

マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル

資 料 ・ 各 論 編

資料A 法律からみたマンション建替えの手法

マンション建替えの方法を私法上の法律に基づいて分類すると、「建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）に基づく「法定建替え」と、同法に基づかない民法の全員一致を原則とする「任意建替え」に区分できます。

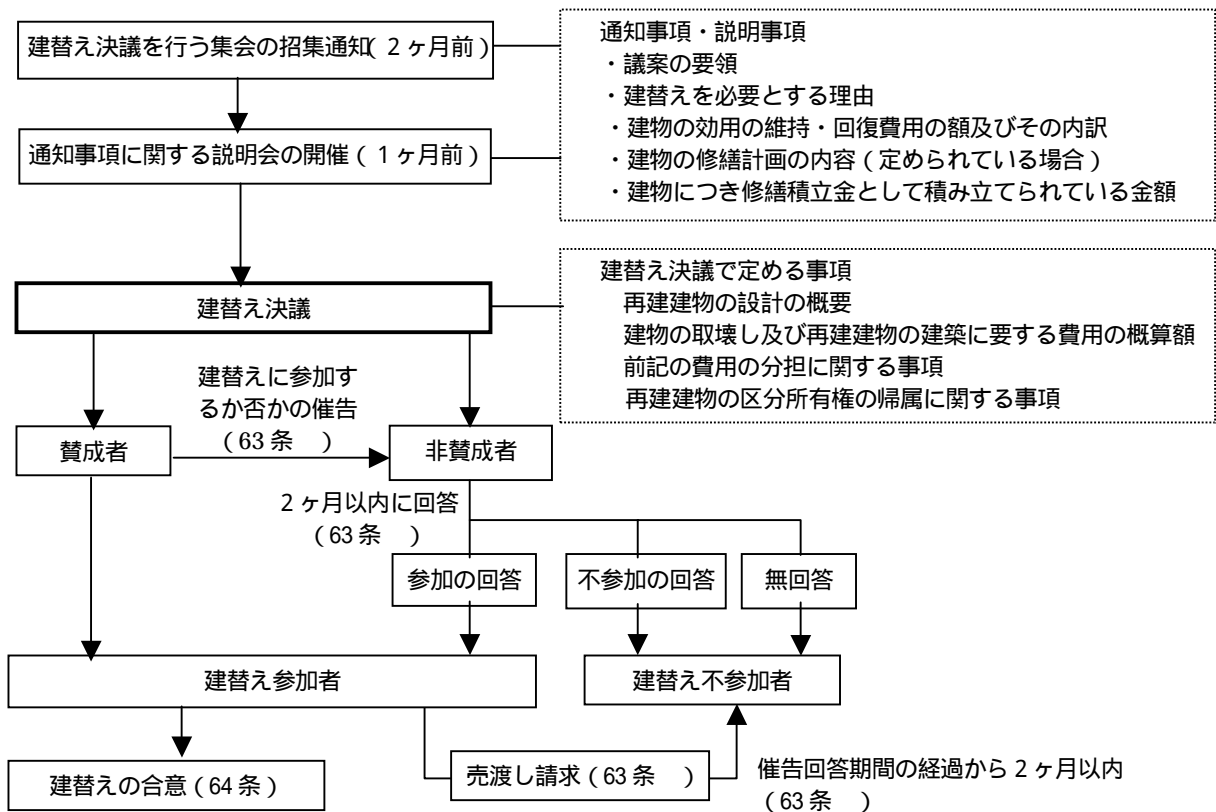
また、公法としては、建替え決議や全員一致の合意形成後の事業実施段階を対象とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下「円滑化法」）が平成14年12月に施行されました。このほか、都市再開発法に基づく市街地再開発事業の一環としてマンション建替えを実施する方法もあります。

（1）区分所有法に基づく法定建替え

区分所有法に基づく手続きに従って行う建替えの方法です。平成14年の区分所有法改正（平成15年6月までに施行予定）により、建替え決議を行うための客観的要件が不要となり、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決のみで建替え決議をすることができるようになる予定です。ただし、建替え決議を行う集会の開催に至る招集手続きについての規定が整備され、これに従って決議を行う必要があります。

また、従来通り、建替え決議の際に定めるべき事項、建替えの非賛成者に対する決議後の売渡し請求等の手続きなどについて規定されています。瑕疵がないように、法律の規定に従って進めることが重要です。

区分所有法に基づく建替えの手続きフロー（平成14年改正後の内容）



建替え決議の集會に至る手順

- ・ 建替え決議の実施を目的とする集會を招集するときは、当該集會の開催日の2ヶ月前までに開催通知を発する必要があります。ただし、この期間は規約により伸長することができます。
- ・ 招集通知には、区分所有法35条に規定する「會議の目的たる議案の要領」を示すほか、以下の事項も定めなければならないとされています。

建替えを必要とする理由

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

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

建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- ・ 集會の招集者は、当該集會の開催日の1ヶ月前までに、集會の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明會を開催しなければならないとされています。

建替え決議における決議事項

- ・ 区分所有法に基づく建替え決議を行う際には、次の4項目を決めることとされています。事前に定めて、それを前提に建替え決議を行うことが必要となります(区分所有法第62条2項)。

新マンションの計画

旧マンションの取り壊し及び新マンションの建築費用

建替え費用の分担方法

新マンションの区分所有権の帰属(住戸の位置決めルール等)

- ・ 各事項についての法務省立法担当者の説明は以下のとおりです(法務省民事局参事官室編:「新しいマンション法」)
- ・ 新マンションの計画については、一棟の建物についてだけでなく、専有部分となるべき各部分についても定めます。一棟の建物全体の用途、構造材料、階数、建築面積、延べ床面積、各階ごとの床面積等を示すとともに、各専有部分の用途、配置、床面積、間取り等を示して決議すべきとしています。検討してきた建替え計画の内容を簡潔にとりまとめて提示します。
- ・ 旧マンションの取り壊し及び新マンションの建築費用については、建替えに要する費用総額の概数を示すこととなりますが、この費用は決議の段階ではあくまでも予定額にすぎないため、区分所有者の賛否の判断に支障がない限度において、ある程度の幅のある定め方をすることが許され、また適当であるとしています。
- ・ 建替え費用の分担については、上記で決定する建替え費用の総額を建替え参加者がどのような割合で分担するかについて定めるものであり、費用分担の方法または基準について建替え決議後にあらためて建替え参加者間で合意しなくていいように、あらかじめ明示しておく必要があるとされます。現実には、再建建物の各住戸の取得価額はこの段階で基本的に定められているはずであるから、それを示すことに超したことはないでしょう。また、費用分担の基準は、再建費用については、分担額が再建建物において取得する専有部分に比例し、取り壊し費用については、現建物及び敷地について有する権利の価格を考慮して定められることになるのが一般的です。
- ・ 再建建物の区分所有権の帰属については、再建建物のどの部分を誰が取得することになるのか、その場合の対価の精算をどうするか等に関する事項の決定ですが、決議の段階では参加者が確定してい

ないため、その決定の方法又は基準を定めていれば足りるとされています。「各参加者の希望を優先し、希望が重複すれば抽選で定める。」という具合に住戸取得の定め方のルールを示すことで十分です。また、保留床が生じる場合には、「原始的に誰が取得することになるのか、つまり建替え参加者全員で共有するのか、特定の参加者またはデベロッパー等の事業者が原始取得するのかを定めておけば足りる」とされています。

建替え決議後の手続き

1) 建替え参加の催告

- ・ 建替え決議成立後、遅滞なく、その集会の招集者は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者(またはその承継人)に対し、決議のとおり行われる建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければなりません。建替え決議をした集会の議事録には、各区分所有者の賛否を記載する必要があります。これによって催告の相手方を特定することができます。
- ・ 催告を受けた者はその日から2ヶ月以内に参加の有無を回答しなければなりません。集会の建替え決議に反対したからといって、不参加の回答をしなければいけないということはありません。回答は口頭あるいは書面のどちらでも可能です。ただし、期間内に建替えに参加するか否かを回答しなかった者は、建替えに参加しない旨を回答した者とみなされます。
- ・ 建替え決議に賛成した区分所有者は、やむを得ない事情等により自己の区分所有権及び敷地利用権を第三者に譲渡し離脱する場合以外は、必ず建替えに参加しなければなりません。

2) 売渡請求の実施

- ・ 上記の催告の結果、建替え参加者が確定します。建替え参加者及び(その全員合意で指定された)買受指定者は、催告期間の満了から2ヶ月以内に、単独または共同して建替えの不参加者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を「時価」で売り渡すよう請求することができます(売渡し請求権)。なお、買受指定者は、建替え参加者の「全員の合意」により選任される必要があります。買受指定者を決定した場合にも、建替え参加者は売渡し請求権を各自行使することは可能です。
- ・ 売渡し請求権を行使することができる期間は、催告が到達した日から2ヶ月目(催告に対する回答の期間)の日の翌日から起算して2ヶ月以内です。催告の到達の日が各不参加者ごとに異なっている場合には、この売渡し請求権の行使期間も各不参加者ごとに異なることになる点に注意が必要です。なお、この期間内の売渡し請求権が行使されなかった場合、建替え決議は不参加者に対して何の効力も持たなくなり、区分所有法の予定する手続きでの建替えは実現できなくなってしまいます(濱崎恭成:「建物区分所有法の改正」、法曹界、1989年)。
- ・ 売渡し請求を受けた者が、明け渡しによりその生活に著しい困難が生ずるおそれがあり、しかも建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないと認められる顕著な事由がある場合には、1年以内の明け渡し期限の延期を裁判所に請求することができます。

3) 建替え工事の実施

- ・ 売渡し請求権の行使により、建替え不参加が排除され全ての区分所有権及び敷地利用権が建替え参加者に帰属すると、参加者全員でようやく建替え工事に着手することができます。なお、正当な理由がない限り、建替え決議の日から2年以内に建物の取壊し工事に着手する必要があります。

区分所有法における建替え決議（平成14年改正後の内容）

【建替え決議】

- 第62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、当該集会の会日より少なくとも二个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、第三十五条第一項但し書中「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63条 建替え決議があったときは、集会を召集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（その継承人を含む。）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 前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。
 - 3 前項の期間内に回答しなかっ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。
 - 4 第2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（これらの者の継承人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により区分所有者権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（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（その継承人を含む。）に対し、区分所有者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。建替え決議があっ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（その継承人を含む。）の敷地利用権についても、同様とする。
 - 5 前項の規定による請求があった場合において、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。
 - 6 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、第四項の規定により区分所有者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者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ったことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。

7 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った日から六月以内にその着手をしないときに準備する。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ったことを知った日から六月又はその理由がなくなっ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。

(2)任意建替え

区分所有法の規定に基づかずに、民法の大原則である区分所有者の「全員合意」により実施する建替えです。これまでは、区分所有法における建替え決議成立の要件が不明確であることなどから、決議成立後に要件充足の有無をめぐる係争になる事例もあり、現実には区分所有法に基づく法定建替えの成功例はなく、全員一致を原則とする任意建替えが行われてきました。しかし、区分所有法の改正により、今後は区分所有法に基づく法定建替えが増加することが予想されます。

(3)マンション建替え円滑化法による建替え

以上の区分所有法に基づく建替え決議もしくは全員一致の合意形成の成立後の事業実施過程については、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「円滑化法」という。)」(平成14年12月施行)を適用して事業を進めることが可能です。

この法律は、建替え決議等により区分所有者が建替えの実施を決定した後、法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の変換等の措置を講ずることにより、建替え事業の安定的な実施を図るための法律です。この法律の適用を受けるためには、建替え決議の成立又は全員一致により、区分所有者が建替えを行うことを決定していることが条件となります。【資料】を参照して下さい。

この法律に基づいた、建替え決議後の事業の進め方については、「建替え決議後の合意形成の進め方マニュアル 建替組合向け編」を参照して下さい。

(4)市街地再開発事業による建替え(都市再開発法)

都市計画法・都市再開発法に基づき、「市街地再開発事業」の一環として、既成市街地を一体的に整備する中でマンションの建替えを実施する方法もあります。

第一種市街地再開発事業(組合施行)の場合、所有者または借地権者の同意者の人数のそれぞれ2/3以上、及びその総地積が区域内の宅地の総地積のそれぞれ2/3以上の同意で、組合を施行して事業を遂行することが法的に可能となります。

ただし、市街地再開発事業は都市計画の観点から決定するものであり、個別の敷地単位に対応するものではありません。マンションのみの建替えの場合は適用が難しい場合が多く、また、「高度利用地区等」「老朽建物等」等の要件を満たさない場合は同事業を適用することはできません。

市街地再開発事業を適用してマンション建替えを実現したのは、旧同潤会アパートなど、都心に立地し、戦前に建った古い団地型マンションです。【資料C】を参照して下さい。

資料B 事業手法からみたマンション建替えの手法

事業手法からみたマンション建替えの方式として、「自主再建方式」「事業代行方式」「土地建物譲渡方式」があります。また、「借地マンション」への建替え方法もあります。マンションの規模や建替えの事業条件、合意形成能力などに応じて、適した事業手法を選択する必要があります。

(1) 自主再建方式

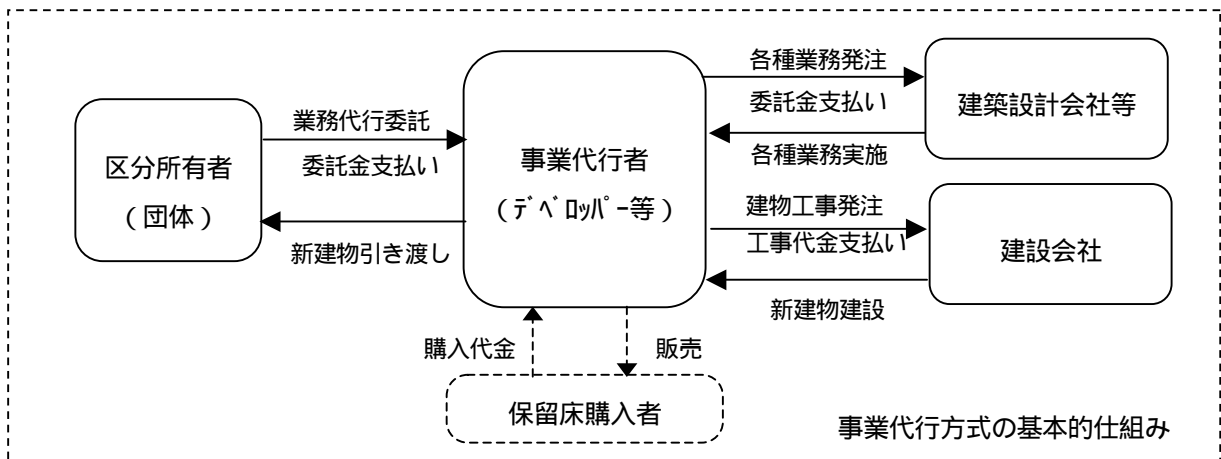
区分所有者が建築設計会社や建築・都市計画コンサルタント等に計画策定を発注して合意形成を行いません。合意形成後も建替えに参加する区分所有者の団体が土地を保有したまま、建替えに必要な資金を自己の負担で調達して、自らが施主となって建設会社に工事を発注して建替えを行う方式です。

専門家の関与が少ないため事業費を軽減することができる点が大きなメリットです。一方、区分所有者自身が建替え資金を調達する必要があることや、専門家のノウハウをあまり活用できないため、権利者数が多数になれば手続きが煩雑になり区分所有者だけで進めることが大変であること等がデメリットとして挙げられます。

しかし、今後の建替えにおいては、区分所有者が個々に費用を負担(調達)しながら、主体的に建替えを行わなければならないケースが増加すると考えられます。

(2) 事業代行方式

建替えに参加する区分所有者の団体が土地を保有したまま、マンションを再建する点は自主再建方式と同じですが、建築設計会社等への計画策定や建設会社への工事請負の発注、金融機関や行政との折衝などの事業を具体的に進める業務を、デベロッパー等の専門家に代行してもらう方式です。

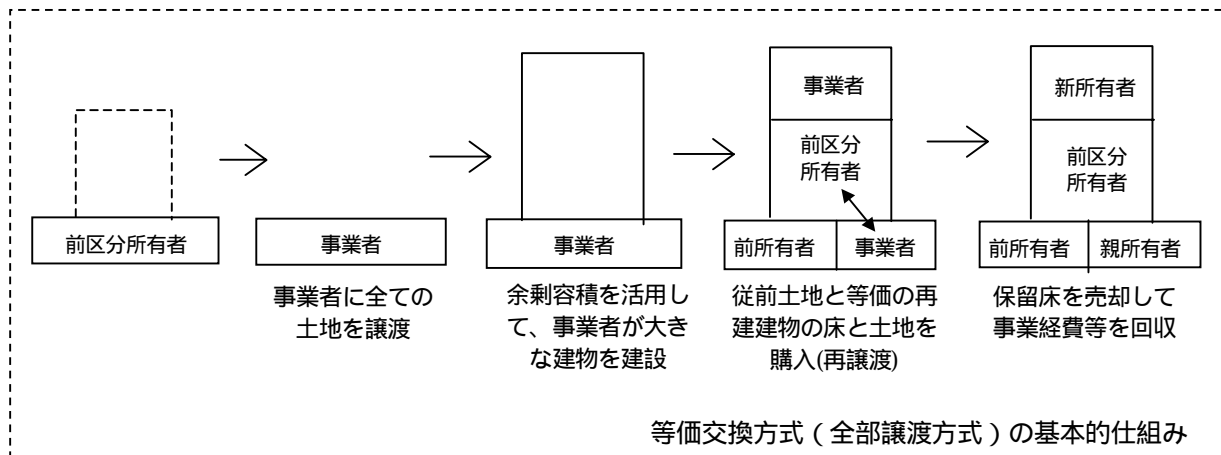


自主再建的でありながらデベロッパー等の専門家のノウハウを活用できるというメリットがあります。しかし、事業代行者にとってみると、業務量の割には採算性が低く、事業協力に対するインセンティブが働きにくい場合もあるとされています。

(3) 土地建物譲渡方式

土地建物譲渡方式は、建替え参加者(従前区分所有者)の所有する土地を事業者に一旦譲渡し、事業者が新マンションを建設した後、あらためて建替え参加者が事業者から土地と建物の再譲渡を受けるという方

式です。等価交換方式は、この土地建物譲渡方式の一種です。建替え参加者が出資した土地の評価額と事業者が出資した建設費用との比率に応じて、互いが再建マンションの土地と建物について持分を所有します。結果的に両者が出資額に応じて土地と建物を等価で交換していることになります。

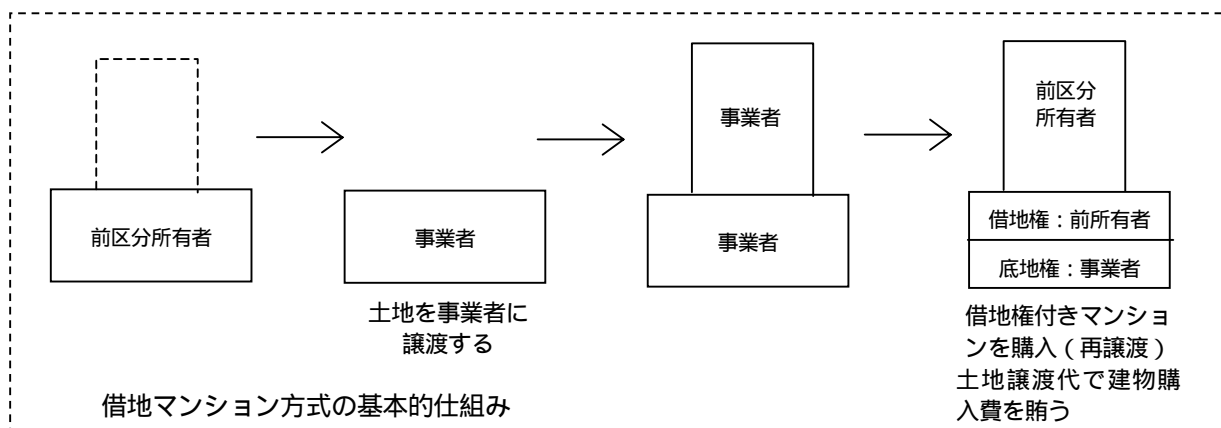


等価交換方式では、事業者は交換によって得た土地を敷地利用権とする「保留床」を生み出し、それを売却して建設費用や経費・利益などに充てることになります。これによって、建替え参加者（従前区分所有者）の費用負担を軽減することができるという大きなメリットがあります。しかし、利用できる容積率に余裕があり、建替え前後で容積率が増え、さらに保留床を十分に販売できるだけの市場性を有した立地条件に恵まれている場合にしか適用できません。また、建替え後に建物が高層化・大規模化するため、建替え前に比べて屋外空間のゆとりはなくなることもなります。

(4) 借地マンション方式

マンション建替えは、敷地を所有(共有)するマンションから敷地を所有(共有)するマンションへの建替えが一般的ですが、土地を事業者等に売却し、借地権マンションに建替える方式もあります。

土地を事業者等に売却し、借地権マンションに建替える方式です。敷地を売却するため、保留床を生み出さずに資金を確保することができ、建替え参加者の費用負担を低減することが可能となります。また、等価交換の場合に比べると、緑環境の維持など建替え後も余裕のある屋外空間を確保できることにもつながります。しかし、敷地の所有権を失うことに対する意見調整が必要であり、区分所有者の全員合意が前提となります。また、借地マンションが成立する事業環境(都心部などの立地に恵まれていること等)であることが条件となります。



資料C 既往のマンション建替え実現事例

阪神・淡路大震災による被災マンションの再建事例を除くと、築後年数の経過に伴う老朽マンションの建替え実現例は、平成14年現在、全国で80件あまりが報告されています。

