[No.1]都市計画道路の整備に伴う組合施行の第一種市街地再開発事業について、以下の 1）～5）の条件に基づき、(設問 1）(設問 2)に答えなさい。　【合計 35 点】

(設問 1)事業工程に関する設問

3 頁の事業工程表(表 1)について、以下の「主要手続きの期日」と「業務実施工程の期間」をそれぞれ解答しなさい。

・「主要手続き」欄には、「主要手続き」欄に記入する項目Ａ～Ｌの期日が記載されます。その中で未記載のＣ、Ｅ、Ｇ、Ｉ、Ｋの期日(年度、月、日)をマークシートの㉗～㉛に記入しなさい。

・「業務実施項目」欄には、各業務項目ア～シの業務実施工程の期間が記載されています。その中で未記載のエ、オ、コ、サの業務実施工程の期間(開始年度、月と完了年度、月)をマークシートの㉜～㉟に記入しなさい。

ただし、期間について、土曜日、日曜日及び「国民の祝日に関する法律」に規定する休日並びに年末・年始は考慮しないものとする。

マークシートの記入にあたっては、3 頁の＜マークシートの記入例＞を参考にして下さい。　【Ｃ、Ｅ、Ｇ、Ｉ、Ｋ、エ、オ、コ、サ各 1 点　計 9 点】

(設問 2)資金計画表を作成する設問

4 頁にある(表 2)資金計画表の[1]資金計画の前提条件、[2]年度別資金計画表を完成させ、①～㉖に入る数値をマークシートの①～㉖に記入しなさい。

計算した数値について所定の単位未満の端数がある場合は、これを四捨五入して整数で記入し、以後の計算にはその数値を用いなさい。なお、消費税は考慮しないものとする。

【①～㉖各 1 点　計 26 点】

1）事業スケジュール

初年度	・4 月 1 日より事業計画作成業務を 6 ヶ月間で実施。 ・10 月 1 日に事業計画の認可申請を行い、Ｃ11 月 1 日に事業計画の縦覧開始。㉗ ・Ｅ1 月 10 日に市街地再開発組合の設立認可が公告された。㉘ ・組合設立の翌月から 2 ヶ月間で地盤調査を実施。
2 年度	・4 月 1 日より建築設計及び権利変換計画作成の内の確定測量、資産評価、補償費算出、権利変換計画書作成を 8 ヶ月間で実施。 ・Ｇ12 月 1 日に権利変換計画書の縦覧を開始。㉙ ・3 月 1 日に権利変換計画の認可公告。Ｉ権利変換計画において権利変換期日を権利変換計画認可公告の日から起算して 30 日を経過した日と規定。㉚ ・仮設店舗工事を 1 月上旬に着工し、3 年度の 5 月中旬に完了。
3 年度	・権利変換期日の翌月から施設建築敷地に関する登記を開始し 3 ヶ月間で実施。 ・Ｋ都市再開発法(以下、法という)第 96 条に定める最短期間を経過した日を明渡し期日として、4 月末日に土地等の明渡し請求を実施。㉛ ・土地等の明渡し期日後、4 ヶ月間で従前建物除却・整地工事を実施。 ・従前建物除却・整地工事完了の翌月に施設建築物建築工事着手(当該年度出来高 10%)。 ・施設建築物建築工事と同一工程で工事監理業務を実施(工事監理業務費用の年度分けは、全業務月数に対する当該年度業務月数の割合とする)。
4 年度	・施設建築物建築工事を前年度から引き続き実施(当該年度出来高 40%) ・施設建築物建築工事と同一工程で工事監理業務を実施。
5 年度	・施設建築物建築工事を前年度から引き続き実施し、年度末の 3 月末日工事完了(当該年度出来高 50%)。 ・施設建築物建築工事と同一工程で工事監理業務を実施。 ・10 月 1 日より空地等整備・道路工事を実施し、年度末の 3 月末日工事完了。
6 年度	・4 月 1 日に施設建築物建築工事完了公告。 ・工事完了公告の日に権利変換計画作成業務の残りの価額確定と施設建築物に関する登記を開始し 3 ヶ月間で実施。

2）面積等

地区面積	9,000 ㎡
従前宅地面積	7,200 ㎡
従前建物延べ床面積	15,000 ㎡
道路拡幅部分面積	700 ㎡うち、500 ㎡が都市計画道路拡幅部分面積
指定容積率	600%
施設建築物の延べ床面積	容積率の限度いっぱいの施設建築物を計画する。なお、施設建築物内に容積対象外として延べ床面積 9,000 ㎡の駐車場を整備する。(駐車場以外に容積対象外はないものとする。)

※従後の施設建築敷地面積は従前宅地面積から道路拡幅部分面積を引いた面積とする。

3）従前資産等

従前資産額	総額	転出率	公共施設管理者負担金対象
従前宅地	7,500 百万円	従前宅地総価額の 30%	800 百万円(内転出者分 250 百万円)
従前建物	1,200 百万円	従前建物総価額の 30%	150 百万円(内転出者分 50 百万円)
法第 97 条補償費	1,300 百万円		250 百万円

※評価基準日から権利変換計画の認可公告日までの法第 97 条補償費の修正率は 0%、法第 91 条補償費の支払い日は権利変換計画の認可公告日とし、法第 97 条補償費の支払い日は土地の明渡し請求日とする。

4）事業費の算定条件

各項目別の事業費は資金計画表の算出式欄の指示により算出すること。

5）収入金の算定条件

※収入金の計算にあたって、複数年度にわたり収入金があるものの総額欄は、各年度の収入金の合計額とすること。

※補助金額は補助対象事業費の 3 分の 2 とし、入金時期は補助対象事業が実施された年度末に入金するものとする。

補助金	調査設計計画費	コーディネート費と工事監理費を除いた合計額を補助対象とする。
	土地整備費	建物等除却費を補助対象とする。
	従前建物補償費及び法第 97 条補償費	公共施設管理者負担金対象分を除いた額を補助対象とする。 なお従前建物補償費は、転出者分については権利変換期日の年度に全額、残留者分については 4 年度に全額入金するものとする。
	共同施設整備費	各年度の施設建築物建築工事費の 15%と空地等整備費の全額を補助対象とする。
	仮設店舗設置費	補助対象としない。
	事務費	各年度事務費の 50%を補助対象とする。
公共施設管理者負担金	①公共施設管理者負担金対象の従前宅地及び建物の資産額は権利変換期日の年度に、法第 97 条補償費は、土地等の明渡し期日の年度に全額入金するものとする。 ②道路等整備費のうち都市計画道路整備費は、全額公共施設管理者負担金として道路工事実施年度に全額入金するものとする。	

(設問 1)

「主要手続き」の欄に記入する項目

A. 事業計画の認可申請日
B. 事業計画の縦覧開始日
C. 事業計画に関する意見書提出期間の最終日㉗
D. 市街地再開発組合設立認可公告の日
E. 権利変換を希望しない旨の申し出期限の日㉘
F. 権利変換計画の縦覧開始日
G. 権利変換計画の縦覧最終日㉙
H. 権利変換計画の認可公告日
I. 権利変換期日㉚
J. 土地等の明渡し請求日
K. 土地等の明渡し期限日㉛
L. 施設建築物建築工事完了公告の日

「主要手続き」

C. ㉗　事業計画に関する意見書提出期間の最終日
　事業計画の縦覧開始　初年度 11 月 1 日
　意見書提出期間　縦覧期間 2 週間(14 日)+縦覧期間満了の翌日から 2 週間(14 日)＝28 日
　11 月 1 日から 11 月 14 日までの 14 日間(2 週間)その翌日(11 月 15 日)から、11 月 28 日までの 14 日間(2 週間)　よって最終日は初年度 11 月 28 日→011128

E. ㉘　権利変換を希望しない旨の申出期限の日
　組合設立認可の公告があった日から起算して 30 日以内　公告日　初年度 1 月 10 日
　1 月 10 日を起算日として、30 日後は、2 月 8 日申出期限　初年度 2 月 8 日→010208

