

建材 マンズリー

No.661 **11** NOVEMBER
2020

特集

改正でどう変わる？ 住宅関連の法律

ここでちょっと一息 Coffee Break

住宅業界の“HaaS”、
2030年が見えてきた

注目企業を訪ねる

Yper 株式会社



改正でどう変わる? 住宅関連の法律

2020年3月1日に「改正建築士法」、4月1日に「改正民法」、10月1日には「改正建設業法」と今年住宅産業に関わりのある改正法の施行が相次いだ。
「建築士法」の改正では、今まで保存が義務づけられていなかった図書保存が義務化され、約120年ぶりの改正となった「民法」では、住宅の売買や請負に関連する取引や契約のルールが大幅に見直された。
「契約の内容に適合していない」とされた場合、住宅の買主や発注者は、建設業者に対して修理や代金減額など、請求できる権利が増えた。
「建設業法」の改正では、著しく短い工期の請負契約の禁止が盛り込まれている。
今号では、一級建築士でもある弁護士の吉田可保里氏に、どのように法律が改正されたかを解説していただいた。



1. 民法改正

取引の基本ルールを約120年ぶりに改正

法律制定から120年以上経った「民法」が改正されました。民法は、財産関係の「財産法」と、親族や相続などに関する「家族法」の二つから成り立っていますが、今回は「財産法」の中の、売買契約など取引の基本ルールを規定する「債権」部分を大幅に見直しています。
明治29年(1896年)に制定された民法は、現代社会の取引に合わない部分があるという理由で、見直しの検討がされてきました。今回の改正では、これまで適宜、解釈を重ねてきた、判例の蓄積を条文化したものが多く見られます。
例えば、請負において、仕事が完成前の段階で解除などの理由により契約が途中終了した場合に、すでにした仕事が多分であり、その引渡しを受けることが注文者の利益になるならば、仕事の一部であっても利益の割合に応じて(出来高)報酬が請求できるという最高裁の判例も、今回の改正により条文化されました。ただし、今回の改正は、新しい制

工務店が押さえておくべき8つのチェックポイント

「請負契約」の規定は「売買契約」の規定に統一

民法では13種類の契約が規定されていますが、その中でも「売買契約」や「請負契約」などが住宅業界に欠かせない契約だと思っています。例えば完成した戸建て住宅やマンションを売り買いする「売買契約」と、注文住宅の工事請負の「請負契約」があります。今回の改正では請負独自の規定がなくなるとして売買と同じ扱いとなり、「売買契約」の規定がそのまま準用されることになりました。請負に特有なものだけは別途規定になります。



T&Tパートナーズ法律事務所
弁護士/一級建築士
吉田 可保里氏

図1. 契約不適合があった場合に買主・注文者が行使できる権利

| | 売 買 | | 請 負 | |
|---------------------|-----|-----|----------|-----|
| | 改正前 | 改正後 | 改正前 | 改正後 |
| 追完請求 (修理・代替物の請求) | × | ○ | 修理については○ | ○ |
| 損害賠償請求 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 代金減額請求 | × | ○ | × | ○ |
| 契約解除 | ○ | ○ | 建物については× | ○ |

「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

住宅が引き渡された後で施工不良などが見つかって問題となる「瑕疵担保責任」については、「瑕疵」という言葉に代えて、契約の内容に適合しない「契約不適合」と呼ばれるようになりまし。ただし表現が変わったからといって、「瑕疵」についての考え方が大きく変わったということではありません。特に請負においては従来の解釈方法により近い言葉が使われていたという印象です。また、旧法では、売買・請負それぞれに規定があり、瑕疵があった場合の効果に違

いがありました。前記の通り、改正によって売買契約の規定に統一されました。さらに、瑕疵(契約不適合)があった場合に買主が行使できる権利が増えています(チェックポイント③④⑤、図1)

注意していただきたいのは、「契約不適合」の契約とは契約書のこのだけでは無いということです。契約は互いの合意であるので、契約に至るまでの経緯が大切となります。例えばホームページの広告内容やプレゼン資料、カタログなどが契約の合意内容となっている場合もあり、それが守られていなければ「契約不適合」となることがあります。

「追完請求」が売買契約でもできるようになった

改正前は引き渡された住宅に瑕疵があった場合、「売買契約」では「請負契約」のように不具合を直してほしいと修補(修理し補う)を求めることができず、自分で直してその費用を請求する「損害賠償請求権」しかなかった。

今回の改正で「契約不適合」があった場合、買主(施主)は壊れているところを直してほしいと請求できる

新たに「代金減額請求権」が設けられた

ようになりました。これを「追完請求権」と呼んでいます。また、買主に過大な負担を強いられることになれば、売主は買主の請求と違う方法で修補を行うことができます。それからこれまでは瑕疵が重要でない、過分の費用がかかるという場合、修補請求はできないとされていました。改正後はこのような修補請求に対する制限がなくなりました。

「契約解除」が請負契約でもできるようになった

建物の請負契約では、瑕疵があっても契約の目的が達成できる場合には契約解除ができず、すでに工事が完了した部分についても解除はほぼ

「損害賠償請求」が免責される場合がある

「軽微でない限り」とはどの程度のことをいうのかの判断は、これから解釈を重ねていくことになります。改正前の「瑕疵担保責任」では、無過失責任といって十分注意して施工したにもかかわらず避けられない理由で瑕疵が生じて、責任が免除されることはありませんでした。しかし改正後は、「債務者の責めに帰すことができない事由」による「契約不適合」の場合は、売買・請負ともに「損害賠償請求」については免責される場合があります。売主・請負側に責任がないことを立証できれば、損害賠償金を支払わなく

