

# 第17回 不動産仲介士® 資格認定試験 試験問題

## 正解と解説

試験日：平成29年12月7日（木）

【問1】 正解 4（不適切）

解説

「お客様の不動産取引における疑問・不安に対応する活動」ではなく、あくまでも不動産流通業務にかかわる実務者に焦点を絞っています。すなわち、お客様が、「不動産仲介士」を選択した結果、安心して不動産取引を完了することができ、そしてその取引の内容に満足していただいたお客様を増やしていくことが日本RSP協会の最終的な目標です。

【問2】 正解 2（不適切）

解説

豊かな住環境を構築するための緑化規制の制定は施策にはありませんので選択肢2. が誤りです。

【問3】 正解 3（不適切）

解説

交換・貸借については、特定取引には該当しません。特定事業者は特定業務に係る特定取引について、取引時確認等の措置を講ずることが義務付けられており、宅地建物取引業者の場合の特定業務は、宅地建物取引業のうち、宅地若しくは建物の「売買」又はその「代理若しくは媒介に係るもの」であり、特定取引は、宅地若しくは建物の「売買契約の締結」又はその「代理若しくは媒介」と規定されています。（犯罪収益移転防止法第4条、別表、同施行令第7条第1項4号を参照）

【問4】 正解 2（適切）

解説

選択肢1（不適切）正しくは東京都中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前でした。

選択肢3（不適切）公示地価が都市計画区域内を主な対象とするのに対して、基準地価は都市計画区域外の住宅地、商業地、工業地、宅地ではない林地なども含んでいます。一部重複していますが、同じ地点ではありません。

選択肢4（不適切）正しくは京都府。東京都は平均価格（70㎡）7,265万円と最高だが、平均年収も634万円と高く約11.5倍。京都府は平均価格（70㎡）5,847万円、平均年収452万円と約1.3倍と最も高い。秋田県、埼玉県、神奈川県も10倍を超えています。買主にとって経済的負担が大きい状況が継

続している状況です。

**【問5】** 正解 4 (不適切)

解説

地方四市では住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇となり、地方圏のその他の地域では下落幅が縮小しました。

**【問6】** 正解 2 (不適切)

解説

選択肢2の「家庭内では家族に対して仕事に関することは一切話さないという姿勢」は行きすぎた表現であり不適切といわざるを得ません。個人情報保護法や宅建業法第45条「守秘義務」に抵触する取引情報は、たとえ家族であっても話してはいけないことは当然です。しかしその他の職場や仕事に関する本人の個人的な話題まで法的に規制されているわけではありません。

**【問7】** 正解 1 (不適切)

解説

「自社が責任を追及されることはない。」の部分が不適切です。個人情報の保護に関する法律(平成15年5月30日法律第57号)第22条により、「個人情報取扱事業者は、個人データの取扱いの全部又は一部を委託する場合は、その取扱いを委託された個人データの安全管理が図られるよう、委託を受けた者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。」とされ、委託先の監督責任が規定されております。(補足解説) 選択肢4. を適切とする参照事項：平成27年の個人情報保護法の改正法が平成29年5月30日に施行され、第83条により、個人情報取扱事業者若しくはその従業者又はこれらであった者が、その業務に関して取り扱った個人情報データベース等を自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で提供し、又は盗用したときは、刑事罰(1年以下の懲役又は50万円以下の罰金)が科されることとされました。

**【問8】** 正解 4 (不適切)

解説

「記録を作成する義務が生じるため…記録を作成しなければならない」が不適切です。個人情報の保護に関する法律には、個人情報取扱事業者が個人データを第三者へ提供したときは、その記録を作成する義務がありますが、選択肢4. は本人に代わって個人データを提供している事例であって第三者提供にはあたらないため、その記録作成義務は生じません。記録の作成が望ましいとしても、法的な作成義務までは課されていません。

**【問9】** 正解 2 (適切)

解説

個人情報とは、「生存する個人に関する情報であつて、特定の個人を識別できるもの」ですので、記述イの、「法

人番号も含まれる」の部分が不適切です。法人番号は、生存する個人に関する情報ではないので、個人情報ではありません。イは不適切であり、アとウは適切ですので、正解は選択肢2。（2つが正しい）となります。

**【問10】** 正解 1（不適切）

解説

選択肢1の「取消権が消滅することはない。」の部分が不適切です。消費者契約法（平成12年5月12日法律第61号）第7条第1項により「取消権は、追認をすることができる時から6か月間行わないときは、時効によって消滅する。当該消費者契約の締結の時から5年を経過したときも、同様とする。」とされています。なお、「消費者契約法の一部を改正する法律」（平成28年6月3日法律第61号）により、取消権の行使期間は、6か月間から1年間に伸長されました。

