

共通科目

平成30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23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

(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。

(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 公共用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 事業説明会や測量立会の場合を利用して、予想される土地の買収単価や補償金額の目安となる情報等を事前に権利者に提供しておくことは、後の用地交渉を円滑に進めるために効果的である。
- 2 起業者に代わって地方公共団体や土地開発公社が事業用地を先行取得する制度は、起業者が自ら用地取得を行う必要がないことから、用地取得のスピードアップを図るための施策として活用されている。
- 3 用地取得の円滑化・迅速化を図るための具体的な施策として、事業計画策定過程における用地リスクの反映や、用地取得開始前の地籍調査の先行実施等が挙げられる。
- 4 土地取用法（昭和26年法律第219号）に基づく裁決による用地取得は、その手続きに時間を要することから用地取得の円滑化・迅速化を図るための施策には該当しない。

問2 公共用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 事業用地外に存する建物を、関連移転の対象として移転料を補償した場合には、当該建物の移転が完了するまで、当該事業用地の土地の引渡を受けることができない。
- 2 土地売買の契約において、その土地に土地の所有者以外に、借地人や借家人等の権利者がいる場合には、原則として、その全員と補償契約の調印が終わった後でなければ、補償金の支払いを行うことはできない。
- 3 土地の登記記録の調査は、補償を行うべき土地の所有者を調査するためのものであり、当該土地に抵当権や仮登記が設定されていても、これらの権利は補償の対象とならないので、当該土地の登記記録の調査を省略しても差し支えない。
- 4 土地売買の契約において、その土地に物件が存する場合には、債務者（土地の所有者）は、土地を引渡すために、その物件が自己の所有かどうかにかかわらず、当該物件を移転させる必要がある。

《補償の法理》

問3 損失補償の意義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、適法な公権力によって加えられた財産上の損失を補償するものであるが、国や地方公共団体の違法な行為によって生じた特別な損害は損失補償に含まれない。
- 2 損失補償は、財産上の特別な損失に対する補償であるが、対象となるのは被補償者が当然受けるであろうと考えられる経済的・財産的な損失と解されており、経済的価値でない特殊な価値については、補償の対象とされていないと解されている。
- 3 国や地方公共団体による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た損害は、社会生活上受忍すべき範囲を超えるものであるときは、実務上損失補償の枠組みの中における一定の要件の下で事前補償により対応している。
- 4 通説及び実務上では、適法な公権力の行使による財産上の損失補償に精神的損失等の補償を認めていないが、不法行為に対する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。

問4 損失補償の日本国憲法（昭和21年憲法。以下「憲法」という。）上の根拠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条第1項は、「財産権は、これを侵してはならない。」とし、私有財産制度を制度的に保障しているが、保障対象となる財産権は、土地や建物等の有体の経済的価値のあるものに限られると解されている。
- 2 憲法第29条第2項では、「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。」とし財産権の保障は絶対無制約なものではないとしているが、「公共の福祉」には、財産権それ自体に内在する制約（内在的制約）のほか、立法府が社会政策や経済政策等の積極的な政策目的のために内在的制約の限度を超えて財産権に加える制約（政策的制約）を含んでいると解されている。
- 3 憲法第29条第3項は「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」としているが、「正当な補償」についての解釈については、生じた損失のすべてについての完全な補償を要する「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」がある。
- 4 損失補償に関する規定が法令に設けられていない場合でも、直接、憲法第29条第3項に基づいて補償を請求できるとする説が通説・判例の立場である。

問5 「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。）及び「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。）の考え方に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 任意取得の場合に支払おうとする価額と、その協議が難航して強制取得の手続きの場合に支払うべき価額とに差異があることは好ましくないことから、現在の収用委員会の裁決においても、一般補償基準が補償金の算定の基準として用いられている。
- 2 一般補償基準は閣議決定であるので、その拘束力は行政府の内部にとどまり、広く国民全体に及ぶものでなく、また、各省庁の職員を直接拘束する性質のものでもない。
- 3 各省庁及び公共事業施行者が定めている補償基準は、任意取得における補償額の算定にあたって、公共事業の各施行者と土地所有者又は関係人が遵守しなければならない内規である。
- 4 公共補償基準は、政府関係機関、地方公共団体が管理する施設に対する補償の基準を定めたものであり、民間の公益事業者が管理する施設は含まれない。

