

専 門 科 目
物 件

令和6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22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

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

- (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	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

- (4) 解答用紙には、必要な文字、数字及び□を黒く塗り潰す以外は一切記入しないでください。
- (5) 解答は、右上の例のように、各問題に対し、正しいと思う選択肢の番号一つを選び、その下の枠内を黒く塗り潰してください。これ以外の記入法は無効になります。
- (6) 解答は、各問について一つだけです。
二つ以上を黒く塗り潰した場合は、無効になります。
- (7) 解答を訂正する場合には、間違えた個所を消しゴムで、跡が残らないように、きれいに消してください。消した跡が残ったり、 や  のような訂正は無効になります。

5. 退室について

- (1) 試験開始後、1時間を経過するまでと試験終了前30分間は、退室が許されません。
- (2) 途中で退室する際は、試験問題、解答用紙及び受験票を全部係員に提出してください。そのとき各自の携行品を全部持って行き、解答用紙等を提出したら、そのまま静かに退室してください。退室後、再び試験場に入ることは許されません。

6. その他

- (1) 受験票は、机上の見やすいところに置いてください。
- (2) 受験中は、鉛筆（黒-B 又は HB）、消しゴム及び定規のみの使用に限ります。したがって、電卓等の計算機器類等の使用は一切できません。
- (3) 試験問題を写したり又は試験問題及び解答用紙を係員の許可なく持ち出してはいけません。
- (4) 試験問題の内容についての質問には応じられません。また、試験中は、受験者の間で話し合っ
てはいけません。
- (5) トイレなどのときは、手をあげて係員の指示を受けてください。なお、試験室内は禁煙です。
- (6) 受験に際し不正があった場合は、受験を停止されます。
- (7) この問題の表紙にも受験地、受験番号及び氏名を忘れずに記入してください。
- (8) 携帯電話の電源はお切りください。

※この試験問題の中で使用している主な法令、基準等の略称及び用語の定義については、各問題において特に記述している場合を除いて、以下のとおりとします。

- ・一般補償基準…公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）
- ・公共補償基準…公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱（昭和42年2月21日閣議決定）
- ・用対連基準……公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）
- ・用対連細則……公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定）
- ・共通仕様書……国土交通省の直轄事業に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれらに伴う損失補償に関連する業務の請負（委託）基準に定められている「用地調査等業務共通仕様書」

《物件概説》

問1 物件移転の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 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、建築を行う時点での法令に基づき従前の建物に比べて改善を余義なくされる場合がある。改善に必要な費用については、正当な補償の観点から、事業損失として費用負担することが認められている。
- 2 テラス、ベランダのように建物本体と一体として施工され、建物の効用増に寄与している建物付随工作物であっても、建物本体とは別に補償額を算定することとされている。
- 3 門、囲障等のいわゆる附帯工作物については、建物本体と一体として施工され、建物の効用増に寄与しているため、建物本体に含めて補償額を算定する。
- 4 「物件部門」は、取用損失として、土地等の取得等に伴い通常生ずる損失の補償に係る部門であり、一般的な建物等物件の移転に係る損失補償体系の根幹的部分を担っている。なお、「事業損失部門」は、取用損失以外の第三者補償を扱っている。

《建築基準法等概説》

問2 建築基準法（昭和25年法律第201号）の建築物に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 観覧のための工作物（屋外のスタジアム等）、地下又は高架の工作物内に設ける事務所（地下街、東京タワーの展望室等）は、建築物に該当する。
- 2 ガスタンク、貯蔵槽等は、建築物に該当する。
- 3 建築物に附属する門又は扉は、建築物に該当する。
- 4 建築設備（建築物に設ける電気、ガス、給排水、暖冷房、昇降機等）は、建築物に該当する。

問3 建築基準法の建築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 建物の用途が倉庫で、その用途に供する部分の床面積が150m²であるものの新築は、全国どこでも建築確認を要する。
- 2 木造の建築物で、地階を含む階数が4階かつ延べ面積が700m²であるものの新築は、全国どこでも建築確認を要する。
- 3 木造以外の建築物で、地階を含む階数が3階かつ延べ面積が400m²であるものの新築は、全国どこでも建築確認を要する。
- 4 都市計画区域内の木造の建築物で、平屋建かつ延べ面積が150m²であるものの新築は建築確認を要する。

