[No.1]以下にマンションの建替えに関連して、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）と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。）の関係や役割の違い等について述べています。①～⑦までの空欄には（設問 1）に基づき適当な語を選び、下線部分については（設問 3）の指示に従いなさい。解答は、（設問 1）及び（設問 2）についてはマークシートの解答用紙　に、（設問 3）ついては別紙記述解答用紙に記入しなさい。

【計 15 点】

■「区分所有法」では、区分所有者全体の利益と個々の区分の調和という観点に立って、多数決による建替え決議の制度を設け、その要件や手続きを定めています。この多数決による建替え決議の制度は、少数の反対者の存在を前提とする制度であるため、建替えの実現に当たってはこの反対者をどう処遇するかが問題となります。

■この点、「区分所有法第 63 条第 4 項」では建替えに参加しない区分所有者の「区分所有権及び敷地利用権を［　①　］で売り渡すべきことを請求することができる」と定め、この権利の行使により売買契約が成立し、建替え不参加者は代金と引き換えに権利を手放さざるをえなくなるという法律的な構成を採用しています。これにより全ての区分所有権等の権利を参加者側に集め、その後の建替え手続きが法律に従って正しく行われることが重要になります。

■ところで、全国で築年数が 30 年を超えるマンションが数年後には［　②　］戸を超えるとされる中、従来のままの建替え決議の手続きでは分譲マンションの建替えを円滑に実施することが難しい状況にあることが明らかになったため、平成 14 年に「区分所有法」が改正され、建替えに関しても以下のような見直しがなされました。

①区分所有者及び議決権の［　③　］以上の多数決があれば、それのみで建替え決議ができるものとし、内容があいまいで紛争の原因になっているとの批判が強かった［　④　］の要件を削除したこと

②建替え決議における敷地や建物の使用目的の［　⑤　］の要件を緩和・撤廃したこと

③招集通知の発出時期の繰り上げ、事前の通知事項の充実、説明会の開催の義務づけ等建替え決議の手続きを整備したこと（下線）、などの諸点です。

■しかしながら、「区分所有法」はあくまでも現在の建物の管理保全や権利関係を規律する法律で、建替え決議が成立した後どのように建替え事業を進めていくかについては何も定められておらず、この点は専ら当事者の合意に委ねられていました。

そのため、「円滑化法」では、建替え決議後の事業実施段階における法制度として、建替事業の主体となる建替組合の設立や再建したマンションに関係権利を円滑に移行させる権利変換等を事業法として規定し、建替事業が円滑に実施されることを目指しています。その一環として、「円滑化法」では［　⑥　］に建替え不参加者へ売渡し請求権を認めるとともに、

［　⑦　］に賛成しない組合員側からの買取り請求権を認めるなど、区分所有法とは異なる特別の規定を定めています。

(設問 1)

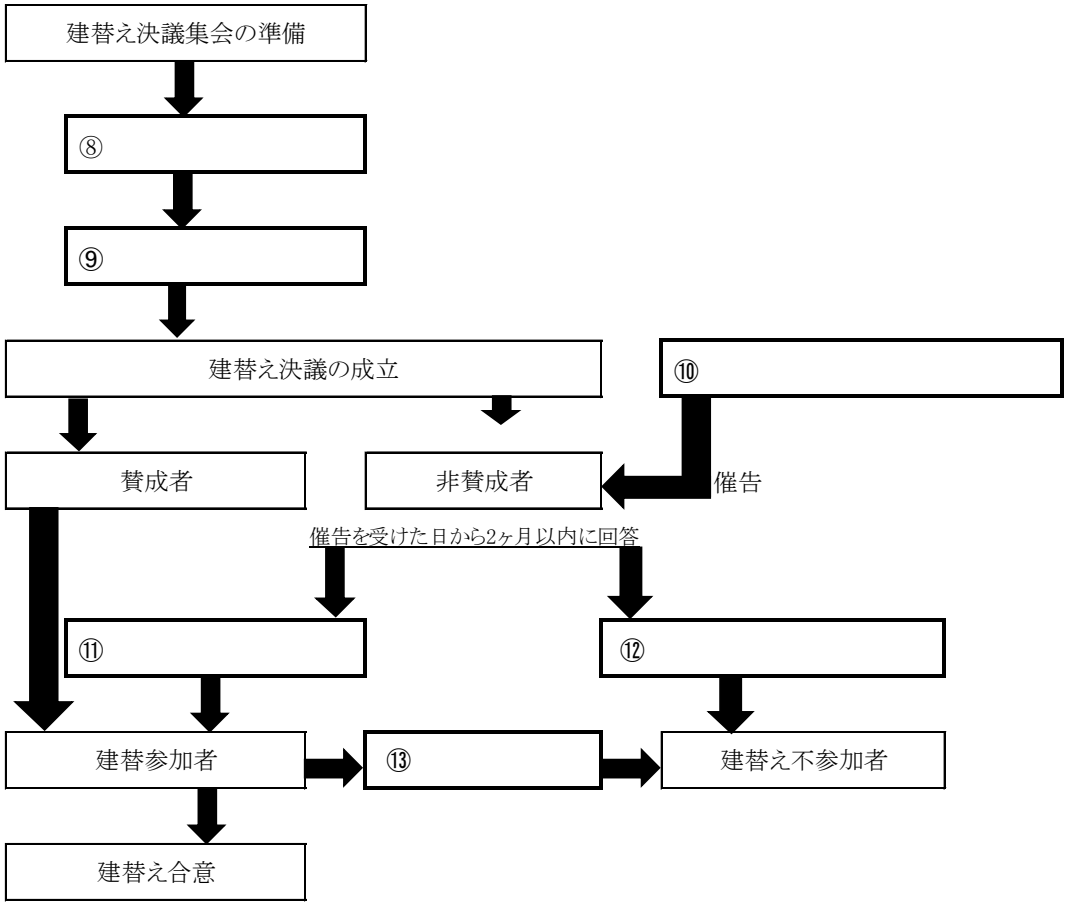
前述の文章中、①～⑦の空欄に入る適当な語を下記 1～14 の記号から選び文章を完成させなさい。解答は、マークシート解答用紙に記入しなさい。　【各 1 点　計 7 点】