建替えの事業手法は、全員合意に基づく任意建替えが大半を占めており、そのほとんどは等価交換方式によるものです。建替え後の容積が大幅に上昇していることが分かります。その他に、第1種市街地再開発事業によるものもありますが、これらは戦前に建った古いマンションのケースです。

既往の建替え実現事例リスト

(各項目の左欄：建替え前 右欄：建替え後)

事例	所在地	建設	建替え	事業手法	棟数		住戸数		容積率充足比		容積倍
1	東京都渋谷区宇田川町	S31	S50	任意等価交換	3	1	90	273	0.23	1.00	4.34
2	東京都港区三田	S3	S53	任意等価交換	2	1	68	329			
3	東京都渋谷区恵比寿	S28	S58	任意等価交換	2	1	24	79	0.16	0.80	4.90
4	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S35	S59	任意等価交換	2	1	12	29	0.21	0.98	4.56
5	東京都目黒区目黒	S33	S61	任意等価交換	3	1	68	99	0.35	0.99	2.81
6	東京都新宿区北新宿	S33	S61	任意譲渡方式	1	1	24	23	0.63	0.88	1.40
7	兵庫県芦屋市松浜町	S33	S62	任意等価交換	6	1	104	199	0.26	0.96	3.66
8	北海道札幌市中央区	S42	S62	任意等価交換	1	1	24	48	0.33	0.99	3.00
9	東京都中野区東中野	S32	S62	任意等価交換	3	1	60	81	0.39	0.98	2.55
10	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S33	S63	任意等価交換	4	2	72	123	0.27	0.99	3.67
11	北海道札幌市中央区	S42	H1	任意等価交換	1	1	16	27	0.41	0.99	2.41
12	大阪市阿倍野区北畠	S32	H1	任意等価交換	1	1	18	31	0.52	1.00	1.94
13	東京都大田区山王	S33	H1	任意等価交換	4	1	105	132	0.35	1.00	2.84
14	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S30	H1	任意等価交換	2	1	42	87	0.22	0.98	4.41
15	神奈川県横浜市港北区	S43	H1	任意等価交換	1	1	18	30	0.60	0.99	1.65
16	兵庫県芦屋市翠ヶ丘町	S32	H2	任意等価交換	4	1	64	91	0.35	1.00	2.83
17	東京都目黒区押上	T15	H2	再開発事業	6	1	102	165	0.31	0.99	3.47
18	兵庫県西宮市小松西町	S33	H2	任意等価交換	1	1	16	32	0.35	0.98	2.79
19	兵庫県西宮市小松西町	S33	H3	任意等価交換	1	1	24	41	0.36	0.98	2.74
20	兵庫県芦屋市楠木町	S38	H3	任意等価交換	2	1	56	80	0.56	0.99	1.79
21	神奈川県相模原市	S38	H3	任意等価交換	3	1	72	122	0.38	1.00	2.62
22	東京都港区三田	S33	H3	任意等価交換	2	1	33	50	0.24	0.85	3.58
23	北海道札幌市真駒内南町	S42	H4	任意等価交換	2	1	24	50	0.27	1.00	3.65
24	東京都品川区東大井	S30	H4	任意等価交換	1	1	16	27	0.35	1.00	2.86
25	東京都新宿区西早稲田	S30	H4	任意等価交換	4	1	80	138			
26	東京都渋谷区代々木	S32	H4	任意等価交換	1	4	62	69	0.45	0.99	2.23
27	東京都渋谷区広尾	S34	H4	任意等価交換	2	1	32	36	0.45	1.00	2.23
28	東京都世田谷区用賀	S33	H5	任意等価交換	8	2	56	71	0.27	0.62	3.13
29	茨城県古河市北町	S45	H5	任意等価交換	3	1	64	164	0.30	0.99	3.28
30	神奈川県鎌倉市由比ガ浜	S33	H5	任意等価交換	4	1	114	141	0.27	0.84	3.12
31	大阪府住吉区	S42	H5	任意等価交換	2	1	28	50	0.60	1.38	2.30
32	神奈川県相模原市	S44	H5	任意等価交換	3	1	48	80	0.21	1.00	4.85
33	愛知県名古屋市中区昭和区	S31-	H5	任意自主再建	3	1	25	25	0.69	0.88	1.27
34	東京都文京区目白台	S33	H5	任意等価交換	1	1	30	49	0.26	1.18	4.60
35	東京都世田谷区桜丘	S33	H5	任意等価交換	15	1	156	226	0.30	1.00	3.32

事例	所在地	建設	建替え	事業手法	棟数		住戸数		容積率充足比		容積倍
36	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S35	H6	任意等価交換	2	1	40	76			
37	札幌市中央区	S29	H6	任意等価交換	6	3	136	166	0.38	1.00	2.66
38	東京都江東区住吉・毛利	T15-	H6	再開発事業	18	3	315	547	0.25	1.00	3.99
39	大阪府豊中市蛸池南町	S32	H7	任意等価交換	1	1	12	32	0.26	1.00	3.79
40	札幌市南区真駒内南町	S43	H7	任意等価交換	2	1	48	87	0.30	0.91	3.00
41	東京都板橋区小豆沢	S32	H7	任意等価交換	6	1	135	271	0.35	1.47	4.25
42	兵庫県芦屋市岩園町		H8	任意等価交換	2	1	50	68			
43	東京都墨田区横川	S2	H8	再開発事業	6	1	191	282	0.38	1.38	3.60
44	岡山県岡山市	S32	H8	任意等価交換	18	1	116	59	0.21	1.00	4.74
45	大阪市阿倍野区帝塚山	S42	H9	任意等価交換	2	1	68	90	0.64	0.92	1.51
46	大阪府平野区喜連	S42	H9	任意等価交換	2	1	64	123	0.40	1.00	2.48
47	札幌市南区真駒内南町	S42	H9	任意等価交換	1	1	24	35	0.30	0.85	2.79
48	大阪府豊中市蛸池南町	S32	H9	任意等価交換	3	2	72	132	0.39	0.98	2.48
49	東京都江東区大島	S32	H9	任意等価交換	14	3	320	644	0.24	0.89	3.68
50	東京都中央区	S32	H9	任意等価交換	7	1	359	624			
51	福岡県福岡市城南区	S32	H10	任意等価交換	7	3	168	201	0.47	0.99	2.10
52	東京都板橋区		H10	任意等価交換	2	1		55			
53	大阪府吹田市千里山虹丘	S33	H10	任意等価交換	7	1	50	112			
54	広島市西区鈴が台	S45	H10	任意等価交換	1	1	16	33	0.38	1.00	2.66
55	北海道札幌市	S33	H10	任意等価交換	1	1	85	49	0.91	1.13	1.14
56	愛知県名古屋市中区	S41	H10	任意等価交換	1	1	24	33	0.36	0.82	2.28
57	東京都港区赤坂	S34	H11	任意等価交換	2	1	60	110			3.00
58	東京都大田区久が原	S32	H11	任意等価交換	12	3	256	447	0.28	0.82	2.97
59	東京都板橋区	S50	H11	任意譲渡方式	1	1	40	33			
60	大阪府豊中市蛸池南町	S32	H11	任意等価交換	4	1	24	57	0.17	0.93	5.61
61	大阪市天王寺区堂ヶ芝	S40	H11	任意等価交換	1	1	16	27			
62	大阪府豊中市新千里西町	S45	H11	任意等価交換	5	3	150	263	0.46	0.97	2.12
63	神奈川県川崎市	S39	H11	任意等価交換	1	2	24	226	0.38	1.67	4.38
64	大阪府豊中市曽根東町	S31	H11	任意等価交換	10	6	96	122	0.31	0.86	2.77
65	神戸市東灘区住吉町	S33	H12	任意等価交換	2	1	32	64	0.38	0.97	3.18
66	兵庫県西宮市甲子園	S33	H12	任意等価交換	2	1	24	37	0.48	0.95	1.86
67	大阪市住吉区大領	S43	H12	任意等価交換	3	1	76	122			
68	東京都渋谷区代官山	T15	H12	再開発事業	36	5	327	501	0.24	1.50	6.34
69	長崎市	S46	H12	任意等価交換	2	1	20	43	0.33	1.21	3.70
70	大阪府吹田市千里山星が丘	S33	H12	任意等価交換	21	1	15	41		1.33	
71	東京都杉並区高井戸西	S32	H13	任意等価交換	5	2	112	188	0.33	0.99	3.05
72	東京都荒川区東日暮里	S4	H13	再開発事業	3	1	95	250	0.29	1.24	4.35
73	東京都中央区月島	S29	H13	任意等価交換	1	1	30	126	0.65	1.12	1.71
74	名古屋市千種区千代田橋	S42	H14	任意等価交換	3	2	90	142	0.44	0.93	2.10
75	東京都板橋区		H14	任意等価交換	1	1	54	120			
76	横浜市旭区白根	S41	H14	任意等価交換	2	1	32	42	0.45	1.00	2.24
77	東京都江東区古石場	T11	H14	再開発事業	5	1	123	304	0.33	1.42	4.30
78	熱海市	S34	H15	任意等価交換	3	1	42	69			
79	大阪市住吉区北畠	S42	H15	任意等価交換	2	1	54	65	0.55	0.87	1.58
80	東京都江東区	S2	H15	再開発事業	16	3	510	738	0.28	1.34	4.73
81	東京都江東区	S2	H15	再開発事業	4	1	150	294	0.37	1.91	5.19

資料D 団地型マンションの建替えについて

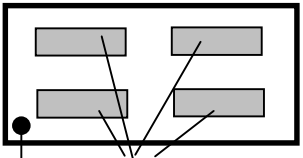
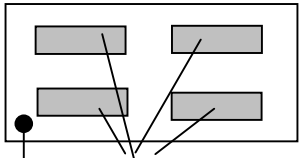
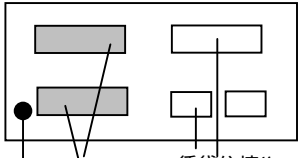
平成14年の区分所有法改正において、団地の建替えについて、第69条「団地内の建物の建替え承認決議」と第70条「団地内の建物の一括建替え決議」が新設されます。(平成15年6月までに施行予定)

(1) 団地の建替えの考え方

数棟の建物の全部又は一部が専有部分のある建物で、かつその数棟が敷地を共有する団地においては、各棟の建替えは1棟毎に判断します。専有部分のある建物(区分所有のマンション)である場合は、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、専有部分のある建物以外の建物(賃貸共同住宅や一戸建て住宅など)の場合は、その所有者の同意があることが必要となります。ただしこの場合、1棟の判断のみで建替えを行うことはできません。敷地を共有している以上、敷地共有者の一定の同意が必要となります。第69条「団地内の建物の建替え承認決議」にその手続きが規定されています。敷地共有者である団地内建物の所有者で構成される団体(団地建物所有者の団体)の集会において、議決権(「土地の持分割合」であることに注意が必要です。)の4分の3以上の多数による承認決議を必要とします。このように、敷地を共有する団地の建替えは、1棟毎に建替えを決定することが基本となります。

ただし、団地内建物の全部が専有部分のある建物(区分所有のマンション)で、その敷地が区分所有者全員の共有にある場合で、かつ、各棟を団地全体での一括管理の対象としている(第68条の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められている)団地については、団地全体で団地の一括建替えを行うことができる特例が設けられています。第70条「団地内の建物の一括建替え決議」にその手続きが規定されています。団地の集会において、当該団地内建物の全ての区分所有者及び議決権(敷地の持分割合)の各5分の4以上の多数で、団地内建物全部を一括して取り壊し、新たな建物を建築することができます。ただし、一括建替え決議において、各棟ごとに、それぞれのその区分所有者及び議決権(38条に規定する割合)の各3分の2以上の賛成があることが条件となります。

団地のタイプ別建替えの考え方

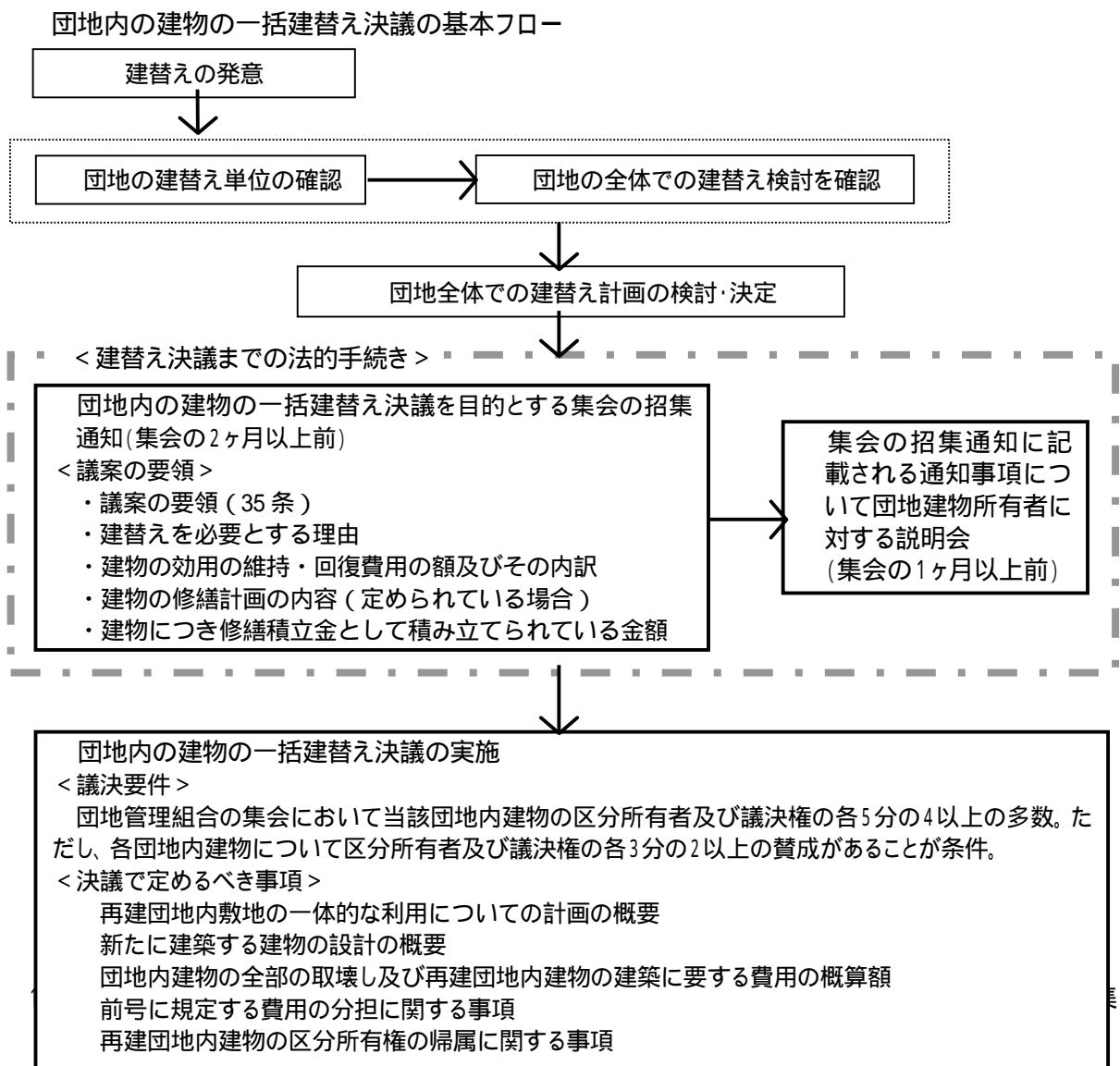
団地のタイプ	<ul style="list-style-type: none"> ・全棟が区分所有マンション ・全棟で敷地共有 ・団地全体で一括管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・全棟が区分所有マンション ・全棟で敷地共有 ・各区分所有マンションについては各棟がそれぞれ管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有マンションと賃貸住棟や一戸建てが敷地を共有
	 <p>全棟が区分所有マンション 各棟も団地全体で一括管理 全棟で敷地を共有</p>	 <p>全棟が区分所有マンション 各棟は棟毎に個別管理 全棟で敷地を共有</p>	 <p>区分所有マンション 賃貸住棟や一戸建て住宅 全棟で敷地を共有</p>

建替 えの 考 え 方	二つの方法が可能 1棟毎の建替え判断+3/4以上の 団地の承認決議<第69条> 団地全体の一括建替え決議(団 地全体の4/5+各棟の2/3以上 の賛成<第70条>	一つの方法のみ 1棟毎の建替え判断+3/4以上 の団地の承認決議<第69条> 第70条に基づく団地の一括 建替え決議は不可	一つの方法のみ 1棟毎の建替え判断+3/4以上 の団地の承認決議<第69条> 第70条に基づく団地の一括 建替え決議は不可
-------------------------	--	---	---

(2)「団地内の建物の一括建替え決議」について

上述したように、団地内の全棟が区分所有マンションであり、全棟で敷地を共有し、かつ、団地全体で一括管理(各棟の管理も団地全体で行う。)を行っている団地については、団地の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権(敷地の持分割合)の各5分の4以上の多数で、団地内の全棟を一括して取り壊し、新たな建物を建築する決議を行うことができます(区分所有法70条)。ただし、団地全体での5分の4以上の賛成に加え、全棟において区分所有者及び議決権(区分所有法38条に規定する割合)の各3分の2以上の賛成があることが条件となります。一棟でもこの条件に満たない棟があれば、団地内建物全体で5分の4以上の賛成があっても、一括建替え決議を実施することはできません。

団地内の建物の一括建替え決議を実施する場合の手続きについては、基本的には1棟の区分所有建物の建替え決議の手続きに準じて行います。そのフローは以下のようになります。



会を開催するにあたっては、管理者(一般的には団地管理組合の理事長)は、その2ヶ月前までに当該団地の団地建物所有者(団地内建物の区分所有者)の全員に対して招集通知を出さなくてはなりません。また、同集会の1ヶ月前までに、団地建物所有者(団地内建物の区分所有者)に対して、招集通知に記載された事項についての説明会を開催する必要があります。

団地内の建物の一括建替え決議を会議の目的とする集会においては、1棟の区分所有建物の建替え決議の際に定めることとされている四つの事項(区分所有法 62 条)に加えて、「再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要」を定める必要があります。

こうした団地の一括建替え決議制度を採用することのメリットとしては、団地全体の全面的な建替えを実施し、団地全体の空間を再編することが可能になることが挙げられます。1棟毎に判断する建替えに比べて、建築計画の自由度が増大し、計画的な団地環境・屋外空間の形成を実現することができます。

この団地内建物の一括建替え決議による建替えにおいては、団地内建物全部を一括して取り壊して、新たな建物を建築する計画であることが条件となります。このため、団地内の一部住棟だけの建替えについては適用できません。一括建替え決議に反対する区分所有者は、売渡請求を受けて区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取られることとなりますが、建替え決議の日から2年以内に(正当な理由なしに)建物の取り壊しの工事に着手しなければ、売渡請求を受けて区分所有権等を売り渡した者が、今度は買主に対して権利を売り渡すよう請求することができるようになります(再売渡請求)。

このため、一括建替え決議を利用することに適した団地は、相対的に団地規模が小さく、団地の余剰容積を活用して新規販売用の住戸をつくった場合、それを一度に処分することができるマンション需要の大きい地域に立地している場合等であると考えられます。

(3)「棟毎の合意 + 団地内の建物の建替え承認決議」について

団地規模が大きくなるにつれ、一般的に多数の区分所有者の合意を形成することは難しくなります。合意形成を相対的に容易にするためには、団地の余剰容積率を活用して新規販売用の住戸をつくり建替え費用の軽減を図ることが一つの方法となります。

しかし、販売用住戸を一度に大量に処分することが難しいマンション需要の相対的に小さな地域に立地する団地(例えば、郊外に立地する大規模団地など)では、このような方法を採用することは難しく、団地全体を一括して建替えることが現実的ではありません。

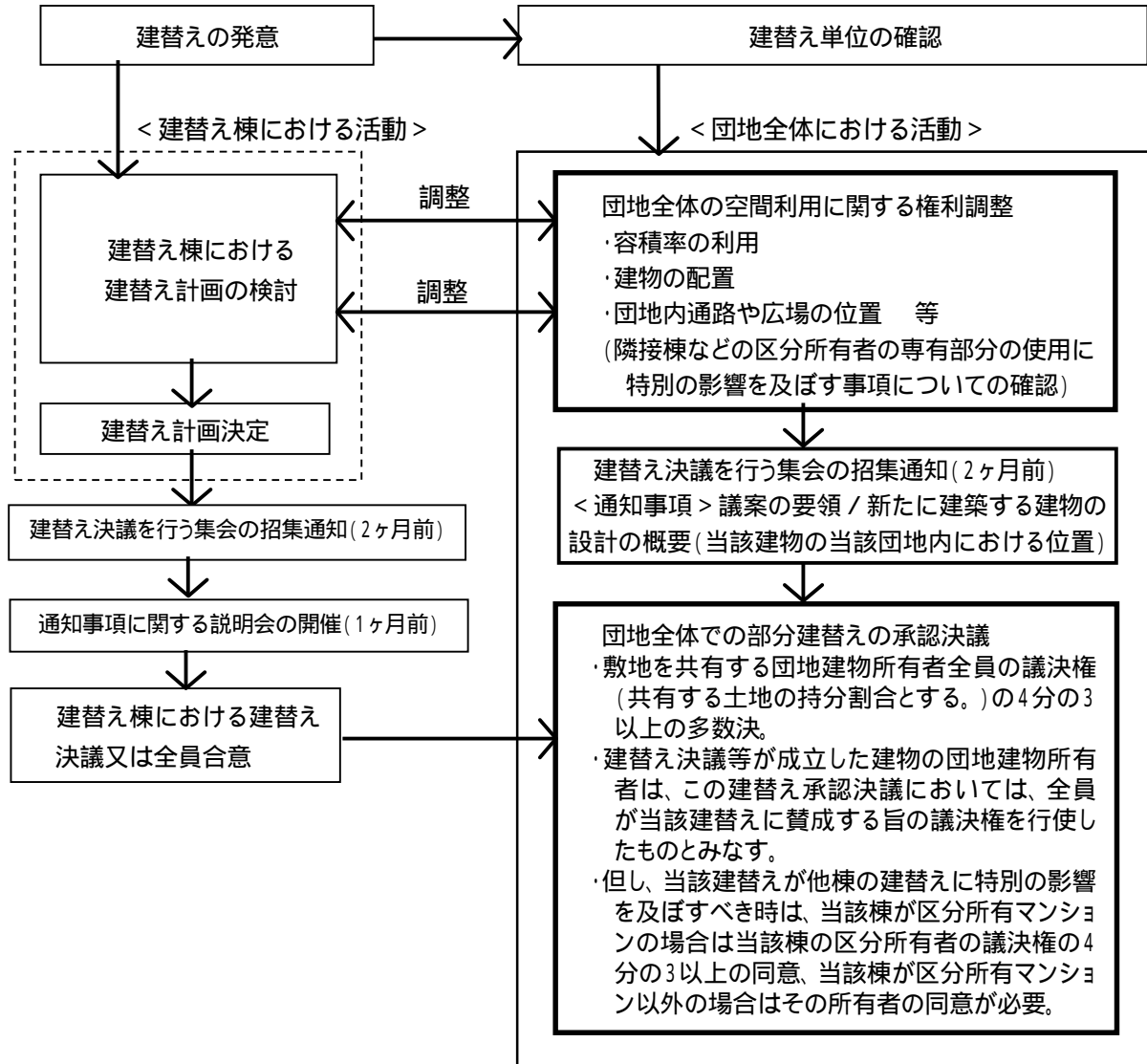
こうした団地では、区分所有法 69 条の規定に基づき、建替えの合意ができた棟から段階的に建替えを実施していく方法が現実的になります。その基本的な考え方や手続きは、以下のようになります。