G. ㉙　権利変換計画の縦覧最終日
　縦覧期間　2 週間(14 日)　縦覧開始　2 年度 12 月 1 日　最終日　2 年度 12 月 14 日→021214

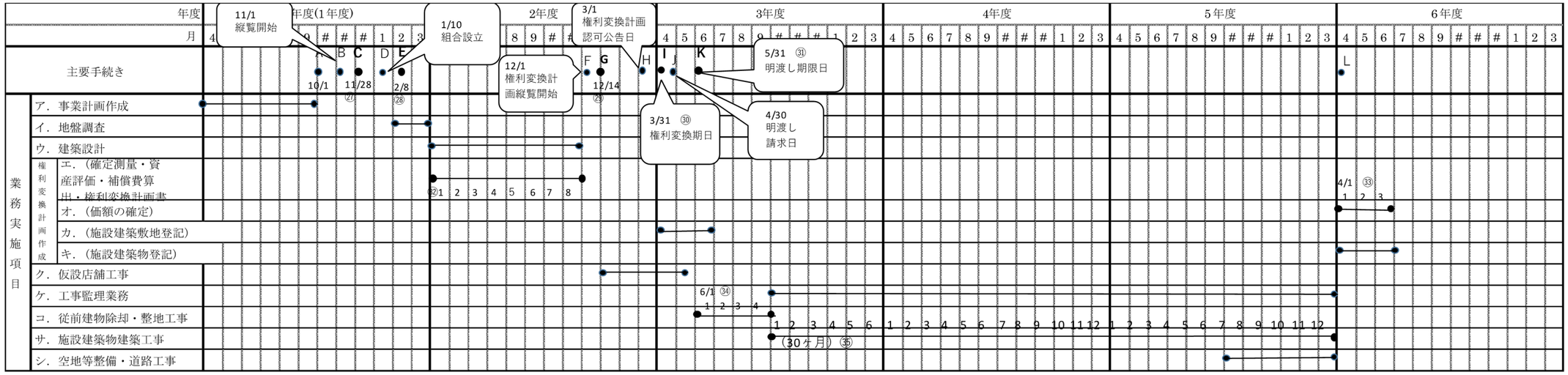
I. ㉚　権利変換期日
　権利変換計画の認可公告日(3 月 1 日)を起算日として 30 日を経過した日(30 日の翌日)であるから、30 日(1 日+29 日)経過した日は 3 月 30 日となり、その翌日で 3 月 31 日となる。
　認可公告日　2 年度 3 月 1 日　権利変換期日　3 年度 3 月 31 日→030331

K. ㉛　土地等の明渡し期限日
　土地等の明渡し請求日した日の翌日から起算して 30 日を経過した日となる。明渡し請求日　3 年度 4 月末日(4 月 30 日)4 月 30 日の翌日 5 月 1 日から 30 日後は、→5 月 30 日
　よって、5 月 31 日が 30 日が経過した日となる。明渡し期限日　3 年度 5 月 31 日→030531

「業務実施事項」

エ:㉜権利変換計画の確定測量等は、2 年度の 4 月 1 日より 8 ヶ月で実施。
　終了は、2 年度の 11 月末→204211
オ:㉝価額の確定は、6 年度の 4 月 1 日より 3 ヶ月で実施。終了は、6 年度の 6 月末
　→604606
コ:㉞除却・整地工事は、3 年度の 6 月 1 日より 4 ヶ月で実施。終了は、3 年度の 9 月末
　→306309
サ:㉟建築工事は、3 年度の 10 月 1 日より 30 ヶ月で実施。終了は、5 年度の 3 月末
　→310503

(表 1)事業工程表



＜マークシート記入例＞

(設問1)「主要手続き」C、E、G、I、Kの解答方法

1枚目のマークシートを使用

㉗					
十万の位	万の位	千の位	百の位	十の位	一の位
1	1	1	1	1	1

C: ㉗、E: ㉘ 、G: ㉙ 、I: ㉚ 、K: ㉛ の欄を使用

年度:「万の位」の欄の数値で年度と同じ数値を消し込む　例:2年度→「2」を消し込む。

月:該当する月数値を「千の位」と「百の位」の同じ数値を消し込む　例:12月→「千の位」は「1」、「百の位」は「2」を消し込む

日:該当する日数値を「十の位」と「一の位」の同じ数値を消しこむ　例:1日→「十の位」は「0」、「一の位」は「1」を消しこむ

(設問1)「業務実施項目」エ、オ、コ、サの解答方法

1枚目のマークシートを使用。

エ: ㉜ 、オ: ㉝ 、コ: ㉞ 、サ: ㉟ の欄を使用

各欄とも、開始年度は「十万の位」の該当年度と同じ数値を消しこむ

各欄とも、開始月は「万の位」と「千の位」の該当年度と同じ数値を消しこむ　例4月→「万の位」は「0」、「千の位」は「4」を消しこむ

各欄とも、完了年度は「百の位」の該当年度と同じ数値を消しこむ

各欄とも、完了月は「十の位」と「一の位」の該当年度と同じ数値を消しこむ。消し方は開始月と同じ

(設問 2)

(表 2)資金計画表

[1]資金計画の前提条件

地区面積		9,000	m²
施設建築敷地面積	①	6,500	m²
施設建築物延べ床面積	②	48,000	m²

[2]年度別資金計画表

単位：百万円

				算出式	総額	初年度	2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度
支出金	1. 調査設計計画費	コーディネート費		[各年度 15,000 千円]	90	15	15	15	15	15	15
		事業計画作成費		[施設建築物建築工事費×料率 0.84%]+[地区面積×5 千円/㎡]	③ 206	206					
		地盤調査費		[調査本数 10 本×1,000 千円/㎡]	④ 10	10					
		建築設計費		[施設建築物建築工事費×注)による料率]なお、内 30%を工事監理費とする	578		⑤ 405	35	69	69	
		権利変換計画作成費		[地区面積×15 千円/㎡]なお、2 年度 80%、6 年度 20%とする	⑥ 135		108				27
		小計			1,019	231	528	50	84	84	42
	2. 土地整備費	建物等除却費		[従前建物延べ床面積×40 千円/㎡]	⑦ 600			600			
		整地費		[従前宅地面積×1 千円/㎡]	7			7			
		小計			607			607			
	3. 補償費	法第 91 条補償費		3)従前資産等による	⑧ 2,610		2,610				
		法第 97 条補償費		3)従前資産等による	1,300			1,300			
		小計			3,910		2,610	1,300			
	4. 工事費	施設建築物建築工事費		[施設建築物延べ床面積×400 千円/㎡]	19,200			1,920	7,680	9,600	
		空地等整備費		[施設建築敷地面積×30%×70 千円/㎡]	⑨ 137			1,300		137	
		道路等整備費		[都市計画道路拡幅面積×80 千円/㎡+その他道路拡幅面積×60 千円/㎡]	52					52	
		小計			19,389			1,920	7,680	9,789	
	5. 仮設店舗設置費			[計画戸数 10 戸×10,000 千円/戸]なお、2 年度 50%、3 年度 50%とする。	100		50	50			
	(1～5)合計				25,025	⑩ 231	⑪ 3,188	⑫ 3,927	⑬ 7,764	⑭ 9,873	⑮ 42
	6. 借入金利子			[各年度支出金小計(1～5)×1.0%]	⑯ 250	2	32	39	78	99	0
	7. 事務費			[各年度支出金小計(1～5)×3%]	751	7	96	118	233	296	1
	支出金総計				⑰ 26,026	240	3,316	4,084	8,075	10,268	43
保留床処分金以外の収入金	1. 補助金	調査設計計画費		5)収入金の算定条件による	⑱ 504	144	342				18
		土地整備費		同上	⑲ 400			400			
		補償費	従前建物補償費	同上	700		207		⑳ 493		
			法第 97 条補償費	同上	㉑ 700			700			
		共同施設整備費	施設建築物建築工事費	同上	1,920			㉒ 192	768	960	
			空地等整備費	同上	㉓ 91					91	
		事務費		同上	㉔ 250	2	32	39	78	99	0
		補助金合計		1の合計	4,565	146	581	1,331	1,339	1,150	18
	2. 公共施設管理者負担金	用地費・補償費		5)収入金の算定条件による	㉕ 1,200	－	950	250		0	－
		道路等整備費		同上	40	－	－	－		40	－
		公管金合計		2 の合計	1,240	－	950	250		40	－
	補助金・公共施設管理者負担金総計			1、2 の合計	5,805	146	1,531	1,581	1,339	㉖ 1,190	18