《土地収用法概説》

問6 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 ダム建設等で土石砂れきを必要とする場合には、土地そのものを収用しなければならない。
- 2 土地収用法第3条各号の一に掲げる事業に該当する場合であっても、直ちに土地等の収用権が与えられているものではない。
- 3 事業を施行するために工事用道路や材料置場が必要不可欠であるとしても、これらを収用したり使用することはできない。
- 4 土地等の収用権が与えられるのは、土地収用法第3条各号に列挙されている事業に限られる。

問7 土地収用法第3条各号の一に掲げる事業（以下、本設問において「事業」という。）の準備のための立入り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、事業の準備のために他人の占有する土地に立ち入ろうとするときは、都道府県知事にあらかじめ通知をすればよい。
- 2 事業の準備のために他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、立ち入ろうとする日の5日前までに、その日時及び場所を市町村長に通知しなければならない。
- 3 立入りによって損失が生じたときは、起業者は、損失を受けた者に対し補償しなければならないが、損失があったことを知った日から1年を経過した後は請求できない。
- 4 土地を試掘しようとするときは、市町村長の許可を受けて行うことができる。

問8 事業の認定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 事業が認定されると官報や公報で告示され、起業地を表示する図面が市町村において2週間公衆の縦覧に供される。
- 2 事業の認定に関する処分は、国又は都道府県が起業者である事業や起業地が2以上の都道府県の区域にわたる事業を除き、都道府県知事が行う。
- 3 事業の認定は、一定の公益性を実現しようとする事業について行われるものであるから、事業の認定の申請単位は、必ず当該事業の全体計画区間としなければならない。
- 4 起業者は、事業の認定を受けようとするときは、あらかじめ、利害関係を有する者を対象に説明会の開催その他の措置を講じて事業の目的及び内容について説明しなければならない。

問9 事業の認定の効果に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 起業者は、収用又は使用の手続を保留した土地について、その手続を開始しようとするときは、事業認定告示の日から3年以内に事業を認定した機関に手続開始の申立てをしなければならない。
- 2 土地の補償額は、事業の認定の告示の時ににおける相当な土地価格に、権利取得裁決の時までの物価変動に応ずる修正率を乗じて得た額を原則とするが、地価の上昇が著しいときは、権利取得裁決の時ににおける相当な土地価格をもとに算定することができる。
- 3 事業の認定の告示があった後は、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が、この効果は収用又は使用の手続が保留されている土地についても及ぶ。
- 4 事業の認定の告示があった後において土地の譲渡を受けた者は、収用に伴う損失の補償を受けることができない。

問10 土地調書及び物件調書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36条の土地調書及び物件調書の作成にあたっては、同法第35条に基づく土地及び物件調査を必ず実施しなければならないものではない。
- 2 土地所有者や当該土地に関して権利を有する関係人について、1人当たりの補償金が僅少である者が100人を超えると見込まれる場合、土地所有者及び関係人の署名押印に代えて、市町村長の縦覧手続により土地調書を作成することができる。
- 3 土地所有者及び関係人のうち、土地調書及び物件調書の記載事項が真実でない旨の異議を有する者は、その内容を調書に附記して署名押印することができる。
- 4 土地所有者及び関係人のうち、土地調書及び物件調書への署名押印を拒んだ者があるときは、起業者は、市町村長の立会い及び署名押印を求めなければならないが、この場合、市町村長は、自ら立会い及び署名をしなければならない。

問11 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 起業者が土地所有者等から裁決申請の請求を受けた日から2週間以内に裁決申請をしなかった場合には、権利取得裁決において過怠金の裁決がなされる。
- 2 起業者、土地所有者及び関係人は、裁決申請書の添付書類又は縦覧期間内に受理された意見書に記載された事項に限って審理で意見を述べることができるものであるが、損失の補償に関する事項については新たに意見を述べることができる。
- 3 起業者が土地収用法第35条に基づき土地及び物件調査を実施したときは、収用委員会は、独自に現地の土地又は物件を調査することができない。
- 4 収用委員会の審理は、公開しなければならないが、審理の公正が害される虞があるときや公益上必要なときは、公開しないことができる。

《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 一般補償基準の目的は、各起業者間における損失補償の項目、内容等の不統一を是正することにより、事業の円滑な遂行と適正な損失補償の確保を図ることにある。
- 2 補償額は、契約締結の時の価格によって算定するが、土地等の使用終了後に建物等を再築する場合の移転料等は、再築の時の価格を予測して算定する。
- 3 補償を受ける者は、原則として土地等の権利者であり、単なる反射的利益を現に享受しているにすぎない者は補償を受ける者にあたらない。
- 4 損失の補償は、金銭の支払いによる履行を原則とするが、一定の場合において、取得する土地等に代わるべき土地等を提供することにより履行することができる。

