

共通科目

令和8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、試験開始後、退室が可能となる時間帯に退室される方と、試験終了まで試験室に在室した方に限り、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、解答用紙等を提出したら、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係員の許可なく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。

※この試験問題の中で使用している主な法令、基準等の略称及び用語の定義については、各問題において特に記述している場合を除いて、以下のとおりとします。

- ・一般補償基準…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）
- ・公共補償基準…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）
- ・用対連基準……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）
- ・用対連細則……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日用地対策連絡会決定）
- ・共通仕様書……地方整備局用地関係業務請負基準準則の別記様式2「用地調査等業務共通仕様書（案）」

《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 国の直轄事業において、国有地である土地を取得する場合、国有財産法に定める「所管換」の手続きを経て取得する方法があるが、それは、同一所管内に2以上の部局があり、1の部局に属する国有財産を他の部局に移すことである。
- 2 用地事務は、代替性のない特定の土地等を取得するため、権利者に譲渡等の意思を醸成させ、起業者見積額で相手方を説得する事務である。
- 3 用地取得マネジメントの目的は、スピーディーな事業展開を図るため用地取得期間を短縮することで、そのために、用地着手前から用地着手後にかけて各種施策のメニューが実施される。
- 4 用地取得の方法には、私法上の契約原理、契約自由の原則の適用を受け、互いの合意に基づく契約の形をとる任意取得と、土地収用法等の法律の手続きに基づき公権力を行使して強制的に取得する強制取得がある。

問2 用地事務に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 土地等の権利者が不明の場合の権利取得方法として、財産管理人を選定して、その者から取得する方法がある。その場合、財産管理人選任申立手続は、その趣旨及び事件の実情を明らかにして、書面で行うこととされており、口頭による申立ては認められない。
- 2 土地評価に必要な資料の調査は、近隣地域又は類似地域の取引事例や収益事例、公示地又は基準地のほか、取得又は使用する土地に係る相続税路線価及び課税評価額についても必要となる。
- 3 事業の実施計画作成にあたっては、工事施行期間を十分に確保しておれば、用地取得期間を考慮しない事業施行期間で差し支えない。
- 4 任意による用地取得が困難な場合には、公共事業の施行に遅延をきたしており、公共の利益を損なうようなおそれがある場合であっても、土地収用法の活用をすべきではない。

《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 国家賠償法第1条第1項に基づく公務員の違法行為による国等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との判例がある。
- 2 土地収用法第88条にいう「通常受ける損失」には、客観的・社会的にみて収用に基つき被収用者が当然受けるであろうと考えられる経済的・財産的な損失のみならず、精神的な損失等が認められる場合における損失も含まれるというのが通説及び実務上の考え方である。
- 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年閣議了解）（以下、「要綱の施行について」という。）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 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。

問4 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、妥当なものはどれか。

- 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 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。
- 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 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で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。

問5 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 土地等の取得又は土地等の使用に係る補償額は、契約締結時の価格で算定するが、その後に価格変動が生じた場合には差額を追加払うこととされている。
- 2 一般補償基準は、起業者の用地取得の際の基準であるとともに、収用委員会の損失の補償に関する裁決においても基準として用いられている。
- 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 損失の補償は、原則として、法益として保護されるべき権利を有する者、すなわち土地等の権利者に対してのみ行うものである。したがって、単な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、その喪失は当然受忍すべきものとして権利の侵害とはならないため、これに対しては補償しないこととされている。

《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、妥当でないものはどれか。

- 1 土地等を収用又は使用することができるのは、公共の利益となる事業に限られ、具体的には土地収用法第3条各号に掲げる事業又は都市計画法などの特別法において土地を収用又は使用できるものとして定められた事業に限られる。
- 2 営利を目的とする民間企業が行う鉄道、電気工作物、ガス工作物等に関する事業についても、一定の要件を満たせば土地の収用又は使用が認められる。
- 3 土地の上にある物件（建物、工作物、立竹木等）は、その土地とともに事業の目的に供することが必要な場合でも、原則として収用の対象とはならない。
- 4 ダム建設事業を施行するために必要不可欠な工事用道路や土捨て場についても、必要な場合には収用又は使用の対象となり得る。

