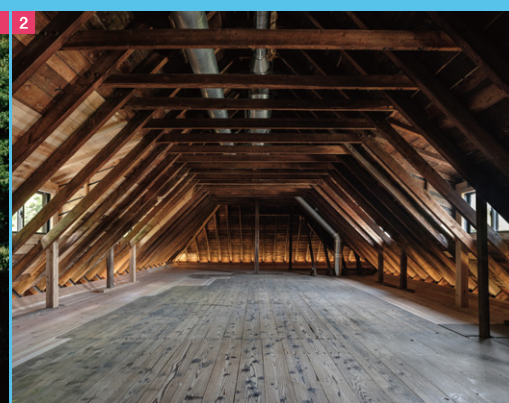


Mokutai Kyo

木耐協

マンスリーレポート

2025.4
vol.
316



1. 旧本多邸外観。屋根には天然スレートが使われている
2. 屋根裏。「久米式耐震木骨構造」は細い材を束ねた鳥籠のような構造
3. 内観。チューダー調の意匠で2階が吹き抜けとなっている

特集

統計データ

「住生活基本計画」を分析

2050年の日本の姿

今号の表紙

神奈川県逗子駅にほど近い住宅地の中に佇む、木造総2階の「旧本多邸」(国の登録有形文化財)は、1939年に久米設計創設者である久米権九郎により設計された建物です。2022年5月から約2年かけて保存・改修工事が実施されました。久米権九郎はドイツで建築を学び、木造による耐震化を目指して「久米式耐震木骨構造」を考案しました。この構造で設計され現存する建物は、軽井沢万平ホテルアルプス館と日光金谷ホテル別館がありますが、この旧本多邸は戸建住宅作品としては唯一の遺構です。

写真：株式会社 久米設計 写真撮影：小野寺 宗貴
URL：https://www.kumisekkei.co.jp/designstory/zushi_honda_house.html
久米設計>デザインストーリー>旧本多邸改修計画
※通常は一般非公開。Instagram (@zushihondahouse) で最新情報を公開

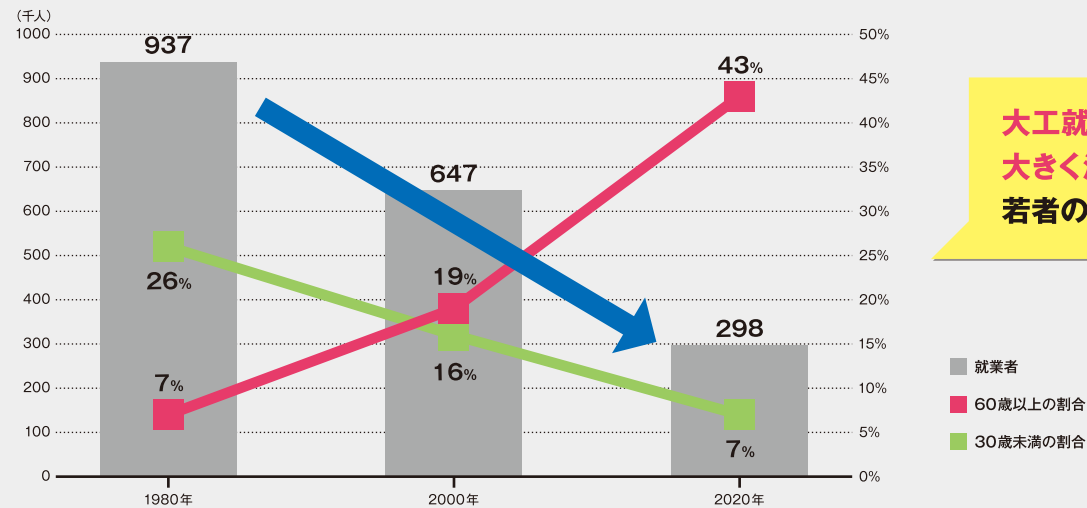


日本木造住宅耐震補強事業者協同組合



2. 【若手技能者の減少】 20年で大工が半減し、高齢化率は倍増

■ 大工就業者数の推移



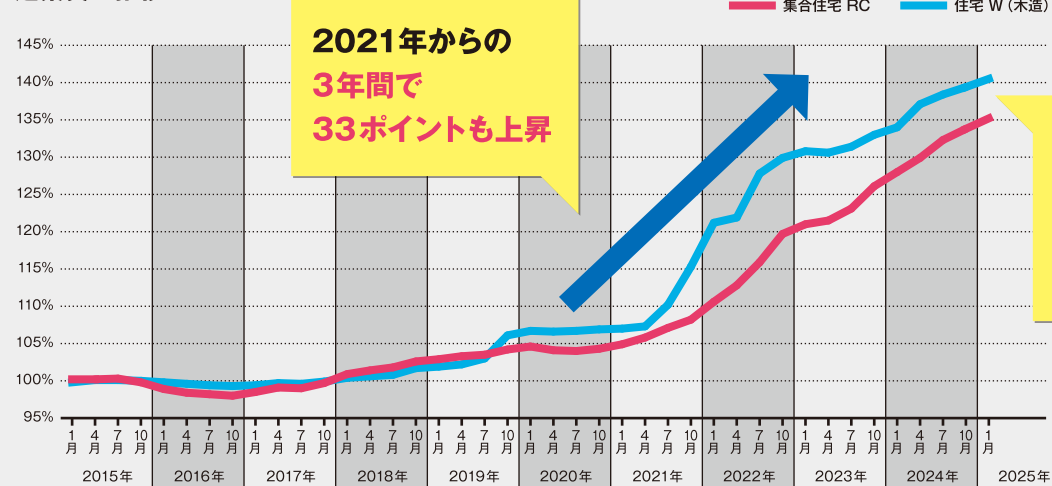
大工就業者の数は大きく減少
若者の就業も少ない

予測される2050年の住生活産業

- ▶ 建築業界全体で人材不足。特に大工は2000年からの20年で半減しており深刻
- ▶ 技術者や技能者が減少していく中、生産性向上（業務効率改善）のためにDX（デジタルトランスフォーメーション）の活用が不可欠
- ▶ ストック社会を支える技術者・技能者は、災害時の復旧・復興の担い手でもあり、育成が急務の課題

