

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

年度	項目・条件	計算方法	解答時間
初年度	<p>表 1: 年度別資金計画表の中でスケジュールに沿って計算を始める。</p> <p>(支出金)</p> <p>1. 調査設計計画費 :</p> <p>既に 1) 事情計画作成費 250</p> <p> 2) 地盤調査費 9</p> <p> 調査設計計画費 259 と、なっている。</p> <p>2～5 : 無し</p> <p>1～5までの合計 : 259</p> <p>6. 事務費 : 9</p> <p>事業費支出金合計(A) → 259+9=268</p> <p>支出金合計 → 268</p> <p>(収入金)</p> <p>1. 調査設計計画費</p> <p> 1) 事業計画作成費 → $250 \times 2/3 = 166.66$ → 167</p> <p> 2) 地盤調査費</p> <p>補助金合計 → $9 \times 2/3 = 6$</p> <p> → $167 + 6 = 173$</p>		

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

	<p>公共施設管理費負担金{以下、公管金} 保留床処分金 事業収入金合計(B)</p> <p>借入金：支出金合計－事業収入金合計(B)</p> <p>収入金合計：</p> <p>年度末での累積借入金残高 95 → 確認</p>	<p>→ 0 → 0 → 173</p> <p>→ $268 - 173 = 95$ → 確認</p> <p>→ $173 + 95 = 268$</p>	
<p>2年度</p>	<p>支出金</p> <p>1.調査設計計画費：</p> <p>3)施設建築設計費(実施計画費・工事監理費)のうち 実施計画費の算出(条件より)</p> <p>(3)施設建築物の設計費</p> <p>①施設建築物設計費総額＝ 施設建築物工事費×設計料率と、なっている。 よって、工事費と設計料率を算出。</p> <p>工事費の算出にあたり</p> <p>(1)施行地区の概要。 (2)計画の概要を整理する。</p>		

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

	<p>(1) 施行地区の概要及び図より</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従前宅地面積 8,500 m² ・都市計画道路拡幅部分面積 600 m² <p>(2) 計画に概要の施設建築敷地は次の式で求めることができる。</p> <p>施設建築敷地＝ 従前宅地面積－都市計画道路拡幅部分面積 ＝8,500 m²－600 m²</p> <p>(2) 計画の概要の容積対象面積は</p> <p>施設建築敷地×計画容積率 600%です。 ＝7,900 m²×600%</p> <p>2) 容積対象床面積の用途別内訳は</p> <p>住宅:店舗＝11:1 である。 住宅＝47,400 m²×11/(11+1) 店舗＝47,400 m²× 1/(11+1)</p> <p>3) 容積対象外面積があるので 2) に加える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅＝43,450 m²＋7,950 m²＝51,400 m² ・店舗＝3,950 m² ・駐車場＝9,000 m² → 5) の解答 <p>4) 施設建築物延べ面積の合計は</p>	<p>→ 7,900 m²</p> <p>→ 47,400 m²</p> <p>→ 47,400 m²×11/12＝43,450 m²</p> <p>→ 47,400 m²× 1/12＝ 3,950 m²</p> <p>→ 51,400 m²＋3,950 m²＋9,000 m²＝64,350 m²となる。</p>	
--	--	---	--

	<p>次に「工事費」を算出する。</p> <p>4. (1) 施設建築物の工事費(外構整備費を含む)(以下「工事費」という)は</p> <p>工事費=用途別延べ面積×用途別単位(千円/㎡)である。</p> <p>工事費(住宅)=51,400 ㎡×350 千円/㎡=17,990(百万円)</p> <p>工事費(店舗)= 3,950 ㎡×300 千円/㎡= 1,185(百万円)</p> <p>工事費(駐車場)=9,000 ㎡×200 千円/㎡=1,800(百万円)</p> <p>以上より</p> <p>工事費=17,990+1,185+1,800=20,975(百万円)である。</p> <p>次に「設計料率」を算出する。</p> <p>「設計料率表」より</p> <table border="0"> <tr> <td>設計工事費</td> <td>1,000 百万円</td> <td>25,000 百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>設計料率</td> <td>3.44%</td> <td>2.74%</td> <td>と、なっている。</td> </tr> </table> <p>工事費が 10,000 百万円であるので以下のような関係になる。</p> $10,000 \text{ 百万円} < 20,975 \text{ 百万円} < 25,000 \text{ 百万円}$ $3.44\% < X\% < 2.74\%$ <p>工事費が 10,000 百万円から 20,975 百万円に増加した時に設計料率が 3.44%からどれだけ下がっているかを算出する。</p> $(3.44\% - 2.74\%) \times (20,975 - 10,000) / (25,000 - 10,000)$ $= 0.7\% \times (10,975 / 15,000)$ $= 0.51216\%$	設計工事費	1,000 百万円	25,000 百万円		設計料率	3.44%	2.74%	と、なっている。		
設計工事費	1,000 百万円	25,000 百万円									
設計料率	3.44%	2.74%	と、なっている。								

