2026年1月15日

プラウドタワー武蔵小金井クロス管理組合 御中

野村不動産株式会社
清水建設株式会社
株式会社佐藤総合計画

専有部二重床支持脚に関する性能について

謹啓　時下ますますご清祥のことと存じ上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたびは、貴マンションの是正工事にご協力いただき、誠にありがとうございます。

専有部における二重床支持脚の施工不備につきましては、第三者調査会社が貴マンションの野村不動産株式会社所有住戸にて実施した調査にて、二重床メーカーの万協株式会社の施工要領と一部異なる状況が確認されておりますが、清水建設株式会社が実施した性能に関する試験により、安全性および遮音性において区分所有者様や入居者様の生活に支障があるような影響を与えるものではないことを確認しており、学識経験者（一般社団法人建築研究振興協会）からも妥当と評価されています。弊社らとしても、本評価により、現時点で確認されている施工不備が生活に支障があるものではなく、住宅の床の基本性能に影響があるものではないと判断しております。

今後とも、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

謹白

・学識経験者（一般社団法人建築研究振興協会）から受領した評価書

調診 No.16
BRP･R2306005･00A
令和５年６月９日

清水建設 株式会社
常務執行役員　森井　満男　　様

一般社団法人 建築研究振興協会
会　長　　本 橋 健 司

ご依頼のありました、乾式二重床の各種性能に関する確認試験に基づく検討結果の妥当性につきまして、評価の結果をご報告いたします。

記

１．件　　名：　乾式二重床の各種性能に関する確認試験に基づく検討結果の妥当性評価

２．担当委員：　工学博士　井上 勝夫（日本大学 名誉教授）
博士(工学) 本橋 健司（芝浦工業大学 名誉教授）

３．評価結果：　提出された試験報告書の内容について評価委員会で検証を行った。
今回行われた床変形（たわみ）試験および遮音性試験の結果から、施工不備による顕著な影響ならびに傾向は確認されなかったとする考察は妥当であると判断する。
また、高音域、低音域など周波数帯ごとの音響特性に分解・比較しても数値の大小に不備の影響を物理的に示唆するような傾向は認められなかったことから、通常の生活環境下で生じる音に対して、差を感じることはないものと判断する。

ご意向決定にあたっての「ご留意事項」

本書を必ずご確認のうえ、意向確認書への回答をお願いいたします。

＜目次＞

1. 共通事項 ----------P.1
2. 「是正工事」をご選択された場合 ----------P.2～4
3. 「金銭解決（是正工事を選択しない）」をご選択された場合 ----------P.5
4. 「買取り」をご選択された場合 ----------P.6
5. ご提案内容ダイジェスト ----------P.7
6. 意向確認書の回答について ----------p.8～9

別紙① 専有部二重床支持脚等是正工事 全体スケジュール（予定）
別紙② 棟内休憩住戸および外部施設利用に関するご案内
別紙③ 是正工事ご選択後の流れ
別紙④ 是正工事をご選択された場合のアフターサービス規準

1. 共通事項

・意向確認書は、2024 年 5 月 25 日時点の弊社分譲区画ご所有者様へのご案内につき、ご所有区画を譲渡された場合には引き継がれません。

・「解決見舞金」は 2021 年 7 月 25 日時点の分譲区画所有者様が対象となります。

・二重床支持脚の施工不備につきましては、貴マンションの弊社所有住戸にて実施した第三者調査会社の調査にて、二重床メーカーの万協株式会社の施工要領と一部異なる状況が確認されておりますが、清水建設株式会社が実施した実験等により、安全性および遮音性において区分所有者様や入居者様の生活に支障があるような影響を与えるものではないことを確認しており、学識経験者（一般社団法人建築研究振興協会）からも妥当と評価されています。弊社としても、本評価により、現時点で確認されている施工不備が生活に支障があるものではなく、住宅の基本性能に影響があるものではないと判断をしております。今後、専有部二重床の実験に関する一般社団法人建築研究振興協会の評価および、弊社らの見解を示した書面を各区分所有者様へご提出いたします。

・専有部二重床支持脚等是正工事（以下「是正工事」）の時期は、別紙①「専有部二重床支持脚等是正工事 全体スケジュール（予定）」に示すご所有住戸の該当タームが原則となります。スケジュールは、意向確認書の締め切り後に、是正工事をご希望される方の戸数と階の情報を精査し、全体および個々の工事時期を改めて調整し、最終決定いたします。第 1 タームの工事着手前に最終決定した工事スケジュールを各区分所有者様へご案内します。