問4 建築基準法で定める建築物の高さの制限に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 いわゆる絶対高の制限とは、建築物の高さは10m又は12mを超えてはならないことをいうが、第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域及び第1種・第2種中高層住居専用地域に適用される。
- 2 いわゆる隣地斜線制限とは、建築物の各部分の高さを隣地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。
- 3 いわゆる道路斜線制限とは、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。
- 4 いわゆる北側斜線制限とは、建築物の各部分の高さを北側の境界線から南に伸びる斜線以下としなければならないことをいうが、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、近隣商業地域及び準工業地域に適用される。

問5 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 ピロティについては、十分に外気に解放され、かつ、屋内的用途（居室、執務、作業、娯楽、物品の陳列、保管又は格納等の用途）に供しない部分も、床面積に算入する。
- 2 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。
- 3 エレベータシャフトは、原則として、床面積に算入しない。
- 4 パイプシャフト、ダクトスペースは、床面積に算入しない。また、煙突も、床面積に算入しない。

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 容積率の限度の算定で、前面道路幅員が12m以上の場合は、指定容積率（建築基準法第52条第1項で規定する都市計画で定められた数値）と前面道路幅員による容積率（前面道路幅員^{*1} × 法定定数^{*2}）のうち、厳しい方の値が容積率の限度となる。
※1：敷地に2以上の前面道路がある場合は、道路幅員の大きい方の値
※2：住居系の用途地域の場合は0.4、商業系・工業系の場合は0.6
- 2 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。
- 3 建築物の敷地が容積率の異なる地域にまたがっている場合は、容積率は面積加重平均（各部分の面積の全体敷地面積に対する比に、それぞれの容積率を掛けた数値の合計）により求める。
- 4 公道、私道を問わず建築基準法上の道路内には、建築物又は敷地を造成するための擁壁を建築又は築造してはならない。開いた際に一時的に道路内に突出するドア、庇、門、塀等も建築物の一部であり、道路内に建築してはならない。

問7 都市計画法（昭和43年法律第100号）等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 用途地域は、都市計画法が定める地域地区の一つであるが、そのうち商業地域は、都市の中心や地区の中心を対象にして、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域である。
- 2 消防法（昭和23年法律第186号）で定める消防の用に供する設備は、消火設備、警報設備、避難設備に区分されるが、このうち消火設備としては、自動火災報知設備、漏電火災警報器、非常用警報器具、非常警報設備、ガス漏れ火災警報設備の5種類が指定されている。
- 3 製造業等に係る工場又は事業所で、一の団地内における敷地面積が9,000m²、建築物の建築面積の合計が3,000m²規模以上である特定工場の新設（敷地面積若しくは建築面積を増加し、又は既存の施設の用途を変更することにより特定工場となる場合を含む。）をする場合は、工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づき設置の場所を管轄する都道府県知事の営業許可を受けなければならない。
- 4 まあじゃん屋、パチンコ屋で射幸心をそそるおそれのある遊戯をさせる営業を営もうとする者は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に基づき当該営業所の所在地を管轄する都道府県公安委員会に届け出なければならない。

《建物等の取得等の補償》

問8 用対連基準で定める建物等の取得等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物を取得する場合で、取引事例がないときの建物の取得補償額は、下記の算式より算定した額から、経過年数に比し腐朽破損の著しいもの、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が、この算式の採用には建物所有者の請求を必要とする。

(算式)

延べ面積1 m²当たりの推定再建設費 × 現価率[※] × 建物の延べ面積

※現価率は木造建物、非木造建物とも同じ率である。

- 2 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、当該建物等の所有者の請求がなくても当該建物等を取得することができる。
- 3 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に建物等（立木を除く。）で取得せず、又は使用しないものがあるときは、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償する。この場合、建物等が分割されることとなり、その全部を移転しなければ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がなくても、当該建物等の全部を移転するのに要する費用を補償することができる。
- 4 建物等を移転させるものとして用対連基準第28条の規定により算定した補償額（移転料）が第15条の規定により算定した当該建物等の価格を超えるときは、建物等の所有者の請求がなくても、当該建物を取得することができる。しかしながら、建物は一般に人の生活の場又は生産活動の場であり、これを安価であるという理由のみで取得すれば、被補償者は生活再建を図ることが困難となる。したがって、建物の現在価値よりも移転料が上回る場合等であっても移転料を補償しているのが実態である。

