

共通科目

令和6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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	千の位	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	百の位	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	十の位	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
一の位	7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(例)

問1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
問5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(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……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」

《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 国有財産法（昭和23年6月30日法律第73号）では、国有財産を行政財産と普通財産に区分しているが、行政財産のうち、国において直接公共の用に供し、または供するものと決定したものを公共用財産という。
- 2 公共事業が同一地域において競合する場合（例えば国の事業と県等の事業）、各起業者が個々に同一権利者と用地交渉を行うのではなく、一方の公共事業者が他方に委託する方法を用地事務委託という。
- 3 一般補償基準は、私人に対する損失補償の規範として制定されたもので、その考え方は土地収用法（昭和26年法律第219号）の定める損失補償の場合と異なる。
- 4 用地取得期間の短縮を図る施策として、公共事業実施予定地における地籍調査の先行実施が考えられる。

問2 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 用地取得を円滑に行うためには、あらかじめ土地等の権利者等の協力が得られるように努める必要がある。そのためには説明会の開催、資料等の配布等の方法により、事業の目的及び計画の概要、測量及び調査の方法、損失補償の方針、用地交渉の方法等を周知し、権利者等の理解を深めるとともに、その事業に協力しようとする機運を醸成する必要がある。
- 2 土地に定着する物件を調査するには、移転義務を課すものか、関連移転として移転を要するものかを明確にし、関連移転となる物件については、起業地内の物件との利用関係を明確にすること等が必要である。
- 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認するとともに、補償を受ける者を確認するものであるから、任意取得においても、土地所有者、関係人等から署名押印をとることが必要である。
- 4 公共の利益となる事業のためとはいえ、強制的な用地取得によって地元とのあつれきが生じるような事態は避けるべきであって、長期にわたって用地取得ができずに公共事業の施行に遅延をきたしても、土地収用法の活用ではなく任意交渉による用地取得の促進を図るべきである。

《補償の法理》

問3 一般補償基準及び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 公共補償基準は、任意協議段階における実務上の公共補償を統一的行う観点から、公共事業の施行に伴う公共補償の原則的な大綱として定められたものである。
- 2 一般補償基準は、閣議決定されたものであるため、その拘束力は各省庁の職員だけでなく国民全体にも及ぶことから、公共事業の施行者は遵守しなければならない。
- 3 取用委員会における損失補償に関する裁決の基準は、土地取用法第88条の2の細目を定める政令（平成14年政令第248号）で定められている。
- 4 中央用地対策連絡協議会は、公共事業を施行するために必要な用地の取得に関し、起業者相互の連絡を行い、併せて損失補償基準の運用の調整、及び損失補償に関する調査、研究等を共同して行うことを目的として、起業者によって組織された任意団体である。

問4 生活補償及び生活再建措置に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 一般補償基準において、公共用地の取得等に伴い、土地等の権利者に雇用されている者が職を失う場合、これらの者が再就職するまでの期間中所得を得ることができないと認められるときは、その者の請求により、再就職に通常必要とする期間中の従前の賃金相当額の範囲内で妥当と認められる額を補償することができる」とされている。
- 2 都市計画法（昭和43年法律第100号）第74条第2項において、都市計画事業の施行者は、事業の実施によって生活の基礎を失う者が生活再建のためのあっせんを申し出た場合は、生活再建のための措置を講じなければならないとされている。
- 3 公共の利益となる事業の施行に伴い生活の基礎を失うこととなる者がある場合、一般補償基準に基づき損失補償を行うので、生活再建のため土地又は建物の取得のあっせん、職業の紹介又は指導の措置等を講ずるように努める必要はない。
- 4 一般補償基準第45条（少数残存者補償）では、事業の施行により生活共同体から分離される者が生ずる場合は、損失を受けた者からの請求がなくても、起業者の判断により補償することができる」とされている。

