

専 門 科 目
物 件

## 令和5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23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

(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

(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。

- (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……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」

## 《物件概説》

### 問1 物件の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 公共・公益事業者は、事業実施のために必要な土地等の取得又は使用を行い、当該土地にある物件については移転させることになるが、このためには土地等の権利者に対して、実際に生じた損失のすべてについて補償を行わなければならない。
- 2 建物の移転工法として代表的な再築工法は、従前の建物と同種同等のものを建築するのに要する費用を算定の基本としているが、建築基準法（昭和25年法律第201号）等の関連法令は時代とともに改正されるので、建築を行う時点で、法令に基づく改善を行わざるを得ない場合がある。改善に必要な費用については、これを損失補償とすることは認められていない。
- 3 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が、機械工作物に該当するものを除くその他の工作物については、門、圍障等のいわゆる附帯工作物として分類され、建物とは別途に算定することとされている。
- 4 公共施設等に対する補償は、いわゆる公共補償基準が適用され、一般の建物等に対する補償とは異なる内容となっている。

## 《建築基準法等概説》

### 問2 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 建築基準法は、全国を平均した最低の技術基準であり、その規定内容は総括規定、制度規定及び実体規定（単体規定、集団規定）の3つに大きく分類される。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、全国どこでも敷地単位で適用されるのに対し、集団規定は地域・地区に建つ建築物全体への規制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、建築物単位で適用される。
- 2 文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物については、建築基準法のすべてが適用されない。
- 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をいう。居室の例としては、応接室、店舗の売場、会議室等があり、居室に該当しないものとしては、更衣室、玄関、廊下、便所、浴室、洗面所、物置、階段室等がある。
- 4 主要構造部とは、壁、柱、床、はり、屋根、又は階段をいい、基礎は含まれない。

**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 木造建築物で、①地階を含む階数が3以上、②延べ面積が500m<sup>2</sup>超、③高さが13m超、④軒の高さが9m超、のいずれかに該当するものの新築は、全国で建築確認が必要となる。
- 2 敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。したがって、隣接して工場と寄宿舎がある場合、別敷地として取り扱われる。
- 3 敷地面積とは、敷地の水平投影面積をいう。但し、傾斜地などの敷地面積については、特例として斜面の面積を敷地面積として取扱う。
- 4 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をいう。ただし、地階で地盤面上1m以下にある部分は、建築面積に算入されない。

**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 前面道路幅員が12m未満の場合は、指定容積率（建築基準法52条にいう都市計画等で定められた数値）と前面道路幅員による容積率（算式＝前面道路幅員<sup>\*1</sup> × 法定定数<sup>\*2</sup>）のうち厳しい方の値が容積率の限度となる。  
※1；敷地に2以上の前面道路がある場合は道路幅員の最大の値をとる。  
※2；住居系の用途地域の場合は0.4、商業・工業系の場合は0.6。
- 2 公道、私道を問わず建築基準法上の道路内には建築物（門、塀を含む。）や敷地を造成するための擁壁を建築又は築造してはならないが、庇や建築設備に含まれる煙突、開いた際に一時的に道路内に突出するドアは、例外的に建築できる。
- 3 建築物の敷地は、建築基準法上の道路（一部の道路を除く。）に2m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認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。
- 4 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高度地区の6種類があり、種類によって適用される用途地域等が異なる。このうち道路斜線制限は、すべての用途地域に対して適用される。

**問5 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 建築物の敷地が2つの用途地域にまたがる場合は、敷地の過半が属する用途地域に係る用途制限が適用される。
- 2 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、当該建築物の建蔽率は、加重平均（敷地の面積按分）で計算する。
- 3 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、当該建築物の容積率は、厳しい方の容積率が建築物敷地全体に適用されるものとして計算する。
- 4 建築物が防火地域及び準防火地域にまたがる場合は、原則として、建築物の全部に対して防火地域に関する規定が適用される。

**問6 都市計画法（昭和43年法律第100号）及び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 第1種低層住居専用地域とは、小規模な店舗や飲食店を建築できる地域で、主に低層住宅の良好な住環境を保護する地域をいう。
- 2 準住居地域とは、住宅と店舗・事務所等の非住宅建築物の混在を認める地域で、主に住環境を保護する地域をいう。
- 3 商業地域とは、近隣住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便を増進する地域をいう。
- 4 田園住居地域とは、低層住居専用地域に建築可能な建築物等及び一定の農業用施設等を建築できる地域で、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の良好な住環境を保護する地域をいう。

