**敷地分割事業参考様式**

１）敷地分割決議の手続に関わる書式

１－①　敷地分割決議集会（臨時総会）招集通知

１－②　議決権行使書

１－③　議決権行使者選定届出書（共有の場合）

１－④　委任状

２）敷地分割組合の設立・認可手続に関わる書式等

２－①　○○団地敷地分割組合設立認可申請書

２－②　同意書

２－③　団地建物所有者集計表（敷地分割決議）

２－④　団地建物所有者名簿（敷地分割賛成／非賛成）

２－⑤　敷地分割合意者集計表

２－⑥　敷地分割合意者名簿（敷地分割組合設立同意／未同意）

３）敷地分割組合の運営に関わる書式等

３－①　敷地分割組合理事長氏名等届出書

３－②　委任状（議決権及び選挙権の行使）

３－③　定款の変更認可申請書

３－④　事業計画の変更認可申請書

３－⑤　○○団地敷地分割組合組合員名簿

４）敷地権利変換計画の作成・認可手続に関わる書式等

４－①　敷地権利変換計画認可申請書

４－②　関係権利者名簿（権利者別）

４－③　同意書（敷地権利変換計画）

４－④　同意書（審査委員）

５）組合解散の手続に関わる書式等

５－①　○○団地敷地分割組合解散認可申請書

５－②　決算報告書承認申請書

＜備　考＞

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

参考様式１－①

（敷地分割決議集会招集通知）

　　年　　月　　日

敷地分割決議集会（臨時総会）招集通知

　団地建物所有者　　各位

（所在地）

（敷地分割決議集会招集者）

　マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第115条の４第１項に基づく敷地分割決議集会（臨時総会）を下記の通り招集します。

　また、併せて法第115条の４第7項に基づく事前説明会を下記の通り開催しますので、団地建物所有者各位におかれましては、敷地分割決議集会（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．事前説明会及び敷地分割決議集会（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 |  |  |
| 敷地分割決議集会  （臨時総会） |  |  |

２．会議の議事

|  |
| --- |
|  |

３．議案の要領（法第115条の４第３項に基づき敷地分割決議で定めるべき事項）

① 除却マンション敷地となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地となるべき土地の区域

|  |
| --- |
| （除却マンション敷地となるべき土地の区域）  （非除却マンション敷地となるべき土地の区域） |

② 敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項

|  |
| --- |
|  |

　　③ 敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項

|  |
| --- |
|  |

④ 敷地分割に要する費用の概算額

|  |
| --- |
|  |

⑤ ④の費用の分担に関する事項

|  |
| --- |
|  |

⑥ 団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項

|  |
| --- |
|  |

４．法第115条の４第６項に基づく通知事項

① 特定要除却認定マンションの除却の実施のために敷地分割を必要とする理由

|  |
| --- |
|  |

② 敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方法

|  |
| --- |
|  |

③ マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要

|  |
| --- |
|  |

５．その他の確認事項

① 敷地分割後の管理組合の態様

|  |
| --- |
|  |

② 事業実施段階における専門家の参画・選定方法

|  |
| --- |
|  |

参考様式１－②

（敷地分割決議集会における議決権行使書）

（敷地分割決議集会招集者）　殿

（議決権行使者名）

（号棟・号室）

議　決　権　行　使　書

　下記物件のマンションの建替え等の円滑化に関する法律第115条の４第1項に基づく敷地分割決議集会（臨時総会）において、同集会に関する招集通知書及び議案の要領を確認の上、下記議案についてこの書面をもって以下の通り議決権を行使します。

　　年　　月　　日

|  |  |
| --- | --- |
| 議　　　　案 | 議案への賛否 |
|  | 賛成　・　反対  （いずれかに○をつけて下さい。） |

〔物件の表示〕

|  |  |
| --- | --- |
| 団地の所在地 |  |
| 団地の名称 |  |

現住所

氏名

　　　　　　　（　　号棟　　号室 団地建物所有者）

参考様式１－③

（敷地分割決議集会における議決権行使者選定届出書）

（敷地分割決議集会招集者）　殿

（共有代表者名）

（号棟・号室）

議決権行使者選定届出書

　　　年　　月　　日に開催される下記物件のマンションの建替え等の円滑化に関する法律第115条の４第1項に定める敷地分割決議集会（臨時総会）における議決権を行使することに関して、　　　　　　　　　　　　を建物の区分所有等に関する法律第66条において準用する同法第40条に基づく共有代表者と定めましたので届け出ます。