問5 公共事業の施行に伴う土地の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 土地収用法の柱は、事業認定庁の事業認定と収用委員会の裁決という二つの制度であり、これらの制度により、公共の利益の増進と私有財産制度の調整を図ることとしている。
- 2 公共事業のための用地の任意取得とは、公共事業の施行者が公権力の主体としてではなく、一般私人と同等の立場で相手方と合意の上、売買契約等を締結して用地を取得することである。
- 3 公共事業のための用地の取得は、任意取得により進めていくのが通例であるが、必要に応じて適時適切に収用手続きを活用すべきである。
- 4 公共事業においては、土地の全面的支配権である所有権を取得しなければ工事を実施できない。

《土地収用法概説》

問6 事業の認定に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 事業を施行する土地が二以上の都道府県の区域にまたがる場合、事業の認定に関する処分を行う機関は国土交通大臣である。
- 2 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。
- 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、事業の認定に関する処分を行うように努めなければならない。
- 4 都市計画事業の認可又は承認を受けている場合でも、収用権を得るためには、事業の認定の手続を行わなければならない。

問7 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 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、事業の認定後の手続が保留されたときも、同様である。
- 2 事業の認定の告示があった後に新たな権利を取得した者は、どのような場合であっても、「関係人」に含まれない。
- 3 事業の認定の告示があった後は、土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人は、自己の権利に関して損失の補償金を支払うべきことを起業者に請求することができるが、この支払請求を行うためには、あらかじめ裁決申請の請求を行わなければならない。
- 4 事業の認定の告示の後においては、新たに物件を増築、新築等をした場合、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損失補償を請求することができないが、事業の認定後の手続が保留されたときも、同様である。

問8 手続の保留に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 事業が大型のもので数年度にわたって用地買収が行われるような場合は、起業地の全部又は一部について事業の認定後の収用又は使用の手続を保留することができる。
- 2 手続の保留をしようとするときは、事業の認定後30日以内にその旨及び手続を保留する起業地の範囲を記載した申立書を提出しなければならない。
- 3 都道府県知事は、起業者から手続開始の申立てがあったときは、遅滞なく、収用又は使用の手続が開始される旨及び図面の縦覧場所を告示しなければならない。
- 4 起業者は、事業の認定の告示後1年以内に限り、収用委員会に収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、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。

問9 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 裁決申請に先立って起業者が土地調書及び物件調書を作成するのは、その内容に一定の推定力を与えることによって、取用手順を円滑に進めるためである。
- 2 土地所有者及び関係人は、土地調書及び物件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、その他の場合にはこの調書の記載は真実であるとの推定力が与えられる。
- 3 起業者は、土地所有者及び関係人のうちに署名押印を拒んだ者がいる場合に限り、その土地の所在する市町村長（特別区長を含む。）又は職員に立会い及び署名押印を求め、土地調書及び物件調書を作成することができる。
- 4 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、関係人その他の者が正当な理由がないのに立入りを拒み又は妨げたため、測量又は調査をすることが著しく困難であるときは、他の方法により知ることができる程度で調書を作成すれば足りる。

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、妥当なものとはどれか。

- 1 権利取得裁決があっても、その土地の占有者は明渡裁決による明渡しの期限までは従前どおりの方法で土地を利用することができるが、この期間内の地代等を起業者に支払わなければならない。
- 2 起業者は、権利取得裁決に係る補償金を、明渡裁決による明渡しの期限までに権利者に支払わなければならない。
- 3 権利取得裁決と明渡裁決は同時に行わなければならない。
- 4 土地所有者、関係人が権利取得裁決又は明渡裁決に係る補償金等の受領を拒否したとき、起業者が過失なくして受取り人を確知できないとき等においては、補償金等を権利取得の時期及び明渡しの期限までに供託すれば、起業者は裁決の失効を免れることができる。

問11 土地収用法上の特別手続に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 事業の認定の告示があるまでの間に土地等の取得に際する対償のみに関して紛争を生じているときは、関係当事者の双方又は一方は、都道府県知事に仲裁を申請することができる。
- 2 あっせん委員は3名で構成され、収用委員会の委員1名を含むものとされている。
- 3 事業の認定の告示があった後、収用又は使用の裁決申請をする前に限り、起業者は、土地所有者及び関係人との間で成立した協議についての確認を、当該土地所有者等の同意を得て、収用委員会に申請することができる。
- 4 裁決申請後において当事者間の合意が成立し、和解調書が作成されたときは、収用委員会は、和解調書の写しを地元の市町村（特別区を含む。）において2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

