

専 門 科 目
物 件

令和7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、表紙も含めて21頁（問題数は、40問）を1部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。
- (2) 試験問題は、試験開始後、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

15時から17時までの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

- (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）に記入してください。
- (2) 解答用紙には、受験地（該当する（例） 甲野太郎が受験番号10137の場合

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。

受験番号	氏名	甲 野 太 郎										
	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

- (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	☒ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4
問2	☐ 1	☒ 2	☐ 3	☐ 4
問3	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4
問4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4
問5	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4

- (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、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。
- (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、机上の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。

※この試験問題の中で使用している主な法令、基準等の略称及び用語の定義については、各問題において特に記述している場合を除いて、以下のとおりとします。

- ・一般補償基準…公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）
- ・公共補償基準…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）
- ・用対連基準……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）
- ・用対連細則……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）
- ・共通仕様書……地方整備局用地関係業務請負基準準則の別記様式2「用地調査等業務共通仕様書（案）」

《物件概説》

問 1 物件部門の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 現地の踏査では、業務実施に先立ち、あらかじめ調査区域を踏査した上で、地域の状況、土地及び建物等の概況を把握する。
- 2 作業計画の策定では、業務実施方針、実施工程、実施体制等についての計画書を提出する。
- 3 木造建物、木造特殊建物及び非木造建物の移転料の算定は、受注者が決定した移転工法により実施する。
- 4 成果品の提出は、成果品の検証を行った上で、発注者の指定する様式により提出する。

《建築基準法等概説》

問 2 建築基準法（昭和25年法律第201号）の建築物に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建築基準法の施行・改正時にすでに存在していた建築物については、建築基準法の施行・改正によって規定に適合しない建築物となった場合でも、違反建築物に該当せず、既存不適格建築物として取り扱う。
- 2 建築設備とは、建築物と一体となってその機能を高めるために役立つもので、建築物に設ける電気、ガス、給水、換気、冷房、消火等の設備、煙突、昇降機、避雷針をいう。
- 3 居室とは、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室のことをいい、玄関、廊下、便所、浴室は居室ではない。
- 4 主要構造部とは、壁、柱、間柱、床、はり、小ばり、屋根、階段をいい、基礎は含まれない。

問 3 建築基準法の建築物に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建築面積とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積である。
- 2 建築物の各階又はその一部で、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を床面積といい、各階の床面積を合計した面積を延べ面積という。
- 3 容積率を算定する場合、自動車車庫等の面積は延べ面積の $1/8$ を限度として延べ面積に算入しない。
- 4 ツーバイフォー工法による建築物の区画の中心線は、壁を構成する枠組材の中心線である。

問4 建築基準法の建築物に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建築物の敷地が、2つの用途地域にまたがる場合は、規制内容が厳しい方の用途制限が適用される。
- 2 建築物の敷地が、建蔽率の異なる2つの地域にまたがる場合は、建蔽率は面積による加重平均で計算する。
- 3 建築物の敷地が、容積率の異なる2つの地域にまたがる場合は、容積率は面積による加重平均で計算する。
- 4 建築物が、防火地域、準防火地域等の複数の地域にまたがる場合は、原則として、建築物の全部について最も厳しい規制内容の規定が適用される。

問5 建築基準法の建築物に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 出窓は、①室内側の下端が床面から30cm 以上で、②出窓の出が周囲の外壁面から50cm 未満で、かつ、③出窓のある壁を室内側から見たときに、その壁の見付面積の1/2 以上が窓であるものは、床面積に算入しない。
- 2 ピロティを自動車車庫として利用する場合には、十分に外気に開放され、かつ屋内的用途に使用しない部分に該当するため、当該部分は床面積に算入しない。
- 3 ポーチは、原則として、床面積に算入しない。ただし、シャッター、扉、囲い等を常設し、その部分を閉鎖的に区画するなどして屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。
- 4 吹きさらしの廊下については、外気に有効に開放されている部分の高さが①1.1m 以上であり、かつ、②天井の高さの1/2 以上である場合は、先端から幅2m までの部分を床面積に算入しない。

