

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判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、とくにこの判断をめぐり、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判断基準について、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。

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）

※新玉正男 池田太一 加藤弘之

※小林昌三 杉本幸雄 高島秀夫

山川英治郎 ※米田輝男

顧問 稲本洋之助

林道三郎

神澤輝雄

※濱之上神年

※ワーキング・グループ

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に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。

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

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	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。

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
グレード(仕様)の目安			
a. 外装	a. 45二丁貫巻気タイル貼 シルバーサッシ	a. 45二丁貫巻気タイル貼 カラーサッシ	a. 軽量気泡コンクリート (ALC板+吹付タイル・ シルバースッシ)
b. 内装	b. 床=パイル長5m/m アクリル珪藻 壁=天井:クロス(量産品)	b. 床=パイル長10m/m ウール珪藻 壁=天井:クロス(布他)	b. 床=パイル長5m/m アクリル珪藻 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ズ) 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ズ) 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

(4)被災前建物価格

次式により求めるものとする。

再調達原価（設計管理費含む）×現価率＝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

巻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滅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滅失度により期間リスクとして認識される。

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%

$$\text{②減失度} = \frac{\text{復旧費用}}{\text{再調達原価}} \times 100$$

(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。

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

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

$$\textcircled{1} \text{ 被災建物価格} = (\text{被災前建物価格} - \text{復旧費用}) \times (1 - \text{震災修正率})$$

(P. 6の3(3)の式)

$$\textcircled{2} \text{ 被災建物価格} = (\text{再調達原価} - \text{復旧費用}) \times \text{現価率} \times (1 - \text{震災修正率})$$

(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

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

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

5. モデル建物による試算例

	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
構造・規模	SRC 11F 建 1,204.31 ㎡ 延 7,901.79 ㎡	RC 7F 建 898.19 ㎡ 延 6,450.02 ㎡	SRC 15F1B 建 769.99 ㎡ 延 10,688.20 ㎡	RC 13F1B 基礎階床面積 452.63 ㎡ 住宅(3F~13F)延 5,142.45 ㎡
住戸タイプ・戸数	タイプ不詳 111戸	タイプ不詳 80戸	1LDK 28戸 3LDK 55戸 4LDK 4戸 計 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% 15年 20%	40年 80% 15年 20%	40年 80% 15年 20%
	設備	耐用年数・構成比	耐用年数・構成比	耐用年数・構成比
現価率	$\left(\frac{40-10}{40} \times 0.8 + \frac{15-10}{15} \times 0.2\right) \times (1-\alpha)$ $\alpha = 0.60$ $\alpha = 0.1$ とした。	$\left(\frac{40-21}{40} \times 0.8 + \frac{15-6}{15} \times 0.2\right) \times (1-\alpha)$ $\alpha = 0.45$ $\alpha = 0.1$ とした。 (設備は15年で更新済とした)	$\left(\frac{40-4}{40} \times 0.8 + \frac{15-4}{15} \times 0.2\right) \times (1-\alpha)$ $\alpha = 0.78$ $\alpha = 0.1$ とした。	$\left(\frac{40-22}{40} \times 0.8 + \frac{15-7}{15} \times 0.2\right) \times (1-\alpha)$ $\alpha = 0.42$ $\alpha = 0.1$ とした。 (設備は15年で更新済とした)
	格	(被災前建物価格)	494,000,000円	1,545,650,000円
(B) 復旧費	① 抗全部補修 944,510千円 ② 抗半数補修 900,220千円 ③ A線シャッターアップなし 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
(C) 被災後建物価格 (A-B) × (1-β)	① β = 0.25 ② β = 0.25 ③ β = 0.25	β = 0.15 162,265千円	β = 0.10 1,077,890千円	β = 0.25 A < B
減失割合 $\left(1 - \frac{C}{A}\right)$	0.87 > $\frac{1}{2}$	0.67 > $\frac{1}{2}$	0.30 < $\frac{1}{2}$	1.00 > $\frac{1}{2}$

