

第1回  
宅建マイスター認定試験  
問題

平成29年8月24日（木）実施

## 【択一問題】

### 【第1問】

CS(クライアントサティスファイ)の精神に関する以下の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. CS精神で重要なのは、論理的思考を身に付けることであり、法体系を理解し、取引士自身がトラブルに巻き込まれないようにすることである。
2. CS精神で重要なのは、形式的に重要事項説明書(宅建業法35条)や売買契約書(同法37条)で誤記や漏れなく作成できる能力を身につけることである。
3. CS精神で重要なのは、顧客の要望に沿って、それをできるだけ受け入れ、実現してあげることである。
4. CS精神で重要なことは、多くの情報をもとにして、論理的思考で内在するリスク※を明らかにし、トラブルを未然に防ぐ能力を身につけることである。

※「内在するリスク」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言います。

【第2問】

Aは、所有する居住用建物をBに賃貸しているが、その建物をBに賃貸したままCに売却したいと考えている。以下の記述のうち、適切なものはどれか。

1. Aは、Cに売却する前に、借家人であるBから、Cへの売却について同意・承諾を得なければならない。
2. Cは、建物を買い受けた後、Bとの間で、新たな賃貸借契約書を取り交わさなければならない。
3. Cが借家人Bに対して賃料を請求するには、建物の引渡しをAから受けただけでは足りず、AからCに建物の所有権移転登記をしなければならない。
4. BがAに対して敷金を預け入れていた場合、敷金返還債務はAが負担しているものであるから、Cが債務引受行為を行わない限り、敷金返還債務をCが承継(負担)することはない。

【第3問】

Aは、土地と建物(木造の古いアパート)を所有しているが、Cに売却する予定である。しかし、アパートには、20年間居住している賃借人Bが現在も居住している。Cは、土地と建物を購入後、アパートを取り壊して自宅を新築する予定であるため、Bが立ち退くことが売買契約を行う前提条件となっている。

そこで、Aが賃借人Bと交渉したところ、Aが立退き料を支払い、引越し代等の費用を負担することで、Bは6カ月後に建物から立ち退くこととする合意ができたので、AB間でその旨の合意書面を取り交わした(Bの自筆による署名済み。また、実印による押印済みであり、印鑑証明書も添付されている)。

以上の事実を前提とした上で、以下の記述のうち、確実に売買契約を完了させるために、最も適切なものはどれか。

1. AB間で立退きを合意する書面が作成されており、しかもBの自筆によるサインと印鑑証明書を添付して実印を押して貰っているので、間違いないとAは考え、Cとの間の売買契約を締結することとした。
2. Aは、確実に退去してもらいたいことから、念のため、B に対し、現在、締結している普通借家契約を定期借家に切り替えることを申し入れ、Cとの売買契約の締結を、半年後のBの立退きが終わってから行うことにした。
3. AB間で合意書面が作成され、Bの自筆によるサインと実印が押されているが、Aは、それだけでは足りないと考え、書面を公正証書にしておけば、Bが約束を守らないときは、強制執行もできるはずなので、公証役場にBとともに行き、上記の合意を公正証書とした。その上で、AはCとの間の売買契約を締結した。
4. Aは、半年後に、もしBが約束を守らなくても、強制執行により、Bを立ち退かせることができる即決和解手続が必要であると考え、Bの協力を得て、簡易裁判所に即決和解の申立てを行った。その上で、AはCとの間の売買契約を締結した。

