

共通科目

令和7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。

氏名	甲 野 太 郎									
受験番号	万の位	1	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
千の位	0	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
百の位	1	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
十の位	3	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
一の位	7	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐

(例)

問1	☒	☐	☐	☐
問2	☐	☒	☐	☐
問3	☐	☐	☒	☐
問4	☐	☐	☐	☒
問5	☐	☐	☒	☐

(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、間違えた箇所を消しゴムで、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……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 土地区画整理事業は、換地方式により、各地権者から減歩された土地を公共施設用地に充てるとともに、土地の区画形質の変更を行い、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図る事業手法である。
- 2 公共施設の用に供されている土地の取得が必要な場合、これら施設は一般的にはその機能を廃止・中断することができないため、財産価値の補填を原理とする一般補償基準で処理するのは適当でないことから、公共補償基準が閣議決定された。
- 3 用地取得マネジメントは、公共用地取得の円滑化・迅速化による公共事業の重点的・効率的な実施を図ることを目的とし、用地着手後に実施する用地アセスメントや地籍調査の先行実施が具体的な施策として挙げられる。
- 4 公平かつ適正な補償額の算定の確保を図るため、現行の損失補償基準及び補償額の決定プロセスの再検証を行うとともに、基準の改正や不当要求等への対応力強化等について検討し、適正な用地補償のための制度再構築の施策が講じられている。

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 用地事務は、取得すべき用地の範囲が確定することにより始まるため、まず事業計画を決定することが必要である。
- 2 土地の測量及び物件等の調査の完了後、土地所有者ごとの土地調書及び物件所有者ごとの物件調書を作成し、調書等に係る土地等の権利者に確認を求め、調書にこれらの者の署名押印を得ることが必要である。
- 3 用地交渉の方式として、団体交渉と個別交渉がある。団体交渉は組織的要求貫徹型の傾向により、闘争的な交渉になりやすい反面、被補償者の各種要求が整理調整され、個別に協議する煩雑さを回避することができる利点がある。
- 4 収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除（租税特別措置法第33条の4）が適用される一つの事業について、年をまたがって2回以上に分けて資産を譲渡したときは、最後の年に譲渡した資産に限ってこの特例が適用される。

《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 国や公共団体の行政作用によって生じた損害・損失の補填は、従来、二つの異なる法形態により区分されてきたが、両者は、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 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損害・損失が生じ、その被害者に対して補填の必要性がある場合、実務上は、損害賠償の枠組みにおける一定の要件の下での事前賠償により対応している。
- 3 適法行為に基づく損失補償においては、実務上は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。
- 4 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は、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か特定できる場合に限り、その賠償責任を負う。

問4 日本国憲法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 第29条第1項は「財産権は、これを侵してはならない。」と規定し、私有財産制度を制度的に保障するとともに、社会的・経済的活動の基礎をなす国民の個々の財産権につきこれを基本的人権として保障しているが、この財産権は、土地、建物、動産等の有体のものに限られる。
- 2 第29条第2項は「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。」と規定しているが、この「公共の福祉」による制約には、財産権それ自体に内在する制約のほか、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をも含んでいると解されている。
- 3 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いることができる。」と規定し、財産権を正当な補償を行った上で収用することは認めているが、制限することは認めていない。
- 4 第29条第3項の「正当な補償」の解釈については、生じた損失のすべてについて補償を要するとする「完全補償説」と、規制目的、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。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、判例は「相当補償説」に立っている。

問5 公共事業の施行に必要な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 公共事業を施行する場合は、施行を正当化する権原の取得が必要であり、公共事業者が権原を取得せずに私人の土地上で工事を実施した場合は、民法又は国家賠償法の規定に基づき損害賠償責任が生ずる場合がある。
- 2 土地収用法第3条は、土地を収用し、又は使用することができる事業（収用適格事業）を限定列挙している。収用適格事業を行う者を起業者というが、国、地方公共団体等のほか、電力会社等の私人も起業者になり得る。
- 3 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、土地等の権利者の要望に沿った補償金額で妥結しなければならない。
- 4 権原を取得する方法としては、公共事業者と土地の権利者が対等の立場で契約を締結して合意の下に行う任意取得と、土地収用法等に基づく収用又は使用など土地の権利者の意思にかかわらず権原を取得する方式とがある。