**問7 都市計画法等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 都市計画法において、開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。したがって、例えば、区画形質の変更が行われるが建築物の建築又は特定工作物の建設をしない駐車場造成は、開発行為に該当しない。
- 2 消防法（昭和23年法律第186号）において、一定の防火対象物については、消防用設備等の設置等が義務付けられているが、この消防用設備等は、消防の用に供する設備、消防用水及び消火活動上必要な施設の3種類に大別され、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ている。
- 3 工場立地法（昭和34年法律第24号）において、特定工場の新設又は変更を行う場合には、都道府県知事に届出を行う必要があるが、この届出の対象となるのは、敷地面積が20,000m<sup>2</sup>以上である場合、又は、建築物の建築面積の合計が10,000m<sup>2</sup>以上である場合である。
- 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）において、風俗営業を営もうとする者は、当該営業所の所在地を管轄する都道府県公安委員会の許可を受けなければならないとされている。

《建物等の取得等の補償》

**問8 用対連基準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 土地の付加物には、土留施設、階段、溝等があり、これらは土地と一体として評価される（土地価格に含まれる。）ため、建物等としての補償対象とはならない。
- 2 移転料とは、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するのに要する費用であり、1棟又は複数の建物が分割され、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、建物全部を移転しなければならないので、全部移転の費用を補償することが可能である。なお、分割には、有形的な分割だけでなく機能的な分割も含まれる。
- 3 建物等を移転することが著しく困難であるとき又は建物等を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、当該建物等の所有者の請求の有無にかかわらず、当該建物を取得することができる。
- 4 建物に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償のうち、譲渡性のある権利に対しては、正常な取引価格をもって補償し、譲渡性のない権利に対しては、当該権利があるかないかによる建物の価格の差額をもって補償する。ただし、個別に見積もるのは賃借権、使用借権等であり、抵当権等の担保物権は、一般的に建物所有権に含まれることが多い。

**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）の適用がある建物（区分所有建物）で移転が困難であるものがあるときは、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正常な取引価格は、「建付地評価」ではなく、物件がないものとしてのいわゆる「更地評価」である。
- 3 各区分所有者の有する区分所有権は、各区分所有者が単独で譲渡を行うことはできない。したがって、全員からの請求がなくては各区分所有者の有する区分所有権を取得することはできない。
- 4 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（以下「区分所有建物要領」という。）では、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係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とされている。

**問10 区分所有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 区分所有建物の敷地とは、区分所有建物が所在する土地のみをいい、規約敷地は含まない。
- 2 区分所有建物要領の第13条第1項に規定する残存部分に対する補修費等の補償、第17条に規定する附属の建物等に対する補償、第18条に規定する立木等に対する補償の補償金の支払い方法については、集会の決議による管理者、管理組合法人の理事等区分所有者を代表する権限を有する者と契約を締結し、この者に一括して補償金を支払うべきではなく、個別払いの原則の規定にしたがい、各区分所有者各人に支払わなければならない。
- 3 敷地利用権が所有権である場合における、敷地利用権の共有持分の割合については、原則として、不動産登記簿に記載されている敷地権の割合により確認し、定める。
- 4 区分所有建物の一部の取り壊しに伴い残存部分に存する区分所有権の価値の低下は、算定が著しく困難なため、補償する必要がない。

《建物移転補償の実務》

**問11 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 移転工法の種別としては、再築工法、曳家工法、改造工法、除却工法、復元工法の5工法があるが、このうち移転先を必要としない工法は除却工法であり、構外移転が想定される工法は再築工法のみである。
- 2 構内再築工法は、取得又は使用する土地にある建物と同種同等の建物を移転先に建築するとする工法であることから、平屋建ての建物を2階建てにする、又は数棟の建物を1棟にすることは可能であるが、木造を非木造に改造することは考えられない。
- 3 除却工法の例として、朽廃した建物、すでに建築目的を果たし、かつ将来的においても当該建物の目的に供し得る必要性を客観的に有しない建物について、現在価値による移転補償とする場合がある。
- 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し、再使用できないものについては新しい資材を補足することにより、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り、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12 建物の再築補償率に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 建物の移転工法において再築補償率は、再築工法を採用した場合に限らず適用できる。
- 2 耐用年数近似期における建物について、再築補償率を適用することが不合理と判断される場合は、建物の状況に応じて建物の価値及び残存耐用年数の補正を行うことができる。
- 3 運用益損失額は、残耐用年数間運用すれば得られたであろう金員を補償するものであることから、「推定再建築費－現在価額」により求められた額の残耐用年数間の運用価額の前価額となる。
- 4 再築補償率を認定する上での経過年数で1年未満の端数がある場合は、その端数が6ヶ月未満の場合は切捨てとし、6ヶ月以上の場合は1年として取り扱う。



