

専 門 科 目
物 件

令和3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。

《物件概説》

問1 物件概説に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 物件部門に係る補償項目のうち、建物等に関する補償については、土地評価部門に係る土地代金とともに、被補償者からの関心が高い傾向が見受けられる。建物等に関する補償については、建物を「取得」、「使用」又は「移転」するそれぞれの場合があるが、建物等を事業の用に供するために取得したり、使用したりするケースはほとんどなく、通常の場合には移転に要する費用を補償することとなる。
- 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、建築基準法等の関連法令は時代とともに改正されているので、建築を行おうとする時点で、法令に基づく改善を行わざるを得ない場合が生ずることがある。改善に必要な費用については、これを損失補償として補償するのが妥当である。
- 3 国土交通省の「地方整備局用地事務取扱規則」及び「〇〇地方整備局用地事務取扱規則」における「物件」部門の位置付けについては、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））に基づき適正に補償金額を算定することとされ、いわゆる公共補償基準（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））に基づく補償金額の算定は「物件」部門から除外されている。
- 4 補償コンサルタント登録規程（昭和59年9月21日建設省告示第1341号。以下「登録規程」という。）において、「物件」部門の業務内容については、おおむね「木造建物、一般工作物、立木又は通常生ずる損失に関する調査及び補償金算定業務」及び「木造若しくは非木造建物で複雑な構造を有する特殊建築物は除き、これらに類する物件に関する調査及び補償金算定業務」とされている。

《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、妥当なものはどれか。

- 1 建築物に附属する門や塀は建築物に該当するが、建築物のない更地にある独立した門や塀も建築物である。
- 2 居室とは、居室、執務、作業等に類する目的のために継続的に使用する室をいうが、娯楽のために使用する室は含まれない。
- 3 主要構造部に最下階の床は含まれないが、構造耐力上主要な部分に床版は含まれる。
- 4 延焼のおそれのある部分とは、防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分等を除き、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物（延べ面積の合計が500m²以内の建築物は、1の建築物とみなす）相互の外壁間の中心線から、1階にあっては5m以下、2階以上にあっては3m以下の距離にある建築物の部分という。

問3 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 防火地域及び準防火地域内で建築物を新築する場合は、床面積が10m²以内の新築でも確認申請を要するが、移転については、移転に係る部分の床面積が10m²以内である時は確認申請を要しない。
- 2 木造以外の建築物で、2以上の階数を有し、又は延べ面積が200m²を超えるものの新築は、区域を問わず全国で確認申請を要する。
- 3 エレベーター、エスカレーター、特定行政庁が指定する小荷物専用昇降機等は確認申請を要しない。
- 4 建築とは建築物を新築し、増築し、改築することをいうが、大規模の修繕、模様替、用途の変更又は移転することも建築という。

問4 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 建築面積の算定には、地階の面積はすべて含まれない。
- 2 昇降機塔、装飾塔、見物塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の $1/8$ 以下のものは階数及び延べ面積に算入しない。
- 3 階段室、昇降機塔などの建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の $1/8$ 以下の場合、その部分の高さは建築物の高さに算入されないことがある。
- 4 容積率算定上の延べ面積は、各階の床面積の合計から容積率の緩和部分を除いた面積であるが、共同住宅の共用の廊下、または共用の階段の床面積は、それらの開放の有無により、容積率算定上の延べ面積から除外されることがある。

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 がけ地、川、線路敷地等に沿う道路のうち特定行政庁が指定する幅員4m未満の道路において、当該がけ地等の境界線から道の側に4mまでの部分は、敷地面積に算入されない。
- 2 「用途地域」とは、地域ごとに用途を定めた都市計画で、住居系8種、商業系2種、工業系3種に分類される。
- 3 建築物の敷地が防火地域の内外にまたがる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときでも、各地域の建ぺい率の限度にその敷地の当該地域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。
- 4 駐車場等の床面積は、建築できる最大延べ面積の $1/5$ を限度として、容積率算定上の延べ面積から除外される。

