

## 第4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**5ページ**までです。  
「記述問題」で使用する資料として、**【別紙資料】**があります。別紙資料は**1ページ**から**7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】 平成30年7月豪雨により各地で極めて甚大な被害が発生したことを受け、国土交通省では、平成31年4月26日に都道府県に対し、「水害ハザードマップの周知に関する不動産関連団体への協力について（依頼）」を、不動産関連団体に対しては、「不動産関連団体の研修会等における水害リスクに関する情報の解説等について（依頼）」を通知して、不動産取引における当事者への水害リスクに関する情報提供の周知を図っている。

この国土交通省の発信文書に関する以下の記述について、空欄①から④に入る適切な語句を解答用紙の回答欄に記入しなさい。

令和元年7月26日には、国土交通省から都道府県に対して、宅地建物取引業者から、水害（①・②・高潮）ハザードマップの入手方法や内容等について問い合わせがあった場合には、対応するよう依頼文書が発信されている。

このため、宅地建物取引業者は、取引の相手方等に対し、③が成立するまでの間に、相手方等が水害リスクを把握できるよう、当該取引の対象となる宅地や建物が存在する市町村が作成・公表する水害（①・②・高潮）ハザードマップを提示し、当該取引の対象の宅地や建物の④の情報提供をする必要がある。

【問題2】 下記設例は、現行民法における瑕疵担保責任（以下、単に「瑕疵担保責任」という。）及び令和2年4月1日施行の改正民法における契約不適合責任（以下、単に「契約不適合責任」という。）についての記述である。次の文章の空欄①から⑥に該当する適切な語句を解答用紙の解答欄に記入しなさい。

（設例）

売主甲（個人・非宅建業者）は、月極め駐車場として活用してきた土地（以下、「本件土地」という。）を、食品スーパーへの賃貸を目的とした店舗の建築を計画している買主乙に売却した。

買主乙は、本件土地の引渡しから6ヶ月後に店舗建設のため根切工事を始めたところ、大量の廃棄物が埋設されていることを発見した。

買主乙は、直ちに売主甲に対し廃棄物が埋設されていることを通知し、その除去を求めたが、売主甲はこれに応じなかったため、買主乙は自ら除去し、売主甲に対し、

- (イ) 当該廃棄物の除去費用を請求した。
- (ロ) 当該廃棄物除去後の埋め戻し・整地費用を請求した。
- (ハ) 店舗の賃貸開始が遅れることになったことによる借主の食品スーパーへの違約金相当額を請求した。
- (ニ) 賃貸開始が遅れたことによる賃料収入の逸失利益の損害賠償を請求した。

なお、甲乙間の売買契約では、廃棄物の存在および処理責任に関する条項はなかったものとする。

1. 「瑕疵担保責任」は、売買の目的物について、売主甲は廃棄物の存在を知らなくても「隠れた瑕疵」について責任を負い、その法的性質は、通説によれば「法定責任」である。

「契約不適合責任」は、「隠れた瑕疵」に限らず、目的物の種類・①及び数量が契約の内容に適合しないものであるときは、買主乙は、売主甲に対し②請求、代金の減額請求、損害賠償請求及び契約解除権の行使ができる。このうち、②請求、代金の減額請求及び解除権の行使には、売主甲の帰責事由は必要とされない。

2. 買主乙は、現行民法における「瑕疵担保責任」に基づく損害賠償として、上記設例の（イ）から（ニ）の損害賠償請求のうち、を請求することができるかと一般に解されている。（注：上記には、請求できる損害賠償について、（イ）から（ニ）の該当する記号をすべて解答すること。）
3. 買主乙は、改正民法における「契約不適合責任」に基づく損害賠償として、上記設例の（イ）から（ニ）の損害賠償請求のうち、を請求することができるかと解される。（注：上記には、請求できる損害賠償について、（イ）から（ニ）の該当する記号をすべて解答すること。）
4. 「瑕疵担保責任」の場合、買主乙は、瑕疵を知った時から1年以内にすることが必要である。「契約不適合責任」の場合には、買主乙は、種類又はに関しては、不適合の事実を知った時から1年以内に売主甲にすることが必要であり、かつ、知った時から5年以内に請求をしなければ、請求権、代金の減額請求権、損害賠償請求権及び契約の解除権は時効により消滅する。

