

## 資料K 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。定款の作成例を以下に示します。

### 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 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 <sup>2</sup> (約 戸)	権利変換計画に定めるところによる ( m <sup>2</sup> )	約 百万円
	地下 階から地上階までの一部	約 m <sup>2</sup>		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)4.5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

#### (役員の定数)

第15条 この組合の役員の定数は、理事 人、監事 人とする。

- 2 前項の役員のうち理事 人、監事 人は組合員(法人にあっては、その役員とする。第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 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。

( 役員の被選挙権 )

第 18 条 次の各号に掲げる者は、役員の被選挙権を有しない。

一 年令 25 才未満の者

二 成年被後見人及び被保佐人

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

( 組合員である役員選挙 )

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。

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。

( 組合員以外の役員の選任 )

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して決定したときは、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、投票開始日時に選挙管理者に送付しなければならない。

( 役員 の 総 選 挙 の 時 期 )

第 26 条 役員 の 総 選 挙 は、その 任 期 満 了 の 日 前 5 日 から 30 日 まで の 間 に 行 う た だ し、天 災 そ の 他 特 別 の 事 由 が あ る と き は、こ の 限 り で な い。

( 選 挙 の 通 知 及 び 公 告 )

第 27 条 選 挙 管 理 者 は、役 員 の 選 挙 を 行 う 総 会 の 招 集 の 通 知 に、候 補 者 の 氏 名 と、選 挙 す べ き 理 事 及 び 監 事 の 数 を 記 載 し な け れ ば な ら ない。

2 前 項 の 通 知 を す る 場 合 に お い て は、選 挙 管 理 者 は、そ の 通 知 と 同 時 に そ の 旨 を 選 挙 期 日 の 3 日 前 まで に 公 告 し な け れ ば な ら ない。

( 選 挙 の 開 始 )

第 28 条 役 員 の 選 挙 は、組 合 員 の 半 数 以 上 が 出 席 し な け れ ば 行 う こ と が で き ない。

( 投 票 )

第 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 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 の 選 挙 を 行 っ た 者 が あ る と き は、投 票 終 了 後、第 1 項 の 開 票 に 準 じ て 書 面 を 開 封 す る。こ の 場 合 に お け る 書 面 の 効 力 は、次 条 ( 第 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 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 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 当選人がいらないとき

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、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が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。)	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 号の権利変換期日。	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」とら) 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L 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。事業計画書を以下に示します。

### 事業計画書

1. 施行マンションの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	鉄筋コンクリート造地上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	鉄筋コンクリート造 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 (お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)  
1,275㎡(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	1,275㎡
建築面積	555㎡
延床面積	2,544㎡
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	総合設計制度による

2) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
5	住戸	451㎡	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	462㎡	
3	住戸	462㎡	
2	住戸	462㎡	
1	住戸、店舗、集会室、管理人室等	483㎡	
B1	機械室、受水室	224㎡	
計		2,544㎡	

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	55.00㎡	その他設備は添付図書による
3DK	30戸	75.00㎡	
3LDK	2戸	85.00㎡	
4LDK	1戸	110.50㎡	
5LDK	1戸	120.50㎡	
計	39戸	平均 75㎡	

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

(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M 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」で算定されることとなります。

### 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「建替え後の総床価額から、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実例も多いようです。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N 「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」といふ)第61条第2項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 随意契約は理事会にはかり、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と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ゝり理事長が定める。

付 則

本規程は、平成 年 月 日より実施する。

## 資料O 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(66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応ずる「修正率」を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間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く統計調査の結果に基づき作成する企業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变更后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P 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」といふ)を賞い、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」といふ。)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」といふ)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を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Q 権利変換計画の作成例

建替え円滑化法第 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になる者に与えられることに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				施行マンションの区分所有権又は借家権及び施行マンションの敷地利用権の価額の合計額（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		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		
						専有部分（家屋番号、建物番号、種類及び床面積）	共用部分の共有持分					地積及び敷地の共有持分	氏名又は名称				住所		
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1項第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施行再建マンションの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		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		担保権等の登記に係る権利について必要な定め
		専有部分（家屋番号、建物番号、種類及び床面積）	共用部分の共有持分					地積及び敷地の共有持分	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1項第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に関する事項（法第58条第1項第1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1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			譲渡又は賃貸の別	譲受人又は賃借人の決定方法	その他	備考
		専有部分 (家屋番号、建物番号、種類及び床面積)	共用部分の共有持分												
法第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、登記簿に登録された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 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。