**問13 建物の移転料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 曳家工法による基本算定式は、「建物の移転料 = 曳家工事費（整地費を含む） + 補修工事費（補足材費を含む）」である。
- 2 除却工法により建物の一部を切り取る場合の基本算定式は、「建物移転料 = 切取部分の現在価額 + 切取工事費 + 切取面補修工事費 - 発生材価額」である。
- 3 「照応建物の推定建築費 - 従前建物の推定再建築費」がプラスの場合の算定式は、「建物移転料 = 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) + 取り壊し工事費 - 発生材価額」である。
- 4 「照応建物の推定建築費 - 従前建物の推定再建築費」がマイナスの場合で、「従前建物の現在価格 - 照応建物の推定建築費」がプラスの場合の算定式は、「建物移転料 = 従前建物の現在価格 + (従前建物の現在価格 - 照応建物の推定建築費) + 取り壊し工事費 - 発生材価額」である。

**問14 法令改善費の運用益損失額の補償に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 法令改善費の運用益損失額の補償は、建物等の移転に伴い、準耐火建物を耐火建物等に適合させるために必要となる最低限の法令改善に要する建築工事等の費用を補償するものである。
- 2 法令上の違反状態が明らかな建物等については既存不適格物件として取り扱い、法令改善費の運用益損失額を補償する。
- 3 構外再築工法の場合、従前と同種同等の移転先を想定していることから、従前地において法令の規定に基づき施設の改善が必要なときでも、法令改善費の運用益損失額を補償する必要はない。
- 4 移転先が限定されること等により、当該施設の改善を行う必要がないと客観的に判断できる場合においては、用対連基準第28条第2項ただし書きの「通常生じる損失」の補償は行わない。

**問15 自動車の保管場所の確保に要する費用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 保管場所を借上げにより確保することの可否及び一団の土地以外に保管場所を確保することが行われている地域かの判断にあたっては、地元不動産業者等からの聞き込みをもって行う。
- 2 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）をいう。
- 3 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。
- 4 近隣に保管場所を専用によって確保できる場合の専用利用料相当額は、「当該地域における標準的保管場所専用料金（1ヶ月当たり）× 0.8 × 月数」により求める。

**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 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 石綿調査は、建物等の建築等時期及び修繕の実施状況等を確認の上、目視、既存図の確認、施工業者等への聞き取り等により行い、調査の結果、石綿使用の有無が不明で使用の可能性が高いと判断される場合は、「みなし含有」とできる。
- 3 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除去処分に要する費用の見積を徴することとし、妥当性を検証した上で最も低額な見積価額を採用する。
- 4 「みなし含有」とする場合は、建築物石綿含有建材調査者及びアスベスト診断士等の専門家の意見を参考とし、調査可能な範囲をもって対象石綿の種類及び施工範囲を決定する。

《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（案）」という。）別添一「木造建物調査積算要領」（以下「木造建物要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 木造建物要領では木造建物〔Ⅰ〕以外の木造建物の調査方法については、特に定められていないので、建物の形態に応じて適宜調査することとなっている。
- 2 木造建物〔Ⅰ〕に類似した構造、用途の、木造建物〔Ⅱ〕及び木造建物〔Ⅲ〕の推定再建築費の積算は、木造建物要領別添2「木造建物数量積算基準」に定める諸率を部分的に準用することができる。
- 3 木造建物〔Ⅰ〕における不可視部分の調査については、推定再建築費の積算を木造建物数量積算基準に定める諸率を用いて積算するため、既存図の有無に係わらず調査は必要としない。
- 4 建物平面の調査における各室の平面の寸法は、柱の中心間の長さを計測し、計測単位はメートルを基本とするが、調査図面に表示する数値はミリメートル単位とする。