年　　月　　日

　〔物件の表示〕

|  |  |
| --- | --- |
| 建物の所在地 |  |
| 建物の名称 |  |

＜共有者－代表者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　号棟　　号室 団地建物所有者）

＜共有者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　号棟　　号室 団地建物所有者）

＜共有者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　号棟　　号室 団地建物所有者）

＜共有者＞

現住所

氏名

　　　　　　　（　　号棟　　号室 団地建物所有者）

参考様式１－④

（敷地分割決議集会の議決権行使委任状）

（敷地分割決議集会招集者）　殿

（議決権行使者名）

（号棟・号室）

委　　任　　状

　下記物件のマンションの建替え等の円滑化に関する法律第115条の４第1項に基づく敷地分割決議集会（臨時総会）における議決権を行使することに関して、　　　　　　　　を代理人と定め、一切を委任します。

　年　　月　　日

　〔物件の表示〕

|  |  |
| --- | --- |
| 建物の所在地 |  |
| 建物の名称 |  |

現住所

氏名

　　　　　　　（　　　号棟　　号室 団地建物所有者）

参考様式２－①

（敷地分割組合設立認可申請書）

年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

○○団地敷地分割組合設立認可申請者

住　　所

氏　　名

○○団地敷地分割組合設立認可申請書

　マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第168条第１項の規定により、敷地分割組合の設立の認可を受けたいので、下記の書類を添えて申請します。

記

１　定款

２　事業計画

３　マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則第79条第１項に掲げる書類

1. 認可を申請しようとする者が分割実施敷地となるべき土地の敷地分割合意者であることを証する書類

　　登記簿謄本、議決権行使書　他

1. 法第168条第２項の同意を得たことを証する書類

　　団地建物所有者集計表

　　団地建物所有者名簿（敷地分割同意／未同意）

　　分割実施敷地となるべき土地に存するマンションの管理規約の写し

　　敷地分割合意者集計表

敷地分割合意者名簿（敷地分割組合設立同意／未同意）

　　同意書　登記簿謄本　他

1. 分割実施敷地となるべき土地についての敷地分割決議の内容を記載した書類

敷地分割決議を行った際の団地建物所有者集会の議事録

法第115条の４第３項各号に規定する事項を記載した書類（議案書）他

参考様式２－②

（敷地分割組合の設立同意書）

同　　意　　書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第168条第２項の規定に基づき、下記の団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を有する者として、別添の定款及び事業計画により○○団地敷地分割組合の設立に同意します。

　　年　　月　　日

住　　所

氏　　名

記

イ　団地内建物の所有権

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年　　月　　日　　登記簿登記事項 | | | | | | |
| 一棟の建物 | | | 専有部分のある建物 | | | |
| 所在 | 構造 | 床面積 | 家屋番号 | 建物の番号 | 種類 | 床面積 |
|  |  |  |  |  |  | 階部分  ㎡ |

ロ　分割実施敷地持分

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

備考

１　不要の部分は消すこと。

２　「地目」欄には、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第99条の地目の別により、その状況を記載すること。

３　「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。

４　法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を、「所有者の住所及び氏名」の欄にはその法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載すること。

５　運転免許証、個人番号カード、旅券の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類(法人にあっては、印鑑登録証明書その他その者が本人であることを確認するに足りる書類)を適当な箇所に貼付すること。

参考様式２－③

（団地建物所有者集計表）

団地建物所有者集計表（敷地分割決議）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 団地建物所有者数 | 議決権 |
| 敷地分割  賛成 | 人 | ○○○分の○○ |
| 敷地分割  非賛成 | 人 | ○○○分の○○ |
| 合計 | 人 | ○○○分の○○ |
| 賛成率 | ％ | ％ |

備考

 1 　団地建物所有者名簿（敷地分割賛成／非賛成）を作成し添付すること。

２　「議決権」欄には、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第115条の４第２項の議決権を記載すること。

