

Mokutaiikyō

木耐協

Report

マンスリーレポート

2026.4
vol.
328



1. 熊本市役所から見える熊本城 (2025年6月撮影)
2. 被災直後の飯田丸五階櫓。隅石12個のみで建物を支え「奇跡の一本石垣」と呼ばれた (2016年4月撮影)
3. 石垣復旧工事中の飯田丸五階櫓 (2023年8月撮影)
4. 2028年度完成に向け建物の復旧工事を開始した飯田丸五階櫓 (2025年11月撮影)

今号の表紙

2016年の熊本地震から10年。熊本城は2022年度の完全復旧に向けて日々復旧が進められています。本丸の南西を防衛する重要な拠点であった飯田丸五階櫓(いいだまごかいやぐら)は、地震直後「奇跡の一本石垣」として注目を集めました。南面と東面の約500石の石垣が崩落しましたが、4年弱にわたる解体・積み直し作業を経て、2024年に石垣の復旧が完了しました。2025年9月から建物本体の復旧工事を開始しています。

特集 精緻化が進む耐震診断

出典：熊本災害デジタルアーカイブ
写真提供：写真②千葉県市川市、写真①③④熊本県
URL：熊本災害デジタルアーカイブ
<https://www.kumamoto-archive.jp/>



精緻化が進む耐震診断

2025年改訂版のポイントと実務への影響

「2025年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」(以下、「2025年版」)が2026年2月、日本建築防災協会より公表されました。2025年4月施行の改正建築基準法や、省エネ性能の向上に対応するために改訂されました。基本的な診断項目は変わらないものの、診断法自体はより高度化・精緻化され、補強設計においては精密診断へシフトしていく方針がより鮮明になっています。今回の特集では、現時点で見えてきた改訂の趣旨と主な変更点をまとめます。 文：伊藤健三 監修：技術顧問 鈴木芳郎

「2025年改訂版」講習に参加して 技術顧問・委員の声



日本建築防災協会主催の改訂講習「2025年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」が、2月に東京・福岡・大阪の3会場、3月にはオンラインで開催されました。4月には高知での対面講習も追加開催される予定です。対面の講習では改訂版テキストが配布され、改訂の趣旨や一般診断・精密診断の変更点、実際の診断事例などが解説されました。今回は、講習に参加した木耐協技術向上委員会、技術顧問・委員の皆さまから、率直な感想をお寄せいただきました。そこで紹介します。

診断の基本的な流れは大きく変わらないが、階高・準耐力壁・不明壁の扱いなど、より精緻な現地調査が求められるようになった

一般診断における短辺割増係数の廃止や四分割法の廃止は、これから診断を始める人にとってはすっきりした改訂といえる

木耐協の技術認定者として、今回の改訂を追い風に、「正しい診断力なくして補強設計なし」の理念で、より多くの耐震業務に関わっていきたい

「新耐震性能検証法」がテキストに盛り込まれ81-00住宅の耐震化促進が期待される

開口部の耐力評価が充実し、これまでより耐力を見込めるようになった点は実務上プラスになる

耐震補強時のアンカーボルト確認の徹底や水平構面の補強が強調されており、床・天井を壊さない工法の注意点が強調されていたことが印象的だった

診断精度を高めるカギは現地調査の質。ソフトに頼るだけでなく、床下・小屋裏までしっかり確認できる診断者の技術力が改めて問われている

補強設計における精密診断へのシフトは今後さらに進むとみられ、自治体への周知徹底も合わせて求めたい

現地調査力がより問われる時代へ

改訂を契機に技術力の底上げを

診断の精緻化が進んだ今回の改訂。ソフト任せにせず、床下・小屋裏までしっかり確認する現場力こそが、診断の質を決める時代です。現地を見る目と技術者としての姿勢が、あらためて問われています。木耐協でも研修や資料整備を進めながら、実務に役立つ情報を発信していきます。今回の改訂を、技術力を磨く良い機会として、前向きに活かしていきます。

