

- 建築 G メン認証試験…………… 1
- 建築 G メンの横顔…………… 1
- 特集…………… 1
- 鑑定書の書き方…………… 2
- イベント報告…………… 2
- 講演会・無料相談会ほか…………… 3
- 事務局からのお知らせ…………… 5



# 第 1 5 号

NPO 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：理事長中村幸安  
 TEL 042-311-4110  
 FAX 042-311-4125  
 E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp  
 HomePage URL  
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



基礎力を試される筆記試験の様子。今回から遠隔地受験が可能となった。

## 二〇〇二年度 建築 G メン認証試験実施

2月23日に、青山コミュニティカレッジ（渋谷）で、2002年度建築 G メン認証試験（筆記・面接）が実施され、14名が難関に挑みました。この試験は、NPO 建築 G メンの会が実施するもので、当該試験に合格すると、建築 G メンとして登録でき、建築 G メンと称して調査・鑑定等の活動を行うことができます。筆記試験では、瑕疵の概念等、調査・鑑定に携わるにあたって必要となる基本的な知識が問われ、面接試

### 建築 G メンの横顔



登録番号 01006  
 所在地 埼玉県本庄市  
 得意分野 構造設計・監理（木造・RC造・SRC造）/ 溶接・配筋  
 住まい 110 電話相談窓口 0495(23)1281(9時~19時)

さとう まさのり  
佐藤 賢典



登録番号 01012  
 所在地 埼玉県所沢市  
 得意分野 木造住宅の鑑定  
 住まい 110 電話相談窓口 042(942)6465  
 （平日 18~20 時、その他 10~16 時、ファックスは同番号で常時受付）

すずき まつごろう  
鈴木 松五郎

業界の荒波に立ち向かい、正義を標榜する建築 G メンは、消費者の立場で、住まい造りを応援します。消費者の不安や苛立ちに伝えるべく、世に建築 G メンを輩出させることが、当会の大きなテーマの一つでもあります。今回は、埼玉を中心に活動中の建築 G メンの中から二人ご紹介いたします。

験では、明治大学荒川助教授（構造担当）、同大学加治屋専任講師（設備担当）、田中弁護士（法律担当）及び中村理事長を審査員として、各分野からの質問が行われました。また、当日の試験科目とは別に、各自自宅にて取り組む課題として、紛争事例に係る判決文・鑑定書等についての論文試験が実施され、高度な知識と見識が問われました。試験は、今年で2度目を迎え、これまで、21名の建築 G メンが誕生し、様々な場面で活躍しています。合否の結果は、本人に通知されるとともに、会報「楔」でもお知らせする予定です。受験者の皆様、お疲れ様でした。晴れて合格できることをお祈りいたします。

# 鑑定書・報告書の書き方について

本会常任理事

大川 照夫

建物になんらかの不具合があり、改めて点検して「欠陥(瑕疵)」であると認定されること  
があります。

不具合に気づき、工務店にそのことを伝えると、一応の対応はするものの一向に改善されなかつたり、補修が杜撰であつたりということが繰り返され、はじめて第3者の立場の専門家に調べてもらうことになるケースが多いようです。

調べて見ると、問題とされる事項について工務店が処理したものは表層に過ぎず、実は躯体(構造体)の造り方に問題があつて、その結果仕上げ面に問題が出てきたものであるため、先ず躯体を手当しなくてはならないというものが少なくありません。

仕上げを相当壊さないと根

本的な対策とならないことを知った上で、仕上げ面にその場凌ぎの手当をしてごまかす。そのうち責任をとるべき時間(瑕疵担保期間)が過ぎて、あとは知らぬ顔ということが良くあります。

このような泣寝入りをしないで済むように、少しでも不具合に気がついたら、専門家に調べてもらうべきでしょう。

## 鑑定の視点

専門家には、建物の安全性に不足は無いのか、法令、諸基準に適合しているか、契約で予定している(目的としている)諸々の性能は確保されているか、仕様は契約通りか等についてしっかりと調べてもらう必要があります。

