

お知らせ

JBN全国大会 in 名古屋2015



テーマ
wa wa wa
「輪・和・環」
地域創生を担う工務店を目指して!

主催：
一般社団法人 JBN・全国工務店協会
愛知県建設組合連合
一般社団法人 愛知県建設団体連合会
一般社団法人 東海木造住宅協会
ぎふの木の住まい協議会
岐阜県産直住宅協会
みえ木の家ネットワーク
日時：
2015年11月12日(木) 式典13:00～
2015年11月13日(金) シンポジウム9:30～
会場：名古屋東急ホテル
〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄4-6-8

工務店の今を知る、伝える、支える情報誌

JBN REPORT

発行：一般社団法人 JBN・全国工務店協会
〒104-0032
東京都中央区八丁堀 3-4-10 京橋北見ビル東館 6 階
TEL: 03-5540-6678
FAX: 03-5540-6679
Mail: jbn@jbn-support.jp

HP: <http://www.jbn-support.jp>

営業・受注担当者等向け

チャンスは2020年に向けて
住宅・リフォーム・リノベーション・中古住宅 営業研修のご案内

これからの住宅産業界の新しい時代が始まりました。中古住宅では、住宅診断義務化や空き家特別措置法等、様々な展開が出てきました。新築では、2020～2030年に向けて国のゼロエネルギー住宅標準化へ向けた動きが出てきます。これにより、今までの住宅性能を重視した展開から『住まい方』を注視する『ライフスタイルの時代』に入りました。この機会に新しい時代の行方を知り、ビジネスチャンスを迎える準備をすることが重要です。

この研修では、国の行政施策から住宅産業界の販売スタイルの変化を学ぶことで、自社の住宅商品開発や今後の対策までの営業として必要なことを基本として学び研修会になっています。

ぜひこの機会に営業方法などを見直すきっかけとしてご参加いただけますようよろしくお願い申し上げます。

研修会日時・会場：研修時間13:30～17:00 ※全会場受付は、13:00～

開催地	日時	会場	定員
仙台	7月14日(火)	日立システムズホール仙台 研修室2 仙台市青葉区旭ヶ丘3-27-5 仙台駅から市営地下鉄 泉中央方面行き 旭ヶ丘駅下車、徒歩約3分	60名
大阪	7月23日(木)	ドーンセンター 大会議室 大阪市中央区大手前1-3-49 京阪・地下鉄谷町線 天満橋駅/JR東西線 大阪城北詰駅より徒歩約5分	70名
名古屋	7月24日(金)	オフィスパーク名駅プレミアホール403AB 名古屋市中村区名駅4-5-27 大一駅ビル 名古屋駅徒歩約3分	60名
青森	7月28日(火)	青森市はまなす会館(一般財団法人 青森市産業振興財団) 中会議室 青森市問屋町1-10-10 新青森駅から車で約25分、東北自動車道 青森ICより車で約15分、 青森自動車道 青森中央ICより車で約3分	60名
富山	7月30日(木)	富山国際会議場 多目的会議室202号室 富山市大手町1-2 JR富山駅より徒歩約15分/バス約5分	70名
広島	8月4日(火)	RCC文化センター 702号室 広島市中区橋本町5-11 広島駅(南口・在来線口) から徒歩約10分	60名
東京	8月6日(木)	HSB 鐵砲洲 会議室 東京都中央区湊1-1-12 日比谷線 八丁堀駅A2出口徒歩約5分、有楽町線 新富町駅5番出口徒歩約8分	70名
熊本	8月20日(木)	火の国ハイツ 2F 祥雲の間 熊本市東区石原2-2-28 熊本ICから車で約3分/阿蘇くまもと空港まで車で約15分	70名
福岡	8月21日(金)	福岡県中小企業振興センター 202号室 福岡市博多区吉塚本町9-15 JR吉塚駅徒歩約1分	60名
愛媛	8月25日(火)	ウェルピア伊予 鳳凰の間 伊予市下三谷1761-1 JR予讃線松山駅から車で約25分/伊予市駅から車で約8分	80名