1	建替組合	8	参加組合員
2	50 万	9	5 分の 4
3	同一性	10	時価
4	権利変換計画	11	費用の過分性
5	4 分の 3	12	100 万
6	相当な価額	13	管理組合
7	建替えの必要性	14	建替え決議

(設問 2)

次のフロー図は、建替え決議から建替え合意に至る法手続きの流れを示したものです。⑧～⑬の各空欄に入る最も適切な用語を別表 101～108 の記号から選び、マークシート解答用紙に記入しなさい。　【各 1 点　計 6 点】

＜建替え決議から建替え合意に至る法手続の流れ＞



別表

101	参加の回答
102	転出の申出
103	管理組合理事長
104	売渡し請求
105	建替え決議集会招集者
106	不参加の回答又は無回答
107	通知事項に関する説明会の開催
108	建替え決議集会の招集通知の発出

［Ｎｏ．２］Ａ地区では、都市再開発法(以下「法」という。)に基づき、都市計画道路の整備を含む駐車場棟と施設棟、2 棟の施設建築物を建設する組合施行の第一種市街地再開発事業を進めています。行政から「駐車場棟を先行竣工させて、早期に市民の要望に応えたい。」との要請を受けた組合は、行政から年度別の補助金と公共施設管理者負担金の交付予定の提示を受け、下記の事業行程表をとりまとめました。この事業行程表に基づいて年度別資金計画を作成するため、以下の説明や条件に基づき、順次計算を行い、設問に答えなさい。各事業とも年度内に完了又は年度毎に執行するものとします。

なお、数値の算出にあたっては、百万円未満を四捨五入し、以降の計算にはその記入した数値を使用しなさい。また、消費税は考慮しないものとする。　【① ～㉚各 1 点　計 30 点】

(設問 1)

従前資産額及び法第 97 条補償費と金銭給付の希望状況及び公共施設管理者負担金対象額の内訳が下の表 1 の通り補償コンサルタントから示されています。表 1 の総額及び市街地再開発事業補助の各空欄の額をそれぞれ算定して、表を完成させ、① ②欄に相当する算出値をマークシート解答用紙に記入しなさい。

なお、評価基準日から権利変換計画認可公告日までの物価上昇率は 0 とし、法第 91 条補償費は権利変換計画認可公告日に支払うものとする。

表 1　(単位：百万円)

従前資産 法第 97 条補償費	総額		市街地再開発事業補助			
		うち 公共施設管理者 負担金対象額	補助対 象割合	補　助 対象額	補助率	補　助 金　額
土地	7,700	1,840				
権利変換	6,495	1,656				
金銭給付	1,205	184				
建物（建物補償費）	780	90	100%		2/3	①
権利変換						
金銭給付	195	18				
法第 97 条補償費	1,956	579	100%		2/3	
権利変換						
金銭給付	353	227				②

