

欠陥住宅における被害の実態

上 野 勝 代

The Actual Conditions of Damages in Defective Houses

KATSUYO UENO

従来、欠陥住宅における被害とは、物的被害のことを示しており、学問的にはそれらの被害を正確に把握し、その原因を明らかにすることが中心課題であった。しかし、住宅の消費者被害の救済という観点からみるならば、「生活の器」といわれる住宅のもつ特質として、被害を物的被害の枠にとどめず、生活被害等を把握することが重要である。

本研究は、重・中度の欠陥住宅に遭遇した居住者を対象に被害の実態を調査したものである。

その結果、①欠陥の多くは、建築技術上初歩的な技術内容に属するものであること。②欠陥住宅における被害としては、物理的・財産的被害もさることながら、居住空間の特質といいうる生活被害、精神被害が大きいことがわかった。

1 緒 言

「住宅とは生活の器である」とは一般によく言われる言葉である。したがって、外側の器に欠陥があれば、中で営まれる生活に被害が出てくることは当然考えられうることである。しかし、この当然のことが当然のこととして社会的に十分認識されていないことに、住宅の消費者被害救済が立ち遅れている原因の一端があるといえよう。

従来、建築学においては、欠陥住宅における被害とは、物的被害のことを示しており、学問的にはそれらの被害を正確に把握し、その原因を明らかにすることが中心課題であった。欠陥住宅を発生させないという予防策を考える観点からみるならば、被害をまず物的被害と位置づけ、そのことに重点を傾けるということは当然のことといえる。しかし、被害の救済という視点からみるならば、被害の範囲を物的被害に限ることは住宅の消費者被害の特質からして妥当ではないと考える。「生活の器」といわれる住宅のもつ特質として、

軽微ではない欠陥が発生した場合には、本報で以下報告するように、その被害は物的被害の枠を越え、生活被害・精神被害が深刻であることを認識する必要がある。そして、被害の救済もこのことに照応した対策が重要であると考ええる。

ところが、現行法の下では、住宅被害の損害賠償は瑕疵担保責任に基づく補修または補修代金相当額の支払いという、いずれにせよ物的損害を回復させるにとどめるのが一般的である¹⁾。また、欠陥住宅における被害の深刻さと被害救済の緊急性については、行政担当者、建築専門家、研究者の中においても十分に認識されていないように見受けられる²⁾。そして、このような一般的認識と社会的状況が、この問題の解決と早急な改善を遅らせている一因になっていると言えよう。

本研究は、欠陥住宅に遭遇した居住者はどのような被害を及ぼされているかを詳細に調べ、それに基づき「住宅」のもつ被害の特別な性質、構造を吟味し、被害拡大の要因を分析し、現行の被害救済制度の問題点を検討し、今後の被害救済のあり方について言及する

ことを最終的な目的としたものである。本報ではこのうち欠陥の概況と拡大被害の実態について、その一般的な状況と住宅タイプ、ならびに業者形態の違いによる差異を検討したものである。なお、被害実態の構造、拡大要因等については稿を改めて報告する予定である。

2 調査方法

本研究においては、欠陥が中・重度な住宅を所有する被害者を対象として調査を行なった。なお、ここで「欠陥」とは「重大かつ致命的な不良箇所」という意味で用いられている。また、中程度あるいは重度の欠陥としては、次のような場合をその範囲とした。①地盤、基礎、躯体部分に重大な不良箇所をもつ。②雨漏りが発生している場合である。不良箇所の判定基準としては建築基準法、日本建築学会編木構造設計基準、同解説、住宅金融公庫融資住宅工事共通仕様書を参考にした。

具体的な調査対象としては、消費者団体、建築専門家に寄せられた相談例⁹⁾の中から、現場調査の結果、明らかに上記範囲の欠陥住宅と云うるケースを選定した。

調査方法としては、予め調査票を郵送した後に訪問ヒアリングする方法を主に採用した。ヒアリングには最抵2～3時間はかけ、不良箇所については事実を確認し、専門家による報告書、鑑定書、訴状（反訴状）等を参考資料に用い、あわせて担当の専門家の意見をきき、できるだけ問題の全体像を把握するように努めた。

調査時期は、1981年6月から1982年12月までである。

該当件数は177件であり、このうち転居等により住所不明のもの15件、調査票不備やヒアリング不能等で分析に用いなかったものが12件あり、今回分析したものは87件である。

3 調査結果ならびに考察

1) 調査対象の概要

調査対象住宅の概要を表1に示す。対象住宅を供給形態・工法別にみると、木造在来工法注文住宅21例（以下注文住宅と称する）、木造在来工法建売分譲住宅22例（以下建売住宅と称する）、プレハブ住宅44例（この中にはツーバイフォー住宅4例も含む）である。対象住宅の地域は調査依頼団体、専門家の所在地とも関係しており、木造住宅の大部分は関西地方に、

表1 対象住宅の概要

注文住宅						
ケース	地域	建築年 (年)	延床面 積(m ²)	業者	主要な欠陥 の部位	結着の 仕方
A	大阪府	'71	82	B	地盤, 雨漏り	交渉中
B	兵庫県	'71	120	B	地盤	買取り
C	福岡県	'78	195	B	基礎, 雨漏り	裁判中
D	徳島県	'79	103	B	基礎, 雨漏り	裁判中
E	大阪府	'80	110	B	躯体	裁判中
F	兵庫県	'80	140	B	躯体	提訴の 予定
G	兵庫県	'80	150	B	雨漏り	補修
H	奈良県	'81	149	B	躯体	交渉中
I	大阪府	'73	140	C	地盤	補修 予定
J	兵庫県	'75	175	C	地盤, 基礎	裁判中
K	兵庫県	'75	85	C	基礎, 躯体	裁判中
L	兵庫県	'77	119	C	地盤, 基礎	交渉中
M	岡山県	'78	135	C	基礎, 躯体	補修
N	大阪府	'79	84	C	基礎, 躯体	裁判中
O	兵庫県	'79	80	C	地盤, 基礎	一部 補修
P	兵庫県	'79	130	C	基礎, 躯体	裁判中
Q	大阪府	'74	104	D	躯体	交渉中
R	兵庫県	'78	170	D	雨漏り	裁判中
S	滋賀県	'80	327	D	躯体	補修
T	大阪府	'81	93	その他	地盤	交渉中
U	兵庫県	'70	118	不明	地盤	買取り

建売住宅						
ケース	地域	建築年 (年)	延床面 積(m ²)	業者	主要な欠陥 の部位	結着の 仕方
イ	兵庫県	'79	86	A	基礎, 躯体	交換
ロ	京都府	'72	110	B	雨漏り	調停中
ハ	大阪府	'81	87	B	地盤	補修
ニ	大阪府	'69	82	C	地盤	交渉中
ホ	兵庫県	'73	121	C	地盤, 雨漏り	補修
ヘ	大阪府	'78	70	C	雨漏り	補修
ト	兵庫県	'79	69	C	基礎, 給排水 設備	不明
チ	兵庫県	'72	62	D	地盤, 基礎	補修

ケース	地域	建築年 (年)	延床面 積(m ²)	業者	主要な欠陥 の部位	結着の 仕 方
リ	兵庫県	'72	62	D	地盤, 基礎	裁判中
ヌ	大阪府	'66	63	E	雨 漏 り	調停の 定
ル	大阪府	'75	83	E	地 盤	修理代 金
ヲ	兵庫県	'77	60	E	地 盤	裁判中
ワ	大阪府	'78	67	E	地盤, 基礎	修理代 金
カ	大阪府	'78	68	E	雨 漏 り	修理代 金
ヨ	大阪府	'78	83	E	地 盤	裁判中
タ	滋賀県	'78	94	E	基礎, 躯体	修理代 金
レ	大阪府	'78	100	E	地盤, 基礎	補 修
ソ	大阪府	'99	56	E	雨 漏 り	補 修
ツ	大阪府	'80	80	E	地 盤	交渉中
ネ	大阪府	'81	89	E	雨 漏 り	補 修
ナ	大阪府	'81	85	E	基礎, 躯体	不 明
ラ	大阪府	'81	86	不 明	雨 漏 り	交渉中

プレハブ住宅

ケース	地域	建築年 (年)	延床面 積(m ²)	業者	主要な欠陥 の部位	結着の 仕 方
1	神奈川県	'63	77	F	基礎, 排水管	建て替 え
2	静岡県	'68	107	F	躯体, 雨漏り	補 修
3	千葉県	'72	202	F	基礎, 雨漏り	補 修
4	千葉県	'72	114	F	基礎, 雨漏り	補 修
5	京都府	'73	126	F	基礎, 雨漏り	交渉中
6	神奈川県	'66	74	F	基礎, パネル 自身	建て替 え
7	神奈川県	'70	不明	F	地盤, 基礎	補 修
8	千葉県	'73	110	F	地盤, 基礎	建て替 え
9	千葉県	'73	170	F	基礎, 擁壁	建て替 え
10	長野県	'73	120	F	基礎, 雨漏り	建て替 え
11	東京都	'74	108	F	基礎, 雨漏り	建て替 え
12	兵庫県	'77	108	F	雨 漏 り	交渉中
13	大阪府	'79	120	F	軀 体	補 修
14	神奈川県	'76	112	F	基礎, 躯体	補 修
15	滋賀県	'76	95	F	基礎, 躯体	補 修
16	大阪府	'78	94	F	結露, カビ	交渉中
17	和歌山 県	'78	114	F	基礎, 躯体	建て替 え

