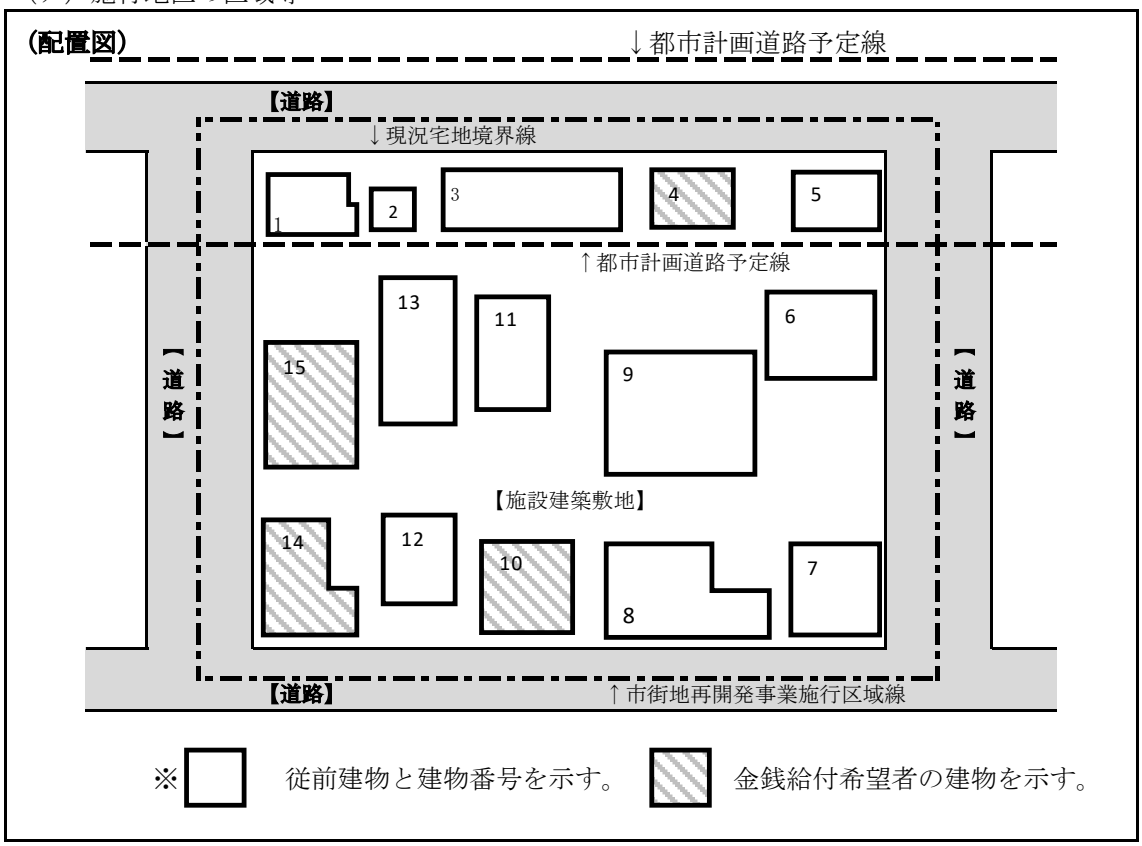
［Ｎｏ．1］公共施設整備（都市計画道路拡幅）を伴う組合施行の市街地再開発事業における年度別資金計画を作成します。

以下（ア）は当該地区の現況配置図、従前建物、権利変換意向等を示しています。（イ）計画諸元等及び表 1、表 2 内に示す算出根拠等に基づき、（ウ）に示す「権利者別　建物評価額・損失補償費等」の表を完成させるとともに、表１「年度別資金計画表」及び表２「補助金・公共施設管理者負担金　算出表」を完成させ、各表に太枠で示している①～㉟に相当する数値を算出して、マークシートに記入しなさい。なお、消費税は考慮しないものとします。(「都市再開発法」については、以下「法」という。)　　【①～㉟各１点、計３５点】

（ア）施行地区の区域等



（イ）計画諸元等

（施行地区の概要）

1	施行地区面積	7,000㎡
2	従前宅地面積	6,000㎡
3	従前建物評価額 ・従前建物の評価額は、下記の計算によるものとする。 ・建物評価額＝延床面積×再調達価格×現価率（1-0.8×経過年数／耐用年数） ・現価率は、0.2を下限とする。	
4	都市計画道路拡幅面積	1,200 ㎡
5	従前土地評価の平均単価	0.80 百万円／㎡
6	拡幅部分土地評価の平均単価	1.00 百万円／㎡
7	従前土地の評価額	4,800 百万円
8	転出者の土地評価額（7の内数）	1,400 百万円
	うち都市計画道路拡幅分	200 百万円
9	都市計画道路拡幅部分土地の評価額（7の内数）	1,200 百万円