問13 土地の補償額算定に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 取得する土地は、正常な取引価格をもって補償するが、この正常な取引価格とは、いわゆる課税価格を基礎としたものである。
- 2 土地と一体となって効用を有する土留設備、石段等の土地の附加物は、土地の価格と別に補償する必要はない。
- 3 取得する土地に物件があるときは、土地と土地に定着する物件とを一体とした取引価格による。
- 4 下水処理場等の設置が予定されることにより土地の取引価格が低下した場合には、低下した取引価格をもって補償する。

問14 土地の正常な取引価格に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 土地の正常な取引価格の算定は、近傍類地の土地及び取得する土地について、土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考慮して行う。
- 2 土地の正常な取引価格は、近傍類地の取引価格を基準とするが、起業者が取得した土地の価格は、基準とすべき近傍類地の取引価格になり得ない。
- 3 基準とすべき近傍類地の取引価格について、取引が行われた時期と取得する時期のずれについては、補正を要しない。
- 4 土地の現況が農地であるときは、周囲の土地が既に宅地で、それが通常の利用形態であると認められるような場合であっても、現況に基づき農地として評価する。

問15 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、妥当なものはどれか。

- 1 土地に関する所有権以外の権利を消滅させる場合には、当該権利の正常な取引価格をもって補償するが、当該権利が一般的に譲渡性のないときは、補償を要しない。
- 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ため、当該権利が無登記の場合には、補償することができない。
- 3 土地に露出又は埋蔵される鉱物は、鉱業法（昭和25年法律第289号）の規定により鉱業権の対象とされ、土地所有権に含まれることから、土地の正常な取引における当該鉱業権の有無による土地の価格の差額をもって補償する。
- 4 占有権に対しては、長期間権限なく占有を続けていたものに対しても補償を行わない。

問16 土地評価の単位となる画地に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 Aが所有する一筆の土地について、半分の面積をAが自家（A所有）を建てて居住し、残り半分の面積をBが借地して自家（B所有）を建てて居住している場合の画地の認定は、2画地である。
- 2 Aが所有する二筆の土地が隣接している場合において、二筆の土地を全てBが借地して自家（B所有）を建てて居住している場合の画地の認定は、1画地である。
- 3 Aが所有する一筆の土地とBが所有する一筆の土地が隣接している場合において、二筆の土地を全てCが借地して自家（C所有）を建てて居住している場合の土地（底地）の画地の認定は、2画地である。
- 4 Aが所有する一筆の土地について、Aが貸家2戸（A所有）を建ててそれぞれBとCに賃貸している場合の画地の認定は、2画地である。

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 使用する土地（空間又は地下のみを使用する場合における当該土地を除く。）に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するが、この正常な地代又は借賃とは、土地の正常な取引価格に相応する概念である。
- 2 特別高圧送電線路を設置する等地表及び地下の利用を伴わない場合、送電線下の土地については権利の設定は何らされていない。
- 3 土地を使用する場合において、土地の使用が3年以上にわたるときは、土地所有者から土地の取得を請求されなくても、当該土地を取得しなければならない。
- 4 使用する土地等を返還する場合において、原状に回復することが困難で、返還時の現状のまま引き渡すときは、当該土地等の価格を補償する。

問18 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 取得又は使用に係る土地等に、取得せず又は使用しない建物等があるときは、当該建物等を移転するものとし、その移転先及び移転方法は、建物等の所有者の主観的な事情も考慮しなければならない。
- 2 建物等の移転先について、残地を通常妥当と認められる移転先と認定するときは、従前の建物と同種同等の建物を残地に再現することができるのと認められるときに限られる。
- 3 建物等の移転にあたり、建物等が分割して移転されることにより従来 of 用法による利用価値を失い、全部を移転しなければ従来 of 目的に供することが著しく困難となるときは、建物等の所有者の請求により、全部の移転料を補償することができる。
- 4 建物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、これらの移転方法から最良な移転方法をまず想定し、その後に移転先を選定する。

問19 建物の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 再築工法には、構外再築工法と構内再築工法があり、このうち構外再築工法は、残地以外の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的と認められる場合に採用する工法である。
- 2 曳家工法は、曳家後の敷地と建物等の関係、建物の構造及び用途、建物の部材の稀少性の程度等を勘案して、建物を曳家することが合理的と認められる場合に採用する工法である。
- 3 改造工法は、建物の一部を切り取っても従前の機能にほとんど影響を与えないと認められる場合に採用する工法である。
- 4 復元工法は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）等により指定されている場合その他原形で復元することが合理的と認められる場合に採用する工法である。

