

JERCO REPORT



質の高いリフォームを提供し、事業者の明るい未来を創造する。

2022年リフォームコンテスト

今年もたくさんの応募ありがとうございました。



2021年ユーザーフォトコンテスト作品より (写真上から)

最優秀賞 「リフォームの仕事やってよかった!」モリタ住機設備株式会社 様

優秀賞 「お客様喜んでくれるかな」株式会社筑豊住建 様

優秀賞 「初めての泡風呂に大興奮!」株式会社OKUTA 様

【巻頭特集】 ジェルコ 全国8支部で支部大会を開催

【第4回 ジェルこまち全国大会】 ジェルコこまち全員集合!

【特別企画】 「リフォームの質」を考える対談

【調査報告】 第33回 住宅リフォーム市場動向・景況感調査

JERCO

将来のリフォーム事業者へ ジェルコからのメッセージ

JERCO VISION 2030

質の高いリフォームを提供し、
事業者の明るい未来を創造する

私たちジェルコは、1983年に誕生した日本で初めての全国組織のリフォーム事業者団体です。発足以来、業界の健全な発展と企業経営の安定・成長のために活動し、近年は消費者のための安心安全リフォームの実現に向けて、国や関連団体等と協力、アライアンスを組み力強く推進しています。（各団体等とのアライアンスについては巻末に掲載）

しかし、昨今は空き家問題、自然災害多発など、改めて消費者の住まいへの関心が高まっており、従来型のリフォームでは対応出来なくなりつつあります。そのため、私たちリフォーム業界自身も、環境激変を乗り越える明るい将来像を見定めることが出来ない状況です。人口減少、高齢社会、そして加速する高度テクノロジーなど、予見できない未来にリフォーム事業者もジェルコもどのように事業の展開・発展を描いて行けばよいのでしょうか。

「ジェルコビジョン2030」は、この目の前の大きな社会変化にどう応えどう行動するか、ジェルコの新たな対応と行動指針をまとめたものです。

そして、この成果をジェルコ会員が享受できるよう「質の高いリフォームを提供し、事業者の明るい未来を創造する」を大テーマに掲げ、今後の10年を活動していきます。またビジョン達成のため、具体的な活動として「専門性と学び」、「多様性ある交流」、「組織強化」の3つの柱を全国で展開していきます。

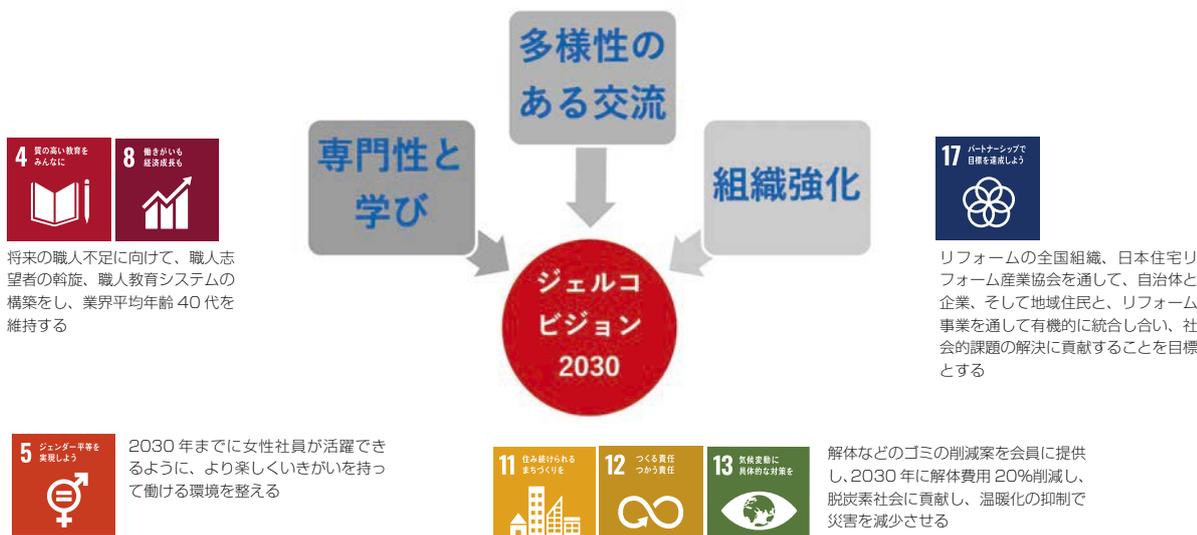
ジェルコ会員をはじめとして、全国の関係団体、リフォーム事業者の皆様の「ジェルコビジョン2030」へのご理解とご協力、ご支援を頂きます様お願い申し上げます。

（ジェルコビジョンの詳しい内容はHPをご覧ください（<https://www.jerco.or.jp/about/vision/>））



ジェルコ活動の3つの柱とSDGsへの連携

しっかり学び・しっかり交流し・しっかりした組織で支える



JERCO REPORT

一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会 (JERCO)

CONTENTS

No.290 2022年 第38号

CONTENTS / 巻頭コラム	3
ジェルコ支部大会特集 全国8支部で支部大会を開催	4
第4回ジェルコこまち全国大会 ジェルこまち全員集合!	20
「リフォームの質」を考える対談 12月2日第2回開催	22
ウェルカム JERCO 今年も過去最大級の参加者数	24
つながりノベ事業 終活から考える新しいリフォームの在り方	25
ジェルコ減税研究会 トライアルメンバーで勉強会を5月からスタート	26
ZUTTO あんしん事業 ZUTTO あんしんでOB顧客との接点を	28
オンラインで何時でもどこでも「ジェルコリフォーム」が学べる動画	29
JERCOリフォームコンテスト2022 デザイン部門審査会開催	30
2・3・4種会員PRコーナー	31
第33回 住宅リフォーム市場動向・景況感調査	32
<最新版> ジェルコサービスファイル	36
お客様からのうれしい「感謝状」	38
新入会員紹介	39

■□■ 巻頭コラム 「新時代だ! JERCO東北!!!」



この度、東北支部事務局を務めさせていただく事になりました、東京都大田区蒲田生まれの織山力也です。幼少期は神奈川県茅ヶ崎市で育ちました。それから約30年、杜の都仙台市にて本業含め居住しております。会の運営を円滑化且つ、活気に溢れる支部創りをモットーに微力ながら、努めて参ります。皆様、よろしく願いいたします。
(東北支部事務局 織山力也)

～応援メッセージ～

この度、新事務局として引き受けていただきました。株式会社オリテックの織山社長とは、2007年に某団体で知り合ってからのお付き合いとなります。

織山社長は当時から変わらずエネルギッシュで行動力がある方なので、これからの東北支部を、さらに活性化してくれると思います。私も大いに期待しております。一緒に東北支部を、盛り上げていきましょう! また、ジェルコ会員の皆様、今後共、よろしく願いいたします。

(東北支部長 高橋健一)

= 北海道 支部 =

第14期 JERCO 北海道支部 支部大会

若い力で道北・道東ブロック活性化で会員獲得を目指す



7月6日にリンナイ(株)北海道支店で開催された北海道支部大会

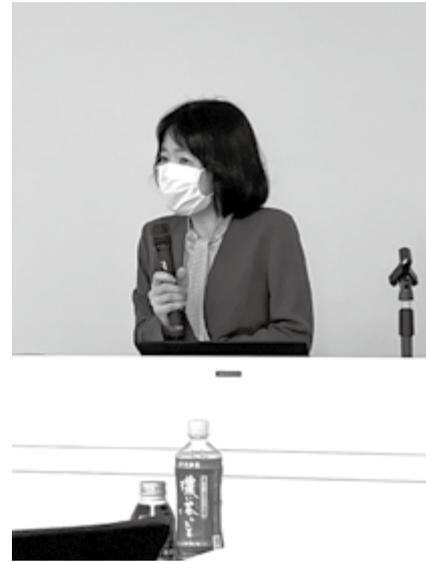
去る7月6日(水)、リンナイ株式会社北海道支店様の会議室をお借りして、第14期北海道支部大会を開催しました。当日は本部より盛会長、北方専務理事、事務局より岩瀬さんをお招きしました。

大会は、コロナ禍と言うことで、リアルとオンライン参加のハイブリッド形式です。この頃の様子から、今後の会合などのあり方はこうしたハイブリッド形式があたりまえになるかもしれませんね。北海道支

部の活動は広範囲なので、逆に地方の会員様は参加しやすいかと思います。

今期は5月の支部例会もハイブリッドで開催をしています。今回は役員含めリアル参加で20名、オンライン参加で10名、計30名様の参加となりました。

さて、大会はこの4月新たに事務局となった札幌市在住の松岡氏の司会で開会。まずは定例会形式にのっとり第1部、新谷支部長の開催あいさつに続き、本部報告と



リアル参加で20名、オンライン参加で10名、計30名様が参加した

10月に開催予定の「ほっかいどう住宅フェア」についてパワーポイントで説明を行いました。本部報告では先般開催された第14期定時社員総会で発表された、北海道支部の新たな組織図の説明が行われ、副支部長で道東ブロック長となった帯広の清水英貴（プラウド）氏と副支部長で道北ブロック長となった旭川の大西要（COMDOR）氏を紹介。今後、若い二人を中心にこの地域の新規会員獲得やジェルコの存在意義などを広めていくことを期待しています。

続いて、盛会長によるジェルコの今年度の活動方針の発表をお話していただきました。会長のお話は30分にも及びました。過去4年間の振りかえりから始まり、次の2年間でやるべき「ジェルコビジョン2030の推進」など3つの柱について詳しくご説明いただきました。参加者の皆さん、食い入るように会長の話に聞き入っていました。

第2部では基調講演を行いました。今回は支部内でリクエストの多かった、現在、

世間でも話題となっているアスベストについて、『アスベスト問題への実際の対処法』というテーマで、無垢スタイル建築設計の酒井裕三部長による、約60分のビデオ上映がされました。

引き続き、会場をお借りしているリンナイ様の商品情報プレゼンテーションを行い、会場での支部大会は終了しました。

そして、第3部は、お楽しみの懇親会。盛会長や役員の方々を囲んで、参加者の皆様と親睦を図り無事、支部大会はお開きとなりました。

支部大会後、北海道支部では8月に増改築相談員研修会を開催し50名近い受講者が参加されました。11月にも2回目の研修会を開催予定です。また、9月にはハイブリッドで通常定例会も開催し上期の活動を締めました。まだ、半期残っています。新規会員獲得や会員各社様、サポートメンバー各社様との連携を図り充実した14期後半の活動を進めて行きたいと思います。

＝ 東北 支部 ＝

第14期 JERCO 東北支部 支部大会

記念講演「経営塾・インボイス制度に向けて！」



第14期ジェルコ事業計画と会長方針を発表する盛会長

2022年7月19日、第14期東北支部大会を宮城県仙台市内DUCCA仙台駅前店におきまして開催させていただきました。

「新しい生活様式」を実践しているこのコロナ禍におきまして、感染拡大防止対策を万全に整え、御来賓としてジェルコ本部より盛会長をはじめとする役員の皆様、リアル参加18名（本部、支部役員、会員）ZOOM参加3名（支部役員、会員）のご参加をいただきました。

記念講演としまして、税理士法人植松会計事務所様より税理士阿久津渉氏をお招きし、メインテーマとして「消費税・インボイス制度開始に向けて準備すべきこと

は？」と題し講演をいただきました。

司会は真栄工芸(株)熊谷氏より進行させていただきました。支部大会開催にあたり東北支部高橋支部長より、会員各位へ昨年の御礼ご挨拶及び、今期の意気込みをお話させていただきました。

続いて支部大会、東北支部事務局より第13期の活動報告並びに会計報告、そして第14期の事業計画を発表させていただきました。東北支部事務局として支部大会開催日の数ヶ月前に新事務局として拝命し、何も掌にジェルコ情報、前事務局からの引継ぎ、認識も十分と言える状況では無い立場の中での発表、対応でしたので皆様へお

聞き苦しい点など、大変ご迷惑をお掛けいたしました事、お詫び申し上げます。

そして本部から盛会長より第14期（方針）をお話しいただきました。盛静男会長より第14期ジェルコ事業計画並びに会長方針をお話しいただきました。冒頭に盛会長は、①ジェルコビジョン2030、②新しい時代に即した組織改革（近未来組織改革PJ）、③次世代のジェルコを担って頂けるリーダーを見つけ出す、この掲げた3つの意義を熱く、ご説明いただきました。意義・目標として、『質の高いリフォームを提供し、事業者の明るい未来を想像する』という事でした。そしてジェルコビジョン、3本の柱として、①多様性のある交流、②専門性と学び、③組織強化、を事業達成の為に掲げております。そして、事業計画基本方針、各事業・委員会活動、SRYアクションの推進、新たなリフォームの提案手法、更には「SDGs」取組む7つの目標をご説明いただきました。そして最後に盛会長より、『無欲無私にしてジェルコ一途』と深く重みのある一言をいただき、事業計画及び会長方針の締め括りとなりました。

