

専門科目

総合補償

## 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、各部門15問で未取得部門を1部につづったものです。問題番号は土地調査から事業損失までの通し番号で、土地調査部門：問1～問15、土地評価：問16～問30、物件：問31～問45、機械工作物：問46～問60、営業・特殊補償：問61～問75、事業損失：問76～問90となっています。試験開始後、試験問題を開いて、ご自分の未取得部門の問題がない方、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、未取得部門の数ごとに、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（未取得部門の数にかかわらず9時15分開始です）

(1)未取得部門が1部門の方 9時55分まで (2)未取得部門が2部門の方 10時35分まで

(3)未取得部門が3部門の方 11時15分まで (4)未取得部門が4部門の方 11時45分まで

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）に未取得部門の解答についてのみ記入してください。

(2) 解答用紙には、受験地（該当する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。

(例) 甲野太郎が受験番号10137の場合

	氏名	甲 野 太 郎										
受験番号	万の位	1	<input type="checkbox"/> 0	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 9
	千の位	0	<input checked="" type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 9
	百の位	1	<input type="checkbox"/> 0	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 9
	十の位	3	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 9
	一の位	7	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6	<input checked="" type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 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。

(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。

(例)

問1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
問5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 5. 退室について

(1) 試験開始後、未取得部門が1部門の方は30分経過するまで、2部門以上の方は1時間を経過するまでと11時15分（最高未取得部門が3部門の場合10時45分）以降は、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」

## ○土地調査部門

### 《民法概説》

問1 相続に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 法人についても、相続が開始する。
- 2 相続は、自然人の死亡によって開始し、この死亡には失踪宣告による死亡は含まれない。
- 3 相続は、被相続人の住所において開始する。
- 4 相続回復請求権は、相続財産の特定承継人にも認められる。

問2 相続人に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 被相続人の兄弟姉妹は相続人にはなりえない。
- 2 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したときには、その死亡した者の子が相続人となる。
- 3 胎児は、相続については生まれたものと推定される。
- 4 推定相続人が、被相続人に対して虐待をしたときは、被相続人はこの推定相続人の廃除を、地方裁判所に請求できる。

問3 行為能力に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 行為能力とは、自分自身のみで有効な法律行為をなしうる能力をいう。
- 2 未成年者が法律行為をなすには、原則として法定代理人の同意を要する。
- 3 後見開始の審判がなされると、関係事項が法務局の後見登記等ファイルに記載される。
- 4 営業の許可を得た未成年者は、すべての法律行為を単独でなしうる。

《権利、権利者調査の実務》

問4 共通仕様書で定める権利調査に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地図の転写は、調査区域について管轄登記所に備え付けてある地図又は地図に準ずる図面について所定の方法により行う。
- 2 土地の登記記録の調査は、監督職員が指示する範囲の土地に係る登記事項について行うものであるが、土地の地番については、当該地番に係る最終支号の調査も必要である。
- 3 転写連続図の作成は、各葉を複写して、連続させて作成するものであり、登記名義人の氏名等を記入して完成させる。
- 4 権利調査は、登記事項要約書、戸籍簿等の謄本等の收受等の方法により、土地、建物等の現在の権利者及び住所又は所在地等に関して調査する。

問5 登記簿に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 土地登記記録の乙区に最後の所有権者の登記の前に所有権移転等の仮登記がある場合、仮登記権利者が仮登記の本登記をしたときに所有権者になる。
- 2 古い所有権者を探索する方法の一つである土地台帳は、かつては課税台帳として機能を有していたため、現在も法的な制度に基づき閲覧や謄本の交付が行われている。
- 3 登記所に備え付けられている地図は、広く描かれた土地と狭く描かれた土地との面積の比率は必ずしも正確ではないが、土地の位置関係は正確であると解されている。
- 4 誰でも、地図、建物所在図又は地図に準ずる図面の全部又は一部の写し（地図等がコンピュータに記録されているときは記録された情報の内容を証明した書面）の交付を請求することができる。

問6 不動産登記に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 不動産登記法（平成16年法律第123号）は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するために登記に関する制度について定め、国民の権利の保全を図り取引の安全と円滑に資することを目的とする。
- 2 不動産登記には、対抗力、権利推定力、形式的確定力の効力があるが、虚偽の登記を信じて取引をした場合でも真実に権利関係がある場合と同様に権利取得をすることを公に保証する公信力はないとされている。
- 3 登記できる権利には、所有権、地上権、抵当権、占有権などが含まれるが、入会権や留置権は含まれない。
- 4 登記識別情報は、登記済証に代わる本人確認手段として権利者の真正性を公的に証明する情報であり、不動産登記法により導入されている。

問7 住民票に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 住民票は、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）に基づいて調製されるもので、市町村において住民の居住関係の公証、選挙人名簿の登録その他の住民に関する事務処理の基礎となるものである。
- 2 外国人登録制度の廃止（平成24年7月9日）により、市区町村の地域内に住所を有する全ての外国人住民に係る住民票が作成され、その記載内容は日本人の場合と同様となっている。
- 3 戸籍の附票は、市町村長がその市町村の区域内に本籍を有する者につき、その戸籍を単位として作成するもので、戸籍と住民票との連絡媒介を行う機能を有する。
- 4 国又は地方公共団体の機関は、法令で定める事務の遂行のため必要がある場合、その請求事由を明らかにして住民票の写し（個人番号及び住民票コードに関する事項の記載を省略したもの）の交付を請求することができる。

問8 戸籍調査に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 現行戸籍は、旧法時代の戸主を中心とした家族ではなく、夫婦親子単位で編製されており、夫婦親子同一戸籍、三世代同籍禁止を原則としている。
- 2 明治5年式戸籍は、近代国家形成のために国民の人口や住所を把握することとして明治政府が編製したものであり、相続関係の調査に有益であるため所定の手続きに従って謄本の交付を受けることができる。
- 3 代襲相続は、推定相続人が子や兄弟姉妹である場合において、相続の開始前にそれらの者が既に死亡しているとき、それらの子が親に代わって相続することをいう。
- 4 改製原戸籍は、法令の改正による戸籍の様式変更に伴い、新様式への改製により書き替えられた従前の戸籍であり、死亡や婚姻等により該当の戸籍から抹消されている者がいる場合には権利者の調査手段として重要である。

《立入調査の実務》

問9 土地収用法（昭和26年法律第219号）第11条及び第12条に規定する事業の準備のための立入に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 第11条第4項による立入に関する都道府県知事の通知は、書面によってしなければならない。この通知は、都道府県知事自らの交付、職員による交付又は郵送のいずれかの方法による。
- 2 第11条第4項において、土地の占有者の氏名・住所が判明している場合には通知の方法により、これが判明していない場合には公告の方法による。
- 3 他人の占有する土地に立ち入ろうとする起業者は、あらかじめその日時及び場所を市町村長に通知しなければならない。その通知は書面によってしなければならない。
- 4 事業の準備のため日出前又は日没後に立ち入らなければならない特別な事情がある場合を除き、その時間帯に宅地に立ち入ってはならない。

問10 土地収用法第35条に規定する土地物件調査権に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地物件調書を作成する場合、必ず第35条の規定により土地等に立ち入って、測量又は調査をしなければならないものではなく、権利者が立入等の同意をする場合は第35条によらなくてもよい。
- 2 事業認定の告示がなされたことによって、起業者に当然に調査権が与えられるものではない。
- 3 起業者は、調査権の行使に当たって、手続上は市町村長を経由せず、直接占有者に通知すれば足りる。
- 4 調書の作成のため障害物が伐除されたとき、物件調書の記載は作成時における現況を記載すべきものであるため、伐除された障害物は記載対象とはならず、第91条の規定による損失補償の問題として処理すべきである。

#### 《境界確認の実務》

問11 公図に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 公図は、一般的には当該土地の位置・区画を現地において特定する「現地復元能力」を有しない。
- 2 公図は、土地の境界を明らかにした公的資料として、境界確定訴訟のみならず土地所有権の確認訴訟等においても重要な役割を果たしている。
- 3 公図の精度についての地域的な特徴として、村の中心部でない土地は中心部に比べて精度が高いが、公道等は通例、精度が低いと多くの判例が説いている。
- 4 公図は、現況と対照して境界をみる場合、距離・角度といった定量的な面では不正確であり、当該図面上の距離・角度から直ちに境界を確定することはできない。

問12 筆界特定制度に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 筆界調査委員は、登記官のうちから、法務局又は地方法務局長が任命し、任期は2年である。
- 2 筆界調査委員は、筆界特定の申請人等からその知っている事実を聴取し又は資料の提出を求めることその他対象土地の筆界特定のために必要な事実の調査をすることができる。
- 3 筆界特定がされた場合において、当該筆界特定に係る筆界について民事訴訟の手続により筆界の確定を求める訴えに係る判決が確定しても、当該筆界特定の効力が優先する。
- 4 土地の所有権登記名義人等は、筆界調査委員に対し、申請の趣旨その他を明らかにして筆界特定の申請をすることができる。

