

大規模地震の後に

研究理事・調査研究部長 番場 哲晴

はじめに

- 1 阪・淡の状況
- 2 阪・淡後の住宅等関連トラブル
- 3 阪・淡後の進展
- 4 首都直下の被害予測
- 5 首都直下の後に

おわりに

はじめに

1995年1月17日早暁、阪神・淡路大震災（以下「阪・淡」）が発生した。

それ以降も昨夏の新潟県中越沖地震に至るまで、多くの大規模地震が発生している。その度に政府や自治体は、まず遭難者の探索・救命を行い、次に避難場所・水・食糧を提供し、道路等インフラの復旧を図る。ライフラインの復旧、仮設住宅等の建設と進み、官民による恒久住宅建設もやがて始まる。

その間個人・企業が被災者として取材・報道されることは多いが、消費者・業者、広い意味の不動産取引の当事者であることについての報道は、平時と同じく稀である。

今日、東海地震、東南海地震、首都直下地震（以下「首都直下」）という大都市の超巨大地震の発生予測、被害予測がなされている。

大都市の大規模地震の後に、消費者・業者が現に直面し、今後直面する問題に触れる。

1 阪・淡の状況

(1) 阪・淡の兵庫県内の規模・被害¹

阪・淡は1995年1月17日午前5時36分に発生した。M7.3で、震度6の地域に加え、一部で震度7の地点もあった。

死者・行方不明者数については、兵庫県内は6404人、他に県外分で32人を数える。

以下、専ら兵庫県内の数値であるが、負傷者4万092人（重傷10494人）であった。

最大避難者数は31万6678人（1995年1月23日）に上った。

家屋被害は、世帯数で44万8930、棟数で24万8412うち全壊10万4000棟。

被害総額は合計約9兆9268億円で、うち、特に建築物は5兆8000億円、ライフラインは1兆4882億円だった。

(2) 災害当時の住宅事情とその後の住宅需給

①持家・借家の状況

神戸市の1993年の住宅統計調査（以下「住調」）での借家率は48.5%だった。

大都市の借家率は全国平均より高い。公的借家は全国的にも数%程度で、² 借家の殆どが民営である。全壊約10万棟からすると、滅失民営借家の戸数は5万を下らない。

②仮設住宅の建設

4万8300戸の応急仮設住宅が1995年8月までに作られた。ピーク時の同年11月には4万6617世帯が入居した。地震発生5年後の2000

年に入居者ゼロとなった。

③恒久住宅の計画と実績

「ひょうご復興住宅3カ年計画」は、1995年に策定され、翌年上方改定された。

概要は次の通り。

- ・全体12万5000戸
- ・公的住宅7万7000戸
- ・災害復興公営住宅3万8600戸
- ・民間復興住宅4万8000戸

計画は阪・淡以前の平均より大きいものだったが、持家が主体の民間分は計画以上の達成となった。神戸市等の2003年の住調での持家率は、10年前から数ポイント上昇した。

④持家の再建資金の出所

ア 地震保険

地震保険金支払い総額は783億円（地震再保険特別会計からは61億円）。当時の関西の付保率は全国平均の9.0%より低かった。

イ 義捐金

1991年の雲仙普賢岳噴火災害時の世帯当たり義捐金配分額は1984万円、1993年の北海道南西沖地震では2185万円だった。阪・淡の場合、1世帯当たりの配分は少なかった。³

ウ ローンへの姿勢

資産のない人の再建資金はローン依存になる。ダブルローン回避の人、既存ローンはないが高齢でローン回避の人は再建を断念した。

2 阪・淡後の住宅等関連トラブル

(1) 借家

①罹災都市借地借家臨時処理法（以下「罹災法」）の適用

罹災法は終戦翌年の夏に制定。戦後の混乱の中での、借家人、借地人の居住安定確保の

ための法律で、内容の柱は下の通り。

ア 借家の借主に敷地の優先的賃借権（2条）

イ 敷地に借地権がある場合、借家の借主に借地権の優先的譲受権（3条）

ウ 再築建物の優先的賃借権（14条）

本来借家の滅失で借家契約が終了し、貸主が敷金返還をして終わるところを、罹災法は借家権を变形し継続させる効果を持つ。しかし、実際、アとイはあり得ない。ウには多少意味があろうが、「前と同じ低賃料借家に住みたい」という人はいても、新築の高賃料借家へ入居を希望する者はどれほどいるのか。

