

# 第3回 宅建マイスター試験 問題と本社解答

## 空欄記述問題(2問)

【問題1】 以下は、高齢者との取引に関する記述であるが、空欄①～④に入る語句を解答用紙に解答しなさい。

高齢社会の進展に伴い、宅建業者が高齢者の不動産取引に関与する機会が増加していることが予想される。人は一般的に老化に伴い、体力や認知能力が低下していくことは避けられないことであるが、著しく判断能力が低下すると意思能力が問題となる。民法などには、意思能力の低下状態にあわせて、契約の効力否定や単独契約の制限など正常でない意思決定を行った者を保護する規定を置いている。

従って、宅建業者が高齢者との不動産取引に関与する場合、意思能力の有無について留意する必要がある。例えば、売主本人の意思能力の確保をしないまま売買し、後、意思能力がなかったことが判明、売買契約が①[ ]となると、トラブルになる。買主は所有権を取得できず、媒介業者も売主に関する調査義務違反となる。特に注意を要するは、本人に判断能力の低下について認識がなく、周知も法律行為についての認識がなく、積極的な支援ができていない場合などである。このような取引に際しては、必ず直接面談を行い、普段の生活や契約内容の認識状況などを、「はい」「いいえ」のみでは回答できない方法により確認し、必要に応じて家族や近隣関係者、介護担当者などに日常生活や判断に関する日頃の会話の様子を取りとをおこなうという調査が肝要である。

不動産取引の当事者に意思能力がないことが明らかであり、法定後見や任意後見などの後見制度が利用されているのであれば、法律顧問に登録されているので後見登記の②[ ]を取得してもらい法定の場合は成年後見人、任意の場合は任意後見人(必ず任意後見監督人が付されていること)を代理人として取引する。但し、③[ ]の許可を得なければならぬ。この「居住の用に供する建物又はその敷地」には、現在は居住していないが、過去に生活の本拠としていた不動産も含まれるとされているので注意が必要である。

最近では、従来の判断能力の衰えに備え、親族などを委託すると信託を活用した、いわゆる、④[ ]の活用が広がっている。以上

【問題2】 以下は、「『既存建物状況調査(いわゆる、インスペクション)』(以下、「建物状況調査」という。)」に関する記述であるが、空欄①～④の語句や文章、空欄に関する文章の空欄に解答用紙に解答しなさい。

「建物状況調査」の活用促進や「既存住宅売買瑕疵保険」の活用を通じ、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備することで、既存住宅の流通市場の活性化を推し進めるべく、平成30年4月1日から改正宅建業者法が施行され、既存住宅等を取引する際、媒介契約書、重要事項説明書、売買契約書(37条書面)の作成時に、「建物状況調査」に関する事項について記載する義務が追加された。

まず、既存住宅等の売買又は交換の契約を締結したときは、業者が、①専門家(以下、「実業者」という。))による「建物状況調査」を周知し、活用を促すために、「建物状況調査」を実施する者のあつたの有無に関する事項を記載する義務が追加された。具体的には、依頼者に「建物状況調査」について説明し、業者が②[ ]を記載するかどうかを媒介契約書に記載することである。説明は、メリット(例えば、売主には、引渡・費用をしっかりと確認したことや建物と敷地の差別化が見られること等、買主には、安心して購入判断がしやすいことやメンテナンスの見通しを立てやすいこと)を説明するのではなく、「建物状況調査」の概要、つまり、③[ ]を防止する部分等についての既存住宅状況調査法に基づいた調査による劣化現象等の有無の確認であり、小規模・床下点検口から目視可能な範囲のみであること、容易に移動できない家具などより隠れている部分については目視不可能の報告で可とされていること、給排水管や設備はオプションであること等、業者自身で確認範囲、内容、方法、費用をしっかりと確認したうえで、具体的に説明し、依頼者に正確な理解を得ることが、重要となる。

