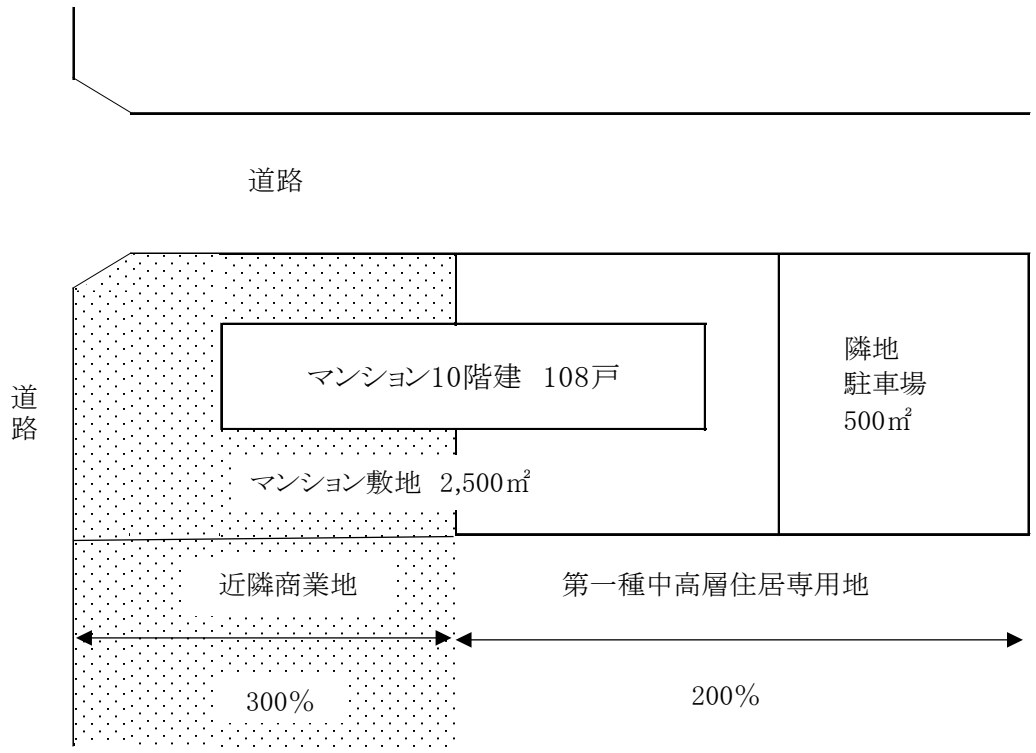
[No.1]マンション管理組合の要請により、マンション建替えアドバイザーが初期の建替え計画を立案することになりました。以下の[1－1]、[1－2]の設問に答えなさい。マンションの概要、区域は以下の通りです。

表 1－マンションの概要（建物）

住戸タイプ	専有面積（㎡/戸）	戸数（戸）	専有面積合計（㎡）
A	53	60	3,180
B	62	40	2,480
C	67.5	8	540
合計		108	6,200

図 1－マンション区域図



[1－1]マンション建替えアドバイザーと管理組合理事長の意見交換　　【各 1 点】

立案に当たって管理組合理事長との意見交換を整理したものが以下の文章です。文章の空欄部分に最もふさわしい語句を語句表から選び、その記号で解答しなさい。

同じ語句は二度使わないこと。

理事長：当マンションは、築 35 年以上を経過しています。長期修繕計画に位置付けられている 3 回目の大規模修繕に当たり、必要な工事内容とその概算見積りを算定し、区分所有者に周知したところ、マンションを建て替えるとどうなるか検討マンション建替えアドバイザーの方に計画の作成を依頼することにしました。

現在のマンションの敷地は 2,500 ㎡、建物の概要は表1の通りです。マンションの敷の所有形態は ① で、土地の持分割合及び建物の共用部分の持分割合は住宅の専有面積割合となっています。

