

第9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**17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 問題検討の際に、問題用紙に限り、蛍光ペン等の色付きペンの使用は可能ですが、解答用紙には鉛筆等黒の筆記具で記入してください。消えるボールペンの使用はできません。
- 6 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。
- 7 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、スマートウォッチ等の通信機器、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。
- 8 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。
- 9 **問題内容に関する質問には、お答えできません。**
- 10 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】

次の文章を読み、下記の問題に答えなさい。

媒介業者甲社の担当者Xは、宅建業者A社から一般媒介契約により新築建売住宅（以下「本物件」という。）の媒介の依頼を受けた。価格は6,500万円、建物の完成は5か月後である。

その週末、一般消費者であるB夫婦（以下「B」という。）が甲社に来店した。そこで、応対したXが本物件を紹介し、現地を案内したところ、Bは本物件を気に入り、購入する場合の資金計算をすることになった。

Xは甲社に戻り、Bに資金計画を尋ねたところ、Bは、「自己資金は500万円。土地が50坪ある自宅は最低5,000万円で売れるはずなので、残債の3,000万円を返済しても2,000万円が残るから、購入に際して改めて4,000万円ほど、ローンを組もうと考えている。銀行からは4,000万円までなら大丈夫と言われているので心配はないと思う」とのことだった。また、仮住まいをしなくて済むよう、新居を決めてから自宅を売り出すことを希望していた。これを受けてXは、自宅が一定期間に売れないときは本物件の契約が白紙になる「買換特約」と「ローン特約」を契約条件にすることを提案し、Bから購入申込書を取得した。

Bが帰った後Xは、オンラインでB宅の登記事項証明書を取得し、建物は築後約20年、土地はBの言ったとおり50坪あることを確認した。

そしてすぐに、A社の社長に購入申込書の内容を伝えたところ、「ローン特約はまだしも、買換特約なんて受け入れられない」と一蹴されてしまった。

翌日Xは、結果を伝えるべく最寄駅から歩いてB宅へ向かうと、所々にアスファルト舗装の傷みの目立つ幅員3mほどの道にB宅は面していた。

そして、A社の回答を伝えたところ、Bは、「本物件が買えるのなら、買換特約を付けなくていい。5,500万円ならこの家を買いたいと言う知人がいる。その知人が駄目でもまだ時間はあるし、周辺の売出物件と比べたら5,000万円では売れるだろうから大丈夫」との回答であった。Xは、Bの意向を受けてそれ以上の説明はせず、契約条件から買換特約を削除することを確認して、B宅を後にした。

その翌日、A社の社長に買換特約は付さない旨を伝えたところ、承諾が得られ、売買契約を締結することができた。

それから一週間ほど後、Bから「先日話した知人に断わられたので、売却を頼みたい」との連絡があった。そこでXが価格査定をするために役所調査をしたところ、B宅が接する道は建築基準法上の道路ではなく、建物は、建築基準法第43条ただし書(当時)の特例によって建てられていたことが判明した。Xは、『5,000万円での売却は到底無理で、売価で3,500万円がいいところかもしれない。そうすると必要な融資金額は5,500万円になってしまうが、融資額はそこまで伸びないだろうから決済は無理だ。今思えば道路が狭くて不自然な感じだったのに、もっと早く調査をしておくべきだった』と後悔した。

【問題】

あなたが宅建マイスターであるとして、Xの本商談におけるコンプライアンス上の問題点を指摘し、商談を進める上で、Xは、Bに対して何をすべきであったか、その具体的内容を200字程度で解答欄に記入しなさい。

【空欄記述問題】

【問題 1】 改正「空家等対策の推進に関する特別措置法」(令和 5 年 12 月 13 日施行) (以下「改正法」という。) に関する(1)から(3)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。

なお、番号が同一の には、同一の語句が入る。

- (1) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、放置すれば倒壊の危険のおそれがあるなど、周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家を と規定して、その対応を中心に制度的措置を定めている。

しかし、それでは対応に限界があることから、改正法により、市区町村長は、適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば になるおそれのある空き家を として、所有者等に対して指導をすることができることとした。指導してもなお状態が改善されず、放置すれば に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、修繕等必要な措置を取るよう勧告することができ、勧告を受けた の敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになった。

- (2) 改正前は、除却等、必要な措置を取るよう勧告を受けた が、台風により倒壊しそうであるなど、周辺住民の身体や生命に危険を与えるおそれがあり、緊急に安全を確保する必要があるような場合でも、市区町村長が を行うためには、除却等の措置を取るよう命ずる等の手続を経て、これに応じないなどの要件を満たす必要があったが、改正法では、このような場合で、命令を出す時間的余裕がないときは、除却等の緊急 を行うことができることとされた。

- (3) 民法には、住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者がいる場合に、家庭裁判所がその財産の管理について必要な処分を命ずる 財産管理制度や、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が相続財産清算人を選任し、その清算人が相続財産を管理・清算する相続財産清算制度が定められている。また、財産全てではなく、土地や建物を管理人による管理の対象とした、所有者不明土地・建物管理制度や 土地・建物管理制度がある。

これらの制度は、民法上は裁判所への請求権者が利害関係人等に限定されているが、改正法により、市区町村が主導して空き家等の適切な管理や処分等を進めることができるよう、上述のいずれの制度においても、市区町村長が裁判所に対して管理人の選任に係る請求をできることとした。