問6 建築基準法の建築物に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 都市計画で定められた建ぺい率が80%で、防火地域内の敷地に耐火建築物を建てる場合、建ぺい率の制限はなくなる。
- 2 防火地域内の敷地に耐火建築物を建てる場合に、当該敷地が特定行政庁が指定する角地等であるときは、建ぺい率が20%緩和される。
- 3 建築物の高さの制限には、①絶対高の制限、②道路斜線制限、③隣地斜線制限、④北側斜線制限、⑤日影規制、⑥高度地区等がある。このうち、①絶対高の制限は、第1種・第2種低層住居専用地域に限って適用される。
- 4 都市計画で定められた容積率と、前面道路幅員による容積率が異なる場合は、厳しい値の容積率が適用される。

問7 都市計画法（昭和43年法律第100号）等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 都市計画法第9条に規定する用途地域は、無指定地域を含めて14種である。
- 2 用途地域のうち、田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住環境を保護するための地域である。
- 3 市街化区域内で行う1,000m²以上の開発行為については、原則として、都市計画法第29条の許可が必要である。
- 4 消防法（昭和23年法律第186号）第17条に規定する消防用設備等のうち、消防の用に供する設備は、消火設備、警報設備及び避難設備に区分される。

《建物等の取得等の補償》

問8 用対連基準に定める建物等の取得等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 取得する建物その他の土地に定着する物件（以下「建物等」という。）を移転させるものとして用対連基準第28条の規定により算定した補償額（移転料）が、用対連基準第15条の規定により算定した当該建物等の価格を超えるときは、当該建物等を取得することができるものとする。
- 2 建物等に対する補償については、用対連基準第8条から第10条に規定する土地の取得に係る補償の例による。
- 3 建物等を移転することが著しく困難であり、かつ、移転することによって従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、所有者の請求により、当該建物等を取得する。
- 4 建物の取引事例があるときは、土地の取得に係る補償と同様に、建物の正常な取引価格をもって補償する。

問9 用対連基準に定める建物等の取得等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 移転することが著しく困難な建物としては、レンガ造、石造、コンクリート造等の建物である。
- 2 公園事業に必要となる土地の上にある建物が、公園事業に必要である場合は、当該建物の取得による補償を行うことができる。
- 3 取得する建物に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償については、土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償と同様の算定を行う。
- 4 取引事例がないときは、当該建物の推定再建設費から維持保存の状況に応じて減価した額を補償する。

問10 用対連細則の別記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、妥当なものはどれか。

- 1 区分所有建物の一部のみを取得する場合において、残存する区分所有者が有する敷地利用権のうち事業に必要な用地に相当する部分については、区分所有権の取得に伴い事業者が取得した敷地利用権のうち残地に相当する部分と必ず交換しなければならない。この場合において、交換差額が生じても、清算は行わない。
- 2 区分所有権等の価格が、専有部分の壁・天井等の内装又は台所・浴室等の水回り設備が改修されていない状態のものとして算定されている場合は、これら内装又は水回り設備の改修に要する費用は補償しない。
- 3 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、電気料金・水道料金等の基本料金のように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する。
- 4 立木又は工作物を移転する必要があると認められるときは、これらを取得するための費用を補償する。

《建物移転補償の実務》

問11 共通仕様書に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 木造3階建の建物で、土台、柱、梁等の主要な構造部に木材を使用し、軸部工法により建築されている専用住宅は木造建物〔I〕に区分される。
- 2 建築設備は、建物所有者と異なる者（借家人等）の所有であり、かつ、容易に取り外しができる場合を除き、建物の調査に含めて行う。
- 3 建物の配置図の縮尺は、原則として、250分の1又は500分の1とする。
- 4 建物が、調査時において既存不適格建築物と認められる場合には、改善内容のみを調査書に記載する。