注)建築設計費の料率は、施設建築工事が 10,000 百万円の場合 3.44%、25,000 百万円の場合 2.74%とした場合の直線的補間で求めることとし、算出した料率は小数点以下第 3 位以下を切り捨てるものとする。

再開発スクール　実技　H28 No.1 年度別資金計画　(解答)

[1]資金計画の前提条件
①　従前宅地面積 7,200 ㎡－道路拡幅部分面積 700 ㎡＝6,500 ㎡
②　①6,500 ㎡×600%+9,000 ㎡=48,000 ㎡
[2]年度別資金計画表
○初年度
支出金
　1. 調査設計計画費
　コーディネート費(各年度 15 百万円、条件より)→15 百万円
　事業計画作成費(工事費×0.84%)+(地区面積×5 千円/㎡)→{(②×400 千円/㎡＝19,200 百万円}×料率 0.84%)+ {(地区面積 9,000 ㎡)×5 千円/㎡} →206 百万円
④　地質調査(調査本数 10 本×ボーリング単価 1,000 千円/本)→10 百万円
　<u>1．調査設計計画費　小計　15+206+10＝231 百万円</u>
　(1～5)合計　231 百万円
　6. 借入金利子　各年度支出金小計×1.0%＝231×1.0%＝2.31→2 百万円
　7. 事務費　　各年度支出金小計×3%＝231×3%＝6.93→7 百万円
　<u>支出金総計　231＋2＋7＝240 百万円</u>
収入金
　1．補助金　調査設計計画費　対象はコーディネート費を除く　(231－15)×2/3＝144 百万円
　　事務費　対象は各年度事務費の 50%　(7×50%)×2/3＝2.33→2 百万円
　　補助金合計　144+2＝146 百万円
　<u>補助金・公共施設管理者負担金総計　146 百万円</u>

○2 年度
支出金
　1. 調査設計計画費
　コーディネート費　15 百万円
　建築設計費　施設建築物建築工事費×料率　なお、内 30%を工事監理費
　　料率の算出方法
　　10,000 百万円→3.44%→ x
　　25,000 百万円→2.74%
　　y / x ＝ Y / X
　　X＝25,000 百万円－10,000 百万円＝15,000 百万円
　　Y＝3.44%－2.74%＝0.7
　　施設建築物建築工事費　②×400 千円/㎡=19,200 百万円
　　施設建築物建築費 19,200 百万円－10,000 百万円＝9,200 百万円
　　y ＝ x －9,200× Y/X=3.44－9,200×0.7/15,000＝3.011…　<u>3.01</u>
　　(別解)
　　y ＝ax+b
　　3.44=a×10,000+b　　－①
　　2.74=a×25,000+b　　－②
　　①−②　3.44−2.74=−15,000a　　0.7=−15,000a
　　a=−(0.7/15,000)
　　3.44=−(0.7/15,000)×10,000+b
　　3.44=−(0.7/3)×2+b
　　−b=−(0.7×2)/3－3.44=−0.47−3.44=−3.91
　　∴b=3.91
　　y=−(0.7/15,000)x+3.91
　　x=−(0.7/15,000)×192,000+3.91
　　=−(0.7×192/150)+3.91
　　=−0.896+3.91=3.014→<u>3.01</u>

　　⑤建築設計費　　施設建築物建築工事費 19,200 百万円×料率 3.01
　　⑤578 百万円×(100%－30%)＝404.6→405 百万円
　　=577.9→578 百万円
　　工事監理費 578 百万円×30%＝173.4→173 百万円
　　→173 百万円×6 ヶ月/30 ヶ月＝34.6→35　3 年度
　　→173 百万円×12 ヶ月/30 ヶ月＝69.2→69　4 年度、5 年度
　権利変換計画作成費　地区面積×15 千円/㎡　なお、2 年度 80%、6 年度 20%とする。

9,000 ㎡×15 千円/㎡＝135 百万円
2 年度　135×80%＝108 百万円
6 年度　135×20%＝27 百万円
1. 調査設計計画費　小計　15+405+108＝528 百万円
3. 補償費　法第 91 条補償→転出者補償＝転出者の土地と建物
従前資産(宅地)中の転出者分(転出率 30%)＝7,500 百万円×30%＝2,250 百万円
従前資産(建物)中の転出者分(転出率 30%)＝1,200 百万円×30%＝360 百万円
2,250 百万円+360 百万円＝2,610 百万円
補償費小計　2,610 百万円
5. 仮設店舗設置費　計画戸数 10 戸×10,000 千円/戸　なお、2 年度 50%、3 年度 50%とする。
計画戸数 10 戸×10,000 千円/戸＝100 百万円
2 年度　100×50%＝50 百万円
3 年度　100×50%＝50 百万円
⑪(1～5)合計　528+2,610+50＝3,188 百万円
6. 借入金利子　各年度支出金小計×1.0%＝3,188×1.0%＝31.88→32 百万円
7. 事務費　各年度支出金小計×3%＝3,188×3%＝95.64→96 百万円
支出金総計　3,188+32+96＝3,316 百万円
収入金
1. 補助金　調査設計計画費　対象はコーディネート費を除く　(405+108)×2/3＝342 百万円
事務費　対象は各年度事務費の 50%　(96×50%)×2/3＝32 百万円
補償費　従前建物補償費　3 年度は転出者分
従前建物資産(従前建物)1,200 百万円×30%(転出率)
＝360 百万円－50 百万円(公共施設管理者負担金)＝310 百万円(補助対象)
310×2/3＝206.6→207 百万円(補助金)

補助金合計　342+32+207=581 百万円
2. 公共施設管理者負担金
従前宅地 800＋従前建物 150＝950 百万円
補助金・公共施設管理者負担金総計　581＋950＝1,531 百万円

○3 年度
支出金
1. 調査設計計画費
コーディネート費　15 百万円
建築設計費　35 百万円(※2 年度建築設計費参照)
1. 調査設計計画費　小計　15+35＝50 百万円
2. 土地整備費　建物等除却費　従前建物延べ床面積×40 千円/㎡
＝15,000 ㎡×40 千円/㎡＝600 百万円
整地費　従前宅地面積×1 千円/㎡＝7,200 ㎡×1　千円/㎡＝7.2→7 百万円
土地整備費　小計　600+7＝607 百万円
3. 補償費　法第 97 条補償費　1,300 百万円(※条件参照)
補償費　小計　1,300 百万円
4. 工事費　施設建築物建築工事費　施設建築物延べ床面積×400 千円/㎡
＝48,000 ㎡×400 千円/㎡＝19,200 百万円
3 年度　10%　19,200×10%＝1,920 百万円
4 年度　40%　19,200×40%＝7,680 百万円
5 年度　50%　19,200×50%＝9,600 百万円
工事費　小計　1,920 百万円
5. 仮設店舗設置費　50 百万円(2 年度参照)
⑫(1～5)合計　50+607+1,300+1,920+50＝3,927 百万円
6. 借入金利子　各年度支出金小計×1.0%＝3,927×1.0%＝39.27→39 百万円
7. 事務費　各年度支出金小計×3%＝3,927×3.0%＝117.81→118 百万円
支出金総計　3,927+39+118＝4,084 百万円
収入金
1. 補助金　調査設計計画費　対象はコーディネート費と工事監理費は除く→0 百万円
土地整備費　建物等除却費を補助対象
600×2/3＝400 百万円(補助金)

法第 97 条補償費＝従前資産(法第 97 条補償費)1,300 百万円－250 百万円(公共施設管理者負担金)＝1,050 百万円(補助対象)
1,050×2/3＝700 百万円(補助金)
共同施設整備費　施設建築物建築工事費　各年度の施設建築物工事費の 15%
3 年度　1,920×15%＝288(補助対象)　288×2/3＝㉒192 百万円(補助金)
4 年度　7,680×15%＝1,152(補助対象)　1,152×2/3＝768 百万円(補助金)
5 年度　9,600×15%＝1,440(補助対象)　1,440×2/3＝960 百万円(補助金)
事務費　対象は各年度事務費の 50%　(118×50%)×2/3＝39.33→39 百万円
補助金合計　400+700+192+39＝1,331 百万円
2. 公共施設管理者負担金　用地費・補償費
法第 97 条補償 250 百万円
公管金合計　250 百万円
補助金・公共施設管理者負担金総計　1,331+250＝1,581 百万円

