

共通科目

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25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	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。

## 《用地事務概要》

### 問1 用地事務に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 用地取得マネジメントとは、用地取得に関する工程を総合的に管理するという概念であり、その目的は、スピーディな事業展開を図るため用地取得期間を短縮することである。
- 2 国有財産法（昭和23年法律第73号）における行政財産は、公用財産、公共用財産及び皇室用財産等に区分されており、地方整備局の所掌する国の直轄の建設工事のために使用する土地等は公共用財産に該当する。
- 3 公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）に基づき土地開発公社が先行取得（自主先行）を行う場合、国は、財政法（昭和22年法律第34号）の規定により、法律に基づく場合等を除き、あらかじめ何時の時期に幾らの金額をもって再取得するという約束ができない。
- 4 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。）は、私人に対する損失補償の規範として制定されたものであり、その考え方は、強制取得を行う際の土地収用法（昭和26年法律第219号）の定める損失補償の場合と異なっている。

### 問2 用地事務の手續に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 公図は、不動産登記法（平成16年法律第123号）では地図に準ずる図面として取り扱うこととされており、一般社会における取引や訴訟上の証拠資料等として広く利用されていることから、地図としての適格性を有しているものとされている。
- 2 国の場合には、土地等の買取代価や物件の移転料については、予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）の規定により前金払いできることとされており、支払いできる額は、物件の移転料については制限はないが、土地等の買取代価は財務大臣との協議により決められる。
- 3 一筆の土地又は一筆の土地の一部に生立する樹木の集団は立木登記をすることができるが、立木は土地の定着物とされるため、土地と分離して譲渡又は抵当権の目的となり得ない。
- 4 公共事業用資産の買取り等の申出証明書は、買取り等を必要とする資産につき公共事業施行者が契約した都度作成し、当該契約にかかる資産の所有者に交付する。

## 《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、妥当でないものはどれか。

- 1 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、実務上精神的損失等の補償は認めていない。
- 2 国等の行政作用によって生じた損害又は損失の補填（適法行為に基づく損失補償と不法行為に基づく損害賠償）は、従来、二つの異なる法形態により区別されてきたが、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は、共通の性格を有している。
- 3 国家賠償法（昭和22年法律第125号）第1条第1項に基づく公務員の違法行為による国又は公共団体の賠償責任について、公務員による一連の職務上の行為の過程において、具体的にどの公務員のどのような違法行為によるものであるのかが特定できない場合であっても、一定の要件の下で、損害賠償が認められる場合がある。
- 4 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ずる損失又は損害（いわゆる「事業損失」）が生じ、その被害者に対して補填の必要がある場合は、損害賠償の枠組みの中における一定の要件の下での事後賠償により対応することとしている。

### 問4 日本国憲法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 日本国憲法第29条第3項に定める「正当な補償」の解釈は、生じた損失のすべてについての完全な補償を必要とする「完全補償説」と、規制目的や社会、経済状況等を考慮し、合理的に算出された相当な額であればよいとする「相当補償説」とがあるが、土地収用法における損失の補償については、最高裁の判例は「相当補償説」に立っている。
- 2 損失補償は、適法な公権力の行使により生じた特別の犠牲を全体的な公平負担の見地から調整するための法技術である。
- 3 日本国憲法第29条第3項は、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したり、制限したりすることが認められているが、正当な補償を必要とするのは、財産権者に「特別な犠牲」が加えられた場合であると一般的に解されている。
- 4 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補償は、日本国憲法上要請される場合と、日本国憲法上は要請されないが、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とがある。

**問5 公共事業における権原の取得に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 道路、河川等の公共施設等に係る事業を施行し、又は当該施設を公共の用に供するためには、それに必要な土地の権原が取得されていなければならないが、河川法（昭和39年法律第167号）に基づく工事を行う場合で河川区域が決定しているときは、権原を取得していなくても工事を行うことができる。
- 2 ある土地について公共事業を施行する場合は、当該事業施行を正当化する当該土地の所有権、地上権、地役権等の「物権」の取得が必要であり、「物権」以外の権原の取得により工事を施行することはできない。
- 3 任意取得においては、土地等の取得等に伴う損失の補償に関して土地等の権利者を行う交渉は誠意をもって行い、速やかに土地等の権利者の個別な事情等を考慮した補償金額で妥結するよう努めなければならない。
- 4 土地収用法は、土地を収用し、又は使用することができる収用適格事業を限定列挙しているが、国や地方公共団体の行う事業であっても、収用適格事業とされていない場合もあり、逆に私人がこれらの収用適格事業を行う場合もあり得る。

