

2022 年最新データを公開

4 年連続増・新築住宅の不具合指摘率 88% に。建設現場が抱える課題とは？

業界初の個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、2019 年 1 月～2022 年 12 月までの 4 年間に行った「新築工事チェック・建設途中検査」合計 400 件以上のデータを元に、不具合の発生箇所と状況を分析しました。

その結果、**新築一戸建ての最大 88% において、建物性能に影響を及ぼす可能性がある不具合が発見され、発生率は過去 4 年間で上昇傾向にあることがわかりました。内訳をみると、家の耐震性や強度、断熱性に関わる箇所では、過去 4 年間で最大の不具合指摘率となりました。**

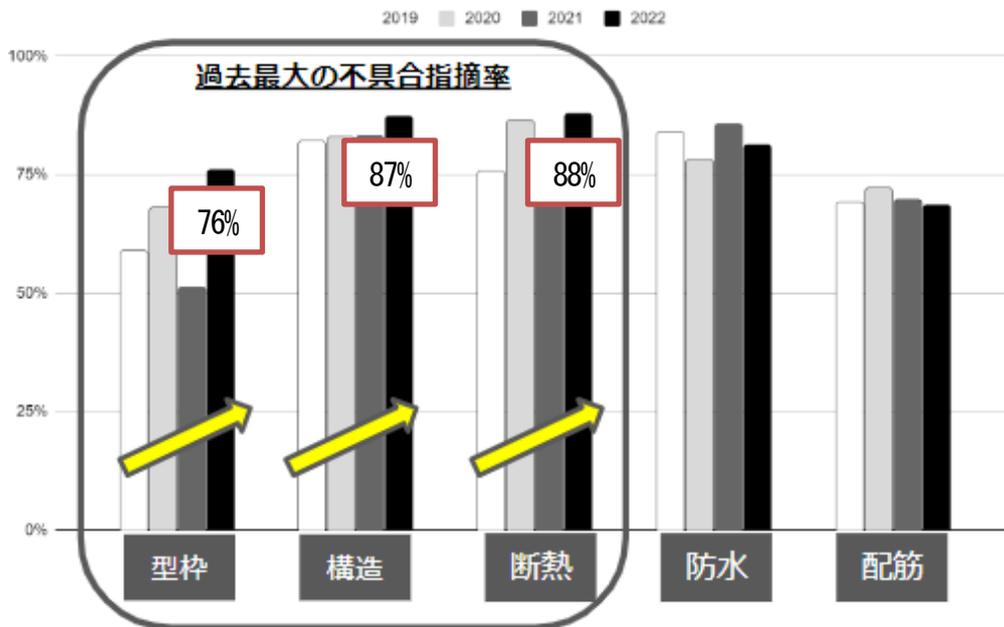
4 月の新生活に向けて、1 月～3 月は 1 年で最も「新築の完成・引渡し」が集中するタイミング*であり、新築の完成を待ち遠しく思っている方が多いことでしょう。しかし、現場が多忙なこの時期は、不具合が発生しやすいともいえます。

※1～3 月のさくら事務所への「新築工事チェック（建設途中検査）」顧客依頼数は、年平均と比べて約 1.4 倍（2021 年・2020 年実績）

1. 分析結果サマリー

さくら事務所が第三者として、新築住宅の建築途中現場にて検査を行った際に、不具合がどういう工程で発生していたのか、および、その指摘率を分析した結果が下記グラフです。過去 4 年間、指摘率は概ね右肩上がりであり、中でも基礎・構造・断熱に関わる重要箇所の指摘率は、2022 年に過去最大値となりました。

