

## 第8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**5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**17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 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。
- 6 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、机の下などにしまってください。
- 7 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。
- 8 **問題内容に関する質問には、お答えできません。**
- 9 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】

宅建マイスターTが、部下の宅地建物取引士Xから報告を受けた内容に関する次の文章を読み、下記の問題に答えなさい。

宅建業者甲社の担当者Xは、売主Aが所有する自宅マンションについて、売却希望価格4,500万円で専任媒介契約を締結した。

その後の営業活動の結果、自社が依頼を受けている購入希望者Bから4,250万円で購入申込があった。

また、その直後、宅建業者乙社の客付けで、数日前に内見をしていた購入希望者Cから4,300万円で購入申込が入った。

Bは、このマンションの購入に当たり、所有する自宅マンションを売却して、買換え資金に充当する予定である。なお、自宅マンションの売却活動はこれからであるが、甲社の営業エリア内にあり、過去に同マンション内の別住戸の専任媒介を受託し、早期に成約に至ったことのあるマンションである。

Cの購入資金は、購入申込書の記載によると現金とのことであった。

Bとの契約を成立させれば、売主、買主両方から媒介報酬が受領でき、さらにBの自宅マンションの専任媒介も得ることができることがこれまでのBとの交渉でわかっている。

乙社の客付けだとAからの媒介報酬しか得られない。

そのためXは、Aへの報告に際しては、Cから申込があったことは伏せ、自社での両手取引を成立させることを第一に商談を進めようと考えている。

この報告をXから受けた上司の宅建マイスターTは、Xの行動に対してコンプライアンス上の問題点を指摘し、商談の組み直しを具体的に指示した。

### 【問題】

宅建マイスターTが、担当者Xに指摘した①コンプライアンス上の問題点と、②それに基づいた具体的な商談の組み直しの指導内容を、それぞれ100字から150字程度で解答欄に記入しなさい。

## 【空欄記述問題】

【問題 1】 不動産の共有に関する次の記述の空欄  から  に入る適切な語句を解答用紙の解答欄に記入しなさい。ただし、同じ番号の空欄には同じ語句が入るものとする。

- (1) 被相続人の子である A、B 及び C が各 3 分の 1 の持分で相続した土地建物について、A が単独で居住している場合、A は、別段の合意がある場合を除き、B 及び C に対し、自己の持分を超える使用の  を償還する義務を負う。また、A がこの建物の建替え等の変更行為を行う場合は B 及び C の合意を必要とするが、形状又は  の著しい変更を伴わない修繕については、B あるいは C のいずれかが合意をし、持分価格の過半数を得ることで実施することができる。
- (2) D は、父親が有していた甲不動産の持分 4 分の 1 を相続した。他の共有者 2 名（各持分 4 分の 1）は判明しているが、1 名の共有者（持分 4 分の 1。以下、「所在等不明共有者」という。）がいることが判明した。D は、所在等不明共有者との共有関係を解消するために次のような対応ができる。
- ア 裁判所の  を得て、所在等不明共有者の持分を取得すること。この場合、所在等不明共有者は、D が取得した持分の  額の支払を請求することができる。
- イ 裁判所の  を得て、所在等不明共有者以外の他の共有者全員が特定の者に対して甲不動産の持分の全部を譲渡することを  条件として、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を取得すること。

【問題2】 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「建築物省エネ法」という。）及び建築基準法等の改正に関する次の記述の空欄 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。

2021年10月に、2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%排出削減（2013年度比）の実現に向け、地球 ① 対策等の削減目標を強化することが閣議決定された。特に、日本のエネルギー消費量の約3割を占める建築物分野における取組みが急務となっている。また、温室効果ガスの吸収源対策の強化を図る上でも、日本の ② 需要の約4割を占める建築物分野における取組みが求められる。

このような取組みを実現するため、建築物省エネ法を中心とした「③ 対策」と建築基準法等の改正による「④ 利用の促進」を大きく2本の柱として、これらに連動する形で建築士法、住宅金融支援機構法等の法律が改正された。改正法は令和4年6月17日に公布され、公布の日から3年以内に順次施行される。

建築基準法令の改正で令和5年4月1日に施行された、一般の住宅に係る主なものとして以下の3項目がある。

- ア 居室の ④ に有効な部分の面積は、居室の床面積に対して7分の1以上とすることを原則とし、一定の照明設備を設置すれば10分の1とすることとされた。
- イ 建築物のエネルギー消費性能の向上のために必要な ⑤ 工事等を行う場合、特定行政庁が許可したものは、容積率又は建蔽率の限度、並びに第一種低層住居専用地域等内又は高度地区内における高さの限度を超えることができることとされた。
- ウ 特定行政庁が認めた場合、住宅又は老人ホーム等に給湯設備などを設置するための機械室等の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しないこととされた。

## 【記述問題】

### 【問題1】

宅建マイスターXは、媒介業者Bから紹介された既存一戸建て（以下「甲物件」という。）の購入を検討中の購入希望者Aから、甲物件について、取引全般における「リスク調査」の依頼を受けた。

あなたが宅建マイスターXであるとして、別紙資料から甲物件に内在するリスクを2件指摘し、その理由と追加調査を必要とする事項、並びに追加調査の結果、指摘したリスクは回避する必要があるものとして、その具体的対策の内容を簡潔に答えなさい。

なお、甲物件には土壌汚染リスク及び地中埋設物に関するリスクはないものとし、購入希望者Aの資金調達リスクは問題の対象外とする。

※「内在リスク」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推測することができるリスクのことをいう。

### 【参考】

宅建マイスターが、セカンドオピニオンのフィー（不動産コンサルティング業務報酬）を受領するためには、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（いわゆる「ガイドライン」）の第34条の2関係の「11. 不動産取引に関連する他の業務との関係について」によれば、「宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介業務とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結すること。」とされ、「業務委託契約書」「見積書（費用・報酬額等）」「成果物（調査報告書）」を提示して、媒介業務とは明確に区分された業務として遂行する必要があり、第三者性を堅持する（取引そのものに介入しない。クライアントに対して自己の営業を行わない。）必要がある。

## 【問題2】

### 【問1】

媒介業者BがAに提示した不動産売買契約書案の第18条及び第20条の空欄  
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。ただし、同じ番号の空欄には同じ語句が入るものとする。

### 【問2】

購入希望者Aは、甲物件の購入に当たり、下記の事項について売主の履行を  
求めている。

“越境物がある場合は、越境の事実確認と越境物所有者が将来の越境の解消  
を確約する承諾書（第三者への承継効のある承諾書）を買主に交付すること。”

上記について、売主が希望する令和6年6月28日の決済・引渡し時期までに  
履行できないときは、Aは、決済・引渡しを令和6年9月末日まで延期しても  
かまわないと考えており、売主もその内容に同意している。ただし、延期する  
場合であっても、売主が履行できる見込みがないときは、令和6年8月末日ま  
でに売主からの書面による申出があれば契約を白紙解除することもやむを得な  
いと考えている。

**あなたが媒介業者Bに従事する宅建マイスターであるとして、購入希望者A  
が条件とする上記事項に関し、別紙資料の記載事項を前提に、中立的立場から  
不動産売買契約書案の第29条の特約条項を起案しなさい。**

