

[No.1]組合施行の市街地再開発事業の初年度～6年度(最終年度)の年度別資金計画について、次の(イ)～(ハ)の条件に基づく、表1～3の予備計算を行った上で、表4【年度別資金計画表】を作成し、床原価総額を求め、①～⑤に入る数値をマークシートに記入しなさい。

計算にあたっては、予備計算を含め、個々に定めがある場合を除き、各年度・各項目において指定された単位未満を四捨五入して記入し、以降の計算にはその数値を使用しなさい。

なお、消費税は考慮しないものとする。【①～⑤各1点 計35点】

(注:「都市再開発法」については、以下「法」という。)

(イ)計画諸元等

1. 従前宅地面積..... 10,000 m²
2. 従前宅地評価額..... 総額 4,840 百万円
3. 従前建物評価額..... 総額 960 百万円
4. 施設建築敷地面積(従前宅地面積と同じ)..... 10,000 m²
5. 容積率の上限..... 500%
6. 施設建築物は、容積率の限度いっぱいまで計画するほか、容積率対象外となる面積として延べ床面積の20%を見込むものとする。
7. 施設建築物において整備する駐車場の整備費用は、施設建築物の建築工事費総額のうち3%とする。
8. 権利変換計画における地区外への転出率は、従前宅地評価額の30%、及び従前建物評価額の20%を見込むものとする。

(ロ)支出金算出及び計上条件

1. 調査設計計画費

- (1) 建築設計費等(設計監理費を含む)については、表2-1において求める建築工事費と表3記載の基本設計料率表を用い、設計料率の直線的補間によって求めた設計料率を使用して総額を算出すること。このとき、算出する設計料率は小数点以下第5位を四捨五入して小数点以下第4位までを求め、百分率(%)にて記載すること。

[例:0.01234→0.0123=1.23%]

- (2) 上記により算定された建築設計費等(設計監理費を含む)のうち、70%相当額を建築設計費とし、2年度に全額計上する。また、残額を設計監理費として、「4. 工事費(1)建築工事費」において作成する表2-2の建築工事費総額に対する年度別出来高に応じて、各年度に計上すること。
- (3) 基本設計・基本設計費及びその他調査設計計画費については、表4記載のとおりとする。

2. 土地整備費

総額 600 百万円とし、3年度に全額計上すること。

3. 補償費

(1)法91条補償費

法91条に定める補償費は、権利変換計画の認可公告日から10日後に支払うものとする。評価基準日から権利変換計画の認可公告日までの全国消費者物価指数及び投資財指数に基づく修正率は、プラス 1.0%とする。計算に当たっては表1を用いて算出することとし、利息計算は1年365日として算定すること。また、表1を用いて算出した法91条補償費は2年度に全額計上すること。

(2)法97条補償費

総額 400 百万円とし、2年度に全額計上すること。

4. 工事費

(1)建築工事費

表2-1を用いて建築工事費総額を算出なさい。このとき使用する工事費単価(駐車場含む)は 304 千円/m²とする。

表2-1を用いて算出した建築工事費総額は、表2-2を完成させて年度別建築工事出来高を求め、年度ごとに必要な建築工事費を計上すること。このとき、建築工事費総額から駐車場整備費用を除いた部分を建築主体工事等部分とし、駐車場整備費用を駐車場部分とし、以降の設問においても同様とする。

なお、建築工事出来高は小数点以下第 5 位を四捨五入して小数点以下第 4 位まで求め、百分率(%)にて記載すること。

[例:0.12345→0.1235=12.35%]

(2)その他工事費

その他工事費は、表4記載のとおりとする。

5. 事務費

年度別の事務費は、表4記載のとおりとする。

6. 借入金利息

前年度末の借入金残高に対し、当年度末に償還するものとする前提(借入期間1年間)で利息計算を行い当年度に計上しなさい。なお、利息計算における年利率は、初年度から3年度までは年利率 1.2%、4年度以降は年利率 1.5%とする。

7. 借入金償還金

前年度の年度末借入金残金を当年度に計上すること。

(ハ)収入金算出及び計上条件

1. 補助金

(1)建築設計費等(設計監理費を含む)