建て替えると今の大きさのマンションが建たないそうですが、そんなことがあるのですか。

アドバイザー:マンションの敷地の用途地域等は、近隣商業地域(容積率 300%)と第一種中高層住宅専用地域(容積率 200%)です。詳しくは、図 1 の通りで、加重平均の容積率は約 230%です。容積率目いっぱい建てられるとしても、延べ床面積で 2,500 ㎡×230%＝5,750 ㎡となり、現在の専有面積に足りません。

それは、マンションの建設後に、用途地域の特性に応じた容積率の制限が定められたことによるものであり、このような建物を ② と呼んでいます。

理事長：建替えか修繕かを判断することが重要と考えられますが、どんな方法がありますか。

ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰ: ③ に基づき国土交通大臣が定めた基本方針では、国により建替えと修繕その他の対応との適切な比較検討のための指針作成が位置づけられ、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」として公表されています。

それによれば、老朽度の判定と現マンションに対する不満やニーズの把握に基づき改善水準を設定し、それを実現するための修繕・改修と建替えの費用対効果を算定し、総合的に判断することを勧めています。

理事長：当マンションは設備等も老朽化し使い勝手も悪く、住宅内のバリアフリー対策もなく、大きな問題となっています。十分な性能や今の住戸面積以上を確保した上での建替えにはどれくらいの費用がかかるのか知りたい、という意見が多数あります。

ただ、今の面積まで建てられないのでは、区分所有者の納得が得られません。なにかいい方法は

ないですか。

ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰ:隣地を買収して、敷地面積を増加して建替えを行うことが考えられます。当マンションの敷地に隣接して駐車場がありますので、そこを買収して建替えを行うことも有効な方法です。さらに、建築基準法に基づく ④　　という手法があり、一定の要件を満たし市街地の環境整備に役立つ計画の場合、 ⑤　　という一般に開放する空地を設けることにより、建物の高さ制限や容積率制限の緩和を受ける方法があります。両方を組合わせることにより、皆さんの要望を満たす建替え計画が立案できるかもしれません。

理事長:新しい法律が昨年施行されたという話ですが、建替えはどう進めたらよいのでしょうか。

ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰ: ⑥　　に基づく建替え決議のあとに、マンション建替組合を設立して進めていく方法について説明しましょう。いくつかのマンション建替えが都市再開発法に基づく市街地再開発事業により実施された例がありますが、これまではこの手法以外に建替えを行う団体の法的位置づけが無く、運営ルールも不明確でした。今回の新しい法律により、建替えを合意した 5 人以上が共同して、法人格を有するマンション建替組合を設立することができるようになり、契約行為や意思決定、権利変換手法による従前の権利の移行等を円滑に進められるようになりました。また、建替えに関する様々な支援制度も充実されました。

理事長:権利変換とはどういうことでしょうか。

ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰ:完成しているマンション建替えの事例は、ディベロッパーとの ⑦　　がほとんどであり、建替え実施に際し、区分所有者は従前マンションの権利を一旦ディベロッパーに譲渡した後、再建マンションの権利を買い戻すというものでした。新しい法律では、建替組合が定めた権利変換計画に従い、従前のマンションの ⑧　　及び敷地利用権や借地権、抵当権等の権利を再建マンションに円滑に移行できるようになりました。権利変換とはマンション建替え前後の権利の変動内容を定め、土地及び建物に関する権利を一斉に移行させる法的手法で、都市再開発法による市街地再開発事業で用いられていたものと同じで、権利変換時点での建替え後の資産形態が登記され、確実に権利移行が行われます。

理事長:建替えの支援制度にはどんなものがありますか。

ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰ:マンション建替え事業のうち、一定の要件を満たすものについては、補助制度として、⑨（マンション建替タイプ）があり、調査設計計画費や土地整備費、共同施設整備費が補助の対象になります。自治体によって、取扱いに違いがあるので補助金については相談してみることが必要です。融資では住宅金融公庫の⑩があり、マンション建替えに関する税制でも特例措置が用意されています。今後、研究していきましょう。