*可分：分割できること

図. 保存が義務化された図書

| | 建基法6条1項 2号建築物 | 建基法6条1項 3号建築物 | 建基法6条1項 4号建築物 | 建基法6条1項 に該当なし |
|--|--|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| ここがポイント! すべての建築物について15年間、図書の保存が義務化 | 木造 階数≥3 延べ面積>500㎡ 高さ>13m もしくは軒高>9m | 木造以外 階数≥2 延べ面積>200㎡ | 1号*~3号以外の 木造戸建て 住宅など | 建築確認が不要な 小規模建築物 など |
| 配置図、各階平面図、2面以上の立面図、2面以上の断面図 | 保存義務あり | | | 新 保存義務化 |
| 基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図 | 保存義務あり | | 新 保存義務化 | 新 保存義務化 |
| 設計図書 ① 保有水平耐力計算、限界耐力計算、許容応力度等計算などの構造計算書 ② 仕様規定の適用除外のただし書きが必要な構造計算など、構造の安全性を確認するために行った構造計算の計算書 ③ 壁量計算、四分割法の計算、N値の計算に係る図書 | 保存義務あり | | | 新 保存義務化 |
| | 新 保存義務化 | | 新 保存義務化 | 新 保存義務化 |
| | 新 保存義務化 | | | 新 保存義務化 |
| 工事監理報告書 | 保存義務あり | | | 新 保存義務化 |

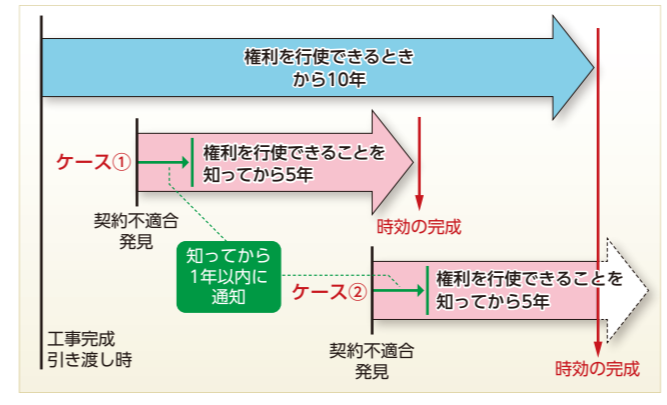
*1号：病院・学校・ホテルなどの特殊建築物

「建築士法」の改正によって、今まで受験要件だった実務経験がなくても、卒業後すぐに建築士試験を受けられるようになりました。その場合、試験合格後、免許登録までの間に実務経験を積んでいけばよいこととされて...

2・建築士法改正

「建築士法」の改正によって、今まで受験要件だった実務経験がなくても、卒業後すぐに建築士試験を受けられるようになりました。その場合、試験合格後、免許登録までの間に実務経験を積んでいけばよいこととされて...

図2. 「契約不適合責任」の時効期間の考え方



旧法では、「契約不適合責任」の存続期間は、木造5年、鉄筋コンクリート造10年だったものが、建築構造に関係なく「権利を行使できるときを知ってから5年、権利を行使できるときから10年」に統一されました。つまり引き渡しから10年、契約不適合を見つけたときから5年経つと時効ということになります。

「契約不適合責任」の存続期間(時効)を統一

でもいい可能性があるのです。どのような場合が「責めに帰すことができない」と言えるかは、もう少し様子を見る必要があります。

「法定利率」が変更されました。法定利率というのは利息を定めなかったときに適用される法律上認められた利息のことです。今まで年5%と高かったのですが、年3%に引き下げられました。また3年ごとに1%刻みで見直される変動制に変わりました。

「法定利率」が5%から3%、3年ごとの変動制に変わる

また「契約不適合」に対しては、引き渡しから1年以内に請求、あるいは解除しなければならなかったのですが、これからは不適合を知った時から1年以内に「契約不適合の事実の通知」をすればよいことになりました。

く経過したほうの時効が適用されます。また「契約不適合」に対しては、引き渡しから1年以内に請求、あるいは解除しなければならなかったのですが、これからは不適合を知った時から1年以内に「契約不適合の事実の通知」をすればよいことになりました。

「4号建築物」とは

「4号建築物」とは、建築確認の審査を一部省略する「4号特例」を受けられる、[2階建て以下・延べ面積500㎡以下・高さ13m以下・軒の高さ9m以下]の木造建築物などのこと。建築基準法6条1項4号に該当する建築物。4号建築物を建築士が設計した場合、構造計算を行って建築基準法の構造基準を満たした上で、その構造計算書を添付せずに確認申請が可能になる。また、その図書の保存は今まで義務づけられていなかった。今回の改正で、4号特例で確認申請を受けた建物であっても、15年間は構造安全性の検討のための「構造計算書等」の保存が必要となる。ただし「構造計算書等」の内容は、建築物の種類によって異なる。

「4号建築物」も15年の図書保存が義務化される

また、改正建築士法の施行に併せ、建築士事務所 図書保存の見直しが行われました。建築士事務所の開設者は「建築士法」によって、一定の図書については15年間保存することが義務づけられていましたが、今回の改正で保存対象となる図書の範囲が拡大しました。今まで保存の義務がなかった木造戸建て住宅などの「4号建築物」も含めて、すべての建築物に設計図書の15年間の保存が義務づけられたのです。

また、「4号建築物」や「確認申請が不要な建築物」であっても、建築基準法やその他の関連法令を満たして適切な設計をすることは当然のことです。しかしこれまでは、木造建築物の構造安全性を確かめるための構造計算である壁量計算、四分割法の計算、N値計算に係る図書や構造計算等に係る図書などは、保存義務の対象とされていませんでした。そのため建物が出来た後に構造上の安全性の疑義や不具合が生じても記録が何も残っておらず、いったいどのような計算で検証したかが分からなくなるようなことが起こりました。

