

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。）第 62 条に基づき建替え決議集会（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)

³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〕 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | |

⁴建物の取壊し及び³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〕 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | |

前項 に規定する費用の分担に関する事項

【記載例】(「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】(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。

3 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

【記載例】（「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】（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、どういう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

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〕

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。

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 ・「調査（平成 年 月 日）」によると、区分所有者の % 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 ・「調査（平成 年 月 日）」によると、区分所有者の % 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 ・「調査（平成 年 月 日）」によると、区分所有者の % 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 ・「調査（平成 年 月 日）」によると、区分所有者の % 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 ・「調査（平成 年 月 日）」によると、区分所有者の % 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 | 年 | 月 | 修繕工事 | 総額 | 千万円(戸あたり) | 万円) |
| 昭和 | 年 | 月 | 修繕工事 | 総額 | 千万円(戸あたり) | 万円) |
| 平成 | 年 | 月 | 修繕工事 | 総額 | 千万円(戸あたり) | 万円) |
| 平成 | 年 | 月 | 修繕工事 | 総額 | 千万円(戸あたり) | 万円) |
| 平成 | 年 | 月 | 修繕工事 | 総額 | 千万円(戸あたり) | 万円) |
| 平成 | 年 | 月 | 修繕工事 | 総額 | 千万円(戸あたり) | 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 | 円 (法第 62 条第 2 項) | 円 | 円 |
| 工事内容 | \ | <ul style="list-style-type: none"> ・外壁補修工事 ・外壁塗装の塗替え工事 ・屋根防水改修工事 ・給水管の更新工事 ・受水槽の更新工事 ・排水管の更新工事 ・ガス管の更新工事 ... | <ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強工事 ・エレベーター新設工事 ・スロープ設置工事 ・電気幹線の容量増量工事 ・オートロックシステムの導入工事 ・防犯カメラの設置工事 ・住戸ドアの更新工事 ・窓サッシの二重化工事 ... |
| 改善効果 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 | |

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 | 年 | 戸あたり | 千円 | 平成 | 年 | 戸あたり | 千円 |
| 平成 | 年 | 戸あたり | 千円 | 平成 | 年 | 戸あたり | 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 | 年 | 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 | 年 | 月 | 建物の劣化診断の実施 |
| 平成 | 年 | 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 | 年 | 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 | 年 | 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 | 年 | 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 | 年 | 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 | 年 | 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 | 年 | 月 | 建替え推進決議の実施(%の賛成で建替えの推進を決定) |
| 平成 | 年 | 月 | 建築コンサルタントを選定 |
| 平成 | 年 | 月 | 建替えに関する第1回の意向調査 |
| 平成 | 年 | 月～ | 意向調査を踏まえて建替え計画案の検討 |
| 平成 | 年 | 月 | 第一次建替え計画案の提示、説明会の開催 |
| 平成 | 年 | 月 | 建替えに関する第2回の意向調査 |
| 平成 | 年 | 月～ | 意向調査を踏まえて建替え計画案の修正 |
| 平成 | 年 | 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 | 年 | 月 | 全体説明会の開催 |
| 平成 | 年 | 月 | 個別の相談会等を繰り返し実施 |
| 平成 | 年 | 月 | 第三次建替え計画案の提示 |
| 平成 | 年 | 月 | 全体説明会の開催 |
| 平成 | 年 | 月 | 建替えに関する第3回の意向調査 |

| | |
|--------|---|
| 平成 年 月 | 第四次建替え計画案の提示 |
| 平成 年 月 | 全体説明会の開催 |
| 平成 年 月 | 票読みを兼ねた意向調査の実施 ・ %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 年 月 | 建替え決議の集会の招集通知を発送 |
| 平成 年 月 | 招集通知の記載事項に関する説明会の開催(予定) |
| 平成 年 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 年 月に「建物の劣化診断」、平成 年 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 年 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 年 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 年 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 年 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 %と大多数が建替え検討を希望していたことから、平成 年 月に「建替え推進決議」の集会(臨時総会)を開催し、 %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 年 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 年 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 年 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 年 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 年 月に「第三次建替え計画案」を提示した。さらに、平成 年 月に第3回目の意向調査を実施し、平成 年 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 年 月の「第一次建替え計画案」の提示から平成 年 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。

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的な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〕

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。

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。

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

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

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

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

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

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。

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

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。

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。

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 : 団地型の場合は、3. 議案の要領 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

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 m^2 |
| 構造 | 造地上 階 |
| 設備 | (例)店舗 区画、駐車場 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 | (例) <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 年 月 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 の通り。

3. 施行マンションの住戸の状況

| | |
|---------|--|
| 住戸の数 | 戸 |
| 住戸の規模 | 約 m^2 ~ 約 m^2 ・平均住戸規模約 m^2 |
| 住戸の構造等 | 造 階高 m ~ m 天井の高さ(例) 居間 m 、和室 m 、 洋室 m 、台所 m |
| 住戸の設備等 | (例)・平均的な間取り DK ・洗濯機置き場なし ・電気容量 A |
| 住戸の維持管理 | 自己使用 (うち居住の用に供して いないもの) |
| | 賃貸利用 |
| | (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

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 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 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)

 m^2 (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

市 区 町 丁目 - (住居表示)

(2) 施行再建マンションの敷地位置図

添付書類 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)

県 市 区 町 丁目 番地、 番地 (計 筆)

(4) 施行再建マンションの敷地区域図

添付書類 の通り。

(5) 施行再建マンションの敷地の面積

m²

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 | 市 区 町 丁目 - (住居表示) |
| 住戸の数 | 戸 |
| 敷地の面積 | m ² |
| 建築面積 | m ² |
| 規模 | 延床面積 m ² |
| 構造 | 造地上 階地下 階 |
| 設備 | |
| 建ぺい率 (指定建ぺい率) | . % (%) |
| 容積率 (指定容積率) | . % (%) |
| 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 |
|-----|----------------------------|----------------|--|
| | 住戸 | m ² | 1) 建物高さ： 軒高 m 棟屋部高さ m |
| | 住戸 | m ² | |
| | | | 2) 共用施設： 集会室、エレベーター 基 その他共用設備は 添付図書による |
| 1 | (例) 住戸、店舗、集会 室、管理人室等 | m ² | |
| B 1 | (例)機械室等 | m ² | |
| 計 | | m ² | |

(3) 住戸及び設備の概要

| 住戸（専用部分）の種類 | | 戸当たり床面積 | 備考 |
|-------------|----|-------------------|-------------------|
| 型 | 戸数 | | |
| | 戸 | . m ² | その他設備は添付 図書による |
| | 戸 | . m ² | |
| | | | |
| | | | |
| | 戸 | . m ² | |
| 計 | 戸 | 平均 m ² | |

(4) 設計図

1) 各階平面図

添付書類 の通り。

2) 断面図（二面以上）

添付書類 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 | 市 区 町 丁目 - (住居表示) |
| 敷地の面積 | m ² |
| 建築面積 | m ² |
| 規模 | 延床面積 m ² |
| 構造 | 造地上 階地下 階 |
| 設備 | |
| 建ぺい率（指定建ぺい率） | . % (%) |
| 容積率（指定容積率） | . % (%) |
| その他 | |

(2) 各階床面積等

| 階 | 用途 | 床面積 | 備考 |
|---|----|----------------|---------------|
| 1 | | m ² | 建物高さ： 軒高 m |
| | | | |
| 計 | | m ² | 棟屋部高さ m |

(3) 設計図

1) 各階平面図

添付書類 の通り。

2) 断面図（二面以上）

添付書類 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。

(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 | 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 | 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 |

マンション建替組合

定 款

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 この定款は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「法」という。）第 5 条第 1 項の規定により、このマンション建替組合（以下「組合」という。）が施行するマンション建替事業（以下「事業」という。）について、法第 7 条に規定する事項その他必要な事項を定めることを目的とする。

(組合の名称)

第 2 条 この組合は「 マンション建替組合」と称する。

(施行マンションの名称及びその所在地)

第 3 条 事業の対象となる施行マンションの名称及びその所在地は次のとおりとする。

- 一 名称 : マンション
- 二 所在地 : 県 市 丁目 番 号

(マンション建替事業の範囲)

第 4 条 組合は、事業計画及びこの定款の定めるところにより次の各号に掲げる事業を行う。

- 一 マンションの建替えに関する事業
- 二 前号に付帯する事業

(事務所の所在地)

第 5 条 組合の事務所は、 県 市 丁目地内に置く。

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 |
|----------|------------|
| 株式会社 | 県 市 丁目 番 号 |

二 参加組合員に与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の概要と負担金の概算額

| 施行再建マンションの区分所有権 | | | 施行再建マンションの敷地利用権 | 負担金 |
|-----------------|----------------|---------------------------|------------------------|-------|
| 用途 | 位置 | 面積・戸数 | 権利の内容 (地積及び敷地の共有持分) | |
| 住宅 | 地上 階から地上階までの一部 | 約 m ² (約 戸) | 権利変換計画に定めるところによる | 約 百万円 |
| | 地下 階から地上階までの一部 | 約 m ² | (m ²) | 約 百万円 |

三 参加組合員が組合に納付すべき負担金の額の算出方法等は、平成 年 月 日付けの 株式会社と、 ほか 名との組合参加契約書に定めるところによる。

第3章 経費の分担

(収入金)

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

- 一 法第35条に基づき参加組合員以外の組合員が納付する賦課金
- 二 法第36条第1項の規定に基づき参加組合員が組合に納付する負担金
- 三 法第36条第1項の規定に基づき参加組合員が納付する分担金
- 四 組合員が納付する前払い清算金
- 五 組合が、組合が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利を譲渡する場合は、その処分金
- 六 補助金等
- 七 雑収入

(前払い清算金)

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

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

(分担金)

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

2 前項により納付すべき分担金の額は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則(平成14年省令第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 円の督促手数料を徴収する。

(参加組合員の取得する施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額の確定及び清算)

- 第13条 組合は、事業の工事が完了したときは、すみやかに参加組合員が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額を確定し、その確定した額を参加組合員に通知しなければならない。
- 2 前項の規定より確定した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額と、定款に定められた負担金の額との間に差額があるときは、組合は、組合が定める徴収又は交付手続きに基づき、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付するものとする。

(前払い清算金の納付等)

- 第14条 組合員が納付すべき前払い清算金については、別表2により分割して納付することができるものとする。
- 2 第10条第2項から第5項まで及び前3条の規定は、前払い清算金の納付について準用する。

第4章 役員

(役員の数)

- 第15条 この組合の役員の数、理事 人、監事 人とする。
- 2 前項の役員のうち理事 人、監事 人は組合員（法人にあっては、その役員とする。第19条、第23条、第33条及び第45条において同じ。）以外の者から選任することができる。

(役員の任期)

- 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 の 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 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、その任期満了の前日 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思わ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。

(役員の就任)

第36条 選挙管理者は、前条第2項の期間の満了の日の翌日に、当選確定人の氏名及び住所を公告

しなければならない。

- 2 当選人は、前項の公告があった日に役員に就任するものとする。
- 3 第1項の公告のときが、現在の役員の任期満了前であるときは、前項の規定にかかわらず、当選人は、第38条及び第39条の選挙を除くほか、その任期満了の日の翌日に就任するものとする。

(繰上げ補充)

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

- 2 第33条第1項ただし書及び前2条の規定は、前項の場合に準用する。

(再選挙)

第38条 次の各号に掲げる場合には、再選挙を行わなければならない。

- 一 当選人がいなく
- 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 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 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 人とする。

（審査委員の選任・解任）

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

（審査委員の任期）

第 66 条 審査委員の任期は 年とする。

第 9 章 価額等の確定及び清算

（清算金の徴収又は交付の通知）

第 67 条 法第 84 条の規定により確定した施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と、これを与えられた者が、これに対応する権利として有していた施行マンション区分所有権又は敷地利用権の価額とに差額があるときは、組合は、その差額に相当する金額（以下「清算金」という。）を徴収し、又は交付するものとする。

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

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

（清算金の分割徴収）

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

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

3 組合は、前項の規定に基づく承認をした場合においては、毎回の徴収金額及び納付期限を、清

算金を納付すべき者に通知するものとする。

- 4 第1項の規定により清算金を分割徴収する場合における第1回の納付額は、清算金の総額から第2回以降の納付額の合計額を差し引いた金額とし、第2回以降各回のそれぞれの納付額は、清算金の総額を分割回数で除して得た額から1万円未満の端数を切り捨てた金額とする。この場合において、第2回以降の納付額を納付するときは、利子を付して納付しなければならない。
- 5 清算金を分割納付する者は、未納の清算金の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。
- 6 組合は、第1項の規定により分割徴収する場合において、清算金の分割納付を認められた者が、納付すべき清算金を滞納したとき、その他特別の事情があるときは、未納の清算金の全部又は一部を、徴収すべき期限前においていつでも徴収することができる。
- 7 清算金を分割納付する者は、その氏名又は住所(法人にあってはその名称又は主たる事務所の所在地)を変更したときは、ただちにその旨を組合に届け出なければならない。

(延滞金)

第69条 組合は、清算金を滞納する者があるときは、督促状を發し、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 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、 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3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 $\left\{ \begin{array}{l} \text{工事費} = \frac{\text{参加組合員に} \\ \text{かかる請求金額}}{\text{請負総金額}} \end{array} \right\}$ |
| 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 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 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 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 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 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 パーセントの額 |
| 第 5 回 以 降 | 理事長が指定する日。 | 総額の 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、マンション建替組合定款(以下「定款」という。)第61条の規定により請負による組合の工事を施行するに必要な事項を定めることを目的とする。

