



すまいくらし News・Letter



2021 年度 総会、記念講演会 ご報告

2021 年 5 月 17 日（火）、オンラインにて、「第 6 回社員総会」を開催致しました。

昨年は、新型コロナウイルス感染症対策も万全でなく、国の緊急事態宣言が発令された直後でしたので、発足後 4 年目に初めて書面総会となり、会場での対面総会は、断念致しました。今年は、オンライン開催であります、第 6 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、企画推進部会発足と来年度の事業体制の変更について確認と共に、企画推進部会部会長として、(株)すまい工房集 多島寿郎様の信任を賜りました。多島様、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、年間登録戸数 30 戸相当とし、宮崎市のアイ・ホーム(株)様、敦賀市の(株)清水建装様に、「感謝状」と「クリスタル盾」の贈呈を読み上げ、後日ご送付で進呈致しました。当日は、アイ・ホーム(株)の田村寛治様にはオンラインで参加頂きお言葉を頂きました。

総会終了後は、記念講演会「関西で高断熱住宅をどう根付かせるか？」を当センター理事で、(一社)新木造住宅技術研究協議会の理事としても活躍されている(有)ダイシンビルド 代表取締役 清水一人様にご講演頂きました。講演内容は、高断熱住宅に取り組まれた過程で、成功談だけでなく、失敗談も含めリアルな現場の工夫と実績や集客につながる手法、引渡し後の維持管理の取組みと、当センターの「いえかるて」の活用についてなど講演頂き参加の皆様にご好評を頂きました。

また「登録住宅いえかるて」を 10 年以上の活用を経て、主に 5 つのメリットを以下のようにお伝え頂きました。

- ① センターからの点検時期案内メールと住まい手へのハガキが届く為、点検時期を忘れない
- ② データー化での利用は、ペーパーレス化となり、事務所にある紙情報は最小限で済む
- ③ 住まい手の方は、いつでもネットで家の情報を見ることができる。
- ④ 定期点検の際、住まい手の方への説明として営業アイテムとなる。
- ⑤ 定期点検の際、建物の検証（省エネ性能）ができる。



ご講演賜りました清水様、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！

以 上

【令和3年度地域型住宅グリーン化事業】にもご活用を！

令和3年度グリーン化事業に採択された会員様 おめでとうございます。是非、今年度も「登録住宅いえかるてWEB」をご活用ください。グリーン化事業は、住宅の維持管理体制の強化を推進していますので、認定長期優良住宅やゼロエネ、認定低炭素等省エネ住宅も区別なくご活用をお待ちしております。



登録住宅いえかるて

なお今年度は、国は省エネの義務化と「カーボンニュートラル」に向けた取組を急速に進めています。その他にも制度の改正や義務化など困難から身を守り対抗するには、住情報の蓄積とその活用は、今後重要な手段となるでしょう。当センターは、「末永く安心して暮らせる住まいづくり」の実現を目指して今後も会員様の「住宅の価値向上と維持管理・メンテナンス」をサポートしていきます。

「我が家の価値向上 住まいのマネージメント」出版のご案内

この度、当センターの前身であるNPO法人 住宅長期保証支援センターより、住宅所有者向けに「我が家の価値向上 住まいのマネージメント」を出版しました。両センターが目指す「維持管理の普及」を目指した著作です。

是非、新築からリフォームまでの幅広い営業の場面でお役立て賜ります様、宜しくお願い申し上げます。書店、アマゾンにてお買い求めいただけます！

(なお5冊以上であれば、当センターから送料無料でご送付も致します。)



「住まいの維持管理支援事業」 活用の会員紹介 No.6

株式会社 紙太材木店 (岐阜県)



