

専 門 科 目
物 件

令和 8 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19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	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	千の位	0	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	百の位	1	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	十の位	3	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
	一の位	7	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐

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

- (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 物件部門の位置付け等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 物件部門の損失補償基準上の位置付けとしては、土地等の取得補償を規定している用対連基準第2章第1節から第3節までが該当している。
- 2 国土交通省の「地方整備局用地事務取扱規則」には、起業者が請負に付することができる業務が定められており、具体の業務内容については、共通仕様書の中において、その詳細が定められている。
- 3 「補償コンサルタント登録規程」は、一般社団法人日本補償コンサルタント協会の登録簿に補償業務管理士を登録する制度として制定されたものであり、登録部門としては、物件部門等の8部門が定められている。
- 4 補償業務管理士は、平成3年以降に一般社団法人日本補償コンサルタント協会が付与している民間資格であり、同協会が制定している「補償業務管理士研修及び検定試験実施規程」第3条に規定されている。

《建築基準法等概説》

問2 建築基準法の用語に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 延焼のおそれのある部分とは、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階にあつては5m以下、2階以上にあつては3m以下の距離にある建築物の部分进行いう。
- 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せず、一般的にこのような建築物を「既存不適合建築物」という。
- 3 建築設備とは、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- 4 地階とは、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2/3以上のものをいう。

問3 建築基準法の敷地に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建築物の敷地は、建築基準法上の道路（一部の道路を除く。）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。
- 2 敷地が建築基準法第42条第2項の道路（幅員4 m未満の道路）に面している場合で、道路の反対側が崖地等の場合は、その道路の中心線から2 mの線を道路境界線とみなされ、セットバック部分は敷地面積に算入されない。
- 3 敷地とは、一棟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、隣接して工場と社宅がある場合、別敷地として取り扱われる。
- 4 敷地面積とは、敷地の水平投影面積をいう。傾斜地の場合は、斜面の面積そのものではなく、真上から見た水平投影面積を敷地面積とする。

問4 建築基準法の床面積に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 駐車場として使用する部分の床面積は、建物全体の延べ面積の1/3を限度として、容積率算定上の延べ面積から除外される。
- 2 外気に有効に開放されている部分の高さが1.1 m以上あり、かつ天井の高さの1/2以上であるバルコニーは、先端から幅1 mまでの部分を床面積に算入しない。
- 3 住宅の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1/4の場合、その部分は、建築できる最大延べ面積の1/3を限度として容積率算定上の延べ面積から除外される。
- 4 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。

問5 建築基準法の建築物の高さの制限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高度地区がある。このうち、③隣地斜線制限は、第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域に適用される。
- 2 建築物の高さの制限のうち北側斜線制限は、第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域、第1種・第2種中高層住居専用地域の5地域で設けられている。
- 3 建築物の屋上に設ける階段室、昇降機塔などの水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の1/8以内の場合、その部分は建築物の高さに算入されないことがある。
- 4 建築物の高さの制限のうち道路斜線制限は、建築物の各部分の高さを前面道路の反対側の境界線から伸びる斜線以下としなければならないことをいうが、すべての用途地域に適用される。

問6 建築基準法の建築面積及び建ぺい率に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 外壁から1 m以上突き出した軒、ひさし、バルコニーなどがある場合、その先端から1 m以内の部分は建築面積に算入されない。
- 2 地階で地盤面上1 mにある部分は、建築面積に算入される。
- 3 都市計画で指定される建ぺい率が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い。
- 4 建ぺい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、当該建築物の建ぺい率は、用途地域ごとの敷地面積の加重平均で計算する。

問7 関係諸法令に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 都市計画法における13種の用途地域のうち、第2種低層住居専用地域とは、店舗や事務所等の非住宅用途との混合を認めた地域で、主に住環境を保護する地域をいう。
- 2 都市計画法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。
- 3 消防法において、共同住宅は、特定防火対象物に該当する。
- 4 工場立地法において、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10,000m²以上である場合、又は、建築物の建築面積の合計が5,000m²以上である場合である。