参考様式２－④

（団地建物所有者名簿（敷地分割賛成／非賛成））

団地建物所有者名簿（敷地分割賛成／非賛成）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 住戸番号 | 団　地　建　物　所　有　者 | | 議決権 | 備　考 |
| 氏　　名 | 住　　所 |
| ○○○ |  |  | ○○○分の○○ |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 合計 | 人 | | ○○○分の○○ |  |

備考

　１　不要の部分は消すこと。

２　「議決権」欄には、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第115条の４第２項の議決権を記載すること。

３ 　賛成、非賛成ごとに作成すること。

４　一の専有部分が数人の共有に属する場合は、備考欄にその他の団地建物所有者名を記載すること。

参考様式２－⑤

（敷地分割合意者集計表）

敷地分割合意者集計表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 人数 | 議決権 |
| 敷地分割合意者 | 人 | ○○○分の○○ |
| 敷地分割組合  設立同意 | 人 | ○○○分の○○ |
| 敷地分割組合  設立未同意 | 人 | ○○○分の○○ |
| 同 意 率 | ％ | ％ |

備考

 1 　敷地分割合意者名簿（敷地分割組合設立同意／未同意）を作成し添付すること。

２　「議決権」欄には、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第115条の４第２項の議決権を記載すること。

参考様式２－⑥

（敷地分割合意者名簿（敷地分割組合設立同意／未同意））

敷地分割合意者名簿（敷地分割組合設立同意／未同意）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 住戸番号 | 敷地分割合意者 | | 議決権 | 備　考 |
| 氏名 | 住所 |
| ○○○ |  |  | ○○○分の○○ |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 合　計 | 人 | | ○○○分の○○ |  |

備考

１　不要の部分は消すこと。

２　「議決権」欄には、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第115条の４第２項の議決権を記載すること。

３　同意、未同意ごとに作成すること。

４　一の建物又は専有部分が数人の共有に属する場合は、備考欄にその他の敷地分割合意者名を記載のこと。

参考様式３－①

（敷地分割組合理事長氏名等届出書）

　　　　年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

所 在 地

組 合 名

理事長名

敷地分割組合理事長氏名等届出書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第175条第２項の規定に基づき理事の互選により理事長を選出しましたので、同法第175条第３項において準用する同法第25条第1項の規定により下記のとおり届出します。

記

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 役職 | 氏名 | 住所 | 備考 |
|  |  |  |  |

備考

１　議事録を添付すること。

参考様式３－②

（敷地分割組合総会の議決権及び選挙権の行使委任状）

（敷地分割組合の名称）

（総会招集者）　　　　　　　殿

委　　任　　状

代理人住所

代理人氏名

　上記のものを代理人と定めマンションの建替え等の円滑化に関する法律第182条第 ２項の規定により下記の権限を委任する。

記

  　　　年　　月　　日敷地分割組合の総会において通知書記載の議決権及び選挙権を行うこと。

　　年　　月　　日

組合員住所

組合員氏名

注意：代理人は、同時に５人以上の組合員を代理することができない。

参考様式３－③

（定款の変更認可申請書）

年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

所在地

組合名

理事長名

定款の変更認可申請書

　本組合は、　　年　　月　　日の総会において定款の変更を議決したので、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第183条第１項の規定により、下記の書類を添えて申請します。

記

１　変更理由書

２　変更した定款

３　総会又は総代会の議決を経たことを証する書類

議事録　他

４　法第183条第３項の同意を得たことを証する書類

債権者の同意書　他

備考

１　変更理由書は変更理由の要点を簡明に記載すること。

２　変更した定款は、変更した定款の全部又はその部分について、目次に赤線を引き、変更しない目次には「変更なし」と記載すること。

３　上記４については、経費の分担について変更しようとする場合で、敷地分割事業の実施のために借入金があるときに添付すること。

参考様式３－④

（事業計画の変更認可申請書）

年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

所在地

組合名

理事長名

事業計画の変更認可申請書

　本組合は、　　年　　月　　日の総会において事業計画の変更を議決したので、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第183条第１項の規定により、下記の書類を添えて申請します。

