

[No.1]「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(以下「円滑化法」という。)の第3章 第55条からは権利変換手続について定めています。以下は第55条～第57条の条文の一部を抜粋したものです。以下の文章を読んで質問に解答しなさい。なお、(設問1)(設問4)の解答はマークシートに、(設問2)(設問3)(設問5)の解答は、記述式解答用紙にそれぞれ記入しなさい。

【計12点】

第55条 施行者は、次に掲げる公告があったときは、遅滞なく、登記所に、施行マンションの区分所有権及び借地権(既登記のものに限る。)並びに隣地施行敷地の所有権及び借地権(既登記のものに限る。)について、

①

登記を申請しなければならない。

一 組合が施行するマンション建替事業にあつては、第14条第1項の公告

…〔以下略〕

二 〔略〕

2～5 〔略〕

第56条 〔略〕

第57条 施行者は、前条の規定による手続(下線1)に必要な期間の経過後、遅滞なく、権利変換計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあつては総会の議決(下線2)を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者(組合員を除く。)…〔中略〕…の同意を得、…〔中略〕…なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りではない。

一 〔略〕

二 その権利をもって施行者に對抗することができない者

3 前項の場合において、区分所有権等以外の権利を有する者(下線3)から同意を得られないときは、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えて、第1項後段の規定による認可を申請することができる。

4 [略]

(設問1) ① には以下の1～3のいずれの用語が入るでしょうか。正しいものを選んで記号をマークシート解答用紙の①に答えなさい。 【1点】

- 1 施行再建マンションに関する
- 2 権利変換手続開始の
- 3 権利変換の

解答 2 権利変換手続開始の

(設問2) ① 登記がなされた後に当該施行マンションの区分所有権を第三者に処分することができるでしょうか。また、処分ができることとした場合どのような手続きが必要でしょうか。簡潔に記述式解答用紙に書きなさい。 【3点】

区分所有権は、第三者に処分できる。権利変換手続開始の登記の後、土地建物に関する権利を処分するときは、施行者の承認を得なければならない(円滑化法第 55 条第 2 項)。申請は所定の様式に印鑑証明を添えて施行者に提出する(円滑化法施行規則第 80 条)。

(設問3) 下線1の「前条の規定による手続」とはどのような手続を指しているでしょうか。

簡潔に記述式解答用紙に書きなさい。

【2点】

権利変換を希望せず金銭の給付を希望する旨の申出(円滑化法第 56 条第 1 項)、借家権の取得を希望しない旨の申出(円滑化法第 3 項)

(設問4) 下線2にあたるように権利変換計画については、施行者が作成した権利変換計画の原案について総会の決議が必要になります。この場合の議決は、組合員の議決権及び持分割合の各何分の何以上でしょうか。②及び③に該当する数字を記述式解答用紙に答えなさい。

【1点】

② 5

 分の

③ 4

 以上

(設定5) 下線3は権利変換計画の作成にあたっての関係権利者の同意の有無に関する規定です。以下の問いに答えなさい。

(1) 下線3の「区分所有権等以外の権利を有する者」に該当する関係権利者を1つあげ、記述式解答用紙に記述しなさい。

【2点】

先取特権、質権、抵当権、仮登記、買い戻し特約の登記に係る権利を有する者など。(「区分所有権等」とは「区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権並びに借家権(円滑化法第45条第3項)」をいう。)

(2) 関係権利者の同意に関して、円滑化法と異なり、都市再開発法では個人施行者以外の施行者が権利変換計画を定める場合、原則としてその同意は必要とされていません。なぜ、同意が必要とされていないのか、関係権利者の権利主張の機会の確保という視点から円滑化法との手続の違いに留意して簡潔に記述式解答用紙に述べなさい。

【3点】

個人施行及び全員同意型以外の第一種市街地再開発事業では、権利変換計画を縦覧し、関係権利者が意見書を提出できるよう定められている。また収用委員会への採決申請の規定も設けられている。マンション建替事業の権利変換計画は「縦覧」という手続を踏まないの
で、同意手続により、関係権利者の権利主張の機会の確保を図っている。

[No.2]市街地再開発事業の実績のないX市において、再開発事業の検討が開始されました。対象地区は、古くからの商業地ですが、地区内で交差する都市計画道路2本の拡幅整備が必要で、これにより相当数の店舗の移転が必要です。再開発プランナーであるあなたは、市の要請を受け、市街地再開発事業の仕組みや進め方について説明することになりました。

市職員の質問に対応する説明資料を完成させなさい。【計 35 点】

1. 権利変換の仕組み 【①～⑩各1点 ⑪、⑫各2点 計14点】

市職員の質問

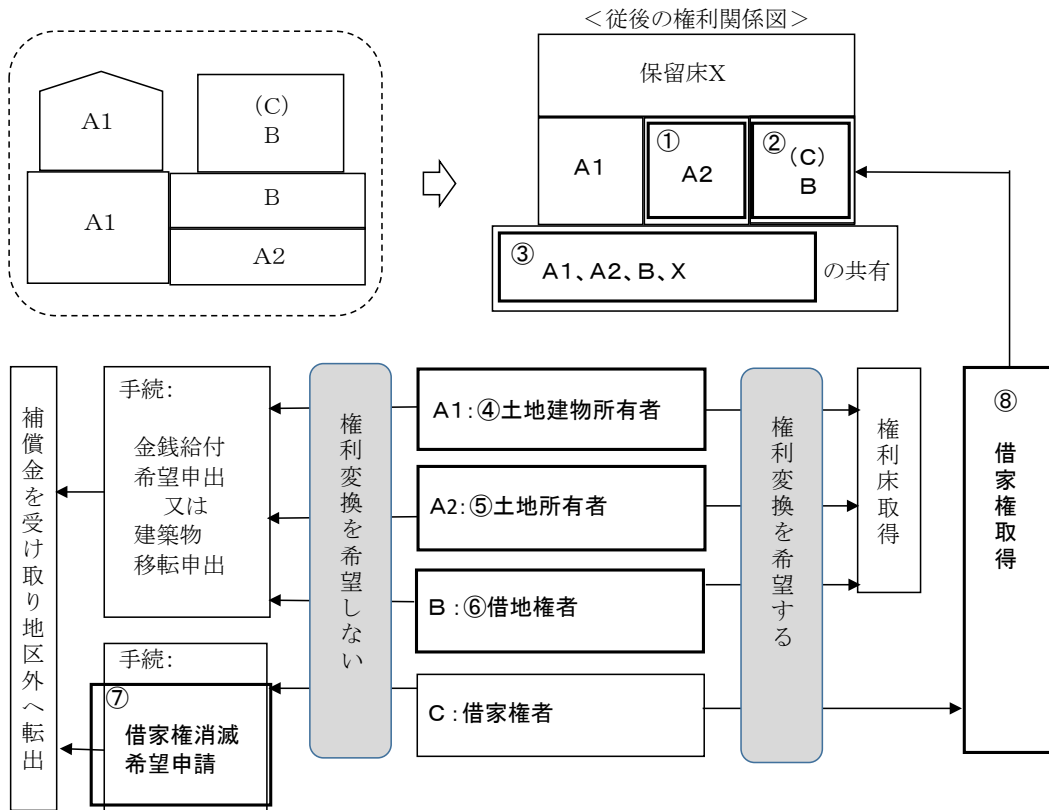
- ①従前権利はどのような権利に変換されるのですか？権利者の権利の種類毎に教えてください。又、どのような手続が必要なのでしょうか？
- ②従前権利はどのように評価されるのですか？権利者の権利の種類毎に教えてください。又、借家権者が転出する場合の評価はどうなるのでしょうか？
- ③この計画では、地区の半分が都市計画道路になります。都市計画道路の拡幅部分に位置する権利者は、どうすれば再開発ビルに権利を確保できるのですか？

