

別添 1 居住性等の影響に対する費用の算定方法

1. 居住性等の影響に対する費用の算定の基本的考え方

耐震改修工事により、特定の専有部分が居住性等の影響を受ける場合、その影響に対する費用の算定方法は、大きくは次の内容に区分して捉えることができる。

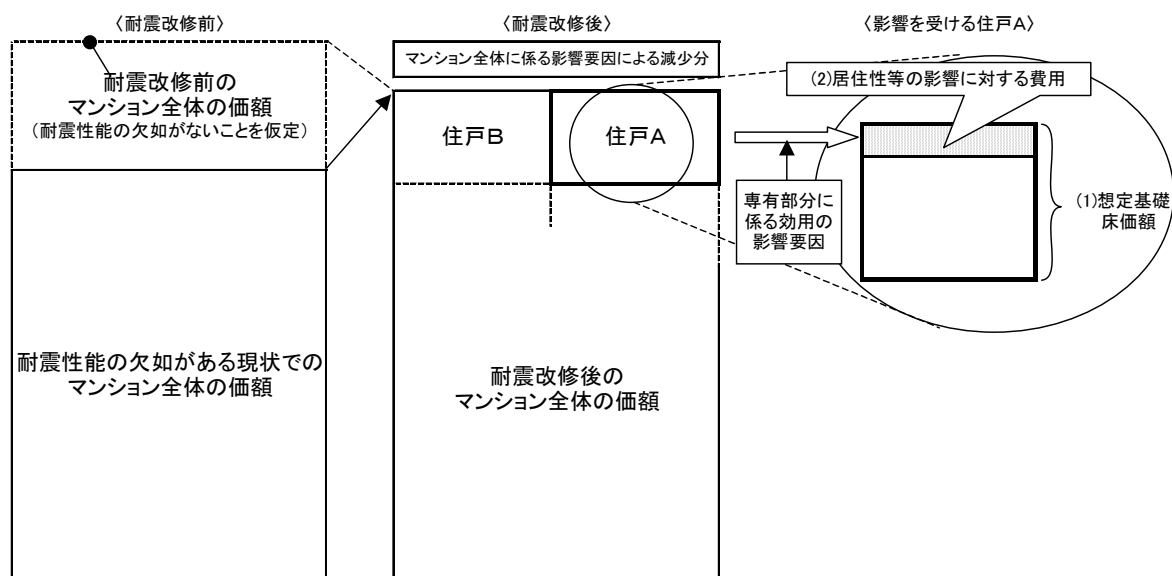
(1) 想定基礎床価額の算定

特定の専有部分の居住性等の影響に対する費用を算定するための基礎となる床価額（以下、「想定基礎床価額」という。）を求める。

(2) 居住性等の影響に対する費用の算定

耐震改修工事による影響度合いを効用の増減割合に置き換え、想定基礎床価額に乗ずることにより、特定の専有部分に係る居住性等の影響に対する費用を算出する。

■居住性等の影響に対する費用の算定方法（概念図）

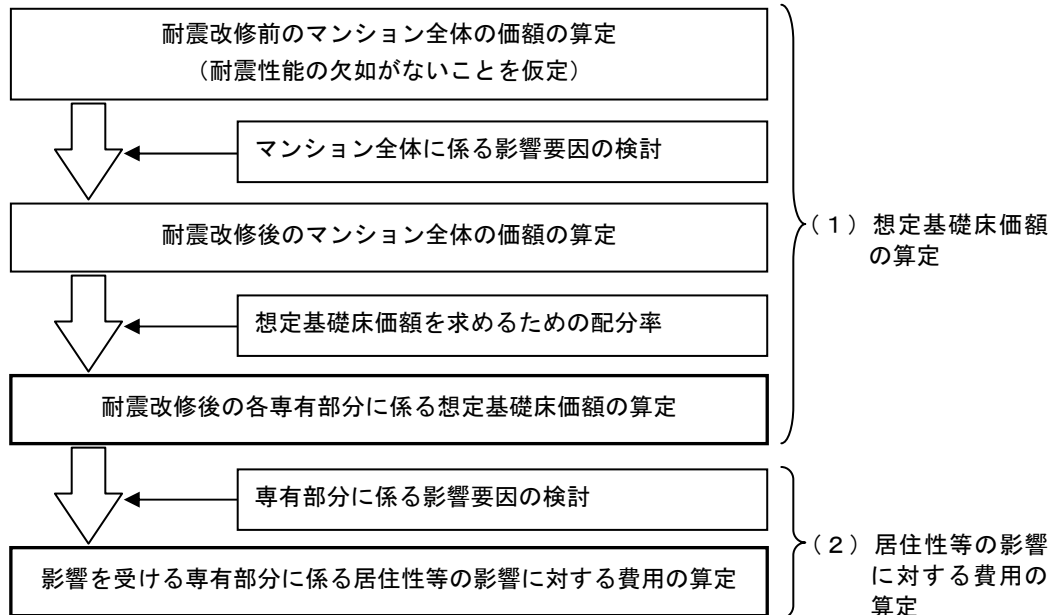


(注)「マンション全体の価額」とは一棟の建物及びその敷地の価額を意味する。

2. 居住性等の影響に対する費用の算定手順

居住性等の影響に対する費用を算定するまでの手順は次のとおりである。

■居住性等の影響に対する費用の算定手順



(1) 想定基礎床価額の算定

① 耐震改修前のマンション全体の価額の算定

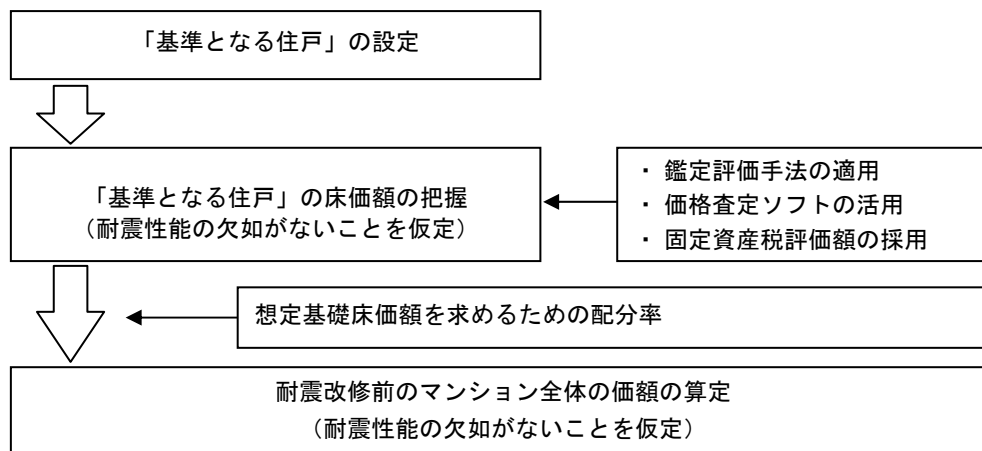
まず、耐震性能の欠如がないことを仮定した、耐震改修工事前の一棟の建物及びその敷地の価額（以下、「マンション全体の価額」という。）を求めることが必要である。

この算定方法としては、いくつかの方法が考えられるが、最も合理的なものとして、鑑定評価手法を適用することが考えられる。

比較的容易に周辺地域における類似分譲マンションの取引価格水準の把握が可能である場合には、例えば、(財)不動産流通近代化センターによる「中古マンション価格査定マニュアル（価格査定ソフト）」等を活用して「基準となる住戸（各住戸の床価額を求めるための算定上の基準住戸であり、任意に選定した住戸）」の床価額を求め、③に記述する想定基礎床価額を求めるための配分率を用いて、マンション全体の価額を求める方法が有効である。

また、区分所有者の合意が得られる場合には、「基準となる住戸」の床価額を当該住戸の最新の固定資産評価額をもって把握する方法も考えられる。

■耐震改修前のマンション全体の価額の算定手順



② 耐震改修後のマンション全体の価額の算定