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 建物等の移転料は、移転に必要な実費の補償であって、この際改良をしようとする費用は補償する必要はない。
- 2 耐用年数を満了した建物等の移転料は、いずれの移転工法を認定した場合であっても、建物の残存価額を補償する。
- 3 建物等の移転に伴い必要とされる、法令の規定に基づく施設改善費用そのものの補償は、本来、改善措置は建物等の所有者の責任において実施すべきものであること及び財産価値増をもたらすことから、補償できない。
- 4 建物等の移転に伴い、法令の規定に基づく改善時期が早まって到来し、経済的支出が必要となる期限の利益の喪失に対しては、通常生ずる損失として運用益損失分を補償する。

問21 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 借家人が附加した造作又は増築部分であって建物の本体及び構成部分として建物に附合するものに係る移転料は、建物所有者に補償する。
- 2 移転しても従前の機能を確保することが可能な工作物は、原則として、建物の曳家工法に準じて算定する。
- 3 建物に附随する工作物（大規模な工作物を除く。）は、原則として、建物の移転料として算定する。
- 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に要する造園費を加算できる。

問22 建物に居住者又は借家人がいる場合の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物所有者が居住する建物を残地に移転する等、仮住居を必要とするときは、仮住居に要する費用を補償するが、仮住居建物の権利金等の一時金相当額は含まれない。
- 2 借家人が居住する建物について再築工法を認定する場合、当該建物を取り壊されることにより借家契約は終了するので、借家人に対して新たに借家をするための一時金のみを補償する。
- 3 曳家工法による移転の場合、従前建物と移転後の建物とは同一性が保たれ、借家契約は維持されることになるから、借家人に対して補償の必要はない。
- 4 賃貸している建物を移転することにより移転期間中賃貸料を得ることができないと認められるときは、賃貸人がこうむる損失を当該賃貸人に対し補償する。

問23 建物を移転する場合等の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 移転先の選定に要する費用の補償は、建物の所有者等が自ら選定する場合のほか、宅地建物取引業者に委託する場合も補償する。
- 2 法令上の手続に要する費用には、住民登録、転出・転入証明等の官公署等に対する手続に要する費用も含まれる。
- 3 就業できないことにより通常生ずる損失の補償は、建物等の所有者に限られ、借家人に対しては補償できない。
- 4 就業できないことにより通常生ずる損失の補償の算定に用いる就業不能日数は、移転工法、建物等の種類、規模によって異なる。

問24 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 立木を移植することが相当であると認められるときは、掘起し、運搬、植付けに通常要する費用のほか、樹種、樹齢、樹勢等により、根回し、風除、養生等に通常要する費用を含め補償する。
- 2 庭木等が大きいこと等により移植先へ運搬することが困難であると認められるときは、当該庭木等を伐採することが相当であると認められる場合に該当する。
- 3 用材林立木は、伐期に到達すれば各種用材として、本来、伐採されることを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。
- 4 立木を取得することができる場合は、当該立木を公共事業の用に供する場合に限られる。

問25 営業休止等の補償に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 通常休業を必要とする期間中の固定的な経費には、使用が継続すると予測される電気、ガス、水道等の基本料金が含まれる。
- 2 通常休業を必要とする期間中の収益減において、外交販売（セールス）等により営業の一部が継続できる場合であっても、それによる予想収益相当額を控除する必要はない。
- 3 一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失は、その喪失の程度が業種によってのみ異なるため、業種の別のみをもって決定する。
- 4 営業を休止することなく仮営業所を設置して営業を継続することが必要かつ相当であると認められるとき、その仮営業所の設置の方法は、既存の建物等を借家する方法に限られる。

問26 残地等について生ずる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 一般補償基準第41条（残地等に関する損失の補償）に規定する「一団の土地」とは、単一の経済目的に利用されている連続した土地評価上の単位とする一画地である。
- 2 利用価値の減少による損失は、取得時又は使用時における一団の土地等の価格から、取得又は使用により価値の低下した状態における残地等の推定価格を控除して算定することができる。
- 3 価格の低下又は利用価値の減少は、土地の取得又は使用に伴い土地の面積が減少するのはやむを得ないため、面積狭小の程度については考慮しない。
- 4 建物の移転先地を取得するため残地を早急に売却する必要があると認められる場合には、当該残地の売却損について考慮する。

