

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| ○ 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）（抄）                        | 1   |
| ○ 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）                      | 21  |
| ○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）（抄）                   | 35  |
| ○ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）（抄）                | 90  |
| ※ 刑法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律（令和四年法律第六十八号）による改正後のもの |     |
| ○ 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）（抄）                        | 99  |
| ○ 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（抄）                                 | 103 |
| ○ 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）（抄）                                | 104 |
| ※ 地方税法及び地方税法等の一部を改正する法律の一部を改正する法律（令和七年法律第 号）による改正後のもの     |     |
| ○ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）（抄）                     | 106 |
| ○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）（抄）               | 106 |
| ○ 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）（抄）                            | 107 |
| ○ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）（抄）                     | 109 |
| ○ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）（抄）               | 111 |
| ○ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）（抄）              | 112 |
| ○ 民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）                                    | 112 |
| ○ 非訟事件手続法（平成二十三年法律第五十一号）（抄）                               | 114 |
| ○ 行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）（抄）                               | 114 |
| ○ 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）                                 | 118 |
| ○ 法人税法（昭和四十年法律第三十四号）（抄）                                   | 125 |
| ○ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）（抄）                   | 129 |
| ○ 消費税法（昭和六十三年法律第百八号）（抄）                                   | 129 |

|                                |       |     |
|--------------------------------|-------|-----|
| ○ 行政手続法（平成五年法律第八十八号）（抄）        | ..... | 130 |
| ○ 特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）（抄）     | ..... | 136 |
| ○ 地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）（抄） | ..... | 136 |

○ 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）（抄）

目次

第一章 建物の区分所有

第一節 総則（第一条―第十条）

第二節 共用部分等（第十一条―第二十一条）

第三節 敷地利用権（第二十二条―第二十四条）

第四節 管理者（第二十五条―第二十九条）

第五節 規約及び集会（第三十条―第四十六条）

第六節 管理組合法人（第四十七条―第五十六条の七）

第七節 義務違反者に対する措置（第五十七条―第六十条）

第八節 復旧及び建替え（第六十一条―第六十四条）

第二章 団地（第六十五条―第七十条）

第三章 罰則（第七十一条・第七十二条）

附則

第一章 建物の区分所有

第一節 総則

（建物の区分所有）

第一条 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

（定義）

第二条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第四条第二項の規定により共用部分

とされた附属の建物をいう。

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

#### （区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

#### （共用部分）

#### 第四条 （略）

2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

#### （規約による建物の敷地）

第五条 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。

#### 2 （略）

#### （区分所有者の権利義務等）

#### 第六条 （略）

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

#### 3・4 （略）

#### （先取特権）

第七条 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権に

についても、同様とする。

- 2 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす。
- 3 民法第三百十九条の規定は、第一項の先取特権に準用する。

#### （特定承継人の責任）

第八条 前条第一項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

### 第二節 共用部分等

#### （共用部分の共有関係）

- 第十一条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。
- 2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第二十七条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

#### 3 (略)

#### （共用部分の持分の割合）

- 第十四条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。
- 2 前項の場合において、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。
  - 3 前二項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。
  - 4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

#### （共用部分の変更）

第十七条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

- 2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならぬ。

#### （共用部分の管理）

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

- 2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。
- 3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。
- 4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

（共用部分の負担及び利益収取）

第十九条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

（共用部分に関する規定の準用）

第二十一条 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む。）が区分所有者の共有に属する場合には、第十七条から第十九条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

第三節 敷地利用権

（分離処分禁止）

第二十二条 （略）

- 2 前項本文の場合において、区分所有者が数個の専有部分を所有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、第十四条第一項から第三項までに定める割合による。ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。
- 3 （略）

第四節 管理者

（選任及び解任）

第二十五条 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。

2 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

（権限）

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第二項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

#### （委任の規定の準用）

第二十八条 この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

#### （区分所有者の責任等）

第二十九条 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第十四条に定める割合と同一の割合とする。ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設的管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。

2 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

### 第五節 規約及び集会

#### （規約事項）

第三十条 建物又はその敷地若しくは附属施設的管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

3 前二項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。

4 第一項及び第二項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

5 規約は、書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）により、これを作成しなければならない。

#### （規約の設定、変更及び廃止）

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。

2 前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

（規約の保管及び閲覧）

第三十三条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

（集会の招集）

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

3 区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

4 前項の規定による請求がされた場合において、二週間以内はその請求の日から四週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかつたときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。

5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

（招集の通知）

第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第四十条の規定により定められた議決権を行使すべき者（その者がいないときは、共有者の一人）にすれば足りる。

3 第一項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。



- 4 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第一項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。
- 5 第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第十七条第一項、第三十一条第一項、第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

（招集手続の省略）

- 第三十六条 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

（決議事項の制限）

- 第三十七条 集会においては、第三十五条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。
- 2 前項の規定は、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない。
- 3 前二項の規定は、前条の規定による集会には適用しない。

（議決権）

- 第三十八条 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める割合による。

（議事）

- 第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。
- 2 議決権は、書面で、又は代理人によつて行使することができる。
- 3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）によつて議決権を行使することができる。

（議決権行使者の指定）

- 第四十条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。

（議長）

- 第四十一条 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。

（議事録）

第四十二条 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名しなければならない。

4 第二項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の二人が行う法務省令で定める署名に代わる措置を執らなければならない。

5 第三十三条の規定は、議事録について準用する。

（事務の報告）

第四十三条 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

（占有者の意見陳述権）

第四十四条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。

2 前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第三十五条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

（書面又は電磁的方法による決議）

第四十五条 この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。

2 この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。

3 この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。

4 第三十三条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第一項及び第二項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

5 集会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

（規約及び集会の決議の効力）

第四十六条 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

## 第六節 管理組合法人

### (成立等)

第四十七条 第三条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。

2 前項の規定による法人は、管理組合法人と称する。

3 この法律に規定するもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、政令で定める。

4 管理組合法人に関して登記すべき事項は、登記した後でなければ、第三者に対抗することができない。

5 管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。

6 管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理する。第十八条第四項(第二十一条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

7 管理組合法人の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

8 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務(第六項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

9 管理組合法人は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合においては、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

10 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成十八年法律第四十八号)第四条及び第七十八条の規定は管理組合法人に、破産法(平成十六年法律第七十五号)第十六条第二項の規定は存立中の管理組合法人に準用する。

11 第四節及び第三十三条第一項ただし書(第四十二条第五項及び第四十五条第四項において準用する場合を含む。)の規定は、管理組合法人には、適用しない。

12 管理組合法人について、第三十三条第一項本文(第四十二条第五項及び第四十五条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定を適用する場合には第三十三条第一項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第三十四条第一項から第三項まで及び第五項、第三十五条第三項、第四十一条並びに第四十三条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。

13 管理組合法人は、法人税法(昭和四十年法律第三十四号)その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等(管理組合法人並びに)」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人(管理組合法人を含む。)」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、管理組合法人を含む」と、同条第三項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等

（管理組合法人及び」とする。

14 管理組合法人は、消費税法（昭和六十三年法律第百八号）その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

（名称）

第四十八条 管理組合法人は、その名称中に管理組合法人という文字を用いなければならない。

2 管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならない。

（財産目録及び区分所有者名簿）

第四十八条の二 管理組合法人は、設立の時及び毎年一月から三月までの間に財産目録を作成し、常にこれをその主たる事務所に備え置かなければならない。ただし、特に事業年度を設けるものは、設立の時及び毎事業年度の終了の時に財産目録を作成しなければならない。

2 管理組合法人は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない。

（理事）

第四十九条 管理組合法人には、理事を置かなければならない。

2 理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する。

3 理事は、管理組合法人を代表する。

4 理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する。

5 前項の規定は、規約若しくは集会の決議によつて、管理組合法人を代表すべき理事を定め、若しくは数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定め、又は規約の定めに基づき理事の互選によつて管理組合法人を代表すべき理事を定めることを妨げない。

6 理事の任期は、二年とする。ただし、規約で三年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする。

7 理事が欠けた場合又は規約で定めた理事の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した理事は、新たに選任された理事（第四十九条の四第一項の仮理事を含む。）が就任するまで、なおその職務を行う。

8 第二十五条の規定は、理事に準用する。

（理事の代理権）

第四十九条の二 理事の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

（理事の代理行為の委任）

第四十九条の三 理事は、規約又は集会の決議によつて禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる。

(仮理事)

第四十九条の四 理事が欠けた場合において、事務が遅滞することにより損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、仮理事を選任しなければならない。

2 仮理事の選任に関する事件は、管理組合法人の主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

(監事)

第五十条 管理組合法人には、監事を置かなければならない。

2 監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。

3 監事の職務は、次のとおりとする。

一 管理組合法人の財産の状況を監査すること。

二 理事の業務の執行の状況を監査すること。

三 財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、集会に報告をすること。

四 前号の報告をするため必要があるときは、集会を招集すること。

4 第二十五条、第四十九条第六項及び第七項並びに前条の規定は、監事に準用する。

(監事の代表権)

第五十一条 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

(事務の執行)

第五十二条 管理組合法人の事務は、この法律に定めるもののほか、すべて集会の決議によつて行う。ただし、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項及び第五十七条第二項に規定する事項を除いて、規約で、理事その他の役員が決するものとすることができる。

2 前項の規定にかかわらず、保存行為は、理事が決することができる。

(区分所有者の責任)

第五十三条 管理組合法人の財産をもつてその債務を完済することができないときは、区分所有者は、第十四条に定める割合と同一の割合で、その債務の弁済の責めに任ずる。ただし、第二十九条第一項ただし書に規定する負担の割合が定められているときは、その割合による。

2 管理組合法人の財産に対する強制執行がその効を奏しなかつたときも、前項と同様とする。

3 前項の規定は、区分所有者が管理組合法人に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、適用しない。

(特定承継人の責任)

第五十四条 区分所有者の特定承継人は、その承継前に生じた管理組合法人の債務についても、その区分所有者が前条の規定により負う責任と同一の責任を負う。

(解散)

第五十五条 管理組合法人は、次の事由によつて解散する。

- 一 建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）の全部の滅失
  - 二 建物に専有部分がなくなったこと。
  - 三 集会の決議
- 2 前項第三号の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数とする。

(清算中の管理組合法人の能力)

第五十五条の二 解散した管理組合法人は、清算の目的の範囲内において、その清算の終了に至るまではなお存続するものとみなす。

(清算人)

第五十五条の三 管理組合法人が解散したときは、破産手続開始の決定による解散の場合を除き、理事がその清算人となる。ただし、規約に別段の定めがあるとき、又は集会において理事以外の者を選任したときは、この限りでない。

(裁判所による清算人の選任)

第五十五条の四 前条の規定により清算人となる者がいないとき、又は清算人が欠けたため損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を選任することができる。

(清算人の解任)

第五十五条の五 重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を解任することができる。

(清算人の職務及び権限)

第五十五条の六 清算人の職務は、次のとおりとする。

- 一 現務の結了
- 二 債権の取立て及び債務の弁済
- 三 残余財産の引渡し

- 2 清算人は、前項各号に掲げる職務を行うために必要な一切の行為をすることができる。

（債権の申出の催告等）

第五十五条の七 清算人は、その就職の日から二月以内に、少なくとも三回の公告をもつて、債権者に対し、一定の期間内にその債権の申出をすべき旨の催告をしなければならない。この場合において、その期間は、二月を下ることができない。

- 2 前項の公告には、債権者がその期間内に申出をしないときは清算から除斥されるべき旨を付記しなければならない。ただし、清算人は、知れている債権者を除斥することができない。

- 3 清算人は、知れている債権者には、各別にその申出の催告をしなければならない。

- 4 第一項の公告は、官報に掲載してする。

（期間経過後の債権の申出）

第五十五条の八 前条第一項の期間の経過後に申出をした債権者は、管理組合法人の債務が完済された後まだ権利の帰属すべき者に引き渡されていない財産に対してのみ、請求をすることができる。

（清算中の管理組合法人についての破産手続の開始）

第五十五条の九 清算中に管理組合法人の財産がその債務を完済するのに足りないことが明らかになったときは、清算人は、直ちに破産手続開始の申立てをし、その旨を公告しなければならない。

- 2 清算人は、清算中の管理組合法人が破産手続開始の決定を受けた場合において、破産管財人にその事務を引き継いだときは、その任務を終了したものとする。

- 3 前項に規定する場合において、清算中の管理組合法人が既に債権者に支払い、又は権利の帰属すべき者に引き渡したものがあるときは、破産管財人は、これを取り戻すことができる。

- 4 第一項の規定による公告は、官報に掲載してする。

（残余財産の帰属）

第五十六条 解散した管理組合法人の財産は、規約に別段の定めがある場合を除いて、第十四条に定める割合と同一の割合で各区分所有者に帰属する。

（裁判所による監督）

第五十六条の二 管理組合法人の解散及び清算は、裁判所の監督に属する。

- 2 裁判所は、職権で、いつでも前項の監督に必要な検査をすることができる。

(解散及び清算の監督等に関する事件の管轄)

第五十六条の三 管理組合法人の解散及び清算の監督並びに清算人に関する事件は、その主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

(不服申立ての制限)

第五十六条の四 清算人の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。

(裁判所の選任する清算人の報酬)

第五十六条の五 裁判所は、第五十五条の四の規定により清算人を選任した場合には、管理組合法人が当該清算人に対して支払う報酬の額を定めることができる。この場合においては、裁判所は、当該清算人及び監事の陳述を聴かなければならない。

第五十六条の六 削除

(検査役の選任)

第五十六条の七 裁判所は、管理組合法人の解散及び清算の監督に必要な調査をさせるため、検査役を選任することができる。

2 第五十六条の四及び第五十六条の五の規定は、前項の規定により裁判所が検査役を選任した場合について準用する。この場合において、同条中「清算人及び監事」とあるのは、「管理組合法人及び検査役」と読み替えるものとする。

第七節 義務違反者に対する措置

(使用禁止の請求)

第五十八条 前条第一項に規定する場合において、第六条第一項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条第一項に規定する請求によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。

2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数とする。  
3・4 (略)

第八節 復旧及び建替え



(建物の一部が滅失した場合の復旧等)

第六十一条 建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することが出来る。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第三項、次条第一項又は第七十条第一項の決議があつたときは、この限りでない。

2 (略)

3 第一項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

4 (略)

5 第一項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

6 前項の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

7 13 (略)

14 第五項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から六月以内に同項、次条第一項又は第七十条第一項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

15 (略)

(建替え決議)

第六十二条 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 新たに建築する建物(以下この項において「再建建物」という。)の設計の概要

二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額

三 前号に規定する費用の分担に関する事項

四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 前項第三号及び第四号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

4 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の日より少なくとも二月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

5 前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 第四項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7 第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、第三十五条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。

8 前条第六項の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。

（区分所有権等の売渡し請求等）

第六十三条 建替え決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかつた区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

2 集会を招集した者は、前項の規定による書面による催告に代えて、法務省令で定めるところにより、同項に規定する区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を催告することができる。この場合において、当該集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなす。

3 第一項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から二月以内に回答しなければならない。

4 前項の期間内に回答しなかつた第一項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。

5 第三項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又は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受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から二月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、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することができる。建替え決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含む。）の敷地利用権についても、同様とする。

6 前項の規定による請求があつた場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から一年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

7 建替え決議の日から二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第五項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から六月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかつたことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。

8 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつた日から六月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつたことを知つた日から六月又はその理由がなくなつた日から二年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

（建替えに関する合意）

第六十四条 建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む。）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなす。

第二章 団地

（団地建物所有者の団体）

第六十五条 一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（以下「団地建物所有者」という。）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

（建物の区分所有に関する規定の準用）

第六十六条 第七条、第八条、第十七条から第十九条まで、第二十五条、第二十六条、第二十八条、第二十九条、第三十条第一項及び第三項から第五項まで、第三十一条第一項並びに第三十三条から第五十六条の七までの規定は、前条の場合について準用する。この場合において、これらの規定（第五十五条第一項第一号を除く。）中「区分所有者」とあるのは「第六十五条に規定する団地建物所有者」と、「管理組合法人」とあるのは「団地管理組合法人」と、第七条第一項中「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設」とあるのは「第六十五条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設（以下「土地等」という。）」と、「区分所有権」とあるのは「土地等に関する権利、建物又は区分所有権」と、第十七条、第十八条第一項及び第四項並びに第十九条中「共用部分」とあり、第二十六条第一項中「共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設」とあり、並びに第二十九条第一項中「建物並びにその敷地及び附属施設」とあるのは「土地等並びに第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地及び附属施設並びに同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、第十七条第二項、第三十五条第二項及び第三項、第四十条並びに第四十四条第一項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、第二十九条第一項、第三十八条、第五十三条第一項及び第五十六条中「第十四条に定める」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の」と、第三十条第一項及び第四十六条第二項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「土地等又は第六十八条第一項各号に掲げる物」と、第三十条第三項中「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）」とあるのは「建物若しくは専有部分若しくは土地等（土地等に関する権利を含む。）又は第六十八条の規

定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地若しくは附属施設（これらに関する権利を含む。）若しくは同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、第三十三条第三項、第三十五条第四項及び第四十四条第二項中「建物内」とあるのは「団地内」と、第三十五条第五項中「第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」とあるのは「第六十九条第一項又は第七十条第一項」と、第四十六条第二項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で第六十五条に規定する団地建物所有者でないもの」と、第四十七条第一項中「第三条」とあるのは「第六十五条」と、第五十五条第一項第一号中「建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）」と、同項第二号中「建物に専有部分が」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）」が第六十五条に規定する団地建物所有者の共有で」と読み替えるものとする。

#### （団地共用部分）

第六十七条 一 団地内の附属施設たる建物（第一条に規定する建物の部分を含む。）は、前条において準用する第三十条第一項の規約により団地共用部分とすることができる。この場合においては、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

#### 2 （略）

3 第十一条第一項本文及び第三項並びに第十三条から第十五条までの規定は、団地共用部分に準用する。この場合において、第十一条第一項本文中「区分所有者」とあるのは「第六十五条に規定する団地建物所有者」と、第十四条第一項及び第十五条中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と読み替えるものとする。

#### （規約の設定の特例）

第六十八条 次の物につき第六十六条において準用する第三十条第一項の規約を定めるには、第一号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上でその持分の四分の三以上を有するものの同意、第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第三十四条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による決議があることを要する。

一 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）

二 当該団地内の専有部分のある建物

2 第三十一条第二項の規定は、前項第二号に掲げる建物の一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての同項の集会の決議に準用する。

#### （団地内の建物の建替え承認決議）

第六十九条 一 団地内にある数棟の建物（以下この条及び次条において「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物（以下この条において「特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物

の第六十五条に規定する団地建物所有者（以下この条において単に「団地建物所有者」という。）の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（以下「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

2 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第六十六条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。

3 第一項各号に定める要件に該当する場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権の行使をしたものとみなす。ただし、同項第一号に規定する場合において、当該特定建物の区分所有者が団地内建物のうち当該特定建物以外の建物の敷地利用権に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。

4 第一項の集会を招集するときは、第六十六条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二个月前に、同条第五項に規定する議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならない。ただし、この期間は、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約で延長することができる。

5 第一項の場合において、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下この項において「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。

一 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第一項の集会において当該他の建物の区分所有者全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する区分所有者

二 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者

6 第一項の場合において、当該特定建物が二以上あるときは、当該二以上の特定建物の団地建物所有者は、各特定建物の団地建物所有者の合意により、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付することができる。

7 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の団地建物所有者（区分所有者に限る。）の前項に規定する合意があつたものとみなす。

(団地内の建物の一括建替え決議)

第七十条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地(団地内建物が存在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。)が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第六十八条第一項(第一号を除く。)の規定により第六十六条において準用する第三十条第一項の規約が定められているときは、第六十二条第一項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地(これに関する権利を除く。以下この項において同じ。)若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地(第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。)に新たに建物を建築する旨の決議(以下この条において「一括建替え決議」という。)をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の三分の二以上の者であつて第三十八条に規定する議決権の合計の三分の二以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。

2 前条第二項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、前条第二項中「当該特定建物の所在する土地(これに関する権利を含む。)」とあるのは、「当該団地内建物の敷地」と読み替えるものとする。

3 団地内建物の一括建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要

二 新たに建築する建物(以下この項において「再建団地内建物」という。)の設計の概要

三 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額

四 前号に規定する費用の分担に関する事項

五 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

4 第六十二条第三項から第八項まで、第六十三条及び第六十四条の規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。この場合において、第六十二条第三項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第七十条第三項第四号及び第五号」と、同条第四項中「第一項に規定する」とあるのは「第七十条第一項に規定する」と、「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、「規約」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、同条第七項中「第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」と、「第三十五条第一項ただし書」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項ただし書」と、同条第八項中「前条第六項」とあるのは「第六十一条第六項」と読み替えるものとする。

### 第三章 罰則

第七十一条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、二十万円以下の過

料に処する。

一 第三十三条第一項本文(第四十二条第五項及び第四十五条第四項(これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。))並びに第六十六条において準用する場合を含む。以下この号において同じ。))又は第四十七条第十二項(第六十六条において準用する場合を含む。))において読み替えて適用される第三十三条第一項本文の規定に違反して、規約、議事録又は第四十五条第四項(第六十六条において準用する場合を含む。))の書面若しくは電磁的記録の保管をしなかつたとき。

二 第三十三条第二項(第四十二条第五項及び第四十五条第四項(これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。))並びに第六十六条において準用する場合を含む。))の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧を拒んだとき。

三 第四十二条第一項から第四項まで(これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。))の規定に違反して、議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。

四 第四十三条(第四十七条第十二項(第六十六条において準用する場合を含む。))において読み替えて適用される場合及び第六十六条において準用する場合を含む。))の規定に違反して、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

五 第四十七条第三項(第六十六条において準用する場合を含む。))の規定に基づく政令に定める登記を怠つたとき。

六 第四十八条の二第一項(第六十六条において準用する場合を含む。))の規定に違反して、財産目録を作成せず、又は財産目録に不正の記載若しくは記録をしたとき。

七 理事若しくは監事が欠けた場合又は規約で定めたその員数が欠けた場合において、その選任手続を怠つたとき。

八 第五十五条の七第一項又は第五十五条の九第一項(これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。))の規定による公告を怠り、又は不正の公告をしたとき。

九 第五十五条の九第一項(第六十六条において準用する場合を含む。))の規定による破産手続開始の申立てを怠つたとき。

十 第五十六条の二第二項(第六十六条において準用する場合を含む。))の規定による検査を妨げたとき。

第七十二条 第四十八条第二項(第六十六条において準用する場合を含む。))の規定に違反した者は、十万円以下の過料に処する。

○ 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)

## 目次

第一章 総則(第一条)

第二章 区分所有建物の全部が滅失した場合における措置(第二条―第六条)

第三章 区分所有建物の一部が滅失した場合における措置(第七条―第十二条)

第四章 団地内の建物が滅失した場合における措置(第十三条―第十八条)

## 第五章 罰則（第十九条） 附則

### 第一章 総則

#### （目的）

第一条 この法律は、大規模な火災、震災その他の災害により、その全部が滅失した区分所有建物の再建及びその敷地の売却、その一部が滅失した区分所有建物及びその敷地の売却並びに当該区分所有建物の取壊し等を容易にする特別の措置を講ずることにより、被災地の健全な復興に資することを目的とする。

### 第二章 区分所有建物の全部が滅失した場合における措置

#### （敷地共有者等集会等）

第二条 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第三項に規定する専有部分が属する一棟の建物（以下「区分所有建物」という。）の全部が滅失した場合（その災害により区分所有建物の一部が滅失した場合（区分所有法第六十一条第一項本文に規定する場合を除く。以下同じ。）において、当該区分所有建物が第十一条第一項の決議又は区分所有者（区分所有法第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。）において、その建物に係る敷地利用権（区分所有法第二条第六項に規定する敷地利用権をいう。以下同じ。）が数人で有する所有権その他の権利であったときは、その権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者（以下「敷地共有者等」という。）は、その政令の施行の日から起算して三年が経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、及び管理者を置くことができる。

#### （敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等集会に関する区分所有法の準用等）

第三条 敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等が開く集会（以下「敷地共有者等集会」という。）については区分所有法第一章第四節（第二十六条第五項、第二十七条及び第二十九条第一項ただし書を除く。）及び第五節（第三十条から第三十三条まで、第三十四条第二項、第三項ただし書及び第五項ただし書、第三十五条第一項ただし書及び第四項、第三十七条第二項、第四十二条第五項、第四十三条、第四十四条、第四十五条第四項並びに第四十六条第二項を除く。）の規定を、議事録並びにこの項において準用する区分所有法第四十五条第一項及び第二項に規定する書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに同条第一項の電磁的方法による決議及び同条第二項の電磁的方法による合意が行われる場合に当該電磁的方法により作られる電磁的記録の保管及び閲覧については区分所有法第三十三条第一項及び第二項の規定を、それぞれ準用する。この場合において、これらの規定（区分所有法第二十五条第一項、第三十三条第一項ただし書、第三十四条第三項本文及び第五項本文、第三十五条第三項並びに第三十九条第一項を除く。）中「区分所有者」とあり、及び区分所有法第三十三条第一項ただし書中「建物を使用してい



る区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第二十五条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号。以下「特別措置法」という。）第二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）と、「規約に別段の定めがない限り集会」とあるのは「敷地共有者等集会（特別措置法第三条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。以下同じ。）」と、区分所有法第二十六条第一項中「共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）に係る土地」と、「集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする」とあるのは「及び敷地共有者等集会の決議を実行する」と、同条第二項中「第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等」とあるのは「敷地共有持分等に係る土地」と、同条第四項並びに区分所有法第三十三条第一項ただし書及び第三十九条第三項中「規約又は集会」とあり、並びに区分所有法第四十六条第一項中「規約及び集会」とあるのは「敷地共有者等集会」と、区分所有法第二十八条中「この法律及び規約」とあり、並びに区分所有法第三十九条第一項及び第四十五条第一項から第三項までの規定中「この法律又は規約」とあるのは「特別措置法」と、区分所有法第二十九条第一項本文中「第十四条に定める」とあり、及び区分所有法第三十八条中「規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める」とあるのは「敷地共有持分等の価格の」と、区分所有法第三十四条第三項本文及び第五項本文中「区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するもの」とあるのは「議決権の五分の一以上を有する敷地共有者等」と、区分所有法第三十五条第二項及び第四十条中「専有部分が数人の共有に属するとき」とあるのは「一の専有部分を所有するための敷地利用権に係る敷地共有持分等を数人で有するとき」と、区分所有法第三十五条第三項中「区分所有者が」とあるのは「敷地共有者等が」と、「その場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所」とあるのは「その場所」と、同条第五項中「第十七条第一項、第三十一条第一項、第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」とあるのは「特別措置法第四条第一項、第五条第一項、第十五条第七項又は第十七条第二項」と、区分所有法第三十七条第三項中「前二項」とあるのは「第一項」と、区分所有法第三十九条第一項中「区分所有者及び議決権の各過半数」とあるのは「議決権の過半数」と、区分所有法第四十一条中「規約に別段の定めがある場合及び別段」とあるのは「別段」と読み替えるものとする。

