

第3回

宅建マイスター認定試験

問題用紙

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意事項)

- 1 これは「**問題用紙**」です。問題は**1ページ**から**7ページ**までです。
「記述問題」で使用する資料として、【別紙】「**対象不動産の調査報告**」があります。
別紙は**1ページ**から**9ページ**までです。
- 2 試験時間は90分です。
- 3 試験開始の合図と同時に、まず、問題のページ数を確認してください。
万一、落丁や乱丁があった場合は、ただちに試験監督員に申し出てください。
- 4 解答は、「**解答用紙**」に記入してください。
- 5 解答は、読みやすく、丁寧な文字で記入してください。判読が困難なものは、不正解とみなします。また、漢字の間違いや漢字で書くべきところを平仮名で解答している場合は、不正解あるいは、減点となります。
- 6 参考書、法令集その他の参考資料を参照することはできません。また、携帯電話等の通信機器、電卓は使用できませんので、これらの物は机の上には置かずに、カバンの中、机の下などにしまってください。
- 7 試験時間中の途中退出は、体調が悪くなった場合以外、原則として認められません。途中退出された方は、試験を放棄したものとみなします。
- 8 **問題内容に関する質問には、お答えできません。**
- 9 試験終了後、この問題用紙及び別紙は、持ち帰ってください。

【空欄記述問題】

【問題 1】 以下は、高齢者との取引に関する記述であるが、空欄①～⑤に入る語句を解答用紙に解答しなさい。

高齢社会の進展に伴い、宅建業者が高齢者の不動産取引に関与する機会が増加していくことが予想される。人は一般的に老化に伴い、体力や判断能力が低下していくことは止むを得ないことであるが、著しく判断能力が低下すると意思能力が問題となる。民法などには、意思能力の低下状況にあわせて、契約の効力否定や単独契約の制限など正常でない意思決定を行った者を保護する規定を置いている。

従って、宅建業者が高齢者との不動産取引に関与する場合、意思能力の有無について留意する必要がある。

例えば、売主本人の意思能力の確認をしないまま売買し、後日、意思能力がなかったことが判明、売買契約が① になると、トラブルになる。買主は所有権を取得できず、媒介業者も売主に関する調査義務違反となる。

特に注意を要するのは、本人に判断能力の低下について認識がなく、周りも法律行為についての認識が甘く、積極的な支援ができていない場合などである。

このような取引に際しては、必ず直接面談を行い、普段の生活や契約内容の認識状況などを、「はい」「いいえ」のみでは回答できない方法により確認し、必要に応じて家族や医療関係者・介護担当者などに日常生活や財産に関する日頃の会話の聴き取りなどをおこなうという慎重さが肝要である。

不動産取引の当事者に意思能力が「ない」ことが明らかであり、法定後見や任意後見などの後見制度が利用されているのであれば、法務局に登録されているので後見登記の「② 」を取得してもらい法定の場合は成年後見人、任意の場合は任意後見人（必ず任意後見監督人が選任されていることと任意後見受任者の代理権の範囲を確認すること。）を代理人として取引する。

但し、③ の居住の用に供する建物又はその敷地を売却するときには、④ の許可を得なければならない。この「居住の用に供する建物又はその敷地」には、現在は居住していないが、過去に生活の本拠としていた不動産も含まれるとされているので注意が必要である。

最近では、将来の判断能力の衰えに備え、親族などを受託者とする信託を活用した、いわゆる、「⑤ 」の活用が広がっている。 以上

【問題 2】 以下は、「『既存建物状況調査（いわゆる、インスペクション）』（以下、『建物状況調査』という。）」に関する記述であるが、文中①～⑥の語句や文章、空欄に関する文末の問について解答用紙に解答しなさい。

「建物状況調査」の活用促進や「既存住宅売買瑕疵保険」の活用を通じ、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備することで、既存住宅の流通市場の活性化を推し進めるべく、平成 30 年 4 月 1 日から改正宅地建物取引業法が施行され、既存住宅等を取引する際、媒介契約書、重要事項説明書、売買契約書（37 条書面）の作成時に、「建物状況調査」に関する事項について記載する義務が追加された。

まず、既存住宅等の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、業者が、①専門家（以下、「実施者」という。）による「建物状況調査」を周知し、活用を促すために、「建物状況調査」を実施する者のあつせんの有無に関する事項を記載する義務が追加された。具体的には、依頼者に「建物状況調査」について説明し、業者が②あつせんするかしないかを媒介契約書に記載することである。説明の際は、メリット（例えば、売主には、引渡し後のトラブル回避に繋がることや競合物件との差別化が図れること等、買主には、より安心して購入判断ができることやメンテナンスの見通しが立てやすいこと等）だけ説明するのではなく、「建物状況調査」の概要、つまり、③構造耐力上主要な部分及び
を防止する部分等についての既存住宅状況調査方法基準に基づいた調査による劣化事象等の有無の確認であり、小屋裏・床下は点検口から目視可能な範囲のみであること、容易に移動できない家具などにより隠れている部分については目視不可能の報告で可とされていること、給排水管路や設備はオプションであること等、業者自身が調査範囲、内容、方法、費用等をしっかり理解したうえで、具体的に説明し、依頼者に正確な理解を得ることが、重要となる。

