

[No. 1] 解答 【①～③各1点、計35点】

(ウ) 権利者別 建物評価額・損失補償費等 (解答)

凡例：○ (転出する建物を表示)

(公共施設管理者負担金対象建物)

建物番号	構造	耐用年数 (年)	経過年数 (年)	延床面積 (m <sup>2</sup> )	再調達価格 (百万円/m <sup>2</sup> )	建物評価額※ (百万円)	損失補償費 (百万円)
1	RC造	90	27	220	0.20	33	40
2	木造	48	36	180	0.16	12	30
3	S造	80	32	400	0.18	49	25
④	RC造	90	36	420	0.20	57	40
5	S造	80	24	380	0.18	52	40
計				1,600		203	175

・公共施設管理者負担金計算

建物評価額権利変換対象分

① 146百万円

法第91条補償費 (建物評価額金銭給付対象分)

② 57百万円

法第97条補償費 (損失補償費)

③ 175百万円

(補助対象建物)

建物番号	構造	耐用年数 (年)	経過年数 (年)	延床面積 (m <sup>2</sup> )	再調達価格 (百万円/m <sup>2</sup> )	建物評価額※ (百万円)	損失補償費 (百万円)
6	S造	80	32	490	0.18	60	20
7	RC造	90	27	600	0.20	91	20
8	S造	80	32	510	0.18	62	25
9	木造	48	36	300	0.16	19	30
⑩	RC造	90	27	420	0.20	64	30
11	木造	48	36	420	0.18	④ 30	25
12	RC造	90	36	300	0.20	41	20
13	S造	80	20	500	0.18	72	35
⑭	S造	80	20	460	0.18	⑤ 66	30
⑮	RC造	90	45	600	0.20	72	35
計				4,600		577	270

※百万円未満を四捨五入して整数で記入すること。

・補助対象事業費計算

建物評価額権利変換対象分

⑥ 375百万円

法第91条補償費 (建物評価額金銭給付対象分)

⑦ 202百万円

法第97条補償費 (損失補償費)

⑧ 270百万円

再開発スクール 実技 H30(2018) No.1 年度別資金計画 (解答)

表1： 年度別資金計画表

○各年度・各科目ごとに百万円未満を四捨五入して整数で記入し、以降の計算はその記入した数値を使用しなさい。

単位：百万円

科目		算出根拠等	総合計	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度 (最終年度)	
支 出	1 調査設計 計画費	1 事業計画作成費	施設建築物工事費×0.8% + 施行地区面積×6千円/m <sup>2</sup>	⑨ 157	157	—	—	—	—	
		2 地盤調査費	8本×1,500千円/本	12	—	12	—	—	—	
		3 建築設計費(実施 設計+工事監理)	施設建築物工事費×3.0%(右記のとおり工事監理費は工事期間24ヶ月とし、毎月同 額計上とする)	432	—	⑩ 312	30	60	30	—
		4 権利変換計画作成 費	施行地区面積×20千円/m <sup>2</sup> (右記のとおり 2年度、6年度に支出する)	140	—	⑪ 112	—	—	—	28
		5 その他調査費	各年度20百万円	120	20	20	20	20	20	20
	2 土地整備 費	1 建物除却費	都市計画道路拡幅部分：従前建物延べ面積×30千円/m <sup>2</sup>	48	—	—	⑫ 48	—	—	—
			上記以外の部分：従前建物延べ面積×30千円/m <sup>2</sup>	138	—	—	⑬ 138	—	—	—
		2 整地費	従前宅地面積×2千円/m <sup>2</sup> とする	12	—	—	12	—	—	—
	3 補償費	1 第91条補償費	(イ)、(ウ)より算定(評価基準日から権利変換認可公告日までの法第91条に關 する補償金の修正率は0%とし、補償費の支払いは権利変換認可公告日とする)	1,659	—	1,659	—	—	—	—
		2 第97条補償費	(ウ)より算定	445	—	—	445	—	—	—
	4 工事費	1 施設建築物工事費	施設建築物延べ床面積(駐車場を含む)×工事費単価400千円/m <sup>2</sup>	⑭ 14,400	—	—	3,600	⑮ 7,200	3,600	—
		2 空地等整備費	空地等面積(敷地面積×30%)×50千円/m <sup>2</sup> とする	72	—	—	—	—	⑯ 72	—
		3 道路工事費	道路整備面積(1,200m <sup>2</sup> )×50千円/m <sup>2</sup> とする	60	—	—	—	—	⑰ 60	—
	5 営繕費	1 仮設店舗設置費	60百万円とする	60	—	60	—	—	—	—
	1～5 合計			17,755	177	2,175	4,293	7,280	3,782	48
	6 事務費	合計欄は各年度の事業費合計(1～5の合計)×3%の合計とする		⑱ 531	5	65	129	218	113	1
	7 借入金利子	合計欄は前年度までの累積借入れ金額×2%の合計とする		307	—	⑳ 2	㉑ 12	㉒ 81	㉓ 212	—
	1～7 合計			18,593	182	2,242	4,434	7,579	4,107	49
	8 借入金償還金	借入金は5年度末に全額償還とする		10,611	—	—	—	—	㉔ 10,611	—
	支出金合計			29,204	182	2,242	4,434	7,579	14,718	49
収 入	A 補助金 合計		表2に示すとおり、補助対象事業が実施された年度末に入金があるものとする	3,114	104	464	778	1,000	750	18
	B 公共施設管理者負担金 合計		表2に示すとおり、補助対象事業が実施された年度末に入金があるものとする	1,686	—	257	㉕ 223	—	1,206	—
	C 保留床処分金		2年度に10億円を入金し、残額は5年度に入金とする	13,793	—	1,000	—	—	㉖ 12,793	—
	A+B+C合計			18,593	104	1,721	1,001	1,000	14,749	18
	借入金		各年度ごとに事業支出金から、補助金と公共施設管理者負担金及び保留床処分金を 控除した金額を借り入れるものとする	10,611	78	521	3,433	㉗ 6,579	—	—
	前年度繰越金			—	—	—	—	—	—	31
	収入金合計			29,204	182	2,242	4,434	7,579	14,749	49
次年度繰越金(各年度の収入金合計-支出金合計)			—	—	—	—	—	31	—	
年度末での累積借入金残金			—	78	599	4,032	10,611	—	—	