《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 土地の上にある物件（建物、立木等）をその土地とともに収用適格事業の用に供することができる必要かつ相当な場合、これらの物件を収用し、使用することができる。
- 2 営利を目的とする会社が行う事業であっても、鉄道、電気工作物、ガス工作物等に関する事業については土地の収用又は使用が認められている。
- 3 土地等を収用又は使用することができるのは、公益の利益となる事業に限られ、具体的には土地収用法第3条に限定列挙する事業に限られる。
- 4 非常災害に際し公共の安全を保持するために、土地収用法第3条各号の事業を特に緊急に施行する必要がある場合には、起業者は、市町村長の許可を受けて直ちに土地を使用することができる。起業者が国又は都道府県であるときは、市町村長に通知をすれば足りる。

問7 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 起業者は、事業の認定を受けようとするときは、国土交通大臣又は都道府県知事に事業認定申請書を提出しなければならない。
- 2 市町村長は、国土交通大臣又は都道府県知事から事業認定申請書等の写を受け取ったときは、直ちに、起業者の名称、事業の種類及び起業地を公告し、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。
- 3 起業者は自らの事業の施行に当たって、土地収用法第3条各号に掲げる他の施設の機能の回復等を図るために土地等を取用し、又は使用しようとするときには、事業の認定を受けなければならない。
- 4 市町村長は、事業の認定の通知を受けたときは、起業地を表示する図面を、その通知を受けた日から2週間、公衆の縦覧に供しなければならない。

問8 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、市町村長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 取用する土地に対する補償金の額は、事業認定告示時点における相当な価格をもとに、権利取得裁決までの当該土地の価格の変動を考慮した額となる。
- 3 事業の認定の告示の後に工作物の増築・改築をした場合、あらかじめ起業者に同意を得て行ったものでなければ、損失の補償を請求することができない。
- 4 事業認定の告示があった後に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い。

問9 収用委員会及び裁決手続等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 収用委員会は、都道府県ごとに設置する行政委員会で、委員7名で構成される。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 収用委員会に裁決申請書が提出されると、その書類は関係する市町村長に送付され、市町村長により公告及び一般の縦覧に供されるが、その縦覧期間は、公告の日から2週間である。
- 3 起業者は、収用委員会からの裁決手続開始の決定の通知を受けたときは、申請に係る土地を管轄する登記所に、その土地及びその土地に関する権利について、収用又は使用の裁決手続の開始の登記を嘱託しなければならない。
- 4 収用委員会の審理に当たっては、共同の利益を有する多数の土地所有者及び関係人は、その中から、全員のために収用委員会の審理において当事者となるべき者を3人以内で選定することができる。

問10 収用又は使用に伴う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 収用又は使用に伴う損失の補償は、すべての個別の権利について、土地所有者及び関係人に、必ず各人別にしなければならない。
- 2 土地所有者は、収用される土地に対する補償金に代えて、土地をもって損失を補償することを収用委員会に要求することができる。
- 3 物件の所有者は、移転料の補償に代えて、起業者が当該物件を移転することを収用委員会に要求することができ、収用委員会は、その要求が相当と認めるときは、明渡裁決において、移転の代行による損失の補償の裁決をすることができる。
- 4 収用又は使用する土地の残地について、通路、みぞ、かき、さくその他の工作物の新築、改築等を要する場合、残地の所有者は、補償金に代えて、起業者が当該工事の代行による補償をすべきことを、収用委員会に対し要求することができる。

問11 土地収用法の特別手続である「あっせん」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、都道府県の収用委員会にあっせんを申請することができる。
- 2 あっせんによって両当事者に合意が成立した場合であっても、その効果は私法上の売買契約が成立したことになるに過ぎない。
- 3 あっせん委員は、収用委員会の委員1名を含む5人とされている。
- 4 あっせん中の土地等について、事業認定の告示があった場合には、当該あっせんは打ち切られる。

《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 一般補償基準制定の趣旨は、各起業者間における取得価額等の不均衡・不適正を是正し、統一的かつ適正な補償を確保することにある。
- 2 「土地等の権利者」の範囲は、土地収用法第8条第2項に掲げる「土地所有者」及び同条第3項に掲げる「関係人」と同様である。
- 3 一般補償基準に定める補償額の算定方法を誤って適用した場合でも、差額を追加払いすることはできない。
- 4 損失の補償は、土地等の権利者に対して行うのが原則であり、単なる反射的利益を享受しているにすぎない者に対しては行わない。