問9 用対連基準で定める区分所有建物の取得等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用のある建物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より、これに係る区分所有権、共用部分の共有持分及び敷地利用権を取得する。
- 2 区分所有権等を取得する場合の区分所有建物が所在する画地の正常な取引価格は、建付地評価ではなく、当該区分所有建物がないものとしての正常な取引価格による。
- 3 区分所有建物の全部を取得する場合において、規約により区分所有建物の敷地とされていても、事業用地外にある土地に係る敷地利用権の取得は行わない。
- 4 早期移転の意向を示している区分所有者に対して、区分所有者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いえない。したがって、全員からの請求がそろわなくても、各区分所有者の請求によりこれに係る区分所有権等を取得できる。

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において、残存部分の価値減等に対する補償金の支払いは、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、これらの者に一括して補償金を支払うよう努める。
- 2 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、できる限り区分所有権の取得に伴い事業者が取得した敷地利用権のうち残地に相当する部分と交換することによって取得するよう努める。この場合において、交換差額が生ずるときは、清算を行う。
- 3 取得に係る区分所有権等の正常な取引価格は、原価法により求めた価格を基準として、取引事例比較法により求めた価格を参考として求める。
- 4 規約敷地とは、規約により区分所有建物の敷地とされた土地をいい、区分所有建物が所在する土地と筆を異にする土地は、庭、通路、自動車の保管場所、附属の建物等の用に供するため区分所有建物が所在する土地と一体として使用又は管理をする関係にあっても、規約敷地ではない。

《建物移転補償の実務》

問11 建物の移転工法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 再築工法は同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を再築する工法であるが、移転先が構外の場合も従前の建物に照応する建物の建築を再築工法として採用することがある。
- 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るため、建物の回転や揚家が必要となる場合には採用しない。
- 3 改造工法で建物の一部を切取り、残存部分を一部改造する場合には、構造上・技術上切取り可能な最低限の範囲を判断した上で補償を行う。
- 4 除却工法を採用する場合は、再築工法と同様に、移転先の認定が必要であるが、補償については再築工法となり、現在価値による移転補償となる。

問12 建物等の関連移転に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物等の所有者からの請求があった場合は、必ず関連移転として認定する必要がある。
- 2 取得し、又は使用する土地にある建物を残地に移転することにより従来の目的に供することができる場合は、関連移転を行う必要はない。
- 3 起業者側で建物調査等を実施した結果、建物等の全部を移転しなければ従来の利用目的に供することが著しく困難となると判断した場合は、建物等の所有者からの関連移転の請求がなくても、関連移転を認定する。
- 4 関連移転の要件の一つである「所有者からの請求」は、口頭での請求は認められず、必ず書面により行うことが必要である。

問13 建物移転料の算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 再築工法における建物移転料を算定する場合は、建物の経過年数による価値の減価を考慮した再築補償率を使用するが、除却工法についても、再築工法と同様に、経過年数による価値の減価を考慮して算定を行う。
- 2 経過年数による価値の減価を算定する場合は定率法を採用し、耐用年数満了時の残存価額率は10%とする。
- 3 再築補償率については建物の維持管理状況に合わせて補正を行うことが可能であるが、対象となるのは標準耐用年数の7割以上経過した建物である。
- 4 再築補償率については建物の維持管理状況にあわせて補正を行うことが可能であるが、実務上、木造建物の補正率は30%が上限とされている。

問14 残地を移転先とする場合で、照応する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、現在価額を下回るときの移転料の算式として妥当なものは、次のうちどれか。

- 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) × 運用益損失額率 + 取りこわし工事費 - 発生材価額
- 3 従前建物の現在価額 + 取りこわし工事費 - 発生材価額
- 4 従前建物の現在価額 + (従前建物の推定再建築費 - 照応建物の推定建築費) × 運用益損失額率 + 取りこわし工事費 - 発生材価額

問15 運用益損失額に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 運用益損失額は、従前の建物の推定再建築費と耐用年数満了時における建物の現在価額の差額について、公共事業による移転時期まで前価計算を行うことにより算出する。
- 2 運用益損失額は、建物所有者が移転にあたり金融機関から借入を行った際に必要となる利子相当額であり、市場の借入利率を元に算出する。
- 3 運用益損失額は、従前の建物の推定再建築費と公共事業による移転時期における建物の現在価額の差額について、耐用年数満了時まで運用した場合に得られたであろう金員を前価計算することにより算出する。
- 4 運用益損失額は、再築工法、曳家工法、除却工法、改造工法、復元工法のいずれの工法においても建物移転料を算出する場合に使用する。