《土地収用法概説》

**問6 事業の準備のための立入に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 事業の準備のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査をしようとする者は、立ち入ろうとする日の五日前までに、その日時及び場所を土地の占有者に通知しなければならない。
- 2 土地の占有者は、正当な理由がない限り、都道府県知事の許可を受けた起業者の立入りに対する受忍の義務がある。
- 3 起業者は、事業の準備のための測量を行うに当たって、やむを得ない必要があつて障害となる植物、若しくはかき、さく等を伐除しようとする時は、当該障害物の所在地を管轄する市町村長の許可を受けて伐除することができる。
- 4 事業の準備のために測量し、調査し、障害物の伐除等によって損失を受けたとしても、損失があったことを知った日から1年を経過した後は、損失を受けた者は請求することができない。

**問7 事業の認定に関する記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 起業地内に、その土地の利用について法令の規定による制限のある土地があるときは、当該土地の管理者の意見書を事業認定申請書に添付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、事業認定申請書の縦覧期間内に利害関係を有する者から公聴会の開催の請求がなされた場合に限り、公聴会を開催すればよい。
- 3 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、市町村において二週間、一般の縦覧に付される。
- 4 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三月以内に、事業の認定に関する処分を行うよう努めなければならない。

**問8 事業の認定の効果に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 事業の認定の告示後は、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。
- 2 事業の認定の告示後は、土地に関する権利移動をしても、相続等の一般承継を含めて起業者に対抗できず、また、権利についての仮登記、買戻し特約の登記、差押え、仮処分をしても起業者に対抗できない。
- 3 事業の認定の告示後は、あらかじめ都道府県知事の承認を得て新たに物件を増築、新築等を行ったもの以外は、損失補償を請求することができない。
- 4 事業の認定の告示後は、起業地内の土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人（先取特権を有する者、質権者、抵当権者等の特定の関係人を除く。）は、自己の権利がある土地について起業者が取用又は使用の裁決を申請すべきことを請求することができる。

**問9 土地調書及び物件調書の作成等に関する記述のうち、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、起業者は土地調書及び物件調書の作成のためその土地又はその土地にある工作物に立ち入ることができるが、立ち入ろうとする日の3日前までに、その日時及び場所を当該土地又は工作物の占有者に通知しなければならない。
- 2 起業者は、土地調書及び物件調書の作成のために土地に立ち入ることができるが、土地所有者又は占有者が立ち入りを拒み又は妨げたりしたときは、実地に測量しないでそれに代わる航空写真等の方法で調書を作成することもできる。
- 3 土地所有者及び関係人のうちに、調書への署名押印を拒んだ者又は署名押印ができない者があるときは、起業者はその旨を調書に記載し、署名押印を行う。
- 4 土地所有者及び関係人は、調書の記載事項について異議があるときはその旨を記載することができるが、その他の場合には調書の記載は真実であるとの推定力が与えられ、その内容について真実でないことを立証する責任は土地所有者及び関係人が負う。

**問10 取用委員会及び取用審理に関する記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 取用委員会は、都道府県ごとにおかれている行政委員会で委員7名により組織され、予備委員を2人以上置かなければならない。また、委員及び予備委員の任期は3年で、都道府県の議会の同意を得て、都道府県知事が任命する。
- 2 裁決申請があった旨の通知を受けた市町村長による2週間の縦覧が終了し、取用委員会により裁決手続開始の決定がなされ、その旨が公告されたときは、起業者は、申請に係る土地を管轄する登記所に取用又は使用の裁決手続開始の登記を囑託する。
- 3 取用委員会の審理は原則公開しなければならないが、起業者、土地所有者及び関係人から請求があった場合は非公開としなければならない。
- 4 土地所有者及び関係人は、取用委員会の審理においては、事業の認定に対する不服以外の事項であれば、新たに意見書を提出し、又は口頭で意見を述べることができる。

**問11 取用委員会の裁決等に関する記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 取用す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の額は、裁決の申請時における価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額とする。
- 2 起業者が権利取得裁決に係る補償金を権利取得の時期までに、明渡裁決に係る補償金を明渡し期限までにそれぞれの各権利者に払い渡さなければ、権利取得裁決は失効するが、遅延した補償金に対する加算金を支払った場合には、失効は免れる。
- 3 起業者は、土地所有者又は関係人が補償金等の受取りを拒否したとき、起業者が過失がなく補償金等を受けるべき者を確知できないときのほか、取用委員会の裁決した補償金等の額に不服があるときにおいても、裁決に係る金額を供託することができる。
- 4 土地の占有者が明渡裁決において定められた明渡しの期限までにその土地にある物件を移転し、土地を起業者に明け渡さないときは、起業者は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めにより自ら物件の移転を行うことができる。

