

平成30年度・国土交通省・マンション管理適正化・再生推進事業  
東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの再生事例の収集・分析の報告及びそれに基づく復興・再生マニュアル並びに提言

1 はじめに

1.1 趣旨・目的

震災等による被災マンションの再生・復興については、これまで阪神淡路沖大震災、東日本大震災等の経験を経ており、また、法制度においても、区分所有法における復旧決議の充実化、被災マンション法の創設、改正等がなされてきた。

しかし、マンションが大都市では居住形態として大きな割合を占めるに至っている状況からすると、戸建て住宅に対する対応に比して被災時におけるマンションの再生に対する対応は大きく遅れていると言わざるを得ない。

本報告は、東日本地震及び熊本地震における大規模被災マンションの再生・復興までの過程の記録を収集して、その再生・復興に関わった管理組合、専門家のノウハウを記録に残し、これを集約することにより、今後の復興・再生のためのマニュアルの作成を試みるとともに、その過程で明らかとなった行政の対応、法制度の課題と改善策を提示しようとするものである。

本調査・分析の成果が、今後の被災マンションの再生・復興に活用され、また、国、地方自治体におけるマンション施策の改善に資することを期待するものである。

1-2 参考とした対象事例

A 補修・復旧事例

①	A-1	熊本	事例番号	熊本 1
②	A-2	熊本	事例番号	熊本 2
③	A-3	熊本	事例番号	熊本 3
④	A-4	熊本	事例番号	熊本 4
⑤	A-5	熊本	事例番号	熊本 5
⑥	A-6	熊本	事例番号	熊本 6

B 敷地売却事例

⑦	B-1	仙台	事例番号	仙台 7
⑧	B-2	仙台	事例番号	仙台 8
⑨	B-3	仙台	事例番号	仙台 9
⑩	B-4	仙台	事例番号	仙台 10
⑪	B-5	熊本	事例番号	熊本 11
⑫	B-6	熊本	事例番号	熊本 12

⑬	B-7	熊本	事例番号 熊本 13
⑭	B-8	熊本	事例番号 熊本 14
⑮	B-9	熊本	事例番号 熊本 15
⑯	B-10	熊本	事例番号 熊本 16
⑰	B-11	熊本	事例番号 熊本 17

#### C 建替え事例

⑱	C-1	仙台	事例番号 仙台 18
⑲	C-2	熊本	事例番号 熊本 19
⑳	C-3	熊本	事例番号 熊本 20

#### D 調査時点未確定事例

㉑	D-1	熊本	事例番号 熊本 21
㉒	D-2	熊本	事例番号 熊本 22
㉓	D-3	熊本	事例番号 熊本 23

## 2 被災マンションにおける再生のプロセスの概要

### 2.1 被災直後の対応

#### 2.1.1 事前準備

- ・住民への連絡網の確立

管理組合は管理会社とともに日頃より区分所有者の連絡先（携帯電話、メールアドレス）を確認しておく必要がある。

#### A-3（熊本3）の事例

理事長が持つ組合の携帯電話に区分所有者の携帯電話番号、携帯メールアドレスが登録されている。

- ・防災マニュアルの作成

- ・ 仙台市は平成31年1月「分譲マンション防災マニュアル作成の手引」を発行して管理組合に防災マニュアルの作成を呼びかけている。
- ・ 福岡マンション管理組合連合会では、「福管連防災マニュアル」を作成販売している。地震だけでなく水害、台風、竜巻等の自然災害に備えたマンションの対策を含む。
- ・ 熊本管理組合連合会では防災キットを作成し、この中には災害発生時に直ちにすべきこととして、「防災用具を集める。」、「住民を救助する。」、「二次災害を防止する。」、「トイレを設置し、飲み水を確保する。」の四つのミッションをカードに記載したものが入っており、これを声かけられる住民に渡して直ちに動けるように工夫されている。

### 2.1.2 当日の対応

- ・避難の必要性の判断 → 避難所に避難する。

↓

- ・災害情報の収集
- ・避難所の開設

#### 熊本3のマンションの事例

部屋にすることが不安な高齢者等のため、集会室を利用して寝泊りできるようにして、一週間、役員の方々がボランティアで炊き出し等の活動をした。10人が利用したとのこと。

井戸水を開放して飲料水確保した。

- ・住民の安否確認
- ・震災直後、管理組合役員が中心となり、連絡網及び防災マニュアルに従って、区分所有者の安否と所在を確認する。

管理会社が名簿を渡さないというマンションがあった。普段から管理組合で名簿を確保している必要がある。緊急時の連絡先を記載した名簿が必要。

### 2.1.3 翌日以降の対応

- ・建物の被害確認・写真撮影 → 二次被害防止対策

余震が収まった時点で、管理会社の協力を得てマンションの被災状況を確認する。具体的には住戸内（専有部分）と外壁、廊下、階段、バルコニー、エレベータ、エキスパンション等（共用部分）の被災状況を写真撮影し、記録に残す。

- ・管理会社へ連絡

- ・被害判定 : 応急危険度判定、地震保険の判定、罹災証明

震災直後に二次的災害を防ぐために応急危険度判定が行われる。その後、被害認定調査が実施され、その被災状況に応じて行政より罹災証明の判定が行われる。

罹災証明判定や地震保険の被災判定と管理組合自ら調査した被災状況とに齟齬がある場合には、市町村又は保険会社に対して再調査を求めること。また、罹災証明で全壊と判定されたからと言って、修復や復旧が不可能であるとは限らない。

- ・マンションに関する情報収集

住戸の被害については一般住戸についての対応が優先され、被災マンションに対する行政の対応は遅れがちである。

平時より、マンションの管理について熱心に取り組んでいる自治体は未だ多くないために、地震等の災害が発生した場合の対応についての情報は、(公財)マン

ション管理センター、(一社)再開発コーディネーター協会等から得るほか、地方都市の場合は管理組合団体、マンション管理士団体、弁護士会からの情報もあためよう。仙台、熊本では、東北マンション管理組合連合会、熊本管理組合連合会、東北マンション管理士会が貴重な役割を果たした。

**課題**

- ・マンションについては相談窓口の整備が遅れている。
- ・罹災証明の交付もマンションについては忘れられている。
- ・マンション住民向けの案内が欠落。

地震発生から2ヶ月以上経ったH28.6.29現在の熊本市発行の被災者支援制度の案内第4版にもマンション住民に対する案内は掲載されていなかった。

ただし、仙台も熊本も暫くしてから見違えるように改善された。参考のために、以下の資料を本報告書の末尾に添付する。

- ① 仙台市「住宅の応急修理制度における区分所有マンション共用部分への適用について」 資料②

マンションの応急修理制度の利用について分かり易く解説されている。

- ② 熊本市「災害救助法による「区分所有マンションの応急修理」について」

仙台市と同様に分かり易く解説されているが、応急修理整理表が例示されておりに活用的である。資料③

- ③ 熊本市宅地復旧支援事業の実施について

マンションの敷地の液状化被害は災害救助法の対象外であるために東日本大地震以来問題となり、特別に支援策が講じられたが、熊本市においても平成29年4月から宅地復旧補助金が交付されることになった。資料④

- ④ 熊本市被災マンションに対するアドバイザー派遣事業補助金交付要綱

平成30年6月1日、被災マンションの再建に向けては、管理組合の要請でアドバイザーを派遣する経費について補助金が交付される要綱が施行された。この制度を利用して、管理組合の中で補修か解体かで意見が対立して膠着状態となっていたB-9のマンション(熊本15)にマンション管理士が派遣され、公費解体の申請期限の締め切り間際で全員一致の解体合意が成立した。この要綱は平成31年3月31日に廃止されるが、今後、管理不全マンションへの対応として続けられるべき制度である。資料⑤

