

木耐協 マンスリーレポート

2024.5
vol.
305



1. 「旧尾崎テオドラ邸」建物外観 2. 写真室 3. 自然光が入る階段 4. 閑静な住宅街に建つ

特集

リフォームに関する実態調査 から見えてくる リフォーム実施者の実像

今号の表紙

「旧尾崎テオドラ邸」（東京都世田谷区豪徳寺）は、一時取り壊しの危機にありましたが漫画家の山下和美氏らの尽力により改修を経て、ギャラリーやカフェを備えた漫画文化の発信拠点として、2024年3月1日にオープンしました。この洋館は、1888（明治21）年、英国生まれの尾崎テオドラのために父の尾崎三良男爵が建てたとされ、テオドラはのちに「憲政の神様」と呼ばれた尾崎行雄の妻になります。当初は港区にありましたが、譲り受けた英文学者が1933（昭和8）年に現在の場所に移築したとされています。

写真提供：一般社団法人旧尾崎邸保存プロジェクト
URL：「旧尾崎テオドラ邸」ホームページ
<https://ozakitheodora.com/>

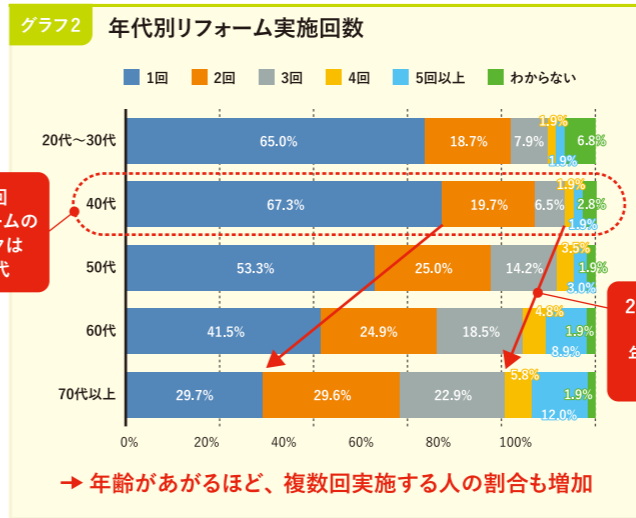
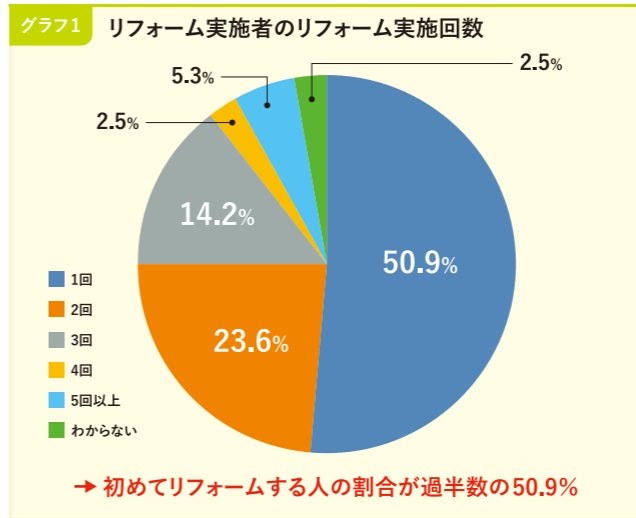


