

専 門 科 目
物 件

平成19年度補償業務管理士検定試験問題

試験開始時刻前に、開いてはいけません。

受験地		受験番号		氏名	
-----	--	------	--	----	--

(注意) この試験問題の解答は、電子計算機で処理しますので、以下の解答作成心得をよく読んで、別紙の解答用紙に記入してください。

解答作成心得

1. 配布される書類

配布される書類は、「試験問題（この印刷物）1冊」及び「解答用紙1枚」です。もし、配布に間違いがあったら、すぐ手をあげて、係員に知らせてください。

2. 試験問題

- 試験問題は、表紙も含めて15枚（問題数は、40問）を1冊につづったものです。試験開始後、試験問題を開いて、紙数が足りないもの、印刷がはっきりしないもの等があったら、手をあげて、係員に知らせてください。
- 試験問題の受験地、受験番号及び氏名は、必ず記入してください。
- 試験問題は今年度より試験終了まで試験室に在室した方に限り、試験問題の持ち帰りを認めます。

3. 解答作成の時間

12時45分から14時45分までの2時間です。終了時間がきたら解答をやめ、係員の指示に従ってください。

4. 解答用紙の記入方法

例 甲野太郎が10137番の場合

氏名	甲 野 太 郎											
受験番号	万の位	1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	千の位	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	百の位	1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	十の位	3	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	一の位	7	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

- 解答は、この問題には記入せず、必ず別紙の解答用紙（1枚）に記入してください。
- 解答用紙には、受験地（該当する受験地名のマーク欄の 印を黒く塗り潰してください。）、氏名、受験番号〔5桁〕（算用数字で縦に記入し、該当数字の も黒く塗り潰してください。）を忘れずに記入してください。
- 解答用紙への記入は、必ずB又はHBの黒鉛筆を用いて、濃く書いてください。ボールペン、インキ、色鉛筆等を使った場合は無効になります。
- 解答用紙には、必要な文字、数字及び を黒く塗り潰す以外は一切記入しないでください。
- 解答は、右の例のように、各問題に対し、正しいと思う選択肢の番号一つを選び、その下の の枠内を黒く塗り潰してください。これ以外の記入法は無効になります。

例

	1	2	3	4
問1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

- 解答は、各問について一つだけです。

二つ以上を黒く塗り潰した場合は、無効になります。

- 解答を訂正する場合には、間違えた個所を消しゴムで、跡が残らないように、きれいに消してください。消した跡が残ったり、 や のような訂正は無効になります。

5. 退室について

- 試験開始後、1時間を経過するまでと試験終了前30分間は、退室が許されません。
- 退室する際は、試験問題、解答用紙及び受験票を全部係員に提出してください。そのとき各自の携行品を全部持って行き、試験問題等を提出したら、そのまま静かに退室してください。退室後、再び試験場に入ることは許されません。

6. その他

- 受験票は、机上の見やすいところに置いてください。
- 受験中は、鉛筆（黒-B又はHB）、消しゴム及び定規のみの使用に限ります。したがって、電卓等の計算機器類等の使用は一切できません。
- 試験問題を写したり又は試験問題及び解答用紙を持ち出してはいけません。
- 試験問題の内容についての質問には応じられません。また、試験中は、受験者の間で話し合ってははいけません。
- 用便などのときは、手をあげて係員の指示を受けてください。なお、試験室内は禁煙です。
- 受験に際し不正があった場合は、受験を停止されます。
- この問題の表紙にも受験地、受験番号及び氏名を忘れずに記入してください。

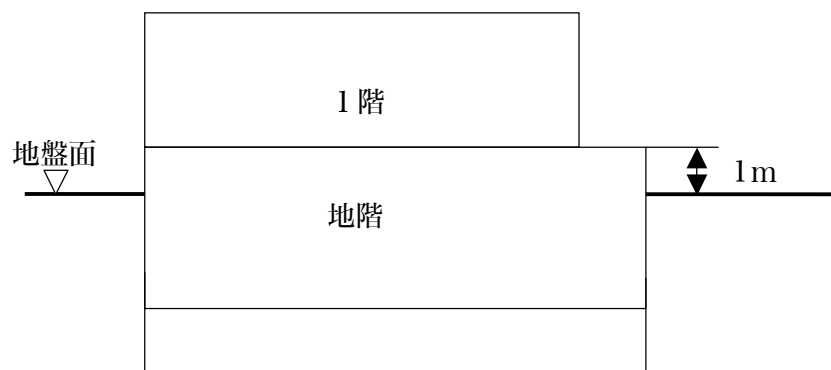
建築基準法概説

問1 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下同じ。）に関する次の記述のうち、**妥当でないものはどれか。**

- 1 地下の工作物内に設ける店舗は、建築物である。
- 2 土台は主要構造部である。
- 3 防火上有効な公園、広場、川等の空地に面していない場合で、道路中心線から3mにある一階部分は延焼の恐れのある部分に該当する。
- 4 下宿は特殊建築物である。