**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 仮設に係る調査は1階の外壁面数及びシート張りの要否について行うが、外壁面数の調査においては出幅が45センチメートル以内の出窓等の面数は除かれる。
- 2 布基礎の調査では、基礎天端幅及び基礎底盤から布基礎天端までの基礎高を調査する。
- 3 用途区分が専用住宅である場合は、束立て施工部分の面積を調査する必要はない。
- 4 建物又は付帯工作物の判定を行う上で、①基礎、②屋根、③床、④柱、⑤外気と遮断される壁等のうち①と②を含む3項目以上があり、かつ、簡易構造ではなく、解体・運搬・組立が不可能なものであれば、建物と判定してよい。

**問19 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 木造建物要領別添2「木造建物数量積算基準」に定める諸率を適用することができる建物の用途区分において、1階が診療所、2階が住宅として使用されている建物である場合、構造及び間取り形状が専用住宅に類似していれば、専用住宅の諸率を適用することができる。
- 2 建築当時は店舗併用住宅であったが、現状では専用住宅として使用されている建物の軸部工事における木材材積量の算定にあたっては、建築当時の用途ごとに床面積を算出し、用途毎の木材材積率により木材材積量を算出しなければならない。
- 3 1階の用途が店舗、事務所、倉庫に区分されている建物の基礎長は、用途ごとの床面積に対応した面積区分において、用途ごとの基礎率にそれぞれの床面積を乗じて算出する。
- 4 築年次が異なる建物が接合している場合の仮設工事面積、布基礎長、束石数量、木材材積量の算出にあたっては、一体の建物として床面積を算出し、それぞれの工事ごとに木造建物数量積算基準に定められた面積区分による諸率を用いる。

**問20 木造建物要領に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 べた基礎の底盤部分の施工面積は、建物の面積表により、1階の床面積をべた基礎底盤施工面積として算出する。
- 2 出窓や袖壁に、束石基礎、布基礎、独立基礎等の基礎が設置されている場合は、当該出窓部分が、1階床面積に算入されているか否かにかかわらず、個別に積み上げなければならない。
- 3 軸部工事において、柱径が120mm、柱長が4mを超える木材が使用されており、小屋組形状が入母屋等で複雑な場合は、近似の木材材積率に割増補正率を乗じて木材材積量を算出する。
- 4 屋根の葺面積は計算過程を含めて屋根伏図に記載するが、樋についても計算過程を含む樋の集計表を屋根伏図に記載することとなっている。

**問21 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 推定再建築費を積算するに当たり、調査対象建物が現行の建築基準法上不適格な建物である場合、現状のままでは移転できないので、現行基準に適合するように推定再建築費を算定しなければならない。
- 2 外壁工事における1階壁高の上側の位置については、平家建ての壁高は軒（敷）桁の上端、2階建ての1階部分の壁高は胴差し（2階梁）の上端としている。
- 3 屋根、外壁及び内壁の面積算定において、 $0.5\text{m}^2$ 以下の開口部については控除しないが、建具工事においては $0.5\text{m}^2$ 以下であってもサッシュ等の建具がある場合には積算の対象としなければならない。
- 4 木造建物〔Ⅲ〕に区分される建物の見積を徴取する場合、原則として、プレハブ建物については当該建物を建築した建築会社等1社から見積を徴取し、ツーバイフォー建物については2社以上から見積を徴取する。

**問22 木造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 木造建物〔Ⅰ〕に区分される建物の共通仮設費の取扱いについては、曳家工法の移転料算定の場合も、推定再建築費を算定する場合と同様に、直接工事費に3パーセントを乗じて算出する。
- 2 木造建物〔Ⅰ〕に区分される建物の曳家移転料の算定における曳家基本工事面積は、「1階床面積 × 距離補正率 × 2階建補正率 × 曳家係数 × 基礎重複係数」により算出する。
- 3 耐用年数近似期の建物に補修の実態が確認される場合には、補正率合計の30%を限度として価値補正率を算出し、再築補償率を補正することができる。
- 4 建物の実態的耐用年数を定めることができる場合とは、「標準耐用年数によることが適当でない」と認められるとき」と、「従前建物の経過年数が標準耐用年数を超過している建物である場合」である。

