

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/>



- 「住宅を三十万円/坪以下で建てるリスク」 1
- 欠陥住宅59の手口……… 3
- 事務局からのお知らせ: 4

「住宅を三十万円/坪以下で建てるリスク」

文責 建築Gメン 久保田 敦

消費者にできるだけ安く住宅を提供しようとする業界関係者の努力は昔から変わらない。しかし、その努力する方向については常に注視していく必要がある、中でも最近気がかりなキーワードとして「薄利多売」という販売戦略がある。消費者にとっては聞こえがいいかもしれないが、業界関係者は少なからず疑問や不安を感じ始めている。

住宅の価格は言うまでもなく、性能、デザイン、設備仕様などによってピンからキリまで存在する。消費者にとっては、「適正な価格かどうか」がわかりにくい」とか、「完成してみないとわからない」という不安を少なからず抱え、最終的には大きな賭けに近い感覚で購入を決める消費者が多いと思われる。

「低価格住宅」の疑問に対し決まっ

て「薄利多売」や「資材一括大量購入」というわりと聞こえのいい回答が返ってくるのだが、果たして鵜呑みにしていいのだろうか。結果的に取り返しのつかないことも少なからず予測できる。

消費者(建築主)から最近の低価格住宅の「凶面確認」「第三者検査」の依頼を受けた私の体験などに触れながら、低価格住宅のリスクについて考えてみたい。

■薄利多売のしわ寄せ

(一) 下請業者について

ハウスメーカーなどが「薄利多売」の精神で消費者と契約すれば、「薄利多売」の影響は間違いなくその下請業者(職人)にも及ぶ。下請業者(職人)が、無理な賃金で仕事をこなそうとしていないだろうか、そんな心配がよぎる。そうでなくても職人の手当ては限界に達している。そこへ来てさらに切り詰められる状況となれば、仕事を急ぎ、さらには手間を惜しんだ結果、施工精度まで影響が出かねない。そんな現場

こそ工事監理者、または第三者建築士の目が必要なのだが、それが健全に機能しているかどうか「薄利多売」の現場ではより一層の懸念を感じる。

(二) 工事監理者の不在

名義だけを掲げ、実際には十分な工事監理を行わない工事監理者が今なお多い。前述の通り「薄利多売」を戦略とした現場には一層欠かせない「工事監理者」の存在であるが、ハウスメーカーなどの施工会社は、設計者と同様に、工事監理者の稼働でさえ削減の対象にしてしまっている可能性がある。あるハウスメーカーの工事監理者は、本人が工事監理者であるにもかかわらず「現場へは特別な指示をできないことになっている」ときっぱりと言い切った。耳を疑い何度も確認したが、まるで下請業者とはそんな約束があるかのように、下請業者とのコミュニケーションを取りたくない様子が打ち合わせの中で伺えた。基礎を貫通する配管方法や、コンクリートの呼び強度など具体的に尋ねたが、「それは現場が…」と言ったきり一切回

答がなかった。

また別の物件で、「現場管理者」が「工事監理者」を兼ねた現場でのことである。「現場管理者」という立場で現場には頻繁に通っていたようであるが、「工事監理」という目では見ていなかったようである。たまたま建築主が撮った携帯の写真から見つかった欠陥は非常に大きなものであった。住宅性能保証住宅であるにも関わらず外壁の通気が全く取れていない、また、片筋交いがみんな同じ向き(厳密には十五箇所中十二箇所が同じ向き)など、法的には別として工事監理者としての目が全く不在だった。結果的にサイディングをすべてはがし、胴縁からやり直した。その施工者は、下請けのサイディング業者に入入り禁止を告げたようだが、自社の工事監理者の責任を棚に上げた変な話だ。

え上がる思いをしたことを覚えていいる。違法ではないのだが、「現場管理者」と「工事監理者」は利害関係のない立場の人間が行うことが消費者(建築主)の利益につながることは言うまでもない。

(三) 設計図面について
三十万円/坪以下の住宅は、共通して図面が非常に少ない。設計は社内で行う場合も、委託する場合もやはり費用の削減対象であることには間違いなさそうである。要するに確認申請に必要とする「必要最小限の図面」しか書かない。それは、「指定確認検査機関」のための図面といっても過言ではない。少なくとも建築主のための図面ではない。

