

共通科目

平成29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

(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 公共事業による土地等の取得は、会計法（昭和22年法律第35号）に規定する随意契約に該当するとされているが、その理由は特定の土地等の取得であり、契約の性質により競争を許さないからである。
- 2 用地取得の方法として、地方公共団体等が公共事業者に代わってあらかじめ事業用地等を取得し、公共事業者は後年度にその用地を再取得する方法があるが、これを用地の先行取得といい、これには国債先行、特定先行及び自主先行といわれる方法が該当する。
- 3 用地取得マネジメントの特徴として、事業計画に今まで以上に用地取得の視点を盛り込むことが必要であることから、建造物の物理特性・経済性のほか環境アセスメントによる自然環境の諸条件を考慮することにより、用地取得期間が考慮された事業計画の策定が可能である。
- 4 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。）は、単に損失補償の理論と今まで行われていた補償の実態とを総合的に勘案して、任意協議段階における公共補償を統一的に処理するために制定されたものである。

### 問2 用地事務の手続に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 取得し、又は使用する土地に関する地上権、永小作権、賃借権等の評価については、土地評価についてと同様の資料調査のほか、相続税課税基準による権利評価の割合等についても調査が必要である。
- 2 用地事務は、公平かつ適正な補償額を自ら算定した後に、その額を上限として相手方を説得する必要がある点で、幅広い知識と経験が要求される事務である。
- 3 土地調書及び物件調書は、補償額の算定を行う場合の補償の客体とその数量等を確定することを目的とするため、差押えや仮処分の有無の確認までは必要ない。
- 4 同一人について土地と建物との分離契約は原則として避けなければならないが、真に、分離契約を余儀なくされる特別の事情が認められるならば、契約の解除に関する条件を付すことなく分離契約が可能である。

## 《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 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、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。
- 2 不法行為に基づく損害賠償においては、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のに対して、損失補償においては、伝統的な学説及び実務上は精神的損失等の補償を認めていない。
- 3 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」）に対する補填は、「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の規定に基づく損害賠償の枠組みの中における一定の要件下での事前賠償として対応している。
- 4 民法(明治29年法律第89号)第709条の一般の不法行為による損害賠償責任及び国家賠償法(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については、故意又は過失の存在を要件とする過失責任主義が採られている。

### 問4 日本国憲法（昭和21年憲法）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 私有財産権の保障は、絶対無制約なものではなく、法律で財産上の権利につき使用、収益及び処分の方法に制約を加えることがあっても、それが公共の福祉に適合するものとして基礎づけられている限り、当然になしうるとする判例がある。
- 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補償は、憲法上要請される場合と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がある。
- 3 日本国憲法第29条第3項に規定する「正当な補償」の解釈は、生じた損失の全てについての完全な補償を要するとする「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（昭和26年法律第219号）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。
- 4 損失補償は、適法な公権力の行使による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設けられた制度であり、日本国憲法第29条の財産権保障とともに同法第14条の平等の原則をその基礎としているとするのが多数説である。

**問5 公共補償における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 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、国や地方公共団体が行う事業はすべて収用適格事業とされている。
- 2 土地収用法に基づき、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、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を取得するのが通例となっている。
- 3 公共事業施行者は、任意取得に拘泥するあまり、収用を躊躇し、公共事業の施行に遅延をきたし、ひいては公共の利益を損なうような事態は厳に避けるべきものであって、必要に応じて適時適切に収用手続きを活用すべきことは当然であることから、土地収用の事業認定等に関する適期申請のルール化等が通知されている。
- 4 国土交通省の直轄事業においては、土地等の取得等を行おうとするときは、あらかじめ土地等の存する市町村の長、土地等の権利者及び付近地の住民に対して説明会を開催する等の方法により、工事内容等を周知し、土地等の取得等についてこれらの者の協力が得られるよう努めなければならないとされている。

《土地収用法概説》

**問6 土地収用法に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 国、地方公共団体以外の営利を目的とする民間企業が行う場合であっても、鉄道、電気工作物、ガス工作物等にあつては、土地収用法第3条各号の一に規定する事業の用に供する限りにおいて必要な土地の収用権が認められている。
- 2 法律によって土地等を収用し、又は使用することができる事業の用に供している土地は、特別の必要がなければ、収用し、又は使用することができない。
- 3 土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件を土地収用法第3条各号の一に規定する事業の目的に供することが必要な場合は、これらを土地とは別に単独で収用し、又は使用することができる。
- 4 土地収用法第3条各号の一に規定する事業の用に供することが必要かつ相当である場合は、土地に属する土石砂れきを収用することができる。

