

マンション敷地売却関連書式・支援制度集

平成30年3月

国土交通省

資料1 マンション敷地売却関連書式

0. マンション敷地売却の手続きフロー	1
1. 参考様式	3
1) 買受計画の認定手続きに関わる書式	
1-① 買受計画認定/変更認定申請書	3
1-② 確認書	4
1-③ マンション敷地売却決議届出書	5
2) マンション敷地売却決議の手續に関わる書式	
2-① マンション敷地売却決議集会(臨時総会)招集通知	6
2-② 議決権行使書	8
2-③ 議決権行使者選定届出書(共有の場合)	9
2-④ 委任状	10
3) 売渡し請求の手續に関わる書式	
3-① 催告書	11
3-② 回答書	12
3-③ 売渡し請求	14
4) マンション敷地売却組合の設立・認可手續に関わる書式等	
4-① ○○マンション敷地売却組合設立認可申請書	16
4-② 同意書	17
4-③ 区分所有者集計表(マンション敷地売却決議)	18
4-④ 区分所有者名簿(マンション敷地売却賛成/非賛成)	19
4-⑤ マンション敷地売却合意者集計表	20
4-⑥ マンション敷地売却合意者名簿 (マンション敷地売却組合設立同意/未同意)	21
5) マンション敷地売却組合の運営に関わる書式等	
5-① マンション敷地売却組合理事長氏名等届出書	22
5-② 委任状(議決権及び選挙権の行使)	23
5-③ 定款の変更認可申請書	24
5-④ 資金計画の変更認可申請書	25
5-⑤ ○○マンション敷地売却組合組合員名簿	26
6) 分配金取得計画の作成・認可手續に関わる書式等	
6-① 分配金取得計画認可申請書	27
6-② 明渡しによる損失額明細書	28
6-③ 関係権利者名簿(権利者別)	29
6-④ 同意書(分配金取得計画)	30
6-⑤ 同意書(審査委員)	31
7) 組合解散の手續に関わる書式等	
7-① ○○マンション敷地売却組合解散認可申請書	32

7-② 決算報告書承認申請書	33
----------------	----

2. 省令で定める書式	34
1) 除却の必要性に係る認定申請書 (様式第 11)	34
2) 木造のマンション又は木造と木造以外の構造とを併用した マンションの木造の構造部分の状況 (様式第 12)	37
3) 除却の必要性に係る認定通知書 (様式第 13)	38
4) 除却の必要性に係る認定をした旨の通知書 (様式第 14)	39
5) 許可申請書 (様式第 15)	40
6) 許可通知書 (様式第 16)	46
7) 許可しない旨の通知書 (様式第 17)	47
8) 買受計画書 (様式第 18)	48
9) 買受計画認定/変更認定通知書 (様式第 19)	50
10) 権利処分承認申請書 (様式第 20)	51
11) 分配金取得計画書 (様式第 21)	53
12) 権利消滅期日等通知書 (様式第 22)	56
13) 分配金払渡通知書 (様式第 23)	57
14) 補償金払渡通知書 (様式第 24)	59
15) 権利喪失通知書 (様式第 25)	61
3. 書式例	62
1) 買受計画書例	62
2) 定款例	66
3) 資金計画書例	76

資料2 マンション敷地売却関連支援制度

0. マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針 (平成二十六年国土交通省告示第千 百三十七号) 抜粋	79
1. 補助制度	80
1) 優良建築物等整備事業 (マンション建替タイプ)	80
2) 都市再生住宅等整備事業	83
3) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業	84
4) 住宅・建築物安全ストック形成事業	86
2. 債務保証制度	87
1) 民間再開発促進基金による債務保証制度	87
2) (一財)高齢者住宅財団による家賃債務保証制度	88

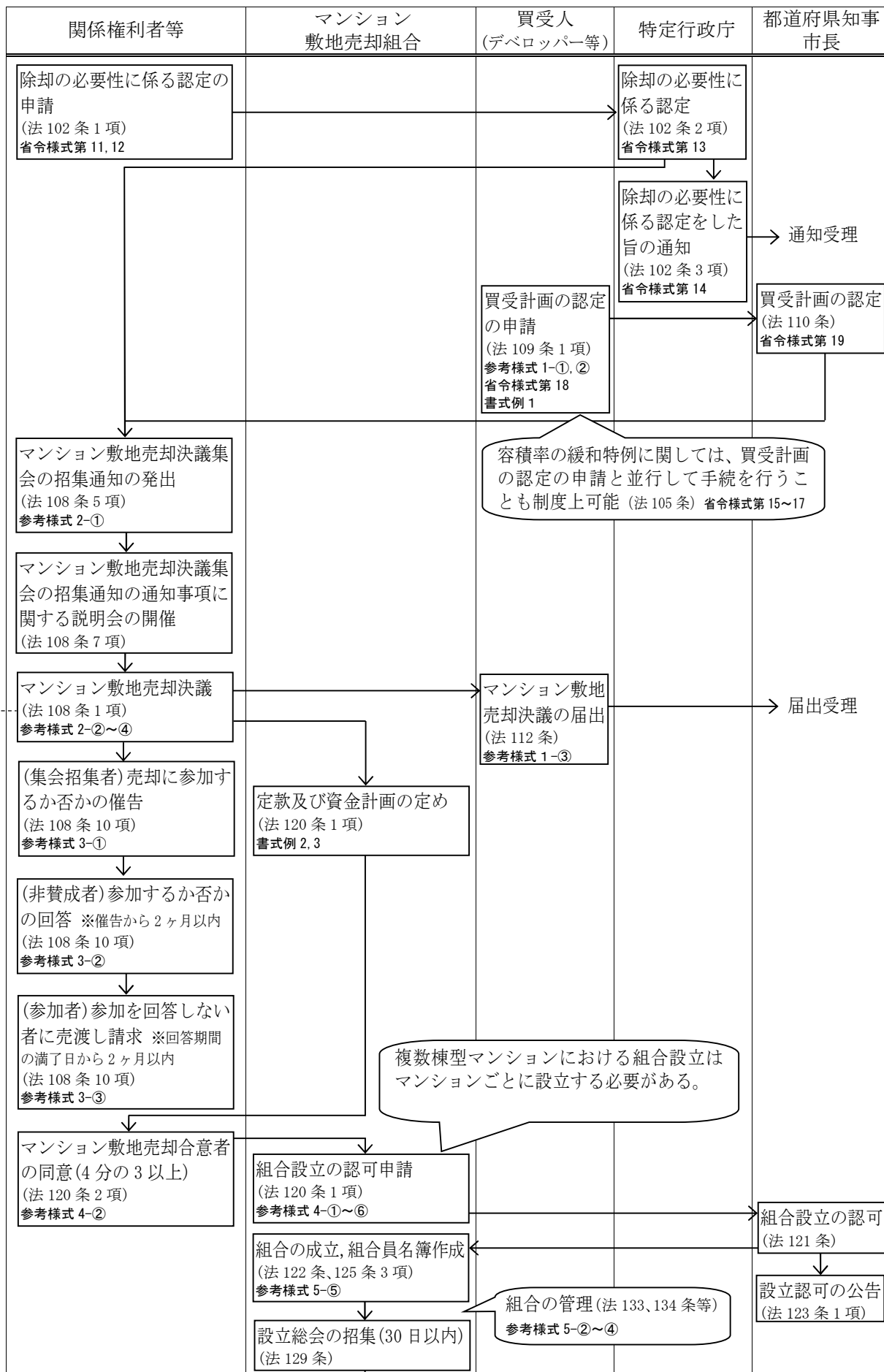
3. 融資制度	89
1) 住宅金融支援機構によるまちづくり融資（短期事業資金）	89
2) 住宅金融支援機構によるまちづくり融資（高齢者向け返済特例制度）	92
4. 税制特例	93
1) 転出者に係る税制特例	94
2) 組合に係る税制特例	107

<注意>

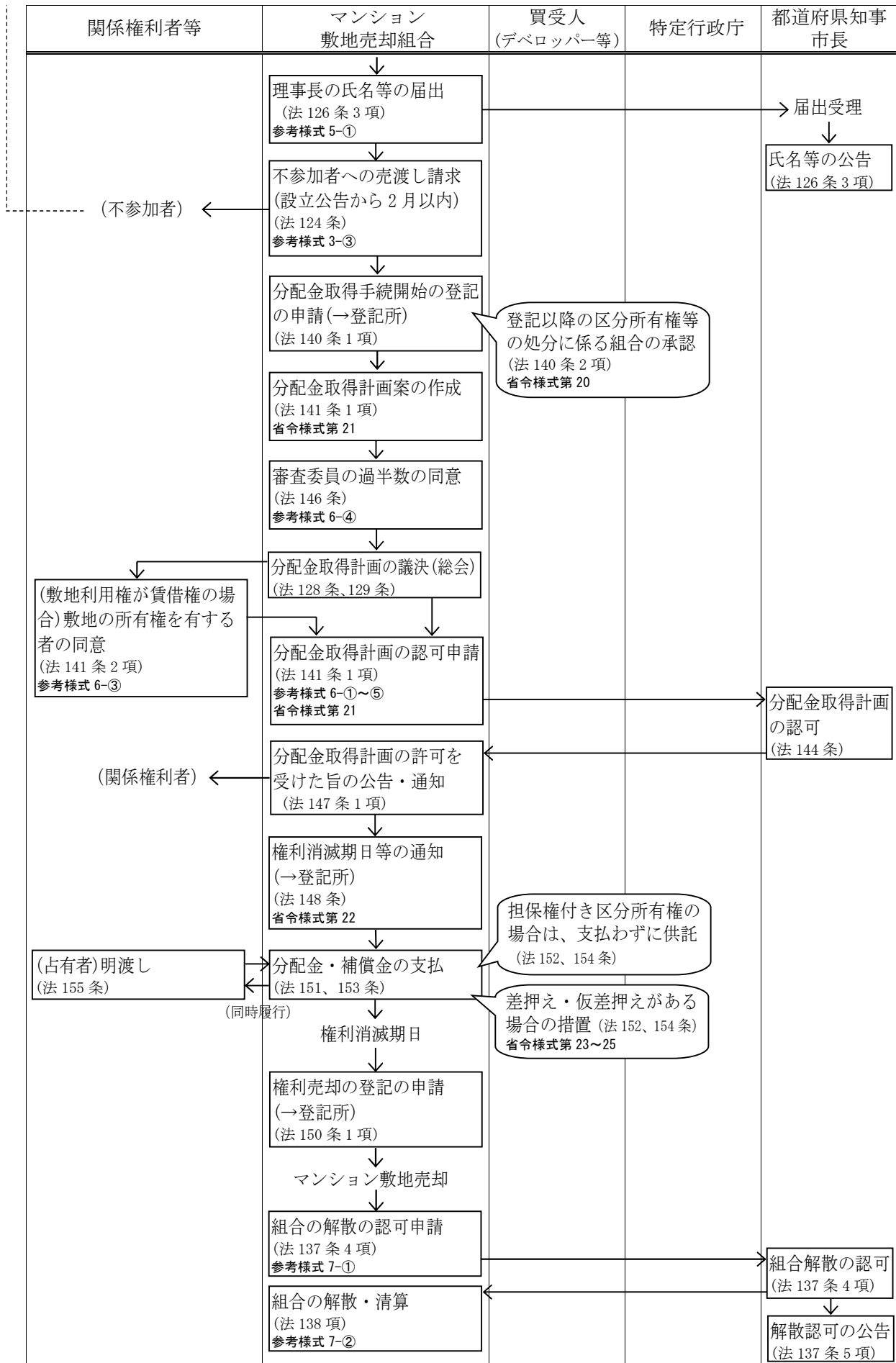
資料1の1. 参考様式及び3. 書式例については具体的な検討にあたっての素案を示している
ものであり、各マンションの実情に応じて、適宜工夫されることが望まれる。

資料1 マンション敷地売却関連書式

マンション敷地売却の手続きフロー



1 年以内 (法 124 条 2 項)



買受計画 認定 申請書
変更認定

年 月 日

(都道府県知事等名)

殿

(申請者) 住所又は主たる事務所の所在地

氏名又は名称

印

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（第 109 条第 1 項/第 111 条第 1 項）の規定に基づき、下記の書類を添えて買受計画について（認定/変更認定）を申請します。

この申請書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

- 1 買受計画書
- 2 確認書

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 変更の場合の上記 1 の「買受計画書」は変更した買受計画書とするとともに、変更理由の要点を簡明に記載した「変更理由書」を添付すること。

確 認 書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（第 109 条第 1 項/第 111 条第 1 項）の規定に基づき申請者である_____が行う買受計画の（認定/変更認定）の申請にあたり、申請者との間において、買受計画の内容に関し事前に調整を行った旨、確認します。

年 月 日

マンションの所在地

組合名

代表者名

印

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「組合の名称」には、マンション敷地売却組合の設立前はマンション管理組合の名称を、設立後はマンション敷地売却組合の名称を記載すること。
- 3 買受計画に係る事項について決議をした総会の議事録を添付すること。

マンション敷地売却決議届出書

年 月 日

(都道府県知事等名)

殿

(届出者) 住所又は主たる事務所の所在地

氏名又は名称

印

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 112 条の規定に基づき、下記のとおりマンション敷地売却決議があった旨を届け出ます。

記

- | | | | | |
|---|-------------------|---|---|---|
| 1 | マンションの地名地番 | | | |
| 2 | 買受計画認定通知書の認定番号 | 第 | | 号 |
| 3 | 買受計画認定通知書の認定年月日 | 年 | 月 | 日 |
| 4 | マンション敷地売却決議の決議年月日 | 年 | 月 | 日 |

年 月 日

マンション敷地売却決議集会(臨時総会)招集通知

区分所有者 各位

(マンションの所在地)

(マンション敷地売却決議集会招集者)

マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「法」という。)第108条第1項に基づくマンション敷地売却決議集会(臨時総会)を下記の通り招集します。

また、併せて法第108条第7項に基づく事前説明会を下記の通り開催しますので、区分所有者各位におかれましては、マンション敷地売却決議集会(臨時総会)及び事前説明会にご出席いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 事前説明会及びマンション敷地売却決議集会(臨時総会)の開催日時・場所

会議名	開催場所	日時
事前説明会		
マンション敷地売却決議集会 (臨時総会)		

2. 会議の議事

3. 議案の要領(法第108条第2項に基づきマンション敷地売却決議で定めるべき事項)

① 買受人となるべき者の氏名又は名称

② 売却による代金の見込額

③ 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

4. 法第108条第6項に基づく通知事項

① 売却を必要とする理由

--

② 建築物の耐震改修の促進に関する法律第2条第2項に規定する耐震改修(以下「耐震改修」という。)又はマンションの建替えをしない理由

--

③ 耐震改修に要する費用の概算額

--

5. その他、マンション敷地売却決議時に確認することが望ましい事項

① 買受計画の概要

--

② 事業実施段階における専門家の参画・選定方法

--

③ マンション敷地売却不参加者への売渡し請求の方法

--

④ 補償金の支払に関する事項

--

(マンション敷地売却決議集会招集者) 殿

(議決権行使者名)

(号室)

議 決 権 行 使 書

下記物件のマンションの建替え等の円滑化に関する法律第 108 条第 1 項に基づくマンション敷地売却決議集会（臨時総会）において、同集会に関する招集通知書及び議案の要領を確認の上、下記議案についてこの書面をもって以下の通り議決権を行使します。

年 月 日

議 案	議案への賛否
	賛成 ・ 反対 (いずれかに○をつけて下さい。)

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	

現住所

氏名

印

(_____ 号室 区分所有者)

(マンション敷地売却決議集会招集者) 殿

(共有代表者名)

(号室)

議決権行使者選定届出書

年 月 日に開催される下記物件のマンションの建替え等の円滑化に関する法律第 108 条第 1 項に定めるマンション敷地売却決議集会（臨時総会）における議決権を行使することに関して、_____を建物の区分所有等に関する法律第 40 条に基づく共有代表者と定めましたので届け出ます。

年 月 日

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	

<共有者一代表者>

現住所

氏名 _____ 印
 _____ (_____ 号室 区分所有者)

<共有者>

現住所

氏名 _____ 印
 _____ (_____ 号室 区分所有者)

<共有者>

現住所

氏名 _____ 印
 _____ (_____ 号室 区分所有者)

<共有者>

現住所

氏名 _____ 印
 _____ (_____ 号室 区分所有者)

(マンション敷地売却決議集会招集者) 殿

(議決権行使者名)

(号室)

委 任 状

下記物件のマンションの建替え等の円滑化に関する法律第 108 条第 1 項に基づくマンション敷地売却決議集会（臨時総会）における議決権を行使することに関して、_____を代理人と定め、一切を委任します。

年 月 日

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	

現住所

氏名

印

_____ (_____ 号室 区分所有者)

年 月 日

殿

(マンションの所在)
(マンションの名称)
(マンション敷地売却決議集会招集者)

催 告 書

年 月 日に開催されたマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）に基づく（マンション名）マンション管理組合のマンション敷地売却決議集会（臨時総会）において、下記の物件についてのマンション敷地売却決議が成立しましたが、貴殿は上記集会においてマンション敷地売却決議に賛成されませんでした。

つきましては、法第 108 条第 10 項において準用する建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第 63 条第 1 項に基づき、マンション敷地売却に参加するか参加しないかを回答いただきますよう催告いたします。

なお、法第 108 条第 10 項において準用する区分所有法第 63 条第 2 項に基づき、貴殿が本催告書を受けた日から 2 ヶ月以内に回答いただきますようお願いいたします。法第 108 条第 10 項において準用する区分所有法第 63 条第 3 項の規定の通り、期間内に回答がない場合は、マンション敷地売却に参加しない旨を回答したものとみなされますので、申し添えます。

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	

注意：内容証明郵便（配達証明付き）の方法による。作成にあたっては、規定の行数・字数があるため詳細を確認すること。

年 月 日

(マンション敷地売却決議集会招集者) 殿

(回答者名)

(号室)

回 答 書

年 月 日に開催されたマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）に基づく下記物件に関するマンション敷地売却決議集会（臨時総会）において議決された内容について、法第 108 条第 10 項において準用する建物の区分所有等に関する法律第 63 条第 2 項に基づきマンション敷地売却に参加するか参加しないかを以下の通り回答します。

参加 ・ 不参加 (いずれかに○を付けて下さい)

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	

現住所

氏名

印

(_____ 号室 区分所有者)

年 月 日

(マンション敷地売却決議集会招集者) 殿

(回答者名)

(号室)

回 答 書

年 月 日に開催されたマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という）第 108 条第 1 項に定めるマンション敷地売却決議に基づく、下記物件に関するマンション敷地売却決議集会（臨時総会）において議決された内容について、法第 108 条第 10 項において準用する建物の区分所有等に関する法律第 63 条第 2 項に基づきマンション敷地売却に参加するか参加しないかを以下の通り回答します。

参加 ・ 不参加 (いずれかに○を付けて下さい)

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	

< 共有者一代表者 >

現住所

氏名 _____ 印 _____
 (_____ 号室 区分所有者)

< 共有者 >

現住所

氏名 _____ 印 _____
 (_____ 号室 区分所有者)

< 共有者 >

現住所

氏名 _____ 印 _____
 (_____ 号室 区分所有者)