問16 自動車の保管場所の確保に関する費用の補償取扱要領（令和5年3月26日中央用地対策連絡協議会理事会決定）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 一般住宅敷地において、過去に自動車の保管場所として使用されていた実績があれば、家族の独立等により現在は保管場所として使用されておらず、今後も使用される見込みがない場合であっても補償することができる。
- 2 一体利用されている一団の土地であっても、補償の対象となるのは自己が所有権を持つ土地に限定され、借地権等が設定されている土地は対象とならない。
- 3 補償の検討にあたっては、一般住宅敷地、共同住宅敷地、業務用建物敷地のいずれの場合でも、近隣に保管場所を専用によって確保できるかの検討を行う必要がある。
- 4 近隣の一団の土地において立体駐車場の設置費用の補償の可否を判断するにあたっては、当該土地のある地域においてすでに一部立体化され駐車場が設置されている地域であることが必要である。

《木造建物の調査と算定の実務》

問17 建物移転料算定要領（案）（平成28年3月23日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ。以下「建物算定要領（案）」という。）別添一「木造建物調査積算要領」（以下「木造建物要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 木造建物の推定再建築費の積算に当たっては、建物算定要領（案）に従い、木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕又は木造建物〔Ⅲ〕に区分し、木造建物要領の別添2「木造建物数量積算基準」に定める建物区分ごとの諸率により積算する。
- 2 木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕の推定再建築費については、木造建物〔Ⅰ〕について定める木造建物要領第2章及び第3章を準用して行うが、木造特殊建物は文化財に指定されている建物も含まれるため、準用することはできない。
- 3 木造建物の不可視部分とは、建物調査の際に剥離及び破壊等を行わなければ確認できない建物構造上重要な部分で、基礎底盤の形状や鉄筋の有無等が該当するが、内壁が大壁の場合の柱材種や、断熱材の厚さ等は一般的な調査事項なので不可視部分には該当しない。
- 4 建物の調査は、建物平面等のほか、基礎の調査から建物付随工作物の調査まで木造建物要領に定める建物の部位ごとに区分して行うものとする。

問18 木造建物要領に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 別添1「木造建物図面作成基準」における配置図に記載する建築面積とは一階の床面積をいう。
- 2 別添1「木造建物図面作成基準」における図面等に表示する延べ床面積は、各階ごとのメートル単位で小数点以下第2位までの数値を合計した数値とする。
- 3 仮設工事面積の算出にあたって、建築年次が異なる建物が接合している場合は、各棟の延べ床面積に対応した規模補正率及び建物形状補正率を用いて算出した仮設工事面積を合計する。
- 4 1階が2以上の用途に区分される建物の基礎長は、1階床面積に対応した面積区分において、用途ごとに対応した基礎率により算出する。

問19 木造建物要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物と判断するには、容易に解体、運搬、組立をすることが不可能であることに加えて、基礎、柱及び屋根があることが必要不可欠な要件である。
- 2 1階の外周部の形状が凹凸が多く複雑であり、かつ、小区画の室数が多い建物の基礎長は、建物外周部は平面図により算出し、建物内部は不可視部分の調査方法により調査し算出する。
- 3 面積が30m²の倉庫で間仕切り壁と内壁が一部分だけしか施工されていない場合は、木材材積量の割引補正を行わなければならない。
- 4 柱長が6mの2階建建物の通し柱は、木材材積率表に示されている柱長4mの材積率に、柱径に応じた補正率を乗じて算出する。

問20 木造建物要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 屋根に天窓が設置されている場合、その面積が1カ所当たり0.5m²以下であれば開口部による主仕上げの欠如はないものとして屋根の葺面積を計算するため、天窓は屋根の葺材に含まれるものとして扱い、建具工事に計上する必要はない。
- 2 木造建物〔Ⅰ〕に該当する軸組工法の建物の外壁周長は、柱の中心間で計測するが、木造建物〔Ⅲ〕に区分されるツーバイフォー工法等の壁式構造の建物の外壁長は、外壁各面の見付け寸法を計測する。
- 3 軸部工事における柱長は、土台下端から軒桁（又は敷桁）の下端までの高さをいい、外壁工事における壁高は一般的に外壁が施工されている基礎上端から軒桁（又は敷桁）の上端までとしている。
- 4 平面の調査では、建物の各部屋の寸法は柱の中心間の長さによるが、建具がない開口部については当該開口部の内法実測面積を算出することとなっているので、内法寸法を調査しなければならない。