【第4問】

土地・建物の売買契約における以下の記述のうち、適切なものはどれか。

1. 買主が、売買契約締結後、代金の決済と不動産を引き渡す前に死亡してしまった場合、売買契約は白紙に戻ってしまうので、売主は、あらためて買主の相続人との間で売買契約を締結する必要がある。
2. 買主が、売買契約締結後、代金の決済と不動産を引き渡す前に死亡してしまった場合、売買契約は買主の相続人にそのまま引き継がれることになるので、買主の相続人が複数いた場合でも、売主は、そのうちの誰か一人と話し合い、決済・引渡しをして貰うことで売買契約は実行できることになる。
3. 売主が認知症に罹っている場合には、買主は、売主に成年後見人がついているか否かを調べる必要がある。もし、成年後見人がついていなければ、売主との売買契約は無効にならないので、買主は売主との間で代金の決済等を進めれば良いことになる。
4. 売主に成年後見人がついていることが分かったので、買主は成年後見人との間で売買契約を締結し、代金の決済等を行うことになった。  
但し、目的不動産が売主の自宅であるときは、既に売主が特別養護老人ホームに移っていた場合でも、家庭裁判所の許可がなければ売買契約は無効になる。

【第5問】

土地の売買については、原則、実測取引にて行うが、やむを得ず公簿売買(実測による代金精算をせずに、登記上の面積と実測による面積が相違していても代金の精算をしない方法による売買)を検討する場合における以下の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 隣接土地との境界が確定していないなど内在リスクが予見できる場合、将来、紛争が起きる可能性が高いので、公簿売買を行うべきではない。
2. 売買の対象となる土地の一部が、売主の所有ではなく第三者の所有であり、そのために、買主が売買の対象となる土地の一部について権利を取得することができなかった場合は、公簿売買の方式が採られていても、買主は売主に対して責任を追究することができる。
3. 公簿売買であれば、数量指示取引ではないので、土地の数量不足が生じても、仲介業者の責任が問われることはない。
4. 前面道路が公道で、官民査定を行うと、売主・買主の決済・引渡し時期についての希望に遅れるとの理由で、前面道路以外の私有地所有者立会の下で境界を確認し、実測精算する取引でも、公簿売買よりは取引の安全確保につながる。

**【第6問】**

消費者契約法によると、以下の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 個人 A が6棟所有する店舗用建物のうちの1棟を、個人 B が自己の事業のために個人Aから賃借する場合、この契約は、消費者契約である。
2. 全 30 室ある賃貸マンションを所有する個人 C が、その一室を居室として個人 D に賃貸する契約は、消費者契約である。
3. 自己破産した個人 E の自宅を破産管財人から、個人 F が自宅として購入する契約は、消費者契約である。
4. 宅建業者でない営利法人 G が、社員 H に社宅として利用させていた土地建物を、社員 H に居住用のものとして売却する契約は、消費者契約である。

【第7問】

道路に関する以下の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 売却相談を受けた土地は、南側が幅員5mの市道、西側が幅員4mの私道に接する角地の土地である。売主は相続でこの土地を取得しており、相続登記も完了している。対象地の登記事項証明書を取得し共同担保物件の有無を確認したが、乙区の記載はないことから、過去の権利済証を確認するまでもなく、西側道路の持分も通行権もないと判断できる。
2. 買主が興味を示した土地は、販売図面によると、全体が都市計画道路(計画決定段階)に含まれている旨の記載があったため、都市計画法第53条・第54条の規定により、当然、買主が希望する木造3階建住宅は建てられないことを説明した。
3. 売却相談を受けた土地は1筆であり、公図上、南側が道路に、北側が隣地敷地に約10m接していたが、現地においては、北側隣地との間に幅約1m、長さ約10mの通路があり、近隣住民の抜け道として利用されているようであった。調査したところ、建築基準法上の道路ではなく行政も関わりがないようだったので、北側隣地所有者の同意を得てブロック塀を設置し、所有権の阻害要因を排除して売却することを提案した。
4. 売却依頼を受けた物件は、昭和40年代の古い分譲地内にあり、前面道路(6m建築基準法第42条第1項第2号)は分譲会社の名義のままになっているが、この会社は解散し、清算終了の登記がなされていることが分かったので、関係市町村に加えて、清算人にもヒアリングし、使用制限や維持管理、費用について調査した。