問6 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 容積率の限度が前面道路の幅員によって定まる場合において、当該前面道路が2以上あるときは、それらの幅員のうち最小のものが、容積率の算定の基礎となる数値として採用される。
- 2 建ぺい率とは、建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合をいう。
- 3 高さ制限には、種類によって適用される用途地域が異なるが、前面道路の反対側の境界線から伸びる斜線（道路斜線制限）は、すべての用途地域に適用される。
- 4 隣地境界線から伸びる斜線（隣地斜線制限）は、第1種・第2種低層住居専用地域以外の用途地域に適用される。

問7 建物移転に伴う関連法規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(昭和43年法律第100号)で規定する開発許可に関し、市街化区域において1,000m²未満の開発行為について開発許可は不要である。ただし、都道府県又は指定都市などは、別に定めることができる。
- 2 危険物の規制に関する政令(昭和34年政令第306号)で規定する給油取扱所(いわゆるガソリンスタンド)は、給油空地として、最低、間口10m、奥行6mの矩形が道路に接して内在するように設置しなければならないが、給油空間の間口とは、一般的に主要道路に面した方の幅を指すものとされている。
- 3 工場立地法(昭和34年法律第24号)でいう生産施設には、製造工程等を形成する機械又は装置が建築物の外に設置されているもの、及び地下に設置されるものは該当しない。
- 4 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が、増築、改築その他の行為による営業所の構造又は設備の変更(軽微な変更を除く)を行う場合には、あらかじめ承認が必要となる。

《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日用地対策連絡会決定。以下「用対連基準」という。)及び同細則(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。)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 建物を移転することが著しく困難又は建物を移転することにより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、当該建物を取得するものとする。この場合において、当該建物所有者の請求を必要とすることは規定されていない。
- 2 建物等の移転に要する費用が当該建物等を正常な価格により取得するとした場合の費用を超えるときは、移転させるよりも取得する方が補償の経済原則からみて合理的であるので、正常な取引価格をもって当該建物を取得することができる規定がある。
- 3 建物等を取得する場合、取引事例があるときは、土地の取得に係る補償と同様に正常な取引価格をもって補償する。取引事例がないときは、当該建物の推定再建築費を、取得までの経過年数、維持保存の状況に応じて減価した額を補償する。
- 4 建物に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償の場合、個別に見積もるのは賃借権、使用借権等の用益物権であり、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、妥当でないものはどれか。

- 1 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用のある建物で移転が困難であるものがあるときは、当該区分所有建物の区分所有者の請求により、これに係る区分所有権、共用部分の共有持ち分及び敷地利用権を取得することができる。
- 2 区分所有権の全部を取得する場合においては、規約により区分所有建物の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。
- 3 区分所有権等のマンションで移転が困難な場合、全員からの請求でなくとも、各区分所有者の請求により、当該区分所有者の有する区分所有権を取得することができる。
- 4 区分所有権等を取得する場合におけるマンションの敷地の評価は「更地評価」が原則である。

問10 用対連細則別記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 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、原則金銭補償を行うものとする。
- 2 取得に係る区分所有権（共用部分の共有持ち分を含む。）の正常な取引価格は、原価法により算定した価格を基準とし、取引事例比較法により算定した価格を参考として求めることとされている。
- 3 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ときは、これら内装又は水回り設備の改修に要する費用を補償するものとする。
- 4 区分所有建物の一部の取りこわしに伴い残存部分に存する区分所有権の価値が低下すると認められる場合であっても、価値の低下分の補償はしないものとする。

《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」（以下「共通仕様書」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物の用途が工場や倉庫であれば「木造建物〔Ⅰ〕」には区分されない。
- 2 木造3階建の建物であっても土台、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れば木造建物〔Ⅰ〕に区分することができる。
- 3 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木造平屋建の建物であっても、主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的でなければ木造建物〔Ⅱ〕と区分する判断は可能である。
- 4 非木造建物〔Ⅰ〕及び〔Ⅱ〕の区分においても、「建物の用途」若しくは「建物で建築に特殊な技能を必要とするものか」又は「歴史的価値を有する建物か」という内容は判断基準となる。