(1)説明資料 1 の 内の従前権利状況図をもとに、A1～Cで表した権利者全員が権利変換を受けた場合の従後の権利関係図を、①～③の に権利者の記号を記述式解答用紙①～③に記入して完成させなさい。ただし、従後の土地は一筆共有とし、所有者は区分所有建物の敷地権とします。

(2)次に、④～⑥の には、権利者の種類を表す適切な言葉を記入し、⑦、⑧の には、想定しうる権利変換の状況を表す適切な言葉を記述式解答用紙の④～⑧記入しなさい。又、⑨、⑩の には、以下の用語のみを用いた式を記述式解答用紙⑨⑩に記入して、従前資産評価額の表を完成させなさい。なお、借家権者が転出する場合の従前資産評価額の算定については、借家権価額が存在するものとして記述しなさい。

<用語> 画地評価額、建物評価額、借地権割合、借家権割合

説明資料1 権利変換の仕組み



<従前資産評価額>

権利者	借家権者が権利変換の場合	借家権者が転出の場合
A1	画地評価額+建物評価額	—
A2	画地評価額×(1-借地権割合)	同左
B	⑨ 画地評価額×借地権割合+建物評価額	⑨-⑩
C	—	⑩ (画地評価額×借地権割合+建物評価額)×借家権割合

(3)都市計画道路の拡幅部分に位置する権利者は、権利変換によりどのように扱われるか。⑪の欄に簡潔に記述式解答用紙に記述しなさい。又、都市計画道路だけが整備された場合と比べてどのようなメリットがあるか、⑫の欄に簡潔に記述式解答用紙に記述しなさい。

説明資料1 権利変換の仕組み(つづき)

<都市計画道路の拡幅部分に位置する権利者の権利変換における取り扱いとメリット>

取り扱い：⑪ 他の権利者と同様に権利変換を受けるか、金銭給付を受けるかを選択できる。

メリット：⑫ 都市計画道路だけの整備では金銭給付しか選択肢がなく、代替施設を探すか拡幅部分を除いた残地で建替えをすることになるが、再開発では施設建築物の一部を取得し、営業の継続をすることができる。

2. 権利変換の試算と事業の見通し

【⑬、⑭、⑱、㉒～㉔各1点、⑮～⑰、⑲～㉑各2点 計21点】

(注:解答はマークシートに記入しなさい。)

<p>市職員の質問</p> <p>①検討を開始した再開発事業の施設計画は、店舗、公益施設、住宅及び駐車場です。権利床は店舗全てと住宅の一部で、保留床は市が取得する公益施設と住宅の残りの部分です。駐車場は全体共用部分です。事業計画と権利変換計画がどのようになるか試算して、説明してください。</p> <p>②再開発事業が事業化するのには数年先の見込みです。市況が変化して、保留床の処分が難しくなることが心配です。このような場合に、どのような対応策が考えられるでしょうか？</p>
--

(1)市から示された施設計画や事業費等は、以下のとおりです。これらの条件に基づき、説明資料2の権利変換の試算表を完成させなさい。

施行地区の概要	従前	従後	試算用従前資産評価の単価
施行地区	7,000㎡	7,000㎡	
公共施設	500㎡	3,500㎡	
宅地	6,500㎡	3,500㎡	540千円/㎡
従前建物	7,000㎡	—	70千円/㎡
想定転出率	20%		従前資産の面積、権利額とも

施設建築物用途	区分	床面積	専有率
住宅	権利床及び保留床	10,000㎡	80%
店舗	権利床	5,000㎡	60%
公益施設	保留床(市が取得)	6,000㎡	90%
駐車場	全体共用部分	5,250㎡	—
合計		26,250㎡	

事業費	9,000百万円	工事費、都市再開発法第91条補償費他全ての事業費
補助金	1,410百万円	上記に対する補助金の総額
公共施設管理者負担金	1,740百万円	道路拡幅にかかる用地費、道路整備費

説明資料 2 権利変換の試算と事業の見通し

権利変換の試算表 (金額、面積とも表示単位未満を四捨五入)

	金額 (百万円)	専有面積 (㎡)	備考
権利変換対象資産額	⑬ 3,200		
事業費	9,000		
補助金	1,410		
公共施設管理者負担金	1,740		
総床価額 専有面積合計	⑭ 9,050	16,400	
公益施設保留床	⑮ 3,600	5,400	
住宅保留床	⑯ 2,250	4,500	専有面積当り 500 千円/㎡
保留床 計	5,850	9,900	
権利床(店舗)	1,800	3,000	専有面積当り 600 千円/㎡
権利床(住宅)	⑰ 1,400	⑱ 3,500	専有面積当り 400 千円/㎡
権利床 計	3,200	6,500	

(1)の計算手順

権利変換対象資産額: 権利変換を実施するのは全体の 80% (100% - 転出率 20%より)