< 共有者 >

現住所

氏名 _____ 印 _____
 (_____ 号室 区分所有者)

年 月 日

(住所)

(被請求者の氏名)

殿

(マンションの所在)

(売渡し請求権行使者)

売渡し請求

年 月 日に開催された(マンション名)マンション管理組合のマンション敷地売却決議集会(臨時総会)において、下記の物件についてのマンション敷地売却決議が成立しました。マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「法」という。)第108条第10項において準用する建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第63条第1項の規定に基づき、(マンション敷地売却決議集会招集者)が貴殿に対してマンション敷地売却決議に参加するか否かの回答を求める催告書を送付し、貴殿より^{※1}参加しない旨の回答がありました。

(売渡し請求権行使者)は、法第108条第10項において準用する区分所有法第63条第4項に基づき、貴殿の区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求いたします。

なお、当該売渡し請求権は形成権であり、本請求が貴殿に到達することにより、法律上当然に売買契約が成立し、区分所有権及び敷地利用権は(売渡し請求権行使者)に移転いたします。また、(売渡し請求権行使者)に、売買代金の支払義務が生じると同時に、貴殿には当該専有部分の明渡し及び権利の移転登記義務が生じますので、ご承知下さい。

[物件の表示]

区分所有権	所在	
	階数	
	部屋番号	
	専有部分面積	
敷地利用権の表示	所在	
	敷地面積	
	敷地権の種類	(所有権/地上権/借地権/定期借地権)
	敷地権割合	
区分所有権及び敷地利用権の価額		円

注意①：内容証明郵便（配達証明付き）の方法による。作成にあたっては、規定の行数・字数があるため詳細を確認すること。

注意②：売渡し請求権は、法第 108 条第 10 項において準用する区分所有法第 63 条第 4 項の規定により以下のものが請求できる。また、法第 124 条第 1 項の規定によりマンション敷地売却組合にも売渡し請求権が認められ、この場合、マンション敷地売却組合が請求者となる。

- ・マンション敷地売却決議に賛成した区分所有者（各自又は共同して）
- ・マンション敷地売却に参加する旨を回答した区分所有者（各自又は共同して）
- ・これらの者の全員の合意により区分所有権及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（買受指定者）

※1：参加しない旨の回答があった場合の文例であり、回答のない場合は「回答のないまま法定の 2 ヶ月の催告期間が終了しましたので、法第 108 条第 10 項において準用する区分所有法第 63 条第 3 項に基づき、マンション敷地売却に参加しない旨の回答があったものとみなされます。」等の表現に変える。

※2：マンション敷地売却組合が売渡し請求を行う場合には、「法第 124 条第 1 項に基づき」等の表現に変える。

年 月 日

(都道府県知事等名) 殿

〇〇マンション敷地売却組合設立認可申請者

住 所

氏 名

印

(以下連署)

〇〇マンション敷地売却組合設立認可申請書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第 120 条第 1 項の規定により、マンション敷地売却組合の設立の認可を受けたいので、下記の書類を添えて申請します。

記

- 1 定款
- 2 資金計画
- 3 マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則第 58 条第 1 項に掲げる書類
 - (1) 認可を申請しようとする者が売却マンションとなるべきマンションのマンション敷地売却合意者であることを証する書類
登記簿謄本、議決権行使書 他
 - (2) 法第 120 条第 2 項の同意を得たことを証する書類
区分所有者集計表
区分所有者名簿（マンション敷地売却同意／未同意）
売却マンションとなるべきマンションの管理規約の写し
マンション敷地売却合意者集計表
マンション敷地売却合意者名簿（マンション敷地売却組合設立同意／未同意）
同意書 登記簿謄本 他
 - (3) 売却マンションとなるべきマンションについてのマンション敷地売却決議の内容を記載した書類
マンション敷地売却決議を行った際の管理組合の総会の議事録
法第 108 条第 2 項各号に規定する事項を記載した書類（議案書）
他

同 意 書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 120 条第 2 項の規定に基づき、下記の売却マンションの区分所有権及び敷地利用権を有する者として、別添の定款及び資金計画により〇〇マンション敷地売却組合の設立に同意します。

年 月 日

住 所
氏 名

印

記

イ 売却マンションの区分所有権

年 月 日			登記簿登記事項			
一棟の建物			専有部分の建物			
所在	構造	床面積	家屋番号	建物の番号	種類	床面積
						階部分 m ²

ロ 売却マンションの敷地利用権

年 月 日			登記簿登記事項		
所在及び地番	地目	地積	権利の種類	権利の割合	所有者の住所及び氏名

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「地目」欄には、不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）第 99 条の地目の別により、その状況を記載すること。
- 3 「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 4 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を、「所有者の住所及び氏名」の欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。
- 5 氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 6 印鑑証明書を適当な箇所に貼付すること。

区分所有者集計表 (マンション敷地売却決議)

	区分所有者数	議決権	敷地利用権の持分の価格の割合
マンション敷地売却 賛成	人	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
マンション敷地売却 非賛成	人	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
合計	人	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
賛成率	%	%	%

備考

- 1 区分所有者名簿 (マンション敷地売却賛成/非賛成) を作成し添付すること。
- 2 「議決権」欄には、建物の区分所有等に関する法律 (昭和 37 年法律第 69 号) 第 38 条の議決権を記載すること。

区分所有者名簿 (マンション敷地売却賛成/非賛成)

住戸番号	区 分 所 有 者		議 決 権	敷地利用権の持分の価格の割合	備 考
	氏 名	住 所			
〇〇〇			〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇	
合計	人		〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇	

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「議決権」欄には、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 38 条の議決権を記載すること。
- 3 賛成、非賛成ごとに作成すること。
- 4 一の専有部分が数人の共有に属する場合は、備考欄にその他の区分所有者名を記載すること。

マンション敷地売却合意者集計表

	人数	議決権	敷地利用権の持分の価格の割合
マンション敷地売却合意者	人	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
マンション敷地売却組合 設立同意	人	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
マンション敷地売却組合 設立未同意	人	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
同意率	%	%	%

備考

- 1 マンション敷地売却合意者名簿（マンション敷地売却組合設立同意／未同意）を作成し添付すること。
- 2 「議決権」欄には、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 38 条の議決権を記載すること。

マンション敷地売却合意者名簿 (マンション敷地売却組合設立同意/未同意)

住戸番号	マンション敷地売却合意者		議決権	敷地利用権の持分の価格の割合	備考
	氏名	住所			
〇〇〇			〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇	
合 計	人		〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇	

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「議決権」欄には、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 38 条の議決権を記載すること。
- 3 同意、未同意ごとに作成すること。
- 4 一の専有部分が数人の共有に属する場合は、備考欄にその他のマンション敷地売却合意者名を記載のこと。

年 月 日

(都道府県知事等名)

殿

所在地

組合名

理事長名

印

マンション敷地売却組合理事長氏名等届出書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 126 条第 2 項の規定に基づき理事の互選により理事長を選出しましたので、同法第 126 条第 3 項において準用する同法第 25 条第 1 項の規定により下記のとおり届出します。

記

役職	氏名	住所	備考

備考

- 1 議事録を添付すること。

(マンション敷地売却組合の名称)

(総会招集者) 殿

委 任 状

代理人住所

代理人氏名

上記のものを代理人と定めマンションの建替え等の円滑化に関する法律第 133 条第 2 項の規定により下記の権限を委任する。

記

- 1 年 月 日マンション敷地売却組合の総会において通知書記載の議決権及び選挙権を行うこと。

年 月 日

組合員住所

組合員氏名

印

注意：代理人は、同時に 5 人以上の組合員を代理することができない。

年 月 日

(都道府県知事等名)

殿

所在地

組合名

理事長名

印

定款の変更認可申請書

本組合は、 年 月 日の総会において定款の変更を議決したので、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第 134 条第 1 項の規定により、下記の書類を添えて申請します。

記

- 1 変更理由書
- 2 変更した定款
- 3 総会又は総代会の議決を経たことを証する書類
議事録 他
- 4 法第 134 条第 3 項の同意を得たことを証する書類
債権者の同意書 他

備考

- 1 変更理由書は変更理由の要点を簡明に記載すること。
- 2 変更した定款は、変更した定款の全部又はその部分について、目次に赤線を引き、変更しない目次には「変更なし」と記載すること。
- 3 上記 4 については、経費の分担について変更しようとする場合で、マンション敷地売却事業の実施のために借入金があるときに添付すること。

年 月 日

(都道府県知事等名)

殿

所在地

組合名

理事長名

印

資金計画の変更認可申請書

本組合は、 年 月 日の総会において資金計画の変更を議決したので、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第 134 条第 1 項の規定により、下記の書類を添えて申請します。

記

- 1 変更理由書
- 2 変更した資金計画
- 3 総会又は総代会の議決を経たことを証する書類
議事録 他
- 4 法第 134 条第 3 項の同意を得たことを証する書類
債権者の同意書 他

備考

- 1 変更理由書は変更理由の要点を簡明に記載すること。
- 2 上記 4 については、経費の分担について変更しようとする場合で、マンション敷地売却事業の実施のために借入金があるときに添付すること。

〇〇マンション敷地売却組合
 組合員名簿

(年 月 日作成)

(年 月 日変更)

〈マンション敷地売却合意者〉

番号	住戸 番号	氏名 (名称)	住所 (主たる事務所の所在地)	連絡先	敷地利用権の持分 の価格の割合	備考
					〇〇〇分の〇〇	

備考

- 1 マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令第 28 条第 1 項の代表者を選任したときは、その者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を記載すること。

年 月 日

(都道府県知事等名)

殿

所在地

組合名

理事長名

印

分配金取得計画認可申請書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第 141 条第 1 項の規定により、分配金取得計画の認可を受けたいので、下記の書類を添えて申請します。

記

- 1 分配金取得計画書（価額の算定に関する資料、明渡しにより法第 142 条第 1 項第四号に掲げる者が受ける損失の額の明細を示す書類を含む。）
- 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則第 64 条各号に掲げる書類
 - (1) 法第 146 条の規定による審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類
 - (2) 分配金取得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
議事録 他
 - (3) 法第 141 条第 2 項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類
同意書 登記簿謄本 印鑑証明書 他

明渡しによる損失額明細書

権利消滅期日において権利を失う者		明渡しによる損失の額				
氏名又は名称	住所	移転料 (A)	営業上の損失 (B)	借家人に係る損失 であって新たな物 件の賃借に係るも の (C)	その他通常受け る損失 (D)	合計額 (A+B+C+ D)

備考

様式第21 分配金取得計画書 (二) に記載されている各行の内容ごとに作成すること。

関係権利者名簿 (権利者別)

(年 月 日作成)

権利の種類 ()

番号	権利者		権利の内容	備考
	氏名	住所		
計	人			

備考

- 1 権利者が有する権利の種類 (区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権、借家権等) ごとに作成すること。

同 意 書

私は、〇〇マンション敷地売却事業の実施に伴うこの分配金取得計画に同意します。

年 月 日

住 所
氏 名 印

1 売却マンションの敷地の所有権の状況

所在及び地番	地目	権利の種類	権利の内容

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「地目」欄には、不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）第 99 条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 3 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を、「所有者の住所及び氏名」の欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。
- 4 氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 5 印鑑証明書を適当な箇所に貼付すること。

同 意 書

〇〇マンション敷地売却事業における分配金取得計画を慎重に審査の結果、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 146 条の規定により同意します。

年 月 日

審査委員

氏 名

住 所

印

審査委員

氏 名

住 所

印

審査委員

氏 名

住 所

印

年 月 日

(都道府県知事等名)

殿

〇〇マンション敷地売却組合

理事長

印

〇〇マンション敷地売却組合解散認可申請書

〔 年 月 日の総会において組合の解散について議決した
事業が完了した
事業の完了が不能となった 〕のでマンションの建替え等の円滑
化に関する法律第 137 条第 4 項の規定に基づき、マンション敷地売却組合の解散の認可を受け
たいので、下記の書類を添えて申請します。

記

- 1 解散の決議をした総会の議事録
- 2 事業の完了を明らかにする書類
決済を証する書類 他
- 3 事業の完了の不能を明らかにする書類
事業に関する収支決算（見込） 他
- 4 要除却認定マンションの除却に係る今後の予定
- 5 債権者の同意書
- 6 清算人に関する書類
- 7 清算人名簿

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 上記 1 は総会の議決による解散の場合に限る。
- 3 上記 2 は事業の完了による解散の場合に限る。
- 4 上記 3 は事業の完了の不能による解散の場合に限る。
- 5 上記 4 は総会の議決による解散の場合又は事業の完了の不能による解散の場合に限る。
- 6 上記 5 は組合に借入金がある場合に限る。

年 月 日

(都道府県知事等名)

殿

〇〇マンション敷地売却組合

代表清算人

清算人

(以下連署)

決算報告書承認申請書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 138 条において準用する同法第 42 条の規定により、〇〇マンション敷地売却組合に係る決算報告書の承認をいただきたく、下記の書類を添えて申請します。

記

1 決算報告書

- (1) 組合の解散時における財産及び債務の明細
- (2) 債権の取立及び弁済の経緯
- (3) 残余財産の処分の明細

2 決算総会議事録

様式第 11 (第四十九条関係)

(第一面)

除却の必要性に係る認定申請書

年 月 日

特定行政庁 殿

申請者（管理者等）の住所又は
主たる事務所の所在地
申請者（管理者等）の氏名又は
名称及び法人にあっては、その
代表者の氏名

印

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第1項の規定に基づき、マンションについて除却する必要がある旨の認定を申請します。

この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

(本欄には記入しないで下さい。)

受 付 欄	認定番号欄	決裁欄
年 月 日	年 月 日	
第 号	第 号	
係員印	係員印	

(注意)

申請者の氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

(第二面)

1. マンション及びその敷地に関する事項

[地名地番]					
[建築物の階数]	地上	階	地下	階	
[延べ面積]	m ²				
[建築面積]	m ²				
[構造方法]	造			一部	造
[用途]					

2. 建築等の経過

年	月	日	概要 ()
年	月	日	概要 ()
年	月	日	概要 ()
年	月	日	概要 ()

(注意)

新築、増築、改築、修繕又は模様替（以下「建築等」という。）について、古いものから順に、確認（建築基準法第6条第1項に規定する確認をいう。）を受けている場合は建築確認済証交付年月日を、受けていない場合は建築等が完了した年月日を記入するとともに、それぞれ建築等の概要を記入すること。

(第三面)

3.耐震診断の実施者に関する事項

[氏名のフリガナ]
[氏名]
[郵便番号]
[住所]
[電話番号]
[建築士の場合] 【資格】 () 建築士 () 登録第 号 【勤務先】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号 【勤務先の所在地】 【登録資格者講習の種類】 【講習実施機関名】 【証明書番号】 第 号 【講習修了年月日】 年 月 日
[国土交通大臣が定める者の場合] 【勤務先】 【勤務先の所在地】

(注意)

1. [建築士の場合]の欄の【登録資格者講習の種類】、【講習実施機関名】、【証明書番号】及び【講習修了年月日】については、建築士が受講した登録資格者講習に係る内容を記載すること。
2. [国土交通大臣が定める者の場合]に該当する者は、国土交通大臣が認める者であることを証する事項を別紙に記載して添えること。

様式第 12（第四十九条関係）

木造のマンション又は木造と木造以外の構造とを併用したマンションの木造の構造部分の状況

[欠込みの有無]
[筋かいの端部の柱又ははりその他の横架材との緊結の状態]
[継手又は仕口の緊結の状態]
[防腐のための措置又は白蟻その他の虫による害を防ぐための措置の内容]

様式第13（第五十条関係）

除却の必要性に係る認定通知書

認定番号 第 号
認定年月日 年 月 日

殿

（特定行政庁名） 印

下記による申請書の記載のマンションについて、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第2項の規定に基づき認定しましたので通知します。

記

1. 申請年月日 年 月 日
2. マンションの位置
3. マンションの概要
 - ①用途
 - ②延べ面積
 - ③その他の事項

様式第 14（第五十一条関係）

除却の必要性に係る認定をした旨の通知書

年 月 日

(都道府県知事等名)

殿

(特定行政庁名)

印

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第2項の規定に基づき、下記のマンションについて除却の必要性に係る認定をいたしましたので通知します。

記

1. 認定年月日 年 月 日
2. マンションの位置
3. マンションの概要
 - ①用途
 - ②延べ面積
 - ③その他の事項

備考

- 1 マンションの敷地の所在地が市の区域内にあり、かつ、特定行政庁が都道府県知事である場合は当該市の長に通知すること。
- 2 特定行政庁が町村の長である場合は、都道府県知事に通知すること。

様式第 15 (第五十二条関係)

許可申請書
(第一面)

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項の規定による許可を申請します。
この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

特定行政庁

殿

年 月 日

申請者氏名

印

【1.申請者】

【イ.氏名のフリガナ】

【ロ.氏名】

【ハ.郵便番号】

【ニ.住所】

【ホ.電話番号】

【2.設計者】

【イ.資格】 () 建築士 () 登録第 号

【ロ.氏名】

【ハ.建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号

【ニ.郵便番号】

【ホ.所在地】

【ヘ.電話番号】

※手数料欄				
※受付欄	※消防関係 同意欄	※建築審査会 同意欄	※決裁欄	※許可番号欄
年 月 日				年 月 日
第 号				第 号
係員印				係員印

【ニ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】

() () ()

【ホ. 自動車車庫等の部分】

() () ()

【ヘ. 備蓄倉庫の部分】

() () ()

【ト. 蓄電池の設置部分】

() () ()

【チ. 自家発電設備の設置部分】

() () ()

【リ. 貯水槽の設置部分】

() () ()

【ヌ. 住宅の部分】

() () ()

【ル. 延べ面積】

【ヲ. 容積率】

【10. 建築物の数】

【イ. 申請に係る建築物の数】

【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】

【11. 工事着手予定年月日】 年 月 日

【12. 工事完了予定年月日】 年 月 日

【13. その他必要な事項】

【14. 備考】

建築物別概要

【1.番号】

【2.構造】 造 一部 造

【3.高さ】

【イ.最高の高さ】

【ロ.最高の軒の高さ】

【4.用途別床面積】

	(用途の区分)	(具体的な用途の名称)	(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)
【イ.】	()	()	()	()	()
【ロ.】	()	()	()	()	()
【ハ.】	()	()	()	()	()
【ニ.】	()	()	()	()	()
【ホ.】	()	()	()	()	()

【5.その他必要な事項】

【6.備考】

(注意)

1. 各面共通関係

数字は算用数字を、単位はメートル法を用いること。

2. 第一面関係

- ① 申請者の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- ② 申請者が2以上のときは、1欄は代表となる申請者について記入し、別紙に他の申請者についてそれぞれ必要な事項を記入して添えること。
- ③ 2欄は、設計者が建築士事務所に属しているときは、その名称を書き、建築士事務所に属していないときは、所在地は設計者の住所を書くこと。
- ④ 設計者が2以上のときは、2欄は代表となる設計者について記入し、別紙に他の設計者について棟別に必要な事項を記入して添えること。
- ⑤ ※印のある欄は記入しないこと。

