

## 資料1 建替え関連書式

### 1. 参考様式

#### (1) 建替え決議の手續きに関わる書式

1-① 建替え決議集会招集通知書（説明会開催通知書と併せた場合）書式A	資 1～3
1-② 議決権行使書（建替え決議）書式A	資 4
1-③ 議決権行使者選定届出書（共有の場合）書式A	資 5
1-④ 委任状（建替え決議）書式A	資 6
1-⑤ 建替え承認決議集会招集通知 書式A	資 7
1-⑥ 議決権行使書（承認決議）書式A	資 8
1-⑦ 委任状（承認決議）書式A	資 9

#### (2) 売渡し請求の手續きに関わる書式

2-① 催告書書式B	資 10
2-② 催告に対する回答書書式B	資 11～12
2-③ 売渡し請求書式B	資 13～14

#### (3) 建替組合の設立・認可手續きに関わる書式等

3-① ○○マンション建替組合設立認可申請書書式C	資 15
3-② 同意書（建替組合の設立）書式C	資 16
3-③ 区分所有者集計表 （建替え決議・建替え承認決議・一括建替え決議）書式C	資 17～19
3-④ 区分所有者名簿（建替え同意・未同意/ 建替え決議・建替え承認決議・一括建替え決議）書式C	資 20～22
3-⑤ 建替え合意者集計表（建替え決議・一括建替え決議）書式C	資 23～24
3-⑥ 建替え合意者名簿（建替組合の設立同意・未同意/ 建替え決議・一括建替え決議）書式C	資 25～26

#### (4) 建替組合の運営に関わる書式等

4-① マンション建替組合理事長氏名等届出書書式D	資 27
4-② 委任状（議決権及び選挙権の行使）書式D	資 28
4-③ 定款の変更認可申請書書式D	資 29
4-④ 事業計画の変更認可申請書 書式D	資 30
4-⑤ ○○マンション建替組合組合員名簿書式D	資 31

#### (5) 権利変換計画の作成・認可手續きに関わる書式等

5-① 権利変換計画認可申請書書式E	資 32
5-② 関係権利者名簿（権利者別）書式E	資 33
5-③ 同意書（権利変換計画）書式E	資 34
5-④ 未同意の理由書書式E	資 35
5-⑤ 非確知の理由書書式E	資 36
5-⑥ 同意書（審査委員）書式E	資 37

## (6) 明渡し請求から組合解散までの手続きに関わる書式等

6-① 施行マンション等の明渡し通知書 <sup>書式 F</sup> .....	資 38
6-② マンション建替組合解散認可申請書 <sup>書式 F</sup> .....	資 39
6-③ 決算報告書承認申請書 <sup>書式 F</sup> .....	資 40

## 2. 省令で定める書式

様式第 1 (第 30 条関係) 権利処分承認申請書 <sup>書式 E</sup> .....	資 41~42
様式第 2 (第 31 条関係) 権利変換を希望しない旨の申出書 <sup>書式 E</sup> .....	資 43
様式第 3 (第 31 条関係) 借家権の取得を希望しない旨の申出書 <sup>書式 E</sup> .....	資 44
様式第 4 (第 31 条関係) 権利変換を希望しない旨の申出撤回書 <sup>書式 E</sup> .....	資 45
様式第 5 (第 31 条関係) 借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書 <sup>書式 E</sup> .....	資 46
様式第 6 (第 33 条関係) 権利変換計画書 <sup>書式 E</sup> .....	資 47~53
様式第 7 (第 40 条関係) 権利変換期日等通知書 <sup>書式 E</sup> .....	資 54
様式第 8 (第 43 条関係) 補償金払渡通知書 <sup>書式 E</sup> .....	資 55~56
様式第 9 (第 43 条関係) 権利喪失通知書 <sup>書式 E</sup> .....	資 57
様式第 10 (第 44 条関係) 裁定申立書 <sup>書式 F</sup> .....	資 58

## 3. 書式例

建替え決議集会招集通知書例 <sup>書式 A</sup> .....	資 59~69
事業計画書例 <sup>書式 C</sup> .....	資 70~78
定款例 <sup>書式 C</sup> .....	資 79~93
工事請負規程例 <sup>書式 D</sup> .....	資 94~96
会計規程例 <sup>書式 D</sup> .....	資 97~99
処務規程例 <sup>書式 D</sup> .....	資 100~101
監査要綱例 <sup>書式 D</sup> .....	資 102

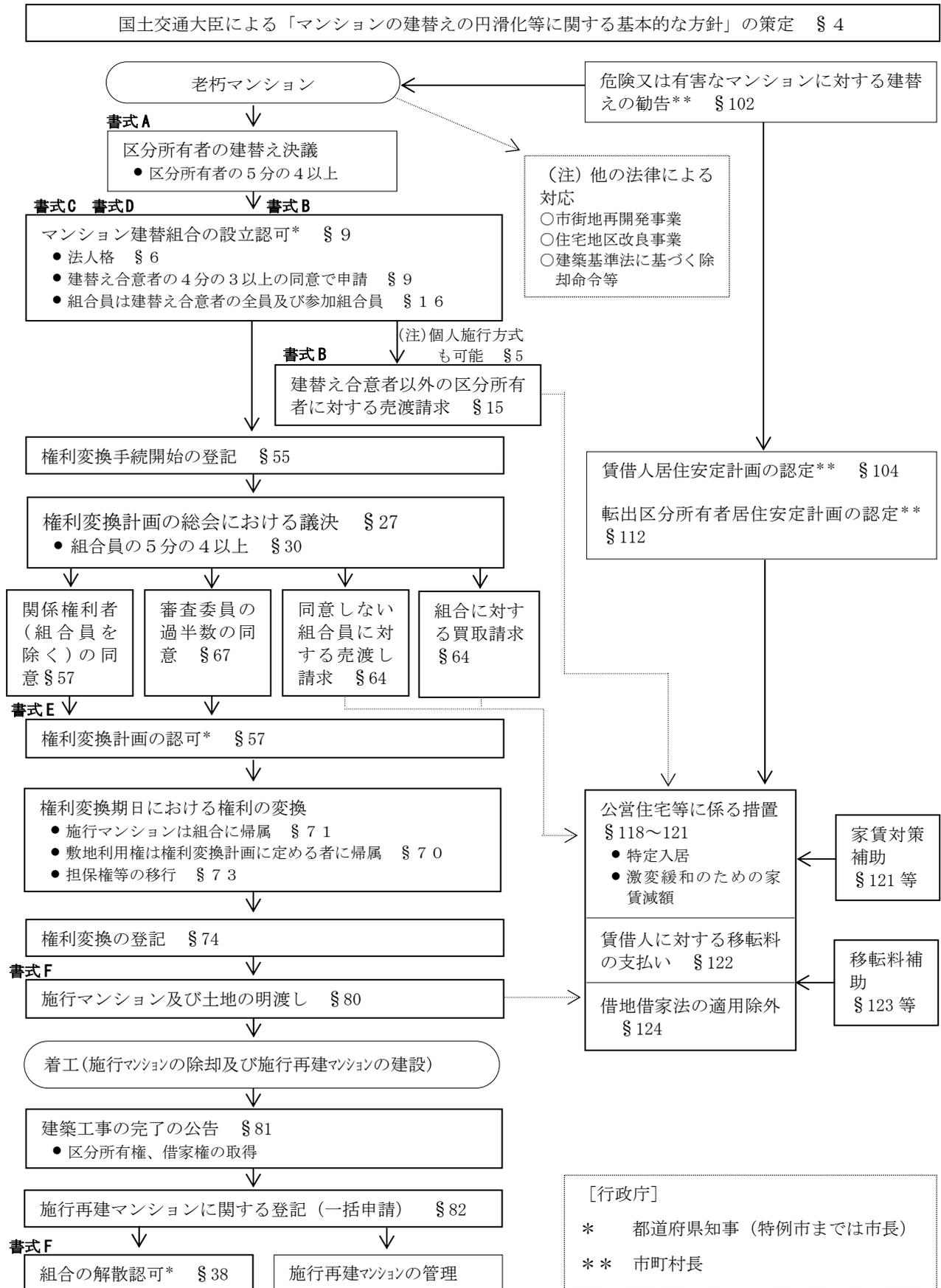
### <注 意>

参考様式および書式例については具体的な検討にあたっての素案を示しているものであり、各地区の実情に応じて、適宜工夫されることが望まれる。

なお、書式名の右肩にある書式 A~F は、次頁の「■建替えフロー（円滑化法手続き）と参照書式」に記す書式 A~F に対応しており、各段階で参考となる書式が分かる。

## ■建替えフロー（円滑化法手続き）と参照書式

### <マンションの建替えの円滑化等に関する法律のスキーム>





## 1. 参考様式



平成 年 月 日

## 建替え決議集会（臨時総会）招集通知

区分所有者 各位

(マンションの所在地)  
(建替え決議集会招集者)

「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」という。) <sup>※1</sup>第 62 条に基づく建替え決議集会（臨時総会）を下記の通り招集します。

また、併せて区分所有法 <sup>※2</sup>第 62 条第 6 項に基づく事前説明会を下記の通り開催しますので、区分所有者各位におかれましては、建替え決議集会（臨時総会）及び事前説明会にご出席いただきますようお願い申し上げます。

## 記

## 1. 事前説明会及び建替え決議集会（臨時総会）の開催日時・場所

会議名	開催場所	日時
事前説明会		
建替え決議集会 (臨時総会)		

## 2. 会議の議事

--

## 3. 議案の要領 (区分所有法第 62 条第 2 項に基づき建替え決議で定めるべき事項)

① <sup>※3</sup>新たに建築する建物 (以下、「再建建物」という。) の設計の概要

--

② <sup>※4</sup>建物の取壊し及び <sup>※3</sup>再建建物に要する費用の概算額

--

③ 前項②に規定する費用の分担に関する事項

--

④ <sup>※3</sup>再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

--

4. 区分所有法第 62 条第 5 項に基づく通知事項

① 建替えを必要とする理由

--

② 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

--

③ 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

--

④ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

--

5. その他、建替え決議時に確認することが望ましい事項

① 事業方式

② 事業実施段階における参加組合員、専門家の参画・選定方法について

③ 建設会社の選定方法について

④ 建替え不参加者への売渡請求の方法について

※ 1 : 団地型一括建替えの場合は、「第 70 条に基づく一括建替え決議」となる。

※ 2 : 団地型一括建替えの場合は、「第 70 条第 4 項」となる。

※ 3 : 団地型の場合は、「再建団地建物」となる。

※ 4 : 団地型の場合は、「団地内建物」となる。

注意① : 団地型の場合は、3. 議案の要領①の前に「再建団地敷地の一体的な利用についての計画の概要」を記載のこと。

(建替え決議集会招集者) 殿

(議決権行使者名)

(号室)

## 議 決 権 行 使 書

下記物件の「建物の区分所有等に関する法律」<sup>※1</sup>第 62 条に基づく建替え決議集会（臨時総会）において、同集会に関する招集通知書及び議案の要領を確認の上、下記議案についてこの書面をもって以下の通り議決権を行使します。

平成 年 月 日

議 案	議案への賛否
	賛成 ・ 反対 (いずれかに○をつけて下さい。)

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	( 号棟) ※団地型の 場合

現住所

\_\_\_\_\_

氏名

Ⓜ

\_\_\_\_\_ ( 号室 区分所有者)