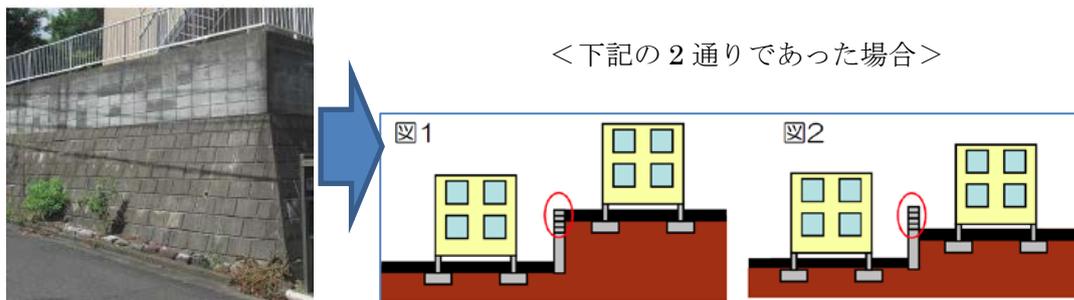
【第8問】

防災に関する地図についての以下の記述のうち、不適切なものはどれか。

1. ハザードマップに記載された事項について取引の相手方へ説明する場合、たとえ地図上で安全性が確認されていても、実際の災害時では被害に遭う可能性も伝えておくべきである。
2. 洪水ハザードマップに浸水想定区域として色が塗られた地域は、記録的な大雨などで浸水被害が予想される地域であり、買主には日頃から避難所の確認をしておくことや避難時の心得をできるだけ伝えるべきである。
3. 地震ハザードマップを公表し、地震時の揺れやすさ、液状化危険度を示し、注意喚起している地域があるが、土砂災害や建物の倒壊、地震に伴う火災発生リスクなどは、個別性が強い事項であるため、公表されていないものはない。
4. 国土地理院の「土地条件図」には、山地や低地など土地の地形分類が示されており、ハザードマップを作成していない自治体でも、地震被害や洪水被害の予測に活用することができる。

【第9問】

現地確認を行ったところ、擁壁(写真参照)が図1又は図2のようなケースであったときに、以下の記述のうち適切なものはどれか。なお、擁壁は過去に工作物として建築確認申請され完了検査まで済んでいるが、その後、ブロックを積み増し、現在は、申請時より高い状態である。



1. 図1は安全性が確認できない危険な擁壁で追加の調査が必要であり、図2は危険な擁壁とまではいえない。
2. 図1は危険な擁壁とはいえず、図2は安全性が確認できない危険な擁壁で追加の調査が必要である。
3. 図1も図2も同じくらい安全性が確認できない危険な擁壁であり、追加の調査が必要である。
4. 図1も図2も危険な擁壁とまではいえない。

【第10問】

既存不適格物件と違反建築物に関する以下の記述のうち、適切なものはどれか。

1. 既存不適格物件と違反建築物は、いずれの建物も現行の法令に違反していることは同じであるので、宅地建物取引業者が重要事項説明を行うに際しては説明内容に何ら変わるところはない。
2. 竣工後に完了検査を受け検査済証が交付されている建物は、適法な建物であり、その後に建築基準法等の法令の改正が行われていなければ、宅地建物取引業者が重要事項説明を行うに際しては適法な建物であると説明して全く問題はない。
3. マンションの一室の売買契約においては、当該居室について建築基準法等の法令に適合していれば、金融機関は、適法な物件として住宅ローンを融資するので、仲介業者は、買主の住宅ローンの借り入れの可否については、買主に関する個別事情以外に特段気を配るべき事項は存在しない。
4. 建築基準法上の検査済証が存在しない物件であっても、平成26年7月に公表された「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためにガイドライン」を活用することで、増改築や用途変更を円滑に進める道が開かれた。