「(一社)住宅リフォーム推進協議会調べ」 「リフォームに関する実態調査」 から見えてくる リフォーム実施者の実像

実態 その1

リフォーム実施者の過半が「初めて」初回リフォームのピークは40代

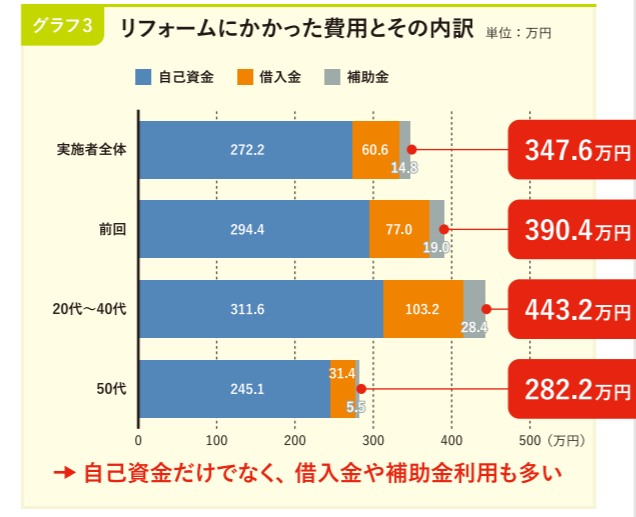
リフォームを実施した人のうち、「1回目」の割合は50.9%でした。初回リフォームのピークは世帯主年代別では40代(67.3%)、住宅の築後年数別では「10年以上〜20年未満」(76.9%)でした。30歳前後で住宅を購入し、



実態 その2

リフォーム平均費用は348万円 前回調査を下回る

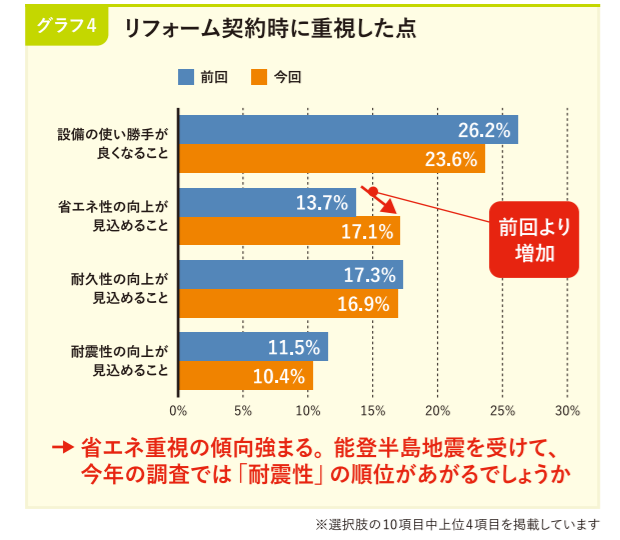
リフォーム金額の平均費用は347.6万円でした。前回(2022年)は390.4万円でしたので大きく減少し、前々回の341.3万円と同水準になりました。自己資金の割合は全体では78%でしたが、20〜40代は70%となり、借入金や補助金を積極的に活用していることがわかります。一方、50代以上では85%が自己資金となり、自己資金内でリフォームを実施する人が多いことが窺える結果となっています。



実態 その3

省エネ性の向上を重視したリフォームが増加 背景には光熱費の高騰

リフォーム契約時に重視した点は、「設備の使い勝手が改善」や「省エネ性の向上」、「耐久性の向上」、「耐震性の向上」が上位4項目(全10項目)でした。前回の調査と比較すると、省エネ性を重視する割合が3.4ポイント上昇しており、その他の項目が



取り上げたトピックス以外にも、リフォーム実施者が不安に思うことや事業者選定時の重視点が掲載されています。消費者が不安に感じているか、ホームページやチラシを見直すヒントになるかもしれません。

また、リフォーム事業者に関しては「年間のリフォーム売上高と工事件数」や「税制優遇措置の認知度・理解度」等のデータも掲載されています。皆様の事業に役立つ様々な情報が詰まっていますので、ぜひご覧ください。

2月16日に一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会が「住宅リフォームに関する消費者・事業者に関する実態調査」を発表しました。本調査では、消費者に関する実態調査と事業者に関するアンケートを行っています。

今回の特集では、本調査の中でも「リフォーム実施者」に関するトピックスに注目してリフォーム実施者の実像をご紹介します。

事業者に関する調査にご協力いただいた組合員の皆様誠にありがとうございました。

文伊藤健三

(一社)住宅リフォーム推進協議会
「住宅リフォームに関する消費者・事業者に関する実態調査」について
<https://www.j-reform.com/pdf/topic-202402-1.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…2023年7月11日～19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

事務局長が行ってきました!