耐震診断法13年ぶりの改訂



「2012年版」は今年も有効「2025年版」の理解も進めましょう！
まず押さえておきたいのは、「2012年版」の位置づけです。「2025年版」のテキストには、「なお、2012年版の診断法についても、大臣認定は有効であり、また、基本的な考え方や診断の進め方についても連続性が保たれていることから、当分の間は、引き続き、旧版も耐震診断・改修にご利用いただきたいと存じます」と明記され、2012年版での耐震診断・補強設計は引き続き有効です。この

れは2012年版が公表された際と同様の対応です。2月時点では2025年版に対応した耐震診断ソフトがリリースされておらず、2025年版での耐震診断はまだ難しい状況です。しかし、対応ソフトが順次発売され始めれば、自治体側も2025年版への移行を検討していくと考えられます。実務への移行をスムーズに進めるためにも、今から2025年版の内容を理解しておきましょう。

まずはここがポイント！

「2012年版」での耐震診断・補強設計は引き続き有効(併用期間あり)

現時点では「2025年版」対応ソフトのリリース待ち

「2025年改訂版」改訂の趣旨と主な変更点

準耐力壁の正式評価

垂壁・腰壁などを条件付きで耐力に加算可能になった

接合部II+を新設

7.5kNの接合金物仕様が設けられ補強設計が立てやすくなった

偏心率へ一本化

四分割法を廃止しより精密な評価方法に統一された

劣化評価を分離整理

面材の劣化と軸組・接合部の劣化を分けて評価する

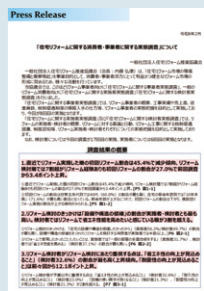
省エネ改修をする住宅等は精密診断での補強設計が必須となった

2025年版は、建築基準法の改正、省エネ化による建物の重量増加や近年の地震被害から得られた教訓などを受けて、耐震診断法が整理・見直されました。これまでの係数は「表から数値を選んで計算する」方法が主流でしたが、今回の改訂では診断ソフトを使うた、より実態に近い精密な評価へと大きく切り替わりました。基本的な耐震診断の考え方はこれまでと変わりませんが、「建物の状態をより正確に把握することへの要求が高まった改訂といえます。」

「リフォームに関する実態調査」から見えてくる

高まる省エネ意識と 加速する耐震ニーズ

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会が2月26日に公表した「2025年度住宅リフォームに関する消費者・事業者実態調査」では、リフォームの検討者・実施者双方への調査結果が示されています。リフォーム費用や資金計画、重視点に対する意識は年々変化しており、本特集ではその最新動向を整理します。 文伊藤健三



事業者調査にご協力いただいた組合員の皆様に、あらためて御礼申し上げます

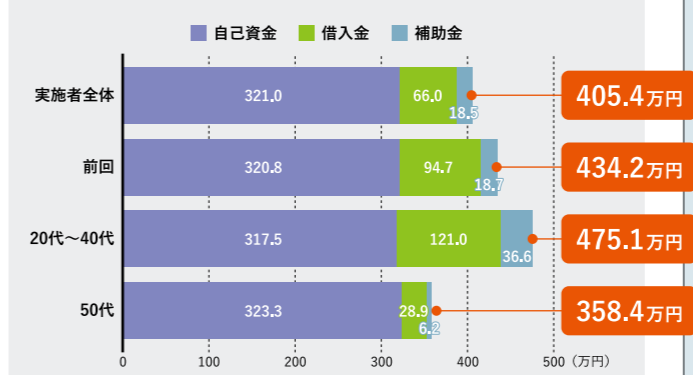
実態 その1

リフォーム平均費用は
405万円でやや減少
中央値は微増の210万円

リフォーム実施者が実際にかけたリフォームの平均費用は405.4万円でした。前回(2024年)の434.2万円からは減少したものの、前々回(2023年)の347.6万円は上回っています。