事業行程表

年度	事業行程	市街地再開発事業補助金及び 公共施設管理者負担金交付予定
初年度	5 月　都市計画決定 6 月　事業計画作成着手 11 月　施行地区公告 1 月　組合設立認可申請	＜市街地再開発事業補助＞ ・事業計画作成 ・事務費
2年度	4 月　組合設立認可公告・組合設立 法第 70 条登記着手 5 月　評価基準日 6 月　地盤調査、実施設計及び権利変換計画着手 9 月　権利変換計画縦覧開始 11 月　権利変換計画認可公告 法第 91 条補償費支払い 12 月　権利変換期日、仮設店舗設置工事着手 1 月　法第 90 条登記着手 法第 97 条補償費支払い 3 月　明渡し期日	＜市街地再開発事業補助＞ ・地盤調査費、実施設計費及び権利変換計画作成費の一部 ・建物補償費の金銭給付分及び法第 97 条補償費 ・仮設店舗設置費 ・事務費 ＜公共施設管理者負担金＞ ・土地と建物補償費の金銭給付分及び法第 97 条補償費
3年度	4 月　除却・整地工事着手 5 月　除却・整地工事完了 6 月　両棟の建築工事着工、設計監理着手 (工期は施設棟 20 ヶ月、駐車場棟 9 ヶ月、施設棟建築工事の年度末出来高 30%) 2 月　駐車場棟、建築工事完了引き渡し 3 月　駐車場棟　法第 101 条登記着手	＜市街地再開発事業補助＞ ・設計監理費(期間按分)及び権利変換計画作成費の一部 ・除却・整地費 ・駐車場棟共同施設整備費の全額 ・施設棟共同施設整備費の出来高(30%) ・事務費
4年度	10 月　道路工事着手 1 月　施設棟　建築工事完了引き渡し 2 月　床価格の確定作業 3 月　施設棟　法第 101 条登記、道路工事完了	＜市街地再開発事業補助＞ ・設計監理費(期間按分)及び権利変換計画作成費の一部 ・施設棟共同施設整備費の出来高(70%) ・地区内残留者の建物補償費相当額(施設棟工事費に充当) ・事務費 ＜公共施設管理者負担金＞ ・土地と建物補償費の権利変換分 ・公共施設整備費(道路)

(設問 2)

事業支出金は、表 2 の「費目別事業費の算出条件」に示すとおりで、同表中の空欄には算定の考え方に基づき算出した金額を記入し、③ ～⑤ 欄に相当する算出値をマークシートに記入しなさい。

また、事業行程表と表 1、表 2、表 3 に基づいて、表 4 の年度別資金計画表を完成させ、⑥ ～㉚　欄に相当する算出値をマークシートに記入しなさい。

なお、保留床処分金が一括納付され借入金を返済する 4 年度を除き、各年度の事業支出金については、当該年度の市街地再開発事業補助金又は公共施設管理者負担金の収入金で不足する金額を借入金によってまかなうものとします。従って、各年度の収支差額は生じないことに留意して計算しなさい。

表 3　費目別事業収入の算定の考え方

費目	算定の考え方
1　公共施設管理者負担金	用地費、建物補償費、法第 97 条補償費は表 1 による。 公共施設整備費は全額公共施設管理者の負担とする。
2　市街地再開発事業補助金	補助率は、補助対象事業費の 2/3 とする。
1)調査設計計画費	事業費の全額を補助対象とする。
2)土地整備費	
除却・整地費	事業費の全額を補助対象とする。
仮設店舗設置費	仮設店舗の設置費に対し総額 15 百万円を補助対象事業費とする。
3)補償費等	建物補償費、地区内残留者の建物補償費相当額、法第 97 条補償費は表 1 による。
4)共同施設整備費	
駐車場棟工事費	工事費の 75%を補助対象とする。
施設棟工事費	工事費の 20%を補助対象とする。年度別の補助対象工事の出来高は工事出来高と同率とする。
5)事務費	表 4 事業収入項目 1)～4)小計の 3%を補助金とする。
3　保留床処分金	最終年度に一括納付されるものとし、事業収支が均衡する額を計上しなさい。

表 2　費目別事業費の算出条件　　(単位：百万円)