問 7 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 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、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利害関係を有する者に説明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、事業認定申請書を受理した日から3月以内に、必ず事業の認定に関する処分を行わなければならない。
- 3 都道府県知事は、事業認定申請書を受け取ったときは、直ちに公告し、その書類を公告の日から2週間、公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 事業の認定は、事業の公益性や土地利用上の合理性等の土地収用法第20条各号要件について判断する処分であるため、必ず当該事業の全体計画区間について行うものとする。

問 8 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 収用する土地に対する補償金の額は、事業認定告示の時における相当な価格を基準とするが、事業認定の告示後に当該土地の地価が上昇した場合には、その上昇分を考慮して補償額を算定するものとする。
- 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、関係人として認められず、補償を受けることはできなくなる。
- 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 事業の認定の告示の後において、新たに物件を増築、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場合以外は損失補償を請求することができない。

問 9 裁決手続に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 収用委員会は、裁決申請書の縦覧後、裁決手続開始の決定を行い、その旨を公告し、当該土地について裁決手続開始の登記を行うことができる。
- 2 審理において、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ついてのみ意見を述べることができ、損失の補償に関して新たな意見を述べることはできない。
- 3 裁決申請の請求があったとき、起業者は裁決申請に要する書類を整えた後でなければ裁決申請をすることができず、土地調書や損失補償の見積りを省略することはできない。
- 4 起業者は、土地所有者、関係人その他の者が正当な理由なく立入りを拒み、又は妨げたため、調査することが著しく困難な場合は、航空写真等、他の方法で調書を作成することができる。

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、妥当なものはどれか。

- 1 起業者は、権利取得裁決に係る補償金を、明渡裁決により定められた明渡しの期限までに支払えば足りる。
- 2 権利取得裁決があった場合であっても、その土地の占有者は、明渡裁決により定められた明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができる。
- 3 明渡裁決は、権利取得裁決と同時に行う場合に限られ、これと別に行うことはできない。
- 4 土地所有者又は関係人が補償金の受領を拒んだ場合又は起業者が受取人を確知できないときには、起業者は補償金を供託することができないため、権利取得裁決はその効力を失う。

問11 土地収用法の特別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 事業の認定の告示があるまでの間に、用地問題に関して関係当事者間に紛争が生じたときは、当事者の双方又は一方は、都道府県知事にあっせんを申請することができる。
- 2 土地収用法による仲裁は、土地等の取得に伴う損失の補償に関する紛争のみを対象として行われ、仲裁判断がなされると、その効果は確定判決と同一の効力を有するものとされている。
- 3 起業者は、事業認定の告示後、裁決申請を行った後において成立した協議について、土地所有者及び関係人の同意を得て、収用委員会に対し、協議の確認を申請することができる。
- 4 あっせんによって当事者間に合意が成立した場合であっても、その効果は私法上の契約としての効力を有するに過ぎない。

《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 一般補償基準は、その適用対象を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限定しており、それ以外の公共性の認められる事業等に準用することは予定していない。
- 2 一般補償基準は、各起業者間における補償の項目、内容等の不統一を是正し、統一的かつ適正な補償を確保することを目的としている。
- 3 任意取得の場合であっても、収用の場合における補償額と同様、正当かつ公平な価額を提示すべきであり、いたずらに過大又は過小な価額を提示すべきではない。
- 4 一般補償基準は、損失補償に関するすべての場合を網羅的に定めたものではなく、類型的な項目について補償額算定の考え方を示したものである。

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、妥当なものはどれか。

- 1 土地等の取得又は土地等の使用に係る補償額は、契約締結後の価格の変動を考慮し、必要に応じて追加払いを行うものとされている。
- 2 損失の補償は、原則として土地等の権利者に対して各人別にするとされているが、各人別に見積ることが困難であるときは、この限りでない。
- 3 損失の補償は、原則として現物補償をもって行い、金銭補償は現物補償が困難な場合に限り認められる。
- 4 土地等の権利者が金銭以外の方法による給付を要求した場合には、その要求が相当であるか否かにかかわらず、起業者はこれに応じなければならない。