ケース	地域	建築年 (年)	延床面 積(m ²)	業者	主要な欠陥 の部位	結着の 仕 方
18	和歌山 県	'78	109	F	基礎, 雨漏り	一部補 修
19	奈良県	'78	138	F	基礎, 躯体	建て替 え
20	徳島県	'79	219	F	躯体, 雨漏り	補 修
21	奈良県	'79	110	F	基 礎	建て替 え
22	神奈川 県	'79	119	F	基 礎	建て替 え
23	兵庫県	'73	94	F	基礎, 雨漏り	補 修
24	奈良県	'77	106	F	躯体, 雨漏り	補 修
25	東京都	'77	135	G	雨 漏 り	補 修
26	神奈川 県	'74	90	G	基 礎	補 修
27	東京都	'79	83	G	基礎, 躯体	補 修
28	東京都	'71	191	G	基礎, 雨漏り	補 修
29	兵庫県	'78	98	G	基礎, 排水管	裁判中
30	千葉県	'76	115	G	基礎, 躯体	補 修
31	神奈川 県	'61	109	G	基礎, 雨漏り	補 修
32	大阪府	'74	115	G	基礎, 躯体	補 修
33	和歌山 県	'80	132	G	基礎, 躯体	補 修
34	大阪府	'76	139	B	基礎, 躯体	交渉中
35	東京都	'80	104	A	基礎, 躯体	建て替 え
36	東京都	'76	107	不 明	基 礎	補 修
37	不 明	'78	不 明	不 明	基 礎	補 修
38	京都府	'68	96	不 明	雨 漏 り	補 修
39	埼玉県	'74	不明	不 明	基礎, 躯体	建て替 え
40	和歌山 県	'74	145	不 明	軀 体	交渉中
41	神奈川 県	'76	109	不 明	基礎, 躯体	補 修
42	東京都	'77	80	不 明	基礎, 躯体	補 修
43	山梨県	'77	149	不 明	軀 体	補 修
44	大阪府	'77	114	不 明	基礎, 躯体	補 修

業者分類

A：建設業の大手メーカー。B：出身が建設業以外の大手メーカー（住宅会社）。C：出身が建設業以外の中規模メーカー。D：大工，工務店。E：建売専門の業者。F：プレハブ大手5社。G：それ以外のプレハブメーカー。

尚、不明が多いのは、公表は困る、あるいは公表しないということ、メーカー側と約束したのという理由で記入していないものを多く含むためである。

プレハブ住宅の半数は東京周辺に在るものである。敷地、延床面積からみると、調査対象とした注文住宅、建売住宅、プレハブ住宅はともに、概略各住宅タイプの間層に属しているものと言える。

2) 欠陥の概要

表2は、主要な欠陥の概要を住宅タイプ別に示したものである。ここで挙げられている部位は、原則として居住者のクレーム、調査依頼内容をもとに専門家が検査した結果明らかとなった主要な内容である。住宅のあらゆる部位すべてにわたって、同じ精度で総合的・系統的に検査したものでは必ずしもない。調査は居住者側からの依頼より始まる。それには費用や時間を要する。例えば、「雨漏りの原因を調べてほしい」という依頼の場合、その原因と関係ない部位まで調査することは困難なこととなる。したがって、これらの結果は、どのような内容の不良箇所が発生した場合に居住者のクレームとなりやすいのかというクレーム顕在化の水準を反映したものである。

まず、全般的な状況を述べると、欠陥の部位として最も多かったのは「基礎」に関する58%である。ついで、「躯体」48%と続き、以下、「雨漏り」28%、「地盤の不同沈下」24%である。これらは単独で発生しているというよりも複合して起っているケースが多い。ただし、「地盤の不同沈下」および「雨漏り」の場合には単独でもクレームとして顕在化しており、居住者の痛みが強いことが推察される。表3は比較的総合的な調査がなされたケースについて、不良箇所の具体的な内容を各部位毎に示したものである。これによってわかることは、欠陥の内容は新しい材料や施工法の未熟練というレベルのものではなく、従来から知られている初歩的な知識・技能の無視、軽視、すなわち手抜きといわれるものに属するものであるということである。

以上の結果を住宅タイプ別に比較すると、注文住宅においては躯体部分の指摘が多いことが注目される。

これは、注文住宅の方が建売住宅よりも躯体部分に不良箇所が多いことを示すことでは必ずしもなくて、居住者の住宅の質に対する期待度の違いが反映したものと考えられる。建売住宅については、価格に対応して居住者自身の住宅の質に対する期待度が低く、諦めているためクレームとして顕在化していないのではないかと推察される。例えば、建売イ、ロのケースは当初「雨漏り」からクレームが起り、業者との相対交渉が長びく中で、他の部分も調べてみようということで検査の結果、基礎、躯体にも手抜きがあったことがわかった例である。したがって、他の建売住宅についても総合的な調査がなされるならば、不良箇所は更に増加するものと推測される。一方、建売住宅において顕在化したクレームを検討すると、軟弱地盤の問題が特徴としてあらわれている。「地盤の不同沈下」が起っているケースを以前の土地利用状況との関係で分析すると、池、川べり、谷、湿田といったこれまでの経験則の中では住宅地として不適とみなされた土地を造成し、盛土した軟弱地盤に立地しているケースが多い。現在の宅地造成に関する法律としては、宅地造成規制法と急傾斜地の崩壊による災害を防ごうことを目的としたものであって、軟弱地盤における圧密沈下に対する制度的な対策は現在のところ見あたらない。軟弱地盤に対する効果のある技術指針や規制等が求められていることを示すものといえよう。また、プレハブ住宅においては、プレハブ工法特有の工法、材料上の欠陥も若干みられたが、遥かに多かったのは「基礎」、「床組」という在来工法と共通した部分での施工不良であった。すなわち、職人層による初歩的な知識技能の無視・軽視と監理者による監理不足がその主な原因とみなされる。したがって、問題は新しい技術指針が必要だということではなく、その知識が現場で履行されない、それをどう防ぐかにある。

供給業者別に比較すると、注文住宅の場合には従来の「大工・工務店」によるものは表1の21例中3例にすぎず、出身が建設業以外のいわゆる「住宅会社」と

表2 住宅タイプ別主要な欠陥の内容 ()内は%を示す

住宅タイプ	欠陥の内容 地盤の 不同沈下	雨漏り	基礎の 手抜き	躯体の 手抜き	給排水管 施工不良	結露	計
注文住宅	7(33.3)	4(19.0)	10(47.6)	13(61.9)	1(4.8)	0	21=100%とする
建売住宅	11(50.0)	8(36.4)	7(31.8)	8(36.4)	2(9.1)	0	22=100%とする
プレハブ住宅	3(6.8)	12(27.3)	33(75.0)	21(47.7)	6(13.6)	6(13.6)	44=100%とする
計	21(24.1)	24(27.6)	50(57.5)	42(48.3)	8(9.2)	6(6.9)	87=100%とする

表3 欠陥・不良箇所の部位と内容

ケース№		注文C	注文D	注文G	注文I	注文L	注文N	注文R	建売イ	建売ロ	建売タ
欠陥・不良箇所の部位											
基	基礎，床束石の沈下	○	—	—	○	○	—	—	—	○	○
	擁壁側の地盤の沈下，擁壁の転倒	—	—	—	○	○	—	—	—	—	○
	床下に盛土なし，床下の方がGLより低い	○	○	—	○	○	○	—	—	—	○
礎	割栗石不良	—	○	—	○	○	—	○	○	○	○
	フーチング不良	○	—	—	—	○	○	○	○	○	○
	捨てコンクリート不良	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○
	束石と床束のずれ	—	—	—	—	○	○	○	○	○	○
	根入れ深さ不良	—	—	—	—	○	○	—	○	○	○
床	根がらみ不良	—	○	—	—	○	○	○	—	○	○
	ひうち土台不良	—	○	○	—	○	○	○	—	○	○
	大引の間隔不良	—	—	—	—	○	○	—	—	○	○
	大引の断面不足	○	—	—	—	○	○	—	—	—	○
	根太の間隔不良	—	—	○	—	○	○	—	—	○	—
	根太の断面不足	○	—	—	—	○	—	—	—	—	—
	大引方向・根太方向不良	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—
	床束の断面不足	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	土台の断面不足	○	—	—	—	—	—	—	○	—	○
	古材・腐朽材の使用	○	○	○	—	—	—	—	—	○	—
組	仕口・継ぎ手不良	○	○	○	—	—	—	—	○	○	○
	緊結全物なし，緊結方法不良	○	○	○	—	—	○	—	○	○	○
	ひうち梁不足	—	○	○	○	—	—	○	○	○	○
	ひうち梁断面不足	—	○	—	○	—	—	—	—	—	○
	梁断面不足	○	—	—	○	—	—	—	—	○	—
小	梁のねじれ	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—
	梁のひびわれ	○	—	—	○	—	—	—	—	○	○
	小屋筋違（梁間方向，桁方向）不足	—	○	—	○	—	—	○	○	○	○
	小屋束不足	—	○	—	—	—	—	—	—	○	○
	小屋束，断面不足	—	—	—	—	—	—	—	○	—	—
	小屋束が垂直にたてられていない	—	—	—	—	—	—	○	○	○	—
	古材，腐朽材の使用	○	—	—	○	—	—	○	○	○	—
	仕口，継ぎ手不良	○	○	○	○	—	—	○	○	○	○
	緊結全物なし，緊結方法不良	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○
	軸	柱の断面不足	○	○	—	—	—	—	—	○	—
間柱の不足		—	—	—	—	—	—	—	○	—	○
通柱の不足		○	○	—	○	—	—	—	—	—	—
筋違の不足		—	○	—	—	—	—	—	—	—	○
木舞壁の木部と木舞の固定不良		—	—	—	○	—	—	○	—	○	—
古材，腐朽材の使用		○	○	—	○	—	—	○	—	○	—
仕口，継ぎ手不良		○	○	○	○	—	—	○	○	○	○
緊結全物なし，緊結方法不良	○	○	○	○	—	—	○	○	○	○	

