

労働安全衛生対策を万全に！

■労働安全衛生法施行令の一部改正と石綿障害予防規則等の一部を改正

石綿に関する取扱いを一部変更する省令が6月1日より施行されましたので、厚労省のホームページで確認をお願いいたします。

事業者は石綿による被害者になると同時に解体作業等によって、石綿が含まれているのにも関わらず、拡散させてしまい、加害者になる危険もはらんでいます。石綿含有の建築物を取り扱う際には法令を遵守した対応がもとめられますので、リフォーム事業者として適切な講習を受講しましょう。**アスベスト含有の建築物を解体・改修する場合は専門の業者にアスベスト除去工事を依頼し、くれぐれも自分で処理しないようにしてください。**

■熱中症に注意！

2017年、熱中症による休業4日以上のは数は444人で、うち14人が死亡しています。14人中8人は建設業従事者でした。7～8月がピークです。

死亡した14人のうち13人の災害発生場所において暑さ指数の測定と熱への順化期間の設定もなされていなかったそうです。

これから、暑さが増します。**事業者として熱中症対策（水分・塩分の補給確保、こまめな休息と職人さんの体調確認、体調不良者は帰すなど）を万全にし、熱中症被災者を出さないようにしましょう！**

ろうきんチラシが変更になりました！

ろうきんのリフォームローンチラシ最新版（2018年9月末まで利用可）ができあがりました！同封しておりますので、ローンをご利用希望のお客様へご紹介ください。なお、千葉に事業所がある方はちばろうきんのチラシを配布しております。ご活用をお願いいたします。

豊島区がHPにリフォーム事業者団体会員を掲載

豊島区では今年度より空き家活用条例を施行しました。それに付随して、豊島区が空き家をリフォームできる事業者をリフォーム事業者団体の会員にお願いしたいということになり、現在34者のリカコ会員が豊島区のホームページに掲載されています。**リフォーム事業者団体が自治体に認知され、活用される流れが今後も広がると考えられます。**詳細は豊島区のホームページ（空き家の利活用）をご確認ください。登録には申請書など書類の提出と、23区内に事業所があること、建設業許可業者もしくは建築士・施工管理技士などの常勤の有資格者がいること、など条件があります。詳細はリカコ事務局までお問い合わせください。

お客様トラブル防止！

リフォーム保険に加入しよう！

住宅リフォーム瑕疵担保保険は、**元請として住宅のリフォーム工事を行う事業者**が工事部分の瑕疵が出た場合に、その損害を補填するものです。事業者に対しての責任が強まる中、自分の身を守るうえで重要な保険です！リカコでは請負金額500万円以上の工事の場合は**加入を義務付けています。**

リカコは住宅保証機構(株)のまもりすまいリフォーム保険の団体認定をうけており、**リカコ会員には事業者登録料、保険料等の割引があります。ぜひご利用をお願いいたします！**

まもりすまいリフォーム保険の申込み方法のご相談は所属支部かリカコ事務局へ。保険金や技術的な詳細については住宅保証機構(株)・営業部(03-6435-8863)にお問い合わせください。

リフォーム産業フェア2018
7/17TUE-18WED 東京ビッグサイト西1・2ホール **入場無料**

7月17～18日、東京ビッグサイトでリフォーム産業フェア2018が行われます。リカコも後援をいたしました！

リフォーム業界のトレンドがわかる展示会となっておりますので、同封のチラシをご確認の上、奮ってご参加ください★



RECACO RT TIMES

発行所 (一社) リフォームパートナー協議会
〒169-0074 東京都新宿区北新宿1-8-16
TEL 0120-292-229 FAX 03-5332-3972
Email info@recaco.net
URL http://www.recaco.net

リカコでしごとを充実させよう！

「リカコ加入の事業者」アピールでしごとを受注！

リカコ会員から、リカコ加入によりしごとを受注できた事例が届いています。会員番号125の東京土建江戸川支部所属(有)エムズ・マツ取締役社長の松本さんよりおはなしを伺いました。松本さんの会社は防水・シーリングの専門工事業者です。現在、リカコ会員475者のうち131者が塗装や内装などの専門工事業者となっています。

松本さんは大手ゼネコンの下請工事が主ですが、組合や地域からの依頼で元請工事も行います。元請工事は工期や内容を自分で決められるため、少額であっても大切にしています。組合のつながりから、学校の先生が所有しているマンションの防水工事を紹介されました。相見積もりでしたが、国交省登録事業者団体のロゴマーク入り名刺をだしたところ、「このロゴマークは何ですか」と質問を受け、説明すると見積もり内容も納得され、受注に至ったとのことでした。**施主はリフォーム事業者団体については知りませんでしたが、国交省に認定された団体の会員であることが公務員の方には有効だったのではないかと松本さんは感じています。**

