[No.1]「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。)の第3章　第 55 条からは権利変換手続について定めています。以下は第 55 条～第 57 条の条文の一部を抜粋したものです。以下の文章を読んで質問に解答しなさい。なお、(設問1)(設問4)の解答はマークシートに、(設問2)(設問3)(設問5)の解答は、記述式解答用紙にそれぞれ記入しなさい。

【計12点】

第 55 条　施行者は、次に掲げる公告があったときは、遅滞なく、登記所に、施行マンションの区分所有権及び借地権(既登記のものに限る。)並びに隣地施行敷地の所有権及び借地権(既登記のものに限る。)について、［　①　］登記を申請しなければならない。

一　組合が施行するマンション建替事業にあっては、第 14 条第1項の公告

…〔以下略〕

二　〔略〕

2～5　〔略〕

第 56 条　〔略〕

第 57 条　施行者は、前条の規定による手続(下線1)に必要な期間の経過後、遅滞なく、権利変換計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2　施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあっては総会の議決(下線2)を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者(組合員を除く。)…〔中略〕…の同意を得、…〔中略〕…なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りではない。

一　〔略〕

二　その権利をもって施行者に対抗することができない者

3　前項の場合において、区分所有権等以外の権利を有する者(下線3)から同意を得られないときは、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えて、第1項後段の規定による認可を申請することができる。

4〔略〕

(設問1) ① には以下の1～3のいずれの用語が入るでしょうか。正しいものを選んで記号をマークシート解答用紙の①に答えなさい。　【1点】

1　施行再建マンションに関する
2　権利変換手続開始の
3　権利変換の

解答

(設問2) ① 登記がなされた後に当該施行マンションの区分所有権を第三者に処分することができるでしょうか。また、処分ができることとした場合どのような手続きが必要でしょうか。簡潔に記述式解答用紙に書きなさい。　【3点】

(設問3) 下線1の「前条の規定による手続」とはどのような手続を指しているでしょうか。簡潔に記述式解答用紙に書きなさい。　【2点】

（設問4）下線2にあたるように権利変換計画については、施行者が作成した権利変換計画の原案について総会の決議が必要になります。この場合の議決は、組合員の議決権及び持分割合の各何分の何以上でしょうか。②及び③に該当する数字を記述式解答用紙に答えなさい。

【１点】

②	分の	③	以上

（設定５） 下線３は権利変換計画の作成にあたっての関係権利者の同意の有無に関する規定です。

以下の問いに答えなさい。

（１）下線３の「区分所有権等以外の権利を有する者」に該当する関係権利者を１つあげ、記述式解答用紙に記述しなさい。 【２点】

（２）関係権利者の同意に関して、円滑化法と異なり、都市再開発法では個人施行者以外の施行者が権利変換計画を定める場合、原則としてその同意は必要とされていません。なぜ、同意が必要とされていないのか、関係権利者の権利主張の機会の確保という視点から円滑化法との手続の違いに留意して簡潔に記述式解答用紙に述べなさい。 【３点】

[No.1]「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。)の第3章　第 55 条からは権利変換手続について定めています。以下は第 55 条～第 57 条の条文の一部を抜粋したものです。以下の文章を読んで質問に解答しなさい。なお、(設問1)(設問4)の解答はマークシートに、(設問2)(設問3)(設問5)の解答は、記述式解答用紙にそれぞれ記入しなさい。

【計12点】

第 55 条　施行者は、次に掲げる公告があったときは、遅滞なく、登記所に、施行マンションの区分所有権及び借地権(既登記のものに限る。)並びに隣地施行敷地の所有権及び借地権(既登記のものに限る。)について、［　①　］登記を申請しなければならない。

一　組合が施行するマンション建替事業にあっては、第 14 条第1項の公告

…〔以下略〕

二　〔略〕

2～5　〔略〕

第 56 条　〔略〕

第 57 条　施行者は、前条の規定による手続(下線1)に必要な期間の経過後、遅滞なく、権利変換計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2　施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあっては総会の議決(下線2)を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者(組合員を除く。)…〔中略〕…の同意を得、…〔中略〕…なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りではない。

一　〔略〕

二　その権利をもって施行者に対抗することができない者

3　前項の場合において、区分所有権等以外の権利を有する者(下線3)から同意を得られないときは、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えて、第1項後段の規定による認可を申請することができる。

4〔略〕

(設問1) ① には以下の1～3のいずれの用語が入るでしょうか。正しいものを選んで記号をマークシート解答用紙の①に答えなさい。　【1点】

1　施行再建マンションに関する
2　権利変換手続開始の
3　権利変換の

解答　2　権利変換手続開始の

(設問2) ① 登記がなされた後に当該施行マンションの区分所有権を第三者に処分することができるでしょうか。また、処分ができることとした場合どのような手続きが必要でしょうか。簡潔に記述式解答用紙に書きなさい。　【3点】

区分所有権は、第三者に処分できる。権利変換手続開始の登記の後、土地建物に関する権利を処分するときは、施行者の承認を得なければならない（円滑化法第 55 条第 2 項）。申請は所定の様式に印鑑証明を添えて施行者に提出する（円滑化法施行規則第 80 条）。

(設問3) 下線1の「前条の規定による手続」とはどのような手続を指しているでしょうか。
簡潔に記述式解答用紙に書きなさい。　【2点】

権利変換を希望せず金銭の給付を希望する旨の申出（円滑化法第 56 条第 1 項）、借家権の取得を希望しない旨の申出（円滑化法第 3 項）

（設問4）下線2にあたるように権利変換計画については、施行者が作成した権利変換計画の原案について総会の決議が必要になります。この場合の議決は、組合員の議決権及び持分割合の各何分の何以上でしょうか。②及び③に該当する数字を記述式解答用紙に答えなさい。

【1点】

② 5	分の	③ 4	以上

（設定5）下線3は権利変換計画の作成にあたっての関係権利者の同意の有無に関する規定です。以下の問いに答えなさい。

（1）下線3の「区分所有権等以外の権利を有する者」に該当する関係権利者を1つあげ、記述式解答用紙に記述しなさい。 【2点】

先取特権、質権、抵当権、仮登記、買い戻し特約の登記に係る権利を有する者など。（「区分所有権等」とは「区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権並びに借家権（円滑化法第 45 条第 3 項）」をいう。）

（2）関係権利者の同意に関して、円滑化法と異なり、都市再開発法では個人施行者以外の施行者が権利変換計画を定める場合、原則としてその同意は必要とされていません。なぜ、同意が必要とされていないのか、関係権利者の権利主張の機会の確保という視点から円滑化法との手続の違いに留意して簡潔に記述式解答用紙に述べなさい。 【3点】

個人施行及び全員同意型以外の第一種市街地再開発事業では、権利変換計画を縦覧し、関係権利者が意見書を提出できるよう定められている。また収用委員会への採決申請の規定も設けられている。マンション建替事業の権利変換計画は「縦覧」という手続を踏まないので、同意手続により、関係権利者の権利主張の機会の確保を図っている。

[No.4]下記の文章は、建替えについて検討を始めたあるマンション管理組合の理事と相談を受けている建替えアドバイザーであるコンサルタントとのやり取りを記録したものである。この文章を読んで、以下の各設問の指示に従い答えなさい。なお、解答は別紙記述式解答用紙に記入しなさい。

【15点】

■理事X

私たちは都心にある 5 階建て 40 戸のマンションで理事をやっています。築 40 年を経過して、今年 5 月の通常総会で管理組合として本格的にマンション建替えの検討を行うことを決議しました。

これまで理事会でも有志を中心に勉強会などを行ってきました。管理組合として臨時総会を招集して建替え決議をしなければならないということまでは理解しているのですが、その後の建替事業をどのように行うかがよく分かりません。その辺りから教えていただけますか。

■コンサルタント

建替えは事業です。誰かが事業主体となって建設費などの事業資金を調達し、現在のマンションと敷地の権利を新しいマンションに移行させなければなりません。すでに勉強されているかもしれませんが次の2つの方法が一般的です。

一つは個々の権利者がデベロッパーと［ A ］方式による契約を締結し、この契約にもとづいてデベロッパーが主体となって建替事業を行う方法です。いったん土地所有権をデベロッパーに移転し、この土地にデベロッパーが新しい建物を建て、完成した新しいマンションの住戸を権利者に譲渡するというやり方です。

もう一方のやり方は、「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。）を利用した建替事業です。これには、組合施行方式と個人施行方式の2種類があります。前者の組合施行方式は、区分所有者が円滑化法にもとづいて知事の認可を受け、法人格を有する［ B ］を設立して事業の主体となります。新しいマンションへの権利の移行については［ C ］により行うものです。

■理事Y

いくつか成功事例を調べてみたのですが、円滑化法ができてからは組合施行方式による事業化が圧倒的に多いようでした。しかしながら、理事の中には、早くデベロッパーを選んで全部を任せた方が理事会は余計な責任を負わないので良いのではないかという意見があります。円滑化法を用いるメリットを教えてください。

■コンサルタント

円滑化法を利用するか、デベロッパーに任せて［A　　］方式で行うかは、区分所有者の考え方などにより判断が分かれますが、一般的には、円滑化法を利用する場合は、法律に定められた事業として、区分所有者も安心して建替事業に参加できると言えると思います。

［A　　］方式ではいったん土地の所有権がデベロッパーに移転して、そのデベロッパーが主体となって新しい建物を建てるため、事業の途中でデベロッパーが倒産したら権利がなくなってしまうという不安が払しょくできませんでした。そのため、建替え決議もなかなか成立しないという背景があったようです。

■理事X

資料を調べていたら円滑化法で建替事業を行っている場合でも「デベロッパーが事業協力者として参加した」という事例が多かったのですが、この事業協力者というのはどのような役割をもっているのですか。

■コンサルタント

事業協力者の役割はいろいろありますが、最も重要な役割としては［B　　］が設立された場合に［D　　］となって余剰住戸を取得することを約束することです。

これにより建替える場合の資金調達のめどが立ち、建替計画の実現性が担保され、区分所有者の皆さんはある程度安心して判断できることになることからです。その他、コンサルタントや設計者とともに建替計画の検討や合意形成の手伝いを行うことも多いようです。

■理事Y

やはりコンサルタントや設計者とは異なった役割があるのですね。事業協力者の選定が重要であるということが分かりました。まずは何ごともコンサルタントに相談することですね。

(設問1)A、B、C、Dの空欄に入る適当な語句を記述式解答用紙に書きなさい。【各2点　計8点】

(設問2)円滑化法を用いることによるメリットについて、4点簡潔に記述式解答用紙に述べなさい。【各1点　計4点】

(設問2)記述式解答用紙

(設問3)円滑化法では［D］となるための要件として、「組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な［E］及び［F］を有する者であって、［G］で定められたもの」と定めています。

E、F、Gの空欄に入る適当な語句を記述式解答用紙に書きなさい。【各1点　計3点】

[No.4]下記の文章は、建替えについて検討を始めたあるマンション管理組合の理事と相談を受けている建替えアドバイザーであるコンサルタントとのやり取りを記録したものである。この文章を読んで、以下の各設問の指示に従い答えなさい。なお、解答は別紙記述式解答用紙に記入しなさい。 【15点】

■理事X

私たちは都心にある 5 階建て 40 戸のマンションで理事をやっています。築 40 年を経過して、今年 5 月の通常総会で管理組合として本格的にマンション建替えの検討を行うことを決議しました。

これまで理事会でも有志を中心に勉強会などを行ってきました。管理組合として臨時総会を招集して建替え決議をしなければならないということまでは理解しているのですが、その後の建替事業をどのように行うかがよく分かりません。その辺りから教えていただけますか。

■コンサルタント

建替えは事業です。誰かが事業主体となって建設費などの事業資金を調達し、現在のマンションと敷地の権利を新しいマンションに移行させなければなりません。すでに勉強されているかもしれませんが次の2つの方法が一般的です。

一つは個々の権利者がデベロッパーと **A 等価交換** 方式による契約を締結し、この契約にもとづいてデベロッパーが主体となって建替事業を行う方法です。いったん土地所有権をデベロッパーに移転し、この土地にデベロッパーが新しい建物を建て、完成した新しいマンションの住戸を権利者に譲渡するというやり方です。

