

専 門 科 目
物 件

令和元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26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) 試験問題は試験終了まで試験室に在室した方に限り、試験問題の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	☒	☐	☐	☐
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、試験問題等を提出したら、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) トイレなどどうしてもやむを得ないときは、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 公共施設等に対する補償、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））における建設費等については、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））における考え方とは異なる内容となっているため、物件部門の業務範囲外である。
- 2 物件部門は、用地取得等により通常生ずる損失の補償（いわゆる「通損補償」という。）の一環として行われる建物等の移転補償に際して、損失補償基準に則った適正な補償を専門家としての立場で行うという使命を担っている。そして、居住者補償、動産移転料等のほか、いわゆる移転雑費を含む補償項目別に調査算定する。
- 3 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）等の関係法令は時代とともに改正されてきているので、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。このため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。
- 4 「物件」部門の業務範囲については、収用損失以外の第三者補償も含まれる。

《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、妥当なものはどれか。

- 1 建築物：土地に定着する工作物のうち、(イ)～(ホ)までのいずれかに該当するものをいう。
(イ) 柱又は壁があるもの（屋根を有しなくてもよい。）
(ロ) (イ) に附属する門又はへい
(ハ) 観覧のための工作物
(ニ) 地下又は高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他これらに類する施設
(ホ) (イ)～(ニ) に設けられる建築設備
- 2 特殊建築物：遊技場、公衆浴場、事務所は特殊建築物であるが、共同住宅、下宿、倉庫は特殊建築物でない。
- 3 主要構造部：壁、柱、床、はり、屋根、基礎又は階段をいい、最下階の床、小ばり、屋外階段を含むものとする。
- 4 構造耐力上主要な部分：基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床板、屋根版又は横架材で、建築物の自重若しくは積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものをいう。

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 建築：建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。大規模の修繕や大規模の模様替えは建築とはいわない。
- 2 道路内の建築制限：公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物は、特定行政庁の許可と建築審査会の同意がなくとも道路内に、又は道路に突き出して建築できる。
- 3 大規模模様替え：建築物の主要構造部の二種以上について行う過半の模様替えをいう。
- 4 軒の高さ：基礎の上端から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷桁又は柱の上端までの高さによる。

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 建ぺい率は、前面道路の幅員に応じて制限されることはない。
- 2 建築物の敷地が第二種中高層住居専用地域と第一種住居地域にわたり、かつ、当該敷地の過半が第二種中高層住居専用地域内にある場合は、当該敷地が第二種中高層住居専用地域内にあるものとみなして、容積率に係る制限及び建ぺい率に係る制限が適用される。
- 3 建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅、老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しなければならない。
- 4 用途地域の指定のない区域内の建築物については、容積率に係る制限は、適用されない。

問5 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 防火地域にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
- 2 準防火地域内においては、延べ面積が2,500m²の建築物は準耐火建築物としなければならない。
- 3 防火地域内において地階を含む階数が2階で、かつ延べ面積90m²の建築物は、耐火建築物としなければならない。
- 4 準防火地域内においては、地階を除く階数が3階、かつ延べ面積が1,000m²の建築物は、耐火建築物としなければならない。

問6 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 エレベータシャフトは、建築物の機能上重要な部分であり、原則として床面積に算入する。ただし、着床できない（乗降口がない）階については、不算入とする。
- 2 パイプスペース、ダクトスペースは、各階において横引きされ、利用されるものであるので、床面積に算入する。
- 3 屋外階段は、次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については床面積に算入しない。
 - イ 外気に有効に開放されている部分の長さが、当該階段の周長の1/2以上であること。
 - ロ 外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの1/2以上であること。
- 4 煙突は、各階において床面積に算入する。

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、非線引都市計画区域・準都市計画区域において、3,000m²以上(ただし、都道府県などは、条例で300m²以上3,000m²未満の範囲内で別に定めることができる。)の開発行為については、開発許可を必要とする。
- 2 消防法(昭和23年法律第186号)で規定する消防の用に供する設備のうち消火設備として、①消火器具(消火器、簡易消火用具)、②屋内消火栓設備・スプリングクラー設備、③水噴霧消火設備、泡消火設備、不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備、④屋外消火栓設備、⑤動力消防ポンプ設備が指定されている。
- 3 危険物の規制に関する政令(昭和34年政令第306号)で規定する屋内貯蔵所(屋内の場所において危険物を貯蔵し、又は取り扱う貯蔵所)においては、保安距離、保有空地及び敷地内距離に関する規定が適用される。
- 4 工場立地法(昭和34年法律第24号)では施行規則で、生産施設、緑地、環境施設について規定しているが、このうち生産施設の判断基準として、原材料、資材、製品又は機器類の倉庫、置き場若しくはタンク等専ら貯蔵の用に供する独立した施設は生産施設にはならない。

