

共通科目

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24頁（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。

(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

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

(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	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	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

(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、前頁の例のように、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、間違えた箇所を消しゴムで、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。

## 《用地事務概要》

### 問1 公共用地の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 公共事業における土地等の取得又は使用を行うための契約は、その性質が競争を許さない「随意契約」となる。
- 2 国有財産は、行政財産と普通財産とに区分され、行政財産は目的、用途ごとに細分される。国の直轄の公共事業のために取得する土地等は、行政財産のうち公用財産である。
- 3 一定の重要な公共施設の造成を目的とする土地区画整理事業の施行者は、当該公共施設用地の取得に要する費用の範囲内で、事業費の負担を公共施設管理者に求めることができる。
- 4 用地取得を円滑に行うには、あらかじめ説明会を開催し、事業の目的及び計画の概要、工期及び施工方法、測量及び調査方法、損失補償の方針、用地交渉の方法等を周知させ理解を深めるとともに事業に協力しようとする機運を醸成する必要がある。

### 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 財産管理人の代理権は、原則として管理行為（保存・利用・改良）に限定されるが、不在者に代わり土地の売却等を行う行為は、保存に関する管理行為に当たる。
- 2 取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例について、一の取用交換等の事業により、年をまたがって2回以上に分けて資産を譲渡した場合、最初の年に譲渡された資産に限って特例が適用される。
- 3 不動産の権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。
- 4 用地交渉には、団体交渉と個別交渉があり、個別交渉は、必ず2名以上の職員が一組となって交渉に当たらなければならないが、説明する職員の所属する職場内で交渉を行う場合に限り、1名での交渉が認められる。

## 《補償の法理》

### 問3 損失補償と損害賠償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 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起業地の所有者以外の第三者に生じる損失又は損害（いわゆる「事業損失」）に対する補填の本質は損害賠償であるため、いかなる場合においても事前賠償することはできない。
- 2 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」という。）第44条等に規定された隣接土地の工事費補償（いわゆる「みぞかき補償」）は、一般に広義の事業損失に含めると解されている。
- 3 国家賠償法（昭和22年法律第125号）第2条の公の営造物の設置管理の瑕疵責任は、設置者の故意・過失の存在を要件とする過失責任主義が採られている。
- 4 土地収用法（昭和26年法律第219号）第88条にいう「通常受ける損失」とは、客観的社会的にみて収用にに基づき被収用者が当然受けるであろうと考えられる経済的・財産的損失のみならず、特殊な価値が認められる場合の損失も含まれるというのが判例の考え方である。

### 問4 日本国憲法（昭和21年憲法。以下「憲法」という。）と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 憲法において保障されている「財産権」には、物権、債権、無体財産権などの財産的価値を有するすべての権利を含むというのが通説である。
- 2 憲法第29条第2項は「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」とされ、憲法は、「財産権」に対する「公共の福祉」による制約を許容している。
- 3 憲法が保障する「財産権」を公共の利益のために、正当な補償を行った上で収用することが認められるが、「財産権」を制限することは認められていない。
- 4 憲法第14条「すべて国民は、法の下に平等であつて、人種、信条、性別、社会的身分又は門地により、政治的、経済的又は社会的関係において、差別されない。」の規定も、憲法第29条とともに損失補償制度の基礎となっている。

**問5 公共事業の施行に伴う「権原の取得」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 一般に、「権原」とは、権利の原因の略称であり、ある行為を正当化する法律上の原因を意味し、ある土地について公共事業を施行する場合、事業に必要な土地の所有権や賃借権は権原となるが、使用貸借権は権原とはならない。
- 2 権原の取得の方式には、任意取得方式（任意契約）と、土地収用法等に基づく公用収用などの土地の権利者の意思にかかわらず権原を取得する方式とがある。
- 3 公共事業施行者には、土地収用法の適用を通じて、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、一般的には、できるだけ土地収用を避けて任意取得によって土地所有者等との合意の下に土地の権原を取得するのが通例である。
- 4 土地収用法第3条に規定されている収用適格事業には、国や地方公共団体等が起業者となる事業だけではなく、株式会社などが起業者となる事業も含まれている。

《土地収用法概説》

**問6 事業認定の手続に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 事業認定の申請に当たり、事業の施行について行政機関の許認可を必要とする場合で、既に許認可を受けているときは、事業認定申請書には当該行政機関の意見書及び許認可書の写しの添付が必要である。
- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、事業認定申請書の縦覧期間内に、事業の認定に対する異議を内容とする意見書が提出された場合、社会資本整備審議会の意見を聴き、その意見を尊重しなければならない。
- 3 国土交通大臣又は都道府県知事は、事業認定申請書を受理した日から3月以内に、事業の認定を行わなければならない。
- 4 事業の認定は、官報又は都道府県の公報で告示され、事業計画及び起業地を表示する図面は、起業地が所在する市町村において、事業の認定が効力を失う日又は起業地内の用地取得が完了する日まで一般の縦覧に付される。