3. 第二面関係

- ① 住居表示が定まっているときは、2欄に記入すること。
- ② 3欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れること。なお、建築物の敷地が準防火地域、準防火地域又は指定のない区域のうち2以上の地域又は区域にわたるときは、それぞれの地域又は区域について記入すること。
- ③ 4欄は、建築物の敷地が存する3欄に掲げる地域以外の区域、地域、地区又は街区を記入すること。なお、建築物の敷地が2以上の区域、地域、地区又は街区にわたる場合は、それぞれの区域、地域、地区又は街区を記入すること。
- ④ 5欄は、建築物の敷地が2メートル以上接している道路のうち最も幅員の大きなものについて記入すること。
- ⑤ 6欄の「イ」(1)は、建築物の敷地が、2以上の用途地域、高層住居誘導地区若しくは特定用途誘導地区、建築基準法第52条第1項第1号から第7号までに規定する容積率の異なる地域、地区若しくは区域又は同法第53条第1項第1号から第6号までに規定する建蔽率若しくは高層住居誘導地区に関する都市計画において定められた建築物の建蔽率の最高限度の異なる地域、地区若しくは区域(以下「用途地域が異なる地域等」という。)にわたる場合においては、用途地域が異なる地域等ごとに、それぞれの用途地域が異なる地域等に対応する敷地の面積を記入すること。「イ」(2)は、同法第52条第12項の規定を適用する場合において、同条第13項の規定に基づき、「イ」(1)で記入した敷地面積に対応する敷地の部分について、建築物の敷地のうち前面道路と壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の部分を除いた敷地の面積を記入すること。
- ⑥ 6欄の「ロ」、「ハ」及び「ニ」は、「イ」に記入した敷地面積に対応する敷地の部分について、それぞれ記入すること。
- ⑦ 6欄の「ホ」(1)は、「イ」(1)の合計とし、「ホ」(2)は、「イ」(2)の合計とする。
- ⑧ 建築物の敷地が、建築基準法第52条第7項若しくは第9項に該当する場合又は同条第8項若しくは第12項の規定が適用される場合においては、6欄の「ヘ」に、同条第7項若しくは第9項の規定に基づき定められる当該建築物の容積率又は同条第8項若しくは第12項の規定が適用される場合における当該建築物の容積率を記入すること。
- ⑨ 建築物の敷地について、建築基準法第57条の2第4項の規定により現に特例容積率の限度が公告されているときは、6欄の「チ」にその旨及び当該特例容積率の限度を記入すること。
- ⑩ 建築物の敷地が建築基準法第53条第2項若しくは同法第57条の5第2項に該当する場合又は建築物が同法第53条第3項、第5項若しくは第6項に該当する場合においては、6欄の「ト」に、同条第2項、第3項、第5項

又は第6項の規定に基づき定められる当該建築物の建蔽率を記入すること。

- ⑪ 7欄は、建築基準法施行規則別紙の表の用途の区分に従い対応する記号を記入した上で、主要用途をできるだけ具体的に書くこと。
- ⑫ 9欄の「ロ」に建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分、「ハ」にエレベーターの昇降路の部分、「ニ」に共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分、「ホ」に自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分、「ヘ」に専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分、「ト」に蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分、「チ」に自家発電設備を設ける部分、「リ」に貯水槽を設ける部分、「ヌ」に住宅の用途に供する部分のそれぞれの床面積を記入すること。
- ⑬ 共同住宅については、9欄の「ロ」の床面積は、その地階の住宅の用途に供する部分の床面積から、その地階のエレベーターの昇降路の部分及び共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除いた面積とする。
- ⑭ 9欄の「ル」の延べ面積及び「ヲ」の容積率の算定の基礎となる延べ面積は、各階の床面積の合計から「ロ」に記入した床面積（この面積が敷地内の建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、敷地内の建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1の面積）、「ハ」及び「ニ」に記入した床面積並びに「ホ」から「リ」までに記入した床面積（これらの面積が、次の（1）から（5）までに掲げる建築物の部分の区分に応じ、敷地内の建築物の各階の床面積の合計にそれぞれ（1）から（5）までに定める割合を乗じて得た面積を超える場合においては、敷地内の建築物の各階の床面積の合計にそれぞれ（1）から（5）までに定める割合を乗じて得た面積）を除いた面積とする。また、建築基準法第52条第12項の規定を適用する場合においては、「ヲ」の容積率の算定の基礎となる敷地面積は、6欄「ホ」（2）によることとする。
 - （1）自動車車庫等の部分 5分の1
 - （2）備蓄倉庫の部分 50分の1
 - （3）蓄電池の設置部分 50分の1
 - （4）自家発電設備の設置部分 100分の1
 - （5）貯水槽の設置部分 100分の1
- ⑮ 6欄の「ハ」、「ニ」、「ヘ」及び「ト」、8欄の「ロ」並びに9欄の「ヲ」は、百分率を用いること。
- ⑯ ここに書き表せない事項で特に許可を受けようとする事項は、13欄又は別紙に記載して添えること。

4. 第三面関係

- ① この書類は、建築物ごとに作成すること。
- ② この書類に記載する事項のうち、4欄の事項については、別紙に明示して添付すれば記載する必要はない。
- ③ 1欄は、建築物の数が1のときは「1」と記入し、建築物の数が2以上のときは、建築物ごとに通し番号を付し、その番号を記入すること。
- ④ 4欄は、建築基準法施行規則別紙の表の用途の区分に従い対応する記号を記入した上で、用途をできるだけ具体的に書き、それぞれの用途に供する部分の床面積を記入すること。
- ⑤ ここに書き表せない事項で特に許可を受けようとする事項は、5欄又は別紙に記載して添えること。
- ⑥ 建築物が高床式住宅（豪雪地において積雪対策のため通常より床を高くした住宅をいう。）である場合には、床面積の算定において床下部分の面積を除くものとし、6欄に、高床式住宅である旨及び床下の部分の面積を記入すること。

様式第 16 (第五十二条関係)

許 可 通 知 書

第 年 月 日 号

申請者 殿

特定行政庁 印

1. 申請年月日 年 月 日
2. 建築場所
3. 建築物又はその部分の概要

上記による許可申請書及び添付図書に記載の計画について、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の規定に基づき、下記の条件を付して許可しましたので通知します。

記

(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 2 項において準用する建築基準法第 92 条の 2 の規定により許可に付す条件)

(注意) この通知書は、大切に保存しておくこと。

様式第 17 (第五十二条関係)

許可しない旨の通知書

第 年 月 日 号

申請者

殿

特定行政庁

印

別添の許可申請書及び添付図書に記載の計画については、下記の理由によりマンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の規定による許可をしないこととしましたので、通知します。

なお、この処分に不服があるときは、この通知を受けた日の翌日から起算して60日以内に

建築審査会に対して審査請求をすることができます（なお、この通知を受けた日の翌日から起算して60日以内であっても、処分の日から1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。また、当該審査請求に対する裁決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内に を被告として（訴訟において を代表する者は となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、裁決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内であっても、裁決の日から1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、当該処分の取消しの訴えは、当該裁決を経た後でなければ、提起することができません（①審査請求があった日から3か月を経過しても裁決がないとき②処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき③その他裁決を経ないことにつき正当な理由があるときを除きます。）。

(理由)

様式第 18 (第五十三条関係)

買 受 計 画 書

決議要除却認定マンションの位置及び住戸の数

[所在]
[住宅戸数]

申請者（買受人）の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地

[氏名又は名称]
[住所又は主たる事務所の所在地]

1. 決議要除却認定マンションを買い受けた日から決議要除却認定マンションを除却する日までの間における当該決議要除却認定マンションの管理に関する事項

管理の方式	(1) 管理の委託〔相手（以下「管理業務者」という。）の氏名又は名称〕 (2) 自ら管理		
管理業務者又は自ら管理する申請者の概要	氏名又は名称		
	住所又は主たる事務所の所在地		
	当該決議要除却認定マンションの管理を行う事務所		
	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく登録		(有・無)
	登録している場合	登録番号	
	登録年月日		
	専任の管理業務主任者		

2. 決議要除却認定マンションの買受け及び除却の予定時期

[買受け予定年月日]	年 月 日
[除却予定年月日]	年 月 日

3. 決議要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画

	内 訳	金 額 (百万円)
支 出		
	計	
収 入		
	計	

様式第 19（第五十四条及び第五十五条関係）

買受計画 認定 通知書
 変更認定

認定番号 第 号
 認定年月日 年 月 日

殿

（都道府県知事等名） 印

下記による申請書の記載の買受計画について、マンションの建替え等の円滑化に関する法律
 〔第 110 条
 第 111 条第 1 項〕の規定に基づき認定しましたので通知します。

記

1. 申請年月日 年 月 日
2. 申請者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地
3. マンションの地名地番

備考

不要の部分は消すこと。

様式第20（第六十三条関係）

権利処分承認申請書

年 月 日

殿

権利を処分しようとする者	住所	
	氏名	印

次表の売却マンションの〔区分所有権〕〔敷地利用権〕について下記のとおり権利を処分するので、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第140条第2項の規定により承認を申請します。

イ 売却マンションの区分所有権

年 月 日 登記簿登記事項						
一棟の建物			専有部分の建物			
所在	構造	床面積	家屋番号	建物の番号	種類	床面積
						階部分 m ²

ロ 売却マンションの敷地利用権

年 月 日 登記簿登記事項					
所在及び地番	地目	地積	権利の種類	権利の割合	所有者の住所及び氏名

記

権利の処分の内容	売却マンションの〔 <u>区分所有権</u> 〕〔 <u>敷地利用権</u> 〕の〔 <u>全部</u> 〕〔 <u>一部</u> 〕		(処分する権利の割合)
権利の処分の態様			
権利の処分の相手方	住所		
	氏名		

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「地目」欄には、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第99条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 3 「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。

- 4 権利の処分を売却マンションの区分所有権又は敷地利用権の一部についてしようとするときは、その割合を明記すること。
- 5 権利の処分を区分所有権又は敷地利用権の一部についてしようとするときは、その部分の位置を明らかにする見取図（方位を記載すること。）を添付すること。
- 6 「権利の処分の態様」は、「所有権の移転」、「借地権の設定又は移転」、「抵当権の設定」等の如く具体的に記載すること。
- 7 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称を、「所有者の住所及び氏名」欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。

様式第21（第六十五条関係）

分配金取得計画書

（一）組合員に関する事項

組合員		売却マンションの区分所有権			売却マンションの敷地利用権				組合員が取得することとなる分配金の価額
氏名 又は 名称	住所	所在	権利の内容		所在及び 地番	地目	権利の種類	権利の内容（地積及び権利の割合）	
			専有部分（家屋番号、建物番号、種類及び床面積）	共用部分の共有持分					
法第142条第1項第1号		法第142条第1項第2号							法第142条第1項第3号

(二) 売却マンション又はその敷地に関する権利を有する者で、法の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに関する事項

権利消滅期日において権利を失う者		売却マンションに関する権利				売却マンションの敷地に関する権利					売却マンションに関する権利及びその敷地に関する権利の価額の合計額 (A+B)	明渡しによる損失の額	
氏名 又は 名称	住所	所在	権利の種類	権利の内容		価額 (A)	所在及び地番	地目	権利の種類	権利の内容 (地積及び権利の割合)			価額 (B)
				専有部分(家屋番号、建物番号、種類及び床面積)	共用部分の共有持分								
法第142条第1項第4号												法第142条第1項第5号	

(三) 補償金の支払に係る利息

補償金の支払に係る利息の決定方法

(四) 権利消滅期日

(五) 分配金及び補償金の支払期日及び支払方法

備考

- 1 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第4条第2項の規定により共用部分とされている建物の部分及び附属の建物又は同法第5条第1項の規定により建物の敷地とされている部分を対象とする場合には、同法第30条の規約を添付すること。
- 2 「地目」欄には、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第99条の地目の別により、その現況を記載すること。

- 3 「権利の内容（地積及び権利の割合）」欄には、登記簿に記載された地積及び権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 4 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を記載すること。

様式第 22（第七十一条関係）

権利消滅期日等通知書

年 月 日

（組合）事務所の所在地

称及び理事長の氏名

印

登記所 殿

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第148条の規定によって、下記のとおり通知します。

記

- 1 マンション敷地売却事業の名称
- 2 分配金取得計画に係る売却マンションの敷地の区域に含まれる地域の名称
- 3 権利消滅期日 年 月 日
（変更された権利消滅期日 年 月 日）
- 4 分配金取得計画の認可を受けた年月日 年 月 日
（分配金取得計画の変更の認可を受けた（又は分配金取得計画についてマンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則第68条各号に掲げる軽微な変更をした）年月日 年 月 日）

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 3及び4の変更の日は、直近の変更の日を記入すること。
- 3 理事長の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式第23（第七十四条関係）

分配金払渡通知書

年 月 日

(組合) 事務所の所在地

名称及び理事長の氏名

印

配当機関 殿

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第152条の規定において準用する同法第78条 第1項
第4項
の規定によって、下記のとおり払い渡すので、通知します。

記

- 1 差押え
仮差押え に係る権利の種類
- 2 差押え
仮差押え に係る権利の明細

イ 売却マンションの区分所有権

年		月	日	登記簿登記事項			
一棟の建物			専有部分の建物				
所在	構造	床面積	家屋 番号	建物の 番号	種類	床面積	所有者の住所 及び氏名
						階部分 m ²	

ロ 売却マンションの敷地利用権

年		月	日	登記簿登記事項	
所在及び 地番	地目	地積	権利の 種類	権利の 割合	所有者の住所及び氏名

- 3 差押え
仮差押え がされた年月日
- 4 差押え
仮差押え をした機関の名称
- 5 払渡金額及びその内訳

備考

- 分配金払渡通知書は差押えの執行又は仮差押えの執行に係る権利ごとに作成すること。
- 不要の部分は消すこと。
- 「地目」欄には、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第99条の地目の別により、その現況を記載すること。

- 4 「地積」欄には、登記簿に登録された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 5 理事長の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式第 24 (第七十四条関係)

補償金払渡通知書

年 月 日

(組合) 事務所の所在地

名称及び理事長の氏名

印

配当機関 殿

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第154条の規定において準用する同法第78条の規定によって、下記のとおり払い渡すので、通知します。

第1項
第4項

記

- 1 差押え
仮差押え に係る権利の種類
- 2 差押え
仮差押え に係る権利の明細

イ 売却マンションに関する権利

		年 月 日		登記簿登記事項			
一棟の建物			専有部分の建物				
所在	構造	床面積	家屋 番号	建物の 番 号	種類	床面積	所有者の住所及び氏 名
						階部分 m ²	

ロ 売却マンションの敷地に関する権利

		年 月 日		登記簿登記事項	
所在 及び地番	地目	地積	権利の 種 類	権利の 割 合	所有者の住所及び氏名

- 3 差押え
仮差押え がされた年月日
- 4 差押え
仮差押え をした機関の名称
- 5 払渡金額及びその内訳

備考

- 1 補償金払渡通知書は差押えの執行又は仮差押えの執行に係る権利ごとに作成すること。
- 2 不要の部分は消すこと。
- 3 「地目」欄には、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第99条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 4 「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 5 理事長の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式第 25（第七十四条関係）

権利喪失通知書

年 月 日

（組合）事務所の所在地

名称及び理事長の氏名

印

配当機関 殿

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（第 149 条第 1 項
第 149 条第 2 項）の規定によって、下記の者は
下記のとおり権利を失いますので通知します。

記

- 1 売却マンション又はその敷地に関する権利を失う者の氏名又は名称及び住所
- 2 前号の者が失う売却マンション又はその敷地に関する権利及びその価額
- 3 権利消滅期日
- 4 分配金取得計画の備付け場所

備考

- 1 権利喪失通知書は、失われる売却マンション又はその敷地に関する権利ごとに作成する。
- 2 不要の部分は消すこと。
- 3 理事長の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式第 18 (第五十三条関係)

買 受 計 画 書

決議要除却認定マンションの位置及び住戸の数

〔所在〕	○○○
〔住宅戸数〕	○○戸

申請者（買受人）の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地

〔氏名又は名称〕	○○○○
〔住所又は主たる事務所の所在地〕	○○○○

1. 決議要除却認定マンションを買い受けた日から決議要除却認定マンションを除却する日までの間における当該決議要除却認定マンションの管理に関する事項

管理の方式	<input checked="" type="radio"/> (1) 管理の委託〔相手（以下「管理業務者」という。）の氏名又は名称〕 <input type="radio"/> (2) 自ら管理										
管理業務者又は自ら管理する申請者の概要	氏名又は名称	○○○○									
	住所又は主たる事務所の所在地	○○○○									
	当該決議要除却認定マンションの管理を行う事務所	○○○○									
	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく登録	<input checked="" type="radio"/> (有)・無									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; border: none;">登録している場合</td> <td style="width: 55%;">登録番号</td> <td style="width: 30%;">○○○</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">合</td> <td>登録年月日</td> <td>平成○年○月○日</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td>専任の管理業務主任者</td> <td>○○○○</td> </tr> </table>	登録している場合	登録番号	○○○	合	登録年月日	平成○年○月○日		専任の管理業務主任者	○○○○	
登録している場合	登録番号	○○○									
合	登録年月日	平成○年○月○日									
	専任の管理業務主任者	○○○○									

2. 決議要除却認定マンションの買受け及び除却の予定時期

〔買受け予定年月日〕	平成○年 ○月 ○日
〔除却予定年月日〕	平成○年 ○月 ○日

3. 決議要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画

	内 訳	金 額 (百万円)
支 出	調査費 購入費 除却費 事務費 借入金利子 〇 〇 〇	
	計	
収 入	自己資金 借入金 (借入先) 補助金 〇 〇 〇	(〇 〇 〇)
	計	

4. 代替建築物の提供等に関する計画

〔区分所有者又は借家人の意向確認の状況〕

①意向確認の方法等

平成〇年〇月〇日に当社が買受人となるべき者として選定された後に行った以下の調査により、現時点で、区分所有者計〇人中〇人（〇％）、借家人〇人中〇人（〇％）の意向を把握。

1) 区分所有者に対するアンケート

- ・実施日 : 〇年〇月〇日（配布）、〇年〇月〇日（回収）
- ・回収状況 : 区分所有者計〇人中〇人

2) 区分所有者のうち希望者に対する個別ヒアリング

- ・実施日 : 〇年〇月〇日～〇年〇月〇日
- ・実施状況 : 区分所有者〇人

3) 賃貸人である区分所有者を通じた借家人の意向把握

- ・実施日 : 〇年〇月〇日～〇年〇月〇日
- ・把握状況 : 借家人計〇人中〇人

②意向確認の結果（区分所有者）

1) 意向総括表

- ・再建マンションへの再入居を希望 〇人
 - ・代替建築物の紹介を希望 〇人
 - ・自ら代替建築物を検索する予定 〇人
 - ・代替建築物は不要 〇人
 - ・その他 〇人
 - ・未回答／不明 〇人
- 計〇人

2) 意向内訳（区分所有者）

住戸 番号	区分所有者 名	用途（用法）	代替建築物の提供・あっせ んに係る意向	備考
101	〇〇〇〇	店舗（賃貸）	紹介	
102	〇〇〇〇	事務所（自用）	紹介	
201	〇〇〇〇	住宅（自用）	再入居	
202	〇〇〇〇	住宅（賃貸）	不要	
203	〇〇〇〇	住宅（自用）	紹介	
204	〇〇〇〇	住宅（自用）	自ら検索	
205	〇〇〇〇	住宅（自用）	未回答／不明	