問21 木造建物要領に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 押入れの造作工事には、床板、天井板、壁面仕上げ等が含まれるが、押入れ襖、天袋襖は含まれないため別途計上する。押入れ中棚は軸部工事に含まれる。
- 2 同一敷地に木造2階建住宅と軽量鉄骨造平屋建倉庫がある場合の共通仮設費の取扱いは、主たる建物である木造住宅に対応する共通仮設費率を採用する。
- 3 構内再築工法、改造工法及び構内復元工法については、建築工事の共通仮設を解体工事でも共用できることから、解体工事には共通仮設費を計上しない。
- 4 補償標準単価表に掲載のない単価を見積りで積算する場合は、原則として複数の見積りを徴収し、安価な方を採用する。特許・専売製品で商標権等により1社見積りでもやむを得ない場合は、見積額の妥当性について慎重に検証を行う。いずれの場合も、採用した見積額について補正は行わない。

問22 木造建物に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 耐用年数近似期建物の再築補償率の補正率は、補正項目別に、補修を施されている範囲が全体に占める割合に応じて、補正率をさらに補正して運用する。
- 2 耐用年数近似期建物の再築補償率は、建物各部位の補修による補正率累計を、現在価格率と運用益損失額率各々に反映させて算出する。
- 3 木造建物〔I〕に適用する「姿曳移動工法」は、土台と床の間に鋼材を通し、鋼材と柱を金物等で締結し、建物を移動させる工法である。
- 4 木造建物〔I〕に適用する「曳家基本工事費」を算定するに当たり、延べ床面積ではなく、1階床面積に規模補正率及び2階建補正率、その他曳家係数を乗じるのは、曳家基本工事費単価が平屋建物を基本としているからである。

《木造特殊建物の調査と算定の実務》

問23 木造特殊建物に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 木造特殊建物の調査及び図面については、木造建物要領により、木造建物〔I〕の規定を準用することとなっているため、共通仕様書等には特に定めがない。
- 2 木造特殊建物は主要な構造部に木材が使用された軸組工法により建築され、建築に特殊な技能を必要とするものや歴史的価値を有するものであるため、移転工法は復元工法と曳家工法に限定されている。
- 3 日本古建築の造形を左右するものは、大きな屋根と軸部の比例関係にあり、「木割」という言葉で表わされている。この木割は、屋根の大きさと軸部全体の寸法が基準となっている。
- 4 地方公共団体は、条例を定めて、重要文化財等以外の有形文化財で、その地方公共団体にとって重要なものを指定有形文化財として指定することができるが、その判断基準は重要文化財と同じである。

《非木造建物の調査と算定の実務》

問24 建物算定要領（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 既存建物の一部又は全部を変更して積算を行う場合には、建築基準法第20条に規定する構造計算を行う。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から重量鉄骨造に、又は重量鉄骨造から鉄筋コンクリート造に変更になる場合を除いて、構造計算は不要とする。
- 2 プレハブ建物とは、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が、く体材料としては、木質系、鉄骨系、鉄筋コンクリート系などがある。木質系以外は大きくくりとして非木造建物となるが、工専用などの仮設建物については、現場あわせの仮設なので建物としての概念で補償するのではなく、仮設費と撤去・運搬費をもって移転補償額とすべきである。
- 3 不可視部分（建物の調査を行う場合に剥離及び破壊等を行わなければ容易に調査できない部分をいう。）の調査については、既存図が入手できる場合にはこれを利用して調査を行う。この場合、可能な範囲内で写しを入手する。なお、当該不可視部分の数量を別に定める統計数量により計算する場合も、必ず不可視部分の調査を行う。
- 4 非木造建物要領における、「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、請負契約書の添付設計図、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。