調査設計計画費において算出した建築設計費及び設計監理費の年度別支出に対して計上すること。このとき、補助対象事業費は建築設計費及び設計監理費と同額とし、補助率はいずれも3分の2とする。

(2) 共同施設整備費

建築工事費の年度別支出に対応して計上すること。このとき、建築工事費総額を建築主体工事等整備費用と駐車場整備費用とに区分して、それぞれ該当する建築工事費の年度別支出に対応して計上すること。このとき、建築主体工事費等整備費用にあつては当該整備費用に100分の31を乗じて求めた金額を補助対象事業費とし、駐車場整備費用については、当該整備費用をもって補助対象事業費とする。なお、補助率はいずれも3分の2とする。

2. 保留床処分金

保留床処分金は、表2-2記載の建築工事費総額に対する年度別出来高に応じて、各年度において計上すること。

3. 借入金

各年度の収支差額において収入金が不足のときは、不足する金額相当額を当年度の借入金として計上する(次年度繰越金を0とする)。また、剰余金のあるときは当該剰余金相当額を次年度繰越金とし、翌年度において前年度繰越金としてそれぞれ計上すること。

表1 【従前資産評価及び法91条補償の予備計算】

	従前 評価 (百万円)	転出率 (%)	転出額 (百万円)	物価変 動修正 率(%)	修正後 価額 (百万円)	認可日から 支払日 (日)	年利率 (%)	利息相当 (百万円)
宅地	4,840	30%						
建物	960	20%						
計	5,800		①	1.0%	②	10	③ %	④

表2-1 【建物計画及び工事費の予備計算】

敷地面積 (㎡)	容積対象 (㎡)	容積対象外 (㎡)	建物延面積 (㎡)	工事単価 (千円/㎡)	建築工事費 (百万円)	うち駐車場 (百万円)
10,000		⑤	⑥	304	⑦	⑧

表2-2 【建築工事出来高の予備計算】

(単位:%)

項目	3年度	4年度	5年度	合計
建築工事のうち建築主体工事部分の出来高	9.00%	40.00%	51.00%	100.00%
建築工事のうち駐車場部分の出来高	20.00%	78.00%	2.00%	100.00%
建築工事費総額に対する出来高 (注)	⑨ %	⑩ %	⑪ %	100.00%

(注) 建築工事費総額に対する出来高は小数点以下第5位を四捨五入して小数点以下第4位まで求め、百分率(%)にて記載すること。

[例:0.12345→0.1235=12.35%]

⑨、⑩マークシートの記入に関する注意

例：解答が1.23%の場合

十 万 の 位	千 の 位	百 の 位	十 の 位	一 の 位
		1	2	3
①	①	①	①	①
②	②	②	②	②
③	③	③	③	③
④	④	④	④	④
⑤	⑤	⑤	⑤	⑤

百の位「1」をマーク

十の位「2」をマーク

一の位「3」をマーク

例：解答が1.20%の場合

十 万 の 位	千 の 位	百 の 位	十 の 位	一 の 位
		1	2	0
①	①	①	①	①
②	②	②	②	②
③	③	③	③	③
④	④	④	④	④
⑤	⑤	⑤	⑤	⑤
⑥	⑥	⑥	⑥	⑥

百の位「1」をマーク

十の位「2」をマーク

一の位「0」をマーク

⑪、⑫マークシートの記入に関する注意

例：解答が12.35%の場合

十 万 の 位	千 の 位	百 の 位	十 の 位	一 の 位
		1	2	3
				5
①	①	①	①	①
②	②	②	②	②
③	③	③	③	③
④	④	④	④	④
⑤	⑤	⑤	⑤	⑤

千の位「1」をマーク

百の位「2」をマーク

十の位「3」をマーク

一の位「5」をマーク

例：解答が12.30%の場合

十 万 の 位	千 の 位	百 の 位	十 の 位	一 の 位
		1	2	3
				0
①	①	①	①	①
②	②	②	②	②
③	③	③	③	③
④	④	④	④	④
⑤	⑤	⑤	⑤	⑤
⑥	⑥	⑥	⑥	⑥