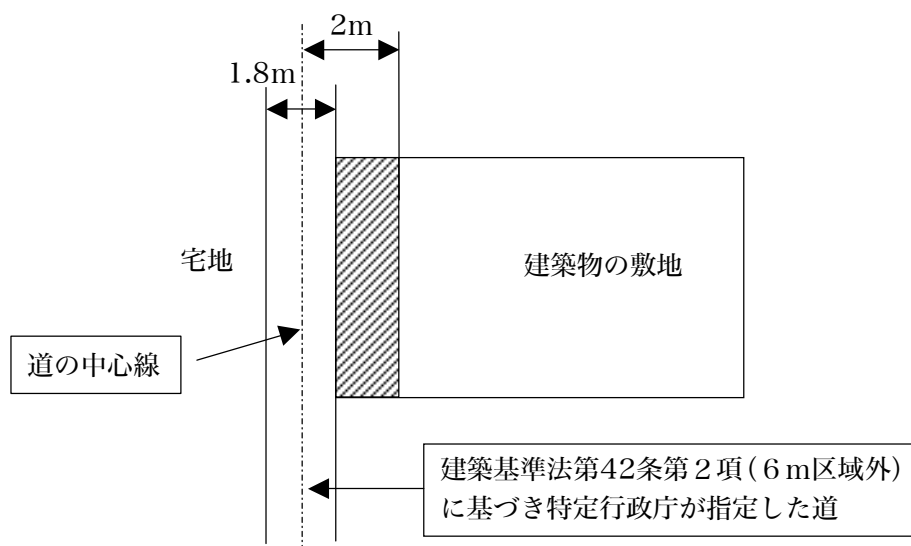
問2 建築基準法に関する次の記述のうち、**妥当なものはどれか。**

- 1 傾斜している敷地の面積は、敷地上から見おろした水平投影面積ではなく、斜面の面積である。
- 2 地階で地盤面上1mにある部分は建築面積に算入される（次図）。



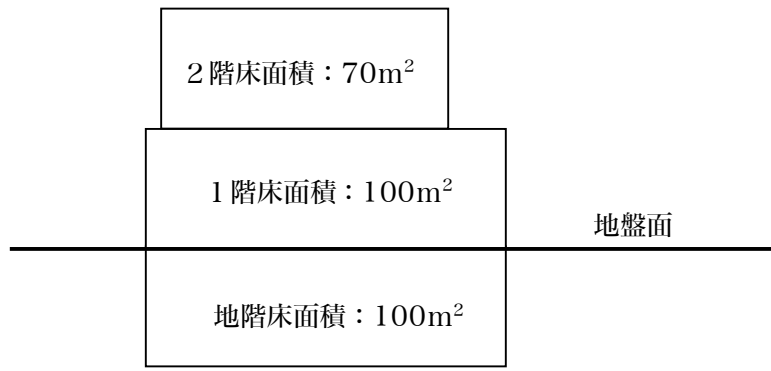
- 3 階数とは、同一断面での地階の数と地上階の数の合計をいうが、地階で倉庫に使用し、かつ、建築面積の8分の1以下のものは建築物の階数に算入しない。
- 4 道路からの高さ制限（道路斜線制限）における建築物の高さを測る起点は、地盤面である。

問3 建築基準法上、図のような斜線部分の土地に関する次の記述のうち、**妥当なものはどれか。**



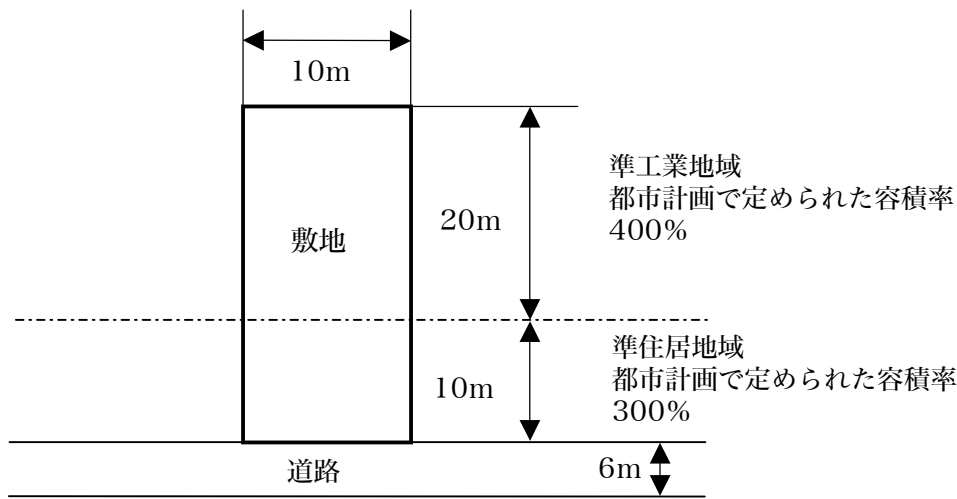
- 1 高さ1.2m以下の門又は塀を設けることができる。
- 2 敷地を造成するための擁壁を築造することができる。
- 3 水平距離0.5m以内の軒は、突き出して建築することができる。
- 4 敷地面積に算入しない。

問4 建築基準法上、図のような専用住宅を建築するに当たり、容積率を算定する場合の延べ面積のうち正しいものはどれか。ただし、自動車車庫等の用途に供する部分はないものとする。



- 1 170m²
- 2 180m²
- 3 220m²
- 4 270m²

問5 建築基準法上、図のような敷地において、建築することができる建築物の延べ面積の最大限度は次のうちどれか。ただし、建築物には自動車車庫等の用途に供する部分及び地下はないものとする。



- 1 900m²
- 2 960m²
- 3 1,100m²
- 4 1,200m²

建物移転に伴う関連法規関係

問6 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号。以下同じ。）第17条第1項第8号に定める「固定給油設備と道路境界線等との間隔」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 懸垂式の固定給油設備は、道路境界線から5m以上の間隔を保つこと。
- 2 懸垂式以外の固定給油設備で最大給油ホース全長（固定給油設備に接続される給油ホースのうちその全長が最大であるものの全長）が3m以下の場合、道路境界線から4m以上の間隔を保つこと。
- 3 固定給油設備は、敷地境界線から2m以上の間隔を保つこと。
- 4 固定給油設備は、建築物の壁から2m（給油取扱所の壁に開口部がない場合には、1m）以上の間隔を保つこと。

問7 消防法(昭和23年法律第186号。以下同じ。)第2条第7項別表第1で危険物として第1類から第6類に区分されているが、第4類として引火性液体が定められている。引火性液体の物品の性状に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 第1石油類とは、アセトン、ガソリンその他1気圧において引火点が21度未満のものをいう。
- 2 第2石油類とは、灯油、軽油その他1気圧において引火点が21度以上70度未満のものをいう。
- 3 第4石油類とは、重油、クレオソート油その他1気圧において引火点が70度以上200度未満のものをいう。
- 4 動植物油類とは、動物の脂肉等又は植物の種子若しくは果肉から抽出したものであって、1気圧において引火点が250度未満のものをいう。