問12 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、かつ照応建物の推定建築費が従前建物の現在価額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はどれか。

- 1 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
- 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) × 運用益損失率 + 取りこわし工事費 - 発生材価額
- 3 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
- 4 従前建物の現在価額 + 取りこわし工事費 - 発生材価額

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、妥当でないものはどれか。

- 1 構外再築工法を認定した場合においては、移転先を限定していない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。
- 2 法令改善に要する費用は、法令の規定に基づき改善を必要とする耐用年数満了時の費用とするため後価計算により求める。
- 3 法令改善費用に係る運用益損失額は、施設の移転の時から法令の規定に基づき改善を必要とする耐用年数満了時までの期間運用するため、前価計算により求める。
- 4 法令上の違反状態が明らかな建物等又はその設備等を除くほかは、原則、既存不適格物件として推定して取り扱うものとする。

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。以下、本設問において「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 オートバイ、自転車等の駐輪場は、本要領の対象とならない。
- 2 一般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にあたっては、順番待ち等の状況（短時間待つことによって確実に確保できるものを除く。）にあるときは、「専用によって確保できる」に該当しない。
- 3 道路又は他人所有地を挟んで建物と保管場所がある場合で、保管場所のみが直接支障となった場合も要領の対象となる。
- 4 業務用建物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、分離（割）が可能かを検討するにあたっては、従業員が通勤に使用している自動車の保管場所は分離（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、妥当なものとはどれか。

- 1 基本的な移転工法である、再築、曳家、改造、除却及び復元の5工法の移転料の基本算定式には発生材価額が含まれている。
- 2 諸経費率は、木造建物と非木造建物と附帯工作物は同じ率であることから、原則として、木造建物と非木造建物と附帯工作物は一発注として算定する。
- 3 建物移転料の算定を行う場合の端数処理において、共通仮設費及び諸経費は、次による。
 - イ 100円未満のとき1円未満切り捨て
 - ロ 100円以上10,000円未満のとき10円未満切り捨て
 - ハ 10,000円以上のとき100円未満切り捨て
- 4 移転先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 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については石綿調査を行う必要がない。
- 2 石綿含有吹付け材及び石綿含有保温材等については、建物等の所有者の協力が得られず分析調査を実施できない場合には、石綿障害予防規則（平成17年2月24日厚生労働省令第21号）第3条第2項の規定に基づき対象石綿が使用されているとみなすこと（みなし含有）ができる。
- 3 検体の分析は、定量分析までを行うことを原則とするが、定性分析において石綿の含有が確認されなかった場合は、定量分析を行わないものとする。
- 4 石綿含有成形板の除去に要する費用は、除去に要する費用の必要性が認められるものについて、当該費用を算定することとする。

《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、妥当なものはどれか。

- 1 「木造建物調査積算要領」は、木造建物〔Ⅰ〕以外の木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物の調査及び推定再建築費の積算に適用することはできない。
- 2 「木造建物数量積算基準」の適用範囲は、移転料算定要領に基づき、全ての木造建物の数量積算に適用する。
- 3 木造プレハブ工法及びツーバイフォー工法によって建てられた木造建築物の推定再建築費の調査は、在来の軸組工法によって建てられた建物と主要構造部の構成が根本的に違うので、それぞれの構造に見合った調査を行わなければならない。
- 4 不可視部分の調査は木造建物区分に関係なく、木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物とも調査方法は共通である。