千の位「1」をマーク

百の位「2」をマーク

十の位「3」をマーク

一の位「0」をマーク

表3 【建築設計料率の予備計算】

「基本設計料率表」

建築工事費(百万円)	10,000	25,000
建築設計料率	3.44%	2.74%

本件事業の建築工事費	百万円	
直線的補間によって求めた建築設計料率	⑫	%

注)直線的補間した設計料率は小数点以下第5位を四捨五入して小数点以下第4位まで求め、百分率(%)にて記載すること。

[例:0.01234→0.0123=1.23%]

表4 【年度別資金計画表】

(単位：百万円)

項目		合計	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	
支出	調査設計計画費	基本設計・基本設計費	150	150					
		建築設計費等(設計監理費を含む)			⑬		⑭		
		その他調査設計計画費	195	30	120	10	10	10	15
		調査設計計画費 計		180					15
	土地整備費	600							
	補償費	法9 1条補償費			⑮				
		法9 7条補償費							
		補償費 計							
	工事費	建築工事費(主体工事費等)					⑯	⑰	
		建築工事費(駐車場)				⑱			
		その他工事費	450			200	100	150	
		工事費 計							
	事務費	170	30	30	30	30	30	20	
	借入金利息		0	⑲	31	⑳	㉑	0	
小計		210				㉒			
借入金償還金				㉓					
支出合計			210						
収入	補助金	建築設計費等(設計監理費を含む)			㉔				
		共同施設整備費(主体工事等)				㉕	㉖		
		共同施設整備費(駐車場)					㉗		
		補助金 計							
	保留床処分金	18,733			㉘		㉙		
	小計					㉚			
	借入金		210	㉛				0	
前年度繰越金							㉜		
収入合計		210	㉝						
次年度繰越金		0	0				0		
年度末借入金残高		210			㉞		0		
床原価総額			㉟		百万円				

[No.2]都心近郊のある地区で市街地再開発事業が検討されています。現時点までに以下の計画方針が権利者間で合意されています。以下の設問に答えなさい。 【計 20 点】

計画方針

- 保留床を処分せず、権利者全員で再開発ビルを所有する共同ビル方式とする。
- 再開発ビルの敷地は一筆とし全員で共有するものとする。
- 事業計画の内容は以下の通りとする。
 - ・再開発ビルの敷地は、3,000 m²。建物は容積対象面積が 15,000 m²で、低層部が店舗で高層部は事務所とし、専有面積は各々6,000 m²とする。
 - ・本事業に要する支出金総額は、5,250 百万円、収入金は補助金を 501 百万円で見込み、残りは増床負担金とする。
 - ・床単価は店舗が事務所の 1.2 倍で、各用途の全ての権利床と増床の単価は同一とする。
 - ・店舗は権利床と増床で構成され、増床は各権利者の従前宅地面積割合で配分するものとする。
 - ・事務所は全て増床で各権利者の従前資産額の割合で配分するものとする。

(設問1)

表一「従前資産額の状況」を完成させ、①、②に入る数値をマークシート に記入しなさい。計算にあたっては指定された単位未満を四捨五入し、以降の計算にはその数値を使用しなさい。 【①、②各1点 計2点】

表一 「従前資産額の状況」

権利者	宅 地			建 物				従前資産額 合計 (百万円)
	面積 (㎡)	単価 (千円/㎡)	価額 (百万円)	延べ面積 (㎡)	再調達 価格 (千円/㎡)	現価率	価額 (百万円)	
A	250	780		350	175	0.66		
B	450	810		300	170	0.58		①
C	200	900		250	165	0.62		
D	650	950		650	200	0.60		②
E他	1,450	720		1,200	150	0.45		
計	3,000	—		—	—	—		2,657

[No.3]組合施行の市街地再開発事業の検討を進めている地区の協議会から、再開発プランナーであるあなたに対し、権利者に「計画概要と権利変換の見通し」を説明するための資料の作成依頼がきました。そこで、初動期のため、概要の計画として下記に示した「計画の方向」及び「図の作成方針」を設定し、資料を作成することとしました。この設定条件をもとに各設問の指示に従い、権利者説明用資料の【配置図】と【従後の所有状況図】を作成しなさい。

