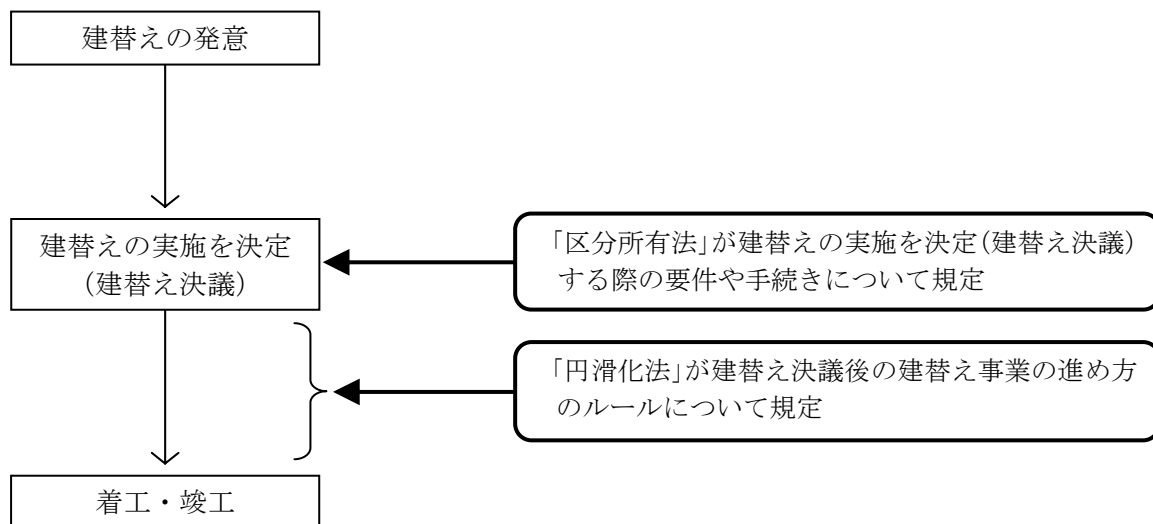


第1章 マンション建替えに係る法律上の手続き

マンションの建替えに係る主な法律として、区分所有法と円滑化法とがある。建替え事業を円滑かつ安定的に進めるためには、この二つの法律に基づき事業を進めることが望まれるが、そのためには法律の内容を十分に理解する必要がある。

1. 1 区分所有法と円滑化法の関係

マンションの建替えに向けては、管理組合が中心となり建替え計画を策定しながら合意形成を行い、区分所有者の理解が最大限に得られた段階で、管理組合の集会において建替えの実施を決定（建替え決議）する必要がある。この建替え決議の手続き等は「区分所有法」に規定されている。



一方、区分所有法に基づく建替え決議が成立すると、建替えを実際に行う段階となる。この事業実施段階における手続きやルールについては「円滑化法」に規定されている。円滑化法を適用することにより、建替事業を施行する主体の明確化、建替え前のマンションから建替え後のマンションへの関係権利の移行等により、建替事業を円滑かつ安定的に進めることが可能となる。

1. 2 区分所有法に基づく建替え決議の手続き

平成 14 年、区分所有法が一部改正（平成 14 年 12 月 11 日公布、平成 15 年 6 月 1 日施行）され、建替え決議の要件の見直しや団地の建替えに関する規定の新設など、建替えを円滑に決定し実行するための法的整備が行われた。主な改正点は以下のとおりである。

■改正区分所有法による主な改正点

従前の規定における問題点		改正点
一棟の区分所有建物の建替え決議に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 建替え決議の要件として、建物が老朽等していること(老朽要件)、建物の効用の維持回復に建物価額等の建物の状況に照らして過分の費用を要すること(費用の過分性要件)、等があったり、その具体的内容や判定基準が不明確でしばしば争いの原因となっていた。 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽要件、費用の過分性要件が撤廃され、区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成で建替え決議ができるようになった。 建替え決議を目的とする集会の開催に至る手続き規定が整備された。
	<ul style="list-style-type: none"> 建替え決議を行うには、建替えの前後で敷地が同一でなければならなかった。 例えば既存不適格マンションの建替えでは、隣接敷地を取得し、敷地面積を拡大する必要性が大きい、このような場合に建替え決議ができず建替えに全員合意が必要であった。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の同一要件が緩和され、隣接地の購入や敷地の一部処分による建替えについて、建替え決議を行うことができることとなった。
	<ul style="list-style-type: none"> 建替え決議を行うには、主たる使用目的が同一でなければならなかった。 例えば、商業・業務施設が大部分を占め、上部に一部住居があるマンションを住民のみのマンションに建替えるには、建替え決議ができず全員合意が必要とされた。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物の主たる使用目的の同一要件が撤廃され、主要用途の異なるマンションへの建替えについて、建替え決議を行うことができるようになった。
団地の建替えに係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 団地関係に即した建替えについての規定がなく、また団地内の一部の建物のみを建替える場合の手続きが不明確であった。 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有法第 69 条の団地内の建物の建替え承認決議、第 70 条の団地内の建物の一括建替え決議が新設され、団地の建替え決議の方法が明確にされた。

改正区分所有法に基づく建替え決議を行う上では、建替え決議の前提条件（区分所有

建物であるか、法定の団地の建替え要件を満たしているか等について、2.2.3 建替え決議と円滑化法適用の留意点を参照)をまず確認の上、

- (1) 建替え決議集会の招集に関する手続き
- (2) 建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項
- (3) 建替え決議成立から建替え合意までの手続き

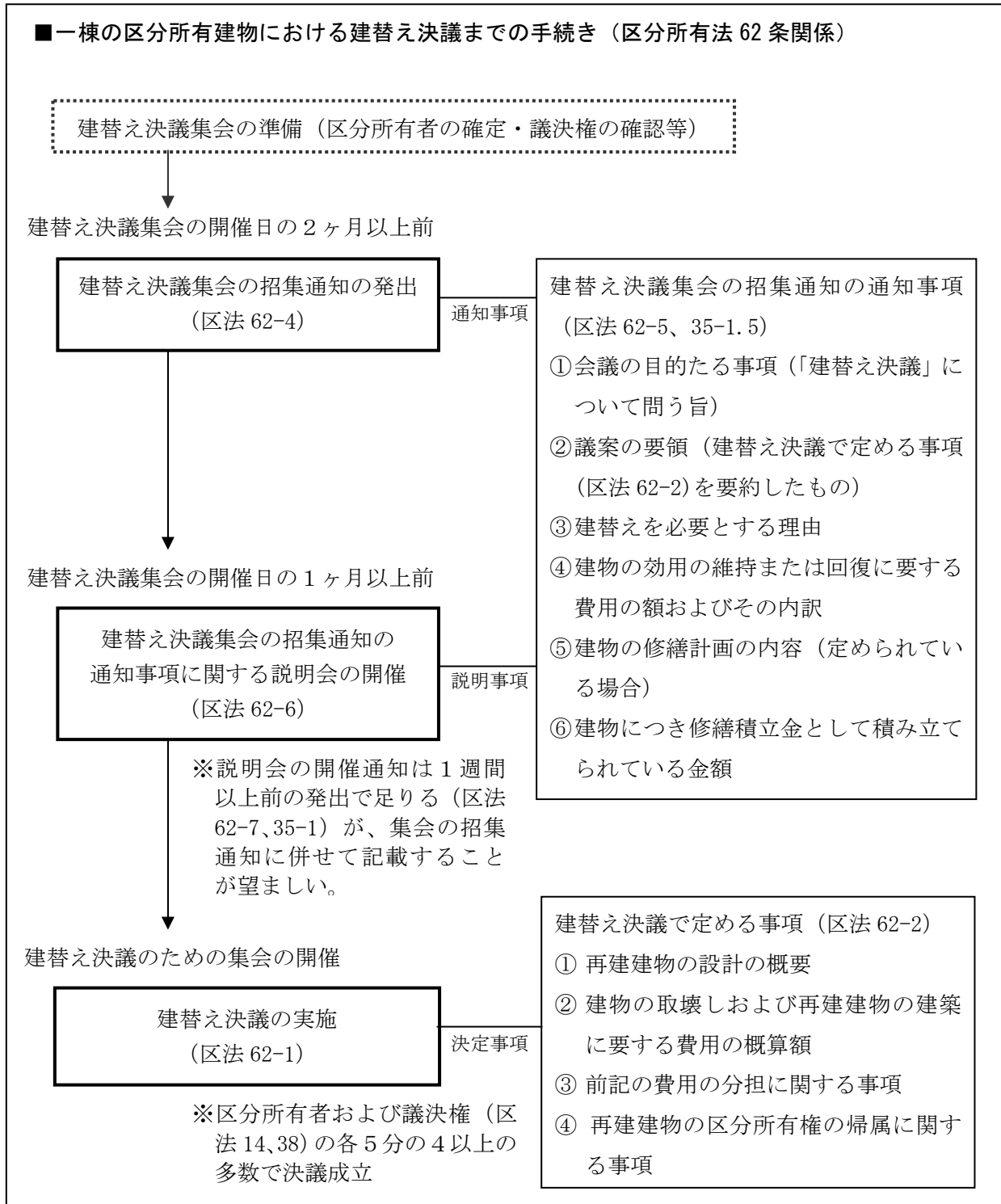
について特に留意する必要がある。

実質的には建替えの合意形成が整っている場合であっても、建替え決議の要件に抵触したり手続きに瑕疵があれば、建替え決議のやり直しが必要となる場合があり、建替えの機運が低下してしまうことにもなりかねない。

さらに合意形成が整わない状態で建替え決議を行う場合には、その後の裁判等を視野に入れた法的な対応の準備が必要になる。事前に弁護士等の指導を受けるなどして、関連する法制度の内容を十分に理解して臨む必要がある。

1. 2. 1 一棟の区分所有建物における建替え決議の手続き

一つの敷地に一棟の区分所有建物がある場合における建替え決議の手続きについて、解説する。



(1) 建替え決議集会の招集に関する手続き

1) 集会の招集前の準備事項（区分所有者の確定・議決権の確認等）

建替え決議を目的とする集会（以下「建替え決議集会」という。）を招集する際には、区分所有者の状況を把握し区分所有者を確定した上で、確実に招集通知が各区分所有者に届くようにする必要がある。そのためには、早い段階からアンケートやヒアリング調査等により、区分所有者の状況、関係書類の送付先を確認しておくことが必要である。また、管理組合の了解を得て、所有者名義と住所に誤りがないか招集通知送付前に登記簿で確認することも必要である。

また、建替え決議は集会において区分所有者および議決権（※注参照）のそれぞれについて5分の4以上の多数の賛成が必要とされるため、区分所有者数を正確に把握し、議決権の割合については事前に管理規約（規約による別段の定めを許すため）を確認しておく必要がある。区分所有者名簿を作成し議決権割合を整理しておくといよい。

参照 関連事項 2.2.2(1) 区分所有者の状況の把握

参照 関連事項 2.4.2(5) 専有部分が数人の共有に属する場合の処理

※注：議決権（区法 14、38）とは、各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分の割合による。各持分は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分の床面積の割合による。一部共用部分があるときは、その配分面積を一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入する。団地一括建替えの場合は、規約に別段の定めがあっても、敷地の持分割合による（区法 70-2 で準用する区法 69-2）。

2) 招集通知の発出時期

建替え決議集會を招集するときは、当該集會の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要がある（区法 62 条 4 項）。この期間は、規約により伸長することができるが、短縮することは許されない。

通常の集會の場合は開催日の1週間前までに通知すればよいが、建替え決議集會の場合は上記のように招集通知の発出時期が異なるので、手続きが遅れないように準備しなければならない。

建替え決議集會は、通常の集會と同様に管理者が招集する（区法 34 条 1 項）。また、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者が、管理者に対し集會の招集を請求することができる（区法 34 条 2 項）。

3) 招集通知の通知事項

招集通知には、以下の3点を記載し通知しなければならない（区法 62 条 4 項、

5 項、35 条 1 項、5 項)。

①会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇マンションの建替え決議に関する件」等、建替え決議を行う会議である旨を明確に示す。

②議案の要領

議案の要領とは、建替え決議において定めなければならない以下の 4 つの事項による議案の要点、主要な内容である（区法 62 条 2 項）が、通常は議案そのものを添付することになる。すなわち、建替え決議集会の招集通知を発するまでには、建替えの具体的な計画案を定めておく必要がある。

ア 新たに建築する建物（以下「再建建物」という）の設計の概要

イ 建物の取り壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額

ウ 上記イの費用の分担に関する事項

エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

各項目の内容は以下のとおりである。

参照 文献 2

ア 再建建物の設計の概要

一棟の建物だけでなく、専有部分となるべき各部分についても定める必要がある。一棟の建物全体の用途、構造材料、階数、建築面積、延べ面積、各階ごとの床面積等を示すとともに、各専有部分の用途、配置、床面積、間取りを示す。

イ 建物の取り壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額

建替えに要する費用総額の概数である。ただし、この費用は決議の段階ではあくまでも予定額のため、区分所有者の賛否の判断に支障がない限度において、ある程度の幅のある定め方をすることが許される。

ウ 上記イの費用の分担に関する事項

上記イに定める費用総額を建替え参加者等がどのような割合で分担するかについて定めるもので、費用分担の決定の方法または基準を明示することになる。多くの場合は、建替え決議前までに再建建物の各住戸の取得価格は定められているはずであるから、それを示せばよい。また、費用分担

の基準は、再建建物については、分担額が再建建物において取得する専有部分に比例し、取壊し費用については、現建物および敷地について有する権利の価格を考慮して定められることになるのが一般的である。

エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

本来は、再建建物のどの部分を誰が取得することになるのか、その場合の対価の清算をどのようにするのか等について定めるが、建替え決議の段階では参加者が確定していないため、その決定の方法または基準（住戸取得の定め方のルールなど）を定めていけば足りると考えられる。また、保留床が生じる場合にも、原始的に誰が取得することになるのか、つまり建替え参加者全員で共有するのか、特定の参加者またはデベロッパー等の事業者が原始取得するかを定めておけば足りると考えられる。

③その他の通知事項

前述の会議の目的たる事項、議案の要領のほか、以下の4点を記載し通知しなければならない。（区法62条5項）

参照 資料1 参考様式1-① 建替え決議集会の招集通知書

- ア 建替えを必要とする理由
- イ 建替えをしない場合における建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額およびその内訳
- ウ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- エ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

各項目の内容は以下のとおりである。

参照 文献1、文献2

ア 建替えを必要とする理由

「建替えを必要とする理由」としては、集会の招集者が建替えを必要と考えた理由をできる限り具体的な事実に基づいて記載することが必要である。

単に「建物が老朽したため」等の抽象的な記載では足りず、例えば、老朽化により補修や取替え等に相当額の費用が要することや、各専有部分の床面積が少なく住戸として狭すぎること、エレベーターが設置されていないことなど、現在の建物の状況、仕様、設備等について問題を指摘すると

ともに、建替えを実施した場合にはどのようなメリットが生じるか、それが建物の効用を維持または回復した場合と比較して費用負担に見合ったものとなっているかなどの点について出来るだけ具体的に記載すべきである。

イ 建替えをしない場合における建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額およびその内訳
これは、建替えを実施せずに現在の建物を維持することにした場合に必要となる修繕や改修に要する費用の額とその内訳のことである。

集会の決議または規約によって、長期修繕計画の定めがある区分所有建物にあっては、その計画に沿った修繕を実施した場合に要する費用の額およびその内訳を示すべきものと考えられる。長期修繕計画の定めがない区分所有建物にあっては、適正な維持管理を行った場合に必要となる費用の額およびその内訳を示すべきであるから、一定期間の修繕計画に相当するものを想定した上で、それに基づいて費用の額および内訳を示すべきものと考えられる。

また、「建物が通常有すべき効用の確保を含む。」とは、『一般的な社会通念に従い当然に要求される居住水準を満たすために、例えば、中層程度の建物でエレベーターを設置することや現在の法令に定められた耐震基準を満たすための工事を実施すること等、積極的に価値を増加させるような改修を行うべき場合』における改修工事等を指す。

費用の算定にあたっては、劣化診断調査等により建物の老朽化や陳腐化の実態を把握するとともに、区分所有者が現マンションに抱えている不満点や改善ニーズを具体的に把握した上で、管理組合として必要であると考えられる修繕および改修工事の内容を設定し、それに基づいて修繕および改修費用を算定することが重要になる。また、見積条件を明確にした上で、複数社から見積を取るなど、適正な額となっているかどうかに留意することが重要である。

なお、建替えと比較する修繕・改修費用の算定の方法については、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（平成15年1月・国土交通省）」を参照されたい。

ウ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

集会の決議または規約等により長期修繕計画が定められているときは、その計画の内容を通知することを求めている。

エ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

積み立てられている修繕積立金があれば、その金額を通知することを求

めている。

4) 建替え決議集会の招集通知の通知事項に関する説明会の開催

建替え決議集会の招集者は、集会の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を、建替え決議集会の開催日の1ヶ月前（この期間も、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。）までに、開催しなければならない。

なお、この説明会の開催通知の発出時期については開催日の少なくとも1週間前とされている（区法62条7項、35条1項）が、建替え決議を行う前の重要な説明会であることから、建替え決議集会の招集通知に併せて記載するなど、できる限り早くに開催日を通知することが望ましい。また、義務付けられているのは1回であるが、建替え計画についての理解が不十分なまま集会を行うことは避けなければならないことから区分所有者の参加状況等に応じ必要に応じ数度にわたって開催することも検討する必要がある。

(2) 建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項

1) 建替え決議の成立要件

建替え決議は、区分所有者および議決権（7 頁 ※注参照）の各 5 分の 4 以上の多数により成立する（区法 62 条 1 項）。

なお、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない（区法 40 条）。議決権行使者が定められた場合は、その者のみが議決権を行使することができ、その者が議決権を行使した場合には、当該区分所有者数は一と数えられるが、議決権については共有者全員で有する当該専有部分の床面積全部の割合になる（区法 38 条、14 条参照）。マンションによっては定期総会の開催などについて「議決権行使者選定届」を厳格に運用していないことも多いので注意が必要である。

参照 資料 1 参考様式 1-③ 議決権行使者選定届書

また、急きょ建替え決議集会に出席できなくなり議決権を行使できなかったといった者がでないよう、あらかじめ全区分所有者に書面による「議決権行使書」の提出を求め、当日建替え決議集会に出席した者に対してはこの「議決権行使書」を返却するなどの工夫をしている例もある。

参照 資料 1 参考様式 1-⑥ 議決権行使書

2) 建替え決議において定めるべき事項

前述の「議案の要領」にあるように、建替え決議においては、単に建替えの賛否を問うのではなく、具体的に以下の事項を定めて決議しなければならない（区法 62 条 2 項）。

- ①再建建物の設計の概要
- ②建物の取壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額
- ③上記②の費用の分担に関する事項
- ④再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

参照 関連事項 1.2.1(1)3)② 議案の要領

新しい建物の敷地内の配置計画は、「再建建物の設計の概要」に含まれることになることから、敷地の変更を伴う建替えを実施する場合は、変更された敷地を前提に再建建物の設計の概要を定め、建替え決議を行うことになる。

3) 建替え決議の採択と集会の議事録

建替え決議集会の開催にあたっては、集会の招集前に区分所有者の状況を調査

し、区分所有者の確定及び議決権の確認を行うことが必要である。また、将来の紛争を防止するため、確実に招集通知が各区分所有者に届くよう配達証明付き郵便で送付するなどの工夫を行うことが望ましい。

