

# 第18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30年12月6日（木）

【問1】 正解 1（不適切）

解説

当協会は「不動産仲介士®」資格の対象として、「不動産実務従事者」及び「不動産流通業界を目指す学生を含めた社会人」の啓蒙を大きな目的としています。「お客様主義」を全面的に採用した当試験に合格した不動産実務者等に「不動産仲介士®」資格を与え、お客様が不動産業者を選択するシンボルの資格に近づけるよう努力しています。

【問2】 正解 2（不適切）

解説

住生活基本法の目指すところは、「住宅地」を市場に供給することではなく、「住宅」を市場に供給することにあります。

【問3】 正解 3（不適切）

解説

民法は、商法、民事訴訟法と共に、私法の代表的な法律です。公法の範疇には憲法のほか刑法、刑事訴訟法が入ります。

【問4】 正解 1（不適切）

解説

日本の人口が減っていることは大きな要因ですが、世帯数はまだ増加傾向(平成27(2015)年時点約5340万3000世帯、平成22(2010)年と比べて145万3000世帯増加)で、空き家の増加の直接的な要因ではないようです。それより中古住宅の人气がなく欧米に比べ流通量が極端に少ないこと。建物があることで土地の固定資産税の減免措置(6分の1)があることも影響しているようです。

**【問5】** 正解 4 (不適切)

解説

「税理士法」第52条に抵触する可能性が強く、問題です。即ち、非税理士が所得税の確定申告書(税務署類)を本人に代わって作成する等の行為を反復継続することは、無報酬であっても税理士法に抵触します。

**【問6】** 正解 2 (不適切)

解説

個人情報保護法では、個人情報の取得に際しては可能な限り利用目的を具体的に明示すべきことと定められています。よって「当社の事業推進に」という表現は、具体的な利用目的の明示にはならず、不適切となります。

**【問7】** 正解 4 (不適切)

解説

「書面で行うよりも、即刻口頭で行うことで一層確実なものとなり」の部分が不適切です。取り消しの通知は、本来口頭でもいいのですが、後日のトラブルを避けるため内容証明郵便等の書面で通知する必要があります。

**【問8】** 正解 4 (不適切)

解説

場所は助手席ですが「真っ先に乗車しました」が不適切です。部長、先輩が後部座席に乗車した後に、自分が乗車します。

**【問9】** 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 画素数の大きい写真を添付ファイルで送信すると、受信に時間がかかる、ファイルを開いても大きすぎて、全体を確認するために縮小しなければならないなどの手間が発生します。また、ケータイやスマートフォンで受信するお客様であれば、容量が大きすぎて受信できなかつたり、受信ボックスの容量を圧迫したり、受信するのに時間がかかつたりとご迷惑をかけてしまう場合があります。

選択肢2 (不適切) 時候の挨拶は不要ですが、「今後とも、よろしく願いいたします。」「お忙しいところ恐縮ですが、ご連絡をお待ち申し上げます。」など、結びの挨拶は好印象をもつていただくためにも必要です。

選択肢4 (不適切) 「各位」は皆様という意味合いなので、「様」は不要です。

**【問10】** 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 「これ」ではなく、「こちら」が適切です。

選択肢2 (不適切) 「よろしかったでしょうか？」ではなく、「よろしいでしょうか？」が適切です。

選択肢4 (不適切) 「こちらになります」ではなく、「こちらでございます」が適切です。

**【問11】** 正解 4 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 物件の説明を行うことは必要ですが、説明の途中で「・・・についてどう思われますか?」、「分かりにくい点はございませんでしょうか?」等と適宜確認をしながら説明することが適切です。

選択肢2 (不適切) 接客において「注意すべき話題」に政治・宗教などにふれるものがあります。政治や宗教は個人の信条や価値観が反映されるものなので、ビジネスの場の話題としては避けるのが賢明です。

選択肢3 (不適切) お客様のお話に関心で熱心に聞き入れることは大切ですが、聞くだけでは、後々の確認や質問が困難となります。また、メモを取らないことが「真剣ではない」と映る場合もありますので、お話を聞くときにはできるだけメモを取りながら聞くようにします。

**【問12】** 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 「持家、民間の借家等の住宅の所有形態は記載されていないので」という部分が不適切です。国勢調査の結果で確認することができます。