**問7 事業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 事業の認定の告示があった後においては、何人も、国土交通大臣の認可を受けなければ、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。
- 2 事業の認定の告示の後において、物件を増築、新築等をして、あらかじめ都道府県知事の承認を受けて行ったもの以外は、これに関する損失補償を請求することができない。
- 3 起業者は、事業の認定の告示があったときは、直ちに、国土交通省令で定めるところにより、土地所有者及び関係人が受けることができる補償その他国土交通省令で定める事項について、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。
- 4 事業認定の告示の後において、土地所有者又は土地に関して権利を有する関係人は、自己の権利に係る土地について、起業者に対し、取用委員会に取用又は使用の裁決の申請をすべきことを請求することができる。

**問8 裁決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 起業者は、事業の認定の告示後1年以内に限り、取用委員会に取用又は使用の裁決申請をすることができるが、手続の保留を行った場合、3年以内に手続開始の申立てを行えば、手続開始の告示の時が、事業の認定の時とみなされる。
- 2 取用委員会の審理に当たっては、共同の利益を有する多数の土地所有者又は関係人は、その中から、全員のために取用委員会の審理において当事者となるべき者を5名以内で選定することができる。
- 3 土地所有者及び関係人は、裁決申請書の縦覧期間中に提出した意見書を説明する場合に限って意見を述べることができるが、補償に関しては新たな意見を述べることができる。
- 4 取用委員会は、都道府県知事の所轄の下に設置され、独立してその職権を行う。

**問9 権利取得裁決及び明渡裁決に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 明渡裁決は、権利取得裁決とあわせて、又は権利取得裁決のあった後に行うこととされており、明渡裁決のため必要な審理を権利取得裁決前に行うことはできない。
- 2 起業者は、権利取得裁決を受けて取得した土地が工事のため必要となったときに明渡裁決を申し立てることとなるが、土地所有者及び関係人は、明渡裁決の申し立てはできない。
- 3 起業者は、土地の使用の権利取得裁決があった場合、使用する土地の使用権を取得し、土地に関するその他の権利は使用期間中、裁決された使用権の内容に抵触するような権利の行使はできなくなる。
- 4 土地取用手続により取得した土地が、権利取得裁決の日から20年以内に不用になったとき、又は権利取得裁決の日から10年経過しても事業の用に供しないときは、旧土地所有者等は、補償金相当額を提供して、その土地を買い受けることができる。

**問10 取用又は使用に伴う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 土地所有者又は関係人（担保物権を有する者等を除く。）は、取用される土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金に代えて、土地又は土地に関する所有権以外の権利をもって損失を補償することを取用委員会に要求することができる。
- 2 取用又は使用する土地の残地について、通路、みぞ、かき、さく、その他の工作物の新築、改築等をする必要が生じたときは、これに要する費用を補償しなければならない。
- 3 土地又は土地に関する所有権以外の権利に対する補償金及び物件の移転料その他通常生じる損失の補償金は、事業の認定の告示の時の価格による。
- 4 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を取用し、又は使用することに因って、残地の価格が減じ、その他残地に関して損失が生ずるときは、その損失を補償しなければならない。

**問11 土地収用法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 損失の補償は、個別の権利について、土地所有者及び関係人に、各人別にしなければならない。
- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、事業認定の申請に係る事業が、①事業計画が土地の適正且つ合理的な利用に寄与するものであること、及び②土地を収用し、又は使用する公益上の必要があるものであることの二つの条件を満たせば、事業の認定をすることができる。
- 3 土地収用法の仲裁制度は、補償のみに関して紛争を生じているときに、起業者又は土地所有者及び関係人のいずれかが、都道府県知事に仲裁の申請をし、収用委員の中から任命された3名の仲裁委員により仲裁判断がなされる制度である。
- 4 非常災害に際し公共の安全を保持するために、土地収用法第3条各号の事業を緊急に施行する必要がある場合には、起業者は、市町村長の許可を受け、直ちに、他人の土地を使用することができる。ただし、起業者が国又は都道府県であるときは、市町村長に対する通知をすれば足りる。