専門家には、自らの経験のみによる判断でなく、瑕疵の概念について正確に理解しておいてもらい、客観的な根拠の元に判断してもらう必要があります。

我流にこだわり過ぎる専門

家は、鑑定人としてふさわしくありません。

当NPOの理事長である中村幸安氏は、建築物における瑕疵の定義として以下のものをあげていきますので、参考にして下さい。

- 一 関係法規に違反しているもの
- 二 契約に違反しているもの
- 三 設計図書に違反しているもの
- 四 設計に間違いがあるもの
- 五 監理・指導が間違っているもの
- 六 経済的交換価値が損なわれているもの
- 七 使用価値が損なわれているもの
- 八 安全性が損なわれているもの
- 九 居住性が損なわれているもの
- 一〇 過大な維持保守費用を要するもの
- 一一 設計図書に明記されていない部分の性能が損なわれているもの

一一 外観の仕上げが工事単価に比して損なわれているもの

## 鑑定書・報告書のまとめ方

調査した結果は、報告書としてまとめておく必要があります。

報告書は、「鑑定書」「診断報告書」「調査報告書」の形でまとめられますが、いずれの場合でも、調査建物の問題点(瑕疵)について列記する必要がありますが、ただ列記するだけでは争いの場に出たときに正当な評価を得られないことがあります。

例えば裁判で争う場合、最終的に判断(判決)を下す裁判官に瑕疵であることを理解してもらう必要があります。その瑕疵がどの様なものか(瑕疵の実態、状況の説明)、何故瑕疵といえるのか(瑕疵とする根拠、基準の明示)、瑕疵があることよって生じる不利益は如何なるものか、その瑕疵はどうして生じたのか(可能な

イベント報告



東京地区で住まい110番講演会・無料相談会が開かれました

去る2月15日(土)、東京都北区の北とびあにて、当NPO法人建築Gメンの会東京連絡会主催による講演会・相談会が行われました。

当日は、開場時間の午後1時前から既に待つておられる方がいるほどで、会議室がほぼ埋まる、80名程度の方の参加を得ての大盛会となりました。冒頭、司会役を務めた大木昭治(建築Gメン)社員より当NPOの案内リーフレットや建築Gメンの会シールの説明がありました。

限り原因の解明をする)、それぞれについて説明出来なくてはなりません。  
論旨を整理し、論理的に明快な文章に仕上げてもらう必要があります。  
技術畑で生きてきた建築専門家には不得手な人もいますが、努力してもらわなくてはなりません。

されることとなります。その場合は必要に応じて注釈をつけることとなります。  
故意か過失かを問わず、建物に瑕疵がある場合、本来的に供給した側の責任で担保されるべきものです。(ただし注文主の責任において生じた問題は瑕疵となりません)  
瑕疵と認定された場合、その対策(担保)として、補修あるいは

は補修に代えて損害賠償がなされることとなります。  
裁判の場合、損害賠償請求をすることが多く、鑑定書の作成と並行して、瑕疵補修費用の算出が必要となります。  
裁判では、補修の方法まで争われることが少なくありません。原則的に、契約した建物とするのに必要とされる補修方法を採用し、又、その費用の算出をして争うこととなります。

瑕疵を抱えこんでしまった場合には、ことほど左様に瑕疵の実態を調べ、損害の回復を求めて争うわけですが、当事者である建築主はもちろん、関与した専門家も、心して無駄の無い調査報告書を手にできるような努力するべきです。私も改めて肝に命じたいと思います。

くらしフェスタ東京2002

第一部は、社員である山本孝弁護士による、欠陥住宅問題の解決法と題しての講演が行われました。多くの建築訴訟に関わってきた経験から、欠陥住宅問題に巻き込まれた時の対処方法や欠陥住宅を掴まされないうの具体的なアドバイスがありました。

続いて、やはり当NPO社員で建築Gメンである大川照夫一級建築士による欠陥住宅の事例レポートが行われました。当NPOの中村幸安理事長が永年撮りためてきた欠陥

住宅の写真を用いた分かりやすい説明に、参加された方は熱心に聞き入っておられました。



講師の山本弁護士

第二部は、無料相談会が行われましたが、主催者側が予想していたより多くの相談者(約20名程度)がおり、東京地区の会員・社員のみでは、相談を受けきれず、近隣の社員・会員の応援をお願いし、多くの相談者に対応することができました。

また、今回は当NPO理事長らの著作など欠陥住宅に関する参考書や金融公庫の標準仕様書などの図書展示コーナーを設け、閲覧できるようにしましたが、その展示図書のリストの希望者が多く、急遽リストを作成し全員に配布することとしました。当日のアンケートからこの講演会・相談会に参加された理由を挙げますと、