団地の建替え単位の確認

- ・ 区分所有法 69 条の規定に基づく団地の建替えは、1棟毎に建替えの判断(区分所有建物の場合は建替え決議)を行うこととなります。
- ・ ただし、団地内の一部の建物から建替え発意があった場合、理事会等を通して各棟の建替え意向を確認し、団地の建替え単位を確認することが望まれます。隣接する棟が建替えの検討を行う場合は、複数棟の共同建替えについて検討することが効果的です(建替え決議は1棟毎に行います。)。これにより、1棟の単独建替えの場合に比べて、建築計画の自由度が増大することや、まとまった広場や緑地の確保、駐車場の効率的配置などが可能となり、計画的に良好な屋外空間を形成することが可能となります。
- ・ また、当該棟が建替えの検討を始めたことを他の棟の団地建物所有者に伝え、団地の集会での建替え

承認決議が円滑に行われるよう、当該建替えについての計画説明や意見交換が敷地を共有する団地建物所有者の間で十分に行われる必要があります。

団地内の建物の棟毎の建替えの基本的検討フロー



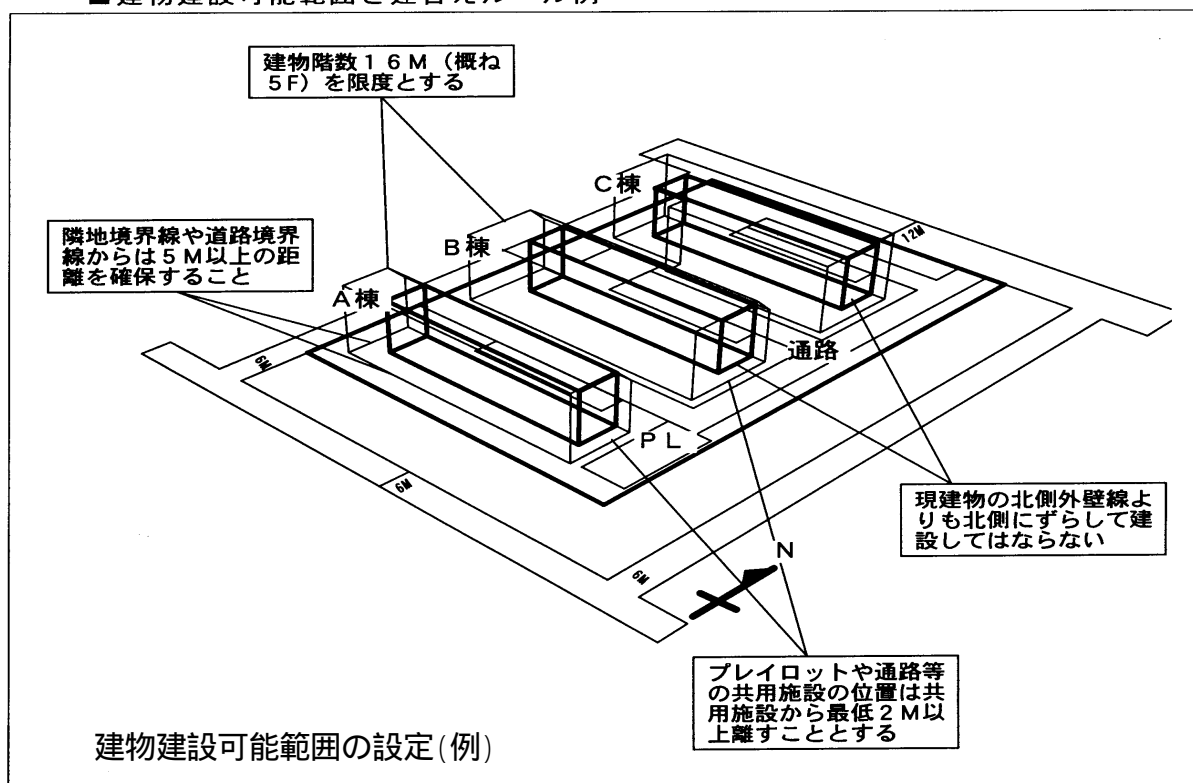
建替え棟の建替え計画の検討と団地全体の空間利用の調整

- 敷地を共有する団地 (建築基準法 86 条の「一団地の総合的設計制度」の適用団地が多い。)は、団地全体で都市計画・建築規制を受け、容積率等の空間利用の権利を団地全体で共有していることとなります。先行して建替えを行う棟が、団地全体の容積を先喰いしたり、その他の棟が(敷地の持分等に照らして)不公平な建替えが強いられる結果となるような建替えは、承認が得られにくいものと考えられます。
- このため、一部の棟が先行して建替える際には、当該棟の建替え計画のみならず、その他の棟が建替えを行うことを仮定した場合の建替え構想を示しつつ、当該建替えによる影響の程度が容易に把握できるよう努める必要があります。具体的には、次のような事項について検討し、確認する必要があります。

建替え棟が余剰容積率の先喰いをしていないことの確認	【団地全体】
各棟の容積率利用の基準についての確認	【団地全体】
団地内通路や広場、駐車場などの位置等についての確認	【団地全体】
特定の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼす事項 (日照・プライバシー等との関係)についての確認	【隣接棟等】

- ・ については、棟の区分所有者に属する敷地持分の総量に応じて「仮想敷地」を設定し、この仮想敷地単位で、団地全体の余剰容積率を配分していくことになると考えられます。先行的な部分建替え棟の建替え計画が、団地全体の余剰容積率を先喰いしてしまい、その結果、他棟の将来の建替え可能性・事業性を制限してしまうことは、合意がない限り許されるべきではないと考えられます。
- ・ については、余剰容積率を各棟に均等に配分した上で、各棟の容積率の利用の基準を確認することが望めます。住棟周辺の道路配置や幅員、及び隣棟間隔などの高度利用を図る条件は棟毎に異なるため、容積率の先喰いをしないよう余剰容積率を各棟に均等に配分しても、敷地内の位置によって棟毎の実現容積率が異なることがあります。
- ・ については、団地内通路や広場、駐車場などの位置等について、建替えに伴い変更を求めるのかどうかを確認します。特に、団地内通路の位置は、住棟の(北側)壁面線の位置の変更にも係わることとなるので確認が必要です。
- ・ については、特定の住戸(区分所有者)において、受忍限度を超えるような不利益となる状況(例えば、日影等)が発生することがないような計画的な配慮が必要となります。各棟の公平な容積率利用等を前提とする建替えであっても、従前よりも建物が大きくなることで、隣接棟の区分所有者の専有部分の使用に対して、日照や眺望、プライバシー等の点で影響を及ぼすことがあります。
- ・ 以上の事項について、団地内の各棟が建替えを行うことを前提とした場合の各棟の建替え後の範囲について、団地建物所有者の間で議論し、下図に示すような「建物建設可能範囲」を設定します。

■ 建物建設可能範囲と建替えルール例



- ・ 先行的に建替えを実施する棟の建替え計画は、団地全体での「建物建設可能範囲」の検討と調整を図りつつ検討を行います。団地建物所有者の団体(団地管理組合)の集会において、計画説明を行い、寄せられた意見を踏まえつつ、「建物建設可能範囲」で定めた位置や大きさの範囲に収まるように計画することが望まれます。

当該棟の建替え決議と団地の承認決議

1) 当該棟の建替え決議

- ・ 建替え計画が定まり、当該棟の区分所有者の最大限の理解が得られた段階で建替え決議を行います。建替え棟の建替え決議と団地の承認決議のどちらを先に行うかについては、建替え決議を先に行うことが適切であると考えられます(実務的には、二つの決議を同日に前後して行うことが考えられます。)。建替え決議が成立した棟の団地建物所有者は、その建替えに承認を与える団地の承認決議においては、いずれも当該建替えに賛成する旨の議決権を行使したものとみなされるからです。このため、建替え決議成立後に、当該建替えに対する団地承認決議が不成立にならないよう、事前の意見調整と他の棟に対する十分な計画的配慮が必要となります。
- ・ 建替え棟の建替え決議に至る手順は、1棟の区分所有建物の建替え決議の場合と同様です。建替え決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、当該集会の開催日の2ヶ月前までに開催通知を発する必要があります。また、集会の招集者は、当該集会の開催日の1ヶ月前までに、集会の招集通知に記載される通知事項についての説明会を開催しなければなりません。
- ・ 建替え決議において定めるべき項目のうち、「新たに建築する建物の設計の概要」については、「当該建物の当該団地内における位置」についても示す必要があります。また、数棟が同時に建替えを行う場合であって、一括して団地の建替え承認決議を受ける場合においても、建替え決議は各棟ごとに行うことが必要となります。

2) 団地の承認決議

- ・ 建替え棟に対する団地の承認決議については、敷地を共有する団地建物所有者(団地管理組合)の集会において行います。この集会を招集するのは団地建物所有者の団体(団地管理組合)の管理者(通常は理事長)です。集会を招集する際には、当該集会の会日より2ヶ月以上前に、第35条に規定する「議案の要領」と「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)」を示した招集通知を発する必要があります。
- ・ なお、集会の招集通知に記載される通知事項に関する説明会については、この団地の承認決議に際しては法的に必要とされません。しかし、団地の承認決議が円滑に成立するためには、(前述したように)建替え棟の建替え計画についての団地説明会を何度も開催し、事前の意見調整を行いながら、団地全体の「建物建設可能範囲」と整合した建替え計画を作成することが実務上は必要不可欠となります。
- ・ 集会においては、議決権の4分の3以上の多数により、当該建替えに対して承認を与えることとなります。その議決権は各団地建物所有者の土地の持分割合になる点に留意する必要があります。この場合は、建替え合意(建替え決議等)が成立した建物の団地建物所有者は、この建替え承認決議においては、いずれも当該建替えに賛成する旨の議決権を行使したものととしてカウントされます。ただし、建替え決議に反対した区分所有者が団地内に他の区分所有権を有している場合には、その建物の敷地利用権に基

づく議決権についてはこの限りではありません。

- ・ ただし、当該建替えが他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべき時は、当該他棟が区分所有マンションである場合は当該他棟の区分所有者の議決権の4分の3以上の者が当該承認決議に賛成していること、当該他棟が区分所有マンション以外の建物である場合はその所有者の同意が得られていることが前提となります。その同意がない場合、団地建物所有者全員の議決権の4分の3以上の多数があっても承認決議は成立しません。
- ・ なお、当該建替えが他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替えによって当該建替えの規模が拡大し、(各棟の敷地持分に応じて)他の建物に案分されるべき容積率等を侵害することなどにより、将来における他棟の公平な建替えが制限される場合に限定されます。先に示した、「建物建設可能範囲」で言えば、その定められた範囲を超えた大きな建物に建替えを行う場合に相当します。

団地内の一部の建替えにおける敷地持分の扱い

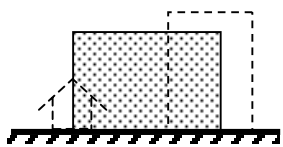
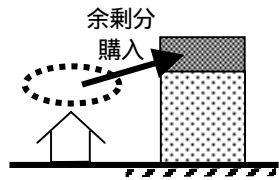
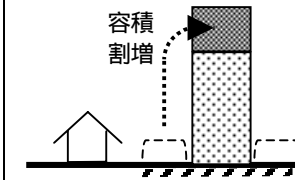
- ・ 団地内の一部の建物が建替えにより従前よりも規模や戸数が増加した場合、当該棟以外の建物との間で、団地全体共用部分の共用持分や敷地の共有持分等の調整を行う必要があります。
- ・ 敷地等への権利は一般には専有部分の大きさに従って決定されることになるため(区分所有法14条、21条)、団地内の一部の建物の建替えにより専有部分面積が変わった以上、土地持分も変化することが基本になると考えられます。この場合、建替え棟が(建替えによって従前に比べて規模が増大した分に相当する)土地の権利を他棟から買い取るようになるため、団地建物所有者の「全員合意」を条件として、持分の売買、登記の変更などの作業が必要となります。
- ・ しかし、こうした全員合意を必要とする手続きは実務的に困難を伴うことが多いと考えられます。このため、建替え棟の区分所有者に従前に属した共有部分や土地の共有持分の総量を建替え後も一切変更しないことを条件として、建替え後の建物の各区分所有者の土地共用持分を従前の総量を基本として専有部分面積比となるように当該棟内部で相互間で売買し、登記するという方法が考えられます。

資料E 既存不適格マンションへの対応と容積率の割増し制度等

建設された当時は適法であったマンションが、その後の建築基準法改正や都市計画の変更により現在の法令の制限には適合していない状態になったものを「既存不適格マンション」といいます。

既存不適格建築物については、その建替え後には既存不適格状態を解消することが必要となります。何らかの措置を講じない限り、従前よりも少ない容積でしか建替えが実現することができないため、こうしたマンションの建替えの実施は非常に困難になります。

既存不適格マンションの建替えに対する主な対応方策としては、次のような方法が考えられます。それぞれの状況に応じた手法を用いることが大切です。(なお、容積率に余裕のない適格マンションにおいても同様に、こうした方法を利用することにより、建替え条件を改善することが可能となります。)

方法	(1)隣地買い・共同建替え	(2)連担建築物設計制度	(3)総合設計制度
スケール	隣接地との敷地群で対応	隣接地との敷地群で対応	同一敷地で対応
方法の概要とイメージ (現況) マンション 隣地建物	隣地を購入して敷地を拡大、または隣地の所有者と共同化して建替え 	隣地で使っていない容積率を購入、その分を敷地で活用して建替え 	敷地に空地を確保して容積の割増しを受け、それを活用して建替え 
適用のための条件	・未利用または建替え時期の近い隣地があること ・隣地の地権者から協力が得られること	・容積をあまり使っていない敷地が近くにあること ・隣地の地権者から協力が得られること	・一定規模以上の敷地で一定の空地を確保するなど、定められた技術基準を満たすこと(別表参照)
通常の建替え事業費以外にかかる費用	・隣地の購入費、又は隣地地権者持分の買取費用	・未利用分の容積について同制度を組む相手に払う対価	・特になし
必要な手続き	・隣地地権者との交渉と同意 ・土地購入または共同化事業の契約	・隣地地権者との交渉と同意 ・容積対価の支払契約 ・特定行政庁の認定	・特定行政庁の許可

(1)隣地買い・共同建替え

未利用の隣接地を購入して敷地面積を拡大したり、隣接する敷地・建物所有者の協力を得て敷地を一体化して共同で建替えを行う方法です。敷地の整序化につながるため、都市計画上の観点からも望ましい建替え手法であると言えます。

従来は区分所有者の全員合意がなければ実施することができないと考えられていましたが、平成14年の区分所有法改正により、「敷地の同一性要件」が緩和されたため、区分所有法に基づく法定建替えでも実施することができるようになりました。「隣接施行敷地」としてマンション建替えの範囲に組み入れる方法、隣接

する土地を、あらかじめ区分所有法第五条第一項に基づく規約による敷地とした上で当該地権者が参加組合員として参画する方法等により、土地の合理的な利用を図りつつ、建替えを円滑に行うことが望まれます。

なお、実現にあたっては、隣接地の地権者から敷地の譲渡や事業に対する協力が得られることが条件となります。また、建替え費用に加えて、隣接地の購入費用を新たに負担することが必要となります。既存マンションの容積超過の割合が少なく、負担する費用が少額で支払い可能であるほど活用できる可能性が高くなります。

(2) 連担建築物設計制度の活用

連担建築物設計制度は、一定の一団の土地の区域内において、複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提として相互に調整した合理的な設計により建築物を建築する場合、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとして建築規制を適用するものです。

既存の建築物を前提として、その敷地と一体的に連担建築物設計制度を組むことにより、マンション建替えにおいて以下のようなメリットが生じることになります。

建築物の間で容積等の移転（金銭的売買）が可能となり、未利用の容積率を有効活用することができる。

狭幅員道路に面していた敷地の前面道路幅員容積率制限の合理化が可能となる

居住の用に供する部分の位置により日影規制の合理化が可能となる。

この制度を活用することにより、従前の隣接敷地における未利用容積率を、マンション建替えにあたって購入して活用することが可能となるわけです。

しかし、この制度を活用するためには、同制度の認定区域に加わる地権者（所有権者及び借地権者）の全員同意を条件として、特定行政庁の認定を受けることが必要となります。

認定の審査については、国の基準（平成 11 年 4 月 28 日建設省住街発 48 号）による運用通達が示されていますが、特定行政庁によっては独自の基準を定めているところもあるので確認が必要です。

なお、同制度は、特に次のような条件を満たす場合に活用できる可能性があります。

低容積利用の大規模敷地が隣地又は近隣に存在し、地権者の同意が得られること。

日影規制によっても利用できる容積率に事実上制限が加わるため、容積超過の割合が少ないマンションや、北側接道、緩い日影規制、連担認定区域に加わる北側敷地建物の低層階が非住居利用、等の敷地の場合に有利です。

連担認定区域に加わる地権者に対する容積利用の対価が生じないか、少額で負担可能であること。

(3) 総合設計制度の活用

既存不適格マンションや容積率に余裕のない適格マンションの建替えに対しては、「総合設計制度」を適用して容積率の割増しを受けるといった方法が考えられます。総合設計制度は、一定規模以上の敷地を有し、敷地内に一定の空地を確保した計画で、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めるものについて、容積率規制等の限度を超えて建築することを許可する制度です。

その活用にあたっては、国の許可準則・技術基準が示されていますが、自治体によっては独自の基準を定めているところが多くなっています。計画地の地元自治体において確認をすることが必要です。

総合設計制度には、以下のようなタイプがあり、要件や容積率の割増しの上限が定められています。

一般型総合設計制度

容積率の割増しについては、一般的には、法定容積率の1.5倍かつ200%以内となっている。しかし、これは敷地内の空地における公開空地率の大小による評価によって異なる。

市街地住宅総合設計制度

総合設計制度において、都市部等における住宅比率が高い(国の示す許可準則では延べ面積の1/4以上)プロジェクトについて、特段の容積率割増し措置を導入。一般的には、都市計画に定められている法定容積率の1.75倍かつ300%以内となっている。全体的な要件については、用途地域の制限を除いて(市街地住宅総合設計制度では工業地域等が対象外)一般の総合設計制度の場合と同様である。

都心居住型総合設計制度

総合設計制度において、都市部等における住宅比率が特に高い(国の示す許可準則では延べ面積の3/4以上)プロジェクトについて、特段の容積率割増し措置を導入。一般的には、都市計画に定められている法定容積率の2倍かつ400%以内となっている。

敷地規模別総合設計制度

総合設計制度の運用改善により、敷地規模が大きくなるほど容積率割増が大きくなる制度。公開空地や住宅供給を評価した従来の割増しに加えて、敷地規模に応じ、100~200%をさらに上乗せ。敷地の集約化に対するインセンティブが期待される。

総合設計制度の国の技術基準(概要)

目的	総合設計制度は、建築基準法 59 条の 2 により、「一定規模以上の敷地を有し、敷地内に一定の空地を確保した計画で、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めるものについて、容積率規制等の限度を超えて建築することを許可」する制度である。		
敷地面積	用途地域によって必要な「一定規模以上」の敷地		
	地域または区域	敷地の規模 (㎡)	規制で定めることができる敷地の規模 (㎡)
	第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域	3,000	1,000 以上 3,000 未満
	第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域, 第 1 種及び第 2 種住居地域, 準住居地域, 準工業地域, 工業地域または工業専用地域	2,000	500 以上 2,000 未満
	近隣商業地域または商業地域	1,000	500 以上 1,000 未満
	用途地域の指定のない地域	2,000	1,000 以上 2,000 未満
一定の空地の割合	基準建蔽率による確保すべき「一定の空地」の割合		
	建築面積の敷地面積に対する割合 (建蔽率) の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合	
	10 分の 5 以下の場合	1 から法定の「建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を減じた数値に 10 分の 1.5 を加えた数値	
	10 分の 5 を超え 10 分の 5.5 以下	10 分の 6.5	
	10 分の 5.5 を超える場合	1 から法定の「建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を減じた数値に 10 分の 2 を加えた数値	
敷地に接する道路幅員	第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域		
	第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域 第 1 種及び第 2 種住居地域, 準住居地域, 準工業地域 近隣商業地域, 商業地域, 工業地域, 工業専用地域	6 m 以上 8 m 以上	

