

未来を築く管理システム

家族の夢・絆
オナックが創りたいのは
心を育む暖かい家です。



欠陥住宅実例集

知識の無さ・責任感の無さが生む欠陥住宅

ここに掲載されている写真は、皆さんが普段見かける工事現場で施工されている状況写真です。全てが、お客様が信頼して依頼した施工業社の、欠陥建築物です。ローコストに拘った為の手抜き工事・知識や技術力のない建設業社・職人任せの施工・冬期工事の間違った認識・全てが欠陥工事の要因です。欠陥工事は、仕上がると全て隠れてしまいます。竣工後、ワクワクして引き渡されたお客様は、その後必ず後悔する事になるでしょう。どのビルダーも、コストやプラン、NEW工法をアピールしますが、施工技術に関してはなおざりにしている傾向があります。それは、お客様にも責任があります。施工技術を選択肢の中に考慮せずに、業社を決定したのは、お客さま自身だからです。この施工写真を見て、もしあなたのマイホームだったらどうしますか。品質監理には多少のお金もかかります。しかし、長い眼で見た場合、不安の先送りより、安心したマイホームを建築しませんか。私からのアドバイスです。「安易に業社を信用しないこと。」

無料相談・資料請求を行っています。詳しくはホームページにアクセスください。



いつもお使いの検索サイトで

オナック 検索
と入力してください!!

<http://www.onac.co.jp/>

★役立つ情報満載! お問い合わせもこちらからOK!★
[トップページ⇒【会社案内・お問合せ】ボタンをクリック!]

オナックは、不動産や施工業社のリサーチから価格交渉・プランニング・見積書や仕様の確認・品質管理や工程管理・安全管理はもちろんのこと、地域建設業社の技術向上と活性化をはかり、皆様に安心してマイホーム建築をしていただく為の、代行プロデュースするホームインスペクター(第三者管理者)です。



ONAC

有限会社 オナック

総合建築プロデュース General Architecture Produce

トラブル実例集

実例 1) 知人が経営する建設会社と、契約直後からのトラブル！

お客様と施工側社長とが知人関係であり、信頼して契約にいたった。しかし、いざ地鎮祭する運びになった時点で、神事に必要な竹や縄、神主の準備等（普通は施工業者が行う）をお客様が全て行っているのを見ていた来賓者が不信に思い、お客様に「今までいろんな地鎮祭に参加したけど、施主が段取りしているのは見た事がない。」と先々の工事の心配をされた。私が依頼を受けて契約書を確認すると、まずは工事で使用する電気料や水道料（諸経費か仮設工事費で見積もりしているのが一般）がお客様の支給になっていました。他にも、契約に含まれていない工事（お客様は口頭で伝えてあるので、契約に入っていると思っていた。）が多数発覚しました。決断をした社長は家族からも責められ、仕事も手がつかない状況になっていました。正式に依頼を受けた私は、まず現場を視察しました。ところが驚くことに、土工事の時点で手抜き工事（基礎を小さくしていた。）を発見したのです。完成すれば隠れてしまい、地震に弱い耐震偽装の建築物になってしまいます。私はあらためて見積書と契約図面を見せていただき、そこでまた、驚くべき事実を発見したのです。契約金額（あまりに低い金額だった）を聞いた時点で、建築を知らないか、手抜きを始めから考えているか、追加工事で請求するつもりではないかと考えました。それは第三者監理がない、設計施工だから出来る戦略なのです。契約見積書は、お客様の資金計画にあわせただけの請負金になっていて、全ての工事項目が一式で内訳書がない見積もり書でした。まして、お客様は契約図面がどれかわからなかったのです。電気図や設備図もないのです。それなのにどうして見積もりが出来るのか不思議です。請け負った業者自体も把握していない為に一式見積もりなのです。図面も、見積もり内訳もない契約は、かならずトラブルが発生します。追加工事も発生し、その結果、知人関係や家族の絆も崩壊します。



私は、お客様と施工側社長の知人関係を悪化させない為、全て任せていただく事を条件で依頼を引き受けました。まずは工事をストップさせ、図面の整理、見積もり内訳書作成、現場監督の選任（驚くことに、現場を管理して居たのは、土木管理者で建築は素人だった。その会社には建築管理者がいなかった）等を提出させました。お金に関する事なので、そう容易には進みませんでした。その為に調整が取れるまで1ヶ月もかかりましたが、無事工期内に竣工を向かえることが出来ました。お客様の要望を、建築を理解していない社長が仕事受注の為、安請負してしまったのがそもそもの原因なのです。お客様は信頼して知人にお願いしたのですが、結果的には苦い思いをすることになってしまいました。多少の出費もしましたが、無事工期も間に合い、安心して仕事に専念できたと、とても感謝していただきました。

