

「構造計算書偽装問題に係る分譲マンションにおける耐震改修の費用負担に係るガイドライン」の概要

1. 概要

- 構造計算書偽装問題に係る分譲マンションの耐震改修を実施するに当たっては、区分所有者の円滑な合意形成が必要である。
- 合意形成に当たっては、改修工事により影響を受ける特定の専有部分の効用回復相当額の算定とその費用負担をいかに行うかが課題となる。
- このため、マンションの耐震改修に係る費用負担の合理的あり方について基本的な考え方を示すガイドラインを策定し、耐震改修に向けた区分所有者間の円滑な合意形成を促進する。

2. ガイドラインの内容

(1) マンションの改修工事に係る費用負担の基本的考え方

区分所有法による費用負担の考え方のうち、共用部分に係る考え方をを用いて耐震改修工事に係る費用負担の考え方を整理。改修工事の費用負担にあたっては、共用部分の共有持分割合によることが基本。

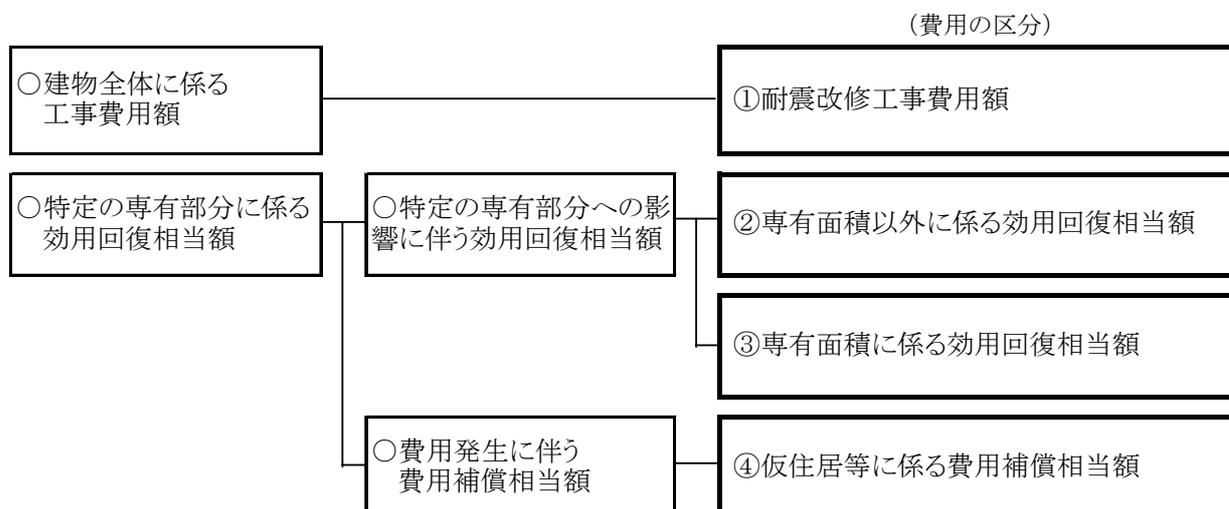
(2) 耐震改修等に係る費用負担の考え方と算定方法

① 合理的な費用負担の考え方

耐震改修工事は、マンション全体の安全性確保と効用の向上を目指して行われるものであるが、敷地上の制約等から採用可能な工法が限定され、特定の専有部分に係る開口部に鉄骨ブレースを設置せざるを得ないような場合等があることから、各区分所有者の費用負担に際しては、こうした特定の専有部分への影響を考慮のうえ、衡平性の観点から合理的に行うことが望ましい。

- ② 費用負担の考え方として、各区分所有者は建物全体に係る耐震改修工事費用額のほか、特定の専有部分に係る効用回復相当額を上乗せして、相互に費用負担することが合理的である。