## 《地籍調査概説》

問13 国土調査法（昭和26年法律第180号）に基づく地籍調査に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 国土調査法では、土地に関する様々な測量や調査の成果について、その精度又は正確さが国土調査と同等以上と認められた場合には、その成果を国土交通大臣等が指定することにより国土調査の成果と同様に取り扱うことができることとしており、この制度は国土調査法第19条第5項指定といわれている。
- 2 一筆地調査は、規定により作成された作業計画に基き、作業進行予定表を作成して行うものとする。
- 3 地籍調査票は、毎筆の土地について、土地課税台帳に基づいて作成するものとする。
- 4 都道府県知事又は市町村長は、国土調査法第21条第1項の規定により送付された国土調査の成果の写しを保管し、一般の閲覧に供しなければならない。

## 《用地測量概説》

問14 測量法（昭和24年法律第188号）で規定する作業規程の準則（平成20年3月31日国土交通省告示第413号）で定める境界確認に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 境界確認を行う範囲は、一筆の土地の一部が異なった現況地目となっている場合においても、その部分を区分せずに一筆を範囲として境界確認を行う。
- 2 境界確認とは、現地において一筆ごとに土地の境界を確認する作業をいう。
- 3 境界確認に当たっては、各関係権利者に対して、立会いを求める日を定め、事前に通知する。
- 4 境界確認は、復元測量の結果、公図等転写図、土地調査表等に基づき、現地において関係権利者立会いの上、境界点を確認し、標杭を設置することにより行う。

問15 作業規程の準則で定める用地実測図データファイルの作成に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 用地実測図データの項目として境界辺長が含まれる。
- 2 用地実測図データの項目として用地取得線が含まれる。
- 3 用地実測図データの項目として借地境界は含まれない。
- 4 用地実測図データの項目として用地幅杭点及び用地境界点の位置が含まれる。

## ○土地評価部門

### 《公共用地の取得における土地評価の実務（理論及び算定）》

問16 用対連基準で定める土地の取得に係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 取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとし、当該土地に建物があるときは、当該建物が無いものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。
- 2 土地を取得する事業の施行が予定されることによって当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。
- 3 地代、借賃等の収益を資本還元した額は、正常な取引価格を定める場合において、参考となるものとする。
- 4 土地の正常な取引価格を定める場合においては、特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値も考慮するものとする。

問17 用対連細則別記1 土地評価事務処理要領（以下「土地評価事務処理要領」という。）で定める土地の評価に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 隣接する2筆の土地は、一団の土地となるため、土地評価の単位は、1画地として評価しなければならない。
- 2 土地の価額を求める場合の土地の面積は、公簿面積と実測面積のうち面積が大きいものを用いる。
- 3 土地の評価は、原則として標準地比準評価法又は不動産鑑定評価額により行うものとする。
- 4 別表の用途的地域のうち「その他の地域」内の土地は、個別に評価することができる。

問18 土地評価事務処理要領で定める取引事例地の選択に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 違法な取引に係る不動産であっても、適正に補正できる場合は、取引事例として選択できる。
- 2 敷地と建物が一括して取引されている場合において、配分法が合理的に適用できるものは、取引事例として選択できる。
- 3 種別の違う土地間の比較は困難であるため、規模、形状、地形等の個別的要因が、標準地と類似していることが、取引事例の選択の要件の一つである。
- 4 取引時期が2年程度以内であることが、取引事例の選択の要件の一つである。

問19 土地評価事務処理要領で定める不動産鑑定評価格との調整に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 標準地の評価に当たっては、原則として別に不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価（以下「鑑定評価格」という。）を求める。
- 2 鑑定評価格と標準地の評価格との間に開差がある場合は、当該鑑定を行った不動産鑑定業者に鑑定評価格の見直しを求める。
- 3 鑑定評価格と標準地の評価格との間に開差がある場合は、鑑定評価格を採用するものとし、標準地の評価格について再検討することはない。
- 4 鑑定評価格と標準地の評価格との間に開差が認められない場合は、鑑定報告書の内容を分析する必要はない。

問20 土地評価事務処理要領で定める公示価格等との均衡に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の公示区域内の土地を取得する場合において、当該土地の正常な取引価格を決定するときは、公示された標準地（以下「公示地」という。）の価格（以下「公示価格」という。）を規準とする。
- 2 公示価格を規準とする方法は、公示地と標準地の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因を比較し、相互の価格に均衡を保たせることにより行う。
- 3 公示価格と標準地の評価格を比較するときは、不動産鑑定業者に鑑定評価格を求めるものとし、取引事例比較法の算定式を準用して比較することは認められない。
- 4 近隣地域又は類似地域に公示地がない場合において、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）に基づく地価調査の基準地があるときは、当該基準地の標準価格を規準とする。

問21 共通仕様書で定める土地評価における現地踏査及び資料作成に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 同一状況地域区分図は、近隣地域及び類似地域につき都市計画図その他類似の地図を用いて作成する。
- 2 取引事例地調査表は、取引事例比較法に用いる取引事例として近隣地域又は類似地域において1標準地につき3事例地程度を収集し、必要事項を整理のうえ作成する。
- 3 造成事例調査表は、素地価格及び造成工事費等のほか、取引事例地調査表の記載事項に準じた事項を整理のうえ作成する。
- 4 格差認定基準表とは、土地価格比準表を適用するに当たり、土地価格比準表の定める要因中の格差の内訳に係る格差率適用の判断を行うに当たり基準となるものをいう。

問22 共通仕様書で定める土地評価における標準地の選定等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地評価に当たっては、同一状況地域ごとに標準地を選定し、標準地調査書を作成する。
- 2 標準地調査書は、公示地及び基準地の選定調査表に準じ、選定理由を付記のうえ作成する。
- 3 標準地の評価は、標準地調査書等を基に土地評価事務処理要領を適用して行い、価格決定の経緯と理由を明記した評価調査書を作成する。
- 4 取得等する土地の評価は、共通仕様書第64条第1項で決定した標準地の価格を基に行うものとし、標準地との個別的要因の格差を明記した評価調査書を作成する。

問23 取引事例比較法を中心とする土地評価の実務について、下記のAからDの4項目の手順として、妥当なものは次の1から4のうちどれか。

- A：現地調査、地域の区分、標準地の選定
- B：現地踏査、概況の把握
- C：取得対象地域の概要等の把握
- D：地域区分に必要な資料の収集、分析、検討

- 1 A→D→B→C
- 2 B→C→A→D
- 3 C→B→D→A
- 4 D→A→C→B

問24 「国土計画利用法の施行に伴う土地価格の評価等について」（昭和50年50国土地第4号国土庁土地局地価調査課長通達）別添1土地価格比準表に定める崖地格差率表（以下「崖地格差率表」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 崖地格差率表の区別において、利用不可能な崖地とは傾斜度が30°以上のものをいう。
- 2 崖地格差率表の格差率は、平坦宅地部分を0とした場合の減価率である。
- 3 崖地で3メートル以下の高さの擁壁又は0.6メートル以下の土羽の法地部分については、これを崖地格差率表の崖地等として取り扱わない。
- 4 崖地部分が対象地内で上り傾斜となっている上り崖地については、別途その状況を判断して格差率を求める。

《土地の使用に係る補償額算定の実務》

問25 用対連細則で定める空間又は地下の使用に係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 トンネル、地下鉄等の公共施設の設置による空間又は地下の使用期間が非常に長期にわたるときは、土地の正常な取引価格に用対連細則別記2 土地利用制限率算定要領（以下「土地利用制限率算定要領」という。）により算定した土地利用制限率を乗じた額を、一時払いとして補償することができる。
- 2 土地の最有効使用の方法、周辺地域を含めた公的規制の状況、将来の利用構想及びその可能性、地盤・地質等の状況、地域における慣行等の事情を総合的に勘案して、土地の利用が妨げられないと認められる場合には、土地利用制限率算定要領の適用はない。
- 3 高度市街地以外の市街地及びこれに準ずる地域内の宅地又は宅地見込地においては、土地の利用価値は、建物による利用価値、地下の利用価値及びその他の利用価値の合計とすることを基本とする。
- 4 同一の土地所有者に属する土地の一部の空間又は地下を使用することによって、残地の利用が妨げられる場合の当該残地に関する損失の補償額の算定は、次式による。

$$\text{補償額} = \text{地代又は借賃} \times \text{建物利用制限率} \times \text{残地補償対象面積}$$

問26 用対連細則で定める空間又は地下の使用に係る補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 空間又は地下の一部のみを使用するときの地代又は借賃は、建物の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額とする。
- 2 土地利用制限率算定要領は、「高度市街地内の宅地」、「高度市街地以外の市街地及びこれに準ずる地域内の宅地又は宅地見込地」及び「農地又は林地」に区分されている。
- 3 農地又は林地にあっても、地下の利用価値及びその他の利用価値があるので、高度市街地内の宅地と同様に、土地価格が立体分布しているものとされている。
- 4 農地又は林地における限界深度は、高度市街地内の宅地に比べて、かなり深くなるのが一般的である。