公開空地の条件	歩行者が日常自由に通行または利用できるもの（自動車の通行部分は不可） 最小幅が4m以上（道路と一体利用となる部分は幅2m以上） 公開空地の面積																															
	<table border="1"> <tr> <td>第1種及び第2種低層住居専用地域</td> <td>300㎡以上</td> </tr> <tr> <td>第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，準工業地域，工業地域，工業専用地域（無指定）</td> <td>200㎡以上</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域，商業地域</td> <td>100㎡以上</td> </tr> </table> <p>全周の1/8以上が道路に接している 道路との高低差は6m以内 総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園等の公開空地 等</p>	第1種及び第2種低層住居専用地域	300㎡以上	第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，準工業地域，工業地域，工業専用地域（無指定）	200㎡以上	近隣商業地域，商業地域	100㎡以上																									
第1種及び第2種低層住居専用地域	300㎡以上																															
第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，準工業地域，工業地域，工業専用地域（無指定）	200㎡以上																															
近隣商業地域，商業地域	100㎡以上																															
容積率の割増し上限	<p><公開空地面積の割増></p> <p>・道路と一体利用可能な歩道状公開空地など、周辺市街地環境の改善に特に寄与する公開空地は、その面積の2.5倍から1倍とする</p> <p><割増後の容積算定方法> 上記の範囲内で次の算定方式により容積率の割増し上限を定める。</p> <p>(1) 公開空地率の下限</p> <p>容積の割増が受けることができるためには、一定の公開空地率を確保していることが必要である。指定されている建蔽率に応じて次のように定められている。</p> <table border="1"> <tr> <td>基準建蔽率 (C)</td> <td>有効公開空地率 (S/A) の下限</td> </tr> <tr> <td>5.5/10 未満</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>5.5/10 以上</td> <td>$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$</td> </tr> </table> <p>C：基準建蔽率 S：有効公開空地面積 A：敷地面積（公共空地の面積を含む）</p> <p>(2) 割増にあたっての床面積の算定</p> <p>割増にあたっての床面積：次式で算定する。</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$</td> </tr> <tr> <td>A：敷地面積（公開空地がある場合はその面積を含む）</td> <td>S：有効公開空地面積</td> </tr> <tr> <td>V：割増後の延べ面積</td> <td>v：基準容積率 K_i，K_A：割増係数</td> </tr> </table> <p>割増係数 (K_i) の算定 (国の許可準則)</p> <table border="1"> <tr> <td>基準容積率 (v)</td> <td>割増係数 (K_i)</td> </tr> <tr> <td>10/10 未満</td> <td>2/3</td> </tr> <tr> <td>10/10 以上 90/10 未満</td> <td>$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$</td> </tr> <tr> <td>90/10 以上</td> <td>1/3</td> </tr> </table> <p>市街地住宅総合設計制度・都心居住型総合設計制度においては、それぞれ以下の係数を上表による割増係数に乗じて得たものをK_iとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地住宅総合設計制度：割増係数 (K_i) $a \times 3/4 + 1$ (a：建築物における住宅部分の床面積の延べ面積に対する割合、2/3を超える場合は2/3) 都心居住型総合設計制度：割増係数 (K_i) 3 <p>敷地規模に応じた割増係数 (K_A) の算定</p> <p>計画敷地の用途地域別とその敷地面積の大きさに応じて、割増係数は以下となる。</p> <table border="1"> <tr> <td>用途地域</td> <td>敷地面積 (A)</td> <td>割増係数 (K_A)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，近隣商業地域，商業地域，準工業地域</td> <td>5,000㎡以上</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5,000㎡未満</td> <td>$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$</td> </tr> <tr> <td>上記以外の地域または区域</td> <td></td> <td>1</td> </tr> </table> <p>A_{min}：建築基準法施行令第136条第3項の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる敷地面積の規模（ただし、特定行政庁が規則でその規模を別途定める場合には、当該敷地面積の規模）</p>	基準建蔽率 (C)	有効公開空地率 (S/A) の下限	5.5/10 未満	0.5	5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$	$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$		A：敷地面積（公開空地がある場合はその面積を含む）	S：有効公開空地面積	V：割増後の延べ面積	v：基準容積率 K _i ，K _A ：割増係数	基準容積率 (v)	割増係数 (K _i)	10/10 未満	2/3	10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$	90/10 以上	1/3	用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K _A)	第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，近隣商業地域，商業地域，準工業地域	5,000㎡以上	2	5,000㎡未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$	上記以外の地域または区域		1
	基準建蔽率 (C)	有効公開空地率 (S/A) の下限																														
5.5/10 未満	0.5																															
5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$																															
$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$																																
A：敷地面積（公開空地がある場合はその面積を含む）	S：有効公開空地面積																															
V：割増後の延べ面積	v：基準容積率 K _i ，K _A ：割増係数																															
基準容積率 (v)	割増係数 (K _i)																															
10/10 未満	2/3																															
10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$																															
90/10 以上	1/3																															
用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K _A)																														
第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，近隣商業地域，商業地域，準工業地域	5,000㎡以上	2																														
	5,000㎡未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$																														
上記以外の地域または区域		1																														

資料F マンション建替えに利用可能な補助制度

市街地の環境改善や良好な市街地住宅の供給等の促進の観点から、一定の要件を満たすマンション建替えについて、資金面で区分所有者の負担を軽減するための措置として、国の補助制度を適用することが可能です。優良建築物等整備事業、住宅市街地整備総合支援事業・都市再生住宅制度があります。これらの制度の適用にあたっては、建替え計画地の地元自治体において、適用の可能性や独自の要件の有無などの確認をする必要があります。

優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)

制度概要	市街地の環境改善、市街地における未利用地を活用した良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について、調査設計計画費や土地整備費、共同施設整備について国と区市町村が補助(要綱補助)を行う制度。 地元市区町村の協力がなければ国からの補助を受けることができない。各市町村で独自の基準を設けている場合もあるため、申請にあたっては、地元市区町村と協議を行う必要がある。
対象地域要件	次の要件のうち、いずれか1つ以上を満たす地域であること。 ・首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯等及び都市開発区域 ・近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備地帯及び都市開発区域 ・中部圏開発整備法に規定する都市整備区域及び都市開発区域 ・地方拠点都市地域、市街地総合再生計画区域、中心市街地、人口5万人以上の市の区域等
基礎要件	次の～の要件を満たす必要がある。 地区の面積が概ね500㎡以上であること(三大都市圏の場合) 一定の接道要件(原則6m道路に4m以上)及び空地要件を満たしていること 地上3階以上の耐火建築物、準耐火建築物の建設であること
マンション建替えタイプの補助内容と個別要件	(1)建替え決議等における調査設計計画費等に対する補助(平成14年度新設) 調査設計計画費について、区分所有法62条1項の規定による建替え決議又は区分所有者全員の同意の取り付け以前であっても、区分所有法39条の規定による普通決議により建替えの推進について5分の4以上の賛成を得ている場合においては、補助の対象とする。 <補助対象> 現況測量、現況調査、権利調査及び調整、敷地設計費、資金計画作成費 <補助額> 建替え決議前における調査設計計画費等の補助には、以下の限度額を設定する。 ・1棟あたり50戸以下のマンション 741千円/戸 ・1棟あたり50戸超のマンション 353千円/戸 以上の戸当たり限度額に戸数を乗じた総額の2/3(国1/3、地方公共団体1/3、国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要)が補助対象の上限となる。

(2) 建替え決議後における調査設計計画費等に対する補助
 建替え決議等が行なわれた一定の要件を満たすマンション建替え事業に対して、国が地方公共団体を通じて補助を行う。

< 基礎要件 >
 上記の基礎要件に加えて、マンション建替えタイプでは、以下の要件を満たす必要がある。
 市街地総合再生計画等の区域内の事業か、市街地整備事業に寄与する一定の事業。
 市街地総合再生計画等の区域外の場合は、ア) 道路拡幅・通路提供等を伴う事業、イ) 公開空地を確保する事業、ウ) 近隣環境に配慮した協調建替え事業に限られる。
 建替え前の建築物が区分所有者数 10 人以上で、法定耐用年数(47 年)の1/2以上を経過していること。(被災により建物に機能の低下を生じている場合も含む)
 建替え後の建築物は1/2以上の床を住宅用途とし、建替え前の戸数や延べ面積以上の住宅を供給すること
 建替え決議等がなされていること。(申請にあたっては、区分所有法 62 条第1項の規定に基づく建替え決議、又は区分所有者全員の総意による建替えの合意が得られていることが必要。同事業が円滑に進められることが確実であることが必要とされる。)

< 補助対象 >

調査設計計画費	・事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費など
土地整備費	・建築物除却費、整地費、補償費など
共同施設整備費	・空地整備費(通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場)
	・供給処理施設整備費(給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設)
	・共同施設整備費(テレビ障害防除施設、立体的遊歩道・人工地盤等、電気室・機械室、共用通行部分(廊下など)、駐車場、生活基盤施設(集会所など)、高齢者生活支援施設、備蓄倉庫・耐震性貯水槽、防音・防振工事費)

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

都市再生住宅制度(従前居住者用住宅制度の拡充)

制度概要	<p>既存の従前居住者用住宅制度(住宅市街地整備総合支援事業、密集住宅市街地整備促進事業)を都市再生住宅制度として再編し、平成 14 年度に新設したもの。 マンションの建替えの円滑化等に関する法制度に基づく、一定の要件(1)を満たすマンション建替えに伴って住宅に困窮することとなる者(建替えに伴い転出する従前居住者)を都市再生住宅の入居対象者に追加する。</p>
補助内容	<p>マンションの建替え組合等民間事業者等が、賃借人等の居住の安定のため従前居住者用住宅として、住宅を建設又は借上げる場合の建設費、家賃対策費等を補助する。 < 補助率 > (建設)国1/3、地方1/3 (家賃対策)国1/2、地方1/2</p>

- 1 建替え前のマンションが以下の全ての要件に適合すること。
- ・都市再開発法第2条の3第1項第1号の市街地又は同法同条第2項の地区の区域内
 - ・地区面積:0.15ha 以上
 - ・戸数:50戸以上
 - ・建築後経過年数:減価償却の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数(RC造の集合住宅の場合は47年)の2/3以上

資料G マンション建替えに利用可能な融資制度

マンション建替えに係る住宅金融公庫の主な融資制度としては、事業者及び購入者に対する建設資金融資、購入資金融資として「都市居住再生融資」、また、購入者のうち高齢者に対する特別融資として、「都市居住再生融資における特別償還による融資」や「親子リレー返済」があります。詳細については最寄りの住宅金融公庫にお尋ね下さい。

住宅金融公庫による融資

(1) 事業者あるいは購入者(個人)に対する一般融資

都市居住再生融資(マンション建替え型)

制度概要	都市居住再生融資とは、住宅市街地における土地の合理的かつ健全な利用に寄与する住宅及び生活関連施設の計画的な共同・協調建替え、老朽住宅の建替え等、良好な居住環境の形成に貢献する事業を支援する融資制度である。事業対象に「マンション建替え型」が設けられている。初動期資金融資、事業者向けの建設資金融資、個人向けの購入資金融資で構成される。
マンション建替え型の事業要件	区分所有法に規定する区分所有権の目的たる建築物の部分で住宅の用に供されるものを有する建築物(以下「マンション」)が滅失し、又は取り壊された場合において、当該マンションの敷地に新たにマンションを建設すること。 新たに建築される建物の敷地面積が500㎡以上(「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づく場合は、三大都市圏について300㎡以上) 新たに建築される建物の地上階数が3以上 一定の空地条件を満たしていること 区分所有法第62条に基づく建替え決議、又は、区分所有者の全員合意による建替え合意がなされていること。(事業費補助を受ける場合) 法定耐用年数の3分の1を経過していること。(RC造住宅の場合16年)
融資対象	・初動期における調査設計計画費、土地・借地権取得費、補償費等の80% ・事業費(建設費、土地・借地権取得費、調査設計計画費、補償費等)の80%
融資条件	金利 : 基準金利 償還期間: 35年以内 融資額 : 実質融資率80% ・事業計画段階における事業者向けの「初動期資金融資」があり、調査設計費や転出者の権利の買い取りなど建替え事業実施に必要な初動期資金の早期交付が可能。事業実施段階においては、事業者向けの「建設資金融資」と個人向けの「購入資金融資」とがある。 ・建替え事業全体について、一体的に融資(基準金利)することが可能

(2) 購入者のうち高齢者に対する特別融資

都市居住再生融資における特別償還による融資

制度概要	都市居住再生融資の適用を受ける場合において、高齢者に対する償還期間を融資対象者の死亡時までとし、償還方法を元金について融資対象者の死亡時に一括返済、利息について毎月払いとする特別措置を講じる制度。
融資対象者	自ら居住するための共同建替え建築物内又はマンション建替え建築物内の住宅を建設又は購入する従前居住者である高齢者
融資額	最高1,000万円。(高齢者居住支援センター((財)高齢者住宅財団)による債務保証を要件とする。)
返済	元金: 貸付対象者(高齢者)の死亡時に一括償還、利子: 毎月払い

親子リレー返済

制度概要	住宅金融公庫から融資を受けられるのは、申込日現在の年齢が70歳未満の者でなければならない。ただし、申込本人が70歳以上の者であっても、親子リレー返済を利用される場合は、申し込むことができる。親子リレー返済とは、申込人が以下の全ての要件にあてはまる後継者をその者の同意を得て連帯債務者として指定し、その者が返済を継続していく制度である。
返済期間	年齢による最長返済期間「80歳 申込本人の申込時の年齢(1歳未満切り上げ)」における「申込本人」を「後継者」に置き換えて計算する。

債務保証制度

マンション建替え事業に係る必要な資金を民間金融機関から借り入れる場合、その調達を円滑化するため、既存抵当権抹消のための借入資金や建築物及び敷地の整備費用借入に対する債務保証が制度化されています。詳細については(社)全国市街地再開発協会(電話 03-3591-2361)にお尋ね下さい。

マンション建替え時の既存抵当権抹消資金に対する債務保証

保証対象	優良建築物等整備事業等を適用したマンション建替え事業において、デベロッパー等が区分所有者の委任を受けて、全部譲渡方式によるマンション建替え事業を行なうに際して、従前区分所有者の既存抵当権抹消費用として、従前区分所有者に貸し付ける場合の金融機関からの借入金に対して、組合再開発促進基金による債務保証を行う。
保証条件	債務保証限度額:1件当たり1億円 保証期間:原則5年以内 保証料:元本残高の0.3%/年 担保設定、連帯保証人の要求(保証額1千万円以下は除く)

マンション建替え時の建築物及び敷地の整備費用借入れ等に対する債務保証

保証対象	マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替えのうち、一定の要件(1)を満たすものについては、建築物及び敷地の整備費用の借入れ等に対して、組合再開発促進基金による債務保証を行う。
保証条件	債務保証限度額:1件当たり10億円 保証期間:原則5年 保証料:元本残高の1%/年(公共団体がその2分の1を負担)、担保設定、連帯保証人の要求(保証額1千万円以下は除く) なお、調査設計計画費や資産買取費用等の初動期資金の借入れについては、抵当権抹消資金の場合と同じ保証条件となる。

- 1 建替え前のマンションが以下の全ての要件に適合すること。
- ・都市再開発法第2条の3第1項第1号の市街地又は同法同条第2項の地区の区域内
 - ・地区面積:0.15ha以上
 - ・戸数:50戸以上
 - ・建築後経過年数:減価償却の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数(RC造の集合住宅の場合は47年)の2/3以上

資料H マンション建替えに係る税金

マンション建替え事業には、いくつかの税金が課税され、区分所有者の特性や居住実態等により課税される内容も異なってきます。

適用される税を大別すると、(1)土地建物等の譲渡にかかる税金(所得税、法人税、事業税、住民税)、(2)土地建物等の取得にかかる税金(不動産取得税、特別土地保有税、事業所税等)、(3)契約書作成にかかる税金(印紙税)、(4)登記時にかかる税金(登録免許税)、(5)事業者が対価を得て行なう資産の譲渡、役務の提供等にかかる税金(消費税)、に分類できます。このほか、(6)土地建物等の保有にかかる税金(固定資産税、都市計画税、特別土地保有税)があります。これは建替え前のマンションにも課税されていたものですが、建替え後には税額が大きくなる場合が多くなります。

土地建物等の譲渡や取得等に係る税金の原則

土地建物等の譲渡に係るもの	所得税 (個人)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地や建物等の譲渡による譲渡所得に対しては所得税と住民税が課税されます。マンション建替え事業において、土地を一旦事業者売却する場合等は課税対象となります。また、転出者に対しても譲渡所得が課せられることとなります。 ・譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超える場合には「長期譲渡所得」、5年以下の場合には「短期譲渡所得」として区分して計算します。 ・土地・建物の譲渡所得の計算方法は次の通り。 $(課税譲渡所得金額) = (譲渡益) - (特別控除額)$ ただし、$(譲渡益) = (譲渡収入額) - (取得費) - (譲渡費用)$ 特別控除額は、通常の場合、長期譲渡所得については100万円。ただし、長期譲渡所得・短期譲渡所得を問わず、一定の特例措置が設けられています。 ・平成11年1月1日から平成15年12月31日までの間に譲渡した場合の課税長期譲渡所得金額に対する税額は次の税率が適用されます。
	住民税 (個人)	
	住民税 (法人)	
	法人税 (法人)	
事業税 (法人)	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の事業税は、各事業年度の所得金額に一定の税率を乗じて計算します。法人の土地譲渡益は所得金額に含められます。税率は次の通りです。 	

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税
一律	20%	6%

区分	標準課税	制限課税
道府県民税	5%	6%
市町村民税	12.3%	14.7%
合計	17.3%	20.7%

区分	大法人	中法人	共同組合等の法人
年800万円以下の部分の金額	30%	22%	22%
年800万円超の部分の金額		30%	

区分	一般法人 標準税率	特別法人 標準課税	制限税率
年400万円以下の所得の部分	5%	5%	標準税率 × 1.1
年400万円超800万円以下の部分	7.3%	6.6%	
年800万円超の部分	9.6%		

土地建物等の取得に係るもの	不動産取得税	<ul style="list-style-type: none"> 再建マンションの取得や転出者の不動産の取得に不動産取得税が課税されます。 建物床についての不動産取得税は、住宅用は建物評価額の3%、事業用は4%が標準税率です。なお、50㎡以上の新築住宅を取得した場合は、建物評価額から1,200万円が控除されます。また、一定の既存住宅を取得した場合、既存住宅が新築された日に応じた一定額を住宅価格から控除されます。 住宅用土地についての不動産取得税は、土地評価額の4%が標準税率です。平成14年12月31日までの間に行なわれた場合には、課税標準を土地の価格の2分の1とする特定措置等があります。また、平成16年6月30日までに取得した一定の土地については、その税額の4分の1相当額が減額されます。 $\text{税額} = \text{土地の価格(固定資産税評価額} \times 1/2) \times 4\% \times 3/4 \text{ (実質、税率は3\%)}$ また、一定の新築住宅及び既存住宅の敷地の用に供される土地の取得に対しては、4分の1減額と併せて「住宅減額」が受けられます。住宅減額は、上記で求めた税額から、4万5千円、$(1\text{㎡当たりの土地評価額}) \times 1/2 \times \text{住宅床面積の2倍(200㎡が限度)} \times 3/100$のうちいずれが多い方の額が控除されます。
	特別土地保有税	<ul style="list-style-type: none"> 特別土地保有税は、土地の取得または保有に対して課される税であり、取得に係る税率は3%です。ただし、一定の基準面積未満の土地には課税されません。また、不動産取得税相当額は控除されます。
	事業所税	<ul style="list-style-type: none"> 指定都市等の区域内で、床面積が2,000㎡を超える事業所用家屋を新增設した建築主には、事業所税が課せられます。新增設事業所用家屋の床面積に㎡当たり6,000円を乗じた額が税額になります。
印紙税	<ul style="list-style-type: none"> 印紙税は契約書の作成の際に課税される税金で、建設工事請負契約や売買契約時に必要とされます。また、ローン契約時の契約書にも必要です。契約金額が1000万円を超えるものについては、2003年3月末まで軽減措置がとられています。 	
登録免許税	<ul style="list-style-type: none"> 所有権移転登記など一定の登記に登録免許税が課せられます。 	

1. マンション建替え円滑化法に伴う建替え関連税制

円滑化法の施行に伴い、以下のようなマンション建替え事業関係税制が創設されています。また、マンション建替え事業の実施フローにおける税金の扱いを整理すると、97～98頁のようになります。

建替えに参加する区分所有者に係る税金

譲渡に係る税金	換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例 マンション建替え円滑化法に基づく権利変換により施行再建マンションに関する権利又は当該施行マンションに係る敷地利用権を取得した場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなす。
取得に係る税金	<ul style="list-style-type: none"> 権利変換により事業用土地を取得した場合の不動産取得税における5分の1控除 次の場合、当該土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、当該取得が平成16年3月31日までの間に行われたときに限り、当該土地の価格の5分の1に相当する額を価格から控除するものとする。 a)権利変換に伴い施行再建マンションの敷地の用に供する土地(住宅の用に供するものを除く。)を取得した場合
	<ul style="list-style-type: none"> 権利変換により事業用土地を取得した場合の特別土地保有税の非課税 次の場合、当該土地の取得に対して課する特別土地保有税は非課税とするものとする。 a)権利変換に伴い施行再建マンションの敷地の用に供する土地(住宅の用に供するものを除く。)を取得した場合
	<ul style="list-style-type: none"> 権利変換により事業所を取得した場合の事業所税の非課税 次の場合、事業所用家屋の新增設に対して課する事業所税は非課税とするものとする。 a)従前区分所有権等に対応する施行再建マンションの一部で事業所等の用に供するものを取得した場合(権利変換に対応して事業所を取得した場合)