他の留意事項としては、媒介契約締結後に「建物状況調査」が実施された結果、不具合が発見された場合、媒介価格に変更が生じる可能性があることや買主が「建物状況調査」を希望する場合、着手前に売主の承諾を得なければならず、買主に交付されるべきものである報告書を売主に提示し交付する旨のみならず、明確しておくことがトラブルの回避となること、調査結果について実業者が責任を負うものであるが、売主と買主がトラブルとなった場合、実業者が間に入り調整していく必要があること等がある。

重要事項説明時には、④「建物状況調査」の実施の有無(過去1年以内)と実施している場合はその結果について説明することになる。

その前提として、調査結果が「取説の有無を判定するものでなく、取説がないことを報告するものであること」「取説内容について、調査時点からの経過年数による変化がないことを保証するものではないこと」「建築基準法関係法等への適合性を判定するものではないこと」等を説明する必要がある。不具合箇所については、「この箇所にはひび割れがある」、「この箇所に雨漏り跡がある」など、事実関係の説明に止めておくことが必要であり、なぜなら、改修費用はどれ位必要かの質問については、実業者から説明させるようにすべきであり、別途費用がかかる場合もあることにも留意する必要がある。「建物状況調査」は、一定の取説を前提としたうえで実施するものであるためである。調査範囲を拡大する部分(例えば、設備や工作物等)は、引き続き、媒介業者が調査・確認し、トラブルを回避する努力が必要である。(建物の建築及び周辺環境に関する情報の保持状況に関する取説は、ここでは省略)

売買契約締結時には、「建物状況調査」の結果、建物の構造耐力上主要部分等の状況について⑤[ ]に当事者双方が確認した事項を売買契約書(37条書面)に記載することになった。重要事項は建物状況調査等、専門的第三者による調査が行われ、結果について重要事項説明したうえで契約締結したものである。但し、それ以外のものであっても、写真や書面をともに客観的に当事者双方が確認し、その内容を債務交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合は当然、実務的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的に契約の内容を構成していると考えられる場合、書面に記載して差し支えないとされている。

また、既存住宅売買瑕疵保険の利用を予定する場合、住宅瑕疵担保責任保険協会に会社登録を行っている実業者を紹介しないという条件になること、法の定める「建物状況調査」では、点検口等がない調査できない場合は、その旨を報告する必要がある。保険加入は、点検等を受けるなどの事項を了した上で調査することが必要となること、旧耐震の建物や不具合が発見された建物に限りは⑥[ ]して検査に合格しないと保険に加入できないこと等がある。一定の条件を満たす場合、買主が補助金を受けられること等もあり、業者には内容を理解しうえで上手に活用を促していく働きも求められる。

文中①から④に関する以下の記述に入る語句を答えなさい。

①「この専門家は、「既存住宅状況調査技術者」とい、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者資格の修了証明書を持つ者であるが、この受検資格は、一般、二級、木造の全ての①[ ]としている。」

②「『あつせん』に関する以下(1)～(3)の記述について、正しければ「○」、誤っていれば、「×」で答えなさい。」

- i) 既存住宅状況調査技術者のリストを提供するだけでは、あつせんとはいえず、説明を実施の上、依頼者と実業者の間立ち調査範囲に向けて具体的なやりとりを手配することが望ましい。
- ii) あつせんしない場合、「建物状況調査」に関する説明は不要である。
- iii) あつせんは、媒介業者の一環であり、依頼者から別途、報酬を受領することはできない。

③「文中空欄に入る語句を答えなさい。」

④「『説明』に関する以下の記述について、正確に入る法律用語を答えなさい。『複数の報告書がある場合、直近のもの説明の対象になるが、それ以前のものに別の劣化現象が確認されている場合、それについても説明しないこと』第47条違反になりうる場合は④[ ]である。」

