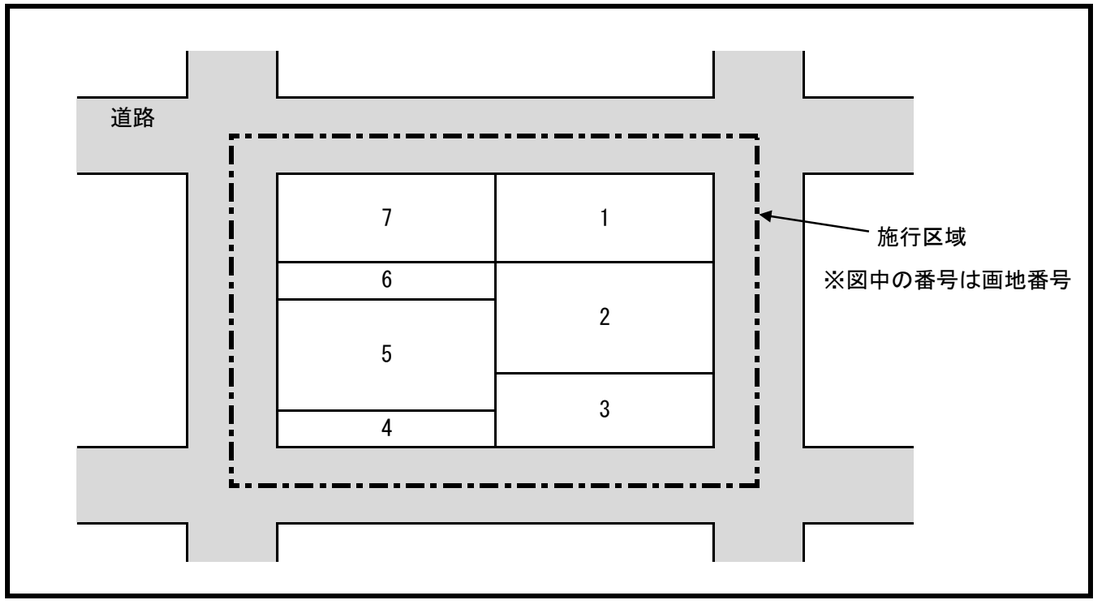
[No.3]以下、（ア）（イ）（ウ）は市街地再開発事業を検討しているある地区の従前状況と前提条件等を示しています。これらの条件の場合の権利変換計画における従前権利の都市再開発法上り扱い等について記した(設問1)～（設問3）について、各設問に示す指示に従い解答しなさい。【合計25点】

（ア）従前の画地の状況のイメージ配置図



（イ）権利変換計画の前提条件等

・施行者は市街地再開発組合とする。
・権利変換方式は都市再開発法第111条に規定する地上権非設定型とする。
・画地番号1は、2筆に分筆されており、そのうち1筆に都市高速鉄道を敷設するための区分地上権が設定されている。
・地区内の都市高速鉄道の権利変換計画の扱いについては、都市再開発法第109条の3に規定する都市高速鉄道に関する特例が適用されるものとする。
・画地番号1の所有者が有する従前土地評価額について、当設問では、区分地上権の価額は考慮しないものとする。
・画地番号2、3については未登記借地権が存在するものとする。
・当地区の借地権割合は、一律70％とする。
・当地区では借家権価額が存在するものとする。借家権価額は土地価額に係る部分と、建物価額に係る部分の合計額として計算されるものとする。
・借家権価額のうち、土地価額に係る部分は借地権評価額に対して20％、建物価額に係る部分は建物評価額に対して50％の割合とする。
・建物の使用貸借権の評価額は0円とする。
・従後の権利者が取得する床価格は、一律以下の価格として計算する。
　住宅の権利床価格の単位　400千円／㎡(一律)
　店舗の権利床価格の単位　600千円／㎡(一律)
・権利者の意向により、従前の権利額と従後の床の概算額とに差額が生じる場合は、清算金の交付又は上記権利床価格にて買い増しができるものとする。

