

専 門 科 目
物 件

平成28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) トイレなどのときは、手をあげて係員の指示を受けてください。なお、試験室内は禁煙です。

(6) 受験に際し不正があった場合は、受験を停止されます。

(7) この問題の表紙にも受験地、受験番号及び氏名を忘れずに記入してください。

(8) 携帯電話の電源はお切りください。

《物件概説》

問1 物件概説に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 補償コンサルタント登録規程の施行及び運用について（平成28年2月1日国土用第49号国土交通省土地・建設産業局総務課長通知）において、補償業務の内容は、おおむね「木造建物、一般工作物、立木又は通常生ずる損失に関する調査及び補償金算定業務」及び「木造若しくは非木造建築物で複雑な構造を有する特殊建築物又はこれらに類する物件に関する調査及び補償金算定業務」とされている。
- 2 動産移転料、仮住居等に要する費用、借家人に対する補償、改葬の補償及び移転雑費は、物件部門の業務内容である。
- 3 残地等に関する損失の補償、立毛補償、養殖物補償及び特産物補償は、物件部門の業務内容である。
- 4 物件部門における一般的な業務の流れは、おおむね①現地の踏査→②作業計画の策定→③物件の調査→④建物の配置等→⑤法令適合性の調査→⑥通損補償の調査→⑦調査書等の作成→⑧物件調書の作成→⑨移転工法の検討→⑩補償金の算定である。

《建築基準法等概説》

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

- 1 建築とは、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、大規模の模様替は建築とはいわない。
- 2 建築物とは、土地に定着する工作物のうち、「屋根」及び「柱又は壁」を有するもの（これに類する構造のものを含む。）をいい、さらにこれに附属する門又は塀も建築物に該当する。
- 3 建築物の主要部に対して防火的な制限を加える場合が多いので、防火的に主要な部分を一括して主要構造部という。主要構造部は、壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいうが、間仕切壁、小ばりも主要構造部に含まれる。
- 4 延焼の恐れのある部分とは、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3m以下、2階にあつては5m以下の距離にある建築物の部分という。ただし、防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分を除く。

問3 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 建築物の敷地とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。所有権などに関係なく用途上可分であれば別敷地とし、道路や川などで区分されている場合も別敷地となる。工場のように敷地全体の用途がある場合、工場事務所・製品倉庫はそれぞれ用途上不可分であるとみなして1敷地となるが、会社共同住宅・工場の場合は別敷地となる。
- 2 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1/3以上のものをいう。
- 3 建築面積は、建築物（地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これに類するもので当該中心線から水平距離1m以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1m後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。
- 4 床面積は、建築物の各階又はその一部で、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。この場合において、パイプシャフト・ダクトスペースについては床面積に算入しない。

問4 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 防火地域及び準防火地域内で増改築、移転をしようとする場合において、その増改築、移転に係る部分の床面積の合計が10m²以内であるときは確認申請を要しない。
- 2 木造の建築物で、3以上の階数を有し、又は延べ面積が500m²、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるものの新築は、区域を問わず全国で確認申請を要する。
- 3 木造以外の建築物で、2以上の階数を有し、又は延べ面積が200m²を超えるものの新築は、区域を問わず全国で確認申請を要する。
- 4 木造以外の建築物で、既存建築物の階数が1階、延べ面積150m²の建築物に、階数が1階で床面積が100m²の増築をしようとする場合、区域を問わず全国で確認申請を要する。

問5 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 都市計画区域等における建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないもの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 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に突き出して建築又は築造してはならないが、地盤面下に設ける建築物は建築できる。
- 3 昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の1/8以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。
- 4 防火地域内においては、階数が2以上であり、又は延べ面積が60m²を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準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、妥当なものはどれか。

- 1 容積率限度の異なる2種類の区域にまたがる敷地の場合、敷地内に建築できる建築物の延べ面積の限度は、当該敷地面積に、敷地面積過半の区域の基準容積率を乗じて算出する。
- 2 建ぺい率限度の異なる2種類の区域にまたがる敷地の場合、敷地内に建築できる建築物の建築面積の限度は、当該敷地面積に、敷地面積過半の区域の法定建ぺい率を乗じて算出する。
- 3 道路斜線制限における建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線から敷地内の上空に向かって一定の角度で引いた斜線の内側におさめなければならない。この道路斜線制限の建築物の各部分の高さは、次式で求める。

住居系地域	建築物の各部分の高さ $\leq 3.50 \times$ 前面道路の反対側の境界線までの水平距離
商業系地域	
工業系地域	

- 4 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

問7 建物移転に伴う関連法規に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 Q 用途地域は、都市計画法（昭和43年法律第100号）で規定している地域地区のなかの1つであるが、どのような種類の用途地域を定めることができるとされているのか。

A 次の12種類である。

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

- 2 Q 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）で規定する製造所、屋内貯蔵所、屋外タンク貯蔵所、地下タンク貯蔵所、給油取扱所のうちで保安距離及び保有空地の両方が適用されるのはどれか。