従前宅地面積 6,500 ㎡ × 単価 540 千円/㎡ = 3,510 百万円

従前建物延べ面積 7,000 ㎡ × 単価 70 千円/㎡ = 490 百万円

(3,510 百万円 + 490 百万円) × 残留者率 80% = 3,200 百万円 → ⑬ 3200

事業費: 9,000 百万円

補助金: 1,410 百万円

公共施設管理者負担金: 1,740 百万円

保留床計: 事業費 9,000 百万円 - 補助金 1,410 百万円 - 公共施設管理者負担金 1,740 百万円

= 5,850 百万円

総床価額合計金額: 権利床 3,200 百万円 + (事業費 9,000 百万円 - 補助金 1,410 百万円 -

公共施設管理者負担金 1,740 百万円) = 9,050 百万円 → ⑭ 9050

公益施設保留床: 公益施設床面積 6,000 ㎡ × 専有率 90% = 5,400 ㎡

公益施設保留床金額: 保留床金額

権利床(店舗): 1,800 百万円 = 3,000 ㎡ × 600 千円/㎡

面積 3,000 ㎡ = 5,000 ㎡ × 専有率 60%

権利床(住宅): 権利総額 3,200 百万円 - (店舗権利床面積 5,000 ㎡ × 専有率 60%) × 600 千円/㎡

= 1,400 百万円 → ⑰ 1400

権利床(住宅)面積: 1,400 百万円 ÷ 400 千円/㎡ = 3,500 ㎡ → ⑱ 3500

住宅保留床:面積(全住宅 10,000 m²×専有率 80%)－住宅権利床 3,500 m²=4,500 m²

住宅保留床:金額 面積 4,500 m²×500 千円/m²=2,250 百万円 → ⑩ 2250

(2)市況の変化により住宅保留床の処分価格が下がった場合の対応策について、3つのケーススタディを行い、⑲～㉑の数値を求め、記述式解答用紙の⑲～㉑に記入しなさい。ただし、補助金と公共施設管理者負担金の額の変動はないものとして計算しなさい。

説明資料2 権利変換の試算と事業の見通し(つづき)

市況の変化により住宅保留床の価格が下落した場合の対応策

(補助金と公共施設管理者負担金の額の変動はないものとする。)

・ケース1 住宅保留床の処分価格が12%下落した場合

事業費を ⑲ 3 %削減できれば権利変換の条件を維持できる。

・ケース2 住宅保留床の処分価格が10%下落した場合

住宅部分の専有率を ⑳ 85 %に上げられれば権利変換の条件が維持できる。

・ケース3 住宅保留床の処分価格が8%下落した場合

保留床である公益施設の床価格を ㉑ 5 %上げられれば、権利変換の条件が維持できる。

(2)の計算手順

⑲住宅保留床処分価格 500 千円/m²が12%下がったということは、440 千円/m²[=500 千円/m²×(100%－12%)]になったということである。住宅保留床面積 4,500 m²は変わらないので、270 百万円[=4,500 m²×(500 千円/m²－440 千円/m²)]だけ総床価額を下げなくてはならない。このために事業費 9,000 百万円を 270 百万円減額しなくてはならないから、事業費の減額は 3% [=270 百万円÷9,000 百万円] である。

⑳住宅保留床処分価格 500 千円/m²が10%下がったということは、450 千円/m²[=500 千円/m²×(100%－10%)]になったということである。保留床処分価額の減額分は、225 百万円[=4,500 m²×(500 千円/m²－450 千円/m²)]の住宅専有面積の増が必要である。225 百万円÷450 千円/m²=500 m²であるので、当初、住宅専有面積が 8,000 m²[=10,000 m²×80%]だったものを 8,500 m²とすれば良いわけであるから、専有率を 85%にできれば権利変換条件の維持ができる。

㉑住宅保留床処分価格 500 千円/m²が8%下がったということは、460 千円/m²[=500 千円/m²×(100%－8%)]になったということである。保留床処分価額の減額分は、180 百万円[=4,500 m²×(500 千円/m²－460 千円/m²)]であり、公益施設の処分価額 3,600 百万円を 3,780 百万円とすれば良いわけであるから、公益施設の床価格は 105%(=3,780 百万円÷3,600 百万円)に増加することになる。

(3)事業収支のメカニズムと採算性の改善策についての説明文の②②～②⑦の空欄に以下の選択肢1～14の中から最も適切な語句を選んでその記号を答えなさい。

< 選択肢 >

- 1 準備組合 2 商業施設 3 公益施設 4 参加組合員 5 処分価格
6 公共の福祉 7 経済波及効果 8 非採算性 9 権利者の希望 10 専有率
11 従前の権利 12 従後の権利 13 施行者 14 地方公共団体

説明資料 2 権利変換の試算と事業の見通し (つづき)

事業収支のメカニズムと採算性の改善策

市街地再開発事業に要する費用は、が負担することが原則とされています。

施行地区内の公共施設の整備に必要な費用は公共施設管理者負担金によって手当されます。

また、市街地再開発事業がに寄与することに対して補助の制度

が用意されています。なお、一般的に事業に要する費用の大部分は、

に対応して権利者に与えられる床以外を処分することによって賄われます。

保留床のが市場の動向に左右されるのは避けられません。

そのため、状況に応じた計画の見直しや工夫が必要になります。当地区のように、検討段階での概

算事業費と保留床処分の可能性の把握が大切であり、事業の進捗に応じて資金計画や権利変

換計画をより精緻にしていくことが必要になります。

採算性の改善には、施設計画では可能な範囲でのの見直し、工事費をはじめ

とする事業費の圧縮などの工夫が考えられますが、検討段階ではより柔軟で余力のある計画としてお

こなすことが大切です。比較的市場の影響を受けずに処分が可能なには、事業

を安定化させる効果が期待できると思います。

[No.3]解答【①～⑫ 各1点、計32点】

表-1

年度	支出項目
初年度	その他調査計画費、事務費、借入金利子
2年度	資金計画作成費、基本設計費、その他調査設計費、事務費、借入金利子
3年度	建築設計費、地盤調査費、 ①02 従前・従後資産評価業務費 ② 04 補償費(91条補償費、97条補償費) 登記費、その他調査計画費、事務費、借入金利子
4年度	③ 03 土地整備費(解体除却費、整地費) その他調査計画費、工事費、事務費、借入金利子
5年度	その他調査計画費、工事費、事務費、借入金利子
最終年度	④ 01 価額確定業務費 登記費、その他調査計画費、事務費