建替え事業に伴う転出者に係る税金

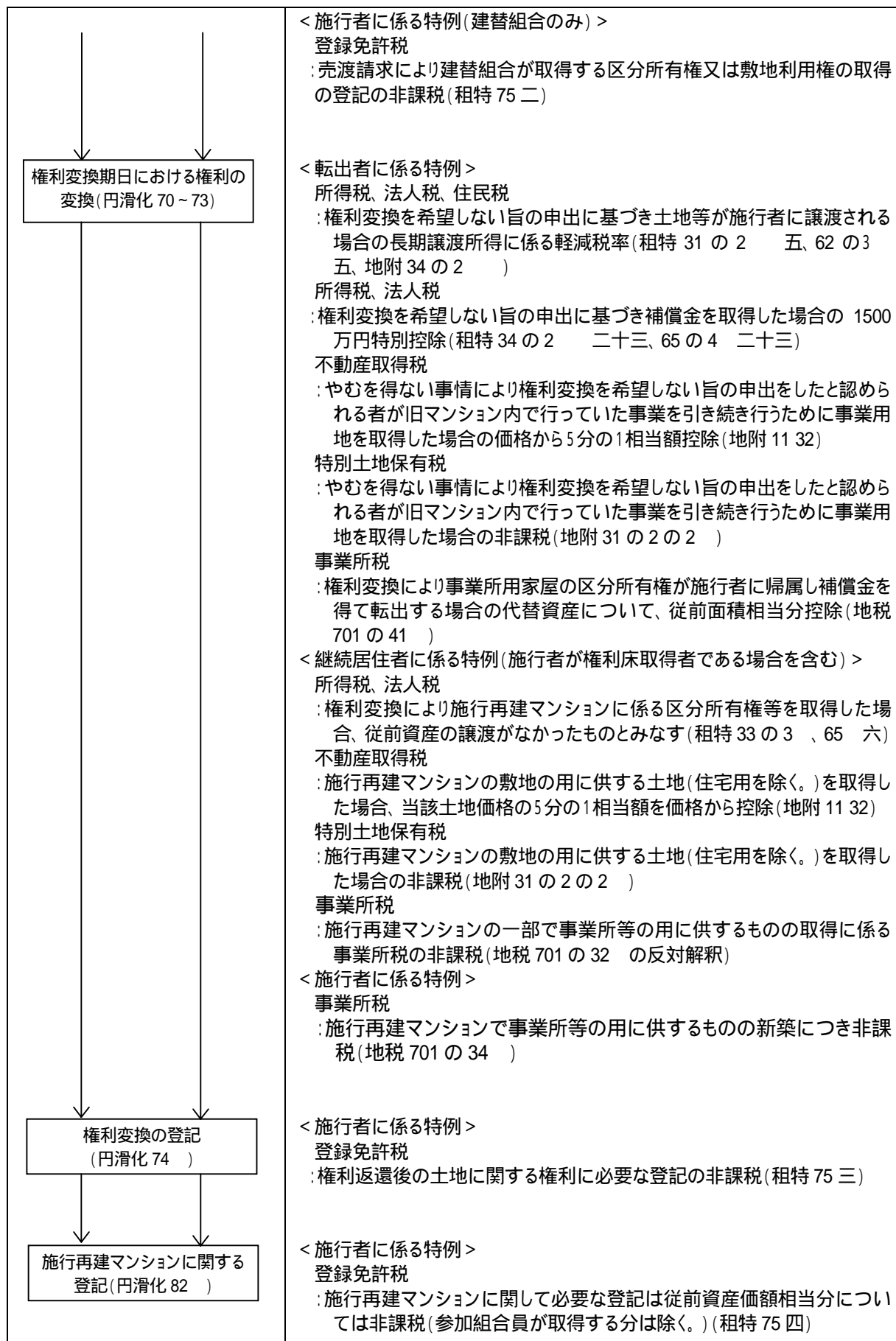
譲渡にかかる税金	<p>優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 建替え事業に伴い転出する者が、土地等を施行者に買い取られた場合、譲渡所得に対して所得税、法人税、住民税が課されます。平成 14 年度改正により、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく以下の場合については、下表に掲げる軽減税率が適用されます。</p> <p>a) マンション建替え円滑化法 15 条、又は、同法 64 条の売渡請求によりマンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に譲渡される場合 b) マンション建替え円滑化法 56 条の権利の変換を希望しない旨の申出に基づきマンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に譲渡される場合</p> <p>なお、平成 15 年 12 月 31 日までの間の長期譲渡所得金額に以下の軽減税率が適用されます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>課税長期譲渡所得金額</th> <th>所得税</th> <th>住民税</th> <th>課税長期譲渡所得金額</th> <th>所得税</th> <th>住民税</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4,000 万円以下の部分の金額</td> <td>15%</td> <td>5%</td> <td>4,000 万円超の部分の金額</td> <td>20%</td> <td>6%</td> </tr> </tbody> </table>	課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	4,000 万円以下の部分の金額	15%	5%	4,000 万円超の部分の金額	20%	6%
	課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税							
4,000 万円以下の部分の金額	15%	5%	4,000 万円超の部分の金額	20%	6%								
<p>特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の特別控除 次の場合、所得税、法人税の算定にあたって、譲渡所得から 1500 万円の特別控除が適用されます。</p> <p>a) マンション建替え円滑化法 15 条又は同法 64 条の売渡請求により土地等が買い取られる場合で、かつ、やむを得ない事情があったと認められる場合として政令で定める場合 b) マンション建替え円滑化法 56 条の権利の変換を希望しない旨の申出に基づき権利変換により補償金を取得した場合で、かつ、やむを得ない事情があったと認められる場合として政令で定める場合</p>													
取得にかかる税金	<p>事業用土地を取得した場合の不動産取得税における 5 分の 1 控除 次の場合、不動産取得税の算定にあたって、取得した当該土地価格の 5 分の 1 に相当する額を価格から控除されます。税率は 4% で、税額は次式で算定されます。不動産取得税額 = 土地の価格 × 4% × 4 / 5</p> <p>a) マンション建替え円滑化法 15 条又は同法 64 条の売渡請求により区分所有権及び敷地利用権を売り渡した者が施行マンション内において行っていた事業を引き続き行うため当該事業の用に供する土地(住宅の用に供するものを除く。)を取得した場合 b) やむを得ない事情によりマンション建替え円滑化法 56 条の権利の変換を希望しない旨の申出をしたと認められる者が施行マンション内において行っていた事業を引き続き行うため当該事業の用に供する土地(住宅の用に供するものを除く。)を取得した場合</p>												
	<p>事業用土地を取得した場合の特別土地保有税に係る非課税 上記 a)、b)の施行マンション内において行っていた事業を引き続き行うための事業用土地を取得した場合、特別土地保有税は非課税となります。</p>												
	<p>代替資産の事業所税における従前面積相当分控除 次の場合、事業所税の算定にあたって、新增設事業所床面積から従前の事業所家屋床面積に相当する面積が控除されます。</p> <p>a) マンション建替え円滑化法 15 条又は 64 条の売渡請求により区分所有権及び敷地利用権を売渡して転出する者が従前の事業用家屋に代わるものと認められる事業用家屋の新增築を行った場合 b) やむを得ない事情によりマンション建替え円滑化法 56 条の権利の変換を希望しない旨の申出をし、権利変換により事業所用家屋の区分所有権が施行者に帰属し補償金を得て転出する者が前の事業用家屋に代わるものと認められる事業用家屋の新增築を行った場合</p>												

施行者(建替組合)に係る税金

法人税 消費税	<p>建替組合は法人税法及び消費税法上、公益法人とみなされる。収益事業に係るもの以外については非課税</p>
登録 免許税	<p>次の登記については非課税とする。</p> <p>a) マンション建替え円滑化法 15 条の売渡請求により、建替組合が取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税(租税特別措置法 75 条二) b) 施行者が行なう権利変換手続開始の登記の非課税(租税特別措置法 75 条一) c) マンション建替え円滑化法 64 条の売渡請求により建替組合が取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税(租税特別措置法 75 条二) d) 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記は非課税(従前資産価額対応分に限る。参加組合員が取得するものを除く。)(租税特別措置法 75 条三、施行令 42 条の 3 一・一) e) 施行再建マンションに関する権利について必要な登記は非課税(従前資産価額対応分に限る。参加組合員が取得するものを除く。)(租税特別措置法 75 条四、施行令 42 条の 3 一・一)</p>

マンション建替え事業関係税制

建替え事業の基本フロー	内 容
<pre> graph TD A[建替え決議] --> B[建替組合設立の認可 (円滑化9)] A --> C[個人施行の認可 (円滑化45)] B --> D[建替え合意者以外の区分所有者に対する 売渡請求 (円滑化15)] C --> D D --> E[権利変換手続開始の登記 (円滑化55)] E --> F[権利変換計画に関する総会の決議に賛成 しなかった組合員に対する 売渡請求 (円滑化64)] </pre>	<p>< 施行者に係る特例(建替組合のみ) > 法人税法及び消費税法上、公益法人等とみなす。 法人税: 建替組合の非収益事業所得等に対する非課税(法7) 消費税: 建替組合の資産の譲渡等の時期の特例(消60) : 建替組合の仕入税額控除についての特例(消60) : 建替組合の申告期限についての特例(消60)</p> <p>< 転出者に係る特例(建替組合のみ) > 所得税、法人税、住民税 : 売渡請求により土地等が買取られる場合の長期譲渡所得に係る軽減税率(租特31の2 五、62の3 五、地附34の2) 所得税、法人税 : 売渡請求により土地等が買取られる(やむを得ない事情が認められる)場合の1500万円特別控除(租特34の2 二十三、65の4 二十三) 不動産取得税 : 転出者が施行マンション内で行っていた事業を引き続き行うために事業用地を取得した場合、当該土地価格の5分の1相当額を価格から控除(地附11 32) 特別土地保有税 : 転出者が上記事業用地を取得した場合の非課税(地附31の2の2) 事業所税 : 転出後の代替資産について従前面積相当分控除(地税701の41)</p> <p>< 施行者に係る特例(建替組合のみ) > 登録免許税 : 売渡請求により建替組合が取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税(租特75二)</p> <p>< 施行者に係る特例 > 登録免許税 : 権利変換手続開始の登記の非課税(租特75一)</p> <p>< 転出者に係る特例(建替組合のみ) > 所得税、法人税、住民税 : 売渡請求により土地等が買取られる場合の長期譲渡所得に係る軽減税率(租特31の2 五、62の3 五、地附34の2) 所得税、法人税 : 売渡請求により土地等が買取られる(やむを得ない事情が認められる)場合の1500万円特別控除(租特34の2 二十三、65の4 二十三) 不動産取得税 : 転出者が旧マンション内で行っていた事業を引き続き行うために事業用地を取得した場合、当該土地価格の5分の1相当額を価格から控除(地附11 32) 特別土地保有税 : 転出者が上記事業用地を取得した場合の非課税(地附31の2の2) 事業所税 : 転出後の代替資産について従前面積相当分控除(地税701の41)</p>



2. その他の税制

マンションの建替え円滑化法の施行に伴い新たに創設された建替え事業関連税制は上記のとおりですが、その他にも従来から建替え事業に利用されてきた税制があります。その仕組みについて概説します。

土地建物等の譲渡にかかる税金

土地建物等の譲渡所得に対して課税される「所得税」と「住民税」には、一定の要件を満たすものについては、下表のような様々な特例措置が設けられています。

特例措置は、譲渡のみで適用を受けられる場合（特別控除、軽減税率）と、買い換え等により適用を受けられる場合（買い換え特例）とがあります。ただし、両方の適用を受けることはできません。

特別控除の特例	居住用財産の3,000万円特別控除の特例	<p>居住用財産の譲渡特例(租税特別措置法 35 条)の適用を受けると、居住用財産の譲渡益から 3,000 万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる。</p> <p>3,000 万円の特別控除は、譲渡したのが居住用財産(建替え前の住戸に所有者又はその家族等が居住しているものでなければならない。)であれば、所有期間に関係なく適用を受けることができる。</p> <p>(課税長期譲渡所得) = (譲渡益) - 3,000 万円(居住用財産の特別控除)</p>									
	地方住宅供給公社等が一定の分譲住宅建設のための土地買取りを行なう場合の特別控除	<p>地方住宅供給公社等が 50 戸以上の一団地の分譲住宅等を建設するために土地買取りを行なう場合、地方住宅供給公社に対する居住用財産の譲渡益から 5,000 万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる(租税特別措置法 33 条の 4)。</p> <p>この特別控除は、公共による事業を促進するために設けられた制度であるため、施行者から最初の申し出があった日から 6 ヶ月以内に譲渡された場合が原則となる(一定の要件を満たす場合は 6 ヶ月以降でも認められる)。</p>									
軽減税率の特例	居住用財産の3,000万円特別控除における軽減税率の特例	<p>3,000 万円特別控除を受ける場合、その居住用家屋とその土地の所有期間が、譲渡した年の1月1日において、いずれも 10 年を超えているものについては、以下の軽減税率の適用を受けることができる。(租税特別措置法 31 条の 3)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>課税長期譲渡所得金額(3,000万円特別控除後)</th> <th>所得税</th> <th>住民税</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6,000万円以下の部分の金額</td> <td>10%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>6,000万円超の部分の金額</td> <td>15%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	課税長期譲渡所得金額(3,000万円特別控除後)	所得税	住民税	6,000万円以下の部分の金額	10%	4%	6,000万円超の部分の金額	15%	5%
	課税長期譲渡所得金額(3,000万円特別控除後)	所得税	住民税								
6,000万円以下の部分の金額	10%	4%									
6,000万円超の部分の金額	15%	5%									
短期譲渡所得の税額の軽減	<p>短期譲渡所得である土地等の譲渡が、国、地方公共団体、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社等への譲渡の場合や収用交換等による譲渡の場合は、所得税 40% 20%、都道府県税 3% 2%、区市町村税 9% 4% に軽減される。</p> <p>また、(総所得 - 所得控除額) × 所得税の累進税率、と、(課税短期譲渡所得 + 総所得 - 所得控除額 - 50 万円) × 所得税の累進税率、の差額に乘じる係数を 1.1 倍 1.0 倍として計算した場合の税額となる(租税特別措置法 32 条)。</p>										
買い換え特例	特定の居住用財産の買い換え特例	<p>一定の要件に該当する居住用財産(その年の1月1日における所有期間が10年超であり、譲渡財産は、譲渡者が10年以上の期間居住しているもの等)を譲渡し、所定の期間内に代わりの居住用財産を買換え資産として取得し、所定の期間内に自己の居住の用に供した場合には、譲渡資産の譲渡価額のうち買換え資産の取得価額に相当する部分は、譲渡がなかったものとみなし課税されない。(租税特別措置法 36 条の 6)</p>									
	立体買換えの特例	<p>既成市街地等その他の区域内の土地建物等を譲渡し、一定の期間内に、原則としてその譲渡資産の所在していた場所に建築された中高層の耐火建築物とその敷地等を買換え資産として取得し、所定の期間内にその買換え資産を居住の用に供した場合には、譲渡資産のうち買換え資産の取得価額に相当する部分は、譲渡がなかったものとみなされ課税されない。(租税特別措置法 37 条の 5)</p>									

土地建物等の取得にかかる税金

不動産を新たに取得したときに課税される不動産取得税については、上述したように、一定の減税措置が

設けられています。

住宅を取得した場合	原則税額	住宅取得に対する不動産取得税の計算は原則次の通り。 建物評価額 × 3% (建物評価額は固定資産税評価額。ただし、新築住宅などで固定資産税評価額がない場合には都道府県知事が決定。)
	新築住宅を取得した場合の特例	建替え参加者が再建マンションを取得した場合やマンション建替組合等から売渡請求を受けて権利を買取られ転出した者が新築住宅を取得した場合、取得した住宅が以下の要件を満たす場合には、建物評価額から1,200万円が控除される。 税額 = (建物評価額 - 1200万円) × 3% <適用要件> 住宅の面積(分譲マンションの場合、床面積と共用部分の按分面積を加えた面積)が50㎡以上240㎡以下の住宅
	既存住宅を取得した場合の特例	マンション建替組合等から売渡請求を受けて権利を買取られて転出した者が既存住宅を取得した場合、住宅価格から一定額を控除した額が課税標準とされる。 <適用要件> 住宅の面積が50㎡以上240㎡以下の住宅 構造がS造、RC造、SRC造の家屋においては、取得日において築25年以内、その他構造の家屋については築20年以内であること。 その家屋は、取得した個人が自己の居住の用に供するものであること。 <住戸1戸当たりの控除額> 既存住宅が新築された日に応じて、控除額が異なる。新築された日が平成9年4月1日以降が最大で控除額は1,200万円、平成元年4月1日～平成9年3月31日で控除額は1,000万円昭和51年3月31日以前の場合は最小で230万円など。
住宅用土地を取得した場合	原則税率	土地の価格(固定資産税評価額 × 1/2) × 4% (宅地の取得が平成8年1月1日から平成14年12月31日までの間に行なわれた場合には、課税標準を土地の価格の2分の1とする特定措置がある。)
	住宅用地を取得した場合の4分の1減額特例	平成16年6月30日までに取得した土地に係る税額(上記)からその税額の4分の1相当額が減額される。(地方税法附則11条の2、11条の3) 税額 = 土地の価格(固定資産税評価額 × 1/2) × 4% × 3/4 (実質、税率は3%) <適用要件> 土地の上に住宅が新築された場合(平成14年4月1日以後の土地の取得) 土地の取得後に住宅を取得した場合(3年以内、平成11年3月31日までに土地を取得した場合は2年以内の住宅取得に限る。) 借地して住宅を取得した者がその敷地を取得した場合
	住宅減額(新築住宅及び既存住宅の敷地の用に供される土地の取得に対する減額特例)	次のいずれかの要件に該当する場合には、4分の1減額と併せて「住宅減額」が受けられる。 住宅減額は、上記で求めた税額から、4万5千円、(1㎡当たりの土地評価額) × 1/2 × 住宅床面積の2倍(200㎡が限度) × 3/100、のうちいずれが多い方の額が控除される。(地方税法73条の24、地方税法附則11条の3) <適用要件> 土地の取得から3年以内に住宅(面積50㎡以上240㎡以下)が新築された場合 土地の取得と同時又は1年以内に新築未使用住宅(平成10年4月1日以降新築・面積50㎡以上240㎡以下)を取得した場合 土地の取得と同時又は1年以内に中古住宅(面積50㎡以上240㎡以下、木造は築20年以内、非木造は築25年以内)を取得した場合。

契約にかかる印紙税

印紙税は契約書の作成の際に課税される税金であり、建設工事請負契約や売買契約時に必要とされます。また、ローン契約時の契約書にも必要となります。税額は契約書に記載されている金額によって異なります。なお、請負契約時及び売買契約時の印紙税については、契約書に記載された契約金額が1000万円を超えるものについては、2003年3月末まで軽減措置がとられています。ただし、ローン契約時の印紙税は軽減措

置が適用されないため、税額は売買契約の場合よりも高くなります。

税額	税額			
	契約書の記載金額	不動産売買契約時の税額	建設工事請負契約時の税額	ローン契約時の税額
	100万円超 500万円以下		2千円	2千円
	500万円超 1000万円以下	1万円	1万円	1万円
	1000万円超 5000万円以下	1万5千円	1万5千円	2万円
	5000万円超 1億円以下	4万5千円	4万5千円	6万円
	1億円超 5億円以下	8万円	8万円	10万円
	5億円超 10億円以下	18万円	18万円	20万円
	10億円超 50億円以下	36万円	36万円	40万円
	50億円超	54万円	54万円	60万円

建物の保有にかかる税金

不動産(土地・建物)の所有には固定資産税がかかります。また、都市計画法で定められた市街化区域内にある土地、建物に対して、都市計画税が課せられます。これらは建替え前のマンションにも課税されていたものですが、建替え後には税額が大きくなる場合が多くなります。

	土地		建物	
	税額	評価額×1.4%(標準税率) (税率は市区町村により変わり最大2.1%)	評価額×1.4%(標準税率) (税率は市区町村により最大2.1%まで変わる)	
適用条件	1月1日現在で建物が建っている土地であること	平成14年3月31日までに新築されたもの 家屋の総床面積の60%以上が居住用であること 床面積と共用部分の按分面積を加えた面積が50㎡以上280㎡以下		
軽減措置	1戸当たりの敷地面積200㎡までは住宅用地の評価額を1/6に、200㎡を超え住宅の床面積の10倍までの部分の土地については1/3に軽減する	新築後、床面積120㎡までの部分に関して、マンション(中高層耐火建築物)は5年間、税額を1/2に軽減する		
	土地		建物	
税額	評価額×0.3%(最大) (税率は市区町村により変わる)	評価額×0.3%(最大) (税率は市区町村により変わる)		
適用条件	1月1日現在で建物が建っている土地であること	なし		
軽減措置	住宅用地の評価額を1戸当たりの敷地面積200㎡までは1/3、200㎡を超える部分は2/3に減額する	原則としていないが、市区町村によってはある場合も		

資料Ⅰ マンションの建替えの円滑化等に関する法律の概要

従来のマンション建替えにおいては、事業実施過程において、建替えを行う団体の法的位置付けや運営ルールが不明確で意志決定や契約行為等が円滑にできない、区分所有権や抵当権などの関係権利を建替え後のマンションに円滑に移行させるための制度的な仕組みがないといったマンションの建替えを実施する上での課題がありました。