《建物等の取得等の補償》

問8 用対連細則別記3「区分所有者建物取得実施要領」第3条（補償金の支払い方法）に関する次の記述のうち、1～4で一括支払いとして努めることが妥当でないものはどれか。

（補償金の支払方法）

第3条 次の各号に掲げる補償については、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ことに努めるものとする。

一 ～四 （略）

- 1 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
- 2 第15条に規定する残存部分の価値減等に対する補償
- 3 第17条に規定する附属の建物等に対する補償
- 4 第18条に規定する立木等に対する補償

問9 用対連基準に定める建物等の取得に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 移転によって機能的に従前の利用目的に供することが著しく困難となる水車やふ頭の倉庫等は建物所有者の請求があったときに取得補償できる。
- 2 レンガ、石造又はコンクリート造等の建物は物理的に移転が困難であるが、非木造建物調査積算要領より調査算定が可能であるため、取得補償の基準には則らない。
- 3 取引事例がないときは、当該建物の推定再建設（築）費を、取得までの経過年数に応じて減価した額を補償する。
- 4 取引事例があるときは、土地の取得に係る補償と異なり、建物の正常な取引価格をもって補償できない。

問10 用対連細則別記3「区分所有者建物取得実施要領」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 取得に係る区分所有権等の正常な取引価格は、取引事例比較法により求めた価格を基準として、原価法により求めた価格を参考として求める。
- 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ときは、これら内装又は水回り設備の改修に要する費用は補償する。
- 3 立木又は工作物（前条に規定するものを除く：附属の建物等に対する補償）を移転する必要があると認められるときは、当該移転に要する費用を補償するものとする。
- 4 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、移転補償時の物件がないものとしてのいわゆる「更地評価」である。

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、妥当なものはどれか。

- 1 建物は、木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、非木造建物〔Ⅰ〕、非木造建物〔Ⅱ〕の5区分に区分される。
- 2 木造2階建の建物で、土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築され、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事務所及び工場は、木造建物〔Ⅰ〕に区分される。
- 3 建物又は工作物につき基準第30条第2項ただし書きに基づく補償の要否の判定に必要な法令適合性の調査に当たっては、調査時の法令に係る適合状況のみを調査することとする。
- 4 建物の配置図の作成の縮尺は、原則として100分の1又は250分の1とする。

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 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、木造平家建を木造2階建にする場合や木造を非木造に改造するケースも考えられる。
- 2 曳家工法は、曳家後の敷地と建物等の関係、建物の構造及び用途等を考慮して曳家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、建物の揚家が必要な場合は曳家工法に含まれない。
- 3 除却工法は、朽廃した建物、又はすでに建築目的を果たし、かつ将来的に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だけに採用される。
- 4 改造工法は、支障となる部分が建物の全体面積に比較し相当部分を占め、建物の主要構造材の大部分を変更して増改築が行われる場合にも採用される。

問13 建物の移転先の認定に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 残地を合理的な移転先として認定するためには、植栽、自動車の保管場所、その他の利用環境の面も考慮して検討することとなる。
- 2 合理的な移転先の認定に当たっては、有形的検討、機能的検討、法制的検討を行った上で、経済的検討を行い決定する。
- 3 公共事業の施行等により敷地面積が減少し、既存不適格建築物として建築基準法第86条の9の規定の適用を受ける場合は、建築物には支障が無く敷地面積の減少のみの場合、又は敷地面積の減少までに構内移転の工事に着手している場合のみである。
- 4 残地を移転先と認定した場合において、構内移転の補償総額が構外移転の補償額に残地の価額を加えた合計額を超えるときは、構外移転を認定することとなるが、その場合は残地を取得することとなる。

問14 照応建物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が照応建物の推定建築費を下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 + 取壊し工事費 - 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 - 従前建物の推定再建築費) × 運用益損失額率 + 取壊し工事費 - 発生材価額
- 3 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 + 取壊し工事費 - 発生材価額
- 4 従前建物の現在価額 + 取壊し工事費 - 発生材価額