**《一般補償基準》**

**問12 一般補償基準の基本的事項に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 任意取得の場合であれば、事業における資金面の節約、工期の切迫等の理由により、締結価額が収用の場合における補償額を上回っていても、契約の相手方と合意形成があれば問題ないとされている。
- 2 一般補償基準の解釈、適用に当たっては、各起業者間にその不統一が見られる結果となるおそれもあるので、主なる起業者あるいはその監督官庁等において用地対策連絡会が組織された。
- 3 土地を収用し、又は使用することができる事業の範囲については、土地収用法第3条に記載された事業のみを対象としている。
- 4 損失補償の内容は極めて複雑多岐にわたり、その算定に当たっては常にケース・バイ・ケースとして解決せざるを得ないものであるから、一般補償基準の解釈、適用には、各起業者の判断に全て委ねられている。

**問13 一般補償基準の基本的事項に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 土地とは、一定の範囲の地面に、その地面を円満に占有、利用するため通常必要とする範囲において、その上下にある空間と地下とを含めたものとされている。
- 2 土石砂れきについては、法的性質上明らかに土地の一部を構成するものであるから、土地と別個のものとして取り扱うべきでない。
- 3 土地等の使用の場合にあっては、継続的な状態として契約されるのであるから、使用状態継続中又は返還時において客観的な事情変更に基づく契約変更も考えられる。
- 4 借地契約締結時に想定していた返還時の土地の状況と異なることによる現状復旧費用の不足分に対する補償は、追加払いには該当しない。

**問14 一般補償基準の基本的事項に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 単なる反射的利益については、法的には何ら保護が与えられてはおらず、その利益の喪失は本来当然受忍すべきものであって権利の侵害とはならないため、補償する必要は認められない。
- 2 事業施行中又は事業施行後における日陰、臭気、騒音、水質の汚濁等により生ずる損害等については、あらかじめこれらについて賠償し得るものとされているが、これらについては、損失補償とは別個のものとして解決すべきものである。
- 3 共同漁業権は法人としての漁業協同組合に帰属するものとし、組合員の漁業を営む権利は、組合の制定する漁業権行使規則の定めるところにより行使することができる権利である旨最高裁判所は判示している。
- 4 収用権を付与した事業に必要な土地等に対する対償とするために代替地を収用し、又は使用することが、我が国の土地収用法制で認められている。

**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 公共用地の取得に当たっては、近傍類地の取引価格をもって土地の正常な取引価格の算定の基準としている。
- 2 収益価格、原価及び課税価格は、補正された近傍類地の取引価格を基準として、土地の正常な取引価格を算定する際の参考となるものであり、実際の評価では必ずこれらの評価額を参考とすることとしている。
- 3 山間部の宅地のように農地又は林地等を宅地に造成したものであって、取引事例の極めて少ない場合においては、農地又は林地等の取引価格に宅地の造成に通常必要とする費用相当額を加えた額は、一つの重要な参考要素となるものである。
- 4 山林経営の経済的限界は、主として市場への距離及び山出しの良否によって決定される。

**問16 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、妥当でないものはどれか。**

- 1 借地権価格は、有償取引のあるものと自然発生的なものに大別することができるが、借地権があるからといって必ずしも借地権価格があるというわけではなく、有償取引の対象となり、その慣行が一般化している場合にのみ評価の対象となり得るものである。
- 2 地役権者は、設定行為で定めた目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利を有する。
- 3 使用貸借は、当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還をすることを約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる。
- 4 20年間、所有の意思をもって、平穩かつ公然に他人のものを占有していた者は、その所有権を取得するものであるが、占有者である以上、補償の対象者たり得ない。

**問17 土地等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 土地が賃貸される例がほとんどないような山村等においては、年間純収益に公租公課を加算した額は、正常な地代、借賃の算定に当たり参考となる。
- 2 権利金は、主として都会地において営業上の場所的利益あるいは営業設備に対する対価等のかたちで一般化されたものであり、権利金の額は、全国的に見て大きな違いは見受けられない。
- 3 特別高圧送電線は、比較的高い空間を使用するものであり、土地の使用目的によっては何ら地表の利用を制限しない場合も考えられることから、通常は土地の利用に対して建築制限等の制限は加えていない。
- 4 三大都市圏の一部地域において、一定の公共施設を地下40m又は通常の建築物の基礎杭の支持基盤の上面から10mを加えた深さのいずれか深い方の地下に設ける場合、起業者は、無条件で当該地下の使用権を無償で取得することができる。