※ 1 : 団地型一括建替えの場合は、「第 70 条に基づく一括建替え決議」となる。

(建替え決議集会招集者) 殿

(共有代表者名)

(号室)

### 議決権行使者選定届出書

平成 年 月 日に開催された下記物件の「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「区分所有法」という) <sup>※1</sup> 第 62 条に定める建替え決議集会 (臨時総会) における議決権を行使することに関して、 \_\_\_\_\_ を同法第 40 条に基づく共有代表者と定めましたので届け出ます。

平成 年 月 日

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	

<共有者一代表者>

現住所

氏名 \_\_\_\_\_ ④  
 ( \_\_\_\_\_ 号室 区分所有者)

<共有者>

現住所

氏名 \_\_\_\_\_ ④  
 ( \_\_\_\_\_ 号室 区分所有者)

<共有者>

現住所

氏名 \_\_\_\_\_ ④  
 ( \_\_\_\_\_ 号室 区分所有者)

<共有者>

現住所

氏名 \_\_\_\_\_ ④  
 ( \_\_\_\_\_ 号室 区分所有者)

※1: 団地型一括建替えの場合は、「第 70 条に基づく一括建替え決議」となる。

(建替え決議集会招集者) 殿

(議決権行使者名)

(号室)

## 委 任 状

下記物件の「建物の区分所有等に関する法律」<sup>※1</sup>第 62 条に基づく建替え決議集会（臨時総会）における議決権を行使することに関して、\_\_\_\_\_を代理人と定め、一切を委任します。

平成 年 月 日

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	

現住所

\_\_\_\_\_

氏名

Ⓜ

( \_\_\_\_\_ 号室 区分所有者)

※1：団地型一括建替えの場合は、「第 70 条に基づく一括建替え決議」となる。

平成 年 月 日

## 建替え承認決議集会（臨時総会）招集通知

団地建物所有者 各位

（マンションの所在地）  
（団地管理組合の名称）  
（団地管理組合の代表者）

「建物の区分所有等に関する法律」第 69 条に基づく建替え承認決議集会（臨時総会）を下記の通り招集します。

### 記

#### 1. 建替え承認決議集会（臨時総会）の開催日時・場所

開催場所	日時

#### 2. 会議の議事

**【記載例】**  
 （ ○○団地○○棟 ）の建替え承認決議に関する件

#### 3. 議案の要領 （区分所有法第 69 条第 1 項に基づく建替え承認決議で定めるべき事項）

#### 4. 区分所有法第 69 条第 4 項に基づき通知すべき事項

##### ① 新たに建築する建物の設計の概要

**【留意点】**  
 ・建物の全体についてだけでなく、以下のことを示して決議すべきである。
 

- ・一棟の建物全体の用途（住居用、住居店舗兼用など）
- ・構造材料（鉄骨鉄筋コンクリート造など）
- ・階数
- ・建築面積
- ・延べ床面積
- ・各階ごとの床面積等
- ・各専有部分の用途、配置、床面積、間取り等

 ・必要に応じて、実施計画案等を別途添付する。  
 ・事業進捗に応じて、設計の内容に変更が生じる可能性があることを明記。

##### ② 当該建物の当該団地内における位置

(団地管理組合の名称)  
(団地管理組合の代表者) 殿

(議決権行使者名)  
(号棟・号室)

## 議 決 権 行 使 書

下記物件の「建物の区分所有等に関する法律」第 69 条に基づく建替え承認決議集会（臨時総会）において、同集会に関する招集通知書及び議案の要領を確認の上、下記議案についてこの書面をもって以下の通り議決権を行使します。

平成 年 月 日

議 案	議案への賛否
<p><b>【記載例】</b> ( ○○団地○○棟 ) の建替え承認決議に関する件</p>	<p>賛成 ・ 反対</p> <p>(いずれかに○をつけて下さい。)</p>

[物件の表示]

団 地 の 所 在 地	
団 地 の 名 称	
建 替 え を 行 う 特 定 建 物 の 名 称	( 号棟 )

現住所

\_\_\_\_\_

氏名

④

\_\_\_\_\_ ( 号棟 号室 団地建物所有者 )

(団地管理組合の名称)

(団地管理組合の代表者) 殿

(議決権行使者名)

(号棟・号室)

## 委 任 状

下記物件の「建物の区分所有等に関する法律」第 69 条に基づく建替え承認決議集会（臨時総会）  
における議決権の行使に関して、\_\_\_\_\_を代理人と定め、一切を委任します。

(代理人の記載なき場合は同総会の議長に一任することといたします。)

平成 年 月 日

[物件の表示]

団地の所在地	
団地の名称	
建替えを行う 特定建物の名称	( 号棟)

現住所

\_\_\_\_\_

氏名

㊟

\_\_\_\_\_ ( 号棟 号室 団地建物所有者)

平成 年 月 日

殿

(マンションの所在)  
(マンションの名称)  
(建替え決議集会招集者)

## 催 告 書

平成 年 月 日に開催された「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「区分所有法」という)に基づく(マンション名)マンション管理組合の建替え決議集会(臨時総会)において、下記の物件についての建替え決議が成立しましたが、貴殿は上記集会において建替え決議に賛成されませんでした。

つきましては、区分所有法第 63 条第 1 項に基づき、建替えに参加するか参加しないかを回答いただきますよう催告いたします。

なお、区分所有法第 63 条第 2 項に基づき、貴殿が本催告書を受けた日から 2 ヶ月以内に回答いただきますようお願いいたします。区分所有法第 63 条第 3 項の規定の通り、期間内に回答がない場合は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなされますので、申し添えます。

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	( 号棟) ※団地型の場合

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

平成 年 月 日

(建替え決議集会招集者) 殿

(回答者名)

(号室)

## 回 答 書

平成 年 月 日に開催された「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「区分所有法」という)に基づく下記物件に関する建替え決議集会(臨時総会)において議決された内容について、区分所有法第63条第2項に基づき建替えに参加するか参加しないかを以下の通り回答します。

参加                      ・                      不参加 (いずれかに○を付けて下さい)
---

[物件の表示]

マンションの所在地	
マンションの名称	(                      号棟) ※団地型の場合

現住所

\_\_\_\_\_

氏名

Ⓜ

(                      号室 区分所有者)

\_\_\_\_\_



平成 年 月 日

(住所)

(被請求者の氏名)

殿

(マンションの所在)

(売渡し請求権行使者)

## 売 渡 し 請 求

平成 年 月 日に開催された( マンション名 )マンション管理組合の建替え決議集会(臨時総会)において、下記の物件についての建替え決議が成立しました。「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「区分所有法」という)第 63 条第 1 項の規定に基づき、(建替え決議集会招集者)が貴殿に対して建替え決議に参加するか否かの回答を求める催告書を送付し、貴殿より<sup>※1</sup>参加しない旨の回答がありました。

( 売渡し請求権行使者 )は、<sup>※2</sup>区分所有法第 63 条第 4 項に基づき、貴殿の区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求いたします。

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

[物件の表示]

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

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

注意②: 売渡請求権は、区分所有法第 63 条第 4 項の規定により以下のものが請求できる。また、マンション建替え円滑化法により行う場合は、建替組合にも売渡請求権が認められ、建替組合が請求者となる。

- ・建替え決議に賛成した区分所有者(各自又は共同して)
- ・建替えに参加する旨を回答した区分所有者(各自又は共同して)
- ・建替え参加者全員の同意により指定された買受指定者

※1: 参加しない旨の回答があった場合の文例であり、回答のない場合は「回答のないまま法定の 2 ヶ月の催告期間が終了しましたので、区分所有法第 63 条第 3 項に基づき、建替えに参加しない旨の回答があったものとみなされます。」等の表現に変える。

※2: マンション建替え円滑化法により事業を行う場合には、「マンション建替えの円滑化等に関する法律」第 15 条第 1 項に基づき」等の表現に変える。

年 月 日

都道府県知事

殿

〇〇マンション建替組合設立認可申請者

住 所

氏 名

印

(以下連署)

## 〇〇マンション建替組合設立認可申請書

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第9条第1項の規定により、マンション建替組合の設立の認可を受けたいので、下記の書類を添えて申請します。

## 記

- 1 定款
- 2 事業計画
- 3 マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則第3条第1項に掲げる書類
  - (1) 認可を申請しようとする者が施行マンションとなるべきマンションの建替え合意者であることを証する書類  
建物登記簿謄本、議決権行使書 他
  - (2) 法第9条第2項 (※1) の同意を得たことを証する書類  
区分所有者集計表  
区分所有者名簿 (建替え同意・未同意)  
施行マンションとなるべきマンションの管理規約の写し  
建替え合意者集計表  
建替え合意者名簿 (マンション建替組合設立同意・未同意)  
同意書 建物登記簿謄本 他
  - (3) 施行マンションとなるべきマンションについての建替え決議 (※2) の内容を記載した書類  
建替え決議を行った際の管理組合の総会の議事録  
建物の区分所有等に関する法律 (昭和37年法律第69号) 第62条第2項 (※3) 各号に規定する事項を記載した書類 (議案書)  
他
  - (4) 法第12条第1項第3号を証する書類 (※4)

## 注記

- ※1 : 一括建替え決議マンション群の場合は、「法第9条第4項」となる。
- ※2 : 一括建替え決議マンション群の場合は、「一括建替え決議」となる。
- ※3 : 一括建替え決議マンション群の場合は、「法第70条第3項」となる。
- ※4 : 隣接施行敷地を含むマンション建替えの場合必要となる。

## 同 意 書

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第9条第2項(※1)の規定に基づき、下記の施行マンションの区分所有権及び敷地利用権を有する者として、別添の定款及び事業計画により〇〇マンション建替組合の設立に同意します。

平成 年 月 日

住 所  
氏 名 印

### 記

#### イ 施行マンションの区分所有権

年 月 日 建 物 登 記 簿 登 記 事 項						
一棟の建物			専有部分の建物			
所在	構造	床面積	家屋番号	建物の番号	種類	床面積
						階部分 m <sup>2</sup>

#### ロ 施行マンションの敷地利用権

年 月 日 (土 地・建 物) 登 記 簿 登 記 事 項					
所在及び地番	地目	地積	権利の種類	権利の割合	所有者の住所及び氏名

#### 備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「地目」欄には、不動産登記法第34条及び不動産登記規則第99条の地目の別により、その状況を記載すること。
- 3 「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 4 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を、「所有者の住所及び氏名」の欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。
- 5 氏名(法人にあっては、その代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 6 印鑑証明書を適当な箇所に貼付すること。

#### 注記

※1：一括建替え決議マンション群の場合は、「法第9条第4項」となる。

## 区分所有者集計表（建替え決議）

	区分所有者数	議決権
建替え賛成	人	〇〇〇分の〇〇〇
建替え非賛成	人	〇〇〇分の〇〇〇
合計	人	〇〇〇分の〇〇〇
賛成率	%	%

## 備考

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

区分所有者集計表（建替え承認決議）

		区分所有者数	議決権
建替え承認	特定建物 (建替えを行う建物)	人	〇〇〇分の〇〇〇
	特定建物以外	人	〇〇〇分の〇〇〇
	合計 (団地全体)	人	〇〇〇分の〇〇〇
建替え不承認	特定建物以外	人	〇〇〇分の〇〇〇
承認率			%