《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 建物等を取得する場合で、取引事例がないときの建物の取得補償額は、次式により算定した額に、経過年数に比し腐朽破損の著しいもの又は修繕等により改装したもの、維持保存の程度が良好なもの等、それぞれの建物の状況に応じて相当と認める額を増減して得た額によるものとする。
延べ面積1m²当たりの推定再建築費 × 現価率* × 建物の延べ面積
*現価率は、木造建物又は非木造建物ともに、同じ率となる。
- 2 建物等を取得する場合で、取引事例があるときは、土地の取得に係る補償と同様に、建物の正常な取引価格をもって補償する。
- 3 建物に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償については、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する。ただし、個別に見積るのは賃借権、使用借権等の用益物権であり、抵当権等の担保物件は、一般的に建物所有権に含まれることが多い。
- 4 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により、当該建物等を取得するものとする。

問9 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 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用のあるマンションで移転が困難でないものがあるときは、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等（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の敷地利用権の正常な取引価格とは、物件がないものとしてのいわゆる「更地評価」ではなく、「建付地評価」である。
- 3 各区分所有者の有する区分所有権は、単独で譲渡を行うことは可能である。また、早期移転の意向を示している区分所有者に対して、全員の意向がそろわないことを理由に移転させないことは生活再建上も妥当とは言えない。したがって、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等を取得することができるものとする。
- 4 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ものとする。

問10 用対連細則別記3区分所有建物敷地取得補償実施要領で規定する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 区分所有権等の正常な取引価格は、取引事例比較法による区分所有権等の比準価格を基準とし、原価法による区分所有権等の積算価格を参考として求めるものとする。ただし、取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は、原価法により求めた価格を基準とするものとする。
- 2 規約敷地とは、占有部分を所有するための区分所有建物の敷地に関する権利をいい、所有権又は地上権、賃借権等が該当する。
- 3 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は、価値の低下相当額を補償するものとする。
- 4 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ものとする。

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連する業務の請負（委託）基準に定められている「用地調査等業務共通仕様書」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 主要な構造物に木材を使用し、ツーバイフォー工法又はプレハブ工法等軸組（在来）工法以外の工法により建築された建物は、木造特殊建物に区分される。
- 2 建築設備及び建物付随工作物（テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用に寄与しているもの）の調査は、建物の調査に含めて行ってはならない。
- 3 建物等の調査に当たっては、建設時又は大規模な増改築時においてのみ補償の要否の判定に必要なとなる法令に係る適合状況について調査するものとされている。
- 4 建物等の配置図は、建物等の所有者を単位として作成し、縮尺は、原則として、建物、庭園及び墳墓を除く工作物、庭木等を除く立竹木の場合は、100分の1又は200分の1である。

問12 建物の移転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 残地が合理的な移転先であれば、残地内工法における比較において想定される工法の総額をもって、より経済的妥当性を有する工法を決定する必要がある。
- 2 構内再築工法は、その地域性、場所的特性から限定されるものであることから、土地と建物の相関関係、使用目的等において、木造平屋建を木造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。
- 3 構外再築工法は、残地以外の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築することから、緊急を要する場合であっても、仮住居を経由せず、再築建物に移転することになる。
- 4 曳家工法による移転先は、必ずしも買収残地に限らず、隣接する土地に同一所有者が権利を有する土地があり、その土地が利用可能な場合を含めて判断することとなる。

問13 建物の改造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 支障となる建物が全体面積に比較し相当部分であり、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は、再築工法を採用することになる。
- 2 改造工法を採用する建物は、建物の耐用年数満了時にはその改造した一部を含め取り壊さざるを得ないので、再築補償率による補償金ではなく「推定再建築費」そのものが補償金となる。
- 3 改造工法を採用する場合、建物はどこでも切り取れるというのではなく、建物の構造・技術上切り取り可能な最低限の範囲という部分があるので、その範囲を判断した上で補償を考えることになる。
- 4 改造工法を採用する場合、一部改造というのは実態的には建物延面積の概ね50%以下を目安として認定されていることから、建物全体の耐用年数の延長、建物の機能的価値増には関係しない。

問14 建物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、「建物移転料 = 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）－ 発生材価格」であり、「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」として算定することとしている。
- 2 従前の建物に照応する建物での構内再築工法の基本算定式は、「建物移転料 = 建物の現在価額 + 運用益損失額 + （従前の建物の推定再建築費 － 従前の建物に照応する建物の推定建築費） + 取りこわし工事費 － 発生材価額」である。
- 3 改造工法による基本算定式は、「建物移転料 = 切取工事費（整地費及び廃材処分費を含む） + 切取面補修工事費（補足材費を含む） + 残存部の一部改増築工事費（補足材費を含む）－ 発生材価額」である。
- 4 復元工法による基本算定式は、「建物移転料 = 解体工事費（整地費を含む） + 運搬費 + 復元工事費（補足材費を含む）－ 発生材価額」である。