⑤「に関する以下の記述について、正しければ「○」、誤っていれば、「×」で答えなさい。」

「確認した事項が無かった場合も『無』として書面に記載する。」

⑥「[ ]に入る語句を答えなさい。」

## 記述問題

【記述問題】

宅建マイスター甲は、永田一郎氏(以下、「永田氏」という。))より、父親から相続した不動産(以下、「対象不動産」という。))の売却依頼を受けた。宅建マイスター甲は、対象不動産の調査を部下である宅地建物取引士乙(以下、「担当取引士」という。))に指示したところ、別紙「対象不動産の調査報告」のおり報告を受けた。別紙「対象不動産の調査報告」を参照し、以下の問に答えなさい。

【問1】

宅建マイスター甲は、本件取引を進めるにあたり、「対象不動産の調査報告」の内容から対象不動産の「内在リスク(※)」として何を発見すべきか一つ答えなさい。また、そう発見した理由を簡潔に述べなさい。ただし、この【問1】では、位置指定道路に関するリスクは考慮せよとする。(※) 内在リスクとは、通常時に発生しているが、調査により発見された瑕疵に限定せず、調査結果から推察されるリスクのことをいう。

【問2】

① 問1で指摘した内在リスクを調査するため、宅建マイスター甲は担当取引士乙に追加調査を指示するが、「取引士自らが行う調査」の具体例の一つ答えなさい。

② 問2①の調査の結果、リスクとなる可能性を拭ききれない場合、売主に説明の上、専門業者に調査を発注することになるが、専門業者が実施する調査方法を一つ答えなさい。

【問3】

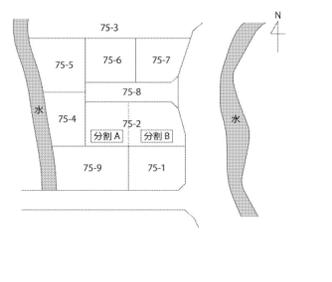
問1の調査の結果、問1で指摘したリスクが内在している蓋然性が高いことが明らかとなった。担当取引士乙は重要事項説明書に記載すべき事項の要点を簡潔に三つ箇条書きで答えなさい。

【問4】

南側隣地(地番75番1)でコンビニ店を開業するオーナーから、店を拡張するため、下部の「分割別」に示す分割別土地の購入意向が示されている。分割別土地は、一部コンビニ店の店舗に利用するが、大半は商業等の駐車場とする計画であり、クリーニング工場の基礎部分も残置のまま引渡しを受ける意向である。また、分割Aの土地はこの周辺でアパート用地を探している顧客の意向に沿ったことから購入を躊躇したところ、いじり感を得ているところである。対象土地を、下部のように分割Aと分割Bの土地に分けて売却する場合、次の説明①～③に答えなさい。

- ① 分割して二者に売却することにより生じるリスクには何かあるか。
- ② 上記①のリスクに備え、追加調査が必要となるが、その調査事項には何かあるか二つ答えなさい。
- ③ 対処方法としてあなたが考えられる方法及びその理由。

(分割別)



【問5】

担当取引士乙の目視調査によれば、北側のブロック塀には横書きの手入れと報告されている。これに關し、次の説明①～③に答えなさい。

- ① ブロック塀をこのまま設置した結果、隣地へ他人に損害を与え、且、717条により損害を賠償しなければならないが、この責任を何とするか。
- ② 前問①の責任に関する以下のア～ウの記述につき、誤っているものを一つ選びなさい。
  - ア 工作物の占有者の責任は過失責任である。
  - イ 工作物の所有者の責任は無過失責任である。
  - ウ 工作物の占有者・所有者の責任はともに過失責任である。
- ③ 既存のブロック塀の安全性を確認するために外観目視でチェックする項目を四つ答えなさい。

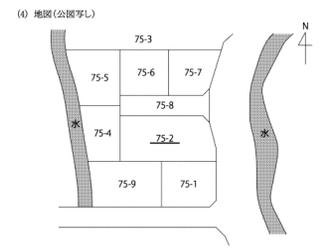
## 別紙資料(記述問題で使用するもの)

【別紙】

### 対象不動産の調査報告

1. 対象不動産の概要(法務局調査)