【計 15 点】

[計画の方向] (図-1 参照)

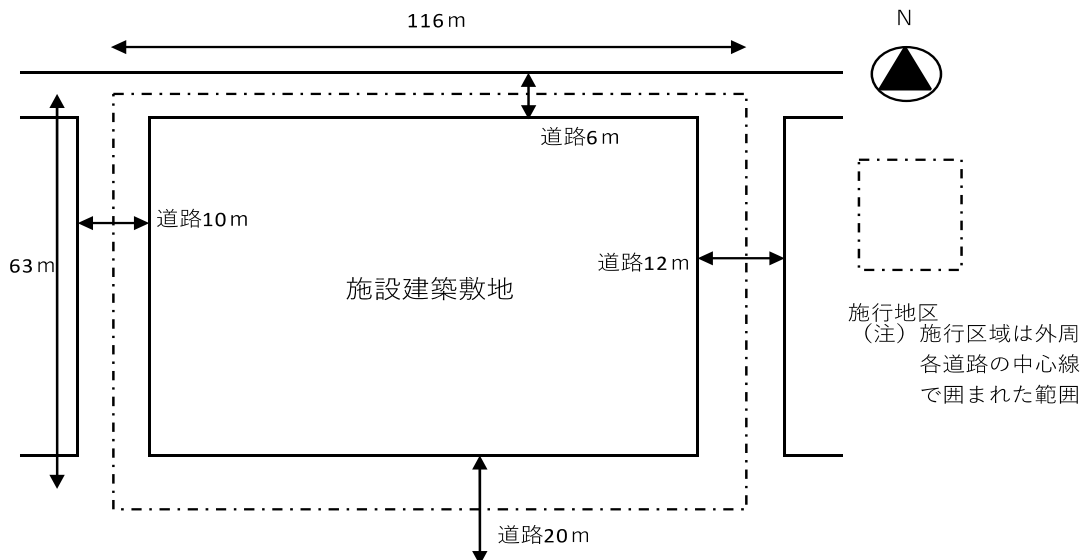
①都市計画

- ・高度利用地区を適用し、計画容積率は 400%とする。
- ・敷地外周の道路に沿って、道路境界から 2m後退した壁面の限度(以下、壁面線という)を設定し、歩道状空地を設ける。
- ・敷地外周道路についての拡幅計画はない。

②施設計画

- ・敷地面積 5,250 m²
- ・都市計画で定められた容積率限度まで利用した計画とする。
- ・用途は事務所とし、地上 7 階建。各階床面積は 3,000 m² (縦 40m×横 75mの整形)で、床面積の合計は 21,000 m²とする(概要であるので地下階はないと想定)。
- ・上記の床面積のうち、各階に 600 m²の全体共用部分を計画し、残りは全て専有部分とする。

図-1 施設建築敷地及び道路の状況



(設問1) 上記の〔計画の方向〕及び下記〔図の作成方針〕に基づき、計画概要を示す【配置図】を作成し、記述式解答用紙に記入しなさい。 【5点】

〔図の作成方針〕

- ・【配置図】には、「施行区域や道路の寸法」、「施設建築敷地の規模(面積、寸法)や壁面線の位置(歩道状空地)及び寸法」、「施設建築物の配置、用途、階数及び建築物の寸法や合計床面積」を示すこと。
- ・施行区域の線は -----、壁面線は -----、その他は ————— で表示すること(記述式解答用紙の1マスは5m×5mとして作成すること)。
- ・【配置図】の作成にあたっては、権利者に計画概要が理解しやすいように作成すること。

(設問2) 下記の表一1 に示す条件から、各権利者の取得権利床専有面積を計算した上で、下記の〔計画の方向〕及び〔図の作成方針〕に基づき、権利変換計画の見通しを示す【従後の所有状況図】を作成し、記述式解答用紙に記入しなさい。なお、各権利者の取得権利床専有面積は小数点以下第一位を四捨五入し、整数とすること。

【10点】

表一1 権利者別の従前権利額と権利床単位(専有面積当り)