問14 土地の補償額算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 土地の附加物については、土地とは別個独立の物件であるため、土地価格とは別に補償額を算定するのが原則である。
- 2 取得する土地に建物が存在し、その建物を土地とともに公共の用に供するため取得する場合には、土地を更地として評価する必要はなく、建付地として評価するのが原則である。
- 3 鉄道又は道路等の建設が予定されることにより土地価格が高騰した場合であっても、その値上がり分は起業利益であるため、補償額算定においては考慮しない。
- 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土地価格が低下した場合には、事業の影響がないものとして予想される価格によって補償する。

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 正常な取引価格の算定に当たり、基準とすべき近傍類地の取引価格には、起業者が取得した土地の価格を含めることができない。
- 2 正常な取引価格を算定する場合においては、取引事例に特殊事情が含まれることがあるため、取引事情や時期等に応じた適正な補正を行う必要がある。
- 3 土地所有者が先祖伝来の土地に対して有する愛着心や執着心は、一般化・普遍化されない主観的な感情価値であるため、正常な取引価格の算定においては考慮しない。
- 4 土地所有者が取得時に支払った価格や改良費等は、正常な取引価格を算定する際の参考となるが、これらのすべてを参考としなければならないものではない。

問16 土地に関する所有権以外の権利の消滅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 消滅させる土地に関する所有権以外の権利に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとされているが、一般的に譲渡性のないものについては、土地の正常な取引における当該権利の有無による土地の価格の差額をもって補償するものとされている。
- 2 地上権、永小作権又は賃借権の正常な取引価格は、近傍類地に関する同種の権利の取引価格を基準とし、当該権利の目的となっている土地の価格、地代、小作料又は借賃、権利金、権利の存続期間その他の契約内容、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定するものとされている。
- 3 地役権は、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利であり、その消滅補償額の算定方法については、近傍類地に関する同種の権利の取引価格を基準として算定するものとされている。
- 4 使用貸借による権利に対しては、当該権利が賃借権であるものとして算定した正常な取引価格に、当該権利が設定された事情、返還の時期、使用及び収益の目的その他の契約内容、使用及び収益の状況等を考慮して適正に定めた割合を乗じて得た額をもって補償するものとされている。

問17 建物、土石砂れき、漁業権等の取得又は消滅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 土地収用法第7条に掲げる土石砂れきの取得に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとされ、その算定に当たっては、品質のほか、採取に要する費用及び市場までの距離等を総合的に比較考量する。
- 2 漁業権等の消滅に係る補償は、漁業権等が一般に譲渡性のある権利であることから、近傍同種の漁業権等の取引価格を基準として算定する。
- 3 鉱業権等を消滅させるとは、当該権利の行使を一定期間不可能とする場合又は権利内容の一部の行使を不可能とする場合を含み、これらはすべて権利の消滅として取り扱う。
- 4 取得する建物その他の工作物については、近傍同種の取引事例の有無にかかわらず、常に推定再建築費を経過年数及び維持保存の状態に応じて減価した額をもって補償する。

問18 土地等の使用に係る補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 使用する土地に対する補償は、当該土地の正常な取引価格を一時払いすることを原則とする。
- 2 空間又は地下のみを使用する場合は、土地の利用が妨げられる程度にかかわらず、土地の正常な地代又は借賃の全額を補償する。
- 3 土地を使用する場合において、土地の使用が3年以上にわたり、土地所有者から取得の請求があり、かつ、やむを得ないものと認められるときは、当該土地を取得することができる。
- 4 使用する土地等を返還する場合の原状回復に係る補償額は、当該土地等を取得するものとして算定した価格を超えても差し支えない。

問19 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、土地等の権利者の主観的な希望によるのではなく、客観的に通常妥当と認められる移転先及び移転方法を前提として算定する。
- 2 建物の移転先について、残地に従前の建物と同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を再現し、従前の生活又は営業を継続することができると認められる場合には、残地を通常妥当と認められる移転先と認定できる。
- 3 建物等の移転に伴い、法令の規定に基づき既設の施設の改善を要する場合、その改善費用そのものは補償しないが、改善時期が早まったことにより通常生ずる損失は補償の対象となる。
- 4 直接支障となる建物の一部がわずかであり、かつ重要な部分でないため除却し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であっても、必ず移転先を認定しなければならない。