《残地補償額算定の実務》

問27 残地等に関する損失の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 残地に関して生ずる損失の補償額は、次式により算定する。  
{取得に係る当該画地の評価額 - 当該残地の評価額 × (1 + 売却損率)} × 当該残地の面積
- 2 残地に関して、事業の施行により生ずる日陰、臭気、騒音その他これらに類するものによる不利益又は損失が、社会生活上受忍すべき範囲を超えるものである場合、残地補償として取り扱う。
- 3 残地の売却損率は、建物の移転先地等を取得するために当該残地を早急に売却する必要があると認められるとき等に考慮することができることとされており、0%~40%の範囲内で適正に定める。
- 4 土地の一部を使用（空間又は地下のみを使用する場合を除く。）することにより、その残地に関して生ずる損失の補償額は、使用期間中の土地の有効利用度の低下分として算定する。

問28 残地等に関する損失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 残地の評価額は、土地評価事務処理要領第8条に規定する当該画地の評価方法に準じて行う。
- 2 残地等における売却損は、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値と市場価値を下回ると考えられる残地の取引価格との差額を売却に伴う損失として、補償しようとするものである。
- 3 「地目差補償」とは、一定の要件を充足する場合に、残地を相当と認める他の利用目的に転換するために通常要する費用及び当該利用目的に転換することにより生ずる価格の低下に相当する額を補償するものである。
- 4 用対連細則別表第10に定める「残地売却損率表」は、「当該画地の評価額と当該残地の評価額の格差率」を判断要素の1つとして構成されている。

## 《地価公示制度概説》

問29 地価公示法に基づく地価公示（以下「地価公示」という。）及び国土利用計画法施行令に基づく地価調査（以下「地価調査」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 地価調査の実施主体は、国土交通省に置かれる土地鑑定委員会である。
- 2 地価調査では、毎年7月1日における基準地の単位面積当たりの標準価格を判定する。
- 3 地価公示、地価調査における正常な価格とは、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を表したものである。
- 4 地価公示では、毎年1月1日における標準地の単位面積当たりの正常な価格が公示される。

## 《公共補償における土地に関する補償》

問30 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12月22日用地対策連絡会決定。）における既存公共施設等の機能回復に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 既存公共施設等に代替する公共施設等を合理的な建設地点に建設し、又は既存公共施設等を合理的な移転先に移転するために必要な土地を取得するために要する費用を補償するときは、一般補償基準により算定した正常な取引価格による必要はない。
- 2 合理的な建設地点又は合理的な移転先は、道路、鉄道、電線路等の施設については、延長、幅員、構造及び工費等を総合的に考慮して、技術的経済的に合理的と認められる地点を選定する。
- 3 合理的な建設地点又は合理的な移転先は、建物等の施設については、廃止又は休止する敷地の総価額を標準として当該施設の有する公共性、公益性及び地縁性等を総合的に考慮して合理的と認められる地点を選定する。
- 4 既存公共施設を合理的な移転先に移転するに際して仮施設を建設する必要がある場合は、仮施設の土地を使用する権利の取得のための費用を補償できる。

## ○物件部門

### 《建物移転補償の実務》

問31 都市計画区域内の建築制限等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 用途区域は、住居系、商業系、工業系など全部で13種類に分類しているが、準工業地域、工業地域、工業専用地域では、住宅は建築できない。
- 2 容積率は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であるが、一つの敷地が容積率の異なる2以上の地域にまたがる場合、その敷地の容積率の上限は容積率の大きい地域の数値となる。
- 3 建ぺい率は、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であるが、一つの敷地が建ぺい率の異なる複数の地域にまたがる場合の建ぺい率は、それぞれの地域の率の合計となる。
- 4 容積率が200%と定められている第一種住居地域において、幅員4mの道路に接面する敷地の面積が100m<sup>2</sup>である場合、延べ面積160m<sup>2</sup>の住宅まで建築できる。

問32 建物の移転に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 構内移転の検討に当たっては、従前の建物と同種同等の建物が残地に再現できるか、従前の建物の機能確保のために従前の建物に照応する建物を残地に再現できるか検討を行う必要がある。
- 2 構内移転の検討に当たっては、有形的・機能的・法制上の検討を十分行えば良く、構外移転に要する補償総額（残地価額を含む。）との経済比較をする必要はない。
- 3 構内移転が可能かどうかの検討要素の一つである機能的検討に当たっては、残地内に建物を移転することが物理的・技術的に可能であるかについて、当該建物の配置の状況、構造、残地面積等から検討を行う。
- 4 構内移転が可能かどうかの検討要素の一つである有形的検討に当たっては、庭木等植栽、自動車の保管場所、従前の生活等の維持に必要な生活空間が確保できるか、建物の用途・利用の状況、立地状況等から当該建物の従前の機能が失われないように移転が可能であるか検討を行う。

問33 移転工法の種別に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 基本的な移転工法の種別としては5工法があるが、そのうち移転先を必要とする工法には再築工法、曳家工法、改造工法、復元工法の4工法がある。
- 2 基本的な移転工法の種別としては5工法があるが、そのうち移転先を必要としない工法には除却工法がある。
- 3 基本的な移転工法の種別としては5工法があるが、そのうち構外移転の場合は、再築工法、曳家工法、復元工法の3工法がある。
- 4 基本的な移転工法の種別としては5工法があるが、そのうち構内移転の場合は、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。

問34 用対連基準第28条第1項に規定する関連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 関連移転が認められるのは、建物等が分割されることにより従来の利用していた目的に供することが著しく困難となる時、又は、当該建物等の所有者の請求があるときのいずれかの場合に限られる。
- 2 建物等の所有者の請求は、口頭又は書面のどちらでもよい。
- 3 工場と倉庫がある敷地について工場本体のみが公共事業用地内で移転対象となった場合、工場と倉庫が一体的に利用されており、工場だけの移転では、従前利用していた目的に供することが著しく困難となる時は、被補償者の請求により、残地部分の倉庫を含め移転の対象とすることができる。
- 4 店舗と住宅が同一敷地内で一体的に利用され、そのいずれかが公共事業用地内で移転対象となった場合、もう片方の建物も機能的に分離できないことを理由に関連移転として認められることがある。

問35 建物の移転料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 再築工法による基本算定式は、「建物の現在価額 + 運用益損失額 + 取りこわし工事費（整地費を含む） - 残地価額」である。
- 2 再築工法による基本算定式のうち、「建物の現在価額 + 運用益損失額」は、「推定再建築費 × 再築補償率」として算定する。
- 3 建物の現在価額は、推定再建築費、耐用年数、経過年数及び残存価額率との相関により決定され、減耗分の算定方法は、「定額法」により算定する。
- 4 再築補償率は、建物の現在価額率に運用益損失額率を加えたものである。

問36 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 建物等の移転に伴う法令改善費用の補償はしないが、法令改善費用にかかる運用益損失額は補償するとされている。
- 2 法令改善費用については、建物等の移転に伴い木造建物を耐火建物にする等法令改善に要する本体費用に加え、その改善費用について本来の改善時期までの間の運用益損失額を補償することができる。
- 3 法令改善費用に係る運用益損失額の補償に関する法令には、施設の改善について制限を課している条例、要綱等の行政指導（成文化され、かつ、公表されているものに限る。）も含まれる。
- 4 法令改善費用に係る運用益損失額の補償に関して、法令の規定に基づき改善を要する時期とは、法令の規定に基づき改善の時期が明らかである場合を除き、原則として既設の施設の耐用年数満了時とする。

《木造建物の調査と算定の実務》

問37 木造建物に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 木造建物は、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「建物算定要領」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。）により、木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物に区分されるが、推定再建築費の積算はすべての木造建物について、木造建物数量積算基準に定める統計数量値を使用しなければならない。
- 2 平面図を作成する上で、面積に係る計測は、原則として、真壁等で柱が視認できる場合は柱と柱の中心間とし、大壁等で柱が視認できない場合は壁の中心間で計測する。
- 3 木造建物要領別添2木造建物数量積算基準で定める基礎工事における基礎率とは、布基礎延長1m当たりの統計数量値率である。
- 4 木造建物要領別添2木造建物数量積算基準で定める軸部工事における木材材積率とは、木材1m<sup>3</sup>当たりの統計数量値率である。

