

# JBN REPORT

特集：“DIY賃貸”多様化するニーズへの的確な対応を

2016年6月号 -Vol. 16



## DIY賃貸の契約書式例を公開 ガイドブックも発刊

住宅、住環境へのニーズが多様化する中で、賃貸でも住まい手の要望を反映させたいというニーズが増えています。そこで、国土交通省は平成26年度に借主の意向を住宅の改修内容に反映させることができる“DIY型賃貸借”を打ち出しました。

借主が自由に改修を行えるようにする場合、改修の費用を貸主、借主のどちらが負担するのか、退去時の原状回復をどう考えるか——など、契約上の問題が多数発生すると考えられます。国交省はこうした問題による契約当事者間の紛争を未然に防ぎ、DIY型賃貸借の活用を促進するため、このほど、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」を公開。同省の「賃貸住宅標準契約書(改訂版)」の使用を前提として、記載する特記事項や改修に関する申請書兼承諾書、貸主、借主間の合意書について例を提示しました。同時に

DIY型賃貸借を勧めるガイドブックも発刊しました。

こうした改修工事を地場工務店が請け負うことも今後増加が予想されることから、契約内容をきちんと把握しておくことが重要です。書式例は、特記事項(標準契約書第18条)で、改修を行った部分の修繕や原状回復、所有権の帰属、費用の精算の取り扱いについて、承諾書と合意書の内容に従うことを規定。申請書兼承諾書は、借主が貸主に提出するもので、別表で工事の内容や所有権の帰属、退去時の収去・原状回復義務の有無などを規定します。合意書には、▽施工および施工状況の確認▽工事部分の所有権の帰属▽契約期間中の管理・修繕▽明渡し時の収去等および原状回復義務▽明渡し時の精算等——の5項目について、貸主と借主が行うべき事項を記載します。

### 申請書兼承諾書に添付する別表の記載例

◆ 申請書兼承諾書に添付する別表においては、DIY工事の内容や、明渡し時の取り扱い、費用精算の有無等について貸主と借主の間で協議・合意した上で、その内容が記載される。

#### 〈改修工事の事例〉造作棚の設置

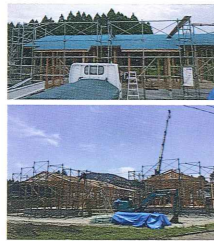
借主が改修工事を実施し、契約期間中は借主の所有、明渡し時に改修工事部分を残留し補修を不要、借主の原状回復義務を免除、明渡し時の費用精算等をなしたとした場合



増改築等の内容	施工方法・使用資材等	所有権の帰属	明渡し時の収去	残留する場合の補修	原状回復義務	明渡し時の精算等	図面等の添付	備考
造作棚を設置	洗面所壁面に造作棚を固定ビスにより固定	乙(借主)	残留	不要	無	無	有	・造作棚は添付図面を参照 ・設置位置は添付図面を参照

### 熊本県において応急仮設木造住宅の建設開始

(一社)JBN・全国工務店協会と全国建設労働組合連合会の2団体で構成する(一社)全国木造建設事業協会(略称:全木協)が熊本県において応急仮設木造住宅の建設を開始しました。全木協熊本県協会(KKN・熊本県建築労働組合、久原会長)が中心となり、山都町・阿蘇市・美里町・宇城市などで建設が始まっています。



### JBN 木構造講習 2016 連続講座

#### 山辺豊彦の木構造講習会

～実務者対象の木構造を理解したい人のための徹底12時間講習～

山辺豊彦氏を講師にお迎えし、木構造を理解するための3日間(12時間)にわたる講習会を開催します。

木造実務者のバイブル的存在の「ヤマベの木構造」をテキストとして使用し、木造住宅の構造計画について基礎の設計、力の流れを考えた架構の組み方、断面設計のポイント等、基礎から応用までを演習を交えながら徹底的に学び、木造住宅を基本としてこれからの木造建築物に向けて、根拠をもった設計・施工、構造計画ができることを目指した講習会です。この機会にぜひご参加頂き、構造計画の能力向上につなげて下さい。