表2: 補助金・公共施設管理者負担金 算出表

○補助対象事業費計算にあたっては、各年度・科目ごとに百万円を単位として、3で割り切れる整数(事業費が3で割り切れない場合の補助対象事業費は事業費以下で、3で割り切れる最も大きい数値となります。例: 事業費が107百万円の場合、補助対象事業費は105百万円になる。)を記入し、以降の計算はその記入した数値を使用しなさい。

○補助金は各年度・科目ごとに、各年度の補助対象事業費×補助率2/3により算出しなさい。

○補助金及び公共施設管理者負担金の入金時期は、補助対象事業が実施された年度末とする。

単位: 百万円

科 目	算出根拠等	総合計(百万円)		初年度		2年度		3年度		4年度		5年度		6年度(最終年度)	
		補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金
1 調査設計計画費	1 事業計画作成費	全事業を補助対象とする	156	104	156	104	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 地盤調査費	全事業を補助対象とする	12	8	—	—	12	8	—	—	—	—	—	—	—
	3 建築設計費	全事業を補助対象とする	432	288	—	—	⑳ 312	㉑ 208	30	20	60	40	30	20	—
	4 権利変換計画作成費等	全事業を補助対象とする	138	92	—	—	111	74	—	—	—	—	—	—	27
2 土地整備費	1 除却費	公共施設管理者負担金を除き全事業を補助対象とする	138	92	—	—	—	—	138	92	—	—	—	—	—
	2 整地費	右表に記載のとおりとする	9	6	—	—	—	—	9	6	—	—	—	—	—
3 補償費	1 転出者建物補償費相当額	(ウ)より算定 権利変換期日の年度に全額入金とする	201	134	—	—	201	134	—	—	—	—	—	—	—
	2 残留者建物補償費相当額	(ウ)より算定 5年度に全額入金とする	375	250	—	—	—	—	—	—	—	—	375	250	—
	3 法第97条補償費	(ウ)より算定 3年度に全額入金とする	270	180	—	—	—	—	270	180	—	—	—	—	—
4 共同施設整備費	施設建築物工事費	各年度の施設建築物工事費の20%を補助対象とし、合計欄は各年度の合計とする	2,880	1,920	—	—	—	—	720	480	1,440	960	720	480	—
5 仮設店舗設置費	仮設店舗設置費	全額を補助対象とする	60	40	—	—	60	40	—	—	—	—	—	—	—
A 補助金 合計			㉒ 4,671	㉓ 3,114	156	104	696	464	1,167	778	1,500	1,000	1,125	750	27

科 目	算出根拠等	総合計(百万円)	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度(最終年度)
1 都市計画道路補償費等	1 用地費	(イ)より算定:権利変換期日の年度に転出者分の用地費、残りは5年度に入金とする	1,200	—	㉔ 200	—	—	㉕ 1,000
	2 建物費	(ウ)より算定:権利変換期日の年度に転出者分の建物費、残りは5年度に入金とする	203	—	57	—	—	146
	3 法第97条補償費	(ウ)より算定:3年度に全額入金とする	175	—	—	175	—	—
2 都市計画道路整備費	1 除却費	都市計画道路拡幅部分の対象建物とする	48	—	—	48	—	—
	2 道路工事費	全額とする。道路工事実施年度に入金する	60	—	—	—	—	60
B 公共施設管理者負担金 合計		㉖ 1,686	0	257	223	0	1,206	0

年度	項目・条件	計算方法	解答時間
初年度	<p>表 1 : 年度別資金計画表の中でスケジュールに沿って計算を始める。</p> <p>(支出)</p> <p>1 調査設計計画費 (科目) 1 事業計画作成費 施設建築物工事費×0.8%+施行地区面積×6千円/m</p> <p>2</p> <p>まず、施設建築物工事費の算出</p> <p>4 工事費 (科目) 1 施設建築物工事費 施設建築物延べ面積 (駐車場を含む) ×工事費単価 400 千円/m<sup>2</sup></p> <p>施設建築物延べ面積の確認 (イ) 計画諸元等 5 より</p> <p>5 施設建築物延べ床面積 36,000m<sup>2</sup> (3+4=であるので駐車場も含んでいることを確認) 以上より、工事費は、 施設建築物延べ床面積 (駐車場含む) 36,000m<sup>2</sup> ×工事費単価 400 千円/m<sup>2</sup></p> <p>以上より、1 事業計画作成費： 2~3 : 無し</p> <p>4 その他調査費 : 各年度 20 百万円</p> <p>2 土地整備費~5 営繕費 : 無し</p>	<p>→36,000m<sup>2</sup>×400 千円/m<sup>2</sup>÷1,000=14,400 百万円</p> <p>→14,400×0.8%+7,000 m<sup>2</sup>×6 千円/m<sup>2</sup>÷1,000=115.2+42 =157.2→157 百万円</p> <p>→20 百万円</p>	