2 敷地共有者等集会を招集する者が敷地共有者等（前項において準用する区分所有法第三十五条第三項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、同条第一項の通知は、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地（区分所有法第二条第五項に規定する建物の敷地をいう。以下同じ。）内の見やすい場所に掲示してすることができる。

3 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、敷地共有者等集会を招集する者が当該敷地共有者等の所在を知らないことについて過失があつたときは、到達の効力を生じない。

#### （再建決議等）

第四条 敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。

2 再建決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
- 二 再建建物の建築に要する費用の概算額
- 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四 再建建物の区分所有権（区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権をいう。第十八条第三項第五号において同じ。）の帰属に関する事項

3 前項第三号及び第四号の事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。

4 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする敷地共有者等集会を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。

5 前項に規定する場合において、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、再建を必要とする理由をも通知しなければならない。

6 第四項の敷地共有者等集会を招集した者は、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7 前項の説明会の開催については、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに前条第二項及び第三項の規定を準用する。

8 再建決議をした敷地共有者等集会の議事録には、その決議についての各敷地共有者等の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

9 再建決議があった場合については、区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第五項前段、第七項及び第八項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第二条に規定する敷地共有者等という。以下同じ。）」と、同項並びに同条第四項及び第五項前段並びに区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「再建に」と、区分所有法第六十三条第二項から第四項まで及び第五項前段並びに第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第六十三条第五項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）」を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、同条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の再建の工事」と、同条第七項及び区分所有法第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「再建を行う」と読み替えるものとする。

#### （敷地売却決議等）

第五条 敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

## 二 売却による代金の見込額

3 敷地売却決議については、前条第四項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第五項前段、第七項及び第八項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、前条第四項中「第一項に規定する」とあるのは「次条第一項に規定する」と、同条第五項中「再建」とあるのは「売却」と、区分所有法第六十三条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第二条に規定する敷地共有者等という。以下同じ。）」と、同項並びに同条第四項及び第五項前段並びに区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第六十三条第二項から第四項まで及び第五項前段並びに第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第六十三条第五項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等という。以下同じ。）」を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「特別措置法第五条第一項に規定する敷地売却決議に基づく売買契約による敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）」についての権利の移転（以下単に「権利の移転」という。）がない」と、同項及び区分所有法第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、区分所有法第六十三条第七項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転がなかつた」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。

## （敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例）

第六条 第二条の政令で定める災害により全部が滅失した区分所有建物に係る敷地共有者等は、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二百五十六條第一項本文（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その政令の施行の日から起算して一月を経過する日の翌日以後当該施行の日から起算して三年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。ただし、五分の一を超える議決権を有する敷地共有者等が分割の請求をする場合その他再建決議、敷地売却決議又は第十八条第一項の決議をすることができないと認められる顕著な事由がある場合は、この限りでない。

2 第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、当該区分所有建物が第十一条第一項の決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときは、当該区分所有建物に係る敷地共有者等は、民法第二百五十六條第一項本文（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その政令の施行の日から起算して三年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

## 第三章 区分所有建物の一部が滅失した場合における措置

### （区分所有者集会の特例）

第七条 第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合には、区分所有者は、その政令の施行の日から起算して一年

を経過する日までの間は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有法第三十四条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）を開くことができる。

（区分所有建物の一部が滅失した場合における区分所有者集会の招集の通知に関する特例）

第八条 前条に規定する場合において、第二条の政令の施行の日から起算して一年以内の日を会日とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知については、同条第三項及び第四項の規定は、適用しない。

2 前項の通知は、区分所有者が第二条の政令で定める災害が発生した時以後に管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときは、その場所に宛ててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

3 区分所有者集会を招集する者が区分所有者（前項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、第一項の通知は、当該区分所有建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

4 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、区分所有者集会を招集する者が当該区分所有者の所在を知らないことについて過失があつたときは、到達の効力を生じない。

5 区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第一項、第十条第一項又は第十一条第一項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

（建物敷地売却決議等）

第九条 第七条に規定する場合において、当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価額の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

二 売却による代金の見込額

三 売却によつ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

3 前項第三号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

4 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。

5 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

一 売却を必要とする理由

二 復旧又は建替えをしない理由

三 復旧に要する費用の概算額

6 第四項の区分所有者集会を招集した者は、当該区分所有者集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7 前項の説明会の招集の通知その他の説明会の開催については、区分所有法第三十五条第一項本文及び第二項並びに第三十六条並びに前条第二項から第四項までの規定を準用する。

8 建物敷地売却決議をした区分所有者集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

9 建物敷地売却決議があった場合については、区分所有法第六十三条第一項から第五項まで、第七項及び第八項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項、第四項及び第五項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第九条第一項に規定する建物敷地売却決議に基づく売買契約による区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下単に「権利の移転」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかった」とあるのは「権利の移転がなかった」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないうとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。

（建物取壊し敷地売却決議等）

第十条 前条第一項に規定する場合においては、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議（次項及び第三項において「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

二 前号に規定する費用の分担に関する事項

三 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

四 建物の敷地の売却による代金の見込額

3 建物取壊し敷地売却決議については、前条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第五項まで、第七項及び第八項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、前条第三項中「前項第三号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第四項中「第一項に」とあるのは「次条第一項に」と、同条第五項第一号中「売却」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、区分所有法第六十三条第一項、第四項及び第五項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却に」と、同条中「及び区分所有権」とあるのは「並びに区分所有権」と、「建替えを行う」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却を行う」と読み替えるものとする。

(取壊し決議等)

第十一条 第七条に規定する場合においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議(以下「取壊し決議」という。)をすることができる。

2 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

二 前号に規定する費用の分担に関する事項

3 取壊し決議については、第九条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第五項まで、第七項及び第八項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、第九条第三項中「前項第三号」とあるのは「第十一条第二項第二号」と、同条第四項中「第一項」とあるのは「第十一条第一項」と、同条第五項第一号中「売却」とあるのは「取壊し」と、区分所有法第六十三条第一項、第四項及び第五項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「取壊しを行う」と読み替えるものとする。

(建物の一部が滅失した場合の復旧等に関する特例)

第十二条 第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合についての区分所有法第六十一条第十四項の規定の適用については、同項中「建物の一部が滅失した日から六月以内に」とあるのは「その滅失に係る災害を定める被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)第二条の政令の施行の日から起算して一年以内に」と、「又は第七十条第一項」とあるのは「若しくは第七十条第一項又は同法第九条第一項、第十条第一項、第十一条第一項若しくは第十八条第一項」とする。

第四章 団地内の建物が滅失した場合における措置

(団地建物所有者等集会等)

第十三条 一団地内にある数棟の建物(以下「団地内建物」という。)の全部又は一部が区分所有建物であり、かつ、その団地内の土地(これに關する権利を含む。)が当該団地内建物の所有者(区分所有建物にあっては、区分所有者。以下この条において同じ。)の共有に属する場合において、第二条の政令で定める災害によりその団地内の全部又は一部の建物が滅失したとき(区分所有建物にあっては、その全部が滅失したとき、又はその一部が滅失した場合において取壊し決議若しくは区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたとき。第十八条第一項において同じ。)は、当該団地内建物の所有者、敷地共有者等及び区分所有建物以外の建物であつてその災害により滅失したものの所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者(以下「団地建物所有者等」という。)は、その政令の施行の日から起算して三年を経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、及び管理者を置くことができる。

(団地建物所有者等が置く管理者及び団地建物所有者等集会に関する区分所有法の準用等)

第十四条 団地建物所有者等が置く管理者及び団地建物所有者等が開く集会（以下「団地建物所有者等集会」という。）については区分所有法第一章第四節（第二十六条第五項、第二十七条及び第二十九条第一項ただし書を除く。）及び第五節（第三十条から第三十三条まで、第三十四条第二項、第三項ただし書及び第五項ただし書、第三十五条第一項ただし書及び第四項、第三十七条第二項、第四十二条第五項、第四十三条並びに第四十五条第四項を除く。）の規定を、議事録並びにこの項において準用する区分所有法第四十五条第一項及び第二項に規定する書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに同条第一項の電磁的方法による決議及び同条第二項の電磁的方法による合意が行われる場合に当該電磁的方法により作られる電磁的記録の保管及び閲覧については区分所有法第三十三条第一項及び第二項の規定を、それぞれ準用する。この場合において、これらの規定（区分所有法第二十五条第一項、第三十三条第一項ただし書、第三十四条第三項本文及び第五項本文、第三十五条第三項並びに第三十九条第一項を除く。）中「区分所有者」とあり、及び区分所有法第三十三条第一項ただし書中「建物を使用している区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、区分所有法第二十五条第一項中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第十三条に規定する団地建物所有者等という。以下同じ。）」と、「規約に別段の定めがない限り集会」とあるのは「団地建物所有者等集会」（特別措置法第十四条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下同じ。）」と、区分所有法第二十六条第一項中「共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）」とあり、同条第二項中「第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）」の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等」とあり、及び区分所有法第四十六条第二項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「特別措置法第十三条に規定する場合における当該土地」と、区分所有法第二十六条第一項中「集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする」とあるのは「及び団地建物所有者等集会の決議を実行する」と、同条第四項並びに区分所有法第三十三条第一項ただし書、第三十九条第三項及び第四十六条第二項中「規約又は集会」とあり、並びに同条第一項中「規約及び集会」とあるのは「団地建物所有者等集会」と、区分所有法第二十八条中「この法律及び規約」とあり、並びに区分所有法第三十九条第一項及び第四十五条第一項から第三項までの規定中「この法律又は規約」とあるのは「特別措置法」と、区分所有法第二十九条第一項本文中「第十四条に定める」とあり、及び区分所有法第三十八条中「規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める」とあるのは「特別措置法第十三条に規定する場合における当該土地（これに関する権利を含む。）」の持分の」と、区分所有法第三十四条第三項本文及び第五項本文中「区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するもの」とあるのは「議決権の五分の一以上を有する団地建物所有者等」と、区分所有法第三十五条第二項及び第四十条中「専有部分が数人の共有に属するとき」とあるのは「建物若しくは専有部分が数人の共有に属するとき又は一の建物であつて特別措置法第二条の政令で定める災害により滅失したものの所有に係る建物の敷地に関する権利若しくは一の専有部分を所有するための敷地利用権に係る同条に規定する敷地共有持分等を数人で有するとき」と、区分所有法第三十五条第三項中「区分所有者が」とあるのは「団地建物所有者等が」と、「その場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所」とあるのは「その場所」と、同条第五項中「第十七条第一項、第三十一条第一項、第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」とあるのは「特別措置法第十五条第一項、第十六条第一項、第十七条第一項又は第十八条第一項」と、区分所有法第三十七条第三項中「前二項」とあるのは「第一項」と、区分所有法第三十九条第一項中「区分所有者及び議決権の各過半数」とあるのは「議決権の過半数」と、区分所有法第四十一条中「規約に別段の定めがある場合及び別段」とあるのは「別段」と、区分所有法第四十四条第二項中「建物内」とあるのは「団地内」と、区分所有法第四十六条第二項中「占有者」とあるのは

は「建物又は専有部分を占有する者で団地建物所有者等でないもの」と読み替えるものとする。

- 2 団地建物所有者等集会を招集する者が団地建物所有者等（前項において準用する区分所有法第三十五条第三項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、同条第一項の通知は、団地内の見やすい場所に掲示してすることができる。
- 3 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、団地建物所有者等集会を招集する者が当該団地建物所有者等の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

（団地内の建物が滅失した場合における再建承認決議）

- 第十五条 第十三条に規定する場合において、滅失した建物（区分所有建物にあつては、その全部が滅失したもの又はその一部が滅失した場合において取壊し決議若しくは区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたもの。以下同じ。）のうち特定の建物（以下「特定滅失建物」という。）が所在していた土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物（その災害により滅失したものを含む。以下同じ。）の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合に当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の四分の三以上の多数による承認の決議を得たときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。
- 一 当該特定滅失建物が区分所有建物であつた場合 その再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意があること。
  - 二 当該特定滅失建物が区分所有建物以外の建物であつた場合 当該特定滅失建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の同意があること。

- 2 前項の団地建物所有者等集会における各団地建物所有者等の議決権は、前条第一項において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、当該特定滅失建物が所在していた土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。
- 3 第一項各号に定める要件に該当する場合における当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、同項の規定による決議（以下「再建承認決議」という。）においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権行使したものとみなす。ただし、同項第一号に掲げる場合において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等が団地内建物のうち当該特定滅失建物以外の建物の敷地利用権又は敷地共有持分等に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。
- 4 第一項の団地建物所有者等集会を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、同項の規定にかかわらず、当該団地建物所有者等集会の会日より少なくとも二月前に、同条第五項に規定する議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならない。
- 5 第一項の場合において、再建承認決議に係る再建が当該特定滅失建物以外の建物（滅失した建物を含む。以下この項において「当該他の建物」という。）の建替え又は再建に特別の影響を及ぼすときは、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該再建承認決議に賛成しているときに限り、当該特定滅失建物の再建をすることができる。
  - 一 当該他の建物が区分所有建物である場合 第一項の団地建物所有者等集会において当該他の建物の区分所有者全員の議決権の四分の三以上



の議決権を有する区分所有者

二 当該他の建物が滅失した建物であつて滅失した当時において区分所有建物であつた場合 第一項の団地建物所有者等集会において当該他の建物に係る敷地共有者等全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する敷地共有者等

三 当該他の建物が区分所有建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者

四 当該他の建物が滅失した建物であつて滅失した当時において区分所有建物以外の建物であつた場合 当該他の建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者

6 第一項の場合において、当該特定滅失建物が二以上あるときは、当該二以上の特定滅失建物の団地建物所有者等は、各特定滅失建物の団地建物所有者等の合意により、当該二以上の特定滅失建物の再建について一括して再建承認決議に付することができる。

7 前項の場合において、当該特定滅失建物が区分所有建物であつたときは、当該特定滅失建物の再建を会議の目的とする敷地共有者等集会において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、当該二以上の特定滅失建物の再建について一括して再建承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等（敷地共有者等に限る。）の同項に規定する合意があつたものとみなす。

（団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議）

第十六条 第十三条に規定する場合において、滅失した建物以外の特定の建物（以下「特定建物」という。）が所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合に当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の四分の三以上の多数による承認の決議を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定建物が区分所有建物である場合 その建替え決議（区分所有法第六十二条第一項に規定する建替え決議をいう。次条第一項第一号において同じ。）又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定建物が区分所有建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

2 前項の規定による決議については、前条第二項から第七項までの規定を準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあり、並びに同条第五項第一号及び第二号並びに第六項中「第一項」とあるのは「次条第一項」と、同条第二項中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物（次条第一項に規定する特定建物をいう。以下同じ。）」と、「所在していた」とあるのは「所在する」と、同条第三項中「第一項各号」とあるのは「次条第一項各号」と、「特定滅失建物の」とあるのは「特定建物の」と、同項ただし書中「特定滅失建物に係る敷地共有者等」とあるのは「特定建物の区分所有者」と、「特定滅失建物以外」とあるのは「特定建物以外」と、同条第四項中「第一項の」とあるのは「次条第一項の」と、同条第五項中「第一項の場合」とあるのは「次条第一項の場合」と、「再建が」とあるのは「建替えが」と、同項から同条第七項までの規定中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物」と、同条第五項及び第七項中「再建を」とあるのは「建替えを」と、同条第六項及び第七項中

「再建に」とあるのは「建替えに」と、同項中「区分所有建物であつた」とあるのは「区分所有建物である」と、「敷地共有者等集会」とあるのは「区分所有法第六十二条第一項の集会」と、「敷地共有者等の議決権の五分の四」とあるのは「区分所有者及び議決権の各五分の四」と、「敷地共有者等」とあるのは「区分所有者に」と、「同項」とあるのは「前項」と読み替えるものとする。

3 区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が前項において準用する前条第七項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。この場合において、区分所有法第六十二条第五項の規定の適用については、同項中「同条第五項」とあるのは、「同条第五項及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第十六条第三項前段」とする。

（団地内の建物が滅失した場合における建替え再建承認決議）

第十七条 第十三条に規定する場合において、特定建物が所在する土地（これに関する権利を含む。）及び特定滅失建物が所在していた土地（これに関する権利を含む。）がいずれも当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、当該特定建物及び当該特定滅失建物（以下「当該特定建物等」という。）につき次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合にこれらの土地（これらに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の四分の三以上の多数により当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について一括して承認する旨の決議（以下この条において「建替え再建承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物等の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊し、かつ、これらの土地又はこれらと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。ただし、当該特定建物等の団地建物所有者等がそれぞれ当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について建替え再建承認決議に付する旨の合意をした場合でなければならない。

- 一 当該特定建物が区分所有建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。
- 二 当該特定滅失建物が区分所有建物であつた場合 その再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意があること。
- 三 当該特定建物が区分所有建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。
- 四 当該特定滅失建物が区分所有建物以外の建物であつた場合 当該特定滅失建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の同意があること。

2 前項本文の場合において、当該特定建物等が区分所有建物（滅失した区分所有建物を含む。）であり、かつ、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当するときは、当該各号に定める集会において、当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について建替え再建承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物等の団地建物所有者等（特定建物にあつては区分所有者に限り、特定滅失建物にあつては敷地共有者等に限る。）の前項ただし書に規定する合意があつたものとみなす。

- 一 特定建物である場合 当該特定建物の建替えを会議の目的とする区分所有法第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数の同意があること。

二 特定滅失建物である場合 当該特定滅失建物の再建を会議の目的とする敷地共有者等集会において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数の同意があること。

3 建替え再建承認決議については、第十五条第二項から第五項まで及び前条第三項の規定を準用する。この場合において、第十五条第二項中「前項」とあり、並びに同条第五項第一号及び第二号中「第一項」とあるのは「第十七条第一項」と、同条第二項中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物（次条第一項に規定する特定建物をいう。以下同じ。）が所在する土地（これに関する権利を含む。）及び当該特定滅失建物」と、同条第三項中「第一項各号」とあるのは「第十七条第一項各号」と、「当該特定滅失建物の」とあるのは「当該特定建物等（同項に規定する当該特定建物等をいう。以下同じ。）の」と、同項ただし書中「同項第一号」とあるのは「同項第一号及び第二号」と、「特定滅失建物に」とあるのは「特定建物の区分所有者又は当該特定滅失建物に」と、同項ただし書及び同条第五項中「当該特定滅失建物以外」とあるのは「当該特定建物等以外」と、同条第四項中「第一項の」とあるのは「第十七条第一項の」と、同条第五項中「第一項の場合」とあるのは「第十七条第一項の場合」と、「再建が」とあるのは「建替え及び再建が」と、「特定滅失建物の」とあるのは「特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の」と、前条第三項中「前項において準用する前条第七項」とあるのは「次条第二項」と読み替えるものとする。

（団地内の建物が滅失した場合における一括建替え等決議）

第十八条 区分所有法第七十条第一項本文に規定する場合において、第二条の政令で定める災害によりその団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、第四条第一項及び区分所有法第六十二条第一項の規定にかかわらず、団地内建物の敷地（団地内建物が所在し、又は所在していた土地及び区分所有法第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされ、又は団地内建物が滅失した当時において団地内建物の敷地とされていた土地をいう。以下この項及び次項において同じ。）又はこれに関する権利の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において、当該団地内建物の団地建物所有者等及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下「一括建替え等決議」という。）をすることができる。ただし、当該団地建物所有者等集会において、当該各団地内建物ごとに、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者がその一括建替え等決議に賛成した場合でなければならない。

一 当該団地内建物が滅失した建物である場合 第三条第一項において準用する区分所有法第三十八条に規定する議決権の三分の二以上の議決権を有する者

二 前号に掲げる場合以外の場合 区分所有者の三分の二以上の者であって区分所有法第三十八条に規定する議決権の合計の三分の二以上の議決権を有するもの

2 前項の団地建物所有者等集会における各団地建物所有者等の議決権は、第十四条第一項において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。

3 一括建替え等決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要

二 新たに建築する建物（以下この項において「再建団地内建物」という。）の設計の概要

三 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額

四 前号に規定する費用の分担に関する事項

五 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

4 一括建替え等決議については、区分所有法第六十二条第三項、第四項本文、第五項、第六項、第七項前段及び第八項、第六十三条並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、これらの規定（区分所有法第六十二条第三項を除く。）中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、区分所有法第六十二条第三項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第十八条第三項第四号及び第五号」と、「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等（特別措置法第十三条に規定する団地建物所有者等をいう。以下同じ。）」と、同条第四項本文中「第一項に」とあるのは「特別措置法第十八条第一項に」と、同項本文及び同条第五項中「第三十五条第一項」とあるのは「特別措置法第十四条第一項において準用する第三十五条第一項本文」と、同項第一号中「建替え」とあるのは「建替え又は再建」と、同条第七項前段中「第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」とあるのは「特別措置法第十四条第一項において準用する第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに特別措置法第十四条第二項及び第三項」と、区分所有法第六十三条第一項、第四項及び第六項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「建替え若しくは再建に参加する」と、「敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物（特別措置法第十五条第一項に規定する滅失した建物をいう。以下同じ。）にあつては、敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「建替えに参加しない」とあるのは「建替え又は再建に参加しない」と、「敷地利用権を時価」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）を時価」と、同条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の取壊し又は再建の工事」と、同条第七項及び区分所有法第六十四条中「敷地利用権」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「建替え又は再建を行う」と読み替えるものとする。

## 第五章 罰則

第十九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした者は、二十万円以下の過料に処する。

一 第三条第一項又は第十四条第一項において準用する区分所有法第三十三条第一項本文の規定に違反して、議事録又は第三条第一項若しくは第十四条第一項において準用する区分所有法第四十五条第一項若しくは第二項に規定する書面若しくは電磁的方法による決議に係る書面若しくは同条第一項の電磁的方法による決議若しくは同条第二項の電磁的方法による合意が行われる場合に当該電磁的方法により作られる電磁的記録（次号において「議事録等」という。）の保管をしなかったとき。

二 議事録等を保管する者が第三条第一項又は第十四条第一項において準用する区分所有法第三十三条第二項の規定に違反して、正当な理由がないのに、議事録等の閲覧を拒んだとき。

三 敷地共有者等集会又は団地建物所有者等集会の議長が第三条第一項又は第十四条第一項において準用する区分所有法第四十二条第一項から

第四項までの規定に違反して、議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）（抄）

目次

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| 第一章 | 総則（第一条―第四条）                     |
| 第二章 | マンション建替事業                       |
| 第一節 | 施行者                             |
| 第一款 | マンション建替事業の施行（第五条）               |
| 第二款 | マンション建替組合                       |
| 第一目 | 通則（第六条―第八条）                     |
| 第二目 | 設立等（第九条―第十五条）                   |
| 第三目 | 管理（第十六条―第三十七条）                  |
| 第四目 | 解散（第三十八条―第四十三条）                 |
| 第五目 | 税法上の特例（第四十四条）                   |
| 第三款 | 個人施行者（第四十五条―第五十四条）              |
| 第二節 | 権利変換手続等                         |
| 第一款 | 権利変換手続                          |
| 第一目 | 手続の開始（第五十五条・第五十六条）              |
| 第二目 | 権利変換計画（第五十七条―第六十七条）             |
| 第三目 | 権利の変換（第六十八条―第七十八条）              |
| 第四目 | 施行マンション等の明渡し（第七十九条・第八十条）        |
| 第五目 | 工事完了等に伴う措置（第八十一条―第八十九条）         |
| 第二款 | 借家権者等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務（第九十条） |
| 第三款 | 雑則（第九十一条―第九十六条）                 |
| 第三節 | マンション建替事業の監督等（第九十七条―第一百一条）      |
| 第三章 | 除却する必要があるマンションに係る特別の措置          |
| 第一節 | 除却の必要性に係る認定等（第一百二条―第一百五條の二）     |
| 第二節 | マンション敷地売却決議等（第一百六条―第一百八条）       |

第三節 買受人（第百九条―第百十四条）

第四節 区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方公共団体の責務（第百十五条）

第五節 敷地分割決議等（第百十五条の二―第百十五条の四）

## 第四章 マンション敷地売却事業

### 第一節 マンション敷地売却組合

第一款 通則（第百十六条―第百十九条）

第二款 設立等（第百二十条―第百二十四条）

第三款 管理（第百二十五条―第百三十六条）

第四款 解散（第百三十七条・第百三十八条）

第五款 税法上の特例（第百三十九条）

### 第二節 分配金取得手続等

第一款 分配金取得手続

第一目 分配金取得手続開始の登記（第百四十条）

第二目 分配金取得計画（第百四十一条―第百四十六条）

第三目 分配金の取得等（第百四十七条―第百五十四条）

第四目 売却マンション等の明渡し（第百五十五条）

第二款 雑則（第百五十六条―第百五十九条）

第三節 マンション敷地売却事業の監督等（第百六十条―第百六十三条）

## 第五章 敷地分割事業

### 第一節 敷地分割組合

第一款 通則（第百六十四条―第百六十七条）

第二款 設立等（第百六十八条―第百七十三条）

第三款 管理（第百七十四条―第百八十五条）

第四款 解散（第百八十六条・第百八十七条）

第五款 税法上の特例（第百八十八条）

### 第二節 敷地権利変換手続等

第一款 敷地権利変換手続

第一目 手続の開始（第百八十九条）

第二目 敷地権利変換計画（第百九十条―第百九十八条）

第三目 敷地権利変換（第百九十九条―第二百七条）

第二款 雑則（第二百八条―第二百十二条）

第三節 敷地分割事業の監督等（第二百十三条―第二百十六条）

第六章 雑則（第二百十七条―第二百二十二条）

第七章 罰則（第二百二十三条―第二百三十二条）

附則

## 第一章 総則

### （目的）

第一条 この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

### （定義等）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 マンション 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。

二 マンションの建替え 現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築することをいう。

三 再建マンション マンションの建替えにより新たに建築されたマンションをいう。

四 マンション建替事業 この法律（第三章を除く。）で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。

五 施行者 マンション建替事業を施行する者をいう。

六 施行マンション マンション建替事業を施行する現に存するマンションをいう。

七 施行再建マンション マンション建替事業の施行により建築された再建マンションをいう。

八 マンション敷地売却 現に存するマンション及びその敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却することをいう。

九 マンション敷地売却事業 この法律で定めるところに従って行われるマンション敷地売却に関する事業をいう。

十 売却マンション マンション敷地売却事業を実施する現に存するマンションをいう。

十一 敷地分割 団地内建物（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第六十九条第一項に規定する団地内建物をいい、その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下同じ。）の団地建物所有者（区分所有法第六十五条

に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。）の共有に属する当該団地内建物の敷地又はその借地権を分割することをいう。