《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 土石砂れきは、すでに採掘等により土地から分離された動産の形態をなしているものであっても、土地の一部を構成するものであるため、土地に属するものとして補償する。
- 2 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。
- 3 土地に定着する物件とは、立木、建物その他の工作物で土地に付着しており、また付着した状態にあるのがその物の本来の使用形態であって、かつ、土地とは独立した存在をなしているものをいう。
- 4 損失の補償は、原則として土地等の権利者に対してするものとされており、この場合の土地等の権利者とは、土地等の取得又は土地等の使用に係る土地等に関して権利を有する者をいう。

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 土地等の取得又は土地等の使用に係る補償額の算定の時期は、土地等の取得等の契約締結の時である。
- 2 土地等の使用終了後に建物等を再築する場合の移転料の算定の時期は、土地等の使用契約が変更された場合も、必ず当初の契約締結の時である。
- 3 契約締結後の価格の変動による差額については、補償しない。
- 4 土地収用法に基づく事業認定の告示があった起業地に係る土地等の補償は、事業認定の告示の時ににおける相当な価格に、物価の変動に応ずる修正率を乗じ得た額による。

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 取得する土地に建物その他物件があるときは、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。
- 2 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と認められる場合は、当該事業の影響がないものとしての当該土地の取引価格による。
- 3 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する場合、起業利益は土地所有者一般が受けるものであることから、正常な取引価格として形成されている限りはその価格をもって補償する。
- 4 土留設備（石積、コンクリート壁等）、石段等については、土地と分離した別個独立の財産として補償の対象とする。

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 基準とすべき近傍類似の取引価格については、取引が行われた事情は考慮しない。
- 2 正常な取引価格を定める場合、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情や価値は考慮しない。
- 3 既成市街地の宅地にあつては、課税評価等において採用されている路線価式評価法によって評価することも妥当である。
- 4 地価公示法（昭和44年法律第49号）の公示区域内の土地について正常な取引価格を決定するにあたっては、同法の規定により公示された標準地の価格を規準としなければならない。

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 一般的に譲渡性のないものについては、土地の正常な取引価格から権利が存在するものとして算定した土地の正常な取引価格を控除した額を、当該権利の価格とする。
- 2 占有権については、譲渡性のないものとして扱い、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差額を補償する。
- 3 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、借地権があれば、必ず借地権価格があるわけではない。
- 4 地上権は、譲渡性のある権利であるため、土地の補償の場合と同様に近傍類地の同種の権利の取引価格を基準とする。

問17 建物等の取得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 近傍同種の建物等の取引事例がある場合は、当該取引価格を基準とし、価格形成上の諸要素を総合的に比較考慮して、取得する建物等の正常価格を補償する。
- 2 近傍同種の建物等の取引事例がない場合は、取得する建物等の推定再建設費を、取得時までの経過年数及び維持保存の状況に応じて減価した額を補償する。
- 3 建物等の取得補償の算定に当たっては、建物等の所有者の主観的感情価値、建物所有者又は特定の第三者がその建物を特別の用途に用いることを前提とした評価は行わない。
- 4 所有権以外の権利の目的となっている建物等の正常な取引価格は、当該建物等に所有権以外の権利がないものとして算定した建物等の価格である。

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 使用する土地等を現状に回復することが困難な場合において、返還時の現状のまま引き渡すときは、当該土地等の形質変更、改造等によって生ずる損失を適正に算定した額を補償する。
- 2 農地を1年間使用しようとする場合において、当該土地の所有者から土地の取得を請求されたときは、当該土地を取得しなければならない。
- 3 空間又は地下の使用に対しては、正常な地代又は借賃に、土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額を補償する。
- 4 使用する土地に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するが、実務的には、土地価格に通常の土地資本の利率を乗じて得た額に公租公課及び管理費を加えた額が重要な参考要素となる。