他の留意事項としては、媒介契約締結後に「建物状況調査」が実施された結果、不具合が発見された場合、媒介価額に変更が生じる可能性があることや買主が「建物状況調査」を希望する場合、着手前に売主の承諾を得るだけでなく、買主に交付されるべきものである報告書を売主に開示又は交付するか否かも予め決めておくことがトラブルの回避となること、調査結果については実施者が責任を負うものであるが、売主と買主がトラブルとなった場合、媒介業者が間に入り調整していく必要があること等がある。

重要事項説明時には、④「建物状況調査」の実施の有無（過去 1 年以内。）と実施している場合はその結果について説明することになる。

その前提として、調査結果が「瑕疵の有無を判定するものでなく、瑕疵がないことを保証するものでないこと」、「記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと」、「建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと」等を説明する必要がある。

不具合箇所については、「この箇所にひび割れがある」、「この箇所に雨漏り跡がある」など、事実関係の説明に止めておくことが肝要であり、なぜそうなったのか、改修費用はどれ位必要か等の質問については、実施者から説明させるようにすべきであり、別途費用が掛かる場合もあることにも留意する必要がある。「建物状況調査」は、一定の限られた範囲の調査であり、その報告も形式的なものである。調査範囲を超えた部分（例えば、設備や工作物等）は、引き続き、媒介業者が調査・確認し、トラブルを回避する努力が必要である。

（「建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況に関する説明」は、ここでは省略。）

売買契約締結時には、「建物状況調査」の結果、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について⑤当事者双方が確認した事項を売買契約書（37条書面）に記載することになった。記載事項は建物状況調査等、専門的な第三者による調査が行われ、結果について重要事項説明したうえで契約締結に至ったものである。但し、それ以外のものであっても、写真や告知書をもとに客観的に当事者双方が確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合など、実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合、書面に記載して差し支えないとされている。

以上のように、「建物状況調査」の実施が、売主・買主の安心感に繋がり業務の活性化が期待される。一方、建物に関する瑕疵の不安がなくなると考える売主・買主の期待感と調査範囲が限定され、全てチェックしているわけではない実態にズレが生じ、トラブルを招く原因となりうることを媒介業者は、よく理解し活用していく必要がある。

また、既存住宅売買瑕疵保険の利用を予定する場合、住宅瑕疵担保責任保険協会に会社登録を行っている実施者を紹介しないと二度手間になること、法の定める「建物状況調査」では、点検口等がなく調査できない場合は、その旨を報告すれば可とされているが、保険加入には、点検口等を設けるなどの工事をした上で調査することが必要となること、旧耐震の建物や不具合が発見された建物に関しては⑥して検査に合格しないと保険に加入できないこと等がある。一定の条件を満たす場合、買主が補助金を受けられること等もあり、業者には内容を理解したうえで上手に活用を促していく提案力も問われてくる。

文中①から⑥に関する以下の設問に答えなさい。

①の「専門家」に関する以下の記述の空欄に入る語句を答えなさい。

「この専門家は、「既存住宅状況調査技術者」といい、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術講習の修了証明書を有する者であるが、この受講資格は、一級、二級、木造の全ての□□□□としている。」

②の「あっせん」に関する以下 i)～iii) の記述について、正しければ「○」、誤っていれば、「×」で答えなさい。

i) 既存住宅状況調査技術者のリストを提供するだけでは、あっせんとはいえず、説明を実施の上、依頼者と実施者の間に立ち調査実施に向けて具体的なやりとりを手配することが望まれている。

ii) あっせんしない場合、「建物状況調査」に関する説明は不要である。

iii) あっせんは、媒介業務の一環であり、依頼者から別途、報酬を受領することはできない。

③の文中空欄に入る語句を答えなさい。

④の「説明」に関する以下の記述について、空欄に入る法律名を答えなさい。

「複数の報告書がある場合、直近のものが説明の対象になるが、それ以前のものに別の劣化事象が確認されている場合、それについても説明しないと□□□□第 47 条違反になりうるので注意が必要。」

⑤に関する以下の記述について正しければ「○」、誤っていれば、「×」で答えなさい。

「確認した事項が無かった場合も「無」として書面に記載する。」

⑥の□□□□に入る語句を答えなさい。

以上

【記述問題】

宅建マイスター甲は、永田一郎氏（以下、「永田氏」という。）より、父親から相続をした不動産（以下、「対象不動産」という。）の売却依頼を受けた。

宅建マイスター甲は、対象不動産の調査を部下である宅地建物取引士乙（以下、「担当取引士乙」という。）に指示したところ、別紙「対象不動産の調査報告」のとおり報告を受けた。

別紙「対象不動産の調査報告」を参照し、以下の問に答えなさい。

【問 1】

宅建マイスター甲は、本件取引を進めるにあたり、「対象不動産の調査報告」の内容から対象不動産の「内在リスク(*)」として何を予見すべきか一つ答えなさい。また、そう予見した理由を四つ答えなさい。