問18 木造建物調査積算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 建物の調査において、長さ、高さ等の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で記入する。
- 2 不可視部分の調査において、既存図を入手できた場合でも調査の結果、当該建物と既存図が相違していた場合には、既存図画が入手できなかった場合の調査を行い補正しなければならない。
- 3 木造建物数量積算基準に定める諸率を適用できる建物用途は、「専用住宅」、「共同住宅」、「店舗、事務所」、「工場、倉庫」に区分されているが、構造及び間取りの形状がそれぞれの用途に類似しているものについては諸率の適用対象建物としている。
- 4 数量積算基準に定める諸率の運用方法について、諸率表により算出された数値がそれぞれの欄の前欄において算出される数値の最高値に達しない場合にあっても補正することなく、それぞれ該当する欄の数値を使用しなければならない。

問19 木造建物に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 木造建物の再築工法では、「従前建物の推定再建築費」×「再築補償率」を「建物の現在価値＋運用益損失額」に置き換えて算定することとなっている。
- 2 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場合」と「従前の建物の経過年数が標準耐用年数を超過している場合」である。
- 3 標準耐用年数近似期（標準耐用年数の5割以上経過から標準耐用年数満了まで）の建物の価値補正は、各項目別補正率表により補正を行うことができるが、補修の規模に係わらず補正率の上限は30%である。
- 4 経過年数が標準耐用年数の5割未満の建物であっても補修の規模に係わらず補修の実態が確認できる場合は、各項目別補正率表により価値補正を行うことができる。

問20 木造建物調査積算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 仮設工事における外部足場は、建物の1階と2階とで建物形状が異なっても、基本的には1階の形状により施工されるため、1階の外壁面数を調査することとしている。
- 2 布基礎長を算出するにあたり、1階が店舗、2階が住宅である2階建店舗併用住宅の場合、1階部分の用途に着目し、店舗の面積に相応した基礎率を当該店舗面積に乗じて算出する。
- 3 築年次が異なる増築された部屋がある建物の場合の布基礎長の算出にあたっては、増築部分も含めた一体の建物として1階床面積を算出し、その1階床面積に対応した基礎率を使用しなければならない。
- 4 軸部工事における柱長とは、土台の上端から軒桁（又は敷桁）の下端の長さであり、2階建の場合は各階ごとに柱長を調査しなければならない。

問21 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 軸部工事における木材材積率の算出にあたり、材積率表に表示がない120ミリメートルを超える柱径及び4メートルを超える柱長の部材が使用されていた場合は部材についての補正を行うこととなっているが、施工状況の補正は特に求められていない。
- 2 外壁工事における各階の壁高は、1階壁高については基礎上端から胴差上端とし、2階壁高については胴差上端から2階軒桁の上端までとし、外壁の仕上げが同じであっても階ごとに外壁の高さを区分することとなっている。
- 3 外壁、内壁工事の実施工面積を算出する際に、仕上げ面積から開口部及び建具面積を控除するが、控除する1か所当たりの開口部及び建具面積は柱の中心間寸法に高さに乗じた面積とし、1か所当たり0.5平方メートル以下のものは算入しないこととしている。
- 4 箱型階段のうち、廻り階段や折返し階段は内壁の面積計算が煩雑になることから数量積算基準により事例を基にした階段室の標準面積を用いるが、直階段のように単純に面積計算ができるものは標準面積を使用することなく通常の内壁の面積計算を行わなければならない。

**問22 木造建物調査積算要領及び移転料算定要領別記曳家移転料算定要領に関する次の記述のうち、
妥当なものほどれか。**

- 1 同一敷地に複数の移転対象木造建物がある場合の共通仮設費の取り扱いについては、そもそも共通仮設費は、建築工事全般に必要な費用であるため、移転対象木造建物の直接工事費の合計額に共通仮設費率を乗じて積算しなければならない。
- 2 同一敷地にA棟：再築工法と、B棟：曳家工法の移転対象木造建物がある場合の共通仮設費は、A棟とB棟の直接工事費の合計額に共通仮設費率を乗じて算出する。
- 3 2階建て木造住宅の曳家基本工事費の算出における曳家基本工事面積は、次式により算出する。
「曳家基本工事面積 = 延べ床面積 × 規模補正率 × 階数補正率 × 曳家係数」
- 4 曳家係数は次式により算出する。
「曳家係数 = 1 + ①距離補正 + ②回転補正 + ③高低差補正 + 障害要素」