問19 建物等の移転料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 建物移転に伴い、配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から、当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を、当該配偶者居住権を有する者に対して補償する。
- 2 建物等の移転料は、当該建物等を通常妥当と認められる移転先地に、通常妥当と認められる移転方法により移転するのに要する費用を補償する。
- 3 建物等の移転に伴い建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令の規定に基づき必要となる施設の改善に要する費用は、補償することができる。
- 4 建物等を移転することによって、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ときは、当該建物等所有者の請求により、当該建物を取得する。

問20 建物等の移転料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 移転とは、従前の価値及び機能を失わないよう、取得する土地に存する建物を当該土地の外に運び去るすべての方法をいう。
- 2 建物の移転に伴い、当該建物と一体の利用に供されていた他の建物等が残地に存することになり、当該他の建物等を移転しなければ当該建物を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は、建物所有者の請求により、当該他の建物等を移転するのに要する費用を補償することができる。
- 3 取得す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あるとともに、重要な部分ではないため、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も、通常妥当な移転先の認定を必要とする。
- 4 従前の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の階数の増加又は建物の形状の変更並びにこれらに伴う床面積の増加等を行うことにより、従前の建物と同等の規模であり、かつ、利用環境の面において従前の建物に照応する建物を残地に再現し、従前の生活等を継続することができるものと認められる場合は、残地を移転先と認定できる。

問21 工作物の移転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 総合的美的景観が形成されている特殊な庭園については、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。
- 2 機械設備の経過年数とは、既存の機械設備の購入（新品としての購入とする。）から補償額算定の時期までの年数をいい、固定資産税台帳等の取得年月日から認定する。
- 3 附帯工作物の移転料は、建物の移転工法における復元工法及び再築工法の算定式に準じ、それぞれ復元費及び再築費として算定する。
- 4 建物の本体及び構成部分として建物に附合する、借家人が附加した造作又は増築部分に係る移転料は、借家人に補償する。

問22 借家人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 借家人が居住する建物を移転し、借家契約の継続が不可能となるときは、新たに借家をするための一時金、及び従前家賃と新規家賃の差額の合計額を補償する。
- 2 従前の借家が狭小であるため当該地域において照応する物件がないと認められる場合は、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。
- 3 借主が貸主の法人の代表者であるなど特別な関係がある場合には、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ので、借家人補償に代えて仮住居補償をすることがある。
- 4 賃貸している建物を移転する場合、移転期間中は賃貸料を得ることができないので、家主が被る損失として、当該移転期間中の賃貸料相当額を補償する。

問23 移転雑費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 移転先又は代替地等の選定に要する費用は、建物等の所有者等が自ら移転先等選定する場合には、交通費及び日当に選定するに要する日数を乗じて得た額とする。
- 2 移転する建物について表示登記及び保存登記がされている場合は、建物の滅失登記、表示変更の登記、表示の登記及び保存登記に要する費用を補償するが、表示登記はされているが保存登記がされていない場合は、表示登記に係る費用のみを補償し、表示登記もされていない場合は、補償しない。
- 3 地域の慣習や実情による引越挨拶のための物品購入費用、地鎮祭、上棟式のための費用は補償しない。
- 4 就業できないことにより通常生ずる損失額は、就業不能日数に、1日あたりの損失額として当該地域の平均的な労働賃金を乗じて算定する。

問24 営業休止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 店舗等の移転の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費その他店舗等の移転に伴い通常生ずる損失額は補償の対象となる。
- 2 店舗等の移転先の立地条件が前の土地に比して劣る場所に店舗等を移転した場合、立地条件の差による収益減を得意先喪失補償の対象とする。
- 3 病院、銀行等公益性の強い事業で、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場合は、仮営業所の設置による補償が認められている。
- 4 通常休業を必要とする期間中の補償として、営業用資産に対する固定資産税、借入地地代、借入資本利子等の公租公課等の固定的経費、従業員に対する休業手当相当額等の補償がある。