こうした制度的課題を解決するために、円滑化法が制定され、平成 14 年 12 月から施行されます。

本法は、法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の変換など区分所有者により建替えが決定された後の安定的な事業の実施のための措置を講ずることを主な内容とするものです。

本法の要点(概要)を以下に説明しますが、条文については、国土交通省のホームページ(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionjoubun.htm>)を参照して下さい。

目的

法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の変換、危険又は有害なマンションの建替えの促進のための特別な措置等、マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る。

マンション建替え事業の施行者

(1) マンション建替組合

- ・ マンション建替組合(以下「組合」という。)は、この法律の定めるところに従って行われるマンション建替事業を施行することができる。
- ・ 区分所有法第62条の建替え決議の内容により建替えを行なう旨の合意をした者は、5人以上共同して(設立発起人)、建替え参加者の4分の3以上の同意を得て、定款及び事業計画を定め、行政庁の認可を受けて、マンション建替組合を設立することができる。
- ・ 組合は法人とし、建替え参加者は全員が組合員となる。
- ・ 組合は、建替えに参加しない旨回答した区分所有者に対し、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できる。(形成権)

(2) 個人施行者

- ・ 区分所有者又はこれらの者の同意を得た者は、関係権利者の同意を得て、一人で又は数人共同して、マンション建替事業を施行することができるものとする。

マンション建替え事業の施行

(1) 権利変換手続きによる関係権利の変換

- ・ 施行者は、権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。計画においては、各関係権利者について、従前建物等に関する権利、再建建物等に関し取得すべき権利及び負担すべき分担金の額、権利変換期日等について定める。
- ・ 認可を申請しようとするときは、組合にあっては、総会の決議(組合員の議決権及び持分割合の各5分の

4以上)、施行マンション又はその敷地に権利を有する者の同意が必要である。個人施行者にあつては、関係権利者の全員の同意を必要とする。ただし、抵当権者の同意が得られない場合には、行政庁は、その理由について判断した上、その同意がなくても認可することができる。

(2) 権利計画に同意しない者に関する措置

- ・ 組合は、集会の議決を経て定められた計画に同意をしない者に対し、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。(形成権)
- ・ また、集会の議決を経て定められた計画に同意をしない者は、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。(形成権)

(3) 賃借人の居住の安定に関する措置

マンション建替え事業の施行者、国及び地方公共団体は、本法の基本方針に定めるところに従い、賃借人及び転出する高齢者等の区分所有者の居住の安定を図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ものとする。

危険又は有害なマンションの建替えの促進のための措置

市町村長は、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションの区分所有者に対し、当該マンションの建替えを行うべきことを勧告することができることとする。

の勧告を受けたマンション(以下「勧告マンション」という。)の賃貸住戸の賃貸人は、勧告マンション建替実施者と共同して賃借人居住安定計画を、勧告マンション建替実施者は、転出区分所有者居住安定計画を作成し、市町村長の認定を申請することができることとする。

認定を受けた賃借人居住安定計画又は転出区分所有者居住安定計画に代替住宅として位置づけられた公営住宅、市町村借上住宅等について、入居の特例、家賃の減額等の措置を講ずることとする。

認定を受けた賃借人居住安定計画に係る賃貸住戸の区分所有者は、賃借人に移転料を支払わなければならないこととするとともに、当該区分所有者は、借地借家法28条の規定にかかわらず、正当事由があるものとして、賃貸借契約の更新の拒絶の通知又は解約の申し入れをすることができることとする。

国は、市町村が、市町村借上住宅について上記により家賃の減額を行ない、又は区分所有者に対し移転料の支払い費の補助を行なった場合において、その一部を補助することができることとする。

資料J マンション建替組合「定款」の作成例

建替組合の設立申請に先立ち、建替組合の定款を定める必要があります。標準定款(雛形)を以下に示します。

標準定款

マンション建替組合 定 款				
第1章 総 則				
(目的)				
第1条 この定款は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年法律第78号。以下「法」という。)第5条第1項の規定により、このマンション建替組合(以下「組合」という。)が施行するマンション建替事業(以下「事業」という。)について、法第7条に規定する事項その他必要な事項を定めることを目的とする。				
(組合の名称)				
第2条 この組合は「 マンション建替組合」と称する。				
(施行マンションの名称及びその所在地)				
第3条 事業の対象となる施行マンションの名称及びその所在地は次のとおりとする。				
一 名称： マンション				
二 所在地： 県 市 丁目 番 号				
(マンション建替事業の範囲)				
第4条 組合は、事業計画及びこの定款の定めるところにより次の各号に掲げる事業を行う。				
一 マンションの建替えに関する事業				
二 前号に付帯する事業				
(事務所の所在地)				
第5条 組合の事務所は、 県 市 丁目 番 号に置く。				
第2章 参 加 組 合 員				
(参加組合員に与えられる保留床等の概要等)				
第6条 法第17条の規定により組合に参加する参加組合員の名称及び主たる事務所の所在地、法第58条第1項第12号の規定により組合員に与えられる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の概要並びに参加組合員が組合に納付すべき負担金の額は次のとおりとする。				
一 参加組合員の名称と主たる事務所の所在地				
参加組合員の名称		主たる事務所の所在地		
株式会社		県 市 丁目 番 号		
二 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概要と負担金の概算額				
施行再建マンションの区分所有権			施行再建マンションの敷地利用権	負担金
用途	位置	面積・戸数	権利の内容 (地積及び敷地の共有持分)	
住宅	地上 階から地上階までの一部	約 m ² (約 戸)	権利変換計画に定めるところによる (m ²)	約 百万円
	地下 階から地上階までの一部	約 m ²		約 百万円
三 参加組合員が組合に納付すべき負担金の額の算出方法等は、平成 年 月 日付けの 株式会社と、 ほか 名との組合参加契約書に定めるところによる。				

第3章 経費の分担

(収入金)

第7条 この組合の事業に要する経費は、次の各号に掲げる収入金をもってこれに充てるものとする。

- 一 法第35条に基づき参加組合員以外の組合員が納付する賦課金
- 二 法第36条第1項の規定に基づき参加組合員が組合に納付する負担金
- 三 法第36条第1項の規定に基づき参加組合員が納付する分担金
- 四 組合員が納付する前払い清算金
- 五 組合が、組合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を譲渡する場合は、その処分金
- 六 補助金等
- 七 雑収入

(前払い清算金)

第8条 組合が第67条の規定により、組合員から清算金を徴収することが予定されている場合においては、組合は、その組合員から前もって前払い清算金を徴収することができる。

- 2 前項により納付すべき前払い清算金の額は、参加組合員以外の組合員に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の価額と、当該組合員が有する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の差額に応じて公平に定めなければならない。

(分担金)

第9条 参加組合員以外の組合員が賦課金を納付する場合は、参加組合員は分担金を納付しなければならない。

- 2 前項により納付すべき分担金の額は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則(平成14年省令第 号)第15条第1項の規定に従い、総会において定めるものとする。

(負担金の納付)

第10条 参加組合員が納付すべき負担金については、別表1により分割して納付するものとする。

- 2 組合は、前項の規定により参加組合員が分割納付すべき負担金について、納付すべき日の14日前までに、その期限及び場所を明示して、これを納付すべき者に通知するものとする。
- 3 負担金を分割納付する者は、未納の負担金の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。
- 4 組合は、負担金を分割納付する者が分割納付にかかる負担金を滞納したときは、未納の負担金の全部又は一部について納期期限を繰り上げて徴収することができる。
- 5 負担金を分割納付する者は、その氏名又は住所(法人にあっては、その名称又は主たる事務所の所在地)を変更したときは、ただちに組合に届けなければならない。

(過怠金)

第11条 組合は、組合員が、賦課金、負担金又は分担金の納付を怠ったときは、督促状を発し、当該督促状において指定した期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、年(365日当たり)14.5パーセントの割合により算定した過怠金を徴収する。

(過怠金の督促手数料)

第12条 前条の規定により督促するときは、1件1回 円の督促手数料を徴収する。

(参加組合員の取得す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の確定及び清算)

第13条 組合は、事業の工事が完了したときは、すみやかに参加組合員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の価額を確定し、その確定した額を参加組合員に通知しなければならない。

- 2 前項の規定より確定した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と、定款に定められた負担金の額との間に差額があるときは、組合は、組合が定める徴収又は交付手続きに基づき、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付するものとする。

(前払い清算金の納付等)

第14条 組合員が納付すべき前払い清算金については、別表2により分割して納付することができるものとする。

- 2 第10条第2項から第5項まで及び前3条の規定は、前払い清算金の納付について準用する。

第4章 役員

(役員の数)

第15条 この組合の役員の数、理事 人、監事 人とする。

- 2 前項の役員のうち理事 人、監事 人は組合員(法人にあっては、その役員とする。第19条、第23条、第33条及び第45条において同じ。)以外の者から選任することができる。

(役員任期)

第16条 理事及び監事の任期は 年とし、就任の日から起算する。ただし、第27条及び第29条により就任した役員任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 役員は再任されることができる。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任した役員は、後任者が就任するまで、引き続きその職務を行うものとする。

(選挙管理者及び選挙立会人)

第17条 理事(最初の役員を選挙する場合においては、法第9条に規定する認可を受けた者。以下のこの章においては同じ。)は、選挙管理者となり、役員選挙に関する事務を管理する。

- 2 選挙立会人は、出席した組合員のうちから2人を総会で選任するものとする。

(役員被選挙権)

第18条 次の各号に掲げる者は、役員被選挙権を有しない。

- 一 年令25才未満の者
- 二 成年被後見人及び被保佐人
- 三 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

(組合員である役員選挙)

第19条 組合員である役員は、候補者のうちから総会で投票により選挙するものとする。なお、役員選挙の方法に関する事項は、第23条に定めるほか、別に定める選挙規程による。

- 2 役員選挙をする場合において、総会出席者の過半数の同意があったときには、投票によらないことができる。
- 3 前項の規定により、投票によらないこととした場合においては、総会出席者の過半数の議決をもって役員となるべき者を決定する。

(組合員以外の役員選任)

第20条 組合員(法人であっては、その役員とする。)以外の役員は、5人以上の組合員が連署した推薦の書面をもって、あらかじめ選挙管理者に届け出た者のうちから、総会で選任するものとする。

- 2 前条第2項及び第3項の規定は、前項の役員を選任する場合に準用する。

(選挙人名簿)

第21条 選挙管理者は、役員選挙期日前14日現在における選挙人の氏名及び住所(法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地)を記載した選挙人名簿を作成しなければならない。

(選挙人名簿の縦覧)

第22条 選挙管理者は、役員選挙期日前10日から5日間、その指定した場所において、前条の選挙人名簿を組合員の縦覧に供さなければならない。

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

(異議の申立)

第23条 組合員は、前条第1項の規定により縦覧に供された選挙人名簿に記載の漏れ又は誤りがあると認める場合においては、縦覧期間内に文書で選挙管理者に異議の申出をすることができる。ただし、選挙人の氏名又は住所の単なる誤記については、文書によらないことができる。

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

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

(選挙人名簿の確定)

第24条 選挙管理者は、第20条第1項の規定による縦覧期間内に異議の申出がなかったとき、又は前条第1項の規定によるすべての異議について決定したときは、選挙期日の少なくとも3日前にその旨を公告しなければならない。

- 2 選挙人名簿は、前項の公告があった日において確定するものとする。

(選挙人)

第25条 役員選挙は、組合員又はその代理人が行う。

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

(役員の大選挙の時期)

第26条 役員の大選挙は、その任期満了の日前5日から30日までの間に行う。ただし、天災その他特別の事由があるときは、この限りでない。

(選挙の通知及び公告)

第27条 選挙管理者は、役員の大選挙を行う総会の招集の通知に、候補者の氏名と、選挙すべき理事及び監事の数を記載しなければならない。

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

(選挙の開始)

第28条 役員の大選挙は、組合員の半数以上が出席しなければ行うことができない。

(投票)

第29条 総会に出席した組合員又はその代理人は、所定の投票用紙に選挙すべき役員の氏名を自書し、投票箱に入れなければならない。ただし、第27条の規定により通知した投票開始の時刻(投票開始の時刻を繰り下げたときは、その時刻)に総会に出席していない者は、投票することができない。

2 前項の場合において組合員が法人であるときは、投票は、その法人の指定する者が行わなければならない。

3 選挙管理者は、必要と認める場合においては、総会の同意を得て、第1項ただし書の投票開始の時刻を繰り下げることができる。

4 投票は、理事と監事に分け、かつ、組合員である者と組合員以外の者に分けて行う。

5 1投票用紙に記載する役員の数は、1人とする。

(投票の拒否)

第30条 選挙管理者は、投票しようする者が明らかに本人でなく、又は本人の代理人でない認められる場合においては、選挙立会人の意見を聞いてその者の投票を拒否することができる。

(開票)

第31条 選挙管理者は、投票終了後ただちに選挙立会人の立会いのもとに、投票を点検しなければならない。

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

3 第25条第2号の規定により書面をもって役員の大選挙を行った者があるときは、投票終了後、第1項の開票に準じて書面を開封する。この場合における書面の効力は、次条(第1号を除く。)の規定に該当しない限り、その書面を送付した組合員の意志が明らかであれば、有効とする。

(投票の無効)

第32条 次の各号の一に該当する投票は、無効とする。

一 所定の投票用紙を用いないもの

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

三 被選挙権のない者の氏名を記載したもの

四 選挙すべき理事又は監事の氏名を自書しないもの

五 選挙すべき理事又は監事の何人であるかを確認しがたいもの

六 1投票用紙に2人以上の氏名を記載したもの

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

八 組合員以外の役員の大選挙において、第19条第1項の規定による届出のない者の氏名を記載したもの

2 同一の氏名、氏又は名の被選挙人が2人以上ある場合において、その氏名、氏又は名のみを記載した投票は、前項第5号の規定にかかわらず有効とする。

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

(当選人の決定)

第33条 有効投票の最多数を得た者より順次当選人とする。ただし、選挙すべき理事又は監事の定数で有効投票の総数を除して得た数の3分の1以上の得票数がなければならない。

2 得票数が同じであるときは、選挙管理者がくじで当選人を定める。

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

4 前項の場合において、第35条第2項の期間内にいずれか一方の当選を辞退する旨の申出がないときは、選挙管理者がくじでその当選人として定める。

(選挙録)

- 第 34 条 選挙管理者は、選挙録を作り、投票及び開票に関する次第を記載し、選挙立会人とともにこれに署名しなければならない。
- 2 選挙録は、投票その他の関係書類とともに、当該役員の任期満了まで保存しなければならない。
- 3 第 19 条第 3 項(第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。)の規定により役員となるべき者を決定したときの選挙録は、その総会における議事録をもって代えることができる。

(当選の確定)

- 第 35 条 当選人が決定したときは、選挙管理者は、ただちに当選人の氏名及び住所並びにその得票数を公告するとともに、当選人に対して当選の旨を通知しなければならない。
- 2 当選人が前項の公告のあった日から 2 日以内に書面をもって当選を辞退する旨の申出をしないときは、当選を承諾したものとみなす。

(役員の就任)

- 第 36 条 選挙管理者は、前条第 2 項の期間の満了の日の翌日に、当選確定人の氏名及び住所を公告しなければならない。
- 2 当選人は、前項の公告があった日に役員に就任するものとする。
- 3 第 1 項の公告のときが、現在の役員の任期満了前であるときは、前項の規定にかかわらず、当選人は、第 38 条及び第 39 条の選挙を除くほか、その任期満了の日の翌日に就任するものとする。

(繰上げ補充)

- 第 37 条 当選人の数がその選挙における理事又は監事の定数に達しなくなったとき、又は選挙の期日後 6 月以内に理事又は監事に欠員を生じたときは、理事又は監事とならなかった者のうち、得票数の多い者から順次当選人を定めなければならない。この場合において得票数が同じであるときは、選挙管理者がくじ等で当選人を定める。
- 2 第 33 条第 1 項ただし書及び前 2 条の規定は、前項の場合に準用する。

(再選挙)

- 第 38 条 次の各号に掲げる場合には、再選挙を行わなければならない。
- 一 当選人がいないとき
 - 二 当選人の数が、その選挙における理事又は監事の定数に達しないとき、又は達しなくなったとき
 - 三 当選人がなくなったとき

(補欠選挙及び選任)

- 第 39 条 理事又は監事に欠員を生じた場合において、第 35 条の規定により当選人を定めることができず、又は同条の規定により当選人を定めても、なお欠員の数が理事又は監事のそれぞれの定数に達しない場合は、すみやかに補欠選挙を行わなければならない。
- 2 前項の理由が理事の任期満了前 6 月以内に生じた場合であって理事の欠員が 1 人であるときは、前項の規定にかかわらず、補欠選挙は行わない。

(理事長及び副理事長)

- 第 40 条 理事は、理事長を 1 人、副理事長 人を互選するものとする。
- 2 理事長は、組合を代表し、理事会の決定に従い、業務を処理する。
- 3 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 4 副理事長の代理の順序は、あらかじめ理事長がこれを定める。
- 5 理事長及び副理事長に欠員を生じたときは、互選によりすみやかに補充するものとする。

(理事の職務)

- 第 41 条 理事は、理事会の構成員として組合の業務に関し重要な事項を議決し、組合の事務を執行するとともに、理事長を補佐する。
- 2 理事長は、理事の中から、会計を担当する理事を 名指名するものとする。会計担当理事は、別に定める会計規程に基づきその事務をつかさどる。

(監事の職務)

- 第 42 条 監事は、毎事業年度定期又は臨時に、組合の業務及び財産の状況を監査し、その結果を総会及び理事会に報告するとともに、意見を述べなければならない。
- 2 監事は、前項の規定により組合の業務及び財産の状況を監査するため、あらかじめ監査要綱を総会の同意を得て定めるものとする。

(役員の失職)

- 第 43 条 理事又は監事は、法第 21 条 2 項の規定による場合のほか、被選挙権を失ったとき又は解任が確定したときは、その地位を失う。
- 2 組合員のうちから選挙された理事又は監事は、組合員でなくなったときは、その地位を失うものとする。

第5章 総会及び理事会の会議及び議事

(総会の招集)

- 第44条 総会は、通常総会及び臨時総会とし、通常総会は毎年 月理事長が招集する。
- 2 理事長は、必要があると認めるときは、いつでも臨時総会を招集することができる。
 - 3 理事長は、組合員が、総組合員の5分の1以上の同意を得て、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を組合に提出して総会の招集を請求したときは、その請求にあった日から起算して20日以内に、臨時総会を招集しなければならない。
 - 4 事前の規定による請求があった場合において、理事長が正当な理由なく総会を招集しないときは、監事は前項の期間経過後10日以内に、臨時総会を招集しなければならない。
 - 5 法第9条第1項の規定による認可を受けた者は、その認可の公告があった日から起算して30日以内に、最初の理事及び監事を選挙し、又は専任するための総会を招集しなければならない。
 - 6 総会の招集は、会議の5日前までに到着するように、会議の日時、場所及び会議の目的である事項を、各組合員に通知して行うものとする。ただし、緊急を要するときは、2日前までにこれらの事項を組合員に通知して、総会を招集することができる。

(総会の議決事項)

第45条 この定款で別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

- 一 定款の変更
- 二 事業計画の変更
- 三 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
- 四 経費の収支予算
- 五 予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約
- 六 賦課金の額及び賦課徴収の方法
- 七 権利変換計画及びその変更
- 八 法第94条第1項の管理規約
- 九 組合の解散

(総会の議事)

- 第46条 総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開き、議決することができない。
- 2 議事は、出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは、議長が決することによる。ただし、法第30条の規定による総会の議事についてはこの限りではない。
 - 3 総会の議長は、出席した組合員のうちから選任するものとする。

(関係者の臨席)

第47条 理事長は、総会に県及び市の関係職員その他事業に関し専門的知識を有する者の出席を要請することができる。

(議長の議事整理権)

- 第48条 総会の議長は、議場の秩序を保持し、議事を整理する。
- 2 議長は、必要に応じ前条の臨席者に対し意見の陳述等について要請することができる。

(採決の方法)

- 第49条 総会の議決事項の採決の方法は、挙手、起立、記名投票又は無記名投票によるものとし、その方法を決するときは、挙手による。
- 2 前項の採決について投票を行わない場合は、否決数を決めた後、可決数を定めるものとする。

(総会の傍聴)

第50条 総会の傍聴を求める者がある場合において、総会の議事及び秩序の維持に支障がないと認めるときは、施行マンション又はその敷地に関し権利を有する者に限り、総会に諮り、これを許可することができる。ただし、傍聴者は、会議に加わり、又は意見を述べることはできない。

(総会の議事録)

- 第51条 総会の議長は、次の各号に掲げる事項を記載した議事録を作成し、総会において指名した議事録署名人とともに署名しなければならない。
- 一 開会の日時及び場所
 - 二 議決権総数及び出席した組合員の議決権数
 - 三 議決した事項
 - 四 審議等の概要

(理事会)

第52条 理事会は、必要に応じて理事長が招集する。また理事及び監事から会議の目的たる事項を示して要求があったときは、理事長は理事会を招集しなければならない。

- 2 理事会の議長は、理事長又は理事長の指名する者とする。
- 3 第48条及び第49条の規定は、理事会に準用する。
- 4 理事会の議事は理事の過半数で決する。
- 5 理事会の決定を要する事項で軽微な事項は、書面で表決することができる。

第53条 理事会は、この定款に別に定める場合のほか、次に掲げる事項を決定する。

- 一 総会に提出する議案
 - 二 前号に掲げるもののほか、理事が必要と認める事項
- 2 理事は、前項のほか組合の運営上重要と認める事項について理事会に付議又は報告するものとする。

(理事会の議事録)

第54条 理事長は、次の各号に掲げる事項を記載した議事録を作成するものとする。

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

第6章 総代 および 総代会

(総代会)