A 製造所である。

- 3 Q 消防法（昭和23年法律第186号）で規定する消防用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ているが、このうち警報設備にはどのようなものがあるのか。

A 屋内消火栓設備・スプリングクラー設備、動力消防ポンプ設備などがある。

- 4 Q 工場立地法（昭和48年法律108号）で、製造業等に係る工場又は事業所（政令で定める業種に属する物を除く。）であって1の団地における敷地面積又は建築物の建築面積の合計が政令で定める規模以上であるもの（以下「特定工場」という。）の新設（敷地面積若しくは建築物の建築面積を増加し、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。）をしようとする者は、届け出なければならないとされているが、敷地面積、建築物の建築面積の合計はいくらなのか。

A 敷地面積については、15,000m²、建築物の建築面積の合計については5,000m²とする。

《建物等の取得等の補償》

問8 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 建物等（建物その他の土地に定着する物件）の取得に係る補償については、取引事例があるときは、建物等の正常な取引価格をもって補償するものとする。この場合、取得の要件として、当該建物等所有者の請求は規定していない。
- 2 使用する建物等については、正常な借賃をもって補償するものとする。
この場合、使用の要件として、当該建物等所有者の請求は、規定していない。
- 3 土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失補償で、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、当該建物等を取得するものとする。この場合、取得の要件として、当該建物等所有者の請求は規定していない。
- 4 土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失補償で、建物等を移転させるものとして建物等の移転料の規定により算定した補償額が建物等の取得に係る補償の基本原則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、当該建物等を取得することができるものとする。この場合、取得の要件として、当該建物等所有者の請求は、規定していない。

問9 区分所有建物の取得等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用のある建物で移転が困難であるものがあるときは、当該区分所有建物の区分所有者の請求により、これに係る区分所有権、共用部分の共有持分及び敷地利用権を取得することができるものとする。
- 2 区分所有権の全部を取得する場合においては、規約により区分所有建物の敷地とされているすべての土地に係る敷地利用権を取得するものとする。
- 3 区分所有建物が所在する画地の正常な取引価格は、土地取得の補償原則どおり、いわゆる「更地評価」によるものとする。
- 4 区分所有者間で移転することについての合意が成立している（建物の取りこわし、代替え地の選定、代替えの建物の設計、請負業者の選定、資金調達及び再築建物の権利設定の位置等）時には、建物移転料の補償をすることとなる。

問10 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）別記3区分所有建物敷地取得補償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 立木又は工作物（第17条（附属の建物等に対する補償）に規定するものを除く。）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。この補償については、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。
- 2 区分所有建物の一部のみを取得する場合において、残存部分を存置するために必要な切取面の補修、設備の移設・取り替え、構造部の補強等の工事に要する費用については補償を行わず、残存する区分所有建物の区分所有者が有する取得部分の共用持分の共有持分に対する金銭による補償を行うものとする。
- 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であっても、価値の低下相当分は補償しないものとする。
- 4 残存する区分所有者が残存部分を維持管理するために負担する諸費用のうち、区分所有者の数に比例して減少しない維持管理費の増分は、次式により算定する。

$$(A-B) \times \frac{1}{r(1+r)^n}$$

- | | |
|---|-----------------------------------|
| A | 残存する区分所有者1人当たりの残存部分における維持管理費の合計額 |
| B | 残存する区分所有者1人当たりの従前建物における維持管理費の合計額 |
| r | 年利率 |
| n | 補償期間 残存部分の残耐用年数又は10年のいずれか長い期間とする。 |

問11 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 建物等の調査を実施する場合において、主たる建物（住家）が起業地に存し、従たる建物（自家用車の車庫）が残地に存する場合には、請負者は監督職員と協議することなく従たる建物の調査を行うものとされている。
- 2 建物等の調査に当たって実施する法令適合性の調査は、残地において建築を想定する照応建物が法令に適合しているかどうかを調査するものであり、調査対象法令は監督職員と協議するものとされている。
- 3 移転先の検討において、照応建物の推定建築費は概算額によるものとされており、詳細な設計による推定建築費は監督職員から指示された場合に作成するものとされている。
- 4 法令に基づく施設改善費用にかかる運用益損失額の算定は、監督職員の指示を受けるまでもなく、すべての建物に対して行うものとされている。

問12 建物の移転先の認定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 有形的検討は、残地に従前の建物を物理的に移転できるかどうかを検討するものであり、従前建物の改造及び照応建物の建築は考慮しない。
- 2 機能的検討は、建物が従前の機能を発揮できるかどうかを検討するものであり、従前建物の分割又は直接支障となっていない関連建物の移転も考慮する必要がある。
- 3 法制的検討は、起業地に存する従前の建物が建築基準法等に違反していないかどうかを検討するものであるが、既存不適格扱いとする特例があることに注意が必要である。
- 4 経済的検討は、構内移転にかかる補償額が構外移転にかかる補償額を超えていないかどうかを検討するものである。

