

平成 8 年 2 月

区分所有法第 6 1 条による 1 / 2 滅失判定手法について

不動産カウンセラー部会

構成メンバー（敬称略）

座長	塩見 宙			
副座長	※佐藤 實（ワーキング・グループ責任者）			林道三郎
	※新玉正男	池田太一	加藤弘之	神澤輝雄
	※小林昌三	杉本幸雄	高島秀夫	※濱之上神年
	山川英治郎	※米田輝男		
顧問	稲本洋之助			

※ワーキング・グループ

補 論

1 / 2 滅失判定手法において、特に「被災建物価格の評価式」につき下記の意見が提起され、この両案について検討を重ねたものについて報告する。

被災前建物価格 = 再調達原価 × 現価率

① 被災建物価格 = (被災前建物価格 - 復旧費用) × (1 - 震災修正率)

(P. 6の3(3)の式)

② 被災建物価格 = (再調達原価 - 復旧費用) × 現価率 × (1 - 震災修正率)

(注) ②式の震災修正率は①式(P. 6の3(2))のものとは異なる。

検討段階において、被災建物価格の評価式に上記①式に対し②式ではないかという意見が提起された。

即ち、①式では、滅失部分の直接的価格を、改良等を加えない適正な復旧費用であると把握したものである。この考え方は、最有効使用実現のために必要とする建物の改造、改築費用の把握と同様のものである。

算式上、滅失割合が「1」以上になるが、その場合の滅失割合は100%である。

②式では、復旧費用が再調達原価と同質のものと把握し、従って滅失した部分の価格の現在価格は「(再調達原価 - 復旧費用) × 現価率」とする式である。この考え方は、滅失した部分の滅失直前の価格としては妥当するが、既に滅失した部分の効用・機能を回復し得ないのである。

これらの点につき議論を重ねた結果、「滅失した部分の効用・機能を回復するに要する復旧費用をもって滅失部分の価値として把握することは現実的である。」との結論に至った。

その他、被災前建物価格の評価における現価率の求め方について、躯体・設備の割合とそれぞれの耐用年数を一定にしていること、それにより、経過15年以上の設備は更新するものとして求めているため、実際建物で更新されていない場合等の問題も指摘されたが、判定主体によるバラツキを回避する意味合いからやむを得ないものとの結論に至った。

以 上

2. 実地調査等

年 月 日実地調査

立会人の氏名 _____

判定を行った日 年 月 日

3. 滅失判定

(モデル建物による試算例) の例による。

4. 附属資料等

区分所有建物滅失判定報告書様式（案）

第 号
平成 年 月 日

殿

発行者
住 所
業 者 名
代表者名

区分所有建物滅失判定報告書

ご依頼を受けました件について次のとおり報告申し上げます。

建物の区分所有等に関する法律第61条「建物の一部が滅失した場合の復旧等」に規定する「建物価格の2分の1以下に相当する滅失」と判定する。

「建物価格の2分の1を越える滅失」

なお、この判定は日本不動産鑑定協会カウンセラー部会制定の判定手法により、ご提示の見積書を基に行った。

上記判定を行った者

資格・署名・押印

滅失判定の要旨

1. 基本的事項

- 1)滅失判定対象区分所有建物の表示
- 2)同建物の構造、階数、建築面積、延べ面積
- 3)住戸のタイプ別戸数
- 4)建築年月日
- 5)建築当初の設計、管理、施工業者名等
- 6)復旧費用の見積額と見積業者名等
- 7)その他参考事項