問38 木造建物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を行うに当たって、附帯工作物としての判定基準は、10m<sup>2</sup>未満であり、かつ、用途が作業場や倉庫又は物置であることである。
- 2 築年次が異なる同種構造の建物が接合している場合（増築建物）の推定再建築費の積算にあつては、現況に即して一体として移転先に同時に再築するとの考えに基づき、1棟の建物として推定再建築費を積算する。
- 3 推定再建築費は、純工事費 + 共通仮設費 + 諸経費 + 解体工事費（廃材処分含む）の式により算定する。
- 4 建物附随工作物とは、テラス、ベランダ、鉄骨製2階外廊下、犬走り等であり、建物の効用には寄与しているが、その工事費は建物の推定再建築費には含まれない。

《非木造建物の調査と算定の実務》

問39 非木造建物の調査及び算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物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。）別表「統計数量表」における階層認定は、「建物延べ床面積 ÷ (建物延べ床面積 ÷ 実質の階層)」の算式で求めた階層率を基に表（2）「階層率別の適用階層の区分表」により認定する。
- 2 別表「統計数量表」において土工（基礎）関係における基礎に係る数量は、「1階床面積 × 統計数量値」の算式によって算出する。
- 3 別表「統計数量表」において鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造のく体コンクリート等に係る数量は、「延床面積 × (統計数量値 × 階高補正率)」の算式により算出する。
- 4 別表「統計数量表」において鉄骨造建物のく体に係る鉄骨量は、「延床面積 × (統計数量値 × 階高補正率)」の算式によって算出する。

問40 非木造建物の調査及び算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 鉄骨量の構造の区分は、「重量鉄骨造（S造）」と「軽量鉄骨造（LGS造）」とし、このうちS造を「肉厚9mm以上のもの」と「肉厚4mmを超え9mm未満のもの」に再区分している。H形鋼の場合の肉厚の判定は、いわゆるウェブ部分の肉厚ではなく、フランジ部分の肉厚を測定して行う。
- 2 非木造建物要領別添2非木造建物数量計測基準（以下「非木造建物計測基準」という。）でいう数量とは、設計数量（設計寸法に基づく計算数量）のことをいう。
- 3 構内再築工法における共通仮設費については、建築直接工事費及び解体直接工事費の共通仮設に対応する額を計上する。
- 4 統計数量表で表示している型枠の数量は普通型枠の数量であるので、特殊型枠（打放し型枠、曲面型枠）がある場合には、特殊型枠の実面積を算出し、統計数量値で表示している普通型枠の数量に加算する。

《附帯工作物、立竹木の調査と算定の実務》

問41 工作物の調査及び算定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（昭和25年法律第201号）その他の法令に基づき改善が必要となった場合には、当該改善に要する費用を全額補償することができる」とされている。
- 2 附帯工作物の標準耐用年数は、原則として専門業者等からの意見聴取によるものとされている。
- 3 附帯工作物の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されている。
- 4 墳墓工作物の調査は、原則として附帯工作物の調査算定要領に準じて調査するものとされている。

問42 立竹木の調査及び算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 庭木等の調査において、年1回程度の手入れ（剪定）を行っているものは、原則として管理状況が「普通」と判断する。
- 2 用材林の調査において、調査地が傾斜地の場合の胸高直径の計測は、原則として斜面の下部（谷側）地際から1.2mの部分における直径を計測する。
- 3 庭木等の補償において、樹齢、樹種、移植時期等に鑑み、移植することが困難であるときは、当該庭木等を伐採することが相当であると認められる。
- 4 収穫樹の補償において、移植に伴う減収が見込まれる場合には、移植後の2年間の推定減収額を補償する。

《建物等の移転に伴い通常生ずる損失の補償》

問43 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 土地等を使用する場合において、使用終了後に従前地に移転する動産に対する補償金は、原則として、使用終了時において補償する。
- 2 借家人及び借間人の仮住居等面積は、原則として、従前の借家借間面積とする。
- 3 借家人補償の標準家賃の算定において、借家人が高齢である等の事情があるため生活圏が限定され当該生活圏外への転居が著しく困難と認められる場合は、借家面積を20%増加補正した面積として算定する。
- 4 神官、僧侶、牧師等が、専ら居住の用に供している建物であっても、当該建物が宗教上の施設と認められる場合は、移転に際して、祭し料を補償する。

問44 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 自ら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の借地人が、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を「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」として認定した。
- 2 移転のための交通費及び日当を、世帯人数に応じて算定した。
- 3 当該地域が地鎮祭を行う慣行のない地域であったため、地鎮祭のための費用を計上しなかった。
- 4 土地等の使用に係る場合において、当該使用の終了後に従前地へ移転するときに必要な雑費の補償額を、使用開始時に仮住居先等へ移転するときに必要な雑費の補償額と同額とした。

《公共補償における建設費等の補償》

問45 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、妥当なものはどれか。

- 1 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。なお、発注者が通常負担する設計監理、建築確認申請、開発行爲の申請及び登記等の付帯費用については、公共補償基準第8条（建設費）該当として取扱うべきである。
- 2 村落共同体等が管理する既存公共施設等であって、当該団体が減耗分相当額の資金調達力を有しない等と認められる場合であっても、村落共同体等は、国、地方公共団体に準ずる団体（公社、公団その他政府関係機関、公益事業者）ではないので、既存公共施設等の機能の廃止の時点までの財産価値の減耗分の全部又は一部を必ず控除しなければならない。
- 3 既存公共施設等の財産価値の減耗分は、原則として、次式の定額法により算定した額を標準として定めるものとする。

$$D_n = C \left\{ (1 - R) \frac{n}{N} \right\}$$

$D_n$  経過年数  $n$  年間における減耗分相当額

$C$  既存公共施設等の復成価格

$R$  耐用年数満了時における残価率

$N$  当該資産の耐用年数

$n$  既存公共施設等の廃止時点までの経過年数

- 4 異種施設により機能回復を行う場合には、建設費のほかに維持管理費を含めて考えなければ、その補償が妥当か否かの判断が下せない。維持管理費は機能回復と不可分のものとして考える必要がある。同種施設により機能回復を行う場合には、機能を現実的に回復するまでが公共補償の基本的な範囲であって、それにより建設された代替施設の維持管理費の増減まで因果関係を追及すべきでなく、維持管理費の負担は施設の管理者本来の責務の範囲にあるものであるから、原則として、補償する必要はない。

## ○機械工作物部門

### 《機械工作物関係法規概説》

問46 工場立地法施行規則（昭和49年大蔵省・厚生省・農林省・通商産業省・運輸省令第1号）第4条に規定する「緑地以外の環境施設」として、妥当でないものは次のうちどれか。

- 1 広場
- 2 教養文化施設
- 3 噴水、水流、池その他の修景施設
- 4 工場立地法施行規則第2条に規定する生産施設に該当するものを含む太陽光発電施設

問47 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）及び危険物の規制に関する規則（昭和34年総理府令第55号）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 給油取扱所に固定注油設備を設ける場合は、原則として、固定注油設備のうちホース機器の周囲に、灯油若しくは軽油を容器に詰め替え、又は車両に固定されたタンクに注入するための空地として、間口10メートル以上、奥行6メートル以上の注油空地を設けることとされている。
- 2 懸垂式の固定給油設備の道路境界線からの間隔は、原則として、4メートル以上とすることとされている。
- 3 二硫化炭素を除く液体の危険物の屋外貯蔵タンクの周囲には、原則として、高さ1.0メートル以上の防油堤を設けることとされている。
- 4 製造所の位置は、原則として、学校、病院、劇場その他多数の人を収容する施設と50メートル以上の距離を保つこととされている。

問48 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）及び電気設備の技術基準の解釈（平成25年商局第4号）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 低圧とは、直流にあっては600ボルト以下、交流にあっては750ボルト以下のものをいうとされている。
- 2 使用電力が300ボルト以下の機械器具の金属製の台及び外箱には、原則として、D種接地工事を施すこととされている。
- 3 道路（車両の往来がまれであるもの及び歩行の用にのみ供される部分を除く）を横断する場合の、低圧架空電線又は高圧架空電線の高さは、路面上6メートル以上であることとされている。
- 4 屋内に施設する出力が0.2キロワットを超える電動機には、原則として、過電流による当該電動機の焼損により火災が発生するおそれがないよう、過電流遮断機の施設その他の適切な措置を講じなければならないとされている。

《機械工作物移転補償の実務》

問49 機械設備調査算定要領（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。以下「機械設備要領」という。）に定め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 機械設備の経過年数は、既存の機器等、電気設備及び配管設備等の購入（新品としての購入とする。）から補償額算定の時期までの経過年数をいい、固定資産台帳等の取得年月等から認定する。
- 2 機械設備の現在価額は、再調達価格に現価率を乗じて算定する。
- 3 機械設備の復元費は、復元工事費に解体処分費を加算した額とする。
- 4 機器等、電気設備及び配管設備等の標準耐用年数は、機械設備要領別表1の機械設備標準耐用年数表を適用して求める。ただし、機械設備標準耐用年数表によることが適当でないと認められる場合は、専門メーカー等からの意見聴取等、その他適切な方法により、その機器等、電気設備及び配管設備等のもつ実態的耐用年数を定めることができる。

