



特定非営利活動法人 日本ホームインスペクターズ協会

2018年度「公認ホームインスペクター（住宅診断士）資格試験」

問題

2018年11月18日（日）

択一式試験50問90分

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

（注意）

1. これは試験問題です。問題は1ページから31ページまでの50問です。
2. 試験開始の合図と同時に、問題のページ数を確認してください。もし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。
3. 解答は、別紙の解答用紙に記入してください。
4. 正解は、各問題とも1つだけです。2つ以上解答をしたもの、判読が困難なものは、正解としません。解答は解答用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。
5. 問題中の法令等に関する部分は、2018年4月1日現在で施行されている規定に基づいて出題されています。

第1問から第50問について、問題文の指示に従い、該当する番号を解答用紙・問題番号の解答欄にマークしなさい。

【問1】 建築基準法及び建築関連法令に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物は、都市計画において定められた建蔽率の数値に10分の1を加えた数値が限度となる。
- 2 防火地域内において、延べ面積が150㎡、地上2階建ての一戸建住宅は、耐火建築物としなければならない。
- 3 準防火地域内において、木造3階建て120㎡の一戸建住宅に対して9㎡の増築工事を行う場合、建築確認を受ける必要はない。
- 4 建築物の敷地は、原則として、道路に2m以上接しなければならないが、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、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建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

【問2】 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定に基づく「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。ただし、本問の傾斜のうち、壁又は柱については、凹凸の少ない仕上げによる壁又は柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（2 m程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度を計測した数値で表し、床については、凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点（3 m程度以上離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度を計測した数値で表す。

- 1 木造住宅の壁又は柱で6/1000の勾配の傾斜が計測された場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が高い。
- 2 木造住宅の壁又は柱で1/1000の勾配の傾斜が計測された場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性はない。
- 3 木造住宅の床（排水等の目的で勾配が付されているものを除く。）で4/1000の勾配の傾斜が計測された場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が一定程度存する。
- 4 木造住宅の床（排水等の目的で勾配が付されているものを除く。）で8/1000の勾配の傾斜が計測された場合、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存在する可能性が高い。

【問3】 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下、この設問において「品確法」と略す。）と「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（以下、この設問において「住宅瑕疵担保履行法」と略す。）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 品確法では、新築住宅の建設工事の完了前に新築住宅の売買契約を締結した売主は、設計住宅性能評価書若しくはその写しを売買契約書に添付し、又は買主に対し設計住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合には、当該設計住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなされる。
- 2 品確法の瑕疵担保責任の対象となる瑕疵は、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものである。
- 3 住宅瑕疵担保履行法では、宅地建物取引業者は、自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険への加入をしなければならない。
- 4 住宅瑕疵担保履行法では、宅地建物取引業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の引渡しをするまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

【問4】 住宅の関連法令に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 建築物の耐震改修の促進に関する法律によれば、すべての既存住宅の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならない。
- 2 消防法によれば、住宅の就寝の用に供する居室には、住宅用防災機器を設置しなければならない。
- 3 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律によれば、住宅事業建築主は、その新築する一戸建ての住宅を、一戸建ての住宅のエネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する基準に適合させるよう努めなければならない。
- 4 下水道法によれば、排水設備を設置しなければならない者は、他人の土地を使用しなければ下水を公共下水道に流入させることが困難であるときは、他人の土地に排水設備を設置することができるが、この場合、他人の土地にとって最も損害の少ない場所又は箇所及び方法を選ばなければならない。

【問5】 木造住宅の構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 土台は、基礎に緊結しなければならないが、平家建ての建築物で延べ面積が 100 m² 以内のものは除かれる。
- 2 圧縮力を負担する筋かいは、厚さ 3 cm 以上で幅 9 cm 以上の木材を使用したものとしなければならない。
- 3 床組及び小屋組みには木板その他これに類するものを国土交通大臣が定める基準に従って打ち付け、小屋組には振れ止めを設けなければならないが、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって構造耐力上安全であることが確かめられた場合は除かれる。
- 4 構造耐力上主要な部分である継手又は仕口は、ボルト締、かすがい打、込み栓打その他の国土交通大臣が定める構造方法によりその部分の存在応力を伝えるように緊結しなければならない。

【問6】 木造住宅の構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 土台の継手は、柱及び床下換気孔の位置と重ならないようにする。
- 2 間柱の筋かい当たりは、間柱を切り欠き、N65 くぎ 4 本を平打ちする。
- 3 胴差しの継手は、はり及び筋かいを受ける柱間と管柱接続部を避ける。
- 4 木造筋かいの断面寸法は、30 mm×90 mm 以上とする。

【問7】 木造等の荷重及び外力に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 住宅の居室における積載荷重は、構造計算の目的と部位に応じて、異なる値を用いる。
- 2 積雪荷重は、積雪の単位荷重に屋根の水平投影面積及びその地方における垂直積雪量を乗じて計算しなければならない。
- 3 地階を除く階数が3である建築物における2階部分の設計用地震力は、当該階の地震層せん断力係数に当該階より下部の重量を乗じて計算する。
- 4 応力計算では、地震力と風圧力は、建築物に同時に作用しないものとして計算する。