（計画の概要）

1	施設建築敷地	4,800 ㎡
2	容積率（全てを活用する。）	600%
3	容積対象床面積	28,800 ㎡
4	容積対象外の床面積（駐車場等）	7,200 ㎡
5	施設建築物延べ床面積	36,000 ㎡

（ウ）権利者別　建物評価額・損失補償費等

（公共施設管理者負担金対象建物）

建物番号	構造	耐用年数（年）	経過年数（年）	延床面積（m^2）	再調達価格（百万円／m^2）	建物評価額※（百万円）	損失補償費（百万円）
1	ＲＣ造	90	27	220	0.20	33	40
2	木造	48	36	180	0.16		30
3	Ｓ造	80	32	400	0.18	49	25
4	ＲＣ造	90	36	420	0.20		40
5	Ｓ造	80	24	380	0.18	52	40
計				1,600			

※百万円未満を四捨五入して整数で記入すること。

・公共施設管理者負担金計算

建物評価額権利変換対象分

①　　百万円

法第91条補償費（建物評価額金銭給付対象分）

②　　百万円

法第97条補償費（損失補償費）

③　　百万円

(補助対象建物)

建物番号	構造	耐用年数(年)	経過年数(年)	延床面積(m^2)	再調達価格(百万円／m^2)	建物評価額※(百万円)	損失補償費(百万円)
6	S造	80	32	490	0.18	60	20
7	RC造	90	27	600	0.20	91	20
8	S造	80	32	510	0.18	62	25
9	木造	48	36	300	0.16	19	30
10	RC造	90	27	420	0.20	64	30
11	木造	48	36	420	0.18	④	25
12	RC造	90	36	300	0.20	41	20
13	S造	80	20	500	0.18	72	35
14	S造	80	20	460	0.18	⑤	30
15	RC造	90	45	600	0.20	72	35
計				4,600			

※百万円未満を四捨五入して整数で記入すること。

・補助対象事業費計算

建物評価額権利変換対象分

⑥	百万円

法第91条補償費（建物評価額金銭給付対象分）

⑦	百万円

法第97条補償費（損失補償費）

⑧	百万円

(エ) 事業スケジュール

(事業スケジュール)

年　　度	実　施　事　業
初年度	・事業計画作成を実施 ・年度末に、組合設立認可を受ける
2年度	・地盤調査、実施設計、権利変換計画作成、仮設店舗設置等を実施 ・年度末に、権利変換計画認可を受け、権利変換期日を迎える
3年度	・法第97条補償費支払い、建物除却・整地工事を実施 ・施設建築物工事（全24ヶ月のうち6ヶ月を実施、支払いも6／24） ・工事期間中工事監理を実施
4年度	・施設建築物工事（全24ヶ月のうち12ヶ月を実施、支払いも12／24） ・工事期間中工事監理を実施
5年度	・施設建築物工事（全24ヶ月のうち6ヶ月を実施、支払いも6／24） ・工事期間中工事監理を実施 ・空地等の整備、道路工事等を実施し、年度末工事終了
6年度 (最終年度)	・価額の確定を行う ・清算等を行い事業を完了する