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

	<p>計算は小数点第五位を切り捨てて小数点以下第四位まで求める。 3.44%から 0.51216%下がっているので小数点で現すと $0.03440 - 0.005126$ $= 0.029274 \rightarrow 0.0292$ (小数点以下第四位切り捨て) $\rightarrow 2.92\%$ と、なる。</p> <p>これで工事費と設計料率が算出された。 施設建築物設計費総額 = 施設建築物工事費 × 設計料率 $= 20,975 \times 2.92\%$ $= 612.4$</p> <p>2年後の実施設設計費 80%であるので 実施設設計費 = $612 \times 80\% = 489.6 \rightarrow 490$ (百万円)(四捨五入)</p> <p>4) 権利変換作成費: 総額 = 地区面積 × 12 千円/㎡ $= 11,250 \text{ ㎡} \times 12 \text{ 千円/㎡} = 135$ (百万円)</p> <p>2年度は 91%、5年度に 9%で、あるから 2年度 = $135 \times 91\% = 122.85$ 5年度 = $135 \times 9\% = 12.15$</p> <p>以上より 2年度の調査設計費は $490 + 123 = 613$ (百万円)</p>	<p>\rightarrow ⑤ 612</p> <p>\rightarrow 合計に記入</p> <p>\rightarrow ⑦ 123</p> <p>\rightarrow 12 (百万円) 確認</p>	
--	--	--	--

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画 (解答)

	<p>3.補償費</p> <p>1)91 条補償費については[表 1]を使用。 従前宅地は総額の 30%が金銭給付(転出)となる。 $7,650 \times 30\% = \textcircled{1}2,295$</p> <p>従前建物は総額の 20%が金銭給付(転出)となる。 $1,940 \times 20\% = 388(\text{百万円})$</p> <p>よって、91 条補償費は $2,250 + 388 = \textcircled{10}2,683(\text{百万円})$となる。</p> <p>2)97 条補償費は 1,500(百万円) → 確認</p> <p>補償費計は $2,683 + 1,500 = 4,183(\text{百万円})$となる。</p> <p>5.営繕費</p> <p>1)仮店舗設置費 60(百万円) → 確認</p> <p>1. ～5.までの合計は $613 + 4,183 + 60 = 4,856(\text{百万円})$</p> <p>6.事務費は 1.～5.までの合計の 3.3% $4,856 \times 3.3\% = 160.2 \rightarrow \textcircled{14}160(\text{百万円})$</p>	<p>→ ① 2,295</p> <p>→ ⑩ 2,683</p> <p>→ ⑭ 160</p>	
--	--	---	--

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

	<p>7.借入金利息は年度末の累積借入金残高×1.5% $95 \times 41.5\% = 1.4 \rightarrow 1.0$(百万円) → 確認</p> <p>以上より、事業支出金合計(A) $4,856 + 160 + 1 = 5,017$(百万円)となる。</p> <p>収入金 補助金</p> <p>1.調査設計計画費</p> <p>3-1)実施設計費(全額補助対象) $490 \times 2/3 = 326.6 \rightarrow 327$(百万円)</p> <p>4)権利変換計画作成費(全額補助対象) $123 \times 2/3 = \textcircled{2}82$</p> <p>3.補償費</p> <p>1)91条補償費、2)97条補償費は[表1]を使用する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従前宅地については補助金なし。 ・従前建物については公共金の額を補助金対象より差し引く必要がある。 <p>従前建物は20%が金銭給付(転出)、80%が権利変換となる。</p>	<p>→ ② 82</p>	
--	--	----------------------	--