②借家滅失に伴う敷金返還に関する訴訟

最判第一小法廷1998年9月3日 判時1653号96頁 判タ985号131頁

ア 概要

貸主Yは、1976年8月、Xに対し、賃料月5万5千円で、木造2Fの戸建て住宅を賃貸。2年毎に更新され、1995年1月に阪・淡で倒壊するまで18年余継続。倒壊当時の賃料は月8万8千円。保証金は、100万円差入れ。敷引特約で、2割償却（8割返還）。

Xは1996年5月、100万円全額返還を請求。

1審（神戸地裁尼崎支部判1996年9月27日）は、X全面勝訴。

2審（大阪高判1997年5月7日）は、敷引特約が有効として、X敗訴。

イ 判決

敷引が災害による倒壊時にも適用されるとの明確な合意なし。X勝訴。

ウ 概観

大阪・兵庫では、敷金（保証金）が賃料の6～8月分、退去時にその7～8割を償却（敷引き）するとする契約が多い。⁴ 本件は、実質20万円の返還要求だが、賃料同額で、敷金8月（約70万円）+敷引き80% なら、返還要求は56万円。その方が訴訟の動機付けも高いが、訴訟はこれ一つか。

滅失→終了→敷金全額返還 が、文字通り実行されたと考えてよいのか。

③借主の遺族から貸主等への損害賠償請求
神戸地判1999年9月20日 本誌2000年の45号 p 82

ア 概要

1964年に補強コンクリートブロック造として建築され、構造計算と施工時の配筋・緊結に問題のある、築31年の3Fの賃貸マンションが倒壊し、1Fの借主4人が死亡した。

遺族がマンションの貸主・所有者の土地の工作物責任を追求。

また、登記簿上「軽量鉄骨コンクリートブロック造一部鉄筋コンクリート造3F」であるところを、「鉄筋コンクリート造3F」と説明した媒介業者の説明不備を追求。

イ 判決

- ・自然力の寄与度を50%認め、貸主の責任を50%と認定。死者1人当たり約2200万円～3800万円の賠償額。
- ・媒介業者については、責任を認めず。

ウ 概観

木造非木造を問わず、アパートの壁が崩落して圧死した例はあるが、類似訴訟はない。貸主一般と考えると厳しいが、若干特殊な構造でもあり、定型的な木造・RC造等より構造欠陥が認定されやすいのか。

媒介業者の責任なしは常識的だろう。

(2) 借地

①借地権の種類

借地借家法の施行(1992年8月1日)から2年半後に阪・淡が発生した。今も同じだが、当時は殆どがいわゆる旧法下の借地権で、借地上の建物の登記によるものと思われる。

②相続等の発生

判例はないが、以下の事例は実際にあったと思われる。

ア 建物が存続したケース

- a 借地人死亡でも借地権付き建物は相続される。物納も可能。相続人不在の場合、国庫帰属もある。
- b 地主死亡で底地は相続される。物納可。相続人不在の場合、底地が国庫に帰属する。

イ 建物が滅失したケース

- a 借地人死亡で借地権は相続されるが、相続人に利用意思がない場合、罹災法12条では借地権を消滅させられる。相続人が現に建物が建っていない借地権だけ売ることが不可。建物のない借地権の物納もない。
- b 借地人の相続人不在の場合、地主は公示して借地権を消滅させることができる。⁵ 建物のない借地権だけの国庫帰属はない。

(3) 戸建て持家

①瑕疵担保責任を追求したケース。

ア 神戸地判1997年8月26日

8750万円で購入した木造瓦葺き2Fの戸建て住宅が倒壊し、瑕疵担保責任等に基づき5200万円の請求をしたところ、耐震補強の不十分さを認定し、4500万円の賠償を命令。