集会で決議を行ったときは、その場で、建替え決議案に賛成の区分所有者数および議決権割合が各5分の4以上となっているかどうかを集計し、建替え決議の成立を確認することになる。一区分所有者が複数の住戸を所有している場合には、区分所有者数は1であるが議決権は複数の住戸の議決権割合の合計になるので特に注意が必要である。

参照 資料1 参考様式3-③ 区分所有者集計表

参照 資料1 参考様式3-④ 区分所有者名簿

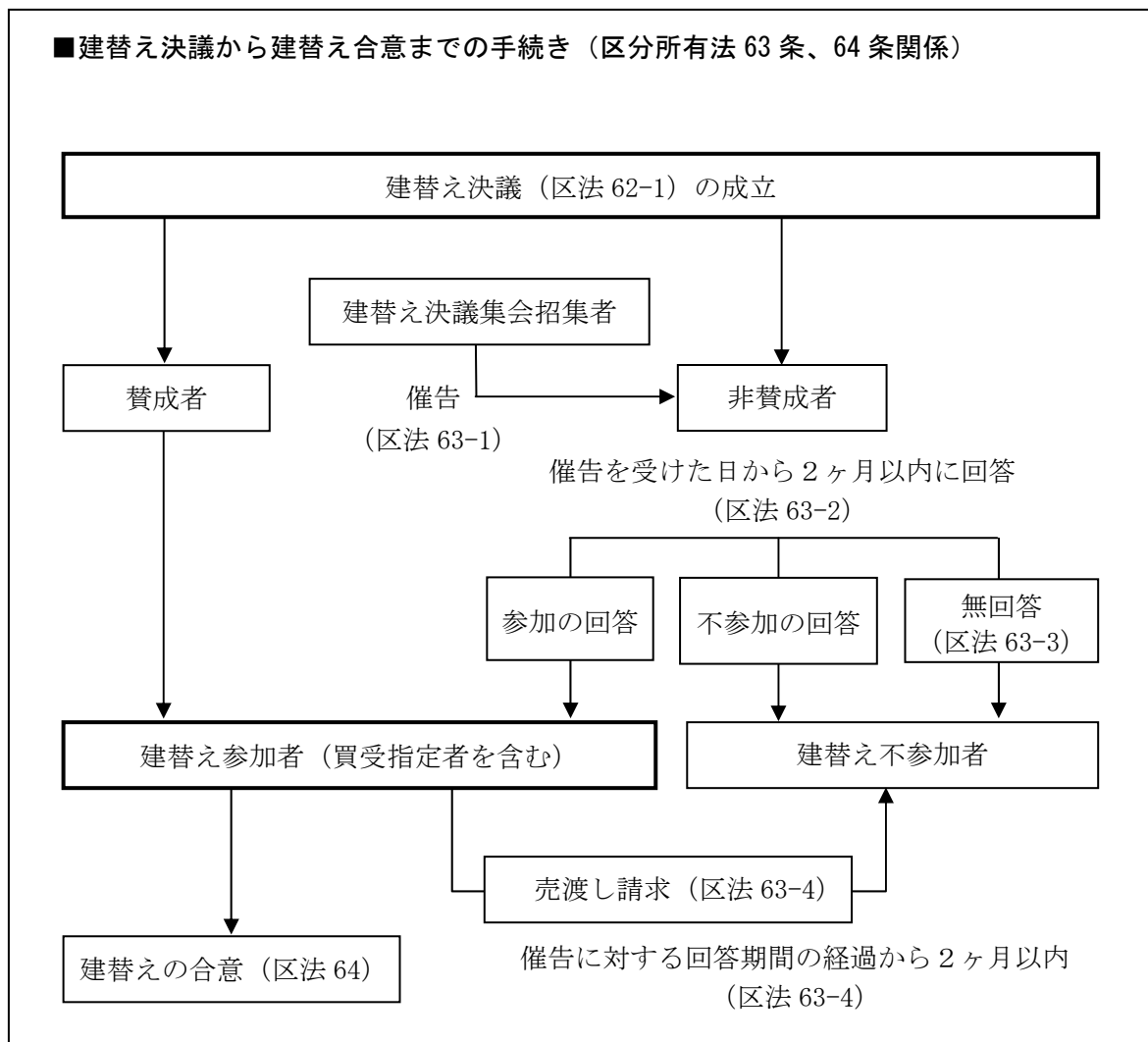
建替え決議を採択した集会の議事録には、決議についての各区分所有者の賛否を記載または記録する必要がある（区法62法8項で準用する区法61条6項）。これは、建替え決議の成立後には建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対する催告および売渡し請求等の手続き（区法63条）を行う必要があるところ、賛成者と非賛成者とを確定する必要があるからである。

このため、建替え決議集会における採決は、後日の証拠として残るよう投票用紙等の書面で行うべきである。

参照 資料1 参考様式1-⑥ 議決権行使書

(3) 建替え決議成立から建替え合意までの手続き

建替え決議の成立から建替え合意に至る区分所有法上の手続きについて解説する。



1) 催告

建替え決議成立後、集会の招集者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（またはその承継人）に対し、決議の内容により行われる建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない(区法 63 条 1 項)。催告は配達証明付きの内容証明郵便で行うことが望ましい。

参照 資料 1 参考様式 2-① 催告書

催告を受けた者は、その日から 2ヶ月以内に、集会の招集者に対して回答しなければならない(区法 63 条 2 項)。建替え決議に反対したからといって不参加の回答をしなければならないということはなく、翻意して参加の回答をしても良い。ただし、期間内に回答しなかった者は、建替えに参加しない旨を回答したものと

みなされるので注意が必要である（区法 63 条 3 項）。

参照 資料 1 参考様式 2-② 催告に対する回答書

2) 売渡し請求

① 売渡し請求

上記の催告の結果、建替えの参加者(建替えに参加する区分所有者には、建替え決議に賛成した各区分所有者および催告に対し建替えに参加する旨の回答をした各区分所有者)と不参加者が確定する。これを受けて、建替えに参加する区分所有者および買受指定者（※注参照）は、建替え不参加者に対して、その区分所有権および敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができる（区法 63 条 4 項）。

※注：買受指定者（区法 63-4）とは、建替え決議に賛成した各区分所有者もしくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む）の全員の合意により区分所有権および敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者をいう。

② 売渡し請求における時価

売渡し請求における「時価」は、建替えを相当とする物理的な状態における建物および敷地の価格ではなく、「建替え決議の存在を前提としての時価」、つまり、建替えによって実現される利益を考慮した価格であるとされる。

その評価は、例えば、再建建物が建築された状態における建物および敷地利用権の価額とそれに要する経費との差額、または、再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用との差額を基準として算定される。時価の算定について、以下のような判例が示されている。

■ 売渡し請求における「時価」の算定事例（東京高裁平成 16 年 7 月 14 日判決、一部控訴却下、一部控訴棄却（判例時報 1875 号 52 項以下）。平成 16 年 11 月 25 日上告棄却により確定。）

* 一審（東京地裁平成 16 年 2 月 19 日判決）の引用判決であるため以下原審を示す。

1. 区分所有法 63 条の趣旨

建替え決議による建替えの制度は、複数の区分所有者の意見が集約されないことで老朽化したり一部が滅失した区分所有建物およびその敷地のもつ社会経済的価値の有効利用が著しく妨げられることを防ぐことを目的とするものであり、個々の区分所有者の私的権利の保護に尽きるものではなく、建物の区分所有という制度自体の合理性を維持して限られて社会資源の有効利用を図ると

いう公益的、社会政策的観点をも包含する。法63条は、このような観点から建替えへの参加不参加にかかわらず全ての区分所有者の利害を調整してその保護を図る趣旨であると解するのが相当であり、もっぱら不参加者の保護を目的とするものであるとはいえない。

もつとも、不参加者の中には、建替えの必要性や建替え計画の内容自体に異議はないが、その他の理由から建替えには参加しないというものだけではなく、建替えの必要性や建替え計画の内容に異議があるため参加しない者も含まれるから、「時価」の判断の過程においては、合理的な限界の範囲内で、特別多数決によりその意向を否定される者の保護という見地を加味することが許容される場合があると解するのが相当である。

2. 「時価」の算定方法について

「時価」とは、その建物について建替え決議がなされていることを前提として、区分所有権と敷地利用権とを一体として評価した客観的な評価額をいい、「時価」は、①建替えが完成した場合における再建建物および敷地利用権の価額から建替えに要した経費を控除した額（以下「①の額」という。）、または、②再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額から現存建物の取壊し費用を控除した額（以下「②の額」という。）に、対象となる区分所有部分および敷地利用権の配分率を乗じて算定する。

①の額と②の額は、論理的には一致すると説かれるが、実際にその価額を通常の不動産価額鑑定の手法に従って具体的に算出した場合には、採用した算出方法等によっては両者に差異が生じる。

したがって、より客観的かつ合理的な「時価」の算定のためには、①および②の各価額についてそれぞれ相当な算出方法により具体的数値を算出し、その各数値を比較考量すべきであるが、その後、さらに建替えにおける個別的事情も加味した総合判断を行ったうえで、最終的な「時価」の算定を行うのが相当である。

3. 「時価」の評価時点

「時価」は、建替え決議が成立した時点における価額である。

4. ①の額の算出方法

「建替えが完成した場合における再建建物および敷地利用権の価額」については、近傍類似地域の新築マンションの販売事例等から再建建物の新築販売価格の総額を算出し、ここから現存建物の取壊し費用および再建建物の建築に要する費用等を控除して算出する「開発法」によるのが相当である。

5. ②の額の算出方法

②の額の算出方法においては、「再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額」を算出することになるが、これを①の額の算出方法と全く同様で意味のないものにしなないという見地から、開発法による算出ではなく、近傍類似地域において再建建物に類似する分譲マンションの敷地にする目的で開発業者によって取得された事例を対象とする取引事例比較法によって算出するのが相当である。この点で、開発業者が負担する開発経費が反映された価格となる。

③売渡し請求できる期間

売渡し請求をすることができる期間は、催告が到達した日から2ヶ月目（催告に対する回答の期間）の日の翌日から起算して2ヶ月以内である。催告の到達の日が各不参加者で異なっている場合には、この売渡し請求権の行使期間も各不参加者で異なるので注意が必要である。

④売渡し請求に応じない者への対応方策

売渡し請求権は、「形成権」であるため、売渡し請求の意思表示が相手方に到達した時点で売買契約が成立し、区分所有権及び敷地利用権が売渡し請求をした者に移転する。売渡し請求をした者は、買主として代金支払い義務を負い、売渡し請求を受けた者は、売主として専有部分の引渡しおよび区分所有権等の移転登記手続をする義務を負う。これらの義務は、同時履行の関係に立つことが原則である（民法533条）。

なお、売渡し請求を受けた者が、明け渡しによりその生活に著しい困難が生ずるおそれがあり、しかも建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないと認められる顕著な事由がある場合には、1年を超えない範囲内で建物の明け渡しについて期限を許与するよう裁判所に請求することができる（区法63条5項）。

以上の建替え不参加者に対する売渡し請求は、区分所有法に基づいて行うほか、円滑化法に基づいて建替組合から請求することもできる。円滑化法では建替組合の設立認可公告後に、建替え不参加者に対する売渡し請求の手続きを定めている（円法15条）。

参照 関連事項 1.3.1(1)3) 円滑化法による売渡し請求

3) 建替えに関する合意

建替えに参加する各区分所有者（建替え決議に賛成した各区分所有者、催告に対し建替えに参加する旨を回答した各区分所有者）および各買受指定者は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる（区法64条）。

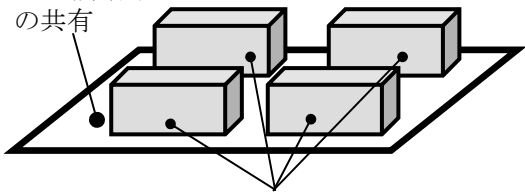
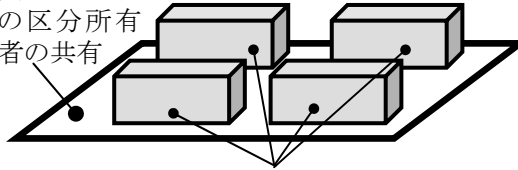
1. 2. 2 団地における建替え決議の手続き

区分所有法第2章では、団地内の建物の建替えに関して、

- (1) 区分所有法 69 条の建替え承認決議
- (2) 区分所有法 70 条の一括建替え決議

という二つの規定を置いているが、団地の構成や権利関係により適用できない場合があるため注意が必要である。これらの決議の成立要件等は以下の通りである。

■敷地を共有する団地の建替えの考え方

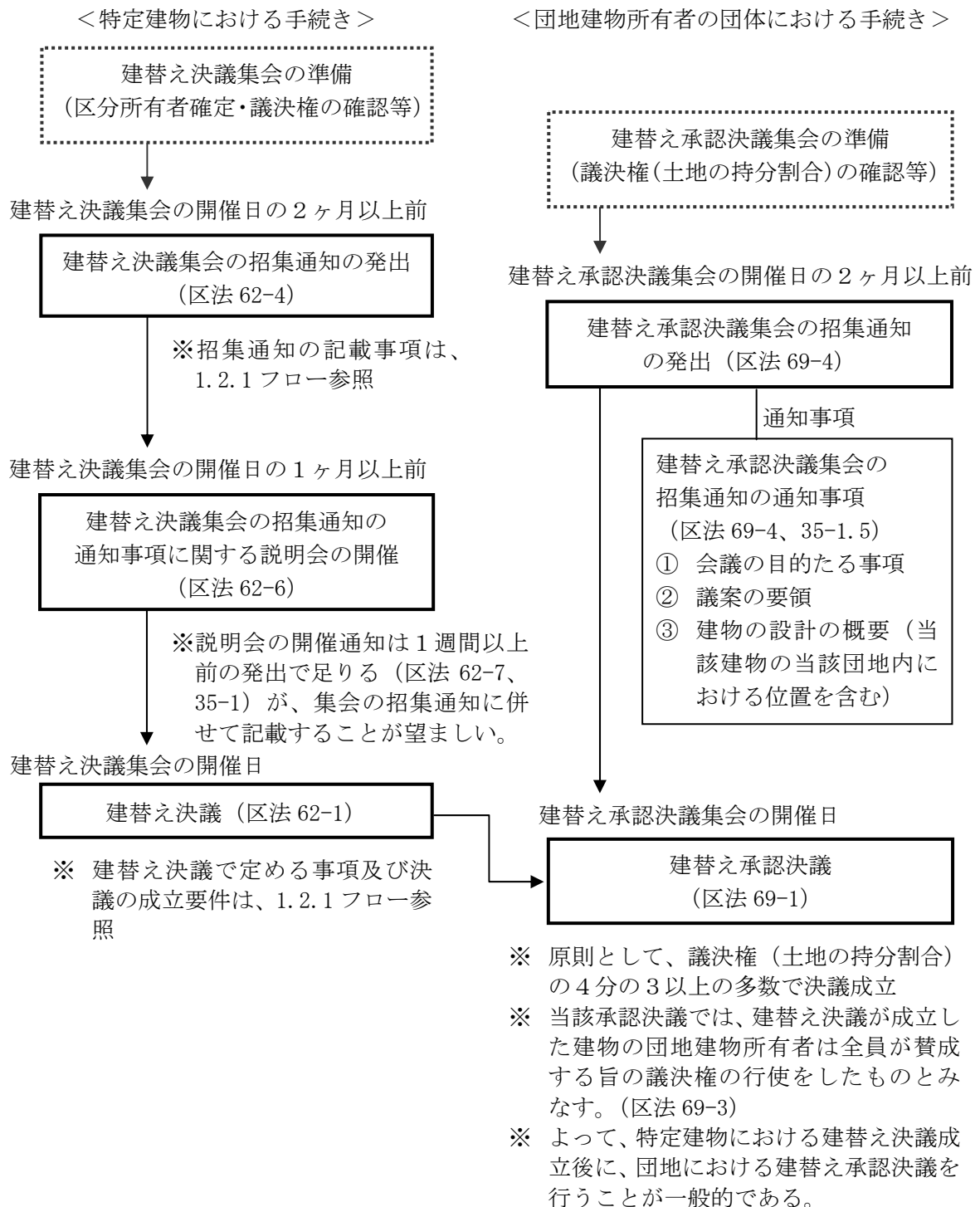
	団地内の建物の建替え承認決議 (区法 69)	団地内の建物の一括建替え決議 (区法 70)
決議の適用要件	<p>① 団地内の数棟の建物の全部または一部が区分所有建物であること</p> <p>② 団地内の特定建物(建替えを行う建物)の所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者(区法 65)の共有にあること^注</p> <p>土地が団地建物所有者の共有</p>  <p>※ 団地内の数棟の建物の全部または一部が区分所有建物</p>	<p>① 団地内建物の全部が区分所有建物であること</p> <p>② 当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有にあること</p> <p>③ 団地管理組合の規約により、団地内の建物が管理の対象とされていること^注</p> <p>団地内建物の区分所有者の共有</p>  <p>※ 団地内建物の全部が区分所有建物 ※ 団地管理組合の規約で、団地内の建物が管理の対象とされている</p>
決議の成立要件・議決権の考え方	<p>① 団地内の特定建物について、区分所有建物の場合はその建替え決議(区法 62) またはその区分所有者の全員同意があること、区分所有建物以外の建物の場合はその所有者の同意があること</p> <p>② 団地建物所有者の団体の団地集会において議決権の4分の3以上の多数による承認決議を得ること</p> <p>・①の各区分所有建物の建替え決議における議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による(区法 38、14、1.2.1(1)1 参照)</p> <p>・②の団地内建物の建替え承認決議における議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、土地の持分割合による(区法 69-2)</p>	<p>① 団地内建物の区分所有者で構成される団地集会において、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数による賛成を得ること、かつ各団地内建物ごとに区分所有者および議決権(区法 38)の各3分の2以上の多数による賛成を得ること</p> <p>・団地全体の決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、敷地の持分割合による(区法 70-2 で準用する区法 69-2)</p> <p>・ただし、各団地内建物ごとの決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による(区法 38、14、1.2.1(1)1 参照)</p>

注：建物の敷地利用権が所有権以外の権利である場合は、その権利が準共有に属していること。

(1) 団地内の区分所有建物の建替え承認決議の手続き

団地内の建物の建替え承認決議（区法 69 条）は、団地内の一部の建物の建替えを団地管理組合として承認する決議である。建替えを行う区分所有建物（以下「特定建物」という。）の建替え決議（非区分所有建物の場合はその所有者の建替えの意思）が前提となり、団地内の建物の建替え承認決議のみで一部の建物の建替えを決定できるわけではないことに留意すべきである。

■ 団地内の区分所有建物の建替え承認決議の手続き（区法 62 条・69 条関係）



1) 団地集会の招集前の準備

建替え承認決議を行うには、団地における建替え承認決議を会議の目的とする集会（以下「建替え承認決議集会」という。）の手続きと並行もしくは先行して、特定建物における建替え決議集会の手続きを進める必要がある。特定建物の建替え決議集会の招集の手続き等については1.2.1(1)で述べたとおりである。

建替え承認決議集会の招集前の準備としては、特定建物の所有者と土地を共有する団地建物所有者（区法65条）の団体の構成員の状況を把握して、確実に建替え承認決議集会の招集通知が各団地建物所有者に届くようにしなければならない。

また、建替え承認決議は団地集会において議決権の4分の3以上の多数の賛成となることによって原則として成立する（区法69条1項）が、この議決権は団地規約にいかなる定めがあろうとも常に土地の持分割合による（区法69条2項）。このため、事前に団地建物所有者ごとの土地の持分割合を調査し、整理しておく必要がある。

