

専 門 科 目
物 件

## 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、表紙も含めて22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。

## 《物件概説》

### 問1 物件概説に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 物件部門に係る一般的な業務の流れは、おおむね次のようなものである。  
現地の踏査→作業計画の策定→物件の調査→建物の配置等→法令適合性の調査→通損補償の調査→調査書等の作成→物件調書の作成→移転工法の決定→補償金の算定→成果品の提出
- 2 テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用増に寄与している建物付随工作物については、建物本体に含めて調査算定することとされている。また、建物と一体となって建物の効用を全うするか、建物の構造と密接不可分な関係にある給排水設備等の建築設備についても、建物本体に含めて調査算定することとされている。
- 3 物件部門の損失補償体系における位置づけは、土地等の取得等に伴い通常生ずる損失の補償（いわゆる「その他通損」）に属しており、一般的な建物等物件の移転に係る損失補償を業務範囲とした損失補償体系の根幹的部分を担っている。
- 4 物件部門は、取用損失以外の第三者補償も業務範囲としている。

## 《建築基準法等概説》

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

- 1 単体規定は個々の建築物への制限として最低の基準を定めたもので、原則として都市計画区域内と準都市計画区域内において敷地単位で適用される。
- 2 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、それは違反建築物に該当しない。一般的にこのような建築物を「既存不適格建築物」という。
- 3 居室とは、居室、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して使用する室のことをいい、玄関、廊下、便所、浴室は居室に該当しない。
- 4 基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で建築物の自重、積載荷重、積雪、風圧、土圧、水圧、地震その他の振動又は衝撃を支えるものを構造耐力上主要な部分という。

**問3 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 建築確認の対象となる工事は、建築物の新築、増築・改築・移転、大規模の修繕・模様替えの工事を対象工事としている。
- 2 建築物のない更地にある独立した門や塀は建築物ではない。
- 3 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの1/3以上のものを地階という。
- 4 鉄道、軌道の線路敷地内に設けられた運転保安に関する施設（信号装置、転てつ装置）、跨線橋、プラットホームの上屋等は建築物である。

**問4 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 建築基準法が施行された時点で現に建築物が立ち並んでいる幅員が4 m未満の道は、特定行政庁の指定がなくとも建築基準法上の道路となる。
- 2 建築物の敷地は、原則として、建築基準法上の道路（幅員4 m以上の道路や42条2項道路）に2 m以上接しなければならない。ただし、敷地の周囲に広い空地があるなど特定行政庁が安全上支障がないと許可したもの（建築審査会の同意も必要）については、2 m以上接しなくてもよい。
- 3 公衆便所、巡査派出所など公益上必要な建築物で、特定行政庁が通行上支障がないと認めて、建築審査会の同意を得て許可したものは、道路内に建築することができる。
- 4 建築物は、原則として道路内に建築してはならないが、例外として地盤面下に設ける建築物については、道路内に建築することができる。

**問5 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 建蔽率の限度が10分の8とされている地域内で、防火地域内にある建築物については、建蔽率の適用除外となり、建蔽率最大100%まで建築することができる。
- 2 前面道路幅員が12m以上の場合の容積率は、①指定容積率と②前面道路幅員 × 法定乗数（住居系は4/10、それ以外は6/10）の小さいほうの容積率が適用される。
- 3 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域は、道路斜線制限（建築物の高さの制限の一つで、建築物の高さは道路の境界線等から上方斜めに引いた線の内側におさまらなくてはならないというもの）は適用されない。
- 4 防火地域内においては、3階建て又は延べ面積が200m<sup>2</sup>の住宅は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

## 問6 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 建蔽率の異なる地域にまたがって建築物の敷地がある場合は、建蔽率は広いほう（敷地の過半が属するほう）の地域を適用して計算する。
- 2 容積率の異なる地域にまたがって建築物の敷地がある場合は、容積率は広いほう（敷地の過半が属するほう）の地域を適用して計算する。
- 3 建築物の用途制限（建築できる用途、建築できない用途）に関して、建築物の敷地が2つの用途地域にまたがる場合は、広いほう（敷地の過半が属するほう）の用途制限が適用される。
- 4 防火地域と準防火地域にまたがって建築物の敷地がある場合は、建築物の全部について広いほう（敷地の過半が属するほう）の規定が適用される。

## 問7 建物移転に伴う関連法規に関する次の質疑のうち、妥当なものはどれか。

- 1 質問：用途地域は都市計画法（昭和43年法律第100号）が規定する地域地区のなかの1つであるが、どのような種類の用途地域を定めることができるとされているのか。