問15 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、妥当なものはどれか。

- 1 法令には、施設の改善について制限を課している条例及び要綱等の行政指導（成文化され、かつ、公表されているものに限らない。）を含むものとされている。
- 2 既存の施設を法令の規定に適合させるために必要となる最低限の改善費用は、施設の面積が増加することになる場合にあっては当該増加する面積に既設の施設の推定再建築費の単価を乗じて得た額を標準とする。
- 3 既存不適格物件とは、法令が新たに改正された場合、すでにある建築物は、改正前の法令に適合していれば、改正後に適合していないものであっても違法建築とならないが、建築（工事）中の建物については既存不適格物件としては扱われない。
- 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も、希望により当該通常生じる損失の補償は最低限行うことが可能である。

問16 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、妥当なものはどれか。

- 1 近隣に保管場所とすることができる土地を確保できるかに関して、「近隣」とは、現在の保管場所から、概ね200m程度の範囲を標準とし、具体的には地域の実情等によって定めるものとされているが、近隣に保管場所が確保できる土地とは、第三者が所有する土地であって、かつ、正常価格で土地に対する権利の取得が明らかな場合をいう。
- 2 近隣に保管場所を専用によって確保できる場合の補償の範囲は、保管場所及び専用利用料相当額の補償及び保管場所の復元（工法）又は再築（工法）に要する費用の補償を行う。
- 3 自動車の保管場所が平屋建又は二階建共同住宅（貸家）の場合で生活上自動車が不可欠な地域における判断条件として、「一団の土地内において、立体駐車場を設置することが可能であり、かつ、地域の状況から妥当か」を判断する場合の「地域の状況から妥当か」とは、当該地域において、すでに一部立体化された駐車場が設置されているか、又は、今後立体化が予定されている駐車場がある地域をいう。
- 4 一団の土地内において、建物を移転の対象とすることによって、現状の機能が確保できるかの判断基準は、収用等の範囲内に存在しない建物本体の一部を移転対象とすることによって現在の機能を確保することとし、具体の案件毎に、建物本体と保管場所を個々に確保する方法と建物本体と保管場所を一体（建物内に保管場所を確保）とする方法を選択する。

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」という。）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、妥当でないものはどれか。

- 1 木造建物は調査積算に当たり、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、木造建物〔Ⅰ〕の調査については「木造建物調査積算要領」第2章の調査、積算については第3章の積算に定めるところによる。
- 2 木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕の調査及び積算においては、木造建物であることから木造建物〔Ⅰ〕と同様に別添2の「木造建物数量積算基準」に定める諸率を適用することが規定されている。
- 3 建物調査に先立ち、建物の所在地、建物の所有者氏名及び住所、建築年月、構造及び用途を、所有者への聴取や建物登記簿等をあらかじめ調査することにより、建物の概要を把握した。
- 4 簡易な構造の倉庫に対して、建物として登記はされていないが、家屋として固定資産税が課税されていたため、「建物又は附帯工作物の判定基準の検討フロー」を参考に建物と判断した。

問18 木造建物調査積算要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 写真台帳の作成は、所有者ごとに作成することとし、撮影位置が明確で、部屋の状況や外観等が明確に把握できるものであれば、写真のみの添付でよい。
- 2 仮設に係る調査は、各階の外壁の面数（出幅が90センチメートルに満たない出窓等の面数は除く）及びシート張りの要否の判断のために都市計画区域や周辺状況等の調査を行う。
- 3 軸部に係る調査は、柱径（最も大きな柱）、柱長（1階及び2階の別）、材種、品等及びこれらの分布等の事項について行う。
- 4 外壁に係る調査における各階の壁高は、1階は外壁の下端から軒（敷）桁又は胴差し（2階梁）の上端までとし、2階は胴差し（2階梁）の上端から軒（敷）桁の上端までを調査する。なお、屋根の形状が片流れの場合は、両壁高の平均値とする。

問19 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 推定再建築費は、共通仮設費、純工事費、諸経費から構成されており、諸経費には現場管理費及び一般管理費等を含んでいる。
- 2 共通仮設費には、仮囲いや簡易トイレ設置費等の仮設物費は含まれていないため、現場の状況により、仮設工事費として計上しなければならない。
- 3 諸経費は、純工事費に諸経費率を乗じて算出するものであり、純工事費は建築工事及び解体工事を一発注の単位とし、廃材運搬費を加算した合計額に対応した率を適用する。
- 4 諸経費率は、建築及び解体は一発注単位とするが、木造建物、非木造建物及び附帯工作物については、それぞれ発注される施工業者が違うことから別発注工事としてそれぞれに対応する率を適用し算定する。

問20 木造建物調査積算要領及び別添1「木造建物図面作成基準」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 数量計算の集計は、原則として、計上する項目ごとに行うものとし、計算過程においては少数点以下第3位（少数点以下第4位切捨て）まで求め、工事費に計上する数値は少数点以下第2位（少数点以下第3位四捨五入）とする。
- 2 建築設備における都市ガスのガス設備の工事費については、配管工事等の危険性が高いことから、ガス供給業者指定の工事業者が施行することが通例であるため、各地域の工事費の実態により算出すると規定されている。
- 3 調査図面に表示する数値はメートル単位で記入し、1棟の建物が複数の用途に使用されているときは、用途別の面積を少数点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）まで算出し、それを各階ごとに累計し算出する。
- 4 配置図の作成においては、建物等の所有者を単位とし、敷地境界線及び方位を明確に記入する。また、原則として、図面の上方を北の方位とし、用地取得等の予定線を赤色の実線で記入する。

