

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

- 試験問題は、表紙も含めて17枚（問題数は、50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。
- 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

9時15分から11時45分までの2時間30分です。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

- 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。
- 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	千の位	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	百の位	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	十の位	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	一の位	7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- 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。
- 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。
- 解答は、右の例のように、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  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。
- 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。
- 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

- 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。
- 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

- 受験票は、机上の見やすいところに置いてください。
- 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。
- 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。
- 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はいけません。
- 用便などのときは、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。
- 受験に際し不正があった場合は、受験を停止されます。
- 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。
- 携帯電話の電源はお切りください。

## 用地事務概要

### 問1 用地事務の特性に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 起業者自ら補償額を算定し、被補償者の個別事情を考慮して定めた額をもって契約する事務
- 2 事業用地として、代替性のない特定の土地を取得する事務
- 3 被補償者の個人情報を取扱う必要がある事務
- 4 土地収用法（昭和26年法律第219号。以下同じ。）第3条各号に掲げる事業については、任意取得ができない場合には、強制的に用地の確保を図ることになる事務

### 問2 用地事務に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 財産管理人とは、不在者の財産管理又は相続人の不存在のため、相続財産法人となった相続財産の管理等を行うため、利害関係者又は検察官の請求により簡易裁判所が選任した者である。
- 2 不動産登記制度には、「公示の原則」と「公信の原則」が認められている。
- 3 譲渡所得の課税の特例は、起業者が被補償者に対し、所定の証明書を交付することにより、確定する。
- 4 土地調査作成の目的は、取得する土地の実測面積及び残地となる面積の確定、借地権等の権利の有無を確認するため、土地所有者ごとに作成する。

## 補償の法理

### 問3 憲法と損失補償の関係に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 憲法第29条において、財産権の不可侵性の原則が定められているが絶対無制約なものではなく、財産権の内容は公共の福祉の要請による制約を許容したものであり、公共の福祉に適合するものとして位置付けられた場合は、法律で財産上の権利につき使用、収益、処分の方法に制約を加えられることがある。
- 2 適法な公権力の行使によって加えられた財産上の損失に対する損失補償は、憲法上要請される場合に行われるものであって、憲法上の要請はされないが、政策上の要請から立法措置や行政措置を講じて行われる場合の補償は含まれない。
- 3 憲法第29条第3項の正当な補償の解釈に関する判例において、土地収用法における損失の補償は、金銭をもって補償する場合には、被取用者が近傍において被取用地と同等の代替地を取得することをうるに足りる金額の補償を要するとし、完全補償説にたっているものがある。
- 4 損失補償においては、適法な公権力の行使により生じた特別の犠牲を、憲法第29条の財産権保障と憲法第14条の平等の原則を基礎として、不平等な負担を平等な負担に転換するための技術的手段として損失補償が設けられているとする考え方がある。

### 問4 用地取得に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 公共事業において取得する権原の種類として、所有権、地上権、地役権等の物権や賃借権、使用貸借権等の債権もあるが、公共事業を施行するための権原として、管理上の必要性等からも土地の完全支配権である所有権の取得が通例である。
- 2 土地収用法の規定に基づき公共事業の用に供する土地の権原を強制的に取得する道が開かれているが、大部分の土地は、土地所有者等の合意を醸成し、任意に取得している。
- 3 公共事業の用地取得においては、土地所有者等の関係権利者と公共事業施行者が同等の立場で話し合い、契約内容についても当事者間の交渉により、双方の合意の上で契約を締結する契約自由の原則にたっている。
- 4 国土交通省の直轄事業においては、任意取得による合意が得られない場合においては、一定の時期又は取得率に達した起業地について、土地収用制度を適切に活用しなければならないと規定されている。

**問5 損失補償と損害賠償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 損失補償は、憲法第29条第3項で定める正当な補償を中心として規律し、団体主義思想を基礎とし、社会的公平負担の実現を基礎理念としている。一方、損害賠償は、憲法第17条の不法行為の賠償を基礎とし、国家賠償法（昭和22年法律第125号）や民法（明治29年法律第89号）の不法行為の規定等を規律し、個人的・道義的責任主義を根底に置いている。
- 2 公共事業の施行に伴う日陰、臭気、騒音、水質の汚濁等により第三者に損失又は損害が生じ、その被害者に対して補填の必要性がある場合において、その救済を実務上は、被害者の請求により公共事業の行為と損害発生との因果関係等を確認して全て事後賠償により救済している。
- 3 適法な行政作用によって国民の権利利益を損なわせた場合における損失補償と違法な行政作用によって国民の権利利益を侵害する場合における損害賠償は、行政の作用に起因する損害・損失を補填し、個人の権利利益を擁護する機能を営むという点で共通の性格をもっている。
- 4 不法行為に基づく損害賠償においては、財産的損失以外の損失としての精神的損失等の非財産的損害についても賠償の対象となり得るが、適法行為に基づく損失補償においては、実務上は精神的損失等の補償を認めていない。

**土地収用法概説**

**問6 土地収用法における土地所有者又は関係人に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 土地を収用し、又は使用する場合における関係人は、当該土地に関して地上権、永小作権、地役権、採石権、質権、抵当権等を有する者をいい、その土地にある物件に関して所有権その他の権利を有する者は含まれない。
- 2 事業の認定の告示があった後において新たな権利を取得した者は、既存の権利を承継した者を除き、関係人に含まれない。
- 3 関係人の変更があった場合においては、土地収用法又は同法に基づく命令の規定によって従前の関係人がした手続その他の行為は、新たに関係人となった者に対しては、その効力を有しない。
- 4 裁決手続開始の登記があった後において、当該登記に係る土地の所有権を売買で取得した者は、その権利を起業者に対抗できる。