(請負の方法)

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

2 随意契約は総会にはかり、理事長がその請負業者を定める。

(指名参加願の届出)

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

2 前項の指名参加願には、次の各号に掲げる書類を添付するものとする。

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

(入札者の指名)

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

(設計説明及び通知)

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

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

(入札保証金)

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

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

3 前項の規定により徴収する入札保証金の額は入札予定価格の100分の3とする。

(入札書)

第7条 入札書は第5条の通知書に定めた日時までに投入させなければならない。

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

(落札予定価格の決定)

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

(開札)

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

(入札書の無効)

第10条 次の各号に該当する入札書は無効とする。

- 一 入札に参加する資格がない者のした入札
- 二 所定の日時まで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 54 条第 2 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、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、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 条第 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、マンション建替組合定款(以下「定款」という。)第 条第 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。

資料2 建替え支援制度

1. 優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）

優良建築物等整備事業とは、市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について、公共団体と国が補助を行う事業である。

公共団体が事業主体となり、国は公共団体に補助することとなる（間接補助）ことから、その申請に当たっては公共団体と協議を行う必要がある。

（1）対象地域

次の要件のうちいずれかを満たすことが必要である。

- 首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯及び都市開発区域
- 近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備地帯及び都市開発区域
- 中部圏開発整備法に規定する都市整備区域及び都市開発区域
- 地方拠点法に基づき指定された地方拠点都市地域
- 市街地総合再生計画の区域
- 中心市街地活性化法に基づく基本計画に定める中心市街地
- 人口5万人以上の市の区域
- 特定商業集積法に規定する特定商業集積整備基本構想策定区域
- 土地区画整理法に規定する高度利用推進区

（2）基礎事業要件

次の～の要件を満たす必要がある。

地区の面積がおおむね1,000㎡以上であること（三大都市圏等はおおむね500㎡以上、平成19年度までにマンション建替え円滑化法に基づく認可を受けるものについてはおおむね300㎡以上）

敷地が一定の接道要件（原則6m道路に4m以上）及び空地要件を満たしていること（平成19年度までにマンション建替え円滑化法に基づく認可を受けるものについては適用なし）

空地要件における空地面積の割合

| | | | | | | | | |
|------------|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 基準建ぺい率（％） | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 |
| 空地面積の割合（％） | 85 | 75 | 65 | 60 | 50 | 40 | 30 | 20 |

整備される建築物が、原則地上3階以上で耐火建築物又は準耐火建築物であること

（3）マンション建替タイプの補助対象と個別要件

1) 建替え決議等における調査設計計画費に対する補助

調査設計計画費は、区分所有法第 62 条第 1 項の規定による建替え決議又は区分所有者全員の同意以前であっても、区分所有法第 39 条の規定による普通決議により建替えの推進について 5 分の 4 以上の賛成を得ている場合においては、補助の対象とする。

補助対象

現況測量、現況調査、権利調査及び調整、敷地設計費、資金計画作成費

補助額

建替え決議等の前における調査設計計画費等の補助には、以下の限度額を設定する。

- ・ 1 棟あたり 50 戸以下のマンション 741 千円 / 戸
- ・ 1 棟あたり 50 戸超のマンション 353 千円 / 戸

以上の戸当たり限度額に戸数を乗じた総額の 2 / 3 が補助対象の上限となる。

2) 建替え決議後における調査設計計画費等に対する補助

建替え決議等が行なわれた一定の要件を満たすマンション建替えに対して補助する。

基礎要件

上記の基礎要件に加えて、マンション建替タイプでは、以下の要件を満たす必要がある。

市街地総合再生計画等の区域内の事業又は市街地整備事業に寄与する一定の事業。市街地総合再生計画等の区域外の場合は、ア) 道路拡幅・通路提供等を伴う事業、イ) 公開空地を確保する事業、ウ) 近隣環境に配慮した協調建替事業に限られる。

建替え前の建築物が区分所有者数 10 人以上で、法定耐用年数(鉄筋コンクリート造では 47 年)の 1 / 2 を経過していること(被災等により建物に機能の低下を生じている場合も含む)。

建替え後の建築物は 1 / 2 以上を住宅とし、建替え前の戸数や延べ面積以上の住宅を供給すること。

建替え決議等がなされていること

申請にあたっては、区分所有法 62 条第 1 項の規定に基づく建替え決議、又は区分所有者全員の総意による建替えの合意が得られていること。

補助対象

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

補助率

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

2. 都心共同住宅供給事業（マンション建替タイプ）

都心共同住宅供給事業とは、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する法律（以下、大都市法）に位置づけられた事業であり、東京 23 区・大阪市・名古屋市の旧市街地¹のうち重点供給地域²内で行われる良質な中高層住宅の建設等に関する事業について、東京 23 区については知事、大阪市と名古屋市については市長の認定を受けたものに対し、国、地方公共団体が必要な助成を行うものである。

- 1) 名古屋市の旧市街地とは、「首都圏、近畿圏及び中部圏の近郊整備地帯等のための国の財政上の特別措置に関する法律施行令」第 1 条に規定する区域
- 2) 重点供給地域とは、都府県が定める「住宅及び住宅地の供給に関する計画」（大都市法第 3 条の 3 第 1 項）において定められた「住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき区域」（大都市法第 3 条の 3 第 2 項第 4 号）

（1）敷地及び構造等の要件

次の～の要件を満たす必要がある。

地区面積： 500 m²以上

敷地面積： 300 m²以上

敷地条件： 一定規模以上の空地を有し、幅員 6 m 以上の道路に 4 m 以上接すること

建築要件： 3 階以上、耐火・準耐火建築物

（2）マンション建替タイプの個別要件

マンション建替タイプが設けられており、建替え決議等が行われた一定の要件を満たすマンション建替事業に対して、国が地方公共団体を通じて補助を行う。上記の基礎要件に加えて、マンション建替タイプでは、以下の個別要件を満たす必要がある。

周辺の市街地整備事業に寄与する一定の事業又は、市街地総合再生計画区域内

建替え前の建築物が区分所有者数 10 人以上（地区面積 1,000 m²未満で従前の住宅戸数 10 戸以上の場合は区分所有者数 5 人以上）で法定耐用年数の 1/3 以上を経過

区分所有法第 62 条第 1 項の規定による建替え決議又は区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置がなされていること

建替え後の建築物の延べ面積の 1/2 以上が住宅で、従前の延べ面積以上の住宅を供給すること

(3) 補助対象

| | |
|---------|---|
| 調査設計計画費 | ・ 事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費など |
| 土地整備費 | ・ 建築物除却費、整地費、補償費など |
| 共同施設整備費 | ・ 空地整備費（通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場） |
| | ・ 供給処理施設整備費（給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設） |
| | ・ 共同施設整備費 （消防施設、避難施設、電波障害防除施設、監視装置、避雷施設、立体的遊歩道等、電気室等、供用通行部分、駐車場、生活基盤施設、特殊基礎、公共用通路、航空障害燈、高齢者等生活支援施設、防災関連施設、防音、防振構造等、社会福祉施設等との一体的整備） |

(4) 補助率

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

3. 先導型再開発緊急促進事業

先導型再開発緊急促進事業とは、環境負荷の低減、福祉空間形成、安全市街地の形成又は都市緑化推進について関連法規上の基準に適合する施設建築物を整備する等特に公益性の高い市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業（以下「市街地再開発事業等」という。）について、国が建築物及びその敷地の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業のための費用の一部を（他の国庫補助制度と協調しつつ別個に）補助を行う事業である。

（1）事業要件

以下の要件を満たす市街地再開発事業等であって、国土交通大臣が予算の範囲内において補助する必要があると認めるもの（平成 21 年 3 月 31 日完了部分までを対象）

- 1 次の ~ の事業のいずれかに該当すること
 - 環境対応促進型事業
 - 福祉対応促進型事業
 - 安全市街地形成促進型事業
 - 都市緑化推進型事業
- 2 市街地再開発事業にあつては平成 19 年 3 月 31 日までに権利変換計画の認可がされた事業であり、優良建築物等整備事業にあつては建築工事の着工がなされた事業であること

（2）定義

環境対応促進型事業

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」第 14 条第 1 項に基づき定められた建築主の判断の基準となるべき事項を満たす施設建築物等を整備する事業

福祉対応促進型事業

「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」第 6 条第 3 項第 1 号に基づき定められた「利用円滑化誘導基準」を満たす施設建築物等を整備する事業

安全市街地形成促進型事業

建築基準法に基づく耐震関係規定、接道規定等に適合しない建築物が存在する等防災上問題のある地区の安全性向上に資する事業

都市緑化推進型事業

敷地面積に対する空地面積の割合が、1 から建ぺい率の上限を減じた数値に 1/10 を加えた数値以上とし、かつ敷地面積の 2/10 を緑化する事業

(3) 補助内容

建設工事費（他の国庫補助金が交付される部分の補助対象事業費及び及びまちづくり交付金の交付対象事業の実施に要する経費を除く。）に対し、前述の ～ の事業のうち、2に該当する場合は100分の3を、3に該当する場合は100分の5を、4に該当する場合は100分の7を乗じて得た額以内とする。

[費用の限度]

環境対応促進型事業

省エネルギー等環境負荷の低減を図るために付加的に要する費用

福祉対応促進型事業

バリアフリー化を図るために付加的に要する費用

安全市街地形成促進型事業

特殊基礎工事、免震・耐震構造工事等の防災性能強化費用並びに災害時に避難場所として活用可能な集会所、空地等公共的施設の整備費、用地費、補償費

都市緑化推進型事業

敷地内の緑化を図るために付加的に要する費用

費用の限度は、これに相当するものとして別途定める基準があるときは、当該基準によることができる。

4 . 21 世紀都市居住緊急促進事業

21 世紀都市居住緊急促進事業とは、環境・資源問題の深刻化、高齢化社会の進展、防災上危険な市街地の未整備等多岐にわたる都市・住宅問題に対処しつつ、21 世紀にふさわしいゆとりある生活空間の実現を図ることを目的として、良質なストックとして活用し得る集合住宅の整備を促進する事業について、国がその費用の一部を補助する事業である。

(1) 対象地域

次に掲げるいずれかの地域内に存することが必要である。

首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯及び都市開発区域

近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備地帯及び都市開発区域

中部圏開発整備法に規定する都市整備区域及び都市開発区域

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に規定する住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

都市再開発法に規定する都市再開発の方針が定められた市街地または地区

中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律に規定する基本計画に定められた区域

県庁所在都市又は通勤圏人口 25 万人以上の都市の通勤圏のうち昭和 45 年国勢調査による人口集中地区又は計画開発地

都市再生特別措置法に規定する都市再生緊急整備地域

(2) 事業要件

採択基準

1 . 次の ~ のいずれか 2 以上に該当すること

環境・資源対応

1) エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定に基づき定められた住宅に係る「建築主の判断の基準」、又は「設計及び施工の指針」を満たすこと

2) 高耐久性仕様、スケルトン・インフィル分離ルールを導入、ゆとりある居住空間の確保等により、長期にわたる省資源化に資すること

高齢社会対応

長寿社会対応住宅設計指針及びその補足基準（記 ~ 記 に規定）をみたすこと

防災安全性

1) 建築物の構造耐力上主要な部分である壁、柱等の安全性能の向上等により、地震被災時における躯体の保全に配慮した構造設計であること

2) 避難地又は避難路として活用可能な公開空地、人工地盤その他これに類する空地の整備を図る等長期にわたり市街地の安全性向上に資すること

都市緑化対策

空地の面積の敷地面積に対する割合が、1 から建築基準法第 5 3 条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に 10 分の 2 を加えた数値以上となるよう空地を確保すること

- 2 . 供給される住宅が、居住水準の向上に資するものであるとともに、適切な維持管理について配慮されているものであること
- 3 . 設計された住宅及び建設された住宅に係る住宅性能評価書の交付を受けるものであること

補助金の交付の対象となる事業は、次の ~ に掲げる事業により整備される住宅のうち、前頁の採択基準を満たす事業であって、関係地方公共団体が促進を図る必要があると認め、かつ国土交通大臣が予算の範囲内において補助する必要があると認めるものとする。

公営住宅整備事業

特定優良賃貸住宅供給促進事業

高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業

住宅市街地総合整備事業

優良建築物等整備事業

市街地再開発事業

防災街区整備事業

まちづくり交付金の交付対象事業

なお、民間が建設等を行う市街地住宅等又は借上型公共賃貸住宅の整備に該当する事業にあっては、平成 18 年度までに着手するものに限り対象となる。

(3) 補助内容

次の 及び の合計額（市街地住宅等の整備に係る場合）

住宅等の整備費用

当該住宅等の整備に要する費用（住宅部分の全体工事費から他の国庫補助に係る補助対象事業費、及びまちづくり交付金対象事業の実施に要する経費を除いた額）に、別表 1 に掲げる各項目のうち当該事業における実施項目に応じたポイントを加算した数値に 1 / 10,000 を乗じて得た数値を乗じて得た額とする。

ただし、ポイント加算数値に 1 / 10,000 を乗じて得た数値については、採択基準の要件のうち、2 に該当する場合は 3 / 100 を、3 に該当する場合は 5 / 100 を、4 に該当する場合は 7 / 100 を限度とする。