費　　目	算定の考え方	金額
1 公共施設整備費	右の金額とする	146
2 調査設計計画費		
1)事業計画作成費	右の金額とする	183
2)地盤調査費	5 本×1,400 千円/本	
3)実施設計費	右の金額とする	279
4)設計監理費	右の金額とする。建築工事期間(20 ヶ月)を各年度の月割りで配分	114
5)権利変換計画作成費		
土地・物件調書作成費	右の金額とする	28
従前資産評価	右の金額とする	21
権利変換計画書作成	右の金額とする	45
床価格の確定業務	右の金額とする	20
法第 70 条登記	右の金額とする	6
法第 90 条登記	右の金額とする	12
駐車場棟 法第 101 条登記	右の金額とする	9
施設棟 法第 101 条登記	右の金額とする	27
3 土地整備費		310
1)除却・整地費	従前建物延べ面積 8,000m^2に対し、 30 千円/m^2	
2)仮設店舗設置費	7 百万円/店で 10 店舗を設置する	
4 補償費	表 1 の通り。	
5 工事費	２棟の工事費の合計	
1)駐車場棟工事費	延べ面積 10,500m^2に対して 200 千円/m^2	③
2)施設棟工事費	延べ面積 35,000m^2に対して 280 千円/m^2 工事費の支払いは出来高払いとし、着工年度の出来高は 30%、残りは竣工年度	着工年度工事費
		④
		竣工年度工事費
		⑤
6 事務費	表 4 事業支出項目 1～5 小計の 4.0%	
7 借入金利子	前年度末借入残高の 3%を当該年度に計上する。 各年度内の入出金の時期の差による金利は無視しなさい。	

表４　年度別資金計画表　【⑥ ～㉚各１点　計 25 点】（単位：百万円）

			合　計	年度別事業費			
				初年度	２年度	３年度	４年度
事業支出	１公共施設整備費（道路）						⑥
	２調査設計計画費			183	⑦	⑧	⑨
	３土地整備費						
		1）除却・整地費				⑩	
		2）仮設店舗設置費			⑪		
	４補償費						
		1）法第 91 条補償費			⑫		
		2）法第 97 条補償費			⑬		
	５工事費					⑭	⑮
	１～５　小計			183			
	事務費			7	⑯		
	借入金利子			0			⑰
	合　計		⑱				
	借入金償還金						
	事業支出金合計			190			
事業収入	１公共施設管理者負担金						⑲
		1）用地費					
		2）建物補償費			⑳		
		3）法第 97 条補償費			㉑		
		4）公共施設整備費（道路）	146				
	２市街地再開発事業補助金						
		1）調査設計計画費			㉒	㉓	
		2）土地整備費					
		除却・整地費				㉔	
		仮設店舗設置費			10		
		3）補償費等					
		建物補償費			㉕		
		地区内残留者の建物補償費相当額					
		法第 97 条補償費					
		4）共同施設整備費				㉖	
		1）～4）　小計					
		5）事務費		4			㉗
	３保留床処分金		㉘				
	合　計			126			
	借入金			64		㉙	
	業務収入金合計			190			
収支差額				0	0	0	0
年度末における借入金残高				64		㉚	

(設問 3)

下線の表示箇所で、事前の通知事項の充実や説明会の開催を義務づけ、建替え決議の手続きを整備したねらいは何であるかについて簡潔に記述式解答用紙に述べなさい。

【2 点】

（解答）

[No.3]ある地区の市街地再開発準備組合において、事業計画及び権利変換計画の概要を策定した上で権利者に説明し、市街地再開発事業の次のステップに進めるための基本合意形成を図るべく準備を進めています。

下表 1～3 に、現在の計画段階における用途別の床面積並びに概略の床価格算出の前提条件の一部を示しています。これを基に、表 4 用途別床価格算出表を完成させ、①～⑳の欄に相当する算出値をマークシートの解答用紙に記入しなさい。③④⑦⑧欄に相当する算出値は、次ページの解答記入方法を参考にして、算出値の小数点以下の部分の数値を記入しなさい。算出に必要となる土地費、建物費、補助金等は同表内に示しています。

なお、施設建築敷地は一筆共有の土地とし、権利床、保留床の価格差はなく、共用通行部分の補助金は、住宅にのみ充当するものとし、賦課金等の収入はないものとする。

また、数値の算出にあたっては、表中の備考欄の指示に従うとともに、指示された単位未満に端数が生じた場合は、単位未満を四捨五入し、以降の計算にはその数値を使用しなさい。

【各 1 点　計 20 点】

表 1　用途別床面積

用途	グロス面積(m²)	ネット面積(m²)
住宅(5F～24F)	20,000	16,000
事務所(4F)	4,000	2,800
事務所(3F)	4,000	2,800
店舗(2F)	4,000	2,400
店舗(1F)	3,000	2,100
計	35,000	26,100
機械室・駐車場(B1、B2F)	8,500	
合計(施工床面積)	43,500	

表 2　敷地の共有持分に対する依存度比率
(ネット面積に対して)