実例 2) 同級生が経営する建設会社と、契約後からのトラブル！

実例 1) と同じで、お客様が知人業者に依頼していました。ところが、本工事を施工する前に隣家のフェンス工事を施工したところ、施工が非常に悪く（利益をあげる為、専門業者に依頼せず、経験のない職人に施工させていた。）不安になり弊社に依頼がありました。早速契約書関連の書類を確認させていただきました。ところが、図面は平面図と立面図だけで、断面図、電気設備図、建具リスト、基礎伏せ図、軸組み図、仕上げ表等がないのです。これでは正確な見積もりや施工ができる訳がありません。案の定、中身は一式工事の見積もりでした。私は施工業者を呼び、確認を執ることにしました。内容はひどいものでした。元請業者は、ほとんど一括外注にしていたのです。（私は、規模に対して請負金が高いので疑問を抱き、調査した結果、4割強ピンハネしていました。お客様は、その金額が妥当か解らず、知人を信用して契約を結んだそうです。）元請は、建築工事に関してほとんど知識がありませんでした。また、下請け業者も若い現場監督で、あまり知識はなく、安易な施工を考えていました。そのままだと強い地震では崩壊しそうな施工方法でした。私は双方に対して、改めて施工要領や仕様の確認、フェンスのやり直し等を指示しました。





ほっとなる家 失敗しない家づくりの豆知識

・知っていて得する豆知識

- 1) 同じ面積でも正方形住宅が安く建設できる理由？
- 2) 会社によって、坪単価の計算基準が違う？
- 3) 建坪によって違わなければならない坪単価？
- 4) ソーラーパネルを屋根にのせて大丈夫？
- 5) 格安の展示場は本当にお得？
- 6) 段差のある敷地は大丈夫か？
- 7) 商品化されたシリーズの仕様変更はリスクが伴う？
- 8) タイル・石・レンガ張りは大丈夫？
- 9) メーターモジュールマジック？
- 10) 契約・約款のワナ？
- 11) 中古物件の価値観？
- 12) 営業マンの実態と「建物の品質」？
- 13) 100年住宅とは？
- 14) 建築条件付の土地は建築費がかさむ？
- 15) 設計事務所の設計・監理の一長一短？
- 16) 高額な追加請求が生ずるわけ？
- 17) 価格交渉はシーズンオフがお得！
- 18) オープンシステムは得か（分離発注システム）！
- 19) 役所の確認申請や完成検査は品質と無関係！
- 20) 支払い条件にコダワル会社の実態！
- 21) 突貫工事は欠陥住宅！
- 22) 不動産会社の建売住宅はご用心！

・施工業者を選ぶチェックポイント

- 1) 売上で分かる会社の実態！
- 2) 現場管理の状況で分かる品質管理
- 3) 建築中の構造見学のチェックポイント！
- 4) 知っておいて得する見積り書の検討方法！
- 5) 施工要領書の有無が品質を左右する？
- 6) 値引きやサービスをちらつかせる業社は要注意！
- 7) 材料の仕様や範囲を確認しないと後で損をする！
- 8) 組織表で確認できる管理体制！
- 9) 契約書の支払い条件の確認！
- 10) 契約約款のワナ！
- 11) 契約時の設計図書や仕様は確認する！
- 12) 態度で分かる品質管理！
- 13) 一発で分かる技術レベル！
- 14) 第三者監理を拒む理由！
- 15) 知人の大工さんや工務店は大丈夫？
- 16) 不動産業者のリニューアル物件は欠陥住宅？
- 17) 施工した住宅の全ての資料を見せてもらう！
- 18) 激安坪単価の実態！

・後悔しないライフスタイルの豆知識

- 1) 住宅の考え方！
- 2) 少年犯罪の実例で学ぶ、ゆがんだ心と子供部屋！

・展示場でのチェックポイント

- 1) 展示場にかかる費用が、
皆様の建築費の負担になっているわけ！
- 2) 展示場で必ずこれだけは質問しよう！
- 3) マニュアル営業にひっかかない！
- 4) 展示場は月曜日の昼間に行こう！
- 5) 展示場はファッションモデル！
- 6) 「体感ハウス」の落とし穴！
- 7) イヤな売り込み展示場には、15分以上居ない！
- 8) 住宅メーカー主催のセミナーは要注意！
- 9) 空間やグレードだけではなく、納まりも確認する！
- 10) 紹介商法のムダな出費！
- 11) 大手メーカーと実績棟数が、安心や品質にはつながらない！
- 12) ピアノを置く床に補強がある？
- 13) 営業マンは自社の施工管理を理解していない？