注 1) ○印は不良箇所があるものを示す。
 2) ケース№は表1のケース№と対応している。

表4.1 欠陥の概況・原因ならびに被害の実態（注文住宅の場合）

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位	主要な症状		
A	地盤の不同沈下, 基礎, 小屋組, 軸組	柱の傾き, 床のたわみ, 建具の開閉不良, 雨漏り	業者の手抜き 職人の能力不足	イライラ, おこりっぽくなった。話題が家のことになると, 気まずい雰囲気になり, 家庭内に笑いが無い。
B	地盤の不同沈下	基礎のひびわれ, 建具の開閉不良, 排水の逆流	地盤の沈下 業者の能力不足	災害時の不安, 家全体の傾きが進行することや, 耐久性の不安, 欠陥の度合の進行に対する不安はあったが, 健康面, 精神面, 家庭内では変化なし。業者に対する感情も特になし。
C	基礎, 床組, 小屋組, 軸組	雨漏り, 柱の傾き, 建具の開閉不良, 床が水平でない	業者の手抜き 業者の能力不足 職人の能力不足	イライラ, 精神疲労重なる。不眠症, 胃が痛む。家庭内に笑いが無い。業者に殺意を抱いたことがある。裁判のため, あるいは, 社会的に訴えるため(公開等)に費用が重なる。
D	基礎, 床組, 軸組, 小屋組	床が水平でない, 柱の傾き, 建具開閉不良, 雨漏り, 通し柱に腐朽材使用	業者の手抜き 業者の能力不足 職人の能力不足	頭痛, 不眠症, 精神的ストレス有。夫婦ゲンカをよくする。子供に怒る。家庭内に笑いが無い。裁判中なので金銭的にも精神的にも負担。必殺仕事人でもやといいたい。
E	床組, 軸組	建具の開閉不良, 床のたわみ	業者の手抜き 業者の能力不足 職人の能力不足	イライラ, 精神的疲労, 頭痛, 不眠症, 胃が痛むようになった。話題が家のことになると, 気まずい雰囲気になり, 子供についおこってしまう。夫婦ゲンカになることがある。
F	外壁防水	雨漏り	業者内での連絡不足	全財産をはたいて建てたので, ショックだった。又, 他にも欠陥があるのではないという不安感をもった。しかし, 消費者団体の専門家にみてもらって, 原因がわかり, 他には問題がないことがわかったし, その後の業者の対応も早かったため今は大丈夫。
G	床組, 小屋組, 軸組	柱の傾き, 床の傾き, 建具の開閉不良, 仕様書どおりの材料が使われていない	監理者の監理不十分 職人の能力不足	地震, 台風で被害がでるのではないかとという危険を感じる。精神面では, 腹が立つと同時に, 紛争解決に向かって, フェイトを燃やしている。家具の据つきが悪く危険。勾配があり, 目の錯覚かと混乱する状態となる。
H	地盤の不同沈下	床が水平でない, 建具の開閉不良, 玄関ポーチのひびわれ	地盤の沈下 業者の能力不足	家全体が傾いているようであり, 今後ますます進んでいくのではないかと不安。夫婦ゲンカになる。施錠の位置を度々かえた。
I	地盤の不同沈下, 基礎, 小屋組, 軸組	床が水平でない, 柱の傾き, 建具の開閉不良, 基礎のひびわれ, 雨漏り, ベランダ, 擁壁, 外壁に大きな亀裂	地盤の沈下 業者の手抜き 業者の能力不足 職人の能力不足	雨戸が開けられない。ドアが全部閉まらない。断熱材手抜きの為, 冷え込みと湿気で子供の体調が悪い。イライラする。西側沈下の為, 擁壁, ベランダ, レンガ, 外壁に大きな亀裂。大雨, 台風などが心配。
J	基礎, 床組, 軸組, 小屋組	柱のゆがみ, 鴨居が下がってきた, 床が波打つ	業者の能力不足 業者の手抜き	ショックで寝込んだ。イライラするようになった。精神的疲労がたまってきた。頭痛, 不眠, 胃が痛む。心臓が悪くなる。体重が10kg減った。眠れなくなり, 何のために私はこんな思いをしなければいけないのかと, 気が狂いそうになった。私の老後の計画が狂った。息子の結婚資金まで使いこんだ。息子と顔を合わすと話題がすぐ家のことになり, 出歩く気にもなれず, 息がつまりそうだ。何も信じることができなくなった。
K	基礎, 床組, 軸組	床が水平でない, 柱の傾き, 建具の開閉不良, 雨漏り	業者の能力不足 業者のコストダウン 職人の能力不足	健康面への影響はない。話題が家のことになると, 家庭内が気まずい雰囲気になる。
L	基礎, 床組, 軸組, 小屋組	外壁のひびわれがひどい, 床がきしむ	業者の手抜き 職人の手抜き 職人の能力不足	イライラ, ショックで寝込んだ。頭痛, 不眠症, 胃が痛む, 心臓が悪くなった。自殺を考えた。卵巣腫瘍で入院(これは直接因果関係はないが, 弱い部分に集中して病気になるように思う)。夫婦ゲンカになる。家中がピリピリしている。人を信じることができなくなった。
M	軸組, 床組, 小屋組	柱の傾き, 床の傾き, 建具開閉不良, 随所に仕上の粗雑さあり, 梁のゆがみ	業者の手抜き 職人の能力不足	不眠症, イライラ, 神経系統の不調, 家庭内が気まずくなる。
N	基礎, 床組, 小屋組	雨漏り, 建具の開閉不良	業者の手抜き 業者の能力不足 職人の能力不足	イライラ, 精神的疲労たまる。心臓が悪くなった。不眠症。冬は寒く, 夏は暑さひどく, 家屋としての効能全くなし。家の中は臭気ぷんぷん。快適な生活気分になれない。冷暖房器具で補助生活している。家中がピリピリしていて, 笑いが無い。子供につい怒り, 夫婦ゲンカになる。業者に殺意を抱いたことがある。

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位	主要な症状		
O	地盤の不同沈下, 基礎		業者の手抜き 業者の能力不足	施錠ができない。ドア、窓が閉じられないので、冬、暖房費がかさむし不用心である。すきま風も入る。家中がピリピリしている。夫婦ゲンカになる。イライラ、不眠症、精神的疲労がたまり、胃が痛むようになった。業者に殺意を抱いたことがある。
	基礎のひびわれ, 床の傾き, 柱の傾き, 建具の開閉不良			
P	雨漏り		業者の手抜き 業者の能力不足	イライラするようになった。行政の偏向(業者一辺倒)に強い不信を持つようになった。
	雨漏り, 給排水管より水漏れ, 断熱材なし, 工期1年遅れ			
Q	地盤の不同沈下, 基礎, 軸組		地盤の沈下 業者の手抜き 業者の能力不足 職人の能力不足	頭痛がおこるようになった。心臓が悪くなった。2階のトイレから水漏れがあり, 下の部屋が水びたしになった。
	建具の開閉不良, 床鳴り, 基礎のひびわれ, 水漏れ			
R	基礎, 床組, 軸組, 小屋組		業者の能力不足 職人の能力不足 業者は廃材, 残材を使用(コストダウン?)	イライラ, 子供につい怒ってしまう。鉄砲をもって, 業者をドンと殺してしまいたいと思ったこともある。
	柱の傾き, 床の傾き, 建具開閉不良, 隅部が直角でない所随所にあり			
S	小屋組, 軸組		職人(業者)の能力不足	また, だまされたと思った。大工, 業者はもう信じられない。夫婦ゲンカになる。昭和56年8月に, 本調査対象の家屋は焼失(全焼)してしまいました。不審火として処理された。大工が火をつけたらしいが証拠がない(私の第六感ですが)。
	柱の傾き, 敷居・鴨居のそり・ゆがみ, 雨もり			
T	地盤の不同沈下		地盤の沈下 業者の能力不足	イライラ, 不眠症, 精神的疲労がたまる。胃が痛むようになった。家全体が傾いて, しかも進んでいるようで不安。夫婦ゲンカになる。家中ピリピリしている。
	建具の開閉不良, 床が水平でない, タイルのひびわれ			
U	地盤沈下		地盤の原因 業者の能力不足 業者のコストダウン 業者の手抜き	イライラ, 精神的疲労の蓄積, 胃が痛む, 頭痛, 不眠症, 神経系統の不調, 夫婦ゲンカになる。話題が家のことになると気まずい雰囲気になる, 子供につい怒ってしまう。
	柱の傾き, 建具の開閉不良, 床が水平でない, タイルのひびわれ, 雨漏り, 基礎外壁にひびわれ, ガス管がわれる。			