問12 建物の移転工法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 再築工法は、残地以外又は残地に、従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的である場合に採用する工法であるため、平家建の建物を2階建にする工法は本工法に含まれない。
- 2 改造工法において改造部分の範囲を判断する場合は、施工が構造上・技術上可能であるだけでなく、従前の利用形態の維持、建物の景観等についても考慮する必要がある。
- 3 除却工法は、朽廃した建物、又は、既に建築目的を果たし将来においても当該建築目的に供する必要性が客観的にない建物についてのみ採用する工法である。
- 4 復元工法は、現在の建物を解体し、再使用できる資材は使用すること等により、従前と同様な建物を復元することが合理的と認められる場合に採用する工法であるため、高級な木材を使用した住宅について採用される工法である。

問13 照応建物の算定式に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 照応建物の推定建築費が従前建物の推定再建築費を上回る場合、建物移転料の算定式は、「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) + 取壊し工事費 - 発生材価額」である。
- 2 照応建物の推定建築費が、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も下回る場合、建物移転料の算定式は、「従前建物の現在価額 + 取り壊し工事費 - 発生材価額」である。
- 3 照応建物の推定建築費が、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を上回る場合、建物移転料の算定式は、「従前建物の現在価額 + 照応建物の推定建築費 × 運用益損失額率 + 取壊し工事費 - 発生材価額」である。
- 4 照応建物に法令改善の必要が生じる場合、法令改善費用に係る運用益損失額の算定式は、「(法令改善後の照応建物の推定建築費 - 法令改善前の照応建物の推定建築費) × 運用益損失額率」である。

問14 法令改善費用に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 法令改善費用に係る運用益損失額は、対象となる建物等の移転の時期から法令の規定に基づき改善を必要とする時期までの期間の運用益分であるため、前価計算により求める。
- 2 法令の規定に基づき改善を必要とする時期は、改善の時期が明らかである場合を除き、原則として、対象となる建物等の耐用年数満了時とする。
- 3 対象となる建物等の構造変更が必要である場合の改善費用は、「対象となる建物等と同等の機能を有する建物等の推定建築費－対象となる建物等の推定再建築費」により算定した額を標準とする。
- 4 移転先が限定されること等により法令改善を行う必要がないと客観的に判断できる場合にも、法令改善費用に係る運用益損失額の補償を行うことができる。

問15 自動車保管場所の確保に要する費用の補償取扱要領（平成5年中央用対連理事会決定）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

※中央用対連：中央用地対策連絡協議会（以下同じ。）

- 1 道路又は他人の所有地を挟んで建物と自動車保管場所があり、保管場所のみが収用された場合は、上記要領の対象にならない。
- 2 一般住宅敷地において、過去に自動車保管場所として使用されていたが、家族の独立等により現在は保管場所として使用されておらず、今後も使用される見込みがない場合は、上記要領の対象にならない。
- 3 近隣に自動車保管場所とするための土地を確保できるかの検討に当たっては、現在の保管場所から概ね200m程度の範囲を標準とし、具体的には地域の実情等によって定める。
- 4 一般住宅敷地において、近隣に自動車保管場所を専用によって確保できるかの検討に当たっては、検討対象の土地が長期の順番待ちの状況であっても「確保できる」と判断してよい。

問16 石綿調査算定要領（案）（平成24年中央用対連理事会申し合わせ）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 分析調査とは、対象石綿の有無を確認するため、石綿調査の対象となる建物等から試料を採取し、採取した試料を分析し、必要に応じた採取箇所の補修を行うまでの一連の作業をいう。
- 2 石綿含有吹付け材及び石綿含有保温材等については、調査の結果、施工箇所及び使用されている材ごとにそれぞれ「石綿使用なし」、「石綿使用の可能性あり」又は「不明」の判定を行い、「石綿使用の可能性あり」と判定した場合のみ、分析調査を実施する。
- 3 石綿含有吹付け材としての取扱いとならない石綿含有成形板及び石綿含有仕上塗材については、調査の結果、石綿の使用が明らかにならなかった場合においても、建築等時期から石綿を使用している可能性が高いと判断される場合は、使用されているとみなすことができる。
- 4 石綿含有吹付け材及び石綿含有保温材等の除去処分に要する費用は、原則として2社以上の専門業者から関係法令に準拠した除去処分に要する費用の見積を徴し、見積価額等の妥当性を検証した上で最も低額な見積価額を採用することを原則とする。