附帯事務費

に掲げる費用に 0.022 を乗じて得た額とする。

5. 都市再生住宅制度

マンション建替事業等の施行により住宅に困窮することとなる従前居住者のために住宅を供給する制度。

(1) 対象となるマンション建替えの要件

マンション建替え円滑化法に規定するマンション建替事業で以下の要件を満たすもの又は同法に基づき建替えの勧告を受けたマンションの建替え

- ・地域：平成19年度までに着手したものについては、優良建築物等整備事業マンション建替えタイプの対象地域、それ以外は都市再開発法に基づき再開発を進めるべきとされた市街地（1号市街地等）
- ・地区面積：平成19年度までに着手したものについては300㎡以上、それ以外は1500㎡以上
上
（注）地区面積：敷地面積＋前面道路の中心までの面積
- ・従前住宅戸数：平成19年度までに着手したものは10戸以上、それ以外は50戸以上
- ・耐用年数（47年）の2/3を経過

(2) 供給方式

民間建設・管理方式

民間が建設し、民間が管理することにより供給する方式

民間住宅借上方式

地方公共団体が民間住宅を借り上げることで供給する方式

直接建設方式

地方公共団体が直接建設を行うことで供給する方式

(3) 補助率

民間建設・管理方式及び民間住宅借上方式

共同施設整備費補助 国 1/3 公共団体 1/3

家賃対策補助 国 1/2 公共団体 1/2

直接建設方式

建設費補助 国 1/2

家賃対策補助 国 1/2

6. 民間再開発促進基金による債務保証制度

マンション建替え時の既存抵当権抹消資金に対する債務保証

[保証対象]

優良建築物等整備事業、住宅市街地総合支援事業、都心共同住宅供給事業を適用したマンション建替事業において、デベロッパー等が区分所有者の委任を受けて、全部譲渡方式によるマンション建替事業を行なうに際して、従前区分所有者の既存抵当権抹消費用として、従前区分所有者に貸し付ける場合の金融機関からの借入金。

[保証条件]

| | |
|-----------------------------|--------------|
| 債務保証限度額 | 1件当たり1億円 |
| 保証期間 | 原則5年以内 |
| 担保設定、連帯保証人の要求（保証額1千万円以下は除く） | |
| 保証料 | 元本残高に対し年0.3% |

マンション建替え時の建築物及び敷地の整備費用借入に対する債務保証

平成14年度より、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替えのうち、一定の要件（1）を満たすものについては、建築物及び敷地の整備費用の借入れを民間再開発促進基金による債務保証の対象に追加。

[保証条件]

| | |
|-----------------------------|--------------|
| 債務保証限度額 | 1件当たり10億円 |
| 保証期間 | 原則5年 |
| 担保設定、連帯保証人の要求（保証額1千万円以下は除く） | |
| 保証料 | 元本残高に対し年0.3% |

7. 住宅金融公庫による都市居住再生融資

都市居住再生融資とは、住宅市街地における土地の合理的かつ健全な利用に寄与する住宅及び生活関連施設の計画的な共同・協調建替え、老朽住宅の建替え等、良好な居住環境の形成に寄与する事業を支援する融資制度である。

事業対象に「マンション建替え型」が設けられている。初動期資金融資、事業者向けの建設資金融資、個人向けの購入資金融資で構成される。

(1) 対象地域

次の用途地域内にあること（「マンション建替え型」の場合）

- 第1種及び第2種中高層住居専用地域、第1種及び第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域（指定容積率600%以下）、準工業地域

次いずれかに該当する区域にあること

- 防火地域又は準防火地域（都市計画法第8条第1項第5号）
- 防災再開発促進地区（密集法第3条第1項）
- 住宅市街地総合整備事業の整備計画区域（住宅市街地総合整備事業制度要綱）
- 不燃化促進区域（都市再生推進事業制度要綱）
- 都心共同住宅供給事業実施区域（大都市法第2条第5項）
- 人口集中の特に著しい大都市を含む都市計画区域（都市再開発法第2条の3第1項）
- 再開発促進2項地区（都市再開発法第2条の3第2項）
- 市街地再開発促進区域（都市計画法第10条の2第1項第1号）
- 市街地再開発事業施行区域（都市計画法第12条第1項第4号）
- 市街地総合再生計画の区域（市街地再開発事業等に係る国庫補助採択基準及び実施要領）
- 地区再生計画の区域（都市活力再生拠点整備事業制度要綱）
- 市街地再開発促進区域
- 都市再生緊急整備地域（都市再生特別措置法）

(2) マンション建替え型の事業要件

- 地上階数3以上、敷地面積500㎡以上
（ ）東京圏・大阪圏・名古屋圏において、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の適用を受ける事業については、敷地面積300㎡以上
- 敷地内に原則として次に掲げる空地を確保すること
（空地面積の敷地面積に対する割合 1 - 指定建ぺい率 + 10%）
- 区分所有法に基づく建替え決議が行われていること又は区分所有者全員による建替え合意がなされていること
- 建替え前の区分所有建築物が国の定める耐用年数の1/3（鉄筋コンクリート造の場合は16年）を

経過していること

(3) 建築物の要件

住宅部分が建物全体の1/2超であること

耐火構造又は準耐火構造

法定容積率の1/2以上を利用していること

戸当たりの住宅面積が下記の通りであること

| | |
|-------------|---------------------------------------|
| 住宅分譲事業の場合 | 50～280㎡ *従前居住者に譲渡する場合等は、原則として30㎡以上 |
| 住宅分譲事業以外の場合 | 原則として、30～280㎡ |

(4) 融資条件

| | 融資対象 | 対事業者 | 対個人 |
|--------|---------------------------------|-------------------|------------------|
| 事業計画段階 | 調査設計計画費、土地・借地権取得費、補償費等 | 初動期資金融資 | |
| 事業実施段階 | 建設費(事業費、調査設計計画費、土地・借地権取得費、補償費等) | 建設資金融資 (事業者向け) | 建設資金融資 (個人向け) |

- ・建替事業全体について、従前用途の非住宅部分の建替えを含め、一体的に融資(基準金利)することが可能
- ・調査設計費や転出者の権利の買い取りなど建替事業実施に必要な初動期資金の早期交付が可能

初動期資金融資(事業計画段階)

事業の初動期段階において必要となる調査設計計画費等に対する融資。

| | |
|-------|---|
| 融資対象者 | 都市居住再生融資建設資金融資を借り入れる者 |
| 金利 | 申し込み時の基準金利 |
| 融資限度額 | 調査設計計画費、土地・借地権取得費、補償費等の80% (審査の結果、80%まで融資できない場合もある。) |
| 融資期間 | 最終回資金交付日から5年以内 |
| 返済方法 | 融資金の返済は建設資金に振り替え (利息のみ6ヶ月毎に支払い) |
| 担保 | 融資額が3,000万円以下の場合は原則として無担保 融資額が3,000万円を超える場合は、原則として、対象事業に係る敷地全部について、第一順位の抵当権を設定する。ただし、土地(地上権を含む)・借地権取得費を融資する場合は、該当土地取得費融資に係る土地に第一順位を設定する。 |
| 保証人 | 原則として、連帯保証人が必要 |

事業者向け建設資金融資（事業実施段階）

事業実施段階における建設費に対する融資。

| | |
|-------|--|
| 融資対象者 | マンション建替え事業を行う者（マンション建替組合、個人施行者、参加組合員等） |
| 融資限度額 | 事業費（建設費、土地・借地権取得費、調査設計計画費、補償費等）の80%（補助金を受けた場合は補助金を差し引いた額が事業費となる） |
| 返済期間 | 6ヶ月～2年（譲渡する部分の建替え資金は譲渡完了後一括償還） |
| 返済方法 | 元金均等2ヶ月返済 または 譲渡償還 （最後の資金交付をした日から起算して6ヶ月～2年以内に返済開始） |
| 担保 | 建物と敷地に第一順位の抵当権を設定 |
| 保証人 | 原則として連帯保証人が必要 |
| その他 | 譲渡を行う際に維持管理体制の整備が必要 < 参考1 > |

購入資金融資

分譲住宅の購入者（個人）に対する融資。

| | |
|-------|--|
| 融資対象者 | 事業者が購入資金融資の事業承認申請を行い、竣工後に購入者が借り入れ申し込みを行う。審査の結果、承認を受けた購入者に融資。 |
| 融資限度額 | 年収にかかわらず融資額の上限を購入価格の80%（譲渡価格が1億円未満であることが要件） |
| 返済期間 | 35年以内（1年単位）（完済時年齢の上限は80歳） |
| 返済方法 | 元利金等返済 または 元金均等返済 （自己居住用住宅はボーナス併用返済可） |
| 担保 | 建物と敷地に第一順位の抵当権を設定 |
| 保証人 | 不要 |

< 参考1 > 分譲住宅（共同建て）の維持管理体制の整備

共同住宅形式の分譲住宅については、団地の共有部分の維持管理に関する基準が次のとおり設けられており、この基準に適合する必要がある。

（１）管理規約案

下表に掲げる事項のすべてが規定された管理規約案を作成し、この管理規約案を購入者に説明する必要がある。

管理規約の対象となる敷地、建物、附属施設及び共有部分の範囲

区分所有者が、次に掲げる費用を納入しなければならないこと。

ア) 管理費 イ) 特別修繕費

一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に要する経費に充当する場合に修繕費積立金を取り崩すことができること。なお、修繕積立金を取り崩すことできる事項を規定する場合には、次に掲げるもののうちいずれかに限る。

ア) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

イ) 敷地、共用部分及び附属施設の変更

ウ) その他敷地、共用部分及び附属施設の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

修繕積立金は、管理費と区分して経理されなければならないこと。

管理組合が管理する敷地、共用部分及び附属施設の修繕及び変更は、管理組合の業務とあること。集会の決議事項（次の事項のすべてを規定する場合に限る。）

ア) 収支決算 イ) 収支予算

ウ) 管理費、特別修繕費及び使用料の額並びに賦課徴収方法

エ) 管理規程に規定されている修繕積立金を取り崩すことができる事項に対する資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩し

（２）長期修繕計画案

次の 、 に適合した長期修繕計画案を作成し、これを購入者に説明する必要がある。

計画期間が20年以上であること。

外壁補修工事、屋根防水補修工事及び給水管補修工事が修繕項目として掲げられており、かつ、当該工事に係る予定時期及び予定工事費が明記されていること。

（３）修繕積立金等の額

団地の住宅部分に係る修繕積立金を設け、かつ、次の 、 及び の総額は1戸当たり平均6,000円（1ヶ月）以上とする。

毎月積み立てられる修繕積立金の初年度における1ヶ月当たりの額

修繕積立金会計に充当される駐車場や専用庭等の使用料の初年度における1ヶ月当たりの額

新築購入時に修繕積立金を徴収する場合は、修繕積立金を120ヶ月で除した額

（４）その他の事項

設計図書または竣工図書の保管場所の明確化

譲渡計画承認申請書に設計図書等の保管予定場所を記載し、購入者に保管予定場所を説明する。募集パンフレットには、公庫が認める表示例に従って記載する（詳細については公庫支店に照会）

購入者に対し、長期修繕計画及び修繕積立金は、竣工後一定時期（5年程度）ごとに点検、見直しが必要である旨を説明する。

購入者に対し、販売する住戸について、実際に徴収する修繕積立金、修繕積立金会計に充当される使用料及び修繕積立金の予定を説明する。

（5）都市居住再生融資における高齢者に対する償還期間等の特例

都市居住再生融資の適用を受ける場合において、高齢者に対する償還期間を融資対象者の死亡時までとし、償還方法を元金について融資対象者の死亡時に一括返還、利息について毎月払いとする特別措置を講じる。

1）融資対象者

自ら居住するための共同建替え建築物内又はマンション建替え建築物内の住宅を建設又は購入する従前居住者である高齢者

2）融資限度額

融資額の総額について1,000万円を限度とする。

保証機構（高齢者居住支援センター）による債務保証制度を要件とする。

3）返済

元金：貸付対象者（高齢者）の死亡時に一括償還

利子：毎月払い

（6）親子リレー返済

住宅金融公庫から融資を受けられるのは、申込日現在の年齢が70歳未満の者でなければならない。ただし、申込本人が70歳以上の者であっても、親子リレー返済を利用される場合は、申し込むことができる。

親子リレー返済とは、申込人が次のすべてにあてはまる後継者をその者の同意を得て連帯債務者として指定し、その者が返済を継続していく方法である。

申込人の直系卑属であること。ただし、事情のある者については、申込人の親族（申込人の配偶者は除く。）でも認められる場合もある。

融資を受けた住宅に申込人と同居すること。ただし、住宅の完成後直ちに同居できない場合は、将来同居を予定している場合は差し支えない。

定期的な収入（公庫が定める必要月収を満足しなくてもよい）のある60歳未満の者であること。ただし、定期的な収入がない者であっても、20歳以上で、かつ学生等で将来定期的な収入が見込まれる場合は差し支えない。

現在申込本人が居住することを要件とする公庫融資（田園住宅融資、住まいひろがり特別融資（本人居住型）を除く）を受けていないこと。ただし、公庫からの借入金の残高を繰り上げて全額返済すれば差し支えない（将来同居を予定している場合は、同居する時点で全額返済する必要がある）。

返済期間については、次式

年齢による最長返済期間「80歳 - 本人の申込時の年齢（1歳未満切り上げ）」

における「申込本人」を「後継者」に置き換えて計算する。

「実際に収入合算する額」が「収入合算者の収入」の5割を超えている場合で、合算者の年齢が申込本人を上回るときは、申込時の収入合算者の年齢を基準に返済期間を設定する。