**問7 仲裁制度に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 仲裁の申請後、仲裁判断が行われるまでの間は、収用又は使用の裁決の申請も、その裁決申請の請求もすることができない。
- 2 仲裁の申請は、紛争が土地等の取得に関する対償のみであるときにすることができる。
- 3 仲裁判断に基づいて民事執行をしようとする当事者は、債務者を被申立人として、裁判所に対し、執行決定を求める申立てをすることができる。
- 4 仲裁の申請は、事業の認定の告示前に、関係当事者の一方が書面をもって、都道府県知事に対してすることができる。

**問8 事業の認定の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 土地収用法第20条第2号の要件（起業者が当該事業を遂行する十分な意思と能力を有するものであること。）の審査に当たっては、事業を施行する法的、経済的（財政的）、實際的（企業的）能力等について確認することとなる。
- 2 河川法（昭和39年法律第167号）が適用され、若しくは準用される河川その他公共の利害に関係のある河川であれば、収用適格事業に該当する。
- 3 土地を収用し、又は使用する公益上の必要性の要件には、起業者と土地所有者の交渉の有無も含まれ、一切交渉しないまま申請することは許されない。
- 4 土地収用法第20条第3号の要件（事業計画が、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること。）の審査は、事業の認定に係る土地が当該事業の用に供されることによって得られる公共の利益と、失われる私的利益及び公共の利益を比較衡量することによって行われる。

**問9 事業の認定の効果に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 起業者は、事業の認定の告示があったときは、土地所有者及び関係人が受けることができる補償等について、土地所有者及び関係人に周知させるため、必要な措置を講じなければならない。
- 2 事業の認定の告示があった後においては、何人も、都道府県知事の許可を受けなければ、起業地について明らかに事業に支障を及ぼすような形質の変更をしてはならない。
- 3 起業者は、事業の認定の告示の日から4年以内に限り、取用委員会に明渡裁決の申立てをすることができる。
- 4 取用する土地に対する補償金の額は、事業の認定の告示の時ににおける相当な価格である。

**問10 権利取得裁決及び明渡裁決に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 裁決の申請に係る事業計画が、事業認定申請書に添付された事業計画書に記載された計画と著しく異なるときは、取用委員会は、裁決をもって申請を却下しなければならない。
- 2 取用委員会は、損失の補償については、起業者、土地所有者、関係人及び準関係人が申し立てた範囲内で裁決しなければならない。
- 3 取用委員会は、損失の補償について、土地所有者及び関係人に対し、いかなる場合も各人別に裁決しなければならない。
- 4 使用する土地の使用の方法及び期間は、権利取得裁決における裁決事項である。

**問11 取用委員会に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 取用委員会は、委員9人でもって組織され、委員は、法律に関してすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県議会の同意を得て、都道府県知事が任命する。
- 2 取用委員会の審理は公開しなければならないが、取用委員会は、審理の公正が害されるおそれがあるときその他公益上必要があると認めるときは、公開しないことができる。
- 3 取用委員会の審理の手続は、会長又は会長代理が指揮する。
- 4 取用委員会は、審理又は調査を行うために必要があると認めるときは、土地所有者及び関係人の同意を得て、現地について土地又は物件を調査することができる。

**問12 裁決に係る補償金の払渡し又は供託に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 起業者は、権利取得の時期までに権利取得裁決に係る補償金の払渡し又は供託をしないときは、権利取得裁決はその効力を失う。
- 2 起業者は、取用委員会の裁決した補償金の額に対して不服があるときは、その補償金を供託することができる。
- 3 裁決に係る補償金の供託は、土地所有者又は関係人の住所地の供託所にしなければならない。
- 4 起業者は、明渡しの期限までに明渡裁決に係る補償金の払渡し又は供託をしないときは、明渡裁決はその効力を失い、この場合において、事業の認定の告示の日から4年を経過しているときは、権利取得裁決は取り消されたものとみなす。

## 一般補償基準概説

**問13 「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。以下「一般補償基準要綱」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 一般補償基準要綱は、閣議決定されたものであり、国、政府関係機関、地方公共団体、公益事業者等の職員を拘束するほか広く国民全体に及ぶものである。
- 2 一般補償基準要綱は、土地収用法その他の法律により土地等を収用し、又は使用することができる事業に必要な公共用地の取得に伴う損失の補償についての基準を定めるものであり、公共事業を実施する全ての起業者は、この要綱に定めるところにより補償を実施しなければならない。
- 3 一般補償基準要綱は、財産権に対する補償であり、客観的な市場を前提にその財産価値を適正に評価し、その対価及び通常生ずる損失を補填することとしており、任意取得においては被補償者が現実に従前の生活を復元できる規定となっている。
- 4 一般補償基準要綱は、起業者の用地取得の基準であり収用委員会の裁決においても基準となるものと認められていたが、土地収用法の一部を改正する法律の施行に伴って、補償基準に関する細目については、土地収用法第88条の2の細目等を定める政令（平成14年政令第248号）に定められた。

**問14 損失補償の範囲に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 損失の補償は、土地等の権利者に対して行うものであり、公共施設を利用して得られる反射的利益については、法的に保護されているものではないので、公共事業の施行により、その利益を喪失するとしても当然受忍すべきものとして損失の補償は行わない。
- 2 精神損失や、いわゆる生活権に対しては、補償することができないが、公共事業の施行に伴い生活の基盤を失う者がある場合には、必要に応じて生活再建のための措置を講ずることができる。
- 3 事業の施行により生ずる日陰、臭気、騒音その他これに類するものによる不利益又は損失については、社会生活上受忍すべき範囲を超えるものである場合には、損失補償として補償することができる。
- 4 隣接土地に関する工事費、少数残存者及び離職者に対する補償については、これらの補償を必要とする者の請求が要件である。