選択肢2 (不適切) 「不動産市況は毎年大きく変化することはないので、一度行えば今後の傾向はおおよそつかむ事ができます」の部分が不適切です。不動産市場は新築の供給状況、金利の動き、経済動向、税制によって変化します。

選択肢4 (不適切) 「経済動向、金利の動き、税制などはあまり市況に影響しません」が不適切です。

**【問13】** 正解 3 (不適切)

解説

選択肢3 (不適切) 印刷広告では、Google マップ、Google Earth、またはストリートビューの画像は使用できません。

参考 Google 使用許諾「印刷物での使用」

<https://www.google.co.jp/intl/ja/permissions/geoguidelines.html#streetview>

**【問14】** 正解 3 (不適切)

解説

不動産サイト事業者連絡協議会の利用者意識アンケート調査結果によると50代以上の利用者は全体の15%を超えており、50代以上の消費者に対しても不動産情報サイトは有効なマーケティングと考えられます。

参考 不動産サイト事業者連絡協議会の利用者意識アンケート調査結果 (2017年10月27日)

**【問15】** 正解 1 (不適切)

解説

不動産公正取引協議会では、リフォームに関する表示をする場合には、表示規約施行規則第10条第21号で次のように規定しています。「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実施時期を明示すること」となっています。

**【表示例】** 2013年10月室内リフォーム済み(クロス張り替え、キッチン・浴室新品交換、ルームクリーニング実施等) [http://www.sfkoutori.or.jp/portal\\_bukai/info/jirei/2013/201311.html](http://www.sfkoutori.or.jp/portal_bukai/info/jirei/2013/201311.html)

業者間情報図面などは、これらが社内のみで利用されたり、あるいは、不動産業者間のみで利用される限りにおいては、表示規約で規制される「表示」とはなりません。しかし、これらが社内資料であったとか、通常、業者間で利用するもので一般消費者には開示されるものではなかったとかいっても、一般消費者に対して提示されれば、その時点で「表示」に該当し、表示規約の規制の対象となります。

参考 首都圏不動産公正取引協議会ホームページ [https://www.sfkoutori.or.jp/jirei/hyouji/001/001\\_1.html](https://www.sfkoutori.or.jp/jirei/hyouji/001/001_1.html)

**【問16】** 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 「〇〇マンション No.1の資質※」と表示し、その根拠として「※当マンションは、過去10年間、△△エリアで、A駅から徒歩10分以内・総戸数100戸以上・全戸75m<sup>2</sup>以上・南向き・自走式駐車場全戸分設置という条件をすべて満たす唯一のマンションです。」と表示したいようですが、「No.1」との文言は、表示規約第18条第2項第2号の特定用語に該当し、根拠として表示された条件は、〇〇マンションのみがすべての条件に合致するように恣意的に選んで設定したものと考えられ、このような条件による根拠は、同項に規定する「当該表示の内容を裏付ける合理的な根拠」とはいえませんが、このような表示をすることはできません。

参考 首都圏不動産公正取引協議会ホームページ [http://www.sfkoutori.or.jp/jirei/hyouji/007/007\\_3.html](http://www.sfkoutori.or.jp/jirei/hyouji/007/007_3.html)

選択肢2 (適切) 建築基準法施行令第36条(構造方法に関する技術的基準)第4項は、「超高層建築物」の構造方法を定めていますが、同条第3項において、「高さが60m(概ね20階)を超えるもの」を「超高層建築物」と規定しています。したがって、少なくとも建築基準法上の超高層建築物に該当する建物について、「超高層マンション」と表示することは問題がないと考えられます。

参考 首都圏不動産公正取引協議会ホームページ [http://www.sfkoutori.or.jp/jirei/hyouji/007/007\\_4.html](http://www.sfkoutori.or.jp/jirei/hyouji/007/007_4.html)

選択肢3 (不適切) 売主が中古住宅について、売買(所有権の取引)でも、賃貸(建物の賃借権の取引)でもよいという場合は、中古住宅の売却の広告に、賃貸住宅としても取引する旨及びその取引条件の表示を追加

すればよいとされています。

参考 首都圏不動産公正取引協議会ホームページ [https://www.sfkoutori.or.jp/jirei/hyouji/003/003\\_3.html](https://www.sfkoutori.or.jp/jirei/hyouji/003/003_3.html)

