

物件（建物）の問題

スルガ銀行の不正融資事件では、不正の実態が大きく取り上げられています。「預金通帳や源泉徴収票など融資審査書類の偽造」「2種類の売買契約書」「不明朗な資金の流れ」などです。これらは第三者委員会の調査による概ねその実態があきらかにされています、しかしこの不正融資では、もう一つ将来の賃貸住宅経営の大きな問題があります。それが被害者が、購入させられた物件（建物）について、誰も見ていないで取引がされたという実態です。

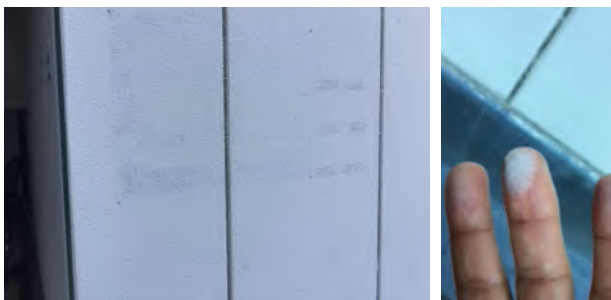
実際取引に関わった誰もが見ていないのです。「購入した被害者」「仲介したチャネラー」「銀行員（営業店も審査部も）」時には売主でさえ見ていません。

通常の不動産取引では考えられない状態です。しかも安くて5千万円、3億の高額物件を購入した被害者は見ていません。というか見させないように仕組んでいるのです。

見ていないが故に、経年劣化が酷い建物であったり、とんでもない欠陥が隠されているのがあります。

そこで私達は、被害者の依頼を受けて実際の建物の現地調査しました。これはその一部です。建物の写真掲載にあたり、住まわれている方もおられますので「建物名」「住所」「全体の写真」は載せていませんがご理解ください。コメントは調査員の私見であることはご理解ください。

物件-1 （ワンルームタイプ）



この物件は築16年で比較的新しいので、大きな問題点はなかったのですが、建築されて一度も修繕工事はされていません。

そのため、左の写真のように壁の塗装が劣化して白い粉がチョーキング現象が発生しています。

ALC版の目地は硬化し始めています。

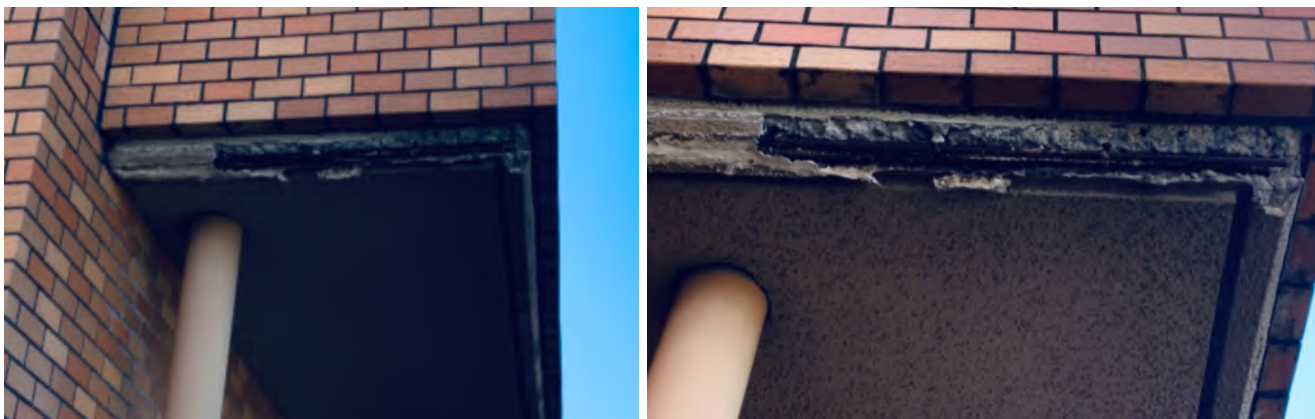
目地の打ち直しと塗装が必要です。

物件-2 （ファミリータイプ）

次の4枚の写真は、築31年の鉄筋コンクリート造りのファミリータイプのマンションです。多くの天井の軒下がコンクリートが爆裂して鉄筋が剥き出しになっています。今後10年でこの状態はもっと早く広がると思われます。20年後には建て替えるしか方法がなくなります。

