



欠陥住宅 関西ネット通信

Vol.
66

2025年12月3日号 発行：欠陥住宅関西ネット(欠陥住宅被害関西連絡協議会) 代表幹事 三浦直樹／事務局長 得能吉裕
事務局 〒530-0047 大阪市北区西天満4丁目1番20号リープザビル5階 ひまわり総合法律事務所
TEL 06-6311-7688 FAX 06-6311-7689 <https://www.kekkan.net/kansai/>

事務局就任・退任のご挨拶

事務局長就任の ご挨拶

得能吉裕

弁護士・ひまわり総合法律事務所



大阪で弁護士をしております、^{とくの}得能と申します。
伝統ある欠陥住宅関西ネットの事務局長に就任することとなり、緊張で肩に力が入る思いです。
私は弁護士1年目で関西ネットに入会しました。修習期66期は弁護士になって12年が経ちますので、かれこれ12年のネット会員です。この間、弁護士の先輩方、建築士の先生方には、本当に数多くのご指導を賜り、多くのことを学ばせていただきました。

身に余る大役ではございますが、これまで先輩方・先生方よりいただいたご恩の何万分の1でも

お返しすることのできる絶好の機会であると捉え、務めて参りたいと存じます。

ところで、「伝統ある」ゆえに、事務局長の引継ぎ資料も相当な量があります。前任の長瀬前事務局長よりお送りいただいた引継ぎ資料は、段ボール箱で4つありました。長瀬先生も「だいが捨てたけど」とおっしゃり、私自身も選別してそれなりに「減量」できました。ところが、当事務所には関西ネットの二代目事務局長・重村弁護士がおられます。「俺の持ってるのもあげるよ」と言われましたらお断りすることはできず、「減量」した分と同じ量がまた「リバウンド」して戻ってきました。

このままですと、今後の事務局長の担い手に負担をかけることにもなりかねませんので、私の任期中にさらに「減量」することができないか、模索したいと思います。

目次

事務局長就任のご挨拶	得能吉裕 1	欠陥住宅110番.....	岩佐誠二 8
事務局長退任のご挨拶	長瀬信明 2	瑕疵承継問題	
関西ネット2025年シンポジウム報告 ...	平泉憲一 3	マンション共用部分の100%補修の実現を	
欠陥住宅全国ネット第57回大会	周々木晴香 5	求める院内集会 (第2回)	畑間勇哉 9
2025年 新人向け勉強会	岩佐誠二 7	区分所有法「改悪」後の対応	三浦直樹 10
		入会のご挨拶	中西教子 11

ついでに、私自身の「減量」にも励み、健康を保ちたいと思います。

事務局長ともなると、関西ネットのみならず、全国ネットとの関わりも増えます。

私が弁護士1年目、2年目の頃は、関西ネットの行事・イベントのみならず、全国ネットの全国大会にも熱心に参加していました。四日市大会（第36回）、下関大会（第37回）は、今となっては懐かしいです。盛岡大会（第38回）、鹿児島大会（第39回）はお休みして、その後の大阪大会（第40回）、金沢大会（第41回）に参加した以降は、全国大会からは遠ざかっていました。

先日の神戸大会（第57回）は本当に久しぶりの参加でしたが、全国大会には最先端の議論がなされています、勉強になることを改めて思い知りました。

事務局長に就任したことをきっかけとして、新人・若手の頃の熱心さを思い起こしながら、全国ネットとの関わりからも多くの学びを得ていきたいと思っています。

欠陥住宅関西ネット 事務局長退任の ご挨拶

長瀬信明
弁護士



このたび、令和7年3月末をもちまして、平成29年4月より8年間務めてまいりました「欠陥住宅関西ネット」事務局長を退任いたしました。在任中は、会員の皆さまをはじめ、多くの方々のご支援・ご協力を賜りましたこと、心より御礼申し上げます。

振り返れば、この8年間は、社会全体がかつてない変化に直面した時期でした。とりわけ新型コロナウイルスの流行により、人と人々が直接会って意見を交わすことが難しくなり、個別相談会、

会議等の開催にも大きな制約がありました。

そのような中でも、オンライン会議を活用するなどして活動を途切れさせることなく続けられたことは、関西ネットの大きな財産だと思います。

また、この8年の間には、社会のデジタル化が一気に進み、AI技術の発達もめざましいものがありました。以前には考えられなかったほどのスピードで、AIが活用されるようになり、私たちの業務の在り方にも静かに、しかし確実に変化をもたらしています。