- 1. 新しく家を建てる(買う)ための予備知識を得るため。 14人
  - 2. 今住んでいる家のことについて気になることがあるから。 9人
  - 3. 欠陥住宅に悩んでいるから。 8人
  - 4. 住宅問題に関心があるから。 8人
  - 5. その他 6人
- ・住宅問題の情報収集のため。  
・屋根リフォームの悪質商法に引つ

かかった。

・リフォームに関する相談が多く、深刻。(消費生活相談員)  
・建築Gメンに関する問い合わせがある。(消費生活相談員)  
・自分の持っている情報を提供するため。取材

と当NPOの役割が、欠陥住宅問題解決に対処するばかりでなく、それを未然に防ぐ役割としての期待を覗うことができます。さらに今回は、マスコミ、消費者関係団体の出版関係の方からの取材や消費生活相談員の方の参加もあり、当NPOが取り組む問題への社会的関心の高さを知ることができました。

今回は、マスコミをはじめとする



欠陥事例を解説する大川常任理事

関係機関に当催しの案内を広報したせいもあり、多くの方が参加され、また、遠方からの参加もあり、遠くは青森県から来られた方もいらっしやいました。こうした企画を全国的に展開する必要性を感じました。

く来場者数に驚いているとのことで、講演は大盛況となりました。講演の中で理事長は、住まいを手に入れる際に気を付けるチェックポイントを懇切丁寧に解説し、具体例を交えた興味深い話に、来場者は熱心に聞き入っていました。また、時折飛び出す笑い話に、来場者からの笑声も絶えず、楽しさ一杯の講演会となりました。

### 「公庫すまい・るホール」にて

#### 中村理事長が講演

2月2日(日)、住宅金融公庫本店すまい・るホールにて、「欠陥住宅を防ぐ為に」と題し、中村理事長が講演しました。

講演会の概要については、公庫ホームページにおいても追って掲載される予定とのことです。

今回の講演は、公庫すまい・るセミナー(特別編)として位置づけられたもので、理事長の著名度と、ユニークなキャッチフレーズ「ビットたけしのTVタックルで有名な建築Gメン参上!!」による宣伝効果が相まって、来場者は250人近くになりました。公庫担当者からは、公庫すまい・るセミナーの中で、群を抜



講演する中村理事長(写真中央)

(2003 年) 1 月の調査依頼実績

都道府県	内容	担当調査員
大阪府	中古物件(築18年)購入前の検査	西山 勝敏
京都府	築25年在来木造物件 リフォーム工事の見積等のチェック	丹羽 稔
千葉県	RC造マンション 補修工事の立会い	石岡 善正
東京都	床下の調査	高田 学
東京都	中古マンションの購入前のチェック	大川 照夫
東京都	公団中古マンション(築20年)の購入前の検査	大川 照夫
東京都	マンション内覧会の立会い	大川 照夫
東京都	大引き切断による建物強度の確認	大木 昭治
東京都	リフォーム被害の調査	槻田 昌明

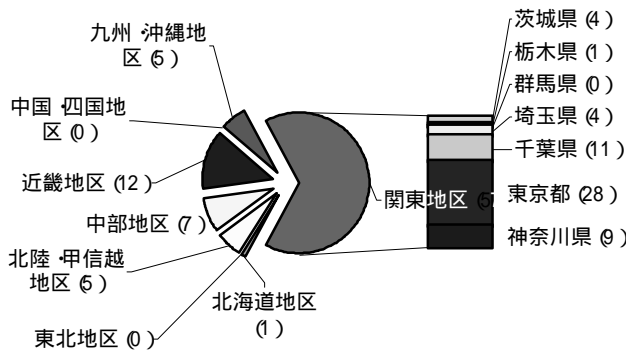
事務局からのお知らせ

相談・調査業務報告

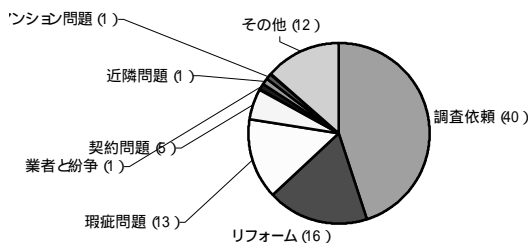
1 月期は 90 件の電話相談があり、前月期に比べほぼ倍増となりました。理事長が取材に対応したテレビ番組 (TBS 系 ウッチャキナンチャキ) や川口常任理事が対応した雑誌「美しい部屋 50 号」等の影響が大きいです。