5. モデル建物による試算例

構造・規模		東灘区本庄物件		東灘区御影中町物件		東灘区本山南町物件		中央区中山手通物件	
SRC 11F		建 1,204.31 m ² 延 7,901.79 m ²	RC 7F	建 898.19 m ² 延 6,450.02 m ²	SRC 15F1B	建 769.99 m ² 延 10,688.20 m ²	RC 13F1B	基準階床面積 452.63 m ² 住宅(3F~13F)延 5,142.45 m ²	
住戸タイプ・戸数		タイプ不詳 111戸	タイプ不詳 80戸	タイプ不詳 87戸	3LDK 63戸				
建築時期・経過年数		S.60・10年	S.49・21年	H'.3・4年	S.48・22年				
単価 (円/㎡)		175,000 × 1.03 = 180,000	165,000 × 1.03 = 170,000	180,000 × 1.03 = 185,400	165,000 × 1.03 = 169,950				
再調達原価		1,422,000,000円	1,097,000,000円	1,981,600,000円	873,960,000円				
(A) 積算	躯体	40年 80%	40年 80%	40年 80%	40年 80%				
	設備	15年 20%	15年 20%	15年 20%	15年 20%				
現価率		$(\frac{40-10}{40} \times 0.8 + \frac{15-10}{15} \times 0.2) \times (1-\alpha) = 0.60$ $\alpha = 0.1$ とした。	$(\frac{40-21}{40} \times 0.8 + \frac{15-6}{15} \times 0.2) \times (1-0.1) = 0.45$ $\alpha = 0.1$ とした。 (設備は15年で更新済とした)	$(\frac{40-4}{40} \times 0.8 + \frac{15-4}{15} \times 0.2) \times (1-0.1) = 0.78$ $\alpha = 0.1$ とした。	$(\frac{40-22}{40} \times 0.8 + \frac{15-7}{15} \times 0.2) \times (1-0.1) = 0.42$ $\alpha = 0.1$ とした。 (設備は15年で更新済とした)				
(B) 復旧費		853,200,000円	494,000,000円	1,545,650,000円	367,100,000円				
(C) 被災後建物価額 (A-B) × (1-β)		①杭全部補修 944,510千円 ②杭半数補修 900,220千円 ③A棟ジャッキアップなし 705,500千円	303,100千円 (専有部分を除く)	1戸当たり400万円 ∴4,000千円 × 87戸 = 348,000千円	1戸当たり7,960千円~4,690千円 4社見積りの最高~最低平均 6,325千円 ∴6,325千円 × 63戸 = 398,500千円				
減失割合 $(1 - \frac{C}{A})$		① β = 0.25 ② β = 0.25 ③ β = 0.25	β = 0.15	β = 0.10	β = 0.25				
		110,800千円	162,265千円	1,077,890千円	A < B				
		$0.87 > \frac{1}{2}$	$0.67 > \frac{1}{2}$	$0.30 < \frac{1}{2}$	$1.00 > \frac{1}{2}$				

減失度	震災修正率
10%以内	5%
10%超～20%以内	10%
20%超～30%以内	15%
30%超～40%以内	20%
40%超	25%

$$\text{(注)減失度} = \frac{\text{復旧費用}}{\text{再調達原価}} \times 100$$

(3)被災建物価格

以上の手順を経た結果、被災建物価格は次により求めるものとする。

$$\text{被災建物価格} = (\text{被災前建物価格} - \text{復旧費用}) \times (1 - \beta)$$

β : 震災修正率

4. 減失の割合

被災前建物価格と被災建物価格により次により求めるものとする。

$$\text{減失割合} = \left(1 - \frac{\text{被災建物価格}}{\text{被災前建物価格}} \right)$$

(4)被災前建物価格

次式により求めるものとする。

$$\text{再調達原価（設計管理費含む）} \times \text{現価率} = \text{被災前建物価格}$$

3. 被災建物価格

(1)復旧費用の見積と、見積額についての留意点

巷間ファミリータイプマンションの復旧費用は概ね次の3段階でとりまとめられている。

A：200万円～ 300万円／1戸当たり

B：500万円～ 600万円／1戸当たり

C：800万円～1,000万円／1戸当たり

しかし、被災の程度が区々まちまちであり、上記をもとに標準化することは難しい。

特に、建物に傾斜が生じている場合には、杭の破損も考えられることから杭の検査が必要となり、それも選別調査とするか、全数調査とするか等の問題を包含している。

従って、復旧費用については既に各区分所有者の団体（以下「管理組合」という。）が建設業者から見積を徴していると考えられるので、管理組合から復旧費用の見積について提示を受けることとする。仮に、見積を未徴収の管理組合については、復旧費用の見積を徴することが1/2減失判定の事前作業と位置づけられる。