もう一方のやり方は、「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。）を利用した建替事業です。これには、組合施行方式と個人施行方式の２種類があります。前者の組合施行方式は、区分所有者が円滑化法にもとづいて知事の認可を受け、法人格を有する **B マンション建替組合** を設立して事業の主体となります。新しいマンションへの権利の移行については **C 権利変換** により行うものです。

■理事Y

いくつか成功事例を調べてみたのですが、円滑化法ができてからは組合施行方式による事業化が圧倒的に多いようでした。しかしながら、理事の中には、早くデベロッパーを選んで全部を任せた方が理事会は余計な責任を負わないので良いのではないかという意見があります。円滑化法を用いるメリットを教えてください。

■コンサルタント

円滑化法を利用するか、デベロッパーに任せて **A 等価交換** 方式で行うかは、区分所有者の考え方などにより判断が分かれますが、一般的には、円滑化法を利用する場合は、法律に定められた事業として、区分所有者も安心して建替事業に参加できると言えると思います。

A 等価交換 方式ではいったん土地の所有権がデベロッパーに移転して、そのデベロッパーが主体となって新しい建物を建てるため、事業の途中でデベロッパーが倒産したら権利がなくなってしまうという不安が払しょくできませんでした。そのため、建替え決議もなかなか成立しないという背景があったようです。

■理事X

資料を調べていたら円滑化法で建替事業を行っている場合でも「デベロッパーが事業協力者として参加した」という事例が多かったのですが、この事業協力者というのはどのような役割をもっているのですか。

■コンサルタント

事業協力者の役割はいろいろありますが、最も重要な役割としては **B マンション建替組合** が設立された場合に **D 参加組合** となって余剰住戸を取得することを約束することです。

これにより建替える場合の資金調達のめどが立ち、建替計画の実現性が担保され、区分所

有者の皆さんはある程度安心して判断できることになることからです。その他、コンサルタントや設計者とともに建替計画の検討や合意形成の手伝いを行うことも多いようです。

■理事Y

やはりコンサルタントや設計者とは異なった役割があるのですね。事業協力者の選定が重要であるということが分かりました。まずは何ごともコンサルタントに相談することですね。

(設問1) A、B、C、Dの空欄に入る適当な語句を記述式解答用紙に書きなさい。

【各2点 計8点】

(設問2)円滑化法を用いることによるメリットについて、4点簡潔に記述式解答用紙に述べなさい。

【各1点 計4点】

(設問2)記述式解答用紙

・法定事業により段階的に権利者間の合意形成を図ることができる。
・権利変換手法により担保権者合意手続が容易になる。
・権利変換手法により借家権・担保権者等の関係権利者の保全も図られる。
・定款に位置付られた参加組合員による事業協力が得られる。
・権利変換に係る課税特例が受けられる。
・施行者は公益法人等として課税特例がある。
・施行者は地方公共団体等に対し技術的支援を求めることができる。
・補助事業を受けられる場合がある。
・施行者は国等による資金の斡旋等支援が受けられる。

(設問3) 円滑化法では **D 参加組合員** となるための要件として、「組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な **E 資力** 及び **F 信用** を有する者であって、**G 定款** で定められたもの」と定めています。

E、F、Gの空欄に入る適当な語句を記述式解答用紙に書きなさい。

【各1点 計3点】

[No.4]以下のAさんとBさんのやり取りを読んで各設問の趣旨に従い答えなさい。

【計 13 点】

【問題文】

(Aさん:デベロッパーに勤務) B先輩。実は先日、M市にある築 40 年にマンションの管理組合から建替えの相談を受けました。上司から提案書のたたき台をまとめるように言われたのですが、マンション建替えの経験がないので経験豊富な先輩にいろいろ教えてもうたおうと思って。

(Bさん:再開発プランナー。Aさんの大学時代の研究室の先輩) かわいい後輩の頼みじゃ仕方ないな。ところで、何が一番の問題だと考えているの。

(Aさん) 管理組合からお預かりした資料を読んで、現地調査をしたところ、マンションにはほとんど容積の余剰がないことが分かりました。合意形成を進めるには、建替えて新しい住戸を取得する場合の負担を軽減しなければと思うのですが。

(Bさん) 余剰容積を生み出す方法は何か考えてみたのかい。

(Aさん) そうですね。総合設計制度を使えるかどうかは検討の余地ありと考えていますが、その他にはなかなか考えつかなくて。

(Bさん) 現地を調査したって話だけど、マンションの周りはどんな状況だっただろうか。

(Aさん) 10年ほど前に地下鉄の新駅が近くにできて周辺の立地状況はだいぶ変わってきたようですが、東隣や北側には駐車場などの暫定利用されている土地も数か所あり、共同化ができると敷地の形状や接道も良くなって計画の自由度がぐっと高まると感じました。それから西隣に建っている低層のマンションもかなり老朽化していました。「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。)を用いて共同建替えはできませんか。(下線 1)

(Bさん) 確かにあの辺りは地下鉄が開通して立地の状況がだいぶ変わったらしいね。A君の話を聞くと、街区全体で法定再開発事業を行うという可能性も検討の余地があるように思う。円滑化法による建替事業と都市再開発法による法定再開発事業の相違点はどのあたりにあるか考えてみたことはあるかい。

(Aさん) 法定再開発事業は、高度利用地区等の都市計画決定がなされた地域内で行われること、それから法定再開発事業そのものも都市計画事業が原則ですよね。これに対してマンション建替事業はあくまでも民間の任意事業で、都市計画事業ではありません。

(Bさん) 組合施行で事業を行う場合の組合設立や事業認可の手続きや要件の違いはどうだろう。

(Aさん) 法定再開発事業では、事業認可はあくまでも土地の所有権や借地権を有する土地の権利者すべてが組合員で、権利者数と面積についてそれぞれ［ ① ］分の［ ② ］以上の同意で組合が設立できます。これに対して円滑化法にもとづくマンション建替事業の場合は、建替え決議に賛成した建替え参加者の［ ③ ］分の［ ④ ］以上の同意で組合を設立することができます。

(Bさん) たとえば隣接している駐車場も巻き込んで建替え計画を考えると、法定再開発事業の場合は隣地所有者も組合員となって権利変換により床を取得できるけど、円滑化法による建替事業の場合、どのように扱われるだろうか。(下線 2)

(Aさん) …(略)…権利変換については組合施行の法定再開発事業の場合は、総会において過半数の議決を得、縦覧にかけて決定します。マンション建替え事業の場合は、総会において組合員の議決権及び持分割合の各［ ⑤ ］分の［ ⑥ ］以上の議決を得れば認可申請ができます。

(Bさん) その場合、権利変換計画に関して円滑化法では総会決議の未同意者はどのように扱われるだろうか。(下線 3)

(Aさん) …(略)…。なるほど、円滑化法による建替事業と都市再開発法による法定再開発事業では似ているようでずいぶん相違点があるのですね。もう一度、立地条件や周辺の状況、区分所有者の意向などをよく確認して、ふさわしい事業の手法を考えることにします。先輩、貴重なアドバイスありがとうございます。

(設問1)空欄の①～⑥に適切な数字をマークシート解答用紙①～⑥を入れなさい。

【①－②、③－④、⑤－⑥がそれぞれ共に正解の場合、各 1 点×3＝3 点】

(設問2)下線 1 に示された立地の状況を踏まえて、円滑化法の利用を前提として隣接マンションとともに建替えを行う方法について簡潔に説明し記述式解答用紙に記述しなさい。 【3 点】

(設問3)下線 2 について、隣接地を合わせて建替えを行う場合、円滑化法では、隣地所有者はどのような立場となるか、簡潔に説明し記述式解答用紙に記述しなさい。 【3 点】

(設問4)下線 3 について、未同意者への対応策に関して、対応の主体、方策、期間を簡潔に説明し記述式解答用紙に記述しなさい。 【4 点】

[No.4]以下のAさんとBさんのやり取りを読んで各設問の趣旨に従い答えなさい。

【計 13 点】

【問題文】

(Aさん:デベロッパーに勤務) B先輩。実は先日、M市にある築 40 年にマンションの管理組合から建替えの相談を受けました。上司から提案書のたたき台をまとめるように言われたのですが、マンション建替えの経験がないので経験豊富な先輩にいろいろ教えてもうたおうと思って。

(Bさん:再開発プランナー。Aさんの大学時代の研究室の先輩) かわいい後輩の頼みじゃ仕方ないな。ところで、何が一番の問題だと考えているの。

(Aさん) 管理組合からお預かりした資料を読んで、現地調査をしたところ、マンションにはほとんど容積の余剰がないことが分かりました。合意形成を進めるには、建替えて新しい住戸を取得する場合の負担を軽減しなければと思うのですが。

(Bさん) 余剰容積を生み出す方法は何か考えてみたのかい。

(Aさん) そうですね。総合設計制度を使えるかどうかは検討の余地ありと考えていますが、その他にはなかなか考えつかなくて。

(Bさん) 現地を調査したって話だけど、マンションの周りはどんな状況だっただろうか。

(Aさん) 10年ほど前に地下鉄の新駅が近くにできて周辺の立地状況はだいぶ変わってきたようですが、東隣や北側には駐車場などの暫定利用されている土地も数か所あり、共同化ができると敷地の形状や接道も良くなって計画の自由度がぐっと高まると感じました。それから西隣に建っている低層のマンションもかなり老朽化していました。「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。)を用いて共同建替えはできませんか。(下線 1)

(Bさん) 確かにあの辺りは地下鉄が開通して立地の状況がだいぶ変わったらしいね。A君の話を聞くと、街区全体で法定再開発事業を行うという可能性も検討の余地があるように思う。円滑化法による建替事業と都市再開発法による法定再開発事業の相違点はどのあたりにあるか考えてみたことはあるかい。

(Aさん) 法定再開発事業は、高度利用地区等の都市計画決定がなされた地域内で行われること、それから法定再開発事業そのものも都市計画事業が原則ですよね。これに対してマンション建替事業はあくまでも民間の任意事業で、都市計画事業ではありません。

(Bさん) 組合施行で事業を行う場合の組合設立や事業認可の手続きや要件の違いはどうだろう。

(Aさん) 法定再開発事業では、事業認可はあくまでも土地の所有権や借地権を有する土地の権利者すべてが組合員で、権利者数と面積についてそれぞれ [① 3] 分の [② 2] 以上の同意で組合が設立できます。これに対して円滑化法にもとづくマンション建替事業の場合は、建替え決議に賛成した建替え参加者の [③ 4] 分の [④ 3] 以上の同意で組合を設立することができます。

(Bさん) たとえば隣接している駐車場も巻き込んで建替え計画を考えると、法定再開発事業の場合は隣地所有者も組合員となって権利変換により床を取得できるけど、円滑化法による建替事業の場合、どのように扱われるだろうか。(下線 2)

(Aさん) …(略)…権利変換については組合施行の法定再開発事業の場合は、総会において過半数の議決を得、縦覧にかけて決定します。マンション建替え事業の場合は、総会において組合員の議決権及び持分割合の各 [⑤ 5] 分の [⑥ 4] 以上の議決を得れば認可申請ができます。

(Bさん) その場合、権利変換計画に関して円滑化法では総会決議の未同意者はどのように扱われるだろうか。(下線 3)

(Aさん) …(略)…。なるほど、円滑化法による建替事業と都市再開発法による法定再開発事業では似ているようでずいぶん相違点があるのですね。もう一度、立地条件や周辺の状況、区分所有者の意向などをよく確認して、ふさわしい事業の手法を考えることにします。先輩、貴重なアドバイスありがとうございます。

(設問1)空欄の①～⑥に適切な数字を入れマークシート解答用紙①～⑥に記入しなさい。
【①－②、③－④、⑤－⑥がそれぞれ共に正解の場合、各 1 点×3＝3 点】

(設問2)下線 1 に示された立地の状況を踏まえて、円滑化法の利用を前提として隣接マンションとともに建替えを行う方法について簡潔に説明し、記述式解答用紙に記述しなさい。 【3 点】