問15 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年中央用対連理事会決定）に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 業務用建物における補償対象の保管場所は、業務用建物と機能的に一体利用されている一団の土地以外であっても、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場合も含まれる。
- 2 補償対象の保管場所における一団の土地の権利形態については、自己の所有権だけでなく、所有権以外の権利（借地権等）が混在する場合も含まれる。
- 3 一般住宅敷地内において「専用によって確保できる」とは、専用によって比較的容易に確保できる状況をいい、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。)の場合は、「専用によって確保できる」に該当しない。
- 4 業務用建物敷地内において、近隣に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、具体的には各地域の実情等によって定める。

問16 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。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 軸組工法、ツーバイフォー工法及び木質系プレハブ工法以外の工法により建築されている木造建物の調査及び推定再建築費の積算は、建物の主要な構造部の形状・材種、間取り等から判断して、木造建物要領〔軸組工法〕又は木造建物要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕のいずれかにより行うものとする。
- 2 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ものとする。
- 3 諸経費率は、原則として建物と附帯工作物については一発注、木造建物と非木造建物については別発注として算定するものとする。
- 4 共通仮設費及び諸経費にあつては、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。

問17 建物移転料算定要領（案）（以下「移転料算定要領」という。）別添一の一「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 木造建物〔Ⅱ〕の調査においては、第2章の規定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い、積算については第3章の規定を準用した積み上げによるか、又は専門メーカー等の見積を徴することにより行うものとする。
- 2 建築工法が軸組工法で主要な構造部に木材を使用し、形状、材種、間取り等が一般的な専用住宅で階数が3階建ての場合は、木造建物〔Ⅰ〕として取り扱う。
- 3 仮設の調査は、1階の外壁の面数（出幅が45cm以内の出窓等の面数は除く）及びシート張りの要否について調査を行う。
- 4 不可視部分の調査方法で、既存図が入手できない場合には建物所有者、設計者又は施工者から状況を聴取する等の方法により調査する。

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、妥当なものはどれか。

- 1 築年次が異なる増築された部屋がある建物の場合、布基礎長の算出にあたっては、築年次毎に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。
- 2 1階が2以上の用途に区分されているときの基礎長の算出にあたっては、用途ごとに1階床面積を算出し、その用途ごとの面積区分に対応した基礎率により基礎長を算出する。
- 3 専用住宅の束石数量の算出にあたっては、1階床面積から玄関、浴室等の土間コンクリートで束石が施工されていない部分の面積を控除した面積に基礎率を乗じて算出する。
- 4 併用住宅の軸部工事における木材材積量を算出する場合、その用途ごとに床面積を算出し、延床面積に対応した面積区分において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。

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 推定再建築費は、純工事費と諸経費で構成されており、純工事費は共通仮設費と直接工事費、諸経費は現場管理費と一般管理費等で構成されている。
- 2 建物の経過年数は、既存建物の建築から補償額算定の時期までの年数のことで、経過年数の端数が6か月以下のときは切り捨て、6か月を超えるときは1年とする。
- 3 除却工法の共通仮設費については、建物を再築する必要がないため解体工事費のみに共通仮設費を計上する。
- 4 諸経費は純工事費に対応する諸経費率より算出する。純工事費は、一発注（建築＋解体）を単位として算定した額とし、原則として附帯工作物も同時に工事を行うため建物と一発注として算出する。

問20 木造建物調査積算要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕、曳家移転料算定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 木造建物調査積算要領〔ツーバイフォー工法又は木質系プレハブ工法〕の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に限定され、併用住宅は適用できない。
- 2 ツーバイフォー工法により建築された建物の外壁の調査において、外壁周長は壁の中心間で測定する。
- 3 木造建物〔Ⅰ〕の曳家工事費の算出において、曳家基本工事面積の2階建補正率は1階床面積に対応した率を使用する。
- 4 曳家工法の移転料算定については、木造建物〔Ⅰ〕に区分される軸組工法により建築されている建物以外の算定については、原則として、専門メーカー等の見積を徴することにより行う。