問50 移転工法の検討を行う場合に留意すべき事項等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 移転工法を検討するにあたって公法上の制限等諸法制との関係の分析が必要であり、現状の工場が法制面でどのような扱いで、またどのように準拠しているのか実態を把握し分析することとし、そして現行のままで良いのか、新たな法制面の規制が発生するのか検討が必要となるが、従前法規の変更に伴う改善の有無は検討する必要がない。
- 2 起業地の確認及び正確な配置図を作成することで支障範囲が確定するが、残地で工場全体の機能を回復する場合と、分割移転によって一部を機能回復する場合があるので、残地の大きさや形状に注意しておく必要がある。
- 3 工場等の移転工法の検討を行う場合で、機械設備を中心とした工法の考え方としては、「移転後においても当該機械設備等が、従前の価値及び機能を失わないようにする」工法の検討が必要である。
- 4 起業地（支障範囲）が確定できれば、次に、作業工程、作業動線、物流、工場機能等の分析を行い、支障する部分が工場全体の機能にどのような影響を与えるか検討する必要がある。

問51 機械設備要領で定める調査及び調査表等の作成に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 機器等の取得価格、取得年月等を確認するため、直近3ヶ年分の損益計算書について調査を行った。
- 2 機械設備調査表の作成に当たっては、機械の名称は一般的な名称を記載する。配管設備については、流体別、系統別に区分しそれぞれの名称を記入する。電気設備については、高圧受変電設備、幹線設備及び動力配線設備に区分するが、名称は省略することができる。
- 3 機械設備の調査は、現地調査が基本であるが、必要に応じて聴き取り調査、資料調査、市場調査等の補足調査を行うものとする。
- 4 機械設備の写真撮影は、原則として、所有者ごとに写真台帳を作成し、写真台帳は機械番号順に整理し、撮影年月日及び機械名称等を記載する。なお、所有者より機械設備の写真の撮影を拒まれた場合は、その理由を明記した文書を作成すればよい。

問52 機械設備要領別添2 機械設備工事費算定基準（以下「機械設備算定基準」という。）で定める工数歩掛等の内容に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 機械区分第2類の一般汎用機器等の判断基準は、①構造が複雑で運動部分を有する単体機械、②精度の高いレベル調整、芯だし調整等を要するもの、③通常、基礎及び架台等に固定されているものである。
- 2 機械区分の第1類から第4類までの工数歩掛は、据付完了後の単体試験及び複数機械間における連動試験を含んだものである。
- 3 作業区分の「悪環境における作業」の判断基準は、①毒性ガスの発生する恐れのある場所、②危険物、毒劇物を保管している場所、③施工の作業性の悪い場所である。
- 4 残地以外の土地を移転先とした場合は、原則として、悪環境における作業及び錯綜する場所における作業環境による補正は行わない。

問53 機械設備算定基準で定める工事費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 据付労務費は、次式により算定する。  
据付工数 × 労務単価（設備機械工又は普通作業員）
- 2 機械経費は、次式により算定する。  
据付労務費 × 機械経费率 + 撤去労務費 × 機械経费率（2%）
- 3 補修費等は、次式により算定する。  
据付労務費 × 補修费率 + 撤去労務費 × 補修费率（20%）
- 4 諸経費は、次式により算定する。  
現場管理費 = 直接工事費 × 現場管理费率  
一般管理費等 = 純工事費 × 一般管理费率

問54 「機械設備調査算定要領の解説（改訂版）」（令和3年4月国土交通省不動産・建設経済局土地政策課公共用地室）における機械設備の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 機械設備要領の「別表1 機械設備標準耐用年数表を適用することが適当でない」と認められる場合とは、一定の経過年数を有する機械設備で、標準耐用年数表の区分に該当しない特殊な機械である場合や、標準耐用年数表の区分に該当するが標準耐用年数表では実態にそぐわない場合のどちらかである。
- 2 再稼働が不可能な機械設備の算定は、残存価額がないため、「解体処分費 - 売却価格」となり、この売却価格は中古品売却価格とスクラップ価格で構成される。
- 3 耐用年数近似期又は耐用年数を満了している機器等の耐用年数についても、これによることが適当でない」と認められる場合以外は、標準耐用年数表により求めることとなる。
- 4 キュービクルの耐用年数は別表1 機械設備標準耐用年数表の区分により判定するものとする。

問55 機械設備要領別添1 機械設備図面作成基準で定める図面の作成方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 機械設備位置図には機器等の設置位置に機械番号を付し、機械名称、仕様及び台数等の一覧表を記載する。
- 2 機械設備の調査において、長さ、高さ等の計測単位はミリメートルを基本とし、構造材、仕上げ材等の厚さ、幅等の計測はメートル単位とする。
- 3 機械基礎に杭地業が施工されている場合は、機械基礎図に杭の位置を表示し、杭の仕様、形状及び寸法等を記入する。
- 4 機器等に供給される電気設備又は配管設備の設備図は、原則として、建築設備図と区分して作成する。

《機械等に係る電気、配管、その他設備等の調査と算定の実務》

問56 電力会社の需要区分による契約種別に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 契約種別の低圧電力は、低圧を供給電圧とした、50KW未満の契約電力である。
- 2 契約種別の高圧電力Aは、低圧又は高圧を供給電圧とした、50KW以上、500KW未満の契約電力である。
- 3 契約種別の高圧電力Bは、高圧を供給電圧とした、500KW以上、2000KW未満の契約電力である。
- 4 契約種別の特別高圧電力は、特別高圧を供給電圧とした、2000KW以上の契約電力である。

問57 電気設備の調査に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 受変電設備は受電盤、変圧器、低圧配電盤等から構成され、屋外型（オープンタイプ）と屋内型（キュービクルタイプ）がある。
- 2 受変電設備は主遮断装置の形式によって分類され、主遮断装置として、高圧交流遮断機を用いたものをCB形、高圧限流ヒューズと高圧交流負荷開閉器とを組み合わせ用いたものをPF・S形に分類している。
- 3 電力会社から電力の供給を受ける需給地点は、電力会社の電線路又は引込線と需要家の電気設備との接続点であり、一般的には、この需給地点が責任分界点及び財産分界点になる。
- 4 接地工事は、人間や動物に対する感電防止、機器に与える障害防止等のために行うものであり、A種、B種、C種及びD種の接地工事がある。

問58 機械設備要領別添1 機械設備図面作成基準の別表における配管設備図の作成方法等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 機器等に係る配管設備は、原則として、建築設備図にその区分を明確にして作成する。
- 2 配管設備図は、原則として、口径及び系統別に区分して作成する。
- 3 建築設備の配管から分岐する場合は、その区分位置を明確に表示する。
- 4 機器等に含む機器廻り配管と2次側配管の区別を明確に表示する。

#### 《単体機械の調査と算定の実務》

問59 単体機械の種類と用途に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 普通旋盤は、工作する品物を回転させ、外周や端面などをバイトで切削加工する機械である。
- 2 フライス盤は、多数の刃を持つフライスを回転させ、ベッド上に固定した工作物を切削する機械である。
- 3 帯鋸盤は、環状にした鋸刃を本体の上部及び下部に設置された鋸車に取り付け、鋸刃を高速回転させることで木材を切断する機械である。なお、一般的には原木搬送のため、送材車と組み合わせる場合が多い。
- 4 手押し鉋盤は、片持ち形と門形があり、板材は往復移動するテーブルに固定され鉋で加工を行う機器であり、比較的大きな材料に使用される機械である。

問60 機械設備の見積徴収に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 見積依頼先を選定する場合は、原則として、被補償者又は利害関係人のような、適正な見積を徴することの妨げとなる者から、見積を徴してはならない。
- 2 見積を徴収する方法としては、依頼は書面により行い、機器等の見積範囲（機械基礎、配管等との関係性）、仕様、同時発注台数等の見積条件を明示する。
- 3 見積書の検証項目としては、見積書に記載された機器等について、同種同等であるとした理由、又は、同種同等の機器等が既に製造されていないなど当該機器等と同種同等の機器等の見積を徴することができないなどの理由を記載した書面を作成する必要がある。
- 4 機器等の見積額の妥当性を検証する方法としては、2社以上から見積を徴し、それぞれの見積額を比較することが有効である。なお、機器等が被補償者の特許に係るもので2社以上から見積を徴することが不可能となる場合は、1社からの見積を徴することとなるため、見積額や見積内容の検証は不要となる。