**問7 事業の認定に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 起業者が事業の認定を受けようとするときに実施する事前説明会は、起業地に関して権利を有する関係人を対象として、事業の目的及び内容について説明するために開催するものである。
- 2 本体事業のために欠くことのできない工事用道路、土捨場、資材置場などといった附帯事業は、本体事業とは別に単独で事業の認定が申請できる。
- 3 土地収用法第3条各号に掲げる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する必要がある場合において、起業者が国又は地方公共団体であるときは、都道府県知事に事業の種類並びに立ち入ろうとする土地の区域及び期間をあらかじめ通知すれば足りる。
- 4 国土交通大臣は、事業の認定をしようとするときは、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ない場合を除き、あらかじめ、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。

**問8 手続の保留に関する記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 起業者は、事業の施行に当たり資金の用意や人員の配置が十分でないような事態を避けるため、起業地の全部又は一部について事業の認定後の手続を保留することができる。
- 2 事業の認定の告示後であっても、手続を保留する起業地の範囲の変更について、都道府県知事に変更の申請ができる。
- 3 手続が保留された土地については、土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人は、あらかじめ都道府県知事の承認を得なければ、工作物の新築、増築等に対する損失補償を請求できない。
- 4 取用又は使用の手続を保留した土地については、起業者が手続開始の申立てを都道府県知事に行うまでは、事業の認定は失効しない。

**問9 土地調書及び物件調書に関する記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 起業者は事業の認定の告示があった後に土地調書及び物件調書を作成しなければならないが、当該土地に物件が存しない場合には、物件調書の作成を省略できる。
- 2 土地調書及び物件調書の作成は、起業者が作成した調書の内容に一定の推定力を与えることによって取用手続を円滑に進行させようとする制度である。
- 3 起業者は、土地の所有者及び土地に関して権利を有する関係人に対する補償金や人数に係わらず、土地所有者及び関係人全員の立会を求めて土地調書及び物件調書に署名押印させなければならない。
- 4 事業の認定の告示を受けると起業者には土地調書及び物件調書の作成のための土地への立ち入る調査権が与えられるため、起業者は現地の測量又は調査を必ず実施した上で、これらの調書を作成しなければならない。

**問10 取用手続に関する記述のうち、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は、事業の認定の告示後3年以内に手続開始の申し立てを行えば、手続開始の告示の 때가、事業の認定の時とみなされる。
- 2 裁決手続開始の登記がなされると、その後の土地に関する権利移動をしても、相続等の一般承継を除くほかは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 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に記載した内容に関することであれば、取用委員会の審理において、事業の認定に対する不服を述べることができる。
- 4 取用委員会は、必要と認めるときは現地を調査し、起業者及び土地所有者等に意見書又は資料の提出を求めるなどの調査ができるほか、鑑定人に鑑定をさせることができる。

**問11 取用又は使用に伴う損失の補償に関する記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 土地や権利に対して設定されている抵当権といった用益権以外の権利についても、その生じる損失を個別に見積もり、権利者毎に算定する必要がある。
- 2 残地の所有者等から、補償金に代えて通路、みぞ、かき、さく、その他工作物の新築、改築等の工事を起業者が行うよう取用委員会に要求があり、その要求が相当であれば、取用委員会は残地補償に代えて権利取得裁決において工事の代行による補償を裁決することができる。
- 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の算定については、事業の認定の告示の時の価格を基準として、近傍類似の標準地の価格や取引価格等を基に算出した時点修正率を乗じて得た額とする。
- 4 取用又は使用する土地及び残地以外の土地（隣接地）について、通路、みぞ、かき、さく、その他工作物の新築、改築等の工事をすることを必要とする者は、起業者にこれに要する費用の全部又は一部の補償を請求できるが、当該請求は、事業に係る工事の完了の日から1年を経過した後においてはすることができない。

《一般補償基準》

**問12 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。）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 一般補償基準は、各起業者間において損失補償の項目、内容ともに統一された適正な補償を定めることにより、事業の円滑な遂行と適正な損失補償の確保を目的とする。
- 2 土地の取得に当たり金銭により補償する場合には、土地所有者が近傍において当該土地と同等の代替地を取得するに足る金額でなければならない。
- 3 任意交渉の場合において、取用の場合における補償額と比べて過大あるいは過小の価額を提示することはない。
- 4 単なる反射的利益の喪失は当然受忍すべきものであり、事業の施行により著しい社会的摩擦をひきおこす結果となる場合においても補償する必要はない。



