

## 【株式会社グランドホームによる欠陥住宅の被害者支援】

日本マネジメント総合研究所合同会社 事例発表 2015年9月発表

### <欠陥住宅の被害報告と救済>

株式会社グランドホームによる欠陥住宅やその他消費者問題の被害者救済への無償相談ご支援をご提供中

日本マネジメント総合研究所合同会社

欠陥住宅を建築し販売していたことが判明した下記の企業の販売物件でお困りの方々に対し、報道および社会的問題である欠陥住宅への対応という公益性ある活動として、同社の欠陥住宅の無償相談サービスを弊社として新規に社会貢献の一環としてご提供中です。

### 【弊社理事長の自宅が欠陥住宅であった問題ある建築・販売業者】

業者名： 株式会社グランドホーム

所在地： 東京都武蔵野市吉祥寺本町 1-38-4

代表者： 代表取締役社長 元木 伸

URL： <http://www.grand-home.jp/>

弊社理事長自らの自宅が、株式会社グランドホームが建築・販売していたものであり、また、欠陥住宅であることを突き止め、任意交渉で全面的な補修工事をさせて、不法行為・瑕疵担保責任・債務不履行の3点について、独力で対応し違法状態の是正を進めて参りました。

(株)グランドホームは建築中および建築完了時などの自主的で十分な検査を行わずに物件を販売し、欠陥住宅であることが露見しないよう虚偽の説明と大人数で買主1人を取り囲んでの任意交渉を仕掛けてプレッシャーをかけてきたことを含めて、欠陥住宅の隠ぺいや粗雑な補修工事による新たな物品の損害など極めて悪質な対応を繰り返し行ってきたことを事実として弊社にて証拠とともに確認して参りました。

物件購入後に建築士らによるホームインスペクション（一級建築士らによる住宅の検査）において、次々に重大な隠れたる瑕疵・欠陥が見つげられたことも事実として確認しており、弊社において任意交渉時の録音データおよび一級建築士らによるホームインスペクションによって明確に指摘された重大

な隠れたる瑕疵・欠陥の存在も写真と検査報告書によって確認しております。

同社による欠陥住宅が心配な方、欠陥住宅であることを確認しどう対応すれば良いかについてお悩みの方や、欠陥住宅問題や各種消費者問題などでこれ以上の被害を食い止めるためにご尽力頂いているマスコミ関係者の方々などには、弊社で確認済みの全資料・録音データを閲覧・ご確認頂くことも可能です。

弊社理事長自らが無償相談対応にてどのように実際に対応してきたかやどう対応すべきかについてご支援させて頂くことも可能です。

ご相談は下記の弊社ウェブサイトの「一般的なお問い合わせ」のフォームから、「欠陥住宅・消費者問題の無償相談希望」の旨を明記頂きまして、弊社に状況やご相談内容やご連絡先などをお書き添えの上で送信して頂ければ、早ければ2～3日以内、混雑状況によって1週間程度の内くらいには何らかのご返答をさせて頂けるものと思われまます。

日本マネジメント総合研究所合同会社：<http://www.jmri.co.jp/>  
(弊社ウェブサイト「一般的なお問い合わせ」フォームからご連絡下さいませ。業務多忙につき、お電話・アポイントなきご来訪等はお控え下さいませ。)

なお、実際に個別にホームインスペクションを実施していないため、同社が建設・販売していると思われる同社ウェブサイト掲載の物件については、現時点ですべて欠陥住宅であるとは断定できませんが、同社の悪質な対応の繰り返しや、ホームインスペクション実施まで建築基準法などにおいて必要とされる施工方法を現場でも同社建築士においても十分に理解していなかったことや、外部の一級建築士による検査による指摘後の補修工事においても、指摘に沿って適切な施工ができなかったことも記録として確認しております。

株式会社グランドホームをはじめとする欠陥住宅や各社による消費者問題の被害者さまや、被害があるのにまだお気づきでないかもしれないご心配のある方などはご遠慮なく、弊社までご相談下さい。弊社としましては、社会的問題に公益性ある取組みとして、ここに事実を報道として伝えるとともに、その救済支援相談を無償で相互に無理ない範囲で行うものでございます。

もし欠陥住宅や各種の消費者問題による被害者をこれ以上増やすことなく、



また、泣き寝入りすることなく、健全にご支援させて頂けるようでしたら、マスコミ各社さまなどにおかれましても、建築・不動産・住宅産業などの業界団体さまにおかれましても、事実に基づくお話しとして取材・講話など対応させて頂きますので、その際もご一報下さいませ。

<次ページ以降に A さん～E さんの事例掲載>

【ご相談・ご支援事例（匿名処理・一部言い回しや固有名詞などを加工済み）】

<Aさんのケース>

お問合せ内容①

株式会社グランドホームの欠陥住宅の無償相談希望

○月○日に不動産仲介会社のS社から○○駅○分 4000万円の新築戸建を案内していただきまして、その物件の建設会社が吉祥寺のグランドホームとありました。

明日○月○日にグランドホーム様にて施工例や設計の方と話をし決めてよいか考えていたところ、グランドホームで検索しましたら御社の記事に欠陥住宅とありましたのでどうしても気になりまして問合せします。

全てが欠陥住宅でないかもしれませんが、安心できないと購入はできないので、欠陥住宅であった資料や会社としてどう問題があるのか具体的に教えて頂ければと思います。

よろしく願いいたします。

弊社からの回答①

A 様

この度は弊社の事実に基づき公益性ある対応としての標題の件につきまして、お問合せ頂きましてありがとうございます。

弊社の法人における対応として、あくまでも実例をベースに法人としてご返答申し上げます。

欠陥住宅であった資料等についてのお問合せですが、下記の一級建築士による住宅検査（ホームインスペクション）により、建築基準法・耐震性偽装等が認められた報告書がございます。（自ら依頼し検査品質を確認の上で健全なご対応をして下さるホームインスペクターとして中立的な観点からご紹介致します。）

さくら事務所 <http://www.sakurajimusyo.com/>

引き渡し当初は、階段に素人でもわかるのこぎり跡や建築資材の木材はがれ等、「まあ建売だったらこんなもんかなあ・・・」という程度でした。

少し住んでいると、下記のような問題が生じてきました。

- ・床の波打ち、床鳴り、ビー玉を置くと3階建ての各階の床で見事に転がる

そこで、その補修程度で済むかと思っておりましたので、グランドホームに補修依頼をかけましたら、その程度のことは材質上当たり前に起こるもので問題ないので補修しないし、家自体は何の問題もなく建っているのに、些細なことでクレームを出すクレマーみたいなことは迷惑だといったようなご返答・ご対応に終始されました。

そこで、専門家に相談しましたら、上記のような問題だけでも十分に欠陥住宅であることがわかりましたので、上記のホームインスペクションを実施して、欠陥住宅であることの第三者による動かぬ証拠を押さえようと私費を出しても実施することを決意しました。

実際に検査が進みますと、簡易検査だけでなく壁の内側など全面的に検査して頂いた結果、主に下記のような問題点が、ボロボロと出て参りました。

- ・耐震性確保に必要な「体力壁」がそもそも設置されていなかった
- ・耐震性確保に必要なかすがい（金具）がそもそも設置されていなかった
- ・耐震性確保に必要なボルトの締め付けが甘すぎる（かなり緩すぎる）
- ・ビスを8か所打つべきところが、全面的に4か所程度しか打たれていない手抜き工事
- ・断熱材が入っていない・入っていても足りない部分が相当箇所あった
- ・カビや腐食防止のための通気口がそもそも設置されていなかった
- ・耐火性能を確保するために必要な資材の厚さ基準をそもそも満たしていなかった
- ・その他、家全体的に問題が一級建築士によって各ポイントで数多くの指摘があった