**問15 土地の正常な取引価格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、土地の正常な取引価格は、近傍類地（近傍地及び類地を含む。）の取引価格を基準とし、土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。
- 2 取引価格は、個々の土地の取引における売主と買主のそれぞれの事情がある場合や、個々の土地の取引が行われた時期と評価する基準日に期間のズレが生ずることから、取引の内容を十分把握して、正常な取引価格として基準となり得るように取引が行われた事情及び時期に応じて適正に補正するものとする。
- 3 土地の正常価格は、現在の利用方法に従って効用が発揮されることを前提とした価格とし、土地所有者が当該土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又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は考慮しないものとする。
- 4 地価公示区域（地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項に定める公示区域）内の土地を公共事業の用に供するために当該土地の正常な取引価格を決定するときは、公示された標準地の価格を規準とするものとし、規準に当たっては、公示地と評価対象地の位置、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ものとする。

**問16 土地評価の単位に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 住宅地域内にある土地所有者Aの連続する2筆の土地のうち、1筆は農地として利用され、他の1筆は自家自用の宅地として利用されている場合で、農地と住宅地の間に段差があり、一体として利用することが困難なときには、土地の評価の単位は、2画地である。
- 2 住宅地域内にある土地所有者Aと、土地所有者A及び土地所有者Bが共有の連続する2筆の土地を、土地所有者Aが宅地として同一利用している場合の土地の評価の単位は、1画地である。
- 3 住宅地域内にある土地所有者Aの1筆の土地に、建物所有者A及び建物所有者B（借地人）がそれぞれ土地を区分して利用している場合の土地の評価の単位は、2画地である。
- 4 住宅地域内にある土地所有者Aの1筆の土地に、土地所有者Aが4戸の貸家を建設し、借家人B、C、D及びEに賃貸している土地の評価の単位は、1画地である。

**問17 公共事業に必要な土地の取得に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 取得する土地に事業に必要としない建物がある場合は、当該建物の移転費用や移転期間が必要となり、建物が存しない土地と比べ不利益となるため、建物が存する土地については、自家自用、賃貸等建物の利用形態にかかわらず建付減価を行う。
- 2 取得する土地の擁壁、階段等の土地の附加物は、独立した財産として土地と切り離し、別途工作物の移転料として補償する。
- 3 道路の新設等の公共事業である場合において、付近の土地の価格形成要因に好影響を与え、価格増を生じさせる、いわゆる起業利益は、当該事業の影響によるものであることを考慮し、当該事業がないものとした土地の価格をもって補償する。
- 4 取得する土地が個人の墓地である場合は、周辺の土地の価格水準に墓地とするために必要な造成工事費を加えて得た価格を標準に、周辺宅地の価格水準と比較考量して評価し補償する。

**問18 土地に関する所有権以外の権利に関する次の記述のうち、補償しないものとされている権利は、どれか。**

- 1 小作料を支払って他人の土地において耕作又は牧畜をすることができる物権である永小作権
- 2 自己の土地の便益のため他人の土地を供し得る物権である地役権
- 3 物を事実上支配する状態を保護する権利であり物権である占有権
- 4 無償で土地を使用収益する権利で債権である使用借権

**問19 建物等の移転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 再築工法は、構外再築工法と構内再築工法があるが、いずれも従前の建物と同種同等の建物を建築する場合の工法である。
- 2 再築工法の基本算定式において、建物の現在価額＋運用益損失額は、従前の建物の推定再建築費に再築補償率を乗ずることにより算定することとしている。
- 3 残地を合理的な移転先地と決定し、曳家工法が可能と判断した場合においても、その残地の形状等により再築工法が経済性を有することがあるので、このような場合は、経済比較を要する。
- 4 改造工法は、建物の一部を切り取り、残地内で残存部分を一部増改築等することにより従前の機能維持を図ることが合理的と認められる場合に採用する。

**問20 建物の移転工法に関する記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 支障となる建物と残地に存する建物を統合し、従前の機能を回復させる移転工法を採用する場合は、建物所有者の請求が要件である。
- 2 構内移転の経済合理性の限度は、構内移転に必要となる補償総額に残地補償額及び残地工事費を加えた額が構外移転に必要となる補償総額に当該残地の価額を加えた額を超えない範囲とされている。
- 3 従前の建物に照応する建物は、残地に従前の建物と同種同等の建物を建築する再築工法により算定した額に、従前の建物に照応する建物の推定建築費から従前の建物の推定再建築費を控除した額の運用益損失額を加算することができる。
- 4 従前の建物に照応する建物を補償する場合は、建物階数の増加又は建物の形状の変更並びにこれらに伴う床面積等従前の機能確保のために必要な最低限のものとしており、補償基準上は木造から非木造への構造を変更することは認められない。

**問21 次の条文は、「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。）の営業規模縮小の補償に関するものである。下記のAからE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。**

(用対連基準第45条第1項)

土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常営業の規模を縮小しなければならない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 営業の規模の縮小に伴う（ A ）の（ B ）、（ C ）その他資本及び労働の（ D ）により通常生ずる損失額
- 二 営業の規模の縮小に伴い（ E ）が客観的に低下すると認められるときは、これにより通常生ずる損失額

- |   |           |         |             |         |        |
|---|-----------|---------|-------------|---------|--------|
| 1 | A 減価償却資産  | B 償却額   | C 固定的経費     | D 経費増   | E 営業収益 |
| 2 | A 営業用資産   | B 固定的経費 | C 公租公課      | D 過剰遊休化 | E 売上高  |
| 3 | A 営業用流動資産 | B 増加経費  | C 減価償却費     | D 規模縮小  | E 収益率  |
| 4 | A 固定資産    | B 売却損   | C 解雇予告手当相当額 | D 過剰遊休化 | E 経営効率 |