**問18 土地等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 土地を使用しようとする場合、土地所有者から土地の取得を請求され、土地の使用が3年以上に及ぶと予定されているときは、土地の取得の対象となり得る。
- 2 土地の使用期間中の使用料の総額と建物移転料等の通常生ずる損失の補償の合計額と、当該土地を取得する場合の土地代金と土地の取得に伴い必要となる通常生じる損失の補償額の合計額を比較して、土地を取得することとした場合の補償額の方が低額となるときは、事業遂行の経済性の観点から当該土地を取得することができる。
- 3 建物を使用しようとする場合、使用に係る補償額については、土地の使用に係る補償の例によることとされている。
- 4 使用する建物に所有権以外の権利が設定されている場合における取扱いについては、一時的な使用であることから、これらの権利に対する消滅又は制限の補償は必要とされていない。

**問19 土地等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 漁業権等の制限とは、漁業権等の設定されている区域の全部又は一部において、一定期間その権利の行使を不可能とすること等をいう。
- 2 漁業権等の制限に係る補償において、漁業権等が消滅するものとして算定した額に乗ずべき割合は、制限の内容等により適正に定められるべきであるが、これは個々の実情によって相当に異なるので、その算定に当たっては、特に具体的な実情を把握し算定すべきである。
- 3 土地の使用契約に当たり、使用終了に際して原状回復を行うこととする旨が定められていない場合については、土地の原状回復義務は存在しない。
- 4 山間地に工事用道路建設のため土地を使用する場合、当初から物理的にも経済的にも原状回復することは困難であることが明白であることから、工事用道路の現状のまま返還せざるを得ないこととなる。このような場合には、従前地と使用後の状態の土地の評価額の差額相当額を補償することになる。

**問20 建物等の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 建物に移転させるときは、通常妥当と認められる移転先を残地又は残地以外の土地のいずれとするかについて認定した上で、通常妥当と認められる移転工法の認定を行う。
- 2 残地を通常妥当な移転先と認定する場合、従前の建物の機能を確保できればよく、植栽や自動車保管場所その他の利用環境面まで考慮する必要はない。
- 3 移転しても従前の機能を確保することが可能な工作物については、原則として、建物の復元工法に準じて算定するものとする。
- 4 区分所有建物の取得における区分所有権の取得に当たっては、専有部分のほか共用部分の共有持分及び「建物の区分所有者等に関する法律」(昭和37年法律第69号)上専有部分と分離して処分することができない敷地利用権を一括して取得することになる。

**問21 建物等の移転料に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 法令改善費における法令には、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は含まれない。
- 2 再築工法による基本算定式は、次のとおりである。  
建物の現在価額 + 取りこわし工事費(整地費を含む) - 発生材価額
- 3 法令の規定に基づき改善を必要とする時期以降に当該既設の施設の改善を行うこととなったときは、それにより通常生ずる損失を補償する。
- 4 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、口頭又は書面の別を問わず、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等の全部の移転に要する費用を補償する。

**問22 営業補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 「通常営業の継続が不能となる」場合とは、営業所等の業種が法令上、物理的条件又は社会的条件により限定され、妥当な移転先がない場合に限る。
- 2 売却損の対象となるものは、営業用固定資産及び流動資産である。
- 3 休業期間中の収益減の補償額は、休業期間中、当該営業所により得られる予想収益相当額とするが、セールスマン等により営業の一部を継続できる場合、それによる予想収益相当額は控除しないものとする。
- 4 得意先喪失補償額の算定式は、次のとおりである。  
従前の1年の売上高 × 売り上げ減少率 × 限界利益率

**問23 用材林の伐採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 用材林立木は、伐期に到達すれば各種用材として、本来、伐採されることが予定されているため、伐採時期が選択できないことによる損失に対し補償するのが相当である。
- 2 天然生林は、人工林と異なり、植林や保育が行われなため、伐期時に見込まれる価格の現在価格を補償する必要はない。
- 3 事業に必要な場合のほか、土砂の流出、崩壊等を防止するため、土地を事業の用に供するまでの間、立木を残存させることが適当であると認められる場合等においては、当該立木を取得することができる。
- 4 伐期未到達で市場価格のあるものについては、伐採除却に要する費用を補償する必要はない。

**問24 仮住居に要する費用、借家人に対する補償、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 借家人が高齢者等で当該生活圏外への転居が著しく困難と認められるときは、40%を限度に借家面積を増加補正できる。
- 2 借家人の補償における標準家賃とは、従前の賃借建物に照応する建物の当該地域における新規賃借事例において標準的と認められる月額賃借料をいう。
- 3 借家人に対する補償を行う場合は、家賃減収補償の補償期間に原則として前後各1ヶ月の借家人の入退去の準備に要する期間を加えることができる。
- 4 仮住居等に要する費用とは、仮住居期間中の賃借料相当額であって、権利金等の一時金相当額は含まれない。