問13 照応建物に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 従前の建物の推定再建築費に比べて照応建物の推定建築費が安くなる場合があるため、従前の建物と同種同等の建物が残地において再現可能であっても、照応建物による構内再築工法を常に検討すべきである。
- 2 照応建物は、原則として従前の建物と同等の規模で検討すべきである。この場合において、従前の建物の機能を確保するため従前の建物に比べて床面積が増加することはあり得る。
- 3 照応建物を検討する場合においては、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境面の考慮は不要である。
- 4 照応建物の検討は当然に行うものではなく、建物所有者の請求に基づいて行うものである。

問14 自動車の保管場所の確保に要する費用の補償取扱要領（平成5年3月26日中央用地対策連絡協議会理事会決定）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 一般的な月極の駐車場はこの要領の対象となるが、時間貸しの駐車場は対象外である。
- 2 一般住宅敷地内にある保管場所について、近隣に保管場所を確保できる土地を検討する場合には概ね200m程度の範囲を標準とする。
- 3 共同住宅敷地において機械式の立体駐車場を設置する補償を行う場合には、通常の維持管理費を含めて補償することができる。
- 4 業務用建物の敷地内にある保管場所が従業員の通勤用である場合、保管場所を分離又は分割することが可能と判断することが相当である。

問15 建物の標準的な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 除却工法（建物の一部を切り取る場合）の算定式は次のとおりである。
切取部分の現在価額＋切取工事費＋切取面補修工事費－発生材価額
- 2 改造工法の算定式は次のとおりである。
切取工事費＋切取面補修工事費＋残存部分の現在価額＋運用益損失額－発生材価額
- 3 曳家工法の算定式は次のとおりである。
曳家工事費＋補修工事費
- 4 復元工法の算定式は次のとおりである。
解体工事費＋運搬費＋復元工事費－発生材価額

問16 建物等の関連移転に関する次のアからエの記述のうち、妥当なものの組み合わせはどれか。

- ア 建物だけでなく機械工作物も関連移転の対象となる。
- イ 関連移転の対象となる建物等は残地に存するものに限られる。
- ウ 関連移転の対象となった建物等の移転工法は構外再築工法に限られる。
- エ 関連移転は土地所有者の請求によって行われる。

- 1 ア、イ
- 2 イ、エ
- 3 ア、ウ
- 4 ウ、エ

《木造建物の調査と算定の実務》

問17 別添一本造建物調査積算要領（平成28年3月23日付け中央用地対策連絡協議会理事会申し合わせ。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、木造建物〔Ⅰ〕、〔Ⅱ〕、〔Ⅲ〕及び木造特殊建物に区分して調査積算を行う。
- 2 木造建物調査積算要領による木造建物の調査は、推定再建築費の積算が可能となるよう建物の部位ごとに行なわなければならない。
- 3 不可視部分の調査方法は木造建物の区分に関わらず、既存図が入手可能な場合と入手できない場合とでは調査方法が異なることとされている。
- 4 木造建物の面積に係る計測は、柱の中心間で行うこととされており、壁の中心間で行ってはならないこととなっている。

問18 木造建物調査積算要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 図面に表示する建物の面積計算は、1棟の建物で2以上の用途に使用されている場合、用途別に面積を計算するのではなく各階ごとに行わなければならない。
- 2 木造建物数量積算基準に定める諸率を適用するにあたり、1階が店舗、2階が住宅として使用されている建物の用途区分は、店舗併用住宅を適用する。
- 3 築年次が異なる建物が接合している建物の推定再建築費を算定するにあたり、接合する建物が同種構造であっても、経過年数が違うため各々に推定再建築費を算定しなければならない。
- 4 増改築、修復工事が施された建物の調査は、調査時点における現状を調査し、推定再建築費の算定も増改築、修復工事が実施された状態のものについて行う。

問19 再築補償率の補正に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 標準耐用年数近時期の建物の各部位及び部材に全面的に補修が施されており、各項目別補正率表の運用基準に全て該当する場合は、表に掲げる補正率の合計により、建物の価値の補正を行う。
- 2 標準耐用年数近時期建物及び満了建物の再築補償率の補正は、木造建物〔Ⅰ〕木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物に適用される。
- 3 標準耐用年数満了後の建物の再築補償率の補正については、標準耐用年数を補正し、再築補償率を計算する。
- 4 建物の補修の実態は、地域性、立地性、特殊性その他の環境あるいは維持管理状況により異なるが、補修の実態が確認できた場合は経過年数に関わらず、通常の再築補償率に実態に応じた補正を行うことができる。

問20 木造建物調査積算要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 仮設工事における外壁面数の調査は、各階ごとに行い、外部足場、防災シート張りの数量を勘案し、出窓も含めた全ての外壁面数を調査しなければならない。
- 2 仮設工事における外部足場の設置期間は、木造建物移転工法別工事期間表を準用し認定する。
- 3 2階建て建物の軸部における柱長の調査は、1階及び2階の階ごとに調査を行うが、通し柱については別途調査を行い調査表に記載しなければならない。
- 4 屋根伏図には屋根の形状、勾配、軒出、傍軒出、及び葺き材名称の他、樋の形状寸法、材質並びに延長数量を記入し、計算過程を含む屋根面積及び樋集計表までを記載しなければならない。

