

NPO 法人住まいのホームドクター／設計者の会  
460-0017 名古屋市中区松原 1-17-6 朝日軒ビル3階

# HD ニュース

No. 59  
2018. 4. 15

今後の予定／於：事務所会議室

4月17日(火) 18:00～ 相談委員会

4月17日(火) 研修会は休講です

(内海の廻船問屋内田邸見学を計画中)

4月19日(木) 18:30～木造技術研究会

5月3日(木) 18:00～三役会

5月15日(木) 18:00～マンション大規模修繕研究会

## 〇〇〇報告書の危険性と役割

副理事長 森 登

私が調停委員として関わっている裁判訴訟で、インスペクション報告書が、証拠資料として提出されました。物件：昭和46年新築、木造在来軸組2階建て、延べ床面積490㎡、敷地面積250㎡、同じ規模用途で北にも1棟ある事案です。

2棟を平成25年に売買取得後、翌年インスペクションを実施しています。本来であれば、取得前にインスペクションを行うと思いますが・・・。



- ① 2棟を購入したものの、劣化が際立つようになった。
- ② 言い値で購入した為、何とか購入金額を少しでも取り戻したい。

そのような背景が有り、インスペクションを実施したようです。言い値が果たして価値として妥当な数字だったのか???ということ。後出しじゃんけんで今更何? であっても、訴訟の場へ上がって来る、今の時代らしい無節操な事案です。

- 隠蔽部で見ることが出来なかった＝隠れた瑕疵? が元々在って、それが原因だ。
- 購入前に元々在った劣化現象以外に、「購入後新たに発生した劣化」は隠れていた瑕疵だ。
- 売主は補修する義務があり、結果、買い手側に損害が発生した。
- 補修に必要な相当金額を返金しろ。

築後40年以上経過した木造建物ですから、インスペクションを行えば、数々の指摘事項が上がるのは当然で、それを逆手に取ろうとしたのでしょうか? 建築をよく理解できない人が、報告書そのま

ま読んで火に油を注ぐようなことになってはNG、本末転倒です。

「報告書の位置付け・役割」或いは「今後の対応・方向性」のように依頼主に今後に向けて、何を・どのように・どうする、をキチッと記述しておく必要があります。

従って、報告書を作成する際には、報告書がどのような使われ方をするのか、依頼主に確認する必要がある、現に「裁判訴訟の資料にはならない」と記述してある報告書が、訴訟証拠として提出されたことがあります。代理人が付いているにもかかわらずこのようなことが起こります。

当会ではインスペクションに向けてNPO活動としての事業化の可能性を協議していますが、成果品としての「報告書」の在り方を十分詰める必要があります。

先日、床の撓み・床鳴りが酷い相談を受け、現場調査に行ってきました。リフォーム＋一部建替え物件で、設計施工です。デザイナーらしき設計者がいるとのことですが、詳細図面はありません、一般図のみ。原因は写真にあるように、既設部分の人通口上で土台が継がれ、もともと束が立てられていなかったことにより、徐々に下端から開いていった様子でした。今回おこなった「キワ根太の補強?」も中途半端で大引に到達していない、素人仕事でした。





従って、補修に必要な工事金額を算出し、依頼主が工務店と交渉するに際しての参考資料にしたいとのこと。しかし、気懸りでしたので話をよく聞くと「契約金額の1/3が未払いで残してある」とのこと。気持ちは解らないでもないが、入居して半年以上経っているのに、早く話を付けて支払いを終了させるよう、訴えられかねないのでその危険性も伝えました。そして報告書の役割と交渉の方向性についても

記述しておきました。

それでも、その後、依頼主から造作（天井レッドシダー貼）と内装（ビニルクロス貼り）の出来栄が良くないので、その部分の「やり直し費用の見積書作成」の依頼がありました。当方の見立てとしては、やり直しが必要とは言い切れないし、補修で済ませられる程度であることを伝えました。

依頼主には、法的根拠に基づいた補修見積と、依頼主の「こんなつもりじゃなかった」補修見積の違いが理解できない。この点充分に説明し、当方の立場を説明し、見積書作成の関しては丁重にお断りました。そして再度、早く支払いを終了させることを重ねて助言しました。

「報告書」をキチッと理解してもらうことが今まで以上に重要になり、悪用されないように工夫する必要を感じました。

## セミナーと相談会「本当の中古住宅調査とは？」相談委員会インスペクター部会 櫻井裕己

3月10日に瑞穂区のブラザーミュージアムにて、当会主催のセミナー&相談会を開催しました。

今回は「本当の中古住宅調査（既存住宅インスペクション）とは？」と題して、中古住宅に興味のある方々をターゲットに、わたくし櫻井が昨今の中古住宅事情の説明と中古住宅購入時の注意点を、つづいて渋谷道子氏がリフォームの事例紹介を行いました。また4月からの宅地建物取引業法の改正で、リフォームのみならず中古住宅の売買においても建築士が大きく携わることとなり、それを紹介する上でも絶好のタイミングでの開催でした。

残念ながら参加者はさほど多くはありませんでしたが、中古住宅に興味のある方の質疑や相談内容はかなり具体的で、中古住宅に対するイメージもそれほど悪くなく、今後は良質な中古住宅のニーズの高まりも期待できそうです。特に、中古住宅の購入を

検討されている方の傾向としては、当初からリフォームを前提にしている場合が多くなっており、今までの購入後からのリフォーム相談ではなく、購入前からの相談者、同行者として建築士を活用していただけるとより良い中古物件選びと充実したリフォームが実現できると提案しました。

したがいましてわれわれも、良質な中古住宅を見極められるようにならなくてははいけません。これは構造、劣化、雨漏りの調査は当然のことながら、リフォームや増築についても念頭にいった住宅調査が求められるようになるということであり、そういった調査の方法や項目の確立を今後当ホームドクターでも議論できればと考えています。

### ■マンション・ビル大規模修繕研究会

3/20 18:00~19:00 「これで完璧！マンション大規模修繕」読み合せ。マン研一般向けチラシの配布状況の確認（4/5時点で22棟）。

### ■研修会 3/20 19:00~20:00

今後の研修会の進め方についての打ち合わせ。

### ■役員会 4/5 18:30~20:00

会員状況・収支報告、HP・HD ニュースについて、事業活動の強化・各委員会の報告。

新規事業（既存住宅状況調査技術者資格保有者を把握と、一般社団法人 住まい支援機構とのコラボ企画について）。