- (1) 土地(以下、「対象土地」という。))
  - 所在地 ○〇県〇〇市〇〇丁目
  - 地番 75番2
  - 地目 宅地
  - 地積 300.00㎡
  - 原因 昭和52年10月3日 売買
- (2) 土地(以下、「位置指定道路」という。))
  - 所在地 ○〇県〇〇市〇〇丁目
  - 地番 75番2の2
  - 用途 歩行専用道路
  - 地積 80㎡
  - 持分 6分の2
  - 原因 昭和52年10月3日 売買
- (3) 建物(以下、「対象建物」という。))
  - 所在地 ○〇県〇〇市〇〇丁目75番地:
  - 家屋番号 75番2の2
  - 種類 住宅
  - 構造 木造瓦葺2階建
  - 床面積 1階 90.00㎡ 2階 60.00㎡
  - 原因 昭和53年8月29日 新築



なお、地積調査図の備付けは、ない。

2. 対象不動産及び近隣の状況

(1) 地域図



(2) 周辺概要図



(3) 写真



(写真②:南側から見た東側西側の緑道)



3. 現地調査及び周辺環境等の調査

JRO(緑〇〇)敷の南側、直線距離約1km、徒歩15分。

・東方向には小学校やゴルフ練習場、一般河川が、西方向には昔ながらの地主一族の比較的大きな家が分散しており、戸建・アパートを中心とした住居地帯であるが、物件周辺には大きな公園・駐車場や畑地が見られる比較的地かたな地域、一部には一帯開発による宅地化が進んでいる。

・地盤は、対象不動産から東方向約200mにある河川に向けて、西側から東側に緩やかに傾斜している。

・近隣の空き地には、水田などに生ずるイネ科の雑草が生えているのが見られる。

## 本社解答

【空欄記述問題】

【問題1】

- ①無効
- ②登記事項証明書
- ③成年後見人(本人)
- ④家庭裁判所
- ⑤民事信託(家族信託)

【問題2】

- ①建築士
- ②i) ○
- ii) ×
- iii) ○
- ③雨水の浸入
- ④宅地建物取引業法
- ⑤○
- ⑥修補(補修)

【記述問題】

【問1】

内在リスク:軟弱地盤(リスク) 調査報告の中で、軟弱地盤の特徴が見られる。以下から4つ挙げる。

- ・水田等の水位の高い地域に見られるイネ科の植物が見られる、近接して自然の池がある、苔が生えていること等から、水位が高いことが予想される。
- ・S字道路は河川跡、隘路は畦畔跡、行き止まり道路は河川があった為に道路の連続性が切れてしまった等が考えられ、これらが多い地域は河川跡や水田であったことが考えられる。
- ・物件の街区を挟み、東と西に暗渠が見られる。公園から水路であったことがわかる。
- ・一概には言えないが、住居に適する地域から宅地化されていくことから、宅地に適さない地域は、駐車場や資材置き場、工場等で利用されているケースが多い。この地域も駐車場・資材置き場・ゴルフ練習場・畑地が散見される。
- ・大型トラックや工事車両の通行時等に家屋が揺れる。
- ・建物基礎に欠損が見られる。
- ・ブロック塀に傾きが見られる。
- ・隣地マンション建築時に比較的長期間に亘り杭打ち工事が実施されたこと、家が揺れたこと等。

【問2】

- (軟弱地盤リスクの調査) 以下のうちから、それぞれ一つずつ挙げる。
- ①取引士自らが行う調査
- ②過去の住宅地図・航空写真、(図書館等)、旧土地台帳
- ③旧土地台帳附属地図(法務局)等から、宅地化される前の土地利用の調査。
- ④(役所等) 近隣の地質調査データのヒヤリング