日程:平成28年7月6日(水)・7月13日(水)・7月20日(水)  
※3回連続の講習会です。

会場:サンケイカンファレンス 大阪梅田501号室

受付時間:12:00～ 講習時間:各日13:00～17:00 受講料:JBN会員1名12,000円

講師:山辺 豊彦(ヤマベ とよこ)氏 有限会社 山辺構造設計事務所 代表  
テキスト:「ヤマベの木構造 増補改訂版」(エクスマレッジ)1冊4,104円(税込)

日時	プログラム
7月6日(水)	【木構造の基礎知識】法改正と木造の設計・木材の性質・被害と基準の変遷・構造計画のポイント
7月13日(水)	【基礎の設計】地盤の性質と基礎の計画・地盤データの読み方 【軸組の設計】軸組の役割と種類・梁の断面設計
7月20日(水)	【耐力壁の設計】耐力壁の種類と特徴・耐力壁の配置計画・引抜きに対する接合部の設計/【水平構面の設計】水平構面の役割・スパン表を用いた設計演習・中規模木造建築物の事例紹介(幼稚園・保育園)

### JBN 営業研修 2016 in 東京

#### 「住宅営業スタイルを習得」 新しい時代に向けた営業のノウハウを勉強しよう 住宅・リフォーム・リノベーション・中古住宅 営業研修

2016年、住宅産業界の変革期に入り、住宅販売スタイルも大きく変わってきました。今までの名ばかりの自由設計の時代から、住宅スタイル自体を提案する時代に入りました。施主を選ばせる時代から、施主が納得する提案の時代へ。今、新しい販売スタイルを勉強し、最先端の営業手法を勉強してはいかでしょうか。営業の基本、営業のマナー、営業のセールストーク、営業の提案方法、様々な手法を3回のシリーズで研修を行います。今までにない、営業研修かと思えますので、新人の営業マン又は営業経験のない方もわかりやすく実践に使える内容となっています。今までに基本営業を教わっていない方もこの機会に基本を覚え、更に新しい住宅営業スタイルを習得する勉強研修会です。

演目	内容
第1回 行政動向・市場動向/営業戦略・広告戦略/販売戦略 【宿題】自社の営業チラシを持参し、修正点を洗い出す	行政の動向から見えてくるビジネスチャンスを探るための事業施策の取り方/広告戦略・販促ツールや地域エリア性による地域ごとの戦略の考え方
第2回 テキスト:テキスト① 清水事務所制作オリジナルテキスト 備考:市場動向・行政動向/営業・販売/売り方/広告戦略・販促	20年前と現在の設備機能の違いを消費者目線で伝える方法/ステップアップで受注を上げるための提案手法/間取りやライフスタイル等/実践的な営業研修
第3回 営業マンスマートマナー講座	身だしなみ・振る舞い・挨拶(2016年最新マナー)/着座位置/お客様との話し方/クレーム対応 等
テキスト:スマートマナーサッシ 制作清水事務所オリジナル	

費用:JBN会員:6,000円/人 ※3回連続研修会になります。

【東京】●第1回:6月28日(火) 13:30～17:00(受付13:00～)

会場:エッサム神田ホール2号館 5階大会議室

●第2回:7月19日(火) 13:30～17:00(受付13:00～)

会場:エッサム神田ホール2号館 5階大会議室

●第3回:8月30日(火) 13:30～16:30(受付13:00～)

会場:エッサム神田ホール2号館 5階大会議室

【名古屋】●第1回:7月6日(水) 13:30～17:00(受付13:00～)

会場:プライムセントラルタワー名古屋駅前店 第5会議室

●第2回:8月3日(水) 13:30～17:00(受付13:00～)