問25 残地等の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 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には、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を補償することができる。
- 2 土地の残地に関して、価格の低下、利用価値の減少等の損失が生ずるときは、これらの損失額を補償する。
- 3 残地の状況によっては、当該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相当額を補償することができる。
- 4 事業の施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も、残地補償として補償することができる。

問26 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 土地等の取得等に伴い工場敷地内の従業員宿舎を生産施設と分離して構外移転する場合における通勤費その他の建物の一部を分割して移転することに伴い通常増加すると認められる費用については、その2年分を限度として適正に算定した額を補償することができる。
- 2 立毛の収穫後に土地の引渡しを受ける場合、当該立毛の粗収入見込額から当該土地の引渡時以後に通常投下される農業経営費を控除した額を補償する。
- 3 まつたけ、しいたけ等の特産物は、移植が困難又は不可能な場合と移植が相当である場合に分けて補償額を算定する。
- 4 斜面地等を宅地として造成することにより建物等の移転先地を確保しなければ生活再建を図ることが著しく困難であると認められるときは、当該移転先の造成に要する費用の全部又は一部を補償する。

《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、妥当なものとはどれか。

- 1 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は含まれない。
- 2 公共施設等の補償について協議が成立しない場合、収用手続きに移行することはできない。
- 3 公共補償基準における公共事業とは、土地収用法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られる。
- 4 公共補償の相手方（補償を受ける者）は、原則として公共施設等の管理者である。

問28 公共補償基準における「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 施設に関する公共事業の施行にあたっては取用権が付与されていたが、完成した施設が特定の個人に譲渡され個人の使用の用に供されている場合は、公共補償の対象から除外される。
- 2 法律に基づく非常災害時の土地等の一時使用であって、その使用目的がすでに完了している土地等は、「公共施設」の範囲から除外される。
- 3 「村落共同体その他の地縁的性格を有するもの」とは、特定の地域に密着した地域的関連性を有するもの、又は、当該地域住民一般等が自由に参加できる機能上の協業性を有するものである。
- 4 地縁的性格を有するものが設置し、又は管理する施設のすべてが「公共的施設」に該当するものではない。

問29 既存公共施設等の敷地の一部が起業地となり、当該既存公共施設等の合理的な移転先が構外とな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 道路を付替えた場合に、既存道路の沿線利用等があるため当該道路の用途廃止ができないときは、その帰属を含めた取扱いを管理者と十分協議することが必要である。
- 2 残地が狭小、不整形等のため、一般的な利用が困難と認められる場合は、その帰属を含めた取扱いを管理者と十分協議することが必要である。
- 3 残地に既存公共施設等の基礎等の構造物があり、その撤去をしなければ処分できない場合で、撤去に多額の費用を要するときは、その帰属を含めた取扱いを管理者と十分協議することが必要である。
- 4 移転先の土地代が、廃止施設敷地の土地代に満たない場合は、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、移転先の土地代を補償する。

問30 既存公共施設等に代替する公共施設等の建設費の算定に関する次の記述のうち、既存公共施設等の財産価値の減耗分の全部又は一部を控除しないことができるものとして、妥当でないものはどれか。

- 1 代替する公共施設を異種施設により補償する場合
- 2 既存公共施設等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な場合
- 3 既存公共施設が道路（橋、トンネル等を含む。）、水路等のように、土地と一体化された自然公物的な施設で、減耗分の算定が不可能と認められる場合
- 4 鉄道の線路、電線路等の一部の付替で、当該部分のみの減耗分を算定することが妥当でない場合（支障となる区間がごく僅かであり、通常の一の管理区間における当該公共施設等の耐用年数の延長に寄与しないことが明らかな場合に限る。）

問31 既存公共施設等の機能を廃止し、又は休止しても公益上支障が生じない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 ダム建設事業により住民の全員が他地域へ移転するので、従前の道路、学校等を利用するものがなくなる場合
- 2 公共事業の施行の際、社会的環境の変化により既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場合
- 3 起業地となるのが公園や運動場のごく一部であるため、当該施設の機能に影響を及ぼさない場合
- 4 社会教育法による公民館で現に公民館としての機能を果たしている場合