2) 招集通知の発出時期

建替え承認決議集会を招集するときは、通常の集会とは異なり、一棟の区分所有建物の建替え決議の場合（区法62条4項）と同様、当該集会の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要がある（区法69条4項）。この期間は、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。通常の集会の場合とは招集通知の発出時期が異なるので、手続きが遅れないように準備しなければならない。

建替え承認決議集会は、通常の団地集会と同様に団地の管理者が招集する（区法66条で準用する区法34条1項）。また、団地建物所有者の5分の1以上で議決権（区法66条で準用する区法38条）の5分の1以上を有するものが、団地の管理者に対し集会の招集を請求することができる（区法66条で準用する区法34条3項）。

3) 招集通知の通知事項

建替え承認決議集会の招集通知には、以下の3点を記載しなければならない（区法69条4項、35条1項、5項）。

①会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇団地〇〇棟の建替え承認決議に関する件」など、建替え承認決議を行う会議である旨を明確に示す。

②議案の要領

議案の要領とは、議決の要点や主な内容を示すものであり、ここでは特定

建物を取り壊し、かつ、当該特定建物が所在する土地またはこれと一体として管理もしくは使用をする団地内の土地（団地建物所有者の共有に属するものに限る）に新たに建物を建築することの賛否を団地建物所有者に諮ることを示す。

③新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む）

新たに建築する建物の設計の概要については、一棟の区分所有建物の場合に示すべき内容（区法 62 条 2 項）に加え、新たに建築する建物の当該団地内における位置についても示さなければならない。新たな建物の位置や配置は、団地建物所有者の大きな関心事であり、建替えの承認を得る上での重要な情報となる。このため、新たに建築される建物の団地内での位置や形状等の配置計画図等を適宜添付し、団地建物所有者が理解しやすいようにする配慮が必要であろう。

参照 資料 1 参考様式 1-⑤ 建替え承認決議集会招集通知

4) 説明会の開催

建替え承認決議においては、一棟の建替え決議の場合や団地内の建物の一括建替え決議の場合とは異なり、説明会の開催が義務付けられていない。

しかし、新たに建築される建物の当該団地内における位置や配置が、団地建物所有者が建替えを承認するかどうかの重要な判断要素になることが考えられることから、同様の方法により説明会を開催し、多くの団地建物所有者の理解を得るようにすることが望ましい。

5) 建替え承認決議の成立要件と建替え承認決議に係る関連事項

①建替え承認決議の成立要件

建替え承認決議が成立するためには、団地建物所有者の団体の集会において議決権の 4 分の 3 以上の多数による賛成を得ることが必要である（区法 69 法 1 条）。区分所有者数による決議ではないこと、および議決権割合が、通常の決議の場合とは異なり、当該建物の所在する土地の共有持分の割合による（区法 69 条 2 項）とされていることに注意が必要である。

参照 資料 1 参考様式 1-② 議決権行使書

なお、一棟の建替え決議の場合と同様、決議をスムーズに成立させるため、あらかじめ全団地建物所有者に書面による「議決権行使書」の提出を求め、当日承認建替え決議集会に出席した者に対してはこの「議決権行使書」を返却す

るなどし、集会における議決権行使の数を確保する工夫をしている例もある。

☐ 参照 資料1 参考様式1-② 議決権行使書

☐ 参照 資料1 参考様式3-⑤ 建替え合意者集計表

建替え承認決議の成立を確認する際には、団地内の全建物について、団地建物所有者の名簿を作成し、慎重に議決権の行使結果を集計する必要がある。

☐ 参照 資料1 参考様式3-⑥ 建替え合意者名簿

②「みなし賛成者」の特例

建替え承認決議においては、建替え承認決議に係る建物（特定建物）の団地建物所有者は、「みなし賛成者」として全員がこの決議に賛成する旨の議決権の行使をしたものとカウントされる（区法69条3項）。ただし、団地建物所有者が特定建物とは別の建物の団地建物所有者でもある場合は、特定建物以外の建物の敷地利用権に基づいて行使する議決権は、みなし賛成者とはカウントされない。

③建替え承認決議に係る建替えが他の建物の建替えに特別の影響を及ぼす場合の扱い

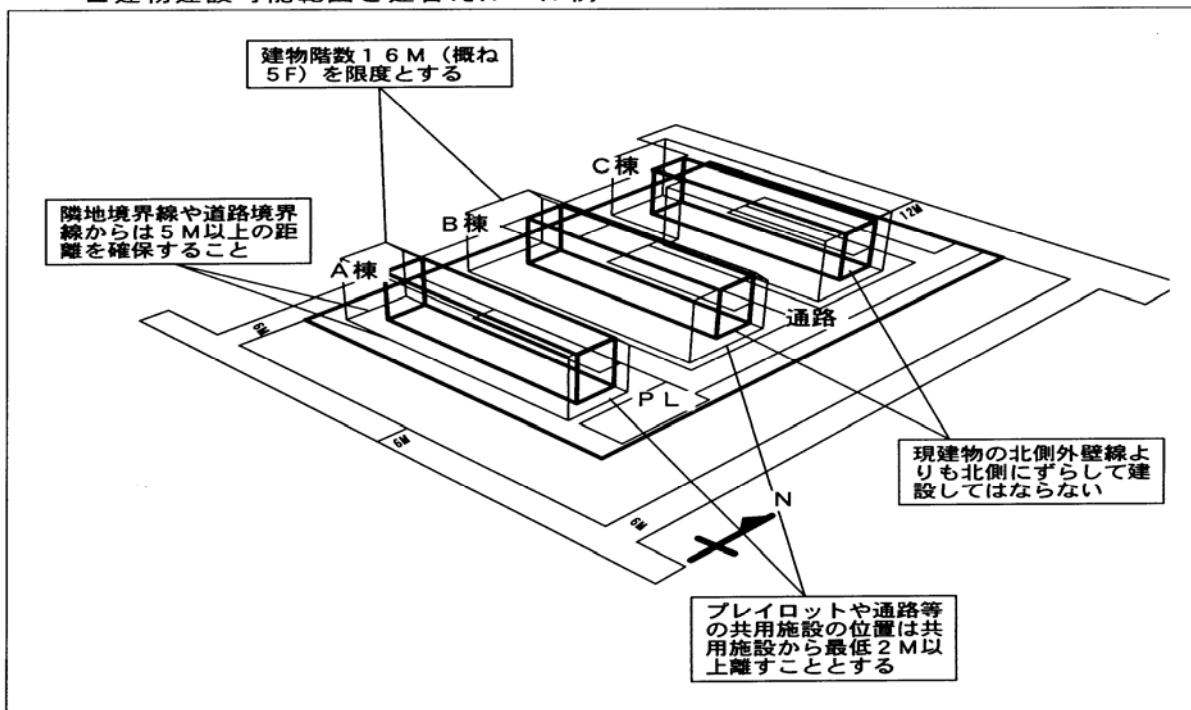
特定建物の建替えが「他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき」は、当該他の建物が区分所有建物である場合には、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が建替え承認決議に賛成していること、当該他の建物が区分所有建物でない場合には、その所有者が建替え承認決議に賛成していること、が必要となる（区法69条5項）。

「他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき」とは、特定建物の建替えにより団地内の他の建物の建替えに顕著な支障が生じ、それがその建物の団地建物所有者の有する敷地利用権の具体的な侵害に当たると評価できる場合がこれに当たる。具体例としては、特定建物の床面積が建替えにより大幅に増大し、敷地利用権の持分割合に従えば、本来他の建物に割り付けられるべき容積を侵食することになって、将来、団地内の他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合がこれに当たると考えられている。

☐ 参照 文献1

こうしたことから、建替え承認決議を得やすくするためには、特定建物のみが先行利益を得ることとならないよう、団地全体の建替えのマスタープランを作成し、団地全体のバランスがとれた建替え計画や建替えルールを定めておくことが望ましい。

■ 建物建設可能範囲と建替えルール例

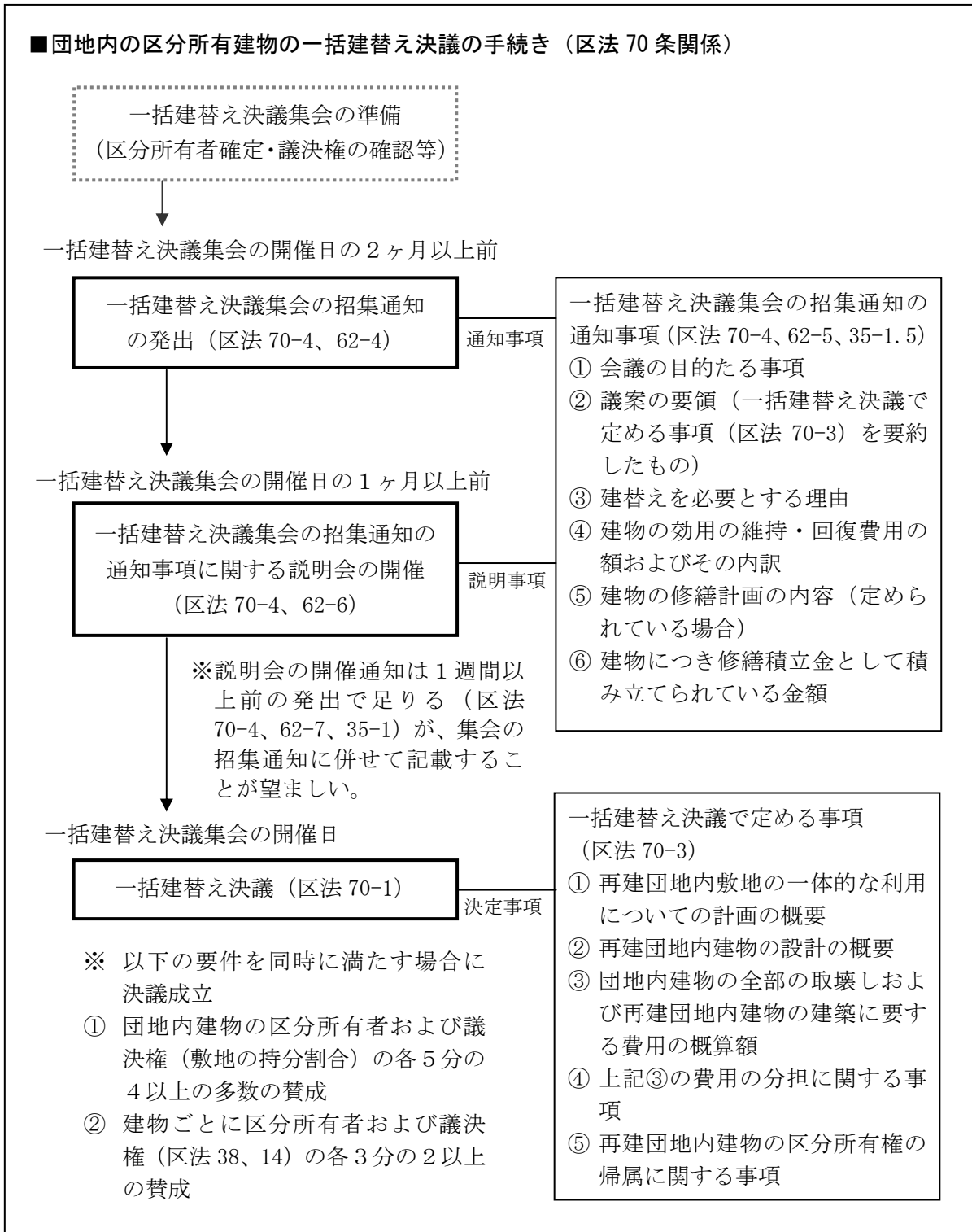


④ 二以上の建物の建替え承認決議の一括付議

特定建物が二以上ある場合には、二以上の各特定建物の団地建物所有者の合意により、これら建物の建替えについての建替え承認決議を一括して付すことができる（区法 69 条 6 項）。ただし、特定建物が区分所有建物である場合は、建替え決議（区法 62 条 1 項）集会における区分所有者および議決権の各 5 分の 4 以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付す旨の決議をしたときのみ、上記の一括付議ができることに注意が必要である（区法 69 条 7 項）。

(2) 団地内の区分所有建物の一括建替え決議の手続き

団地全体で建替えの機運が醸成されている場合には団地全体を一括で建替えることにより、敷地全体の利用方法や各建物の配置を見直し、敷地をより有効に利用することが可能となる。このように団地内の全ての区分所有建物を一括して建替えることを決議するのが、団地内の建物の一括建替え決議（区法 70 条）である。



1) 集会の招集前の準備

団地内の区分所有建物の一括建替え決議を会議の目的とする集会（以下「一括建替え決議集会」という。）の招集にあたっては、団地内建物の区分所有者の状況を把握して、確実に一括建替え決議集会の招集通知が団地内建物の区分所有者全員に届くようにする必要がある。

また、一括建替え決議は、団地集会において団地内建物の区分所有者および議決権（区法 70 条 2 項で準用する区法 69 条 2 項）の各 5 分の 4 以上の多数の賛成が必要（建替え承認決議とは異なり区分所有者数が考慮されている点に注意）であり、かつ団地内建物ごとに区分所有者および議決権（区法 38 条、14 条）の各 3 分の 2 以上の多数による賛成があることが成立要件となるが、特に議決権に関しては注意が必要である。

団地全体の決議成立を確認する議決権は、規約に別段の定めがある場合であっても、敷地の持分割合による。また、団地内建物ごとの多数を確認する議決権は、規約に別段の定めがない限り専有部分の床面積の割合による。ただし、ここでいう規約とは団地管理規約ではなく棟ごとの議決権について定めた規約を意味するから、棟ごとの議決権について定めがない団地にあつては、専有部分の床面積割合により確認されなければならない。

このため、事前に区分所有者数を把握し、議決権の割合については区分所有者ごとの土地の持分割合と、専有面積の割合または管理規約の内容を確認しておく必要があることから、団地内建物ごとに区分所有者名簿を作成し、2つの議決権の割合について整理しておいたほうがよい。

2) 招集通知の発出時期

一括建替え決議集会を招集するときは、一棟の建替え決議の場合と同様、当該集会の開催日の 2 ヶ月前までに招集通知を発する必要がある（区法 70 条 4 項で準用する区法 62 条 4 項）。この期間は、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。通常の集会の場合とは招集通知の発出時期が異なるので、手続きが遅れないように準備しなければならない。

一括建替え決議集会は、通常の団地集会と同様に団地の管理者が招集する（区法 66 条で準用する区法 34 条 1 項）。また、団地建物所有者の 5 分の 1 以上で議決権（区法 66 条で準用する区法 38 条）の 5 分の 1 以上を有するものが、団地の管理者に対し集会の招集を請求することができる（区法 66 条で準用する区法 34 条 3 項）。

3) 招集通知の通知事項

一括建替え決議集会の招集通知には、以下の 3 点を記載して通知しなければな

らない（区法 70 条 4 項で準用する区法 62 条 5 項、35 条 1、5 項）。

①会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇団地の一括建替え決議に関する件」等、一括建替え決議を行う会議である旨を明確に示す。

②議案の要領

一括建替え決議集会の議案の要領とは、新たに建築する建物（以下「再建団地内建物」という）の計画概要として定めなければならない、以下の 5 つの事項の要点や主要な内容である。

- ア 再建団地内建物の敷地となる土地（以下「再建団地内敷地」という）の一体的な利用についての計画の概要
- イ 再建団地内建物の設計の概要
- ウ 団地内建物の全部の取壊しおよび再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
- エ 上記ウの費用の分担に関する事項
- オ 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

イからオまでの事項の内容は、一棟の区分所有建物の建替え決議で定めるべき事項に準じ、アについては以下の通りである。

参照 関連事項 1.2.1(1)3) ② 議案の要領

ア 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要

団地内建物の一括建替え決議に固有の決議すべき事項である。一括建替え決議は、団地内の各建物の配置の変更や団地内敷地の有効利用など、団地空間の計画的再編を目的として実施されることが多いことから、この敷地の一体的な利用についての計画が一括建替え決議の成立において重要な判断要素の一つになると考えられる。再建団地内建物の規模・形状およびその配置、空地部分の利用方法を含めて、再建団地内敷地の一体的利用の方針について十分に検討し、大多数の区分所有者の理解が得られるようにする必要がある。

③その他の通知事項

招集通知には、会議の目的たる事項、議案の要領のほか、以下の事項を記載し通知しなければならない（区法 70 条 4 項で準用する区法 62 条 5 項）。

- ア 団地内区分所有建物の一括建替えを必要とする理由
- イ 団地内区分所有建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額およびその内訳
- ウ 団地内区分所有建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- エ 団地内区分所有建物につき修繕積立金（団地全体及び各棟別）として積み立てられている金額

通知事項は、一棟の区分所有建物の建替え決議集会の招集通知に準じているが、特に団地の建物の全部を一括で建替えることの必要性について十分理解が得られるようにする必要がある。

4) 一括建替え決議集会の招集通知の通知事項に関する説明会の開催

一括建替え決議を目的とする集会の招集者は、集会の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を、建替え決議集会の開催日の1ヶ月前（規約で伸長することができるが、短縮することはできない）までに開催しなければならない（区法70条4項、62条6項）。

この説明会の開催通知の発出時期については開催日の少なくとも1週間前とされている（区法70条4項、62条7項、35条1項）が、団地全体の一括建替えとなれば、議案も大部かつ複雑になることから、できる限り多くの出席を得て十分に理解が得られるよう、一括建替え決議集会の招集通知に併せて記載するなどして、開催日を早期に通知することが望まれる。

5) 一括建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項

①一括建替え決議の成立要件

一括建替え決議が成立するためには、団地管理組合の集会において、団地内建物の区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成を得ることが必要である（区法70条1項）。この場合の議決権は、建替え承認決議の場合と同様に、団地内建物の敷地の共有持分の割合である（区法70条2項で準用する区法69条2項）。

また、一括建替え決議においては、各団地内建物ごとに、区分所有者および議決権の各3分の2以上の賛成を得ることが必要である（区法70条1項）。この場合の議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合による（区法38条、14条）。

このため一括建替え決議の賛否を確認するためには、団地内の全区分所有建物について、各建物ごとに議決権の行使結果を集計する必要がある。

参照 資料1 参考様式3-④ 区分所有者名簿

参照 資料1 参考様式3-⑤ 建替え合意者集計表

②一括建替え決議において定めるべき事項

前述の「議案の要領」にあるように一括建替え決議においては、以下の事項を具体的に定めて決議しなければならない（区法70条3項）。

ア 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要

イ 再建団地内建物の設計の概要

ウ 団地内建物の全部の取壊しおよび再建団地内建物の建築に要する費用の概算額

エ 上記ウの費用の分担に関する事項

オ 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

参照 関連事項 1.2.1(1)3)② 議案の要領

6) 一括建替え決議成立から一括建替え合意までの手続き

一括建替え決議成立後の手続きについては、一棟の建替え決議後の手続きに準じている。

一括建替え決議が成立したときは、一括建替え決議集会の招集者は、一括建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対して、一括建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を催告し、催告の結果、一括建替えへの不参加が確定した者に対して売渡し請求を行うことができる。

参照 関連事項 1.2.1(3) 建替え決議成立から建替え合意までの手続き

1. 3 円滑化法に基づく事業実施の手続き

区分所有法に基づく建替え決議等により、建替えが決定された後の事業実施に関して法的枠組みを与え、円滑かつ安定的な事業の実施を担保するため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定された（平成14年6月19日公布、同年12月18日施行、一部改正：平成14年12月11日公布、15年6月1日施行）。