下請業者(職人)にとっても、きめ細かな設計でない方が都合が良く、仕事はしやすい。反面、消費者(建築主)にとっては情報量が少なく、完成後、思ったものと違う、打ち合せしたことが現場に伝わっていないなど、施工者との行き違いも多くなる。それを補っているのがモデルハウスと言うのだが、一軒一軒

がオーダーメイドで建てられ、施工環境が違うわけであるから、あくまでも目安の域は超えない。

また、設計者が手間をかけないため、「提案やアドバイス」も非常に少ないのも特徴のひとつと言える。

(四) 建築主側の
第三者建築士の入場禁止
これは稀なケースかもしれないが、体験談として紹介する。
建築主から依頼されて最初の打ち合せの時であった。ある有名ハウスメーカーの設計者と工事監理者が冒頭「会社全体として(建築主側の)第三者検査を禁止している。私たちの支店だけいいですとは言えない」と第三者建築士をきっぱり認めない発言から始まった。しかしこの日までに建築主は営業マンとの間で第三者建築士については合意していたため、私はこの席に着いていたわけで、これには建築主も咄然としていた。このハウスメーカーの言い分は「当社は薄利多売でやっているため、第三者建築士が現場に入ることによって工程が崩されてしまう」というのである。結果的には営業マン

が支店の責任者の了解を得て「今回は特別」という待遇で打ち合わせが始まったのだが、その後も「建物の中に入ってはだめ」「業者登録をしてもらおう」など、何とも言いようがない要求が続き、かなり抵抗していたことを記憶している。「どうぞ見てください」と、建築主の利益を最大限に考える多くの施工者とは明らかに様子が違っていた。施工者の気持ちに立てば、快くというわけにはいかないのもよくわかるが、これも「薄利多売」の戦略では大きな障害となるのであろう。

(五) 設計料・監理料は無料?
消費者が全く不安を抱えずに契約に臨むことは難しいかもしれないが、少しでもそれを解消できるのが実のある設計図面や、工事監理である。薄利多売のためにそれらを省略する風潮は消費者にとっては大きな不利益であることは先ほど述べたとおり。

また、設計・監理料を明確にしていいる会社はしっかり行っている場合が多い。設計料や監理料を無料とか、または曖昧にして金額を建築主

に示さない場合はその実効性を疑ったほうがいいかもしれない。

■運と不運

安く売ることばかりに気をとられている施工者や建築士」に出会うことがないよう、今は祈るしかない。

建築Gメンが暴く

欠陥住宅59の手口

業者とのやり取りは、

面倒でも書面をもってやる

文責 副理事長 山本 孝

欠陥建築を大きくふたつに分類すると、法令違反の建築と、契約内容に違反した建築とに分かれる。

実際の建築紛争では、法令違反を建築主(施工)が指示したという弁解が、業者からされることも多いが、ふたつの側面から考えればよい。

建築紛争において、法令違反建築と契約内容違反建築の、どちらを立証するのが困難かといえば、契約内容違反の立証である。

法令は勝手に改変できない基準であるのに対して、契約内容は当事者の合意で決定されるから、なにが最終決定か不明確な場合も生じてくる。

建築上のトラブルを少なくするためにも、業者とは書面でやり取りするのがよい。その理由は、

- ① 内容が正確に伝わる
- ② 言った言わないの争いが回避できる
- ③ 図示することもできる
- ④ 建築主と建設会社の営業マンが口頭で合意できても、それが設計部門に正確に伝わらないという危惧が減る
- ⑤ 設計部門から下請け、下請けから孫請けへと伝わっていく過程でさらに内容が変化する可能性を減らせる
- ⑥ 虚偽の弁解を許さないための証拠になる