《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、妥当でないものはどれか。**

- 1 土地を取用し、又は使用する場合には、その損失は日本国憲法第29条第3項に基づき正当に補償することを要する。
- 2 一般補償基準の制定の目的は、各起業者間において、基本的な事項についてその項目、内容ともに統一された補償を確保することで公平の原則を貫き、事業遂行の円滑を図ろうとするものである。
- 3 起業者が任意交渉の場合に支払おうとする価額は、工期の短縮等による事業効果の早期発現が認められるならば、取用の場合における補償額を上回ってもやむを得ないと考えられている。
- 4 任意交渉の場合においては、取用の場合における補償額に比べて過大あるいは過小の価額を提示することなく、常に正当、公平なものであるべきである。

**問13 補償額算定の時期等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 土地の取得に係る補償金は、契約締結の時の価格によって算定する。
- 2 早期に土地の取得に応じた者に対しては、契約時に協力奨励金を補償する。
- 3 契約後の価格の変動による差額については、追加払いは行わない。
- 4 土地の使用にあつては、使用状態継続中又は返還時において客観的に事情変更に基づき契約変更が必要となることも想定されるが、その場合の契約締結の時とは、変更契約締結の時を指す。



**問14 土地の補償額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 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。
- 2 土留設備、石垣、石段等については、投下した経費に相当する価額を補償する。
- 3 取得する土地に建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格による。
- 4 土地を取得する事業の施行が予定されることによって、当該土地の取引価格が低下した場合は、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格による。

**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 正常な取引価格は、近傍類地の取引価格を基準とし、近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加える。
- 2 正常な取引価格を定める場合において、土地所有者が当該土地を取得するために支払った金額や課税の場合の評価額は、参考になる。
- 3 正常な取引価格を定める場合において、土地所有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、考慮する必要がある。
- 4 地価公示法（昭和44年法律第49号）の公示区域内の土地を取得する場合において、正常な取引価格を定めるときは、地価公示法の規定により公示された標準地の価格を規準とする。

**問16 土地に関する所有権以外の権利の内容に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 地役権は、他人の土地（承役地）を自己の土地（要役地）の便益に供する権利であり、要役地から分離して、地役権のみを第三者に譲渡することができる。
- 2 抵当権は、債務者又は第三者が占有を移さずに債務の担保に供した目的物につき、他の債権者に先立って弁済を受ける権利である。
- 3 地上権は、他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用し得る権利である。
- 4 永小作権は、小作料を支払って他人の土地で耕作又は牧畜をする権利であるが、この権利は慣習によって成立したものが多い。

**問17 事業に必要な場合のほか、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場合に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 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
- 2 土地が事業の用に供されるまでに相当の期間があるため、立木を移転することにより当該土地の維持管理に相当の費用が必要となると見込まれる場合
- 3 用材林又は薪炭林の立木（天然生林を除く。）で、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
- 4 立木の所有者から伐採補償ではなく取得補償を行うよう、その旨の請求がなされた場合

**問18 土地の使用に関する次の記述のうち、妥当なものはいずれか。**

- 1 土地を使用する場合において、使用する土地の所有者から当該土地の取得の請求があった場合には、事業者は速やかに土地を買取しなければならない。
- 2 事業者は、土地の長期使用に要する補償額が取得に要する補償額を上回る場合においても、その土地の所有者から当該土地の取得をすることはできない。
- 3 土地を使用する場合において、その土地の所有者から取得の請求があり、かつ、使用期限が3年以上で土地所有者の自家自用建物であれば、使用終了後生活の困難の程度には関係なく当該土地を取得できる。
- 4 土地を使用する場合において、その土地の所有者から取得の請求があり、かつ、使用期限が3年以上で土地所有者の自家自用建物であり、使用終了後その場での生活が困難と認められるときは、当該土地を取得できる。

**問19 建物等の通常妥当と認められる移転先に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 取得に係る土地に存する建物の一部が当該建物に比較してわずかで、かつ、重要な部分でないので除却しても従前の機能に影響を与えない場合には、通常妥当と認められる移転先の認定を要する。
- 2 残地において従前の建物に照応する建物を再現する補償ができる場合とは、従前建物の機能を確保するために必要と認められる最低限の建物階数の増加や形状の変更等を行うことにより、それが従前の建物と同等の規模であり、従前の生活又は営業を継続することができると思われるときである。
- 3 建物等の移転に伴い、当該建物と一体的に利用されていた他の建物等が残地に存することとなり、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は、建物所有者の請求により、当該他の建物等を移転する費用を補償する。
- 4 残地を通常妥当と認められる移転先と認定するには、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面を考慮する必要がある。