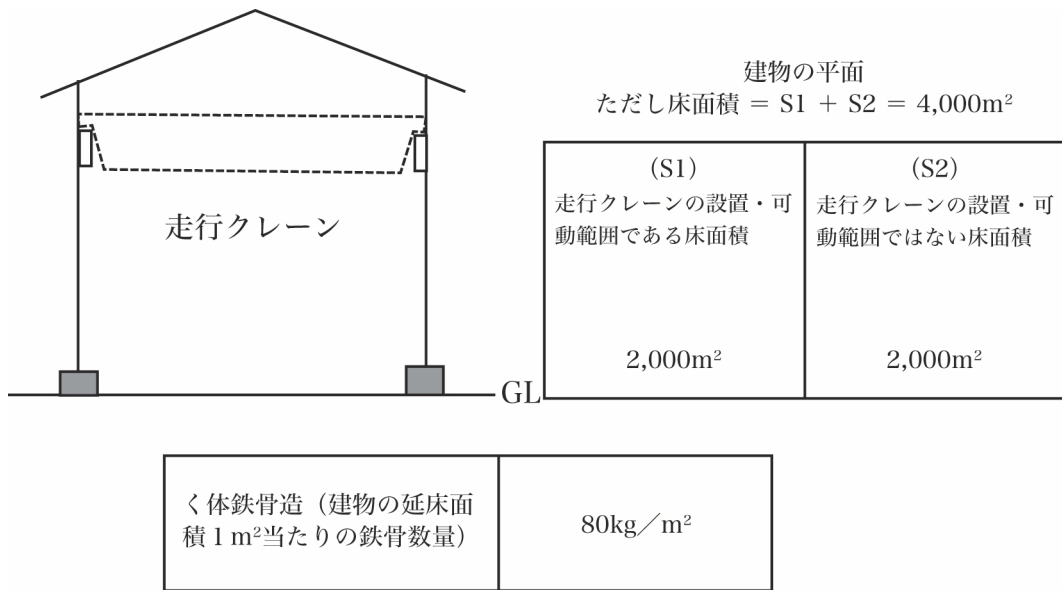
問25 非木造建物要領の別添1「非木造建物図面作成基準」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 統計数量値を使用して算定する場合、断面図の記載内容は、1面程度、地盤（GL）・最高高さ・軒高・階高・天井高・床高となっており、基礎関係図の図面は不要である。
- 2 既製杭地業を含む基礎工事について、統計数量値を使用して算定する場合、杭地業想定設計図の作成は必要である。
- 3 統計数量値を使用して算定する場合、根切想定設計図の作成は必要ではない。
- 4 統計数量値を使用して算定する場合、土間コンクリートを含めて上部く体現状図の作成が必要である。

問26 非木造建物要領の別添2「非木造建物数量計測基準」の別表「統計数量表」（以下「統計数量表」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 基礎に係る工種別の数量は、下記の算式によって算出する。
数量 = 1階床面積 × (統計数量値 × 杭事業による補正率 × 地盤状況による補正率)
- 2 鉄筋コンクリート造（RC造）のく体コンクリート等に係る数量は、下記の算式によって算出する。
く体コンクリート量 = 延床面積 × (統計数量値 × 階高補正率)
型枠・鉄筋 = コンクリート量 × 統計数量値
- 3 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）のコンクリート量及び鉄骨量に係る数量は、下記の算式によって算出する。
鉄骨量 = 延床面積 × 統計数量値 × 階高補正率
く体コンクリート量 = く体コンクリート量総量 - [鉄骨量 × 0.127m³]
- 4 鉄骨造建物のく体に係る鉄骨量は、下記の算式によって算出する。
鉄骨量 = 延床面積 × 統計数量値

問27 下記の条件の鉄骨造建物について、統計数量表により算出した場合の鉄骨量として、妥当なのは次の1から4のうちどれか。



- 1 320,000kg
- 2 328,000kg
- 3 336,000kg
- 4 352,000kg

問28 統計数量表に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 統計数量表を適用する用途の区分は、「専用住宅」、「共同住宅」、「店舗・事務所」、「工場・倉庫」、「校舎・園舎」及び「車庫」の6種類であり、公衆浴場、劇場、映画館、体育館、神社、仏閣、教会、土蔵等については統計数量表を適用することが困難であり、別途個別に各数量を算出する。
- 2 地下階がある場合の建物については、別途定める地下階の根切り量、地下部分のく体コンクリート量、型枠量、鉄筋量について定めた統計数量値を適用して、地下階のない建物の統計数量値に加算して、地下階のある場合の建物の数量を算出する。
- 3 統計数量表により型枠の数量を計算する場合には、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、統計数量表の数値は普通型枠の数値であるので、特殊型枠がある場合には統計数量表により求めた普通型枠とは別に特殊型枠の実面積を算出しなければならない。
- 4 共同住宅等のベランダ、バルコニー、開放型廊下、ピロティ、ポーチ等で通常建物面積（建築基準法上の床面積）に加えていない部分については、コンクリートの数量計算の基礎となる面積（数量算出基本面積）は、下記の算式によって算出する。