**問22 損失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 農業廃止補償の「その他資本に関して生ずる損失」のうち、売却損の補償は、牛馬、鶏も対象となる。
- 2 移転雑費の就業不能補償で2以上の項目に該当する場合は、その平均値を日数とすることとなっている。
- 3 漁業補償における漁業権及び入漁権は、漁業法（昭和24年法律第267号）により物権とみなされている。
- 4 残地等に関する補償と残地等に関する工事費は併せて補償することができる。

**問23 「用地調査等標準仕様書」（平成12年12月26日中央用地対策連絡協議会決定。以下「標準仕様書」という。）に定める工作物の区分に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 生産設備は、養殖池、釣り堀、貯木場、工場の駐車場、用水堰、遊園地の駐車場等のほか建物に付随する工作物である。
- 2 附帯工作物は、建物、機械設備、生産設備、庭園及び墳墓に区分される以外の工作物である。
- 3 庭園は、立竹木、庭石、灯籠、築山、池等によって造形されており、総合的美的景観が形成されているものである。
- 4 墳墓は、都道府県知事の許可を受けた区域又はこれと同等と認めることが相当な区域内に存する死体を埋葬し、又は焼骨を埋蔵する施設をいい、これに付随する工作物及び立竹木を含む。

**問24 地方都市の旧市街地における道路拡幅事業の用地説明会で出席者からの質問に対し、用地課のA係長が回答しました。A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 (Bさんの質問)「先ほど借家人補償の説明のところ、標準家賃の話がありましたが、自分は、高齢で年金も少なく生活が大変です。また、今のような木造平屋建の小さな貸家は、この周辺では見あたりません。この年になってはこの周辺以外には行くところがなく、大変困っています。係長さん、何とか助けてください。」

(A係長の回答)「Bさんの苦しい事情も分かります。この地域周辺には同程度の面積の貸家もなく、かつ、ご高齢でもあることから、この地域以外の生活圏への移転も著しく困難であると認められますので、今の借家面積を補償基準で定められた限度である30%割り増しさせていただくことで検討します。」

2 (Cさんの質問)「私の店は、女房と二人で駅前で自転車預り業を細々と営んでいますが、高齢で、儲けもないのでこの際に店を閉じようと思っています。私の場合、営業廃止補償に当たると聞いていますが、係長さん何とか廃止補償をしてください。」

(A係長の回答)「Cさんの場合は、自転車置き場の一部が支障となりますので、営業規模縮小補償で検討していますが、ご高齢でもありますので通常は縮小部分に相当する2年以内の所得の補償ですが、3年の範囲内での補償を検討します。」

3 (Dさんの質問)「私もBさんの隣の借家に住んでいますが、皆さんと同様に高齢で収入も少ないことからここを出て行きたくありません。こんな小さな貸家も無く、別の貸家に入ったら家賃が高くなりますが、年金では払えません。死ぬまで補償してくれるのでしょうか。」

(A係長の回答)「困りましたね。事情も理解できますが、家賃の差額補償は今の借りている建物と同様な当該地域の新規賃貸事例で標準的と認められる家賃との差額を補償することとされています。Dさんの場合は、標準となる家賃との差が2.7倍ですので3年分の補償となりますが、ご高齢等の特別な事情もありますので1年加算して4年の範囲内で家賃の差額を補償することで検討します。」

4 (Eさんの質問)「私は、集落のはずれの専業農家ですが、この事業で農地のほとんどが買収されてしまいます。皆さんと同じく私も年寄りでもあり、後継ぎもいないことからこの際に農業を止めようと思いますので、農業廃止補償をしてください。」

(A係長の回答)「Eさんの場合も事情はよく分かります。農業経営面積の大部分が取得され、替地の取得も困難と思われるので農業廃止補償を検討していますが、この場合Eさんはご高齢でもありますので、営業廃止補償と同様に、所得の補償は通常は3年以内が原則ですが、4年の範囲内での補償を検討します。」



**問25 用対連基準に定める残地等の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 残地への用水路が分断される等で、当該残地が従前と同様に田として利用することが著しく困難となり、他の利用目的に転換する場合は、転換するために通常要する費用又は転換することに伴い生ずる土地価格の低下に相当する額のいずれか実態に即した補償をすることができる。
- 2 残地における盛土又は切土の工事に要する費用の補償は、残地に建物等が存するとき又は残地が取得する土地に存する建物の通常妥当な移転先と認定されるときで、かつ、通路等の設置では従前の利用方法を維持することができないと認められるときに適用するものとされているが、従前の使用目的が建物以外であっても社会通念上妥当と認められる限度において補償することができる。
- 3 残地の取得は、土地等の取得に伴い残地の面積が狭小になる等により、当該残地が従来利用していた目的に供することが著しく困難になる場合には、当該残地を取得することができる。
- 4 残地等に関する損失及び残地等に関する工事費の補償は、一般的に残地を一画地として評価した価格に残地面積を乗じて算定した残地価額補償の限度としているが、狭隘な山間部等で当該地域に移転することができる適地がなく、残地を造成して移転先とすることが客観的に妥当と認められる場合は、残地価額の限度を超えても工事費の補償ができる。