会場:プライムセントラルタワー名古屋駅前店 第1会議室

●第3回:9月20日(火) 13:30～16:30(受付13:00～)

会場:プライムセントラルタワー名古屋駅前店 第5会議室

【大阪】●第1回:7月7日(木) 13:30～17:00(受付13:00～)

会場:サムティフェイム新大阪 9階ホール4

●第2回:8月4日(木) 13:30～17:00(受付13:00～)

会場:サムティフェイム新大阪 2階ホール1

●第3回:9月21日(水) 13:30～16:30(受付13:00～)

会場:サムティフェイム新大阪 2階ホール1

【福岡】●第1回:8月24日(水) 13:30～17:00(受付13:00～)

会場:福岡県中小企業振興センター ホールC

●第2回:9月29日(木) 13:30～17:00(受付13:00～)

会場:福岡県中小企業振興センター 301号室

●第3回:10月13日(木) 13:30～16:30(受付13:00～)

会場:福岡県中小企業振興センター 202号室

## 熊本県、全木協と災害協定締結 木造仮設住宅の着工拡大へ

4月14、16日に熊本地方で発生した地震は、熊本県・大分県を中心に大きな被害をもたらしました。住宅被害は全壊約7000棟、半壊約2万棟、一部破損約8万棟にのぼっています。現在、復旧作業が進められていますが、4月下旬からは被災者が入居する応急仮設住宅の建設が熊本県内で始まり、(一社)JBN・全国工務店協会と全建総連による(一社)全国木造建設事業協会(全木協)も、5月6日に熊本県と災害協定を締結。5月末までに木造の応急仮設住宅を125戸受注・着工しています。地場の工務店・ビルダーを中心に建設する木造仮設住宅は、地元で予算が配分されることから復旧・復興の大きな力になります。東日本大震災を経て蓄積された木造の仮設住宅建設のノウハウが、今回の仮設住宅建設にも活かされ、復旧・復興の一助となることが期待されます。東日本大震災での木造仮設住宅建設の経験を経て設立され

た全木協は、これまで21都県と災害時の応急仮設住宅建設に関する協定を締結し、木造による仮設住宅建設の研修を開催するなど、いざという時のための準備を重ねてきました。しかし、熊本県は今回の地震以前には、災害時の応急仮設住宅建設に関する協定を、(一社)プレハブ建築協会と地元ビルダーで組織する熊本県優良住宅協会の2団体と締結していましたが、全木協とはまだ締結していませんでした。

熊本県優良住宅協会も今回、木造の仮設住宅を建設していますが、被災市町村からの木造による建設要望が多いことから、熊本県は新たに全木協とも応急仮設住宅建設に関する災害協定を締結することとなりました。

今後も、木造による仮設住宅の建設が増加する見通しです。入居する方々が少しでも安心できる空間を提供できるように取り組みを進めます。

## 蓄電池を活用した既築ZEH化改修も検討 エネルギー革新戦略

経済産業省が4月18日に策定・公表した「エネルギー革新戦略」では、住宅関連の施策として、2020年までに新築の過半数をZEH(ネットゼロエネルギー)化することに加え「蓄電池を活用した既築ZEH化改修」を検討することも盛り込まれました。また、リフォーム市場活性化の取り組みの中で省エネリフォームを2020年までに倍増させることや、本年度に白熱灯を含む照明機器のトップランナー化を図ることなども掲げています。

「エネルギー革新戦略」は、昨年7月策定の「長期エネルギー需給見通し(エネルギーミックス)」の実現を図るため、省エネ、再エネをはじめとする関連制度を一体的に整備することを目的にまとめられました。住宅関連の施策としては、2020年までに工務店、ハウスメーカー等の建築する