- ⑤ 熊本市被災マンション再生検討事業補助金交付要綱

平成30年6月1日、被災マンションの再生に向けた調査・検討を行う段階において必要となる費用の一部を補助する制度が整備された。熊本では、本調査時点で、再生に向けての合意形成がとどまっている3マンションがある(熊本21ないし23の事例)。これらのマンションで合意形成を進めるには専門家の適切なアドバイスが必要であり、その経費を補助することは重要である。資料⑥

## 2.2 理事長・理事会の対応

- ・理事会招集 : 理事会崩壊 → 新理事(仮理事)の選出

↓

- ・復旧組織の立ち上げ
- ・被害調査の依頼 : 建物・設備、地盤
- ・予算措置
- ・専門家の支援

↓

再生方針の策定へ

### 課題

- ・管理規約において緊急対応が可能な体制となっているか。2016年改訂の標準管理規約では、この点に留意して、以下のように規定されている。

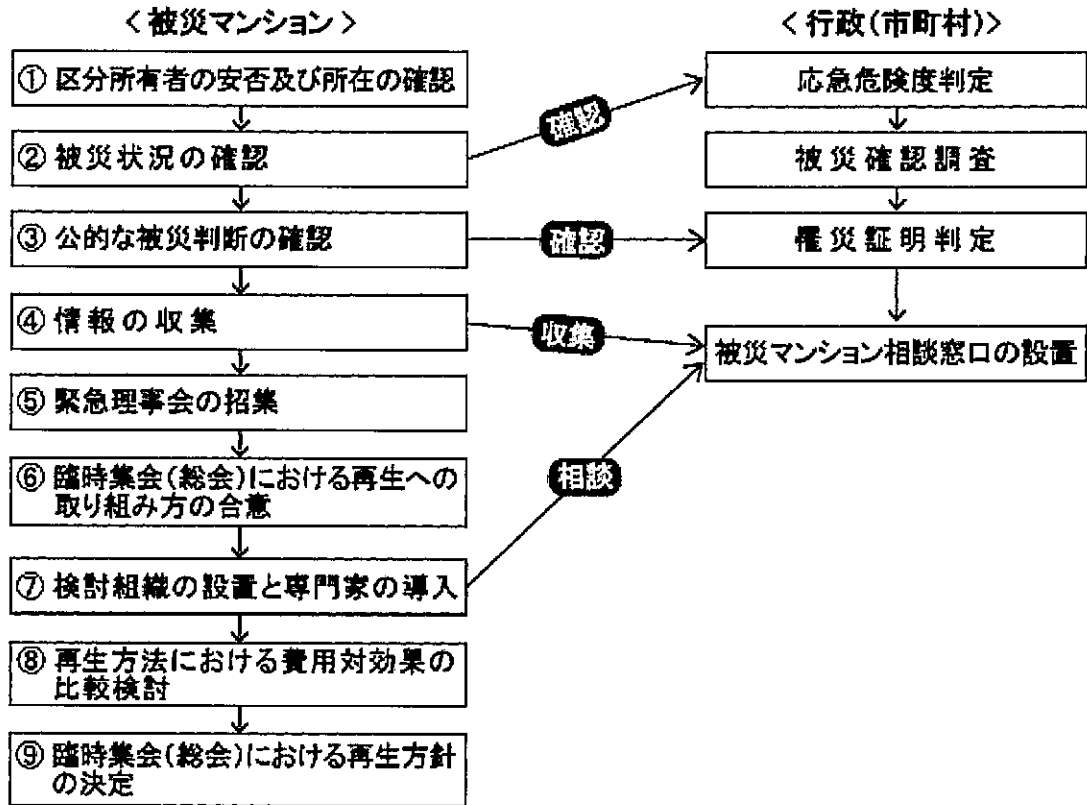
第21条 理事長は災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

- ・しかし、現実に予想される緊急事態では、理事長自体が不在になることが想定され、また、保存行為だけでは解決にならないケースも予想され、一定の額の範囲内では補修も認める等の規約案も考えられる。

## 2.3 再生方針の決定

### 2.3.1 被災直後の対応から再生方針の決定に至るまで

#### ■ 被災直後から再生方針の決定までの流れ



#### 2.3.1.1 緊急理事会の招集

震災発生から余震がある程度収まった時点（震災発生から約2か月を目処）で緊急の理事会を招集し、今後の再生に向けての進め方について協議、検討する。

理事会では、罹災証明の判定結果や被災状況の目視より、再生方法の進め方（検討組織の設置、専門家の導入、検討資金の拠出方法等）について検討する。専門的な知識が必要となるため、各種専門家（弁護士、建築士、再開発プランナー、マンション管理士等）に相談しながら、検討を行うことが望ましい。

#### 2.3.1.2 臨時集会における再生に向けての取り組み方の合意

理事会で再生方法の取り組み方を取りまとめたうえで、管理組合の集会（総会）における議案として提起し、決議（普通決議）を得る。

理事会の諮問機関として検討組織（一般的には「再生検討委員会」等と称する。）を

設置する。

検討資金の拋出方法としては、原則、管理費又は修繕積立金から支出することになりますので、管理組合の集会（総会）において使途、予算額を定め、決議（普通決議）を得る。検討資金の主な使途は、専門家への委託費、検討組織の運営活動費等である。再生方法の比較検討を進めるに当っては、専門的な知識、情報が必要となるため、専門家に依頼（委託）することになる。専門家の導入に際して、国や市町村においてコンサルタント派遣制度（補助制度）等が設置されることもあるので理事会が中心となり情報収集に努める。

#### 2.3.1.3 検討組織（再生委員会等）の設置と専門家の導入

検討組織（再生委員会等）は区分所有者の中から委員を募り、公正公明な構成と運営を目指す。検討組織が各種再生方法について比較検討を進めるに当って、専門家の導入が必須である。専門家の指導、助言を得ながら再生方法の検討を行うことになる。

専門家の導入に際しては、検討組織（再生委員会等）を牽引し、再生方法全般的に知識を有する専門家（コーディネーター）を選定したうえで、個々の専門的知識を有する専門家（弁護士、建築士、マンション管理士、司法書士等）の協力を得ながら、専門家集団を組織していくことが望ましい。

再生手法について検討を始める前に、建物の被災状況を客観的に把握する必要がある。専門家（建築士）の協力を得て、応急危険度判定や罹災証明判定を参考にしながら、建物の被災調査を行う。