そして記念講演としまして税理士阿久津渉氏にご登壇いただき今回のテーマでもあります、「消費税インボイス制度」や、昨年末から急激に動き出した「改正電子帳簿保存法」の2つの税制改正を講演いただきました。事業者様において対応が必要な重要項目です。税理士法人植松会計事務所様におかれましては「会計で会社を強くする」のもと、最新の財務データが手元にありますか？最新の財務データが読めますか？数字で業績を説明できますか？数字で夢が描けますか？これら基本の業務である自計化による「翌月巡回監査」を遂行しております。これからの時代、生き残る強い



東北支部大会での集合写真

会社は月次巡回監査から導かれるように作成される信頼性の高い決算書・申告書は経営者のみならず、金融機関や税務署等の第三者からも高く評価されると、阿久津氏は講演にて強くそして力強くお話しされておりました。お忙しい最中に記念講演としてご登壇、お話しをいただき誠にありがとうございます御座いました。

締めとなりますが第14期、東北支部としまして引き続き、会員様へ協会員としてご満足いただける様にジェルコビジョン2030を念頭におき、役員会、各セミナーの設え、各委員会活動、会員増強のPR、女性交流会ジェルこまち、増改築相談員研修の開催、東北支部内レクレーション懇親会など、ジェルコ本体及び各支部との連携を密に行い、この時代だからこそその新生活様式から本質を見出すために東北一丸となり盛り上げ、一歩ずつ邁進して参りたいと思っております。

新時代だ！

ジェルコ東北！！

メタモルフォーゼしようぜリフォーム！！

会員が起こすマジック（魔法）！！



建築家の森みわ講師



空間デザイナーの星ひで樹講師

の方針発表を頂き、「質の高いリフォームを提供し、事業者の明るい未来を創造する」の熱いご講演を丁寧にご説明頂きました。北方専務理事からは本部活動報告を、今期より本部でスタートしました「近未来組織改革プロジェクト」についてPJリーダーの矢島委員長より趣旨説明を頂きました。今後全国の各支部が今まで以上に情報共有し、円滑な組織運営を図れるように役割を全うするとの希望をお伝えいただきました。続いて3委員会の方針が発表され、性能アカデミー委員会では平委員長が、体制整備委員会では中島委員長の代理で国仲委員が、広報渉外員会では金廣委員長が、それぞれ方針を発表したほか、前期13期決算について米光事務局長が決算報告を終え、基調講演となりました。

基調講演①は建築家の森みわ様です。パッシブハウスの事例を交えながら、地球温暖化に伴うCO₂削減には住宅リフォームのパッシブ化、今後拡大する可能性のあるリノベーションのZEH化について社会情勢も踏まえ、ご講演頂きました。基調講演②は空間デザイナーの星ひで樹様の基調講演「家の庭の同時設計によりお施主様の心を掴む」と題して、住まいとお庭の一体化でお客様に感動をあたえる事の出来る考



懇親会でのベリーダンスショー

えを学ぶ基調講演でした。お客様から見れば、お庭も住まいの一つ、建物のリフォームを得意とするジェルコ会員に向けて、お庭のリフォームの重要性に気づきを頂く講演でした。最後に神奈川ブロックのワイドアルミ巾ブロック長にコロナ禍の中、3年越しで計画、企画、運営を頂いた今日までの経緯とご苦勞を笑顔でご挨拶いただき、支部大会が閉会となりました。

閉会後はお楽しみのアフタージェルコ懇親会です。感染症対策を考慮しての懇親会ではありましたが、新入会員さんの挨拶、ベリーダンスのショーなど、有意義なアフタージェルコの時間を過ごさせて頂きました。関東甲信越支部は今後もお客様のご満足と感動を追求して、ジェルコビジョン2030の実現に向けて精進して参ります。

＝ 中部北陸 支部 ＝

第14期 JERCO 中部北陸支部 支部大会

性能向上プレミアム住宅『つながリノベ』をテーマにした基調講演を実施



基調講演で性能向上プレミアム住宅『つながリノベ』を説明する喜多ハウジング(株)の今井猛氏

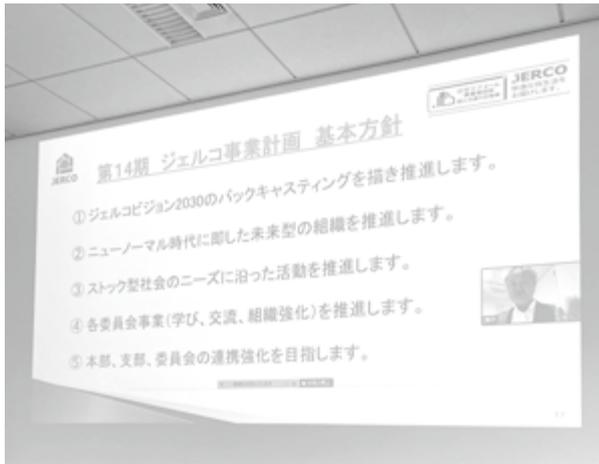
昨年は新型コロナウイルスの影響で支部大会はオンラインのみの開催でしたが、今年の支部大会7月19日開催日は感染者数も落ち着いたこともあり、リアルとオンラインのハイブリッドで支部大会を開催しました。リアルでの開催は2021年4月のセミナー以来で、1年以上リアルで行うことができず、会員さんとリアルでお会いするのは本当に久しぶりでした。

支部大会会場はTOTO名古屋ショールームの会議室をお借りし、リアルでの参加は20名、オンラインでの参加は7名で

合計27名の参加となりました。また、今回は会員外の参加者も4名ご参加いただきました。

はじめは太田支部長に挨拶と支部方針を説明いただき、望月副会長に本部方針をお話いただきました。次に本部事務局の安藤氏による本部事務局の挨拶をいただき、支部会計報告を支部事務局の井上氏よりお話をいただきました。

続いて感謝状の贈呈です。感謝状は会員歴20年に贈られるものですが、中部北陸支部では株式会社オーケン様が該当し大刀



望月副会長による本部方針の発表（オンライン）

社長に感謝状と記念品が贈呈されました。

続いて、基調講演はジェルコの性能アカデミー委員会の委員長である、喜多ハウジング株式会社の今井猛氏にお話をいただきました。内容はジェルコで推奨しております、性能向上プレミアム住宅『つながりノベ』の説明で、相見積もりにならない大型リフォームの受注方法をお話いただきました。今井氏はこれまでに取り組んできたリノベーションは4,000件を超えており、お客様のためになるリノベーションを普及するためにリノベ実践塾の塾長として人材育成にも取り組んでこられました。

当日はつながりノベの説明として、ウィズコロナで不況に強い工務店経営新しいビジネスモデルを提唱していただきました。まずリフォーム業界の現状をお話いただきました。1次所得者の収入が減少に伴い、建売が好調になり、大手ハウスメーカーのリフォーム受注はここ数年で2,000億円増えているとのことでした。そこで『つながりノベ』はブルーオーシャンである高齢者のリノベをすすめ、具体的な提案の例を入れて説明していただきました。補助金の活用であったり、性能向上により光熱費削減、医療費削減、リフォームの価値を上げ



（株）オーケンの大刀社長に感謝状と記念品を贈呈

将来の建物価値を上げるという目からうろこの提案でした。

久し振りにアフタージェルコも開催し、会員外の方も参加いただき情報交換もでき非常に良い会になったと思います。やはり、オンラインでは本音のお話もなかなか聞くこともできないですので、リアルで行うことの良さを改めて感じる事ができたと思います。

中部北陸支部では、太田支部長を筆頭に組織図を改編して、中部北陸支部の7県の県単位のブロック制にしているところです。県単位での副支部長、役員を選出し役員の増強を図っている最中です。

愛知県は北と南、岐阜、三重、静岡はある程度組織が固まってまいりました。現在の役員は1種会員よりメーカー様の方が多く、ねじれている状態でした。1種会員の役員を増員することにより、中部北陸支部の組織を強化し、その先には会員増強、そして会員になってからのつながり、会員が辞めない組織にしていきたいと思います。

まだまだ発展途上の中部北陸支部ではありますが、今後とも中部北陸支部の活動にご支援賜りますよう、よろしくお願いいたします。

＝ 近畿 支部 ＝

第14期 JERCO 近畿支部 支部大会 参加するメリットを最大限引き出していく



LIXIL 新大阪ビルにて開催された第14期の近畿支部大会

2022年7月5日にLIXIL新大阪ビルにてジェルコ近畿支部第14期の支部大会が開催されました。昨年同様にハイブリッド形式での開催となりました。会場には20名の近畿支部の会員様がお越しになり、ZOOMでの参加は6名ありました。

今期、近畿支部は支部長が変更となり佐々木新支部長よりご挨拶、14期の方針発表として、組織図の説明、今期力を入れていくべき活動など説明がありました。

近畿支部では会員の皆様に対して参加するメリットを感じていただくための活動、また定例会の前月に各地域でのブロック会を開催し定例会への参加を促していく試みを考えています。

基調講演は例年、リフォームコンテスト近畿支部大会で審査員としてもお世話になっている株式会社コンパス建築工場の西濱浩次氏にお越しいただき「造る時代から・残す時代へ～建築再生・活用術～」



挨拶する佐々木新支部長

というテーマで講演いただきました。

西濱氏が今まで手がけてきた案件のご紹介や、どのような箇所に苦勞して、考えを形に変えてきたのかをお話ししていただきました。「建築が必要だった時代・どんな建築を創ることができるのか」から「建築が余ってきた時代・どうすれば造らなくてよいのか？どうすれば残せるのか？」へこれからの生活に適した住まいを創ることなどを事例を紹介しながら写真で紹介しながら丁寧に説明していただきました。その他にも「二拠点居住」というライフスタイルを実現している西濱氏の実体験を元に細かくどのような経緯で場所を選定し、計画を立てていったのかなど時間が足りなくなるほど充実したご講演をいただきました。

近畿支部内では実際の業務に関わる講演は非常に人気があり支部会員の皆様にとっても非常に有意義な講演ではなかったのではないかと思います。

佐々木新支部長は第14期の支部大会を振り返り、「支部長をさせて頂き、初めての支部大会でした。たくさんの会員様にも



(株)コンパス建築工房の西濱浩次氏による基調講演

お集まり頂き、大変活気溢れる支部大会になったと思います。ご参加頂きました皆様には改めてお礼申し上げます。リフォーム業界全体を見ると、まだまだ業界を取り巻く情勢は次から次へと悪化しているようにも思えます。そのような時代だからこそ、この近畿支部で会員の皆様と一緒にジェルコを盛り上げ、そして近畿支部、会員さん皆様が盛り上がる会に出来たら良いかなと思っております。前支部長の矢島体制の素晴らしい部分も受け継ぎながら、新体制として、独自の新たな発想で『入って良かったジェルコ』というのを会員さんに思ってもらえるように最善を尽くしたいと思っております」と今後の抱負を述べています。

今期は各ブロック会・実践研修会など怪異の皆様により実りある事業を行なっていくと考えています。徐々に新型コロナウイルス感染症による不安も解消されてきており通常の定例会の開催、交流会等を行なっていけるよう今期も円滑な支部活動を行なっていきます。

＝ 中国四国 支部 ＝

第14期 JERCO 中国四国支部 支部大会 JERCO の魅力を再確認



会場とオンラインのハイブリッド形式での開催となった第14期の中国四国支部大会

今期の支部大会は新型コロナも各県で過去最高の患者数を更新する中、会場とオンラインのハイブリッド形式での開催となりました。会場に来てくれる人がいるのだろうか……そんな心配をよそに役員をはじめ、たくさんの会員さんに集まっていただけました！

例年参加してくださる皆様にメッセージカードを資料に同封しているのですが、今年のはがきサイズのメッセージカードを作成し、お一人ずつ顔を思い浮かべながら書かせていただきました。面と向かっては照れ臭い事でも、こっそりメッセージカードに書くのは抵抗が無いですね。ご丁寧にお

返事を下さった方にこの場をお借りしてお礼申し上げます。

当日は本部から盛会長、北方専務理事、矢島近未来組織改革PJ委員長、新しく本部事務局員となられた安藤さんが遠路はるばるお越しく下さいました。そして今期入会30年を迎えられた会員さん3社への感謝状の贈呈も行われました。広島県のタナカ住建さん、愛媛県の大和ホームさん、香川県の三宅産業さん。3名ともあいさつの中で先代に連れられてジェルコの勉強会に参加していたと言われてました。自社の基本的なリフォームの考え方をジェルコで学ばせていただいたという言葉が心に残りま

した。今ほど情報が簡単に手に入らない時代、ジェルコの勉強会は会員の皆様の大切なツールだったのです。そして代変わりされても役員として支部を支えて下さりありがとうございます。

これまでの支部大会は、特別セミナーと称して講師をお招きしてセミナーを開催していたのですが、それまでの役員会で「ジェルコの原点に戻ってみませんか？」との意見が出され、ジェルコが行っていること、ジェルコの魅力、それを座談会形式で開催しました。講師を呼ばなくても参加してくれる人がいるのだろうか？とかなり役員も不安ではありましたが、役員メンバーでも本部が何をやっているのか、委員会が何をやっているのか解っていない方も多く、HPについても会員サイトも知らなかった方も多かったので、これはひとつひとつ説明してみよう！と実行委員会を立ち上げ、何度も何度も打ち合わせを重ねました。

