

第5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)

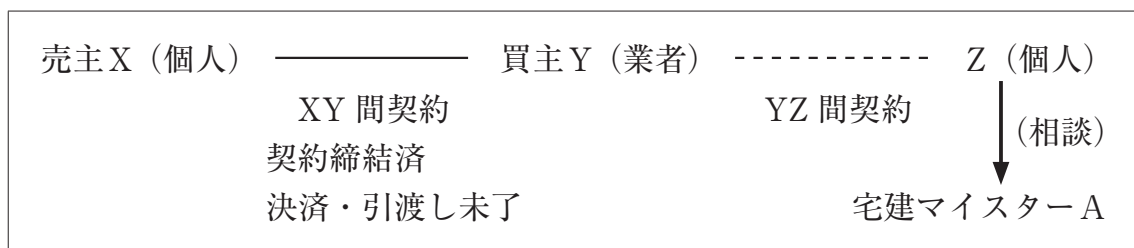
- 1 これは「**問題用紙**」です。問題は**1ページ**から**6ページ**までです。
「記述問題」で使用する資料として、**【別紙資料】**があります。別紙資料は**1ページ**から**8ページ**までです。
- 2 試験時間は90分です。
- 3 試験開始の合図と同時に、まず、問題のページ数を確認してください。
万一、落丁や乱丁があった場合は、ただちに試験監督員に申し出てください。
- 4 解答は、「**解答用紙**」に記入してください。
- 5 解答は、読みやすく、丁寧な文字で記入してください。判読が困難なものは、不正解とみなします。また、漢字の間違いや漢字で書くべきところを平仮名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】 宅建マイスターAは、Z（個人・非宅地建物取引業者）から戸建住宅（以下、「本物件」という。）の購入について相談を受けた。取引の経緯と状況は次の通りである。

- (1) 本物件は、X（80歳の個人・非宅地建物取引業者）が老人ホームに入居するための資金に充てるため、自己が所有する戸建住宅を宅地建物取引業者Y（以下、「業者Y」という。）を買主として売買契約（以下、「XY間契約」という。）を締結したものであるが、決済・引渡しは未了である。Zによれば、業者Yは、XY間契約の決済・引渡し後に本物件をリフォームし売却することを計画している。
- (2) Zは、業者Yが計画する一般的なリフォーム工事に加えて、ホームエレベーターの設置等の改修工事を追加し、購入したいと考えている。業者Yとしては、XY間契約の決済・引渡し前に、Zとの間で売買契約（以下、「YZ間契約」という。）を締結できれば、当初のリフォーム計画を変更してZの希望する改修工事に応じると言っている。
- (3) Zは、是非とも本物件を購入したいと考えているが、取引を進めるに当たり留意すべき事項について宅建マイスターAに相談があった。

【取引の関係図】



本物件について、宅建マイスターAが、YZ間契約の締結に当たり、予見、調査すべき内在リスク(※)及びその他の特約について、空欄の から

に入る適切な語句を解答用紙の解答欄に記入しなさい。

1. ZがXY間契約の事情を知らず、かつ知らないことに過失がないときであっても、XY間契約の効力がYZ間契約の効力に影響を及ぼす場合がある。

XY 間契約の締結時に X に自己の行為の結果を判断できる精神能力すなわち がなかったときは、XY 間契約及び YZ 間契約が となる内在リスクがあり、YZ 間契約の媒介業者は XY 間契約の効力についても調査が必要である。

2. また、仮に、X に成年後見人が選任されているにもかかわらず、X が単独で XY 間契約を締結していたときは、XY 間契約が となる内在リスクがある。この場合、業者 Y は YZ 間契約による本物件の引渡し義務は となる。

3. XY 間契約が有効に成立し、X は民法に規定する契約不適合責任を負わない旨の特約がある場合であっても、YZ 間契約においては、業者 Y は、少なくとも引渡し後 2 年を経過する日までに契約不適合がある旨の があったものについて契約不適合責任を負う旨の特約とする必要がある。

(※) 内在リスクとは、表面的に現れてはいないが、調査によって知り得た情報を論理的に組み立てることで類推することができるリスクのことをいう。なお、本物件の物理的な内在リスクは考慮外とする。