問8 工場立地法施行規則(昭和49年大蔵省、厚生省、農林省、通商産業省、運輸省令第1号。以下同じ。)第3条の緑地及び第4条の緑地以外の環境施設として認定する場合の次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 緑地は、樹木が生育する10m²を超える区画された土地又は建築物屋上等緑化施設であって次の基準のいずれかに適合するもの及び樹冠の面積の大きさからみてこれと同等であると認められるもの。
 - イ 20m²当たり高木(成木に達したときの樹高が4m以上の樹木をいう。)が1本以上及び低木(高木以外の樹木をいう。以下同じ。)が5本以上であること。
 - ロ 10m²当たり低木が10本以上であること。
- 2 緑地は、低木又は芝その他の地被植物(除草等の手入れがなされているものに限る。)で表面が被われている10m²を超える土地又は建築物屋上等緑化施設とする。
- 3 緑地以外の環境施設は、オープンスペースであり、かつ、美観等の面で公園的に整備されていること。
- 4 緑地以外の環境施設は、雨水等の流水を浸透させる等により地下水の涵養が図られること。

問9 薬事法に係る薬局等構造設備規則(昭和36年厚生省令第2号。以下同じ。)第1条で定める「薬局の構造設備」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 冷暗貯蔵のための設備を有すること。
- 2 調剤室は、6.6m²以上の面積を有し、天井及び床は鉄板張であること。
- 3 面積はおおむね19.8m²以上とし、薬局の業務を適切に行うことができるものであること。
- 4 医薬品を通常陳列し、又は交付する場所にあつては60ルクス以上、調剤台の上にあつては120ルクス以上の明るさを有すること。

建物補償概説等関係

問10 建物等の補償に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 土地の取得に伴って事業自体に建物を必要としない場合、当該建物は通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転に要する費用を補償するが、移転先において再現する必要がないと認められる建物は当該建物を取得するものとする。
- 2 建物を移転させるものとして算定した補償額が当該建物等の正常な取引価格により取得するとした場合の費用を超えるときは、当該建物を取得しなければならない。
- 3 建物の取得補償において近傍類地に同種同等の建物等の取引事例がない場合の補償額は「延べ面積1平方メートル当たりの推定再建設費×現価率×建物の延べ面積」により算定した額に、経過年数に比し腐朽破損の程度、維持保存の程度に応じて相当と認める額を増減して得た額とする。
- 4 土留施設等の土地の附加物は土地と別個独立の財産ではない。したがって、土留施設等の補償額は工作物として単独に算定しないで、建物に附随する工作物として算定する。

問11 建物等の補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物等の移転に伴い建築基準法その他の法令の規定に基づき必要とされる既設の施設の改善に要する費用は補償する建物の推定再建築費の範囲内であっても補償できない。ただし、法令の規定に基づき改善を必要とする時期以前に当該既設の施設の改善を行うこととなったときは、それにより通常生ずる損失を補償するものとする。
- 2 建物の移転補償において、支障となる建物と一体の利用に供されている他の建物が残地に存するときに当該他の建物を移転しなければ従前の利用目的に供することが著しく困難となる場合は、建物所有者の請求により支障となる建物のみならず残地に存する他の建物を含めて移転する費用を補償するものとする。
- 3 土地等を使用する場合の建物の移転料は、残地を移転先と認定するとき、使用終了後に使用対象地に復帰することが困難なとき又は除却工法を移転工法として認定するときを除き建物を使用対象地から除去し、使用終了後に当該使用対象地に建物を再現する費用とするものとする。
- 4 土地等を使用する場合の建物移転の補償は、使用終了後に土地の形質等の変化が予測できないことから、使用終了時に土地の形質等の変化を確認して移転工法を認定し、補償するものとする。

問12 建物等の補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物の移転補償において、通常妥当と認められる移転先は残地又は残地以外の土地のいずれかを認定する。残地を移転先とする場合を構内移転、それ以外の土地を移転先とする場合を構外移転という。
- 2 建物の移転先認定において、残地以外の移転先については建物所有者の有する個別事情及び地域の実情を把握して合理的な移転場所を特定する。当該特定した移転先における移転工法により移転費用を補償する。
- 3 建物の移転先認定において、残地を移転先と認定した補償総額と残地以外を移転先とした補償額に残地価額を加えた額を比較し残地移転の補償額が高い場合は残地を移転先と認定できない。
- 4 建物の移転先認定において、従前の建物の機能確保のために必要な最低限の建物階数の増加、建物形状の変更等を行う、いわゆる従前の建物に照応する建物を残地に再現し、従前の生活等の継続ができる場合はその補償額が残地以外を移転先とした補償額に残地価額を加えた額の範囲内であれば残地を移転先と認定できる。

問13 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年用地対策連絡会決定。以下同じ。）別記3区分所有建物敷地取得補償実施要領に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 敷地利用権が所有権である場合におけるその価格の評価は、敷地利用権の対象である当該土地を区分所有建物がないものとしての正常な取引価格による価額に当該敷地利用権の共有持分の割合を乗じて行うものとする。
- 2 区分所有権等の正常な取引価格は、取引事例比較法、収益還元法及び原価法の3方式によって求めた価格を基準とするものとする。
- 3 区分所有権等の取引事例比較法による比準価格を算定するに当たっては、原則として、当該区分所有権等の属する区分所有建物及び事例の区分所有権等の属する区分所有建物のそれぞれに評価の基準となる区分所有権等（基準戸）を設定するものとする。
- 4 区分所有権等の原価法による積算価格は、当該区分所有権等が属する区分所有建物1棟及びその敷地利用権全体について求めた原価法による積算価格に、共有持分の割合を乗じて算定するものとする。

