

私が直面した 欠陥住宅問題

国は中古住宅の流通促進のため、住宅診断を推進する意向を示している。これは経済の活性化だけでなく、リスク管理の面でも有効だ。さらに耐震・耐火性の改善は国土強靱化にも資する。筆者自身の経験を踏まえ、欠陥住宅問題について考える。



戸村 智憲

日本マネジメント総合研究所
合同会社
理事長

欠陥住宅問題に直面

防災士でもありリスク管理・危機管理を指導する身でもある筆者は、3年前に息子を授かり、一家の心身のよりどころとなる新築一戸建て住宅を購入することにしました。

当然、筆者は地盤・水害・火災延焼度合いなどについてリスク予測された、自治体公表のハザードマップを精査し、すべてにおいて安全性が高く、斜め向かいには災害時の避難所となる小学校がある、東京都23区内の建売住宅を購入

しました。

ところが、いざ買ってみたら住宅自体が欠陥品だった、という痛恨の事態に直面することになってしまいました。

現在は裁判所での建築会社・弁護士との自力による対応も補修工事も完了して、何とか耐震性・耐火性なども万全な自宅になりました。

失われる 建築・建設業界の信頼

筆者の場合は、建築士による住宅診断や法的

な対応の徹底で、住宅の欠陥をすべて解消できましたので、不幸中の幸いともいえるべきかもしれません。

最近、マンションのくい打ちデータ改竄問題や、建物の揺れを抑える免震ゴムの性能偽装問題など、建築・建設業界の不正が後をたちません。

今のこの瞬間も、少なからぬ建売住宅・マンションの購入者の方々が、自社ビル・雑居ビルなどの入居者の方々が、もしかすると、大震災発生の際には建物の下敷きになってしまう可能性を抱えたまま過ごし、働いていらつしやるかもしれません。

太宰府天満宮の梅の花が美しいこの時期は、1月17日の阪神・淡路大震災と3月11日の東日本大震災のはざまにあり、改めて災害の教訓を、建築・建設業界も含めてすべての人々が心に刻み直すべきでしょう。

天神様がこよなく愛した梅の木の下でひょうたん酒を飲むと、厄から逃れられるとされているようです。だからといって、欠陥住宅や欠陥製品を製造・販売する業者が、欠陥を指摘され裁判沙汰になるような事態を逃れて、悪を隠匿するような道に導いてもらえるわけなどありません。学問だけでなく至誠の神様でもある天神様なら、欠陥を改める真の道を説かれることでしょう。

国土強靱化の推進により、建築・建設関連の

企業にとっては、新たなビジネスチャンスが到来しているといえます。そのチャンスを至誠によつて健全な「ご利益」にするのか、逆に、目の先の儲けにくらんで後の「災厄」に変えてしまうのか、すべては経営者・役職員の心がけ次第でしょう。

建築・建設業界の方々においては、当たり前のことではありますが、耐震性・耐火性の高い安全な建物を社会に供給するという本業を通じ、社会の強靱化へ貢献してもらいたいものです。

■ 筆者も活用した住宅診断

国が活用を促す意向を示した住宅診断は、アメリカなどでは「ホームインスペクション」として一般的なものです。

中には、建築業者側と癒着したり、おもねったりする住宅診断業者もあるようですが、筆者の場合は、建築業者・買主の双方に対してかなり中立的なスタンスの住宅診断業者と出会うことができました。欠陥住宅問題を克服することができました。

筆者は、購入時から35年の住宅ローンを組み、まさしく「住宅は一生の買い物」といわれる通りの大きな買い物で問題が生じました。読者の皆様や建築・建設会社の方々におかれましても、大きなお金が必要な賠償・訴訟となりかねない問題は、できるだけ避けてほしいという思いがあります。

そのようなこともあり、筆者は法人として、欠陥住宅・消費者問題の無償相談・支援策を提供しております（詳細は弊社ウェブサイト www.jmric.jp に掲載しております）。

裁判所でのやり取りでも建築士の診断結果が決定的な証拠になりますし、欠陥がなければ安心して住宅を購入できますので、筆者としては、建物の売買による経済の活性化だけでなくリスク管理面でも、住宅なら数万円程度からできる住宅診断の普及・活用が進めばよいと思っております。

■ 欠陥問題の対処に必要な3つのこと

筆者の反省として、建築関連書類や証明書だけに頼らず、自ら住宅購入前に住宅診断を実施しておくべきでした。しかし、なかなかそこま

で対応が至らない実情もあります。最後に、筆者自身の経験を踏まえ、欠陥問題の対処に必要な3つのポイントを紹介いたします。もしも不幸にして欠陥住宅問題や消費者問題などに直面してしまった場合には、次のようなことを思い出し、対処していただければと思います。

① 思い込みや書面上の確認だけでなく、実際に専門家にチェックしてもらう
リスク管理や法務対応でも同じですが、顧問弁護士や専門家に実物や実態をチェックしても

らうことで、結局は、チェックにかけたコスト以上のものになりかねない後々の災厄を避けることができるのです。

② 積極的に内容証明郵便や裁判所を活用して、早期に問題を解消する
アフターサービス期間やクーリングオフ期間など、救済への時間には限りがあります。

行政書士なら3000円程度から作成してくれる内容証明郵便、裁判所においては訴訟だけでなく支払督促や少額訴訟、調停など、要する時間やコストも様々な法的対処が可能です。

言った言わないの水掛け論で泥沼の争いになる前に、お互いに納得しやすい確な対応をスムーズに進めるようにしましょう。

③ 過剰な要求やゆすり・たかりをせず、あくまでも適正に対応する
欠陥問題や消費者問題の被害者が、社会通念

から逸脱した過度な要求や不当な要求を企業側に突き付け、逆に、加害者・容疑者になるようなケースもあります。このようなハードクレームや違法行為を行ってしまえば、天神様のご加護を得ることはできないでしょう。

筆者も専門家でありながらも、それなりに苦痛を味わいました。そんな時も、一時的な感情に流されるのではなく、正しい顧客として、至誠の解決の道を歩むことが大切です。

問題解決までは苦しさを伴いますが、その先に咲く梅花が心の春を告げることでしよう。

飛翔

2

2016. February

2016.2/15 vol.288

飛翔対談

金剛株式会社

代表取締役社長 田中稔彦氏
「空間づくりから価値づくりへ」

日本経済の「いま」を読む
「先進国主導の時代」

東京大学大学院教授 伊藤 元重

NCB まるごとサポート

「西日本シティ銀行熊本支店
『熊本営業部』に昇格し、新たなスタート」



西日本シティ銀行グループ

株式
会社

NCB R&C 株式会社 NCBリサーチ&コンサルティング