3. 【住宅取得環境の厳しさ】 建築費が高騰し持ち家の取得が困難な時代に

■ 建築費の推移



2021年からの3年間で33ポイントも上昇

2015年と2025年1月を比べると約1.4倍に上昇

予測される2050年の住生活産業

- ▶ 住宅価格や建築費の上昇により、新築住宅の購入が困難になり、既存住宅の購入・リフォーム（リノベーション）の需要が拡大する
- ▶ 建築費の上昇に伴い、既存マンションの価格も上昇。年収の7倍以内で住宅を購入できる層が2012年72%→2022年48%と減少しており、若年世帯向けの低価格住宅供給が求められる
- ▶ 住宅ローン金利の影響を受けやすくなり、金利変動を考慮した住宅政策が必要になる

【特集】統計データ「住生活基本計画」を分析

2050年の日本の姿

文：伊藤健三

住生活基本計画 決定までのスケジュール

2024年10月
見直しに向けた分科会スタート

2024年12月～2025年9月
分科会を6回開催し議論

2025年11月
「中間とりまとめ」を公表

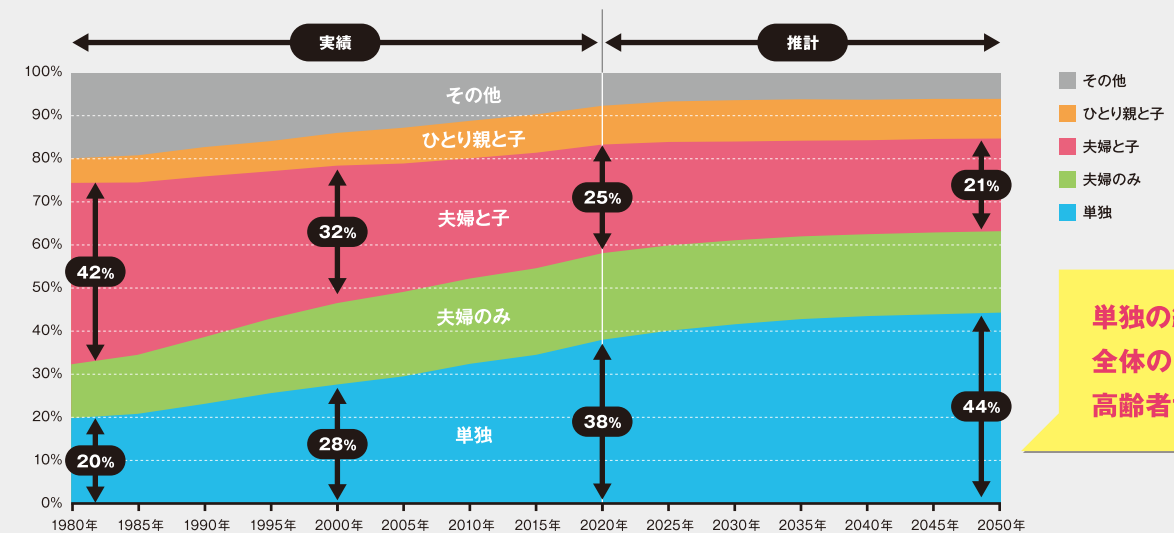
2026年3月
閣議決定

国土交通省は2026年3月の閣議決定に向け、2024年10月から『住生活基本計画』の見直しに着手しています。『住生活基本計画』は、計画期間を10年とし、おおむね5年ごとに見直され、現行の計画は2021年3月に閣議決定されたものです。今回の見直しでは、「住まうひと（居住者）」「住まうモノ（ストック）」「住まいを支えるプレイヤ（担い手）」の3つの観点で論点を整理し、より具体的な施策の方向性が議論されています。分科会の公開資料の中から、事業者が知っておくべき『住生活基本計画』の見直しポイント7項目を紹介していきます。25年後の2050年の日本の姿を想像しながらぜひご覧ください。

出典：国土交通省「社会資本整備審議会・住宅地分科会」の資料を引用しています。主に以下の資料を元に作成しています。（一部省略・抜粋を行っています）
https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s202_jutakutakuchi01.html
 第58回住宅地分科会（2024年10月31日）【資料4】住生活基本計画（全国計画）の見直しに当たっての主な論点等
 第59回住宅地分科会（2024年12月16日）【資料4】住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点に関する委員ご意見 関連資料