・意向確認書の締め切り後は、是正工事の全体スケジュールを確定いたします。そのため、「金銭解決」または「買取り」を選択された後に「是正工事」へ変更することや、未選択の方が「是正工事」を選択することは、原則としてお受けできません。ただし、やむを得ない事由があり「是正工事」への変更をご希望される場合は、第 1 タームの工事着手前である 2026 年 6 月 30 日までにお申し出ください。なお、その際は「金銭解決」の合意書または「買取り」の不動産売買契約の締結前であり、工事戸数・仮住まい数（仮住まいをご利用される場合）に余裕がある場合に限り、対応させていただきます。

・現時点では、2024 年 11 月に弊社が分譲区画購入者様向けに実施したアンケートと、同年同月に清水建設株式会社が権利者様向けに実施した意向確認書のご返信において、「是正工事を希望された方」、「現時点では選択できないと回答された方」、および「未返信の方」が、全て是正工事を選択された場合を仮定し、是正工事の総戸数を想定しております。その結果、ウエスト棟は 8 ターム、イースト棟は 7 タームで工事を実施する予定ですが、実際に是正工事をご希望される方の戸数等により、総ターム数や各区分所有者様の該当タームが変更となる場合がございます。つきましては、是正工事をご希望される方は、意向確認書の回答（WEB または書面）にて、是正工事への対応が困難な時期をあらかじめご申告ください。

・意向確認の集計結果につきましては、貴管理組合理事会と共有いたします。

・意向確認書をご提出いただいた後、個別面談にて、各ご意向に沿った手続きを開始します。

・近傍住戸で是正工事が実施される工事時間中、貴マンション内の弊社もしくは清水建設株式会社の所有住戸の一部を棟内休憩住戸としてご利用いただけます。また、棟外の施設として、『スポーツクラブメガロス武蔵小金井』、『H¹T 武蔵小金井』もご利用いただけます。ご利用いただける対象者様やご登録方法等は、別紙②「棟内休憩住戸および外部施設利用に関するご案内」をご参照ください。

2. 「是正工事」をご選択された場合

2.1. 是正工事の着工までの流れ

・「是正工事」に向けた個別面談の流れは、別紙③「是正工事ご選択後の流れ」をご参照ください。

・意向確認書の締め切り後、是正工事をご希望される方のフロアごとの戸数等を基に、改めて全体および個々の工事時期を調整する予定です。なお、調整の結果、意向確認書にて『対応が困難な時期』とチェックを記載されたタームで是正工事をお願いする場合もございますので、あらかじめご了承ください。

・「是正工事」をご選択した意向確認書のご提出後に、弊社が指定する「是正工事に関する合意書その1（解決見舞金・工事迷惑料等）」に署名・捺印いただいた場合、「解決見舞金」として1住戸あたり50万円、「工事迷惑料」として1住戸あたり100万円を、ご指定の区分所有者様の金融機関口座に30日以内にお振込みいたします。※「解決見舞金」の対象者は「共通事項」をご確認ください。

・是正工事の実施に際し、個別面談で是正工事時期や仮住まい等の詳細を決定した後、工事着手日の1か月前までに、弊社指定の「是正工事に関する合意書 その2（是正工事内容・工事協力金等）」に署名・捺印いただきます。個別面談開始時期の目安は、別紙①「専有部二重床支持脚等是正工事 全体スケジュール（予定）」に記載しています。

・是正工事に先立ち、区分所有者様には家具等の移動を伴う一時退去（以下「一時退去」）をしていただきます。一時退去に際して貴マンション内の「仮住まい住戸」をご用意します。仮住まいに先立ち、弊社指定の「仮住まいに関する合意書」に署名・捺印いただきます。工事完了後、内覧会でご所有住戸をご確認いただいた後に、仮住まい先よりお戻りいただきます。

・仮住まい住戸は、専有面積、間取り等を勘案して弊社が選定しご提示します（同等の専有面積の仮住まい住戸がご用意できない場合に限り、2住戸を仮住まいとしてご提示させていただく場合がございます）。なお、棟、階、方位等はご希望に添えない場合がございますので、あらかじめご了承ください。

・ご所有住戸の工事タームの前のタームで直上階にて是正工事が実施される住戸は「先行仮住まい」、ご所有住戸の工事タームの次のタームで直下階にて是正工事が実施される住戸については「仮住まいの延長」をご希望いただくことが可能です。該当される方につきましては、個別面談時にご説明いたします。

