

[No.1]ある地区で、権利者4人が土地を共有する共同建替えを検討しており、再開発プランナーが共同ビル方式(設問1)、等価交換方式(設問2)について説明することとなった。次の計画条件を前提として、以下の設問1~2に答えなさい。

[計画条件]

■各権利者の権利額

■資金計画

Aさん	161,500千円		総事業費	900,000千円
Bさん	132,500千円		補助金	125,000千円
Cさん	117,500千円		専有面積	3,000m ²
Dさん	88,500千円			

※設問の計算式の表現は、次の記号を用いること。

Aさんの権利額：A	総事業費：E
Bさんの権利額：B	補助金：F
Cさんの権利額：C	専有面積：G
Dさんの権利額：D	デベロッパーへの売却価格(単価)：H

計算式の例

$$\boxed{(A+B)} \times \boxed{(C-D)}$$

(設問1)

権利者全員が開発負担金を権利額に応じて負担する共同ビル方式とする場合

Cさんの負担額を求める計算式I IIを記述式解答用紙に、計算結果①をマークシート解答用紙に記入しなさい。

式の順序は、開発負担金総額を求め、個別に配分するものとする。

【I II ① 各1点 計3点】

■説明の計算式

開発負担金増額

個別配分比

$$\boxed{\text{I} \quad (E-F)} \times \boxed{\text{II} \quad \frac{C}{A+B+C+D}}$$

■Cさんの負担額

① $\boxed{182,125}$ 千円

$$182,125 \text{ 千円} = (900,000 - 125,000) \times \frac{117,500}{500,000}$$

(設問2)

全保留床をデベロッパーへ売却する等価交換方式とする場合

等価交換方式で、デベロッパーへ売却する価格(単価)を専有面積当たり 450 千円/m²と設定し、権利者間の床価格(単価)には差を設けない場合、Bさんの等価交換面積を求める計算式ⅢⅣを記述式解答用紙に、計算結果②をマークシート解答用紙に記入しなさい。

式の順序は、権利床総面積を求め、個別に配分するものとする。

なお、端数処理にあたっては、まず、デベロッパーの取得面積を小数点以下第一位を四捨五入して求め、その後、Bさんの等価交換面積も小数点以下第一位を四捨五入しなさい。

【ⅢⅣ② 各1点 計3点】

■説明の計算式

権利床増面積		個別分配比
Ⅲ $\left(G - \frac{E - F}{H} \right)$	×	Ⅳ $\frac{B}{A + B + C + D}$

■Bさんの等価交換面積

② 339

m²

$$\frac{E - F}{H} = \frac{900,000 - 125,000}{450} = 1,722.22 \Rightarrow 1,722 \text{ m}^2$$

$$(3,000 - 1,722) \times \frac{135,000}{500,000} = 338.67 \Rightarrow 339 \text{ m}^2$$

[No. 2] ある組合施行の市街地再開発事業における年度別の資金計画を作成します。以下の [基本方針]、[支出金計画の作成条件] 及び [収入金計画の作成条件] に基づき、表一 3 の①～⑫欄に相当する金額を算出し、その算出金額をマークシート解答用紙に記入しなさい。

[基本方針]

- ・表一 3 の支出事業費計 C の年度合計欄の額と収入事業費計 E の年度合計欄の額は一致し、最終年度では残余金が出ないものとする。
- ・目標スケジュールは、表一 3 のとおりとする。
なお、本組合設立は平成 19 年度当初とする。
- ・算出にあたっては、百万円未満を四捨五入して百万円単位で記入すること。

[支出金計画の作成条件]

- ・調査設計計画費…………… 705 百万円
年度別調査設計計画費は、表一 3 に掲げるとおりとする。
- ・土地整備費…………… 250 百万円
目標スケジュールに従い、単年度で支出する。
- ・補償費…………… 1,200 百万円
目標スケジュールに従い、単年度で支出する。
- ・工事費…………… 総額を表一 1 に従って算出する。ただし、法定容積率限度いっぱいの建物とし、延べ面積は、容積率対象延べ面積の 1.25 倍とする。敷地面積、法定容積率、工事費単価は表一 1 に掲げるとおりとする。
年度別の工事費の支払額は、平成 20 年度が 20%、21 年度が 50%、22 年度が 30%とする。

表一 1

敷地面積	法定容積率	容積率対象 延べ面積	延べ面積	工事費単価	工事費 (百万円)
4,000m ²	600%	24,000m ²	30,000m ²	220 千円/m ²	6,600

- ・事務費
調査設計計画費、土地整備費、補償費、工事費の合計額(小計 A)の 5%とする。
- ・借入金利子及び年度末借入残金
金融機関からの借入金に対して年 3%の金利が発生するものとする。ただし、準備組合時の参加組合員予定者の立替金は借入金として扱うが、金利は発生しないものとする。
当該年度に発生する借入金利子は、表一 2 を用いて算出する。(表一 2 の⑦～⑩は、表一 3 の⑦～⑩と一致する)
前年度末の金融機関借入金の借入金利子は 1 年分として当該年度に計上するとともに、当該年度の借入金についても期間を 0.5 年として当該年度に利子を計上する。

表一 2

(単位：百万円)

項目		平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度
前年度末の借入残金 に対する利子 イ				$400 \times 3.0\%$ =12	$1,900 \times 3.0\%$ =57	$4,810 \times 3.0\%$ =144
	当該年度の借入金 に対する利子 ロ		$400 \times 1.5\%$ =6	$1,800 \times 1.5\%$ =27	$3,360 \times 1.5\%$ =50.4→50	
借入金利子 c (イ+ロ)		㉗ 0	㉘ 6	㉙ 39	107	㉚ 144

・立替金・借入金償還金

準備組合時の参加組合員予定者からの立替金については、組合設立時にまとめて返済するものとする。

平成 19 年度は立替金の返済のみ。平成 20 年度は 300 百万円、平成 21 年度は 450 百万円を償還金とし、平成 22 年度に借入金の全額を償還する。

表一 3 の支出金計画における「立替金・借入金償還金 d」の年度合計欄の額と収入金計画における「立替金・借入金計 F」の年度合計欄の額は、一致する。

[収入金計画の作成条件]

- ・補助金 …………… 1,210 百万円

年度別補助金は表一 3 に掲げるとおりとする。

- ・参加組合員負担金

権利変換計画認可時と竣工時の 2 回に分けて入金があるものとし、そのうち権利変換計画認可時の入金は 1,500 百万円とする。

- ・増床負担金

- ・参加組合員予定者立替金

- ・金融機関借入金

} 表一 3 に掲げるとおりとする

- ・前年度繰越金 …………… 前年度の翌年度繰越金 (G-D) を計上する

表一 3

【①～⑳各1点 計25点】

(単位：百万円)