3) 今後の意向確認の予定（区分所有者）

- ・未回答又は不明の者に対しては、継続的にヒアリング等による意向把握を実施。

③意向確認の結果（借家人）

1) 意向総括表

- ・代替建築物の紹介を希望 〇人
- ・自ら代替建築物を検索する予定 〇人
- ・その他 〇人
- ・未回答／不明 〇人 計〇人

2) 意向内訳（借家人）

住戸 番号	借家人名	用途	代替建築物の提供・あっせ んに係る意向	備考
101	〇〇〇〇	店舗	紹介	
202	〇〇〇〇	住宅	自ら検索	

3) 今後の意向確認の予定（借家人）

- ・未回答又は不明の者に対しては、継続的に賃貸人である区分所有者を通じたヒアリング等による意向把握を実施。

[代替建築物の提供等の具体的な方法]

①基本的な方針

区分所有者や借家人の意向確認の結果を踏まえながら、現時点で把握された各自の意向は今後も変わり得ることを念頭に、要請のあった区分所有者や借家人に対し代替建築物の選択肢を十分かつ柔軟に示すことができるようなものとする。代替建築物の提供・あっせんにあたっては、相談窓口を設置した上で、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で、区分所有者や借家人の希望に最も近い立地・規模・構造の代替建築物の提供・あっせんを行っていくことを基本とする。

②代替建築物の提供・あっせんに係る相談窓口の設置

1) 相談窓口の設置

- ・区分所有者や借家人からの代替建築物の提供・あっせんに係る相談や要請に適切に対応できるよう、相談窓口を〇〇に設置する。

- ・相談窓口の電話番号を明確にし、○曜日から○曜日の○時から○時の間、○名の職員により対応を行う。
- ・別途、メールでの問い合わせにも対応を行う。

2) 相談窓口の周知方法

- ・相談窓口の電話番号やメールアドレスについては、○○マンション再生ニュースや会報、掲示板等により周知する。

③代替建築物の提供・あっせんの具体的な方法

1) 再建マンションへの優先入居（再入居）

- ・○○社が建設を行う再建マンションへの再入居を希望する区分所有者に対しては、希望する住戸位置や借入予定額等に応じた住戸規模等を考慮して、取得可能な住戸の選択肢を提示しながら、優先的に入居可能な住戸を決定する。
- ・再建マンションへの入居希望者の仮住居については、各自の意向に応じて、以下の2、3の方法等により斡旋する。

2) 不動産会社からの紹介（売買・賃貸）

- ・全国各地の物件情報を取扱う○○社の関連会社である○○社からの斡旋に加え、地元の不動産情報に詳しい不動産会社とも連携して、区分所有者や借家人の細かな要望を踏まえた物件を斡旋する。
- ・特に年金生活者等に対する賃貸住宅の斡旋に際しては、家賃債務保証の活用により、契約の円滑化を図る。

3) 公的賃貸住宅管理者との連携（公的賃貸）

- ・独立行政法人都市再生機構（UR）や○○住宅供給公社と連携し、UR賃貸住宅や公社賃貸住宅の募集情報等の提供を行う。
- ・特に低額所得者に対しては、上記のURや公社との連携のほか、公営住宅の募集情報等についても提供を行う。

4) その他

- ・高齢者でサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等への入居を希望する者など特別のサポートが必要な者に対しては、各関係機関・団体とも連携して、それぞれの希望に沿う形での物件の斡旋に努める。

5. 決議要除却認定マンションを除却した後の土地の利用に関する事項

分譲マンションの建設

6. マンション敷地売却決議の予定時期

〔決議予定年月日〕 平成○年 ○月 ○日

7. 他の要除却認定マンションの買受計画の認定を申請する予定時期（当該買受計画に係る要除却認定マンションが、団地内マンションである場合に限る。）

〔申請予定年月日〕 平成○年 ○月 ○日 （○号棟）
 平成○年 ○月 ○日 （○号棟）

〇〇マンション敷地売却組合

定 款

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この定款は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「法」という。）第 116 条の規定により、このマンション敷地売却組合（以下「組合」という。）が実施するマンション敷地売却事業（以下「事業」という。）について、法第 118 条に規定する事項その他必要な事項を定めることを目的とする。

(組合の名称)

第 2 条 この組合は「〇〇マンション敷地売却組合」と称する。

(売却マンションの名称及びその所在地)

第 3 条 事業の対象となる売却マンションの名称及びその所在地は次のとおりとする。

- 一 名称 : 〇〇マンション
- 二 所在地 : 〇〇県 〇〇市 〇〇丁目〇番〇号

(事務所の所在地)

第 4 条 組合の事務所は、〇〇県 〇〇市 〇〇丁目地内に置く。

第 2 章 経費の分担

(収入金)

第 5 条 この組合の事業に要する経費は、次の各号に掲げる収入金をもってこれに充てるものとする。

- 一 買受人が組合に納付する売却代金
- 二 法第 135 条に基づき組合員が納付する賦課金
- 三 補助金等
- 四 雑収入

(過怠金)

第 6 条 組合は、組合員が、賦課金の納付を怠ったときは、督促状を発し、当該督促状において指定した期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、年（365 日当たり）14.5 パーセントの割合により算定した過怠金を徴収する。

(過怠金の督促手数料)

第 7 条 前条の規定により督促するときは、1 件 1 回〇円の督促手数料を徴収する。

第 3 章 役員

(役員の数)

第 8 条 この組合の役員の数、理事〇人、監事〇人とする。

2 前項の役員のうち理事〇人、監事〇人は組合員（法人にあっては、その役員とする。第 12 条、第 16 条、第 25 条及び第 36 条において同じ。）以外の者から選任することができる。

(役員任期)

第9条 理事及び監事の任期は1年とし、就任の日から起算する。ただし、第30条及び第32条により就任した役員任期は、前任者の残任期間とする。

2 役員は再任されることができる。

3 任期の満了又は辞任によって退任した役員は、後任者が就任するまで、引き続きその職務を行うものとする。

(選挙管理者及び選挙立会人)

第10条 理事(最初の役員を選挙する場合においては、法第120条に規定する認可を受けた者。以下のこの章においては同じ。)は、選挙管理者となり、役員選挙に関する事務を管理する。

2 選挙立会人は、出席した組合員のうちから2人を総会で選任するものとする。

(役員被選挙権)

第11条 次の各号に掲げる者は、役員被選挙権を有しない。

一 年令25才未満の者

二 成年被後見人及び被保佐人

三 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

(組合員である役員選挙)

第12条 組合員である役員は、候補者のうちから総会で投票により選挙するものとする。なお、役員選挙の方法に関する事項は、第22条に定めるほか、別に定める選挙規程による。

2 役員選挙をする場合において、総会出席者の過半数の同意があったときには、投票によらないことができる。

3 前項の規定により、投票によらないこととした場合においては、総会出席者の過半数の議決をもって役員となるべき者を決定する。

(組合員以外の役員選任)

第13条 組合員(法人であつては、その役員とする。)以外の役員は、5人以上の組合員が連署した推薦の書面をもって、あらかじめ選挙管理者に届け出た者のうちから、総会で選任するものとする。

2 前条第2項及び第3項の規定は、前項の役員を選任する場合に準用する。

(選挙人名簿)

第14条 選挙管理者は、役員選挙期日前14日現在における選挙人の氏名及び住所(法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地)を記載した選挙人名簿を作成しなければならない。

(選挙人名簿の縦覧)

第15条 選挙管理者は、役員選挙期日前10日から5日間、その指定した場所において、前条の選挙人名簿を組合員の縦覧に供さなければならない。

2 選挙管理者は、前項の縦覧場所及び日時を選挙人名簿の縦覧開始の日の少なくとも3日前に公示しなければならない。

(異議の申立)

第16条 組合員は、前条第1項の規定により縦覧に供された選挙人名簿に記載の漏れ又は誤りが

あると認める場合においては、縦覧期間内に文書で選挙管理者に異議の申出をすることができる。ただし、選挙人の氏名又は住所の単なる誤記については、文書によらないことができる。

- 2 選挙管理者は、前項の申出を受けた場合において、その申出を正当であると決定したときは、ただちに当該選挙人名簿を修正し、その旨を申出人及び関係人に通知し、その申出を正当でないと決定したときは、ただちにその旨を申出人及び関係人に通知しなければならない。

ただし、前項ただし書の規定による文書によらない申出については、その通知を省略することができる。

(選挙人名簿の確定)

第 17 条 選挙管理者は、第 15 条第 1 項の規定による縦覧期間内に異議の申出がなかったとき、又は前条第 1 項の規定によるすべての異議について決定したときは、選挙期日の少なくとも 3 日前にその旨を公告しなければならない。

- 2 選挙人名簿は、前項の公告があった日において確定するものとする。

(選挙人)

第 18 条 役員の選挙は、組合員又はその代理人が行う。

- 2 組合員は、前項の規定にかかわらず、書面をもって役員の選挙を行うことができる。
- 3 前項の規定により書面をもって選挙する場合においては、役員に選挙すべき者の氏名を記載し、年月日を付し、記名捺印のうえ封かんし、投票開始日時前に選挙管理者に送付しなければならない。

(役員の総選挙の時期)

第 19 条 役員の総選挙は、その任期満了の日前 5 日から 30 日までの間に行う。ただし、天災その他特別の事由があるときは、この限りでない。

(選挙の通知及び公告)

第 20 条 選挙管理者は、役員の選挙を行う総会の招集の通知に、候補者の氏名と、選挙すべき理事及び監事の数を記載しなければならない。

- 2 前項の通知をする場合においては、選挙管理者は、その通知と同時にその旨を選挙期日の 3 日前までに公告しなければならない。

(選挙の開始)

第 21 条 役員の選挙は、組合員の半数以上が出席しなければ行うことができない。

(投票)

第 22 条 総会に出席した組合員又はその代理人は、所定の投票用紙に選挙すべき役員の氏名を自書し、投票箱に入れなければならない。ただし、第 20 条の規定により通知した投票開始の時刻(投票開始の時刻を繰り下げたときは、その時刻)に総会に出席していない者は、投票することができない。

- 2 前項の場合において組合員が法人であるときは、投票は、その法人の指定する者が行わなければならない。
- 3 選挙管理者は、必要と認める場合においては、総会の同意を得て、第 1 項ただし書の投票開始の時刻を繰り下げることができる。
- 4 投票は、理事と監事に分け、かつ、組合員である者と組合員以外の者に分けて行う。
- 5 1 投票用紙に記載する役員の数、1 人とする。

(投票の拒否)

第 23 条 選挙管理者は、投票しようとする者が明らかに本人でなく、又は本人の代理人でないとして認められる場合においては、選挙立会人の意見を聞いてその者の投票を拒否することができる。

(開票)

第 24 条 選挙管理者は、投票終了後ただちに選挙立会人の立会いのもとに、投票を点検しなければならない。

2 投票の効力は、選挙管理者が選挙立会人の意見を聞いて決定しなければならない。この決定にあたっては、次条の規定に該当しない限り、その投票をした選挙人の意志が明らかであれば、有効とする。

3 第 18 条第 2 項の規定により書面をもって役員を選挙を行った者があるときは、投票終了後、第 1 項の開票に準じて書面を開封する。この場合における書面の効力は、次条(第一号を除く。)の規定に該当しない限り、その書面を送付した組合員の意志が明らかであれば、有効とする。

(投票の無効)

第 25 条 次の各号の一に該当する投票は、無効とする。

一 所定の投票用紙を用いないもの

二 選挙すべき理事又は監事の氏名のほか、他のことを記載したもの。ただし、職業、住所又は敬称の類を記入したものは、この限りでない。

三 被選挙権のない者の氏名を記載したもの

四 選挙すべき理事又は監事の氏名を自書しないもの

五 選挙すべき理事又は監事の何人であるかを確認しがたいもの

六 1 投票用紙に 2 人以上の氏名を記載したもの

七 選挙が補欠選挙である場合において、現に理事又は監事である者の氏名を記載したもの

八 組合員以外の役員を選挙において、第 13 条第 1 項の規定による届出のない者の氏名を記載したもの

2 同一の氏名、氏又は名の被選挙人が 2 人以上ある場合において、その氏名、氏又は名のみを記載した投票は、前項第五号の規定にかかわらず有効とする。

3 前項の有効投票は、当該選挙人の他の有効投票数に応じて按分し、それぞれこれに加えるものとする。

(当選人の決定)

第 26 条 有効投票の最多数を得た者より順次当選人とする。ただし、選挙すべき理事又は監事の定数で有効投票の総数を除して得た数の 3 分の 1 以上の得票数がなければならない。

2 得票数が同じであるときは、選挙管理者がくじで当選人を定める。

3 理事と監事の選挙が同時に行われた場合において、理事と監事の双方に当選の資格を得た者は、いずれか一方を辞退しなければならない。

4 前項の場合において、第 28 条第 2 項の期間内にいずれか一方の当選を辞退する旨の申出がないときは、選挙管理者がくじでその当選人として定める。

(選挙録)

第 27 条 選挙管理者は、選挙録を作り、投票及び開票に関する次第を記載し、選挙立会人とともにこれに署名しなければならない。

2 選挙録は、投票その他の関係書類とともに、当該役員任期満了まで保存しなければならない。

3 第12条第3項(第13条第2項において準用する場合を含む。)の規定により役員となるべき者を決定したときの選挙録は、その総会における議事録をもって代えることができる。

(当選の確定)

第28条 当選人が決定したときは、選挙管理者は、ただちに当選人の氏名及び住所並びにその得票数を公告するとともに、当選人に対して当選の旨を通知しなければならない。

2 当選人が前項の公告のあった日から2日以内に書面をもって当選を辞退する旨の申出をしないときは、当選を承諾したものとみなす。

(役員の就任)

第29条 選挙管理者は、前条第2項の期間の満了の日の翌日に、当選確定人の氏名及び住所を公告しなければならない。

2 当選人は、前項の公告があった日に役員に就任するものとする。

3 第1項の公告のときが、現在の役員の任期満了前であるときは、前項の規定にかかわらず、当選人は、第31条及び第32条の選挙を除くほか、その任期満了の日の翌日に就任するものとする。

(繰上げ補充)

第30条 当選人の数がその選挙における理事又は監事の定数に達しなくなったとき、又は選挙の期日後6月以内に理事又は監事に欠員を生じたときは、理事又は監事とならなかった者のうち、得票数の多い者から順次当選人を定めなければならない。この場合において得票数が同じであるときは、選挙管理者がくじ等で当選人を定める。

2 第26条第1項ただし書及び前2条の規定は、前項の場合に準用する。

(再選挙)

第31条 次の各号に掲げる場合には、再選挙を行わなければならない。

一 当選人がいないとき

二 当選人の数が、その選挙における理事又は監事の定数に達しないとき、又は達しなくなったとき

三 当選人がなくなったとき

(補欠選挙及び選任)

第32条 理事又は監事に欠員を生じた場合において、第28条の規定により当選人を定めることができず、又は同条の規定により当選人を定めても、なお欠員の数が理事又は監事のそれぞれの定数に達しない場合は、すみやかに補欠選挙を行わなければならない。

2 前項の理由が理事の任期満了前6月以内に生じた場合であって理事の欠員が1人であるときは、前項の規定にかかわらず、補欠選挙は行わない。

(理事長及び副理事長)

第33条 理事は、理事長を1人、副理事長〇人を互選するものとする。

2 理事長は、組合を代表し、理事会の決定に従い、業務を処理する。

3 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理する。

4 副理事長の代理の順序は、あらかじめ理事長がこれを定める。

5 理事長及び副理事長に欠員を生じたときは、互選によりすみやかに補充するものとする。

(理事の職務)

第34条 理事は、理事会の構成員として組合の業務に関し重要な事項を議決し、組合の事務を執

行するとともに、理事長を補佐する。

- 2 理事長は、理事の中から、会計を担当する理事を○名指名するものとする。会計担当理事は、別に定める会計規程に基づきその事務をつかさどる。

(監事の職務)

第 35 条 監事は、毎事業年度定期又は臨時に、組合の業務及び財産の状況を監査し、その結果を総会及び理事会に報告するとともに、意見を述べなければならない。

- 2 監事は、前項の規定により組合の業務及び財産の状況を監査するため、あらかじめ監査要綱を総会の同意を得て定めるものとする。

(役員失職)

第 36 条 理事又は監事は、法第 126 条第 3 項において準用する法第 21 条第 2 項の規定による場合のほか、被選挙権を失ったとき又は解任が確定したときは、その地位を失う。

- 2 組合員のうちから選挙された理事又は監事は、組合員でなくなったときは、その地位を失うものとする。

第 4 章 総会及び理事会の会議及び議事

(総会の招集)

第 37 条 総会は、通常総会及び臨時総会とし、通常総会は毎年○月理事長が招集する。

- 2 理事長は、必要があると認めるときは、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 3 理事長は、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及び招集の理由を記載した書面を組合に提出して総会の招集を請求したときは、その請求に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。
- 4 事前の規定による請求があった場合において、理事長が正当な理由なく総会を招集しないときは、監事は前項の期間経過後 10 日以内に、臨時総会を招集しなければならない。
- 5 法第 120 条第 1 項の規定による認可を受けた者は、その認可の公告があった日から起算して 30 日以内に、最初の理事及び監事を選挙し、又は専任するための総会を招集しなければならない。
- 6 総会の招集は、会議の 5 日前までに到着するように、会議の日時、場所及び会議の目的である事項を、各組合員に通知して行うものとする。ただし、緊急を要するときは、2 日前までにこれらの事項を組合員に通知して、総会を招集することができる。

(総会の議決事項)

第 38 条 この定款で別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

- 一 定款の変更
- 二 資金計画の変更
- 三 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
- 四 経費の収支予算
- 五 予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約
- 六 賦課金の額及び賦課徴収の方法
- 七 分配金取得計画及びその変更
- 八 組合の解散

(総会の議事)

第 39 条 総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開き、議決することができない。

2 議事は、出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決することによる。ただし、法第 130 条の規定による総会の議事についてはこの限りではない。

3 総会の議長は、出席した組合員のうちから選任するものとする。

(関係者の臨席)

第 40 条 理事長は、総会に県及び市の関係職員その他事業に関し専門的知識を有する者の出席を要請することができる。

(議長の議事整理権)

第 41 条 総会の議長は、議場の秩序を保持し、議事を整理する。

2 議長は、必要に応じ前条の臨席者に対し意見の陳述等について要請することができる。

(採決の方法)

第 42 条 総会の議決事項の採決の方法は、挙手、起立、記名投票又は無記名投票によるものとし、その方法を決するときは、挙手による。

(総会の傍聴)

第 43 条 総会の傍聴を求める者がある場合において、総会の議事及び秩序の維持に支障がないと認めるときは、売却マンション又はその敷地に関し権利を有する者に限り、総会に諮り、これを許可することができる。ただし、傍聴者は、会議に加わり、又は意見を述べることはできない。

(総会の議事録)