問21 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 外壁工事の施工面積は、仕上げ材種ごとに次の式より算出する。「施工面積＝外壁面積－外壁開口部面積」とし、1か所当たりの開口部面積が 0.5m^2 以下のものは開口部面積に算入しなくてよい。
- 2 床の間を構成する部材については、床框、地板、違い棚、天袋、地袋等と床の間の塗り壁であるが、天袋と地袋の建具は含まれていないため、建具工事で計上する必要がある。
- 3 「建設物価」、「積算資料」等の公表価格、「積算ポケット手帳」、「積算資料ポケット版」及び「カタログ価格」を積算に使用する場合は、補正係数0.8を乗じて単価を求める。
- 4 樋の調査は、形状寸法及び材質を調査事項として定められており、屋根伏図には、樋の形状寸法及び材質を記入しなければならない。

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、妥当なものはどれか。

- 1 建物又は附帯工作物の判定基準の検討フローでは、①基礎がある、②屋根がある、③床がある、④柱がある、⑤壁等で外気と遮断されている5項目中、3項目以上に該当したため建物と判断した。
- 2 除却工法で建物を再現する必要がある場合は、「建物の価格＋取りこわし工事費－発生材価格」で算出するが、本来の用途に供することができないと判断された場合は、建物の現在価格をないものとすることができる。
- 3 専用住宅の1階床面積に算入されている出窓の基礎が独立基礎の場合、1階床面積で統計数量値を適用するため、個別に計上しなくてもよい。
- 4 基礎工事における、べた基礎の工事費の算出は、底盤部分の工事費＋立ち上がり部分の工事費となっているが、立ち上がり部分の工事費は、基礎外周長×単価で算出する。

《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、妥当なものはどれか。

- 1 登録有形文化財は、文部科学大臣が、国又は地方公共団体の指定を受けていない有形文化財のうち、保存と活用が特に必要なものを文化財登録原簿に登録したものをいう。
- 2 数寄屋には、その構成の種類によって、畳敷や三畳の小座敷のもの、大広間に広縁を付し、床書院や違い棚を構えたものなどで、前者を書院式数寄屋、後者を草庵式数寄屋と呼んでいる。
- 3 文化財保護法により、建造物が重要文化財に指定された場合、附属建物、石垣、庭園等の工作物等も指定されるが、土地（敷地）は建造物でないため指定から除外される。
- 4 神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵等の木造特殊建物は、その歴史的価値を保存しなければならないため、建物移転工法は「復元工法、曳家工法」に限定されている。

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 既存図とは、調査対象建物の建築確認申請通知書の設計図、請負契約書の添付図面、完成時の竣工図等の図面及びその他法令の定めによって作成された図面をいう。
- 2 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出来ない部分をいう。
- 3 細目とは、非木造建物工事内訳明細書式に計上する補償金額積算の最小単位の項目をいい、細目とは原則として数量に単価を乗じて計算する。
- 4 合成単価とは、材料、労務・機械器具等複数の原価要素を含んだ細目の単価をいう。