表4.2 欠陥の概況・原因ならびに被害の実態(建売住宅の場合)

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位	主要な症状		
イ	基礎, 床組, 小屋組, 軸組		業者の手抜き 職人の能力不足	災害不安, イライラ, 精神的疲労がたまる, 胃が痛む, 子供につい怒る。家中のものがピリピリしている。業者に言っても, 行政に言ってもラチがあかず, 自分でしないといけなかった。そして, 正月の時から2月20日まで参考書とライトを持って毎日3時間床下にもぐってみた。顔は寒さで土色に変わっていた。
	雨もり, 建具の開閉不良, 床が水平でない, 梁がおれている			
ロ	屋根, 外壁仕上げ		業者の能力不足	雨の時はいつも心配, イライラし精神的疲労がたまっていた。頭痛がおこる。早くなおしたいけれど(現在調停の途中なので)現場保存した方がよいということでおおすこともできない。あちこち行ったりしている聞いていたけれど, その結果, ますます不信感をもつようになって, こうして話をしている貴方(筆者)ですら信用できないから, これ以上答えられない。業者は本当に天罰がくだればよいと思う。
	雨もり			
ハ	地盤の不同沈下		業者の能力不足	精神的疲労がたまった。
	建具の開閉不良			
ニ	地盤の不同沈下, 基礎		業者の手抜き 能力不足	精神的疲労がたまる。地震時の不安。
	雨もり, 敷居のそり, 柱の傾き, 床が水平でない, 基礎のひび割れ			
ホ	地盤の不同沈下, 排水設備, 小屋組		業者の手抜き 職人の能力不足	湿気で害虫発生, すきま風多くかせをよくひく。妊娠中, 台風が来た時は, 雨もり等で近くのホテルに泊りにいった。住宅価格が不当に高いと思う(近所の人の話からすると2,000万円位ではないかと思う)。こんなに欠陥があれば, 主人はこらしめたいと思っているが,
	排水管からの水もれ, 雨もり, 建具開閉不良			

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位 主要な症状			
				私(妻)は瑕疵保証期間がすぎているし、裁判にかけたり、検査をしてもらう費用があったら、そのお金を修理代にまわしたりして、ムダなお金をつかいたくないと思い、意見がくいちがう。
ヘ	軸組, 屋根		業者の能力不足 職人の能力不足	精神的疲労がたまる。イライラ, 不眠症, 夫婦ゲンカを初めてした(貴方がしっかりチェックしないからとか, 交渉がへただとか等々)。対話がなくて子どもにあたる日もあった。同じ交渉を1年もかかってやっているうちに相手をなぐりつけない気持になった。手直し工事につき近所からねたみを受けている。
	雨もり, 建具の開閉不良, 水もれ, ひびわれ			
ト	基礎, 給排水設備設置不良		業者の手抜き	精神的疲労, イライラ, 不眠症。
	結露			
チ	地盤の不同沈下, 基礎, 軸組		地盤の不同沈下 業者の手抜き	実家がすぐ近くにあるので、いずれはそこに帰るからそれまでの間ここに住もうと思っている。だから災害等でつぶれたとしてもすぐ帰れると思うので、それほど不安はない。ボールがすぐころがる。感覚的にもわかるけど、それほど気にしない。今でも鍵がしまらないので2人がかりでしめている。
	床が水平でない, 柱の傾き, 家全体の傾き(隣の家に軒がひつつく), 建具の開閉不良			
リ	地盤の不同沈下, 基礎, 軸組		地盤の不同沈下原因	欠陥ということがわかってから精神的ショックのため初めて喘息が起り, 入退院をくり返すことになった。子供が3人いるが、いつもゆがんだ所で生活するのは平行感覚がメチャクチャになると思う。風の強い日などは船に乗ってゆれているような時もある。上記の様なことになったら夜など一睡もできない。前に住んでいた人が「難破した船に乗っている気がする」と言っていたと聞く。前の居住者は近所の人に口どめをして修理をして売りに出したとき、私は二度見にきたが修理は見ぬけなかった。前の居住者は裁判でも知らぬ存ぜぬとウソばかり言われ、それをきくと殺意をいだいたことがある。
	床が水平でない, 柱の傾き, 建具の開閉不良, 基礎のひびわれ, 外壁ひびわれ多し			
ヌ	屋根仕上げ, 瓦のズレ		屋根仕上げ	入居後この7ヶ月間ずっとつづいて枕を高くしてねむれない。雨が降ると買物途中でも物を置いて帰ってくる。留守ができない, 家族全員起きて寝る場所をかえねばならない, 逃げ場がないので, バケツ, 雑巾をもって一晩中みんなでおきている。イライラと精神的疲労はたまり, 不眠症になった。娘の大事にしていたものに, 雨もりでおしっこみたいなシミがでて, 娘は家を出ると言う。雨が降る度に「こんな家を買ったからや」とケンカになる。もう家を持つもんやないと思った。借家だったら荷物をもって逃げる事ができる。雨がふると30分おきに商売をおいて2階に上って見なければいけない。雨もりほどつらいものはないとシミじみ思う。相手は雨もりを知っていて売るのが許されない。
	雨もり			
ル	地盤の不同沈下		業者の手抜き	寝ている時, 頭が下がる気がした。違和感がある。施錠不能。地震がきたらダメだと思った,
	床が水平でない, 建具の開閉不良, 柱の傾き, 基礎ひびわれ, 水もれ			
ヲ	地盤の不同沈下		地盤の不同沈下 業者の能力不足	建物の傾き, 床の沈下が非常にすすんでおり, 安全性への不安感強い。浴槽側が下がっている(すぐ裏が川)ので風呂に入るのが不安。地震, 台風等あったらうちの家が, 一番先にたおれるのではないかと心配。玄関の戸はかたくてあかない。9才の子は体当たりしているが4才の娘はようあげない。何かの時に子どもだけではよう外に飛びだしてこれないのではないかと不安。流して洗うものすると水が流しの下っている方におちて下が黒くなってきた。
	床が水平でない, 柱の傾き, 浴槽の沈下, 建具の開閉不良, 内壁に亀裂, 床板, しきりに離間あり			
ワ	地盤の不同沈下, 基礎, 床組, 軸組		宅地の造成時期の 違いによる地盤の 不同沈下 業者の能力不足	欠陥が進行していつていような不安をもつ。地震時, 台風, 大雨の時不安。鍵や戸のあけしめがしにくい。床が下がっていることでは, 台所は毎日立つので気になる。イライラし夫婦ゲンカになった。一時は不安感, 不信感もつよかったが, 今度は, そういう失敗はくりかえしたくないということで前向きにとらえたい。
	柱の傾き, 床が水平でない, 建具の開閉不良, 雨もり, 地盤の沈下, 亀裂			
カ	屋根 瓦		業者の手抜き 能力不足	イライラ。家庭内には変化はない。降雨時には, 雨もりが心配で外出もできないし, 部屋の利用法にも不利がある。
	雨もり			

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位	主要な症状		
ヨ	地盤の不同沈下 柱の傾き、床が水平でない、基礎にひび、建具の開閉不良、フーチングなし		業者の能力不足 職人の能力不足	子どもが夏になっても、子供部屋の窓を開けるなど言います。夕立ちになっても窓がなかなか閉らず、ベッドがビショぬれになったからです。戸が閉りにくい所があると思うと、逆に、玄関の戸はいつも自動ドアのように開きっぱなしになるのです。だから、ちよっとゴミを出しに出る時も、玄関の鍵をしめねばなりません。戸をしめるのに30分かかって遅刻したこともあります。胃、神経症。
タ	基礎、床組、小屋組、軸組 基礎、外壁、内壁にひびわれ多い、柱の傾き、建具の開閉不良、内装、タイルのひびわれ		業者の能力不足 監理していない	地震、台風時心配。夫婦ゲンカになる。子供について怒ってしまう。精神的疲労がたまる。胃が痛む。
レ	地盤の不同沈下、基礎、床組 建具の開閉不良、柱の傾き、内壁のひびわれ、基礎のひびわれ		地盤沈下 業者の手抜き 職人の手抜き	いつも建具の調子がわるい。イライラし不眠症になる。心臓が悪くなる。地震、台風時に不安。家庭内では話題が、家のことになると気まずい雰囲気になる。
ソ	小屋組、屋根仕上げ 雨 も り		職人の手抜き 職人の能力不足	雨が降ってポトポトという音がすると、それが外の軒なのか屋根裏か判断することがむずかしい。当時はノイローゼ気味になった。今でも気になってしょうがない。不信感がつのる。
ツ	地盤の不同沈下 基礎のひびわれ、躯体の傾き		業者の能力不足	イライラ。地震時の不安。
ネ	屋根仕上 雨 も り		業者の手抜き	イライラ、精神的疲労たまる。不眠症。家中がピリピリし、家庭内に笑いがなく、他の仕事が手につかない。
ナ	基礎、床組 床鳴、床のたわみ、内壁のひびわれ、外壁のひびわれ		業者の手抜き	台風時に心配。話題が家のことになると、気まずくなる。健康面での変化はない。
ラ	屋根、外壁仕上、軸組 雨もり、建具の開閉不良		業者の能力不足 職人の能力不足	業者とのやりとりに疲れ果てた。その他、立地が中央環状線に30m入った所で車が多く、夜間でも多くの車が走るの、そこに面した部屋ではねられない(夜間は静かだという業者のことは信じていたのだが)。