《木造建物の調査と算定の実務》

問17 建物移転料算定要領（案）（平成28年中央用対連理事会申し合わせ）別添一の一「木造建物調査積算要領（軸組工法）」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 仮設に係る調査では、1階の外壁面数を調査するが、建物の1階と2階で形状が異なる場合は、外部足場組みを考慮して2階の外壁面数を調査する。
- 2 店舗、倉庫等の土間コンクリートは基礎工事の項目で算出することから、当該土間コンクリートに施工されているモルタル仕上げについても、布基礎の外壁周囲のモルタル仕上げと同様に基礎工事として取り扱う。
- 3 高床式住宅の基礎工事における束石については、1階床面積に応じた束石の統計数量値を用い、束石数量及び束石工事費を算出する。
- 4 三方枳、敷居及び鴨居は開口部の構成部材であるが、軸部工事の木材材積量に含まれる構成部材であるので、開口部工事としての計上は不要である。

問18 木造建物調査積算要領（軸組工法）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 柱径の調査は、通し柱、管柱ともそれぞれ同じ柱径のものを使用するのが一般的であるため、通し柱、管柱とも数箇所をサンプル的に調査すれば足りる。
- 2 仮設に係る調査では、シート張りの要否についても行うこととされているが、建築基準法及び同施行令によりシート張り等の防護措置が義務付けられていることから、仮設工事費用の算出においては災害防止シート「有」の単価を用いる。
- 3 屋根の葺材には瓦、アスファルトシングル、スレート、金属板等があり、下葺材には、こけら板、アスファルトルーフィング、塩化ビニールシート等がある。
- 4 樋工事の調査は樋の材質及び形状寸法について行うが、その積算は、推定再建築費全体における割合が一般的に僅少であることから標準的な塩化ビニール製の統計単価を用いて、「工事費＝1階床面積×単価」により算出する。

問19 木造建物調査積算要領（軸組工法）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 併用住宅の束石の数量は、1階床面積に対応する専用住宅の統計数量値に、束石施工面積を乗じて算出する。
- 2 建物の基礎率の束石数は、通常束石が施工されていない玄関、浴室、車庫等も含めた統計数量値となっている。
- 3 店舗併用住宅の木材材積率表の適用にあたっては、店舗と住居の合算面積に対応した面積区分におけるそれぞれの用途の数値を用いる。
- 4 木材材積率表に示されている柱長は3m又は4mである。調査した柱長が3.1mの場合、値の近い3mの数値を用いるのが妥当である。

問20 木造建物調査積算要領（軸組工法）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 いわゆる住宅瑕疵担保履行法（平成19年法律第66号）に基づく資力確保費用は、諸経費率に含まれている。
- 2 構造材、仕上げ材等の数量計算の集計は、種目ごとの計算過程において、小数点以下第3位（小数点以下第4位切捨て）まで求め、木造建物建築直接工事費計算書に計上する数値は小数点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）で計上する。
- 3 木造建物の推定再建築費は、純工事費と諸経費に区分され、諸経費における現場管理費には、事務用品費、通信交通費、法定福利費、退職金等が含まれる。
- 4 諸経費率は、一発注（建築及び解体）を単位とし、純工事費と廃材運搬費及び廃材処分費の合計額に対応した率を適用する。

問21 建物移転料算定要領（案）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法のく体の調査は、柱材長・材種について行う。
- 2 ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法のく体工事では、軸組工法建物の軸部工事と同様に、施工状況による木材材積量の補正率が定められている。
- 3 ツーバイフォー工法は、 2×4 材の規格化された枠組壁工法構造用製材を用いた工法であり、 2×6 工法とは異なるため、 2×6 工法の建物を木造建物〔Ⅰ〕の諸率を用いて算定することはできない。
- 4 木造建物〔Ⅰ〕に区分される建物の曳家移転料の算定において、面積補正は必要であるが、形状補正は考慮する必要がない。