問21 木造建物調査積算要領に定める別添2「木造建物数量積算基準」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 倉庫併用住宅における仮設工事面積は、用途別に補正率が定められていないことから、一体の建物として規模補正率及び建物形状補正率を延床面積に乘じることにより算出する。
- 2 1階の店舗割合が90%及び住宅割合が10%、2階はすべて住宅である場合の店舗併用住宅における基礎長の基礎率は、1階部分の過半数が店舗となることから店舗に対応した基礎率を採用する。
- 3 建物のごく一部を車庫倉庫としている住宅の軸部工事の木材材積率は、専用住宅とみなし、専用住宅部分の床面積に対応する率を採用する。
- 4 1階の一部が事務所であり、明らかに束石が施工されていない部分がある併用住宅の場合でも、束石の統計数量は専用住宅のみが規定されていることから、束石数量の算出は、1階床面積に対応した基礎率を1階床面積に乘じた数量とする。

問22 木造建物調査積算要領及び木造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。

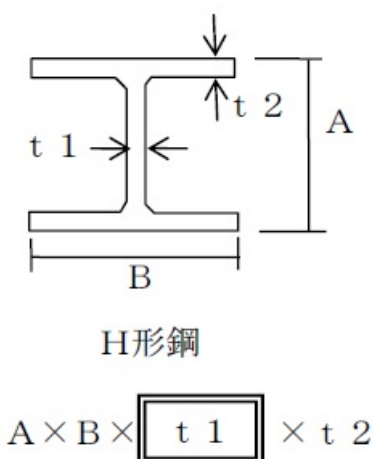
- 1 耐用年数近似期における建物について、再築補償率を適用することが不合理であると判断される場合は、建物の状況に応じ、建物の価値及び残存耐用年数の補正を行うことができる。
- 2 再築率補償率は、現在価格率と運用益損失額率の和であり、耐用年数近似期における建物の再築補償率を補正する場合の補正率（ α ）は、30%を限度とし、現在価格率のみ考慮するものであり、運用益損失額率には考慮しない。
- 3 耐用年数満了建物の再築補償率は、残存価格率を下回ることになり、定義に反することになるため、理論的に無理が生じる。よって、新たに実態的耐用年数を評価し、再築補償率を算出する。
- 4 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）（住宅瑕疵担保履行法）」に基づき、資力確保費用が必要な場合もあるが、その費用は諸経費に含まれているため、別途加算する必要はない。

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 木造特殊建物の推定再建築費の調査は木造建物〔Ⅰ〕に定める調査を準用するほか、推定再建築費の積算が可能となるよう調査を行わなければならない。
- 2 文化財保護法（昭和25年法律第214号）により建造物が重要文化財に指定された場合、付属建物、石垣、庭園等の工作物等も併せて指定されるが、土地（敷地）は建造物ではないので指定項目から除外される。
- 3 神社、仏閣の大きな屋根を支えるために軸部の上に斗栱が組まれ、斗栱全体の高さ、横の拡がりを持つ軸部との比例関係は意匠を左右する重要な要素となっているが、これらも構成材の木割が基準となっている。
- 4 木造特殊建物とは、主要軸部に木材を使用し、軸組工法で建築された社寺建築や茶室、土蔵等で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物を称している。

問24 用対連細則、移転料算定要領、別添二「非木造建物調査積算要領」（以下「非木造建物要領」という。）、別添1「非木造建物図面作成基準」及び別添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、妥当でないものはどれか。

- 1 一般的な住宅等の屋根や壁に、屋根置き型、屋根材又は外壁材一体型として自家給電を目的に近年設置が増えている太陽光パネルについては、建物と一体として造り付けのような状態で建物に組み込まれており、かつ、容易に取り外しができない場合は、建物と一体となって機能を発揮し、建物の効用に直接寄与しているので、建築設備と判断する。
- 2 鉄骨量の統計数量値の構造区分は、「重量鉄骨造（S造）」と「軽量鉄骨造（LGS造）」とし、S造を「鉄骨造（肉厚9mm以上、主としてH型構造）」と「鉄骨造（肉厚9mm～4mm）」に再区分しているが、この部分は、用対連細則の別表第3「等級別標準耐用年数表（第15関係）」の区分に準拠している。H型鋼の肉厚の判断については、次の図示のうち t 1 を計測する。



- 3 構造詳細図のうち、断面図（基礎関係を含む。）と上部く体現状図（①柱・梁・床板・壁伏図（配置）、②柱・梁・床板・壁断面図（形状・寸法））については、統計数量値を適用して算定する場合と別途積上げ算定をする場合の両方について作成する必要がある。
- 4 建物を建ててから年数が経ち建築確認申請書に添付した建物図面を紛失してしまった場合、確認申請の窓口である市役所等において閲覧することはできないが、建築計画概要書の閲覧は可能である。