**問26 営業補償の研修において、講師の質問に対し研修生が回答するゼミナールが行われました。研修生の回答に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 (講師の質問)「営業休止補償における認定収益額の算式について説明してください。」  
(A研修生の回答)「営業休止補償における収益額は、営業利益に営業外収益を加算し、営業外費用を控除した額に所得税とか法人税とかの必要経費不算入費用を加算して算定します。個人的経営の小規模法人の場合は、その額に事業主の報酬及び家族従業員の賃金を加算した額となります。」
- 2 (講師の質問)「営業休止補償の固定的経費の補償で、福利厚生費の勘定で固定的経費として認められない経費について説明してください。」  
(B研修生の回答)「親睦補助費で毎年定期的に催す社内旅行の費用の一部が事業主負担であっても営業に直接関係しない費用であり、固定的経費と認定しないこととされています。」
- 3 (講師の質問)「固定的経費の補償で、移転対象建物に火災保険料を支出している場合の考え方について説明してください。」  
(C研修生の回答)「移転対象建物の火災保険は、営業を休止している期間は保険を解約することが一般的であるため、固定的経費と認定できません。」
- 4 (講師の質問)「仮営業所による収益減の補償の考え方について、説明してください。」  
(D研修生の回答)「仮営業所の設置による収益減の補償は、従前の場所で営業を営んでいれば得られたであろう収益と、仮営業所で得られるであろう収益の差額に対する補償をいいます。仮営業所の設置による営業は、営業場所が従前と異なる場合等の得意先喪失の補償と同様に、一般的には収益の低下が生ずるので収益減の補償を回避することはできません。」

**問27 次の記述は、Aさん宅での用地交渉を記録したものです。B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「現在は木造建物だが、移転により耐火構造の建物にしなければならないが、その費用の補償がなければ建物が建たないので補償はしてくれるのだろうか。」  
B係長「耐火構造に要する費用等の改善に要する建築工事費の補償はできませんが、移転の時期から本来の改善を必要とする時までの期間について、運用益損失額を補償することになっています。」
- 2 Aさん「お宅の工務課長から、所有する大部分の水田を工事期間中のストックヤードとして土地の使用をお願いされている。長期間農業ができなくなり、従前の生業形態が大きく変わることから、この際、買い取って欲しい。」  
B係長「土地の使用期間が3年以上にわたり、かつ、土地の取得の要求がやむを得ないものであることが認められますので、当該土地を買い取らせていただきます。」
- 3 Aさん「貸家も事業に支障となるが、家賃減収補償について、補償期間に前後1か月の借家人の入退去の期間が加算されると聞いたが、家賃欠収補償はどうなるのか。」  
B係長「家賃減収期間に対する家賃減収補償に、家賃欠収期間に対する補償を加算した額を補償いたしますが、借家人の入退去の準備に要する期間については、欠収補償期間と重複しますので補償することはできません。」
- 4 Aさん「残地に建物を移転する補償と説明されたが、建築場所には高価な庭木があるが、どのような補償になるのか。」  
B係長「建物の構内移転に伴い、建築を予定している残地にある庭木は移転場所がないことから、構外に移植する費用を補償いたします。」

## 公共補償基準概説

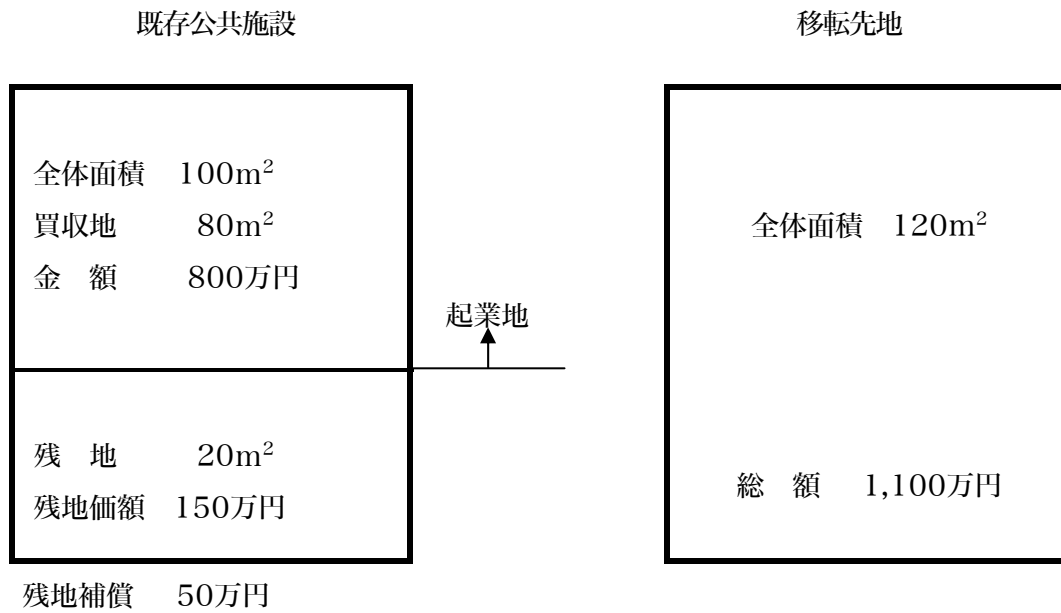
**問28 「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱」（昭和42年2月21日閣議決定。以下「公共補償基準要綱」という。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 公共補償基準要綱は、公共事業の施行により、公共施設等又は地域社会に対する有形、無形の侵害に対する損失、損害について、公共施設等の管理者又は地方公共団体に対して行われる補償について、定められたものである。
- 2 公共施設等は、その公共性の故に、一般的には、その機能を廃止したり中断することができないものであることから、当該施設等に対する補償について財産価値の補填を原理とする一般補償基準要綱を適用して処理することは適当とは言えない。
- 3 公共補償基準要綱に定められている補償の内容は、一般補償基準要綱に定められている補償よりは若干上回るものもあるが、これは公共施設等の公共性とその機能の維持の必要上、やむを得ない範囲において行われているもので、一般補償基準要綱と矛盾するものではない。
- 4 公共補償基準要綱は、憲法又は土地収用法上の正当な補償の内容について、政府の見解を定めたものである。

