

第91号

NPO法人建築Gメンの会
〒206-0025
東京都多摩市永山4-2-4-108
発行責任者：理事長大川照夫
TEL 042-311-4110
FAX 042-311-4125
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 読者投稿「私の家の内覧代行の状況」：……………1
- 新聞ニュースより「悪質リフォームまた増加」：……………5
- 事務局からのお知らせ：……………5

◆◆読者投稿◆◆ 私の家の内覧代行の状況

投稿者 横浜市 横山 政之

はじめまして、今回、古屋敷様からご依頼を頂き本稿を書かせて頂きました横山と申します。

私自身このような文章を書くことに不慣れなこともあり本稿に誤字や誤記、極論での記載や口語的な表現が多々あるかと思いますが、すみませんが素人による執筆ということでご容赦頂けると幸いに存じます。それと、今回内覧代行を依頼し住宅というものについて大変勉強になったことや、特に私の住宅に大きな改善が出来たことを古屋敷様、中山様、また、お二方をご紹介頂いた児玉様に深く感謝しております。

勉強になったことは、広く発信は出来ないと思いますが、ぜひ、知人などを中心に発信し役に立てばと思っております。

一、私の家の内覧代行の状況

私の家の場合、内覧代行は古屋敷様のお勧めもあり、外壁や内壁を施工する少し前と、完成時の計二回実施して頂きました。

内覧代行などにより工務店に対し

- ・改修をお願いしたい点
- ・剥して次回確認させてもらいたい点
- ・説明をお願いしたい点

などが出てきたのですが、どれも建築途中であれば(素人の私から見ても)やって然るべき、またはそんなに大きな改修ではなかったと思いましたが、工務店には波風が立たないよう相談という形で、お願い出来るか、追加費用が発生するかをお聞きし、同意を得て進めておりました。

ところが前述に関して工務店とやりとりをしたり現地確認をする、と、

- ・事前に出ていけるとご報告頂いたものが現地を見ると出来ていない
- ・工務店の説明が理にかなわない

など、頭の悪い隠蔽工作ともとれるようなこととの戦いでした。

その都度、依頼通りになつていない点については、改修のお願いや、どうしてこうなっているのかについて、説明を求めましたが、家を引き渡され住んでいる現時点でも改修や説明は一〇〇%にはなつておらず、(残件は細かい点ではありませんが)事実上、泣き寝入りせざるを得ないものもあるような状況です。

今回、本稿を書かせて頂くにあたり、なぜ工務店がこのようなことをしたのかを考えて見ました。

普通に考えると、大したことではなければ改修すればいいだけです、自分達がしたことなので説明をすることは出来るはずだろうと思えますが、私のようなケースは工務店にとっては非常に稀で不慣れなパターンだったのでないか、と思いました。

例えば、現場や下請けには丸投げお任せ状態だったため、現場に小さく改修を依頼して改修箇所だけを確認するような流れがなかったであろうことや、現場との情報の行き来がない(つまりこれまでは完成し

でも工務店による細かい確認はなかった)であろうことなど、実作業上不慣れだった点と、エンドユーザーにあまり指摘されたことがないので稚拙な隠蔽工作で隠し通せる



棟換気の開口：
棟換気カバーは付いていましたが、通気孔がドリルで開けた小さいもので実際の通気効果はほとんどないと思われる状態でした。
棟換気の為に野地板ベニヤをカットして開口してあるとの説明を施工業者よりうけていましたが、結果はドリルで穴あけした程度でした。
有効開口面積の不足です。

と思ったというような隠蔽工作にも不慣れだったのであるう、と思いましたが。

何故このような状況が起こるのでしようか、中小の工務店ではありましたが自社ブランドや大手の下請けで広く手掛けている工務店とお聞きしていましたので、同様の内覧代行が入ると多くが私のような状況になるのではないかと、また、他社と連携されているということでは他の工務店や企業も大きくは意識が違うことはないのではないかと思います、以下考えてみました。

二. 高価な住宅に

不足しているものについて

消費者にとって高価な買い物は、

- ・ 住宅
- ・ 自動車
- ・ 家電

が一般的にはトップ3だと思えます。

家電、自動車は製品であり、住宅は製品と作業が組み合わされ製作された成果物がエンドユーザーに

引き渡されるものであるという違いがあるので、製品のように一概に一定の品質を保つための基準を設定することが難しくなりがちかとは思いますが、エンドユーザーがお金を払って購入するものとしての違いはないと思います。

また、価格という点で見ると、どのような買い物とも比較にならないくらい抜きん出て高価です。わかりきったことですが、一千万円の家電は量産品にはないと思いますし、一千万円の高級車の購入は比較的裕福な方の買い物だと思います。ですが、一千万円の住宅は中間所得者層の方に普通にあり得る買い物であり、むしろ一千万円では安いほうだと思えます。