回答：次の13種である。

（住居系：8種）第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、田園住居地域

（商業系：2種）近隣商業地域、商業地域

（工業系：3種）準工業地域、工業地域、工業専用地域

- 2 質問：危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）で規定する製造所、屋内貯蔵所、屋外タンク貯蔵所、地下タンク貯蔵所、給油取扱所のうちで保安距離、保有空地及び敷地内距離の3つの規定が適用されるのは上記のうち、どの施設か。

回答：地下タンク貯蔵所、給油取扱所

- 3 質問：消防法（昭和23年法律第186号）で規定する消防用に供する設備には、消火設備、警報設備、避難設備に区分されているが、このうち避難設備についてはどのような設備があるのか。

回答：スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、屋外消火栓設備

- 4 質問：工場立地法（昭和34年法律第24号）で、製造業等に係る工場又は事業所（政令で定める業種のものを除く。）であって1の団地における敷地面積又は建築物の建築面積の合計が政令で定める規模以上であるもの（以下「特定工場」という。）の新設（敷地面積若しくは建築物の建築面積を増加し、又は既存の施設の用途を変更することにより特定工場となる場合を含む。）をしようとする者は、届け出なければならないとされているが、敷地面積、建築物の建築面積の合計はいくらなのか。

回答：敷地面積については、20,000m<sup>2</sup>、建築物の建築面積の合計については9,000m<sup>2</sup>とする。

## 《建物等の取得等の補償》

**問8 公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡協議会決定。以下、「用対連基準」という。）で規定す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 用対連基準第15条及び第16条で規定する「建物等の取得に係る補償の基本原則」及び「建物等その他の工作物の取得に係る補償」の場合で、取得の要件として当該建物等の所有者の請求を必要とすることは規定されていない。
- 2 用対連基準第28条で規定する「建物等の移転料」の場合で、建物等が分割されることとなり、その全部を移転しなければ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、その全部の移転をするときには、要件として当該建物等の所有者の請求を要すると規定している。又、用対連基準第28条の2で規定する「配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償」の場合は、配偶者居住権を有する者に対しては、建物現在価額に任意の権利割合を乗じて算定することとしているが、権利割合を乗じる前の建物現在価額の算定において、建物等が分割されることとなり、その全部を移転しなければ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、要件として当該建物等の所有者の請求を要すると規定している。
- 3 用対連基準第29条で規定する「移転困難な場合の建物等の取得」の場合で、取得の要件として、当該建物等の所有者の請求を要すると規定している。
- 4 用対連基準第30条に規定する「移転料多額の場合の建物等の取得」の場合で、取得の要件として、当該建物等の所有者の請求を要すると規定しており、又、取得しなければならないとも規定している。

**問9 区分所有建物の取得等に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用のある建物で移転が困難でない場合、区分所有者の請求により、これに係る区分所有権、共用部分の共有持分及び敷地利用権を取得しなければならない。
- 2 区分所有権等を取得する場合における区分所有建物が所在する画地の評価は、物件がないものとしてのいわゆる「更地評価」ではなく、「建付地評価」である。
- 3 区分所有者の請求は、全員がそろって請求することが取得の要件であり、当該区分所有建物の各区分所有者の請求によって区分所有権等を取得することはできない。
- 4 区分所有権の全部を取得する場合において、規約により区分所有建物敷地とされているすべての土地に係る敷地利用権を取得するのではなく、買収地のみの敷地利用権を取得し、買収地以外の敷地利用権は取得しないものとする。

問10 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日用地対策連絡協議会決定。以下「用対連細則」という。）別記3「区分所有建物敷地取得実施要領」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 管理組合法人の理事等が、分離処分可能規約を作成するために集会の開催等敷地の売却に係る法令上の手続のために多大な時間を費やしたとしても、これに要した費消時間は、一般的に生じるものでこれは受忍の範囲であり、補償対象とはならない。
- 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維持管理費の増加分は、次式により算定する。

$$(A - B) \times \frac{1}{r(1 + r)^n}$$

A：残存する区分所有者一人当たりの残存部分における維持管理費の合計額

B：残存する区分所有者一人当たりの従前建物における維持管理費の合計額

r：年利率

n：補償期間残存部分の残耐用年数又は5年のいずれか長い期間とする。

- 3 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、できる限り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交換することによって取得するよう努めるものとする。この場合において、交換差額が生ずるときは、清算を行うものとする。
- 4 区分所有建物の一部のみを取得する場合においては、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を行うこととし、残存部分を存置させるために必要となる、切断面の補修等の工事に要する費用については補償しないものとする。