【問8】 鉄筋コンクリート造の構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート造は、引張強度は高いが圧縮強度が低いコンクリートを、圧縮強度は高いが引張強度は低い鉄筋によって補った構造形式である。
- 2 プレキャストコンクリート工法で用いられる鉄筋コンクリートの部材の製造は、工場で行われることが多いが、現場の構内で行われることもある。
- 3 壁式構造は、壁や床等の面的な構造部材により荷重や外力に対応する構造形式で、中低層の建物に多く採用される。
- 4 ラーメン構造は、柱と梁を剛接合して建物の骨組みを構成し、荷重及び外力に対応する構造形式である。

【問 9】 建築設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 水道直結方式は、水道本管から給水管を直接分岐して建物内に引込み住戸に給水する方式であり、給水圧力は水道本管の圧力に応じて変動する。
- 2 換気方法の種類の一つである第3種換気方式は、室内空気を排気ファンによって排出し、自然給気口から外気を供給するものであり、室内の圧力は正圧となる。
- 3 マイコンメーターは、震度5強相当以上の発生時等に、ガス漏えい、器具の消し忘れ等の異常を感知し、自動的にガスを遮断する保安機能を持ったガスメーターである。
- 4 単相3線式で200Vの電気器具を使用する場合、3本の電気配線のうち、2本の電圧線を利用する。

【問 10】 木造住宅の排水設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 トラップのウェア（あふれ縁）に糸くずや毛髪が引っ掛かると、漸次封水が減少し毛管現象が生じる。
- 2 排水横管の勾配は、緩いと流速が遅くなり、洗浄力が弱くなって固形物等が付着しやすくなり、勾配を急にして流速を速くすると流水深が浅くなり、固形物に対する搬送能力が弱まる。
- 3 通気管は排水の流れを円滑にし、かつ、排水管内の圧力変動を抑制して、トラップの封水を適正に保つことを目的とする。
- 4 洗面器などには、逆わんトラップが使用され、洗濯機や浴室防水パンには、Sトラップ又はPトラップが使用されることが多い。

【問 11】 建築設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 自動湯温安定式のガス瞬間式給湯器には、固定された出湯温が得られる固定湯温式と、出湯温度の設定が可変の可変湯温式がある。
- 2 ガス瞬間式給湯器の能力は一般に号数で表され、1号は入水温度を15℃上昇させた湯を毎分1リットル出湯できる能力をいう。
- 3 潜熱回収型ガス給湯器においては、その構造上、ガス燃焼に由来する凝縮水であるドレン排水が一定量発生する。
- 4 太陽光発電システムは、建築物に直接設置して、既設の商用電源と系統連系して電源を構成している。

【問 12】 地盤に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 地盤調査の方法として、平坦地に建つ120㎡程度の木造戸建住宅では、ロータリーボーリングによることが一般的である。
- 2 地盤調査においては、建築敷地及びその周囲が平坦に見えても、過去の地形・地質の履歴により支持地盤の深さは一様でないことがある。
- 3 造成地盤において不同沈下を抑制するためには、基礎にかかる荷重は、所定の許容応力度を有する地山まで到達させる。
- 4 良質地盤においては、割栗地業を施すことにより地盤を乱し、耐力を減じることがある。

【問 13】 基礎に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 基礎は、1階の外周部耐力壁及び内部耐力壁の直下に設ける。
- 2 同一の建築物においては、原則として、異なる構造方法による基礎を併用してはならない。
- 3 布基礎の構造において、地面から基礎上端まで又は地盤から土台下端までの高さは、400 mm以上とする。
- 4 基礎（布基礎の立ち上がり部分を除く。）において要求される鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、捨てコンクリートの部分を含めて算定する。

【問 14】 木材に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 構造用製材は、建築構造用として使用される針葉樹の構造用製材を対象としており、その使用される部位や断面寸法によって、甲種(構造用Ⅰ)、甲種(構造用Ⅱ)、乙種の3種類に分かれる。
- 2 集成材には、造作用集成材、化粧張り造作用集成材、構造用集成材、化粧張り構造用集成柱の4種類がある。
- 3 単板積層材(LVL)は、造作用単板積層材と構造用単板積層材の2種類に分類されるが、主として構造用の耐力部材として用いられるものは、構造用単板積層材である。
- 4 構造用合板の強度の等級には、1級と2級とがあり、1級は木造住宅の壁下地、屋根下地、床下地等に使用されるものを対象としている。

【問 15】 木造住宅の防水施工に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 住宅の外壁については、乾式又は湿式のいずれの仕上方法の場合であっても、外壁内通気措置を施すことが防水上有効である。
- 2 バルコニーの床防水において、FRP防水層の表面にモルタル仕上げ塗りをする場合、FRP防水層は表面保護仕様とする必要がある。
- 3 先張り防水シートの材質は、サッシ固定の安定性が考慮されるため、ウレタン系のシートを用い、改質アスファルト系のシートを用いない。
- 4 窓台と柱の入隅部は、防水テープ又はサッシ枠材角部防水役物等を用いて止水する。

