

阪神淡路大震災をきっかけに住宅の欠陥検査に着手。平成10年日本建築検査研究所を立ち上げ、市場における欠陥住宅の発生予防とその解決および紛争の支援を行っている。不動産業者や建設業者等との一切の利害関係をもたない消費者の味方として、これまでに2000件を超える手抜き・欠陥住宅の回復、救済を多数手掛ける。



01. 岩山健一が考える現代の問題

▼代表：岩山健一プロフィール



大手ハウスメーカー問題

大手5社、(積水ハウス、大和ハウス、ヘーベルハウス、トヨタホーム、パナホーム)は私たちが見る限り、知る限りにおいては、すべてシステム上の欠陥を有していると言わざるを得ません。それがテレビのCM時間枠を支配して、さも優良で、品質性能共に勝れているというイメージ戦略を打っていることは極めて滑稽と言う他ありません。

またその社員達が、自社製品が非常に優れているというマヤカシを信じて疑わない、実にサラリーマンの鏡のような状況を見るにつけ更なる滑稽さを感じずにはいられません。こ

これらの大手5社の家ほど、検査において欠陥が指摘された時のやり直し工事の規模が大きくなるものはありません。にもかかわらず、このような事実はあまり表面化していませんし、本質的な事実が消費者に届くこともありません。

私たちはこの大手ハウスメーカーそれぞれの問題点を徹底的に研究して参りました。大手だからそんなことは無いだろう。大手だからきちんと造っているだろう。大手だから誠実に対応するだろう。これらの考えはすべて間違いです。その間違いを、自ら身銭を払って失敗体験する前に、私たちに救いを求めてください。

マンション問題

三菱地所、住友不動産、三井不動産と聞けば財閥企業で、しっかりした商品としてのマンションを売ると考えがちですが、実は大いに問題があります。新聞紙面や写真週刊誌、またテレビなどでも取り上げられているように、確かに欠陥マンションは存在しています。またその対応においても、バカなゼネコン担当者に言い訳をさせて見たり、バカな弁護士を連れてきて逆切れさせてみたりと、私たちが検査で確認した核心となる事実に触れようとせずに時間を稼ぐといった行動が目立ちます。中にはきちんとしたゼネコンが自らの責任で、修補を行うところもありますが、多くの場合カスタマー担当者は、ゼネコンに振り回されているようです。

マンションは複数の人たちが居る共同住宅だからこそ、意見の調整が難しいところではありますが、欠陥を証明するのは、引渡しを受けてからなるべく早い方がいいでしょう。経年劣化と施工瑕疵は全く異なるものです。大規模修繕を行う際にも、瑕疵検査をすることで、この経年劣化と施工瑕疵を明確に分類していけば、大規模修繕相当の補修工事を無料で行わせることも出来るのです。

ホームインスペクター問題

最近では、ホームインスペクターによる建物診断というキーワードが、定着してきたように思えます。しかしそこには第三者機関というキーワードはあまり使われていません。何故ならば、ホームインスペクターと称する輩達は、消費者に良いものを手に入れてもらうということを着地点とは考えていないのです。彼らは不動産業界の一部として、インスペクションという、聞こえの良い手段を利用しているに過ぎないのです。彼らの最終目的は、仲介手数料を如何にしてせしめるかということであり、建物の性能や技術面を追及することなど全く考えていないのです。代表者が建築士ではないということを見ればその目論みは明らかでしょう。

ホームインスペクターに見てもらって、OKをもらった建物であっても、弊社が検査して建直しになったという建物が実に4棟も実在しているのです。つまりホームインスペクターは、もともと建物の欠陥問題に対して、真面目に直面していないということが分かります。彼らのビジネスモデルは、そもそも不動産の流通に関わり、欠陥などの問題を指摘せず、契約をスムーズに成立させることにあるのです。よって彼らは消費者の権利や利益を守るのではなく、極めて中途半端な役割の輩達なのです。