**問29 公共補償基準要綱における用語の定義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」とは、公共事業の用に供する施設である。ただし、当該施設に関する事業を施行するに当たっては収用権が付与されていたが、当該事業完成後特定の個人に譲渡され個人の用に供されている施設は、公共施設に該当しない。
- 2 「公共施設等」とは、公共施設及び村落共同体その他の地縁的性格を有するものが設置し、又は管理する施設で公共施設に類するもの（以下「公共的施設」という。）をいうが、このうち公共的施設に該当する具体例として、有線放送等の放送設備、公民館、簡易水道、神社、防犯灯等の施設がある。
- 3 「機能回復」とは、公共事業の施行により廃止し、又は休止することが必要となる起業地内の公共施設等の機能を、当該機能を構成している諸要素を総合的にみて技術的に可能な範囲で、合理的な形で再現し、又は復元することをいう。この場合において、機能回復のために要する費用の経済的要素は考慮しないものとする。
- 4 「異種施設」とは、既存公共施設等と完成後の形態が異なる種類の施設であるが、前後の維持管理の態様は類似する施設をいう。

問30 公共補償基準要綱に基づき、次の条件での土地代の補償に関する記述のうち、妥当なものはどれか。なお、公共施設の一部が起業地となる場合で、かつ、残地については公共施設の管理者が処分を行うものとする。



- 1 公共施設は、移転先を確保し、機能回復を図るのが原則であるから、買収の条件にかかわらず移転先の土地代金1,100万円を補償する。
- 2 残地が生ずるので、移転先の土地代金1,100万円から残地価額の150万円を控除した950万円を補償する。
- 3 買収の条件により、移転先の土地代金1,100万円から残地価額150万円を控除し、残地補償額50万円を加えた1,000万円を補償する。
- 4 残地補償は、機能回復とは別個に扱う事柄であることから、機能回復としての移転先の土地代金1,100万円に買収地の残地補償の金額50万円を加算した1,150万円を補償する。

問31 既存公共施設等の機能回復が代替の公共施設を建設することにより行われる場合は、当該公共施設等を建設するために必要な費用から、下記の算式により既存公共施設等の処分利益及び既存公共施設等の機能の廃止又は休止の時までの財産価値の減耗分を控除した額を補償すると定められているが、次の記号の説明の組み合わせで、妥当なものはどれか。

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

- 1 C → 建設費（建設時価額）  
R → 耐用年数満了時における残価率
- 2 C → 複成価格  
n → 既存公共施設等の廃止時点からの残存耐用年数
- 3 C → 複成価格  
n' → 既存公共施設等廃止時点までの経過年数
- 4 R → 耐用年数満了時における残価率  
n → 既存公共施設等の廃止時点までの経過年数

**問32 既存公共施設等の減耗分控除の取り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 地方公共団体が管理する既存公共施設等であって、当該公共施設等の補償に係る前年度の決算が赤字である場合には、減耗分の控除をしないことができる。
- 2 私立学校法人は、公益事業者とは言えないので、収益決算が赤字であっても減耗分の控除をしなければならない。
- 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能力を有しない等と認められる場合は、減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- 4 道路、水路等であって減耗分の算定が不可能な施設又は鉄道の線路、電線路等でその一部を付替えする場合において、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。

**問33 公共補償においても、一般補償基準に基づく算定及び補償をする場合があるが、これに関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 社会的環境の変化により既存公共施設等が公共的機能を失った場合は、一般補償基準に基づき補償する。
- 2 機能回復の方法により算定した補償額が一般補償基準の定めるところにより算定した補償額を超える場合には、一般補償基準に基づき補償する。
- 3 施設の一部が起業地となった場合に当該施設の機能を概ね保持できるときは一般補償基準に基づき補償する。
- 4 公共事業の施行により建設される公共施設によって既存公共施設の機能が完全に再現されるため、当該既存施設等の機能を廃止しても公益上の支障が生じない場合で、社会通念上妥当と認められるときは、一般補償基準に定めるところによる土地に対する補償をすれば足りるものとする。

**土地利用規制法**

**問34 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下同じ。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域である。
- 2 工業地域は、工業の利便を増進するため定める地域である。
- 3 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域である。
- 4 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。

**問35 都市計画法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めるものである。
- 2 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画に定められた区域が変更された場合、その変更により当該市街地開発事業等予定区域の区域外となった土地の所有者のうち当該都市計画が定められたことにより損失を受けた者がいるときは、施行予定者がその損失の補償をしなければならない。
- 3 施行予定者が定められている都市計画施設の区域等内の土地の買取請求については、当該区域内の土地所有者は、施行予定者に対し、当該土地を時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 4 都市計画事業の認可の告示後になされる都市計画事業の公告があった日の翌日から10日経過した後に、事業地内の土地を有償譲渡しようとする土地の権利者に限り先買い対象となるため、予定対価の額、譲り渡そうとする相手方等について、書面で施行者に届け出なければならない。

**問36 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 工業地域内では、共同住宅を建築することができない。
- 2 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、算入しない。
- 3 用途地域に関する都市計画において、建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は、200m<sup>2</sup>を超えてはならない。
- 4 建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならないが、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）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。

**問37 農地法（昭和27年法律第229号）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 農地とは、耕作の目的に供される土地をいい、登記簿上の地目が原野であっても、現実の状態が耕作の目的に供される土地であれば農地である。
- 2 農地の賃貸借の当事者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならない。
- 3 農地について、使用貸借による権利を設定する場合は、農業委員会の許可を受ける必要はない。
- 4 採草放牧地の賃貸借は、その登記がなくても、その引渡しがあつたときは、これをもつてその後その採草放牧地について物権を取得した第三者に対抗することができる。