この特別企画を2部形式に分け、前編でジェルコ活動を知っていただく「ジェルコを知ろう！とことん活用しまくろう！」というテーマで、本部が行っている活動、支部が行っている活動の説明を、HPを見ながら説明させていただきました。そして後編では「これからは女性スタッフが輝くリフォーム店が強くなる！」として、実際女性スタッフを採用している経営者から、そして働いている女性スタッフからあらかじめ用意したキーワードに基づき他社に聞きたい事、などを意見交換しました。会場には広島工業大学専門学校の就職活動をされる学生さんも3名参加され、学生目線での質問も行われました。広島工業大学専門学校の建築課とは、デザインコンテストを通じてここ数年お付き合いをさせていただいており、学生賞の選定もさせていただいてい

ます。卒業生も毎年ジェルコ会員企業に就職されています。

他社に聞きたいことをどんどん出してくださる、それに対して参加者が自分の考えを出していく、そんな座談会でした。初めての試みで、話の流れ的にオンラインでは難しいと思っていましたが、司会がうまく進行してくれ反省点も多々ありましたが、及第点はいただけたような感じです。会場の席も余裕をもってレイアウトを考えましたが、会場が広くなるとオンラインのマイク集音がうまくいかなくなり、声が聞き取りにくいという問題点が出てきます。本当に悩ましい問題です……次回の反省点とさせていただきます。

終了後のアンケートではジェルコに期待をすることで一番多かったのが、「情報」でした。情報が溢れすぎ、本当に大切な情報を聞き逃していることも多いかと思えます。事務局としても、大切な情報はいろいろな手段を使って会員の皆様に共有したいと思えます。また一般消費者へのアピールも期待されており、こちらは本部にもお願いし、支部では各自治体へのイベント出展などを通じて、消費者へのアピールを続けてまいります。

ハイブリッド開催の増えた支部活動ですが、どちらもメリット・デメリットがあります。オンラインなら遠くの会場に行く必要が無いけど、聞くだけ。リアルでは移動時間もかかるけど、オンラインではできないその場での交流ができる。これからもハイブリッド開催が主流になるかと思えますが、皆様も今回は遠いからオンライン。今回はお会いして話を聞きたいというときはリアル会場へお越しください。

来年は40周年を迎えるジェルコ。これからもどうぞよろしく願いいたします。

九州支部大会

第14期九州支部大会開催報告

2022年6月30日、西部ガスショールームヒナタ福岡のセミナールームにおいて、第14期 一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会九州支部の支部大会を開催しました。コロナ禍の収束が未だ見えない中、本部から盛会長はじめ、北方専務理事、矢島理事、佐々木理事にも遠路お越しいただきましたこと感謝申し上げます。

九州支部大会にはリアル参加38名、オンライン参加17名の合計55名の方にご参加いただきました。また基調講演(下記参照)には合計65名の方にご参加をいただき「大変貴重な内容だった」と嬉しいお言葉をいただきました。

九州支部は第8期から13期までの6年間、支部長としてご尽力いただきました前鈴木支部長から江田新支部長にバトンが渡され、第14期がスタートしました。支部大会はお二人のご挨拶から始まり、盛会長より「ジェルコ第14期事業計画」の発表が行われました。ジェルコ愛がぎゅぎゅ詰まったジェルコビジョン2030「質の高いリフォームを提供し事業者の明るい未来を想像する」に向かって、九州支部

も走り続けたいと思います。続いて北方専務理事より「全国のトップランナー九州支部」等の嬉しいご報告もいただきました。結果に満足することなく、会員の皆様が「ジェルコに入って良かった!」と思っていただけるよう、支部長はじめ役員の皆様のお役に立てるよう努力してまいります。続いて前期の事業報告、収支決算報告を行い、新役員の紹介をいたしました。その後、江田支部長の方針発表に続き、11の委員会の各委員長様たちから事業計画の目的・目標・方針・活動内容等を発表していただきました。続いて第14期事業計画・予算発表を行い皆様の承認をいただき、無事支部大会を終了させていただきました。そしてアフタージェルコ(懇親会)も久しぶりの出会いに楽しいひと時を過ごし、博多の夜に笑い声が響きました。リアルでご参加いただきました皆様、オンラインでご参加いただきました皆様、そして基調講演を快くお引き受けいただきました三浦様、本当にありがとうございました。

九州支部 事務局 小山泰子

基調講演は(株)新建新聞社代表取締役 三浦社長にお願いしました。

基調講演 これから目指すべき リフォーム業界・リフォーム事業

参加無料

Point **1** リフォーム市場・業界の
現状・近未来分析

Point **2** リフォーム業界・企業・団体の
ビジョンイメージ

Point **3** ビジョンの障壁・ボトルネック
解消策の提示

Point **4** そのなかで見えてくる
機会・チャンスの共有

講師:三浦 祐成 氏 (みうら・ゆうせい)

株式会社新建新聞社代表取締役社長。新建ハウジング・リノベーションジャーナル発行人。1972年山形県生まれ、京都育ち。信州大学卒業後、新建新聞社に入社。新建ハウジング編集長を経て現職。ポリシーは「変えよう!ニッポンの家づくり」。「住宅産業大予測」シリーズなど執筆多数。住宅業界向け・生活者向け講演多数。



ジェルコで明るい未来を!

ジェルコ九州支部は6年間に渡り多大な尽力をいただきました鈴木支部長から、私、江田に交代することとなりました。前支部長のような気遣い、心遣い、リーダーシップはございませんが、会員の皆様のお力をお借りいたしまして、職責を果たせるよう全身全霊で取り組んでまいります。また支部長交代に伴い、新たな役員組織を発足いたしました。会員の皆様に納得感を持ってもらえる事業を行うこと、そして学びの場のご提供を基本としてまいります。ジェルコ九州支部の明るい未来を切り開くための新しい方針を示していきたいと思っております。

ジェルコ九州支部支部長 江田 卓宏

重点方針

- ①会員全社が明るい未来を見通せる地域になくはない存在になる。
- ②ジェルコ九州支部に入ってよかったと思えるような素敵な組織にする。
- ③会員会社・人が人格を磨き業界のお手本になる人格形成を目指す。
- ④組織強化のために入会・加盟したくなるような魅力ある支部活動を行う。
- ⑤2030年ジェルコ宣言・ジェルコSDGsを会員各社各人で消費者側に立って推進し、よりよい社会環境の役にたつように努める。
- ⑥ポストコロナを見据えた安全・安心な住まいづくりのお手伝いが出るようにする。
- ⑦会員各社が参加したくなる役に立つ支部活動になるよう会員の意見を重視する。



4列目左より

相談役 鈴木 茂
相談役 末松 孝一
事業委員長 田添 欽彦
新エネルギー研究委員長
高岡 雅也

3列目左より

事務局長 小山 泰子
総務委員長 長野 大輔
副支部長・広報渉外委員長
波風 小百合
性能向上委員長
中野 靖

2列目左より

南分会長 福松 修一郎
北部分会長 田箆 武彦
体制整備委員長
森田 哲二
不動産・リノベーション研究委員長
本村 吉徳
コンテスト実行委員長
平島 達人

1列目左より

副支部長 吉松 聡司
副支部長 西谷 誠
支部長 江田 卓宏
副支部・ジェルこまち委員長
野田 由香
監事 瀧川 賢



基調講演は2パートに分かれて実施された



「近未来組織改革委員会」を説明する矢島PJリーダー

り上手く活用できるよう、声掛けを頑張ります。北方専務理事のお話はとてもためになるお話であり、勉強になりました。

会計報告・事業報告を沖縄事務局の方でお話をさせて頂きました。前期（13期）の損益計算書の報告、今期（14期）の収支予算についてお話をさせて頂きました。

講話パートでは2名の方々にお話を頂き、1つは「アスベスト関係法令について」、もう一つは「産業廃棄物の排出者責任及び適正処理について」の2点を話させて頂きました。「アスベストの関係法令について」を沖縄県環境保全課の小池様にお越し頂き、アスベストについて・アスベスト解体工事における注意点・新しく改正された有資格者における事前調査・完了確認について詳しく話されておりました。続いて、「産業廃棄物の排出者責任及び適正処理について」を沖縄県産業資源循環物協会事務局の仲山様にお越し頂き、廃棄物について・廃棄物の適正処理について詳しく話されておりました。お二人の講話はこれからの仕事に関わる物ばかりでとても勉強になりました。

閉会挨拶の前に、「近未来組織改革委員会」についてのお話をPJリーダーの矢島

様から頂きました。「近未来組織改革委員会」とは、ジェルコ全体の運営と支部運営の問題点を把握した上で本部支部共に活性化につながる改善策を提言する目的で進んでいるPJで事業計画としましては、①支部役員・事務局の候補が作れないなど、全支部の問題点を把握したうえで改善策を模索する、②ジェルコビジョン2030に基づき、本部支部共の会議やセミナー等の事業の開催方法について新しい仕組みを考える、③委員会事業と支部事業の意識統一と伝達方法の検討（各委員会縦割りに対して横串的な取組）、④支部役員と支部事務局の役割・責任の明確化と本部事務局との連携協働・事業予算配分・引継ぎ等のルールづくり、の4点となっております。

最後の閉会挨拶を高良支部長が締めて第14期ジェルコ沖縄支部が終了しました。

その後は、細心の注意を払い懇親会を開きました。盛会長・北方専務理事・「近未来組織改革委員会」リーダー矢島様も参加され、ジェルコについてはもちろん、仕事について、世間話もありとても楽しい懇親会となりました。

あと半年となりましたが、沖縄支部14期の活動を頑張っていきます。

♡第4回 ジェルこまち全国大会

ジェルこまち全員集合！～学んで語って明日も頑張ろう～



第4回ジェルこまち全国大会は、一日目に第1部・第2部、二日目に第3部を配置する3部構成で開催

リフォームビジネスでの女性活躍を推進する”ジェルこまち”は、2019年の発足以来、今年で4年目を迎えた。年々その活動は存在感を増していく中、今年度も7月26日・27日に4回目となる全国大会を実施した。

過去2年は、コロナ禍によりオンラインでの活動が中心となったが、今回は十分な感染防止対策を施した上で、満を持して一日目をリアル開催、二日目をリアル+オンラインのハイブリッド開催とした。会場は東京・有明の東京ビッグサイト向かいにあるTFTビル904研修室。同日には東京ビッグサイトでリフォーム産業新聞社の主催する「リフォーム産業フェア」も開催されており、参加者の利便性・効率性を狙った。

第4回ジェルこまち全国大会は、キャッチコピーを「ジェルこまち全員集合！～学んで語って

明日も頑張ろう～」とし、一日目に第1部・第2部、そして二日目に第3部を配置する三部構成で開催された。参加者数は一日目29名、二日目55名（オンライン含む）で、のべ84名。

全体司会は(株)トスプロの野田由香氏が担当し、第1部に先立ってジェルコの盛会長による開会挨拶、夕部副会長によるジェルこまちビジョン2030の活動方針説明などが行われた。

第1部のグループワークでは リフォーム産業フェア見学情報を交換

第1部のグループワークでは、ジェルコの体制整備副委員長で、ジェルこまちWG委員長を兼務する大建工業(株)の山坂麻衣子氏が進行を担当した。初めて顔を合わせる参加者も多いため、参加者同士の共通項探しなどのアイスブレイクで交流を深



第1部のグループワーク

め、場が温まったところで本題に。グループワークでは、午前中にリフォーム産業フェアを見学した参加者が、そこで得た最新情報や気づきをグループで共有。また自社の課題解決にどう活かすか等を議論した上で、グループ発表を行った。

第2部は 支部委員によるパネルディスカッション

第2部では、北海道支部代表として(株)アルティザン建築工房の武田友子氏、中国四国支部代表としてリフォームコニーの小西多香子氏、九州支部代表として(株)トスプロの野田由香氏が登壇した他、東北支部代表の真栄工芸(株)熊谷一氏がオンラインで参加。パネルディスカッション形式で、各支部のこれまでのジェルこまち活動や自社の取り組み、今後にかける想いなどを語った。

「カシータ」オーナー高橋滋氏が 基調講演で参加者の心を揺さぶった

二日目は第3部として(株)サニーテーブル代表取締役の高橋滋氏による基調講演を実施。高橋氏は伝説のレストラン「カシータ」のオーナーで、プライベートでも近年、自宅のリフォームを行ったという。



第2部の支部委員によるパネルディスカッション



第3部で講師を務めた「カシータ」オーナーの高橋滋氏

高橋氏は、自らが体験した感動をもとに、究極のホスピタリティでお客様に感動を提供するレストランを開くに至った経緯や、日ごろの生活で感じた不満をホスピタリティに変換する方法などを熱い語り口で解説。また客単価の高いリフォーム業界では、さらなる感動をお客様に提供する必要性があることについて檄を飛ばし、参加者の心を揺さぶった。