**問20 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 一般動産の移転料は、建物の占有面積及びその収容状況を調査し、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 一般動産とは、木材、薪炭、石炭、砂利、庭石、鉄鋼、据付けをしていない機械器具等である。
- 3 取扱いの困難な動産は、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は、当該土地の使用開始時において行う。

**問21 借家人補償と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 借家人補償における家賃差補償年数は、別途定める補償年数表の区分による範囲内とされているが、賃借期間がこの表に定める区分を下回る場合は、当該期間とし、1年未満の場合は1年とする。
- 2 借家人補償における家賃差補償年数は、別途定める補償年数表の区分による範囲内とされているが、借家人の年齢、収入等の関係により生活再建上、特別な事情があれば、1年の範囲内で補償年数を補正することができる。
- 3 家賃減収補償における従前の建物の月額家賃は、補償契約締結時点における当該建物における月額家賃収入とする。
- 4 家賃減収補償における補償期間は、入居している借家人に対する補償を行う場合は、入退去の準備に要する期間として、原則として各1か月を加えることができる。

**問22 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 土地等の取得に伴い建物等を移転する場合において、移転先の選定に要する費用、法令上の手続に要する費用、転居通知費その他の雑費を必要とするときは、これらに要する費用を補償する。
- 2 代替地を必要とする建物等の所有者が就業できないときは、営業休止等の補償、農業休止の補償及び漁業休止の補償の条項で規定するものを除き、その者が就業できないことにより生ずる損失を補償するものとし、当該地域における平均的な労働賃金に認定した就業不能日数を乗じた額とする。
- 3 継続して資材置場、貯木場、自動車の保管場所、製品干し場その他の作業場の用に供されている土地であれば、代替地等の選定に要する費用を補償する。
- 4 土地等を使用する場合において、当該使用の終了後に従前地へ移転するときに必要となる雑費の補償は、使用開始時に行うが、就業できないことにより生ずる損失額の算定に当たっては、移転先の選定に要する日数を考慮しない。

**問23 庭木等の補償に関する記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 庭木等が防風、防雪等の効用を有し、かつ、当該効用を維持し、又は再現する特別な事業があったとしても代替工作物の設置に要する費用を補償することはできない。
- 2 残地に庭木等が存することとなる場合に、建物等を残地以外の土地に移転することに伴い、当該庭木を移転することが相当であると認められるときは、当該庭木等の所有者から請求がなくても移転に要する費用を補償する。
- 3 建物等の移転先を残地と認定したときに、残地に支障となる庭木等の全部を移植することができないときは、所有者の請求により残地以外に移植することが相当である。
- 4 建物等を残地に移転する場合に、当該庭木等が建物等の建築予定土地内に存することとなるときは、当該庭木等を移植することが相当である。

**問24 営業休止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 営業休止補償の対象となる者は、営業を休んでいるときも公租公課や法定福利費等の一定の支出を要するものがあり、個々の実情に応じてこれらの支出額を適正に算定して補償額を算定する。
- 2 病院、銀行等公益性の強い事業の営業活動を休止させておくことは社会的にみて妥当ではないので、このような場合には仮営業所の設置が認められる。
- 3 営業を一時休止する必要があるときは、営業用建物の移転による場合のほか、無蓋倉庫など営業用土地の取得に伴い営業を休止する場合も該当すると考えられる。
- 4 立地条件が従前の土地に比べ劣る場所に店舗等の位置を変更した場合には、収益は従前と同一の水準にまで達し得ないので、立地条件による得意先喪失補償を行う必要が生じる。

**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 残地を取得する場合の当該残地の価格の算定は、残地と事業用地を併せて一団の土地として評価する。
- 2 残地補償においては、事業の執行により生ずる日陰、臭気、騒音その他これらに類するものによる不利益又は損失については、補償しない。
- 3 建物等の敷地として残地が合理的な移転先とはならず、かつ、周囲の土地の状況等からこれを従前の利用目的に供することができないと認められる場合、取得に係る画地の評価格に残地の面積を乗じて得た額を限度として、当該残地を他の利用目的に転換するために要する費用及び転換することにより生ずる価格の低下に相当する額を補償することができる。
- 4 建物の移転先を残地と認定する場合の残地補償の算定は、残地の面積、形状の状況等から売却損について補償する。

**問26 土地等の取得又は土地等の使用に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 建物等が分割されることにより、その全部を移転しなければ従来利用の目的に供することが著しく困難な場合に、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補償をする。
- 2 残地に関して、通路、みぞ等の工事をする必要が生ずるときは、残地の所有者の請求により、これに通常要する費用を補償することができる。
- 3 土地等の取得又は使用に係る土地を事業の用に供することにより、生活共同体から分離される者に対して、受忍の範囲を超えるような著しい損失があると認められるときは、その者の請求により、個々の実情に応じて適正と認められる額を補償することができる。
- 4 土地等の取得又は使用に伴い、土地等の権利者に雇用されている者が職を失う場合に、その者の請求により、妥当と認められる額を補償することができる。