**【問11】** 正解 4（適切）

解説

選択肢1（不適切）住宅用防災機器の設置義務に違反した場合でも、消防法で罰則は定められていません。

選択肢2（不適切）「住宅用防災機器の設置が免除されることはない」の部分が不適切です。「消防法施行令（昭和36年3月25日政令第37号）第5条の7第1項第3号および「住宅用防災機器の設置及び維持に関する条例の制定に関する基準を定める省令」（平成16年11月26日総務省令第138号）第6条により、スプリンクラーの設備や、自動火災報知設備が設置されている住宅は、住宅用防災機器の設置が免除されています。

選択肢3（不適切）「天井面に限られ、壁面に設置してはならない。」の部分が不適切です。「住宅用防災機器の設置及び維持に関する条例の制定に関する基準を定める省令」（平成16年11月26日総務省令第138号）第7条第1項第2号により「住宅用防災警報器は、天井又は壁の屋内に面する部分（天井のない場合にあっては、屋根又は壁の屋内に面する部分。この号において同じ。）の次のいずれかの位置に設けること。」とされています。

補足解説（選択肢4を適切とする参照事項）「住宅用防災機器の設置及び維持に関する条例の制定に関する基準を定める省令」（平成16年11月26日総務省令第138号）第7条第1項第2号（イ）により、住宅用防災警報器は、「壁、又ははりから0.6メートル以上離れた天井の屋内に面する部分」に設けることと定められています。

**【問12】** 正解 2（不適切）

解説

担当者の電話が長引くかもしれません。その場合はお客様に長くお待たせし、失礼になります。「しばらくお待ちください」と電話を保留にするのではなく、担当者の電話が終わり次第、お電話を差し上げる旨を申し上げ、お客様のお名前・電話番号を確認し、担当者にもその旨をメモで伝えます。したがって2は適切とは言い切れません。

**【問13】** 正解 1（適切）

## 解説

選択肢2（不適切）「お客様から用件を承るとトラブルの原因になるので伝言を預かることは避けるべきです。」の部分が不適切です。早く営業担当者に用件を伝えて欲しいと思うお客様もおられますので、「差し支えなければ伝言を承ります。」と申しあげ、必ずメモをとり、伝言を聞き終わったら「復唱させていただきます」と言って内容を確認し、「わたくし△△が承りました。〇〇に確かに申し伝えます。お電話ありがとうございました。」とお客様に安心感を与える対応が好ましい。

選択肢3（不適切）「一步下がってお客様の後ろを歩きながらご案内する」の部分が不適切です。お客様をご案内する時は、お客様は社内の状況に不慣れであることを考慮し、お客様の左側2～3歩前を歩いて誘導します。また、その際には背中を見せ続けるのではなく、時々振り返り、お客様を気遣いながら先導します。

選択肢4（不適切）「役職が下の者から順番に挨拶をして交換する」の部分が不適切です。複数で名刺交換を行う時には、役職が上の者から順に交換するのが一般的です。

### 【問14】 正解 3（不適切）

## 解説

役職が最も高い方の名刺を名刺入れの上に置き、その他の方の名刺はそのときに座っている座席の順番に合わせて並べて置くのが一般的なマナーといわれています。

### 【問15】 正解 3（適切）

## 解説

商談中、即答しかねる依頼などをされた場合には、いろいろな角度から「その趣旨」をお聞きし、メモを取ります。その内容を会社に持ち帰って上司に報告・相談し、できるだけ早く結論を出し返答することがいいでしょう。安易に依頼を拒否したり、後日になってから訂正の連絡をするようなことはできるだけ避けましょう。

### 【問16】 正解 4（不適切）

## 解説

「エリア密着型」の部分が不適切であり、正しくは、「ターミナル型」の営業スタイルに関する記述です。設問の文章を正確に読めば「エリア密着型」の特徴に当てはまらない事は明らかです。出店を検討する際には、競合他社の出店状況等を把握するとともに、そのようなマーケティング理論や、様々な市場調査の公表データを活用する事が有効となります。

### 【問17】 正解 2（不適切）

## 解説

「更新が頻繁に行なわれていることが1番多く」の部分が誤りです。不動産の売買をする消費者が求める情報の内容は、「物件の写真が多く掲載されていること」が最も多く、全体の81%が希望しているとの調査結果があります。（不動産情報サイト事業者連絡協議会：平成28年10月27日のニュースリリースより）