○4 年度
支出金
1. 調査設計計画費
コーディネート費　15 百万円
建築設計費　69 百万円(2 年度建築設計費参照)→ここでチェック。合っていれば安心。
1. 調査設計計画費　小計　15+69＝84 百万円
4. 工事費　施設建築物建築工事費　7,680 百万円(3 年度施設建築物建築工事費参照)
工事費　小計　7,680 百万円
⑬(1～5)合計　84+7,680＝7,764 百万円
6. 借入金利子　各年度支出金小計×1.0%＝7,764×1.0%＝77.64→78 百万円
7. 事務費　各年度支出金小計×3%＝7,764×3.0%＝232.92→233 百万円
支出金総計　7,764+78+233＝8,075 百万円
収入金
1. 補助金　補償費　従前建物補償費　残留者分 70%
残留者分の公共施設管理者負担金は 150−50=100
(1,200×70%＝840)－(150－50＝100)＝740 百万円(補助対象)
740×2/3＝493.3→⑳493 百万円(補助金)
共同施設整備費　施設建築物建築工事費　各年度の施設建築物工事費の 15%
768 百万円(3 年度共同施設整備費　施設建築物建築工事費参照)
事務費　対象は各年度事務費の 50%　(233×50%)×2/3＝77.66→78 百万円
補助金合計　493+768+78＝1,339 百万円
補助金・公共施設管理者負担金総計　1,339 百万円

○5 年度
支出金
1. 調査設計計画費
コーディネート費　15 百万円
建築設計費　69 百万円(※2 年度建築設計費参照)
1. 調査設計計画費　小計　15+69＝84 百万円
4. 工事費　施設建築物建築工事費　9,600 百万円(3 年度施設建築物建築工事費参照)
空地等整備費　施設建築敷地面積×30%×70 千円/㎡
6,500 ㎡×30%×70 千円/㎡＝136.5→137 百万円
道路等整備費
都市計画道路拡幅面積×80 千円/㎡+その他道路拡幅面積×60 千円/㎡
(500 ㎡×80 千円/㎡＝40 百万円)+｛(700 ㎡－500 ㎡＝200 ㎡)×60 千円/㎡｝
＝40＋12＝52 百万円
工事費　小計　9,600+137+52=9,789 百万円
⑭(1～5)合計　84+9,789＝9,873 百万円
6. 借入金利子　各年度支出金小計×1.0%＝9,873×1.0%＝98.73→99 百万円
7. 事務費　各年度支出金小計×3%＝9,873×3.0%＝296.19→296 百万円
支出金総計　9,873+99+296＝10,268 百万円
収入金
1. 補助金　共同施設整備費　施設建築物建築工事費　各年度の施設建築物工事費の 15%
960 百万円(3 年度共同施設整備費　施設建築物建築工事費参照)

空地等整備費　137 百万円×2/3＝91.33→91 百万円
事務費　対象は各年度事務費の 50%　(296×50%)×2/3＝98.66→99 百万円
補助金合計　960+91+99＝1,150 百万円
2. 公共施設管理者負担金　道路等整備費　都市計画道路(500 ㎡)が対象
500 ㎡×80 千円/㎡＝40 百万円
2. 公共施設管理者負担金　補助金合計　40 百万円
補助金・公共施設管理者負担金総計　㉖1,190 百万円

○6 年度
支出金
1. 調査設計計画費
コーディネート費　15 百万円
権利変換計画作成費　27 百万円(2 年度権利変換計画作成費参照)
1. 調査設計計画費　小計　15+27＝42 百万円
⑮(1～5)合計　42 百万円
6. 借入金利子　各年度支出金小計×1.0%＝42×1.0%＝0.42→0 百万円→ここでチェック。合っていれば安心。
7. 事務費　　各年度支出金小計×3%＝42×3.0%＝1.26→1 百万円
支出金総計　42+0+1＝43 百万円
収入金
1. 補助金　調査設計計画費　(権利変換計画作成費 27 百万円)×2/3＝18 百万円
補助金合計　18 百万円
補助金・公共施設管理者負担金総計　18 百万円

○総額
支出金

1. 調査設計計画費	コーディネート費	15+15+15+15+15+15＝90 百万円
	事業計画作成費	206 百万円
	地盤調査費	10 百万円
	建築設計費	405+35+69+69＝578 百万円
	権利変換計画作成費	108+27＝135 百万円
調査設計計画費小計		1,019 百万円
2. 土地整備費	建物等除却費	600 百万円
	整地費	7 百万円
土地整備費小計		607 百万円
3. 補償費	法第 91 条補償費	2,610 百万円
	法第 97 条補償費	1,300 百万円
補償費小計		3,910 百万円
4. 工事費	施設建築物建築工事費	1,920+7,680+9,600=19,200 百万円
	空地等整備費	137 百万円
	道路等整備費	52 百万円
工事費小計		19,389 百万円
5. 仮設店舗設置費		100 百万円
(1～5)合計		25,025 百万円
6. 借入金利子	2+32+39+78+99=	⑯250 百万円
7. 事務費	7+96+118+233+296+1=	751 百万円
支出金総計		⑰26,026 百万円

収入金

1. 補助金	調査設計計画費	144+342+18=⑱504 百万円	
	土地整備費	⑲400 百万円	
	補償費	従前建物補償費	207+493＝700 百万円
		法第 97 条補償費	㉑700 百万円
	共同施設整備費	施設建築物建築工事費	192+768+960＝1,920 百万円
		空地等整備費	㉓91 百万円
	事務費	2+32+39+78+99+0＝㉔250 百万円	
補助金合計		→4,565 百万円	
2. 公共施設管理者負担金	用地費・補償費	㉕1,200 百万円	
	道路等整備費	40 百万円	

公管金合計	1,240 百万円
補助金・公共施設管理者負担金総計	5,805 百万円

[No.2](設問 1)、(設問 3)の解答はマークシートに、(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。

[No.2]某X市のまちづくりにおいて、まちづくりの手法として、市街地再開発事業の検討が開始されました。しかしながらX市では市街地再開発事業の実績がありません。
再開発プランナーであるあなたは、市の要請を受け、関係部署の職員に対して再開発事業の仕組みについて説明することになりました。市職員の質問を踏まえ、下記の設問に従い市職員への説明資料を完成させなさい。　【合計 15 点】

(設問 1)
次頁の説明資料1，2 について、空欄①～⑧に入る最も適当な用語を下の[用語欄]①～⑯から選択し、マークシートに記入しなさい。　【①～⑧　各1点　計8点】

1. 従前資産額の算定方法

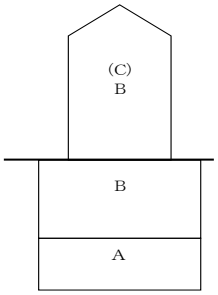
【市職員の質問】
・地主から土地を借地している建物所有者が建物を貸しているような場合、それぞれの権利者の従前資産額はどのように計算されるのでしょうか？
・建物を借りている借家人が転出を希望した場合、従前資産額はどのように計算されるのでしょうか？

2. 権利変換の仕組み

【市職員の質問】
・従前の権利はどのように権利変換されるのでしょうか？また、権利者にはそれぞれどのような選択肢があるのでしょうか。権利の種類ごとに教えてください。
・借家人と建物所有者(大家)の権利変換意向が相違する場合、どのような選択肢があるのでしょうか？

[用語欄]
①. 土地所有者　②. 借地権者　③. 土地建物所有者　④. 土地評価額
⑤. 借地権価額　⑥. 借地権割合　⑦. 建物評価額　⑧. 借家権価額
⑨. 組合設立同意書　⑩. 未登記借地権申告書　⑪. 金銭給付等希望申出書　⑫. 借家権消滅希望申出書
⑬. 一時金　⑭. 補償金　⑮. 補助金　⑯. 負担金

