

第10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**9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の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、机の下等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】

次の文章を読んで、下記の問題に答えなさい。

宅地建物取引士Yが勤務する不動産媒介業者の甲社に、50歳位の男性Cが来店した。応対したYが来店理由を尋ねると、甲社が専任媒介でホームページに掲載中の8,000万円の戸建住宅（以下「本物件」という。）を購入したいとのことだった。本物件の売主は少し前に退去し、現在は空き家になっている。

Cからいきなり「購入したい」と言われ、Yは少し戸惑ったが、Cの話しぶりは丁寧で、不審な点は感じられなかった。資金計画や購入目的について尋ねると、全額自己資金で、「投資に適した戸建てをインターネットで検索していたところ、本物件を見つけた。写真や間取りを見てとても気に入ったので、是非とも手に入れたいと思った。」とのことだった。

すぐに現地を案内したところ、Cは、本物件をますます気に入ったようだった。甲社に戻り、本物件の購入申込書を書いてもらったが、その際、Cは、「購入代金や費用は全て、手元にある現金で支払いたい。」と言った。

Yは、その日のうちに売主に会い、購入申込みの内容を伝えたところ、価格交渉がなく、ローン解除の心配もないため、すんなり話がまとまった。

重要事項説明について、Cに意向を確認したところ、説明は契約の当日でよいとのことだったので、売主とも調整して契約締結を1週間後とし、契約当日に甲社にて重要事項説明を行い、引き続き契約を結ぶことになった。

契約当日、Yは、重要事項説明に先立ち、犯罪収益移転防止法が定める確認記録を作成するため、売主とCから運転免許証の提示を受け、取引時確認を行った。

そして、重要事項説明を行った後、契約書の読合せに入り、売買代金の支払いを現金で行うことも含め、売主・買主間に契約内容に関する認識に齟齬がないことを確認した。

【問題】

本件取引において、甲社には、上記以外にも犯罪収益移転防止法上の義務が生じる。甲社が行わなければならないこと及びその理由を、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】 「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」による登記制度に関する(1)から(3)の文の空欄 ① から ⑤ に入る適切な数字・語句を、解答用紙の解答欄に記入しなさい。なお、同一番号の空欄には同一の語句が入る。

- (1) 相続（遺言を含む。）により不動産の所有権を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その不動産の所有権を取得したことを知った日から ① 年以内に ② の申請をすることが義務付けられた（基本的義務）。正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象となる。

この ② の申請義務化の施行日は令和6年4月1日であるが、施行日より前に開始した相続によって不動産を取得した場合であっても、申請義務化の対象となり、令和 ③ 年3月31日までに申請をする必要がある。

- (2) (1)の基本的義務とは別に、追加的義務として、被相続人の財産を分けるための話し合いがまとまった場合（ ④ が成立した場合）には、成立した日から ① 年以内に、その内容を踏まえた所有権の移転の登記を申請することが義務付けられた。

- (3) ② を申請しようとする場合、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸籍謄本や除籍謄本などの書類を収集して、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定する必要がある。

そこで、期限内にこの申請をすることが難しい場合に簡易に申請義務を履行することができるようにする仕組みとして、相続人からの ⑤ 制度が新たに設けられた。必要な戸籍の証明書（戸籍謄本、除籍謄本等）等を添付して、自らが登記記録上の所有者の相続人であることなどを期限内に不動産を管轄する法務局に申し出ることによって、義務を履行することができる。登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記する。

【問題2】 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」等に関する(1)及び(2)の文の空欄 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。なお、同一番号の空欄には同一の語句が入る。

- (1) 令和4年6月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」により建築基準法・建築物省エネ法の改正がなされ、令和7年4月1日に全面施行された。

この改正により、原則、全ての建築物の新築・増改築時における 適合が義務付けられた。また、木造建築物の建築確認の対象範囲が拡大されるとともに、審査省略制度（いわゆる「旧4号特例」）の対象は限定的となった。例えば、木造2階建て住宅を新築・増改築する場合、都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等の内外にかかわらず、建築確認が必要となり、 関係規定等の審査が行われることとなった。したがって、建築確認申請には 適合が確認できる書類と 関係規定によって建築物の安全性を確かめた旨の書類を添付する必要がある。