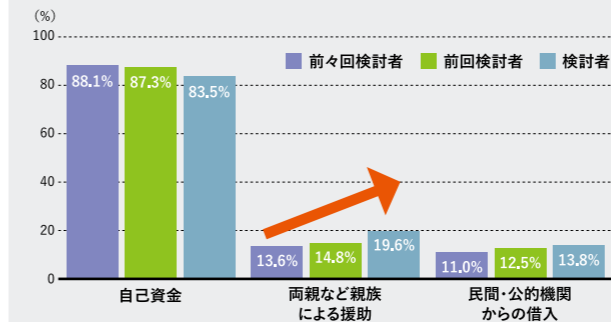
一方、検討者が予定している資金調達の方法は、自己資金が最多の83.5%ですが、年々微減傾向にあります。代わりに「両親など親族による援助」の割合が上昇傾向(19.6%、4.8ポイント増)にあり、自己資金だけで費用を工面するのが難しい方が増加していることが想像されます。

グラフ1 [実施者] リフォームにかかった費用とその内訳



→ 20代~40代では、借入金や補助金利用が多い

グラフ2 [検討者] リフォーム時の予定資金源



→ 自己資金の割合が年々低下し、親族の援助が増加

※グラフ内のキャプションは意図を変えない程度に合算や編集しています

実態 その2

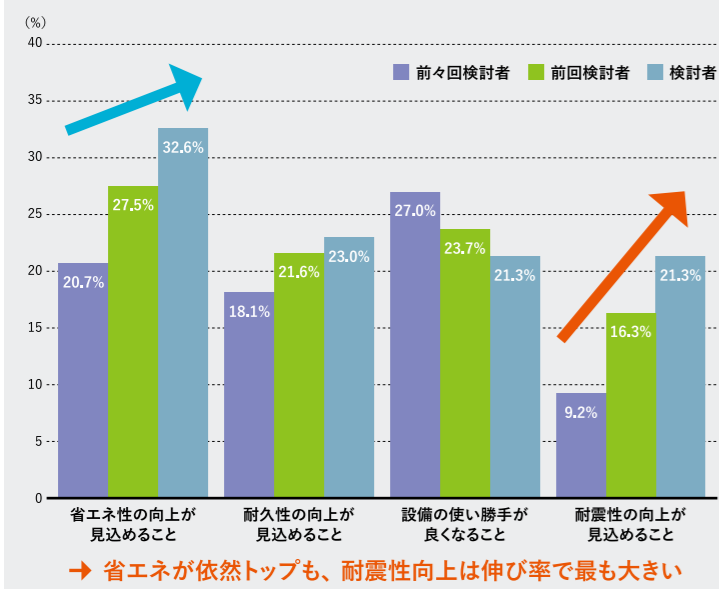
省エネ・耐震へのニーズが加速
重視点トップは省エネ、
耐震は前々回比+12.1ポイント