減失度 50%超となる復旧費用の査定報告書（概要版）

1. 本報告書の目的

区分所有法及び被災マンション法では、被災したマンションが「大規模一部減失」の状態にあるか否かにより、適用される手続きが異なる。

本報告書では、が「大規模一部減失」に該当することになる復旧費用の最低額の査定を行う。

2. 査定方法について

「大規模一部減失」に該当するかどうかは、日本不動産鑑定協会（旧、現：日本不動産鑑定士協会連合会）の不動産カウンセラー部会が作成した判定マニュアル（『区分所有法第61条による1/2減失判定手法について』平成8年2月公表。以下、「マニュアル」）によって判定することが、一般的である。

本件においてもこのマニュアルにしたがって査定を行う。

3. 査定の条件

①建築工事費デフレーター（国土交通省）でのRC造住宅の数値

マニュアルに記載された工事単価を震災時に補正するために使用する。

1996年2月（マニュアル公表時点）：95.5

2016年4月（震災発生時点）：104.3

②マニュアルに記載された再調達原価の査定に用いる工事単価（施工面積あたり）

165,000円/m²（市街地のRC造・延床面積2,000m²以上）

③デフレーターで修正した工事単価

180,000円/m²

④設計管理費率（マニュアルでの設定値）

3%

⑤建物耐用年数（マニュアルでの設定値）

躯体：40年、設備15年

（ただし、設備については、設備の耐用年数経過時点で更新されていると考える）

構成割合：躯体80%、設備20%

4. の建物諸元

①建築年

1996年2月（震災までの経過年数は20年）

②建築延床面積

6,130.89 m²（想定で施工床面積に換算して7,970 m²。延床面積から30%増で設定。）

5. 震災前の建物価格

施工床面積に建築単価を乗じ、さらに設計監理料を加算して建物の再調達原価（＝震災時点で
の建物を建設するとするとかかる費用）を求める。

再調達原価：1,387,800,000円

この再調達原価について、建物と設備の耐用年数、およびそれぞれの経過年数から減価修正を行い、震災前の建物価格を求める。

震災前の建物価格：789,400,000円

6. 減失割合が50%となる被災建物価格

上記の震災前建物価格の50%が、減失割合が50%となる建物価格である。

減失割合が50%の被災建物価格：369,700,000円

7. 被災建物価格が369,700,000円となる復旧費用

マニュアルでは復旧費用金額の再調達原価に対する比率で、減失度（復旧工事を行ったとしても回復できない被災建物価格の減価率）が決まる。

以下で求める復旧費用からマニュアルで判定される減失度は、15%である。

6. で求めた減失割合が50%となる被災建物価格とこの減失度から、減失割合がちょうど50%となる復旧費用は、下記のとおりである。

.. の復旧費用の金額が、この金額を上回れば、被災した建物の価格が被災前の建物価格の50%を下回り（＝減失度が50%を超える）、「大規模一部減失」に該当することとなる。

減失割合が50%となる復旧費用	304,500,000円
-----------------	--------------

以上

○被災マンション大規模減失の判定検討

産産延床一施工床の変換率	設計管理費率
30%	3%

・建築工事費アラート

1996年2月	2016年4月
95.5	104.3

・震災前建物価格（マニュアルによる）

	マニュアルでの 工事単価	補正後単価 (震災前工事単価)	建築延床面積	想定施工床面積	建築工事費	管理費加算後 算出単価	震災前建物価格 (仮修正後)
熊本21	165,000円/㎡	180,000円/㎡	4,975.45㎡	6,468.00㎡	1,164,200,000円	1,199,100,000円	320,200,000円
熊本22	155,000円/㎡	169,000円/㎡	6,130.89㎡	7,970.00㎡	1,346,900,000円	1,387,300,000円	739,400,000円

・減価修正

	耐用年数	積立割合	建築年	経過年数 (被災時点まで)	現価率
熊本21	40年	80%	1987年11月	28年	0.267
熊本22	40年	80%	1996年2月	30年	0.583

・被災建物価格

被災率	熊本22
熊本21	10%
熊本22	15%

・被災割合が60%となる被災建物価格

熊本21	160,100,000円
熊本22	369,700,000円

・上記に対応する償却費用

熊本21	142,300,000円
熊本22	304,500,000円

平成29年7月24日に熊本市環境局資源循環部震災廃棄物対策課と日本マンション学会、熊管連、日本マンション管理士会連合会等との協議の場において、熊本市が表明した公費解体の受理の条件についての見解