このように住宅は、様々な所得層の買い物であると同時に、すごく裕福ではない人達がなけなしのお金をなんとか工面して購入する非常に高価な買い物でもあるのです。であるのに、逆に価格に見合うレベルの品質提供がされているかという点、まったくそうであるとは思えません。

三. 原因を作り出している

ものについて

エンドユーザーに対し対価に見合うものが提供されていない原因を作り出しているのは主に三点のことがあると思います。

(1) 見極めが難しい

住宅の品質はエンドユーザーが大概素人であるため非常に見極めにくいものです。

これが何回か繰り返し購入するものであればまだエンドユーザー側にも知恵が付くかと思いますが多くのエンドユーザーにとっては一生に一度の買い物なので過去の経験をフィードバックし自衛手段を打つこともままならないものだと思います。

また、他のものと比較して世の中に出回っている情報から見極めが難しいと思います。

(2) 基準が無い

建売にしても注文にしても「二. 高価な住宅に不足しているもの」の項へ記載したように基準が設定しにくく、あったとしても範囲が広く

かつ素人には分かりにくいものであると思います。

(3)後の祭り

供給側の都合のいいことに品質の著しい劣化が症状として表れるまでに大概は数年またはそれ以上経ってからです。(さらに都合のいいことに症状が発見されるころには供給者倒産のリスクはおいたとしても既に保証の対象外かと思えます。)

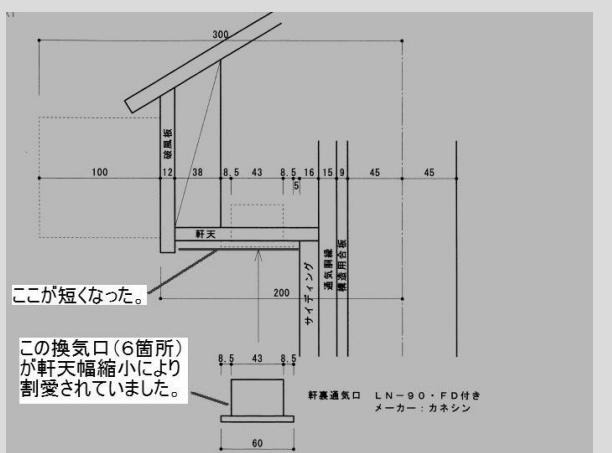
四.危ないのは中小の

工務店だけでしょうか

中小の工務店は品質の基準が甘いだらうから中小に頼むのは危ないと思われる方もおられるかと思いますが、大企業になれば上場しているところも多いでしょうし、上場すると株主の利益を優先しなければなりませんから、時には良心よりも見えないところのコスト削減に走ると思います。

マンションなど沢山の人の供給され社会問題になりやすいものは昨今多少の膿が出たかと思えます

が、個人向けの住宅にはまだまだ膿だらけだと思います。



軒裏換気口の割愛：

現場で屋根の形状が若干変わり、軒の出張りが少なくなり、設計時点では存在していた軒裏の換気口が6か所分なしに変更されて建築されていました。これはまったく説明なく建築変更されました。軒の出幅寸法が狭くなり、設計図で記載されている換気口を割愛されてしまったのです。

五.見方によっては

住宅は相当理不尽な買い物です

このように住宅は多くの人にとって、①高価な買い物で、②なげなしのお金で購入するにも関わらず、③悪いものを掴まされても隠蔽しやすくわからぬまま過ぎることを強いられる可能性があるもので、④これが供給側によりコントロールしやすく、⑤それは供給側が大企業、中小企業に関わらず企業や個人の利益優先で横行されやすい位置にある、ものです。

前述の①②に対し③④⑤というバランスを見ると世の中においてこんな理不尽な買い物はないと思えます。

但し、エンドユーザーが気付ければの話ですが。

六.今のままでは理不尽は

なくならないかもしれません

供給側による不当な搾取とも言える状況にさらされるエンドユーザーを救済する対策の一つとして、

プロによる内覧代行は非常に有効なものであると思います。

また、内覧時だけでは蓋をされた箇所はわからないので、供給側は嫌がるかもしれませんが、本来あるべき姿としては建築途中の所要所に第三者立ち会いを入れるべきだと思います。

但し、世の中の実態は私のようにたまたま内覧代行を知り必要性を感じたごく一部の人のみが有効活用出来ているに過ぎないと思えます。

事実、私の周囲で注文で新築されている人達は内覧代行の存在を知らないばかりか私のトラブルを説明すると「大変だったろうに」とか「内覧代行して良かったね」といった声は頂きましたが、こと自身の住宅に対し「内覧代行を導入してみようかな」という話はなく、「プロである工務店を信頼しているのだから内覧代行などは不要だろう」とのことでした。(私もプロの工務店に依頼したつもりなのですが、強要はしたくないので知人には自身の事例紹介に努めました。今回経験しなければ私自身も同様の意