内容的には、新築のマンションの内覧会や中古物件の引き渡し前のもが目立ちました。また、リフォームに関係するものも依然高い割合を示していますが、その内容には変化が見られ、以前の駆け込み寺的な相談だけでなく、正しいリフォーム工事をする為に、相談したい、診て欲しいというものが増えてきました。

地区別相談件数 (1 月期)



相談内容の内訳 (1 月期)



第3者による検査の重要性を常に会では訴えています。徐々にリフォーム工事の場合においても浸透しつつあるようです。

社員の方へお願い

定例総会では、本年度の相談と調査実績をまとめて報告します。また、事務局に未報告の相談や調査のある場合には、早めのカルテや報告書の提出をお願いいたします。

木材の乾燥と使用事例についての見学会を行いました

去る3月7日、芯持ち材の乾燥方法に取組んできた製材所へ、会員の皆さんと一緒に見学に行きました。お目当ては、「割れる、反る、ヤニが出る」等の問題を解決したムク材が出来るとされる独自の乾燥方法です。乾燥前に一旦木材に飽和状態まで水分を含ませて、その含水率を揃えること、乾燥機内の圧力や温度を変動させて木材の導管を開かせて、内部の水が蒸発しやすいように乾燥させることが大きな特徴です。その方法で乾燥させた木材は、表面だけでなく、芯までムラなく含水率を低くすることが出来るそうです。



木材の乾燥機「スピードラ」

実際に、この木材(ただし当時まだ試験段階)を使った築2年のお宅を拝見することが出来、割れがゼロとまではいきませんが、良好な状態であることが確認出来ました。



見学したお宅の小屋裏の様子。小屋組材は特に良好な状態だった。

見学の後は、(有)環境総合研究所の黒岩さん、(有)沖倉製材所の沖倉さんと、木材の技術的なことや明日の製材業界についてなどの意見交換を行いました。

今後も当会では、健康な住まいづくりのための活動の一環として、積極的に情報交換を行い、また、消費者に情報発信していきたいと思えます。

この件についてのお問合せは、  
(有)環境創造研究所

TEL 03-5241-2670

代表の黒岩さんまで

## 住まい110番

### 講演会・建築無料相談会

住まい110番は、住まいに関する講演が聴けて、やはり住まいの悩みや心配を専門家にマンツーマンで相談出来る消費者向けの無料のイベントです。今回の講演は、阪神大震災の真実を語るものと、建築設備の分野をテーマにしたもの二本立てです。皆様お誘いあわせの上、お気軽にご参加下さい。

#### 『住まい110番』

講演会

「人を殺さない住宅」

講師 中村 幸安

(NPO建築Gメンの会理事長)

「水まわりのバリアフリー」

講師 露口 和也

(東陶機器(株))

福祉住環境コーディネーター

建築無料相談会

「新築、リフォーム、欠陥 その他

住まいに関する相談・質問」

相談員 当会社員(埼玉、西

東京、栃木、福島地区担当)



## 埼玉県労働会館

〒336-0001 さいたま市常盤9丁目24番13号 TEL.048(832)2151(代)

日時 03年4月20日(日)

午後2時～午後7時

場所 「埼玉県労働会館」

5階13研修室

交通 JR・京浜東北線

北浦和駅 徒歩5分

入場 無料

お問合せ NPO建築Gメンの会

事務局まで

TEL 042-311-4110

Fax 042-311-4125

## 中古住宅の総合診断

消費者の方は { リフォームの前に診断を  
中古住宅を買う前に診断を

業者の方は { 第三者機関の公平な診断  
として活用して下さい!

精密機械による診断

シャロームハウス(株)

東京都渋谷区恵比寿南 1-6-11

TEL 03(3792)7106

### 会の活動にご協力ください!

会員の種類	年会費
社員	24,000円
会員(個人)	6,000円
会員(団体)	48,000円
ML会員(個人)	3,600円
ML会員(団体)	10,000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。

編集後記・次回の予告  
次号楔16号は、特集「行政とNPOとの連携のあり方」など、3月末発行予定です。