



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

10月号

発行日2015年10月

「マンション杭偽装事件から見えること」

三井不動産が販売した横浜のマンションにおける杭のデータ偽装事件がマスコミをにぎわしています。実際はどうか私にはわかりませんが、ここでコメントするわけにはいきませんが、建設関係の人はそんなこともあっておかしくないかなと思っているのではないのでしょうか。

建物で世間を騒がせた事件は、構造計算を偽造した姉齒事件が目新しいですが、阪神大震災の際も新耐震基準の建物にも関わらず崩壊した建物などもありました。

姉齒事件についてはその後建築基準法が改正され、構造計算のダブルチェックなどが行なわれてきました。阪神大震災の場合は、鉄筋コンクリート造でピロティ形式の建物（2階以上には壁があるのに1階が柱だけの建物）については強度の割り増しを行なう、鉄骨造については第三者による溶接部の検査を徹底する、木造については耐震壁（筋交いなどが入った壁）をバランスよく設置する、などの規定が盛り込まれています。

災害や事件で予期せぬ事態が生じるとその都度法律などを改正するのは、建築に関わらず世の常ですが、建築に関して言えば根本的な制度に関する欠陥があるのも事実です。

それは、検査の第三者性です。

アメリカでは建築の施工工程の要所所でインスペクターという第三者の検査機関が検査を行い、検査結果がOKなら次の工程に進むことになっています。日本でも溶接箇所の超音波探傷検査を第三者検査機関にゆだねなければならなくなっていますが、その費用は鉄工所が支払っています。検査機関からすれば鉄工所はお得意様なのです。だからといって検査がいい加減だとは思いたくありませんが、第三者性を貫徹させるには建て主が支払うべきなのです。建物が完成したときに必要な検査済証を得る場合、中間検査・完成検査を夫々1回受けるだけの検査で使用開始です。

我が国の不動産業界でもデューデリデンスとって中古建物の購入前に建物の詳細調査を行なうことが少しづつ浸透してきました。アメリカでは、デューデリデンスは当たり前で、その費用は購入者が支払うこととなります。検査を行なうことにより利益を得るものが検査費用を支払うとい

う考え方は当たり前の考え方ですが、日本ではそのような費用を買い手側が出したがるというのも現実です。そのため売買時に低額料金でインスペクションをサービスとして導入するという不動産業界の動きもあるようです。

第三者性問題も含めて日本人には性善説が社会の根底にあり、物事を疑いから入らないため、事件が起きて始めて問題視されるのです。諸外国では多人種が入り混じっている現実を踏まえて、最初から疑ってかかり調査を綿密に行い、それでも起きてしまった不具合については保険でカバーするというのが基本原則なのです。

建物の性能について、以前ある大手不動産会社の顧客サービスの一環で顧客の所有するビルの建物検査を行なったことがあります。どの建物も30～50年経過したビルなのですが、検査を行なっている中で、多くの建物では仕上げしていないコンクリート部分を目視するとコンクリートが十分に詰まっていないジャンカと呼ばれる部分が所々に見受けられました。しかし、いくつかのビルではそのような箇所がまったく見られないものもあるのです。それらのビルの共通点は、設計施工ではなく施工会社とは別に設計事務所が契約されて監理されている建物でした。設計料・監理料は建て主との契約で支払われるものですから、第三者性が保たれるのです。

今回の事件のように最終所有者であるマンション購入者はそのような建物が完成するまでの過程に関与することはできません。関与しているのは全て事業者サイドだけなのです。事業者は利益追求を第一に求めます。そのような状況下では姉齒事件や今回のような事件が起きるのはいくらでもないのです。今回は事業者が大手企業であったため建て替えを視野に入れている様子ですが、中小事業者であったらどうなったのでしょうか。偽装となると工事の瑕疵保険も出ないかもしれません。そうなるともっと大きな社会問題になると思います。

今回の事件をきっかけに、アメリカ並みのインスペクター制度の導入を含めた建設業界全体の第三者性について議論や実行を伴う制度改革につながることを期待します。