人の判断と経験が不可欠な分野である建築紛争の解決においても、AIは新たな道具として必要不可欠なツールとなりつつあります。しかし、いくら技術が進化しても、最後に判断し、行動するのは「人」であり、関西ネットの活動の根底にある「人と人とのつながり」こそが、これからの時代にも変わらず大切にすべきものだと感じています。

この間、建築基準法の改正などもあり、被害の形も多様化しましたが、弁護士と建築士が協働して被害救済と予防に取り組むという関西ネットの存在は、今後も社会の中で重要な役割を果たしていくことでしょう。

最後に、個別相談会や110番への参加、ネット通信の発行、会議運営など、地道な活動をともに支えてくださった役員、事務局の皆さまに、心から感謝申し上げます。関西ネットは、そこに関わる人々の被害救済と予防を成し遂げようという使命感に支えられているのだと実感しております。私自身、これからは、一会員として、関西ネットの諸活動に積極的に参加していきたいと思いますので、今後どうぞよろしくお願いいたします。

関西ネット2025年シンポジウム報告

令和7年3月29日(土)

平泉憲一（弁護士）



2025年3月29日に開催した関西ネットシンポジウムでは、改正された建築基準法について、稲岡宏さん（株式会社JOIN 一級建築士）にご講演いただき、その後、パネルディスカッションにも参加いただき協議しましたので、概要をご報告いたします。

1 今回の改正の主要な点は、①省エネ基準適合の義務化、②4号特例の見直しです。改正の目的は、国交省の説明によると、次のとおりです。

「省エネ基準適合の義務化」とは、カーボンニュートラル（温暖化ガス排出量実質ゼロ）実現に向けて建築物の省エネ性能を高めるという世界的潮流において、2050年までストック平均でZEH・ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス、ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）水準の省エネ性能を確保するために、2050年まで段階的に基準を引き上げていく取り組みで、今回の改正では、2025年4月に全ての住宅や小規模住宅の新築建築物について省エネ基準適合を義務化

するものです。

次に「4号特例の見直し」は、省エネ化によって建築物が重量化する傾向にある中で、構造安全性を担保するために、建築確認業務の中で従前省略されていた構造の審査が増えるという見直しです。

2 ご講演

稲岡さんは、民間確認検査機関での勤務経験のある建築基準法に精通された一級建築士さんです。稲岡さんには、上記の建築基準法改正の



稲岡一級建築士の基調講演

ご説明の前提として、建築基準法の基礎のご説明（建築法規の必要性、安全性確保の考え方、最低限度の基準、建築基準法の目的や沿革、法令構成、適用除外（既存不適格建築物）、建築確認制度の概要、耐震基準強化の推移など）をしていただきました。「今さらきけない建築基準法」どころか、成り立ちから現在までの建築基準法について詳細にお話いただき、大変勉強になりました。

3 パネルディスカッション

ご講演を踏まえて今回の改正のうち「4号特例の見直し」による実務上（建築行政、建築実務、被害救済予防等）の意義、影響、課題などについて、それぞれの分野の専門家と協議しました。「4号特例の見直し」に絞ったのは、私たち関西ネットの目的が欠陥住宅被害の予防救済にあるからです。登壇者は、ご講演いただいた稲岡さん、橋本頼幸さん（一級建築士）、石黒一郎さん（堺市職員）さん、三浦直樹さん（弁護士）と、進行役として私、平泉です。

「4号特例の見直し」は、建築確認業務の中で従前省略されていた構造の審査が増えるという見直しなので、現場の建築士さんが対応の可

否が懸念されるところですが、橋本さんから本来建築士としてやることをやるだけなので、特に懸念はないとのことでしたが、従前、やることをやっていない建築士さんは大変なのかもしれません。

石黒さんからは、国交省は、構造計算書偽装事件後の改正の際の混乱の再来を懸念したのか、木造建築物の構造計算等に資する便利なツールを開発させたりしているようだが、建築士がしっかりと設計していることを前提とする制度である以上、方向性の違う対応ではないかとの意見がありました。

三浦さんからは、4号特例の見直しは、建築物の構造安全性確保の観点からは当然であり、日弁連消費者問題対策委員会土地住宅部会、全国ネット・関西ネットの立場からも賛同できるとのご意見でした。