表4.3 欠陥の概況・原因ならびに被害の実態（プレハブ住宅の場合）

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位	主要な症状		
1	基礎、床組、排水管、設備設置不良、屋根仕上不良 床高低い(25~30cm)、雨もり、湿気、1年位して床がぐさり、ガボッと床がおちた。便つぼが割れており便の湿気が床下に入り臭かった		業者の手抜き 職人の能力不足 監理不十分	ともかく湿気による被害が、各処にあらわれている。又、これらの快適性、居住性の低下のみならず、被害者夫婦の身体健康に大きな影響をあたえ、胃腸病、自律神経失調症、胆石、神経痛等々を患っている。すのこを敷き、除湿機をかけておいたという。交渉は長期にわたっている。家財では時給がうき上り、漆塗りのタンスの漆がめくれれたり、骨董品が湿気で値打ちがなくなったという。ナメクジが随所にみられ、白アリも発生。雨がふると湿気でタタミがぐさり、天井のクロスはめくられてきた。
2	床組、建具、雨仕舞 床鳴り、屋根の一部が風向きにより雨もりする、雨戸のたてつけが悪化した。敷居・鴨居のそり・ゆがみ、壁からの雨もり、樋の水はけ状態不良		施工の際の不注意 ミス 施工技術が未熟 経験不足 監理者の監理不十分	イライラするようになった。話題が家のことになると気まずい雰囲気になり、夫婦げんかになることもある。地震が来たら倒壊するのではないかと、台風が来たら心配である。他にも欠陥はあるだろうし、これから何年もつか不安である。売る時に価値の低下は避けられないだろう。モラルのない大工、工務店、業者はもう信じられない。
3	基礎、床組、屋根仕上、給排水 床のたわみ、建具の開閉不良、雨もり		職人の能力不足 監理者の監理不十分	ショックで2ヶ月入院した。自殺を考えたこともある。白髪になった。家庭内では、話をあまりしなくなったり、子どもについて怒ったり、夫婦ゲンカになることもある。業者に殺意を抱いたこともあった。そして、人を信じることができなくなった。

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位 主要な症状			
4	基礎、床組、給排水、屋根仕上 基礎のひびわれ、床のたわみ、柱の傾き、雨もり、基礎のレベルが低く湿気に悩む、雨がふる度に玄関は浸水した（GLと玄関の高さが同じなので）、敷地内の住宅の位置、方位がずれる	監理者の監理不十分 施工技術の能力不足	夏、水はけの悪い家は口にあらわせないイライラが多い。日の当るのが早く、陰る、寒い。基礎が低いとガス屋さんが工事のとき困ります。ナメクジが入る。ネズミが入る。何かと非常に害がある。風もとおりにくく床板もしめる。寒いのでいつも悩んでいる。毎日忘れることのできない悩みです。私もイライラし、おこりっぽくなったり、主人が病気になったことも重なり、神経性脱毛になって、不眠症になった。ノイローゼになった。主人との仲が悪くなってしまって、私の見る目では、主人は企業に我慢ばかりして、言えない気の弱さがあり、それを馬鹿にするようになってしまいました。家族の者も家は建てない方がよかったとしか、思っていない有様です。	
5	基礎、床組、軸組、小屋組 ドアの開閉不良、基礎亀裂（沈下がみられる）、雨もり、階段のがたつき	施工技術が未熟、経験不足 技術者が最低限の技術、知識ももち合わせない 工事管理、工事施工、行政指導が劣悪	精神的被害、極めて大。家が建つ以上に腹が立つ。精神的疲労がたまり、おこりっぽくなった。胃が痛む。地震が来たら倒壊するのではないかと、台風が来たら心配。他にも欠陥があるのでは？。欠陥の度合いが進んでいるのでは？。これから、何年もつのか不安。家全体が傾いているようで不安。家庭で話す機会が増え、より家庭が結束するようになった。家族全体が怒り心頭に発す。悪い業者はつぶれればよい。もう人を信じることができなくなった。	
6	基礎、床組、パネル自身 2階床が下がる、1階床がプカプカ浮いてくる、風呂場のパネルがくさる、2階の和室と洋室の境の部分が7cmも下っている	梁が1本欠落 パネル内部品のつげまちがい	地震時の不安が大きい。ともかくながくかかった。	
7	地盤沈下、基礎の手抜き 建具の開閉不良、下水のマンホールの底がぬげおち汚水が隣の家まで、隣からクレームがきた。基礎のひびわれ、床に段差が生じた	擁壁の施工不良 業者の能力不足 職人の手抜き	長くかかった。その間主人が交渉のために休んだりした。精神的疲労がたまり寝こんだこともあった。夫婦ゲンカになることもあった。修理に時間がかかり、その間床をはがしたので家具を他の部屋に移したり、いる場所がなく、すき間をみつめて寝た。又、トイレの使用不能、水使用制限、大工が補修中に給水パイプが折られ、風呂屋通い等、大変だった。	
8	地盤の不同沈下、基礎 建具のゆがみ、床のたわみ、床鳴、建具の開閉不良、壁にひびわれ、床が水平でない、擁壁ひびわれ	地盤沈下	サッシの鍵がしめられないので出かける時、雨戸をいちいち閉めて出かけた。畳の上においたリンゴがころがって困る。精神的にはイライラし、疲労がたまり、不眠症になった。家庭内で話題が家のことになると気まずい雰囲気になり、家庭内に笑いがなかった。地震がきたら倒壊するのではないかと、又、台風がきたら心配であった。建て替え時に近所の人から、いやがらせをうけ、今では犬猿の仲になり、日常のあいさつもしなくなった。隣の人に建て替え時に、プレハブなんか安い家をつくるからだといやみを言われた。	
9	基礎、床組、軸組、擁壁のひびわれ・転倒 基礎のひびわれ、2階の壁とサンの間に手が入るくらい、すき間ができる。床が水平がない（畳上にりんごを置くと、ころがる）、柱のひびわれ、建具のゆがみ、そり、寸法違い（サッシのカギが閉まらない）。床鳴、雨漏り	施工、工程の簡略化による手抜き 材料の質をおととして、コストダウンをはかった。施工技術が未熟、経験不足。技術者が最低限の技術知識をもち合わせていない。監理者の監理不十分。地盤沈下	精神的疲労がたまり、イライラするようになり、不眠症になった。地震、台風が心配。サッシのカギが閉められないので出かける時、雨戸をいちいち閉めてでかける。家全体が傾いているようで、他にも欠陥があるのではないかと不安。家庭内では話題が家のことになると、気まずい雰囲気になり、笑いがなくなった。大工、工務店、業者はもう信じられず、悪い業者はつぶれたらよいと思った。この家に財産としての価値は、まったくなく、売れないだろうと思う。	
10	基礎、床組、屋根、雨仕舞 屋根板金工事の欠陥、少々の風で家全体にすごい音、今にも屋根が飛ぶのではないかと思う位。床が上下におどる。基礎のひびわれ、内壁（仕上げ）の凹凸、結び目のずれ、はがれ、浴室材の腐蝕、屋根、天井からの雨もり、玄関、ポーチ、テラス、土間のひびわれ、手すりの取付不良、床下に木くず、ごみなどが散乱	施工技術の未熟 経験不足 監理者の監理不十分	とにかく風の吹く日、特に夜は眠れない程、すごい音に悩まされる。翌日は寝不足になり、2日も続く体調がおかしくなる。台風が来たら心配。他にも欠陥があるのではないかと思うし、売る時に価値の低下は避けられないだろう。精神的疲労がたまっていたが、家庭で話す機会が増え、より家庭が結束するようになった。近所からは、あんな家（プレハブ）を建てるから欠陥があるし、あたりまえみたいなことを言われる。	