問20 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 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場合であっても、補償の対象は、事業用地上に存する部分の移転料に限られる。
- 2 配偶者居住権の目的となっている建物について、建物の移転に伴い当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、配偶者居住権がない場合の建物価格から配偶者居住権がある場合の建物価格を控除した額を、配偶者居住権を有する者に対して補償する。
- 3 建物等を移転することが著しく困難である場合には、建物等の所有者から請求がなくても、起業者は当然に当該建物等を取得しなければならない。
- 4 建物等の移転料が当該建物等の正常な取引価格を超える場合には、必ず当該建物等を取得するものとし、正常な取引価格を超える移転料を補償してはならない。

問21 工作物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 建物に附随する工作物については、その規模にかかわらず、原則として、建物とは別に工作物の移転料として算定する。
- 2 工作物の移転料は、建物の移転料の算定方法に準じて算定することを基本とし、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。
- 3 機械設備を復元する場合の復元費は、復元工事費（運搬費を含む。）に解体処分費を加え、売却価格を控除して算定する。
- 4 附帯工作物の標準耐用年数は、附帯工作物標準耐用年数表を適用して求めるものとするが、これによることが適当でないと認められる場合は、専門家等からの意見を聴取するなど、その他適切な方法により、実態的耐用年数を定めることができる。

問22 仮住居に要する費用、借家人に対する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 仮住居に要する費用は、仮住居建物の権利金等の一時金相当額と仮住居期間中の賃借料相当額の合計額を基本とするが、近傍地域で仮住居用の建物を賃借することが著しく困難な場合には、既設建物の改造、仮住居の新設又は仮設組立建物の資材のリースに必要な費用を補償する。
- 2 建物の移転方法として再築工法が採用される場合は、従前建物を取り壊されるため、原則として借家人は新たに借家を求めることとなるが、貸主と借主に親子関係があるなど特別な関係がある場合には、借家人補償に代えて仮住居に要する費用を補償する場合がある。
- 3 家賃減収補償は、賃貸している建物の移転により移転期間中賃貸料を得ることができない場合に、当該移転期間に応ずる賃貸料相当額から管理費相当額及び修繕費相当額を控除した額を補償するものである。
- 4 曳家による移転の場合であっても、建物の移転により借家人が一時的に退去する必要がある以上、従前の借家契約は終了するものとして、借家人に対しては借家人補償を行う。

問23 動産移転料及び移転雑費の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 仮住居を必要とする場合の動産移転料は、現住地から仮住居までの移転料を補償すれば足り、仮住居から建物の本移転先までの移転料は、建物移転料に含まれるため補償しない。
- 2 屋内動産の移転料は、居住用家財、店頭商品、事務用什器その他普通引越荷物として取り扱うことが適当なものについて、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。
- 3 移転雑費における就業できないことにより通常生ずる損失は、移転者ごとの実際の所得水準を反映させる必要があるため、当該移転者の年収を日割りした額を基礎として算定する。
- 4 従来の利用目的に供するために必要と認められる代替地等には、継続して資材置場又は貯木場の用に供されている土地は含まれるが、自動車の保管場所、製品干場その他の作業場等の用に供されている土地は含まれない。

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 果樹等の収穫樹は、用材林及び薪炭林の立木と異なり、移植することが可能なものについては、移植することを原則とし、移植を相当とすべき要件を備えないものは伐採補償の対象となる。
- 2 用材林の伐採補償において、伐期末到達立木で市場価格のあるものについては、伐期における当該立木の価格の前価額と現在から伐期までの純収益の前価合計額との合計額から、当該立木の現在価格を控除した額を補償する。
- 3 薪炭林の立木を伐採する場合、幹及び枝条部については用材林の伐採補償と同様の考え方で算定し、台木については、将来の各伐期における純収益の前価合計額を補償する。
- 4 近傍同種の竹林の取引の事例がない場合における竹林の伐採補償では、当該竹林の平均年間粗収入を資本還元した額と伐採除却に要する費用相当額との合計額を補償する。

問25 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 営業廃止の補償は、土地等の取得又は土地等の使用に伴い、通常営業の継続が不能となると認められる場合に行う。
- 2 営業休止等の補償では、通常休業を必要とする期間中の固定的な経費、従業員に対する休業手当相当額、収益減などが補償の対象となる。
- 3 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は、仮営業所の設置の費用等を補償する。
- 4 営業規模縮小の補償において、従業員を解雇する必要がある場合には、解雇する従業員に対する離職者補償に加え、事業主に対して退職手当補償を行う。