**【問18】** 正解 1 (適切)

解説

選択肢2 (不適切) 「地下鉄の出入口を起点とした表示ではなく、改札口から測ることが要求されています。」の部分が不適切です。正しくは、「地下鉄の出入口を起点とした表示でよく、改札口から測るまでは要求されていません。」です。(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則第10条(3) 交通の利便性を参照)

選択肢3 (不適切) 「…データなどがある場合でも…とされ使用できません。」の部分が不適切です。正しくは、「具体的事実があり、客観的に判断できるデータなどがある場合は、他の競争事業者よりも優位に立つ事を意味する表現も、例外的にその使用が認められています。」です。

選択肢4 (不適切) 「…客付業者にはなく、誤りがあった販売図面を作成した元付業者にあります。」の部分が不適切です。正しくは、「…客付業者にあります。」です。

**【問19】** 正解 2 (不適切)

解説

不動産の表示に関する公正競争規約施行規則第10条(31)において、商業施設は、現に利用できるものを物件までの道路距離を明示して表示する旨規定されています。なお、工事中である等その施設が将来確実に利用できるものと認められるものにあつては、その整備予定時期を明示して表示することができるとされています。選択肢1は、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則第10条(10)、選択肢3は、表示規約施行規則第10条(16)、選択肢4は、表示規約第18条(1)により、それぞれ適切です。

**【問20】** 正解 3 (不適切)

解説

不動産の表示に関する公正競争規約施行規則第10条(21)では、建物をリフォーム又は改築(以下「リフォーム等」という)したことを表示する場合は、そのリフォーム等の内容及び時期を明示する旨規定されていますので不適切です。内容・時期いずれかが不明の場合はリフォームしたことの表示はできないこととなります。なお、選択肢1は、表示規約第4条第5項。選択肢2は、表示規約施行規則第10条(17)では、採光及び換気のための窓その他の開口部の面積の当該室の床面積に対する割合が建築基準法第28条の規定に適合しないため、同法において居室と認められない納戸その他の部分については、その旨を「納戸」等と表示することと規定されています。選択肢4は、表示規約施行規則第4条別表1～10で、表示規約第8条の「必要な表示事項」を物件種別、媒体種別ごとに定められています。中古マンションは別表7に規定されており、「新聞折込チラシ等」や「インターネット広告」においては、バルコニー面積の表示は必須とされています。

**【問21】** 正解 4 (不適切)

解説

不動産の表示に関する公正競争規約施行規則第10条(4)、公共交通機関は現に利用できるものを表示する旨の規定に反しており不適切です。なお、同第10条(5)では、新設予定駅は当該路線の運行主体が公表した

ものに限り、その新設予定時期を明示して表示することができるとされています。なお、選択肢1～3の参考根拠は、不動産公正取引協議会連合会公正競争規約研究会編著『11訂版 不動産広告の実務と規制』（住宅新報社）P279～281を参照のこと。

**【問22】** 正解 4（適切）

解説

選択肢1（不適切）反響電話の対応時に、お客様の都合によっては、面談の約束が取れない場合も多くあります。そのようなときには、ご連絡先を聞き取るように心掛けます。住所・氏名・電話番号・メールアドレス等が分かれば、メールや手紙、資料の送付が可能となり、今後のコンタクトが期待できます。お客様との「繋がりを切らさないようにすること」が大切です。

選択肢2（不適切）電話反響では、問合せ物件だけの話に終始せず、物件概要を見ながら「このお住まいは3LDKですが、3LDKをお探しですか？」などの質問を会話に取り入れ、お客様からニーズ、動機、緊急性、購入希望価格帯、希望エリア等についての情報を入手することが必要です。これらの質問をすることで、会話全体をリードすることができ、アポイント設定のチャンスを広げることになります。

選択肢3（不適切）市場に100%完璧な物件はまずありません。しかし、お客様の興味をもったポイントが分からない段階で物件の内容を、電話で一方向的に全て話すと、お客様によっては有益でない情報が気になり、結果として「断りの理由」を提供する営業活動になってしまう場合があります。また、物件が特定できる資料を送付すると、お客様がご自分で物件を見に行き、同様に悪い面ばかり観察して購入意欲を失くしてしまうことも考えられます。お客様のご希望条件をしっかりとヒアリングができ、営業担当者として優先順位を整理しご案内できれば、同じ物件で申込みをいただけることも可能となります。

**【問23】** 正解 2（不適切）

解説

Eメールの特性は、時空を超えて迅速にコミュニケーションできる事であり、その特性を活用しなければなりません。他社と競合していることを意識してスピーディに対応することが重要です。第一報で希望条件に合う物件情報の紹介がむずかしい場合には、担当者としてのあいさつや自己紹介、少しお時間をいただきたい、等の簡潔で礼儀正しい文面がかまいません。まずは受信したEメールに即返信する事により、お客様は安心され、信頼への第一歩が築かれるのです。