リフォームの重視点では「省エネ性の向上」が引き続きトップを維持し、その傾向は一過性ではなく定着しつつあります。光熱費の高騰や「窓リノベ事業」などの補助制度

が、需要を後押ししているとみられます。一方で近年、省エネ同様に存在感を増しているのが耐震です。能登半島地震以降、防災意識の高まりが

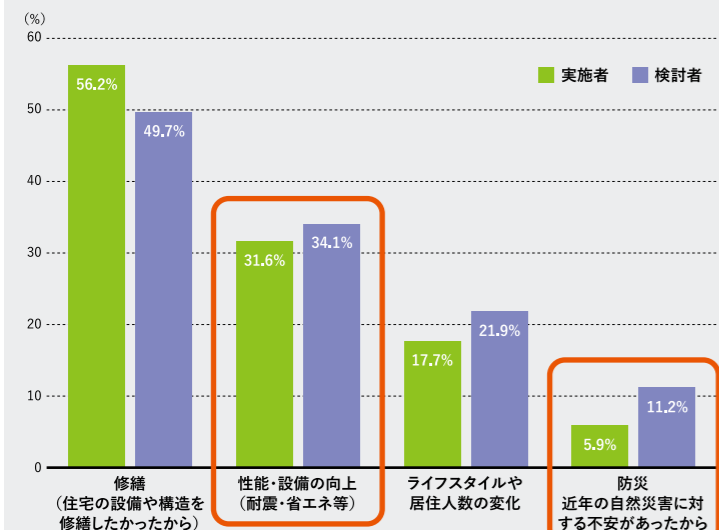
顕在化し、「近年の自然災害への不安」を理由に挙げる検討者も増加しています。リフォームの目的は「修繕」から「備え」へと、着実に軸足を移しつつあるといえそうです。

グラフ3 [検討者] リフォームの重視点 ※予算以外



→ 省エネが依然トップも、耐震性向上は伸び率で最も大きい

グラフ4 [実施者・検討者] リフォーム検討のきっかけ



→ 最上位は「設備構造の修繕」だが、性能向上や耐震、防災も上位に

※グラフ内のキャプションは意図を変えない程度に合算や編集しています

(一社)住宅リフォーム推進協議会

「2025年度住宅リフォームに関する消費者・事業者実態調査」について

<https://www.j-reform.com/pdf/info260226.pdf>



調査対象

- 目的……住宅リフォーム事業者の実態を把握すること
- 調査対象期間……2025年7月18日～8月1日
- 調査対象……実施者：過去3年以内にリフォームを実施した方
検討者：今後3年以内にリフォーム実施予定の方

今回取り上げた内容以外にも、注目すべきデータが多数掲載されています。リフォーム実施者の事業者選定では「担当者の対応・人柄」が引き続き重視される一方、「工事の質・技術」を重視する割合が前回から4.0ポイント上昇するなど、技術力への期待も明確です。また、消費者の情報収集ではインターネット活用も拡大しています。事業戦略を考える上での示唆に富む内容となっています。詳細はホームページをご参照ください。

これからの
工務店は
営業しない!

相続相談から始まる 新たな受注戦略

第8回

自社で解決 しようとしな い

土業・保険代理店とつながって
受注が広がる仕組み

相続の相談を受ける中で、工務店がすべてを自社で解決しようとする必要はありません。むしろ重要なのは、**本業以外の分野については早い段階で専門家とつながり、協業体制を取る**ことです。そうすることで、相談者は一か所で総合的な相談ができるようになり、安心して話を進めることができます。

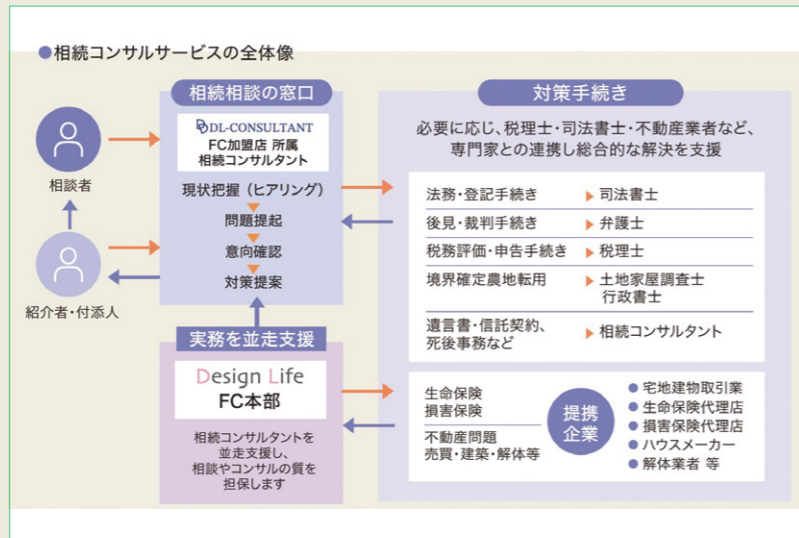
例えば、税務申告は税理士、遺産分割の争い、裁判所手続きは弁護士、未登記建物の表題登記は土地家屋調査士、各種不動産登記は司法書士、保険活用については保険代理店という具合に、それぞれ専門家が役割を担います。専門家とつながり、総合的な相談窓口となることで、相談範囲が大きく広がり、相談者からは「ここに相談すれば全体を見てもらえ

