



すまい  
くらし

# News・Letter



～ 令和二年 年頭のご挨拶 ～

住宅の基本情報・履歴情報の更新と活用を進め、

愛着ある住まいづくりの推進を！

一般社団法人住宅長期支援センター  
理事長 東樋口 護

新しい年を迎え、皆様のご健勝とご発展をお祈り致します。



住宅総数は6200万戸を超えました。空き家が850万戸に及んでいます。ストックの時代と言われながらも、住宅市場は、一部首都圏のマンションを除いて、まだ、新築フロー中心で推移しています。気候変動による災害が目に見えて増加している現在、資源の無駄遣いを減らすための、住宅ストックの持続的な活用と中古市場の活性化が強く求められています。愛着のある住み続けることの出来る、長寿命住宅を実現していく、持続的な取り組みが欠かせません。

住宅所有者の皆様には、愛着の住まいとして育むために、住まいの点検と維持管理の実施と、それらの履歴情報の「いえかるて」へのアップを是非進めて下さい。そうした積み重ねが、快適で住み続ける愛着ある住まいを育むと同時に、売却時には、良好に建築され維持管理された住宅であることを証明することになります。10～15年前からの所有者の方には、住宅の履歴情報が、すでに相続、売買等で新しい所有者へと引き継がれる、あるいは中古住宅流通に役立つケースが出てきています。

センターの会員・住宅事業者の皆様には、受け継ぐ住まいをめざした「住まいの維持管理支援」事業、「住宅メンテナンス診断士」事業に対する、日頃の取り組み・ご尽力に謝意を表します。皆様の事業が、住宅履歴情報蓄積と維持管理の推進によって発展することを、そして、その輪が持続的に広がっていく事を願っております。本センターはそのための支援を精一杯つづけて参ります。

これからの10年の変化を見通すと、中古住宅の利活用と中古市場の活性化が、大きな流れとならなければなりません。

「中古住宅の価値再生」と「住宅履歴情報の蓄積とその透明化」の推進によって、政策的にも支持されてきた、分かりやすい「新築中心」という呪縛を解いてゆくことが必要です。

住まい手の維持管理の推進・情報蓄積を基礎とした愛着ある住まいの実現、事業者の維持管理を越えたりノベーションなどの価値創造の取り組み、中古住宅市場における住宅情報の透明化などの積み重ねがより一層求められます。

本年も、皆様と一緒に一歩ずつ進んで行きましょう。どうかよろしくお祈り致します。



# 住まいの維持管理支援事業

<http://www.toroku-jutaku.net/>

住宅が住み心地よく、末永く価値を保ち世代を超えて利活用されるために当センターは「住まいの維持管理支援事業」で応援しています。

昨年来国土交通省推進の「安心R住宅」は、住宅市場で信頼性が低い既存住宅を「維持管理といえかて」を用いて信頼を高めていきます。又 災害が多発する今日、日頃の維持管理が災害時の被害を軽減するのに効果があることが証明され、大型化する被害には専門事業者のサポートが必須です。

工務店会員が顧客の住宅の点検や補修、リフォームを通じて行う維持管理サポートは、災害時にはいち早く駆けつけて頂けるうれしい点検登録店制度があります。

工務店会員が、いえかてにデータアップして貰ってる住宅の顧客管理が出来る仕組みに連動している「登録住宅いえかて」は、一石三鳥 四鳥のご活用が頂けます。

大阪で開催の1月19日空家シュウカツセミナーで賛助会員様のご協力で維持管理の情報提供を行います。

只今、点検登録店様を応援する「賛助会員」募集中

詳細は、支援センター事務局まで！

登録住宅いえかて  
web



## 会員紹介 大長ハウス株式会社

新築・既存住宅に「住まいの維持管理支援事業」を活用の大長ハウス株式会社様をご紹介します。



大長ハウス株式会社  
代表取締役 松峯 哲也

弊社は大工の棟梁であった祖父を出発点に、昭和43年より大阪市阿倍野区で地域の工務店として歩ませて頂いています。阿倍野区周辺は戦前に建てられた長屋が今なお多く残り、手掛ける仕事もおおのずと地元の長屋のリフォームや建て替え等が中心となっています。