第 44 条 総会の議長は、次の各号に掲げる事項を記載した議事録を作成し、総会において指名した議事録署名人とともに署名しなければならない。

- 一 開会の日時及び場所
- 二 議決権総数及び出席した組合員の議決権数
- 三 議決した事項
- 四 審議等の概要

(理事会)

第 45 条 理事会は、必要に応じて理事長が招集する。また理事及び監事から会議の目的たる事項を示して要求があったときは、理事長は理事会を招集しなければならない。

2 理事会の議長は、理事長又は理事長の指名する者とする。

3 第 41 条及び第 42 条の規定は、理事会に準用する。

4 理事会の議事は理事の過半数で決する。

5 理事会の決定を要する事項で軽微な事項は、書面で表決することができる。

第 46 条 理事会は、この定款に別に定める場合のほか、次に掲げる事項を決定する。

- 一 総会に提出する議案
- 二 前号に掲げるもののほか、理事が必要と認める事項

2 理事は、前項のほか組合の運営上重要と認める事項について理事会に付議又は報告するものとする。

(理事会の議事録)

第 47 条 理事長は、次の各号に掲げる事項を記載した議事録を作成するものとする。

- 一 開会の日時及び場所
- 二 出席者
- 三 決定した事項とその他必要と認められる事項

第5章 総代及び総代会

(総代会)

第48条 この組合に、総会に代わってその権限を行うべき総代会を設ける。

- 2 総代の定数は、〇人とし、組合員が組合員のうちから選挙する。なお、選挙方法については、別途規程に定める通りとする。
- 3 総代の任期は1年とし、就任の日から起算する。なお、補欠の総代の任期は前任者の残任期間とする。

(総代会の権限)

第49条 総代会が総会に代わって行う権限は、次の各号のいずれかに該当する事項以外の事項に関する総会の権限とする。

- 一 理事及び監事の選挙又は選任
- 二 法第130条の規定に従って議決しなければならない事項

第6章 会計

(事業年度)

第50条 組合の事業年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(経費の収支予算)

第51条 理事長は、毎事業年度の経費の収支予算を調整し、当該事業年度前に総会の議決を経なければならない。これを補正するときもその補正予算を調整し、総会の議決を経なければならない。

(会計規程)

第52条 理事長は、組合の会計を、あらかじめ総会の同意を得て定める会計規程により処理するものとする。

(役務の請負及び物品の購入)

第53条 役務の請負及び物品の購入に関する契約をする場合は、原則として競争入札の方法によらなければならない。ただし、次による場合は随意契約によることができる。

- 一 契約の性質又は目的が競争入札に適さないものであるとき
- 二 緊急を要する場合で競争に付することができないとき
- 三 競争入札に付することが不利と認められるとき
- 四 競争入札に付し入札者がいないとき、再度の入札に付し落札者がいないとき、又は落札者が契約を締結しないとき
- 五 予定価格1件〇万円以下の役務の請負契約をするとき、又は予定価格1件〇万円以下の物品を購入するとき

(金銭の預入)

第54条 理事長は、この組合の金銭を総会で定めた金融機関に預け入れるものとする。

(財産の処分)

第 55 条 理事長は、事務所、工作物その他の物件等の組合の財産の保管を明らかにするとともに、これらの財産が不用に帰したときは、あらかじめ総会の同意を得て処分しなければならない。ただし、軽易なものについてはこの限りでない。

2 この組合が解散した後における残余財産の処分については、前項の規定を準用する。

第 7 章 審査委員

(審査委員の定数)

第 56 条 審査委員の定数は〇人とする。

(審査委員の選任・解任)

第 57 条 審査委員の選任及び解任については、総会において出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(審査委員の任期)

第 58 条 審査委員の任期は〇年とする。

第 8 章 雑則

(代理人の指定)

第 59 条 売却マンション又はその敷地について権利を有する者で本売却マンションに居住しない者は、この組合から通知又は書類の送達を受けるため、〇〇内に居住する者のうちから代理人を指定することができる。

2 代理人を指定し、変更し、又は指定を取り消したときは、遅滞なく組合にその旨を届け出なければならない。

(公告の方法)

第 60 条 組合の公告は、事務所の掲示板に掲示し、特に必要があるときは官報又は公報に掲載して行う。

(職員)

第 61 条 この組合の事業に必要な場合、職員をおくことができる。

2 職員は、理事長の命を受けて事務に従事する。

3 職員の任命又は解任は理事会の議決を経て理事長が行う。

(給与及び表彰)

第 62 条 役員、審査委員及び職員については、総会の同意を得て定める基準により、報酬、手当及び旅費等を支給することができる。

2 組合の設立及び事業に特に功労があると認められる者については、組合の功労者として表彰することができる。

(規則への委任)

第 63 条 この定款に規定するもののほか、事業の実施に必要な事項は、理事会に諮り、規則をもって理事長が定める。

付則

(施行期日)

第 1 条 この定款は、この組合の設立の認可の公告があった日から施行する。

(役員選挙の特例)

第2条 組合の設立認可があった日以後における最初の理事及び監事の選挙にかかる選挙人名簿は第14条から第17条までの規定にかかわらず、選挙管理者が最初の総会の招集通知を発するときまでに作成し、公告しなければならない。

2 選挙管理者は、前項の招集通知とともに前項の選挙人名簿の写しを組合員に送達するものとする。

3 第1項の選挙人名簿は、同項の総会において承認を得たときに確定する。

4 第20条第2項の規定は、第1項の規定による選挙には適用しない。

(事業年度の特例)

第3条 この組合の最初の事業年度は、第50条の規定にかかわらず、この組合設立の日から平成〇年3月31日までとする。

資 金 計 画 書

1. 売却マンション、事業及び組合の名称

(1) 売却マンションの名称

〇〇〇マンション

(2) 事業の名称

〇〇〇マンション敷地売却事業

(3) 組合の名称

〇〇〇マンション敷地売却組合

2. 資金計画

(単位 百万円)

収 入 金	売却代金 賦課金 補助金 その他		支 出 金	分配金 補償金 分配金取得計画作成費 事務費 借入金利子 その他	
	合 計			合 計	

注 賦課金：マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 135 条第 1 項の組合員の賦課金の規定による。

3. 支出金明細

(単位 百万円)

		総 額	事業年度別計画	
			平成 年度	平成 年度
分配金				
補償金	借家人への補償金			
	その他			
	小 計			
分配金取得計画作成費				
事務費				
借入金利子				
その他				
合 計				

4. 資金調達計画

(単位 百万円)

		総 額	事業年度別計画	
			平成 年度	平成 年度
借入金	〇〇〇支援機構			
	〇〇〇銀行			
	〇〇〇信用金庫			
	〇〇〇信用組合			
	その他 ()			
小 計				
売却代金				
賦課金				
補助金				
その他				
合 計				

資料2 マンション敷地売却関連支援制度

マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（平成二十六年国土交通省告示第千百三十七号） 抜粋

第六 除却する必要があるマンションに係る特別の措置に関する事項

3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、マンションの耐震診断に対して、住宅・建築物安全ストック形成事業による補助等の資金面での総合的な支援及び技術的援助に努めることとする。補助制度4

第七 マンション敷地売却事業その他の除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却に対して、優良建築物等整備事業及び都市再生住宅制度による補助、独立行政法人住宅金融支援機構によるまちづくり融資、民間再開発促進基金による債務保証、税制特例等の資金面での総合的な支援並びに技術的援助に努めることとする。補助制度1～3、債務保証制度1、融資制度1・2、税制特例1・2

第八 売却マンションに居住していた区分所有者及び賃借人の居住の安定の確保に関する事項

3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、再建マンションへの入居を希望する高齢者について、その購入資金の確保を容易にするため、独立行政法人住宅金融支援機構によるまちづくり融資の高齢者向け返済特例制度の普及等に努めることとする。融資制度2
- ロ 国及び地方公共団体は、マンション敷地売却によってもなお住宅ローンを完済できない区分所有者について、住宅ローンの一括返済により既抵当権を抹消するための金融機関からの借入を容易にするため、民間再開発促進基金による債務保証の普及等に努めることとする。債務保証制度1
- ハ 地方公共団体は、高齢者の区分所有者や賃借人など住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定のため、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅の活用、都市再生住宅制度の活用、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年法律第百十二号）第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会の活用、高齢者等を対象とした家賃債務保証の活用その他の多様な支援に努めることとする。補助制度2、債務保証制度2

優良建築物等整備事業 (マンション建替タイプ)

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について、その費用の一部の助成を行う補助制度。

※地方公共団体が事業主体となることから、事業の適否等について、あらかじめ地方公共団体と協議を行う必要がある。

※平成 26 年度予算で、マンション敷地売却を経て実施されるマンションの建替えにも拡充。

○対象地域

次の要件のうちいずれかを満たすことが必要である。

- ①首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯及び都市開発区域
- ②近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備区域及び都市開発区域
- ③中部圏開発整備法に規定する都市整備区域及び都市開発区域
- ④地方拠点都市法の規定により指定された地方拠点都市地域
- ⑤市街地総合再生計画の区域
- ⑥都市機能誘導区域内の鉄道若しくは地下鉄の駅[※]から半径 1 km の範囲内又はバス若しくは軌道の停留所若しくは停車場[※]から半径 500m の範囲内
※ピーク時運行本数(片道)が 3 本以上
- ⑦人口 10 万人以上の市の区域
- ⑧土地区画整理法に規定する高度利用推進区

○基礎事業要件 (マンション建替タイプ)

次の①～④の要件を満たす必要がある。

- ①耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断された共同住宅(当該共同住宅が取壊し等により、現に共同住宅として利用されていない場合を含む)であること
- ②地区の面積がおおむね 1,000 m²以上であること(三大都市圏等はおおむね 500 m²以上、平成 34 年度までにマンション建替法に基づく認可を受けて実施されるマンション建替事業又は同法に規定するマンション敷地売却事業を経て実施されるマンションの建替え事業はおおむね 300 m²以上)
- ③空地面積が以下の要件を満たしていること
法定空地率+10%以上(平成 34 年度までにマンション建替法に基づく認可を受けて実施されるマンション建替事業又は同法に規定するマンション敷地売却事業を経て実施されるマンションの建替え事業は適用なし)
- ④整備される建築物が、原則地上 3 階以上で耐火建築物又は準耐火建築物であること

○マンション建替タイプの補助対象と個別要件

(1) 建替え決議等における調査設計計画費に対する補助

調査設計計画費は、建替え決議やマンション敷地売却決議等の以前であっても、区分所有法第 39 条の規定による普通決議により建替えの推進について5分の4以上の賛成を得ている場合(平成 34 年度までは、明確に反対を表明する者の割合が5分の1未満)、補助の対象とする。

〈補助対象〉

現況測量、現況調査、権利調査及び調整、基本設計費、敷地設計費、資金計画作成費 等

〈補助率〉

2 / 3 以内 (国 1 / 3 以内、地方公共団体 1 / 3 以内)。国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要。

(2) 建替え決議等における調査設計計画費等に対する補助

建替え決議やマンション敷地売却決議等が行なわれた一定の要件を満たすマンションの建替えに対して補助する。

〈基礎要件〉

上記の要件に加えて、マンション建替タイプでは、以下の要件を満たす必要がある。

- ①市街地総合再生計画等の区域内の事業又は周辺市街地整備に寄与する一定の事業。市街地総合再生計画等の区域外の場合は、ア) 道路拡幅・通路提供等を伴う事業、イ) 公開空地を確保する事業、ウ) 近隣環境に配慮し、景観等一体となった建築計画が定められた事業に限られる。
- ②建替え前の建築物に係る区分所有者が 10 人以上であること。
- ③建替え後の建築物は 1 / 2 以上を住宅の用に供すること。ただし、マンション建替え円滑化法第 108 条の規定によるマンション敷地売却決議を経て整備される建築物については適用しない。
- ④建替え決議等がなされていること
申請にあたっては、区分所有法第 62 条第 1 項の規定に基づく建替え決議、マンション建替法第 108 条第 1 項の規定に基づくマンション敷地売却決議もしくは区分所有者全員の総意による建替えの合意又はこれに準ずる措置が得られていること。
- ⑤供給される住宅が 1 戸当たり 50 m²以上 (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は 30 m²以上。単身の場合は 25 m²以上) であり、2 以上の居住室を有すること等 (マンション建替法第 9 条第 1 項又は第 45 条第 1 項の認可に基づき実施されるマンション建替事業については、一部適用しない)。

〈補助対象〉

①調査設計計画費	・事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費など
②土地整備費	・建築物除却等費、補償費など
③共同施設整備費	・空地等整備費（通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場）
	・供給処理施設整備費（給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設）
	・共同施設整備費 共用通行部分（廊下など）、備蓄倉庫・耐震性貯水槽、防音・防振工事費、立体的遊歩道・人工地盤等、駐車場、電気室・機械室、集会所・管理事務所、高齢者生活支援施設、子育て支援施設、電波障害防除施設

〈補助率〉

2／3以内（国 1／3以内、地方公共団体 1／3以内）。国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要。

都市再生住宅等整備事業（住宅市街地総合整備事業）

マンション建替事業等の施行により住宅を失い住宅等に困窮することとなる従前居住者のために住宅を整備・供給する事業に対して、その費用の一部を助成する補助制度。

※平成 26 年度予算で、マンション敷地売却を実施する場合にも拡充。

○対象となるマンション建替事業等の要件

①マンション建替法に規定するマンション敷地売却事業

②マンション建替法に規定するマンション建替事業で以下の要件を満たすもの。

- ・ 地域：都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項に規定する計画的な再開発が必要な市街地、都市再開発法第 2 条の 3 第 2 項に規定する計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、又は都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第三号に規定する都市機能誘導区域内であって、鉄道若しくは地下鉄の駅^{注1}から半径 1 km の範囲内又はバス若しくは軌道の停留所若しくは停車場^{注1}から半径 500m の範囲内の区域内に施行マンションの敷地が存在する
- ・ 地区面積：1,500 m²以上
※地区面積：敷地面積＋前面道路の中心までの面積
- ・ 従前住宅戸数：50 戸以上
- ・ 耐用年数（鉄筋コンクリート造の場合は 47 年）の 2 / 3 を経過

※平成 34 年度までに認可されるものについては、以下の区域内等に施行マンションの敷地が存在するものは、地区面積 300 m²以上、従前住宅戸数 10 戸以上のものも含む

- ①都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第三号に規定する都市機能誘導区域内であって、鉄道若しくは地下鉄の駅^{注1}から半径 1 km の範囲内又はバス若しくは軌道の停留所若しくは停車場^{注1}から半径 500m の範囲内の区域内で一定の要件を満たす区域にあるもの。
- ②平成 12 年の高齢者人口の割合が 16%以上である区域
- ③人口 5 万人以上の市の区域 など

注 1) ピーク時運行本数（片道）が 3 本以上

○供給方式

①民間建設型：民間が建設し、管理・供給する方式

②公共建設型：地方公共団体等が建設し、管理・供給する方式

○補助率

①民間建設型

共同施設整備費補助 国 1 / 3 地方公共団体 1 / 3

家賃対策補助 国 1 / 2 地方公共団体 1 / 2

②公共建設型

建設費補助 国 1 / 2

家賃対策補助 国 1 / 2

防災・省エネまちづくり緊急促進事業

防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。

○対象事業

市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業、都市再生整備計画事業の交付対象事業、地域住宅計画に基づく事業の交付対象事業、認定集約都市開発事業

○事業の要件

①必須要件

- ・高齢者等配慮対策（バリアフリー化）
- ・子育て対策（バリアフリー化）
- ・防災対策（構造安全性）
- ・省エネルギー対策（省エネルギー基準への適合）
- ・環境対策（リサイクル性への配慮）

②選択要件

- ・防災対策（帰宅困難者支援、延焼遮断、津波に対する構造安全性等）
- ・環境対策（ライフサイクルコスト、都市緑化）
- ・子育て対策（防犯・遮音性向上）

③地域要件

住宅部分については、下記地域内で実施される事業に限る。

- ・三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯又は都市開発区域
- ・都市再開発方針の1号市街地、2項地区
- ・立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす区域
- ・県庁所在都市等の通勤圏のうち昭和45年国勢調査による人口集中地区又は計画開発地 等

④その他要件

住宅部分については、下記を満たすものを対象とする。

- ・住宅性能評価書の交付を受けるもの
- ・居住水準の向上に資するもので、適切な維持管理について配慮されているもの

○補助金額

補助対象事業の建設工事費（他の国庫補助に係る補助対象事業費等を除く）に対し、要件の充足数に応じて、以下の割合を乗じて得た額の範囲内とする。

- ・必須要件のみの場合 3%
- ・必須要件及び選択要件の1項目を充足する場合 5%
- ・必須要件及び選択要件2項目を充足する場合 7%

ただし、該当する各対策に係る費用を合計した額を限度額とする。

○適用期限

事業の適用期限を平成 32 年 3 月 31 日までとする（平成 34 年 3 月 31 日において完了しないものにあつては、同日後実施される事業の部分を除く）。

住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）

※マンションに係る事項に関して記載

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する事業を支援する。

○対象となる改修等の要件

①住宅の耐震診断、住宅に係る耐震化のための計画策定、及び耐震化の計画的実施の誘導に関する事業

耐震改修促進計画等に定められた取組方針に基づき行うもの

②住宅の耐震改修、建替え又は除却

耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されるもので、耐震改修又は建替えの結果、安全な構造になること（除却する場合を除く） など

○補助率

①住宅の耐震診断、住宅に係る耐震化のための計画策定、及び耐震化の計画的実施の誘導に関する事業

・民間実施 国：1/3以内、地方公共団体：1/3以内

※住宅の耐震診断に係る交付対象限度額は、以下のとおり。

・面積 1,000 m²以内の部分 : 3,600 円/m²

・面積 1,000 m²を超えて 2,000 m²以内の部分 : 1,540 円/m²

・面積 2,000 m²を超える部分 : 1,030 円/m²

※設計図書の復元、第三者機関の判定等の通常の耐震診断に要する費用以外の費用を要する場合は、補助対象限度額として 1,540,000 円を限度として加算可能。

※住宅の擁壁の耐震診断に要する費用は 30,900 円/m²を限度とする。

②住宅の耐震改修、建替え又は除却

イ) 一般住宅

・民間実施 国：11.5%以内、地方公共団体：11.5%以内

ロ) 緊急輸送道路沿道又は避難路沿道等（密集市街地、津波浸水により被害を受ける区域に係るもの等防災上重要なものに限る）の住宅

・民間実施 国：1/3以内、地方公共団体：1/3以内

※ロ) については、平成 33 年 3 月 31 日までに着手することなどの要件あり

※住宅の耐震改修、建替え又は除却の交付対象限度額は 49,300 円/m²（免震工法等特殊な工法による場合等は 82,300 円/m²、擁壁は 49,400 円/m²）

民間再開発促進基金による債務保証制度

民間によるマンション建替事業等の促進を図るために、計画準備段階（初動期段階）及び建設段階における債務保証を実施する制度。

※平成 26 年度予算で、マンション敷地売却及びマンション敷地売却を経て実施されるマンションの建替えにも拡充。

※平成 27 年 12 月をもって新規採択を終了。

○対象事業

マンション建替法第 2 条第 1 項第四号に規定する基づくマンション建替事業、同項第九号に規定するマンション敷地売却事業及びマンション敷地売却事業を経て実施されるマンションの建替えのうち、地区面積（敷地が接する道路の中心線以内）300 m²以上、住戸数が 5 戸以上。