《公共補償基準》

問27 公共補償基準第3条に規定する「公共施設」及び「公共施設等」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地方公共団体が設置し個人に賃貸する一団地の住宅経営施設は、公共施設である。
- 2 日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第六条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定の実施に伴う土地等の使用等に関する特別措置法（昭和27年法律第39号）に基づき設置された住宅施設は、公共施設である。
- 3 社会福祉法人が設置し運営する保育所は、公共施設等に該当する。
- 4 集落の自治会員の会費の積立てにより設置し、自治会が管理する集会所は、公共施設等である。

問28 公共補償基準第6条第2項に規定する「異種施設」による補償の例示として妥当でないものは、次のうちどれか。

- 1 ダム建設事業により従前の道路及び橋梁に代えて渡船施設を補償する場合
- 2 学校に代えて分校を新設する場合
- 3 頭首工に代えて揚水設備を補償する場合
- 4 水力発電所に代えて火力発電所を新設する場合

問29 公共補償基準第7条に規定する「土地代」に関する次の記述のうち、従前地の一部が起業地となり、合理的な移転先が構外となる場合において、妥当なものはどれか。

- 1 従前地より移転先の土地代が高額である場合であっても移転先の土地代が補償対象となり、原則として、残地の処分利益を控除する。
- 2 従前地より移転先の土地代が低額であり、かつ、起業地部分の土地代が移転先の土地代に満たない場合、移転先の土地代の補償とする。
- 3 従前地より移転先の土地代が低額であり、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 従前地と移転先の土地代が同額である場合、移転先の土地代が補償額となる。

問30 公共補償基準第8条に規定する「減耗分の控除」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地方公共団体等が管理する公共施設であって、当該公共施設に係る決算が過去3年間のうち赤字の会計期間がある等、減耗分相当額を調達することが困難と見込まれる場合、減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- 2 代替の公共施設等の建設費が、合理的な機能回復の範囲内において、既に既存公共施設等の復成価格を超えている場合、超えている部分については減耗分を控除しないことができる。
- 3 道路、水路等土地と一体化された自然公物的な施設は、減耗分の算定が不可能と認められるため、減耗分の全部又は一部を控除しないことができる。
- 4 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。

問31 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、妥当なものはどれか。

- 1 事業の支障となる公民館について利用者が少ない場合は、機能を廃止し、又は休止しても公益上支障が生じないものとして、一般補償基準により補償する。
- 2 ダムの建設により直上流の砂防施設が水没する場合、ダムにより既存砂防施設の機能が再現されることから、一般補償基準に定める除却工法による補償をすれば足りる。
- 3 既存公共施設等に代替する公共施設等の建設にあたり、公共補償基準に基づく機能回復を行う補償額と、一般補償基準に基づく補償額とのいずれか経済合理性にすぐれた補償額により補償する。
- 4 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よる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。

問32 公共補償基準第16条に規定する「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とき」として妥当でないものは、次のうちどれか。

- 1 河川を地域住民が永年にわたって飲料水として利用している場合
- 2 河川を地域住民が永年にわたって防火用水として利用している場合
- 3 河川を地域住民が永年にわたってかんがい用水として利用している場合
- 4 河川を地域児童・生徒が教育課程の一環として常時水泳場として利用している場合

《事業損失・生活再建》

問33 公共事業の施行による事業損失を認定する要件に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 事業損失として対応するのは、工事完了の日から3年を経過する日までに申し出がなされたものに限定している。これは民法（明治29年法律第89号）第724条の損害賠償にかかる消滅時効について、被害者が損害等を知りたる時より3年と定められており、それとの整合を考慮したものである。
- 2 公共事業の実施に当たっては、工法上の検討など損害等を未然に防止し、又は軽減する措置を講ずる必要があるが、起業者の善良な管理者としての注意義務を欠く故意、過失又は錯誤等による損害等についても事業損失に含まれることに注意する必要がある。
- 3 公共事業の施行により発生した損害等が事業損失として認定されるためには、その公共事業の施行との間に因果関係があることが必要であり、公共事業の起業者が事業損失について事前賠償を行うに当たっての損害等の加害原因行為との因果関係については、一般の民事訴訟と同様に、被害者側で立証する必要がある。
- 4 公共事業の施行による損害等が事業損失として認定されるためには、その損害等が、社会生活上受忍すべき範囲を超えると認められることが必要である。事業損失の実務を処理するに当たっては、紛争事例や判例等の動向を把握するとともに、事業損失に関する基準や環境基準等を理解し実施することが必要である。