《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 木造特殊建物の調査は、移転料算定要領（案）別添一の木造建物要領を準用して行うほか、推定再建築費の積算が可能となるように行うが、その実施にあたっては、補正率の項目に係る建物各部位の補修等の有無の調査をする必要がある。
- 2 日本古建築物では、軸部全体から部分にいたるまで柱間寸法と柱断面寸法を基準とした木割によって各構成材寸法が比例関係にあり、軸部の上には斗栱が組まれ大きな屋根を支えている。
- 3 日本住宅の建築様式は寝殿造から床の間、違棚、付書院、広縁等を配置した数寄屋造に移行し、茶道の発達とともに簡素を極めた書院造という建築様式が確立され、現在の住宅建築様式に至っている。
- 4 指定有形文化財とは、地方公共団体が条例を定めて、国が指定する重要文化財等以外の文化財で地方公共団体の区域内に存する重要なものを重要文化財と同じ基準で判断し指定したものである。

《非木造建物の調査と算定の実務》

**問24 移転料算定要領（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、妥当なものとはどれか。**

- 1 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。）Ⅰ第5号に規定する別表「統計数量表」及び別添3「非木造建土工事内訳明細書式」の6に規定する別記「非木造建物補償諸率表」を適用することができる。
- 2 既存の建物の一部又は全部を変更して改造を行う場合は、建築基準法に規定する構造計算を行う必要があるが、補償は従前と同種同等の機能回復を想定するものであるため、建物の建築時に遡った建築基準法の基準に従って構造計算することとされている。
- 3 不可視部分とは、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いい、例えばコンクリート内の鉄筋や地中の基礎、見えない天井裏などが該当する。これら不可視部分については、既存図による調査や所有者、設計者又は施工者からの聞き込み等により調査することとなるが、これらの調査によっても分からない部分については、専門家の意見により、建物の品等などを考慮し、通常施されている仕様をもって認定することとなる。
- 4 鉄骨造の建物は、石造、コンクリートブロック造の建物と同様に構造上揺れに弱いため、曳家を行うことは難しいとされている。

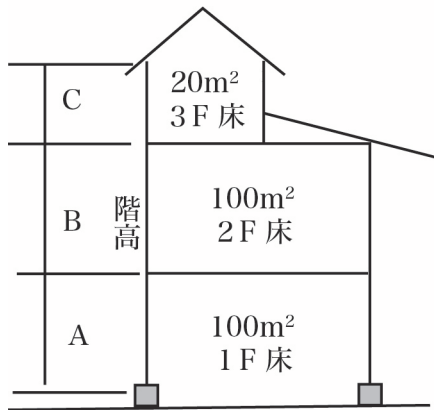
**問25 非木造建物要領別添1「非木造建物図面作成基準」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 図面等に表示する面積計算は、メートル単位により小数点以下第3位まで算出し（小数点第4位を切り捨て）、それを各階ごとに累計し、少数点以下第1位（小数点以下第2位切捨て）までの数値を求める。延べ床面積は各階別の小数点以下第1位までの数値を合計した数値とする。
- 2 断面図の作成の標準は、統計値を使用して行う場合であっても、1面程度で、地盤（GL）・最高高さ・軒高・階高・天井高・床高・基礎関係を記載することになっている。
- 3 杭地業想定設計図については、統計値を使用して算定を行う場合は、杭伏図、杭配置・杭種・杭寸法を作成する必要はない。
- 4 建具表の作成の標準は、建具配置図（キープラン）及び建具表（建具番号・建具の名称・材質・姿図寸法・箇所数・建具枠・ガラス・塗装・建具金物・開口部としての附合物（面格子・額縁・網戸）等のうち必要な事項）を記載することになっている。なお、同種・同様の開口部については寸法等の表示のみによることができる。

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

- 1 統計数量表の適用が可能な用途としては、専用住宅、共同住宅、店舗・事務所、工場・倉庫、校舎・園舎、車庫及び公衆浴場・劇場・映画館・体育館の7種類がある。
- 2 統計数量表に記載されている階層認定は、「建物延べ床面積 ÷ 建物面積」により求められた階層率を基に統計数量表の表(2)(階層率別の適用階層の区分表)により適用階層を認定する。
- 3 基礎に係る工種別の数量は、「延べ面積 × 統計数量値」の算式によって算出するものとし、杭地業による補正率と地盤状況による補正率は適用しない。
- 4 鉄筋コンクリート造（RC造）のく体コンクリートに係る数量は、「延べ面積 × (統計数量値 × 階高補正率)」の算式によって算出する。