1. 【人口・世帯構成の変化】 2050年には5軒に1軒は高齢・単身世帯に

■ 一般世帯に占める家族類型別割合の推移（1980-2050）

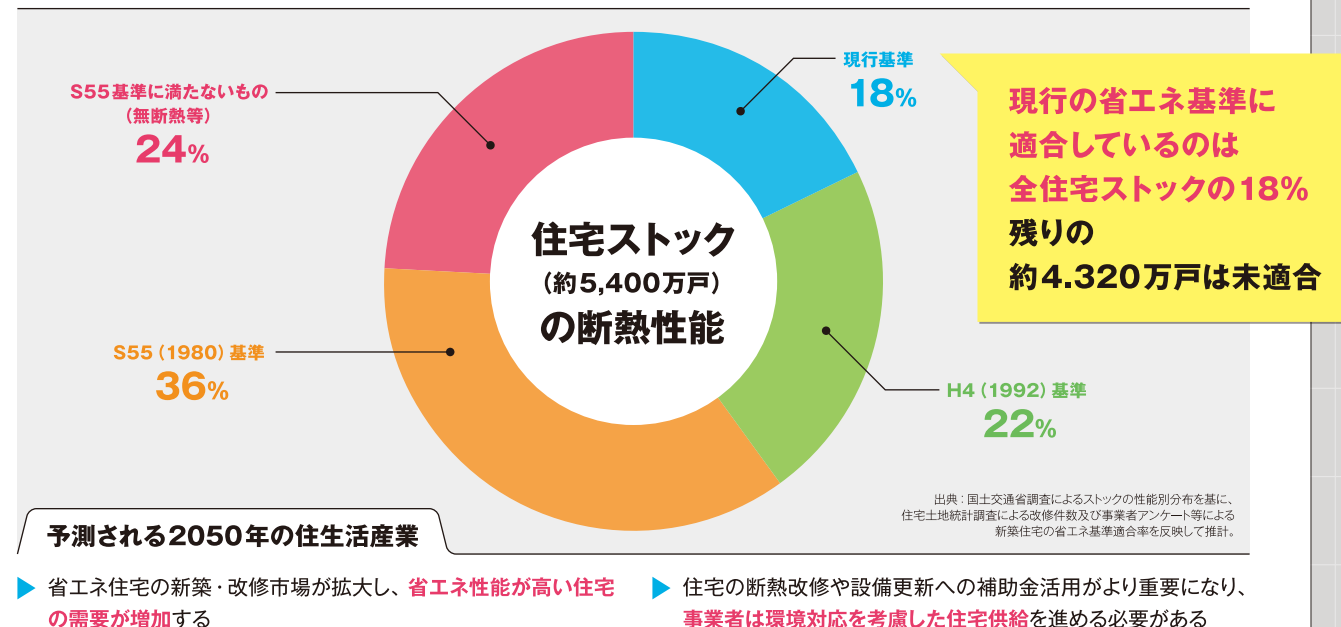


単独の約半数
全体の21%が高齢者世帯

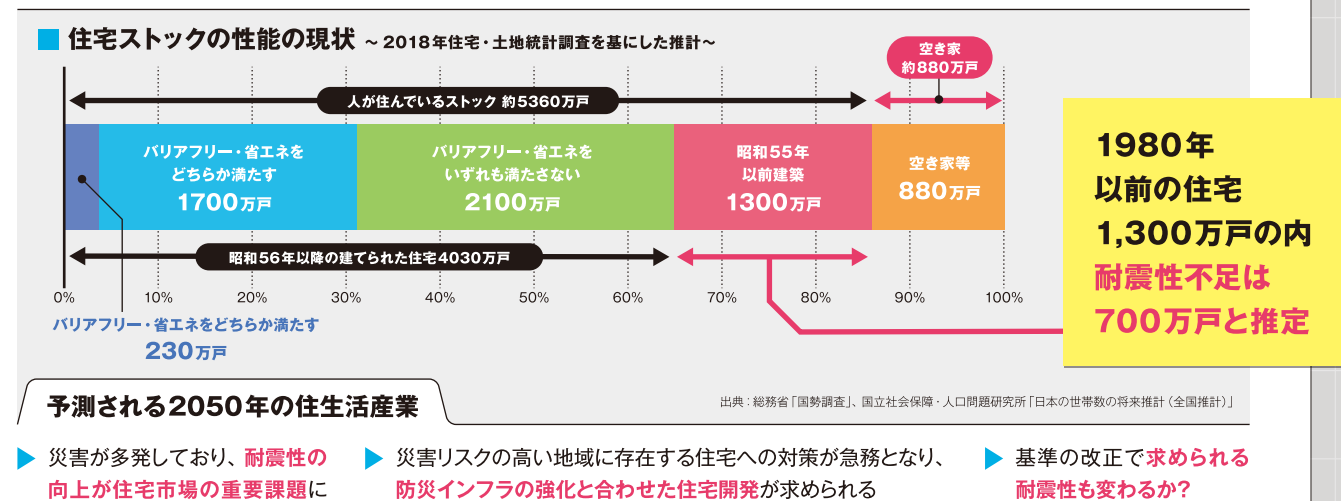
予測される2050年の住生活産業

- ▶ 5世帯に1世帯にまで高齢単身世帯に増加。賃貸住宅市場における高齢者向け住居の需要が拡大
- ▶ 共働き世帯が2010年～2020年の10年で1.5倍に増加しており、職住近接を意識した住宅立地の需要が高まり、駅近物件や通利便性の良い住宅開発が求められる
- ▶ 外国人居住者の増加（2050年：939万人、総人口の7.0%）により、多言語対応の住宅情報提供や、外国人向けの住宅確保支援策の拡充が求められる

