

専門科目

総合補償

令和4年度補償業務管理士検定試験問題

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

試験開始時刻前に、開いてはいけません。

(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、以下の解答作成要領をよく読んで、別紙の解答用紙に記入してください。

解答作成要領

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部」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

(1) 試験問題は、各部門15問で未取得部門を1部につづったものです。問題番号は土地調査から事業損失までの通し番号で、土地調査部門：問1～問15、土地評価：問16～問30、物件：問31～問45、機械工作物：問46～問60、営業・特殊補償：問61～問75、事業損失：問76～問90となっています。

試験開始後、試験問題を開いて、ご自分の未取得部門の問題がない方、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。

(2) 試験問題は、試験開始後、未取得部門の数ごとに、退室が可能となる時間帯に退室される方と、試験終了まで試験室に在室した方に限り、持ち帰りを認めます。

3. 解答作成の時間

未取得部門が1部門の方 9時15分から9時55分まで

未取得部門が2部門の方 9時15分から10時35分まで

未取得部門が3部門の方 9時15分から11時15分まで

未取得部門が4部門の方 9時15分から11時45分まで

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

(1) 解答は、この問題には記入せず、必ず別紙の解答用紙（1枚）に未取得部門の解答についてのみ記入してください。

(2) 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。



（例） 甲野太郎が受験番号10137の場合

受験番号	氏名	甲 野 太 郎										
	万の位	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	千の位	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	百の位	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	十の位	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
一の位	7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

- (3) 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。

(例)

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"/>
問5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- (4) 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。
- (5) 解答は、右上の例のように、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。
- (6) 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。
- (7) 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

- (1) 試験開始後、未取得部門が 1 部門の方は30分経過するまで、2 部門以上の方は 1 時間を経過するまでと11時15分（最高未取得部門が 3 部門の場合10時45分）以降は、退室が許されません。
- (2) 途中で退室する際は、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、解答用紙等を提出したら、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

- (1) 受験票は、机上的見やすいところに置いてください。
- (2) 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。
- (3) 試験問題を写したり又は試験問題及び解答用紙を係員の許可なく持ち出してはいけません。
- (4) 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
てはいけません。
- (5) トイレなどのときは、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。
- (6) 受験に際し不正があった場合は、受験を停止されます。
- (7) 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。
- (8) 携帯電話の電源はお切りください。

○土地調査部門

《民法概説》

問1 相続に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 胎児は、まだ自然人ではなく、相続権を有しない。
- 2 被相続人の直系尊属は、配偶者がいないときに限り相続人となる。
- 3 相続は、人の死亡によって開始するが、ここにいう死亡には失踪宣告による死亡も含まれる。
- 4 相続は、被相続人の死亡した場所において開始する。

問2 相続の承認・放棄に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 相続人が、相続財産の全部を処分したときは、単純承認をしたものとみなされる。
- 2 相続人が単純承認したときは、無限に被相続人の権利義務を承継する。
- 3 相続の放棄は、相続の開始後にのみ認められる。
- 4 相続人が所定の期間内に、限定承認または相続放棄をしない場合は、限定承認とみなされる。

問3 未成年者に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 未成年者が法律行為をするには、原則としてその法定代理人の同意が必要である。
- 2 未成年者が法定代理人の同意を得ないでなした法律行為は無効である。
- 3 営業の許可を得た未成年者のその営業に関する行為は、有効である。
- 4 未成年者が単に権利を得たり義務を免れる行為については、法定代理人の同意を要しない。

《権利、権利者調査の実務》

問4 国土交通省の直轄事業に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれらに伴う損失補償に関連する業務の請負（委託）基準に定められている「用地調査等業務共通仕様書」（以下「共通仕様書」という。）で定める権利調査に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 権利調査は、登記事項証明書や戸籍簿等の謄本等の收受又は居住者等からの聴き取り等の方法により、土地を対象として現在の権利者及び住所又は所在地を調査することをいう。
- 2 土地の登記記録の調査は、監督職員が指示する範囲の土地に係わる登記事項について行うものであり、最終支号の調査は範囲外の土地に及ぶことになりうるので含まれない。
- 3 地図の転写は、調査区域について管轄登記所に備え付けてある地図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項又は同条第4項の規定により管轄登記所に備える地図又は地図に準ずる図面）について、定められた方法により行うものである。
- 4 転写連続図の作成は、各葉を複写してその形状を接合させて作成するものであり、登記名義人の氏名及び住所を記入して完成させる。

問5 権利者の確認調査に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 権利者の確認調査は、土地の登記記録の調査が完了した後、実地調査及び戸籍簿、除籍簿、住民票又は戸籍の附票等について調査する。
- 2 権利者が法人の場合、法人が破産法（平成16年法律第75号）による破産宣告を受けているとき等の場合には、財産管理人の氏名及び住所を調査する。
- 3 権利者が個人の場合において、権利者が不在者であるときはその法定代理人の氏名及び住所について調査する。
- 4 権利者が法人以外である場合において、権利者が登記名義人の相続人であるときは、相続関係、相続の経過を明らかにした相続系統図（相続関係説明図）を作成する。

問6 登記記録調査に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 わが国の不動産登記簿は、1不動産につき2個以上の登記をすることは許されない。更に1個の不動産の一部に1登記記録を設けることはできない。
- 2 裁判所による差押え、仮差押えや仮処分の登記、税務署による差押えの登記がされている場合があり、その内容は権利部の乙区に記載されており差押え等の登記が抹消されているか確認する必要がある。
- 3 古い所有者を探索する方法の一つとしての土地台帳、家屋台帳は、かつては課税を目的としていたこともあり、閲覧や謄本・抄本の交付の法的制度により調査することが可能である。
- 4 所有権等の権利者が多数（5人以上）の場合には共同人名票が設けられていたが、登記事務のコンピュータ化後も共同人名票として記録されている。

問7 戸籍簿調査に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 戸籍の様式は法令の改正により変更になっており、新様式への改製により書き替えられた従前の戸籍を改製原戸籍という。
- 2 明治5年式戸籍は、近代国家形成のため国民の人口や住所を把握することが必要だとして、戸主を筆頭に一定の序列に従い戸に属するすべての者を対象に記載されていたが、謄・抄本の発行は一切されていない。
- 3 現行戸籍は、旧法時代の戸主を中心に家族が記載されているのではなく、夫婦親子同一戸籍、三世代同籍禁止を原則とする夫婦親子単位で編製されている。
- 4 代襲相続は、推定相続人が子である場合において、相続開始前にそれらの者が既に死亡しているとき（廃除又は相続欠格により相続権を失った時も同様）、それらの子が親に代わって相続することであり、兄弟姉妹は含まれていない。

問8 住民票調査に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 住民票は、現にその市町村に居住している者を把握して適正な地方行政が行われることを目的としており、住民であるか否かを公証する点で、人の身分関係を公証する戸籍と若干性格が異なる。
- 2 住民基本台帳法の一部を改正する法律（平成21年法律第77号）で外国人登録法が廃止され、住民基本台帳制度と外国人登録制度の別々の制度で把握していた日本人と外国人で構成する一の世帯の正確な把握が可能となっている。
- 3 住民票には、戸籍と同様に夫婦との続柄が記載され長男や長女が複数存在することが有りうる。
- 4 戸籍の附票は、本籍を定めた以降の住民票の移り変わりを記録したもので、戸籍簿と共に本籍地の市区町村で管理され、戸籍と住民票との連絡媒介を行う機能を持っている。

《立入調査の実務》

問9 土地収用法（昭和26年法律第219号）における立入調査に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地収用法における立入り、測量・調査の目的は、「事業の準備のため」、「調書の作成のため」又は「補償金の見積りのため」である。
- 2 土地収用法第35条は、補償金の見積りのための立入調査について直接規定するものではないが、同条の規定が補償の見積りの前提として必要な調査の全てを実質的にカバーしているのであれば、それでも特段の不都合は生じない。
- 3 営業補償の見積りの前提として営業の実態把握のための調査（例えば帳簿の点検）は、重大なプライバシーの侵害となることから、土地収用法上の調査権の対象とされていない。
- 4 土地収用法第35条に基づく立入測量調査の範囲については、i) 起業地表示図において色塗りされた起業地に限定される、ii) 起業地内の各土地が所属する地番の範囲内であれば残地も含まれる、iii) ii) に限定されず、起業地内の各土地が属する一団の土地内であれば、起業地内の各土地の所属する地番の境界を越えた残地であっても、立入調査の対象となる、iv) 事業認定の告示において表示されている小字内の土地は全て立入調査の対象となる、の四説があり、iii) 説が妥当とされている。

問10 共通仕様書に定める用地調査等業務に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 受注者は、用地調査等業務を行うため土地、建物等の立入り調査を行う場合には、権利者の立会いを得なければならない。ただし、立会いを得ることができないときは、あらかじめ、市町村長の了解を得ることをもって足りるものとする。
- 2 受注者は、用地調査等業務のために権利者が占有する土地、建物等に立ち入ろうとするときは、あらかじめ、当該土地、建物等の権利者の同意を得なければならない。ただし、権利者の同意が得られない場合は、市町村長の了解を得たうえで立ち入るものとする。
- 3 受注者は、用地調査等業務を行うため障害物を伐除しなければ調査が困難と認められるときは、権利者に伐除の許可を得るものとし、障害物の伐除後速やかに障害物伐除報告書を監督職員に提出するものとする。
- 4 受注者は、用地調査等業務の着手に当たり、あらかじめ主任担当者ほか用地調査等業務に従事する者の身分証明書交付願を発注者に提出し身分証明書の交付を受けものとし、用地調査等業務の実施に当たっては、身分証明書を常に携帯させなければならない。