当該マンションの隣接地を隣接施行敷地と呼び、次のような方法が考えられる。
①当該マンションの施行予定者等が隣接施行敷地を買収して建替える。
②隣接施行敷地に未利用容積がある場合、隣接地の地権者の同意を得て、連坦建築制度を用いて余剰容積を活用して建替える。
③隣接敷地マンションの建替え議決を経て、隣地施行敷地マンションと一緒に建替組合を組織して共同建替えをする(円滑化法第 9 条第 6 項)。
④民間事業者による個人施行でマンション建替え事業をする。

(設問3)下線 2 について、隣接地を合わせて建替えを行う場合、円滑化法では、隣地所有者はどのような立場となるか、簡潔に説明し記述式解答用紙に記述しなさい。 【3 点】

隣接地が更地(駐車場)の場合、更地所有者は建替組合の組合員になれず、(組合員は建替え議決の合意者であるため)、権利床を取得する権利はない。ただし、更地所有者がマンションの区分所有権の取得を希望する場合は、参加組合員となることができる。

隣接地の更地所有者は、組合や事業協力者等に更地を事前に譲渡して金銭を受け取ることもできるし、権利変換計画に基づき権利変換期日までに更地の対価補償費を受け取ることもできる(円滑化法第 75 条第二号)。

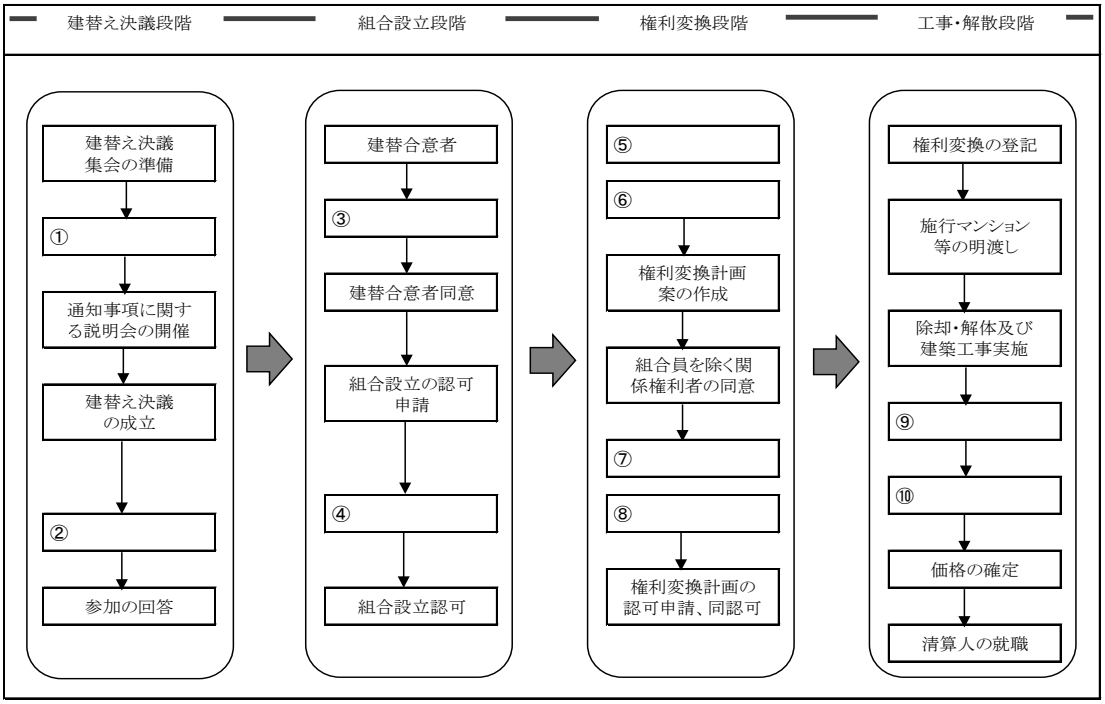
(設問4)下線 3 について、未同意者への対応策に関して、対応の主体、方策、期間を簡潔に説明し記述式解答用紙に記述しなさい。 【4 点】

権利変換計画について総会の議決があったときは、組合は、当該議決があった日から 2 ヶ月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる(円滑化法第 64 条第 1 項)。

[No.5]「建物の区分所有等に関する法律」の建替え決議を経て、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（以下「建替え法」という。）に基づくマンション建替組合（以下「組合」という。）によるマンション建替事業を施行する場合について、（ア）は事業の各段階の手続きの流れを示したものです。また、（イ）～（カ）は手続きの内容を説明しています。①～⑮の空欄に入る最も適切な用語を（キ）用語欄の 01～40 から一つ選びマークシートに記入しなさい。ただし、⑤と⑥の順及び⑦と⑧の順は問いません。なお、同じ用語を重複して用いないこと。

【①～⑮各 1 点　計 15 点】

（ア）マンション建替事業における手続きの流れ



（イ）建替え決議の議案では、設計の概要、解体及び新築工事の費用の概算額、費用の分担方法のほかに［　⑪　］を定める必要がある。

（ウ）建替え決議の成立には区分所有者及び議決権の［　⑫　］以上の賛成が必要。

（エ）組合設立に関する建替合意者の同意は、区分所有者及び議決権の［　⑬　］以上の同意が必要である。

（オ）組合による不参加者への売渡し請求は、組合設立認可公告の日から［　⑭　］以内に行う必要がある。

(カ)施行マンションの明渡し期限は、明渡しを請求した日の翌日から起算して ⑮ 以上経過した日とする必要がある。

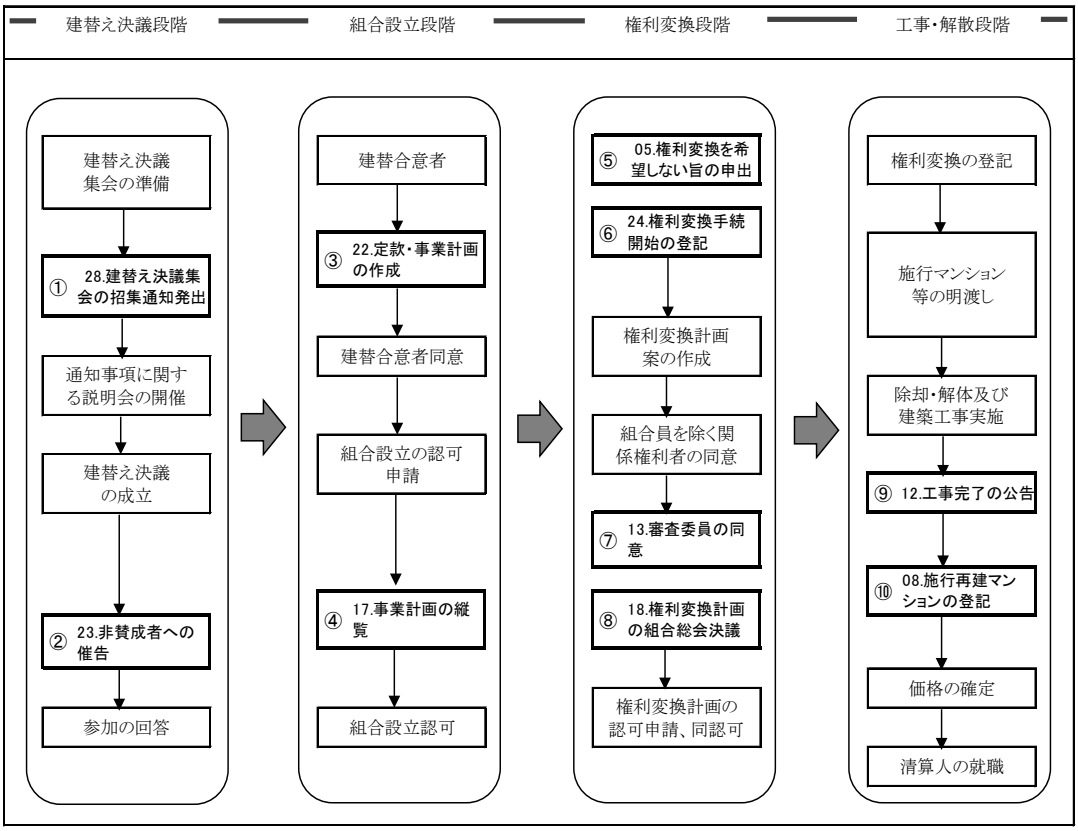
(キ)用語欄

01 建替え法第 75 条による補償金支払い	21 組合設立に関する総会決議
02 権利変換計画縦覧の意見書の処理	22 定款・事業計画の作成
03 規準又は規約の策定	23 非賛成者への催告
04 建替え決議集会の開催	24 権利変換手続開始の登記
05 権利変換を希望しない旨の申出	25 決算報告
06 規準又は規約の縦覧	26 再建建物の区分所有権の帰属
07 権利変換期日	27 権利変換計画非賛成者への売渡請求
08 施行再建マンションの登記	28 建替え決議集会の招集通知発出
09 組合の残余財産の処分	29 5 分の 4
10 権利変換計画の縦覧	30 4 分の 3
11 公共施設管理者の同意	31 3 分の 2
12 工事完了公告	32 2 分の 1
13 審査委員の同意	33 1ヶ月
14 定款・事業計画の変更	34 2ヶ月
15 修繕する場合の費用の概算額	35 3ヶ月
16 権利変換計画の変更	36 6ヶ月
17 事業計画の縦覧	37 14 日
18 権利変換計画の組合総会決議	38 30 日
19 権利変換期日	39 60 日
20 定款・事業計画の縦覧	40 90 日

[No.5]「建物の区分所有等に関する法律」の建替え決議を経て、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（以下「建替え法」という。）に基づくマンション建替組合（以下「組合」という。）によるマンション建替事業を施行する場合について、（ア）は事業の各段階の手続きの流れを示したものです。また、（イ）～（カ）は手続きの内容を説明しています。①～⑮の空欄に入る最も適切な用語を（キ）用語欄の 01～40 から一つ選びマークシートに記入しなさい。ただし、⑤と⑥の順及び⑦と⑧の順は問いません。なお、同じ用語を重複して用いないこと。

【①～⑮各 1 点　計 15 点】

（ア）マンション建替事業における手続きの流れ



（イ）建替え決議の議案では、設計の概要、解体及び新築工事の費用の概算額、費用の分担方法のほかに **⑪ 26. 再建建物の区分所有権の帰属** を定める必要がある。