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時々お届けします

▶ 「悪質な訪問販売撲滅! かながわ宣言」宣言式

神奈川県では悪質な訪問販売から消費者を守るため、「悪質な訪問販売撲滅! かながわ宣言」を平成30年8月に行い、訪問販売・テレビ・新聞・住宅事業者などの団体と共に県内における適正な勧誘の実現に向けて取り組んでいます。近年は新聞やテレビ関連の相談件数は減少傾向である一方、住宅リフォーム業において悪質訪問販売に関する問い合わせが増えていることから、このたび神奈川県からお声がけをいただき、木耐協も宣言団体に加わることとなりました。3月22日(金)に神奈川県庁で行われた宣言式に参加し、小野理事長から宣言をしていただきました。



今回は3団体が新たに宣言団体となりました。写真は右から、日本木造住宅耐震補強事業者協同組合/小野秀男理事長、ステキ信頼リフォーム推進協会/坂本雄三会長、神奈川県/小坂橋聡士副知事、日本住宅リフォーム産業協会/中竜介関東甲信越副支部長。



▲神奈川県庁



▲ロゴマーク



▲ホームページ

▶ FM西東京「あんどうりすの防災四季だより」収録

以前、消費者向けセミナーでご講演いただいた、アウトドア防災ガイドのあんどうりすさんがお声がけくださり、FM西東京のラジオ番組に収録出演いたしました。当日は木耐協の活動や能登半島地震後の消費者・事業者の相談が増えていること、耐震診断の必要性やチェックポイント等をお話いたしました。6分という短い時間かつ視覚情報無しで伝えることの難しさを痛感しました。



▲あんどうりす氏(左)と木耐協 関(右)



▲FM西東京のロゴ

FM西東京/84.2MHz「あんどうりすの防災四季だより」



放送日:
毎週日曜 10:20 ~ 10:30、毎週月曜 21:20 ~ 21:30
木耐協出演日:
4/21(日)、4/22(月)、4/28(日)、4/29(月)

ホームページではアーカイブでいつでも聴けます



木耐協事務局長
関 励介

2002年から木耐協入り。組合運営や国・団体対応を担当。射手座のA型

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!

住宅コンサルタント清水大悟が解説! これから どうなる? 住宅産業界

▼住宅産業界をとりまく状況は刻一刻と動いています。人々の住まいに関わる住宅産業として、知っておきたい時代の動きを住宅コンサルタントの清水大悟氏に解説していただきます。

No.32

集客方法を考える

営業活動状況の整理を行う

集客における課題は、営業活動が全体的に不足していることです。まず、自社の営業活動の量を評価するために、集客にかかる費用を把握し、その割合を明らかにします。特に重要なのは、新規顧客獲得のための活動を可視化することです。

これにより、効果的な集客戦略の立案や実行が可能となります。

集客戦略の基本

それは「顧客の要望に合ったタ イミングでアプローチすること」と「顧客が自社を選んでくれるよ うな価値提供をすること」です。

デジタルツールも活用

ターゲットを明確にし、ニーズに合ったアプローチが必要です。日本のまちづくりは区画ごとに開発されることも多く、築年数や世帯主の年齢層もまとまっています。このような状況を考慮して戦略を立てることが重要です。顧客の要望は潜在的なことが多いため、積極的にアプローチしましょう。

「差別化」と「コミュニケーション」が重要です。差別化に必要なことは、競合会社の分析と自社特長の整理です。基本的なことですが、競合会社の分析は四半期に一度でも必要です。コミュニケーションでは、サイオンス効果を活用すると良いでしょう。実際に会うことの効果は高いので、工事現場付近の挨拶まわりは有効です。

ポイント

- 営業活動の量と費用を明確にする
- 集客戦略は
ニーズとタイミングと価値提供
- 差別化とコミュニケーションで新規獲得

〒114-0011 東京都北区昭和町1-9-18 ☎03-3810-1565

清水英雄事務所WEB > <https://au-shimizu.co.jp/>

雨と太陽で暮らす家。On The Spotコンソーシアム > <https://ots.amehiconso.jp/>

プロフィール



清水 大悟

事業・経営コンサルティング
清水英雄事務所株式会社
代表取締役社長

Twitter、Instagramなど
SNSで情報発信中



耐震診断の方法をまとめた日本建築防災協会発行「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」とホームページで公開されている「質問・回答集」の中で、抑えておくべきポイントを取り上げてご紹介します。

