



一般社団法人
日本第三者住宅品質検査技術者認定機構
Japan the Alternative Residential House Quality Inspector Accredited Association

JAQUA マンスリーレポート

■ 事務局からのお知らせ

6月の『JAQUA マンスリーレポート』は、住まい夢ネット様施工品質向上研修（2日目）、コアー建築工房様施工品質向上研修（2日目）、特集に、民法大改正第3弾をJAQUAとして考えて行きたいと思えます。

■ JAQUA 活動報告

【5月14日】

■ 住まい夢ネット施工品質向上研修（2日目）

岡山県岡山市に本社を置く『暮らしのすべてをかたちづくる住まいの総合商社』株式会社ウッドワールドのぞき様の取り計らいにより、今回は株式会社タカ建築様の現場をお借りして実施させていただきました。今回の工程は、建築基準法でも特に基準の多い基礎配筋完了時です。かぶり厚さ、継手・定着長さ、補強筋の考え方等を中心に研修いたしました。現場では前回の机上研修で学んだ転圧、継手と定着の違い、設備配管のかぶり厚さ等について若手の監督さんから積極的に質問があり、それに対して他社の監督さんが自社での基準、考え方を話していた事が印象的でした。現場提供して頂いた株式会社タカ建築様も皆さんの話を真剣にとらえ自社の向上の一つにされようとされていました。次回（第3日目）も現場研修となりますが様々な意見が飛び交いどの様な研修なるか今から楽しみです。今回、現場提供をしていただきました株式会社タカ建築様ご協力有難うございました。



【研修風景1】



【研修風景2】

【5月16日】

■ コアー建築工房施工品質向上研修（2日目）

株式会社 コアー建築工房施工品質向上研修（2日目）大阪府堺市に本社を置く株式会社コアー建築工房様の現場にて実施させていただきました。コアー建築工房様は『工務店ならではの風土を活かした設計・施工を、お施主様と二人三脚で、世界にひとつの家づくりを』をモットーにさらなる品質向上。1物件目は、土台据付完了時の現場の施工状態を確認。住宅施工で基礎が完成し木部分が初めて登場する工程です。

アンカーボルト、基礎パッキン等の施工状態等の確認。ここでは、一つ前の工程での施工の影響がでます。型枠の材料、アンカーボルトの設置方法など、基礎業者様によっても違いがあります。ここでは、設備配管ルートについて意見が出て引渡し後のアフターも考慮して設計を進める必要がある事を全員で考えました。2物件目は、上棟後の構造金物で主に屋根ルーフィングの重ね、金物の仕様基準、釘ピッチの考え方の成り立ちなどを全員で確認しました。施工品質向上には、公の基準を遵守するだけではなく、それ以外の社内基準及び材料...の品質基準等も確認していく事を全員で確認しました。掲載写真にある「土台柱ほぞ穴の養生」です。コアー建築工房様の施工品質への取り組みがはっきりわかる部分です。施工品質向上研修も第2日目を迎え監督様からもご意見もあり有意義な時間になりました。次回の第3日目の研修もどの様な施工品質へのこだわりがあるか楽しみです。



【研修風景1】



【研修風景2】

【5月28日】

■ 2019年第一回JAQUA現場監督士資格検定試験を実施いたしました。現場監督士に求められる4大管理「安全」・「品質」・「工程」・「原価」に専門知識を交えたテクニカル試験と知識・対人能力をはかるヒューマンスキル試験を行いました。次回の第二回試験は10月8日（火）を予定しております。

今月の予定

- 6月 6日 コアー建築工房施工品質向上研修(3日目)
- 6月11日 住まい夢ネット施工品質向上研修 (3日目)
- 6月18日 旭建材セミナー (三重)



一般社団法人
日本第三者住宅品質検査技術者認定機構
Japan the Alternative Residential House Quality Inspector Accredited Association

〒190-0003 東京都立川市栄町4丁目2番98号
TEL: 042-540-7870/FAX: 042-540-7871
ホームページURL: <http://www.jaqua.or.jp>

■ 今月の特集：2020年民法大改正（3）

1 はじめに

今月の特集は、2020年4月1日以降の民法の債権法関連規定を見直す改正法（民法大改正）の内容を2カ月に渡り概要を説明して参りましたが、皆様とのセミナー勉強会を通じて質問が多かった内容、理解しにくい点などのご要望が有りましたので今月号も更に詳しく説明していきたいと思っております。下記は、そのほんの一部になりますがお参考にして頂ければと思います。