問21 木造建物調査積算要領に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 基礎工事におけるべた基礎の工事費は次の式により算定される。
工事費＝底盤部分の工事費＋立ち上がり部分の工事費
- 2 用途が工場、倉庫である建物については基礎率表に束石の区分はないが、束石の施工がされている場合は、束石の施工面積を算出の上、専用住宅の束石基礎率を準用し束石個数を算出する。
- 3 築年次が異なる建物が接合している場合の布基礎長及び束石数量の算出に当たっては、一体の建物として1階床面積を算出し、それに対応した基礎率を用いる。
- 4 1階が事務所、2階が共同住宅となっている建物において、柱径は同じであるが各階の柱長が異なる場合の木材材積量は、各階の床面積に対応した木材材積率を乗じ木材材積量を算出する。

問22 木造建物調査積算要領に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 押入れの床、壁、天井の内部仕上げ工事費は、押入れ造作工事費に含まれているため、部位別の積算は必要ない。
- 2 階段室の内壁施工面積は、直階段の場合の標準施工面積が決められており、廻り階段及び折返し階段の場合は、階段形式別補正率を乗じることとなっている。
- 3 電気設備工事費の算出に用いる数量は、照明器具の種類、スイッチ、コンセントについては埋込、露出の別及び口数、連数によって区分し算出するが、配管配線の数量は、これらの器具設置数量に分電盤の数量を加えたものとする。
- 4 一般住宅の屋根に一体的に組み込まれ、容易に取り外しができない太陽光ソーラーパネルは、建築設備である。

《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 有形文化財に指定されている建物において、建物と一体をなしてその価値を形成している門、塀等の工作物、土地までも含んで有形文化財と定義される。
- 2 木造特殊建物に分類される建物の移転工法について、有形文化財に指定されている場合は、復元工法、曳家工法であり、登録有形文化財である場合は、未指定の古建物の移転工法を採用する。
- 3 木割とは、軸部構成材の寸法の比例関係をいい、建物全体の意匠的要素である建物外形の高さ、幅の寸法とは関連しない。
- 4 木造特殊建物とは、神社、仏閣、茶室、教会堂、土蔵造等、建築工法に関わらず、建築に特殊な技能を必要とする歴史的木造建造物をいう。

問24 別添二非木造建物調査積算要領（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「非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 Q：不可視部分とはどのような部分のことをいうのか。また、どのように調査するのか。
A：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できない部分をいう」と定義され、例えばコンクリート内の鉄筋や地中の基礎、見えない天井裏などが該当する。これら不可視部分については、既存図による調査や所有者、設計者又は施工者からの聞き込み等にて調査することとなる。なお、これらの調査によっても分からない部分については、専門家の意見により、建物の品等を考慮し、通常施されている仕様をもって認定することとなる。
- 2 Q：改造工法の積算を行う際の構造計算は、対象となる建物の建築時に遡って計算をするのか。
A：補償は、従前建物の価値と機能を失わないように移転させる必要があることから、構造計算は建築時に遡って計算することになる。
- 3 Q：建物を建ててから年数がたち、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行って閲覧することはできるか。
A：建築確認申請書の閲覧は、認められていない。
- 4 Q：積雪対策などのため木造建物のコンクリート基礎が高くなっており、一部は車庫などにも使われている。基礎を非木造建物として取り扱ってよいのか。
A：木造建物の基礎部が特殊な形で建築されている場合の取り扱いについては、基本的には非木造建物調査積算要領の統計数量表等による積算は困難である。統計数量表等による数値は、あくまで単体とした建物の補償事例からの統計数値であることより、基礎部のみを適用させることには無理が生じる。よって積み上げにより積算を行われたい。