項目	目標スケジュール	年度合計	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度		平成22年度		平成23年度		
			準備組合設立	都市計画決定	基本設計	本実施組合設計	権利変換計画作成	権利変換計画認可	補償費支払	建物除却・整地	着工	管理規約認可	竣工	組合解散認可			
支出金計画	調査設計計画費	705	45	160	340	65	35	40	①	20							
	土地整備費	250				250											
	補償費	1,200				1,200											
	工事費	② 6,600				③ 1,320	3,300	1,980									
	小計A	8,755	45	160	340	2,835	3,335	2,020								20	
	事務費b	④ 438	2	8	17	142	⑤ 167	101									1
	小計B	9,193	47	168	357	⑥ 2,977	3,502	2,121									21
	借入金利子c	296	0	⑦ 0	⑧ 6	⑨ 39	107	⑩ 144									0
	支出事業費計C (B+c)	9,489	47	168	363	3,016	3,609	2,265									21
	立替金・借入金償還金d	⑪ 5,820			⑫ 260	300	450	⑬ 4,810									0
支出金合計D (C+d)	15,309	47	168	623	3,316	4,059	7,075									21	
収入金計画	補助金	1,210	0	90	200	420	⑭ 350	150									0
	参加組合員負担金	7,679			0	1,500	0	⑮ 6,179									0
	増床負担金	600			0	180	0	420									0
	収入事業費計 E	9,489	0	90	200	2,100	350	6,749									0
	参加組合員予定者立替金	260	100	160													
	金融機関借入金	5,560	0	0	400	1,800	⑯ 3,360	0									0
	立替金・借入金計 F	5,820	100	160	400	1,800	3,360	0									0
	前年度繰越金 g			53	135	⑰ 112	696	347									21
収入金合計 G (E+F+g)	15,309	100	303	⑱ 735	4,012	4,406	7,096									21	
翌年度繰越金 (G-D)		⑲ 53	135	112	⑳ 696	㉑ 347	㉒ 21									0	
年度末借入残金(累積借入金)		100	㉓ 260	400	㉔ 1,900	㉕ 4,810	0									0	

1,900=400-300+1,800

7,096=7,075+21

(年度別資金計画計算手順)

(平成 17 年度)

<支出>

- ・調査設計計画費：45 百万円
- ・土地整備費：平成 17 年度無し
- ・補償費：平成 17 年度無し
- ・工事費：平成 17 年度無し

小計 A：45 百万円

- ・事務費： $(小計 A \times 5\%) = 45 \text{ 百万円} \times 5\% = 2.25 \rightarrow 2 \text{ 百万円}$

小計 B：小計 A+事務費=45 百万円+2 百万円=47 百万円

- ・借入金利子：0 百万円

支出事業費計 C：小計 B+借入金利子=47 百万円

立替金・借入金償還金：平成 17 年度無し

支出金合計：支出事業費計 C+立替金・借入金償還金=47 百万円

<収入>

- ・補助金：0 百万円
- ・参加組合員負担金：平成 17 年度無し
- ・増床負担金：平成 17 年度無し

収入事業費計：0 百万円

- ・参加組合員予定者立替金：100 百万円
- ・金融機関借入金：0 百万円

立替金・借入金計：100 百万円

前年度繰越金：平成 17 年度無し

収入金合計：100 百万円

翌年度繰越金：収入金合計－支出金合計=100 百万円－47 百万円=53 百万円…⑱

年度末借入残金（累積借入金）：100 百万円

(平成 18 年度)

<支出>

- ・調査設計計画費：160 百万円
- ・土地整備費：平成 18 年度無し
- ・補償費：平成 18 年度無し
- ・工事費：平成 18 年度無し

小計 A：160 百万円

- ・事務費： $(小計 A \times 5\%) = 160 \text{ 百万円} \times 5\% = 8 \text{ 百万円}$

小計 B：小計 A+事務費=160 百万円+8 百万円=168 百万円

- ・借入金利子：0 百万円…⑦

支出事業費計 C：小計 B+借入金利子=168 百万円

立替金・借入金償還金：平成 18 年度無し

再開発スクール 実技 H17 No.2 年度別資金計画 (解答)

支出金合計：支出事業費計C+立替金・借入金償還金=168百万円

<収入>

- ・補助金：90百万円
- ・参加組合員負担金：平成18年度無し
- ・増床負担金：平成18年度無し

収入事業費計：90百万円

- ・参加組合員予定者立替金：160百万円
- ・金融機関借入金：0百万円

立替金・借入金計：160百万円

前年度繰越金：53百万円

収入金合計：90百万円+160百万円+53百万円=303百万円

翌年度繰越金：収入金合計-支出金合計=303百万円-168百万円=135百万円

年度末借入残金(累積借入金)：100百万円+160百万円=260百万円…⑬

(平成19年度)

<支出>

- ・調査設計計画費：340百万円
- ・土地整備費：平成19年度無し
- ・補償費：平成19年度無し
- ・工事費：平成19年度無し

小計A：340百万円

- ・事務費：(小計A×5%)=340百万円×5%=17百万円

小計B：小計A+事務費=340百万円+17百万円=357百万円

- ・借入金利子：当年金融機関借入金400百万円×50%×3%=6百万円…⑭

支出事業費計C：小計B+借入金利子=357百万円+6百万円=363百万円

立替金・借入金償還金：平成17年度末借入金残金260百万円

支出金合計：支出事業費計C+立替金・借入金償還金=363百万円+260百万円=623百万円

<収入>

- ・補助金：200百万円
- ・参加組合員負担金：0百万円
- ・増床負担金：0百万円

収入事業費計：200百万円

- ・参加組合員予定者立替金：平成19年度無し
- ・金融機関借入金：400百万円

立替金・借入金計：400百万円

前年度繰越金：135百万円

収入金合計：200百万円+400百万円+135百万円=735百万円

翌年度繰越金：収入金合計-支出金合計=735百万円-623百万円=112百万円

年度末借入残金(累積借入金)：400百万円

(平成 20 年度)

<支出>

- ・調査設計計画費：65 百万円
- ・土地整備費：250 百万円
- ・補償費：1,200 百万円
- ・工事費：敷地面積 $4,000\text{m}^2 \times$ 容積率 $600\% \times 125\%$ (延べ面積) \times 工事費単価 220 千円/ $\text{m}^2 =$
 $=6,600$ 百万円

平成 20 年度工事は $20\% \rightarrow 6,600$ 百万円 $\times 20\% = 1,320$ 百万円…③

小計 A： 65 百万円 $+ 250$ 百万円 $+ 1,200$ 百万円 $+ 1,320$ 百万円 $= 2,835$ 百万円

- ・事務費： $(\text{小計 A} \times 5\%) = 2,835$ 百万円 $\times 5\% = 141.75 \rightarrow 142$ 百万円

小計 B： $\text{小計 A} + \text{事務費} = 2,835$ 百万円 $+ 142$ 百万円 $= 2,977$ 百万円

- ・借入金利子：当年金融機関借入金 $1,800$ 百万円 $\times 50\% \times 3\% = 27$ 百万円
前年金融機関借入金残金 400 百万円 $\times 3\% = 12$ 百万円

27 百万円 $+ 12$ 百万円 $= 39$ 百万円

支出事業費計 C： $\text{小計 B} + \text{借入金利子} = 2,977$ 百万円 $+ 39$ 百万円 $= 3,016$ 百万円

立替金・借入金償還金：300 百万円

支出金合計： $\text{支出事業費計 C} + \text{立替金} \cdot \text{借入金償還金} = 3,016$ 百万円 $+ 300$ 百万円 $= 3,316$ 百万円