**問13 一般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 補償額は、契約締結時の価格によって算定するものとし、その後の価格の変動による差額は追加払いしないものとしているが、例えば、起業者の工事が遅延したため仮住居期間が延びたことに伴う仮住居補償費の不足分に対する補償については、追加払いに該当しない。
- 2 損失の補償は、原則として、金銭とするものとしているが、土地等の権利者が、金銭に代えて土地又は建物の提供、耕地又は宅地の造成その他金銭以外の方法による給付を要求した場合は、その要求が相当であれば例外として給付を認めるものとしている。
- 3 一般補償基準における権利とは、社会通念上権利と認められる程度にまで成熟した慣習上の利益を含まないものとしている。
- 4 事業の施行中又は事業施行後における日陰、臭気、騒音等により生ずる不利益、損失、損害等については、これらが社会生活上受忍すべき範囲をこえる場合において、一般補償基準による損失補償として補償することができる。

**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 道路等の建設が予定されることにより土地の取引価格が高騰した場合は、事業の影響がなかったものとして予想される価格で補償する。
- 2 土留設備、石垣、石段等土地に付加され、土地と一体となって効用を有するものについては、土地そのものの構成部分であるから、その価値は土地に含まれる。
- 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、評価する。
- 4 取得する土地に対しては、客観的交換価値を基礎とする正常な取引価格をもって補償する。

**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 土地の正常な取引価格は、近傍類地の取引価格を基準として、これらの土地及び取得する土地の位置、形状、環境、収益性その他一般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定する。
- 2 宅地としての利用価値を有するような農地等の評価に当たって、近傍の宅地価格から宅地の造成に通常必要とする費用相当額を控除した額は参考となり得ない。
- 3 近傍類地の取引価格を土地の正常な取引価格の基準とすることは、市場において設定された価値を基準とするため、原価法、収益還元法に比して説得力も強く現実的でもあり、重要な評価方法である。
- 4 土地の正常な取引価格を定める場合においては、土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別な用途に用いることを前提として生ずる価値を考慮する必要はない。

**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 地上権とは、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物権である。工作物とは、建物、橋梁、溝渠、トンネル等地上及び地下の一切の建造物をいい、竹木とは、主として植栽の目的となる植物であって耕作の目的となる稲、桑、茶、果樹などは含まれない。
- 2 地上権等の権利は、原則として登記をしなければ第三者に対抗し得ないものであるが、たとえ無登記であっても補償することを妨げるものではない。
- 3 占有権は、占有事実そのものを保護する制度であって、本権を評価すれば占有権自体は補償する必要はないが、長期間にわたり占有を続けていた者に対しては、補償できる場合がある。
- 4 使用貸借による権利の補償と当該権利を消滅させることに伴い通常生ずる損失の補償とは混同すべきではなく、その権利性が薄弱であることを理由に移転料その他通常生ずる損失に対する補償を制限することは妥当でない。

**問17 土地の使用に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 土地の使用期間中の使用料等の補償の合計額が当該土地を取得するとした場合の土地代金等の補償の合計額を超えるときは、当該土地を取得しなければならない。
- 2 使用する土地に対しては、空間又は地下のみの使用の場合を含め、正常な地代又は借賃をもって補償する。
- 3 使用する土地等の返還に伴う補償額は、当該土地等を取得するものとして算定した当該土地等の価格を超えないものとする。
- 4 土地の使用が3年以上にわたり、自家用に係る建物が使用しようとする土地にある場合において、土地所有者から土地の取得を請求された場合は、当該土地を取得しなければならない。

**問18 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 建物等が分割されることによって、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からの請求により、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ものとする。
- 2 建物等の移転方法としては、再築工法、曳家工法、改造工法及び復元工法があり、ほかに建物の再現を予定していない除却工法がある。
- 3 建物等の移転先及び移転方法は、相手方の主観的な事情によることなく、客観的にみて合理的な移転先と合理的な移転工法を選定しなければならない。
- 4 建物等の移転に伴い、建物等が分割されることによって従来利用していた目的に供することが困難となるとは、有形的な分割による場合に限られ、用途上の機能的な分割による場合は含まれない。

**問19 法令改善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 建築基準法その他の法令の規定に基づき施設の改善を要する場合の費用は、財産権に内在する負担として、通常受忍すべきものであるため、補償することは妥当でない。
- 2 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。
- 3 法令改善費における法令の規定に基づき改善を必要とする時期とは、法令の規定に基づき改善の時期が明らかである場合を除き、原則として、既設の施設の耐用年数満了時とする。
- 4 建物等の移転に伴って改善時期が早まったことによる損失については、改善費用を金融機関に預け入れる等の方法により得られたであろう運用益相当額を補償することとしている。