【問 16】 ホームインスペクションの調査に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ホームインスペクションで行う住宅に対する現況検査は、住宅に対する目視等の調査のほか、その住宅の各種建築関連法規の適合性や設計図書どおりに住宅が完成しているのかなどについての調査も含まれる。
- 2 ホームインスペクション調査は原則として非破壊で行い、足場の設置等が必要となる調査や、移動が困難な家具等により隠ぺいされている部分や点検口がなく調査できない部分についての調査は要しない。
- 3 共同住宅の調査では、専有部分及び専用使用しているバルコニーから目視可能な部分が調査対象となり、原則として共用部分は対象とならない。
- 4 国は、中古住宅市場の活性化のために、「インスペクション・ガイドライン」の策定、宅建業法の改正による「媒介契約時のインスペクションのあっせん」、さらには「空き家対策特別措置法」の施行等、様々な施策を打ち出している。

【問 17】 住宅内で生じたカビの発生場所（Ⅰ群）と推測される発生原因（Ⅱ群）の組み合わせとして、最も適切なものはどれか。

【Ⅰ群】

- A 周囲の地盤より床下部分が低い建物の1階のすべての部屋のジュラク壁に発生した斑点状のカビ
- B サッシ枠表面に発生した結露水が室内側へ入らないように考慮されていたが、サッシ枠周りに発生したカビ
- C ユニットバスの上の天井裏
- D トイレの内装の壁紙に発生したカビ

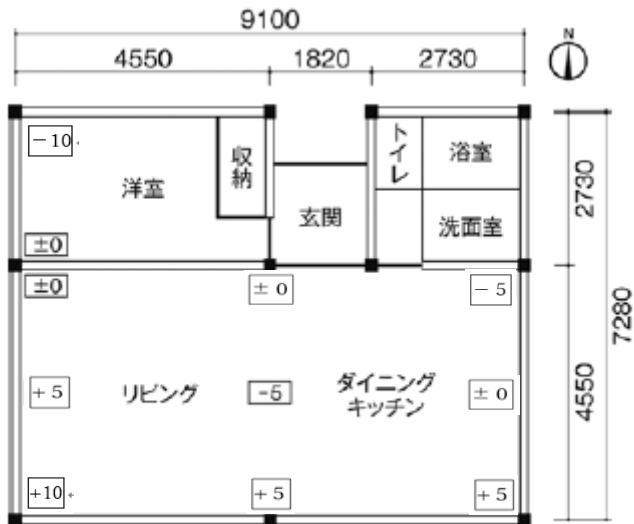
【Ⅱ群】

- ア 施工時当初における防水テープの施工不良による漏水（外壁ラスモルタルを解体して確認）
- イ 水タンクの背面の結露
- ウ 床下防湿措置がされていないことによる雨水の滞留
- エ 排気ダクトの接続不良を原因とする湿気の流出による結露

- 1 Aとア Bとウ Cとエ Dとイ
- 2 Aとア Bとエ Cとイ Dとウ
- 3 Aとウ Bとア Cとイ Dとエ
- 4 Aとウ Bとア Cとエ Dとイ

【問 18】 既存住宅の床レベルを計測したところ、図のような数値となった。次の記述のうち、最も不適切な診断はどれか。

- 1 洋室北西角に向けて床が傾斜しており、基礎が沈み込んでいる可能性がある。
- 2 リビングとダイニング・キッチンの床レベルをみても、大引きや土台の一部が変形している可能性は低い。
- 3 傾斜角度が最も大きいところを見ても、詳細な調査が必要な傾斜角度とまではいえない。
- 4 室内の床はほぼ南側から北側へ傾斜しているため、建物に不同沈下が生じている可能性がある。



【問 19】 木造戸建て住宅の住宅診断における壁の傾斜計測方法および診断に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 計測は、各階、各室の隅部 4 か所程度について行う。
- 2 傾斜角度 3/1000 は、長さ 1 メートルに対して、高さ 3 ミリの傾斜角度を示す。
- 3 適切な設計・施工が行われていても、施工誤差等による軽微な傾斜は発生すること
はあり、傾斜角度 3/1000 未満であれば特に問題はないものとされる。
- 4 洋室の東西方向の床傾斜をオートレーザーにより測定したところ、床面からレーザー
までの距離が西側測定点で「36 mm」、3 m 離れた東側測定点で「30 mm」であった。
この床は西側へ 1 /1000 傾斜している。

【問 20】 木造戸建て住宅の瑕疵の診断に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 樹木の陰に隠れ目視しにくい軒裏について、見落とし防止のため屋根に登り、下を
覗き込んで確認した。
- 2 小屋裏で木部の表面に少し粘り気のある水滴のようなものが多く見つかった場合、
結露以外の原因が考えられる。
- 3 床のたわみの原因となる梁などの主要構造部にみられる「クリープ変形」は、短期
的に荷重がかかることによって生じる変形のことである。
- 4 軒裏の漏水が確認されたので、早急に軒天材のみを交換するよう報告書に記載した。