## 【記述問題】

【問題1】 宅建マイスター甲は、購入検討顧客である永田一郎氏に対して、別紙資料1ページの「2. 購入検討物件（土地）の概要」に記載のある物件（自社媒介物件）を紹介し、現地案内をしたところ、購入契約を前提に検討を進めることとなった。別紙資料1から6ページを見て、次の(1)から(4)の設問に答えなさい。

- (1) 自然災害リスクの一つに、地震により発生する振動が原因となって、地上の建物や道路などが沈下したり傾いたりする被害が発生する現象があるが、この自然災害の名称を答えなさい。
- (2) 上記(1)の自然災害リスク発生の可能性を検討するためには、「(ボーリング)柱状図」のデータが重要となるが、別紙資料6ページの「柱状図(近隣土地)」を見て、どの項目に注目してリスクの可能性を判断すべきか、①から⑫の項目名の中から最も重要な二つを番号で答えなさい。
- (3) 別紙資料3から6ページの「6. 下水道台帳、7. (1)治水地形図及び(2)凡例、8. 柱状図(近隣土地)」を見て、次の設問に答えなさい。
  - ① 上記(1)で解答した以外で、想定される自然災害リスクを一つ答えなさい。
  - ② その理由を答えなさい。
- (4) 購入検討中の物件の契約手続をすすめるにあたり、上記(1)、(3)で解答した自然災害リスク以外の観点（「9. 登記事項証明書」の内容を除く。）で、次の設問に簡潔に箇条書きで答えなさい。
  - ① 本件取引をすすめるにあたり、契約当事者に提案・アドバイスすべき事項を二つ答えなさい。
  - ② ①に関して売主・買主間で合意すべき事項又は容認事項を、契約条件及び特記事項の観点から二つ答えなさい。

【問題2】 宅建マイスター甲は、売買契約の準備のため、別紙資料1ページ「2. 購入検討物件（土地）の概要」に記載の対象不動産について、直近の登記事項証明書を取得したところ、別紙資料7ページのとおり、甲区に差押及び仮差押の登記（以下「差押登記等」という。）がなされていた。この登記事項証明書を参照して、次の(1)から(3)の設問に答えなさい。

(1) 別紙1ページ「2. 購入検討物件（土地）の概要」の内容を踏まえ、この登記事項証明書から一般的に読み取れる（想定される）ことを以下の観点から答えなさい。

- ・平成19年、現在の所有者である川原良子氏が、本件土地を購入した当時とその後数年間の不動産市場の変化及び購入目的
- ・今回、本件土地を売却するに至った経緯

(2) 上記(1)で想定した内容を踏まえて、川原氏が本件土地を購入しようとする際、媒介業者が、川原氏に対して助言すべきであったと考えられるリスクを一つ答えなさい。

(3) 川原氏及び債権者への聴取の結果、本件土地を売却すれば債務を完済でき、差押登記等を抹消することが可能であることが分かった。

宅建マイスター甲は、川原氏とともに各債権者と債務の完済及び差押登記等及び抵当権の抹消について調整を行い、購入検討者の永田氏にも理解いただき、両者との間での売買契約を締結することになった。なお、永田氏は、銀行からの融資を利用するため残金一括決済とはせず、売買契約締結時に手付金の授受を行い、後日、残金・決済を行う予定である。これに関する次の設問に答えなさい。

- ① 宅建マイスター甲は、トラブル防止の観点から、本件売買契約の効力発生に関して、どのような条件を付した契約とすべきか答えなさい。
- ② 上記①の理由を答えなさい。

