

KJS レポート 60

第三者検査を拒否する建築会社の企業倫理

(第三者検査を拒否する建築会社をあなたは信用できますか?)

今回の KJS レポートでは、第三者検査を拒否する K 建築会社(福岡市)の経営方針と、第三者検査を受け入れている E 建築会社の経営方針に関する企業倫理について考えてみます。

K 社は、以前は第三者検査を受け入れていたものが最近では KJS の建築検査だけは拒否するとのこと。勿論、建築会社として第三者検査を拒否する権利はあるのですから、特に消費者側(建築主)がそのことをどのように考え、どのように判断するかも自由です。

***K 社が第三者検査(KJS)を拒否する理由としては・・・**

これまで KJS が建築検査を行った現場は赤字であるから。

(業界では予定していた利益が減ったことも赤字と表現します)

施主にとっては良いインスペクターなのかも知れないが営利企業としては受け入れ不可。

KJS の場合は現場が赤字になるというのが分かっているから建築請負契約はできない。

会社として KJS は受け入れ不可と決めたことだから例外を認めない。

施主が第三者検査を希望するなら代表者が事前に面談したうえで決める。

これらのことから其々の言葉が何を意味するのか、何を示唆するのか、営利企業というものがどのような方針をもって動いているのか、皆さんはすでに察しがついていらっしゃることでしょうから、あえてコメントをする必要はないでしょう。

建築基準関係法令(同施行令・告示)等の違反、日本建築学会標準仕様(JASS)不適合、住宅金融支援機構住宅工事仕様書の技術基準に不適合、住宅の品質確保の促進等に関する法律に不適合、或いは、建材メーカー等が規定する施工要領書や遵守事項の違反など K 社に対しては数え切れないほどの指摘をしてきたことも確かです。知識不足や工事監理ミスによる施工不備、手抜き工事、そのままでは欠陥や瑕疵となってしまう事柄についても沢山の指摘をしてきました。

ともあれ、K 社は上記のような建物自体に関する施工不備について指摘を受けたことについては二つのことを除いては、きちんと改善工事を行ってきたことも確かです。しかし、これらの指摘は例え利益を損なったとしてもその建築会

社自体の責任であるし、今後の建築技術の向上のためにも役に立ったことでしょう。また、KJS が指摘をしていた事柄については間接的には将来の発注者である皆さんのお役に立てたのかも知れません。

ところで、E 建築会社は、数年前に建築中の建物の不備に対し、KJS が指摘を行ったことにより、多額の損失を出してしまったことがありました。ところが、あるうことか、その1年後に当事務所に対し「是非、講演をお願いしたい」という申し入れがあったのです。

事情を聞けば、その E 社は下請けの業者や職人さん達とも一体となって勉強会を開き「これまで自分達が“間違いがない”と自信をもってやってきたことをもう一度原点に戻って見直しをし、今後、顧客に対して間違いのないものを提供したい」との前向きな考えからでした。

講演の内容は、住宅の欠陥や瑕疵というものについての考え方や実例、元請け会社や下請け業者としての責任、工事監理の重要性や建築士の職責、近年の判例等の傾向についてと言う内容でした。それぞれの建築業種のプロである皆さんの顔は、最初は“建築の第三者検査を行っている事務所が何を話すのだろう”といった感じで怪訝そうな表情であったものが、長時間の下手な講演にも関わらず次第に食い入るような視線に変わっていくのを感じたものです。

また、その講演後のアンケート結果では“今回のような勉強会は今後も必要と思う”“建物の瑕疵や欠陥というものについて意識が高まった”と答えた方が社員を含めて82%或いは97%を超えるという関心の高さでした。

大きな建築会社としてのプライドを少し横に置いたうえで、第三者検査を行っている事務所を招き、それも1年前には自分達の会社に大きな損失を与えたことのある事務所の人間を講師として招き、下請けの会社や職人さん達と一体となって勉強会を開いたのですから、その経営者や幹部の決断は大変勇気が必要だったことでしょうし、建築会社として大変前向きな考え方は素晴らしいものがあると思います。今後、このような建築会社は経営・建築技術ともに飛躍が期待されるのではないのでしょうか。その後早速、下請け業者の間でも現場で何か問題があれば遠慮せず互いに注意し合うことや、自社でも工事の管理体制等の見直しを図るなどしてモチベーションを上げているとのこと。

建築の瑕疵と言うものに対する意識を深め、建築技術水準の向上を図ることによりユーザーの信頼を獲得し、無駄な費用の支出を抑えるなどのことも含めて営利企業としての業績を伸ばすといった方針のようです。つまり、この E 社の経営者は転んでもタダでは起きず、何かを掴んで立ち上がるという逆転の発想ができる方の方です。

ここで皆さんに強調して伝えたい事は、建物の品質や満足度など「**全ては経営者の考え方次第である**」ということ、つまり、良い家造りは建築主とその建築会社等との相性もあるのですが、経営者の考え方や方針が良くも悪くも建物自体にそのまま反映されるということです。

家造りにおいて建築会社と建築主との契約関係は当然信頼関係に基づいて成り立っているわけですが、建築会社は建築の対価としてそれなりの利益を得るのですから、相当の建築技術と確かな商品を提供しなければならない義務と責任があり、建築主はそれに見合った代金（契約した額）を建築会社に支払はなければならないという互いの義務と責任があるのです。つまり、お互いの立場は法的に50：50でありながら、建築に係る知識については例えば99：1程度、若しくはそれ以上の開きがあるかも知れません。だからこそ消費者（発注者）はプロである建築会社や建築士を信頼して契約をするのです。或いは信頼せざるを得ないと言ってもよいでしょう。

しかし、KJS；無料相談やメール相談等により感じられることは、建築中の疑問や、何か問題が発生したような時に、実際には相手方から都合の良い専門用語を多用され言い包められてしまっているケースや、全く気付かないままといったことが多いのも事実のようです。年間に何十棟・何百棟と建ててきた建築会社と、初めて家造りを体験する建築主との知識の差は歴然たるものがあることも認識しておきましょう。

ここで、話を元に戻しますが、特定の事務所の建築検査を受け入れない又は拒否するのは、それなりの考えがあつてのことでしょう。或いは違った理由や遺恨等があるのかも知れませんが、ともあれ、前段で述べたように良い家造りは経営者の考え方や方針によって決まると言っても過言ではありません。

勿論、E社の方針がパーフェクトとは言いませんが、K社のように、社員一丸となって、『自社にとって差し障りのない第三者検査なら受け入れるかも知れないが、建築主にとって有益な第三者検査は拒否する』という姿勢は、自社の利益のみを優先し“消費者（建築主）のことなど考える必要はない”と言っているのと同じこと。これも経営者の考え方なのです。このような経営者やその建築会社の姿勢は本当に信頼に足る建築会社と言えるのでしょうか。良識のある社会からみれば企業倫理（モラル）が問われるのではないのでしょうか。

建築会社の選択や建築契約は全てあなた自身の責任で行うものです。これから家造りを計画中の皆さんやこのレポートをご覧になった皆さんは K 建築会社と E 建築会社、どちらで家を建てたいと思いますか？

以上、KJS