「4号建築物」も15年の図書保存が義務化される

今回の改正で住宅業界にとって影響が大きいのは、構造計算書を保存しなければならないことだと思えます。2020年3月1日以降に作成した図書が対象となります。また、図書を保存しなかった場合は、30万円以下の罰金に処されます。

「耐震基準」と「耐震等級」の違いとは

住宅の耐震に関する基準は、①建築基準法が定める「耐震基準」と②品確法(住宅の品質確保の推進等に関する法律)に基づいた住宅性能表示制度が定める「耐震等級」がある。

| ① 耐震基準 | ② 耐震等級 |
|---|--|
| 「建築基準法」の定めによる | 「品確法」に基づいた「住宅性能表示制度」の定めによる |
| 建物内にいる人の命を守るための必要最低限の基準 | 人命に加えて住宅の損害を極力小さくする目的で定められた基準 |
| 旧耐震基準：～1981年 新耐震基準：1981年～1999年 改正新耐震基準：2000年～ | 耐震等級1：「耐震基準」と同等 耐震等級2：「耐震等級1」の1.25倍 耐震等級3：「耐震等級1」の1.5倍 |
| 適合していない住宅は建築確認の許可が下りない | 住宅性能評価機関の審査と認定を受けて初めて表示できる |

約不適合責任」は、当事者の合意内容や経緯が重要になるので、説明をしたかしないかなどがはつきりしないと、トラブルになったときに身を守る手段がありません。詳細な契約書を作成することはもちろんですが、打ち合わせ記録などをきちんと残しておくことが、トラブルを防ぐ有効な手段となります。現場で記録を残すのが難しかったり、電話での対応のときは、「先ほど変更の指示があったこと承知いたしました」として、口頭での指示内容を具体的に記し、確認メールを出しておくことをお勧めします。

記録を残すことは手間がかかりますが、トラブルは「後で起こる」ものなので、将来のための保険だと考えて取り組んでいただきたいと思えます。また、「契約不適合」と取られないために、性能基準などを明確にすること、パンフレットの表示や説明は丁寧に行うことが大切です。例えば、「耐震等級3相当」という表示がありますが、これは「正式な性能評価の認定は受けていないが、設計上は耐震等級3を満たすような設計をしている」という意味で使用していることが多いと思えます。買主がそうした内容を理解していればよいのですが、「認定を受けた」と勘違いされるリスクがあることは注意していただきたいと思えます。

図1. 建設業法改正の概要

| ① 建設業の働き方改革の促進 | |
|----------------------------|---|
| (1) 長時間労働の是正 (工期の適正化) | <ul style="list-style-type: none"> ・著しく短い工期での請負契約禁止 ➔ ・工程ごとの作業日数について見積書への記載を努力義務化 |
| (2) 現場の処遇改善 | <ul style="list-style-type: none"> ・建築業許可・更新の基準見直しで社会保険加入を要件化 ・下請代金の労務費の現金払い |
| ② 建設現場の生産性の向上 | |
| (1) 限りある人材の有効活用と若者の入職促進 | ➔ 工事現場の技術者に関する規制を合理化 |
| (2) 建設工事の施工効率化を促進するための環境整備 | ➔ 建設資材の欠陥に伴う施工不良で建設資材製造業者へ改善勧告 |
| ③ 持続可能な事業環境の確保 | |
| (1) 経営業務管理責任者に関する規制の合理化 | ➔ 適切な経営管理責任体制への見直し |
| (2) 円滑な事業継承の創設 | ➔ 円滑な事業継承の仕組みを構築 |

著しく短い工期での請負契約が禁止となる

皆さんご存じのように、建設業法は建設に関する許認可や現場管理、下請けの契約など、建設業の業務に関するルールを定めた建設業の根幹となる法律です。今回は①建設業の「働き方改革の促進」、②建設現場の「生産性の向上」、③「持続可能な事

3・建設業法改正

業環境の確保」の3本を柱とした改正が行われました(図1)。

①「働き方改革」では、長時間労働を是正するために工期の適正化を目指し、「著しく短い工期での請負契約の締結を禁止」しました。国土交通省の中央建設業審議会が今年7月に決定した「工期に関する基準」を守ることを求められます。違反した発注者(施主や元請け)は勧告などの対象となり、対象となる工事請負

代金の下限は500万円(建築一式工事は1500万円)です。また、請負建設業者は、木工事に何日、クロス張りに何日と、工程ごとの作業・準備日数を見積書に書き入れることが努力義務とされます。さらに、工事を施工しない日や時間帯を定めるときは、そのことを請負契約書面に記載する義務が生じます。

労働基準法改正に基づき、建設業では2024年度から「時間外労働の上限規制」(図2)が罰則付で適用開始されます。これに備えるため、上限に抵触しないよう人員数を確保するなどの対処が求められますが、

あまりにも極端に短い工期での契約はしないことが肝心です。

また、働く現場の処遇改善として、社会保険加入を徹底するために建設業許可・更新の基準を見直し、社会保険への加入を要件化しました。さらに、下請代金のうち労務費相当分については現金で払うことを配慮義務とし、下請け労働者の処遇改善を目指しています。

工事現場の技術者に関する規制を合理化した

②建設現場の「生産性の向上」に関しては、限りある人材の有効活用として、現場に配置する技術者の人数が緩和されました。元請けで監理技術者を補佐する技士補がいる場合は、監理技術者は2現場の兼務が可能になります。技士補の資格取得により、若者の現場での早期活躍や入職促進を期待しています。また、下請け工事のうち特定専門工事(下請代金が3500万円未満の鉄筋・型枠工事)は、下請けに主任技術者を置かなくても元請けの主任技術者が施工管理を行うことができるようになりました。