表１：　年度別資金計画表

○各年度・各科目ごとに百万円未満を四捨五入して整数で記入し、以降の計算はその記入した数値を使用しなさい。

科目			算出根拠等	総合計	初年度	2年度	3年度	４年度	５年度	６年度（最終年度）
支出	1　調査設計計画費	1　事業計画作成費	施設建物工事費×0.8%　＋　施行地区面積×6千円/m^2	⑨		—	—	—	—	—
		2　地盤調査費	8本×1,500千円/本		—		—	—	—	—
		3　建築設計費（実施設計+工事監理）	施設建物工事費×3.0%（右記のとおり工事監理費は工事期間24ヶ月とし、毎月同額計上とする）		—	⑩		60	30	—
		4　権利変換計画作成費	施行地区面積×20千円/㎡（右記のとおり　2年度、6年度に支出する）		—	⑪	—	—	—	28
		5　その他調査費	各年度20百万円							
	2　土地整備	1　建物除却費	都市計画道路拡幅部分：従前建物延べ面積×30千円/m^2		—	—	⑫	—	—	—
			上記以外の部分：従前建物延べ面積×30千円/m^2		—	—	⑬	—	—	—
		2　整地費	従前宅地面積×2千円/m2とする		—	—		—	—	—
	3　補償費	1　第91条補償費	（イ）、（ウ）より算定（評価基準日から権利変換認可公告日までの法第91条に関する補償金の修正率は0%とし、補償費の支払いは権利変換認可公告日とする）		—		—	—	—	—
		2　第97条補償費	（ウ）より算定		—	—		—	—	—
	4　工事費	1　施設建築物工事費	施設建築物延べ床面積（駐車場を含む）×工事費単価400千円/㎡	⑭	—	—		⑮		—
		2　空地等整備費	空地等面積（敷地面積×30%）×50千円/㎡とする		—	—	—	—	⑯	—
		3　道路工事費	道路整備面積（1,200m^2）×50千円/㎡とする		—	—	—	—	⑰	—
	5　営繕費	1　仮設店舗設置費	60百万円とする		—		—	—	—	—
	1～5　合計									
	6　事務費		合計欄は各年度の事業費合計（1～5の合計）×3%の合計とする	⑱						
	7　借入金利子		合計欄は前年度までの累積借り入れ金額×2%の合計とする	⑲	—	⑳	㉑	㉒	㉓	—
	1～7　合計			㉔						
	8　借入金償還金		借入金は5年度末に全額償還とする		—	—	—	—	㉕	—
	支出金合計									
収入	A　補助金　合計		表2に示すとおり、補助対象事業が実施された年度末に入金があるものとする							
	B　公共施設管理者負担金　合計		表2に示すとおり、補助対象事業が実施された年度末に入金があるものとする		—		㉖	—		—
	C　保留床処分金		2年度に10億円を入金し、残額は5年度に入金とする		—	1,000	—	—	㉗	—
	A+B+C合計									
	借入金		各年度ごとに事業支出金から、補助金と公共施設管理者負担金及び保留床処分金を控除した金額を借り入れるものとする					㉘	—	—
	前年度繰越金			—	—	—	—	—	—	31
	収入金合計									
次年度繰越金（各年度の収入金合計－支出金合計）				—	—	—	—	—		—
年度末での累積借入金残金				—					—	—

表2：補助金・公共施設管理者負担金　算出表

○補助対象事業費計算にあたっては、各年度・科目ごとに百万円を単位として、3で割り切れる整数（事業費が3で割り切れない場合の補助対象事業費は事業費以下で、3で割り切れる最も大きい数値となります。例：事業費が107百万円の場合、補助対象事業費は105百万円になる。）を記入し、以降の計算はその記入した数値を使用しなさい。
○補助金は各年度・科目ごとに、各年度の補助対象事業費×補助率2／3により算出しなさい。
○補助金及び公共施設管理者負担金の入金時期は、補助対象事業が実施された年度末とする。

単位：百万円

科目		算出根拠等	総合計（百万円）		初年度		2年度		3年度		4年度		5年度		6年度（最終年度）	
			補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金	補助対象事業費	補助金
1　調査設計計画費	1　事業計画作成費	全事業を補助対象とする	156	104	156	104	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2　地盤調査費	全事業を補助対象とする			—	—			—	—	—	—	—	—	—	—
	3　建築設計費	全事業を補助対象とする			—	—	㉙	㉚							—	—
	4　権利変換計画作成費等	全事業を補助対象とする			—	—			—	—	—	—	—	—		
2　土地整備費	1　除却費	公共施設管理者負担金を除き全事業を補助対象とする			—	—	—	—			—	—	—	—	—	—
	2　整地費	右表に記載のとおりとする	9	6	—	—	—	—	9	6	—	—	—	—	—	—
3　補償費	1　転出者建物補償費相当額	（ウ）より算定 権利変換期日の年度に全額入金とする			—	—			—	—	—	—	—	—	—	—
	2　残留者建物補償費相当額	（ウ）より算定 5年度に全額入金とする			—	—	—	—	—	—	—	—			—	—
	3　法第97条補償費	（ウ）より算定 3年度に全額入金とする			—	—	—	—			—	—	—	—	—	—
4　共同施設整備費	施設建築物工事費	各年度の施設建築物工事費の20%を補助対象とし、合計欄は各年度の合計とする			—	—	—	—							—	—
5　仮設店舗設置費	仮設店舗設置費	全額を補助対象とする			—	—			—	—	—	—	—	—	—	—
A　補助金　合計			㉛	㉜												