また、例えば、既存の木造2階建住宅の「大規模」な修繕・「大規模」な模様替を行う場合にも、建築確認が必要となり、審査省略制度の対象外となった。ここでいう「大規模」な修繕・模様替とは、建築基準法において として規定される建築物の部分に係る工事で、工事部分が過半となるものである。「過半」の判断は ごとに行う。 とは防火上の観点から制限が加えられる建築物の部分であり、構造耐力上上の観点から制限が加えられる「構造耐力上主要な部分」とは別の概念として規定されている。

- (2) 上記改正法の円滑な施行のため、国土交通省では「既存建築物の現況調査ガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）及び「既存建築物の緩和措置に関する解説集」を作成・公表した。これらによると、既存建築物の増築、改築、移転、大規模な修繕若しくは大規模な模様替（以下「増築等」という。）又は用途変更を行おうとする場合、ガイドラインに基づく調査を行い、 であることが確認できた規定については、一定の範囲内で、その規定を引き続き適用しない遡及適用の緩和措置が適用される。

また、国土交通省から各都道府県に宛てて発出された「既存建築物の確認審査等の円滑な運用について」によれば、検査済証が交付されていない建築物でも、それだけでただちに行政指導や行政処分が必要な であると判断されるものではない。また、その建築物に建築基準法令の規定（ である規定を除く。）に適合しない部分がある場合でも、その部分を含む計画建物全体を建築基準法令に適合させる増築等について建築確認・検査を受けることで、適法に増改築等を行うことが可能であることから、必ずしも、確認審査前に特定行政庁においてその建築物が であるか否かを確定する必要はないとされた。

【記述問題】

宅建マイスターXは、A（個人）から空き家となっている甲土地及び甲建物（以下「甲不動産」という。）の媒介の依頼を受けた。Aによると、「かねてから空き家対策を検討していたところ、近所に住むB（個人）から買受けの申出があった。買受け希望価格も満足できるものであり、Bとの間で甲不動産の売買（以下「本件取引」という。）を進めたい。」とのことだった。

宅建マイスターXは、担当する宅地建物取引士Yに甲不動産の調査を指示し、後日、別紙の調査報告を受けた。

宅建マイスターXは、Yの調査報告から、本件取引には次の課題があり、その対策が必要と判断している。

- (1) 甲不動産に内在する物理的又は自然災害に関する複数のリスクと、それらに対するさらなる調査と対策
- (2) 空き家等を放置することによるリスク
- (3) 改正建築基準法（令和7年4月1日施行）による既存建物の増改築等のリスク
- (4) 甲不動産の売却に関し、依頼者Aが求めている、遺産共有状態にある所在等不明共有者（次男D）の持分を譲渡する方法、又は持分を長男Aが取得した上で譲渡する方法についての丁寧な説明

なお、本問では以下のリスクについては解答の対象外とする。

- ① 土壤汚染リスク、地中埋設物及びアスベストに関するリスク
- ② 浸水リスク
- ③ Bの甲不動産購入の資金調達リスク
- ④ 相続登記義務化への対応リスク

別紙の調査報告及び調査資料（以下、合わせて「別紙資料」という。）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が指摘する「甲不動産に内在する物理的又は自然災害に関する複数のリスクと、それらに対するさらなる調査と対策」について、次の問いに答えなさい。

【問1】 甲不動産に内在する物理的又は自然災害に関するリスク2件を、その理由を付して指摘しなさい。

【問2】 【問1】で指摘したリスクのうち、1件について、追加して調査する事項及び具体的対策を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書くこと。

【問題2】

宅建マイスターXが指摘する「空き家等を放置することによるリスク」について、どのような法令上のリスクが考えられるか、簡潔に答えなさい。

【問題3】

宅建マイスターXが指摘する「改正建築基準法（令和7年4月1日施行）による既存建物の増改築等のリスク」について、購入希望者Bに対し、増改築の建築確認申請に関連して、どのような事項を説明しておくべきか、答えなさい（箇条書きで可）。

【問題4】

宅建マイスターXが、依頼者Aに説明が必要と指摘する「遺産共有状態にある所在等不明共有者（次男D）の持分を譲渡する方法、又は持分を長男Aが取得した上で譲渡する方法」のうち、いずれか一つの方法について、本件で適用する場合の手順を簡潔に答えなさい。