**問20 借家人補償及び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 建物を移転し、又は取得するため、借家契約の継続が不可能になるときは、借家人に対しては借家権に対する補償をするものとする。
- 2 従前の借家が狭小であるため当該地域においては照応する物件がないと認められる場合には、地域の借家事情を勘案して借家面積を補正することができるとしている。
- 3 賃借人の立退の時期と建物の移転着手の時期との間にずれを生じ、移転期間中だけでなく移転着手前においても賃貸料を得られないと認められる場合には、その損失を補償する必要がある。
- 4 貸主と借主が親子であるなどの特別な関係のある場合には、移転先の建物において事実上借家が継続する可能性が高いため、借家人補償に代えて仮住居補償をする場合がある。

**問21 立木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 伐期到達後の用材林立木については、立木所有者が立木を伐採搬出して最寄の市場で売却することになるが、売却処分する過程においてこれらに要する費用は回収し得るものであり、損失は生じないとして補償の必要はないものとされている。
- 2 伐期未到達の用材林立木で市場価格のないものについては、伐採除却に要する費用を発生材売却で回収することは不可能であるため、立木所有者に伐採除却させる場合には、その費用を補償すべきである。
- 3 伐採補償において、伐期未到達の用材林及び薪炭林のうち市場価格のない人工林については、収益の後価合計額を控除することとのバランス上、果樹等の収穫樹の伐採補償における未収穫樹についても控除する必要がある。
- 4 移植に伴い通常生ずる損失には、移植に伴う枯損による損失のほか、収穫樹にあつては、移植に伴う減収による損失が含まれる。

**問22 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ときとは、樹齢、樹種、移植時期等からみて、移植することが困難と認められる場合及び当該立木が大きいこと等から移転先へ運搬することが困難と認められる場合に限られる。
- 2 庭木等とは、鑑賞上の価値を有する立木及び防風、防雪等の効用を有する立木であつて、土地等の取得又は土地等の使用に係る土地に植栽されているものをいう。
- 3 被補償者の建物敷地に植栽されている庭木等は、植木市場における同種同規模の庭木等の取引価格を基に対象立木の管理状況の程度を勘案して算定する。
- 4 残地を建物等の移転先に選定する場合において、建物等の移転予定地に庭木等が存するとき、これらを移転する必要があると認められる場合には、当該庭木等を移植し、又は伐採する費用を補償する。

**問23 営業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 「通常営業の継続が不能となる場合」とは、営業場所が法令上、物理的条件又は社会的条件により限定又は制限される場合、特定地に密着した有名店の場合又は生活共同体の住民を専らの顧客としていた店舗等であって移転先での顧客の確保が特に困難と認められる場合において、社会通念上妥当な移転先がない場合をいう。
- 2 営業休止の補償において、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ないので、このような場合に限り仮営業所の設置が認められる。
- 3 営業休止の補償において、通常休業を必要とする期間中の収益減の補償は、休業期間中に当該営業所により得られる予想収益相当額を補償することを要するが、セールスマン等により営業の一部を継続できる場合には、それによる予想収益相当額を控除しなければならない。
- 4 営業休止の補償において、その他店舗等の移転に伴い通常生ずる損失には、営業上の移転挨拶費及び営業所の移転に伴う登記、届出等の手数料等がある。

**問24 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 残地等に関する工事費の補償において、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。
- 2 残地は、建物移転の履行期限との関係から早期に売却する必要があるため買い叩かれる可能性があり、代替地の購入を可能とするため、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ものとする。
- 3 残地等に関する損失の補償において、同一の物件の所有者に属する一団の物件とは、有形的に連続し、かつ、機能的に一体となっているものをいう。
- 4 残地補償における、価格の低下又は利用価値の減少は、主に面積が過小又は不整形となる場合に生ずる。

**問25 その他通常生ず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 取得又は使用する土地にある農作物の立毛の収穫後に土地の引き渡しを受けることとすれば、立毛の補償は要しない。
- 2 移転先の造成に要する費用の補償において、移転先として宅地造成を行う土地は、原則として、従前地と同一市町村内とするものとする。
- 3 特産物補償は、野生のわらび、ぜんまい、なめこ、くり、薬草等で特定人の管理に属していないものも補償対象としている。
- 4 取得又は使用する土地に農作物の立毛が存しない場合において、農作物を作付するためにすでに費用が投下されているときは、種苗費、肥料費並びに耕耘、整地その他の労働費等の既投下経費を補償しなければならない。

