

副本

発行番号 第 06009 号

発行日付 令和 6年 5月 8日

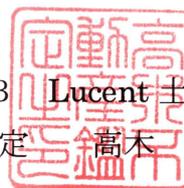
意見書

(依頼者)

プリアール浜名湖管理組合法人 御中

豊田市曙町3-3 Lucent 土橋 501
高木不動産鑑定 高木 靖人

不動産鑑定士 高木 靖人 印



I. 調査内容

プリオール浜名湖において多数発生した漏水事故の原因である、老朽化した専有部分の給水・給湯管への対策工事を、真上の部屋の所有者が行わない場合に、真下の部屋及びマンション全体の資産価値に与える影響を考察する。

II. 調査時点

令和6年4月30日現在

Ⅲ. プリオール浜名湖の概要

(1) 名称

プリオール浜名湖

(2) 所在地及び地番

静岡県浜松市浜名区三ヶ日町都筑字大坪 3 1 0 3 番地 1

西平 3 1 0 2 番地 1

(3) 一棟の建物

- ・構造 鉄骨鉄筋コンクリート造銅板葺 1 4 階建
- ・床面積 延 23,351.54 m² (登記部数量)
- ・竣工年月日 平成 2 年 7 月 2 7 日新築
- ・戸数 2 7 0 戸

(4) 敷地権の目的である土地

- ・所在 静岡県浜松市浜名区三ヶ日町都筑字大坪 3 1 0 3 番 1 外 5 筆
- ・地積 計 17,165.43 m² (登記簿数量)
- ・敷地権の種類 所有権 (平成 2 年 7 月 2 7 日 敷地権)

(5) プリオール浜名湖の特長

プリオール浜名湖は、平成 2 年 7 月 2 7 日に竣工した (築 3 4 年)、浜名湖畔のリゾートマンションである。戸数は 2 7 0 戸であり、サウナ付大浴場、屋内プール、フィットネスルーム等共用施設が充実していることが特長である。

所有者の利用形態は、リゾートマンションと、定住用とが混在している。

IV. 過去に発生した漏水事故について

(1) 漏水事故発生状況及び原因

プリオール浜名湖管理組合法人（以下「管理組合法人」）に報告のあった漏水事故としては、令和元年8月24日に、初めての漏水事故が報告され、以後、計10件の漏水事故が報告されている。（別表1 参照）ただし、この数は、報告があつて管理組合法人に記録が残っているもののみであり、当事者間で解決した場合は含まれていない。

漏水事故の原因は、いずれも、専有部分の給水・給湯管（以下「給湯管」）の劣化によるものであった。プリオール浜名湖では、給湯管に銅管が使われている。銅管の耐用年数は一般に30年といわれており、築29年頃より漏水事故が頻発している事実と関連性があると言える。

プリオール浜名湖では、配管が専有部分の床下のコンクリート上にあり、自身の部屋から配管の状態を確認することは困難であり、配管が古いため水圧試験もできず、十分な調査ができないため、真下の部屋に被害が出て初めて漏水に気づいた状況であった。

つまり、漏水事故が発生しても、その部屋には被害はなく、真下の部屋（真下の部屋がリゾート利用の場合には更にその下の部屋のケースがあつた）から被害の報告があつて始めて漏水事故に気付く状況であった。

年毎の発生件数は下記のとおりであり、令和4年以降、急速に増加しており、給湯管の耐用年数と築年数の関係から、対策工事を行わなければ、他の部屋でも近い将来漏水事故が発生する可能性は高く、全戸における漏水対策工事が急務な状況と言える。

令和元年（築29年）	1件
令和2年（築30年）	1件
令和4年（築32年）	4件
令和5年（築33年）	4件

※管理組合法人に報告があつた事故のみ

(2) 管理組合法人による注意喚起

令和2年11月の管理組合法人の理事会で、初めて、給湯管に漏水リスクがあることが報告され、その後も、同理事会で類似の報告があつた。

同理事会での報告前も含めて計10件の漏水事故が発生したので、管理組合法人では、令和6年12月下旬に全所有者に向けての注意喚起を行い、更に、複数回にわた

って動画を館内テレビとホームページで公開し、その動画をDVDにして全所有者に配布した。

ホームページにおける動画公開は、プリアール浜名湖の所有者以外の第三者でも視聴可能となっており、不動産業者やプリアール浜名湖の購入を検討している人にも知りうる情報となっている。

以上より、プリアール浜名湖の所有者であれば、漏水事故発生の危険性を知る機会は十分あり、「事故がおこる可能性に気付かなかった」と弁明できる状況ではない事は明らかである。