6. 【住宅ストックの断熱性能と省エネ化】 新築の基準は引き上げられるが、ストックの省エネ化が課題



7. 【年々高まる災害リスク】 ストックの耐震性不足は継続する課題

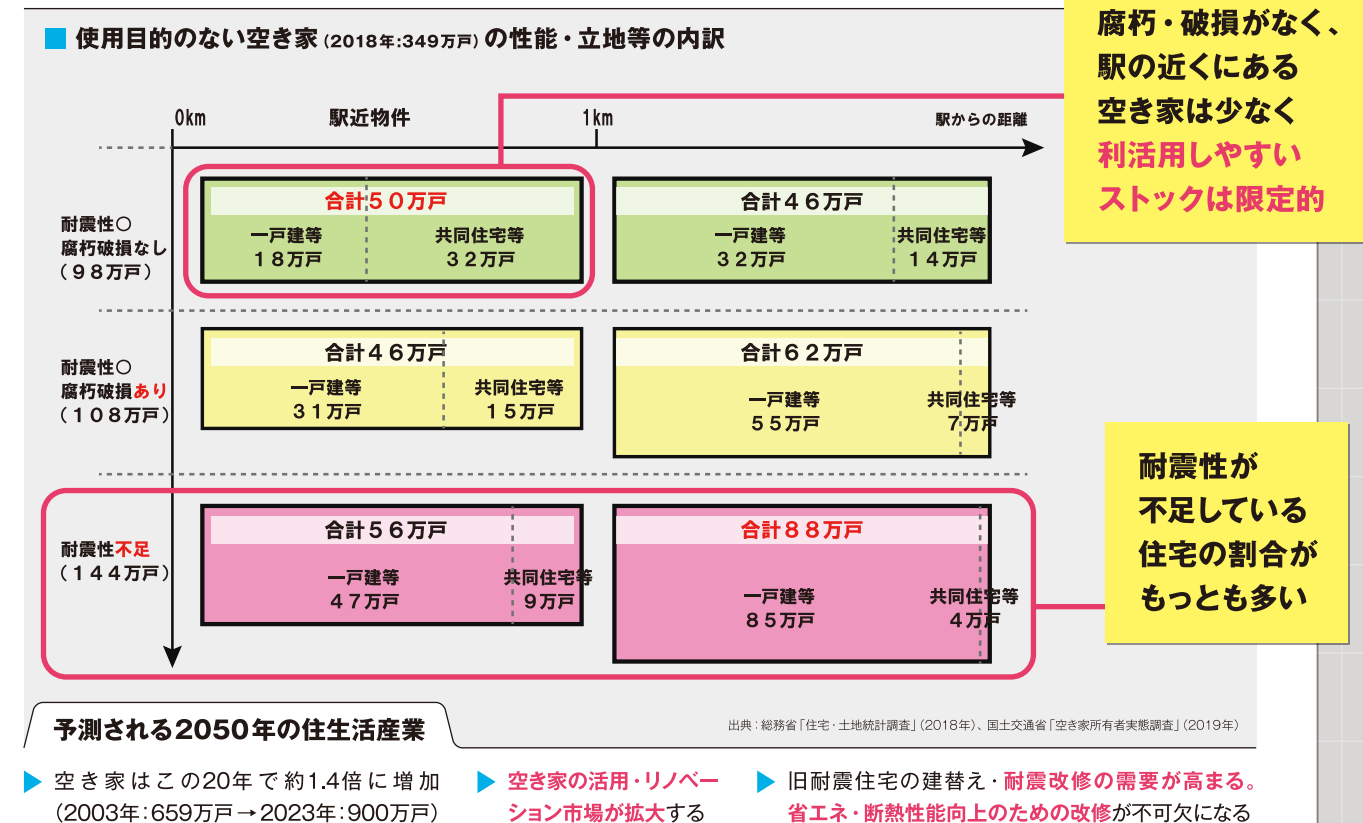


これからの住生活産業に耐震の重要性が高まります

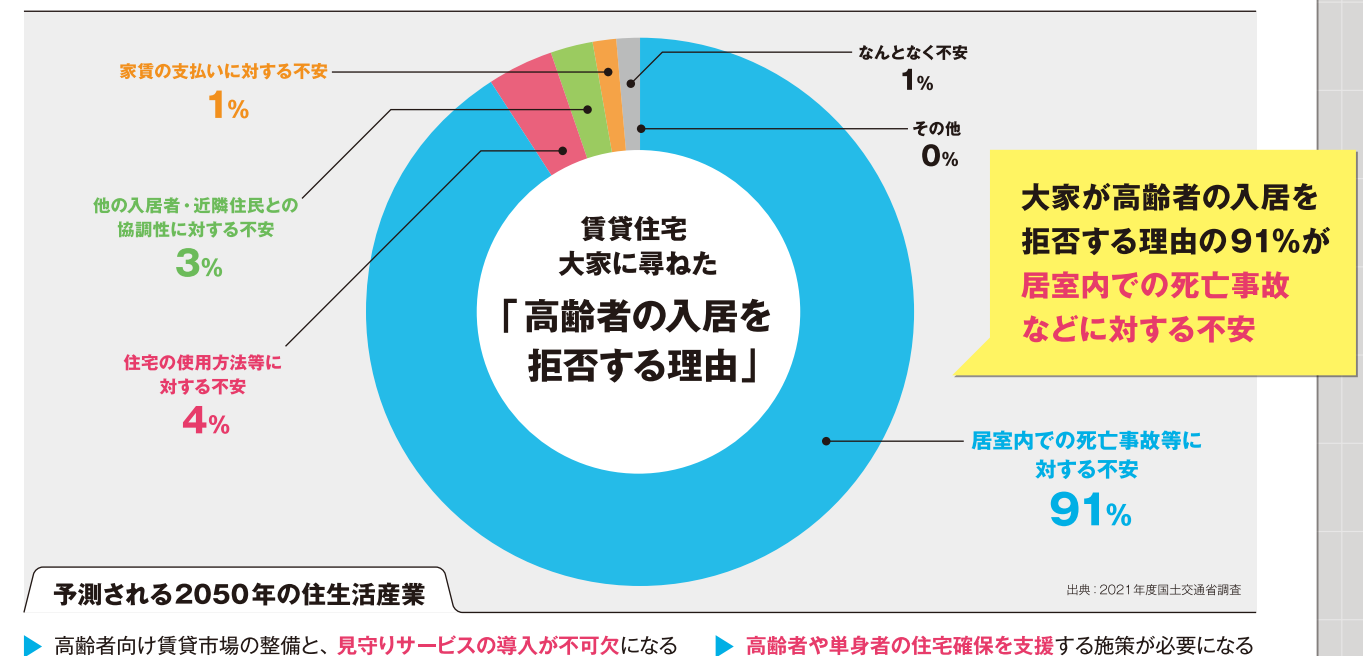
▼誌面で掲載した資料以外にも、さまざまな統計データをもとに議論が進められています。2050年を見据えた住生活計画の見直しでは、「高齢化」「空き家対策」「住宅取得環境の悪化」「省エネ」「耐震」「技能者不足」への対応が重要とされています。

▼特に、住宅ストックの活用や空き家の利活用は、今後ますます重要性を増していきます。耐震性の向上とともに、長く安心して住み続けられる住環境の整備が求められます。人口・世帯の変化は、すでに見えている未来です。その未来に備え、適切な対策を講じることが求められます。これからの住まいづくりに向け、共に取り組んでいきましょう。

4. 【空き家問題】 好立地（駅近）の優良な空き家は少ない



5. 【高齢者・単身者の入居制限】 賃貸住宅に入居しづらい高齢者の住宅確保が問題に



事務局長が行ってきました！

不定期連載
No.17

これまであまりお伝えしていなかった **木耐協事務局の活動裏話** をお届けします

▶ 防災士フォローアップセミナーの講師を務めました！

2004年から御縁を頂いているNPO法人日本防災士機構では、毎月様々なフォローアップ研修会をオンラインで開催されています。一昨年も機会を頂いたのですが、再度ご連絡をいただき1月25日(土)に90分のセミナー講師を務めてまいりました。

当日は全国各地の防災士の方々が約100名視聴され、地震と建築基準・耐震診断の流れ・診断結果の見方・耐震補強の事例紹介などをお伝えしました。

私自身が防災士の資格を取得したのが2005年1月25日で、ちょうど20年経ったタイミングで講演の機会をいただき、時間の速さを痛感した次第です。



▲日本防災士機構の事務所にお伺いして講演



▲2005年に取得した
関の防災士