説明資料１：従前資産額の算定方法】



従前権利変換モデル

従前資産額の算定方法

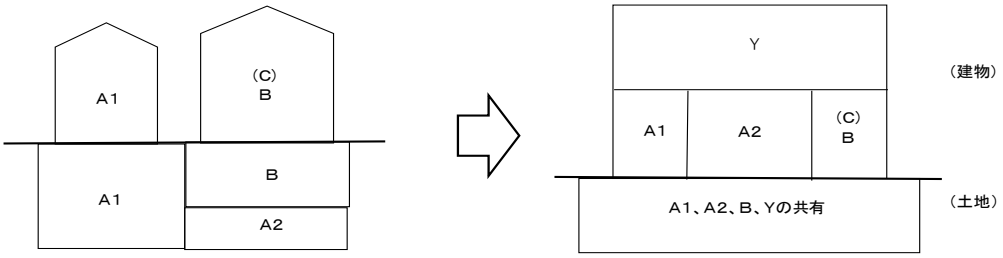
関係権利者のタイプ		従前資産額の算定方法	
		借家人が継続借家する場合	借家人が転出する場合
A	土地所有者	土地評価額×（1- ① ⑥ 借地権割合 ）	同左
B	② ② 借地権者	土地評価額× ① ⑥ 借地権割合 ＋ ③ ⑦ 建物評価額	左記- ④ ⑧ 借家権価額
C	借家権者		④ ⑧ 借家権価額

※借家権者が転出する場合の従前資産額(④)が存在するものとして解答しなさい。

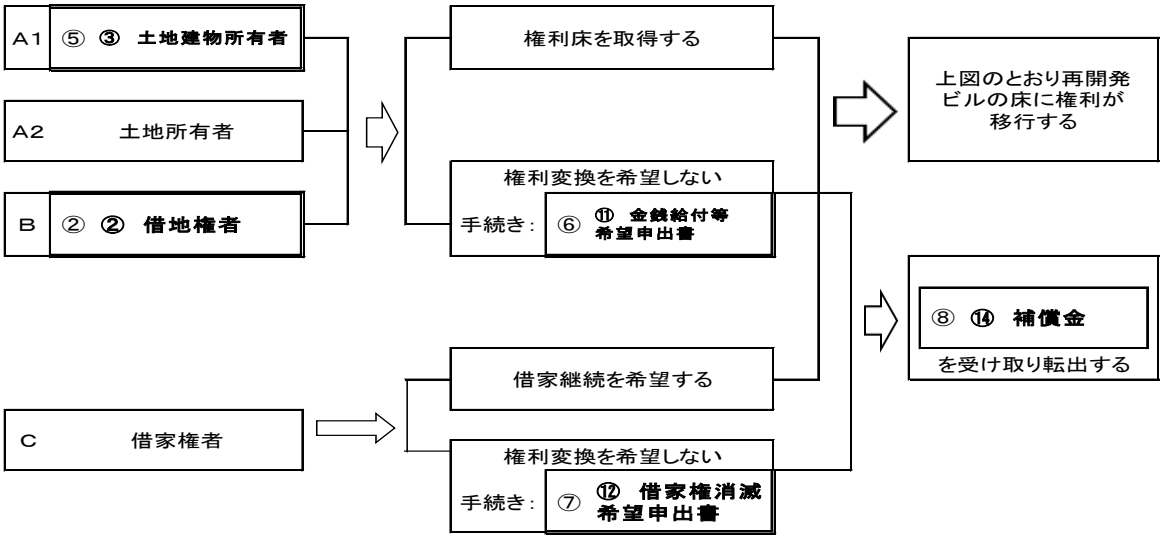
【説明資料２：権利変換の仕組み】

従前・従後権利関係モデル図

（従前　権利状況）　　（従後　再開発ビル）



（従前　関係権利者のタイプ）　　（権利変換の意向と手続き）



※権利変換方式は、都市再開発法第111条に基づく特則型とする。

(設問 2)

営業する借家人に建物を賃貸している土地建物所有者が権利変換を希望せず、地区外への転出を希望しています。しかしながらこの建物の借家人は、再開発ビルでの営業継続を希望しています。この場合の借家人の権利変換計画の都市再開発法に定める取り扱いについて、別紙記述式解答用紙に簡潔に記述しなさい。

なお、権利変換方式は、都市再開発法第 111 条に基づく特則型とします。　【2 点】

〈解説〉施行者が取得する保留床に借家権が与えられる。

・金銭給付を受ける建物所有者にかかわる借家権者が、借地権消滅希望申出をしない場合、施行者に帰属することとなる建築施設の部分に借家権が与えられないように、権利変換計画を定めなければならない。(参考:都再法第 77 条第 5 項)

(設問 3)

説明資料 3 について、権利変換計画と資金計画の関連図A～Dに当てはまる最も適切な語句を[語句の一覧]①～⑨から選びマークシートに記入しなさい。また、解答欄Eは[語句の一覧]にある価額から導いた適切な数値をマークシートに記入しなさい。　【A～E各1点　計 5 点】

3. 権利変換計画と資金計画の関係について

【市職員の質問】

・再開発事業の必要事業費と再開発ビルの床価格の関係について、図でわかり易く教えてください。

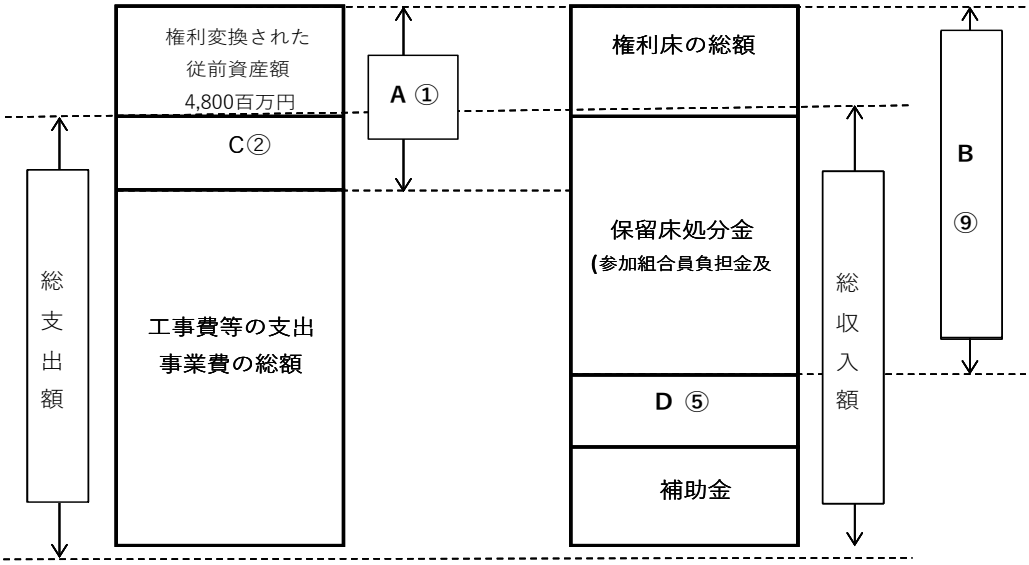
・保留床を処分して事業費を賄うとのことですが、権利床と保留床の割合はどのような割合になるのでしょうか。モデルケースで説明してください。

【説明資料 3:権利変換計画と資金計画の関係】

［語句の一覧］

①従前資産額の総額	6,000 百万円	
②転出した従前資産額	1,200 百万円	
③工事費等の支出事業費の総額	21,200 百万円	
④総支出額	22,400 百万円	④＝③＋②
⑤公共施設管理者負担金	1,000 百万円	
⑥補助金	2,200 百万円	
⑦保留床処分金(参加組合員負担金及び増床負担金)	19,200 百万円	
⑧総収入額	22,400 百万円	
⑨再開発ビルの総床価額	24,000 百万円	⑨＝⑧+(①−②)−⑤−⑥

権利変換計画と資金計画の関連図



権利床と保留床の床価額の割合

権利床	:	保留床	=	1 (4,800)	:	E (19,200)
						4

解答①～⑧はマークシートの①～⑧の一の位と十の位に該当する番号を消し込むこと。

例:②ならば十の位「0」、一の位「2」、⑯ならば十の位「1」、一の位「6」を消し込む。

解答はマークシートの⑨～⑬に記入。A～Eの対応マークシート箇所は次のとおり。

A:⑨

B:⑩

C:⑪

D:⑫

E:⑬

⑨～⑫には該当する[語句の一覧]の番号を一の位の箇所の数値を消し込むこと。⑬は該当数値をマークシートの解答桁右寄せに記入すること。

設問2の解答は別紙解答用紙下に記入

解答

⑨　1　従前資産額の総額　6,000

⑩　9　再開発ビルの総床価額　24,000

⑪　2　転出した従前資産額　1,200

⑫　5　公共施設管理者負担金　1,000

⑬　4　権利床価額:保留床価額＝4,800:19,200＝1:4

④総支出額＝③工事費等の支出事業費の総額+②転出した従前資産額

＝21,200+1,200=22,400

⑨再開発ビルの総床価額＝⑧総収入額+権利変換された従前資産額(①−②)－⑤公共施設管理者負担金－⑥保留床処分金

＝22,400+4,800－1,000－2,200=24,000

［No.3］下表1～3は、ある市街地再開発事業の計画階段における用途別の床面積及び概略の権利変換の算出の前提条件の一部を示し、又、次頁の表―(イ)、(ロ)には用途別床価格算出のための土地費、建物費、補助金等が記入されている。