問14 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記3区分所有建物敷地取得補償実施要領に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 区分所有建物の一部のみを取得する場合には、残存する区分所有建物の区分所有者が有する取得部分の共用部分の共有持分に対する金銭による補償は行わず、残存部分を存置させるために必要な工事に要する費用を補償するものとする。
- 2 残存する区分所有者が残存部分を維持管理するために負担する諸費用のうち区分所有者の数に比例して減少しないものについては、維持管理費の増加分を補償し、その維持管理費の増分の補償期間は概ね10年とする。
- 3 区分所有建物の一部の取りこわしに伴い残存部分に存する区分所有権の価値が低下すると認められる場合は、価値の低下相当額を補償するものとする。
- 4 区分所有建物の管理組合法人の理事等で、分離処分可能規約の作成のための集会の開催等敷地の売却にかかる法令上の手続きを行った者に対しては、これらの実施のため通常必要となる費消時間に対して補償するものとする。

建物移転先と移転工法の認定及び関連法規関係

問15 関連移転に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 関連移転は、その建物の所有者の請求を要件とする。なお請求は口頭、又は書面のどちらでもよいが、相手方の請求があったことが確認できることが必要である。
- 2 関連移転を認定する場合は、建物等の有形的な分割の可否のみではなく、用途上の機能の分割が可能か否かも判断する必要がある。
- 3 関連移転が認められるのは、建物が分割されることにより、その全部を移転しなければ従前の利用目的に供することが著しく困難となることが要件である。
- 4 残地に存する建物等は、取得する土地に存する建物と機能的一体性があれば、建物所有者の請求によりすべて関連移転として補償することができるが、この場合、残地に存する建物等について、所有者に移転義務が生ずる。

問16 残地を合理的な移転先と認定し、平家建の建物を2階建の建物とする構内再築工法を採用する場合の補償額算定式として妥当なものとはどれか。ただし、取り壊し工事費及び発生材価格並びに移転に伴うその他通常受ける損失補償額については考慮外とする。

[条件]

イ 従前建物の推定再建築費	1,400万円
ロ 従前建物の現在価格	800万円
ハ 従前建物の運用益損失額	150万円
ニ 法令改善費相当額を含む照応建物（2階建）の推定再建築費	2,300万円
ホ ニのうち、法令改善費相当額	400万円

- 1 $2,300万 - 400万 + 150万 + 800万 \times (1 - \text{複利現価率})$
- 2 $800万 + 150万 + 1,900万 - 1,400万 + 400万 \times (1 - \text{複利現価率})$
- 3 $800万 + 150万 \times (1 - \text{複利現価率}) + 400万$
- 4 $800万 + 150万 + 2,300万 - 1,400万 + 400万 \times (1 - \text{複利現価率})$

問17 自動車の保管場所の補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 自動車の保管場所とは、住宅敷地内にあつては自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）第2条第3号の保管場所（車庫、空地その他自動車を通常保管するための場所。（以下「保管場所」という。）をいい、業務用建物敷地内にあつては、住宅敷地内における保管場所と同じか又は住宅敷地内における保管場所と同等の利用形態にある場所をいう。
- 2 補償対象の保管場所は、居住用建物又は業務用建物と機能的に一体利用されている一団の土地（以下「一団の土地」という。）内に存在し、かつ、現に自動車の保管場所の用に供せられており、引き続き同一目的に供せられると見込まれる保管場所をいう。
- 3 自動車の保管場所がある一団の土地の権利形態については、自己の所有権又は所有権以外の権利（借地権等）が混在していても差し支えないものとする。
- 4 一般住宅敷地内にある保管場所が支障となり、近隣において保管場所を専用によって確保できる場合は、一定期間の専用利用料相当額の補償はできることになっているが、共同住宅で地域の状況などから立体駐車場を補償した場合は、維持管理費等の補償はできない。

問18 移転先及び移転工法の認定は、植栽、自動車の保管場所、その他の利用環境面等を考慮したうえで検討することになっている。自動車の保管場所の補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 補償の対象となる自動車保管場所は、一団の土地の一部が取用等されたときであり、この場合、保管場所の専用利用料の補償もあり得るが、一団の土地以外に借上げた保管場所が支障となっても補償の対象とならない。
- 2 生活上自動車が不可欠な地域において、一団の土地に2階建住宅と保管場所があり保管場所のみ支障となった場合において、近隣に保管場所とすることができる土地を正常な価格で確保できることが明らかな場合は、これに要する費用を補償する。
- 3 保管場所は、車庫はなく、建物と機能的に一体利用されている空地にあつても、補償の対象とする。
- 4 共同住宅（貸家）の自動車の保管場所を確保するための立体駐車場設置に要する費用を補償する場合は、用地取得により支障となる台数のみならず立体駐車場の設置のため新たに支障となる台数も含めて設置することとする。

木造建物の調査と積算関係

問19 用地調査等標準仕様書（平成12年12月26日中央用地対策連絡協議会理事会決定。以下同じ。）及び木造建物〔I〕調査積算要領（平成12年12月26日中央用地対策連絡協議会申し合わせ。以下同じ。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 木造建物〔I〕調査積算要領の判断基準は、土台、柱、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法及びツーバイフォー（2×4）工法により建築されている専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等で主要な構造部の形状、材種、間取り等が一般的と判断される平家建又は2階建の建物をいう。
- 2 基礎の調査に当たり、布基礎の延長調査は行わなかったが、布基礎仕上げ工事の算定において布基礎の外壁周囲のモルタル施工の有無と延長（基礎外周長）の調査は行った。
- 3 外壁の調査のうち、各階の壁高の調査に当たり、1階の壁高は、外壁の施工されている下端から軒（敷）桁又は胴差し（2階梁）の上端まで、2階の壁高は、胴差し（2階梁）の上端から軒（敷）桁の上端までを対象として行った。
- 4 写真撮影に当たり、四方からの外部及び屋根並びに各室、造作、建築設備及び建物付随工作物について30枚程度撮影した。