<p>1~5 合計 :</p> <p>6 事業費 : 1~5 合計×3%</p> <p>7 借入金利子 (前年度の借入金はないので無し)</p> <p>1~7 合計 :</p> <p>8 借入金償還金 : 無し</p> <p>支出金合計 :</p> <p>(収入)</p> <p>表 2 : 補助金・公共施設管理者負担金算出表を使って計算を行う。</p> <p>(条件の確認) : 補助対象事業費の計算にあたっては各年度・科目ごとに百万円を単位として <b>事業費以下で 3 で割り切れる整数とする。</b></p> <p>事業計画作成費は 157 であるので 3 で割ると <math>157 \div 3 = 52.333</math> となる。</p> <p>よって 3 で割り切れて、事業費以下の値は <math>157 &gt; 52 \times 3 = 156</math> となり</p> <p>156 が 3 で割り切れる値となる。</p> <p>表 2 の初年度の 1 事業計画作成費に既に入っている 156 が正しい事を確認する。</p> <p>補助金は、補助対象額×2/3</p> <p>A 補助金の合計は、</p> <p>1. 事業計画作成費の補助対象事業費 : 156</p> <p>補助金 : 104 は正しい。</p>	<p>→157+20=177 百万円</p> <p>→177×3%=5.31→5 百万円</p> <p>→177+5=182 百万円</p> <p>→182 百万円</p> <p>→156</p> <p>→156×2/3=104 百万円</p> <p>→156</p> <p>→104</p>	
---	--	--

	<p>初年度：公共施設管理者負担金(以下、公管金)：無し (表 1)</p> <p>A 補助金：104 百万円 B 公管金：無し C 保留床処分金：無し A + B + C の合計：</p> <p>借入金：支出合計 - 収入 (A + B + C)： 収入金合計：収入 (A + B + C) + 借入金： 次年度繰越金：支出 = 収入のため無し 何年度末累積借入金額は：78 百万円 以上で初年度の収支の計算が完了。</p>	<p>→0</p> <p>→104 + 0 + 0 = 104 百万円</p> <p>→182 - (104 + 0 + 0) = 78 百万円</p> <p>→104 + 78 = 182 百万円</p> <p>→78 百万円</p>	<p>目標： 5~8 分 第1回 分 ( / ) 第2回 分 ( / ) 第3回 分 ( / )</p>
<p>2 年度</p>	<p>表 1：(支出)</p> <p>1 調査設計計画費</p> <p>2 地盤調査費：8 本 × 1,500 千円/本</p> <p>3 建築設計費 (2 年度は実施設計)</p> <p>施設建築物工事費：14,400 百万円 × 3%</p> <p>建築設計費総合計が 432 百万円となる。</p> <p>3、4、5 年は工事監理であり、それを差し引いて 実施設計費を算出する。</p> <p>4 年度 60 百万円 (12/24 ヶ月)</p> <p>5 年度 30 百万円 (6/24 ヶ月) であり、</p>	<p>→8 × 1,500 千円/本 ÷ 1,000 = 12 百万円</p> <p>→14,400 × 3% = 432 百万円</p>	

<p>毎月同額であるので、                  4年度 60 百万円 ÷ 12 ヶ月 = 5 百万円/月 となり                  3年度 (6/24 ヶ月) は                  5 百万円 × 6 ヶ月 = 30 百万円 となる。                  よって、工事監理の総額は、                  5 百万円 × 24 ヶ月 = 120 百万円 となる。                  2年度の実施設計：                  4 権利変換作成費：                  施行地区面積 (7,000m<sup>2</sup>) × 20 千円/m<sup>2</sup>                  (6年度に 28 百万円の支出がある)：                  5 その他調査費：各年度 20 百万円                  2 土地整備費：無し                  3 補償費：1 法第 91 条補償の算出                  (土地分) (イ) 計画諸元等                  8 転出者の土地評価：1,400 百万円                  (注) 7 従前の土地評価 (地区全体) は 4,800 百万円                  で、その内転出者が 1,400 百万円。                  (建物分) (ア) 施行地区の区域等より、法第 91 条補                  償 (金銭給付希望者) の対象者は、4, 10, 14, 15。                  4, 14 は、数字が空欄の為、建物評価額の計算が必要。                  建物評価額 = 延床面積 × 再調達価格 ×                  現価率 (1 - 0.8 × 経過年数 / 耐用年数)                  建物番号 4：建物評価額 = 420 m<sup>2</sup> × 0.20 百万円/m<sup>2</sup> ×</p>	<p>→ 432 - 120 = 312 百万円 - ⑩                  → 7,000m<sup>2</sup> × 20 千円/m<sup>2</sup> ÷ 1,000 - 28 = 140 - 28 = 112 百万円                  → 20 百万円                  → 1,400 百万円                  → 420 × 0.20 × (1 - 0.8 × 36 / 90)</p>
--	---