<収入>

- ・補助金：420 百万円
- ・参加組合員負担金：1,500 百万円
- ・増床負担金：180 百万円

収入事業費計： 420 百万円 $+ 1,500$ 百万円 $+ 180$ 百万円 $= 2,100$ 百万円

- ・参加組合員予定者立替金：平成 20 年度無し
- ・金融機関借入金：1,800 百万円

立替金・借入金計：1,800 百万円

前年度繰越金：112 百万円

収入金合計： $2,100$ 百万円 $+ 1,800$ 百万円 $+ 112$ 百万円 $= 4,012$ 百万円

翌年度繰越金： $\text{収入金合計} - \text{支出金合計} = 4,012$ 百万円 $- 3,316$ 百万円 $= 696$ 百万円

年度末借入残金（累積借入金）： $\text{前年度末借入残金} 400$ 百万円 $- \text{立替金} \cdot \text{借入金償還金} 300$ 百万円 $+ \text{金融機関借入金} 1,800$ 百万円 $= 1,900$ 百万円

(平成 21 年度)

<支出>

- ・調査設計計画費：35 百万円
- ・土地整備費：平成 21 年度無し
- ・補償費：平成 21 年度無し
- ・工事費：敷地面積 $4,000\text{m}^2 \times$ 容積率 $600\% \times 125\%$ (延べ面積) \times 工事費単価 220 千円/ $\text{m}^2 =$
 $=6,600$ 百万円

平成 21 年度工事は $50\% \rightarrow 6,600$ 百万円 $\times 50\% = 3,300$ 百万円

小計A : 35 百万円+3,300 百万円=3,335 百万円

・事務費 : (小計A×5%)=3,335 百万円×5%=166.75→167 百万円…⑤

小計B : 小計A+事務費=3,335 百万円+167 百万円=3,502 百万円

・借入金利子 : 当年金融機関借入金 3,360 百万円×50%×3%=50.4→50 百万円

前年金融機関借入金残金 1,900 百万円×3%=57 百万円

50 百万円+57 百万円=107 百万円

支出事業費計C : 小計B+借入金利子=3,502 百万円+107 百万円=3,609 百万円

立替金・借入金償還金 : 450 百万円

支出金合計 : 支出事業費計C+立替金・借入金償還金=3,609 百万円+450 百万円=4,059 百万円

<収入>

・補助金 : 1,210 百万円－平成 18 年度補助金 90 百万円－平成 19 年度補助金 200 百万円－

平成 20 年度補助金 420 百万円－平成 22 年度補助金 150 百万円=350 百万円

・参加組合員負担金 : 平成 21 年度無し

・増床負担金 : 平成 21 年度無し

収入事業費計 : 350 百万円

・参加組合員予定者立替金 : 平成 21 年度無し

・金融機関借入金 : 5,560 万円－平成 19 年度 400 万円－平成 20 年度 1,800 百万円

=3,360 百万円…⑩

立替金・借入金計 : 3,360 百万円

前年度繰越金 : 696 百万円

収入金合計 : 350 百万円+3,360 百万円+696 百万円=4,406 百万円

翌年度繰越金 : 収入金合計－支出金合計=4,406 百万円－4,059 百万円=347 百万円…⑪

年度末借入残金 (累積借入金) : 前年度末借入残金 1,900 百万円－立替金・借入金償還金 450 百

万円+金融機関借入金 3,360 百万円=4,810 百万円…⑫

(平成 22 年度)

<支出>

・調査設計計画費 : 40 百万円

・土地整備費 : 平成 22 年度無し

・補償費 : 平成 22 年度無し

・工事費 : 敷地面積 $4,000\text{m}^2$ ×容積率 600%×125%(延べ面積)×工事費単価 220 千円/ m^2 =

=6,600 百万円

平成 22 年度工事は 30%→6,600 百万円×30%=1,980 百万円

小計A : 40 百万円+1,980 百万円=2,020 百万円

・事務費 : (小計A×5%)=2,020 百万円×5%=101 百万円

小計B : 小計A+事務費=2,020 百万円+101 百万円=2,121 百万円

・借入金利子 : 当年金融機関借入金 0 百万円

前年金融機関借入金残金 4,810 百万円×3%=144.3→144 百万円…⑬

支出事業費計C : 小計B+借入金利子=2,121 百万円+144 百万円=2,265 百万円

立替金・借入金償還金：4,810 百万円…⑬

支出金合計：支出事業費計 C+立替金・借入金償還金=2,265 百万円+4,810 百万円=7,075 百万円
<収入>

・補助金：150 百万円

・参加組合員負担金：平成 22 年度支出金合計 7,075 百万円－補助金 150 百万円－
増床負担金 420 百万円－平成 21 年度の翌年度繰越金 347 百万円
＋翌年度繰越金 21 百万円=6,179 百万円…⑮

・増床負担金：420 百万円

収入事業費計：150 百万円+6,179 百万円+420 百万円=6,749 百万円

・参加組合員予定者立替金：平成 22 年度無し

・金融機関借入金：平成 22 年度無し=0 百万円

立替金・借入金計：0 百万円

前年度繰越金：347 百万円

収入金合計：6,749 百万円+347 百万円=7,096 百万円

翌年度繰越金：収入金合計－支出金合計=7,096 百万円－7,075 百万円=21 百万円…⑳

年度末借入残金（累積借入金）：0 百万円

（平成 23 年度）

<支出>

・調査設計計画費：総調査設計計画費 705 百万円－平成 17 年度調査設計計画費 45 百万円－平成
18 年度調査設計計画費 160 百万円－平成 19 年度調査設計計画費 340 百万円－平成 20 年度調査
設計計画費 65 百万円－平成 21 年度調査設計計画費 35 百万円－平成 22 年度調査設計計画費 40
百万円=20 百万円…㉑

・土地整備費：平成 23 年度無し

・補償費：平成 23 年度無し

・工事費：平成 23 年度無し

小計 A：20 百万円

・事務費：(小計 A×5%)=20 百万円×5%=1 百万円

小計 B：小計 A+事務費=20 百万円+1 百万円=21 百万円

・借入金利子：当年金融機関借入金 0 百万円

前年金融機関借入金残金 0 百万円

支出事業費計 C：小計 B+借入金利子=21 百万円+0 百万円=21 百万円

立替金・借入金償還金：0 百万円

支出金合計：支出事業費計 C+立替金・借入金償還金=21 百万円

<収入>

・補助金：0 百万円

・参加組合員負担金：平成 23 年度無し

・増床負担金：平成 23 年度無し

収入事業費計：0 百万円

再開発スクール 実技 H17 No.2 年度別資金計画 (解答)

- ・参加組合員予定者立替金：平成 23 年度無し
- ・金融機関借入金：平成 23 年度無し=0 百万円

立替金・借入金計：0 百万円

前年度繰越金：21 百万円

収入金合計：21 百万円

翌年度繰越金：収入金合計－支出金合計=21 百万円－21 百万円=0 百万円

年度末借入残金（累積借入金）：0 百万円

[No.3]ある地域で第一種市街地再開発事業の権利変換計画を定めるにあたって、省令に定める権利変換計画書第一表の内容について、地上権非設定型(土地共有持分型)と地上権設定型(原則型)の二つのケースについて試算をすることとなりました。この地区の権利状況等に関する次の前提条件に基づき、以下の設問1～4に答えなさい。