権利者	従前権利額 (百万円)	権利床単価 (専有面積当り)	取得権利床専有面積 (㎡)
A	720	600 千円/㎡	
B	240		
C	480		
D	360		
E	1,350		

〔計画の方向〕

○権利変換計画の内容

- ・都市再開発法第111条の土地共有型(地上権非設定型)とする。
- ・権利者は、全員権利床を取得し、転出はないものとする。
- ・各権利者の取得する床の位置は次の通りとする。

権利者Aから、B、C、D、Eの順に1階から上階へ権利床を取得。

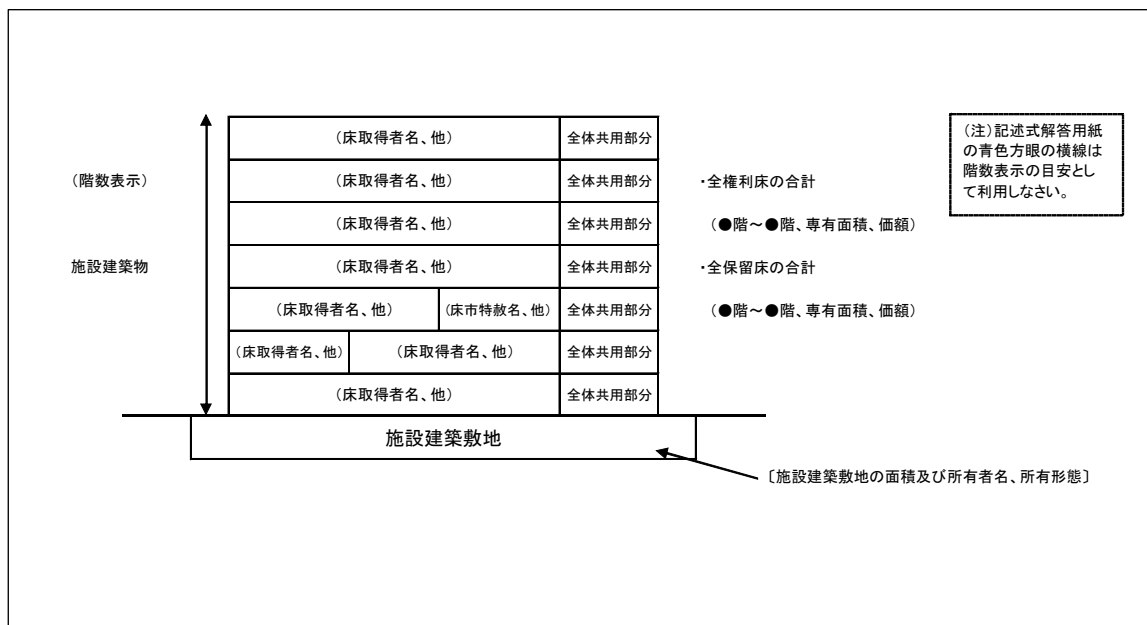
(権利者が順に権利床を取得するため、権利床の取得状況によっては、1つの階に複数の権利者が権利床を取得する場合や、1人の権利者で複数階の権利床を取得する場合もある。)

- ・権利者が権利床として順に取得し、残った床はすべて保留床とし、Xが取得する。
- ・床単価は位置、階、権利床と保留床の別によらず全て同じとする。

〔図の作成方針〕

- 【従後の所有状況図】については、下記の【従後の所有状況図】の作成イメージを参考にして、「施設建築敷地の面積及び所有者名、所有形態」、「施設建築物の各階での権利床又は保留床取得者毎の名前・専有面積・価額、全体共用部分」、「全権利床と全保留床の該当階とそれぞれの合計(専有面積、価額)」がわかるように作図しなさい。
- 各階での権利床、保留床及び全体共用部分の大きさの表示は概ねでよいこととする。また、価額は百万円単位で整数で表示すること(百万円未満については四捨五入とする)。
- 作図の階高の高さは記述式解答用紙の横線の間隔 1 マスを 1 階分の高さとして作成すること。
- なお、面積や価額等については、図上に示さずに表にまとめて示したのもも良いが、図で区画を示し、該当する名前や面積等が明確に分かるように示すこと。

【従後の所有状況図】の作成イメージ



記述式解答用紙

【配置図】【5点】

A grid-based diagram showing a rectangular layout. A central rectangle is surrounded by a larger rectangle, with a gap between them. A north arrow labeled 'N' is in the top right corner.