る」と評価され、その姿勢自体がブランディングにつながります。結果として信用を得やすくなり、比例して集客もしやすくなっていくのです。また、専門家と協業することで、工務店自身も無理な判断をせずに済むようになります。「これは税理士に確認しましょう」「この部分は弁護士に相談した方が安心ですね」と切り分けて話せること自体が、相談者にとっては大きな安心材料になります。

専門家と連携している体制そのものが信頼につながり、工務店は本業である建築の提案に集中できるようになります。すべての相談が直接、建築の仕事につながる

わけではありませんが、相談件数が増えることでチャンスは確実に広がります。この活動の積み重ねがファンを増やし、仕事の紹介も増えていくのです。

今回は、「相続の相談窓口」を名乗るだけで、なぜ相談が増えるのかについて解説します。名刺や看板、ホームページの表記をどう変えるべきか、具体的な工夫と注意点をお伝えします。



プロフィール

株式会社デザインライフ
代表取締役 杉村洋介

岡山県出身。26歳で保険代理店「デザインライフ」を設立後、2015年より相続コンサルタント事業を開始。年間約500件の相続相談に対応し、遺言・信託・相続税・登記・保険・不動産など幅広くサポート。現在は全国の相続専門育成にも携わる。

Tel 0120-009-422
E-mail dl-consultant@design-life.jp
Webサイト https://design-life.jp
住所 〒700-0975 岡山県岡山市北区今3-9-12

2026年
4
月号

耐震診断・補強の疑問・質問にお答えします!

鈴木顧問の技術通信



鈴木芳郎 千葉県生まれ。1級建築士。2024年に木耐協技術顧問に就任し、研修会講師を担当。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。

今月のテーマ

2025年度版 「木造住宅の耐震診断と 補強方法」 改訂のポイントを整理する

趣味の一つ、各地のお祭りの神輿を担いでいます。毎年5月から本番で、東京の神田大明神、深川八幡、赤坂氷川神社などです。地元東金の祭りは、禰宜(ねぎ)という組織を作り活動しており、今年からは区の役員も務めています。ゴミ拾いや体育祭、敬老イベントなど月1度はイベントがあり、地域のために動く日々です。

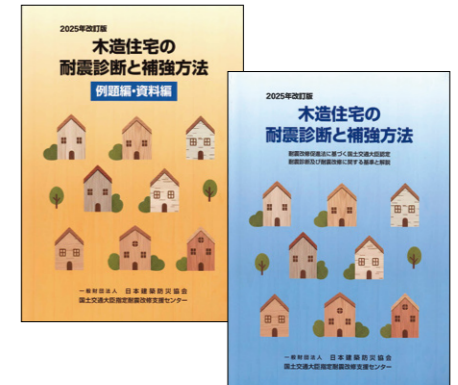
地元の人たちとの20年以上の付き合いは、ちょっとした相談から不動産や建築の仕事につながることも多いのです。住民のボランティア精神が失われると町は荒れ、空き家も増え、不動産価値も急落します。工務店はかつて地域にとって一蓮托生の存在でした。その原点に立ち返り、建築業は地域に根付くことの重要性を感じます。

テーマ 耐震診断法、13年ぶりに改訂 ―何がどう変わったのか

「木造住宅の耐震診断と補強方法」が13年ぶりに改訂され、改正建築基準法の算出方法との整合性が図られた。また、断熱改修や太陽光発電の普及により建物重量が変化していることを踏まえ、必要耐力を求めるための重量計算が精緻化されている。