問32 起業地内の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、妥当でないものはどれか。

- 1 河川の流水を地域住民が永年にわたって飲料水として利用していた場合、その自然施設に替わる簡易水道施設の建設費を負担することができる。
- 2 河川の流水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た場合、その自然施設に替わる防火用水槽の建設費を負担することができる。
- 3 地域の学童が教育課程の一環として河川を水泳場として利用していた場合、その自然施設に替わるプールの建設費を負担することができる。
- 4 代替施設を建設するために直接必要な工事費のほか、土地代、建設雑費及び維持管理費を負担することができる。

《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）で規定する「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」をいい、不法行為による損害賠償についてのものであり、一種の事前賠償である。
- 2 公共事業の施行者が事業損失として対応するのは、施設供用開始の日から1年を経過するまでに損害等を申し出がなされたものに限定される。これは、土地収用法等との整合性を考慮し、権利関係を早期に安定させるためである。
- 3 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、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が必要であるが、この因果関係の立証は、不法行為に係る民事訴訟と同様に損害等を受けた者が行う。
- 4 公共事業の施行に当たっては、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じなければならないが、発注者の責めに帰すべき理由によらないで、工事請負者が善良な管理者としての注意義務を怠って生じた損害等も、事業損失として対応する。

問34 代替地対策に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 代替地対策には、大別してあっせん方式と直轄方式があるが、代替地対策は生活再建対策として実施する観点から、あっせん方式は、その活用が可能であり、かつ望ましい場合に積極的に採用すべきものとされている。
- 2 あっせん方式とは、起業者が地元地方公共団体等に協力を依頼し、市町村所有地、売却物件等のあっせんを受け、これら複数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。
- 3 一部協力方式とは、起業者が代替地（素地）の取得、分譲を行い、地方公共団体等が造成を行う等起業者が代替地業務の一部について地方公共団体等の協力を得る方式である。
- 4 代替地対策の実施について、1戸当たり面積は、被補償者の生活再建に必要な面積を基本とし従前の宅地面積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も従前の宅地面積を確保することが原則である。

《土地利用規制法概説》

問35 都市計画に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 田園住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である。
- 2 近隣商業地域は、日用品の供給以外の商業その他の業務の利便を増進するため定める地域である。
- 3 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。
- 4 準都市計画区域においては、土地利用の整序のために必要であれば、すべての地域地区を定めることができる。

問36 建築基準法第53条第1項に規定する建ぺい率の制限が適用される建築物は、次のうちどれか。

- 1 建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物
- 2 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるもの
- 3 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物
- 4 公園、広場、道路その他これらに類するものの内にある建築物で、特定行政庁が安全、防火、衛生の観点から支障がないと認めて許可したもの

問37 農地法（昭和27年法律第229号）における農地の賃貸借に関する次の記述のうち、妥当ではないものはどれか。

- 1 農地の賃貸借は、賃借権の登記をしなければ、引渡しを受けていても、その後その農地について物権を取得した第三者に賃借権を対抗することができない。
- 2 農地の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知をしないときは、従来と同一の条件でさらに賃貸借をしたものとみなされる。
- 3 知事が農地の賃貸借の合意解約を許可するにあたっては、許可に条件をつけることができる。
- 4 農地の賃貸借契約において、賃貸人と賃借人が一定の期間借賃の額を増加しない旨の特約を定めた場合には、賃貸人は当該期間借賃の額の増額を請求することはできない。

問38 河川法（昭和39年法律第167号。以下同じ。）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、妥当なものはどれか。

- 1 河川の流水を占有する者は、河川管理者の許可を得ていれば、関係河川使用者が占有によって損失を受けても、損失を補償しなくてよい。
- 2 河川区域内の土地を占有するには、河川管理者以外の者がその権原に基づき管理する土地であっても、河川管理者の許可が必要である。
- 3 道路管理者は、国の行う事業のための道路の占有については、占有料を徴収することはできない。
- 4 水管、下水道管、鉄道、ガス管（一般ガス事業又は簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置するために道路の占有許可を受けようとする場合は、工事を実施しようとする日の一月前までに、あらかじめ工事の計画書を道路管理者に提出しなければならない。