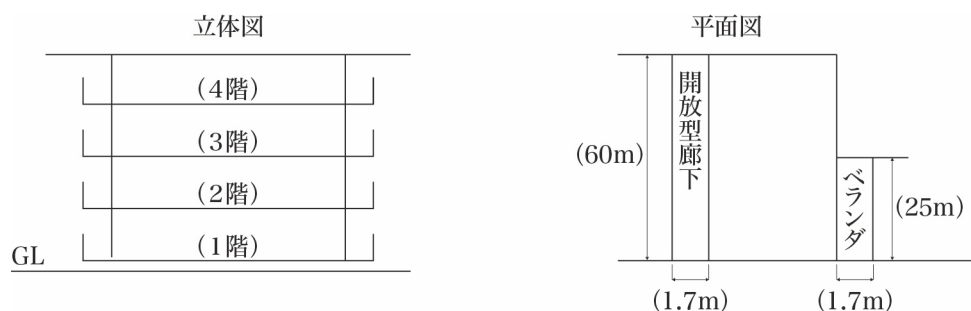
問25 非木造建物要領に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 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りに変更になる場合等を除いて構造計算は不要とする。
- 2 非木造建物〔Ⅰ〕柱、梁等の主要な構造部が木材以外の材料により建築されている鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造若しくはコンクリートブロック造の建物又は鉄鋼系プレハブ工法（軽量鉄骨造）により建築されている建物をいう。
- 3 非木造建物〔Ⅱ〕（石造、レンガ造等の建物又は鉄鋼系プレハブ工法（重量鉄骨造）により建築されている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。
- 4 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。）Ⅰ総則6に規定する別表の統計数量及び別添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。

問26 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 配置図の作成標準六の図面中の記載事項は、敷地面積、用途地域、建ぺい率、容積率、建築年月、構造概要、建築面積、建物延べ床面積である。
- 2 面積表の敷地面積図・求積表については、測量成果を利用して作成しなければならない。
- 3 根切想定設計図は、統計数量値を使用して算定を行う場合には作成する必要はない。
- 4 上部く体現状図は、土間コンクリートも含む統計数量値を使用して算定を行う場合には作成する必要はない。

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。



- 1 289.00m²
- 2 216.75m²
- 3 119.00m²
- 4 89.25m²

問28 数量計測基準別表「統計数量表」の取り扱いに関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 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、「延床面積 ×（統計数量値）」の算式によって算出する。
- 2 基礎に係る工種別の数量は、「延べ面積 × 統計数量値」の数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。
- 3 統計数量表に記載されている階層設定は、「建物延べ床面積 ÷ 1 階床面積」により求められた階層率を基に統計数量の表(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。
- 4 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。

《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 エスカレータの配置方式のひとつである単列重ね型は、乗客を各階ごとに店舗誘導できることや占有面積も最小になるメリットと乗り継ぎが不便になるデメリットが特徴である。
- 2 住宅等の屋根材または外壁材等の機能を有し、建物と一体として組み込まれており、かつ、容易に取り外しができない太陽光発電設備を建築設備として算定した。
- 3 自動火災報知設備の定温式熱感知器とは、火災による温度の上昇率を感知する仕組みになっており、事務室・会議室・客室等に用いられている感知器である。
- 4 電気設備の調査では、建物に設置されている電灯、コンセント、スイッチ等の位置及び規格並びに数量について行い、建物内の器具に接続する配線については調査を行わなかった。

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 受電の区分は低圧受電、高圧受電、特別高圧受電に区分されるが、契約電力が50kWの場合は、高圧受電に区分される。
- 2 第三種機械換気方式は、給気のみ送風機を用いて行う方式で、室内は正圧に保たれ、外部からの汚染空気の侵入を嫌う清浄室、燃焼用空気が必要な機械室などに適した方式である。
- 3 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給湯、冷暖房等の熱源として再利用するシステムである。
- 4 都市ガス配管における、灯外内管は敷地境界線からメーターガス栓までの範囲にある管をいい、居住者財産である。

《工作物、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 附帯工作物とは、建物及び他の工作物区分に属するもの以外のすべての工作物をいう。
- 2 長さ、高さ等の計測単位はミリメートルを基本とする。
- 3 再築費の純工事費は、仮設費、資材費、労務費、基礎費、雑材費及び運搬費の合計額とする。
- 4 構外再築の場合の諸経費率表の諸経費率の適用に当たっては、原則として、再築工事費と解体処分費は別発注として算定する。

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）：50万円
- ・再築工事費（再調達価格）：100万円
- ・現価率：35%
- ・運用益損失額：5万円
- ・解体処分費：15万円
- ・発生材価額：5万円