表-4 借入金利子予備計算

(単位：百万円)

項目	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	最終年度
当該年度の立替金・借入金 に対する利子(あ) *当該年度の立替金・借入金の 50%に対して1年分の借入金利 子を算出する	1	1	⑦ 15	75	0	0
前年度末の立替金・借入金 残額に対する利子(い) *前年度末の立替・借入金残額 に対して1年分の借入金利子を 算出する。	0	2	0	⑧ 30	150	0
借入金利子c(あ+い)	1	⑥ 3	15	105	⑨ 150	0

再開発スクール 実技 H25(2013) No.3 年度別資金計画 (解答)

(あ)・初年度→80 百万円(初年度事業協力者・立替金)×50%×2%=0.8→1 百万円

(あ)・2 年度→100 百万円(2 年度事業協力者・立替金)×50%×2%=1 百万円

(い)・2 年度→80 百万円(初年度事業協力者・立替金)×2%=1.6 百万円→2 百万円

⑦→1,000 百万円(金融機関・借入金)×50%×3%=15 百万円

(あ)・4 年度=75 百万円= ㉔ 5,000 百万円×50%×3%

⑧→1,000 百万円(金融機関・借入金)×3%=30 百万円

⑨→ ㉒ 5,000 百万円×3%=150 百万円

		合計	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	最終年度	備考
			準備組合設立	都市計画決定	立 市街地再開発組合設 権利変換計画認可 権利変換期日 明渡し	解体除却・整地 工事着工	工事竣工	引越 清算	
支出 金計 画	調査設計計画費								
	事業計画作成費	120		⑩ 120					
	建築設計費	320				320			
	地盤調査費	4				4			
	権利変換計画作成費	150			⑪ 116			⑫ 34	
	その他調査計画費	120	20	20	20	20	20	20	
	土地整備費（解体除却費・整地費）	180				180			
	補償費	2,400			2,400				
	工事費	⑤ 7,920				⑬ 3,168	4,752		
	小計A	11,214	20	140	⑭ 2,860	3,368	4,772	54	
	事務費 a	⑮ 561	1	7	143	⑯ 168	⑰ 239	3	
	小計B (A+a)	11,775	21	147	3,003	3,536	5,011	57	
	借入金利息 c	274	1	⑥ 3	15	105	⑨ 150	0	
	支出事業費計 C (B+c)	12,049	22	⑱ 150	3,018	3,641	5,161	57	
事業協力者・立替償還金	⑲ 180			180			0		
金融機関・借入金償還金	6,000			0	1,000	⑳ 5,000	0		
立替金・借入金償還金計 d	6,180			180	1,000	5,000	0		
支出事業費 D (C+d)	18,229	⑳ 22	150	3,198	4,641	10,161	57		
収入 金計 画	補助金	2,200	0	80	㉒ 1,000	450	650	20	
	参加組合員負担金	9,849			1,500		㉓ 8,349	0	
	収入事業費 E	12,049	0	80	2,500	450	8,999	20	
	事業協力者・立替金	180	80	100	0	0	0	0	
	金融機関・借入金	6,000	0	0	1,000	㉔ 5,000	0	0	
	立替金・借入金計 F	⑳ 6,180	80	100	1,000	5,000	0	0	
	前年度繰越金 g	—	0	㉖ 58	88	390	㉗ 1,199	37	
収入金合計 G (E+F+g)	18,229	80	238	㉘ 3,588	5,840	10,198	57		
翌年度繰越金 (G-D)	—	58	88	㉙ 390	1,199	㉚ 37	0		
年度末立替金・借入残金 残額	—	80	㉛ 180	1,000	㉜ 5,000	0	0		

年度	項目・条件	計算方法	解答時間
(設問1)	<p>スケジュールの穴埋め問題の解き方。</p> <p>その1. 「選択肢を見る」</p> <p>01 価額確定業務費→工事が完了した後に行う業務 →最終年度④</p> <p>02 従前・従後資産評価業務費→権利変換計画を 作成する前に行う業務→3年度①②</p> <p>03 土地整備費 (解体除却費・整地費) →工事を行う前に従前の建物を解体し、 整地する→4年度③</p> <p>04 補償費 (91条、97条) →工事の前に支払う ※1 91条補償→権利変換期日までに支払う ※2 97条補償→明渡し期日までに支払う ※1、2 支払い期限に注意しましょう。</p>	<p>→01=④</p> <p>→02=①or②</p> <p>→03=③</p> <p>→04=① or ②</p>	<p>目標: 2~3分</p> <p>第1回 分 (/)</p> <p>第2回 分 (/)</p> <p>第3回 分 (/)</p>

初年度	<p>※設問 2、設問 3 は一緒に解答していきます。</p> <p>(支出)</p> <p>(事業計画作成費：)</p> <p>(建築設計費：)</p> <p>(地盤調査費：)</p> <p>(権利変換計画作成費：)</p> <p>(その他調査設計費：)</p> <p>調査設計計画費：</p> <p>(土地整備費：)</p> <p>(補償費：)</p> <p>(工事費：)</p> <p>小計 A</p> <p>事務費 a = 小計 A × 5%</p> <p>小計 B = 小計 A + a</p> <p>借入金利息 c (立替金 2%)</p> <p> 当該年度分：立替金 80 百万円</p> <p> 前年度末残高：0 百万円</p> <p>小計 C = 小計 B + c</p> <p>(事業協力者・立替償還金)</p> <p>(金融機関・借入金償還金)</p> <p>(立替金・借入金償還金計 d)</p> <p>支出事業費 D = 小計 C + d</p>	<p>→無し</p> <p>→無し</p> <p>→無し</p> <p>→無し</p> <p>→20 百万円</p> <p>→20 百万円</p> <p>→無し</p> <p>→無し</p> <p>→無し</p> <p>→20 百万円</p> <p>→20 × 5% = 1 百万円</p> <p>→20 + 1 = 21 百万円</p> <p>→80 × 50% × 2% = 0.8 → 1 百万円</p> <p>→0</p> <p>→1 + 0 = 1</p> <p>→21 + 1 = 22 百万円</p> <p>→無し</p> <p>→無し</p> <p>→無し</p> <p>→22 百万円 - ㉑</p>	
-----	--	---	--

