

第7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、**【別紙資料】**があります。別紙資料は**1ページ**から**12ページ**までです。
- 2 試験時間は120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。

【コンプライアンスに関する問題】

宅建マイスター甲は、不動産売買の媒介業務をメインに複数の店舗を展開する宅建業者乙社丙店の店長であり、営業を担当する宅地建物取引士Aの上司である。

Aが、一般消費者であるB氏から売却相談を受けた際の次の文章を読み、下記の問題に答えなさい。

Aは、B氏から「今は誰も住んでいない古家が建っている土地を所有しており、特段急いでいる訳ではないが、価格が妥当であれば売却したいと考えている。その古家は朽廃しており、取壊しもやむを得ないと考えている。以前、自宅を購入する際に御社の別の店舗でお世話になり、その時の担当の方に大変よくして頂いたので、今回も信頼できる御社に売却の仲介をお願いしようと思いいん話をした。遠方に住んでいてこの地域のことは全くわからないので、まずは相談に乗って欲しい。」との相談を受けた。

相談のあった物件は、住環境の良さから地元でも人気の高い分譲地内の整形地である。

Aは、「Bさんから依頼のあった物件のすぐ近くで最近、同規模の土地が6,500万円で成約しているのも、もし、この物件を5,000万円位で買い取ることができれば、更地にして売り出すことで、解体費用や税金等を差し引いても転売利益が1,000万円位になる。仲介手数料以上に会社に利益貢献できる。」と考え、宅建マイスター甲に、B氏からの相談内容と自らの考えを報告した。

報告を聞いた宅建マイスター甲は、Aに対し、「君がやろうとしていることは宅地建物取引士としての①倫理にもとる考えである。その理由は以下の点である。

1つ目は、わが社を信頼して媒介を依頼してきたA氏に対して自社で買取りをすることは、その信頼を裏切る行為である。なぜなら、下線部Xからである。

2つ目として、媒介と買取りによる売却のそれぞれのメリットとデメリットをA氏に告げようともせず、安易に買取りだけを提案することは、宅建業者としての説明責任を果たしていない。

3つ目は、宅建業者には、媒介契約を希望する顧客に対して、合理的な根拠を明らかにして依頼者に価格を説明する義務が課せられている。顧客が相場を知らないことに乗じて、自社の利益を優先した価格を告げることは、宅建業者としての②義務違反に当たる。

君がやろうとしていることは、これまで我が社が築き上げてきた企業イメージ、ブランド力、会社の信用を失墜させ、我が社に対して大きな損失を与える行為である。」

と、倫理の重要性を説き、顧客の利益を最大化する姿勢で業務にあたり、二度と今回のような考えを起さぬよう指導した。

【問題1】

空欄及びに入る適切な語句を解答用紙の解答欄に記入しなさい。

【問題2】

 下線部X に入る適切な理由を簡潔な文で解答用紙の解答欄に記入しなさい。

【空欄記述問題】

【問題1】 改正民法（令和5年4月1日施行）に関する次の記述(1)から(3)の空欄 ① から ⑤ 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) 改正民法（令和5年4月1日施行）によれば、A土地に存する建物が台風の影響により外壁が損傷し、補修のためには隣接するB土地に足場を組む必要がある場合、A土地の所有者はB土地を使用することができるが、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法をB土地の所有者及び ① に通知しなければならない。ただし、住家については、その ② の承諾がなければ、立ち入ることはできない。
- (2) 改正民法（令和5年4月1日施行）によれば、接道する公道に水道管本管が敷設されていないC土地の所有者は、水道の ③ 的給付を受けるために必要な範囲内で、他の土地に水道の引込管を設置する権利を有する。ただし、C土地の分割により水道の引込管のない土地となったときは、その土地の所有者は、他の分割者の所有地のみ水道の引込管を設置することができる。
- (3) 改正民法（令和5年4月1日施行）によれば、D土地の隣地Eの竹木の枝が境界線を越えている場合、D土地の所有者はその竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。竹木が数人の共有に属するときは、 ④ は、その枝を切り取ることができ、D土地の所有者は隣地Eの共有者の一人に枝を切除させることができる。また、D土地の所有者は、(イ)竹木所有者に枝の切除を催告したにもかかわらず相当の期間内に切除しないとき、(ロ)竹木所有者又はその所在を知ることができないとき、(ハ) ⑤ があるときは自ら枝を切り取ることができる。