《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 木造特殊建物に分類される建物の実態的耐用年数の認定については、一級建築士等の意見を聴取し、又は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。
- 2 木造特殊建物に分類される建物において、文化財保護法（昭和25年法律第214号）により指定された建物と、地方公共団体が文化財保護条例により指定した建物の移転工法は同じである。
- 3 数寄屋建築は、茶室としての独特な建築様式であったため住宅建築として発展を遂げることはなかったが、書院造は室町時代に武家住宅として発生した建築様式で現代の日本の住宅建築の基調となっている。
- 4 木割とは、建物の柱間寸法と柱の断面寸法を基準として、構成材の寸法から建物全体の幅、高さまでを比例関係として造形する日本古来からの建築手法である。

問24 移転料算定要領別添2「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、妥当なものはどれか。

- 1 プレハブ建物の特徴は、柱や壁、屋根の部材があらかじめ工場で量産され、現場で組み立てる建物のことをいう。く体材料として木質系、鉄骨系、鉄筋コンクリート系などがあるが、木質系以外の非木造建物は、類似したく体構造に限り非木造建物要領における統計数量表が適用できる。
- 2 鉄骨系プレハブ住宅は、移転料算定要領第2条において非木造建物〔Ⅱ〕と区分されており、非木造建物要領に基づき調査積算することになる。
- 3 鉄骨建物と木造建物が混在している場合は、各々の構造にかかわらず統計数値等の適用ができない。
- 4 建物として登記されているが床が施工されていない物置や、基礎はあるが構造が簡素である倉庫などに対し、建物で扱うか附帯工作物で扱うかの明確な判断基準は示されていない。

問25 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。)に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物本体は直接支障とならず、建築設備や建物付随工作物のみが支障となった場合は、建物として取り扱うことが妥当であり、建物の移転工法に即した補償内容を検討する。
- 2 最上階に将来増築の予定がある構造で建築されている建物については、それを明確となる設計図書がある場合には、予定された階層の統計値を採用してもよい。
- 3 基礎の数量算出の基準となる「1階床面積」は、建築基準法に基づき算定した面積が例外なく基本面積となる。
- 4 吹き抜けなどがある建物の統計数量表の適用は、吹き抜け部分を考慮し、想定床面積を計算し適用する。

問26 数量計測基準に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 システムキッチン、業務用冷蔵庫及びエアコンなどは、移設の困難性により建築設備と判断してもよい。
- 2 1階に床面積に含まれないピロティーなどがある場合、適用階層が実質の階層を超えることがある。その場合でも階層計算により得られた適用階層で算定する。
- 3 統計数量表の面積区分では、用途区分により延床面積の最大値が異なっているが、ある用途の建物の延床面積が延床面積の最大値の30%を超えている場合は使用できない。これは建築物が大規模になれば単位面積あたりの数量が減少するため補正が必要となる。
- 4 土間コンクリートは構造・用途を問わず別途個別に計上する必要がある。しかし、統計数量表においては、用途が工場・倉庫以外で1階床が構造体であるスラブ施工の場合は、別途計上する必要がない。

問27 以下のRC造建物の主要構造部の一部が異種材料で施工されている場合について、非木造建物要領の計測基準に基づき算出した、コンクリート数量の補正計算の組み合わせとして、妥当なもののはどれか。

部位別コンクリート（RC造）割合表

構造・部位	基礎関係	柱	梁	壁	床又は屋根
ラーメン式	23.0%	9.0%	22.0%	19.0%	27.0%

算定例①：屋根（屋上の床）がRC造でない場合

用途＝工場

構造＝RC造平屋建 ラーメン式

階高＝3m未満

床面積＝300m²

統計数量 コンクリート量＝1.04m³/m²

・コンクリート量の補正計算

$$1.04\text{m}^3/\text{m}^2 \times (1 - (\text{ア})) = \text{コンクリート量}$$

(屋根部分)