問26 残地等に関する損失の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 一団の土地とは、同一の土地所有者に属する連続した土地であれば足り、単一の経済目的に利用されている土地評価上の単位であることまでは要しない。
- 2 土地の一部を取得することにより、その残地が従前の利用目的に供することが著しく困難となる場合で、所定の要件に該当するときは、残地を相当と認める他の利用目的に転換するために通常要する費用及び当該利用目的に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。
- 3 残地等に関する工事費の補償は、残地等の利用価値を維持するためのものであるから、事業の施行により生ずる騒音を防止するための防音施設の設置費用も、当然に補償の対象となる。
- 4 土地所有者からの取得の請求に係る残地が2か所以上ある場合は、残地全体を一体として判断し、そのうち一部の残地について要件を満たせば、すべての残地を取得することができる。

《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、妥当なものはどれか。

- 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をいう。
- 2 憲法及び土地収用法にいう私有財産には、公共補償の対象である公共施設等の財産も含まれることから、公共施設等を収用し、又は使用する場合には正当な補償をしなければならない。
- 3 公共補償基準における公共事業は、土地収用法第3条各号に列記された事業のみをいう。
- 4 当該施設に関する事業の施行にあたって収用権が付与されていたが、完成した施設自体は特定の個人に譲渡され、特定の個人の使用の用に供されている施設であっても、公共施設として取扱う。

問28 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者が設置し、又は管理する施設で公共施設に類するものをいう。
- 2 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。
- 3 公共補償は、金銭をもってするものとする。その場合、原則として渡し切りとする。
- 4 法令の規定により、又は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り、公共事業の起業者が行うべき公共補償の範囲又は費用の負担割合につき、この要綱の全部又は一部と異なる取扱いが定められている場合においても、この要綱によるものとする。

問29 公共補償基準第7条の「土地代」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 公共施設等を合理的な建設地点に建設し、又は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に要する費用を補償するときは、一般補償基準に基づいて算定した正常な取引価格をもって行う。
- 2 廃止施設敷地に残地が生じる場合には、原則として、当該残地の正常な取引価格（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た価格）を控除する。
- 3 公共施設等の合理的な建設地点若しくは合理的な移転先を残地とする場合には、一般補償基準に基づいて算定した正常な取引価格により、残地部分の土地代を補償する。
- 4 土地に関する所有権以外の権利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。

問30 公共補償基準第8条の「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は、当該公共施設等を建設するために必要な費用から、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するのが原則であるが、異種施設により補償する場合は減耗分控除を行わないことができる。
- 2 村落共同体が管理する既存公共施設については、当該団体が減耗分相当額の資金調達力を有していないため、やむを得ないと認められるが、国や地方公共団体の場合は資金調達力を有しているため、減耗分の控除を行わなければならない。
- 3 既存公共施設等の管理者が、既存公共施設等の機能回復工事以外の工事も含み請負に付す場合は、入札差金を考慮すると設計額を下回るため、補償契約を行う場合は設計額により行う。
- 4 道路、水路等減耗分の算定が不可能と認められる施設とは、土地と一体化された自然公物的な施設が該当すると考えられ、道路の場合、それを構成する橋やトンネル等についても減耗分の算定が不可能と考えられる。

問31 公共補償基準の「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 公園、運動場のごく一部が起業地となっても、当該公園、運動場の機能には影響を及ぼさないで、一般補償基準に基づき補償した。
- 2 ダムの建設により直上流の砂防、堰堤施設を水没させるが、新たに建設されるダムによって当該施設の機能が再現されるので、一般補償基準に基づき補償した。
- 3 機能回復の方法によるものとして算定した補償額が、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たため、安価である一般補償基準に基づき補償した。
- 4 公共事業の施行の際、社会的環境の変化によりすでに既存公共施設等の公共的機能がなくなっていると認められるため、一般補償基準に基づき補償した。

問32 公共補償基準の自然施設の損壊に対する費用負担に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 自然公物の自由使用の状態は、地域住民一般の生業又は日常生活に欠くことのできない公共的機能を果たしていると認められるものであることから、地域住民一般の趣味娯楽のための使用も含まれる。
- 2 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り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り扱うことができる。
- 3 公共事業の起業者が最小限度の費用を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意なくされる特別の事情があると客観的に認められ、地域住民一般が社会的、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 自然施設に代替する公共施設には、河川の流水を地域住民一般が永年にわたって学童の水浴場等として利用していた自然施設に代えて、学童教育用施設としてプール等の人工的な代替施設を設置する場合は該当しない。