理事長:今日はいろいろありがとうございました。次回は、建替え構想案の発表となりますのでよろしくお願いいたします。

語句表

記号	語句	記号	語句
1	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	11	違反建築物
2	マンションの建替えの円滑化等に関する法律	12	公開空地
3	建物の区分所有等に関する法律	13	有効空地
4	借地借家法	14	緑地
5	一筆共有	15	都市居住再生融資
6	区分所有権	16	中小企業融資
7	総合設計制度	17	参加組合員制度
8	連坦建築物設計制度	18	等価交換事業
9	特定街区	19	優良建築物等整備事業
10	既存不適格建築物	20	再開発緊急促進事業

[1－2]建替え構想案の作成

マンション建替えアドバイザーは、行政との事前協議や各種調査、検討作業により設定された計画条件に基づいて、建替え構想案として、(1)計画内容の説明図、(2)資金計画、専有面積の配分計画及び負担金の算定表を作成することとなりました。

(1)計画内容の説明図

下記の(ア)計画条件に基づき、(イ)計画諸元表の太線枠①～③に入る数値をマークシートに記入しなさい。
また、同表の太線枠 a に入る適切な用語、及び(ウ)計画内容の説明図を記述式解答用紙に記入しなさい。

(ア)計画条件

・隣地面積 500 ㎡を買収し、計画敷地面積に加える。
・道路に面して 4mの歩道状空地、その他に 500 ㎡の広場状空地を確保することにより、建築基準法の容積率制限の緩和制度の適用を受け、隣地面積を加えた敷地面積に対する容積率を 300%とすることができる。

・日影規制等の条件もクリア出来ることから、建替えに当たっては、容積率の限度いっぱいの 300%の計画とする。

・住宅だけの計画であり、専有面積率は容積対象面積の 90%、計画戸数は従前と同じとする。各住戸の計画専有面積は、従前の各住戸の専有面積に、専有面積合計の増加分を従前の各住戸の専有面積の割合で配分した面積を加えたものとする。

・駐車場は屋外で整備する。

(イ)計画諸元表　【各 1 点】

項目	数値	
計画敷地面積	①	㎡
a	9,000	㎡
専有面積合計	②	㎡
計画戸数	108	戸
戸当り平均専有面積	③	㎡/戸

(ウ)計画内容の説明図　【6 点】

(ア)計画条件、(イ)計画諸元表に基づき、管理組合に建替え計画の概要を伝えるための説明図を作成し、記述式解答用紙に記入しなさい。

配置図、断面図等表現方法は自由です。図には適宜、文字、数字、文章等を書き込みなさい。

計画内容の説明図　【6 点】

(2)資金計画、専有面積の配分計画及び負担金の算定表

下記の(ア)事業費等の算定条件に基づき、(イ)事業費(支出金)の算定表、(ウ)収入金の算定表及び(エ)個人別(従前住戸タイプ別)専有面積の配分計画及び負担金の算定表の太線枠④～⑨に入る数値をマークシートに記入しなさい。

また、それぞれの表の太線枠 b、c に入る適切な用語を、記述式解答用紙に記入しなさい。

(ア)事業費等の算定条件

・事業方式は、補助金以外の収入金を、各区分所有者が建替え後の専有面積の割合により負担する自主再建方式とする。

・転出者はないものとする。

・隣地購入費は諸経費を含んで、234 百万円を見込む。

・工事費は、容積対象面積当たり、240 千円/㎡(駐車場、外構整備費等全ての工事費を含む。)