居住者の人命にかかわる項目である構造安全性（基礎沈下、傾斜、構造躯体の破損、共用部分の損傷等）に注力して建物調査を行う。

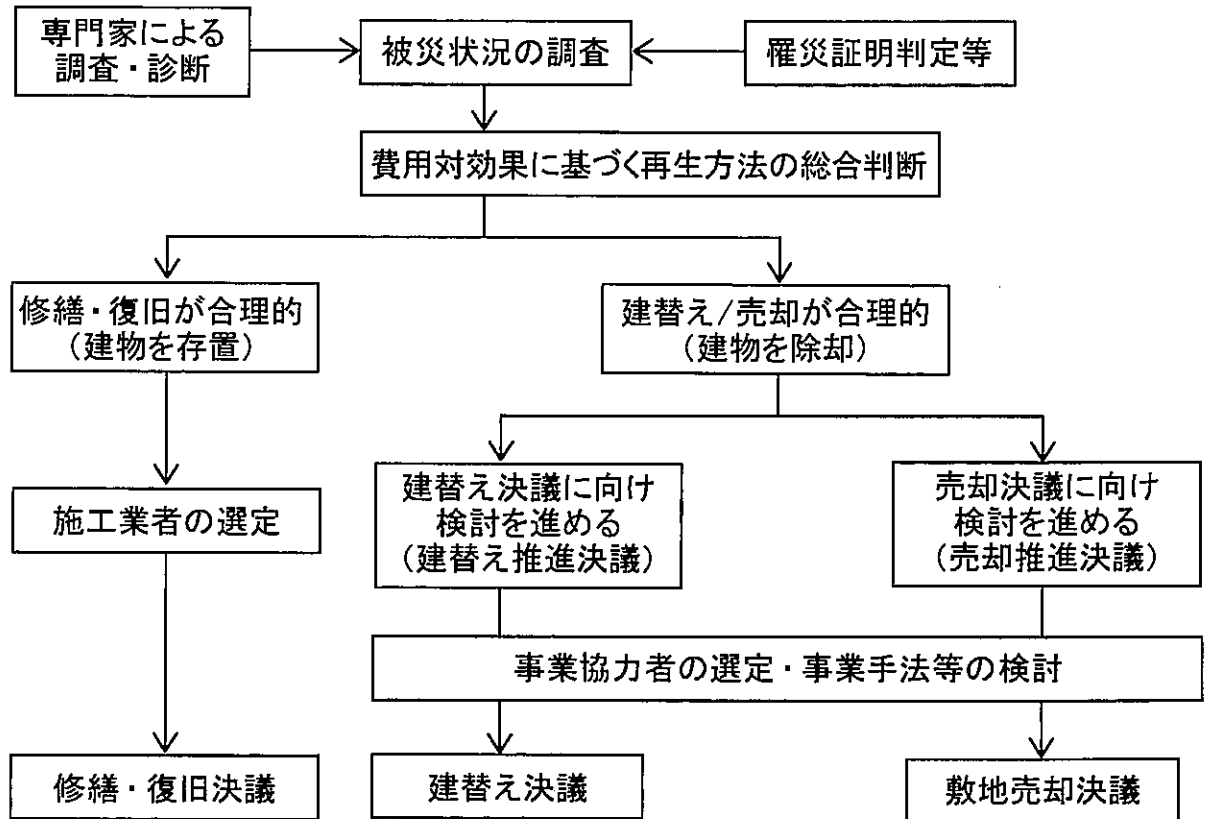
#### 2.3.1.4 再生方法における費用対効果の比較検討

検討組織（再生委員会等）では、各再生方法（修復、復旧、建替え、敷地売却）における区分所有者の合意形成の要件、改善効果、所要費用等を比較検討したうえで、当該マンションの再生へのメリットとデメリットを整理する。

被災状況や敷地条件等により現状の建物を残したままでの再生方法（修復、復旧）が不可能な場合には、その理由を明確にする。

検討組織（再生委員会等）では、再生方法における費用対効果の比較検討結果を説明会や広報等を通じて区分所有者に広く周知する。

■ 再生方法の総合的な検討の流れ



2.3.1.5 臨時集会における再生方針の決定

検討組織（再生委員会等）では、再生手法の費用対効果結果に基づき、区分所有者に対してアンケート（意向調査）を実施し、区分所有者が再生方針に関する意向や再生に向けての不安点を把握する。このアンケート結果を踏まえ、検討組織（再生委員会等）では再生に向けての方向性案（再生方針案）を取りまとめ、理事会に答申する。理事会では、その答申を受けて、管理組合の集会（総会）において再生方針決議（修復推進決議か復旧推進決議か建替え推進決議か敷地売却推進決議）を行う。この決議は、被災マンション法及び区分所有法に規定されている法的な決議ではないため、普通決議となる。但し、区分所有者にとって重要な意思決定であるため、区分所有者の4分の3以上の同意を得られるように合意形成に努めることが肝要である。

今後の法的な再生方法の決議に向け、計画組織の設置（現検討組織の解散）、計画資金の拠出方法等について再生推進決議に併せて承認を得る必要がある。



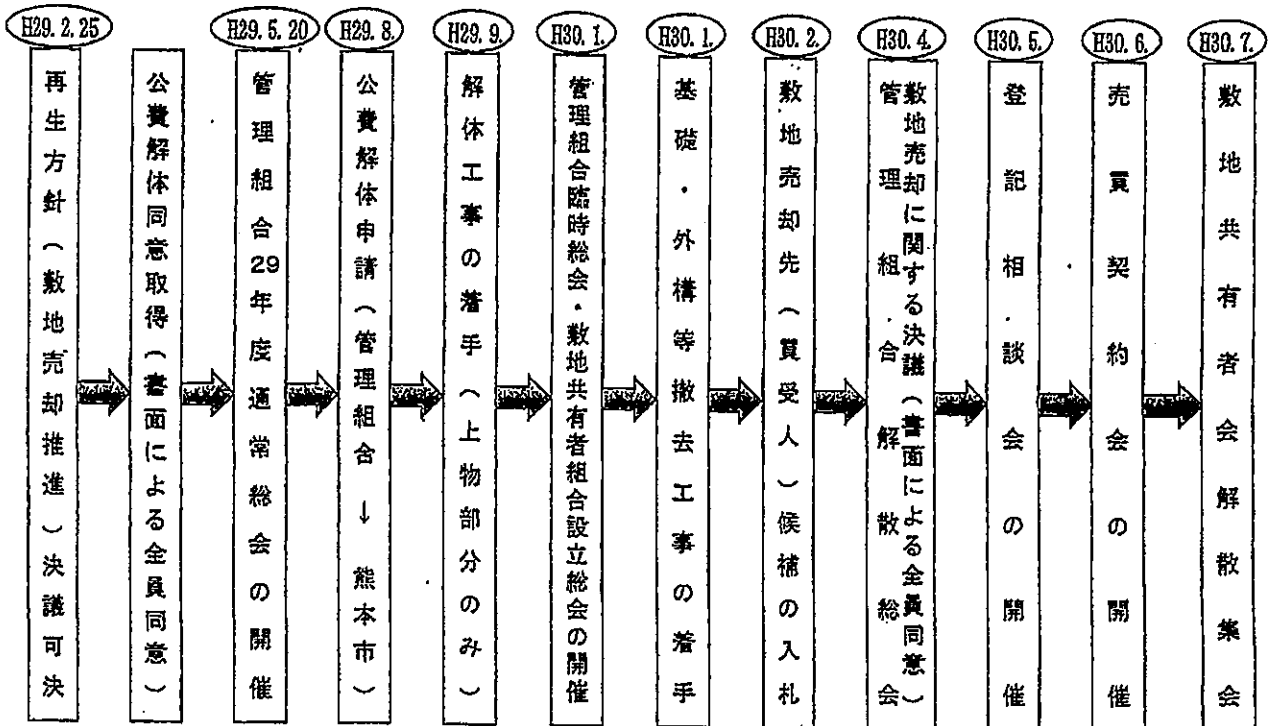
### 2.3.2 総会に向けて

- ・答申の作成 → 議案作成
- ・決議要件の確認
  - ・損傷 → 普通決議
  - ・小規模一部滅失 : 復旧 → 普通決議  
建替 → 4/5 決議
  - ・大規模一部滅失 : 復旧 → 3/4 決議  
建替 → 4/5 決議  
建物・敷地売却 → 4/5 決議  
建物取り壊し・敷地売却 → 4/5 決議  
建物取り壊し → 4/5 決議
  - ・全部滅失 : 再建 → 4/5 決議  
敷地売却 → 4/5 決議

### 2.3.4 熊本 11 のマンションの例

被災から 2 年 3 ヶ月後には敷地売却を実現して分配も終わった 熊本 11 のマンションは、管理会社からの紹介で当初からコンサルタントが入って再生を進めてきた。解体、売却ともに全員合意で進められてきているが、コンサルタントの指導のもとに前述の手続が着実になされてきた成果である。