## 【記述問題】

宅建マイスターである甲宅地建物取引士（以下、「甲宅建マイスター」という。）は、永田一郎氏から「現自宅を二世帯住宅に建て替えるため、自宅敷地の一部を売却したい。」との依頼（以下、「本件取引」という。）を受けた。永田氏の所有不動産の概要及び売却の目的と希望等、ならびに本件を担当する乙宅地建物取引士（以下、「乙取引士」という。）による、現時点での物件の調査報告、及び顕在化しているリスクの指摘は、下記の本件取引の概要に記されたとおりである。

本件取引の概要を踏まえて、以下の問いに答えなさい。

### 【問1】

甲宅建マイスターとして、本件取引を進めるにあたり、担当する乙取引士が指摘した顕在化しているリスク以外の「内在するリスク※」には、どのようなものがあるか、箇条書きで二つ指摘しなさい。

※「内在するリスク」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言います。

### 【問2】

問1で指摘した内在するリスクのうち、その一つについて、それをリスクと指摘した理由と根拠を150字から200字程度で説明しなさい。

### 【問3】

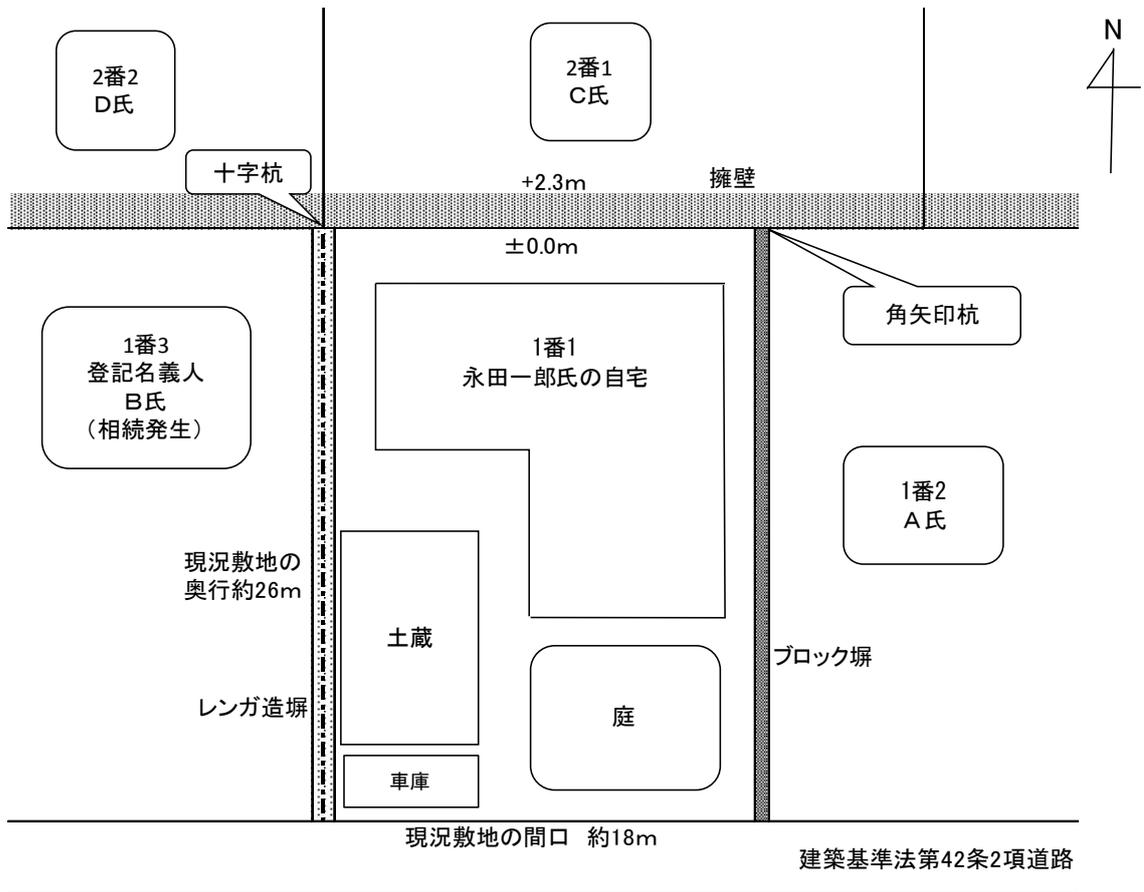
本件取引において、道路境界確定が遅延し、確定測量図の交付について遅延する可能性がある場合に、自宅の一部を売却する売買契約へ記載する「特約事項」について、下記の第1項に続く条項を記載しなさい。