【問題2】 下記の文章は、我が国の自然災害に関する法令及びその対策等についての記述である。以下の問1及び問2の設問について答えなさい。

問1 自然災害対策全体の基本となる法律の概要について、次の空欄の から に入る適切な語句を解答用紙の解答欄に記入しなさい。

- (1) 昭和34年の伊勢湾台風を契機として制定された 法は、日本の自然的特性に鑑み、人口、産業その他の社会経済情勢の変化を踏まえ、災害の発生を常に想定するとともに、災害が発生した場合における被害の最小化及びその迅速な回復を図ること等を基本理念としている。
- (2) 都市計画法における都市計画基準と開発許可基準は、災害対策としての役割も担っている。都市計画基準においては、 及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適當な土地の区域並びに溢水、湛水、津波、高潮等の災害の発生のおそれのある土地の区域は、市街化区域に含まないものとするものとされている。
さらに開発許可基準においては、開発区域内の土地について、 の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講じられていること等が定められている。
- (3) 建築基準法においては、地方公共団体は条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を 区域として指定することができることとされている。さらに、 区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、条例で定めることができるとされている。
- (4) 都市再生特別措置法において市町村は 計画を作成できるととされているが、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、令和2年10月の都市再生特別措置法施行令の改正において 区域から災害レッドゾーン（災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域等）を原則除外することとされ、令和3年10月1日から施行される。

問2 自然災害対策に関する法令は、治水・治山事業等により災害被害の防止を図る「ハード対策法」と、開発規制、避難誘導等により被害の軽減を図る「ソフト対策法」に大別することができる。

下記一覧表の空欄の から に入る適切な語句を解答用紙の解答欄に記入しなさい。

		ハード対策法	ソフト対策法
土砂災害に関する主な対策		1. <input type="text" value="①"/> 法 2. 地すべり等防止法 3. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 [対策] 上記土砂三法による指定区域における土地の掘削・工作物の設置・立木竹の伐採等の一定の行為を制限。	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 [対策] 土砂災害警戒区域の指定による避難警戒態勢の整備、 <input type="text" value="②"/> 区域の指定による建築物の構造規制等。
水害に関する主な対策	外水氾濫	河川法 [対策] 河川区域内における工作物の新築・改築・除却等の許可。 <input type="text" value="③"/> 区域及び河川予定地内における土地の掘削等土地の形状変更、又は工作物の新築・改築の許可。	水防法 [対策] 浸水想定区域をその区域に含む市町村の長は、洪水予報等の伝達、避難場所及び避難経路等の事項を記載した <input type="text" value="④"/> を作成し、印刷物の配布やインターネット等により、住民に周知する。
	内水氾濫	<input type="text" value="⑤"/> 法 [対策] 雨水貯留施設の整備の促進等。	都市計画法 [対策] 前記問1.(2)の対策等
	都市部を流れる河川	特定都市河川浸水被害対策法 [対策] 都市部を流れる河川について、特定都市河川及び特定都市河川流域を指定し、流域水害対策、雨水貯留浸透施設の整備等のハード対策、雨水の流出抑制のための規制、都市洪水想定区域の指定等のソフト対策の推進を図る。	

【記述問題】

【問題1】 宅建マイスターAは、X株式会社（以下「X社」という。）のB社長から、物件甲（X社の本社工場）と物件乙（B社長の自宅）の売却の相談を受けた。

別紙資料1から8ページを見て、次の問1から問3の設問に答えなさい。

問1 物件甲の土地の登記事項証明書（別紙資料4ページ）、その他の調査により、Y銀行による競売申立て、又は財務省等による公売手続の着手が6ヶ月後に切迫していることが明らかな状況にある。

物件甲を任意売却するに当たり、宅建マイスターAが、別紙資料で明らかとなっている事項の他に調査・確認すべき事項（B社長に確認すべき事項を含む）を2点指摘し、解答用紙の解答欄に簡潔に記入しなさい。

（本問では、土壌汚染、地中障害、アスベスト、PCB等の物理的な内在リスクに関する調査・確認事項は除外するものとする。）

問2 問1の調査・確認をふまえて、Y銀行による競売申立て、又は財務省等による公売手続の着手が切迫する状況下で、本社工場を閉鎖し本社機能をK市に移転するため12ヶ月を要するX社の事情を契約内容に織り込む必要がある。

宅建マイスターとして、売主買主双方の立場から物件甲の任意売却による取引を安全・安心に進めるために必要な取引条件を2点あげ、解答用紙の解答欄に簡潔に記入しなさい。

問3 B社長が計画している物件乙の売却方針に内在するリスクを指摘し、そのリスクを回避するための対策について解答用紙の解答欄に簡潔に記入しなさい。

【問題2】 物件甲及び物件乙における自然災害のリスクについて、別紙資料6から8ページを見て、次の問1から問2の設問に答えなさい。

問1 物件甲の所在する土地について、予想される自然災害に関するリスクを指摘し、その理由を解答用紙の解答欄に簡潔に記入しなさい。（本問では、軟弱地盤を原因とした自然災害リスクは除外するものとする。）

問2 物件乙の所在する土地について、予想される自然災害に関するリスクを指摘し、その理由を解答用紙の解答欄に簡潔に記入しなさい。