再開発スクール　実技　H17 No.1 権利変換計画　（問題）

[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

Ａさん	161,500 千円
Ｂさん	132,500 千円
Ｃさん	117,500 千円
Ｄさん	88,500 千円

■資金計画

総事業費	900,000 千円
補助金	125,000 千円
専有面積	3,000ｍ^2

※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

（Ａ＋Ｂ）　×　（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ⅠⅡ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、個別に配分するもとのする。

【ⅠⅡ①各 1 点　計 3 点】

■説明の計算式

開発負担金増額　　個別配分比

Ⅰ　×　Ⅱ

■Ｃさんの負担額　①　千円

（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/m^2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	×	Ⅳ

■Ｂさんの等価交換面積　②　　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―３の①～㉕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―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―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―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―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―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―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）
4,000m²	600%			220 千円/m²	

・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―２を用いて算出する。(表―２の⑦～⑩は、表―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―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					
	当該年度の借入金に対する利子　ロ					
借入金利子ｃ（イ+ロ）		⑦	⑧	⑨		⑩

・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―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―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―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―３

【①～㉕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 準備組合設立	平成18年度 都市計画決定	平成18年度 基本設計	平成19年度 本組合設立	平成19年度 実施設計	平成19年度 権利変換計画作成	平成20年度 権利変換計画認可	平成20年度 補償費支払	平成20年度 建物除却・整地	平成20年度 着工	平成21年度	平成22年度 管理規約認可	平成22年度 竣工	平成23年度 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
	土地整備費	250														0
	補償費	1,200														0
	工事費	②							③							0
	小計A															
	事務費b	④											⑤			
	小計B								⑥							
	借入金利子c		0	⑦		⑧			⑨					⑩		0
	支出事業費計C (B+c)															
	立替金・借入金償還金d	⑪				⑫			300				450	⑬		0
	支出金合計D (C+d)															
収入金計画	補助金	1,210	0	90		200			420				⑭	150		0
	参加組合員負担金					0			1,500				0	⑮		0
	増床負担金	600				0			180				0	420		0
	収入事業費計　E		0													0
	参加組合員予定者立替金		100	160												
	金融機関借入金	5,560	0	0		400			1,800				⑯	0		0
	立替金・借入金計　F													0		0
	前年度繰越金 g								⑰							
	収入金合計 G (E+F+g)		100			⑱										
翌年度繰越金 (G−D)			⑲						⑳				㉑	㉒		0
年度末借入残金(累積借入金)			100	㉓		400			㉔				㉕	0		0

[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		12,000m²
店舗	2 階	3,000m²
	1 階	2,600m²
合計		17,600m²

■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(m²)	借地面積(m²)	権利割合(%)	延べ面積(m²)	再調達価額(百万円)	現価率(%)
A１	土地・建物所有者	店舗１階に 150m²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				65	120	25	60
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			120	60	150	30	50
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							
		宅地		借地権		建築物			価額合計(百万円)
		地積(m²)	価額(百万円)	借地権の目的となっている土地の面積(m²)	価額(百万円)	用途	延面積(m²)	価額(百万円)	
A１		150				省略	120	③	
B１				250	②	省略	120		
A３		120	①			省略			
B２				120		省略	150		④

(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

		(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	
用途・階層別		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	8	9	9	
	１階	10	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 (m²)	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/m²)
			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/m²)	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/m²)	
住宅		12,000	7		10,000		⑥	6		10,000			
店舗	２階	3,000	8		10,000	⑤		9		10,000			⑧
	１階	2,600	10		10,000			10		10,000		⑦	
計		17,600			10,000 10,000					10,000 10,000	5,000		

(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⑨～⑱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、⑫～⑱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(m²)	店舗共用	住宅共用	全体共用			
A１		店舗	１F	150	⑪ 10,000		⑬ 10,000	省略	⑯ 10,000	
		住宅	省略	⑨		⑫ 10,000	⑭ 10,000	省略	⑰ 10,000	
B１		店舗	２F	⑩	10,000		⑮ 10,000	省略	⑱ 10,000	

(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⑲～㉓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」

【⑲～㉒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	施設建築敷地の区域	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 (m²)	店舗共用	全体共用						
Ａ３		店舗	２Ｆ	⑲	省略	省略	⑳ 10,000	省略	㉑ 10,000	㉒	㉓	