[前提条件]

■再開発後の施設建築物の専有面積

住宅		12,000m ²
店舗	2階	3,000m ²
	1階	2,600m ²
合計		17,600m ²

■再開発後の土地及び建物の総価額

施設建築敷地の価額	3,600 百万円
施設建築物の価額	5,000 百万円

■従前の権利状況等

権利者名	権利タイプの別	権利変換に対する意向	土地権利状況				建物権利状況		
			宅地価額 (百万円)	面積 (m ²)	借地面積 (m ²)	権利割合 (%)	延べ面積 (m ²)	再調達価額 (百万円)	現価率 (%)
A1	土地・建物所有者	店舗1階に150m ² を確保し、残りの資産は住宅に変換する	130	150	/	/	120	25	40
A2	土地所有者	転出	120	250	/	35	/	/	/
B1	借地権者	すべて店舗2F							
A3	土地所有者	すべて店舗2F	80	120	/	40	/	/	/
B2	借地権者	すべて住宅							
他の権利者		省略	2,870	/	/	/	/	/	/
合計			3,200	/	/	/	/	/	/

(設問1)

下記に示す権利者の権利変換期日前の権利の状況に関して、次の表-1の①~④欄に相当する数値(百万円未満を四捨五入)を算出し、マークシート解答用紙に記入しなさい。

表-1 権利変換期日前の権利の状況

【各1点×4】

権利者		権利変換期日前の権利の状況							
施設建築敷地又は施設建築物に関する権利を与えられることとなる者	当該借家権に対して施設建築物の一部について借家権を与えられることとなる者	施設建築敷地又は施設建築物に関する権利を与えられることとなる者の宅地、借地権若しくは建築物又は当該借家権に対応して施設建築物の一部について借家権を与えられることとなる者の借家権の目的となっている建築物						価額合計 (百万円)	
		宅地		借地権		建築物			
		地積 (m ²)	価額 (百万円)	借地権の目的 となっている 土地の面積 (m ²)	価額 (百万円)	用途	延面積 (m ²)		価額 (百万円)
A1		150	130			省略	120	③ 10	140
B1				250	② 78	省略	120	15	93
A3		120	① 32			省略			32
B2				120	120	省略	150	15	④ 63

(設問2)

都市再開発法第111条に定める地上権非設定型(土地共有型)のケースとして、表-3により用途・階層に応じた施設建築敷地の価額及び施設建築物の一部の価額を算定し、⑤~⑧欄に相当する数値をマークシート解答用紙に記入しなさい。

価格は、表-2の(イ)に用途・階層に応じた依存度比率及び配分比率を用いて計算しなさい。(百万円未満を四捨五入)

また、配分比率は分母を10,000として分子を整数(小数点以下第一位を四捨五入)で答え、床単価はこの割合を用いて計算しなさい。(千円未満を四捨五入)

表-2 依存度比率等

用途・階層別	(イ)専有面積当たりの依存度比率等		(ロ)共有部分の配分比率等	
	施設建築敷地の共有持分に対する依存度比率	施設建築物の一部の価格の配分比率	全体共用部分に対する依存度比率	部分共用に対する共有持分の割合
住宅	7	6	6	用途毎の専有面積で配分
店舗	2階	9	9	
	1階	10	10	

表-3 施設建築敷地及び施設建築物の一部の価格の算定

【各1点×4】

	専有面積 (m ²)	施設建築敷地					施設建築物の一部					合計 専有面積 当り床単価 (千円/m ²)
		依存度 比 率	依存度 比率積	配分率	敷地の持分価額 (百万円)	専有面積当 り床単価 (千円/m ²)	配分 比率	配 分 比率積	配分率	建物の価額 (百万円)	専有面積 当り床単価 (千円/m ²)	
住宅	12,000	7	84,000	6,269	2,257	⑥ 188	6	72,000	5,760	2,880	240	428
				10,000					10,000			
店舗	2階	8	24,000	1,791	⑤ 645	215	9	27,000	2,160	1,080	360	⑧ 575
				10,000					10,000			
	1階	10	26,000	1,940	698	268	10	26,000	2,080	1,040	⑦ 400	668
				10,000					10,000			
計	17,600		134,000	10,000	3,600	205		125,000	10,000	5,000	284	489
				10,000					10,000			

(設問3)

前設問表-1、3の算定結果に基づき、権利変換期日後の権利の状況に関して、次の表-4の⑨～⑮欄に該当する数値を算出し、マークシート解答用紙に記入しなさい。

専用部分の床面積の算出に当たっては、建築施設の部分の価額の概算額を確定し、その価額を床価額で除して求めなさい。(m²未満を四捨五入)

また、施設建築敷地及び共用部分の共有持分割合は、表-2の(イ)(ロ)を用いて分母を10,000として分子を整数(小数点以下第一位を四捨五入)で答えなさい。

表-4 111条型の「権利変換期日後の権利の状況」

【⑨、⑩、⑫～⑮各2点×9、⑪1点 計19点】

		権利変換期日の権利の状況								
施設建築敷地又は施設建築物に関する権利を与えられることとなる者	当該借家権に対して施設建築物の一部について借家権を与えられることとなる者	施設建築物の一部					施設建築敷地の共有持分		建築施設の部分の概算額(千円)	
		専用部分			共用部分の共有持分割合			施設建築敷地の区域		共有持分割合
		用途	階	床面積(m ²)	店舗共用	住宅共用	全体共用			
A1		店舗	1F	150	⑪ 268 10,000		⑬ 120 10,000	省略	⑯ 112 10,000	100,200
		住宅	省略	⑨ 93	⑫ 78 10,000		⑭ 45 10,000		省略	
B1		店舗	2F	⑩ 162	289 10,000		⑮ 117 10,000	省略	⑱ 97 10,000	93,000

(設問4)

都市再開発法に定める地上権設定型(原則型)のケースとして、専有面積当りの依存度及び共有持分を(設問2)の表-2(ただし、「施設建築敷地に関する依存度」を「施設建築敷地の地上権に関する依存度」に読み替える)を用いて、権利者A3の権利変換期日後の権利の状況に関して次の表-5の⑱~㉓欄に相当する数値を算出し、マークシート解答用紙に記入しなさい。

なお、地上権割合は90%とします。

算定で生じた数値の端数処理は、設問2, 3と同様とします。

表-5 原則型の「権利変換期日後の権利の状況」

【⑱~㉓各1点×4 ㉓2点 計6点】

権利者		権利変換期日後の権利の状況										
施設建築敷地又は施設建築物に関する権利を与えられることとなる者	当該借家権に対して施設建築物の一部について借家権を与えられることとなる者	施設建築物の一部等					施設建築敷地又はその共有持分		与えられることとなる資産の価額の概算額			
		施設建築物の一部					施設建築物の所有を目的とする地上権の共有持分割合	施設建築敷地の共有持分割合	施設建築物の一部等の価額の概算額 (百万円)	施設建築敷地又はその共有持分の概算額 (百万円)	計 (百万円)	
		専用部分			共用部分の共有持分							
		用途	階	床面積 (m ²)	店舗共用	全体共用						
A3		店舗	2F	⑱ 42	省略	省略	⑳ 25 10,000	省略	㉑ 250 10,000	㉒ 23	㉓ 9	32