（ウ）建替え決議の成立には区分所有者及び議決権の **⑫ 29. 5 分の 4** 以上の賛成が必要。

（エ）組合設立に関する建替合意者の同意は、区分所有者及び議決権の **⑬ 30. 4 分の 3** 以上の同意が必要である。

(オ)組合による不参加者への売渡し請求は、組合設立認可公告の日から ⑭ 34.2ヶ月 以内に行う必要がある。

(カ)施行マンションの明渡し期限は、明渡しを請求した日の翌日から起算して ⑮ 38.30日 以上経過した日とする必要がある。

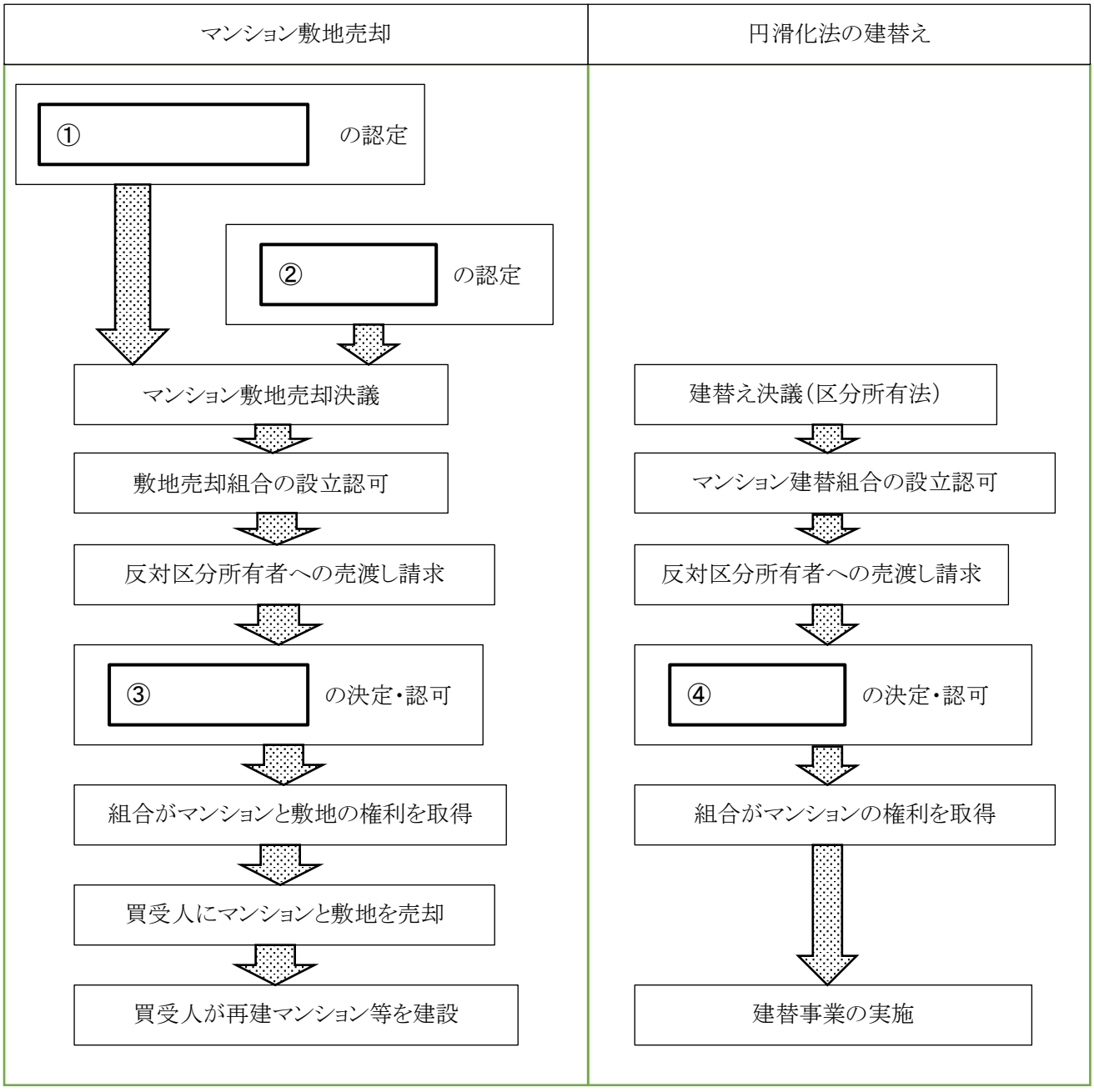
(キ)用語欄

01 建替え法第75条による補償金支払い	21 組合設立に関する総会決議
02 権利変換計画縦覧の意見書の処理	22 定款・事業計画の作成
03 規準又は規約の策定	23 非賛成者への催告
04 建替え決議集会の開催	24 権利変換手続開始の登記
05 権利変換を希望しない旨の申出	25 決算報告
06 規準又は規約の縦覧	26 再建建物の区分所有権の帰属
07 権利変換期日	27 権利変換計画非賛成者への売渡請求
08 施行再建マンションの登記	28 建替え決議集会の招集通知発出
09 組合の残余財産の処分	29 5分の4
10 権利変換計画の縦覧	30 4分の3
11 公共施設管理者の同意	31 3分の2
12 工事完了公告	32 2分の1
13 審査委員の同意	33 1ヶ月
14 定款・事業計画の変更	34 2ヶ月
15 修繕する場合の費用の概算額	35 3ヶ月
16 権利変換計画の変更	36 6ヶ月
17 事業計画の縦覧	37 14日
18 権利変換計画の組合総会決議	38 30日
19 権利変換期日	39 60日
20 定款・事業計画の縦覧	40 90日

【No4】平成 26 年にマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）が改正され、新たに「マンション敷地売却制度」が導入されました。以下ではマンション敷地売却制度について設問を設けています。質問の趣旨をよく考えて解答してください。

（設問1）

次の流れ図は今回創設された円滑化法での敷地売却と従来からの建替えの手続きの主な流れを比較したものです。下記の用語欄から①～④に入る最も適当な用語を選んで解答欄に1～8の記号で記入しなさい。ただし、①、②の順は問いません。　【①～④各1点　計4点】



用語欄

1. 権利変換計画	2. 買受計画	3. 処分計画	4. 築年数
5. 分配金取得計画	6. 弁済計画	7. 建替えの必要性	8. 除却の必要性

(設問2)

今回創設された敷地売却制度と従来からの円滑化法による建替えの 2 つの制度を比較した場合、両者には大きな違いがあります。どのような点が違うか、下記の文章の空欄⑤～⑦を記述式解答用紙に埋めなさい。

【⑤～⑦各1点　計3点】

① 敷地売却の対象となるマンションは［⑤　　］に限られる。

② 敷地売却ではマンションに設定されていた借家権は一定の期日に［⑥　　］する。

これに対して、借家人には［⑦　　］が支払われる。

(設問3)

マンション敷地売却制度が創設された背景には、いわゆる旧耐震基準で建てられたマンションが百万戸以上あり、老朽化マンションストックがこれから急激に増えていく中で、これまでの制度だけでは建替えあるいは再生が進まないという大きな危機感があります。あなたは今回のマンション敷地売却制度を使うことによって老朽化マンションの中でも特にどのようなマンションで建替えやそのマンションの敷地を使った再生が進むと考えますか。理由と共に簡潔に記述式解答用紙に述べなさい。

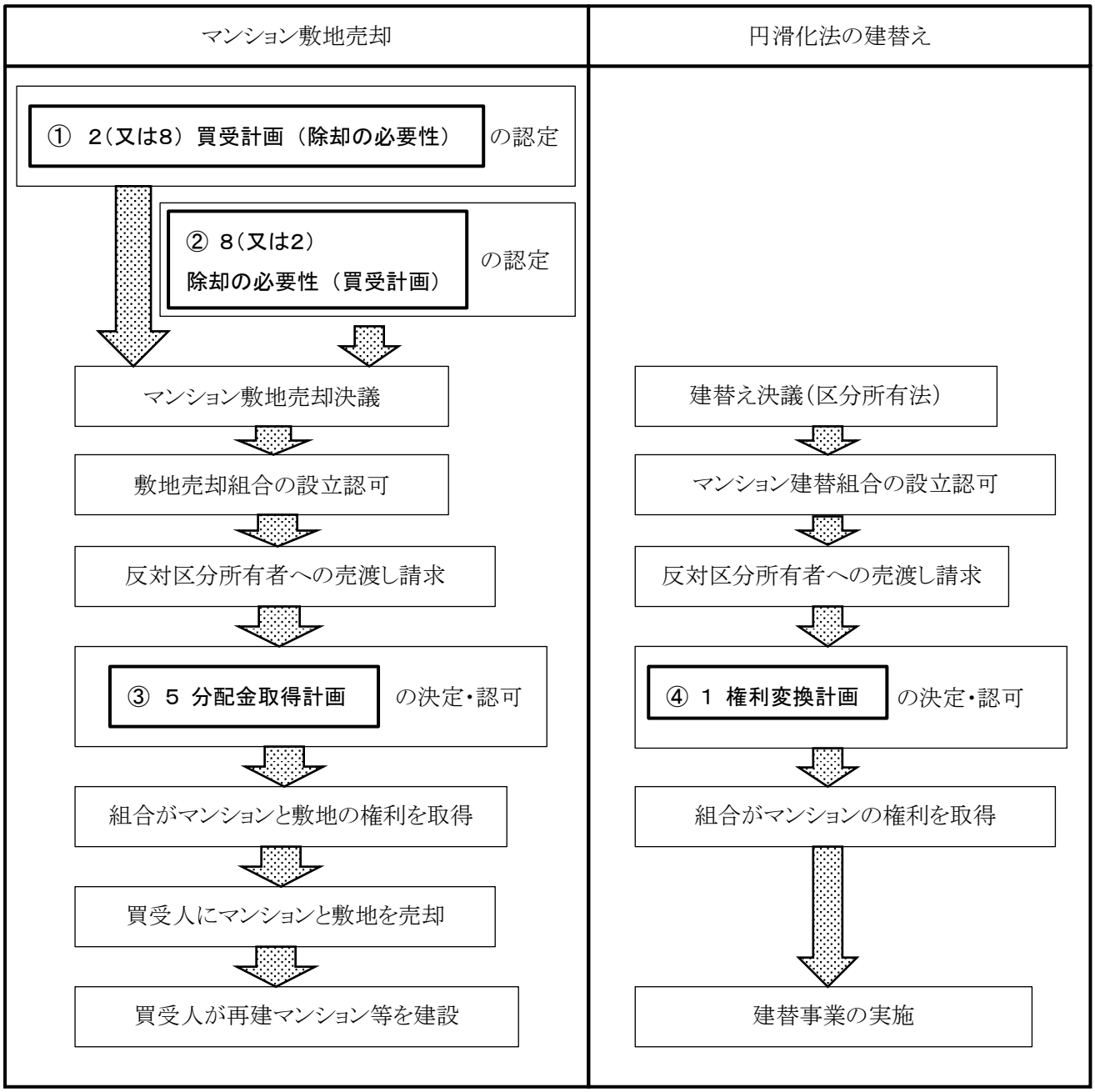
【3点】

【No4】

平成 26 年にマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）が改正され、新たに「マンション敷地売却制度」が導入されました。以下ではマンション敷地売却制度について設問を設けています。質問の趣旨をよく考えて解答してください。

（設問1）

次の流れ図は今回創設された円滑化法での敷地売却と従来からの建替えの手続きの主な流れを比較したものです。下記の用語欄から①～④に入る最も適当な用語を選んで解答欄に1～8の記号で記入しなさい。ただし、①、②の順は問いません。　【①～④各1点　計4点】



用語欄

1. 権利変換計画	2. 買受計画	3. 処分計画	4. 築年数
5. 分配金取得計画	6. 弁済計画	7. 建替えの必要性	8. 除却の必要性

(設問2)

今回創設された敷地売却制度と従来からの円滑化法による建替えの 2 つの制度を比較した場合、両者には大きな違いがあります。どのような点が違うか、下記の文章の空欄⑤～⑦を記述式解答用紙に埋めなさい。

【⑤～⑦各1点　計3点】

① 敷地売却の対象となるマンションは **⑤ 耐震性が不足したも** に限られる。

② 敷地売却ではマンションに設定されていた借家権は一定の期日に **⑥ 消滅** する。

これに対して、借家人には **⑦ 補償金** が支払われる。

解説:円滑化法第 102 条、法第 149 条、法第 153 条を参照

(設問3)

マンション敷地売却制度が創設された背景には、いわゆる旧耐震基準で建てられたマンションが百万戸以上あり、老朽化マンションストックがこれから急激に増えていく中で、これまでの制度だけでは建替えあるいは再生が進まないという大きな危機感があります。あなたは今回のマンション敷地売却制度を使うことによって老朽化マンションの中でも特にどのようなマンションで建替えやそのマンションの敷地を使った再生が進むと考えますか。理由と共に簡潔に記述式解答用紙に述べなさい。

【3点】

・建築後、長期間が経過し、相続が生じ、不在権利者(居住はしていない区分所有者或いは区分所有権の共有者)が増え、権利者の合意形成が得られにくい、耐震上問題のあるマンション

理由:マンション敷地売却制度では、再建ではなく売却が目的のため設立認可時に3／4同意があるが、事業計画・建物計画や権利変換計画の合意や手続が不要であるため、権利者の負担が軽減されるから