資材メーカーに関係のある改正では、使用した建設資材の欠陥によって施工不良が生じた場合、建設資材製造業者に対して国土交通省などが改善勧告・命令ができる仕組みが新たにできました。これは工業製品等の資材の積極的活用で、施工の生産性を向上させる狙いがあります。

③「持続可能な事業環境の確保」に関しては、後継者の確保や円滑な事業継承が可能になるよう、現行の規制の見直しを行っています。建設業経営に関し、過去5年間以上の経験者が役員にいないと許可が得られないとする規制が、改正により事業者全体として適切な経営管理責任体制を有することを求めるようになりました。

今回の改正は、建設現場の急速な高齢化と若者離れの現状に対する改善策の一つといえます。労働者の量的確保、高齢化に対する質的確保は、建設業界が抱える課題のうちでも最も解決に時間がかかる問題なので、長期的な目線で取り組みが必要であると思います。

図2. 2024年度から適用される時間外労働(休日労働は含まず)の上限規制

| |
|--|
| <p>● 原則、月45時間かつ年360時間</p> <p>ただし、臨時的な特別の事情があって労使が合意する場合は以下となる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時間外労働…年720時間以内 ・時間外労働+休日労働…月100時間未満、2~6カ月平均80時間以内 ・月45時間を上回る月は年6回まで |
|--|



Coffee Break

Vol.
77

住宅業界の旬な話題をお届けします!

住生活ジャーナリスト 藤井 繁子

『月刊 HOUSING』編集長・リクルート住まい研究所主任研究員などを経てフリージャーナリストに。マンション購入・戸建建築・リフォームと自邸で実践しながら、国内外で取材・コンサルティング活動を行う。



住宅業界の“HaaS”、2030年が見えてきた

DX 銘柄 2020、鹿島建設や三菱地所も

本誌7月号で紹介した平井議員が、デジタル改革担当大臣になるとは… 政府もDX (デジタルトランスフォーメーション) を実現する規制改革に動き出しました。8月には経済産業省が東京証券取引所と「DX 銘柄2020」を選定。デジタル技術を前提としたビジネスモデル・経営変革に取り組む上場会社として選ばれた35社の中には、鹿島建設・三菱地所などの取り組みも紹介されています (経済産業省ホームページ参照)。

一方、中小企業であっても有利な事業環境を創ることができるのもDX。大手企業や他業界の動向に注目しながら、独自のシステムを構築し業務効率アップを図るべきです。

マーケティングから施工まで、住宅業務も進化

住友林業の9月の注文戸建受注金額は昨年同月比40%増となりました。好業績の理由はWeb経由の資料請求が増え、さらにその後の業務プロセスをデジタルで効率化する「ロボポータル」というシステムを開発。導入前に比べ25%作業時間を削減し、営業システムの効率化も一因のようです。



WEBイベント『MY HOME PARK』

(8/22-9/30 住友林業)
従来のリアルイベント『住まい博』は予約制で縮小する中、新たにWebで『MY HOME PARK』をイベント開催し集客。私も気になって覗いてみた、林修氏の講座やオーナー宅ライブ訪問なども人気を集めたようだ。メールを含めた多角的なWebマーケティングで営業もDX

大和ハウス工業では日本電気 (NEC) と、施工現場のデジタル化に向けた遠隔管理の実証実験を10月から開始。現場監督者や作業員の業務効率・安全性向上を目指しています。



『スマートコントロールセンター』

(大和ハウス工業)
全国10カ所の事業所に、戸建住宅の施工現場を遠隔管理できるセンターを設置。施工現場に設置されたカメラやセンサーなどからデータを収集し、NECのAIを活用した映像分析技術などにより施工現場の遠隔管理を実現する

加えて、DXを加速させるべく米国 Autodesk 社と新たな協定を結び、工業化住宅のあるべき姿を構築するための「次

世代工業化開発室」を設置したことにも注目です。

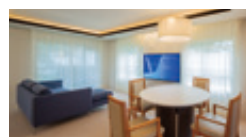
HaaS (Housing as a Service)の発想

業務のデジタル化が進む中で、住宅そのものはどう変化していくのでしょうか。日経BP総合研究所がWebメディアで、健康人生100年を可能にする未来の住宅像「Beyond Home」をイラスト提示し、2030年実現を目指すプロジェクトを進めています。10月に開催されたセミナーにも登壇したINIAD (東洋大学情報連携学部) 坂村健学部長は、「このレベルの機能は30年前から取り組んでいる」と。1989年「TRON 脳宅」、2004年のトヨタグループと建てた「夢の住宅PAPI」は私も見学しましたが、既にコンピューティングによる住生活マネージメントは想定済みでした。「やっとセンサーなどのコストが下がり実装レベルにきた」ようです。

現在坂村氏が取り組んでいるのは、都市再生機構 (UR) との「Open Smart UR 研究会」。HaaS (Housing as a Service) をコンセプトに掲げ、IoTやAIなどの情報技術を活用し、新たな生活環境をITプラットフォーム上のサービスを使い提供することを目指しています。

(一般的なIT用語HaaSはHardware as a Serviceですが、MaaS (Mobility as a Service) とともに我々Housing業界には良いキャッチフレーズ)

興味深かったのは、小学校からプログラミングの義務教育を受けた世代が生活者になるので、プラットフォーム=住宅OSさえあれば、住まい手が必要なサービスを自分で開発する時代になるという話。DIY感覚、デジタルDIYですね。昨年、コンセプトを具体化した「Open Smart UR スタートアップモデル」をUR赤羽台で披露 (現在公開終了、2030年の住まい・暮らしをコンセプトブック「UR 2030」はHPで閲覧可能)。モデル住戸を公開した目的の一つは、民間企業などと連携したプラットフォームで、オープンなIoT・AIなど技術の研究を進めるため。研究会企画メンバーの業界の垣根を超えた技術とアイデアが交差する舞台が2030年の住まいとなりそうです。