1 区分所有者の同意書の要否について

- ・ 公費解体の申請を受け付けるにあたり、取壊し決議の賛成者の同意書も必要とする。その理由は、建物の中の残置物の処分については、取壊し決議とは別に、同意が必要と考えるからである。
- ・ 取壊し決議に反対した者については、適法に催告・売渡し請求権の行使をし、時価相当額の支払い又は供託をした場合には、同意書の提出は不要である。

2 控訴解体申請の期限について

- ・ 公費解体の申請の期限は平成29年10月4日としているが、これ以上の延長はしない。
- ・ 平成29年10月4日までに、取壊し決議さえ済ませていれば、同意書が揃ってなくても、申請を仮受付する。その後、全員の同意書（反対者に対する時価相当額の支払い又は供託を含む）が揃った段階で、工事着工する。
- ・ 同意書が揃わない等の問題については、個別具体的に相談して欲しい。なお、取壊し決議から反対者への時価相当額の支払い又は供託までにかかる時間は、概ね3か月程度とみている。

3 決議に賛成したのに同意書を出してもらえない場合の対応について

決議に賛成したのに同意書を出してもらえない問題についても、具体的に相談して欲しい。なお、折田弁護士から「市が残置物を問題視しているのであれば、残置物撤去の仮処分決定で同意書に変えることが出来るか」との質問があったが、具体的な事情に応じて対応する。

4 抵当権者の同意について

抵当権者の同意書の提出は必要である。

6 平成29年10月4日までに取壊し決議が出来ない場合の対応について

平成29年10月4日までに取壊し決議が出来ない場合の対応については、現時点では市としての姿勢・考えを明言することは出来ない。個別具体的に相談して欲しい。しかし、「方向性が決まらず迷っている」との事情はそもそも制度趣旨からして理由にならない。

熊本市としては、10月4日までに完了するべく、1件1件、該当する可能性のあるマンションの代表者を調べて、事情を聞きに行っている。情報提供は早くして欲しい。

7 区分所有法による建替えの場合の公費解体の適用について

区分所有法による建替えの場合も公費解体の適用はある。この場合は10月4日までに建替え決議がなされる必要がある。等価交換方式での建替えの場合は、実質的に管理組合、区分所有者の利益で建替えが実施される計画であれば、公費解体の適用はある。

文責 弁護士折田泰宏・弁護士稲岡良太

平成30年 月 日 () 午前 時00分, 後記開札場所において入札書を開封致します。なお, 立会を希望される方は, 同日時にご来所下さい。

3 売却条件

同封の入札書記載のとおり

なお, 物件は現状引渡しとなり, また仲介業者を介された場合でも, 当方から仲介手数料は支払い致しません。

4 最低売却価格

金4500万円。

5 入札書送付場所及び開札場所

〒865-0051

熊本県玉名市繁根木75-9 玉名法律事務所

以上

(付記事項)

本件土地に残置された地下部分の構造物のうち, 蔦屋書店側の擁壁部分については, 地上部分の解体工事を行った星山商店株式会社において安価にて撤去工事を行うとの情報があります。

(本件に関する問い合わせ先)

熊本県玉名市繁根木75-9 玉名法律事務所

弁護士 秋吉克洋

TEL:0968-57-9373, FAX:0968-57-9383

平成30年 月 日

御中

(住所)

(氏名・会社名)

(代表者名)

印

入 札 書

当社（私）は、 敷地共有者会又は敷地共有者（以下、「売主」という）から、下記の約定により、 の敷地（所在：熊本市、地目：宅地、地積： 平方メートル、以下「本件土地」という）を買い受けることの申出を致します。

記

- 1 当社（私）は、本件土地を後記価格で買い受けます。
- 2 売主が売却を承諾したときは、その指定する日時・場所において、現金または銀行保証小切手により代金を支払います。
- 3 売主は、前項の代金支払いと引き換えに、本件土地の所有権を移転して、所有権移転登記に必要な一切の書類を交付するとともに、本件土地を現状有姿のまま引き渡して下さい。
- 4 本件土地の所有権移転登記手続に必要な費用、登録免許税は、当社（私）において負担するものとします。
- 5 本件土地を売却後、売主である敷地共有者会は解散して消滅する予定であることから、本件土地に瑕疵が存した場合には当社（私）の負担となり、当社（私）は売主に対し、瑕疵を理由として損害賠償、契約の解除等の請求をしません。
- 6 本件売買について、当社（私）は、以下のことを承諾します。
 - (1) 将来、土壤汚染があることが発覚したときは、当社（私）の責任において当該汚染の除去等の措置を取ること。
 - (2) 本件土地上の建物は、地上部分のみ解体済みであり、地下部分の構