計算手順

(設問1)

- A1 : 宅地 地積 150m^2
価額 130 百万円
建物 延面積 120m^2
価額 再調達価額 25 百万円 \times 現価率 40% = 10 百万円 ③
合計 宅地 130 百万円 + 建物 10 百万円 = 140 百万円
- B1 : 借地 面積 250m^2
価額 宅地価額 120 百万円 \times 権利割合 65% = 78 百万円 ②
建物 延面積 120m^2
価額 再調達価額 25 百万円 \times 現価率 60% = 15 百万円
合計 借地 78 百万円 + 建物 15 百万円 = 93 百万円
- A3 : 宅地 地積 120m^2
価額 宅地価額 80 百万円 \times 権利割合 40% = 32 百万円 ①
合計 32 百万円
- B2 : 借地 面積 120m^2
価額 宅地価額 80 百万円 \times 権利割合 60% = 48 百万円
建物 延面積 150m^2
価額 再調達価額 30 百万円 \times 現価率 50% = 15 百万円
合計 借地 48 百万円 + 建物 15 百万円 = 63 百万円 ④

(設問2)

表一3

- 住宅 依存度比率積 専有面積 $12,000\text{m}^2 \times$ 依存度比率 7 = 84,000
依存度積計 $84,000 + 24,000 + 26,000 = 134,000$
配分率 $84,000 \div$ 依存度積計 $134,000 = 0.62686 \rightarrow 6269/10,000$
敷地持分 配分率 $6269/10,000 \times$ 施設建築敷地の価額 3,600 百万円 = 2256.84 \rightarrow 2,257 百万円
専有面積当り床単価
敷地持分 $2,257$ 百万円 \div 専有面積 $12,000\text{m}^2 = 188.08 \rightarrow 188$ 千円/ m^2
施設建築物の一部
配分比率積 専有面積 $12,000\text{m}^2 \times$ 依存度比率 6 = 72,000
依存度積計 $72,000 + 27,000 + 26,000 = 125,000$
配分率 $72,000 \div$ 依存度積計 $125,000 = 0.576 \rightarrow 5760/10,000$
建物の価額 施設建築物の価額 5,000 百万円 \times 配分率 $5760/10,000 = 2,880$ 百万円
専有面積当り床単価
建物の価額 $2,880$ 百万円 \div 専有面積 $12,000\text{m}^2 = 0.24 \rightarrow 240$ 千円/ m^2
合計 土地 188 千円/ m^2 + 建物 240 千円/ $\text{m}^2 = 428$ 千円/ m^2
- 店舗2階 依存度比率積 専有面積 $3,000\text{m}^2 \times$ 依存度比率 8 = 24,000
依存度積計 $84,000 + 24,000 + 26,000 = 134,000$

配分率 $24,000 \div 134,000 = 0.17910 \rightarrow 1791/10,000$

敷地持分 配分率 $1791/10,000 \times$ 施設建築敷地の価額 3,600 百万円 $= 644.76 \rightarrow 645$ 百万円⑤

専有面積当り床単価

敷地持分 645 百万円 \div 専有面積 $3,000\text{m}^2 = 215$ 千円/ m^2

施設建築物の一部

配分比率積 専有面積 $3,000\text{m}^2 \times$ 依存度比率 $9 = 27,000$

依存度積計 $72,000 + 27,000 + 26,000 = 125,000$

配分率 $27,000 \div$ 依存度積計 $125,000 = 0.216 \rightarrow 2160/10,000$

建物の価額 施設建築物の価額 5,000 百万円 \times 配分率 $2160/10,000 = 1,080$ 百万円

専有面積当り床単価

建物の価額 1,080 百万円 \div 専有面積 $3,000\text{m}^2 = 0.36 \rightarrow 360$ 千円/ m^2

合計 土地 215 千円/ $\text{m}^2 +$ 建物 360 千円/ $\text{m}^2 = 575$ 千円/ m^2 ⑧

店舗 1 階 依存度比率積 専有面積 $2,600\text{m}^2 \times$ 依存度比率 $10 = 26,000$

依存度積計 $84,000 + 24,000 + 26,000 = 134,000$

配分率 $26,000 \div 134,000 = 0.194029 \rightarrow 1940/10,000$

敷地持分 配分率 $1940/10,000 \times$ 施設建築敷地の価額 3,600 百万円 $= 698.4 \rightarrow 698$ 百万円

専有面積当り床単価

敷地持分 698 百万円 \div 専有面積 $2,600\text{m}^2 = 268.46 \rightarrow 268$ 千円/ m^2

施設建築物の一部

配分比率積 専有面積 $2,600\text{m}^2 \times$ 依存度比率 $10 = 26,000$

依存度積計 $72,000 + 27,000 + 26,000 = 125,000$

配分率 $26,000 \div$ 依存度積計 $125,000 = 0.208 \rightarrow 2080/10,000$

建物の価額 施設建築物の価額 5,000 百万円 \times 配分率 $2080/10,000 = 1,040$ 百万円

専有面積当り床単価

建物の価額 1,040 百万円 \div 専有面積 $2,600\text{m}^2 = 0.40 \rightarrow 400$ 千円/ m^2 ⑦

合計 土地 268 千円/ $\text{m}^2 +$ 建物 400 千円/ $\text{m}^2 = 668$ 千円/ m^2

(設問 3)

A 1 : 施設建築物の一部

店舗 床面積 150m^2 意向より

住宅 床面積 従前資産額 140 百万円 $-$ (店舗面積 $150\text{m}^2 \times$ 店舗 1 階単価 668 千円/ m^2) \div

住宅単価 428 千円/ $\text{m}^2 = 92.99 \rightarrow 93\text{m}^2$ ⑨

店舗共用 床面積 $150\text{m}^2 \div$ (店舗 2 階 $3,000\text{m}^2 +$ 店舗 1 階 $2,600\text{m}^2$) $= 267.8 \rightarrow 268/10,000$ ⑩

住宅共用 床面積 $93\text{m}^2 \div$ 住宅 $12,000\text{m}^2 = 0.00775 \rightarrow 78/10,000$ ⑪

全体共用 建物店舗 1 階配分比率 $2,080 \times$ (床面積 $150\text{m}^2 \div$ 1 階店舗床面積 $2,600\text{m}^2$) $= 119.99 \rightarrow 120/10,000$ ⑬

建物住宅床配分比率 $5,760 \times$ (住宅床面積 $93\text{m}^2 \div$ 住宅床面積 $12,000\text{m}^2$) $= 44.64 \rightarrow 45/10,000$ ⑭

施設建築敷地の共有持分

$$\begin{aligned} \text{敷地店舗 1 階配分率 } & 1,940 \times (\text{床面積 } 150\text{m}^2 \div \text{1 階店舗床面積 } 2,600\text{m}^2) = 111.92 \\ & \rightarrow 112/10,000 \quad \textcircled{16} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{敷地住宅配分率 } & 6,269 \times (\text{床面積 } 93\text{m}^2 \div \text{住宅床面積 } 12,000\text{m}^2) = 48.58 \\ & \rightarrow 49/10,000 \quad \textcircled{17} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建築敷地の部分の概算額 店舗 1 階床面積 } & 150\text{m}^2 \times \text{店舗 1 階専有面積当りの床単価 } 668 \text{ 千円/m}^2 \\ & = 100,200 \text{ 千円} \end{aligned}$$

$$\text{住宅床面積 } 93\text{m}^2 \times \text{住宅専有面積当りの床単価 } 428 \text{ 千円/m}^2 = 39,804 \text{ 千円}$$