《境界確認の実務》

問11 境界確認における公図等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 公図は、境界が直線であるか否か、あるいは土地がどこに位置しているかといった定形的な面や、距離・角度といった定量的な面では比較的正確である。
- 2 公図は、土地の境界を明らかにした公的資料として、境界確定訴訟のみならず土地所有権の確認訴訟等においても重要な役割を果たしている。
- 3 精度が特に良くないといわれている山岳地域における公図にあっても、境界が谷底である場合には比較的精度が良いと考えられる。
- 4 土地の測量を伴う登記申請書に添付される地積測量図は、現地特定機能を有し、境界確認のための正確かつ重要な資料であり、登記が完了した後は、不動産登記法第14条に規定する地図として永久保存される。

問12 筆界特定制度に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地の所有権登記名義人等は、筆界特定登記官に対し、当該土地とこれに隣接する他の土地との筆界について、筆界特定の申請をすることができる。
- 2 筆界調査委員が筆界特定のために必要な限度において他人の土地の立入りをを行う場合においては、土地の占有者は、正当な理由がない限り、立入りを拒むことができない。
- 3 筆界の特定とは、実地調査や測量等の調査を行うとともに、対象土地の所有者の意見を聞いたうえで、筆界特定登記官が不明となった筆界を新たに確定することをいう。
- 4 筆界特定がされた場合において、当該筆界特定に係る筆界について民事訴訟の手續により筆界の確定を求める訴えに係る判決が確定したときは、当該筆界特定は、当該判決と抵触する範囲において、その効力を失う。

《地籍調査概説》

問13 国土調査法（昭和26年法律第180号）に基づく地籍調査に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地籍調査票は、地番区域ごとに、地番の順序につづり、表紙を付し、これに土地の所在、最初の地番及び最終の地番、簿冊の番号、作成年月日及び作成者氏名を記載するものとする。
- 2 国土調査の作業規程の準則は、国土交通省令で定める。
- 3 都道府県知事又は市町村長は、国土調査法第21条第1項の規定により送付された国土調査の成果の写しを保管し、一般の閲覧に供しなければならない。
- 4 国土調査の経費負担は、都道府県は、政令で定めるところにより、市町村が行う地籍調査に要する経費の二分の一又は土地改良区等が行う地籍調査に要する経費の六分の五を負担する。

《用地測量概説》

問14 作業規程の準則（平成20年3月31日国土交通省告示第413号）に定める面積計算に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 面積計算は、原則として三斜法により行うものとする。
- 2 面積計算の範囲は、画地が用地取得線の内外に存するときは、用地取得の対象となる土地及び用地取得の対象となる土地以外の土地（残地）の面積である。
- 3 面積計算の範囲は、画地の全てが用地取得の対象となる計画幅員線の内に存するときは、その画地面積である。
- 4 面積計算の範囲は、境界確認を行う範囲とする画地を単位とする。

問15 作業規程の準則に定める境界測量に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 用地測量に使用する基準点について当該公共事業に係る基準点測量が完了しているときは、監督職員が指示するその基準点測量の成果を基に検測して使用するものとする。
- 2 基準点測量が実施されていないものについては、基準点の設置、座標値の設定方法等について監督職員と協議し、その指示を受けるものとする。
- 3 建物等で支障となり用地境界仮杭の設置が困難な場合においても、関連する権利者が用地境界仮杭の設置を強く要求するときは、用地境界仮杭との関係を関連する権利者に充分理解させ関係図を作成したうえで用地境界仮杭を設置するものとする。
- 4 用地境界仮杭は、コンクリート杭等の永久境界標とする。

○土地評価部門

《公共用地の取得における土地評価の実務（理論及び算定）》

問16 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定。以下「用対連細則」という。）別記1土地評価事務処理要領（以下「土地評価事務処理要領」という。）で定められている用途的地域の区分に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 住宅地域の混在住宅地域とは、比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域をいう。
- 2 商業地域の普通商業地域とは、高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であって、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域をいう。
- 3 工場地域の大工場地域とは、標準的な敷地の規模が10,000平方メートル程度の大規模な工場が立地する地域をいう。
- 4 田地地域とは、大部分の土地が水田として利用されている地域をいう。

問17 土地評価事務処理要領で定められている取引事例の選択に当たっての要件として、次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 事情補正率が20パーセント程度以内で、適正に補正できること。
- 2 取引時期が2年程度以内であること。
- 3 敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、配分法が合理的に適用できること。
- 4 画地の面積が著しく相違していないこと。

問18 土地評価事務処理要領で定められている事情補正に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 中間利益の取得を目的とした業者間又は系列会社間における取引は、適正に補正する。
- 2 倒産のため緊急を要した取引は、取引事例として選択することができない。
- 3 違法な取引は、取引事例として選択することができない。
- 4 調停、競売等により価格決定された取引は、適正に補正する。

問19 土地評価事務処理要領に定められている標準地比準評価法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 標準地の評価額は、取引事例比較法により求めた価格を基準として、路線価式評価法により求めた価格を参考として求めるものとする。
- 2 標準地は、同一状況地域において個別的要因がおおむね標準的と認められる一の画地とするものとする。
- 3 標準地の評価額からの比準は、比準表（「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」（昭和50年50国土第4号国土庁土地局地価調査課長通達）別添1土地価格比準表、別添3林地価格比準表及び別添4農地価格比準表をいう。）を用いて、標準地の個別的要因と各画地の個別的要因を比較して行うものとする。
- 4 公示価格を規準とする方法は、公示地と標準地の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因を比較し、相互の価格に均衡を保たせることにより行うものとする。

問20 土地評価事務処理要領で定められている取引事例の時点修正に関して、変動率の根拠として採用することが妥当でないものはどれか。

- 1 一般財団法人日本不動産研究所調査に係る用途地域別市街地価格指数並びに田畑及び山林素地の価格の対前年変動率。
- 2 全国農業会議所調査に係る田畑の価格の対前年変動率。
- 3 類似不動産の取引価格の推移に基づく変動率。
- 4 宅地建物取引業者が適正と認める変動率。

問21 国土交通省の直轄事業に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれらに伴う損失補償に関連する業務の請負（委託）基準に定められている「用地調査等業務共通仕様書」（以下「共通仕様書」という。）に規定する土地評価業務に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地評価とは、取得等する土地（残地等に関する損失の補償を行う場合は当該残地を除く。）の正常な取引価格を算定する業務をいう。
- 2 土地評価は、監督職員から特に指示された場合を除き、運用方針及び国土交通省損失補償取扱要領（平成15年8月5日付け国総国調第58号総合政策局長通知）別記1土地評価事務処理要領に定めるところに基づき実施する。
- 3 土地評価に当たっては、あらかじめ、調査区域及びその周辺区域を踏査し、当該区域の用途的特性を調査することが必要である。
- 4 土地評価にあたって、同一状況地域ごとに標準地を選定する。

問22 共通仕様書第62条に規定する「取引事例地調査表」を作成するに当たり、おおむね整理する事項として妥当でないものは、次の記述のうちどれか。

- 1 土地の所在、地番及び住居表示
- 2 土地の登記記録に記録されている地目及び面積並びに現在の土地の利用状況
- 3 売主及び買主の氏名等及び住所等並びに取引の目的及び事情（取引に当たって特段の事情がある場合は事例として採用しない。）
- 4 取引事例地の画地条件（間口、奥行、前面道路との接面状況等）及び図面（100分の1～500分の1程度）

問23 取引事例比較法による評価対象地の評価額の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 事情補正は、事例が少なく補正が必要な事例しかない場合は、取引事情を精査したうえ、専門家等の意見を参考にして適正に補正する。
- 2 時点修正は、調査時点から価格時点までの土地価格の変動を適正な変動率によって修正する。
- 3 建付地は、敷地上に建物等が存在しているため、その使用方法是当該建物等によって制約を受け最有効使用に適合しない場合があるので、その場合は補正が必要である。
- 4 標準化補正は、各々の種別の地域ごとに、街路条件、交通・接近条件、環境条件及び画地条件等の個別的要因について、標準地と取引事例地を比準表を用いて比較し、その格差率によって事例価格を標準化する。

問24 画地条件の格差率の算定方法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 崖地（法地）部分を有する土地は、崖地部分が存在することにより、平坦地に比して有効利用効率が悪くなる。このような画地の格差率は、平坦地部分と崖地部分との関係位置・方位と崖地の傾斜の状況の相関により求められる。
- 2 逆三角地の格差率は、最小角が底角の場合であっても、対角の場合の格差率を適用のうえ、無道路地としての格差率を相乗する。
- 3 袋地の格差率は、 $1.0 - \{(\text{有効宅地部分の減価率} \times \text{有効宅地部分の面積} + \text{路地状部分の減価率} \times \text{路地状部分の面積}) \div \text{袋地の面積}\}$ で算定する。
- 4 三方路の格差率は、角地としての性格を重複して持っているため、それぞれの道路の角地とみなし、角地格差率を求めて得た格差率の和をもって決定する。

問25 土地の使用に係る補償に関する次の記述のうち、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定。以下「用対連基準」という。）及び用対連細則に照らし、妥当なものとはどれか。

