

住宅の瑕疵担保期間および住宅設備機器の保証期間に関する提言
 大阪市大生活科学 ○ 姜 淳柱 上林博雄

目的 本報告は今まで発表して来た大阪を中心とする瑕疵調査研究の「住宅の瑕疵に関する諸問題」を基本的研究とし、新に昭和57年度に四地域（東京、阪神間、金沢、熊本）にわたる調査を行って、その調査結果による瑕疵出現の更態から瑕疵保障期間の見直しをはかるものである。

方法 阪神間、東京都、金沢市、熊本市の金融公庫対象程度の住宅を無作為に抽出し、郵送、訪問の配布と回収によるアンケート調査を行、た結果、約1200件が有効となった。

結果 瑕疵発生を種類別に全住宅数に対する百分率として経年変化のパターン分けを試みた。その結果、全体的に各瑕疵発生を経年的性格を見極めることが出来た。今、対象住宅の現在の瑕疵保証期間の更態を主要構造部、内・外装、備え付けの設備について見るとそれぞれの結果は建築四会約款や機器の商習慣（保証書による）が下敷とな、ていて、不安定にプレハブ住宅協会や高層住宅協会の申し合わせが効いているようである。それに対する瑕疵保証希望期間を教示的質問で行うと現在実施されている期間を何れも1ランク上廻、ている様相を示した。これは瑕疵発生を経年変化から見ても合理的なラインと考えられる。以上より、契約にガがる標準的な約款による瑕疵保障の担保期間を一般国民のため建築関係四会の矜持として自主的に改正すべきであり、実際日本住宅公団*とカ住宅関係協会所属の法人の供給する住宅が年次的に改善をめざしていることが最近報告されている。なお、住宅と一体とな、て機能する設備機器についても、内装と同程度の保証期間をとるよう法的に拘束する方法を見出すべきであろう。*（現、住宅・都市整備公団）