注文戸建住宅の過半数でZEHを実現することを目指すために、本年度以降官民で連携しZEHに対する目標設定とその進捗管理ZEHの標準仕様化ZEHのブランド化による自立的普及への取り組み——を行うとしました。加えて、既築住宅のZEH化改修のあり方について「蓄電池の活用を視野に入れつつ検討を行う」としています。

そのほか、平成27年度補正で100億円を措置した「省エネリノベーションの推進」では、コストが高いことから断熱化等による省エネが進んでいない住宅ストックに関して、既築住宅の省エネ性能を高め家庭部門の省エネを進めるため、リフォーム市場活性化の中で、高性能な窓、サッシ、断熱材等による断熱改修を支援。「2020年までに省エネリフォームを倍増させる」としました。

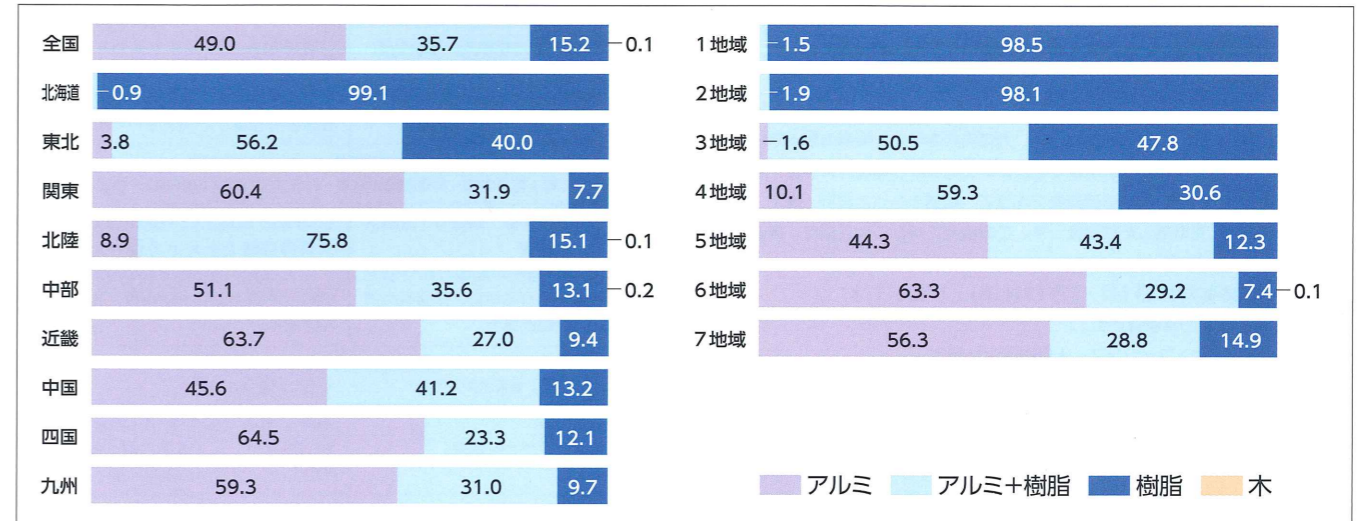
2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度～
<p><b>◆ 住宅・建築物の省エネ化</b></p> <p>大規模建築物に係る新築時等における省エネ基準への適合義務化等の措置を講ずる「建築物省エネ法」が可決・成立</p>	<p>建築物省エネ法の施行に向けた法令整備 新築住宅・建築物について段階的に省エネ基準の適合を義務化</p>			
<p>ZEHロードマップ、ZEBロードマップをそれぞれ策定</p>	<p>ZEHロードマップに従いZEH普及策を実施、普及率を見つ新たな政策検討 ZEBロードマップに従いZEB実証事業を元にZEBガイドラインを策定</p>			
<p>長期優良住宅化リフォーム推進事業の実施及び既存住宅の長期優良化に係る認定基準を策定(国交省) 建材トップランナー制度に断熱材・窓を追加それらをベースとしたリフォーム補助制度を実施(経産省)</p>	<p>省エネリノベ促進補助事業の実施(2016年度:経産省) 長期優良住宅化リフォーム補助事業の実施(2016年度:国交省) 中古住宅の品質の向上・可視化、中古住宅流通環境の整備に向けた検討等(国交省)</p>			