4 建築基準法等建築法規が規定する安全性を担保するためには、設計・工事監理業務を独占する建築士さんにかかるので、今回の見直し以前に、期待された責務を果たしていただくことを期待して、私たちも改正後の推移を見守りたいと思います。



パネルディスカッション

欠陥住宅全国ネット第57回大会

令和7年6月7日・8日

周々木晴香（弁護士）

1. 令和7年6月7日と8日、神戸で開催された第57回大会に参加しました。会場参加87名、オンライン参加22名と大盛況でした。

当日の詳細な内容については大会レジュメ等をご確認いただくとして、以下では大会の大まかな流れをレポートさせていただきます。



入門講座

2. 大会1日目午前は、建築士と弁護士による入門講座が開催されました。前回の金沢大会から再スタートした入門講座ですが、「入門」から遠く離れた大ベテランの方々も含め、大会参加者の殆どが参加されていました。私も調査報告書に関する「軽微な瑕疵は切り捨てる」「平易な記述」との教を胸に刻みました。
3. 午後からは、基調報告、大会テーマ「阪神・淡路大震災30年後の検証」、マンション共用部分の瑕疵問題、生成AIの活用例等、盛り沢山

でした。

大会テーマに関しては、阪神・淡路大震災等の大地震のたびに建築基準法等がどのように改正されていったかを改めて確認しました。

瑕疵問題については、寸劇や四コマ漫画等を用いたロビー活動が実を結び立法の必要性については十分理解してもらえたとの報告がされました。今後は法理論面の課題克服がポイントになりそうです。

生成AIの活用についての講座では、お利口



神戸大会の様子

だけど自信満々に嘘をつき情報漏洩もしてしまう生成AIとの上手な付き合い方を学ばせてもらいました。「この原稿もAIで作成しました」とスマートに言いたいところですが、残念ながら100%人力作成です。

4. 1日目夜の懇親会は前回の神戸大会と同じく第一樓。コロナ後も変わらない美味しい料理の数々に舌鼓を打ちながら、各支部メンバーの元気な近況報告等を楽しみました。
5. 2日目午前の判例和解事案報告は、大会レジュメには決して書けない爆笑裏話が満載でした。また裁判の争点との関係で、重要判例の射程範囲についての議論も盛り上がりました。色々な視点からの考察や意見、それに対する反

論等を聞くことにより、判例や争点をより深く理解できた気がします。

6. 大会終了後は、「人と防災未来センター」でのオプションツアーに参加しました。没入型映像等で阪神大震災の状況を再現し、次の震災への備えを促す展示内容でした。想像を超える充実ぶりで、途中で時間切れしてしまったのが残念です。近隣には兵庫県立美術館（安藤忠雄設計）もあるので、次回展覧会に行く際についでに再訪予定です。
7. 久々のリアル参加でしたが、リアル参加は参加者の方々の熱気や反応を詳細に感じることが出来、やはり良いなと改めて感じました。



オプションツアー「人と防災未来センター」

2025年 新人向け勉強会

岩佐誠二（弁護士）



今年も例年どおり欠陥住宅110番前に新人向け勉強会を実施しました。

今年は、平泉憲一弁護士を講師に迎え「ようこそ建築瑕疵世界に……」とのテーマで、建築紛争のイロハについて解説していただきました。

まず、建築生産システムとして、建築に関わる者たちの関係性を丁寧に説明し、「なぜ、欠陥住宅ができてしまうのか？」について、建築士（設計・工事監理者）、施工者、民間確認検査機関、建材等製造業者、消費者の各関係者に内在する問題点についての解説は、建築紛争をより深く理解するための参考になったと思います。

そして、建築紛争の特徴として、建築的評価と法的評価は表裏一体であり、建築士の協力が不可欠であることを、ただし、法的紛争であることを忘れてはならないとの指摘のもと、建築訴訟における「建築士の役割」は瑕疵判断基準を不具合箇所当てて、その結果を明らかにすることであり、「弁護士の役割」はその結果を法的に評価することであり、この役割分担を建築士と弁護士が相互に認識・理解すべきとの解説がありました。

その後、不具合現象と不具合原因を区別することの必要性が説明され、相談から訴訟提起までの流れの中で、上記役割分担を前提に、相談者に対して何を確認し、特定していくのかとの具体的な解説は、今後の相談において非常に役立つものになりました。

