

第6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。

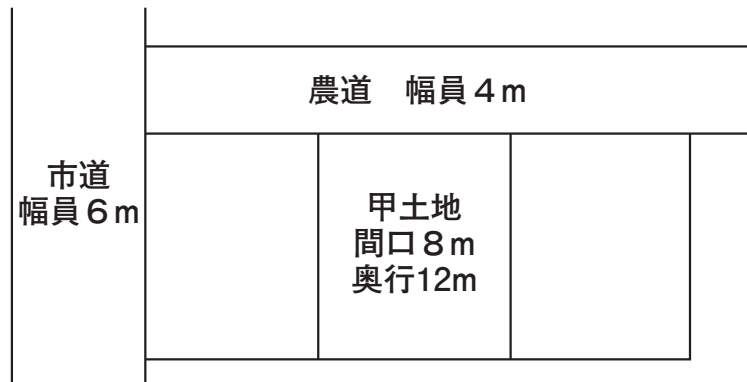
(注意事項)

- 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**11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資料は持ち帰ってください。

【空欄記述問題】

【問題1】 都市計画区域内に所在する幅員4mの農道に接する甲土地に建築可能な建築物の調査について、次の(1)から(3)の文章の空欄①から⑤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。

甲土地が接する農道は建築基準法に規定する道路ではないことは調査済である。なお、(1)から(3)の文章の同一番号の空欄には、同一の語句が該当する。



(市道は、建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路)

- (1) 建築物の敷地は、道路に2m以上接することが必要であるが、甲土地が接する農道が①の用に供する道であることが確認できる場合は、甲土地に建築可能な建築物についてさらに調査することが必要である。
- (2) 甲土地に計画する建築物が、利用者が少数であるものとして、基準とされる延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が200㎡以内の②であり、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと③のものである場合は、当該建築物を建築することができる。
- (3) 甲土地に計画する建築物が、延べ面積200㎡以内であっても、その用途及び規模が②以外の場合は、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて④の同意を得て⑤したものに限り建築することができる。

【問題2】 賃貸中若しくは賃貸予定の不動産を媒介する場合の留意点に関する次の(1)から(4)の文章の空欄〔 ① 〕から〔 ⑤ 〕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。なお、(1)から(4)の文章の同一番号の空欄には、同一の語句が該当する。

- (1) 賃貸中不動産の借主の保証人が個人である場合、令和2年4月1日以降に締結された保証契約は、〔 ① 〕を定めた書面又は電磁的記録によつてしなければ、その効力を生じないとされており、賃貸中物件の媒介にあたっては、賃貸借契約の内容と同時に保証契約の内容についても確認することが必要である。なお、令和2年4月1日前に締結された保証契約は〔 ① 〕の定めがなくとも書面等による契約であれば有効に存続する。
- (2) 賃貸中不動産の買主（個人）がその事業用資金の融資を受けるにあたり、その融資について個人が保証人となる場合の個人保証契約は、〔 ② 〕があらかじめ保証人本人から直接その保証意思を確認しなければ、効力を生じない。
- (3) サブリース業者から業務委託を受けている媒介業者が、収益物件のオーナーとなろうとする者に新築未入居の共同住宅を紹介するにあたり、サブリース業者によるマスターリース契約の内容や条件等を前提とした資産運用の企画提案を行う場合、当該媒介業者は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に規定する〔 ③ 〕として、誇大広告等及び〔 ④ 〕等を行うことは禁止されている。
- (4) また、上記(3)の場合、媒介業者は、サブリース業者が重要事項説明の際に使用するマスターリース契約を締結するうえでの〔 ⑤ 〕事項を記載した書面を交付して説明することが望ましいとされている。

【問題3】 建物状況調査に関する以下の文章について、次の(1)から(3)の文章の空欄〔 ① 〕から〔 ⑤ 〕に入る適切な語句又は数値を解答用紙の解答欄に記入しなさい。なお、(1)から(3)の文章の同一番号の空欄には、同一の語句が該当する。

- (1) 令和2年4月の改正民法施行により、売主の担保責任が瑕疵担保責任から契約不適合責任に変わり、売買の対象となる住宅の状況を買主に明示的に説明したうえで契約することが、売主・買主にとってより重要となった。特に既存住宅は、新築時の〔 ① 〕や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの〔 ① 〕に差があることから、建物状況調査は買主の不安を低減し、既存住宅の流通を促進することに役立つと考えられる。

建物に関する状況調査は宅地建物取引業法に定めるものの他にも、既存住宅売買瑕疵保険制度でも実施されている。

- (2) 宅地建物取引業法では、既存住宅状況調査技術者が既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示82号）に基づいて行う既存住宅調査を「建物状況調査」として位置づけている。

検査の対象は、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分であるが、構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いものの具体的な劣化事象としては、床の〔 ② 〕以上の傾斜、基礎のコンクリートの幅0.5mm以上の〔 ③ 〕又は深さ20mm以上の〔 ④ 〕等がある。

なお、既存住宅状況調査においては、耐震性等の当該住宅が保有する性能の程度を判定する調査は含まれていない。

- (3) 一方、既存住宅売買瑕疵保険は、消費者が安心して既存住宅を取得できるよう、建築士又は建築基準適合判定資格者による検査と保証がセットになった保険制度である。この保険に加入するための検査は、引き渡された住宅に瑕疵があった場合に生じた損害について買主に対して保証責任を負うものであり、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を保証するため、木造住宅の小屋裏や床下等必要な部位の目視検査を必須とするほか、当該住宅が〔 ⑤ 〕に適合していることが必要となる。

【記述問題】

【問題1】 宅建マイスターAは、一戸建て住宅の購入検討者であるB氏から相談を受けた。

別紙資料1から11ページに基づき、次の問に答えなさい。

- (1) 本物件の「土地に内在するリスク」として考えられるものを2点挙げ、その理由（各2点）とともに解答用紙の解答欄に記入しなさい。

- (2) (1)で指摘したリスクをさらに詳しく調査するために、当該物件及び物件周辺の調査に必要な資料のうち、公的機関によって公表されているものを3つ列挙して解答用紙の解答欄に記入しなさい。ただし、現在入手している資料及びハザードマップ（洪水、内水、ため池、高潮、津波、土砂災害、火山、地震防災、液状化等）は除くものとする。

【問題2】 本物件と北側隣地の関係に関する次の問に答えなさい。

- (1) 北側隣地に通じる通路は、どのような権利関係が成立しているか答えなさい。

- (2) 宅建マイスターAは、兄弟間で土地を分割し利用してきた土地の権利関係について、第三者が隣地所有者となる機会に、将来のトラブルを回避する権利関係にすることが必要と考えている。
あなたは宅建マイスターAとしてどのような提案をするか、その提案内容とその理由を答えなさい。

【問題3】 購入検討者であるB氏の増築希望に関して、以下の2つの観点から宅建マイスターAとして予見されるリスクを指摘し、解答用紙の解答欄に各2点記入しなさい。なお、当該地域においては、民法の規定と異なった特別の慣習がないものとする。

- (1) 建物の構造に関する点
- (2) 法適合性に関する点