- ・地域道路は、見通しのきかないS字や狹路が特徴としていない。
- ・北にある公園は園内に自然の池を有しており、苔が美しい日本庭園として近隣住民の憩いの場になっている。
- ・同地区の東側道路と西側緑道は併走しており、雨が降っていても常に水が流れる音がある。
- ・永田氏によれば、北方に建材会社の資材置き場兼駐車場があり、大型トラックが通ると家屋が揺れるのを感じることがある。
- ・対象土地の東側半分は駐車場、家庭菜園などで利用され、対象建物は敷地の西側に建築されている。
- ・対象建物は築年数(40年)相応の劣化に加え、基礎に幅0.5mm以上のひび割れ、深さ20mm以上の欠損が見られる。
- ・対象土地は、東側道路からの出入口を除き、ブロック壁で囲まれて北側のブロック塀は、施工不良が原因であるか不明であるが、少し位置指定道路側に傾いている。
- ・境界線はすべてあり、メジャーで測定したところ、概ね、登記面積と一致。

4. 役所調査(〇〇県、〇〇市役所等にて調査)

- (1) 主な公法規則
  - 用途地域:準工業地域
  - 建 築 容 積 率:60%
  - 容 積 率:200%
- 第2種高度地区 消防地域 日照規制:5時間~3時間(測定面4m)

(2) 役所調査事項

- ① 対象建物の台帳記載事項証明書入手。(〇〇市建築課課長、建築確認及び検査済証の発行を確認)
- ② 土壌汚染対策法第6条に基づく要調査区域及び同法第11条に基づく汚染調査要調査区域の指定は無し(〇〇市環境課で確認)
- ③ ハザードマップを入手。

(3) 道路の調査

- ① 東側:市道 認定幅員 8.0m 建築基準法第42条第1項第1号市道
- ② 北側:私道 現況幅員 4.0m 建築基準法42条第5号の位置指定道路(位置指定道路) 地番:〇〇市〇〇丁目75番8 持分:位置指定道路に面する土地所有者5名共有 永田氏は持分2/6、他の共有者はそれぞれ1/6 道路位置指定道路の写しを〇〇市から入手(幅員及び延長距離を現地と測ったところ一致)

5. 生活関連施設の調査

- ① 上水道:〇〇市水道局
  - 東側市道の配水管(管径 200mm)から対象不動産へ引き込み、道路側にメーターボックス(引込み給水管の管径 25mm)。
  - 位置指定道路に面する土地所有者は、各区分に給水されているが、当該配水管から対象不動産への引き込みはされていない。
  - 上水道管の配水管の経路は(周辺概要図)参照。
- ② 下水道:〇〇市下水道課
  - 東側市道に合流式下水管が敷設。対象不動産の排水管に接続。
  - 位置指定道路にも下水道管が敷設されているが、対象不動産の排水管は位置指定道路の下水道管には接続されていない。
  - 下水道管の配水管の経路は(周辺概要図)参照。
- ③ ガス:都市ガス(事業者:Tガス株式会社)
  - 東側市道のガス管から対象不動産にガス管の引込み有り。
  - 位置指定道路のガス管から対象不動産への引込みはされていない。
  - ガス管の供給経路の経路は(周辺概要図)参照。

6. 周辺権利関係調査(対象不動産の利用履歴等)

永田氏への聞き取り調査によれば、対象不動産の利用履歴等は、次のとおり。

- (1) 対象土地は、地主の不動産業者が造成した土地であり、昭和28年(1977年)に、永田氏の父親が購入した。
- (2) 永田氏の父親は、対象土地を取得後、直ちにクリーニング工場と住宅(対象建物)を建築し、居住の拠点とした。
- (3) クリーニング工場:昭和53年(1978年)8月に創業を開始し、平成16年(2004年)8月に廃業した。廃業時には、土壌汚染対策法及び〇〇県条例に基づく土壌調査を実施し、法令及び条例に規定する土壌処理基準以下である旨の調査報告を〇〇市に提出し、受理された。
- (4) クリーニング工場は、廃業後に解体し、現在は、自宅の庭、家庭菜園、自家用の駐車場で利用している。ただし、クリーニング工場の建物基礎の地中部分も撤去していない。