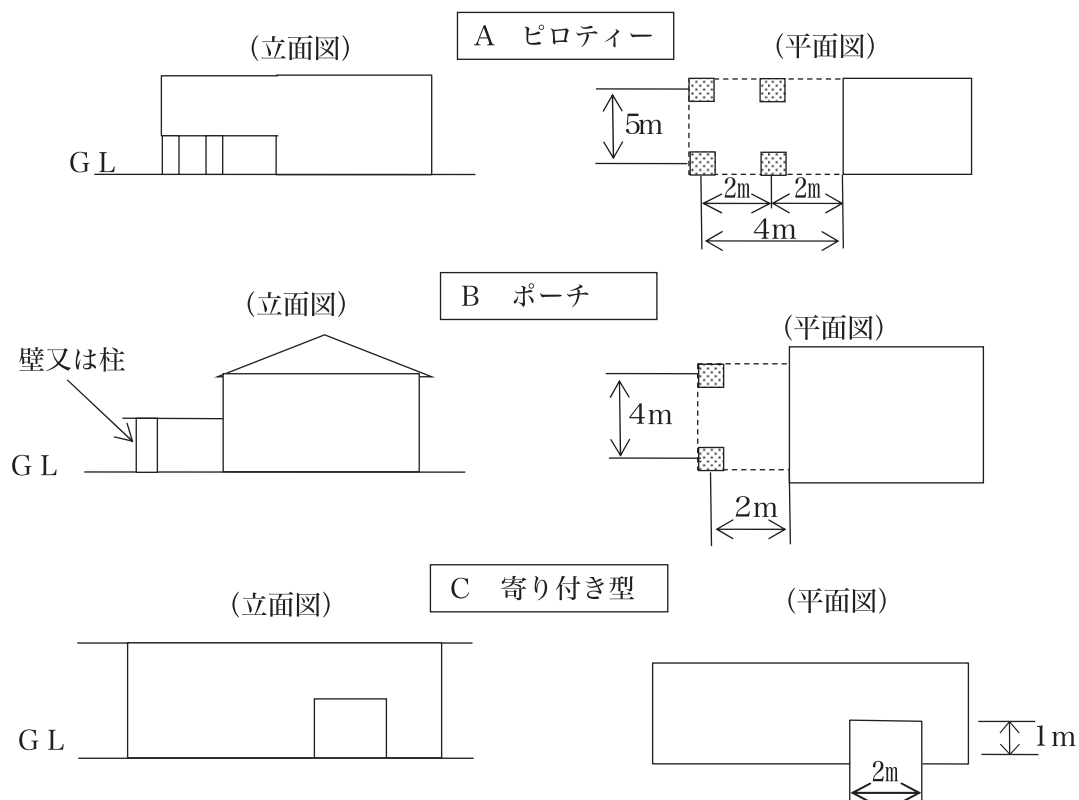
問25 別添1 非木造建物図面作成基準に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 統計値を使用して算定を行う場合、断面図の作成が求められているがこの図面には、1面程度、地盤（G L）・最高高さ・軒高・階高・天井高・床高を記載することになっているが、基礎関係の図面はいらない。
- 2 統計値を使用して算定を行う場合、矩計図の作成が求められているがこの図面には、地盤面・基礎・床・柱・壁・開口部・天井・屋根などの寸法、仕上げ材などを記載することになっている。
- 3 建物の調査においては、長さ、高さ等の計測単位は、メートルを基本とし、小数点以下第3位（小数点以下第4位切捨て）までとする。
- 4 図面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6位まで算出し、それを各階ごとに累計し、小数点以下第4位（小数点以下第5位四捨五入）までの数値を求めるものとする。延べ床面積は、各階別の小数点以下第4位までの数値を合計した数値とする。

問26 別添2 非木造建物数量計測基準に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 Q：間仕切に伴うく体の数量は、統計数量に含まれているのか。
A：間仕切とは、建築物の内部を区画するための壁のことで、く体の構造と同じ鉄筋コンクリート及び鉄骨等の間仕切部分の数量は、統計数量に含まれていないので区分し個別計算となる。
- 2 Q：地下階のある場合の、基礎関係、く体コンクリート量、鉄骨量関係の階層、面積、階高等の統計数量の適用に当たっては、地下階も含めて判断するのか。
A：地階も含めて判断されたい。
- 3 Q：型枠の数量を計算する際に、普通型枠、打放し型枠、曲面型枠に区分することとなっているが、統計数量表にはどのように適用させるのか。
A：型枠の数量計算の区分については、特殊型枠（打放し型枠、曲面型枠）を実面積で計算し、統計数量表により求めた全体面積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）
- 4 Q：1棟の建物に2つ以上の用途（店舗付住宅等）がある場合は、統計数量表1「用途の取扱い」はどのような取扱いになるのか。
A：複合用途の建物の場合は、原則として、用途ごとの床面積を別途に計算し、それぞれの用途にあてはめて統計数量値を適用する。

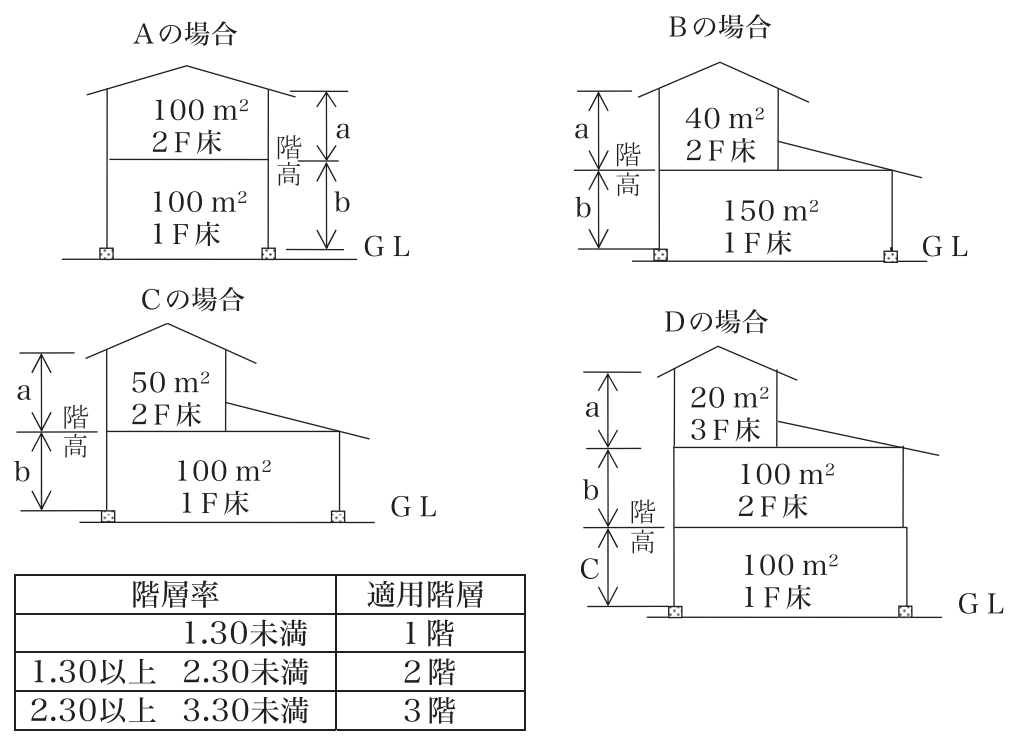
問27 別添2非木造建物数量計測基準の別表統計数量表の適用に関して、下図のような建築基準法に基づき算定した1階床面積に算入していないピロティー、ポーチ等（十分に外気に解放され、かつ、屋内的用途に供されていない。）で、基礎が施工されている場合の、基礎関係数量算出の際に1階床面積に加算する面積の組み合わせのうち、妥当なものはどれか。