《事業損失・生活再建》

問33 公共事業の施行による事業損失の受忍限度に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 日照障害の場合の判断基準は、一定の地域又は区域ごとに受忍限度を定めているが、住宅等の居室については、当該公共施設の設置後の日陰時間が、第1種又は第2種中高層住居専用地域の2階で4時間（北海道の区域内は3時間）を超えた場合に限り、社会生活上受忍すべき範囲を超える損害等であると認めている。
- 2 水枯渇による受忍の範囲を超える損害等とは、既存の施設による必要な水量の確保が不可能となり住民の生活又は生業に支障をきたす場合をいい、ここでいう必要な水量とは、原則、既存の施設による使用実績水量をいう。
- 3 地盤変動に伴う建物損傷による受忍の範囲を超える損害等とは、建物等の全部又は一部が損傷し、又は損壊することにより、建物等が通常有する機能を損なわれる場合をいい、この場合には、受忍限度を超える損害等と認めて当該損害等を填補す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とされている。
- 4 事業施行の公共性は、差止請求はともかく、損害賠償の場合には概ね考慮の対象とされるのが通説である。高度の公共性を有する事業であれば、公共の必要性和侵害される個人の権利との比較考量において判定されるものである。

問34 生活再建措置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土地又は建物の取得資金の援助、職業の紹介又は指導、融資の保証などの各種の行政上の措置を、一般に生活再建措置と称している。
- 2 「要綱の施行について」第2 精神損失に対する補償等の取扱いについては、損失補償についてはこの要領の定めるところにより適正に行うものとし、従来一部において行われてきた精神損失に対する補償、協力奨励金等の不明確な名目による補償等の措置は、法令により制限されている。
- 3 少数残存者補償とは、ダム等の建設事業に伴い村落共同体の大部分が移転し、事業区域外の少数の居住者をそのままに放置しておいたのでは、共同体の生活基盤がなくなり生活を維持していくことが困難になる者に対して、地方公共団体のあっせんにより、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ものである。
- 4 土地収用法の一部を改正する法律及び都市計画法等において、生活再建措置に関する規定が設けられているものの、その具体策については、誰がどのような内容で、どの程度の生活再建対策を立案し実施するかということが必ずしも明確にされていないことから、制度が十分に活用される状況には至っていない。

《土地利用規制法概説》

問35 都市計画法における都市計画区域および準都市計画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 都市計画区域及び準都市計画区域のいずれについても、一体の都市として総合的に整備、開発し、及び保全する必要がある区域について指定される。
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域のいずれについても、1 ヘクタール以上の開発行為をしようとする場合は、都道府県知事の許可が必要である。
- 3 都市計画区域及び準都市計画区域のいずれについても、用途地域又は特別用途地域を定めることができる。
- 4 都市計画区域及び準都市計画区域のいずれについても、都道府県が区域の指定をしようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

問36 建築基準法における建築協定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 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 建築協定には、有効期間を定めなければならない。
- 3 認可の公告のあった日以降に建築協定区域内の土地の所有者となった者には建築協定としての効力は生じない。
- 4 建築協定は、行政による認可を得なくても、所定の手続きを実施することによって効力を生じる。

問37 農地法における農業委員会への届出又は農業委員会の許可に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 農業委員会に届出を行えば、採草放牧地を農地に転用する目的をもって権利を移転することができる。
- 2 農業委員会に届出を行えば、事業に必要な資金を借りるため、農地のままで農地に質権を設定することができる。
- 3 農業委員会の許可を受ければ、農地を農地以外のものに転用するため、所有権を移転することができる。
- 4 農業委員会の許可を受ければ、10haを超える農地について、農地のままでの農地の所有権移転をすることができる。

問38 河川法及び道路法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 河川管理施設の敷地である土地の区域は、河川管理者の指定がなくても、河川区域となる。
- 2 堤外の土地の区域のうち、法律上当然、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。
- 3 一般国道の路線は、国土交通大臣によって指定される。
- 4 都道府県道の路線は、いずれの路線の認定においても、路線の存する市町村の長の意見を聴いたうえで、都道府県知事が認定する。