上記では、建物をみただけで、基礎部分に問題がなかったかはいまだ不明です。

報告書の実物につきましては、間取り図や実際の写真が掲載されておりますため、防犯上、身元証明書（免許証等）をお持ち頂きご本人確認がとれるよう



でしたら、弊社として私の自宅と住宅検査報告書の実物を自宅にて閲覧頂けるように対応させていただきますので、ご入り用でしたら日程調整を合わせご返信下さいませ。

ちなみに、補修工事は予定では1か月半で済む予定でしたが、あまりにも欠陥箇所が多く、結局、2014年8月から2015年2月までかかってやっと大まかに対応が済み、現在も寝室の扉を左右逆に取り付けられたため、その補修も残っております。その間、仮住まいを余儀なくされ、仕事面でも生活面でも大変でした。

また、補修工事中に、私の所有物の管理がずさんで、私の私物の上に工事の方の飲みかけのコーヒー缶が置かれていたり、工事中にゴミが散乱していたり、問題を是正する工事なのに、新たに郵便受けなどを破損されたりしたこともございました。

グランドホームの内部協力者を名乗る方からの情報提供では、補修工が必要な他の物件についても、補修を求められなければよい・問題点を知っていても知らないふりをしろ・売れば後はアフターサービスと称して目に見えるところだけささっと補修すれば買い手は建築に詳しくないので重大な欠陥まで見抜けないからそれでいい、といった対応に終始されているとのことでした。

(ご在職の方への同社内における報復を防止するためにも、取材源の秘匿の面でもそれなりに長くお勤め中の内部協力者の方のお名前等は伏せさせていただきます。))

ハードクレーマー対策も指導させて頂いておりますので、クレーマーにならないよう気を付けながら、法的にまっとうな補修工事を求めたところ、弁護士を出してきて補修をしぶるだけでなく、私に対してそもそも存在しない債権(要するに、グランドホーム側がお金の被害にあっているなのでこの金額を払え、という、弁護士として行ってはいけない実在しない債権による金銭の請求)を、私を裁判所に呼び出して調停の場で請求してくるなど、あまりにも乱暴な対応が目だったりしました。

ちなみに、ちょっとしたことでももめた際に補修や補償しなくて済むよう、契約前は笑顔で愛想が良くても、後で下記の弁護士を立てて手のひらを返したような冷たい扱いに終始される可能性が高そうです。

グランドホームが立ててきた弁護士： 「T総合法律事務所」

不動産仲介会社S社さまとおっしゃる仲介業者さまについては、何か問題があるとわからずにいらっしゃるかと思われますので、特に法的責任があるとは思えませんし、グランドホームのすべての物件で欠陥があるとは限らないかもしれません。

また、お金持ちで1軒くらい欠陥住宅を買っても大した問題ではない方もいらっしゃるでしょうし、欠陥住宅リスクが高いことを承知で購入して、弁護士を雇って訴訟等で解決すれば良いことを前提にグランドホーム物件をお買い求めになることをお止めする義務は私にはございません。

ただ、私の自宅のグランドホーム施工の戸建住宅の9軒すべてで、耐震性やそもそも屋根のひび割れといった問題なども生じており、実際に私が簡易検査をさせて頂いたところでは、同様に欠陥の可能性を強く疑わせる点を各住宅の中にお伺いして拝見できました。

どうしても欠陥住宅を買いたい方をお止めする義務はありません。

また、どうしても欠陥住宅問題で悩みたい・どうしても欠陥住宅のリスクの高い業者の物件を買って後で訴訟など法的措置を行いたいという方をお止めする義務も私にはありません。

ただ、弊社の見解として、グランドホームの物件をお買い求めになることについて、まったくこれっぽっちもお薦めできないということに過ぎません。

それでもお買い求めになるようでしたら、自己責任でローンなど組まなくてもポケットマネーでどぶにお金を捨てられる程度に余裕のある範囲で、ご自由にお買い求めなれば良いかと思われます。

以上につきまして、取り急ぎ、ご返信申し上げます。

日本マネジメント総合研究所合同会社

理事長 戸村 智憲

お問合せ内容①の方からのご返信①

日本マネジメント総合研究所合同会社

理事長 戸村智憲 様

グランドホームの件で問合せした〇〇でございます。

早い返信かつ具体的な内容を教えて頂きありがとうございます。  
他にも同じ様な方がいらっしゃるしグランドホームの物件購入は慎重に検討すべきだなあと思いました。

グランドホームはそこまで対応が杜撰な企業だったのですね。社歴も15年も経っているし社員数もそこそこいるし素人ながら疑問視できませんでした。

〇日の午後にグランドホーム様の会社に伺い設計の話聞く予定なのですが、きっとおかしな所は見せたりはしないのでしょうか。購入した後で初めてその会社の対応がわかるというのは辛いですね。

今回はたまたま検索したら戸村様の記事が見られたので良かったですが、素人では営業マンに丸め込まれてしまいますね。

他にもいまだに欠陥住宅を作るような企業がいそうこれから何を信用したらいいか考えてしまいます。

どんな物件でも新築であっても契約前にホームインスペクションするというのはひとつの安心材料なのですかね。

戸村様の悪いことは悪いと言う姿勢は、大変に感銘を受けました。事例まで教えて頂き本当にありがとうございました。

<次ページ以降に B さんの事例掲載>



## < Bさんのケース >

### お問合せ内容②

グランドホーム社員です。  
お話しの通り、欠陥住宅として建っていく建物に良心が痛み不安でもあります。

これまでそれなりに長く勤めてきて、今回の件で改めて自分たちの問題の重要性に気付かされました。

もし何かわたしが力になれることがあればと思ってお連絡させていただきました。

### 弊社からの回答②

グランドホームご勤務

B様

この度は弊社ウェブサイトより、グランドホームの欠陥住宅等の消費者問題支援活動につきご連絡ありがとうございました。

以下、弊社の欠陥住宅問題の支援活動として法人としてご返信申し上げます。

当方では、欠陥住宅の補修等における問題解決にあたり、当初より、グランドホーム側に選択肢をお示ししておりました。

弁護士が介する場合は、訴訟において公の場で裁判所に是非を問い社会に広く問題を問いかけるか、それとも、相互確認事項を守って穏便に根本的な補修等の対応をするか等といった選択肢です。

その中で、グランドホーム側にて相互確認事項を繰り返し違反し粗悪な対応が重なり、弁護士から些細なグランドホーム側でも努力して解決できた些細な点の揚げ足をとるような、そもそも存在しない債権を請求して私を調停の場に強制的に呼びつけるという強硬策に出られました。

(過料が徴収されることはまれとはいえ、出向かなければ5万円を徴収されるという形態で、話し合いに応じるようなことは、本件ではありえない選択肢です。損得勘定だけの弁護士なら、調停でやりましょう、という

対応はあり得るというか金銭的に合理的でしょうか・・・。)