以下の(設問1)、(設問2)に答えなさい。　【合計 20 点】

(設問1)

表―(イ)に数値を入れて表を完成させ、①～⑮に入る数値をマークシートの①～⑮に記入しなさい。

なお、施設建築敷地は、一筆共有の土地とし、権利床、保留床の価格差はなく、賦課金等の収入金はないものとする。

また、計算にあたっては、表中の備考欄の指示に従って数値を四捨五入して記入し、以後の計算にはその記入した数値を使用しなさい。　【①～⑮各 1 点　計 15 点】

表 1　用途別床面積

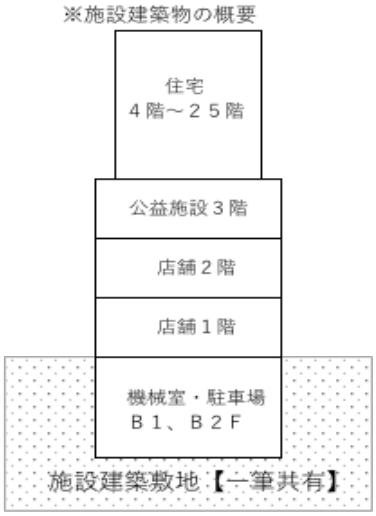
用途	延床面積	専有面積
店舗(1階)	5,000 ㎡	3,500 ㎡
店舗(2階)	5,000 ㎡	3,750 ㎡
公益施設(3階)	5,000 ㎡	4,750 ㎡
住宅(4階～25 階)	24,750 ㎡	19,800 ㎡
小計	39,750 ㎡	31,800 ㎡
機械室・駐車場(B1、B2F)	10,000 ㎡	
合計	49,750 ㎡	

表2　土地効用比(専有面積に対して)

用途(階数)	土地効用比
店舗(1階)	1.00
店舗(2階)	0.70
公益施設(3階)	0.85
住宅(4階～25 階)	0.65

表3　建物工事費配分比率

用途	工事費 配分比率
店舗(1階)	0.115
店舗(2階)	0.100
公益施設(3階)	0.125
住宅(4階～25 階)	0.660
合計	1.000



(設問2)

表―(ロ)の左側は、従前権利者の一部について、その状況及び権利変換に対する意向を整理したものである。(設問1)で算出した床価格を用い、各権利者の意向を踏まえて、各権利者の従前資産額、権利床等の内容(権利変換計画概要)の面積及び金額を計算し表―(ロ)を完成させ、⑯～⑳に入る数値をマークシートの⑯～⑳に記入しなさい。

権利変換に対する各権利者の意向により、従前資産額が余るときは金銭給付、不足するときは権利床価格と同額で追加取得するものとする。

なお、計算に当たっては、表に与えられた単位未満の端数は四捨五入して整数で記入し、以後の計算にはその記入した数値を使用しなさい。　【⑯～⑳各 1 点　計 5 点】

表一(イ)　床価格の算出及び権利変換の概要

費目等(単位) ＼ 用途・階数等			合計(平均)	店舗 1F	店舗 2F	公益施設 3F	住宅 4F～25F	備考
専有面積[A] (㎡)			31,800	3,500	3,750	4,750	19,800	機械室・駐車場は全体共用とする。
土地分	持分割合計算	土地効用比率[X]	—	1.00	0.70	0.85	0.65	
		積数[A]×[X]	23,033	3,500	2,625	4,038	① 12,870	小数点第一位を四捨五入して整数で記載
		土地持分割合	1.00	② 0.15	0.11	0.18	0.56	小数点第三位を四捨五入して小数点第二位記載
	土地費	補助金控除前土地費 (百万円)	9,930	—	—	—	—	
		補助金 (百万円)	500	—	—	—	—	
		土地費原価(補助金控除後)	9,430	1,415	1,037	③ 1,697	④ 5,281	百万円未満を四捨五入して整数で記載
建物分	工事費配分比率		1.000	0.115	0.100	0.125	0.660	
	建物費	用途別建物費(補助金控除前) (百万円)	24,130	⑤ 2,775	2,413	3,016	15,926	工事費配分比率で按分する。
		補助金 共同施設整備費 (百万円)	3,990	—	—	—	—	
		補助金 その他 (百万円)	930	—	—	—	—	
		補助金 計 (百万円)	4,920	566	492	615	⑥ 3,247	工事費配分比率で按分する。
		建物費原価(補助金控除後) (百万円)	19,210	2,209	⑦ 1,921	2,401	12,679	
合計	補助金控除後の事業原価[B] (百万円)		28,640	3,624	2,958	⑧ 4,098	17,960	用途別権利床価額の合計額
	専有面積の平均床価格 (千円/㎡)		900	⑨ 1,035	789	863	907	千円未満を四捨五入して整数で記載
概略の権利変換	権利変換対象従前資産額[C] (百万円)		6,922	⑩ 725	197	0	6,000	・住宅に権利変換される従前資産額は6,000百万円 ・店舗専有面積のうち「1Fの20%・2Fの250㎡」を権利床として取得する。 ・公益施設及び権利変換の対象とならない床面積は全て保留床とする。 ・価額は百万円未満、面積は小数点以下第一位を四捨五入する。 ・保留床処分金の算定は、補助金控除後の事業原価[B]から権利変換対象従前資産額[C]を減ずる方法によるものとする。
	権利床面積(専有面積) (㎡)		⑪ 7,565	700	250	0	⑫ 6,615	
	保留床面積(専有面積) (㎡)		24,235	2,800	3,500	⑬ 4,750	13,185	
	保留床処分金[B-C] (百万円)		⑭ 21,718	2,901	2,761	4,098	⑮ 11,960	

表一(ロ)　従前権利の状況、権利変換に対する意向

土地所有者	借地権者	借家権者	権利種別	土地 更地評価額 (百万円)	土地 借地権又は借家権の割合 (%)	建物 評価額 (百万円)	権利変換に対する意向(面積は専有面積)
A			土地建物所有者	180	—	50	1階店舗100㎡と住宅120㎡を取得したい。
B			土地所有者(底地)	507	—	—	住宅50㎡を4戸取得したい。
	C		借地権付建物所有者	—	65%	35	住宅80㎡を取得し、残額で1F店舗を取得したい。
		D	借家権者	—	借地権価額の10%	0	地区外に転出。

従前資産額及び権利床等の内容(権利変換計画概要)

従前資産評価額(百万円)	権利床等の内容(権利変換計画概要) 店舗 階数	店舗 面積(㎡)	店舗 金額(百万円)	住宅 面積(㎡)	住宅 金額(百万円)	合計 面積(㎡)	合計 金額(百万円)	金銭給付額(百万円)	追加取得に必要な額(百万円)
230	1	100	104	120	109	220	213	㉙ 17	
㉚ 177	—	—	—	200	181	200	181		㉛ 4
332	1	㉜ 250	259	80	73	330	332	—	—
33	—	—	—	—	—	—	—	㉝ 33	—

⑰ B　507×(100%－65%)＝507×0.35＝177　　⑯ 230－213＝17 百万円　追加取得に必要な額:従前資産で権利変換できたので 「0 百万円」

C　(507×0.65)－33+35＝330－33＋35＝332　　⑱ 177－181＝－4 百万円　よって金銭給付額は「0 百万円」追加取得に必要な額:上記 4 百万円が不足なので「4 百万円」