○債務保証の概要

	初動期段階	建設段階
保証対象資金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査設計計画等のコンサル費用 ・ 転出者の土地・借地権等の買取費用 ・ 転出者用の代替地の取得費用 ・ 転出者に対する補償費用 ・ 区分所有者の抵当権解除のための費用^{※1} ・ その他の必要資金 	建築物及び敷地の整備費用
保証対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション建替組合、マンション敷地売却組合、認定買受人又は個人施行者^{※2} ・ 従前マンションの区分所有者・敷地利用権を有する者又はその組織する団体 ・ 上記 2 者より委任を受けた法人^{※2} ・ 参加組合員^{※2} 	
保証限度額	1 億円／件（土地取得費用等の場合は 5 億円／件）	総借入額の 80%（国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画区域内等の場合は 90%）
保証期間	原則 5 年以内（マンション敷地売却事業に係る区分所有者の抵当権解除のための費用は 20 年以内）	
担保・連帯保証人	原則、担保・連帯保証人が必要（債務補償額が 3 千万円以下の場合等は、無担保・無保証も可能）	原則、担保・連帯保証人が必要（10 億円／件を超える部分については物的担保を徴求）
保証料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 連帯保証人及び担保がともにある場合 年 0.3% ・ 連帯保証人又は担保のいずれかがある場合 年 0.5% ・ 連帯保証人及び担保がいずれもない場合 年 0.75% 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 連帯保証人又は担保のいずれかがある場合 年 0.2% ・ 連帯保証人及び担保がいずれもない場合 年 0.3%

※ 1 抵当権解除のための費用は、以下の事業における資金の借入が対象となる。

- ・ 住宅市街地総合整備事業、都心共同住宅供給事業又は優良建築物等整備事業によるマンションの建替え
- ・ マンション敷地売却事業（マンション敷地売却によってもなお残存する住宅ローン債務の償還に要する額に限る。）

※ 2 業歴等について一定の要件に適合する場合は対象。

(一財) 高齢者住宅財団による家賃債務保証制度

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等に対して家賃債務保証を行うことにより、民間賃貸住宅への入居を円滑化し、居住の安定を確保する制度。

○対象住宅

- ・(一財) 高齢者住宅財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結した賃貸住宅

○対象者

- ・高齢者世帯
60 歳以上の者、または要介護・要支援認定を受けている 60 歳未満の者（同居者は、配偶者、60 歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている 60 歳未満の親族等に限る）
- ・障害者世帯
障害の程度が次に該当する者が入居する世帯
 - ①身体障害：1～6 級
 - ②精神障害：1～3 級
 - ③知的障害：精神障害に準ずる
- ・子育て世帯
18 歳以下の扶養義務のある子が同居する世帯
- ・外国人世帯
在留カード、特別永住者証明書、特別永住者証明書とみなされる外国人登録証明書のいずれかの交付を受けた方が入居する世帯
- ・解雇等による住居退去者世帯
解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯（その後の就労等により賃料を支払える収入があるものに限る）
- ・登録住宅入居者世帯
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）第 8 条の登録を受けた住宅に入居する世帯

○家賃債務保証の概要

- ①保証の対象：滞納家賃（共益費・管理費を含む）、原状回復費用、訴訟に要する費用
- ②保証限度額：滞納家賃（共益費・管理費を含む）・・・月額家賃の 12 ヶ月分に相当する額
原状回復費用・訴訟に要する費用・・・月額家賃の 9 ヶ月分に相当する額
- ③保証期間：2 年間（更新可）
- ④保証料：2 年間の保証の場合、月額家賃の 35%
(原則入居者負担で、契約時に一括で支払い)

住宅金融支援機構によるまちづくり融資 (短期事業資金)

住宅市街地の防災性の向上を図るため、マンションの建替え事業を行う組合に対し、事業の初期から完了までの各段階の事業資金を融資する制度。

※マンション敷地売却を経て実施されるマンションの建替えも融資の対象となる。

○対象地域要件

計画地が次の①及び②を満たす区域内にあること

①次の用途地域内にあること (「マンション建替え事業」の場合)

第一種及び第二種中高層住居専用地域、第一種及び第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域 (指定容積率 600%以下)、準工業地域

(上記以外に、国勢調査による人口集中地区のうち、主たる用途が住宅である地域も対象。)

②次のいずれかに該当する区域にあること

- ・防火地域又は準防火地域 (都市計画法第 8 条第 1 項第 5 号)
- ・防災再開発促進地区 (密集法第 3 条第 1 項)
- ・住宅市街地総合整備事業の整備計画区域 (住宅市街地総合整備事業制度要綱)
- ・不燃化促進区域 (都市再生推進事業制度要綱)
- ・都心共同住宅供給事業実施区域 (大都市法第 2 条第 5 項)
- ・人口集中の特に著しい大都市を含む都市計画区域 (都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項)
- ・再開発促進地区 (都市再開発法第 2 条の 3 第 2 項)
- ・市街地再開発促進区域 (都市計画法第 10 条の 2 第 1 項第 1 号)
- ・市街地再開発事業施行区域 (都市計画法第 12 条第 1 項第 4 号)
- ・防災街区整備事業の施行区域
- ・市街地総合再生計画の区域 (市街地再開発事業等に係る国庫補助採択基準及び実施要領)
- ・地区再生計画の区域 (都市活力再生拠点整備事業制度要綱)
- ・都市再生緊急整備地域 (都市再生特別措置法)
- ・地方公共団体と住宅金融支援機構 (以下、「支援機構」) が協議して指定した地域

○事業要件

①マンション建替法に基づくマンション建替え事業及びマンション敷地売却を経て実施されるマンションの建替え事業

次のア～ウの全てを満たす事業

ア 建替え後の建物の地上階数が 3 階以上

イ 建替え後の建物の敷地面積が 300 m²以上

ウ 建替え前の建物が次の全てに該当すること

- ・区分所有法第 62 条に基づく建替え決議、第 69 条に基づく建替え承認決議、第 70 条に基づく一括建替え決議、マンション建替法第 108 条に基づくマンション敷地売却決議が行われていること又は区分所有者全員の総意による建替え合意もしくはこれに準じる措置がなされていること

- ・国の定める耐用年数の1/3（鉄筋コンクリート造住宅の場合は16年）以上を経過していること

②マンション建替法に基づかないマンションの建替え事業

次のア～エの全てを満たす事業

- ア 建替え後の建物の地上階数が3階以上
- イ 建替え後の建物の敷地面積が500㎡以上
- ウ 敷地内に一定割合の空地（法定空地率+10%）を確保すること
- エ ①ウに該当すること

○建築物の要件

建替え後の建物が次の①～⑤を満たすこと

- ①住宅部分の延べ面積の割合が、建築物全体の延べ面積の1/2超であること
- ②建築物の構造が耐火構造、準耐火構造又はまちづくり省令耐火構造^{※1}であること
- ③法定容積率の1/2以上を利用していること
- ④1戸当たりの住宅面積が原則として30㎡以上280㎡以下であること
- ⑤支援機構が定める一定の技術要件^{※2}に適合すること

※1 支援機構の定める「まちづくり省令準耐火構造の住宅の仕様」に従って建設される住宅

※2 技術要件の詳細は支援機構ホームページを参照

http://www.jhf.go.jp/customer/ki_jyun/kensetsu_machidukuri.html

○融資条件

- ①融資対象者：個人、中小事業者である法人又は建替え事業を行う組合（マンション建替組合、マンション敷地売却組合など）

②融資額

- ・融資限度：対象事業費の100%
- ・対象事業費：調査設計計画費、土地・借地権の取得費、建築工事費、補償費、参加組合員負担金等

③融資金利：0.58%（平成30年3月現在^{※3}）

※3 金利は毎月見直され、資金実行時の金利が適用される。最新の金利は支援機構ホームページを参照。

<http://www.jhf.go.jp/loan/kinri/machidukuri.html#SUB1>

- ④融資金の返済期限：原則として、建物竣工後2年以内で個々の事業に応じて支援機構が設定した返済期日

- ⑤融資金の返済方法：分譲住宅の場合は住宅の譲渡状況等、支援機構と協議の上で、支援機構が指定する日に元金及び利息を返済

- ⑥融資の契約形態：約束手形に基づく融資

- ⑦担保：原則として、土地・建物に根抵当権設定、事業者が有する債権に対して質権、譲渡担保権等を支援機構のために第一順位で設定（事業の内容により、個別に相談）

⑧保証：融資審査の結果、十分な保証能力のある保証人が必要となる場合がある※4。

※4 機関保証を利用する場合は、保証料が必要となり、平成30年3月現在、支援機構が承認した保証機関及び保証料は、次のとおりである。

(一財)首都圏不燃建築公社 (一財)住宅改良開発公社	融資額に対して年1%を乗じた額 (年払い)
(公社)全国市街地再開発協会	融資額に対して年0.2%~0.75%を乗じた額 (年払い) (別途、保証対象となる事業要件の定めがある)

⑨火災保険：支援機構が必要と認める場合は、建物へ機構が定める要件を満たす火災保険を付保する必要あり※5※6

※5 支援機構が必要と認める場合は、保険金請求権に対して支援機構のための第一順位の質権を設定。

※6 火災保険料は各自の負担となる。

住宅金融支援機構によるまちづくり融資(高齢者向け返済特例制度)

マンション建替事業等により建設された住宅に自ら居住するため、高齢者(借入申込時満60歳以上)が住宅を購入する場合に、亡くなるまでの間は利息のみの支払いで借入れが可能な制度。

※マンション敷地売却を経て実施されるマンションの建替えも対象となる。

○対象地域要件、事業要件、建築物の要件

まちづくり融資(短期事業資金)と同様

○融資条件

①融資対象者：以下の全てに当てはまる個人

- ・融資申込時に満60歳以上の者(連帯債務者となる者がいる場合はその者も満60歳以上である必要がある)
- ・マンション建替事業等により建設された住宅に自ら居住する者
- ・日本国籍又は永住許可などを受けている外国人の者
- ・年収に占めるすべての借り入れの年間合計返済額の割合(＝総返済負担率)が次の基準を満たしている者

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

②融資額

<「保証ありコース」の場合>

- ・融資限度：対象事業費の100%(ただし1,000万円又は(一財)高齢者住宅財団が設定する限度額のいずれか低い額が上限となる。)
- ・対象事業費：購入費(登記費用等の諸費用は対象外)

<「保証なしコース」の場合>

- ・融資限度：対象事業費の100%(ただし5,000万円又は支援機構による担保評価額(建物およびのいずれか低い額が上限となる。)
- ・対象事業費：購入費(登記費用等の諸費用は対象外)

③融資金利：保証ありコース：0.99%、保証なしコース：2.75%(平成30年3月現在※)

※ 申込時の金利が適用される。最新の金利は支援機構ホームページを参照

(<http://www.jhf.go.jp/loan/kinri/machidukuri.html#SUB1>)

④融資金の返済期限：債務者(連帯債務者がいる場合はその全員)が死亡したとき

⑤融資金の返済方法：利息のみ毎月返済、元金は債務者の死亡時に一括償還

⑥融資の契約形態：金銭消費貸借契約に基づく融資

⑦担保：土地・建物に、支援機構のために第一順位の抵当権を設定

⑧建築物の技術要件：支援機構が定める技術基準を満たす必要あり

⑨火災保険：建物へ火災保険を付保する必要あり※

※ 火災保険料は各自の負担となる。

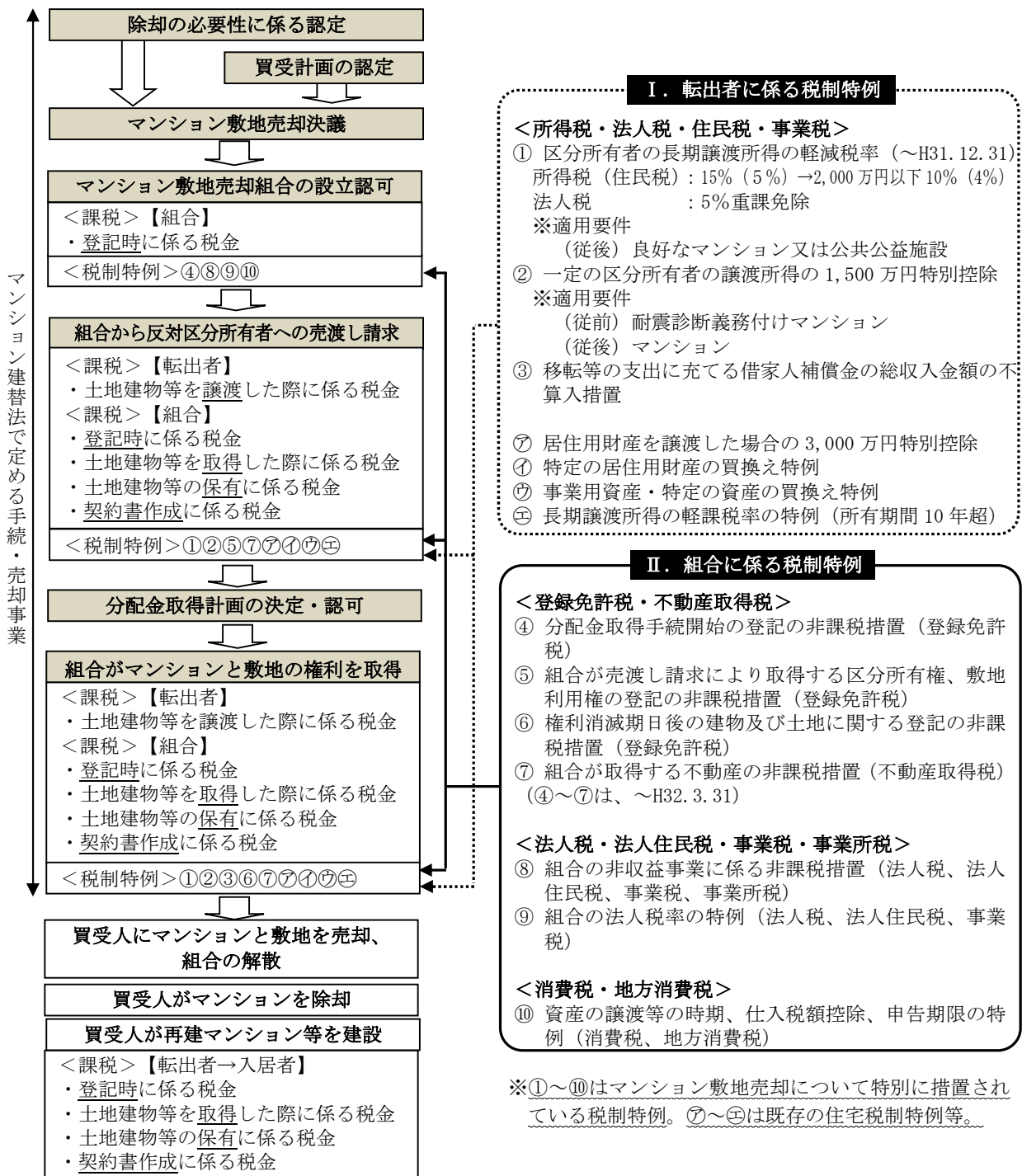
税制特例

マンション敷地売却に係る主な税金の種類としては、以下のように分類できる。

- ・土地建物等を譲渡した際に係る税金(所得税・法人税・住民税・事業税)
- ・登記時に係る税金(登録免許税)
- ・土地建物等を取得した際に係る税金(不動産取得税)
- ・土地建物等の保有に係る税金(固定資産税・都市計画税)
- ・契約書作成に係る税金(印紙税)

これらについては、それぞれ様々な特例が措置されているが、以下ではⅠ．転出者に係る税制特例、Ⅱ．組合に係る税制特例の別に、マンション敷地売却について特別に措置されている税制特例(①～⑩)と主な既存の住宅税制特例等(㉗～㉕)について説明する。

＜マンション敷地売却に係る主な課税と主な税制特例＞



I. 転出者に係る税制特例

◆**転出者（区分所有者）に係る税制特例**

マンション敷地売却事業において、区分所有者は個々の区分所有権及び敷地利用権を組合に帰属させる（譲渡する）方式をとることから、この売却による譲渡所得について本来は課税対象となる。ただし、以下のような税制特例が措置されている。

- ・譲渡のみで適用を受けられるもの（区分所有者の軽減税率、特別控除） →①②㉞㉟
- ・買換えにより適用を受けられるもの（区分所有者の買換え特例） →㉟㊱

軽減税率・特別控除と買換え特例とは、どちらか一つだけ有利な方を選んで適用を受けることになる。（※㉞・㉟の併用は可能）

買換え特例は、特別控除とは異なり、課税の繰り延べであるため、将来、買換え資産を譲渡した場合に、その譲渡益に対して課税されることになる点に注意が必要である。

＜転出者（区分所有者）に係る税制特例の比較＞

分類	特例	適用	税目	個人								法人		
				居住用財産として使用				事業用資産として使用						
				所有者が居住	所有期間が「○」で、賃借人居住の場合の適用可否	所有者が使用	所有期間が「○」で、賃借人使用の場合の適用可否	所有期間			所有期間			
～5年	5年超～10年	10年超	—	～5年	5年超～10年	10年超	—	～5年	5年超～10年	10年超				
マン 建法 税制 特例	①区分所有者の長期譲渡所得の軽減税率	譲渡のみ	所得税	×	○	○	○	×	○	○	○	—		
			法人税	—								×	○	○
	②一定の区分所有者の譲渡所得の1,500万円控除	譲渡のみ	所得税	○	○	○	○	○	○	○	○	—		
			法人税	—								○	○	○
既存の住宅税制特例等	㉞居住用財産を譲渡した場合の3,000万円控除	譲渡のみ	所得税	○	○	○	×	×	×	×	×	—		
			法人税	—								—		
	㉟特定の居住用財産の買換え特例	買換えによる	所得税	×	×	○	×	×	×	×	×	—		
			法人税	—								—		
	㊱事業用資産・特定の資産の買換え特例	買換えによる	所得税	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○
			法人税	—								×	×	○
	㉟長期譲渡所得の軽減税率	譲渡のみ	所得税	×	×	○	×	×	×	×	×	—		
			法人税	—								—		

◆転出者（借家人）に係る税制特例

マンション敷地売却事業において、借家人が補償金を受け取り、その交付の目的に従って資産の移転等の費用に充てた場合、その費用に充てた金額は各種所得の計算上、総収入金額に算入しないこととされている。

- ・補償金を移転費用等に充てることにより受けられるもの（借家人の特例） →③

① 区分所有者の長期譲渡所得の軽減税率 マン建法税制特例

「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」（租税特別措置法第31条の2）は、平成31年12月31日までの間の土地等の譲渡が、「優良住宅地等のための譲渡」に該当する場合、軽減税率が適用される（※法人は「土地の譲渡等がある場合の特別税率」の不適用）というものである。