8. マンション建替えに関連する税制特例

本節では、マンション建替えに係る税制及び登記手続きについて整理する。マンション建替えに係る主な税金の種類としては、次のものがあるが、様々な特例等が措置されている。

なお、計算方法や税率等の情報については平成17年度のものであり、税法の内容は毎年改正・追加・廃止があるため、その時点で適用されている特例の内容については、事業の進捗状況に合わせて、必ずその都度専門家に確認していただきたい。

< マンション建替えに係る主な税金 >

印：直接関係し課税されるもの 印：特定の場合に課税されるもの

| | | 建替え不参加者 | | | | 建替え参加者 | |
|-----|---------|----------------|----|-------------------------------|----|------------------|----|
| | | 権利を買い取られて転出する者 | | 権利を買い取られて転出した者のうち新たに不動産を取得した者 | | 再建マンションの権利を取得する者 | |
| | | 個人 | 法人 | 個人 | 法人 | 個人 | 法人 |
| 譲渡等 | 所得税(個人) | | | | | | |
| | 法人税(法人) | | | | | | |
| | 事業税(法人) | | | | | | |
| | 住民税 | | | | | | |
| 取得 | 印紙税 | | | | | | |
| | 不動産取得税 | | | | | | |
| | 登録免許税 | | | | | | |
| 保有 | 固定資産税 | | | | | | |
| | 都市計画税 | | | | | | |

大別して以下のように分類できる。

- A. 土地建物等を譲渡した際にかかる税金(所得税、法人税、住民税等) 資 2-17 ~ 資 2-31
- B. 土地建物等を取得した際にかかる税金(不動産取得税、登録免許税等) 資 2-32 ~ 資 2-35
- C. 土地建物等の保有にかかる税金(固定資産税、都市計画税等) 資 2-36 ~ 資 2-37
- D. 契約書作成にかかる税金(印紙税) 資 2-38
- E. 登記時にかかる税金(登録免許税) 資 2-39 ~ 資 2-44

A - 1 個人の土地建物等の譲渡に対する課税と特例措置

A - 1 - 1 個人の譲渡所得の課税方法

個人が土地建物等の不動産を譲渡した場合の所得は、譲渡所得に分類される。譲渡所得に対しては「所得税」と「住民税」が課税される。

1. 譲渡所得の区分

土地建物等の譲渡による譲渡所得に対する所得税と住民税の課税にあたっては、譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超える場合には「長期譲渡所得」、5年以下の場合には「短期譲渡所得」として区分して計算する。

税額計算は、他の所得と分離して一定の税率を乗じて計算する分離課税の方法がとられている。

2. 譲渡所得の計算

個人の課税譲渡所得は、譲渡価格からその不動産の取得費と譲渡するために要した費用等を差し引いた額で求められ、それに所有期間に応じた税率を掛けることにより、所得税と住民税の額が算出される。

課税譲渡所得の計算は、長期、短期それぞれについて次のように計算を行う。

$$\begin{aligned} \text{(課税譲渡所得金額)} &= \text{(譲渡益)} - \text{(特別控除額)} \\ \text{ただし、(譲渡益)} &= \text{(譲渡収入額)} - \text{(取得費)} - \text{(譲渡費用)} \end{aligned}$$

1：取得費が不明の場合は、譲渡収入金額の5%相当額を取得費とする。

2：土地・建物について、「譲渡費用」として算出できるものの範囲は以下の通り。

譲渡時の仲介手数料

売買契約書の印紙税

売却のために広告した場合の広告料

売却のために測量した場合の測量費

売却のために土地・建物を鑑定した場合の不動産鑑定料

売却のために借家人を立退かせるために支払った立退き料

買主の登記費用を負担した場合はその負担額

建物付土地を更地として引き渡す条件で契約し、建物を解体して引き渡したときは、解体費用及び建物の残存簿価

すでに売買契約を締結していたが、さらに有利な条件で他に売却するため、その契約を解除した場合の違約金

売却のために行った建物の補修費

買主との売却交渉のために要した電話代・交通費

A - 1 - 2 個人の長期譲渡所得の税額(原則)

個人が、その年の1月1日における所有期間が5年を超える土地建物等の不動産を譲渡した場合の課税長期譲渡所得金額に対する税額は、次の税率を適用して計算する（租税特別措置法 31 条、地方税法附則 34 条）。

< 長期譲渡所得の所得税率と住民税率(原則) >

| 課税長期譲渡所得金額 | 所得税 | 住民税 |
|------------|-----|------------------------------|
| 一律 | 15% | 5%(都道府県民税 1.6% + 市町村民税 3.4%) |

課税長期譲渡所得に上記の税率を乗じて所得税額と住民税額が算出される。

課税長期譲渡所得金額の計算式は次の通りである。

$$(\text{課税長期譲渡所得}) = (\text{譲渡益}) = (\text{譲渡収入額}) - (\text{取得費}) - (\text{譲渡費用})$$

A - 1 - 3 個人の短期譲渡所得の税額(原則)

個人が、その年の1月1日における所有期間が5年以下の土地建物等の不動産を譲渡した場合の課税短期譲渡所得金額に対する税額は、次の税率を適用して計算する（租税特別措置法 32 条、地方税法附則 35 条）。

< 短期譲渡所得の所得税率と住民税率(原則) >

| 課税短期譲渡所得金額 | 所得税 | 住民税 |
|------------|-----|--------------------------|
| 一律 | 30% | 9%(都道府県民税 3% + 市町村民税 6%) |

課税短期譲渡所得に上記の税率を乗じて所得税額と住民税額が算出される。課税短期譲渡所得金額の計算式は、上記の課税長期譲渡所得の場合と同様である。

A - 1 - 4 マンション建替えに係る個人の譲渡所得に対する特例措置

マンション建替え事業において、原則として、土地の買取方式や等価交換方式など、土地を一旦事業者に売却する事業方式を採用する場合、この土地の売却による譲渡所得は本来は課税対象となる。また、建替え事業に伴う転出者に対しても譲渡所得が課せられることになる。

ただし、一定の要件を満たすものについては、様々な特例措置が設けられている。

特例措置は、譲渡のみで適用を受けられるもの（特別控除 資 2-20～21、軽減税率 資 2-22～23 前半）と、買換え等により適用を受けられるもの（買換え特例 資 2-25～27）とがある。両方の適用を受けることはできず、どちらか一つだけ有利な方を選んで適用を受けることになる。なお、買換え特例は、特別控除とは異なり、課税の繰り延べであるため、将来、買換え資産を譲渡した場合に多額の譲渡益が計上され、その譲渡益に対して課税されることになる点に注意が必要である。

マンション建替えに利用可能な主な措置としては次のものが挙げられる。

< マンション建替えに係る譲渡所得に利用可能な特例措置 >

| | | 転出者の場合 | | 建替え参加者の場合 | |
|----------------------------|---|--------------------|------------|--------------------|--------------------|
| | | 長期 譲渡所得 | 短期 譲渡所得 | 長期 譲渡所得 | 短期 譲渡所得 |
| 特別 控除 の特 例 | (1) 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除 (租税特別措置法 35 条) | | | | |
| | (2) 特定住宅地造成事業等のために土 地等を譲渡した場合の譲渡所得の 1,500 万円特別控除 (租税特別措置法 34 条の 2) | | | | |
| 軽減・ 軽減 税率 の特 例 | (3) 優良住宅地の造成等のために土 地等を譲渡した場合の長期譲渡所得 の課税の特例 (租税特別措置法 31 条の 2 他) | | | | |
| | (4) 居住用財産を譲渡した場合の長期 譲渡所得の課税の特例 (租税特別措置法 31 条の 3 他) | (所有期間が 10 年超) | | | |
| | (5) 財務省令で定める場合の短期譲渡 所得の課税の特例 (租税特別措置法 32 条 他) | | | | |
| その 他 | (6) 換地処分等に伴い資産を取得した 場合の課税の特例 (租税特別措置法 33 条の 3) | | | | |
| 交 換 買 換 特 例 | (7) 特定の居住用財産の買換えの特例 (租税特別措置法 36 条の 6) | (所有期間が 10 年超) | | | |
| | (8) 既成市街地等内における中高層耐 火共同住宅建設のための買換え特例 (租税特別措置法 37 条の 5) | | | (建替法によ る建替以外) | (建替法によ る建替以外) |

1. 特別控除の特例

一定の要件を満たす場合、課税譲渡所得の計算において、譲渡益から以下の特別控除の適用が受けられる。(長期譲渡所得の場合、それぞれの特例の場合の額を控除することになる。)

(1) 居住用財産の3,000万円特別控除の特例

居住用財産の譲渡特例(租税特別措置法35条)は、居住用財産の譲渡による住み替え等を通じての住宅改善を支援するための優遇措置であり、居住用財産の譲渡益から3,000万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる。

3,000万円の特別控除は、譲渡したものが居住用財産であれば、所有期間に関係なく適用を受けることができる。

(課税長期譲渡所得) = (譲渡益) - 最大3,000万円(居住用財産の特別控除)

ただし、(譲渡益) = (譲渡収入額) - (取得費) - (譲渡費用)

居住用財産の譲渡益が3,000万円以下であれば、課税されない。

3,000万円を控除して残額があれば、これは課税対象の譲渡所得となる。

居住財産の譲渡特例の適用条件

居住の用に供していること。すなわち、建替え前の住戸に所有者(またはその家族等)が居住しているものでなければならない。

「居住用」とであると言えるためには、その住宅が「家庭の生活の本拠」となっていなければならないが、転勤などで実際に住んでいない場合には、住まなくなってから3年が経過する日の属する年の12月31日までであれば適用が可能。

売却した年の前年及び前々年にこの特例又はマイホームの買換えやマイホームの交換の特例を受けていないこと。

売却した家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など他の特例を受けていないこと。

災害によって家屋が滅失した場合は、その敷地を住まなくなった日から3年が経過する日の属する年の12月31日までに売却すること。

住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の二つの要件すべてに当てはまること。

イ その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売却すること。

ロ 家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場等その他の用に供していないこと。

売手と買手の関係が、親子や夫婦など特別な間柄でないこと。特別な間柄には、このほか生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれる。

<適用を受けるための手続>

居住用財産の特別控除の適用を受けるためには以下の手続が必要である。

確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること

確定申告書に次の書類を添えて提出すること

- ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
- ・居住用財産を売却した日から2ヶ月を経過した後に交付を受けた除票住民票の写し又は住民票の写し（売却した居住用財産の所在地を管轄する市区町村から交付を受けることが必要）

(2)地方住宅供給公社等が一定の分譲住宅建設のための土地等の買取りを行なう場合の特別控除

国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が50戸以上の一団地の分譲住宅等を建設するために土地等の買取りを行う場合、地方住宅供給公社等に対する居住用財産の譲渡益から5,000万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる（租税特別措置法33条の4）。

この特別控除は、公共による事業を促進するために設けられた制度であるため、施行者から最初の申し出があった日から6ヶ月以内に譲渡された場合が原則となる（一定の要件を満たす場合は6ヶ月以降でも認められる）。

(3)特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除

地方住宅供給公社等によって、住宅の建設または宅地の造成を目的とする事業用地として買い取られる場合には、その譲渡益から1,500万円の控除を受けることができる（租税特別措置法34条の2）。

マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替えに関しては、以下の4つの場合に適用がある（租税特別措置法34条の2 二十一、施行令22条の8³⁰）。

マンション建替え法56条の権利の変換を希望しない旨の申出に基づき、権利変換により補償金（やむを得ない事情により申出をしたと認められる場合における当該申出に基づき支払われるものに限る。）を取得した場合。

マンション建替え法15条の売渡請求により土地等が買い取られる場合（やむを得ない事情があったと認められる場合に限る。）

マンション建替え法64条の売渡請求により土地等が買い取られる場合（やむを得ない事情があったと認められる場合に限る。）

マンション建替え法64条の買取申出により土地等が買い取られる場合（やむを得ない事情があったと認められる場合に限る。）

やむを得ない事情

(a)申出人の有する施行マンションが、都市計画法上の地域地区の用途制限につき既存不適格であることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

(b)施行マンションにおいて居住し若しくは事業を営む申出人又はその同居同一生計者が、老齢又は身体上の障害のため、施行再建マンションにおいて生活又は営業することが困難となることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

2. 軽減税率の適用

一定の要件を満たす場合、通常の税率に代わって、以下の軽減税率が適用される（租税特別措置法 31 条の 2）。

(4) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

平成 20 年 12 月 31 日までの間の土地等の譲渡が、「優良住宅地等のための譲渡（租税特別措置法 31 条の 2）」に該当する場合、以下の軽減税率が適用される。

マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替えに関しては、以下の 5 つの場合に適用がある（租税特別措置法 31 条の 2 八、租税特別措置法施行令 20 条の 2）。

マンション建替え法 15 条 の売渡請求により、マンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合。

マンション建替え法 64 条 の売渡請求により、マンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合。

マンション建替え法 64 条 の買取申出により、マンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合。

マンション建替法 56 条 の金銭給付申出により、マンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合。

施行マンションが既存不適格建築物に該当し、かつ、施行再建マンションの延べ床面積が施行マンションの延べ床面積以上であるマンション建替事業の施行者に対して、隣接施行敷地である土地等を譲渡する場合で、その土地等が、マンション建替事業の用に供されるもの。