円滑化法は、法人格を有するマンション建替組合（以下、「建替組合」という。）の設立などによる事業主体の法的位置づけの強化、マンション建替えの運営ルールの確立と権利義務関係の明確化、権利変換手続きによる関係権利の再建マンションへの移行等、マンション建替えの円滑化に係る様々な措置を講ずるものである。

■円滑化法の制定による事業実施上の課題の主な改善点

	円滑化法整備前の課題	円滑化法整備による改善点
事業主体の法的安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え決議後の事業の実施主体に関し、区分所有法には規定は設けられておらず、建替えに参加する者で民法の組合類似の団体を構成して建替えを実施すると解されていたが、意思決定の方法、団体の運営ルール、権利義務関係が不明確であった。 ・また、この団体には法人格がないため、各種契約行為が円滑に行えなかった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替組合の意思・運営決定のルールが法律により明確化された。 ・建替組合に法人格が与えられ、建替組合が主体となって各種契約行為ができるようになった。
関係権利の円滑な移行	<ul style="list-style-type: none"> ・事業は各区分所有者と事業代行者との等価交換契約に基づき進められることが多く、区分所有者の建替え前の権利は、事業期間中は一時的に事業代行者に移行したことから、区分所有者の権利の保全が十分でなかった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の建替え前の権利を、権利変換計画の定めに従い、権利変換期日において再建マンションの敷地利用権に、建築工事の完了の公告の日において再建マンションの区分所有権に権利変換することにより、権利が保全されるようになった。
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中の抵当権の一時的な抹消について、抵当権者の合意が取りにくい。借家権者についても、賃貸借契約の合意解除が必要とされ、正当事由をめぐる争いに発展する余地があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・抵当権者の従前権利を権利変換期日において、借家権者の従前権利を建築工事の完了の公告の日において、権利変換計画の定めに従い、再建マンションに移行することにより、権利の保全が明確になり、同意を得やすくなった。

転出者・事業不参加者への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え決議時に賛成したが、その後の事業推進に協力をしない者に対しては、売渡し請求をすることができないため、事業の円滑な実施が阻害される可能性があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に対して売渡し請求をすることができるようになった。
	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えに反対ではないが、事業への参加を希望しない者の扱いについて、明確ではなかった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替組合の設立公告後 30 日以内に権利変換を希望せず金銭給付を希望する旨の申し出をすることによって、転出が可能である。 ・権利変換計画に関する総会の議決に賛成しない者が、建替組合に対して権利の買取り請求等を行うことができるようになった。

また別途、補助、融資、税制等の支援制度も整備されており、これらを活用することにより、マンション建替をより円滑に進めることが可能となる。

参照 資料2 建替え支援制度

円滑化法では、マンション建替事業の施行者として、建替組合とマンションの区分所有者またはその同意を得た者（以下「個人施行者」という。）の二種類の施行者を設けている。

区分所有法に基づく建替え決議が行われた場合は、建替組合を設立し、これを主体として事業を行うことが一般的になると考えられるため、以下では、円滑化法に基づき建替組合の施行により、建替えを行う場合の手続きを中心に解説する。

なお、円滑化法における各用語の定義は以下のとおりとなっている。「マンション」等、一般的な用語の使われ方とニュアンスが異なるものもあるため注意が必要である。本マニュアルでは特段の断りがない限り、以下の定義により用語を用いる。

- ・マンション：二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。
- ・マンションの建替え：現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築することをいう。
- ・再建マンション：マンションの建替えにより新たに建築されたマンションをいう。
- ・マンション建替事業：円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及び附帯する事業をいう。
- ・施行者：マンション建替事業を施行する者をいう。

- ・ 施行マンション：マンション建替事業を施行する現に存するマンションをいう。
- ・ 施行再建マンション：マンション建替事業の施行により建築された再建マンションをいう。
- ・ 区分所有権：区法 2 条 1 項に規定する区分所有権をいう。
- ・ 区分所有者：区法 2 条 2 項に規定する区分所有者をいう。
- ・ 専有部分：区法 2 条 3 項に規定する専有部分をいう。
- ・ 共用部分：区法 2 条 4 項に規定する共用部分をいう。
- ・ マンションの敷地：マンションが所在する土地及び区法 5 条 1 項の規定によりマンションの敷地とされた土地をいう。
- ・ 敷地利用権：区法 2 条 6 項に規定する敷地利用権をいう。
- ・ 借地権：建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。
- ・ 借家権：建物の賃借権をいう。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。
- ・ 隣接施行敷地：施行マンションとなるべきマンションの敷地に隣接する土地を合わせて、施行再建マンションの敷地とする場合における当該土地をいう。

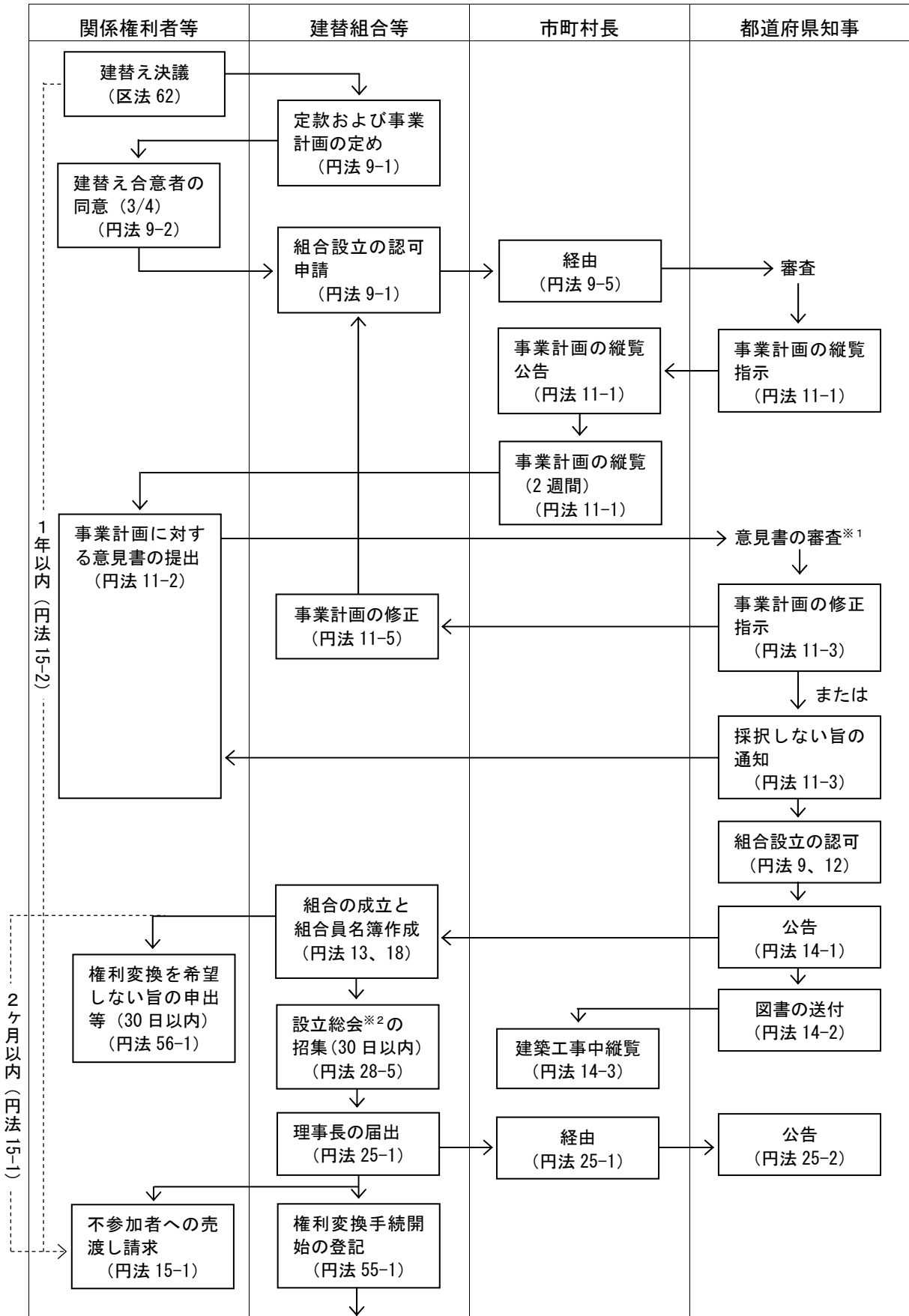
1. 3. 1 建替組合の設立と組織・運営

円滑化法に基づき都道府県知事等の認可により設立される建替組合は、建替え前のマンションの区分所有者のうち、建替えに合意した者を主たる構成員とするマンション建替えを目的とした団体である。

建替組合は法人格を有しており、独立した法的主体としての工事請負契約や資金の借入れなど各種契約の締結が可能となっている。

ここでは、区分所有法に基づく建替え決議の後に、円滑化法に基づく建替組合を設立し、不参加者に対する売渡し請求を行うまでの法定の手続きについて、次頁のフローに沿って解説するとともに、建替組合の組織・運営についても触れる。

■建替組合の設立から売渡し請求までのフロー



※1：行政不服審査法中処分についての異議申立ての審理に関する規定を準用。

※2：「最初の理事および監事を選挙し、または選任するための総会」を、一般的に「設立総会」と呼んでいる。

(1) 建替組合設立から売渡し請求までの手続き

1) 建替組合設立認可の手続き

① 定款および事業計画の作成

建替組合を設立するためには、建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権または敷地利用権を有する者であって、その後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下、「建替え合意者」という。）が、5人以上共同して、定款および事業計画を作成しなければならない（円法9条1項）。

区分所有法第64条により「建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる者」は以下のとおりである。

- a) 建替え決議に賛成した各区分所有者
- b) 区分所有法第63条第1項の催告に対し建替えに参加する旨を回答した各区分所有者
- c) 区分所有権または敷地利用権を買い受けた各買受指定者

このほか、事後的に建替えに同意した者（例えば催告に対して反対の回答をしたがその後建替えに同意すると翻意した者）も、建替え合意者として組合の設立に加わることができる。

ア 定款の記載事項

定款は組合運営の規範であり、以下の事項を記載しなければならない（円法7条）。

- | | |
|----|---|
| 一 | 組合の名称 |
| 二 | 施行マンションの名称およびその所在地 |
| 三 | マンション建替事業の範囲 |
| 四 | 事務所の所在地 |
| 五 | 参加組合員に関する事項 |
| 六 | 事業に要する経費の分担に関する事項 |
| 七 | 役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙および選任の方法に関する事項 |
| 八 | 総会に関する事項 |
| 九 | 総代会を設ける時は、総代および総代会に関する事項 |
| 十 | 事業年度 |
| 十一 | 公告の方法 |
| 十二 | その他国土交通省令で定める事項
(審査委員に関する事項、会計に関する事項 (円省1条)) |

「組合の名称」は、名称中に「マンション建替組合」という文字を用いなければならない。また、建替組合でないものは「マンション建替組合」という文字を用いない（円法8条）。

「マンション建替事業の範囲」としては、マンション建替事業およびこれと一体となって行われる駐車場設置工事などの付帯事業の内容等を定める。

「参加組合員に関する事項」としては、参加組合員の氏名または名称および住所、参加組合員が取得を予定する施行再建マンションの専有部分の概要およびその概算額などを定める。

「事業に要する経費の分担に関する事項」としては、参加組合員以外の組合員が負担する賦課金、参加組合員が負担する負担金、分担金などを定める。

「役員の定数、任期」については、理事3人以上および監事2人以上、任期3年以内の範囲において定める。そのほか、役員の再任に係る制限なども定款で定められる。

「役員の職務の分担並びに選挙および選任の方法」については、経理業務など各役員の担当業務、記名投票により選挙を実施する等の選挙の実施方法、特別の事情がある場合の組合員以外の者からの役員の選任方法を定める。

「事業年度」については、会計年度に相当するものであり、事業年度の始期および終期をもって定める。

「総代に関する事項」については、総代の任期は3年以内の範囲で、総代の任期などを定める。

「公告の方法」については、建替組合の事務所前の掲示板による掲示、特定の新聞紙上での公告など、建替組合が行う公告の方法を定める。建替組合が行う公告には、権利変換の公告、建築工事完了の公告、書類の送付に代わる公告などがある。

参照 資料1 書式例 定款例

イ 事業計画の記載事項

事業計画には以下の事項を記載しなければならない、その内容は、建替え決議の内容に適合したものでなければならない（円法 10 条 1 項、2 項）。

- 一 施行マンションの状況
(規模、構造および設備、竣工年月日、維持管理の状況 (円省 4 条))
- 二 その敷地の区域およびその住戸の状況
(敷地位置図 1/25000 以上、敷地区域図 1/25000 以上 (円省 5 条))
(住戸数、規模、構造および設備、維持管理の状況 (円省 6 条))
- 三 施行再建マンションの設計の概要およびその敷地の区域
(各階平面図 1/500 以上、2 面以上の断面図 1/500 以上 (円省 7 条))
(敷地位置図 1/25000 以上、敷地区域図 1/25000 以上 (円省 8 条))
- 四 事業施行期間、資金計画
(資金計画は収支予算を明らかにする (円省 9 条))
- 五 その他国土交通省令で定める事項
(施行再建マンションの付属施設の設計概要 (円省 10 条))
(各階平面図 1/500 以上、2 面以上の断面図 1/500 以上 (円省 11 条))
(施行再建マンションの敷地の設計概要 (円省 10 条))
(平面図 1/500 以上 (円省 12 条))

参照 資料 1 書式例 事業計画書例

②建替え合意者の同意取得

建替組合の設立には、建替え合意者の 4 分の 3 以上および建替え合意者の区分所有法第 38 条による議決権（規約に別段の定めがない限り、一部共用部分を算入した専有部分の床面積の割合）の 4 分の 3 以上の同意が必要である（円法 9 条 2 項）。

同意の取得にあたっては、まず建替え決議後の権利変動に留意して建替え合意者名簿を作成し、建替え合意者および議決権を確定することが必要である。その後、建替組合設立についての事前説明会などを適宜開催して、最終的には個別に記名押印した同意書を取得する。

参照 資料 1 参考様式 3-⑥ 建替え合意者名簿

参照 資料 1 参考様式 3-⑤ 建替え合意者集計表

参照 資料 1 参考様式 3-② 同意書

③建替組合設立の認可申請

建替組合設立の認可を申請しようとする建替え合意者は、建替組合の設立について建替え合意者および議決権の4分の3以上の同意を得た後、施行マンションの所在地である地元市町村長を經由して、都道府県知事に対して組合設立の認可申請を行う（円法9条1項、9条7項）。

認可申請に必要な書類は、認可申請書と定款および事業計画であり、添付する書類は以下のとおりである。（円省2条、円省3条1項）。

- 一 認可を申請しようとする者が、施行マンションの建替え合意者等であることを証する書類
- 二 建替え決議を経た場合は、建替え決議マンションについて、建替え合意者の4分の3以上の同意を得たことを証する書類および建替え決議の内容を記載した書類
- 三 一括建替え決議を経た場合は、一括建替え決議マンション群について、一括建替え合意者の4分の3以上の同意と各マンションごとの区分所有権を有する一括建替え合意者の3分の2以上の合意を得たことを証する書類および一括建替え決議の内容を記載した書類
- 四 隣接施行敷地がある場合は、隣接施行敷地に建築物等が存しないことまたはその建築物等を除却、移転できることが確実であることを証する書類

参照 資料1 参考様式3-① ○○マンション建替組合設立認可申請書

④事業計画の審査と縦覧

建替組合の設立認可申請があったときは、都道府県知事は、以下の認可の基準に照らし合わせて申請書類を審査し、基準に適合すると認めた場合は、施行マンションの所在地の市町村長に当該事業計画を2週間公衆の縦覧に供させることになる。(円法11条1項、12条)。

市町村長が、事業計画を公衆の縦覧に供するときは、あらかじめ、「縦覧の開始日」、「場所および時間」が公告される(円政1条)。

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 定款または事業計画の決定手続または内容が法令に違反するものでないこと。
- 三 隣接施行敷地に建築物等が存しないことまたはその建築物等を除却、移転できることが確実であること
- 四 施行マンションの住戸の数が、5戸以上であること(円省13条)。
- 五 施行マンションの住戸の規模、構造および設備の状況にかんがみ、その建替えを行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。
- 六 施行再建マンションの住戸の数が、5戸以上であること(円省14条)。
- 七 施行再建マンションの住戸の規模、構造および設備の基準が下記の基準に適合するものであること。(円省15条)
 - ア) 各戸の専有部分の面積が50㎡以上(居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸にあつては30㎡以上とすることができる。同居または同居しようとする親族がない者の居住の用に供する住戸にあつては25㎡以上とすることができる。)であり、かつ、2以上の居住室を有すること。
 - イ) 耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅であること。建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第九号の二イに掲げる基準に適合する建築物、当該建築物以外の建築物で同条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当するもの又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の建築物であること。
 - ウ) 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備および浴室を備えたものであること。
- 八 事業施行期間が適切なものであること。
- 九 当該マンション建替事業を遂行するために必要な経済的基礎およびこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- 十 その他、基本方針に照らして適切なものであること。

⑤事業計画に対する意見書の処理

施行マンションまたはその敷地（隣接施行敷地含む。）に権利を有する者は、縦覧された事業計画に意見のあるときは、2週間の事業計画の縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる（円法11条2項）。

意見書の提出があったときは、都道府県知事は、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきと認めるときは事業計画に必要な修正を加えることを命じ、その意見書に係る意見を採択すべきでないとするときは、その旨を意見書を提出した者に通知する（円法11条3項）。

なお、都道府県知事による意見書の内容の審査については、行政不服審査法中の処分についての異議申立に関する規定が準用される（円法11条4項）。

建替組合の設立認可を申請した者が、都道府県知事の修正命令に基づき事業計画に修正を加え、その旨を都道府県知事に申告したときは、当該修正に係る部分について事業計画の策定と同様の手続き（再度都道府県知事に提出、2週間の縦覧、意見書の提出等）を行うこととなる（円法11条5項）。

⑥建替組合設立の認可と公告

都道府県知事は、前記の手続きの後、④に掲げる認可の基準に申請内容が該当する場合は、建替組合の設立を認可しなくてはならない。

都道府県知事は、建替組合設立の認可をしたときは、遅滞なく、以下の事項を公告する。（円法14条1項、円省16条）

- a) 建替組合の名称
- b) 施行マンションの名称およびその敷地の区域
- c) 施行再建マンションの敷地の区域
- d) 事業施行期間
- e) その他国土交通省令で定める事項：事務所の所在地、設立認可の年月日、事業年度、公告の方法、権利変換または借家権の取得を希望しない旨の申出をすることができる期限

また、関係市町村長に以下の事項を表示する図書を送付する（円法14条1項、円省17条）。

- a) 施行マンションの名称およびその敷地の区域
- b) 施行再建マンションの設計の概要およびその敷地の区域
- c) その他国土交通省令で定める事項：施行再建マンションの附属施設の設計の概要、施行再建マンションの敷地の設計の概要

市町村長は、図書の送付を受けたときは、直ちに、「その図書を公衆の縦覧に

供する旨」「縦覧の場所および時間」を公告する（円政2条）。

建替組合は、認可書の到達をもって法人格を有することとなり、建替組合の定款および事業計画が確定し、建替組合が成立することになるが、組合員その他の第三者に対抗するためには、都道府県知事による建替組合設立認可の公告が必要である（円法13条、14条2項）。

この場合、建替え合意者等（建替組合を除くその承継人を含む。）が建替組合の設立に合意したか否かにかかわらず、建替え合意者等全員が当然に組合員となる（円法16条1項）。