<p>(1-0.8×36年/90年)</p> <p>建物番号 14 : 建物評価額=460 m<sup>2</sup>×0.18 百万円/m<sup>2</sup>× (1-0.8×20年/80年)</p> <p>よって、建物評価額 :</p> <p>建物番号 4 建物評価額 : 57 百万円          建物番号 10 建物評価額 : 64 百万円          建物番号 14 建物評価額 : 66 百万円          建物番号 15 建物評価額 : 72 百万円</p> <p>上記合計 :</p> <p>91 条補償 (土地+建物) :          (※条件より修正率 0%、利息無し)</p> <p>3 補償費、2 法第 97 条補償 : 無し          4 工事費 : 無し          5 営繕費 1 仮設店舗設置費 : 60 百万円          (事業スケジュールより 2 年度に実施)</p> <p>1~5 の合計 :</p> <p>6 事務費 : 各年度の事業費の合計 :          (1~5 の合計) × 3% :</p> <p>7 借入金利子 : 初年度借入金残額 : 78 百万円 × 2%          1~7 合計 :</p>	<p>=84 × (1-0.8×0.4) =84 × (1-0.32)          =84 × 0.68 =57.12 → 57 百万円</p> <p>→ 460 × 0.18 × (1-0.8×20/80)          =82.8 × (1-0.8×0.25) =82.8 × (1-0.2)          =82.8 × 0.8 =66.24 → 66 百万円—⑤</p> <p>→ 57 + 64 + 66 + 72 = 259 百万円</p> <p>→ 1,400 + 259 = 1,659 百万円</p> <p>→ 60 百万円</p> <p>→ 12 + 312 + 112 + 20 + 1,659 + 60 = 2,175 百万円</p> <p>→ 2,175 × 3% = 65.25 → 65 百万円</p> <p>→ 78 × 2% = 1.56 → 2 百万円—⑩</p> <p>→ 2,175 + 65 + 2 = 2,242 百万円</p>
--	---

<p>8 借入金償還金：無し</p> <p>2 年度支出金合計：</p> <p>2 年度収入→表 2 より算出</p> <p>1 調査設計計画費 (※全額補助対象とする)</p> <p>2 地盤調査費 補助対象事業費：12 百万円 (3 で割り切れるので 12 百万円)</p> <p>3 建築設計費 補助対象事業費：312 百万円 (3 で割り切れるので 312 百万円—㉑)</p> <p>4 権利変換計画作成費 補助対象事業費 112 百万円 (3 で割り切れないため、調整する)</p> <p>112 ÷ 3 = 37.3 よって補助対象事業費： 37 × 3 = 111 (&lt; 112)</p> <p>2 土地整備：無し</p> <p>3 補償費：1 転出者建物補償費相当額 (※91 条補償のうち補助対象になるのは建物分のみ)</p> <p>転出者建物のうち補助金の対象：10 14 15 公管金の対象：4 と分ける。</p> <p>補助対象事業費は 64 + 66 + 72 = 202 百万円となる。 (3 で割り切れないため調整する)</p> <p>202 ÷ 3 = 67.3、67 × 3 = 201 (&lt; 202)</p> <p>よって補助対象事業費は 201 百万円</p> <p>4 共同施設整備費：無し</p>	<p>→2,242 百万円</p> <p>→12 × 2 / 3 = 8 百万円</p> <p>→312 × 2 / 3 = 208 百万円—㉑</p> <p>→111 × 2 / 3 = 74 百万円</p> <p>→201 × 2 / 3 = 134 百万円</p>	
--	---	--

<p>5 仮設店舗設置費 (※全額補助対象)  (3 で割り切れるので 60 百万円)  A 補助金合計 : 補助対象事業費 :  補助金 :  以上より、(表 1) 収入 A 補助金合計 :</p> <p>続いて、B 公管金の算出。  表 2 より 2 年度は、1 都市計画道路補助費の 1 用地費  と 2 建物費が収入となる。  1 用地費 : 転出者分用地費が全額入金。  (イ) 計画諸元等 8 の転出者の土地評価額のうち  都市計画道路拡幅分 200 百万円が公管金とし  て入金。  2 建物費 : 転出者分建物費が全額入金。  (ア) より道路の拡幅部分にあって転出するのは、  建物番号 4。よって 4 の建物評価額 57 百万円が全額  公管金として入金。  以上より、B 公管金合計 :  2 年度 : 収入 B 公管金合計 :  (表 1) より  2 年度は C 保留床処分金の 10 億が入金。  A+B+C の合計 :  2 年度の借入金 (支出金合計-A+B+C の合計) :</p>	<p>→<math>60 \times 2 / 3 = 40</math> 百万円  →<math>12 + 312 + 111 + 201 + 60 = 696</math> 百万円  →<math>8 + 208 + 74 + 134 + 40 = 464</math> 百万円  →464 百万円</p> <p>→200 百万円—㉓  →57 百万円  →<math>200 + 57 = 257</math> 百万円  →257 百万円  →1,000 百万円 (確認)  →<math>464 + 257 + 1,000 = 1,721</math> 百万円  →<math>2,242 - 1,721 = 521</math> 百万円</p>	<p>目標:  8~10 分  第1回  分  ( / )</p>
--	---	---