『Open Smart UR スタートアップモデル住戸』

(都市再生機構とINIAD・東京都北区) 築58年になるUR赤羽台団地の住戸をリフォーム。44㎡の住戸に44個のセンサーを設置 (折り上げ天井内)、室内環境だけでなく風呂やトイレでは居住者のバイタルデータを収集しサービスにつなげる。冷蔵庫の食材を管理しレシピの提案も。壁にスイッチ類はなく、自動調節またはAIスピーカーが対応。「AIが同居人の時代が来る」と、INIADの坂村氏

注目企業を訪ねる

付加価値創造に挑戦

Yper株式会社



代表取締役
内山 智晴 氏
本社 ● 東京都渋谷区南平台町13-15
創業 ● 2017年
資本金 ● 2,851万円
従業員 ● 14名
事業内容 ● アプリ連動型簡易宅配ボックス「OKIPPA」を開発・提供

再配達をなくせ！ 新発想の「置き配バッグ」で 社会課題の解決に挑む

スペースを取らず使ったときだけ広がり狭い玄関前でも使える商品に

— EC販売の伸びとともに宅配便の取扱個数が急増する一方で、社会問題化しているのが再配達の多さ。その数は1日200万個といわれ対策が急務だ。このよ
うな中、宅配ボックスならぬ新発想の置き配バッグ「OKIPPA」を開発し、再配達問題の解決に挑戦しているのがYperだ。手頃な価格と使い勝手の良さから販売個数が急伸し、16万個に達している。

「前職時代から、新しいインフラになるビジネスを立ち上げたいと考えていました。また、海外赴任の経験から、日本では優れた宅配インフラが発達している一方、再配達という問題が解決できないことに疑問を感じていました。そして従来の宅配ボックスは玄関前が狭いことや設置費用が高いことか

配送業者もOKIPPAを「ユーザーが求める宅配ボックス」と認識してくれたのです」

再配達問題を解決に導く新しいソリューション

— 以降販売は順調で宅配業者やEC事業者との連携が加速している。日本郵便ではOKIPPAを無料配布する体験キャンペーンを展開。楽天では配送サービス「Rakuten EXPRESS」の受け取り手段にOKIPPAが追加された。

「再配達問題解決のためには、とにかくOKIPPAを普及させることが重要で、宅配業者はもちろんだこと、EC事業者との連携は効果的です。頻繁に再配達を依頼するECサイトのユーザー層に普及できれば、再配達率も効率的に下げることが出来ます。EC事業者にとっては、『確実に受け取りたい』というユーザーのニーズに応えることで購買促進が期待できるため、OKIPPA活用のメリットがあるわけです。一度使えばユーザー・宅配業者ともに良さを理解してもらえて、次も使ってくれる好循環につながっています」

— コロナ禍で、宅配ボックスへのユーザーの意識は「不在時だけでなく在宅でも使うもの」へと変化した。非対面の安全性のほか時間指定による拘束もなく、そもそもラ

ここが注目ポイント

設置しやすく手軽に購入できる置き配バッグ「OKIPPA」を開発

ユーザー目線で宅配ボックスの利便性とセキュリティを追求

新発想の置き配バッグ普及で「再配達」という社会課題解決に貢献



- 「OKIPPA」活用のメリット**
 - 受け取り手のストレス軽減
どんなときでも受け取れる
 - 再配達率の削減
7割以上削減 (大阪府八尾市との実証実験の場合)
 - CO₂排出削減
▲790トン/年 (全国15万個のOKIPPAがすべて再生ポリエステル素材として換算)

「OKIPPA」の特徴

コンパクトにたたため、スペースを取らない。両端を引っ張ると簡単に折りたためる

2Lのペットボトルが18本入る大きさ

「置き配保険」に加入すると、100円/30日で「OKIPPA」に配達された商品の盗難を補償 (上限30,000円)

丈夫&撥水加工

玄関に取り付けるワイヤーロック

置き配バッグ「OKIPPA」

「OKIPPA」に取り付ける南京錠

【商品概要】
バッグのサイズ：使用時/約70×66cm (容量57L)、折りたたみ時/約13×13cm、3,980円 (税・送料込み)。Amazonや楽天市場などのECサイトや、Yperのオンラインストアで購入できる

「普及が進んでいないことを知り、普及できる宅配ボックスがあれば再配達問題を解決できるのではと、起業に至ったんです」

— 検討したのは街の中に宅配ロッカーを設置することだったが、コストの問題から断念。ユーザーが費用をかけずに活用できる形を模索していたところ、治安のよい日本ならではの、玄関先に配達する牛乳や生協の文化に行きあたったという。

「使うときだけ広がってスペースを取らず、常に置いておけるものでなければ普及は難しい。そのように考えている中で、生活雑貨メーカーの両端を引っ張ればコンパクトに折りたためるエコバッグを発見し、開発協力を依頼しました。試作品完成後、私自身が使ってみると同時に宅配業者のアルバイトをして、ユーザーと配達員がともに使いやすい置き配バッグを研究しました」

— 9カ月の試行錯誤の末、ついに「OKIPPA」が完成。宅配業者に宣伝するも、セキュリティの問題から前向きな回答を得られなかったという。

「とはいえ、再配達解決のソリューションになることは確信していたので、クラウドファンディングサイトで先行販売プロジェクトを実施。売上目標を初日で達成し2000個を販売したほか、同サイト内のビジネスインパクト賞も受賞しました。この結果、