《建物移転補償の実務》

**問11 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」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 建物又は工作物が、調査時において既存不適格物件と認められる場合には、法令名及び条項と改善内容を調査書に記載するものとする。
- 2 建物の調査に含めて調査を行うこととなる建築設備のうち、電気設備としては、電灯設備、動力設備、受・変電設備（キュービクル式受変電設備を含む。）、太陽光発電設備（建材型）等が該当する。
- 3 移転先の検討にあたり、残地に従前の建物に照応する建物を再現するための当該照応建物の推定建築費は、概算額によるものとするが、監督職員から当該照応建物の詳細な設計による推定建築費の積算を指示された場合はこの限りでない。
- 4 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3階建の専用住宅で、その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場合、当該建物は木造建物〔Ⅱ〕に区分される。

**問12 照応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 照応建物とは、従前の建物と同等の規模であり、従前の建物の機能を確保するために必要と認められる最低限の建物の階数、又は建物の形状の変更並びにこれらに伴う床面積の増加、構造の変更、又は設備の設置を行う建物である。
- 2 照応建物の推定建築費が従前建物の推定再建築費を上回る場合の移転料の算定式は、従前建物の現在価格 + 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 - 発生材価額である。
- 3 構内再築工法は従前と同種同等の建物であることが原則であるので、照応建物の検討は、建物所有者の請求が要件となる。
- 4 照応建物の検討においては、木造平家建てを木造二階建てに、木造を非木造に改造するケースも考えられる。



**問13 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、妥当なものはどれか。**

- 1 施設の改善の根拠となる「法令」には、施設の改善について制限を課している条例は含まれるが、行政指導は一切含まれない。
- 2 既存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について、既設の施設の構造変更を伴う場合にあつては、既設の施設と同等の機能を有する推定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。
- 3 従前地において法令の規定に基づき施設の改善が必要であっても、構外再築工法を認定した場合は、移転先が限定されておらず当該施設の改善が不明であることから、法令改善費用の運用益損失額の補償は行わない。
- 4 法令改善費用の運用益損失額の補償対象とするのは「既存不適格物件」であり、建築時から法令上の違反状態が明らかな建物等又はその設備等も、既存不適格物件と推定して取扱う。

**問14 自動車の保管場所の確保に要する費用の補償取扱要領（平成5年3月26日中央用地対策連絡協議会理事会決定）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 一般住宅敷地内にある保管場所の場合において、近隣に自動車の保管場所とすることができる土地を確保できるかを検討する場合の「近隣に保管場所とすることができる土地」とは、同一所有者が所有する土地に限られる。
- 2 補償対象となる保管場所とは、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画地内に存在し、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 共同住宅敷地内にある保管場所の場合において、近隣に保管場所を専用によって確保できるかを検討する場合の「専用によって確保できる」とは、専用が順番待ち等の状況にあるときは、これに該当しないものとする。
- 4 業務用建物の敷地内にある保管場所の場合において、保管場所の使用形態等から建物が存する一団の土地との分離（割）が可能かを検討するにあたっては、業務用トラック等の主に夜間に多く使用されている保管場所の場合、移転後において建物等が存する一団の土地と分離（割）が可能と判断することが相当である。

**問15 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。以下「移転料算定要領」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 移転料算定要領別添一「木造建物調査積算要領」（以下「木造建物要領」という。）別添2木造建物数量積算基準第15に定める諸経费率表は、移転料算定要領第2条に定める木造建物〔I〕に区分される建物のみ適用する。
- 2 建物移転料の算定を行う場合の端数処理について、共通仮設費及び諸経費の算定にあつては、100円未満を切り捨てた金額を計上する。この場合において、その額が100円未満のときは、1円未満切り捨てとする。
- 3 諸経費の算定において適用する諸経费率については、一発注（建築及び解体）を単位として算定された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。
- 4 移転先地を残地と認定した建物については、建築工事の共通仮設を解体工事でも共用できるため、共通仮設費は計上しない。

**問16 石綿調査算定要領（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）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 検体の分析は、定性分析まで行うことを原則とする。ただし、定量分析において含有が確認されなかった場合には、定性分析を行わないものとする。
- 2 石綿含有吹付け材及び石綿含有保温材については、調査の結果、石綿の使用が「不明」と判定した場合、アスベスト診断士等の専門家の意見をもって「みなし含有」とすることはできない。
- 3 石綿の製造・使用等が禁止された平成18年9月以降に着工した建物等は石綿調査を行う必要はない。
- 4 この要領において「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。