（算式）

$$\text{数量算出基本面積} = (\text{ベランダ、開放型廊下等の実面積} \times 60\%) + \text{延床面積}$$

《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 借家人が設置したセパレートエアコンは、移設可能であっても、建物と一体なって機能し建物の効用に直接寄与している場合は、建築設備として取り扱う。
- 2 木造建物要領における電気設備工事費は、「器具工事費（電灯、コンセント、スイッチ、分電盤等の数量 × 器具ごとの単価） + 配管配線工事費（分電盤を除く器具合計数量 × 工事単価）」の算式によって算出する。
- 3 建物の電気系統のうち、受変電設備などから分電盤や動力制御盤を経て、空調機器や揚水ポンプ、エレベーター等の動力を必要とする機器設備までの配線を幹線設備という。
- 4 動力設備とは、電力会社の電線から受変電設備を経て引き込んだ電力エネルギーを機械エネルギーに変換する電動機及びその付属機器、装置をいう。

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 誘導灯は、オフィス、病院、ホテル、商業施設など人が多く集まる場所で、火災その他不慮の災害で停電したとき、人々を速やかに安全に避難させるように通路を照らし出す照明設備である。
- 2 避雷設備は、落雷による人体の死傷、火災、電気工作物の絶縁破壊などを防止するために、建築基準法により高さ20m以上の一般の建築物での設置が、また危険物の規制に関する政令等により危険物貯蔵所等での設置が義務付けられている。
- 3 給水設備における給水方式のうち、水道直結直圧方式は、配水配管から分岐して敷地内に引込み、水道本管圧力のみで所定の個所に給水する方式であり、2～3階建の低層建物や戸建て住宅等の小規模建物に適用される。
- 4 排煙設備における自然排気方式は、煙の浮力を利用して室の天井や外壁面に設けた開口部より煙を直接外部へ排出する方式であり、大空間や低層の建物で各階の階高が高い建物に適している。

《工作物（機械工作物部門の「機械工作物」及び「生産設備」を除く。）、立竹木の調査と算定の実務》

問31 附帯工作物調査算定要領(案)(平成24年3月22日中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ)に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 附帯工作物の調査において作成する図面等に表示する面積計算は、メートル単位により小数点以下第4位まで算出し、小数点以下第2位(小数点以下第3位切捨て)までの数値を求める。
- 2 附帯工作物の耐用年数の調査については、固定資産台帳、請負契約書等、施工業者又は所有者からの聴き取り、専門家の意見等の方法により、必要な調査を行う。
- 3 附帯工作物の経過年数は、既存の附帯工作物の設置(又は新設)から補償契約締結の時期までの年数をいう。
- 4 発生材価額は、解体撤去で発生した廃材の処分費用を計上する。

問32 下記の条件の附帯工作物の補償の額として妥当なものは、次の1から4のうちどれか。ただし、移転に際しての特殊な事情はないものとし、復元工事費及び再築工事費に共通する項目（発生材価額など）の費用はそれぞれ同額とする。また、消費税等相当額は考慮しない。

〈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
現価率	： 40%
運用益損失額	： 10万円
解体処分費	： 35万円
発生材価額	： 5万円

- 1 70万円
- 2 80万円
- 3 90万円
- 4 95万円

問33 庭園及び改葬の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 総合的美的景観が形成されている特殊な庭園であっても、美的景観は主観的な概念であるため、現在の美的景観形成するために要する造園費を加算することはできない。
- 2 庭園に設置されている庭石、築山、池等の配置の調査は、現況測量により行う。
- 3 墳墓の調査は、墓地の配置状況、墓地使用者ごとの区画及び通路等の配置の状況等について行うが、配置の調査は、墓地使用者の立会いを得て行う。
- 4 墓碑類の移転料は、原則として、再調達価格による。

問34 用対連基準及び用対連細則における庭木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 庭木等を伐採することが相当であると認められる場合は、当該庭木等の現在価格と伐採除却に要する費用相当額との合計額から、伐採により発生する材料の価格を控除した額を補償する。
- 2 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を取得することによって生ずる残地に庭木等が存する場合に、建物等を残地以外の土地に移転することに伴い、当該庭木等の所有者から当該庭木等の移転請求があり、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。
- 3 移転工法として構内再築工法等が認定された場合、庭の大部分が取得又は使用される場合等において、残地が庭木等の移転先とならないと認められるときは、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 庭木等の正常な取引価格とは、伐採する庭木等と同種又は根本周、株周、胸高直径、樹高、枝張等に応じた価格が類似する種類であって同等の立木の植木市場における取引価格（運搬及び植込みのための費用を含む。）を基準とする。