信託契約書

委託者と受託者は、下記不動産（以下「本件土地」という。）の委託者が所有する持分全部（以下「本件信託土地」という。）につき、後記信託条項により、信託契約を締結する。

（委託者兼受益者）

住所：

氏名：

（受託者）

住所：

氏名：

（不動産の表示）

熊本市

宅地

（持分

分の

）

平成 年 月 日

記

1 （信託財産）

本件土地の委託者の共有持分をもって信託財産とする。

2 （信託の目的）

（1） 本件信託の目的は、本件信託契約の定めに従い、受託者が受益者のために本件土地の共有持分を集約して管理・売却処分することとする。

（2） 委託者は前項の目的のために受託者に信託財産を信託し、受託者はこれを引き受ける。

3 （対抗要件の具備）

委託者は、本件土地について、本件信託を原因として所有権移転登記手続きをなす。

4 (信託財産の管理及び処分方法)

- (1) 受託者は、本件土地を受託者が適当と認める方法で管理あるいは処分することができる。ただし、受託者は、本件土地の共有者が、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第5条に基づき集会を開催してなした敷地売却決議に従わなくてはならない。
- (2) 受託者は、信託財産の管理のために必要があるときは、その全部または一部を無償で使用することができる。
- (3) 受託者が信託財産を処分したときは、信託財産はその売買代金に代位するものとする。
- (4) 受託者は上記の売買代金から抵当権の抹消に必要な債務の弁済、本件信託契約の実行に要する費用の支出をすることができる。

5 (善管注意義務等)

受託者は、信託財産を受託者の固有財産及びその他の信託財産と分別して善良な管理者の注意義務をもって信託事務を処理しなければならない。

6 (受託者の免責)

受託者は、信託財産について善良な管理者の注意をもって管理する限り、第三者の故意もしくは過失又はその他の原因により委託者に損害が生じてもその責めを負わない。

7 (必要経費の負担)

本件信託契約の実行に要する費用は委託者が負担する。

8 (信託報酬)

受託者の信託報酬は無償とする。

9 (信託期間)

信託期間は契約日から1年とする。但し、第2条で定める目的が達成されない場合には自動的に延長されるものとする。

10 (信託の終了)

本件信託は以下の事由により終了する。

- (1) 信託期間が満了したとき
- (2) 信託の目的を達したとき
- (3) 信託の目的を達することが不能になったとき

1 1 (計算)

信託終了の場合において、受託者は信託事務の終了の計算をなし、委託者・受益者に書面により報告する。

1 2 (解除)

本件信託は委託者と受託者の合意があればいつでもこれを解除することができる。

1 3 (信託終了の場合の信託財産の帰属)

本件信託の目的を達することが不能となって終了したときは、信託財産は委託者に帰属し、受託者は、信託財産を速やかに委託者に返還する。

1 4 (合意管轄)

本件信託契約に関して争いが生じた場合は、熊本地方裁判所を合意による専属管轄とする。

1 5 (信託法)

本件信託契約に異なる定めのあるものを除き、本件信託については信託法の定めるところによる。

1 6 (利益相反取引)

委託者(受益者)と受託者との間で発生する利益相反取引は、これを許容するものとする。

本件信託契約書は2通作成に委託者兼受益者及び受託者が各1通を保有する。

以上

るときは、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（以下「一般法人法」という。）第49条第2項に定める社員総会の決議によりその社員を除名することができる。

（社員の資格喪失）

第8条 社員が次の各号のいずれかに該当する場合には、その資格を喪失する。

- （1） 退社したとき。
- （2） 成年被後見人又は被保佐人になったとき。
- （3） 死亡し若しくは失踪宣告を受け又は解散したとき。
- （4） 除名されたとき。
- （5） 総社員の同意があったとき。