選択肢4（不適切） 建物の建築年月がわからない（登記簿を見ても「不詳」となっているケースなど）場合は、市町村等の役場にある「資産税課」等で固定資産課税台帳を閲覧して、そこに記載されている建築年月を記載します。同課税台帳にも記載されていない場合には、おおむねの経過年数で構わないので、例えば、「建築後50年以上経過、建築年月不詳」等と表示します。

参考 首都圏不動産公正取引協議会ホームページ [https://www.sfkoutori.or.jp/jirei/hyouji/003/003\\_1.html](https://www.sfkoutori.or.jp/jirei/hyouji/003/003_1.html)

**【問17】 正解 1（適切）**

解説

選択肢2（不適切） お客様が最初にメールを利用されるケースの心理には、不動産業者への不安、警戒感があることが多く、すぐに電話番号を尋ねると却って逆効果になりがちであることに留意し、電話番号を教えていただけないお客様でも、Eメール等、お客様の希望する方法で追客をしなければなりません。

選択肢3（不適切） Eメールは迅速・簡潔を心がけるべきですが、誤解を生むリスクも大きいのです。電話や面談以上に「丁寧で、心証を害さず、誤解されない表現」に十分留意する必要があります。

選択肢4（不適切） お客様から返事が来ない場合は、定期的に物件情報を添付する等してメールを送ります。ただし、お客様が既に他社で決めてしまったり、物件を探すことをやめてしまっているとご迷惑になりますので、メール文には「ご迷惑であれば、すぐにご連絡を取りやめますのでご一報ください」などと相手への気遣いが伝わる文言はいれておいたほうが良いでしょう。

**【問18】 正解 4（不適切）**

解説

メールを受け付けた旨の返信、担当者からのあいさつや自己紹介、少しお時間をいただきたい、などとメールを送ることで、お客様からのメールを受信していることをお伝えすればお客様も安心します。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。よって選択肢4. が不適切であり、正解です。

**【問19】 正解 2（不適切）**

解説

お客様の希望条件が頻繁に変化する場合は、表面的な希望条件を鵜呑みにせず、「なぜですか」、「どうしてそのようにお考えになるのですか?」、「〇〇〇〇はいかがですか?」という質問や提案を行うことも有効です。質問されることによって、お客様も自分自身のニーズを再考され、その結果、住まいに対する希望条件が整理できることにつながります。

**【問20】** 正解 4 (不適切)

解説

「予算は3000万円です」とおっしゃったお客様でも、資金計画を作成する事で、購入予算が明確になります。お客様が最初におっしゃる希望予算は「何となくこれくらいなら購入できるかな」というものもあり、資金計画を作成することで「本当に3000万円が上限額なのか」、「3500万円まで購入できるお客様なのか」、「逆に2500万円までの物件しか購入できないお客様なのか」が明確になります。また、自己資金の額によっても総予算が異なってきますので、資金計画をしっかりと行い、お客様にも確認をしていただいた上で物件を提案することが重要です。

**【問21】** 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 「フラット35」や多くの民間金融機関の住宅ローンは「実行時金利」ですが、財形住宅融資のように、「申込時金利」が適用される場合や、「申込時金利」もしくは「実行時金利」の低い方から選択できる金融機関もあります。

選択肢3 (不適切) 金利が上昇すると利息の割合が増え、その結果、元金がなかなか減らず利息ばかり払う状況が発生することもあります。一定以上に利息分の割合が増え、利息額が毎月の返済額を超えてしまう場合には「未払い利息」が発生します。

選択肢4 (不適切) 金融機関によって住宅ローンの内容は異なるので事前の確認が必要となりますが、固定金利の期間が終了すると、その時点の金利で変動金利型か、固定金利期間選択型を選んでいただく商品が一般的です。

**【問22】** 正解 1 (適切)

解説

選択肢2 (不適切) ボーナス返済に振り分けられる割合は、フラット35では40%以内、他の民間住宅ローンでは融資全体の50%以内となっているケースが多いので、設問のようにボーナス返済の割合が50%を超えるような返済プランは適切とは言えません。

選択肢3 (不適切) 元金均等返済は、返済額(元金+利息)は返済が進むにつれ少なくなっていく返済方法のため、当初の返済額を抑えるのであれば、元利均等返済で提案することが適切です。

選択肢4 (不適切) 固定金利期間選択型の住宅ローンは、固定金利期間は返済額が一定のため、家計は管理しやすいのですが、固定期間終了時は金利の優遇幅が少なくなっているものがおおく、適用金利が高くなることで返済額が増えてしまう可能性があることや、変動金利型の住宅ローンのように「1.25倍(25パーセント)ルール」が無いこともあり、固定金利期間が終了すると返済額が大幅に増加してしまうことがあります。