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

- 1 隣接土地に関する工事費の補償において、「工事を必要とする者」とは、原則として土地の所有者であるが、借地権者等に対して直接補償することも考えられる。
- 2 少数残存者補償において、「生活共同体から分離される者」とは、例えば同一集落内の大部分の者が移住することにより、社会経済単位としての生活共同体たる集落の機能が失われる場合において従前地に残存することとなる者をいう。
- 3 離職者補償は、土地等の権利者に雇用されている者に対して行われるものであるが、雇用されているかどうかについては、明確な雇用契約がなくとも客観的に雇用関係があることを証明できればよい。
- 4 隣接土地に関する工事費の補償は、土地の取得等の場合においては、起業地又は残地に隣接する土地が適用対象となり、隣接していない土地は適用対象とはならない。

## 《公共補償基準》

### 問27 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 公共施設とは、公共事業の用に供する施設をいう。
- 2 公共施設には、当該施設に関する事業を施行するにあたっては取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使用に供されている施設は含まない。
- 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 公共施設に類するものには公民館も含まれるが、当該公民館を個人が設置し、村落共同体その他の地縁的性格を有するものが管理のみしているものは、公共施設等には含まれない。

### 問28 公共補償基準における建設費に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 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においては、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。
- 2 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つては、当該設計価格を適切に反映させる。
- 3 既存公共施設等の財産価値の減耗分は、原則として定額法により算定を行うが、減耗の対象とするのは既存公共施設等の直接工事費である。
- 4 既存公共施設等の機能回復が当該既存公共施設等に移転することによっても行うことができる場合、代替の公共施設等の建設費が既存公共施設等の移転に要する費用を越えるときは、移転費用を補償する。

**問29 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 既存公共施設等の機能回復とは、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。
- 2 既存公共施設等の機能回復は、既存公共施設等と同じ種類の施設によって行うが、既存公共施設等と異なる種類の施設（以下、「異種施設」という。）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。
- 3 既存公共施設等の機能回復が異種施設により行なわれる場合においては、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を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完全に再現されるため、当該既存公共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、当該既存公共施設等に対しては、公共事業の施行上除却の必要がある建物等がある場合を除き、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30 公共補償基準における適用の除外に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 公共事業の起業者と公共的施設の管理者との間において、法令の規定の運用についてなされた協議により、公共補償基準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、公共補償基準は適用しない。
- 2 法令の規定の運用についてなされた協議とは、管理者間で一般的かつ継続性のあるものとしてなされたものをいい、原則として、公共補償基準の閣議決定の日以前において締結された協定等をいう。
- 3 法令の規定の運用についてなされた協議により、公共補償基準の適用が除外されるのは、公共補償の範囲や費用の負担割合について異なる取扱いが定められている部分であって、公共補償基準と異なる点は適用される。
- 4 法令の規定により、公共補償基準と異なる取扱いが定められているものについては、公共補償基準の閣議決定の日以降であっても、その限りにおいて、公共補償基準は適用しない。



**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 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。
- 2 既存公共施設等の機能回復を行う場合においては、建設雑費その他通常要する費用で客観的に必要と認めるものを補償する。
- 3 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においては、同種又は類似の権利を取得することがきわめて困難なときを除き、同種又は類似の権利を取得するために要する費用を補償する。
- 4 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、未施工の部分であっても既存公共施設等に準じて補償することができる。

**問32 公共事業の施行により起業地内の自然施設が損壊される場合において、公共補償基準におけ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 当該自然施設に代替する公共施設とは、河川の流水を地域市民が永年にわたって飲料水として利用していた自然施設にかえて簡易水道とする施設も該当する。
- 2 当該自然施設に代替する公共施設を建設する際に起業者として負担する内容は、建設に必要な必要最小限度の費用とされ、復成価格のみとなる。
- 3 費用負担できる場合とは、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、地方公共団体が社会的、経済的にみて必要な代替の公共施設を建設するときである。
- 4 起業地外の自然施設であっても事業の施行により損壊され、起業地内の自然施設の損壊と同様に取扱うことが必要であると客観的に認められるときは、起業地内に準じて取扱うことができる。