国交省も事業者団体登録制度を消費者に普及させる取り組みを考えています。会員のみなさん、リフォーム事業者団体制度をお客様に伝え、リカコ会員であることを活用しましょう。また、松本さんのように組合活動の参加によって地域につながりができ、しごとを受注するケースもあります。リカコだけでなく組合活動にも旺盛な参加をお願いします！

リカコロゴマーク利用方法や各種サポートのご案内

リカコ正会員になると、国土交通省が発行する事業者団体登録事業者用ロゴマークが利用できます。名刺や見積書に使用していただければ、松本さんのようにしごと受注の確率が上がる可能性があります！取り扱いは国交省が決めた規定がありますので、**利用届出書の提出と校正の確認が必要**となります。まだ利用されていない方、ぜひリカコ事務局までお問い合わせください。その他にもロゴマーク入り名刺作成の印刷会社の紹介、リカコアピールグッズ販売など、会員向けのサポートがあります。また、経験豊富な建築士の相談会（相談無料・東京土建本部にて）を月2回開催しています。TEL:03-5332-3971までお気軽にお問い合わせください。



(有)エムズ・マツ 松本取締役社長

(写真は第67回企業交渉にて団長として参加)



※松本さんの名刺はリカコ名刺作成サービスを利用

☆住宅リフォーム情勢と講習受講のすすめ☆

リフォーム事業者団体が所属する、(一社)住宅リフォーム推進協議会の平成29年度住宅リフォーム実例調査報告書(約2300者回答)によると昨年は契約金額300万円以下と1,000万円超の工事が増加し、その平均工事額が前年738万から759万へ増額。300万円超~1000万円以下の価格帯の割合は減少傾向で、**小規模リフォームと大規模リフォームへ工事が2極化しています。**

施工したお客様からの紹介で別の仕事もされた方も多いことでしょう。お客様に信頼されることで仕事確保につながるものです。

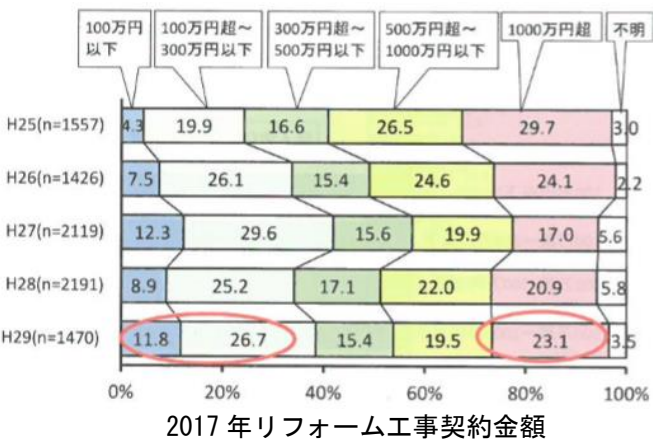
住宅は新築から15年を目安にその前後の約5年の幅の中でリフォームが必ず発生するものと考えられています。ここ数年では統計上、全国で毎年120万戸が対象となります。そのリフォーム工事をいかに仕事に結びつけるかが個々の事業者にとって今後の事業の発展につながります。

お客様にどのように信頼され、仕事を依頼される事業者となれるか、そういう事業者を目指して、接客マナーや事業者としての心構えなど再度見つめなおす意味でも、義務講習やその他組合で行っている事業や資格にまつわる講習をあらためて受講してみたいかかでしょう。

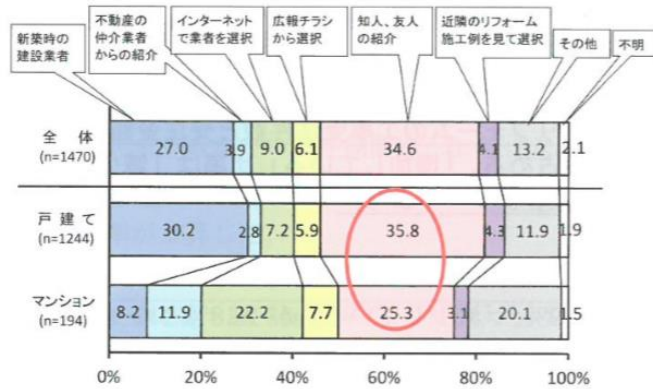
※お客様が仕事を依頼する際は金額面もありますが、同様に「信頼できる業者であるか」「しっかりとした工事してくれる業者か」も重要視され、お客様は接しながら、よく私たちを観察しています。価格の見える化、工事の見える化、アフターサービスの見える化を意識するようにも講習の中でさらに学習を深めていきます。