弁護士の月並みな対応としては調停申し立て自体は違法ではありませんが、任意交渉における相互確認事項に反し、また、当初からお示しておりました選択肢において訴訟の道をグランドホーム側にて積極的に選ばれている状態でございます。

調停で話し合いで解決するなら、それ以前に話し合いで済んでいるはずですので、話し合いによる解決を望むなら調停を取り下げるはずですが、功を焦ったような弁護士が化けの皮がはがれたような強硬策ですので、当然に私の方ではいよいよ話し合いにのることはなく、当初のお話し通りに粛々と訴訟を進め、数年かかってもその間に公の場でグランドホームの欠陥住宅問題について社会に意義ある問題提起も含めて、広く世に問う段取りを進めております。

懐の深い弁護士でもなければ、挙げたこぶしを下ろすほどの胆力と相手を見る目はないでしょうから、私の心証を害したまま訴訟に突き進むことになることでしょう。相互確認事項を守って進めれば済むだけの話ですが、弁護士が相互確認事項に反する内容をしれっと盛り込んだ卑怯な取引のような対応をされたのは、やはり、功を焦りすぎのように思われます。この点は、グランドホームに同情の余地があるかもしれませんが、それ以上の大きな問題を起こし続けている以上は、これまでのようには手心を加えず、お遊びは終わりにして本腰をいれて対応するだけだなあと思ったりする次第です

私自身、ジャーナリストとしても消費者問題の救済支援活動においても、本件で損得や勝ち負けなどといったくだらないお話しを度外視して、とことんまで進めるべきだろうと理解しております。

本件ではグランドホームが依頼した弁護士も、また、その依頼者であり意向を定めて弁護士活動を依頼するグランドホームも、泥沼の道を進むことを余儀なくするような対応がお好きなようですので、甘んじて泥沼であろうと淡々と最後まで行きつく対応にする準備が整っております。

Bさまにおかれましては、悪質なご対応に終始される現在の職場にこだわる必要はないかもしれませんし、もしご転職などなさいました際に新たな職場では、健全に社会に役立つお仕事を営利であれ非営利であれコツコツと進められるとよろしいかと思われます。



変にBさまを現役職員のまま裁判の証人などとして巻き込むと、今後のBさまの将来に影響があり得ますので、差し障りない範囲でのみ、私と関わられるにとどめられる方がよろしいかと思われます。

私としましては、本件がどうなろうと、その詳細を公の場で問いつつ、すべてが記事や講演や経営指導に活かす学びの場となりますので、悪質な業者とその肩をもつ悪質な弁護士についてしっかりと末路まで見届けたいと思いません。

(弁護士もグランドホームも、訴訟の勝敗は別として、この先は厳しい道に進まれることと思われます。厚意をもって接して参りましたが、自業自得の道に暴走される方をおとめする義務はありませんので、しかと末路を見届けようと思っております)

ジャーナリスト活動におきましては、Bさまと匿名のまま接する上で、「取材源の秘匿」を基に、今後、グランドホーム内部協力者のお話として取材などさせて頂くことも出てくるかもしれませんが、その際は、双方に無理のない範囲であくまでも法と倫理において妥当な範囲でご協力頂けましたら幸いです。その際はこちらからご連絡申し上げます。

本件のご連絡を頂き誠にありがとうございました。

(会社のメールをお使いになられなかったのは、社内で報復や告発者探しや口封じなどでの被害を受けないためにも、賢明なご対応かと思われます。)

Bさまがグランドホームのこれから数年かかりそうな泥沼紛争に巻き込まれませんよう、また、長く勤められながら自社の問題の根深さにお気づきになり、ご転職などなさいますような際は新天地で健全かつ社会的に有意義で誠実なお仕事に専念されますよう、陰ながらお祈りして参ります。

取り急ぎ、ご連絡の御礼とご返信にて。

日本マネジメント総合研究所合同会社  
理事長 戸村 智憲

<次ページ以降に C さんの事例掲載>

## < Cさんのケース >

### お問合せ内容③

#### 【株式会社グランドホームの欠陥住宅の無償相談希望】

上記表題の件でご相談できればと思います。

現在グランドホームの物件を検討しており、今週末近くにお話しを進めるかどうかという感じです。

その経緯からグランドホームさんをお調べしている際にこちらの HP をお見受けしました。

グランドホームさんの建築物において気をつけるポイント、また、【任意交渉時の録音データおよび一級建築士らによるホームインスペクションによって明確に指摘された重大な隠れたる瑕疵・欠陥の存在も写真と検査報告書によって確認しております。】との上記参考になるような資料が御座いましたら頂けると幸いです。

一生に一度の買い物ですので、事実確認も含めて契約までに情報を集められればと考えております。

ご連絡お待ちしております。

### 弊社からの回答③

C様

この度は弊社の公益に資する社会貢献活動の一環としての欠陥住宅問題・消費者問題におけるご相談対応のお問い合わせを頂きありがとうございました。わたくし自身の事例をもとに弊社見解としてご返信申し上げます。

本件につきましては、匿名希望の有無に関わらず、ご本人さまがお望みでない限り、一切を匿名にて対応させて頂いております。

さて、グランドホーム社の物件をご契約予定とのことですが、あくまでも、わたくし自身がつかまされた欠陥住宅についてと、わたくし同様に欠

陥住宅をつかまされた方の例をもとにしてご返信申し上げます。

従いまして、グランドホーム社すべての物件を調査したわけではございませんので、運が良ければ、一応は欠陥とまでは言えない程度には仕上がっている物件もあり得るかもしれません。

任意交渉にて補修までこぎつけたものの、その補修にも問題があり、これから、法廷でのお話しを超えて更なる訴訟に至ろうかという次のステップに進まざるを得ないこともございまして、大変恐縮ではございますが、調査資料や交渉過程の録音データの開示は、現段階では不用意に開示致しかねますことを心苦しく存じます。

もし、実物をご覧になりたいようでしたら、わたくしの自宅にお越し頂きまして、閲覧だけは可能なように取り計らえればと思います。(お越し頂けるようでしたら、念のため、運転免許証などご本人さまを確認できるものをお持ち頂ければ、すべてご覧頂けるように致します)

具体的にどんなことがあったかと申しますと、下記のようなことがございましたため、Cさまにグランドホーム社の物件をおすすめするどころか、むしろ、同じ値段で別業者さまの物件をお探しになることをおすすめしたい思いはございます。(泣き寝入りや後でもめてもいいからグランドホーム社の物件をどうしても契約したい、という方には、わざわざおとめ致しません。)

#### 建物における主な問題のあったこと

- ・断熱材が必要な個所に入っていなかった
- ・耐震性を保つ上で絶対に必要だった体力壁や金具がなかった
- ・木材が腐らないように設置すべき通気口がなかった
- ・床のきしみや、床にビー玉を置くとコロコロ転がってしまうような施工だった
- ・耐水性を保つために必要だった施工が欠けていた
- ・補修工事中に、郵便受けを壊されたり、当方の所有物にごみを置いて帰っていたり、施工管理が一般的なレベルから著しく低かったりしたことなどなど

#### 売買契約や契約後の対応で問題のあったこと

- ・完成時にグランドホーム社がチェックしているので建物はまったく問題な

いという虚偽の説明があったこと (のちに建築士検査(ホームインスペクション)でまったくの虚偽であることが確認されました)

