

[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⑳～㉑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㉒～㉓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、①～㉔に入る数値をマークシートの①～㉔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。

【①～㉔各 1 点 計 26 点】

1) 事業スケジュール

初年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、<u>C 11 月 1 日に事業計画の縦覧開始。</u>⑳ ・ <u>E 1 月 10 日に市街地再開発組合の設立認可が公告された。</u>㉑ ・ 組合設立の翌月から 2 ヶ月間で地盤調査を実施。
2 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ <u>G 12 月 1 日に権利変換計画書の縦覧を開始。</u>㉒ ・ 3 月 1 日に権利変換計画の認可公告。<u>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。</u>㉓ ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ <u>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。</u>㉔ ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 m ²
従前宅地面積	7,200 m ²
従前建物延べ床面積	15,000 m ²
道路拡幅部分面積	700 m ² うち、500 m ² 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 m ² 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し出期限の日
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

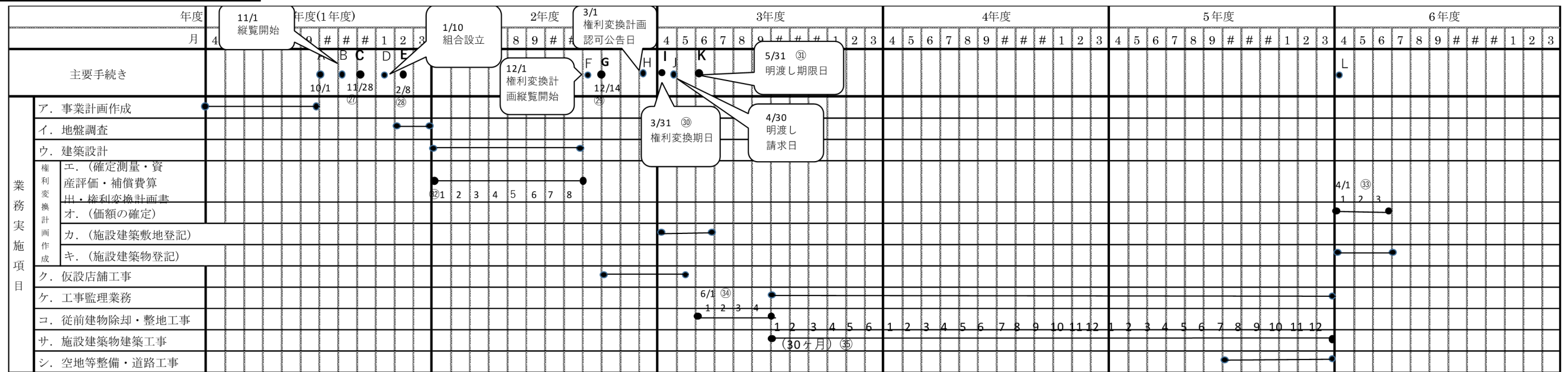
K. ㉛ 土地等の明渡し期限日

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 日を経過した日となる。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	m ²
施設建築敷地面積	①	6,500	m ²
施設建築物延べ床面積	②	48,000	m ²

[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/m ²]	③ 206	206						
		地盤調査費	[調査本数 10 本×1,000 千円/m ²]	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/m ²]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/m ²]	⑦ 600			600				
		整地費	[従前宅地面積×1 千円/m ²]	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/m ²]	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/m ²]	⑨ 137			1,300		137		
道路等整備費		[都市計画道路拡幅面積×80 千円/m ² +その他道路拡幅面積×60 千円/m ²]	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			5,805	146	1,531	1,581	1,339	⑳ 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。

[1]資金計画の前提条件

① 従前宅地面積 $7,200 \text{ m}^2$ - 道路拡幅部分面積 $700 \text{ m}^2 = 6,500 \text{ m}^2$

② ① $6,500 \text{ m}^2 \times 600\% + 9,000 \text{ m}^2 = 48,000 \text{ m}^2$

[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 $\times 0.84\%$) + (地区面積 $\times 5$ 千円/ m^2) → {(② $\times 400$ 千円/ $\text{m}^2 = 19,200$ 百万円) \times 料率 0.84% } + {(地区面積 $9,000 \text{ m}^2$) $\times 5$ 千円/ m^2 } → 206 百万円