問25 数量計測基準のうち別表「統計数量表」の取扱いに関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 統計数量表を適用する場合の用途区分は、次の8用途であり、それぞれの用途の統計数量表を適用することができる。

①専用住宅	②共同住宅	③店舗・事務所	④工場・倉庫
⑤校舎・園舎	⑥車庫	⑦劇場・映画館 ・体育館	⑧神社・仏閣・ 教会・土蔵

- 2 統計数量表により、型枠の数量を計算する際に、普通型枠、特殊型枠（打放し型枠、曲面型枠）に区分することになるが、このうち特殊型枠（打放し型枠、曲面型枠）は実面積で計算し、統計数量表により求めた全体数量からの差引きで普通型枠の数量を求める。

普通型枠 = 全体数量（統計数量表）－ 特殊型枠（実面積）

- 3 統計数量値には、地下階の数量を含まないとしている。地下階を有する場合は、地下階が存在しない場合の基礎本体を地下階に移行したものとみなす。したがって、地下階が存する場合の取扱い、原則として GL から地下階の床下端までの根切量を算出して統計数量値に加算する必要がある。なお、土工（基礎）関係以外の地下部分のく体コンクリート量、型枠量、鉄筋量及び鉄骨量についても、同様に別途積算し加算する。

- 4 統計数量表により、鉄筋コンクリート造（RC 造）や鉄骨鉄筋コンクリート造の建物のコンクリート数量を積算するときに、コンクリートの中にある鉄筋や鉄骨などを統計数量から差し引くときは、次のとおり取り扱う。