耐震改修「前」のマンション全体の価額に対して、耐震改修工事の内容を踏まえ、マンション全体に係る効用の影響要因を考慮し、必要に応じて効用の増減割合を乗じてマンション全体の価額を修正することで、耐震改修工事「後」のマンション全体の価額を求める。効用の増減割合については、後述の「効用の増減割合の目安」を参考に判定する。

③ 耐震改修後の各専有部分に係る想定基礎床価額の算定

耐震改修後のマンション全体の価額を各専有部分に配分し、耐震改修後の各専有部分に係る想定基礎床価額を求める。具体的には、当該マンションの特性を考慮して選定した配分率を求め、耐震改修後のマンション全体の価額に乗じて、想定基礎床価額を算出する。

配分方法としては、主に次頁の3つの方法が考えられる。配分方法の選択に際しては、対象となる分譲マンションの分譲当初の販売価格、周辺地域の変化の程度、建築後の経過年数等を総合的に考慮して、最も妥当な配分方法を選択することが望ましい。

■想定基礎床価額を求めるための配分方法

| 配分方法 | 概要 | 特徴等 |
|---------|--|--|
| ①専有面積割合 | <ul style="list-style-type: none"> 専有面積の割合に基づき配分する方法 | <ul style="list-style-type: none"> 通常、分譲マンションは、敷地及び共用部分の共有持分を専有面積割合に基づき定めている場合が多いことから、簡便でかつ分かり易い配分方法である。 築後の経過年数をかなり経た分譲マンション等で、当初分譲価格に各専有部分の階層、位置等の相違による効用格差が反映していない場合には、有効な配分方法といえる。 |
| ②分譲価額割合 | <ul style="list-style-type: none"> 当初の分譲価額の割合に基づき配分する方法 | <ul style="list-style-type: none"> 価値概念に基づく配分方法であり、経済合理性に則している。 実際に各区分所有者に是認された価額であり、実証的である。 築後の経過年数が比較的浅く、周辺の状況等が分譲当初から大きく変化していないような場合には、有効な配分方法といえる。 |
| ③効用積数割合 | <ul style="list-style-type: none"> 各専有部分の階層、位置等による価値格差を効用比として査定し、専有面積を乗じて求めた効用積数の割合に基づき配分する方法 | <ul style="list-style-type: none"> 価値概念に基づく配分方法であり、経済合理性に則している。 効用比の査定を評価機関に依頼する場合には、時間とコストがかかる。 |