《補償関係税制概説》

問39 国税局、税務署等への事前協議等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 事前協議の申出は事業施行者が行うべきものとされているが、例えば、県道の拡幅事業を直接施行するのが出先機関の土木事務所である場合は、土木事務所長からの申出でもよい。
- 2 事業施行者の設置しようとする施設が、土地収用法第3条各号に掲げる施設に該当するかどうかわからない場合には、事業施行者において関係各官庁等に文書照会によって確認し、事前協議の際に、その回答文書の写しを添付しなければならない。
- 3 事前協議は、不適正な証明書の発行といった事後の問題の発生を未然に防止することを目的とする制度であるため、用地買収の着手後、資産の所有者から当該資産の買取り等を行う際に実施する必要がある。
- 4 国税局、税務署等からの「証明書が発行できる事業に該当する」旨の通知に条件が付されている場合は、その条件が満たされない限り、証明書が発行できる事業には該当しないことになる。

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 取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例における代替資産は、原則として、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年以内に取得するものでなければならない。
- 2 個人又は法人が資産の取用等により取得した対価補償金をもって、その有する資産のうち代替資産となるべき資産について支出した改良、改造等の費用は、代替資産の取得に当たるものとして取り扱われる。
- 3 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であっても、その死亡前に代替資産の取得に関する売買契約を締結しているなど代替資産が具体的に確定しており、かつ、その相続人が法定期間内にその代替資産を取得したときは、代替資産を取得した場合の課税の特例を受けることができる。
- 4 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つの方法があるが、取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の適用に当たっては、いずれか1つの方法を選択しなければならない。

問41 補償金の所得税課税上の取扱いに関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 事業施行者から、その土地上にある建物を引き家するために要する費用として受けた補償金を取得した者が、実際にその建物を取り壊したときは、その補償金はその建物の対価補償金として取り扱うことができる。
- 2 他人の建物を使用している者が、その建物が取用等をされたことに伴いその使用を継続することが困難となったため、転居先の建物の賃借に要する権利金に充てるものとして受け取る補償金は、対価補償金とみなして取り扱われるが、従来の家賃と転居先の家賃との差額に充てるものとして受け取る補償金は対価補償金としてみなされない。
- 3 土地収用法第76条第1項では、同一の土地所有者が所有している一団の土地の一部を取用等されることによって、残地を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ときは、その一団の土地の全部の取用を請求することができることを定めているが、この残地の買取りの対価は対価補償金として取り扱うことができる。
- 4 建物の取用等に伴い収益補償金名義で補償金を受けた場合で、当該建物の対価補償金として受ける金額が、建物の再取得価額に満たないときは、その満たない金額に相当する金額を、収益補償金名義で受ける補償金から当該建物の対価補償金に振り替えることができる。

問42 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 法人税等の課税において、取用等に伴い資産を譲渡した場合、その譲渡益につき代替資産の圧縮記帳による課税の特例を受けたときに限り、その譲渡益の5,000万円までを損金の額に算入する特例が設けられている。
- 2 一の取用交換に係る事業につき2以上の年にまたがって資産が譲渡された場合、事業を施行する営業所、事務所その他の事業場が2以上あり、その事業場ごとに地域を区分して各々譲渡されていたときは、その区分された地域ごとに別個の事業として本特例の適用を受けることができる。
- 3 5,000万円の特別控除の適用に当たり、取用等された資産の中に土地、建物等とそれ以外の資産があるときは、法令上、土地建物等の譲渡に係る短期譲渡所得、土地建物等以外の資産の譲渡に係る短期譲渡所得、土地建物等以外の資産の譲渡に係る長期譲渡所得、土地建物等の譲渡に係る長期譲渡所得の順に控除する（山林所得はないものとする。）。
- 4 代替資産を取得する予定で取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の適用を受けていたが、その取得期限までに代替資産を取得できなかったときは、修正申告書を提出することで、本特例の適用が認められる。