「1 売主は、買主に対し、平成30年3月30日までにその責任と負担において、隣地所有者及び道路管理者等の立会いを得て、資格ある者の測量によって作製された土地の確定測量図を交付するものとする。」

本件取引の概要

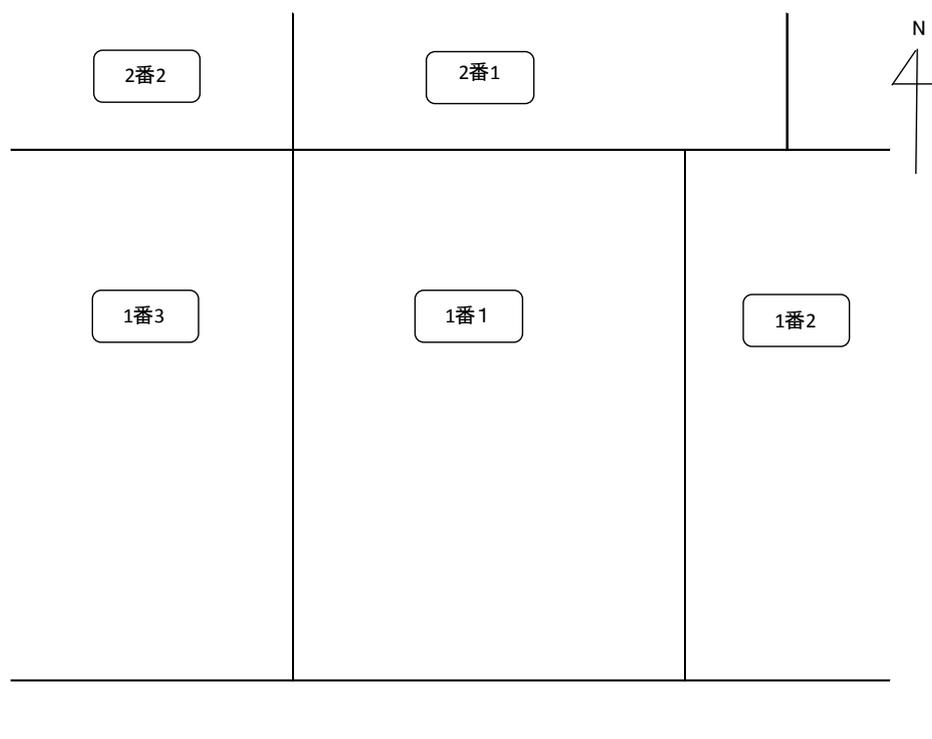
1. 物件調査及び永田氏への聞き取り調査による本件不動産の概要

(1) 敷地の形状、隣接地との状況の概略図



(2) 本件不動産の概要（法務局調査による）

- ① 土地 所在：○市○町○丁目1番1 地目：宅地 地積：468.00 m<sup>2</sup>
- ② 建物 所在地：○市○町○丁目1番地1 家屋番号：1番1  
構造：木造瓦葺平屋建て 床面積：220.00 m<sup>2</sup> 昭和40年新築  
(附属建物)  
倉庫：構造：土蔵造瓦葺 床面積：80.00 m<sup>2</sup> 築年不詳  
車庫：(未登記)
- ③ 地積測量図：なし
- ④ 公図（抜粋）