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

	<p>よって、</p> <p>$1,940 \times 80\%$ (権利変換) = 1,552(百万円)</p> <p>$1,940 \times 20\%$ (転出) = 388(百万円) となる。</p> <p>ここから公管金を差し引くと</p> <p>権利変換対象分 = $1,552 - 250 = \textcircled{2}1,302$</p> <p>金銭給付対象分 = $388 - 22 = 366$ となる。</p> <p>補助金は</p> <p>権利変換対象分 = $1,302 \times 2/3 = 868$</p> <p>金銭給付対象分 = $366 \times 2/3 = \textcircled{3}244$ となる。</p> <p>よって、</p> <p>1) 91 条補償費の補助金は</p> <p>$868 + \textcircled{3}244 = 1,112$(百万円)</p> <p>2) 97 条補償費は補助金 $\textcircled{2}760$(百万円)が示されているので</p> <p>そこから逆算する。</p> <p>補助金対象 = $760 \times 3/2 = 1,140$(百万円)</p> <p>97 条補償費の公管金は</p> <p>$1,500 - 1,140 = \textcircled{4}360$(百万円)</p> <p>以上より補助金計は</p> <p>$327 + 82 + 1,112 + 760 = 2,281$(百万円)</p>	<p>→ $\textcircled{2} 1,302$</p> <p>→ $\textcircled{3} 244$</p> <p>→ $\textcircled{4} 360$</p>	
--	---	---	--

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

	<p>公管金 2年度は「従前宅地、従前建物及び97条補償費」について入金される。 $684 + 81 + 250 + 22 + 360 = 1,397$(百万円)</p> <p>保留床処分金 2年度に 770(百万円) → 確認</p> <p>以上より事業収入金合計(B)は $2,281 + 1,397 + 770 = \textcircled{28}4,448$(百万円) となる。</p> <p>借入金 2年度の借入金は $5,017 - 4,448 = 569$(百万円) となる。 よって、 収入金合計 $4,448 + 569 = \textcircled{29}5017$(百万円)</p> <p>2年度末の累積借入金は (初年度)$95 + 569 = 664$(百万円) となる。</p>	<p>→ ⑳ 4448</p> <p>→ ㉑ 5017</p>	
3年度	<p>支出金 1.調査設計計画費 3)施設建築物設計費(工事監理費) 設計費総額の20%を工事監理費として3～5年の費用は工事費の年度別出来高割合による。 よって、工事費の年度別出来高を算出する。</p>		

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

	<p>建築主体工事(駐車場以外)は $20,975 - 1,800 = 19,175$(百万円) となる。 年度別出来高 3 年度 $= 19,175 \times 16\% = 3,068$(百万円) 年度別出来高 4 年度 $= 19,175 \times 51\%$ $= 9,779.2 \rightarrow 9,779$(百万円) 年度別出来高 5 年度 $= 19,175 \times 33\%$ $= 6,327.7 \rightarrow 6,628$(百万円) 駐車場工事費 1,800(百万円) 年度別出来高 3 年度 $= 1,800 \times 50\% = 900$(百万円) 4 年度 $= 1,800 \times 40\% = 720$(百万円) 5 年度 $= 1,800 \times 10\% = 180$(百万円) 施設剣突工事の年度別出来高は 3 年度: $(3,068 + 900 = 3,968) / 20,975 = 0.189 \rightarrow 0.19 \rightarrow 19\%$ 4 年度: $(9,775 + 720 = 10,499) / 20,975 = 0.500 \rightarrow 0.50 \rightarrow 50\%$ 5 年度: $(6,328 + 180) = 6,508 / 20,975 = 0.310 \rightarrow 0.31 \rightarrow 31\%$ となる。 よって、3 年度の設計監理費は $\textcircled{5}612 \times 20\% = 122.4 \rightarrow 122$(百万円) $122 \times 19\% = 23.1 \rightarrow 23$(百万円) \rightarrow 確認 調査設計計画費 23(百万円) \rightarrow 確認</p>		
--	--	--	--

