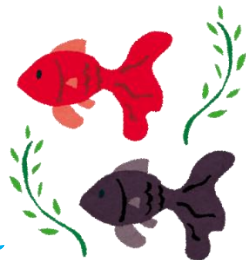




すまい  
くらし

# News・Letter



## 2019 年度 総会、記念講演会 ご報告

2019年5月16日（木）、国民会館 小ホールにて、「第4回社員総会」を開催致しました。

2016年4月に（一社）住宅長期支援センター（以下、センター）が発足して丸3年が経ち、第4回総会が無事に開催できました事、会員様、ご関係者様のお陰と厚く感謝申し上げます。

総会は、理事長 東樋口 護の挨拶に続き、議長指名の後、第1号議案～第5号議案の発表と採決が行われ、全ての議案が大きな拍手と共に採択頂きました。

第5号議案では、センターの事業体制の確認と共に、新理事として、日置建設株 代表取締役 日置尚文様の信任を賜りました。

日置様、何卒宜しくお願い申し上げます！

続いて、「登録住宅いえかるて」の「感謝状贈呈式」を行いました。

感謝状贈呈の基準は、①年間登録戸数30戸以上 又は②これまでの累積登録戸数500戸以上の会員様として宮崎市のアイ・ホーム様、岸和田市のカメラグローバル様、神戸市のヤマト住建様に、「感謝状」と「クリスタル盾」を進呈致しました。



尚、今年度より「登録住宅いえかるて事業」は、「住まいの維持管理支援事業」として会員様サポートを強化して参ります。

引き続き、宜しくお願い申し上げます。

総会終了後は記念講演会「知っていると安心！空き家と今話題の家族信託」について、特定行政書士、家族信託専門士、ファイナンシャルプランナー等の有資格者で、（一社）既存住宅・空家プロデュース協会 理事として空き家相談員や空き家セミナー講師で大活躍されている、ひまわり法務FP事務所 代表者 竹原庸起子様に、ご講演頂きました。

今までにないテーマに関心を持って参加された会員様、ご関係者様が、「家族信託」の仕組み、「家族信託」活用の5つの事例をとても分かりやすく解説頂きました。

尚、当日の配布資料は、センターのホームページ「会員専用サイト」に掲載しています。

ご講演賜りました竹原様、ご多用の中、ご参加頂きました会員様、ご関係者様、ありがとうございました！

今年度も引き続き、センターにご支援、ご参画賜ります様、何卒、宜しくお願い申し上げます！



日置様 理事信任のご挨拶



「登録住宅いえかるて」感謝状贈呈



記念講演会 竹原講師



記念講演会風景



# 住まいの維持管理支援事業

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

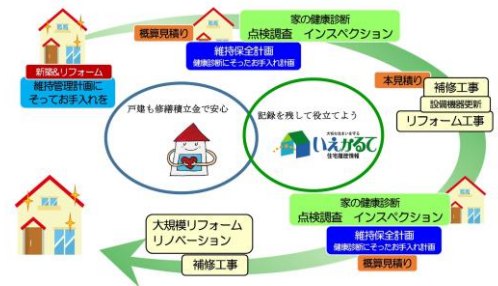
## 既存住宅のサポート拡充!! 顧客管理に活用

「住まいの維持管理支援事業」登録住宅いえかてWEBのご活用事例をご紹介します

- 年間利用料6万円で、「過去のお客情報」すべて登録、維持管理フォローで 完璧 !!!
- 過去の顧客を 未来の顧客に!

- ①まずは、OB 顧客の情報をWEBに登録。
- ②WEBの点検時期検索で其々適切な時期に顧客に連絡し、点検等を実施して、お客様とのつながりが復活。
- ③その後のフォローでリフォーム受注。リフォーム情報や点検報告書をデータアップ。
- ④お客様の申込（蓄積依頼書）を提出し、当センターから所有者様への支援サービス（証明書、点検案内等）を受ける。  
当しくみを活用して顧客と未永くおつきあいを。