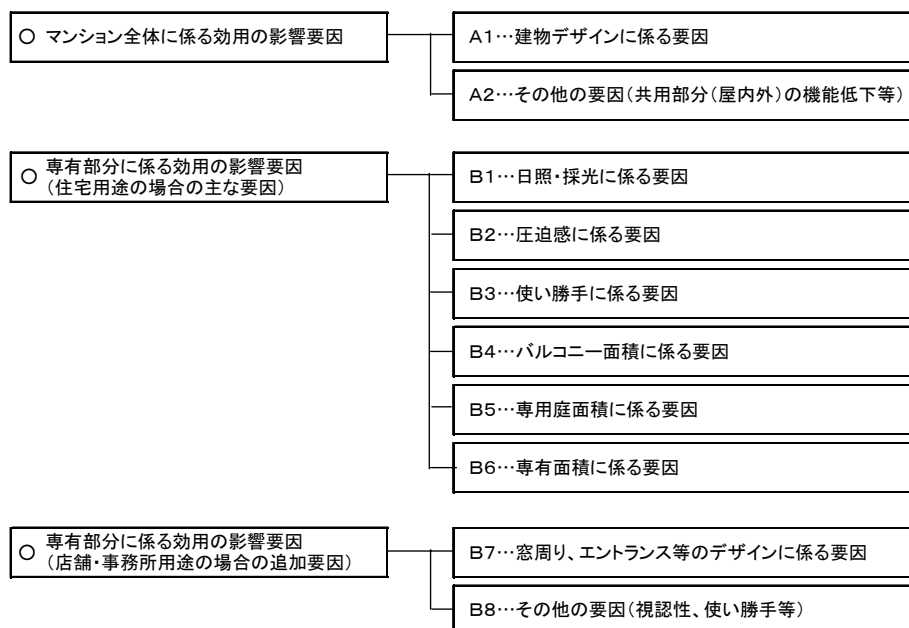
(2) 居住性等の影響に対する費用の算定

想定基礎床価額が算定されたら、耐震改修工事の内容に応じた影響要因に係る効用の増減割合を判定し、これと想定基礎床価額をもとに、居住性等の影響に対する費用を求める。

① 検討すべき影響要因

効用の増減割合判定に係る影響要因としては、主に次のものが考えられる。

■耐震改修工事後の効用の影響要因



これらの影響要因については、採用する耐震改修工法に応じ、想定されるものを適切に選択することとなる。

例えば、耐震改修工事を実施した場合、具体的にマンション全体及び特定の専有部分が受ける影響要因としては次の要因が想定できる。

○ 枠付き鉄骨ブレース補強を住戸の開口部に行う場合

- ・マンション全体への影響：建物デザインへの影響
- ・特定の専有部分への影響：日照・採光への影響、圧迫感、窓の開閉等に係る使い勝手への影響、専有面積の減少 等

○ 住戸内部に増打ち壁工法を採用する場合

- ・マンション全体への影響：基本的になし
- ・特定の専有部分への影響：居室の使い勝手への影響、専有面積の減少 等

② 影響要因に係る効用の増減割合の判定

後述の「効用の増減割合の目安」を参考にしながら、選択した影響要因ごとに効用の増減割合を判定する。

③ 居住性等の影響に対する費用の算定

判定した効用の増減割合を、想定基礎床価額に乗じることにより、居住性等の影響に対する費用を算出する。

3. 算定式

特定の専有部分に係る居住性等の影響に対する費用の算定は、具体的には、次の算定式に基づき算出される。なお、これは住宅用途の場合を前提とした算定式であるが、店舗・事務所用途の場合も同様である。

■耐震改修後の各専有部分に係る想定基礎床価額の算定方法

①耐震改修後のマンション全体の価額（ P_A ）

$$P_A = P_B \times \alpha$$

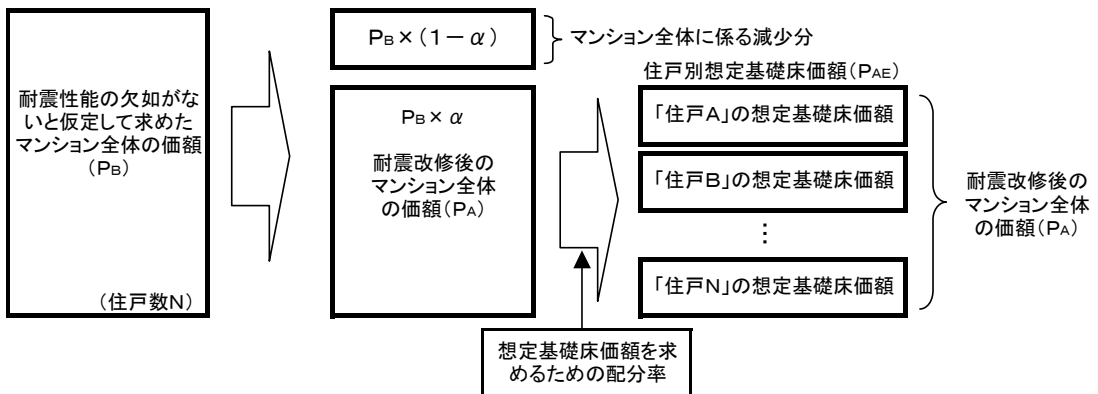
※なお、 $\alpha = (1 + A_1) \times (1 + A_2)$

注： P_B …耐震性能の欠如がないと仮定して求めたマンション全体の価額
 A_1 …建物デザインに係る効用の増減割合
 A_2 …その他の要因に係る効用の増減割合（共用部分の機能低下等）

②耐震改修後の住戸別想定基礎床価額（ P_{AE} ）

$$P_{AE} = P_A \times \text{想定基礎床価額を求めるための配分率}$$

【想定基礎床価額算定の概念図】



■影響を受ける専有部分に係る居住性等の影響に対する費用の算定方法

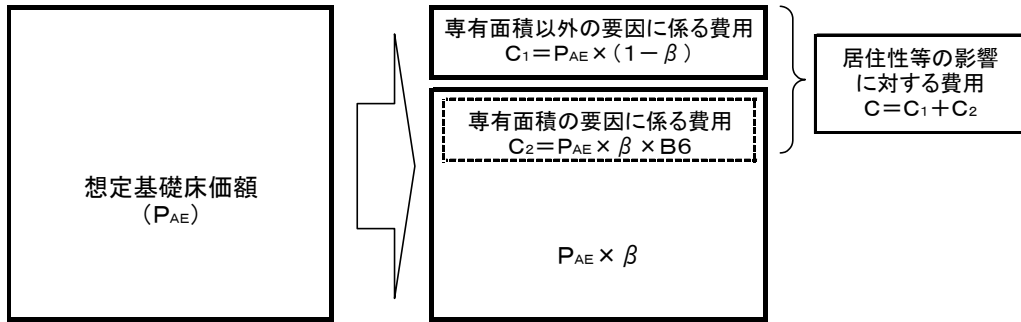
③居住性等の影響に対する費用（ C ）

$$C = C_1 + C_2$$

注： C_1 …専有面積以外の要因に係る費用
 C_2 …専有面積の要因に係る費用
 それぞれ以下の算定式で求める。
 $C_1 = P_{AE} \times (1 - \beta)$
 ※なお、 $\beta = (1 + B_1) \times (1 + B_2) \times \dots \times (1 + B_5)$
 $C_2 = P_{AE} \times \beta \times B_6$