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位 主要な症状			
11	屋根仕上げ, 基礎 雨もり, 床がぬれる, 水道の水もれ, 壁, タタミにカビ発生, 内壁のわれ		職人の手抜き 下請業者の手抜き 能力不足 監理不足	台風, 大雨のつど雨もりがした。雨もりのため, 1・2階和室は畳をつみ重ねたまま, 4年間部屋が使えない状態で, 人ひとりよべる状態ではなく, 新築祝が出来なかった。イライラし怒りっぽくなり, 精神的疲労がたまり不眠症になった。すっかり白髪がふえた。しよっちゅう職人が出入りし土足で上る, すわりこむ等で掃除はしなければならず欠陥はなおらない。イライラして夫婦ゲンカになった。又子どもの受験のためにと新築したのだが, 職人さんの出入りでおちつかず, 結果として1年浪人してしまった。又, 業者との交渉, その他妻は職場を通算24日を1日休み, 8日間を半日休んだ。
12	雨仕舞, 内装, 外装, 設備, 機器 台所, 浴室, 洗面所, 便所のタイルのはがれ, ひびわれ, 外壁(仕上げ)のひびわれ, 屋根・天井から雨もり, ドア, 窓からの雨水浸入, 排水管のつまり・逆流・悪臭		施工の際の不注意 ミス 技術者が最低限の技術, 知識を持ち合わせていない	イライラするようになった。 応急処理後, 生活上に支障はないが, 台風や大雨のときは, いつまた漏るか心配。 家庭内で話題が家のことになると, 気まずい雰囲気になる。
13	床組, 軸組 内壁のずれ, 天井のずれ, 水はけ不良		施工の際の不注意 ミス 監理者の監理不十分	健康面への影響はなく, 家庭内への変化もないが, 地震が来たら, 倒壊するのではないかと心配である。
14	基礎, 床組 床のたわみ・ぐらつき, 排水管の逆流, 電気工事不良により入居当時約半数の電気が使えなかった		職人の能力不足 職人の手抜き 監理者の監理不十分	築後2年後に借家人が, 入居してすぐ造りつけのげた箱の奥行きが小さく, 縦に入るべき靴が横にしか入らないということに気づいた。 交渉のため, 東京の方へ何度も足を運ぶことで経済面はもとより, 肉体的, 精神的に大変疲れた。
15	基礎, 床組, 断熱材が入っていない 給水管の水もれ, 床鳴, 建具のそり		職人の能力不足 監理者の監理不十分	冬等にすきま風が入って寒い。健康面, 家庭生活への影響なし。
16	不明 床から50cm位の所まで水滴がつき, 濁くと白く斑点のようになる。1・2階全部の部屋に出ている。このようなことがあって3年経つが, まだ続いている。家具にもすべて白い水滴とカビがはえる(カビとりの液でふいたら消えたが, また増えてきた。たびあるごとにふいたが, どんどんひどくなる)。(家は南向きで, 日当たり良), 建具のすきま, 浴室の目地が落ちる。8月, 和室のたたみがじっとりしている		施工技術が未熟 経験不足 技術者が最低限の技術, 知識をもち合わせていない	イライラするようになって精神疲労がたまり, 胃痛, 頭痛がおこるようになった。不眠症になり, ショックで寝こんだ。おはらいに3回行った。 「水をひく」というので, ウサギを飼っている。話題が家のことになると気まずい雰囲気になる。夫婦げんかになることがある。子供に, ついおこってしまうことがある。D社はカビを分析したら, 尿の成分と似ているということでお子さんが, 夜ねほけておしっこをかけたのではないかとわかれた。以後, 子どもを夜1ヶ月間, 夫婦で交代で監視したが, そんなことはなかった。子供が学校から早く帰らない(おそくて7時頃)ので何故かとときくと, 「自分が早く帰るとD社の人とうたがわれるでしょ」と言う。子供の耳には入れないようにしたのだけれど, 業者に殺意を抱いたことすらある。
17	基礎, 床組 床のたわみ・へこみ, 外壁の浮き上がり, ボルトをしめ忘れたバルコニー, ガスポンベの近くに風呂のたき口がある, 基礎にしみこむ雨水		職人の手抜き 監理不足	子供が洋間を走ったところ床がたわんだ。バルコニーの鉄さくを止めるボルトなく危険, 浴室のシャワーの配管がなく水が出ない等。
18	基礎, 床組, 軸組, 建具, 内装, 外装, 雨仕舞 基礎のひびわれ, 床のたわみ, 柱の傾き, 建具の開閉不良, 階段のがたつき, 外装のひびわれ, 断熱材なし		施工, 工程の簡略化による手抜き 施工の際の不注意 ミス 施工技術の未熟, 経験不足, 監理者の監理不十分	精神的疲労がたまったが, 家族で話す機会が増え, より家庭が結束するようになった。
19	基礎, 床組, 軸組 基礎のひびわれ, 建具の開閉不良, テラスのひびわれ		業者の手抜き 職人の能力不足 (プレハブは初めての大工と思われる), 監理不十分 (監理者が現場にきたのをみたことがない)	入居後, 近くに喫茶店が出来るようになり, 入居前の約束と違うため, この段階で疑問をもち初めた, そして床下に入ってみるとおかしい箇所を発見した。「イライラするようになった」等, 精神的被害を訴えているが, 短期間に結着がついたせいとか, 生活や家庭生活に与えた影響はなく, 業者に対する感情も悪くなってはいない。むしろ今回はよい勉強になったと評価している。

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位 主要な症状			
20	床組、軸組、内装、雨仕舞 床のたわみ・すきま・水平でない、床鳴、柱の傾き・そり・ねじれ、内壁（仕上げ）の色むら・変色・傷、使用目的に不適な材料使用、屋根、天井からの雨もり、（床組）防腐材の不足		施工の際の不注意ミス 施工技術が未熟 経験不足 監理者の監理不十分	健康、精神面への被害は特にない。
21	基 礎 基礎にわれ目ができ家が傾く、クロスが裂ける。施錠困難、床が傾く、コーナーのクロスが浮き上がり引張りがかかっている。天井が波うつ、施錠不良、入居後3年目に近くで宅造工事が始まり、その影響もあり戸がしまらなくなりビニールクロスがはがれたり、石膏ボンドの半分がおちてきた		地盤沈下 業者の手抜き（地中梁一本欠落）	イライラし怒りっぽくなり、不眠症、自殺を考えた。メーカーに認めさすまで、本当に必死で頑張りましたが、それ以上に主人が、どうしてもすべての現象を経年変化であると異常を認識せず、主婦1人で全ての交渉にあたって、夫婦ゲンカになったり、話をあまりしなくなった。この問題がすっかり解決したら、もう一度よく考えた上で、子ども2人をひきとって離婚するつもりです。今までから困難な問題には夫は何一つ正面に立たず、全て私が当たってきました。家の異常と同じく離婚せざるをえない状態になったのも、この問題は誘因にすぎず、やはり私共夫婦の基盤に問題があったと思います。建て替えをめぐって、近隣のトラブルがあり騒音や振動で家が傾くのではないかということ、近所と口をきかなくなった。
22	基 礎 車庫の壁が垂直でない、基礎のジョイントの位置がずれている。建具の開閉不良、雨もり		設計ミス	納期も伸びたので借家づまいが長くなった。精神的疲労はたまり、頭痛、不眠症となり、胃が痛むようになった。家庭内ではむしろ結束した。業者がとりこわしの時、振動があって近所より苦情が出たところ、近所の人に「〇〇さん（被害者）の所はわずか10cmずれたというだけでとりかえさせられるんだ、あのままでも家はちゃんとのっかるのに」という言い方をされたので、以後1年間近所からいやがらせをされた。
23	基礎、床組、軸組、建具、内装、結露、雨仕舞、設備、機器 施工図面と異なって、材料手抜箇所が目立った。壁、天井材、下地合板部分がキクイ虫被害で穴傷になり、被害が大きい。公庫融資使用の住宅には、浴室三面ブロックが義務付けられているのに、ブロック施工がしてなかった。柱の傾き、建具の開閉不良、水もり、すきまから雨水浸入		施工、工程の簡略化による手抜き 施工技術が未熟、 経験不足 監理者の監理不十分	精神的疲労がたまり、夫婦げんかになることがある。災害に対する不安等はないが、売るときに価値の低下は避けられないだろう。 大工、工務店、業者はもう信じられない。
24	床組、建具、内装、外装、雨仕舞、設備、機器 床のたわみ、水平でない、床鳴、建具のゆがみ、そり、敷居、鴨居のそり、ゆがみ、床面の色むら、変色、傷、内壁（仕上げ）の凹凸、継ぎ目のずれ、はがれ、色むら、変色、傷、台所、浴室、洗面所、便所のタイルのはがれ、ひびわれ、外壁（仕上げ）のひびわれ、ドア、窓からの雨水浸入、給水管、排水管より水もれ、床下に木くず、ごみ等が散乱。基礎の床束沈下、床束と束石のずれ、梁のひびわれ、緊結不良、間柱の不足		施工、工程、簡略化による手抜き 施工の際の不注意ミス 施工技術が技術者が最低限の技術知識をもちあわせていない 監理者の監理不十分	精神的疲労がたまった。 地震や台風の際、心配である。他にも欠陥があるのではないかと思う。
25	外壁仕上、内装、外装 床鳴、結露ひどい、窓から雨が入ってくる。各室に段差ができていて、あちこちに建築上の合理性から考えてもわかるような注文したのとは違う材料品質のものが使用されている		業者の連絡不足 監理不十分	ともかく、どうしてこんなものを使うのかと思うようなチグハゲな材料、品質がしてあり落ちつかない。やり直しをたのむと、追加工事費をとられる。補修がつづいて傷はでき、新築なのにセコハンを買ったような気持である。
26	基礎の手抜き 基礎はブロックを代用。施工の仕上げ、見ばえが悪い。水まわりがひどい。水もれ。屋根が数年で腐蝕して穴があく		業者の監理が全然ない。職人はプレハブを専門にしたことがない。1人は東京タワーをたてた鉄骨屋	あまり変化なし。