第55条 この組合に、総会に代わってその権限を行うべき総代会を設ける。

- 2 総代の定数は、一人とし、組合員が組合員のうちから選挙する。なお、選挙方法については、別途規程に定める通りとする。
- 3 総代の任期は一年とし、就任の日から起算する。なお、補欠の総代の任期は前任者の残任期間とする。

(総代会の権限)

第56条 総代会が総会に代わって行う権限は、次の各号のいずれかに該当する事項以外の事項に関する総会の権限とする。

- 一 理事及び監事の選挙又は選任
- 二 法第30条の規定に従って議決しなければならない事項

第7章 会計

(事業年度)

第57条 組合の事業年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(経費の収支予算)

第58条 理事長は、毎事業年度の経費の収支予算を調整し、当該事業年度前に総会の議決を経なければならない。これを補正するときもその補正予算を調整し、総会の議決を経なければならない。

(会計規程)

第59条 理事長は、組合の会計を、あらかじめ総会の同意を得て定める会計規程により処理するものとする。

(工事の施行)

第60条 組合の工事は、請負に付する。

- 2 理事又は監事は、工事の請負をすることができない。
- 3 理事又は監事が法人の無限責任社員、取締役、監査役、支配人又はこれらに準ずるものである場合には、その法人は工事の請負をすることができない。

(工事の請負及び物品の購入)

第61条 工事及び役務の請負並びに物品の購入に関する契約をする場合は、原則として競争入札の方法によらなければならない。ただし、次による場合は随意契約によることができる。

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

2 理事長は、工事を請負に付する場合においては、あらかじめ総会の同意を得て定める工事請負規程によるものとする。

(金銭の預入)

第 62 条 理事長は、この組合の金銭を総会で定めた金融機関に預け入れるものとする。

(財産の処分)

第 63 条 理事長は、事務所、工作物その他の物件等の組合の財産の保管を明らかにするとともに、これらの財産が不用に帰したときは、あらかじめ総会の同意を得て処分しなければならない。ただし、軽易なものについてはこの限りでない。

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

第 8 章 審査委員

(審査委員の定数)

第 64 条 審査委員の定数は 人とする。

(審査委員の選任・解任)

第 65 条 審査委員の選任及び解任については、総会において出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(審査委員の任期)

第 66 条 審査委員の任期は 年とする。

第 9 章 価額等の確定及び清算

(清算金の徴収又は交付の通知)

第 67 条 法第 84 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、組合は、その差額に相当する金額(以下「清算金」という。)を徴収し、又は交付するものとする。

2 組合が前項の規定により清算金を徴収する場合において、清算金に充てるために前払い清算金を徴収しているときは、当該清算金と前払い清算金との差額に相当する金額を徴収し、又は交付するものとする。

3 組合は、前項の規定により清算金を徴収し、又は交付する場合においては、その期限及び場所を定め、少なくともその期限の 日前にこれを納付すべき者又は交付を受けるべき者に通知するものとする。

(清算金の分割徴収)

第 68 条 組合は、法第 87 条第 1 項の規定により清算金を分割して徴収する場合において、その徴収すべき清算金の総額が 万円以上であるときは、次項以下に定めるところにより分割徴収することができる。

2 前項の規定による清算金の分割納付を希望する者は、前条の通知のあった日から 2 週間以内に、組合にその旨を申し出て、その承認を得なければならない。

3 組合は、前項の規定に基づく承認をした場合においては、毎回の徴収金額及び納付期限を、清算金を納付すべき者に通知するものとする。

4 第 1 項の規定により清算金を分割徴収する場合における第 1 回の納付額は、清算金の総額から第 2 回以降の納付額の合計額を差し引いた金額とし、第 2 回以降各回のそれぞれの納付額は、清算金の総額を分割回数で除して得た額から 1 万円未満の端数を切り捨てた金額とする。この場合において、第 2 回以降の納付額を納付するときは、利子を付して納付しなければならない。

5 清算金を分割納付する者は、未納の清算金の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。

6 組合は、第 1 項の規定により分割徴収する場合において、清算金の分割納付を認められた者が、納付すべき清算金を滞納したとき、その他特別の事情があるときは、未納の清算金の全部又は一部を、徴収すべき期限前においていつでも徴収することができる。

7 清算金を分割納付する者は、その氏名又は住所(法人にあってはその名称又は主たる事務所の所在地)を変更したときは、ただちにその旨を組合に届け出なければならない。

(延滞金)

第 69 条 組合は、清算金を滞納する者があるときは、督促状を発し、当該督促状において指定した期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、年 14.5 パーセントの割合により算定した延滞金を徴収する。

(督促手数料)

第 70 条 前条の規定により督促するときは、1 件 1 回 円の督促手数料を徴収する。

第10章 組合が取得した権利の処分の方法

(組合が取得した権利の譲渡)

第71条 組合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、総会の議決により、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に用に供するため、優先的に譲渡することができる。

(譲受人の決定)

第72条 組合は、譲受けの申込みをした者の数が、譲渡しようとする権利の数を超える場合においては、公正な方法で選考して、当該権利の譲受人を決定しなければならない。

第11章 雑 則

(代理人の指定)

第73条 施行マンション又はその敷地について権利を有する者で本施行マンションに居住しない者は、この組合から通知又は書類の送達を受けるため、本市内に居住する者のうちから代理人を指定することができる。

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

(公告の方法)

第74条 組合の公告は、事務所の掲示板に掲示し、特に必要があるときは官報又は公報に掲載して行う。

(職員)

第75条 この組合の事業に必要な場合、職員をおくことができる。

2 職員は、理事長の命を受けて事務に従事する。

3 職員の任命又は解任は理事会の議決を経て理事長が行う。

(給与及び表彰)

第76条 役員、審査委員及び職員については、総会の同意を得て定める基準により、報酬、手当及び旅費等を支給することができる。

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

(規則への委任)

第77条 この定款に規定するもののほか、事業の施行に必要な事項は、理事会に諮り、規則をもって理事長が定める。

付 則

(施行期日)

第1条 この定款は、この組合の設立の認可の公告があった日から施行する。

(役員選挙の特例)

第2条 組合の設立認可があった日以後における最初の理事及び監事の選挙にかかる選挙人名簿は第21条から第24条までの規定にかかわらず、選挙管理者が最初の総会の招集通知を発するときまでに作成し、公告しなければならない。

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

3 第1項の選挙人名簿は、同項の総会において承認を得たときに確定する。

4 第27条第2項の規定は、第1項の規定による選挙には適用しない。

(事業年度の特例)

第3条 この組合の最初の事業年度は、第47条の規定にかかわらず、この組合設立の日から平成 年3月31日までとする。

別表 1

負担金の納付回数	負担金の納付期限	負担金の納付額
第 1 回	法第 14 条第 1 項の公告の日(その後において理事長が指定する日とする。以下同じ。)	千円
第 2 回	法第 58 条第 1 項第 16 号の権利変換期日	千円
第 3 回	法第 80 条第 1 項の土地の明渡し期限	千円
第 4 回	工事請負者から、組合に工事請負契約に基づく前払い金の請求があった日	前払金額に参加組合員の工事費割合及び を乗じた額 工事費割合 = 参加組合員にかかる請求総額 / 請負総金額
第 5 回以降	工事請負者から、組合に工事請負契約に基づく部分払いの請求があった日	部分払額に参加組合員の工事費割合及び を乗じた額
最終回	工事請負者から、組合に工事請負契約に基づく、竣工払いの請求があった日	竣工払額に参加組合員の工事費割合を乗じた額から参加組合員の取得床にかかる補助金(工事費にかかる分)を差し引いた額に を乗じた額

別表 2

前払い清算金の納付回数	前払い清算金の納付期限	前払い清算金の納付額
第 1 回	法第 14 条第 1 項の公告の日(その後において理事長が指定する日とする。以下同じ。)	総額の 1 パーセントの額
第 2 回	法第 58 条第 1 項第 16 号の権利交換期日。	総額の 21 パーセントの額
第 3 回	法第 80 条第 1 項の土地の明渡し期限。	総額の 7 パーセントの額
第 4 回	工事請負者から、組合に工事請負契約に基づく前払金の請求があった日。	総額の 7 パーセントの額
第 5 回以降	理事長が指定する日。	総額の 64 パーセントの額を第 5 回以降の分割回数で除して得た額

備 考

1. 分割回数は、別表 1 の納付回数を勘案し、理事長が定める。
2. 第 5 回以降の納付額に 1,000 円未満の端数を生ずるときは、この端数金額は、全て第 5 回に納付するものとする。
3. 組合員が取得する区分所有権又は敷地利用権の価額の決定が、第 1 回の前払い清算金の納付期限後である場合は、その後の最初の納付回次の納付期限において、その回次までに納付すべきであった前払い清算金の合計額に、それぞれの回次の納付額についてその納付期限から納付する回次の納付期限までの日数に応じ、年 10 パーセントの割合により計算した利息相当額を加算して納付するものとする。

会計規程(定款第 59 条による)

会 計 規 程

(目 的)

第1条 この規程は、マンション建替組合定款(以下「定款」という。)第 59 条の規定により会計事務を処理するため必要な事項を定める。

(予 算)

第2条 毎事業年度の予算額の総額は、あらかじめ認可を得た事業計画のうち、資金計画の総額をこえることができない。

- 2 事業に要する経費が当該事業年度の予算をこえ、又は当該事業年度の予算の範囲内で各款の額の変更をするときは、新たに定款第 58 条の規定を準用し、追加(変更)予算を編成し、これを更正するものとする。

(決 算)

第3条 毎事業年度の収支決算は、予算と同一の区分によりこれを調整し、予算額と対照し比較増減を示し、その理由を付記する。

- 2 前項の収支決算書には、監事の監査意見を添付するものとする。

(繰 越)

第4条 前事業年度の未払額及び不要額は、すべて翌年度の収入に繰越すものとする。ただし、組合を合併し、又は解散したときはこの限りでない。

- 2 前項の未払額を支出するときは、翌年度の予算(前年度と同一科目)から支出するものとする。この場合において、予算額に不足を生じたときは、第2条第2項の規定により予算を更正するものとする。

(流 用)

第5条 毎事業年度の予算に定めた各款の額の流用をすることはできない。

- 2 各項の額の流用は、理事会の決議を経て定めなければならない。

(予 備 費)

第6条 あらかじめ予期しにくい予算の不足に充てるために予算に予備費を計上することができる。

- 2 予備費から各款への充用は、理事会の議決を経て定めなければならない。

(払戻し及び戻入)

第7条 誤納又は過納の金額を収入したときは、その収入から払戻し、誤払、過払の金額を支出したときは、その支出に補填し、それぞれの事由を明記しておくものとする。

- 2 資金前渡、概算払及び立替払の金額を精算し返納したときは、その精算の結果を記入し、それぞれ支出した経費に戻入するものとする。

(備 付 簿 書)

第8条 この組合の会計簿書は、次の掲げるものとし、必要に応じこれを事務所に備付整理するものとする。

- 一 収支予算書(議事録、その他議決に関し定めた事項等)綴
- 二 収支決算書(監査意見書、監査報告、その他関係事項)綴
- 三 収入金整理簿
- 四 補助金整理簿
- 五 保留床処分金整理簿
- 六 借入金整理簿
- 七 未納金整理簿
- 八 支出金整理簿
- 九 現金出納簿
- 十 備品台帳
- 十一 消耗品受払簿
- 十二 郵便切手受払簿
- 十三 預金整理簿
- 十四 資産負債明細書
- 十五 固定資産台帳

- 2 前項各号の会計簿書のほか、次に掲げる簿書を必要に応じ事務所に備付整理するものとする。

- 一 補償金の徴収、交付簿(補償金の徴収、交付を定めたとき)
- 二 保証金整理簿(工事の請負、保留地処分、その他保証金の保管又は収納を定めたとき)
- 三 材料受払簿(工事を直轄施行し工事材料を購入したとき)
- 四 工事人夫勤務簿(直轄人夫の労働及び賃金を定め施行するとき)
- 五 請負工事簿(請負工事に関する指名、入札、契約等の書類)

- 3 前2項各号の簿書に係る金銭の徴収、交付の通知書又は納入金及び支払金の請求受領関係証票書類、その他必要な補助帳簿を一括綴としこれを整理するものとする。

(収入支出金)

第9条 組合の一切の収入及び支出は、それぞれ収入金整理簿又は支出金整理簿に記入し、その事由を明らかにすると共に、現金の出納については、これらの整理簿と照合のうえ現金出納簿に記入し整理するものとする。

(補助金)

第10条 交付金又は補助金等の収入金は、補助金整理簿に記入しその事由を明らかにすると共に、これらの申請書及び交付通知書と照合整理するものとする。

(保留床処分金)

第11条 保留床処分金は、保留床処分金整理簿にその都度記入し、処分した売却代金の納入を明らかにするものとする。

2 前項の売却代金指定の納期に完納しない者があるときは、その旨を付記し整理する。

(徴収金)

第12条 清算金の徴収は、精算徴収簿に区分記入し、それぞれ納入通知書、領収証書及び徴収原符ごとにその金額を照合整理するものとする。

(未納金)

第13条 前条の徴収金を指定の納期に完納しない者があるときには、その氏名、金額等を未納金整理簿に記入するものとする。

(雑収入)

第14条 預金利子その他の収入は、収入金整理簿により整理し、納入者を明記し領収証書を交付するものとする。

(借入金)

第15条 借入金を借入れ又は償還したときは、借入金整理簿にその都度加減整理し、借入先及び利率等を記入のうえ未償還額を明らかにするものとする。

(備品、消耗品)

第16条 備品又は消耗品の受払いは、それぞれ備品台帳又は消耗品受払簿により整理し、現品の所在を明らかにするものとする。

2 前項の備品を修理し、又は廃品処分したときはその旨を記入する。

(郵便切手)

第17条 郵便切手、葉書及び収入印紙は、郵便切手受払簿により整理し、現在高を現金と同様に取扱うものとする。

(領収証書)

第18条 組合の支払はすべて正当な受取人より領収証書を徴し行うものとする。ただし、代理人をもって金銭の領収を求める者があるときは、委任状を添付させるものとする。

2 前項の領収証書又は委任状について必要あるときは、受取人の印鑑証明を添付させるものとする。

(訂正)

第19条 諸帳簿及び証票書類の文字を塗り、又は消し、あるいは貼付してはならない。

2 諸帳簿は、取扱者の訂正印により、証票書類は本人の証印により訂正するものとする。

3 文書の文字を挿入又は削除したときは、その旨を欄外に記入し、当該文書の発行者が証印するものとする。

(理事長への委任)

第20条 この規程に規定するものの外、会計事務について必要な事項は、担当理事の意見を聞き、理事長が定めるものとする。

付 則

本規程は、平成 年 月 日より実施する。

資料K マンション建替組合「事業計画」の作成例

建替組合の設立申請に先立ち、建替組合の定款とともに、「事業計画」を定める必要があります。事業計画書(雛形)を以下に示します。

事業計画書

1. 施行マンション、事業及び施行者の名称
 - (1) 施行マンションの名称 マンション
 - (2) 事業の名称 マンション建替事業
 - (3) 施行者の名称 マンション建替組合

2. 施行マンションの状況
 - (1) 施行マンションの状況

所在地	市 区 町 丁目 - (住居表示)
規模	延床面積: 2,258㎡
構造	鉄骨造地上5階
設備	店舗1区画、駐車場7台、その他共用設備 特になし
竣工年月日	昭和 年 月 日
管理組織の状況	マンション管理組合
維持管理の状況	<管理委託> ・委託先 : 管理会社 ・委託内容: 清掃、保守点検、管理人派遣等 ・管理人 : 日勤(週 日) <修繕・補修> ・昭和 年 月 ~ 月 小規模補修 ・平成 年 月 ~ 月 大規模補修
建替え決議の有無	・有り 平成8年 月 日(区分所有法第62条による)
建替えが必要な理由	当施行マンションは、竣工後35年が経過し数度の補修にもかかわらず、雨漏り等設備及躯体の一部が危険な状況にあることや、エレベーターが無く、部屋の天井高さが低いなど建替えることで良好な居住環境の確保できることなどの建替え理由がある。
既存不適格の有無	日影規制、第2種高度地区(15m絶対高さ、北側車線)が既存不適格

- (2) 施行マンションの敷地の区域図 添付書類(1)の通り。
- (3) 施行マンションの設計図 添付書類(2)の通り。

3. 施行マンションの住戸の状況

住戸の数	43戸	
住戸の規模	約50㎡～約70㎡・平均住戸規模約60㎡	
住戸の構造等	鉄骨造 階高 2.7m～2.9m 天井の高さ 居間2.3m、和室2.3m、洋室2.3m、台所2.1m	
住戸の設備等	平均的な間取り DK、洗濯機置き場:なし、電気容量 A	
住戸の維持管理	自己使用 (うち居住の用に供していないもの)	戸 (戸)
	賃貸利用	
	・専用給水管が劣化(補修が困難) ・専用配水管が劣化(補修が困難) ・雨漏り及び漏水(原因が特定できず補修が困難)	

4. 施行マンションの敷地の区域

- (1) 施行マンションの敷地の位置
市 区 町 丁目 - (住居表示)
- (2) 施行マンションの敷地位置図
添付書類(2)の通り。
- (3) 施行マンションの敷地の区域(登記簿謄本上の所在及び地番)
県 市 区 町 丁目 番地、番地(計 筆)
- (4) 施行マンションの敷地区域図
添付書類(3)の通り。
- (5) 施行マンションの敷地の面積(登記簿面積の合計)
1,275m²(敷地権の目的たる土地の登記簿面積)

5. 施行再建マンションの設計の概要

(1) 施行再建マンションの設計の概要

1) 設計の概要

所在地	県 市 区 町 丁目 - (住居表示)
住戸の数	39戸
敷地の面積	1,275m ²
建築面積	555m ²
延床面積	2,544m ²
構造	鉄筋コンクリート造・地上5階地下1階
設備	店舗1区画、駐車場16台 その他共用設備 エレベーター1基
建蔽率(指定建蔽率)	45.5%(60%)
容積率(指定容積率)	195.9%(200%)
その他	総合設計制度によ

2) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
5	住戸	451m ²	1)建物高さ: 軒高 14.1m 棟屋部高さ 14.6m 2)共用施設: 集会室、エレベーター1基 その他共用設備は添付図書による
4	住戸	462m ²	
3	住戸	462m ²	
2	住戸	462m ²	
1	住戸、店舗、集会室、管理人室等	483m ²	
B1	機械室、受水室	224m ²	
計		2,544m ²	

3) 住戸及び設備の概要

住戸(専用部分)の種類		戸当たり床面積	備考
型	戸数		
2DK	5戸	55.00m ²	その他設備は添付図書による
3DK	30戸	75.00m ²	
3LDK	2戸	85.00m ²	
4LDK	1戸	110.50m ²	
5LDK	1戸	120.50m ²	
計	39戸	平均 75m ²	

4) 設計図

- 1) 施行再建マンションの設計図
添付書類(4)の通り。
- 2) 施行再建マンションの敷地の設計図
添付書類(5)の通り。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定) 自 平成 年 月 ~ 至 平成 年 月

(2) 建築工事期間(予定) 着工 平成 年 月 竣工 平成 年 月

6. 資金計画

(1) 資金計画

収 入	補助金 保留床処分金 保留敷地処分金 参加組合員以外の組 合員の負担金 参加組合員の負担金		支 出	調査設計計画費 土地整備費 補償費 工事費 営繕費 事務費	
金	賦課金 分担金 その他 合計		金	借入金利子 その他 合計	

1 法第10条第1項の事業計画において記載しなければならない事項に基づく。

2 賦課金：法第35条第1項の参加組合員以外の組合員の賦課金の規定による。

3 参加組合員の負担金、分担金：法第36条第1項の規定による。

(2) 支出金明細

(単位：百万円)

		総額			事業年度別計画								
		数量	単価	金額	平成 年度			平成 年度					
					数量	単価	金額	数量	単価	金額			
調査 設計 計画費	事業計画作成費 地盤調査費 建築設計費 権利変換計画作成費 小計												
土地 整備費	既存建築物除却費 整地費 小計												
補償費	区分所有権等の 取得費 ・法15条売渡請求費 ・法75条補償費 ・その他 その他補償費 小計												
工事費	建築工事費 駐車場工事費 その他工事費 小計												
営繕費	仮設費 その他工事費 小計												
事務費													
借入金 利子													
その他													
	合計												

(3) 資金調達計画

(単位: 百万円)

		総 額	事業年度別計画			
			平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度
借 入	公庫					
	銀行					
	信用金庫					
	信用組合					
	その他()					
	小 計					
	自己資金					
	補助金					
	保留床処分金					
	保留敷地処分金					
	参加組合員の負担金					
	賦課金					
	分担金					
	前払い清算金					
	その他					
	合 計					

(4) 補助金算出根拠

(単位: 百万円)

		総 額				事業年度別計画					
						平成 年度			平成 年度		
		数 量	単 価	事 業 費	補 助 金	数 量 単 価	事 業 費	補 助 金	数 量 単 価	事 業 費	補 助 金
調 査 設 計 計 画 費	事業計画作成費										
	地盤調査費										
	建築設計費										
	権利変換計画作成費										
	小 計										
土 地 整 備 費	既存建築物除却費										
	整地費										
	補償費等										
	小 計										
共 同 施 設 整 備 費	空地等整備費										
	供給処理施設整備費										
	共用通行部分										
	駐車場整備費										
	その他										
	小 計										
	付帯事務費										
	合 計										

7. 添付書類

- (1) 施行マンションの設計図
- (2) 施行再建マンションの敷地位置図
- (3) 施行再建マンションの敷地区域図
- (4) 施行再建マンションの設計図(各階平面図、2面以上の断面図)