算定例②：3階建で最上階の梁、屋根（床）がRC造でない場合

用途＝専用住宅

構造＝RC造総3階建 ラーメン式

階高＝3m未満

床面積＝450m²

統計数量 コンクリート量＝0.95m³/m²

・コンクリート量の補正計算

$$0.95\text{m}^3/\text{m}^2 \times [1 - \{((\text{イ}) \div (\text{エ})) + ((\text{ウ}) \div (\text{オ}))\}] = \text{コンクリート量}$$

(梁部分) (屋根(床)部分)

- | | | | | | |
|---|----------|----------|----------|-------|-------|
| 1 | (ア) 0.27 | (イ) 0.22 | (ウ) 0.27 | (エ) 3 | (オ) 4 |
| 2 | (ア) 0.27 | (イ) 0.22 | (ウ) 0.27 | (エ) 3 | (オ) 3 |
| 3 | (ア) 0.27 | (イ) 0.27 | (ウ) 0.27 | (エ) 3 | (オ) 4 |
| 4 | (ア) 0.27 | (イ) 0.27 | (ウ) 0.27 | (エ) 3 | (オ) 3 |

問28 以下の想定建物、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）について、非木造建物要領の計測基準に基づき算出した数量の組み合わせとして、妥当でないものはどれか。

用途＝共同住宅

構造＝ラーメン式 [SRC 造]

階層＝5階

階高＝3 m未満

延床面積＝1,000.00m²

コンクリート量の基本統計数量値＝0.77m³/m²

鉄骨量の基本統計数量値＝0.053t/m²

型枠量の基本統計数量値＝5.66m²/m³

鉄筋量の基本統計数量値＝0.149t/m³

鉄骨量の体積換算値＝0.127m³/t

・コンクリート量計算

$$0.77\text{m}^3/\text{m}^2 \times (\text{ア}) = (\text{イ})$$

・鉄骨量計算

$$0.053\text{t}/\text{m}^2 \times (\text{ア}) = (\text{ウ})$$

・実質コンクリート量

$$(\text{イ}) - (\text{ウ}) \times (\text{エ}) = 763.23\text{m}^3$$

・型枠量

$$5.66\text{m}^2/\text{m}^3 \times (\text{オ})$$

・鉄筋量

$$0.149\text{t}/\text{m}^3 \times (\text{オ})$$

1 (ア) 1,000.00m² (イ) 770.00m³

2 (ウ) 53.00t

3 (エ) 0.127m³/t (オ) 770.00m³

4 (エ) 0.149 t /m³ (オ) 770.00m³

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 一般的な5階建て程度の事務所ビルにおける受変電・幹線設備の役割は、電力会社から送電された電力はそのままでは使用できないため、キュービクル等の受変電設備を経て、電灯・コンセント等設備用の分電盤と、空調機等用の動力分電盤に幹線設備により系統が分けられる。
- 2 コンセントは、設置する場所に適した形状及び接続される機器又は想定する負荷に対応する容量・電圧・電流等を考慮して設置される。
- 3 防災照明は、災害時に建物内の人を屋外の安全な場所へ避難させるため、避難方向や避難出口を知らせることを目的として設置される。
- 4 コージェネレーションシステムとは、自家発電設備からでた熱エネルギーを回収して発電等に再利用するシステムである。