#### 「熊本 11」の敷地売却手続きの流れ



### 3 再生方法の各論

#### 3-1 補修

被災マンションの多くは、区分所有法第 61 条 5 項の「大規模滅失」に至らない損傷であり、普通決議で再生が可能である。しかし、地震の被害は一見すると非常に大きな被害を受けているように見えるために、専門家の判断を仰ぐことが肝要である。

熊本 1 ないし 4, 6 のマンションは、補修で再生したマンションであるが、いずれも初期の段階で専門家のアドバイスを受け、早いところでは、熊本 4 のマンションは、地震のあった年の 12 月に補修工事が完了している。

##### 3-1-1 補修において注意しておくべき項目

補修において注意しておくべき項目は以下の点である。

- ・被害の調査
- ・補修工事の仕様の確定
- ・業者選択、見積もり合わせ
- ・資金の確保 修繕積立金、地震保険金、応急修理制度の利用  
融資（住宅金融支援機構の災害復興住宅融資の利用）
- ・専門家の支援

##### 3-1-2 課題

熊本地震の被災マンションでの補修工事の事例では、工務店において被災マンションの修復の経験が無いことから来る工事の拙さ、建物の安全性を確認できる建築専門家の不足が言われている。地方都市に発生する災害であれば今後も起こりえる問題であるが、一時的にも技術者、専門家の全国的な応援体制の確立が必要と思われる。

マンションの被害は安全に関わるものでない被害であっても、多額の工事費用が必要である。熊本 1 ないし 4 のマンションでは、約 1 億円から約 1.79 億円までの工事代金となっている。しかし、地震保険は半損あるいは一部損であって、その額は少ない。東日本大地震の時と同じく、熊本地震においても地震保険の被害の査定の際に主要構造部の解釈について柱と梁の被害が強調され耐震壁、基礎の被害が軽視されている傾向が見られた。

資金不足について、応急修理制度の利用をうまくしているマンションが見られた。この制度を利用して、熊本 1 のマンションでは 6,278 万円、熊本 2 のマンションでは 2,702 万円、熊本 4 のマンションでは 2,500 万円を補修資金として利用している。この制度を利用して共用部分の補修資金に回すには、それなりのテクニックと区分所有者の理解が必要である。仙台市と熊本市では、マンション向けの応急修理制度の解説リーフレットを発行し（添付資料②③）、管理組合に便宜を図っている。熊本市の発表によると 170 棟のマンションがこの制度を利用して共用部分の修理をしたとのことである（添付資料④）。しかし、本来は、この制度自体を、管理組合が使いやすいように改善する必要がある。

## 3-2 復旧

### 3-2-1 復旧

建物の一部が滅失するような被害を受けた場合は、区分所有法第 61 条に従って復旧工事をするようになる。同条では、建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分が滅失したとき（小規模滅失）とこれを超えた場合（大規模滅失）とで対応が変わってくる。

小規模滅失の場合は、区分所有者による復旧も可能であり、管理組合が復旧する場合は過半数決議で足りる。しかし、大規模滅失の場合は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数決という決議が必要である。

また、この決議に賛成しなかった区分所有者は、賛成した区分所有者あるいは賛成区分所有者が定めた買取指定人に対して買取請求権を行使することができる。

このような制度であるため、まず、大規模滅失か小規模滅失であるかの見極めが重要になってくる。

大規模滅失になるような事例であれば、建替えか解体かの選択になることが多いと予測され、阪神・淡路大震災以来、明確に復旧工事として決議がなされてきた事例が余りなく、また裁判になった事例も一マンションだけである。ところが、熊本地震では、熊本 21, 22 のマンションが、要件を十分に検討しないまま復旧という言葉を用いて決議をしてしまったことから、反対者から多数の買取請求権が行使されることとなり、未だに再生の道が決まらない一因となっている。

### 3-2-2 復旧決議の要件=大規模滅失の認定

大規模一部滅失か小規模一部滅失かは、区分所有建物の価格の 2 分の 1 超に相当する部分の滅失か否かで判定される。すなわち、現在の建物の時価と滅失前（被災前）の建物の時価との比較で決まることになる。この時価の算定は実際には難しく、阪神大震災の時には日本不動産鑑定協会不動産カウンセラー部会が作成した簡易的なマニュアルが使われた。これは、被災前の時価については再調達価格に現価率（1 から耐用年数による減価率、観察減価を控除したもの）を乗じたものとし、被災建物の価格は被災前建物価格から復旧費用を控除した額に一定の修正を掛けたものとしている。これは被災建物については取引事例、収益事例が乏しいという理由で、原価法による積算価格記だけで判定しようとするものである。従って、マンションの維持管理の履歴は全く考慮されないから、高経年のマンションでは少額の復旧費用でも滅失度が 2 分の 1 を超えてしまうという問題がある。

このマニュアルは、現在は公開されていないため資料⑧として末尾に添付する。23 年前のものであるため、改めて日本不動産鑑定協会において現代版を作成することを期待する。添付の資料⑧は、熊本 21, 熊本 22 のマンションにおいて復旧決議の要件が満たされているかどうかを検証するために、このマニュアルをより利用し易いように改良したものをを用いた滅失判定報告書である。参考のために添付する。

### 3-3 公費解体

#### 3.3.1 公費解体制度とその適用条件

公費解体制度は、廃掃法第22条に基づくもので、これにより、国の「災害等廃棄物処理事業費国庫補助金交付要綱」に基づき、市町村が行う損壊家屋等の解体・撤去業務は、震災廃棄物等の処理事業の一環としてできるようにしたものである。東日本大震災では、平成23年5月2日に前記要綱を改正して「東日本大震災により、市町村が解体の必要があると判断した家屋・事業所等であって、災害廃棄物として処理することが適当と認められるものについて市町村が行う解体、収集・運搬処分」について、国庫補助対象事業を拡充し含めることとした。

仙台市においては平成23年5月23日から申請受付を開始し、同年6月10日から工事を開始し、受付から1年4ヶ月後の平成24年9月28日に受付を終了、受付開始から2年9ヶ月後の平成26年2月28日にすべての解体・撤去が完了した。

熊本地震についても同様に解体について国庫補助の対象となり、公費解体の受付は平成28年6月から始まり、受付期限は当初は平成29年3月31日であったが、受付から1年4ヶ月後の被災マンション法の有効期限である平成29年10月4日まで延長され、18棟が申請されたが、15棟が認められ、受付から2年4ヶ月後の平成30年10月22日に全ての解体・撤去が終了した。

公費解体が認められる条件は以下の通りである。

- ① 家屋であること
- ② 所有者が個人または中小企業基本法に定める中小企業者であること
- ③ 罹災証明において全壊または大規模半壊と判定
- ④ 解体・撤去の対象は家屋の地上部分
- ⑤ 家屋の一部のみを解体・撤去することはしない。
- ⑥ ライフラインの切断は所有者等が負担
- ⑦ 分譲マンションの場合は区分所有者全員の同意が必要。

仙台市では、上記⑦の条件は、一般的に共有家屋に比べ困難であるとし、申請があった場合は全員同意を基本としながらも相続手続未完了や区分所有者との連絡が取れない場合などは、区分所有者の親族の同意をもって居住者の同意に代えることを認めるなど柔軟に対応するとした（「日本大震災における震災廃棄物処理の記録」（仙台市）201頁）。

なお、被災マンション法の改正により、区分所有者及び議決権の5分の4以上の多数決で建物を取り壊す決議が出来ることになった（同法11条）が、災害指定が平成25年7月31日であったことから仙台では適用事例はなかった。

上記改正により、公費解体について、前記⑦の全員合意の条件は取り壊し決議の成立に代わると思われたが、熊本市は、全員の合意書提出という条件を崩すことはなかった。その理由は建物の取り壊しに伴う専有部分内に存在する動産の所有権侵害にこだわったか