問22 木造建物調査積算要領（軸組工法）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 配置図の記入事項は、敷地面積、用途地域、建ぺい率、容積率、建築年月、構造概要・建築工法、建築面積及び建物延べ床面積である。
- 2 平面図の作成において、図面の上方を北の方位とすることにより建物平面が建物平面図に収容できない場合は、方位を変えて作図してよい。
- 3 増築建物の推定再建築費は、接合建物が同種構造の場合は全体を1棟の建物として積算し、推定再建築費をそれぞれの延床面積割合で按分した上で、それぞれの再築補償率を乗じ、再築補償額を算出する。
- 4 標準的な補修が行われている建物については、従前建物の経過年数が標準耐用年数の7割を経過した時から価値補正を開始する。

《木造特殊建物》

問23 木造特殊建物に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 文化財保護法（昭和25年法律第214号）の改正（平成8年施行）によって、保存及び活用についての措置が特に必要とされる文化財建造物を、文部科学大臣が文化財登録原簿に登録する「文化財登録制度」が導入された。
- 2 数寄屋造における数寄屋には、構成の種類によって、畳敷、三畳の小座敷のものと、次の間、三の間、脇の間、控の間等を配したものがあり、前者を草庵式数寄屋、後者を書院式数寄屋と称している。
- 3 木造特殊建物とは、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、土蔵造等の建物であり、建築に特殊な技能を必要とする建物又は歴史的価値を有する建物である。
- 4 日本古建築物は昔から「木割」により形成されているため、各時代により姿形は変化しているが、構造様式については基本的に変化していない。

《非木造建物の調査と算定の実務》

問24 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。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 非木造建物の調査を行うに当たっては、既存図がある場合はこれを利用して調査することができる。
- 2 既存の建物の一部又は全部を変更して積算を行う場合は、建築基準法第20条第2項に規定する構造計算を行う。ただし、鉄骨造の建物については、建物の構造が軽量鉄骨造から重量鉄骨造に、又は重量鉄骨造から鉄筋コンクリート造に変更になる場合等を除いて、構造計算は不要である。
- 3 不可視部分の調査については、既存図が入手できる場合にはこれを利用して調査を行い、可能な範囲内で写しを入手する。ただし、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である。
- 4 不可視部分の調査において、当該建物に既存図がない場合又は当該建物と既存図の間に相違があると認められる場合は、所有者、設計者又は事業者（工事発注者）からの聞き込み等の方法により調査を行う。

問25 非木造建物要領の別添2「非木造建物数量計測基準」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建築（く体）において、コンクリートは積算上、捨コンクリート、土間コンクリート、く体コンクリートに区分し、土間コンクリートを除く各部分の数量は、上記基準の別表「統計数量表」より算出する。
- 2 軽量鉄骨造及び鉄鋼系プレハブ工法（軽量鉄骨造）の専用住宅又は共同住宅以外の直接仮設の数量は、図面より仮設計画を想定し、細目ごとに計画数量を算出する。
- 3 3階建以上の専用住宅又は共同住宅に係る階段室の内壁施工面積は、直階段、廻り階段、折返し階段について、最上階を含め 10.80m^2 を標準とする。
- 4 軽量鉄骨造の専用住宅又は共同住宅に係る直接仮設の数量は、統計数量表より算出する。

問26 下記の条件の鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）の建物について、「非木造建物数量計測基準」に基づく計算として、妥当でないものは次の1から4のうちどれか。