マンション敷地売却事業に関しては、認定買受計画において「決議要除却認定マンションを除却した後の土地の利用に関する事項」として「新たに建築されるマンション（以下「売却再建マンション」といい、良好な居住環境（※1）を備えたものに限る。）」又は「公共の用に供する施設その他の財務省令で定める施設（※2）」に関する事項の記載がある場合に限り、以下の2つの場合に適用がある（租税特別措置法第31条の2第2項第九号の二、第62条の3第4項第九号の二、同法施行令第20条の2第10項、第38条の4第19項）。

- 1) マンション建替法第124条第1項の売渡し請求により土地等が買い取られる場合
- 2) マンション建替法第141条第1項の認可を受けた分配金取得計画により土地等が買い取られる場合

※1 良好な居住環境を備えた売却再建マンション

<要件>

- 一 売却再建マンションの各戸の専有部分の床面積が、次のイからハまでに掲げる住戸の区分に応じ、それぞれイからハまでに定める値以上であること。
 - イ 代替建築物提供等計画に記載された売却再建マンションの住戸であって、決議要除却認定マンションに現に居住する単身者の居住の用に供するもの 25㎡
 - ロ 代替建築物提供等計画に記載された売却再建マンションの住戸であって、決議要除却認定マンションに現に居住する60歳以上の者（単身者を除き、分配金の価額を考慮して、売却再建マンションの住戸の専有部分の床面積を50㎡以上とするために必要な費用を負担することが困難であると都道府県知事が認める者に限る。）の居住の用に供するもの 30㎡
 - ハ イ及びロに掲げる住戸以外の住戸 50㎡
- 二 一にかかわらず、住宅事情の実態により必要があると認められる場合においては、売却再建マンションの住戸の規模の基準を一のイからハまでに定める面積以下で都道府県知事が定める面積以上とすることができるものとする。この場合においては、売却再建マンションの住戸の規模及び構造が次のイ及びロに掲げる基準に適合したものでなければならない。
 - イ 売却再建マンションの各戸の専有部分の床面積の平均が、一のイからハまでに掲げる住戸の区分に応じ、それぞれ一のイからハまでに定める値以上であること。
 - ロ 売却再建マンションの住戸の構造が、各戸の界壁（建築基準法施行令第78条の2に規定する耐力壁である界壁を除く。）の配置の変更により、各戸の専有部分の床面積を変更することができるものであること。

※2 公共の用に供する施設その他の財務省令で定める施設

一 道路、公園、広場、下水道、緑地、防水若しくは防砂の施設又は消防の用に供する貯水施設

二 ①公営住宅法第36条第三号ただし書の社会福祉施設

(以下の事業を行う施設)

- ・ 救護施設、更生施設その他生計困難者を無料若しくは低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業
- ・ 乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設又は児童自立支援施設を経営する事業
- ・ 養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホームを経営する事業
- ・ 障害者支援施設を経営する事業
- ・ 婦人保護施設を経営する事業
- ・ 授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子若しくは低利で資金を融通する事業

②公営住宅法第36条第三号ただし書の公共賃貸住宅

(以下の住宅)

地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅

③地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第6条第6項に規定する公共公益施設

(以下の施設)

- ・ 障害児通所支援事業（保育所等訪問支援のみを行う事業を除く。）、障害児相談支援事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業若しくは家庭的保育事業の用に供する施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭支援センター
- ・ 身体障害者生活訓練等事業の用に供する施設又は身体障害者福祉センター
- ・ 隣保事業の用に供する施設
- ・ 老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業若しくは認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設、老人福祉センター、老人介護支援センター 又は介護老人保健施設、地域支援事業の用に供する施設若しくは施設又は地域包括支援センター
- ・ 母子・父子福祉センター若しくは母子休養ホーム又は母子健康センター
- ・ 障害福祉サービス事業（生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援（主として公的賃貸住宅等の居住者に便宜を供与するものとして国土交通省令で定めるものに限る。）又は共同生活援助を行う事業に限る。）若しくは一般相談支援事業若しくは特定相談支援事業の用に供する施設、地域活動支援センター又は福祉ホーム
- ・ 幼稚園、公民館又は図書館
- ・ 病院、診療所又は助産所

④地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第6条第6項に規定する特定優良賃貸住宅、登録サービス付き高齢者向け住宅

注) ※1、※2と併せて風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業又は同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設が設置される場合は適用除外となる。

●特例内容

1) 個人の場合

税率を以下に軽減

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税
2,000万円以下の部分の金額	10%	4%(都道府県民税 1.6%+市町村民税 2.4%)
2,000万円超の部分の金額	15%	5%(都道府県民税 2%+市町村民税 3%)

2) 法人の場合

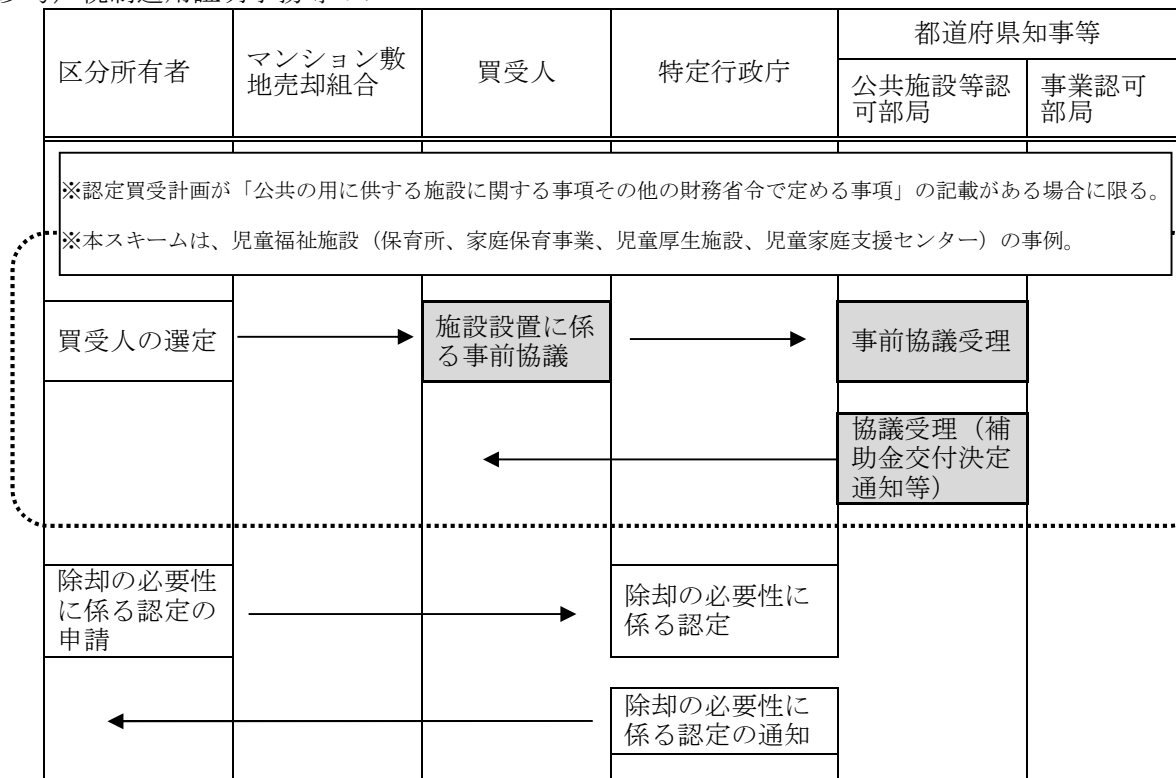
5%の土地譲渡益重課の適用をしない

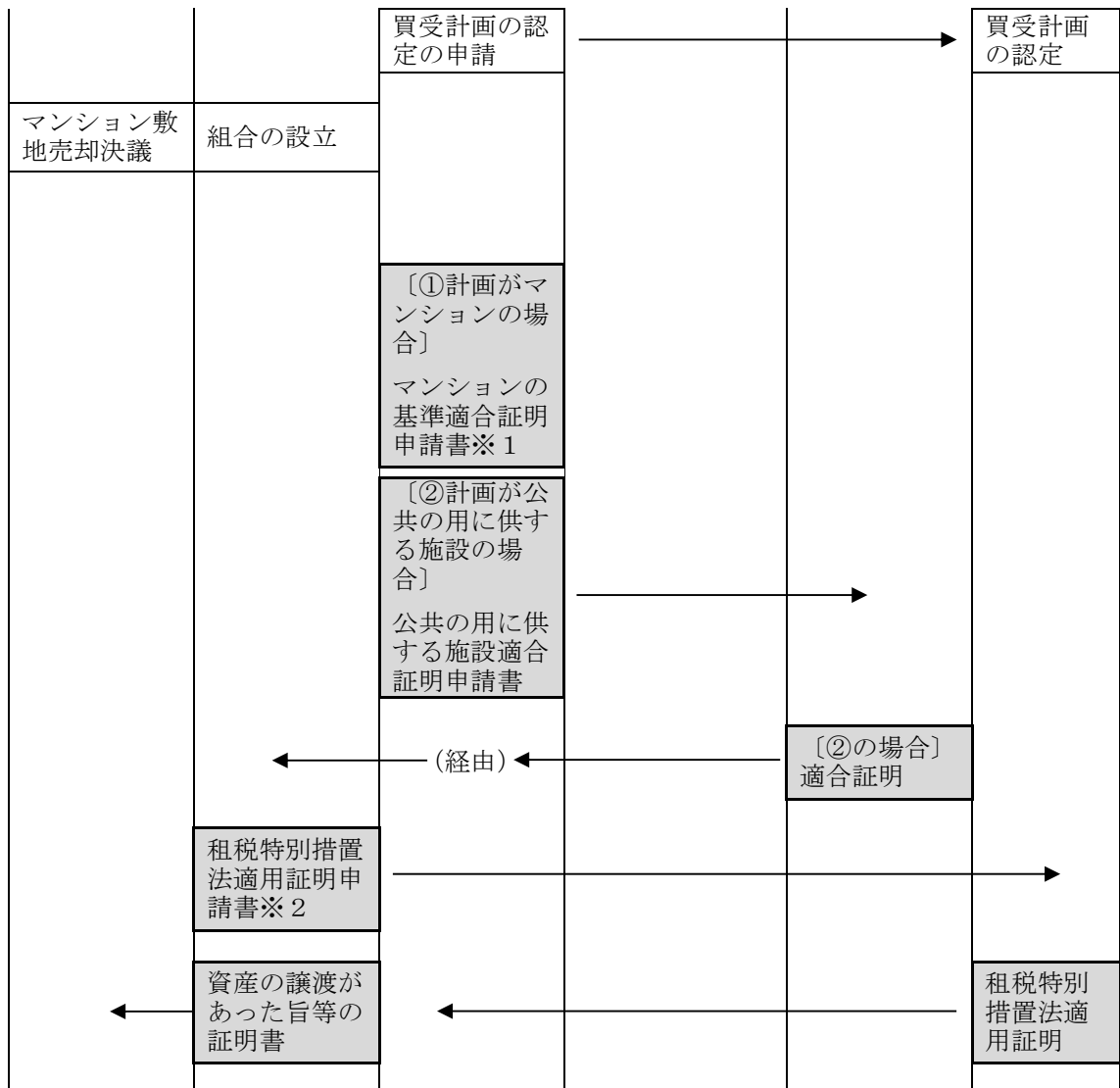
●適用を受けるための手続

この特例の適用を受けるためには、以下の手続きが必要である。

- ・確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること
- ・確定申告書に次の書類を添えて提出すること
 - ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
 - ・下記①及び②につき都道府県知事等の証明を受けた旨及び土地等を売渡し請求又は分配金取得計画に基づきそのマンション敷地売却事業の用に供するために買い取った旨を証する書類
 - ①除却後の土地に新たに建築又は整備される要件を満たすマンション又は公共の用に供する施設その他の施設に関する事項の記載が認定買受計画にあること
 - ②①の事項に記載されているものが建築又は整備されること

(参考) 税制適用証明事務等のフロー





注) 網掛けが税制適用証明フロー。その他は事業に係るフロー。

※1 建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関の証明を要する。

※2 計画内容がマンションの場合は、認定買受計画、代替建築物提供等計画、マンションの基準適合証明書を添付。計画内容が公共の用に供する施設の場合は、認定買受計画、公共の用に供する施設適合証明書を添付。

② 一定の区分所有者の譲渡所得の1,500万円特別控除 マン建法税制特例

「特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除」(租税特別措置法第34条の2、第65条の4)は、一定の要件を具備する事業等で土地等が住宅の建設または宅地の造成を目的とする事業用地として買い取られる場合には、その譲渡益から1,500万円の控除を受けることができるというものである。

マンション敷地売却事業に関しては、マンションが耐震改修促進法に規定する通行障害既存耐震不適格建築物(緊急輸送道路等の避難路沿道で耐震診断の義務づけがされている建築物)に該当する場合で、認定買受計画にマンションが新たに建築される旨の記載がある場合に限って、以下の2つの場合に適用がある(租税特別措置法第34条の2第2項第二十二号の二、第65条の4第二十二号の二)。

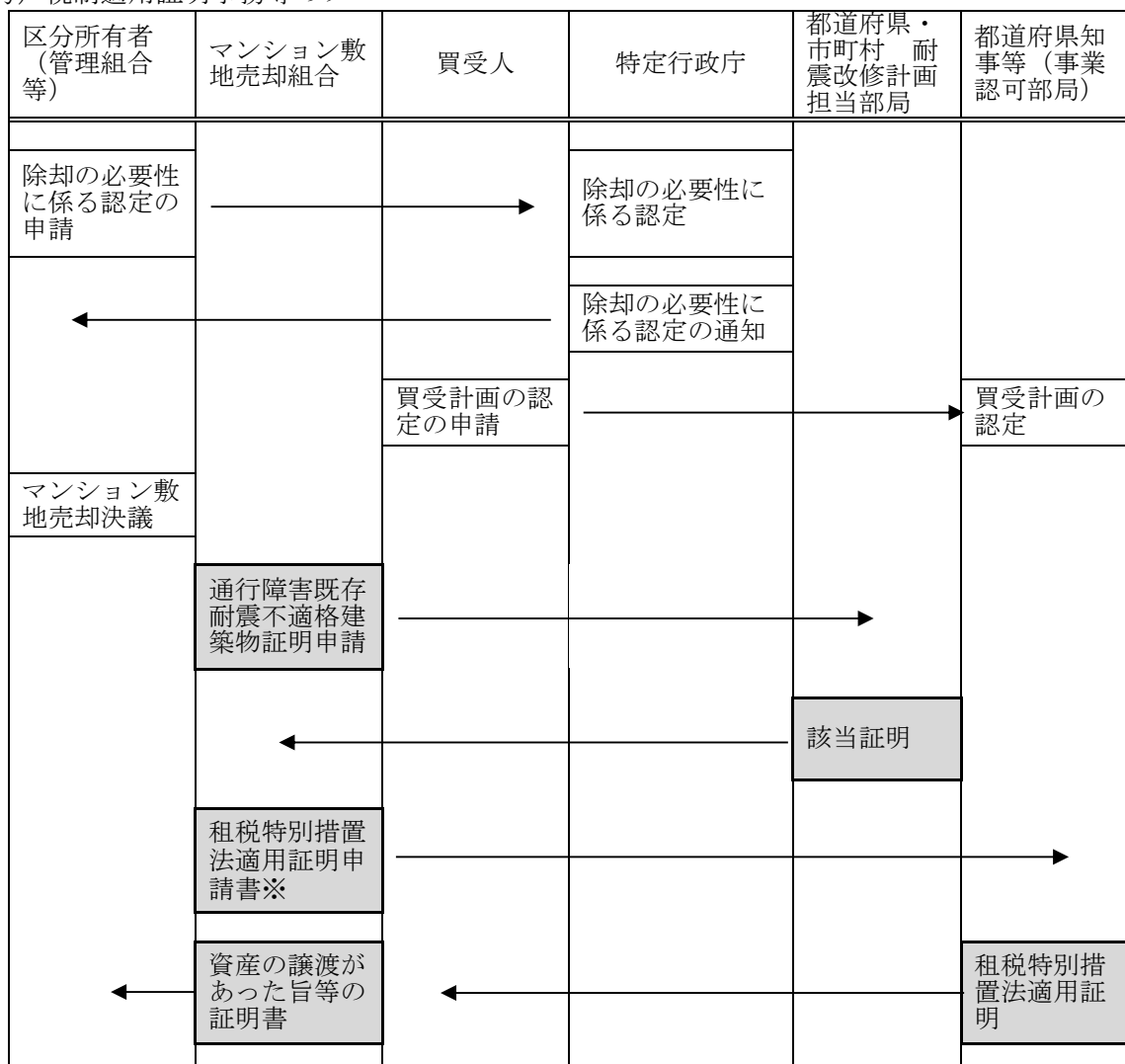
- 1) マンション建替法第 124 条第 1 項の売渡し請求により土地等が買い取られる場合
- 2) マンション建替法第 141 条第 1 項の認可を受けた分配金取得計画により土地等が買い取られる場合

●適用を受けるための手続

この特例の適用を受けるためには、以下の手続が必要である。

- ・確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること
- ・確定申告書に次の書類を添えて提出すること
 - ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
 - ・下記①から③までにつき都道府県知事等の証明を受けた旨及び分配金が分配金取得計画に基づき支払ったものである旨又は土地等を売渡し請求により買い取った旨を証する書類
 - ①決議要除却認定マンションが通行障害既存耐震不適格建築物に該当すること
 - ②認定買受計画に除却後の土地に新たに建築されるマンションに関する事項の記載があること
 - ③②のマンションが新たに建築されること

(参考) 税制適用証明事務等のフロー



注) 網掛けが税制適用証明フロー。その他は事業に係るフロー。

※ 通行障害既存耐震不適格建築物証明、認定買受計画を添付。

③ 移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額の不算入措置 マン建法税制特例

「移転等の支出に充てるための交付金の総収入金額不算入」（所得税法第 44 条）は、収用事業ややむを得ない事由の発生に伴い資産の移転等の費用に充てるための金額の交付を受け、目的に従ってその費用に充てた場合にその金額を各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入しないというものである。

マンション敷地売却事業に関しては、借家人が権利消滅期日において組合から補償金を受けて転出する場合には、その補償金のうち実際に移転等の費用に充てた金額については、各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入しないものとする措置が講じられている。

㊦ 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除 既存の住宅税制特例

「居住用財産の譲渡所得の特別控除」（租税特別措置法第 35 条）は、居住用財産の譲渡による住み替え等を通じての住宅改善を支援するための優遇措置であり、居住用財産の譲渡益から 3,000 万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる。

3,000 万円の特別控除は、譲渡したものが居住用財産であれば、所有期間に関係なく適用を受けることができる。居住用財産の譲渡益が 3,000 万円以下であれば課税されないこととなり、3,000 万円を控除して残額があればこれは課税対象の譲渡所得となる。