イ 神戸地判2002年11月29日

約6000万円の請負契約に基づき木造スレート葺き2Fの戸建て住宅を建設した請負人に対し、発注者が主位的に約7600万円の建替え費用請求他の請求をしたケース。債務不履行、瑕疵担保、不法行為のいずれも成立するとしたが、補修費用の約2900万円を認容。

ウ 概観

判例は戸建てのこの2例だけである。築年が浅く、撤去前に欠陥の検証ができた事例か。

②建替え不可物件の発生

従前私道で接道義務適合となっていた物件の多い地区では、区画整理の実施如何に拘わらず、建替え困難のケースが多数発生。

(4) マンション

①瑕疵担保責任の追求

最判2001年11月27日は「瑕疵担保責任の請求権は10年で消滅時効」と判示。阪・淡はその6年以上前で、10年超でも瑕疵担保責任追求をする人がいてもおかしくはない。

マンションに特に関係する新耐震は1980年導入。適合義務のある物件が倒壊した場合、既存不適格より瑕疵担保責任を追求しやすく、特に10年内はそうなる。更に築2年内は当時も売主業者の瑕疵担保期間内で、提訴は容易。

以上にも拘わらず、(3)はあれどもマンションの訴訟は見かけない。震度7の下で訴えても無益とする方が多かったのか。

②建替え

公的支援措置があり、約100棟のマンションが再建された。

③供給過剰による値引き販売

大阪高判2007年4月13日 ←神戸地判2005年11月5日

ア 概要

兵庫県住宅供給公社が芦屋市で、12F 203戸のマンションを1998年10月から分譲開始。70戸（平均価格約3695万円）が売れ残り。2002年11月、約49.6%値引きし、完売⁶

値下げ販売前の67戸の買主が、戸当り800万円の損害賠償を請求。

イ 判決

1審神戸地裁は棄却。2審では、各戸に100万円の慰謝料を認容。公社は上告。

ウ 概観

住宅減失→需要増大+従前借家居住層のマンション取得増加→供給増→売れ残り多発→値下げ という流れの中の稀な例である。⁷

(5) 非住宅に関連した業法違反

阪・淡で被災した工場主が市街化調整区域

の土地を工場付きで購入。その際、売主・元付け・客付け・あんこの全業者が、その土地が阪・淡の特例条件（被災者自らの建築で、2年内に除却）付きである旨不告知。

これに関し、兵庫県が1996年11月、各業者に対して業務停止（1～3月）、元付け業者の主任者に事務禁止処分3月を行った。

(6) 処分例

阪・淡直後の混乱の中、媒介時の超過報酬、瑕疵の説明の不十分等のトラブルとそれへの処分が多発しても不思議に思わない。が、非住宅の(5)の1例しか見当たらないのは、業者のモラルの高さを物語るものか。

3 阪・淡後の進展

(1) 再建資金関連

①地震保険

加入率は全国で41.7%である。

②被災者生活再建支援法の制定

この法律（以下「支援法」）は、1998年5月15日に成立し、同年11月に施行された。

支援法は「私財形成（＝再建費）には国費を投入しない」という原則に立つ、「解体費」支給の制度として生まれた。

③鳥取県西部地震及びその後

ア 鳥取県西部地震

2000年10月、鳥取県西部地震が発生し、全壊338戸、半壊1939戸となった。

県は同一市町村内での再建に対し、再建は限度額300万円、補修には150万円の助成。

イ 新潟県中越地震と同県中越沖地震

2004年10月に中越地震が発生し、全半壊約1万6千戸となった。

義捐金約160億円があり、新潟県は「新潟県中越地震被災者生活再建支援事業補助金」

を設け、②の国の制度に最大100万円の上乗せ補助をした。大規模未満の半壊へも50万円を支給し、全壊世帯に早期に200万円支給。

2007年7月の中越沖地震の全半壊は約3000戸で、義捐金総額は中越地震の際の4分の1程度。中越の時の基金があり、戸当たりでは同程度の支援となった。

ウ 能登半島地震

2007年3月に、能登半島地震が発生し、全半壊約2300戸となった。

義捐金をもとに全壊住宅に対し、8月末までに、2回にわたり計150万円が支給された。

エ 兵庫県のフェニックス共済

兵庫県は2005年9月、自然災害による全壊等に対し、掛け金年5000円で、県内で住宅を再建・購入した場合600万円、補修は50～100万円給付する共済制度を導入した。⁸

