

## 第8回 宅建マイスター認定試験 解答

### 【コンプライアンスに関する問題】

#### 【問題】

- ① 購入価格が高く資金計画も有利なCの存在をAに伏せたままBと商談を進めることは、自社の利益を優先して売主の利益を毀損することとなり、宅建業法第31条に定める信義誠実の原則に反する行為である。また、乙社に対し事実と異なる内容で断ることは、同法第15条の公正誠実義務にも反する行為である。
  
- ② まず、Bと乙社に対し、既に別の購入希望者がいることを伝え、最終的にはAの判断になることを伝える。Aに対しては、B及びCの申込内容とそれぞれの契約条件のメリット、デメリットを説明の上、どちらの購入希望者を選択するか、Aの判断を仰ぐように指導した。

### 【空欄記述問題】

#### 【問題1】

- ① 対価
- ② 効用
- ③ 決定もしくは裁判
- ④ 時価相当
- ⑤ 停止

#### 【問題2】

- ① 温暖化
- ② 木材
- ③ 省エネ
- ④ 採光
- ⑤ 外壁

【記述問題】

【問題 1】

(解答例)

内在リスク	遺産分割の遅延。
理由	遺産分割協議が未了。
追加調査	遺言の有無の確認。 相続人確定の確認。 相続財産確定の確認。 D の意思能力・行為能力の調査。 相続税納税資金の確認。
具体的対策	引渡しまでに相続登記を完了させるタイムスケジュールの策定。 D が意思能力有り判断される場合は、D と E の遺産分割協議書の作成。D が意思無能力者と判断された場合は、成年後見人の選任の申立てを行い、選任された成年後見人と E の間で遺産分割協議書を作成。 遺産分割協議が遅延する場合は、購入希望者 A と契約スケジュールの再調整。

内在リスク	軟弱地盤・地盤改良の必要性・不同沈下。
理由	建物の基礎や外壁の一部にひび割れがあり、室内の障子や襖にはきしみがあり、床は南方向に傾斜がみられる。 土地条件図による高い盛土地。 ボーリング柱状図の N 値が低い。
追加調査	専門業者による地盤調査、地盤改良費の調査。
具体的対策	地盤改良の実施。

内在リスク	建物の不具合。
理由	建物の基礎や外壁の一部にひび割れがあり、室内の障子や襖にはきしみがあり、床は南方向に傾斜がみられる。
追加調査	不具合箇所の再確認。
具体的対策	① 物件状況等報告書の作成。 ② 宅建業法に基づく建物状況調査の実施。 ③ 既存住宅売買瑕疵保険に基づく検査事業者による検査。

内在リスク	谷埋め型盛土造成地。造成宅地防災区域に指定されるリスク。
理由	土地条件図による高い盛土地、古い航空写真。
追加調査	大規模盛土造成地マップの調査。 行政に対する盛土調査結果の確認。
具体的対策	行政に確認の上、災害防止のための擁壁等の改造。

内在リスク	北側隣地（地番 10 番 7）の擁壁の管理不全。
理由	風化による摩耗、クラックの発生、目地のズレ、目地モルタルの剥落。
追加調査	隣地所有者に擁壁再構築、擁壁補強等を施工する意思の確認。
具体的対策	擁壁の再構築又は補強を確約する書面の締結。 物権的請求権による妨害予防請求。

【問題 2】

【問 1】

- ① 品質
- ② 社会通念
- ③ 売主の責め
- ④ 催告
- ⑤ 目的

【問 2】

	第 29 条（越境の容認と将来の解消）
特約条項	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 買主は、売主から北側隣接地（地番 10 番 7）の擁壁の一部及びその基礎が本物件に越境していること、並びに当該擁壁全体に表面が風化により摩耗し、ざらざらしており、縦にクラックが発生し、目地の一部には約 1 cm のズレが生じており、目地モルタルの剥落も目視され、擁壁の下端に排水溝はないことについて説明を受けた。</li><li>2. 売主は、本物件の引渡しのおきまでに、前項の擁壁所有者に書面により擁壁の改修又は再構築の申立てを行うものとし、擁壁の改修又は再構築の承諾並びに擁壁を再構築するときは越境を解消する旨の承諾書を取得するものとする。</li><li>3. 前項の定めに関わらず、令和 6 年 6 月 28 日までに前項の承諾書を取得できないときは、売主は、買主に書面により申し出ることにより、第 6 条に規定する売買代金の支払い期日及び第 9 条に規定する本物件の引渡し時期を令和 6 年 9 月末日まで延期することができるものとする。この場合、買主は売主に対し、違約金、損害賠償等一切の請求ができないものとする。</li><li>4. 前項の定めに関わらず、売主は、令和 6 年 9 月末日までに第 2 項の承諾書の取得が困難と判断したときは、令和 6 年 8 月末日までであれば、書面による通知によりこの契約を解除することができるものとする。この契約が解除された場合、買主は、受領済の金員を無利息で速やかに売主に返還し、違約金、損害賠償等一切の請求ができないものとする。</li></ol>

以上