ただし、この【問 1】では、位置指定道路に関するリスクは考慮外とする。

(*) 内在リスクとは、表面的には表れていないが、調査によって知りえた情報を論理的に組み立てることとで類推することができるリスクのことをいう。

【問 2】

- ① 問 1 で指摘した内在リスクを調査するため、宅建マイスター甲は担当取引士乙に追加調査を指示するが、「取引士自らが行う調査」の具体例を一つ答えなさい。
- ② 問 2 ① の調査の結果、リスクとなる可能性を拭いきれない場合、売主に説明のうえ、専門業者に調査を発注することになるが、専門家が実施する調査方法を一つ答えなさい。

【問 3】

問 2 の調査の結果、問 1 で指摘したリスクが内在している蓋然性が高いことが判明した場合、当該リスクについて重要事項説明書に記載すべき事項の要点を箇条書きで三つ簡潔に答えなさい。

【問4】

南側隣地（地番 75 番 1）でコンビニ店を展開するオーナーから、店を拡張するため、下図の「分割図」に示す分割Bの土地の購入意向が示されている。

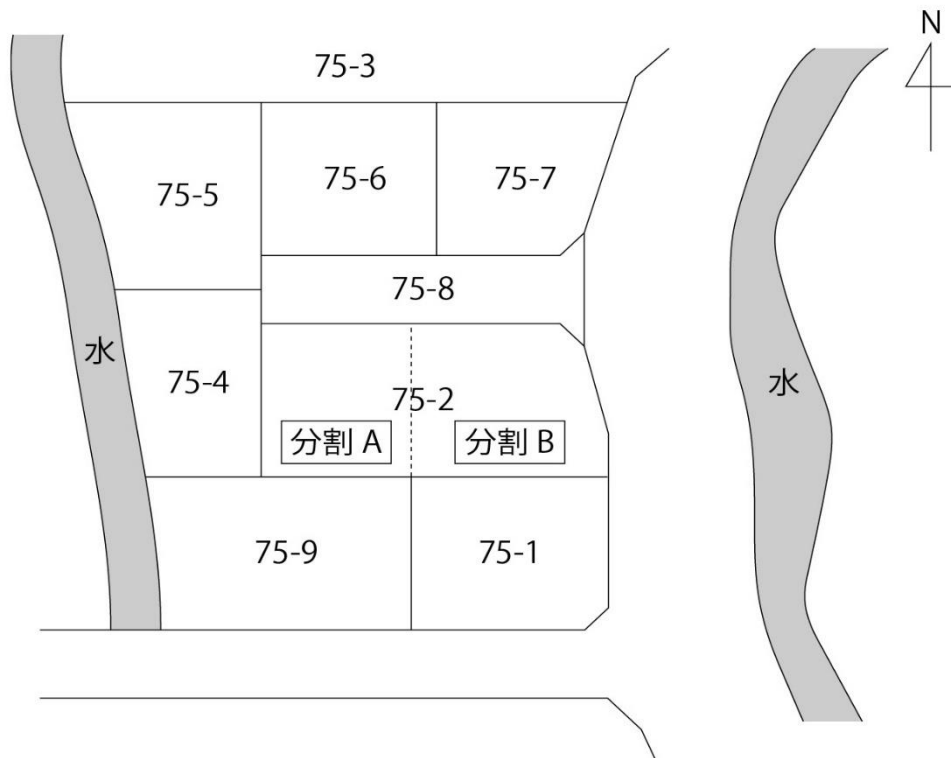
分割Bの土地は、一部をコンビニ店の増床に利用するが、大半は来店客用の駐車場とする計画であり、クリーニング工場の基礎部分も残置のまま引渡しを受ける意向である。

また、分割Aの土地はこの周辺でアパート用地を探している顧客の意向に沿っていたことから購入を打診したところ、いい感触を得ているところである。

対象土地を、下図のように分割Aと分割Bの土地に分割して売却する場合、次の設問①～③に答えなさい。

- ① 分割して二者に売却することにより生じるリスクには何があるか。
- ② 上記①のリスクに関し、追加調査が必要となるが、その調査事項には何があるか二つ答えなさい。
- ③ 対処方法としてあなたが考える方法及びその理由。

（分割図）



【問5】

担当取引士乙の目視調査によれば、北側のブロック塀には傾きがみられると報告されている。これに関し、次の設問①～③に答えなさい。

- ① ブロック塀をそのまま放置した結果、倒壊し他人に損害を与えると、民法 717 条により損害を賠償しなければならないが、この責任を何というか。
- ② 前問①の責任に関する以下のア～ウの記述につき、誤っているものを一つ選びなさい。
 - ア. 工作物の占有者の責任は過失責任である。
 - イ. 工作物の所有者の責任は無過失責任である。
 - ウ. 工作物の占有者・所有者の責任はともに過失責任である。
- ③ 既存のブロック塀の安全性を確認するために外観目視でチェックする項目を四つ答えなさい。

以上