問20 木造建物 [I] 調査積算要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 軸部工事費の算出に用いる木材材積量の算出に当たり、延べ床面積1 m²当たりの木材材積率の構成には仕上げ材も含まれるが、この仕上げ材の中には押入中棚は含まれていないため、造作工事費で押入中棚を計上する。
- 2 内外壁工事費における施工面積は、内外壁面積から開口部の面積を控除して算出する。この場合の開口部面積には、1箇所当たりの開口部面積が0.50m²以下のものは算入しないとされているが、開口部（建具）工事においても同様に、0.50m²以下のものは算入しない。
- 3 都市ガス設備、給排水設備の工事費は、建物外の敷地にあるものも建物の機能上必要不可欠な設備であることから、建物の推定再建築費に算入する。
- 4 諸経費とは、工事の施工に当たる企業の継続運営に必要な経費である一般管理費であり、工事施工に当たって工事を監理するための必要な現場経費は含まれていない。

問21 建物の移転料算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 従前の建物が木造建物で、経過年数が標準耐用年数を超えている建物の再築補償率は、一級建築士等の意見を聴取し、適切な方法により実態的な耐用年数を定め再築補償率を求めるものとする。
- 2 従前の建物が木造建物で、耐用年数近似期の場合（経過年数が標準耐用年数の7割以上を経過し、かつ、標準耐用年数満了時までの建物）で、柱の寸法及び屋根、内壁、外壁、柱、土台等に補修を施している建物の再築補償率は、各項目別補正率表に掲げる補正率の範囲内で合計が50%を超えない範囲内で補正を行うものとする。
- 3 従前の建物に照応する建物を検討する場合において、従前の建物が複数の用途に供されているときは、従前の建物に照応する建物を残地に再現することができるか否かの判断を当該用途の1つごとに行うことはできない。
- 4 建物を再現する必要がないと認められる建物を除却工法と認定し、補償額を以下の式にて算定するものとする。
補償額＝取り壊し工事費－発生材価格

問22 次の条件における建物の現在価格（千円未満切捨て）として次のうち、正しいものはどれか。なお、解体費、法令改善費及び消費税相当額は考慮しないものとする。

[条件]

建物構造	:	木造2階建
用途	:	専用住宅
1階床面積	:	100m ²
2階床面積	:	100m ²
推定再建築費	:	150,000円/m ²
耐用年数	:	48年
経過年数	:	42年
残存価格率	:	20%
再築補償率	:	50%
価値補正率	:	10%
補修箇所状況	:	屋根・外壁・建具

- 1 6,000,000円
- 2 9,000,000円
- 3 12,000,000円
- 4 15,000,000円

木造特殊建物の調査と積算関係

問23 用地調査等標準仕様書第4条表1建物区分の判断基準に示す木造特殊建物の調査と積算に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 木造特殊建築物とは、土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築されている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物をいう。
- 2 文化財保護法（昭和25年法律第214号）により指定された建築物で、原形を復元することが妥当な建物の補償額を次式により算定した。
補償額＝解体工事費（整地費を含む）＋運搬費＋復元工事費（補足材を含む）×再築補償率－発生材
- 3 調査において、鳥居、四脚門、薬医門等の建物に多く見られる側脚の柱間は脚廻りの下部と梁、桁部分の上部での2箇所を計測する。
- 4 神社及び仏閣の調査は、木造建物〔I〕調査積算要領を準用して行うほか、当該建物の推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとする。

非木造建物の調査と積算

問24 「非木造建物〔I〕調査積算要領」（平成4年3月23日中央用地対策連絡協議会申し合せ。以下同じ。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 非木造建物〔I〕調査積算要領において「既存図」とは、調査対象建物の建築確認申請通知書の設計図、請負契約書の添付設計図、完成時の竣工図等の図面及びその他政令の定めによって作成された図面をいう。
- 2 非木造建物〔I〕調査積算要領において「不可視部分」とは、建物の調査を行う場合に剥離又は破壊等を行わなければ容易に調査できない部分をいう。
- 3 非木造建物〔I〕調査積算要領において「細目」とは、非木造建物工事内訳明細書式に計上する補償金額積算の最小単位の項目をいい、細目は原則として、数量に単価を乗じて計算する。
- 4 非木造建物〔I〕調査積算要領において「合成単価」とは、材料・労務・機械器具等複数の原価要素を含んだ細目の単価をいう。

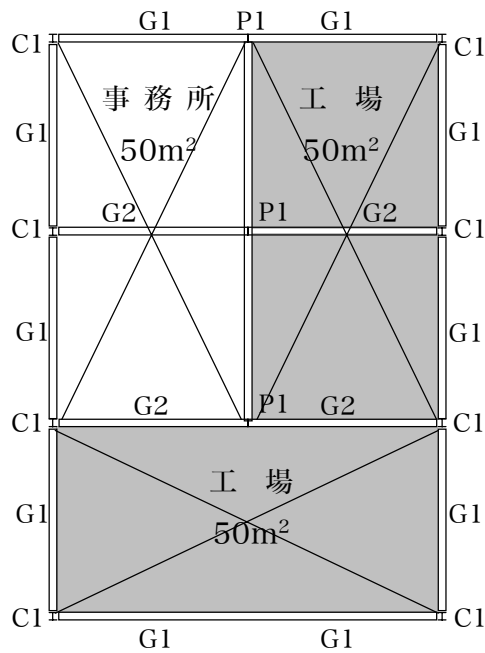
問25 「非木造建物〔I〕調査積算要領」に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 不可視部分の調査については、既存図を利用して調査を行い、当該不可視部分の数量を別に定める統計数量により計算する場合には、当該不可視部分の調査は不要とする。
- 2 埋戻（土工）の数量は、根切数量から基準線以下の基礎又は地下構造物の体積及び砂利敷き、捨コンクリートの体積を減ずるものとし、余盛を加算する。
- 3 共通仮設費には、準備費、仮設物費、安全費等を含み、再築工法（構内・構外）については建築工事と解体工事の各々に計上する。
- 4 鉄骨数量を求める場合に、自転車置き場などの簡易な構造物については、統計数量を適用することはできないが、プレハブ住宅（軽量鉄骨と木造の混合など）については、軽量鉄骨の建物として統計数量を適用することができる。