第3章 社員総会

（構成）

第9条 社員総会は、全ての社員をもって構成する。

（権限）

第10条 社員総会は、次の事項について決議する。

- （1） 社員の除名
- （2） 理事の選任又は解任
- （3） 理事の報酬等の額
- （4） 計算書類等の承認
- （5） 定款の変更
- （6） 解散及び残余財産の処分
- （7） その他社員総会で決議するものとして法令又はこの定款で定められた事項

（招集）

第11条 当法人の定時社員総会は、毎事業年度末日の翌日から3か月以内に招集し、臨時社員総会は、必要に応じて招集する。

2 定時社員総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、理事の過半数の決定により代表理事がこれを招集する。代表理事に事故又は支障があるときは、あらかじめ定めた順位により他の理事がこれを招集する。

3 社員総会の招集通知は、会日より1週間前までに社員に対して発する。

4 前項の規定にかかわらず、社員総会は、社員全員の同意があるときは、書面又は電磁的方法による議決権行使の場合を除き、招集手続きを経ずに開催する

ことができる。

(議長)

第12条 社員総会の議長は、代表理事がこれに当たる。ただし、代表理事に事故又は支障があるときは、当該社員総会において議長を選出する。

(決議の方法)

第13条 社員総会の決議は、法令又はこの定款に別段の定めがある場合を除き、総社員の議決権の過半数を有する社員が出席し、出席した当該社員の議決権の過半数をもって行う。

2 前項の規定にかかわらず、次の決議は、総社員の半数以上であって、総社員の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。

- (1) 社員の除名
- (2) 定款の変更
- (3) 解散
- (4) その他法令で定められた事項

(議決権)

第14条 社員は、各1個の議決権を有する。

(社員総会の決議の省略)

第15条 社員総会の決議の目的たる事項について、理事又は社員から提案があった場合において、その提案に社員の全員が書面又は電磁的記録によって同意の意思表示をしたときは、その提案を可決する旨の総会の決議があったものとみなす。

(議決権の代理行使)

第16条 社員又はその法定代理人は、当法人の社員又は親族を代理人として、議決権を行使することができる。ただし、この場合には、総会ごとに代理権を証する書面を提出しなければならない。

(社員総会議事録)

第17条 社員総会の議事については、法令に定めるところにより議事録を作成し、議長及び出席した理事がこれに署名又は記名押印する。

2 第15条の場合も、前項の議事録を作成する。

第4章 役員

(員数)

第18条 当法人に理事2名以上5名以内を置く。

2 理事のうち1名を代表理事とする。

(選任)

第19条 理事は、社員総会の決議によって社員の中から選任する。ただし、必要があるときは、社員以外の者から選任することを妨げない。

2 代表理事は、理事の互選によって理事の中から選任する。

(任期)

第20条 理事の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する社員総会の終結の時までとする。

2 任期の満了前に退任した理事の補欠として選任された理事の任期は、前任者の任期の残存期間と同一とする。

3 増員により選任された理事の任期は、他の在任理事の任期の残存期間と同一とする。

4 第18条に定める理事の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した理事は、新たに選任された者が就任するまで、なお理事としての権利義務を有する。

(理事の職務及び権限)

第21条 理事は、法令及びこの定款の定めるところにより、その職務を執行する。

2 代表理事は、当法人を代表し、その業務を統括する。

(解任)

第22条 理事は、社員総会の決議によって解任することができる。

(報酬等)

第23条 理事の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当法人から受ける財産上の利益は、社員総会の決議によって定める。

第5章 計算

(事業年度)

第24条 当法人の事業年度は、毎年12月1日から翌年11月末日までの年1期とする。

(事業報告及び決算)

第25条 当法人の事業報告及び決算については、毎事業年度終了後、代表理事が次の書類を作成し、定時社員総会に提出し、第1号の書類についてはその内容を報告し、第2号及び第3号の書類については承認を受けなければならない。

- (1) 事業報告
- (2) 貸借対照表
- (3) 損益計算書(正味財産増減計算書)

第6章 附 則

(最初の事業年度)

第26条 当法人の最初の事業年度は、当法人の成立の日から平成30年11月30日までとする。

(設立時の役員)

第27条 理事は、当法人の設立時の理事は、次のとおりである。

設立時理事

設立時理事

設立時理事

設立時理事

設立時理事

2 当法人の設立時代表理事は、設立時理事の互選によって選定する。

(設立時社員の氏名又は名称及び住所)