**【問24】** 正解 2（不適切）

解説

お客様との面談時には、不動産の専門用語は極力使用せず、できるだけ分かりやすい言葉で表現します。お客様が理解できない説明を続ければ、「この担当者は不親切である」と思われてしまい、取引を依頼されなくなってしまいます。

**【問25】** 正解 2（不適切）

## 解説

住宅購入資金は大変高額であり、お客様にとって大切な部分です。最終的なご判断はお客様がすべきですが、「住宅資金贈与の特例」などの存在をご存じないお客様がいることも事実です。よって、強制ではなく、あくまでも「確認」という意味で、特例の活用などのメリットがあることをご説明しながら「親御様から資金援助の有無」を確認することで、お客様にも喜んでいただけ、お住まい探しの選択肢が広がることもあります。

### 【問26】 正解 4（不適切）

## 解説

「いくら返済できるかよりいくら借り入れができるか、がより重要です。」の部分が不適切です。お客様の借入限度額や借入希望金額について確認することは重要ですが、実際にお客様が返済したい金額を確認することはさらに重要です。返済額から逆算した借入金額は、計算上借入限度額や借入希望金額とは必ずしも同額とはなりません。「いくら借り入れができるか」より「いくら返済できるか」がより重要です。

### 【問27】 正解 2（不適切）

## 解説

奥様の出産などによる退職など、片方の勤務状況が変わると借り換えは難しくなります。転職なども同様なのできちんと説明しましょう。

### 【問28】 正解 3（不適切）

## 解説

「Aの住所地を管轄する登記所に対して納付します」の部分が誤りです。登録免許税の納税地は、納税義務者が受ける登記の事務をつかさどる登記所の所在地となります。

### 【問29】 正解 3（適切）

## 解説

選択肢1（不適切）写し、副本、謄本にも証明力があれば課税される。写し、副本、謄本と表示されたものであっても、契約当事者の双方または一方の署名や押印があり、契約の成立等を証明する目的で作成されたときは課税文書に該当するので、印紙税が課税されます。

選択肢2（不適切）契約金額が未定は、記載金額のない契約書として課税される。手付金の交付があっても、売買契約書の記載金額は売買価格なので、手付金のみでは課税対象となる記載金額には該当しません。契約金額は別途不動産鑑定士の評価額とすることになっているので、契約金額は未定です。契約金額が未定のときは『記載金額のないもの』として印紙税200円が課税されます。

選択肢4（不適切）印紙の消し方は印章または署名する。課税文書の作成者は、原則として作成の時までに、当該課税文書に印紙を貼付（ちょうふ はり付けること）する方法で印紙税を納付します。（印紙税法・8条1項）印紙を課税文書に貼付する場合には、自己又はその代理人（法人の代表者を含む）、使用人その他の従業者

の印章又は署名をすることにより、当該課税文書と印紙の彩紋とにかけて判明に印紙を消さなければいけません。(印紙税法・8条2項、施行令5条) 本問では、『消印は必ず文書の作成者の印章又は署名により行わなければならない。』としているので不適切です。

なお、選択肢3(適切)は、地上権設定の契約書や土地の賃貸借契約書で記載金額とされるのは、権利金・礼金・更新料などの『後日返還されることが予定されていない金額』です。敷金や保証金などの『後日返還されることが予定されているもの』や『賃料』は記載金額には該当しません。したがって、本問の場合での記載金額は権利金の1億円のみなので印紙税3万円が課税されます。

**【問30】** 正解 3 (不適切)

解説

「さらに信頼関係があるので、考えていることや、問題点をすべて話してくれるようになります。」の部分が適切とはいいい切れません。紹介やリピートのお客様は、一般のお客様と比べて信頼関係が作りやすいのは事実ですが、お客様の側にも、第三者に言いたくないこと(たとえば、子の発達障害・学校でのいじめ・離婚等)があったり、購入や売却の時期に緊急性がある場合等、また、希望エリア等の要因も違うことがあります。営業担当者がお客様の家族構成等を深くお聞きできずに「自分のペース」で仕事をすすめると、信頼関係が築けずに他社に相談に行ってしまうこともありますので注意が必要です。

**【問31】** 正解 2 (不適切)

解説

紹介いただいたお客様だからと言って油断してはいけません。紹介をいただく前に既に他社とのコンタクトを取っているかも知れませんし、面談前であれば信頼関係も出来ていないので、まずは早急に面談しどのランクに属するのを見定める必要があります。