(3) 売り希望価格

ここで、漏水対策工事費用や、漏水事故発生後の補償額を、プリアール浜名湖の相場と比較するために、インターネットの不動産情報サイトで売り希望価格を調査し、その一例を、別表2に示す。

別表2の価格は売り希望価格、つまり、高めの自己査定額であり、この価格での契約成立が保証されているわけではなく、値下げして契約成立という事例も多々ある。成約した場合の売り希望価格と成約価格との開差や、市場滞留期間等詳細は不明である。

別表2において、改装の有無や漏水対策工事の有無が「不明」となっているのは、改装や漏水対策工事を行ってれば、別表2のNO.4の様に明記されるはずで、記載がないということは未了である可能性が非常に高いといえる。(売主に対する確認をとっていないため、「不明」とした) また、全ての物件において、真上の部屋の漏水対策工事の有無は不明である。

各物件について、単純に価格比較はできないが、媒介の場合の売り希望価格は150万円～970万円の間にあり、1,000万円を超える物件はない。また、全270戸のマンションで、23件の売物件情報が容易に収集可能である(正確な履歴をとっているわけではなく、感覚ではあるが、売物件数が増加傾向にある)ということは、更なる潜在的な売り希望者がいると予測でき、漏水対策工事を行わずに売り抜きたい売り希望者が多いマンションと言わざるを得ず、売買を成約させるのは容易ではないことが予測される。

一方、管理組合法人の注意喚起動画では、漏水対策工事を行わない部屋(5階、登記面積48.28㎡、契約日は令和6年4月)の100万円の成約事例が紹介されていた。

個人情報保護の観点から、詳細を記すことはできないが、当該部屋も上の部屋も漏水対策工事を行っていない。

1件の成約事例だけでプリアール浜名湖全体の相場を判断することはできないが、

売り物件の多さから、漏水対策工事を行わない部屋の売買を成約するためには、売り希望価格から大幅な減額をする必要があることが予想できる。(少なくとも、買い手は漏水対策工事の必要性を認識し、漏水対策工事費用を必要経費として加算(予算額から減額して購入価格を決める)して、購入を検討するはずである)

(4) 漏水事故による損害と補償額

漏水事故の被害は、まず、真下の部屋で発生するが、更にその下の階にまで被害が及んだ例もある。いずれにしろ、漏水事故を発生した部屋は被害を受けず、真下の部屋(場合によっては更に下の部屋)に被害が発生するということが大きな特徴であり、常に、漏水事故を起こした部屋の所有者が加害者、真下の部屋が被害者となる。

真下の部屋のライフスタイル(定住かリゾートか)等により、漏水が発生してから、真下の部屋で被害が確認されるまでの時間に大きな差があり、被害状況は大きく異なる。

過去に発生した10件の漏水事故において、管理組合法人が加入している損害賠償保険の特約により保険会社から支払われた保険金額は、約10万円～約530万円と大きな開きがある(詳細は個人情報保護の観点から記載しない)。ただし、この支払保険金で、実損害額(家具・生活用品・交通費等を含む)の全額が支払われた訳ではなく、支払保険金額との差額や慰謝料等が加害者に請求された例もあり(これらの金額の詳細は不明であるが、500万円以上の例があった)、また、現在までは、訴訟に発展したケースはないが、今後は訴訟リスクもあり、非常に高額な補償額になる可能性があると言える。いずれにしろ、漏水事故を発生させると、自己の所有する部屋の資産価値を超える補償額が発生する可能性があり、自己の所有する部屋の資産価値から補償額を差し引いた結果がマイナスになり、自己の所有するマンションを売っても補償額を賄えない可能性がある。

(5) 漏水対策工事

漏水対策工事に要する費用は、依頼者ご提供の見積例(別表3)の通りであり、今後は工事費用の値上がりが予想される。この金額は、別表2の売り希望価格と比較しても決して安い金額ではない。また、一般的なリフォームの様に、見える部分がきれいになったり、暮らしやすくなったりする訳ではなく、漏水事故が発生しても、自身の部屋が被害を受ける訳ではないので、漏水対策工事を行いたくないと考える所有者が多数いると思われる。しかし、築34年経過しており、いつでも漏水事故が発生するリスクがあり、また、漏水事故が発生した場合の補償額や加害者になった場合の精神的苦痛等と、漏水対策工事費用とを比較すれば、早急に、漏水対策工事を行うこと

が最も合理的と言える。

管理組合法人による注意喚起（令和5年12月）後の漏水対策工事の契約戸数は、下記の通りである。

・令和5年12月までに対策済	14戸	
・令和6年 契約戸数		
1月	6戸	
2月	12戸	
3月	19戸	
4月	<u>24戸</u>	
契約戸数計	61戸	（約22.6%）
対策済+契約戸数計	75戸	（約27.8%）

