

平成28年3月5日

各位

住友不動産株式会社

## 弊社分譲済マンションにおける杭未達問題への対応について

このたびは、弊社分譲済マンションの杭未達問題に関しまして、当該マンションのご所有者様をはじめ、関係者の皆様にご迷惑ご心配をおかけしておりますことにつきまして、深くお詫び申し上げます。このたびの弊社対応につきまして、以下のとおりご報告いたします。

平成26年5月に、当該マンションの基礎杭の一部が支持層に到達していないことが判明して以来、その是正方法につきまして、ご所有者の皆様と誠心誠意協議を進めてまいりました。

これまでは、施工不良により設計性能を満たしていない基礎の上の建物として、構造の再計算をし、その結果、地盤改良をすれば当初の設計性能を回復できるものと判断しておりました。これに基づき、過去の事例、判例と、事実調査の結果を踏まえ、補修できる4棟は補修する、補修できない1棟は建替える、との方針で協議させていただいてまいりました。

ところが、本年2月、ご所有者のご指摘を受けて建物の地下ピットの調査を致しましたところ、建物本体にも安全性の確認を行うべき箇所があることが、新たに判明致しました。

施工者は現状安全と言っておりますものの、今後さらに追加調査が必要な建物であること、不健全な基礎の上に13年の長きにわたり建っていること、その間東日本大震災による大きな力を受けたこと、を総合的に考えますと、弊社は、補修のみで、建物の健全性が将来にわたり確保されるとは確信できないため、全5棟の建替を提案することと致しました。

設計者・施工者とも、全5棟を建替えるべしとする弊社の考えと、一致しております。今後は、ご所有者の皆様にご同意いただいた上で、一刻も早く平穏な生活に復帰していただけるよう、両社で力を合わせて建替工事などの対応を進めてまいります。

<事態の経緯> ※添付、参考資料(平成26年6月公表資料)もご参照ください

平成26年5月 ボーリング調査の結果、支持層未達の杭発見  
平成26年6月 公表(※)  
傾斜が発生している1棟について、全戸緊急転居開始  
平成26年10月 傾斜が発生している1棟について、建替をご提案  
平成26年11月 ボーリング調査完了(全47本中15本が未達、4本が根入れ不足)  
平成26年11月～平成27年6月  
住民の皆様へのご説明、協議  
横浜市との協議、是正勧告への対応  
他4棟の是正案の検討  
平成27年6月 管理組合様には是正提案(1棟建替 4棟補修)  
平成27年11月 一部組合員様より、具体的な施工不良の疑いのご指摘  
平成27年11月～平成28年1月  
調査方法の協議、ご相談等  
平成28年2月 地下ピット調査(全365の配管スリーブを対象)  
平成28年3月1日 調査結果確定  
① 319カ所は問題なし  
② 23カ所であれば筋切断  
③ 別の23カ所で鉄筋切断は無いものの補強筋の有無が判定不能  
本日 調査結果を踏まえ、住民の皆様へ変更提案(住宅棟全棟建替案)

以上

本件についてのお問合せ先  
住友不動産株式会社  
総務部広報課  
TEL 03-3346-1042

各位

住友不動産株式会社

## 引渡済の分譲マンションにおける施工不良の判明について

弊社が平成15年に横浜市内で分譲いたしましたマンション住棟5棟の内の1棟で基礎杭が支持層に到達していないという事態が判明いたしました。この事態により、当該マンションのご所有者様をはじめ、関係者の皆様に大変なご迷惑、ご心配をおかけしておりますことにつきまして、深くお詫び申し上げます。

この事態が判明した経緯は次のとおりです。

マンション分譲後、弊社が管理会社から当該住棟と他の住棟との繋ぎ部にある手摺がずれているとの連絡を受け、施工会社に調査と対応をさせました。また、その後も数回にわたり、異なる階の繋ぎ部で施工会社が補修を行いました。ところが、昨年管理組合様より再度不具合のご指摘を受けたため、施工会社に原因の報告を求めたところ、東日本大震災を含む数回の地震により生じたとの回答を得ました。しかしながら管理組合様から、原因は他にあるのではないかとのご指摘があり、弊社としても徹底調査するべく、施工会社とは関係のない第三者の調査機関に原因を調査させたところ、本年5月に今回の事態が判明したものであります。他の棟につきましては、このような繋ぎ部での異常は生じておりませんが、不測の事態に備え、同様の施工不良が生じていないか、当該調査機関に早急に調査させているところです。

基礎杭が支持層に到達していないという事態の原因は、施工会社の施工不良ですが、弊社は売主として、弊社をご信頼いただきご購入くださったお客様に損害が生じることのないよう、全責任をもって対応してまいります。

当該住棟に関し、具体的には以下のとおりの対応を考えております。

- 1、 お住まいの方の安全を期すため、仮住まいの提供を既に開始しております。
- 2、 管理組合様のご承諾をいただいたうえで、補修を含む是正工事を行います。第三者の専門家の意見を聞きながら、適切な是正工事の方法を検討し、補修ではなく建替が必要との結論にいたった場合には、管理組合様に建替を提案いたします。
- 3、 補修工事または建替工事期間中の一時転居先も当社にてご用意いたします。
- 4、 ご希望の方には、買取り補償も行ってまいります。

なお、他の住棟につきましても、今後の調査結果に応じて、お客様に損害が生じることのないよう、責任をもって対応してまいります。

最後に、今回の事態により、ご迷惑、ご心配をおかけいたしました関係者の皆様に、改めて深くお詫び申し上げます。