・工事費以外のその他事業費(調査設計計画費、解体費等土地整備費、事務費、金利など)の合計は、640 百万円を見込む。

・補助金は、隣地購入費を除いた事業費の 10%を見込む。

(イ)事業費(支出金)の算定表　【各 1 点】

項目	金額(百万円)
工事費	④
その他事業費	640
b	⑤
合計	3,034

(ウ)収入金の算定表　【各 1 点】

項目	金額(百万円)
c	⑥
区分所有者負担金	⑦
合計	3,034

(エ)個人別(従前住戸タイプ別)専有面積の配分計画及び負担金の算定表　【各 2 点】

単位未満は四捨五入しなさい。

負担金の算定に当たっては左側の(イ)計画諸元表の専有面積合計②の数値を用いなさい。

従前住戸タイプ	取得面積(㎡/戸)	負担金(千円/戸)
A	⑧	
B		⑨
C		

［No. 2］ 公共施設整備を伴う組合施行の第一種市街地再開発事業について、以下のＡ～Ｅの条件に基づき、[2-1]、[2-2] の設問に答えなさい。

［2-1］事業工程表の作成【各１点】

青色の記述式解答用紙の（表１）事業工程表を、記入例にならって完成させなさい。

・「主要手続き」の欄には、解答用紙に記載されている「主要手続き欄に記入する項目」Ａ～Ｆのうち、Ｂ・Ｃ・Ｅの位置を「●」で記入しなさい。

・「業務実施項目」欄にある各業務項目については、その実施する期間を「 ●―● 」で記入しなさい。

［2-2］資金計画表の作成【各１点】

７頁にある（表２）資金計画表の［１］資金計画の前提条件、［２］年度別資金計画表を完成させ、①～㉕の太線枠に入る数値をマークシートの解答用紙に記入しなさい。

なお、計算した数値については、所定の単位未満の端数がある場合は、これを四捨五入し、以後の計算にはその数値を用いなさい。

Ａ．事業スケジュール

初年度	・4 月 1 日より事業計画作成業務を 6 ヵ月間で実施。 ・12 月 1 日に市街地再開発組合を設立し、同時に事業計画も決定。 ・組合設立後地盤調査を 2 ヵ月間で実施。
２年度	・4 月 1 日より建築設計及び権利変換計画作成の内の確定測量、資産評価、補償費算出、権利変換計画書作成を 6 ヵ月で実施。 ・10 月 1 日に権利変換計画書の縦覧。 ・12 月 1 日に権利変換計画の認可公告。12 月末日に権利変換期日。 ・権利変換期日後、施設建築敷地に関する登記を 2 ヵ月間で実施。 ・仮設店舗工事を 10 月中旬に着工し、2 月末日までに完了。 ・3 月末日が土地・建物明渡し期日。
３年度	・土地・建物明渡し期日後、3 ヵ月間で従前建物除却・整地工事を実施。 ・7 月 1 日より施設建築物建築工事着工（当該年度出来高 30%）。 ・施設建築物建築工事と同一工程で工事監理業務を実施（工事監理業務費用の年度分けは、全業務月数に対する当該年度業務月数の割合とする。）
４年度	・施設建築物建築工事を前年度から引き続き実施し、年度末の 3 月末日工事完了（当該年度出来高 70%）。 ・施設建築物建築工事と同一工程で工事監理業務を実施。 ・11 月 1 日より空地等整備・道路工事を実施し、年度末の 3 月末日工事完了。
５年度	・4 月 1 日に施設建築物建築工事完了公告。 ・工事完了公告後権利変換計画作成業務の残りの価額確定と施設建築物に関する登記を 3 ヵ月間で実施。

B．面積等

地　区　面　積	8,200m^2
従前宅地面積	6,500m^2
従前建物延べ床面積	7,000m^2
都市計画道路拡幅部分面積	500m^2
計画容積率	500%
施設建築物の延べ床面積	容積率の限度いっぱいの施設建築物を計画する。なお、駐車場床面積は容積対象外として全体床面積の１/５となるように設置する。

※従後の施設建築敷地面積は従前宅地面積から都市計画道路拡幅部分面積を引いた面積とする。

C．従前資産等

従前資産等	総　　額	転出率	公共施設管理者負担金対象
従前宅地	6,500 百万円	従前宅地総価額の 30%	600 百万円（内転出者分 180 百万円）
従前建物	900 百万円	従前建物総価額の 20%	100 百万円（内転出者分 30 百万円）
97 条補償費	800 百万円		400 百万円