識だったと思います。

このように理不尽さをなくすことは非常に難しいかと思えますし、ともすればエンドユーザー自身が理不尽であることに気付かない、知らぬが仏であり、気付いたところで後の祭り、泣き寝入りするだけ、それも一生に一度しか経験しませ

七. 将来に向けて

内覧代行もそうですが、本来の施工により住宅建築を正常化するこ
となどは、住宅建築自体がビジネスである限り需要がないと成り立ちません。

今の世の中の需要は漠然と良い住宅に住みたいというレベルに見えます。良い住宅とは、新築・駅近・安くて・広くて・日当たり良好とか、収納が多い家とか、住みやすい間取りとか、最新の設備、などに焦点が当たっている、手数料の安い不動産会社や情報が豊富な不動産サイトや最新のシャワートイレやシステムキッチンやユニットバスや

太陽光発電やオール電化やビフォー・アフター番組などが持てはやされてしまうのだと思えます。

そういったことも考えるのは楽しいと思えますし重要だとは思いますが、それだけではなく、本来必要なもののメンテナンスにお金がかからない住宅が欲しいとか、自身の一生の中で住宅にかかる本来必要なはずの無駄なコストをトータルで削減したいとか、を住宅の購入者自身が望むことで世の中は変わって行くと思えます。

誰かがこのような世の中を変えるのは、既にある世の中の状況(利権やエンドユーザーの意識が低くならざるを得ない状況なども含め)のせいで、非常に難しいことかと思

います。私が偉そうに言えることではないのですが、これらは建築Gメンの会の皆様のような方々が、世の中の人達の「気付き」にご支援頂くことで積み重ねられ日々少しずつ変わっていくものであると信じております。また、上記は「日本経済はどうしたら良くなるのか」といった、とも

すれば出口が見えないようなこととは違い、原因が比較的明確なので、ある時に一気に世の中が変わることもあり得ると思っています。

かなり飛躍した推測ですが、その時には今のように供給側に都合の良い住宅供給の形から、第三者による内覧代りを前提としたクリーンな注文住宅が供給側のメニユーとして生まれているかもしれませんし、または内覧代行自体などもなくなり何らかの製品のようになにか高い品質水準を満たした住宅供給がされるとか、住宅の品質自体に悩むことがなくなるようになるのかと思えます。

多少大げさな話かもしれませんが、そういった世の中が私の子供や孫の代には実現していることを心より祈りたいと思えます。

八. 最後に

最後になりましたが、古屋敷様、建築Gメンの会の皆様、今回このような執筆の機会を与えて頂き大変有難う御座いました。本稿は私のように住宅を購入さ

れる方が購入前に読まれると不安になる反面、意識が変わること何らかのお役に立てれば幸いと存じます。

二〇一〇年十一月二四日

横山 政之



会の活動にご協力ください!

●会員の種類	●年会費
正会員	24,000円
消費者正会員	12,000円
一般会員	6,000円
団体一般会員	48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



〜新聞ニュースより〜

悪質リフォームまた増加

文責 常任理事 高木 幸一

平成二二年一〇月二二日付「朝日新聞夕刊」記事で、認知証の高齢者や知的障害のある人などを狙って不必要な工事を契約させるなど、住宅リフォーム工事を巡る訪問販売トラブルが今年度、再び増加傾向にあると報道されている。国民生活センターによると住宅エコポイント制度を活用したリフォーム市場の拡大を背景に、悪質業者が参入している状況がみられるということである。

悪質リフォーム工事は、社会問題化して各地の消費生活センターへ約六〇〇件の相談が寄せられた二〇〇五年度以降は沈静化していたが、今年度は九月末時点で一二三件と、前年度同期比で一四件増え拡大傾向にあるという。契約者は七〇、八〇歳代の判断する能力が十分でない高齢者が多く、クレジッ

ト業者に対し、利用者の支払い能力調査を義務づけた割賦販売法の改正の影響で、現金や口座振り込みによる一括払いをさせているケースが増えているという。(新聞記事より)

景気浮揚策の一環として住宅エコポイント制度が導入され、新築工事に限らず増改築工事でも、エコポイント対象工事であればポイント還元が受けられ割安になると、各住宅メーカーがこぞって宣伝し、低迷している住宅市場の活性化をはかっていた。エコポイント対象工事は複雑で、断熱工事にしても単に断熱材を使えば良いと言うことではなく、認証を受けた材料を使わないと受けられない。しっかりした業者であれば問題は起きないであろうが、目先の利益にとらわれたリフォーム業者がいろいろ加減な説明で工事をすれば、後でいろいろと問題になってしまう。鳴りを潜めていた悪質リフォーム業者も、稼ぎ時であると活動を活性化させていると思われる。心配していたことが現実起きてしまっている。被害が拡大しないよう、建築Gメンの会として消費生活

