

「建設キャリアアップシステム」ってなあに……シリーズ④

働き方改革関連法の施行により、事業主は従業員の労働時間を把握することや就業規則の作成することなどが必要になってきました。前回シリーズ③で「労働時間把握の義務化」について5年の猶予があるようにお伝えしましたが、これは誤りで今年の4月からの適用となっています。お詫びして訂正いたします。長時間労働に目を配り、産業医等とも相談して、従業員の健康管理に配慮することも必要となっています。

これまで、建設業では仕事が終わった時が終業で、日にちの観念はあっても時間の観念が薄く、一日出たか出なかった

かで日当が支払われてきました。これからは、何時から何時まで働いたかを事業主が客観的に正確に把握し、記録に残すことが必要となって参ります。そのために、実際の労働時間を「現認」できる仕組み・システムを事業所や現場に導入することも求められています。建設キャリアアップシステムでは、従事する技能者の就業履歴を蓄積するため現場に機器類（パソコンやカードリーダー等）を設置することが必要となってきますが、これらの機器が、技能者の現場への出退勤管理にも使われることになりそうです。（つづく）

「毎年10月は住生活月間です！」

平成元年から建設省（現国土交通省）が毎年10月を「住宅月間」と定め、平成18年からは「住生活基本法」の成立を受けて「住生活月間」となりました。今年で31回目を迎える「住生活月間中央イベント」は10月12日（土）と13日（日）に東京都江東区豊洲の「がすてなーに ガスの科学館」で開催されます。基本法が目的とする「豊かな住生活の実現」のために昨年よりJBN・全国工務店協会も出展参加し、大野年司会長が主催者である実行委員会委員を務めています。今回のテーマは「ずっと愛される住まいのレシピ ～家に価値あり！家族と未来のための“住まいの性能”～」です。住宅を求めらるお客様向けのイベントですが、一度お立ち寄りください。



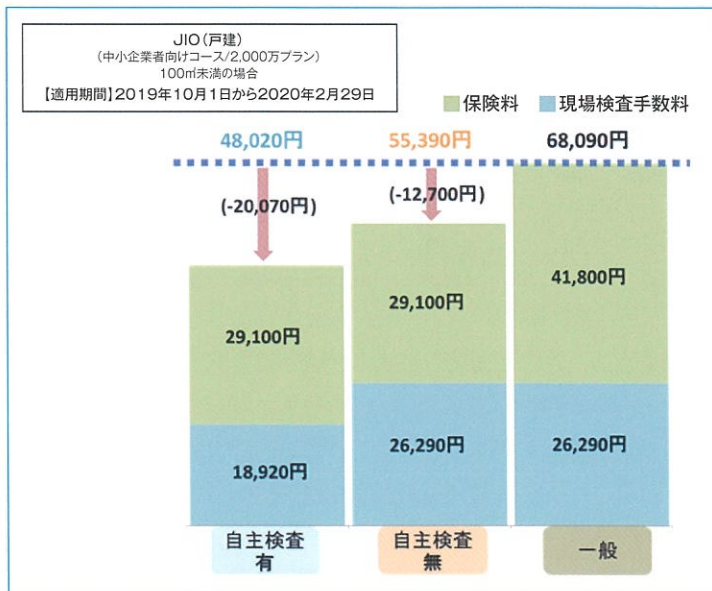
JBN サービス紹介

JBN認定資格 JBN認定品質住宅検査員WEB講習

JBNでは、4法人住宅瑕疵担保責任保険法人（住宅保証機構（株）、（株）住宅あんしん保証、（株）日本住宅保証検査機構（JIO）、ハウスプラス住宅保証（株））と提携し、『JBN認定品質住宅』（保険料の団体割引）の運営をしております。このWEB検査員講習会を受講し、登録した検査員は、保険法人が実施する現場検査のうち、1回目（基礎配筋工事完了時）を自主検査することができます。自主検査をする事で、団体割引での保険料割引に加え、検査料1回分の負担がなくなります。

例として、JIOを利用する場合（100㎡未満・2,000万円プラン）に一般で申し込むと68,090円ですが、JBNを特定団体として通すと保険料が割引で29,100円になり、さらに自主検査すると1回分の検査料が節約となり、一般に料金に比べて20,070円の負担減になります。

※この料金の適用期間は2019年10月1日から2020年2月29日【増税後の保険申込みの場合】になります。ぜひJBNの割引制度をご活用ください。



お願い：月々のJBN ReportやJBNホームページ等の情報提供およびJBNの各種サービスなどに関するご意見、ご要望をお気軽にメールやお電話でお聞かせください。

JBNは様々なご相談（技術、法律、支援等）をお受けしております。

ホームページ（トップページの最下欄）のお問合せフォームをご利用いただくか、下記へお問合せください。

JBN 全国工務店協会 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 E-Mail: jbn@jbn-support.jp URL: http://www.jbn-support.jp