**【問23】** 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 金融機関によって、2つのローンを借入することになる場合と、1つの住宅ローンの中で組み合わせる場合とがあります。2つのローンとみなされる場合には、事務手数料が2本分となりますので、事前の確認が必要です。

選択肢2 (不適切) 固定金利型と変動金利型を組み合わせることによって、ある程度の安心感は確保でき、全額を全期間固定で借入するよりも、当初の返済を抑える効果が期待できます。しかし、金利が上昇、もしくは下降することでメリットにもデメリットにもなりますので、固定と変動の組み合わせ比率や、将来の金利動向によっては金利上昇の影響を受ける場合があることなど、そのリスクを認識いただいた上で、利用していただく必要があります。

選択肢4 (不適切) 同じ金額を繰上返済する場合、「期間短縮型」の方が利息軽減効果は高くなります。

**【問24】** 正解 1 (不適切)

解説

購入計画の立案の目的は、①お客様の緊急性を確認すること、②不動産会社が提供できるサービスを時系列に説明し信頼関係を強めること、③購入経験がない(少ない)お客様に対して今後発生する作業等を理解いただき安心していただくことです。よって、いつでも構わないというお客様であっても、丁寧に説明することの許可をいただき、不動産購入に向けての流れを説明することで、お客様との信頼関係を強くすることができますし、安心していただけることとなります。

**【問25】** 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 登録免許税の課税標準は固定資産税課税台帳登録価格(評価額)です。

参考：国税庁「登録免許税の税額表」 <https://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7191.htm>

選択肢3 (不適切) 表題登記を行う資格者は土地家屋調査士です。

選択肢4 (不適切) 「入居した年及びその年の前後1年以内」ではなく、「2年以内」が適切です。

**【問26】** 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 新築又は取得をした住宅の床面積が50平方メートル以上であり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであることが適用要件となっています。

選択肢3 (不適切) 償還期間が10年以上の償還の方法により返済される住宅ローンが対象となります。

選択肢4 (不適切) 新築又は取得の日から6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいることが条件となります。

**【問27】** 正解 2 (不適切)

解説

営業担当者の主観でなく、購入の動機（理由）、資金計画の内容、緊急性などの客観性を考慮しながら判断する事が大切です。主観で判断すると、物件を購入する時期や、資金計画の内容を把握しないまま、話しやすい人、フィーリングが合う人を高いランクに設定しまい、非効率的な時間の使い方になってしまうことがあります。

**【問28】** 正解 2 (不適切)

解説

地役権は、登記事項証明書の乙区で確認します。

**【問29】** 正解 1 (適切)

解説

選択肢2 (不適切) 収集する事例地は、「できる限り最近取引されたもの」で、査定対象となっている物件と「同じ種類」に加えて「同等の規模のもの」を選定する必要があります。

選択肢3 (不適切) 価格査定書の作成に必要な書類を入手するための費用であっても、宅地建物取引業者は売主に請求することはできません。

選択肢4 (不適切) 通常は、土地と道路の接点が高いほど、評価は高くなり、その道路が舗装されている場合にはさらに評価は上がります。前面道路が如何なる状況にあるかは、価格査定重要なポイントとなります。所管する役所等の調査を確実に行うべきです。

**【問30】** 正解 2 (不適切)

解説

選択肢2 (不適切) 希少性の高いマンションであれば、「流通性比率」などでプラスの評価をして査定価格を提案することも必要です。

**【問31】** 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) すべてのお客様が「現在の住まいが気に入らない」ということで住み替えをする訳ではありません。転勤や転職、お子様の教育や親御様の介護など様々な理由で住み替えを検討されます。よって、現在のお住まいで「気に入っているところ」、「気に入らないところ」なども正確にヒアリングすることが大切です。



選択肢3（不適切） 購入した後にリフォームが必要となることについては、お客様の購入の意思決定を大きく左右する問題です。購入希望のお客様は「できるだけ安く、できる限り良い物件を」と考えていることは確かですが、購入した後にリフォーム費用が必要となると「できるだけ安く」ではなくなります。お客様の貴重な時間を物件案内に当てるからにはリフォーム費用の概算計算など十分な準備が必要です。