④ 地質調査(調査本数 10 本 \times ボーリング単価 1,000 千円/本)→10 百万円

1. 調査設計計画費 小計 $15 + 206 + 10 = 231$ 百万円

(1~5)合計 231 百万円

6. 借入金利子 各年度支出金小計 $\times 1.0\% = 231 \times 1.0\% = 2.31$ → 2 百万円

7. 事務費 各年度支出金小計 $\times 3\% = 231 \times 3\% = 6.93$ → 7 百万円

支出金総計 $231 + 2 + 7 = 240$ 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 $(231 - 15) \times 2/3 = 144$ 百万円

事務費 対象は各年度事務費の 50% $(7 \times 50\%) \times 2/3 = 2.33$ → 2 百万円

補助金合計 $144 + 2 = 146$ 百万円

補助金・公共施設管理者負担金総計 146 百万円

○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 \times 料率 なお、内 30% を工事監理費

料率の算出方法

$$10,000 \text{ 百万円} \rightarrow 3.44\% \rightarrow x$$

$$25,000 \text{ 百万円} \rightarrow 2.74\%$$

$$y/x = Y/X$$

$$X = 25,000 \text{ 百万円} - 10,000 \text{ 百万円} = 15,000 \text{ 百万円}$$

$$Y = 3.44\% - 2.74\% = 0.7$$

施設建築物建築工事費 ② $\times 400$ 千円/ $\text{m}^2 = 19,200$ 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

$$y = x - 9,200 \times Y/X = 3.44 - 9,200 \times 0.7/15,000 = 3.011 \dots \underline{3.01}$$

(別解)

$$y = ax + b$$

$$3.44 = a \times 10,000 + b \quad \text{--- ①}$$

$$2.74 = a \times 25,000 + b \quad \text{--- ②}$$

$$\text{①} - \text{②} \quad 3.44 - 2.74 = -15,000a \quad 0.7 = -15,000a$$

$$a = -(0.7/15,000)$$

$$3.44 = -(0.7/15,000) \times 10,000 + b$$

$$3.44 = -(0.7/3) \times 2 + b$$

$$-b = -(0.7 \times 2)/3 - 3.44 = -0.47 - 3.44 = -3.91$$

$$\therefore b = 3.91$$

$$y = -(0.7/15,000)x + 3.91$$

$$x = -(0.7/15,000) \times 192,000 + 3.91$$

$$= -(0.7 \times 192/150) + 3.91$$

$$= -0.896 + 3.91 = 3.014 \rightarrow \underline{3.01}$$

⑤ 建築設計費 施設建築物建築工事費 $19,200$ 百万円 \times 料率 3.01

⑤ 578 百万円 $\times (100\% - 30\%) = 404.6$ → 405 百万円

$= 577.9$ → 578 百万円

工事監理費 578 百万円 $\times 30\% = 173.4$ → 173 百万円

→ 173 百万円 $\times 6$ ヶ月/ 30 ヶ月 = 34.6 → 35 3 年度

→ 173 百万円 $\times 12$ 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 $\times 15$ 千円/ m^2 なお、2 年度 80%、6 年度 20% とする。

$$9,000 \text{ m}^2 \times 15 \text{ 千円/m}^2 = 135 \text{ 百万円}$$

$$2 \text{ 年度 } 135 \times 80\% = 108 \text{ 百万円}$$

$$6 \text{ 年度 } 135 \times 20\% = 27 \text{ 百万円}$$

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

$$\text{従前資産(宅地)中の転出者分(転出率 30\%)} = 7,500 \text{ 百万円} \times 30\% = \underline{2,250 \text{ 百万円}}$$

