

第15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27年12月3日(木)

【問1】 正解 4 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) フットワークの良さとクロージングが営業成績向上の大切な要素であることは不変です。しかし、今後はお客様の立場に立って積極的傾聴ができ、的確にニーズや優先順位などを把握した上で、プロの目で物件を選び、十分な調査と説明のできる能力が一層求められるようになります。

選択肢2 (不適切) インターネットの普及以前には、物件情報の収集、提供能力が不動産仲介業者の主要な業務でした。しかし、現在では、顧客の不動産取引に対する複雑さへの理解が進み、今後とも物件や取引の安全性や安心感を充足してくれる不動産仲介業者への期待や依存度は着実に高まっています。

選択肢3 (不適切) 宅地建物取引士への名称変更に伴う宅建業法の改正では、仲介業務に関連する他の多くの専門資格者との連携を強化するよう求めています。同時に宅地建物取引業者自身が個人的・組織的に、法令・建築・税務など高度の専門知識を向上させる教育に注力すべきことを強く要請しています。

【問2】 正解 2 (不適切)

解説

住生活基本法において「住生活基本計画」とは、法第15条第1項の政府が定める「全国計画」及び法第17条第1項の都道府県が定める「都道府県基本計画」をいいます。したがって、「市区町村計画」の部分が誤りです。

【問3】 正解 4 (不適切)

解説

特定事業者は、特定業務において收受した財産が犯罪による収益である疑いがあると認められる場合においては、速やかに一定の事項を行政庁に届け出なければなりません(犯罪収益移転防止法第9条第1項)、届出を行おうとすること、または、行ったことを当該顧客に漏らしてはならないものとされています。(犯罪収益移転防止法第9条第2項)、したがって、選択肢4. の「予め当該顧客の同意を得なければならない」という部分が不適切です。

【問4】 正解 2 (不適切)

解説

「立木その他の土地に定着するものを含まません。」の部分が不適切です。正しくは、「立木その他の土地に定

着するもの」も「空き家等」の敷地に含まれます。

【問5】 正解 3 (不適切)

解説

新築マンションの平成27年1月から6月までの初月契約率は、好不調の目安とされる70%を、首都圏は6か月連続して、近畿圏は4か月連続して上回りました。

【問6】 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切)「すぐに会社の管理者に報告したりせず、まずは現場で解決するよう努めなければなりません」の部分が誤りです。正しくは、「すぐに会社の管理者に報告し、よく相談の上解決に努力しなければなりません」です。

選択肢2 (不適切)「十分な知識を有している者に限り、無資格でも他の業法(税理士法や弁護士法など)にかかわる業務を行うことができます」の部分が誤りです。正しくは、「他の業法(税理士法や弁護士法など)に抵触しないようにすることが必要です」となるべきです。

選択肢4 (不適切)「仕事と私生活を区別することなく」の部分が誤りです。正しくは「仕事と私生活をはっきり分けし、」です。

【問7】 正解 1 (適切)

解説

お客様との折衝や交渉はなるべく営業時間内に行うことが望ましいとはいえ、指定されて夜間にお客様宅を訪問することもよくあります。そうした際には選択肢1.のように夕食に誘われることもあり、断るべきか応じるべきか、悩ましい判断となります。会社の規程で禁止されている場合は、それを理由に謝意を述べかつ丁寧に断りすべきです。そうでなければ簡単な夕食を共にするくらいは問題ないでしょう。選択肢2.のように高額な商品を受け取ることは社会通念上、また、後日何か問題が起きた際には第三者から見れば疑義を呈されることとなります。選択肢3.は、媒介報酬の発生要件を欠いており、単なる贈与、あるいは不当利得となりますし、売主の宅建業者の社長は自社に対する背任行為となります。選択肢4.は、いわゆる仕切り売買と呼ばれるケースで、不当に高額な報酬を請求する行為となり、宅建業法第47条違反として監督処分の対象となる可能性があります。

【問8】 正解 3 (不適切)

解説

「違反時の罰則規定は制定されていません」の部分が不適切です。正しくは「個人情報保護法では、個人情報取扱事業者として講ずべき義務規定と、違反時の罰則規定が制定されています。」となります。

【問9】 正解 4 (不適切)

解説

個人情報管理については、日々の一人一人の注意と努力が何よりも重要であるので、不適切な記述は、これと異なる内容の選択肢4. となります。

【問10】 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11】 正解 2 (不適切)