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 損失の補償は、土地等の権利者に対して各人別にすることが原則であるが、起業者が希望すれば一括補償を行うことができる。
- 2 損失の補償は、原則として金銭をもって行い、金銭以外の方法には土地・建物の提供、耕地・宅地の造成等が含まれる。
- 3 権利者が金銭以外の補償を求めた場合、その要求が相当であり、かつ、真にやむを得ないと認められるときは、起業者は必ず現物補償を行わなければならない。
- 4 土地の取得にあたり金銭により補償をする場合には、土地所有者の希望を最大限考慮し、希望する場所に代替地を取得できる金額でなければならない。

問14 土地の補償額算定に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地に附加された土留設備、石垣等は、土地と一体として効用を有するため、土地とは別に補償する必要はない。
- 2 取得する土地に建物その他の物件がある場合、土地と土地に定着する物件とを一体として評価する。
- 3 火葬場、下水道処理場等の設置予定により土地価格が低下した場合は、その影響を排除し、事業の影響がないものとしての正常な取引価格をもって補償する。
- 4 鉄道や道路の建設予定によって土地価格が高騰した場合でも、その価格が投機的でなく、正常な取引価格として形成されたものであれば、その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 正常な取引価格は、近傍類地の取引価格を基準とし、これら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量して算定する。
- 2 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、正常な取引価格を導く必要がある。
- 3 正常な取引価格を定める際には、近傍類地の取引価格、収益価格、原価及び課税価格の全部を参考とする必要がある。
- 4 正常な取引価格を定める際に、一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価し、主観的な感情価値や特別用途価値は考慮しない。

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、妥当なものはどれか。

- 1 譲渡性のある権利は正常な取引価格により、譲渡性のない権利は当該権利の有無による土地価格の差額により、補償額を算定する。
- 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できないため、当該権利が無登記の場合は補償することができない。
- 3 使用貸借は、貸主がいつでも土地の返還を求めることができる場合はその権利性は極めて薄弱といえるが、権利価格が0円であることはない。
- 4 占有権は、占有事実そのものを保護する制度である。このため、長期間権限なく占有を続けていた場合も、補償の対象となる。

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 使用する土地は、空間又は地下のみを使用する場合を含め、正常な地代又は借賃をもって補償する。
- 2 土地を使用しようとする場合において、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、土地を取得することができる。
- 3 土地の使用に伴う補償額の合計が、土地を取得した場合の補償額の合計を上回ると認められるときは、事業遂行の経済性の観点から土地を取得しなければならない。
- 4 使用する土地を返還する場合において、原状回復が困難で返還時の現状のまま引き渡すときは、従前地と使用後の状態の土地の評価額の差額相当額を補償する。

問18 建物等の移転料に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 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らず客観的にみて合理的な移転先をまず選定し、その後に合理的な移転方法を想定する。
- 2 残地が移転先として認められない場合には、残地以外の土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建築することとなる。
- 3 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、ほかに建物の再現を予定していない除却工法がある。
- 4 建物の移転料は、移転に必要な費用の補償であるため、この際に改良をしようとする費用は補償しない。

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とは、有形的な分割による場合だけではなく、用途上の機能的な分割による場合を含む。
- 2 法令の規定に基づく施設改善費用は、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改善により財産価値が増えることから、原則として、補償しない。
- 3 建物の移転に伴い、法令の規定に基づく施設改善時期が早まることにより、経済的支出が必要となる期限の利益の喪失に対しては、かかる状態に置かれることになった建物所有者は誰でも通常負担せざるを得ない支出であることから、補償しない。
- 4 建物の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、配偶者居住権者に対しては配偶者居住権の価額を補償することから、建物所有者に対しては建物移転料から配偶者居住権の価額を控除した額を補償する。

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 従前の建物に照応する建物を残地に再現することができるか否かの判断の際には、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はない。
- 2 従前の建物が複数の用途に供されている場合は、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することができるか否かの判断を、当該用途の一ごとに行うことができる。
- 3 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。
- 4 土地等を使用する場合において、使用終了後に当該使用対象地に従前の建物を再現するときの移転工法は、再築工法又は復元工法のうちから妥当な工法を認定する。

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 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、建物の復元工法に準じて算定する。
- 2 建物に附随する工作物（大規模工作物を除く。）は、建物移転料の算定方法に準じて、工作物の移転料として算定する。
- 3 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。
- 4 機械設備又は附帯工作物の移転料は、建物の復元工法及び再築工法に準じて算定する。