2024年
5月号
第29回

「木造住宅の耐震診断と補強方法」のポイントを解説! 木耐協 技術部の技術通信

適用範囲 第7章 補強方法 Q7.5

Q 外壁モルタル塗りでひび割れがある場合、地震時に剥離しやすいのではないかとと思うのですが最も良い補修方法を教えてください。

A ひび割れ部分にモルタル等を充填するなどして更なる雨水の浸入による劣化を起さないように補修して下さい。劣化が激しく、ラス網・ステープルの強度が失われて、地震時に脱落による危険が伴うようであれば、モルタル壁をはがし、新しい仕上げを施すことをお勧めします。

■ 考察

「ひび割れ」の経年劣化等により下地のラス網・ステープルが①「健全」か「健全に近い」、②「強度が期待できないか」「それに近い程度」に分けて回答しているようです。しかし、モルタルやコンクリートというものはクラックがつきものなので楽観は禁物です。数十年も使用される建物は、繰り返される中小規模の地震を受ける度に少しずつ建物全体の「初期剛性」が落ちていきます。その度に内外壁にはクラック・傾き、剥離等が少しずつ進行していきます。クラックから雨水等の「水」が浸入するのを避ける為にも、真剣に対処しましょう。伸縮性に富む材料をモルタル全面に吹き付ける等も有効だと思います。

適用範囲 第8章 調査方法 Q8.1

Q (指針編P150) 柱の傾き6/1000とありますが、その場合に必ず6/1000以内に修正すべきなのでしょうか?

A 柱や床の傾きは6/1000を超えると、見たり歩いたりして分かると言われています。傾きが生物劣化によるものである場合には、その原因を除去しないと劣化は進行します。例えば劣化部材の交換等を行い、水の侵入経路を絶つことは重要です。傾斜の原因が生物劣化によらないことが確認され、かつ構造耐力が確保されていれば、耐震性の観点からは必ずしも6/1000以内に改修する必要はありません。

■ 考察

回答の前段はそのままの解釈で良いと思います。後段の「非生物劣化」は以下の3つのケースが考えられます。

- ①地盤そのものの傾斜による上部構造体の傾斜 (これについては「非生物劣化」とはいえ、深刻な問題にも発展する可能性があります)
 - ②レアケースですが、大工さんの「墨出し」の間違いで切り刻まれて傾斜に直結している
 - ③平時の中小地震の繰り返しで徐々に傾斜が進行している
- ③の場合は、「構造耐力が確保されている」とは言いえないので注意です。

※本連載では紙面の都合上、「質問・回答集」の主旨が変わらない程度に表現を変えた部分があります。

今月のテーマ

「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」の質問・回答集 ②6

今月のポイント

繰り返しの地震で生じるクラックも要注意
柱の傾きは原因によって対応を検討しましょう

実はお客様が知っていたがっている!

中古住宅のリノベーションのお金の知識

第13回 (最終回)

「中古住宅+リノベーション」事業を先進的に取り組まれている組合員である株式会社MIMAの美馬社長から、リフォーム会社として知っておきたい住宅やお金の基礎知識を学びます

「中古+リノベ」購入後のトラブル対応とメンテナンス

▼住まいの相談窓口として
トラブルに対応

▼屋根・外壁・床下のメンテナンスが重要

↓水を侵入させないことが家を長持ちさせる最重要ポイント

こ 今まで「中古住宅+リノベーション」のポイントを説明してきましたが、今回は、購入後に住み始めてからのトラブル対応やメンテナンスのポイントについて説明します。

住まいの相談窓口になる

お客様には、「トイレが壊れた」「雨漏りがする」「お湯が出ない」など住まいトラブルに遭われた際の相談窓口として対応できることは、あらかじめ伝えておきましょう。お客様にとっても購入時からの会社・担当者となつていくことが安心材料となり、点検やメンテナンスなども建物のことを知っていることで無駄な費用を払わなくてもよい場合が多くなります。「家のかかりつけ医」のように関係が続くことが理想です。