さらに、今回の勉強会では、不法行為責任について、契約当事者間の不法行為の要件について、

別府マンション事件の射程の範囲に含まれるのかとの問題提起がありました。

契約当事者間において、施工者は、契約内容を熟知しており、にもかかわらずこれに反して、瑕疵ある施工をした場合に、「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者」といってよいのではないのかとの指摘には、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」以外の瑕疵についても不法行為責任が問えないのかとの疑問を解消するもので大変勉強になりました。



欠陥住宅110番

令和7年7月5日(土)10～16時 大阪弁護士会にて

岩佐誠二（弁護士）



今年も例年どおり夏真ただ中の7月に欠陥住宅110番が実施されました。

今回も、欠陥住宅関西ネット所属の弁護士・建築士のみなさんに参加いただきました。

相談件数は、TV等メディアでの広報が少なかったせいか、午前に1件、午後に3件の計4件と例年よりも少ないものとなりました。

戸建住宅とマンションそれぞれ2件ずつの相談で、悪臭、漏水、基礎の亀裂、リフォームとそれ

ぞれ異なる内容でした。

うちリフォームに関する相談については、翌週の定例個別相談にお越しいただくこととなりました。

個人的には、110番に限らず、毎月第2土曜日に実施している個別相談会でもリフォームに関する相談は増えてきており、特商法や消費者契約法等の知識も備えて相談に臨む必要があると実感しております。



110番当日の様子

瑕疵承継問題

マンション共用部分の100%補修の実現を求める院内集会（第2回）

令和7年4月3日16時～17時30分 衆議院第二議員会館

畑間勇哉（弁護士）



令和7年4月3日16時00分から17時30分まで、衆議院第二議員会館にてマンション共用部分の100%補修の実現を求める院内集会を実施いたしました。令和6年12月12日に第1回院内集会を開催し、今回が第2回です。

共用部分の瑕疵についての損害賠償請求権は当初の各区分所有者に帰属しており、中古購入者等の転得者は損害賠償請求権を譲り受ける必要がある旨を述べた東京地裁平成28年7月29日判決の原告管理組合管理者の代理人をされていた、弁護士箱山由実子先生に登壇いただきました。本件では、全89戸のうち9戸が転得者であったところ、うち2戸について、当初の区分所有者から損害賠償請求権を譲り受けることができなかったため、原告適格を欠くとして訴えは却下されました。箱山先生には、当初の区分所有者を探し、交渉を試



みた経過をお話いただきました。1戸については当初の区分所有者の経済的な事情から債権譲渡には至らず、もう1戸については紛争に巻き込まれる可能性とそれにかかる精神的な負担から交渉にも至ることができなかったとのことでした。なぜ当初の区分所有者は債権譲渡に応じなかったのか、その具体的なエピソードをお話しいただいた



寸劇の様子

ことで、共用部分の瑕疵について被害救済を図るためには、共用部分の瑕疵についての損害賠償請求権が当然承継される必要があることが、具体的にイメージできたように思います。

また今回の院内集会では、区分所有法の問題点を寸劇にして説明をしました。文章や資料であれば後日振り返ることもできますので、その点では有用ですが、おそらく国会議員の先生方は、弁護士と同じく、毎日膨大な書面・資料と向き合っているとされます。多忙な国会議員の先生方に問題点を認識してもらうための手段として、寸劇は非常に有益であったと思います。実際、寸劇を見ていた先生からは、寸劇のとおり、なぜ当初の区分所有者が損害賠償請求できるのか疑問であると

のお言葉をいただきました。

令和6年12月6日に公表された鈴木馨祐法務大臣の所信表明の中で、（所有者不明土地問題への対策等の文脈ではありますが）『今後急増することが見込まれる老朽化マンション等においても所有者不明土地と共通の課題があることを踏まえ、区分所有法制の見直しに向けた関連法案を国会に早期に提出することができるよう、所要の整備を進めます』との言葉がありました。当該所信表明を踏まえて、ご出席いただいた先生もおられました。第2回も多くの先生方にご出席いただき、また講演中に国会議員の先生方からの合いの手が入るなど、第1回よりも熱量の高い院内集会となりました。

区分所有法「改悪」後の対応

三浦直樹（弁護士）



欠陥住宅全国ネットでは、マンションの共用部分に関する契約不適合責任に基づく損害賠償請求について、区分所有権の譲渡に伴って当然承継される、とする法改正を求めて、院内集会等の諸活動を展開してきました。