**問38 河川法及び道路法（昭和27年法律第180号）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 河川の流水は、私権の目的となることができない。
- 2 河川区域内の土地において竹木の栽植をしようとする者は、河川法施行令（昭和40年政令第14号）で定める軽易な行為を除いて河川法施行規則（昭和40年建設省令第7号）で定めるところにより、河川管理者の許可を受けなければならない。
- 3 道路の区域が決定された後、道路の供用が開始されるまでの間は、当該区域内において、工作物の新築を行おうとする者は、道路管理者の許可を受けなければならないが、不許可処分としたことにより損失を受けた者がある場合にあっては道路管理権に基づく処分であり、道路管理者は、その者に通常受けるべき損失を補償する必要はない。
- 4 沿道区域内にある土地の管理者は、その土地が道路の構造に損害を及ぼすおそれがあると認められる場合は、その損害を防止するための施設を設ける等の必要な措置を講じなければならないが、当該措置による損失が生じては補償の対象とならない。

**補償関係税制**

**問39 農地の納税猶予に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 相続税の納税猶予の特例を受けている農地について、対象農地面積の20%を超える譲渡を行った場合でも、事前に納税地の所轄税務署長の承認を受け、譲渡があつた日から1年以内に代替農地を取得したときには、引き続き納税猶予が継続される。
- 2 相続税の納税猶予制度により、納税猶予期限まで納税を猶予された相続税は、その農業相続人が、その農地について贈与税の納税猶予が認められる生前一括贈与をした場合には、相続税は免除される。
- 3 相続税の納税猶予の対象となっている農地等が、特定土地区画整理事業により買い取られた場合には、買い取られた農地に対応する相続税の納税猶予額とともに納付することとなる利子税の額が、2分の1に軽減される。
- 4 納税猶予の特例を受けている農地を一時的に道路用地等の用に供するために地上権等による権利の設定に基づき貸し付けを行った場合において、貸し付け期限の到来後遅滞なく農業の用に供する見込みであることにつき、納税地の所轄税務署長の承認を受けたときには、引き続き納税猶予が継続される。

**問40 取用交換等の場合の譲渡所得の特別控除の特例（5,000万円控除）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 取用交換等に係る事業に買い取りの申し出を受けて、その申し出から6か月を経過した日までに土地収用法第46条の2の規定による補償金の支払い請求があった場合には、当該資産の譲渡が6か月を経過した日後にも5,000万円控除の特例が適用される。
- 2 道路事業の施行者から買い取りの申出を受けた者が、その譲渡をする前に死亡し、その相続人が当該事業施行者に譲渡した場合には、5,000万円控除の特例は適用される。
- 3 取用交換等に係る事業において、2以上の資産の譲渡が2以上の年にわたってされた場合において、最初の年に代替資産の特例を適用した場合は、2年目は5,000万円控除の特例は適用できない。
- 4 同一の個人が取用交換等に係る事業において、6,000万円の資産を譲渡し、同一年に別の特定住宅地造成事業に2,000万円の資産を取用対償地として譲渡した場合には、5,000万円控除の特例も、特定住宅地造成事業のための1,500万円控除の特例も適用される。

**問41 取用されたことによる補償金の課税上の区分に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 不動産業者が、販売の目的で有する土地建物が取用された場合、収益補償金となる。
- 2 地下又は空間についての上下の範囲を定めた区分地上権の設定により受ける補償金は、その土地価格の4分の1を超えるときは、対価補償金となる。
- 3 借地権の権利消滅に対する補償金は、借地権の権利割合が土地価格の2分の1以下のときは、対価補償金とはならない。
- 4 特別高圧架空電線の架設のための地役権設定に対する補償金は、その土地価格の2分の1以下のときは、対価補償金とはならない。

**消費税等**

**問42 消費税法（昭和63年法律第108号）及び消費税法基本通達（平成7年課消2-25（例規）他・国税庁長官）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 消費税の税率は、消費税法の施行時（平成元年4月1日）は100分の3であったが、平成9年4月1日の同法の改正の施行以降は100分の5である。
- 2 資産の譲渡等とは、事業として対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供（代物弁済による資産の譲渡その他対価を得て行われる資産の譲渡若しくは貸付け又は役務の提供に類する行為として消費税法施行令（昭和63年政令第360号）で定めるものを含む。）をいう。
- 3 事業者とは自己の計算において独立して事業を行う者をいうから、個人が雇用契約に基づき他の者に従属し、かつ、当該他の者の計算により行われる事業に役務を提供する場合は、事業に該当しない。
- 4 不動産の明渡しの遅延により加害者から賃貸人が収受する損害賠償金は、資産の譲渡等の対価に該当する。

**問43 公共用地の取得等における補償上の消費税等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 消費税等相当額とは、土地等の権利者に対して建物移転料を補償するに当たり、移転補償契約という双務契約上の取引において、起業者が消費者として消費税を負担する必要があることから、それを補償として支払わなければならない。
- 2 地方公共団体が設置した交番の移転補償を行うに当たり、当該建物の設置・管理に係る会計区分が一般会計である当該建物の移転補償に係る消費税等相当額は全額補償しなければならない。
- 3 基準期間の課税売上高が1,000万円以下の事業者であっても、課税事業者を選択することができるので、このことを調査の上、消費税等相当額の補償の要否を判断する必要があるが、課税事業者を選択していない場合は、消費税等相当額の補償をしなければならない。
- 4 簡易課税方式を採用している事業者の事業用資産が移転対象となった場合、消費税相当額を補償することとしているが、これは「みなし仕入れ率」が通常の事業活動であることを前提としていることによる。

**発注仕様の概要**

**問44 標準仕様書に定める用地調査等の業務に関する次の記述の括弧に当てはまる語句の組み合わせのうち、妥当なものはいずれか。**

機械設備の補償額の算定に専門的な知識が必要であり、かつ、メーカー等でなければ算定が困難と認められるものについては、メーカー等から当該機械設備と（ ① ）のもの（ ② ）の見積書を徴するものとする。なお、当該設備が現在製造されていないときは、その機能が最も（ ③ ）のもの機械設備によるものとする。