## 樹脂サッシの割合が増加

(一社)日本サッシ協会がこのほどまとめた「住宅用建材使用状況調査」によると、戸建住宅の窓の断熱化率は全国平均で51.0%(前回44.3%)。地方別では、北海道100%、東北96.2%、北陸91.2%と、寒冷地では特に割合が高くなっています。地域区分で見ても、1、2地域では100%、3地域98.4%、4地域89.9%。一方、共同住宅ではまだアルミが主流です。断熱サッシの材質別では、全国平均で15.2%(同12.8%)が樹脂製でした。

アルミと樹脂の複合サッシの割合は全国平均で35.7%(同31.4%)。樹脂製の割合が高い北海道を除く、北陸(75.8%)や東北(56.2%)など寒冷地での標準的な存在になっていることが窺えます。一方、アルミ化率(アルミサッシ、アルミ・樹脂の複合サッシの割合)は昭和57年の99.4%から、平成27年は84.7%まで減少。ここ数年横ばいだったアルミ・樹脂複合サッシは増加傾向にあります。

窓の材質別構成比(地域別、断熱地域別) 戸建住宅



## 木材自給率50%の目標年度5年先送り 森林・林業基本計画改訂案を閣議決定

政府は5月24日、森林・林業基本計画の改訂案を閣議決定しました。6月にも国会に提出する見通しです。現行計画では、木材の総需要量に占める国産材の割合を、2020(平成32)年に50%にするとの目標を掲げていましたが、改訂案では2025(平成37)年までと5年先送りしました。

現行計画では2020年の木材の総需要量の見通しを7800万㎡とし、その上で、国産材の供給量と利用量の目標を3900万㎡と設定しています。改訂案では現状について、製材・合板工場等の整備、木質部材の開発等が進展し、地域材利用を喚起する取り組みなどで木材利用に係る意識が醸成されており、総需要量は増加傾向で推移し2014年には7600万㎡、供給量(利用量)も連続して増加し2400万㎡に達しているとしています。

しかし「消費者・実需者の求める品質・性能の確かな製品供給が十分でないといった課題」があると指摘。「需要に応じて原木を適時適切に供給できる体制を構築することが喫緊の課題」だと強調しました。

その上で、2020年の総需要量の見通しを7900万㎡、利用量の目標を3200万㎡に修正。国産材利用の割合を50%にまで拡大する目標時期を2025年

に先延ばししました。2025年の総需要量見通しは7900万㎡、利用量の目標は4000万㎡。これに伴い、用途別の木材利用量の目標も、2025年に製材用材が1800万㎡(2020年1500万㎡)、合板用材も600万㎡(2020年500万㎡)など、拡大した数値を掲げています。

具体的な取り組みとしては、顔の見える木材での家づくりによる優良材等の活用、家具への木材利用の促進、公共建築物等の木造化、耐火部材等の開発・普及、一般流通材を活用した建築事例の普及等を挙げています。

木材の用途別利用量の目標と総需要量の見通し (単位:百万㎡)

用途区分	利用量			総需要量		
	H26年(実績)	H32年(目標)	H37年(目標)	H26年(実績)	H32年(見通し)	H37年(見通し)
製材用材	12	15	18	28	28	28
パルプ・チップ用材	5	5	6	32	31	30
合板用材	3	5	6	11	11	11
燃料材	2	6	8	3	7	9
その他	1	1	2	1	2	2
合計	24	32	40	76	79	79

注1:用途別の利用量は、百万㎡単位で四捨五入している。注2:「燃料材」は、ペレット、薪、炭、燃料用チップである。注3:「その他」とは、しいたけ原木、原木輸出等である。