B_1 …日照・採光に係る効用の増減割合
 B_2 …圧迫感に係る効用の増減割合
 B_3 …使い勝手に係る効用の増減割合
 B_4 …バルコニー面積に係る効用の増減割合
 B_5 …専用庭面積に係る効用の増減割合
 B_6 …専有面積に係る効用の増減割合

【影響を受ける専有部分に係る居住性等の影響に対する費用の算定概念図】



【効用の増減割合の目安】

(1) マンション全体に係る効用の影響要因

① 建物デザインに係る要因

例えば、耐震改修工事によりブレースやバットレス等が露出し、建物デザイン上の障害になっている場合には、建物の外壁劣化等に係る一般的な効用の減少割合を参考に、下表の値を目安に適用することが望ましい。なお、例えば、H型鋼による鉄骨ブレースではなく、デザイン面に配慮したパイプ型ブレース等による場合には、そのデザイン性を考慮して効用の減少割合を低く捉えることができる。

| | 障害なし | やや障害あり | 障害あり |
|------------|------|--------|-------|
| 効用の減少割合の目安 | 0% | -1% | -2%程度 |

② その他の要因（共用部分（屋内外）の機能低下等）

例えば、耐震改修工事により、駐車場、屋外植栽スペース及び敷地内通路等が影響を受け、その面積が削減され、共用部分に係る機能が減殺される場合には、その程度を判断し、周辺の類似マンション等と比較して、劣るような状況となる場合には、下表の効用の減少割合を目安に適用することが望ましい。

| | 一定の水準を満たす | やや劣る | 劣る |
|------------|-----------|------|-------|
| 効用の減少割合の目安 | 0% | -1% | -2%程度 |

(2) 専有部分に係る効用の影響要因

① 日照・採光に係る要因

例えば、耐震改修工事により、バルコニーの外側に外付けフレームを設置することにより、日照・採光が阻害される場合には、主たる居室（団欒の場となる居間、居間がない場合はダイニング等）であるか否かで区分して、次頁の表による効用の減少割合を目安として適用することが望ましい。

なお、枠付き鉄骨ブレース補強による場合は、上記に比較して日照等への影響は僅かであると判断できることから、主たる居室に影響を及ぼす場合のみを対象とする。

| 設置状況による区分（例示） | | 効用の減少割合の目安 | 判定に際しての考え方 |
|-----------------------------|--------------------|------------|---|
| 外付けフレーム補強の場合 （ブレース付きを含む） | ①主たる居室の外部に設置する場合 | -1~-4% | <ul style="list-style-type: none"> ・外付けフレームの設置により、通常のバルコニーよりも庇が深くなることで、日照・採光が阻害される場合、その程度を勘案して減少割合を判定する。 ・但し、外付けフレーム補強による場合でも、突出部分が短く、日照等への影響がほとんどないと判断できる場合には当該要因を考慮する必要はない。 ・主たる居室以外については部屋の専有面積割合等をも考慮して判定する。 |
| | ②上記以外の居室の外部に設置する場合 | -1~-2% | |
| 枠付き鉄骨ブレース補強の場合 | ③主たる居室に設置する場合 | -1~-2% | |

② 圧迫感に係る要因

例えば、外付けフレームにブレースを設置する場合や窓枠にブレースを設置する場合には、前記の日照・採光阻害のほか、圧迫感による影響を考慮する必要がある。したがって、主たる居室の開口部前面に設置する場合とそれ以外の場合に区分し、下表の効用の減少割合を目安として適用することが望ましい。

なお、これはH型鋼による鉄骨ブレースを想定したものであることから、デザイン面に配慮したパイプ型ブレース等による場合には、そのデザイン性を考慮して効用の減少割合を低く捉えることができる。

| 設置状況による区分（例示） | | 効用の減少割合の目安 | 判定に際しての考え方 |
|-----------------------|---------------------|------------|---|
| 外付けフレームに鉄骨ブレースを設置する場合 | ①主たる居室の開口部前面にある場合 | -2~-5% | <ul style="list-style-type: none"> ・設置するブレースの材質、形状、部材寸法、窓面に占める水平投影面積、居室内部からの見え方等を総合的に考慮して効用の減少割合を判定する。 ・主たる居室以外については部屋の専有面積割合等をも考慮して判定する。 |
| | ②上記以外の居室の開口部前面にある場合 | -1~-2% | |
| 枠付き鉄骨ブレース補強の場合 | ③主たる居室の開口部にある場合 | -3~-6% | |
| | ④上記以外の居室の開口部にある場合 | -1~-3% | |

③ 使い勝手に係る要因

耐震改修工事により、専有部分の使い勝手が阻害されるケースとして以下があげられる。

- ・住戸内部のブレース設置等により、窓の開閉、バルコニーへの出入りに支障をきたす場合。
- ・柱、壁の新設又は増打ち等により、部屋間の出入りに支障をきたす場合。

- ・壁の増打ち等により、家電、家具等の収まりに支障をきたす場合。
- ・複数の部屋をまたぐブレース設置等により、居室の使い勝手に支障をきたす場合。

当該要因に係る専有部分への影響の程度は、耐震改修工事の内容如何によって大きく異なることから、個別の状況を踏まえて効用の減少割合を判定することを原則とするが、実務上判定が困難な場合には、他の要因とのバランスを考慮のうえ定めた下表の値を目安として採用することが望ましい。

| | 従来と同じ | やや支障あり | 支障あり |
|------------|-------|--------|--------|
| 効用の減少割合の目安 | 0% | -1~-2% | -3~-4% |

④ バルコニー面積に係る要因

例えば、外付けフレーム補強工法を採用した場合には、バルコニー面積が増加又は減少する場合が想定される。バルコニーは全体共用部分にあたり、専有面積には含まれないが、一般に無償の専用使用部分とされ、専有部分と一体的に利用することが可能であることから、その面積が大きい程専有部分の効用増に寄与することになる。したがって、バルコニーの増加又は減少面積に一定の価値率を見込み、以下の算定式により求めた効用の増減割合を採用することが望ましい。