《事業損失・生活再建》

問33 生活再建措置に関する講師からの質問に対する次の受講生の回答のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 講師：A君、生活再建措置とはどのようなものをいいますか。  
A君：公共事業の施行に伴い生活の基盤を失うこととなる者に対して、その財産上の損失に対する補償とは別に、生活再建のために行われる各種の行政上の措置をいいます。
- 2 講師：Bさん、「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、この設問において「要領」という。）で規定する「代替地の提供」とはどのようなものですか。  
Bさん：代替地を必要とする被補償者に対する代替地対策の方式の一つで、あっせん方式と協力方式があります。
- 3 講師：C君、要領による代替地対策を実施する上での制限を説明してください。  
C君：①生活再建と無関係な代替地の提供でないこと、②原則、取得面積を超える面積の代替地の提供でないこと、③代替地は、適正な対価により提供するものであることです。
- 4 講師：Dさん、一般補償基準において、生活再建措置が補償として取り込まれているものはありますか。  
Dさん：土地等の権利者でない者に対する補償規定が該当し、例えば、第46条の「離職者補償」があります。

問34 事業損失に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 損害等の発生が事前に予想され、かつ適切な対応策がない場合は、①損害等の発生に備え、応急体制を確立しておくこと、②損害等の程度の認定方法を確立しておくこと、③費用負担方法を明確にしておくことが重要である。
- 2 計画と工法の再検討とは、事前調査の結果、著しい損害等の発生が確実に予見される場合において、当該損害等の発生の未然防止を図るため、計画と工法の再検討を行うものである。
- 3 計画と工法の変更については、基本計画、構造型式、工事工法のいずれかが考えられ、例えば交通騒音については、環境施設帯の設置等の方法がある。
- 4 受忍限度とは、通常一般人が社会生活上耐えなければならない範囲をいい、公共事業の施行に起因し、これを超える損害等が発生したときに事業損失として費用負担等の対応を必要とするが、水枯渴の場合の受忍限度を超えるか否かの判断基準は、既存の施設による必要な水量の確保が不可能になった場合とされている。

《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）に基づく都市計画区域の指定に関する次の記述のうち、妥当なものほどれか。**

- 1 都市計画区域の指定権者は、ひとつの市町村の都市計画については市町村長、それ以外は国土交通大臣又は都道府県知事である。
- 2 都市計画は、地域の実情に応じた適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることを目的とした仕組みであり、市町村の内外にわたって都市計画区域を指定することはできない。
- 3 既成都市中心型の都市計画区域の指定を行うための政令で定める町村の要件は、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50パーセント以下とされている。
- 4 ニュータウン型の都市計画区域は、都市開発区域（首都圏、近畿圏、中部圏）その他新たに住居都市、工業都市などの都市として開発・保全する必要がある区域について指定される。

**問36 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく道路及び壁面線に関する次の記述のうち、妥当なものほどれか。**

- 1 敷地を造成するための擁壁は、その形態のいかんを問わず、道路内又は道路に突き出して建築・築造することができる。
- 2 地盤面下に設ける建築物は、道路内又は道路に突き出して建築・築造することはできない。
- 3 私道の廃止によって、道路に接する敷地が道路に関する制限の規定に抵触する場合においては、特定行政庁は、その私道の廃止を禁止し、又は制限することができる。
- 4 特定行政庁が、建築審査会の同意を得て、壁面線の指定をしたときは、建築物の門・へいについては、その高さを問わず、壁面線を越えて建築することはできない。

**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、妥当でないものほどれか。**

- 1 農地について、農地のままで、所有者ではない者に対して使用貸借によって無償で使用させる場合には、農業委員会の許可が必要である。
- 2 採草放牧地について、採草放牧地のままで、所有者ではない者に対して質権を設定する場合には、農業委員会の許可が必要である。
- 3 遺産分割によって農地の権利を取得するためには、農業委員会の許可が必要である。
- 4 農地を農地のままで使用させるために地上権を設定する場合、農業委員会の許可を得ずに地上権設定契約を締結しても、契約は無効である。

**問38 河川法（昭和39年法律第167号）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、  
妥当なものほどれか。**

- 1 河川保全立体区域内における規制に関して、不許可処分によって損失を生じた者は、不許可処分により被った損失の補償を受けることができる。
- 2 河川予定立体区域内の土地において、土地の掘削に関する制限によって損失を生じた者があっても、その者に対する損失の補償はなされない。
- 3 道路を構成する敷地については私権を行使することはできないが、所有権を移転することは許される。
- 4 道路管理者は、地方公共団体が設立した公営企業に道路の占有を許可した場合には、占有料を徴収することはできない。