問27 下図の場合において、数量計測基準別表「統計数量表」に基づく鉄骨の統計数量値の基準となる階層率、階層認定及び平均階高の数値の組合せとして、妥当なものは次の1から4のうちどれか。



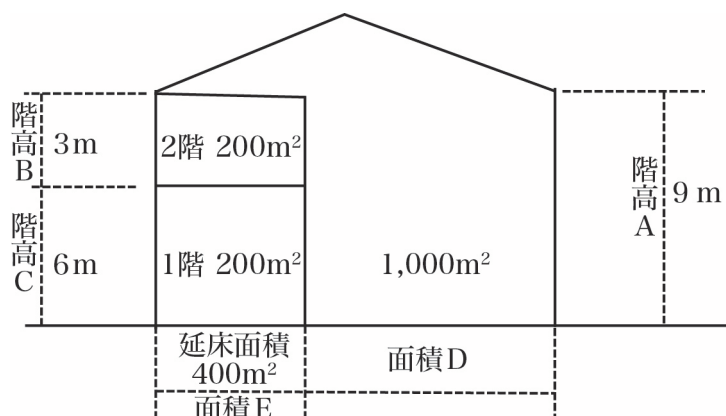
表（2）（一部を抜すい）

階層率		適用階層
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

- 1 階層率 = 1.0 階層認定 = 1 平均階高 = (A + B + C) ÷ 3
- 2 階層率 = 2.2 階層認定 = 2 平均階高 = (A + B) ÷ 2
- 3 階層率 = 2.2 階層認定 = 2 平均階高 = (A + B + C) ÷ 3
- 4 階層率 = 3.0 階層認定 = 3 平均階高 = (A + B + C) ÷ 3



問28 下記の図及び前提の場合において、数量計測基準別表「統計数量表」に基づく鉄骨造の平家建工場等の建物に一部2階が存する場合の鉄骨総量の数値として、妥当なものは次の1から4のうちどれか。



(前提)

用途=工場

区分=肉厚4mmを超え9mm未満のもの

階高 一部2階が存しない部分の階高 A = 9m

一部2階が存する部分 (B = 3m、C = 6m) の

平均階高  $(3m + 6m) \div 2 = 4.5m$

面積(イ) 一部2階が存しない部分の1階床面積 D = 1,000m<sup>2</sup>

(ロ) 一部2階が存する部分の延床面積  $(200m^2 + 200m^2)$  E = 400m<sup>2</sup>

※統計数量適用条件 一部2階が存しない部分の階層 = 1階、階高 = 9m

一部2階が存する部分の階層 = 2階、平均階高 = 4.5m

面積規模 (延床面積別のm<sup>2</sup>当たり鉄骨重量値は、計算しやすいように全て仮定の数字としてある。)

階層	平均階高	延床面積		
		200m <sup>2</sup> 以上 500m <sup>2</sup> 未満	500m <sup>2</sup> 以上 1000m <sup>2</sup> 未満	1000m <sup>2</sup> 以上 2000m <sup>2</sup> 未満
1	8m以上9m未満	110kg/m <sup>2</sup>	105kg/m <sup>2</sup>	90kg/m <sup>2</sup>
	9m以上10m未満	130kg/m <sup>2</sup>	110kg/m <sup>2</sup>	100kg/m <sup>2</sup>
2	3m以上4m未満	90kg/m <sup>2</sup>	75kg/m <sup>2</sup>	65kg/m <sup>2</sup>
	4m以上5m未満	70kg/m <sup>2</sup>	60kg/m <sup>2</sup>	50kg/m <sup>2</sup>
	6m以上7m未満	110kg/m <sup>2</sup>	90kg/m <sup>2</sup>	80kg/m <sup>2</sup>
	9m以上10m未満	150kg/m <sup>2</sup>	140kg/m <sup>2</sup>	130kg/m <sup>2</sup>