問26 「非木造建物〔I〕数量計測基準（平成4年3月23日中央用地対策連絡協議会申し合わせ。以下同じ）」の「建築（仕上）」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 仕上とは、く体又は準く体の保護、意匠、装飾その他の目的による材料、製品、器具類などの附合又はく体の表面の加工などをいう。ただし、建築設備に属するものを除く。
- 2 問仕切下地とは、く体に附合する壁の骨組下地をいい、下地（板）類は含まないものとする。
- 3 木材による主仕上について、材料としての木材の所要数量を求める必要があるときは、ひき立寸法による図示の断面積と、設計寸法又は図示の寸法による長さに両端の接合などのための必要な長さとして0.1mを加えた長さとする。
- 4 左官材による表面処理は、原則として、計測の対象としない。必要あるときは表面処理すべき主仕上の数量による。

問27 次の梁伏図及び構造規模の建物について非木造建物〔I〕数量計測基準に基づき算定される鉄骨数量として正しいものはどれか。



構造規模

構造	鉄骨造
階層	平家建
延床面積	150m ²
(工場面積)	(100m ²)
(事務所面積)	(50m ²)
階高	4.5m

※胴縁はないものとする。

材料寸法

部材名称	高さ(mm)	幅(mm)	ウェブ(mm)	フランジ(mm)
C1 (柱)	200	200	8	12
P1 (間柱)	100	100	6	8
G1 (梁)	200	200	8	12
G2 (小梁)	100	100	6	8

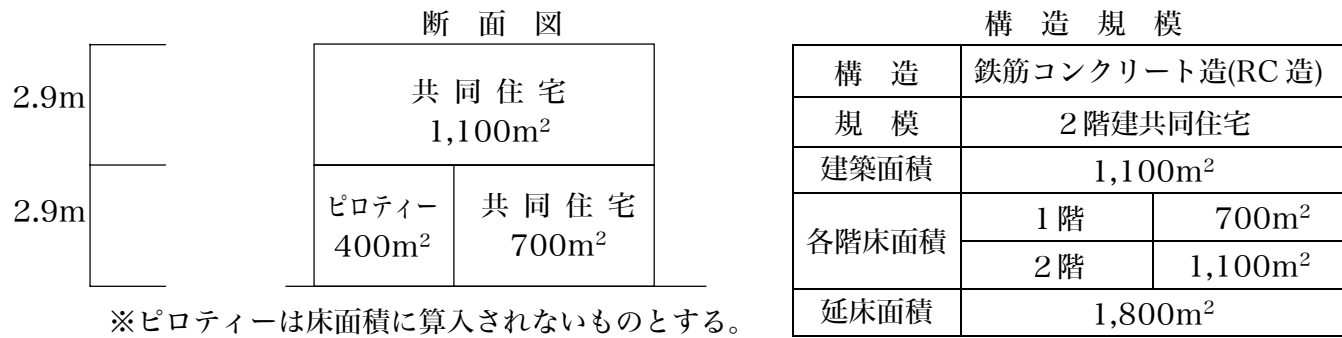
※母屋はあるものとする。

用途	鉄骨統計値 (200m ² 未満)	
	肉厚9mm 以上のもの	肉厚4mm を超え9mm 未満のもの
事務所	85kg	6kg
工場	78kg	60kg

部位別材料割合(補正值)	
母屋	8%
胴縁	10%

- 1 8.10t
- 2 10.53t
- 3 9.32t
- 4 9.00t

問28 次の断面図及び構造規模の建物について、非木造建物〔I〕数量計測基準に基づき算定されるコンクリート量として正しいものはどれか。



階高補正率

階高 項目	3m未満	3m以上 4m未満	4m以上 5m未満	5m以上 6m未満	6m以上 7m未満	7m以上
補正率	1.00	1.15	1.30	1.45	1.60	1.75

階層率	階層
1.30未満	1階
1.30以上 2.30未満	2階
2.30以上 3.30未満	3階
3.30以上 4.30未満	4階
4.30以上 5.30未満	5階
5.30以上	6階

統計数量表 (コンクリート)

延床面積	階層			
	2	3	4	5
1,000m ² 以上 2,000m ² 未満	0.62m ³	0.61m ³	0.60m ³	0.59m ³
2,000m ² 以上 3,000m ² 未満	0.61m ³	0.61m ³	0.60m ³	0.59m ³

- 1 1,200m³
- 2 1,098m³
- 3 1,220m³
- 4 1,403m³

建築設備の調査と積算

問29 建築設備に関する名称と記号・姿図の組合せのうち、妥当でないものはどれか。

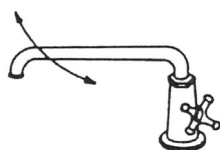
- 1 避難口誘導灯



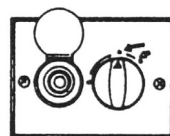
- 2 電力分電盤



- 3 横型自在水栓



- 4 壁型コンセントカラン



問30 建築設備に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 3路スイッチは、1系統の照明器具などに対し、2箇所での入切を行うことができるようにしたもので、階段の上下階や廊下の両端などにそれぞれ設置される。
- 2 受変電設備とは、電力会社から送られてくる電気を高圧で受電し、建物内で使用する電圧に変圧する設備の総称であり、電圧を使用電圧まで下げる変圧器、電気の入切をする断路器又は遮断器、事故発生時等にその電路を遮断する継電器などの機器で構成されている。
- 3 高さが20mを越える建築物や工作物、及び指定数量の10倍以上の危険物を取り扱う製造所・貯蔵倉庫などには、有効に避雷設備を設置することが義務付けられている。ただし、周囲の状況によつて安全上支障がない場合においてはこの限りでない。
- 4 自動火災報知設備が設置されている建物において、天井裏で天井と上階の床との間の距離が0.3m以上の空間を有する階や、押入等の壁及び天井面が不燃材料以外で作られているときなど、容易に目視できない箇所にも感知器が設置されている場合があり調査時に注意が必要である。