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位	主要な症状		
27	基礎、建具、内装、結露、設備、機器、床組	基礎のひびわれ、建具のゆがみ・そり、寸法違い。浴室の水はけ不良、浴室材の腐蝕、天井・壁に結露、備え付けの機器の設備位置不良、方法不良、鉄のさび(基礎)。アンカーボルトの施工不良、(床組)防	施工、工程の簡略化による手抜き 施工の際の不注意 ミス 材料の質をおとし てコストダウンをはかった。施工技術の未熟、経験不足、技術者が最低限の技術知識を持ち合わせていない 監理不十分	精神的疲労がたまり、胃が痛むようになった。 これから何年もつのか、不安であり、売る時価値の低下は避けられないだろう。 大工、工務店、業者はもう信じられない。
28	基礎、床組、内装、外装、雨仕舞、設備	雨もり、床鳴り、内壁仕上の色むら、床下の方がGLより低い。設計をして図面を作ってしまった頃になって、この部屋の窓先は2m土地がないといけなとか、斜線制限で屋根庇は切らなければとか、消防法で玄関口は絶対道路側に付けなければ駄目だとか、区役所の建築許可の申請間際に設計の大変更をさせられた	施工技術が未熟 経験不足 技術者が最低限の技術知識をもちあわせていない 監理者の監理不十分	精神的疲労がたまり、イライラするようになり、不眠症になったり、ノイローゼになった。地震が来たら倒壊するのではないかと不安である。売るときに価値の低下は避けられないだろう。話題が家のことになると、気まずい雰囲気になる。夢に描いていた新築のよるこびなど味わうことはできなかった。近隣より、セントラルヒーティングの音がやかましいと言われて困った。工事の車がモラルがないと、文句を再々言われて困った。現場の大工も礼儀を知らないと嫌われて困った。業者は自分の身を守るだけ考えて、施主の使い勝手など少しも考えない。使い勝手の悪い無駄な箇所の多い家となった。
29	基礎、排水管	北の和室にのみ結露、マンホールが4ヶ所のところ、3ヶ所しかない。また、雨水マスが全然ない。2階東西雨戸の取付けが悪い、熨斗瓦がないところがある。埋もどしが悪く基礎が不安定なためか、玄関の戸が大人でも開かないぐらいになった。	施工、工程の簡略化による手抜き 技術者が最低限の知識をもちあわせていない	おこりっぼくなり、不眠症になった。 台風が心配。 話題が家のことになると、気まずい雰囲気になる。 親戚や近所では変な目で見られた。
30	基礎、床組、躯体の手抜き	建具のそり、床鳴り、雨もり、外壁のひびわれ、窓から雨水浸入、断熱材なし	業者の手抜き 監理不十分	入居2ヶ月後、2階の天井が異常に暑くなり、仕様書で断熱材100mmあるはずが50mm、又、まったく入っていないところもあった。おこりっぼくなり、イライラするようになり、夫婦げんかになることもあり、子どもについ怒ってしまうことがある。業者からは気がい扱いされたりして、時間的に非常につかれた。家を新築するのはもうこりごりである。地震時、倒壊するのではないかと不安。又、欠陥の度合いが進んでいるのではないかと思う。
31	雨仕舞、基礎、床組	屋根、天井からの雨もり、屋根やベランダの水はけ不良、床下に木くず、ごみなどが散乱、床下の方がGLより低い。割栗石不良、防錆剤不足	施工、工程の簡略化による手抜き 施工の際の不注意 ミス 監理者の監理不十分	雨もりするので、降雨のたびに心配で、強い雨や台風などの時はゆっくり寝てられない。 話題が家のことになると、気まずい雰囲気になる。
32	基礎、軸組、断熱材不足	入居後1ヶ月後、和室、床の間、居間の床でコップ1杯の水がすぐたまるほどの結露。床なり、柱の傾き、建具のそり、タイルのひびわれ、タタミにカビ発生	業者の手抜き 職人の手抜き 能力不足	結露、タタミにカビ発生、健康、精神面への影響なし。 補修期間が2年間かかり、うんざりした。 業者が入替り、立替り入り、それに対する茶菓のもてなしにくたびれた。又、家を留守にできないので困った。
33	基礎、床組、内装、結露	ドアのゆがみ・そり、壁に結露、ポーチのひびわれ、防錆材の塗布なし、断熱材なし。	材料の質をおとし てコストダウンをはかった 監理者の監理不十分	精神的疲労がたまり、70才の老人なので病気がちである。 大工、工務店、業者はもとより、人を信じることができなくなった。
34	基礎、床組	施錠がたいへんで、女の手では無理な箇所がある。建具の上部や下部にすきまができて、きっちりしなくなる。ミシミシ、バリバリという音に悩まされる。断熱材が不足のため、暑さがこたえる	施工、工程の簡略化による手抜き 材料の質をおとし て、コストダウンをはかった 監理者の監理不十分	精神的疲労がたまり、胃が痛むようになった。心臓が悪くなった。話題が家のことになると、気まずい雰囲気になる。 地震が心配、悪い業者はつぶれたらよいと思った。 近所の人、業者との交渉に頑張るよう励ましてくれた。 断熱材が不足のため暑さがこたえる。

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位 主要な症状			
35	基礎、床組、外壁仕上げ、内壁仕上げ 外壁のハラミ、基礎、外壁の亀裂、 タイル亀裂、コーナー部に隙間、42項 にわたり各所のおさまりがわるい、 設計図と異なる所あり(玄関の位置、 左右が逆、床組の位置等)		職人の能力不足 監理者の監理不十分	イライラし、精神的疲労重なり、十二指腸かいようになつた。 夫婦げんかになることがあつた。
36	基礎、床組、内装 基礎のひびわれ、床のたわみ・すき ま、水平でない、床鳴、床面の凸凹、 継ぎ目のずれ、はがれ、色むら、変 色、傷。台所、浴室、洗面所、便所 のタイルのはがれ、ひびわれ。玄関、 ポーチ、テラス、土間のひびわれ		施工の際の不注意 ミス 監理者の監理不十分	ノイローゼになり、夫婦ゲンカになることもある。災 害に対する不安はないが、他にも欠陥があるのではな いかと思うし、売るとき価値の低下は避けられないだ ろう。 大工、工務店、業者はもう信じられない。
37	床組、外壁仕上げ 基礎と土台のずれ、2×4であるが、 針のピッチが不定、外壁モルタルの 厚さが8~10mmしかなく、カタログ の25mmの半分以下で、ひびわ れ、多数、生木使用による反り、す きまの発生箇所多数、床の反り上 がり、床鳴り		施工の際の不注意 ミス 材料の質をおとし てコストダウンを はかった 施工技術が未熟 経験不足 技術者が最低限の 技術知識をもちあ わせていない 監理者の監理不十分 良好な住宅を建て てあげるといふ使 命感不足 営業利益の極大化 をはかる使命感過 剰	胃が痛むようになった。頭痛がおこるようになった。 心臓が悪くなった。不眠症になった。食欲がなくな つた。イライラするようになった。ショックで寝込んだ。 精神的疲労がたまつた。おこりっぽくなった。ノイロ ーゼになった。子供、老人が病気になる。自殺を考 えた(代金の大きさを考えると、何が起ころともお かしくない)。 地震が来たら倒壊するのではないか、台風が来たら心 配、地震、火災の時、開閉不良のため、逃げ遅れるの ではないか(欠陥が問題になるのは、災害時のことを 心配するからだ)。 他にも欠陥があるのではないかと思う。欠陥の度合が 進んでいるのではないかと思う。これから何年もつか と不安である。家全体が傾いているようで不安である (人生最大の夢が終わったと思うと、あとは子供の成長 のみが楽しみだ)。 売るときに価値の低下は避けられないであろう。話題が 家のことになると、気まずい雰囲気になる。家中がピ リピリしている。夫婦げんかになることもある。 家庭内に笑いがなくなった。話をあまりしなくなった。 子供について、おこってしまうことがある(精神面と同 様、代表的二次災害)。 モラルのない、大工、工務店、業者はもう信じられ ない。
38	建具、内装、雨仕舞、設備、機器 玄関ドアは金属で、陽があたると反 って鍵がしまらない。雨もり、部分的 に地盤沈下、一部屋に空気抜(窓) 1ヶ所、各部屋防水紙張り方不良、 畳が湿める、排水土管理め方不良、 仕上がり壁、下地ベニヤ使用、ふす まにシミつく		材料の質を落として、コストダウン をはかった 施工技術の未熟 経験不足 監理者の監理不十分	いやな気持ち、家庭内でもあまり話をしなくなった。 地震、火災のとき、開閉不良のため、逃げ遅れるので はないか、これから何年もつかと不安であり、売 るときに価値の低下は避けられないだろう。 悪い業者はつぶれたらよいと思った。
39	基礎、躯体の手抜 建具の開閉不良、床鳴、基礎のひび われ、壁パネルのおれ、雨もり		職人の手抜 能力不足 監理者の監理不十分	怒りっぽくなった。精神的疲労がたまり、ノイローゼ になった。話題が家のことになると気まずくなった。 悪い業者は、つぶれたらよいと思った。
40	床組、軸組 なま合板がカタログで表示と異って いた(5.5mmが4mm)。サーモン パネルの溶接手抜き、基礎コンの手 抜き(以上は解決済)、鉄板屋根材 の雨音など、居住性を満足させない (現在継続中)。床のたわみ、床鳴、 柱の傾き、そり、ねじれ		施工、工程の簡略 化による手抜き 施工の際の不注意 ミス、材料の質を 落として、コスト ダウンをはかった 施工技術が未熟、 経験不足。技術者 が最低限の技術知 識をもちあわせて いない。監理者の 監理不十分	健康面への影響はないが、住宅としての居住性、耐久 性に問題があり、これから、何年もつかと不安もあ る。売るときに価値の低下は避けられないだろう。 モラルのない、大工、工務店、業者はもう信じられ ない。
41	基礎、躯体 床鳴、建具の開閉不良、断熱材なし、 配管不良、結露		職人の手抜き 監理者の監理不十分	補修させるまで、業者と話がつくまで相当時間を要し 大変だった。