費用：1,500円/人 ※受付時にお支払ください。 持ち物：筆記用具、メモ用紙

講師：清水英雄事務所(株) 代表 清水 英雄氏

セミナー内容：※全会場同じ内容になります。

- 世界戦略・環境対策 ●国の行政施策動向
- 住宅産業界の販売スタイルの変化
- 1) 営業基本 2) 接客・接遇 3) ヒアリング 4) セールストーク
- 住宅商品開発について ●リフォーム・リノベーション商品化について ●今後の対策

【申込締切日】各会場開催日の5日前まで ※先着順定員になり次第、応募を締め切らせていただきます。

【申込方法】申込書をJBN (FAX03-5540-6679) までFAXでお送りください。

問い合わせ先

一般社団法人 JBN・全国工務店協会 事務局 担当：坂口
TEL: 03-5540-6678



この冊子は環境にやさしいFSC®森林認証紙を使用しています。

JBN REPORT

特集：JBN第8期定時総会開催

2015年6月号 -Vol. 10



経営を安定させ公共性・公平性のある団体へ



一般社団法人 JBN
会長 青木 宏之

第8期の定時総会にお忙しいところ、ご参集いただき本当にありがとうございました。

JBNも、昨年ぐらいから創成期から安定期に入ったなと感じています。安定期に入ったからには、経営の安定と、いろいろな公共性や公平性を持った団体にならなければいけないということで、昨年、副会長を筆頭に定款(案)・規程(案)を作成いたしました。

また、昨年9月1日施行された、住宅リフォーム事業者団体登録制度の登録に向け、全国のJBN会員が、住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるなど、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図ります。ここでのJBNの役割は、ものすごく大きいのだと思います。

ここで改めて、事務局共々、気合いを入れて、みんなのための会である、改めて工務店による工務店の会であるということで、がんばっていきたくと思っています。



第8期定時総会・基調講演・懇親会

日時：平成27年6月5日(金) 13:30～17:10

平成27年6月5日(金曜日) 13:30より東京都江戸川区タワーホール船堀において第8期定時総会が役員、社員、連携団体代表による総議決権数124名のうち、本人出席58名、有効委任状出席36名、計94名の出席により開催されました。

◆第一部：総会

定款にしたがい青木会長が議長となり、次の議案について審議され、4号議案の一部をのぞき原案の通り承認され、15:10に終了致しました。

【審議事項】

- 第1号議案：第7期事業報告(案)に関する件
- 第2号議案：第7期収支決算(案)に関する件
- 第3号議案：定款の改定(案)に関する件
- 第4号議案：会費の改訂(案)に関する件
- 第5号議案：その他

【報告他事項】

第8期事業計画及び収支予算に関する報告
監事退任に関する報告

総会後、国土交通省、林野庁から政策及び施策について、講演していただきました。

◆第二部：基調講演

- 国土交通省 住宅局 住宅政策課 課長 坂根 工博氏
「既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取り組み」
- 国土交通省 住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室 室長 内田 純夫氏
「平成27年度国土交通省住宅施策について」
- 林野庁 林政部 木材産業課 木材製品技術室 室長 小坂 善太郎氏
「国産材の需要拡大に向けて」