	<p>前年度繰越金：無し                  2年度：収入金合計                  2年度末までの累積借入金残額：(初年度分+2年度分)                  以上より、2年度の収支計算が完了。</p>	<p>→1,721+521=2,242 百万円                  →78+521=599 百万円</p>	<p>第2回 分 ( / ) 第3回 分 ( / )</p>
<p>3年度</p>	<p>(支出)                  1 調査設計計画費                      1 事業計画作成費：無し                      2 地盤調査費：無し                      3 建築設計費 (工事監理) :                          工事期間 6ヶ月→30 百万円 (※2年度参照)                      4 権利変換計画作成費：無し                      5 その他調査費：20 百万円                  2 土地整備費：                  1 建物除却費：                  都市計画道路拡幅部分=従前延べ面積×30 千円/m<sup>2</sup>                  拡幅部分に (ウ) の公管金対象の 1~5 の建物ある。                  延べ床面積合計は、1,600 m<sup>2</sup>。                  上記以外の部分は、(ウ) の補助対象建物 (6~15) で                  あり延べ床面積の合計は、4,600 m<sup>2</sup>。</p>	<p>→30 百万円                  →20 百万円                  →1,600 m<sup>2</sup>×30 千円/m<sup>2</sup>÷1,000                  =48,000÷1,000=48 百万円—⑫                  →4,600 m<sup>2</sup>×30 千円/m<sup>2</sup>÷1,000=138,000÷1,000                  =138 百万円—⑬</p>	

<p>2 整地費：従前宅地面積×2千円/m<sup>2</sup>。 従前宅地面積は6,000 m<sup>2</sup>。</p> <p>3 補償費</p> <p>1 91条補償：無し</p> <p>2 97条補償：(ウ)の損失補償費を合計。 公管金対象の合計(ウ)③： 補助対象の合計(ウ)⑧： 97条補償費：上記の合計：</p> <p>4 工事費</p> <p>1 施設建築物工事費： ※初年度に算出済 14,400百万円 3年度の工期は全24ヶ月のうち6ヶ月</p> <p>5 営繕費：無し 1～5：合計</p> <p>6 事務費：(1～5の合計)×3%</p> <p>7 借入金利子：2年度累積借入金×2% 1～7合計：</p> <p>8 借入金償還金：無し 支出金合計： (表2で補助金、公管金の算定)</p> <p>1 調整設計計画費 建築設計費(工事監理)※全額補助対象 30百万円 (3で割り切れるので調整無し)</p>	<p>→6,000 m<sup>2</sup>×2千円/m<sup>2</sup>÷1,000=12,000÷1,000=12百万円</p> <p>→40+30+25+40+40=175百万円—③ →20+20+25+30+30+25+20+35+30+35=270百万円—⑧ →175+270=445百万円</p> <p>→14,400百万円—⑭ →14,400百万円×6/24=3,600百万円</p> <p>→30+20+48+138+12+445+3,600=4,293百万円 →4,293×3%=128.79→129百万円 →599×2%=11.98→12百万円—⑰ →4,293+129+12=4,434百万円</p> <p>→4,434百万円</p> <p>→30×2/3=20百万円</p>
---	---



	<p>金の 97 条補償の合計③175 百万円が入金となる。</p> <p>2 都市計画道路整備費：</p> <p>1 除却費：拡幅部分の建物の除却費： ⑫48 百万円が補助対象となる。</p> <p>2 道路工事費：無し</p> <p>B 公管金合計：</p> <p>(表 1) 3 年度の収入</p> <p>A 補助金計：</p> <p>B 公管金計：</p> <p>C 保留床処分金：無し</p> <p>A + B + C 合計：</p> <p>借入金：3 年度支出金合計 - (A + B + C 合計)</p> <p>収入金合計：</p> <p>3 年度末累積借入金残額：2 年度末残額 + 借入金</p> <p>以上より、3 年度の収支計算が完了。</p>	<p>→175 百万円</p> <p>→48 百万円</p> <p>→175 + 48 = 223 百万円</p> <p>→778 百万円</p> <p>→223 百万円—⑳</p> <p>→778 + 223 = 1,001 百万円</p> <p>→4,434 - 1,001 = 3,433 百万円</p> <p>→1,001 + 3,433 = 4,434 百万円</p> <p>→599 + 3,433 = 4,032 百万円</p>	<p>目標： 8～10 分 第1回 分 ( / ) 第2回 分 ( / ) 第3回 分 ( / )</p>
4 年度	<p>(支出)</p> <p>1 調査設計計画費</p> <p>1 事業計画作成費：無し</p> <p>2 地盤調査費：無し</p> <p>3 建築設計費 (工事監理)：12 ヶ月/24 ヶ月</p> <p>4 権利変換計画作成費：無し</p> <p>5 その他調査費：20 百万円</p>	<p>→60 百万円 (確認)</p> <p>→20 百万円</p>	