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）による代替地対策に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 代替地対策の「あっせん方式」とは、起業者が地元地方公共団体又は地元有力者等に協力を依頼し、市町村所有地（土地開発公社所有地）、売却物件等のあっせんを受け、これらを候補地として代替地希望者に提示し、いずれか一つについて合意を得る方式である。
- 2 代替地対策の提供方式のうち、「一部協力方式」とは、地元地方公共団体等が代替地（素地）の取得、分譲を行い、起業者が造成を行う等代替地業務の一部について協力を得る方式である。
- 3 代替地対策の「あっせん方式」は、「代替地対策は生活再建対策として実施する」という観点から、被補償者の要求が真にやむを得ない場合において初めて採用されるものである。
- 4 代替地対策に対する基本的姿勢としての提供面積は、原則として、公共事業による取得面積を超える面積の代替地の提供ではないこと等の制限があり、1戸当たりの面積は、被補償者の生活再建に必要な面積を基本としつつ、従前の宅地を考慮して決定すべきであり、広大な宅地に居住している被補償者について従前どおり広大な宅地を提供するものではない。

《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に関する次の記述のうち、妥当なもののはどれか。

- 1 田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した高層住宅及び低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域である。
- 2 田園住居地域内においては、農地の区域内に所在するかどうかを問わず、土地の形質の変更、建築物の建築等を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならない。
- 3 田園住居地域内での土地の形質の変更、建築物の建築等に関しては、通常の管理行為であっても、市町村長の許可を受けなければならない。
- 4 市町村長は、田園住居地域内での規制に関し、許可を受けて土地の形質の変更が行われた土地の区域内で行う建築物の建築は、許可をしなければならない。

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 都市計画区域等（準都市計画区域を含む。）において、建築物の敷地は、道路に必ず2 m以上接しなければならない。
- 2 容積率は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合である。
- 3 建ぺい率は、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合である。
- 4 建ぺい率の算定において、同一敷地内に二以上の建築物がある場合には、その建築面積の合計を用いる。

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 株式会社であっても、所定の要件を満たせば、農地を所有することができる。
- 2 農地について使用及び収益を目的とする権利を設定する場合には、原則として、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。
- 3 上記2の場合、当該権利が無償のものであるときは、農業委員会の許可は不要である。
- 4 農地を農地以外のものにする者は、原則として、都道府県知事又は指定市町村の長の許可を受けなければならない。

**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 堤外の土地のうち、法律上当然の河川区域と一体として管理を行う必要があるものは、河川管理者の指定がなくても河川区域となる。
- 2 河川管理施設の敷地である土地の区域は、当然に河川区域となる。
- 3 道路法上、一般国道は国土交通大臣の指定によって成立し、都道府県道は都道府県知事の認定によって成立する。
- 4 市町村長は、市町村の区域を越えて市町村道の路線を認定することはできない。

《補償関係税制概説》

問39 譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、妥当でないものほどれか。

- 1 譲渡所得とは資産の譲渡による所得をいい、棚卸資産その他営利を目的とする継続的な資産の譲渡による所得や山林の伐採譲渡による所得は含まない。
- 2 土地建物等の譲渡が、譲渡の日の属する年の1月1日においてその所有期間が5年を超えている場合は、「分離長期譲渡所得」として課税され、所得税額（地方税額）は以下の算式により計算される。

課税長期譲渡所得金額 × 15%（地方税 5%）

- 3 個人がその居住の用に供している家屋又はその家屋とともに敷地を譲渡した場合において、その譲渡の日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超えており、一定の適用条件に該当するときは、長期譲渡所得に対する税率が軽減され、課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下の場合の所得税額（地方税額）は以下の算式により計算される。

課税長期譲渡所得金額 × 10%（地方税 4%）

- 4 譲渡の日の属する年の1月1日において所有期間が5年以下の土地建物等の譲渡による所得は、「分離短期譲渡所得」として課税され、その譲渡所得税率は30%（地方税 9%）であるが、収用交換等による譲渡の場合は、すべて分離課税の短期譲渡所得に対する税率が軽減され、所得税額は以下の算式により計算される。