(3) 公法上の規制

市街化区域 第1種低層住居専用地域 建ぺい率50% 容積率100%

(4) 道路

前面道路（南側）：現況幅員3.8m公道 建築基準法第42条第2項道路

(5) 永田氏が保有する物件に関する資料

- ① 土地・建物の権利証、現在の住宅の図面（配置図、平面図）は、保有している。
- ② 土地の実測図及び境界確認書、附属建物の土蔵の図面は、保有していない。

(6) 土地の地歴

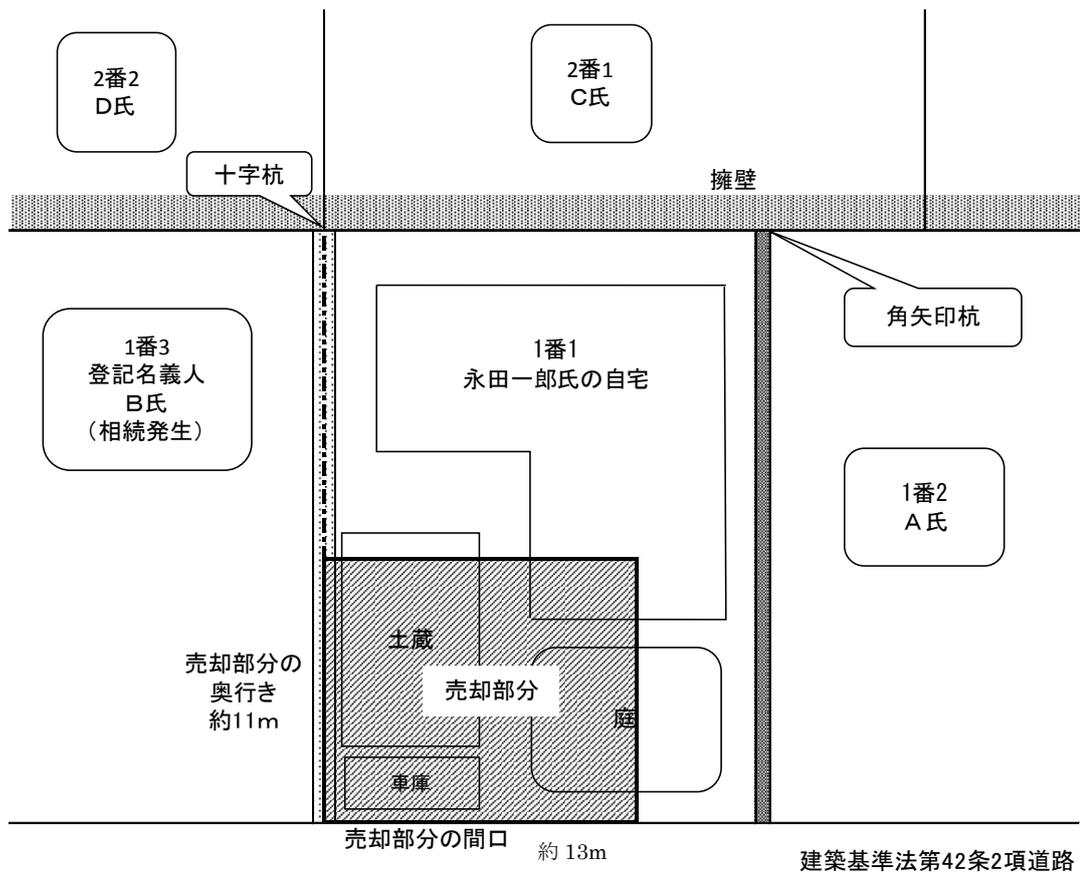
- ① 当該土地は、永田氏の亡くなった父親が所有していた土地で、以前は、西側隣地（1番3）と一体の土地であったが、昭和39年に西側隣地をB氏に売却して、現在の画地となっている。
- ② 現在の建物は、西側隣地を売却後に建築したものだが、附属建物である土蔵は、隣地売却前から建築されていたもので、かなり堅牢・重厚な造りである。