《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 公共補償とは、公共事業の施行によりその機能を廃止し、若しくは休止することが必要となる起業地内の公共施設等に対する補償又は公共施設等の損傷等に対する費用を負担することをいう。
- 2 公共補償の対象となる施設は、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公共事業の用に供する施設であり、村落共同体その他の地縁的性格を有するものが設置し、又は管理する施設は公共補償の対象とはならない。
- 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、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。
- 4 法令の規定や公共事業の起業者と公共施設の管理者との間において法令の規定に基づき、若しくは法令の規定の運用についてされた協議によって公共補償の範囲又は費用の負担割合につき、公共補償基準の全部又は一部と異なる取扱いが定められているものについては、その限りにおいて、公共補償基準が適用されない。

**問28 既存公共施設等に対す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 既存公共施設等の機能回復は、原則として同種施設により行うものとするが、既存公共施設等と異なる種類の施設によることが技術的、経済的に合理的と認められるときは、異種施設によることができる。
- 2 既存公共施設等の機能回復が代替の公共施設等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（土地代及び建設雑費その他通常要する費用を除く。）から、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の時までの財産価値の減耗分を控除した額を補償するものとする。
- 3 既存公共施設等の機能回復が異種施設により行われる場合は、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、適正かつ合理的な一定期間中の維持管理費の増加分を補償することができる。
- 4 既存公共施設等に代替する公共施設等を建設し、又は既存公共施設等を移転するにあたり、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されている場合は、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。

**問29 公共補償基準による土地代に関する記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 公共補償における土地代とは、既存公共施設等に代替する公共施設等を合理的な建設地点に建設し、又は既存公共施設等を合理的な移転先に移転するために必要な土地を取得するための費用であって、その土地は従前の公共施設等敷地と同量等価の土地代によらなければならない。
- 2 廃止施設敷地に残地が生じる場合には、原則として、敷地の一部を取得することによって生ずる利用価値の減少等を考慮しない当該残地の正常な取引価格を控除するものとする。
- 3 公共施設等の合理的な移転先として認定した土地代が、廃止施設敷地の正常な取引価格に満たない場合又は合理的な移転先を残地とする場合には、起業地部分の土地代を補償するものとする。
- 4 既存公共施設等が土地に関する所有権以外の権利に基づき設置されている場合で、同種又は類似の権利を取得することが極めて困難な場合には、所有権の取得に要する費用を補償することができる。この場合、廃止施設敷地の賃借権が譲渡性のある場合であっても、所有権価格から賃借料を支払わなくなることによって生ずる利益相当額を控除する必要はない。

**問30 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 道路、水路等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。
- 2 地方公共団体等が管理する既存公共施設等であって、当該公共施設等に係る前年度の決算が赤字状況にある場合は、減耗分相当額を調達することが極めて困難とし、減耗分の控除を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、当該共同体等の構成員に財産価値の減耗分相当額を負担させることが著しく困難で、当該共同体等が資金調達力を有しない等客観的な理由が認められる場合には、減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- 4 公共補償を現物補償による場合、当該補償工事の施行時期に既存公共施設等の管理者が予算上等の理由により、既存公共施設等の減耗分相当額を負担することができないときは、あらかじめ協議して公共事業の起業者において減耗分相当額を立替えて当該工事を施行することができる。

**問31 公共補償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 起業地内にある工事に着手した公共施設等で使用が開始されていないものについては、施工済みの部分について、一般補償基準の規定に基づいて、財産価値の補償を行うものとする。
- 2 現物補償を行った場合において、当該現物補償に要した費用が一般補償基準に定めるところにより算定した補償額に満たない場合には、その差額を金銭をもって補償することができる。
- 3 既存公共施設等の機能回復が異種施設により行われる場合においては、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、適正かつ合理的な一定期間中の維持管理費の増加分を補償することができる。適正かつ合理的な一定期間とは、原則として当該異種施設の一代限りの耐用年数とする。
- 4 施設管理者が機能回復のための工事を請負に付して入札手続きをとることを予定している場合において、設計額と落札額に差金が生じた場合は、当該請負代金を適切に反映した額をもって精算するものとする。