B 1 : 施設建築物の一部

$$\text{店舗 床面積 従前資産額 } 93 \text{ 百万円} \div \text{店舗 2 F 単価 } 575 \text{ 千円/m}^2 = 161.739 \rightarrow 162\text{m}^2 \quad \textcircled{10}$$

$$\begin{aligned} \text{店舗共用 床面積 } & 162\text{m}^2 \div (\text{店舗 2 階 } 3,000\text{m}^2 + \text{店舗 1 階 } 2,600\text{m}^2) = 289.28 \\ & \rightarrow 289/10,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{全体共用 建物店舗 2 階配分率 } & 2,160 \times (\text{床面積 } 162\text{m}^2 \div \text{2 階店舗床面積 } 3,000\text{m}^2) = \\ & = 116.64 \rightarrow 117/10,000 \quad \textcircled{15} \end{aligned}$$

施設建築敷地の共有持分

$$\begin{aligned} \text{敷地店舗 2 階配分率 } & 1,791 \times (\text{床面積 } 162\text{m}^2 \div \text{2 階店舗床面積 } 3,000\text{m}^2) = \\ & = 96.714 \rightarrow 97/10,000 \quad \textcircled{18} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建築敷地の部分の概算額 店舗 2 階床面積 } & 162\text{m}^2 \times \text{店舗 2 階専有面積当りの床単価 } 575 \text{ 千円/m}^2 \\ & = 93,000 \text{ 千円} \end{aligned}$$

(設問 4)

$$\begin{aligned} \text{底地権の価額} & \text{施設建築敷地の価額 } 3,600 \text{ 百万円} \times \text{底地割合 } 0.1 = \\ & = 360 \text{ 百万円 (与条件より地上権割合が } 90\% \text{ なので底地権割合は } 10\%) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{地上権の価額} & \text{施設建築敷地の価額 } 3,600 \text{ 百万円} \times \text{地上権割合 } 0.9 = \\ & = 3,240 \text{ 百万円 (与条件より地上権割合は } 90\%) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{A3 が取得する敷地価額 : 従前の土地価額(借地分含む) / 従前の土地総額} \times \text{底地権の価額} \\ & = 80 \text{ 百万円} / 3,200 \text{ 百万円} \times 360 \text{ 百万円} = 9 \text{ 百万円} \text{---}\textcircled{23} \text{解答} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{A3 が取得する施設建築物の一部等の価額} & = \text{従前資産 } 32 \text{ 百万円} - \text{A3 が取得する施設建築敷地又はその} \\ & \text{共有持分の概算額 } 9 \text{ 百万円} = 23 \text{ 百万円} \text{---}\textcircled{22} \text{解答} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2 階の地上権の価額 地上権総額 } & 3,240 \text{ 百万円} \times \text{店舗 2 階施設建築敷地配分率 } 1,791 / 10,000 \\ & = 580 \text{ 百万円} \end{aligned}$$

$$\text{2 階の施設建築物の価額} = 1,080 \text{ 百万円}$$

$$\begin{aligned} \text{2 階施設建築物の一部等の床価額} & = \text{2 階の地上権の価額 } 580 \text{ 百万円} + 1,080 \text{ 百万円} / 3,000\text{m}^2 \\ & = 553 \text{ 千円/m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{A3 が取得できる施設建築物の一部の面積} = 23 \text{ 百万円} / 553 \text{ 千円/m}^2 = 41.59\text{m}^2 \rightarrow 42\text{m}^2 \text{---}\textcircled{19} \text{解答}$$

$$\text{施設建築敷地の共有持分は } 80 \text{ 百万円} / 3,200 \text{ 百万円} = 250 / 10,000 \text{---}\textcircled{20} \text{解答}$$

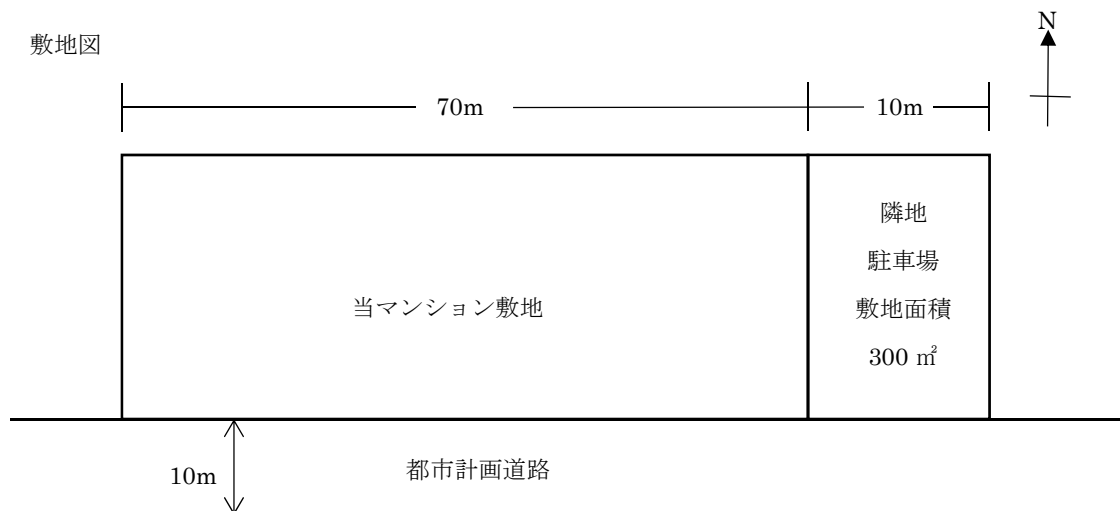
$$\begin{aligned} \text{地上権の共有持分の割合は 施設建築敷地配分率 } & 1,791 / 10,000 \times \text{A3 が取得できる施設建築物の一部の} \\ \text{面積 } 42 \text{ m}^2 / \text{店舗 2 F 専有床面積 } & 3,000 \text{ m}^2 = 25.07 / 10,000 \end{aligned}$$

[No.4]都心のあるマンションでは建築後35年が経過しており、また敷地前面の都市計画道路の拡幅事業の実施が具体化してきていることもあり、マンション建替え問題に対して急速に関心が高まっています。このマンションの管理組合から、あなたが建替え概要案の検討を依頼されたとして、次々ページの権利者説明用資料を下記の指示に従って完成させなさい。解答は、指示された解答用紙に記入しなさい。

- 1) 権利者説明資料の(Ⅰ)では、①～⑥の欄に適切な字句、割合を語群より選択し、その数値をマークシート解答用紙に記入しなさい。
- 2) 権利者説明資料の(Ⅱ)では、下記の[当マンションの現況諸元]と[建替え後のマンションの計画概要]を基にして、⑦、⑧欄及び[表-1各階の計画]の⑨～⑭欄に相当する数値を算出し、マークシート解答用紙に記入しなさい。また、1階平面の概要を含む配置図をフリーハンドで記述式解答用紙に描きなさい。表現方法は自由ですが、敷地、都市計画道路の拡幅部分、公開空地、住宅エントランス、地下駐車場の1階の出入口、方位等を描くと共に、適宜説明も記入しなさい。