課税短期譲渡所得金額 × 20%（地方税 8%）

問40 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、妥当でないものはどれか。

- 1 土地取用法による事業認定の告示後、取用等をされる前に、取用対象地の所有者からの同法第46条の2の規定による補償金の支払請求に関する書類が買取り申出から6ヵ月経過した直後に起業者に配達されたが、当該請求書が買取り申出から6ヵ月を経過する直前に郵送により発送された場合には、取用交換等の場合の譲渡所得の特別控除（5,000万円の特別控除）の特例を受けることができる。
- 2 同一の取用交換等に係る事業にあてられる資産を2年に分けて譲渡し、最初の年に、取用交換等の場合の譲渡所得の特別控除（5,000万円の特別控除）の特例を受けた。2年目に譲渡した資産について、最初の買取り等の申出があった日から6ヵ月以内に譲渡した場合だったとしても、5,000万円の特別控除の特例の適用を受けることができない。
- 3 事業が1期工事、2期工事と地域を区分して計画され、事業の施行に合わせてその地域ごとに異なる年に取用交換等に係る事業にあてられる資産を譲渡したとき、事業の施行が合理的であると認められる場合は、それぞれ別個の事業として、取用交換等の場合の譲渡所得の特別控除（5,000万円の特別控除）の特例を受けることができる。
- 4 取用事業により土地を買取される者に対する取用対償地として当該取用事業者に土地を譲渡し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第34条の2に基づく1,500万円の特別控除の適用を受けた。翌年、同一の事業のために別の者に対する取用対償地として取用事業者に土地を譲渡した場合、2年目の譲渡した分については、1,500万円の特別控除の適用を受けることができない。

問41 各種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 土地等の取用に伴う建物や構築物の所有を目的とする借地権の設定に伴う権利金が土地の時価の2分の1以下の場合や、高圧ガス導管の敷設等で地下に区分地上権を設定する際の設定対価が時価の4分の1以下のときは、収益補償金として区分される。
- 2 土地又は建物等の取用等に伴い、機械装置を移設することになった場合において、移設のための補償金の額が当該機械装置の新設のための補償金の額を超えること等の事情により、移設経費の補償に代えて当該機械装置の新設費の補償を受けた場合には、その事情が起業者の算定基礎等に照らして実質的に対価補償金に代えてされたものであることが明確であり、補償を受けた者が現にその補償の目的に適合した資産を取得し、かつ、旧資産の全部又は大部分を廃棄又はスクラップ化しているものであるときに限り、当該補償金は対価補償金に該当するものとして取り扱うことができる。
- 3 居住用建物及び自動車の保管場所が機能的に一体利用されている画地内に存する自動車の保管場所の一部が土地取用法の規定に基づき取用等され、残地内の建物の全部を残地外へ移転することにより、保管場所を含む現状機能を確保した場合、建物所有者が建物移転料に係る建物を取り壊したときは、当該建物移転料は、対価補償金として取用等の場合の課税の特例の適用を受けることができる。
- 4 土地の取用等に伴いその上にある建物の移転補償金を取得した者が、当該建物の一部を取り壊し、残存部分の建物の切取り面を補修した場合、当該移転補償金のうち建物の残存部分に係る金額は、残存部分の切取り面の補修に充てた金額を除き、一時所得の計算上、総収入金額に算入することとなるが、建物の取壊し部分に係る金額については、対価補償金として取り扱うことができる。

問42 課税の特例制度の適用についての事前協議に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 事前協議の申出の際に添付する資料について、申出時に作成されていないものは、作成後速やかに提出する。
- 2 税務署等から事前協議の申出をした事業施行者に対し、「条件を付して証明書が発行できる事業に該当する」旨の通知がなされた場合は、その付された条件を満たさない限り、証明書の発行はできない。
- 3 事前協議の時までに土地取用法の「事業の認定」を受けていないものについて、税務署等は事業施行者において作成した内部の決裁文書等で、事業認定が行われ得る状況にあるか検討する。
- 4 事前協議を行い、譲渡所得等の課税の特例に該当する事業である旨の確認を得た後、被買取者が金銭補償に代えて現物補償を希望し対償地を取得することになった場合は、事業用地の変更は生じていないので、当該対償地の取得について、別途事前協議を行う必要はない。

《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、妥当でないものはどれか。

- 1 主任担当者は、契約の履行に関し、業務の管理及び統括等を行い、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、速やかに監督職員と協議しなければならない。
- 2 主任担当者は、用地調査等業務の進捗状況について調査又は報告を求められたときは、これに立ち会うものとし、「ワンデーレスポンス」に努め1日以内に対応しなければならない。
- 3 照査技術者は、成果物の内容について技術上の照査を行い、完了検査にあたっては、主任担当者及び監督職員の求めに応じて立ち会わなければならない。
- 4 担当技術者は、主任担当者のもとで業務を担当するが、照査技術者を兼ねることはできない。

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以下のアからエの記述について、妥当なもの同士の組み合わせは、次の1から4のうちどれか。