## 備考

- 1 区分所有者名簿（建替え承認、不承認）を作成し添付すること。
- 2 「議決権」欄には、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 69 条第 2 項の議決権を記載すること。
- 3 別途、当該特定建物（建替えを行う建物）の建替え決議又はその区分所有者全員の同意、又はその所有者の同意があることを証する書類を添付すること。

区分所有者集計表（一括建替え決議）

		区分所有者数	議決権	
			区分所有法 第 38 条（第 14 条）	区分所有法 第 70 条第 2 項
[各棟の 2 / 3 以上の賛成]				
1 号棟	建替え賛成	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	建替え非賛成	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	小計	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	賛成率	%	〇〇〇分の〇〇〇	
・	・	・	・	・
・	・	・	・	・
・	・	・	・	・
・	・	・	・	・
n 号棟	建替え賛成	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	建替え非賛成	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	小計	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	賛成率	%	〇〇〇分の〇〇〇	
[団地全体の 4 / 5 以上の賛成]				
団地合計	建替え賛成	人		〇〇〇分の〇〇〇
	建替え非賛成	人		〇〇〇分の〇〇〇
	小計	人		〇〇〇分の〇〇〇
	賛成率	%		%

備考

- 1 区分所有者名簿（建替え賛成、非賛成）を作成し添付すること。
- 2 「議決権」欄には、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 38 条及び第 70 条第 2 項の議決権を記載すること。

## 区分所有者名簿（建替え賛成・非賛成／建替え決議）

住戸番号	区 分 所 有 者		議 決 権 割 合	備 考
	氏 名	住 所		
〇〇〇			〇〇〇分の〇〇〇	
合 計	人		〇〇〇分の〇〇〇	

## 備考

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



区分所有者名簿（建替え賛成・非賛成／一括建替え決議）

棟番号	住戸番号	区 分 所 有 者		議 決 権 割 合	備 考
		氏 名	住 所		
〇〇	〇〇〇			〇〇〇分の〇〇〇	
合 計	〇号棟	人		〇〇〇分の〇〇〇	
	〇号棟	人		〇〇〇分の〇〇〇	
	団地全体	人		〇〇〇分の〇〇〇	

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「議決権」欄には、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 70 条第 2 項の議決権を記載すること。
- 3 賛成、非賛成ごとに作成すること。
- 4 一の専有部分が数人の共有に属する場合は、備考欄にその他の区分所有者名を記載すること。

## 建替え合意者集計表

	人数	議決権
建替え合意者	人	〇〇〇分の〇〇〇
マンション建替組合 設立同意	人	〇〇〇分の〇〇〇
マンション建替組合 設立未同意	人	〇〇〇分の〇〇〇
同意率	%	%

## 備考

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

## 一括建替え合意者集計表

		人数	議決権	
			区分所有法 第 38 条	区分所有法 第 70 条第 2 項
一括建替え 合意者	○号棟	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	○号棟	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	合 計 (団地全体)	人	—	〇〇〇分の〇〇〇
マンション建替組合 設立同意	○号棟	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	○号棟	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	合 計 (団地全体)	人	—	〇〇〇分の〇〇〇
マンション建替組合 設立未同意	○号棟	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	○号棟	人	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇
	合 計 (団地全体)	人	—	〇〇〇分の〇〇〇
同 意 率	○号棟	%	%	
	○号棟	%	%	
	合 計 (団地全体)	%		%

備考

- 1 建替え合意者名簿（マンション建替組合設立同意・未同意）を作成し添付すること。
- 2 「議決権」欄には、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 38 条及び第 70 条第 2 項の議決権を記載すること。

## 建替え合意者名簿（マンション建替組合設立同意・未同意）

住戸番号	建 替 え 合 意 者		議 決 権 割 合	備 考
	氏 名	住 所		
〇〇〇			〇〇〇分の〇〇〇	
合 計	人		〇〇〇分の〇〇〇	

## 備考

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

建替え合意者名簿（マンション建替組合設立同意・未同意）

棟番号	住戸番号	一括建替え合意者		議決権割合 上段：区分所有法第 38 条 下段：同法第 70 条第 2 項	備考
		氏名	住所		
〇〇	〇〇〇			〇〇〇分の〇〇〇 〇〇〇分の〇〇〇	
合 計	〇号棟	人		〇〇〇分の〇〇〇 〇〇〇分の〇〇〇	
	〇号棟	人		〇〇〇分の〇〇〇 〇〇〇分の〇〇〇	
	団地全体	人		〇〇〇分の〇〇〇 〇〇〇分の〇〇〇	

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「議決権」欄には、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 38 条及び第 70 条第 2 項の議決権を記載すること。
- 3 同意、未同意ごとに作成すること。
- 4 一の専有部分が数人の共有に属する場合は、備考欄にその他の建替え合意者名を記載のこと。

都道府県知事

殿

所在地

組合名

理事長名

印

## マンション建替組合理事長氏名等届出書

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 20 条第 2 項の規定に基づき理事の互選により理事長を選出しましたので、同法第 25 条第 1 項の規定により下記のとおり届出します。

## 記

役職	氏名	住所	備考

## 備考

- 1 区市町村を経由すること。
- 2 議事録を添付すること。

(マンション建替組合の名称)

(総会招集者) 殿

委 任 状

代理人住所

代理人氏名

上記のものを代理人と定めマンションの建替えの円滑化等に関する法律第 33 条第 2 項の規定により下記の権限を委任する。

記

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

平成 年 月 日

組合員住所

組合員氏名

印

年 月 日

都道府県知事

殿

所在地

組合名

理事長名

印

## 定款の変更認可申請書

本組合は、平成 年 月 日の総会において定款の変更を議決したので、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「法」という。）第 34 条第 1 項の規定により、下記の書類を添えて申請します。

## 記

- 1 変更理由書
- 2 変更した定款
- 3 総会又は総代会の議決を経たことを証する書類  
議事録 他
- 4 法第 34 条第 2 項において準用する法第 9 条第 2 項<sup>(※1)</sup>の同意を得たことを証する書類  
区分所有者集計表  
区分所有者名簿（同意・未同意）  
施行マンションとなるべきマンションの管理規約の写し  
建替え合意者集計表  
建替え合意者名簿（マンション建替組合設立同意・未同意）  
同意書 建物登記簿謄本 他
- 5 新たに施行マンションに追加しようとするマンションについての建替え決議<sup>(※2)</sup>の内容を記載した書類  
建替え決議を行った際の管理組合の総会の議事録  
建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 62 条第 2 項<sup>(※3)</sup>各号に規定する事項を記載した書類（議案書）  
他
- 6 法第 34 条第 3 項の同意を得たことを証する書類  
債権者の同意書 他
- 7 法第 12 条第 1 項第 3 号を証する書類<sup>(※4)</sup>

## 備考

- 1 変更理由書は変更理由の要点を簡明に記載すること。
- 2 変更した定款は、変更した定款の全部又はその部分について、目次に赤線を引き、変更しない目次には「変更なし」と記載すること。
- 3 上記 4 及び 5 については、新たに施行マンションに追加しようとする同一敷地内に存するマンションがある場合に添付すること。
- 4 上記 6 については、二以上の施行マンションの数を縮減する場合又は経費の分担について変更しようとする場合で、マンション建替事業の施行のために借入金があるときに添付すること。

## 注記

- ※1： 一括建替え決議マンション群の場合は、「法第 9 条第 4 項」となる。  
 ※2： 一括建替え決議マンション群の場合は、「一括建替え決議」となる。  
 ※3： 一括建替え決議マンション群の場合は、「法第 70 条第 3 項」となる。  
 ※4： 隣接施行敷地を含むマンション建替えの場合必要となる。

年 月 日

都道府県知事

殿

所在地

組合名

理事長名

印

## 事業計画の変更認可申請書

本組合は、平成 年 月 日の総会において事業計画の変更を議決したので、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「法」という。）第 34 条第 1 項の規定により、下記の書類を添えて申請します。

## 記

- 1 変更理由書
- 2 変更した事業計画
- 3 総会又は総代会の議決を経たことを証する書類  
議事録 他
- 4 法第 34 条第 2 項において準用する法第 9 条第 2 項(※1)の同意を得たことを証する書類  
区分所有者集計表  
区分所有者名簿（同意・未同意）  
施行マンションとなるべきマンションの管理規約の写し  
建替え合意者集計表  
建替え合意者名簿（マンション建替組合設立同意・未同意）  
同意書 建物登記簿謄本 他
- 5 新たに施行マンションに追加しようとするマンションについての建替え決議(※2)の内容を記載した書類  
建替え決議を行った際の管理組合の総会の議事録  
建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 62 条第 2 項(※3)各号に規定する事項を記載した書類（議案書）  
他
- 6 法第 34 条第 3 項の同意を得たことを証する書類  
債権者の同意書 他
- 7 法第 12 条第 1 項第 3 号を証する書類(※4)
- 8 図面（設立認可申請と同じものを添付し、更に変更対象図、設計図をつける。）

## 備考

- 1 変更理由書は変更理由の要点を簡明に記載すること。
- 2 変更した事業計画書は、変更した事業計画の全部又はその部分について、目次に赤線を引き、変更しない目次には「変更なし」と記載すること。
- 3 上記 4 及び 5 については、新たに施行マンションに追加しようとする同一敷地内に存するマンションがある場合に添付すること。
- 4 上記 6 については、二以上の施行マンションの数を縮減する場合又は経費の分担について変更しようとする場合で、マンション建替事業の施行のために借入金があるときに添付すること。

## 注記

- ※1： 一括建替え決議マンション群の場合は、「法第 9 条第 4 項」となる。  
 ※2： 一括建替え決議マンション群の場合は、「一括建替え決議」となる。  
 ※3： 一括建替え決議マンション群の場合は、「法第 70 条第 3 項」となる。  
 ※4： 隣接施行敷地を含むマンション建替えの場合必要となる。

〇〇マンション建替組合  
組 合 員 名 簿

( 年 月 日作成)

( 年 月 日変更)

〈建替え合意者〉

番号	住戸 番号	氏名 (名称)	住所 (主たる事務所の所在地)	連絡先	持分割合	備考
					〇〇〇分の 〇〇〇	

〈参加組合員〉

番号	氏名・名称	住所	連絡先	備考

備考

- 1 マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行令第3条第1項の代表者を選任したときは、その者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を記載すること。
- 2 「持分割合」欄には、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建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第14条に定める割合を記載すること。

年 月 日

都道府県知事

殿

所在地

組合名

理事長名

印

## 権利変換計画認可申請書

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「法」という。)第57条第1項の規定により、権利変換計画の認可を受けたいので、下記の書類を添えて申請します。

## 記

- 1 配置設計図
- 2 権利変換計画書(価額の算定に関する資料を含む)
- 3 マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則第32条各号に掲げる書類
  - (1) 審査員の過半数の同意を得たことを証する書類
  - (2) 権利変換計画の決定についての総会の議決を経たことを証する書類  
議事録 他
  - (3) 関係権利者名簿
  - (4) 法57条第2項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類  
同意書 登記簿謄本 印鑑証明書 他
  - (5) 区分所有法第69条の規定により、同条第1項に規定する特定建物である施行再建マンションの建替えを行うことができるときは、同項に規定する建替え承認決議を得たことを証する書類
  - (6) 未同意の理由書
  - (7) 非確知の理由書
  - (8) 関係権利者の利害の衡平を図るための必要な定めに関する関係権利者の意見の概要を記載した書類