[当マンションの現況諸元]

敷地面積	2,100m ²
延べ面積(容積率対象外を含む)	7,500m ²
住戸数(区分所有者数)	85戸
住戸の専有面積	1戸当り70m ² 、全住戸同一面積
用途地域・指定容積率	商業地域・400%



[建替え後マンションの計画概要]

- ・都市計画道路は、現況道路に平行して当マンション及び東側隣地の敷地側に3mの幅で拡幅される。
- ・東側隣地の駐車場の土地所有者が道路拡幅を機会に、都市計画道路用地に買収される部分を除く残りの土地を当マンションに譲渡することとなり、この土地も含めて建替え計画を検討することとする。
- ・総合設計制度の活用により、敷地内に公開空地 150m²を東側隣地境界沿いに接道する形で設けることで、100%の容積率の上乗せが可能となる。
- ・建替え後のマンションは、法定容積率限度いっぱいの建物として計画する。
 なお、容積率対象延べ面積のうち、1,000m²を共用部分の面積とし、残りは全て専有部分の面積として計画する。共用部分の面積については、この1,000m²の他に容積率対象延べ面積に算入されない床面積 1,920m²（ただし、下記の駐車場面積は除く）を計画する。
- ・駐車場は地下1階に設けるものとし、地下1階の床面積は1,500m²で計画する。この1,500m²は容積率対象延べ面積に算入されないものとする。
 なお、駐車場は共用部分とする。
- ・1住戸の専有面積は従前と同面積とし、全住戸同一面積で計画する。各階の住戸数は1階に5戸、2階以上は各階に9戸を配置する。また、各住戸に床面積に算入されない10m²のバルコニーを計画する。
- ・建物は板状の片廊下タイプで計画する。

3) 権利者説明用資料の(Ⅲ)には、下記の「事業収支計画の前提条件」を基にして、この建替え事業で現在の区分所有者全員が、建替え後の住戸1戸を各々が取得するものとして、記述式解答用紙に事業収支表を作成しなさい。事業収支表は収入金と支出金で構成し、各々の項目毎に算出金額を示しなさい。また、収入金には権利者の増床負担金とデベロッパーの負担金を分けて示しなさい。なお計算にあたっては、百万円未満を四捨五入しなさい。

[事業収支計画の前提条件]

工事費	2,900 百万円
その他の費用	工事費×15%
隣地買収費	216 百万円（都市計画道路拡幅分を除く）
都市計画道路拡幅に伴う補償費	170 百万円（隣地部分は除く）
デベロッパーの保留床取得費	住戸専有面積当り 600 千円/m ² で取得

4) 権利者説明用資料の(Ⅳ)には、この建替え計画で、あなたが権利者に特に強調したい点を文章で簡潔に表現し、記述式解答用紙に記入しなさい。

マンション建替え計画概要説明書

(I) 建替えを行うための手順と賛成者の要件

- 1) マンション建替えを行うためには、まず最初に「建物の区分所有者等に関する法律」により【① 6. 建替え決議】を行います。これには全区分所有者及び議決権の各【② 12. 5分の4】以上の賛成が必要です。
- 2) ①がなされると、次に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」により、この建替え事業を施行する【③ 8. マンション建替組合】を設立します。
この設立にあたっては、建替え合意者の【④ 11. 4分の3】以上の同意が必要です。
- 3) 権利者が建替え後のマンションで取得出来る権利の内容等を定める【⑤ 7. 権利変換計画】は、③の総会において③の構成員の議決権及び持分割合の各【⑥ 12. 5分の4】以上の賛成を得なければなりません。

(II) 建替え後のマンションの施設計画概要

- 1) 敷地面積 m² 2) 建築可能な容積率対象延べ面積の限度 m²

[表-1 各階の計画]

階	主用途	住戸数	住宅専有面積 a	住宅共用面積 b		駐車場面積 c	バルコニー面積 d	合計面積 a+b+c+d
				容積率対象	容積率対象外	容積率対象外		
<input type="text" value="⑨ 16"/> 階～2階	住宅	<input type="text" value="⑩ 135"/> 戸	9,450m ²	675m ²	1,800m ²	/	1,350m ²	13,275m ²
1階	住宅	<input type="text" value="⑪ 5"/> 戸	350m ²	325m ²	120m ²	/	50m ²	845m ²
地下1階	駐車場	/	/	/	/	1,500m ²	/	1,500m ²
合計	/	140戸	<input type="text" value="⑫ 9,800"/> m ²	1,000m ²	1,920m ²	1,500m ²	<input type="text" value="⑬ 1,400"/> m ²	<input type="text" value="⑭ 15,620"/> m ²

語群 (重複使用可)

1. 建替組合 2. 再開発組合 3. 管理处分計画 4. 建替え承認決議 5. 換地計画
 6. 建替え決議 7. 権利変換計画 8. マンション建替組合 9. 2分の1 10. 3分の2
 11. 4分の3 12. 5分の4

<計算手順>

従前敷地面積 $2,100\text{m}^2$ + 隣地駐車場面積 300m^2 - 道路に面する長さ $(70\text{m} + 10\text{m}) \times$ 道路拡張幅 3m
 $= 2,160\text{m}^2$ ⑦

敷地面積⑦ $2,160\text{m}^2 \times$ (容積率 400% + 総合設計による上乗せ分 100%)
 $=$ 建築可能な容積率対象延べ面積の限度 $10,800\text{m}^2$ ⑧

⑩1階住戸数：計画概要より1階は5戸

なお、2階以上住戸数は計画概要より9戸を配置となっている。

計画概要より1住戸の専有面積は 70m^2

よって1階の専有面積：1住戸の専有面積 $70\text{m}^2 \times$ 1階住戸数 5 戸 $= 350\text{m}^2$

住宅共用面積は容積対象が $1,000\text{m}^2$ (計画概要より)。

2階以上の共用面積の容積率対象は、全体の容積率対象共用面積 $1,000\text{m}^2$ - 1階の容積率対象共用面積
(既知結果) $325\text{m}^2 =$ 2階以降の容積率対象共用面積 675m^2 。

⑧建築可能な容積率対象延べ面積の限度 $10,800\text{m}^2$ - 全体の容積率対象共用面積 $1,000\text{m}^2$
 $=$ 全体の住宅専用面積 $9,800\text{m}^2$

2階以上の住宅専用面積 全体の住宅専用面積 $9,800\text{m}^2$ - 1階専用面積 $350\text{m}^2 = 9,450\text{m}^2$

1階を除く各階毎の住宅専用面積： 9 戸 $\times 70\text{m}^2 = 630\text{m}^2$ 、2階以上の住宅専用面積 $9,450 \div$ 各階毎の住宅専用面積 $630 = 15$ 階