選択肢4（不適切） 毎月の支出額が変わらないのであれば、戸建住宅でも構わないと考える買主様もおられます。よって、住宅ローンの返済金額はもちろんのこと、住まいに対しての支出額を具体的に説明しながら、物件の提案を行うこともお客様目線の営業と言えます。

### 【問32】 正解 2（適切）

#### 解説

選択肢1（不適切） 幹線道路沿いの中古マンションであっても実際に現地で見ると、幹線道路から最も離れた（奥まった）部分の住戸で音が気にならない、バルコニーが幹線道路と逆側で室内に入ると音が気にならないという物件もあります。幹線道路沿いの物件であっても現地へ行って、お客様の希望条件を多く満たしているかどうかを確認すべきです。

選択肢3（不適切） お客様の希望条件を多く満たしている物件であれば、多少予算を超えていても「クッション言葉」等を使用しながら提案します。「お客様の資金計画を少しオーバーしているのですが、お客様の希望条件が多く入っているのでご提案させていただきたいのですが、よろしいでしょうか？」と許可をいただいた上で提案することで、お客様は「無理やりすすめられている」という感覚を持たず、真剣にその物件資料を検討していただけることもあり、案内に誘導できる可能性が高くなります。当初の予算よりも高い物件を購入されるお客様も一定数おられます。

選択肢4（不適切） お客様を案内にお誘いする段階で、物件の下見によって把握した物件や周辺環境の長所をお客様に説明することが大切です。物件や環境に興味を持っていただければ案内のポイントは取れません。そして案内の約束が取れなければ購入の申込みいただけません。案内当日に表現するためにと、情報を出しすぎずというのは不適切です。

### 【問33】 正解 2（適切）

#### 解説

選択肢1（不適切） 営業としては、お客様には最初にご来店をお願いしたほうが適切です。そのうえで、お客様が難色を示した場合は、現地での待ち合わせのお約束をするという事を優先すべきでしょう。お客様の背景が理解できたうえで現地を案内したほうが、営業担当者はお客様ニーズにあった説明ができますし、説明を受けているお客様にとっても優劣の判断がつきやすいでしょう。

選択肢3（不適切） お客様も電車で最寄り駅に来られるのであれば、駅で待ち合わせをしたほうが適切です。駅周辺の利便性を説明できる機会も創れますし、駅と案内対象物件までの往復でコミュニケーションをとることも可能となりますので、お客様の背景がつかめることにもつながります。

選択肢4（不適切） 買主の希望に合わなかった場合は、気に入った点や気に入らない点を具体的に聞き取りし、次回の物件の紹介に役立てるべきです。

**【問34】** 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 物件をご覧いただきながら、「販売価格は適正か」、「他の物件と比較した場合どこに一長一短があるのか」などのアドバイスをすることが必要です。

選択肢3 (不適切) 換気口のない基礎は「基礎パッキン」が使用されている可能性が高いので、その効果を説明する必要があります。通常の換気口よりも、1.5倍から2倍の換気性能があることや、基礎に開口部をつくらないため、強度が保たれるなどのメリットです。基礎パッキンの採用について、2000年の建築基準法の改正は関係ありません。

選択肢4 (不適切) 全期間固定金利であれば、返済金額は一律ですが、管理費や修繕積立金は築年数が古くなると増額される可能性があることをお客様に伝えておくべきでしょう。

**【問35】** 正解 2 (不適切)

解説

スピード感を持って紹介、案内することは重要ですが、お客様の希望条件を度外視した案内では成約もしないし、お客様との信頼関係がなくなる危険性もあります。スピード感と新鮮度は大切なことではありますが、最も気かけなくてはいけない要素とは言えません。

**【問36】** 正解 2 (不適切)

解説

設問に加え、近隣の聞き取り、周辺環境、騒音や臭気のする施設、暴力団事務所等の心理的に嫌悪される施設の有無などの確認調査が必要です。

**【問37】** 正解 4 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 建物の増築登記は、一般的には、司法書士ではなく土地家屋調査士に依頼します。

選択肢2 (不適切) 登記簿と現状が異なる場合は、重要事項説明書に記入する際、登記簿上の種類の「居宅」に並列し、現況は「事務所」である旨も記入します。

選択肢3 (不適切) 増築等で建物等の面積が不明の場合は、目視や推定で面積を表示してはいけません。根拠ある資料に基づき確認し表示するか、資格ある者に測量を依頼し、その面積を表示します。