全国大会参加者にはアンケートを実施し、参加満足度で高い評価を得ることが出来ました。ご参加いただき、ありがとうございました。

「命を守る住宅」が基本の米国で、何故「資産価値」が向上するのか 中古住宅流通が増えてきても価値向上しない日本との違いは？

好評だった第1回の「リフォームの質を考える日」。12月2日に第2回を開催します。今回は（一社）国際建材・設備産業協会の菊池クリスさんにご登壇願ひ、アメリカと日本の資産価値の違いを中心に議論を進めます。ここでは第2回の予告編として、ジェルコの杉村理事と菊池氏に対談していただきました。

——「リフォームの質を考える日」の第2回が12月に開催されますが、今度のテーマは？

杉村 第2回の「リフォームの質を考える日」では、長年輸入建材を手掛け欧米の住宅市場や業界に精通する菊池クリスさんにアメリカのリフォームの状況を語っていただきたいと思います。日本のリフォームと比較しながら、「リフォームの質」を更に深めてみたいと思います。

アメリカに比べ中古住宅流通はまだ少ないのですが、日本でも中古市場がずっと右肩上がりになっている。そういう状況があるので、その先を行っている欧米の考え方を学ぶことは非常に有益だと思います。また、ストックの質も考えて見たいと思います。中古の性能向上が進められていますが、果たしてストック評価向上に繋がるのでしょうか。流通の仕組み、インスペクションの価値なども含めて、第2回の「リフォームの質を考える日」のテーマは「アメリカのリモデルの質から見えて来ること」にしたいと考えています。

菊池 確かに北アメリカは、リモデル・リノベーション市場が進んでいます。長年いろいろ見て思うのは、市場規模は新築に比べ大きいのですが、そこで一番大事なことは「資産価値」ということです。ただ、その資産価値をリモデル事業者側がどう付けていくかは、それぞれ違うと思います。高断熱等のパフォーマンス・リモデルで家の維持費を安く出来るということをやっている人もいれば、長寿命化をやっている人もいますし、SDGsに関わったことで長期間交換する必要が無い建材をたくさん使っている人もいます。

でも、彼らは基本的に施工はしっかりやっている。家作りの目的は人の命を守るということだからです。人の命を守ったうえでプラスアルファで資産価値のために何をするかは人それぞれ違います。

アメリカでは資産の評価の方法が3つくらいあります。自治体の評価、流通業者・不動産業者の評価、金融機関の評価です。この3つの評価のうち、どの評価に対応していけば資産価値が上がるのか、維持できるのか。皆それらに

アンテナを張って、何がいいのかあとやっていますね。

—— 基本的に日本と違うところは、住宅の資産価値を継承し保っていくという考えがあるということですね。リフォームも資産価値を上げるための方法の一つということですか。

菊池 アメリカのリモデリングという雑誌があって、毎年コスト対バリューというものを出版しています。全米の各地域によって、どの部位をリフォームをするといくらかかるか、また売る時の価値はどれくらいかを表にして定期的に出している。そういう情報媒体があるので、それらを見ながら業者が、消費者にどうですかと話をしている。

銀行も実物の建物を評価しますので、そこからどれだけお金が借りられるかということになります。銀行は住宅をよく知っているのです。日本の住宅はクレジット（信用）、北米の住宅はアセット（資産）だと言った人がいましたが、その通りですね。住宅ローンを組むとき日本では勤め先をまず見られますが、アメリカでは土地と建物を重点的に査定します。そして個人の資産価値の判断も勤め先からではなく、別の方法で判断します。お金を借りた人が払えなくなっても、この資産であれば回収はできるというベースがあるから、銀行はお金を貸してくれるわけです。

杉村 日本は15年くらい前までリフォームローンなどなかった。銀行もリフォームにお金を貸したくなかった。新築着工の将来を見据え、その代替としてのリフォームローンとの位置づけ。それが今変わる時期に来ていると思います。クリスさんが言われるように、銀行がリフォームすればこれだけ資産価値が上がると自信を持って評価することが出来るようになれば融資すると思います。

—— 日本とアメリカでは住宅への住みかたも大きく違うと思います、住み替えの多いアメリカ人。それが資産価値の形成にも大きく影響していると思いますが。

菊池 アメリカ人の住み替え時期はいろいろだと思いま

が、基本的に資産価値と自分の社会的地位というものを考えながら動いているのは確かです。住む場所も違ってきます。住む場所のコミュニティについても、どのような人々が住むのかを明確にして開発していくので、そこに住める人の社会的地位も自ずと決まってくる。だからゲーテッドコミュニティというのがあって、許可証の無い人は入れないというところがあります。本当にお城、砦みたいなものです。それがいいかどうかは別として、そうしたことも価値を作っています。

杉村 ロケーションということも資産価値の中にありますね。

菊池 ロケーションもある学区もあります。また景観や環境を守る規制もあります。コミュニティでそういう規則をちゃんと作っているところがあるわけです。住宅のリフォームでも規則があるので話し合いが行われる。何でもかんでも我儘にできるわけではなく、共通の資産価値を上げていくという考えがあります。自治体の評価にしても税金をたくさん取れた方がいいわけですから価値を下げないように考える。このコミュニティに何らかのサービスを提供すると、こういう所得層の入居を期待できるようになるので、自治体としては資産価値をさらに評価できるようになります。

—— アメリカの資産価値向上の考え方や仕組みがなかなか日本の消費者、事業者には伝わっていません。日本ではどんな取り組みが求められるのでしょうか。

杉村 我々が他から学ぼうといったとき、新築業界ではドイツでした。ドイツはエコで先進的だからですからね。今回は一方的にアメリカに学ぼうというテーマではなくて、共にいいところを発見、共有しようということにしたいと思います。

もう30年以上前になりますが、アメリカの住宅を見学するツアーに参加したことがあります。工法やインテリアなどを学びました。時代は移りました。エネルギー自給率が高く大量消費イメージのアメリカ、でも最近の省エネへの取り組みは実に先進的です。日本の省エネ機器も大人気だとか。

日米共に、今後の高齢社会に対しては同じ悩みがあると思います。老人の住まい方として、同居の方法がいいのか別棟を作って別居がいいのか、別の場所に住むのがいいのか、人口の増え方は逆だけどうい問題に関するスタンスはどうなのか。同じテーマで政策とか、事業者・ユー



対談した菊池クリス氏(右)
と杉村理事(左)

ザーがどのようにやっているのかが見えてくるような機会になればいいと思います。私たち事業者はアメリカのこうした状況を意外と知りませんね。

菊池 アメリカでは2024年に省エネ基準の規制強化が開始されます。普通の住宅で省エネ性能を上げていこうとしています。日本では2050年にカーボンゼロの話ですが、アメリカではそうした規制や義務化が始まっています。仲間に窓メーカーがいますが、その規制に追いつける製品は直ぐ出来ないで、2024年は無理だから2026年に対応しようとか言っていますね。東京都が新築での太陽光発電の義務化を進めていますが、アメリカのそういう先進的な事が日本に伝わっていないですね。杉村さんが言うように、情報交換が本当に必要だと思います。特にアメリカの一つの悩みである高齢化に関しては、日本はずっと先を行っている。そこでどんなことが出来るのか。アメリカではどんなモデルを今やっているのか、これからどんなことが出来るのという話を含めて、情報交換を進めていければいいと思います。

杉村 身近な町内を見てみても、子供たちが皆出ていって高齢者の一人暮らしが多くなっている。住宅の相続で悩み、住宅があれば壊せない。何もしないと廃屋が増えていく。また、災害と高齢者の課題もあります。私は「自分の家を避難所に」という標語を作って提案しています。避難所生活で一番ケアが必要なのは高齢者などの弱者です。寒さや暑さ、トイレ対策です。自宅が災害に強い家にリフォームされていたら……。だから住まいで、先ほど言った「命を守る」ことの意味は大変大きいと思います。第3回のセミナーでは、住まいの「命を守る質」についてもやってみよう。

12月開催の第2回セミナーでは冒頭にも言いましたが、我々リフォーム事業者が今「リフォームの質」を考える時、その大本にある「命を守る住宅」をベースにしている「アメリカに学ぶストックの質」について議論してみたいと思います。会員の皆様の多数の参加をお願いします。

ウェルカム JERCO

今年は過去最大級の参加者数

8月29日、入会3年未満のジェルコ会員を対象とした「ウェルカム JERCO」を開催した。

このイベントは、体制整備委員会の活動の一環として、新入会員が戸惑うことなくジェルコを活用できるよう、各種サービスの紹介を行うために年二回実施されるもの。会場のジェルコ本部会議室に集まった新入会員企業は5社6名、またオンラインで5社5名が参加し、計10社11名と過去最大級の参加者数になった。なお、今回のウェルカム JERCOの司会進行は体制整備副委員長を務めるリフォームビジネス研究所の時田裕子氏が担当した。

ジェルコの歴史から各種サービスまで紹介

ウェルカムジェルコの冒頭では、ジェルコの盛会長が開会挨拶およびジェルコビジョン2030の説明を行った後、各社参加者が自己紹介を行った。また、事務局が、ジェルコ設立からの歴史に加えてジェルコが行う各活動について説明を行った他、



8月29日に開催されたウェルカムJERCO

ジェルコホームページを用いて各種サービスを活用する方法を解説し、ジェルコの全体像について参加者の理解を深めた。

続いて、ワンズライフ(株)の山本洋一氏がジェルコ総合補償制度について案内を行い、幅広い補償範囲・低廉な保険料・簡便な手続きなど、加入のメリットについて説明した。

最後に森山副会長兼体制整備委員長が、「分からないことがあれば事務局や各支部長に気軽に相談して欲しい。今後もジェルコに入って良かったと思ってもらえる企画を進めていく」と締めくくった。



体制整備副委員長の時田裕子氏

ジェルコの歴史



1983年 日本増改築産業協議会設立

東京駅前のホテル国際観光にて、全国から90名が参集。新たな産業の出生をそれぞれの胸に刻んだ。



1984年 実践研究会の開始

第1回目の東京ホーム販売で開催された実践研究会は、全国から100名以上が参加し、業界に衝撃を与えた。



ジェルコ設立からの歴史を紹介

終活から考える新しいリフォームの在り方

終活リフォームセミナーを全国でサテライト開催

ジェルコ性能アカデミー委員会では、国土交通省の補助を受けた『つながりノベ事業』の一環として11月26日(土)終活リフォームセミナーを全国各地のジェルコ会員企業ショールーム等を会場としてサテライト開催する。

第1部は性能アカデミー委員会の今井委員長より、エンディングノートの活用方法をもとに終活としてのリフォームを講義していただきます。ターゲットは介護を担う40代以降、老後の不安を取り除くためにエンディングノートの活用をすすめ、これからの暮らし方を考えたうえでリフォーム提案につなげていく。

第2部はサテライト会場となった各社でリフォーム相談会を開催。前回はオンライン開催となっていたが、今年は高齢者も参加しやすいようにリアル会場で開催を実施し、そのままりフォーム受注につ



なげやすい取り組みとなっている。参加者には、終活リフォームの計画づくりに役立つオリジナル・エンディングノートを無料で提供する予定となっている。

27年間、リフォーム一筋、お仕事をさせていただいております。お施主様のリフォームのご相談をお受けして毎回思いますが、リフォームは終活の一貫だと。30歳で新築をし、子育てが終了したら住まいもそろ

そろリフォーム時期になります。子育ての住まいから、安心してこれからのを住まうが目的となります。子育ての住まいと、終活の住まいは考え方が変わってきます。

今回、ご用意しております、これからの住まいの為のエンディングノートをご準備しましたので、それを活用して真剣に将来を考えていただきたく思います。

何かこれからの暮らしのヒントになれば幸いです。



ジェルコ性能アカデミー委員長
喜多ハウジング(株)の今井猛氏



トライアルメンバーで勉強会を5月からスタート

11月22日に成果発表会を開催するほか第2期生も募集

ジェルコ減税補助金研究会は全国の消費者・会員企業に向けたリフォーム・住宅ローン減税の普及およびノウハウの確立と推進を目指して発足した。2022年5月11日（水）よりトライアルメンバーキックオフミーティングを皮切りに研究会をスタートし、月1、2回の定例勉強会をZOOM形式で開催し、11月22日（火）の事例発表会に向けて準備を進めている。資金シミュレーションソフトであるマイホームFPを活用し、資金計画実務の情報共有をしながら、ノウハウをまとめている。

メンバーは関東甲信越支部長の山崎昇氏を筆頭に、各支部から代表メンバーを選出し、また講師に(株)システムデザイン・アクティの石本社長をお招きした。

第1回のキックオフミーティングでは趣旨説明をして、11月の事例発表にむけての今後の予定、取り組み内容を説明した。

第2回の勉強会では住宅ローン減税とリフォーム減税制度の違いについて学び、ローンを組んだほうが所得税と住民税の還付額が多くなること、大規模リフォーム提案のチャンスになりうることを学んだ。