理由:借家権者は全て転出(金銭補償)で対応するため、選択肢が絞られること。これらの実務対応は初動期からの法的立場の明らかな認定買受人が対応できること

・法改正により、現規模での再建築が困難である建物や、余剰容積が見込めない耐震上問題のあるマンション

理由:要除却認定(円滑化法第 102 条)を受けた一定のマンションは容積率の特例(円滑化法第 105 条)を受けることができるため

[No.4] 次の表は、ある地方公共団体での「組合施行の市街地再開発事業の勉強会」において、担当者が「進め方モデル」として概要を示すために作成した資料である。(概要図であり、欄の大きさや線の長さが期間の長さ等を示すものではない。)空欄①～㉑について、右表の選択肢(事項)の中から、前後の関係から判断して最も適当と思われるものを選択し、該当する記号をマークシートに記入しなさい。(選択肢については、A 群はイの法手続等、B 群はロの作成図書等、C 群はハの組織活動等にそれぞれ対応しており、それぞれに対応する表の中から選択すること。)なお、当市街地再開発事業の計画用途は住宅であり、都市再開発法第 111 条に基づく権利変換計画を前提としたものである。また、市街地再開発組合の設立にあたっては、都市再開発法第 11 条 2 項に規定する「事業計画の決定に先立って組合いを設立する必要がある場合」ではないものとする。

【③、⑧、⑬、⑯～㉑は各 1 点、①と②、④と⑤、⑥と⑦、⑨と⑩、⑪と⑫、⑭と⑮は 2 つが正解で各1点、
ただし、①と②、⑨と⑩、⑪と⑫、⑭と⑮の順は問わない、計 15 点】

[A群] 法手続等の選択肢

	記号	事項	記号	事項
法手続等	a	権利変換手続開始の登記	i	市街地再開発審査会の設置
	b	特定事業参加者の同意	j	事業計画の縦覧
	c	権利変換計画の認可申請	k	評価基準日
	d	土地の分割及び合併	l	建築施設の部分の価額等の確定
	e	未登録借地権の申告	m	譲受け希望の申出
	f	管理処分計画の認可申請	n	公共施設管理者の同意
	g	施行規程の縦覧等	o	賦課金の徴収
	h	権利変換日	p	事業計画と定款の縦覧等

⇨ イ

[B群] 作成図書等の選択肢

	記号	事項		事項
作成図書等	a	実施設計	i	一括設計審査の承認
	b	土地調書、物件調書の作成	j	容積率の最高限度
	c	新たな公共施設の土地の帰属	k	公共施設の配置及び規模
	d	従前資産評価、従後資産評価	l	区分地上権の評価
	e	配置設計	m	保留地の帰属
	f	資金計画	n	組合解散への債権者の同意書
	g	補償調書の作成	o	事業施行期間
	h	施行区域の面積	p	組合員名簿

⇨ ロ

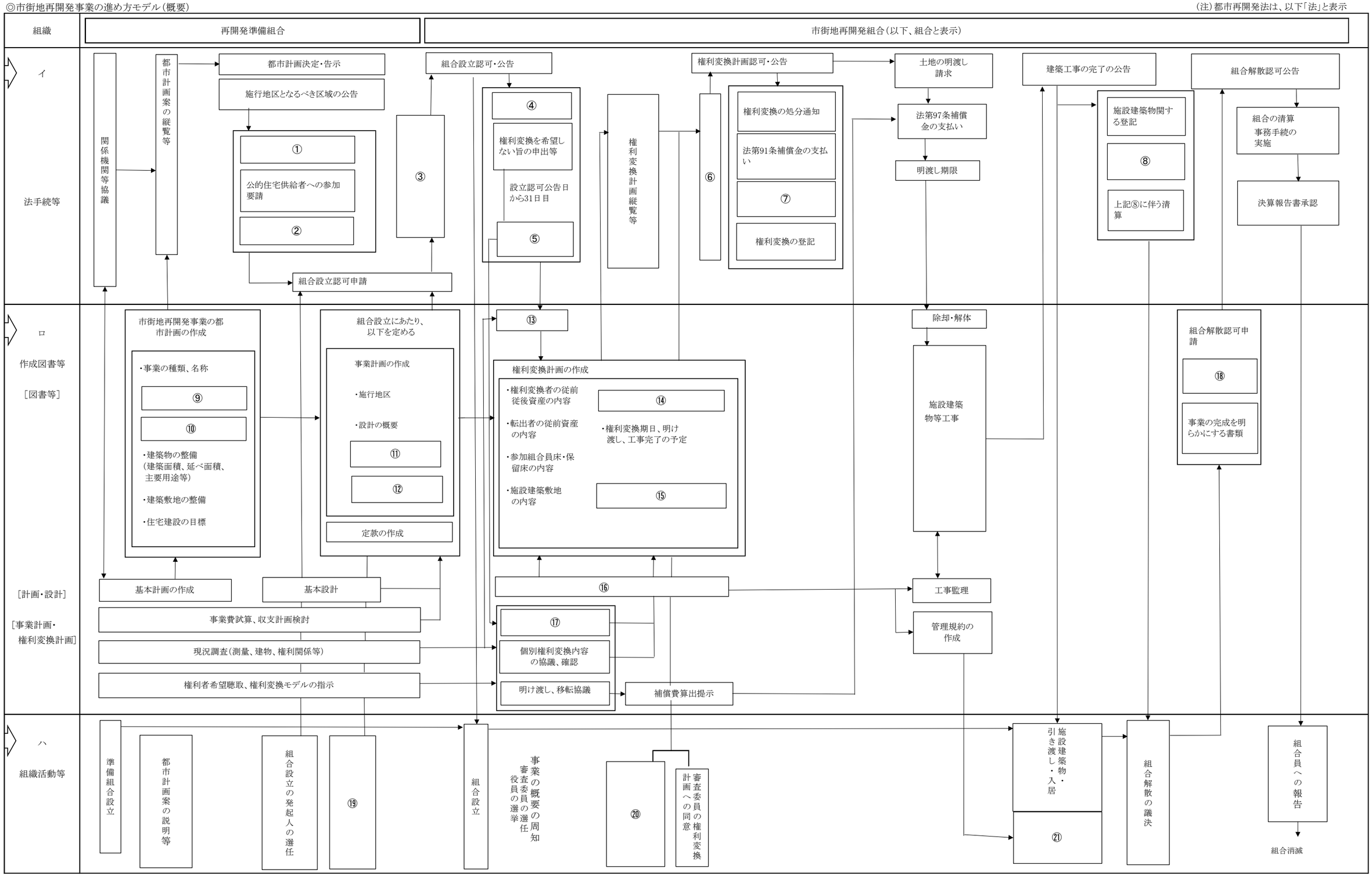
[C群] 組織活動等の選択肢

	記号	事項	記号	事項
組織活動等	a	組合設立への土地所有者、借地権者、抵当権者の同意	d	再開発会社設立
	b	管理組合設立	e	組合設立への土地所有者、借地権者の同意
	c	換地計画の議決	f	権利変換計画の総会議決

⇨ ハ

◎市街地再開発事業の進め方モデル（概要）

（注）都市再開発法は、以下「法」と表示

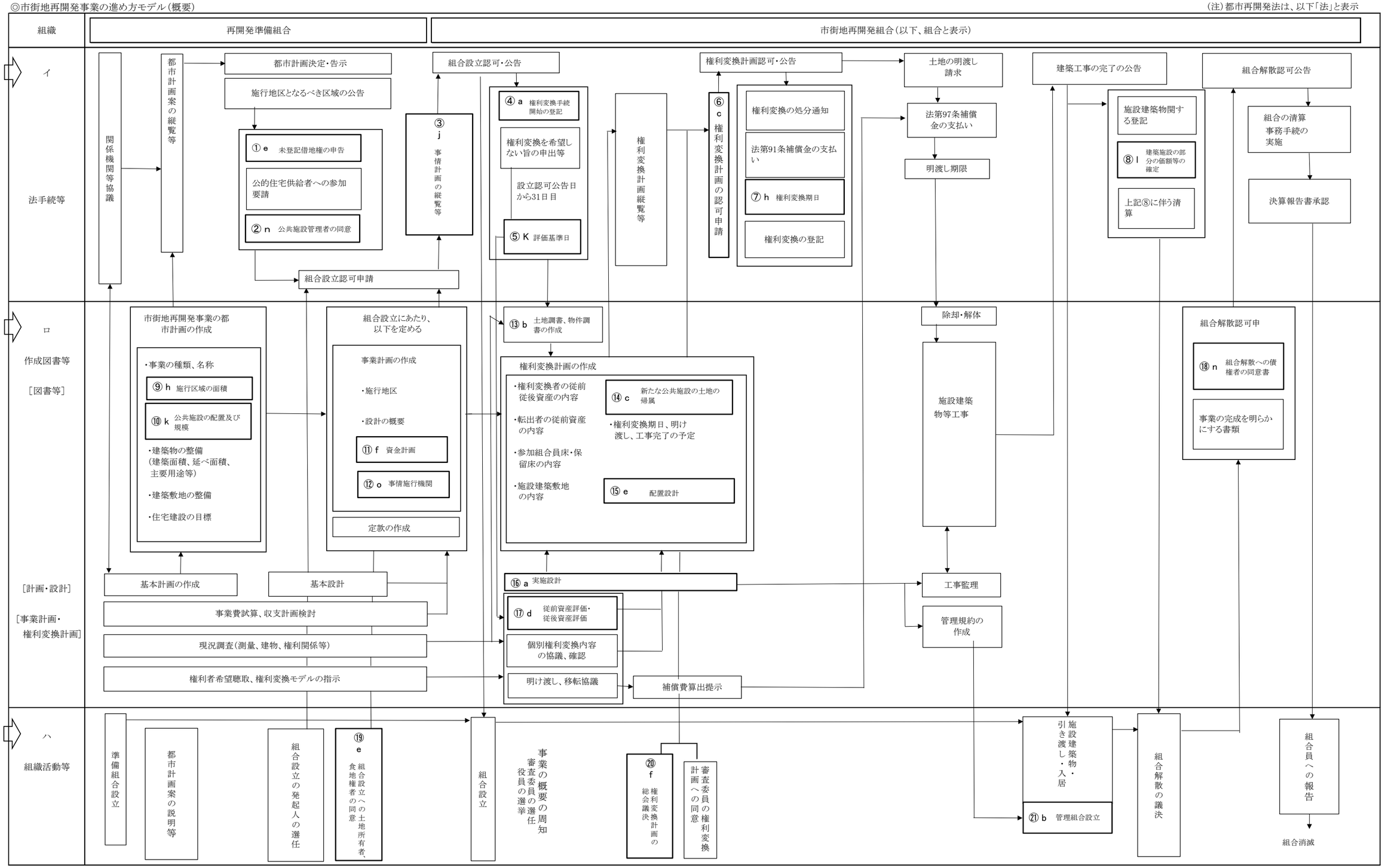


[No.4]-2

【③、⑧、⑬、⑯～㉑は各 1 点、①と②、④と⑤、⑥と⑦、⑨と⑩、⑪と⑫、⑭と⑮は 2 つが正解で各 1 点、ただし、①と②、⑨と⑩、⑪と⑫、⑭と⑮の順は問わない。 計 15 点】

◎市街地再開発事業の進め方モデル（概要）

（注）都市再開発法は、以下「法」と表示



[No.5]次の文章を読んで以下の設問に答えなさい。　　【①～⑤各 2 点　合計 10 点】

権利変換計画（個別利用区を設定していない）の認可を得た再開発組合は、権利者Aさん（土地建物所有者）と都市再開発法（以下「法」という。）第 97 条に規定する補償（以下「損失補償」という。）について協議を重ねていますが、残念ながら合意することが困難な見通しとなっています。一方で、予定通りに工事に着手するためには、再開発組合はAさんに対しても他の権利者と同じように、然るべき時期に法第 96 条に規定する土地等の明渡しの期限（以下「明渡し期限」という。）を定めて、土地等の明渡しを求めることとしています。

再開発組合は、土地調書及び物件調書並びに再開発組合が定めた損失補償基準等に基づくほか、Aさんとのこれまでの協議内容を踏まえて損失補償の額を定め、Aさんに補償の内容を説明し、損失補償金の支払いを通知しましたが、Aさんには損失補償金の受け取りを拒否されてしまいました。このままでは、再開発組合は損失補償の支払義務の履行が完了しないので、Aさんに対して土地等の明渡しを求めることができません。