## 《木造建物の調査と算定の実務》

### 問17 移転料算定要領別添一「木造建物要領」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建築構造が軸組工法で主要構造部の部材、材種、間取り等が一般的な共同住宅で階数が3階建ての場合、木造建物〔I〕の木造建物として取り扱う。
- 2 建物調査において、法令適合性の調査は木造建物調査積算要領では特に規定されていないため、現状建物の法令適合性の調査は一切必要ない。
- 3 木造のプレハブ建物、ツーバイフォー建物の調査は木造建物〔I〕に準じて行うことになるが、積算については、木造建物数量積算基準の諸率を用いて算定することはできないため、専門メーカーの見積を徴収する方法により算定を行う。
- 4 軸組工法により建築されている2階建の農家住宅の主要構造部である柱の柱径が15センチメートルである場合、梁や桁の主要構造材も規格外であり、間取りも一般の住宅とは異なるため、木造建物〔II〕に該当する。

### 問18 木造建物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 木造建物の軸部工事における木材材積量の算出において、床、間仕切壁、内壁、天井、小屋組の各部位の施工状況によって補正を行うこととなっている。
- 2 増改築またはリフォーム、リノベーション等の修復工事が施された建物の調査は、調査時点における現状を調査し、推定再建築費の積算も修復工事等が実施された状態のものについて積算を行う。
- 3 木造建物〔I〕に区分される建物の布コンクリート基礎の布基礎長は、1階床面積 × 基礎率により基礎長を求めるため、布基礎の延長の調査は必要としない。
- 4 調査図面に表示する建物の面積計算は、各階の床面積、建物の延床面積も算出するほか、1棟の建物で複数の用途に使用されている建物は、用途別の床面積計算も併せて行う。

**問19 木造建物要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 共通仮設費率は木造建物においては一律3%とされているが、構外再築工法、構内改造工法、構内復元工法の解体工事には、共通仮設費は計上しない。
- 2 諸経費は、「直接工事費 × 諸経費率」により算出することとなっており、諸経費率は建築工事、解体工事費及び工作物の各直接工事費と廃材運搬費の合計額を一発注単位として対応した率を適用する。
- 3 増築部分がある木造建物〔I〕の積算を行う場合、一体で推定再建築費を積算することとなっているため、仮設工事においては1棟全体の延床面積に対応する規模補正率及び建物形状補正率を適用して算出する。
- 4 内壁、外壁の施工面積を算出する場合の建具開口部は、建具の規格寸法による開口部面積を控除し、建具のない開口部については、高さは内法寸法、幅は開口部両側の柱又は壁の中心間の寸法の面積を控除する。

**問20 木造建物要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 仮設工事における外壁面数の調査は1階部分で行い、出窓の計上に関らず出窓面数も含めた外壁面数を計上する。
- 2 屋根伏図は、屋根の形状、勾配、軒出、傍軒出及び葺材名称及び樋の形状寸法、材質並びに延長（数量）を記入し、屋根面積及び樋集計表（計算過程を含む。）を記載する。
- 3 基礎工事における基礎率を用いて束石を算定するにあたり、1階の用途が事務所の場合で、1階床面積の過半以上に束石が施工されていれば、1階床面積全てに対して専用住宅の束石統計数量値を準用して算出する。
- 4 2階建て建物の軸部における柱長の調査は、1階及び2階の階ごとに調査を行うが、通し柱については構造上重要な柱であるため、別途調査を行い調査表に本数を記載し、平面図にも通し柱の位置を表記する。

**問21 木造建物要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 床の間として造作工事の対象となる範囲は、床柱、床框、地板、違い棚等であり、天袋、地袋の建具と内壁の塗壁仕上げは別途工事として算定する。
- 2 複数の用途がある建物において木材材積率表を適用する場合、各々の用途、柱径、柱長毎に対応した面積区分による木材材積率を適用し、各々の用途毎の床面積に木材材積率を乗じて木材材積量を算出する。
- 3 1階に店舗と住宅がある店舗併用住宅の基礎長は、用途毎に対応する面積区分の基礎率を適用し、用途毎の床面積に基礎率を乗じて算出する。
- 4 築年次が異なる建物が接合している場合の基礎工事の布基礎長及び束石数量の算出は、1棟の建物として1階床面積を算出し、それに対応した基礎率を用いて数量を算出する。