JBN REPORT

Japan Builders Network

2019 vol.39 10月号

JBNの基本理念

「私たちJBN・全国工務店協会は、全国の地域工務店とその関連業界の持続的発展に尽くし、地域の住生活環境の向上を通じ、社会に貢献します。」

消費税10%に 支援策は積極的に活用しよう

10月1日、いよいよ消費税が10%に引き上げられました。前回のような大規模な駆け込み需要は起きておらず、今後の需要変動も少ないと思われますが、消費者の動向が今後どうなるかは不透明。増税に先立ち拡充された住宅取得支援策を、きちんと活用して受注獲得に結び付けたいところです。

住宅ローン減税制度は、控除期間を3年延長し、2%の増税分をほぼ控除できるようになっています。すまい給付金は、収入の条件を緩和すると同時に、給付額の引き上げが行われました。

また、次世代住宅ポイントは、7月末の時点で累計5,948戸・17億5,339万6,000ポイントが発行されています。予算（新築1,032億円、リフォーム268億円）の執行状況に応じ、ポイント発行申請の締切が早まる可能性もあります。早めの申請をお忘れなく。

消費増税に伴う住宅取得支援策のポイント

- 住宅ローン減税
控除期間を10年から13年に延長。11年目から13年目は、「ローンの年末残高の1%」か「建物の取得価格の2%÷3」の額の小さい方を控除
- すまい給付金
収入額の目安が510万円以下から775万円以下に。給付額は最大50万円（8%時は30万円）に引き上げ
- 次世代住宅ポイント
性能等の条件を満たす新築住宅およびリフォームに対し、商品等と交換できるポイントを発行する。新築は最大35万ポイント/戸、リフォームは30万ポイント/戸

手をつなごう地域のか、集めよう全国のか

JBN 全国会員交流会 2019 in 熊本

参加者募集中!

全国の地域工務店が集う一大イベントJBN全国会員交流会の開催（11月26日火曜・27日水曜）が近づいて参りました。一人でも多くの皆様にご参加頂きたく、詳細な情報や登録申込用紙はJBNのホームページから入手ください。

民法改正まで6カ月 主な改正点をチェック

2020年4月1日、改正民法が施行されます。制定以来123年ぶりに、契約の基本的なルールを規定する、いわゆる“債権法”が大幅に改正されるため、工務店の実務にも大きな影響が及ぶと予想されます。

まず、瑕疵担保責任が大きく変わります。瑕疵は「契約の内容に適合していな

いこと（契約不適合）」となり、住宅などの特定物であっても売主（請負者）が責任を負います。同時に、買主（発注者）は、契約解除・損害賠償・履行の追完（修補など）・代金の減額のいずれかを請求することが可能になります＝上表。

また、消滅時効の制度も改正。原則として、権利が消滅するまでの期間が「権利を行使できると知ったときから5年」、「権利を行使できる時から10年」に統一されます。引き渡した住宅に不具合があった場合、消費者は最長で引き渡しから10年間は、工務店に賠償などを求められるようになるため、保証期間にも影響すると考えられます。

表 欠陥があった場合の現行瑕疵担保責任および改正後の契約不適合責任

	現行法	改正後
修理・代替物等の請求	×（請負の場合、修理は○）	○
損害賠償	○	○
契約解除	○	○
代金減額	×	○

現行法では、自然災害など売主（債務者）に帰責事由がない場合、買主（債権者）の契約解除の権利は認められていませんでした。しかし、改正後は、比較的容易に契約を解除できるようになります。顧客から一方的に契約を解除されるリスクが高まるかもしれません。

施行まで半年を切った今、改正民法への対応は急務です。契約書や約款も、改正前に見直し、新しい書式を用意しておきましょう。

※JBNでは、新築について改正に対応した「民間（旧四会）連合協定工事請負等契約書類」をご提供する予定です。また、リフォームについては、（一社）住宅リフォーム推進協議会が提供する標準契約書式が改訂される予定です。

委員会・部会紹介

第10回 次世代の会 小林弘典 会長

若手のリアルな意見を聞ける場に



小林弘典会長
(㈲水戸工務店 社長)

現会長の小林弘典さんは、2011年10月からの会員で、今は㈲水戸工務店の2代目社長として奮闘中。「それぞれが直面した悩みを、直接聞いたり話したりできる」のが、次世代の会の良いところだといいます。

会長になった今でも、「人間同士のつき合い」を強め、会社対会社のつき合いでは話しにくいことも気兼ねなく話せる場であることを大事にし続けています。また、会社の枠を超えることで、「自分の会社だけではなく、業界全体をよくしよう」という意識を高めていくことも、次世代の会の