問31 建築設備に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 高架タンク方式により給水を行う場合、タンクの設置高さは最上部の水栓より5m以上高くなければならない。
- 2 汚水や雨水を下水処理場まで送る方式のうち、1つの管路で一緒に下水処理場まで送る方式を合流式下水道といい、汚水用と雨水用の各々に管路を設置し、汚水は下水処理場へ送り、雨水は公共用水域に放流する方式を分流式下水道という。
- 3 空気に対する比重が1未満のガスを使用する設備が設置されている場合、ガス漏れ検知器の上端は床面の上方0.3m以内に取り付けられる。
- 4 4階建て延べ面積600m²の自動車車庫において、不燃性ガス消火設備又は粉末消火設備が設置されていれば排煙設備の設置は免除される。

問32 建築設備の調査及び積算に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 テレビ共聴設備を1箇所当たりの工事費によって算出する場合、電線管・ケーブル・アンテナ・分配器等は標準単価に含まれているが、テレビ端子は含まれていないので別途計上する。
- 2 積算電力計については、通常電気事業者が負担設置しているため、必要な場合のみ別途計上する。
- 3 建物に布設されている給水・給湯のための屋内配管を、水栓1箇所当たりの統計値化した工事費によって算出する場合、水栓のみではなく、水洗便器や手洗器及び洗面器等の機器数も加算して算定を行う。
- 4 建物に布設されている屋内排水管を、水栓1箇所当たりの統計値化した工事費によって算出する場合、建物外壁面から1mを越える外部の桝等への接続管は、屋外排水設備として別途計上する。

問33 下記の施設（室）に設置する機械換気方式に関する次の組合せのうち、妥当なものはどれか。

- イ. 第1種換気方式
- ロ. 第2種換気方式
- ハ. 第3種換気方式

	手術室	便 所	厨 房	映画館
1	イ	ハ	ロ	イ
2	ロ	ハ	ハ	イ
3	ロ	ハ	ロ	ロ
4	イ	ロ	ハ	ロ

工作物、立竹木の補償関係

問34 立竹木（用材林）に関する次の記述のうち、妥当なものはいずれか。

- 1 立竹木の調査方法における樹高は、徒長枝の先端までの全長を測定するものとされている。
- 2 測定位置に枝節又はこぶ等がある立木については、根回りで測定するものとされている。
- 3 立木の胸高直径の測定で直径巻尺を用いる場合は、山側一方差しで測定するものとされている。
- 4 立木の胸高部以下で分岐し、幹枝の区分の困難な分岐木の胸高直径は、各樹幹をそれぞれ独立の立木とみなして測定するものとされている。

問35 工作物の調査、算定に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 生産設備とは、当該施設が製品等の製造に直接又は間接的に係わっているもの及び営業を行ううえで必要となる施設をいい、その調査には営業調査も含まれている。
- 2 庭園の調査において、庭園の認定基準は庭石、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美的景観が形成されているもので、神社、仏閣その他史跡等の指定を受けているもの、又はこれに準ずるもの等とされている。
- 3 工作物の移転に際して、建築基準法その他の法令に基づき改善を要する費用は補償の対象とはならないが、法令の規定に基づき改善を必要とする時期以前に当該施設の改善を要する場合は、それにより通常生じる損失を補償するものとされている。
- 4 借家人が、家主の同意を得て付加した造作や増築部分に対する補償は、それが建物の本体及び構成部分として建物所有権に吸収される場合は、民法（明治29年法律第89号）の規定により借家人はその所有権を保有せず、建物所有者に帰属するものとされている。

問36 地方都市の道路拡幅事業における用地説明会が開催され、出席者からの立竹木に関する質問に用地係長が回答しました。用地係長の回答に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 Aさん 「私のところは、庭木が数本事業用地に入っていますが、親の代からの大切な植木ですので、当然に移植する費用を補償してくれるのでしょうか。」
用地係長 「困りましたね。Aさんの庭木は、樹齢、移植時期等に鑑み移植することが困難であると認められますので、伐採補償が相当であると考えています。」
- 2 Bさん 「何も好きで移転するわけではありません。私のところは建物と庭木の大部分が事業用地に入っていますが、当然、どこかに移転することとなりますが、庭木と一緒に移転する補償はみてくれるのでしょうか。」
用地係長 「Bさんの建物等は残地を移転先とする構内再築工法で検討していますが、この場合、残地に庭木の全部を移転することができないことから、移転できない庭木はBさんの請求があれば残地以外に移植する費用を補償することが相当であると考えています。」
- 3 Cさん 「ちなみに私のところの庭木は長年手入れをしている大事な庭木でもあり、まさか伐採補償とは言わないでしょうか。」
用地係長 「申し訳ありませんが、Cさんのところも庭木等が大きいこと等により移植先へ運搬することが困難であると認められますので、伐採補償が相当であると考えています。」
- 4 区長さん 「今までの回答はひどすぎるよ。これでは事業に協力できない。ところで、我が家の屋敷の林は防風等の効用を果たしているが、同じ防風の効用を持つ立木を補償してくれるのだろうか。」
用地係長 「またまた怒られそうですが、区長さん宅の防風林は、同様の見合う立木が市場にありませんので、防風林と同様の効用を再現するための防風ネットの設置に要する費用を補償することが相当であると考えています。」