**【問32】** 正解 4 (適切)

解説

選択肢1(不適切)「書面で行わなければならない」の部分が不適切です。口頭でも良いとされています。

選択肢2(不適切)「必要書類の入手する際にかかった実費を依頼者に請求してもよい」の部分が不適切です。費用の請求はできません。(以上、選択肢1・2ともに、「業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)(国土交通省)」を参照のこと)

選択肢3(不適切)『不動産が流通する流れの中で、売主様の「希望価格」、査定不動産業者の「査定価格」、市場に売出す「媒介(売出)価格」の3種類が存在』の部分が不適切です。この3種類に加えて、「成約価格」が存在します。

**【問33】** 正解 4 (適切)

解説

1 (不適切) 営業担当者は、「予算オーバーだからだめだ」と諦めず、選択の対象として検討します。お客様は本当に気に入った物件であれば、予算を再度組み直すこともあり、希望の5%程度の誤差は、許容範囲と考えます。

2 (不適切) 下見を行う目安は、案内物件のうちの「3倍」程度が必要です。物件を限定しすぎると、下見する物件がなくなるため、ある程度、条件に幅を持たせ下見を行います。

3 (不適切) 市場には、お客様の希望を全て充足する物件はまずありません。物件の収集や下見物件は、お客様の優先順位の高い希望内容を含んだ物件をできるだけ多くピックアップし、かつ個々の物件のマイナス面もしっかりと確認し下見をしておくことが大切です。

**【問34】** 正解 4 (不適切)

解説

「奥様の代筆」「本人確認のための免許証を拝見」の部分が不適切です。たとえ、売主本人の奥様であり、売却を一任されていると言われても代筆は認められません。必ず名義人本人の売却意思確認と署名・捺印もしくは所定の委任状(印鑑証明書添付)が必要です。また本人が不在で運転免許証を拝見しても、目的は達成できません。

**【問35】** 正解 3 (不適切)

解説

不動産会社の都合でお客様のニーズに合わない物件を理由なく紹介することはお客様との信頼関係を崩すことに繋がります。

**【問36】** 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 造成中である場合、開発許可や宅地造成法の許可を取得しているので契約は可能である。事業主から開発図面等を取得し、建築会社と十分にプランを検討した上で購入すべきか決めるべきである。

選択肢2 (不適切) 販売図面の完成予定日と実際の完成日はずれる事があるので、下見をした際、外観は完成していても内装が仕上がっていない場合もある。どちらにしても下見時には室内の状況確認も行い、案内できるよう段取りを取るべきである。

選択肢4 (不適切) 中古一戸建の案内の場合、お客様は物件の修繕履歴や現在の瑕疵の存在を知ったうえで購入の検討をするべきである。ただし、建設した会社が倒産していても中古瑕疵保証の検査を受け、保証料を支払う事で一定期間の保証を受けることができる。

**【問37】** 正解 2 (不適切)

解説

「案内をする事自体が目的で、「クロージングは別個の業務であり、別の機会に」と考えるのが、合理的な判断

です」の部分が不適切です。案内の目的は「クロージングすること」であり、営業担当者によっては「物件へ案内」すること自体を目的と捉え、「クロージングは別個の業務であり、別の機会に」と考える人もいますが、合理的な判断とはいえません。

**【問38】** 正解 4 (不適切)

解説

契約締結の勧誘に際し、相手方に確実に利益が生じるかのような誤解を生じさせる断定的判断を提供する行為をしてはいけません。

**【問39】** 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) この設問の擁壁は、「三段擁壁」です。異なる材質を三段積み上げて築造した擁壁、しかもその内の2種類は、風化しやすい大谷石と強度面で問題があるコンクリートブロックであるため、安全上支障があると判断されるのが一般的です。

選択肢3 (不適切) 「玉石擁壁」は、擁壁の強度を計測し難いため、安全上支障があるとみなされています。

選択肢4 (不適切) 「工作物確認の許可」は、「擁壁の高さが2mを超えている場合」に提出されるものです。本物件は、高さ1.5mのため、工作物確認の許可は必要ありません。

なお、選択肢2は、宅地造成等規制法施行令第10条を参照。

**【問40】** 正解 2 (不適切)

解説

「1箇所」ではなく、必ず複数箇所、つまり「2箇所以上」を測定します。幅員は、一般的には側溝（L字溝やU字溝）の外から外までを測ります。ただし、自治体によっては敷地内（民地内）側溝のエリアもありますので、役所で事前に確認をします。なお、道路幅員ではありませんが、路地状敷地の路地状部分の幅も必ず複数箇所測定してください。一部でも2m未満の箇所があれば、接道義務を満たさない（再建築不可の）可能性がありますので注意が必要です。