問22 家賃減収補償及び借家人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 家賃減収補償の補償額は、移転期間中に得られなかった家賃の全額を補償するものであり、管理費、修繕費等の経費は控除しない。
- 2 家賃減収補償の補償期間は、移転工法に応じて家賃が得られない期間とし、借家人補償がある場合は入退去準備期間（原則各1ヶ月）を加算できる。
- 3 借家人補償において、借家人に返還されることが契約上明らかな一時金については、返還見込額を考慮したうえで補償額を算定する。
- 4 家賃差補償の補償年数は、標準家賃と現在家賃との家賃差の倍率と借家人の居住年数に応じて決定されるが、特別な事情がある場合は1年の範囲内で補正できる。

問23 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 移転先の選定には、自ら選定する場合と宅地建物取引業者に依頼して選定する場合があり、いずれの場合も、交通費及び日当に選定に要する日数を乗じて得た額のみを補償する。
- 2 法令上の手続に要する費用には、手続のために必要な交通費及び日当も含まれる。
- 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、借家人及び配偶者居住権を有する者に対しては、補償できない。
- 4 土地等の使用に係る場合において、当該使用の終了後に従前地へ移転するときに必要な雑費の補償額は、使用終了後において補償する。

問24 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 庭木等の移植が相当であると認められるのは、庭木等の伐採が相当であるとき以外であって、かつ、移植補償額が伐採補償額を超えないときである。ただし、天然記念物等特殊な価値を有する立木にあってはこの限りでない。
- 2 建物等を残地に移転する場合において庭木等の伐採が相当であると認められるのは、樹齢・樹種等からみて移植が困難な場合、庭木等を残地内に移植できない場合、庭木等が大きいこと等により移植先への運搬が困難な場合である。
- 3 建物等を残地に移転する場合であって、残地に存する庭木等が建物等の建築予定地内に存することとなるときに、当該庭木等の移転に要する費用を補償するには、庭木等の所有者からの請求が必要になる。
- 4 庭木等が防風、防雪その他の効用を有し、かつ、当該効用を維持し、又は再現する特別の事情があると認められる場合は、代替工作物の設置に要する費用等に相当する額を庭木等の正常な取引価格に代えることができる。

問25 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 通常休業を必要とする期間中の従業員に対する休業手当相当額は、同一の経営者に属する営業所が他にあり、そこで従事できるときには、減額し、又は補償しない。
- 2 通常休業を必要とする期間中の収益減において、セールスマン等により営業の一部が継続できる場合には、それによる予想収益相当額を控除する。
- 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、休業期間、移転距離、営業種類及び従前の営業期間等の相違によって異なる。
- 4 仮営業所の設置による補償は、病院、銀行等公益性の強い事業に限られるため、一般事業者においては認められない。

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、妥当でないものはどれか。

- 1 残地等に関する損失の補償においては、日陰、臭気、騒音その他これらに類するものによる事業損失は含まない。
- 2 残地等に関する損失の補償において、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 残地に生ずる価格の低下又は利用価値の減少は、主に面積が過小となり、又は不整形となる場合に生ずる。
- 4 一団の土地の一部を取得することにより建物を残地へ移転する場合、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。

《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ている。
- 2 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、又は管理する施設に限られる。
- 3 公共補償は、原則として現物補償によるものとし、公共施設等の管理者からの申出により金銭をもってすることができる。
- 4 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。

問28 公共補償基準第6条（既存公共施設等に対する補償の原則）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、既存公共施設等と同じ種類の施設によって行うことが原則である。
- 2 道路又は鉄道の付替えに際し、その一部についてトンネル・鉄橋とする場合は、構造が異なるため異種施設となる。
- 3 異種施設とは、既存公共施設等と完成後の形態及び維持管理の態様が全面的に異なる種類の施設をいう。
- 4 電線路の付替等で、当該電線路が道路、河川等を横過することによりその一部をコンクリート柱にかえて鉄塔とするなど部分的な構造の変更である場合は、同種施設として取り扱う。

問29 公共補償基準第5条（適用除外）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 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、公共補償基準の内容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降に締結された協定等とする。
- 3 公共事業の起業者と公共施設の管理者との間においてなされた公共補償の範囲又は費用負担に関する協議には、村落共同体が設置し、又は管理する公共的施設についての協議も含まれる。
- 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以後に限って、公共補償基準が適用される。