	(収入) 補助金 参加組合員負担金 収入事業費 E 事業協力者・立替金 金融機関・借入金 立替金・借入金計 F 前年度繰越金 g 収入金合計 $G = E + F + g$ 翌年度繰越金 $(G - D)$ 年度末立替金・借入金残額	→0 百万円 →無し →0 百万円 →80 百万円 →0 百万円 →80 百万円 →0 百万円 → $0 + 80 + 0 = 80$ 百万円 → $80 - 22 = 58$ 百万円 →80 百万円	目標: 3~5 分 第1回 分 (/) 第2回 分 (/) 第3回 分 (/)
2 年度	(支出) 調査設計計画費: 事業計画作成費 = 資金計画作成費 40 百万円 + 基本設計費 80 百万円 (建築設計費:) (地盤調査費:) (権利変換計画作成費:) その他調査設計費: 土地整備費: 補償費: 工事費: 小計 A	→120 百万円 → $40 + 80 = 120$ 百万円 - ⑩ →無し →無し →無し →20 百万円 →無し →無し →無し → $120 + 20 = 140$ 百万円	

事務費 a = 小計 A × 5%	→ 140 × 5% = 7 百万円	
小計 B = 小計 A + a	→ 140 + 7 = 147 百万円	
借入金利息 c (立替金 2%)		
当該年度分 : 立替金 100 百万円	→ 100 × 50% × 2% = 1 百万円	
前年度末残高 : 立替金 80 百万円	→ 80 × 2% = 1.6 → 2 百万円	
	→ 1 + 2 = 3 百万円 - ⑥	
小計 C = 小計 B + c	→ 147 + 3 = 150 百万円 - ⑱	
(事業協力者・立替償還金)	→ 無し	
(金融機関・借入金償還金)	→ 無し	
(立替金・借入金償還金計 d)	→ 無し	
支出事業費 D = 小計 C + d	→ 150 百万円	
(収入)		
補助金 = 120 百万円 × 2/3	→ 80 百万円	
参加組合員負担金	→ 無し	
収入事業費 E	→ 80 百万円	
事業協力者・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 F	→ 100 百万円	
前年度繰越金 g	→ 58 百万円 - ㉔	
収入金合計 G = E + F + g	→ 80 + 100 + 58 = 238 百万円	
翌年度繰越金 (G - D)	→ 238 - 150 = 88 百万円	
年度末立替金・借入金残額 = 初年度末立替金 残額 80 百万円 + 当年度立替金 100 百万円	→ 80 + 100 = 180 百万円	
		目標: 3~5 分 第1回 分 (/) 第2回 分 (/) 第3回 分 (/)

3年度	(支出) 調査設計計画費： (事業計画作成費：) 建築設計費： 地盤調査費： 権利変換計画作成費＝権利変換計画書作成費 80百万円+従前・従後資産評価業務費 30百万円 +登記費 6百万円 (30百万円×20%) その他調査設計費： (土地整備費：) 第91条補償費＝従前総評価額 6,000百万円 ×転出率 20% 97条補償費： 補償費： 第91条補償費+第97条補償費： 工事費： 小計A 事務費 a＝小計A×5% 小計B＝小計A+a＝2,860百万円+143百万円 借入金利息 c (借入金 3%) 当該年度分：借入金 1,000百万円 前年度末分：0百万円(組合設立時に償還済)	→無し →無し →320百万円 →4百万円 →80+30+6＝116百万円－⑩ →20百万円 →無し →6,000×20%＝1,200百万円 →1,200百万円 →2,400百万円 →1,200+1,200＝2,400百万円 →無し →320+4+116+20+2,400＝2,860百万円－⑭ →2,860×5%＝143百万円 →2,860+143＝3,003百万円 →1,000×50%×3%＝15百万円 0百万円 →0+15＝15百万円	
-----	---	--	--

	小計C = 小計B+c 事業協力者・立替償還金 (準備組合時の立替金を償還) 金融機関・借入金償還金 立替金・借入金償還金計 d 支出事業費D = 小計C+d (収入) 補助金 = 補助金合計 2,200 百万円 - 3 年度以外の補助 金 (0+80+450+650+20) 参加組合員負担金 収入事業費 E 事業協力者・立替金 金融機関・借入金 立替金・借入金計 F 前年度繰越金 g 収入金合計 G = E+F+g 翌年度繰越金 (G-D) 年度末立替金・借入金残額 (当年度借入金)	→3,003+15=3,018 百万円-⑱ →180 百万円 →無し →180 百万円 →3,018+180=3,198 百万円 →2,200-(0+80+450+650+20)=1,000 百万円-㉒ →1,500 百万円 →1,000+1,500=2,500 百万円 →0 百万円 →1,000 百万円 →1,000 百万円 →88 百万円 →2,500+1,000+88=3,588 百万円-㉔ →3,588-3,198=390 百万円-㉕ →1,000 百万円	目標: 5~8 分 第1回 分 (/) 第2回 分 (/) 第3回 分 (/)
4 年度	(支出) 調査設計計画費: (事業計画作成費:) (建築設計費:)	→無し →無し	

(地盤調査費：)	→無し
(権利変換計画作成費：)	→無し
その他調査設計費：	→20 百万円
土地整備費：	→180 百万円
(補償費：)	→無し
容積率対象延べ面積＝施設建築敷地面積 5,000 m ² × 容積率 600%	→30,000m ²
延べ面積＝容積率対象延べ面積 30,000m ² ×1.2	→36,000 m ²
総工事費＝延べ面積 36,000 m ² ×工事費単価 220 千円/ m ²	→36,000×220÷1,000＝7,920 百万円－⑤
工事費＝総工事費 7,920 百万円×40%(4 年出来高)	→7,920×40%＝3,168 百万円－⑬
小計A	
事務費 a＝小計A×5%＝3,368 百万円×5%	→20+180+3,168＝3,368 百万円
小計B＝小計A+a＝3,368 百万円+168 百万円	→168.4→168 百万円－⑯
	→3,368+168＝3,536 百万円
借入金利息 c (借入金 3%)	
当該年度分：借入金 5,000 百万円	→5,000×50%×3%＝75 百万円
前年度末残高：1,000 百万円	→1,000×3%＝30 百万円
	→30+75＝105 百万円
小計C＝小計B+c	→3,536+105＝3,641 百万円
事業協力者・立替償還金	→無し
金融機関・借入金償還金	→1,000 百万円

