

こんな建売住宅は買ってはいけない！

建売住宅購入は、見えないところのチェックが必要

建売住宅(注1)・建築条件付き住宅(注2)は、一見安く見せるために、土地代に利益をほとんど乗せていません。土地代の利益分を含めて、建築工事費に多くの経費と利益を上乗せしています。その結果、建築工事費にしわ寄せがくることがあります。

経費と利益を多くとり、建築工事費が必要以上に少なくなると、住宅の目に見えない箇所、基礎、柱・梁などの構造部分で手抜きをすることがあります。

建売住宅には、次のような欠陥相談例がありましたので注意しましょう

- ・地質調査をしないで、どんな地盤でも「ベタ基礎」と称して、丈夫だと言う。(土地によっては地盤改良や杭打ちが必要です。(8頁参照))
- ・基礎コンクリートの品質を落とす。鉄筋が必要な本数入っていない。
- ・3階建てなのに構造計算をしていない。(7頁参照)
- ・下請けに丸投げし、品質のチェックをしていない。
- ・設計者は建築確認を取るための書類・図面を作成するだけ(代願)、監理者は書類上だけで工事監理をしていない。

建売住宅を買う人は、これだけは確認してから、契約を！

- ・地質調査報告書を見せてもらう。
- ・基礎工事、構造部分の施工途中の写真を見せてもらう。
- ・3階建ての場合は、構造計算書を必ず見せてもらう。

最低限これらのことが確認できれば、購入対象として検討することができます。心配なら、契約する前に信頼できる建築士(9頁参照)に相談しましょう。



(注1) 建売住宅とは、土地と建物を一緒にして売る住宅のことです。また、土地と建物を一緒に売りますが、建物はこれから建てるため、間取り等を自由に出来る住宅を「売建住宅」ともいいます。どちらも契約上は同じ売買契約ですが、売建住宅の方が工事途中をチェックできるというメリットがあります。

(注2) 建築条件付き住宅とは、土地と建物を別々に契約するのですが、土地を売ったところと建物の工事請負契約をしなければならない条件が付いている住宅をいいます。

ハウスメーカーでも安心できない家造り

大手ハウスメーカーでも欠陥の相談・事例はあります

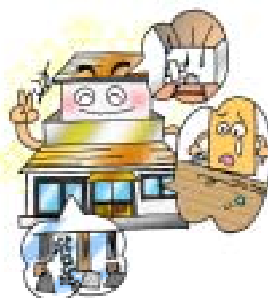
- ・盛土に杭を打ったが支持地盤まで届いていなかったため、1年で13mm下がった「Aハウス」
 - ・4mの盛土に2mしか地盤改良をしなかったため、半年で65mm下がった「Bホーム」
 - ・杭の位置が建物の基礎と1mもズれていた「Cホーム」
 - ・床が12cm下がっても、小手先の補修しかやろうとしない「Dホーム」
- こうした相談例は、「欠陥住宅をつくらない住宅設計者の会」にたくさんきています。

ハウスメーカーの家造りは、次のような特徴があります

- ・工事費の中に3～4割程度の宣伝費等の営業経費が含まれていると言われています。販売力を上げようと営業に力を入れるあまり、建築工事費にしわ寄せがくることがあります。
- ・現場担当者(監督)は、10～20の現場を持たされ、工事の進み具合の把握で精一杯となり、技術的なことや仕上がりを下請け任せにしていることがあります。(9頁参照)
- ・平面図・立面図などの基本図面だけで工事契約をするハウスメーカーもあり、後で建築主との考え方の違いに気付いて、工事費等のトラブルが発生することがあります。
- ・独自の工事契約約款を使うことが多く、内容はハウスメーカーに有利になっています。
- ・営業マン、設計者、現場担当者と仕事が引き継がれるため、建築主の要望したことが途中で引き継がれなくなることがあります。

大手ハウスメーカーでも人任せにしないで！

- ・住宅が建つ地盤は一つとして同じところはありません。そのため、基礎の設計については十分な説明を受けましょう。(8頁参照)
- ・打ち合わせ結果を議事録にまとめさせ、引継ぎに注意し、気になる点は確認しましょう。
- ・工事契約約款に目を通し、不利な点は変更の申し入れをしましょう。(5頁参照)
- ・いろいろな理由を言って、結果として第三者検査を断る業者とは、契約を再検討しましょう。(13頁参照)
- ・図面を多く作成させるために住宅の性能評価制度を利用しましょう。図面が多いほど工事内容が明確になります。
- ・見積書はできるだけ詳細なものを依頼しましょう。工事内容のチェックや工事費の増減のときに必要になります。