今回の改訂では、一般診断法・精密診断法ともに大幅な見直しが行われており、耐震診断・補強設計にも影響する変更点が多い。近年データが充実してきた準耐力壁や多段階筋交いが新たに耐力要素として盛り込まれ、耐震診断の適用範囲も、木造の校舎、体育館、公民館、幼稚園舎などの大規模な非住宅建築物まで拡大された。

実務上で特に注目されるのが、柱接合部まわりの見直しである。これまでの低減係数は過大であり、補強工事の支障になるケースも多かった。今回の改訂で低減係数が見直されるとともに、新たに「接合部II+」が新設された。また、水平構面の評価や偏心率の算定においては、従来の4分割法が廃止され、耐震診断プログラムの活用を前提としたより精度の高い計算方法に移行している。



そして、今回の改訂テキストには1981年から2000年に建設された木造住宅(81-00住宅)を対象とした「木造住宅の耐震性能チェック」が盛り込まれた。この時代の住宅は、柱・横架材の接合部の不足、建物バランスの悪さなど、構造上の弱点を抱えている。今後はこの81-00住宅についても、より積極的な耐震診断と補強が求められていくだろう。改訂版について本連載にて詳しく解説を行う。

改訂によって改正建築基準法との
整合性が確保され、診断精度が向上した

適用範囲が木造の校舎・体育館・公民館などの
大規模非住宅建築物まで拡大された

柱接合部の低減係数が見直され、
「接合部II+(10kN)」が新設された

81-00住宅を対象とした
「耐震性能チェック」がテキストに盛り込まれ、
この年代への積極的な診断・補強が促されている

技術的なご相談はこちらへ!

Mail mts@mokutaikyo.com

Tel 03-6261-2040 (木耐協事務局)

経営基礎講座

第2回

会社の現状は
いろいろな指標で
評価、分析

売上目標以外の評価指標を
持っていますか？

自社の業績評価について、目標の達成や赤字・黒字の他に「対前年比較」をされていますか？これは簡単に言うと「自社の実力」を判断する指標です。売上目標が1億円実績が1億5千万円、前年売上が1億1千万円だとしたら、目標は達成でも前年比5%売上ダウンです。業績変動の理由には外部要因（景気、補助金、天候、物価等）と内部要因があり、内部要因は前出の様な状況だと見落としがちなので大事な指標です。

数字では見えない問題を
見つけるきっかけに

例えば粗利率が前年比▲3%でクレーム件数が+5件なら、施工体制や段取りなどに問題が出ている可能性があります。契約高が前年比同額でも昨年より契約率が下がってれば、お客様の要望理解や競合対策は十分かなど、営業面での問題発見のきっかけになります。またどちらも数字上は見つけにくい社員の疲弊度の高まりを把握するきっかけにもなります。前年比を用いた振り返りは、今年の数字だけでは見つけられない会社の健康診断とも言えます。実施するなら「売上、

前年比を用いることで、
今年の数字だけでは見えない改善点も明確にする！

粗利率、一人当たり売上、新規・OB客比率、クレーム件数、工期遅れ現場数」などの項目から対前年比較します。具体的な問題が見つかりやすい分析なので、その叱責や責任の追及に代わって意味がありません。経営者やリーダーは改善点を明確にし、経営判断の精度を上げる指標として活用してください。感覚として忙しい一年で業績もまあまあだという時こそ要注意です。また現場で働く皆さんの感覚値も重要な指標です。正しいかどうかをいろいろな指標で答え合わせできると、経営の方向性をより明確に正しく出来ると思います。

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

シ道

資格は武器になる

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。

▼「ZEHコーディネーター」資格は、国の省エネ住宅制度が激しく変化していく中で、断熱・太陽光・蓄電池などZEH（ゼッチ/Net Zero Energy Houseの略語）に関する諸制度や必要不可欠な知識を効率的に学ぶことができます。また、WEB学習では、補助金を有効活用した価格対策の説明など、営業現場において即効性の高い知見を習得することでお客様さま個々のニーズに合った住まいと暮らしの提案が可能になります。