問30 建築設備に関する次の記述のうち、妥当なものはいずれか。

- 1 排水設備におけるトラップの役割は、下水からの臭気や害虫などが室内に侵入することを防止する目的で各衛生器具の排水口付近に設置されるが、飲食店などで下水の臭気、害虫の進入を完全に防止するために、二重にトラップを設置し効果を高めている。
- 2 排水配管の種類は、それぞれに主管、枝管等多種あるが、排水配管に係る役割上で大別すると、器具排水管、排水横管、排水立て管、通気管である。
- 3 給水設備における受水槽方式のうち、高架水槽方式は水道から配水された水を屋上に設置した高置水槽に直接圧送し、水槽に貯水し、以降は重力により建物内の必要箇所に給水する方式で、受水槽を必要としないため、一般的な中高層の建物で多く採用されている給水方式である。
- 4 戸建住宅に用いられるホームエレベータは、かごの床面積は 1.1m^2 以下、速度は $12\text{m}/\text{分}$ 以下と定められているが、昇降行程は建物用途が戸建専用住宅に限定される場合は、階数、高さによる規制はない。

《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、立竹木、庭石、灯籠、築山、池等によって、総合的美的景観が形成されているもので、史跡等の指定を受けていない店舗等のものも含まれるとされている。
- 2 墳墓とは、墓地として都道府県知事の許可を受けた区域に存する死体を埋葬し、又は焼骨を埋蔵する施設をいい、これに附随する工作物及び立竹木を含むものとされている。
- 3 再築工事費に含まれる諸経費とは、雑材費及び一般管理費の合計とされている。
- 4 復元費の純工事費に含まれる資材費とは、副資材の費用とされている。

問32 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）第2条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。

問33 立竹木の調査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、壁面に張り付いていて、被覆面に高低差がある場合のツル性類の計測は、被覆面のおおむね70%までを縦とし、おおむねその高さに到達している左右の範囲を横とした方形を現況被覆面積とみなすとされている。
- 2 収穫樹の管理状況の判断基準として、通常の園地よりも樹姿・樹勢が劣り、肥培管理の状況が整っていない園地については、散在樹に区分するとされている。
- 3 庭木等の調査において、樹高は当該樹木の幹の最上部までの高さとしており、枝先の高さは含まないとされている。
- 4 竹林の調査は、原則、面積調査とし、品種及び調査区域内の標準的な竹の胸高直径等の調査を行うこととされている。

問34 立竹木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 土地が事業の用に供されるまでに相当な期間があるため、立木を移転することにより当該土地の維持管理に相当な費用が必要となると見込まれる場合、事業により必要でない場合であっても、当該立木を取得することができるかとされている。
- 2 用材林の伐採補償において、伐期未到達立木で市場価格のあるものについての補償額は、原則として、伐期における当該立木の価格の前価額と現在から伐期までの純収益の前価合計額との合計額から、当該立木の現在価格を控除した額とされている。
- 3 薪炭林の伐採補償において、伐期未到達立木の幹部及び枝条部で市場価格のない人工林についての補償額は、原則として、伐採除却に通常要する費用相当額と現在までに要した経費の後価合計額との合計額から、現在までの収益の後価合計額及び伐採により発生した材料の価格を控除した額とされている。
- 4 庭木等が防風、防雪その他の効用を有し、かつ、当該効用を維持し、又は再現する特別な事情があると認められる場合は、原則として、当該効用を維持又は再現するために要すると認められる代替工作物の設置に要する費用を補償しなければならないものとされている。

《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 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、妥当でないものはどれか。

- 1 仮住居等に要する費用の補償額は、通常、仮住居建物の権利金等の一時金相当額と家賃相当額との合計額とされており、土地の使用に係る場合において、仮住居期間が長期にわたるときは、当該仮住居に係る契約の更新に伴い必要となると認められる一時金相当額も補償するものとされている。
- 2 住家における仮住居面積は、原則として従前の延床面積とされている。
- 3 借家人に対する補償において、家賃差補償の補償年数は「家賃差補償年数表」の区分の範囲内で定めるものとされているが、特段の事情があると認められる場合には、各区分の補償年数を1年の範囲内で補正することができるかとされている。
- 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ることと約定されている一時金の計算式における賃借期間は、10年を標準とするとされている。