新築一戸建て 工事中の不具合指摘率



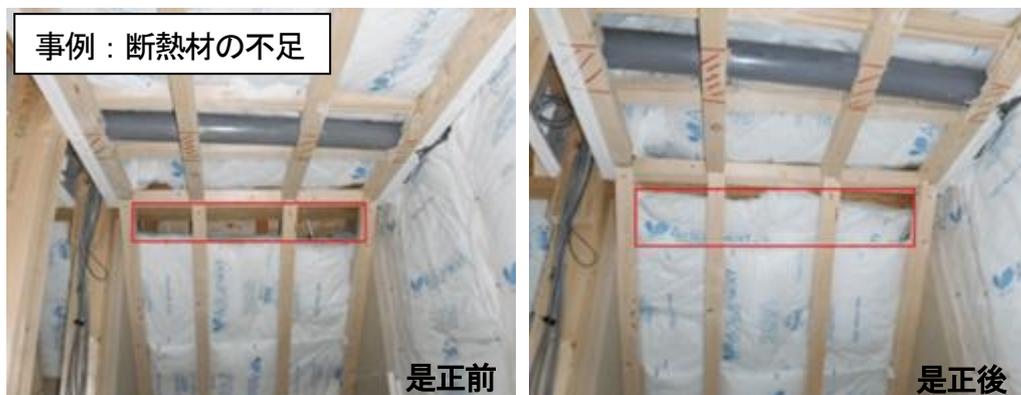
■ 調査概要 ■

【調査方法】 さくら事務所で行った、「新築一戸建て建築途中検査」結果データを集計
 【調査実施日】 2019 年 1 月～2022 年 12 月
 【有効サンプル数】 447 件
 【調査主体】 株式会社さくら事務所
 ※本内容を掲載いただく際は、出典「さくら事務所調べ」と明記をお願いします。

当調査は、完成前に確認する検査の中でも特に重要度の高い 5 か所、配筋、型枠、構造、防水、断熱を対象としています。いずれも家が完成した後では確認できず、建物の性能を左右する重要箇所です。こうした不具合が住まいに及ぼす影響には、次のようなものがあげられます。

<5か所の重要検査項目と住宅に及ぼす影響>

- ① 【配筋検査】基礎の鉄筋が正しく配置されているか、本数に間違いはないか、ずれはないか、といった点をチェックする検査です。耐震性や耐久性などに影響があります。
- ② 【型枠検査】鉄筋の太さ、コンクリート「かぶり厚さ」などを検査します。耐震性や耐久性などに影響があります。
- ③ 【構造検査】柱・梁の寸法、接続する金物の適切な取付け状況を確認します。耐震性や建物強度に影響があります。
- ④ 【防水検査】住宅トラブルで多く発生する「雨漏り」を防ぐため、防水状況を確認します。
- ⑤ 【断熱検査】断熱材の取付状況や隙間を確認します。寒暖差など快適性や省エネ性に影響があります。



2.分析結果に対する考察

数々の現場を訪問させて頂くなかで、不具合が増えている背景には、大きく3つの課題があると考えられます。

①建設業界の慢性的な人手不足

2021年6月～2022年7月の建設業求人倍率は、平均6.2倍と高水準が続いており、人手不足が深刻化しています。

(厚生労働省「一般職業紹介状況」より)住宅は、基本的には人の手で作られていますので、人的ミスの可能性は必ずあります。最終的に不具合をどれだけ減らせるようにするか、二重三重のチェックを行うことが、求められていると考えます。

②コロナ禍で増える不確定要素

この数年間は、発熱で現場の急な人員不足や資材納入の遅延が生じ、現場は計画変更の対応に日々追われています。また、予定外の資材価格高騰など、見通しが非常に立てづらい状況が続いています。

③属人的な生産システム

昨今、様々な業界でDXによるシステム化や自動化といった省人化による、属人的な作業の効率化が推進されていますが、建築業界はその点で遅れている一面があります。

こうした業界の共通課題で現場が疲弊している中、営業受注は好調を続ける一途です。2021年の新築戸建ての着工数は、2020年比10%増(国土交通省「新設住宅着工戸数」より)であり、首都圏の分譲マンション価格はハブル期を超えるなど、住宅市場は右肩上がりです。営業受注の増加に、現場がついていけない状況は今後も継続すると考えられます。従って、これからお引き渡しを迎える方、あるいは、着工する方は「社内検査」のタイミングに同行し、ご自身の目でも確認されることをお勧めします。ただし、現場に行く前には、必ず現場監督の許可を取り、事故が起きないように安全確保を最優先しましょう。今回のデータを元に、家づくりに役立てて頂ければと思います。関連コラムは弊社サイトをご覧ください。

■不動産の達人 株式会社さくら事務所■(東京都渋谷区/代表取締役社長:大西倫加) <http://www.sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとられない住宅診断(ホームインスペクション)やマンション管理組向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行なう「不動産の達人サービス」を提供、59,000組を超える実績を持っています。

～本件に関するお問合せは、お気軽に下記までご連絡ください～

株式会社さくら事務所

東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101

<https://www.sakurajimusyo.com/>

TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室: 堤・二階堂 press@sakurajimusyo.com