構造部分を傷めないためのメンテナンス

家のメンテナンスは、リノベーションの範囲と関係してきます。内装やキッチン、お風呂な

どの設備のメンテナンス時期は目に見えるのでお客様にも判断が付きやすい部分です。また、給湯機は10年〜15年で交換の必要性があります。

家にとって最も重要なのは、「構造部分」を傷めないためのメンテナンスです。場所というと、「屋根」「外壁」などから水をいれないこと、「床下」に水漏れやシロアリなどを出さないことです。

中古住宅を買ってリノベーションする場合、できる限り屋根の塗装、外壁のシール材の打ち換えを行うようにおすすめています。それらの工事をするとなると予算が増えるため、先延ばしする方が多くなります。だからこそ、購入時に住宅ローンに組み込んで工事しておくことを提案することです。

壁が水を弾かなくなっていたり、クラックがあると雨が降るたびに吸い込み、ひび割れにもつながって行って、少しずつ水が侵入して構造材を傷めます。言い換えると、「水」さえ侵入しなければ、住宅はとても長持ちすることを伝えましょう。



プロフィール

美馬 功之介 みま こうのすけ
株式会社MIMA 代表取締役社長 / 不動産エージェント / 宅地建物取引士 / 建築士 / 木耐協組合員
Instagram @kounosuke0606 YouTube【住まいの大王】チャンネル @HouseKingMima



書籍も発売中!

株式会社MIMA
ホームページ <https://mima-yao.com>
Tel. 0120-43-0683 9:00~18:00 (無休)



木耐協技術部 | 駒井隆広

通勤で通る中学校の近くで、先輩の子である中学1年生の男子によく会います。ときどき「おはよう」と遠慮がちに声をかけていますが、その子はいつも親しげに接してくれます。私も世代問わずコミュニケーションをとれる人になりたいと思いました。

→ 技術的な質問や相談をお送りください

Mail mts@mokutaikyo.com

Tel 048-224-8316 (木耐協事務局)

建設業の 2024年問題 働き方はどう変わる



2024年4月から、建設業でも働き方改革にともなう時間外労働(残業)の規制が始まりました。法改正の概要と適用にあたって企業が準備すべきことを短期集中で解説します。

6 改正労働基準法の施行で企業に求められる対応とは?

今回は、改正労働基準法で求められる対応について解説します。

改正された労働基準法の施行に伴って、企業に求められる対応策は何でしょうか? 今回の改正では、建設業界にも新たな

適用が拡大されました。各企業が適切な対策を講じるためには、大きく2つのポイントに取り組む必要があります。

▶ 徹底した勤怠管理体制の構築

まず徹底した勤怠管理体制の構築が重要です。従業員一人ひとりの労働時間や出勤日、休日出勤の状況などを正確に把握する必要があります。入退室時刻を正確に記録するのはもちろんのこと、複数の現場を掛け持ちしている従業員がいることも想定し、勤務状況をミスなく集計システムを整えるこ

とが不可欠です。勤怠管理には、タイムカードやエクセルだけでなく、勤務状況を一元管理するにはアプリを活用するのが得策です。データをクラウドに集約することで、複数の現場における勤務状況をリアルタイムで把握できます。

▶ 残業を減らすための取り組み

次に、残業時間の削減に取り組むことが重要です。業務の効率化・合理化を推進し、生産性を高めることで労働

時間を短縮していく必要があります。

ポイント

従業員一人ひとりの
労働時間、出勤日、休日出勤の
状況を正確に把握する

業務を効率化、
合理化、生産性を高め
労働時間を短縮

▶ 次回は、「残業を減らすための具体的な対策」をお伝えします。



プロフィール

dandori work

株式会社ダンドリワーク
ダンドリワーク事業部フィールドセールsteam
マネージャー
北原 裕太

滋賀県草津市南草津二丁目1番地7
TEL : 077-598-6997
Mail : contact@dandori-work.com

建築現場の施工管理アプリ
ダンドリワーク



役立つ各種
セミナー開催中!