◇リカコ義務講習/その他講習会について◇

- ・義務講習A (入会后1年以内、または入会前に受講)
昨年から今年にかけてテキストを改編しました。業界の情勢や契約の重要性、接客マナーなどしごとを行う上で基礎的な事項が学べます。従業員の方にも勧めてください。
- ・義務講習B (入会后3年または1年以内に受講)
施工の具体例と、リフォームに関する法令やクレーム事例、産廃処理、リカコ会員必須のリフォーム保険について解説します。より具体的です。
- ・義務講習C (住宅省エネルギー技術講習)
国交省が力を入れている外部の講習です。省エネの家づくりの技術が学べる実践的な講習です。
- ・その他組合で様々な講習会があります。リカコから、また所属組合や支部からご案内いたします。講習についてのお問い合わせ、ご要望もお待ちしております。



リフォーム工事は戸建、マンションとも全世代「使い勝手の改善・自分の好みへの変更」のためとの回答が上位を占めました。世代別にみると若年層は「中古住宅の購入に合わせて」、60代以上は「高齢化対応」の回答が目立ちました。マンションの場合40代以上で「住宅・設備の老朽化」が上位の回答でした。業者の選択では**戸建、マンションとも「知人・友人の紹介」が多く、次いで戸建では「新築時の業者」、マンションでは「インターネット」という結果でした。**



久保木弁護士の必須！建築法律コーナー！

◇久保木亮介弁護士の紹介◇

- ★代々木総合法律事務所所属
- ★1971年埼玉県生まれ
- ★東京弁護士会に弁護士登録
- ★得意分野は刑事・労働問題
- ★趣味は絵を描くこと



はじめまして、リカコ顧問弁護士の久保木です。今回からリフォーム事業者に必要な法律知識のコーナーを担当します。第1回は2020年4月1日より施工される改正民法の「請負契約」について重要な改正がなされているため解説します。民法は契約における最も基本的なルールを定めたものです。新しいルールや用語(言葉)を正確につかんで、仕事に活かしていきましょう！

★完成・引渡し前のトラブルと民法

リフォーム事業者は特に落ち度なく請け負った工事を順調に進めていたのに、注文主の都合でストップがかかり、仕事が完成できなくなることがあります。

この場合、注文者の責任ですから、リフォーム事業者は契約した報酬額から、残りの仕事を免れたことにより得た利益(例えば、予定していた材料費の支出が不要になった等)を差し引いた額を、注文主に請求できます。この請求は、**仕事の結果が可分でない(工事の内容が一体不可分で、完成部分と未完成部分を分けられない)場合や、注文主に利益がない(工事の性質上、未完成の状態でも受け取っても使えない)場合でも認められます。**ここまでは、現在の民法でも認められるルールであり、今後も変わりません。難しい言葉で「危険負担の債権者主義」といいます(現行の民法536条2項)。

しかし、問題は仕事が完成できなかったのが注文主の責任でない場合や、請負人の責任である場合です。また、本当は自分の責任なのに、請負人の仕事に難癖をつけ、請負人の責任で工事がストップしたと主張する注文主に会ってしまうことです。

★工事の完了部分は報酬を請求できる!?

そもそも「請負」とは、仕事の結果に対し報酬を支払う契約です。現行の民法は仕事が完成していない以上原則として報酬の請求を認めていませんが、これでは請負人に酷な場合があります。例えば、「一つの建物の複数の箇所の修繕を請け負い、一部が完了した段階で、従業員の不祥事により注文主から契約を解除されてしまった場合」です。確かに事業主には従業員の管理不行き届きという責任がありますが、全部を「完成」していないから報酬ゼロというのは余りに酷です。

こうした“酷な”ケースがしばしば裁判で争われてきました。そして、仕事の完成が不可能になった場合でも、**①仕事の成果が可分であり、②注文者が既に工事が行われた部分の給付を受けることに利益があるときは、③特段の事情のない限り、注文者はすでに工事が行われた部分については請負契約を解除できない、とする最高裁判決が昭和56年に出ました。**今回の民法改正で、この最高裁の考え方が条文に書き込まれることになりました。改正民法第634条です。

第634条(注文者が受ける利益の割合に応じた報酬)次に掲げる場合において、請負人が既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるときは、その部分を仕事の完成とみなす。この場合において、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

- 1 注文者の責めに帰することができない事由によって仕事を完成することができなくなったとき。
- 2 請負が仕事の完成前に解除されたとき

リフォーム工事は仕事を完了した部分がどこまでか証明できる場合が多いと思われます。完了した部分の記録や写真をこまめにとっておけば、あとで「完了した、完了していない」の争いになった場合に、証拠を示すことができます。**いざというときに改正民法634条を活かせるよう、契約書や見積もりを詳細に作成し、記録をきちんととることを心がけましょう。**

出典：(一社)住宅リフォーム推進協議会

平成29年度 第15回住宅リフォーム実例調査