なお、ルーフバルコニーについては、当該面積の大きさに応じて使用料が課されることが一般的であることから、面積の増加又は減少に応じて使用料を見直したうえで、次式により求めた効用の増減割合を採用することが望ましい。

$$\text{効用の増減割合} = \frac{\text{バルコニーの増加（又は減少）面積} \times \text{価値率} : \text{注}}{\text{改修前専有面積}}$$

注：増加又は減少する部分の面積が同一であっても、位置等によってその価値率は異なるが、一般的な価値率の目安として改修前専有面積に占める（ルーフ）バルコニー面積の割合に応じて以下の2通りとする。また、面積が減少することでバルコニーとしての機能を発揮しない場合にはその阻害の程度を考慮のうえ価値率を補正する。

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| ・改修前の専有面積に占めるバルコニー面積の割合が30%程度までの部分 | 価値率20~40% |
| ・改修前の専有面積に占めるバルコニー面積の割合が30%程度を超える部分 | 価値率 5~20% |

〈 効用の増減割合の算定例 〉

旧耐震基準のマンションに係る各住戸の平均値を基に、専有面積 60 m²、バルコニー面積 10 m²を前提として、価値率 30%とした場合の効用の増減割合の目安は以下のとおりである。

| バルコニー面積の増加又は減少面積 | 面積減少 | | | 面積増加 | |
|------------------|--|--|------------------------------|--|--|
| | 3m ² 以上 5m ² 未満 | 1m ² 以上 3m ² 未満 | 1m ² 未満の 減少・増加 | 1m ² 以上 3m ² 未満 | 3m ² 以上 5m ² 未満 |
| 効用の増減割合の目安 | -2% | -1% | 0% | 1% | 2% |

⑤ 専用庭面積に係る要因

例えば、基礎免震工法や外付けフレーム補強を採用したことにより、専有部分に係る専用庭の面積が減少する場合には、前記バルコニーと同様の考え方にに基づき、以下の算定式により求めた効用の減少割合を採用することが望ましい。なお、免震ピットの上部には、安全上エキスパンションジョイント等により、蓋をかけることを前提とする。

ルーフバルコニー同様、専用庭の専用使用に際しては、使用料が課されることが一般的であることから、面積の減少に応じて使用料の見直しを行う必要がある。

$$\text{効用の減少割合} = \frac{\text{専用庭の減少面積} \times \text{価値率 (5\sim 20\%)}}{\text{改修前専有面積}}$$

〈 効用の減少割合の算定例 〉

旧耐震基準のマンションに係る各住戸の平均値を基に、専有面積 60 m²、専用庭面積 30 m²を前提として、価値率 20%とした場合の効用の減少割合の目安は下表のとおりである。

| 専用庭の減少面積 | 14m ² 以上 17m ² 未満 | 11m ² 以上 14m ² 未満 | 8m ² 以上 11m ² 未満 | 5m ² 以上 8m ² 未満 | 2m ² 以上 5m ² 未満 | 2m ² 未満 |
|------------|--|--|---|--|--|--------------------|
| 効用の減少割合の目安 | -5% | -4% | -3% | -2% | -1% | 0% |

⑥ 専有面積に係る要因

例えば、柱、壁の新設又は増打ち、及び居室内部のブレース設置等により専有面積が増加又は減少する場合には、専有面積あたりの単価を同一とすれば、端的には専有面積の増減割合として把握することが可能であることから、次式に基づき効用の増減割合を求めることが望ましい。なお、増減する専有面積は、原則として、内法面積に基づき把握することが望ましい。

$$\text{効用の増減割合} = \frac{\text{増減する専有面積}}{\text{改修前専有面積}}$$

⑦ 店舗・事務用途に係る追加的影響要因

店舗・事務用途に係る効用の影響要因として、「窓周り、エントランス等のデザインに係る要因」及び「その他の要因（視認性、使い勝手等）」を例示したが、当該要因に係る特定の専有部分への影響の程度は、耐震改修工事の内容、当該専有部分の用途、階層、位置等により大きく異なることから、一律的に目安となる効用の増減割合を捉えることは困難である。したがって、前記住宅用途に係る効用の増減割合とのバランスを考慮のうえ、個別的な状況を踏まえ判定する必要がある。

○参考資料:耐震改修工事に係る費用負担額の算定例

◆改修前マンションの概要

| 建物構造 | 鉄筋コンクリート造 | 建物階層 | 6階建 | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 建物延床面積 | 1,500.00㎡ | 住戸数 | 20戸 | | |
| 階層 | 住戸番号 | 専有面積 | 共有持分比率 | 当初分譲価額 | (単価) |
| 6 | 601 | 60.00㎡ | 60/1200 | 45,000円 | (750円/㎡) |
| | 602 | 60.00㎡ | 60/1200 | 45,000円 | (750円/㎡) |
| | 603 | 60.00㎡ | 60/1200 | 45,000円 | (750円/㎡) |
| | 604 | 60.00㎡ | 60/1200 | 45,000円 | (750円/㎡) |
| 5 | 501 | 60.00㎡ | 60/1200 | 44,550円 | (743円/㎡) |
| | 502 | 60.00㎡ | 60/1200 | 44,550円 | (743円/㎡) |
| | 503 | 60.00㎡ | 60/1200 | 44,550円 | (743円/㎡) |
| | 504 | 60.00㎡ | 60/1200 | 44,550円 | (743円/㎡) |
| 4 | 401 | 60.00㎡ | 60/1200 | 44,100円 | (735円/㎡) |
| | 402 | 60.00㎡ | 60/1200 | 44,100円 | (735円/㎡) |
| | 403 | 60.00㎡ | 60/1200 | 44,100円 | (735円/㎡) |
| | 404 | 60.00㎡ | 60/1200 | 44,100円 | (735円/㎡) |
| 3 | 301 | 60.00㎡ | 60/1200 | 43,650円 | (728円/㎡) |
| | 302 | 60.00㎡ | 60/1200 | 43,650円 | (728円/㎡) |
| | 303 | 60.00㎡ | 60/1200 | 43,650円 | (728円/㎡) |
| | 304 | 60.00㎡ | 60/1200 | 43,650円 | (728円/㎡) |
| 2 | 201 | 60.00㎡ | 60/1200 | 43,200円 | (720円/㎡) |
| | 202 | 60.00㎡ | 60/1200 | 43,200円 | (720円/㎡) |
| | 203 | 60.00㎡ | 60/1200 | 43,200円 | (720円/㎡) |
| | 204 | 60.00㎡ | 60/1200 | 43,200円 | (720円/㎡) |
| 計 | — | 1,200.00㎡ | 1200/1200 | 882,000円 | (735円/㎡) |