第28条 当法人の設立時の社員の氏名又は名称及び住所は、次のとおりである。

熊本市

熊本市

熊本市

熊本市

第24条 当法人の事業年度は、毎年12月1日から翌年11月末日までの年1期とする。

(事業報告及び決算)

第25条 当法人の事業報告及び決算については、毎事業年度終了後、代表理事が次の書類を作成し、定時社員総会に提出し、第1号の書類についてはその内容を報告し、第2号及び第3号の書類については承認を受けなければならない。

- (1) 事業報告
- (2) 貸借対照表
- (3) 損益計算書(正味財産増減計算書)

第6章 附 則

(最初の事業年度)

第26条 当法人の最初の事業年度は、当法人の成立の日から平成30年11月30日までとする。

(設立時の役員)

第27条 理事は、当法人の設立時の理事は、次のとおりである。

設立時理事

設立時理事

設立時理事

設立時理事

設立時理事

2 当法人の設立時代表理事は、設立時理事の互選によって選定する。

(設立時社員の氏名又は名称及び住所)

第28条 当法人の設立時の社員の氏名又は名称及び住所は、次のとおりである。

熊本市

熊本市

熊本市

熊本市

熊本市

(法令の準拠)

第29条 本定款に定めのない事項は、すべて一般法人法その他の法令に伴う。

以上のおり、一般社団法人 敷地共有者会設立のため、設立時社員
の定款作成代理人である司法書士 は、電磁的記録である本定款を作
成し、これに電子署名をする。

平成29年 月 日

熊本市
設立時社員
熊本市
設立時社員
熊本市
設立時社員
熊本市
設立時社員
熊本市
設立時社員

上記設立時社員5名の定款作成代理人

熊本市

司法書士

○国土交通省告示第千百六号

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第二条第二項の規定に基づき、地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）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定める基準を次のように定める。

平成二十六年十一月二十八日

国土交通大臣 太田 昭宏

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第二条第二項の規定に基づき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定める基準

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第二条第二項の規定に基づき、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定める基準は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第二十二条第二項及び第二十五条第二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（平成二十五年国土交通省告示第千六十二号）とする。

附 則

この告示は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成二十六年法律第八十号）の施行の日（平成二十六年十二月二十四日）から施行する。。

マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則

(平成一四年一月一七日国土交通省令第百十六号)

(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住戸の基準)

第四十二条 法第百二条第一項の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住戸(以下「居住不適当住戸」という。)の基準は、別表(ろ)欄に掲げる各評定項目につき当該別表(は)欄に掲げる評定内容に應ずる当該別表(に)欄に定める評点を当該別表(い)欄に掲げる評定区分ごとに合計した評点(その合計した評点が当該評定区分ごとの当該別表(ほ)欄に掲げる最高評点を超えるときは、その最高評点)を合算したものが百以上であるものとする。

別表

二			一			評定区分	(イ)
構造の劣化又は破損の程度			地震に対する安全性の程度				
(三) 外壁	材	(二) 震に対する安全性の確保に係る部材	(一) 床	基礎、柱、はり、耐力壁その他地盤に対する	(一) 他地震に対する安全性の確保に係る部材	評定項目	(ウ)
外壁の仕上げ材料の剥落が多くあるもの	ロ イに掲げる現象が著しいもの	イ 変形若しくは不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出し腐食しているもの又はコンクリートの剥落が多くあるもの	たわみ若しくは変形が大きいもの、鉄筋が露出し腐食しているもの又はコンクリートの剥落が多くあるもの	イ 地震に対する安全性が不足しているもの(構造の劣化又は破損によるものを除く。)	ロ 地震に対する安全性が著しく不足しているもの(構造の劣化又は破損によるものを除く。)	評定内容	(エ)
25	80	40	25	55	30	評点	(カ)
80			55			評点最高	(キ)

三				
防火上又は避難上の難造				
(三) 廊下、階段等	(二) 防火区画、界壁等	(一) 外壁、開口部等	(五) 漏水又は雨もり	(四) 屋根
廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	防火区画、界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	外壁若しくは開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	その原因を特定できない漏水又は雨もりが著しいもの	たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出し腐食しているもの
30	30	30	25	25
60				