ケース	欠陥の概況		欠陥の原因	被害の実態
	欠陥の部位	主要な症状		
42	基礎、床組、軸組、小屋組		職人の能力不足 監理者の監理不十分	下請の大工は施工図もなしで、経験だけで工事しており、現場監督、検査員共、建築の初歩的なことがわかっておらず、何一つ答えられなかった。話が通じずイライラし、精神的疲労がたまった。
	入居前なので症状としては、でてないが、発見した不良箇所は次のとおり。 床束一寸法小さく傾斜、偏心のものがある。根がらみなし、古材使用、基礎と土台の間に何かかませている。床下一盛土なし、アンカーボルトのゆるみあり、断熱材施工不良等			
43	軸組、建具		施工、工程の簡略化による手抜き 施工の際の不注意 ミス 施工技術が未熟、 経験不足 技術者が最低限の技術知識をもち合わせていない、監理者の監理不十分	胃が痛むようになった。 他にも欠陥があるのではないかと思うし、財産としての価値などまったくなく、売れないし、買う人もいないだろう。 しかし、家庭内の変化は特になく、良い勉強をしたので、次の建築の時に非常に役立った。
	柱のひびわれ、建具のゆがみ、そり、寸法違い（完成前に何回も工事のやり直しを命じたので完成後はそれほどにはない）			
44	床組、建具、内装、設備、機器、基礎		施工の際の不注意 ミス	イライラするようになった。 見えないところで、他にも欠陥があるのではないかと思う。台風が来たら心配。
	床鳴り、ドアの開閉不良、台所、洗面所、浴室、便所のタイルのはがれ、ひびわれ、排水管のつまり、逆流、悪臭、備えつけの風呂釜、給湯機器の故障、鉄のさび、玄関、ポーチ、テラス、土間のひびわれ			

呼ばれる業者によるものが16例（76%）を占めていることが注目される。また、建売住宅の場合には“建売専門の業者”の12例（55%）と上記“住宅会社”の6例（27%）が、主な供給業者となっている。一方、プレハブ住宅の場合は、その供給業者はすべてプレハブメーカーであり、そのうち大手5社のものが半数を占めていた。以上の結果を概観するならば、次のことがいえる。これらの業者は従来の“大工・工務店”といった、消費者との間に地縁的信頼関係が存在する業者⁴⁾とは性格が異なり、住宅を“商品”として位置づけ、商品化住宅の供給を積極的に推進している点で共通の経営的性格を有する。このことは、今後更に数量的検討をすすめる必要はあるが、住宅の欠陥・不良箇所を発生しやすい業者形態として、商品化住宅を供給する業者タイプにより多くみられる傾向があると言っても過言ではないことを示していよう。

3) 被害の実態

本節では、欠陥発生（発見）に伴って起る被害の状況について述べることにする。方法としてはカルテ方式を採用することとした。被害というきわめてインテンシブな問題を対象とした場合、その内容や微妙なニュアンスは個々のケースによって若干異なる。また、何故そのような被害となったのかという因果関係

や内部構造を包括的に把握しようとした場合、機械的、単純的に集計をとることは各ケースのもつ固有の状況が分断される等必ずしも適切な方法とはいえない場合が多い。そこで、ここでは各例毎にカルテを作成して、個々の被害のつながりをみるように努めた。なお、本報では紙面の関係で、被害間の構造分析に主力を注ぐことよりも、個々のケースのカルテを提示することに紙数を費すこととする。それは、住宅における拡大被害の深刻さとその特質についての理解を容易にし、認識を深める上では、まず事実を抽象化するよりも、これら個別カルテの内容自体が語る意味が大きいと考えたからである。カルテは各住宅タイプ毎にまとめられた表4.1～表4.3である。ここで示されている欠陥の概況、欠陥の原因、被害の実態は居住者が訴える事実、自覚症状、主観的評価を記録したものである。尚、カルテの内容としてはこの他に業者の選定理由、欠陥発生時と業者への連絡時期、業者の対応、行政機関の対応、結着に対する評価を記載しているが、これらは紙面の関係で省略した。

これらより、欠陥住宅における被害とは、欠陥の発生（発見）に伴う物理的、財産的被害もさることながら、居住空間における被害の特質といえる生活被害、精神的被害が大きいことがわかる。また、これらの被害はさらに波及していくと、健康破壊、生活破

壊、人格変貌へと深化してゆき、さらに個々の家庭レベルの被害から地域レベルへと拡大していく被害であることが読みとれるであろう。

以上、今回の場合、被害としては拡大被害が深刻なことがわかったが、では何故これほどまでに深刻化せざるをえなかったかということを考えることにしよう。それは一方の欠陥の種類・程度、居住者自身の性格、住宅の質に対する期待度といった内的要因と、他方の、業者の対応、現在の消費者救済システムの状況、消費者運動団体の状況といった外的要因に規定されていることが想定される。特に精神被害、家庭生活破壊という被害は内的要因としての個人、家庭、地域社会の果す役割は大きい。これらの要因・基盤が堅固であるならば、精神被害、家庭生活破壊はある程度くい止められる問題ともいえる。現に今回の結果においても、量的にみるならば対象の多くは最悪の段階にまでは至っていない。しかし、同時に、住宅の欠陥発生が起因となって上記のように深刻な被害を発生させているということも、また正視しなければならない事実である。

また、被害の度合、レベルは個々にみていくなれば上記で述べた内的、外的要因に規定され多様な頭れ方をするが、定性的にみるならば、住宅タイプによって若干の差異がみられた。それは典型的には精神被害、またそれが深化した健康破壊の面にあらわれていた。今回の結果では、「不眠症」「胃が痛む」といったストレスが原因と考えられる中程度の症状は半数以上の人に「心臓が悪くなった」等の重症もかなりの割合で発生している。このことを住宅タイプ別に比較するならば、業者を「信用性」で選んだ注文住宅層の方が「業者よりも価格」で選定した建売住宅層よりも重・中症の疾病をかかえる人の割合が高くなっていた。同じような傾向は欠陥発生後の業者に対する感情面においてもみられる。憎悪の感情は建売住宅層よりも注文住宅層の方により強い。

4 ま と め

今後の住宅の消費者被害救済システムのあり方を考える際の基礎資料とするために、欠陥住宅における被害の実態について、重・中度の欠陥住宅に遭遇した居住者を対象に調査を行なった。

その結果は、以下のように要約される。

1) 欠陥・不良箇所の多くは、建築技術上初歩的な範疇に属するものであり、その原因としては、これら

初歩的技術の軽視、無視によると考えられるものがほとんどである。

2) 欠陥の中でも「不同沈下」の原因としては軟弱地盤のケースが多い。現行では軟弱地盤に対する法的規制がないので、この面での技術指針や規制が必要である。

3) 客観的な欠陥・不良箇所の存在と、それを居住者が欠陥として意識することとの間には若干のズレがみられ、相対的に住宅の質に対する期待度が高い注文住宅層の方が建売住宅層よりも欠陥の指摘箇所が多かった。

4) 今回の欠陥住宅を発生させた業者タイプとしては従来からの「大工・工務店」は少なく、商品化住宅の供給を積極的にすすめてきた「プレハブメーカー」、住宅会社「建売専門会社」のケースが大部分であった。

5) 欠陥の発生に伴う被害としては、物理的、財産的、被害もさることながら、「生活の器」すなわち居住空間としての被害の特質とという生活被害、精神的被害が大きいことがわかった。また、これらの被害はさらに波及していくと、健康破壊、生活破壊、人格変貌へと深化してゆき、さらに個々の家庭レベルの被害から地域レベルへと拡大していく被害であることがあらわれていた。

最後に、本研究に際して指導いただきました本学吉野正治教授、ならびにわずらわしい調査にご協力頂いた関係者の方々に心から感謝の意を表します。

(1984年7月31日受理)

(注)

- 1) 従来、債務不履行責任においてさえ、賠償枠が拡大されても、瑕疵担保責任に基づき、単に物的損害を回復するにとどまるのが一般的であった。ところが、昭和57年5月27日大阪地方裁判決にあって、初めて精神的被害まで認め慰謝料の支払いを認めた。
- 2) この間の状況は拙稿「住宅の消費者問題の動向と研究の課題」(「国民生活研究」第23巻第4号、P.52~67)の中で述べている。
- 3) お世話になった消費者団体、建築専門家の方々は次のとおりである。欠陥住宅を正す会、プレハブ住宅をよくする会(関西)、全国住宅検査協会、伊藤学建築研究所長、平野憲司一級建築士。
- 4) 「大工・工務店」と一口に言っても、その組織形態や地縁的信頼関係の度合等は多様であり、今後さらに検討する必要があるが、ここでは他の「住宅会社」等と比較するならば、相対的に地縁的信頼関係が強いという意味で用いている。