十二 敷地分割事業 この法律で定めるところに従って行われる敷地分割に関する事業をいう。

十三 分割実施敷地 敷地分割事業を実施する団地内建物の敷地をいう。

十四 区分所有権 区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権をいう。

十五 区分所有者 区分所有法第二条第二項に規定する区分所有者をいう。

十六 専有部分 区分所有法第三条第三項に規定する専有部分をいう。

十七 共用部分 区分所有法第四条第四項に規定する共用部分をいう。

十八 マンションの敷地 マンションが所在する土地及び区分所有法第五条第一項の規定によりマンションの敷地とされた土地をいう。

十九 敷地利用権 区分所有法第二条第六項に規定する敷地利用権をいう。

二十 借地権 建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。

二十一 借家権 建物の賃借権（一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下同じ。）及び配偶者居住権をいう。

2 区分所有法第七十条第一項に規定する一括建替え決議（以下単に「一括建替え決議」という。）の内容により、団地内建物の全部を除却するとともに、同項に規定する再建団地内敷地に同条第三項第二号に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限り、以下この項において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合には、現に存する団地内建物（マンションを除く。）及び新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）については、マンションとみなして、この法律を適用する。

#### （国及び地方公共団体の責務）

第三条 国及び地方公共団体は、マンションの建替え又は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若しくは敷地分割（以下「マンションの建替え等」という。）の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

#### （基本方針）

第四条 国土交通大臣は、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 マンションの建替え等の円滑化を図るため講ずべき施策の基本的な方向
- 二 マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
- 三 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項
- 四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項
- 五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者（借家権を有する者をいう。以下同じ。）及び転出区分所有者（従前のマンションの区分所有者で再建マンションの区分所有者とならないものをいう。以下同じ。）の居住の安定の確保に関する事項



る事項

- 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
  - 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
  - 八 売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項
  - 九 敷地分割事業その他の除却する必要がある団地内のマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項
  - 十 その他マンションの建替え等の円滑化に関する重要事項
- 3・4 (略)

## 第二章 マンション建替事業

### 第一節 施行者

#### 第一款 マンション建替事業の施行

第五条 マンション建替組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション建替事業を施行することができる。

2 マンションの区分所有者又はその同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該マンションについてマンション建替事業を施行することができる。

#### 第二款 マンション建替組合

### 第一目 通則

#### （定款）

第七条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 (略)
- 二 施行マンションの名称及びその所在地
- 三 マンション建替事業の範囲
- 四 十二 (略)

（名称の使用制限）

- 第八条 組合は、その名称中にマンション建替組合という文字を用いなければならない。
- 2 組合でない者は、その名称中にマンション建替組合という文字を用いてはならない。

## 第二目 設立等

### (設立の認可)

- 第九条 区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十二条第一項に規定する建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「建替え合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認可を受けて組合を設立することができる。
- 2 前項の規定による認可を申請しようとする建替え合意者は、組合の設立について、建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、建替え合意者の同条の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。
- 3 区分所有法第七十条第四項において準用する区分所有法第六十四条の規定により一括建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該一括建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「一括建替え合意者」という。）は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を受けて組合を設立することができる。
- 4 第一項の規定による認可を申請しようとする一括建替え合意者は、組合の設立について、一括建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第七十条第二項において準用する区分所有法第六十九条第二項の議決権の合計が、一括建替え合意者の同項の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）及び一括建替え決議マンション群（一括建替え決議に係る団地内の二以上のマンションをいう。以下同じ。）を構成する各マンションごとのその区分所有権を有する一括建替え合意者の三分の二以上の同意（各マンションごとに、同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、それぞれその区分所有権を有する一括建替え合意者の同条の議決権の合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得なければならない。
- 5 前各項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の建替え合意者又は一括建替え合意者（以下「建替え合意者等」という。）とみなす。
- 6 二以上の建替え決議マンション（建替え決議に係るマンションであつて一括建替え決議マンション群に属さないものをいう。以下同じ。）若しくは一括建替え決議マンション群又は一以上の建替え決議マンション及び一括建替え決議マンション群に係る建替え合意者等は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を申請することができる。この場合において、第二項の規定は建替え決議マンションごとに、第四項の規定は一括建替え決議マンション群ごとに、適用する。
- 7 第一項の規定による認可の申請は、施行マンションとなるべきマンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行

わなければならない。

#### （事業計画）

第十条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施行マンシヨンの状況、その敷地の区域及びその住戸（人の居住の用に供するマンシヨンの部分をいう。以下同じ。）の状況、施行再建マンシヨンの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

2 事業計画は、建替え決議又は一括建替え決議（以下「建替え決議等」という。）の内容に適合したものでなければならない。

#### （事業計画の縦覧及び意見書の処理）

第十一条 第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、施行マンシヨンとなるべきマンシヨンの敷地（これに隣接する土地を合わせて施行再建マンシヨンの敷地とする場合における当該土地（以下「隣接施行敷地」という。）を含む。）の所在地が市の区域内にあるときは、当該市の長は当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供し、当該マンシヨンの敷地の所在地が町村の区域内にあるときは、都道府県知事は当該町村の長に当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させなければならない。ただし、当該申請に関し明らかに次条各号のいずれかに該当しない事実があり、認可すべきでないとするときは、この限りでない。

2 施行マンシヨンとなるべきマンシヨン又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見があるときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知事等に意見書を提出することが出来る。

3 都道府県知事等は、前項の規定により意見書の提出があつたときは、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると認めるときは事業計画に必要な修正を加えるべきことを命じ、その意見書に係る意見を採択すべきでないとするときはその旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。

4 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第二章第三節（第二十九条、第三十条、第三十二条第二項、第三十八条、第四十条、第四十一条第三項及び第四十二条を除く。）の規定を準用する。この場合において、同法第二十八条中「審理員」とあるのは「都道府県知事等（マンシヨンの建替え等の円滑化に関する法律第九条第一項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。）」と、同法第三十一条、第三十二条第三項、第三十三条から第三十七条まで、第三十九条並びに第四十一条第一項及び第二項中「審理員」とあるのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。

5 第九条第一項の規定による認可を申請した者が、第三項の規定により事業計画に修正を加え、その旨を都道府県知事等に申告したときは、その修正に係る部分について、更にこの条に規定する手続を行うべきものとする。

#### （認可の基準）

第十二条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、そ

の認可をしなければならない。

一 申請手続が法令に違反するものでないこと。

二 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあつては、前条第三項に規定する都道府県知事等の命令を含む。）に違反するものでないこと。

三 施行再建マンシヨンの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実であること。

四 施行マンシヨンの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

五 施行マンシヨンの住戸の規模、構造及び設備の状況にかんがみ、その建替えを行うことが、マンシヨンにおける良好な居住環境の確保のため必要があること。

六 施行再建マンシヨンの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

七 施行再建マンシヨンの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

八 事業施行期間が適切なものであること。

九 当該マンシヨン建替事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。

十 その他基本方針に照らして適切なものであること。

（認可の公告等）

第十四条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、施行マンシヨンの名称及びその敷地の区域、施行再建マンシヨンの敷地の区域、事業施行期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に施行マンシヨンの名称及びその敷地の区域、施行再建マンシヨンの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

2 組合は、前項の公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは事業計画をもつて、組合員その他の第三者に対抗することができない。

3 市町村長は、第三十八条第六項又は第八十一条の公告の日まで、政令で定めるところにより、第一項の図書を当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

（区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求）

第十五条 組合は、前条第一項の公告の日（その日が区分所有法第六十三条第三項（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）の期間の満了の日前であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）に規定する建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含み、その後建替え合意者等となったものを除く。）に対し、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することができる。建替え決議等があつた後に当該区分所有者が

ら敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後建替え合意者等となったものを除く。）の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、建替え決議等の日から一年以内にしなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかったことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三条第六項から第八項まで（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第十五条第一項」と読み替えるものとする。

### 第三目 管理

#### （組合員）

第十六条 施行マンションの建替え合意者等（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、すべて組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

#### （参加組合員）

第十七条 前条に規定する者のほか、組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であつて、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員となる。

#### （組合員名簿の作成等）

第十八条 第九条第一項の認可を受けた者は、第十四条第一項の公告後、遅滞なく、組合員の氏名及び住所（法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他国土交通省令で定める事項を記載した組合員名簿を作成しなければならない。

2 第九条第一項の認可を受けた者又は理事長は、次項の規定による通知を受けたとき、又は組合員名簿の記載事項の変更を知ったときは、遅滞なく、組合員名簿に必要な変更を加えなければならない。

3 組合員は、組合員名簿の記載事項に変更を生じたときは、その旨を組合に通知しなければならない。

#### （組合員の権利義務の移転）

第十九条 施行マンションについて組合員の有する区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を承継した組合員があるときは、従前の組合員がその区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部について組合に対して有していた権利義務は、その承継した組合員に移転する。

#### （役員の資格、選挙及び選任）

第二十一条 理事及び監事は、組合員（法人にあつては、その役員）のうちから総会で選挙する。ただし、特別の事情があるときは、組合員以外の者のうちから総会で選任することができる。

2 前項本文の規定により選挙された理事若しくは監事が組合員でなくなったとき、又はその理事若しくは監事が組合員である法人の役員である場合において、その法人が組合員でなくなったとき、若しくはその理事若しくは監事がその法人の役員でなくなったときは、その理事又は監事は、その地位を失う。

（役員の任期）

第二十二条 理事及び監事の任期は、三年以内とし、補欠の理事及び監事の任期は、前任者の残任期間とする。

2 理事又は監事は、その任期が満了しても、後任の理事又は監事が就任するまでの間は、なおその職務を行う。

（役員の解任請求）

第二十三条 組合員は、総組合員の三分の一以上の連署をもって、その代表者から、組合に対し、理事又は監事の解任の請求をすることができる。

2 前項の規定による請求があつたときは、組合は、直ちに、その請求の要旨を公表し、これを組合員の投票に付さなければならない。

3 理事又は監事は、前項の規定による投票において過半数の同意があつたときは、その地位を失う。

4 前三項に定めるもののほか、理事及び監事の解任の請求及び第二項の規定による投票に関し必要な事項は、政令で定める。

（役員の職務）

第二十四条 理事長は、組合を代表し、その業務を総理する。

2 理事は、定款の定めるところにより、理事長を補佐して組合の業務を掌理し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

3 監事の職務は、次のとおりとする。

一 組合の財産の状況を監査すること。

二 理事長及び理事の業務の執行の状況を監査すること。

三 財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは定款に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、総会又は都道府県知事等に報告すること。

四 前号の報告をするため必要があるときは、総会を招集すること。

4 定款に特別の定めがある場合を除くほか、組合の業務は、理事の過半数で決する。

5 組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事が組合を代表する。

6 理事長は、事業年度ごとに事業報告書、収支決算書及び財産目録を作成し、監事の意見書を添えて、これを通常総会に提出し、その承認を求めなければならない。

- 7 前項の監事の意見書については、これに記載すべき事項を記録した電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして国土交通省令で定めるものをいう。）の添付をもって、当該監事の意見書の添付に代えることができる。この場合において、理事長は、当該監事の意見書を添付したものとみなす。
- 8 監事は、理事又は組合の職員と兼ねてはならない。

（理事長の代表権の制限）

- 第二十四条の二 理事長の代表権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

（理事長の代理行為の委任）

- 第二十四条の三 理事長は、定款又は総会の決議によつて禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる。

（理事長の氏名等の届出及び公告）

- 第二十五条 組合は、理事長の氏名及び住所を、都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

- 2 都道府県知事等は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、理事長の氏名及び住所を公告しなければならない。
- 3 組合は、前項の公告があるまでは、理事長の代表権をもつて組合員以外の第三者に対抗することができない。

（総会の決議事項）

- 第二十七条 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

- 一 定款の変更
- 二 事業計画の変更
- 三 六 （略）
- 七 権利変換計画及びその変更
- 八 第九十四条第一項又は第三項の管理規約
- 九 組合の解散
- 十 （略）

（総会の招集）

- 第二十八条 理事長は、毎事業年度一回通常総会を招集しなければならない。
- 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 組合員が総組合員の五分の一以上の同意を得て、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、理事長は、その請求のあった日から起算して二十日以内に臨時総会を招集しなければならない。
- 4 前項の場合において、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものをいう。以下同じ。）により議決権及び選挙権を行使することが定款で定められているときは、組合員は、同項の規定による書面の提出に代えて、当該書面に記載すべき事項を当該電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該組合員は、当該書面を提出したものとみなす。
- 5 前項前段の規定による書面に記載すべき事項の電磁的方法（国土交通省令で定める方法を除く。）による提供は、組合の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへの記録がされた時に当該組合に到達したものとみなす。
- 6 第三項の規定による請求があつた場合において、理事長が正当な理由がないのに総会を招集しないときは、監事は、同項の期間経過後十日以内に臨時総会を招集しなければならない。
- 7 第九条第一項の規定による認可を受けた者は、その認可の公告があつた日から起算して三十日以内に、最初の理事及び監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しなければならない。
- 8 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を組合員に通知しなければならない。ただし、緊急を要するときは、二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。

（総会の議事等）

- 第二十九条 総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開くことができず、その議事は、この法律に特別の定めがある場合を除くほか、出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは、議長が決するところによる。
- 2 議長は、総会において選任する。
  - 3 議長は、組合員として総会の議決に加わることができない。ただし、次条の規定による議決については、この限りでない。
  - 4 総会においては、前条第八項の規定によりあらかじめ通知した会議の目的である事項についてのみ議決することができる。

（特別の議決）

- 第三十条 第二十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号及び第九号に掲げる事項は、組合員の議決権及び持分割合（組合の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第十四条に定める割合（一括建替え合意者のみにより設立された組合にあつては、組合の持分が存しないものとして算定した施行マンションの敷地（これに関する権利を含む。）の持分の割合）をいう。第三項において同じ。）の各四分の三以上で決する。
- 2 権利変換期日以後における前項の規定の適用については、同項中「組合の」とあるのは「組合及び参加組合員の」と、「施行マンション」とあるのは「施行再建マンション」とする。
  - 3 第二十七条第七号に掲げる事項は、組合員の議決権及び持分割合の各五分の四以上で決する。



(総代会)

第三十一条 (略)

2 4 (略)

5 総代会が設けられた組合においては、理事長は、第二十八条第一項の規定にかかわらず、通常総会を招集することを要しない。

(定款又は事業計画の変更)

第三十四条 組合は、定款又は事業計画を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 第九条第二項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンシヨンに追加しようとする建替え決議マンシヨンがある場合について、同条第四項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンシヨンに追加しようとする一括建替え決議マンシヨン群がある場合について、同条第五項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンシヨンに追加しようとするマンシヨンがある場合について、第十一条の規定は事業計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)の認可の申請があつた場合について、第九条第七項、第十二条及び第十四条の規定は前項の規定による認可について、それぞれ準用する。この場合において、第九条第二項中「建替え合意者の」とあるのは「新たに施行マンシヨンとなるべき建替え決議マンシヨンの建替え合意者(新たに施行マンシヨンとなるべき建替え決議マンシヨンが二以上ある場合にあつては、当該二以上の建替え決議マンシヨン群との建替え合意者)の」と、同条第四項中「一括建替え合意者」とあるのは「新たに施行マンシヨンとなるべき一括建替え決議マンシヨン群の一括建替え合意者(新たに施行マンシヨンとなるべき一括建替え決議マンシヨン群が二以上ある場合にあつては、当該二以上の一括建替え決議マンシヨン群ごとの一括建替え合意者)」と、「一括建替え決議マンシヨン群」とあるのは「新たに施行マンシヨンとなるべき一括建替え決議マンシヨン群」と、同条第七項中「施行マンシヨンとなるべきマンシヨン」とあるのは「施行マンシヨン又は新たに施行マンシヨンとなるべきマンシヨン」と、同条第二項中「施行マンシヨン」とあり、及び「当該マンシヨン」とあるのは「施行マンシヨン又は新たに施行マンシヨンとなるべきマンシヨン」と、同条第二項中「施行マンシヨンとなるべきマンシヨン又はその敷地」とあるのは「施行マンシヨン若しくは新たに施行マンシヨンとなるべきマンシヨン又はそれらの敷地」と、第十四条第二項中「組合の成立又は定款若しくは事業計画」とあるのは「定款又は事業計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第三十四条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款若しくは事業計画を変更しようとする場合又は定款及び事業計画の対象とされた二以上の施行マンシヨンの数を縮減しようとする場合において、マンシヨン建替事業の施行のための借入金があるときは、その変更又は縮減についてその債権者の同意を得なければならない。

4 第十五条の規定は、組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンシヨンを追加した場合について準用する。この場合において、同条第一項中「前条第一項」とあるのは「第三十四条第二項において準用する前条第一項」と、「区分所有者」とあるのは「新たに追加された施行マンシヨンの区分所有者」と、同条第三項中「第十五条第一項」とあるのは「第三十四条第四項において準用する同法第十五条第一項」と読み替

えるものとする。

（経費の賦課徴収）

第三十五条 （略）

2 賦課金の額は、組合員の有する施行マンション（権利変換期日以後においては、施行再建マンション）の専有部分の位置、床面積等を考慮して公平に定めなければならない。

3・4 （略）

（参加組合員の負担金及び分担金）

第三十六条 参加組合員は、国土交通省令で定めるところにより、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額に相当する額の負担金並びに組合のマンション建替事業に要する経費に充てるための分担金を組合に納付しなければならない。

2 （略）

第四目 解散

（解散）

第三十八条 （略）

2・3 （略）

4 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

5 前項の規定による認可の申請は、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

6・7 （略）

（清算中の組合の能力）

第三十八条の二 解散した組合は、清算の目的の範囲内において、その清算の終了に至るまではなお存続するものとみなす。

（清算人）

第三十九条 組合が解散したときは、理事がその清算人となる。ただし、総会で他の者を選任したときは、この限りでない。

（裁判所による清算人の選任）

第三十九条の二 前条の規定により清算人となる者がいないとき、又は清算人が欠けたため損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を選任することができる。

（清算人の解任）

第三十九条の三 重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を解任することができる。

（清算人の職務及び権限）

第三十九条の四 清算人の職務は、次のとおりとする。

- 一 現務の結了
- 二 債権の取立て及び債務の弁済
- 三 残余財産の引渡し
- 2 清算人は、前項各号に掲げる職務を行うために必要な一切の行為をすることができる。

（清算事務）

第四十条 清算人は、就職の後遅滞なく、組合の財産の現況を調査し、財産目録を作成し、及び財産処分の方法を定め、財産目録及び財産処分の方法について総会の承認を求めなければならない。

（債権の申出の催告等）

第四十条の二 清算人は、その就職の日から二月以内に、少なくとも三回の公告をもって、債権者に対し、一定の期間内にその債権の申出をすべき旨の催告をしなければならない。この場合において、その期間は、二月を下ることができない。

2 前項の公告には、債権者がその期間内に申出をしないときは清算から除外されるべき旨を付記しなければならない。ただし、清算人は、知れている債権者を除外することができない。

3 清算人は、知れている債権者には、各別にその申出の催告をしなければならない。

4 第一項の公告は、官報に掲載してする。

（期間経過後の債権の申出）

第四十条の三 前条第一項の期間の経過後に申出をした債権者は、組合の債務が完済された後まだ権利の帰属すべき者に引き渡されていない財産に対してのみ、請求をすることができる。

（残余財産の処分制限）

第四十一条 清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することができない。

（裁判所による監督）

第四十一条の二 組合の解散及び清算は、裁判所の監督に属する。

2 裁判所は、職権で、いつでも前項の監督に必要な検査をすることができる。

3 組合の解散及び清算を監督する裁判所は、都道府県知事等に対し、意見を求め、又は調査を嘱託することができる。

4 都道府県知事等は、前項に規定する裁判所に対し、意見を述べることができる。

（決算報告）

第四十二条 清算人は、清算事務が終わったときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、決算報告書を作成し、これについて都道府県知事等の承認を得た後、これを組合員に報告しなければならない。

（解散及び清算の監督等に関する事件の管轄）

第四十二条の二 組合の解散及び清算の監督並びに清算人に関する事件は、組合の主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

（不服申立ての制限）

第四十二条の三 清算人の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。

（裁判所の選任する清算人の報酬）

第四十二条の四 裁判所は、第三十九条の二の規定により清算人を選任した場合には、組合が当該清算人に対して支払う報酬の額を定めることができる。この場合においては、裁判所は、当該清算人及び監事の陳述を聴かなければならない。

（検査役の選任）

第四十三条 裁判所は、組合の解散及び清算の監督に必要な調査をさせるため、検査役を選任することができる。

2 前二条の規定は、前項の規定により裁判所が検査役を選任した場合について準用する。この場合において、前条中「清算人及び監事」とあるのは、「組合及び検査役」と読み替えるものとする。

## 第五目 税法上の特例

第四十四条 組合は、法人税法（昭和四十年法律第三十四号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション建替組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション建替組合を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション建替組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション建替組合及び）」とする。

2 (略)

### 第三款 個人施行者

(施行の認可)

第四十五条 第五条第二項の規定によりマンション建替事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、そのマンション建替事業について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 前項の規定による認可を申請しようとする者は、その者以外に施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者があるときは、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならない。ただし、その権利をもつて認可を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない。

3 前項の場合において、施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。以下この項において同じ。）について権利を有する者のうち、区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利（以下「区分所有権等以外の権利」という。）を有する者から同意を得られないとき、又はその者を確知することができないときは、その同意を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項の規定による認可を申請することができる。

4 第九条第七項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。

(規準又は規約)

第四十六条 前条第一項の規準又は規約には、次の各号（規準にあつては、第四号から第六号までを除く。）に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 施行マンションの名称及びその所在地
- 二 マンション建替事業の範囲
- 三 (略)
- 四 事業に要する経費の分担に関する事項
- 五 業務を代表して行う者を定めるときは、その職名、定数、任期、職務の分担及び選任の方法に関する事項

六 会議に関する事項  
七〇九 (略)

(事業計画)

第四十七条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施行マンシヨンの状況、その敷地の区域及びその住戸の状況、施行再建マンシヨンの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

2 施行マンシヨンとなるべきマンシヨンに建替え決議等があるときは、事業計画は、当該建替え決議等の内容に適合したものでなければならぬ。

(認可の基準)

第四十八条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 規準若しくは規約又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。
- 三 事業計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意を得られないことについて正当な理由があること。
- 四 区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと。
- 五 第十二条第三号から第十号までに掲げる基準に適合すること。

(施行の認可の公告等)

第四十九条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行者の氏名又は名称、施行マンシヨンの名称及びその敷地の区域、施行再建マンシヨンの敷地の区域、事業施行期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に施行マンシヨンの名称及びその敷地の区域、施行再建マンシヨンの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

2 第五条第二項の規定による施行者（以下「個人施行者」という。）は、前項の公告があるまでは、施行者として、又は規準若しくは規約若しくは事業計画をもって第三者に対抗することができない。

3 市町村長は、第五十四条第三項において準用する第一項、第八十一条又は第九十九条第三項の公告の日まで、政令で定めるところにより、第一項の図書を当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

(規準又は規約及び事業計画の変更)

第五十条 個人施行者は、規準若しくは規約又は事業計画を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認

可を受けなければならない。

2 第九条第七項、第四十五条第二項及び第三項並びに前二条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、第九條第七項中「施行マンションとなるべきマンション」とあるのは「施行マンション又は新たに施行マンションとなるべきマンション」と、第四十五条第二項及び第三項中「施行マンションとなるべきマンション又はその敷地」とあるのは「施行マンション若しくは新たに施行マンションとなるべきマンション又はそれらの敷地」と、前条第二項中「施行者として、又は規準若しくは規約若しくは事業計画をもつて」とあるのは「規準若しくは規約又は事業計画の変更をもつて」と読み替えるものとする。

3 第三十四条第三項の規定は、事業に要する経費の分担に関し規準若しくは規約若しくは事業計画を変更しようとする場合又は規準若しくは規約及び事業計画の対象とされた二以上の施行マンションの数を縮減しようとする場合について準用する。

#### （施行者の変動）

第五十一条 個人施行者について相続、合併その他の一般承継があつた場合において、その一般承継人が施行者以外の者であるときは、その一般承継人は、施行者となる。

2 施行マンションについて、個人施行者の有する区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を施行者以外の者（前項に規定する一般承継人を除く。）が承継したときは、その者は、施行者となる。

3 一人で施行するマンション建替事業において、前二項の規定により施行者が数人となつたときは、そのマンション建替事業は、第五条第二項の規定により数人共同して施行するマンション建替事業となるものとする。この場合において、施行者は、遅滞なく、第四十五条第一項の規約を定め、その規約について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

4 前項の規定による認可の申請は、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

5 数人共同して施行するマンション建替事業において、当該施行者について一般承継があり、又は当該施行者の有する区分所有権又は敷地利用権の一般承継以外の事由による承継があつたことにより施行者が一人となつたときは、そのマンション建替事業は、第五条第二項の規定により一人で施行するマンション建替事業となるものとする。この場合において、当該マンション建替事業について定められていた規約のうち、規準に記載すべき事項に相当する事項は、当該マンション建替事業に係る規準としての効力を有するものとし、その他の事項はその効力を失うものとする。

6 個人施行者について一般承継があり、又は個人施行者の有する区分所有権若しくは敷地利用権の一般承継以外の事由による承継があつたことにより施行者に変動を生じたとき（第三項前段に規定する場合を除く。）は、施行者は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、新たに施行者となつた者の氏名又は名称及び住所並びに施行者でなくなつた者の氏名又は名称を都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

#### 7・8 （略）

#### （施行者の権利義務の移転）

第五十二条 個人施行者について一般承継があつたときは、その施行者がマンション建替事業に関して有する権利義務（その施行者が当該マンション建替事業に関し、行政庁の認可、許可その他の処分に基づいて有する権利義務を含む。以下この条において同じ。）は、その一般承継人に移転する。

2 前項に規定する場合を除き、個人施行者の有する区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を承継した者があるときは、その施行者がその区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部についてマンション建替事業に関して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

（マンション建替事業の廃止及び終了）

第五十四条 個人施行者は、マンション建替事業を、事業の完成の不能により廃止し、又は終了しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、その廃止又は終了について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 個人施行者は、事業の完成の不能によりマンション建替事業を廃止しようとする場合において、その者にマンション建替事業の施行のための借入金があるときは、その廃止についてその債権者の同意を得なければならない。

3 第九条第七項並びに第四十九条第一項（図書の送付に係る部分を除く。）及び第二項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第七項中「施行マンション」となるべきマンション」とあるのは「施行マンション」と、第四十九条第二項中「施行者」として、又は規程若しくは規約若しくは事業計画をもって」とあるのは「マンション建替事業の廃止又は終了をもって」と読み替えるものとする。

## 第二節 権利変換手続等

### 第一款 権利変換手続

#### 第一目 手続の開始

（権利変換手続開始の登記）

第五十五条 施行者は、次に掲げる公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、施行マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）並びに隣接施行敷地の所有権及び借地権（既登記のものに限る。）について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。