用途(階数)	依存度比率
住宅(5F～24F)	0.60
事務所(4F)	0.70
事務所(3F)	0.75
店舗(2F)	0.80
店舗(1F)	1.00

施設建築物の概要

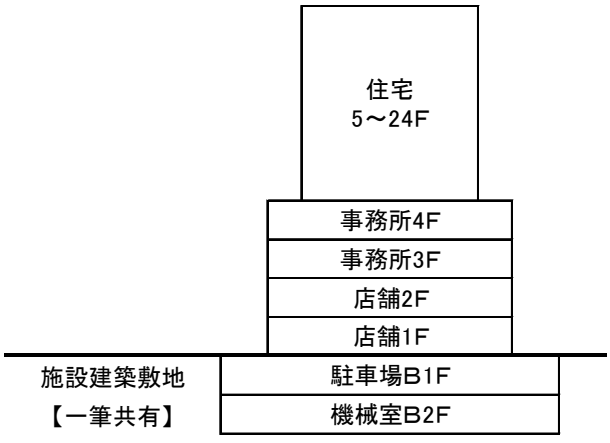


表３　建物工事費配分比率

用途(階数)	工事費単価 (千円／ｍ^2)	工事費※1 (百万円)	工事費配分比率※2
住宅(5Ｆ～24Ｆ)	280		
事務所(4Ｆ)	310		
事務所(3Ｆ)	310		
店舗(2Ｆ)	200		
店舗(1Ｆ)	200		
合計	―		1.000

※１工事費＝表１の用途別グロス面積×工事費単価で求め、百万円未満を四捨五入しなさい。

※2 工事費配分比率は上表の工事費計に対する各用途(階数)別の工事費の割合で求め、小数点以下第４位を四捨五入しなさい。

表４　用途別床価格算出表

【①～⑳各1点　計20点】

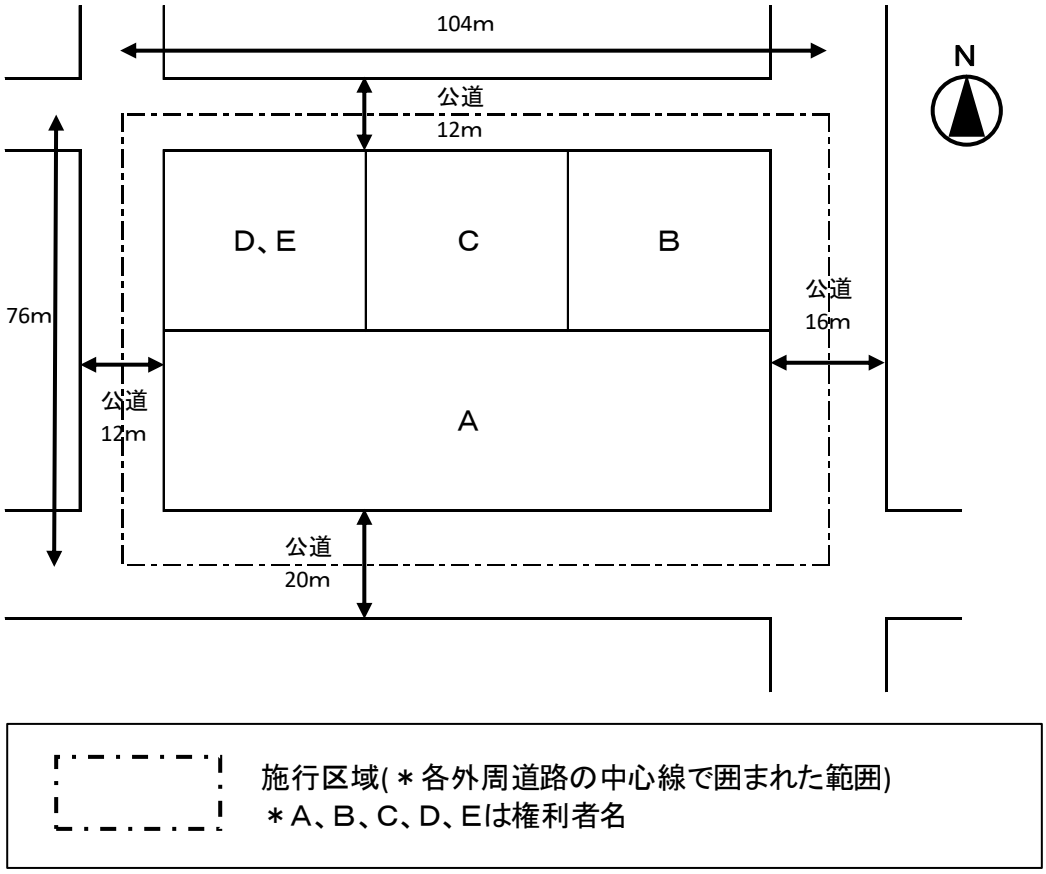
費目等(単位) ＼ 用途・階数等			合計	店舗 1F	店舗 2F	事務所 3F	事務所 4F	住宅 5F～24F	備考
用途別床面積(ネット面積)（A）　(m^2)									機械室・駐車場は全体共用としてこれには含まない
敷地分	合計算	敷地の共有持分に対する依存度比率（B）	—						
	持分割	依存度比率積（A）×（B）	①				②		
		敷地の共有持分割合	1.00		③			④	小数点以下第3位四捨五入
	土地費	補助金控除前土地費　（百万円）	14,500	—	—	—	—	—	
		補助金　（百万円）	1,200	—	—	—	—	—	
		補助金控除後土地費原価　（百万円）		⑤				⑥	
建築物分	工事費配分比率		1.000		⑦			⑧	表3での算定値に基づく
	建物費	用途別建物工事費　（百万円）					⑨		表3での算定値に基づく
		機械室・駐車場建物費　（百万円）（補助金控除前）	2,840		⑩				工事費配分比率で按分
		補助金 全体按分　（百万円）	1,046	⑪		⑫			工事費配分比率で按分
		補助金 共用通行部分　（百万円）	550						
		補助金 計　（百万円）						⑬	
		建物費原価　（百万円）		⑭		⑮			
補助金控除後総原価　（百万円）					⑯		⑰		