【問 21】 木造戸建て住宅のインスペクション調査の対象となる劣化事象等に該当しないものはどれか。

- 1 屋根材を止めつけている銅線等の劣化
- 2 外壁の仕上げ材が、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態
- 3 軒裏天井で確認された雨漏りの跡
- 4 欠損または穴あきに至る恐れのある状態等、金属製の外壁に雨水が容易に浸入してしまうほどの錆又は化学的侵食が生じている状態

【問 22】 木造戸建て住宅の床・土台・床組等の調査をする場合の要点に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 蟻害を発見する方法には、シロアリを直接発見する方法や、食痕部分を確認する方法、蟻道・蟻土を発見する方法等がある。
- 2 イエシロアリは、小屋裏等の乾燥した木材でも自ら水を運びながら加害するため、乾燥した場所も注意深く確認する。
- 3 蟻害は、一般に、床下換気口が少ないほど発生しにくい。
- 4 宅地が低地あるいは谷地、崖下等で湿気が多い場所は、蟻害が発生しやすく、水が滞留しやすい場所は腐朽しやすい。

【問 23】 築 40 年の木造住宅の診断・助言に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 上階が洗面所である下階の天井面に水染み跡があったことから、結露は原因ではなく、設備配管の破損による水漏れが原因である旨を報告した。
- 2 診断の依頼者が高齢者であり、階段の蹴上げの高さが高く、床にも段差があったことから、現状のままで購入して居住するには適さず、バリアフリーのリフォームを検討した方がよい旨を助言した。
- 3 勝手口ドア（アルミ製）の木製ドア枠が床コンクリートに埋め込まれており、ドア枠付近の床に水染み跡が見られたが、床付近を打診したところ特に問題はなさそうだったので、原因は、勝手口の開放時の雨水、あるいは、アルミアングルの結露水が染み込んだこと等の可能性があるとして報告した。
- 4 基礎や床下の状況を適切に把握するため、進入による床下の調査が必要となる場合もあるが、それが困難な場合には、調査依頼者にその旨を報告し、点検口から覗ける範囲で目視確認を行うのもよい。

【問 24】 戸建て住宅の小屋裏及び天井裏の調査に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ホームインスペクションの段階においては小屋裏の内部に入り込む調査までは必要はなく、最低限、点検口などを開けて、目視可能な範囲で確認することが基本となる。
- 2 ユニットバスの上の天井裏でカビや結露が発生している場合、目視による排気ダクトの接続確認に加え換気扇を運転させて接合部周辺に手をかざし、換気ができているかなどを確認する。
- 3 天井に敷設された機能性シートに覆われた繊維系断熱材は、室内側が防湿シート、室外側が透湿シートとなるようにしなければならない。
- 4 小屋裏点検口などが無い場合でも、ダウンライトがあれば、それを外してファイバースコープを差し入れ、小屋裏内を画像で確認するのは、インスペクションの基本業務として必須である。

【問 25】 戸建て木造住宅の天井裏及び小屋裏の調査に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 天井に雨漏りの跡が確認されることは、劣化事象等に該当する。
- 2 設備工事等で構造材に過度な切込が生じている状態等、施工に起因する暇疵については、劣化事象等に該当しない。
- 3 天井の傾斜は、必須点検項目ではない。
- 4 屋根断熱の住宅において、小屋裏換気口がないことは、劣化事象等に該当しない。

【問 26】 サイディングの種類と特徴に関する次の記述について、最も適切なものはどれか。

- 1 一般に流通しているサイディングは、大きく分けて、窯業系サイディング、金属系サイディング、木質系サイディングの3つの種類である。
- 2 窯業系サイディングは、セメント質材料、繊維質材料、混和剤、水を原料に成型して作られるサイディングで、軽量で耐火性に優れているが、吸水性のある製品については、寒冷地での使用の際に注意が必要である。
- 3 金属系サイディングは、ガルバリウム鋼板等の金属板と芯材としての発泡材によって作られる外壁材で、施工性が良く、短期間で美しく仕上がるが、他のサイディングに比べて重量が大きく、建物・躯体への負担が大きい。
- 4 木質系サイディングは、天然の木材を利用した外壁材で、風合いが良いものの、断熱性が低い。

【問 27】 戸建て住宅の外壁診断に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ひび割れが仕上げ材から下地材まで達している場合、雨水の浸入等によって構造部材の劣化を促進させる要因となりうる。
- 2 湿式工法におけるタイル仕上げの外壁が膨らみ、浮きが生じている場合、目地などの劣化を招き、雨水の浸入等によって構造部材の劣化が進む要因となりうる。
- 3 化粧目地が全断面にわたり切れている場合、雨水の浸入等によって構造部材の劣化を促進させる要因となりうる。
- 4 筋交いや耐力壁が設けられることが多い外壁面の両端や中央の部分は、劣化事象等が生じやすい。