- 1 40万円
- 2 45万円
- 3 50万円
- 4 60万円

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 復元することが困難な墓碑類の移転料は、「再調達価格 + 解体処分費 - 発生材価額」により算定した額とする。
- 2 墳墓立竹木については、原則として、庭木等の伐採補償に準じて補償する。
- 3 墳墓移転料は、墓碑類の移転料及び墳墓立竹木補償金により構成されている。
- 4 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こととされている。

問34 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する。
- 2 収穫樹の移植に伴う減収額は、移植後の各年における推定減収額の前価合計額とする。
- 3 用材林の調査において、調査地が傾斜地の場合は、斜面の下部（谷側）地際から測定し1.2mの部分における直径を胸高直径とする。
- 4 庭木等の調査における管理状況の判断基準として、植木職人等の専門家による手入れ（剪定）が毎年1回程度行われているものは、「良い」に区分する。

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、妥当なものはどれか。

- 1 住居用家財の運搬に必要な貨物自動車台数は、原則として、住居面積に応じて求められるため、家族人員の調査は要しない。
- 2 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2位（小数点以下第3位切り捨て）までとする。
- 3 屋内動産の貨物自動車運賃は、原則として、当該地域における引越荷物に係る1日当たりの標準的な一般貨物自動車の運賃を1日当たりの往復回数で除した運賃とする。
- 4 店頭商品、事務用什器は、原則として、一般動産に区分する。

問36 建物等の移転等に係る補償額に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 倉庫等非住家において仮倉庫補償の対象となる面積は、原則として、従前の倉庫等として利用している部分の延べ面積とする。
- 2 家賃減収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。
- 3 宗教上の施設であっても、神官、僧侶、牧師等が、専ら居住の用に供している建物に移転させる場合は、通常の移転として取扱い、祭し料は補償しないものとする。
- 4 配偶者居住権は建物に対する権利であり、土地に対する権利ではないため、配偶者居住権者に対する土地に関する補償については考慮しない。

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、妥当なものはどれか。

- 1 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、建物等に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2年分を限度として適正に算定した額を補償する。
- 2 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た場合は、原則として、賃借りを継続するものと認められる。
- 3 仮住居に要する費用における標準家賃（月額）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）に当該地域における標準的な賃貸住宅の面積を乗じたものとする。
- 4 家賃減収補償における従前の建物の家賃（月額）は、補償契約締結の前の月における当該建物に係る家賃収入額とする。

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 土地の取得に係る土地が、宅地建物取引業者の棚卸資産であっても、建築基準法第6条による確認の申請がなされた土地であれば、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められる。
- 2 建物の表示登記がなされていない建物の移転に際しては、当該建物の保存登記に係る費用は補償しないものとする。
- 3 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な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する。
- 4 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第11条第1項に規定する建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けるための手数料は、原則として、当該建築物等の確認申請手数料に含まれるため考慮しないものとする。

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第25条の規定に基づく建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の規準（平成6年国土交通省告示）第四に定める略算方法に基づき算定した場合の額として、妥当なものは次のうちのどれか。

【条件】

- ・延床面積：100.00m²
- ・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：5,000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		0m ²	100m ²	150m ²	200m ²	300m ²
(一) 設計	計	0	182	247	300	412
(二) 工事監理等	計	0	118	141	168	210

- 1 1,500,000円
- 2 1,940,000円
- 3 3,150,000円
- 4 4,074,000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せ（昭和42年用地対策連絡会申し合せ）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当該既存公共施設等に移転することにより行なわれる場合においては、当該公共施設等に移転するために必要な費用（土地代及び建設雑費その他通常要する費用を除く。）から、既存公共施設等の処分利益及び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を控除した額を補償するものとする。
- 2 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。なお、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。
- 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。
- 4 いわゆる、動産移転料、移転雑費、借家人補償（私人が建物等を借上げている場合）、立木補償、残地補償は、公共補償基準第10条に規定する、「その他通常要する費用」に含まれる。