## 備考

- 1 上記3の(6)は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に添付すること。
- 2 上記3の(7)は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に添付すること。
- 3 上記3の(8)は法第61条第2項の規定に基づき関係権利者の利害の衡平を図るため施行者が必要な定めをしたときに添付すること。

関係権利者名簿（権利者別）

（ 年 月 日作成）

権利の種類（ ）

番号	権利者		権利の内容	備考
	氏名	住所		
計	人			

備考

- 1 権利者が有する権利の種類（区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権、借家権、隣接施行敷地についての権利等）ごとに作成すること。

同 意 書

私は、〇〇マンション建替事業の施行に伴うこの権利変換計画に同意します。

平成 年 月 日

住 所  
氏 名

印

1 従前権利の状況

施行マンション に関する権利	所在	権利の種類		権利の内容	価 額
					円
					円
	小計				円
施行マンション の敷地又は隣接 施行敷地に関する 権利	所在及び地番	地目	権利の種類	権利の内容	価 額
					円
					円
	小計				円
合 計					円

2 従後権利の状況

施行再建マンシ ョンに関する権 利	所在	権利の種類		権利の内容	価 額
					円
					円
	小計				円
施行再建マンシ ョンの敷地に関 する権利	所在及び地番	地目	権利の種類	権利の内容	価 額
					円
					円
	小計				円
合 計					円

3 マンションの建替えの円滑化等に関する法第 56 条第 1 項の申出による金銭給付の額

施行マンションの 敷地利用権又は隣接 施行敷地の所有権若 しくは借地権の価額	施行マンションに関 する権利の価額	合 計	備 考
円	円	円	

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「地目」欄には、不動産登記法第 34 条及び不動産登記規則第 99 条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 3 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を、「所有者の住所及び氏名」の欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。
- 4 氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 5 印鑑証明書を適当な箇所に貼付すること。

年 月 日

都道府県知事

殿

所在地

組合名 ○○マンション建替組合

代表者

印

## 未同意の理由書

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 57 条第 3 項の規定に基づき、下記の権利者から権利変換計画についての同意を得られなかったため、その理由ならびに当該権利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申し出ます。

## 記

## 1 権利者の氏名と権利の概要

権利の内容	所在	権利者の氏名、住所	備考

## 2 同意を得られなかった理由

--

## 3 当該権利者の権利に関し損害を与えないようにするための措置

--

## 備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 法人の場合においては、「権利者の氏名及び住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。

都道府県知事

殿

所在地

〇〇マンション建替組合

代表者

印

## 非確知の理由書

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 57 条第 4 項の規定に基づき、下記の権利者について、確知できなかったため、権利変換計画についての同意を得られなかったことを申し出ます。

## 記

## 1 権利者の氏名と権利の概要

権利の内容	所在	権利者の氏名、住所	備考

## 2 確知できなかった理由

## 備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 法人の場合は、「権利者の氏名及び住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。

同 意 書

〇〇マンション建替事業における権利変換計画を慎重に審査の結果、マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 67 条の規定により同意します。

平成 年 月 日

審査委員

氏 名

住 所

印

審査委員

氏 名

住 所

印

審査委員

氏 名

住 所

印

都道府県知事

殿

所在地

組合名

理事長名

印

### 施行マンション等の明渡し通知

貴殿の占有する下記物件等は、マンション建替事業に係る工事施工のため、平成〇〇年〇〇月〇〇日までに明け渡していただくことになりましたので、マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 80 条第 1 項の規定に基づき通知します。

### 記

物件等の表示

所在地

種類・床面積等

(注) 施行マンション等の明渡しに伴う損失補償金は〇〇マンション建替組合事務所でお知らせします。

都道府県知事

殿

〇〇マンション建替組合

理 事 長

印

〇〇マンション建替組合解散認可申請書

〔平成 年 月 日の総会において組合の解散について議決した  
事業が完成した  
事業の完成が不能となった〕のでマンションの建替えの

円滑化等に関する法律（以下「法」という。）第 38 条第 4 項の規定に基づき、マンション建替組合の解散の認可を受けたいので、下記の書類を添えて申請します。

記

- 1 解散の決議をした総会の議事録
- 2 事業の完成を明らかにする書類  
施行再建マンションの完成を証する書類  
法第 58 条第 1 項第 13 号に規定する施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地  
利用権又は保留敷地の処分が済んでいることを証する書類  
他
- 3 事業の不能を明らかにする書類  
事業に関する収支決算（見込） 他
- 4 債権者の同意書
- 5 清算人に関する書類
- 6 清算人名簿

備考

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

都道府県知事

殿

〇〇マンション建替組合

代表清算人

清算人

(以下連署)

## 決算報告書承認申請書

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 42 条の規定により、〇〇マンション建替組合に係る決算報告書の承認をいただきたく、下記の書類を添えて申請します。

### 記

#### 1 決算報告書

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

#### 2 決算総会議事録

## 2. 省令で定める書式



権利処分承認申請書

年 月 日

殿

権利を処分し ようとする者	住所	
	氏名	印

次表の  
 施行マンションの  
 隣接施行敷地の  
 区分所有権  
 敷地利用権  
 所有権  
 借地権  
 について下記のとおり権利を処分するので、

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 55 条第 2 項の規定により承認を申請します。

イ 施行マンションの区分所有権

年 月 日 建 物 登 記 簿 登 記 事 項						
一棟の建物			専有部分の建物			
所在	構造	床面積	家屋番号	建物の 番 号	種類	床面積
						階部分 m <sup>2</sup>

ロ 施行マンションの敷地利用権

年 月 日 (土 地・建 物) 登 記 簿 登 記 事 項					
所在及び地番	地目	地積	権利の種類	権利の割合	所有者の住所及び氏名

ハ 隣接施行敷地の所有権

年 月 日 土 地 登 記 簿 登 記 事 項		
所在及び地番	地 目	地 積

二 隣接施行敷地の借地権

借地権の目的となっている土地				借 地 権 の 範 囲
年 月 日 土 地 登 記 簿 登 記 事 項				
所在及び地番	地目	地積	所有者の住所及び氏名	宅地の 〔全部〕 〔一部〕 平方 メー トル

記

権利の処分の内容	施行マンションの 隣接施行敷地の		区分所有権 敷地利用権 所有権 借地権	の	全部 一部	(処分する権利の割合)
権利の処分の態様						
権利の処分の相手方	住所					
	氏名	印				

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「地目」欄には、不動産登記法第34条及び不動産登記規則第99条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 3 「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 4 権利の処分を施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は隣接施行敷地の所有権若しくは借地権の一部についてしようとするときは、その割合を明記すること。
- 5 権利の処分を区分所有権若しくは敷地利用権又は隣接施行敷地の所有権若しくは借地権の一部についてしようとするときは、その部分の位置を明らかにする見取図（方位を記載すること。）を添付すること。
- 6 「権利の処分の態様」は、「所有権の移転」、「借地権の設定又は移転」、「抵当権の設定」等の如く具体的に記載すること。
- 7 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称を、「所有者の住所及び氏名」欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。

## 権利変換を希望しない旨の申出書

年 月 日

殿

権利の変換を希望しない旨の申出をしようとする者	住所	
	氏名	印

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第56条第1項の規定に基づき、下記の  
 〔区分所有権について同法第71条第2項〕  
 〔敷地利用権について同法第70条第1項〕の規定による権利の変換を希望せず、金銭の給  
 付を希望するので申し出ます。

記

## イ 施行マンションの区分所有権

年 月 日 建 物 登 記 簿 登 記 事 項						
一棟の建物			専有部分の建物			
所 在	構 造	床面積	家屋番号	建物の番号	種類	床面積
						階部分 m <sup>2</sup>

## ロ 施行マンションの敷地利用権

年 月 日 (土 地・建 物) 登 記 簿 登 記 事 項					
所在及び地番	地目	地積	権利の種類	権利の割合	所有者の住所及び氏名

## 備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「地目」欄には、不動産登記法第34条及び不動産登記規則第99条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 3 「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 4 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を、「所有者の住所及び氏名」欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。
- 5 氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

## 借家権の取得を希望しない旨の申出書

年 月 日

殿

借家権を有する者	住所	
	氏名	印

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第56条第3項の規定に基づき、下記の建築物について同法71条第3項の規定による借家権の取得を希望しないので、申し出ます。

記

年 月 日 建 物 登 記 簿 登 記 事 項							
一棟の建物			専有部分の建物				
所 在	構 造	床面積	家屋番号	建物の 番 号	種 類	床面積	所 有 者 の 住 所 及 び 氏 名
						階部分 m <sup>2</sup>	

## 備考

- 1 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を、「所有者の住所及び氏名」欄には借家権の目的となっている建築物の所有者である法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。
- 2 借家権を有する者の氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合は、押印を省略することができる。

## 権利変換を希望しない旨の申出撤回書

年 月 日

殿

権利の変換を希望しない旨の 申出を撤回しようとする者	住所	
	氏名	印

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第56条〔第5項〕の規定に基づき、下記の〔第6項〕  
〔区分所有権について同法第71条第2項〕の規定による権利の変換を希望せず、金銭の給  
〔敷地利用権について同法第70条第1項〕付を希望する旨の申出を撤回します。

記

## イ 施行マンションの区分所有権

年 月 日 建 物 登 記 簿 登 記 事 項						
一棟の建物			専有部分の建物			
所 在	構 造	床面積	家屋番号	建物の番号	種類	床面積
						階部分 m <sup>2</sup>

## ロ 施行マンションの敷地利用権

年 月 日 (土 地・建 物) 登 記 簿 登 記 事 項					
所在及び地番	地目	地積	権利の種類	権利の割合	所有者の住所及び氏名

## 備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 「地目」欄には、不動産登記法第34条及び不動産登記規則第99条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 3 「地積」欄には、登記簿に記載された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 4 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を、「所有者の住所及び氏名」欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。
- 5 氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書

年 月 日

殿

借家権を有する者	住所	
	氏名	印

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第56条〔第5項  
第6項〕の規定に基づき、下記の建築物について同法第71条第3項の規定による借家権の取得を希望しない旨の申し出を撤回します。

記

年 月 日 建 物 登 記 簿 登 記 事 項							
一棟の建物			専有部分の建物				
所 在	構 造	床面積	家屋番号	建物の 番 号	種 類	床面積	所 有 者 の 住 所 及 び 氏 名
						階部分 m <sup>2</sup>	

備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を、「所有者の住所及び氏名」欄には借家権の目的となっている建築物の所有者である法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。
- 3 借家権を有する者の氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。













- (七) 補償金の支払に係る利息
  - 補償金の支払に係る利息の決定方法
  - 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、不動産登記法第34条及び不動産登記規則第99条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 3 「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 4 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を記載すること。

## 権利変換期日等通知書

年 月 日

（施行者） 事務所の所在地

氏名又は名称及び法人にあつてはその代表者の氏名 印

登記所 殿

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第69条の規定によって、下記のとおり通知します。

### 記

- 1 マンション建替事業の名称
- 2 権利変換計画に係る施行マンションの敷地の区域及び施行再建マンションの敷地の区域に含まれる地域の名称
- 3 権利変換期日 年 月 日  
（変更された権利変換期日 年 月 日）
- 4 権利変換計画の認可を受けた年月日 年 月 日  
（権利変換計画の変更の認可を受けた（又は権利変換計画についてマンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則第37条各号に掲げる軽微な変更をした）年月日 年 月 日）