建替組合設立の認可を受けた者は、建替組合設立認可の公告の後、遅滞なく、以下の事項を記載した組合員名簿を作成しなければならない（円法18条1項、円省18条）。

- a) 組合員の氏名および住所（法人の場合はその名称および主たる事務所の所在地）
- b) 建替え合意者等である組合員と参加組合員の別
- c) その他省令で定める事項：共有の場合の代表者の氏名および住所（法人の場合はその名称および主たる事務所の所在地）、組合員名簿の作成または変更の年月日

また、組合員は、組合員名簿の記載事項に変更を生じたときは、その旨を建替組合に通知しなければならない。建替組合の理事長は、遅滞なく、組合員名簿に必要な修正を加えなければならないので、建替組合の設立総会などにおいて組合員にその旨を周知することが必要である（円法18条2項、18条3項）。

作成された組合員名簿は、建替組合の事務所に備え付け、閲覧に供さなければならない（円法95条1項）。

なお、建替組合の名称、施行マンションの名称および所在地などは、建替組合の設立認可後、都道府県知事により公告され、公告によって登記の機能は実質的に代替されているため、別途登記を行うことは不要である。

2) 建替組合設立総会の招集

① 設立総会の位置づけ

建替組合設立の認可を受けた者は、認可の公告のあった日から起算して30日以内に、「最初の理事および監事を選挙し、または選任するための総会」を招集しなければならない。この総会は一般に「マンション建替組合設立総会（以下、「設立総会」という。）」と呼んでいる（円法28条5項）。

なお、建替組合設立の公告のあった日から30日を経過してもなお設立総会を招集しないときは、建替組合設立の認可を受けた者に対する罰則規定がある

ほか、都道府県知事は、権利変換期日前に限り建替組合設立の認可を取り消すことができることになっているため、建替組合設立の認可を申請するに際しては、設立総会の議案書などの準備作業を徹底し、不備がないように準備しておくことが重要である（円法 139 条、98 条 4 項）。

②設立総会議案書の準備

設立総会ではその後の円滑な建替組合運営のため、以下の事項について議決する必要があり、前もって十分に検討しておく必要がある。

- a) 定款に基づく諸規程（処務規程、監査要綱、工事請負規程、会計規程等）
- b) 初年度の事業計画と収支予算
- c) 役員等の選任
- d) 総代会を設ける場合の総代の選任
- e) 借入金の借入れおよびその方法並びに借入金の利率および償還方法
- f) その他（選挙人名簿の確定、賦課金の徴収、審査委員の選任等）

議案内容などについて組合員の理解を得やすくするため、設立総会に先がけて準備説明会などを開催することも有効である。また、設立総会での議案は多岐にわたるため、議事進行が円滑に行われるように議事進行シナリオを作成するなどして、万全の準備をしておくことが望ましい。

参照 資料 1 書式例 処務規程、監査要綱、工事請負規程、会計規程

③設立総会の招集と開催

建替組合の定款は通常、建替組合の設立認可の公告があった日から施行される。建替組合は定款の定めに従って総会を招集することになるが、会議開催日の少なくとも 5 日前（緊急を要するときは、2 日前）までに、議案書（会議の日時、場所および目的である事項）を組合員に通知しなければならない。設立総会においては役員がまだ選任されていないので、これらの手続きを建替組合設立の認可を受けた者の名において行うこととなる（円法 28 条 6 項）。

④役員等の選挙および選任

設立総会では、理事および監事を、特別の事情があるときを除き組合員（法人にあっては、その役員）の中から選挙により選出しなければならない（組合員や役員が毎回出席できるプログラムを組むことや、出席できる者を選任することに留意する必要がある）。建替組合の役員は理事長、理事および監事であるが、役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙および選任の方法に関する事項

は組合定款に必ず記載すべき事項（必要的記載事項）であり、定款に定められている（円法 21 条 1 項）。

役員の任期は 3 年以内であり、事業期間などを参考に定款において定められているが、任期内に役員の死亡や事故によって欠員が生じた場合は、補欠の役員の任期は前任者の残任期間とされ、また、任期が満了しても総会が開かれず役員が選任されない場合は、前任者が後任の役員が就任するまでの間その職務を行う（円法 22 条 1 項、2 項）。

建替組合の役員の地位は、その役員が組合員でなくなった場合には失われ、専有部分の承継者が承継しない。この点は、組合員の権利義務が承継されるのとは異なるため注意が必要である（円法 21 条 2 項）。

⑤理事長の選任

理事長は、理事の互選により、理事の中から定められる（円法 20 条 2 項）。設立総会において選任された理事が、設立総会の場で第 1 回の理事会を開催し、協議の上、理事の中から互選によって理事長を選出し、設立総会において理事長の選任を報告するという例が多い。

建替組合は、理事長が選挙または選任されたときは、施行マンションの所在地の市町村長を経由して都道府県知事に届けなければならない、その届出を受けた都道府県知事は、遅滞なく理事長の氏名および住所を公告しなければならない。建替組合は、この公告があるまでは理事長の代表権をもって組合員以外の第三者に対抗できない（円法 25 条 1 項、2 項、3 項）。

なお、理事長の届出および理事長の印鑑の届出ならびにその証明発行に関し事務処理方針が定められている場合があるので、地方公共団体に事前に確認しておく必要がある。

3) 円滑化法による売渡し請求

①建替組合による売渡し請求

区分所有法上の売渡し請求については既に述べたが、建替組合の設立認可の公告が行われた場合、建替組合は、円滑化法に基づき、建替えに賛成しない旨を回答した区分所有者に対して区分所有権等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。区分所有法第 63 条で建替え決議参加者や買受指定者に認められた売渡し請求権を建替組合にも認めることで、事業の主体である建替組合が直接建替えに反対する区分所有者に対応し、この者を区分所有関係から離脱させ、以後の事業推進を円滑に行えるようにしている。

区分所有法の売渡し請求権は、建替えに参加するか否かの催告の回答期限満了の日から 2 ヶ月以内に限り行使できるとされているが、建替組合

の売渡し請求権の行使は、建替組合設立の認可の公告の日（その日が区分所有法に基づく建替えに参加するか否かの催告回答期間の満了の日以前であるときは、催告回答期間の満了の日）から2ヶ月以内であって、最長の期間は正当な理由がない限り、建替え決議の日から1年以内に制限されていることに留意する必要がある（民法15条1項、2項）。

参照 関連事項 1.2.3(3)2 売渡し請求

参照 関連事項 2.4.3 未同意者等への対応

参照 参考様式2-③ 売渡し請求

②売渡し請求権行使の準備

売渡し請求権の行使期間である、建替組合の設立認可の公告から2ヶ月以内が過ぎてしまうと、建替組合は民法15条に規定する組合設立後の売渡し請求権を行使することができなくなる。

この2ヶ月間で売渡し請求の準備を行うことは容易ではないことから、建替組合の設立認可を申請する前の段階から、以下に示すように十分な準備を行い、訴訟などの不測の事態にも対応できるように用意しておくことが必要である。

a) 未賛同者への十分な説明を行い、建替事業への協力を求めること

売渡し請求を行うと、訴訟となり事業が遅延する可能性もあることから、建替組合として、最後まで、話し合いでの問題解決を模索することが必要である。

b) 法的な検証を徹底すること

売渡し請求をせざるを得ない場合は、訴訟も視野に入れ弁護士などに相談の上、具体的な対応策を検討しておくことが必要である。

c) 売渡し請求時に支払う時価相当分の金銭を手当てしておくこと

売渡し請求時には代価分の金銭を用意し、支払える準備をしておくことが必要である。デベロッパーなどの事業協力者の協力が得られる場合はよいが、建替組合自らが調達しなければならない場合には、事前に金融機関などと十分な打ち合わせをして資金調達の目途を立てておくことが必要である。

d) 売渡し請求せざるを得ない理由について組合員の理解を得ておくこと

売渡し請求、訴訟という展開になれば、建替えに同意する組合員にも動揺が起きることが懸念される。また、訴訟になれば裁判などの費用が必要となり、組合員による費用負担、建替組合の借入れなどの問題も生じることから、建替組合の交渉の経過や売渡し請求の必要性、それに伴う訴訟の可能性などについて、事前に十分説明しておくことが重要である。

(2) 建替組合の組織と運営

1) 建替組合の構成員等

①組合員（建替え合意者・参加組合員）

建替組合の組合員となるのは施行マンションの建替え合意者および参加組合員である。

ア 建替え合意者

建替組合の設立が認可されると、施行マンションの建替え合意者（その承継人（建替組合を除く。）を含む。）は、組合設立への賛否にかかわらず全員が建替組合の組合員になる（円法 16 条 1 項）。

建替組合の設立後に、組合員が自分の区分所有権または敷地利用権の全部または一部を譲渡した場合、その権利についてこの組合員が有していた権利義務（例えば、役員の選挙権、総会における議決権等の権利、賦課金の支払い義務等）は、新たな組合員にそのまま移転することになる（円法 19 条）。ただし、建替組合が売渡し請求権を行使するなどして区分所有権等を取得したとしても建替組合自身は組合員となることはできない（円法 16 条 1 項）。

マンションの 1 つの専有部分が数人の共有に属するときは、その数人の共有者は 1 人の組合員とみなされるため、定款に特別の定めがある場合を除いて、一個の議決権および選挙権を有することになる（円法 16 条 2 項）。この場合、共有者は数人の共有者の内から代表者一人を選任し、その氏名および住所（法人にあっては、その名称および主たる事務所の所在地）を建替組合に通知しておかなければならない（円政 3 条 1 項）。一般的には、この代表者が総会の決議などに参加することとなるが、代表者の意見は共有者全員の意見として取り扱われる。

イ 参加組合員

建替え合意者以外で、建替組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力および信用を有する者を、定款で定めることによって建替組合の組合員にすることができる（円法 17 条）。この組合員のことを参加組合員という。

参加組合員制度は、デベロッパーなどの民間事業者のノウハウや資力を建替事業に活用することを目的とする制度であり、建替組合が金融機関などから資金調達する場合の信用力の補完や、保留床の処分先などとしての役割が期待できる。しかしながら、マンションの立地環境や保留床の規模（戸数）が民間事業者側のマンション分譲事業の成立条件を満たさない場合は、民間事

業者の参画を期待することが難しいため、事前に民間事業者へのヒアリングなどにより、参画の可能性を確認する必要がある。

また、底地権者、隣接地所有者、借家権者等で、再建マンションの購入資金の調達の見込みがある者を、参加組員として建替組合に迎え、協同して事業を行うことも可能である。

②役員（理事長・理事・監事）

建替組合には、役員として、理事3人以上および監事2人以上を置かなければならない。また、理事の互選によって理事長1人を定めなければならない（円法20条1項～2項、7条7号）。

理事および監事は、組員のうちから総会で選挙されるが、特別の事情があるときは、組員以外の者から総会で選任することもできる。役員の地位は、組員でなくなったとき、および解任請求に基づき組員の投票で過半数の同意があったときに失われ、役員の地位が承継されることはない（円法21条1項～2項、23条）。また、理事および監事の任期は、3年以内で定款において定められる（円法22条1項）。

なお、建替事業が公正に行われるように円滑化法では建替組合の役員について収賄罪が定められている（円法132条）だけでなく、これら役員に対して賄賂を供与、申込み、約束した者も同じく処罰される（円法133条）。

ア 理事の役割

理事の役割は、定款の定めるところに従って、理事長を補佐し組合の業務を掌理することである。多くの場合は、定款において業務に関わる意思決定機関として理事会を設け、理事はその構成員として組合の業務に関わる他、会計などの職務分担を担う場合もある（円法24条3項）。

また、理事長に事故がある場合は理事が職務を代理し、理事長が欠けたときは理事が理事長の職務を行うことになる（円法24条2項）。これらの場合、理事のうち副理事長がその任にあたるのが一般的である。

イ 理事長の役割

理事長の役割は、対外的には建替組合の代表として各種の契約などの取引行為を行うことであり、対内的には建替組合の業務処理について最高責任を負うことである（円法24条1項）。なお、定款等で理事長の代表権に制限を加えてもこれを善意の第三者に対抗することはできない（円法24条の2、特定非営利活動促進法16条）。

理事長の具体的な職務として、事業年度ごとに事業報告書、収支決算書お

よび財産目録を作成し、監事の意見書を添えて、通常総会に提出し、その承認を求めることが定められている（円法 24 条 5 項）。

また、建替組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は代表権を有さず、監事が代表権を有することになる。例えば、建替組合と組合員とが契約行為を行う場合は、理事長以外の組合員は理事長と契約するが、組合員としての理事長は監事と契約することになる（円法 24 条 4 項）。

ウ 監事の役割

建替組合の監事の職務は、以下の事項となる（円法 24 条 3 項）。

- a) 建替組合の財産の状況を監査すること
- b) 理事長、理事の業務執行の状況を監査すること
- c) 財産の状況または業務の執行について、法令若しくは定款に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、総会または都道府県知事に報告すること
- d) 上記 c) の報告をするため必要あるときは総会を招集すること

上記の事項は例示であって、理事の監督に必要な事項は監事の職務権限となる。一般的には、毎事業年度、定期または臨時に、建替組合の財産状況、業務執行状況を監査して、その結果を総会および理事会に報告し、意見を述べるのが監事の中心的な役割である。なお、監事が数人いる場合には、定款に特別の定めがない限り、各自が単独で職務を行うことができる。

監事は、その職務の公正な実施のため理事または組合の職員を兼ねることはできない（円法 24 条 8 項）。

③審査委員

審査委員とは、建替組合における権利変換計画の決定など関係権利者の権利処理に係る事項に、専門的中立的立場で関与する、第三者により構成される機関である。

円滑化法が定める審査委員の権限は、以下の事項である。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">一 権利変換計画の決定または変更（ただし、軽微な変更を除く）についての同意（円法 67 条）二 施行者（建替組合等）が行う借家条件の裁定についての同意（円法 83 条 2 項） |
|---|

このような、関係権利者の権利処理について特別の知識経験と公平な判断を必要とする事項については、関係権利者の保護を図る必要があるため、建替組合として「土地および建物の権利関係または評価について特別の知識経験を有し、かつ、公平な判断をすることができる者」のうちから、総会で3人以上を審査委員として選任し、その任に当てることとしている（円法37条1、2項）。一般的には、弁護士や不動産鑑定士等が審査委員として選任されている場合が多い。

審査委員の欠格事由は、以下のとおりである。

- a) 破産者で復権を得ない者（円政14条1項1号）
- b) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまでまたはその執行を受けることがなくなるまでの者（円政14条1項2号）

また、解任事由は、以下のとおりである。

- a) 心身の故障のため職務の執行に堪えられないと認められるとき（円政14条3項1号）
- b) 職務上の義務違反があるとき（円政14条3項2号）

なお、審査委員が賄賂を収受したときは罰則が適用される（円法132条1項）。

2) 建替組合の組織運営

① 総会

ア 意義

総会は、建替組合の全ての組合員により構成され、建替組合における重要な事項についての意思決定を行う（円法 26 条）。総会は常置の機関ではなく、定時または臨時に招集によって開かれる。総会には以下の 3 つの種類がある。

設立総会	建替組合の設立が認可された場合、認可の公告のあった日から 30 日以内に、設立発起人（建替組合設立認可を受けた者）が招集者となって、理事および監事を選挙するため開催される総会（円法 28 条 5 項）。
通常総会	毎事業年度に 1 回は行わなければならない総会で、理事長が招集者となって、主に年度毎の事業計画と収支予算・決算を決議するため開催される総会（円法 28 条 1 項）。
臨時総会	必要に応じて臨時に開催される総会で、理事長が事業の進捗上、通常総会の時期とは異なる時期に法律や定款で定められている事項について総会の決議が必要になったとき、いつでも臨時総会を招集できる。役員選挙・選任または審査委員の選任、権利変換計画について等の決議を行う場合に必要になると考えられる（円法 28 条 2 項）。 組合員が総組合員の 5 分の 1 以上の同意を得て、会議の目的である事項および招集の理由を記載した書面を建替組合に提出して総会の招集を請求したときは、理事長はその請求があった日から起算して 20 日以内に臨時総会を招集しなければならない（円法 28 条 3 項）。この請求があった場合、理事長が正当な理由がないのに総会を招集しないときは、監事は 20 日の期間経過後 10 日以内に、臨時総会を招集しなければならない（円法 28 条 4 項）。

イ 権限

総会の権限は、重要事項についての建替組合としての意思決定を行うことであり、業務の執行は理事の過半数で決せられ、理事長が最終的な責任を負う（円法 24 条）。

ウ 招集

総会は、理事長が毎事業年度ごとに定期または臨時に組合員を招集して開

かれる（円法 28 条 1 項、2 項）ほか、組合員が総組合員の 5 分の 1 以上の同意を得て理事長に対して総会の召集を請求することもできる。この場合、理事長は、その請求のあった日から起算して 20 日以内に臨時総会を招集しなければならない（円法 28 条 3 項）、理事長が正当な理由がないのに総会を招集しないときは、監事が代わって召集しなければならない（円法 28 条 4 項）。

また、総会の召集は、組合員に出席の機会と準備期間を与えるため、会議の日時・場所および会議の目的である事項を記載した通知を開催日の 5 日前までに、相手方に到達するように送付しなければならない。ただし、緊急を要する時は、2 日前までにこれらの事項を通知して、総会を招集することができる（円法 28 条 6 項）。

招集通知の方法は限定されておらず、文書のほか口頭で行うことも可能であるが、後日のトラブルを予防する点から文書により行うべきである。

エ 議決権および選挙権

総会に出席して議決に加わる権利を議決権といい、建替組合の役員および総代の選挙に加わる権利を選挙権という。組合員は、定款で特別の定めがある場合を除き、各 1 個の議決権および選挙権を有する。規約に別段の定めがない限り、区分所有法第 38 条の「議決権」（専有面積の割合による）とは異なることに注意が必要である（円法 33 条 1 項）。

議決権および選挙権の行使は、自ら直接行使するのが原則であるが、書面または代理人によりその権利を行使することもできる（円法 33 条 2 項）ものとして、権利行使の機会を広く認めている。なお、書面行使、代理行使いずれの場合も、議決権行使者は総会の出席者とみなされる（円法 33 条 4 項）。

建替組合と特定の組合員の関係について議決する場合は、利益相反の関係になるため、その特定の組合員は議決に加わって議決権を行使することはできない（円法 33 条 3 項）。なお、選挙権について、役員選挙における自選投票は有効である。

オ 議事および決議

a) 議事

総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開くことはできない。代理行使、書面行使いずれの場合も、議決権行使者は総会の出席者とみなされるのは前述のとおりである（円法 33 条 3 項）。

議事運営は総会において選任された議長（円法 29 条 2 項）がつかさどり、議題は招集通知により予め通知した会議の目的である事項に限られる（円法 29 条 4 項）。また、議長は審議の公平を図るため普通決議については決

議に加わることができないが、特別決議には加わることができる（円法 29 条 3 項）。なお、普通決議において可否同数の場合は、議長の決するところによる（円法 29 条 1 項）。

b) 議決事項と議決方法

総会の議決事項は以下のとおりである（円法 27 条）。ここに定める事項について決定するには総会の議決が必ず必要となる。このほかにも、役員
の選挙および選任（円法 21 条 1 項）、審査委員の選任（円法 21 条 37 条）
についても総会の議決が必要である。