山林の多い岐阜県、その山間の中農地方で、明治10年から木に携わってまいりました。昭和22年に株式会社となり、製材業から木造住宅へ移行してきました。

リフォーム業の必要性を感じ、1999年にリフォーム部門「キャッツリフォーム」を設立。

現在は、注文住宅、リノベーション・リフォーム、ツーバイフォーのビルダーの3本柱の少数精鋭の工務店業です。



パッシブなデザインの室内

当社は、高性能×自然素材×職人の手しごとの家づくりをしています。長期優良住宅と耐震等級3級を標準仕様として、高気密高断熱、適切な換気という住まいのの基本性能を日々進化させています。

全ては省エネルギーで快適な暮らしをしていただくためです。

SDGsの観点からも、サステナブルな自然素材を使用、工業製品ではなく職人のつくるメンテナンスの可能なものづくりを大切にしています。

住まいのデータの蓄積を自社のみならず、第三者機関に保管していただけることは、住まい手さんがいつでも見れる安心感があります。

また、メンテナンスを通して建てた後も、住まい手の相談しやすい状況になることは大きな意義があり、これからも「いえかるて」を活用していきます。



外観にもふんだんに手仕事を

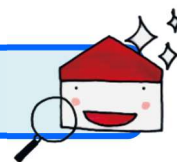


榎と紙太材木店社屋

株式会社 紙太材木店

代表取締役 田原 義哲

住宅メンテナンス診断士®事業



住宅メンテナンス診断士®講習会 受講者の皆様へ ～ 講師からのメッセージ ～

●住宅の生産プロセスと生活(使用)のプロセスは重なっている＝住宅のライフサイクル

- ▶ ライフサイクル <設計－施工－使用－廃棄>
- ▶ 生活プロセスにおける維持管理
- ▶ イニシャルコスト(建設)
ランニングコスト(運営)
メンテナンスコスト(維持)
廃棄コスト(廃棄)

＝ ライフサイクルコスト

メンテナンスは、住みながら、住心地(性能)を維持し、あるいは向上させる、住まい手と専門家が共同で行う生産行為

【第1講】住宅メンテナンス概論 -メンテナンス診断とは-

東樋口 護 (一社)住宅長期支援センター 理事長

「しかるべき箇所を見てしかるべく判断すること—これが診断です」
住宅は、居住者がその不具合箇所を手直しするという、事後対応だけでは、適切なメンテナンスを実現できません。
住宅の状態を客観的にチェックして、維持管理の方針を助言あるいは指導する専門家がが必要です。ライフサイクルと維持管理、住宅の成り立ちとチェック項目など、住宅メンテナンスの基本を、住宅の特質から解き明かします。

【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、建物の長寿命化を目的に、的確に調査・診断を実施し、適切に提案・アドバイスを行う有資格者です。当講座では、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づいた、住宅メンテナンス診断士が行う調査範囲、調査全般の基礎知識、現地調査の流れ、報告書事例について解説します。

【第3講】木材の劣化と診断 【第4講】外装の劣化と診断

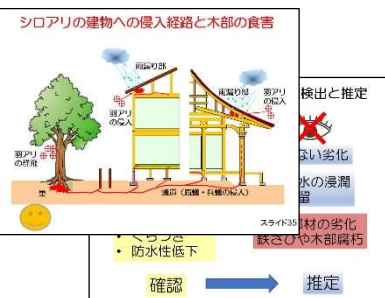
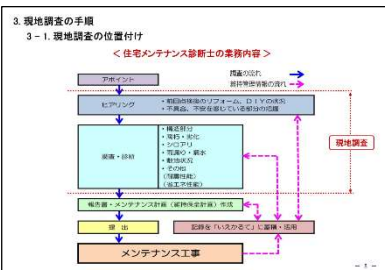
藤井 義久 京都大学大学院 教授

木造戸建住宅のメンテナンスで一番重要な箇所である「木部の劣化(木材腐朽、シロアリ等)」及び「外装の劣化(屋根、外壁、バルコニー、基礎等)」の診断ポイントの基礎と事例を紹介します。資格取得は「住宅のメンテナンス・維持管理」の第一歩です。資格取得後も数多くの現場経験と実践を積み、診断士としての活躍を期待しています。