### 備考

- 1 不要の部分は消すこと。
- 2 3及び4の変更の日は直近の変更の日を記入すること。
- 3 施行者の氏名（法人にあつては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

## 様式第8（第四十三条関係）

## 補償金払渡通知書

年 月 日

(施行者) 事務所の所在地

氏名又は名称及び法人にあつてはその代表者の氏名 印

配当機関 殿

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第78条〔第1項〕  
〔第4項〕の規定によって、下記のとおり払い渡すので、通知します。

## 記

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

## イ 施行マンションに関する権利

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

## ロ 施行マンションの敷地利用権

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

## ハ 隣接施行敷地の所有権

年 月 日 土地登記簿登記事項			
所在及び地番	地目	地積	所有者の住所及び氏名

二 隣接施行敷地の借地権

借地権の目的となっている土地				借 地 権 の 範 囲
年 月 日 土地登記簿登記事項				
所在及び地番	地目	地積	所有者の住所及び氏名	宅地の〔全部〕 〔一部〕 m <sup>2</sup>

3 〔差押え〕  
〔仮差押え〕がされた年月日

4 〔差押え〕  
〔仮差押え〕をした機関の名称

5 払渡金額及びその内訳

備考

- 1 補償金払渡通知書は差押えの執行又は仮差押えの執行に係る権利ごとに作成すること。
- 2 不要の部分は消すこと。
- 3 「地目」欄には、不動産登記法第34条及び不動産登記規則第99条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 4 「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 5 施行者の氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

## 権利喪失通知書

年 月 日

（施行者） 事務所の所在地

氏名又は名称及び法人にあつてはその代表者の氏名 印

配当機関 殿

マンションの建替えの円滑化等に関する法律 

第70条第1項
第70条第2項
第71条第1項

の規定によつて、下記の

者は下記のとおり権利を失いますので通知します。

### 記

- 1 施行マンションの敷地利用権、隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は施行マンションに関する権利を失う者の氏名又は名称及び住所
- 2 前号の者が失う施行マンションの敷地利用権、隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利及びその価額
- 3 権利変換期日
- 4 権利変換計画の備付け場所

### 備考

- 1 権利喪失通知書は、失われる施行マンションの敷地利用権、隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は施行マンションに関する権利ごとに作成する。
- 2 不要の部分は消すこと。
- 3 施行者の氏名（法人にあつては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

## 裁 定 申 立 書

賃貸人 住所  
氏名  
賃借人 住所  
氏名及び職業

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第83条第1項の規定による協議が成立しないので、下記により、裁定の申立てをします。

## 記

- 1 借家権の目的である施行再建マンションの部分の所在
- 2 裁定を受けようとする事項
- 3 協議の経過
- 4 その他参考となる事項

年 月 日

裁定申立者 住所  
氏名 印

殿

## 備考

- 1 「協議の経過」については経過の説明のほかに協議が成立しない事情を明らかにすること。
- 2 「その他参考となる事項」については法第83条第2項各号に掲げる事項中協議が成立した事項及びその内容、従前の家賃、その他の借家条件の概要その他参考となる事項を記載すること。
- 3 法人の場合においては、住所及び氏名は、それぞれの法人の主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 4 裁定申立者の氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

### 3. 書式例



平成 年 月 日

## 建替え決議集会（臨時総会）招集通知

区分所有者 各位

(マンションの所在地)  
(建替え決議集会招集者)

「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）<sup>※1</sup>第62条に基づく建替え決議集会（臨時総会）を下記の通り招集します。

また、併せて区分所有法<sup>※2</sup>第62条第6項に基づく事前説明会を下記の通り開催しますので、区分所有者各位におかれましては、建替え決議集会（臨時総会）及び事前説明会にご出席いただきますようお願い申し上げます。

## 記

## 1. 事前説明会及び建替え決議集会（臨時総会）の開催日時・場所

会議名	開催場所	日時
事前説明会		
建替え決議集会 (臨時総会)		

## 【留意点】

区分所有法第62条第6項によると、建替え決議集会招集者は、当該集会の会日よりも少なくとも1ヶ月前までに、区分所有者に対して事前の説明会を開催しなければならないと規定されている。事前説明会の招集通知についても区分所有法第35条を準用することになるが、建替え決議集会招集通知と併せて通知しても良い。

## 2. 会議の議事

## 【記載例】

(マンション名)の建替え決議に関する件

3. 議案の要領

(区分所有法第 62 条第 2 項に基づき建替え決議で定めるべき事項)

① <sup>※3</sup>新たに建築する建物 (以下、「再建建物」という。) の設計の概要

**【記載例】**

(敷地概要)

建設地 (地名地番)  
(住居表示)

敷地面積  $m^2$

地域地区

容積率/建ぺい率 %/ %

日影規制 h/ h(+ m)

接道 約 m

(計画概要)

主要用途 共同住宅 等

構造規模 造 地上 地下 階建て

建築面積  $m^2$

容積率/建ぺい率 %/ %

延べ床面積  $m^2$

容積対象面積  $m^2$

専有面積  $m^2$

総戸数 戸

駐車台数 台

その他 別添資料参照(事業計画等を作成している場合は別途資料を添付すること)

※ただし、これらの設計等に関しては、今後、変更となる場合があります。

**〔留意点〕**

- ・必要に応じて、実施計画案等を別途添付する。
- ・事業進捗に応じて、設計の内容に変更が生じる可能性があることを明記。

② <sup>※4</sup>建物の取壊し及び<sup>※3</sup>再建建物に要する費用の概算額

**【記載例】**

・建物の取り壊しの費用の概算	千円
・再建建物の建築に要する費用の概算	千円
内訳	
工事費	千円
調査・設計費用	千円
事務費等	千円
その他費用	千円
借入金利	千円

※ただし、これらの金額等に関しては、今後、変更となる場合があります。

**〔留意点〕**

- ・建替えに要する費用の概数を示す。
- ・事業進捗に応じて、費用に変更が生じる可能性があることを明記する。

## ③ 前項②に規定する費用の分担に関する事項

【記載例①】(「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づく事業を予定している場合)

## 1. 事業費の負担

本事業は、「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づき、建替組合が実施する事業を予定している。したがって、前項(建物の取壊し及び新たに建築する建物に要する費用の概算額)に規定する建築に要する費用は全て建替組合が負担することとなる。

## 2. 事業資金の負担

建替え参加者は、再建建物の価額から現在所有の区分所有権及び敷地利用権の評価額を差し引いたものを負担金として予定する。

## 3. 資金調達の方法

建替組合設立後、金融機関より借入を行う。

## 4. 区分所有者の引越し費用及び仮住居費用等について

区分所有者の引越し費用及び仮住居費用、区分所有者が負担すべき公租公課等については、各区分所有者の負担となる。

【記載例②】(事業協力者参加による事業を予定している場合)

## 1. 事業費の負担

本事業は、事業協力者が参加する等価交換方式に準じた事業を予定している。したがって、建替え参加者が土地持分を譲渡し、事業協力者がその他建設に掛かる事業費の全額を一旦負担する。事業完成後に、建替え参加者が譲渡した土地持分相当額と、事業協力者が建設した建物の一部を交換することになる。

## 2. 事業資金の負担

建替え参加者の取得面積が増減する場合は、それに応じて差額を負担する。

## 3. 区分所有者の引越し費用及び仮住居費用等について

区分所有者の引越し費用及び仮住居費用、区分所有者が負担すべき公租公課等については、各区分所有者の負担となる。

## 〔留意点〕

- ・建替え事業の実施は、以下の者が行うことになり、取り壊しや建替えに要する費用について、誰がどのように負担するかを定めなければならない。
  - ・建替え決議に賛成した区分所有者
  - ・建替えに参加する旨を回答した区分所有者
  - ・買受指定者として区分所有権等を買受けた者
- ・この時点で建替え参加者は確定していないため、各区分所有者の分担額まで算出する必要はないが、建替え参加者が決定すれば当然にその割合が定まるようにその方法又は基準を定めておく。また、各区分所有者の衡平を害しないようにしなければならない。
- ・資金調達の方法について、現時点での考え方等を明示するのが望ましい。
- ・引越し費用や仮住居費用について、誰がどのように負担することを予定しているかを明記するのが望ましい。

④ <sup>※3</sup> 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

【記載例①】(「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づく事業を予定している場合)

## 1. 区分所有権の帰属について

本事業は、「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づき、建替組合が実施する事業を予定している。したがって、建替え参加者は、権利変換により区分所有権及び敷地利用権を取得することとなる。

また、建替組合は建替え参加者が取得する部分以外の区分所有権及び敷地利用権を原始取得する。

## 2. 余剰床(保留床)の帰属

各建替え参加者が取得する住戸の残りは全て事業協力者が原始取得し、その者が分譲する。

## 3. 清算の方法について

従前資産額と、再建建物の取得価額の差額については、専有部分の引き渡しまでに区分所有者と建替組合との間で清算する。

## 4. 住戸の選定

住戸選定の方法は、本事業に参加するものが決定した段階で、建替え事業参加者の希望を尊重し、重複した場合は衡平を害しない方法により行うものとする。

【記載例②】(事業協力者参加による事業を予定している場合)

## 1. 区分所有権の帰属について

本事業は、事業協力者が参加する等価交換方式に準じた事業を予定している。したがって、事業完了後、建替え参加者は事業協力者との売買契約により区分所有権及び敷地利用権を取得することとなる。事業協力者は、建替え参加者が取得する部分以外の区分所有権及び敷地利用権を原始取得する。

## 2. 余剰床(保留床)の帰属

(記載例①と同じ)

## 3. 清算の方法について

従前資産額と、再建建物の取得価額の差額については、専有部分の引き渡しまでに区分所有者と事業協力者との間で清算する。

## 4. 住戸の選定

(記載例①と同じ)

## 〔留意点〕

- ・この段階の設計や建築に要する費用については概要しか定まっていないので、権利の交換の詳細まで定める必要はなく、以下の項目についての基準を、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。
  - ・再建建物のどの専有部分を、どのような方法に誰が取得するか
  - ・各区分所有者が分担することとなる費用をどのような方法で清算するか
  - ・どのような方法で専有部分を取得するか(住戸位置選定方法)
- ・建替えにより余剰の床が生じ、他に売却する予定があるときは、以下のことについて定めておく必要がある。
  - ・誰が原始取得するのか、その金額
  - ・どのような方法で分譲するか、その処分金をどのように配分するのか
 ※原始取得とは、誰の所有でもないものを初めに所有権を取得すること。例えば、建替え決議で余剰床取得予定者等として決議された者や、予め事業計画等に余剰床の取得予定者として定められた者が、再建建物の全部又は一部を初めに取得すること。
- ・既に床価格等を予定している場合でも、事業進捗に応じて、金額等に変更が生じる可能性があることを明記。

## 4. 区分所有法第 62 条第 5 項に基づく通知事項

## ① 建替えを必要とする理由

## 〔基本的考え方〕

老朽化の実態、居住者の不満と改善ニーズ、修繕実施の状況、今なぜ建替えを必要とするのか、建替え事業を実施した場合の効果（修繕・改修との比較）、これまでの建替え検討の経緯等を整理し、建替えを必要と考える理由を簡潔にまとめて示す。