< 税率 >

| 課税長期譲渡所得金額 | 所得税 | 住民税 |
|------------------|-----|----------------------------|
| 2,000 万円以下の部分の金額 | 10% | 4%(都道府県民税 1.3%+市町村民税 2.7%) |
| 2,000 万円超の部分の金額 | 15% | 5%(都道府県民税 1.6%+市町村民税 3.4%) |

< 適用を受けるための手続 >

この特例の適用を受けるためには、以下の手続きが必要である。

確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること

確定申告書に次の書類を添えて提出すること

- ・ 譲渡所得の内訳書（計算明細書）
- ・ 施行者とその土地等をマンション建替事業の用に供するために買い取った旨の証明書

(5) 軽減税率の特例（所有期間 10 年超）

居住用家屋とその敷地の所有期間が、譲渡した年の 1 月 1 日において、いずれも 10 年を超えているものについては、軽減税率の特例を受けることとなる（租税特別措置法 31 条の 3）。

課税長期譲渡所得に課される税率は以下の通りである。

< 10 年超所有の居住用財産を譲渡した場合の税率 >

| 課税長期譲渡所得金額 () | 所得税 | 住民税 |
|-------------------|-----|----------------------------|
| 6,000 万円以下の部分の金額 | 10% | 4%(都道府県民税 1.3%+市町村民税 2.7%) |
| 6,000 万円超の部分の金額 | 15% | 5%(都道府県民税 1.6%+市町村民税 3.4%) |

() 上記(1)の居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例の適用を受ける場合には、その適用後の金額

< 適用を受けるための手続 >

軽減税率の特例の適用を受けるためには、以下の手続が必要である。

確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること

確定申告書に次の書類を添えて提出すること

- ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
- ・売却した居住用財産の登記簿謄(抄)本、又は閉鎖登記簿の謄(抄)本
- ・居住用財産を売却した日から 2 ヶ月を経過した後に交付を受けた除票住民票の写し、又は住民票の写し（売却した居住用財産の所在地を管轄する市区町村から交付を受けることが必要）

(6)短期譲渡所得の税額の軽減

短期譲渡所得である土地等の譲渡が、国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等への譲渡の場合や収用交換等による譲渡の場合は、資 2-18 の「A - 1 - 3 個人の短期譲渡所得の税額(原則)」で示した税率が、所得税 30% 15%、都道府県民税 3% 1.6%、市区町村民税 6% 3.4%に軽減される（租税特別措置法 32 条、地方税法附則 35 条）。

3. その他 - 建替えに参加する者に係る特例

(7)換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例

政令で定める資産につき、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく権利変換により施行再建マンションに関する権利又は当該施行再建マンションに係る敷地利用権を取得した場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなす（施行者が権利床取得者である場合を含む。租税特別措置法 33 条の 3、施行令 22 条の 3）。

なお、現行のマンションの建替えの円滑化等に関する法律では、施行マンションの敷地の所有権のみ有する者及び隣接施行敷地の所有権のみ有する者は、権利変換の対象者とはなっていないため、本特例の適用がないことに注意する必要がある。また、これらの者については、下記(9)の立体買換えの特例が適用できる可能性も残されているので、適用の可否について検討が必要となる。

4. 居住用財産の買換え特例（買換えにより適用を受けられる場合）

居住用財産の買換え（譲渡資産の売却及び買換え資産の購入）の場合にも、従前資産の売却に係る特例措置が設けられている。

(8) 特定の居住用財産の買換え特例

特定の居住用財産の買換え特例（租税特別措置法 36 条の 6）は、一定の要件に該当する居住用財産を平成 18 年までに譲渡し、所定の期間内に代わりの居住用財産を買換え資産として取得し、所定の期間内に自己の居住の用に供した場合には、譲渡資産の譲渡価額のうち買換え資産の取得価額に相当する部分は、譲渡がなかったものとみなし課税されないという特例である。

< 適用条件 >

1) 譲渡資産について

譲渡資産は、その年の 1 月 1 日における所有期間が 10 年超であること

譲渡した居住用財産は、譲渡者が 10 年以上の期間居住しているものであること

譲渡の相手方は、譲渡者の配偶者その他譲渡者と特殊な関係にある者でないこと

2) 買換え資産について

居住用財産を譲渡した年の前年中、その譲渡した年中又は税務署長の承認を受けその譲渡した年の翌年中に、自己が居住の用に供する家屋又はその敷地（借地権も可）を買換え資産として取得すること

買換え資産は、以下の要件を満たしていること

I. 家屋

・ 自己の居住の用に供する部分の床面積が 50 m²以上 280 m²以下

・ 中古の耐火建築物の場合には、その取得の日において築後 25 年以内であるか、又は昭和 56 年導入の新耐震基準に適合している旨の証明がされたものであること

II. 敷地

・ その面積（区分所有建物の敷地については床面積按分後）が 500 m²以下であること

居住用財産を譲渡した年の前年中又はその譲渡した年中に買換え資産の取得が完了している場合には、その譲渡した翌年の 12 月 31 日までに買換え資産を自己の居住の用に供すること

居住用財産を譲渡した年の翌年中に買換え資産の取得が完了する場合、その譲渡した翌々年の 12 月 31 日までに買換え資産を自己の居住の用に供すること

3) その他

他の特例の適用を受けていないこと 等

< 適用を受けるための手続 >

特例の適用を受けるためには、以下の手続きが必要である。

確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること

確定申告書に以下の書類を添えて提出すること

・ 譲渡所得の内訳書（計算明細書）

- ・譲渡した資産の登記簿謄（抄）本又は閉鎖登記簿謄（抄）本
- ・買い換えた資産の登記簿謄（抄）本
- ・譲渡した資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた住民票の写し（譲渡した日から 2 ヶ月を経過した日以後に交付を受けたもの）又は戸籍の附票の写し
- ・取得した資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた住民票の写し

< 特例の内容 >

1) 居住用財産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額 の場合

譲渡所得の金額の計算の基礎となる収入金額及び取得費・譲渡費用

(算式)

収入金額 = 居住用財産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額

取得費・譲渡費用 = (譲渡した居住用財産の取得費 + 譲渡費用) × $\frac{\text{上記算式の「収入金額」}}{\text{居住用財産の譲渡価額}}$

買換資産に付すべき取得価額

(算式) 買換資産の取得価額 =

(譲渡した居住用財産の取得費 + 譲渡費用) × $\frac{\text{買換資産の実際の取得価額}}{\text{居住用財産の譲渡価額}}$

2) 居住用財産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価額 の場合

譲渡所得の金額

居住用財産の譲渡がなかったものとみなされ、譲渡所得についての課税はなされない

買換資産に付すべき取得金額

(算式) 買換資産の取得価額 = (譲渡した居住用財産の取得費 + 譲渡費用)

+ (買換資産の実際の取得価額 - 譲渡した居住用財産の譲渡価額)

(9) 立体買換えの特例

立体買換えの特例（既成市街地等内における中高層耐火共同住宅建設のための買換え特例）（租税特別措置法 37 条の 5）は、等価交換方式による中高層耐火共同住宅の供給促進を図ることを目的としたものである。

既成市街地等その他の区域内の土地建物等を譲渡し、一定の期間内に、原則としてその譲渡資産の所在していた場所に建築された中高層の耐火建築物とその敷地等を買換資産として取得し、所定の期間内にその買換資産を居住の用などに供した場合には、譲渡資産のうち買換資産の取得価額に相当する部分は、譲渡がなかったものとみなされ、課税されない。

従前の土地等（譲渡資産）を売却し、建築されたマンション（買換資産）を買い受けた場合、
買換資産の価額が譲渡資産の価額と同額か、それ以上であれば課税されない
買換資産の価額が譲渡資産の価額より低い場合には、その差額が課税対象となる
ただし、権利変換により再建マンションを取得する場合には、資 2-23 の「3 . その他 - 建替えに
算する者の特例」を適用するため、本特例を適用する余地はない。

< 適用条件 >

この特例の適用が受けられる条件は以下のとおりである。

対象区域（租税特別措置法 37 条の 5 二、租税特別措置法施行令 25 条の 4 ）

- ・ 首都圏整備法に規定される既成市街地
- ・ 近畿圏整備法に規定される既成都市区域
- ・ 旧名古屋市の区域
- ・ 首都圏、近畿圏及び中部圏について、上記以外の近郊整備地帯等内の市街化区域のうち、指定された区域

譲渡する土地の上に建築される建物が、地上 3 階建て以上の中高層耐火共同住宅（その建物の床面積の 1/2 以上が住宅であること）であり、その建物の一部を取得すること

譲渡の日の属する年の 12 月 31 日までに、又は税務署長の承認を受ければ原則としてその翌年までに、買換資産を取得すること。ただし、建物の建設等に要する期間が 1 年を超えると認められる事情等がある場合で、あらかじめ税務署長の承認を受けたときは、譲渡の日の属する年の 3 年後の 12 月 31 日までで税務署長が認定した日までに取得した資産を買換え資産とすることができる（租税特別措置法 37 条の 5 、租税特別措置法施行令 25 条の 4 ）。

建物の取得の日から 1 年以内に、（ア）自己又は親族の居住用、（イ）自己の事業用・貸付用、（ウ）自己と生計を一にしている親族の事業用（租税特別措置法通達 37 の 5 - 5）に供すること

その建物は土地の譲渡を受けた者（マンション業者等）又は譲渡をした者（区分所有者自己又はその相続人又は合併法人若しくは分割承継法人）が建築したものであること

建物は建築基準法の竣工検査に合格して検査済証を受けたものであること

なお、従前の土地・建物の用途は居住用に限らず、事業用・貸付用であっても構わない。

< 適用を受けるための手続 >

特例の適用を受けるためには、以下の手続きが必要である。

確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること

確定申告書に以下の書類を添付すること

- ・ 譲渡所得の内訳書（計算明細書）
- ・ 譲渡資産の所在地等が上記対象区域にあることを証明する書類（除：東京都特別区・武蔵野市・大阪市）
- ・ 買換資産を取得したことを証明する登記簿謄本等
- ・ 買換資産の建物の 2 分の 1 以上が住宅であることを証明する書類（事業概要書・各階平面図等）
- ・ 検査済証の写し

< 特例の内容 >

立体買換えの特例の適用を受けた場合には、譲渡所得に対する課税は繰り延べられ、買換資産の取得価額については一定の調整が行われる。

1) 譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額 の場合

譲渡所得の金額の計算の基礎となる収入金額及び取得費・譲渡費用

(算式)

収入金額 = 譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額

取得費・譲渡費用 = (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × $\frac{\text{上記の「収入金額」}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$

買換資産に付すべき取得価額

(算式)

買換資産の取得価額 = (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × $\frac{\text{買換資産の実際の取得価額}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$

2) 譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価額 の場合

譲渡所得の金額

譲渡資産の譲渡がなかったものとみなされ、譲渡所得についての課税はなされない

買換資産に付すべき取得価額

(算式) 買換資産の取得価額

= (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) + (買換資産の実際の取得価額 - 譲渡資産の譲渡価額)

(10)特定の事業用資産の買換えの特例

特定の事業用資産の買換え特例（租税特別措置法 37 条）は、平成 18 年 12 月 31 日までに、国内にある土地等・建物又は構築物で、譲渡年 1 月 1 日現在の所有期間が 10 年超の事業用（賃貸用を含む）資産を譲渡し、一定の期間内に、国内にある土地等・建物・構築物又は機械装置を買換え資産として取得し、所定の期間内にその買換え資産を事業の用に供した場合には、譲渡資産のうち一定の部分は、譲渡がなかったものとされ、課税されないという特例である。

譲渡がなかったものとされる部分の金額は、上記(9)の特例よりも少なくなるため、マンション建替事業の施行区域が上記(9)の対象地域に含まれていない場合に、本特例の適用の可否を検討することになる。

< 適用条件 >

この特例の適用が受けられる条件は以下のとおりである。

譲渡資産の範囲（租税特別措置法 37 条 二十一）

- ・国内にあること
- ・事業（事業と称するに至らない不動産又は船舶の貸付けその他これに類する行為で、相当の対価を得て継続的に行われるものを含む）の用に供していること
- ・土地（土地の上に存する権利を含む）建物又は構築物であること
- ・譲渡年 1 月 1 日現在の所有期間が 10 年を超えていること

買換え資産の範囲（租税特別措置法 37 条 二十一、租税特別措置法施行令 25 条 21 三）

- ・国内にあること
 - ・土地（土地の上に存する権利を含む）建物・構築物又は機械装置であること
 - ・取得原因が、贈与、交換、代物弁済でないこと
 - ・土地等については、譲渡資産の土地等の面積の 5 倍以下の部分の面積に限る
- 買換え資産の取得時期等（租税特別措置法 37 条 二十一、租税特別措置法施行令 25 条 22）
- ・譲渡年の前年 1 月 1 日から、譲渡年の翌年 12 月 31 日までの間に取得すること
（ただし、工場等の敷地の造成及び工場等の建設移転に要する期間が通常 1 年を超える場合等には、譲渡年の 2 年前から、所轄税務署長の承認により最長で譲渡年の 3 年後までの取得でも可）
 - ・買換え資産を、取得日から 1 年以内に事業の用に供すること