## ○営業補償・特殊補償部門

### 《営業調査の実務》

問61 営業廃止の補償額算定に当たり必要な調査事項等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 営業権等の調査では、近傍同種の営業の権利等の取引事例がある場合は、その取引に関する資料を、当該営業権が他から有償で譲受けた場合又は合併により取得した場合は、その取得に関する資料を収集する。
- 2 資産、商品、仕掛品等の売却損の調査では、営業用固定資産（建物、機械、器具、備品等）及び流動資産（商品、仕掛品、原材料等）の売却損に関する資料を収集する。
- 3 解雇予告手当相当額及び転業に通常要する期間中の休業手当相当額の調査では、休業、解雇又は退職に関する労働協約及び就業規則の他、従事状況及び雇用形態、解雇する従業員の勤続期間及び年齢に関する資料を収集する。
- 4 その他労働に関して通常生ずる損失の補償の調査では、雇用保険料、社会保険料及び健康保険料等の法定福利に関する資料を収集する。

問62 営業補償調査算定要領（案）（令和3年3月19日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ）第2条に規定する基本的調査事項における「業務内容に関するもの」及び「収益及び経費に関するもの」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 「業務内容に関するもの」として、営業種目、移転等の対象となる事業所等の製造・加工・販売等の主な品目、原材料・製品・商品の主な仕入先及び販売先（得意先）、移転等の対象となる事業所等の品目等別の売上構成、事業概況説明書写がある。
- 2 「収益及び経費に関するもの」として、営業主体が法人の場合は、税務署の受付印のある事業年度の法人税の確定申告書（控）写の直近3か年分、営業主体が個人の場合は、所得税の確定申告書（控）写の直近3か年分を必ず収集する。
- 3 「収益及び経費に関するもの」として、直近3か年分の貸金台帳等賃金を確認できる資料を必ず収集する。
- 4 「収益及び経費に関するもの」として、営業主体が法人の場合は直近3か年の事業年度の損益計算書写、貸借対照表写を必ず収集する。

問63 営業に関する調査における物的関係調査及び権利関係調査に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 物的関係調査における建物関係の調査は、建物等配置図、建物平面図、写真、その他建物の規模、構造、用途及び利用状況等が確認できる図面等を入手し確認する。
- 2 権利関係の調査における法人登記簿、商業登記簿等の調査は、営業上の権利者、企業の所在地、代表者、役員、営業種目等を確認するために行う。
- 3 権利関係の調査における組織図等の調査は、企業全体及び支障営業所の組織、人員、役割、勤務形態等を確認するために行う。
- 4 権利関係の調査における法令等による許認可等については、営業体の営業や移転先等に係る関係法令、条例の確認を必要とするが、JIS認証等の民間の団体が付与する資格に関する事項は含まれない。

問64 営業休止の補償の算定における営業休止期間を認定するために必要となる調査に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 構内再築工法における閉店に向けた諸々の準備着手に要する期間は営業休止期間に影響する。
- 2 構外再築工法における既存建物の解体に要する期間は営業休止期間に影響する。
- 3 構内再築工法における移転先の機械装置等の基礎の設置に要する期間は営業休止期間に影響する。
- 4 構外再築工法における移転先の商品、什器備品等の動産の荷下ろし、荷解きに要する期間は営業休止期間に影響する。

問65 法人の「会計書類に関する調査」における収集資料に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 法人の事業概況説明書には、法人名、納税地、事業内容、事業形態、電子計算機の利用状況、主要科目（売上、原価等）、主な設備、帳簿類状況、月別の売上高等が記載されており、法人の事業内容、営業成績の概要が分かるため、営業休止の補償の調査において重要な書類となる。
- 2 法人税の確定申告書別表及び付表には、所得の金額の計算に関する明細書、租税公課の納付状況等に関する明細書、機械等の取得価額に関する明細書、給与支給額、当期償却費総額等及び比較教育訓練費の額等の計算に関する明細書等があり、収益額、固定的経費及び休業人件費等の認定のための内訳データとして活用される。
- 3 勘定科目別内訳明細書には、預貯金、受取手形、売掛金、仮払金、貸付金及び受取利息、棚卸資産、有価証券、固定資産、支払手形、買掛金、仮受金、源泉所得税預り金、借入金及び支払利息、土地の売上高等、事業所別の売上高等、地代家賃等、役員報酬及び人件費、雑益、雑損失等の内訳書があり、収益額、固定的経費及び休業人件費等の認定のための参考資料として活用される。
- 4 損益計算書は、現金及び預金、受取手形、売掛金、仕掛品等の流動資産、有形固定資産、無形固定資産、投資その他の資産等の固定資産、支払手形、買掛金、短期借入金、未払金、前受金等の流動負債、社債、長期借入金等の固定負債、資本金、資本剰余金、利益剰余金等の純資産の内容が分かるため、営業休止の補償の調査において重要な書類となる。

#### 《営業補償額算定の実務》

問66 営業廃止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 営業の権利等で資産とは独立して取引される慣習があるもの(営業権等)は、正常な取引価格によるものとし、近傍又は同種の営業権等の取引価格を基準とする。
- 2 建物、機械、機器等の営業用固定資産の売却損の補償額は、その現在価格から現実に売却して得る価格を控除して得られる価格とし、現在価格の50%を標準とする。
- 3 商品、仕掛品、原材料等の営業用流動資産の売却損の補償額は、その費用価格から現実に売却して得る価格を控除して得られる価格とし、費用価格の50%を標準とする。
- 4 転業期間中の従業員に対する休業手当相当額の補償は、雇主が従来の営業を廃止して新たな営業を開始するために通常必要とする期間であり、休業手当の補償は、平均賃金の80/100を標準とし、6か月の範囲内で補償する。

問67 営業規模縮小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 営業規模を縮小しなければならない場合に、営業が継続できる最低限の規模であるかどうかの判断においては、売上高、変動費及び固定費から縮小後の売上高を予想することによって、営業を継続できる最低限の規模を確保できることが必要である。
- 2 営業規模を縮小することにより経営効率が客観的に低下すると認められる場合の補償とは、資本及び労働の過剰遊休化に伴う補償を行ってもなお補償されない部分があることから、それらを収益に置き換えて補償するものである。
- 3 解雇する従業員に対する離職者補償は、営業規模を縮小することにより過剰遊休化した従業員が解雇されることになり、直ちに再就職することが困難と認められる場合に、雇用主の請求により補償するものである。
- 4 営業規模縮小の補償が合理的と判断される場合とは、営業用建物等を残地に存置させるとした場合の改造工法や除却工法等について、それぞれの移転工法における補償総額による比較検討の結果により、営業規模縮小の補償が最も合理的と判断できる場合である。

問68 営業休止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 通常休業を必要とする期間中の収益に対する公租公課等の固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額を補償する。
- 2 通常休業を必要とする期間中の収益減（個人営業の場合においては所得減）を補償する。
- 3 休業する場合に限って、一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額（通常休業を必要とする期間中の収益減及び個人営業の場合においては所得減の補償は除く。）を補償する。
- 4 店舗等の移転の際における移転広告費その他店舗等の移転に伴い通常生ずる損失額を補償する。

問69 営業休止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 仮営業所で営業を継続する場合の補償項目は、仮営業所の設置費用、仮営業であることに起因する収益減の補償（個人営業の場合においては所得減）、仮営業所であるための得意先喪失の補償、移転広告費で構成されている。
- 2 従業員に対する休業手当相当額において、従業員が一時限りの臨時に雇用されているときは、減額し、又は補償しないものとされている。
- 3 仮営業所を設置して営業を継続することが必要かつ相当であると認められて補償がなされるのは、銀行、郵便局等公益性の強い事業で、その営業活動を休止させることが社会的にみて妥当でない場合に限られている。
- 4 仮営業所を設置する場合における店舗等の移転に伴い生ずる損失は、仮営業所への移転の場合に限って算定するものとされている。

問70 営業休止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 営業休止の期間については、用対連基準で「建物移転工法別補償期間表」が定められているが、実務上は建物の構造、規模等の実態に即して認定することとされている。
- 2 役員賞与を固定的経費として認定するには、損金経理がなされていなければならない。
- 3 適正な収益額を認定するため、3か年程度の損益計算書等により、経費や収益が一過性のものでないか等を確認することになるが、業種・業態等によっては、補正が必要となる場合がある。
- 4 得意先喪失の補償は、収益減の補償、固定的経費の補償及び人件費の補償と同様に休業期間中に生じる損失に対するものである。

## 《漁業権等補償の実務》

問71 漁業補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 河川や海域等の公共の用に供する水面で営まれる漁業は、公の利益を実現する公共事業の実施に対して受忍すべきことが内在されているので、漁業権の消滅について補償を要求できない。
- 2 漁業補償は、漁業権等の消滅による漁業廃止等の場合にだけ適用されるものであり、漁業権等の制限による場合には適用されない。
- 3 生鮮のままでは市場に出荷することが困難で、生鮮の状態での市場価格が存在しない漁獲物については、市場へ出荷するための必要最小限の加工（しらす干し、のりすき等）をしたものを魚価とすることができる。
- 4 河川等の内水面で第5種共同漁業権が設定されている水域では、遊漁料を支払って、ほぼ毎日、魚類等を採捕している遊漁者も存在するので、補償額の算定に当たっては、遊漁者による採捕数量も加えることができる。