## 1. 老朽化の実態

劣化診断等の調査結果や共用部分の不具合等についての管理組合理事会等の認識に基づき老朽化の実態を具体的に記載する。診断結果等を添付する。

## 【記載例】

## ① マンションの物理的な老朽化の実態（建物の効用の維持又は回復に係るもの）

- |   |       |                               |
|---|-------|-------------------------------|
| 外 | 壁     | ・外壁の至る所にひび割れが発生し、仕上げ材が剥離している。 |
| 屋 | 根 防 水 | ・防水層が劣化しており雨漏りが発生している。        |
| 給 | 水 設 備 | ・給水管の劣化により赤水が出る。              |
|   |       | ・受水槽が劣化しているが、6面法定点検が不可能である。   |
| 排 | 水 設 備 | ・台所系及び浴室系排水管が劣化しており排水が流れにくい。  |
| ガ | ス     | ・ガス管の老朽化により、ガス漏れの危険性がある。      |

## ② マンションの社会的な老朽化の実態（建物が通常有すべき効用の確保に係るもの）

- |   |           |                               |
|---|-----------|-------------------------------|
| 耐 | 震 性       | ・現在の耐震基準を満たしておらず、耐震上の危険性が大きい。 |
| 住 | 戸 面 積     | ・各専有部分の面積が小さすぎて、現在の生活様式に合わない。 |
| バ | リ ア フ リ ー | ・段差が多くエレベーターも設置されていない。        |
| 電 | 気         | ・電気容量が20Aしかなく不足している。          |
| 防 | 犯         | ・防犯性への配慮がなされておらず、防犯性が低い。      |
| 省 | エ ネ       | ・断熱材の仕様が不十分で、ドアや窓サッシの断熱性能も低い。 |

## 2. 居住者の不満と改善ニーズ

区分所有者（居住者）の意向調査（アンケート等）による把握している不満や改善ニーズを具体的に記載する。

## 【記載例】

- |   |           |   |
|---|-----------|---|
| 住 | 戸 面 積     | ・「〇〇調査（平成〇年〇月〇日）」によると、区分所有者の〇%が各専有部分の住戸面積が狭いと感じており、住戸面積を広くすることを希望している。                        |
| バ | リ ア フ リ ー | ・「〇〇調査（平成〇年〇月〇日）」によると、区分所有者の〇%が段差が多く、エレベーターが設置されていないに強い不満を持っており、バリアフリーを実現することを希望している。         |
| 電 | 気         | ・「〇〇調査（平成〇年〇月〇日）」によると、区分所有者の〇%が電気容量の不足に強い不満を持っており、電気容量のアップを希望している。                            |
| 防 | 犯         | ・「〇〇調査（平成〇年〇月〇日）」によると、区分所有者の〇%が防犯カメラやオートロックシステムの不備、住戸ドアのピッキング等への不安に強い不満を持っており、防犯工事の実施を希望している。 |
| 省 | エ ネ       | ・「〇〇調査（平成〇年〇月〇日）」によると、区分所有者の〇%が結露の発生に強い不満を持っており、住戸ドアの更新、窓サッシの二重化等の省エネ工事の実施を希望している。            |

3. 修繕実施の状況

修繕工事をどのように実施してきたか、修繕費がどの程度かさむようになってきたかなど、修繕実施の状況を具体的に記載。

【記載例】

- ・ 築〇年が経過し、経年に伴う物理的な老朽化により、修繕箇所が増えてきている。例えば、次のような修繕を実施してきた。
 

昭和〇〇年〇〇月	〇〇修繕工事	総額〇〇〇千円(戸あたり〇〇〇万円)
昭和〇〇年〇〇月	〇〇修繕工事	総額〇〇〇千円(戸あたり〇〇〇万円)
平成 〇年〇〇月	〇〇修繕工事	総額〇〇〇千円(戸あたり〇〇〇万円)
平成 〇年〇〇月	〇〇修繕工事	総額〇〇〇千円(戸あたり〇〇〇万円)
平成〇〇年〇〇月	〇〇修繕工事	総額〇〇〇千円(戸あたり〇〇〇万円)
平成〇〇年〇〇月	〇〇修繕工事	総額〇〇〇千円(戸あたり〇〇〇万円)

4. 建替え事業を実施した場合の効果(修繕・改修との比較)

現在の建物の老朽化の状況、仕様、設備等から、建替えを実施すればどのようなメリットが生じるか、また、建替えを実施することでその費用に見合った効果が期待できるかどうかについて、建物を維持するとして修繕等を実施する場合と比較して具体的に記載する。

【記載例】

	建替えの場合	修繕・改修の場合	
		当該建物の効用の維持又は回復をする場合	建物が通常有すべき効用の確保をする場合
費用	〇〇〇〇円 (法第 62 条第 2 項)	〇〇〇〇円	〇〇〇〇円
工事内容	\	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁補修工事</li> <li>・外壁塗装の塗替え工事</li> <li>・屋根防水改修工事</li> <li>・給水管の更新工事</li> <li>・受水槽の更新工事</li> <li>・排水管の更新工事</li> <li>・ガス管の更新工事</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強工事</li> <li>・エレベーター新設工事</li> <li>・スロープ設置工事</li> <li>・電気幹線の容量増量工事</li> <li>・オートロックシステムの導入工事</li> <li>・防犯カメラの設置工事</li> <li>・住戸ドアの更新工事</li> <li>・窓サッシの二重化工事</li> <li>...</li> </ul>
改善効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替えにより、区分所有者の改善ニーズを全て実現することができ、効率的に建物が通常有すべき効用の確保が可能となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記の工事を実施しても、数年後には修繕工事が必要となる箇所が出てくる可能性がある。</li> <li>・ 修繕・改修工事では、住戸面積の拡大(敷地条件により居室増築は不可能である。)など、区分所有者の改善ニーズを満たすことができないものがある。</li> </ul>	

## 5. 今なぜ建替えを必要とするのか

建替えをするのが、なぜ今でなければならないのか、その理由を具体的に記載。

## 【記載例】

- ・ 築〇年が経過し、経年に伴う物理的な老朽化により、修繕費の負担が多大となってきたおり、今後さらに修繕費がかさむことになる。例えば、修繕積立金の額は、次のような値上げを余儀なくされてきている。  
 昭和〇年 戸あたり〇〇千円 平成〇〇年 戸あたり〇〇千円  
 平成〇年 戸あたり〇〇千円 平成〇〇年 戸あたり〇〇千円
- ・ また、住戸面積の拡大、バリアフリー、電気容量のアップ、防犯性の向上など、陳腐化している居住性能の改善ニーズが高い状況にある。
- ・ 維持修繕費が年々かさむ中で、修繕・改修を実施していくよりも建替えの方が効率的に居住環境の改善を実現することができるため、いま建替えを行う必要があると考えられる。

## 6. これまでの建替え検討の経緯等

建替えの発意から建替え決議の段階に至るまでの建替えに係る検討をどのように進めてきたのか、特に、建替えか修繕・改修かの比較検討を適切に実施したこと、各区分所有者の意向把握を繰り返し実施し、意向を踏まえ計画案を策定してきたこと(計画案の内容の変遷)、説明会を繰り返し実施してきたことなど、検討の経緯が適切であることを示す。

## 【記載例】

平成〇年〇月	建替えの発意、建替えの検討を管理組合の集会で承認
平成〇年〇月	建物の劣化診断の実施
平成〇年〇月	区分所有者の不満や改善ニーズ等に関する意向調査の実施
平成〇年〇月	建築コンサルタントを選定 建替えの基礎的検討開始
平成〇年〇月	建替えか修繕・改修かの判断に関する第1回説明会の開催 ・建物の劣化の現状及び区分所有者の改善ニーズの調査結果の説明 ・改善の具体的内容を設定
平成〇年〇月～	建替え構想案の検討と修繕・改修の検討とを比較して実施
平成〇年〇月	建替えか修繕・改修かの判断に関する第2回説明会の開催 ・建替えの構想案と概算費用、建替え実現に向けた検討事項を提示 ・修繕・改修の概算費用と建替えと比較した費用対効果の提示
平成〇年〇月	建替えか修繕・改修かの意向調査の実施(大多数が建替え検討を希望)
平成〇年〇月	建替え推進決議の実施(〇〇%の賛成で建替えの推進を決定)
平成〇年〇月	建築コンサルタントを選定
平成〇年〇月	建替えに関する第1回の意向調査
平成〇年〇月～	意向調査を踏まえて建替え計画案の検討
平成〇年〇月	第一次建替え計画案の提示、説明会の開催
平成〇年〇月	建替えに関する第2回の意向調査
平成〇年〇月～	意向調査を踏まえて建替え計画案の修正
平成〇年〇月	第二次建替え計画案の提示(費用負担可能額に応じた小規模住戸を確保)
平成〇年〇月	全体説明会の開催
平成〇年〇月	個別の相談会等を繰り返し実施
平成〇年〇月	第三次建替え計画案の提示
平成〇年〇月	全体説明会の開催
平成〇年〇月	建替えに関する第3回の意向調査

平成〇年〇月	第四次建替え計画案の提示
平成〇年〇月	全体説明会の開催
平成〇年〇月	票読みを兼ねた意向調査の実施 ・〇〇%と大多数が建替え計画案に基づく建替えの実施に賛成
平成〇年〇月	建替え決議の集会の招集通知を発送
平成〇年〇月	招集通知の記載事項に関する説明会の開催(予定)
平成〇年〇月	建替え決議の実施(予定)

#### (1) 建替えか修繕・改修かの比較検討の実施

管理組合の集会において建替えの正式な検討が承認された後、平成〇年〇月に「建物の劣化診断」、平成〇年〇月に「区分所有者の不満や改善ニーズ等に関する意向調査」を実施し、これらを踏まえて、平成〇年〇月に「建替えか修繕・改修かの判断に関する第1回説明会」を開催し、建物の劣化の現状及び区分所有者の改善ニーズの調査結果の説明をするとともに、管理組合として取り組むべき改善の具体的内容を設定した。

これを踏まえて、平成〇年〇月より、建替え構想案の検討と修繕・改修の検討とを比較して実施し、平成〇年〇月に「建替えか修繕・改修かの判断に関する第2回説明会」を開催し、建替えの構想案と概算費用、建替え実現に向けた検討事項を提示するとともに、修繕・改修の概算費用と建替えと比較した費用対効果を提示した。その後、平成〇年〇月に「建替えか修繕・改修かの意向調査」を実施した結果、区分所有者の〇〇%と大多数が建替え検討を希望していたことから、平成〇年〇月に「建替え推進決議」の集会(臨時総会)を開催し、〇〇%の多数の賛成で総論として建替えを推進することを決定した。

このように、建替えと修繕・改修の検討を平行して実施し、各区分所有者の意向等を十分に踏まえて、建替えを推進することを決定した。

#### (2) 各区分所有者の意向把握の実施と意向を踏まえ計画案の策定

建替え推進決議の成立後、平成〇年〇月に「建替えに関する第1回の意向調査」を実施し、意向調査を踏まえて、平成〇年〇月に「第一次建替え計画案」を提示した。この計画に対する第2回の意向調査を平成〇年〇月に実施し、意向調査を踏まえて(費用負担可能額に応じた小規模住戸を確保するなど。意向調査により得られた計画修正理由を書く)建替え計画案を修正し、平成〇年〇月に「第二次建替え計画案」を提示した。この計画をもとに、各区分所有者に対する個別の相談会を繰り返し実施し、寄せられた意見や希望などを踏まえ、平成〇年〇月に「第三次建替え計画案」を提示した。さらに、平成〇年〇月に第3回目の意向調査を実施し、平成〇年〇月に「第四次(最終)建替え計画案」を提示した。