	立替金・借入金償還金計 d 支出事業費 D = 小計 C + d	→1,000 百万円 →3,641+1,000=4,641 百万円	目標: 5~8 分 第1回 分 (/) 第2回 分 (/) 第3回 分 (/)
	(収入)		
	補助金	→450 百万円	
	参加組合員負担金	→無し	
	収入事業費 E	→450 百万円	
	事業協力者・立替金	→0 百万円	
	金融機関・借入金 6,000 百万円 - 3 年度金融機関・借入金 1,000 百万円	→6,000 - 1,000 = 5,000 百万円	
	立替金・借入金計 F	→5,000 百万円	
	前年度繰越金 g	→390 百万円	
	収入金合計 G = E + F + g	→450 + 5,000 + 390 = 5,840 百万円	
	翌年度繰越金 (G - D)	→5,840 - 4,641 = 1,199 百万円	
	年度末立替金・借入金残額 3 年度末残高 1,000 - 4 年度償還金 1,000 + 4 年度借入金 5,000	→1,000 - 1,000 + 5,000 = 5,000 百万円	
5 年度	(支出)		
	調査設計計画費:		
	(事業計画作成費:)	→無し	
	(建築設計費:)	→無し	
	(地盤調査費:)	→無し	
	(権利変換計画作成費:)	→無し	

<p>その他調査設計費： (土地整備費：) (補償費：) 容積率対象延べ面積＝施設建築敷地面積 $5,000\text{m}^2 \times \text{容積率 } 600\%$ 延べ面積＝容積率対象延べ面積 $30,000\text{m}^2$ $\times 1.2$ 総工事費＝延べ面積 $36,000\text{m}^2 \times$ 工事費単価 220 千 円/m^2 工事費＝総工事費 $7,920$ 百万円$\times 60\%$(5年出来高)</p>	<p>→20 百万円 →無し →無し →$30,000\text{m}^2$ →$36,000\text{m}^2$ →$3,600 \times 220 \div 1,000 = 7,920$ 百万円 →4,752 百万円</p>	<p>目標： 5～8 分 第1回 分 (/) 第2回 分 (/) 第3回 分 (/)</p>
<p>小計A 事務費 a＝小計A$\times 5\% = 4,772$ 百万円$\times 5\%$</p>	<p>→$20 + 4,752 = 4,772$ 百万円</p>	
<p>小計B＝小計A+a 借入金利息 c (借入金 3%) 当該年度分：借入金 0 百万円 前年度末残高：5,000 百万円</p>	<p>→$238.6 \rightarrow 239$ 百万円－⑰ →$4,772 + 239 = 5,011$ 百万円 →0 百万円 →$5,000 \times 3\% = 150$ 百万円 →$0 + 150 = 150$ 百万円－⑨</p>	
<p>小計C＝小計B+c 事業協力者・立替償還金 金融機関・借入金償還金 (組合設立後の金融機関・ 借入金を返済)</p>	<p>→$5,011 + 150 = 5,161$ 百万円 →無し →5,000 百万円－⑳</p>	
<p>立替金・借入金償還金計 d 支出事業費D＝小計C+d</p>	<p>→5,000 百万円 →$5,161 + 5,000 = 10,161$ 百万円</p>	

再開発スクール 2013 (H25) 本試験 (実技) No. 3 年度別資金計画 (解答)

	(収入) 補助金 (一旦、ここで5年度の計算を終了する)	→650 百万円	
最終 年度	(支出) 調査設計計画費： (事業計画作成費：) (建築設計費：) (地盤調査費：) 権利変換計画作成費＝価額確定業務費 10 百万円+ 登記費 24 百万円 (30 百万円×80%) その他調査設計費： (土地整備費：) (補償費：) (工事費：) 小計A 事務費 a＝小計A×5%＝54 百万円×5% 小計B＝小計A+a (借入金利息 c) 当該年度分：0 百万円 前年度末残高：0 百万円	→無し →無し →無し →10+24＝34 百万円－⑫ →20 百万円 →無し →無し →無し →34+20＝54 →2.7→3 百万円 →54+3＝57 百万円 →無し	

小計C = 小計B+c	→57 百万円	目標: 5~8 分 第1回 分 (/) 第2回 分 (/) 第3回 分 (/)
(事業協力者・立替償還金)	→無し	
(金融機関・借入金償還金)	→無し	
(立替金・借入金償還金計 d)	→無し	
支出事業費D = 小計C+d	→57 百万円	
(収入)		
補助金	→20 百万円	
参加組合員負担金	→無し	
収入事業費E :	→20 百万円	
立替金・借入金計F	→0 百万円	
事業協力者・立替金	→0 百万円	
金融機関・借入金	→0 百万円	
前年度繰越金 g	→37 百万円	
収入金合計G = E+F+g	→20+0+37=57 百万円	
翌年度繰越金 (G-D)	→57-57=0 百万円	
年度末立替金・借入金残額	→0 百万円	

<p>5年度</p>	<p>参加組合員負担金 収入事業費E： 支出事業費計Cの合計を算出する。初年度+2年度 +3年度+4年度+5年度+最終年度 参加組合員負担金=支出事業費計Cの合計 -補助金で算出できる。 支出事業費計 12,049 百万円-補助金 2,200 百万円 3年度に 1,500 百万円の入金があるので、 5年度の参加組合負担金は 事業協力者・立替金 金融機関・借入金 立替金・借入金計F 前年度繰越金 g 収入金合計G = E+F+g 翌年度繰越金 (G-D) 年度末立替金・借入金残額 (5年度に 5,000 百万の償還金により残高 0)</p>	<p>→8,349 百万円 →650+8,349=8,999 百万円 →22+150+3,018+3,641+5,161+57=12,049 百万円 →9,849 百万円 9,849-1,500=8,349 百万円-㉓ →0 百万円 →0 百万円 →0 百万円 →1,199 百万円 →8,999+0+1,199=10,198 百万円 →10,198-10,161=37 百万円-㉔ →5,000-5,000=0 百万円</p>	<p>目標： 5~8 分 第1回 分 (/) 第2回 分 (/) 第3回 分 (/)</p>
------------	--	---	--