一 組合が施行するマンション建替事業にあつては、第十四条第一項の公告又は新たな施行マンションの追加に係る事業計画の変更の認可の公告

二 個人施行者が施行するマンション建替事業にあつては、その施行についての認可の公告又は新たな施行マンションの追加に係る事業計画の変更の認可の公告

2 前項の登記があつた後においては、当該登記に係る施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有する者（組合が施行するマンション



建替事業にあつては、組合員に限る。）又は当該登記に係る隣接施行敷地の所有権若しくは借地権を有する者は、これらの権利を処分するとき  
は、国土交通省令で定めるところにより、施行者の承認を得なければならない。

### 3 5 (略)

(権利変換を希望しない旨の申出等)

第五十六条 第十四条第一項の公告又は個人施行者の施行の認可の公告があつたときは、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者は、その公告があつた日から起算して三十日以内に、施行者に対し、第七十条第一項及び第七十一条第二項の規定による権利の変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。

2 前項の区分所有権又は敷地利用権について仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記若しくは処分の制限の登記があるとき、又は同項の未登記の借地権の存否若しくは帰属について争いがあるときは、それらの権利者又は争いの相手方の同意を得なければ、同項の規定による金銭の給付の希望を申し出ることができない。

3 施行マンションについて借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）は、第一項の期間内に施行者に対し、第七十一条第三項の規定による借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。

### 4 (略)

5 第一項の期間経過後六月以内に権利変換計画について次条第一項後段の規定による認可が行われなるときは、当該六月の期間経過後三十日以内に、第一項若しくは第三項の規定による申出を撤回し、又は新たに第一項若しくは第三項の規定による申出をすることができる。その三十日の期間経過後更に六月を経過しても同条第一項後段の規定による認可が行われなるときも、同様とする。

6 定款又は規準若しくは規約及び事業計画を変更して新たに施行マンションを追加した場合には、前項前段中「第一項の期間経過後六月以内に権利変換計画について次条第一項後段の規定による認可が行われなるときは、当該六月の期間経過後」とあるのは、「新たな施行マンションの追加に係る定款又は規準若しくは規約及び事業計画の変更の認可の公告があつたときは、その公告があつた日から起算して」とする。

### 7 (略)

## 第二目 権利変換計画

(権利変換計画の決定及び認可)

第五十七条 施行者は、前条の規定による手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、権利変換計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあつては総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得、個人施行者にあつては施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者の同意を

得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

- 一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者
- 二 その権利をもって施行者に対抗することができない者
- 三 前項の場合において、区分所有権等以外の権利を有する者から同意を得られないときは、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えて、第一項後段の規定による認可を申請することができる。
- 四 第二項の場合において、区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないときは、その確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項後段の規定による認可を申請することができる。

#### （権利変換計画の内容）

第五十八条 権利変換計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 施行再建マンションの配置設計
- 二 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者で、当該権利に対応して、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- 三 前号に掲げる者が施行マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権及びその価額
- 四 第二号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権又は敷地利用権に対応して与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細及びその価額の概算額
- 五 第三号に掲げる区分所有権又は敷地利用権について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」と総称する。）に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利
- 六 前号に掲げる者が施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に有することとなる権利
- 七 施行マンションについて賃借権を有する者（その者が更に賃借権を設定しているときは、その賃借権の設定を受けた者）又は施行マンションについて配偶者居住権を有する者から賃借権の設定を受けた者で、当該賃借権に対応して、施行再建マンションについて賃借権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- 八 前号に掲げる者に賃借権が与えられることとなる施行再建マンションの部分
- 九 施行マンションについて配偶者居住権を有する者（その者が賃借権を設定している場合を除く。）で、当該配偶者居住権に対応して、施行再建マンションについて配偶者居住権を与えられることとなるものの氏名及び住所並びにその配偶者居住権の存続期間
- 十 前号に掲げる者に配偶者居住権が与えられることとなる施行再建マンションの部分
- 十一 施行者が施行再建マンションの部分賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要
- 十二 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、

当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる施行マンションに関する権利又はその敷地利用権並びにその価額

十三 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるものの氏名又は名称及び住所、その権利並びにその価額又は減価額

十四 組合の参加組合員に与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所

十五 第四号及び前号に掲げるもののほか、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細、その帰属及びその処分の方法

十六 施行マンションの敷地であつた土地で施行再建マンションの敷地とならない土地（以下「保留敷地」という。）の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法

十七 補償金の支払又は清算金の徴収に係る利子又はその決定方法

十八 権利変換期日、施行マンションの明渡しの前定時期及び工事完了の前定時期

十九 その他国土交通省令で定める事項

2 施行マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は隣接施行敷地の所有権若しくは借地権に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第十五条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは第六十四条第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）の規定による請求があつた場合においては、当該請求をした者）に属するものとして権利変換計画を定めなければならない。

3 区分所有法第六十三条第六項（第十五条第三項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）又は区分所有法第七十条第四項において準用する区分所有法第六十三条第六項（第十五条第三項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者がいるときは、第一項第十八号の施行マンションの明渡しの前定時期は、当該期限の日以降となるように定めなければならない。

#### （区分所有権及び敷地利用権等）

第六十条 権利変換計画においては、第五十六条第一項の申出をした者を除き、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者に対しては、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるように定めなければならない。組合の定款により施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権が与えられるように定められた参加組合員に対しても、同様とする。

2 前項前段に規定する者に対して与えられる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権は、それらの者が有する施行マンションの専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等とそれらの者に与えられる施行再建マンションの専有部分の位置、床面積、環境等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないように定めなければならない。

3 権利変換計画においては、第一項の規定により与えられるように定められるもの以外の施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権並びに保留敷地の所有権又は借地権は、施行者に帰属するように定めなければならない。

4 権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者を除き、施行マンションの区分所有者から当該施行マンションについて賃借権の設定を受けている者（その者が更に賃借権を設定しているときは、その賃借権の設定を受けている者）又は施行マンションについて配偶者居住権を有する者から賃借権の設定を受けている者に対しては、第一項の規定によりそれぞれ当該施行マンションの区分所有者に与えられることとなる施行再建マンションの部分について、賃借権が与えられるように定めなければならない。ただし、施行マンションの区分所有者が同条第一項の申出をしたときは、前項の規定により施行者に帰属することとなる施行再建マンションの部分について、賃借権が与えられるように定めなければならない。

5 権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者を除き、施行マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者（その者が賃借権を設定している場合を除く。）に対しては、第一項の規定により当該施行マンションの区分所有者に与えられることとなる施行再建マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるように定めなければならない。ただし、施行マンションの区分所有者が同条第一項の申出をしたときは、第三項の規定により施行者に帰属することとなる施行再建マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるように定めなければならない。

6 前項の場合においては、権利変換計画は、施行マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者に対し与えられることとなる施行再建マンションの部分についての配偶者居住権の存続期間が当該施行マンションの配偶者居住権の存続期間と同一の期間となるように定めなければならない。

#### （担保権等の登記に係る権利）

第六十一条 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について担保権等の登記に係る権利が存するときは、権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる施行マンションの区分所有権又は敷地利用権に対応して与えられるものとして定められた施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとして定めなければならない。

## 2 （略）

#### （施行マンションの区分所有権等の価額の算定基準）

第六十二条 第五十八条第一項第三号、第十二号又は第十三号の価額又は減価額は、第五十六条第一項又は第五項（同条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。

#### （施行再建マンションの区分所有権の価額等の概算額の算定基準）

第六十三条 権利変換計画においては、第五十八条第一項第四号又は第十一号の概算額は、国土交通省令で定めるところにより、マンション建替

事業に要する費用及び前条に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならない。

（権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求等）

第六十四条 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、組合は、当該議決があった日から二月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

2 区分所有法第六十三条第七項及び第八項（これらの規定を区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、前項の規定による請求について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

3 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、当該議決に賛成しなかった組合員は、当該議決があった日から二月以内に、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。

（認可の基準）

第六十五条 都道府県知事等は、第五十七条第一項後段の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続又は権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。
- 二 施行マンションに建替え決議等があるときは、当該建替え決議等の内容に適合していること。
- 三 権利変換計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意を得られないことについて正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置が適切なものであること。
- 四 区分所有権等以外の権利を有する者を知ることができないことについて過失がないこと。
- 五 その他基本方針に照らして適切なものであること。

（権利変換計画の変更）

第六十六条 第五十七条第一項後段及び第二項から第四項まで並びに前二条の規定は、権利変換計画を変更する場合（国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。）に準用する。この場合において、第六十四条第一項及び第三項中「権利変換計画」とあるのは「権利変換計画の変更」と、同条第二項中「第六十四条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する同法第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

### 第三目 権利の変換

（権利変換の処分）

第六十八条 施行者は、権利変換計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は権利変換計画について第六十六条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。

## 2・3 (略)

### (権利変換期日等の通知)

第六十九条 施行者は、権利変換計画若しくはその変更（権利変換期日に係るものに限る。以下この条において同じ。）の認可を受けたとき、又は第六十六条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行マンションの所在地の登記所に、権利変換期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

### (敷地に関する権利の変換等)

第七十条 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する。

2 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、隣接施行敷地の所有権又は借地権は、失われ、又はその上に施行再建マンションの敷地利用権が設定される。

3 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、保留敷地に関しては、当該保留敷地についての従前の施行マンションの敷地利用権が所有権であるときはその所有権を、借地権であるときはその借地権を、施行者が取得する。

4 施行マンションの敷地及び隣接施行敷地に関する権利で前三項及び第七十三条の規定により権利が変換されることのないものは、権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存する。この場合において、権利変換期日前において、これらの権利のうち地役権又は地上権の登記に係る権利が存していた敷地利用権が担保権等の登記に係る権利の目的となっていたときは、権利変換期日以後においても、当該地役権又は地上権の登記に係る権利と当該担保権等の登記に係る権利との順位は、変わらないものとする。

### (施行マンションに関する権利の変換)

第七十一条 権利変換期日において、施行マンションは、施行者に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利は、この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。

2 施行再建マンションの区分所有権は、第八十一条の建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新たに施行再建マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得する。

3 施行マンションについて借家権を有していた者（その者が更に借家権を設定していたときは、その借家権の設定を受けた者）は、第八十一条の建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。

（区分所有法の規約とみなす部分）

第七十二条 区分所有法第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利変換計画において施行再建マンションの共用部分若しくは区分所有法第六十七条第一項の団地共用部分（以下単に「団地共用部分」という。）と定められたものがあるとき、権利変換計画において定められた施行再建マンションの共用部分若しくは団地共用部分の共有持分が区分所有法第十一条第一項若しくは第十四条第一項から第三項まで（これらの規定を区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定に適合しないとき、又は権利変換計画において定められた施行再建マンションの敷地利用権の割合が区分所有法第二十二条本文の規定に適合しないときは、権利変換計画その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第四条第二項若しくは第六十七条第一項の規定による規約、区分所有法第十一条第二項若しくは第十四条第四項（区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項ただし書の規定による規約とみなす。

（担保権等の移行）

第七十三条 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとする。

（権利変換の登記）

第七十四条 施行者は、権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利変換期日以後においては、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

（補償金）

第七十五条 施行者は、次に掲げる者に対し、その補償として、権利変換期日までに、第六十二条の規定により算定した相当の価額に同条に規定する三十日の期間を経過した日から第六十八条第一項の規定による権利変換計画又はその変更に係る公告（以下この条において「権利変換計画公告」という。）の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によって算定するものとする。

一 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの

二 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるもの

（補償金の供託）

第七十六条 施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前条に規定する補償金（利息を含む。以下この款において同じ。）の支払に代えてこれを供託することができる。

- 一 補償金の提供をした場合において、補償金を受けるべき者がその受領を拒んだとき。
- 二 補償金を受けるべき者が補償金を受領することができないとき。
- 三 施行者が補償金を受けるべき者を確知することができないとき。ただし、施行者に過失があるときは、この限りでない。
- 四 施行者が差押え又は仮差押えにより補償金の払渡しを禁じられたとき。
- 2 施行者は、第五十八条第二項の場合においては、権利変換計画において存するものとされた権利に係る補償金（併存し得ない二以上の権利が存するものとされた場合においては、それらの権利に対する補償金のうち最高額のもの）の支払に代えてこれを供託しなければならない。
- 3 施行者は、先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利（以下「先取特権等」という。）の目的物について補償金を支払うときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、その補償金を供託しなければならない。
- 4 前三項の規定による供託は、施行マンションの所在地の供託所にしなければならない。
- 5 施行者は、第一項から第三項までの規定による供託をしたときは、遅滞なく、その旨を補償金を取得すべき者（その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者）に通知しなければならない。

（物上代位）

第七十七条 前条第三項の先取特権、質権又は抵当権を有する者は、同項の規定により供託された補償金に対してその権利を行うことができる。

（差押え又は仮差押えがある場合の措置）

- 第七十八条 差押えに係る権利については、第七十五条の規定にかかわらず、施行者は、権利変換期日までに、同条の規定により支払うべき金額を当該差押えによる配当手続を実施すべき機関に払い渡さなければならない。ただし、強制執行若しくは担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。以下単に「競売」という。）による代金の納付又は滞納処分による売却代金の支払があった後においては、この限りでない。
- 2 前項の規定により配当手続を実施すべき機関が払渡しを受けた金銭は、配当に関しては、強制執行若しくは競売による代金又は滞納処分による売却代金とみなし、その払渡しを受けた時が強制競売又は競売に係る配当要求の終期の到来前であるときは、その時に配当要求の終期が到来したものとみなす。
  - 3 強制競売若しくは競売に係る売却許可決定後代金の納付前又は滞納処分による売却決定後売却代金の支払前に第一項本文の規定による払渡しがあったときは、売却許可決定又は売却決定は、その効力を失う。
  - 4 第一項の規定は、仮差押えの執行に係る権利に対する補償金の払渡しに準用する。
  - 5 施行者に補償金の支払を命ずる判決が確定したときは、その補償金の支払に関しては、第一項の規定による補償金の例による。この場合にお



いて、施行者が補償金を配当手続を実施すべき機関に払い渡したときは、補償金の支払を命ずる判決に基づく給付をしたものとみなす。

6 第一項又は前二項の規定による補償金の裁判所への払渡し及びその払渡しがあつた場合における強制執行、仮差押えの執行又は競売に関しては、最高裁判所規則で民事執行法（昭和五十四年法律第四号）又は民事保全法（平成元年法律第九十一号）の特例その他必要な事項を、その補償金の裁判所以外の配当手続を実施すべき機関への払渡し及びその払渡しがあつた場合における滞納処分に関しては、政令で国税徴収法（昭和三十四年法律第四百十七号）の特例その他必要な事項を定めることができる。

#### 第四目 施行マンション等の明渡し

##### （占有の継続）

第七十九条 権利変換期日において、第七十一条第一項の規定により失つた権利に基づき施行マンションを占有していた者及びその承継人は、次条第一項の規定により施行者が通知した明渡しの特定期間までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができる。第七十条第二項の規定により、権利を失い、又は敷地利用権を設定された者及びその承継人についても、同様とする。

##### （施行マンション等の明渡し）

第八十条 施行者は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。

#### 2 （略）

3 第五十八条第三項の規定は、同項の相当の期限を許与された区分所有者に対する第一項の規定による明渡しの特定期間について準用する。

4 第一項の規定による明渡しの特定期間があつた者は、明渡しの特定期間までに、施行者に明け渡さなければならない。ただし、第七十五条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払若しくは第七十六条の規定による供託がないとき、第十五条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは第六十四条第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）若しくは区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払若しくは提供がないとき、又は第六十四条第三項（第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による請求を行った者について当該請求を受けた者による代金の支払若しくは提供がないときは、この限りでない。

#### 第五目 工事完了等に伴う措置

##### （建築工事の完了の公告等）

第八十一条 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、その旨を、公告するとともに、第七十一条第二項又は第三項の規定により施行再建マンションに関し権利を取得する者に通知しなければならない。

（施行再建マンションに関する登記）

第八十二条 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンション及び施行再建マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 施行再建マンションに関する権利に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

（借家条件の協議及び裁定）

第八十三条 権利変換計画において施行再建マンションの区分所有権が与えられるように定められた者と当該施行再建マンションについて第六十条第四項本文の規定により賃借権が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならない。

2～7 （略）

（施行再建マンションの区分所有権等の価額等の確定）

第八十四条 施行者は、マンション建替事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第六十二条に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者又はその賃借権を取得した者（施行者の所有する施行再建マンションの部分について第六十条第四項ただし書の規定により賃借権が与えられるように定められたものに限る。）ごとに、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額又は施行者が賃貸する施行再建マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならない。

（清算）

第八十五条 前条の規定により確定した施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とこれを与えられた者がこれに対応する権利として有していた施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とに差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

（清算金の供託及び物上代位）

第八十六条 前条に規定する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権が先取特権等の目的となっていたときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、施行者は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。

第七十六条第四項及び第五項の規定は、この場合について準用する。

2 （略）

（先取特権）

第八十八条 第八十五条の清算金を徴収する権利を有する施行者は、その納付義務者に与えられる施行再建マンションの区分所有権の上に先取特権を有する。

2 前項の先取特権は、第八十二条第一項の規定による登記の際に清算金の予算額を登記することによってその効力を保存する。ただし、清算金の額がその予算額を超過するときは、その超過額については存在しない。

3 第一項の先取特権は、不動産工事の先取特権とみなし、前項本文の規定に従ってした登記は、民法（明治二十九年法律第八十九号）第三百三十八条第一項前段の規定に従ってした登記とみなす。

（施行者が取得した権利の処分）

第八十九条 マンション建替事業により施行者が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利は、施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者又は施行マンションについて借家権を有していた者の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合を除き、原則として、公募により譲渡しなければならない。

第二款 借家権者等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

第九十条 施行者は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第三款 雑則

（処分、手続等の効力）

第九十一条 施行マンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は施行再建マンション若しくはその敷地について権利を有する者の変更があったときは、この法律又はこの法律に基づく定款、規程若しくは規約の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となった者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となった者に対してしたものとみなす。

（代位による分筆又は合筆の登記の申請）

第九十二条 施行者は、マンション建替事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わって分筆又は合筆の登記を申請することができる。

（不動産登記法の特例）

第九十三条 施行マンション及び施行再建マンション並びにこれらの敷地の登記については、政令で、不動産登記法（平成十六年法律第二百三十三号）の特例を定めることができる。

（施行者による管理規約の設定）

第九十四条 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンション、その敷地及びその附属の建物（マンション建替事業の施行により建築されるものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

2（略）

3 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンションに係る区分所有法第六十六条に規定する土地等又は区分所有法第六十八条第一項各号に掲げる物（附属施設にあつては、マンション建替事業の施行により建設されたものに限る。）の管理又は使用に関する団地建物所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

4（略）

（関係簿書の備付け）

第九十五条 施行者は、国土交通省令で定めるところにより、マンション建替事業に関する簿書（組合にあつては、組合員名簿を含む。次項において同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

2（略）

（書類の送付に代わる公告）

第九十六条 施行者は、マンション建替事業の施行に関し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

2（略）

第三節 マンション建替事業の監督等

（報告、勧告等）

第九十七条 都道府県知事又は市町村長は、組合又は個人施行者に対し、その施行するマンション建替事業に関し、この法律（次章を除く。以下この節において同じ。）の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその施行するマンション建替事業の円滑な施

行を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

- 2 都道府県知事等は、組合又は個人施行者に対し、マンション建替事業の施行の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

#### （組合に対する監督）

第九十八条 都道府県知事等は、組合の施行するマンション建替事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

#### 27 （略）

#### （個人施行者に対する監督）

第九十九条 都道府県知事等は、個人施行者の施行するマンション建替事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は規準、規約、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その事業又は会計の状況を検査し、その結果、違反の事実があると認めるときは、その施行者に対し、その違反を是正するため必要な限度において、その施行者のした処分の取消し、変更若しくは停止又はその施行者のした工事の中止若しくは変更その他必要な措置を命ずることができる。

- 2 都道府県知事等は、個人施行者が前項の規定による命令に従わないときは、権利変換期日前に限り、その施行者に対するマンション建替事業の施行についての認可を取り消すことができる。

- 3 都道府県知事等は、前項の規定により認可を取り消したときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

- 4 個人施行者は、前項の公告があるまでは、認可の取消しによるマンション建替事業の廃止をもって第三者に対抗することができない。

#### （資金の融通等）

第一百条 国及び地方公共団体は、施行者に対し、マンション建替事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

#### （技術的援助の請求）

第一百一条 組合、組合を設立しようとする者、個人施行者又は個人施行者となろうとする者は、国土交通大臣、都道府県知事及び市町村長に対し、マンション建替事業の施行の準備又は施行のために、それぞれマンション建替事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

- 2 都道府県知事及び市町村長は、前項の規定による技術的援助を行うために必要があると認めるときは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第九十一条に規定するマンション管理適正化推進センター（以下「センター」という。）に必要な協力を要請することができる。

### 第三章 除却する必要があるマンションに係る特別の措置

## 第一節 除却の必要性に係る認定等

### (除却の必要性に係る認定)

第二百二条 マンションの管理者等（区分所有法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、区分所有法第三十四条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）において指定された区分所有者）又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。第二百五条の二において同じ。）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第三十五号に規定する特定行政庁（以下単に「特定行政庁」という。）に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があつた場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

二 当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分（第八十八条第六項第二号ハ(1)において「外壁等」という。）が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

3 第一項の認定をした特定行政庁は、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等（当該特定行政庁である都道府県知事等を除く。）にその旨を通知しなければならない。

### (要除却認定マンションの区分所有者の除却の努力)

第二百三条 前条第一項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の区分所有者は、当該要除却認定マンションについて除却を行うよう努めなければならない。

### (要除却認定マンションの除却に係る指導及び助言並びに指示等)

第百四条 都道府県知事等は、要除却認定マンションの区分所有者に対し、要除却認定マンションの除却について必要な指導及び助言をすることができる。

2 都道府県知事等は、要除却認定マンションの除却が行われていないと認めるときは、要除却認定マンションの区分所有者に対し、必要な指示をすることができる。

3 都道府県知事等は、前項の規定による指示を受けた要除却認定マンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

#### （容積率の特例）

第百五条 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二条第一項から第九項まで又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 建築基準法第四十四条第二項、第九十二条の二、第九十三条第一項及び第二項、第九十四条並びに第九十五条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

#### （独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第百五条の二 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、第百二条第一項の認定を申請しようとする者又は要除却認定マンションの管理者等からの委託に基づき、マンションの建替え、マンション敷地売却又は敷地分割を行うために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

#### 第二節 マンション敷地売却決議等

##### （区分所有者集会の特例）

第百六条 第百二条第一項の認定（同条第二項第一号から第三号までのいずれかに係るものに限る。以下「特定要除却認定」という。）を受けた場合においては、特定要除却認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」という。）の区分所有者は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有者集会を開くことができる。

##### （区分所有者集会の招集に関する特例）

第百七条 区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第一項に規定する決議事項であるときは、その議

案の要領をも通知しなければならない。

(マンション敷地売却決議)

第百八条 特定要除却認定を受けた場合において、特定要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該特定要除却認定マンション及びその敷地(当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)を売却する旨の決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)をすることができる。

2 マンション敷地売却決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 買受人(第百二十条第一項の規定により組合(第百十六条に規定する組合をいう。以下この号において同じ。)が設立された場合にあつては、組合から特定要除却認定マンションを買い受ける者)となるべき者の氏名又は名称

二 売却による代金の見込額

三 売却によつて各区分所有者が取得することができる金銭(以下「分配金」という。)の額の算定方法に関する事項

3 前項第一号に掲げる者は、次条第一項の認定を受けた者でなければならない。

4 第二項第三号に掲げる事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

5 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。

6 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。

一 売却を必要とする理由

二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ 特定要除却認定マンションが第百二条第二項第一号に該当する場合 次に掲げる事項

(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第百二十三号)第二条第二項に規定する耐震改修(2)において単に「耐震改修」という。)又はマンションの建替えをしない理由

(2) 耐震改修に要する費用の概算額

ロ 特定要除却認定マンションが第百二条第二項第二号に該当する場合 次に掲げる事項

(1) 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

(2) (1)の改修に要する費用の概算額

ハ 特定要除却認定マンションが第百二条第二項第三号に該当する場合 次に掲げる事項

(1) 外壁等の剝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

(2) (1)の改修に要する費用の概算額



7 第五項の区分所有者集会を招集した者は、当該区分所有者集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

8 区分所有法第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、区分所有法第三十五条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。

9 マンション敷地売却決議をした区分所有者集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

10 区分所有法第六十三条及び第六十四条の規定は、マンション敷地売却決議があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「建替えに」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却（以下単に「マンション敷地売却」という。）に」と、同条第四項から第六項まで及び区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「マンション敷地売却に」と、区分所有法第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第六十八条第一項に規定するマンション（円滑化法第二条第一項第一号に規定するマンションをいう。以下同じ。）及びその敷地（マンションの敷地利用権が円滑化法第二条第一項第二十号に規定する借地権（以下単に「借地権」という。）であるときは、その借地権。以下同じ。）についての権利の移転（円滑化法第二百二十条第一項の規定により組合（円滑化法第十六条に規定する組合をいう。以下同じ。）が設立された場合にあつては、円滑化法第四百九条の規定による売却マンション（円滑化法第二条第一項第十号に規定する売却マンションをいう。）及びその敷地の組合への帰属。以下「権利の移転等」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転等がなかつた」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転等」と、「その着手をしなかつた」とあるのは「権利の移転等がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを」とあるのは「マンション敷地売却を」と読み替えるものとする。

### 第三節 買受人

#### （買受計画の認定）

第九九条 マンション敷地売却決議が予定されている特定要除却認定マンションについて、マンション敷地売却決議があつた場合にこれを買受ける者とする者は、当該特定要除却認定マンションごとに、国土交通省令で定めるところにより、マンション敷地売却決議がされた特定要除却認定マンション（以下「決議特定要除却認定マンション」という。）の買受け及び除却並びに代替建築物の提供等（決議特定要除却認定マンションに代わるべき建築物又はその部分の提供又はあつせんをいう。以下同じ。）に関する計画（以下「買受計画」という。）を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができる。

2 買受計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 決議特定要除却認定マンションを買い受けた日から決議特定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特定要除却認定マンションの管理に関する事項

- 二 決議特定要除却認定マンシヨンの買受け及び除却の予定時期
- 三 決議特定要除却認定マンシヨンの買受け及び除却に関する資金計画
- 四 代替建築物の提供等に関する計画（次条第三号において「代替建築物提供等計画」という。）
- 五 決議特定要除却認定マンシヨンを除却した後の土地の利用に関する事項
- 六 その他国土交通省令で定める事項

（買受計画の認定基準）

第一百十條 都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとする。

- 一 決議特定要除却認定マンシヨンを買い受けた日から決議特定要除却認定マンシヨンが除却される日までの間に、当該決議特定要除却認定マンシヨンについて新たな権利が設定されることが確実であること。
- 二 決議特定要除却認定マンシヨンの買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、当該決議特定要除却認定マンシヨンが買い受けられ、かつ、除却されることが確実であること。
- 三 代替建築物提供等計画が当該決議特定要除却認定マンシヨンの区分所有者又は借家権者の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること。