・仮住まい先への引越、仮住まい先からお戻りになる際の引越については、弊社らが引越業者の調整および費用を負担します。※引越業者は株式会社サカイ引越センターとなります。

・仮住まい先住戸については、水道光熱費およびインターネット回線利用料を、弊社らが負担します。また、仮住まい期間中のご所有住戸についても、水道光熱費およびインターネット回線利用料を弊社らが負担しますが、一旦ご所有者様にてお支払いいただき、後日弊社らにてお支払いいただいた金額の精算をさせていただきます。※インターネット回線は弊社らがご用意したプロバイダー（サイラスネット）の利用が前提です。

・仮住まい先の住戸内は、喫煙不可とさせていただきます。

・ペットを飼育されている方は、仮住まいにペットを同行されることと存じます。一方で、ご自身もしくは同居者様で重度のペットアレルギーをお持ちの方もいらっしゃると想定しております。したがいまして、是正工事で仮住まいの利用をご希望の方は、意向確認書の返信（WEBまたは

書面）にて、ペットを飼育されているか、また、ペットアレルギーへの対応を必要とするかをお知らせください。

・個々の是正工事の着工前に、貴住宅管理組合理事長および貴全体管理組合理事長宛に「専有部分修繕等工事申請書」の提出が必要です。また、工事期間と是正住戸を記載した「専有部内工事のご案内」を各フロアに掲示します。

2.2. 是正工事内容

・住戸内の床、壁、天井の内装仕上げを撤去し、全ての二重床を新設し内装仕上げを再施工します。

・ユニットバス、給湯器、天井内設置の換気設備、設備配管およびダクト・配線、断熱材、サッシ、カーテンボックス、玄関扉、額縁等は撤去しません。

・床材、壁・天井のボード・クロス・グラスウール等、システムキッチン、洗面化粧台、トイレ等の資機材は、新しいものを設置します。生産中止などにより仕様変更となる場合は同等の代替品となります。壁・天井の下地軽量鉄骨材は一部再利用します。なお、新たに設置される資機材等については、弊社所有住戸の一部にサンプル確認コーナーをご用意します。

・内装仕上げ撤去時に、戸境の乾式耐火間仕切壁につきましては、住戸内から可能な範囲で、ステープルを当初認定の規定値である間隔 200mm 以内に増し打ちをいたします。

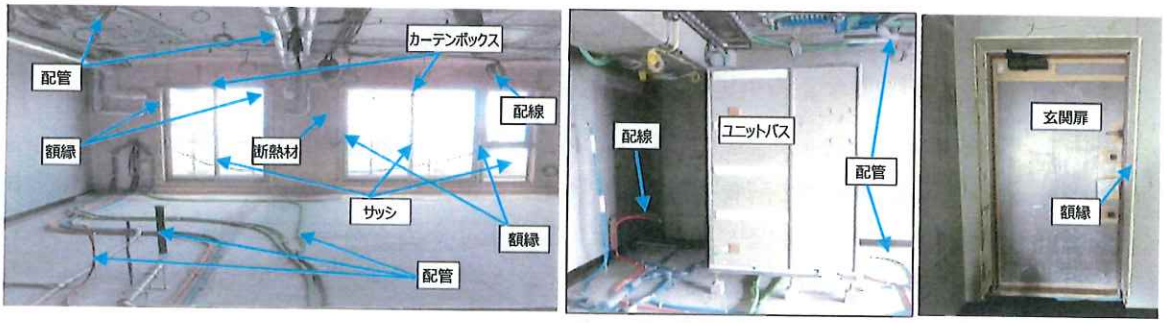
・天井ボードは、直上階からの遮音に配慮し、重量が大きいボードに仕様変更します。

・区分所有者様発注のオプションが設置されている場合は、原則として復旧対応いたしますので、事前確認にご協力ください。なお、インテリアオプションの復旧工事施工会社は原則として清水建設株式会社となります。新築分譲時に弊社が受注した既設のインテリアオプション工事内容は、施工会社である清水建設株式会社に共有しますので、あらかじめご了承ください。

・本是正工事は復旧工事が主目的のため、原則として区分所有者様のご希望による変更工事はお受けできません。建具、建具枠、フローリングの色はご提示する組み合わせからご選択可能です。