問39 譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 短期所有の土地等の譲渡であれば、国や地方公共団体に譲渡したり収用された場合でも、分離課税の短期譲渡所得に対する税率が軽減されることはない。
- 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、所得税額は、収入金額から取得費等の必要経費を控除した課税長期譲渡所得金額に15%（地方税5%）を乗じて算出する。
- 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る。
- 4 譲渡所得とは、資産の譲渡による所得をいい、棚卸資産の譲渡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又は譲渡による所得は含まれない。

問40 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（以下「本特例」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 本特例の適用を受ける代替資産は、原則、収用等のあった年中に取得するか又は収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が、一定の要件を満たせば、収用等のあった年の1月1日より前に取得した資産でも、認められる場合がある。
- 2 代替資産の取得方法には、個別法（同種の資産）、一組法（一組の資産）及び事業継続法（事業用資産）の3つの方法があり、本特例の適用に当たっては、これらの方法を組み合わせて適用することができる。
- 3 居住用の土地と家屋を収用された者が、従前から所有していた土地の上に居住用の家屋を新築したような場合でも、その新築した家屋は、収用等された土地と家屋の代替資産の取得として認められる。
- 4 本特例は、代替資産を新たに取得した場合に適用されるのが原則であり、収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、その支出は代替資産の取得として認められない。

問41 収用交換等の場合の譲渡所得の特別控除の特例（以下「本特例」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 収用交換等により資産を譲渡し、本特例又は収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（以下「代替資産の特例」という。）のうち、代替資産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、修正申告書を提出したとしても、本特例の適用を受けることはできない。
- 2 事業が1期工事、2期工事と地域を区分して計画され、地域ごと時期を異にして施行される場合、その地域ごとの事業計画に合わせて異なる年に収用交換等に係る事業にあてられる資産を譲渡したときは、その事業計画が合理的であると認められる場合には、それぞれ別個の事業として、本特例を受けることができる。
- 3 同一の収用交換等に係る事業にあてられる資産を2年に分けて譲渡した場合、2年目に譲渡した資産についても事業施行者からの買取りの申し出から6か月以内に譲渡していれば、本特例の適用が受けられる。
- 4 本特例は、事業施行者から最初を買取り等の申出を受けた者が適用を受ける制度であるが、最初を買取り等の申出を受けた者が、その後その買取り等の申出に係る資産を売買等により他人に譲渡した場合、その譲受人がその資産を収用交換等により譲渡したときには、その譲受人が本特例の適用を受けることができる。

問42 「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」（令和元年中央用対連理事会申合せ）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地等の権利者が地方公共団体（一般会計又は特別会計）である場合、損失補償金の算定に当たって、消費税及び地方消費税相当額について考慮不要との申し出のあったときは、消費税及び地方消費税相当額を積算上考慮する必要はない。
- 2 土地等の権利者が国又は地方公共団体の一般会計の場合、消費税法第60条第6項の規定により、課税売上げに係る消費税額と課税仕入れ等に係る消費税額とが同額とみなされ、補償等の額に対しては納付税額が生じないため、消費税及び地方消費税相当額を補償することになる。
- 3 消費税及び地方消費税相当額について考慮不要との申し出がない土地等の権利者に対しては、補償金算定上、消費税及び地方消費税相当額を考慮し、消費税及び地方消費税相当額を補償しなければならない。
- 4 土地等の権利者が事業者である場合において、当該損失補償金の確定申告時に仕入税額控除の対象になると判断される場合は、実質的な消費者に当たらないことになるので、消費税及び地方消費税相当額を積算上考慮する必要はない。

《発注仕様概説》

問43 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 「指示」とは、監督職員が受注者に対し、用地調査等業務の遂行上必要な事項について書面をもって示し実施させることのみをいう。
- 2 「通知」とは、発注者若しくは監督職員が受注者に対し、書面をもって知らせることをいうものであり、受注者が発注者若しくは監督職員に対し、書面をもって知らせることは含まない。
- 3 発注者又は監督職員が、書面により契約書及び仕様書等の協議事項について「協議」した場合には、受注者は承諾しなければならない。
- 4 「報告」とは、受注者が監督職員に対し、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 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7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。
- 2 受注者は、用地調査等業務の着手に先立ち、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ものとする。
- 3 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。
- 4 用地調査等業務を適正かつ円滑に実施するため、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など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。