(1階床面積に加算する面積)

	A ピロティー	B ポーチ	C 寄り付き型
1	10m ²	0 m ²	0 m ²
2	10m ²	8m ²	0 m ²
3	20m ²	0 m ²	2m ²
4	20m ²	8m ²	2m ²

問28 別添2 非木造建物数量計測基準の別表統計数量表で、鉄骨の統計数量値の基礎となる「平均階高」の判断の組み合わせ（A～Dの場合）のうち、妥当なもの同士はどれか。なお、平均階高の判断は、基礎の上端から桁又は2階床までの高さとする。



平均階高

	Aの場合	Bの場合	Cの場合	Dの場合
1	b	(a + b) ÷ 2	b	(b + C) ÷ 2
2	b	b	b	(a + b) ÷ 3
3	(a + b) ÷ 2	b	(a + b) ÷ 2	(b + C) ÷ 2
4	(a + b) ÷ 2	(a + b) ÷ 2	(a + b) ÷ 2	(b + C) ÷ 3

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 都市ガスの配管における、灯外内管はメーターガス栓から屋内のガス栓までの範囲にある管をいい、居住者財産である。
- 2 家庭用太陽光発電設備において、太陽光を電力に変換する装置が太陽電池（ソーラーパネル）であり、太陽電池で発電される直流電気を交流電気に変換するパワーコンディショナーの他、接続箱、分電盤、電力量計等の機器をあわせて太陽光発電システムという。
- 3 コージェネレーションシステムとは、自家発電を行った際に発生する熱エネルギーを冷暖房や給湯等に利用するシステムである。
- 4 避雷設備において、避雷突針が保護できる角度を保護角といい、一般の建物で60度以下、危険物の倉庫などは45度以下と定められている。

問30 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 自動火災報知設備の熱感知器において、温度変化が少ない事務室・会議室・客室等には、定温式の熱感知器が使用される。
- 2 給水設備における給水方式のうち、高架水槽方式は、配水管より揚水ポンプで直接屋上水槽に水を送る方式のため、地上階、地階に貯水槽を設置する必要がない。
- 3 排水設備における排水配管のうち、器具配水管とは衛生器具に付属または、内蔵されるトラップに接続される配管で、トラップから他の排水管までの管の配管をいう。
- 4 空調設備における熱（冷）媒体の種類は、ダクト方式、ユニット方式、ファンコイル方式、パッケージユニット方式に大別される。

《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 立竹木に関する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。）の記載で、下線部分の箇所に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

第38条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地に（①）がある場合において、これを移植することが相当であると認められるときは、（②）等の移植に通常必要とする費用及び移植に伴う（③）により通常生ずる損失（収穫樹にあつては、移植に伴う（④）による損失を含む。）を補償するものとする。

- 1 （①）に入る用語は、「庭木等」である。
- 2 （②）に入る用語は、「掘起し、根巻き、植付け」である。
- 3 （③）に入る用語は、「枯損等」である。
- 4 （④）に入る用語は、「収益減」である。

問32 工作物に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 工作物は、判断基準により機械設備、生産設備、附帯工作物、施設工作物、庭園及び墳墓に区分される。
- 2 機械設備の再築費と附帯工作物の再築費の算定式は、ともに同様である。
- 3 墓地使用者で、名義人と現実の使用者が異なる場合は、戸籍簿等の調査を行い、相続人のすべての確定を行い、共同相続による法定持分となる。
- 4 総合的美的景観が形成されている特殊な庭園は、庭園の構成物件の移転料のほか現在の美的景観を形成するための造園費を加算することができる。