①鉄筋及び小口径管類（一般的な設備配管）による欠如はないものとする。

②鉄骨によるコンクリートの欠如は鉄骨数量7.85 t を 1 m³として換算した体積とする。

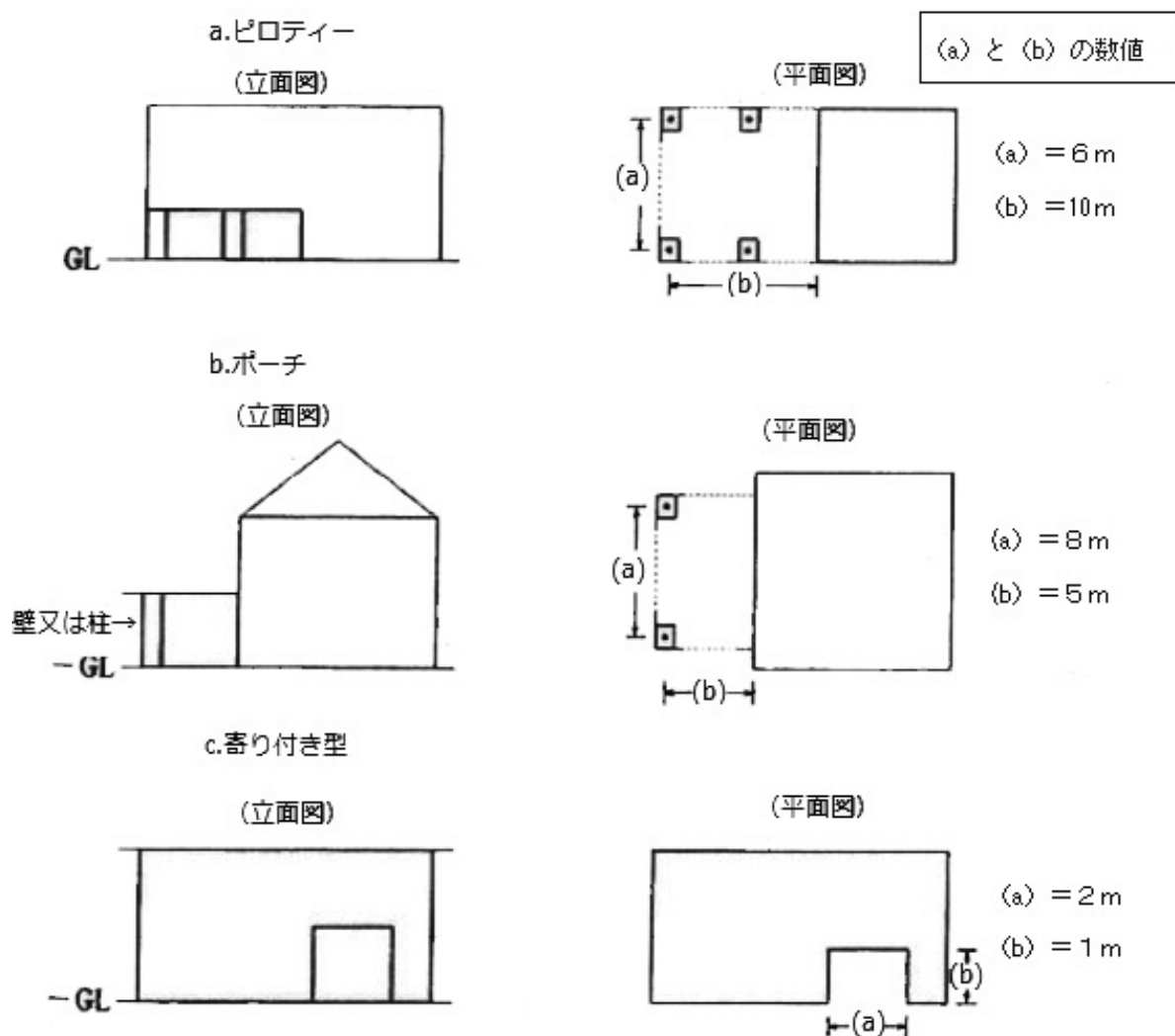
（計算式）

く体コンクリート量 = く体コンクリート総量 －（鉄骨量 × 0.127m³）

問26 非木造建物要領別添3「非木造建物工事内訳明細書式」及び別記「非木造建物補償諸率表」で規定する移転工法毎の共通仮設費の計上に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

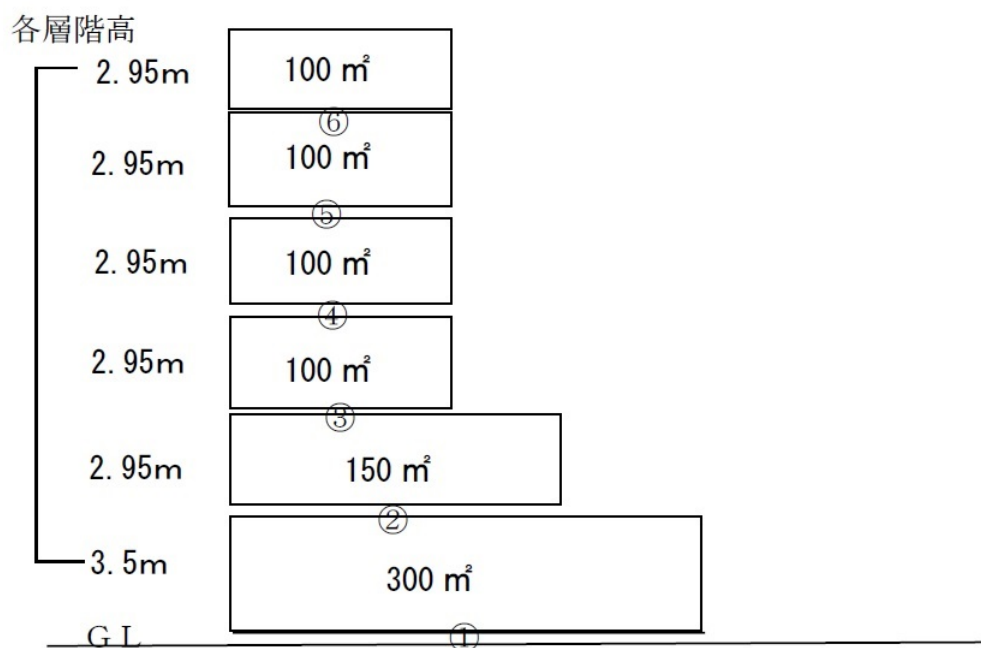
- 1 構外再築工法における共通仮設費については、建築直接工事費と解体直接工事費の共通仮設率に対応する額を計上する。
- 2 構内再築工法における共通仮設費については、建築直接工事費と解体直接工事費の共通仮設率に対応する額を計上する。
- 3 改造工法における共通仮設費については、建築直接工事費と解体直接工事費の共通仮設率に対応する額を計上する。
- 4 除却工法（一部切り取り及び再現の必要なしの両方とも）における共通仮設費については、建築直接工事費の共通仮設率に対応する額を計上せず、解体直接工事費の共通仮設率に対応する額を計上する。

問27 基礎の数量算出の基準となる1階床面積は、通常は、建築基準法に基づき算定した面積となるが、次のように1階床面積に算入していないピロティ、ポーチ、寄り付き型がある場合においては、基礎関係数量算出に際し、建築基準法に基づき算定した1階床面積に加算する方法で数量算出基本面積とするが、この場合の1階床面積に加算する面積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。



	(ピロティーの場合)	(ポーチの場合)	(寄り付き型の場合)
1	20m ²	20m ²	0 m ²
2	30m ²	20m ²	2 m ²
3	60m ²	40m ²	0 m ²
4	60m ²	40m ²	2 m ²

問28 数量計測基準で定める別表「統計数量表」に基づく鉄筋コンクリート造建物の適用階層及び階高補正率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。



(階層率と適用階層)	
階層率	適用階層
1.30以上 2.30未満	2階
2.30以上 3.30未満	3階
3.30以上 4.30未満	4階
5.30以上 6.30未満	6階