**問22 木造建物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 屋根に天窓の建具が設置されている場合、天窓は開口部工事として調査積算を行い、屋根の葺面積の計算においては、 $0.5\text{m}^2$ 以下の天窓面積であれば屋根の葺面積から控除する必要はない。
- 2 軸部工事費の木材材積量は「延床面積 × 木材材積率」により算出することとなっているが、木材材積率を構成する部材は構造材のみであり、廻り縁、敷居、鴨居、上がり框、破風板等の仕上げ材は含まれていないため別途に造作工事費として計上する。
- 3 電気設備工事費の算出に用いる数量は、照明器具、スイッチ、コンセントの数量をそれぞれ種別毎に算出するが、配管配線の数量は、これらの器具の設置数量に分電盤の数量を合計した数量とする。
- 4 補償標準単価表に記載のない単価を求める場合、「建設物価」、「積算資料」に記載されている単価であっても、掲載価格が公表価格の場合、補正係数0.8を乗じることになり、公表価格で割引率が掲載されているものについては、その率を採用する。

《木造特殊建物の調査と算定の実務》

**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 茶室は、室町時代中期に発生し、桃山時代に発達、完成され、茶事を行うための諸設備を施してある室で、建築の様式は草庵茶室と書院式茶室に分けられる。
- 2 有形文化財に指定されている建造物は、日本国にとって歴史上または芸術上価値が高いもので、建造物と一体をなしてその価値を形成している土地その他の物件も含み「有形文化財」と定義されている。
- 3 木造特殊建物は、主要構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている神社仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建築に特殊な技能を必要とする建物で文化財保護法等により指定された建物に限定されており、移転工法についても、再築工法、復元工法、曳家工法に限定されている。
- 4 日本古建築物の建築様式は、飛鳥時代から始まり各時代により姿形は変化しているが、構造様式は基本的には変化していない。それは日本古建築の特質である「木割」により形成されているからである。

《非木造建物の調査と算定の実務》

**問24 移転料算定要領別添二「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 移転料算定要領第2条でいう非木造建物〔Ⅱ〕（石造、レンガ造及びプレハブ工法により建築されている鉄骨系又はコンクリート系の建物）の調査及び推定再建築費の積算は、非木造建物要領により行うことはできない。
- 2 非木造建物〔Ⅱ〕の推定再建築費の積算については、非木造建物要領別添2非木造建物数量計測基準（以下「数量計測基準」という。）1第5号に規定する別表の統計数量表及び別添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ものとする。
- 3 改造工法の積算を行う際の構造計算の検討は、対象となる建物の建築時に遡って計算するのではなく、現時点の基準に従って計算する。
- 4 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、建築基準法第20条第2項に規定する構造計算を行うものとする。ただし、鉄骨造りの建物については、建物の構造が軽量鉄骨造りから重量鉄骨造りに、又は重量鉄骨造り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とする。

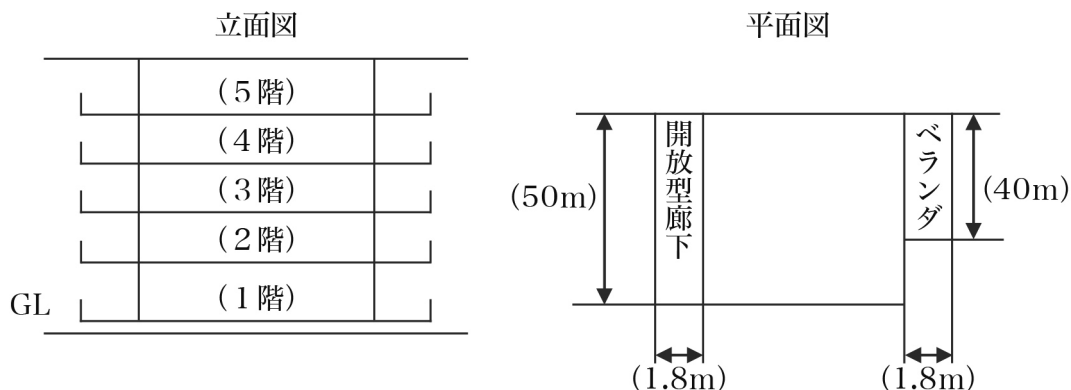
**問25 非木造建物要領の別添1 非木造建物図面作成基準に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 図面作成は、配置図、平面図、構造詳細図、立面図他、その他調査書、建築設備について行うがこのうち構造詳細図については、矩計図の作成をするものとし、地盤面、基礎、床、柱、壁、開口部、天井、屋根などの寸法、構造材、仕上材などを記載する。
- 2 図面作成は、配置図、平面図、構造詳細図、立面図他、その他調査書、建築設備について行うがこのうち構造詳細図については、上部く体現状図の作成をするものとし、作成の標準は、①柱・梁・床版・壁伏図（配置）、②柱・梁・床版・壁断面図とされており、土間コンクリートを除き、統計値を使用して算定を行う場合には作成する必要はない。
- 3 図面作成は、配置図、平面図、構造詳細図、立面図他、その他調査書、建築設備について行うがこのうち立面図他については、立面図の作成をするものとし、作成の標準は、外観各面の立面図、各外面の仕上げ及び開口部の位置を記入する。
- 4 図面作成は、配置図、平面図、構造詳細図、立面図他、その他調査書、建築設備について行うがこのうちその他調査書については、面積表を作成するものとし、建物の延面積は、各階ごとに小数点以下第4位まで算出し、各階ごとに累計し、少数点以下第2位（少数点以下第3位を切捨）をもって各階面積とする。延面積は、各階面積の合計とする。