【条件】

- ・用途：共同住宅
- ・区分：ラーメン式
- ・階層：2階
- ・階高：3m未満（階高補正率1.0）
- ・延床面積： 300m^2
- ・コンクリートの基本統計数量値 $=0.89\text{m}^3/\text{m}^2$
- ・コンクリート量 $=267\text{m}^3$ ($0.89\text{m}^3/\text{m}^2 \times 300\text{m}^2 \times$ 階高補正率1.0)
- ・鉄骨量の基本統計数量値 $=0.053\text{t}/\text{m}^2$
- ・型枠量の基本統計数量値 $=6.23\text{m}^2/\text{m}^3$
- ・鉄筋量の基本統計数量値 $=0.137\text{t}/\text{m}^3$
- ・鉄骨量の体積換算値 $=0.127\text{m}^3/\text{t}$

1 鉄骨量の計算

$$0.053\text{t}/\text{m}^2 \times 300\text{m}^2 = 15.90\text{t}$$

2 実質コンクリート量の計算

$$267\text{m}^3 - 15.90\text{t} \times 0.127\text{m}^3/\text{t} = 264.9807\text{m}^3$$

3 型枠量の計算

$$267\text{m}^3 \times 6.23\text{m}^2/\text{m}^3 = 1,663.4100\text{m}^2$$

4 鉄筋量の計算

$$267\text{m}^3 \times 0.137\text{t}/\text{m}^3 = 36.5790\text{t}$$

問27 統計数量表に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 基礎に係る工種別の数量は、「1 階床面積 × (統計数量値 × 杭地業による補正率)」により算出する。
- 2 鉄筋コンクリート造 (RC 造) のく体コンクリート量は、「延床面積 × (統計数量値 × 階高補正率)」により算出する。ただし、コンクリート量には、基礎コンクリート量を含まない。
- 3 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) の鉄骨量は、「延床面積 × 統計数量値」により算出する。なお、建物に走行クレーンが設置されている場合は、鉄骨量の補正を行うことができる。
- 4 鉄骨造のく体に係る鉄骨量は、「延床面積 × 統計数量値」により算出する。ただし、統計数量値には、内外階段は含まれるが、デッキプレート、材料、製品、工具等の収納棚、歩行 (点検) 路等の造作に係る鉄骨量は含まれていないので、これらについては別途個別に算出して計上する。

問28 非木造建物要領の別添3「非木造建物工事内訳明細書式」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 直接工事費に共通仮設費を加算したものが純工事費であり、純工事費に諸経費 (現場管理費、一般管理費等配賦額) を加算したものが工事価格である。
- 2 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保費用は諸経費率に含まれていないため、別途計上する。
- 3 共通仮設費は共通仮設費率表に基づき、「直接工事費 × 共通仮設費率」により算定する。
- 4 諸経費は諸経費率表に基づき、「純工事費 × 諸経費率」により算定する。なお、諸経費率は、一発注 (建築及び解体) を単位として、純工事費及び廃材運搬費の合計額に対応した率を適用する。

問29 建築設備に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 屋内消火栓設備は、火災が発生して公設消防隊が現地に到着するまでに、建物関係者等が初期消火をするための設備であり、屋外消火栓設備は、比較的大きな建物の1階及び2階部分の火災消火を目的とし、隣接建物からの延焼も防止するものである。
- 2 給排水衛生設備の目的は、人が居住・活動する場所や建物内外の水まわりの環境を衛生的で快適なものにすることであり、火災等の非常時に対する備えは求められていない。
- 3 建物本体は公共事業の支障とならず、建築設備や建物附随工作物のみが支障である場合は、建物として補償額を算定することは妥当ではなく、附帯工作物として算定する。
- 4 エレベータは用途・速度・構造により分類され、用途としては乗用・人荷共用・寝台用・自動車用等があり、同じ搬送設備のエスカレータに比べ搬送能力が大きい。

問30 建築設備に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 低圧受電では、電気は電柱から配電線路を経由して建物内に引き込まれ、一般家庭を対象として契約電力は50KW未満となっており、使用電圧100V、200Vの機器にそのまま対応できる。
- 2 動力設備の役割は、一般に電力会社の電線からの電力エネルギーを受電し、建物用途・規模・負荷内容により適した電圧に変圧し、動力を要する機械等に送電することである。
- 3 給水方式は、水道直結方式と受水槽方式の2つに区分される。受水槽方式の1つである圧力水槽方式は、停電時でも受水槽貯水量分の給水が可能である。
- 4 中央式空調方式には、定風量単一ダクト方式、変風量単一ダクト方式、二重ダクト方式等があり、個別空調方式には、各階ユニット方式、ルームエアコン等がある。