【問 28】 戸建て住宅の屋根の調査に係る次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 屋根形状が変形している場合は、変形による防水性能への影響に加えて、構造体への影響も調査する必要がある。
- 2 入母屋屋根と壁、屋根の捨て谷（屋根材に隠れた集水部分）と壁など、壁の入り隅の取り合い部分は漏水が多い箇所であり、注意が必要である。
- 3 戸建て住宅で一般に用いられる勾配屋根において、防水材同士及び仕上げ材同士の継ぎ目は、一般的に防水のために接着、溶着、重ね貼りなどがされているため、使用する建材の防水性能が高ければ、勾配による水の流れは、特に考慮する必要はない。
- 4 漏水が外部から目視で判断できない場合は、破壊検査による「二次診断」により、原因となっている箇所を特定する。

【問 29】 木造戸建て住宅の屋根の調査に関する次の記述のうち、最も不適切な対応はどれか。

- 1 積雪により基礎が全く見られなかったので、調査はしないで報告書にその旨を記録した。
- 2 亜鉛メッキが施された屋根葺き材に白い粉状の白サビが認められたが、穴あきに至る赤サビではないので、「仕上げ材の著しい腐食」に該当する劣化事象等として報告しなかった。
- 3 遠方からの目視において金属屋根葺き材に赤錆が認められたが、1箇所であったので劣化事象等には該当しないので、特に報告はしなかった。
- 4 屋根は「構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの」としての検査対象とはならない。

【問 30】 戸建て木造住宅の住宅診断において、以下のAからDの各写真につき、その状況を適切に表した組み合わせはどれか。解答にあたり、写真撮影範囲のみを考慮することとする。



A



B



C



D

- イ 雲スジカイが確認できず、カスガイも無い。
- ロ 雲スジカイが確認できず、カスガイも無い。更に母屋・小屋梁と束の仕口に、あきらかな不備がある
- ハ 柱と胴差とスジカイの取り合いに不備がある
- ニ カスガイは設置されている

- 1 Aとハ Bとニ Cとロ Dとイ
- 2 Aとロ Bとイ Cとニ Dとハ
- 3 Aとイ Bとロ Cとニ Dとハ
- 4 Aとハ Bとロ Cとニ Dとイ

【問 31】 木造戸建て住宅のコンクリート基礎の調査に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 基礎は、構造耐力上主要な部分に係る調査及び雨水の浸入を防止する部分に係る調査の対象となる。
- 2 モルタル仕上げの基礎において、ひび割れ深さの測定は、躯体までの亀裂であるかを確認するためのものとして、ピアノ線等をひび割れに差し込んで行う。
- 3 コンクリート基礎の調査で0.5mmのクラックが確認された場合、基本調査においても、鉄筋の有無を必ず調査しなければならない。
- 4 モルタル仕上げの基礎の浮き、剥がれなどの調査では「打診棒」で対象面を強くたたいて確認する。

【問 32】 戸建て住宅のコンクリート基礎のひび割れに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 モルタル仕上げ基礎の0.5mmのひび割れは、原則として「補修不要」に相当する。
- 2 雨水の浸透や、クラックからの浸入等により内部の鉄筋が錆びて、膨らむことに起因するひび割れはブリージングといわれ、表面からのひび割れの深さが20mmに達するものは、「著しい欠損」と判断する。
- 3 コンクリートを打設する際において、水セメント比が小さいほうが、コンクリート基礎にひび割れを生じやすい。
- 4 モルタルとコンクリートの界面剥離の補修方法として、アンカーピンニング部分エポキシ樹脂注入工法などがある。

【問 33】 戸建て木造住宅のバルコニーの検査・診断に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 バルコニーの調査は、雨漏り・水漏れの原因となる防水層の劣化等を目視等により検査するものであり、構造耐力上の観点からの調査をする必要はない。
- 2 手すり笠木の継ぎ手部分に隙間があったため、雨漏りしないように補修をした方がよいと診断した。
- 3 防水層が破断して下地材まで到達している状態は、劣化事象等に該当するが、防水層の端部が剥離して口が大きく開いている状態は、劣化事象等に該当しない。
- 4 バルコニーのFRP防水層に無数のひび割れが認められたが、表面塗装部分のひび割れであったため、しばらく様子を見てよいと診断した。

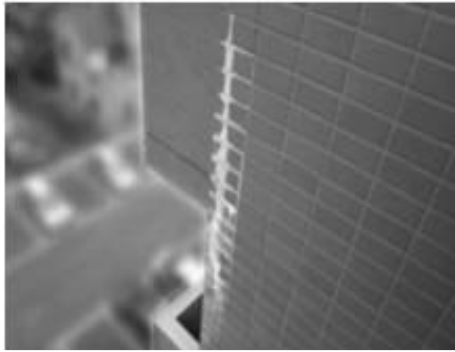
【問 34】 戸建て木造住宅の住宅診断に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 腐食がみられる配管の貫通部がぐらついていたので、それ自体の補修のほか、雨水の浸入の可能性があることも報告した。
- 2 室内側から実際に手で触れ、押し引きしたところ、手すりがぐらついていたので、「外部に取り付けられている金物等その他」の項目に記載して報告した。
- 3 屋外に面するサッシの周囲の外壁にクラック（ひび割れ）が生じていたので、建具の項目で報告した。
- 4 屋外に面するサッシについては、基本的に室内側から診断する。