科目		算出根拠等	総合計（百万円）	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度（最終年度）
1　都市計画道路補償費等	1　用地費	（イ）より算定　権利変換期日の年度に転出者分の用地費、残りは5年度に入金とする		—	㉝	—	—	㉞	—
	2　建物費	（ウ）より算定　権利変換期日の年度に転出者分の建物費、残りは5年度に入金とする		—		—	—		—
	3　法第97条補償費	（ウ）より算定　3年度に全額入金とする		—	—		—	—	—
2　都市計画道路整備費	1　除却費	都市計画道路拡幅部分の対象建物を全額補助対象とする		—	—		—	—	—
	2　道路工事費	全額を補助対象とする。道路工事実施年度に入金する		—	—	—	—		—
B　公共施設管理者負担金　合計			㉟						

［No. 2］

ある地区で第一種市街地再開発事業の権利変換計画（都市再開発法第111条に規定する地上権非設定型とする。）を定めます。以下の前提条件に基づき、設問1～3に答えなさい。

なお、当地区においては、借家権価額が存在するものとし、借家権価額は、土地価額に係わる部分と建物価額に係わる部分との合計額として計算し、下表「1.従前の権利状況等」に示す権利割合（画地を単位とし、それぞれの合計は100％とする。）にて算定することとします。　【合計25点】

【前提条件】

1. 従前の権利状況等

画地	権利者名	権利状況	権利変換に対する意向	土地権利状況					建物権利状況					
				面積 ㎡	借地面積 ㎡	権利割合	更地単価 千円/㎡	宅地の価格等 千円	延べ面積 ㎡	借家面積 ㎡	再調達単価 千円/㎡	現在価格率	権利割合	建築物の単価 千円／㎡
1	A1	土地・建物所有者	住宅に権利変換	100	—	—	800		150	—	150	40%	—	
2	A2	土地所有者	事務所に権利変換	200	—	30%	1,000		—	—	—	—	—	—
	B1	借地権者	店舗に権利変換	—	200	70%			300	—	200	30%	—	
3	A3	土地・建物　所有者	建築物の価額分を住宅、残りを店舗に権利変換	300	—	90%	1,200		600	—	250	40%	C1の権利額を控除した残り	
	C1	借家権者	借家権消滅を希望	—	—	10%			—	300			借家面積の延べ面積に対する割合に50％を乗じた割合	
	他の権利者			省　略										

2. 再開発後の施設建築物の専有面積

用　途	階　数	専有面積
住　宅	考慮しない	23,000 ㎡
事務所	2F	3,000 ㎡
店　舗	1F	2,000 ㎡
合　計		28,000 ㎡

3. 再開発後の土地及び建物の価額

項　　目		価　　額
施設建築敷地の価額		9,500　百万円
施設建築物の価額		11,910　百万円
	・全体共用部分	2,380　百万円
	・専有部分(部分共用部分を含む)	9,530　百万円
総床面積		21,410　百万円

（設問1）

下記に示す権利変換計画書（モデル）の権利変換期日前の権利の状況に関して、表を完成させ、①～⑦に入る数値を算出し、
マークシートに記入しなさい。なお答えに端数が生じる場合は、小数点以下第1位を四捨五入して整数で記入し、
以降の計算にはその記入した数値を使用しなさい。　【①～⑦各1点、計7点】

権利変換計画書（一表のモデル）

権利者		権利変換期日前の権利の状況						
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	建築施設の部分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、借地権又は建築物の価額			
		宅地	借地権	建築物				
		地積（㎡）	借地権の目的となっている土地の面積（㎡）	延べ面積（㎡）	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）
A1	—	100	—	150	①	—		②
A2	—	200	—	—	③	—	—	
B1	—	—	200	300	—	④		
A3	—	300	—	600		—	⑤	

権利変換計画書（二表のモデル）

建築施設の部分又は借家権を与えられない者	建築施設の部分又は借家権を与えられない者が失う宅地、建築物又は権利				失われる宅地、建築物又は権利の価額				
	宅地	建築物	借地権	借家権			権利の価額		
	地積（㎡）	延べ面積（㎡）	借地権の目的となっている土地の面積（㎡）	延べ面積（㎡）	宅地の価額（百万円）	建築物の価額（百万円）	借地権の価額（百万円）	借家権の価額（百万円）	計（百万円）
C1	—	—	—	⑥	—	—	—	⑦	