問31 附帯工作物調査算定要領（案）（平成24年中央用対連理事会申し合わせ）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 附帯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必要とする時期以前に当該施設の改善を行うことになる場合は、改善に要する費用を補償する。
- 2 復元費の純工事費に含まれる雑材費とは、補足を必要とする主要資材・副資材の費用のことである。
- 3 附帯工作物の耐用年数の認定に際して、標準耐用年数によることが適当でないと認められる場合は、専門家等からの意見聴取、その他適切な方法により、実態的耐用年数を定めることができる。
- 4 別表2で定める諸経費率の適用に際しては、原則として、建物と附帯工作物は一発注として算定する。

問32 下記の条件の附帯工作物に対する補償額として、妥当なものは次の1から4のうちどれか。ただし、移転に際して特殊な事情はないものとし、発生材価額等、復元費及び再築費に共通する項目の費用はそれぞれ同額とする。また、消費税相当額は考慮しない。

【条件】

- ・復元工事費（運搬費含む）：40万円
- ・再築工事費（再調達価格）：100万円
- ・再築補償率：60%
- ・運用益損失額：10万円
- ・解体処分費：25万円
- ・発生材価額：5万円

- 1 40万円
- 2 60万円
- 3 80万円
- 4 90万円

問33 庭園及び改葬の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 復元することが困難な墳墓工作物の移転料は、再築費とする。
- 2 庭園として取扱うことが相当と認められるのは、神社、仏閣等で史跡等の指定を受けているものに限られる。
- 3 墳墓とは、墓地として都道府県知事の許可を受けた区域内等に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設をいい、墓石及び墓誌等の墓碑類と、これに附随する工作物及び立竹木を含む一体の施設をいう。
- 4 墳墓の調査は、墓地の配置状況、墓石、墓誌等の形状、寸法等について、墓地管理者ごとに行う。

問34 立竹木調査算定要領(案)(平成30年中央用対連理事会申し合わせ)に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 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。
- 2 庭木等の調査において、幹高は、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する。
- 3 収穫樹の管理状況の判断基準において、園地に存しない果樹等で、野立的なものを野立樹という。
- 4 薪炭林の調査において、標準地調査法により調査を実施する場合は、原則として500平方メートル程度の標準地を定める。

問35 動産移転料調査算定要領（案）（平成30年中央用対連理事会申し合わせ）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物を残地に移転する場合においては、上記要領（案）第7条第1項第一号により算定した額の50パーセントから100パーセントの範囲内で適正に定める額を、貨物自動車一台当たりの動産の移転費とする。
- 2 屋内動産の運搬に必要な貨物自動車台数を、住居面積別標準台数表により算定するに際して、家族人員が5名を超え、かつ、住居面積が50m²以上の場合には、5名を超え3名増すごとに2トン積貨物自動車1台を加算して適用する。
- 3 動産移転料の荷造材料費は、ダンボール箱、ガムテープ等の荷造りに要する資材費とされている。
- 4 居住面積は、移転対象となっている建物の延べ面積とする。

問36 仮住居等に要する費用に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 居住者が借家人又は借間人である場合の仮住居等面積は、原則として、当該地域の同種の賃貸事例の標準的な面積とする。
- 2 土地を使用する場合であって、自用地で自家自用のときの家賃相当額は、「標準家賃（月額）× 仮住居補償期間（月）－ 使用対象地の地代補償額（月額）」により算定する。
- 3 仮住居を借りることが著しく困難であるため、仮設建物を新設する場合の補償額を算定するに際して、仮住居の敷地借入れに要する費用が、使用対象地の地代補償額よりも少ないと認められるときは、後者に代えて前者を控除する。
- 4 標準家賃（月額）の算出に際して、従前建物と同種の建物の新規賃貸事例は、原則として、10件程度収集するものとする。