《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 用対連基準及び用対連細則における動産移転料に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 屋内動産の移転料は、建物の占有面積及び収容状況を調査し、地域における標準的な一般貨物自動車の運賃により算定する。
- 2 一般動産の移転料は、品目、形状、寸法、容量、重量、その他台数算出上必要な事項を調査し、屋内動産の移転料の例により算定する。
- 3 取扱いの困難な動産については、その実情に応じて梱包、積上げ及び積卸し人夫賃、易損品割増料、その他必要と認める特殊経費を加算することができる。
- 4 土地等を使用する場合における使用終了後に従前地に移転する動産に対する補償の額は、使用終了時の物価に対応する金額とし、使用終了後において補償するものとされている。

問36 用対連細則における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、当該地域において支払う慣行のない場合においても、原則として、補償する。
- 2 土地を取得する場合に、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、「標準家賃（月額）× 仮住居補償期間（月）－ 使用対象地の借地権者に対する地代補償額（月額）× 使用期間（月）」の算式により算出する。
- 3 土地を取得する場合に、配偶者居住権を有するものであるときの家賃相当額は、「標準家賃（月額）× 仮住居補償期間（月）」の算式により算出する。
- 4 土地を取得する場合に、自用地で自家自用のときであって、当該地域において、仮住居を賃借りすることが著しく困難であるため、仮設建物を新設する場合の補償額は、「仮設建物の建設費 + 仮設建物敷地の借入に要する費用」の算式により算出する。

問37 用対連基準、用対連細則等における建物等の移転に伴い生ずる補償額算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 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より、建物所有者が家賃を得ることができない期間が生じたとしても、この期間を家賃減収の補償期間に加えることはできない。
- 2 借家借間継続の場合の家賃減収補償期間は、建物の移転工事期間とされている。
- 3 建物の移転工法として構内再築工法を認定したときは、原則として、借家借間人の賃借りは継続すると認められる。
- 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、「墓地管理者」とは、墓地について祭しを主宰する者のことをいい、通常墓地に存する墳墓の所有者と同一であるとされている。

問38 用対連基準、用対連細則等における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 「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、事業の施行により経営地の全部又は大部分を取得され、かつ、当該地域における農地の需給状況からみて代替農地の取得が客観的に可能な場合において農地の耕作者が必要とする代替農地も含まれる。
- 2 就業できないことにより通常生ずる損失額は、当該地域における平均的な労働賃金（日額）に、就業不能補償日数表の日数欄に掲げる日数に実情に応じて適宜求めた日数を加算又は減算した日数を乗じて算出する。
- 3 土地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司法書士等への報酬額を計上する。
- 4 当該地域において、建築物が完成したときに建築祝を行う慣習がある場合は、地域の実情に応じた建築祝のための費用を計上する。

問39 用対連基準、用対連細則等における移転雑費に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 移転先又は代替地等の選定に要する費用の算定において、借家人の移転先の貸借に必要な媒介報酬相当額は、原則として、従前家賃（月額）を基準として算出する。
- 2 就業できないことにより通常生ずる損失の補償額の算定における日数は、貸家に駐車場が併設されている場合、「貸家」の就業不能補償日数に「工作物」の就業不能補償日数を加えた日数とされている。
- 3 移転先の選定に要する費用の算定において、移転先を取得するのに残地を処分する必要があると認められる場合は、必要と認められる面積の範囲内の当該残地に係る土地等の価額相当額を加算して売買の媒介報酬相当額を算定する。
- 4 移転先又は代替地等の選定に要する費用の算定において、宅地建物取引業者に依頼して選定することが適当であると認められる場合は、原則として、建物所有者等が自ら移転先を選定する場合における交通費及び日当に選定に要する日数を乗じて得た額に、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定による宅地建物取引業者の報酬額に相当する額を加えた額とされている。

《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日用地対策連絡会申し合せ）における建設費等の補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 公共施設等を建設するために必要な費用については、原則として、既存公共施設等と同等の公共施設等を建設することにより機能回復を行う費用とする。この場合において、当該公共施設等の管理者が既存公共施設等の機能回復にあたって、工事等を請負に付し入札手続をとる場合にあっては、当該請負代金を適切に反映させた価格とする（適切に反映させた価格とは、落札者との契約金額をいう）。
- 2 道路、水路等減耗分の算定が不可能と認められる施設、又は鉄道の線路、電線路等でその一部を付替する場合において当該部分のみの減耗分を算定することが適当でない施設については、減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- 3 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は、財産価値の減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- 4 復成価格を求める方法としては、直接法、間接法等があるが、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。