- 1 70,000kg
- 2 112,000kg
- 3 128,000kg
- 4 182,000kg

《建物設備の調査と算定の実務》

**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 建築設備であるか機械設備・附帯工作物等であるかを判定するに当たり、所有形態が建物と同一であり、資産形態が自家用であり、かつ、建物と一体性がある設備を建築設備と判断した。
- 2 木造建物要領において、「給水、給湯設備工事費」のうちの建物内配管工事費の算定に係る水栓の数量は、洗面器具及び水洗便器等の器具に附随する水栓も含めた数量とする。
- 3 木造建物要領において、ユニットバスの工事費には、床、壁、天井、建具、浴槽、混合水栓、照明器具、換気扇等の内部仕上げ及び設備器具類に加え、給水・給湯、排水、電気関係の配管、配線も含めた数量とする。
- 4 事務所ビルにおける電気設備では、使用される電気は電力会社より供給され、受変電設備で建物用途に応じた電圧に変圧され、一般的には動力分電盤と動力以外の電灯・コンセント用等の分電盤に分岐される。

**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 専用部分（住戸内）の給水・給湯配管について、戸建住宅では給湯・給水さや管ヘッダ工法が多く用いられるが、集合住宅では水道引込管以降を各戸に分岐させる配管工法が採用される。
- 2 建物の電気系統のうち、受変電設備から分電盤や動力制御盤までの配線を幹線設備といい、屋内配線では過大な電流が流れるのを防止するため過電流遮断器や、漏電を防ぐための漏電遮断器を設ける。
- 3 各衛生器具の排水口付近に設置されるトラップは、下水からの臭気や害虫などの室内への侵入防止を目的としており、業務用調理室、理髪店、歯科医院等では、これらの侵入を完全に防止するために、二重トラップの設置が義務付けられている。
- 4 スプリンクラ設備は、火災が発生した際に天井面に設置したスプリンクラヘッドから散水して初期消火するものであるが、閉鎖型と開放型のどちらのタイプも、火災の際には自動散水される仕組みとなっている。

《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 附帯工作物の図面を作成する際の面積に係る計測は、原則として、柱又は壁の外側で行う。
- 2 庭園とは、立竹木、庭石、灯籠、築山、池等によって造形されており、史跡等の指定を受けているものである。
- 3 附帯工作物の詳細図は、必要に応じて作成し、構造、外形寸法（幅 × 奥行き × 高さ）等を記載するとされている。
- 4 解体処分費とは、解体撤去費と廃材運搬費の合計額とされている。

**問32 下記の条件における附帯工作物の補償額として、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）：50万円  
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：10万円

- 1 85万円
- 2 75万円
- 3 65万円
- 4 50万円

**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、妥当なものはどれか。**

- 1 庭園の補償は、原則、復元費とし、「復元工事費 + 解体処分費 - 発生材価額」により算定するとされているが、復元することが困難な場合は、復元工事費にかえて再調達価格による。
- 2 庭を庭園として取り扱うことが相当であると認めた場合、原則として当該敷地全体を庭園として取り扱う必要がある。
- 3 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、墳墓とは、墓地として都道府県知事の許可を受けた区域又は、これと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設に附随する工作物及び立竹木をいう。
- 4 改葬祭し料要領において、墳墓移転料は、墓碑類の移転料、墳墓工作物移転料及び墳墓立竹木補償金で構成される。

**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）に記載の立竹木の区分に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 防風、防雪その他の効用を目的として植栽されている立木で、主に屋敷回りに生育されているものを、風致木という。
- 2 なら、くぬぎ等の立木で薪、炭等とすることを目的としているもの又はこれらの効用を有していると認められるものを、用材林という。
- 3 収穫樹の栽培方法で、宅地内或いは田・畑の畦畔、原野及び林地等に散在するものを、畦地栽培という。
- 4 収穫樹で、茶、桑、こうぞ等のように、枝葉、樹皮の利用を目的とする樹木を、特用樹という。

《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 動産移転料の算定において、庭石及び据付けをしていない機械器具を一般動産として取り扱う場合がある。
- 2 動産数量の集計において、一般動産は原則として屋外動産に区分する。
- 3 動産移転料の算定において、一般動産の二トン積貨物自動車の場合は、原則として、荷扱夫の平均賃金の一人分を貨物自動車一台あたりの労力費とする。
- 4 動産移転料調査算定要領（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）別表1「住居面積別標準台数表」は、原則として、家族人員五名以内の場合、又は家族人員が五名を超え、かつ、住居面積が五〇m<sup>2</sup>未満である場合に適用する。