（ウ）従前の利用状況と各関係権利者の権利変換意向等

画地	関係権利者	利用状況等	従前評価額(百万円) 土地	従前評価額(百万円) 建物	権利者の意向等
1	A	土地・建物をAが所有し、Aはすべてを自己利用している。 2筆に分筆されており、そのうち1筆に都市高速鉄道を敷設するための区分地上権が設定されている。(Xは都市高速鉄道事業者)	150	30	Aは住宅80㎡と店舗240㎡を取得。
	X				
2	B	土地をBが所有、建物をCが所有し、Cが画地2をすべて借地している。	200	40	Bはすべての権利で住宅を取得。
	C	Cは建物をすべて自己利用している。			Cはすべての権利で店舗を取得。
3	D	土地をDが所有、建物をEが所有し、Eが画地3をすべて借地している。	100	30	Dは金銭給付を希望。
	E	Eの所有する建物の一部をFが使用貸借している。			Eは住宅85㎡と店舗120㎡を取得。
	F				Fは使用貸借の継続を希望しない。
4	G	土地・建物をGが所有し、Gはすべてを自己利用している。	90	30	Gはすべての権利で店舗を取得。
	H	Gの所有する土地に対しHの担保権等が設定されている。			Hは意向を表明しない。
5	I	土地・建物をIが所有している。	150	60	Iはすべての権利で店舗を取得。
	J	Iの所有する建物のすべてをJが賃貸借契約に基づき賃貸借している。			Jは賃貸借の継続を希望。
6	K	土地をKが所有し、更地の駐車場として画地6のすべてを利用している。	70		Kは更地の取得又は金銭給付を希望。
7	L	土地・建物をLが所有している。	150	30	Lはすべての権利で店舗を取得。
	M	Lの所有する建物のすべてをMが賃貸借契約に基づき賃貸借している。			Mは賃貸借の継続を希望しない。

（設問１）

前述の（ア）（イ）（ウ）から、以下に示す関係権利者ごとの従前資産額を算出し、①～⑤に相当する数値をマークシートに記入しなさい。なお、計算結果に端数が生じる場合は、指定された単位で小数点以下第1位を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。【①～⑤各1点、計5点】

画地	関係権利者	従前評価額（百万円） 土地	従前評価額（百万円） 建物	従前資産額（百万円）
1	A	150	30	
	X			
2	B	200	40	
	C			①
3	D	100	30	②
	E			
	F			
4	G	90	30	③
	H			
5	I	150	60	④
	J			
6	K	70		
7	L	150	30	
	M			⑤

（設問２）

下記に示す権利変換計画書（モデル）を利用して各関係権利者の権利変換計画の内容を整理し、表を完成させ、下記の⑥～⑰に相当する数値をマークシートに記入しなさい。　なお、計算結果に端数が生じる場合は、指定された単位で小数点以下第1位を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。【⑥～⑰各1点、計12点】

権利変換計画書（モデル）

関係権利者		権利変換期日前の権利の状況				権利変換期日後の権利の状況				
建築施設の部分を与えられることとなる者	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	宅地、借地権又は建築物の価額				施設建築物の一部 専有部分		建築施設の部分の価額の概算額	交付される清算金の見込み額	買い増しに必要な額
		宅地の価額（百万円）	借地権の価額（百万円）	建築物の価額（百万円）	計（百万円）	専有面積（㎡）	用途	（百万円）	（百万円）	（百万円）
A	—		—		⑥		住宅		⑧	
							店舗	⑦		
B	—		—	—	⑨	⑩	住宅			
E	—	—	⑪				住宅			⑫
							店舗			
G	—		—			⑬	店舗	90		
							店舗	30		
I	J		—			⑭	店舗			
L	—	⑮	—	⑯		⑰	店舗			

（設問3）

あなたが、再開発プランナーとして、以下の関係権利者に権利変換計画の概要等を説明する場合を想定し、以下の設問の空欄⑱～㉑に適切な文言を記入し、文章を完成させなさい。なお、解答は記述式解答用紙に簡潔に記入しなさい。　【⑱～㉑　各2点　計8点】

（設問3-1）

・Gの従前の土地のみに担保権等が設定されていることから、Gの権利変換計画で従後に取得する床の区画については、

⑱　と説明しなくてはならない。

（設問3-2）

・Mの大家であるLが、すべての権利について金銭給付を希望する場合には、Mの権利変換計画の借家権の移行先については、

⑲　と説明しなくてはならない。

（設問3-3）

・Xに関する区分地上権が従後も継続することから、権利変換計画における従後の施設建築敷地の設定については、

⑳　としなければならない。

（設問3-4）

・Kには2つの意向があるが、権利変換計画を設定する上で可能な方法は、

㉑　と説明しなくてはならない。