- 1 使用する土地に対しては、それが空間又は地下のみを使用する場合であっても、正常な地代又は借賃をもって補償するものとする。
- 2 土地を使用する事業の施行が予定されることによって当該土地の取引価格又は地代若しくは借賃が低下したと認められるときは、当該事業の影響がないものとして、正常な地代又は借賃を定めなければならない。
- 3 正常な地代又は借賃を算定するに当たり、近傍類地の地代又は借賃を基準とするときは、それらの土地の使用に関する契約が締結された事情は考慮してはならない。
- 4 正常な地代又は借賃を算定するに当たり、近傍類地における賃借りの事例がない場合は、使用する土地の正常な取引価格に不動産鑑定士の意見により求めた率を乗じることが常に必要とされている。

問26 用対連細則第12別記2「土地利用制限率算定要領」（以下「算定要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 算定要領において「土地利用制限率」とは、土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合であるとされている。
- 2 算定要領において、土地の利用価値は、地上及び地下に立体的に分布しているものとされており、使用する土地の種別にかかわらず、地上及び地下の利用価値の合計を基本とし、別に定める土地の立体利用率を参考として、適正に定めることとされている。
- 3 算定要領では、同一の土地所有者に属する土地の一部の空間又は地下を使用することによって残地の利用が妨げられる場合の当該残地に関する損失の補償額の算定に関する規定を定めている。
- 4 土地の最有効使用の方法、周辺地域を含めた公的規制の状況、将来の利用構想及びその可能性、地盤・地質等の状況、地域における慣行等の事情を総合的に勘案して、土地の利用が妨げられないと認められる場合には、算定要領の適用がないことがある。

《残地補償額算定の実務》

問27 残地等に関する損失の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 残地の売却損率における「必要となる早急性の程度」の判断に当たっては、事業施行の緊急性等を勘案することができない。
- 2 残地の評価額は、土地評価事務処理要領第8条に規定する当該画地の評価方法に準じて行うものとする。
- 3 一般的に「地目差補償」と称されている補償とは、残地を宅地に転換するために通常要する費用及び転換することにより生ずる価格の低下に相当する額を補償することをいう。
- 4 残地の売却損率は、建物の移転先地又は用対連細則第21第1項に掲げる土地等を取得するため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、当該残地の評価額、早急な売却の必要性の程度等を勘案の上、別表第10（残地売却損率表）を参考として0%から40%までの範囲内で適正に定めるものとする。

問28 残地等に関する損失の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 残地等に関する損失の補償については、残地、残存する物件、残存する権利又は当該土石砂れきの属する土地の残地に関して、価格の低下、利用価値の減少等の損失が生ずるときは、これらの損失額を補償するものとされている。
- 2 取得に係る画地が農地地域内の田又は畑であって、その残地の水利が不良となること等により、これを従前の利用目的に供することが著しく困難になると認められる場合においては、残地は買い取りの対象となる。
- 3 残地の状況によっては、残地を他の利用目的に転換するために通常要する費用及び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、この場合、取得に係る画地の評価額に残地面積を乗じた額を超えて補償しても良い。
- 4 用対連細則別表第10の売却損率表の構成は、「必要となる早急性の程度」と「標準地と残地の格差率」、「不整形の程度」の3要素の組み合わせにより判断する。

《地価公示制度概説》

問29 地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づく地価公示（以下「地価公示」という。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地価公示制度は適正な地価の形成に寄与することを目的としている。
- 2 地価公示の実施主体は地価調査委員会である。
- 3 地価公示の標準地は、土地の利用状況、環境、地積、形状等が地域において通常であると認められる一団の土地を選定する。
- 4 地価公示で公示される「正常な価格」とは、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を表したものである。

《公共補償における土地に関する補償》

問30 公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱（昭和42年2月21日閣議決定）第7条（土地代）及び公共補償基準要綱の運用申し合せ（昭和42年12月22日用地対策連絡会決定）第6に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 公共施設等を合理的な建設地点に建設し、又は合理的な移転先に移転するために必要な土地を取得するために要する費用を補償するときは、一般補償基準に基づいて算定した正常な取引価格をもってする。
- 2 既存公共施設等の機能回復を行う場合において、代替する公共施設等を合理的な建設地点に建設するために、仮施設を建設する必要がある場合には、仮施設の土地を使用する権利に要する費用を補償する。
- 3 建物等の施設については、廃止又は休止する敷地の総価額を標準として、施設の有する公共性、公益性及び地縁性等を総合的に考慮して合理的と認められる地点を選定する必要がある。
- 4 土地に関する所有権以外の権利で同種又は類似の権利を取得することがきわめて困難な場合には、所有権の取得に要する費用を補償することができる。この場合に廃止施設の敷地の賃貸料等を支払わなくなることによって生ずる利益相当額は、原則として公共施設の機能回復のため控除する必要はない。

○物件部門

《建物移転補償の実務》

問31 都市計画区域内の建築制限等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 用途地域は12の地域に区分されるが、そのうち工業専用地域のみが共同住宅の建築ができない地域である。
- 2 道路斜線制限の起点は、前面道路の敷地側の道路境界線と反対側の道路境界線であり、その起点の高さは前面道路の中心の高さである。
- 3 建ぺい率は用途地域別に定められており、同一地域でも防火地域内の耐火建築物や特定行政庁指定の角地は建ぺい率が緩和される。
- 4 近隣商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域内の建築物は日影規制は適用されない。

問32 建物の移転工法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 復元工法を採用できる建築物は、文化財保護法等により指定された建築物に限られる。
- 2 曳家工法における移転先は、買収残地に限らず、隣接する土地に同一所有者が権利を有する土地があり、その土地が利用可能な場合も含めて判断する。
- 3 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定。以下「用対連細則」という。）第15には、基本的な移転工法として再築工法、曳家工法、改造工法、除却工法、復元工法の5工法を規定しているが、これらの基本工法を組み合わせた複合工法もあり、その代表的なものとして曳家除却工法や曳家改造工法がある。
- 4 構内再築工法は、残地が合理的な移転先地として従前の価値と機能が確保できると認められる場合に採用される工法であり、土地と建物の相関関係、使用目的等において、木造平家建てを木造2階建に、木造を非木造に改造するケースも考えられる。

問33 法令改善費用に係る運用益損失額の補償に関する次の記述のうち、妥当なものほどれか。

- 1 既設の施設を法令の規定に適合させるために必要となる最低限の改善費用は、施設の面積が増加する場合は、面積が増加後の推定再建築費から既設の施設の推定再建築費を控除した額を標準とする。
- 2 補償の対象となる施設は、法令が新たに改正された場合、すでにある施設が改正前の法令に適合していれば、改正後に適合していないものであっても違法建築とはならない、いわゆる「既存不適格物件」が対象となる。
- 3 施設の改善の根拠となる法令には、成文化され、かつ、公表されている要綱等の行政指導は含まれない。
- 4 法令の規定に基づき改善を必要とする時期は、法令の規定に基づき改善の時期が明らかな場合を除き、原則として補償時点とする。

問34 公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定。以下「用対連基準」という。）第28条第1項に規定する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、建物等が分割されることにより、その全部を移転しなければ従来の利用していた目的に供することが著しく困難となる場合が要件であるが、これは必ずしも有形的な分割による場合のみではなく、用途上、利用上の形態、機能の分割も含まれる。
- 2 土地所有者と建物所有者が異なる場合は、両者からの関連移転の請求が必要となる。この場合、請求は口頭又は書面のどちらでもよい。
- 3 建物の分割によって軽微な機能上の支障があるとしても、ほぼ従前の利用目的が維持できる場合は、たとえ建物等の所有者から請求があったとしても関連移転が認められないこともある。
- 4 関連移転の対象となる建物等は残地に存するものに限られる。

問35 照応建物の推定再建築費が従前建物の推定再建築費を下回り、かつ従前建物の現在価額が照応建物の推定再建築費を上回る場合の算定式として、次の記述のうち妥当なものほどれか。

- 1 従前建物の現在価額 + 運用益損失額 + 取りこわし工事費 - 発生材価額
- 2 従前建物の現在価額 + (照応建物の推定建築費 - 従前建物の現在価額) × 運用益損失額率 + 取りこわし工事費 - 発生材価額
- 3 従前建物の現在価額 + 取りこわし工事費 - 発生材価額
- 4 従前建物の現在価額 + 運用益損失額 + (照応建物の推定建築費 - 従前建物の推定再建築費) + 取りこわし工事費 + 発生材価額

問36 建物移転料に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 復元工法は、特殊な建築物に採用される工法であり、補償額の積算にあたっては専門業者等の見積りによるものとする。
- 2 建物の現在価額は、推定再建設費、耐用年数、経過年数及び残存価額率との相関により決定され、減耗分の算定方法は「定率法」により算定を行う。この場合、残存価額率は20%とする。
- 3 建物の経過年数とは、建物が建築された時から補償時点までの年数であり、経過年数が1年未満の端数がある場合には、それが6カ月未満の場合は切捨てとし、6カ月以上の場合は1年とする。
- 4 再築工法における取りこわし工事費の中に含まれる整地費については、残地内に限る補償項目である。よって残地内移転計画の中で実態に即し、整地面積、整地土量等を考慮し算定することとなる。

《木造建物の調査と算定の実務》

問37 建物移転料算定要領（案）（平成28年3月23日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ）別添一「木造建物調査積算要領」（以下「木造建物調査積算要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 木造の劇場、映画館、体育館等の一般的でない間取りの建物又は3階建ての建物の調査は、木造建物〔I〕の調査方法に準じて調査を行い、建物の部位別種類別に数量を算出し、単価等乗じて推定再建築費の算出を行う。
- 2 既存図が入手できない場合の不可視部分の聞き取り調査は、公正上の観点から利害関係人の建物所有者やその建物を設計した建築事務所、工事請負業者以外の者に実施すべきである。
- 3 建物の調査を行う場合に剥離及び破壊等を行わなければ容易に調査できない部分を不可視部分と定義されており、基礎の地下部分の形状寸法や壁内部の断熱材の有無、屋根の下地材などが該当する。
- 4 木造建物で土台、柱、梁、小屋組等の主要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店舗兼事務所の用途に供している2階建の建物は、調査算定において木造建物〔I〕に該当する。