(7) 隣地との境界と塀の状況（現地調査の結果）

- ① 北東の角の三者（地番1番1、1番2、2番1）の交点には角矢印の境界標がある。
- ② 北西の角の四者（地番1番1、1番3、2番1、2番2）の交点には十字杭の境界標がある。
- ③ 道路との境界について、官民査定は実施されておらず、境界標もなし。
- ④ 東側のブロック塀は、永田氏が敷地内に築造したもの。
- ⑤ 西側のレンガ造の塀は、永田氏の父親が、約50年前（昭和39年）に西側隣地のB氏と共同で境界線上に築造したものとのこと。
- ⑥ 西側のレンガ造の塀は老朽化が著しく、塀の一部は当該土地側に傾いており、土蔵にも一部が接している状態である。永田氏は、今回、敷地の一部売却と二世帯住宅の新築を契機に取り壊し、自宅敷地内に新たに塀を築造する予定。
- ⑦ 西側隣地の登記名義人のB氏は、平成29年3月に死亡し、現在、相続協議中。
- ⑧ 北側の間知ブロック擁壁（高さ約2.3m）は、北側隣地のC氏が昭和30年頃築造したもの。北側隣地は、当該土地より約2.3m高い。

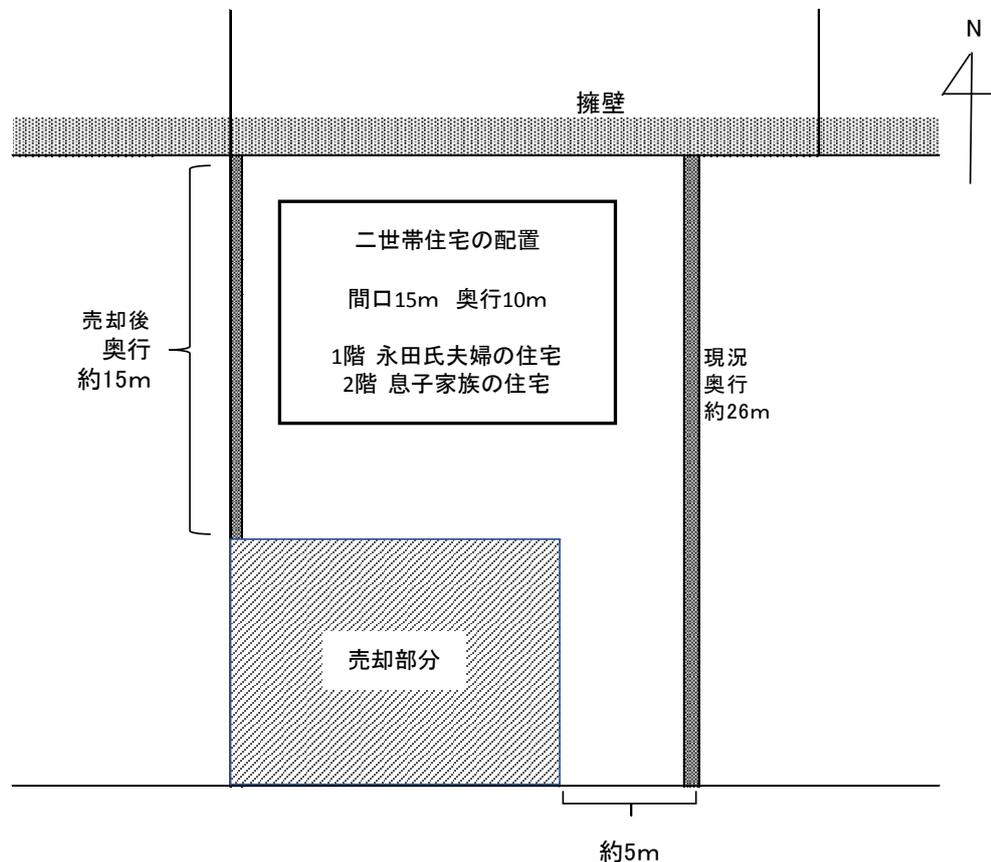
## 2. 永田氏からのヒアリング内容

- (1) 永田氏へ売却の目的等についてヒアリングしたところ、「息子夫婦が再来年には海外駐在から帰国予定であり、この機会に自宅敷地の一部を売却して、二世帯住宅を新築したいと考えている。売却を想定しているのは、自宅敷地の南西角で、間口約13m、奥行約11m、面積約143㎡を考えている。」とのことである。  
想定している売却部分は、下図の斜線部分。



(2) 二世帯住宅の構想

- ① 構造・規模：木造又は鉄骨造2階建て
- ② 床面積：約 300 m<sup>2</sup>（概略 1階 150 m<sup>2</sup>、2階 150 m<sup>2</sup>）
- ③ 建物の配置計画



④ 希望スケジュール：

- (ア) 現時点（平成 29 年 8 月）から計画に着手
- (イ) 平成 29 年 12 月末までに売却、買主と売買契約を締結  
引渡し日は、平成 30 年 3 月 30 日を予定
- (ウ) 平成 30 年 3 月 30 日までに既存建物（現住宅、土蔵、車庫等）を解体
- (エ) 西側のレンガ造の塀は取り壊し、新たに塀を新設  