◆算定条件

※この算定例は、計算の流れを示すためのものであり、モデルマンション及び耐震改修工事費などの内容は全て仮定のもです。

○計算上のモデルマンション:RC造 6階建て 20戸(専有面積60㎡/戸) 1Fロビー、2F~6F住戸

○耐震改修工法
窓枠外側のプレース補強工法を採用。
2階の住戸は、プレース補強及び壁・柱の増打ち補強。
3階・4階の住戸は、プレース補強のみ。
5階・6階の住戸は改修工事なし。

○バルコニー面積と専用庭面積の変化はない。

○2階の住戸については、戸当たり80万円の仮住居費用・移転費用を経費として計上。

○耐震改修工事費:72,000,000円(一戸当たり平均360万円を想定)

○改修前の一棟の建物及びその敷地の価額(中古価額)については、当初分譲価額の50%になっているものとして設定。

○想定基礎床価額を求めるための配分率として、当初分譲価額割合を採用。

○費用負担に係る配分率は、共用部分の共有持分として専有面積割合を採用。

◆マンション全体に係る効用の影響要因の算

| 建物名称 | 専有面積 合計(㎡) | 改修前の マンション全体 の価額(P ₀) | 建物デザインに 係る効用の増 減割合(A1) | | その他の要因 に係る効用の増 減割合(A2) | | 改修後 の相対率 b×c | 耐震改修後のマンション 全体の価額(P ₁)注 |
|------|---------------|---|------------------------------|---------|------------------------------|---------|--------------------|--|
| | | | A1 | 100%+A2 | A2 | 100%+A3 | | |
| 〇〇〇〇 | 1,200.00 | 441,000,000 | -1% | 99% | 0% | 100% | 99% | 436,590,000 |

注 後記「B」住戸別想定基礎床価格」の会計額であり影響を受けける専有部
分に係る費用を考慮する前の額である。

○参考資料：耐震改修工事等に係る費用負担額の算定例（前ページの続き）

◆影響を受ける専有部分に係る費用の算定

| 階層 | 住戸番号 | f 想定基礎床面積を 求めるための 配分率 当初分譲面積：一棟全 体の当初分譲面積 | g 住戸別想定基 礎床面積 (P ₀) | (C1) 専有面積以外の要因に係る費用 | | | | (C2) 専有面積の要因に係る費用 | | | | r 居住性等の影響 に対する費用 (合計) | s 仮住居費用・ 移転費用 | | |
|----|------|--|---------------------------------------|---------------------|----------|-----------|--------------|-------------------|---|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------|
| | | | | h 日照・採光 | i 圧迫感 | j 使い勝手 | k バルコニー面積 | 専用床面積 | m (A)効用の 減少割合 100%-(n×i ×j×k×l) | n 居住性等の影 響に対する費 用(内訳1) | o 専有面積減少 割合 | | | p (B)効用 の減少 割合 | q 居住性等の影響 に対する費用 (内訳2) |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 601 | 0.051020408 | 22,275,000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 602 | 0.051020408 | 22,275,000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | 603 | 0.051020408 | 22,275,000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 604 | 0.051020408 | 22,275,000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 501 | 0.050510204 | 22,052,200 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | 502 | 0.050510204 | 22,052,200 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 503 | 0.050510204 | 22,052,200 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 504 | 0.050510204 | 22,052,200 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 401 | 0.050000000 | 21,829,500 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,091,000 | 0 | 0 |
| 4 | 402 | 0.050000000 | 21,829,500 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,091,000 | 0 | 0 |
| | 403 | 0.050000000 | 21,829,500 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,091,000 | 0 | 0 |
| | 404 | 0.050000000 | 21,829,500 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,091,000 | 0 | 0 |
| | 301 | 0.049489796 | 21,606,800 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,080,000 | 0 | 0 |
| 3 | 302 | 0.049489796 | 21,606,800 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,080,000 | 0 | 0 |
| | 303 | 0.049489796 | 21,606,800 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,080,000 | 0 | 0 |
| | 304 | 0.049489796 | 21,606,800 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,080,000 | 0 | 0 |
| | 201 | 0.048979592 | 21,384,000 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,069,000 | 203,000 | 800,000 |
| 2 | 202 | 0.048979592 | 21,384,000 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,069,000 | 203,000 | 800,000 |
| | 203 | 0.048979592 | 21,384,000 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,069,000 | 203,000 | 800,000 |
| | 204 | 0.048979592 | 21,384,000 | -1% | 99% | -3% | 97% | -1% | 99% | -1% | 99% | 5% | 1,069,000 | 203,000 | 800,000 |
| 合計 | | 1.000000000 | 436,590,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 12,960,000 | 812,000 | 13,772,000 | 3,200,000 |