書面化するといっても、全てを契約書、変更契約書、合意書という標題の書面にしなくても議事録形式でよい。

そういう標題が堅苦しければ、カーボンコピーを使えば、コピー機がなくとも、両者が同じものを保管できる。

争いを仲介するものとして最も困ることは、言った言わないということである。簡単な約束事でも書面

でやり取りすることが問題解決のキーポイントになることに注意して欲しい。



■法廷証人になってくれない

専門家の意見を鵜呑みにするな

文責 顧問 田中 峯子

欠陥住宅の裁判を提起するにあたっては、訴状に次のことを書かなければならない。

- ① どのような瑕疵が存在するか
- ② これをどのような方法で修補するのか
- ③ 修補費用はいくらになるか

この三項目をどう確定するかは建築士などの建築専門家に調査を依頼することになる。

まず、①については、調査報告書の作成を依頼する。

調査報告書には建物の各部位の瑕疵をチェックした結果を箇条書きに記載し、その瑕疵とする理由、たとえば「建築基準法施行令第〇条違反」「告示、JASSに違反する」としたり、建築学的な根拠を明示したりすることが大切である。

②と③についても調査報告書の中に入れる。あまり厚くなるようであれば別冊にする。

いずれも調査報告書の作成者である建築専門家が、作成した調査報告書に責任を持つ。専門家は署名・押印し、これを証拠として裁判に提出することになる。

当然、裁判で自ら作成した調査報告書を正しいことと証明するためには、証人尋問期日に法廷で証言しなければならぬ。

しかし、なかには、調査報告書に署名するのいや、出廷して証言もできないという建築専門家もいる。それにもかかわらず欠陥について、大げさにいう。

そのような建築専門家の意見を鵜呑みにしてはならない。堂々と署名・押印し、出廷してくれる人に依頼すべきである。

通常、裁判では、証人として瑕疵調査を依頼した側から主尋問という質問や相手方の請負人側から反対尋問という質問、さらに裁判官からの質問もある。

したがって、これらの質問に耐えられるように十分調査し、根拠・理

由を明確にした調査報告書を依頼しよう。

次項の通り勝訴すれば調査に必要とした費用は、あまり過大でない限り、相手方に支払わせる判例が多く出ている。

問題は、名前を出すこともいやがる専門家が、勝手な目視検査(調査)の結果を依頼者に吹き込み、過大な期待を抱かせるケースである。

法廷で名乗りを上げて証言してくれる専門家に調査を委ねよう。

目視検査…目で見るだけの検査であるが、経験をつめば目視検査で、半分以上のことがわかる

事務局からのお知らせ

□業務完了後アンケートから

事務局では、調査をご依頼いただいた方へ調査業務終了後、アンケートのご協力をお願いしています。ご回答いただいた方の中から一部をご紹介します。

瑕疵総合調査を

ご依頼の方からのご回答

建築の専門家として、施工業者と買主の間に立ってプロとしての目から色々サポートしていただきました。雨漏りは、素人では原因がつきとめにくいので施工者まかせでは非常に怖い。助かりました。有難うございます。買主の目が届かない中で、売主や施工業者がコスト削減のための手抜き工事、工期短縮などを行っているのが実態だと思えます。このような状況を防ぐための制度が不十分な所に問題があると思います。貴団体のような活動が無ければ、弱い立場の買主を守る人がいなくなりません。是非今後も活躍を期待しています。(東京都在住の方から)

瑕疵総合調査を

ご依頼の方からのご回答

上階からの二度目の水漏れ(雨漏り)に関し、上階からの点検をご進言下さいましたので、その原因が外枠(サッシ)のシール不良であることが判明しました。適切なア

ドバイスによって、解決しましたので大変感謝しております。Gメンさん、ありがとうございます。団体の活動の趣旨が欠陥住宅をなくすということですから、未然になくなればよいのですが実際には購入後に欠陥に気づくことが多いようです。実際に起きている欠陥に適切な料金でご相談に応じていただけるのは私たちにとって大変助かります。今後のご活躍に期待します。(東京都在住の方から)

編集後記

昨年の建築士法の改正を受け、建築士の登録・閲覧の受付事務を建築士会が行うことになりました。うちの地域の建築士会は今、公益法人化に取り組んでいます。公益法人であれば「独占的に」業務を請け負うことが出来ないというのです。別に登録業務なんてどこでやってもいいんじゃないの? 公益法人だなんて役人の天下りを増やすだけだと思ってしまう、どうなのでしょう。(K・S)