- |   |      |         |      |
|---|------|---------|------|
| 1 | ① 同等 | ② 新設価格等 | ③ 類似 |
| 2 | ① 同種 | ② 移設価格等 | ③ 類似 |
| 3 | ① 同等 | ② 移設価格等 | ③ 近似 |
| 4 | ① 同種 | ② 新設価格等 | ③ 近似 |

**問45 標準仕様書に定める事業認定申請図書の作成業務に関する次の記述のうち、妥当なものはいずれか。**

- 1 起業地表示図の作成に当たっては、取用する部分と使用する部分に区分し、取用する部分には薄い黄色、使用する部分には薄い緑色で着色しなければならない。なお、既に取得し、又は使用している土地については着色することを要しない。
- 2 起業地表示図の起業地の範囲の検討は、事業認定申請区間に係る発注者が貸与する事業計画図を基に、本体事業、附帯事業又は関連事業ごとに行うものとし、事業認定申請の範囲を検討したときは、監督職員と協議しなければならない。
- 3 事業認定申請図書等の作成業務とは、発注者が行う事業認定機関との事前相談と本申請を行うための事業認定申請書とその添付図書及びこれに関連する参考図書の作成を行う業務であり、裁決申請図書又は明渡裁決申立書の作成は含まない。
- 4 起業地表示図は、本体事業（土地取用法第3条各号の事業のうち、第35号に該当するものを除く。）、附帯事業（本体事業の施行により必要を生じた他の取用適格事業）又は関連事業（本体事業に欠くことができない通路、橋等を設置する事業）ごとに起業地の範囲を表示することになっている。

**問46 標準仕様書に定める用地調査等業務の基本的処理方法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 請負者は、主任担当者の管理の下に、用地調査等に従事する者（補助者を除く。）として、業務区分ごとの資格を有する業務従事者を当てなければならない。
- 2 請負者は、用地調査等を着手するに当たっては、標準仕様書及び特記仕様書並びに現地踏査の結果等を基に主任担当者に作業計画を策定させなければならない。
- 3 請負者は、用地調査等の実施に先立ち、主任担当者を立ち会わせてうえ監督職員から業務の実施について必要な指示を受けなければならない。指示については、原則として、書面により行われる。
- 4 請負者は、検査職員が用地調査等業務の完了検査を行うときは、主任担当者及び各業務区分ごとの業務従事者を立ち会わせなければならない。また、監督職員から用地調査等の進捗状況についての調査又は報告を求められたときも同様である。

**問47 標準仕様書に定める用地調査等の業務に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 木造建物の移転工法として再築工法が採用される場合の推定再建築費に乗ずる再築補償率は、屋根、内壁、外壁等建物の各部位の補修状況に応じ価値補正を行うことができ、この場合の価値補正率の限度は30%と定められている。
- 2 機械設備の補償額の算定に当たっては、当該機械の移設の可否及び適否の検討を行うものとし、専門的知識が必要なためメーカー等でなければ算定が困難なものについては、見積書を徴する機械設備の範囲を明確にした上で、原則として、2社から徴するものとし、その見積書の項目には諸経費の記載は要しないものとされている。
- 3 動産に関する調査においては住居、店舗、事務所等の建物内に存する家財、商品、事務用什器等を屋内動産とし、木材、薪炭、石炭、庭石、鉄鋼、据付けをしていない機械器具又は金庫その他の動産を一般動産とするが、各動産とも各々個別に品目、形状、数量等を調査するものとする。
- 4 調査対象物件のうち木造建物は木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、木造特殊建物に区分されているが、土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、軸組（在来）工法により建築され、主要な構造部の形状・材種、間取り等が一般的と判断される3階建ての専用住宅は木造建物〔Ⅰ〕に区分される。

**不動産登記法**

**問48 不動産登記に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 建物が二つの登記所の管轄区域にまたがって所在する場合には管轄指定がされるまで、登記の申請をすることができない。
- 2 表示に関する登記も権利に関する登記も、原則として、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない。
- 3 地図に準ずる図面は、1筆又は2筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものとされている。
- 4 土地の売買による所有権移転の登記は、売主又は買主のどちらでも単独で申請することができる。

**問49 現行不動産登記法（平成16年法律第123号）の下における登記手続に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 書面による登記の申請と併存する形で、オンラインによる登記の申請が認められている。
- 2 旧法当時の保証書の制度に代わるものとして、事前通知制度が導入されている。
- 3 旧法当時の登記済証に代わるものとして、登記識別情報の制度が導入されている。
- 4 権利に関する登記を書面申請する場合において、登記原因を証する書面を提出することができないときは、申請書副本を提出すればよいこととされている。



**問50 土地・建物の表示に関する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 所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記は、することができない。
- 2 土地が水面下に没した場合には、土地の滅失の登記が行われ、登記記録は閉鎖される。
- 3 所有権の登記のない土地・建物にあっては、表題部に所有者に関する事項（氏名・住所等）が登記されるが、これは、民法第17条が規定する対抗要件たる登記には当たらない。
- 4 抵当権の登記のある建物と抵当権の登記のない建物の合体の登記はすることができない。

平成20年度補償業務管理士検定試験(筆記試験)の解答

共 通	問1	問2	問3	問4	問5	問6	問7	問8	問9	問10	問11	問12	問13	問14	問15
	1	4	2	3	2	2	4	3	4	3	2	3	4	3	3
	問16	問17	問18	問19	問20	問21	問22	問23	問24	問25	問26	問27	問28	問29	問30
	2	4	3	1	2	4	2	1	3	2	1	4	4	1	2
	問31	問32	問33	問34	問35	問36	問37	問38	問39	問40	問41	問42	問43	問44	問45
4	1	2	2	4	1	3	3	3	4	3	1	1	4	2	
問46	問47	問48	問49	問50											
3	1	3	4	—											

問50については全員正解とした。