【問 35】 木造戸建てにおける住宅設備の調査・診断に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 排水管は、台所、洗面、浴室などの水栓を全開したときに、器具から溢水しそうになるほどの排水の滞留が確認された場合、劣化事象等に該当する。
- 2 排水管の接続部分の床下地面が濡れているなど明らかに排水の漏れが確認されず、漏水痕が確認されただけの場合であれば、劣化事象等には該当しない。
- 3 便所、台所、洗面、浴室などの排水管（枝管）が2箇所以上ある場合は、排水立て管に最も近い場所で検査を行うことを原則とする。
- 4 給水設備の器具および接続部分において漏水又は漏水の痕跡が観察された場合であっても、一定量以下の場合であれば、原則として、劣化事象等には該当しない。

【問 36】 以下の写真AからDは、鉄筋コンクリート造のマンション（区分所有者向け）の住宅診断においてみられた劣化等の状態を撮影したものである。各劣化状態の写真と説明について適切な組み合わせはどれか。



A



B



C



D

劣化状態についての説明

イ	笠木ジョイント部より雨水が浸入し、笠木アンカーボルト及び躯体鉄筋を腐食させている可能性がある。
ロ	鉄筋周りのコンクリートの厚み（かぶり厚さ）が足りないため、鉄筋が腐食して、フープが爆裂している。
ハ	外壁に著しくエフロレッセンス（白華現象）が生じている。
ニ	金物アンカー部分より浸入した雨水が塗膜を剥離させ、金物から錆汁が発生している

- 1 Aとハ Bとニ Cとロ Dとイ
- 2 Aとハ Bとイ Cとロ Dとニ
- 3 Aとニ Bとイ Cとハ Dとロ
- 4 Aとニ Bとハ Cとイ Dとロ

【問 37】 鉄筋コンクリート造のマンション（区分所有者向け）の住宅診断に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 調査に際して、竣工図書の閲覧が不可能なため、販売資料などから建物の構造形式や築年数などの概要を確認した。
- 2 専有部分内にある台所の排水状況が悪かったので、依頼者に対し、専有部分内の排水管は、専有部分の所有者の所有物であり、管理組合がその清掃等を行うことはないため、自らの責任と負担で清掃を行う必要がある旨説明した。
- 3 バルコニーに大きな亀裂が確認されたので、専用使用権に基づいて早急に自身の責任と負担で補修したほうが良いと報告した。
- 4 バルコニーに面するサッシのガラスにひびが入っていたが、共用部分であることから、管理組合の責任と負担で修理したほうが良いと報告した。

【問 38】 鉄筋コンクリート造のマンション（区分所有者向け）の診断報告に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 キッチンの流し台下部扉を開けたところ、排水管廻りの床仕上げ材に剥がれがあり、強いカビの臭いがしたので、原因を特定することはできなかったが、漏水や結露などの可能性があることを報告した。
- 2 ユニットバスの床を触診した際、異常にたわむ部分があったので、ユニットバス下部の目視調査はできなかったが、たわみはユニットバスの床を支持する部材に何らかの不具合がある可能性が高いと報告した。
- 3 依頼者から、購入後に天井のクロスを張替える予定である旨の話がされたので、コンクリートに直接クロスを張る「直張り」のため、管理組合の承諾が必要となる旨を報告した。
- 4 コンクリート外壁に著しくエフロレッセンス（白華現象）が生じている場合、コンクリートに雨水が浸入した可能性が推測される。

【問 39】 鉄筋コンクリート造のマンション（区分所有者向け）の柱についての住宅診断の対象となる劣化事象等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 深さ 20mm 以上の欠損は、「著しい欠損」であり、劣化事象等に該当する。
- 2 明らかに竣工時のものではない傾斜で、施工精度を考慮した上でも注意が必要な傾斜が確認される場合は、劣化事象等に該当する。
- 3 ひび割れが広範囲に及んでいても、ひび割れの幅が 0.5mm に満たない場合であれば、劣化事象等には該当しない。
- 4 柱に、著しいひび割れが確認される場合は、不同沈下などが原因で生じている可能性もあり、構造耐力上問題となる場合がある。

【問 40】 マンション（区分所有者向け）の維持管理に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 宅地建物取引業法上、月々の管理費や駐車場使用料の有無、修繕積立金や管理費の滞納額は、重要事項説明の対象となっているが、建物の維持修繕の実施の状況の記録は、対象となっていない。
- 2 ホームインスペクターは、売主となる専有部分の区分所有者や買主となる購入予定者からインスペクションの依頼を受けた場合には、利害関係人として、管理組合に対し、規約や長期修繕計画書の閲覧を請求することができる。
- 3 管理組合等が長期修繕計画を策定する際に参考とすべき「長期修繕計画作成ガイドライン」（平成 20 年（2008 年）6 月）では、既存マンションの長期修繕計画の計画期間は、30 年以上とされている。
- 4 「長期修繕計画作成ガイドライン」では、長期修繕計画は不確定な事項を含んでいることから、5 年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要であるとされる。

