取扱にご注意ください

売却時の説明内容について（案）

2025年11月13日
野村不動産株式会社
清水建設株式会社

現時点で不動産売却の際に説明が必要と考えられる事項について、以下の通りご案内いたします。なお、実際に不動産をご売却される際には、買主様への説明内容について不動産仲介会社とご相談くださいますようお願いいたします。

本マンションの分譲会社、施工会社および設計監理会社（以下、「3社」）は、本マンションの共用部および専有部における施工不備（以下「本件事象」）について、住宅管理組合と2021年2月頃から協議を継続しております。協議内容および現況は、2025年10月時点で以下の通りです。

■本マンションの共用部分における施工不備の判明事象について

1. 住戸間および住戸と共用廊下との間（以下「戸境」）の乾式耐火間仕切壁における、ステープル打設間隔の施工計画時の大臣認定工法規定値との相違

- 調査の結果、ステープル打設間隔が施工計画で採用していた大臣認定工法には適合していない箇所が確認されましたが、別の大臣認定工法には適合しているため、是正は不要です。
- 調査報告書については、第三者評価会社（一般財団法人ベターリビング）より「調査箇所の決定は任意性が高く、計測結果は建物全体に適用できる」との評価を受けているため、追加調査は行いません。
- 今後、大臣認定工法に適合しない不備が確認された場合は、3社が期間を定めず対応いたします。
- 本事象および対応については、特定行政庁へ建築基準法第12条第5項書面を提出し、2022年1月25日に受理されています。

2. 戸境以外の乾式耐火間仕切壁における、ステープル打設間隔の大臣認定工法規定値との相違および石膏ボード同士の突付け部のシール処理の不備

- 本事象について、3社より住宅管理組合に対し、耐火性能上の安全性に関する見解が提出されています。
- 調査の結果、ステープル打設間隔が施工計画で採用していた大臣認定工法には適合していない箇所を確認しており、石膏ボード同士の突付け部のシール処理の不備の対処も含め、住宅管理組合の合意のもと2025年9月より是正工事を開始しています。
- 仕上等の破壊を伴う箇所の追加調査は行いません。
- 今後、大臣認定工法に適合しない不備が確認された場合は、3社が期間を定めず対応いたします。
- 本事象および対応については、特定行政庁へ建築基準法第12条第5項書面を提出し、2025年9月10日に受理されています。

3. **防火区画壁・防煙区画壁における未設置、防火区画壁における端部処理の大臣認定工法規定との相違、および配管・配線の貫通部処理の大臣認定工法規定との相違**

・本事象について、3社より住宅管理組合に対し、耐火性能上の安全性に関する見解が提出されています。

・調査の結果、防火区画壁・防煙区画壁の未設置が確認されており、設置工事は完了しています。また、防火区画壁の端部処理および貫通部処理の大臣認定工法規定との相違が確認されており、是正方法について第三者評価機関（一般社団法人建築研究振興協会）より妥当性評価を受領し、住宅管理組合の合意のもと2025年1月より是正工事を開始しています。

・3社からは「直ちに退去しなければならない状況ではない」と住宅管理組合に説明しています。

・仕上等の破壊を伴う箇所の追加調査は行いません。

・今後、施工上の瑕疵が確認された場合は、3社が期間を定めず対応いたします。

・本事象および対応については、特定行政庁へ建築基準法第12条第5項書面を提出し、2025年9月10日に受理されています。

4. **共用廊下およびELVホールの二重床支持脚や床点検口における仕様違い等による施工不備**

・調査の結果、施工不備が確認された箇所については今後是正を行います。是正時期は住宅管理組合と協議中です。

・今後、使用上支障があり、二重床支持脚に施工上の不具合が確認された場合は、3社が期間を定めず対応いたします。

5. **地下1階の構造スリットの未設置**

・調査の結果、構造スリットの未設置が確認されましたが、是正方法について第三者評価機関（一般財団法人ベターリビング）より妥当性評価を受領し、是正工事は完了しています。

・本事象および対応については、特定行政庁へ建築基準法第12条第5項書面を提出し、2025年9月10日に受理されています。

■本マンションの専有部分における施工不備の判明事象と対応について

1. **トイレ内手洗いの近傍の壁の下地石膏ボードの種別違い**

・トイレ内手洗いの背面または側面の壁の下地について、設計図書では耐水石膏ボードが指定されていますが、調査の結果、イースト棟全住戸およびウエスト棟の一部住戸で普通石膏ボードが使用されていました。

・仕上として撥水機能のあるクロスを張り付けており、石膏ボード面は（以下4つより選択）

直接水掛りとはなりませんが、耐水石膏ボードへ是正しています。

直接水掛りとはなりませんが、手洗い背面への樹脂パネルの設置をしています。

直接水掛りとはなりませんが、手洗い背面へのメラミン樹脂化粧板の設置をしています。

直接水掛りとはなりません。

2. **二重床支持脚の施工要領書と異なる施工**

・一部住戸の調査の結果、二重床支持脚について施工要領書と異なる施工がされている箇所が確認されました。

・施工会社が実施した試験結果では、施工不備による顕著な影響ならびに傾向は確認されていません。この結果について、第三者評価機関（一般社団法人建築研究振興協会）より、「考察は妥当であり、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」との評価を受領しています。
・3社より、2024年5月25日時点の区分所有者に対し、以下の3つの選択肢が提案されています。
　① 是正対応：住戸より一時退去のうえ、是正工事を実施。なお、本マンション内の分譲会社または施工会社の所有住戸を仮住まい先として利用可能。
　② 金銭解決：専有面積に応じた解決金の支払い
　③ 買取対応
・「①是正対応」の実施時期は、住宅管理組合と協議中で未定です。是正工事に際しては、工事音・振動の発生、工事関係者による本マンション敷地および建物内への立入り、共用部分の利用および養生設置等が長期間に渡ることが予想されます。
・当該住戸では、「②金銭解決」が選択されており、是正工事は行われません。また、3社からは、2024年5月25日より後に本マンションの区分所有者となった方は、上記の3つの選択肢から選ぶことができないことが説明されております。

3. バルコニー側壁のグラスウールの施工不備（※該当住戸は記載）

・戸境の乾式耐火間仕切壁がバルコニー側でALC壁に接続する場合、設計図書では壁の内部にグラスウールを設置する仕様となっていますが、一部住戸の調査の結果、グラスウールの未設置および落下が確認されました。そのため、当該部分の調査および必要に応じた是正工事の実施が3社より提案されています。

（以下、実態にあわせて3つより選択）

・当該住戸は調査を完了しており、不備は確認されていません。
・当該住戸は調査および是正工事を完了しています。
・当該住戸は調査を実施していません。今後、施工会社による調査および調査結果により是正工事をお願いする場合があります。

4. トイレ・居室間壁のグラスウールの施工不備（※該当住戸は記載）

・トイレと居室の間の壁は、設計図書では壁の内部にグラスウールを設置する仕様となっていますが、一部住戸の調査の結果、グラスウールの未設置および落下が確認されました。そのため、ご希望により、当該部分の調査および必要に応じた是正工事の実施が3社より提案されています。

（以下、実態にあわせて3つより選択）

・当該住戸は調査を完了しており、不備は確認されていません。
・当該住戸は調査および是正工事を完了しています。
・当該住戸は調査を実施していません。なお、購入後に調査をご希望の場合もお受けできません。

なお、別紙の「第三者評価・調査資料について」を、添付いただくことを推奨いたします。

以上