《補償関係税制概説》

**問39 譲渡所得に関する次の記述のうち、妥当でないものほどれか。**

- 1 短期所有の土地等の譲渡であっても、国や地方公共団体に譲渡したり収用された場合など一定の要件に該当する場合には、分離課税の短期譲渡所得に対する税率が軽減される。
- 2 分離長期譲渡所得とは、取得の日から譲渡した日までの所有期間により判断され、その所有期間が5年を超えるものをいう。
- 3 たな卸資産の譲渡その他営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡による所得は、譲渡所得に含まれない。
- 4 山林の伐採又は山林の譲渡による所得は、譲渡所得に含まれない。

**問40 取用交換等の場合の譲渡所得の特別控除（以下「5,000万円控除」という。）の特例に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 最初に買取り等の申出を受けた者が死亡し、その相続人等が相続により所得した後、取用交換等により譲渡した場合、その「買取りの申出があった日」については、その「相続により取得した日」となる。
- 2 一の事業につき2以上の年にまたがって譲渡がされた場合、最初の年に譲渡した資産に限り5,000万円控除の特例の適用があるが、事業施行者の予算的な都合である場合に限り、後の年の譲渡にも特例が適用される。
- 3 同一年に2以上の取用交換等に係る事業で資産を譲渡した場合、1つの事業で代替資産の課税の特例を選択すれば、他の事業で5,000万円控除の特例を適用することはできない。
- 4 同一人が同一年の取用交換等の事業において、事業用地と取用対償地を事業施行者に譲渡した場合に、事業用地について5,000万円控除、取用対償地について特定住宅地造成事業等のための1,500万円控除の、両特例の重複適用については、その金額等にかかわらず、一切適用できない。

**問41 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、妥当なものはどれか。**

- 1 代替資産の取得期限について、特別な事情がある場合には、税務署長の承認を受けることによって、取用等のあった日から10年以内で税務署長の認定した日から6か月を経過した日まで更に延長される特例がある。
- 2 取用等により代替資産を取得した場合の課税の特例は、取用等により資産を譲渡した者が代替資産を取得した場合に限って適用されるので、その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は、いかなる事情があっても当該特例の適用はないことが規定されている。
- 3 代替資産を取得する見込みで当該特例の適用を受けた場合においては、代替資産の「実際の取得価額」が「取得価額の見積額」よりも多くなったとしても、所得税の減額を受けることはできない。
- 4 取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例を受けて取得した代替資産の取得時期は、当該取用等により譲渡した資産の取得時期がそのまま代替資産の取得時期として引き継がれることとなる。

**問42 「公共事業の施行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」(平成26年3月12日中央用地対策連絡協議会理事会申し合せ。以下、この設問において「申し合せ」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 課税売上割合の算定については、基準期間における「消費税及び地方消費税確定申告書(控)」の課税売上割合欄中の「資産の譲渡等の対価の額」に今回土地買取代金等を加算した額により算定する。
- 2 土地等の権利者が国であっても、損失の補償金算定上、消費税及び地方消費税を考慮不要との申し出のある場合については、消費税及び地方消費税相当額を積算上考慮しない。
- 3 一般の事業者に対して支払う対価補償金については、消費税及び地方消費税の額を加算して補償するものとしているが、消費税法(昭和63年法律第108号)第9条の規定に基づき納税義務の免除を受けた事業者に対しては除外されている。
- 4 申し合せ後の平成26年4月1日に消費税及び地方消費税の税率が引き上げられているが、その際の消費税の税率は6.3%である。

《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に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 業務従事者は、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者であり、担当技術者として定められていれば、照査技術者を兼ねることができる。
- 2 主任担当者は、業務がすべて完了したときは、各成果物について十分な検証を行い、地図の転写図及び土地の実測平面図については各葉ごとに、その他については表紙の裏面に主任担当者の資格・氏名の記載及び押印を行う。
- 3 監督職員は、指示、承諾、協議等の職務の実施に当たり、その権限を行使するときは、原則として書面により行うが、緊急を要する場合で受注者に対し口頭による指示等を行った場合、受注者はそれに従うこととなることから、後日であっても書面による指示は不要である。
- 4 照査技術者は、照査結果を照査報告書としてとりまとめ、照査技術者の責において署名押印の上、監督職員に提出する。