縁あって受注したお客様と 未永くお付き合いのキーワードは、  
「住まいの維持管理支援事業」



- P(プラチナ)コースの活用で 維持管理支援 顧客の満足度向上

登録住宅のプラチナコースは、維持管理充実で、時間が経過しても建物の性能が証明され、安心して住めるだけでなく売買時等に有利です。

昨年4月から施行の「安心R住宅」の仕組みは、住宅履歴情報必須で一定の性能基準を満たす住宅が評価される制度で、施行後半年間の実績は約500戸です。

今後、高齢化と人口減少、空き家増加に伴い既存住宅市場で維持管理のよい家が、求められ、維持管理が価格に反映されます。

維持管理の良い家は災害等にも点検登録店(貴社)の適切なサポートが受けられ 安心です。

是非、プラチナコースを標準仕様にしましょう。



### トピックス情報

#### ★消費税率引き上げに伴う住宅取得・リフォーム支援策

ローン減税、すまい給付金、贈与税の非課税枠に加えて

「次世代住宅ポイント制度」が10月より始まります。

すでに着工していても 引渡し日が10月1日以降であれば最大35万ポイントを獲得できます。情報提供し、是非お客様にメリットを受けていただけてください。詳細は 以下リンク先参照

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr4\\_000036.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000036.html)



#### ★2020年4月1日より改正民法施行

現行法の瑕疵担保責任は、来年改正後に「契約不適合責任」となります。

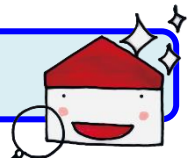
前回の当センター勉強会で講師(弁護士)から図面以外に「施工品質基準書」を作成し、トラブル回避には、書面による記録が必要だとアドバイスをいただきました。

是非「登録住宅いえかて」に「自社の施工品質基準書」と契約書を蓄積しましょう。

次回 9月19日(木)の勉強会「トラブル事例に学ぶ研究会」も弁護士による民法改正施行に備えた対策がテーマです。

詳細案内は、P4を参照下さい。是非ご参加お待ちしております。

# 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> 受講者のみなさまへ - 講師からのメッセージ



### 【第1講】住宅メンテナンス概論 -メンテナンス診断-

**東樋口 護** (一社)住宅長期支援センター 理事長

ミッション: 「しかるべき箇所を見てしかるべく判断すること」

住宅は、住んでいて困ったら対処するという事後対応では、適切なメンテナンスとはなりません。住宅の状態を、客観的にチェックして、維持管理の方針を決める専門家が必要です。この「メンテナンス診断士」に求められるものは多岐にわたりますが、メンテナンスの基本・主要なチェック項目とその方法の概論をお伝えします。

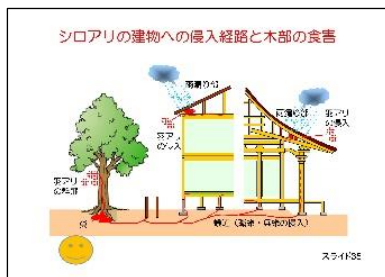


### 【第2講】住宅メンテナンス診断業務の基本と流れ

**白國 喜夫** 一級建築士、(株)白國ケアデザイン 代表取締役

「住宅メンテナンス診断士」は、住宅を的確に調査・診断し、適切な維持計画や改修についてのアドバイスや提案を行うことを目的としています。

住宅の調査方法や調査範囲は多様ですが、基本となる一般的な住宅調査の内容解説、調査業務全般に関する基礎知識、現地調査の流れについて、事例を交えてご案内します。



### 【第3講】木材劣化とその診断技術

**藤井 義久** 京都大学大学院 教授

木材劣化の基礎知識は「住宅メンテナンス診断士」にとって備えている方が望ましい為、2003年の第1回講習会よりカリキュラムに組んでいます。

診断技術の向上は、知識の取得と併せて数多くの実践・経験が必要です。

認定資格取得後も継続して地道に努力し、「住宅のかかりつけ医」としての活躍を期待しています。



### 【第4講】外装の劣化と診断

**原崎 保彦** 一級建築士

当講習会は、私が好きなスキーで例えると、緩い斜面でハの字ターンができる事を目標としています。外装劣化の診断で一番悩ましい“見えない不具合”は、見える不具合から手がかりを見つけて予測する“経験”を積む事が必要ですが、同時に不具合原因・要素に至る基礎知識が不可欠です。当講習会にて基礎を学び、実践に役立ててください。



### 【第5講】住宅メンテナンス診断士の役割

**鈴森 素子** NPO法人住宅長期保証支援センター 理事長

「空き家」が当たり前の今日、既存住宅市場が本格化する令和時代は、「メンテナンス&既存住宅」が主流になり、市場で評価される時代です。

メンテナンスをプラス思考で捉え、災害にも強く、たとえ空き家になっても迅速に活用されるために、メンテナンス診断士が積極的に事業に取り組みられている事例を中心に話し致します。