（課税長期譲渡所得）＝（譲渡益）－最大 3,000 万円（居住用財産の特別控除）

ただし、（譲渡益）＝（譲渡収入額）－（取得費）－（譲渡費用）

●主な適用条件

- ・居住の用に供していること。すなわち、決議要除却認定マンションの住戸に所有者（またはその家族等）が居住しているものでなければならない。「居住用」と言えるためには、その住宅が「家庭の生活の本拠」となっていなければならないが、転勤などで実際に住んでいない場合には、住まなくなってから 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までであれば適用が可能。
- ・売却した年の前年及び前々年にこの特例又は居住用財産の買換えや交換の特例を受けていないこと。
- ・売却した家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など他の特例を受けていないこと。ただし「長期譲渡所得の軽減税率の特例（居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）」と本件特例は併用可能となっている。
- ・災害によって家屋が滅失した場合は、その敷地を住まなくなった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売却すること。
- ・住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の二つの要件すべてに当てはまること。
 - ・その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から 1 年以内に締結され、かつ住まなくなった日から 3 年を経過する日の属する年の年の 12 月 31 日までに売却すること。
 - ・家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場等その他の用に供していないこと。
- ・売手と買手の関係が、親子や夫婦など特別な間柄でないこと。特別な間柄には、このほか生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれる。

●適用を受けるための手続

居住用財産の特別控除の適用を受けるためには以下の手続が必要である。

- ・確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること
- ・確定申告書に次の書類を添えて提出すること
 - ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
 - ・居住用財産を売却した日から2ヶ月を経過した後に交付を受けた除票住民票の写し又は住民票の写し（売却した居住用財産の所在地を管轄する市区町村から交付を受けることが必要）

① 特定の居住用財産の買換え特例 既存の住宅税制特例

「特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例」（租税特別措置法第36条の2）は、一定の要件に該当する居住用財産を譲渡し、所定の期間内に代わりの居住用財産を買換資産として取得し、所定の期間内に自己の居住の用に供した場合には、譲渡資産の譲渡価額のうち買換資産の取得価額に相当する部分は、譲渡がなかったものとされる特例である。

●主な適用条件

1) 譲渡資産について

- ・譲渡資産は、譲渡した年の1月1日における所有期間が10年超であること
- ・譲渡者の居住期間が10年以上であること
- ・譲渡に係る対価の額が1億円以下であること
- ・譲渡の相手方は、譲渡者の配偶者その他譲渡者と特殊な関係にある者でないこと

2) 買換資産について

- ・居住用財産を譲渡した年の前年中、その譲渡した年中又はその譲渡した年の翌年中に、自己が居住の用に供する家屋又はその敷地（借地権も可）を買換資産として取得する又は取得する見込みであること

- ・買換資産は、以下の要件を満たしていること

（家屋）

- ・自己の居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上
- ・中古の耐火建築物の場合には、その取得の日において築後25年以内であるか、又は昭和56年導入の新耐震基準に適合している旨の証明がされたものであること

（敷地）

- ・その面積（区分所有建物の敷地については床面積按分後）が500㎡以下であること
- ・居住用財産を譲渡した年の前年中又はその譲渡した年中に買換資産の取得が完了している場合には、その譲渡した翌年の12月31日までに買換資産を自己の居住の用に供すること
- ・居住用財産を譲渡した年の翌年中に買換資産の取得が完了する場合、その譲渡した翌々の12月31日までに買換資産を自己の居住の用に供すること

3) その他

- ・他の特例の適用を受けていないこと 等

●適用を受けるための手続

特例の適用を受けるためには、以下の手続が必要である。

- ・確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること
- ・確定申告書に以下の書類を添えて提出すること
 - ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
 - ・譲渡した資産の登記事項証明書
 - ・売買契約書の写し
 - ・買い換えた資産の登記事項証明書
 - ・譲渡した資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた住民票の写し（譲渡した日から2ヶ月を経過した日以後に交付を受けたもの）又は戸籍の附票の写し
 - ・取得した資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた住民票の写し

●特例の内容

1) 居住用財産の譲渡価額＞買換資産の取得価額 の場合

- ・譲渡所得の金額の計算の基礎となる収入金額及び取得費・譲渡費用

(算式)

収入金額＝居住用財産の譲渡価額－買換資産の取得価額

取得費・譲渡費用＝（譲渡した居住用財産の取得費＋譲渡費用）× $\frac{\text{上記算式の「収入金額」}}{\text{居住用財産の譲渡価額}}$

- ・買換資産に付すべき取得価額

(算式)

買換資産の取得価額＝（譲渡した居住用財産の取得費＋譲渡費用）× $\frac{\text{買換資産の実際の取得価額}}{\text{居住用財産の譲渡価額}}$

2) 居住用財産の譲渡価額≦買換資産の取得価額 の場合

- ・譲渡所得の金額

居住用財産の譲渡がなかったものとみなされ、譲渡所得についての課税はなされない

- ・買換資産に付すべき取得金額

(算式)

買換資産の取得価額＝（譲渡した居住用財産の取得費＋譲渡費用）＋（買換資産の実際の取得価額－譲渡した居住用財産の譲渡価額）

㊦-1 事業用資産の買換え特例（個人） 既存の税制特例

「特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例」（租税特別措置法第37条。以下は同条第1項表の第七号の内容となる。）は、国内にある土地等・建物又は構築物で、譲渡年1月1日現在の所有期間が10年超の事業用（賃貸用を含む）資産を譲渡し、所定の期間内に、国内にある土地等・建物・構築物又は機械装置を買換資産として取得し、所定の期間内にその買換資産を事業の用に供した場合には、譲渡資産のうち一定の部分は、譲渡がなかったものとされる特例である。

注）本特例の適用期限は平成32年3月31日であることから、当該日以降の本特例の有無については、平成32年度税制改正の内容を確認する必要がある。

●適用条件

この特例の適用が受けられる条件は以下のとおりである。

- 1) 譲渡資産の範囲（租税特別措置法第 37 条第 1 項表の第七号）
 - ・国内にあること
 - ・事業（事業と称するに至らない不動産又は船舶の貸付けその他これに類する行為で、相当の対価を得て継続的に行われるものを含む）の用に供していること
 - ・土地（土地の上に存する権利を含む）、建物又は構築物であること
 - ・譲渡した年の 1 月 1 日における所有期間が 10 年超であること
- 2) 買換資産の範囲（租税特別措置法第 37 条第 1 項表の第七号、第 2 項、同法施行令第 25 条第 3 項、第 16 項）
 - ・国内にあること
 - ・土地（土地の上に存する権利を含む）、建物・構築物又は機械装置であること
 - ・取得原因が、贈与、交換、現物出資、代物弁済でないこと
 - ・土地等については、事務所等の一定の建築物等の敷地の用に供されるもの（建築物等の敷地の用に供されていないことについて一定のやむを得ない事情がある場合は駐車場の用に供されるもの）のうちその面積が 300 m²以上であること
- 3) 買換資産の取得時期等（租税特別措置法第 37 条第 3 項、第 4 項、同法施行令第 25 条第 17 項、第 18 項、第 20 項）
 - ・譲渡年の前年 1 月 1 日から、譲渡年の翌年 12 月 31 日までの間に取得すること（ただし、工場等の敷地の造成及び工場等の建設移転に要する期間が通常 1 年を超える場合等には、譲渡年の 2 年前から、所轄税務署長の承認により最長で譲渡年の 3 年後までの取得でも可）
 - ・買換資産を、取得日から 1 年以内に事業の用に供すること

●適用を受けるための手続

特例の適用を受けるためには、以下の手続が必要である。

- ・確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること
- ・確定申告書に以下の書類を添付すること
 - ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
 - ・買換資産を取得したことを証明する登記事項証明書等

●特例の内容

特定の事業用資産の買換え特例の適用を受けた場合には、譲渡所得に対する課税の一部は繰り延べられ、買換資産の取得価額については一定の調整が行われる。この特例の適用を受けた場合は原則として次の算式によって計算される。

- 1) 譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額 の場合
（租税特別措置法第 37 条の 3 第 1 項第一号、同法施行令第 25 条第 5 項、第 25 条の 2 第 4 項）
 - ・課税される譲渡所得の金額
$$\text{収入金額} = \text{譲渡資産の譲渡価額} - \text{買換資産の取得価額} \times 80\%$$
$$\text{必要経費} = (\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times \frac{\text{上記の「収入金額」}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$$
$$\text{課税される譲渡所得の金額} = \text{収入金額} - \text{必要経費}$$

- ・買換資産に付すべき取得価額

買換資産の取得価額＝

$$(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times \frac{\text{買換資産の実際の取得価額} \times 80\%}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$$

＋買換資産の実際の取得価額×20%

- 2) 譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価額 の場合

(租税特別措置法第 37 条の 3 第 1 項第二号・第三号、同法施行令第 25 条第 4 項、第 25 条の 2 第 5 項)

- ・課税される譲渡所得の金額

収入金額＝譲渡資産の譲渡価額－買換資産の取得価額×80%

必要経費＝(譲渡資産の取得費＋譲渡費用) × $\frac{\text{上記の「収入金額」}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$

課税される譲渡所得の金額＝収入金額－必要経費

- ・買換資産に付すべき取得価額

買換資産の取得価額＝(譲渡資産の取得費＋譲渡費用) × 80%

＋(買換資産の実際の取得価額－譲渡資産の譲渡価額×80%)

㊦-2 特定の資産の買換え特例(法人) 既存の税制特例

「特定の資産の場合の課税の特例」(租税特別措置法第 65 条の 7。以下は同条第 1 項表の第七号の内容となる。)は、国内にある土地等、建物又は構築物で、法人が取得をした日からの所有期間が 10 年超の特定の資産(棚卸資産を除く。)を譲渡し、その譲渡をした事業年度において国内にある土地等、建物、構築物若しくは機械及び装置又は一定の鉄道事業用車両運搬具を買換資産として取得し、所定の期間内にその買換資産を事業の用に供した場合には、その買換資産について、圧縮限度額の範囲内でその帳簿価額を損金経理により減額し、又はその圧縮限度額以下の金額を積立金として積み立てる方法により経理したときに限り、その減額し、又は経理した金額を損金算入するという特例である。

注) 本特例の適用期限は平成 32 年 3 月 31 日であることから、当該日以降の本特例の有無については、平成 32 年度税制改正の内容を確認する必要がある。

●適用条件

この特例の適用が受けられる条件は以下のとおりである。

- 1) 譲渡資産の範囲(租税特別措置法第 65 条の 7 第 1 項第七号)

- ・国内にあること
- ・土地(土地の上に存する権利を含む)、建物又は構築物であること
- ・法人により取得をされた日からの所有期間が 10 年を超えていること
- ・棚卸資産でないこと

・土地(土地の上に存する権利を含む)にあつてはその譲渡につき短期所有に係る土地の譲渡等がある場合の特別税率(租税特別措置法第 63 条第 1 項)の適用がないものであること

- 2) 買換資産の範囲(租税特別措置法第 65 条の 7 第 1 項表の第七号、同法施行令第 39 条の 7 第 7 項)

- ・国内にあること
- ・土地(土地の上に存する権利を含む)、建物、構築物若しくは機械及び装置又は一定の鉄道

事業用車両運搬具であること

- ・取得原因が、一定の取用換地等、贈与、交換、出資若しくは現物分配による譲渡又は合併若しくは分割による資産移転等でないこと
- ・土地等については、事務所等の一定の施設の敷地の用に供されるもの又は駐車場の用に供されるもの（建物又は構築物の敷地の用に供されていないことについて一定のやむを得ない事情がある場合に限る。）で、その面積が 300 m²以上のものに限る

3) 買換資産の取得時期等（租税特別措置法第 65 条の 7 第 1 項、第 65 条の 7 第 3 項、同法施行令第 39 条の 7 第 11 項）

- ・譲渡した日を含む事業年度に取得すること
- ・譲渡した日を含む事業年度開始の日前 1 年以内に取得すること（ただし、工場等の敷地の造成並びに工場等の建設及び移転に要する期間が通常 1 年を超える場合等には、所轄税務署長の承認により最長で譲渡の日を含む事業年度開始前 3 年までの取得でも可）
- ・買換資産を、取得日から 1 年以内に事業の用に供すること

●適用を受けるための手続

特例の適用を受けるためには、以下の手続が必要である。

- ・確定申告書等に損金算入に関する申告の記載をすること
- ・確定申告書に以下の書類を添付すること
 - ・損金の額に算入される金額の計算に関する明細書

●特例の内容

特定の資産の買換え特例の適用を受けた場合には、次の算式によって損金算入が認められる。

$$\text{差益割合} = \frac{\text{譲渡資産の譲渡価額} - \left(\begin{array}{l} \text{譲渡資産の} \\ \text{譲渡直前の} \\ \text{帳簿価額} \end{array} + \begin{array}{l} \text{譲渡に} \\ \text{要した} \\ \text{経費} \end{array} \right)}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$$

$$\text{圧縮限度額} = \text{買換資産の取得価額と譲渡資産の譲渡価額とのいずれか少ない金額} \times \text{差益割合} \times 80\%$$

※特別勘定による経理（租税特別措置法第 65 条の 8）

法人が買換資産を譲渡の日を含む事業年度中に取得せず、その事業年度終了の日の翌日から 1 年を経過する日までの期間（一定のやむを得ない事情がある場合には所轄税務署長の承認により最長で同日後 2 年）内に買換資産を取得し、その取得した日から 1 年以内に事業の用に供する見込みであるときは、次の算式によって計算した金額を譲渡の日を含む事業年度において特別勘定を設ける方法（積立金として積み立てる方法を含む。）により経理した場合に限り、その経理した金額を損金算入する。

$$\text{特別勘定繰入額} = \text{譲渡代価のうち買換資産の取得に充てようとする金額} \times \text{差益割合} \times 80\%$$

㊦ 長期譲渡所得の軽課税率の特例（所有期間 10 年超） 既存の住宅税制特例

「居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」（租税特別措置法第 31 条の 3）は、居住用家屋とその敷地の所有期間が、譲渡した年の 1 月 1 日において、いずれも 10 年を超えているものについては、軽課税率の特例を受けることができるというものである。

課税長期譲渡所得に課される税率は以下の通りである。

●10 年超所有の居住用財産を譲渡した場合の税率

課税長期譲渡所得金額 (※)	所得税	住民税
6,000 万円以下の部分の金額	10%	4% (都道府県民税 1.6%+市町村民税 2.4%)
6,000 万円超の部分の金額	15%	5% (都道府県民税 2%+市町村民税 3%)

(※) 上記㊦の居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例の適用を受ける場合には、その適用後の金額

●適用を受けるための手続

軽課税率の特例の適用を受けるためには、以下の手続が必要である。

- ・ 確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること
- ・ 確定申告書に次の書類を添えて提出すること
 - ・ 譲渡所得の内訳書（計算明細書）
 - ・ 売却した居住用財産の登記事項証明書
 - ・ 居住用財産を売却した日から 2 ヶ月を経過した後に交付を受けた除票住民票の写し、又は住民票の写し（売却した居住用財産の所在地を管轄する市区町村から交付を受けることが必要）

II. 組合に係る税制特例

- ④ 分配金取得手続開始の登記の非課税措置 マン建法税制特例
- ⑤ 組合が売渡し請求により取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置 マン建法税制特例
- ⑥ 権利消滅期日後の建物及び土地に関する登記の非課税措置 マン建法税制特例

マンション敷地売却事業に係る特例措置として、マンション敷地売却組合が、平成 32 年 3 月 31 日までの間に売却事業の施行に伴い受ける次の登記に対する登記免許税を非課税とする。

- 1) 分配金取得手続開始の登記に関する特例
 - ・マンション敷地売却組合が行う分配金取得手続開始の登記の非課税（租税特別措置法第 76 条第 2 項第二号）
- 2) 区分所有者に対する売渡し請求に関する特例
 - ・マンション建替法第 124 条の売渡し請求により、マンション敷地売却組合が取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税（租税特別措置法第 76 条第 2 項第一号）
- 3) 権利消滅期日後の建物及び土地の登記に関する特例
 - ・権利消滅期日後の建物及び土地に関する権利について必要な登記の非課税（租税特別措置法第 76 条第 2 項第三号）

⑦ 組合が取得する不動産の非課税措置 マン建法税制特例

マンション敷地売却事業において組合が平成 32 年 3 月 31 日までの間に要除却認定マンション及びその敷地を取得した場合には、当該不動産の取得に対しては、不動産取得税が非課税となる。（地方税法附則第 10 条第 5 項）

⑧ 組合の非収益事業に係る非課税措置（法人税、法人住民税、事業税、事業所税） マン建法税制特例

- ・法人税・法人住民税（マンション建替法第 139 条、法人税法第 7 条）
- ・事業税（地方税法第 72 条の 5 第 1 項第八号）
- ・事業所税（地方税法第 701 条の 34 第 2 項）

※本特例はマンション建替事業との並びで措置されているが、マンション敷地売却組合の収益は売却マンションの譲渡収入であり、費用は区分所有者への分配金・補償金等となり、収支計画上は収益と費用がバランスし、誤差による剰余金や不足金も清算・徴収等で調整されるものと考えられることから、組合は損益計上することなく解散することが想定される。

⑨ 資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例（消費税、地方消費税） マン建法税制特例

- 1) 組合の資産の譲渡等の時期の特例（マンション建替法第 139 条、消費税法第 60 条第 3 項）

国・地方公共団体の会計は地方自治法により歳入・歳出の所属会計年度が定められており、一般の民間企業とは異なる会計処理が行われている。資産の譲渡等の時期の原則に従った場合、国・地方公共団体の会計処理の実情と著しくかけ離れたものになることから、本特例は備えられている。また国・地方公共団体に準ずる法人として納税地の所轄税務署長の承認を受けた公共・公益法人等についても同様の措置が設けられている。

- 2) 組合の仕入税額控除についての特例（マンション建替法第 139 条、消費税法第 60 条第 4 項）
（原則）消費税の納付税額は、課税標準額に対する消費税額から課税仕入れ等に係る税額を控除して算出。（仕入税額控除制度）
（特例）国、地方公共団体、公益法人等は市場経済の法則が成り立たない事業を多く行っていることが多く、補助金等対価性のない収入を恒常的な財源としている。このような対価性のない収入によって賄われる課税仕入れ等は課税売上げのコストを構成しない、いわば最終消費者的な性格を持つものと考えられる。仕入税額控除の原則は税の累積を排除するためのものであることから、補助金等の対価性のない収入を控除することは合理性がないことから、これらを仕入税額控除の対象から除外することとしている。
- 3) 組合の申告期限についての特例（マンション建替法第 139 条、消費税法第 60 条第 8 項）
消費税の申告期限は原則として課税期間の末日の翌日から 2 ヶ月以内とされているが、国・地方公共団体については決算の処理方法や時期等につき法令の定めるところにより処理することとされており、原則的な対応が困難な事情にあるため、本特例が設けられている。

⑩ 組合の法人税率の特例（法人税、法人住民税、事業税） マン建法税制特例

マンション建替法において公益法人等（法人税法第 2 条第六号に規定する公益法人等をいう。）とみなされているマンション敷地売却組合の各事業年度の所得の金額のうち年 800 万円以下の金額に係る法人税率は、本則 19%のところ 15%に軽減されており（マンション建替法第 139 条、租税特別措置法第 42 条の 3 の 2 第 1 項 表の第二号）、法人住民税均等割の税率も軽減されている（地方税法第 52 条第 1 項、第 312 条第 1 項）。

注）本特例の適用期限は平成 31 年 3 月 31 日であることから、当該日以降の本特例の有無については、平成 31 年度税制改正の内容を確認する必要がある。