なお、クリーニング工場の撤去状況については、隣接登記簿で確認した。

(家屋番号:75番2の1 工種別:工場 構造:鉄骨造平家建 床面積:90.00㎡ 平成16年10月1日 取壊)

(5) 境界線はすべてあり、位置指定道路に面する共有者との関係も良好だが、昭和60年頃、南側のマンション建築時に比較的長期間にわたり支持杭を打つ工事があり、大型車両の出入りの頻りが激しく、建築時の騒音や土かたから、苦言を呈し(以来、マンションオーナーとは不仲であること)父親が聞いたこととあるとのことである。

(6) 父親は、在宅をしながら、一人で対象建物に居住していたが、平成29年(2017年)11月下旬に体調を崩し入院し、同年12月に病院で死去した。なお、母親は、5年前に病院で死去している。

(7) 対象不動産は、平成30年(2018年)3月に相続人間で遺言分割協議が成立し、永田氏が一人が相続した。

(8) 対象不動産は、父親の相続発生から今日(平成30年8月)まで空き家の状況にあり、事業、貸付又は居住以外の用に利用していない。永田氏は、今後とも対象不動産を自ら利用する意向はない、売却を計画している。

(9) 永田氏が保有している書類

- ① 対象土地・位置指定道路・対象建物の登記簿(権利部)。
- ② 建物図面(対象建物およびクリーニング工場の配置図、平面図、構造図等)。
- ③ 対象建物の建築確認通知書、検査済証。
- ④ 隣地との境界線承諾書は保有していない。

以上

・(国土院・国土交通省・防災科学技術研究所や民間会社のHP等)地形図・土地条件図(数値地図25000・初期整備版)等による分類の調査。

・近隣住民へのヒヤリング(浸水、不同沈下の実例、工事による地盤の変化等)。

② 専門業者に発注して行う調査

- ・ボーリング調査
- ・スウェーデン式サウンディング試験(SW、SWS)
- ・三成分コーン貫入試験

【問3】

(答) 軟弱地盤リスクの重要事項説明の要旨

- ・対象不動産の地盤は軟弱地盤であること。
- ・対象不動産の利活用にあたっては、地盤の強度により基礎の構造方法に制限が加えられる場合があることや地盤補強工事が必要となることがあり追加費用や工期延長が発生すること。
- ・専門業者から報告を得た地盤調査報告書を重要事項説明書に添付すること。
- ・何も対策を行わずに建物や家を建てると不同沈下等により建物や家が壊れる可能性があること。

【問4】

- ①「分割により生活関連施設(水道、ガス、下水道等)がない土地が生じること」
- ②追加調査が必要な事項
  - ・位置指定道路の埋設管の所有者、維持管理の状況、維持管理費の負担者及び負担割合等の調査。
  - ・位置指定道路の埋設管の容量が、新たに分割Aの土地への引込みに対応できる管径・容量であるかの調査及び費用の調査。
- ③対処法及び理由

・例1 対処法:位置指定道路所有者から「通行掘削承諾」を取得理由:「アパートを建築予定とのことから、既存の埋設管の容量で十分か否かを良く調査する必要がある。容量が十分である場合でも、容量不足で口径を大きくする場合でも、別途、単独で本管と接続する場合でも位置指定道路を掘削する必要があるから。」

・例2 対処法:分割Bを取得予定のコンビニ経営者から既存埋設管への接続承諾を得る。理由:概ね、駐車場として利用することであり、既存の埋設管を利用し分割Bの土地を経由すれば費用負担が小さくて済む。

【問5】

- ①(土地の)工作物責任
- ②ウ「選択肢ア、イの記述が正しい。」
- ③「(1)高さはないか。(2)厚さは十分か。(3)控え壁があるか。(4)基礎があるか。(5)老朽化による亀裂や傾き、ぐらつきがないか」のうち、4つを挙げる。専門家に依頼することになるが、適切な鉄筋の有無やモルタルの量などもチェックする。