診断士の方

一般の方

## 住宅調査・診断スキルアップ研修会 ご案内

当研修会は、「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、どなたでもご受講頂けます！

|       |                          |  |
|-------|--------------------------|--|
| 大阪会場  | 9/5 (木)<br>14:00~16:45   | 講座① 知っておきたい! 地盤・不同沈下の基礎と実例<br>講座② インスペクション、現地調査のノウハウ<br>※大阪会場と東京会場は同じ講座内容です。 |
| 東京会場  | 11/11 (月)<br>14:00~16:45 |  |
| 名古屋会場 | 12/6 (金)<br>14:00~16:45  | 講座③ 理論と実践で明日から役立つ“お客様との接し方”  |

研修会  
開催概要は  
こちら



## 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                        |
|----------------|------------------------------|--|---------------------------|
| 7月5日(金)        | 15:00 ~ 17:00                | 営業に役立つ資金計画セミナー                                       | 住宅金融支援機構 近畿支店<br>すまい・るホール |
| 8月6日(火)        | 9:25 ~ 16:50                 | 第43回 住宅メンテナンス診断士講習会                                  | 新大阪丸ビル別館                  |
| 9月5日(木)        | 14:00 ~ 16:45                | 第3回 住宅調査・診断スキルアップ研修会<br>【テーマ】地盤・不同沈下の基礎と事例、現地調査のノウハウ | エルおおさか                    |
| 9月19日(木)       | 15:00 ~ 17:00                | 第4回 トラブル事例に学ぶ研究会<br>【テーマ】民法改正の対策について                 | 大阪市内予定                    |
| 11月11日(月)      | 14:00 ~ 16:45                | 第4回 住宅調査・診断スキルアップ研修会<br>【テーマ】地盤・不同沈下の基礎と事例、現地調査のノウハウ | 全水道会館(東京)                 |
| 11月12日(火)      | 9:25 ~ 16:50                 | 第44回 住宅メンテナンス診断士講習会                                  | 全水道会館(東京)                 |
| 12月6日(金)       | 14:00 ~ 16:45                | 第5回 住宅調査・診断スキルアップ研修会<br>【テーマ】理論と実践で明日から役立つ“お客様との接し方” | ウインクあいち                   |
| 12月12日(木)      | 15:00 ~ 17:00                | 第5回 トラブル事例に学ぶ研究会                                     | 大阪市内予定                    |
| 2月13日(木)       | 15:00 ~ 17:00                | 第6回 トラブル事例に学ぶ研究会                                     | 大阪市内予定                    |
| 毎月第1、第3<br>水曜日 | ①10:00~11:00<br>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。

## 会員活動

## 第3回 トラブル事例に学ぶ研究会

2019年度は、参加会員工務店の財産になる研究会として、事前申し込みの会員様対象にスタートしました。

今年は会員様よりご推薦の、建築トラブルに強い匠総合法律事務所 弁護士 江副哲先生に、講師として1年間(6月、9月、12月、2月の計4回)ご指導賜ります。

研究会が発足した2018年12月から3回目となる研究会は、6/13(木)に開催致しました。

初めに、「YKK APP-STAGE 大阪」様にて、ショールーム 及び「断熱効果体感ルーム」を見学後、セミナールームに移動し、江副先生より下記についてご講演頂きました。また、質疑応答では、講演内容の質問以外に参加工務店の悩みについてもアドバイスを頂きました。

- ① 建築工事にまつわるトラブル事例とその対策
- ② 消費税率改定に伴う対応のワンポイントアドバイス
- ③ 民法改正に伴う対応のワンポイントアドバイス

特に、来春施行の「民法改正」に伴う“請負契約”についてアドバイスを賜り、詳細は、次回、9月研究会の「民法改正の対策」として、江副先生よりご指導の予定です。「民法改正」のポイントのひとつ、現在条文にある「瑕疵」が「契約不適合」に変わり、今迄とは違う対応、対策が必要になる為、まだ先の事と思わず、今から準備をお勧めします。

当研究会は、9月以降は、スポット参加(会員限定)でご参加頂けます。お申込みをお待ちしています!



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](mailto:info@holsc.or.jp)