第3回では今住んでいる住居のリフォーム、中古住宅を購入してリノベ、実家の建替えリフォー

ムなどロールプレイング形式で予算を上げるトークを学んだ。お客様のやりたい工事にいち早く近づく対話を身につける実務に生かせる内容であり、参加メンバーからも運用面がリアルに感じられて有意義との声が多数上がった。より実践に近い内容になった。

第4回では所得税と住民税、年収と所得の違いなど用語の違いを押さえ、控除額の算定方法を学んだ。家族構成や年齢が控除額の算定に不可欠な理由を理解した。また、自宅をリフォームする場合と中古住宅を購入してリフォームする場合などをロールプレイング形式で学びを深めた。

第5回ではリフォーム減税について制度概要を学び、増改築等工事証明書に明細は要らないので満額受けられるようにする方法など実務に即した使い方を習得した。ロールプレイングではリフォーム減税とローン減税両方のシミュレーション方法を学んだ。

第6回ではヒアリングシートを配布して活用を促した。固定金利と変動金利、元利均等と元金均等返済の違いを学んだ。金利が上がったら差金を繰り上げ返済できる人は変動を選んでもいい。以前は変動金利と固定金利の説明はしても根拠が示せていなかった。マイホームFPは根拠となる数字が示せるので判断材料が示せる。次回のアポイントにつなげられる提案ができる。

第7回では連帯債務の場合の実例をもとにローン減税のシミュレーションをした。住宅価格高騰で中間所得層が新築に手が届かなくなってきた



減税研究会委員長
リフォームワン(株) 山崎昇氏

減税研究会トライアルメンバー（敬称略）		
東北支部	(株)マイホームデザイン	平間福実大
関東支部	リフォームワン(株)	山崎昇 春原圭佑
中部北陸支部	(株)ゆい・リビング	太田 信吾
近畿支部	エスシステム(株)	佐々木俊明 酒井直人
中国四国支部	(株)大和ホーム	川上洋介
九州支部	(株)中野ハウジング	中野靖 牧野さやか

【リフォーム減税】2022/04/27～2022/06/30

※1. 制度開始による異なる取得額は・・・

多額の取得額	120,000円	120,000円	120,000円	120,000円	120,000円
※2. 取得額から計算した最大控除額は・・・	470,000円	470,000円	470,000円	470,000円	470,000円

【計算表】

期間	取得額	最大控除額	控除額	控除率	控除率(%)
1年目	0	0	0	0	0
2年目	0	0	0	0	0
3年目	0	0	0	0	0
4年目	0	0	0	0	0
5年目	0	0	0	0	0
6年目	0	0	0	0	0
7年目	0	0	0	0	0
8年目	0	0	0	0	0
9年目	0	0	0	0	0
10年目	0	0	0	0	0
合計	0	0	0	0	0

※3. 必須工事の「標準価格」は？

パントリー(100万円) 200万円
 キッチン(100万円) 200万円
 浴室(100万円) 200万円
 洗面(100万円) 200万円
 脱衣所(100万円) 200万円
 玄関(100万円) 200万円
 廊下(100万円) 200万円
 居室(100万円) 200万円
 階段(100万円) 200万円
 その他(100万円) 200万円

リフォーム減税は現金でも利用できるが1,000万円を上限とする。

た。中古を買ってリノベーションしたり、実家をリノベーションしたりする事例が増えてきた。納得のいく住宅を手に入れるために、原状回復だけでなく、性能を高めるリノベーションを求めている。大型リフォームを受注するには資金計画が不可欠。毎月いくらかの返済であれば現実的かを試算して、毎月の予算と所得からリフォームの総額を考える。リフォーム減税と住宅ローン減税について説明できるようにしてローンの心理負担を減らしていく。お客様の資金計画がわからなければ、大型案件になるほど、お客様は見積もりが妥当かどうか心配になるため、相見積もりをとり、

【返済計画表】2022/04/27～2022/06/30

年目	返済額	元金	元金控除額	元金控除率	元金控除率(%)	元金控除率(%)	元金控除率(%)	元金控除率(%)	元金控除率(%)	元金控除率(%)
1年目	1,235,400	1,235,400	50,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%
2年目	1,235,400	1,235,400	50,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%
3年目	1,235,400	1,235,400	50,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%
4年目	1,235,400	1,235,400	50,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%
5年目	1,235,400	1,235,400	50,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%
6年目	1,235,400	1,235,400	50,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%
7年目	1,235,400	1,235,400	50,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%
8年目	1,235,400	1,235,400	50,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%
9年目	1,235,400	1,235,400	50,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%
10年目	1,235,400	1,235,400	50,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%
合計	12,354,000	12,354,000	500,000	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%	4.05%

内訳表をみせながら減税額を説明。残高の0.7%なので10年目の残高を発生させておいたほうが(ローン期間を長く設定したほうが良い)256,000円の減税になる。

とにかく安く上げようとしてくる。大型リノベーションは資金計画でお客様の不安を取り除き、安心と信頼感を得て相談が始まる。資金計画と減税対応は、大型リノベーション対応に必須である。資金計画を提供してお客様の信頼を得てほしい。

来期も勉強会に参加するメンバーを募集する予定なので、興味をもった人は11月22日の事例発表をぜひ聞いてほしい。ジェルコの柱として今後も減税補助金委員会を育てていき、会員拡大につなげたい。

■講師紹介■



(株)システムデザイン・アクティ 代表取締役 石本光史氏

1988年(昭和63年)4月、ソフトウェア会社を設立(現(株)システムデザイン・アクティ)。金融システム開発の経験

を活かし、住宅会社向けの営業支援ソフト『マイホームFP』を制作し全国展開スタート！住宅営業現場にファイナンシャルプランナー的手法を持ち込んだパイオニア(導入実績：3,000社超)。島根県ベンチャー支援企業に認定され、公的支援をうけて開発。

現在、住宅会社の営業担当者の高度人材育成を行っている。一方、住宅取得に不安を感じるお施主様向けに『住宅購入を決断する前に知っておきたい【お金の話】』等、勉強会や相談会を開催している。

ジェルコ減税研究会
2022年11月22日(火)15:00~17:00
資金計画を提案して大型リフォームを受注！学びが成果に繋がります

第1期生募集！

中間層は新築を買えない時代
新築に手が届かない場合はリフォームするのがあるかもしれません。時代になりました。新築で新築、費用を節約したい人たちがリフォームで理想のマイホームの実現を目指しています。お客様に安心してリフォームをしていただく開発をするには資金計画が重要です。金融、税務専門家の指導のもと年間100件以上資金計画の提案の仕方、減税対応、相見積もりにならない必須パターンを学びます。年明け1月からの第1期生を募集します。

山崎委員長から実践的な営業活用事例をご紹介

おすすめ！

今年度6月から半年間学んだトライアルメンバーがパネルディスカッションに登壇されます。

当日スケジュール

- 山崎委員長 営業活用事例紹介
- 資金相談ツール紹介
- パネルディスカッション

特典1 マイホームFPお試し無料！
勉強会に参加いただく半年間は資金シミュレーションソフトのマイホームFPを無料でお使いいただけます。

特典2 サポートも無料！
勉強会参加費用無料はもちろん、実際に買ったときには無料でLINE相談もできます。

オンライン開催！
全国どこからでも参加OK！
お申込みは下記URLまたはQRコードよりご入力お願いします
<https://forms.gle/6QYe4hMERbtqzGC49>

お申し込みはこちら

一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会 東京都中央区八丁堀3-7-1 宝ビル本館5F
Mail: y-soma@jerca.gr.jp Tel: 03-5541-6050



ZUTTO あんしんでOB顧客との接点を定期的に保ち、信頼関係を維持・向上

ジェルコ1種会員のOB顧客を生涯顧客化するための仕組みである「ZUTTO あんしん」が新事業として9月5日にスタートした。

ZUTTO あんしん事業に参加したジェルコ1種会員（ZUTTO あんしん会員）は、申込のあったOB顧客に対して床下協力会社・外壁協力会社ともに建物全体を無料で定期点検し、住宅の不調や生活の変化に合わせた修繕やリフォームをタイムリーに提案する。原則として床下点検は「シーエムシー一級建築士事務所」の協力会社、外壁点検は「プロタイムズジャパン」の協力会社が担う。協力会社は高品質な点検を行った上で「点検調査報告書」を作成し、ZUTTO あんしん会員に提出する。

ZUTTO あんしん会員にとっては、自らの目

が届きにくい箇所（床下・外壁・屋根）の点検を協力会社に任せることができ、またOB顧客に対しては建物全体の点検・リフォーム提案を定期的に行えるため、OB顧客との接点を保ち、信頼関係を継続・向上させることができる。OB顧客に送付するダイレクトメールは共通化され、自社で企画するより安価で送付できる他、OB顧客の住宅工事を請け負う際、全国統一された低廉なジェルコ価格で発注できることもメリットとなる。

また、国土交通省に事業者団体登録されたジェルコが推進する事業であり、点検には過去に顧客の住宅をリフォームした事業者が立ち会うため、OB顧客は安心して無料建物点検を申し込むことができる。

初年度はスモールスタートとして関東甲信越支部、中部北陸支部、近畿支部、中国四国支部から15社の参加を募る。初年度に限り年会費も通常30,000円の半額の15,000円となる（金額は税込）。

なお、対象支部の会員に向けたZUTTO あんしん事業説明会を実施する他、個別説明会も随時実施する。お問い合わせ・お申込みはジェルコ本部事務局まで。



ジェルコHP・ZUTTO あんしんページ
<https://www.jerco.or.jp/others/all/21010263/>

■**会員限定** オンラインで何時でもどこでも「ジェルコリフォーム」が学べる動画
より詳しく学べる**中級編**に「マンションリフォーム編」を追加

「ジェルコリフォーム」の普及と会員の知識・技術向上のため昨年からはネット配信しているジェルコリフォーム動画シリーズ。グレーな施工が多く、技術も勘と経験のみで対応していることが多いリフォームで、知っていて欠陥工事をするのではなく、知らないで施工した結果、住まいの寿命を短くしている現状があります。ジェルコリフォーム動画はその原因、対処法を分かりやすく解説、全会員のボトムアップを願っています。

今年度のマンション編はジェルコオリジナルで録画による撮影を行いました。ジェルコリフォームは初級編無料、中級編1講座5,000円です。



会社単位でのお申込みですので、1講座5,000円で社員のみならずまでご覧いただけます。社内研修会などにぜひご活用ください。無料の初級編をご覧いただく場合でもお申込みが必要となります。まずは初級編からご覧ください。

ジェルコリフォーム初級編

木造住宅の性能向上リフォームを成功させるための3つの基礎



- 【1】インスペクション編
 - ・インスペクションの基礎を極める
- 【2】構造編(木造)
 - ・木造の耐震補強を極める
- 【3】断熱編
 - ・木造住宅の断熱の基礎を極める



■**専門知識・経験豊富な豪華講師陣**



初級
喜多ハウジング株式会社
常務取締役 今井猛氏



初級
株式会社育暮家ハイホームズ
取締役 杉村 喜美雄氏



中級 耐震編・性能向上リフォーム総合編
無垢スタイル建築設計株式会社
取締役執行役員
酒井裕三氏



中級 断熱編
株式会社アルティザン
建築工房 代表取締役
新谷孝秀氏



中級 シロアリ編
株式会社テオリアハウス
クリニック
取締役 法人営業部長
平一暁氏



中級 マンション編
有限会社ミオ・デザイン
代表取締役 主森直美氏



中級 雨仕舞編
住宅保証機構株式会社
松原志津江氏



中級 雨仕舞編
旭・デュボンフラッシュバン
プロダクツ株式会社
井本翔太氏
中級 直下率演習編



村上木構造デザイン室
村上 淳史氏

JERCO リフォームコンテスト 2022

デザイン部門審査会開催

一次審査9月12日（月）二次審査10月3日（月）の丸二日間に渡る厳正な審査がジェルコ新事務所で行われた。会社数、作品数ともに昨年より応募が増えた。

昨年度は89社（うち会員77社、会員外12社）428作品、今年度は102社（うち会員88社、会員外14社）468作品の応募があった。

1次審査終了後には、審査員が今年度の応募作品から感じ取れる傾向などを以下の通り話し合われた。全体のレベルが上がり、以前はみられた機能面、部材だけの取り換えのようなリフォームの応募は見られなくなった。10年前であれば表紙を飾るようなセンスのいい作品が多数見うけられる。デザインされている、綺麗になっただけでは受賞はかなり難しくなっている。

間取り変更、インテリアなどのセンスの良さだけでは印象や記憶に残らない。お客様への聞き取りに基づいた丁寧な設計を評価している。

リフォームでお施主様の暮らし方、ライフスタイルそのものをデザインすることになる。そのため1枚1枚、かなり細かく作



審査初日（ジェルコ新事務所会議室にて）

品を読み込んでからの評価をしている。

お客様の背景や思い、ストーリーを感じる作品は受賞者からぜひ話を聞きたいと思う。奥様優先のリフォームから家族の要望を取り入れたリフォームに変化している。コロナ禍を経て日常を大切にしようとする施主の気持ちに寄り添ったプランが多い。

リフォームは時流、時代背景、社会情勢に大きく左右される。家の欄間を転用するなどのアップサイクル、捨てられてしまう古民家の部材をレスキューするなど、再生可能な素材を使用する、エシカル、社会環境を踏まえたものから、団塊世代の家のリフォームとして近隣に別荘を買うという新たな発想もでてきた。

デイサービスやショートステイを行う介護施設でありながら、普通の家のたたずまいを残す住宅のリフォームは、徘徊などの問題行動を少なくする取り組みとして注目されている。リフォーム産業が福祉に進出する新たな取り組みが見られた。インバウンドを期待した外国人観光客向けの民泊リフォームより、介護福祉に基づくリフォームへシフトした。障害のある方へのリフォームはそのまま高齢者向けのリフォームへの応用できる。その家の未来を感じる作品、想いを馳せられるような作品への出会いを期待している。

デザイン部門 部門別応募数	
部門	応募数
戸建て	143
マンション	70
リビングダイニング	96
キッチン	47
サニタリー	34
個室	45
外まわり	12
玄関ホール	21
計	468

2・3・4種会員PRコーナー

2・3・4種会員の皆様の自社PRコーナーです。
自社の活動・売りたい商品を紹介していただいております。

音響事業40周年
記念サイト

40の音物語

暮らしは、
いろんな『音』であふれている。

キノウを超える、ミライへ。
DAIKEN



日常生活での
『40の音の悩み』を
DAIKENの
建築音響製品が解決。



大建工業株式会社 本社：大阪市北区中之島三丁目2番4号（中之島フェスティバルタワー・ウエスト14F）



STEDIA

ステディア

輝く生活をキッチンから・・・
~change the stainless kitchen~

クリナップ株式会社 <https://cleanup.jp/>



Joto

ユニークな素材で
長持ち住まいをささえます。



床下点検口に体組成計が一体化。
毎日忘れず健康チェック!