おそらく建築後30年間、なんの修繕もしていなかったのかもしれませんが。

タイルの目地や窓枠のシーリングも傷んでいます。精細な調査が必要ですが、修繕費用は数千万円は必要かと考えられます。



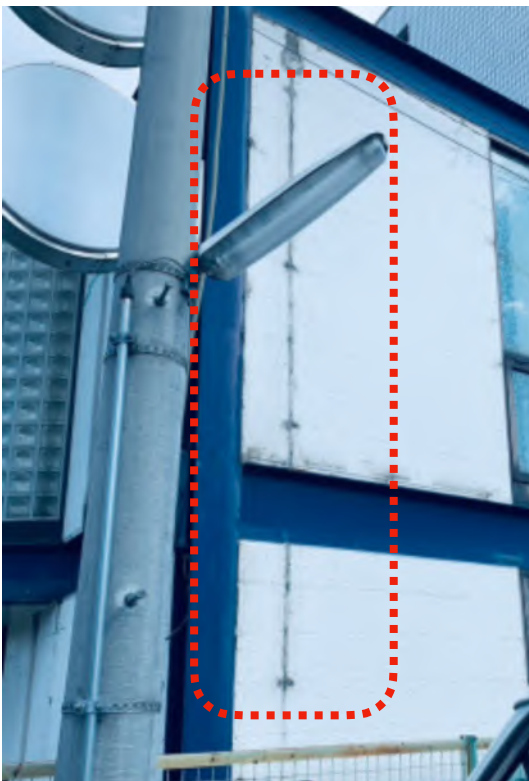


この物件には、他にも問題があります。左上の出窓では、汚れているだけではありません。窓と外壁の継ぎ目のシールがかなり劣化しています。この状態を放置すると、雨水が染み込んできます。

上の写真は、シールの劣化によりひび割れが起きています。

左の写真はタイルが離れていない通路では、コンクリートにひび割れが発生しています。小さなひび割れですが、茶色の錆が染み出しています。これは内部の鉄筋が錆びているためです。鉄筋が錆びると膨れ上がり、コンクリートが割れ爆裂します。

物件-3 (ワンルームタイプ)



この建物は築32年、現在の管理者の話では過去30年間放置されていたようだとのこと。

上の2枚の写真の廊下の天井のシミがわかると思います。全て雨漏りの跡です。一部は現在の管理者によって補修されたとのこと。費用がないのでこれ以上専門業者に依頼できないとのことでした。

加えて、この建物の防火設備が全て使い物がない状態でした。

左の写真は建物の一部の店舗の壁面です。

外壁のつなぎ目のシールが黒くなっています。シールが完全に劣化しています。

店舗の方にお聞きすると、雨が強いときは雨水が染み込んでくるようです。

物件-4 (ワンルーム)



築32年の鉄骨造のワンルームマンション。壁のシミは超水槽が故障して溢れ出した水で住めなくなっています。

調べてみるとそれだけではありません。既存不適格でした。既存不適格というのは、違法な改造をしたため、再建築不可とあ

物件ー5 (ファミリータイプ)



築31年のファミリータイプのマンション。外観のタイルは良い状態にた待たれているが、屋上の防水層は各所に切れてが見られている。一部に補修した跡があるが、雨もりのあとの応急補修でしかない状態である。概ね1千万円程度の工事費用がかかるが、早急な工事が必要と考える。



塗装に小さなクラック、コンクリートまで至っている可能性は低いですが、大修繕において補修の必要あり。



アルミ面格子の錆、美観上問題あり。
入居者を求めるには、更新が必要と考えます。

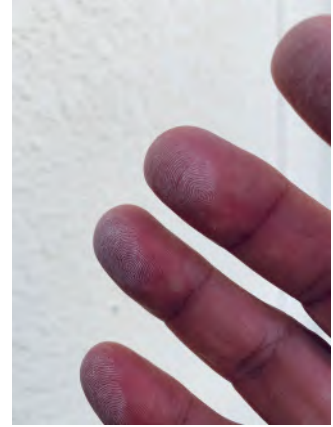
物件ー6 (ファミリータイプ)



陸3 2年の鉄骨造

過去の地震などで、ひび割れたものと推測できるひび割れが多く見受けられた。応急修理はしてあるが、防水性能は劣化していると考えられる。

防水膜塗装をするとともに、塩ビシートを施工して美観を保つ工事が望まれます。



上の写真はALC板のシーリング劣化と出窓のシーリング劣化です。この建物では、ほとんどのシールが劣化していた。雨水の侵入の恐れが高い。また、外壁の塗装長く放置されていたためチョーキング現象が発生。



錆は目立たないが、放置しておくとも一気に広がってしまいます。今後10年で大きく広がる恐れがあります。

物件ー7 (ファミリータイプ)



築26年で、全体として良好な状態が保たれているマンション。ただ外壁タイルの一部に浮きが見られた。全体の1%程度と思われるので、経年劣化の範囲と考えられる。大修繕の時期でもある。樹脂の注入などの対策を検討すべきです。