<p>2 土地整備費：無し</p> <p>3 補償費：無し</p> <p>4 工事費</p> <p>1 施設建築物工事費</p> <p>※初年度算出済 14,400 百万円</p> <p>4 年度の工期：12 ヶ月/24 ヶ月×14,400 百万円</p> <p>2 空地等整備費：無し</p> <p>3 道路工事費：無し</p> <p>5 営繕費：無し</p> <p>1～5 合計：</p> <p>6 事務費 (1～5)：合計×3%</p> <p>7 借入金利子：3 年度末累積残高×2%</p> <p>1～7 合計：</p> <p>支出金合計：</p> <p>(表 2) 4 年度の補助金・公管金の算出</p> <p>1 調査設計計画費</p> <p>1 2：無し</p> <p>3 建築設計費 (工事監理)</p> <p>補助対象事業費 60 百万円：</p> <p>(3 で割り切れるので調整無し)</p> <p>2 3：無し</p> <p>4 共同施設整備費：</p> <p>補助対象事業費 7,200×20%=1,440 百万円</p>	<p>→14,400×12/24=7,200 百万円—⑮</p> <p>→60+20+7,200=7,280 百万円</p> <p>→7,280×3%=218.4→218 百万円</p> <p>→4,032×2%=80.64→81 百万円—⑳</p> <p>→7,280+218+81=7,579</p> <p>→7,579 百万円</p> <p>→60×2/3=40 百万円</p> <p>→7,200×20%×2/3=960 百万円</p>	<p>目標：</p> <p>5～8 分</p>
--	--	-------------------------

	<p>(3で割り切れるので調整無し)</p> <p>5:無し</p> <p>A補助対象額の合計: →60+1,440=1,500 (補助対象)</p> <p>補助金の合計: →40+960=1,000 (補助金)</p> <p>B公管金(12無し)合計: →0百万円</p> <p>(表1)</p> <p>A補助金: →1,000百万円</p> <p>B公管金:無し</p> <p>C保留床処分金:無し</p> <p>A+B+C合計: →1,000百万円</p> <p>借入金:4年度支出金合計-(A+B+C)合計: →7,579-1,000=6,579百万円⑳</p> <p>収入金合計: →1,000+6,579=7,579百万円</p> <p>4年度末累積借入金:3年度末残高+借入金: →4,032+6,579=10,611百万円</p>	<p>第1回 分 ( / )</p> <p>第2回 分 ( / )</p> <p>第3回 分 ( / )</p>
5年度	<p>(支出)</p> <p>1 調査設計計画費</p> <p>124:無し</p> <p>3 建築設計費(工事監理費):</p> <p>6ヶ月/24ヶ月 30百万円 →30百万円(確認)</p> <p>5 その他調査費:20百万円 →20百万円</p> <p>23:無し</p> <p>4 工事費</p> <p>1 施設建築物:初年度に算出済</p>	

<p>14,400 百万円×工期 6 ヶ月/24 ヶ月</p> <p>2 空地等整備費 空地等面積 (敷地面積 4,800 m<sup>2</sup>×30%) ×50 千円/m<sup>2</sup></p> <p>3 道路工事費：道路整備面積 (1,200 m<sup>2</sup>) ×50 千円/m<sup>2</sup></p> <p>1～5 合計：</p> <p>6 事務費：(1～5 合計) ×3%：</p> <p>7 借入金利子：4 年度末借入金残高×2%：</p> <p>1～7 合計：</p> <p>8 借入金償還金：5 年度末に全額償還：</p> <p>支出金合計：1～7 合計+借入金償還金：</p> <p>(表 2) 5 年度の補助金・公管金の算出</p> <p>1 調査設計計画費</p> <p>1 2 4：無し</p> <p>3 建築設計費 (工事監理費)：</p> <p>補助対象事業費 30 百万円 (3 で割り切れるので調整無し)</p> <p>2 無し</p> <p>3 補償費</p> <p>1 3：無し</p> <p>2 残留者建物補償費相当額 (ウ) 建物番号 2 と 11 の建物評価額の算定を行う。 (2 年度の従前建物の算出を参照)</p>	<p>→14,400×6 ヶ月/24 ヶ月=3,600 百万円</p> <p>→4,800 m<sup>2</sup>×30%×50 千円/m<sup>2</sup>÷1,000=72 百万円—⑯</p> <p>→1,200 m<sup>2</sup>×50 千円/m<sup>2</sup>÷1,000=60 百万円</p> <p>→30+20+3,600+72+60=3,782 百万円</p> <p>→3,782×3%=113.46→113 百万円</p> <p>→10,519×2%=210.38→212 百万円—㉓</p> <p>→3,782+113+212=4,107 百万円</p> <p>→10,611 百万円—㉔</p> <p>→4,107+10,611=14,718 百万円</p> <p>→30 百万円×2/3=20 百万円</p>	
--	---	--