問33 用地説明会が開催され、出席者からの質問に用地係長が回答しました。用地係長の回答に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 Aさん 「私のところは建物と先祖伝来の庭木等の大部分事業用地に入っていますが、庭木等を一緒に移転する補償はみてくれるのでしょうか。」

用地係長 「Aさんの建物等は支障程度から構外に再築することで検討しています。その場合、Aさんからの請求があれば、関連移転として残地にある庭木等を移転に要する費用を補償することで考えています。」

- 2 Bさん 「私のところもAさんと支障具合は同じなので、同様に全部の庭木の移転を補償してくれるのだろうね。」

用地係長 「Bさんの建物等は、残地内での移転とする構内再築で検討しています。その場合、建物の移転に伴い支障となる庭木等を全部残地に移転することは困難となることから、移転先のない庭木は伐採補償とすることで考えています。」

- 3 Cさん 「勝手に移転工法を認定して、納得できないな。ちなみに、私のところの庭木は、保存樹に指定されている位の銘木だが、まさか伐採補償とは言わないでしょうね。」

用地係長 「申し訳ありませんが、Cさんのところの庭木は大きすぎて移植先へ運搬できないことから、伐採補償が相当であると考えています。天然記念物に指定されていれば別なのですが。」

- 4 区長さん 「血も涙もない回答だな。ところで、我が家の屋敷林は防風等の効用を果たしている樹高の高い木だが、同じ防風の効用を持つ同等の立木を補償してくれるのだろうね。」

用地係長 「またまた怒られそうですが、区長さん宅の防風林は、移転先においても再現する必要性は認められますが、当該防風林に見合う立木が市場にありませんので、用材林の伐採補償を準用して補償することで考えています。」

問34 立竹木に関する用対連基準の記載で、下線部分の箇所に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

第39条 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地に用材林の立木がある場合において、これを伐採することが相当であると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

一 (①) で市場価格のあるものについては、伐期における当該立木の価格の前価格額)と現在から伐期までの純収益の前価合計額との合計額から、当該立木の現在価格を控除した額

二 (②) で市場価格のないものについては、伐採除却に通常要する費用相当額とそれぞれ次に掲げる額との合計額から、伐採により発生した材料の価格を控除した額

イ (③) については、現在までに要した経費の後価合計額から、現在までの収益の後価合計額を控除した額

ロ (④) については、伐期における当該立木の価格の前価額
(2項以下省略)

1 (①) に入る用語は、「伐期末到達立木」である。

2 (②) に入る用語は、「伐期到達立木」である。

3 (③) に入る用語は、「原生生林」である。

4 (④) に入る用語は、「人工林」である。

問35 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、以下「用対連細則」という。）に関する条項で、下記の（A）から（D）までに入る語句の組み合わせとして、妥当なものはどれか。

細則第20

- 1 （A）は、神社、仏閣、教会、墓地等の宗教上の施設の種類、格式及び移転規模等並びに移転に際して行われる（B）、宗派及び当該地方の慣行等を考慮し、（C）、しゅん功式等に要する費用を適正に算定するものとする。
- 2 個々の墳墓の改葬に伴う（D）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項省略）

	（A）	（B）	（C）	（D）
1	祭し料	諸制式	解体式	弔祭料
2	弔祭料	諸行事	地鎮祭	閉開眼費
3	遷座祭典料	諸儀式	上棟式	祭し料
4	祭儀料	諸祭式	安全祈願祭	改葬費

問36 下記の条文は、用対連基準第34条の借家人に対する補償の用対連細則を抜粋したものです。下線部分の箇所に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

用対連細則第18 基準第34条（借家人に対する補償）は、次により処理する。

1 本条第1項の賃借りを継続することが困難となると認められるときとは、次に掲げるときとするものとする。

（一）建物の移転先を残地以外の土地と認定したとき又は建物の移転工法として構内再築工法を認定したとき。ただし、①移転後の建物で賃貸借を継続することが確実であると認められるときは、この限りでない。

（二）建物の移転先を残地と認定し、かつ、建物の移転工法として構内再築工法以外の工法を認定した場合において、②新たな一時金の支出が伴う等従前の契約条件の著しい変更が確実であると認められるとき。

2 本条第1項の補償額は、次の③（一）及び④（二）に掲げる借家の際に要する一時金の区分に応じて、（一）及び（二）に掲げる式により算定した額を標準として定めるものとする。ただし、当該地域において一時金を支払う慣行のない場合は、補償しないものとする。

（以下省略）

1 ①「移転後の建物で賃貸借を継続することが確実であると認められるとき」とは、賃貸借当事者が親族、会社とその構成員の場合等で、借家人が家主と行動を共にすることが通常一般的な場合とされている。

2 ②「新たな一時金の支出」の算定の根拠となる標準家賃は、従前の建物が狭小であり、当該地域に照応する建物が少ないときは20%の範囲内で面積補正することができるとされている。

3 ③（一）とは、賃貸借契約において借家人に返還されないことと約定されている一時金をいい、標準月額家賃に補償月数を乗じて求める。

4 ④（二）とは、賃貸借契約において借家人に返還されることと約定されている一時金をいい、標準月額家賃に補償月数を乗じた額から従前家賃の返還見込額を控除して求める。