しかし、誠に残念なことながら、従前、解釈に委ねられていた条文が、むしろ旧区分所有者に帰属することを前提とする立て付けに「改悪」されてしまいました。

他方、これを受けて改正されたマンション標準管理規約では、「別段の意思表示」の行使を封じるものとなってはいるものの、既存のマンションにおいて、遡及効が認められるわけではないので、根本的な解決にはなりません。

いわば、「寝た子を起こす」ことになってしまったわけですが、起こしてしまった責任として、この「寝た子」をどうにかしなければなりません。

ん。

具体的には、欠陥住宅被害の予防と救済に取り組む実務家団体として、たとえば、旧区分所有者に対する通知の困難さ、「別段の意思表示」を行使された場合の権利関係の複雑さといった実務上の現実的な問題事案について、きたるべき「見直し」に向けた立法事実として情報を集約し、分析していく必要があるのです。

ついては、当ネットの会員各位におかれても、このような問題事案に関与された場合には、是非とも情報提供していただきますよう、お願いする次第です。

入会しました

入会のご挨拶

中西教子（弁護士）



今年度、事務局員に就任いたしました72期の中西教子と申します。

よろしくお願い申し上げます。

関西ネットに入会したきっかけは、以前より、人の生活の基盤となる土地や建物に関心があったことから、いつかは、住宅や建築に関する案件を扱えるようになりたいと思っており、大阪弁護士会館での研修に参加したことから、関西ネットの存在を知り、建築関係の案件についての知識やノウハウを得たいと思い、入会しました。

その後、大阪弁護士会や関西ネットが主催する研修をいくつか受講し、個別相談会や、3月のシンポジウムに参加し、勇気をもって懇親会にも顔を出し、6月に開催された全国ネットの神戸大会にも参加し、建築確認の違法性の案件を共同受任させていただき、別件の打ち合わせ等にも参加させていただきました。

その中で、事務局に入らないかというお声がけをいただき、今に至ります。

関西ネットの弁護士及び建築士の先生方は、いずれの方々も、暖かく、面白く、尊敬でき、建築関係の法律事務を専門的に扱えるようになりたいという私のモチベーションがより高まっています。

そして、今、区分所有法におけるマンション共有部分についての法的責任の見直しの議論や、建築基準法における木造住宅に関する規制の改正や、欠陥住宅ネット結成から30周年の振り返りと今後の課題など、色々あって本当に面白いと思います。

また、今年の全国ネット神戸大会では、初日の入門講座の中で、関東ネットの河合敏男先生が仰っておられた言葉が、印象に残りました。

いわく、「ボクシングではなく、棒高跳び」。

これは、建築紛争を扱う際には、相手方との殴り合いではなく、相手方に比べてより精度の高い主張立証を行うという姿勢で臨むべき、という意味でした。

これは、別に建築関係の案件に限らず、扱うどの分野の仕事にも当てはまることだと思い、ことあるごとに思い出するようにしています。

このような素敵な気づきとの出会いも、多くあります。

来年は、大阪で全国ネットの大会が開催されます。

自分が所属している場所での開催は緊張もしますが、今から、わくわくしています。

私は、まだまだ不勉強かつ経験不足であることは自覚していますが、少しずつ、習熟していきたいと思いますので、これからも、ご指導いただきますようお願い申し上げます。

編集後記

今年の夏も暑かった(汗)。

梅雨明けの6月末、クリーニング屋のおばあちゃんから「あと100日頑張ろう」と励まされ、何とか夏を乗り切り、過ごしやすい季節の到来を喜んでおりましたが、気が付けばコートを準備することに……。流行語大賞では「二季」との言葉が候補に挙がっておりましたが、春と秋を感じることができない季節になってきました。

前回の欠陥住宅関西ネット通信(VOL65)の発行後、長瀬事務局長の退任・得能新事務局長の就任、関西ネットのシンポジウム・神戸大会、そして今回の仙台大会とあわただしく一年が過ぎていきました。

次回、欠陥住宅全国ネット設立30周年の節目となる大会が大阪で開催される予定となっております。この特別な機会に全国の会員の皆さんをお迎えできることを楽しみにしております！

片山・平泉・梶座法律事務所 岩佐 誠二