**問32 公共施設等の損傷等に対する費用の負担に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 起業地内の自然施設が損壊される場合において、当該自然施設に代替する機能を果たす公共施設の設置を余儀なくされる特別の事情があると客観的に認められる場合は、公共事業の起業者は、これに必要な最小限度の費用を負担することができるが、必要最小限度の費用には、土地代、建設雑費及び維持管理費は含まない。
- 2 完成した公共施設に起因する起業地外の公共施設等の損傷又は機能の著しい低下で、社会通念上受忍の範囲を超えるものが生ずる場合は、公共施設等の管理者又は地方公共団体が、これを防止し、又は除去するために、公共施設等の建設等を行うときは、公共事業の起業者は、これらの措置をとるために必要な最小限度の費用を負担することができる。
- 3 工事の施行に伴う一時的な行政需要の増大に対する費用を負担することができる場合とは、当該公共事業の工事期間中及びその残務整理期間中に当該工事により流入する労務者等の一時的な人口増加に伴い、小中学校、診療所及び交番等を充足するための費用を負担する場合等をいう。
- 4 起業地外の公共施設等の損傷又は機能の著しい低下で、社会通念上受忍の範囲をこえるものが生ずる場合は、公共事業の起業者は、これらの措置をとるために必要な最小限度の費用を負担することができるが、この場合の社会通念上受忍の範囲は、事業施行との因果関係、公共施設等の種類、その地域の環境、社会的条件等により個々具体的に判断されるものであり、経済的な損失は考慮しないものとする。

《事業損失・生活再建》

問33 事業損失についての次の問答のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 講師：A君、そもそも、事業損失とはどういう損失をいいますか。  
A 君：はい、先生。事業損失とは、公共事業の施行により発生する騒音等により、第三者に与える不利益、損失等をいい、起業地内で生ずるものをいいます。
- 2 講師：Bさん、事業損失に関する紛争の発生の背景としては、どのようなものが考えられますか。  
Bさん：はい、先生。その背景としては、①社会・経済活動の拠点となる土地の絶対数が十分でないという国土的制約②国民の福祉の向上やニーズに応えるため、公共事業が大型化、集約化されている③国民の価値観や保護すべき法益、受忍限度等の関する考え方の変化など、国民の権利意識の高揚などが考えられます。
- 3 講師：C君、事業損失の範囲について説明して下さい。  
C 君：はい、先生。事業損失は、公共事業の施行を原因とした損害等であり、一般私人間や企業活動から生ずる損失等は、その範囲に含まれていません。
- 4 講師：Dさん、事業損失の認定要件について説明して下さい。  
Dさん：はい、先生。費用負担の対象となる事業損失として認定されるための要件は、公共事業の施行に違法性がないことを前提としますが、①公共事業の施行に起因し、公共事業の施行と発生した損害等の間に因果関係があること。②当該損害等が、生活上、受忍すべき範囲を超えると認められるものであること。③工事完了の日から一年を経過する日までに損害等の申し出がなされたものであること、であります。

問34 「建設省の直轄の公共事業の施行に伴う代替地対策に係る事務処理要領について」(昭和62年8月31日建設省経整発第51号建設事務次官通達。以下「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 要領が規定する「あっせん方式」とは、起業者が地元公共団体や地元有力者等に協力を依頼し、市町村所有地や売却物件等のあっせんを受け、これらを代替地希望者に提示し、いずれかについて合意を得る方式である。
- 2 要領は、代替地の提供について、起業者が素地の取得、造成及び分譲等の代替地提供業務を行う直轄方式を原則とし、代替地の面積、価格その他の留意事項についての考え方を明らかにしたものである。
- 3 要領が規定する代替地対策は、大別して、あっせん方式と提供方式がある。
- 4 要領が規定する代替地対策のうち、提供方式とは、代替地の取得、造成及び提供を行う方式をいう。

《土地利用規制法概説》

**問35 都市計画法（昭和43年法律第100号）における市街地開発事業等予定区域に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 市街地開発事業等予定区域は、将来的に市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画の策定が予定されている区域である。
- 2 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の形質の変更を行い、又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。
- 3 市街地開発事業等予定区域で、予定区域の範囲が変更し、そのために損失を被った場合には、補償がなされる。
- 4 都市計画施設の区域内における建築等の規制に関しては、施行予定者が定められている場合は、市街地開発事業等予定区域と同様の規制は行われない。

**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、妥当なものとはどれか。**

- 1 土地の所有者のほか、借地権を有する者及び土地上の建物の賃借権を有する者も、建築協定を締結することができる。
- 2 有効期間の定めがない建築協定も、建築協定としての効力がある。
- 3 建築協定が効力を有するためには、特定行政庁の認可が必要である。
- 4 都道府県又は市町村が、条例によって、建築協定を締結することができる旨を定めた場合に限って、建築協定を締結することが可能となる。