**問25 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 残地の価格の低下又は利用価値の減少は、主に面積が過少となり、又は不整形となる場合に生ずる。
- 2 一団の土地の一部を取得することにより建物等を残地以外の土地へ移転することになる場合、残地の面積、形状の状況及び売却の早急性の程度に応じた売却損についても補償する。
- 3 事業の施行により生ずる不利益又は損失を防止するための工事、例えば騒音防止施設の設置、あるいは日照保持のための切土等は認められない。
- 4 残地を取得する場合の当該残地の価格の算定は、事業用地と切り離して残地部分のみの評価をする。

**問26 移転雑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 宅地建物取引業者に依頼して代替地等を選定することが適当であると認められる場合においては、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する。
- 2 就業できないことにより通常生ずる損失額は、当該地域における最大の労働賃金（日額）に「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日用地対策連絡協議会決定）別表第7（就業不能補償日数表）の日数欄に掲げる日数を乗じて得た額とする。
- 3 残地が存する場合は、移転先又は代替地等を取得又は貸借するのに処分する必要がある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又は貸借の媒介報酬相当額を算定する。
- 4 その他の雑費を必要とするときは、当該地域の慣習による引越あいさつのための物品の購入費用も補償できる。

《公共補償基準》

**問27 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」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 「公共事業」とは、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をいう。
- 2 「公共施設」とは、公共事業の用に供する施設をいう。
- 3 「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又は血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をいう。
- 4 「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、経済的に可能な範囲で、合理的な形で再現し、又は復元することをいう。

**問28 公共補償基準における土地代に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 従前地（既存の公共施設等が存する敷地）の全部が起業地となるため、合理的な移転先が構外となる場合において、移転先の土地代より従前地が高額である場合、従前地の土地代が補償額となる。
- 2 従前地の一部が起業地となる場合で、合理的な移転先が構外となる場合において、移転先の土地代より従前地の土地代が低額である場合、移転先の土地代が補償額となる。
- 3 従前地の一部が起業地となる場合で、合理的な移転先が構外となる場合において、移転先の土地代より従前地の土地代が高額であり、かつ、移転先の土地代が起業地部分の土地代以下である場合、起業地部分の土地代が補償額となる。
- 4 従前地の残地が合理的な移転先（建設地点）となる場合、起業地部分の土地代は補償不要となる。

**問29 公共補償基準における減耗分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 公益事業者が管理する電線路でその一部を付替する場合において、一の管理区間における当該公共施設の耐用年数の延長に寄与しないことが明らかであると認められるときは、減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- 2 地方公共団体が管理する道路は、土地と一体化された自然公物的な施設に該当し、減耗分の算定が不可能と認められる施設のため、道路を構成する橋やトンネル等についても減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- 3 村落共同体が管理する公民館であって、当該共同体が減耗分相当額の資金調達力を有しないと認められるときは、減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- 4 地方公共団体が管理する上水道事業における管路施設であって、当該公共施設に係る決算が継続的に赤字状況にある等、減耗分相当額を調達することが極めて困難と認められるときは、減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。

**問30 公共補償基準における一般補償基準によ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 ダム建設事業により住民の大部分が他地域へ移転してしまうので、従前の道路、学校等の既存公共施設等を廃止しても公益上の支障が生じない場合、一般補償基準により補償する。
- 2 公園、運動場の施設のごく一部が起業地となっても、当該施設の従前の機能には影響を及ぼさない場合、一般補償基準により補償する。
- 3 公共補償基準で定める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に満たない場合は、一般補償基準により補償することができる。
- 4 公共事業の施行により建設される公共施設により既存公共施設等の機能が一部再現される場合は、一般補償基準の定めるところによる土地に対する補償をすれば足りる。

**問31 公共補償基準における自然施設の損壊に対する費用の負担に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 地域住民一般のためであれば、趣味娯楽の使用であっても、自然施設に該当する。
- 2 その地域住民の福祉を所掌する地元地方公共団体が起業地内の自然施設に代替する公共施設を設置する場合にのみ、費用の負担をすることができる。
- 3 起業地内の自然施設に代替する公共施設を建設するときは、必要最小限度の費用として、当該公共施設の建設に当たり必要となる土地代を負担することができる。
- 4 起業地外の自然施設が事業の施行により損壊される場合、公共補償の対象とはならない。