管理組合から提示を受けた復旧費用見積書は、単に罹災部を復旧修理する程度の費用見積なのか、或いは、復旧するだけでなく改良的な工事を含む見積書なのかについて管理組合が依頼した見積書の性格内容を聴聞した上、現地において充分吟味し、照合することが必要である。

(2)震災修正

被災建物価格の評価において、しばしば問題視されるのがいわゆる「キズもの」で、市場性が著しく劣ることである。

当初は市場性が全くない場合もあり、仲介業者も取扱わないと言われている。とはいうものの、復旧が完了し、数年経った時点では徐々に市場性も回復する。これらの点を考慮し、震災修正を施すこととし、これは再調達原価と復旧費の関係で把握される減失度により期間リスクとして認識される。

仕様の目安

	郊外型 普通～中級	都市型 中級～上級	S造（プレハブ） 中級
グレート（仕様）の目安			
a. 外装	a. 45二丁掛磁気タイル貼 シルバーサッシ	a. 45二丁掛磁気タイル貼 カラーサッシ	a. 軽量気泡コンクリート （ALC板+吹付タイル・ シルバーサッシ）
b. 内装	b. 床=パイル長5m/m アクリル絨毯 壁=天井：クロス（量産品）	b. 床=パイル長10m/m ウール絨毯 壁=天井：クロス（布他）	b. 床=パイル長5m/m アクリル絨毯 壁=天井：クロス（量産品）
c. 設備	c. システムキッチン （天板・ポストホーム、 ステンレスヘアライン） 冷暖房設備配管のみ	c. システムキッチン （天板・人口大理石） 冷暖房機器設置 オートロック	c. システムキッチン （天板・ポストホーム、 ステンレスヘアライン） 冷暖房設備配管のみ

(2) 躯体と設備の構成割合と耐用年数

		躯体	設備
構成割合	4階建以下	90%	10%
	5階建以上	80%	20%
耐用年数	SRC・RC	40年	15年
	S	30年	15年

(3) 減価修正と現価率

減価修正については、耐用年数に基づく方法を採用するものとし、観察減価を加味する意味合から調整率を乗ずることとし、次式により現価率を求める。

$$\text{現価率} = \left[\frac{N_1 - n_1}{N_1} \times \text{構成比} + \frac{N_2 - n_2}{N_2} \times \text{構成比} \right] \times (1 - \alpha)$$

N_1 : 躯体の耐用年数

n_1 : 躯体の経過年数

N_2 : 設備の耐用年数

n_2 : 設備の経過年数

α : 0～0.3

2. 被災前建物価格

被災前建物価格は次式により求めるものとする。

「被災前建物価格＝再調達原価×現価率」

(1)再調達原価

(注)

「再調達原価＝建築単価（設計管理費を含む）×建物延べ面積」

(注)：施工面積による

ア. 建築単価は下表を標準とする。

共同住宅（延床面積当り）

		規模の目安 3～4F建・延1,000㎡未満		8～10F建・延2,000㎡以上	
構造別	立地の別	市街地	郊外	市街地	郊外
	ランク				
S R C 造	上級	—	—	190	180
	中級	—	—	175	165
	普通	—	—	160	150
R C 造	上級	210	200	180	170
	中級	195	185	165	155
	普通	180	170	150	140
S 造	上級	175	165	—	—
	中級	160	150	—	—
	普通	145	135	—	—

注※＝規模による差異で、小規模ほど高目。

設計管理費として3%を加算する。

1. 1/2減失判定の具体的手法

1/2減失判定の対象は建物価格である。建物はその敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、建物とその敷地は密接に関連しており、両者は一体として評価の対象とされるのが通例であるが、本件の場合、建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみでの評価である。