**問26 数量計測基準別表の統計数量表の取扱いに関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

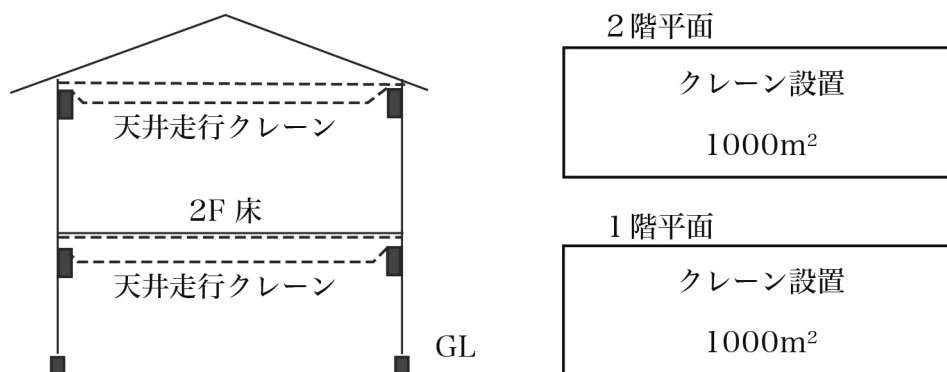
- 1 計測基準でいう数量とは、設計数量のことをいう。設計数量とは、設計寸法に基づく計算数量のことをいう。建築の世界では計画数量や所要数量という用語があり、計画数量は、施工計画に基づく数量のことをいい、所要数量は、市場寸法による切り無駄及び施工上のやむを得ない損耗などを含む予測数量をいう。なお、統計数量表は設計数量となっている。
- 2 統計数量表を使用して算定する場合に求める階層の認定は、建物延べ床面積 ÷ 1階床面積により算出した数値に基づき階層率別の適用階層の区分表により行う。
- 3 統計数量表を使用して算定する場合で、対象建物に地下階がある場合、統計数量表の中に地下階が含まれた数値が記載されているので、別途に地下階の数量を算出する必要はない。
- 4 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）及び鉄筋コンクリート造（RC造）のく体コンクリート量に係る数量は、1階床面積 × 統計数量値によって算出する。

問27 数量計測基準のうち、別表統計数量表に基づく鉄筋コンクリート造の数量計算に際し、共同住宅の建物延面積に加える必要のある、開放型片廊下、ベランダの合計面積として、妥当なものは次のうちどれか。



- 1 270m<sup>2</sup>      2 405m<sup>2</sup>      3 810m<sup>2</sup>      4 1,620m<sup>2</sup>

問28 数量計測基準のうち、別表統計数量表に基づく鉄骨造のく体鉄骨数量の計算に際し、下図の建物に走行クレーンが設置されている場合の鉄骨量として、妥当なものは次のうちどれか。



く体鉄骨量 (建物の延べ床面積1m <sup>2</sup> 当たりの数量) 下記数値は計算のために簡素化した数値である。平均階高は計算の考慮外とする。	走行クレーンの稼働(設置)する延床面積
100kg/m <sup>2</sup>	2,000m <sup>2</sup>