**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 農地に該当する否かは、客観的な状況によって決定されるが、採草放牧地に該当するか否かは、耕作牧畜の事業のための採草家畜の放牧の目的に供する主観的な意図があるか否かで決定される。
- 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場合には農地になるが、何らの手入れもせずに、たまたま生育するたけのこを採取しているような場合には、農地にはならない。
- 3 現に作物を栽培していない休耕地でも、耕作が可能ならば農地であるが、現に作物を栽培していても、一時的に野菜を栽培している場合には農地にはならない。
- 4 登記上の地目が、田、畑であっても現実に耕作に供されている土地でなければ農地にはならないが、登記上の地目が、山林、原野等であっても、現実の状態が耕作に供されている土地であれば、農地となる。

**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 河川区域内の土地を占有するためには、河川管理者以外の者がその権原に基づき管理する土地を占有する場合にも、河川管理者の許可が必要である。
- 2 河川管理者の許可を受けて河川の流水を占有する者は、流水の占有によって、損失を受ける関係河川使用者に対して、損失を補償しなければならない。
- 3 道路が廃止された場合、道路を構成していた敷地、支壁等の不用物件は、国道及び都道府県道では4月の間、市町村道では2月の間、道路管理者が管理をした後に、処分される。
- 4 道路を構成する物件に対する私権行使の制限は、道路管理者が道路の区域についての土地に関する権原を取得した時に開始し、不用物件の管理期間が満了するときに終了する。

《補償関係税制概説》

**問39 取用等に伴い代替資産を取得する場合の次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 代替資産の取得方法には、①個別法②一組法及び③事業継続法の3方法があるが、これらの方法を全て組み合わせて適用することができる。
- 2 代替資産は、取用等のあった年中に取得するか又は取用等のあった日から2年以内に取得されるものでなければならない。
- 3 対価補償金の全部で代替資産を取得した場合は、資産の譲渡がなかったものとみなされ、譲渡所得は課税されない。
- 4 代替資産を取得する見込みで特例適用を受けた場合で、代替資産の実際の取得価額がその取得価額の見積額よりも過大となったときは、代替資産を取得した日から4月以内に更正の請求をすると所得税の減額を受けることができる。

**問40 取用等の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 土地等が使用される場合には、その対価又は補償金の額が当該土地の価額の2分の1を超える場合には特例が適用される。
- 2 特例は、事業施行者自らがその必要とする土地等を取得した場合のみならず、事業者以外のどんな代行買取者が取得したときであっても適用される。
- 3 建物の取用等に伴い、建物を移築したり曳き家したりするために受けた補償金は移転補償金であるが、当該建物を取り壊せば対価補償金として取り扱われる。
- 4 機械装置で移設することが著しく困難のため取り壊し又は経済比較により移設経費の補償に代えて新設の補償を受けた場合には、対価補償金として特例が適用されることもある。

**問41 税務当局への事前協議等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 事前協議制度は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）の規定に基づくものである。
- 2 事前協議は用地買取に着手（買取等申出）する前に行うこととされている。
- 3 事前協議申出の際には、事業の施行を決定したことを明らかにする書類、事業計画書、事業施行地及び事業計画を表示する図面、買取等をする一筆ごとの土地及び資産（土地を除く。）の明細を必ず添付しなければならない。
- 4 取用等の場合の課税の特例の適用を受けるためには公共事業の施行者は、地権者に「公共事業用資産の買取等申出証明書」と「公共事業用資産の買取等証明書」を交付すればよい。

**問42 消費税等相当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 建物の移転工法として除却工法を採用する場合において、当該建物の現在価額の算定においては、建築時に支払った消費税等相当額を加える。
- 2 店舗併用住宅の借家人に対する借家人補償の算定に際しては、消費税等相当額の補償を住宅部分と店舗部分を含めて算定する。
- 3 消費税等相当額の補償を不要とする事業者に対する営業補償に際し、電気、水道等の基本料金の算定に当たっては、基本料金に消費税等の額が含まれているときは、これを控除しなければならない。
- 4 税込経理方式を採用している免税事業者に対する収益減補償や固定的経費等は、原則として税込みのまま算定してよい。

《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基準に関連する業務の請負（委託を含む。）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、妥当でないものはどれか。**

- 1 発注者若しくは監督職員が受注者に対し、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」といい、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「協議」という。
- 2 受注者が、用地調査等業務の実施により作成する各種図面等や数量計算等の確認並びに算定書等の検算並びに基準・運用方針への適合性及び補償の妥当性等について検証することを「照査」という。
- 3 契約書及び仕様書等に基づき、検査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。
- 4 発注者が検査時に受注者の負担に帰すべき理由による不良箇所を発見した場合に受注者が行うべき訂正、補足その他の措置を「修補」という。