	全体	店舗1F	店舗2F	事務所3F	事務所4F	住宅 5F～24F	
平均床価格（ネット面積）　（千円／m^2）	⑱			⑲		⑳	

[No.4]ある市の市街地再開発事業について、再開発プランナーであるあなたに、市の担当者より行政内部の関係者へ「計画の概要と権利変換計画の見通し」を説明するための資料作成依頼がありました。作成にあたり、市の担当者と協議し、初動期のため概要の計画ではあるが、「計画の方向性」を設定し、資料を作成することとなりました。

下記の図－1 は、施行区域及び従前権利者の状況を示したものです。各設問毎に与えられた「計画の方向性及び図の作成方針」に基づいて、(設問１)では配置図を、(設問２)ではモデル権利変換計画を作成しなさい。(設問１)の①～④の解答はマークシート解答用紙に、その他の解答は、別紙A3 判の記述式解答用紙に記入しなさい。　【計 35 点】

図－１　施行区域及び従前権利者の状況



(設問１)

図－１及び「計画の方向性及び図の作成方針」に基づき①～④に相当する数値を算出して与条件(施行区域面積、敷地面積、計画容積率、容積対象延べ面積)を整理、確認した上で、施設計画イメージとしての配置図を作成しなさい。

配置図の作成にあたっては、「計画の方向性及び図の作成方針」をもとに、関係者に計画している施設計画のポイントが理解しやすいように作成しなさい。

【①～④各１点　配置図９点　計13点】

［与条件の整理］

・施行区域面積	①　　m^2
・敷地面積	②　　m^2
・計画容積率	③　　%
・容積対象延べ面積	④　　m^2

［計画の方向性及び図の作成方針］

施行区域	図－1 参照。地区外周道路のそれぞれの中心線で囲われた区域とする	
都市計画	現状	・商業地域、防火地域 ・指定容積率 300%
	計画	・高度利用地区の適用 ・現状の指定容積率に 100%の容積率が上乗せ可能となる ・敷地外周の道路に沿って道路の境界から２ｍ後退した壁面の位置の限度(以下、壁面線という)を設け歩道状空地とする ・地区外周道路については従前のままで拡幅はないものとする
施設計画	・敷地(図－１参照) ・都市計画で定められた容積率限度まで利用することとする ・店舗(1 階)　　容積対象 2,400m^2(縦 40m×横 60mの整形とする) ・住宅(2 階～17 階)容積対象 19,200m^2(縦 30m×横 40mの整形とする) ＊2 階～17 階の各階面積は同面積とする ＊2 階～17 階の各階毎に容積対象外の住宅共用部分があり、その面積は各階の容積対象面積の 10%とする。 ＊作図にあたって、その他の容積対象外の共用部分は考えないでよい	
配置図の作成方針	「配置図」には施行区域や道路の形状及び寸法、敷地の形状・規模や壁面線の位置(歩道状空地)、施設建築物の配置、階数及び寸法や用途別の面積、住宅共用部分を示すこと。 施行区域の線は一点鎖線-･-･-･-、壁面線は- - - - - -で表示すること。 (記述式解答用紙の１マスは 5m×5mとして作成すること)	

(設問２)

次頁の表－１、表－２に示す［与条件］、［計画の方向性及び図の作成方針］に基づき、権利変換計画の見通しとしてのモデル権利変換計画を作成しなさい。

【従前状況 5 点　従後状況 17 点　計 22 点】

［与条件］

表－１　権利関係及び従前権利額

権利者名	権利種別	面積(m²)		権利額(百万円)	
		土地	建物	土地	建物
A	土地建物所有	2,700	2,830	2,052	344
B	土地所有	1,000	—	627	—
C	土地建物所有	1,000	1,800	470	211
D	土地所有	700	—	144	—
E	借地、建物所有		1,260	216	150