【問 41】 区分所有建物に関する次の記述のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約（単棟型）の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 区分所有建物において、専有部分以外の建物の部分はすべて共用部分である。
- 2 各住戸のメーターボックス内にある給湯器ボイラーは、専有部分である。
- 3 パイプスペースは、共用部分である。
- 4 給水管のうち、本管から各住戸メーターを含む部分は、専有部分である。

【問 42】 いずれも宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第2条第3号に規定する者をいう。以下同じ。）でも法人でもない売主A（以下本問において「A」という。）と買主B（以下本問において「B」という。）が、中古住宅の売買契約を締結した場合における、Aの瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 AB間の契約において、「Aは瑕疵担保責任を負わない」旨の特約をした場合、その特約は有効であるが、Aが売買契約締結時に知っていた瑕疵についてはその責任を免れない。
- 2 AB間の契約において、Aが瑕疵担保責任を負う期間を定めなかった場合、Bは引渡しの日から5年間に限り、Aに対し瑕疵担保に基づく損害賠償請求ができる。
- 3 AB間の売買契約において、瑕疵担保責任について何ら特約をせず、契約書にも瑕疵担保責任に関する規定を何ら置かなかった場合、Aは瑕疵担保責任を負わない。
- 4 AB間の売買契約において、「Aは当該住宅の引渡しの日から6箇月間のみ瑕疵担保責任を負う」旨の特約をしても、Aは引渡しの日から1年間はその責任を負わなければならない。

【問 43】 Aが所有し、居住する中古住宅を 5,000 万円で売り渡す旨の契約をBとの間で締結し、手付金として 300 万円をBより受領した場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、最も適切なものはどれか。ただし、A B間の売買契約には、手付に関する特約はないものとする。

- 1 Aは、Bが金融機関に対して売買代金の融資の申込みをした場合には、Bに対して 300 万円を現実に提供しても、売買契約を解除することはできない。
- 2 Bが代金支払期日に代金を支払わなかったために売買契約が解除された場合、Aは、Bに対して 300 万円の手付の返還義務が生じるものの、Bの債務不履行により発生した損害全額の賠償を請求することができる。
- 3 Aは、Bに当該住宅を引き渡すために同物件から退去した場合には、その後、Bに対して 300 万円を現実に提供しても、売買契約を解除することはできない。
- 4 Aは、Bが 300 万円の手付を放棄して契約の解除をしても、Bの解除により 300 万円を超える損害がAに発生しているときには、Bに対して 300 万円を超える損害について賠償を請求することができる。

【問 44】 媒介契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が売主から売却を依頼されるとき、また、買主から購入物件の探索を依頼されるときは、依頼者と媒介契約を締結しなければならないが、この媒介契約には、一般媒介契約、専任媒介契約、専属専任媒介契約の 3つの種類がある。
- 2 一般媒介契約とは、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することができる媒介契約をいい、依頼者が自ら探索した相手方と直接契約を締結することが認められる。
- 3 専任媒介契約とは、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約をいい、専属専任媒介契約ではない専任媒介契約では、その有効期間は最大 6 ヶ月である。
- 4 専属専任媒介契約とは、専任媒介契約に、媒介を依頼した宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と直接締結することができない旨の特約を付した媒介契約をいい、その有効期間は最大 3 ヶ月である。

【問 45】 宅地建物取引業者が行う媒介取引において、宅地建物取引業者でも事業者でもない売主Aと買主Bとの既存住宅の売買契約に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。ただし、瑕疵担保責任については、A B間に特約はないものとする。

ア 当該住宅の購入の申込み及び媒介業者に対する申込金の振込み後にBからインスペクションの依頼があったため、インスペクションを行った結果、雨漏りの痕跡が複数見つかった。Bから申込みのキャンセルに関する相談を持ちかけられたため、ホームインスペクターは、申込金について、申込み後で既に支払済みであるため、返金してもらえない旨を説明した。

イ 当該住宅の購入にあたり、Bが手付金を支払った後にインスペクションを行った結果、当該住宅に特に目立った問題はないことが判明したが、Bは、自己の都合により支払い済みの手付金を放棄して当該契約を解除するに至った。この場合、手付による解除が有効に行われたとしても、媒介をした宅地建物取引業者から、約定した仲介手数料を全額請求されることがある。

ウ 当該住宅に関し、A B間で売買契約が締結され、Bが代金の支払いを行って建物の引渡しを受けた後にホームインスペクションを行った結果、契約締結時にBの認識していなかった建物の構造躯体の隠れた瑕疵が発見され、当該瑕疵により売買契約をした目的を達成することができないことが判明した。この場合、Bは瑕疵担保責任を根拠に当該売買契約を解除することができるほか、Aに対して瑕疵の修補を請求することもできる。