第19回

ZEHコーディネーター

ポイント
複雑な省エネ住宅制度を
効率的に学び、
お客様への提案力アップ

- ▶ 受験資格：なし
- ▶ 試験方式：CBT方式（試験センターでコンピューターを使う試験）
- ▶ 資格取得費用：14,000円（税込・電子テキスト・WEB学習動画視聴料込み）
- ▶ 試験月：毎年9月・3月実施
※資格の有効期限は5年間（更新制度あり）
- ▶ 管理団体：一般財団法人
家電製品協会 認定センター
<https://www.aeha.or.jp/nintei-center/>



▲データ形式認定証（イメージ）

News & Topics

国土交通省 「みらいエコ住宅2026事業」のホームページを開設

国土交通省はこの度、「ZEH水準住宅」や「長期優良住宅」の新築、特に高い省エネ性能等を有する「GX志向型住宅」の新築及び省エネリフォーム等への支援を行うための「みらいエコ住宅2026事業」（通称「Me（ミー）住宅2026」）について、ホームページを開設しました。リフォームの対象要件・手続きについては順次掲載される予定です。ぜひ、確認してみましょう！

みらいエコ住宅2026事業

<https://mirai-eco2026.mlit.go.jp/>



ミステリで会計知識が身に付く!?
入り込みやすいノウハウ本



165
冊目
会計が面白いほど
わかるミステリ
決算書に隠された7つの罪
著者/白井敬祐
発行/KADOKAWA
価格/1,800円(税別)



Book Review

今号の理事長オススメはこの1冊!

『会計が面白いほどわかるミステリ』 決算書に隠された7つの罪



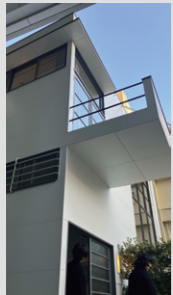
企業経営に大事なことは幾つもあるが、営業出身の社長は「営業が大事」と言い、現場出身の社長は「施工が大事」と言います。しかし、財務・経理の知識が大事と言う社長には、減多にお目に掛かりません。その証拠に、組合でその類いの勉強会を企画しても、なかなか人が集まりません。しかし、この知識が乏しいばかりに、儲かる筈なのに損をしていたり、利益が出ている筈なのに金が残らなったりと、いつまでも経っても財務基盤が不安定なままの会社が多すぎると思います。経営者そのものでなくても経営側の立場にある者は「会計知識」を最低限知って、活かしていくべきだと思います。さてこれは、その類の本としてはとても珍しい本です。全体がミステリ仕立ての物語になっていて、半分は漫画、半分はクイズ、そして正解と解説。勉強をしているつもりがない

くても、ミステリ漫画を読み進め、クイズの質問に答えられているうちに、自然と知識が身につく、ある意味、画期的な本です。最後まで完読出来れば、高いレベルとは言えないまでも、企業経営に必要な、ひと通りの知識を身につける事が出来る、優れたノウハウ本だと思いました。誰でも、好きなことや得意なことは続けられます。逆に苦手なことは続けられないのではなく、始められないのです。気が進まなくてもとにかく始めてみることで、多少の努力は必要でも、続ける時間と面白さは必ず比例していきます。そのうちに好きなことになっていき、努力のイメージが払拭された時、充分身についている事ですし、残された長い人生に大いに役立つことでしょう。人生で一番損な習癖は、「食わず嫌いだ」と思いませんか? 正に「勿体無い」の一言です。

事務局通信

編集後記

2024年11月号の表紙に掲載した「土浦亀城邸」のガイドツアーに参加しました。月に2日間のみの枠のため念願の訪問でした。土浦夫妻の工夫が詰まった、約90年前に建てられたとは思えない現在に通じる箱型の家。復原・移築にいたる奇跡的な話を聞きながら、内部見学を通して当時の生活を想像する至福の時間でした。(渥美)



「小野理事長のブックレビュー」のまとめサイトをオープン!