⑳ D　33　　⑲ まず住宅 80 ㎡を取得:80 ㎡×0.906 千円/㎡＝72.56→73 百万円　残り:332 百万円－73 百万円＝259 百万円で 1F店舗を取得する。　259 百万円÷1,035 千円/㎡＝250.24→250 ㎡

[No.4]次の資料は、ある地区の市街地再開発事業の初動期において、再開発プランナーが権利者の勉強会で、事業のフレームについて説明した時に使ったものである。

この資料の文章の空欄のうち、太線枠 ［　　］ については、枠内に入るべき数値を計算し、そのうち⑩～⑱についてその数値をマークシートに記入しなさい。また、空欄 ［　　］ の①～⑨については、枠内の内容として最も適切と思われる字句を、(表―1)のそれぞれの指定された群の中から選び、選んだ字句に該当する記号をマークシートに記入しなさい。計算にあたっては、消費税については考慮しないものとする。

なお、面積及び金額の計算結果に端数が生じる場合は、与えられた単位未満を四捨五入して整数で記入し、以後はその数値を用い計算すること。また、倍率[⑯⑰の解答]は、小数点以下第 2 位を四捨五入した数値とすること。

【①～④、⑦、⑩～⑯、各 1 点　⑤と⑥、⑧と⑨、⑰と⑱は両方正解で各 1 点　計 15 点】

(表―1)

甲群	01. 土地	02. 建物	03. 土地と建物	04. 専用使用
	05. 区分所有	06. 共有	07. 事業協力者	08. 参加組合員
	09. 特定業務代行者	10.　0	11. 1/10 または 2/10	12. 3/10 以上
	13. 1,000	14. 3,000	15. 5,000	
乙群	21. 定款	22. 規約	23. 合意書	24. 審査委員
	25. 積算価格	26. 配布価格	27. 市場価格	28. 延べ面積の比率
	29. 客室面積の比率	30. 稼働率	31. 1/6	32. 1/5
	33. 1/4	34. 1/3		

(表―2)高度利用地区による容積率の最高限度

※基準容積率:用途地域に関する都市計画により定められた容積率

※(A):用途地域に関する都市計画により定められた建ぺい率

※(B):高度利用地区に関する都市計画において定める建ぺい率

(A)-(B)	容積率の最高限度	
		(A)-(B)の条件に加え、壁面の位置の制限により一定以上の幅員の歩道状の空地を確保した場合
0	基準容積率	基準容積率＋50%
1/10 または 2/10	基準容積率＋50%	基準容積率＋100%
3/10 以上	基準容積率＋100%	基準容積率＋150%

○○○地区市街地再開発事業 事業の基本的な骨組みについて

はじめに

本日は当地区の第一種市街地再開発事業についての事業の基本的な骨組みについて、再開発プランナーの立場で事業フレームを構築してみましたので、ご説明させていただきます。なお、事業フレームは、皆さんで将来に市街地再開発組合を設立して実施する組合施行を前提として、計画内容、事業収支計画及び権利変換の仕組みと概略の権利変換の条件を示させていただきます。

1. 計画内容について

まず、計画の区域は、本日お手元に配布した資料の区域とします。（資料省略）

なお、国庫補助採択基準では、いくつかの条件がありますが、市街地再開発組合施行の場合の施行地区の規模については、「原則として、敷地に接する道路の中心線以内の地区面積が

① 15 5,000 ㎡以上」という規定があり、当地区ではこれを満たしています。

また、当地区内の公共施設については再開発後も現状のままとします。

建物計画について、現在は老朽化した店舗や事務所などが混在した状況ですが、計画としては地下鉄の駅に至近で事業集積エリアへの交通利便性も良いという立地を活かして、店舗と事務所といった権利者の方々が営業を継続される用途に加えて、当地区の市場性から需要が見込まれる住宅と最近の需要が高いホテルの整備をすることとします。

以下に計画容積率と建物計画の考え方を示します。

(1) 計画容積率の考え方

高度利用地区を活用して、容積率の割増を受けることとします。高度利用地区とは、用途地域に関する都市計画により定められた建ぺい率を基準の値よりも減じて定めたり(表―2の(A)-(B))、一定以上の幅員の歩道状の空地の確保をすること等により容積率の割増を受けられるものです。詳細な説明は規定での条件等があることや今後の行政協議等にもよるため省略し、本日の説明では、容積率の最高限度は(表―2)により求められることとして進めます。

当地区の現在の都市計画での容積率(基準容積率)は 500％ですが、(表―2)により、高度利用地区に関する都市計画において定める建ぺい率(B)を、用途地域に関する都市計画により定められた建ぺい率(A)から ② 12 3/10 以上 減じた数字とし、壁面の位置の制限により一定以上の幅員の歩道状の空地を確保することにより、当地区の容積率の最高限度は 650％に出来ます。これを限度まで使う事とし、計画することとします。

(2) 建物計画の考え方

建物についてですが、敷地面積が 7,000 ㎡で計画容積率が 650％ですから、容積対象面積で

45,500 ㎡の建物が建つこととなります。

この用途構成ですが、まず、権利床として、店舗と事務所で合計 5,500 ㎡を容積対象面積で確保することとします。

次にホテルですが、市場ヒアリングを行った所、買い取りによるホテルの出店希望があり、シングル換算で 210 室という希望内容でした。この希望内容から、シングルの客室面積を 1 室 20 ㎡として、容積対象面積に対する ③ 29 客室面積の比率 を 70％と想定すると、ホテル部分の容積対象面積

は 6,000 ㎡となります。そして、住宅の容積対象面積は全体の容積対象面積のうち残りとすると ⑩ 34000 ㎡となります。

この他に容積対象外の住宅部分や駐車場がありますので、これを加えると述べ面積としては、67,000 ㎡となります。なお、駐車場については、延べ面積の ④ 32　1/5 までの面積が容積対象外となり、今回は、その範囲で設定しています。

2. 事業収支計画について

次に、事業費についてですが、非常に大ざっぱにとらえて、建物工事費として延べ面積当たりの単価を 30 万円/㎡として算出すると、 ※20,100 百万円となり、これに調査設計計画費や解体費、明渡しに伴う通損補償費、諸経費等を建物工事費の 20%と見積もって、合計で事業費は ⑪ 24,120 百万円となります。ただし、転出者はいないものとしています。

補助金については、事業費の 15%と見込むと ※3,618 百万円となり、事業費からそれを差し引くと、回収しなければならない必要事業費、即ち保留床処分金は ⑫ 20,502 百万円になります。

これをどのように回収するかについては、**4. 概略の権利変換について**で説明します。

※工事費：延べ面積 67,000 ㎡×300 千円/㎡＝20,100 百万円

補助金:4、120×15%＝3,618

3. 権利変換の仕組み

権利変換方式とは、従後の ⑤ 03 土地と建物 の権利関係をどのようにし、従前の権利をどのように従後の権利に移し換えるかということで、様々な方式が考えられますが、今回は事例として多く見られ、一般の分譲マンションでの権利形態と同様な「都市再開発法第 111 条にもとづく特則型(地上権非設定型)」を想定して考えます。この場合の従後の ⑤ 03 土地と建物 の関係で、建物は ⑥ 05 区分所有 、土地は共有化し所有するもので、住宅だけでなくホテルや店舗、事務所についても、これと同じ所有形態と考えます。

次に権利者の方の権利変換ですが、従前の土地に関する権利(所有権、底地権、借地権)と建物の所有権が従前資産として評価され、それと等しい価額の従後の床（ ⑤ 03 土地と建物 に関する権利)に権利変換されることになります。

4. 概略の権利変換について

皆さんの権利変換がどのようになるかについてですが、まだ、個々の従前資産の評価をする段階ではありませんので、ここでは、保留床処分の条件から逆算する方法で、全体として権利変換がどの程度の水準になるかを試算してみます。

この方法は、保留床の床価格を需要対応価格内に収めることができて初めて事業化が可能になることから、必要事業費の資金回収に必要な保留床がどれだけの面積かを算出し、その残りが権利床になるという考え方で行う試算方法です。

保留床としては、まずホテルが考えられ、最近の市場傾向からホテルの保留床処分可能額を試算してみます。ホテルについては、前記の建物計画で設定したように 210 室を計画し、1 室当たりの室料が 1 万円/日室、稼働率を 70%(年 365 日とする)として、年間の売上額は ※537 百万円/年となります。この