問72 漁業補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 漁業における水域の利用形態は、海底に生息する貝類の漁獲、その表層で行うのり養殖など立体的・重複的になることもあり、漁業法（昭和24年法律第267号）は、これらを調整して総合的な利用と漁業生産力の向上を目的として各種の規定を設けている。
- 2 公共補償基準では「個別払いの原則」が規定されており、損害を受ける漁業者個人ごとに補償額を算定し、漁業者個人ごとに補償金を支払わなければならない。
- 3 事業施行中又は事業施行後における水質の汚濁等により生ずる損害等については、事前に賠償しても差し支えないとされているが、補償額の算定における影響期間の上限は、漁業権等の存続期間の最大である10年間とされている。
- 4 漁獲された漁獲物は、魚体の大きさ等、需要に合わないために販売することができず、漁業者が自家消費する場合もあるが、これらは漁業収入に結びつかないことから、補償算定の基礎となる漁獲数量に含めることはできない。

《鉱業権、租鉱権、採石権補償の実務》

問73 鉱業法（昭和25年法律289号）及び採石法（昭和25年法律291号）に関する次の記述のうち、  
妥当でないものはどれか。

- 1 鉱業権とは、登録を受けた一定の土地の区域において、登録を受けた鉱物及びこれと同種の  
鉱床中に存する他の鉱物を掘採し、及び取得する権利をいう。
- 2 租鉱権とは、設定行為に基き、他人の土地において岩石及び砂利（砂及び玉石を含む。）を採  
取する権利をいう。
- 3 鉱業とは、鉱物の試掘、採掘及びこれに附属する選鉱、製錬その他の事業をいう。
- 4 採石業を行おうとする者は、当該業を行おうとする区域を管轄する都道府県知事の登録を受  
けなければならない。

問74 鉱業権の消滅に係る補償における近傍同種の取引事例がない場合の補償額の算定式に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 開抗後予定収益を生ずるまでに期間のある場合における鉱業権の場合

【算定式】

$$\frac{1}{(1+r)^m} \times a \times \frac{1}{s + \frac{r}{(1+r)^n - 1}} - E$$

m：据置期間

a：鉱山が毎年実現しうる純収益

s：報酬利率

r：蓄積利率

n：可採年数

E：今後投下されるべき起業費の現在価額

- 2 探鉱中の鉱山又は未着手の鉱山であって、鉱量が不明であり、かつ、将来の収益が不確定のものにおける鉱業権の場合

【算定式】

$$C_n(1+r)^n + C_{n-1}(1+r)^{n-1} + \dots + C_1(1+r) + C_0$$

C<sub>n</sub>：n年前に投下した費用

r：蓄積利率

- 3 操業している鉱山の鉱業権の場合

【算定式】

$$a \times \frac{(1+r)^n - 1}{r + s \{(1+r)^{n+m} - 1\}} - E$$

m：補償時から予定収益を生ずるまでの期間

a、s、r、n及びE：記述1のとおり。

- 4 未着手のまま据置期間のある場合の鉱山の鉱業権の場合

【算定式】

$$a \times \frac{1}{s + \frac{r}{(1+r)^n - 1}} - E$$

a、s、r、n及びE：記述1のとおり。

《農業、立毛、養殖物等の補償の実務》

問75 農業補償等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 農業補償の特例の場合の補償額の算定式は「 $H - (X - Y)$ 」であり、 $H$ は農業廃止・農業休止・農業規模縮小の補償額、 $X$ は収益還元法により算定した農地価格、 $Y$ は農地の正常な取引価格である。
- 2 農業休止の補償の対象となるのは、通常農地を再取得するために必要とする期間中の所得減（法人経営の場合は収益減）と固定的な経費等であり、用対連基準第62条の規定による離職者補償は対象外である。
- 3 農業の経営規模縮小に伴う労働の遊休化に対する補償額は、「経営規模別家族労働費の差額」を標準として算定する。
- 4 移殖することが相当であると認められるときの特産物に対する補償は、養殖物補償の場合と同様に、移殖に要する経費と移殖に伴う減収予想額との合計額を補償する。

## ○事業損失部門

### 《事業損失補償の実務》

問76 事業損失の認定要件に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 事業損失として認定されるためには、公共事業の施行に起因し、発生した損害等と公共事業の施行との間に因果関係があることが必要である。
- 2 事業損失として認定されるためには、発生した損害等が、いわゆる受忍の限度を超えると認められることが必要であり、受忍の限度とは、通常一般人が社会生活上耐えなければならない範囲をいう。
- 3 事業損失としての対応については、工事完了の日から1年を経過する日までに申し出がなされたものに限定する除斥期間を定めているが、民法（明治29年法律第89号）第724条により、損害等を知りたる時より3年間は、別途、個別に損害賠償の請求があり得る。
- 4 公共事業に起因して発生する不利益、損害等については、故意、過失又は錯誤等による明らかに不法行為とみなされるものにより発生した損害であっても、全て事業損失として認定される。

問77 事業損失の受忍限度の判断に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 受忍限度の判断においては、紛争事例、判例等の動向をたえず把握するとともに、事業損失の費用負担の判断基準又は事務処理要領があるものについてはこれに基づき、助成基準及び環境基準については、それを参考にして判断する。
- 2 受忍限度の判断においては、公共施設の建設工事の施行又は設置そのものが建築基準法、騒音条例等による規制に合致しているか否かは、費用負担の判定要素となる。
- 3 損害等を受ける者が当該場所に住み始めた時期と事業の実施時期との先後関係は、受忍限度の判断に当たって考慮する必要はない。
- 4 当該場所の地域性・周辺の環境、土地利用の状況等によって受忍限度は異なり、特に、日照阻害と騒音については重要な判断要素となる。

問78 事業損失の因果関係の判定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 損害等の発生について申出があった場合は、起業者により損害等の発生の有無を確認することになるが、確認する時期は工事の完了後である。
- 2 因果関係の判定に際して、特に専門的知識が必要となる騒音、振動、排ガス汚染、水汚濁、水枯渇、電波障害、日照障害等による損害等については、大学の研究室や国、地方公共団体等の各種試験場、その他コンサルタント等の専門家に依頼する。
- 3 因果関係の判定に際しては、損害等の有無の確認が重要であるため、その損害等が老朽化により自然発生的に起こったものか否かについては確認を要しない。
- 4 因果関係の判定に際して、事業損失は土地の利用状況や周辺環境等によっても異なってくるため、過去の事業損失の類型ごとの判定事例については参考とすることができない。

問79 事業損失の事務処理手順等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 事業損失の処理手順は、①事前説明会と事前対策、②事前調査、③計画と工法の再検討、④因果関係の判定、⑤補償の実施、の大きく5段階に分けられる。
- 2 事業損失が予想される場合であっても、確実に発生すると判断される場合以外は、土地等の権利者及び工事周辺地域の住民に対して工事の目的や内容、予想される損害等の内容、その対応等について事前に説明を行う必要はない。
- 3 事前調査の実施に当たっては、特に因果関係の判定が複雑なものについては、判定方法の妥当性をめぐって後に住民側と争う事例は少なくないので、調査実施機関及び調査方法の選定を慎重に行う必要がある。
- 4 事前調査の結果、著しい損害等の発生が確実に予見されたとしても、あらかじめ計画と工法の再検討まで行う必要はない。

《日陰による事業損失の実務》

問80 「公共施設の設置に起因する日陰により生ずる損害等に係る費用負担に関する申し合せ」(昭和51年3月3日中央用地対策連絡協議会理事会申し合せ。以下「日陰の負担基準」という。)に定める費用負担の対象となる日陰時間(北海道以外の区域)に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 第1種住居地域においては、日陰時間の定めがある2階で日陰時間が4時間を超える場合である。
- 2 第2種中高層住居専用地域においては、日陰時間の定めがある2階で日陰時間が4時間を超える場合である。
- 3 準住居地域又は近隣商業地域等のうち土地利用状況が住居地域における土地利用の状況と類似している区域においては、日陰時間の定めがある2階で日陰時間が5時間を超える場合である。
- 4 第2種低層住居専用地域においては、日陰時間の定めがある1階で日陰時間が4時間を超える場合である。

問81 日陰の負担基準で定める費用負担の対象となる時間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 計算対象時間帯とは、可照時間帯において遮蔽物がないと仮定した場合における開口部中央が日照となる時間帯をいう。
- 2 計算対象時間とは、計算対象時間帯の時間をいう。ただし複数の壁面に開口部を有する居室にあっては、各々の開口部中央の計算対象時間のうち重複する時間とする。
- 3 日陰時間帯とは、計算対象時間帯において遮蔽物により開口部中央が日陰となる時間帯をいう。
- 4 日陰時間とは、日陰時間帯の時間をいう。ただし、各遮蔽物による日陰時間帯のうち重複する時間帯がある場合は、その重複する時間帯の日陰時間については一つの遮蔽物の日陰時間としてのみ計算する。また、複数の開口部を有する居室の日陰時間は各々の開口部中央における日陰時間帯のうち重複する時間帯の時間とする。