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

<p>2.土地整備費(除去・整地費) 従前建物延べ面積×8千円/m² =16,000 m²×8千円/m²=128(百万円)</p> <p>4.工事費(3年度で行った年度別出来高計算を参照) 1)建築主体工事 ⑪3,068(百万円) 2)駐車場工事費 900(百万円) 工事費計 3,068+900=3,968(百万円) → 確認</p> <p>1.～5.までの合計 23+128+3,968=4,119(百万円)</p> <p>6.事務費 4,119×3.3%=135.9 → 136(百万円) 7.借入金利息 664×1.5%= 9.9 → 10(百万円) 事業支出金合計(A) 4,119+136+10=4,265(百万円) 支出金合計 ⑰4,265(百万円)</p> <p>収入金・補助金 1.調査設計計画費 3-2)工事監理費 23×2/3=15.3 → 15(百万円) → 確認</p> <p>2.土地整備費(除去・整地費) 28×2/3=85.3 → 85(百万円)</p>	<p>→ ⑪ 3,068</p> <p>→ ⑰ 4,265</p>	
---	-----------------------------------	--

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

	<p>4.共同施設整備費は以下のとおりに算出する。</p> <p>1) 建築主体工事 $3,068 \times 31\% \times 2/3 = 634.0 \rightarrow \textcircled{27} 634$(百万円)</p> <p>2) 駐車場工事費 $900 \times 100\% \times 2/3 = 600$(百万円)</p> <p>補助金合計 $15 + 85 + 634 + 600 = 1,334$(百万円)</p> <p>事業支出金合計(B) $1,334$(百万円)</p> <p>借入金 $4,265 - 1,334 = 2,931$(百万円) \rightarrow 確認</p> <p>収入金合計 $1,334 + 2,931 = 4,263$(百万円)</p> <p>年度末までの累積借入金 $(2 \text{ 年度}) 664 + 2,931 = 3,595$(百万円) \rightarrow 確認</p>	<p>$\rightarrow \textcircled{27} 634$</p>	
<p>4 年度</p>	<p>支出金</p> <p>1. 調査設計計画費</p> <p>3) 工事監理費 $\textcircled{5} 612 \times 20\% \times 50\% = 61$(百万円)</p> <p>調査設計計画費 $\textcircled{8} 61$(百万円)</p> <p>4. 工事費(3年で行った年度別出来高計算を参照)</p> <p>1) 建築主体工事費 $9,779$(百万円)</p> <p>2) 駐車場工事費 $\textcircled{12} 720$(百万円)</p> <p>3) 道路整備費 100(百万円) \rightarrow 確認</p> <p>工事費計 $9,779 + 720 + 100 = 10,559$(百万円)</p>	<p>$\rightarrow \textcircled{8} 61$</p> <p>$\rightarrow \textcircled{12} 720$</p>	

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

	<p>1.～5.までの合計 $61 + 10,599 = 10,660$(百万円)</p> <p>6.事務費 $10,660 \times 3.3\% = 351.7 \rightarrow 352$(百万円)</p> <p>7.借入金利息 $(3 \text{ 年度}) 3,595 \times 1.5\% = 53.9 \rightarrow \textcircled{15} 54$(百万円)</p> <p>事業支出金合計(A) $10,660 + 352 + 54 = 11,066$(百万円)</p> <p>支出金合計 $11,066$(百万円)</p> <p>収入金・補助金</p> <p>1.調査設計計画費</p> <p>3-2) 工事監理費 $61 \times 2/3 = 4.06 \rightarrow 41$(百万円)</p> <p>4.共同施設整備費は以下のとおり算出する。</p> <p>1) 建築主体工事費 $9,779 \times 31\% \times 2/3 = 2,020.9 \rightarrow 2,031$(百万円)</p> <p>2) 駐車場工事費 $720 \times 1,000/0 \times 2/3 = 480$(百万円) \rightarrow 確認</p> <p>補助金計 $41 + 2,021 + 480 = \textcircled{25} 2,542$(百万円)</p>	<p>$\rightarrow \textcircled{15} 54$</p> <p>$\rightarrow \textcircled{25} 2,542$</p>	
--	--	--	--

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画 (解答)