※評価基準日から権利変換計画の認可公告日までの法第 91 条補償費の修正率は 0%とし、補償費の支払い日は権利変換計画の認可公告日とする。

D．事業費の算定条件

各項目別の事業費は資金計画表の算出式欄の指示により算出すること。

E．収入金の算定条件

※収入金の計算にあたって、複数年度にわたり収入金があるものの総額欄は、各年度の収入金の合計額とすること。

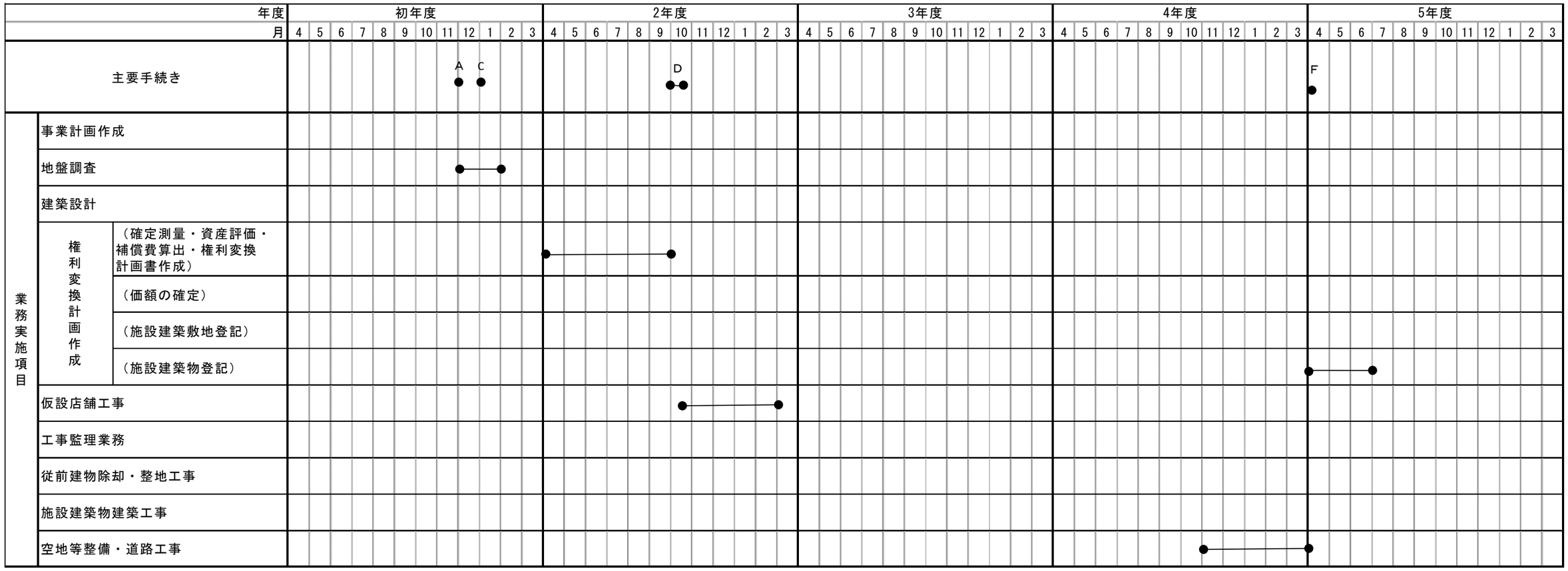
※補助金額は補助対象事業費の２/３とし、入金時期は補助対象事業が実施された年度末に入金するものとする。