- ・引き渡し時に、素人がみてもわかる大量のボンドの漏れ、寸法足らずの建具、階段の材木がのこぎりで切ったあとをそのまま補修せず切れ端があるままで引き渡そうとしていたこと
  - ・3階建ての各階・各部屋に大小さまざまな素人がみてもわかる不具合が放置されていたこと
- などなど

法的には、建築基準法違反をはじめ、債務不履行 (図面通り建てられていない)、虚偽説明による違法行為などがございました。

わたくしの自宅同様の現象が、他8件の同じ時期に同じ分譲地域でグランドホーム社が建築した物件でも同じように確認できました。(一部の方が欠陥についてだまされたまま転売を検討され、その他の方は泣き寝入りの方、訴訟等を準備中の方などいらっしゃいます)

また、その他の分譲地域の方々からもご相談を受けておまして、その方もすでにご購入契約後でお住まいの方だったため、訴訟等を進めるご準備をされるのご様子・ご意向でした。

まだ契約前の段階であれば、わたくしも活用させて頂きましたが、補修段階ごとにチェックして頂きそのたびに新たな欠陥を発見して頂いた、下記の検査会社さんのご活用をおすすめ致します。

さくら事務所： <http://www.sakurajimusyo.com/>

上記の会社とは何ら利害関係はございませんし、紹介してもわたくしにいくらくれるわけでもございませんが、大変有能な仕事をして頂きました。

さくら事務所さんに、「戸村智憲からの紹介を受けてグランドホーム社の物件の調査をお願いしたい」とお伝え頂ければ、いきなり何の事情もわからず調査するより、どこにどんな欠陥があったかの事例をお持ちですので、より詳細な対応をして頂きやすいかと思われまます。

これからのご契約進行をとりあえず慎重にご検討や場合によって欠陥が

あるようなリスクが高そうであれば、延期なさるということも賢明な対応のひとつではないかと推察致します。

今週ですと、もし、わたくしの自宅にお越し頂いて資料の現物をご覧いただく機会が、出張なども相次いでおりますため、○月○日午後～夜あたりまでの時間帯か、○月○日午後～夜、○月○日午後～夜くらいしかございません。

当方は東京都○○区でございますが、もし、ご来訪の上で資料類を閲覧になられたいようでしたら、お早めに、メールにてご返信下さいませ。その際、大変恐縮でございますが、守秘・匿名に致しますので、本名(フルネーム)とご住所等を確認できる本人確認の免許証等をお持ち下さいませ。

ご返信メールがございましたら、わたくしの自宅(欠陥住宅の物件)の住所等の詳細をお知らせさせて頂き、わたくし自身が対応させて頂きます。

ご相談頂く方がみなさん善意ある良い方だと思いますが、場合によっては、グランドホーム社の弁護士のスパイである可能性や、見ず知らずの方に自宅間取り図などのセキュリティ上の重要な資料等を、不用意にお渡しするにはリスクが高すぎますので、何卒よろしくご賢察下さいますようお願い申し上げます。

ちなみに、弁護士は「T総合法律事務所」の弁護士が担当しているのですが、この代表弁護士は、わたくしが返却した機器について、そもそも存在しない債務(こちらが支払わなければならないという金銭)を法廷の場で請求してきた悪質な弁護士活動をされているところです。

何かあったら裁判でなんとかすればいい、とお考えでしたら、契約なさることはおすすめできないように感じます。

わたくしにて、当該弁護士の懲戒請求を第二弁護士会に行う準備を勧めております。ありもしない債権を取り立てようとした弁護士活動は、通常、あり得ない悪質な弁護士活動です。第二弁護士会の担当弁護士も「弁護士がそんなことをするなんてありえない」と驚いていらっしやいました。

この程度が、現段階でご返信申し上げます内容でございます。  
その上で、大きそうなりスクを承知で契約を進められるのも大河内さま  
のご意向次第ですし、自己責任によるものかと思われま

わたくしとしましては、グランドホーム社の営業を妨害するつもりは  
ございませんが、公益性ある欠陥住宅問題や消費者問題の解消に向けて  
は、一切、契約をおすすめできない企業かとおもったりしております。

なお、本件については、非弁業務にならないよう、また、公益性の  
観点から、一切を無償・善意で行っております。従いまして、本件に  
つき、わたくしをはじめとする弊社に一切の金品などのお送りや何ら  
かの便宜を図るなどの利益供与行為等をなさらないようくれぐれも  
ご留意くださいませ。

取り急ぎ、お問い合わせの御礼とご返信にて。

日本マネジメント総合研究所合同会社  
理事長 戸村 智憲 拝

<次ページ以降に D さんの事例掲載>



## <Dさんのケース>

### お問合せ内容④

(株)グランドホーム 欠陥住宅・各種消費者問題の無償救済支援の希望

(詳細内容につき個人が判明する可能性から割愛)

### 弊社からの回答④

D 様

この度は弊社ウェブサイトからグランドホームの欠陥住宅・各種消費者問題についての無償相談支援対応についてお問合せ頂きありがとうございました。

詳細について特にお書き添え頂いておりませんでしたので、ご相談内容につきましてもしよろしければ差し障りない範囲でご教示頂けましたらと存じます。

なお、法律相談といった弁護士に相談した方が良さそうな内容でございましたら、下記のサイトの方がより良いご支援が得られるかと思われまます。

法律相談ひまわり：

<http://www.nichibenren.or.jp/contact/consultation/himawari110.html>

弊社は顧問弁護士と契約をしておりますが、弁護士資格なき者が弁護士業務を有料で行う「非弁業務」は違法となりますので、無償あるいは必要に応じ弁護士相談先をご案内させて頂くケースもございます。

また、スケジュールが立て込んでおりますこともあり、すぐにご返信させて頂くことが難しいケースもございますが、当方に対応させて頂くべき内容でしたら、なるべく早めにご返信させて頂けるよう努めて参ります。

取り急ぎ、お問合せの御礼とご返信にて。

日本マネジメント総合研究所合同会社

理事長 戸村 智憲 拝

#### 弊社回答へのご返信④

早速の無償でのご対応ありがとうございます。ご返信が遅れました。現在、グラウンドホームと補修工事でいろいろと揉めております。

引き渡しより〇ヶ月。未だに、数ヶ所の補修工事が、未完成な状況です。地道に交渉してみようと思うものの、かなり疲れて困っております。

何か、良いアドバイスはございませんでしょうか？

#### 弊社からのご返信④

D さま

ご返信ありがとうございます。公私ともに立て込んでおりましたご連絡が遅れ失礼しました。

さて、グラウンドホーム物件の補修工事でもめていらっしゃるということでございますが、グラウンドホーム側は非を認めて対応中か、または、そもそも非を認めていないで問題が長引いている状態かによって、少し対応が変わってくるかと思われまます。

非を認めているようでしたら、弁護士・司法書士でなくても行政書士に内容証明郵便を代書してもらい、確たる意思表示を確たる方法で一報入れるのも一手です。

私の知る範囲ではございますが、弁護士では内容証明に5万円程度、司法書士では3万円程度、行政書士では安いところで数千円で作成・送付してくれます。要点がはっきりしていて法律相談が不要なら、行政書士に代書してもらうのが安くあがりそうです。

また、郵便局のホームページにも、内容証明郵便の書き方が書いてあったり、電子版の内容証明ではフォーマットもかなり自由に書ける状態ですので、ご自身で2千円弱の実費のみで対応も可能でしょう。