場合に表面利回り(年間売上額/投資額)は15%を確保できることが前提として考えられるので、処分可能額 は ⑬ 3,580 百万円となります。

※210 室×1 万円/日・室×365 日×70%＝536,550 千円→537 百万円

次に、全体の保留床処分金のうち、ホテルの保留床処分金を引いた残りの額を、住宅を処分して回収することとし、住宅の保留床処分金の見通しを試算してみます。

地区の周辺には、幾つかの分譲マンションが分譲中で、その販売状況と販売価格などを調べた所、分譲価格は専有面積 1 ㎡当り 72 万円と設定しましたが、これは ⑦ 27 市場価格 ですので、組合からの保留床の引き取り価格は、販売に伴う販売経費などの諸経費を差し引いたものになります。

これらの諸経費を原価の 20%と仮定すると、保留床の引取り価格は ⑭ 60 万円/㎡になり、必要な住宅保留床処分面積は、専有面積で ⑮ 28,203 ㎡となります。

住宅の専有面積の容積対象面積に対する比率は 90%と想定できるので、住宅保留床の容積対象面積は ⑯ 31,337 ㎡となり、残りの住宅の容積対象面積 ※1　2,663 ㎡と店舗・事務所の 5,500 ㎡が権利床ということになります。

これらを合わせると、権利床の容積対象面積は ※2　8,163 ㎡となり、敷地面積の ⑰ 1 ・ ⑱ 2 倍となります。

↑
小数点

なお、これはあくまでも全体としての権利変換の水準と平均値を示すものですので、土地の位置や形状などの違いによって、個々にはこれを上回る人が出てくることに留意して下さい。

⑭:1.2× x ＝72　x ＝60 万円/㎡ → ⑭ 60

⑮:28,203(㎡)

保留賞処分金 20,502－ホテルの処分可能額 3,580＝住宅の処分額 16,922 百万円

16,922 百万円÷600 千円/㎡＝28,203 ㎡ → ⑮ 28203

⑯:28,203÷0.9＝31,336.55→31,337 ㎡ → ⑯ 31337

※1

容積対象面積 45,500 ㎡－ホテル 6,000 ㎡－住宅保留床 31,337 ㎡－店舗・事務所 5,500 ㎡

＝住宅(権利床)2,663 ㎡

※2. 権利床　5,500 ㎡＋2,663 ㎡＝8,163 ㎡ 敷地面積　7,000 ㎡

権利床／敷地面積＝8,163/7,000=1.16→1.2

おわりに

以上が事業フレームの説明です。皆様が前向きに事業化を考えていただければ幸いです。

ご質問があれば、いただきたいと思います。

【権利者からの質問】

事業収支の成立の上で、収入となる保留床処分が重要だと思うのですが、どの時点でどのような手続きによって処分の見通しを立てるのでしょうか。

【解答】

市街地再開発事業の進め方としては、原則として市街地再開発組合設立の段階で資金計画を定め、事業の収入と支出を明確化します。その中で収入金として、都市再開発法にもとづき保留床処分の見通しを明確とする **⑧ 08 参加組合員** 制度があります。

⑧ 08 参加組合員 は都市再開発法上で「組合が施行する市街地再開発事業に参加するのに必要な資力及び信用力を有するもの」などが対象とされ、**⑧ 参加組合員** に関する事項は都市再開発法に基づく **⑨ 21 定款** で定めることになります。

注）＜マークシート記入例＞

「語句一覧」から選択した語句の番号はマークシートの「十の位」と「一の位」の該当数字のマークシートを消し込むこと。

⑰、⑱の解答方法

例えば3．8の場合⑰⑱のマークシートを使い、「3」は⑰のことで、「一の位」に、「8」は⑱の「一の位」のところを消し込むこと。

［No.5］a、b、c、d、e の地権者が再開発事業を検討しています。資金計画や床価格に関して、以下の設問に答えなさい。　【合計 15 点】

＜計画条件＞

・各地権者の従前資産額

a	A円
b	B円
c	C円
d	D円
e	E円

・資金計画等

総事業費(転出する従前資産額を除く)	F円
補助金	G円
再開発ビルの専有面積	H㎡
保留床価格(単価)	I円/㎡

(設問1)

以下の①～⑥の値を求める計算式を、上記A～Iの記号を用いて、記述式解答用紙に記入しなさい。なお、各地権者が転出する場合の補償費は、各地権者の従前資産額とする。

【①～⑥各 1 点:計 6 点】

解答例:(A＋B＋C)×(D-E)＋F／G

(1) 再開発ビルの総床価額　①

(2) 地権者全員が権利変換する場合の保留床面積　②

(3) 地権者 a のみが転出する場合の保留床価額　③

(4) 地権者 b のみが転出する場合の権利床総面積　④

(5) 地権者全員が権利変換する場合の権利者 c の権利床面積。なお、地権者間の床価格(単価)には差を設けない。

権利床総面積	個別配分比
⑤	⑥

㎡

(設問2)

設問1において A～I が次の数値であるとき、以下の(1)～(5)の数値をマークシートの①～⑤の箇所に記入しなさい。

なお、各地権者が転出する場合の補償費は、各地権者の従前資産額とする。

また、答えに端数が生じる場合は、単位未満を四捨五入して整数で記入しなさい。

A	350,000 千円
B	250,000 千円
C	150,000 千円
D	100,000 千円
E	1,150,000 千円
F	3,300,000 千円
G	300,000 千円
H	8,000 ㎡
I	625 千円／㎡

(1) 地権者全員が権利変換する場合の保留床価額　① 3,000　百万円

(2) 地権者bのみが転出する場合の保留床面積　② 5,200　㎡

(3) 地権者全員が権利変換する場合の地権者aの権利床面積。なお、地権者間の床価格(単価)には差を設けない。　③ 560　㎡

(4) 地権者 c のみが転出する場合の権利床面積　④ 2,960　㎡

(5) I の数値を変化させます。地権者全員が権利変換する場合で、権利床総面積と保留床面積とが同じ数値になるときの保留床価格(単価)I の数値

⑤ 750　千円／㎡

［解説］

(1) ①保留床価額＝総事業費－補助金＝F－G

＝3,300,000－300,000＝3,000（百万円）→ ① **3000**

(2) ②保留床価額＝F＋B－G ※総事業費にBの転出補償金をプラスして、補助金を引く

＝3,300,000＋250,000－300,000＝3,250,000(千円)

保留床面積＝保留床価額／保留床単価

保留床面積＝(F＋B－G)／I＝3,250,000／625＝5,200(㎡) → ② **5200**

(3) ③(1)より保留床面積＝(F－G)／I＝3,000,000／625＝4,800(㎡)

よって、権利床面積＝H－{(F－G／I)}＝8,000－4,800＝3,200 (㎡)

∴ A＝3,200 (㎡)×350,000／(A＋B＋C＋D＋E＝2,000,000)=560(㎡) → ③ **560**

(4) ④H－(F＋C－G)／I

＝8,000－(3,300,000＋150,000－300,000)／625＝2,960 (㎡) → ④ **2960**

(5) ⑤権利床と保留床が同じということは、それぞれ 4,000 ㎡となる。

4,000m^{2}の保留床面積で保留床処分金が賄えれば良い。

I＝(F－G)／保留床面積(4,000 ㎡)

＝(3,300,000－3,00,000)／4,000m^2＝3,000,000／4,000m^2＝750 (千円／㎡) → ⑤ **750**

記述式解答用紙 ［No.2］［No.5］

［No.2］(設問2)

借家人(営業継続を希望)の借家権については、施行者が所有取得をした床に借家権を継続させる。

［No.5］(設問1)

問題番号	解答記入欄
①	F－G＝総事業費－補助金＝保留床処分金 (A＋B＋C＋D＋E)＝権利変換資産 F－G＋(A＋B＋C＋D＋E) ※保留床処分金＋権利変換資産
②	(F－G)／I ※保留床処分金／保留床価格(単価)→保留床面積
③	F＋A＝総事業費＋Aの転出補償金 (F＋A)－G
④	F＋B＝総事業費＋Bの転出補償金 権利床面積＝専有面積(合計)－保留床面積 ＝H－{(F＋B－G)／I} H－{(F＋B－G)／I}
⑤	H－{(F－G)／I}
⑥	C／(A＋B＋C＋D＋E)