問30 公共補償基準第7条（土地代）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 廃止施設敷地に残地が生じる場合、原則として、新たな土地の取得に要する費用から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じる利用価値の減少等を考慮した価格）を控除しない。
- 2 代替する公共施設等の合理的な建設地点又は移転先を残地とする場合、起業地部分の土地代は補償しない。
- 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、同種又は類似の権利を取得することが極めて困難なときは、同種の権利を取得するために必要な費用をもって補償すれば足りる。
- 4 起業地外で機能回復を行う場合、必要な土地を取得するための費用の補償は、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。

問31 公共補償基準第13条（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が公共的機能を喪失していると認められる場合は、一般補償基準による。
- 2 ダム建設事業により住民の大部分が他地域へ移転する結果、従前の道路、学校等の既存公共施設等を廃止しても公益上の支障が生じない場合は、一般補償基準による。
- 3 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を廃止し、又は休止しても公益上支障がなく、従前の機能が完全に再現される場合に限り、一般補償基準による。
- 4 公園、運動場のごく一部が起業地となっても、当該公園、運動場の機能に影響を及ぼさない場合は、一般補償基準による。

問32 公共補償基準第17条（工事の施行に伴う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 公共事業に係る工事の施行により、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じる場合において、公共施設等の管理者等が、これを防止等するために、必要な代替する仮施設の建設等又は補修等を行うときは、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。
- 2 起業地外の公共施設等の損傷又は機能の著しい低下をもたらす原因としては、公共事業に係る工事の施行に起因する騒音、振動、臭気等のほか、完成すべき公共施設自体の構造・規格による影響等も含まれる。
- 3 「社会通念上受忍の範囲」、いわゆる受忍の限度をどこに求めるかは、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る。
- 4 公共事業の起業者が負担できるとされている「必要な最小限度の費用」には、公共施設を建設するための工事費に加えて、必要となる建設雑費及び維持管理費を含む。

《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、妥当なものはどれか。

- 1 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、原則として、既存の施設と同様の近隣における同一用途の用水使用量をいう。
- 2 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・損壊することにより、建物等が通常有する機能が損なわれる場合をいい、当該損害等を補填するために必要となった実際の費用を負担する。
- 3 日照障害の場合は、一定の地域又は区域ごとに受忍限度が定められている。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種低層住居専用地域の1階で5時間(北海道の区域内は4時間)を超えた場合に、社会生活上受忍すべき範囲を超える損害等となる。
- 4 損害等を受ける者が当該場所に住み始めた時期と公共事業の実施時期との先後関係は、受忍限度の判定の重要な要素となる。先住者については、先住権としての既得権益を保護すべきと認められているが、後住者については、日照障害と電波障害の費用負担基準において、費用負担の対象とならない。

問34 被補償者等に対する生活再建措置（土地・建物の取得のあっせん、職業の紹介・指導等の行政上の措置）に関する規定が設けられている法律の組合せとして、妥当なものは次のうちどれか。

- 1 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）及び公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- 2 水源地域対策特別措置法（昭和48年法律第118号）及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）
- 3 公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）及び土地収用法
- 4 発電用施設周辺地域整備法（昭和49年法律第78号）及び防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和49年法律第101号）

《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）の都市計画施設の区域内における建築物の建築に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする場合は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。
- 2 都市計画施設の施行予定者が定められていない場合には、都市計画施設の区域内における建築等の規制に関して、市街地開発事業等予定区域と同様の規制が行われる。
- 3 都市計画施設の区域内における建築物の建築の申請の内容が、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合する場合には、原則として、都道府県知事等は許可をしなければならない。
- 4 都市計画施設の区域内の土地で都道府県知事等が指定したものの区域内において行われる建築物の建築については、都道府県知事等は、建築の許可をしないことができる。

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

- 1 敷地を造成するための擁壁は、道路内又は道路に突き出して築造することができる。
- 2 建築物のうちの地盤面下に設ける部分は、道路内又は道路に突き出して建築することができる。
- 3 特定行政庁は、街区内的における建築物の位置を整えその環境の向上を図るために必要があると認める場合においては、都道府県知事の同意を得て、壁面線を指定することができる。
- 4 建築物の門・へいは、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）の農地に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 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にすぎない場合には農地にはならない。
- 2 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、農地になるが、地目が田、畑であっても、現実には耕作に供されている土地でなければ農地にはならない。
- 3 農作物を生育させるのではなく、山に植林を行うための苗を育てている苗圃は、農地にはならない。
- 4 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は、農地になるが、何らの手入れもせず偶々生育するたけのこを採取している場合は、農地にはならない。