④支援法の改正・再改正

2004年4月の改正法施行で、年収500万円以下の世帯（世帯主が60歳以上なら800万円以下）に最大300万円の支給となった。⁹

2007年11月9日成立の再改正法で、年収制限はなくなり、再建費へも使用可能と、②の制定時の原則が見直された。

(2) 借家

①罹災法の新潟県中越地震への適用

新潟県中越地震は借家の少ない地区を中心に起きたが、罹災法が適用された。

②罹災法改正に関する検討

特に進展はなかった。

(3) 借地

旧法下の借地権の殆どはそのまま残った。新たに相当数の定期借地権が設定されたが、普通借地権の設定は少ない。

(4) 戸建て住宅～密集市街地における防災街

区の整備の促進に関する法律

この法律は、1997年に制定され、2003年に改正された。

東京等の大都市に、木造住宅密集地区は数万haある。大規模地震時には、倒壊、延焼による災害の発生が懸念される地区での被害軽減を目指すものである。

(5) 瑕疵担保責任についての進展

①住宅の品質確保の促進に関する法律

この法律（以下「品確法」）は、2000年4月1日に施行された。この日以降引き渡しの新築住宅は、売主業者・請負業者に10年間の瑕疵担保責任がある。

品確法の性能保証があれば、構造耐力上主要な部分に欠陥があった場合、業者倒産でも補修費用は（5%の免責金額分を除き）補償される。

②耐震偽装事件

2005年秋、耐震強度偽装事件が発覚した。

耐震強度を欠く分譲マンション32中、(株)ヒューザー（宅建免許取消し 以下「ヒ社」）物件が24と断然多かった。

瑕疵担保責任の負担を転嫁すべく、ヒ社は2006年1月に建築主事の属する自治体等に損害賠償請求訴訟を起こした。¹⁰ ヒ社は破産手続きが開始され、買主は破産債権者となった。建替えには国の支援措置があった。

③建築基準法改正

②を受け、建築基準法が2006年に改正され、2007年6月20日から施行。建築物の基準適合に関わる確認・検査体制が強化された。¹¹

④特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

同じく②を受け、この法律（以下「瑕疵担保責任法」）が、2007年5月24日に成立し、2009年11月までに施行されることになった。

売主業者等が、保険加入又は保証金供託を

することによって、業者の倒産時にも消費者は救済を受けられる。

(6) 瑕疵担保責任追求訴訟の判決等

①京都地判2003年9月3日

木造軸組み3F住宅（代金3392万円）

4379万円の請求は売主に対し、選択的に瑕疵担保責任による解除、不法行為責任追求。

修補不可能な物件と認定。瑕疵担保による解除ではなく、不法行為による土地建物の購入代金3702万円の賠償を認容。

②東京地判2002年6月17日

鉄骨ラーメン構造3F住宅。

売主業者に対して、不法行為、債務不履行、瑕疵担保責任について選択的主張をし、3619万円請求、またこれと連帯して、工事請負業者に対して不法行為責任に基づき3671万円の請求。修補不可能と認定。売主業者に瑕疵担保責任による3041万円、工事請負業者に不法行為責任による3092万円、連帯しての賠償を命令。