2 民法改正後の詳細ポイント

01) 品確法と民法の瑕疵担保の違い

・品確法

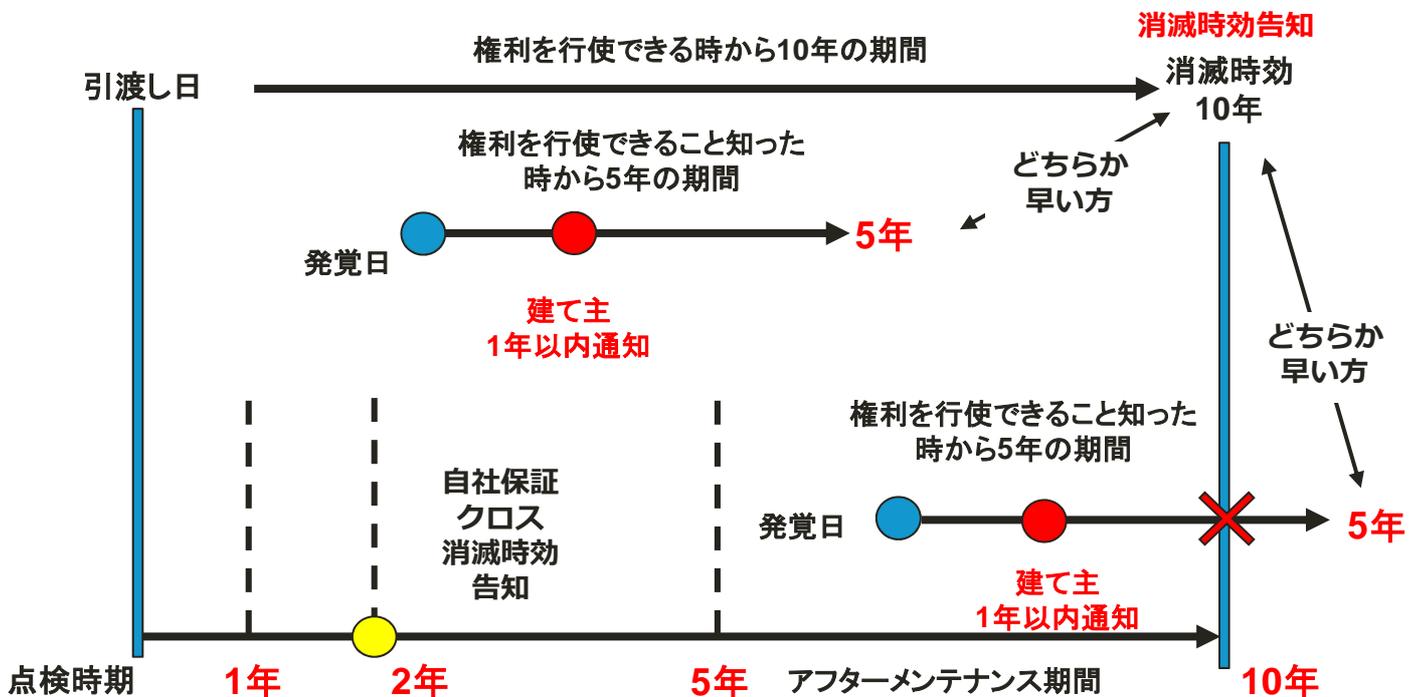
瑕疵→柱、床、屋根などの基本構造部分と雨漏りなどに関する部分。

期間→権利が無くなる消滅時効は引渡から10年。

・民法

瑕疵→品確法の内容を含めたその他ほぼすべての内容。（クロスの切れ、経年劣化による柱の割れ等）

期間→「権利を行使できる時から10年（引渡し日）」「権利を行使できることを知った時から5年（発覚日）」のどちらか早く到来した方が権利が無くなる消滅時効となる。但し、住宅会社が建て主に事項であることを宣言しないと時効成立しない。上記の民法内容を図解にして表現すると。



3 まとめ

最後になりますが、今回の民法改正では、施工中の住宅品質も非常に大切になりますが、民法では、契約書の約款内容を優先するところがあり、契約約款などできちりと保証期間等を定める事が重要です。例えば、経年劣化に左右されやすいクロス等の保証は一般的に2年と言われています。そのタイミングできちり定期点検を行い対応と消滅時効をお伝えしその後の対応は有償になる旨を宣言する事が重要になります。又、材料特性に左右される木材などには免責事項（経過観察）等を付け加えるなども重要になります。契約時の内容、精度の高い設計図書、施工品質は引渡し後の不具合を少なくアフターを充実させることで、民法改正のリスクがチャンスになり会社の成長に繋がると思います。それは、「住宅所有者の大切な家を守り、そこに住まう人の暮らしを守り続ける」JAQUAの理念に繋がると考えます。

■ 新規賛助会員のご紹介

JAQUAの活動に共感頂き有難うございます。今後ともご協力宜しくお願い致します。

- 旭建材株式会社 <http://www.asahikenzai.net/works/>
- 株式会社 鈴三材木店 <http://suzusan.jp/company/outline>

■ 新規JAQUA会員のご紹介

- 株式会社 タカ建築 <http://www.takaken-okayama.com/company/>
- 株式会社 川端工務店 <http://www.kawabata-koumuten.com/>