02. 住宅について

住宅は、一生で一度あるかないかの大きな買い物です。もちろん、人によっては2度目の人もいるかもしれませんが、600haのような人豪邸から20坪に満たないような狭小住宅まで、ご家族の事情によって様々でしょう。

ですが、高額な買い物であることに違いありません。たいいていの人的一生で一度の最大の買い物と言っていいのではないのでしょうか。

私のところには芸能人やスポーツ選手、企業の重鎮や官僚の方も相談に来ますし、何億円もの豪邸に住む人も相談に訪れます。お金に余裕がある人までもが相談に来るということは、誰にとっても住宅は、一生に一度あるかないかの、高額な買い物だということに他ならないからなのです。

中古住宅を必死の思いで手に入れたご家族だけでなく、それなりの所得水準がある方にとっても、家というものは特別な買い物です。だから欠陥住宅で泣かされている人々はたくさんいるのです。つまり欠陥住宅はどのような境遇の誰でも直面しかねない問題だということなのです。



03. 紛争について

真面目に検査をしていけば紛争が無いわけがない。私たちの検査で、10軒検査すれば9軒は何らかの補修工事を要することが指摘されます。そのうち7軒はかなり重要な問題が指摘されまして、そのまた半分は片や補修工事を行うことになり、片や紛争に発展してしまうのです。ホームインスペクターを称する輩が、「うちの検査で紛争になるようなことはない」となどと言うところがあるようですが、私たちに言わせれば、真面目に検査業務が行われていないということの意味する以外の何物でもないと思うのです。

そのような意味からも、ホームインスペクターと弊社は一線を画しているのです。

経歴・著書紹介

公的委員会等

- 2004年度 国土交通省主催・住宅債権の証券化に関する委員会「住宅ローン研究会」委員
- 2005年度 経済産業省主催・消費者エージェンツ普及検討委員会委員
- 2005年3月 アメリカ視察ワシントン、シカゴ（インスペクション制度、住宅ローン制度）
- 2006年度 経済産業省主催・住宅安全性確保サービス委員会委員
- 2006年度 経済産業省主催・ストック流通促進委員会委員
- 2006年度 経済産業省主催・日本版インスペクション検討委員会委員

ジャーナリズム

- 2009年 欠陥住宅の基礎知識・新聞連載記事執筆15回連載（共同通信）
- 2010年 欠陥住宅の基礎知識・新聞連載記事執筆15回連載2弾（共同通信）
- 2000年～ プレジデント、アエラ、別冊宝島、週刊現代、週刊文春、アサヒ芸能、フライデー、冤罪ファイル等、執筆、記事協力

スクープ記事の指導

- 2007年6月24日 三交不動産欠陥マンション（朝日新聞）
- 2009年8月18日 相鉄不動産防火違反（共同通信）
- 2010年2月18日 早稲田大学教授という有名建築家の欠陥建築（共同通信）
- 2011年8月28日 大京ライオンズマンション構造欠陥建て替えへ（共同通信）
- 2012年9月5日 積水ハウス等無資格建築士告発（朝日新聞）
- 2013年2月19日 練馬区所有建築物検査済証未取得事件（読売新聞）
- 2014年2月14日 三菱地所パークハウスグラン契約解除事件（フライデー）
- 2014年3月7日 住友不動産シティハウス札幌構造計算偽装事件（フライデー）
- 2014年3月21日 ライオンズマンションコンクリート手摺落下事件（フライデー）
- 2014年4月25日 積水ハウス新築マンション手抜き工事発覚事件（フライデー）

著書



欠陥住宅の正体—
住宅トラブルを
未然に防ぐ29の
基礎知識



【ペーパーバック版】
欠陥住宅の正体—
住宅トラブルを
未然に防ぐ29の
基礎知識



誰も教えてくれない
家づくりを成功させる
リアル交渉術



偽装建築国家



さらば、
欠陥マンション



マンション
買っちゃったけど...
欠陥・偽造に負けない!
マンション
安心の法則—
5分でできる
欠陥チェック!



「欠陥?!」住宅に
負けない本



「欠陥住宅」を
つかまない155の知恵