奇抜なデザインにひそむ欠陥に注意を！

デザイン性に富んだ家こそ注意が必要

書店ではデザイン性に富んだ家を紹介した本がたくさん売られています。「私もこんな家に住みたい！」と参考にするのは良いのですが、そのような家こそ、特に注意が必要です。

危険性が高い建物の例

建物の形状は、構造や機能の観点から長い年月を経て培われてきました。従って、特殊なデザインとするためには、高度な技術的工夫がなされないと様々な問題を抱えることとなります。

- ・奇抜なデザイン……屋根の形状が複雑になるなど雨漏りの原因となりやすい。また、防水を耐久性の短いコーキングに頼ることになる。平らな屋根や勾配の緩い屋根も雨水の流れが悪く、雨漏りの原因となりやすい。
- ・窓が大きく開放的……木造の場合、建物を支える壁(耐力壁)が不足したり、一部に偏って強度バランスが悪くなるなど地震時に危険。吹抜けも注意が必要。
- ・手すりがシンプル……階段の手すりに手すりこ(手すりの下の落下防止部分)がないと見栄えは良いが、子供が落下する危険がある。

以上のように、「いいな！」と思うところが、意外に盲点となるのです。

自分でできる確認作業

一級建築士だから、有名なデザイナーだからといって、すべてを任せてしまうのではなく、自分でも確認しましょう。例えば、

- ・安全性(建築基準法の基準以上の安全率で)にどの程度配慮しているかを聞いてみる。
 - ・耐久性や住む人の健康に対し、材料などでどのような配慮をしているかを聞いてみる。
 - ・その建築士が設計した家を見たり、できれば住んでいる人に雨漏り等不具合が生じていないかを聞いてみる。
 - ・問題が生じた場合、どのように対処しているかを納得できるまで建築士に聞いてみる。
- など、実績や人となりを把握するくらいの慎重さが必要です。



建築賞受賞デザイナー設計の住宅のベランダが落下

格安住宅にひそむ落とし穴

ほんとうに格安なのか？

ハウスメーカーの価格表示は建物本体の価格なので、実際に住めるようにするには他にも費用がかかります。まず、それを理解しておかないと金銭トラブルの原因となります。

例をあげると、ある建築主から「予算が少ないので基本の仕様のままで建てたかったが、普通に住める状態にするためには屋外の配管工事などの追加費用が400万円以上かかって予算計画がくった。」という苦情相談がありました。

照明器具、エアコン、カーテン及び外構工事以外にも、雨戸、ベランダ、ウォシュレット、2階トイレ、屋外照明や給排水工事などは、追加費用になることが多くあります。

トラブル防止のために

モデルハウスには見栄えを良くするための様々なオプションが付いており、表示価格の仕様とは違う場合があります。最低でも次のようなことを確認しておきましょう。

- ・何が基本価格に入っているのか。それらを設置するといくらかかるのか。
- ・基本単価の材料の品質はどの程度か。
- ・モデルハウスの仕様とはどこが違うのか。
- ・オプションには何があり、いくらかかるのか。
- ・他に必要な費用はいくらか。



建物は大丈夫か？

一般的な住宅の建築費の場合、材料費の占める割合は3割程度で、残りが職人の人件費や業者の経費となります。業者が利益を出すためには材料を安く仕入れるだけでは足りず、経験が少なくても賃金の安い職人を雇用したり、早く工事を終わらせようとする場合があります。職人の能力や手間のかけかたは、建物の出来に大きく作用することから、欠陥や手抜き工事の原因となりかねません。建築主は自分の責任で建物の品質を確認する必要がありますので、不安を感じたら信頼できる建築士^(95参照)に相談しましょう。

また、建材によっては、数年後に高額なメンテナンス費用がかかることがあります。外壁材などは、メンテナンスが必要になる時期を事前に確認しましょう。

【一般的な価格は？】

住宅金融公庫の統計(平成15年)によると、愛知県で住宅金融公庫を利用した住宅の平均坪単価は、木造在来工法で57万円、2×4で62万円、木造プレハブで60万円、鉄骨プレハブで66万円です。ちなみに、木造在来工法の場合、40万円以下の建物は3%程度です。