【従後の所有状況図】【10点】

道路
10m

道路
12m

(設問2)

表一2「再開発ビルの用途別床価格」を完成させ、③、④に入る数値をマークシートに記入しなさい。配分率は小数点以下第四位を四捨五入、床価額及び床単価は指定された単位未満を四捨五入し、以降の計算にはその数値を使用しなさい。

【③、④各1点 計2点】

表一2 「再開発ビルの用途別床価格」

用途	専有面積 (㎡)	効用比	積数	配分率	床価額 (百万円)	床単価 (千円/㎡)
店舗	6,000					④
事務所	6,000	1.0			③	
合計	12,000	—		1.000		—

(設問3)

表一3「再開発ビルの内容」を完成させ、⑤～⑫に入る数値をマークシートに記入しなさい。配分割合は小数点以下第四位を四捨五入し、その他は指定された単位未満を四捨五入し、以降の計算にはその数値を使用しなさい。E他の数値は、A～Dの数値を差し引いた数値とすること。

【⑤～⑫各2点 計16点】

表一3 「再開発ビルの内容」

権利者	店舗			事務所			負担金 合計 (百万円)
	権利床 面積 (㎡)	増床		増床			
		配分割合	面積 (㎡)	負担金 (百万円)	配分割合	面積 (㎡)	
A	⑤			114		⑩	
B	587		⑧				⑫
C	⑥						⑪
D	⑦			⑨			883
E他							
計		1.000			1.000	6,000	

[No.4]平成28年に、既存ストックを活用した市街地整備手法の創設、まちなか誘導施設の整備促進、市街地再開発事業の施行区域の拡充等を目的として、都市再生特別措置法、都市再開発法等の一部が改正されました。この法改正に関連した以下の各設問に解答しなさい。なお、(設問1)(設問3)の解答はマークシート の①～⑫に、(設問2)の解答は、記述式解答用紙にそれぞれ記入しなさい。 【計15点】

(設問1)A欄の文章は、法改正の概要を述べたものです。B欄に掲げる具体の変更内容がA欄の1～3のどれに最もあてはまるか判断し、A欄の1～3の数字をマークシート の①～⑫に記入しなさい。 【①～⑫各1点、計6点】

A欄

- 1 都市再開発法第3条の施行区域の要件に関する定めが緩和された。
- 2 権利変換計画において、施行地区内の関係権利者の全員同意を必要とすることなく計画することが可能となった。
- 3 公募により決定することが必要な事項で、一定条件のもとに公募が不要となった。