新築住宅では近年は長期優良住宅の認定を受けるものが多くなり、また「床下エアコン」や「そよ換気」(右写真参照/冬季屋根面で暖められた外気を給気し、夏季は室内の空気を排熱することで室内の温度負荷を低減する換気システム)などもほぼ標準になっています。

リフォームに際して耐震補強工事をお勧めすることが多いのですが、コスト面の事や長屋住宅などの場合なかなか耐震化に踏み切れない事も多くあります。そのようなときには「シェルター型」の補強をお勧めしており、弊社の「j.pod 耐震シェルター長屋」ショールームも10年目を迎える事が出来ました。大阪市の「空き家利活用補助」の要件の耐震改修工事のメニューにも「シェルター型」が加わり、今後一層の広がりを見込んでいます。

「登録住宅いえかて」は長期優良住宅には必須事項なので以前から取り組んでいますが、今年度より登録が定額制になったのを受けて、耐震診断・補強工事やちょっとしたリフォームの情報も登録するようにしています。

お客様からは特に費用を頂くわけではなく、弊社としても手書きの図面やデータなどの管理が楽になることに加え、お客様との末永いお付き合いが出来る等のメリットがこれからどんどん出てくると思います。



j.pod 耐震シェルター ショールーム

# 住宅メンテナンス診断士®事業



## <2019年度 住宅メンテナンス診断士講習会> 第44回 東京会場(11/12(火)) 開催報告!!

「住宅メンテナンス診断士講習会」は、「木造住宅の維持管理・メンテナンス」の基礎講習会です。2003年の第1回開催から毎年、国土交通省の後援名義を頂き、累計約5,000名様が受講されています。

今年度の44回東京会場は、11/12(火)に全水道会館にて開催。

住宅調査技術の講義が特に好評で、中でも「木材劣化とその診断技術」は、●最高に分かりやすかった。●日頃、重視していた内容の為、興味を持って受講できた。●もっと聞きたかった等の他に講習会の感想として、●テキストに不具合写真が多く掲載されている為、参考になった。●点検、維持管理、補修のサイクルが建物の長寿命化に繋がり、お客様の将来の暮らしに貢献すると分かった。等のお声がありました。



受講者は、約8~9割弱が工務店、リフォームショップ、調査点検事業、設備機器メーカー等の所属で、その他は、空き家の維持管理に関連した不動産事業者、荷物整理事業者、土地家屋調査士等でした。

尚、2020年度の開催概要は3~4月頃に発表の予定です。新入社員様や中途採用様の研修の場として、日頃の業務の確認及びスキルアップの場として、当講習会へのご参加をお待ち致しています。

## <2019年度 住宅調査・診断スキルアップ研修会> 東京(11/11(月))・名古屋(12/6(金)) 開催報告!!

より掘り下げた内容を希望の方対象の「住宅調査・診断スキルアップ研修会」は、「住宅メンテナンス診断士」の更新講習会を兼ねていますが、どなたでも受講頂ける研修会です。2020年度の内容は、春に発表の予定です!

### 東京会場

東京会場は、11/11(月)に全水道会館にて開催。

講義内容は、①(株)JFD エンジニアリング 開発本部 部長 上本秀之氏より「地盤・不同沈下・地盤による建物の不具合事例」について、②(株)白国ケアデザイン 代表取締役 白国喜夫氏(一級建築士)より「インスペクション・現地調査のノウハウ」についてでした。

アンケートより、●地盤に関する講義を初めて聞き、勉強になった。●地盤の専門知識と不具合事例、地盤改修の考え方が参考になった。●同業他者によるインスペクションの進め方や考え方、注意点が参考になった。●現在の調査作業と比較でき、すごく良かった。等のお声がありました。