問38 「木造建物調査積算要領」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 推定再建築費の工事費構成は、直接工事費 + 共通仮設費 + 諸経費（現場経費及び一般管理費等）の組み合わせである。
- 2 築年次が異なる年次で増築されている建物の場合で同種構造の建物である場合は1棟の建物として推定再建築費を積算した上で、築年次毎の再築補償率を各々認定し、築年次毎の延床面積割合を乗じて、築年次毎の再築補償額を積算する。
- 3 樋に係る調査は、軒樋、豎樋、谷樋、集水桝別の形状寸法、材質及び数量（軒樋、豎樋、谷樋については延長、集水器については箇所数）について調査することとされている。
- 4 布コンクリート基礎の専用住宅において、玄関、浴室等直接コンクリートを打設している部分の土間コンクリートは、統計数量値の基礎率に含まれているため施工箇所、形状寸法の調査は行わない。

《非木造建物の調査と算定の実務》

問39 非木造建物の調査と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 非木造建物〔Ⅱ〕の推定再建築費の積算については、建物移転料算定要領（案）別添二「非木造建物調査積算要領」（以下「非木造建物要領」という。）別添2「非木造建物数量計測基準」（以下「非木造建物計測基準」という。）のⅠ第5号に規定する別表の統計数量値及び別添3「非木造建物工事内訳明細書式」の6に規定する別記非木造建物補償諸率表は適用しない。
- 2 非木造建物計測基準別表の統計数量値を使用して推定再建築費の積算を行う場合に作成する構造詳細図は断面図、杭地業想定設計図、根切想定設計図、上部く体現況図について作成する必要がある。
- 3 非木造建物計測基準の推定再建築費の積算における直接仮設の数量は、水盛りやかた、墨出し、現寸型板、外部足場、安全手すり、登り棧橋、内部足場、乗入構台、災害防止、養生、清掃片付けの計画数量を算出する。
- 4 非木造建物計測基準別表の統計数量値を使用して型枠の数量を計算する際に、普通型枠の数量は次式に基づいて算出する。

普通型枠 = 全体数量（統計数量表） - 打放し型枠及び曲面型枠の実面積

問40 非木造建物の調査と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 非木造建物計測基準別表の統計数量表では、適用できる範囲の用途は、次の6種類である。

専用住宅	共同住宅	店舗・事務所
工場・倉庫	校舎・園舎	車庫

- 2 非木造建物要領第7条で定める構造計算に関し、既存の建物の一部又は全部を変更して積算を行う場合については、建築基準法に規定する構造計算を行う必要があるが、この構造計算は、現時点の基準に従って計算することになる。
- 3 建物と一体又は構造上密接不可分の関係にない場合であっても建物の効用を全うするために設けられたキュービクル受変電設備は、建築設備として建物の推定再建築費に含まれる。
- 4 非木造建物要領別添1 非木造建物図面作成基準に基づき調査図面に表示する数値及び面積は、次の内容とする。
- ①調査図面に表示する数値は、ミリメートル単位で記入する。
 - ②面積計算は前項で記入した数値をメートル単位により小数点以下第4位まで算出し、それを各階ごとに累計し、小数点以下第2位(小数点以下第3位切捨て)までの数値を求める。
 - ③延べ床面積は、前項で算出した各階別の小数点以下第2位までの数値を合計した数値とする。
 - ④1棟の建物が2以上の用途に使用されているときは、用途別の面積を前2項の定めるところにより算出する。

《附帯工作物、立竹木の調査と算定の実務》

問41 工作物の調査、算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 庭園とは、神社、仏閣その他にあって史跡等の指定を受けているものをいい、店舗、旅館等の庭は含めないとされている。
- 2 附帯工作物の現在価額とは再調達価格に再築補償率を乗じて算定するとされている。
- 3 附帯工作物の諸経費率の適用に当たっては、原則として、建物と附帯工作物については別発注として算定するものとされている。
- 4 墓碑類の移転料は、原則として、再築に要する費用とされている。

問42 立竹木の調査、算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 庭木等の調査において、幹高とは、当該樹木の主要な樹形を形成する枝先までの徒長枝を含まない高さとしてされている。
- 2 芝類の計測は、ほぼ連続して生育している一群の芝生のおおむね70%の範囲を方形として縦横を計測するものとされている。
- 3 用材林の調査において、胸高点の下方から樹幹が分岐しているものはそれぞれ独立木として調査するものとされている。
- 4 収穫樹は原則として園栽培と露地栽培に区分するものとされている。

《建物等の移転に伴い生ずる損失の補償額算定の実務》

問43 建物等の移転に伴い生ずる補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 居住者に関する調査は、原則として、建物所有者ごとに行うものとされている。
- 2 倉庫等の非住家における仮住居等面積は、原則として、従前の使用面積とされている。
- 3 改葬の補償における改葬料とは、個々の墳墓の改葬に伴う読経供養費、供花供物費、その他通常要する費用とされている。
- 4 借家人に対する補償において、賃貸借契約において借家人に返還されないことと約定されている一時金の補償は、原則として、標準家賃（月額）に補償月数を乗じて算定するものとされている。

問44 建物等の移転に伴い生ずる補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 動産移転料に係わる調査算定において、据付けをしていない機械器具は、原則として、屋内動産に区分されるものとされている。
- 2 仮住居等に要する費用の算定に際し、土地を取得する場合の配偶者居住権を有する者の家賃相当額は、原則として、次式により算定した額とするものとされている。
標準家賃（月額）× 仮住居補償期間（月）
- 3 移転雑費に係わる算定において、法令上の手続に要する費用のうち、建築物の確認申請手数料は、原則として、建築物の設計、工事監理等業務報酬額に含まれるものとされている。
- 4 移転雑費に係わる算定において、従来利用目的に供するために必要と認められる代替の土地等には、借地人が建物等の敷地の用に供するために当該建設予定地に代えて必要とする土地は含まれないとされている。

《公共補償における建設費等の補償》

問45 公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱（昭和42年2月21日閣議決定）及び公共補償基準要綱の運用申し合わせ（昭和42年12月22日用地対策連絡会決定）で規定する建設費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 既存公共施設等の耐用年数及び残価率は、当該公共施設等の構造、規模、使用材料及び維持管理の状況を総合的に比較考量して決定する。ただし、上水道事業等における既存管路施設については、別表（管路施設の標準耐用年数表）に掲げる耐用年数を標準とし、残価率を10%とする。
- 2 既存公共施設等が分割されることとなり、その全部に相当する代替の公共施設等を建設しなければ機能回復が困難となる場合は、当該公共施設等の管理者の請求により、当該施設等の全部を建設するのに要する費用を対象とすることができる。
- 3 現物補償による場合において、当該補償工事の施行時期に既存公共施設等の管理者が予算上等の理由で減耗分相当額を負担することができないときは、あらかじめ協議して公共事業の起業者において減耗分相当額を立替えて当該工事を施行することができる。
- 4 既存公共施設等の機能回復が異種施設により行われる場合においては、適正かつ合理的な維持管理費の増加分に対する補償額は、新施設の引き渡し後2年の範囲内で適正に算定した額とする。

○機械工作物部門

《機械工作物関係法規概説》

問46 工場立地法施行令（昭和49年政令第29号）以前に設置されていた工場において、以下の条件にて敷地の一部が買収されて、生産施設の移転（スクラップ&ビルド）をおこなう場合に、工場立地に関する準則（平成10年大蔵省、厚生省、農林水産省、通商産業省、運輸省告示第1号）の（備考）により、残地に回復する緑地を含む環境施設面積と、既存の緑地を含む環境施設面積の合計として、妥当なものはどれか。なお、直接支障となる緑地は、残地に回復する様に指導を受けた。

【条件】

- ・敷地面積 … 現状：12,000m² 買収後：10,000m²
- ・建築面積 … 現状：6,000m² 買収後：5,000m²
- ・生産施設のスクラップ&ビルド面積… スクラップ：2,500m²
ビルド：2,000m²
- ・緑地20%を含む環境施設面積… 現状：1,200m² 買収後：1,000m²
- ・緑地を含む環境施設面積の割合 …… 25%
- ・業種 鋼管製造業（敷地面積に対する生産施設面積割合：50%）
- ・敷地面積に対する環境施設面積の下限割合・・・市町村の条例等は考慮しない

- 1 1,000m²
- 2 2,200m²
- 3 2,450m²
- 4 2,500m²

問47 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）及び危険物の規制に関する規則（昭和34年総理府令第55号）に定める屋外タンク貯蔵所の技術上の基準に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 屋外タンク貯蔵所の位置は、危険物製造所の位置の例と同様に、住居の用に供する建築物や、学校、病院、劇場その他多数の人を収容する施設等と、政令等に定める距離を保つこと。
- 2 引火点を有する液体の危険物を貯蔵する屋外タンク貯蔵所の位置は、敷地境界線から屋外タンクの防油堤までの間に、貯蔵する危険物の引火点の区分に応じ、当該タンクの最大直径と高さから求めた距離を確保すること。
- 3 屋外貯蔵タンクの周囲に、貯蔵する危険物の指定数量の区分に応じ、それぞれの区分に定める幅の空地を保有すること。
- 4 屋外貯蔵タンクのポンプ設備は、ポンプ設備の周囲に3m以上の幅の空地を保有すること。ただし、防火上有効な隔壁を設ける場合等はこの限りでない。