JBN 第8期 定時総会

平成 27年 6月 5日 タワーホール船堀 平安 東京都江戸川区船堀 4-1-1

会員支援(サポート)事業

○ リフォーム支援事業(講習会)	回数	人数
増改築相談講習会(新規・更新)	7回開催	168名
JBN耐震診断改修施工指導者講習会	1回開催	53名

○ JBN認定品質住宅(瑕疵担保責任保険法人適用)事業		
JBN認定品質住宅検査員講習会	17回開催	326名

○ JBN仕様認定事業		
HLP資格取得認定講習会	3回開催	66名
耐火講習会	7回開催	20名
省令準耐火講習会	25回開催	421名

○ セミナー・研修会等		
[住宅向け太陽エネルギー説明] & [快適省エネ住宅に向けた施工と設計者のコラボレーション] セミナー	1回開催	59名
[今さら聞けない? 建築関連法規の最新の改正事情] & [快適省エネ住宅に向けた施工と設計者のコラボレーション] セミナー	1回開催	73名
木造住宅・工事管理の実務 地盤基礎部門	3回開催	101名
工務店経営者のための戦略的業務セミナー	4回開催	138名
改正省エネ外皮基準基礎/演習セミナー	12回開催	429名
米国不動産協会の倫理綱領と米国不動産取引の概要セミナー	1回開催	21名
JBN異業種コラボセミナー	3回開催	67名
国産材委員会主催セミナー「住を担う」工務店の実務に役立つ木材の知識シリーズ	4回開催	127名
設備機器施工技術研修会	3回開催	30名
木造住宅の改修現場における課題と対策研修会	1回開催	58名
工務店の武器としての国産材博覧会	1回開催	34名
JBN大工育成研修	1県×5回開催	83名

○ 保険事業 (地盤調査)
 ● 報国エンジニアリング—253件/● ジャパンホームシールド—970件 (瑕疵担保責任保険)
 ● 住宅あんしん保証—340件/● JIO—4,160件/● 住宅保証機構—1,337件/● ハウスプラス住宅保証—119件

○ インスペクター事業
 ● JBNインスペクターカード登録者数—平成26年度新規発行 452名 累計 1,900名

○ 住宅履歴管理サービス(いえもり・かるて)事業	登録数	平成26年 3月31日	平成27年 3月31日	増減
いえもり・かるて		5,991	7,408	1,417

○ 情報提供事業
 1. 定期刊行(前月末)「JBNレポート」(刊行) 3,500部
 送付先: JBN会員・協力会員(支援団体含む)・JBN連携団体・特定行政庁・関係官公庁・関係団体・その他
 2. 定期発送(毎月初) セミナー・講習会案内、関連資料等
 送付先: JBN会員・協力会員・連携団体・関係官公庁・関係団体宛に個別発送
 3. ホームページによる情報発信
 4. 緊急、重要な情報については、一斉FAXによる個別送信



○ 事業成果物などの刊行事業

No.	タイトル	発行年月	版	頁
1	建築会社向け「マナーハンドブック」工事現場編	2014年10月	A4	28
2	2014年まとめ住宅関連法規制動向	2014年10月	A4	13
3	応急仮設木造住宅建設等の活動記録	2014年11月	A4	4
4	JBN全国大会IN 神奈川2014報告書	2014年12月	A4	26
5	リフォーム工事における見積書作成の考え方と施工手順	2015年2月	A4	199
6	長期優良住宅化リフォームのためのリフォーム工事の部位別施工指針(仕様書・施工チェック表編)	2015年2月	A4	270
7	長期優良住宅化リフォームのためのリフォーム工事の部位別施工指針(工事の流れと注意点編)	2014年1月	A4	72

○ 補助事業
 ● 国土交通省
 住宅市場整備推進等事業(木造住宅技能者育成・技術力向上事業)
 ・工務店が提案する現代育成システムの構築
 ・既存住宅性能向上リフォーム促進に資する先進的な取り組み
 住宅ストック活用・リフォーム推進事業(リフォームの担い手支援事業)
 ・リフォーム工事における施工工程の基準指針の作成と指針を基にした見積書作成における考え方の基準作成
 ● 環境省
 二酸化炭素排出抑制対策事業
 ・低炭素ライフスタイル構築に向けた診断促進事業

貸借対照表
平成 27年 3月 31日現在

科目	金額(円)
現金預金	66,657,696
未収金	85,593,273
その他の流動資産	2,938,500
流動資産合計	155,189,469
建物	1,025,159
その他の固定資産	7,098,952
固定資産合計	8,124,111
資産合計	163,313,580
未払金	56,778,608
預り金	27,918,773
未払法人税等	70,000
その他の流動負債	1,794,900
流動負債合計	86,562,281
固定負債計	24,000
負債合計	86,586,281
正味財産合計	76,727,299
負債及び正味財産合計	163,313,580