従って2階から15階分を上乗せすると、16階となる⑨。

2階以降の戸数 15 階 \times 2階以降の各階住戸数 9 戸 $= 135$ 戸⑩

2階以降のバルコニー面積⑩ 135 戸 \times 各戸当りのバルコニー面積 $10\text{m}^2 = 1,350\text{m}^2$

1階のバルコニー面積：1階住戸数⑩ 5 戸 \times 各戸当りのバルコニー面積 $10\text{m}^2 = 50\text{m}^2$

全体のバルコニー面積：2階以降のバルコニー面積 $1,350\text{m}^2$ + 1階のバルコニー面積 $50\text{m}^2 = 1,400\text{m}^2$

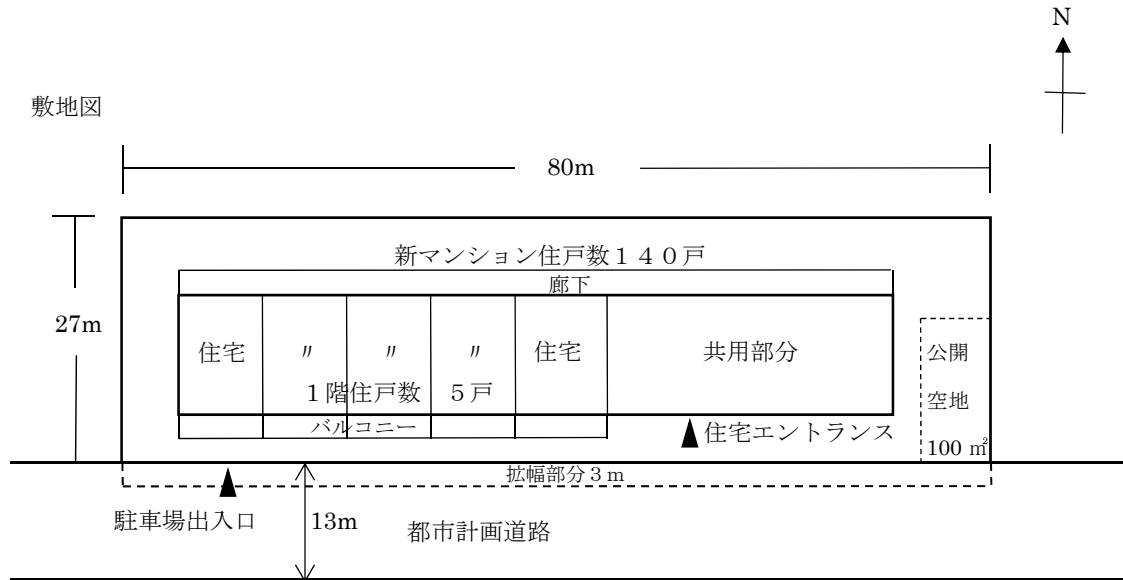
2階～16階 合計面積：2階以上の住宅専用面積 $9,450\text{m}^2$ + 2階以上の共用面積の容積率対象 675m^2 + 2階以上の容積対象外面積 $1,800\text{m}^2$ + 2階以上のバルコニー面積 $1,350\text{m}^2 = 13,275\text{m}^2$

1階 合計面積：1階専用面積 350m^2 + 1階住宅共用容積対象面積 325m^2 + 1階住宅共用容積対象外面積 120m^2 + 1階バルコニー面積 $50\text{m}^2 = 845\text{m}^2$

駐車場： $1,500\text{m}^2$ (計画概要より)

⑭建替マンション面積 2階～16階合計面積 $13,275\text{m}^2$ + 1階合計面積 845m^2 + 駐車場面積 $1,500\text{m}^2 = 15,620\text{m}^2$

1階平面図の概要を含む配置図を記入しなさい。



作図と採点方法のポイント

- 1) まず、敷地を描く。
- 2) 次に、道路を描く。
- 3) 次に、新マンションを描く。
- 4) 次に、問題文の中では、「1階平面の概要を含む配置図をフリーハンドで描きなさい。表現方法は自由ですが、敷地、都市計画道路の拡幅部分、公開空地、住宅エントランス、地下駐車場の1階の出入口、方位等を描くと共に、適宜説明も記入しなさい。」という条件が示されている。残りは、文字で記入していく。
- 5) 1階平面の概要を含む配置図を描く。
- 6) 適宜説明（住戸数、共用部分、廊下、バルコニー）を描く。
- 7) (敷地は既に描いている。)
- 8) 都市計画道路の拡幅部分を描く。
- 9) 公開空地、住宅エントランス、地下駐車場の1階の出入口、方位を描く。

以上で、問題文で描きなさいと指示のあった内容は網羅できました。

作図の問題の採点方法は、減点方式となります。上記で記載してない箇所があれば、減点の対象となります。

(Ⅲ) 建替え事業の収支計画概要表

【収支計画概要表】

(単位：百万円)

支出金		収入金	
(1)工事費	2,900	(1)道路拡幅補償費	170
(2)その他費用	435	(2)デベロッパー負担金	2,310
(3)隣地買収費	216	(3)権利者増床負担金	1,071
合計	3,551		3,551

A 支出金の算出方法

- ① (1) 工事費は、前提条件より 2,900 百万円
- ② (2) その他費用は、工事費×15%であるから $2,900 \text{ 百万円} \times 15\% = 435 \text{ 百万円}$
- ③ (3) 隣地買収費は、前提条件より 216 百万円

上記を合計して、 $2,900 + 435 + 216 = 3,551$ 百万円となります。

B 収入金の算出方法

- ④ 支出金と収入金と同額にならないと、事業が成立しないので、収入金の合計は 3,551 百万円
- ⑤ (1) 道路拡幅補償費は、前提条件より 170 百万円
- ⑥ (2) デベロッパー負担金は、権利者が取得する以外の住戸数は、 $140 - 85 = 55$ 戸。

専有面積は、 $55 \text{ 戸} \times 70 \text{ m}^2 = 3,850 \text{ m}^2$ となります。

よって、デベロッパーは、600 千円/m²で取得するので、

$3,850 \text{ m}^2 \times 600 \text{ 千円/m}^2 = 2,310,000 \text{ 千円} = 2,310 \text{ 百万円}$

- ⑦ (3) 権利者増床負担金は、合計から収入金の (1) と (2) を差し引いて、
 $3,551 - 170 - 2,310 = 1,071$ 百万円となります。

以上で、収支計画概要表が完成しました。

(IV) この建替え事業であなたが権利者に特に強調したい点

(権利者の疑問点その1 「何故、床面積が増えるのか?」)

- ・総合設計制度で敷地内に公開空地を設けることにより、容積率の緩和や斜線制限の緩和をすることができ、今よりも大きなマンションを建てることできる。
- ・隣地買収することで敷地が広くなり、さらにより多くの余剰床を生み出すことが出来る。

(権利者の疑問点その2 「今と同じ面積を取得するための負担はいくらになるのか?」)

- ・余剰の住戸をデベロッパーが高く買い取るため、権利者が従前等積の床を取得するための費用が軽減される。
- ・デベロッパーは、1戸(70㎡)あたり4,200万円(床単価600千円/㎡)で取得するのに対し、権利者は、1戸(70㎡)あたり1,260万円(床単価180千円/㎡)で取得できる。

(ポイント)

マンションの権利者が建替えについて疑問に思う点についての情報を整理し伝えることが重要です。