<p>建物番号 2 : <math>180 \text{ m}^2 \times 0.16 \times (1 - 0.8 \times 36 \text{ 年} / 48 \text{ 年})</math></p> <p>建物番号 11 : <math>420 \text{ m}^2 \times 0.18 \times (1 - 0.8 \times 36 \text{ 年} / 48 \text{ 年})</math></p> <p>・従前建物は補償の対象となるが、公管金対象となる建物は除く必要がある。</p> <p>・公管金対象の建物のうち、1.2.3.5 は権利変換対象となる。4 は金銭給付となり 9 1 条補償対象となる。</p> <p>    権利変換対象分① : 建物 1.2.3.5 の計</p> <p>    法 91 条補償費② : 建物 4 の計</p> <p>・補助対象建物のうち、10, 14, 15 が金銭給付で 9 1 条補償対象となり、残りは権利変換対象となる。</p> <p>    権利変換対象分⑥ : 建物 6.7.8.9.11.12.13 の計</p> <p>    法 91 条補償費⑦ : 建物 10.14.15 の計</p> <p>上記より残留者建物補償は、権利変換対象分の建物⑥375 百万円が補助対象事業費となる。</p> <p>    (3 で割り切れるので調整不要)</p> <p>4 共同施設整備費</p> <p>    施設建築物工事費</p> <p>    補助対象事業費は 3,600 百万円の 20%。</p> <p>    <math>3,600 \text{ 百万円} \times 20\% = 720 \text{ 百万円}</math></p> <p>    (3 で割り切れるため調整無し)</p>	<p><math>\rightarrow 180 \times 0.16 \times (1 - 0.8 \times 36 / 48) = 28.8 \times (1 - 0.6)</math>  <math>= 28.8 \times 0.4 = 11.52 \rightarrow 12 \text{ 百万円}</math></p> <p><math>\rightarrow 420 \times 0.18 \times (1 - 0.8 \times 36 / 48) = 75.6 \times (1 - 0.6)</math>  <math>= 75.6 \times 0.4 = 30.24 \rightarrow 30 \text{ 百万円} \text{---} \text{④}</math></p> <p><math>\rightarrow 33 + 12 + 49 + 52 = 146 \text{ 百万円} \text{---} \text{①}</math></p> <p><math>\rightarrow 57 \text{ 百万円} \text{---} \text{②}</math></p> <p><math>\rightarrow 60 + 91 + 62 + 19 + 30 + 41 + 72 = 375 \text{ 百万円} \text{---} \text{⑥}</math></p> <p><math>\rightarrow 64 + 66 + 72 = 202 \text{ 百万円} \text{---} \text{⑦}</math></p> <p><math>\rightarrow 375 \times 2 / 3 = 250 \text{ 百万円}</math></p> <p><math>\rightarrow 3,600 \times 20\% \times 2 / 3 = 480 \text{ 百万円}</math></p>	
--	--	--

<p>A補助金合計：                  補助対象額合計：                  補助金合計：</p> <p>B 公管金の算出</p> <p>1 都市計画道路補償費等</p> <p>1 用地費                  (イ) 9 都市計画道路拡幅部分土地の評価額は、                  1,200 百万円である。2 年度に転出者分 200 百万                  円が入金された残りとなる。</p> <p>2 建物費                  (ウ) 公管金対象建物の合計から 2 年度に入金された                  建物番号 4 を除いた建物評価額の合計額となる。</p> <p>3 無し</p> <p>2 都市計画道路整備費</p> <p>1 無し</p> <p>2 道路工事費⑩60 百万円 (全額が補助対象)：</p> <p>B 公管金合計：                  (表 1)</p> <p>A 補助金：                  B 公管金：</p> <p>(ここで年度毎の算定を一時中断し、6 年度の支出の                  算出に移る)</p>	<p>→<math>30 + 375 + 720 = 1,125</math> 百万円</p> <p>→<math>20 + 250 + 480 = 750</math> 百万円</p> <p>→<math>1,200 - 200 = 1,000</math> 百万円—⑭</p> <p>→<math>33 + 12 + 49 + 52 = 146</math> 百万円</p> <p>→60 百万円</p> <p>→<math>1,000 + 146 + 60 = 1,206</math> 百万円</p> <p>→750 百万円</p> <p>→1,206 百万円</p>	<p>目標：                  5～8 分                  第1回                  分                  ( / )                  第2回                  分                  ( / )                  第3回                  分                  ( / )</p>
---	--	--

6年度	<p>(支出)</p> <p>1 調査設計計画書</p> <p>1 2 3 : 無し</p> <p>4 権利変換計画作成費 : →28 百万円</p> <p>5 その他調査費 : →20 百万円</p> <p>2 3 4 : 無し</p> <p>1~5 合計 : →28+20=48 百万円</p> <p>6 事務費 : 1~5 合計×3% : →48×3%=1.44→1 百万円</p> <p>7 借入金利子 : 無し</p> <p>8 無し :</p> <p>支出金合計 : →48+1=49 百万円</p> <p>(以上で、年度毎の支出が算定できたので、支出合計の算出に移る)</p>		
支出金	<p>(総合計)</p> <p>1 調査設計計画費</p> <p>1 事業計画作成費 : →157 百万円—⑨</p> <p>2 地盤調査費 : →12 百万円</p> <p>3 建築設計費 (実施設計+工事監理) : →312+30+60+30=432 百万円</p> <p>4 権利変換計画作成費 : →112+28=140 百万円</p> <p>5 その他調査費 : →20+20+20+20+20+20=120 百万円</p> <p>2 土地整備費</p>		

<p>1 建物除却費：              都市計画道路拡幅部分、上記以外の部分：          2 整地費：          3 補償費              1 91 条補償費：              2 97 条補償費：          4 工事費              1 施設建築物工事費：              2 空地等整備費：              3 道路工事費：          5 営繕費：          1～5 合計：           (検算：初年度から6年度の1～5合計を計算)          6 事務費：          7 借入金利子：          1～7 合計：          (※8. 借入金償還金は、支出金の合計には含めずに          計算する)          以上より支出金合計：</p>	<p>→48 百万円          →138 百万円          →12 百万円           →1,659 百万円          →445 百万円           →3,600+7,200+3,600=14,400 百万円—⑭          →72 百万円          →60 百万円          →60 百万円          →157+12+432+140+120+48+138+12+1,659+445+          14,400+72+60+60=17,755 百万円          →177+2,175+4,293+7,280+3,782+48=17,755→OK          →5+65+129+218+113+1=531—⑯          →2+12+81+212=307          →17,755+531+307=18,593           →18,593 百万円</p>
---	---