（設問2）

都市再開発法第111条に規定する地上権非設定型のケースとして、下表のとおり、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等を算出し、⑧～⑯に入る数値をマークシートに記入しなさい。

なお、答えに端数が生じる場合は、小数点以下第一位を四捨五入して整数で記入し、以降の計算にはその記入した数値を使用しなさい。

【⑧～⑯各1点、計9点】

		施設建築敷地				施設建築物の一部				合計	
用途・階層の別	専有面積（㎡）	施設建築敷地の共有持分に対する利用価値比率	利用価値比率と専有面積との積	配分率	施設建築敷地に関する権利の価額（百万円）	専有部分の価額（一部共用部分を含む）（百万円）	全体共用部分の価額の配分率［専有部分の価額比による］	全体共用部分の価額（百万円）	施設建築物の一部に関する権利の価額（百万円）	建築施設の部分の価額（百万円）	専有面積あたりの単価（千円/㎡）
住宅	23,000	5		⑧ / 10,000		7,830	/ 10,000		⑨	⑩	
事務所2F	3,000	7		/ 10,000	⑪	1,020	/ 10,000	⑫			⑬
店舗1F	2,000	10		⑭ / 10,000		680	⑮ / 10,000		⑯		
合計	28,000			10,000 / 10,000	9,500	9,530	10,000 / 10,000	2,380	11,910	21,410	

（設問3）

下記に示す権利変換計画書（モデル）の権利変換期日後の権利の状況に関して、表を完成させ、⑰～㉕に入る数値を算出し、マークシートに記入しなさい。

専有面積の算定にあたっては、（設問2）で求めた床単価を用いて求め、答えに端数が生じる場合は、小数点以下第1位を四捨五入して整数で記入し、降の計算にはその記入した数値を使用しなさい。

各共有持分は、（設問2）で求めた用途・階層別の施設建築敷地及び施設建築物の一部の配分率と各権利者に与えられる専有面積に基づいてそれぞれ求めなさい。

なお、答えに端数が生じる場合は、小数点以下第一位を四捨五入して整数で記入し、以降の計算にはその記入した数値を使用しなさい。

【⑰～㉕各１点、計9点】

権利変換計画書（一表のモデル）

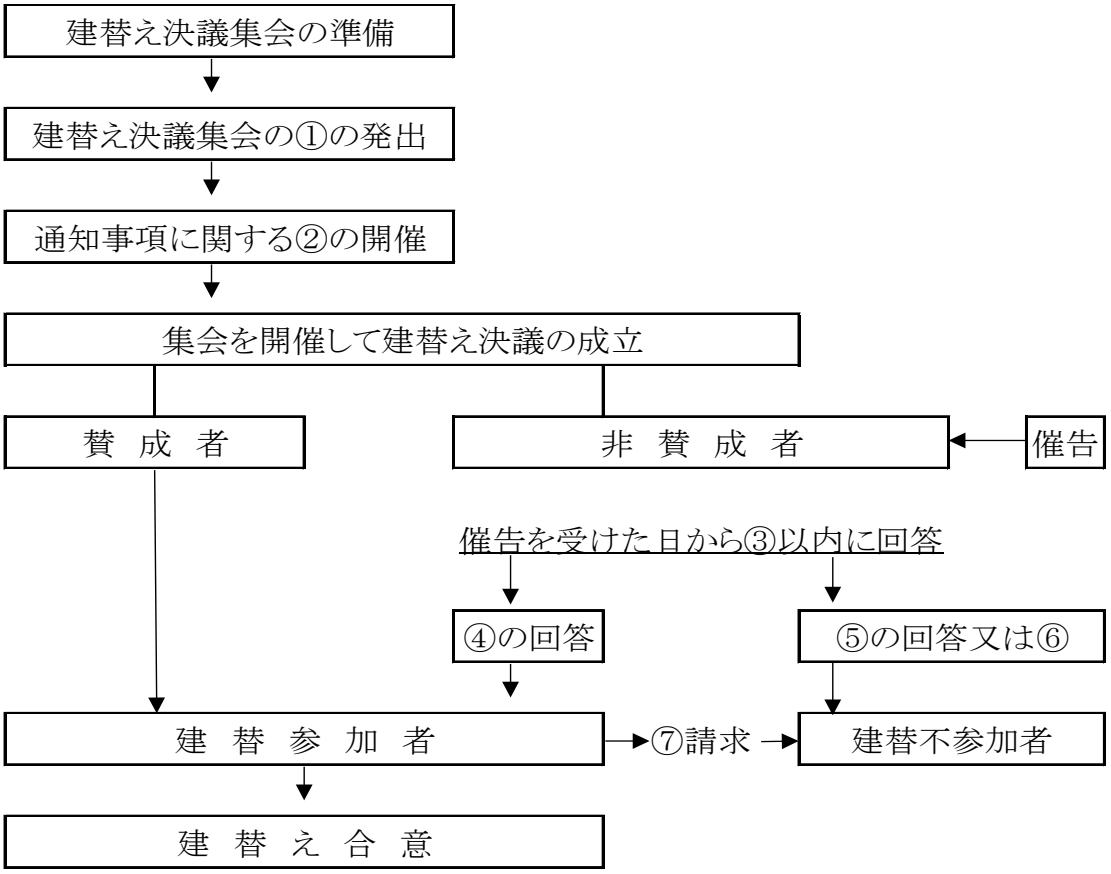
権利者		権利変換期日後の権利の状況							
建築施設の部分を与えられることとなる者	施設建築物の一部について借家権を与えられることとなる者	施設建築物の一部						施設建築敷地の共有持分	建築施設の部分の価額の概算額（百万円）
		専有部分		共用部分の共有持分					
		用途	専有面積（㎡）	全体共用	部分共用（住宅）	部分共用（事務所）	部分共用（店舗）		
A1	—	住宅	⑰	⑱／10,000	⑲／10,000	—	—	／10,000	
A2	—	事務所2階		／10,000	—	⑳／10,000	—	㉑／10,000	
A3	—	住宅		／10,000	／10,000	—	—	／10,000	㉒
	—	店舗1階		／10,000	—	—	㉓／10,000	／10,000	
B1	—	店舗1階	㉔	／10,000	—	—	／10,000	／10,000	㉕