**【問41】** 正解 3 (不適切)

解説

高度地区（建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区）は市町村が都市計画で定める地域地区の一つであり、特定行政庁が定めるものではありません。

**【問42】** 正解 1 (適切)

解説

選択肢2（不適切）「媒介契約書の作成」に「宅地建物取引士」である必要はありません。

選択肢3（不適切）正しくは、標準媒介契約約款に基づくか否かの別を加えて8項目でなっています。いずれの事項も省略することはできません。

選択肢4（不適切）「売買契約が締結された時点で」の部分が不適切です。停止条件付契約の場合は、その条件が成就した場合に限り、報酬請求することができることになっています。

**【問43】 正解 2（適切）**

解説

選択肢1（不適切）お客様からの申し出があったとしても指定流通機構への登録を免れることはできません。

選択肢3（不適切）売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合、依頼者にその旨を遅滞なく報告しなければなりません。

選択肢4（不適切）短期間で売買契約を成立されることが出来るとしても所定の期日内に指定流通機構に登録しなければなりません。

なお、選択肢2は、専任媒介契約においては、依頼者に対して業務の処理状況を「2週間に1回以上」報告しなければなりません。「毎週土曜日」と定めれば自動的に2週間に1回以上のペースとなりますので特約は有効であり設問は適切となります。

**【問44】 正解 3（不適切）**

解説

本来多岐にわたるクレーム・トラブルの原因を「お客様とのコミュニケーション」にのみ焦点を当てており、かつ法違反がある場合であっても「誠意」や「交渉」で解決すると考えていることが誤りがあり不適切です。問題の本質に法違反があれば宅建業法違反による行政処分や訴訟への発展の可能性を有しているにもかかわらず、客観的に適切かつ適当な解決策を検討、提示することなく、交渉力で解決しようとすることは紛争を拡大させることになり、重大な局面に発展するリスクが増大することになります。

**【問45】 正解 3（不適切）**

解説

取引の相手方が外国人であるという理由で契約を拒むことは、差別問題であり許されませんので、選択肢3は不適切です。我が国では従来からの取組に加え、1997年（平成9年）に国内行動計画が定められ、女性、子供、障がい者、同和問題、アイヌの人々、外国人、HIV感染者、刑を終えて出所した人などの人権問題を重点に、教育・啓発が行われてきました。こうした差別問題は法の下での平等を謳う日本国憲法の考え方とは相容れず、重要な国民的課題となっており、各地方自治体においても指針が定められ、様々な人権施策の推進に取り組んでいます。私たち宅地建物取引業者は率先して、日々の業務を通じて差別解消に取り組んでいかなければなりません。

**【問46】** 正解 4 (アとイとウ)

解説

宅地建物取引業者が自ら当事者として契約を締結した時に、その相手方に対して必要な事項を記載した書面(いわゆる37条書面)を交付しなければならないとされている宅建業法第37条には、必要な記載事項として12の項目が規定されています。アは同条第1項の8に、イは同条同項の11に規定があるが、ウは同条第2項の建物の貸借に関する規定には定めがなく、よってア、イ、ウともに適切であり正解は4. となります。

**【問47】** 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 高齢の売主で、一定の意思能力はあるものの不安がある場合には、司法書士にあらかじめ面談により意思確認を要請し、さらに念のため医師の診断書や推定相続人の承諾書を取得のうえに取引を行うことはありますが、本問では意思能力がないと判断されている状態ですので、成年後見人を選任しなければ契約はできません。

選択肢2 (不適切) 意思能力がないということは、委任状を出す(委任という法律行為)ことはできません。意思能力がないと判断されている状態ですので、成年後見人を選任しなければ契約はできません。

選択肢4 (不適切) 成年後見人が選任されていないということは、売主の法定代理人が確定していないこととなります。売主の法定代理人が確定していない状態で売買契約を締結することはできません。

なお、選択肢3 (適切) は、成年後見人が行う居住用財産の売却にあたっては、家庭裁判所からの売却許可が必要となります。この売却許可がなければ売買契約は効力が生じませんが、売却許可が出ることを停止条件として売買契約を締結することはできます。なお、売却許可が出ることを停止条件とすることについては、家庭裁判所も認めていますので本問が適切です。

**【問48】** 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 「当該契約は直ちに無効となる」の部分が誤り。当該契約は、取り消しうる契約となるだけであり、直ちに無効になるわけではありません。

選択肢2 (不適切) 「契約が取消しされることはない」の部分が誤り。両親が子の代理人として代理権又は同意権を行使するときは、共同で行う必要があります。(民法818条)