問48 高圧ガス保安法（昭和26年法律第204号）及び関連保安規則に定める次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 圧縮・液化その他の方法で高圧ガスを製造する処理設備から、収容人員300人以上の劇場、映画館、演芸場、公会堂等までは、第一種設備距離を確保する。
- 2 液化石油ガススタンドに設置したデイスペンサー（自動車充填器）から、小学校、中学校、特別支援学校等までは、第一種設備距離を確保する。
- 3 高圧ガスの所蔵設備で、地盤面に対し移動することができない「貯槽」から、住居の用に供する建築物（高圧ガス施設と同一敷地内にあるものを除く）までは、第二種設備距離を確保する。
- 4 プロパンガスの充填容器や残ガス容器を保管する「容器置場」から、1日平均2万人以上の者が乗降する駅の母屋及びプラットホームまでは、第一種設備距離を確保する。

問49 機械設備調査算定要領（案）（平成24年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ。以下「機械設備要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 キュービクルは単体で機械設備として取扱い、キュービクルの前後に接続する配線及び配管は、キュービクルから電力の供給を受ける「機器等」の属する機械設備（一次側）として、別途に移転費用を計上する。
- 2 機器等の質量は、機器等一台当たりの質量で、二次側の配線・配管・装置等の質量を含む。
- 3 機械区分に応じて、機器等の質量に工数歩掛を乗じて求めた据付工数は、二次側の配線・配管・装置等の据付に要する費用は含まない。
- 4 機器等の経過年月は、購入時からの経過年月とし、中古で取得した機器の場合は中古取得以前の使用年数から、機器等の新品購入費を減額補正して計上する。

問50 機械設備要領の据付工数の機械区分の判断記述に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 第1類は、一般的な汎用機器等で、構造が複雑で、運動部分を有する単体機械、通常、基礎及び架台等に固定されている、精度の高いレベル調整、芯だし調整等を要する機械設備が該当する。
- 2 第2類は、簡易な機器等で、構造が簡単で、運動部分が少ない単体機械、可搬式、床置き、簡易固定式等で容易に移動が可能なもの、通常、簡単なレベル調整程度で、芯だし調整を要しない機械設備が該当する。
- 3 第3類は、貯槽類等で、分解、組立をしなければ移動が不可能なもの、構造が比較的簡単で、運動部分が少ないもの、通常、基礎及び架台等に固定されているもの、レベル調整、芯だし調整等を要するもの、他の機械との関連性が少なく、単体で機能する機械設備が該当する。
- 4 第4類は、荷役機器及び受変電設備で、分解、組立をしなければ移動が不可能なもの、構造が複雑又は特殊で、運動部分が多いもの、通常、基礎及び架台等に固定されているもの、精度の高いレベル調整、芯だし調整等を要する機械設備が該当する。

問51 機械設備要領の据付工数の作業環境及び施工条件等による補正に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 地表より5mの高所に設置している機械設備を、構外に復元する場合の工数は、
据付工数 = 質量 × 工数歩掛 × 1.2 撤去工数 = 質量 × 工数歩掛 × 1.2 × 0.6
- 2 機械室等の錯綜する場所に設置している機械設備を、構外に再築して中古処分する場合の工数は、
据付工数 = 質量 × 工数歩掛 × 1.0 撤去工数 = 質量 × 工数歩掛 × 1.3 × 0.6
- 3 危険物貯蔵所など悪環境に設置している機械設備を、残地に再築してスクラップ処分する場合の工数は、
据付工数 = 質量 × 工数歩掛 × 1.0 撤去工数 = 質量 × 工数歩掛 × 1.2 × 0.4
- 4 人力作業に限定される場所など、施工の作業性の悪い場所に設置している機械設備を、残地に再築して中古処分する場合の工数は、
据付工数 = 質量 × 工数歩掛 × 1.0 撤去工数 = 質量 × 工数歩掛 × 1.0 × 0.6

問52 機械設備調査算定要領の解説（改訂版）（令和3年4月国土交通省不動産・建設経済局土地政策課公共用地室）（以下「機械設備要領の解説」という。）の算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 機械設備を再築して従前の機器等をスクラップ処分する場合の据付間接費は、次式により算定する。
据付間接費 = 据付労務費 × 据付間接費130%
- 2 機械設備を再築して既存の機器等を中古品として売却する場合の、撤去労務費に係る据付間接費は、次式により算定する。
据付間接費 = 撤去労務費中の設備機械工撤去労務費 × 据付間接費130%
- 3 機械設備を復元する場合の機器等の補修・整備に要する費用並びに補修等を行うに際し補足を要する材料・部品等の費用は、次式により算定する。
補修費等 = 据付労務費 × 補修費率：20%
- 4 諸経費として、諸経費率表に基づき、現場管理費は次式により算定する。
現場管理費 = (直接工事費 + 据付間接費 + 共通仮設費) × 現場管理費率

問53 機械設備要領の解説に定める機械設備の算定に関する記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 機械設備要領は、原則として事業用に設置した機械設備の移転料算定に適用し、家事用については歩掛の対象外で適用することができない。
- 2 機械設備要領は、原則として工作物区分による機械設備と生産設備の全ての移転料算定に適用することができる。
- 3 機器1台あたりの質量が10tを超える機械設備の場合であっても、別表1 機械設備標準耐用年数表は適用することができる。
- 4 機器1台あたりの質量が10t以下のキュービクル式受変電設備は、別添2 機械設備工事費算定基準第5による質量に工数歩掛を乗じて据付工数を算定することができる。

問54 機械設備要領の解説に定める機械設備の算定に関する記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 機器等が故障品や一時休止している場合で、修理すれば再稼働することができる機械設備の算定は、再築工法のときに現在価額から修理費の費用を控除して求める。
- 2 機器等が故障している場合で、修理しても再稼働することが不可能な機械設備の算定は、解体処分費－売却価格（中古処分価格）を求める。
- 3 機械設備へ電力を供給するキュービクルの耐用年数は、別表1 機械設備標準耐用年数表の当該機械設備による業種区分から求めた耐用年数を適用する。
- 4 耐用年数近似期及び耐用年数を満了している機器等は、耐用年数や価値補正率について、建物移転料算定に準じた取扱いを適用する。

問55 機械設備の調査・算定の手順等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 機械設備要領様式第6 機械設備据付工数等計算書により、機械設備の質量に工数歩掛を乗じて据付工数を算出する場合に、天井クレーン等の荷揚げ設備の配置が無い工場では、重量物の運搬車両への積載作業として、別途にクレーン車等の費用を考慮する。
- 2 機械設備要領様式第1-②機械設備調査表の復元の可否の欄は、解体すると再使用が出来ない場合のほか、復元費と再築費の移転工事費の経済比較により再築する方が経済的に安価となった場合に、復元は否の方に○印をつける。
- 3 見積依頼先を選定するときは、特許等にかかる機器等であること、または市場占有率が著しく高いことなどを理由として、被補償者等を見積依頼先としなければならない場合を除き、利害関係のある見積依頼先を選定しない。
- 4 機械設備要領様式第1-②機械設備調査表の外形寸法の欄は、移転工法の検討では機械配置図に稼働時の大きさを表示する必要から、部分的に突出した部品で容易に取り外し等ができる部分も含めて、機械装置全体の大きさを記入する。

《機械等に係る電気、配管、その他設備等の調査と算定の実務》

問56 電気設備、配管設備の調査及び図面に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 電気設備の調査は、受・配電系統、使用器材の用途、種別、規格寸法、経路、長さ、敷設方法等について行う。
- 2 機器等に係る高圧受変電設備図、幹線設備図、動力配線設備図等は、電気設備として区分せず一体で作成する。
- 3 配管設備の調査は、配管の用途、種別、規格寸法、経路、長さ、敷設方法、流向、終・始端、被覆、塗装等について行う。
- 4 機器等に係る配管設備図は、建築設備の配管から分岐する場合、その区分位置を明確に表示する。

問57 受変電設備の需要区分に関する次の記述のうち、妥当なものどれか。

- 1 契約種別の高圧電力Aとは、契約電力100KWを超え500KW未満のものである。
- 2 供給電圧の低圧とは、直流にあっては750V以下、交流にあっては700V以下のものである。
- 3 供給電圧の高圧とは、直流にあっては750Vを、交流にあっては700Vを超え7000V以下のものである。
- 4 供給電圧の特別高圧とは、7000Vを超えるものである。

問58 配管設備の機器類に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 ゲートバルブとは、くさび状の弁体が流体の流れを仕切る構造になっており、仕切弁とも呼ばれている。
- 2 チェッキ弁とは、流体の逆流を防ぐ弁であり、逆止め弁とも呼ばれている。
- 3 ソケットとは、配管の内ねじ同士の接続に用いる管継手である。
- 4 フランジ継手とは、パイプや弁などの部品をつなぐ際に使われる、円盤、あるいは円盤と円筒を組み合わせた形状の部品である。