「ク」ということが認知されてきた。OKIPPAは、新しい宅配の形になりました」

「宅配の多くが贈り物に活用されていた時代は対面で丁寧なという慣習もありました。しかし、日用品を自分で注文して宅配を利用する今、ユーザーはそうした荷物を必ずしも対面で受け取る必要性を感じていません。さらに、日本の治安を考えると盗難リスクも低い。堅牢で高価な宅配ボックスと、荷物をそのまま玄関先に置いて行く置き配との、中間が求められていました。ユーザー目線でそのニーズを考え抜いた結果生まれたのが、OKIPPAなんです」

— より便利に安心して使えるように、専用アプリで宅配状況を確認できるサービスや荷物の盗難を補償する「置き配保険」も提供している。また、「コロナ対策や環境負荷低減を目的に、自治体と連携して住民にOKIPPAを配布する取り組みも活発化した。

「素材に再生ポリエステルを採用したり、古いOKIPPAを回収してリサイクルするなど、サーキュラーエコノミー*の構築にも力を入れていきたいと思っています。今後はアプリやキャリアクターとのコラボで、玄関前を飾るアクセサリーとしてOKIPPAを提供するなどして宅配ボックスのイメージを変えていきたい。荷物の発送も行うなど、玄関前物流も考えていきたいです」

*サーキュラーエコノミー：製品・部品・資源などを最大限に活用し、それらの価値を目減りさせずに永続的に再生・再利用し続けること

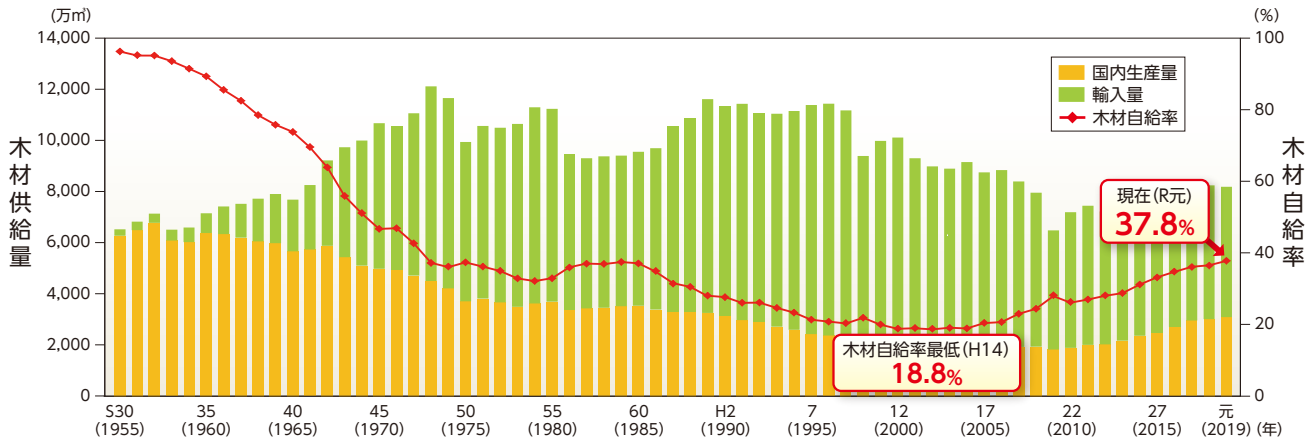
「令和元年木材需給表」を公表 木材自給率は9年連続で上昇 — 林野庁

林野庁は、令和元年（2019年）の木材需給に関するデータ「木材需給表」を取りまとめ、公表した。

■ **総需要量**：令和元年の木材の総需要量は8,190万5,000㎡（丸太換算、以下同）で、前年比0.7%の減少。減少は4年ぶりで、用材は前年比2.6%の減少となった。一方、燃料材は前年比15.1%の増加であった。

■ **総供給量**：国内生産量は3,098万8,000㎡、前年比2.6%の増加で、丸太が1.0%、燃料材が10.9%増加した。

● 木材供給量及び木材自給率の推移



輸入量は5,091万7,000㎡で、前年比2.6%の減少。この中で、前年に比べ増加量が最も大きかったのは燃料材で、24.6%増加した。

■ **木材自給率**：用材の自給率は33.4%で、前年に比べて1.0ポイント上昇。しいたけ原木及び燃料材を加えた総量の自給率は37.8%で、前年に比べて1.2ポイント上昇し、用材、総量ともに9年連続の上昇となった。

生活支援サービスに関する消費者アンケート調査 認知度拡大で利用率増加を期待 — 矢野経済研究所

株式会社矢野経済研究所は、「生活支援サービスに関する消費者アンケート」を実施。7種類のサービスに対して利用の動向や実態を調査した。調査結果は、生活支援サービスに対する利用経験の少なさも目立ち、利用者数の拡大を進めることが期待される。

【ホームセキュリティ】 **利用率*1 7.0%**：他の生活支援サービスと比較して利用率が高い傾向

【家事代行サービス】 **利用率 1.5%**：自宅内のほか、買い物代行なども注目され、利用率は増加傾向で推移

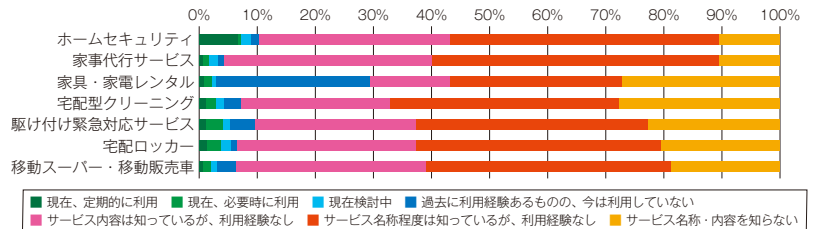
【家具・家電レンタル】 **利用率 0.7%**：単身世帯及び借家での利用が中心