上記以外にも、「内容証明 代行 東京」などで検索して頂けると、様々な料

金やサービスの行政書士の法務事務所（弁護士の法律事務所ではありませんが・・・）がヒットしますので、ご自身にあったところを選ばれると良いかもしれません。

もし、非があるのにグランドホーム側が認めていないようでしたら、下記のような建築士による「ホームインスペクション」（住宅診断）を活用されるのも良いかと思われます。

さくら事務所： <http://www.sakurajimusyo.com/>

欠陥住宅問題は、主に、①不法行為、②瑕疵担保責任、③債務不履行の 3 点で争うこととなりますが、わたしの自宅では 3 点とも違反があった状況でした。上記のさくら事務所の検査を用いて発覚しました。

その他には、いろいろな欠陥住宅対策をサポートしてくれる団体もありますが、実際に電話してみた住宅検査会社の中には、その会社は建築業者側につく立場ということで、欠陥があるとわかった住宅の調査はやりたくない旨のご返答をなさった会社もありました。

質の良しあしや業者側につく会社もありますが、「ホームインスペクション」で検索して頂くと、いくつかヒットしますので、ご自身にあったところを活用されるのも良いかと思われます。

あとは、会社ではなく個人で顧問弁護士をつけて交渉するというパターンもありますし、グランドホーム側に顧問弁護士をつけたことを知らせて訴訟等の法的措置にもっていく準備はできているという毅然とした対応を進めるのも一手かもしれません。

わたしは手ぬるい弁護士だと判断して別の問題の訴訟を担当する弁護士に値せず解任しましたが、年間わずかな顧問料で、お安く相談にのってくれるよければソフトな弁護士、ある意味で弱腰すぎる対応が甘い弁護士もいます。

欠陥住宅問題の解決が少し面倒なのは、弁護士と建築士の両方の観点を併せて対応しないと、弁護士にも建築関連が不得意な方が少なくないという面があるように思われます。

楽をしようと思えば、お金さえかければ弁護士が交渉を代行してくれるでしょうが、お金をなるべくかけずに対応するなら、下記のような時間の順に書き出してまとめておく感じかと思われます。

1. そもそもいつどんな問題が発見・確認されていつどのように  
グランドホーム側に申し出たのか  
(アフターサービスの補償期間・時効などの観点から、  
「いつ」何をしたのかが重要になってきたりします)
2. 各回の打合せなどで、いつどんな要求をグランドホーム側に  
出したのか
3. 各回の打合せなどで、その要求に対しグランドホーム側が  
いつどんな回答・対応をしてきたのか
4. 結局それらを踏まえてご自身としてどんな対応をしたいのか  
(訴訟か、交渉の継続で訴訟を避けるか、弁護士に交渉を  
依頼したいか、泣き寝入りでもいいかなど)

どのような対応をとられるにしましても、弁護士や建築士や行政書士や司法書士（少額の訴訟なら司法書士でも大丈夫です）に依頼や相談する際に、これまでの経緯を聞かれるかと思われますので、事実をまとめておかれるとスムーズかと思われます。

また、わたくしの方でなんらかのサポートをさせて頂く際にも、これまでの経緯やグランドホーム側の対応・回答などがわからない中では、なかなか一歩踏み込んだお話しができない状況でもあり得ますので、簡単にでも経緯・概要を全く事情を知らぬ弁護士などが見てもおおよそわかるものとしてメモ書きでもワープロ打ちでもまとめておかれると良いと思われます。

わたくしの場合も、やはり長期戦をしいられましたが、グランドホーム側は一貫して相手が根負けするまでしらばっくれようとする感じでしたので、建築士のホームインスペクションを入れつつ、訴訟の準備までわたくしが行ってはいじめて非を認めて補修工事に至りました。

また、補修中に、床鳴り・床のたわみ・床のきしみなどで床と壁の一部をは



ぎとる機会がありましたので、その際に、ホームインスペクション（住宅検査）の詳細な調査を入れたところ、「準耐火」の基準に満たない材料を使っていたことや、建築基準法に反するような施工箇所や、ボルトがほとんど締められていないままの箇所も数多く、耐力壁（パーティクルボード）もなく「耐震性」なども含め数多くの問題が指摘されました。

その他、換気設備が抜けていたり、チェックを入れるたびに驚くような問題があり、合計で 8 回のホームインスペクションを実施して、昨年 8 月に補修工事開始～本年 2 月におおよそその補修工事を完了して、何とか一般的に「ごく普通」に販売できるレベルの住宅に仕上がりました。（まだ扉が左右逆につけられていたり、トイレにトイレットペーパーホルダーがついていたものがつけ直していなかったりと、まだまだ補修工事は完了してはおりませんが・・・）

その間、グランドホーム側と交渉していくなかで、足場を組んでほぼ立て直す方が早いほどの全面的な補修中に仮住まい先への引っ越し代・仮住まい先での家賃など一切をグランドホーム側の負担にて交渉をまとめていきました。

わたしは仕事上、法律関連や監査・不正調査や、弁護士さんなどを指導する立場の者でもあり、交渉もすべて録音し訴訟になった際に証拠や提出資料として使えるような書類をまとめつつ物事を進めておりましたが、そんなわたくしですら、ただでさえ多忙な中で幼い息子の育児や家事と仕事なども併せて対応していてかなり心身ともに疲れ精神的苦痛を被らされました。

地道な交渉で実感しましたが、グランドホーム側は、ホームインスペクションをいれるとか、訴訟をするというギリギリのところまでこちらが腹をくくって対応するまで、軽く扱う対応で済ませようとしているように感じられました。

どこかの段階で、タイミングや状況を見計らって、グランドホーム側に厳しい対処をすることを明確に示すことが、問題解決の近道というか唯一の道かもしれない。弁護士をたてるのもそのひとつでしょう。

また何かございましたら、今度は経緯や状況がわかりやすい状態でご質問頂けましたら幸いです。

取り急ぎ、お問合せの御礼とご返信にて。

日本マネジメント総合研究所合同会社  
理事長 戸村 智憲 拝

#### Dさんからのご返信④

グランドホーム社の補修工事の交渉で、グランドホーム側が弁護士をたててきたと言ってきたようですが、私は、どのようにすればよいのでしょうか？

無償でご対応頂きながら申し訳ありませんが、何かアドバイスを頂けませんでしょうか？

会話の録音・書面などは念のため証拠としてとっております。

#### 弊社からの返信④

Dさま

ご連絡ありがとうございます。出張続きでご返信が遅れまして失礼しました。

グランドホーム側が弁護士を立ててきたのは、任意交渉が煮詰まった際に、私が内容証明郵便でのみ反論を受け付けると厳しい対応をした際に、困って弁護士に頼ったような感じではありました。

グランドホーム側も全部弁護士に頼むとなると、弁護士費用がかかるので、毎回必ず弁護士を立てるかどうかはわかりません。

会話は録音していらっしゃって、書面なども証拠としてお持ちなのでしたら、グランドホームが弁護士を立ててきてもさほど恐れるものではないように思われます。

なかなか交渉が進みにくければ、まずは、ホームインスペクションを行うことをグランドホームに伝えてみるのはいかがでしょうか。

私も依頼しました「さくら事務所」に、

- ・戸村からの紹介であること
- ・戸村と同じグランドホームが建てた物件で欠陥住宅か疑わしいのでチェックしてもらいたいと思っていること

をお伝え頂ければスムーズかと思われます。

おそらく、最低限の調査だけでも、当宅の欠陥住宅と同じような問題がないかについて、前例を踏まえてチェックしてくれるかもしれませんので、お電話などでお問合せになると良いかもしれません。