▶ 既存建築物の緩和措置等に関するセミナーが開催されました



▲当日の会場は満席でした

▲国土交通省住宅局
藤原健一推進官による挨拶



▲当日の配布資料

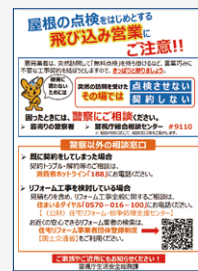
▲最後の挨拶はリ推協の
城所事務局長

(一社)住宅リフォーム推進協議会主催、住宅リフォーム事業者団体登録制度連絡会の協力で、4号特例縮小に係った「既存建築物の大規模修繕・模様替セミナー」が1月29日(水)にエッサム神田ホール(東京都千代田区)で行われました。関は当日、司会進行を担当しています。

本セミナーはハイブリッド開催で、会場には定員の50名が来場され、オンラインでは約850名の方が視聴されていました。今回は12月に公表された「既存建築物の緩和措置に関する解説集」と「既存建築物の現況調査ガイドライン」について、国土交通省住宅局から解説をいただき、事前質問事項に加えて当日の来場者からの質問にも回答していただきました。具体的な運用が始まりますので、しっかり準備を進めましょう！

▶ 住宅リフォーム事業者団体登録制度 団体連絡会議を開催

定期的に国土交通省・住宅リフォーム推進協議会・住宅瑕疵担保責任保険協会・全16団体で行われる連絡会議が開催されました。今回は警視庁からも3名の方が参加され、最近増えている悪質業者問題について、特に屋根関連の手口や事例などをご紹介いただきました。なお、消費者からの通報で警察が相談対応に行かれる際、右のチラシを持参されるそうです。「どこに頼んだらよいのか？」と言われた際に提示しているとの事。構成員登録しないとない！



▲警視庁が団体制度を
紹介しているチラシ



木耐協事務局長
関 励介

2002年から木耐協で組合運営・対外折衝・セミナー等を実施。池波正太郎の「剣客商売シリーズ」が大好き

今後も様々な動きをお知らせしますので、ご期待？ください！

2025年
4月号
第39回

お問い合わせの多い耐震の質問にお答えします！ 木耐協 技術部の技術通信

耐震に関する相談や質問について、技術的な根拠となる資料を元に回答しております。本紙面で以前掲載した内容から特にお問い合わせの多い質問事項について、木耐協「技術向上委員会」の見解も交えてご紹介します。