添付資料	図面の種類		縮尺	明示すべき事項
(1)	施行マンションの設計図	パンフレット等	-	パンフレット、契約書、管理規約添付図面等から作成
(2)	施行再建マンションの敷地の位置図	位置図	25,000 分の 1 以上	都市計画総括図に施行再建マンションの位置を表示
(3)	施行再建マンションの敷地の区域図	区域図	2,500 分の 1 以上	白図に施行再建マンションの区域を表示
(4)	施行再建マンションの設計図	各階平面図	500 分の 1 以上	方位並びに柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置
		2面以上の断面図	500 分の 1 以上	施設建築物、床及び各階の天井の高さ

資料L 売渡請求及び買取請求における「時価」の算定の考え方

マンション建替え円滑化法では、以下の二つの場面において、建替えに参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することになります。

建替え決議に合意しなかった(建替え前の現に存するマンションの)区分所有者に対して、設立認可を受けた建替組合が行う売渡請求

権利変換計画に同意しなかった建替組合の組合員等(旧区分所有者)に対して、設立認可を受けた建替組合が行う売渡請求(または、逆に、同意しなかった旧区分所有者が建替組合に対して行う買取請求)

このいずれの場合も、その売渡請求等の価額は、区分所有法における売渡請求制度にならって、「時価」で算定されることになります。

時価の算定方法

- ・ 時価の算定方法としては、法務省の見解や判例等先行事例において、次のような考え方が一般的に定着しています。

- 1) 売渡請求の「時価」は、建替えを相当とする状態(建物の老朽化等によりその効用を維持・回復するのに過分の費用を要する状態)での建物及び敷地の価格ではなく、「建替え決議の存在を前提とした(つまり、建替えによって実現される利益を考慮した)、区分所有権及び敷地利用権の客観的取引価格」とされています。
- 2) 時価算定の基準は、売渡請求権が行使された時点であり、売渡請求権が形成権であることから、その行使の意思表示が相手方に到達した日が時価の算定時点(価格時点)となります。
- 3) 建替えを予定した場合の1棟の建物及び敷地の全体の評価方法については、以下の二つの考え方があり、両者は経済学的にみれば一致すると考えられています。
建替えが完成した場合の再建建物・敷地利用権の価額から建替えに要する経費を控除した額
再建建物の敷地として予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用の差額
- 4) しかし、上記の「建替後の総床価額から、建替え費用を控除した価額」は、実務上の不動産鑑定評価においては、更地としての上限価格を意味することになると考えられます。通常の不動産鑑定評価で求められる更地価格は、一般的にはそれよりも低廉に求められる傾向にあります。このため、上記の「再建建物の敷地として予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用の差額」による評価手法が、より実際的であると考えられます。
- 5) 売渡請求の対象となる1棟の建物及び敷地の評価がなされると、次に、具体の売渡請求の対象となる住戸の区分所有権及び敷地利用権の価額算定を行います。全体価格の配分方法としては、以下の二つの考え方があります。
各住戸の専有面積比(敷地持分)による評価・配分
上記に各住戸の用途別・階層別・位置別の効用格差(場所的利益)を考量した評価・配分
- 6) 不動産鑑定の実務から見れば、の考え方が一般的ですが、効用格差をつけないで評価を行っている事例も多いようです。それぞれのマンションの状況や当事者の意向等を踏まえ、適切な評価方法を採用することが重要であると考えられます。
- 7) なお、売渡請求の時価の中には、生活の継続性が絶たれることへの補償や店舗の営業権の補償は含まないものと考えられています。

資料M 「工事請負規程」の作成例

建替え決議が成立すると、建替え工事を請負う建設会社等を選定する必要があります。その選定については、適切かつ公平な方法で実施する必要があります。以下に、工事請負規程の例を示します。

工事請負規程の例

(目的)

第1条 この規程は、マンション建替組合定款(以下「定款」という。)第61条の規定により請負による組合の工事を施行するに必要な事項を定めることを目的とする。

(請負の方法)

第2条 工事の請負は、指名競争入札又は、随意契約の方法をもって請負うものとする。

2 随意契約は総会にはかり、理事長がその請負業者を定める。

(指名参加願の届出)

第3条 理事長は工事の種類、工期等を勘案し、あらかじめ入札期日を定め、広く適任の請負業者を選定し、指名参加願の提出をさせなければならない。

2 前項の指名参加願には、次の各号に掲げる書類を添付するものとする。

- (1) 建設業者登録証明書
- (2) 登記簿謄本
- (3) 工事経歴書
- (4) 過去2年間の決算書
- (5) 納税証明書
- (6) 主要取引銀行を記載した書面
- (7) その他組合が必要とした書面

(入札者の指名)

第4条 理事長は、前条指名参加願提出者のうちから、総会(又は理事会)にはかり入札に参加する請負業者を決定する。

(設計説明及び通知)

第5条 理事長は、指名請負業者に、入札期日10日前までに次の各号に掲げる事項を通知する。

- (1) 入札に付する事項
- (2) 設計その他関係事項を説明する場所及びその目的
- (3) 入札書提出の日時及び場所
- (4) 開札をする日時及び場所
- (5) 入札保証金、契約保証金を要するときはその金額
- (6) その他必要な事項

(入札保証金)

第6条 入札保証金については、次の各号の一に該当すると認められる場合は免除することができる。

- (1) 競争入札に参加しようとする者が保険会社との間に(都道府県)を被保険者とする入札保証保険を締結したとき。
 - (2) 地方自治法施行令第167条の5第1項に規定する資格を有する者で、過去2年間に公共団体等と種類及び規模をほぼ同じくする契約を数回以上にわたって契約し、かつ、これをすべて誠実に履行したのものについて、その必要がないものと認めるとき。
- 2 入札保証金については地方自治法施行令第167条の7の規定にならって徴収するものとする。
- 3 前項の規定により徴収する入札保証金の額は入札予定価格の100分の3とする。

(入札書)

第7条 入札書は第5条の通知書に定めた日時までに投入させなければならない。

2 前項の規定によりがたいときは、第5条の通知書に定めた日時までに書留郵便をもって送達させなければならない。この場合、理事長は入札書を一括保管しなければならない。

(落札予定価格の決定)

第8条 理事長は開札当日、開札30分前までに落札予定価格を決定し、その価格書を封かんの上、開札場所に備え置くものとする。

(開札)

第9条 理事長は、監事立ち合いのもとに公開で開札するものとする。ただし、秩序の維持に支障があると認めるときは、入札者の退場を求めることができる。

(入札書の無効)

- 第10条 次の各号に該当する入札書は無効とする。
- 一 入札に参加する資格がない者のした入札
 - 二 所定の日時まで所定の入札保証金を納付しない者のした入札
 - 三 郵便による入札を認めた場合において、その送付された入札書が所定の日時まで所定の場所に到着しないもの
 - 四 入札書の記載事項が不明な者又は入札書に記名若しくは押印のないもの
 - 五 同一事項の入札について二通以上の入札書を提出したものの入札で、その前後を判別できないもの又はその後発のもの
 - 六 他人の代理を兼ね又は二人以上の代理をしたものに係る入札
 - 七 前各号に定めるもののほか、特に指定した事項に違反したもの

(落札)

- 第11条 理事長は、入札書中落札予定価格の3分の2を下らない最低価格をもって落札と定め、最低価格の入札書が2通以上ある時は、監事の抽選により決定する。

(再入札)

- 第12条 理事長は、前条により落札者を決定することができないときは、直ちに再入札を行わなければならない。
- 2 再入札は二回行うものとする。

(落札の取消)

- 第13条 理事長は落札の日より5日以内に落札者が正常な事由なくして契約を締結しないときは、落札を取消し、その旨を落札者に通知すると共に、定款による公告の方法をもって第三者に告知せしめるものとする。
- 2 落札を取消した請負業者が納入した入札保証金は没収する。

(契約の締結)

- 第14条 理事長は落札者が決定したときは、その旨を落札者に通知し、5日以内に落札者と工事請負契約書により契約を締結しなければならない。

(随意契約)

- 第15条 理事長は、次の各号に該当するときは随意契約により、請負わせることができる。
- (1) 前条の規定により落札者が決定しないとき
 - (2) 落札者が契約を締結しないとき
 - (3) 定款第61条によるとき
- 2 前項の規定により随意契約をしようとするときは、なるべく2人以上の者を選んで、それらの者から見積書を徴するものとする。

(関係図書の提出要求)

- 第16条 理事長は契約の締結を完了したときは、工事着工までの請負金額仕訳書及び工事工程表の提出を求めるものとする。
- 2 理事長は請負額仕訳書に記載された内容について原設計書と照合し、不相当と認めたときは請負金額の範囲内で訂正せしめなければならない。
 - 3 理事長は工事工程表について官公署の許認可または、工期等の関係上不相当と認めたときは、請負業者と協議し、工事の施行に支障のないよう修正せしめるものとする。

(契約の履行)

- 第17条 請負工事を工事契約書で定めたとおり忠実に施行させるため係をもって監督、検査等を行うものとする。

(理事長への委任)

- 第18条 この規程に規定するもののほか、工事請負により施行するため必要な事項は理事会にはかり理事長が定める。

付 則

本規程は、平成 年 月 日より実施する。

資料N 権利変換により権利を失う者に対する補償の算定方法

マンション建替え円滑化法では、施行マンション(建替え前の現に存するマンション)に関する権利又はその敷地利用権を有する者で、権利変換期日において当該権利を失い、建替え後の新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者などに対して、補償金を支払うこととしています(56条関係)。具体的には、次のような者などが該当します。

建替えに同意した旧区分所有者のうち、組合設立の認可の公告があった日から30日以内に、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た者

建替え前の現に存するマンションに借家権を有する者で、組合設立の認可の公告があった日から30日以内に、建替え後の新マンションにおける権利の取得を希望しない旨を申し出た者

補償金の算定方法

- ・ 補償金の算定方法は、組合設立の認可の公告があった日から30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から、権利変換計画の公告の日までの物価の変動に应ずる「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の利息を付して算定します。
- ・ 法75条に規定する補償金の支払に係る修正率の算定方法における修正率は、次のように算定します。

法第75条の規定による修正率は、総務省統計局が小売物価統計(指定統計第35号)のための調査の結果に基づき作成する消費者物価指数のうち全国総合指数(以下「全国総合消費者物価指数」という。)及び日本銀行が統計法(昭和22年法律第18号)第8条第1項の規定により届け出て行う統計調査の結果に基づき作成する卸売物価指数のうち投資財指数(以下単に「投資財指数」という。)を用いて、以下の式により算定するものとする。

$$Pc' / Pc \times 0.8 + Pi' / Pi \times 0.2$$

一 Pc 、 Pc' 、 Pi 、 Pi' は、それぞれ次の数値を表すものとする。

Pc 基準日の属する月及びその前後の月の全国総合消費者物価指数の相加平均。ただし、権利変換計画の認可の公告の日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の三箇月の全国総合消費者物価指数の相加平均とする。

Pc' 権利変換計画の認可の公告の日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の三箇月の全国総合消費者物価指数の相加平均

Pi 基準日の属する月及びその前後の月の投資財指数の相加平均。ただし、権利変換計画の認可の公告の日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の三箇月の投資財指数の相加平均とする。

Pi' 権利変換計画の認可の公告の日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の三箇月の投資財指数の相加平均

二 各月の全国総合消費者物価指数の基準年が異なる場合又は各月の投資財指数の基準年が異なる場合においては、従前の基準年に基づく月の指数を変更後の基準年である年の従前の基準年に基づく指数で除し、百を乗じて得た数値(その数値に小数点以下一位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。)を、当該月の指数とする。

三 Pc' / Pc 、 Pi' / Pi により算出した数値に小数点以下三位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。

資料O 権利変換において定めるべき価額又はその概算額の算定方法

建替え円滑化法第 58 条において、権利変換計画において定めるべき内容が規定されています。その中で、次の事項についての価額又はその概算額を定める必要があります。

建替え前の現存するマンションの区分所有権・敷地利用権等の価額(58 条第 1 項第 3、10 号)

建替え後の新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の概算額(58 条第 1 項第 1 項)

建替え後の新マンションの部分を賃貸する場合の標準家賃の概算額(58 条第 1 項第 9 号)

建替え前の現に存するマンションの区分所有権又は敷地利用権の価額

- 58 条第 1 項 3 項、10 項、11 項に規定する建替え前の現に存するマンションの区分所有権、敷地利用権等の概算額については、組合設立の認可の公告があった日から、30 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されています(62 条)。

建替え後の新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の概算額

- 建替え後の新マンションの区分所有権の価額の概算額は、次の算定方式で求めるよう、省令で定められています。

法第 58 条第 1 項第 4 号に掲げる施行再建マンションの区分所有権の価額の概算額は、マンション建替事業に要する費用の額を当該区分所有権に係る施行再建マンションの専有部分の床面積等に応じて按分した額(以下「費用の按分額の概算額」という。)を償い、かつ、法第 62 条に規定する 30 日の期間を経過した日(以下「基準日」という。)における近傍同種の建築物の区分所有権の取引価格等を参酌して定めた当該区分所有権の見込額(この項において「市場価額の概算額」という。)を超えない範囲内の額とする。この場合において、費用の按分額の概算額が市場価額の概算額を超えるときは、市場価額の概算額をもって当該区分所有権の価額の概算額とする。

2 前項の費用の按分額の概算額は、次式によって算出するものとする。

$$C_1 = C_b A_1 / A_i + C_{b'} R_{b_1}$$

C_1 は、費用の按分額の概算額又は費用の按分額

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

$C_{b'}$ は、当該施行再建マンションの整備に要する費用のうち、施行再建マンションの共用部分で R_{b_1} に対応するものに係るもの

A_1 は、その者が取得することとなる施行再建マンションの専有部分の床面積

A_i は、当該施行再建マンションの専有部分の床面積

R_{b_1} は、その者が取得することとなる施行再建マンションの共用部分の共有持分の割合

備考 A_1 及び A_i については、施行再建マンションの専有面積の同一床面積当たりの容積、用途又は位置により効用が異なるときは、必要な補正を行なうことができるものとする。

3 法第 58 条第 1 項第 4 号に掲げる施行再建マンションの敷地利用権の価額の概算額は、基準日における近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価格等を参酌して定めた当該敷地利用権の価額の見込額とする。

建替え後の新マンションの部分賃貸する場合の標準家賃の概算額

次のような算定方式に求めるよう、省令で定められています。

法第 58 条第 1 項第 9 号の概算額は、費用の按分額の概算額の償却額に修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金並びに公課(国有資産等所在市町村交付金を含む。)を加えたものとする。

2 前項の償却額を算出する場合における償却方法は、費用の按分額の概算額を当該費用にあてられる資金の種類及び額並びに借入条件を考慮して施行者が定める期間及び利率で毎年元利均等に償却する方法とする。

3 第 1 項の修繕費の年額は、昇降機を共用する場合にあっては、費用の按分額の概算額(昇降機の整備に係るものを除く。)に $1.2/100$ を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額に費用の按分額の概算額のうち昇降機の整備に係るものの額に $3/100$ を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額を加えた額とし、昇降機を共用しない場合にあっては、費用の按分額の概算額に $1.2/100$ を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額とする。

4 第 1 項の管理事務費の年額は、昇降機を共用する場合にあっては、費用の按分額の概算額に $0.5/100$ を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額に当該昇降機の運転に要する費用の年額に当該施行再建マンションの部分に係る当該昇降機の共有持分の割合を乗じて得た額を加えた額とし、昇降機を共用しない場合にあっては、費用の按分額の概算額に $0.5/100$ を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額とする。

5 第 1 項の地代に相当する額は、基準日における近傍類似の土地の地代の額に当該土地の借地権の設定の対価を当該借地権の存続期間及び相当の利率により元利均等に償却するものとして算出した償却額を加えた地代の見込額を超えない範囲内において定めなければならない。

6 第 1 項の貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金の年額は、同項の償却額、修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料及び公課(国有資産等所在市町村交付金を含む。)の年額を合計した額に $2/100$ を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額とする。

資料P 権利変換計画の作成例

法第58条は、権利変換計画において定めるべき内容として、以下の事項を規定しています。

1. 建替え後の新マンションの配置設計
2. 建替え前の旧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、建替え後の新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者の氏名又は名称及び住所
3. 前号に掲げる者が建替え前の旧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
4. 第2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建替え後の新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
5. 第3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
6. 前号に掲げる者が建替え後の新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
7. 建替え前の旧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)で、当該権利に対応して、建替え後の新マンションについて借家権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
8. 前号に掲げる者に借家権が与えられることとなる建替え後の新マンションの部分
9. 施行者が建替え後の新マンションの部分を賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要
10. 建替え前の旧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、建替え後の新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、失われる建替え前の旧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
11. 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
12. 組合の参加組合員に与えられることとなる建替え後の新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
13. 第4号及び前号に掲げるもののほか、建替え後の新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
14. 建替え前の旧マンションの敷地であった土地で建替え後の新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
15. 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
16. 権利変換期日、建替え前の旧マンションの明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期
17. その他国土交通省令で定める事項
 - 一 法75条の権利変換期日において権利を失う者に対する補償金(利息相当額を含む)の支払期日及び支払方法
 - 二 建替え後の新マンションの区分所有権を与えられることとなる者に与えられることとなる新マンションの共有部分の持分

この内容を次の7項目に整理し、権利変換計画の作成例を示すと次頁以下ようになります。

- (一) 施行再建マンションに区分所有権(敷地利用権を含む)及び借家権が与えられる者に関する事項
- (二) 施行再建マンションに権利を与えられず転出する者に関する事項
- (三) 隣接施行敷地の所有権等を有する者で、権利変換期日に権利を失い、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に関する事項
- (四) 建替組合の参加組合員に関する事項
- (五) 敷地に関する権利及び建物に関する権利のうち(一)及び(四)以外の明細、その帰属並びに管理処分の方法
- (六) 保留敷地の所有権又は借地権の明細、その帰属及び管理処分の方法
- (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 等
- (八) 権利変換期日、施行マンションの明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期 等

(一) 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に関する事項(法第58条第1項第2号、第3号、第4号)、法第58条第1項第3号に掲げる区分所有権について担保権等の登記に係る権利を有する者に関する事項(法第58条第1項第5号、第6号)又は施行マンションの借家権を有する者で、当該権利に対応して施行再建マンションについて借家権を与えられることとなるものに関する事項(法第58条第1項第7号、第8号)

権利者				権利変換期日前の権利の状況														
区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなる者		借家権を与えられることとなる者		施行マンションの区分所有権又は借家権				施行マンションの敷地利用権				施行マンションの敷地利用権及び 区分所有権 又は借家権 の価額の合計額 (A + B)	施行マンションの区分所有権又は敷地利用権 についての担保権等の登記に係る権利					
氏名又は 名称	住所	氏名又は 名称	住所	所在	権利の 種類	権利の内容 専有部分 (家屋番号、建 物番号、種類 及び床面積)		共有部分 の共有持 分	価額 (A)	所在 及び 地番	地目		権利の 種類	権利の内容 (地積及び敷 地の共有持 分)	価額 (B)	権利の 種類	権利の内容	権利を有する者 氏名又は 住所 名称
法第58条第1項第2号		法第58条第1項 第7号		法第58条第1項第3号、第7号										法第58条第5号				

(参考)

清算金予定額		
区分所有権 又は借家権 に関する清 算金予定額 (C - A)	敷地利用権 に関する清 算金予定額 (D - B)	合計額
プラスの場合は施行者が徴収 マイナスの場合は施行者が交付		

権利変換期日後又は法第81条の建築工事の完了の公告の日後の権利の状況															
施行再建マンションの区分所有権又は借家権					施行再建マンションの敷地利用権					施行再建マン ションの区分所 有権又は借家 権及び敷地利 用権の価額の 合計額 (C + D)	施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権 についての担保権等の登記に係る権利				
所在	権利の 種類	権利の内容 専有部分 (家屋番号、建 物番号、種類 及び床 面積)		共有部分 の共有持 分	価額 (C)	所在 及び地 番	地目	権利の 種類	権利の内容 (地積及び 敷地の共有 持分)		価額 (D)	権利の 種類	権利の 内容	権利を有する者 氏名又 は名称 住所	
法第58条第1項第4号、第8号										法第58条第6号					

(三)隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、権利変換期日に権利を失い、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に関する事項(法第58条第1項第11号)

権利者		隣接施行敷地					
氏名又は名称	住所	所在及び地番	地目	権利の種類	権利の内容(地積及び敷地の共有持分)	権利を失う又は敷地利用権が設定されるかの別	失う権利の価額又は敷地利用権設定による減価額
法58条第1項第11号							

1 法第75条第1項の補償金(利息相当額を含む。)の支払期日及び支払方法

(五) 施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権のうち(一)及び(四)以外の明細、その帰属並びに処分の方法(法第58条第1項第9号、第13号)

施行再建マンションの区分所有権				施行再建マンションの敷地利用権				施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の帰属		標準家賃の概算額	家賃以外の借家条件の概要	処分の方法			
所在	権利の種類	権利の内容		所在及び地番	地目	権利の種類	権利の内容(地積及び敷地の共有持分)	氏名又は名称	住所			譲渡し又は賃貸しの別	譲渡人又は賃貸人の決定方法	その他	備考
		専有部分(家屋番号、床番号、種類及び床面積)	共用部分の共有持分												
法第58条第1項第9号、第13号															

(七)補償金の支払に係る利息

- ・補償金の支払いに係る利息の決定方法
- ・清算金の徴収に係る利子
- ・清算金の徴収に係る利子の決定方法

(八)権利変換期日

- ・施行マンションの明渡しの予定時期
- ・工事完了の予定時期

<備考>

- 1 この計画書には、各専有部分の室内仕上げ表を添付すること。
- 2 「地目」欄には、不動産登記法施行令(昭和35年政令第228号)第3条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 3 「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 4 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「住所」の欄にはその法人の主たる事務所の所在地を記載すること。