**問44 「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、妥当でないものはどれか。**

- 1 「業務従事者」とは、受注者が用地調査等業務の実施に当たり、十分な知識と能力を有すると認められた者で、主任担当者のもとで業務を担当する。
- 2 受注者が業務従事者のうちから定め、発注者へ通知した場合に認められる者を「担当技術者」といい、一業務あたり3名まで定めることができる。
- 3 「主任担当者」とは、契約の履行に関し、業務の管理及び統括等を行う者で、照査結果の確認を行わなければならない。
- 4 「照査技術者」とは、成果物の内容について技術上の照査を行う者で、発注者が主任担当者と同等の知識及び能力を有する者と認められた者でなければならない。

**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、妥当なものとはどれか。**

- 1 「非木造建物」は、非木造建物〔Ⅰ〕、非木造建物〔Ⅱ〕に区分されるが、コンクリートブロック造の建物は、非木造建物〔Ⅱ〕に該当する。
- 2 「機械設備」とは、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をいい、キュービクル式受変電設備は「機械設備」に含まれない。
- 3 「附帯工作物」とは、建物(建築設備及び建物附随工作物を含む)及び機械設備、生産設備、庭園、墳墓以外のすべてのものをいい、門、圍障は「附帯工作物」に含まれない。
- 4 「庭木等」とは、観賞上の価値又は防風、防雪その他の効用を有する住宅、店舗、工場等の敷地内に植栽されている立木をいい、庭園を構成している立木はこれに含まれない。

**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、妥当でないものはどれか。**

- 1 受注者は、用地調査等業務で知り得た権利者側の事情及び成果物の内容は、業務の完了後も含め他に漏らしてはならない。
- 2 「用地調査等業務の着手」とは、受注者が調査区域の現地踏査を行い、地域の状況、土地及び建物等の概況を把握することをいう。
- 3 用地調査等業務の適正かつ円滑な実施のため、主任担当者と監督職員は、常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度受注者が打合せ記録簿に記録し、相互に確認しなければならない。
- 4 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に際しては、用地調査等業務関係者だけでなく、付近住民、通行者、通行車両等の第三者の安全確保に努めなければならない。

《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、妥当なものほどれか。**

- 1 民法上、留置権は物権とされているが、不動産登記法によって登記することはできない。
- 2 甲・乙間で不動産の売買契約が有効に成立しているも、買主への所有権移転の効力が生ずるには、その所有権移転の登記を行わなければならない。
- 3 甲が自己所有の土地を乙に売却した後に丙にも売却（二重売買）し、丙が乙より先に所有権移転の登記をした。この場合に、乙は丙に対して自分が所有者であることを主張できる。
- 4 登記記録は、権利部のみで作成される。

**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 登記することによって対抗力が生ずる不動産の権利に関する登記については、その登記をするか否かは当事者の任意にまかされている。
- 2 登記所には、地図に準ずる図面が備え付けられ、登記事務を行ううえで重要な役割を果たしている。
- 3 何人でも手数料を納付して、図面の全部又は一部の写しの交付を登記官に請求することができる。
- 4 不動産の権利に関する登記の申請を書面でする場合、申請人（代理人を含む。）は、登記所に出頭しなければならない。

**問49 不動産登記に関する次の記述のうち、妥当なものほどれか。**

- 1 不動産の売買による所有権移転の登記は、原則として売主と買主の共同による申請でなければすることができない。
- 2 表示に関する登記は、全て当事者の申請又は官公署の嘱託がなければすることができない。
- 3 甲から乙に贈与による所有権移転の登記がなされている場合、第三者である丙がその登記を信頼して取引しても無過失とは推定されない。
- 4 登記識別情報を提供することができないときは、売買による所有権移転の登記を申請する方法は全くない。



《補償コンサルタント業》

問50 補償コンサルタント業における受注業務の進め方(業務の準備段階)に関する次の記述のうち、  
妥当でないものはどれか。

- 1 主任担当者は、契約書、仕様書（共通・特記）、図面、入札説明書等により、受注業務の内容を改めて把握する。
- 2 主任担当者は、地図や写真などから現地の状況を把握する。
- 3 全ての業務従事者が一堂に会し、業務内容、業務処理計画等の確認を行う。この際に、主任担当者は仕様書の概要を説明し、必要に応じて仕様書を配付する。
- 4 発注者との打合せ時の資料にすることを目的として、可能な範囲で関係者名簿を作成する。登記記録、権利者確認調査等の実施が可能であればこの時点で行う。