これらの事項については、仮に定款で定めても総会の議決事項から除外
することはできない。

- ①定款の変更
- ②事業計画の変更
- ③借入金の借入れおよびその方法並びに借入金の利率および償還方法
- ④経費の収支予算
- ⑤予算をもって定めるものを除くほか、建替組合の負担となるべき契約
- ⑥賦課金の額および賦課徴収の方法
- ⑦権利変換計画およびその変更
- ⑧円滑化法第 94 条 1 項の管理規約（施行再建マンション等の管理規約）
- ⑨建替組合の解散
- ⑩その他定款で定める事項

議決は多数決によってなされ、その要件は決議事項により異なる。決議方法としては普通決議および特別決議の2種類がある。

普通決議	特別決議以外の事項は、出席者の議決権の過半数で決定され、可否同数のときは、議長が決定する。(円法 29 条 1 項)。
特別決議	<p>以下のような法律や定款で定める重要な事項については、組合員の議決権および持分割合(建替組合の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第 14 条に定める専有部分の床面積の割合)の4分の3以上または5分の4以上で決議しなければならない(円法 30 条 1 項)。</p> <p>組合員の議決権および持分割合は、建替え決議における区分所有者および議決権とそれぞれ同義であることに注意する必要がある。</p> <p>また、権利変換期日以降は、この持分割合には、組合が一部の区分所有者の権利を買取って取得した持分と、参加組合員が持つ施行再建マンションに関する持分は含まれないので注意が必要である。</p>

<法律で定められた特別決議を要する事項>

- 4分の3以上で議決する必要がある事項(円法 30 条 1 項、円政 13 条)
 - ①定款の変更で重要な事項(施行マンションの変更、参加組合員に関する事項の変更、事業に要する経費の分担に関する事項の変更、総代会の新設または廃止)
 - ②事業計画の変更で重要な事項(施行再建マンションの敷地の区域の変更)
 - ③円滑化法第 94 条 1 項の管理規約
 - ④建替組合の解散
- 5分の4以上で議決する必要がある事項(円法 30 条 3 項)
 - ①権利変換計画およびその変更

②総代会

組合員の数が多数になると、全員が一堂に集まって総会を開くことは容易ではなく、必要な議事の運営が滞る可能性があるため、円滑化法では建替組合に総代会を設けて、総会の権限の大部分をこれに譲ることにより、建替組合の運営を効率化できるようにしている。

ア 設置の条件

総代会は建替組合の組合員数が 50 人を超える場合に、定款に定めることにより設けることができる（円法 31 条 1 項、円法 7 条）。総代会は、総代により構成され、その定数は定款に定めるが、組合員の総数の 1/10 以上であることが必要である。ただし、組合員の総数が 200 人を超える建替組合にあっては、20 人以上で足りる（円法 31 条 2 項）。

イ 総代の選挙

総代は、定款の定めるところにしたがって、組合員が組合員（法人にあってはその役員）の中から選挙によって選び（円法 32 条 1 項）、その任期は 3 年以内で定款に定める。

総代の地位は、組合員でなくなったとき、および総組合員の 1/3 以上の連署をもってその代表が建替組合に対してする総代解任請求に基づき組合員の投票で過半数の同意があったときに失われ、総代の地位は承継されない（円法 32 条 3 項）。

ウ 権限、議事など

総代会は総会に代わって建替組合の重要な事項の意思決定を行う機関であり、総代会が総会に代わって行う権限は、役員選挙または選任と特別議決を要する事項以外の全ての事項である（円法 31 条 3 項）。

また、総代会の招集および議事等については通常総会、臨時総会と同様に行われる（円法 31 条 4 項）。なお、総代会における、議案の内容や決議の結果については、一般の組合員にも情報が伝達するように配慮することが必要である。

③理事会

理事会は理事の全員をもって構成され、その会議における決議によって建替組合の業務の執行に関する意思決定を行う機関である。円滑化法には理事会に関する直接的な規定はないものの、「建替組合の業務は理事の過半数で決する」（円法 24 条 4 項）とされていることから、定款で理事会を組織し、業務処理の

意思決定を委ねているのが一般的である。総会または総代会を頻繁に開催することは現実には困難であるため、建替組合の運営においては理事会が中枢機関として機能する。

また、法定の機関ではないが、理事会を補佐するため、各理事が担当理事として適宜部会等を構成し、権利調整、建設、財務、総務等に係る業務の具体的な検討を行うこともある。ただし、建替組合の組織形態や事業の規模、事業の方式等によって、担当理事、部会等の位置づけは異なる。

ア 権限

理事会は、建替組合の業務執行を決定する権限を有し（円法 24 条 4 項）、具体的には、総会や総代会に提出する議案の検討などが主要な業務となる。なお、理事会の権限は円滑化法が総会の権限に委ねている事項（円法 27 条）および定款で総会の権限とされている事項には及ばない。

イ 招集

理事会の招集について円滑化法に規定はない。一般的には、定款において、必要に応じて理事長が招集するものとされ、理事または監事から会議の目的である事項を示して要求があった場合には、理事長として理事会を招集しなければならないと定められている。

ウ 決議

理事会の決議は理事の過半数が出席し、その出席理事の過半数で決するのが原則であるが、定款でこの要件を加重することは可能である（円法 24 条 4 項）。

④建替組合の事務

大規模な建替事業では理事長や担当理事だけで業務を処理することは難しく、建替組合として職員を雇用し事務に従事させることが必要になる。比較的小規模なマンションの建替えでは独立した事務局の存在は必要でない場合も考えられるが、事業推進の実質的母体となって機能する組織は不可欠である。事業協力者などにより事務局員の派遣を受けることができる場合もある。

3) 建替組合の運営費

建替組合の運営においては、支出と収入の時期のずれによる一時的な運営費の不足や、保留床や保留敷地の売却が当初の予定どおりに進まず、売却代金を確保できないなどによる収支の悪化が想定される。

このような場合に、建替事業に要する経費として組合員から徴収するのが賦課金、参加組合員から徴収するのが分担金であり、その額等については総会で決めることとなる。また、参加組合員へ譲渡する保留床の対価が負担金である。

以下に、賦課金・負担金・分担金の概要を解説する。

賦課金	<p>建替組合は、その事業に要する経費に充てるため、参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課金として徴収することができる（円法 35 条 1 項）。</p> <p>組合員の有する施行マンション（権利変換期日以後においては、施行再建マンション）の専有部分の位置、床面積等を考慮して公平に定めなければならない（円法 35 条 2 項）。</p> <p>実際の徴収に際しては、定款に位置づけた上で管理費の徴収額等を参考にしながら決めることが想定される。</p>
負担金	<p>参加組合員は、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる施行再建マンションの区分所有権および敷地利用権の価額に相当する額の負担金を建替組合に納付しなければならない（円法 36 条 1 項）。</p> <p>参加組合員は建替組合設立当時に位置付けられ、負担金の納付期限、分割して納付する場合における分割の回数、各納付期限および各納付期限ごとの納付金額その他の負担金の納付に関する事項が定款に定められる（円省 20 条 1 項）。</p> <p>一般的には、建替組合と参加組合員は別途負担金契約等を締結し、清算等の詳細事項を定めている。</p>
分担金	<p>組合員が負担する賦課金と同様の概念で、参加組合員以外の組合員が賦課金を納付する場合には、参加組合員は建替組合のマンション建替事業に要する経費に充てるための分担金を建替組合に納付しなければならない（円法 36 条 1 項、円省 20 条 2 項）。</p> <p>この場合、分担金の額は、参加組合員が納付する負担金の額および参加組合員以外の組合員の賦課金の額と均衡を失しないように定め、分担金の納付方法は、賦課金の賦課徴収の方法の例による（円省 20 条 3 項）。</p>

1. 3. 2 権利変換計画の策定および認可

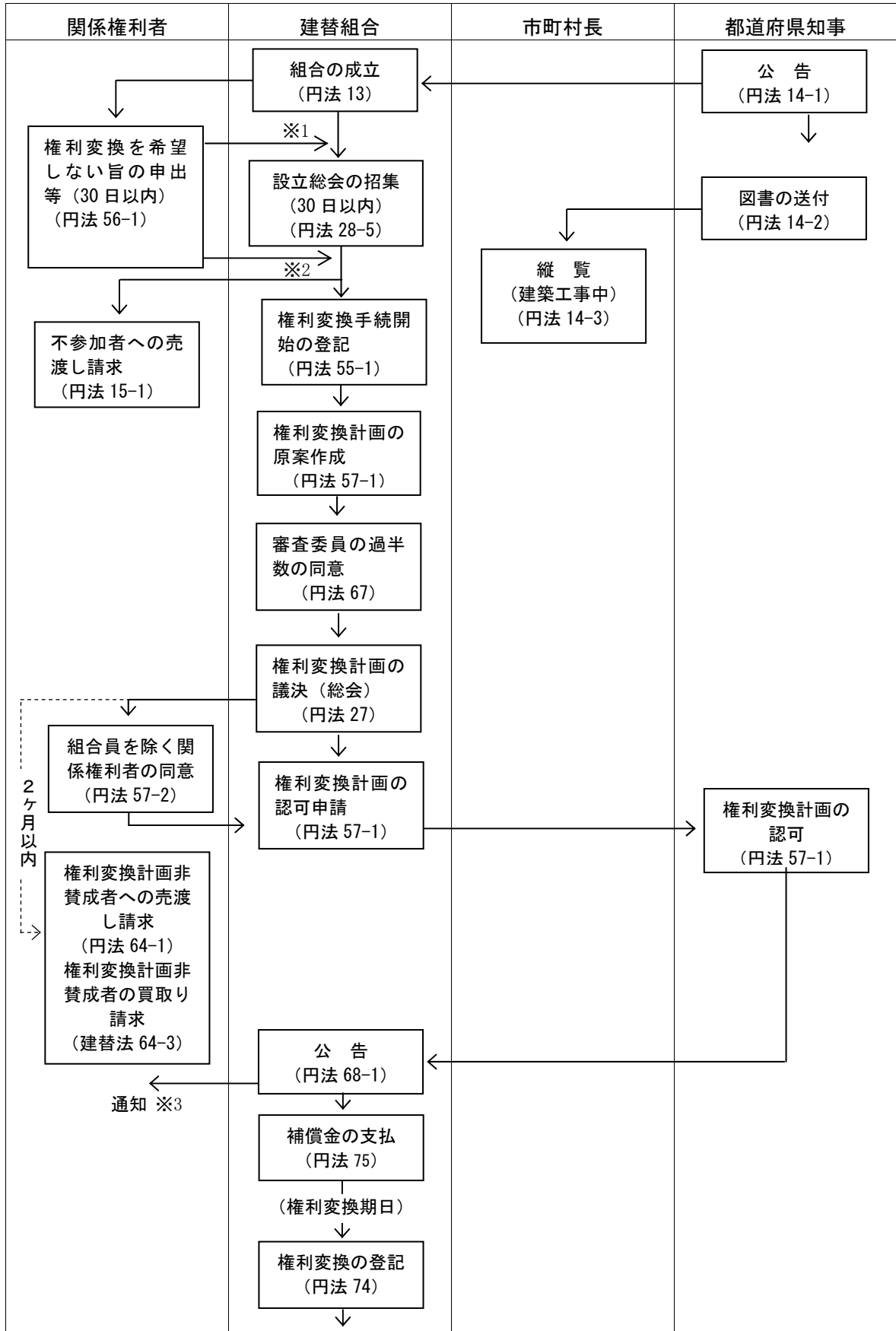
円滑化法制定前のマンション建替えは、様々な事業方式により行われてきたが、いずれの場合も区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利の建替え後のマンションへの確実な移行を担保する仕組みを欠いていた。

特に、建替えに伴う現マンションの解体により、建物に関する権利は一旦消滅せざるを得ず、抵当権を設定している金融機関が一時抹消に難色を示す可能性があるほか、住戸を賃貸している区分所有者と賃借人との間で賃貸借契約の解除についてトラブルとなる可能性もある。

こういった課題に対し現在では、円滑化法を適用することにより、都道府県知事等が認可する権利変換計画に基づき、施行マンションに係る区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利を、施行再建マンションに円滑かつ安定して移行させることが可能となっている。

ここでは、建替組合設立の後に、権利変換手続開始の登記、権利変換計画の認可を得て、権利変換の登記を行うまで手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

■権利変換手続開始の登記から権利変換の登記までのフロー



※1: 組合設立発起人に対して (円法 56-4) ※2: 組合に対して (円法 56-1)
 ※3: 関係権利者は不服申立て (都道府県知事に審査請求) することができる (円法 68-2、126-2)

(1) 権利変換手続開始の登記から権利変換の登記までの手続き

1) 権利変換手続開始の登記

建替組合は組合設立認可の公告があったときは、遅滞なく、施行マンションの区分所有権および敷地利用権（既登記のものに限る。）、隣接施行敷地の所有権および借地権（既登記のものに限る。）について、登記所に権利変換手続開始の登記を申請しなければならない（円法 55 条 1 項）。

その際、権利変換手続開始の登記の申請書には、「建替組合の設立認可の公告があったことを証する書面」を添付しなければならない（円登 4 条 1 項）。

権利変換手続開始の登記があった後、施行マンションの区分所有権もしくは敷地利用権を有する者（建替組合が施行するマンション建替事業にあっては、組合員に限る）または隣接施行敷地の所有権および借地権を有する者が、これらの権利を処分するときは、建替組合の承認を得なければならない（円法 55 条 2 項）。

建替組合は正当な理由がなければ、権利処分の承認を拒むことができないが、区分所有者等が建替組合の承認を得ないでした処分は、建替組合に対抗することができない（円法 55 条 3 項、4 項）。

権利の処分について承認を得ようとする者は、「権利処分承認申請書」に印鑑証明書を添付して建替組合に提出しなければならない。（円省 30 条 1 項、2 項）

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 1 権利処分承認申請書

2) 権利変換を希望しない旨の申出等

組合設立認可の公告の日から 30 日以内に、施行マンションの区分所有権または敷地利用権を有する者は、組合に対して権利変換を希望せずそれらの権利に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができ、施行マンションについて借家権を有する者は、組合に対して借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。なお、設立総会で最初の役員が選挙され、または選任されるまでの間は、建替組合の設立認可を受けた者が、申出を受理することになる（円法 56 条 1 項、3 項、4 項）。

ただし、区分所有権または敷地利用権について、仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めのある登記若しくは処分の制限の登記があるとき、または未登記の借地権の存否若しくは帰属について争いがあるときは、それらの権利者または争いの相手方（以下、「権利制限者等」という。）の同意を得なければ、金銭の給付の希望を申し出ることができない（円法 56 条 2 項）。

申出をしようとする者は、「権利変換を希望しない旨の申出書」に区分所有権または敷地利用権を有する者であることを証する書類（権利制限者等の同意も含む）を添付して、「借家権の取得を希望しない旨の申出書」に借家権を有する者である

ことを証する書類を添付して、建替組合に提出しなければならない。(円法 56 条 7 項、円省 31 条 1 項、2 項)

この金銭給付の申出が認められる区分所有者は、建替え決議には賛成したが、当初から資力その他の理由で転出を希望し、建替えに参加する意思がなかった者、建替え決議後に参加の意思がなくなり、参加を希望しなくなった者、建替え決議後に組合設立自体や組合の事業計画・定款等に賛成しない者等が申し出て、建替事業から離脱する場合が想定される。

なお、申出期間経過後 6 ヶ月以内に権利変換計画の認可が行われないうときは、評価基準日(申出期間の翌日)における評価の客観的な妥当性を維持するという趣旨から、権利変換を希望しない旨の申出等の手続きをもう一度やり直すことになり、申出を撤回しまたは新たに申出をすることができる(円法 56 条 5 項)。

申出を撤回しようとする者は、「権利変換を希望しない旨の申出撤回書」または「借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書」を、建替組合に提出しなければならない。(円法 56 条 7 項、円省 31 条 3 項)

参照 資料1 省令で定める書式 様式第2 権利変換を希望しない旨の申出書

参照 資料1 省令で定める書式 様式第4 権利変換を希望しない旨の申出撤回書

参照 資料1 省令で定める書式 様式第3 借家権の取得を希望しない旨の申出書

参照 資料1 省令で定める書式 様式第5 借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書

3) 権利変換計画認可の手続き

① 権利変換計画の原案作成と総会議決

建替組合は、権利変換を希望しない旨の申出等を受けた後、遅滞なく権利変換計画原案を作成し、原案について、総会において組合員の議決権および持分割合の各 5 分の 4 以上の賛成(特別多数議決)を得なければならない(円法 57 条 1 項、2 項、円法 30 条 3 項)。

定款に特段の定めがある場合を除き、組合員は各々一つの議決権を有するとされる。また、持分とは、建替組合の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第 14 条に定める割合をいう(円法 33 条 1 項、30 条 1 項)。

なお、権利変換計画を変更する場合は、一般的に権利変換期日以降となるため、持分については、建替組合および参加組合員の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第 14 条に定める割合になるので注意する必要がある(円法 30 条 2 項)。

権利変換計画は、配置設計と権利変換計画書で構成され、配置設計は、配置設計図として施行再建マンションの各階平面図に専有部分および共用部分の配置および用途を表示したものと敷地平面図に区域を表示したものであり、権利

変換計画書とともに作成して定めなければならない（円法 58 条 1 項、円省 33 条 1 項、2 項、3 項）。

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 6 権利変換計画書

②審査委員の過半数の同意取得

権利変換計画の原案について総会の議決を行う場合、審査委員の過半数の同意を得なければならない（円法 67 条）。

これは、権利変換計画は、建替組合においては総会における特別多数決議を原則として作成されるものであり、基本的には関係権利者の私的自治に委ねられるべきであるが、

- a) 担保権者については、同意が得られない理由を添えて申請を行うことが可能であり、完全な同意を得るべきことは保証されていない
- b) 権利変換計画が総会の 5 分の 4 以上の多数決議により定められた場合には、これに反対の組合員も強制的に権利変換されるとともに、建替組合は反対組合員に対し、売渡し請求によって権利を一方的に買い取ることも可能である

ことから、これらの者の権利保護の観点から、権利変換計画の内容の適正さを第三者的な立場からチェックするため、審査委員の過半数の同意が必要とされているものである。

参照 資料 1 参考様式 5-⑥ 同意書

③関係権利者の同意取得

建替組合は総会での議決を経た、または受ける予定の原案について、施行マンションまたはその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）および隣接施行敷地について権利を有する者の個別の同意を得なければならない（円法 57 条 2 項）。

事業により大きな影響を受ける借家権者、底地権者、隣接施行敷地の所有権者等については必ず同意を要する。

区分所有権等以外の権利（区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権および借地権ならびに借家権以外の権利）を有する者については、同意が得られないことに正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関して損害を与えないようにするための措置（※167～168 頁参照）が適切なものと認められれば、権利変換計画の都道府県知事の認可を受けることができることから、理由などを記載した書面を添えて、都道府県知事の認可申請を行うことになる（円法 57 条 3 項）。

また、区分所有権以外の権利（区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権およ

び借地権ならびに借家権以外の権利)を有する者を確知することができないときは、その確知することができない理由を記載した書面を添えて、認可を申請することができる(円法57条4項)。

参照 資料1 参考様式 5-② 同意者(審査委員)

参照 資料1 参考様式 5-③ 同意者(権利変換計画)

参照 資料1 参考様式 5-④ 未同意の理由書

参照 資料1 参考様式 5-⑤ 非確知の理由書

④権利変換計画の認可申請と認可

権利変換計画の認可を申請しようとする建替組合は、権利変換計画(配置設計図、権利変換計画書)に、以下に掲げる事項を添付して、認可申請書とともに都道府県知事に提出しなければならない。(円省32条)。