NORNE

体組成計付き 高気密型床下点検口



TECHNOLOGY
TANITA

2022年9月1日発売



体組成計はTANITA製のハイスペックモデルを採用!

城東テクノ株式会社

本製品に関する
お問い合わせは

フリー
ダイヤル [J]

0120-106011

受付時間(土・日・祝を除く)
9:00~12:00 / 13:00~16:00

城東テクノホームページ
<https://www.joto.com>



ジェルコ
住宅リフォーム
市場動向・景況調査

● 前期に引き続き需要増の予測

● メール等へのクレーム対応は不十分

ようやくコロナ感染が下火になり、様々な制限も緩和され、全国的な旅行支援も始まり人の動きが一段と活発になってきました。ただ10月から食料品をはじめ様々な生活物資の値上げ、また大幅な円安で、住宅業界では資材・設備機器等の高騰が依然続いており、需要盛り上がりへの期待感がある中、消費者意欲の冷え込みが大いに心配されます。いつもですと年末に向かった大きな需要期を迎えるリフォームですが、会員の皆さまの業績、見通しはどんなところでしょうか。

また、そうした中、住宅関連では様々な法改正や施策が進められており、需要停滞の懸念に加えて今後の営業活動等にも影響が出てくるものと思われまます。アフターコロナの需要拡大を目指して積極的に活動を進めているところですが、ネット時代の今日、足元をすくわれかねないよう早めの対応が必要です。「電磁的記録によるクーリング・

オフ」、「リフォーム瑕疵保険での紛争処理」への対応、また前回お聞きしたアスベスト含有建材の事前調査義務化での調査委託ニーズについて、皆様の会社での取り組み、対応、ニーズについて聞きました。

今回の会員55社の皆様から回答を頂きました。大変ありがとうございました。

1. 会員企業の年商、社員数などについて

前期〔7-9月〕は、全国的にコロナ感染が第7波のピークの時期と重なり、市場動向が大変心配された。ただ前期よりの規制緩和で引き続き好調であった。前回調査での7~9月期の受注予想では「変わらない」とする予想が半数を超えていたが、実績結果は件数・金額ともに、「変わらない」「減少」を抑えて、「増加」したとの回答が四割を

会員企業のプロフィール（年間売上高、社員数、平均粗利益率）

会社情報（平均）						
	第28回 (R3.7)	第29回 (R3.9)	第30回 (R3.12)	第31回 (R4.3)	第32回 (R4.7)	第33回 (R4.9)
男	12.3	8.6	11.7	11.1	12.6	7.7
女	7.6	5.6	7.1	6.1	7.8	5.3
資本金	8,459	2,948	2,322	2,461	2,278	2,733
年間売上高 (万円)	54,156	34,541	88,845	49,196	63,802	38,833
平均粗利益率 (%)	27.5	27.2	27.6	28.6	27.1	27.3
代表者年齢平均	56.2	55.8	58.2	57.3	56.0	56.7
中央値						
	第28回 (R3.7)	第29回 (R3.9)	第30回 (R3.12)	第31回 (R4.3)	第32回 (R4.7)	第33回 (R4.9)
男	5.0	4	4.0	4.5	5.0	4.0
女	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0
資本金	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
年間売上高 (万円)	20,000	16,000	17,614	18,000	24,293	20,000
平均粗利益率 (%)	28.1	28.0	28.0	28.0	28.1	29.0
代表者年齢平均	58	56.5	60.0	56.0	55.5	55.5
最頻値						
	第28回 (R3.7)	第29回 (R3.9)	第30回 (R3.12)	第31回 (R4.3)	第32回 (R4.7)	第33回 (R4.9)
男	3	4	2	2	2	2
女	3	1	1	3	1	2
資本金	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
年間売上高 (万円)	30,000	30,000	7,000	18,000	20,000	10,000
平均粗利益率 (%)	30.0	25.0	25.0	25.0	30.0	30.0
代表者年齢平均	48	48	60	64	64	64

超え、前期に引き続き好調が続いた。各地でコロナ感染者数が最大を記録したにもかかわらず、リフォーム需要が確実に増大した。

前期〔7-9月〕の会員企業の社員数、売上高、平均粗利益率等は表の通りである。

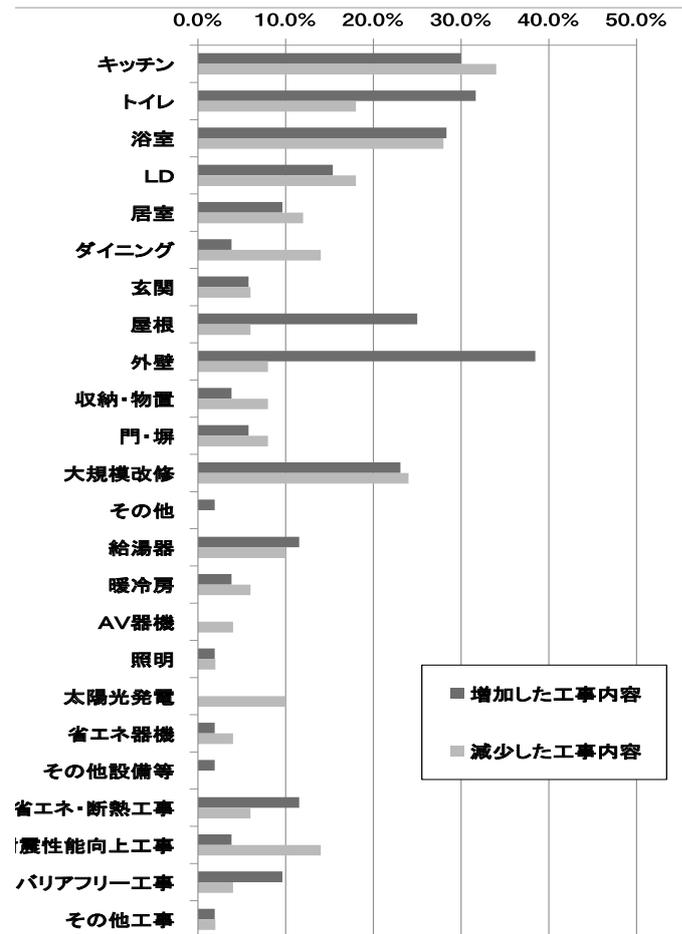
従業員数は平均で男性が7.7人（前回12.6人）、女性が5.3人（前回7.8人）。年間売上高は平均で3億8,833万円（前回6億3,802万円）。平均粗利益率は27.3%（前回27.1%）であった。社員数の中央値を見ると男女とも前回より1人減少している。売上高の中央値は2億円で、前回と小さくなった。粗利益率は平均で27.3%前回より0.2ポイントアップし、中央値では29.0%となり前回、前々回よりも更にアップした。

2. 会員各社の今後の景況感について

今期は、電気料金等のエネルギー価格の高騰、生活関連物資の値上げ、加えて歴史的な円安の影響で、これまで盛り上がってきた消費者のリフォーム意欲が落ち込むことが心配される。また人手不足、資材高騰が続いておりコストアップも気になるところだ。

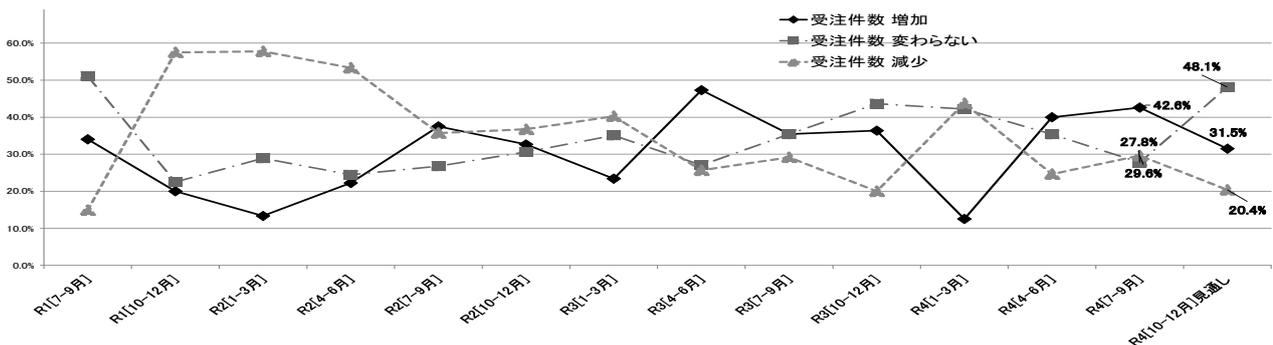
そうした先行きを見越しながらの会員企業の今後の〔10-12月〕期の見通しは、「かわらない」

〔7-9月〕期に増減した工事内容

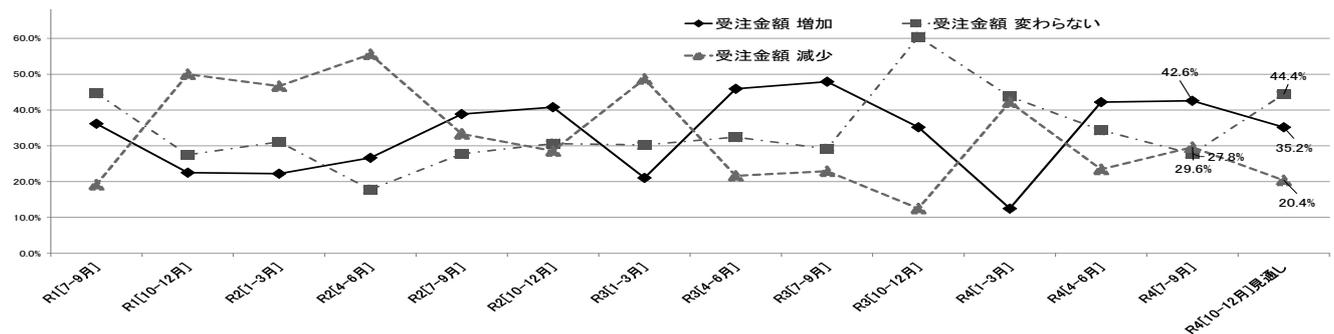


とすところから40%台後半と最も多いが、「増加」すると見ている会員も件数で31.5%、金額で35.2%とあり、前期、前々期に引き続き需要増の

四半期毎の受注推移（件数）



四半期毎の受注推移（金額）



流れは続くとみているようだ。「減少」と予測する人は共に20.4%である。

工事規模別の実績では、前期からの好況感もあり、前期に比べ工事規模が大きいクラスで「増加」の回答が増えている。件数で見ると大規模工事(1,000万円以上)では前期より7ポイントアップの17.4%、中大工事(500～1,000万円未満)では20ポイント近くアップし、回答者の34.6%が増加したとしている。

工事部位別では、屋根、外壁で「増加」が「減少」を20ポイント以上も大幅に上回った。トイレも「増加」が10ポイント以上上回った。リフォームの定番部位であるキッチン、浴室、LDは若干「減少」が上回る傾向となった。大規模改修は「増加」23%、「減少」24%だった。