(階高による補正率表)	
階高	階高補正率
3 m未満	1.00
3 m以上 4 m未満	1.06

	(適用階層)	(階高補正率)
1	2階	1.00
2	3階	1.06
3	4階	1.00
4	6階	1.06

《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、妥当なものはどれか。

- 1 契約電力50kw を超える建物における電気設備で使用される電気は電力会社より供給され、直接動力分電盤や照明コンセント設備等の電灯の分電盤に引き込まれ、用途に応じた幹線を通じて各種機器に供給される。
- 2 非常用照明設備は、オフィス、病院、商業施設など多くの人が集まる場所で、火災その他不慮の災害で停電したとき、人々を速やかにかつ安全に避難させるように室内や通路を照らし出す照明設備である。
- 3 給水設備における水道直結直圧方式とは、配水管を増圧ポンプに直結し、建物の各所に給水する方式である。
- 4 ガス設備における灯外内管の範囲は、敷地境界からガスメーターまでである。

問30 建築設備に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 排水方式は大別して「合流式」と「分流式」があり、敷地内排水系統での合流式は、汚水と雑排水は同じ系統とし雨水は別系統としているが、公共下水道の合流式では汚水と雑排水の中に雨水も入れている。
- 2 給湯設備における複管式とは、湯待ち時間を短縮する目的で反湯管を設けることにより管内の湯を循環させる方式である。
- 3 屋外消火栓設備は、屋外消火栓箱、地上スタンドなどから構成されており、比較的大きな建物の1階及び2階部分の火災消化を目的として設置している。
- 4 空気調和設備における熱源設備には、ボイラー、吸収式冷温水発生機、ヒートポンプなどがあり、冷凍機は熱源設備の中には含まれない。

《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 工作物に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 工作物の移転に際して、建築基準法その他の法令の規定に基づき改善を必要とする時期以前に当該既設の施設の改善を行うことになったため、改善に要する費用を補償した。
- 2 工作物の移転工法（再築工法、復元工法）を区分する際、実務的には、物理的に移転が可能か否かにより区分することが行われている。
- 3 墳墓工作物の移転料は、原則、復元費とすることとされているが、復元することが困難な場合は、復元費にかえて再築費によるものとされている。
- 4 附帯工作物の標準耐用年数は、原則として、固定資産台帳、請負契約書等、施工業者からの聞き取りにより判断するものとする。

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、解体処分費、発生材価額等、復元費及び再築費に共通する項目の費用はそれぞれ同額とする。また、消費税相当額は考慮しないこととする。

〈条件〉

復元工事費（運搬費含む）： 60万円

再築工事費（再調達価格）：100万円

再築補償率：55%

運用益損失額：10万円

解体処分費：20万円

発生材価額： 5万円

- 1 75万円
- 2 80万円
- 3 70万円
- 4 55万円

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 植木職人等の専門家ではない立竹木所有者により、年2回の手入れが行われている観賞樹の管理状況の区分を、樹形の状況を考慮し「良い」とした。
- 2 傾斜地の用材林の調査において、胸高直径の測定位置を傾斜の下部（谷側）地際から1.2mの位置とした。
- 3 用材林の調査において、胸高点の下方から樹幹が分岐している立木の胸高直径を、胸高直径の総和に0.7を乗じた数値とした。
- 4 用材林の調査において、標準地調査法により調査を実施することとした場合、当該土地に植栽されている立木を樹種ごとに一括して取扱うことが相当と認められる区域の面積が10,000㎡であったため、標準地の面積を500m²と定めた。

問34 立竹木に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 用材林又は薪炭林の立木（天然生林を除く。）であって、当該立木に通常必要とされる管理が適正に行われていないと認められる場合、取得又は使用する土地に存する立木を取得することができる。
- 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合計額とする。
- 3 立木の移植に通常必要とする費用には、掘起し、運搬、植付け等の移植に通常必要とする費用のほか、根回し、風除、養生等に通常要する費用を含むものとする。
- 4 建物等を残地以外の土地に移転することに伴い、残地に存する庭木等の所有者から当該庭木等の移転の請求があり、当該請求が相当であると認められるときは、当該庭木等に移転するのに要する費用を補償するものとする。

問35 移転雑費における法令上の手続きに要する費用に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物等の建築に関する手続き費用に掲げる建築物確認申請手数料は、建築基準法第6条第1項（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）に規定する建築確認を必要とする建築物等の確認申請手数料（中間検査手数料及び完了検査手数料、構造計算適合性判定手数料を含む。）とする。
- 2 建物等を移転するために建築物確認申請が必要な場合に、必要となる建築申請手続業務報酬額（建築申請図書の作成及び確認申請の代行に要する費用）は原則として、別途定める設計、工事監理等業務報酬額に含むものとする。ただし、設計、工事監理等業務報酬額を補償しない場合であれば、当該費用を補償できる。
- 3 移転に伴う建物の登記に要する費用は、登録免許税法（昭和42年法律第35号）及びその他の法令に基づき算定した登録免許税相当額に加えて、土地家屋調査士、司法書士等へ登記手続を依頼するために必要な報酬額を計上する。
- 4 土地の登記に要する費用は、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に加えて、司法書士等への報酬額を計上する。