- 1 260t      2 240t      3 220t      4 200t



**問29 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 電気設備の幹線設備の屋内配線には過負荷によって電線等に過大電流が流れ、火災が発生するのを防ぐための過電流遮断機が設けられ、このほか電路の絶縁が破損し、大地に電流が流れるのを防ぐために必要な箇所に漏電遮断機を設ける。
- 2 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、水道直結方式は主に2～3階建の低層建物等の小規模建物に適用され、受水槽方式には、高置水槽方式、ポンプ直送方式、圧力水槽方式がある。
- 3 自動車整備工場、業務用調理室、理髪店、歯科医院等の業務用建物の排水設備には、油分（グリース）、毛髪、石こうなどの排水を含むため、それらの物質の流化を阻止、分離、収集し、水液のみを排水する目的で業務に応じた阻集器が設置される。
- 4 火災報知機及び非常警報設備は建物の火災発生時の防災設備であるため、電気設備ではなく消火設備に分類される。

**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 避雷設備は突針方式と棟上導体方式が一般的であり、避雷突針が保護できる角度を保護角といい、危険物の倉庫などは45度以下、一般の建物で60度以下とするように定められている。
- 2 スプリンクラー設備は火災時の初期消火を目的として設置される消火設備であり、スプリンクラーヘッドの種類には閉鎖型と開放型があり、いずれも熱を感じて自動放水する仕組みとなっている。
- 3 空調方式の分類は、空調機の設置の方法と熱（冷）媒体の種類により大別され、パッケージユニット型の空調機器は個別設置が可能であり、熱（冷）媒体の種類が冷媒である空調機器の代表例である。
- 4 屋内消火栓設備は、火災が発生して公設消防隊が到着するまでに建物関係者や自衛消防隊が初期消火を目的に使用する設備である。

《工作物（機械工作物部門の「機械工作物」及び「生産設備」を除く。）、立竹木の調査と算定の実務》

**問31 附帯工作物調査算定要領（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）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 附帯工作物とは、門、圍障、コンクリート叩き等をいい、給・排水設備、ガス設備は含まれないとされている。
- 2 附帯工作物の図面を作成する際の、長さ、高さ等の計測単位は、メートルを基本とするとされている。
- 3 附帯工作物の図面は原則として土地所有者ごとに作成するとされている。
- 4 諸経費は、純工事費及び解体処分費（廃材処分費を含む）の各々に諸経費率を乗じて計上するとされている。

**問32 次の条件の附帯工作物の補償額について、妥当なものはどれか。ただし、移転に際しての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こととする。**

〈条件〉

復元工事費（運搬費含む）：60万円

再築工事費（再調達価格）：100万円

現価率：50%

運用益損失額：5万円

解体処分費：30万円

発生材価額：5万円

- 1 75万円      2 80万円      3 85万円      4 90万円

**問33 庭園及び改葬の補償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 庭園であるか否かの判断にあたっては、用対連細則第15第2項（三）で定める「総合的美的景観が形成されている特殊な庭園については、庭園の構成物件の移転料のほか、現在の美的景観を形成するために要する造園費を加算できるものとする。」に該当するか否かを判断の基準とすることが妥当とされている。
- 2 改葬の補償及び祭し料調査算定要領（案）（平成30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「改葬祭し料要領」という。）において墳墓工作物とは墓石及び墓誌等をいうとされている。
- 3 改葬祭し料要領において墳墓工作物については、附帯工作物調査算定要領に準じて調査するものとされている。
- 4 改葬祭し料要領において墳墓立竹木については、立竹木要領に準じて算定するものとされている。

**問34 立竹木調査算定要領（案）（平成30年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ）に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 ソテツ類、シュロ類の調査事項は樹種、樹高、本数又は株数、管理の状況、その他必要事項とされている。
- 2 薪炭林の調査においては、所有者ごとに、原則として、毎木調査により、樹種、本数、幹周、林齢（又は植林年次）、人工林・天然生林の別、管理の状況等を調査するものとされている。
- 3 収穫樹の調査においては、所有者ごとに毎木又は取得面積による樹種、樹齢（又は植付年次）、管理の状況等を調査するものとされている。
- 4 竹林の調査において、竹林として取扱うことが相当と認められる区域を決定する際、竹材の収穫を目的とするものとその他のものと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35 動産移転料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 動産移転料算定において、取扱いの困難な動産については、その実情に応じて易損品割増料などの特殊経費を加算することができる」とされている。
- 2 居住用家財以外の動産に関する調査は所有者ごとに行う」とされている。
- 3 貨物自動車運賃は、地域における標準的な一般貨物自動車の運賃により算定するものとし、屋内動産にあつては距離制運賃を基準とし、一般動産にあつては時間制運賃を基準として移転料を算定することが妥当とされている。
- 4 屋内動産の運搬に必要な貨物自動車台数を認定する際に、住居面積別標準台数表によることが著しく実情に合わない」と認められる場合は、実測数量により台数を認定することができる」とされている。