合 計	(支出)		
	調査設計計画費：		
	事業計画作成費：	→120 百万円	
	建築設計費：	→320 百万円	
	地盤調査費：	→4 百万円	
	権利変換計画作成費：	→116+34=150 百万円	
	その他調査設計費：	→20+20+20+20+20+20=120 百万円	
	土地整備費：	→180 百万円	
	補償費：	→2,400 百万円	
	工事費=3,168 百万円+4,752 百万円	→7,920 百万円-⑤	
	小計A	→714+180+2,400+7,920=11,214 百万円	
	事務費 a	→1+7+143+168+239+3=561 百万円-⑬	
	小計B=小計A+a	→11,214+561=11,775 百万円	
	借入金利息 c	→1+3+15+105+150+0=274 百万円	
	小計C=小計B+c	→11,775+274=12,049 百万円	
	事業協力者・立替償還金	→180 百万円	
	金融機関・借入金償還金	→1,000+5,000=6,000 百万円	
	立替金・借入金償還金計 d	→180+1,000+5,000=6,180 百万円	
	支出事業費D=小計C+d	→12,049+6,180=18,229 百万円	
	(収入)		
	補助金	→80+1,000+450+650+20=2,200 百万円	
	参加組合員負担金	→1,500+8,349=9,849 百万円	
	収入事業費E	→2,200+9,849=12,049 百万円	
			目標： 5～8 分 第1回 分 (/) 第2回 分 (/)

	立替金・借入金計F 事業協力者・立替金 金融機関・借入金 前年度繰越金g 収入金合計G = E + F + g	→180+6,000=6,180 百万円―⑳ →80+100=180 百万円―㉑ →1,000+5,000=6,000 百万円 →58+88+390+1,199+37=18,229 百万円 →18,229 百万円	第3回 分 (/)
		①～⑳までをマークシートへ転記 目標:3～4分 第1回 第2回 第3回 分 分 分 (/) (/) (/)	
		合計計算時間 第1回 第2回 第3回 分 分 分 (/) (/) (/)	

[No.4]ある市の中心市街地の再生を目指す地区において、市街地再開発事業に向けての勉強会を進めています。次回の勉強会のテーマは、再開発事業の施行に伴い、土地等の明渡しにより生じる損失補償(通常損失補償という)について説明することになりました。再開発プランナーのあなたは、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱、公共用地の取得に伴う損失補償基準、同細則に基づき、権利者のA～Gさんについて、どんな補償が受けられるのか、わかりやすく○×で表示した表-1を作成して、説明することになりました。補償対象になる場合は○を、ならない場合は×と表-1の①～⑩の各欄に記入しなさい。なお、解答はマークシートに記入すること。

【縦列が全て正解した場合1点となる(例①～④全て正解で1点)計10点】

表-1

補償項目	Aさん 土地・建物を所有 自ら使用している人 (A,A,A)		Bさん 土地・建物を所有 他に貸している人 (B,B,G)		Cさん 土地所有 自ら使用している人 (C,-,C)		Dさん 土地所有 他に貸している人 (D,E,E)		Eさん 借地で建物所有 自ら使用している人 (D,E,E)		Fさん 借地で建物所有 他に貸している人 (D,E,G)		Gさん 借家人 (B,B,G)	
	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地
	権利変換 の場合	転出の 場合	権利変換 の場合	転出の 場合	権利変換 の場合	転出の 場合	権利変換 の場合	転出の 場合	権利変換 の場合	転出の 場合	権利変換 の場合	転出の 場合	権利変換 の場合	転出の 場合
建物移転料	×	○	⑤ ×	○	⑨ ×	×	⑰ ×	⑳ ×	㉕ ×	○	×	○	㉓ ×	×
工作物移転料	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
立竹木等の補償	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
動産移転料	○	① ○	×	×	×	×	⑱ ×	㉒ ×	○	○	×	㉑ ×	○	㉗ ○
仮住居補償又は 仮店舗補償	○	× ※1	⑥ ×	×	⑩ ×	⑬ ×	×	㉑ ×	㉖ ○	× ※1	×	㉓ ×	㉔ ○	×
家賃減収補償又は 地代減収補償	×	② ×	⑦ ○	○ ※2	×	⑭ ×	⑲ ○	○ ※2	㉗ ×	×	○	○ ※2	㉕ ×	㉘ ×
借家人補償	×	③ ×	×	×	⑪ ×	⑮ ×	㉒ ×	×	㉘ ×	×	×	㉑ ×	㉖ ×	㉙ ○
営業休業補償	○ ※3	④ ○	⑧ ×	×	⑫ ×	⑯ ×	×	㉔ ×	○ ※3	○	×	㉒ ×	○ ※3	㉚ ○
移転雑費	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

<注>

土地・建物所有者(Aさん、Bさん)及び借地・建物所有者(Eさん、Fさん)について、権利変換の場合は全て権利変換、転出の場合は全て転出とする。

※1 原則として考慮しないが、本移転先に移るまでの間に仮住居に居住すること、仮店舗にて営業することが妥当であると認められたときに補償することがある。

※2 通常準備に要する期間とするが、代替資産を取得するまでの間、家賃又は地代収入が得られないと認められるときも適用する。

※3 仮店舗へ移転する期間及び仮店舗から施設ビルへ入居する期間の補償に適用する。

[No.5]A地区の再開発事業において、権利者法人が全ての保留床を取得し、さらに権利床も借り上げて賃貸運営する事業方式を検討しています。

賃貸予定のテナントとの事前交渉も進む中で、担当している再開発プランナーが長期収支予測試算表(表-3)を作成しました。なお保留床取得時点の資金収支は表-1のとおりです。

以下の設問に答えなさい。

【計 11 点】

表-1

取得価額(総投資額)	1,300,000 千円	預り金(敷金)	135,000 千円
資本金	60,000 千円	借入金(長期)	1,105,000 千円

(設問1)