庭木の伐採・伐根を行い、売却部分を更地にして、決済・引渡しを完了
- (オ) 二世帯住宅は、平成 30 年 4 月着工、平成 30 年 12 月末の竣工予定

3. 乙取引士が行った売主への聞き取り調査、及び現地調査から判明した、本件取引についての顕在化しているリスクは、次のとおりである。

(1) 敷地の確定について

境界確定に必要な境界承諾書を取得するリスク

敷地の一部を分筆するためには、分筆部分及び残地部分の確定測量図の作成が必要であるが、以下の点を考慮すると、売主の希望するスケジュールが遅延する可能性がある。

- (ア) 西側隣地は相続協議中のため、境界確定には、B氏の法定相続人全員の承諾が必要であり、相続について争いがある場合は、境界承諾が得られない可能性がある。
- (イ) 道路境界を確定するには、官民境界の確定が必要であり、売主の希望するスケジュールでは、官民査定による境界確定、及び隣地所有者全員との境界承諾書（民地については印鑑証明書添付）を取得できない可能性がある。
- (ウ) 上記の官民境界確定に加えて、前面道路（法第42条2項道路）のセットバック部分を確定する必要がある。

(2) 土蔵の解体について

土蔵の解体に係るリスク（解体費、土壁の処分、粉塵）

- ① 土蔵の解体は、多量の土壁の処分をとめない、土埃の飛散による近隣からのクレームが予測される。解体工期に影響する可能性があるため、売却部分の引渡し時期までに解体が完了しない可能性がある。
- ② 解体にともなう多量の土壁の処分により、解体コストが高くなることが予測され、現在想定している予算をオーバーする可能性がある。

(3) 擁壁、壁について

- ① 北側の擁壁について、調査、確認の必要がある。
  - (ア) 北側の擁壁の建築確認及び検査済証の有無の調査
  - (イ) 現況確認（擁壁のはらみ、水抜き穴、目地コンクリートの亀裂等）
- ② 西側境界のレンガ造の塀の解体同意のリスク  
西側隣地は相続協議中であるため、前述の境界確定と同様に、B氏の法定相続人全員の同意を得る必要があるが、相続について争いがある場合は、法定相続人全員からの解体同意が得られないリスクがある。

以上の取引概要、及び乙取引士が指摘した顕在化しているリスクを前提に、問1から問3に答えなさい。

以上