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、妥当でないものはどれか。

- 1 河川は公共用物であり、河川の流水は私権の目的とはならない。
- 2 河川の流水占用権を有する者は、河川管理者の承認を受ければ、権利を譲渡することができる。
- 3 道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、原則として、私権を行使することができない。
- 4 道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、抵当権を設定することができない。

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 居住用財産を収用等により譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）第31条の3）と収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除の特例（法第33条の4）の重複適用は可能である。
- 2 短期所有の土地等の譲渡であっても、国・地方公共団体への譲渡、収用等の場合には、分離課税の短期譲渡所得に対する税率が軽減される。
- 3 譲渡所得として分離課税の対象となるのは、土地・建物等の譲渡による所得であり、資産の譲渡とみなされる特定の借地権や地役権の設定に伴って受け取る権利金に係る所得は含まれない。
- 4 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（法第31条の2）は、収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除の特例（法第33条の4）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（法第33条）のいずれとも重複して適用を受けることはできない。

問40 代行買収、補償金及び代替資産の取得に係る課税の特例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 代行買収を行った場合において、租税特別措置法施行規則第14条第5項に規定する「収用証明書」は事業施行者が発行するが、「買取り等の申出があったことを証する書類」及び「買取り等があったことを証する書類」は、その買取り等の申出又は買取り等をした者である代行買収者が発行する。
- 2 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には、その新築した家屋は、収用等された土地と建物の代替資産の取得として認められる。
- 3 建物の収用に伴い収益補償金として補償金を受けた場合で、その建物の対価補償金として受ける金額が、その建物の再取得価額に満たないときには、収益補償金のうちその満たない金額に相当する金額を、その建物の対価補償金に振り替えることができる。
- 4 代替資産を取得する見込みで特例を受けた場合に、実際の取得価額が取得価額の見積額よりも多いときは、代替資産を取得した日から6か月以内に、更正の請求書を提出して所得税の減額を受けることができる。

問41 収用交換等の場合の譲渡所得の特別控除（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 収用交換等による資産の譲渡が、事業施行者から最初に取り等申出があった日から6か月を経過した日以後に行われている場合は、最初に取り等申出日から6か月を経過した日までに土地収用法の規定による仲裁の申請等があっても、本特例の適用は認められない。
- 2 一の収用交換等に係る事業について、2以上の年にまたがって資産が譲渡された場合、事業施行地に当初計画に予測されなかった計画変更があり、その変更に伴い拡張された部分の地域にある資産を譲渡する場合は、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 事業施行者から最初に取り等申出を受けた者が、その後その取り等申出に係る資産を売買等により他に譲渡した場合、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は本特例の適用を受けることができる。
- 4 法人税等の課税においては、収用等による資産の譲渡益について代替資産の圧縮記帳による課税の特例を受ける場合には、その譲渡益のうち5,000万円まで損金の額に算入することができる。

問42 税務当局（国税局及び税務署等）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 事業施行地の一団地の面積が10ha以上の事業については、事業の認定がなくても、収用交換等の場合の課税の特例が適用される場合がある。
- 2 代行買取者については、代行買取の認められる事業等ごとに一定の代行買取者が定められている。
- 3 同一の事業施行地内に同一人の所有に係る資産が2以上あり、用地買取が2以上の年にまたがって行われた場合には、原則として、最初の年の取り等についてのみ特別控除の特例が適用される。
- 4 収用等により買い取られた農地等が、相続税又は贈与税の納税猶予の対象となっている場合は、買い取られた農地等に対応する相続税又は贈与税の納税猶予税額とともに利子税を納付する。この利子税の額については軽減又は免除する特例が設けられていない。

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、妥当でないものはどれか。

- 1 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わなければならない。成果物のうち、地図の転写図及び土地の実測平面図については各葉に、その他については表紙の裏面に、主任担当者の資格及び氏名を記載する。
- 2 受注者は、業務の実施に先立ち、主任担当者又は担当技術者を立ち会わせたうえで、監督職員から業務の実施について必要な指示を受ける。
- 3 受注者は、業務の実施に当たり、業務従事者（補助者を除く。）として、十分な知識と能力を有する者を充てなければならない。
- 4 照査技術者は、照査計画を作成し作業計画書に記載し、照査に関する事項を定めなければならない。