（設問）

以下は、このような状況において再開発組合が予定通りに事業を進めるために必要な損失補償や明渡し期限に関する手続き等について述べています。文章の空欄に入る適切な語句又は数値を記述式解答用紙に記入しなさい。

再開発組合は、［①　　］の過半数の同意を得て定めた額の損失補償金を、［②　　］までにAさんへの補償金の支払に代えて［③　　］することで損失補償の支払債務を履行することとし、Aさんに対しても土地等の明渡しを求めることとする。

また、再開発組合又はAさんは損失補償金の額について当事者間で協議が成立しないときは、［④　　］に損失補償金の額（補償額）の裁決を申請することができる。

なお、再開発組合は明渡しの期限の設定にあたっては、土地等の明渡しを通知した日から［⑤　　］日を経過した後とすることに留意しなければならない。

[No.5]次の文章を読んで以下の設問に答えなさい。　　【①～⑤各 2 点　合計 10 点】

権利変換計画（個別利用区を設定していない）の認可を得た再開発組合は、権利者Aさん（土地建物所有者）と都市再開発法（以下「法」という。）第 97 条に規定する補償（以下「損失補償」という。）について協議を重ねていますが、残念ながら合意することが困難な見通しとなっています。一方で、予定通りに工事に着手するためには、再開発組合はAさんに対しても他の権利者と同じように、然るべき時期に法第 96 条に規定する土地等の明渡しの期限（以下「明渡し期限」という。）を定めて、土地等の明渡しを求めることとしています。

再開発組合は、土地調書及び物件調書並びに再開発組合が定めた損失補償基準等に基づくほか、Aさんとのこれまでの協議内容を踏まえて損失補償の額を定め、Aさんに補償の内容を説明し、損失補償金の支払いを通知しましたが、Aさんには損失補償金の受け取りを拒否されてしまいました。このままでは、再開発組合は損失補償の支払義務の履行が完了しないので、Aさんに対して土地等の明渡しを求めることができません。

（設問）

以下は、このような状況において再開発組合が予定通りに事業を進めるために必要な損失補償や明渡し期限に関する手続き等について述べています。文章の空欄に入る適切な語句又は数値を記述式解答用紙に記入しなさい。

再開発組合は、**① 審査委員** の過半数の同意を得て定めた額の損失補償金を、**② 明渡し期限** までにAさんへの補償金の支払に代えて **③ 供託** することで損失補償の支払債務を履行することとし、Aさんに対しても土地等の明渡しを求めることとする。

また、再開発組合又はAさんは損失補償金の額について当事者間で協議が成立しないときは、**④ 収用委員会** に損失補償金の額（補償額）の裁決を申請することができる。

なお、再開発組合は明渡しの期限の設定にあたっては、土地等の明渡しを通知した日から **⑤ 30** 日を経過した後とすることに留意しなければならない。

［No.4］平成 28 年に、既存ストックを活用した市街地整備手法の創設、まちなか誘導施設の整備促進、市街地再開発事業の施行区域の拡充等を目的として、都市再生特別措置法、都市再開発法等の一部が改正されました。この法改正に関連した以下の各設問に解答しなさい。なお、（設問1）（設問3）の解答はマークシート の①～⑫に、（設問2）の解答は、記述式解答用紙にそれぞれ記入しなさい。 【計 15 点】

（設問1）A欄の文章は、法改正の概要を述べたものです。B欄に掲げる具体の変更内容がA欄の1～3のどれに最もあてはまるか判断し、A欄の1～3の数字をマークシート の①～⑫に記入しなさい。 【①～⑫各1点、計 6 点】

A欄

1 都市再開発法第3条の施行区域の要件に関する定めが緩和された。
2 権利変換計画において、施行地区内の関係権利者の全員同意を必要とすることなく計画することが可能となった。
3 公募により決定することが必要な事項で、一定条件のもとに公募が不要となった。

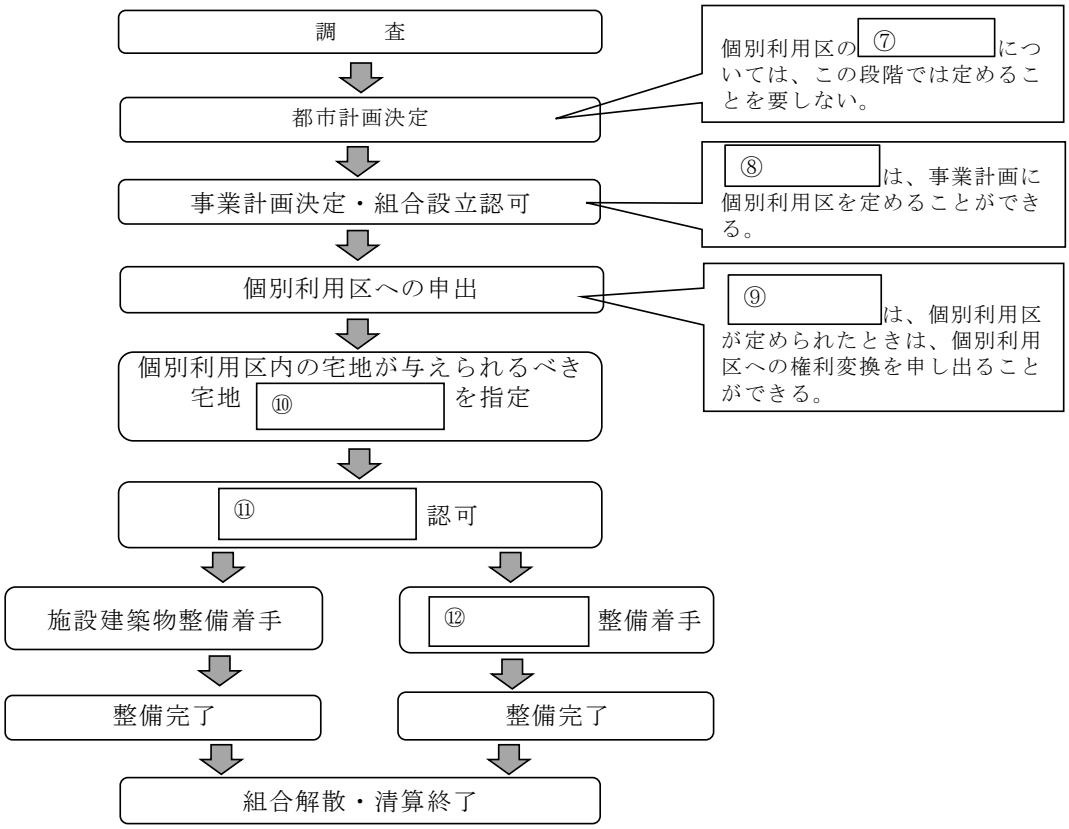
B欄

① 高度利用地区等に加え、特定用途誘導地区内でも事業を可能とする。（ ）
② 特定建築者の決定手続きに特例を設ける。（ ）
③ 都市高速鉄道に関する区分地上権の保全を可能とする。（ ）
④ 底地の共有化の原則の特例を設け、従前の土地所有形態とすることができる。（ ）
⑤ 立地適正化計画の誘導施設を整備する都市再生推進法人による保留床所得を可能とする。（ ）
⑥ 耐火建築物とみなさない建築物の建築面積要件を変更する。（ ）

（設問2）個別利用区は、既存の建物を除却し、新しい建築物に更新する市街地再開発事業において、例外的に有用な既存建築物を残すことを可能とするものです。そのため、個別利用区に申出を行うことができる既存の建築物は限定されます。限定される既存の建築物はどのような建築物か、記述しなさい。 【3 点】

※解答は記述式解答用紙に記述しなさい。

（設問3）以下の流れ図は個別利用区を想定した組合施行の市街地再開発事業について示したものです。空欄⑦～⑫に入る最も適切な用語を用語欄1～20の中から1つ選択し、マークシート の⑦～⑫に記述しなさい。　【⑦～⑫各1点　計 6 点】



【用語欄】

1 事業計画	2 権利変換計画	3 都市計画	4 管理運営計画
5 権利者	6 参加組合員	7 認可権者	8 施行者
9 仮換地	10 代替地	11 個別利用区宅地	12 指定宅地
13 建物除却	14 明け渡し	15 高度利用地区等	16 位置･面積等
17 借家人等	18 施設建築敷地	19 評価基準日	20 残置又は移転

[No.4]平成 28 年に、既存ストックを活用した市街地整備手法の創設、まちなか誘導施設の整備促進、市街地再開発事業の施行区域の拡充等を目的として、都市再生特別措置法、都市再開発法等の一部が改正されました。この法改正に関連した以下の各設問に解答しなさい。なお、(設問1)(設問3)の解答はマークシートの①～⑫に、(設問2)の解答は、記述式解答用紙にそれぞれ記入しなさい。 【計 15 点】

(設問1)A欄の文章は、法改正の概要を述べたものです。B欄に掲げる具体の変更内容がA欄の1～3のどれに最もあてはまるか判断し、A欄の1～3の数字をマークシート の①～⑫に記入しなさい。 【①～⑫各1点、計 6 点】

A欄

1 都市再開発法第3条の施行区域の要件に関する定めが緩和された。
2 権利変換計画において、施行地区内の関係権利者の全員同意を必要とすることなく計画することが可能となった。
3 公募により決定することが必要な事項で、一定条件のもとに公募が不要となった。

B欄

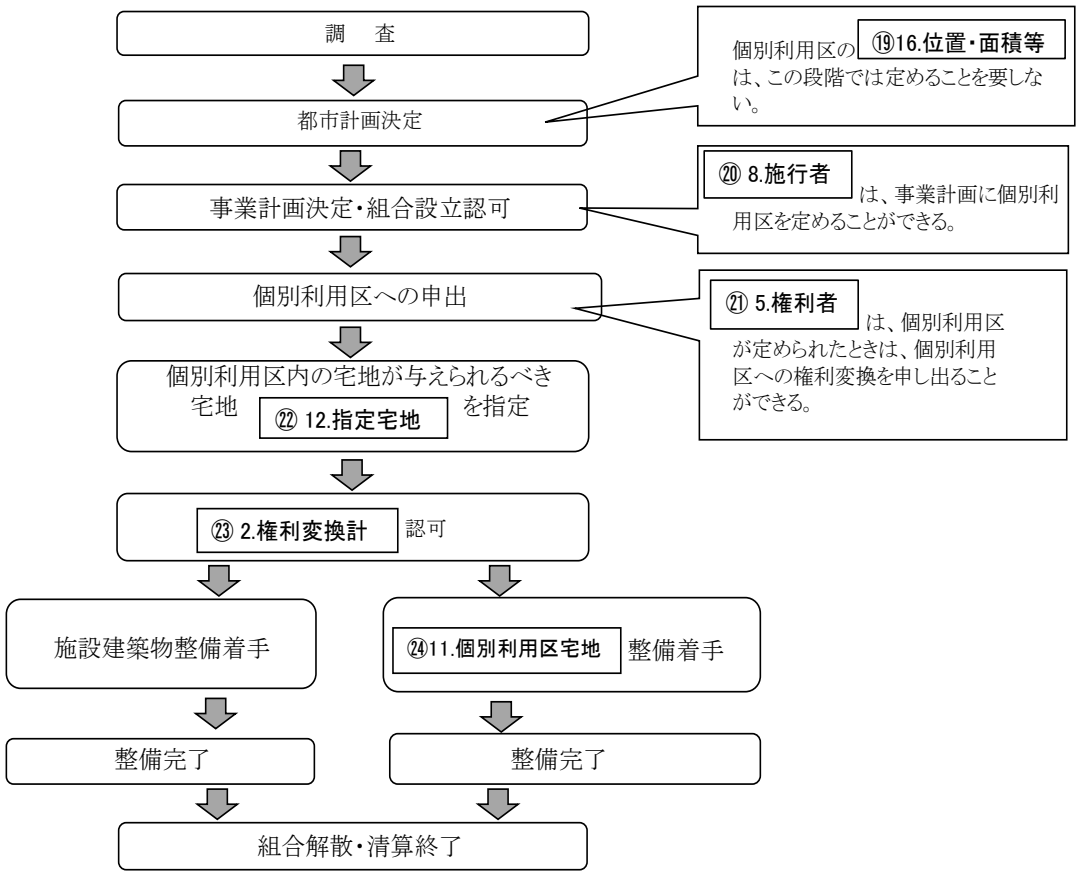
① 高度利用地区等に加え、特定用途誘導地区内でも事業を可能とする。(1)
② 特定建築者の決定手続きに特例を設ける。(3)
③ 都市高速鉄道に関する区分地上権の保全を可能とする。(2)
④ 底地の共有化の原則の特例を設け、従前の土地所有形態とすることができる。(2)
⑤ 立地適正化計画の誘導施設を整備する都市再生推進法人による保留床所得を可能とする。(3)
⑥ 耐火建築物とみなさない建築物の建築面積要件を変更する。(1)