③京都地判2004年2月27日

木造軸組み4F住宅（違法建築）。

売主業者に対し、選択的に瑕疵担保責任（解除）による原状回復、不法行為責任で5932万円請求。瑕疵担保責任による解除を認め、販売代金に当たる4319万円認容。

④シノケンの買戻し

耐震偽装事件に関連し、シノケンとは自社物件であるマンション109戸の買戻しに応じた。

⑤桑名市のマンションの買戻し

三重県桑名市の「サンマンションアドレ益生駅西」の売主業者は、全59戸を購入金額と同額で買い取った。¹²

⑥最判2007年7月6日 Lexis判例速報22号47

頁←福岡高判2004年12月16日←大分地判2003年2月24日 本号の判例紹介欄参照
賃貸マンションの発注者（非業者）が完工

直後に1棟全体を売却。購入者は数年後自ら入居して欠陥を発見。請負業者と設計・施工監理業者の瑕疵担保責任と不法行為責任を追求（売主へは瑕疵担保責任追求なし）した。

2審は、購入者は原発注者の瑕疵担保責任を追求する地位の引き継ぎができないこと、欠陥も構造耐力上の安全性を脅かす程でなく不法行為責任追求不可と判示。

最高裁は、瑕疵担保責任は2審を維持、不法行為責任はありとして、破棄差し戻し。

⑦審理中の事例

福岡市中央区のマンション48戸、福岡県篠栗町のマンション2棟=98戸、がある。¹³

⑧概観

①～③では再建可能額の賠償が認められた。④、⑤のマンションも実質的にそれに近い解決となった。⑥は再建築が必要なほどではないが、施工業者等の不法行為が認められた。

⑦はマンション構造瑕疵の初判断か？

(7) マンション建替え関連の法整備と判例

①被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法

この法律（以下「被災マンション法」）は、1995年3月に制定された。

全部滅失のマンションについて、敷地の共有持分権等の価格の割合による議決権の5分の4以上の賛成で建替えが可能になった。

②マンションの建替えの円滑化等に関する法律

2002年6月に制定され、12月に施行された。

③建物の区分所有等に関する法律の改正

この法律（以下「区分所有法」）は2002年12月に改正された。建替えに関する実体要件は不要になり、被災マンション法と同様に議決権の5分の4以上の賛成で建替えが可能に。

④被災マンションの建替え議決に関する判決

2003年6月24日最高裁第3小法廷判決は、1997年9月の臨時総会で83%の賛成で建替え決議がされた神戸市灘区の六甲グランドパレス高羽について、反対所有者が決議当時必要だった「費用の可分性」要件がないから違法として提訴した請求に関し、1・2審判決を維持し、上告を棄却した。

(8)耐震補強策の進展

戸建て住宅なら事前に耐震補強することも容易であり、その方が良策であるが、余り進捗していない。政府の助成策もあるのにこうなのは、2007年11月15日発表の内閣府世論調査でも明らかのように、(1)~(7)にも拘わらず、意識がそれに及ばないせいだ。

4 首都直下の被害予測

2004年12月、中央防災会議「首都直下地震対策専門調査会」は、首都直下の被害想定を発表した。最大被害の想定（平日18時発生の東京湾北部地震で風速15m、M7.3）で、死者1万1000人、全壊・焼失85万棟。¹⁴

翌年2月、同調査会は被害額想定を発表。同じ条件下で最悪の場合112兆円。直接被害（建築物損壊、ライフラインの破損等）が67兆円、うち建築物損壊 51.4兆円。2007年10月2日、上記会議は首都直下で最大162万世帯が家を失い、半年後も27万世帯が住宅を失ったままの試算を発表。

これらから「首都直下で阪・淡の10倍の被害発生」と単純化できても、首都圏が日本の各種機能のセンターであるため、深刻度の数値化は困難である。しかも、被災（予定）者には阪・淡の経験はないから、体感ベースでは100倍、1000倍に感じるだろう。¹⁵