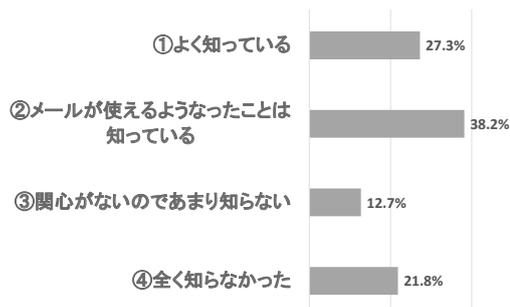
今期[10-12月]期の見通しでは、受注件数・金額共に「変わらない」とするところが40%台後半と一番多かったが、前期の好調な流れがまだあるとして「増加」予測は、受注件数で31.5%、受注金額で35.2%あり、「減少」の予測が一番少なかった。

3. メールでのクーリング・オフ対応は？

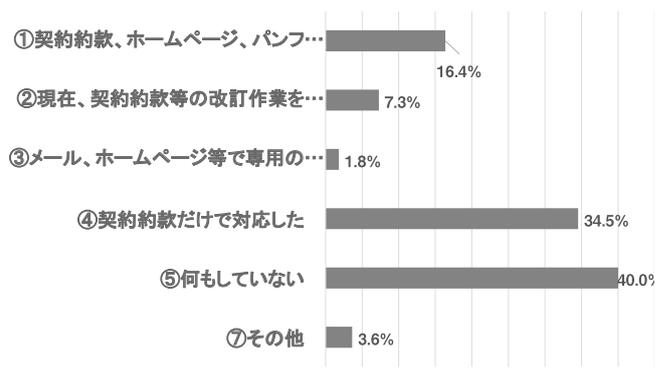
住宅リフォームに関係する法令が次々に改正されているが、最近の法改正や制度拡充について、会員の認知度、対応などを聞いた。

まず特定商取引法のクーリング・オフについて、これまで「書面」での通知が規定されていたが、今年6月以降、電磁的記録によるクーリング・オフが可能となった。電子メールやUSB等の記録媒体、FAXでの通知が可能となった。改正内容の認知度、対応などについて聞いた。「6月から電子メールなどでクーリング・オフができるようになったことを知っているか」では、「よく知っている」が27.3%、「メールが使えるようになった」ことを知っているが38.2%で、65%の人が知っているが、「全く知らなかった」という人も2割いた。次に「どのように対応しているか」では、最も多かったのは「何もしていない」が40%、次いで「契約約款だけで対応した」で34.5%で、対応が二つに分かれている。

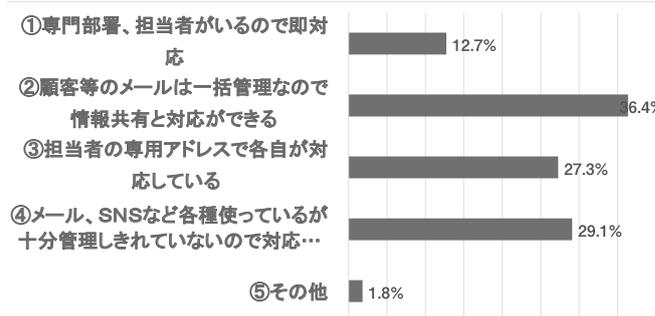
電子メールなどでクーリング・オフができるようになったことを知っているか？



どのように対応しているか？



クレーム等のメールにどう対応しているか？



こうした法改正等により、お客との契約ではこれまで以上に電子メール等の扱いが重要となるが、現在、消費者からのクレーム等のメールにどう対応しているかを聞いた。最も多かったのは「顧客等のメールは一括管理なので情報共有」で36.4%、次いで「メール、SNSなど各種使っているが十分管理しきれていない」29.1%、「担当者の専用アドレスで各自が対応」が27.3%と並んだ。十分に会社として統一的に管理しきれていない現状が見えている。

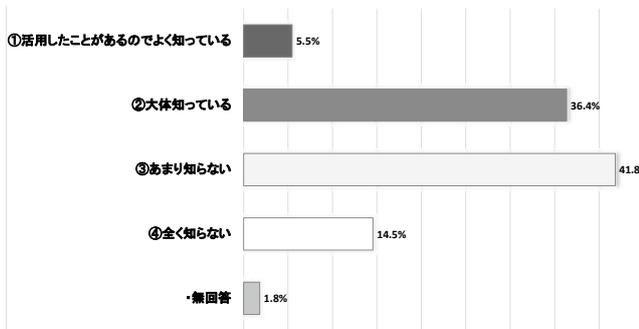
4. リフォーム瑕疵保険加入でも調停OK

この10月から住宅瑕疵担保履行法の改正で、専門家相談と紛争処理の対象としてリフォーム瑕疵保険や既存住宅売買瑕疵保険などの物件にも扱

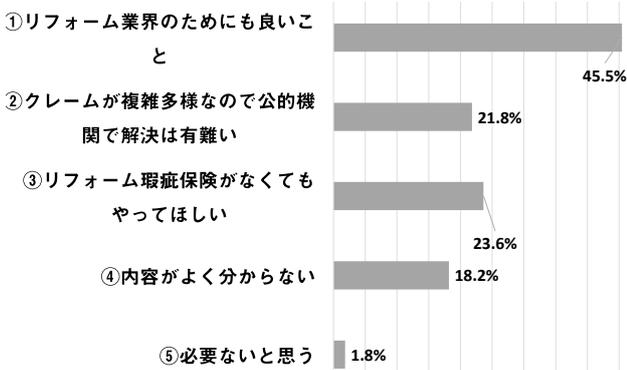
大され、リフォーム業者等の供給者も紛争処理機関での調停等が受けられるようになった。こうした制度等を知っているかどうか聞いた。

まず国指定の紛争処理機関で調停等が受けられる制度を知っているかでは、「大体知っている」が36.4%に対して「あまり知らない」が41.8%。「全く知らない」をあわせて知らない人の方が半数を超えた。10月からの「リフォーム瑕疵保険等の物件でのトラブルで紛争処理が使える」ことについては、「リフォーム業界のためにも良いこと」とする人が半数近くいるのに加えて、「リフォーム瑕疵保険がなくてもやってほしい」という人が3割を超えている。

紛争処理機関で調停等の制度を知っているか？



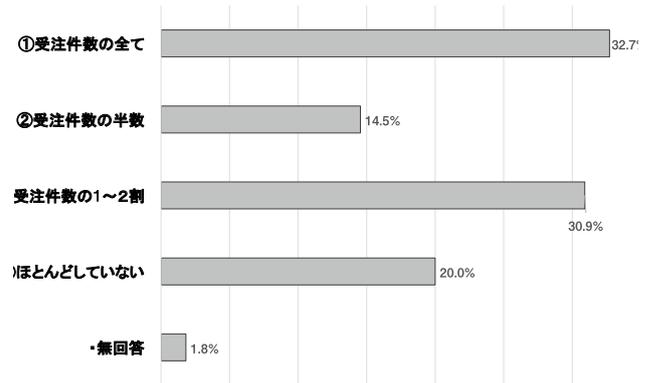
リフォーム瑕疵保険等のトラブルで紛争処理が使える？



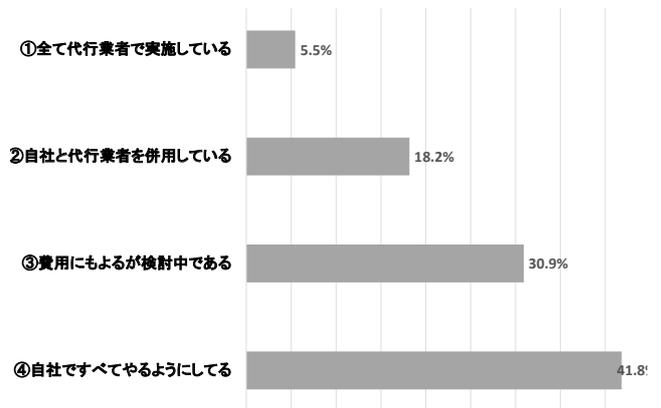
5. アスベスト事前調査の実施率、調査委託は？

このアンケートでは、前々回からアスベストの事前調査について質問項目を設けて会員の動向を見ているが、調査義務化から半年たった会員の調査の実施状況を聞いた。最も多かった回答は「受注物件の全て」で32.7%で前回調査の9.2%が大幅に増えた。しかし「ほとんどしていない」もまだ2割（前回4割）あった。アスベスト事前調査

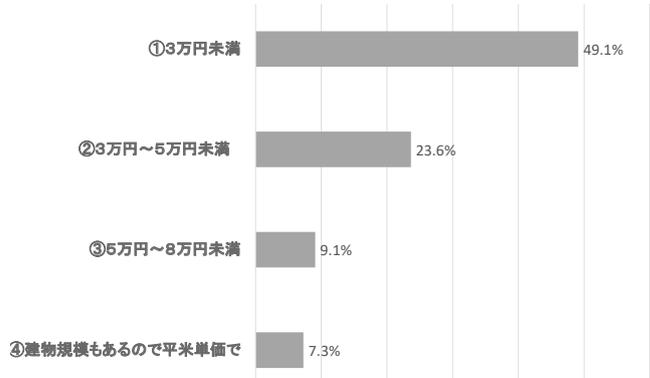
アスベスト事前調査の実施状況？



調査代行業者に依頼を考えているか？



代行業者はどれくらいの費用が適当か？



は結構手間がかかり面倒なことが分かって来て消極的な姿も見えてきた。そこで「調査代行業者に依頼を考えているか」について聞いた。最も多い回答は「自社ですべてやる」で4割を超えた。「全て代行業者で実施している」はわずか5.5%だった。やはり費用的な問題があるようだ。そこで代行業者を使う場合、どれくらいの費用が適当かを聞いた。最も多かったのは「3万円以下」で49.1%、次いで「3～5万円未満」が23.6%であった。

ジェルコで行っている様々な活動を上手に取り入れることで、会員様の事業の大きなヒントにつながります。その一例をご紹介します。

① 支部会（役員会・定例会など）

ジェルコでは全国どの支部でも定期的に定例会、支部会、ブロック会、地区会、支部役員会などを開催しており、会員同志の情報交換の場として活用されているほか、様々なセミナー、講習会なども企画・実施されています。こうした会合やイベントなどは会員であれば誰でも参加できますので、ジェルコの毎月の活動を肌で知ることができます。



② 各種セミナー・勉強会

ジェルコの全国8支部では年間を通じて、ほぼ毎月様々な活動をしています。現在はZOOMを使ったセミナーを充実させています。本部発信のWelcome JERCO Salonは、ミニセミナーと商材等紹介を行い、終了後には情報交換会を行っています。詳しくは本部事務局にお問合せください。



③ 増改築相談員（新規・更新）研修会

これからリフォームをしようと考えている人が最初に悩むことは「どの業者に頼もうか」ということです。そのようなとき、他社と差別化できる資格が増改築相談員です。実務経験10年以上のキャリアを有した増改築相談員であることをPRすることで、技術的な信用度もグッと上がります。ジェルコでは全国8支部で、毎年増改築相談員研修会を開催しています。開催日程など詳しい情報はジェルコのホームページをご覧ください。今期も「3密」を避けながら開催しています。



④ ジェルコ総合補償制度と「みんなのミカタ」

ジェルコ独自の工事保険として好評の「ジェルコ総合補償制度」は約100社が加入しており、

- ① 工事中の工事そのものの損害
- ② 工事中の第三者に与えた損害(施主の財物も含む)
- ③ 工事完了引渡し後に施主や第三者に与えた損害
- ④ 工事期間中に工事現場で偶然な事故により工事対象物などに生じた損害

を総合的に補償します。

2019年からは従業員の福利厚生を目的に、日本初！業種団体一括加入の「みんなのミカタ」（団体長期障害所得補償制度）も立上げ、募集をしています。

総合補償制度、「みんなのミカタ」ともに国内トップ水準の保険料率です。随時受け付けていますので、是非参加されることをお勧めします。

⑤ ジェルコリフォーム動画

10年後も感謝されるリフォームを目指し、初級編（無料）4本、中級編（5,000円/本）7本の動画を作成しました。ホームページよりお申込み下さい。

⑥ ジェルコアカデミー

ジェルコ会員としてリフォーム事業を遂行するために備えておきたいリフォームに関する総合的な知識を学ぶ、ジェルコリフォームアカデミーがあります。主だった事業は以下のようになります。

① ベーシックコース：ジェルコ会員必須受講となっており、「ジェルコ倫理憲章」と「リフォーム業務品質」の2科目で構成されています。倫理憲章では会員としての行動規範、リフォーム事業者としての心構え等について、リフォーム業務品質では適切かつ最低限必要なリフォーム工事のガイドラインについて学びます。リフォーム業務品質では適切かつ最低限必要なリフォーム工事のガイドラインについて学びます。

② 住宅リフォーム総合技術者2級講習：2016年より、新入社員を含む実務経験年数の浅い方を対象にした資格制度を創設しました。合格者には修了証と登録カードを発行しています。2019年度よりオンデマンド講習となりより効果的な受講が可能となりました。

⑧ 企業訪問（ベンチマーク）

ジェルコ創設以来の伝統と言えるのがこのベンチマークです。地域戦略を基本としているリフォーム事業ですので、エリア外会員の企業訪問申入れを快く受け入れてノウハウを提供してくれる会員が多くいます。近年では個社同士だけではなく、支部単位でのベンチマーク研修会が増えてきました。