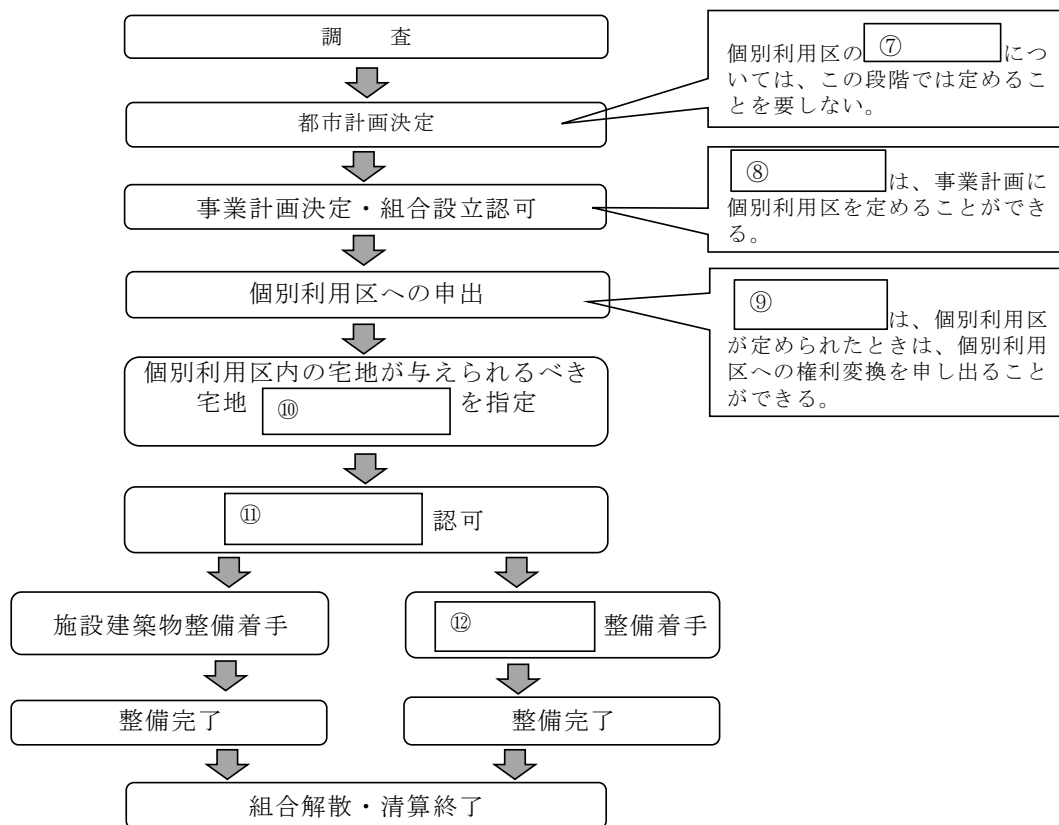
B欄

- ① 高度利用地区等に加え、特定用途誘導地区内でも事業を可能とする。()
- ② 特定建築者の決定手続きに特例を設ける。()
- ③ 都市高速鉄道に関する区分地上権の保全を可能とする。()
- ④ 底地の共有化の原則の特例を設け、従前の土地所有形態とすることができる。()
- ⑤ 立地適正化計画の誘導施設を整備する都市再生推進法人による保留床所得を可能とする。()
- ⑥ 耐火建築物とみなさない建築物の建築面積要件を変更する。()

(設問2)個別利用区は、既存の建物を除却し、新しい建築物に更新する市街地再開発事業において、例外的に有用な既存建築物を残すことを可能とするものです。そのため、個別利用区に申出を行うことができる既存の建築物は限定されます。限定される既存の建築物はどのような建築物か、記述しなさい。 【3点】

※解答は記述式解答用紙に記述しなさい。

(設問3)以下の流れ図は個別利用区を想定した組合施行の市街地再開発事業について示したものです。空欄⑦～⑫に入る最も適切な用語を用語欄1～20の中から1つ選択し、マークシートの⑦～⑫に記述しなさい。 【⑦～⑫各1点 計6点】