このように、建替えに関する意向や建替え計画案に対する意向調査を3次にわたり実施するとともに、個別の相談会を適宜開催し、各区分所有者の意向等を十分に踏まえて、建替え計画案の作成を行った。

#### (3) 説明会の開催

平成〇年〇月の「第一次建替え計画案」の提示から平成〇年〇月の「第四次(最終)建替え計画案」の提示まで4次にわたり計画案を修正してきたが、その都度全体説明会(臨時集会)を開催し、計画内容、修正内容と修正を要した理由等のポイントを説明した上で、意向調査を実施するなど、各区分所有者の理解を高めるためことに配慮しつつ、合意形成に取り組んできた。

- ② 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

〔基本的考え方〕

建物の建替えを必要と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。）するのに要する費用の額及びその内訳は、当該建物の効用の維持又は回復するのに要する費用（修繕費用）と、建物の通常有すべき効用の確保に要する費用（改修費用）とに区分し、それぞれについて具体の工事内容を設定して費用算定する。工事内容の設定は、「建替えを必要とする理由」で示した、老朽化の実態及び区分所有者の不満と改善ニーズ等をもとに行う。

詳細は、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（国土交通省・平成15年1月27日公表）を参照。

【記載例】

	工事内容(工事の内訳)	費用の総額及び内訳
当該建物の効用の維持又は回復するのに要する費用 (修繕工事)	外壁補修工事	円
	外壁塗装の塗替え工事	円
	屋根防水改修工事	円
	給水管の更新工事	円
	受水槽の更新工事	円
	排水管の更新工事	円
	ガス管の更新工事	円
	その他関連工事等	円
	合計額(概算)	円
	戸あたり負担額(概算)	円
建物の通常有すべき効用の確保に要する費用(改修工事)	耐震補強工事	円
	エレベーター新設工事	円
	スロープ設置工事	円
	電気幹線の容量増量工事	円
	オートロックシステムの導入工事	円
	防犯カメラの設置工事	円
	住戸ドアの更新工事	円
	窓サッシの二重化工事	円
	その他関連工事等	円
	合計額(概算)	円
戸あたり負担額(概算)	円	
総計	総額(概算)	円
	戸あたり負担額(概算)	円

## 〔工事内容の設定における留意点〕

- ① 当該建物の効用の維持又は回復するのに要する費用(修繕費用)の算定にあたっての工事内容の設定は、劣化診断等の調査結果等(診断結果等を添付する。)による物理的な老朽化についての認識をもとに、管理組合内で十分に議論して設定する。
- ② 建物の通常有すべき効用の確保に要する費用(改修費用)の算定にあたっての工事内容の設定は、社会的な老朽化(陳腐化)についての認識や意向調査等による把握している各区分所有者の不满や改善ニーズをもとに、管理組合内で十分に議論し設定する。

## 〔費用算定における留意点〕

費用の見積発注をする際には、以下の事項に留意する必要がある。

- ① 見積業者の選定にあたり留意すべきこと
  - ・できる限り複数の業者に対して見積発注を行うこと
  - ・見積依頼業者の選定基準を設け、区分所有者間の合意の中で候補者を選定していくこと。例えば、次のような基準から判断する。
    - ア) 資格証明
    - イ) 業者のマンション修繕工事の過去の受注実績
- ② 見積業者に対して示すべきこと
  - ・修繕改修工事の内容
  - ・作業時間の制約の有無
  - ・作業環境の制約条件の有無
  - ・作業効率の問題
  - ・仮設工事の条件
  - ・設計図書の有無
  - ・図面では読みとれないその他不確定要素
- ③ 見積書の中で確認・留意すべきこと
  - ・工事項目、工事数量(積算根拠)、使用工法、材料、工事期間(施工計画)等の明確化
  - ・工事種目別・共用／専有部分別の工事費及び諸経費の明確化
  - ・安全対策、仮設工事の内容、場内掲示物、作業車の駐車、騒音・粉塵対策等
  - ・工事瑕疵の規定、資材・機器等の保証期間
- ④ 見積案選定の際に確認・留意すべきこと
  - ・各社同様の項目で積算されているか確認すること
  - ・同一条件で見積額が大きく異なる場合は、業者のこれまでの実績等も参考とすること。また、見積額が大きく異なる理由についての説明を受けること。
  - ・見積案選定の作業は区分所有者に対して公明正大に行うこと

- ③ 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

## 【記載例】

(計画が定められている場合) 今後数年間の主な内容を記載  
 (計画が定められている場合) 「修繕計画はさだめられていません」等

- ④ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

## 【記載例】

積立金残高 ○○○円(平成○年○月○日現在)

## 5. その他、建替え決議時に確認することが望ましい事項

## 〔留意点〕

区分所有法において定められている事項ではないが、建替え決議時に確認することが望ましい事項として以下に列挙する。各マンションの状況に応じて必要な項目について確認しておくことが望ましい。

## ① 事業方式

## 【記載例】

- ・全員同意による任意建替え事業(等価交換方式)
- ・「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づく事業(組合施行) 等

## ② 事業実施段階における参加組合員、専門家の参画・選定方法について

## 〔留意点〕

専門家を活用するのかわからないのか、また、どのような方法で選定をするのかを建替え準備組織等で十分に検討し、区分所有者に事前に周知しておくことが望ましい。

## ③ 建設会社の選定方法について

## 〔留意点〕

事業協力者については、事業の成立に大きな影響を及ぼすものであり、建替え準備組織で十分に検討し、区分所有者に事前に周知しておくことが望ましい。

## ④ 建替え不参加者への売渡請求の方法について

## 〔留意点〕

誰が、どういう根拠(法律)に基づいて、どういう時期に請求するのかを事前に区分所有者に周知しておくことが望ましい。

※1：団地型一括建替えの場合は、「第70条に基づく一括建替え決議」となる。

※2：団地型一括建替えの場合は、「第70条第4項」となる。

※3：団地型の場合は、「再建団地建物」となる。

※4：団地型の場合は、「団地内建物」となる。

注意①：団地型の場合は、3. 議案の要領①の前に「再建団地敷地の一体的な利用についての計画の概要」を記載のこと。

## 事業計画

## 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

〇〇〇マンション

## (2) 事業の名称

〇〇〇マンション建替事業

## (3) 施行者の名称

〇〇〇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	〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇ー〇〇 (住居表示)
規模	延床面積 〇〇m <sup>2</sup>
構造	〇〇造地上〇階
設備	(例)店舗〇区画、駐車場〇台 その他共用設備 特になし
竣工年月日	昭和〇〇年〇月〇日
管理組織の状況	〇〇〇マンション管理組合
維持管理の状況	(例) <管理委託> ・委託先 : 〇〇管理会社 ・委託内容 : 清掃、保守点検、管理人派遣等 ・管理人 : 日勤 (週〇日) <修繕・補修> ・昭和〇〇年〇月～〇月 小規模補修 ・平成〇〇年〇月～〇月 大規模補修
建替え決議の有無	・有り 平成〇年〇月〇日 (区分所有法第62条による)
建替えが必要な理由	(例) 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、雨漏り等設備及び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。
既存不適格の有無	(例) 日影規制、第2種高度地区 (15m絶対高さ、北側斜線) が既存不適格

## (2) 施行マンションの設計図

添付書類〇の通り。

## 3. 施行マンションの住戸の状況

住戸の数	〇〇戸	
住戸の規模	約〇〇㎡～約〇〇㎡・平均住戸規模約〇〇㎡	
住戸の構造等	〇〇造 階高 〇〇. 〇〇m～〇〇. 〇〇m 天井の高さ(例) 居間〇〇. 〇〇m、和室〇〇. 〇〇m、 洋室〇〇. 〇〇m、台所〇〇. 〇〇m	
住戸の設備等	(例)・平均的な間取り 〇DK ・洗濯機置き場なし ・電気容量 〇〇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)	〇〇戸 (〇〇戸)
	賃貸利用	〇〇戸
	(例)・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

〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇-〇〇 (住居表示)

## (2) 施行マンションの敷地位置図

添付書類〇の通り。

## (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)

〇〇県〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地、〇番地(計〇筆)

## (4) 施行マンションの敷地区域図

添付書類〇の通り。

## (5) 施行マンションの敷地の面積(登記簿面積の合計)

〇〇〇〇㎡(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敷地の区域

(1) 施行再建マンションの敷地の位置

〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇-〇〇 (住居表示)

(2) 施行再建マンションの敷地位置図

添付書類〇の通り。

(3) 施行再建マンションの敷地の区域 (登記簿謄本上の所在及び地番)

〇〇県〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地、〇番地 (計〇筆)

(4) 施行再建マンションの敷地区域図

添付書類〇の通り。

(5) 施行再建マンションの敷地の面積

〇〇〇〇m<sup>2</sup>

6. 施行再建マンションの設計の概要

(1) 設計の概要

所在地	〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇-〇〇 (住居表示)
住戸の数	〇〇戸
敷地の面積	〇〇〇〇m <sup>2</sup>
建築面積	〇〇m <sup>2</sup>
規模	延床面積 〇〇〇〇m <sup>2</sup>
構造	〇〇造地上〇階地下〇階
設備	
建ぺい率 (指定建ぺい率)	〇〇. 〇〇% (〇〇%)
容積率 (指定容積率)	〇〇. 〇〇% (〇〇%)
その他	総合設計制度による容積緩和

(2) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
〇	住戸	〇〇m <sup>2</sup>	1) 建物高さ： 軒高 〇〇m 棟屋部高さ 〇〇m
〇	住戸	〇〇m <sup>2</sup>	
1	(例) 住戸、店舗、集会室、管理人室等	〇〇m <sup>2</sup>	2) 共用施設： 集会室、エレベーター 〇〇基 ※その他共用設備は 添付図書による
B 1	(例) 機械室等	〇〇m <sup>2</sup>	
計		〇〇〇〇m <sup>2</sup>	

(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		
〇〇	〇〇戸	〇〇.〇〇㎡	※その他設備は添付 図書による
〇〇	〇〇戸	〇〇.〇〇㎡	
〇〇	〇〇戸	〇〇.〇〇㎡	
計	〇〇戸	平均〇〇㎡	

(4) 設計図

1) 各階平面図

添付書類〇の通り。

2) 断面図（二面以上）

添付書類〇の通り。

7. 施行再建マンションの付属施設の設計の概要

(1) 設計の概要

所在地	〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇-〇〇（住居表示）
敷地の面積	〇〇㎡
建築面積	〇〇㎡
規模	延床面積 〇〇㎡
構造	〇〇造地上〇階地下〇階
設備	
建ぺい率（指定建ぺい率）	〇〇.〇〇%（〇〇%）
容積率（指定容積率）	〇〇.〇〇%（〇〇%）
その他	

(2) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
1		〇〇㎡	建物高さ： 軒高 〇〇m 棟屋部高さ 〇〇m
計		〇〇㎡	

(3) 設計図

1) 各階平面図

添付書類〇の通り。

2) 断面図（二面以上）

添付書類〇の通り。

8. 施行再建マンションの敷地の設計の概要

(1) 敷地の設計方針

(2) 通路

(3) 設計図

平面図

添付書類○の通り

9. 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

10. 資金計画

(1) 資金計画

(単位 百万円)