補助金	調査設計計画費	コーディネート費と工事監理費を除いた合計額を補助対象とする。
	土地整備費	全額を補助対象とする。
	従前建物補償費及び法 97 条補償費	公共施設管理者負担金対象分を除いた額を補助対象とする。 なお、従前建物補償費は、転出者分については権利変換期日の年度に全額、残留者分については 4 年度に全額入金するものとする。
	共同施設整備費	施設建築物建築工事費の 15%と空地等整備費の全額を補助対象とする。
	仮設店舗設置費	計画戸数全戸に対し、戸当り 2,500 千円を補助対象とする。
	事務費	各年度事務費の 50%を補助対象とする。
公共施設管理者負担金	①公共施設管理者負担金対象の従前宅地及び建物の資産額並びに法 97 条補償費は、権利変換期日の年度に全額入金するものとする。 ②道路等整備費は、全額公共施設管理者負担金として道路工事実施年度に全額入金するものとする。	

［No.2］［2-1］(表１)事業工程表　【各１点】

「主要手続き」の欄に記入する項目

Ａ．市街地再開発組合設立
Ｂ．土地・建物明渡し期日
Ｃ．権利変換を希望しない旨の申し出期限の日
Ｄ．権利変換計画の縦覧手続き期間
Ｅ．権利変換期日
Ｆ．施設建築物建築工事完了公告



（表２）　資金計画表　【各１点】

［１］資金計画の前提条件

地区面積		m²
施設建築敷地面積	①	m²
施設建築物延べ床面積	②	m²

［２］年度別資金計画表

単位：百万円

			算出式	総額	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度
支出金	1. 調査設計計画費	コーディネート費	[各年度10,000千円]						
		事業計画作成費	[施設建築物建築工事費×料率1.0%]＋[地区面積×5千円/m²]	③					
		地盤調査費	[調査本数6本×1,000千円/本]	④					
		建築設計費	[施設建築物工事費×料率3.6%]なお内30%を工事監理費とする			⑤			
		権利変換計画作成費	[地区面積×10千円/m²]	⑥					22
		小　計							
	2. 土地整備費	建築物除却費	[従前建物延べ床面積×7千円/m²]	⑦					
		整地費	[従前宅地面積×1千円/m²]				7		
		小　計							
	3. 補償費	法第91条補償費	C表従前資産等による	⑧					
		法第97条補償費	C表従前資産等による						
		小　計							
	4. 工事費	施設建築物建築工事費	[施設建築物延べ床面積×200千円/m²]				2,250		
		空地等整備費	[施設建築敷地面積×30%×50千円/m²]	⑨					
		道路等整備費	[都市計画道路拡幅面積×40千円/m²]					20	
		小　計							
	5. 仮設店舗設置費		[計画戸数10戸×10,000千円/戸]						
	(1～5)合　計		(1～5)合　計		⑩	⑪	⑫	⑬	⑭
	6. 借入金利子		[各年度支出金小計(1～5)×1.0%]	⑮	1				0
	7. 事務費		[各年度支出金小計(1～5)×3%]						1
	支出金総計		(1～5)合　計	⑯					
保留床処分金以外の収入金	1 補助金	調査設計計画費		⑰					
		土地整備費		⑱					
		補償費	従前建物補償費					⑲	
			法97条補償費	⑳					
		共同施設整備費	施設建築物建築工事費				㉑		
			空地等整備費	㉒					
		仮設店舗設置費				17			
		事務費		㉓	1				0
		補助金合計							
	2. 公共施設管理者負担金	用地費・補償費		㉔					
		道路等整備費							
		公共施設管理者負担金合計							
	補助金・公共施設管理者負担金総計							㉕	

［No.3］地方都市の X 市役所はこれまでに市街地再開発事業の実績が無く、再開発事業の研究を始めた段階です。X 市で市街地再開発事業の適用を考えている対象地区は、「都市計画道路の拡幅」が予定されています。

この度、あなたは再開発プランナーとして X 市役所へ行き、まち作りの現状、再開発に関する質問や意見交換などをし、次回は、X 市の関係部課 10 人程の職員に再開発事業の仕組みについて説明することとなりました。