らである。熊本市は、公的な書面では明らかにしていないが、添付資料⑨は、折田泰宏弁護士、稲岡良太弁護士が熊本市の担当者が口頭で表明した見解を書面化したものである。

### 3-3-2 課題

#### 3.3.2.1 被災マンション法の解体決議との関係

被災マンションの公費解体制度における適用条件において、熊本市のように区分所有者の全員合意が必要とする考え方が定着するとすれば、被災マンション法において解体を多数決で決議できることとした意味はほとんど無くなってしまうことになる。

公費解体は環境省の所管であるが、その要件については自治体の裁量に任せているとのことである。具体的に管理組合がどこまで手続を進めれば、同意書なしで良しとするか、実際の運用面で、各自治体が柔軟な対応をすることで多くは解決されていると思われる。

しかし、この点は被災マンション法改正時には議論されていなかった課題であり、公費解体の適用条件だけの問題に留まらない。解体決議が適法になされたにも拘わらず居座って退去しない区分所有者に対する対応の問題も含めて、立法的あるいは司法的解決を図る必要がある。

なお、公費解体は敷地上にあるものの撤去への補助金であり、地下構造物については区分所有者の負担となることに注意しておく必要がある。制度上致し方ないとしても、地下部分の撤去費用について、何らかの公的援助が必要である。

### 3-4 被災マンション法による再生

#### 3-4-1 被災マンション法の再生メニューの概要

区分所有法では、建物が滅失した場合には区分所有法の適用がなくなるため、多数決による建替えはできなくなるとともに、敷地は通常の共有状態となるため、それぞれの区分所有者から共有物分割の申立をすることができる。

また、大規模一部滅失の損害を受けた場合には、そのような状態を6ヶ月放置すると、区分所有者は誰でも他の区分所有者に自分の区分所有権を買い取るように請求することができる。このようなことになれば、区分所有者がまとまってマンションの復興を図るといったことはできなくなります。

そこで、被災マンション法（正式な名称は「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」）が制定され、建物が滅失しても政令施行日から3年間共有物分割の請求が禁止されるとともに、敷地共有者の5分の4以上の多数でマンションの再建をするか、敷地の売却処分ができるようになった。団地の一部の建物が滅失した場合の建替え決議の制度も整備された。また、大規模一部滅失の損害を受けた場合にも、政令実施日から1年間、買取請求権の行使が禁止されるとともに、多数決により、建物敷地売却処分、建物取壊し敷地売却処分、取壊しの各決議ができるようになった。

東日本大震災では、仙台8、仙台9の二つのマンションがこの制度を利用して、公費解体

をした後の敷地売却について、多数決で売却処分決議をした。

この法律は、政令で災害が指定された場合に有効となる。また、全員の合意が必要であった公費解体も、この法律によって多数決による取壊し決議で可能となった。

区分所有者は、区分所有者の集会で、区分所有者および議決権の価格の各5分の4以上の賛成で、区分所有者において建物を取り壊す旨の決議ができる。この決議では①取壊しに要する費用の概算額、②取壊し費用の分担に関する事項を定めなければならない、①復旧、建替えをしないで、この決議を必要とする理由、②復旧に要する費用の概算を通知しなければならない。

熊本地震による解体については、被災マンション法の解体決議制度を初めて使うものであるが、熊本市の対応で、法改正の意味がなくなってしまったことは前述の通りである。

### 3-5 敷地売却決議

#### 3.5.1 決議の要件

地震で建物が全部滅失したか、人為的に取り壊して敷地が更地になった場合、敷地の共有者はその議決権の5分の4の多数決で再建をしないで敷地を売却することもできる。この決議では①売却の相手方の氏名、②解体代金の見込み額を決議しなくてはならず、敷地の売却を必要とする理由を通知しなければならない。代金は敷地の権利の割合に従って分配される。

区分所有者は、区分所有者の集会で、区分所有者および議決権ならびに敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の賛成で、区分所有建物及びその敷地を一括して売却する旨の決議もできる。

この決議では①売却の相手方の氏名、②代金の見込み額、③売却によって各区分所有者が取得できる金銭額の算定方法を定めなければならない、また、復旧、建替をしないで売却を必要とする理由、復旧に要する費用の概算額を通知しなければならない。

区分所有者は、区分所有者の集会で、区分所有者および議決権ならびに敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の賛成で、区分所有者において建物を取り壊した上で、更地となった敷地を売却する旨の決議もできる。

#### 3.5.2 仙台、熊本における敷地売却決議事例

敷地売却制度については、東日本大震災では仙台8、仙台9の二つのマンションで決議がなされ、熊本地震においても、熊本11、熊本13、熊本15、熊本16、熊本17の5マンションで決議されている。いずれも被災マンション法第5条（全部滅失の場合の敷地売却決議）によるものである。

これは、一部滅失の場合の第9条（建物敷地売却決議）の決議、第10条（建物取壊し敷地売却決議）の決議は、政令指定日から1年以内にしなくてはならず、しかも集会は二ヶ月前に招集通知を発しなければならないことから、事実上、この決議のための準備をす

ることができないこと、また公費解体に期限があり、どうしても解体が先行してしまうことになるという背景がある。

### 3.5.3 課題

敷地売却制度については、以下の課題がある。

#### 3.5.3.1 売却先の選定について

敷地売却制度では、議案として買主と売買代金を明らかにしなくてはならないようになっている。そこで、適正に買主と売買代金を決める方法として、仙台、熊本の事例では、公募、入札という方法が採られているところが多い。参考のために熊本 13 のマンションで使われた入札書を資料⑩として添付する。

しかし、この方法ではあらかじめ敷地共有者側で最低売却価格を決めておくことを意味するものであり、それをどのような方法で決めるのかという問題があり、しかも、その額は集会で承認されていないという問題がある。

敷地売却制度における議案としては、第 1 段階では、最低売却価格についての議案、あるいは幅を持たせた額の提案だけを議案とし、その額をもとに公募あるいは入札して選んだ買主について、第 2 段階で承認を得るという手続にすることが現実的であると思われる。

#### 3.5.3.2 事業法がないことについて

被災マンション法については、区分所有法の建替え決議に関連する建替え等円滑化法のような事業法が整備されていない。

しかし、建替え等円滑化法のような精緻な手続きは、自治体行政にかなり負担になると思われる、被災時の対応策としては馴染まないもので、これを簡略化したもので整備する必要がある。

敷地売却決議については、たちまち必要と思われるのは敷地共有者の集まりの法人化と決議から売却までの期間の敷地所有権の保全の問題である。特に後者の問題は、買主にとって大きな不安材料であり、また買主を見つけにくい理由の一つになっている。

この点について東日本震災において仙台 8、仙台 9 の二つのマンションで、敷地共有者の集まりを一般社団法人法により法人化し、信託法を利用した信託契約により所有権名義を法人に変更する工夫がなされ、熊本においても熊本 12、熊本 13 の二つのマンションでこの手法が利用された。この手法は今後も活用されると思われるので熊本 12 のマンションで利用された信託契約書、社団法人定款を資料⑫⑬として添付する。

## 3.6 合意形成が遅れた事例

### 3.6.1 熊本 22 のマンションの経緯の概要と原因

#### 3.6.1.1 経緯の概要

熊本 22 のマンションは、熊本で震災被害にあった他のマンションの管理組合と比べても、震災直後の動きはかなり早く、熱心に取り組んできたマンションの一つである。

**建物概要**：10階建て鉄筋コンクリート造、66戸、1996年建築、敷地約3000㎡。

**被害状況**：建物が約1/125程度傾斜し、地盤が隆起もしくは建物が沈下したため1階の床スラブが膨れ上がるような状況となった。平屋建てのエントランスホールは大破している。

建物には地下ピットが無く、直に地中に埋められているライフライン（特に排水管）が利用できない状況となった。応急危険度は判定では、「危険」との判定を受け、ライフラインが使えないことから、全員が建物から避難する事態となった。