・ご所有住戸の玄関の鍵のシリンダーについては、仮住まい先への引越しに併せて取り外し、清水建設株式会社が用意する工事管理用シリンダーに取り替えます。取り外したご所有住戸のシリンダーは、各区分所有者様ご自身にて保管していただき、内覧完了後に着け戻します。

・是正工事の実施にあたり、工事期間中、ご所有住戸は清水建設株式会社が管理します。安全上の配慮等から、工事途中での立入りはできません。



【参考】床・壁・天井撤去後の状況イメージ

※ ○○○○ は撤去しない資機材を示します

2.3. 工事工程

・是正工事の期間は、解体・内装等の施工を含めて 1 住戸あたり約 4 か月を予定しています。工事期間は、区分所有者様がご所有住戸から引越しされた後に清水建設株式会社が工事を開始する

日（工事開始日）から、工事が完了し区分所有者様の内覧確認が可能と清水建設株式会社が設定した日（工事完了日）までの期間です。

・区分所有者様発注のオプションの復旧に必要な期間は、原則として上記の工事期間に含みますが、復旧工事に多大な期間が必要と清水建設株式会社が判断した場合は、是正工事着手前の個別面談時にご相談いたします。

・一時退去期間は、引越・個別のオプション工事工程等の関係により、約6～9か月程度となります。引越の時期や一時退去期間の具体的なスケジュールは、個別面談時に調整します。

・是正完了後、区分所有者様がご所有住戸に戻られるまでに約 1 か月の期間を設けることができる予定です。その期間にご自身様で手配されるオプション工事を実施いただけます。

2.4. 是正工事後

・是正工事完了後、是正工事の完了をご報告する書面として「専有部二重床支持脚等是正工事完了報告書」（以下「完了報告書」）を、各区分所有者様へご提出します。完了報告書には、第三者評価機関である一般財団法人ベターリビング発行の監査報告書を含みます。

・工事協力金は、二重床支持脚等是正工事の実施による様々なご負担に対してお支払いするものとして、一時退去を伴う住戸（区分所有者様による事由は除く）には 1 住戸あたり 250 万円、一時退去および家具の移動を伴わない非居住の住戸で、非居住期間中に是正工事を実施する場合には、1 住戸あたり 100 万円および是正工事実施期間に 2 か月分を加えた分の賃料相当額を、完了報告書の「受領確認書」への署名・捺印後に弊社が受領した日かつ、仮住まいをご利用の方は仮住まい先住戸の鍵の返却した日から 30 日以内にご指定の区分所有者様名義の金融機関口座にお振り込みいたします。なお、是正工事期間が標準の 4 か月を超える場合は、一時退去を伴う住戸への工事協力金は 1 住戸あたり 300 万円となります。

・是正工事完了後の専有部のアフターサービスの詳細は、別紙④「是正工事をご選択された場合のアフターサービス規準」をご参照ください。なお、二重床支持脚の是正工事、および同時に実施する専有部における他の是正工事に起因する不具合事象が発生した場合は、期間を定めず、弊社、清水建設株式会社、および株式会社佐藤総合計画が責任をもって是正対応します。

2.5. その他

・「金銭解決」または「買取対応」へやむを得ず変更する場合は、「金銭解決」についてはご所有住戸是正工事着手日の 1 か月前（土日祝日含む）まで、「買取対応」はご所有住戸是正工事着手日の 1 か月前（土日祝日含む）または 2029 年 6 月 30 日のいずれか早い日までにお申し出いただき、弊社承諾の上、変更手続きをさせていただきます。

・区分所有者様のご事情により、先行仮住まい中にご意向を「金銭解決」「買取り」に変更された場合には、ご所有住戸の仮住まい期間中の水道光熱費、インターネット回線利用料は、ご請求いただくことができません。

・弊社が提示するご所有住戸の該当タームで是正工事を実施し、工事完了から 1 年以内かつやむを得ない事由がある場合に限り、弊社らによる「買取対応」を、買取条件も含めて個別協議いたします。なお、条件の合意に至らず買取りに応じかねる場合がありますので、ご了承ください。

・NEXT PASS10 にご加入されている住戸は、是正工事実施後も対象期間は変更なく、新築分譲のお引渡し時から 10 年です。

3.「金銭解決（是正工事を選択しない）」をご選択された場合

・「金銭解決」をご選択した意向確認書をご提出された後、弊社指定の「合意書（金銭解決に伴う解決金等）」に署名・捺印いただいた場合、「解決見舞金」として1住戸あたり50万円、「工事迷惑料」として1住戸あたり100万円、「解決金」として専有面積1m²あたり10万円を、ご指定の区分所有者様の金融機関口座に30日以内にお振込みいたします。なお、ご所有住戸のインターホン配管貫通部処理状況およびバルコニー側壁のグラスウール設置状況の調査（該当住戸のみ）の調査・是正対応が完了している必要があります。※「解決見舞金」の対象者は「共通事項」をご確認ください。