選択肢4 (不適切) 「有効に成立する」の部分が誤り。民法上、売買契約は売主買主の口頭による合意で有効に成立します。書面は契約の成立を証するものにすぎません。ただし、不動産のような高額な目的物の場合、売主買主は売買契約書面が作成され、互いの署名押印を行った後に契約が成立する、と考えるのが一般的であり、その考えを示した判例(東京地裁、昭和50. 12. 12判例)もあります。したがって、買付証明書・売渡承諾書の両書面が揃っていても、契約はまだ成立していないと考えるべきですが、買付証明書もしくは売渡承諾書に署名押印した当事者が、相手方の承諾を得ずに一方的に売買契約書面の締結を拒んだ場合には「契約締結上の過失」として損害賠償責任を負わなければならないこともありますので注意が必要です。

なお、選択肢3 (適切) は、契約書面が37条書面を兼ねる場合、宅建業者は宅地建物取引士に記名押印をさせ、相手方に交付する義務を負います。宅建業者が買主となる場合であってもこの交付義務を免れることはで

きませんので適切です。

**【問49】** 正解 4 (違反する)

解説

宅建業者が自己の所有に属しない宅地又は建物の売買を行うについては、宅地建物取引業法第33条の2に売買契約締結の制限に関する規定があり、「宅建業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約（予約を含む）を締結してはならない。ただし、宅建業者が当該宅地又は建物を取得する契約（予約を含み、その効力の発生が条件に係るものを除く。）を締結しているときはこの限りでない。」の定めから見て、選択肢4.の「停止条件付売買契約による取得」は、「その効力の発生が条件に係るものを除く」に該当しますので、業法第33条の2に抵触することになり不適切です。

**【問50】** 正解 4 (不適切)

解説

選択肢4 (不適切)「境界標の明示を行わなかった」の部分が不適切です。土地または土地付建物の場合、一般的に契約条項(約款)で売主による境界明示の義務が定められています。公簿売買であっても境界標の明示を行いトラブル防止を心がけるべきでしょう。境界の明示の方法については、単に現地において境界標や杭、ブロック塀などの現況を基準として隣地との境を買主に明示すれば良いと考えがちですが、後日のトラブル防止のためには隣地所有者が認めている境界標などを示すことが重要です。万一、隣地所有者が認めていないのであれば、境界紛争がある土地ということになります。買主に対してはその旨を正確に説明すべきです。

選択肢1 (適切) 売買物件においては、契約から残金決済までの間に権利変動が生じる可能性があります。不測の事態が生じ、売主買主に損害を与えることがないように、残代金支払日(決済日)の可能な限りの直前に、登記記録の確認を行う必要があります。なお、登記記録の確認は、宅建業者自らが行う他、司法書士に依頼して行うこともできます。その際には次のような事項を確認します。①第三者への所有権の移転や、売買物件の利用を制限する権利の設定、抵当権等の担保権の設定が行われていないか。②売主があらかじめ約束をしていた登記(相続登記など)が完了しているか。

選択肢2 (適切) 実務上、建物については鍵を渡すことにより行われます。しかし、土地の場合には観念的にならざるを得ず、「引渡し完了確認書」などの書面にて、引渡しを行った日を明確にする必要があります。また、所有権移転(残代金支払)と引き渡しと同時にない場合には、実際に引渡しが行われた日にて「引渡し完了確認書」を交わす必要があります。

選択肢3 (適切) 決済日には売主買主間で売買代金の授受の他、固定資産税・都市計画税の清算や、マンションであれば管理費・修繕積立金の清算が行われます。決済日当日にあわてて清算金額を計算するのではなく、事前に具体的額を算出して売主買主に知らせ、金銭や領収書等を用意して頂く必要があります。

**【問51】** 正解 3 (不適切)

解説

「合筆前の土地のすべてのものが必要」の部分が不適切です。合筆登記とは、表題登記のある2筆以上の土地を合併して1筆の土地にすることをいいます。(不動産登記法第39条を参照)合筆登記では、登記権利者と登

記義務者との対立構造は存在せず形式的な登記に過ぎないという意味もあることから、登記識別情報の提供も必要ではあるが、それは合筆前の土地の所有権の登記名義人を確認するためのものです。したがって、合併前のいずれか1筆の土地の所有権の登記名義人の登記識別情報を提供すれば足够了。(不動産登記法第22条、同令第8条第1項1号、第2項1号を参照) なお、選択肢1. は同法第37条に、2. は同法第41条第1項3号に、4. は同法第44条第1項3号、第2項、不動産登記規則第113条により適切です。