※これらの数字は、管理組合法人の理事会への報告により、確認できた個数であり、全270戸すべてを把握している数字ではない。

4月30日現在の対策工事済または対策工事契約済戸数は、75戸（27.8%）である。管理組合法人による注意喚起から4か月で約1/4の所有者が対策工事契約をしたことになるが、この状況が、必ずしも順調に対策工事契約が進んでいるとは言いがたいと判断する。それは、前述のように、漏水対策工事費用が部屋の相場と比較して、かなり高額になるからであり、工事の必要性は認識していても、次の理由で対策工事を行わない選択をしていると考えられる。

1. 工事費用を支払うことができない

漏水対策工事をしたくても、経済的な理由で工事代金を支払うことができない場合がある。

2. 漏水事故が発生するまで工事をしたくない

漏水対策工事費用を支払う経済力はあっても、工事を行わず、漏水事故が発生しても、訴訟になって判決が出てからでも遅くないと様子見をしている場合がある。

これは、漏水被害が、自己の部屋に発生せず、他人の部屋にのみ発生することから、自分さえよければそれで良いという、とても利己的な考えであるとも言える。しかし、マンションは、各所有者の協力によって住環境が維持されていくものであり、利己的な所有屋の存在は、住民トラブルに発展する可能性があるといえる。

3. 漏水事故が発生する前に売り抜こうと考える所有者が多数存在する。

別表2の通り、漏水対策工事前と思われる売り物件が多数存在することが現実である。また、経済的理由で工事を行えない所有者が、今後、やむなくこの選択をすることも考えられる。

これも、自分さえ売り抜ければ良いという利己的である。

また、別表2の様に、多数の売り物件が多数存在すると、売却が順調に進んでいくとは考え難く、契約前に漏水事故が多発する可能性がある。

以上の理由により、所有者自身の判断で対策工事を行なおうとしない所有者が多数存在すると考えられ、今後は、対策工事契約の戸数は頭打ちになることが予想される。

従って、マンション全体の資産価値の維持が使命の管理組合法人としては、何らかの対策が必要であると言える。

V. 漏水対策工事を行わない場合に他の部屋の資産価値に与える影響

漏水対策工事を行わない場合に、自己の部屋の資産価値の減少は前述のとおりであるが、下記の理由により他の部屋（特に真下の部屋）の資産価値も減少させる。

・真上の部屋の所有者が漏水対策工事を行わないことによる資産価値の減少

漏水事故が発生した場合の被害は、事故を起こした部屋ではなく、常に真下の部屋（場合によってはさらに下の部屋）に発生する。つまり、自室の漏水対策工事を行っていても、真上の部屋が漏水対策工事を行っていないければ、漏水事故の被害を受ける可能性が高いと言える。

漏水事故が発生した場合には、加害者から補償を受けられるから、下の部屋の資産価値の減少はないという考えは、下記の点で誤っている。

まず、被害発生から完全復旧までに時間がかかり、その間不便であったりして苦痛が伴う点。次に、加害者に損害賠償を請求した場合に、一部あるいは全部の支払いを拒否された場合（保険金で賄えない額は支払わないあるいは支払えない、実損害以外の交通費や精神的に対する慰謝料の拒否）には、訴訟に発展する可能性もあり、苦痛は更に大きくなる可能性がある点。

仮に、訴訟で損害賠償が認められても、加害者に損害賠償の支払能力がない場合に、差し押さえの手間や回収不能となるリスクがある点。

仮に、慰謝料名目の金銭を受領しても、精神的苦痛が完全に消える訳ではない点。

以上より、プリオール浜名湖が築34年経過しており、漏水事故が、いつ発生してもおかしくない状況である以上、自室の漏水対策工事完了の有無に加えて、真上の部屋の漏水対策工事完了の有無が重要となってくる。

つまり、漏水対策工事完了後の部屋であっても、真上の部屋が漏水対策工事を行っていないければ、通常の購入者は、トラブルの発生リスクを避けて購入を見合わせる（市場価値で言えば0円）という判断をすることになるであろう。

よって、自室の、真上の部屋の漏水対策工事が行われたか否かが、資産価値に及ぼす影響は非常に大きいといえる。

・マンション全体のイメージダウンによる減価

一般的に、マンション全体のイメージは、築年数が経過しているマンションにおいては、管理組合の運営が円滑である事が大きなポイントとなる。それは、大規模修繕等の一棟全体の価値を維持する行為が円滑に進み、資産価値が維持されるからである。