[No.3]

(設問 1)〔マンション建替えの手順〕

次のフロー図は、「建物の区分所有等に関する法律」に定められている、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。①～⑦に相当する語句を記述式解答用紙に記入しなさい。

【①～⑦各 1 点】



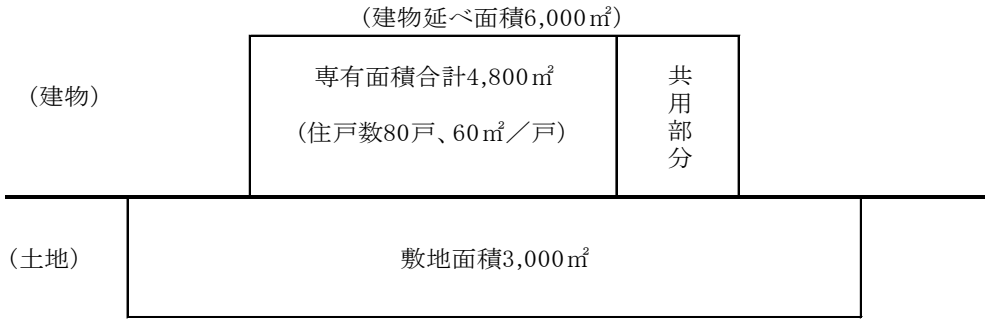
①		⑤	
②		⑥	
③		⑦	
④			

(設問 2)〔建替え計画の作成〕

都心部に立地する建築後 40 年を経過した某マンションでは建替え計画を検討しています。下記の建替え計画に基づき、建設する再建マンションの状況を表す図を、現況の状況の図を参考にして、記述式解答用紙に作成しなさい。なお、建物延べ面積、専有面積合計、住戸数は必ず記載すること。また、下記の建替え計画の本文①～⑤の空欄に入る数値をマークシートに記入しなさい。なお、答えに端数が生じる場合は、単位未満を四捨五入して整数で求め、以降の計算にはその数値を使用しなさい。消費税は考慮しないものとします。