< 適用を受けるための手続 >

特例の適用を受けるためには、以下の手続きが必要である。

確定申告書に本特例の適用を受ける旨を記載すること

確定申告書に以下の書類を添付すること

- ・譲渡所得の内訳書（計算明細書）
- ・買換え資産を取得したことを証明する登記簿謄本等

< 特例の内容 >

特定の事業用資産の買換え特例の適用を受けた場合には、譲渡所得に対する課税の一部は繰り延べられ、買換え資産の取得価額については一定の調整が行われる。

1) 譲渡資産の譲渡価額 > 買換え資産の取得価額 の場合

(租税特別措置法 37 条の 3 一、租税特別措置法施行令 25 条 、 25 条の 2)

譲渡所得の金額の計算の基礎となる収入金額及び取得費・譲渡費用

(算式)

収入金額 = 譲渡資産の譲渡価額 - 買換え資産の取得価額 × 80%

取得費・譲渡費用 = (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × $\frac{\text{上記の「収入金額」}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$

買換え資産に付すべき取得価額

(算式)

買換え資産の取得価額 =

(譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × $\frac{\text{買換え資産の実際の取得価額} \times 80\%}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$

+ 買換え資産の実際の取得価額 × 20%

2) 譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換え資産の取得価額 の場合

(租税特別措置法 37 条の 3 二・三、租税特別措置法施行令 25 条 、 25 条の 2)

譲渡所得の金額

譲渡所得の金額 = 譲渡資産の譲渡価額 × 20% - (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × 20%

買換え資産に付すべき取得価額

(算式) 買換え資産の取得価額

= (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × 80%

+ (買換え資産の実際の取得価額 - 譲渡資産の譲渡価額 × 80%)

< 譲渡所得に係る主な特例措置の比較 >

| | 譲渡所得に関する特例措置 | 概要 | 所有期間の要件 | 居住状況の要件 | 事業者の制限 | 居住所有者の利用 | 不在所有者の利用 | 転出者の利用 |
|----------|--------------------------|--|------------------|----------------------|----------------|-----------------|-------------------|----------------|
| 譲渡のみで適用 | 居住財産の譲渡（その1）（措法35条） | 居住用の家屋とその敷地を譲渡した場合、課税譲渡所得は譲渡益から3,000万円を控除 | 制限なし | 自己居住していることが必要 | 制限なし | 制限なし | 原則利用不可（不在3年以内なら可） | 利用可（左記居住条件による） |
| | 居住用財産の譲渡（その2）（措法31条の3） | 居住用の家屋と敷地の譲渡で、その所有期間が10年を超える場合は、譲渡益から3,000万円を控除し、特別の軽減税率 | 家屋と土地の所有期間が10年以上 | 自己居住していることが必要 | 制限なし | 制限なし | 原則利用不可（不在3年以内なら可） | 利用可（左記居住条件による） |
| | 収用・公社等による土地買取り等（措法33条の4） | 収用及び地方住宅供給公社等が50戸以上の一団地の賃貸・分譲住宅を建設するための土地買取りの場合等は、課税譲渡所得は譲渡益から5,000万円を控除 | 制限なし | 制限なし（非居住でも利用可） | 地方住宅供給公社等 | 制限なし | 利用可 | 利用可 |
| | 特定住宅地造成事業のための譲渡（措法34条の2） | 地方住宅供給公社等によって、住宅の建設又は宅地の造成を目的とする事業用地として買い取られる場合、課税譲渡所得は譲渡益から1,500万円を控除 | 制限なし | 制限なし（非居住でも利用可） | 地方住宅供給公社・建替組合等 | 制限なし | 利用可 | 利用可 |
| | 優良住宅地等のための譲渡（措法31条の2） | 優良住宅地等のための譲渡に相当する場合、軽減税率が適用される。 | 制限なし | 制限なし（非居住でも利用可） | 制限なし | 制限なし | 利用可 | 利用可 |
| 買換えにより適用 | 特定の居住用財産の買換え特例（措法36条の6） | 一定の要件を満たす居住用財産を売って、代わりの居住用財産に買い換えたときは、買い換えた金額に相当する部分の譲渡がなかったものとする。 | 10年超 | 10年以上居住 | 制限なし | 10年以上居住（10年超所有） | 利用不可 | 地区外物件で利用可 |
| | 立体買換えの特例（措法37条の5） | 譲渡資産を売却し、等価交換により3階以上の中高層耐火共同住宅を買い受けた場合、買い換えた金額に相当する部分の譲渡がなかったものとする。 | 制限なし | 制限なし（従前の利用居住状況や用途不問） | 制限なし | 制限なし | 利用可 | 利用不可 |
| | 特定事業用資産の買換えの特例（措法37条） | 長期所有の譲渡資産を売却し、一定の資産を買い受けた場合、買い換えた金額のうち一定部分の譲渡がなかったものとする。 | 10年超 | 事業用（賃貸用）に限定 | 制限なし | （事業用・賃貸用限定） | 利用可 | 地区外物件で利用可 |

A - 2 法人の土地建物等の譲渡に対する課税と特例措置

法人が各事業年度において土地建物等を譲渡した場合には、その譲渡による利益をその事業年度の他の所得と合算した上で、法人税、住民税、事業税が課税される。

区分所有権及び敷地利用権を有する法人が、マンション建替えに伴い、土地建物等を譲渡した場合に適用される特例措置は、以下の通りである。

マンション建替事業の不参加者の場合（権利を買取られて転出する場合）

マンションの建替えの円滑化等に関する法律 15 条 1 項若しくは 64 条 1 項若しくは 3 項の請求又は同法 56 条 1 項の申出に基づくマンション建替事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供される場合、5 %の土地譲渡益重課の適用をしない（租税特別措置法 62 条の 3 八）

施行マンションが既存不適格建築物に該当し、かつ、施行再建マンションの延べ床面積が施行マンションの延べ床面積以上であるマンション建替事業の施行者に対して、隣接施行敷地である土地等を譲渡する場合で、その土地等がマンション建替事業の用に供されるときは、5 %の土地譲渡益重課の適用をしない（租税特別措置法 62 条の 3 八）

やむを得ない事情によりマンション建替組合等に取り買われて転出する場合には 1,500 万円特別控除の適用がある（租税特別措置法 65 条の 4 二十一）

やむを得ない事情（法人税法施行令 39 条の 5³¹）

法人の有する施行マンションが、都市計画法上の地域地区の用途制限につき既存不適格であることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

その他、マンション建替事業特有の特例ではないが、個人の場合の(2)地方住宅供給公社等が一定の分譲住宅建設のための土地等の買取りを行なう場合の特別控除の特例（資 2-21）、(10)特定の事業用資産の買換えの特例（資 2-28）と同様の特例が設けられている。

マンション建替事業の参加者の場合（権利変換等による場合）

施行マンションに関する権利及びその敷地利用権に係る権利変換により、施行再建マンションに関する権利又は当該施行再建マンションに係る敷地利用権を取得した場合、圧縮記帳により課税の繰り延べをはかることができる（租税特別措置法 65 条 六）

A - 2 - 1 法人税

1. 法人税の税率

各事業年度の所得金額に次の税率を乗じて計算する。(法人税法 66 条、租税特別措置法 67 条の 2、68 条、負担軽減措置法 16)

< 法人税の税率 >

| 区分 | 大法人 | 中小法人 | 協同組合等の法人 |
|------------------|-----|------|----------|
| 年 800 万円以下の部分の金額 | 30% | 22% | 22% |
| 年 800 万円超の部分の金額 | | 30% | |

大法人とは、普通法人のうち当期末における資本の金額又は出資金額が 1 億円を超える法人及び相互会社をいう。

中小法人とは、普通法人のうち当期末における資本の金額又は出資金額が 1 億円以下の法人、資本又は出資を有しない法人及び人格のない社団等をいう。

協同組合等の法人とは、協同組合等、公益法人等及び特定の医療法人をいう。なお、特定の協同組合等で、年 10 億円を超える所得に対しては、26%の税率となる。

2. 法人の土地譲渡益重課制度

法人の土地譲渡による譲渡益に対しては、通常の法人税のほか、5%の税率における追加課税が行われる(租税特別措置法 62 条の 3)。(なお、短期譲渡益については 10%の税率・租税特別措置法 63 条)

ただし、平成 10 年 1 月 1 日から平成 20 年 12 月 31 日までの間に行われた譲渡については、重課そのものの適用はない(租税特別措置法 62 条の 3、63 条)。

A - 2 - 2 住民税

法人の住民税には、道府県民税と市町村民税がある。東京都の特別区内に事業所等を有する法人は併せて法人都民税となっている。

法人の住民税額は、所得金額に乗ずるのではなく、法人税額に次の税率を乗じて計算する(地方税法 51 条、344 条の 6)。

< 法人税割の税率 >

| 区分 | 標準課税 | 制限課税 |
|--------|-------|-------|
| 都道府県民税 | 5.0% | 6.0% |
| 市町村民税 | 12.3% | 14.7% |
| 合計 | 17.3% | 20.7% |

A - 2 - 3 事業税

法人の事業税は、各事業年度の所得金額に次の税率を乗じて計算する（地方税法 72 の 24 の 7 、地方税法附則 40 、 9 の 2 ）。

< 外形標準課税の適用を受ける法人の所得割に対する事業税の税率 >

| 区分 | 標準税率 | 制限税率 |
|--------------------------|------|------------|
| 年 400 万円以下の所得の部分 | 4.4% | 標準税率 × 1.2 |
| 年 400 万円超 800 万円以下の所得の部分 | 6.6% | |
| 年 800 万円超の所得の部分 | 8.6% | |

< 特別法人の事業税の税率 >

| 区分 | 標準税率 | 制限税率 |
|------------------|------|------------|
| 年 400 万円以下の所得の部分 | 5.0% | 標準税率 × 1.2 |
| 年 400 万円超の所得の部分 | 6.6% | |

< 上記以外の法人の事業税の税率 >

| 区分 | 標準税率 | 制限税率 |
|--------------------------|------|------------|
| 年 400 万円以下の所得の部分 | 5.0% | 標準税率 × 1.2 |
| 年 400 万円超 800 万円以下の所得の部分 | 7.3% | |
| 年 800 万円超の所得の部分 | 9.6% | |

外形標準課税の適用を受ける法人とは、資本金 1 億円超の法人その他一定の法人をいう。

特別法人とは、農業協同組合、中小企業等協同組合等の各種の協同組合、医療法人等をいう。

3 以上の都道府県に事務所等を設けて事業を行う法人のうち資本の金額又は出資金額が 1,000 万円以上であるものについての標準税率は所得の多寡にかかわらず一律 7.2%（外形標準課税の適用を受ける法人）、6.6%（特別法人）、9.6%（その他の法人）となる。

B 不動産の取得に関する課税

不動産を新たに取得したときには不動産取得税が課税される。不動産取得税は、都道府県税で、原則として取得後一定期間内に本人が役所に申告もしくは報告することになっている（実務上は、都道府県が不動産の取得を把握した後、取得者に申告書を送付して申告を促すことが多い）。マンション建替えにおいては、新建物の取得と、土地を一旦事業者に譲渡する手法を用いた場合や権利変換時の土地の再取得に課税される。

自己居住区分所有者等が住宅及び住宅用土地を取得した場合と、店舗・事務所等の区分所有者が事業用土地（住宅の用に供するものを除く）を取得した場合とでは、税率や適用可能な軽減措置が異なる。

また、一定面積以上の土地を取得した場合には特別土地保有税が課せられるが、平成 15 年以後に取得した土地については、課税が停止されている（地方税法附則 31 条）。

B - 1 住宅及び住宅用土地を取得した場合の不動産取得税と軽減措置

マンション建替えに伴い権利を買取られて転出した者が新たに住宅及び住宅用土地を取得した場合、又は、マンション建替えに参加し、権利変換等により施行再建マンションに関する権利又は当該施行再建マンションに係る敷地利用権を取得した場合等に課せられる不動産取得税は、以下の通りである。

1. 住宅を取得した場合

(1) 原則税額（地方税法 73 条の 21、73 条の 15、地方税法附則 11 の 2）

建物評価額 × 3%（平成 18 年 4 月 1 日以降の取得については 4% となる予定）

（建物評価額は固定資産税評価額。ただし、新築住宅などで固定資産税評価額がない場合には都道府県知事が決定。）

(2) 新築住宅及び既存住宅に係る課税標準の特例（地方税法 73 条の 14）

1) 新築住宅を取得した場合の特例（1,200 万円控除）

建替え参加者が再建マンションを取得した場合、又は建替え不参加者が新築住宅を取得した場合で、以下の要件を満たす家屋を取得したときは、建物評価額から 1,200 万円が控除される。

$$\text{税額} = (\text{建物評価額} - 1,200 \text{ 万円}) \times 3\%$$

<適用要件>（地方税法施行令 37 の 16）

住宅の面積（マンションの場合、床面積と共用部分の按分面積を加えた面積）が 50 m²（貸家は 40 m²）以上 240 m²以下の住宅

2) 既存住宅を取得した場合の特例（地方税法 73 条の 14）

建替え不参加者が既存住宅を取得した場合、住宅価格から一定額を控除した額が課税標準とされる。

<適用要件>（地方税法施行令 37 の 18）

住宅の面積（マンションの場合、床面積と共用部分の按分面積を加えた面積）が 50 m²（貸家についても 50 m²）以上 240 m²以下の住宅

登記簿上の構造が S 造、RC 造、SRC 造の家屋については取得日において築 25 年以内、その他構造の家屋については昭和 57 年 1 月 1 日以後に新築されたものであること、又は、昭和 56 年導入の新耐震基準に適合している旨の証明がされたものであること。