（買受計画の変更）

第一百十一條 第九條第一項の認定を受けた者（以下「認定買受人」という。）は、買受計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

（マンシヨン敷地売却決議の届出）

第一百十二條 認定買受人は、マンシヨン敷地売却決議があつたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。

（除却等の実施）

第一百十三條 認定買受人は、第九條第一項の認定を受けた買受計画（第十一條第一項の変更の認定があつたときは、その変更後のもの。以下「認定買受計画」という。）に従い、決議特定要除却認定マンシヨンの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等を実施しなければならない。

（報告の徴収等）

第一百十四條 都道府県知事等は、認定買受人に対し、認定買受計画に係る決議特定要除却認定マンシヨンの買受け若しくは除却又は代替建築物の

提供等の状況について報告を求めることができる。

2 都道府県知事等は、認定買受人が正当な理由がなく認定買受計画に従って決議特定要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等を実施していないと認めるときは、当該認定買受人に対して、当該認定買受計画に従ってこれらの措置を実施すべきことを勧告することができる。

3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告を受けた認定買受人がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

#### 第四節 区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方公共団体の責務

第百十五条 国及び地方公共団体は、基本方針に従って、決議特定要除却認定マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

#### 第五節 敷地分割決議等

##### （団地建物所有者集会の特例）

第百十五条の二 特定要除却認定を受けた場合においては、団地内建物を構成する特定要除却認定マンションの敷地（当該特定要除却認定マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者（以下「特定団地建物所有者」という。）は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集会（区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十四条の規定による集会であつて、当該特定団地建物所有者で構成される区分所有法第六十五条に規定する団体又は区分所有法第六十六条において読み替えて準用する区分所有法第四十七条第二項に規定する団地管理組合法人に係るものをいう。以下同じ。）を開くことができる。

##### （団地建物所有者集会の招集の通知に関する特例）

第百十五条の三 区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第一項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

##### （敷地分割決議）

第百十五条の四 特定要除却認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（以下「敷地分割決議」という。）をすることができる。

2 前項の団地建物所有者集会における各特定団地建物所有者の議決権は、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であっても、当該団地内建物

の敷地又はその借地権の共有持分の割合によるものとする。

3 敷地分割決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 除却マンシヨン敷地（敷地分割後の特定要除却認定マンシヨン（敷地分割決議に係るものに限る。）の存する敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域及び非除却マンシヨン敷地（敷地分割後の除却マンシヨン敷地以外の敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域

二 敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項

三 敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項

四 敷地分割に要する費用の概算額

五 前号に規定する費用の分担に関する事項

六 団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項

4 前項各号（第四号を除く。）に掲げる事項は、各特定団地建物所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

5 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする団地建物所有者集会所を招集するときは、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該団地建物所有者集会所の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。

6 前項に規定する場合において、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。

一 特定要除却認定マンシヨンの除却の実施のために敷地分割を必要とする理由

二 敷地分割後の当該特定要除却認定マンシヨンの除却の実施方法

三 マンシヨンの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要

7 第五項の団地建物所有者集会所を招集した者は、当該団地建物所有者集会所の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について特定団地建物所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

8 区分所有法第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、区分所有法第三十五条第一項中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者（マンシヨンの建替え等の円滑化に関する法律第百十五条の二に規定する特定団地建物所有者をいう。以下同じ。）」と、同項ただし書中「伸縮する」とあるのは「伸長する」と、同条第二項及び第三項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、同条第二項中「第四十条」とあるのは「区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第四十条」と、同条第三項及び第四項並びに区分所有法第三十六条中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者」と、同項中「建物内」とあるのは「団地内」と読み替えるものとする。

9 敷地分割決議をした団地建物所有者集会所の議事録には、その決議についての各特定団地建物所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

10 敷地分割決議に賛成した各特定団地建物所有者（その承継人を含む。）は、敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなす。

## 第四章 マンション敷地売却事業

### 第一節 マンション敷地売却組合

#### 第一款 通則

#### (マンション敷地売却事業の実施)

第百十六条 マンション敷地売却組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション敷地売却事業を実施することができる。

#### (法人格)

第百十七条 組合は、法人とする。

2 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第四条及び第七十八条の規定は、組合について準用する。

#### (定款)

第百十八条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 組合の名称
- 二 売却マンションの名称及びその所在地
- 三 事務所の所在地
- 四 事業に要する経費の分担に関する事項
- 五 役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項
- 六 総会に関する事項
- 七 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項
- 八 事業年度
- 九 公告の方法
- 十 その他国土交通省令で定める事項

#### (名称の使用制限)

第百十九条 組合は、その名称中にマンション敷地売却組合という文字を用いなければならない。

2 組合でない者は、その名称中にマンション敷地売却組合という文字を用いてはならない。

## 第二款 設立等

### (設立の認可)

第二百二十条 第八十条第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十四条の規定によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該マンション敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「マンション敷地売却合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び資金計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

2 前項の規定による認可を申請しようとするマンション敷地売却合意者は、組合の設立について、マンション敷地売却合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計がマンション敷地売却合意者の同条の議決権の合計の四分の三以上であり、かつ、同意した者の敷地利用権の持分の価格の合計がマンション敷地売却合意者の敷地利用権の持分の価格の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。

3 前二項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人のマンション敷地売却合意者とみなす。

### (認可の基準)

第二百二十一条 都道府県知事等は、前条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 定款又は資金計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。
- 三 当該マンション敷地売却事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- 四 その他基本方針に照らして適切なものであること。

### (組合の成立)

第二百二十二条 組合は、第二百二十条第一項の規定による認可により成立する。

### (認可の公告等)

第二百二十三条 都道府県知事等は、第二百二十条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、売却マンションの名称及びその所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

2 組合は、前項の公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは資金計画をもって、組合員その他の第三者に対抗することができない。

（区分所有権及び敷地利権の売渡し請求）

第二百二十四条 組合は、前条第一項の公告の日（その日が第八百八条第十項において準用する区分所有法第六十三条第三項の期間の満了の前であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、第八百八条第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項に規定するマンション敷地売却に参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含み、その後マンション敷地売却合意者となったものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。マンション敷地売却決議があった後に当該区分所有者から敷地利権のみを取得した者（その承継人を含み、その後マンション敷地売却合意者となったものを除く。）の敷地利権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、マンション敷地売却決議の日から一年以内にしなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかったことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三条第六項から第八項までの規定は、第一項の規定による請求があった場合について準用する。この場合において、同条第六項中「建替えに」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却に」と、「建替え決議」とあるのは「円滑化法第八十一条に規定するマンション敷地売却決議（以下単に「マンション敷地売却決議」という。）」と、同条第七項中「建替え決議」とあるのは「マンション敷地売却決議」と、「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第四十九条の規定による売却マンション（円滑化法第二条第一項第十号に規定する売却マンションをいう。以下同じ。）及びその敷地（売却マンションの敷地利権が円滑化法第二条第一項第二十号に規定する借地権（以下単に「借地権」という。）であるときは、その借地権）の円滑化法第六十六条に規定する組合への帰属（以下単に「組合への帰属」という。）がない」と、「第五項」とあるのは「円滑化法第二百二十四条第一項」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかった」とあるのは「組合への帰属がなかった」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「組合への帰属」と、「その着手をしないとき」とあるのは「組合への帰属がないとき」と読み替えるものとする。

### 第三款 管理

（組合員）

第二百二十五条 売却マンションのマンション敷地売却合意者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第二百二十条第一項」と、同条第一項中「第十四条第一項」とあるのは「第二百二十三条第一項」と、「並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と読み替えるものとする。

（総会の決議事項）

第二百二十八条 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

一 定款の変更

二 七 (略)

八 組合の解散

九 (略)

(総会の招集及び議事についての規定の準用)

第二百二十九条 第二百二十八条の規定は組合の総会の招集について、第二十九条の規定は組合の総会の議事について、それぞれ準用する。この場合において、第二十八条第七項中「第九条第一項」とあるのは「第二百二十条第一項」と、第二十九条第三項中「次条」とあるのは「第三百三十条」と読み替えるものとする。

(特別の議決)

第三百三十条 第二百二十八条第一号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項及び同条第八号に掲げる事項は、組合員の議決権及び敷地利用権の持分の価格の各四分の三以上で決する。

(定款又は資金計画の変更)

第三百三十四条 組合は、定款又は資金計画を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 第二百二十一条及び第二百二十三条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、同条第二項中「組合の成立又は定款若しくは資金計画」とあるのは「定款又は資金計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第三百三十四条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に関し定款又は資金計画を変更しようとする場合において、マンション敷地売却事業の実施のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。

(経費の賦課徴収)

第三百三十五条 (略)

2 賦課金の額は、分配金の額の算定方法を考慮して公平に定めなければならない。

3・4 (略)

## 第五款 税法上の特例



第百三十九条 組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション敷地売却組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション敷地売却組合を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション敷地売却組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション敷地売却組合及び）」とする。

2 (略)

## 第二節 分配金取得手続等

### 第一款 分配金取得手続

#### 第一目 分配金取得手続開始の登記

第百四十条 組合は、第百二十三条第一項の公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、売却マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）について、分配金取得手続開始の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る売却マンションの区分所有権又は敷地利用権を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。

3～5 (略)

#### 第二目 分配金取得計画

(分配金取得計画の決定及び認可)

第百四十一条 組合は、第百二十三条第一項の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、分配金取得計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、売却マンションの敷地利用権が賃借権であるときは、売却マンションの敷地の所有権を有する者の同意を得なければならない。ただし、その所有権をもって組合に対抗することができない者については、この限りでない。

(分配金取得計画の内容)

第四百二十二条 分配金取得計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 (略)

二 組合員が売却マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権

三 組合員が取得することとなる分配金の価額

四 売却マンション又はその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却マンション又はその敷地について有する権利並びにその価額

五 第五百五十五条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却マンション又はその敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額

六〇八 (略)

2 売却マンションに関する権利又はその敷地利用権に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の信義人（当該信義人に対して第八十条第十項において準用する区分所有法第六十三条第五項又は第二百二十四条第一項の規定による請求があった場合においては、当該請求をした者）に属するものとして分配金取得計画を定めなければならない。

(分配金等の価額の算定基準)

第四百十三条 前条第一項第三号の価額は、第八十条第二項第三号の算定方法により算定した価額とする。

2 前条第一項第四号の価額は、第二百二十三条第一項の公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする。

3 前条第一項第五号の額は、第五百五十五条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

(認可の基準)

第四百十四条 都道府県知事等は、第四百十一条第一項後段の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 マンション敷地売却決議の内容に適合していること。

三 売却マンションの区分所有権又は敷地利用権について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと。

四 その他基本方針に照らして適切なものであること。

(分配金取得計画の変更)

第一百四十五条 第四百十一条第一項後段及び第二項並びに前条の規定は、分配金取得計画を変更する場合（国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。）に準用する。

### 第三目 分配金の取得等

#### （分配金取得計画に基づく組合の処分）

第四百七条 組合は、分配金取得計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は分配金取得計画について第四百十五条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。

2・3 （略）

#### （権利消滅期日等の通知）

第四百八条 組合は、分配金取得計画若しくはその変更（権利消滅期日に係るものに限る。以下この条において同じ。）の認可を受けたとき、又は第四百十五条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、売却マンションの所在地の登記所に、権利消滅期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

#### （権利消滅期日における権利の帰属等）

第四百九条 権利消滅期日において、売却マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物となり、売却マンションを目的とする所有権以外の権利は、消滅する。

2 権利消滅期日において、売却マンションの敷地利用権は、組合に帰属し、売却マンションの敷地利用権が所有権であるときは当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利、売却マンションの敷地利用権が借地権であるときは当該借地権を目的とする権利は、消滅する。

#### （権利売却の登記）

第五百十条 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却マンション及びその敷地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利消滅期日以後においては、売却マンション及びその敷地に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

#### （分配金）

第五百十一条 組合は、組合員に対し、権利消滅期日までに、第四百十二条第一項第三号の分配金を支払わなければならない。

（分配金の供託等についての規定の準用）

第五百五十二条 第七十六条第一項及び第三項から第五項までの規定は前条に規定する分配金の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された分配金について、第七十八条の規定は組合員の有する区分所有権又は敷地利用権について差押え又は仮差押えがある場合における分配金について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第六十六条に規定する組合（以下単に「組合」という。）は」と、同項第三号及び第四号、同条第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第三項中「先取特権」とあるのは「組合員の有する区分所有権又は敷地利用権が、先取特権」と、「目的物について」とあるのは「目的となつてゐる場合において」と、「権利者」とあるのは「先取特権等を有する者」と、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第一項及び第三項」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と、同条第五項中「取得すべき者（その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者）」とあるのは「取得すべき者」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第五百五十一条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替へるものとする。

（補償金）

第五百五十三条 組合は、売却マンション又はその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、その補償として、権利消滅期日までに、第四百二十二条第一項第四号の価額（売却マンション又はその敷地を占有している者にあつては、当該価額と同項第五号の額の合計額）に第二百二十三条第一項の公告の日から第四百七十七条第一項の規定による分配金取得計画又はその変更に係る公告（以下「分配金取得計画公告」という。）の日までの物価の変動に應ずる修正率を乗じて得た額に、当該分配金取得計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき分配金取得計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によつて算定するものとする。

（補償金の供託等についての規定の準用）

第五百五十四条 第七十六条の規定は前条に規定する補償金（利息を含む。以下この款において同じ。）の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された補償金について、第七十八条の規定は補償金の支払の対象となる権利について差押え又は仮差押えがある場合について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第六十六条に規定する組合（以下単に「組合」という。）は」と、同項第三号及び第四号、同条第二項、第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第四百二十二条第二項」と、「権利変換計画」とあるのは「分配金取得計画」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第五百五十三条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替へるものとする。

#### 第四目 売却マンション等の明渡し

第百五十五条 売却マンション又はその敷地を占有している者は、権利消滅期日（第百八条第十項及び第百二十四条第三項において準用する区分所有法第六十三条第六項の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者にあっては、当該期限の日）までに、組合に売却マンション又はその敷地を明け渡さなければならない。ただし、分配金取得計画公告の日の翌日から起算して三十日を経過していないとき、分配金の支払を受けるべき者について第百五十一条の規定による支払若しくは第百五十二条において準用する第七十六条の規定による供託がないとき、第百五十三条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払若しくは前条において準用する第七十六条の規定による供託がないとき又は第百八条第十項において準用する区分所有法第六十三条第五項若しくは第百二十四条第一項の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払若しくは提供がないときは、この限りでない。

## 第二款 雑則

### （処分、手続等の効力）

第百五十六条 売却マンション又はその敷地について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものと同みなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してしたものと同みなす。

### （不動産登記法の特例）

第百五十七条 売却マンション及びその敷地の登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。

### （関係簿書の備付け）

第百五十八条 組合は、国土交通省令で定めるところにより、マンション敷地売却事業に関する簿書（組合員名簿を含む。次項において同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

## 2 （略）

### （書類の送付に代わる公告）

第百五十九条 組合は、マンション敷地売却事業の実施に関し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確認することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

## 2 （略）

## 第三節 マンション敷地売却事業の監督等

（組合に対する報告、勧告等）

第百六十条 都道府県知事等は、組合に対し、その実施するマンション敷地売却事業に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその実施するマンション敷地売却事業の円滑な実施を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合に対し、マンション敷地売却事業の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

（組合に対する監督）

第百六十一条 都道府県知事等は、組合の実施するマンション敷地売却事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは分配金取得計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

2 7 （略）

（資金の融通等）

第百六十二条 国及び地方公共団体は、組合に対し、マンション敷地売却事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

（技術的援助の請求）

第百六十三条 組合又は組合を設立しようとする者は、国土交通大臣及び都道府県知事等に対し、マンション敷地売却事業の実施の準備又は実施のために、マンション敷地売却事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定による技術的援助を行うために必要があると認めるときは、センターに必要な協力を要請することができる。

## 第五章 敷地分割事業

### 第一節 敷地分割組合

#### 第一款 通則

（敷地分割事業の実施）

第百六十四条 敷地分割組合（以下この章において「組合」という。）は、敷地分割事業を実施することができる。

## 第二款 設立等

### (設立の認可)

第六十八條 第六十五條の四第十項の規定により敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなされた者（特定団地建物所有者であつてその後に当該敷地分割決議の内容により当該敷地分割を行う旨の同意をしたものを含む。以下「敷地分割合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

2 前項の規定による認可を申請しようとする敷地分割合意者は、組合の設立について、敷地分割合意者の四分の三以上の同意（同意した者の第六十五條の四第二項の議決権の合計が敷地分割合意者の同項の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。

3 (略)

### (事業計画の縦覧及び意見書の処理)

第七十條 第六十八條第一項の規定による認可の申請があつた場合において、分割実施敷地となるべき土地の所在地が市の区域内にあるときは、当該市の長は当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供し、当該土地の所在地が町村の区域内にあるときは、都道府県知事は当該町村の長に当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させなければならない。ただし、当該申請に関し明らかに次条各号のいずれかに該当しない事実があり、認可すべきでないとき、この限りでない。

2 (略)

3 都道府県知事等は、前項の規定により意見書の提出があつたときは、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採用すべきであると認めるときは事業計画に必要な修正を加えるべきことを命じ、その意見書に係る意見を採用すべきでないときはその旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。

4 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法第二章第三節（第二十九條、第三十條、第三十二條第二項、第三十八條、第四十條、第四十一條第三項及び第四十二條を除く。）の規定を準用する。この場合において、同法第二十八條中「審理員」とあるのは「都道府県知事等（マンシヨンの建替え等の円滑化に関する法律第九條第一項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。）」と、同法第三十一條、第三十二條第三項、第三十三條から第三十七條まで、第三十九條並びに第四十一條第一項及び第二項中「審理員」とあるのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。

5 (略)

### (認可の基準)

第七十一條 都道府県知事等は、第六十八條第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令(事業計画の内容にあつては、前条第三項に規定する都道府県知事等の命令を含む。)に違反するものでないこと。

三 敷地分割が特定要除却認定マンシヨンの除却のために必要であること。

四 除却マンシヨン敷地となるべき土地と非除却マンシヨン敷地となるべき土地との境界線上に建物が存しないこと。

五 事業実施期間が適切なものであること。

六 当該敷地分割事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。

七 その他基本方針に照らして適切なものであること。

(認可の公告等)

第百七十三条 都道府県知事等は、第百六十八条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、分割実施敷地に係る団地の名称、分割実施敷地の区域、事業実施期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に分割実施敷地に係る団地の名称、分割実施敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

2 (略)

第三款 管理

(組合員)

第百七十四条 (略)

2 (略)

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第百六十八条第一項」と、同条第一項中「第十四条第一項」とあるのは「第百七十三条第一項」と、「並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「施行マンシヨン」とあるのは「分割実施敷地」と、「有する区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「有する分割実施敷地持分(第百七十九条に規定する分割実施敷地持分をいう。以下この条において同じ。)」と、「その区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「その分割実施敷地持分」と読み替えるものとする。

(総会の決議事項)

第百七十七条 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

一 定款の変更

二 事業計画の変更



三〇七 (略)

八 組合の解散

九 (略)

(特別の議決)

第七十九条 第七十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号に掲げる事項は、組合員の議決権及び分割実施敷地持分(分割実施敷地に存する建物(専有部分のある建物にあつては、専有部分)を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。以下同じ。)の割合の各四分の三以上で決する。

## 第二節 敷地権利変換手続等

### 第一款 敷地権利変換手続

#### 第三目 敷地権利変換

(清算金の供託及び物上代位)

第二百六条 前条に規定する分割実施敷地持分が先取特権等の目的となつていたときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があつたときを除き、組合は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。

2 第七十六条第四項及び第五項の規定は、前項の規定により供託する場合について準用する。この場合において、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第二百六条第一項」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「分割実施敷地」と、同条第五項中「施行者」とあるのは「第二百六十四条に規定する組合」と、「取得すべき者(その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者)」とあるのは「取得すべき者」と読み替えるものとする。

3 (略)

## 第三節 敷地分割事業の監督等

(組合に対する報告、勧告等)

第二百十三条 都道府県知事等は、組合に対し、その実施する敷地分割事業に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその実施する敷地分割事業の円滑な実施を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 (略)

(技術的援助の請求)

第二百十六条 組合又は組合を設立しようとする者は、国土交通大臣及び都道府県知事等に対し、敷地分割事業の実施の準備又は実施のために、敷地分割事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定による技術的援助を行うために必要があると認めるときは、センターに必要な協力を要請することができる。

第六章 雑則

(審査請求)

第二百十八条 (略)

2 マンション建替組合、マンション敷地売却組合若しくは敷地分割組合(以下「組合」と総称する。)又は個人施行者がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができる。この場合において、都道府県知事等は、行政不服審査法第二十五条第二項及び第三項、第四十六条第一項及び第二項、第四十七条並びに第四十九条第三項の規定の適用については、組合又は個人施行者の上級行政庁とみなす。

(事務の区分)

第二百二十二条 第九条第七項(第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。)、第十一条第一項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、第十四条第三項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)、第五十一条第四項及び第六項、第九十七条第一項並びに第七十条第一項(第八十三条第二項において準用する場合を含む。)の規定により町村が処理することとされている事務は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二条第九項第二号に規定する第二号法定受託事務とする。

第七章 罰則

第二百二十五条 組合が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした役員又は職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項、第六十条第一項又は第二百十三条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

二 第九十七条第二項、第九十八条第三項、第六十条第二項、第六十一条第三項、第二百十三条第二項又は第二百十四条第三項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。

三 第九十八条第一項若しくは第二項、第六十一条第一項若しくは第二項又は第二百十四条第一項若しくは第二項の規定による都道府県知事

等の検査を拒み、又は妨げたとき。

第二百二十七条 第百十四条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第二百二十九条 次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした組合の理事、監事又は清算人を、二十万円以下の過料に処する。

一 マンション建替組合がマンション建替事業以外の事業を営んだとき。

二 マンション敷地売却組合がマンション敷地売却事業以外の事業を営んだとき。

三 敷地分割組合が敷地分割事業以外の事業を営んだとき。

四 第二十四条第八項（第百二十六条第三項及び第百七十五条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき。

五 第二十八条第一項、第三項又は第六項（第三十一条第四項、第百二十九条、第百三十一条第四項、第百七十八条及び第百八十条第四項において準用する場合を含む。）の規定に違反して総会又は総代会を招集しなかったとき。

六 第三十四条第三項、第三十八条第三項、第百三十四条第三項、第百三十七条第三項、第百八十三条第三項又は第百八十六条第三項の規定に違反したとき。

七 第四十条又は第四十二条（これらの規定を第百三十八条及び第百八十七条において準用する場合を含む。）に規定する書類に記載すべき事項を記載せず、又は不実の記載をしたとき。

八 第四十一条（第百三十八条及び第百八十七条において準用する場合を含む。）の規定に違反して組合の残余財産を処分したとき。

九 第九十五条第一項、第百五十八条第一項又は第百五十一条第一項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

十 第九十五条第二項、第百五十八条第二項又は第百五十一条第二項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書の閲覧を拒んだとき。

十一 都道府県知事等又は総会若しくは総代会に対し、不実の申立てをし、又は事実を隠したとき。

十二 この法律の規定による公告をせず、又は不実の公告をしたとき。

第二百三十条 第二十八条第七項（第百二十九条及び第百七十八条において読み替えて準用する場合を含む。）の規定に違反して最初の理事又は監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しなかった者は、二十万円以下の過料に処する。

第二百三十二条 第八条第二項、第百十九条第二項又は第百六十七条第二項の規定に違反してその名称中にマンション建替組合、マンション敷地売却組合又は敷地分割組合という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

○ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）（抄）

※刑法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律（令和四年法律第六十八号）による改正後のもの

## 目次

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 第一章 | 総則（第一条・第二条）                      |
| 第二章 | 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（第三条―第五条の二） |
| 第三章 | 管理計画の認定等（第五条の三―第五条の十二）           |
| 第四章 | マンション管理士                         |
| 第一節 | 資格（第六条）                          |
| 第二節 | 試験（第七条―第二十九条）                    |
| 第三節 | 登録（第三十条―第三十九条）                   |
| 第四節 | 義務等（第四十条―第四十三条の二）                |
| 第五章 | マンション管理業                         |
| 第一節 | 登録（第四十四条―第五十五条）                  |
| 第二節 | 管理業務主任者（第五十六条―第六十九条）             |
| 第三節 | 業務（第七十条―第八十条）                    |
| 第四節 | 監督（第八十一条―第八十六条）                  |
| 第五節 | 雑則（第八十七条―第九十条）                   |
| 第六章 | マンション管理適正化推進センター（第九十一条―第九十四条）    |
| 第七章 | マンション管理者の団体（第九十五条―第一百二条）         |
| 第八章 | 雑則（第一百三条―第一百五条）                  |
| 第九章 | 罰則（第一百六条―第一百十三条）                 |
| 附則  |                                  |

## 第一章 総則

### （定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規

定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるものと並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であつて、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

## 第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

### （基本方針）

#### 第三条 （略）

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

##### 一・二 （略）

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

##### 四〃六 （略）

#### 3・4 （略）

### （マンション管理適正化推進計画）

第三条の二 都道府県（市の区域内にあつては当該市、町村であつて第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一（三）（略）

四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

五（七）（略）

3（六）（略）

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2（略）

（助言、指導等）

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

### 第三章 管理計画の認定等

（管理計画の認定）

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンシヨンの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンシヨンの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンシヨンの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンシヨンの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンシヨンの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンシヨン管理適正化指針及び都道府県等マンシヨン管理適正化指針に照らして適切なものであること。

（認定の通知）

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

（認定の更新）

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によつて、その効力を失う。

- 2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。
- 3 第一項の認定の更新の申請があつた場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定を受けた管理計画の変更）

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

- 2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

（報告の徴収）

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

（改善命令）

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

（管理計画の認定の取消し）

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
- 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
- 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。
- 2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

（委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務）

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

（指定認定事務支援法人）

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であつて国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。



- 一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。
- 二 その他国土交通省令で定める事務
- 2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあつた者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。
- 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

## 第五章 マンション管理業

### 第三節 業務

#### （重要事項の説明等）

第七十二条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約（新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。）を締結しようとするとき（次項に規定するものを除く。）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であつて国土交通省令で定めるもの（以下「重要事項」という。）について説明をさせなければならない。この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の一週間前までに、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。

2 マンション管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。

3 前項の場合において当該管理組合に管理者等が置かれているときは、マンション管理業者は、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。ただし、当該説明は、認定管理者等から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があつたときは、マンション管理業者による当該認定管理者等に対する重要事項を記載した書面の交付をもって、これに代えることができる。

4  
5  
6  
7  
（略）

(契約の成立時の書面の交付)

第七十三条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等（当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合にあっては、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員）に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 管理事務の対象となるマンションの部分

二 管理事務の内容及び実施方法（第七十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）

三 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法

四 管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容

五 八 (略)