しかし、震災後数か月を経て、1階の専有部分の区画内に仮設の排水管を新たに設置することやエレベータを再稼働させることができ、2階以上の住戸は住めるようになった。

そして翌年（2017年）の1月には復旧決議と称する決議が行われた。

しかし、決議の反対者等から買取請求が出され、現在（2019年1月時点）、さらに66人の全区分所有者の内9名から決議時の理事に対して買取請求が出されている。

また、復旧の工事については、決議内容にあるエントランスホールの建替え改修が前提となっていたが、施工会社の説明から建築確認申請の手続きが進められないことが判明し、工事に着手できない状況のままで半年以上経過した。

2017年秋には、施工会社への依頼を正式に解消し、理事会は、年末に申請期限が差し迫っていた公費解体を求めることに方向を切り替えて公費解体に向けて同意書確保に動いたが、1割弱の区分所有者から同意書が得られず、公費解体を断念した。

2018年に入り、国土交通省のマンション再生補助制度を活用し、コンサルタントが関与しながら再生方向について1から再検討を進めることとし、現在、再び解体の方向で再生を進める提案が管理組合になされている。

### 3.6.1.2 熊本22のマンションの再生が頓挫し、再生方向が定められなくなった理由

再生が進まないのには、いくつかの理由・原因があげられ、時間経過とともに複雑化してきている状況にある。

まずは、再生方向が定められなかった主な理由としては以下の5点が挙げられる。

#### (1) 専門家の不在

再生に関与したN社の適切でない判断・提案が再生方向に混乱をもたらした。

##### ① 震災直後の排水管やエレベータの応急復旧

震災直後に管理会社の紹介によりN社という一般財団法人が、補修による再生についての提案を行い、理事会としてはN社を信頼・支持し、N社による復旧（補修）工事実施の決議にまで至っている。

震災直後の応急対応においては、このN社の提案により、壊れた地中埋設の排水管の取り換えは時間、費用が掛かるため、1階の専有部分区画と自転車置き場の共有区画に仮設の排水管を露出で設置し、2階以上の住戸の排水ができるように工事を行った。



通常、区分所有の専有部分区画や共用部分についての知識があれば、専有部分区画内に上部階の排水管をむき出して通すような発想はあり得ないところである。排水管のために専有部分の空間を奪われた1階の区分所有者に対しては、補修工事に入る前の6か月程度の期間の仮使用としての了解を得たものであるが、その約束は守られていない。

また、傾斜した建物でのエレベータの稼働については、設置したメーカー系メンテナンス会社は動かさないとの判断を管理組合に示したが、管理組合が新たに独立系のエレベータメンテナンス会社と契約し、稼働させたことで、上層階の住民は不自由なく住むことができるようになった。

このような経緯で、マンションに住む区分所有者が半分、住めなくなった1階区分所有者や危険等の理由で転出した区分所有者が半分と、区分所有者が居住・非居住と二分されることになり、その後の意思形成の困難さを招く一因となった。

## ② 大規模滅失か小規模滅失かの判定のない復旧（補修）決議

平成29年1月27日、区分所有者及び議決権の3/4以上の賛成で「復旧」決議がなされた。しかし、建物が傾斜している現況についての基礎や杭の実地調査・検証がおこなわず、傾斜したままの補修であった。

しかも、「復旧」決議とされてはいるが、その内容は、補修工事の実施と工事業者の確定と補修費用（増減15%程度）の承認がなされただけで、大規模滅失か、小規模滅失に該当するのかの判断がされていなかった。そのため、国交省の補助事業により、支援に入ったコンサルタントの指導で不動産鑑定士の意見を求めた結果、大規模一部滅失の復旧決議に該当せず、普通決議で行える小規模滅失に過ぎなかったことが判明した。

そもそも法61条に基づく決議を行う場合には、どの法律の適用を受けて行っている決議であるかを明記しておく必要があると考えられ、また、大規模一部滅失に該当する復旧決議であるのなら、買取請求に対して対応できる買取指定者の指定等の体制を整え、また買い取り額などについて不動産鑑定による意見などにより一応の目安をもち、決議後の混乱を防止しておく必要があった。

「復旧」決議にかかわった事業者（管理会社・N社）や管理組合は、法61条に基づく復旧決議であるとの認識はなく、大規模滅失の復旧決議に該当するかについての検証がなされないまま決議がなされた結果、決議後、買取請求が乱発し、多くの訴訟が提起される結果となった。

## (2) 資金不足

### ① 積立金不足

震災の数年前に大規模修繕工事が実施されており、被災時点で積立金約1900万円、戸当たり30万円弱程度しか残されていなかった。

### ② 地震保険に未加入

地震保険の加入を震災の数年前に取りやめていた。そのため、他のマンションに比べて、震災直後の現況調査や専門家への相談依頼などの費用負担ができず、また、復旧工事に使える予算も限られることとなった。

地震保険に加入していたら、調査や復旧工事に保険金が充当でき、資金不足による判断未定の状況からはもう少し進展していたのではないかと思われる。

### ③ 買取請求者等からの管理費積立金の未収

また、現在、買取請求者及び1階の区分所有者から、管理費積立金を徴収しておらず、管理組合会計の収入が大きく下がってきている。

管理費積立金の負担について、今後買取請求者と買受者との間で、また、管理組合と1階区分所有者の間でどのように負担するかも課題となる。

### (3) 杭と基礎・建物の状況について現地調査の未実施

前項の資金不足と関連するが、資金不測のため、基礎・杭の実地調査を行えなかった。基礎・杭の状況がわからず、建物の安全上の評価について、区分所有者の意識を二分する原因となった。

### (4) リーダーが不定（不在）

役員は任期2年で理事長は毎年交代であり、2年以上理事としてかかわっている人がいない。理事長に負担が多くかかるため、継続してリーダーとなることができる人はなかなかいない。

### (5) マンション開発事業者（売主、建設業者、設計事務所）の不存在

このマンションでは、売主、建設業者、設計事務所のいずれも消えてしまっていた。存在していれば、少なくとも道義上、マンションに対し様々な支援をしてくれる可能性があった。また、損傷の原因によっては、いくらかの賠償金を負担してくれる可能性もあった。

## 3.6.2 復旧対応の失敗事例～ 熊本21のマンション～

### 3.6.2.1 復旧決議の経緯

熊本21のマンションの管理組合は、震災から約4カ月後にジャッキアップ工事による復旧を決議した。

その後、理事会及び復興対策委員会が中心となり、ジャッキアップ工事による復旧の実現に向けて検討を重ねた結果、復旧工事費が当初の概算（約2億円）を大幅に上回ることが判明し、区分所有者の理解を得ることができず、再生の目処がたたない状況に陥った。

更に、ジャッキアップ工事の施工方法について詳細な検討を行ったところ、敷地形状よりジャッキアップ工事の施工そのものが実現不可能であるということも判明し、震災から2年以上も経過した時点で復旧を諦め、建替えか敷地売却かの何れかを選択せざるを得ない事態となった。

### 3.6.2.2 再生が頓挫し、管理不全に陥った理由

### (1) 専門家の不在

当管理組合は、震災直後、元施工会社に復旧方法を相談してみたが、消極的な対応で協力を得られなかった。その後、管理組合は地元建設会社に相談し、その業者からのジャッキアップによる復旧工法と概算工事費の提案を受け、管理組合総会で再生方法の意思決定を行った。

ジャッキアップ工事の実現に向けて検討する段階においては、専門的な知識や情報が必要であり、管理組合の理事や委員が自ら工法や工事費の精査を行うには限界がある。言うまでもなく、ジャッキアップという特殊な工事には、知識と経験のある専門家の指導、助言が必須である。