**問36 建物等の移転に伴い生ずる補償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 仮住居等に要する費用に関する調査算定要領（案）（平成30年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ）において、仮住居を借りすることが可能な場合の仮住居補償金の構成は、「仮住居の権利金等の一時金相当額」及び「仮住居の家賃に要する費用」とされている。
- 2 借家人補償調査算定要領（案）（平成30年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ）において、借家人補償金の構成は「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」、「賃貸借契約において借家人に返還されることと約定されている一時金」及び「家賃差補償」とされている。
- 3 改葬祭料要領において、改葬の補償の構成は、「改葬料」及び「弔祭料」とされている。
- 4 移転雑費算定要領（案）（平成30年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ）において、移転雑費の構成は、「移転先又は代替地等の選定に要する費用」、「法令上の手続に要する費用」、「転居通知費、移転旅費その他の雑費」及び「就業できないことにより通常生ずる損失の補償」とされている。

**問37 建物等の移転に伴い生ずる補償額算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 仮住居等に要する費用において、土地を取得する場合で、借地で自家自用のときの家賃相当額は、次式により算定した額とされている。  
(標準家賃(月額) - 現在借地料(月額)) × 仮住居補償期間(月)
- 2 家賃減取補償の算定において、移転期間に応ずる賃貸料相当額から当該期間中の管理費相当額及び修繕費相当額を控除する際は0.2の範囲内で適正に定めた率を控除することとされている。
- 3 借家人に対する補償において、建物の移転先を残地と認定し、かつ、建物の移転工法として構内再築工法以外の工法を認定した場合でも、借家人が賃借りを継続することが困難と認められる場合があるとされている。
- 4 その他通常生ずる損失の補償において、土地等の取得に伴い建物等の一部を分割して移転する場合で、建物等を移転することに伴い通常増加すると認められる費用については、その増加分の運用益損失額を補償するものとされている。

**問38 移転雑費に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 建物等の移転工法を構外再築工法と認定し、建物の移転先を取得するために残地を処分する必要があると認められるため、建物の移転先の確保のために必要となる土地に関する印紙税相当額は、残地を含めた、一体利用されている範囲全ての土地価額を基に算定した額を計上した。
- 2 建物の登記に要する費用を算定する際、当該建物が表示登記のなされていない建物であったため、当該建物の登記に要する費用を補償しなかった。
- 3 支障となる土地が、宅地建物取引業者のたな卸資産であったが、農地法(昭和27年法律第229号)第5条による許可申請がなされていたため、従来の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と認定した。
- 4 転居通知費、移転旅費その他の雑費を算定する際、移転に伴い転校を余儀なくされ、新規教材の購入が必要と認められたため、新規教材購入費を補償した。

**問39 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 家賃減収補償の算定において、補償契約締結前一年間の間に家賃の変更がなされた場合、原則として、直近の月額家賃を従前の建物の家賃（月額）とするとされている。
- 2 仮住居等に要する費用において、当該地域において、仮住居を借りることが著しく困難であると認められる場合においては、現在家賃（月額）を40パーセントまで増加補正することができる。とされている。
- 3 改葬の補償において、無縁として取扱う墳墓の移転については、特別の事情のない限り、その墓地の所有者又は管理者に補償するものとされている。
- 4 配偶者居住権を有する者に対する仮住居等に要する費用は、借家で借家人補償の対象にならないときに準じて算定することとされている。

《公共補償における建設費等の補償》

**問40 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。以下「公共補償基準」という。）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、妥当なものはどれか。**

- 1 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、既存公共施設等に代替する公共施設等の機能の発揮に必要な電力料等の維持管理費が従前に比べて著しく増加すると認められる場合の維持管理費の増加分に対する補償額は、新施設引き渡し後2年の範囲内で適正に算定した額とする。
- 2 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の理由で、減耗分相当額を負担することができない場合であっても、公共事業の起業者において減耗分相当額を立て替えて当該工事を実施することはできない。
- 3 動産移転料、移転雑費、借家人補償（私人の建物等を借り上げている場合）、立木補償は、公共補償基準第10条（建設雑費その他通常要する費用）に含まれる。
- 4 公共補償基準第10条に規定する、その他通常要する費用には、原則として営業補償は含まれる。