問36 動産移転料に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物を残地に移転する場合においては、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）第7条第1項第1号により算定した額の50%を限度として適正に定めた額を貨物自動車一台当たりの動産の移転費とする。
- 2 屋内動産の運賃にあつては、当該地域における引越荷物に係る一日当たりの標準的な一般貨物自動車の運賃を一日当たりの往復回数（通常一回とし、当該地域の実情に応じて適宜二回とすることができるものとする。）で除した運賃とする。
- 3 動産移転料は、貨物自動車一台当たりの動産の移転に通常要する梱包、小運搬、積み込み、積み卸しのために必要な労力費、運賃、荷造りの材料費、その他の雑費の合計額に、運搬に必要な貨物自動車台数を乗じた額とする。
- 4 土地等を使用する場合における使用終了時に従前地に移転する動産に対する補償の額は、移転時の物価に応じた額を、使用終了時において補償するものとする。

問37 仮住居等に要する費用に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 仮住居建物の権利金等の一時金相当額は、当該地域において権利金等の一時金を支払う慣行のない場合でも、移転先は当該地域に限定していない想定移転先であるため、補償するものとする。
- 2 土地を使用する場合、借家で借家人補償の対象とならないときの家賃相当額は、用対連細則では次式により算定した額とする。
$$(\text{標準家賃(月額)} - \text{現在家賃(月額)}) \times \text{使用期間(月)}$$
- 3 土地を使用する場合で、自用地で自家自用のときの家賃相当額の算定の際、標準家賃に含まれる地代相当額(月額)が、使用対象地の地代補償額(月額)より多いと認められるときは、使用対象地の地代補償額(月額)に代えて標準家賃に含まれる地代相当額(月額)を控除するものとする。
- 4 当該地域において、仮住居を賃借することが著しく困難であると認められる場合においては、用対連細則第17第1項から第4項までの規定にかかわらず、既設の建物を改造し、仮住居の用に供する仮設建物を新設し、又は仮設組立建物等の資材をリースするのに要する費用を補償することができる。

問38 建物等の移転に伴い生ずる補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 家賃減収補償において、やむを得ない事由により、建物所有者との建物移転補償契約以前に借家人が移転することになり、建物所有者が家賃を得ることができないことになったが、相当と認められる期間を補償期間に加えたため、家賃減収補償額算定の基礎となる従前建物の月額家賃の計算では、当該借家人が移転してから補償契約締結までの期間の家賃収入相当額は加算しなかった。
- 2 借家人に対する補償を行う場合の家賃減収補償は、補償期間に借家人の入退去に要する期間(原則として計1月)を加えることができるものとされている。
- 3 借家人が高齢であったが、従前の賃借建物と照応する建物が当該地域に多数存在するため、標準家賃を算出する際、借家面積の増加補正を行わなかった。
- 4 借家人の居住期間が10月であったため、家賃差補償の補償期間を10月とした。

問39 次の条文は、用対連細則の祭し料に関する規定を記載したものである。(1)から(4)に入る用語として、妥当なものはどれか。

第20 基準第36条(祭し料)は、次により処理する。

- 1 祭し料は、神社、仏閣、教会、墓地等の宗教上の施設の種類、格式及び(1)並びに移転に際して行われる諸制式、宗派及び当該地方の慣行等を考慮し(2)に要する費用を適正に算定するものとする。
- 2 個々の(3)に伴う弔祭料は、読経供養費、供花供物費その他通常必要とする費用を適正に算定するものとする。
- 3 宗教上の施設であっても、神官、僧侶、牧師等が、専ら(4)の用に供している建物を移転させる場合は、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。

- 1 (1)に入る用語は、「建物規模等」である。
- 2 (2)に入る用語は、「解体式、しゅん功式等」である。
- 3 (3)に入る用語は、「建物の移転」である。
- 4 (4)に入る用語は、「家事」である。

《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、妥当なものはどれか。

- 1 復成価格を求める方法としては、大きく区分して直接法と間接法があり、さらにそれぞれ細分化された次の方法があるが、復成価格を求めるに当たっては、必ず直接法のうちの総価格積算法を適用しなければならない。

直接法	①総価格積算法	②総価格調査法	③部分別単価適用法
間接法	①比較法	②変動率適用法	

- 2 減耗分の算定方法としては、耐用年数を標準とする方法、補償対象施設を直接観察する方法、この両者を併用する方法があるが、このうち、耐用年数を標準とする方法には、定額法、定率法、償却基金法があるが、減耗分の算定方法としては、定率法により算定した額を標準として行わなければならない。
- 3 同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、その補償額が妥当であるか否かの判断が下せないで、維持管理費は機能回復と不可分のものとし、必要となる維持管理費の全てを補償しなければならない。
- 4 耐用年数及び残価率は、当該公共施設等の構造、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ものとする。ただし、上水道事業、下水道事業及びガス事業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10%とする。