[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。

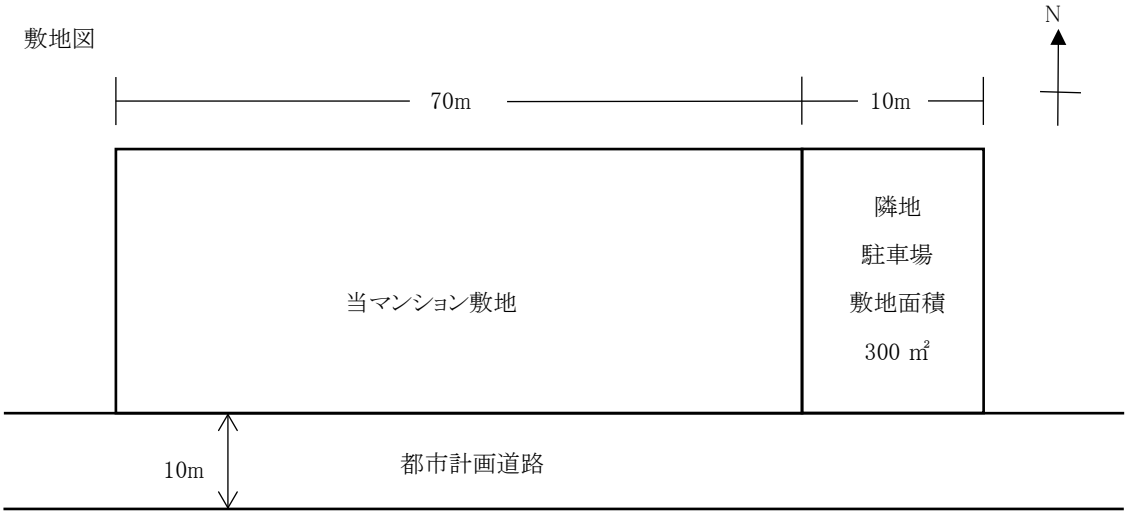
2) 権利者説明資料の（Ⅱ）では、下記の［当マンションの現況諸元］と［建替え後のマンションの計画概要］を基にして、⑦、⑧欄及び［表－1各階の計画］の⑨～⑭欄に相当する数値を算出し、マークシート解答用紙に記入しなさい。また、1階平面の概要を含む配置図をフリーハンドで記述式解答用紙に描きなさい。表現方法は自由ですが、敷地、都市計画道路の拡幅部分、公開空地、住宅エントランス、地下駐車場の 1 階の出入口、方位等を描くと共に、適宜説明も記入しなさい。

3)

［当マンションの現況諸元］

敷地面積	2,100 ㎡
延べ面積（容積率対象外を含む）	7,500 ㎡
住戸数（区分所有者数）	85 戸
住戸の専有面積	1戸当り 70 ㎡、全住戸同一面積
用途地域・指定容積率	商業地域・400％

敷地図



［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 150 ㎡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、1,000 ㎡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 1,000 ㎡の他に容積率対象延べ面積に算入されない床面積 1,920 ㎡（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 1,500 ㎡で計画する。この 1,500 ㎡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 10 ㎡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。

4）<u>権利者説明用資料の（Ⅲ）</u>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、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/㎡で取得

5）<u>権利者説明用資料の（Ⅳ）</u>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なさい。

マンション建替えの計画概要説明

（Ⅰ）建替えを行うための手順と賛成者の要件　【①③⑤各１点　②④⑥各２点　計９点】

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　　】を行います。これには全区分所有者及び議決権の各【②　　】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　　】を設立します。

この設立にあたっては、建替え合意者の【④　　】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　　】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　　】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　【⑨2点 ⑦⑧⑩～⑭各1点　計9点】

1）敷地面積　⑦　㎡　　2）建築可能な容積率対象延べ面積の限度　⑧　㎡

〔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		
⑨　階～2階	住宅	⑩　戸	㎡	㎡	㎡		㎡	㎡
1階	住宅	⑪　戸	㎡	325㎡	120㎡		㎡	㎡
地下1階	駐車場					㎡		㎡
合計		戸	⑫　㎡	㎡	㎡	㎡	⑬　㎡	⑭　㎡

語群（重複使用可）

1. 建替え組合　2. 再開発組合　3. 管理処分計画　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. マンション建替え　9. 2分の1　10. 3分の2
11. 4分の3　12. 5分の1

1階の配置図
1階平面図の概要を含む配置図を記入しなさい。

（Ⅲ）建替え事業の収支計画概要表

（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