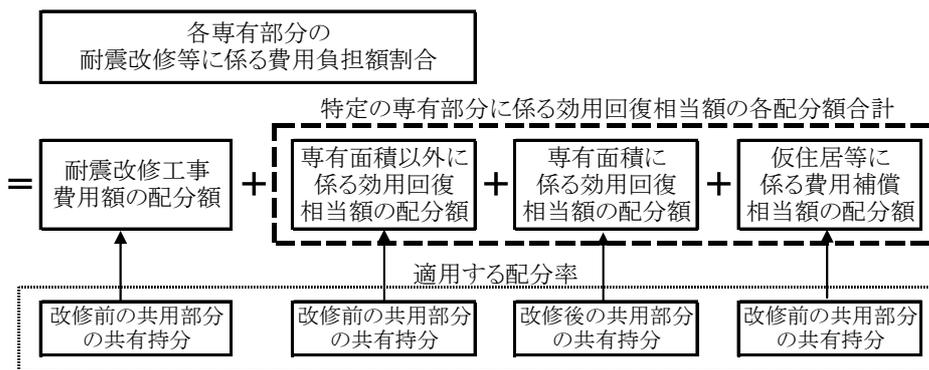
■費用区分の整理



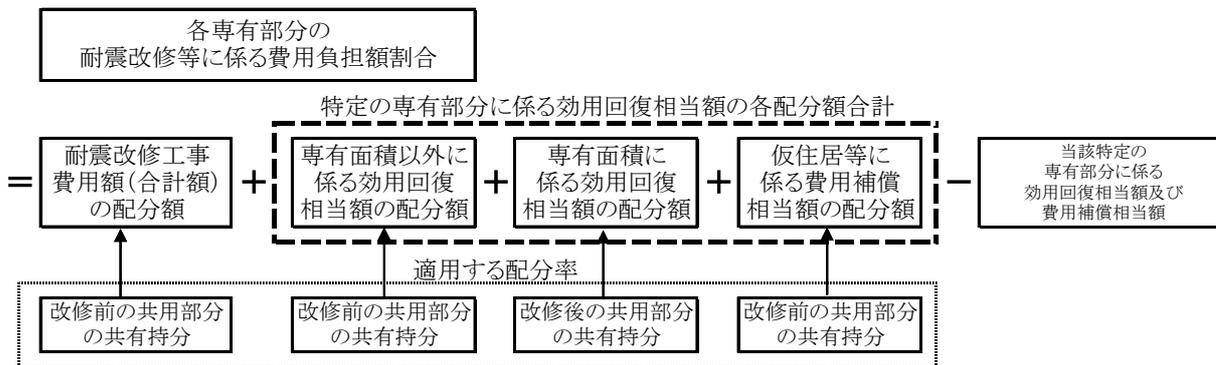
③ 費用負担割合の算定方法

■各専有部分に係る費用負担額の算定式

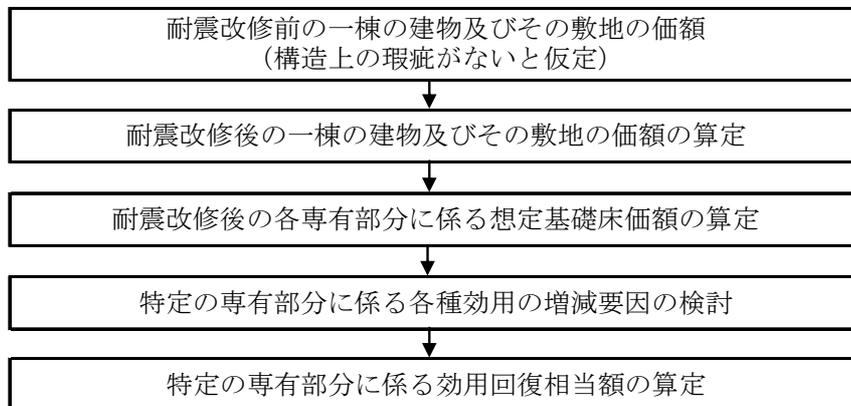
〈① 当該専有部分が特定の専有部分に該当しない場合〉



〈② 当該専有部分が特定の専有部分に該当する場合〉



④ 特定の専有部分に係る価値補償相当額の算定方法を提示



※ 本ガイドラインは、学者・有識者等から構成される「耐震偽装分譲マンション対策に係る評価・費用負担等検討委員会」における検討結果の報告を踏まえて、国土交通省が策定した。

【耐震偽装分譲マンション対策に係る評価・費用負担等検討委員会】

(○印は委員長)

- 前川 俊一 明海大学教授（不動産学部）
- 戎 正晴 弁護士（戎・太田法律事務所代表）
- 杉山 義孝 財団法人日本建築防災協会専務理事
- 永森 清隆 不動産鑑定士（株式会社再開発評価代表取締役）
- 長谷川 洋 国土交通省国土技術政策総合研究所主任研究官
- 山野目 章夫 早稲田大学大学院教授（法務研究科）

ほか行政担当者 5 名