【作図 3 点、①～⑤各 1 点、計 8 点】

現状の状況



建替え計画

◯建築計画

・敷地面積は現況と同じ 3,000 ㎡です。再建マンションは指定容積率（300%）の限度いっぱいで計算します。

・容積率対象とならない廊下等が建物延べ面積の 25%となるように計画します。

・再建マンションの専有面積合計を建物延べ面積の 70%とし、1 住戸当りの専有面積は現況と同一とします。

◯資金計画

・再建マンションの建築工事費：再建マンションの建物延べ面積 1 ㎡当り 300 千円

・現マンションの解体工事費：現マンションの建物延べ面積 1 ㎡当り 30 千円

・その他事業に要する諸費用：再建マンションの建築工事費の 20%以上の設定より、マンション建替え事業に必要な費用は［①］百万円となります。

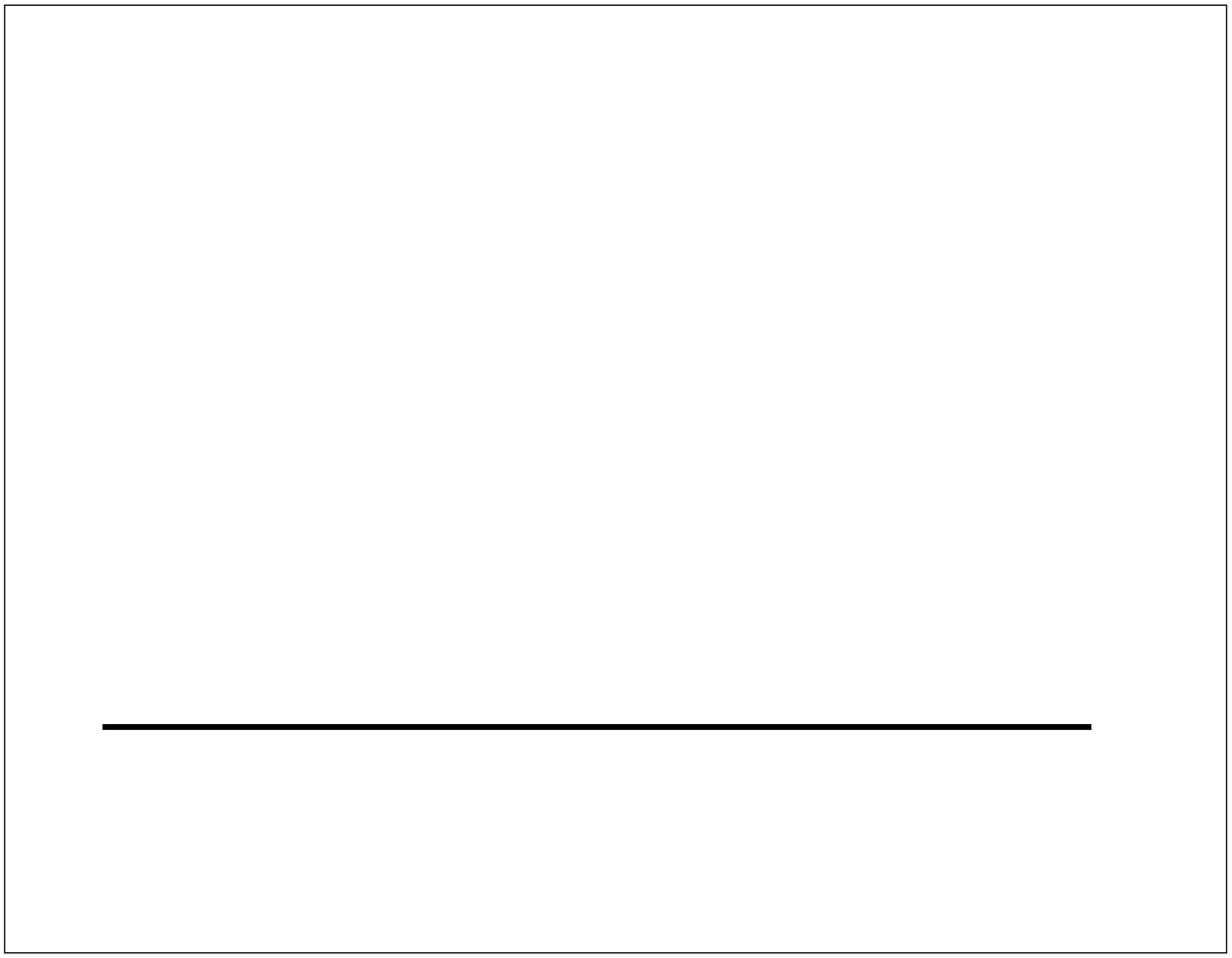
◯還元率等

・建替えに必要な費用は、保留床を処分することで捻出します。保留床の処分価格を専有面積 1 ㎡当り 900 千円とすると、建替えに必要な費用を捻出するために必要な保留床の専有面積は［②］㎡です。

