**マンション敷地売却事業参考様式**

１）買受計画の認定手続に関わる書式

１－①　買受計画認定／変更認定申請書

１－②　確認書

１－③　マンション敷地売却決議届出書

２）マンション敷地売却決議の手続に関わる書式

２－①　マンション敷地売却決議集会（臨時総会）招集通知

２－②　議決権行使書

２－③　議決権行使者選定届出書（共有の場合）

２－④　委任状

３）売渡し請求の手続に関わる書式

３－①　催告書

３－②　回答書

３－③　売渡し請求

４）マンション敷地売却組合の設立・認可手続に関わる書式等

４－①　○○マンション敷地売却組合設立認可申請書

４－②　同意書

４－③　区分所有者集計表（マンション敷地売却決議）

４－④　区分所有者名簿（マンション敷地売却賛成／非賛成）

４－⑤　マンション敷地売却合意者集計表

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）

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

５－②　委任状（議決権及び選挙権の行使）

５－③　定款の変更認可申請書

５－④　資金計画の変更認可申請書

５－⑤　○○マンション敷地売却組合組合員名簿

６）分配金取得計画の作成・認可手続に関わる書式等

６－①　分配金取得計画認可申請書

６－②　明渡しによる損失額明細書

６－③　関係権利者名簿（権利者別）

６－④　同意書（分配金取得計画）

６－⑤　同意書（審査委員）

７）組合解散の手続に関わる書式等

７－①　○○マンション敷地売却組合解散認可申請書

７－②　決算報告書承認申請書

**書式例**

１）買受計画書例

２）定款例

３）資金計画書例

＜注　意＞

参考様式および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、各地区の実情に応じて、適宜工夫されることが望まれる。

参考様式１－①

（買受計画認定／変更認定申請書）

買受計画　　　　　申請書

認定

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

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、事実に相違ありません。

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。

参考様式１－②

（買受計画の認定／変更認定の申請にあたっての確認書）

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

所在地

組合名

代表者名

備考

１　不要の部分は消すこと。

２　「組合名」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。

参考様式１－③

（マンション敷地売却決議届出書）

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

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

参考様式２－①

（マンション敷地売却決議集会招集通知）

　　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

|  |
| --- |
|  |

(特定要除却認定マンションが法第102条第２項第１号に該当する場合)

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

|  |
| --- |
|  |

(特定要除却認定マンションが法第102条第２項第２号に該当する場合)

② 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

|  |
| --- |
|  |

③ ②の改修に要する費用の概算額

|  |
| --- |
|  |

(特定要除却認定マンションが法第102条第２項第３号に該当する場合)

② 外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

|  |
| --- |
|  |

③ ②の改修に要する費用の概算額

|  |
| --- |
|  |

５．その他の確認事項

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

|  |
| --- |
|  |

備考

１　不要の部分は消すこと。

参考様式２－②

（マンション敷地売却決議集会における議決権行使書）

（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

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

参考様式２－③

（マンション敷地売却決議集会における議決権行使者選定届出書）

（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－代表者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

＜共有者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

＜共有者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

＜共有者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

参考様式２－④

（マンション敷地売却決議集会の議決権行使委任状）

（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

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

参考様式３－①

（マンション敷地売却参加／不参加の回答の催告）

　　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。

参考様式３－②

（催告に対する回答書）

　　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

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

参考様式３－②

（催告に対する回答書，共有の場合）

　　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－代表者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

＜共有者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

＜共有者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

＜共有者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　　　号室 区分所有者）

参考様式３－③

（売渡し請求）

　　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、貴殿よりしない旨の回答がありました。

（　売渡し請求権行使者　）は、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のと同時に、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。

参考様式４－①

（○○マンション敷地売却組合設立認可申請書）

年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

○○マンション敷地売却組合設立認可申請者

住　　所

氏　　名

（以　下　連　署）

○○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

1. 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

1. 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

参考様式４－②

（マンション敷地売却組合の設立同意書）

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○○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

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 | 専有部分のある建物 |
| 所在 | 構造 | 床面積 | 家屋番号 | 建物の番号 | 種類 | 床面積 |
|  |  |  |  |  |  | 階部分㎡ |

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　運転免許証、個人番号カード、旅券の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類(法人にあっては、印鑑登録証明書その他その者が本人であることを確認するに足りる書類)を適当な箇所に貼付すること。

参考様式４－③

（区分所有者集計表）

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 | ○○○分の○○ | ○○○分の○○ |
| マンション敷地売却非賛成 | 人 | ○○○分の○○ | ○○○分の○○ |
| 合計 | 人 | ○○○分の○○ | ○○○分の○○ |
| 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。

参考様式４－④

（区分所有者名簿（マンション敷地売却賛成／非賛成））

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 |
| ○○○ |  |  | ○○○分の○○ | ○○○分の○○ |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 合計 | 　　　　人 | ○○○分の○○ | ○○○分の○○ |  |

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。

参考様式４－⑤

（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 | ○○○分の○○ | ○○○分の○○ |
| マンション敷地売却組合設立同意  | 人 | ○○○分の○○ | ○○○分の○○ |
| マンション敷地売却組合設立未同意  | 人 | ○○○分の○○ | ○○○分の○○ |
| 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。

参考様式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））

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 |
| ○○○ |  |  | ○○○分の○○ | ○○○分の○○ |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 合　計 | 　　　　人 | ○○○分の○○ | ○○○分の○○ |  |