**問44 共通仕様書に定める用地調査等の数量等の処理に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 立竹木の計測単位は、枝幅、樹高はメートルとし、小数点以下第1位（小数点以下第2位四捨五入）とする。ただし、庭木等のうち株物類、玉物類、特殊樹及び生垣用木については、センチメートル（小数点以下第1位四捨五入）とする。
- 2 建物等の補償額の算定を行う場合の端数処理は、原則として、1円未満切り捨てとするが、補償単価及び資材単価等は、100円以上10,000円未満のときは10円未満切り捨て、10,000円以上のときは100円未満切り捨てとし、共通仮設費及び諸経費にあつては、100円以上のときは100円未満を切り捨てとする。
- 3 建物等の調査図面に表示する数値は、計測値を基にメートル単位で記入し、建物の延べ床面積は、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位四捨五入）までの数値を合計した数値とする。
- 4 建物及び工作物の調査において、面積に係る計測は、柱又は壁の中心間で行うこととし、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2位（小数点以下第3位四捨五入）とする。

**問45 共通仕様書に定める用地調査等業務の実施手続等に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 受注者は、雇用保険法（昭和49年法律第116号）、労働者災害保険法（昭和22年法律第50号）及び厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）の規定により、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とするこれらの保険に加入しなければならない。
- 2 受注者は、用地調査等業務を行うため土地、建物等の立入り調査を行う場合には、必ず権利者の立会いを得なければならない。立会いを得ることができないものにあつてはその理由を付して、速やかに、監督職員に報告し、指示を受ける。
- 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業務は、発注者の承諾を得なければ、再委託することはできない。
- 4 用地調査等業務の実施に当たっては、関連する関係諸法令及び条例等を遵守するほか、自ら行わなければならない関係官公署への届出等の手続きであっても、監督職員の指示を受けた後でなければ処理することができない。

**問46 共通仕様書に定める用地調査等業務の区分に関する以下の記述のうち、妥当なもの同士の組合せは、次の1から4のうちどれか。**

- ア 空調（冷暖房）設備の調査は、建築設備として建物の調査に含めて行うものとされるが、借家人等の建物所有者と異なる者の所有であり、かつ、容易に取り外しが行える場合は、この限りではない。
- イ 観賞樹とは、鑑賞上の価値を有すると認められる立木であって、喬木（針葉樹及び広葉樹）、株物類、玉物類、特殊樹、生垣用木及びほていちく等の観賞用竹で、住宅、店舗、工場等の敷地内に植栽されているものをいい、自生木は含まない。
- ウ 生産設備とは、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、敷地内排水設備等を含む。
- エ 木造特殊建物とは、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ている神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造等の建物で建築に特殊な技能を必要とするもの又は歴史的価値を有する建物をいう。

- 1 ア・エ      2 イ・ウ      3 ア・ウ      4 イ・エ

《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、妥当でないものはどれか。**

- 1 不動産の売買による所有権移転の登記の申請は、売主と買主の共同による申請が原則である。
- 2 不動産の表示に関する登記は、当事者の申請又は官公署の嘱託によりなされ、登記官の職権ですることとはできない。
- 3 甲から乙に贈与による所有権移転の登記がされている不動産について、第三者である丙がその登記を信頼して取引すれば、無過失と推定される。
- 4 売買による所有権移転の登記を申請する場合に、登記識別情報を提供することができなくとも申請する方法はある。



**問48 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 占有権は、民法上物権とされているので、不動産登記法によって登記することができる。
- 2 甲・乙間で不動産の売買契約が有効に成立し、かつ、買主への所有権移転の登記がなされている場合に、その所有権移転の効力が生ずるのは、その登記の時である。
- 3 甲が自己所有の土地を乙に売却した後に同じ土地を丙にも売却（二重売買）した場合に、乙・丙いずれかが先に登記をすれば、その者が他の者に対して所有権を主張できる。
- 4 登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成され、更に権利部は甲区のみ区分される。

**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 登記事項証明書の交付の請求は、請求の対象不動産について利害関係を有する者のみしかできない。
- 2 建造物に屋根及び周壁が備わっていれば、登記することができる建物となる。
- 3 贈与により所有権が移転したにもかかわらず、登記は売買による所有権移転登記がなされている場合、その売買の所有権移転の登記は無効である。
- 4 登記所には、地積測量図が備え付けられている。

《補償コンサルタント業》

**問50 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うち、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）別表に掲げる登録部門に係る補償業務を行おうとする者は、国土交通省に備える補償コンサルタント登録簿に登録を受けなければ、当該業務を行うことができない。
- 2 補償コンサルタントの登録を受けようとする者は、登録を受けようとする登録部門ごとに当該登録部門に係る補償業務の管理をつかさどる専任の者を置く者であることが必要である。
- 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 補償コンサルタントの登録を受けた者は、毎事業年度経過後4月以内に現況報告書等を国土交通大臣に提出しなければならない。