**【問52】 正解 1 (不適切)**

解説

選択肢1 (不適切) 「買主に対しては元付業者が重要事項の説明義務を負う」の部分が誤り。複数の宅建業者が取引に関与する場合、すべての宅建業者に重要事項の説明義務が生じます。たとえば、売主が宅建業者で、媒介または代理として宅建業者が関与した場合には、売主と当該宅建業者の双方が買主に対して説明義務を負うとされています。

選択肢2 (適切) 国土交通省が作成したガイドライン「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、次のように示されています。『第35条第1項関係 重要事項の説明について、宅地建物取引業者は、重要事項の説明に先立ち、重要事項の説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添2 (※) を参考とすることが望ましい。』

※「別添2」については、国交省ホームページ

([http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000268.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html)) にて確認してください。

選択肢3 (適切) 宅建業法上義務付けられている説明すべき相手方は、「買主となろうとする者、取得しようとする者」となります。ただし、トラブル防止上の観点から、売主に対しても説明書を交付し、署名押印を頂くべきでしょう。

選択肢4 (適切) 宅建業法では宅建業者に対して、宅地建物取引士をして重要事項説明を行わせるほかに、宅地建物取引士の記名押印を義務付けておりますが、宅地建物取引士が誤った説明等を行い、買主に損害を与えた場合には宅建業者だけでなく、その行為をなした宅地建物取引士にも責任が及びます。

**【問53】 正解 3 (不適切)**

解説

選択肢3の「30日前までに」の部分が不適切です。文化財保護法の定めにより、正しくは「60日前までに」となります。(文化財保護法第93条第1項を参照)

**【問54】 正解 1 (不適切)**

解説

「書面を交付して説明をさせなければなりません」の部分が不適切です。正しくは「書面を交付しなければなりません」です。平成29年4月1日に施行された改正宅地建物取引業法により、宅地又は建物の取得者又は借主となる者が宅地建物取引業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を

記載した書面の交付のみで足りることとされました。(宅地建物取引業法第35条第6項関係を参照)

**【問55】** 正解 2 (不適切)

解説

「従業員当時に専任の宅地建物取引士でなければ」と「従業員でなくなった日から満7年を経過すれば」の部分が不適切です。専任の、あるいは宅地建物取引士である、ないにかかわらず、また、従業員でなくなった後も、業務上知り得たことを第三者に漏らしてはなりません。なお、第三者には、両親、配偶者、子供等の親族、友人、知人等も含まれます。

**【問56】** 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 地盤調査費用は一般的には4万円から5万円。調査ポイントは新規建物配置の四隅と中心の5か所が必要。売主が承諾するケースはなく、かつ費用負担に加えて古家付の場合には、5か所調査が困難な場合も多い事等により、説明などは必要ですが「必ず調査実施を勧める」の部分は不適切です。

選択肢2 (不適切) 「地盤は強く…」が何を以て強いとするかが具体的でなく、試験データと地盤に掛る荷重により、また建築物の構造によっても、施工する会社によっても、求める地盤強度は違うこととなりますので、「改良工事の必要はないとの判断を目視に頼る」のは極めて不適切です。

選択肢4 (不適切) 地盤沈下とは「建物の荷重が地盤に加わり、地中の水分と空気が押し出され蒸発し地盤が沈下した状態」をいいます。よってこの記述は間違いです。

**【問57】** 正解 1 (適切)

解説

選択肢2 (不適切) 鉄は燃えませんが火災の際には熱により予想以上に曲がるものです。建築用資材という意味では良い悪いというのではなく、各々の特質を生かした建築用資材の利用方法という意識を持ちましょう。

選択肢3 (不適切) たとえ塩害エリアであっても、防錆対策を2重～3重に施していることが一般的であり、すべての鉄骨住宅が錆びる可能性が高くなるわけではありません。

選択肢4 (不適切) 集成材は無垢材と比べて、強度は約1.5倍といわれています。

**【問58】** 正解 1 (不適切)

解説

構造の安定に関する評価には、地震の他、風、積雪に対する評価も含まれます。

**【問59】** 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 貯湯する温度は120℃が一般的」が不適切です。正解は「65～90℃」です。

選択肢3 (不適切) 「深夜2時以降」の部分が不適切です。正解は「深夜11時以降に稼働する」です。

選択肢4 (不適切) 正しくは、「コストが安い順番に並べると、灯油、ガス、電気、LPG」です。

**【問60】** 正解 3 (不適切)

解説

「現行の建築基準関係規定への違反の有無を判定することとされています」の部分が不適切です。建物そのものの状況を診断するものであって、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の既存住宅現況検査の内容の基本的な考え方に「現行建築基準関係規定への違反の有無を判定することを含まない」と定められています。

以上