2・3 (略)

(財産の分別管理)

第七十六条 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金その他国土交通省令で定める財産については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

(管理事務の報告)

第七十七条 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

2 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれていないときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

3 (略)

#### 第四節 監督

(業務停止命令)

第八十二条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該マンション管理業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一 (略)

二 第四十八条第一項、第五十四条、第五十六条第三項、第七十一条、第七十二条第一項から第三項まで若しくは第五項、第七十三条から第七

十六条まで、第七十七条第一項若しくは第二項、第七十九条、第八十条又は第八十八条第一項の規定に違反したとき。  
三〇七（略）

## 第六章 マンション管理適正化推進センター

（センターの都道府県知事又は市町村長による技術的援助への協力）  
第九十二条の二 センターは、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第一百一条第二項、第六十三条第二項又は第二百六条第二項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、同法第一百一条第一項、第二百六十三条第一項又は第二百六条第一項に規定する技術的援助に関し協力するものとする。

## 第八章 雑則

（町村によるマンション管理適正化推進行政事務の処理）  
第二百四條の二 町村及びその長は、当該町村の区域内において、都道府県及び都道府県知事に代わってマンション管理適正化推進行政事務（第二章及び第三章の規定に基づく事務であつて都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。以下この条において同じ。）を処理することができる。

二〇四（略）

## 第九章 罰則

第二百六条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、一年以下の拘禁刑又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 偽りその他不正の手段により第四十四条第一項又は第三項の登録を受けたとき。
- 二 第五十三条の規定に違反して、マンション管理業を営んだとき。
- 三 第五十四条の規定に違反して、他人にマンション管理業を営ませたとき。
- 四 第八十二条の規定による業務の停止の命令に違反して、マンション管理業を営んだとき。

第二百七条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の拘禁刑又は三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第五条の十二第二項又は第十八条第一項（第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。）の規定に違反した者

二（略）

第百九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の八、第六十七条又は第八十五条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

二 第三十三条第二項の規定によりマンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた者が、当該停止を命ぜられた期間中に、マンション管理士の名称を使用したとき。

三 第四十三条の規定に違反したとき。

四 第四十八条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。

五 第五十六条第三項又は第八十八条第一項の規定に違反したとき。

六 第七十三条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、若しくは同項各号に掲げる事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき、又は同条第三項に規定する方法により提供する場合において、同項に規定する事項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をしたとき。

七 第七十三条第二項の規定による記名のない書面を同条第一項の規定により交付すべき者に対し交付したとき。

八 第八十条又は第八十七条の規定に違反したとき。

九 第八十六条第一項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をしたとき。

十 第九十八条の規定に違反して契約を締結したとき。

十一 第九十九条第一項の規定による事業計画書若しくは収支予算書若しくは同条第二項の規定による事業報告書若しくは収支決算書の提出をせず、又は虚偽の記載をした事業計画書、収支予算書、事業報告書若しくは収支決算書を提出したとき。

2 前項第八号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。

第百十一条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、第百六条、第百九条第一項（第二号、第三号及び第八号を除く。）の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

第百十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、十万円以下の過料に処する。

一 第五十条第一項の規定による届出を怠った者

二 第六十条第四項若しくは第五項、第七十二条第四項又は第七十七条第三項の規定に違反した者

三 第七十一条の規定による標識を掲げない者

○ 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）（抄）

（定義）

第二条 この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する建築物又は建築物の人の居住の用に供する部分（以下「住宅部分」という。）をいう。

2～6 （略）

7 この法律において「合理的土地利用建築物」とは、市街地の土地の合理的な利用に寄与するものとして政令で定める建築物で相当の住宅部分を有するもの又はその部分をいう。

8 この法律において「マンション」とは、二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。）が存する建築物で住宅部分を有するものをいう。

（機構の目的）

第四条 独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）は、一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の建設等に必要な資金の調達等に関する情報の提供その他の援助の業務を行うほか、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

（業務の範囲）

第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。

一 住宅の建設若しくは購入又は改良（高齢者その他の居住の安定の確保を図ることが特に必要と認められる者として主務省令で定める者が居住性能又は居住環境の確保又は向上を主たる目的として行うものに限る。以下この号において同じ。）に必要な資金（当該住宅の建設若しくは購入又は改良に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けに係る主務省令で定める金融機関の貸付債権の譲受けを行うこと。

二 前号に規定する貸付債権で、その貸付債権について次に掲げる行為を予定した貸付けに係るもの（以下「特定貸付債権」という。）のうち、住宅融資保険法（昭和三十年法律第六十三号）第三条に規定する保険関係が成立した貸付けに係るもの（その信託の受益権を含む。）を担保とする債券その他これに準ずるものとして主務省令で定める有価証券に係る債務の保証（以下「特定債務保証」という。）を行うこと。

イ 信託法（平成十八年法律第八号）第三条第一号に掲げる方法（信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和十八年法律第四十三号）第一条第一項の認可を受けた金融機関との間で同号に規定する信託契約を締結するものに限る。第二十三条第一項において同じ。）又は信託法第三条第三号に掲げる方法による信託（以下「特定信託」と総称する。）をし、当該信託の受益権を譲渡すること。

ロ 資産の流動化に関する法律（平成十年法律第百五号）第二条第三項に規定する特定目的会社（以下「特定目的会社」という。）に譲渡すること。

ハ その他イ又はロに類するものとして主務省令で定める行為

三 住宅融資保険法による保険を行うこと。

四 住宅の建設、購入、改良若しくは移転（以下この号において「建設等」という。）をしようとする者又は住宅の建設等に関する事業を行う者に対し、必要な資金の調達又は良質な住宅の設計若しくは建設等に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。

五 災害復興建築物の建設若しくは購入又は被災建築物の補修に必要な資金（当該災害復興建築物の建設若しくは購入又は当該被災建築物の補修に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けを行うこと。

六 災害予防代替建築物の建設若しくは購入若しくは災害予防移転建築物の移転に必要な資金（当該災害予防代替建築物の建設若しくは購入又は当該災害予防移転建築物の移転に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）を、災害予防関連工事に必要な資金又は地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを行うこと。

七 合理的土地利用建築物の建設若しくは合理的土地利用建築物で人の居住の用その他その本来の用途に供したことの無いものの購入に必要な資金（当該合理的土地利用建築物の建設又は購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）又はマンションの共用部分の改良に必要な資金の貸付けを行うこと。

八 子どもを育成する家庭若しくは高齢者の家庭（単身の世帯を含む。次号において同じ。）に適した良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅若しくは賃貸の用に供する住宅部分が大部分を占める建築物の建設に必要な資金（当該賃貸住宅又は当該建築物の建設に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）又は当該賃貸住宅の改良（当該賃貸住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したことの無い建築物の改良を含む。）に必要な資金の貸付けを行うこと。

九 高齢者の家庭に適した良好な居住性能及び居住環境を有する住宅とすることを主たる目的とする住宅の改良（高齢者が自ら居住する住宅について行うものに限る。）に必要な資金又は高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第七条第五項に規定する登録住宅（賃貸住宅であるものに限る。）とすることを主たる目的とする人の居住の用に供したことの無い住宅の購入に必要な資金（当該住宅の購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けを行うこと。

十 住宅のエネルギー消費性能（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成二十七年法律第五十三号）第二条第一項第二号に規定するエネルギー消費性能をいう。）の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを行うこと。

十一 機構が第一号の業務により譲り受ける貸付債権に係る貸付けを受けた者若しくは第五号から第七号まで若しくは前号若しくは次項第五号若しくは第八号の規定による貸付けを受けた者とかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含む。以下同じ。）に支払われる生命保険の保険金若しくは生命共済の共済金（以下「保険金等」という。）を当該貸付けに係る債務の弁済に充当し、又は沖縄振興開発金融公庫法（昭和四十七年法律第三十一号）第十九条第一項第三号の規定による貸付けを受けた者とかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる保険金等により当該貸付けに係る債務を弁済すること。

十二 前各号の業務に附随する業務を行うこと。

2 機構は、前項に規定する業務のほか、次の業務を行う。

一（五）（略）

六 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（平成十九年法律第百二十二号）第十九条（同法第五十二条において準用する場合を含む。）の規定による貸付けを行うこと。

七 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第二十条第一項又は第八十条第一項の規定による保険を行うこと。

八 勤労者財産形成促進法（昭和四十六年法律第九十二号）第十条第一項の規定による貸付けを行うこと。

九 中小企業退職金共済法（昭和三十四年法律第百六十号）第七十二条第二項の規定による委託に基づき、勤労者財産形成促進法第九条第一項に規定する業務の一部を行うこと。

十 前各号の業務に附帯する業務を行うこと。

（業務の実施）

第十四条 機構は、前条第一項第一号、第二号及び第五号から第十号までの業務の実施に当たっては、住宅の建設等に必要な資金の需要及び供給の状況に応じて、一般の金融機関との適切な役割分担を図り、これらの業務を通じ、国民に対する住宅の建設等に必要な長期資金の融通が円滑に行われるよう努めなければならない。

2 機構は、前条第一項第一号、第二号及び第五号から第十号までの業務の実施に当たっては、住宅の質の向上を図るために必要なものとして政令で定める事項に配慮して、貸付債権の譲受け、特定債務保証又は資金の貸付けの条件の適切な設定その他の必要な措置を講ずるとともに、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策について協力しなければならない。

（区分経理）

第十七条 機構は、次に掲げる業務ごとに経理を区分し、それぞれ勘定を設けて整理しなければならない。

一（略）

二 第十三条第一項第三号の業務（特定貸付債権に係るものを除く。）、同条第二項第一号の業務（特例貸付債権に係るものを除く。）及び同項第七号の業務並びにこれらに附帯する業務

三 第十三条第二項第八号の業務及びこれに附帯する業務

四（略）

（長期借入金及び住宅金融支援機構債券等）

第十九条 機構は、第十三条第一項（第四号及び第十二号を除く。）並びに第二項第一号、第二号及び第五号から第八号までの業務に必要な費用に充てるため、主務大臣の認可を受けて、長期借入金をし、又は住宅金融支援機構債券（以下「機構債券」という。）を発行することができる。

2（略）

3 機構は、第十三条第二項第八号の業務に必要な費用に充てるため、主務大臣の認可を受けて、勤労者財産形成貯蓄契約、同条第二項に規定する勤労者財産形成年金貯蓄契約又は同条第四項に規定する勤労者財産形成住宅貯蓄契約を締結した同条第一項第一号に規定する金融機関等、同項第二号に規定する生命保険会社等及び同項第二号の二に規定する損害保険会社が引き受けるべきものとして、住宅金融支援機構財形住宅債券（以下「財形住宅債券」という。）を発行することができる。

4・5 （略）

6 機構は、第十三条第二項第八号の業務に係る長期借入金の借入れに関する事務の全部又は一部を主務省令で定める金融機関に、機構債券又は財形住宅債券の発行に関する事務の全部又は一部を本邦又は外国の銀行、信託会社又は金融商品取引業（金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第二条第八項に規定する金融商品取引業をいう。次項において同じ。）を行う者に委託することができる。

7・8 （略）

（貸付債権の信託の受益権の譲渡等）

第二十二條 機構は、主務大臣の認可を受けて、債権譲受業務又は第十三条第一項第五号から第十号まで若しくは第二項第五号若しくは第六号の業務に必要な費用に充てるため、その貸付債権について、次に掲げる行為をすることができる。

一 三 （略）

（厚生労働大臣との協議）

第二十八條 主務大臣は、第十三条第二項第八号の業務に関し、通則法第二十八条第一項の認可をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

## 附 則

（業務の特例等）

第七條 （略）

2 5 （略）

6 機構が第一項から第四項までに規定する業務を行う場合には、第十五条第一項、第十八条第一項及び第三十五条第二号中「第十三条」とあるのは「第十三条及び附則第七条第一項から第四項まで」と、第十六条第一項中「除く。」とあるのは「除く。」及び附則第七条第一項から第四項まで」と、第十七条第三号中「業務及び」とあるのは「業務（附則第七条第一項第一号及び第二項（第一号に係る部分に限る。）に規定する業務で附則第十六条の規定による改正前の勤労者財産形成促進法第十条第一項本文の規定による貸付けに係るものを含む。）及び」と、同条第四号中「掲げる業務」とあるのは「掲げる業務及び附則第七条第五項に規定する既往債権管理業務」と、第十九条第一項中「第八号まで」とあるのは「第八号まで並びに附則第七条第一項（第五号及び第六号を除く。）から第三項まで」と、第二十一条中「という。」により」とある



のは「という。」若しくは附則第七条第一項第三号の業務により」と、第二十二条中「第六号」とあるのは「第六号若しくは附則第七条第一項第一号若しくは第三号若しくは第二項」とする。

7～15 (略)

○ 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（抄）

第二条 (略)

②～⑧ (略)

⑨ この法律において「法定受託事務」とは、次に掲げる事務をいう。

一 (略)

二 法律又はこれに基づく政令により市町村又は特別区が処理することとされる事務のうち、都道府県が本来果たすべき役割に係るものであつて、都道府県においてその適正な処理を特に確保する必要があるものとして法律又はこれに基づく政令に特に定めるもの（以下「第二号法定受託事務」という。）

⑩ この法律又はこれに基づく政令に規定するもののほか、法律に定める法定受託事務は第一号法定受託事務にあつては別表第一の上欄に掲げる法律についてそれぞれ同表の下欄に、第二号法定受託事務にあつては別表第二の上欄に掲げる法律についてそれぞれ同表の下欄に掲げるとおりであり、政令に定める法定受託事務はこの法律に基づく政令に示すとおりである。

⑪～⑰ (略)

別表第二 第二号法定受託事務（第二条関係）

備考 この表の下欄の用語の意義及び字句の意味は、上欄に掲げる法律における用語の意義及び字句の意味によるものとする。

| 法<br>律                             | 事<br>務                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (略)                                | (略)                                                                                                                                                                              |
| マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号） | 第九条第七項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一 |

|     |                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|
|     | 条第四項及び第六項、第九十七條第一項並びに第七十條第一項（第八十三條第二項において準用する場合を含む。）の規定により町村が処理することとされている事務 |
| （略） | （略）                                                                         |

○ 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）（抄）

※地方税法及び地方税法等の一部を改正する法律の一部を改正する法律（令和七年法律第 号）による改正後のもの

附 則

（耐震改修が行われた住宅等に対する固定資産税の減額）

第十五条の九 市町村は、昭和五十七年一月一日以前から所在する住宅のうち、平成十八年一月一日から令和八年三月三十一日までの間に政令で定める耐震改修（地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替をいう。以下この条から附則第十五条の十までにおいて「耐震改修」といふ。）が行われたものであつて、地震に対する安全性に係る基準として政令で定める基準（同条第一項において「耐震基準」という。）に適合することにつき総務省令で定めるところにより証明がされたもの（以下この項から第三項までにおいて「耐震基準適合住宅」という。）に対して課する固定資産税については、次条第一項、第四項又は第五項の規定の適用がある場合を除き、当該耐震改修が平成十八年一月一日から平成二十一年十二月三十一日までの間に完了した場合には当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日（当該耐震改修が完了した日が一月一日である場合には、同日。以下この項において同じ。）を賦課期日とする年度から三年度分、当該耐震改修が平成二十二年一月一日から平成二十四年十二月三十一日までの間に完了した場合には当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度から二年度分、当該耐震改修が平成二十五年一月一日から令和八年三月三十一日までの間に完了した場合には当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度分（当該耐震基準適合住宅が当該耐震改修が完了する直前に建築物の耐震改修の促進に関する法律第五条第三項第二号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物（同法第七条第二号又は第三号に掲げる建築物であるものに限る。）であつた場合には、当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度から二年度分）の固定資産税に限り、当該耐震基準適合住宅に係る固定資産税額（区分所有に係る耐震基準適合住宅（区分所有に係る家屋である耐震基準適合住宅をいう。以下この項において同じ。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る耐震基準適合住宅以外の耐震基準適合住宅（人の居住の用に供する部分以外の部分を有する耐震基準適合住宅その他の政令で定める耐震基準適合住宅に限る。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。）の二分の一に相当する額を当該耐震基準適合住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。

（耐震改修が行われた認定長期優良住宅等に対する固定資産税の減額）

第十五条の九の二 市町村は、昭和五十七年一月一日以前から所在する住宅のうち、平成二十九年四月一日から令和八年三月三十一日までの間に政令で定める耐震改修が行われたものであつて、認定長期優良住宅（政令で定めるものに限る。以下この項から第五項までにおいて同じ。）に該当することとなつたもの（以下この項から第三項までにおいて「特定耐震基準適合住宅」という。）に対して課する固定資産税については、既にこの項の規定の適用を受けたことがある場合を除き、当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日（当該耐震改修が完了した日が一月一日である場合には、同日。以下この項において同じ。）を賦課期日とする年度分の固定資産税に限り、当該特定耐震基準適合住宅に係る固定資産税額（区分所有に係る特定耐震基準適合住宅（区分所有に係る家屋である特定耐震基準適合住宅をいう。以下この項において同じ。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る特定耐震基準適合住宅以外の特定耐震基準適合住宅（人の居住の用に供する部分以外の部分を有する特定耐震基準適合住宅その他の政令で定める特定耐震基準適合住宅に限る。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。以下この項において「特例適用対象税額」という。）の三分の二に相当する額（当該特定耐震基準適合住宅が当該耐震改修が完了する直前に建築物の耐震改修の促進に関する法律第五条第三項第二号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物（同法第七条第二号又は第三号に掲げる建築物であるものに限る。）であつた場合には、当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度分の固定資産税については特例適用対象税額の三分の二に相当する額とし、当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度の翌年度分の固定資産税については特例適用対象税額の二分の一に相当する額とする。）を当該特定耐震基準適合住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。

257 （略）

（大規模の修繕等が行われたマンションに対する固定資産税の減額）

第十五条の九の三 市町村は、新築された日から二十年以上を経過したマンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）第二条第一号に規定するマンションであつて、人の居住の用に供する専有部分のうち政令で定める専有部分を有するものをいう。以下この項において同じ。）のうち、同法第五条の二第一項の規定による助言若しくは指導を受けた管理者等（同項に規定する管理組合の管理者等をいう。第三項及び第四項において同じ。）に係るマンション又は同法第五条の八に規定する管理計画認定マンションで政令で定めるものであつて、令和五年四月一日から令和九年三月三十一日までの間にマンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替を含む大規模な工事で総務省令で定めるものが行われたもの（当該工事が行われた棟に限る。以下この条において「特定マンション」という。）に係る区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、附則第十五条の九第一項若しくは前条第一項の規定の適用がある場合又は当該特定マンションが既にこの項の規定の適用を受けたことがある場合を除き、当該工事が完了した日の属する年の翌年の一月一日（当該工事が完了した日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度分の固定資産税に限り、当該特定マンションに係る区分所有に係る家屋に係る固定資産税額（この項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とする。）の三分

の一を参酌して六分の一以上二分の一以下の範囲内において市町村の条例で定める割合に相当する額を当該特定マンションに係る区分所有に係る家屋に係る固定資産税額から減額するものとする。

2 4 (略)

○ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）（抄）

（区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定）

第二十五条（略）

2 所管行政庁は、前項の申請があつた場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、適用しない。

○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）（抄）

（居住安定計画の認定）

第十五条 第十三条第一項の規定による勧告に係る延焼等危険建築物でその全部又は一部が次に掲げる条件に該当する賃貸借の目的となっているものの所有者は、当該賃貸借の目的となつて延焼等危険建築物の全部又は一部（以下この節において「延焼等危険賃貸住宅」という。）を賃借している者（以下この節において「居住者」という。）の意見を求めて、国土交通省令で定めるところにより、当該延焼等危険建築物について、居住者の居住の安定の確保及び延焼等危険建築物の除却に関する計画（以下この章において「居住安定計画」という。）を作成し、市町村長の認定を申請することができる。

一 当該賃貸借が住宅の用途に供するためにされたものであり、かつ、事務所、店舗その他住宅以外の用途を兼ねるためにされたものでないこと。

二 当該賃貸借が一時使用のためにされたことが明らかなものでないこと。

三 当該賃貸借の目的となつて延焼等危険建築物の全部又は一部が転賃借の目的となつていないこと。

2 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権（以下単に「区分所有権」という。）の目的となつて延焼等危険建築物についての前項の規定の適用については、同項中「ものの所有者は」とあるのは、「ものについて建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権を有する者（同法第六十二条第一項の規定による建替え決議があつた場合にあつては、同法第六十四条の規定により建替えを行う旨の合意をしたとみなされた者）は、全員で」とする。

○ 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）（抄）

第十一条 機構は、第三条の目的を達成するため、次の業務を行う。

一 既に市街地を形成している区域において、市街地の整備改善を図るための建築物の敷地の整備（当該敷地の周囲に十分な公共の用に供する施設がない場合において公共の用に供する施設を併せて整備するもの又は当該敷地内の土地の利用が細分されている場合において当該細分された土地を一団の土地として有効かつ適切に利用できるよう整備するものに限る。）又は宅地の造成並びに整備した敷地又は造成した宅地の管理及び譲渡を行うこと。

二 既に市街地を形成している区域において、良好な居住性能及び居住環境を有する利便性の高い中高層の賃貸住宅その他の国の施策上特にその供給を支援すべき賃貸住宅の敷地の整備、管理及び譲渡を行うこと。

三 既に市街地を形成している区域において、市街地再開発事業（都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）による市街地再開発事業をいう。以下同じ。）、防災街区整備事業（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。）、による防災街区整備事業をいう。以下同じ。）、土地区画整理事業（土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）による土地区画整理事業をいう。以下同じ。）、住宅街区整備事業（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）による住宅街区整備事業をいう。以下同じ。）及び流通業務団地造成事業（流通業務市街地の整備に関する法律（昭和四十一年法律第百十号）による流通業務団地造成事業をいう。）を行うこと。

四 既に市街地を形成している区域において、市街地再開発事業、防災街区整備事業、土地区画整理事業又は住宅街区整備事業に参加組合員（市街地再開発事業にあつては都市再開発法第七十三条第一項第二十一号に規定する特定事業参加者を、防災街区整備事業にあつては密集市街地整備法第二百五条第一項第二十号に規定する特定事業参加者を含む。）として参加すること（第六号の業務を併せて行うものに限る。）。五 特定建築者（都市再開発法第九十九条の二第二項に規定する特定建築者をいう。以下この号において同じ。）又は防災特定建築者（密集市街地整備法第二百三十五条第二項に規定する特定建築者をいう。以下この号において同じ。）に特定施設建築物（都市再開発法第九十九条の二第三項に規定する特定施設建築物をいう。以下この号において同じ。）又は特定防災施設建築物（密集市街地整備法第二百三十五条第三項に規定する特定防災施設建築物をいう。以下この号において同じ。）の建設を行わせる市街地再開発事業又は防災街区整備事業に、他に特定建築者となろうとする者（都市再開発法第九十九条の三第二項の規定により特定建築者となることができないものに限る。）又は防災特定建築者となろうとする者（密集市街地整備法第二百三十六条第二項の規定により防災特定建築者となることができないものに限る。）がない場合において、当該市街地再開発事業の特定建築者又は当該防災街区整備事業の防災特定建築者として特定施設建築物又は特定防災施設建築物の建設を行い、並びにそれらの管理、増築又は改築（以下「増改築」という。）及び譲渡を行うこと。

六 既に市街地を形成している区域における市街地の整備改善に必要な調査、調整及び技術の提供を行うこと。

七 既に市街地を形成している区域において、第一号から第三号までの業務の実施と併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備、管理

及び譲渡を行うこと。

八 既に市街地を形成している区域において、地方公共団体からの委託に基づき、民間事業者による次に掲げる事業の施行と併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備、管理及び譲渡を行うこと。

イ 市街地再開発事業

ロ 防災街区整備事業

ハ 土地区画整理事業

ニ 住宅街区整備事業

ホ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第一条の八の認定計画に基づく同法第二条第五号に規定する都心共同住宅供給事業

ヘ 都市再開発法第二百二十九条の六の認定再開発事業計画に基づく同法第二百二十九条の二第一項に規定する再開発事業

ト 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第二十五条の認定計画に基づく同法第二十条第一項に規定する都市再生事業

チ その他政令で定める事業

九 第十六条第一項に規定する整備敷地等（以下この号において単に「整備敷地等」という。）について、同項及び同条第二項本文の規定に基づき公募の方法により譲渡し、又は賃貸しようとしたにもかかわらず、同条第一項各号に掲げる条件を備えた応募者がいなかった場合において、次に掲げる住宅又は施設（賃貸住宅の敷地として整備した整備敷地等にあつては、イからハまでに掲げるものに限る。）の建設を行い、並びにそれらの管理、増改築及び譲渡を行うこと。

イ 第二号に規定する賃貸住宅

ロ イの賃貸住宅の建設と一体として事務所、店舗等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合におけるそれらの用に供する施設

ハ 整備敷地等の利用者の利便に供する施設

ニ 整備敷地等の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の高度化を図るため住宅又は事務所、店舗等の用に供する施設を建設する必要がある場合における当該住宅又は施設

十 土地等の取得を要する業務（委託に基づき行うものを除く。）の実施に必要な土地等を提供した者又は当該業務が実施される土地の区域内に居住し、若しくは当該区域内で事業を営んでいた者（以下この号及び第十六条第一項において「土地提供者等」という。）の申出に応じて、当該土地提供者等に譲渡し、又は賃貸するための住宅又は事務所、店舗等の用に供する施設（市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の高度化を図るため当該住宅又は施設と一体として住宅又は事務所、店舗等の用に供する施設を建設する必要がある場合における当該住宅又は施設を含む。）の建設を行い、並びにそれらの管理、増改築及び譲渡を行うこと。

十一 地方公共団体からの委託に基づき、根幹的なものとして政令で定める規模以上の都市公園（都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園をいう。以下同じ。）の建設、設計及び工事の監督管理を行うこと。

十二 附則第四条第一項の規定により機構が都市公団から承継した賃貸住宅、公共の用に供する施設及び事務所、店舗等の用に供する施設並びに附則第十二条第一項第二号の規定により機構が建設し、及び整備した賃貸住宅、公共の用に供する施設及び事務所、店舗等の用に供する施設

設の管理、増改築及び譲渡を行うこと。

十三 第九号の業務に係る同号イの賃貸住宅及び前号の賃貸住宅について賃貸住宅の建替え（現に存する賃貸住宅の除却を行うとともに、これらの存していた土地の全部若しくは一部に新たな賃貸住宅の建設（新たに建設する賃貸住宅と一体の賃貸住宅を当該区域内の土地に隣接する土地に新たに建設することを含む。）又はこれらの存していた土地に近接する土地に新たにこれらに代わるべき賃貸住宅の建設（複数の賃貸住宅の機能を集約するために行うものに限る。）を行うことをいう。以下同じ。）を行い、並びにこれにより新たに建設した賃貸住宅の管理、増改築及び譲渡を行うこと。