### 名古屋会場

名古屋会場は、12/6(金)にウイंकあいちにて開催。

講義内容は、「理論と実践で明日から役立つ“お客様との接し方”について、(株)Smart present 代表取締役 新名文則氏より、実践を交えてのお話でした。

アンケートより、●理論的な解説と具体的なイメージの説明が分かりやすかった。●業種が違ってもお客様対応の基本は同じと分かった。●話の組立てに、ピラミッドストラクチャーを役立てたい。●代弁と共感の解説が勉強になった。●「人の不満感情の仕組み」と「怒っている人」に対応する5つのステップの理論が参考になった。●明日からと言わず、今日から実践していきます!等のお声がありました。



東京会場(11/11) ①地盤



東京会場(11/11) ②インスペクション



名古屋会場(12/6) お客様との接し方

【テーマ】改正民法に対応した請負契約約款のモデル条項の解説

「第5回トラブル事例に学ぶ研究会」は、2019年12月12日（木）に開催しました。

講師の匠総合法律事務所 大阪事務所 弁護士 江副 哲 先生より、2020年4月から施行の改正民法に対応した請負契約難型約款の各モデル条項について、『改正民法対応 住宅会社のための建築工事請負契約約款モデル条項の解説』（日本加除出版株）の『書式集』より、民法改正のポイントとなる条項とその根拠、背景について解説。また、トラブルが起きた時の羅針盤となる契約約款は、解決への指標となる事を念頭におき、改正民法に対応した契約約款の準備を進める上での注意点（下記参照）についてもお話頂きました。

- ① 「現行民法対応の契約約款」と「改正民法対応の契約約款」との違いを理解する。
- ② 設計契約・請負契約のタイミングと実務上の位置付けについて、自社方針を決定する。
- ③ 旧四会連合の契約約款 又は 今回解説のモデル契約約款をそのまま活用せず、各条項の内容やその根拠や背景を理解し、②の自社方針や事業内容と各条項が合致しているか確認する。

尚、今回のモデル条項は、最終合意した仕様書や契約書が“分からなくなる”ケースを防ぐ為、「確定設計図書」の作成を前提とした契約約款です。

開催に先立ち、住宅金融支援機構 近畿支店様より「フラット35」他の最新情報を提供頂きました。

次回は、会員参加型の研究会です。

奮ってのご参加をお待ち致しています！



＜第6回研究会のご案内(予定)＞

日時：2月12日（水）午後 会場：大阪市内

① 弁護士への質問 及び 回答と意見交換

※質問は事前に受付し、当日に回答頂きます。  
質問内容は、契約約款について、日頃から疑問に感じている事、悩み事などお寄せください。

② 弁護士に相談が多い事例紹介 及び 意見交換

※工務店の対応により、こじれた事例も含まれます。

参加費：通年参加……………ご入金済み

スポット参加……………5,000円（税込）/人/回

会員企業による研究会です。  
詳細決定後、会員様にメールにてご案内致します。

活動予定

登録住宅いえかるて&モリくん 訪問型説明会 受付中!!

詳細は、センターへお問い合わせください！

日付	時間	行事名	場所
1月19日（日）	13:15～16:35	【消費者セミナー&ワンストップ相談会】 空き家・長屋の利活用！住まいのシュウカツ！ ホップ(集活)！ステップ(習活)！ジャンプ(修活)！	大阪市立 住まい情報センター 3Fホール
2月12日（水）	14:00～17:00 (予定)	第6回トラブル事例に学ぶ研究会	大阪市内予定
<予告> 5月中旬頃	14:00～17:00 (予定)	第5回社員総会・記念講演会	大阪市内予定
毎月第1、第3 水曜日	①10:00～11:00 ②16:00～17:00	「登録住宅いえかるて」ショートセミナー	センター事務所

※諸事情により変更する場合があります。※セミナー等の問い合わせ、お申し込みは、支援センター事務局まで。

新商品情報やお客様との交流活動等をお寄せください。



一般社団法人  
住宅長期支援センター

〒540-0012 大阪市中央区谷町 1-7-4  
TEL：06-6941-8336 FAX：06-6941-8337  
URL：http://www.holsc.or.jp http://www.toroku-jutaku.net/  
E-mail：info@holsc.or.jp