Q L字やコの字や凸凹の多い形状の短辺長さの判断は？

A 不整形な建物で短辺割増係数を判断する場合、短辺長さは、建物の平均幅を短辺長さとする「東京都方式」、又は矩形分割法による「横浜市方式」のいずれかを用います。(どちらを使用するかは設計者の判断となります)

建物の平均幅を短辺長さとする「東京都方式」

【建物の平均短辺幅での短辺幅の求め方】

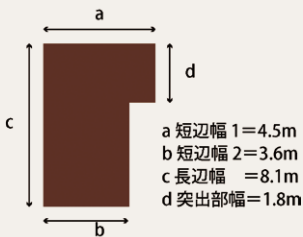
計算式 平均短辺幅 = 当該階の床面積 / 長辺幅

右記の建物で試算すると以下のようになります。

床面積 = 30.78㎡

平均短辺幅 = 30.78 / 8.1 = 3.8m < 4.0m

この建物を一般診断・簡易必要耐力で診断する場合、短辺長さが4.0m未満となり、形状割り増しが必要となります。



Q. 建物の短辺幅が場所によって異なっている場合は、どこ幅を採用すれば良いですか。

A. 必要耐力を簡易必要耐力表で求める際、建物の短辺幅に応じた形状割り増しを考慮する必要があります。短辺幅が場所によって異なる場合、安全側の判断として最も狭い部位を短辺幅とする方法があります。ただし、形状割り増しは外壁の軒の出の影響を考慮するためのものであるため、床面積を長辺幅で割った平均幅を短辺幅とする方法も考えられます。(一部要約しています)

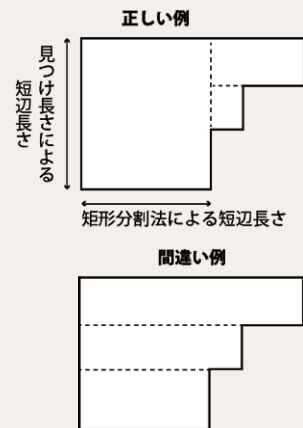
矩形分割法による「横浜市方式」

形状割増係数を求める際に用いる短辺長さは、矩形分割法による短辺長さ(下図参照)とする。

【矩形分割法による短辺長さの求め方】

- ①最も大きい面積の矩形が含まれるように分割します。(1階の場合はポーチ等で柱がある部分を含みます。)
- ②矩形数が最少となるように分割します。
- ③各階の最も大きい矩形の短辺が、各階の矩形分割法による短辺長さです。

※①及び②を満たすものが2通り以上ある場合は、そのうち「最も大きい面積の矩形」の短辺がより短い方(形状割増係数が大きい方)を採用してください。



今月のテーマ

短辺割増係数の判断基準について

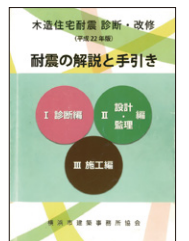
出典1

東京都建築士事務所協会
『木造耐震改修Q&A集』



出典2

横浜市建築士事務所協会
『耐震の解説と手引き』



木耐協事務局 | 鈴木芳郎

神奈川県生まれ。1級建築士。2024年より木耐協技術顧問。以前、執行役員を務めていた会社で工務店経営コンサルや商品開発支援、仮設住宅建設に尽力。

技術的な
質問や相談を
お送りください

Mail mts@mokutaikyo.com

Tel 03-6261-2040 (木耐協事務局)

社員がもっと活躍できる 人事基礎講座

使いやすいようになったアウトソーシング

退職者が出た時は、その人と同じ仕事が出来た人の採用を考えたいと思います。それも一つですが、仕事の線引きや進め方を考え直すチャンスでもあり、特に事務的な仕事であればアウトソーシングサービスが便利です。人材派遣に比べて出勤も時間単位でプランがあり、必要期間のみ利用ができるのでコストも抑えられ、申し込みもネットで出来てスピーディーです。経理分野なら振込・支払・経費精算、総務分野は備品購入・リサーチ業務、人事分野では給与計算・求人・入社・退職手

続きなどを依頼できます。アウトソーシングは採用にかかる労力が不要な点もメリットであり、要望するスキルについても対応してくれます。（オンラインアシスタント）で検索できます）

また、アウトソーシングは簡単な修理・交換・現場清掃等の現場サポートにも活用できます。これは水道・電気・内装などの仕事をする個人が登録するサイトで検索して依頼する方法で、料金や口コミを比較して探せるのもメリットです。

OB様への電話掛けやチラシポスティングなど、営業サポートはスキマバイトと検索すると見つかります。WEBやチラシデザ

インなどのスキルが必要な仕事が出来た人も見つかります。

成果を出すコツは仕事内容の見直し

アウトソーシングで成果を出すコツは、まず過大な期待をしない事です。来ていきなり希望通りの仕事をしてくれる事は少ないと思いますので、仕事の内容の見直しが重要です。習慣で続けている事などを見直し、シンプルな状態にして依頼しましょう。アウトソーシングを活用し、採用せずに人材の補填を成功させ、ピンチをチャンスにしている会社もあります。