《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、及び検査職員が受注者に対し、検査結果を基に修補等を求め実施させることをいい、原則として書面により行うものとする。
- 2 「報告」とは、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いう。
- 3 「承諾」とは、監督職員が受注者に対して、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いう。
- 4 「照査」とは、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、用地調査等業務における主任担当者を定め、契約締結後15日（土曜日、日曜日、祝日等を含まない。）以内に発注者に通知しなければならない。
- 2 主任担当者は、業務の履行に当たり、この用地調査等業務の主たる業務に関し7年以上の実務経験を有する者、若しくはこの用地調査等業務の主たる業務に関する補償業務管理士の資格を有する者、又は発注者がこれらの者と同等の知識及び能力を有すると認めた者であり、日本語に堪能でなければならない。
- 3 主任担当者は、照査結果の確認を行わなければならない。
- 4 主任担当者は、原則として変更できない。ただし、死亡、傷病、退職、出産、育児、介護等やむをえない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者とするものとし、受注者は発注者の承諾を得なければならない。

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、妥当でないものはどれか。

- 1 受注者は、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を、迅速に処理しなければならない。
- 2 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を、他に漏らしてはならない。
- 3 受注者は、用地調査等業務は権利者の財産等に関するものであり、補償の基礎又は損害等の有無の立証及び費用負担額の算定の基礎となることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。
- 4 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、必要に応じて監督職員に報告し、指示を受けることができる。

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、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終了後においても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、豪雨、豪雪、出水、地震、落雷等の自然災害に対して、常にいかなる被害も生ずることがないように必要な措置を講じておかなければならない。
- 3 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、不当介入を受けた時点で速やかに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。
- 4 受注者は、屋外で行う用地調査等実施中に事故等が発生した場合は、直ちに監督職員に報告するとともに、監督職員が指示する様式により事故報告書を速やかに監督職員に提出し、監督職員から指示がある場合にはその指示に従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 Aが自己所有の土地をBに売却した後に、Cにも売却した場合（二重売買）に、B、Cのいずれか一方が先に所有権移転の登記をすると他方に対して所有権の取得を対抗できる。
- 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囑託によりなされ、登記官の職権ですることとはできない。
- 3 不動産について登記の対象となる権利等は、一定のものに限られている。
- 4 登記記録は、表題部と権利部に区分され、さらに権利部は甲区及び乙区に区分されている。

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 登記申請にあたっては、登記識別情報の提供が必要とされるが、提供がなくても登記申請が可能な場合がある。
- 2 表示に関する登記は、所有者に登記申請義務が課せられ、それを怠った者には過料が課される。
- 3 共同担保目録は、2以上の不動産に関する権利を目的とする担保の保存又は設定の登記の申請があった場合に、登記官が作成する。
- 4 相続による所有権移転の登記申請は、被相続人の代理人と相続人との共同申請により行う。

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 登記記録されている事項を証明した「登記事項証明書」は、だれでもその交付を受けることができる。
- 2 土地台帳の根拠となる土地台帳法は廃止されたが、土地台帳の閲覧やその謄抄本の交付を受けることは可能である。
- 3 不動産登記法第14条第1項に規定する地図は、登記されているすべての土地に備え付けられているとは限らない。
- 4 不動産の権利に関する登記申請は、オンライン申請以外は、申請人（代理人を含む）が登記所に出頭して行わなければならない。

《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）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た者が他の登録部門について登録の追加を受けようとするときは、国土交通大臣に、登録追加申請書を提出する。
- 2 補償コンサルタントの登録を受けた者が法人である場合、当該法人が合併により消滅したときは、その役員であった者は、3月以内に国土交通大臣にその旨を届け出る。
- 3 国土交通大臣は、補償コンサルタントの登録を受けた者がその業務に関し不誠実な行為をした場合は、1年以内の期間を定めて、その登録の全部又は一部を停止することができる。
- 4 国土交通大臣は、補償コンサルタントの登録を受けた者が法人である場合、当該法人又はその役員がその業務に関し不誠実な行為をし、情状が特に重いときは、当該登録を受けた者の登録の全部又は一部を消除する。