【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

住まいの維持管理を人生100年時代にふさわしく「住まいのマネージメント」と名称を変更しました。住宅メンテナンス診断士がかかりつけ医としてかわる住宅は、家族を守り 地域社会に貢献します。空き家にも欠かせないものです。人生100年時代 住まいも100年時代の住まいのマネージメントをお話し致します。



住宅メンテナンス診断士®の皆様へ

～ 住宅調査・診断スキルアップ研修会 講師からのメッセージ ～

住宅流通市場における住宅メンテナンス診断の重要性

上村 要司 技術士(建設部門/都市及び地方計画)

「住宅メンテナンス診断士」の業務は多岐に亘りますが、既存住宅市場においても診断士は重要な役割を果たします。
取引時の検査だけでなく、引渡し後のメンテナンスとその診断・補修履歴を残すことで、住宅性能の維持や次の取引での市場の適正な評価が得やすくなります。
この講義では既存住宅市場の最新動向と診断士への期待、新たな診断士ビジネスの可能性などについてお話しします。

外装(屋根、外壁)の不具合と事例

原崎 保彦 一級建築士

外装劣化診断で、一番悩ましい“見えない不具合”は、現状の見える不具合から手がかりを見つけて予測する“経験”を多く積む事が大切です。
スキルアップ研修会では、私の長年の経験と失敗談を含めて、まさかの不具合事例を学び、実践のチェックポイントに役立てて頂ければ幸いです。

去る6月17日（木）にオンラインにて第1回の会員による情報交流会を約18名の参加で開催しました。総会で承認後、今年度発足した企画推進部会が中心となり、専門的な立場で会員様がお互いに情報を共有できる交流会です。テーマに沿った検討課題となる「事例」を募り、失敗談・成功談の自由な意見や質問など、施工のプロの皆様の活発な意見交換ができればとの声から、開催の運びとなりました。

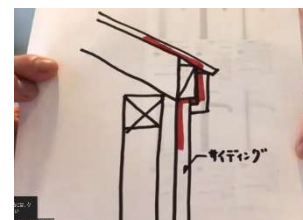
初回は、企画推進部会の会員が企画し、「雨漏り編」と題し3つの事例について写真を交えながらご説明頂きました。

事例1は、築20年以上の物件について「平入りで両側のケラバの出が無い住宅の屋根端からの雨漏れ」です。京都特有の現場で且つ、当時の標準工事も影響していることが判りました。

事例2と3は、雨漏りの原因となった主にデザイン重視のパラペットや樋に關与する不具合やシール切れの雨漏り相談があった情報です。

どちらも当時の施工の流行が關与し、また現代に繋がるアスベスト問題のご説明など大変興味深いものでした。その補修工事に関して各々ご説明後、参加会員の皆様からご意見やご質問、建材の情報提供もいただき、好評のうちに終了いたしました。

次回、8月24日開催の第2回も雨漏りの続編で実施しますので、是非遠方の会員のみならずからもご参加をお待ちしています！



活動予定

登録住宅いえかるて zoom オンライン説明会 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13日（火）	9：25～16：50	第47回 住宅メンテナンス診断士講習会	新大阪丸ビル別館（大阪）
8月21日（日）	14：00～16：00	神戸市すまいるネット連携セミナー 「クイズや工作で学ぶ！ 家の中の生物（ムシ）ワールド探検！」	神戸市すまいる ネット セミナールーム
8月24日（火）	15：30～17：00	第2回情報交流会「雨漏り編2」	ZOOM オンライン
10月下旬	15：30～17：00	第3回情報交流会	ZOOM オンライン
11月15日（月）	9：25～16：50	第48回 住宅メンテナンス診断士講習会	全水道会館 （東京）
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：https://www.holsc.or.jp E-mail：info@holsc.or.jp