◆住戸別費用負担額算定

| 階層 | 住戸番号 | 費用配分率 | | 住戸別費用負担額 | | 影響を受ける専有部分に係る費用負担額 | | 費用負担額 | |
|----|------|---------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|---|---|---------|
| | | t 費用負担に係る 配分率 | u 耐震改修工事費 の配分率 | v 居住性等の影響に 対する費用の配分率 | w 仮住居・移転費 用の配分率 | x 費用負担額 合計 | y 全額を修繕積立金又は 借入金でまかなう場合 該当する区分所有者 への支払額 | z 区分所有者への支払額との相段 で費用負担額を請求する場合 x-y | |
| | | | | | | | | | Σ r × t |
| | 601 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 0 | 4,448,600 | |
| | 602 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 0 | 4,448,600 | |
| 6 | 603 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 0 | 4,448,600 | |
| | 604 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 0 | 4,448,600 | |
| | 501 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 0 | 4,448,600 | |
| 5 | 502 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 0 | 4,448,600 | |
| | 503 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 0 | 4,448,600 | |
| | 504 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 0 | 4,448,600 | |
| | 401 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 1,091,000 | 3,357,600 | |
| 4 | 402 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 1,091,000 | 3,357,600 | |
| | 403 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 1,091,000 | 3,357,600 | |
| | 404 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 1,091,000 | 3,357,600 | |
| | 301 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 1,080,000 | 3,368,600 | |
| 3 | 302 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 1,080,000 | 3,368,600 | |
| | 303 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 1,080,000 | 3,368,600 | |
| | 304 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 1,080,000 | 3,368,600 | |
| | 201 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 2,072,000 | 2,376,600 | |
| 2 | 202 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 2,072,000 | 2,376,600 | |
| | 203 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 2,072,000 | 2,376,600 | |
| | 204 | 0.050000000 | 3,600,000 | 688,600 | 160,000 | 4,448,600 | 2,072,000 | 2,376,600 | |
| 合計 | | 1.000000000 | 72,000,000 | 13,772,000 | 3,200,000 | 88,972,000 | 16,972,000 | 72,000,000 | |

(円)

(円)

別添 2 耐震診断・耐震改修等に係る支援制度

注：ここに示した制度は平成 22 年 6 月 3 日現在のものである。最新の情報については、各機関に問い合わせる必要がある。

(参考) <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/retrofitting.html>

1. 住宅・建築物安全ストック形成事業（耐震関連抜粋）

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震性の向上を図る事業に対する補助制度である。

■補助対象費用（マンション）

- ・耐震診断 2/3（国 1/3、地方 1/3）
- ・耐震改修 23%（国 11.5%、地方 11.5%）
- ※ただし、緊急輸送道路遠藤の場合 2/3（国 1/3、地方 1/3）
避難路沿道の場合 1/3（国 1/6、地方 1/6）

■交付対象限度額

47,300円/㎡（共同住宅）

2. 融資制度等

(1) 独立行政法人住宅金融支援機構による耐震改修工事に対する共用部分リフォーム融資 (<http://www.jhf.go.jp/>)

| 融資対象者 | | 管理組合申込み | | | 区分所有者申込み |
|----------|--------|------------------|--|--------------------|---------------------|
| 保証 ※1 | | (財)マンション管理センター保証 | (社)全国市街地再開発協会保証 | 左記以外の者による保証(連帯保証人) | 原則として保証人不要(金利内在) ※2 |
| 融資限度額 ※3 | | 150万円/戸 | 1,000万円/戸 (融資額150万円以下/戸は再開発協会保証対象外) | 1,000万円/戸 | |
| 融資金利 ※4 | 期間 | 1～10年 | 1.76% | | 1.99% |
| | | 11～20年 | 2.39% | | 2.70% |
| | 金利決定時期 | 借入申込時 | | | |
| 返済期間 | | 10年以内 | 20年以内 | | |
| 返済方法 | | 元利均等または元金均等の毎月償還 | | | |
| 担保 | | 担保不要 | | 借入者の所有する専有部分に抵当権設定 | |
| 火災保険 | | 不要 | | 必要 ※5 | |

※1：債務保証制度の詳細については、「3. 債務保証制度」参照。管理組合申込みについては、上記以外に住宅金融支援機構が保証能力があるとして適当と認めた者を保証人とできる場合(表中「左記以外の者による保証(連帯保証人)」欄)があり、この場合の担保は区分所有者全員の専有部分に抵当権を設定する。

※2：高齢者向け返済特例制度を利用する場合は高齢者居住支援センター((財)高齢者住宅財団)の保証が必要となる。詳細は、住宅金融支援機構ホームページ(URL：<http://www.jhf.go.jp/>)を参照。

※3：対象となる工事費(区分所有者申込みの場合は区分所有者が負担する一時金)の80%が上限となる。ただし、区分所有者が高齢者向け返済特例制度を利用する場合は一時金の100%が上限となる。また、非住宅部分の専有面積が全体面積(住宅部分と非住宅部分の専有面積の合計)の1/4以内の場合は、非住宅部分の共用部分の工事費も融資対象になる。

※4：金利は平成22年2月4日現在

※5：抵当権を設定した建物には、特約火災保険又は選択対象火災保険の付保及び住宅金融支援機構を第1順位とする質権の設定が必要となる。火災保険料は各自の負担となる。

3. 債務保証制度

注：次の(1)(財)マンション管理センターによる債務保証、(2)(社)全国市街地再開発協会による債務保証(民間再開発促進基金)は、併用することが可能である。

(1) (財)マンション管理センターによる債務保証 (<http://www.mankan.or.jp/>)

① 保証対象

管理組合が実施するマンションの耐震改修等の共用部分のリフォームに係る独立行政法人住宅金融支援機構からの借入れ

② 保証金額

次のいずれか低い額。

- ・工事費の80%

・150万円×住宅戸数

③ 保証期間

10年以内

④ 担保・連帯保証人

不要

⑤ 保証料（保証額10万円当たり）

（単位：円）

| 保証期間 | 1年 | 2年 | 3年 | 4年 | 5年 | 6年 | 7年 | 8年 | 9年 | 10年 |
|--------|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 一般管理組合 | 507 | 792 | 1,076 | 1,356 | 1,634 | 1,910 | 2,183 | 2,453 | 2,721 | 2,986 |