センター等の各機関に協力していただくべきである。具体的には、各建築Gメンが各機関に足を運んで当会のPRをした上で、消費者から被害の相談を受けたり調査を行った時は各機関に相談し、各機関からの相談・調査依頼には積極的に対応するよう心がけたいと考える。

事務局からのお知らせ

□新聞ニュース記事

投稿のお願い

新聞報道された住宅関連ニュースのなかから、当会の活動に関係がある記事を『仮称・新聞ニュースよ』と題して今回掲載しました。今後も同様の記事があれば掲載していきたいと考えています。会員の皆様は全国的な問題に限らず、地域で起きた様々な住宅に関するニュースを見かけたなら、記事の出版、要約、意見を添えて事務局に投稿してください。会報の充実を図っていくためにご協力をお願いします。

□マスコミ・取材協力の案内

建築Gメンによる取材協力依頼がございましたら、可能な範囲で御協力いたしますので、建築Gメンの会事務局までご連絡ください。

□調査や検査のご案内

建築Gメンの会では、欠陥住宅など、住まいに関するさまざまな相談を受け付ける「住まい一〇番」をボランティアで開設しています。「住まい一〇番名簿」に掲載されている当会の相談員は、無料で電話相談を受け付けています。(ただし、電話代についてはご負担願います)

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、「住まい一〇番名簿」に記載されている相談員まで直接アクセスして下さい。誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

お問合せ▽

建築Gメンの会 事務局
(Tel) 042-311-4110

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査業務完了後に「ご依頼いただいた方へアンケートの協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

建売住宅購入前調査

「ご依頼の方からの」ご回答

内覧会等での第三者の観点で指摘いただけただけのは心強かった。不動産業界は依然として売り手主導なのが購入を通じて理解できた。もっと改革が必要だと感じる。まだまだレベル意識の低い売手、不動産仲介業者が多いと思う。業界の健全な発展に寄与して下さい。(神奈川県在住の方から)

建売住宅の総合調査

「ご依頼の方からの」ご回答

大変立派な報告書をいただきありがとうございます。今後相手との交渉があります。ご支援をよろしくお願いいたします。業者との保証期間、品確法の(雨もり)一〇年の規定などであきらめている方は多いと

思います。私もそうでしたが、貴会を知り先生からの説明で、瑕疵担保保証責任を問えるとの事でした。安心して相談できる貴会の活動の広報をもっとしてほしいです。(東京都在住の方から)

「編集後記」

この度は依頼者の方から、消費者の代表として貴重なご意見を賜りました。建設業界に携わる者として非常に身に詰まる思いです。このようなご意見を、今後の建築Gメンの活動や、各自が携わる設計や施工へ反映していきたいと思えます。

建売住宅の内覧会や注文住宅の完成検査に行き、気づいた点を指摘すると、売手の不動産業者や施工業者の見え見えな嘘や言い訳でごまかす場面に多々遭遇します。吹き抜けの天井高さが設計図面と14cmも低かった点を指摘すると売手の不動産業者の若手営業マンから、「14cm位低くて何が問題なのか?」「そんなくだらない事を指摘して、営業妨害をする気なのか?」等の暴言ともとれる内容の返答があったことも

ありました。たしかに吹き抜け天井で14cm低くても、容積は少なくなるが居住するうえでは何の問題もないと思われれます。

14cm低い原因は梁と接合ボルトを隠す為に天井高さを下げたものでした(設計者がそこまで理解していなかったことが根本的な問題ですが)。設計図面と寸法に誤差があるということは、何か原因があるはずです。その原因をきちんと説明して欠陥等の問題がなければ、消費者も納得がいき安心されます。

建築Gメンとして欠陥が発見されてからの調査だけではなく、供給者側の一方的な土俵の上で消費者が泣き寝入りという状況を防ぐためにも建築中の第三者検査や、内覧会・建物完成検査等で未然に防ぐ活動も重要であると思いました。

(N・K)



書籍の紹介

「監修」当会理事長 大川照夫

／事務局長 中山良夫

日本一やさしい

建築基準法の学校



ナツメ社/定価1628円

(目次)

- 建築基準法のどこがどう改正されたのか
- 建築基準法の基本知識を押えておこう
- 建築における用途・形態に関するルール
- 建築の防火・避難の規定・設備に関するルール
- 建築物の室内環境・安全に関するルール
- 建築物の構造強度に関するルール
- 建築にまつわる手続きに関するルール
- これまでの総復習!自分の実力を知ろう

※お求めはお近くの

書店にてお願いします。