会員各社、そして業界の将来を担う工務店経営者の卵たちが、相互に研さんできる場を作るべく設けられた次世代の会も、発足から10年以上が経ち、会のメンバーもJBNの中心的な存在になりつつあります。昨年度は7人が加入し、総会員数は103人に達しました。

大切な役割だと捉えています。

●地域工務店の将来像を模索する

また、住宅市場が縮小していく中で地域工務店を運営していくため、「今後のビジネスのヒント」になる話題を多く取り上げていることも、次世代の会ならではの視点でしょう。昨年度は、例えば不動産業界で活躍する講師を招いたり、富裕層の資産運用といったテーマでセミナーを開催しました。工務店に関連する「新しい仕組みを知る機会」を作り、「次世代ならではの工務店のビジネスモデル」を作り上げることを目指します。

昨年度までは月に1回のペースで集まっていましたが、今年度からは隔月開催に変更。そのかわり、「その場に行かないと学べないこと」を学び、新たな交流の場を増やしていくためにも、地方開催の割合を多くする計画です。

会員の中心は40代前半。既に事業を継承し、経営者となった会員も増えてきましたが、小林さんは「今後、経営者になる人こそ会に参加してほしい」と話します。「後継者の候補がいたら、ぜひ次世代の会への参加をすすめてほしいですね」。

JBN連携団体・工務店紹介

地域に根付いた家づくりと信頼される人づくり 富山県優良住宅協会

昨年、設立25周年を迎えた（一社）富山県優良住宅協会。実は、地域材利用や地域型住宅の先駆者と呼べる団体なのです。国土交通省の住宅産業近代化促進事業（平成8～15年）で富山県産材を利用した住宅を開発したり、県の事業で地域型住宅の普及に取り組むなど、数多くの実績を有しています。

現会長の安田信夫さんは、当時から地域材の利用促進や、地域型住宅の開発に関わってきました。当初は、価格で大手ハウスメーカーに対抗しようと考えていたそうですが、「地域の木材生産を基盤とした家づくり」こそが地域工務店の特色になる、と方向を転換。当時、開発に関わっていたメンバーが今では協会の運営を担う存在となっており、地



左から石田保弘副会長、安田信夫会長、村田裕嗣事務局長

域工務店だからこそその家づくりにこだわる姿勢は変わっていないようです。

家づくりを支える人材育成も忘れてはいません。平成29年度から、3カ年計画の工務店が取り組む富山型大工技術・技能伝承プログラム「大工塾」をスタート。技能や家づくりに関わる知識を習得すると同時に、大工のコミュニケーションスキルを高めることにも力を注いでおり、講師陣にはアナウンサーも加わっているほど。「現場でお客様に対応

できてこそ棟梁」（安田会長）だから、きちんと顧客と意思の疎通ができる力を身に付けてもらうのが狙いです。

最終年度の今年度は、富山型応急仮設木造住宅モデルハウスを手刻みで建てるのが目標。高レベルの技能を身に付け、きちんと自身の仕事を説明できる大工は、消費者から信用される存在になる——人材育成を通じて、大工の社会的な認知や信頼を高める工夫は、今後の大工育成のひとつのモデルになるのではないのでしょうか。



「大工塾」では、刻みや墨付けの実習のほか、ワークショップや耐力壁の破壊実験、視察などいろいろな形式で大工、そして人間としての力を磨く

事業から拠点まで徹底して地域密着 株式会社 山下ホーム



山下輝雄社長(協会副会長)

（株）山下ホームは、富山市の約20km北にある魚津市で活躍する地域工務店です。新築・リフォーム・不動産業と、同市の住生活にはなくてはならない存在です。

社長の山下輝雄さんは、平成元年に同社を創業。以来、地域密着型の工務店で

あり続けるため、さまざまな取り組みを続けてきました。

新築中心の工務店から、リフォームだけの依頼にも対応できるようにリフォーム事業部を設ける。古民家も多いので、建て替えずに活かしていくために古民家改修を手掛ける。土地

を手放したい人が多ければ不動産部門を立ち上げる。地域のニーズを細かく吸い上げ、自社の事業に反映させ続けてきました。

今回お邪魔したのは、築90年の古民家を改修した「蔵喜（くらぎ）」です。リフォーム、不動産事業の拠点であると同時に、カフェと雑貨店を併設し、地域の人々が集まる場にもなっています。地域の人々が、敷居の高さを感じるようではだめ。開かれた工務店になることが、本当の地域密着だと考える山下社長は「気軽に寄れるようにするのは地域工務店の責任」だと説きます。

いずれは「地域のみなさんと一緒にものをつくれるような事業をしたい」という山下社長。実は、既に構想していることもあるとか。新しい形で、地域の人々とともに歩む同社に期待しましょう。



古民家ショールーム「蔵喜」。カフェ、雑貨店、商談スペースなど複数の機能を詰め込んだ拠点だ