問36 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 動産移転料のその他の雑費は、ダンボール箱、ガムテープ等の資材費とされている。
- 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を適用して求める場合において、家族人員が五名を超え、かつ、住居面積が五〇m²以上の場合については、五名を超え二名増すごとに二トン積貨物自動車一台を加算して適用するものとされている。
- 3 計測した数値を基に算出した重量、体積及び面積は、小数点以下第三位（小数点以下第四位切り捨て）までとされている。
- 4 店頭商品、事務用什器は一般動産に区分することとされている。

問37 配偶者居住権に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 配偶者居住権を有する者に対し、当該権利の対象となる建物の移転に伴い、家賃減取補償を補償する場合がある。
- 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次式により算定した額とする。
(標準家賃(月額) - 現在家賃(月額)) × 仮住居補償期間(月)
- 3 配偶者居住権を有する者に対しては、通常、移転先又は代替地等の選定に要する費用は補償しないものとされている。
- 4 配偶者居住権を有する者の就業不能日数内訳表の適用は自用家再築に準ずるとされ、当該日数より不要な日数を控除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、妥当なものはどれか。

- 1 土地の使用に係わる場合において、当該使用の終了後に従前地へ移転するときに必要となる雑費の補償額は「法令上の手続きに要する費用」及び「転居通知費、移転旅費その他の雑費」を補償することとし、「移転先又は代替地等の選定に要する費用」及び「就業できないことにより通常生じる損失額」は考慮しないものとされている。
- 2 業者選定の場合における移転先選定に要する費用の算定において、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ものとされている。
- 3 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には、借地人が自動車の保管場所として継続して利用し、かつ、その用に応ずるためのアスファルト舗装を整備している土地で、引き続きこの用に自ら供するために必要とすると認められる土地も含まれるとされている。
- 4 転居通知費、移転旅費その他の雑費には、住民登録、印鑑証明、転出・転入証明等の手続きに要する費用も含まれるとされている。

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 残借地に賃借人所有の建物を再築することが妥当と認められる場合において、土地所有者に再築に係わる承諾料を支払う必要があると認められるときは、当該承諾料を補償することができるものとされている。
- 2 標準家賃（月額）を求める際の新規賃貸事例の調査において建物の構造については、木造、非木造に区分することとされているが、非木造でもその構造により価格差がある場合には、さらに鉄骨造、軽量鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造に区分するものとされている。
- 3 土地を使用する場合で、土地の使用期間中移転建物を建築せず、使用期間満了後従前地に再建する場合の、借地上の建物であるときの家賃減取補償額は、原則として、次式により算定することとされている。なお、この場合の α とは管理費及び修繕費相当額を考慮し、0.1の範囲内で適正に定めた率とする。
従前建物の家賃（月額） \times （ $1 - \alpha$ ） \times 補償期間（月） $-$ 使用対象地の借地権者（建物所有者）に対する地代補償額（月額） \times 使用期間（月）
- 4 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）において祭し料とは、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。

《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）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）で規定する建設費等の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはいずれか。

- 1 公共補償においては、見かけ上は同じ物件であったとしても、公共施設等としての機能を負っているため、財産価値を基本とする一般補償としての取扱いではなく、既存公共施設等の機能回復をさせることを基本とする補償方法を採用している。
- 2 既存公共施設等の財産価値の減耗分は、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継続的に赤字状況にある等、減耗分相当額を調達することが極めて困難な場合であっても、その全部について控除する必要がある。
- 3 復成価格を求める方法としては直接法（総価格積算法、総価格調査法、部分別単価適用法）、間接法（比較法、変動率適用法）があるが、対象資産の種別及び規模並びに資料の信頼度に応じて選択し適用すべきであり、併用は避けなければならない。
- 4 復成価格を求めるにあたっては、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。発注者が通常負担する設計監理、建築確認申請、開発行為の申請及び登記等の付帯費用については、復成価格に含めて取り扱うべきである。