(設問2)個別利用区は既存の建物を除却し、新しい建築物に更新する市街地再開発事業において、例外的に有用な既存建築物を残すことを可能とするものです。そのため、個別利用区に申出を行うことができる既存の建築物は限定されます。限定される既存の建築物はどのような建築物か、記述しなさい。 【3 点】

※解答は記述式解答用紙に記述しなさい。

1. 公共性が高い建物
2. 既に高度利用がされている建物
3. 文化財等の特定がされている建物

(設問3)以下の流れ図は個別利用区を想定した組合施行の市街地再開発事業について示したものです。空欄⑦～⑫に入る最も適切な用語を用語欄1～20の中から1つ選択し、マークシートの⑦～⑫に記述しなさい。　【⑦～⑫各1点　計6点】



【用語欄】

1 事業計画	2 権利変換計画	3 都市計画	4 管理運営計画
5 権利者	6 参加組合員	7 認可権者	8 施行者
9 仮換地	10 代替地	11 個別利用区宅地	12 指定宅地
13 建物除却	14 明け渡し	15 高度利用地区等	16 位置・面積等
17 借家人等	18 施設建築敷地	19 評価基準日	20 残置又は移転

［No.1］組合施行の市街地再開発事業の進め方の順序に関し、B欄に掲げる手続き事項（1～13）が、A表の流れの中の 1～5 の期間の中で、どの期間内において、手続きの早い順に 1、2、3…の数字でマークシート解答用紙 1～13 に答えなさい。ただし、事業計画の決定に先立つ組合設立のケースは想定しないものとする。解答方法は、A欄の期間をマークシート解答用紙百の位に1～5を記入し、B欄の各項目1～13 に該当する手続き順番をマークシート解答用紙 1 の位に記載する。例えばB欄1がA欄3の期間で、手続き 10 番の時、マークシート解答用紙1のところの百の位に「3」を十の位と一の位に「10」を記載する。

【期間と手続き順位が共に正解で、各 1 点　計 13 点】

A表

市街地再開発事業の都市計画決定の告示

1 ↓

市街地再開発組合の設立認可公告

2 ↓

権利変換計画の認可公告

3 ↓

土地の明け渡し期日

4 ↓

施設建築物工事の完了公告

5 ↓

市街地再開発組合の解散認可公告

※順位1, 2, 3は各期間内ごとの順番とする。
B欄の枝がある期間に1つしかない場合でも順位の数値を記載する（例Ⅲ-1）

Ｂ欄

〔手続き事項〕	〔期間〕	〔手続き順位〕
1権利変換を希望しない旨の申出		
2未登記借地権の申告		
3事業計画に関する意見書の提出		
4都市再開発法第97条に基づく補償金の支払い		
5権利変換期日		
6施行地区となる区域の公告		
7事業計画の縦覧		
8施設建築物の一部等の価額等の確定		
9権利変換計画の縦覧		
10市街地再開発組合設立の認可申請		
11都市再開発法第91条に基づく補償金の支払い		
12評価基準日		
13権利変換計画の認可申請		

[No.1]組合施行の市街地再開発事業の進め方の順序に関し、B欄に掲げる手続き事項(1～13)が、A表の流れの中の 1～5 の期間の中で、どの期間内において、手続きの早い順に 1、2、3・・・の数字でマークシート解答用紙 1～13 に答えなさい。ただし、事業計画の決定に先立つ組合設立のケースは想定しないものとする。解答方法は、A欄の期間をマークシート解答用紙百の位に1～5を記入し、B欄の各項目1～13 に該当する手続き順番をマークシート解答用紙 1 の位に記載する。例えばB欄1がA欄3の期間で、手続き 10 番の時、マークシート解答用紙1のところの百の位に「3」を十の位と一の位に「10」を記載する。

【期間と手続き順位が共に正解で、各 1 点　計 13 点】

A表

市街地再開発事業の都市計画決定の告示

1

市街地再開発組合の設立認可公告

2

権利変換計画の認可公告

3

土地の明け渡し期日

4

施設建築物工事の完了公告

5

市街地再開発組合の解散認可公告

※順位1, 2, 3は各期間内ごとの順番とする。
B欄の枝がある期間に1つしかない場合でも順位の数値を記載する(例Ⅲ-1)

B欄

〔手続き事項〕	〔期間〕	〔手続き順位〕
1権利変換を希望しない旨の申出	2	1　→法71
2未登記借地権の申告	1	2　→法15
3事業計画に関する意見書の提出	1	5　→法16
4都市再開発法第97条に基づく補償金の支払い	3	3　→法97
5権利変換期日	3	2　→法87
6施行地区となる区域の公告	1	1　→法15
7事業計画の縦覧	1	4　→法16
8施設建築物の一部等の価額等の確定	5	1　→法103
9権利変換計画の縦覧	2	3　→法83
10市街地再開発組合設立の認可申請	1	3　→法11
11都市再開発法第91条に基づく補償金の支払い	3	1　→法91
12評価基準日	2	2　→法80、81
13権利変換計画の認可申請	2	4　→法72

[No.1]組合施行の市街地再開発事業の手順に関する以下の問題に答えなさい。　【15 点】

(設問 1)

A 表には、組合施行の市街地再開発事業の手続の流れが示してあります。

B 欄に掲げるア～ケの各手続が、A 表の流れのどの時期に行われるのが適切であるか判断し、A 表の①～⑨の数字を解答用紙(マークシート)に記入しなさい。

【各 1 点　計 9 点】

A 表

市街地再開発事業の都市計画決定の告示

↓ ①

市街地再開発組合設立認可申請

↓ ②

権利変換を希望しない旨の申出期限

↓ ③

権利変換計画の認可申請

↓ ④

権利変換期日

↓ ⑤

土地の明け渡し期限

↓ ⑥

建築工事の完了公告

↓ ⑦

市街地再開発組合の解散認可

↓ ⑧

B 欄

1. 都市再開発法第 80 条の規定による評価基準日 (　　)
2. 都市再開発法第 91 条補償金の支払い (　　)
3. 清算人の就職 (　　)
4. 公共施設の管理者の同意 (　　)
5. 権利変換計画の縦覧 (　　)
6. 借家条件の裁定 (　　)
7. 事業計画の縦覧 (　　)
8. 都市再開発法第 97 条補償金の支払い (　　)
9. 未登記借地権の申告 (　　)

(設問 2)

組合施行の市街地再開発事業の縦覧手続について、記入しなさい。

さらに、この縦覧に対して権利者等が意見書を提出することができる期限を述べなさい。

解答は所定の記述式解答用紙⑩～⑮に記入しなさい。　【各 1 点　計 6 点】

(1)都市再開発法第 16 条の規定による事業計画の縦覧

⑩縦覧を行う者（　　）

⑪縦覧の期間（　　）

⑫意見書を提出することができる期限

（　　）

(2)都市再開発法第 83 条の規定による権利変換計画の縦覧

⑬縦覧を行う者（　　）

⑭縦覧の期間（　　）

⑮意見書を提出することができる期限（　　）

[No.1]組合施行の市街地再開発事業の手順に関する以下の問題に答えなさい。　【15 点】

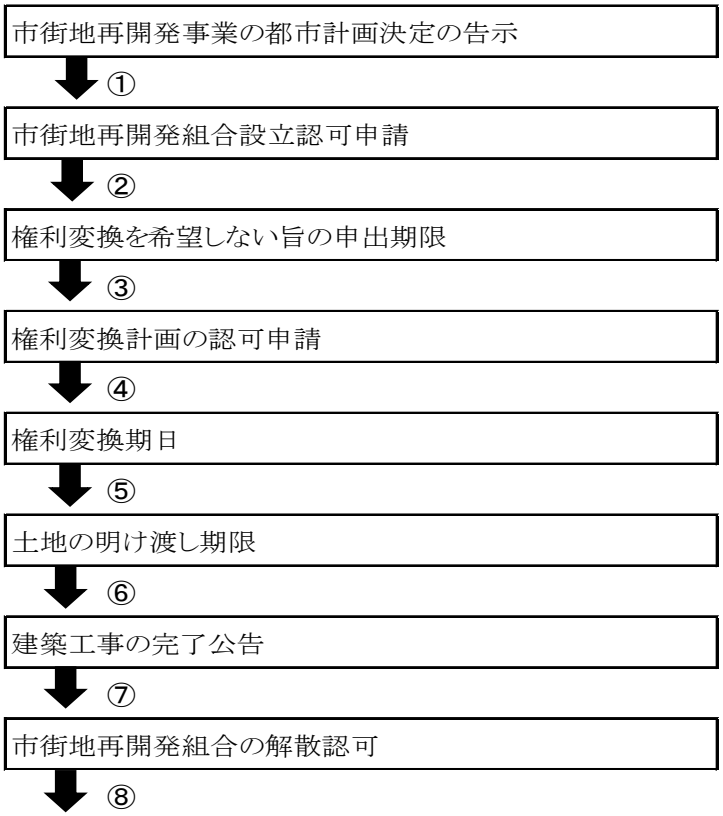
(設問 1)

A 表には、組合施行の市街地再開発事業の手続の流れが示してあります。

B 欄に掲げるア～ケの各手続が、A 表の流れのどの時期に行われるのが適切であるか判断し、A 表の①～⑨の数字を解答用紙(マークシート)に記入しなさい。

【各 1 点　計 9 点】

A 表



「1. 都市再開発法第 80 条の規定による評価日」は、権利変換を希望しない旨の申出期限の翌日であるから③である。「2. 都市再開発法第 91 条補償金の支払い」は、権利変換期日までであるから④である。「3. 清算人の就職」は組合の解散認可後であるから⑧である。「4. 公共施設の管理者の同意」は組合設立認可申請に必要な要件であるから①である。「5. 権利変換計画の縦覧」は縦覧中の意見書の処理をしているから権利変換計画の認可申請に入るから③である。「6. 借家条件の裁定」は、工事完了公告までに当事者協議が完了しない場合に行われるので⑦である。「7. 事業計画の縦覧」は、認可申請の後に知事が行うから②である。「8. 都市再開発法第 97 条補償金の支払い」は土地の明け渡し期限までであるから⑤である。「9. 未登記借地権者を明らかにし、組合設立認可申請に必要な 2/3 同意を得るための手続きであるから①である。

B 欄

1. 都市再開発法第 80 条の規定による評価基準日 (　③　)
2. 都市再開発法第 91 条補償金の支払い (　④　)
3. 清算人の就職 (　⑧　)
4. 公共施設の管理者の同意 (　①　)
5. 権利変換計画の縦覧 (　③　)
6. 借家条件の裁定 (　⑦　)
7. 事業計画の縦覧 (　②　)
8. 都市再開発法第 97 条補償金の支払い (　⑤　)
9. 未登記借地権の申告 (　①　)

(設問 2)