その他通常生ずる損失補償

問37 地方都市のバイパス事業における用地説明会が開催され、出席者から建物の移転に伴い通常生じる損失の補償に関する質問に用地係長が回答しました。用地係長の回答に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 Aさん 「先ほどの説明では、引っ越し費用は家族の居住人数により違うと言われましたが、私の家は、子供が8人と多いのですが、子供も同じ居住人数で補償してくれますか。」
用地係長 「屋内動産の移転費は、著しく実情に合わないと思えられる場合を除き、住居面積別標準台数表に基づいて補償することとなりますので、基本的には子供は大人の半分を加算して補償します。」
- 2 Bさん 「私の家は、仮住居の補償をして頂けると聞きましたが、この地域は、権利金等の一時金を支払う慣行がないのですが、仮住居を求める地域は一時金が必要な地域ですので、補償してくれますね。」
用地係長 「建物の移転と同様に合理的移転先地は、当該地域に限定していない想定移転先であることから、仮住居等の使用に要する費用としての一時金は補償いたします。」
- 3 Cさん 「私は100平方メートル程度のアパートを経営していますが、建物は曳家工法と言われましたが、移転期間は家賃を得ることができません。何箇月補償してくれますか。」
用地係長 「曳家工法ですので、建物の曳家工事期間の4箇月に借家人の入退去の準備に要する期間として前後1箇月を加えた6箇月の家賃に管理費相当額を控除した額を家賃減取補償として補償します。」
- 4 Dさん 「私は高齢で身寄りもなく、そのうえ持病まであります。年金のみで何とか生活している状態なので、借家面積を増やして補償金をたくさん出して下さい。」
用地係長 「お気持ちは察しますが、周辺の貸家と比較しても狭小ではなく同じような規模の貸家が近隣にありますので高齢を理由に借家面積を増加して補正することはできません。」

問38 残地等の損失に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 残地に対する損失は、価格の低下、利用価値の減少等の損失が生じるときに補償するものと規定されている。なお、事業の施行により生ずる日陰、臭気、騒音などの不利益又は損失についても補償をしなければならない。
- 2 土地の一部を使用することによりその残地に関して生じる損失の補償額は、使用期間中の土地の有効利用度の低下分を補償するものと規定されている。
- 3 取得に係る画地が建物等の敷地であって、その残地が合理的な移転先とならないと認められ、かつ、周囲の土地の状況からこれを従前の利用目的に供することが著しく困難と認められる場合は、当該残地を相当と認める他の利用目的に転換することにより生じる価格の低下に相当する額を補償することができるものと規定されている。
- 4 残地の売却損率は、建物の移転先地等を取得するために当該残地を早急に売却する必要があると認められる場合に考慮することとし、当該残地の評価格、早急な売却の必要性の程度等を勘案のうえ、0パーセントから30パーセントまでの範囲内で適正に定めるものと規定されている。

問39 残地等に関する工事費の補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 残地等に関する工事費の補償により残地等の従前の利用価値の減少が認められなくなる場合にあっては、残地等に関する損失の補償を適用することは妥当ではない。ただし、価格の低下が認められる場合の低下に対する補償は必要である。
- 2 残地等に関する損失及び残地に関する工事費の補償額の合計額は、原則として、取得する土地の価額に残地面積を乗じて算定した価額である残地の取得価額を限度とするとされている。
- 3 通路等の設置の補償は、残地の規模、利用状況に鑑み、通路又は階段を設置することにより従前の用法による利用を維持することができると思えられる場合に設置するのに通常要する費用を補償するものとされている。
- 4 盛土又は切土の工事費に要する費用の補償は、残地に建物等が存するとき又は残地が取得する土地に存する建物の通常妥当な移転先と認定される場合に補償するものとされている。

問40 地方都市の河川改修事業における用地説明会が開催され、出席者からその他通常生じる損失の補償に関する質問に用地係長が回答しました。用地係長の回答に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

1 「Aさん」 「私は堤防に隣接する土地で錦鯉を養殖しているが、養魚池の半分程度が用地買収になり錦鯉を他の場所に移転しなければならないが、お宅の用地課長からは運搬で死んだり色が落ちたら補償すると言われたけど本当かね。」

「用地係長」 「用地課長が言うのですから本当と言いたいのですが、養殖物を他に移植する場合、移植に要する経費と移植に伴う減収予想額との合計額を補償しますが、高額な錦鯉等は死なないような運搬方法により補償しますが、へい死した場合の補償は無理ですよ。」

2 「Bさん」 「お宅の工務課長から、ストックヤードとして田を長期間貸して欲しいと言われ、条件として借地料を払うことと返還するときは必ず原状の田に戻して返還することを約束したが、大丈夫だろうね。」

「用地係長」 「工務課長が約束したとおり、優良農地であり、また長期間使用する訳ですから当該土地価格を越えたとしても借地料の他に原状に回復するのに通常必要な復旧費、客土費、一定期間の肥料費等の補償により、従前と同程度の生産能力を有する農地にして戻します。」

3 「Cさん」 「お宅の工事課長から、植え付けたばかりの大豆畑を緊急に仮設の工事用道路として貸して欲しいと言われ、ついでに、地代と大豆の市場価格を補償すると約束されたが、間違いなだろうね。」

「用地係長」 「工事課長が言うのですから間違いはないと言いたいのですが、補償することができるのは、借地料の他に当該土地の引き渡しまでの種苗費や肥料費また、耕耘費や整地その他の労働費等の経費の合計額のみで、大豆の市場価格での補償は無理です。」

4 「Dさん」 「私のところは松茸山の山裾が護岸工事に支障となると言われ、先日事務所に陳情に行ったら、純収益を年8パーセント固定の還元率で補償するので安心してくれと言われたけど、本当かね。」

「用地係長」 「困りましたね。誰が約束したのかは分かりませんが、Dさんの場合は支障となる範囲の松茸を収穫することによって得られる平年の純収益を資本還元した額を補償することになりますが、年利率は固定ではなく、通達で取り扱っており今年度は3パーセントですよ。」

平成19年度補償業務管理士検定試験(筆記試験)の解答

物 件	問1	問2	問3	問4	問5	問6	問7	問8	問9	問10	問11	問12	問13	問14	問15
	2	3	4	2	2	1	3	1	2	3	4	2	3	2	4
	問16	問17	問18	問19	問20	問21	問22	問23	問24	問25	問26	問27	問28	問29	問30
	2	4	2	1	3	1	3	2	4	1	3	1	3	3	4
	問31	問32	問33	問34	問35	問36	問37	問38	問39	問40					
	3	4	2	4	1	2	4	1	4	3					