プリアール浜名湖においても、漏水対策工事が順調に進んでいけば、資産価値は維持されるが、プリアール浜名湖の現状は異なっている。

管理組合法人からの数回に及ぶ注意喚起は、外部から見ると、漏水対策工事が順調に進んでおらず、漏水対策工事に協力的ではない所有者が多数存在する様に見える。
(事実も同様であるが)

すでに述べた様に、漏水被害は常に、発生した部屋でなく、真下の部屋でおこる。つまり、漏水対策工事を行わない所有者は、いわば、他人に迷惑をかけても構わないと思っているといえる。この様な所有者が多数いると見えるマンションは、住民トラブルの発生リスクが高く、敬遠される傾向にある。

築34年のマンションは、専有部分の補修の程度以外に、大規模修繕等が円滑になされるか否か、つまり、管理組合法人の運営が円滑であるか、という点も重視される。もちろん、1部屋の漏水対策工事の未了が、即、マンション全体の資産価値に大きく影響する訳ではないが、この様な所有者が多く居ることにより、漏水対策工事に向けての一体感を無くし、マンション全体のイメージを悪くして、マンション全体の資産価値を下げることになる。

管理組合法人は、マンション全体の資産価値の維持が、存在意義の一つであるから、管理組合法人を中心とした全室の漏水対策工事完了をめざした対策が必要であると言える。

以上

別表 1 プリオール浜名湖漏水事故一覧(給排水管)2019年8月～

1	日時	漏水事故	漏水被害		事故内容
1	2019/8/24	1316	1218	1316号室の給排水管から漏水。	
			1117	下の階、1218号室と1117号室に損害が発生。	
2	2020/4/27	1211	1110	1211号室の給排水管から漏水。	
			1012	下の階、1110号室と1012号室に損害が発生。	
3	2022/4/4	207	スカッシュルーム	207号室から漏水。	
				下の階、スカッシュルームに損害が発生。	
4	2022/8/11	1008	908	1008号室の給排水管から漏水。	
			808	下の階、908号室と808号室に損害が発生。	
5	2022/8/16	1313	1215	1313号室の給排水管から漏水。	
				下の階、1215号室に損害が発生。	
6	2022/8/22	1315		1315号室、漏水発生。	
				給水・給湯管、両方の配管から漏水。	
7	2023/1/10	1202	1101	1202号室の給排水管から漏水。	
				下の階、1101号室に損害が発生。	
8	2023/12/00	721	621	721号室の給排水管から漏水。	
				下の階、621号室に損害が発生。	
9	2023/12/00	909	809	909号室の給排水管から漏水。	
				下の階、809号室に損害が発生。	
10	2023/12/00	321	221	321号室の給排水管から漏水。	
				下の階、221号室に損害が発生。	

※管理組合法人に報告があった事故のみ

別表2 売希望価格例

・媒介

NO.	階層	間取	床面積 (㎡)	登記面積・ 壁芯面積の別	売り希望価格 (万円)	改装の 有無	漏水対策 工事の有 無
1	4階	1LDK	48.28	登記面積	390	不明	不明
2	5階	1LDK	48.28	登記面積	490	不明	不明
3	8階	1LDK	48.28	登記面積	650	不明	不明
4	13階	1LDK	48.28	登記面積	680	済	済
5	2階	1LDK	74.43	壁芯面積	390	不明	不明
6	2階	1LDK	68.65	壁芯面積	490	不明	不明
7	2階	1LDK	68.65	壁芯面積	650	不明	不明
8	5階	1LDK	51.81	壁芯面積	480	不明	不明
9	2階	1LDK	64.44	壁芯面積	600	不明	不明
10	14階	1LDK	58.20	壁芯面積	150	不明	不明
11	13階	1LDK	58.20	壁芯面積	580	不明	不明
12	14階	1LDK	105.70	壁芯面積	970	不明	不明
13	8階	1LDK	74.43	壁芯面積	970	済	不明
14	5階	1LDK	101.78	壁芯面積	950	不明	不明
15	9階	1LDK	74.43	壁芯面積	910	不明	不明
16	8階	1LDK	53.67	壁芯面積	880	不明	不明
17	14階	1LDK	57.30	壁芯面積	780	不明	不明
18	12階	1LDK	53.67	壁芯面積	750	不明	不明
19	7階	1LDK	74.43	壁芯面積	710	不明	不明
20	3階	1LDK	53.40	壁芯面積	650	不明	不明
21	8階	1LDK	53.67	壁芯面積	650	済	不明
22	8階	1LDK	53.67	壁芯面積	600	不明	不明

・売買（不動産業者が売主となる）

	階層	間取	床面積 (㎡)	登記面積・ 壁芯面積の別	売り希望価格 (万円)	改装の 有無	漏水対策 工事の有 無
23	13階	1LDK	57.30	壁芯面積	980	済	済