【宅配型クリーニング】 **利用率 2.8%**：季節ものの衣類の保管と合わせて需要が拡大

【駆け付け緊急対応サービス】 **利用率 4.1%**：過去に利用したことがあると回答した4.2%も利用者を含むと、8.3%が実質的な利用率と推測

【宅配ロッカー】 **利用率 3.5%**：非対面での宅配受け取りも行われ、今後も利用率は拡大すると推測される

【移動スーパー・移動販売車】 **利用率 1.8%**：過去に利用したことがあると回答した3.2%も合わせた5.0%が実質的な利用率と推測



* 1 利用率：「現在、定期的に利用」と「現在、必要時に利用」の合算値

編集室より

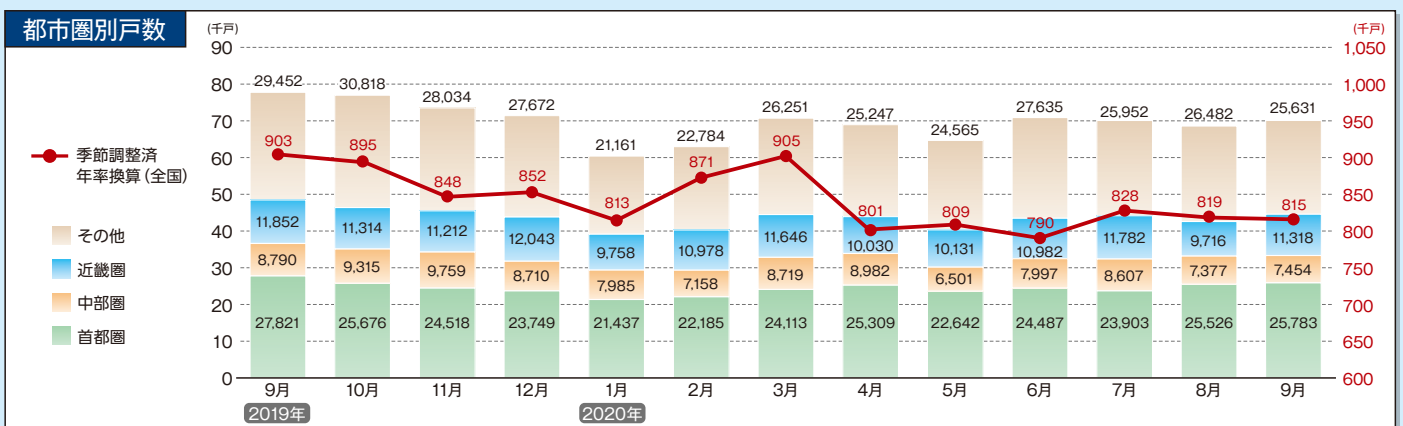
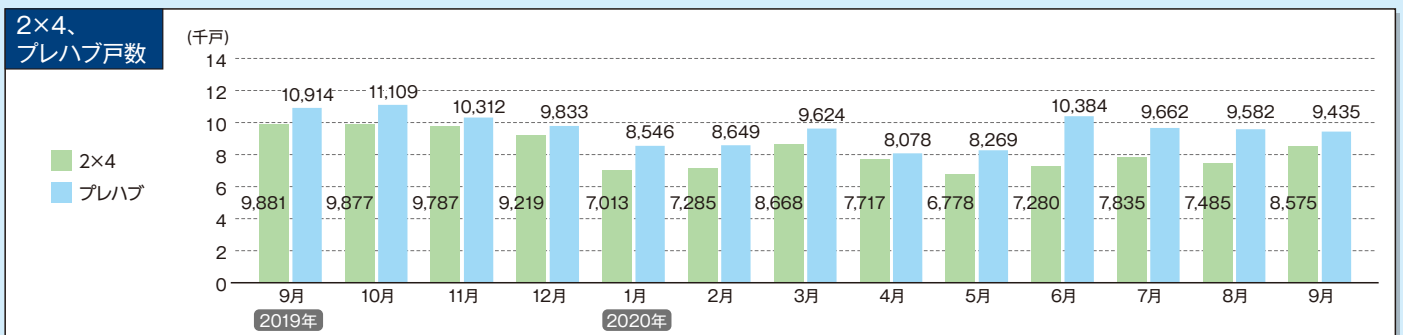
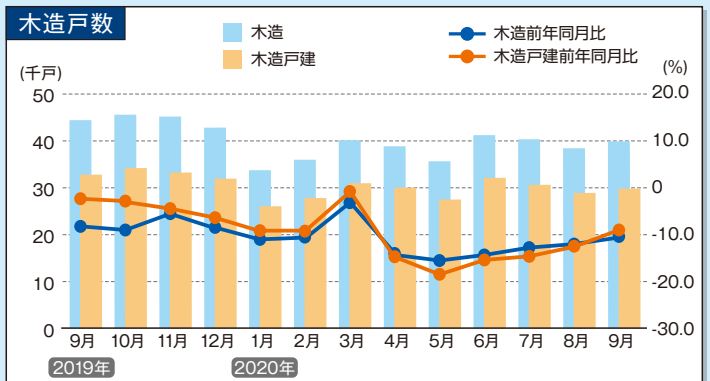
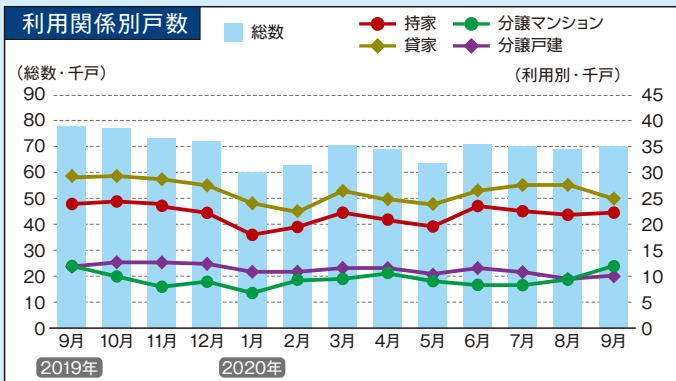
- 弊社ホームページにPDF版を掲載中です。
<http://sfc.jp/mokuzai/kenzaimonthly/>
 - 広告掲載・誌面に対するご意見、ご感想は
建材マンズリー編集室専用アドレスまでお寄せください。
kenzai-monthly@sfc.co.jp
- 住友林業株式会社 木材建材事業本部 業務企画部