収 入 金	補助金		支 出 金	調査設計計画費	
	保留床処分金			土地整備費	
	保留敷地処分金			補償費	
	参加組合員の負担金			工事費	
	賦課金			事務費	
	分担金			借入金利子	
	前払い清算金			その他	
	その他				
合 計		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。
- 4 保留敷地を参加組合員に特定譲渡する場合は、「保留敷地処分金（参加組合員）」の項目を追加する

## (2) 支出金明細

(単位 百万円)

		総 額	事業年度別計画		
			平成 年度	平成 年度	平成 年度
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				
	その他調査設計計画費				
	小 計				
土 地 整 備 費	既存建築物除却費				
	整地費				
	その他土地整備費				
	小 計				
補償費	区分所有権等の取得費				
	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				
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 金	〇〇〇支援機構					
	〇〇〇銀行					
	〇〇〇信用金庫					
	〇〇〇信用組合					
	その他 ( )					
	小 計					
	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	平成	年度
		事業 費	補 助 金	事 業 費	補 助 金	事 業 費	補 助 金	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								
小 計									
付帯事務費									
合 計									

## 11. 添付書類

- (1) 施行マンションの設計図
- (2) 施行マンションの敷地位置図
- (3) 施行マンションの敷地区域図
- (4) 施行再建マンションの敷地位置図
- (5) 施行再建マンションの敷地区域図
- (6) 施行再建マンションの設計図
- (7) 施行再建マンションの付属施設の設計図
- (8) 施行再建マンションの敷地の設計図

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
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
施行マンション敷地位置図	位置図	25,000 分の 1 以上	
施行マンション敷地区域図	区域図	2,500 分の 1 以上	白図に施行マンションの区域を表示
施行再建マンション敷地位置図	位置図	25,000 分の 1 以上	
施行再建マンション敷地区域図	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
施行再建マンションの設計図	各階平面図	500 分の 1 以上	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要
	2 面以上の断面図	500 分の 1 以上	縮尺並びに施行再建マンション、床及び各階の天井の高さ
施行再建マンションの付属施設の設計図	各階平面図	500 分の 1 以上	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要
	2 面以上の断面図	500 分の 1 以上	縮尺並びに施行再建マンションの付属施設、床及び各階の天井の高さ
施行再建マンションの敷地の設計図	平面図	500 分の 1 以上	縮尺、方位並びに施行再建マンション、その他の建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置

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

(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、〇〇県 〇〇市 〇〇丁目地内に置く。

### 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
〇〇〇〇株式会社	〇〇県 〇〇市 〇〇丁目〇〇番〇〇号

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 〇〇	地上〇階から地上 〇階までの一部	約 ㎡ (約 戸)	権利変換計画に 定めるところによる	約 百万円
	地下〇階から地上 〇階までの一部	約 ㎡	(〇㎡)	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、平成〇年〇月〇日付けの〇〇株式会社と、〇〇ほか〇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116号)第20条第3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回〇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、理事〇人、監事〇人とする。
- 2 前項の役員のうち理事〇人、監事〇人は組合員（法人にあっては、その役員とする。第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。

## (役員の任期)

- 第16条 理事及び監事の任期は〇年とし、就任の日から起算する。ただし、第37条及び第39条により就任した役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 2 役員は再任されることができる。
  - 3 任期の満了又は辞任によって退任した役員は、後任者が就任するまで、引き続きその職務を行う

ものとする。

(選挙管理者及び選挙立会人)

第 17 条 理事(最初の役員を選挙する場合には、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。

(役員選挙)

第 18 条 次の各号に掲げる者は、役員選挙権を有しない。

- 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 29 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(法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地)を記載した選挙人名簿を作成しなければならない。

(選挙人名簿の縦覧)

第 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22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。

(役員総選挙の時期)

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

(選挙の通知及び公告)

第27条 選挙管理者は、役員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、投票しようとする者が明らかに本人でなく、又は本人の代理人でないと認められる場合においては、選挙立会人の意見を聞いてその者の投票を拒否することができる。

(開票)

第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。この決定にあたっては、次条の規定に該当しない限り、その投票をした選挙人の意志が明らかであれば、有効とする。

3 第25条第2号の規定により書面をもって役員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。）の規定に当該しない限り、その書面を送付した組合員の意志が明らかであれば、有効とする。

（投票の無効）

第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選挙において、第20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按分し、それぞれこれに加えるものとする。

（当選人の決定）

第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。

（役員の内任）

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、副理事長〇人を互選するものとする。

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

(理事の職務)

第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〇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 16 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、通常総会は毎年〇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。

(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、○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○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 審査委員の定数は〇人とする。

(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 審査委員の任期は〇年とする。

## 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〇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〇万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、督促状を發し、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回〇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、〇〇内に居住する者のうちから代理人を指定することができる。

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

（公告の方法）

第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 57 条の規定にかかわらず、この組合設立の日から平成〇年 3 月 31 日までとする。

別表 1

負担金の納付回次	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。）	〇〇 千円
第 2 回	法第 58 条第 1 項第 16 号の権利変換期日	〇〇 千円
第 3 回	法第 80 条第 1 項の土地の明渡し期限	〇〇 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〇〇を乗じた額 $\left\{ \begin{array}{l} \text{工事費} \\ \text{割合} \end{array} = \frac{\text{参加組合員にかかる請求金額}}{\text{請負総金額}} \right\}$
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〇〇を乗じた
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）を差し引いた額に〇〇を乗じた額

別表 2

前払い清算金の納付回次	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	総額の〇〇パーセントの額
第 2 回	法第 58 条第 1 項第 16 号の権利変換期日。	総額の〇〇パーセントの額
第 3 回	法第 80 条第 1 項の土地の明渡し期限。	総額の〇〇パーセントの額
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。	総額の〇〇パーセントの額
第 5 回 以 降	理事長が指定する日。	総額の〇〇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、年〇〇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。

## 工事請負規程

(目 的)

第1条 この規程は、〇〇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〇〇（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 所定の日時までに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に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 条第 1 項によるとき

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。

## 会 計 規 程

### (目 的)

第1条 この規程は、〇〇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、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 支出金整理簿
- 五 現金出納簿
- 六 預金出納簿
- 七 資産負債整理簿

- 2 前項各号の会計簿書のほか、次に掲げる簿書を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）

（注）本条第1項、第2項の内容については、一例を示したものであり、実際の会計規定の作成に当たって、どのような書類を会計簿書等として列挙するかは、各組合の必要に応じご判断いただきたい。

- 3 前二項各号の簿書に関係ある金銭の徴収、交付の通知書又は納入金及び支払金の請求受領関係証券書類、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、現金及び預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又は預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、前条に記載する記入を行うと共に、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、第9条に規定する記入を行うとともに、処分した売却代金の納入を明らかにするものとする。

- 2 前項の売却代金を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 清算金の徴収又は交付があるときには、清算金徴収簿を作成し、その氏名、金額等を記入し、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、未納金整理簿を作成し、その氏名、金額等を記入するものとする。

（注）第10条から第13条については、必要のない組合においては削除していただきたい。

（資産負債）

第14条 現金預金以外の資産負債が増減したときは、資産負債整理簿にその都度加減整理し、備品等については現品の所在を明らかにし、借入金については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。

（領収証書）

第15条 現金による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、

慶弔費の支出等で社会通念上受取人から領収証書を受領できないときは、事務局長が支払先、金額、支出目的を明記した領収証書を作成する。

(訂 正)

第 16 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 17 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。

## 処 務 規 定

(目的)

第1条 ○○マンション建替組合定款（以下「定款」という。）第○条第○項及び第○条に規定する業務の執行については、別に定めるもののほか、この規程の定めるところによる。

(理事の職務)

第2条 理事は、理事会を組織して組合の業務に関し重要な事項を議決し、組合の業務を執行する。

(総務及び会計担当理事)

第3条 理事会は、組合業務の円滑な執行を行うため、理事の中から会計担当理事1名を指名するものとする。

2 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4条 監事は、定款第○条に定める職務を行い、理事会に出席して意見を述べることができる。

(理事会)

第5条 理事会は、定例会及び臨時会とする。

2 理事会は、理事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。

3 定例会は、原則として毎週○曜日（または毎月第○△曜日）に開催する。

4 臨時会は、理事長が必要と認めたときに開催する。

5 理事長は、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、理事会の招集しなければならない。

(理事会の議決)

第6条 理事会の議長は、理事長が務めるものとし、理事長が欠席した場合は副理事長が務めるものとする。

2 副理事長のうちで議長を務める順序については、理事長があらかじめ定めておくものとする。

3 理事会の議事は、理事の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(参考人)

第7条 理事長は、組合員又は組合員以外の者が、理事会に出席して意見を述べることを認めることができる。

(必要議決事項)

第8条 定款第○条に掲げる総会の議決事項については、あらかじめ理事会の議決を経なければならない。

2 理事長は、前項に定めるもののほか、組合の運営上重要と認める事項については、理事会に付議又は報告するものとする。

(理事長の専決事項)

第9条 次に掲げる事項は、理事長の専決事項とする。

- 一 1件5万円未満の会計規程に定める事務諸費の支出に関する事項
- 二 定例に属する関係機関への報告及び連絡に関する事項

(代決)

第 10 条 前条に掲げる事項に関する決議について、理事長に事故があるときは副理事長がこれを代決し、執行するものとする。

2 副理事長の代決の順序は、定款〇条第〇項の規定に基づき定められた順序によるものとする。

(議事録)

第 11 条 理事会の議事は、その概要を簡潔に収録するものとする。

付 則

本規程は、平成 年 月 日から施行する。

## 監 査 要 綱

(目的)

第1条 この要綱は、〇〇マンション建替組合定款（以下「定款」という。）第〇条第〇項の規定により、この組合の業務の執行及び財産の状況を監査するため必要な事項を定める。

(監査区分)

第2条 監査は、毎事業年度毎に、定期監査及び臨時監査に分けて行う。

2 定期監査は毎事業年度の決算時点とし、臨時監査は必要に応じ、その都度監査項目を定めて行うものとする。

(監査項目)

第3条 監査事務は、次の項目に分けて処理する。

- 一 金銭、物品の出納に関する事項
- 二 工事の入札及びその執行に関する事項
- 三 保留床の処分に関する事項
- 四 財産の管理及びその処分に関する事項
- 五 その他特に監査事項を定めた事項

(報告及び意見)

第4条 監事は、前条の監査項目について監査した結果を、理事会及び総会に報告するとともに意見を述べなければならない。

(意見書の添付)

第5条 監事は、理事長が通常総会に提出し、その承認を求める決算報告書には、意見書を添付しなければならない。

(公表の方法)

第6条 監事は、第4条の規定により報告及び意見並びに前条の意見書を作成しようとするときは、監事相互の同意のあったものについて行うものとする。

(総会の招集)

第7条 監事は、組合の業務の執行及び財産の状況について、監査の結果不正があると認めるときは、臨時総会を招集し、その旨を報告しなければならない。

2 監事は、前項の臨時総会を招集するときは、連署してあらかじめ理事長に通知するものとする。

(委任事項)

第8条 この要綱に規定するもののほか、監査について必要な事項は、監事が協議して定めるものとする。

付 則

本要綱は、平成 年 月 日から施行する。