以下、［3－1］から［3－6］について、それぞれ X 市職員の質問を踏まえ設問及び解答用紙の指示に従って簡潔な資料を作成しなさい。

［3－1］表題　【1 点】

・あなたが作成する資料に最もふさわしい表題を記述式解答用紙の最上段に記入しなさい。

［3－2］権利変換における従前資産額の算定方法　【4 点】

《X 市職員の質問》

①一つの区画に土地所有者(底地権者)、建物所有者、借家権者が重複する場合、それぞれの従前資産額はどの様に計算して配分するのですか？

②借家権者が転出する場合、土地所有者(底地権者)、建物所有者と借家権者の資産額はどうなりますか？

・解答用紙［3－2］の　　内の従前権利変換モデル図をもとに、表を完成させなさい。なお、借家権者転出の場合の従前資産額の算定方法は、借家権価額が存在するものとして記述しなさい。

［3－3］権利変換の仕組み【6 点】

《X 市職員の質問》

①再開発ビルの入居希望者並びに転出希望者は、権利変換上どの様に扱われますか？

②従前の権利は権利変換により従後の権利にどのように変換されるのですか？関係権利者の権利タイプごとに説明して下さい。

③再開発区域内で都市計画道路にかかる権利者は再開発ビルに入れるのですか？

・解答用紙の［3－3］の　　内の従前状況図を踏まえ、従前の関係権利者 A１～（C）で表した関係権利者の権利タイプを記入しなさい。

・次に、権利変換の意向を２つの場合に分け、①　　、②　　欄に記入すると共に、権利タイプごとに想定し得る権利変換の状況を表わす適切な言葉を記入しな

さい。

・従後の権利関係として、関係権利者が入居を希望する場合、A１～(C)とともに保留床所得者をＹとして、再開発ビルの図(土地・建物)に分かり易く記入しなさい。ただし、土地は一筆共有で地上権非設定型とします。

・最後に都市計画道路にかかる権利者は、従後にどの様になるのか簡潔に説明しなさい。

［3－4］床価格の算定【4 点】

《X 市職員の質問》

①床価格算出の基本的な仕組みを数字等を使用して分かり易く説明して下さい。

・下表に示す事業収支等の仮定条件により、解答用紙の［3－4］に従後の土地・建物総価額の表を作成し、専有床面積当たりの平均床価格を計算しなさい。

この場合、土地は一筆共有の土地とし、建物は延床面積を 15,000ｍ^2、専有面積は延床面積の 62%と仮定します。

◆事業収支等の仮定条件

項目		試算条件
A：地区内の従前資産総額		2,000 百万円
B：転出率(91 条補償費対象)		従前資産総額(A)の 40%
C：事業費(91 条補償費を含む事業支出金の総額)		3,600 百万円
D：収入金	①公共施設管理者負担金	510 百万円
	②一般会計補助金	570 百万円
	③保留床処分金	残額の全てと仮定

［3－5］モデル権利変換と再開発ビルの床の所有構成等【(１)2 点】・【(２)10 点】

《X 市職員の質問》

①権利者 F さんの従前資産額 5 千万円で権利床を取得しようとすれば、［3－4］の床価格に基づくと、何ｍ^{2}位の権利床面積になるのですか？

②保留床が多い様に思いますが、上記の事業収支、床価格を前提とした場合、再開発ビルの床の構成とその割合(価額や面積)はどのようになりますか？

③専有面積だけが権利者の所有になるのですか？土地や建物の共用部分等はどうなるのでしょうか？分かり易く模式図で説明願えませんか？

(1)①の質問に対して、F さんの権利床面積はどの様に算定するのか、［3－5－①］に数式等で簡潔に説明しなさい。

(2)②～③の質問に対して、［3－5－②、③］に権利床、保留床の割合、再開発後の土地、建物の権利形態、権利床の構成等について、表、模式図等を用いて分かり易い資料を作成しなさい。