その家屋は、取得した個人が自己の居住の用に供したものであること。

<住戸 1 戸当たりの控除額>

既存住宅が新築された日に応じて、控除額が以下のように異なる。

| 新築された日 | 住宅 1 戸当たり控除額 |
|----------------------------------|--------------|
| 平成 9 年 4 月 1 日以降 | 1,200 万円 |
| 平成元年 4 月 1 日～平成 9 年 3 月 31 日 | 1,000 万円 |
| 昭和 60 年 7 月 1 日～平成元年 3 月 31 日 | 450 万円 |
| 昭和 56 年 7 月 1 日～昭和 60 年 6 月 30 日 | 420 万円 |
| 昭和 51 年 4 月 1 日～昭和 56 年 6 月 30 日 | 350 万円 |

2. 住宅の敷地を取得した場合

一定の要件を満たす場合は以下のような特例措置が適用できる。

(1) 課税標準額の特例（地方税法附則 11 条の 5）

地目が宅地である土地の取得が平成 8 年 1 月 1 日から平成 17 年 12 月 31 日までの間に行われた場合には、課税標準を土地の価格の 2 分の 1 とする特例措置がある。

(2) 住宅用地を取得した場合の特例

（新築住宅及び既存住宅の敷地の用に供される土地の取得に対する不動産取得税の減額特例）

以下のいずれかの要件に該当する場合には、「住宅減額」が受けられる。住宅減額は、上記で求めた税額から、下記、のうちのいずれか多い方の額が控除される。（地方税法 73 条の 24、地方税法施行令 39 条の 2 の 4、地方税法施行令附則 6 条の 17 ）

4 万 5 千円

$(1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの土地評価額}) \times 1 / 2 \times \text{住宅床面積の 2 倍} () \times 3 / 100$

200 m²が限度。また床面積は、戸建て住宅は一户の床面積、マンションは共用部分の按分面積を加えない一区画の床面積とする。

<適用条件>

A. 土地の上に住宅が新築された場合

| 要件 | 新築した住宅の要件 |
|--|---|
| 土地を取得した日から2年(土地取得日が平成16年4月1日から平成18年3月31日までの場合には、原則3年、ただし100戸以上の共同住宅で都道府県知事がやむを得ないと認めた場合には4年)以内に住宅を建築した場合 借地して住宅を新築した者が、その新築の日から1年以内にその土地を取得した場合 | 床面積(マンションの場合、床面積と共用部分の按分面積を加えた面積)が50㎡(貸家は40㎡)以上240㎡以下であること。 |

B. 新築未使用住宅と土地を取得した場合

| 住宅の新築時期 | 要件 | 新築未使用住宅の要件 |
|---------------|---|--|
| 土地取得前 1年以内 | ・新築未使用住宅とその土地を新築後1年以内に取得したとき(土地と建物を同時取得したかどうかは問わない) | ・床面積が50㎡(貸家は40㎡)以上240㎡以下であること。 ・新築住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないもの |

C. 中古住宅(自己居住用)とその土地を取得した場合

| 要件 | 中古住宅の要件 |
|--|---|
| 次のいずれかの場合 土地と中古住宅を同時に取得したとき 土地を取得してから1年以内に中古住宅を取得したとき 土地を取得する日前1年以内に中古住宅を取得していたとき | 次のすべての要件を満たすこと 自己の居住用として取得すること 床面積が50㎡以上240㎡以下であること |

<注>

適用条件を満たす住宅と土地であれば、住宅の床面積の2倍(1戸あたり200㎡を限度)までの面積の土地については、不動産取得税がかからないことになる。

B - 2 事業用家屋及び事業用土地を取得した場合の不動産取得税と軽減措置

店舗・事務所等の区分所有者が（住宅の用に供しない）事業用の権利及び事業用土地を取得した場合の不動産取得税については以下の通りである。

1．事業用の床（店舗・事務所等）を取得した場合

不動産取得税額は以下の通りである。

| | | |
|----|---|-----------------|
| 税額 | = | 課税標準（不動産の価格）×3% |
|----|---|-----------------|

2．事業用土地を取得した場合

（1）課税標準額の特例（地方税法附則 11 条の 5）

地目が宅地である土地の取得が平成 8 年 1 月 1 日から平成 17 年 12 月 31 日までの間に行われた場合には、課税標準を土地の価格の 2 分の 1 とする特例措置がある。

（2）その他の特例

平成 18 年 3 月 31 日までの土地の取得については、以下の特例措置が設けられている。

1）転出者に係る特例

マンション建替え法 15 条 の売渡し請求により区分所有権及び敷地利用権を売り渡した者が、施行マンション内において行っていた事業を引き続き行うため当該事業の用に供する土地（住宅の用に供するものを除く。）を取得した場合は、当該土地価格の 5 分の 1 に相当する額を価格から控除（地方税附則 11 条 26）

マンション建替え法 64 条 の売渡し請求により区分所有権及び敷地利用権を売り渡した者が、施行マンション内において行っていた事業を引き続き行うため当該事業の用に供する土地（住宅の用に供するものを除く。）を取得した場合は、当該土地価格の 5 分の 1 に相当する額を価格から控除（地方税附則 11 条 26）

マンション建替え法 64 条 の買取り請求により区分所有権及び敷地利用権を買い取られた者が、施行マンション内において行っていた事業を引き続き行うため当該事業の用に供する土地（住宅の用に供するものを除く。）を取得した場合は、当該土地価格の 5 分の 1 に相当する額を価格から控除（地方税附則 11 条 26）

2）建替え参加者に係る特例（施行者が権利床取得者である場合を含む。）

施行再建マンションの敷地の用に供する土地（住宅の用に供するものを除く。）を取得した場合、当該土地価格の 5 分の 1 に相当する額を価格から控除（地方税附則 11 条 26）

（3）税額

5 分の 1 の相当額が減額される。

| | | |
|----|---|------------------------|
| 税額 | = | 土地の価格 × 1/2 × 4/5 × 3% |
|----|---|------------------------|

C . 建物の保有に係る税金

C - 1 固定資産税

不動産（土地・建物）の所有には固定資産税がかかる。従前のマンションにも課税されていたものであるが、建替え後には税額が大きく異なるものと考えられる。例えば、建替えによって土地の持分が減少する場合には、土地にかかる固定資産税はこれまでよりも少なくなるが、建物が新しくなるため、建物にかかる税額は大きくなる。

固定資産税は、毎年1月1日の時点での所有者に対し、各市区町村の固定資産課税台帳に記載されている固定資産に毎年課税される（地方税法342条、343条、359条）。

固定資産税の標準税率は1.4%であるが、市町村により税率は異なる場合がある。また、土地・建物両方に一定の軽減措置が設けられている。

< 固定資産税と軽減措置 >

| | 土地 | 建物 |
|-----------|--|--|
| 税額 | 評価額×1.4%（標準税率） （税率は市町村により変わる） | 評価額×1.4%（標準税率） （税率は市区町村により変わる） |
| 軽減措置の適用条件 | （住宅用地の課税標準の特例 地方税法349条の3の2、地方税法施行令52条の11） 1月1日現在で住宅が建っている土地であること | （新築住宅の固定資産税の減額 地方税法附則16条、地方税法施行令附則12条） 平成18年3月31日までに新築されたもの 家屋の総床面積の50%以上が居住用であること 床面積と共用部分の接分面積を加えた面積が50㎡ （貸家については、平成17年1月1日以前新築分35㎡、同年1月2日以降新築分は40㎡）以上280㎡以下 |
| 軽減措置 | 住宅用地の評価額を、住宅1戸当たりの敷地面積200㎡までは1/6に、200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分の土地については1/3に、それぞれ軽減する | 新築後、床面積120㎡までの部分に関して、マンション（中高層耐火建築物）は5年間、税額を1/2に軽減する |
| 備考 | その他、宅地等に対する負担調整措置が設けられている | マンション以外等の非耐火の新築住宅については、新築後3年間の軽減となる |

C - 2 都市計画税

都市計画法で定められた市街化区域内にある土地、建物に対して、都市計画税が課せられる。土地に対する課税額に軽減措置が設けられているが、軽減措置を受けるためには自ら市区町村役所に申告しなければならない。標準税率は固定資産課税台帳に記載されている評価額に条例で定められている税率を掛けた額になる（ただし0.3%が上限）。

<都市計画税と軽減措置>

| | 土地 | 建物 |
|-----------|---|--|
| 税額 | 評価額×0.3%（最大、地方税法702条の4） （税率は市区町村により変わる） | 評価額×0.3%（最大、地方税法702条の4） （税率は市区町村により変わる） |
| 軽減措置の適用条件 | （住宅用地の課税標準の特例 地方税法702条の3、地方税法施行令52条の11） 1月1日現在で住宅が建っている土地であること | なし |
| 軽減措置 | 住宅用地の評価額を1戸当たりの敷地面積200㎡までは1/3、200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分は2/3に減額する | 原則としていないが、市区町村によってはある場合もある |

D. 契約に係る印紙税

(1) 売買・請負契約書の作成時の印紙税

印紙税は契約書の作成の際に課税される税金であり、建設工事請負契約や不動産売買契約時に必要とされる（印紙税法 2 条）。税額は契約書に記載されている金額によって変わり、原則として契約書作成時に金額に応じた印紙を貼付し、消印して納税する（印紙税法 7 条、8 条）。

なお、請負契約時及び売買契約時の印紙税については、契約書に記載された契約金額が 1,000 万円を超えるものについては、平成 19 年 3 月末まで軽減措置がとられている。税額は以下のとおりである。

< 印紙税（不動産売買契約書・建設工事請負契約書）（印紙税法別表第一、租税特別措置法 91 条） >

| 契約書の記載金額 | 不動産売買 契約時の税額 | 建設工事請負 契約時の税額 | ローン契約時の税額 |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------|
| 記載金額のない契約書 | 200 円 | 200 円 | 200 円 |
| 10 万円以下 | 200 円 | 200 円 | 200 円 |
| 10 万円超 50 万円以下 | 400 円 | | 400 円 |
| 50 万円超 100 万円以下 | 1 千円 | | 1 千円 |
| 100 万円超 200 万円以下 | 2 千円 | 400 円 | 2 千円 |
| 200 万円超 300 万円以下 | | 1 千円 | |
| 300 万円超 500 万円以下 | | 2 千円 | |
| 500 万円超 1000 万円以下 | 1 万円 | 1 万円 | 1 万円 |
| 1000 万円超 5000 万円以下 | 1 万 5 千円 | 1 万 5 千円 | 2 万円 |
| 5000 万円超 1 億円以下 | 4 万 5 千円 | 4 万 5 千円 | 6 万円 |
| 1 億円超 5 億円以下 | 8 万円 | 8 万円 | 10 万円 |
| 5 億円超 10 億円以下 | 18 万円 | 18 万円 | 20 万円 |
| 10 億円超 50 億円以下 | 36 万円 | 36 万円 | 40 万円 |
| 50 億円超 | 54 万円 | 54 万円 | 60 万円 |

(2) ローン契約書作成時の印紙税

ローン契約時の印紙税は軽減措置が適用されないため、税額は売買契約の場合よりも高くなる。

E . 主な登記と登録免許税

(1) マンション建替えに伴う主な登記と登録免許税

1) 抵当権の抹消登記

借入金を返済するなどして、担保をはずすときに行う登記。現建物を取り壊す前に、抵当権を抹消しておく必要がある。

< 必要書類 >

抵当権の抹消登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・ 抵当権または根抵当権等の担保権を設定したときの登記済証書（金銭消費貸借契約証書と兼ねる場合あり。）
- ・ 司法書士への委任状（抵当権者の記名捺印、抵当権者が法人の場合は資格証明書）
- ・ 登記原因証書（抵当権を抹消する原因となった債務の弁済の旨や根抵当権の解除の旨が記載。その日付や物件の表示などを記載し、抵当権者が記名捺印したもの。）

< 登録免許税 >

- ・ 抹消登記にかかる登録免許税の額は、不動産の物件一つにつき 1,000 円。ただし、同一の申請書により 20 を超える物件については、物件の数にかかわらず、申請 1 件につき 20,000 円。

< その他経費 >

- ・ 司法書士の報酬料

2) 建物滅失登記

建物を取り壊したときや建物が滅失してなくなった場合に行う登記。滅失登記がされると登記簿は閉鎖される。

< 必要書類 >

建物滅失登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・ 建築会社等の取毀証明書、印鑑証明書、資格証明書
- ・ 土地家屋調査士への委任状（印鑑証明書、法人の場合は資格証明書）
- ・ 電力会社の電灯撤去証明書（必要としない登記所もある）

< 登録免許税 >

- ・ 登録免許税は必要なし。

< その他経費 >

- ・ 土地家屋調査士の報酬料

3) 区分所有建物表示登記

不動産の登記簿は、表題部と呼ばれる不動産の形状・現況に関する欄と、その所有権を記載した欄（甲区）と、所有権以外の権利を記載した欄（乙区）との三つからなっており、この最初の欄の部分が表示の登記である。表示の登記をすることにより、登記簿が起こされる。

建物を新築した場合、1ヶ月以内に建物表示の登記申請をすることが義務付けられている。区分所有

建物の表示登記の申請については、新築により専有部分の所有権を原始的に取得した者（分譲業者等）のみが、その表示の登記を申請する義務を負う。区分所有建物の場合、一棟の建物全体の表示と各専有部分の表示を必ず併記し、また、敷地権の目的たる土地の表示及び敷地権の表示をしなければならない。