記

１　変更理由書

２　変更した事業計画

３　総会又は総代会の議決を経たことを証する書類

議事録　他

４　法第183条第３項の同意を得たことを証する書類

債権者の同意書　他

備考

１　変更理由書は変更理由の要点を簡明に記載すること。

２　上記４については、経費の分担について変更しようとする場合で、敷地分割事業の実施のために借入金があるときに添付すること。

参考様式３－⑤

（敷地分割組合組合員名簿）

○○団地敷地分割組合

組合員名簿

（　　年　　月　　日作成）

（　　年　　月　　日変更）

〈敷地分割組合組合員〉

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 住戸  番号 | 氏名  （名称） | 住所  (主たる事務所の所在地) | 連絡先 | 分割実施敷地持分の割合 | 備考 |
|  |  |  |  |  | ○○○分の○○ |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

備考

１　マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令第38条第１項の代表者を選任したときは、その者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を記載すること。

参考様式４－①

（敷地権利変換計画認可申請書）

年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

所在地

組合名

理事長名

敷地権利変換計画認可申請書

　マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第190条第１項の規定により、敷地権利変換計画の認可を受けたいので、下記の書類を添えて申請します。

記

１　敷地権利変換計画書（価額の算定に関する資料を含む。）

２　マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則第96条各号に掲げる書類

(1)　法第198条の規定による審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類

(2)　敷地権利変換計画の決定についての総会の議決を経たことを証する書類

　　　議事録　他

(3)　法第190条第２項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類

　 （4）法第194条第２項の必要な定めをするときは、関係権利者の意見の概要を記載した書類

参考様式４－②

（関係権利者名簿（権利者別））

関係権利者名簿（権利者別）

（　　　年　　月　　日作成）

権利の種類（　　　　　　　　　）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 権利者 | | 権利の内容 | 備考 |
| 氏名 | 住所 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 計 | 人 |  |  |  |

備考

１　権利者が有する権利の種類（区分所有権、区分所有建物以外の団地内建物の所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権、借家権等）ごとに作成すること。

参考様式４－③

（組合員以外に分割実施敷地について所有権を有する者の敷地権利変換計画の同意書）

同　　意　　書

私は、○○団地敷地分割事業の実施に伴うこの敷地権利変換計画に同意します。

　　年　　月　　日

住　　所

氏　　名

分割実施敷地の所有権の状況

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所在及び地番 | 地目 | 権利の種類 | 権利の内容 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

備考

１　不要の部分は消すこと。

２　「地目」欄には、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第99条の地目の別により、その現況を記載すること。

３　法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

４　運転免許証、個人番号カード、旅券の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類(法人にあっては、印鑑登録証明書その他その者が本人であることを確認するに足りる書類)を適当な箇所に貼付すること。

参考様式４－④

（敷地権利変換計画の審査委員同意書）

同　　意　　書

○○団地敷地分割事業における敷地権利変換計画を慎重に審査の結果、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第198条の規定により同意します。

　　年　　月　　日

審査委員

氏　名

住　所

審査委員

氏　名

住　所

審査委員

氏　名

住　所

参考様式５－①

（敷地分割組合解散認可申請書）

　　　　年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

○○団地敷地分割組合

理 事 長

○○団地敷地分割組合解散認可申請書

　年　月　日の総会において組合の解散について議決した

事業が完了した　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　のでマンションの建替え等の円滑

事業の完了が不能となった

化に関する法律第186条第４項の規定に基づき、敷地分割組合の解散の認可を受けたいので、下記の書類を添えて申請します。

記

１　解散の決議をした総会の議事録

２　事業の完了を明らかにする書類

決済を証する書類　他

３　事業の完了の不能を明らかにする書類

事業に関する収支決算（見込）　他

４　特定要除却認定マンションの除却に係る今後の予定

５　債権者の同意書

６　清算人に関する書類

７　清算人名簿

備考

　　１　不要の部分は消すこと。

２　上記１は総会の議決による解散の場合に限る。

３　上記２は事業の完了による解散の場合に限る。

４　上記３は事業の完了の不能による解散の場合に限る。

５　上記４は総会の議決による解散の場合又は事業の完了の不能による解散の場合に限る。

６　上記５は組合に借入金がある場合に限る。

参考様式５－②

（決算報告書承認申請書）

　　　　年　　月　　日

（都道府県知事等名）　　　　　　　殿

○○団地敷地分割組合

代表清算人

清算人

決算報告書承認申請書

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第187条において準用する同法第42条の規定により、○○団地敷地分割組合に係る決算報告書の承認をいただきたく、下記の書類を添えて申請します。

記

１　決算報告書

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

２　決算総会議事録