問37 建物等の移転等に係る補償額に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 借家人の居住期間が10か月である場合は、家賃差補償の補償期間を1年として算定する。
- 2 従前の賃借建物と照応する建物が当該地域に多数存在する場合には、標準家賃の算出に際して、借家面積の増加補正を行う必要はない。
- 3 残借地に賃借人所有の建物を再築することが妥当である場合において、土地所有者に再築に係る承諾料を支払う必要があるときは、当該承諾料を補償する。
- 4 改葬の補償及び祭料調査算定要領（案）（平成30年3月22日中央用対連理事会申し合わせ）において、「弔祭料」とは、個々の墳墓の改葬に伴う読経供養費、供花供物費、その他通常必要とする費用とされている。

問38 移転雑費に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 業者選定による移転先選定に要する費用の算定において、借家人等で仮住居等を必要とする者については、従前家賃に相応する借家の賃借に必要な媒介報酬相当額を補償する。
- 2 移転に伴う建物の登記に要する費用の算定においては、登録免許税法（昭和42年法律第35号）その他の法令に基づき算定した登録免許税相当額は補償するが、土地家屋調査士、司法書士等へ登記手続きを依頼する報酬額は計上できない。
- 3 取得又は使用される土地が借地人によって資材置場として継続して利用され、かつ、そのためにフェンス、アスファルト舗装等の施設が整備されている場合、借地人が引き続き資材置場の用に供するために必要とすると認められる土地の選定に要する費用は補償の対象となる。
- 4 移転先が建築工事着手前に地鎮祭等の儀式を行う慣習がない地域であっても、儀式を行う場合があるため、標準的な地鎮祭を行うために必要な費用は補償しなければならない。

問39 下記の条件の建物の設計及び工事監理等業務報酬額を建築士法（昭和25年法律第202号）第25条の規定に基づく国土交通省告示第8号（令和6年）第四に定める略算方法に基づき算定した場合の額（業務従事者1人当たり）として、妥当なものは次の1から4のうちのどれか。

【条件】

- ・延床面積：150.00m²
- ・建物の構造・用途：木造平家建専用住宅（構造計算・詳細設計不要）
- ・移転工法：構外再築工法
- ・1時間あたりに要する人件費：4,000円/人
- ・設計及び工事監理等に要する費用：直接人件費 × 2.1
- ・標準業務人・時間数（別表第15による）

(人・時間)

床面積の合計		0 m ²	100 m ²	150 m ²	200 m ²	300 m ²
(一) 設計	計	0	182	247	300	412
(二) 工事監理等	計	0	118	141	168	210

- 1 1,056,000円
- 2 1,552,000円
- 3 2,217,600円
- 4 3,259,200円

《公共補償における建設費等の補償》

問40 公共補償基準及び「公共補償基準要綱の運用申し合わせ」（昭和42年用地対策連絡会）で定める建設費等の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 既存公共施設等の機能回復が代替の公共施設等を建設することにより行なわれる場合の補償は、当該公共施設等を建設するために必要な費用から、既存公共施設等の処分利益を控除した額となる。
- 2 既存公共施設等の機能回復が同種施設により行われる場合で、代替の公共施設等の機能発揮に必要な電力料等の維持管理費が従前に比し著しく増加すると認められる場合において、維持管理費の増加分に対する補償額は、新施設の耐用年数に相応する一代限りの期間とする。
- 3 公共補償基準第10条に規定する「その他通常要する費用」とは、建設又は移転に伴い通常生ずる損失に対する補償のことであるとされ、動産移転料、借家人補償、営業補償等が含まれる。
- 4 地方公共団体等が管理する既存公共施設等であって、当該公共施設等に係る決算が一時的な赤字状況にある等、減耗分相当額を調達することが困難な場合には、その限度において、既存公共施設等の機能の廃止の時までの財産価値の減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。