［3－6］今後の進め方等【8 点】

《X 市職員の質問》

①そもそもこの事業を実施する施行者として最もふさわしいのは誰ですか？

②権利者や世話人の方にどの様なタイミングあるいは手順で話しをすれば良いのでしょうか？

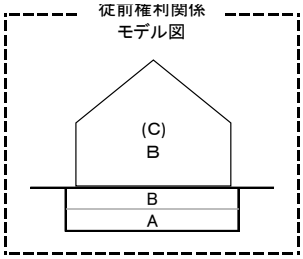
③保留床は大型店が中心となりそうですが市も中心市街地に文化・教育機能の導入を考えています。市の施設等が再開発ビルに入ることは可能ですか？

④権利者、参加組合員、キーテナントに加え様々な専門家が参画するようですが、再開発の初動期は先ず誰に相談すれば良いのですか？

・この段階の市街地再開発事業の「今後の進め方等」について、X 市職員の質問を踏まえ、あなたの意見を箇条書きしなさい。

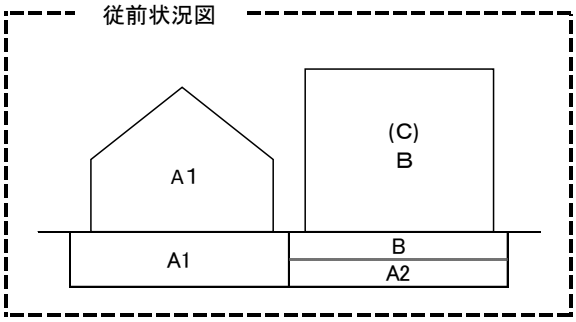
［No.3］［3－1］表題　【1 点】

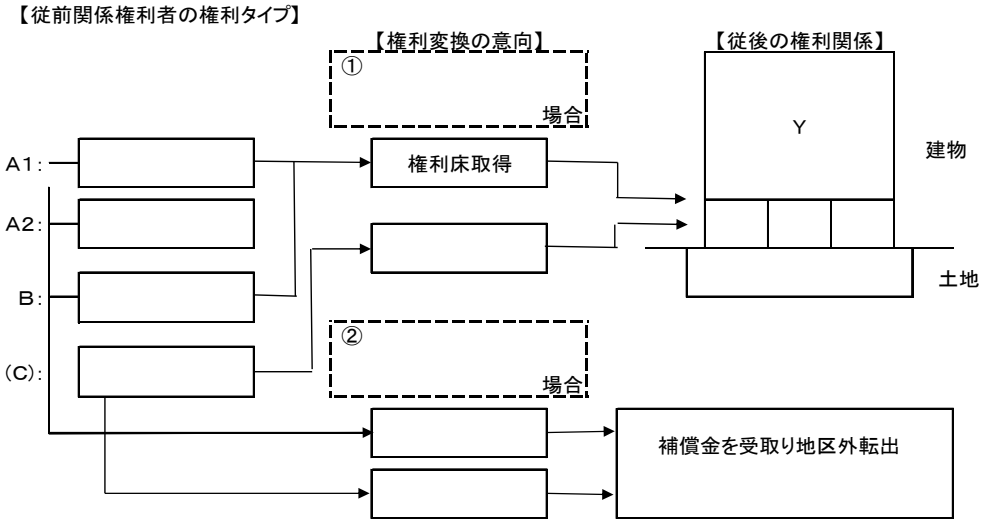
［3－2］権利変換における従前資産額の算定方法　【4 点】



	関係権利者の権利タイプ	権利変換における従前資産額の算定方法	借家権者転出の場合の従前資産額の算定方法
A	土地所有者（底地権者）		
B			
(C)			

［3－3］権利変換の仕組み　【6 点】





都市計画道路にかかる権利者はどうなる

［3－4］床価格の算定　【4 点】

・土地・建物総価額

項目	金額(百万円)
合計	

専有面積

平均床価格

［3－5－①］F さんのモデル権利変換　【2 点】

［3－5－②、③］床の所有構成等　【10 点】

内訳	総価額（百万円）	構成比(%)	専有面積(m²)

【模式図】

建物

・延床面積:　　m²
・専有面積:　　m²

土地

［3－6］今後の進め方　【8点】