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。

参考様式５－①

（マンション敷地売却組合理事長氏名等届出書）

 　　　　年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

 所 在 地

 組 合 名

 理事長名

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。

参考様式５－②

（マンション敷地売却組合総会の議決権及び選挙権の行使委任状）

（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

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。

参考様式５－③

（定款の変更認可申請書）

年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

所在地

組合名

理事長名

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。

参考様式５－④

（資金計画の変更認可申請書）

年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

所在地

組合名

理事長名

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。

参考様式５－⑤

（○○マンション敷地売却組合組合員名簿）

○○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 |
|  |  |  |  |  | ○○○分の○○ |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

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。

参考様式６－①

（分配金取得計画認可申請書）

年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

所在地

組合名

理事長名

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

参考様式６－②

（明渡しによる損失額明細書）

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。

参考様式６－③

（関係権利者名簿（権利者別））

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。

参考様式６－④

（売却マンションの敷地利用権が賃借権の場合の敷地の所有権を有する者の分配金取得計画の同意書）

同　　意　　書

私は、○○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

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　運転免許証、個人番号カード、旅券の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類(法人にあっては、印鑑登録証明書その他その者が本人であることを確認するに足りる書類)を適当な箇所に貼付すること。

参考様式６－⑤

（分配金取得計画の審査委員同意書）

同　　意　　書

○○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

 審査委員

 氏　名

 住　所

 審査委員

 氏　名

 住　所

参考様式７－①

（○○マンション敷地売却組合解散認可申請書）

 　　　　年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

 ○○マンション敷地売却組合

 理 事 長

○○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　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　のでマンションの建替え等の円滑

事業の完了が不能となった

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。

参考様式７－②

（決算報告書承認申請書）

 　　　　年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

 ○○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、○○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18（第五十三条関係）

書式例１

（買受計画書例）

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 | （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 | ○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 | 調査費購入費除却費事務費借入金利子○ ○ ○ |  |
| 計 |  |
| 収　入 | 自己資金借入金（借入先）補助金○ ○ ○ | （○ ○ ○　　　　　　） |
| 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○年○月○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○人中○人（○％）、借家人○人中○人（○％）の意向を把握。　　１）区分所有者に対するアンケート・実施日　：○年○月○日（配布）、○年○月○日（回収）・回収状況：区分所有者計○人中○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　：○年○月○日～○年○月○日・実施状況：区分所有者○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　：○年○月○日～○年○月○日・把握状況：借家人計○人中○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　○人・代替建築物の紹介を希望　　　　　○人・自ら代替建築物を検索する予定　　○人　・代替建築物は不要　　　　　　　　○人・その他　　　　　　　　　　　　　○人・未回答／不明　　　　　　　　　　○人　　　　　計○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 | ○○○○ | 店舗　（賃貸） | 紹介 |  |
| 102 | ○○○○ | 事務所（自用） | 紹介 |  |
| 201 | ○○○○ | 住宅　（自用） | 再入居 |  |
| 202 | ○○○○ | 住宅　（賃貸） | 不要 |  |
| 203 | ○○○○ | 住宅　（自用） | 紹介 |  |
| 204 | ○○○○ | 住宅　（自用） | 自ら検索 |  |
| 205 | ○○○○ | 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　　　　　○人・自ら代替建築物を検索する予定　　○人・その他　　　　　　　　　　　　　○人・未回答／不明　　　　　　　　　　○人　　　　　計○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 | ○○○○ | 店舗 | 紹介 |  |
| 202 | ○○○○ | 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○○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〕　　　　　○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〕　　　　　○年　○月　○日　（○号棟）　　　　　　　　　　　　　　○年　○月　○日　（○号棟） |

○○マンション敷地売却組合

書式例２

（定款例）

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「○○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　：○○マンション

二　所在地：○○県 ○○市 ○○丁目○番○号

（事務所の所在地）

第４条　組合の事務所は、○○県 ○○市 ○○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○円の督促手数料を徴収する。

第３章　役員

（役員の定数）

第８条　この組合の役員の定数は、理事○人、監事○人とする。

２　前項の役員のうち理事○人、監事○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。

（役員の任期）

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の任期は、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、役員の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。

（役員の被選挙権）

第11条　次の各号に掲げる者は、役員の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

（組合員である役員の選挙）

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、役員の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　役員の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。

（組合員以外の役員の選任）

第13条　組合員（法人であっては、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、役員の選挙期日前14日現在における選挙人の氏名及び住所（法人にあっては、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、役員の選挙期日前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は、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の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。）の規定に当該しない限り、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　組合員以外の役員の選挙において、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、当該役員の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○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。

（役員の失職）

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、○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ないとき、再度の入札に付し落札者がないとき、又は落札者が契約を締結しないとき

五　予定価格１件○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○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○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○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、○○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○年３月31日までとする。

書式例３

（資金計画書例）

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

○○○マンション

(2) 事業の名称

○○○マンション敷地売却事業

(3) 組合の名称

○○○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 | 　 | 支出金 | 分配金 | 　 |
| 賦課金 | 　 | 補償金 | 　 |
| 補助金 | 　 | 分配金取得計画作成費 | 　 |
| その他 | 　 | 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 |  |  |  |
|  | 借家人への補償金 |  |  |  |
| 　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 | 　○○○支援機構 | 　 | 　 |  |
| 　○○○銀行 | 　 | 　 |  |
| 　○○○信用金庫 | 　 | 　 |  |
| 　○○○信用組合 | 　 | 　 |  |
| 　その他（　　　　） | 　 | 　 |  |
| 　小　計 | 　 | 　 |  |
| 売却代金 |  |  |  |
| 賦課金 | 　 | 　 |  |
| 補助金 |  |  |  |
| その他 | 　 | 　 |  |
| 合　計 | 　 | 　 |  |