$$\text{従前資産(建物)中の転出者分(転出率 30\%)} = 1,200 \text{ 百万円} \times 30\% = \underline{360 \text{ 百万円}}$$

$$2,250 \text{ 百万円} + 360 \text{ 百万円} = \underline{2,610 \text{ 百万円}}$$

$$\text{補償費小計 } \underline{2,610 \text{ 百万円}}$$

5. 仮設店舗設置費 計画戸数 10 戸 \times 10,000 千円/戸 なお、2 年度 50%、3 年度 50%とする。

$$\text{計画戸数 } 10 \text{ 戸} \times 10,000 \text{ 千円/戸} = 100 \text{ 百万円}$$

$$2 \text{ 年度 } 100 \times 50\% = \underline{50 \text{ 百万円}}$$

$$3 \text{ 年度 } 100 \times 50\% = \underline{50 \text{ 百万円}}$$

①(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 \times 1.0% = $3,188 \times 1.0\% = 31.88 \rightarrow \underline{32}$ 百万円

7. 事務費 各年度支出金小計 \times 3% = $3,188 \times 3\% = 95.64 \rightarrow \underline{96}$ 百万円

$$\text{支出金総計 } 3,188+32+96 = \underline{3,316 \text{ 百万円}}$$

収入金

1. 補助金 調査設計計画費 対象はコーディネーター費を除く $(405+108) \times 2/3 = 342$ 百万円

事務費 対象は各年度事務費の 50% $(96 \times 50\%) \times 2/3 = 32$ 百万円

補償費 従前建物補償費 3 年度は転出者分

$$\text{従前建物資産(従前建物)} 1,200 \text{ 百万円} \times 30\% \text{ (転出率)}$$

$$= 360 \text{ 百万円} - 50 \text{ 百万円 (公共施設管理者負担金)} = 310 \text{ 百万円 (補助対象)}$$

$$310 \times 2/3 = 206.6 \rightarrow \underline{207 \text{ 百万円 (補助金)}}$$

$$\text{補助金合計 } 342+32+207 = \underline{581 \text{ 百万円}}$$

2. 公共施設管理者負担金

$$\text{従前宅地 } 800 + \text{従前建物 } 150 = 950 \text{ 百万円}$$

$$\text{補助金} \cdot \text{公共施設管理者負担金総計 } 581 + 950 = \underline{1,531 \text{ 百万円}}$$

○3 年度

支出金

1. 調査設計計画費

コーディネーター費 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 \times 40 千円/m²

$$= 15,000 \text{ m}^2 \times 40 \text{ 千円/m}^2 = \underline{600 \text{ 百万円}}$$

$$\text{整地費 従前宅地面積} \times 1 \text{ 千円/m}^2 = 7,200 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 千円/m}^2 = 7.2 \rightarrow \underline{7 \text{ 百万円}}$$

$$\text{土地整備費 小計 } 600+7 = \underline{607 \text{ 百万円}}$$

3. 補償費 法第 97 条補償費 1,300 百万円(※条件参照)

$$\text{補償費 小計 } \underline{1,300 \text{ 百万円}}$$

4. 工事費 施設建築物建築工事費 施設建築物延べ床面積 \times 400 千円/m²

$$= 48,000 \text{ m}^2 \times 400 \text{ 千円/m}^2 = 19,200 \text{ 百万円}$$

$$3 \text{ 年度 } 10\% \quad 19,200 \times 10\% = 1,920 \text{ 百万円}$$

$$4 \text{ 年度 } 40\% \quad 19,200 \times 40\% = 7,680 \text{ 百万円}$$

$$5 \text{ 年度 } 50\% \quad 19,200 \times 50\% = 9,600 \text{ 百万円}$$

$$\text{工事費 小計 } \underline{1,920 \text{ 百万円}}$$

5. 仮設店舗設置費 50 百万円(2 年度参照)

②(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 \times 1.0% = $3,927 \times 1.0\% = 39.27 \rightarrow \underline{39}$ 百万円