5 首都直下の後に

本誌の記事は「事実」中心である。以下も無根拠の単なる予測でないと思われるが。

(1) 住宅建設

東京23区の借家率は当時の神戸より10ポイント高い。全国最高である。

老朽借家の居住者は高齢and/or低所得で、倒壊後、仮設→公営住宅or従前同様の借家に行くしかないが、後者は地震で激減する。

低賃料公的借家に対する中・低所得者の需要が高くても、平時なら増設は想定されないが、地震後は相当数設置することになるのか。

非高齢and非低所得の借家居住者が持家取得するのは、阪・淡当時の同等レベルの人より難しいか。

(2) 借家に関する罹災法の適用

東京圏の敷金額は1~2月分で大阪・神戸より少ない。スムーズに返還されるか？

罹災法が適用されようが、実際の効用は新築借家への優先入居拒否の対価支払いか。

(3) 借家倒壊時の貸主の不法行為責任

借家倒壊→借主死亡時の貸主の不法行為責任を問う訴訟が頻発するかは不明である。¹⁶

(4) 借地関連トラブル

判例やネット等での相談からも、東京都心の住宅地に借地が依然多いことが知られ、2(2)②のような事態が発生するであろう。

立地の稀少性=高地価=高借地権割合 から、殆どの借地人には手放す気がない。

どちらであっても所有権への一本化が望ましいとした場合、地震はその契機となるか。例えば底地を買い借地人に売るファンドが、首都直下後に活発化するだろうか。

もし、150㎡以上の借地で戸建て住宅倒壊の場合、借地人が跡に賃貸マンション建設を企図することはあり得るが、地主が承諾せず借地権消滅を図るとは考えにくい。

(5) 持家の再建費用の出所

再建必要額、年収倍率ともに阪・淡当時と差がなく、資金は2000～3000万円必要か。¹⁷

①地震保険

付保率は3(1)①。築年の高い住宅は不加入か低額加入だろう。違反建築、既存不適格でも加入済みなら保険金が出る。¹⁸

②義捐金

世帯当たり配分額は、阪・淡以下か。

③支援法

持家の倒壊・再建は支給対象となり、50万戸倒壊・再建で1.5兆円を要する。

貸間業は、借家部分＝持家の一部だから、対象。庭先アパートだけが倒壊し、本宅不倒壊の場合は対象外。アパートの一室に貸主が住んでいる場合は前者か？

④再建意欲への影響

保険金をメインに、①～③計で1000～1500万円が得られるとすると、再建に必要な額の3分の1強～半分強という辺りか。

首都直下の被災者数が阪・淡の10倍なら、阪・淡でこのレベルの金額を得た人の10倍以上の人がこれを得られる。

他方、ダブルローン回避・高齢につきローン回避で再建断念の人の数も、10倍近い。

(6) 瑕疵担保責任の追求

物件の築年等により、追求方法は異なる。

ア 2000年以前新築で、地震時に築10年超

a 瑕疵担保請求権は本来10年で時効。

b 素人の売主の瑕疵担保期間は短期。

c 売主が業者でも契約上2年が普通。中古を買い、補修して保証付きで売る業者もい

るが、それでも保証期間は5年程度か？

d 築20年内は不法行為責任追求も可能だが、aと同じく売主業者倒産の場合は困難。

イ 2000年以前新築で、地震時に築10年内
2010年にこの分類はなくなり、アと同じに。

ウ 2000年以降の新築物件¹⁹で、性能保証付き

品確法で主要構造部に関し10年間瑕疵担保責任。性能保証付きは業者倒産でも補償される。²⁰

エ 2000年以降新築物件で、非性能保証

業者が存続していれば、10年間は追求可能。

オ 2009年末以降の新築物件

瑕疵担保責任法の対象となる。

阪・淡の際、瑕疵担保責任関連の訴訟は少なかった。首都直下ではそれが激増するのか。

(7) マンションの建替え

建替えは阪・淡当時より遥かに多くなる。

入居者の一部は、買取りを求める。古いマンションほど立地が良く、使用容積率も低い。

区分所有法の「5分の4」の引下げの検討はどうか。²¹「(高齢者の)追い出し促進」という批判や誤解は生じやすいが。

おわりに

5では不動産投資ファンドについて記さなかったが、それが阪・淡後に始まり、大規模地震との遭遇がないためである。物件の殆どは大都市所在で古いビルもあるが、ER付きのデューデリで危険物件はチェックしており、構造瑕疵の発見・公表例は殆どない。PML (Probable Maximum Loss) 値で倒壊リスクの把握をしている。