十四 前二号の業務に係る賃貸住宅の居住者の利便に供する施設の整備、管理及び譲渡を行うこと。

十五 第十三号の業務による賃貸住宅の建替えに併せて、次の業務を行うこと。

イ 当該賃貸住宅の建替えと併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備、管理及び譲渡を行うこと。

ロ 当該賃貸住宅の建替えと併せてこれと一体として事務所、店舗等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設を行い、並びにその管理、増改築及び譲渡を行うこと。

ハ 当該賃貸住宅の建替えにより除却すべき賃貸住宅の居住者の申出に応じて、当該居住者に譲渡するための住宅の建設を行い、並びにその管理及び譲渡を行うこと。

十六 災害の発生により緊急に賃貸住宅を建設する必要がある場合において、第十三条第一項に規定する国土交通大臣の求め又は第十四条第三項に規定する地方公共団体の要請に基づき、当該賃貸住宅の建設を行い、並びにその管理、増改築及び譲渡を行うこと。

十七 前各号の業務に附帯する業務を行うこと。

二 機構は、前項の業務のほか、次に掲げる業務を行う。

一 三 （略）  
四 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第百五条の二に規定する業務  
五 十 （略）

三 （略）

○ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）（抄）

（長期優良住宅建築等計画等の認定）

第五条 （略）

二 四 （略）

五 区分所有住宅の増築又は改築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、その増築又は改築後の区分所有住宅について長期優良住宅として維持保全を行うおうとする当該区分所有住宅の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

6 (略)

7 区分所有住宅のうちその構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて当該区分所有住宅の管理者等において長期優良住宅として維持保全を行うおとする場合には、当該管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅維持保全計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

8 (略)

(認定基準等)

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第七項までの規定による認定の申請があつた場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一 当該申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること。

二 当該申請に係る住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること。

三 当該申請に係る住宅が良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。

四 当該申請に係る住宅が自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること。

五 前条第一項、第二項又は第五項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあつては、次に掲げる基準に適合すること。

イ 建築後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ロ 建築後の住宅の維持保全の期間が三十年以上であること。

ハ 資金計画が当該住宅の建築及び維持保全を確実に遂行するため適切なものであること。

六 前条第三項又は第四項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあつては、次に掲げる基準に適合すること。

イ 建築後の住宅の維持保全の方法の概要が当該住宅を三十年以上にわたり良好な状態で使用するため適切なものであること。

ロ 資金計画が当該住宅の建築を確実に遂行するため適切なものであること。

七 前条第六項又は第七項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅維持保全計画にあつては、次に掲げる基準に適合すること。

イ 当該認定後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ロ 当該認定後の住宅の維持保全の期間が三十年以上であること。

ハ 資金計画が当該住宅の維持保全を確実に遂行するため適切なものであること。

八 その他基本方針のうち第四条第二項第三号に掲げる事項に照らして適切なものであること。

2 〃7 (略)

8 マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)第五条の八に規定する認定管理計画のうち国土交通省令で定める維持保全に関する基準に適合するものに係る区分所有住宅の管理者等が前条第五項の長期優良住宅建築等計画又は同条第七項の長期優良住



宅維持保全計画の認定の申請をした場合における第一項の規定の適用については、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画にあっては同項第五号に掲げる基準に、当該申請に係る長期優良住宅維持保全計画にあっては同項第七号に掲げる基準に、それぞれ適合しているものとみなす。

○ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）（抄）

目次

第一章・第二章（略）

第三章 所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化のための特別の措置

第一節（第三節）（略）

第四節 所有者不明土地の管理に関する民法の特例（第四十二条）

第四章（第八章）（略）

附則

第三章 所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化のための特別の措置

第四節 所有者不明土地の管理に関する民法の特例

第四十二条（略）

2 国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の二第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全所有者不明土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項の規定による命令の請求をすることができる。

一 当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。

二 当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

4 市町村長は、管理不全隣接土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項の規定による命令の請求をすることができる。

一 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。

二 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

5 国の行政機関の長等は、第二項（市町村長にあっては、前三項）の規定による請求をする場合において、当該請求に係る土地にある建物につ

き、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、当該請求と併せて民法第二百六十四条の八第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

○ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）（抄）

（定義）

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 高齢者、障害者等 高齢者又は障害者で日常生活又は社会生活に身体機能上の制限を受けるものその他日常生活又は社会生活に身体機能上の制限を受ける者をいう。

二 三十二 （略）

（特別特定建築物の建築主等の基準適合義務等）

第十四条 （略）

2 4 （略）

5 建築主等（第一項から第三項までの規定が適用される者を除く。）は、その建築をしようとし、又は所有し、管理し、若しくは占有する特別特定建築物（同項の条例で定める特定建築物を含む。以下同じ。）を建築物移動等円滑化基準（同項の条例で付加した事項を含む。第十七条第三項第一号を除き、以下同じ。）に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

6 7 （略）

○ 民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（共有物の分割請求）

第二百五十六条 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、五年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない。

2 （略）

（準共有）

第二百六十四条 この節（第二百六十二条の二及び第二百六十二条の三を除く。）の規定は、数人で所有権以外の財産権を有する場合について準用する。ただし、法令に特別の定めがあるときは、この限りでない。

(所有者不明建物管理命令)

第二百六十四条の八 裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人（第四項に規定する所有者不明建物管理人をいう。以下この条において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「所有者不明建物管理命令」という。）をすることができる。

2 5 (略)

(管理不全建物管理命令)

第二百六十四条の十四 裁判所は、所有者による建物の管理が不適當であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、管理不全建物管理人（第三項に規定する管理不全建物管理人をいう。第四項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「管理不全建物管理命令」という。）をすることができる。

2 4 (略)

(不動産工事の先取特権の登記)

第三百三十八条 不動産の工事の先取特権の効力を保存するためには、工事を始める前にその費用の予算額を登記しなければならない。この場合において、工事の費用が予算額を超えるときは、先取特権は、その超過額については存在しない。

2 (略)

(使用貸借の解除)

第五百九十八条 貸主は、前条第二項に規定する場合において、同項の目的に従い借主が使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、契約の解除をすることができる。

2 当事者が使用貸借の期間並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも契約の解除をすることができる。

3 (略)

(居住建物の返還等)

第一千三十五条 配偶者は、配偶者居住権が消滅したときは、居住建物の返還をしなければならない。ただし、配偶者が居住建物について共有持分を有する場合は、居住建物の所有者は、配偶者居住権が消滅したことを理由としては、居住建物の返還を求めることができない。

2 (略)

○ 非訟事件手続法（平成二十三年法律第五十一号）（抄）

（検察官の関与）

第四十条 検察官は、非訟事件について意見を述べ、その手続の期日に立ち会うことができる。

2 裁判所は、検察官に対し、非訟事件が係属したこと及びその手続の期日を通ずるものとする。

（終局決定の方式及び裁判書）

第五十七条（略）

2 終局決定の裁判書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一（略）

二 理由の要旨

三・四（略）

○ 行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）（抄）

## 第二章 審査請求

### 第二節 審査請求の手続

（執行停止）

第二十五条（略）

2 処分庁の上級行政庁又は処分庁である審査庁は、必要があると認める場合には、審査請求人の申立てにより又は職権で、処分の効力、処分の執行又は手続の続行の全部又は一部の停止その他の措置（以下「執行停止」という。）をとることができる。

3 処分庁の上級行政庁又は処分庁のいずれでもない審査庁は、必要があると認める場合には、審査請求人の申立てにより、処分庁の意見を聴取した上、執行停止をすることができる。ただし、処分の効力、処分の執行又は手続の続行の全部又は一部の停止以外の措置をとることはできない。

4～7（略）

### 第三節 審理手続

（審理手続の計画的進行）

第二十八条 審査請求人、参加人及び処分庁等（以下「審理関係人」という。）並びに審理員は、簡易迅速かつ公正な審理の実現のため、審理において、相互に協力するとともに、審理手続の計画的な進行を図らなければならない。

（口頭意見陳述）

第三十一条 審査請求人又は参加人の申立てがあつた場合には、審理員は、当該申立てをした者（以下この条及び第四十一条第二項第二号において「申立人」という。）に口頭で審査請求に係る事件に関する意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、当該申立人の所在その他の事情により当該意見を述べる機会を与えることが困難であると認められる場合には、この限りでない。

2 前項本文の規定による意見の陳述（以下「口頭意見陳述」という。）は、審理員が期日及び場所を指定し、全ての審理関係人を招集してさせるものとする。

3 口頭意見陳述において、申立人は、審理員の許可を得て、補佐人とともに出頭することができる。

4 口頭意見陳述において、審理員は、申立人のする陳述が事件に関係のない事項にわたる場合その他相当でない場合には、これを制限することができる。

5 口頭意見陳述に際し、申立人は、審理員の許可を得て、審査請求に係る事件に関し、処分庁等に対して、質問を発することができる。

（証拠書類等の提出）

第三十二条 審査請求人又は参加人は、証拠書類又は証拠物を提出することができる。

2 （略）

3 前二項の場合において、審理員が、証拠書類若しくは証拠物又は書類その他の物件を提出すべき相当の期間を定めたときは、その期間内にこれを提出しなければならない。

（物件の提出要求）

第三十三条 審理員は、審査請求人若しくは参加人の申立てにより又は職権で、書類その他の物件の所持人に対し、相当の期間を定めて、その物件の提出を求めることができる。この場合において、審理員は、その提出された物件を留め置くことができる。

（参考人の陳述及び鑑定要求）

第三十四条 審理員は、審査請求人若しくは参加人の申立てにより又は職権で、適当と認める者に、参考人としてその知っている事実の陳述を求め、又は鑑定を求めることができる。

（検証）

第三十五条 審理員は、審査請求人若しくは参加人の申立てにより又は職権で、必要な場所につき、検証をすることができる。

2 審理員は、審査請求人又は参加人の申立てにより前項の検証をしようとするときは、あらかじめ、その日時及び場所を当該申立てをした者に通知し、これに立ち会う機会を与えなければならない。

(審理関係人への質問)

第三十六条 審理員は、審査請求人若しくは参加人の申立てにより又は職権で、審査請求に係る事件に関し、審理関係人に質問することができる。

(審理手続の計画的遂行)

第三十七条 審理員は、審査請求に係る事件について、審理すべき事項が多数であり又は錯綜<sup>そうそう</sup>しているなど事件が複雑であることその他の事情により、迅速かつ公正な審理を行うため、第三十一条から前条までに定める審理手続を計画的に遂行する必要があると認める場合には、期日及び場所を指定して、審理関係人を招集し、あらかじめ、これらの審理手続の申立てに関する意見の聴取を行うことができる。

2 審理員は、審理関係人が遠隔の地に居住している場合その他相当と認める場合には、政令で定めるところにより、審理員及び審理関係人が音声の送受信により通話をすることができる方法によって、前項に規定する意見の聴取を行うことができる。

3 審理員は、前二項の規定による意見の聴取を行ったときは、遅滞なく、第三十一条から前条までに定める審理手続の期日及び場所並びに第四十一条第一項の規定による審理手続の終結の予定時期を決定し、これらを審理関係人に通知するものとする。当該予定時期を変更したときも、同様とする。

(審理手続の併合又は分離)

第三十九条 審理員は、必要があると認める場合には、数個の審査請求に係る審理手続を併合し、又は併合された数個の審査請求に係る審理手続を分離することができる。

(審理手続の終結)

第四十一条 審理員は、必要な審理を終えたとき、審理手続を終結するものとする。

2 前項に定めるもののほか、審理員は、次の各号のいずれかに該当するときは、審理手続を終結することができる。

一 次のイからホまでに掲げる規定の相当の期間内に、当該イからホまでに定める物件が提出されない場合において、更に一定の期間を示して、当該物件の提出を求めたにもかかわらず、当該提出期間内に当該物件が提出されなかったとき。

イ 第二十九条第二項 弁明書

ロ 第三十条第一項後段 反論書

ハ 第三十条第二項後段 意見書

ニ 第三十二条第三項 証拠書類若しくは証拠物又は書類その他の物件

ホ 第三十三条前段 書類その他の物件

二 申立人が、正当な理由なく、口頭意見陳述に出頭しないとき。

3 (略)

## 第五節 裁決

(処分についての審査請求の認容)

第四十六条 処分(事実上の行為を除く。以下この条及び第四十八条において同じ。)についての審査請求が理由がある場合(前条第三項の規定の適用がある場合を除く。)には、審査庁は、裁決で、当該処分の全部若しくは一部を取り消し、又はこれを変更する。ただし、審査庁が処分庁の上級行政庁又は処分庁のいずれでもない場合には、当該処分を変更することはできない。

2 前項の規定により法令に基づく申請を却下し、又は棄却する処分全部又は一部を取り消す場合において、次の各号に掲げる審査庁は、当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めるときは、当該各号に定める措置をとる。

一 処分庁の上級行政庁である審査庁 当該処分庁に対し、当該処分をすべき旨を命ずること。

二 処分庁である審査庁 当該処分をすること。

3・4 (略)

第四十七条 事実上の行為についての審査請求が理由がある場合(第四十五条第三項の規定の適用がある場合を除く。)には、審査庁は、裁決で、当該事実上の行為が違法又は不当である旨を宣言するとともに、次の各号に掲げる審査庁の区分に応じ、当該各号に定める措置をとる。ただし、審査庁が処分庁の上級行政庁以外の審査庁である場合には、当該事実上の行為を変更すべき旨を命ずることはできない。

一 処分庁以外の審査庁 当該処分庁に対し、当該事実上の行為の全部若しくは一部を撤廃し、又はこれを変更すべき旨を命ずること。

二 処分庁である審査庁 当該事実上の行為の全部若しくは一部を撤廃し、又はこれを変更すること。

(不作為についての審査請求の裁決)

第四十九条 (略)

2 (略)

3 不作為についての審査請求が理由がある場合には、審査庁は、裁決で、当該不作為が違法又は不当である旨を宣言する。この場合において、次の各号に掲げる審査庁は、当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めるときは、当該各号に定める措置をとる。

一 不作為庁の上級行政庁である審査庁 当該不作為庁に対し、当該処分をすべき旨を命ずること。

二 不作為庁である審査庁 当該処分をすること。

4・5 (略)

○ 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）

（用語の定義）

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 三十四 （略）

三十五 特定行政庁 この法律の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

（道路内の建築制限）

第四十四条 （略）

2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

（容積率）

第五十二条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。

一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。） 十分の五、十分の六、十分の八、十分の十、十分の十五又は十分の二十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。）又は第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域内の建築物（第五号から第七号までに掲げる建築物を除く。） 十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十、十分の四十又は十分の五十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

三 商業地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。） 十分の二十、十分の三十、十分の四十、十分の五十、十分の六十、十分の七十、十分の八十、十分の九十、十分の百、十分の百十、十分の百二十又は十分の百三



四 工業地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。）又は工業専用地域内の建築物

五 高層住居誘導地区内の建築物（第七号に掲げる建築物を除く。）であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの（当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。）

六 居住環境向上用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの

七 特定用途誘導地区内の建築物であつて、その全部又は一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの

八 用途地域の指定のない区域内の建築物

2 前項に定めるもののほか、前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第十二項において同じ。）の幅員が十二メートル未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を乗じたもの以下でなければならない。

一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は

十分の四

田園住居地域内の建築物

二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若

十分の四（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、十分の六）

しくは準住居地域内の建築物（高層住居誘導地区内の建築物であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの（当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度

十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの  
十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値から、その一・五倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値までの範囲内で、当該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もの

当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値

当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値

十分の五、十分の八、十分の十、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

以上のものに限る。第五十六条第一項第二号ハ及び別表第

三の四の項において同じ。）を除く。）

### 三 その他の建築物

十分の六（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、十分の四又は十分の八のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの）

3 第一項（ただし書を除く。）、前項、第七項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第二項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五（第二号イを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の二（第二号イを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の三第一項（第一号ロを除く。第六項において同じ。）、第六十八条の五の四（ただし書及び第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率（第五十九条第一項、第六十条の二第一項及び第六十八条の九第一項に規定するものについては、建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第六項において同じ。）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ一メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項並びに第六項第二号及び第三号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（第六項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一）は、算入しないものとする。

4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が三メートルを超える場合においては、その高低差三メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

5 地方公共団体は、土地の状況等により必要と認める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、第三項の地盤面を別に定めることができる。

6 第一項、第二項、次項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第二項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五、第六十八条の五の二、第六十八条の五の三第一項、第六十八条の五の四（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しないものとする。

#### 一 政令で定める昇降機の昇降路の部分

#### 二 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分

三 住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであつて、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

7 建築物の敷地が第一項及び第二項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、第一項及び第二項の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

8 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物（居住環境向上用途誘導地区内の建築物であつてその一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの及び特定用途誘導地区内の建築物であつてその一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するものを除く。）であつて次に掲げる条件に該当するものについては、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第一項第二号又は第三号に定める数値の一・五倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあつては、当該都市計画において定められた数値から当該算出した数値までの範囲内で特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て別に定めた数値）を同項第二号又は第三号に定める数値とみなして、同項及び第三項から前項までの規定を適用する。ただし、当該建築物が第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第一項第二号又は第三号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。

一 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域（高層住居誘導地区及び特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。）又は商業地域（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。）内にあること。

二 その敷地内に政令で定める規模以上の空地（道路に接して有効な部分が政令で定める規模以上であるものに限る。）を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上であること。

9 建築物の敷地が、幅員十五メートル以上の道路（以下この項において「特定道路」という。）に接続する幅員六メートル以上十二メートル未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が七十メートル以内の部分において接する場合における当該建築物に対する第二項から第七項までの規定の適用については、第二項中「幅員」とあるのは、「幅員（第九項の特定道路に接続する同項の前面道路のうち当該特定道路からの延長が七十メートル以内の部分にあつては、その幅員に、当該特定道路から当該建築物の敷地が接する当該前面道路の部分までの延長に応じて政令で定める数値を加えたもの）」とする。

10  
15 （略）

（第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）

第五十五条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

2  
5 （略）

(建築物の各部分の高さ)

第五十六条 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

- 一 別表第三(イ欄及びロ欄)に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表(ハ)欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表(ニ)欄に掲げる数値を乗じて得たものに、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、イ若しくはニに定める数値が一・二五とされている建築物で高さが二十メートルを超える部分を有するもの又はイからニまでに定める数値が二・五とされている建築物(ロ及びハに掲げる建築物で、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあるものを除く。以下この号及び第七項第二号において同じ。)で高さが三十一メートルを超える部分を有するものにあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、イからニまでに定める数値を乗じて得たものに、イ又はニに定める数値が一・二五とされている建築物にあつては二十メートルを、イからニまでに定める数値が二・五とされている建築物にあつては三十一メートルを加えたもの
- イ 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物(ハに掲げる建築物を除く。)

一・二五(第五十二条第一項第二号の規定により容積率の限度が十分の三十以下とされている第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域以外の地域のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、二・五)

二・五

- ロ 近隣商業地域若しくは準工業地域内の建築物(ハに掲げる建築物を除く。)
- ハ 工業地域若しくは工業専用地域内の建築物
- ハ 高層住居誘導地区内の建築物であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の三分の二以上であるもの
- ニ 用途地域の指定のない区域内の建築物

二・五

一・二五又は二・五のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

- 三 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域若しくは田園住居地域内又は第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域(次条第一項の規定に基づく条例で別表第四の二の項に規定する(一)、(二)又は(三)の号が指定されているものを除く。以下この号及び第七項第三号において同じ。)
- ニ 内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に一・二五を乗じて得たものに、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物にあつては五メートルを、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあつては十メートルを加えたもの

2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第一号の規定の適用については、同号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他政令で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。

3 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内における前面道路の幅員が十二メートル以上である建築物に対する別表第三の規定の適用については、同表に欄中「一・二五」とあるのは、「一・二五（前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路の幅員に一・二五を乗じて得たもの以上の区域内においては、一・五）」とする。

4 前項に規定する建築物で前面道路の境界線から後退したものに対する同項の規定の適用については、同項中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他政令で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。以下この表において同じ。）に相当する距離だけ外側の線」と、「前面道路の幅員に」とあるのは「前面道路の幅員に、当該建築物の後退距離に二を乗じて得たものを加えたものに」とすることができ。

5 建築物が第一項第二号及び第三号の地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、これらの規定中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。

6 建築物の敷地が二以上の道路に接し、又は公園、広場、川若しくは海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路若しくは隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合における前各項の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

一 第一項第一号、第二項から第四項まで及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。） 前面道路の反対側の境界線上の政令で定める位置

二 第一項第二号、第五項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。） 隣地境界線からの水平距離が、第一項第二号イ又はニに定める数値が一・二五とされている建築物にあつては十六メートル、第一項第二号イからニまでに定める数値が二・五とされている建築物にあつては十二・四メートルだけ外側の線上の政令で定める位置

三 第一項第三号、第五項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。） 隣地境界線から真北方向への水平距離が、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物にあつては四メートル、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあつては八メートルだけ外側の線上の政令で定める位置

（特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例）  
第五十七条の二（略）

2／5 (略)

6 第四項の規定により特例容積率の限度が公告されたときは、当該特例敷地内の建築物については、当該特例容積率の限度を第五十二条第一項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用する。

7 (略)

(許可の条件)

第九十二条の二 この法律の規定による許可には、建築物又は建築物の敷地を交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができる。この場合において、その条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

(許可又は確認に関する消防長等の同意等)

第九十三条 特定行政庁、建築主事等又は指定確認検査機関は、この法律の規定による許可又は確認をする場合においては、当該許可又は確認に係る建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長（消防本部を置かない市町村にあつては、市町村長。以下同じ。）又は消防署長の同意を得なければ、当該許可又は確認をすることができない。ただし、確認に係る建築物が防火地域及び準防火地域以外の区域内における住宅（長屋、共同住宅その他政令で定める住宅を除く。）である場合又は建築主事等若しくは指定確認検査機関が第八十七条の四において準用する第六条第一項若しくは第六条の二第一項の規定による確認をする場合においては、この限りでない。

2 消防長又は消防署長は、前項の規定によつて同意を求められた場合においては、当該建築物の計画が法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（建築主事等又は指定確認検査機関が第六条の四第一項第一号若しくは第二号に掲げる建築物の建築、大規模の修繕、大規模の模様替若しくは用途の変更又は同項第三号に掲げる建築物の建築について確認する場合において同意を求められたときは、同項の規定により読み替えて適用される第六条第一項の政令で定める建築基準法令の規定を除く。）で建築物の防火に関するものに違反しないものであるときは、同項第四号に係る場合にあつては、同意を求められた日から三日以内に、その他の場合にあつては、同意を求められた日から七日以内に同意を与えてその旨を当該特定行政庁、建築主事等又は指定確認検査機関に通知しなければならない。この場合において、消防長又は消防署長は、同意することができない事由があると認めるときは、これらの期限内に、その事由を当該特定行政庁、建築主事等又は指定確認検査機関に通知しなければならない。

3／6 (略)

(不服申立て)

第九十四条 建築基準法令の規定による特定行政庁、建築主事等若しくは建築監視員、都道府県知事、指定確認検査機関又は指定構造計算適合性判定機関の処分又はその不作為についての審査請求は、行政不服審査法第四条第一号に規定する処分庁又は不作為庁が、特定行政庁、建築主事等若しくは建築監視員又は都道府県知事である場合にあつては当該市町村又は都道府県の建築審査会に、指定確認検査機関である場合にあつて

は当該処分又は不作為に係る建築物又は工作物について確認その他の建築基準法令の規定による処分をする権限を有する建築主事等が置かれた市町村又は都道府県の建築審査会に、指定構造計算適合性判定機関である場合にあつては第十八条の二第一項の規定により当該指定構造計算適合性判定機関にその構造計算適合性判定を行わせた都道府県知事が統括する都道府県の建築審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、建築審査会に代えて、当該不作為庁が、特定行政庁、建築主事等、建築監視員又は都道府県知事である場合にあつては当該市町村の長又は都道府県知事に、指定確認検査機関である場合にあつては当該指定確認検査機関に、指定構造計算適合性判定機関である場合にあつては当該指定構造計算適合性判定機関に対してすることもできる。

2 建築審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法第二十三条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から一月以内に、裁決をしなければならない。

3 建築審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第二十四条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、特定行政庁、建築主事等、建築監視員、都道府県知事、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審査を行わなければならない。

4 第一項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第三十一条の規定は適用せず、前項の口頭審査については、同法第九条第三項の規定により読み替えられた同法第三十一条第二項から第五項までの規定を準用する。

第九十五条 建築審査会の裁決に不服がある者は、国土交通大臣に対して再審査請求をすることができる。

○ 法人税法（昭和四十年法律第三十四号）（抄）

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 五 （略）

六 公益法人等 別表第二に掲げる法人をいう。

七 四十四 （略）

（寄附金の損金不算入）

第三十七条 内国法人が各事業年度において支出した寄附金の額（次項の規定の適用を受ける寄附金の額を除く。）の合計額のうち、その内国法人の当該事業年度終了の時の資本金の額及び資本準備金の額の合計額若しくは出資金の額又は当該事業年度の所得の金額を基礎として政令で定めるところにより計算した金額を超える部分の金額は、当該内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入しない。

2 内国法人が各事業年度において当該内国法人との間に完全支配関係（法人による完全支配関係に限る。）がある他の内国法人に対して支出した寄附金の額（第二十五条の二（受贈益）の規定の適用がないものとした場合に当該他の内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上益金の額

に算入される同条第二項に規定する受贈益の額に対応するものに限る。）は、当該内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入しない。

3 第一項の場合において、同項に規定する寄附金の額のうちに次の各号に掲げる寄附金の額があるときは、当該各号に掲げる寄附金の額の合計額は、同項に規定する寄附金の額の合計額に算入しない。

一 国又は地方公共団体（港灣法（昭和二十五年法律第二百十八号）の規定による港務局を含む。）に対する寄附金（その寄附をした者がその寄附によつて設けられた設備を専属的に利用することその他特別の利益がその寄附をした者に及ぶと認められるものを除く。）の額

二 公益社団法人、公益財団法人その他公益を目的とする事業を行う法人又は団体に対する寄附金（当該法人の設立のためにされる寄附金その他の当該法人の設立前においてされる寄附金で政令で定めるものを含む。）のうち、次に掲げる要件を満たすと認められるものとして政令で定めるところにより財務大臣が指定したものの額

イ 広く一般に募集されること。

ロ 教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に寄与するための支出で緊急を要するものに充てられることが確実であること。

4 第一項の場合において、同項に規定する寄附金の額のうち、公共法人、公益法人等（別表第二に掲げる一般社団法人、一般財団法人及び労働者協同組合を除く。以下この項及び次項において同じ。）その他特別の法律により設立された法人のうち、教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与するものとして政令で定めるものに対する当該法人の主たる目的である業務に関連する寄附金（出資に関する業務に充てられることが明らかかなもの及び前項各号に規定する寄附金に該当するものを除く。）の額があるときは、当該寄附金の額の合計額（当該合計額が当該事業年度終了の時の資本金の額及び資本準備金の額の合計額若しくは出資金の額又は当該事業年度の所得の金額を基礎として政令で定めるところにより計算した金額を超える場合には、当該計算した金額に相当する金額）は、第一項に規定する寄附金の額の合計額に算入しない。ただし、公益法人等が支出した寄附金の額については、この限りでない。