・従前の権利者全員が取得できる専有面積の合計は［③］㎡で、従前の専有面積に対しての比率（還元率）は［④］%となります。

・還元率を 100%にするためには、保留床処分価格を専有面積 1 ㎡当り［⑤］千円にする必要があります。

建設マンションの状況図



再開発スクール　実技　H30No.4　再開発事業のスケジュール　（問題）

［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	⇨ イ
	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	

［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	⇨ ロ
	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	

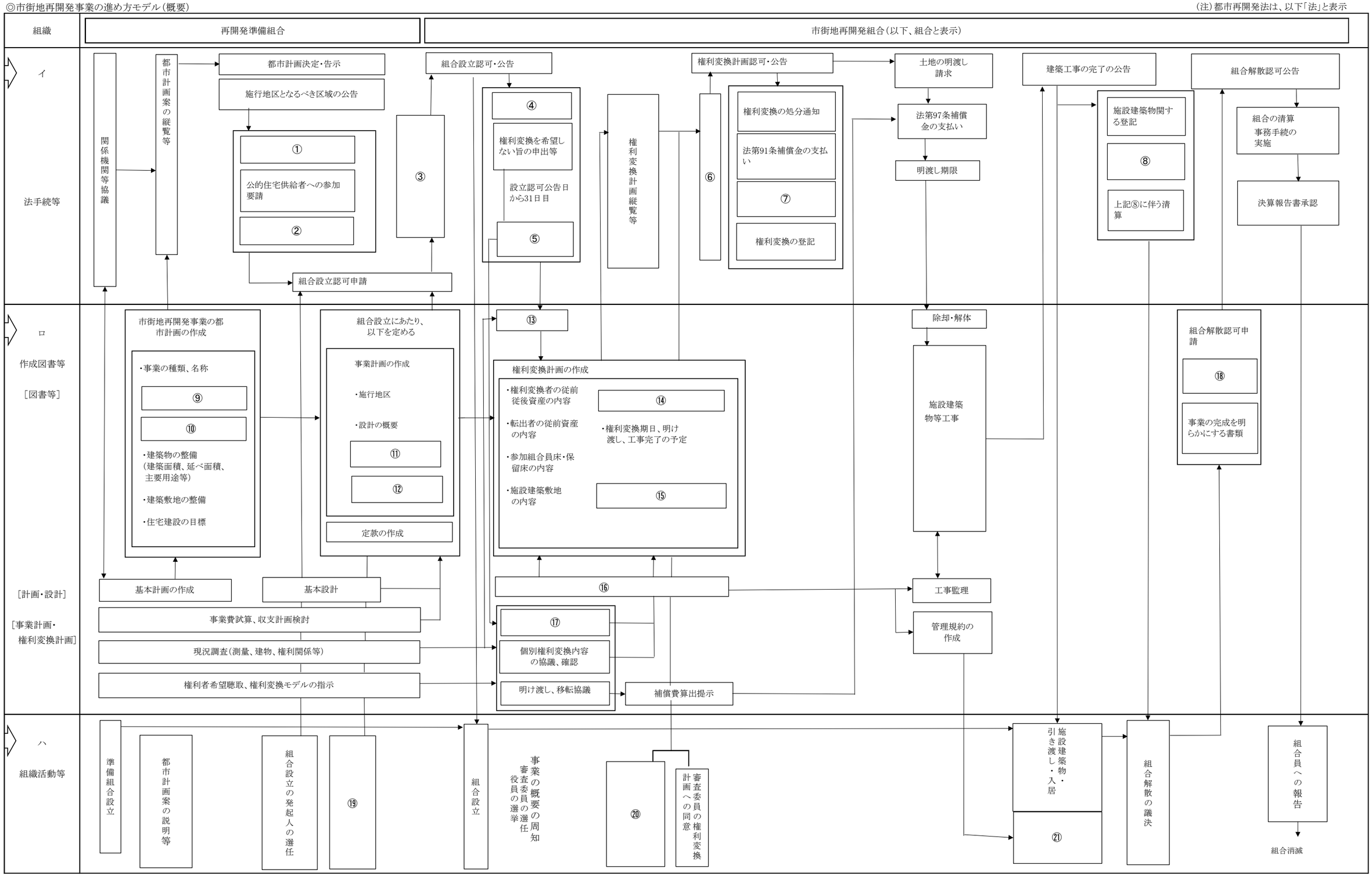
［C群］ 組織活動等の選択肢

	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	⇨ ハ
	c	換地計画の議決	f	権利変換計画の総会議決	

再開発スクール　実技　H30No.4　再開発事業のスケジュール　（問題）

◎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。