

購入した建売住宅の物件説明の信頼性に疑問があり別の建築士に見てほしい

<p>相談内容</p>	<p>建売住宅を不動産業者（建売住宅を建築した請負業者でもある）から購入した。購入に当たって業者の担当者から説明を受けたが、私の質問に対してあいまいな答えて信頼できないと感じた。 物件を販売（建築）した不動産業者以外の建築士に見てほしいと思っているが、どこか紹介していただけないか。</p>
<p>回答内容</p>	<p>一般的なことで、すべての業者が同じということにはならないことを前提として、これまでの相談事例なども含めた事例を紹介します。</p> <p>住宅の設計から施工、そして施工中における工事監理の業務がどのような「形態」で行われるかによって、その物件（住宅）の良し悪しが決まってしまうことがあります。</p> <p>住宅を建築しようと思いついたときに、まずどこに相談しますか？業者選定に失敗して後にトラブルが発生することも当然あります。相談しようと思った時の相談先を大別すると以下の業者が考えられます。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 設計・施工を一体に請け負うハウスメーカーに相談 プレハブメーカーやフランチャイズによる住宅メーカー、工務店などがこれに該当します。相談先決定によって、メーカーが決まり、構造をはじめ、材料や設備、仕様などがある程度決定することとなり、自由度は限定されるのが一般的です。 ② 工事のみを請け負う工務店や個人の大工さんに相談 構造や使用する材料自由設計が可能ですが、設計は原則的に別の設計事務所との委託契約を締結する必要となります。施工は相談した業者となり、施工の良し悪しは相談した業者のレベルによって左右されます。 ③ 設計のみを行っている設計事務所に相談 まず設計の業務委託による自由度の高い設計が可能で意匠的に個性的な住宅の設計が可能です。設計完了後、工事を請け負う業者を別に選定することも可能ですが、施工の良し悪しは契約した業者のレベルによって左右されます。 <p>住宅の設計から工事の完了までに関わる業者について、「設計」と「工事請負」さらに工事が適正に行われることをチェックする「工事監理」に分けて、その関係を示すと、様々なパターンがあります。</p> <p>○パターン1 3者がそれぞれ別 ○パターン2 施工と工事監理を一体に実施</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div> <p>○パターン3 設計と工事監理が同一事務所 ○パターン4 すべて同じ業者内で実施</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div> <p style="text-align: center;"> → 意図伝達や指示を示す 一体で実施する範囲を示す（同じ者、又は同じ会社内） </p>

一般にハウスメーカーが行う形式はパターン4となります。フランチャイズによる工務店も同様です。

設計を行わない地元の工務店に建築を依頼するとパターン2のケースが多く、場合によってはその他のパターンの場合があります。それぞれのパターンにはメリット・デメリットがあります。一概には言えませんが、概ねの以下の内容が考えられ、実際のトラブル事例があります。

- ① パターン1、3の場合、それぞれが別の立場で業務（仕事）をしますので、責任の所在が明確で、建築主の立場で施工者に対して対応することができます。費用面では、それぞれの者との委託あるいは請負契約を締結し、報酬を支払うこととなりますが、その分責任の所在が明確となります。

なお、パターン1は稀なケースで、設計者が工事監理者に対して設計意図を伝達することが求められます。（公共工事の場合に多く採用されます。）パターン2においては、施工会社が建築士事務所の登録を受けていることが必要で、同様に、設計者からの設計意図の伝達を受ける必要があります。

- ② パターン2、4の場合は、施工と工事監理が一体となると、監理する立場が施工者側に立場になりがちで、建築主の立場に立って対応してもらえるか否かがポイントとなります。費用面では、設計費用や監理料が工事請負金額に含まれる場合があり、「設計や監理料はサービスです。」などいわれる場合もあります。この分責任の所在があいまいになってしまう恐れがあります。

なお、サービスといっても法的には設計、工事監理については誰が行うかを明確にしなければならず、責任も問われます。（建築士法に規定されている法定事項は必ず行うことが求められます。）

全国展開している住宅メーカーやフランチャイズ工務店に多いケースですが、施工会社の中で、施工側と工事監理側の立場を明確にしているかを確認すべきです。（現場代理人と工事監理者が兼務している場合は内部統制ができないことが懸念されます。）