しかしながら、当管理組合がジャッキアップ工事に精通した専門家を導入せず、地元建設会社の提案を鵜呑みにして進めたため、震災から2年以上の時間を費やしたあげく、ジャッキアップ工事の施工不可という結果に至った。

### (2) 再生方法の検証不足

当管理組合は、各再生方法（復旧、建替え、敷地売却）の費用対効果を具体的に比較検討せず、ジャッキアップ工事による復旧を決議した。

最初からジャッキアップ工事による復旧ありきで進めるのではなく、他の再生方法（建替え、敷地売却）も視野に入れて、どちらが当マンションの再生として相応しいか比較検討する必要があったのではないと考える。

各再生方法のメリット、デメリット、改善効果、所要費用、工法等について総合的に検討することにより、ジャッキアップ工事による復旧の実現性が確認できたのではないかとと思われる。

## 4 まとめ

### 4.1 全般的な課題

国においても自治体においても、大都市の一部の自治体を除いて、都市計画、防災対策、住宅政策の中にマンションの存在がないがしろにされている現状がある。この結果、被災時における被災者支援では、マンションの居住者、管理組合はラインから外されてしまうという現象が発生している。熊本市でも例外でない。例えば、地震発生から2ヶ月経っているにも拘わらず、熊本市の発行による支援制度のメニューの第4版（2016年6月9日発行）には、マンションの区分所有者、住民、管理組合に対する案内は全く記載されていない。

今後大都市では大規模なマンションの被災が発生することが確実な状況で、国、自治体において、この実態を早急に改める必要がある。

## 4.2 法制度上の課題

### 4-2-1 公費解体制度の課題

熊本大地震は、被災マンション法改正法による解体決議を最初に経験するものであった。結論的に言えば、公費解体制度適用の条件との調整が出来ていないために、この制度は有効に機能せず、利用したマンションは2マンションにとどまった。

同法改正の際の法制審議会での審議では、「現時点では、取壊し決議と公費解体制度の問題は、公費解体制度が全員の合意が必要となっているため、取壊し決議が先行して、売り渡し請求を経て全員合意の状態にならないと申請できない。この制度が、取壊し決議制度が導入されたことにより変わるのかどうかは現時点では何とも言えない。」と説明されていた(第三回会議議事録 1 2 頁岡山忠弘法務省民事局参事官の発言)。

公費解体が認められる現在の条件は前述した通りである。

さらに、熊本市は、抵当権者、賃借人の同意書提出を必要とし、取壊し決議があつたとしても全員の合意書が必要であるとしている。合意がない場合は売渡請求権の行使と代金の供託まで要求している。しかも、動産所有権の放棄書の提出を求めている。

実際には、熊本市は、取り壊し決議の成立時点において申請を受理し、売り渡し請求権の行使の結果全員の同意書が揃った時点で確定するというような柔軟な対応がなされているようである。また、仙台市では事情により全員の同意書を必要とせず、また抵当権者の同意は不要という柔軟な対応をしていたとのことである。

しかし、公費解体の申請期限が短く、適用対象が比較的広く認められていることなどから、管理組合において再生方針について十分な検討をせず、補修で対応できるにも拘わらず公費解体を先行させてしまう事例が阪神・淡路大震災の時から多く見られた。一方、慎重な検討をして解体の結論を出したものの、申請期限が経過してしまつて公費解体の恩恵を受けられなくなった被災マンションもある。

このような問題を認識して、マンションについての公費解体制度は、適用の条件、申請期限及び被災マンション法の取り壊し決議との関係等について見直す必要があると考える。

### 4-2-2 被災マンション法の課題

#### (1) 被災マンション法における大規模一部滅失の適用期限の延長の必要

大規模一部滅失の場合は、同法第9条、第10条、第11条の各決議は政令指定日から1年以内とされている。東日本大震災における事例では、敷地売却決議だけでも決議から売却金の配当まで、最も早かった仙台8のマンションでも2年を要している。このマンションでは全員合意による公費解体を先行したことから、被災マンション法では全部滅失として適用期限が政令指定日から3年となったことから救われた。建物敷地売却決議を考えていたなら到底間に合わなかった。

大規模一部滅失の場合の建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議につ

いても、方針の決定、資料の準備、業者の選定等に全部滅失の場合と同様に大変な時間を要し、しかも、法律上、総会は2ヶ月前に招集通知を発しなければならないから、議案を確定し、資料を揃えるには10ヶ月しかないということになる。1年の適用期限は事実上相当無理があり、大規模一部滅失の適用期限の延長の必要がある。

## (2) 売却決議事項の緩和

被災マンション法の建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、敷地売却決議では売却の相手方の氏名、売却代金の見込み額を決議しなくてはならない。しかし、これでは、区分所有者の承認がないままに相手方候補者、代金額を決めなくてはならないことになり、現実的でない。もし、総会で承認されなければ、また業者を探して、再度決議をやり直さなくてはならないことになる。決議方法を二段階として、第一段階では、売却代金の枠及びその他の売却の条件の設定だけに留め、第二段階で買主、代金額の承認を決議する方法を検討すべきである。

## (3) 被災マンション法の事業法の制定

被災マンション法には、区分所有法の建替え決議をフォローする建替え等円滑化法のような事業法が整備されていない。事業遂行のために取り組まなければならない課題は、資金計画、買主の選定の方法、事業遂行のための組織、決議から売却完了までの長期間、区分所有者間、区分所有者と買主との間の信頼関係を維持するための方策、抵当権対策、賃借人対策である。被災マンションがこれらの課題をスムーズに進めることができるように暫定的にもこれらについて急いでガイドラインを作成する必要がある。

ただし、被災マンションの状況、被災時における自治体側の対応能力を考慮すると、建替え等円滑化法のような行政主体の精緻な手続を内容とする制度設計は適当でなく、簡易なもので良いと考える。

### 4-2-3 被災マンションにおける建替え等円滑化法の利用

2014年6月に改正された建替え等円滑化法では、耐震性に劣るために除却の必要のあるマンションについて多数決による敷地売却処分を可能とする制度を設けたが、この制度を大きな損傷を受けた被災マンションに適用できるようにすれば、被災マンション法の適用期間が経過してしまった被災マンションの対応に利用することができる。

しかしながら、同法は除却の必要のあるマンションの基準について、同法102条において、「地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」としており、この基準は、平成26年国土交通省告示第1006号で「建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条第2項及び第25条第2項の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準（平成25年国土交通省告示第1062号）」とされている（資料⑭）。すなわち、この基準は1981年に改正された現在の耐震基準では「保有水平耐力」であり、1981年以前の旧耐震基準の建物については建物の強度、粘り、形状、経年状況を考慮した耐震指標（ $I_s$  値）

で決まることになるから、地震の被害が全体的には大きくてもその被害が建物の主要構造部以外の非耐震壁、設備、敷地、専有部分にとどまるときは、この基準をクリアしない可能性もある。

従って、改正建替え等円滑化法を被災マンションに適用するようするには、大地震等の災害のために構造又は設備が著しく不良となったマンションも対象とすべきではないかと思われる。その基準については、改正前のマンション建替円滑化法 102 条の「危険又は有害な状況にあるマンション建替え勧告」制度の基準が参考となる。現在は削除されているが、同条には「構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものとして国土交通省令で定める基準に該当する住戸が相当数あり、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションで国土交通省令で定める基準に該当するもの」と記載されている。また、省令では(「マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則」)第 4 2 条において「構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」の判定基準が規定され(具体的には資料⑩参照)、また、第 4 3 条において「居住不適当住戸の数が 5 0 戸以上あること、その割合が全住戸の 8 割以上であること、の条件が付されている。