問59 ポンプ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 自給式ポンプは、ケーシング内の羽根車の回転による遠心力で液体を移送する構造で、吐出量が常に一定になることから、薬液定量ポンプなどの用途に用いる。
- 2 回転式ポンプは、ケーシングの中でギヤー等を回転させて液体を移送する構造で、比較的吐出量が少なく、吐出圧力が高い用途として、ギヤーポンプは油移送、トロコイドポンプは油圧ユニット、ルーツポンプは真空ポンプなどの用途に用いる。
- 3 往復式ポンプは、プランジャーなどの往復運動により液体を移送する構造で、吐出量が少なく、吐出圧力が高い用途として、プランジャーポンプは高圧洗浄機、ペローズポンプは薬液定量ポンプなどの用途に用いる。
- 4 多段渦巻きポンプは、ケーシングと羽根車を複数とした構造で、吐出圧力が高い用途として、消火ポンプなどの用途に用いる。

問60 工作機械の種類とその特徴、用途に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 ラジアルボール盤は、主軸にドリルを取り付けてX-Y方向に移動し、加工材料を固定するテーブルの角度を可変して斜め方向に穴あけ加工が可能で、他のボール盤に比べて大きな材料の加工に適している。
- 2 フライス盤は、多数の刃を持つフライスを回転して、テーブル上に固定した加工材料に、平面・円周・溝・特殊曲面などの切削加工をおこなう機械で、主軸方向の種別から立型・横型・万能型の種類がある。
- 3 立て旋盤は、テーブル上に固定した加工材料を回転させ、バイトを上下左右に移動して切削加工をおこなう機械で、加工材料の径が大きい重量物の加工に適している。
- 4 平削り形フライス盤はプラノミラとも呼ばれ、テーブルに加工材料を固定し、回転するフライスを上下左右に移動して切削加工をおこなう機械で、大型の加工材料の加工に適している。

○営業補償・特殊補償部門

《営業調査の実務》

問61 営業補償の種別ごとの補償額算定にあたり必要な調査事項等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 仮営業所による補償は、営業休止補償の枠組みの中で営業休止させることが社会的にみて妥当でない場合などの一定の要件を満たす場合は、仮営業所等での営業継続を前提に補償することになる。この場合は必ず「営業休止とした場合と仮営業所で継続営業した場合」の経済合理性を判断して認定する必要があるので必要な調査及び資料収集をする。
- 2 営業廃止補償の場合は、法令等の規制で同種の営業の再開ができないことから営業の権利に関する調査、売却損の対象となる営業用固定資産及び流動資産に関する調査、従業員の雇用に関する調査、転業に必要な期間の収益相当額等を調査する。
- 3 営業休止補償は、土地の取得等に伴い営業用建物を再築工法等により移転等することに伴い営業を一時休止する場合に行うものであり、営業体が休止期間中に生じる損失等を補填するために必要な物的関係資料や権利関係資料及び会計書類（確定申告書等）に関する必要な調査及び資料収集をする。
- 4 営業規模縮小補償の場合は、規模縮小に伴い売却損の対象となる営業用固定資産に関する調査、解雇予告手当相当額に関する調査、その他資本及び労働の過剰遊休化による損失、規模縮小に伴い経営効率が低下すると認められる損失の認定に必要な資料並びに規模縮小後の損益分岐点比率を調査する。

問62 国土交通省の直轄事業に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれらに伴う損失補償に関連する業務の請負（委託）基準に定められている「用地調査等業務共通仕様書」の「営業に関する調査」における「収益及び経費」に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 収益及び経費に関する資料の収集として、営業主体が法人の場合は事業年度の総勘定元帳写、固定資産台帳写の直近3か年分を必ず収集する。
- 2 収益及び経費に関する資料の収集として、営業主体が法人の場合は税務署の受付印のある事業年度の確定申告書（控え）写の直近3か年分を必ず収集する。
- 3 収益及び経費に関する資料の収集として、営業主体が法人の場合は事業年度の損益計算書の写、貸借対照表の写の直近1か年を収集すれば足りる。
- 4 収益及び経費に関する資料の収集として、営業主体が個人事業主の青色申告者であって、帳簿等が正規の簿記で記載されている場合は、事業年度の売上帳、仕入帳、仕訳帳、得意先元帳、現金出納帳及び預金出納帳の直近3か年分を必ず収集する。

問63 営業に関する調査のうち「物的関係調査」及び「権利関係調査」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 物的関係の調査における機械設備関係は、生産設備等に関する配置及び生産工程ライン等が判断できる生産工程図、動線図、屋外・屋内別配置図等を入手し確認をする。
- 2 個人事業者の権利関係の調査においては、営業体の人的関係を確認するための資料として、法人登記簿、商業登記簿、法人事業概況説明図を入手し確認する。
- 3 物的関係の調査における土地関係は、対象土地及び周辺の利用状況が判別できる位置図、地図（公図）、用地実測図、工事平面図、住宅地図、都市計画図等の図面等を入手し確認する。
- 4 権利関係の調査における、土地、建物等の営業用施設の所有形態等の調査については、土地・建物賃貸借契約書を入手し確認する。

問64 営業補償の算定にあたり収集する資料のうち合理的な移転先及び移転工法の認定に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 営業補償の算定にあたって、土地調査等業務で実施した用地測量、物件調査によって得られた敷地の状況、事業所や店舗等の用途及び利用状況、公共事業に伴う支障状況、建物平面図、建物及び機械工作物の配置図等は、合理的な移転先や移転工法を認定し、適切な営業補償を行うための基本的資料となる。
- 2 営業補償の類型は、営業廃止・営業休止・営業規模縮小補償であるがいずれの場合も認定された合理的な移転先及び移転工法と密接不可分の関係にあり、その認定工法に従い類型別の補償額を算定することになる。なお、営業活動を行う上で法的許認可等を得ている場合は、許認可資料を収集し移転工法の認定において十分留意する。
- 3 合理的な移転先地の判断は、収集した既存敷地における残地の状況及び建物等の配置や支障状況等を考慮し、合理的な移転先地が残地あるいは残地以外の土地かどうか、有形的、機能的、法制的及び経済的視点から決定する。残地あるいは残地以外で想定される営業補償は、営業休止の補償に限定される。
- 4 営業休止及び営業規模縮小補償を行う場合に想定される合理的な移転先及び移転工法が複数ある場合は、それぞれの移転先、移転工法に従った補償額を算定し、最終的な移転先及び移転工法の認定は、原則として、それぞれの移転工法に従った補償総額を基に経済比較を行って経済合理性のある工法を決定する。

問65 営業休止の補償と移転工法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。なお、どの移転工法においても仮営業所における営業継続はしない。

- 1 支障となる営業体が所有し営業する建物の移転工法が構外再築工法（営業休止期間は15日間）の場合の得意先喪失の補償額は、残地内に曳家する場合（営業休止期間は3か月）よりも高価である。
- 2 支障となる営業体が営業する建物の移転工法が改造工法（営業休止期間は2か月）の場合と、残地内に曳家する場合（営業休止期間は4か月）の営業休止の補償額は、残地以外の場所（構外）に移転する場合よりも安価であるとは限らない。
- 3 支障となる営業体が所有し営業する建物の移転工法が構外再築工法であり、機械設備を復元する（営業休止期間は2か月）場合の得意先喪失の補償額は、機械設備を再築する（営業休止期間は20日間）場合よりも安価ではない。
- 4 支障となる営業体が営業する建物の移転工法が残地内に曳家する場合（営業休止期間は4か月）の営業休止の補償額は、残地内に同種同建物により再築する場合（営業休止期間は6か月）の営業休止の補償額よりも安価である。

《営業補償額算定の実務》

問66 営業廃止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 営業の権利等で資産とは独立して取引される慣習があるものの価格は、正常な取引価格によるものとし、正常な取引価格は、近傍又は同種の営業権等の取引価格を基準とし、これらの権利及び補償の対象となる権利等について営業の立地条件、収益性その他一般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定する。
- 2 建物、機械、器具、備品等の営業用固定資産の売却損の補償額は、その現在価格から現実に売却して得る価格を控除して得られる価格とし、現在価格の50パーセントを標準とする。ただし、これらの資産が解体処分せざるを得ない状況にあるとき、又はスクラップとしての価値しかないときは、そのとりこわし処分価格を補償するものとする。
- 3 商品、仕掛品、原材料等の営業用流動資産の売却損の補償額は、その費用価格（仕入費及び加工費等）から現実に売却して得る価格を控除して得られる価格とし、費用価格の50パーセントを標準とする。
- 4 解雇予告手当の補償額は、解雇することとなる従業員の平均賃金の30日分以上とする。この補償及びその他の営業補償における平均賃金とは、労働基準法（昭和22年法律第49号）第12条に規定する平均賃金を標準とし、同条に規定する平均賃金以外のものでも、通常賃金の一部と考えられる家族手当等はその内容を調査の上平均賃金に算入できるものとする。

問67 営業規模縮小の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物等の規模を縮小したために売り場面積、作業場面積、テーブル等の施設が減少する場合は、営業規模縮小の補償が必要である。
- 2 営業規模が縮小されることに伴い労働の過剰遊休化が生じ、従業員を解雇しなければならない場合は、労働基準法第20条の規定により、補償が必要となる。
- 3 営業規模を縮小し、縮小部分に対応する資本及び労働の過剰遊休化により通常生じる損失額の補償のうち、資本の過剰遊休化の損失の補償額は、「(固定的な経費 × 縮小率 - 売却する資産に対する固定的な経費) × 補償期間」で算定され、補償期間については3年を限度とする。
- 4 通常営業の規模の縮小をしなければならないときは、営業用建物を改造工法によりその規模を縮小して残地に存置する場合又はその規模を縮小して構内移転をする場合である。