従って、首都直下→日本経済への信認低下

に伴う混乱はともかく、倒壊続出はないと思われるが、不具合発生→賃貸不可＝配当等困難の可能性はある。

ファンドは投資家のため、売主・施工業者等の瑕疵担保責任等を追求し、2では見られなかった判例が供給されるのだろうか。

- 1 翔ベフェニックス（財阪神・淡路大震災記念協会編・刊 2005年1月）による。
- 2 全国で、最高の1973年住調で全住宅に対し6.9%、2003年住調は同6.6%
- 3 世帯当たり20万円か。支援法ではないが、阪神・淡路大震災復興基金の事業として、被災者自立資金が約14万6千世帯に約1400億円（1世帯当たり約100万円）支給された。
- 4 いまだ多いと思うが、この類の契約を違法とする判決が増え、「敷金2～3月＋礼金4～5月」とする契約が増加中と聞く。
- 5 借地権は通常借地上の建物の登記だけで保護されている。建物の滅失登記は、地主も申請可能だが、阪・淡では登記官が一斉に処理した。相続人がいれば、仮令滅失していても何らかの権利主張がなされたことはあろうが、相続人が現れないまま、地主が罹災法12条により公示→残骸を撤去→借地権なしで土地売却又は自家建設、というケースもあったと推測される。
- 6 賃貸の空き家も増加し、賃料が低下した。復興準公営住宅として兵庫県が借り上げた特優賃約3000戸に関し県は所有者に値下げを要求。2001年1月6日付け読売新聞大阪版
- 7 本誌本号「値下げ販売とそれへの反応」
- 8 2年経過後の加入率は6.5%
- 9 改正前、2714世帯に対し21億円強の支出。2000年1月時点では、全壊438世帯に対し支給（予定も含む）280世帯と支給率は60%程度。40%の世帯が除外されたのは年収制限による。2000年1月15日付け朝日新聞
- 10 84億円（解体・耐震補強費用）＋25億円（物件を販売できなかった損害）＋30億円（社会的な信用低下に伴う損害）＝139億円。
- 11 高さ20m超の鉄筋コンクリート造等について、構造計算書の「二重チェック」が導入され、改正直後の確認申請件数が激減した。
- 12 2007年8月6日付け読売新聞 耐震性には問題

はないが、天井に亀裂が生じた物件と売主は説明。

- 13 前者は補修費請求、後者の物件は、構造設計に疑念を持たれたサムシング（廃業済み）が設計したが、その建替え費用請求である。2件とも請求額は販売価格に近い。
- 14 震源位置、風速を違えても、依然死者数は1万人弱、全壊・焼失は40～80万棟程度
- 15 自宅倒壊或いは到達不可のため、死なないまでも避難所に入れない人が数十万人出るという。筆者もその一人となり得る。その時この数字は実感となる。
- 16 京都地判2007年9月19日 は、大正時代建築の建物を借りてレストラン営業をしている者が、貸主に今の建築基準法に適合する耐震改修を求めた訴えを棄却。平時にそこまでの修繕義務があるかどうかということが争点になったが、棄却された。
- 17 阪・淡でのマンションの建替え費用（一時移転費も含む）は平均約2600万円。
- 18 「ヒ社の社長は『大地震では他のマンションも壊れ、自社物件が壊れても怪しまれない。その時まで黙っていて』といった」という報道を記憶している。
- 19 品確法の非新築物件性能保証制度もある。
- 20 耐震偽装事件の際、性能保証付きでも耐震基準以下が1、2例あったことが発覚した。
- 21 2007年11月5日付け朝日新聞記事は、「5分の4以上の合意が建替えの最大のネック」として、この割合の見直しに係る実態調査を国土交通省が行うと報じている。