【問題2】「宅地造成及び特定盛土等規制法」（以下「盛土規制法」という。令和4年5月27日公布、令和5年5月26日施行予定。）に関する次の記述(1)から(4)の空欄 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) 日本においては、過去、全国各地で土砂災害が頻発したため、法律及び各自治体の条例等による対策が図られていたが、「盛土規制法」は令和3年に静岡県熱海市において発生した大規模な土石流災害を踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正し、土地の用途（宅地、森林、農地等）にかかわらず、危険な盛土等（盛土その他の土地の形質変更）を の基準で包括的に規制するものである。
- (2) 各行政主体の役割は、まず国土交通大臣及び農林水産大臣が盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定し、その方針の下、都道府県等は 調査を実施し、都道府県知事等は盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を宅地造成等工事規制区域もしくは特定盛土等規制区域として指定することができる。また、指定に際しては、市町村長の意見聴取や、市町村長からの指定の申出等の制度も取り入れられている。
- (3) 規制の具体的内容をみると、まず上記規制区域において行われる盛土等（盛土その他の土地の形質の変更）は、都道府県知事等の許可の対象とされる。許可にあたっては、土地所有者等の同意及び周辺住民への 周知が要件とされる。また、許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、施工状況の 報告、施行中の中間検査及び工事完了時の完了検査が実施されることとなる。
- (4) さらに、責任の所在を明確化するために、盛土等が行われた土地について、土地所有者等（所有者、管理者または占有者）が常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化するとともに、災害防止のために必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者（当該盛土等を行った造成主や工事施行者、過去の 等も含む）に対しても是正措置等を命令することができるようになっている。

【記述問題】

宅建マイスターTMは、土地の購入検討者である一般消費者A氏から以下の取引を進めるにあたっての取引全般における「リスク調査」の相談を受けた。

別紙資料1ページから12ページを見て、次の問題に答えなさい。

【問題1】 宅建マイスターTMは、【別紙資料1ページの「1.」】に示されたA氏の購入希望条件並びに【別紙資料2ページの「2.」】に示された媒介業者B不動産株式会社から提示を受けた物件資料と売主の事情説明及び売主の希望する取引条件等に従って本件取引を進めるには複数の内在リスクが予見され、それらのリスクについて更なる調査とリスクに対する具体的な対策が必要と判断している。

さらに、宅建マイスターTMは、A氏から自然災害等に関するリスクのアドバイスを求められた。

本件取引を進めるにあたり、宅建マイスターとして予見すべき内在リスクを
(イ) 権利関係又は取引条件に関する内在リスク
(ロ) 物件の品質又は自然災害に関する内在リスク
のそれぞれについて2件の内在リスクを指摘し、それらを内在リスクとした理由についても答えなさい。

なお、「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。

【問題2】 問題1の(イ)で指摘した「権利関係又は取引条件に関する内在リスク」のうち1件について、そのリスクに対する追加調査事項について簡潔な文章（箇条書きも可）で答えなさい。

また、追加調査の結果、そのリスクは取引を進めるにあたり回避する必要があるものとして、そのリスクを回避するための具体的対策を簡潔な文章（箇条書きも可）で答えなさい。

【問題3】 問題1の(ロ)で指摘した内在リスクのうち「物件の品質又は自然災害に関するリスク」の1件について、そのリスクに対する追加調査事項について簡潔な文章（箇条書きも可）で答えなさい。

また、追加調査の結果、そのリスクは取引を進めるにあたり回避する必要があるものとして、そのリスクを回避するための具体的対策を簡潔な文章（箇条書きも可）で答えなさい。