組合施行の市街地再開発事業の縦覧手続について、記入しなさい。

さらに、この縦覧に対して権利者等が意見書を提出することができる期限を述べなさい。

解答は所定の記述式解答用紙⑩～⑮に記入しなさい。　【各 1 点　計 6 点】

(1)都市再開発法第 16 条の規定による事業計画の縦覧

⑩縦覧を行う者（　**施行地区となるべき区域を管轄する市町村長**　）

⑪縦覧の期間（ **2 週間**　）

⑫意見書を提出することができる期限

（ **縦覧期間満了の日の翌日から起算して 2 週間を経過する日まで**　）

(2)都市再開発法第 83 条の規定による権利変換計画の縦覧

⑬縦覧を行う者（ **施行者** ）

⑭縦覧の期間（ **2 週間** ）

⑮意見書を提出することができる期限（ **縦覧期間内** ）

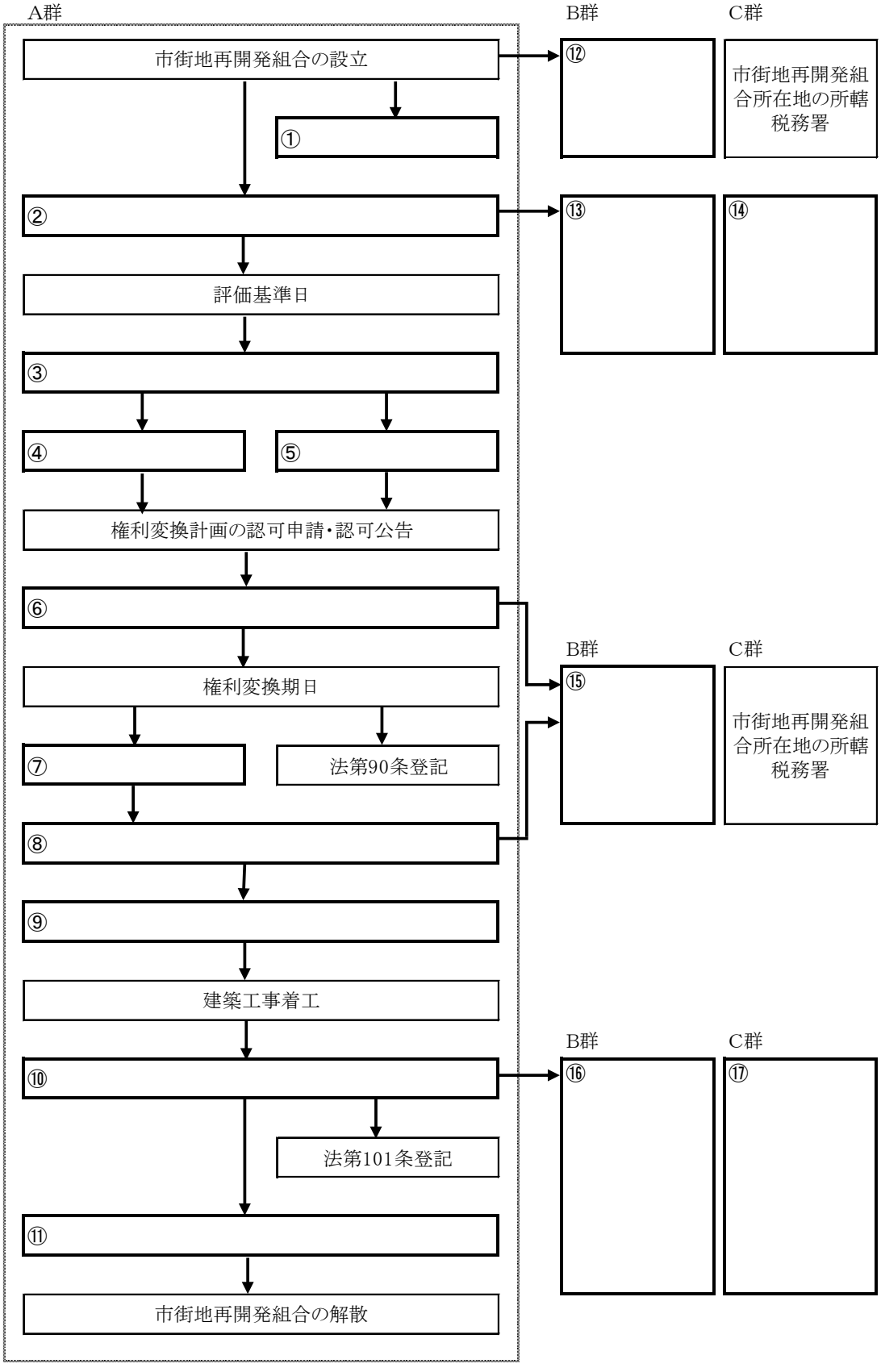
[No.1]図は組合施行の第一種市街地再開発事業の流れを示した図です。A群は都市再開発法（以下、「法」という。）上の手続きを、B群はその手続きに関連して組合が行うこととなる税に関する手続きを、C群はその協議・申請・届け出等の相手先を示しています。①～⑰に入る適切なものを表の該当する群の記号の中から選び、下記のフロー図を完成させなさい。なお、この市街地再開発事業は法第 111 条の規定に基づいて権利変換計画を定めるものとします。解答は、マークシート解答用紙に記入しなさい。

A群

1. 権利変換計画（案）の作成及びその縦覧手続き
2. 施設建築物の一部等の確定
3. 法第 70 条登記
4. 法第 91 条補償金の支払い
5. 法第 97 条補償金の支払い
6. 権利変換を希望しない旨の申し出
7. 総会の議決
8. 審査委員の同意
9. 土地の明渡し
10. 建築工事の完了の公告
11. 土地の明渡し請求

B群及びC群

12. 市街地再開発事業に係る固定資産税の減免の対象となる権利床に関する通知
13. 補償金等の支払調書の提出
14. 給与支払い事務所等の開設届の提出
15. やむを得ない事情についての個別協議
16. 国税局資産税課
17. 市町村長（税務担当課、東京都 23 区においては都税事務所）


A群
B群
C群
市街地再開発組合の設立
①
⑫
市街地再開発組合所在地の所轄税務署
②
⑬
⑭
評価基準日
③
④
⑤
権利変換計画の認可申請・認可公告
⑥
B群
C群
権利変換期日
⑮
市街地再開発組合所在地の所轄税務署
⑦
法第90条登記
⑧
⑨
建築工事着工
B群
C群
⑩
⑯
⑰
法第101条登記
⑪
市街地再開発組合の解散

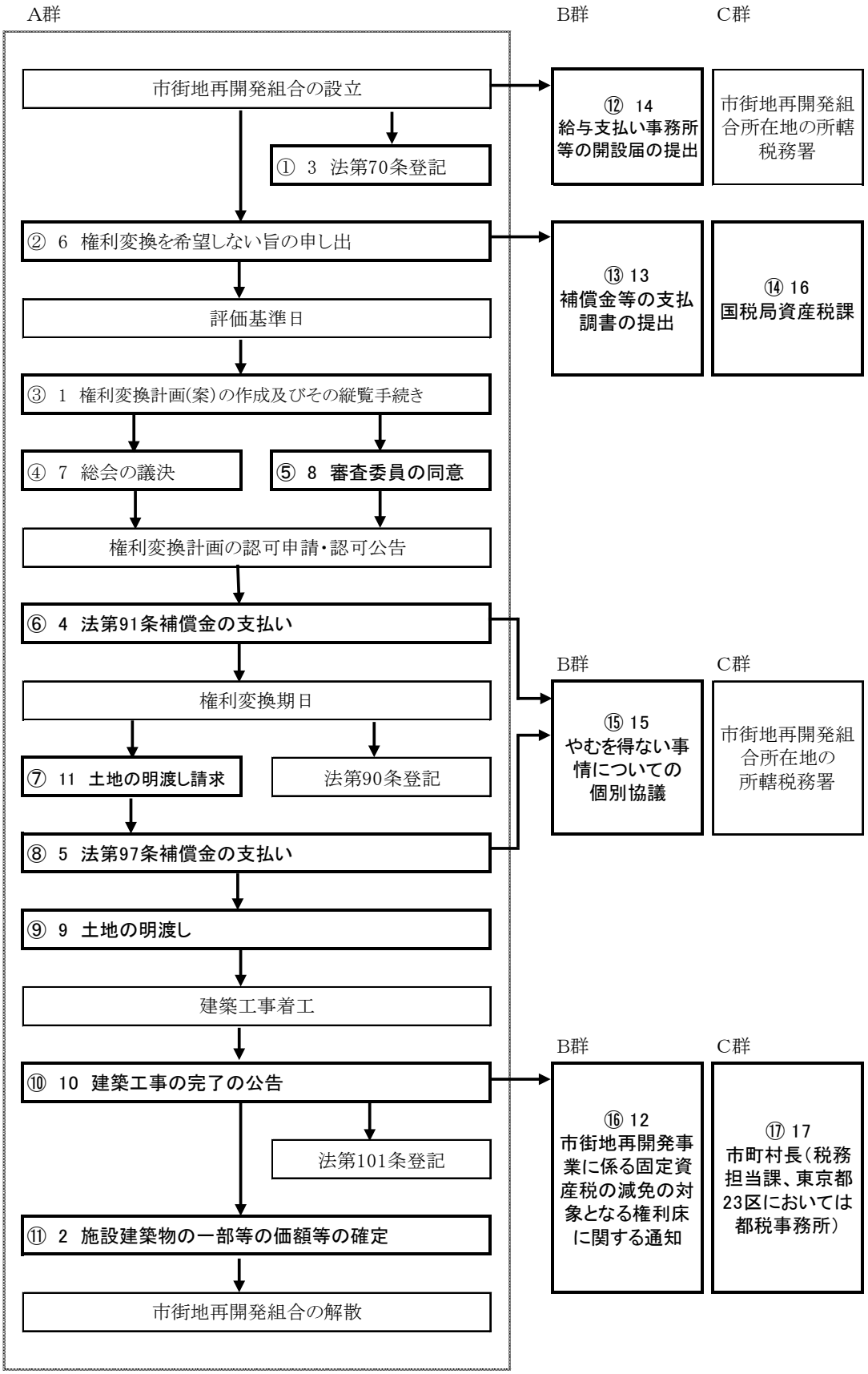
[No.1]図は組合施行の第一種市街地再開発事業の流れを示した図です。A群は都市再開発法（以下、「法」という。）上の手続きを、B群はその手続きに関連して組合が行うこととなる税に関する手続きを、C群はその協議・申請・届け出等の相手先を示しています。①～⑰に入る適切なものを表の該当する群の記号の中から選び、下記のフロー図を完成させなさい。なお、この市街地再開発事業は法第 111 条の規定に基づいて権利変換計画を定めるものとします。解答は、マークシート解答用紙に記入しなさい。

A群

1. 権利変換計画（案）の作成及びその縦覧手続き
2. 施設建築物の一部等の確定
3. 法第 70 条登記
4. 法第 91 条補償金の支払い
5. 法第 97 条補償金の支払い
6. 権利変換を希望しない旨の申し出
7. 総会の議決
8. 審査委員の同意
9. 土地の明渡し
10. 建築工事の完了の公告
11. 土地の明渡し請求

B群及びC群

12. 市街地再開発事業に係る固定資産税の減免の対象となる権利床に関する通知
13. 補償金等の支払調書の提出
14. 給与支払い事務所等の開設届の提出
15. やむを得ない事情についての個別協議
16. 国税局資産税課
17. 市町村長（税務担当課、東京都 23 区においては都税事務所）


A群
B群
C群
市街地再開発組合の設立
① 3 法第70条登記
⑫ 14 給与支払い事務所等の開設届の提出
市街地再開発組合所在地の所轄税務署
② 6 権利変換を希望しない旨の申し出
⑬ 13 補償金等の支払調書の提出
⑭ 16 国税局資産税課
評価基準日
③ 1 権利変換計画(案)の作成及びその縦覧手続き
④ 7 総会の議決
⑤ 8 審査委員の同意
権利変換計画の認可申請・認可公告
⑥ 4 法第91条補償金の支払い
B群
C群
権利変換期日
⑮ 15 やむを得ない事情についての個別協議
市街地再開発組合所在地の所轄税務署
⑦ 11 土地の明渡し請求
法第90条登記
⑧ 5 法第97条補償金の支払い
⑨ 9 土地の明渡し
建築工事着工
B群
C群
⑩ 10 建築工事の完了の公告
⑯ 12 市街地再開発事業に係る固定資産税の減免の対象となる権利床に関する通知
⑰ 17 市町村長(税務担当課、東京都23区においては都税事務所)
法第101条登記
⑪ 2 施設建築物の一部等の価額等の確定
市街地再開発組合の解散