**【問38】** 正解 3 (適切)

解説

境界標が設置されていても、すべて信頼できる訳ではありません。造成工事や道路工事等により移動する場合も考えられますので、隣接地所有者の立会いをもって確定とします。

選択肢1 (不適切) 境界の位置の確認は隣接地所有者の立会いが必要です。

選択肢2 (不適切) 境界標が不明な場合は、土地家屋調査士等資格のある者に依頼し、境界標の確定をします。

選択肢4 (不適切) 境界標の設置には、隣接地所有者の立会いと承諾が必要です。一方の所有者のみの立会いで境界標を設置することはできません。

**【問39】** 正解 1 (適切)

解説

選択肢2 (不適切) 宅地建物取引業法ではなく民法(第557条)です。

選択肢3 (不適切) 売主が一般消費者でも、宅地建物取引業者でも、民法上は手付金の金額は定められていません。

選択肢4 (不適切) 契約の履行に着手された相手方は手付け解除ができませんが、契約の履行に着手した当事者は、相手方が履行に着手していなければ、自らは手付解除ができます。

**【問40】** 正解 2 (不適切)

解説

未成年者において親権者とは、一般的には父母2名です。未成年者所有不動産の処分には親権者2名の同意が必要であり、1名のみ同意しか得ていない選択肢2は不適切です。

**【問41】** 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 非線引区域は都市計画区域で、都市計画区域外は準都市計画区域等です。

選択肢2 (不適切) 平成30年(2018年)4月、都市部において宅地化されずに残っている貴重な農地(都市農地・都市緑地)を今後も保全するための地域として住居系に「田園住居地域」(2022年生産緑地の解除に対応)が創設され、住居系8となり、用途地域は計13となりました。

選択肢4 (不適切) 高度地区においては、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

**【問4 2】** 正解 4 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 原則として敷地の地番と同一の番号になりますが、同一の敷地に2棟以上の建物が存在する場合などは異なる番号となります。また土地が分・合筆されると土地の番号と建物の番号に違いがでてくる場合があります。

選択肢2 (不適切) 地目が公衆用道路でも個人所有の土地もあり公道とは限りません。また建築基準法上の道路でない場合もあります。

選択肢3 (不適切) 差押の登記は、甲区欄に行われます。

**【問4 3】** 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 前面道路の配管が公設管か私設管かを調査するには、自治体の上水道を供給している部署(水道局等)で入手する水道管管理図面(上水道管管理図面)を基に行わなければなりませんので、「近隣の聞き込みを徹底」の部分が不適切です。

選択肢3 (不適切) 「合併処理浄化槽への転換を行わなければ使用できない旨記載しなければなりません。」の部分が不適切です。浄化槽法の附則には「既存単独処理浄化槽を使用する者は、(合併処理)浄化槽の設置等に努めなければならない」と定められており、「転換を行わなければ使用できない」わけではありません。

選択肢4 (不適切) 常に「雨水浸透ますの設置を」の部分が不適切です。場所によっては、雨水浸透に向かない地域(浸透によって地盤変動を引き起こすような地域、浸透しにくい土質の地域、地下水位が高い地域、地盤の低い地域、地滑りのおそれのある地域、急傾斜地で崩壊の危険がある地域等)があり、そのような場所では原則として側溝等に放流するよう指導されます。各自治体の関係部局で、地点を明確にして調査のうえ、その結果を重要事項説明書に記載すべきです。

**【問4 4】** 正解 3 (適切)

解説

重要事項説明は契約当日の契約締結前に行うことがありますが、重要事項説明の目的は、お客様が契約を締結するかどうかの意思決定に対する判断材料を事前に提供することです。よって、お客様の判断に重要な影響を与えらると思われる内容は、契約当日ではなく、調査し判明した時点でお伝えすることが必要です。