- 一 審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類
- 二 権利変換計画の決定についての総会の議決を経たことを証する書類
- 三 施行マンションまたはその敷地について権利を有する者(組合員を除く。)および隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得たことを証する書類
- 四 特定建物である施行再建マンションの建替えの場合は、建替え承認決議を得たことを証する書類
- 五 関係権利者の利害の衡平を図るための必要な定めに関する関係権利者の意見の概要を記載した書類

参照 資料1 参考様式 5-① 権利変換計画認可申請書

権利変換計画の認可申請がなされると、都道府県知事は、以下の基準のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない(円法 65 条)。

- 一 申請手続きおよび権利変換計画の決定手続き若しくは内容が法令に違反していないこと
- 二 建替え決議等の内容に適合していること
- 三 権利変換計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意が得られないことについて正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置(※167～168 頁参照)が適切なものであること
- 四 区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと
- 五 その他基本方針(※注参照)に照らして適切なものであること

※注：円滑化法第 4 条に基づき国土交通大臣が定める基本方針

⑤権利変換計画認可の公告と通知

建替組合は、権利変換計画の認可を受けたときは、遅滞なく、以下の事項を定款に定める方法によって公告し、関係権利者に関係事項(以下の一～四および権利変換計画の内容のうちその通知を受けるべき者に係る部分)を書面で通知しなければならない(円法 68 条 1 項、円省 39 条 1 項、3 項)。

- 一 マンション建替事業の名称
- 二 施行者の氏名または名称
- 三 事務所の所在地
- 四 権利変換計画に係る施行マンションの敷地の区域および施行再建マンションの敷地の区域に含まれる地域の名称
- 五 権利変換期日
- 六 権利変換計画の認可を受けた年月日

権利変換に関する処分は、関係権利者への関係事項の通知をすることによって行われる。なお、権利変換に関する処分については、聴聞、弁明の機会の付与等について規定されている行政手続法第三章の規定は、適用されない(円法 68 条 2 項、3 項)。

また、「建替組合設立の認可」、「事業計画の縦覧に際して提出された意見書を

採択しない旨の通知」については不服申立てできないが、「関係権利者への関係事項の通知」については、関係権利者は不服申立ての機会が与えられ、不服のある者は、都道府県知事に対して審査請求をすることができる（円法 126 条 1 項、2 項）。

さらに建替組合は、施行マンションの所在地の登記所に権利変換期日等（上記の一～四および六）を、「権利変換期日等通知書」にて通知しなければならない（円法 69 条、円省 40 条 1 項、2 項）。

参照 資料 1 省令で定める書式 様式第 7 権利変換期日等通知書

4) 非賛成者への売渡し請求等

建替組合は、権利変換計画についての総会の議決のあった日から 2 ヶ月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権および敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる（円法 64 条 1 項）。

権利変換計画に賛成しなかった組合員は、権利変換計画に従い強制的に権利変換を行うこともできるが、円滑な事業の遂行に支障を来すことが懸念されるため、建替組合から非賛成組合員に対して売渡し請求を行うことにより、非賛成組合員を除いて円滑に建替事業を進めることができるのが、円滑化法に基づくマンション建替事業の特徴である。

一方、当該議決に賛成しなかった組合員の側からも、同一期間内に、建替組合に対して区分所有権および敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる（円法 64 条 3 項）。

これは非賛成組合員は、意に反して強制的に権利変換される、組合の一方的な意思決定によって権利を買い取られるという不安定な立場に立たされるため、自らの意思により事業から離脱できる方法が認められているものである。

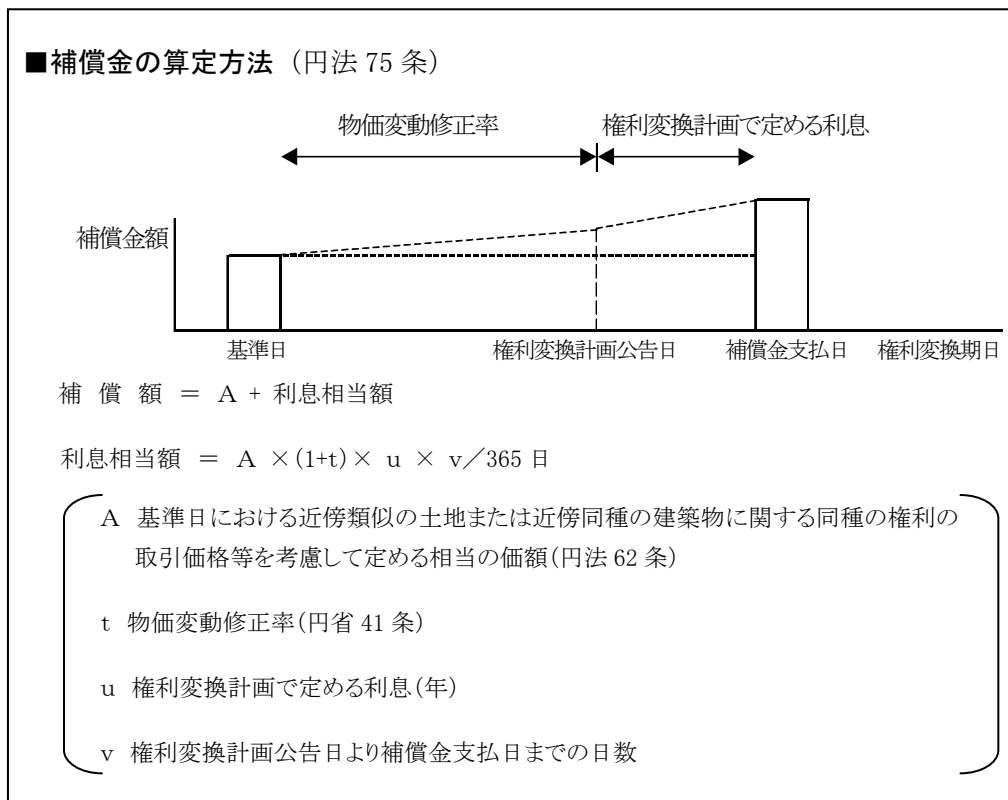
参照 資料 1 参考様式 2-⑤ 売渡し請求

5) 補償金の支払い

建替組合は、権利変換期日までに、以下の者に補償金を支払わなければならない。

- a) 施行マンションの区分所有権または敷地利用権を有する者で、権利変換を希望せずそれらの権利に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出た者
- b) 施行マンションについて借家権を有する者で、借家権の取得を希望しない旨を申し出た者
- c) 上記 a) および b) 以外で施行マンションに関する権利を有していた者で、権利変換期日においてその権利が消滅する者
- d) 隣接施行敷地の所有権または借地権を有するもので、権利変換期日において権利を失い、またはその権利の上に敷利利用権が設定される者

補償金は、以下の算定方法のとおり、評価基準日における相当の価額に、評価基準日から権利変換計画公告の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、権利変換計画公告の日から補償金の支払い期日までの利息を付して算定する（円法 75 条）。



また、建替組合は、以下のいずれかの場合は、補償金の支払いに代えて供託することができる（円法 76 条 1 項）。

- 一 補償金を受けるべき者がその受領を拒んだとき、または補償金を受領することができないとき。
- 二 建替組合が過失なく補償金を受け取るべき者を確知することができないとき。
- 三 建替組合が差押えまたは仮差押えにより補償金の払渡しを禁じられたとき。

権利について争いがある場合においては、権利変換計画において存するものとされた権利に係る補償金の支払に代えて供託しなければならないとともに、抵当権者等（先取特権、質権若しくは抵当権または仮登記若しくは買戻しの特約の登

記に係る権利者) から供託しなくてもよい旨の申出があった場合を除き、補償金を供託しなければならないので注意する必要がある(円法76条2項、3項)。

なお、これらの供託は、施行マンションの所在地の供託所にしなければならず、供託したときは、遅滞なく、その旨を補償金を取得すべき者に通知しなければならない(円法76条4項、5項)。

先取特権、質権または抵当権を有する者は、供託された補償金に対して物上代位できる(円法77条)。

一方、差押えまたは仮差押えがある場合は、権利変換手続きと強制執行手続きとの調整についての規定に基づき、補償金を配当機関(裁判所、税務署などの配当を実施すべき機関)に支払う場合と競落人に支払う場合があるので注意する必要がある(円法78条)。

参照 関連事項 2.5.6(1)2) 権利変換手続きと強制執行との関係

参照 資料1 省令で定める書式 様式第8 補償金払渡通知書

参照 資料1 省令で定める書式 様式第9 権利喪失通知書

6) 権利変換の登記

建替組合は、権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地(保留敷地を含む。)につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならないが、権利変換期日以降は、この登記が行われるまでは、施行再建マンションの敷地について、他の登記を行うことができない(円法74条1項、2項)。

なお、建替え前の土地の表示の登記の抹消、組合に帰属した施行マンションの所有権の移転の登記等については、必ずしも行うべきこととはなっていない。土地についての登記は、土地ごとに同一の申請書にて行い、「権利変換計画およびその認可を得たことを証する書面」および「登記権利者ごとに作成した副本」を添付しなければならない(円登5条1項、3項)。

(2) 権利変換計画の内容

1) 権利変換計画の内容

権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分に配慮し、以下の内容を定めなければならない（円法 58 条 1 項、59 条）。

■権利変換計画で定めるべき事項

配置設計	一 施行再建マンションの配置設計（施行再建マンションの設計図面（各階平面図）であり、複数棟の場合は、その位置および大きさが明らかとなるような配置図面も含む）
権利変換を受ける区分所有権または敷地利用権を有する者についての記載事項	二 施行再建マンションへの権利変換を受ける区分所有者等の氏名または名称および住所
	三 権利変換の対象となる従前の区分所有権等並びにその価額
	四 権利変換後の区分所有権等の明細およびその価額の概算額
担保権等の登記に係る権利を有する者についての記載事項	五 従前の区分所有権等についての先取特権、質権若しくは抵当権の登記等に係る権利を有する者の氏名または名称および住所並びにその権利
	六 前号に掲げる者が施行再建マンションの区分所有権等の上に有することになる権利
借家権が移行する借家権者についての記載事項	七 施行マンションについて借家権を有する者で、当該権利に対応して、施行再建マンションについて借家権を与えられることとなるものの氏名または名称および住所
	八 前号に掲げる者に借家権を与えられることとなる施行再建マンションの部分
権利変換を受けずに転出する区分所有者に係る借家権者に与えられる借家権床の家賃等に関する事項	九 施行者が施行再建マンションの部分を賃貸する場合における標準家賃の概算額および家賃以外の借家条件の概要 なお、建替え前の家主が取得する施行再建マンションについて借家権を取得する場合には、権利変換計画には借家条件は定められず、建築工事の完了の日までに当事者間で協議して定めるとされている（円法 83 条 1 項）。
権利変換によって権利を失うものに関する事項	十 施行再建マンションに関する権利等を有する者で、建替え円滑化法の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利等を与えられないもの（権利変換を希望しない区分所有者、借家権の取得を希望しない借家権者、権利変換期日において消滅することとなる施行マンションに関する使用貸借権、間借り権等の権利）の氏名または名称および住所、失われる施行マンションに関する権利等並びにその価額

隣接施行敷地を合わせて建替えを行う場合の当該隣接施行敷地の所有権または借地権を有する者に関する事項	<p>十一 隣接施行敷地の所有権または借地権を有する者で、円滑化法の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、または当該権利の上に敷地利用権が設定されることになるものの氏名または名称および住所、その権利並びにその価額または減価額</p> <p>これらの者は、権利変換期日までに、ここで定められた価額（アおよびイ）または減価額（ウ）が支払われる。</p> <p>ア）隣接施行敷地の所有権が消滅し、施行再建マンションの敷地利用権（所有権）になる場合</p> <p>イ）隣接施行敷地の借地権が消滅し、施行再建マンションの敷地利用権（借地権）になる場合</p> <p>ウ）隣接施行敷地の所有権の上に敷地利用権（借地権）が設定される場合</p>
参加組合員についての記載事項	<p>十二 参加組合員に与えられる施行再建マンションの区分所有権等の明細並びにその参加組合員の氏名または名称および住所</p>
組合が取得することとなるいわゆる「保留床」に関する事項	<p>十三 第四号および前号に掲げるもののほか、施行再建マンションの区分所有権等の明細、その他の帰属およびその処分の方法</p> <p>区分所有者および参加組合員が取得する以外の区分所有権等（施行者が取得する保留床）がある場合は、その明細、帰属およびその処分の方法を記載する。処分の方法とは、保留床をあらかじめ関係権利者に優先分譲することが決まっている場合等に、その旨を記載する。</p>
保留敷地に関する事項（※）	<p>十四 施行マンションの敷地であった土地で施行再建マンションの敷地にならない土地の所有権または借地権の明細、その帰属およびその処分の方法</p> <p>施行マンションの敷地であった土地のうち施行再建マンションの敷地にならない土地を「保留敷地」として定めることができ、その場合の権利の明細、帰属およびその処分の方法を記載する。</p>
補償金に関する事項	<p>十五 補償金の支払または清算金の徴収に係る利子またはその決定方法</p>
権利変換期日等の期日に関する事項	<p>十六 権利変換期日、施行マンションの明渡しの予定時期および工事完了の予定時期</p>
その他	<p>十七 その他国土交通省令で定める事項</p> <p>補償金（利息相当額を含む。）の支払期日および支払方法、施行再建マンションの共用部分の共有持分（円省 34 条）</p>

※円滑化法 89 条の運用については、平成 19 年 12 月 25 日付で、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県担当主務部長等宛てに、技術的助言が通知されているので参考にするとよい。（資料 5 1. 参照）

なお、施行マンションに関する権利等に関して争いがある場合において、その

権利の存否または帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、または当該権利が現在の名義人（区分所有法または円滑化法に基づく売渡し請求した場合は、当該請求をした者）に属するものとして権利変換計画を定めなければならない（円法 58 条 2 項）。

また、区分所有法または円滑化法に基づく売渡し請求権の行使に関して、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者がいる場合は、施行再建マンションの明渡し時期は、当該期限の日以降となるように定めなければならない（円法 58 条 3 項）。

2) 権利変換計画の作成基準

区分所有権および敷地利用権、借家権、担保権などについては、以下の基準に従って権利変換計画を作成しなければならない。

■ 権利変換計画の作成基準

<p>区分所有権および敷地利用権 (円法 60 条 1 項、2 項、3 項)</p>	<p>施行再建マンションの区分所有権または敷地利用権が与えられるものは、施行マンションの区分所有権または敷地利用権を有していた者（権利変換を希望しない旨の申出をしたものを除く）と参加組員である。</p> <p>なお、施行マンションの区分所有権または敷地利用権を有していた者に与えられる権利については、建替え前後の専有部分の位置、床面積、環境または敷地利用権の割合等を総合的に勘案して、権利者相互間の衡平を害さないように定めなければならない。</p> <p>ただし、都市再開発法のように、権利変換前後の価額に著しい差額が生じないこととする旨のいわゆる「等価原則」に関する定めはないため、各区分所有者は一定の追加負担をして施行再建マンションに必要な適正な規模の住宅などを確保することができる。</p>
<p>借家権 (円法 60 条 4 項)</p>	<p>施行再建マンションの借家権者は、その家主に対して与えられる施行再建マンションの部分について借家権が与えられる（借家権の取得を希望しない旨の申出をしたものを除く）。家主が権利変換を希望しない旨の申出をしたときは、組合に帰属する保留床について借家権が与えられる。</p>
<p>担保権等 (円法 61 条 1 項、2 項)</p>	<p>施行マンションの区分所有権または敷地利用権について担保権等が設定されているときは、これらの権利に対応して与えられる施行再建マンションの区分所有権または敷地利用権の上に担保権が移行する。</p> <p>ただし、関係権利者間の利害の衡平を図るため原則に従わない定めをする必要があるときは、関係権利者の意見を聴いて、必要な定めをすることができる。</p>

3) 施行マンションの区分所有権等の価額の算定

権利変換計画に記載する施行マンションの区分所有権等の価額は、組合設立の認可公告日から起算して30日を経過した日(評価基準日といい、権利変換を希望しない旨の申出期間を経過した30日の翌日)における近傍類似の土地または近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とされている(円法62条)。

4) 施行再建マンションの区分所有権等の価額等の概算額の算定

①権利変換計画に定める施行再建マンションの区分所有権等の概算額

権利変換計画に記載する施行再建マンションの区分所有権の価額等の概算額は、マンション建替事業に要する費用および組合設立の認可公告日から起算して30日を経過した日(以下、「基準日」という。)における近傍類似の土地または近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めることとされている(円法63条)。

施行再建マンションの区分所有権の価額の概算額は、「費用の按分額の概算額」と基準日における「市場価額の概算額」の間で定めなければならないが、「費用の按分額の概算額」が「市場価額の概算額」を超えるときは、「市場価額の概算額」とする(円省35条1項)。

施行再建マンションの敷地利用権の価額の概算額は、基準日における近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価格等を参酌して定めた当該敷地利用権の価額の見込額とする(円省35条3項)。

費用の按分額の概算額を整理すると、以下のようになる。

費用の按分額の概算額 = 専有部分の整備原価 + 共有部分の整備原価

<費用の按分額の概算額(円省35条2項:付録第一式)>

$$C1 = CbA_1 / \sum A_i + \sum C' b Rb_1$$

C1は、費用の按分額の概算額または費用の按分額

Cbは、マンション建替事業に要する費用のうち、施行再建マンションの専有部分に係るもの

C' bは、当該施行再建マンションの整備に要する費用のうち、施行再建マンションの共用部分でRb₁に対応するものに係るもの

A₁は、その者が取得することとなる施行再建マンションの専有部分の床面積

A_iは、当該施行再建マンションの専有部分の床面積

Rb₁は、その者が取得することとなる施行再建マンションの共用部分の共有持分の割合

備考 A₁およびA_iについては、施行再建マンションの専有面積の同一床面積当たりの容積、用途または位置により効用が異なるときは、必要な補正を行うことができるものとする。

②施行再建マンションの部分を賃貸する場合の標準家賃の概算額

施行マンションに借家権を有する者がマンション建替後も借家を続ける場合、その標準家賃の概算額は以下の方法でなければならない（円省 36 条）。

■標準家賃の概算

標準家賃の概算額	
費用の按分額の概算額の償却額	費用の按分額の概算額を当該費用にあてられる資金の種類及び額並びに借入条件を考慮して施行者が定める期間及び利率で毎年元利均等に償却する方法により算定する額
+	
修繕費	<p>〔昇降機を共用する場合〕 費用の按分額の概算額 × n (n ≦ 1.2/100) (昇降機整備に係るものを除く)</p> <p>+</p> <p>費用の按分額の概算額のうち昇降機整備に係る額 × o (o ≦ 3/100)</p> <p>〔昇降機を共用しない場合〕 費用の按分額の概算額 × P (P ≦ 1.2/100)</p>
+	
管理事務費	<p>〔昇降機を共用する場合〕 費用の按分額の概算額 × q (q ≦ 0.5/100) (昇降機整備に係るものを除く)</p> <p>+</p> <p>昇降機の運転に要する費用の年額×昇降機の共有部分</p> <p>〔昇降機を共用しない場合〕 費用の按分額の概算額 × r (r ≦ 0.5/100)</p>
+	
地代に相当する額	基準日における近傍類似の土地の地代の額に当該土地の借地権の設定の対価を当該借地権の存続期間及び相当の利率により元利均等に償却するものとして算出した償却額を加えた地代の見込額を超えない範囲内
+	
損害保険料	損害保険料として必要な額
+	
貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金	<p>{ 費用の按分額+修繕費+管理事務費+地代に相当する額の概算額</p> <p>+ 損害保険料+公課 (国有財産等所在市町村交付金を含む) } × f (f ≦ 2/100)</p>
+	
公課 (国有財産等所在市町村交付金を含む)	