7. 事務費 各年度支出金小計 \times 3% = $3,927 \times 3.0\% = 117.81 \rightarrow \underline{118}$ 百万円

$$\text{支出金総計 } 3,927+39+118 = \underline{4,084 \text{ 百万円}}$$

収入金

1. 補助金 調査設計計画費 対象はコーディネーター費と工事監理費は除く $\rightarrow 0$ 百万円

土地整備費 建物等除却費を補助対象

$$600 \times 2/3 = \underline{400 \text{ 百万円 (補助金)}}$$

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 = ②192 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 → ⑩493 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/m²

6,500 m² × 30% × 70 千円/m² = 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/m² + その他道路拡幅面積 × 60 千円/m²

(500 m² × 80 千円/m² = 40 百万円) + {(700 m² - 500 m² = 200 m²) × 60 千円/m²}

= 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 $137 \text{ 百万円} \times 2/3 = 91.33 \rightarrow 91 \text{ 百万円}$
 事務費 対象は各年度事務費の 50% ($296 \times 50\%$) $\times 2/3 = 98.66 \rightarrow 99 \text{ 百万円}$
 補助金合計 $960 + 91 + 99 = 1,150 \text{ 百万円}$
 2. 公共施設管理者負担金 道路等整備費 都市計画道路(500 m²)が対象
 $500 \text{ m}^2 \times 80 \text{ 千円/m}^2 = 40 \text{ 百万円}$
 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 ⑳1,190 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 $15 + 27 = 42 \text{ 百万円}$
⑮(1~5)合計 42 百万円
 6. 借入金利子 各年度支出金小計 $\times 1.0\% = 42 \times 1.0\% = 0.42 \rightarrow 0 \text{ 百万円}$ → 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 $\times 3\% = 42 \times 3.0\% = 1.26 \rightarrow 1 \text{ 百万円}$
 支出金総計 $42 + 0 + 1 = 43 \text{ 百万円}$

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) $\times 2/3 = 18 \text{ 百万円}$
 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 | $15 + 15 + 15 + 15 + 15 + 15 = 90 \text{ 百万円}$ |
| | 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 | $405 + 35 + 69 + 69 = 578 \text{ 百万円}$ |
| | 権利変換計画作成費 | $108 + 27 = 135 \text{ 百万円}$ |
| | 調査設計計画費小計 | <u>1,019 百万円</u> |
| 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 | $1,920 + 7,680 + 9,600 = 19,200 \text{ 百万円}$ |
| | 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 | | <u>25,025 百万円</u> |
| 6. 借入金利子 | $2 + 32 + 39 + 78 + 99 =$ | <u>⑯250 百万円</u> |
| 7. 事務費 | $7 + 96 + 118 + 233 + 296 + 1 =$ | 751 百万円 |
| 支出金総計 | | <u>⑰26,026 百万円</u> |

収入金

- | | | |
|---------------|--------------------|--|
| 1. 補助金 | 調査設計計画費 | $144 + 342 + 18 = ⑱504 \text{ 百万円}$ |
| | 土地整備費 | ⑲400 百万円 |
| | 補償費 従前建物補償費 | $207 + 493 = 700 \text{ 百万円}$ |
| | 法第 97 条補償費 | ⑳700 百万円 |
| | 共同施設整備費 施設建築物建築工事費 | $192 + 768 + 960 = 1,920 \text{ 百万円}$ |
| | 空地等整備費 | ㉑91 百万円 |
| | 事務費 | $2 + 32 + 39 + 78 + 99 + 0 = ㉒250 \text{ 百万円}$ |
| | 補助金合計 | $\rightarrow 4,565 \text{ 百万円}$ |
| 2. 公共施設管理者負担金 | 用地費・補償費 | ㉓1,200 百万円 |
| | 道路等整備費 | 40 百万円 |

再開発スクール 実技 H28 No.1 年度別資金計画 (解答)

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