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 庭木等のうち利用樹とは、宅地等の境界付近において直線的に密植したもので、囲障の目的として植栽されている立木をいう。
- 2 収穫樹のうち特用樹は、茶、桑、こうぞ等のように、枝葉、樹皮の利用を目的とする樹木をいうが、果樹のように、栽培方法の差異による園栽培と散在樹の区分は行わない。
- 3 庭木等のうち風致木は、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。
- 4 用材林は、ひのき、すぎ等の立木で用材とすることを目的としているもの又は、なら、くぬぎ等の立木で薪、炭等とすることを目的としているものをいう。

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、監督職員から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、これに応じなければならない。
- 2 受注者は、現場作業が発生する場合は、法定外の労災保険に付すことが望ましい。
- 3 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、主任担当者及び監督職員の求めに応じて照査技術者を立ち会わせるものとする。
- 4 受注者は、屋外で行う用地調査等業務の実施に当たり、災害予防のため、喫煙等の場所を指定し、指定場所以外での火気の使用を禁止しなければならない。

《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、妥当なものはどれか。

- 1 不動産登記法では、登記をすることができる権利として、所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、入会権、質権、抵当権、賃借権、配偶者居住権及び採石権が明文で定められている。
- 2 不動産の権利に関する登記について、登記をすることができる権利変動には、登記される権利の保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅に係る登記をすることができるとされており、所有権の登記の態様として、始めてする所有権の登記は「設定」として登記する。
- 3 不動産の権利に関する登記の申請は、登記権利者及び登記義務者が共同して申請するのが原則であるから、「判決による登記申請」又は「相続又は法人の合併による登記申請」についても登記権利者が単独で申請することはできない。
- 4 登記は、本来私法上の権利を保護するための制度であって、そこには、私的自治の原則が支配し、登記するかどうかは当事者の自由な意思に委ねるのが適当であると考えられているため、権利に関する登記については当事者には申請義務はない。

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 不動産の表示に関する登記は、不動産の権利に関する登記とは異なった原則が適用されており、民法第177条がいう対抗要件たる登記には当たらないと解されている。
- 2 不動産の表示に関する登記の申請人は、所有者又は新所有者、表題部所有者又は所有権の登記名義人等が申請人になる。
- 3 登記の対象となる土地について、法令は何らの定義もしていないが、実務の取扱いでは、地表のうちの陸地部分に限ると解しており、表面が水に覆われていても、必ずしも土地であることの妨げとはならないとされている。
- 4 法務省令で定める建物の認定基準では、屋根及び周壁又はこれに類するものがあること（外気分断性）及び建物の目的とする用途に供し得る状態にあること（用途性）の2つの要件を満たしていれば、登記の対象の建物として認められる。

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 登記の申請方法として、オンライン申請と書面申請の二つの申請方法があるところ、登記申請を書面申請とする場合には、申請人（代理人を含む。）は登記所に出頭して申請しなければならない。
- 2 土地台帳については、土地台帳法は廃止されたが、必要に応じて公開の要求に応じており、土地の沿革等を調査する際の資料として活用されている。
- 3 不動産登記法では、登記所に地図を備え付けることを規定しているが、地図が整備されていない地域においては、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とされている。
- 4 登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記義務者の登記識別情報を提供しなければならないが、これを提供することができない正当な理由があるときは、事前通知制度を利用して申請することができる。

《補償コンサルタント業》

問50 補償コンサルタント登録規程（昭和59年建設省告示）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 補償コンサルタント登録制度は、補償コンサルタント業を営む全ての者に登録を義務付ける制度であり、登録を受けなければ補償コンサルタント業を営むことはできない。
- 2 補償コンサルタントの登録の有効期間は5年間であり、引き続き登録を受けようとするときは、有効期間満了の日までに更新申請を行わなければならない。
- 3 補償コンサルタント登録制度は、補償コンサルタントの業務の適正を図ることにより、公共事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保に資することを目的としている。
- 4 補償コンサルタントの登録を受けようとする者は、2以上の登録部門について登録を受ける場合であっても、補償業務管理者は1名配置すれば足りる。