- ア 木造建物〔I〕は、土台等の主要な構造部に木材を使用し、軸組工法により建築されている専用住宅等で主要な構造部の形状等が一般的な平家建又は2階建の建物をいう。
- イ 生産設備とは、製品等の製造に直接的に係わっているものをいう。ただし、建物として取り扱うことが相当と認められるものを除く。
- ウ 風致木とは、名所又は旧跡の風致保存を目的として植栽されている立木又は風致を保たせるために植栽されている立木をいう。
- エ 収穫樹とは、りんご、みかん等の立木で果実等の収穫を目的としているものをいい、栽培方法の差異により園栽培と散在樹に区分される。

- 1 ア、イ 2 ア、ウ 3 イ、エ 4 ウ、エ

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、妥当でないものはどれか。

- 1 受注者は、契約締結後14日（休日等を含む）以内に、仕様書等及び現地踏査の結果等を基に作業計画書を策定し、監督職員に提出しなければならない。また、作業計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえで、その都度監督職員に変更作業計画書を提出しなければならない。
- 2 受注者は、用地調査等業務を実施するに当たり必要な図面その他の資料を貸与品等として使用する場合には、発注者から貸与又は支給を受け、業務が完了したときは、完了の日から3日以内に貸与品等を返納するとともに、貸与品等精算書及び貸与品等返納書を監督職員に提出する。
- 3 受注者は、用地調査等業務を行うため障害物を伐除しなければ調査が困難と認められるときは、監督職員に報告のうえ障害物の伐除を行い、障害物伐除報告書を監督職員に提出する。
- 4 受注者は、用地調査等業務の着手に当たり、あらかじめ主任担当者ほか業務に従事する者の身分証明書交付願を発注者に提出し身分証明書の交付を受け、業務の実施に当たっては、これを常に携帯させなければならない。

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、当該業務に関して発注者から貸与された情報、その他知り得た情報を当該業務の履行期間中に限っては、第三者に漏らしてはならない。
- 2 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、事故が発生しないように主任担当者等に安全教育の徹底を図り、指導、監督に努めなければならない。
- 3 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、豪雨、豪雪、出水、地震、落雷等の自然災害に対して、常に被害が発生しないような措置を講じておかななければならない。
- 4 受注者は、暴力団員等による不当介入を受けた場合は、断固としてこれを拒否することとし、拒否することが困難なときは警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行わなければならない。

《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、妥当でないものはどれか。

- 1 留置権は、民法において物権とされているので、不動産登記法（平成16年法律第123号）によって登記することができる。
- 2 不動産の権利に関する登記は、登記することにより対抗力が生ずるが、登記の申請をするか否かは当事者の意思にまかされている。
- 3 不動産の贈与による所有権の移転の登記は、原則として受贈者と贈与者との共同による申請でなければ、することができない。
- 4 何人も、登記官に対し手数料を納付して、登記記録されている事項を証明した「登記事項証明書」の交付を請求することができる。

問48 不動産登記に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 登記の対象とならない建造物を誤って登記しても、その登記は無効とならない。
- 2 A、B間で不動産の売買契約が有効に成立した場合のBへの所有権の移転の効力は、AからBへの所有権移転の登記をした時である。
- 3 登記所には、地図が備え付けられるまでの間、これに代えて地図に準ずる図面を備え付けることができる。
- 4 すべての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がなければすることができない。

問49 不動産登記に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 売買による所有権移転登記がなされているが、その実体が贈与によるものである場合、その売買による所有権移転の登記は無効である。
- 2 甲から乙に売買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。
- 3 Aが自己所有の土地を、Bに売却した後にCにも売却（二重売買）した土地について、CがBより先に所有権移転登記をした。この場合にBは先にAから買い受けたものであるとして、Cに対して自分が所有者であると主張できる。
- 4 何人も、登記官に対して手数料を納付して、地図の全部又は一部の写しの交付を請求することができる。

《補償コンサルタント業》

問50 補償コンサルタント業務における成果物の品質確保と業務管理に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 適切に業務管理を行った結果が高品質な成果物に繋がるということで、成果物の品質と業務管理は、密接不可分の関係にあるといえる。
- 2 各発注者の共通仕様書は概ね同様の内容となっているが異なっている部分もあること等から、新たに業務を受注した都度、仕様書の内容を熟読することにより、業務内容を十分に把握していくことが必要である。
- 3 受注者は、共通仕様書や特記仕様書に明記されている業務内容に沿って業務を進めれば良く、当該共通仕様書等に明記されていない事柄については、特に発注者に確認する必要はない。
- 4 適切な工程管理は、P（計画）、D（実施）、C（チェック）、A（処置）の反復実践が効果的であるといわれている。