【問題2】 建物の耐震基準および被害判定に関する(1)(2)の記述の から に入る適切な語句または数字を解答用紙の解答欄に記入しなさい。また、年号はすべて西暦で記入すること。

- (1) 日本では近年、数年おきに地震被害が発生し、今後も大規模な地震の発生が予想されている。地震被害から国民の生命・財産を守るためには住宅を始めとする建築物の耐震化を図ることが重要である。

建築基準法や建築基準法施行令で定められている耐震基準は、大きな地震被害が発生するたびに改正されてきた。戦後の耐震基準の改正は、1981年以前・以降と 年以降という、大きく3つの時期に分けることができる。

まず、1950年11月23日に「建築基準法」が制定された際に建物の耐震化の考えが取り入れられ、技術的な基準が「建築基準法施行令」で定められた。この基準は1981年5月まで運用された（旧耐震基準）。その耐震基準は「10年に1度発生すると考えられる中規模の地震動（震度5強程度）に対して、家屋が倒壊・崩壊しない」というものであった。

その後、1978年の宮城県沖地震の被害を踏まえ、1981年6月1日に改正建築基準法施行令が施行された（新耐震基準）。ここで規定された基準は、「中規模の地震動（震度5強程度）で、家屋がほとんど損傷しない。大規模の地震動（震度6強～7程度）で、家屋が倒壊・崩壊しない」というものであった。具体的には、 計算の方法として、許容応力度計算（一次設計）に加え、保有水平耐力計算（二次設計）が必要とされた。

さらに、1995年に発生した阪神・淡路大震災の被害を踏まえ、 年6月1日に改正建築基準法と同施行令が施行され、主に木造家屋についてより厳しい基準となった。具体的には、地盤調査の規定が充実されたほか、地盤の耐力に応じた基礎構造とすることや、水平力に対応する 金物などの接合金物の使用の規定、 の配置バランス、偏心率の規定などが示された。

- (2) 災害が発生した場合の建物の被害の判定については目的の異なる主に3つの判定がある。まず被害に遭った建物の当面の使用の可否について判定し、二次災害を防止することを目的とする被災建築物応急危険度判定がある。さらに、災害対策基本法に基づき市町村が行う被害認定があり、 書の交付や、各種災害支援策の判断材料とされる。そして、損害保険会社が被災した建物や生活用動産の損害の程度に応じた保険金を支払うことを目的として行う地震保険損害認定がある。

【記述問題】

宅建マイスターXは、宅地建物取引業者ではないA株式会社（以下「A社」という。）から甲不動産（甲土地1、甲土地2および甲建物）について売却の媒介依頼を受けた。担当する宅地建物取引士Yに調査を指示していたところ、別紙の調査報告を受けた。甲不動産については、B（個人）から購入希望の申出があり、Bは甲土地1上の甲建物を増改築の上、自宅として利用し、甲土地2には、賃貸アパートを建築したいと考えている。

別紙の担当宅地建物取引士Yによる調査報告、入手した調査資料および売買契約書案（以下「別紙資料」と総称する。）に基づき、次の問題に答えなさい。

【問題1】

宅建マイスターXは、宅地建物取引士Yの調査に基づき、甲不動産について売主A社、買主Bとの間で売買取引（以下「本件取引」という。）をするには、複数のリスクが予見され、それらのリスクに対する更なる調査と対策が必要と判断している。

別紙資料から予見されるリスクとその理由を(1)権利または取引条件に関するリスク、(2)甲不動産の物理的状況または自然災害に関するリスクに分けて、それぞれ3つを解答用紙の解答欄に簡潔に記入しなさい。

なお、本問では次のリスクについては解答の対象外とすること。

- ① 土壌汚染リスクおよび地中埋設物に関するリスク
- ② Bの甲不動産購入の資金調達リスク

また、下記の【問題3】で宅建マイスターXが指摘する「本件取引は一つの契約に2つの契約目的のある取引」に関するリスクは、問題1及び問題2の解答の対象外とする。

【問題2】

問題1で指摘した(1)および(2)のリスクのうち、それぞれ1つを選び、追加して調査する事項および具体的対策を解答用紙の解答欄に簡潔に記入しなさい。なお、追加して調査する事項については、入手すべき資料や情報とそれらの入手先等を具体的に記入すること。

【問題3】

担当する宅地建物取引士Yは、売主A社と買主B間の売買契約について、別紙資料の売買契約書案を起案した。

宅建マイスターXは、本件取引は下記に示す通り、一つの契約に2つの契約目的がある取引であり、売買契約書案の表記の（L）契約不適合責任の通知期間（第18条）および第28条（契約不適合責任に関する特約条項）は、次の(1)の契約条項としては問題があり修正が必要と考えている。

- (1) 甲建物およびその敷地である甲土地1の取引は、事業者と消費者間の住宅の売買を目的とする契約
- (2) 甲土地2の取引は、賃貸アパートを建築するための事業用地の売買を目的とする契約

【問1】

宅地建物取引士Yが起案した売買契約書案の表記の（L）契約不適合責任の通知期間（第18条）および第28条の特約条項について、(1)に関し宅建マイスターXが指摘する修正を必要とする理由を解答用紙の解答欄に簡潔に記入しなさい。

【問2】

甲建物およびその敷地である甲土地1の取引に関する表記の（L）契約不適合責任の通知期間（第18条）および売買契約書案第28条の特約条項の修正案を起案しなさい。なお、修正する特約条項のうち第2項から第4項までは修正案を起案済である。