※現在は一部で実施中です。



⑦ ジェルコリフォームコンテスト

デザインの優劣を競うデザイン部門は毎年500点前後の応募があり、全国的にも権威のあるコンテストになりました。また2017年からは経済産業省のバックアップを受け、ビジネスモデル部門を新設しました（隔年開催となるため、2022年は実施されません）。2018年からはユーザーフォト部門を新設し、リフォームに関するスナップ写真に賞を贈っています。なおユーザーフォト部門は、オンラインで気軽にご参加いただけます。



⑨ アフタージェルコ（懇親会）

多くの支部では、役員会やセミナーの会合後に懇親会（アフタージェルコ）をセットしています。

ここでは昼間のセミナー等では聞けなかったこと、聞きそびれたことなどを、オープンに聞くことができます。セミナー講師が参加されることも多いので、じっくりと疑問点や問題点を掘り下げて聴くこともできますしこのアフタージェルコから参加される会員もいます。

※現在は一部で「3密」を避けて実施中です。



♡お客様からのうれしい「感謝状」

～オーストラリアに居住して、住宅の「資産価値」を知る～ 日本にも、対応できるリフォーム業者がいることに心から感謝

リフォームの仕事に携わっていると、クレームや苦情といったお叱りの話もありますが、この仕事をやってよかったと思える喜びの声や、激励の声もいただくことがあります。今回は、ある会員様に届いた感謝と期待のメッセージを紹介いたします。

日本では住宅は新築が好まれ、どんどん新しい建物が作られてきました。その一方で数百年以上も前の木造の神社仏閣が存在している事実は、新築志向の理由は気候や地震などではない証拠です。むしろ都市における住宅の使い捨て傾向は、火事が頻発していた江戸の町で、焼き出されてもすぐに建て直せる簡易な住宅が必要だったことから生まれた、という説もあるようです。

一方、年の半分以上も住んでいるオーストラリアでは、取引される不動産はほとんど中古で、築百年以上の住宅も珍しくありません。マンションでも戸建てでもきちんとメンテナンスされている限り価格に築年数はほとんど無関係で、新築だというだけで高く売れるわけではありません。不動産の広告に築年数の表示がないのは実際に誰もそれに興味がないからです。さらに、土地の面積やマンションの床面積も価格と比例しないので、広い面積はそれほどアピールポイントにはなりません。

むしろ不動産価格の決定要因の次のような順番になるでしょう。

- ・第一に「場所」です。街並みや利便性が重要なことは言うまでもありませんが、眺望なども価値に大きく影響します。
- ・第二に「設備」です。水回りや空調、使われている素材の質が良ければ価値は上がります。
- ・第三に「デザイン」です。意匠設計に特徴があって部屋のレイアウトが現代の生活様式に合致していることが重要です。

人気のある場所にある築百二十年の住宅を購入し、ドアや窓などの古い建具をそのまま生かしつつ、水回りをはじめとする内装や部屋のレイアウト変更を近代的な形に変更するなどの場合、投入費用をはるかに超えた付加価値が生まれ、高額で売却できるのが普通です。そして「その場所にあるその建物がどれだけの価値を生み出すのか」という観点から、不動産を「消費」ではなく「投資」として考えるという点は徹底してい

ます。この観点からは購入した住宅に自分が住むのか、賃貸に出すのかはまったく関係ありません

これに対して「終の棲家として自分が住むのだから投資ではない」そして「中古は価値がないのでお金をかけるのは無駄である」というのが今までの日本の常識でしたが、これは今となっては大変危険な想定です。転勤はもとより、終身雇用の崩壊による転職による転居、介護の問題、あるいは離婚による財産分与など、売却しなければならない、あるいは賃貸に出さなければならないような事態に至る可能性はこれからも上がっていくのは確実です。それを想定し、「今そうになったら損益はどうなるのか」を常に頭におかねばなりません。そのためには資産価値の維持する努力は不可欠です。

両方の国で不動産投資をしてきた経験からは、ここが大きく異なる点ですが、日本の不動産市場もバブル崩壊後の長い低迷期を経て中古市場が確立し、ようやく海外と同じ流れに変わりつつあります。不動産会社と話をしても、過去のように築年数と土地・床面積で画一的に査定をするというような考え方は薄れているようにおもいます。

複数の投資物件を運用している中で、資産価値を維持・向上させていくために、第二の「設備」と第三の「デザイン」は決定的に重要で、私はこれを〇〇さんに支援していただいているわけです。今回マンションのスケルトンからのフルリノベーションとして二戸目をお願いしたのですが、そのほかの物件でも各種の工事をおこなっていただきました。その中で単なるイメージに過ぎない要望を具体化し、実現性や費用を勘案しながら調整するというプロセスに加え、問題になりそうな点に対する回避策を立案し、最後まで責任をもって実行していただける〇〇さんの存在は、あまり日本にいないことが多い私にとって不可欠です。この点が、具体的に伝えた作業を発注通りに実行する一般の「リフォーム業者」とは明確に一線を画するところです。

今後ともぜひよろしく願い申し上げます。

新入会員紹介



【九州支部】

株式会社ネクステック
愛知支店 課長 櫻井敦 さん
福岡県福岡市 第1種会員

賃貸物件の原状回復工事を中心にリフォーム業を営んでおります。
年間2,000件以上の現場で培われた経験とフットワークの良さ、スピーディーな対応が自慢です。お客様の満足を第一に、関係する全ての方々から感謝される企業になるを指針とし日々邁進しております。



【近畿支部】

株式会社植木工務店
代表取締役 植木勇一 さん
兵庫県尼崎市 第1種会員

尼崎市の地元密着で、大工工事・水廻りリフォーム・ガス工事などを中心に、小さな工事から大規模リフォームまで、幅広い対応でお客様にお喜びいただいております。ジェルコでは、皆様と共に学び、成長し、地域や社会に貢献したいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。



【東北支部】

株式会社富樫工業
代表取締役 富樫章太郎 さん
宮城県仙台市 第1種会員

「I love my home」をコンセプトにこれまで宮城県を中心に輸入住宅の新築工事を手掛けてきました。今後はリフォーム事業にも力を入れ、ジェルコの皆様とネットワークを活かし勉強してまいりたいと思いますので今後ともよろしく願い致します。



【中国四国支部】

晃和興産株式会社
代表取締役 西村公作 さん
山口県柳井市 第1種会員

山口県柳井市を中心に県東部エリアで住宅リフォーム・ガソリンスタンド・LPガス販売・便利屋などを営んでおります。昭和31年の創業以来、地域のお困りごとをスピードで解決することをモットーに活動しています。今後ともどうぞ宜しく願い致します。



【近畿支部】

株式会社大阪マルカン

代表取締役 勸代雅弘 さん

大阪府大阪市 第1種会員

元々美装屋から起業した、創業34年でリフォーム会社様・建設会社様のサポートを行っております。主な事業といたしまして、解体・産廃・養生・美装・ビルメンテナンス・消毒作業を得意とさせて頂いております。営繕も行っております。ジェルコでいち早く情報を取り入れて最新のリフォーム施工のお手伝い出来るよう取り組んでおります。



【関東甲信越支部】

一般社団法人住宅改繕技能育成協議会（住能協）

会長 川連育夫 さん

東京都台東区 第4種会員

リフォーム現場の生産性向上、職人不足解消のため“リフォーム多能工”を育成しています。10年前から“多能工育成塾”を開催、200数十名が育っています。今後ジェルコ会員の皆さまと共に、リフォームの新しい人材“リフォーム多能工”を育てていきたいと思っています。

※写真は多能工育成塾の講習風景

■ ジェルコ支部所在地 ■

北海道支部事務局

〒060-0004 北海道札幌市北4条西19-1-4

シャトー北4条

Tel:080-6327-4894

東北支部事務局 (株)オリテック

〒7981-0953 宮城県仙台市青葉区西勝山16-40

Tel:022-725-2510 / Fax:022-725-2562

関東甲信越支部事務局

〒104-0032 東京都中央区八丁堀3-7-1 宝ビル本館5F

Tel:03-5541-6051 / Fax:03-5541-0128

中部北陸支部事務局 (株)リビング春日井

〒486-0807 愛知県春日井市大手町3-14-13

Tel:0568-82-8717 / Fax:0568-82-8723

近畿支部事務局 (有)ミオ・デザイン

〒657-0846 兵庫県神戸市灘区岩屋北町1-5-20

Tel:078-801-2537 / Fax:078-801-2538

中国四国支部事務局 (株)やまもと住研

〒737-0823 広島県呉市海岸1-4-3

Tel:0823-25-7404 / Fax:0823-25-7404

九州支部事務局 B's Plan

〒820-0004 福岡県飯塚市新立岩2-13

Tel:0948-22-2929 / Fax:0948-52-6470

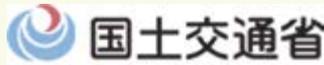
沖縄支部事務局 (株)CSハウジング

〒905-0018 沖縄県名護市大西1-1-1 神山ビル2F

Tel:0980-53-7236 / Fax:0980-53-7237

ジェルコの組織・活動は、行政や様々な関連団体などに支援・協力をいただいています。

ジェルコは長年の活動から国土交通省、経済産業省をはじめ行政・公的機関等の認定、支援を受けると共に、全国の住宅関連団体等と協力関係を築き様々な活動を行ってきました。これらの行政・公的機関・住宅関連団体はジェルコにとって大きなアライアンスの輪となっています。



国土交通省
ジェルコ発足以来、長年にわたり我々の活動を見守っていただいています。同省の各種補助事業に参加し、最近では住宅リフォーム事業者団体登録制度の認定団体となっています。



経済産業省
Ministry of Economy, Trade and Industry
ジェルコリフォームコンテストではビジネス部門に対し経済産業大臣賞を頂いています。同省もジェルコ発足以来、活動にご理解を頂き、住宅省エネ関連の補助金等で支援いただいています。



住宅リフォーム全般にわたる公的機関として様々な仕事をしています。ジェルコと同時期にスタートした歴史があり、長年にわたり協力関係にあります。増改築相談員制度の運営を行っており、ジェルコは長年その実施機関です。またジェルコは理事となっています。



一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
リフォームに関わる全国の行政、業界団体で組織されている団体で、消費者・事業者双方にとって有益かつ健全なリフォーム市場の形成を目指しています。ジェルコも加盟しており協力しています。

ジェルコリフォームコンテスト

コレカラ

みんなのミカタ

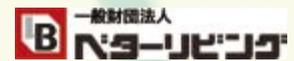
第1種会員



住宅設備メーカー等が地域リフォーム事業者とともに消費者の安全・安心、快適で便利なリフォームを推進。ジェルコ会員も多数いて共に活動している

北海道支部

関東甲信越支部



国民の住生活向上を目的に設立された歴史ある団体。BL部品認定、普及、試験・評価等を行う公的機関。ジェルコとは省エネ、住宅履歴情報管理支援サービス等で協力支援を受けている

東北支部

中部北陸支部



特別会員

第2種会員



一般社団法人リビングアメンティ協会 (ALIA) は、住宅設備、建材関連企業等の団体。ジェルコの2,3種会員も多く加盟しており、情報交流等をしている

九州支部

近畿支部



木造住宅の耐震診断、耐震補強を実施。研修会等で工務店・リフォーム会社等の耐震診断・補強レベル向上を目指している。ジェルコ会員である。

沖縄支部

中国四国支部



インテリアコーディネーター等の資格認定や育成を行う団体。ジェルコも団体会員で活動している。各種の資格やインテリア関連の普及に協力している。

第4種会員

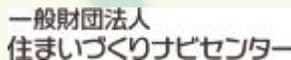
第3種会員



良質で長寿命な住宅のための認定・価値表示保証事業を行う団体。ジェルコの安心R住宅等でも協力関係にある。

ジェルコ総合補償制度

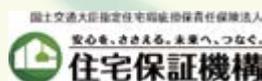
安心R住宅



一般消費者に安心・納得の住まいづくりをプロのアドバイスを行っている。公正中立な立場からリフォーム会社を紹介する「リフォーム評価ナビ」を運営。



リフォームの全国組織、日本住宅リフォーム産業協会を通して、自治体と企業、そして地機的に統合し合い、社会的課題の解決に貢献することを目標とする



住宅瑕疵担保責任保険法人。まもりすまい保険、まもりすまいリフォーム保険などで、ジェルコ会員の利用も多い。



一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会。建材・設備メーカー等の最大団体。リフォーム市場拡大とともにジェルコとの交流を活発に行っている。



一般社団法人
日本住宅リフォーム産業協会

**JERCO
REPORT**
No.290

発行日 2022年 10月 (創刊 1985年 1月)
発行所 一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会
〒104-0032 東京都中央区八丁堀 3-7-1 宝ビル本館 5F
TEL : 03-5541-6050 FAX : 03-5541-0127 URL : <https://www.jerco.or.jp/>
年間購読料 一部 / 500 円 (税込)