・上記「合意書（金銭解決に伴う解決金等）」は、意向確認書ご提出後速やかに締結させていただきます。

・ご所有住戸の近傍で「是正工事」をご希望された住戸がある場合、工事による音の発生や、共用廊下での工事資機材の搬出入、工事関係者の通行がございますので、あらかじめご了承ください。なお、「金銭解決」ご希望者様への工事期間中の仮住まい住戸のご提供はございません。

4.「買取り」をご選択された場合

・買主は清水建設株式会社となります。

・買取申込期限は 2029 年 6 月 30 日までです。

・買取申込後は速やかに「不動産売買契約書」へ署名・捺印いただき、物件引渡期限は売買契約締結後、1 年以内とさせていただきます。

・買取申込後に買主である清水建設株式会社の担当者を含めた面談を行い、不動産売買契約締結まで 1 か月程度、売買契約締結後お引渡し決済日まで 2 週間程度の期間が必要です。

・買取価格は、新築時売買契約価格の 105%分、および移設できないオプション類の設置価格を基準とし、住戸やオプション類の保存状態等を勘案してご提示します。売買代金（物件価格＋買取オプション費用）は、お引渡し決済日に清水建設株式会社からお振り込みします。

・エアコンやカーテンは買取対象ですが、ソファ等の一般家具類や家電等は、本マンションのお引渡しに合わせてご購入された場合でも、買取対象外です。

・上記売買代金とは別途、二重床支持脚の件が判明したことによるお住み替え時のご負担に伴う費用相当として、新築時売買契約価格の 5%分をお支払いします。また、「解決見舞金」として 1 住戸あたり 50 万円、「工事迷惑料」として 1 住戸あたり 50 万円をお支払いいたします。これらは、ご所有住戸の引渡し決済日に、弊社指定の「合意書（解決見舞金等）」への署名・捺印後、ご指定の区分所有者様の金融機関口座に 30 日以内にお振込みいたします。※「解決見舞金」の対象者は「共通事項」をご確認ください。

・買取時の売主・買主の負担区分等は、通常の中古売買の場合と同様です。区分所有者様が既にご負担された諸費用（本マンションご購入時の登記費用、修繕積立基金、管理準備金、金融機関手数料、税金等）や引越費用（買取後の転居費用も含む）、不動産売買契約書に貼付する印紙代等は、売主様のご負担となります。

・ご所有住戸の近傍で「是正工事」をご希望された住戸がある場合、工事による音の発生や、共用廊下での工事資機材の搬出入、工事関係者の通行がございますので、あらかじめご了承ください。なお、「買取り」ご希望者様への工事期間中の仮住まい住戸のご提供はございません。

5. ご提案内容ダイジェスト

			ご提案内容
共通		解決見舞金 （2021年7月25日時点ご所有者様）	50万円／戸
		是正工事に伴う 工事音等影響への配慮	・棟内休憩住戸をご用意 ・外部でご利用いただける施設をご用意
		全体工事期間	3～5年程度を想定
所有を継続される区分所有者様	是正	是正内容	・二重床含む内装の全面再施工（UB・配線等を除く） ・天井仕様変更
		工事迷惑料 （是正工事などに伴う迷惑料）	100万円／戸
		工事協力金 （一時退去を伴う場合）	250万円／戸　※工事期間4か月以下 300万円／戸　※工事期間4か月超
		工事協力金 （非居住の場合）	100万円，是正期間＋2か月分の賃料相当額
		仮住まい	・貴マンション内にご準備 ・「先行仮住まい」、「仮住まい延長」をご提案※
		アフターサービス	是正後2年（一部5年）
		一時退去期間	引越期間を含めて約6～9か月 （内、工事期間は4か月程度）
	金銭解決	工事迷惑料 （是正工事などに伴う迷惑料）	100万円／戸
		解決金	10万円／m^2／戸（専有面積）
買取りを希望される区分所有者様		工事迷惑料 （是正工事などに伴う迷惑料）	50万円／戸
		買取価格 （分譲購入時価格を基準）	105% ＋　お住み替え時のご負担に伴う費用5%
		申込期限	2029年6月30日