120年ぶりに改正された民法。社会生活や事業における原則的なルールであり、実は口約束でも法的に契約が成立するという、知らない人も多いのではないのでしょうか？最も身近な法律なのに、それを学ぶ機会もないまま明治時代のルールで生活していたとは驚きです。今号ではこの民法を含め、業界に関わる法改正をご紹介します。「どこよりも分かりやすく！」をモットーに制作いたしましたので、ぜひ「法律＝難しい」という先入観を取り払ってご覧ください。(M)

表紙：住友林業（株） 住宅・建築事業本部 神戸支店 西宮・酒蔵通り展示場

2020年9月の新設住宅着工戸数 単位：戸 ▲は減

| | | 9月 | | | | 8月 | 7月 | 6月 | |
|--------------|--------------------|------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | | 対前年同月比 | | 対前々年同月比 | | | | | |
| 新設住宅計 | | 70,186 | ▲7,729 | ▲9.9% | ▲11,717 | ▲14.3% | 69,101 | 70,244 | 71,101 |
| 建築主別 | 公共 | 339 | ▲75 | ▲18.1% | ▲699 | ▲67.3% | 747 | 1,385 | 1,038 |
| | 民間 | 69,847 | ▲7,654 | ▲9.9% | ▲11,018 | ▲13.6% | 68,354 | 68,847 | 70,063 |
| 利用関係別 | 持家 | 22,337 | ▲1,671 | ▲7.0% | ▲2,536 | ▲10.2% | 21,915 | 22,708 | 23,650 |
| | 貸家 | 25,053 | ▲4,361 | ▲14.8% | ▲10,297 | ▲29.1% | 27,671 | 27,696 | 26,666 |
| | 給与住宅 | 637 | 173 | 37.3% | 21 | 3.4% | 582 | 481 | 596 |
| | 分譲住宅 | 22,159 | ▲1,870 | ▲7.8% | 1,095 | 5.2% | 18,933 | 19,359 | 20,189 |
| | うちマンション うち戸建 | 11,970 10,036 | ▲52 ▲1,853 | ▲0.4% ▲15.6% | 3,036 ▲1,846 | 34.0% ▲15.5% | 9,377 9,455 | 8,352 10,820 | 8,422 11,658 |
| 資金別 | 民間資金 | 64,365 | ▲5,533 | ▲7.9% | ▲9,269 | ▲12.6% | 62,837 | 63,150 | 64,298 |
| | 公的資金 | 5,821 | ▲2,196 | ▲27.4% | ▲2,448 | ▲29.6% | 6,264 | 7,082 | 6,803 |
| | 公営住宅 | 316 | 21 | 7.1% | ▲673 | ▲68.0% | 686 | 1,192 | 1,010 |
| | 住宅金融機構融資住宅 | 2,999 | ▲1,216 | ▲28.8% | ▲863 | ▲22.3% | 2,962 | 3,097 | 3,326 |
| | 都市再生機構建設住宅 | 0 | 0 | — | ▲20 | ▲100.0% | 0 | 145 | 0 |
| | その他住宅 | 2,506 | ▲1,001 | ▲28.5% | ▲892 | ▲26.3% | 2,616 | 2,648 | 2,467 |
| 構造別 | 木造 | 39,905 | ▲4,525 | ▲10.2% | ▲8,499 | ▲17.6% | 38,410 | 40,450 | 41,218 |
| | 非木造 | 30,281 | ▲3,204 | ▲9.6% | ▲3,218 | ▲9.6% | 30,691 | 29,782 | 29,883 |
| | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 98 | ▲821 | ▲89.3% | ▲253 | ▲72.1% | 633 | 175 | 344 |
| | 鉄筋コンクリート造 | 19,853 | ▲911 | ▲4.4% | 1,027 | 5.5% | 19,585 | 18,842 | 18,412 |
| | 鉄骨造 | 10,212 | ▲1,465 | ▲12.5% | ▲3,977 | ▲28.0% | 10,396 | 10,681 | 11,014 |
| | コンクリートブロック造 その他 | 56 62 | ▲9 2 | ▲13.8% 3.3% | ▲3 ▲12 | ▲5.1% ▲16.2% | 39 38 | 38 46 | 44 69 |



(出典：国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)



TENOR



Iron Black (アイアンブラック)



Burst Brown (バーストブラウン)



Flake Silver (フレイクシルバー)



Salty White (ソルティホワイト)

先進テクノロジーと伝承の技が融合。
クラフトマンシップが息づく「TENOR」。

人造大理石技術



塗装技術

1976年、日本初の人造大理石カウンター搭載キッチンを実現したトクラス。
その頃から連綿と伝承されてきたマイスターの技と先進の塗装テクノロジーを
融合させ「TENOR」は誕生いたしました。

人造大理石カウンターの表面に特殊配合の樹脂を何層も吹き付けることで
光と色彩のバランスが整った「タフエンボスコート層」を形成。

高品位な美しさとキッチンカウンターとしての最適な性能を有した
新質感の人造大理石カウンターです。

GOOD DESIGN
AWARD 2020

新質感人造大理石「テノール」カウンター

トクラス株式会社

〒432-8001 浜松市西区西山町1370 <http://www.toclas.co.jp>