**問32 公共補償基準に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 同種施設により既存公共施設等の機能回復を行う場合、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ときは、代替する公共施設等の引渡し後3年の範囲内で算定した維持管理費の増加分を補償することができる。
- 2 同種施設により既存公共施設等の機能回復を行う場合、既存公共施設等に代替する公共施設等の機能の発揮に必要な電力料等の維持管理費が従前に比べ著しく増加すると認められるときは、既存公共施設等の残存耐用年数間に応じた維持管理費の増加分を補償することができる。
- 3 異種施設により既存公共施設等の機能回復を行う場合、当該既存公共施設等及び異種施設の種類、状態等に応じて、当該異種施設の一代限りの耐用年数に応じた維持管理費の増加分を補償することができる。
- 4 既存公共施設等の機能回復を行う場合、法令の規定により当該公共施設等を一定の構造等のものとする義務が課せられているときは、機能回復の限度を超える部分の全部を補償することができる。

《事業損失・生活再建》

**問33 公共事業の施行による事業損失に関連する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 事業損失とは、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について（昭和37年6月29日閣議了解）」第3で規定される事業施行に伴う損害等で、損失補償の「その他通常生ずる損失の補償」として取り扱うものである。
- 2 公共事業の施行による損害等は、生活再建の観点からすべての損害等を事業損失として処理することになるが、紛争事例や判例等の動向を把握しつつ、事業損失に関する事務処理要領等や環境基準等を理解し、費用負担することも必要である。
- 3 公共事業の施行に伴って比較的発生頻度の高いと考えられている類型のうち、日陰（住宅等の居住者等及び太陽光発電設備）、水枯渇等、地盤変動による建物損傷、騒音に限定して、起業者の国土交通省等において事務処理要領等が定められている。
- 4 公共事業の施行とは、事業の準備、計画、立入調査、用地取得、建設工事、工事の完成、使用又は稼働、維持管理等に至るすべての段階を含んでおり、これらのいずれかの段階で発生した損害等を事業損失という。

**問34 次の1から4の法律のうち、被補償者等に対する生活再建措置（土地又は建物の取得のあっせん、職業の紹介又は指導等の各種の行政上の措置）に関する規定を設けてないものはどれか。**

- 1 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 2 水源地域対策特別措置法（昭和48年法律第118号）
- 3 公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）
- 4 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）

《土地利用規制法概説》

**問35 都市計画法における開発行為に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 ゴルフコース、1ヘクタール以上の陸上競技場などの大規模な工作物が第1種特定工作物、コンクリートプラント、アスファルトプラントなど周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物が第2種特定工作物である。
- 2 都市計画区域と準都市計画区域のいずれにも含まれない区域における開発行為の場合、開発許可は必要とはされない。
- 3 開発許可に関する都道府県知事の権限に属する事務については、都道府県が許可をすれば、市町村において処理を行うことが認められる。
- 4 地方公共団体は、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を、200平方メートルを超えない範囲内で定めることができる。

**問36 建築基準法（昭和25年法律第201号）における景観地区の建築制限に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 景観地区内では、都市計画において建築物の高さの最高限度が定められることがあるが、建築物の高さの最低限度が定められることはない。
- 2 景観地区内では、都市計画において建築物の高さの最高限度が定められたときにも、公衆便所や巡査派出所については、建築物の高さの最高限度の制限は受けない。
- 3 景観地区内につき、都市計画において壁面の位置の制限が定められたときにも、建築物の地盤面下の壁面については、位置の制限を受けない。
- 4 景観地区内においては、建築物の敷地面積の最低限度が定められることがある。

**問37 農地法（昭和27年法律第229号）における賃貸借の定めに関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 農地法上、耕作が可能であっても、現に作物を栽培していない休耕地は、農地には該当しない。
- 2 良質のたけのこを採取する目的で竹林に落葉を載積させているような場合だけではなく、何らの手入れもせずに、偶々生育するたけのこを採取しているような場合であっても、農地に該当する。
- 3 山に植林を行うための苗を育てている苗圃であっても、農地法上の農地に該当する。
- 4 農地であっても、耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されていれば、農地法上の採草放牧地となる。

**問38 河川法（昭和39年法律第167号）における河川立体区域及び道路法（昭和27年法律第180号）における道路の立体的区域に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 河川立体区域は、地下又は人工地盤から成る構造を有するものにおいて設けられる区域であり、工作物内に設けられることはない。
- 2 河川立体区域の存する土地は、河川区域に含まれる土地である。
- 3 道路の立体的区域は、道路の新設又は改築を行う場合でなければ指定されない。
- 4 道路管理者と道路の区域外の建物所有者が道路の立体的区域における道路一体物に関する協定を締結したときであっても、協定に従ってなしうるのは道路の管理であり、建物の管理を行うことはできない。