第3回 採用をせずに 人材補填をする 方法とは？

仕事の線引きや進め方を見直し、 アウトソーシングサービスを活用する

具体的なサービス名称はお問い合わせください

プロフィール



石原直之

1989年に新卒でホームイング（現ミサワリフォーム）に入社。1992年ホームテック（東京都、売上65億）創立に参加。取締役として営業、マーケティング、新規事業部門長を歴任。2020年より中小リフォーム会社の経営者の業務をサポートする業務支援株式会社を設立し現在にいたる。日本住宅リフォーム産業協会（ジェルコ）理事、事業開発統括委員長も務める。

業務支援株式会社 E-mail ishihara@g40.biz

「視野や知識を広げ、お客様への提案に役立つ資格をご紹介します。」

▼インテリアプランナー（IP）は、インテリア空間の企画・設計・工事監理を行う知識や技術に習熟した専門家のことで、公益財団法人建築技術教育普及センターが行う試験に合格し、登録を受けた資格者です。建築士は学科が免除されます。また、学科受験には年齢制限がなく、学科合格後、登録することで「アソシエイト・インテリアプランナー」の称号が与えられます。魅力的なインテリア空間を学ぶキッカケにもなります。

シ道
資格は武器になる

第13回 インテリアプランナー

ポイント
学科は受験資格なし。
魅力的なインテリアの
設計が学べる

- ▶ 受験資格：[学科] なし
[設計製図] 前4年度以内の学科試験合格者、アソシエイト・インテリアプランナー、建築士
- ▶ 資格取得費用：[学科試験] 9,900円（税込）
[設計製図試験] 16,500円（税込）
[学科試験＋設計製図試験] 26,400円（税込）
※[一定の学歴]「建築士資格」「インテリアの実務経験2年以上」でIPの登録が可能になる（有効期間5年）
※学科試験合格で「アソシエイト・インテリアプランナー」に登録可能
- ▶ 試験月：[学科] 6月中旬
[設計製図] 11月中旬
- ▶ 管理団体：公益財団法人 建築技術教育普及センター
<https://www.jaiec.or.jp/smph/shiken/ip/index.html>



News & Topics

■ リフォーム検討時の予算291万円で、実際の平均費用は434万円 り推協「住宅リフォームに関する消費者・事業者実態調査」結果公表

（一社）住宅リフォーム推進協議会は、この度、2024年「住宅リフォームに関する消費者・事業者実態調査」の結果を公表しました。リフォーム検討者の希望予算の平均は、277万円（前年度比5.3%増）、リフォーム実施者の検討時の予算は、291万円（同9.4%増）とともに前年の調査より上昇。また、実際にかかった費用（補助金を含む）は平均434.2万円（同24.9%増）と前年平均より上昇しました。実際の費用が予算を上回ったと回答した割合は、29.3%となりました。消費者の傾向などが分かるので是非確認してみましょう。

住宅リフォームに関する消費者・事業者実態調査
<https://www.j-reform.com/pdf/topic-202502-1.pdf>



その他に発表されたアンケート結果

- リフォーム実施者の約半数が初回リフォーム。初回リフォームの割合は世帯主年代別では2～30代が最も高い。
- リフォーム検討者は「リフォームの費用」や「施工が適正に行われるか」が不安。
- リフォーム実施者は、事業者選定時に「担当者の対応・人柄」を重視。等

将棋界の厳しさを知る
ドキュメンタリー小説

Book

今号の理事長オススメはこの一冊！

『将棋の子』『聖の青春』

今回ご紹介するのは、将棋好きにはたまらないでしょうし、将棋好きとは言えない私にとっても、世の中に現存している厳しい世界を知る事ができて、面白くタメになるドキュメンタリー小説でした。

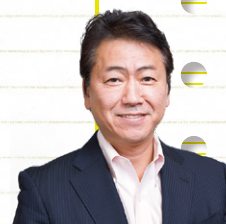
「将棋の子」は、将棋の天才少年たちが全国から集まりプロ棋士を目指してしのぎを削る、将棋界の登竜門である「奨励会」の話です。大多数はわずかの一手の差で、青春の全てを賭けた夢が叶わず退会していく厳しい世界。初版は2001年と少し古い本ですが、その年の第23回講談社ノンフィクション賞を受賞しています。

「聖（さとし）の青春」は、天才棋士と謳われながら、重い腎臓病のために弱冠29歳でこの世を去った「村山聖」の哀哭のノンフィクション。名人を目指して、あと一步のところまで倒れた怪童の歩んだ道を、師弟愛や同時代のライバルだった羽生善治

九段らの友情、彼を支え続けた家族を通して、天才棋士のありし日が甦ります。

この作者は1982年に日本将棋連盟に就職後、18年間を過ごして雑誌「将棋世界」の編集長を務めていたのに、目の当たりにしてきた奨励会退会者たちの壮絶な物語を書くために職を辞した人物。その後の彼の小説の充実ぶりを見ても、それこそ凄才才能だと感じ入りました。

生きていて、やりたい事が全部やれるわけはありませんが、心に思っている事が有るのなら「挑戦すべき」だと思います。ホスピスで多くの方を看取って来た人によると、人生が終わる時に後悔することは色々ありますが、圧倒的1位は「何故、それをやらなかったのか」というものだそうです。やって後悔、やらずに後悔。どうせなら、やって後悔の方が良いに決まっています！



『将棋の子』『聖の青春』
著者／大崎善生
発行／講談社文庫
価格／700円・780円(税別)

事務局通信

●編集後記●

かつて「大衆車の象徴」だったカロラの価格が、今や平均年収の5.5割というニュースに驚きました。米国では3割程度に維持されており、物価上昇に賃金が追いつかない現実が浮き彫りに。お米の高騰に衝撃を受けつつ、安価な旬の食材を取り入れるなど、季節の移ろいを感じながら工夫して過ごしたいと思います。(伊藤)