News

今月の事件簿★木村協24時

強風で倒れた足場 / 飛ばされた仮囲いによる事故

今年1月に東京の各地で強風による被害が発生し、解体工事現場の足場を覆うパネルがはがれる映像をご覧になった方もおられるのではないだろうか。自然災害による事故原因では、ゲリラ豪雨などの大雨によるものに次いで多いのが強風。そこで、強風による事故をパターン別に紹介する。



※写真はイメージです

「パターン1 足場が倒れる」屋根・外壁や塗装工事に欠かせない足場。強風によって足場が倒れ、外壁やサッシ等にぶつかり損傷させてしまうことがある。このケースでは被害が大きく、賠償金額も100万円近くになる。また、足場全体が倒れ、隣家につかつた事例では200万円近い被害となったこともあるので、注意が必要だ。



※写真はイメージです

今月の教訓

強風による足場の横転や
資材等の散乱は事前準備で防ぐべし

「パターン2 物が飛ばされる」工事現場には看板、仮囲い、フェンス、資材など様々な物が置かれている。これらの物が強風によって吹き飛ばされ、お客様の住宅や車に被害を与える事や、通行人に怪我をさせてしまうケースもある。

まずは天気予報アプリなどでその日の天気を確認。強風の恐れがある場合は、足場の固定状態を点検し、必要に応じてシートを一部外し風の通り道を確保する。また、飛ばされる可能性があるものは固定するか屋内にしまう。強風による事故は事前の備えで未然に防ぐことが可能だ。台風だけでなく、突然の強風にも油断禁物である。

News & Topics

国土交通省「不動産情報ライブラリ」の運用をスタート

国土交通省は、不動産に関するオープンデータ等を活用し、価格、周辺施設、防災、都市計画などを地図上に重ね合わせて表示させる「不動産情報ライブラリ」の運用を4月1日より開始しました。「ハザードマップ情報」×「避難所」、「小学校校区」×「病院」×「地価公示」など、様々なニーズに合わせて表示が可能なので、ぜひ確認・活用しましょう。

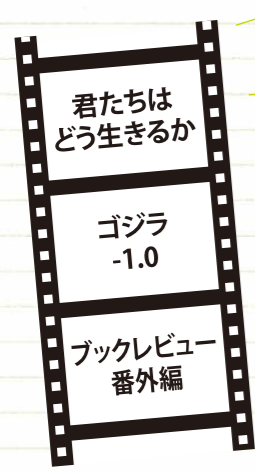
【不動産情報ライブラリ：画面イメージ】



不動産ライブラリ

<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>





今回は番外編
アカデミー賞受賞映画をレビュー

Book

今号の理事長オススメはこの一冊！



『ゴジラー1.0』君たちはどう生きるか？

今回は番外編のムービーレビューです。先日のアカデミー賞で2本の日本映画「ゴジラー1.0」「君たちはどう生きるか？」が、それぞれVFX映像特殊効果賞と長編アニメ賞を受賞しました。まず、宮崎駿さんのアニメ「君たちはどう生きるか」ですが、原作が良かったので期待していた映画封切り後すぐに観ましたが、内容は原作とは全く違い（？）、私にはこの映画が理解不能でした（自らの理解力の無さにショックでした）。

一方、山崎貴監督の「ゴジラー1.0」は、事前期待が無かったせいか、その映像の完成度の高さに感動しました。それは、1996年にステイブ・スピルバーグ監督の「ジュラシック・パーク」を観た時の感動そのものでした。主

人公が振り返り、草原に首の長い巨大なブラキオサウルスが画面いっぱい登場した瞬間の感動は、今も忘れられません。

「ゴジラー」が生まれて70年、「ゴジラ映画は30作目と言われても、食傷気味で気が進みませんでした。しかし、山崎貴監督は、映画「AIWAYS 3丁目の夕日64」以来なかなか味のある映画を撮っていましたので観る気になりました。観てみるととても感動しました。一言で言えば、その映像リアリティ。冒頭から戦時中が始まる構成と「マイナス1.0」の意味。そうです。70年前のゴジラ1作目は1954年なので、戦中は「ゴジラ前」だったのです。