必ず思い通りにしてくれるかどうかはわかりませんし、グランドホームがどう出るかを確実に予想できるわけではありませんが、一步前に進める上での対応としては、専門家の調査をいれるのが良いかと思われます。

まずはご質問の件のご返答にて。

日本マネジメント総合研究所合同会社  
理事長 戸村 智憲 拝

Dさんからのご返信④

ご連絡が遅くなりました。

今週末に、さくら事務所が訪問することになりました。まずは、普通の調査から始めることになりました。

それと同時進行で、弁護士を立てて対応していくことになりました。

まずはご報告として。

Dさんからのご返信④

本日、御社がご紹介下さった「さくら事務所」で、一級建築士の〇さんに調査していただきました。

その結果、問題・瑕疵を発見しました。

今後、調査報告書を使用して、弁護士と対策していこうかと思ひます。

弊社からの返信④

D 様

ご連絡ありがとうございました。

グランドホームとの交渉は、問題がばれるまで非常に悪質な対応や虚偽の説明があるのに加え、弁護士（おそらくT総合法律事務所）も、合意事項を突然に違反した対応に終始するなど、問題が多すぎる業者・弁護士のようなので、最初から、言い逃れできないよう強硬に訴訟するのがおすすめかもしれません。

本当に合意事項を平気で違反しつづけてきます。

また、グランドホーム側にとってはいいカモにされていることでしょうか、業者側につく弁護士としては、訴訟になった方が儲かるからか、あえてコチラ側に強硬に訴訟しなければならないようにもっているのかもしれませんが、弁護士として法の面でも弁護士倫理・品位の面でも懲戒請求にしておくべき悪質な対応を平気で行う対応があります。

グランドホーム社にすれば、T総合法律事務所なんか頼んだのが運のつきなのでしょう。普通の弁護士であれば、これまでの経緯を踏まえて明らかに不利で訴訟を避けるべき状況で、あえて強硬な対応で弁護士や会計士や大学教授らを指導する立場でもあり、また、不正調査や監査・コンプライアンスの指導をする身である私を激怒させる対応はとらないはずですが、それほど、依頼者ですらカモにして儲けたい弁護士なのかもしれませんしそうでない何か別の事情があるのかもしれません。

T総合法律事務所が懲戒請求で重大な処分を下されたりした場合に、弁護士業務を行い続けられてDさまの訴訟などを担当できる状態かどうかはわかりませんが、いずれにせよ、グランドホームを相手取って厚意や情状酌量の余地なく慎重かつ毅然とDさまも弁護士を立てて法的対応を進められるのが良いのかもしれません。

日本マネジメント総合研究所合同会社

理事長 戸村 智憲 拝





#### Dさんからの返信④

お世話になります。Dでございます。戸村様は、任意交渉から補修工事が始められるまで、どの位の期間がかかりましたか？

もう補修工事がつつがなく終わられたのでしょうか？

また、補修工事の工期はどれくらいでしたでしょうか？

グランドホーム欠陥住宅問題は、私たち以外にも被害者の方々はいらっしゃいますか？

質問ばかりで申し訳ありませんがご返信をお待ちしております。

#### 弊社からの返信④

D さま

ご連絡ありがとうございました。ご質問の件、下記にご返答申し上げます。

交渉から工事開始まで、おおよそ1年近く、建築法違反・税法にも関わり得る（省エネ住宅関連にて）違反や刑法違反にまで関わる得るグランドホーム側の虚偽説明とグランドホーム側の暴言など悪質な言行がありながらも自力で取組みました。

まだ弁護士自身が言及した原状回復や、グランドホーム側が積極的に申し出た新築物件として販売できるレベルでの補修工事などや約束した支払いの残債なども残っております。

Dさまにおかれましては、最初から弁護士をつけての交渉をおすすめします。

グランドホーム側は任意交渉における約束事を平気で反故にして、弁護士さえつければ何とかかなると思っているようでもありますし・・・（当方の件は弁護士が問題を悪化させる好例ですが・・・）。

工期に関しましては、最初は床鳴りの補修だけかと思われましたが、グランドホーム側の申し出により、第三者の建築士を入れた調査が行われた結果、次々に調査する箇所ごとに重大な隠れたる瑕疵・欠陥がボロボロと出て参りまして、当初は1か月半ほどの予定が、結局、2014年8月～2015年2月までの長期間で、補修工事として期間をかけられ迷惑を被らされる結果となりました。

グランドホームの欠陥問題は、公表しておりませんが多数いらっしゃいます。ご相談者さまのプライバシーを保護するため、詳細はお知らせを控えさせていただきますが、今後、次第に訴訟等で自然と明らかになるかとは思われます。

債務者であるグランドホーム側が債権者である当方に金銭の請求を行おうと法廷にて公式な書面で請求してくるをするなど、おそらくは建築会社に良い顔をした愚かな弁護士が、功を焦って一番やっちはいけない対応を強行しようとしてこられましたので、当方は淡々と毅然として対応しようと思えます。

建築会社に良い顔を見せたい月並みな手を使う弁護士さんのおかげで、当方から厚意で譲歩するような余地も与える必要もなくなりました。

その弁護士さんも今後の弁護士業務で懲戒処分などで窮地に陥られる可能性が高まってきたように思われます。(自業自得ですが・・・)

Dさまの担当となられる弁護士はT総合法律事務所ではなくなる可能性もあり得るかとは思われます。

いずれにしても、小職が本格的に動きをつける前に、グランドホームに訴えを起こした方が、万が一にもグランドホームの倒産などに備える上で良いかと思われますので、Dさまには早期に訴訟に移られることをおすすめした方が良いかもしれないとさえ感じております。

当方としましては、時間もお金もかかったとしても、公判の場で社会に公然と是非を問える訴訟の方が良いですので、グランドホーム側がつまらぬ対応をしてしまったがために却って窮地に陥る可能性さえより現実味を帯びてきたかもしれません。

わたくしとしましては、後学のためにも、愚かな弁護士の対応によって、どう建築会社が憂き目を見て、その弁護士がどう平気な顔で建築会社の味方であ



るようにふるまうかについて、訴訟等を通じて見据えつつ、講演活動や記事執筆などに活かせるいろんな経験を積める機会があれば、それなりに意義あることかもしれないと思ったりしてみたりします。

Dさまの健全かつ法的に妥当なご対応をお祈りしております。

日本マネジメント総合研究所合同会社  
理事長 戸村 智憲 拝

Dさんからのご返信④

大変貴重なアドバイスありがとうございました。訴訟準備等について検討を進める予定を立ててみようと思います。

本当にありがとうございました。

<次ページ以降にEさんの事例掲載>

## < Eさんのケース >

Eさんからのご相談⑤

お問合せ内容:

株式会社グランドホームの欠陥住宅の無償相談希望

弊社からのご返信⑤

E 様

この度は弊社ウェブサイトより標題の件につきご連絡頂きましてありがとうございます。ご相談内容が見当たりませんでしたので、どのようなお悩みに直面なさっていらっしゃるか不明でございますが、何か法的・倫理的に妥当な範囲で多少なりともお役に立てるようでしたらと存じます。