その敷地と一体化している状態を所与として、その全体の評価の内訳として建物についてのみ評価を行うことである。

そこで、区分所有建物とその敷地の評価は、積算価格、比準価格、及び収益価格を関連づけて決定するものであるが、本件の場合における三方式の適用の可否について検討する。

(1)原価接近

建物のみでの評価であり、被災前建物価格と被災建物価格の関係で判定すべきものであるため、かつ減価修正を施す関係からも原価接近が最も適している。

(2)取引事例からの接近

被災区分所有建物の取引事例がきわめて僅少である。仮に取引事例が得られたとしても、経年減価の把握に正確を期し難いこと。なお、既存不適格建物（特に容積オーバー）の場合に敷地価格の判定に誤りが生ずる恐れがある。

このような問題点が指摘されることから、取引事例からの接近は適当でない。

(3)収益接近

被災建物の収益事例は、取引事例同様に殆んど得られないであろう。仮に、収益事例が得られたとしても建物価格の抽出が困難であること。さらに減価修正が正確に反映されないことに加え、減価の費用による見積と次元が合わないため、収益接近は適当でない。

以上のことから、1/2減失判定にかかる建物価格は、原価接近により、建物のみでの積算価格を求めることが判定作業の中心をなすこととなる。

なお、1/2減失判定は次のように考える。

$$\left(1 - \frac{\text{被災建物価格}}{\text{被災前建物価格}}\right) = \text{減失割合}$$

1/2 ≥ 減失割合の場合 小規模減失

1/2 < 減失割合の場合 大規模減失

まえがき

阪神・淡路大震災により、数多くの死傷者、罹災者を出し、10万戸を超える家屋が倒壊しました。

最も複雑な問題を抱える1つが、罹災家屋の中で区分所有建物であります。「建物価格の1/2以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び専有部分を復旧することができる（区分所有法第61条）」ことになっています。

しかし、震災等によって大規模な修繕、または建替えを余儀なくされる場合には、区分所有者の会議において大規模修繕で3/4以上、建替えについては4/5以上の決議が必要となります。

区分所有者達が、自己が所有する罹災マンションの損壊程度が建物価格の1/2以下なのか、それ以上なのかは、今後どのように対応すれば良いか悩む区分所有者達にとって、最大の関心事であります。

一口に建物価格と言ってもいくらなのか、その1/2以下に相当する滅失か否か、と言っても、客観的に判定することはなかなか困難であります。

そういったことで悩んでいる多くの区分所有者のために、不動産カウンセラーとしてお役に立ちたいとの願いから、日本不動産鑑定協会不動産カウンセラー部会では、部会長自らが座長となり、東京大学教授 稲本洋之助先生を顧問として末記のメンバーにより、「区分所有法第61条研究会」（略称 2分の1研究会）が震災後時を経ずして発足しました。度重ねる研究会での検討結果を次のとおりまとめご報告致します。

平成 8 年 2 月

会 員 各 位

日本不動産鑑定協会
不動産カウンセラー部会
部会長 塩 見 宙
区分所有法第61条研究会
座 長 塩 見 宙

研究成果の発表にあたって

建物の区分所有法等に関する法律第61条では「建物の価格の1/2以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共有部分及び自己の専有部分を復旧することができる。」ことになっていますが、建物価格がその1/2以下に相当する滅失かどうかの半断はなかなか困難であります。

先般の阪神・淡路大震災により被災したマンションにおいては、とくにこの半断をめぐる、大変な努力を重ねている管理組合や被災者の方々が数多くあります。

このたび、神戸市等行政当局のご要請を受け、不動産カウンセラー部会は、研修委員会の中に「区分所有法第61条研究会」（通称1/2研究会）を設置し、震災被災マンションについて、建物の滅失部分が建物価格の2分の1を超えているかどうかの半断基準について、ワーキンググループを中心に精力的に検討を重ね、ようやく、その成果をまとめることができました。

ともあれ、この冊子は、不動産カウンセラーの立場から、建物の滅失を判定するため、簡易手法としてのマニュアルを策定したものであります。会員各位のお役に立つことができれば幸いです。