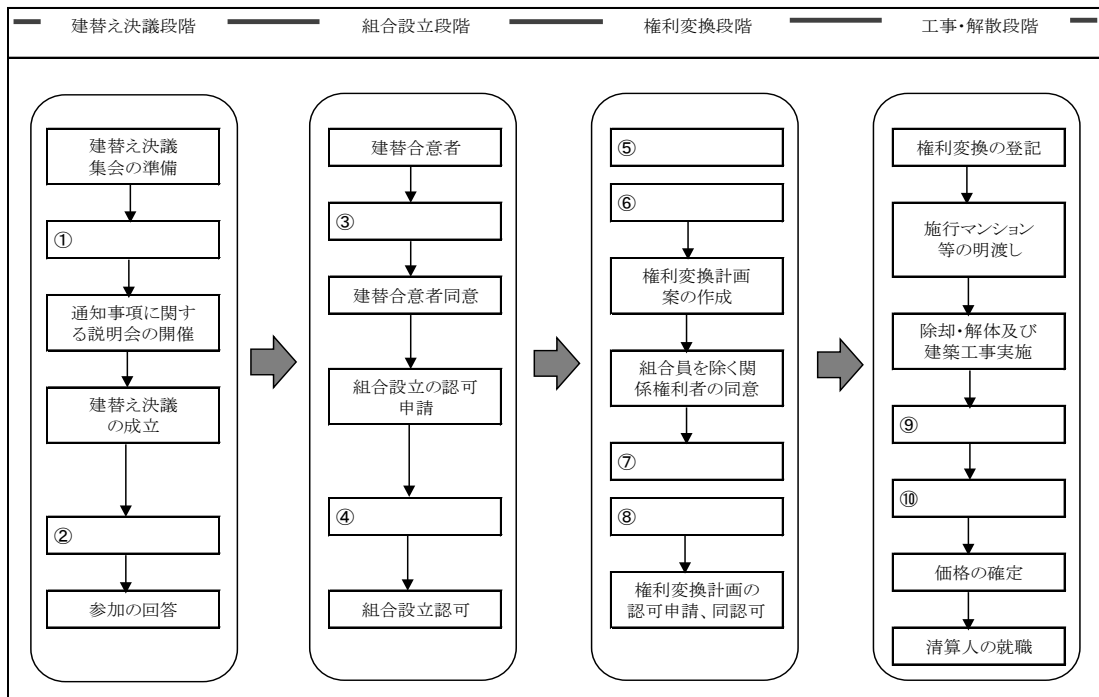
【用語欄】

- | | | | |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 1 事業計画 | 2 権利変換計画 | 3 都市計画 | 4 管理運営計画 |
| 5 権利者 | 6 参加組合員 | 7 認可権者 | 8 施行者 |
| 9 仮換地 | 10 代替地 | 11 個別利用区宅地 | 12 指定宅地 |
| 13 建物除却 | 14 明け渡し | 15 高度利用地区等 | 16 位置・面積等 |
| 17 借家人等 | 18 施設建築敷地 | 19 評価基準日 | 20 残置又は移転 |

[No.5]「建物の区分所有等に関する法律」の建替え決議を経て、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(以下「建替え法」という。)に基づくマンション建替組合(以下「組合」という。)によるマンション建替事業を施行する場合について、(ア)は事業の各段階の手続きの流れを示したものです。また、(イ)～(カ)は手続きの内容を説明しています。①～⑮の空欄に入る最も適切な用語を(キ)用語欄の01～40から一つ選びマークシートに記入しなさい。ただし、⑤と⑥の順及び⑦と⑧の順は問いません。なお、同じ用語を重複して用いないこと。

【①～⑮各1点 計15点】

(ア) マンション建替事業における手続きの流れ



(イ) 建替え決議の議案では、設計の概要、解体及び新築工事の費用の概算額、費用の分担方法のほかに ⑪ を定める必要がある。

(ウ) 建替え決議の成立には区分所有者及び議決権の ⑫ 以上の賛成が必要。

(エ) 組合設立に関する建替合意者の同意は、区分所有者及び議決権の ⑬ 以上の同意が必要である。

(オ) 組合による不参加者への売渡し請求は、組合設立認可公告の日から ⑭ 以内に行う必要がある。

(カ) 施行マンションの明渡し期限は、明渡しを請求した日の翌日から起算して ⑮ 以上経過した日とする必要がある。

(キ) 用語欄

01 建替え法第 75 条による補償金支払い	21 組合設立に関する総会決議
02 権利変換計画縦覧の意見書の処理	22 定款・事業計画の作成
03 規準又は規約の策定	23 非賛成者への催告
04 建替え決議集会の開催	24 権利変換手続開始の登記
05 権利変換を希望しない旨の申出	25 決算報告
06 規準又は規約の縦覧	26 再建建物の区分所有権の帰属
07 権利変換期日	27 権利変換計画非賛成者への売渡請求
08 施行再建マンションの登記	28 建替え決議集会の招集通知発出
09 組合の残余財産の処分	29 5 分の 4
10 権利変換計画の縦覧	30 4 分の 3
11 公共施設管理者の同意	31 3 分の 2
12 工事完了公告	32 2 分の 1
13 審査委員の同意	33 1 ヶ月
14 定款・事業計画の変更	34 2 ヶ月
15 修繕する場合の費用の概算額	35 3 ヶ月
16 権利変換計画の変更	36 6 ヶ月
17 事業計画の縦覧	37 14 日
18 権利変換計画の組合総会決議	38 30 日
19 権利変換期日	39 60 日
20 定款・事業計画の縦覧	40 90 日