	<p>6.事務費 $6,638 \times 3.3\% = 219$(百万円)</p> <p>7.借入金利息 (4年度) $12,019 \times 105\% = 180.2 \rightarrow 180$(百万円) 事業金支出金合計(A) $6,638 + 219 + 180 = 7,037$(百万円)</p> <p>8.借入金償還金 4年度の累計借入金合計 ⑩12,019(百万円) 支出金合計 $7,037 + 12,019 = 19,056$(百万円) \rightarrow 確認</p> <p>収入金・補助金</p> <p>1.調査設計計画費</p> <p>3-2)工事監理費 $38 \times 2/3 = 25.3 \rightarrow 25$(百万円)</p> <p>4.共同施設整備費は以下のとおりに算出する。</p> <p>1)建築主体工事費 $38 \times 2/3 = 25.3 \rightarrow 25$(百万円) 2)駐車場工事費 $180 \times 1,000/0 \times 2/3 = ⑭120$(百万円) 補助金計 $25 + 8 + 1,308 + 120 = 1,461$(百万円)</p> <p>公管金</p> <p>2.道路整備費(全額を公管費で負担) 80(百万円) 公管費計 80(百万円)</p>		
		<p>\rightarrow ⑭ 120</p>	

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

保留床処分金の算出 事業支出金合計(A)、補助金の合計、公管費の合計を算出した後、保留床処分金の総額を算出し、その後5年度も算出する。			
事業支出金合計(A)の算出 (百万円)			
1.調査設計計画費	1)事業計画作成費	250	
	2)地盤調査費	9	
	3)設計(実施設計・工事監理)	⑤ 612	→ ⑤ 612
	4)権利変換計画作成費	135	
	調査設計計画費計	1,006	
2.土地整備費(除去・整地)		⑨ 128	→ ⑨ 128
3.補償費	1)91条補償費	2,683	
	2)97条補償費	1,500	
	補償費計	4,183	
4.工事費	1)建築主体工事費	19,175	
	2)駐車場工事費	1,800	
	3)道路整備費	180	
	工事費計	⑬ 21,155	→ ⑬ 21,155
5.営繕費	1)仮設店舗設置費	60	
1.～5.までの合計		26,532	

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

6.事務費	9+160+136+352+219=876	876	→ 確認
7.借入金利息		246	
事業支出金合計(A)		27,653	
補助金計の算出			
1.調査設計計画費	1)事業計画作成費	⑱ 167	→ ⑱ 167
	2)地盤調査費	6	
	3-1)実施設計費	⑲ 327	→ ⑲ 327
	3-2)工事監理費	⑳ 81	→ ⑳ 81
	4)権利変換計画作成費	90	
2.土地整備費(除去・整地)		85	
3.補償費	1)91条補償費	1,112	
	2)97条補償費	760	
4.共同施設整備費	1)建築主体工事費	3,963	
	2)駐車場工事費	1,200	
補助金計		7,791	→ 確認
公管金計の算出 (百万円)			
1.従前宅地、従前建物及び97条補償		1,397	
2.道路整備費		180	
合計		1,577	

再開発スクール 実技 R1 No.1 年度別資金計画（解答）

	<p>保留床処分金総額は事業支出金合計(A)から補助金計と公管金計を差し引いて算出する。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>事業支出金合計(A)</td> <td style="text-align: right;">27,653</td> </tr> <tr> <td>補助金計</td> <td style="text-align: right;">-7,791</td> </tr> <tr> <td>公管金計</td> <td style="text-align: right;">-1,577</td> </tr> <tr> <td>保留床処分金総額</td> <td style="text-align: right;">㉓ 18,285</td> </tr> </table> <p>よって、5年度の保留床処分金は、総額から2年度分を差し引いて算出する。</p> $18,285 - 770 = 17,515 \text{ (百万円)}$ <p>5年度の事業支出金合計(B)は</p> $14,461 + 80 + 17,515 = \mathbf{19,056} \text{ (百万円)}$ <p>事業収入金合計(B)と借入金の合計を足して収入金合計になるかを確認。</p> $27,653 + 12,019 = \mathbf{39,672} \text{ (百万円)}$	事業支出金合計(A)	27,653	補助金計	-7,791	公管金計	-1,577	保留床処分金総額	㉓ 18,285	<p>→ ㉓ 18,285</p> <p>→ 確認</p> <p>→ 確認</p>	
事業支出金合計(A)	27,653										
補助金計	-7,791										
公管金計	-1,577										
保留床処分金総額	㉓ 18,285										