**問39 取用交換等の場合の譲渡所得の特別控除の特例に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 取用交換等により資産を譲渡し、代替資産を取得する課税の特例を受けていた者が、取得期限までに代替資産を取得できなかった場合、速やかに修正申告書を提出する必要があるが、その際、本特例の適用要件を満たしている場合は、本特例の適用を受けることができる。
- 2 取用交換等により資産を譲渡した者が、本特例を受けるためには、本特例を適用する旨を記載した確定申告書のほか、譲渡所得の内訳書（確定申告書付表計算明細書）、公共事業用資産の買取り等の申出証明書及び取用証明書を提出すればよい。
- 3 事業の施行地に当初から予定されていた計画変更がなされ、同一の取用交換等の事業で2以上の年にまたがって資産の譲渡がなされた場合、その変更に伴い拡張された施行地の資産の譲渡についても、本特例の適用を受けることができる。
- 4 取用交換等により資産を譲渡した者が、事業施行者から最初に取り等申出を受けた者からの相続や生前贈与による譲受人である場合、当該申出日から6月を経過するまでに譲渡がなされたときは、本特例の適用を受けることができる。

**問40 取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 居住用の土地と建物を取用等された者は、従来から所有していた土地の上に居住用の家屋を新築した場合、その新築した家屋は、取用等された土地と家屋の双方の代替資産とすることができる。
- 2 取用等される資産に代わる資産をあらかじめ取得する場合、取用等のあった年の1月1日前1年（特別な事情がある場合は前3年）以内に取得したものであることが、その資産が代替資産と認められる要件の一つとなっている。
- 3 取用等により事業用の土地を譲渡した者が取得した対価補償金をもって、既存の賃貸用建物について改良、改造等をした場合は、その資本的支出が代替資産の取得として認められる。
- 4 取用等により資産を譲渡した者が、代替資産を取得しないで死亡した場合、譲渡者が買取り等の申し出があった日から6月以内に資産を譲渡し、かつ、譲渡者の死亡前に具体的に確定していた代替資産について、相続人が法定期間内に取得した場合に限り、相続人は本特例を承継できる。

**問41 「公共用地の取得等に伴う損失の補償等に関する消費税及び地方消費税の取扱いについて」(令和元年9月17日中央用地対策連絡協議会理事会申合せ)による消費税等相当額の算定方法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 建物移転料を算定する場合、すべての移転工法において、発生材価額のほか法令改善費運用損失額についても、消費税等相当額を考慮しない。
- 2 仮住居等の使用に要する費用(借家のとき)及び借家人に対する補償(住宅以外の建物のとき)を算定するに当たっては、消費税等相当額を考慮する場合がある。
- 3 立木の移植補償(庭木等)を算定する場合、当該庭木等の移植費用のみならず、枯損損失額についても、消費税等相当額を考慮する。
- 4 祭祀料を算定する場合、神宮、僧侶等の謝礼及びお布施を除き、消費税等相当額の積算を考慮する必要があるが、その内容によっては、適用税率を判断する場合がある。

**問42 消費税法(昭和63年法律第108号)上の事業者の種別に関する次の記述のうち、妥当なものはいずれか。**

- 1 基準期間における課税売上高が1,000万円以下の事業者で、特定期間(個人事業者の場合、基準期間の前年1月1日から6月30日までの期間)の総売上高又は給与等支払額総額が1,000万円を超えた場合は、課税事業者となる。
- 2 免税事業者であった個人事業者が課税事業者の選択届出書を提出していた場合、当該個人事業者の死亡により事業を継続した相続人に対しても、届出書の効力は及ぶため、相続人も引き続き課税事業者となる。
- 3 高額特定資産又は自己建設高額特定資産の仕入れ等を行った事業者は、一定の期間について、事業者免税点制度及び簡易課税制度の適用が制限されるため、課税事業者を選択していない場合でも、原則として課税事業者になる。
- 4 消費税簡易課税制度の適用を選択した中小事業者は、その届出書の提出日から2年を経過した後であれば、いつでも当該制度の不適用届出書の提出が可能となるため、不適用届出書の提出をもって、課税事業者(簡易課税制度不適用)となる。

《発注仕様概説》

**問43 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」（以下「共通仕様書」という。）に定める用地調査等業務に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 発注者若しくは監督職員が受注者に対し、又は受注者が発注者若しくは監督職員に対し、用地調査等業務に関する事項について、書面をもって知らせることを「通知」という。
- 2 監督職員が受注者に対し、用地調査等業務の遂行に係わる事項について、書面をもって知らせることを「報告」という。
- 3 監督職員が受注者に対し、書面で指示した用地調査等業務の遂行上必要な事項について、受注者が書面により業務上の行為に同意することを「承諾」という。
- 4 契約書及び仕様書等に基づき、監督職員が用地調査等業務の完了を確認することを「検査」という。