🎉 第1回木耐協オンラインセミナーを4月12日に開催！

2025年第1回の木耐協オンラインセミナーを開催します。地震学研究の第一人者である平田教授には、これまでの地震災害を振り返り、今後備えるべきことを解説いただきます。また、昨今話題になっている、「悪質業者による訪問営業」について警視庁生活安全総務課から実例も含めてお話いただきます。お客様へのご案内と一緒に視聴&相談会など、ぜひご利用ください。組合員様はチラシを無料でダウンロードいただけます。詳細は組合員専用ページをご覧ください。

日時：4月12日(土) 10:00～12:00
参加費：無料

申し込み・詳細



地震を知って震災に備える

平田 直 氏
(一社)防災教育普及協会 会長 /
東京大学 名誉教授



悪質業者の現状と注意喚起について

岡野雅史 氏
警視庁生活安全総務課



発 行 ●国土交通大臣認可法人 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
発行人 ●小野秀男 編集 ●関 励介、伊藤健三、渥美寿子
所 在 ●東京都千代田区麹町2-2-31 麹町サンライズビル4階 tel 03-6261-2040 fax 03-6261-2041

木耐協メーカー賛助会員様からのご案内

日本最大級の リフォームマッチングサービス 家仲間コム

月額 5,500円(税込)

初期費用
0円

成約手数料
0円

月間 3,600,000PV を誇る家仲間コムの強力な集客システムで見込み客を集め、御社の営業エリアと業種にマッチしたお客さまだけを紹介します。スマホ対応なのでいつでもどこでも受注ができます。

見込み客の
ご紹介

業界最安
コスト

無料で
賠償責任保険
を適用

個人も法人も
利用OK



無料登録後、お試し期間(最大30日間)で一部サービスが利用可能。
本登録で全てのサービスが制限なしで利用できます。

無料登録 本登録

お客さま紹介サービス	△※1	○
保険サービス	△※2	○
施工事例	○	○
リフォームプラン	△※3	○
業者一覧に掲載	×	○
広告ホームページ	○	○
アクセスレポート	×	○

※1：お客さま紹介メールを配信(送信はできません)
※2：保険申込みは本登録後に有効になります
※3：管理画面の閲覧のみ

家仲間コム

https://d.ienakama.com

“発注者と受注者が直接つながる”ことに重点を置いています。

家仲間コムでは、成約手数料を一切取らず、月額料金と広告収益で運営していますので、発注者と受注者が直接繋がることができます。

お申込み
詳しいサービス内容はコチラ！



https://d.ienakama.com

登録は
無料

カンタン 30秒

組 合 員 さ ん

こ ん に ち は !

事務局員がおじゃまします

▶リノベ不動産事例コンテンツで全国1位を受賞された
「開放的なリノベーションで我が家がカフェになる」



▲DIY作業可能な8畳の玄関土間



▶LDKとアーチ壁でつながる
明るいWIC



▶2台の自転車を並べても
広々としたスペース

株式会社 アイジーコンサルティング様

愛知県長久手市

アイジーコンサルティングは1998年に木耐協に加盟後、長年にわたり住宅の耐震化に取り組まれています。今回は、近年注目が高まっている中古住宅のリノベーションと仲介を担当する「FULL HOUSE 名古屋」の山田店長にお話を伺いました。

「中古住宅×リノベ」で
自分らしく

安心・安全な住まい

「住宅の耐震性がしっかりしていれば救える命がある」という想

いから、リノベーション時に耐震性を高めるだけでなく、気密性・断熱性の向上を図る断熱改修も実施し、お客様に安心・快適な住まい造りをされています。また、立地の良さに加え、地盤や水害リスクも考慮した物件選びを支援し、資産価値の高い住宅の提供にも取り組んでいます。

豊富な施工事例と
お客様インタビュー

ホームページには、様々な施工事例がお客様のロングインタビューとともに掲載されています。住宅選びを始めたきっかけ、新築ではなく中古×リノベを選んだ理由、さらには住み始めてからの満足度まで、照明など工夫された写真や文章を通じた暮らしが伝わる内容となっています。

ワンストップ対応で
安心の住まいづくりを提供

山田店長は、「中古住宅×リノベの魅力」をさらに広めていきたい」と語



▲店長・マネージャー
山田英司様

ります。住宅価格の高騰が続く中、理想の住まいを叶える手段として中古リノベの需要は高まっています。また、耐震補強や断熱改修という性能面での強みに加えて、居住後のリフォーム工事や将来的な住宅の資産運用までをワンストップで提供する体制をさらに強化していく方針です。「住まいは建てた後のメンテナンスも重要。長期的な視点で資産価値を維持できるよう、今後もお客様をサポートしていきたい」と話してくださいました。

様々な事例を拝見する中で、改めてリノベーションの魅力を実感しました。自由な設計による快適な住環境の実現はもちろん、建てた後のメンテナンスや資産運用についても相談できる安心感が、多くのお客様に選ばれる理由だと感じました。
(事務局:伊藤)



木耐協マンスリーレポート
2025年4月vol.316

発行:国土交通大臣認可法人日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
発行人:小野秀男 編集:関 功介、伊藤健三、瀧美寿子

東京都千代田区錦町2-2-31 錦町サンライズビル4階
Tel: 03-6261-2040 Fax: 03-6261-2041