再開発スクール 実技 H30 (2018) No.1 年度別資金計画 (解答)

収入金	続いて収入金のうちA補助金とB公管金を算出する。 A補助金合計： B公管金合計： C保留床処分金の算出は、 支出金合計－A補助金合計－B公管金合計となる。 以上より、C保留床処分金：	$\rightarrow 104 + 464 + 778 + 1,000 + 750 + 18 = 3,114$ 百万円 $\rightarrow 257 + 223 + 1,206 = 1,686$ 百万円 $\rightarrow 18,593 - 3,114 - 1,686 = 13,793$ 百万円	
5年度 続き	5年度のC保留床処分金を算出する。C保留床処分金は13,699百万円であり、2年度に1,000百万円の入金があったので、5年度には2年度を差し引いた分が入金される。 A+B+C合計： 借入金：無し 前年度繰越金：無し 収入金合計： 次年度繰越金（各年度の収入金合計－支出金合計）：	$\rightarrow 13,793 - 1,000 = 12,793$ 百万円②⑦ $\rightarrow 750 + 1,206 + 12,793 = 14,749$ 百万円 $\rightarrow 14,749$ 百万円 $\rightarrow 14,749 - 14,718 = 31$ 百万円	

<p>6年度 収入</p>	<p>表2より6年度の収入を算出する。                  1 調査設計計画費                      123:無し                  4 権利変換計画作成費:                      補助対象事業費 27百万円                      (3で割り切れるため調整無し):                  2~5:無し                  A 補助金合計:補助対象事業費合計:                      補助金合計:                  B 公管金:無し                  (表1)                  A 補助金合計:                  B 公管金合計:無し                  C 保留床処分金:無し                  A+B+C 合計:                  借入金:無し                  前年度繰越金:既に31百万円となっているので                  5年度の次年度繰越金31百万円と合っているか                  確認する。:                  収入金合計:                  以上より、6年度は支出金合計=収入金合計となり                  収支が合った。                  以上より、表1の算出完了。</p>	<p>→<math>27 \times 2 / 3 = 18</math> 百万円                  →27 百万円                  →18 百万円                  →18 百万円                  →18 百万円                  →18 百万円                  →31 百万円(確認)                  →<math>18 + 31 = 49</math> 百万円</p>	
-------------------	--	---	--

収入 補助金	<p>表2の補助金と公管金の総合計を算出する。</p> <p>1 調査設計計画費</p> <p>1 事業計画作成費：補助対象（既に記載）： 補助金（既に記載）：</p> <p>2 地盤調査費：補助対象： 補助金：</p> <p>3.建築設計費：補助対象： 補助金：</p> <p>4.権利変換計画作成費：補助対象： 補助金：</p> <p>2 土地整備費</p> <p>1 除却費：補助対象： 補助金：</p> <p>2 整地費：補助対象（既に記載）： 補助金（既に記載）：</p> <p>3 補償費</p> <p>1 転出者建物補償費相当額：補助対象： 補助金：</p> <p>2 残留者建物補償費相当額：補助対象： 補助金：</p> <p>3 法97条補償費：補助対象： 補助金：</p>	<p>→156 百万円（確認）</p> <p>→104 百万円（確認）</p> <p>→12 百万円</p> <p>→8 百万円</p> <p>→312+30+60+30=432 百万円</p> <p>→208+20+40+20=288 百万円</p> <p>→111+27=138 百万円</p> <p>→74+18=92 百万円</p> <p>→138 百万円</p> <p>→92 百万円</p> <p>→9 百万円（確認）</p> <p>→6 百万円（確認）</p> <p>→201 百万円</p> <p>→134 百万円</p> <p>→375 百万円</p> <p>→250 百万円</p> <p>→270 百万円</p> <p>→180 百万円</p>	
-----------	--	---	--

公管金	4 共同施設整備費	: 補助対象 :	→720+1,440+720=2,880 百万円
		: 補助金 :	→480+960+480=1,920 百万円
	5 仮設店舗設置費	: 補助対象 :	→60 百万円
		: 補助金 :	→40 百万円
	A 補助金合計	: 補助対象 :	→156+12+432+138+138+9+201+375+270+2,880+60=4,671 百万円—㉑
		: 補助金 :	→104+8+288+92+92+6+134+250+180+1,920+40=3,114 百万円—㉒
	(検算) 各年度の合計を足して総合計を算出		
		補助対象 :	→156+696+1,167+1,500+1,125+27=4,671→OK
		補助金 :	→104+464+778+1,000+750+18=3,114 百万円→OK
	B 公管金		
	1 都市計画道路補償費等		
	1 用地費 :		→200+1,000=1,200 百万円
	2 建物費 :		→57+146=203 百万円
	3 法第 97 条補償費 :		→175 百万円
	2 都市計画道路整備費		
1 除却費 :		→48 百万円	
2 道路工事費 :		→60 百万円	
B 公管金合計 :		→1,200+203+175+48+60=1,686 百万円—㉓	
(検算) 各年度の合計を足して総合計を算出 :		→257+223+1,206=1,686 百万円→OK	