問37 家賃減収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 家賃減収補償額の算定の基礎となる従前の建物の月額家賃は、賃貸契約更新時から補償契約締結前に至る期間の平均月額家賃（賃貸契約更新が無い場合は2ヶ年、2ヶ年に満たない場合は当該賃貸借契約期間の平均月額家賃）とされている。
- 2 入居している借家人に対して用対連基準第34条の借家人に対する補償を行っている場合の家賃減収補償は、家賃減収補償期間に借家人の入退去の準備に要する期間として、各1ヶ月の期間を加算することができることとされている。
- 3 家賃減収補償の標準とする期間は、仮住居等に要する費用における補償期間と同様に用対連細則別表第4（建物移転工法別補償期間表）に定められている。
- 4 建物の移転期間中に生じる家賃減収のほか、家賃欠収と称する損失があるが、この損失は相当と認められる期間を家賃減収補償期間に加えて補償することができることとされている。

問38 下記の条文は、用対連基準第35条の改葬の補償の用対連細則を抜粋したものです。下線部分の箇所に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

用対連細則第19 基準第35条（改葬の補償）は、次により処理する。

- 1 ①墳墓の改葬の補償額は、次の各号に掲げる費用の合計額とする。
この場合において、墳墓の改葬方法等については、当該地方の慣行によるものとする。
 - 一 遺体又は遺骨の移転については、②土葬、火葬の別により掘上げ、埋戻し、運搬及び埋葬に要する費用
 - 二 ③墓碑類の移転については、構造及び形状により通常妥当と認められる工法に基づき、これを移転するために要する費用
 - 三 柵垣等については、移転並びに補修に要する費用
 - 2 ④無縁として取扱う墳墓の移転については、特別の事情のない限り、前項に準じその墓地の所有者又は管理者に補償するものとする。
-
- 1 ①「墳墓」とは、墳墓を設けるための墓地として、都道府県知事の許可を受けている区域内に存する墳墓に限られる。
 - 2 ②「土葬」における改葬費は、条例等により土葬を禁止されている地域では、遺体を掘り上げた後、一旦火葬にして埋葬する費用も含まれる。
 - 3 ③「墓碑類」におけるカロート（納骨棺）の調査は、宗教上の観点から祭祀承継者または墓地管理者等の立会いのもとで調査を行う。
 - 4 ④「無縁」の墳墓として処理する場合は、墓地埋葬等に関する法律施行規則3条に規定する地方新聞による照会、官報告示の手続きが必要である。

問39 用地説明会が開催され、出席者からの質問に用地係長が回答しました。用地係長の回答に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 Aさん 「私のところは住んでいる家屋が支障となることから、残地も処分して他に移転することを考えているが、残地の処分を宅地建物取引業者に依頼する費用は補償してくれるのだろうか。」

用地係長 「移転先の選定に要する費用において、残地が存する場合は、残地を処分しないと移転できないことから、残地含めた敷地面積に係る宅地建物取引業者に依頼する報酬額に相当する費用を補償致します。」

- 2 Bさん 「私のところは材木等の資材置場が支障となるが、引き続き営業を継続のための代替の土地を取得するのに要する費用は補償してくれるのだろうか。」

用地係長 「たな卸資産を除き、更地に工作物等の施設がない場合でも継続的に資材置場として供され、引き続きこれらの用に供するために必要と認められる場合は、移転雑費を補償致します。」

- 3 Cさん 「私のところはお寺の庫裏が支障となっているが、宗教上も必要な施設でもあり、格式に沿った儀式に要する費用を補償してくれるのだろうか。」

用地係長 「庫裏はお寺には無くてはならない建物ではあっても、宗教上の施設とはならないことから、移転雑費は通常の建物等の移転と同様の補償を致します。」

- 4 Dさん 「私のところは農地の一部が支障となるが、農業を継続したいので農地の代替地を取得することで考えているが、代替農地を取得するために要する費用は補償してくれるのだろうか。」

用地係長 「事業の施行により経営地の一部を取得され、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は、必要となる移転雑費を補償致します。」

《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。以下「公共補償基準要綱」という。）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、妥当でないものはどれか。

- 1 復成価格を求める方法としては、直接法（総価格積算法、総価格調査法、部分別単価適用法）、間接法（比較法、変動率適用法）があるが、対象資産の種別及び規模並びに資料の信頼度に応じて選択し、又は併用して適用すべきである。
- 2 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こととなるが、この場合において、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扱うべきである。
- 3 動産移転料、移転雑費、立木補償及び残地補償等は、公共補償基準要綱第10条（建設雑費その他通常要する費用）に含まれる。
- 4 既存公共施設等に代替する公共施設等が道路、鉄道等であって、その完成後路盤等が安定するまでに相当の期間を要し、その間維持管理費が著しく増加すると認められる場合の同種施設の維持管理費の増加分に対する補償額は、新施設の引渡し後2年の範囲内で適正に算定した額とする。