通常、このVFX賞はハリウッド映画の独占で、予算200億円以上かけなければ取れない賞と言われていました。そこに予算20億円、スタッフ35人の弱小職人集団が作った映像が受賞したと言う事が凄いです。大手企業に立ち向かう弱小企業の心意気を自らに重ね合わせ、やれば出来る元気が出ました！

事務局通信

●編集後記●
木耐協東京事務局は3月に移転を行い、東側で日の光がよく入るビルの4階に入りました（その名もサンライズビル）。旧事務所は玄関で靴を脱いでお入りいただきましたが、新事務所は脱がずに入っただけです。お近くに来られた際はぜひお立ち寄りください。（渥美）

第26期通常総会を開催しました

書面議決書等をご返信いただき、誠にありがとうございました。3月21日（木）に、東京国際フォーラム／ガラス棟会議室にて「木耐協 第26期通常総会」を開催いたしました。総会議事（2023年度決算・事業報告／2024年度予算・事業計画／役員選出 他）について、ご承認いただきました。



▲総会に出席された2024年度役員の皆様

役員	会社名	役職	氏名
理事長	エイム 株式会社	代表取締役	小野 秀男
理事	太豊建設 株式会社	代表取締役	岡井 徹博
	株式会社 アットホーム四国	代表取締役	北村 憲司
	株式会社 アーバンコキタ	代表取締役	小北 剛
	株式会社 スイコー	代表取締役	澤口 司
	株式会社 住環境工房らしんばん	代表取締役	白水 秀一
	株式会社 空設計	代表取締役	平山 郁夫
員外理事	清水英雄事務所 株式会社	代表取締役会長	清水 英雄
監事	株式会社 新日不動産	代表取締役	細野 幹雄
	高城税理士事務所	統轄本部長	大山 志乃武
顧問			中澤 守正

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

建築事業を進めながら取り組める不動産事業のご提案！

2024年問題を解決したい！

建築領域以外の売上を作りたい！

OB顧客のフォローを徹底したい！

AI・ロボット・ビッグデータを活用すれば
中古+リノベ事業を本格的に取り組めます！



過去リフォーム顧客だけでなく耐震診断だけで終わっている顧客の不動産に関する問題解決から新たな売り上げを作ることができます



ご縁のあったお客様からの不動産関連売上をつくる！

不動産総合クラウドサービス **SelfFinPro** の資料請求はこちらより
セルフィンプロ <https://www.self-in.biz/demand/>



リニューアル 仲介株式会社
東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38階

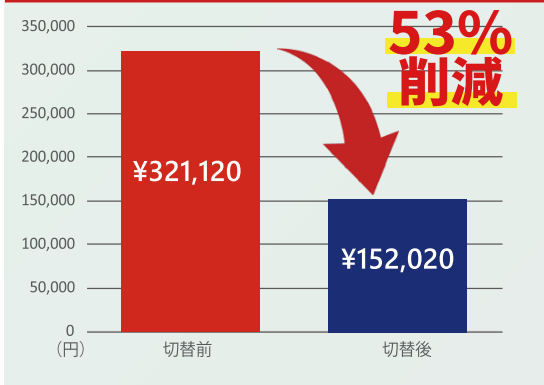
TEL.03-3346-4329
<https://www.self-in.biz/>

工事保険の見直しで 経費削減しませんか

木耐協あんしん倶楽部のご案内

見直し事例紹介 ～年間保険料が半額以下の事例も～

事例1 請負高1億円の組合員様：半額以下に！



事例2 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 → 416,840円
282,400円削減

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ています。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。詳細はパンフレットをご覧ください！右側のQRコードからもご覧いただけます。



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



木耐協マンスリーレポート
2024年5月vol.305

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：関原介、伊藤健三、瀧美寿子

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