問82 日陰の負担基準で定める費用負担に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 暖房費は、費用負担の対象となる居室ごとに、①1日当たりの費用負担の対象となる時間、②年間の費用負担の対象となる日数、③費用負担の対象となる居室の床面積、④単位面積・単位時間当たりの暖房費、を相乗して1年間当たりの暖房費を求め、費用負担の対象となる年数を乗じて得た額（費用負担額は一括前払するため、これを前価に割引く必要があり、「複利年金現価率」を用いる。）を合計することにより算定する。
- 2 暖房費の年間の費用負担の対象となる日数は、当該住宅の存する地域における午前10時の外気の平均気温が摂氏10度以下になる期間のうち平均晴天日数とする。
- 3 乾燥費は、1日の費用負担対象時間に比例して費用負担することとはせず、世帯員数（洗濯物の量）に応じた算定をする。費用負担時間との関係を考慮しないのは、洗濯物の乾燥に当たっては一般的に、一部天日干し、一部機械乾燥とすることはしないからである。
- 4 照明費の年間の費用負担の対象となる日数は、当該住宅の存する地域における年間の平均晴天日数とされている。暖房費と異なり年間を通して明るさが阻害されるため1年間を対象としている。

《テレビジョン電波受信障害による事業損失の実務》

問83 「公共施設の設置に起因するテレビジョン電波受信障害により生ずる損害等に係る費用負担に関する申し合せ」（昭和54年10月23日中央用地対策連絡協議会理事会申し合せ）で定める共同受信施設を設置する場合の費用負担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 維持管理費には、共同受信施設に係る年均等化経常費（電気料、借地料、電柱共架料、道路占用料、災害保険料、組合運営費等）及び保守費（定期点検費、故障修理費等）が含まれる。
- 2 維持管理費のうちの更改費については、共同受信施設が耐用年数の異なる器材（親アンテナ、幹線伝送線、増幅器等は10年程度、これらを維持する鉄塔等は20年程度が見込まれている。）で構成されているので、20年間良好な電波受信を確保するため、共同受信施設の設置後10年ごとに部分的な器材の更改が必要であるとしたものである。
- 3 維持管理費については、従前の受信施設が公共施設の設置により障害を受け、新たな受信施設により改善されることによって、従来受信者が負担していた維持管理費に比べて増加する場合に、当該増加分について一定の期間（20年間）を限度として負担することとしたものである。
- 4 設置費は、受信アンテナ、幹線施設（送信伝送線、混合器、増幅器、分配器及び分岐器）、受信者の家屋軒先（共同受信施設を有する者にとっては、当該共同受信施設の幹線送信伝送線の先端部）までの引込線施設（引込線及び保安器）、受信方法の変更により受信者の家屋内に新たに設置を要することとなる施設及びこれらを支持するための施設の器材費並びに施設の建設に係る工事費の合計額とされている。

《水枯渇等による事業損失の実務》

問84 「公共事業に係る工事の施行に起因する水枯渇等により生ずる損害等に係る事務処理について」(昭和59年9月19日中央用地対策連絡協議会理事会決定。以下「水枯渇等要領」という。)に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 水枯渇等要領は、公共事業に係る工事の施行により生じた起業地外の生活用水、農業用水等の不可避的な枯渇又は減水により、生活用水、農業用水等の用水使用者に何らかの損害等が生じた場合には費用負担しなければならないと規定している。
- 2 水枯渇等要領は、生活用水、農業用水等の用水使用者には土地所有者、借地権者及び耕作権者等が該当するが、借家人及び間借人は対象外であるとしている。
- 3 水枯渇等要領の原因等の調査事項のひとつに、過去の水枯渇等の発生状況及びその原因がある。
- 4 水枯渇等要領の応急措置には、起業者自ら直接、応急措置を講ずる場合だけでなく、市町村等の水道事業者に給水タンク車の配備を要請する、又は当該工事の請負業者に仮設水道の工事を依頼することも含まれる。

問85 水枯渇等要領第6条第2項に規定する付録の式において、既存の施設を改造する場合又は代替施設を新設する場合の維持管理費の費用負担の対象となる年数等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 生活用水の場合、借家人が用水使用者である場合はおおむね10年を限度とする。
- 2 建物所有者が生活用水としている場合は、おおむね30年を限度とするが、将来の水道等の整備計画等が見込まれる地域では当該整備計画等を考慮した年数とする。
- 3 維持管理費増加分を算定する年利率は、事業損失が国家賠償的な性格を有するので、民法の法定利率を準用する。
- 4 農業用水の場合、原則としておおむね10年を限度とするが、農業等の継続可能性を考慮して、おおむね30年までを可能とする。

《建物等の損害等による事業損失の実務》

問86 「公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領」（昭和61年4月25日中央用地対策連絡協議会理事会決定。以下「地盤変動事務処理要領」という。）第2条に規定する「事前調査等」の調査事項として妥当なものは、次の記述のうちどれか。

- 1 工事の工程と地盤変動による損害等の発生の時間的関連性。
- 2 建物等の配置及び現状。
- 3 工事による湧水の発生時期及びその量。
- 4 損害等が生じた建物等の調査。

問87 地盤変動事務処理要領で定める費用負担に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物等の損傷箇所を補修する方法による費用負担の内訳は、「共通仮設費 + 仮設工事費 + 補修工事費 + その他経費」である。
- 2 建物等の構造部を矯正する方法による費用負担の内訳は、「仮設工事費 + 矯正工事費 + その他経費」である。
- 3 営業用建物の修復工事期間中、営業休止を余儀なくされる場合の、営業休止に伴う得意先喪失に係る損失等間接的な利益減については、一般的には、費用負担の対象とはなっていない。
- 4 費用の負担は、原則として、損害等を生じた建物等の原状回復に要する費用とする。この場合において、原状回復は、建物等の使用目的及び使用状況、損害等の発生箇所及び発生状況を総合的に判断して、技術的に可能な範囲で行う。

問88 地盤変動事務処理要領付録1の別表「修復基準」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 外壁において損傷が新たに発生したものについては、発生箇所に係る壁面を従前と同程度の仕上げ材で塗り替え、又は取り替える。ただし、ちり切れにあっては、発生箇所を充てんする。
- 2 内壁において従前の損傷が拡大したものについては、原則として、発生箇所に係る壁面を従前と同程度の仕上げ材で塗り替え、又は取り替える。
- 3 タイル類において損傷が新たに発生したものについては、原則として、目地切れの場合にあっては、発生箇所の目地詰めをし、亀裂又は破損の場合にあっては、発生箇所を従前と同程度の仕上げ材で張り替える。
- 4 コンクリート叩きにおいて従前の損傷が拡大したものについては、コンクリート又はモルタルで充てんし、又は不陸整正する。ただし、損傷の拡大が著しい場合は、必要最小限の範囲で解体し、新たに打設することができるものとする。

《残地及び隣接地工事費等の補償の実務》

問89 用対連細則別記4「残地工事費補償実施要領」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 事業施行後において、道路の路面より残地が低くなる場合における補償の対象とする盛土高の標準は、高低差が事業施行前の状態に復するまでの間とする。ただし、事業施行前において道路の路面より1.0m以上高い敷地の残地にあっては、道路より1.0m高くなるまでの高さを限度とする。
- 2 盛土又は切土の工事を実施してもなお社会通念上妥当と認められる範囲を超えて価値減が生じていると認められるときは、当該価値減相当額を補償する。
- 3 補償の対象とする盛土又は切土の範囲は、原則として、残地の全部とする。ただし、残地のうち盛土し、又は切土する必要性がないと認められる部分は除く。
- 4 残地に関する損失及び工事費の補償額の合計額は、残地を取得した場合の価格（取得価格に残地面積を乗じて算定した価額）を限度とする。ただし、当該地域の地価水準等を勘案して、特に必要があると認められる場合において、本要領に基づく補償を行うことを妨げるものではない。

問90 隣接土地に関する工事費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 隣接土地とは、事業用地とされた画地（起業地部分及びその残地）以外の土地をいい、必ずしも事業用地に面していることを要しない。
- 2 隣接地工事費補償は、隣接土地に関して、通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新築、改築、増築若しくは修繕又は盛土若しくは切土をする必要が生じた場合における工事費の補償である。
- 3 隣接地工事費補償を受けようとする者は自ら起業者に対し工事に必要とする費用につき請求しなければならない。請求の方法は、文書でも口頭でもよい。
- 4 隣接地工事費補償の範囲は、社会通念上妥当と認められる限度において、これに要する費用とされており、残地工事費の補償の範囲と同じである。