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 建築設備とは、建物と一体となって、建物の効用を全うするために設けられている、又は、建物の構造と密接不可分な関係にあるものであるが、キュービクル式受変電設備は建築設備に含まれない。
- 2 立竹木区分における庭木等とは、鑑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、工場等の敷地に植栽されているものをいい、自生木を含み、庭園・墳墓を構成するものを除く。
- 3 防風、防雪その他の効用を目的として植栽されている立木で、主に屋敷周りに生育するものは、庭木等の種別のうちの利用樹として区分する。
- 4 孟宗竹、真竹等で竹材又は筍の収穫を目的としている竹林は、立竹木区分における収穫樹に区分する。

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 建物及び工作物の面積に係る計測は、原則として、柱又は壁の中心間で行う。建物等の構造材、仕上げ材等の厚さ、幅等の計測は、原則として、ミリメートルを単位とする。
- 2 建物等の調査図面に表示する数値は、計測値を基にミリメートル単位で記入し、建物等の面積計算は、記入した数値を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位切捨て）までの数値を求める。
- 3 建物の延べ床面積は、算出した各階別の小数点以下第2位までの数値を合計した数値とする。
- 4 立竹木の幹周、胸高直径の計測単位は、ミリメートル（小数点以下第1位四捨五入）とする。

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、妥当なものはどれか。

- 1 受注者は、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。
- 2 受注者は、契約締結後15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。
- 3 発注者から交付を受けた身分証明書は、権利者が占有する土地、建物等に立ち入ろうとするときに携帯する必要があるが、その他の業務の実施に当たっては、紛失しないよう主任担当者が責任をもって保管しておかなければならない。
- 4 受注者は、業務を行うため障害物を伐採しなければ調査が困難と認められるときは、障害物を伐採した後、監督職員に報告する。

《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（昭和26年法律第219号）において、登記することができる物権は、所有権、地上権、永小作権、地役権、留置権、先取特権、質権及び抵当権であり、占有権及び入会権は、その性質上登記を必要とせず、登記することはできない。
- 2 不動産の表示に関する登記の制度は、権利に関する登記に後れて行われる登記であり、権利の客体である土地や建物の不動産の現状を常時登記記録に明確にし、不動産取引の安全と円滑に資するものである。
- 3 不動産の権利に関する登記とは、登記記録の権利部に記録される登記であり、不動産の物権変動を公示する不動産登記制度の中核的機能を持つもので、登記される権利の保存、設定、移転、処分の制限又は消滅に係る登記に限定されている。
- 4 不動産登記法は、虚偽の登記がされることを防止するため、その登記をすることによって、登記上、直接に利益を受ける者（登記権利者）と、直接に不利益を受ける者（登記義務者）とが共同して登記の申請をすべきものとしている。

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 不動産の表示に関する登記制度の意義を十分に実現するために、報告的登記（創設的登記は除く）については、土地の所有者、表題部所有者、所有権の登記名義人等に一定の期間を定めて申請義務が課せられている。
- 2 表示に関する登記について、登記官は、登記の申請の有無にかかわらず、積極的に実地調査をし、職権で登記をすることができる。
- 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る土地は登記することはできない。
- 4 不動産登記規則で定める建物の要件は、屋根及び周壁又はこれに類するものを有していること、土地に定着している建造物であること及び建物の目的とする用途に供し得る状態にあることであり、3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 登記識別情報とは、登記名義人が登記を申請する場合において、当該登記名義人自らが当該登記申請していることを証明するために用いられる符号その他の情報であって、登記申請人が登記名義人であることを識別することができるものをいう。
- 2 登記識別情報は、各不動産の登記名義人ごとに異なるものでなければならず、アラビア数字その他の符号の組合せにより、不動産の登記名義人ごとに定められる。
- 3 所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、その所有権の移転の登記を申請しなければならない。
- 4 相続人に対する遺贈により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、その所有権の移転の登記を申請しなければならない。

《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年建設省告示）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（以下「登録」という。）を受けようとする者は、二以上の都道府県で業務を行う場合は国土交通大臣に、一の都道府県内で業務を行う場合は当該都道府県知事に、登録規程で定める事項を記載した登録申請書を提出する。
- 2 国、地方公共団体等は、補償業務の発注に関し必要がある場合には、現況報告書の写しを国土交通大臣に求めることができる。
- 3 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を国土交通大臣に提出する。
- 4 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なければならない。