表－２　従後の用途別・階層別床価格

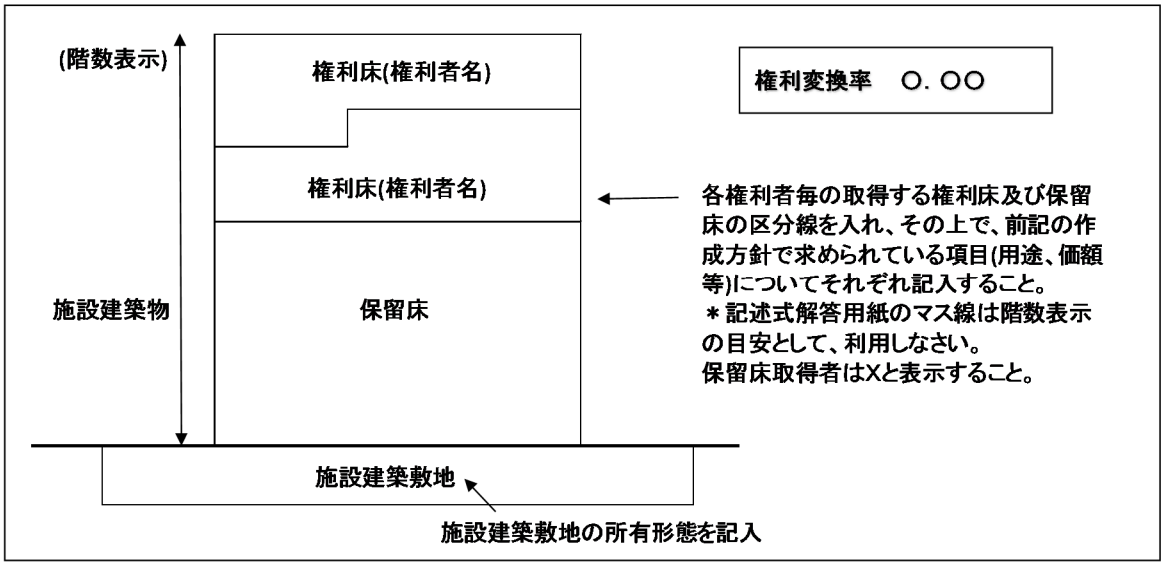
用途	階層	専有面積(m²)	専有面積当り床価格 (千円／m²)
住宅	14 階～17 階	4,200m²	660
	10 階～13 階	4,200m²	600
	6 階～9 階	4,200m²	550
	2 階～5 階	4,200m²	510
	小計	16,800m²	—
店舗	1 階	1,400m²	580

［計画の方向性及び図の作成方針］

事業フレーム	・組合施行、参加組合員として住宅デベロッパーを予定
従前評価	・表―1 の権利関係及び従前権利額の内容とする
資金計画	・支出金総額は、7,942 百万円 ・収入金総額は、補助金 1,600 百万円と保留床処分金とする。
権利変換計画	・都市再開発法第 111 条の土地共有型(地上権非設定型)とする ・権利者は、全員権利変換を受け、転出者はないものとする ・床価格は、表―2「従後の用途別・階層別床価格」に示す通りとし、同階層の中ではどの階も床価格は同じとする(表―2 の専有面積は階層毎の各階専有面積の合計であり、各階の面積は同一面積とする) ・床価格は権利床と保留床で差をつけない ・「権利者の権利変換方針」 権利者の取得する権利床は次の通りとする ・権利者Aは店舗の全てを権利床として取得し、残りの権利額で住宅の最上階より下階へ順に住宅床を取得

	・権利者Ａの取得した住宅に続き、権利者ＢからＣ、Ｄ、Ｅの順に上階より下階へ順に住宅床を取得 ・権利者が権利床として取得して残った住宅は保留床とする
図の作成方針 (モデル権利変換計画)	・「従前の状況」については、各権利者の権利関係、従前資産の内容(土地、建物の面積や権利額)がわかるように作図しなさい。 ・「従後の状況」については、下記の「従後の状況」の作成イメージを参考にして、施設建築敷地の所有形態、施設建築物のうち権利床と保留床の内容(用途、階、専有面積、価額、権利者名)がわかるように作図しなさい。なお、権利床については、各権利者毎の取得内容がわかるように区分して示しなさい。 作図は専有部分のみとし、共用部分の表示は不要とする。また、権利変換率を算出し「従後の状況」の図中上部の［　　］内に記入しなさい。 権利変換率とは、「従後権利床面積(権利者全員の権利床専有面積の合計)÷従前土地面積の合計」とし、小数点以下第３位を四捨五入し、小数点以下第２位までを表示すること。 ・なお、面積や価額等については、図上に示さず表にまとめて示したものでもよいが、権利者名や用途等を明確にすること。