**問36 借家人に対する補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 賃貸建物の移転工法を構外再築工法と認定したが、賃貸借の当事者が会社とその構成員であり、借家人が家主と行動を共にすると認められたため、賃貸借を継続するものと認定した。
- 2 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の補償額を、「標準家賃（月額）×補償月数－従前貸主からの返還見込額」とした。
- 3 当該地域は従前の賃貸建物に照応する建物が多数存在する地域であるが、借家人が生活圏の限定される高齢者であると認められるため、借家面積を40%増加補正して算定した。
- 4 家賃差の補償において、建物を賃借りにしている者の居住期間が10か月であったため、家賃差の補償期間を10か月として認定した。

**問37 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、妥当なものはどれか。**

- 1 仮住居等に要する費用の算定において、土地を使用する場合で、自用地で自家事用のときの家賃相当額は、「標準家賃（月額）×使用対象地の使用期間（月）」により算定した額とされている。
- 2 仮住居等に要する費用の算定において、標準家賃（月額）とは当該地域における平方メートルあたりの標準家賃単価（月額）に従前住居等面積を乗じたものとされている。
- 3 建物の移転工法が構外再築工法である場合は、原則として家賃減収補償は補償しないものとされている。
- 4 家賃減収補償調査算定要領（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、従前の家賃に関する調査は、家賃減収の対象となる建物の補償契約締結前一年間における各室ごとの家賃収入額を調査することとされている。

**問38 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 従来の利用目的に供するために必要と認められる代替えの土地等には、農地法（昭和27年法律第229号）第5条による許可、許可申請又は届出の手續等がとられている農地も含まれるとされている。
- 2 移転に伴う建物の登記に要する費用には、登録免許税法及びその他の法令に基づき算定した登録免許税相当額を計上することとし、土地家屋調査士、司法書士等へ登記手續を依頼するために必要な費用は建物の設計、工事監理等業務報酬額に含まれるとされている。
- 3 改葬費を算定する場合に、条例等により土葬を禁止されている地域にあっては、土葬遺体(遺骨)の改葬は、遺体又は遺骨を掘り上げた後、一旦火葬にして埋葬する費用とされている。
- 4 一団の土地以外に借上げた自動車の保管場所が取用された場合の補償の取り扱いについては、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）は適用しないとされている。

**問39 下記の条件の建物の移転について、平成31年国土交通省告示第98号（平成31年1月21日）第四に定める略算方法に基づき、設計、工事監理等業務報酬額を算定した場合の算定額として、妥当なものは次の1から4のうちどれか。**

(設定条件)

- ア. 延床面積：150.00m<sup>2</sup>
- イ. 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)
- ウ. 移転工法：構外再築工法
- エ. 1時間当たりに要する人件費：4,000円
- オ. 設計監理料：直接人件費 × 2.1
- カ. 移転工法別補正率：設計0.50、工事監理等0.70
- キ. 平成31年国土交通省告示第98号別表第15号

床面積の合計		0m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>
(一) 設計	総計	0	270	360	430	570
	1m <sup>2</sup> 当たり業務量		2.70	1.80	1.40	1.40
(二) 工事監理等	総計	0	120	170	210	290
	1m <sup>2</sup> 当たり業務量		1.20	1.00	0.80	0.80

- 1 1,140,000円
- 2 1,196,000円
- 3 2,394,000円
- 4 2,511,600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12月22日用地対策連絡会決定）で定め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 公共補償基準第11条の維持管理費の補償において、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し著しく増加すると認められる場合には、原則として新施設の耐用年数に相応する一代限りの期間の維持管理費の増加分を補償する。
- 2 当該公共施設等の耐用年数及び残価率は、構造、規模、使用材料及び維持管理の状況等を総合的に比較考慮して決定する。但し、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20%とする。
- 3 復成価格を求めるに当たっては、専門業者への競争入札に基づく請負の形態を想定して評価し、発注者が請負者に支払う一般的建設費を算定する。発注者が請負者に支払う一般的建設費は、例えば、非木造建築物にあつては、その建設に直接必要な仮設、土工・地業、く体、屋根、内・外壁、天井、床等の内外部の仕上、造作、電気、給排水、ガス、衛生、空調及び附随工作物等の各工事費に共通仮設費及び諸経費（現場経費及び一般管理費等）を加えたものである。
- 4 公共補償基準第10条で規定する「建設雑費その他通常要する費用」のうち、「その他通常要する費用」には、原則として、営業補償は含まれないものとする。