これまでのご相談対応の事例の一例抜粋につきましては、弊社ウェブサイトの下記に掲載させて頂いております。

<http://www.jmri.co.jp/KekkanZyutaku.CaseStudy.2015.JMRI.LLC.pdf>

また、小職の体験談・事例・実感などもお伝えさせて頂くことがございますが、あくまでも弊社の法人としてのご返答をさせて頂いております。営業妨害や感情的な対応や悪評を振りまくことを目的としておりませんので、あくまでも事実・実態等に基づき公益性をもって社会問題化している欠陥住宅問題のご支援を、弁護士法に違反するような有償の法律相談ではなく無償での公益的活動を行うものでございますので、場合によっては、ご意向に沿わないご返答になる可能性もございますことはご寛容にご理解頂けましたらと存じます。

出張・締切・家庭での育児家事などの共同参画などで、バタバタしておりますため、場合によっては、すぐにご返答させて頂けるケースもあれば、ご返答に1週間くらいお時間を頂くケースもございます。

ご不便をおかけして恐縮ではございますが、予めご了承下さいませ。

取り急ぎ、お問合せの御礼とご返信・ご相談内容のお伺いまでに。

日本マネジメント総合研究所合同会社  
理事長 戸村 智憲 拝

Eさんからのご返信⑤

こんにちは。早速のご返信ありがとうございました。

当方は 20XX 年〇月に某仲介業者を通して購入致しました一戸建てが、なんと  
グランドホームの建物なんです。

〇階建てで、階段で人が歩くだけでも〇階が揺れますし、自宅の目の前にある  
道路をトラックなど通った際には結構揺れます（震度1くらいの揺れでしょう）。

インターネットでいろいろ調べた中では、「揺れることにより住宅にかかる力を  
分散し建物を守るといふこと」みたいなことが書かれてあったのですが、少々  
疑問も不安も残っています。

そんな折、御社のこの欠陥住宅の投稿を拝見して、ご連絡させて頂きました。

欠陥住宅だった場合は、グランドホームに無償でなんとかしていただけるもの  
なのでしょうか？これからまだまだ住み続けるので、ちゃんとした家だとい  
いのですが。

よろしく申し上げます。

Eより

弊社からのEさんへのご返信③

E様

ご返信ありがとうございました。

それぞれの法律にそって、弊社の見解としてコメントさせていただきます。

(法律関係のことを読むのがご面倒な場合は、「ホームインスペクション」のところと「住宅かし保険」のところをお読み下さいませ。)

#### 【民法でグランドホーム側の責任を問う場合】

少し時間がたっておりますので、民法で瑕疵・欠陥について補修させるよう対応するには、少し難しいかもしれません。

当時、どのような契約書文面・条項になっているかわかりませんので何とも言えませんが、通常は民法では瑕疵発見から 1 年以内に相手方に申し出て補償等の対応請求をすれば良いわけですが、住宅の売買では売主側の負担軽減を図って、それより短い期間での対応を迫る状態になっているかと思われます。

#### 【品確法でグランドホーム側の責任を問う場合】

一方で、品確法（住宅の品質確保に関する法律です）では、10 年間にわたって売主側に責任を問えますが、この場合は住宅の基本構造部分のみに関して売主の責任を問えるものです。

「階段で人が歩くだけでも〇階が揺れますし、自宅の目の前にある道路をトラックなど通った際には結構揺れます（震度 1 くらいの揺れでしょう）」

住宅前をトラックなどが通ると震度 1 くらいの揺れは、うちの欠陥住宅でも起こっていました。この揺れが、柱や構造上の問題だとしたら、20XX 年に購入された物件でも、グランドホームに責任を問えるように思われます。

ただ、その際は、おそらくグランドホーム側は何の問題もない、多少の揺れはあるものだ、といった感じで対応を拒否して泣き寝入りさせる可能性が高そうですので、確たる証拠を建築士によるホームインスペクション（住宅検査）でチェックして、専門家の意見を得て対応することになるかと思われます。

#### 【ホームインスペクション（建築士による住宅検査）が役立つと思います】

ホームインスペクションで当方が実際に全面的に調査してもらって助かったところとしては、下記のホームインスペクションの業者さんがあります。

さくら事務所： <http://www.sakurajimusyo.com/>

上記の会社と当方は利害関係がありませんので、ご紹介したからといって当方にいくもらえるわけでもありません。

ただ、「グランドホーム物件の調査」「戸村の紹介」と言えば、グランドホームの欠陥住宅の実態を細かくチェックされてこられました方々ですので、どこにどんな問題がありそうかについて想定・対応しやすいかと思われます。

気を付けておくべき点としては、ホームインスペクションを行う業者の中には、売主側（この場合はグランドホーム側）について検査をするような、ある意味で中立・公正ではないのではないかと思われる業者が少なくないことでしょう。

【住宅瑕疵担保履行法（住宅かし保険に関するもの）にもとづく対応の場合】  
新築住宅で住宅に問題があった場合、「住宅瑕疵担保責任保険」（通称、住宅かし保険）によって保険でカバーされる可能性はあり得ます。

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会の下記のウェブサイトで、「1 新築住宅のかし保険」のところをご覧頂ければ、住宅でどの部分のどんな問題に保険が適用されそうかについてご覧頂けるかと思われます。この保険であれば、グランドホームが万が一にも倒産しても、保険で必要最低限は補修対応が可能かと思われます。（解説ビデオもウェブサイト上に掲載されていて概要について視聴できます。）

<http://kashihoken.or.jp/>

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会の電話でのお問合せ先も、上記のウェブサイトに掲載されておりますので、そちらに詳細をお問合せ頂ければ、解決策につながる可能性が高まるかもしれません。

また、この保険がかかっている住宅に関しては、下記の無料の弁護士と建築士による相談窓口が使えます。

住宅専門家相談

<http://www.toben.or.jp/bengoshi/jyuufun/muryou.html>

いきなり一般的な弁護士事務所に法律相談にいくと、30分で5000円くらいは費用がかかりますし、訴訟にするにも着手金と勝訴などで何らかの賠償金など

が支払われた際にも成果報酬を一定の料率で支払うことになることを考えますと、まずは上記に無料で法律上のご相談をなさると良いかと思われま

【「欠陥住宅だった場合は、グランドホームに無償でなんとかしていただけるものなのでしょうか？」】

上記のお答えとしては、どの法律・保険・検査などで対応するか次第かと思われま

できればお金をかけたくない思いは皆さんお持ちですが、場合によっては弁護士に依頼して対応して頂く際には、それなりにまとまったお金が必要になりますが売主側の責任が認められれば、グランドホーム側が費用負担しての補償工事をしたくなくてもさせることができます。

一方で、住宅かし保険が適用されれば、グランドホームというより保険会社が代わって補修費用を負担し、補修中の住宅検査もやってくれたりします。

ただ、悲しい現実としては、何の罪もなく誠実にお金を払って買った買主側が、何の行動も起こさなければ、何にも補償や補修や賠償もしてくれないということがあります。(法律の世界では、「権利の上に眠るものは保護に値せず」などと言ったりします)

ということで、災害が心配ですし目先ではお金をかけず黙っていれば今迄通りの生活(ただし何も解決はしていないのと、災害時に命を落とすような欠陥住宅のリスクもそのまま)がおくれるかと思われま