- 1 なし
- 2 一つ
- 3 二つ
- 4 三つ

【問 46】 日本の中古住宅市場の現状と今後に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 近年、いわゆる「空き家問題」が社会問題化しており、総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、2013年時点の日本の空き家は820万戸、空き家率は13.5%であったが、2033年には空き家率が30%を超えると推計されている。
- 2 一般に、日本人の持ち家志向は、戦前からとりわけ都市部において強く、戦前の都市部の持ち家率は40%強だったといわれている。
- 3 一般に、先進国の中での日本の持ち家率は中位くらいだが、近年、若年層になるほど持ち家率が低下する傾向がある。
- 4 2016年に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」では、2013年（平成25年）に4兆円規模であった既存住宅流通の市場規模を2025年（平成37年）に8兆円へ、同じくリフォーム市場を7兆円から12兆円へ、合わせて20兆円規模へ拡大する目標を掲げている。

【問 47】 NPO法人日本ホームインスペクターズ協会が定める「倫理行動規定」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ホームインスペクターは、ホームインスペクションによる安心で安全な住宅の普及を目的とし、人と住宅の幸せな関係を構築し、もって国民の豊かな住生活の実現のために順法精神に則って業務を遂行しなければならない。
- 2 ホームインスペクターは、個人情報保護法等関係法令に則り、業務上知り得た顧客の秘密や情報を、業務期間中だけでなく将来にわたってほかに漏洩してはならず、協会を退会した後も同様である。
- 3 ホームインスペクターは、顧客から苦情・相談を受けたとき、又は紛争が生じたときは、迅速かつ誠実に対応し、問題解決のため最善を尽くすと共に、協会に対して紛争の内容をすみやかに連絡しなければならない。
- 4 ホームインスペクターは、業務を行うにあたって、常に依頼者の保護に努め、信義誠実を旨として行動、発言しなければならない。

【問 48】 インスペクションに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 日本ホームインスペクターズ協会の薦めるインスペクションは、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）における瑕疵保険の加入時検査と、目的及び内容を同一とする。
- 2 日本ホームインスペクターズ協会では、会員であるホームインスペクター及び依頼者のために、検査中の不注意などによる備品や建物の破損といった物損、そしてインスペクション実施時の見落としにより生じた損害への対応として、独自の保険制度を用意している。
- 3 「インスペクション・ガイドライン」によれば、既存住宅の現況調査の内容は、売買の対象となる住宅について、劣化事象等の状況を、目視を中心とした非破壊調査により把握し、その調査・検査結果を依頼主に対し報告することであり、劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無を判定することまでは含むことを要しないとされている。
- 4 「インスペクション・ガイドライン」によれば、インスペクション業務を受託しようとする際には、契約に係る債務不履行で損害賠償責任を負う可能性があることも踏まえ、所定の事項を書面等により説明し、依頼主が説明の内容を確認したことについて書面等により確認することを基本とするとされている。

【問 49】 ホームインスペクターの行動に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 まだ売主が居住している既存住宅の購入検討者からインスペクションの依頼を受けた場合において、ホームインスペクターが事前に依頼者と約束した時間に当該住宅に到着したが、依頼者から到着が少し遅れる旨の連絡があったために外で待機していたところ、売主から早く行くよう催促された。売主の心証を悪くしないよう、依頼主には再度の連絡をせず、速やかにインスペクションを開始した。
- 2 ホームインスペクターは、インスペクションの依頼が中古住宅の購入予定者からなされた場合でも、依頼者の承諾を得て、建物所有者に対し、事前に調査方法や内容を説明すべきである。
- 3 インスペクションの実施及び結果の説明にあたり、専門用語は、建築の専門家にとって常識であっても、一般の依頼者にとっては不明なことも多いため、できる限り平易な言葉で説明すべきである。
- 4 インスペクション実施時の各段階において、誤って対象住宅に傷や損壊を生じさせてしまった場合に備え、業務上損害を生じさせたときに対応する損害保険の加入をするのが望ましい。

【問 50】 ホームインスペクターの顧客対応、マナー等及び関係法令の遵守に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ホームインスペクターは、診断対象住宅とホームインスペクターの間に「診断予定の住宅が過去に自分で設計した住宅である」といった、直接的な関係がある場合には、事実がわかった時点で速やかに依頼者に告知する必要がある。
- 2 依頼者の誤解やそれに伴うトラブルの発生を避けるため、事前に必要な準備や費用、診断範囲やホームインスペクションに関わる一連の流れや注意点については、書面やEメール等のやり取りが残る形態で依頼者に知らせておくべきである。
- 3 個人情報保護法によれば、個人情報データベース等を事業の用に供するものは、その数が過去6ヵ月間で1日でも5,000を超えた場合にはじめて「個人情報取扱事業者」としての規律を受けるため、通常、ホームインスペクターは、個人情報取扱事業者とはならない。
- 4 ホームインスペクションが購入予定者からの依頼によるものであっても、ホームインスペクターは、売主である建物所有者に対し、家に入る際に挨拶をしたり、水道などを使用する際に断りを入れたり、開けないほうがよい部屋や場所が無いかを確認したりするなど、必要に応じて所有者にも負担をかけないような対応を取ることが大切である。