#### 4-2-4 地震保険の課題

地震保険の損害区分について、これまで全損、半損、一部損の 3 段階であったものが、半損を大半損と小半損に分けるという改正が東日本大震災後の平成 2 7 年 9 月 3 0 日になされたが、同改正法の施行前に、熊本大地震が生じたため、その適用がなされなかった。この区分がどのように運用されるかは今後の課題であるが、余りに保険支払金の額が少なかった旧一部損区分の一部が小半損に格上げする方向で運用されなくてはならない。

また、損害査定基準は、「主要構造部」であるが、「迅速な保険金の支払い」を重視する余り、損害調査は目視・確認がし易い柱、梁だけを「着目点」として調査するに終わっている。問題は、「着目点」以外の主要構造部の被害認定調査について、後日再査定を受付けることをマンション側に何らの説明もなされていないことである。

しかも、初回の査定に対し異議を申立てた契約者は、再査定、再々査定と、査定に関し当事者の合意が得られずトラブルとなっている例も数多くある。このような事態を回避する方策としては、損害査定基準と査定の透明性を高めることである。保険会社は、被災者で契約者である管理組合に対し損害査定基準を損害査定時に開示し、査定の根拠を示した「地震保険査定報告書」のような査定のフォーマットを保険会社の全社統一の報告書を作成し契約者に提出する体制を整備すべきである。地震保険制度は国が関与して運営する制度である以上、被災者である地震保険契約者の理解をしやすくするため、国は、日本損害保険協会と協議し、この体制整備に努力すべきである。

また、これまで当学会が提言してきたように、マンション特有の被害形態である共用設備(エレベーター、給水ポンプ等)、ライフライン被害を対象としたマンション型地震保険

の新設が必要である。

#### 4.3 法制度外の課題

##### 4.3.1 管理組合への提言

管理組合には、災害に向けて以下のような具体的な対応を提言したい。

- ・名簿の整備、保管。特に携帯電話の電話番号、メールアドレスの確認が重要である。
- ・土地と建物の名義が一致しているか否かを確認し、異なる場合には当該区分所有者に解決を急がせる。
- ・防災グッズの装備。
- ・非常事態の場合の理事長・理事会の緊急対応の権限について管理組合規約を整備する。

##### 4.3.2 専門家支援体制の充実

災害時にはマンションの復興のためには自治体に総合的な相談窓口とマンション復興支援専門家（一級建築士、弁護士、マンション管理士、マンション建替えアドバイザー等）の支援体制が必要である。特にマンションの再生の取り組みが始まる初期の段階での支援が肝要である。そのためには平常時から全国及び地域規模の相談窓口の設置と専門家の連携体制の構築と育成が必要である。

支援には状況に応じては押しかけ支援（プッシュ型支援）が必要な場合がある。プッシュ型支援については、その支援のスタートから支援の内容まで具体的な検討が必要である。また、専門家の連携体制の構築のため、国土交通省において、管理組合の連合組織、建築学会、構造技術者協会等の建築専門家組織、マンション管理士の全国組織、マンション管理会社の連合組織等に呼びかけることを提案したい。また、各自自治体においても各種データの一元的な管理を可能とするシステムの構築や災害に備えた体制整備などが必要である。本学会も、これらの組織と連携しつつ、支部組織等を活用して積極的に支援していく。

特に、マンションの再生方法を決める重要な情報となる被災区分度判定は、管理組合が行うものであり、費用を要する、専門家がない等の理由で実施されることが少ない。これがマンション復興の不適切な選択、遅延の原因になっていることが多い。被災後速やかに被災区分度判定を実施することができるように、適正費用の設定、判定費用の補助、専門家の育成、派遣等の制度の確立が必要である。

##### 4.3.3 復旧決議の要件=大規模滅失の認定についての簡易マニュアル

復旧決議をしようとする被災マンションでは、その要件である大規模滅失の認定が必要であり、そのために不動産鑑定士による鑑定評価が必要となる。しかし、不動産鑑定士も日常的には経験のないことであるから、対応できない場合がある。阪神・淡路大震災の

時には日本不動産鑑定協会が作成した簡易的なマニュアルが出回り、大いに役立った。現在その存在は忘れられつつあるので、これを復活し、現代版を整備する必要がある。

以上



## 調査対象マンション概要

- ・補修を選択したマンション
- ・敷地売却を選択したマンション
- ・建替えを選択したマンション
- ・未確定のマンション

補修

事例番号	名称	構造	築年	階数	棟数	戸数	管理	罹災証明	地震保険	応急処理制度の利用	最初の理事会	最初の理 事会	最初の総 会	方針決定	補修工事 の決定総 会	補修代金	工事完 了日	建築専門 家の関与	備考
熊本1	A-1	SRC	1987	10	1	120	自主	大規模半 壊	半損 1.55億円	有り 6278万円	2016.5	2016.5	2016.9	当初から	決議なし	1.35億円	2018.7	有り	
熊本2	A-2	SRC	1985	10	1	70	管理委託	半壊	半損 8179万円	有り 2707万円	2016.5	2016.5	2016.9	専門家の 意見を聞 いて	2017.3	1.79億円	2017.11	有り	
熊本3	A-3	SRC	1988	12	1	40	自主管理	一部損壊	一部損 750万円	なし	2016.4	2016.4	2016.6	2017.4	2017.4	9072万円	2016.12	有り	借入6 千万円
熊本4	A-4	RC	1991	14,5	2	73	自主管理	大規模半 壊	半損 7000万円	あり 2500万円	2016.4	2016.4	2016.7	2016.6	2016.7	1.58億円	2017.6	有り	
熊本5	A-5	RC	1979	7	1	11	自主管理	なし	なし		2016.11	2016.11	2017.7	2017.7 訴訟提起 方針					
熊本6	A-6	SRC	2000	11	1	35	管理委託	一部損壊	一部損 569.5万 円	なし	2016.4	2016.4	2016.8	2017.3	2018.3	5290万円	2018.6	有り	



建替え

事例番号	名称	構造	築年	階数	棟数	戸数	管理	罹災証明	地震保険	最初の理事会	最初の理事会	解体決議	方針決議	建替え決議	工事概要	一人負担額	工事完了	公費解体の申請・受理	公費解体の工事完了	法人
仙台18	C-1	RC	1994	6	1	29	委託管理	全壊	全損	不明	2017.5	2017.9	2018.3	2018.8 (被災マ ンション 法)	15.2億円	2100-3500 万円	1921.3予 定	2017.9	2018.6	(一社)シ ティマン ション保田 荘本町再建 事業団
熊本19	C-2	SRC一 部RC	1991	8	1	37	委託管理	全壊	全損 4500万円	不明	2017.5	2017.9	2018.3	2018.8 (被災マ ンション 法)	15.2億円	2100-3500 万円	1921.3予 定	2017.9	2018.6	(一社)シ ティマン ション保田 荘本町再建 事業団
熊本20	C-3	RC	1980	4,5	5	100	自主管理	全壊	一部全損	不明	2016.4		2016.12.23	2017.9.24 (区分所 有法)	46.2億円	約1280万円	2020.7	2017.10- 11	2018.2	

デベロッパの主導で、建替え、補修、取壊しの3案について説明され、全区分所有者の負担はなかったと思われる。

未確定

事例番号	名称	構造	築年	階数	棟数	戸数	管理	罹災証明	地震保険	応急処理 制度の利 用	最初の理 事会	最初の総 会	方針決議
熊本21	D-1	RC	1987	11	1	78	自主管理	全壊	全損 1億円		2016.5	2016.6	2019.2 建替えの 方針
熊本22	D-2	RC	1996	10	1	66	委託管理	全壊	なし	利用 1728万円	2016.4	2016.4	2019.3 敷地売却 または建 替え
熊本23	D-3	RC	1974	7	1	49	委託管理	大規模半 壊	半損		2016.6	2016.5	