不動産事業の適否を判断するため、以下の表-2の①～⑧の欄に相当する数値等をマークシートに記入しなさい。

【①～④、⑥～⑧各1点、⑤2点、計9点】

表-2

判断指標	内容	長期収支予測試算表(表-3より)
経常利益黒字転換年	税引前利益が黒字転換する年度	① 3年度
累積赤字解消年	税引前利益の赤字の累積が解消できる年度	② 4年度
借入金完済可能年	余剰金の累積が借入金の残額を上回る年度	③ 17年度
投下資本回収年	余剰金の累計が自己資金(資本金)、預り金と借入金残額合計を上回る年度。この時点で事業を中止しても預り金と借入金を返済し、自己資本(資本金)を回収できる。	④ 20年度
投資総利回り(表面利回り)	共益費等を除く年間賃料収入総額の取得価額(総投資額)に対する割合	⑤ 9.0%
長期借入金の返済方式と金利		返済方式⑥ b 金利 2.8%
短期借入金の金利		⑦ 3.8%
配当金の割合	配当金が発生した場合の資本金に対する割合	⑧ 10.0%

注1 ⑤、⑦、⑧は、少数点以下第二位を四捨五入して小数点第一位までの数値を記載しなさい。

注2 ⑤については、「1. 賃料収入」から「5. 支払賃料(権利床)」を差し引いた数値を保留床から収入する賃料とし、1年度から5年度までの平均値により算出しなさい。

注3 ⑥については、次の a、b、c の中から適当なものを1つ選びなさい。

a:元利均等返済	b:元金均等返済	c:一括返済
----------	----------	--------

(設問2)

表-3の5年度において、「25. 当期末余剰金」の数値を変えずに「23. 配当金」を減額して「5. 支払賃料(権利床)」を増額することを検討します。「23. 配当金」を2分の1に減額した場合、「5. 支払賃料(権利床)」の増額する数値を求めなさい。なお、解答は千円未満を四捨五入して千円単位の数値を⑨のマークシートに記入しなさい。 【2点】

増額する数値 ⑨ 5,000 千円

表-3 長期収支予測試算表

年度		1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度				
損益計算	収益	1.賃料収入	105,000	119,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000		
		2.共益費等	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	
		3.収益合計(1~2)	165,000	179,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	
	費用	4.運営管理費	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	
		5.支払賃料(権利床)	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	
		6.損害保険料	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	2,315	
		7.公租公課	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	12,750	
		8.借入金利息(長期)	30,940	29,120	27,300	25,480	23,660	21,840	20,020	18,200	16,380	14,560	12,740	10,920	9,100	7,280	5,460	3,640	1,820	0	0	0	0	0	
		9.借入金金利(短期)	0	684	793	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		10.減価償却費	75,975	66,899	59,114	52,434	46,703	41,786	37,566	33,946	30,840	28,175	25,889	23,927	22,244	20,800	19,560	12,073	12,073	12,073	12,073	12,073	12,073	12,073	
		11.費用合計(4~10)	193,980	183,768	174,272	165,018	157,428	150,691	144,651	139,211	134,285	129,800	125,694	121,912	118,409	115,145	112,085	102,778	100,958	99,138	99,138	99,138	99,138	99,138	
	12.差引損益経常利益(3~11)	-28,990	-4,768	25,728	34,982	42,572	49,309	55,349	60,789	65,715	70,200	74,306	78,088	81,591	84,855	87,915	97,222	99,042	100,862	100,862	100,862	100,862	100,862		
	13.損益累計	-28,980	-33,748	-8,020	26,962	69,534	118,843	174,192	234,981	300,696	370,896	445,202	523,290	604,881	689,736	777,651	874,873	973,915	1,074,777	1,175,639	1,276,501	1,381,363	1,486,225		
	14.当期課税対象額	0	0	0	26,962	42,572	49,309	55,349	60,789	65,715	70,200	74,306	78,088	81,591	84,855	87,915	97,222	99,042	100,862	100,862	100,862	100,862	100,862		
	15.法人税等(14×0.4)	0	0	0	10,785	17,029	19,724	22,140	24,316	26,286	28,080	29,722	31,235	32,636	33,942	35,166	38,889	39,617	40,345	40,345	40,345	40,345	40,345		
資金計算	収入	16.税引後利益(12-15)	-28,980	-4,768	25,728	24,197	25,543	29,585	33,209	36,473	39,429	42,120	44,584	46,853	48,955	50,913	52,749	58,333	59,425	60,517	60,517	60,517	60,517		
		17.減価償却費戻し(10)	75,975	66,899	59,114	52,434	46,703	41,786	37,566	33,946	30,840	28,175	25,889	23,927	22,244	20,800	19,560	12,073	12,073	12,073	12,073	12,073	12,073		
		18.前期末余剰金	0	0	0	0	4,599	5,845	6,216	5,991	5,410	4,679	3,974	3,447	3,227	3,426	4,139	5,448	4,854	5,352	71,942	138,532	205,122		
		19.収入合計(16~18)	48,996	62,131	84,842	76,631	76,845	77,216	76,991	76,410	75,679	74,974	74,447	74,227	74,426	75,139	76,448	75,854	76,352	77,942	144,532	211,122			
	支出	20.敷金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		21.借入金返済(長期)	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	0	0	0	0		
		22.借入金返済(短期)	0	18,005	20,874	1,032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		23.配当金	0	0	0	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000		
24.支出合計(20~23)	65,000	83,005	85,874	72,032	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	6,000	6,000	6,000				
25.当期末剰余金(19~24)	-18,005	-20,874	-1,032	4,599	5,845	6,215	5,991	5,410	4,679	3,974	3,447	3,227	3,426	4,139	5,448	4,854	5,352	71,942	138,532	205,122					
26.借入金残高(長期)	1,040,000	975,000	910,000	845,000	780,000	715,000	650,000	585,000	520,000	455,000	390,000	325,000	260,000	195,000	130,000	65,000	0	0	0	0	0				
27.借入金残高(短期)	18,005	20,874	1,032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				

⑨→5年度の「23.配当金」を6,000千円から3,000千円に減額しても「25.当期末剰余金(19-24)」が変わらないということは、「16.税引後利益(12-15)」も3,000千円減額されたということであり、法人税控除前の「12.差引損益経常利益(3-11)」が「5.支払賃料(権利床)」の増額(x千円)によって減額されたことになる。当表では税率が4.0%であるから、「16.税引後利益」-3,000千円=(「12.差引損益経常利益」-x)×(100%-40%)=(25,543千円-3,000千円)=(42,572千円-x)×60% 3,000千円=x×60% → x=5,000千円