正味財産増減計算書
平成 26年 4月 1日から平成 27年 3月 31日まで

科目	金額(円)
(1) 経常収益	
受取入金	50,000
受取会費	77,086,500
事業収益	102,238,529
受取補助金等	76,020,000
雑収益	5,283,422
経常収益計	260,678,451
(2) 経常費用	
事業費	189,198,147
管理費	59,687,958
経常費用計	248,886,105
(3) 当期経常増減額	11,792,346
(4) 税引前当期一般正味財産増減額	11,792,346
法人税、住民税及び事業税	70,000
(5) 当期一般正味財産増減額	11,722,346
一般正味財産期首残高	65,004,953
(6) 一般正味財産期末残高	76,727,299

住生活基本計画を見直し

国土交通省の社会資本整備審議会住宅地分科会(分科会会長=浅見泰司・東京大学大学院教授)が住生活基本計画の見直しについて議論をスタートしています。平成18年9月に閣議決定された住生活基本計画(全国計画)は、計画期間を10年とし5年ごとに見直しをすると定められていることから、同分科会で28年度以降の計画について検討します。来年2月頃までに改定案をまとめ、同3月の閣議決定を目指します。

今回の見直しでは、①人の住まい方(多様化する居住ニーズに対応し、子育て世帯や若年層、高齢者、社会的

弱者など、国民が主体的に自由に住まいを選ぶことができる環境を整備)②住宅供給のあり方(賃貸市場の活性化を含む住宅ストックの質・価値の向上、金融商品の充実など住生活関連サービスの向上など)③都市・地域のあり方(まちづくりと住宅政策の連携による地域の価値向上など)——などの観点から検討しています。

さらに、④住宅の意義の再検証——として、住宅ごころの終焉、住宅に求められる機能の変化など、人と住まいの関係の変化を踏まえて、同計画における「住宅の位置づけの見直し」も議論する予定です。

「特定空家等」と判断するための参考基準を示す

昨年11月に成立した「空き家特別措置法(空家対策の推進に関する特別措置法)」がこのほど施行されました。同法は“著しく危険”等の空家を「特定空家等」と規定。自治体による除去などの強制執行を可能にしており、国土交通省は、「特定空家等」として判断するためのガイドラインを公表しました。

同法では“空家等”の中でも①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態②著しく衛生上有害となるおそれのある状態③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態——のものを「特定空家等」と定義しました。国土交通省のガイドラインでは①から④の状態と判断する際の参考基準を示しました。

また特定空家等に対する措置を講じる際も、「周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがある」「悪影響の程度と危険度の切迫性」などを含めて総合的に判断することを求めました。

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している ・建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 1. 基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はね、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落着き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 (2) 空家等に住み付いた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ノコギリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

リフォーム活性化へ 金融機関との連携策提言

経済産業省はこのほど、「リフォーム市場活性化のための金融機関と住宅関連事業者の連携に向けて」と題した報告書をまとめました。

第1ステップとして、金融機関が先導的な住宅メーカー・工務店・リフォーム事業者や評価者等と連携・提携し、「建物価値」「残存年数」の評価資料にもとづいて金融機関が与信判断を実施する取り組みを行います。第2ステップとして、この枠組みの中に、より多くの工務店・リフォーム事業者が参画できるようにするため、枠組みの見える化を進めます。また、インスペクションの評価

を取り込むことも検討しています。

将来的にはこのノウハウを活かし、金融機関がリフォーム事業者等に対して必要な情報を定型的なフォーマットで提示し、リフォーム事業者がフォーマットに記入した内容を基に、中古住宅の購入・リフォームローンに対する与信判断を行っていくことが重要です。

そのほか、住宅の維持管理を評価した金融商品・サービスの開発、光熱費等のランニング費用の低減効果のある設備・建材を建物価値の評価の一部として用いることなどを提言しました。