問68 営業休止補償の算定において店舗等の移転に係る工期の認定は重要な要素であるが、営業休止期間の認定に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 補償される店舗の移転工法が構外再築工法を検討している場合の営業休止期間は、一般的には、閉店準備期間、動産移転期間、再開準備期間を合わせた期間となる。
- 2 補償される店舗の移転工法が構内再築工法を検討している場合の営業休止期間は、一般的には、閉店準備期間、店舗等の構内再築工事期間及び開店準備期間を合わせた期間となる。
- 3 補償される工場等の移転工法が構外再築工法を検討し、かつ、機械工作物の移設を伴う場合の営業休止期間は、機械工作物を新設する場合に比し、移設に要する期間、試運転調整等の期間が必要となるため、一般的には長期間となる。
- 4 大規模な製造工場等の営業休止期間の検討にあたっては、新規の工場等において「JIS認証」や「JCSS認定（計量法に基づく）」等を新たに取得する場合もあるので、その期間は営業休止期間として見込む必要がある。

問69 営業補償調査算定要領（案）（令和3年3月19日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ。以下「営業補償算定要領」という。）に基づく次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地等を取得する場合の営業休止補償は、固定的な経費の補償、従業員に対する休業手当相当額の補償、休業期間中の収益減又は所得減の補償、一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額の補償、商品、仕掛品等の減損の補償及び移転広告費その他店舗等の移転に伴い通常生ずる損失額の補償で構成されている。
- 2 仮営業所を設置して営業を継続する場合の営業休止補償は、仮営業所の設置の費用の補償、仮営業であるための収益減又は所得減等の補償、仮営業所であることにより一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額の補償及び仮営業所を設置する場合における商品、仕掛品等の減損、移転広告費その他店舗等の移転に伴い通常生ずる損失額の補償で構成されている。
- 3 土地等を使用する場合の営業休止の補償においては、原則として、仮営業所を設けて営業を継続するものとして補償額を算定するものとされている。
- 4 土地等を使用する場合の営業休止の補償において、立地規制等により営業の一部を継続することができないと認められるときは、営業廃止の補償の規定を準用するものとされている。

問70 営業補償算定要領に基づく、営業休止補償の算定に伴う各項目の算定式の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 固定的な経費の補償額は「年間固定的経費認定額 × 1/365 × 補償期間（日）」で算定される。
- 2 従業員に対する休業手当相当額の補償は「平均賃金（算定すべき事由の発生した日以前12か月間にその労働者に対し支払われた賃金） × 補償率 × 補償期間（日）」で算定される。
- 3 休業期間中の収益減又は所得減の補償は「年間の認定収益（又は所得）額 × 1/365 × 補償期間（日）」で算定される。
- 4 一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額の補償は「従前の一か月の売上高（年間の売上高 ÷ 12か月） × 売上減少率 × 限界利益率」で算定される。

《漁業権等補償の実務》

問71 漁業権等の消滅に係る補償対象者となる者として、妥当でないものは次のうちどれか。

- 1 漁業権においては、当該権利の設定につき免許を受けている者（漁業協同組合若しくは漁業協同組合連合会又はその他の者）
- 2 入漁権においては、当該権利を取得している者（漁業協同組合又は漁業協同組合連合会）
- 3 許可漁業においては、当該漁業の許可を有する者
- 4 自由漁業においては、当該漁業を営む漁業協同組合員又は漁業生産組合員

問72 漁業権は漁業法（昭和24年法律第267号）で売買が禁じられていて市場価格が存在しないため、消滅補償を算定するに当たって平年の純収益額を資本還元した額を基準とするが、その際に使用する還元利率として妥当なものはどれか。

- 1 8%
- 2 7%
- 3 6%
- 4 5%

《鉱業権、租鉱権、採石権補償の実務》

問73 鉱業法（昭和25年法律第289号）及び採石法（昭和25年法律第291号）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 鉱業権とは、設定行為に基き、他人の鉱区において、鉱業権の目的となっている鉱物を掘採し、及び取得する権利をいう。
- 2 租鉱権とは、登録を受けた一定の土地の区域において、登録を受けた鉱物及びこれと同種の鉱床中に存する他の鉱物を掘採し、及び取得する権利をいう。
- 3 採石権者は、設定行為をもって定めるところに従い、他人の土地において鉱業権の目的となっている鉱物を掘採し、及び取得する権利を有する。
- 4 採石権の存続期間は、20年以内とする。若し20年より長い期間をもって採石権を設定したときは、その存続期間は、20年に短縮する。

問74 鉱業権、租鉱権又は採石権の消滅又は制限に係る補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 鉱業権の消滅とは、鉱区の立体的特定部分について採掘が不可能となる場合及び一定期間、鉱業権の行使が不可能となる場合をいう。
- 2 鉱業権出願中のものは、当該権利の消滅又は制限の内容を考慮して適正に算定した額をもって補償する。
- 3 鉱業権の制限とは、事業の施行により鉱区の全部又は一部について当該権利の行使が不可能となる場合をいう。
- 4 租鉱権が設定されている鉱業権に対する補償額は、当該租鉱権がないものとして算定した当該鉱業権の補償額から当該租鉱権に対する補償額を控除して得た額とする。

《農業、立毛、養殖物等の補償の実務》

問75 農業補償等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 農業廃止補償における「農具等の売却損」と「その他資本に関して通常生ずる損失額」の補償対象は、前者が農業用固定資産で工作物や大農具が該当し、後者が農業用流動資産で牛馬や豚等の動物が該当する。
- 2 農業の経営規模縮小の補償において、解雇する従業員に対しては、事業主に対する退職手当補償は行わず、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）第62条の規定による離職者補償を行なうこととなる。
- 3 立毛補償は、当該立毛の粗収入見込額から土地の引渡時以後に通常投下される農業経営費を控除した額を補償するものであり、この農業経営費には自家労働の評価額は含まれない。
- 4 養殖物の補償は、移殖が原則とされている。従って、移殖することが相当と認めた場合の移殖に対する補償額が移殖不能として算定される補償額を超えたとしても、移殖補償額全額が補償されることとなる。

○事業損失部門

《事業損失補償の実務》

問76 事業損失の認定要件に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 事業損失として認定されるためには、発生した損害等と公共事業の施行との間に因果関係があること、つまり、一定の先行事実と一定の後行事実との間に必然的な関係が存在することが要件の一つとなっている。
- 2 いわゆる受忍の限度とは、通常一般人が社会生活上耐えなければならない範囲をいい、原則として、損害等を受けた者の特殊事情を考慮して判断する。
- 3 公共事業の施行とは、事業の計画から管理に至るまでのすべての段階を含んでいるので、善良な管理者としての注意義務を欠く故意、過失又は錯誤等明らかに不法行為とみなされるものにより発生した損害等は、事業損失として認定される。
- 4 事業損失の対応においては、工事完了の日から1年を経過する日までに申し出がなされたものに限定する除訴期間を設けているため、工事完了の日から1年を経過した後においては、被害者が救済される方法はない。

問77 事業損失の因果関係の判定及び受忍限度の判断に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 因果関係の判定において、損害等の発生への申し出があった場合は、工事完了後に調査を行い、損害等の発生の有無を確認する。
- 2 因果関係の判定にあたっては、大学の研究室や国、地方公共団体等の各種試験場、その他コンサルタント等の専門家に依頼し、専門家が因果関係を証明する。
- 3 受忍限度の判断においては、紛争事例や判例等の動向をたえず把握するとともに、現在事業損失の費用負担の判断基準又は事務処理要領があるものについてはこれに基づき、助成基準や環境基準については、それを参考にして判断する。
- 4 水枯渇の場合は、受忍限度の判断基準が定型化されており、既存の施設による水量の確保が不可能となった状態になれば受忍の限度を超えるとしている。

問78 事業損失の処理手順等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 事業損失の処理の流れを、処理内容によって大きく分類すると、事業計画の策定から工事着工までの「計画段階」と、工事着工後、竣工し、施設の供用を行う「実施及び管理段階」に分けることができる。
- 2 計画段階においては、事業損失の事前対策を行う必要があり、計画策定時には環境対策を事業の計画の中に織り込むことや、工事着工前に事前調査を実施しておくことが事業損失の未然防止の上で重要である。
- 3 地域住民等から損害等の発生の訴えがあった場合、実際にその損害等が発生しているかどうかを確認し、次に公共事業の施行との因果関係の判定や受忍限度の判断を行い、応急措置の必要がある場合は適切な措置をとる。
- 4 応急措置を講じた後は、計画、工法等の変更による発生防止対策や軽減対策に努めることを検討する必要はなく、工事完了後の最終段階で事業損失の認定要件を満たす場合に、機能回復等に要する経費等の負担を行うことになる。

問79 事業損失の事務処理手順等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 生活環境に対する損害等のうち、日照障害、電波障害、水枯渇、建物損傷、騒音、振動等については、受忍限度の判定基準が定型化されているものがある。
- 2 受忍限度の判断基準が定型化されていないものは、事業損失の類型ごとにその被害の実態等を考慮しながら、被侵害利益の性質と侵害の重大性、損害等の原因となる施設の公共性、地域性・周辺環境、先住性、その他の要素を総合的に勘案しながら判断する。
- 3 施設の公共性においては、公共の必要性と侵害される個人の権利との比較衡量において判断されるべきものであるため、たとえ高度の公共性を有する事業の場合であっても、受忍の限度を超えた侵害に対しては、賠償責任を当然に免れることはできない。
- 4 公共事業者が損害等の発生を防止するために最善の努力をしたならば、損害等が発生しても、受忍の限度を超えると判定されることはない。