イ．一棟建物の表示

- ・「一棟の建物の表題部」に、一棟の建物の所在、建物の番号、構造、床面積、原因及びその日付を記載する。

ロ．区分した建物（専有部分）の表示

- ・「専有部分の表題部」に、家屋番号、建物の番号、主たる建物又は附属建物、種類、構造、床面積、原因及びその日付を記載する。
- ・専有部分の表示の登記の申請は、その一棟の建物に属するすべての専有部分について同時に一括して行わなければならない。

ハ．敷地権の表示

- ・専有部分とこれに対応する敷地利用権は、原則として分離して処分することができない（区分所有法 22 条）。
- ・専有部分の登記用紙及び建物の敷地の登記用紙の双方に両者の一体性を公示し、一体的にされる処分の登記については、専有部分の登記用紙のみにすれば足りる。

敷地権の目的たる土地の表示

- ・「一棟の建物の表題部」に、敷地権の目的たる土地の表示（土地の符号、所在及び地番、地目、地積、原因及びその日付）を記載する。

専有部分についての権利に関する登記

- ・専有部分と分離処分できない敷地利用権として登記された敷地権については、「専有部分の表題部」に、敷地権の表示（土地の符号、敷地権の種類（所有権、地上権又は賃借権の別）、敷地権の割合（持分）、原因及びその日付）を記載する。
- ・敷地権の表示を登記した専有部分の登記用紙には、一体的にされた処分の登記のみがされる。（専有部分のみの所有権の移転の登記及び専有部分のみを目的とする抵当権の保存又は設定の登記等はすることができない。）
- ・敷地権の表示を登記した専有部分について、所有権（甲区）、抵当権・賃借権等の所有権以外の権利（乙区）に関する登記を申請する場合には、申請書に敷地権の表記をも掲載しなければならない。この申請に基づいて専有部分についてなされた登記は、敷地権についても同一の登記原因による相当の登記としての効力を有する。

ニ．敷地の登記

敷地権たる旨の登記

- ・専有部分の表題部に敷地権の表示登記をした場合は、土地の登記用紙の相当区（甲区・乙区）事項欄に、登記官が職権で敷地権たる旨の登記を行う。
- ・この登記はその権利が敷地権である旨及びその敷地権の表示を登記した建物を特定するに足る事

項等を記載して、主登記でなされる。これにより、建物敷地の登記用紙にも一体性が公示される。
敷地についての権利に関する登記

- ・敷地権たる旨の登記がされたときは、建物の敷地の登記用紙には、敷地権の移転の登記及び敷地権を目的とする抵当権の保存又は設定の登記はなされない。これらの登記は全て、専有部分の登記用紙への登記をもって賄われる。

ホ．区分建物共用部分たる登記

- ・規約によって共用部分（法定共用部分を除く）とするものについては、規約証明書を添付して区分建物共用部分たる旨の登記を行う。

< 必要書類 >

建物の表示登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・ 建築確認通知書
- ・ 建築会社等の（所有権証明書として）建物建築請負契約書
- ・ 検査済証等
- ・ 建物各階平面図、建物図面（土地家屋調査士作成）
- ・ 土地家屋調査士への委任状（委任状が法人の場合は資格証明書、個人の場合は住民票抄本）

< 登録免許税 >

- ・ 登録免許税は必要なし。

< その他 >

- ・ 土地家屋調査士の報酬料

4) 所有権保存登記

建物表示登記の完了後に、はじめてする所有権の帰属（甲区）に関する登記。取得したマンションが自分のものであることを証明するために行う登記である。

建物を新築した場合には、上の建物の表示登記申請と同時に、所有権保存登記の申請をしておくのが便宜である。なお、区分所有権建物については、所有権保存登記の特例があり、表題部分に記載された所有者（専有部分の表示登記を行った原始取得者）の作成した証明書により、その者から所有権を取得したことを証明した者は、直接自己名義で所有権保存の登記を申請することができる。

< 必要書類 >

建物の保存登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・ 住民票抄本（法人の場合は資格証明書）
- ・ 法務局の認定価格表によるときは添付書類は不要（課税台帳に登録されているときは固定資産評価証明書）
- ・ 司法書士への委任状（代理の場合）
- ・ 住宅用家屋証明書（一定の要件を満たした建物の登記免許税が減額される。）

< 登記免許税 >

- ・ 登記免許税の額は、建物の評価額（固定資産税課税台帳に記載されている金額）の 0.4%（平成 18 年 3 月 31 日までに受ける登記は 0.2%）である（登録免許税法別表第一、租税特別措置法 72

条) が、住宅特例により一定の軽減措置が設けられている (0.15% に軽減)。

< 軽減措置の適用条件 (租税特別措置法 72 条の 2、租税特別措置法施行令 41 条) >

床面積が登記簿面積で 50 m²以上であること

平成 19 年 3 月 31 日までに取得した自分が住むための住宅であること

取得してから 1 年以内に登記すること

< その他経費 >

- ・司法書士の報酬料

5) 所有権移転登記

既に登記済みの不動産を取得したときに行う登記。買主と売主が共同で申請するのが原則である。

< 必要書類 >

所有権移転登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・不動産売渡証などの原因証書または申請書副本
- ・登記済権利証
- ・売主の印鑑証明書 / 買主の住所証明書 (住民票)
- ・司法書士への委任状 (代理の場合)
- ・固定資産評価証明書

< 登録免許税 >

イ . 土地の所有権移転登記にかかる登録免許税

- ・土地の所有権移転登記にかかる登録免許税の額は以下のとおり (登録免許税法別表第一、租税特別措置法 72 条)

土地の評価額 × 2% (平成 18 年 3 月 31 日までに受ける登記は 1%)

ロ . 住宅の所有権移転登記にかかる登録免許税

- ・個人が平成 19 年 3 月 31 日までの間に一定の要件に該当する住宅用家屋を取得し、自らの居住の用に供した場合で、取得後 1 年以内に受ける所有権の移転登記については、一定の軽減措置が設けられている (措税特別措置法 73 条)。税率 0.3%

住宅(上物)の評価額 × 0.3%

軽減措置適用のための家屋の要件 (租税特別措置法 73 条、租税特別措置法施行令 42 条、租税特別措置法施行規則 25 条の 2)

床面積が 50 m²以上であること

平成 17 年 3 月 31 日までに取得した自分が住むための住宅であること

取得原因は売買又は競落であること

登記簿上の構造が、石造、れんが造、コンクリートブロック造、S 造、RC 造、SRC 造の家屋においては、取得日において築 25 年以内、その他構造の家屋については昭和 57 年 1 月 1 日以後に新築されたものであること、又は、昭和 56 年導入の新耐震基準に適合している旨の証明がされたものであること

取得してから原則として1年以内に登記すること

<その他経費>

- ・司法書士の報酬料

6) 抵当権の設定登記

ローンを組んで住宅を取得する場合、取得する物件を担保にするのが一般的であるが、物件を担保にするには抵当権を設定しなければならない。原則として抵当権者(債権者)と抵当権設定者(債務者)が共同申請する。

<必要書類>

抵当権の設定登記の申請に必要な書類は次のとおり。

- ・登記原因証書
- ・登記済証、印鑑証明書
- ・司法書士への委任状(抵当権者の記名捺印、抵当権者が法人の場合は資格証明書)

<登録免許税>

- ・抵当権設定登記の登録免許税の額は、現在、一定の軽減措置が設けられている(債権額の0.4%
0.1%)。

<登録免許税と軽減措置>

| 登記 | 税額 | 軽減措置 |
|---------|---------------|---------------|
| 抵当権設定登記 | 債権額(借入額)×0.4% | 債権額(借入額)×0.1% |

<軽減措置の適用条件(租税特別措置法74条、租税特別措置法施行令42条の2)>

床面積が登記簿面積で50㎡以上であること

平成19年3月31日までに自分が住むための住宅を新築若しくは増築、又は新築後未使用家屋若しくは上記5)のロの要件に該当する既存家屋を取得すること

の新築・増築・取得に係る借入れの担保を目的とする抵当権の設定であること

新築若しくは増築又は取得してから1年以内に登記すること

<その他経費>

- ・司法書士の報酬料

(2) 登録免許税の非課税措置

マンション建替えに係る主な登記は上記のとおりであるが、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の制定に伴うマンション建替事業に係る特例措置として、マンション建替事業の施行者が、平成18年3月31日までの間に建替事業の施行に伴い受ける次の登記に対する登録免許税を非課税とする。

<建替え合意者以外の区分所有者に対する売渡請求時における特例>

- ・マンション建替え法15条の売渡し請求により、建替組合が取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税(租税特別措置法75条二)

< 権利変換手続開始の登記に関する特例 >

- ・ 施行者が行う権利変換手続開始の登記の非課税（租税特別措置法 75 条 一）

< 権利変換計画に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求時における特例 >

- ・ マンション建替え法 64 条 の売渡し請求若しくは同条 の買取申出により建替組合が取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税（租税特別措置法 75 条 二）

また、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく権利変換手続きによる権利の変換に伴い必要となる登記を一括して申請することができる不動産登記法の特別措置を講じるとともに、以下の特例措置を設ける。

< 権利変換の登記に関する特例 >

- ・ 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記は非課税（従前資産価額対応分に限る。参加組合員が取得するものを除く。）（租税特別措置法 75 条 三、施行令 42 条の 3 一）

< 施行再建マンションに関する登記 >

- ・ 施行再建マンションに関する権利について必要な登記は非課税（従前資産価額対応分に限る。参加組合員が取得するものを除く。）（租税特別措置法 75 条 四、施行令 42 条の 3 二）

その他の主な特例措置

マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく施行者（建替組合）の認可及び施行者の事業遂行に関し、マンションの建替えの円滑化等に関する法律により、以下の特例措置が設けられている。

< 施行者に係る特例 >

法人税・住民税

- ・ 建替組合の非収益事業所得に対する非課税（マンション建替え円滑化法 44 条、法人税法 7 条）

消費税

- ・ 建替組合の資産の譲渡等の時期の特例（マンション建替え円滑化法 44 条、消費税法 60 条）
- ・ 建替組合の仕入税額控除についての特例（マンション建替え円滑化法 44 条、消費税法 60 条）
- ・ 建替組合の申告期限についての特例（マンション建替え円滑化法 44 条、消費税法 60 条）

事業税

- ・ 建替組合の非収益事業所得に対する事業税の非課税（地方税法 72 条の 5 十）

事業所税

- ・ 建替組合の非収益事業に係る事業所税の非課税（地方税法 701 条の 34）

資料3 建替えに関する専門家

マンション建替えに関連する専門家には、下表のような多様な職種がある。

| 主な専門分野 | 資格等 | 関連団体 ^注 | ホームページアドレス 連絡先 | 建替えにおける 主な業務内容 |
|-----------------------|----------------|-------------------|---|--|
| 管理全般 | マンション管理士 | (財)マンション管理センター | http://www.mankan.or.jp/ TEL: 03 (3222) 1516 (代表) | 建替え全般に係る助言・指導等 |
| | 区分所有管理士 | (社)高層住宅管理業協会 | http://www.kanrikyo.or.jp/ TEL: 03 (3500) 2721 (代表) | 区分所有法等に関する助言 建替え全般に係る助言・指導等 |
| 建物診断 修繕・改修 建築設計 | 建築士 | (社)日本建築士会連合会 | http://www.kenchikushikai.or.jp/ TEL: 03 (3456) 2061 (代表) | 建替え計画の作成、 設計業務、工事の監理等 |
| | 建築設備士 | (社)建築設備技術者協会 | http://www.jabmee.or.jp/ TEL: 03 (3456) 6641 (代表) | 建替え計画の作成等 (建築設備関連) |
| | 建築積算資格者 | (社)日本建築積算協会 | http://www.bsij.or.jp/ TEL: 03 (3453) 9591 (代表) | 建替えに係る工事費の積算 |
| 建替え | マンション建替えアドバイザー | (社)再開発コーディネーター協会 | http://www.urca.or.jp/ TEL: 03 (3437) 0261 (代表) | マンション建替え計画案(施設計画・資金計画)の作成と合意形成、法手続き全般(建替え決議、建替組合、事業計画、権利変換計画作成他) |
| 法務 | 弁護士 | 日本弁護士連合会 | http://www.nichibenren.or.jp/ TEL: 03 (3580) 9841 (代表) | 区分所有法、マンション建替円滑化法等に関する助言等 |
| 税務・会計 | 税理士 | 日本税理士会連合会 | http://www.nichizeiren.or.jp/ TEL: 03 (5435) 0931 (代表) | 建替えに係る税務に関する助言・税務書類の作成等 |
| 監査・会計 | 公認会計士 | 日本公認会計士協会 | http://www.jicpa.or.jp/ TEL: 03 (3515) 1120 (総務課) | 建替えに係る税務、組合の会計に関する助言等 |
| 登記等 | 土地家屋調査士 | 日本土地家屋調査士会連合会 | http://www.chosashi.or.jp/ TEL: 03 (3942) 0050 (代表) | 敷地境界確認、表示登記の申請等 |
| | 司法書士 | 日本司法書士会連合会 | http://www.shiho-shoshi.or.jp/ TEL: 03 (3359) 4171 (代表) | 区分所有権の移転等に関する登記の申請等 |
| 不動産鑑定 | 不動産鑑定士 | (社)日本不動産鑑定協会 | http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/ TEL: 03 (3434) 2301 (代表) | 区分所有権等の価額の評価 |

注：各地に関連団体がある場合は全国組織を記載