**問44 共通仕様書に定める用地調査等業務の区分に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 建物として「木造建物〔Ⅱ〕」に区分されるものは、土台、柱、梁、小屋組等の主要な構造部に木材を使用し、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である。
- 2 建物として「非木造建物〔Ⅱ〕」に区分されるものは、石造、レンガ造及びプレハブ工法により建築されている鉄骨系又はコンクリート系の建物である。
- 3 工作物として「機械設備」に区分されるものは、原動機等により製品等の製造又は加工等を行うもの、又は製造等に直接係わらない機械を主体とした排水処理施設等であり、キュービクル式受変電設備、建築設備以外の動力設備、ガス設備、給・排水設備等の配管、配線及び機器類を含まない。
- 4 工作物として「墳墓」に区分されるものは、墓地として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であり、これに附随する工作物及び立竹木を含まない。

**問45 共通仕様書に定める用地調査等業務に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 受注者は、発注者が別に定める場合を除き、原則として用地調査等業務における照査技術者を定め、契約締結後14日（休日等を含む。）以内に発注者に通知しなければならない。
- 2 受注者は、用地調査等業務の実施に当たり、補助者を含めた全業務従事者について、十分な知識と能力を有する者を充てなければならない。
- 3 受注者は、用地調査等業務における総合的企画、業務遂行管理、調査・補償額算定等の手法の決定及び技術的判断等の「主たる部分」を再委託する場合は、発注者の承諾を得なければならない。
- 4 受注者は、特記仕様書に定めがある場合を除き、契約締結後14日（休日等を除く。）以内に用地調査等業務に着手しなければならない。

**問46 共通仕様書に定める用地調査等業務に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 受注者は、権利者から要望等があった場合には、十分にその意向を把握した上で、遅滞なく監督職員に報告し、指示を受けることができる。
- 2 主任担当者は、仕様書等に定めのない事項について疑義が生じた場合は、直ちに監督職員へ報告しなければならない。
- 3 受注者は、監督職員から用地調査等業務の進捗状況について報告を求められたときは、主任担当者を立ち合わせるものとされている。
- 4 受注者は、検査職員が用地調査等業務の完了検査を行うときは、主任担当者又は監督職員の求めに応じて照査技術者を立ち合わせるができる。

《不動産登記法概説》

**問47 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 登記の対象となる建物は、屋根及び周壁を有すれば足りる。
- 2 不動産の相続による所有権移転の登記は、被相続人と相続人の共同による申請でなければならない。
- 3 不動産の権利に関する登記は、これを行うことにより対抗力が生ずるので、当事者に登記を申請する義務がある。
- 4 賃借権は、民法（明治29年法律第89号）上の債権であるが、不動産賃借権は登記することができる。

**問48 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 表示に関する登記について、登記官は、土地又は建物を実地に調査することができる。
- 2 登記所には、地図の他に地図に準ずる図面が備え付けられ、登記事務に重要な役割を果たしている。
- 3 登記簿を調査せずに取引に入った者は、善意であっても過失ありと推定される。
- 4 表題部に登記された登記が無効であっても、権利部の登記は無効とならない。

**問49 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 登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成される。
- 2 甲が自己所有の土地を乙と丙に二重売買をした場合、先に登記をした者が他の者に対抗できる。
- 3 登記することができない建物、いわゆる登記能力のない建物を登記した場合、その登記は無効である。
- 4 甲から乙に売買による所有権移転登記がされたが、本来の買主は丙であった場合、その売買による所有権移転の登記は、有効な登記である。

《補償コンサルタント業》

**問50 補償コンサルタント登録規程（昭和59年9月21日建設省告示第1341号。以下「登録規程」という。）で定められている補償コンサルタント登録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 補償コンサルタントの登録を受けようとする者が法人である場合においては、当該法人及びその役員が、補償業務に関する契約に関して不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないことが要件である。
- 2 補償コンサルタントの登録を受けようとする者は、二以上の都道府県で業務を行う場合にあつては国土交通大臣に、一の都道府県内でのみ業務を行う場合は当該都道府県知事に、登録規程で定める事項を記載した登録申請書を提出しなければならない。
- 3 補償コンサルタントの登録の有効期間は、5年である。
- 4 登録規程別表（第2条関係）に掲げる登録部門は、全部で8部門である。