*マンションみらいネット登録管理組合など一定の管理組合について保証料引き下げ措置あり

⑥ 保証料支払い方法

一括払い

(2) (社) 全国市街地再開発協会による債務保証（民間再開発促進基金）

(<http://www.uraja.or.jp/>)

① 保証対象

管理組合が実施する避難路沿道等マンション*について、次に掲げる費用に係る借入れ

ア) 調査設計計画費（初動期資金）

イ) 耐震改修資金（耐震改修費用）（費用が150万円×住宅戸数を超える事業に限る）

*住宅・建築物耐震改修等事業のうち避難路沿道等マンションの補助対象要件を満たすもの

② 保証金額

ア) 調査設計計画費（初動期資金）

1億円/件

イ) 耐震改修資金（耐震改修費用）

総借入額の80%以内（「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく基本計画区域内で行われる事業については90%以内）

③ 保証期間

20年以内

④ 担保・連帯保証人

不要（担保または連帯保証人をつけることも可）

⑤ 保証料

借入期首残高に対し年0.3%（連帯保証人又は担保のいずれかがある場合は年0.2%）

⑥ 保証料支払い方法

年払い

⑦ その他

耐震改修資金については、地方公共団体が保証料の1/2相当額の助成を行うことが条件

4. 税制

(1) 住宅に係る耐震改修促進税制

■所得税額の特別控除

個人が平成 25 年 12 月 31 日までの間に、一定の計画区域内（下記※）において、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準）により建築された住宅の耐震改修を行った場合には、その耐震改修費用の 10%相当額（20 万円を上限）を所得税額から控除することができる。

なお、本特例は、耐震改修工事に係る住宅ローン減税（（2）を参照）との重複適用が可能である。

※住宅耐震改修のための一定の事業を定めた以下の計画の区域

ア) 地域住宅特別措置法第 6 条第 1 項に規定する地域住宅計画（住宅耐震改修に関する補助事業で以下の要件を満たすものが定められている場合に限る。）

①地域住宅交付金を充てて行われる住宅耐震改修事業で地方公共団体から住宅耐震改修を行う者に対する補助金の額が、耐震改修工事費用の 10%相当額以上（ただし、工事費用が 300 万円以上の場合は 1 戸当たり 30 万円以上）、及び 1 戸当たり 20 万円以上であること（工事費用が 20 万円未満の場合はその費用の額）

②補助金額の算定にあたり、税額控除の額を差し引くこと

イ) 耐震改修促進法第 5 条第 1 項に規定する都道府県耐震改修促進計画

①都道府県が国の補助金を受けて行う耐震改修事業であること

②補助金額の算定にあたり、税額控除の額を差し引くこと

ウ) 地方公共団体が地域の安全を確保する見地から住宅の耐震改修について定めた計画

①当該地方公共団体が地域の安全を確保する見地から行う耐震改修事業であること

②補助金額の算定にあたり、税額控除の額を差し引くこと

注：対象物件がこれらの地域内かどうか不明な場合には、地方公共団体の建築部局又は住宅部局に確認すること。

・主な要件

<既存住宅の要件>

- ①申請者の居住の用に供する住宅であること
- ②昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建築された住宅で、現行の耐震基準に適合していないものであること

<耐震改修の要件>

- ③現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること

■固定資産税額の減額措置

昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在していた住宅について、一定の耐震改修を行った場合には、その住宅に係る固定資産税(120 m²相当部分まで)の税額が以下の通り減額される。

| 耐震改修工事の完了時期 | 減額措置の内容 | |
|-----------------|---------|--------------------------|
| 平成 18 年～平成 21 年 | 3 年間 | 左記の期間、固定資産税額を 2 分の 1 に減額 |
| 平成 22 年～平成 24 年 | 2 年間 | |
| 平成 25 年～平成 27 年 | 1 年間 | |

・主な要件

<既存住宅の要件>

- ①昭和 57 年 1 月 1 日から所在する住宅であること

<耐震改修の要件>

- ②現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること

- ③耐震改修に係る費用が 30 万円以上であること

<その他>

- ④耐震改修工事完了後 3 ヶ月以内に、市町村へ証明書等の必要書類を添付して申告すること

(2) 住宅ローン減税

住宅の耐震改修工事等をした場合、一定期間住宅ローン等の年末残高の一定割合を所得税額から控除する（控除率と控除期間は下記①又は②のいずれかの選択制）。

| | ① | ② |
|-------------|-------------|--------------|
| 控除率及び控除期間 | 1～6年目：1.0% | 1～10年目：0.6% |
| 控除期間 | 7～10年目：0.5% | 11～15年目：0.4% |
| 住宅借入金等の年末残高 | 10年間 | 15年間 |
| 最大控除額 | 160万円 | 同左 |

・主な要件

- ①申請者の居住の用に供する住宅であること

- ②工事後の家屋の床面積が 50 m²以上であること

- ③耐震改修を含めた一定の増改築等で工事に要した費用が 100 万円超であること

マンション耐震化マニュアル

平成 19 年 6 月発行
平成 22 年 7 月改定

編 集：国土交通省住宅局市街地建築課

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2 - 1 - 3 中央合同庁舎 3 号館
Tel.03-5253 - 8111 <http://www.mlit.go.jp/>

発 行：財団法人日本建築防災協会（国土交通大臣指定耐震改修支援センター）

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 2-3-20 虎ノ門 YHK ビル
Tel.03-5512-6451 Fax.03-5512-6455 <http://www.kenchiku-bosai.or.jp/>

協 力：社団法人再開発コーディネーター協会

〒105-0003 東京都港区西新橋 2-16-2 全国たばこセンタービル 9 階
Tel.03-3437-0261 Fax.03-3432-8908 <http://www.urca.or.jp/>