《日陰による事業損失の実務》

問80 「公共施設の設置に起因する日陰により生ずる損害等に係る費用負担に関する申し合せ」(昭和51年3月3日中央用地対策連絡協議会理事会決定。以下「日陰の負担基準」という。)で定める費用負担の対象となる日陰時間(本設問では北海道以外の区域の場合の日陰時間をいう。)に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 第2種低層住居専用地域における日陰時間は、1階で4時間を超える場合とし、2階で3時間を超える場合とすることが相当である。
- 2 準住居地域又は近隣商業地域のうち土地利用の状況が住居地域における土地利用の状況と類似していると認められる区域で、専ら居住の用に供されている住宅の居室における日陰時間は1階で5時間を超える場合とし、3階以上の場合は3時間を超える場合とすることが相当である。
- 3 第1種中高層住居専用地域における日陰時間は、2階で4時間を超える場合とし、3階以上の場合は3時間を超える場合とすることが相当である。
- 4 準工業地域のうち土地利用の状況が住居地域における土地利用の状況と類似していると認められる区域における日陰時間は、2階で5時間を超える場合とし、3階以上の場合は4時間を超える場合とすることが相当である。

問81 日陰の負担基準で定める費用負担の対象となる日陰時間に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 日陰時間を算出するための日照時間(以下「計算対象時間」という。)は、遮蔽物がないものと仮定した場合における居室開口部の中央の冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時(北海道の区域にあつては午前9時から午後4時)までの間の日照時間である。
- 2 複数の壁面に開口部を有する居室の場合には、それぞれの開口部の中央の日照時間を合算した時間が計算対象時間となる。ただし、重複する時間帯については、別々の開口部の日照時間として計算する。
- 3 受忍の限度に関する日陰時間は、真南に面する居室に係るものであり、居室の開口部が真南に面しない居室については、開口部の方位の実態に応じて日陰時間を補正することとなる。
- 4 居室の開口部の中央とは、開口部の図心とし、同一壁面に複数の開口部があるときは、開口部の大きい方の図心とする。ただし、この場合において、各開口部の面積が著しく異なるときは、開口部全体の図心とする。

《テレビジョン電波受信障害による事業損失の実務》

問82 「公共施設の設置に起因するテレビジョン電波受信障害により生ずる損害等に係る費用負担に関する申し合せ」（昭和54年10月23日中央用地対策連絡協議会理事会決定。以下「テレビ受信障害負担基準」という。）別表1に定める受信状況の評価に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 評価5は、極めて良好に受信可能。
- 2 評価2は、受信はできるが、実用にならない。
- 3 評価3は、雑音／混信が小さく良好受信が可能。
- 4 評価1は、受信不能で全く実用にならない。

問83 テレビ受信障害負担基準の対象となる受信者の要件等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 公共事業の施行に係る公共施設の設置により生じたテレビジョン電波受信障害により、自ら有するテレビジョン受信設備によりテレビジョン電波の受信を行っている者又は共同受信施設を有し、かつ、当該共同受信施設を通じテレビジョン電波を各戸に伝送する者に社会生活上受忍すべき範囲を超える損害等が生ずると認められる場合においては、当該損害等をてん補するために必要な最小限度の費用を負担することができるものとする。
- 2 費用負担基準で対象とする電波障害については、原則として、公共施設の設置と電波障害の因果関係が容易に判断できる公共施設の設置による「反射障害」を対象とすることとした。
- 3 共同受信施設を有し、かつ、共同受信施設を通じテレビジョン電波を各戸に伝送する者とは、賃貸マンション等のように建物の所有者が共同アンテナを有し、テレビジョン電波を各戸の賃借人（借間人）に伝送している者をいう。
- 4 費用負担の対象となる受信者は、公共施設の設置に係る工事の完了以前から公共施設の設置により電波障害の生ずる地域において自らの有するテレビジョン受信設備によって受信を行っていた者又は共同受信施設を有し、かつ、各戸に伝送していた者に限られ、工事完了後にテレビジョン電波の受信を開始した者は対象外とされる。

《水枯渇等による事業損失の実務》

問84 「公共事業に係る工事の施行に起因する水枯渇等により生ずる損害等に係る事務処理について」（昭和59年9月19日中央用地対策連絡協議会理事会決定。以下「水枯渇等要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 水枯渇等要領は、公共事業に係る工事の施行により生じた起業地及び起業地外の生活用水、農業用水等の枯渇、減水により、生活用水等の用水使用者に社会生活上受忍すべき範囲を超える損害等が生ずると認められる場合の費用負担等について、規定している。
- 2 用水使用者には、土地所有者、借地権者や耕作権者等の土地に用益権を有する者及び借家人及び借間人が該当する。
- 3 水枯渇等要領の事前の調査事項のひとつに、「水枯渇等の原因と見込まれる他の工事の影響の有無及びその程度」がある。
- 4 水枯渇等要領の応急措置は、生活用水等一日一時も欠かすことのできない用水が枯渇し又は著しく減水した場合、用水使用者に用水の確保に支障が生じ、受忍の範囲を超える損害等であると見込まれる場合には、暫定的にでもあれ現実に水を確保することが急務であることから、起業者が行うこととしたものである。

問85 水枯渇等要領第6条付録における既存の施設を改造する場合又は代替施設を新設する場合の維持管理費の費用負担の対象となる年数等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 維持管理費増加分の算定式に用いる年利率は、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定。以下「用対連細則」という。）第42に年1.0パーセントと規定されている。
- 2 生活用水を借家人が利用している場合、費用負担の対象となる年数は、おおむね10年を限度とする。
- 3 生活用水を建物所有者が利用している場合、費用負担の対象となる年数は、おおむね50年を限度とするが、将来の水道等の整備計画が見込まれる地域では当該整備計画等を考慮した年数とする。
- 4 農業用水等の場合、費用負担の対象となる年数は、おおむね15年を限度とするが、農業等の継続可能性を考慮しておおむね30年までを可能とし、市街化区域若しくは宅地見込地地域にあっては、おおむね10年を限度とする。

《建物等の損害等による事業損失の実務》

問86 「公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領の制定について」（昭和61年4月25日中央用地対策連絡協議会理事会決定。以下「**地盤変動事務処理要領**」という。）に規定する「**地盤変動の原因等の調査**」の調査事項として妥当なものは、次の記述のうちどれか。

- 1 過去の地盤変動の発生の状況及びその原因。
- 2 建物等の配置及び現状。
- 3 工事による湧水の発生時期及びその量。
- 4 損害等が生じた建物等の調査。

問87 地盤変動事務処理要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物等の損傷個所を補修する方法の費用負担額の内訳は、共通仮設費＋補修工事費＋その他の経費である。
- 2 工事振動により建物等に損害等が生じた場合の費用の負担については、当分の間、この地盤変動事務処理要領に準じて処理するものとする。
- 3 営業用建物の修復工事期間中、営業休止を余儀なくされる場合の、営業休止に伴う得意先喪失に係る損失等間接的な利益減については、建物損傷と密接な関係がある損失と考えられるので費用負担の対象とする。
- 4 費用の負担は、原則として、損害等を生じた建物等の原状回復に要する費用とする。この場合において、原状回復は、建物等の使用目的及び使用状況、損害等の発生個所及び発生状況を総合的に判断して、技術的及び経済的に合理的かつ妥当な範囲で行うものとする。

問88 地盤変動事務処理要領に規定する「応急措置」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 屋根瓦等に損傷を与え、雨漏り等のおそれがある場合の応急措置は、瓦ずれが生じている場合はふき直し、瓦の破損等が生じている場合は、従前と同程度の瓦を補足し、ふき直すことになる。
- 2 起業者による措置を待たずに建物等の所有者又は使用者が応急措置を講じたときは、起業者は当該措置に要した費用の全額について負担しなければならない。
- 3 応急措置は、建物等の所有者の日常生活を安全に維持し、被害を増大させないために行う暫定的な対応措置で、応急措置を講ずることによって従来の機能回復が図られた場合は、恒久的な修復工事は必要ないことになる。
- 4 応急措置の方法等については、建物等の所有者等の事前同意を得る必要はなく、起業者は合理的かつ妥当な範囲で応急措置を講ずる。

《残地及び隣接地工事費等の補償の実務》

問89 用対連細則別記4「残地工事費補償実施要領」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 通路等の設置の補償は、残地に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われるとき、通路又は階段を設置するのに通常要する費用を補償するものである。
- 2 残地における盛土又は切土の工事に要する費用の補償ができるのは、残地に建物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で、残地に通路又は階段の配置の補償では従前の用法による利用を維持することができないと社会通念上認められるときである。
- 3 補償の対象とする盛土又は切土の範囲は、原則として建物敷又は建物敷となる土地に限られる。ただし、残地の全てを盛土し、又は切土する必要性があると認められる場合はこの限りではない。
- 4 残地に関する損失及び工事費の補償額の合計額は、残地を取得した場合の価格（取得価格に残地面積を乗じて算定した価額）を限度とする。

問90 離職者補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 離職者補償は、土地等の権利者に雇用されている者に対して行われるものであるが、明確な雇用契約がなくても客観的に雇用関係が証明できれば対象となる。
- 2 再就職に通常必要とする期間中の従前の賃金相当額の範囲内で妥当と認められる額とは、従前の賃金相当額の80パーセント程度が適当と考えられるが、失業保険金相当額については控除しない。
- 3 離職者補償は離職する従業員本人又は雇用主いずれかの請求に基づき直接従業員本人に支払う。
- 4 再就職に必要な期間は、通常1年とするが、従業員の年齢、雇用形態に応じ、最長3年の範囲内で定める。