それでよしとするか、あるいは、ちゃんと住宅かし保険や無料の弁護士・建築士の相談窓口で法律相談として問い合わせをして、きちんと権利を行使して問題解決に向けて一歩踏み出すか、そこがあなたさまの人生の選択になるかもしれません。

ちゃんと相談・問い合わせして、その後の対応もしていれば、災害が起こった際に住宅の下敷きになって大切な方が命を失わなくて済んだのに・・・、と悔やむようなことが将来あったとしても、それは、いま、あなたさまがどう対応されるかにかかっています。(もちろん、運がものすごくよければ、何の問題もなく今まで通りに多少の不安に目をつぶって生きていける可能性はあります)





命に関わりかねない問題を解決に向けて一歩踏み出すか、それとも、目先のお金や労力を惜しんで目を背けるか、てんびんにかけられた状況の中で、あなたさまがどちらに重きを置くかがすべてです。

当方からは、一歩踏み出される方に対応策や実態をお伝えするお手伝いを無償で行わせて頂けるかと思われませんが、目を背けられる方やご自身で動かせない方のすべてを背負って代行することは、弁護士法に違反する可能性の観点からも控えさせて頂いております。

上記につき、取り急ぎ、お問合せの御礼とご返信・対応策のご案内までに。

対応を進められる際に、何かございましたらお気軽にお問合せ下さいませ。

日本マネジメント総合研究所合同会社  
理事長 戸村 智憲 拝

<次ページ以降に追加情報を掲載>

## <追加情報>

### \* 追記

上記の企業以外でも欠陥住宅でお悩みの方、各種消費者問題でお悩みの方などにも、無償で救済サポートをさせて頂けるよう、可能な範囲で法的・倫理的に問題なく事実に基づいての対応もさせていただきますので、その際は弊社の一般的なお問合せページより「欠陥住宅・各種消費者問題の無償救済支援の希望」と明記の上でご連絡下さいませ。

(上記の株式会社グランドホームによる欠陥住宅対応を優先させていただきますので、その事案等で多忙な際や内容等によっては必ずしもご希望・ご期待に沿えない可能性がございますことを予めご了承下さいませ。)

### \* 追記

欠陥住宅問題の撲滅やひとりでも多くの被害者救済に向けて、下記の業者向けと消費者向けの講演・指導メニューをリリース致しました。講演や取材等のご依頼・お問合せは弊社の下記ご依頼フォームからご連絡下さいませ。

<https://ssl.alpha-prm.jp/jmri.co.jp/contact2.html>

## 【メニューその1：工務店・建築会社・不動産業者さま向け】

### 「不動産・建築トラブルで買主に対して気を付ける5つのポイント

～実録： 新築一戸建て欠陥住宅を買った講師から見た企業の対応策～

#### 【講演概要】

- ・ 不動産のセールストークで買主として心動かされたポイント
- ・ 立ち会いチェック時のまずい対応を避ける：  
大きな問題を避ける業者側としての小さな工夫とは？
- ・ きっかけはちょっとした「木材のはがれ」「床鳴り」から始まった・・・
- ・ 業者側での初期クレーム対応の失敗から大問題に発展する買主を激怒させるワナとは？
- ・ 常套文句「人間の作った物だから多少のズレはありますよ」のワナ

- ・業者としてどう不動産トラブルに初期対応しておけば安く済んだのか?
- ・建具・建材メーカー総出でもみ消しにきて却って傷口を広げた例
- ・クレーム危機管理術や不正調査をしている講師が見た危険な業者側の対応例
- ・本気になった買主がやること 1 : ネットでの徹底した情報収集
- ・本気になった買主がやること 2 : 建築士を活用した調査
- ・本気になった買主がやること 3 : 弁護士を通じての訴訟準備
- ・続々出てくる隠れたる瑕疵・欠陥 : 耐震性・耐火性能など大きな問題に発展した事例の検討
- ・訴訟や差し押さえなど法的手段という銃弾を突き付けられた売主の末路は?
- ・小さな補修工事のはずが大規模補修へ : 建築士の調査をフル活用されるようになる
- ・不動産・建築関連業者として気を付けるべき 5 つのポイントとは?
- ・不動産関連事業者が押さえるべきリスク対策・危機対応策のポイントなど

## 【メニューその 2 : 欠陥住宅の購入者・購入検討者・一般消費者さま向け】

「欠陥住宅をつかまされないための買主が見ておく 7 つのチェックポイント  
～被害者をひとりでも減らすためにお伝えしたいこと～」

### 【講演概要】

- ・チェック 1 : 不動産会社のセールストーク、検査済証などはあてにならない
- ・チェック 2 : 内覧や立会いでココを見ておくべきだったという反省と後悔
- ・チェック 3 : プロの「職人」が建てている家か  
単なる「作業員」が建ててしまった家か
- ・チェック 4 : 建築物の保険のワナ・・・欠陥住宅すべてを補償してくれるわけではない
- ・チェック 5 : 異なる時間帯に現場を訪れて周辺環境・人の流れ・騒音などをみすえる
- ・チェック 6 : 夏に冬のことを思い冬に夏のことをイメージして買うことの大切さ

- ・チェック 7 : 実際に建売住宅で隠れた欠陥だらけだった実情を踏まえた良い物件の見抜き方
- ・専門家を味方につけておく : ホームインスペクションを賢く活用しよう
- ・買う前に弁護士を先に探しておく重要性 :  
 弁護士+建築士の連携に備える
- ・欠陥住宅の購入体験談 : わたしがつかまされた欠陥住宅の建築・販売業者  
 業者名 : 株式会社グランドホーム (悪質な対応続きの業者でした)  
 所在地 : 東京都武蔵野市吉祥寺本町 1-38-4  
 代表者 : 代表取締役社長 元木 伸  
 ウェブ : <http://www.grand-home.jp/>
- ・わたしがどう対応したか、他に方には何に気を付けて交渉してほしいか
- ・声をあげない、クレーマー化せず冷静な交渉人となる、金を要求しない
- ・事実に基づいて淡々と交渉するココロの持ち方と欠陥住宅購入者のメンタルヘルス
- ・交渉は IC レコーダーですべて録音しておく :  
 言った・言わないの問題を避ける
- ・業者からの返答はメールや書面でもらう : 裁判に備えた証拠づくり
- ・電話でのやりとりで YES・NO・保留や書面でのやり取り意思を明確にする
- ・個人でも顧問弁護士を安く雇う : 月 3 千円~月 5 千円位で顧問弁護士も…
- ・インターネットで欠陥住宅の情報や欠陥住宅対策の団体を調べておく
- ・業者は笑顔で嘘をつきバレると途端に表情を変える  
 「生き物」だということ
- ・ホームインスペクションでこんなことまでわかったという  
 6 回の検査事例ご紹介
- ・建築会社側につく悪質な弁護士に騙され丸め込まれないためのポイント
- ・弁護士や建築士への懲戒請求という最終兵器
- ・賢い弁護士や建築士の「使いこなし方」 など
- ・質疑応答と被害者救済のためのアドバイス など

業者側が自ら律する対応をとり、また、買主・消費者側が正しい知識や防衛策を習得することで、ひとりでも欠陥住宅の被害や悪質な業者・弁護士・建築士らの対応を減らせれば弊社としては社会的意義ある取り組みとして幸いであると考えております。

以上でございます。

文責 : 日本マネジメント総合研究所合同会社