(3) 権利変換期日における権利の変換

権利変換期日における、敷地に関する権利の変換、施行マンションに関する権利の変換、担保権等の移行は以下のとおりである。

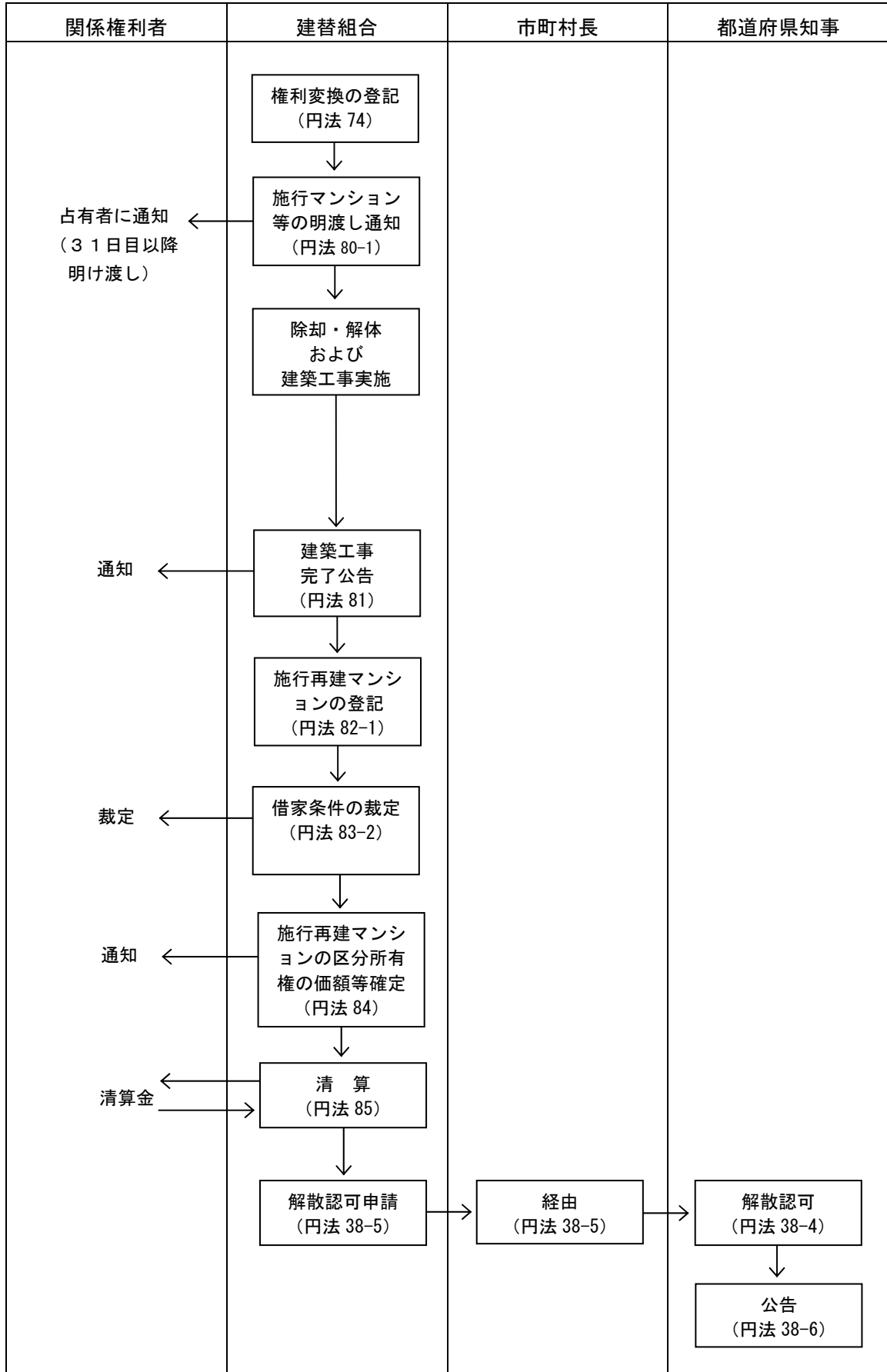
■権利変換期日における権利の変換

<p>敷地に関する権利の変換 (円法 70 条 1 項、2 項、3 項、4 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一 施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する。 二 隣接施行敷地の所有権または借地権は失われ、またはその上に施行再建マンションの敷地利用権が設定される。 三 保留敷地に関しては、従前の施行マンションの敷地利用権が所有権であるときはその所有権を、借地権であるときはその借地権を建替組合が取得する。 四 土地に関する権利のうち権利変換の対象とするのは敷地利用権および敷地利用権の上の担保権等のみであり、それ以外の権利(例えば、いわゆる底地権、地役権等)は強制的に消滅させず、権利変換によって権利の変動は生じない。
<p>施行マンションに関する権利の変換 (円法 71 条 1 項、2 項、3 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一 施行マンションは建替組合に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利は、法律に特別の定めのあるものを除き、消滅する。 二 施行再建マンションの区分所有権は、建築工事の完了の公告の日、権利変換計画の定めるところに従い、新たに施行再建マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得する。 三 施行マンションについて借家権を有していた者は、建築工事の完了の公告の日、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。
<p>担保権等の移行 (円法 73 条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一 施行マンションの区分所有権または敷地利用権について存する担保権等の登記に係る権利は、施行再建マンションの区分所有権または敷地利用権の上に存するものとする。

1. 3. 3 施行マンションの明渡しから建替組合の解散まで

ここでは、円滑化法に基づく権利変換計画認可後、施行マンション等の占有者に対する明渡しの請求、施行マンションの除却、施行再建マンションの工事を経て建替組合が解散するまでの手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

■明渡しから工事完了までのフロー



(1) 明渡しから工事完了までの手続き

1) 施行マンション等の明渡しの通知

施行マンションは、権利変換期日において建替組合に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利は消滅するため、施行マンションを占有していた者は、権利変換期日においてその権限を失うが、建替組合が占有者に対して通知する施行マンションの明渡し期限までは、建替え前の用法に従って占有を継続することができる（円法 79 条）。

建替組合は、権利変換後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行マンションまたはその敷地（隣接施行敷地を含む。）を占有している者に対し、明渡しを求めることができ、明渡しの請求があった者は、明渡し期限までに、建替組合に明渡ししなければならない（円法 80 条 1 項、4 項）。

この施行マンション等の明渡しは、権利変換期日後工事の工程その他の事情を勘案して、必要に応じて随時求めることができるが、占有者にとっては時間的な余裕が必要であるので、明渡しを完了すべき期限は、請求した日の翌日から起算して 30 日を経過した後の日（すなわち 31 日目以降）でなければならない（円法 80 条 2 項）。

なお、売渡し請求に伴い、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者がいるときは、明渡し期限を当該期限の日以降となるように定めなければならないので注意が必要である（円法 80 条 3 項）。

参照 資料 1 参考様式 6-① 施行マンション等の明渡し通知

2) 施行マンションの除却・解体および施行再建マンションの建設工事の実施

権利変換期日後に、建替組合は施行再建マンションの建設工事の実施に向けて施行マンション等の明渡しを求め、その完了後に施行マンションを解体・除却し、施行再建マンションの建設にとりかかることになる。

施行再建マンションの建設工事期間中は、設計変更等に伴い事業計画や権利変換計画の変更が必要となる場合があるので、定例会議等を実施し設計変更の内容に十分注意を払いつつ必要に応じて変更手続きを行う。また、最終的な設計工事の内容を見据えて、施行再建マンションの管理規約を検討するとともに、建替組合が取得するいわゆる保留床や保留敷地がある場合は、この処分を検討することが主要な建替組合の業務になる。

①事業計画・権利変換計画の変更

建替組合が定款または事業計画を変更しようとするときは、都道府県知事に変更認可申請書を提出し、認可を受けなければならない（円法 34 条 1 項）。

当該申請は設立認可の申請の手続きと同様に、当該マンションの所在する市町村長を経由して行われ、都道府県知事が認可の基準に従って審査し、認可したときは、遅滞なく公告し、市町村長に図書が送付される。また、事業計画の変更（軽微なものを除く。）については、都道府県知事が、市長村長に2週間公衆の縦覧に供させ、関係権利者からの意見書の提出を受けることになる。

建替組合が定款および事業計画を変更して、新たに施行マンションを追加しようとする場合は、新たに施行マンションとなるべきマンションの建替え合意者の4分の3以上の同意および建替え合意者に係る議決権の4分の3以上の議決権（規約に別段の定めがない限り、一部共用部分を算入した専有部分の床面積の割合）が必要となる。この場合も、新たに追加された施行マンションの区分所有者に対しても売渡し請求権を行使できる（円法34条2項、4項）。

事業に要する経費の分担に関して定款若しくは事業計画を変更する場合、または施行マンションの数を縮減しようとする場合は、マンション建替事業の採算上大きな影響をもたらすことになるので、施行のための借入金に係る債権者の同意が必要となる（円法34条3項）。

なお、定款または事業計画の変更認可申請書に添付する書類は以下のとおりである。（円省3条2項）。

- 一 定款または事業計画の変更について総会または総代会の議決を経たことを証する書類
- 二 新たに施行マンションに追加しようとする建替え決議マンションがある場合は、当該建替え決議マンションについて、建替え合意者の4分の3以上の同意を得たことを証する書類および建替え決議の内容を記載した書類
- 三 新たに施行マンションに追加しようとする一括建替え決議マンション群がある場合においては、当該一括建替え決議マンション群について、一括建替え合意者の4分の3以上の同意と各マンションごとの区分所有権を有する一括建替え合意者の3分の2以上の合意を得たことを証する書類および一括建替え決議の内容を記載した書類
- 四 新たに施行再建マンションの敷地として追加しようとする隣接施行敷地がある場合においては、当該隣接施行敷地がある場合は、隣接施行敷地に建築物等が存しないことまたはその建築物等を除却、移転することができることが確実であることを証する書類
- 五 事業に要する経費の分担に関して定款若しくは事業計画を変更する場合においては、施行のための借入金に係る債権者の同意を得たことを証する書類

一方、権利変換計画を変更する場合も、基本的には、権利変換計画を作成する場合と同様の規定が適用され、同様の手続きを行わなければならない（円法66条）。

②管理規約の認可

建替組合は、都道府県知事の認可を受けて、施行再建マンションや、その敷地およびその附属の建物（マンション建替事業の施行により建築されるものに限る。）の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができ、この管理規約は区分所有法第30条第1項の規約とみなされる（円法94条1項、2項）。なお、その定めにあたっては、適正な規約となるようマンション標準管理規約及び同コメント（※注参照）に準拠することが望ましい。

これは区分所有法上の規約の設定には、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の議決（特別決議）が必要であるが、大部分のマンションの規約が、分譲前に分譲業者によって規約案が作成され、区分所有者となる者から書面による同意を得る方法がとられていることを踏まえて、施行再建マンションの工事完成前に当該施行再建マンションに係る管理規約（区分所有法の規約）を建替組合が作成できるようになっているものである。

建替組合が管理規約を定めようとするときは、あらかじめ、「縦覧の開始日」「場所および時間」を定款の定める方法によって公告するとともに、施行再建マンションの区分所有権を有する者または有することとなる者にこれらの事項を通知し、当該管理規約を2週間公衆の縦覧に供さなければならない（円政23条1項）。

施行再建マンションの区分所有権者は縦覧期間内に、管理規約について建替組合に意見書を提出することができ、建替組合は都道府県知事に管理規約の認可を申請するときに意見書の要旨を提出しなければならない（円政23条2項、24条）。

※注：マンション標準管理規約およびそのコメントは、平成16年1月23日、国土交通省が公表

③保留床および保留敷地の処分

建替組合が取得した施行再建マンションの区分所有権および敷地利用権（いわゆる保留床）または保留敷地に関する権利は、施行マンションの区分所有者や借家権者の居住または業務の用に供するため、特に必要がある場合を除き、原則として公募により選定された者に譲渡しなければならない（円法89条）。

ただし、関係権利者全員の同意がある場合等の特別の事由があるときには、特定分譲による処分は可能であると考えられている。

また、建替組合が取得する保留床および保留敷地の処分は、建築工事完了の公告があった日の後に限られるものではなく、建替組合は権利変換期日において保留床および保留敷地に関する権利を取得するため、権利変換期日後であれ

ばいつでも処分できる。

3) 建築工事の完了の公告等

建替組合は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、その旨を、定款に定める方法によって公告するとともに、施行再建マンションに関し権利を取得する者（区分所有権および借家権を取得する者）に通知しなければならない（円法 81 条）。

4) 施行再建マンションの登記

建替組合は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンションおよび施行再建マンションの権利について必要な登記（建物の表示登記、所有権保存の登記、担保権等の登記等）をしなければならない（円法 82 条 1 項）。

この登記が行われるまでは、施行再建マンションに関しては、他の登記を行うことができない（円法 82 条 2 項）。

施行再建マンションの登記は、一棟の建物および一棟の建物に属する建物の全部について、同一の申請書にて行い、「権利変換計画およびその認可を得たことを証する書面」および「登記権利者ごとに作成した副本」を添付しなければならない（円登 7 条 1 項、3 項）。

5) 借家条件の裁定

施行マンションに設定されている借家権は、借家権者が建替後も継続居住を望む場合には権利変換計画により施行再建マンションの部分に移行することになる。その際、家賃その他の借家条件については、権利変換により区分所有権を取得する者と借家権者が協議することが原則となっている（円法 83 条 1 項）。一般的には権利変換計画についての同意の段階で協議が整っているものと考えられる（円法 83 条 1 項）。

しかし、詳細な借家条件などについては権利変換後としている場合も想定され、施行再建マンションの建築工事の完了の公告の日までにその協議が成立しないときは、建替組合は当事者の一方または双方の申立てにより、審査委員の過半数の同意を得て、以下の事項を裁定することができる（円法 83 条 2 項、3 項、5 項）。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">一 賃借の目的（賃借部分の構造および賃借人の職業を考慮）二 家賃の額（賃貸人の受けるべき適正な利潤を考量）三 支払期日および支払方法（一般慣行を考慮）四 敷金または借家権の設定の対価を支払うべきときは、その額（一般慣行を考慮） |
|--|

裁定がされたときは、裁定の内容が当事者間で協議が成立した借家契約の内容となるが、当事者にその裁定に対して不服があれば、裁定のあった日から起算して60日以内に、その変更を請求する訴えを提起することができる。この訴えは建替組合を相手方として提起するのではなく、借家契約の相手方を被告として提起する当事者訴訟である（民法83条4項、83条6項、83条7項）。

裁定を申立てしようとする者は、「裁定申立書」を建替組合に提出し、建替組合は裁定前に当事者双方の意見を聴かなければならない。建替組合は、理由を付した文書をもって裁定し、裁定書の正本を当事者双方に送付しなければならない（円省44条）。

参照 資料1 省令で定める書式 様式第10 裁定申立書

(2) 価額等の確定と清算手続き

1) 施行再建マンションの区分所有権等の価額等の確定

建替組合は、マンション建替事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者または借家権を取得した者（組合の所有する施行再建マンションの部分に借家権が与えられるように定められたものに限る。）ごとに、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額または建替組合が賃貸する施行再建マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその額を通知しなければならない（円法 84 条）。

施行再建マンションの区分所有権の価額については、権利変換計画で算定した施行再建マンションの区分所有権の価額の概算額と同様の方法で、「費用の按分額」を算定し、この「費用の按分額」と「基準日における市場価額」の間で確定する（円政 22 条 1 項、円省 45 条）。

施行再建マンションの敷地利用権の価額については、権利変換計画で算定した施行再建マンションの敷地利用権の価額の概算額と同様の方法で算定し、「当該敷地利用権の見込額」で確定する（円政 22 条 2 項）。

施行再建マンションの部分の家賃の額については、権利変換計画で算定した施行再建マンションの標準家賃の月額から、借家権者が施行マンションについて有していた借家権の価額を当該借家権の残存期間、近隣の同類型の借家の取引慣行等を総合的に比較考量して、建替組合が定める期間で毎月均等に償却するものとして算定した償却額を控除して補正し確定する（円政 22 条 3 項、円省 46 条）。

2) 清算

確定した施行再建マンションの区分所有権または敷地利用権の価額と建替え前の施行マンションの区分所有権または敷地利用権権利の価額との間に差額がある時は、建替組合は、その差額に相当する金額を徴収し、または交付しなければならない（円法 85 条）。

この清算は、権利変換計画に定められた建替え前後の資産額の差額の清算と、権利変換計画の作成段階で概算額で定めた建替え後の資産額がその後の建築工事費用の変動等により上下した場合のその差額の清算という、2つの意味がある。

清算金を交付しなければならない場合は、建替組合は抵当権者等（先取特権、質権若しくは抵当権または仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利者）から供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、交付清算金を供託しなければならない。抵当権者等は供託された清算金に物上代位できるので注意する必要がある（円法 86 条 1 項、2 項）

清算金を徴収しなければならない場合は、権利変換計画に定められた利子を付して分割して徴収することができ、また、滞納するものに対しても利子を付して徴収することができる（円法 87 条 1 項、2 項）。

また、建替組合は清算金を徴収する権利を保全するため、施行再建マンションの区分所有権の上に不動産工事の先取特権とみなされる先取特権を有するものとされ、工事完了後に行う施行再建マンションに関して必要な登記において清算金の予定額を登記することによって、予定額の範囲内について保全される（円法 88 条 1 項、2 項、3 項）。

(3) 建替組合の解散手続き

建替組合が解散できるのは、以下の理由による場合に限られる。なお、総会の議決を理由に解散できるのは、権利変換期日前に限られている（円法 38 条 1 項、2 項）。

- | |
|-------------------|
| 一 設立についての認可の取り消し |
| 二 総会の議決 |
| 三 事業の完成またはその完成の不能 |

建替組合は、総会の議決や事業の完成（建築工事その他の工事が完成し、清算や借家条件の裁定を終える）又はその完成の不能の理由により解散しようとする場合においては、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならない（円法 38 条 3 項）。

建替組合の解散は、当該施行マンションの所在地の市町村長を経由して都道府県知事の認可を受けなければならない。都道府県知事が組合解散の認可をしたときは、その旨が公告される。この公告があるまでは、解散をもって組合員以外の第三者に対抗することができない（円法 38 条 4 項、5 項、6 項、7 項）。

なお、認可申請書に添付する書類は以下のとおりである。（円省 3 条 3 項）。

- | |
|--|
| 一 権利変換期日前に建替組合の解散について総会の決議を経たことを証する書類または事業の完成を明らかにする書類若しくは事業の完成が不能であることを明らかにする書類 |
| 二 認可を申請しようとする建替組合に借入金がある場合は、債権者の同意を得たことを証する書類 |

建替組合が解散した時は、理事がその清算人（総会で他の者を選任したときは、この限りではない。）となり、現務の結了、債権の取立および債務の弁済並びに残余財産の引渡し等の職務にあたる。

清算人は、就職の後遅滞なく、建替組合の財産の現況を調査し、財産目録を作成するとともに、財産処分の方法を定め、それらについて総会の承認を求めなければならない。清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することができない（円法 39 条、40 条、41 条）。

清算人は、清算事務が終わったときは、遅滞なく、決算報告書を作成し、都道府県知事の承認を得た後、組合員に報告しなければならない。

参照 資料 1 参考様式 6-② マンション建替組合解散認可申請書

参照 資料 1 参考様式 6-③ 決算報告承認申請書