選択肢1 (不適切) 重要事項説明書に記名押印した各社宅地建物取引士全員が同席の必要がありますが、代表を決めてお客様に説明することは問題ありません。

選択肢2 (不適切) 宅地建物取引業者間の取引では、重要事項説明書の交付義務はありますが、宅地建物取引士に説明義務はありません。

選択肢4 (不適切) 従業者証明書は、お客様より要求があれば見せることは必要ですが、重要事項説明での提示義務はありません。

**【問45】** 正解 1 (適切) 集中プロパンガスの供給施設の土地等の登記事項証明書を取得し、売主にプロパンガス使用权があることを所有者および同施設管理会社等に確認します。

解説

選択肢2 (不適切) 「土地の登記記録の確認を省略し、」が不適切です。敷地権登記がなされた建物であっても、現所有者が購入した時点では、敷地権登記がなされておらず土地に抵当権が設定されている場合があります。また地役権については、敷地権登記の有無にかかわらず設定されることがあります(不動産登記法第73条2項)。よって、敷地権登記がなされた区分所有建物であっても、必ず土地の登記事項証明書を取得するなどして、登記記録の調査を行う必要があります。

選択肢3 (不適切) 「重要事項説明は、契約が成立するまでの間に」と規定されているため不適切です。

選択肢4 (不適切) 「その部分を斜線で消す」が不適切です。重要事項説明書や売買契約書に最初から印字されている瑕疵担保責任に関する条項は民法(第570条、第566条)の規定を変更するために記載された特約条項となります。売主買主の同意を得た旨の記載もなく特約条項をそのまま斜線で消してしまうと、民法の規定が適用されてしまい売主の瑕疵担保責任は免責とはならない。となります。したがって瑕疵担保責任を免責にしたときは、必ず新たな特約として「瑕疵担保責任が免責になる旨」を「追記する」必要があります。

ただし、平成29(2017)年5月26日に民法の大改正(公布)が成立し、平成32(2020)年4月1日施行される新民法で、「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ大きく改正されます。

**【問46】** 正解 1 (適切)

解説

選択肢2 (不適切) 前面道路が地方公共団体の認定を受けた道路であり、建築基準法第42条第1項第1号(道路法による道路)に該当していたとしても、同時にその道路敷地が、国や地方公共団体以外の第三者が所有する「私道」であることがまれにあり、その場合は、道路掘削等の際、道路所有者の承諾を受ける必要がある場合があります。前面道路敷地の登記記録調査は欠かせませんので不適切です。

選択肢3 (不適切) 「売買対象土地が角地の場合の建蔽率の割増(角地緩和)は建築基準法の適用に関する問題なので、市の都市計画課ではなく、建築指導課・建築審査課等で調査しなければなりません。「建築基準法第22条区域」「日影規制」「建築協定」なども同様ですが、これらは、都市計画課でも教えてくれる場合があります。

選択肢4 (不適切) 建築確認申請時の書類があっても、その「敷地配置図」が売買対象土地の形状を正しく記載しているとは限りません。路地状の敷地で、接道間口が1.4mしかなく、その土地のみでは建築確認を受けられないのに、建築確認申請時の図面を誤信して「間口2m」と説明してしまい、買主の訴えで、裁判所から(売主業者と媒介業者連帯して)約9,000万円の損害賠償を命じられた例もあります。隣地との境界をよく確認し、自分で実際の間口を測定しなければなりません。

**【問47】** 正解 1 (適切)

解説

選択肢2 (不適切) コストダウンの他に、基礎そのものの荷重が軽くなり、地盤深くまで基礎荷重の影響を与えないというメリットがあります。

選択肢3（不適切）木造住宅の多くはベタ基礎を採用していますが、プレハブメーカーの多くは布基礎を採用しています。それぞれ支える方法に違いはありますが、基礎の役割を果たしてくれれば優劣は見当たりません。

選択肢4（不適切）2000年に建築基準法が改正され、地面にどれだけの重みを支えられるかを示す「地耐力」を調べるのが必須となり、事実上「地盤調査」が義務づけられました。

**【問48】** 正解 3（不適切）

解説

選択肢3. は、一般的に無垢と集成材の樹種が同じであれば集成材の方が高価。もちろん相場で決まるので100%ではありませんが、単に価格を優先して採用しているわけではありません。

**【問49】** 正解 1（適切）

解説

選択肢2（不適切）は、鉛直力を受け、それをスムーズに地盤に逃がす為に1階と2階の柱や壁は揃っている方が良い。

選択肢3（不適切）は、現在の耐震の考え方は、壁量＝高耐震。よってできるだけ強い壁が多い方が良い。

選択肢4（不適切）は、壁は東西南北バランスよく配置することが必要とされています。

**【問50】** 正解 4（不適切）

解説

選択肢4（不適切）は、工事中の検査の義付けは2回（基礎配筋と上棟段階）です。

以 上