5 公益法人等がその収益事業に属する資産のうちからその収益事業以外の事業のために支出した金額（公益社団法人又は公益財団法人にあつては、その収益事業に属する資産のうちからその収益事業以外の事業で公益に関する事業として政令で定める事業に該当するもののために支出した金額）は、その収益事業に係る寄附金の額とみなして、第一項の規定を適用する。ただし、事実を隠蔽し、又は仮装して経理をすることにより支出した金額については、この限りでない。

6 内国法人が特定公益信託（公益信託ニ関スル法律（大正十一年法律第六十二号）第一条（公益信託）に規定する公益信託で信託の終了の時ににおける信託財産がその信託財産に係る信託の委託者に帰属しないこと及びその信託事務の実施につき政令で定める要件を満たすものであること）について政令で定めるところにより証明がされたものをいう。）の信託財産とするために支出した金銭の額は、寄附金の額とみなして第一項、第四項、第九項及び第十項の規定を適用する。この場合において、第四項中「」の額」とあるのは、「」の額（第六項に規定する特定公益信託のうち、その目的が教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与するものとして政令で定めるものの信託財産とするために支出した金銭の額を含む。）とするほか、この項の規定の適用を受けるための手続に關し必要な事項は、政令で定める。

7 前各項に規定する寄附金の額は、寄附金、拠出金、見舞金その他いづれの名義をもつてするかを問わず、内国法人が金銭その他の資産又は経



済的な利益の贈与又は無償の供与（広告宣伝及び見本品の費用その他これらに類する費用並びに交際費、接待費及び福利厚生費とされるべきものを除く。次項において同じ。）をした場合における当該金銭の額若しくは金銭以外の資産のその贈与の時ににおける価額又は当該経済的な利益のその供与の時ににおける価額によるものとする。

8 内国法人が資産の譲渡又は経済的な利益の供与をした場合において、その譲渡又は供与の対価の額が当該資産のその譲渡の時ににおける価額又は当該経済的な利益のその供与の時ににおける価額に比して低いときは、当該対価の額と当該価額との差額のうち実質的に贈与又は無償の供与をしたと認められる金額は、前項の寄附金の額に含まれるものとする。

9 第三項の規定は、確定申告書、修正申告書又は更正請求書に第一項に規定する寄附金の額の合計額に算入されない第三項各号に掲げる寄附金の額及び当該寄附金の明細を記載した書類の添付がある場合に限り、第四項の規定は、確定申告書、修正申告書又は更正請求書に第一項に規定する寄附金の額の合計額に算入されない第四項に規定する寄附金の額及び当該寄附金の明細を記載した書類の添付があり、かつ、当該書類に記載された寄附金が同項に規定する寄附金に該当することを証する書類として財務省令で定める書類を保存している場合に限り、適用する。この場合において、第三項又は第四項の規定により第一項に規定する寄附金の額の合計額に算入されない金額は、当該金額として記載された金額を限度とする。

10 税務署長は、第四項の規定により第一項に規定する寄附金の額の合計額に算入されないこととなる金額の全部又は一部につき前項に規定する財務省令で定める書類の保存がない場合においても、その書類の保存がなかったことについてやむを得ない事情があると認めるときは、その書類の保存がなかった金額につき第四項の規定を適用することができる。

11 財務大臣は、第三項第二号の指定をしたときは、これを告示する。

12 第五項から前項までに定めるもののほか、第一項から第四項までの規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

#### （各事業年度の所得に対する法人税の税率）

第六十六条 内国法人である普通法人、一般社団法人等（別表第二に掲げる一般社団法人、一般財団法人及び労働者協同組合並びに公益社団法人及び公益財団法人をいう。次項及び第三項において同じ。）又は人格のない社団等に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額は、各事業年度の所得の金額に百分の二十三・二の税率を乗じて計算した金額とする。

2 前項の場合において、普通法人（通算法人を除く。）若しくは一般社団法人等のうち、各事業年度終了の時ににおいて資本金の額若しくは出資金の額が一億円以下であるもの若しくは資本若しくは出資を有しないもの又は人格のない社団等の各事業年度の所得の金額のうち年八百万円以下の金額については、同項の規定にかかわらず、百分の十九の税率による。

3 公益法人等（一般社団法人等を除く。）又は協同組合等に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額は、各事業年度の所得の金額に百分の十九の税率を乗じて計算した金額とする。

4 事業年度が一年に満たない法人に対する第二項の規定の適用については、同項中「年八百万円」とあるのは、「八百万円を十二で除し、これに当該事業年度の月数を乗じて計算した金額」とする。

5 内国法人である普通法人のうち各事業年度終了の時ににおいて次に掲げる法人に該当するものについては、第二項の規定は、適用しない。

- 一 保険業法に規定する相互会社（次号ロにおいて「相互会社」という。）
- 二 大法人（次に掲げる法人をいう。以下この号及び次号において同じ。）との間に当該大法人による完全支配関係がある普通法人  
イ 資本金の額又は出資金の額が五億円以上である法人  
ロ 相互会社（これに準ずるものとして政令で定めるものを含む。）  
ハ 第四条の三（受託法人等に関するこの法律の適用）に規定する受託法人（第六号において「受託法人」という。）
- 三 普通法人との間に完全支配関係がある全ての大法人が有する株式及び出資の全部を当該全ての大法人のうちいずれか一の法人が有するものとみなした場合において当該いずれか一の法人と当該普通法人との間に当該いずれか一の法人による完全支配関係があることとなるときの当該普通法人（前号に掲げる法人を除く。）
- 四 投資法人
- 五 特定目的会社
- 六 受託法人
- 6 第一項の場合において、中小通算法人（大通算法人（通算法人である普通法人又は当該普通法人の各事業年度終了の日において当該普通法人との間に通算完全支配関係がある他の通算法人のうち、いずれかの法人が次に掲げる法人に該当する場合における当該普通法人をいう。）以外の普通法人である通算法人をいう。以下この条において同じ。）の当該各事業年度の所得の金額のうち軽減対象所得金額以下の金額については、同項の規定にかかわらず、百分の十九の税率による。
  - 一 当該各事業年度終了の日における資本金の額又は出資金の額が一億円を超える法人
  - 二 当該各事業年度終了の日において前項第一号から第三号まで又は第六号に掲げる法人に該当する法人
- 7 前項に規定する軽減対象所得金額とは、八百万円に第一号に掲げる金額が第二号に掲げる金額のうちに占める割合を乗じて計算した金額（同項の中小通算法人が通算法人である場合において、同項の各事業年度終了の日が当該中小通算法人に係る通算親法人の事業年度終了の日でないときは、八百万円を十二で除し、これに当該中小通算法人の事業年度の月数を乗じて計算した金額）をいう。
  - 一 当該中小通算法人の当該各事業年度の所得の金額
  - 二 当該中小通算法人の当該各事業年度及び当該各事業年度終了の日において当該中小通算法人との間に通算完全支配関係がある他の中小通算法人の同日に終了する事業年度の所得の金額の合計額
- 8 前二項の規定を適用する場合において、前項各号の所得の金額が同項の中小通算法人の同項第一号の各事業年度又は同項第二号の他の中小通算法人の同号に規定する日に終了する事業年度（以下この条において「通算事業年度」という。）の第七十四条第一項（確定申告）の規定による申告書に当該通算事業年度の所得の金額として記載された金額（以下この項及び第十項において「当初申告所得金額」という。）と異なるときは、当初申告所得金額を当該各号の所得の金額とみなす。
- 9 通算事業年度のいずれかについて修正申告書の提出又は更正がされる場合において、次に掲げる場合のいずれかに該当するときは、第七項の中小通算法人の同項第一号の各事業年度については、前項の規定は、適用しない。
  - 一 前項の規定を適用しないものとした場合における第七項第二号に掲げる金額が八百万円以下である場合

二 第六十四条の五第六項（損益通算）の規定の適用がある場合

三 第六十四条の五第八項の規定の適用がある場合

10 通算事業年度について前項（第三号に係る部分を除く。）の規定を適用して修正申告書の提出又は更正がされた後における第八項の規定の適用については、当該修正申告書又は当該更正に係る国税通則法第二十八条第二項（更正又は決定の手続）に規定する更正通知書に当該通算事業年度の所得の金額として記載された金額を当初申告所得金額とみなす。

11 通算親法人の事業年度が一年に満たない場合における当該通算親法人及び他の通算法人に対する第七項及び第九項の規定の適用については、第七項中「八百万円に」とあるのは「八百万円を十二で除し、これに同項の中小通算法人に係る通算親法人の事業年度の月数を乗じて計算した金額に」と、第九項第一号中「八百万円」とあるのは「八百万円を十二で除し、これに当該中小通算法人に係る通算親法人の事業年度の月数を乗じて計算した金額」とする。

12 第四項、第七項及び前項の月数は、暦に従つて計算し、一月に満たない端数を生じたときは、これを一月とする。

○ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）（抄）

（住所）

第四条 一般社団法人及び一般財団法人の住所は、その主たる事務所の所在地にあるものとする。

（代表者の行為についての損害賠償責任）

第七十八条 一般社団法人は、代表理事その他の代表者がその職務を行うについて第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。

○ 消費税法（昭和六十三年法律第百八号）（抄）

（国、地方公共団体等に対する特例）

第六十条 （略）

2 （略）

3 別表第三に掲げる法人のうち国又は地方公共団体に準ずる法人として政令で定めるものの資産の譲渡等、課税仕入れ及び課税貨物の保税地域からの引取りを行つた時期については、前項の規定に準じて、政令で定める。

4 国若しくは地方公共団体（特別会計を設けて事業を行う場合に限る。）、別表第三に掲げる法人又は人格のない社団等（第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される者を除く。）が課税仕入れを行い、又は課税貨物を保税地域から引き取る場合において、当該課税仕入れの日又は課税貨物の保税地域からの引取りの日（当該課税貨物につき特例申告書を提出した場合には、当該特例申告書を提出した日又は特例申告に関する決定の通知を受けた日）の属する課税期間において資産の譲渡等の対価以外の収入（政令で定める収入を除く。以下この項に

において「特定収入」という。）があり、かつ、当該特定収入の合計額が当該課税期間における資産の譲渡等の対価の額（第二十八条第一項に規定する対価の額をいう。）の合計額に当該特定収入の合計額を加算した金額に比し僅少でない場合として政令で定める場合に該当するときは、第三十七条の規定の適用を受ける場合を除き、当該課税期間の第四十五条第一項第二号に掲げる消費税額（次項及び第六項において「課税標準額に対する消費税額」という。）から控除することができる課税仕入れ等の税額（第三十条第二項に規定する課税仕入れ等の税額をいう。以下この項及び次項において同じ。）の合計額は、第三十条から第三十六条までの規定にかかわらず、これらの規定により計算した場合における当該課税仕入れ等の税額の合計額から特定収入に係る課税仕入れ等の税額として政令で定めるところにより計算した金額を控除した残額に相当する金額とする。この場合において、当該金額は、当該課税期間における第三十二条第一項第一号に規定する仕入れに係る消費税額とみなす。

5 5 7 （略）

8 前各項に定めるもののほか、国若しくは地方公共団体（特別会計を設けて行う事業に限る。）又は別表第三に掲げる法人のうち政令で定めるものの第四十二条第一項、第四項若しくは第六項又は第四十五条第一項の規定による申告書の提出期限の特例、その他国若しくは地方公共団体、別表第三に掲げる法人又は人格のない社団等に対するこの法律の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

○ 行政手続法（平成五年法律第八十八号）（抄）

第三章 不利益処分

第一節 通則

（処分の基準）

第十二条 行政庁は、処分基準を定め、かつ、これを公にしておくよう努めなければならない。

2 行政庁は、処分基準を定めるに当たっては、不利益処分の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。

（不利益処分をしようとする場合の手続）

第十三条 行政庁は、不利益処分をしようとする場合には、次の各号の区分に従い、この章の定めるところにより、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、当該各号に定める意見陳述のための手続を執らなければならない。

一 次のいずれかに該当するとき 聴聞

イ 許認可等を取り消す不利益処分をしようとするとき。

ロ イに規定するもののほか、名あて人の資格又は地位を直接にはく奪する不利益処分をしようとするとき。

ハ 名あて人が法人である場合におけるその役員の解任を命ずる不利益処分、名あて人の業務に従事する者の解任を命ずる不利益処分又は名あて人の会員である者の除名を命ずる不利益処分をしようとするとき。

ニ イからハまでに掲げる場合以外の場合であつて行政庁が相当と認めるとき。

二 前号イからニまでのいずれにも該当しないとき 弁明の機会の付与

2 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の規定は、適用しない。

一 公益上、緊急に不利益処分をする必要があるため、前項に規定する意見陳述のための手続を執ることができないとき。

二 法令上必要とされる資格がなかったこと又は失われるに至ったことが判明した場合に必ずすることとされている不利益処分であつて、その資格の不存在又は喪失の事実が裁判所の判決書又は決定書、一定の職に就いたことを証する当該任命権者の書類その他の客観的な資料により直接証明されたものをしようとするとき。

三 施設若しくは設備の設置、維持若しくは管理又は物の製造、販売その他の取扱いについて遵守すべき事項が法令において技術的な基準をもつて明確にされている場合において、専ら当該基準が充足されていないことを理由として当該基準に従うべきことを命ずる不利益処分であつてその不充足の事実が計測、実験その他客観的な認定方法によつて確認されたものをしようとするとき。

四 納付すべき金銭の額を確定し、一定の額の金銭の納付を命じ、又は金銭の給付決定の取消しその他の金銭の給付を制限する不利益処分をしようとするとき。

五 当該不利益処分の性質上、それによつて課される義務の内容が著しく軽微なものであるため名あて人となるべき者の意見をあらかじめ聴くことを要しないものとして政令で定める処分をしようとするとき。

#### （不利益処分の理由の提示）

第十四条 行政庁は、不利益処分をする場合には、その名あて人に対し、同時に、当該不利益処分の理由を示さなければならない。ただし、当該理由を示さないで処分をすべき差し迫った必要がある場合は、この限りでない。

2 行政庁は、前項ただし書の場合においては、当該名あて人の所在が判明しなくなったときその他処分後において理由を示すことが困難な事情があるときを除き、処分後相当の期間内に、同項の理由を示さなければならない。

3 不利益処分を書面とするときは、前二項の理由は、書面により示さなければならない。

### 第二節 聴聞

#### （聴聞の通知の方式）

第十五条 行政庁は、聴聞を行うに当たつては、聴聞を行うべき期日までに相当な期間において、不利益処分の名あて人となるべき者に対し、次に掲げる事項を書面により通知しなければならない。

一 予定される不利益処分内容及び根拠となる法令の条項

二 不利益処分の原因となる事実

三 聴聞の期日及び場所

四 聴聞に関する事務を所掌する組織の名称及び所在地

2 前項の書面においては、次に掲げる事項を教示しなければならない。

一 聴聞の期日に出頭して意見を述べ、及び証拠書類又は証拠物（以下「証拠書類等」という。）を提出し、又は聴聞の期日への出頭に代えて陳述書及び証拠書類等を提出することができること。

二 聴聞が終結する時までの間、当該不利益処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができること。

3 行政庁は、不利益処分の名あて人となるべき者の所在が判明しない場合においては、第一項の規定による通知を、その者の氏名、同項第三号及び第四号に掲げる事項並びに当該行政庁が同項各号に掲げる事項を記載した書面をいつでもその者に交付する旨を当該行政庁の事務所の掲示場に掲示することによって行うことができる。この場合においては、掲示を始めた日から二週間を経過したときに、当該通知がその者に到達したものとみなす。

（代理人）

第十六条 前条第一項の通知を受けた者（同条第三項後段の規定により当該通知が到達したものとみなされる者を含む。以下「当事者」という。）は、代理人を選任することができる。

2 代理人は、各自、当事者のために、聴聞に関する一切の行為をすることができる。

3 代理人の資格は、書面で証明しなければならない。

4 代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した当事者は、書面でその旨を行政庁に届け出なければならない。

（参加人）

第十七条 第十九条の規定により聴聞を主宰する者（以下「主宰者」という。）は、必要があると認めるときは、当事者以外の者であつて当該不利益処分の根拠となる法令に照らし当該不利益処分につき利害関係を有するものと認められる者（同条第二項第六号において「関係人」という。）に対し、当該聴聞に関する手続に参加することを求め、又は当該聴聞に関する手続に参加することを許可することができる。

2 前項の規定により当該聴聞に関する手続に参加する者（以下「参加人」という。）は、代理人を選任することができる。

3 前条第二項から第四項までの規定は、前項の代理人について準用する。この場合において、同条第二項及び第四項中「当事者」とあるのは、「参加人」と読み替えるものとする。

（文書等の閲覧）

第十八条 当事者及び当該不利益処分がされた場合に自己の利益を害されることとなる参加人（以下この条及び第二十四条第三項において「当事者等」という。）は、聴聞の通知があつた時から聴聞が終結する時までの間、行政庁に対し、当該事案についてした調査の結果に係る調書その他の当該不利益処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができる。この場合において、行政庁は、第三者の利益を害するおそれがあるときその他正当な理由があるときでなければ、その閲覧を拒むことができない。

- 2 前項の規定は、当事者等が聴聞の期日における審理の進行に応じて必要となった資料の閲覧を更に求めることを妨げない。
- 3 行政庁は、前二項の閲覧について日時及び場所を指定することができる。

（聴聞の主宰）

第十九条 聴聞は、行政庁が指名する職員その他政令で定める者が主宰する。

- 2 次の各号のいずれかに該当する者は、聴聞を主宰することができない。

一 当該聴聞の当事者又は参加人

二 前号に規定する者の配偶者、四親等内の親族又は同居の親族

三 第一号に規定する者の代理人又は次条第三項に規定する補佐人

四 前三号に規定する者であつた者

五 第一号に規定する者の後見人、後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人又は補助監督人

六 参加人以外の関係人

（聴聞の期日における審理の方式）

第二十条 主宰者は、最初の聴聞の期日の冒頭において、行政庁の職員に、予定される不利益処分内容及び根拠となる法令の条項並びにその原因となる事実を聴聞の期日に出頭した者に対し説明させなければならない。

- 2 当事者又は参加人は、聴聞の期日に出頭して、意見を述べ、及び証拠書類等を提出し、並びに主宰者の許可を得て行政庁の職員に対し質問を発することができる。

3 前項の場合において、当事者又は参加人は、主宰者の許可を得て、補佐人とともに出頭することができる。

4 主宰者は、聴聞の期日において必要があると認めるときは、当事者若しくは参加人に対し質問を發し、意見の陳述若しくは証拠書類等の提出を促し、又は行政庁の職員に対し説明を求めることができる。

5 主宰者は、当事者又は参加人の一部が出頭しないときであっても、聴聞の期日における審理を行うことができる。

6 聴聞の期日における審理は、行政庁が公開することを相当と認めるときを除き、公開しない。

（陳述書等の提出）

第二十一条 当事者又は参加人は、聴聞の期日への出頭に代えて、主宰者に対し、聴聞の期日までに陳述書及び証拠書類等を提出することができる。

2 主宰者は、聴聞の期日に出頭した者に対し、その求めに応じて、前項の陳述書及び証拠書類等を示すことができる。

（続行期日の指定）

第二十二條 主宰者は、聴聞の期日における審理の結果、なお聴聞を続行する必要があると認めるときは、さらに新たな期日を定めることができる。

2 前項の場合においては、当事者及び参加人に対し、あらかじめ、次の聴聞の期日及び場所を書面により通知しなければならない。ただし、聴聞の期日に出頭した当事者及び参加人に対しては、当該聴聞の期日においてこれを告知すれば足りる。

3 第十五条第三項の規定は、前項本文の場合において、当事者又は参加人の所在が判明しないときにおける通知の方法について準用する。この場合において、同条第三項中「不利益処分の名あて人となるべき者」とあるのは「当事者又は参加人」と、「掲示を始めた日から二週間を経過したとき」とあるのは「掲示を始めた日から二週間を経過したとき（同一の当事者又は参加人に対する二回目以降の通知にあつては、掲示を始めた日の翌日）」と読み替えるものとする。

（当事者の不出頭等の場合における聴聞の終結）

第二十三條 主宰者は、当事者の全部若しくは一部が正当な理由なく聴聞の期日に出頭せず、かつ、第二十一条第一項に規定する陳述書若しくは証拠書類等を提出しない場合、又は参加人の全部若しくは一部が聴聞の期日に出頭しない場合には、これらの者に対し改めて意見を述べ、及び証拠書類等を提出する機会を与えることなく、聴聞を終結することができる。

2 主宰者は、前項に規定する場合のほか、当事者の全部又は一部が聴聞の期日に出頭せず、かつ、第二十一条第一項に規定する陳述書又は証拠書類等を提出しない場合において、これらの者の聴聞の期日への出頭が相当期間引き続き見込めないときは、これらの者に対し、期限を定めて陳述書及び証拠書類等の提出を求め、当該期限が到来したときに聴聞を終結することとすることができる。

（聴聞調書及び報告書）

第二十四條 主宰者は、聴聞の審理の経過を記載した調書を作成し、当該調書において、不利益処分の原因となる事実に対する当事者及び参加人の陳述の要旨を明らかにしておかなければならない。

2 前項の調書は、聴聞の期日における審理が行われた場合には各期日ごとに、当該審理が行われなかった場合には聴聞の終結後速やかに作成しなければならない。

3 主宰者は、聴聞の終結後速やかに、不利益処分の原因となる事実に対する当事者等の主張に理由があるかどうかについての意見を記載した報告書を作成し、第一項の調書とともに行政庁に提出しなければならない。

4 当事者又は参加人は、第一項の調書及び前項の報告書の閲覧を求めることができる。

（聴聞の再開）

第二十五條 行政庁は、聴聞の終結後に生じた事情にかんがみ必要があると認めるときは、主宰者に対し、前条第三項の規定により提出された報告書を返戻して聴聞の再開を命ずることができる。第二十二條第二項本文及び第三項の規定は、この場合について準用する。



（聴聞を経てされる不利益処分決定）

第二十六条 行政庁は、不利益処分の決定をするときは、第二十四条第一項の調書の内容及び同条第三項の報告書に記載された主宰者の意見を十分に参酌してこれをしなければならない。

（審査請求の制限）

第二十七条 この節の規定に基づく処分又はその不作為については、審査請求をすることができない。

（役員等の解任等を命ずる不利益処分をしようとする場合の聴聞等の特例）

第二十八条 第十三条第一項第一号ハに該当する不利益処分に係る聴聞において第十五条第一項の通知があつた場合におけるこの節の規定の適用については、名あて人である法人の役員、名あて人の業務に従事する者又は名あて人の会員である者（当該処分において解任し又は除名すべきこととされている者に限る。）は、同項の通知を受けた者とみなす。

2 前項の不利益処分のうち名あて人である法人の役員又は名あて人の業務に従事する者（以下この項において「役員等」という。）の解任を命ずるものに係る聴聞が行われた場合においては、当該処分における名あて人が従わないことを理由として法令の規定によりされる当該役員等を解任する不利益処分については、第十三条第一項の規定にかかわらず、行政庁は、当該役員等について聴聞を行うことを要しない。

### 第三節 弁明の機会の付与

（弁明の機会の付与の方式）

第二十九条 弁明は、行政庁が口頭であることを認めるときを除き、弁明を記載した書面（以下「弁明書」という。）を提出してするものとする。

2 弁明をするときは、証拠書類等を提出することができる。

（弁明の機会の付与の通知の方式）

第三十条 行政庁は、弁明書の提出期限（口頭による弁明の機会の付与を行う場合には、その日時）までに相当な期間において、不利益処分の名あて人となるべき者に対し、次に掲げる事項を書面により通知しなければならない。

一 予定される不利益処分内容及び根拠となる法令の条項

二 不利益処分の原因となる事実

三 弁明書の提出先及び提出期限（口頭による弁明の機会の付与を行う場合には、その旨並びに出頭すべき日時及び場所）

（聴聞に関する手続の準用）

第三十一条 第十五条第三項及び第十六条の規定は、弁明の機会の付与について準用する。この場合において、第十五条第三項中「第一項」とあ

るのは「第三十条」と、「同項第三号及び第四号」とあるのは「同条第三号」と、第十六条第一項中「前条第一項」とあるのは「第三十条」と、「同条第三項後段」とあるのは「第三十一条において準用する第十五条第三項後段」と読み替えるものとする。

○ 特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）（抄）

（定義）

第二条（略）

2 この法律において「特定非営利活動法人」とは、特定非営利活動を行うことを主たる目的とし、次の各号のいずれにも該当する団体であつて、この法律の定めるところにより設立された法人をいう。

一 次のいずれにも該当する団体であつて、営利を目的としないものであること。

イ 社員の資格の得喪に関して、不当な条件を付さないこと。

ロ 役員のうち報酬を受ける者の数が、役員総数の三分の一以下であること。

二 その行う活動が次のいずれにも該当する団体であること。

イ 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを主たる目的とするものでないこと。

ロ 政治上の主義を推進し、支持し、又はこれに反対することを主たる目的とするものでないこと。

ハ 特定の公職（公職選挙法（昭和二十五年法律第百号）第三条に規定する公職をいう。以下同じ。）の候補者（当該候補者になろうとする者を含む。以下同じ。）若しくは公職にある者又は政党を推薦し、支持し、又はこれらに反対することを目的とするものでないこと。

3・4（略）

○ 地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）（抄）

（業務）

第二十一条 地方公社は、第一条の目的を達成するため、住宅の積立分譲及びこれに附帯する業務を行う。

2 前項の住宅の積立分譲とは、一定の期間内において一定の金額に達するまで定期に金銭を受け入れ、その期間満了後、受入額を超える一定額を代金の一部に充てて住宅及びその敷地を売り渡すことをいうものとし、その受入額を超える一定額の算出方法については、国土交通省令で定める。

3 地方公社は、第一条の目的を達成するため、第一項の業務のほか、次の業務の全部又は一部を行うことができる。

一 住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

二 住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

三 市街地において地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、そ

これらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

四 住宅の用に供する宅地の造成と併せて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

五 地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及び地方公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

六 前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

七 水面埋立事業を施行すること。

八 第一項の業務及び前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地において自ら又は委託により行う住宅の建設と一体として建設することが適当である商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。

4 地方公社は、公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第四十七条第一項の規定により、設立団体以外の地方公共団体が事業主体（同法第二条第十六号の事業主体をいう。）である公営住宅（同法第二条第二号の公営住宅をいう。）又は共同施設（同法第二条第九号の共同施設をいう。）の管理を行おうとするときは、あらかじめ、設立団体の長の認可を受けなければならない。

第四十九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした地方公社の役員又は清算人は、二十万円以下の過料に処する。

一・二 （略）

三 第二十一条に規定する業務以外の業務を行つたとき。

四・九 （略）