

事件

苫小牧の築古アパートで外廊下崩落 オーナーが改修を後回しにしたことが原因

北

北海道苫小牧市内で老朽化アパート2階の外廊下の床が崩落し、転落した女性4人と乳児1人が重軽傷を負った。10月17日の出来事だ。管理会社は2019年からオーナーに改修を勧めていたというが、オーナーは重要度を理解できず改修を後回しにしたことで今回の事故が起きた。

「やれることはやっていたのだが」
こう肩を落とすのは、北海道苫小牧市内で発生したアパートの外廊下崩落事故で、当該物件の管理を行っていた管理会社の社長だ。

物件は苫小牧空港から約2km離れた場所にある築25年の木造2階建て、総戸数4戸のアパートで、事故は10月17日午後5時頃発生した。外



該当物件の現況。崩落部分は既に補修済みとなっている

廊下の床が抜け、帰宅した女性4人と男児1人が転落。重軽傷を負った。

この事故は、老朽化対策の優先順位を誤ったことで発生したものだと考えられる。

管理会社も無策ではなかった。建物を定期巡回する中で、誰が見ても劣化しているとわかる外廊下の様子をオーナーに伝えていた。同社の社長によると、2019年9月頃、東京在住のオーナーに対し外階段の老朽化について1回目の警告文を送ったという。

ところが反応は鈍かった。返答を得られなかったため電話も掛けたが「金額が大きいので検討したい」との回答のみだった。その後、20年に入り再度危険である旨を書面で伝えたが音沙汰がなかったという。

事故発生3日後に同社を訪問したオーナーは「緊急性を感じていなかった」と話していたといい、同社長は「やるせない気持ちだ」と語った。

以上のことから今回の事故は、遠隔地に住むオーナーによる建物の劣化状況の認識不足が、事故の根本原因

因である可能性が高い。

賃貸管理会社の提案に素直に耳を傾ける姿勢も必要になるだろう。修繕費用が高額となる場合、代替案の提案を依頼したり、拠出できる金額を基に相談したりするなど、できることはあったはずだ。

先の管理会社社長は、「20年ほど前も、仲介した物件で同じように外

賃貸住宅

年収400万〜500万のサラリーマン向け 賃貸併用住宅の販売を神奈川県で開始

不

不動産開発・管理を手掛けるフロンティアハウス（横浜市）は2020年11月、住宅ローンで返済可能な木造2階建て賃貸併用住宅「Appart RESIDENCE」の建て売り販売を神奈川県で開始した。物件は土地と建物がセットになっている。



「Appart RESIDENCE」のイメージ

オーナーの自己利用面積が延べ床面積の50%以上になるように建築し、住宅ローンの適用が受けられるようにしている。

階段が崩落し、住人がけがを負った事故があった。その時のオーナーの憔悴した様子も知っているの、賢明に伝えたつもりでいたのだが」と悔しさを隠せない。

オーナーは収益性を求めるだけでなく、入居者の命を預かっていることを改めて認識しなくてはならない。

購入は、申し込み時に年収や勤務先などのヒアリングを行い、同社にてローンの通りやすさと、コンプライアンスチェックを実施。その後、提携先の横浜銀行の住宅ローン審査を受ける流れだ。住宅ローンの金利は、オーナーの与信状況によるが、0・6%程度。家主が別の銀行から

ている。賃貸収入をローンの返済に充てられる。収支モデルとして、物件価格が4200万円の賃貸住宅2戸（24㎡の1K）が付いた物件の場合、金利0・6%の住宅ローンを3年で組むと、月々の返済は11万6000円。2戸分の家賃が13万円のため、キャッシュフローがプラスとなる予定だ。