※ご所有住戸タームの前のタームで直上階にて是正工事が実施される場合は「先行仮住まい」、ご所有住戸の工事のタームの次のタームにて直下階にて是正工事が実施される場合は「仮住まいの延長」をご希望いただくことが可能。

※意向確認書の締め切りは2026年3月31日（消印有効）です。

6. 意向確認書の回答について

6.1. 回答方法について

・下記の①②いずれかの方法でご回答ください。いずれの場合もご質問内容は同じです。

① WEB で回答する方法

・ご所有のスマートフォンまたはタブレット端末で、右図の二次元バーコードを読み込むか、ブラウザのアドレスバーに下記の URL を直接入力して、回答サイトにアクセスし、ご回答内容をご入力ください。

【二次元バーコード】

【URL】　https://questant.jp/q/SYOEAITY

・1 端末につき 1 回答のみ可能です。複数住戸分の回答をされる場合は、お手数ですが、複数の端末からご回答ください。

・①による意向確認の回答締め切りは、2026 年 3 月 31 日 といたします。

② 意向確認書をご返送いただく方法

・同封の「意向確認書」に必要事項、ご意向決定内容、ご質問への回答をご記入のうえ、同封の返信用封筒でご返送ください。

・複数住戸をご所有の場合は、1 住戸につき 1 枚の意向確認書の返信をお願いします。複数枚の回答書を 1 つの封筒にてご提出されることも可能です。

・②による意向確認書の返信締め切りは、2026 年 3 月 31 日（消印有効）といたします。

6. 2. 回答後について

・回答内容の確認や今後のご案内のため、ご記入いただいたお電話番号またはメールアドレスに順次ご連絡いたします。ご連絡の順番が前後する場合がございますので、あらかじめご了承ください。

・メールアドレス（任意）をご記入いただいた場合、弊社よりテストメール（個人情報漏洩防止のため宛名無し）を送信いたします。メールでの連絡をご希望の場合は、マンション名・住戸番号・お名前を記載のうえ、テストメールへのご返信をお願いいたします。なお、すでに弊社からのテストメールにご対応いただいている方には、今回改めてテストメールをお送りすることはございません。

・ご記入いただいた個人情報は、法律の規定に基づく場合を除き、是正計画立案などのために必要な範囲で、清水建設株式会社と株式会社佐藤総合計画に提供いたします。

6.3. ご意向確認内容について

・以下（1）～（3）のご回答をお願いいたします。

（1）ご所有住戸（専有部）に関するご意向について、以下の３項目のうち**いずれか１つをご選択ください。**

- 是正工事
- 金銭解決（是正工事を選択しない）
- 買取り

（2）※(1)にて「是正工事」を選択された方のみご回答ください。

ご所有住戸の是正工事の時期（ターム）は、別紙①「専有部二重床支持脚等是正工事 全体スケジュール（予定）」で実施する予定ですが、意向確認書の締め切り後、是正工事を希望されるフロアごとの戸数等を基に、改めて全体および個々の工事時期を調整してご連絡させていただく予定であり、現時点で確定しておりません。

表に示す工事時期（ターム）の内、是正工事への**【対応が困難な時期】**がございましたら、予めご回答ください。

時期	一時退去期間および工事（予定）
第1ターム	2026年7月 ～ 2027年3月
第2ターム	2027年2月 ～ 2027年10月
第3ターム	2027年9月 ～ 2028年5月
第4ターム	2028年4月 ～ 2028年12月
第5ターム	2028年11月 ～ 2029年7月
第6ターム	2029年6月 ～ 2030年2月
第7ターム	2030年1月 ～ 2030年9月
第8ターム※	2030年8月 ～ 2031年4月

※現時点の検証において、ウエスト棟は第８タームまで、イースト棟は第７タームまでの工事ターム設定となる予定です。従いまして、イースト棟の方は第1～第７タームでの【対応が困難な時期】をご記載ください。

（3）※(1)にて「是正工事」を選択された方のみご回答ください。

是正工事に伴う一時退去に際して、貴マンション内の弊社および清水建設所有住戸より、「仮住まい住戸」を弊社にて選定してご用意します。その際に、ペットアレルギーをお持ちの方に可能な限りご配慮する必要があるため、以下の２点のいずれかに該当される方はお知らせください。

- ペットを飼育されている（仮住まい先にペットと移動する）
- ご自身、もしくは同居者様に重度のペットアレルギーをお持ちの方がいる

以上