マンスリーレポートで長期連載中の「小野理事長のブックレビュー」で紹介した書籍をまとめたページを作成しました。最初にランダムに今日の1冊が表示され、アマゾンのリンク先から購入も可能です。

小野理事長のブックレビュー

<https://www.mokutaikyo.com/book/>



住宅リフォーム事業者団体登録制度紹介の「YouTube動画」が完成!

(一社)住宅リフォーム推進協議会はこの度、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」をPRするYouTube動画を作成しました。リンクフリーですのでぜひ活用しましょう。

【要注意】悪徳業者の特徴とは?リフォーム業界の間に騙されるな!プロが教える騙されないためのリフォーム業者の探し方 住宅リフォーム事業者団体とは(リ推協)

<https://youtu.be/cZ1F6ru4o08>



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

新築に
最長35年
シロアリ保証

5年から選べる保証年数

安心の全棟責任施工

極めて低いシロアリ事故率

定期検査のみでOK

再施工を伴わないホウ酸による自然素材の防腐・防蟻工法

ボロンdeガード®

羽アリシーズンが始まる前に

既存住宅や
リフォームに
最長10年
シロアリ保証

既存も安心の最長10年保証

住まいながらの施工が可能

極めて低いシロアリ事故率

お子さんやペットにも安全

※諸条件あり



ホウ酸処理®で、日本に100年耐久住宅を。

日本ボレート株式会社

< 本 社 > 東京都千代田区東神田 2-6-2 タカラビル 7F

< U R L > <https://borate.jp>

< T E L > 03-6659-5785



他保険からの切替、増加中!

保険は“変える”時代へ — 見直して、守りを強く 「木耐協あんしん倶楽部」のご案内

見直し実例紹介 ～年間保険料が半額以下の事例も～

①保険料(年会費)が安い!

木耐協が保険会社と大口契約を結び、保険料をグッと抑え、切替で平均5割保険料が安くなっています。

②賠償責任、建設工事保険をセット

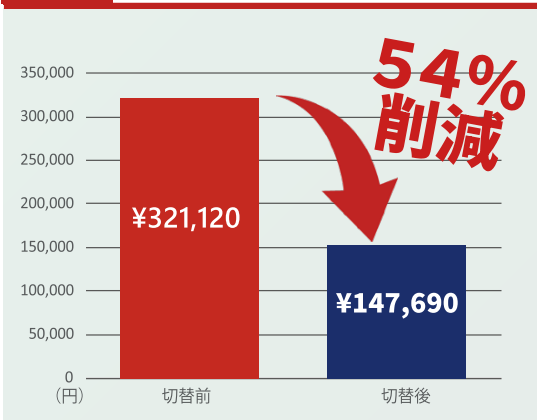
賠償責任保険(請負業者・生産物)と建設工事保険をセット。工事現場ごとの申請は不要です。

事例1 請負高 2.7 億円の組合員様：28 万円削減!

年間保険料699,240円→372,890円

326,350円削減

事例2 請負高 1 億円の組合員様：半額以下に!



払い出しの実例 ～こうした事故に備えます～

賠償責任(工事中)



お支払い金額

774万円

屋根葺き替え中の養生が甘く、2階全体と1階半分が雨で水浸しになった

賠償責任(引渡し後)



お支払い金額

161万円

ビル2階に設置した浄水器から半年後に漏水し、階下に被害が発生。

建設工事保険



お支払い金額

714万円

新築住宅工事中の現場が放火に遭い、住宅が一部燃えてしまった。

年間工事請負高をいただければ、すぐに御見積します!

また、現在の保険証券もお送りいただければ、内容の違いもご説明します。

木耐協あんしん倶楽部担当 伊藤 TEL 03-6261-2040



貴社名

年間工事
請負高

万円

ご担当者名

様

現在の
工事保険

契約あり / 契約なし

FAX送信先 03-6261-2041