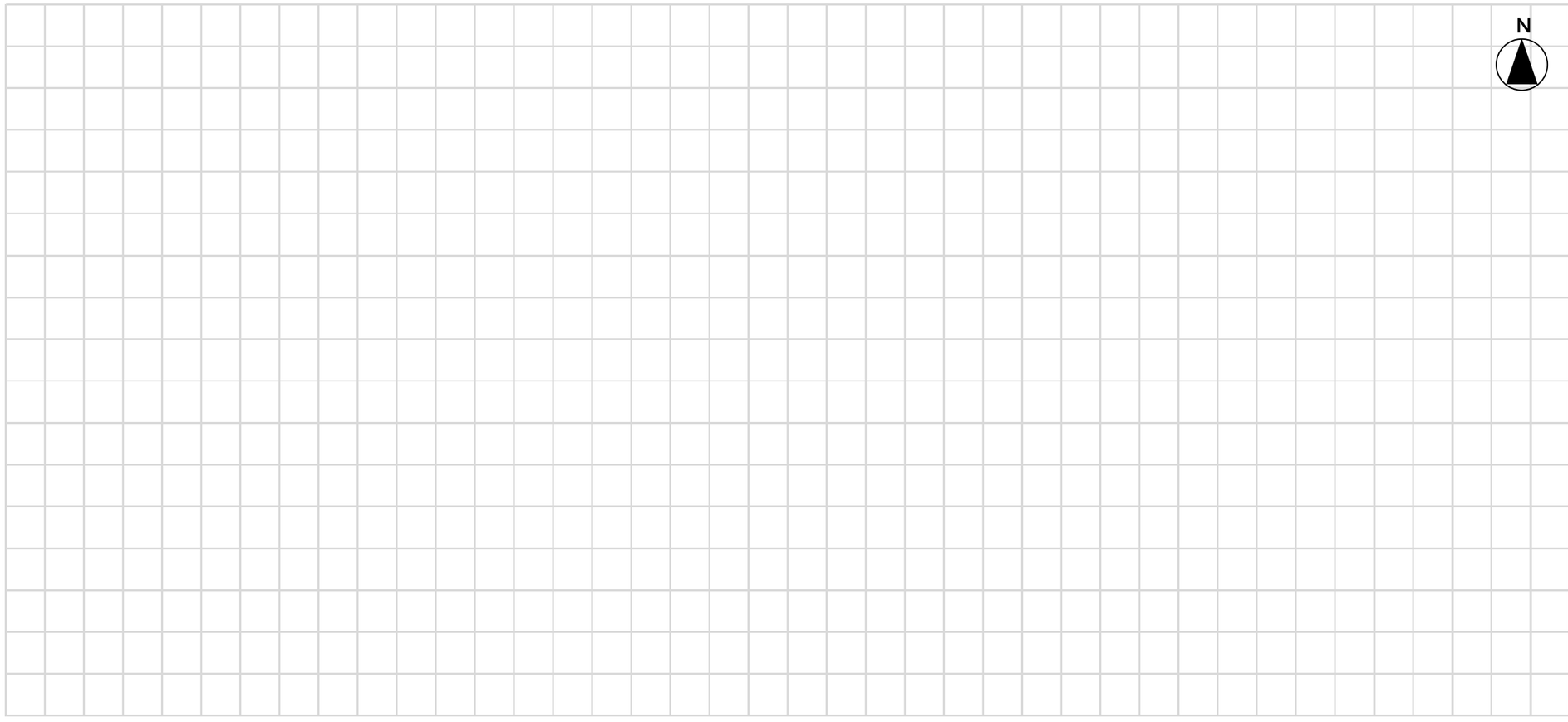
「従後の状況」の作成イメージ



［行政内部説明資料］

【配置図】

施行区域や道路の形状及び寸法、敷地の形状・規模や壁面線の位置(歩道状空地)、施設建築物の配置、階数及び寸法や用途別の面積、住宅共用部分を示すこと。施行区域の線は一点鎖線　　、
壁面線は　　で表示すること。(１マスは 5m×5mとして作成すること)



【モデル権利変換計画】

従前の状況

(権利関係、従前資産の内容[面積、権利額])

従後の状況

(施設建築敷地の所有形態、施設建築物のうち権利床と保留床の内容

[用途、階、専有面積、価額、権利者名])

権利変換率