解説

消防法、及び消防法施行令では、住宅用防災機器を住宅の寝室、階段上部と、場合により階段又は廊下等に設置することが義務付けられています。が、「各市町村の条例」により、台所やすべての居室への設置を義務付けられている場合があります。よって、「住宅の所在地に関係なく、住宅の寝室と階段、場合によっては廊下に設置すれば良い」としている選択肢2. が不適切です。なお、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2項（イ）により、住宅用防災警報器は、「壁、又ははりから〇・六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 1 (適切)

解説

選択肢2 (不適切) 「佐藤が見えます」が不適切。社内の人に「見えます」と尊敬語を使用するのは間違い。正しくは、「佐藤がまいりますので、少々お待ちください。」です。

選択肢3 (不適切) 「高橋様ですね」が不適切。正しくは「高橋様でいらっしゃいますね。」です。

選択肢4 (不適切) 「お休みをとらせていただいております。」の「お」は不要です。休暇、あるいは休み、と表現します。かつ、「とらせていただいております。」は不適切です。正しくは「遠藤は、本日休暇（あるいは休み）をいただいております。」となります。

【問13】 正解 2 (不適切)

解説

お客様から指名された担当者が外出していて、応対した社員が「担当者は何時頃に戻って来るかわかりません。」とだけいうのでは、大変不親切な対応です。「本人に連絡が取れ次第、こちらから折り返しお電話をさせていただきます。」という気配りの発言に加え、速やかに担当者（携帯・スマホ等）に連絡を入れるという努力を示す発言が必要です。

【問14】 正解 4 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 大勢の前ではなく、出来る限り1対1になるよう意識しつつ場を設けます。

選択肢2 (不適切) いかに関係が近い間柄でも接客時には、清潔感を意識し、敬語を用いて、会社の代表として節度ある態度と言葉づかいが必要です。

選択肢3 (不適切) ご挨拶は、しっかりとした印象を残すためにもクールな顔つきで…の部分が不適切です。ご挨拶は、微笑みながらもしっかりと頭を下げて…となります。

【問15】 正解 3 (不適切)

解説

名刺交換の後すぐに、立ったままお客様がお話を始められた場合、いただいた名刺は胸の位置で両手で持ちながらお話をおうかがいするのがマナーです。

【問16】 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 不動産に関する情報が正確であるか否かは「現地」へ行かなければ判断することは出来ません。営業担当者は、実際に現地を「目で見て、周囲の空気を肌で感じて」確認することが必要です。

選択肢2 (不適切) 収集した情報は一方的に提案するのではなく、しっかりとお客様の考え方を理解した上で提案することが大切です。

選択肢4 (不適切) 「仲介業者にはあまり利用価値がありません。」の部分が不適切です。これらのチラシはエンドユーザーに向けた広告ではありますが、媒介契約の種類や、各会社の営業方針の違いによりレイズや不動産情報誌には掲載されていない場合もあり、これらのチラシから情報が入手できる場合も多いのです。

【問17】 正解 2 (不適切)

解説

「情報がすべて揃ってから掲載するようにします。」の部分が不適切です。確かに、すべてが揃ってから掲載するのが望ましいことではありますが、新鮮な情報をできるだけ早くマーケットに公開することは重要であり、写真などの一部の情報が揃っていないからといって掲載しないというのは不適切です。

【問18】 正解 1 (適切)

解説

選択肢2 (不適切) 不動産の表示に関する公正競争規約施行細則 第10条第15項により、屋根裏部屋は建物

面積には含めず、別途表示しなければならないので不適切です。

選択肢3（不適切）不動産の表示に関する公正競争規約施行細則 第10条第38項により、供給施設のための費用は建物価額に含めなければならないので不適切です。

選択肢4（不適切）不動産の表示に関する公正競争規約施行細則 第10条第29項により、現に利用できるものを表示しなければならないので不適切です。

【問19】 正解 4（不適切）

解説

宅建業法第33条の2第1項に定める「宅地建物取引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」で「停止条件」は、取得契約から除外されているため「他人物売買」に認定されます。よって、広告の実施は不適切です。

【問20】 正解 2（不適切）

解説

ポータルサイト経由で資料請求をされたお客様は、少なくともサイトの情報の内容を見てアクションを起こしているはずですが、したがって、サイトに掲載されていない項目の情報を含めて、その物件の全体像が把握できるように、トータルな情報提供をするよう努力すべきです。

【問21】 正解 4（適切）

解説

「不動産の表示に関する公正競争規約及び同施行細則」によれば、

選択肢1（不適切） 当初の広告に変更の確認を受ける予定であることを表示し、かつ、申請内容を広告に表示すれば、広告を継続しても差支えありません。

選択肢2（不適切） 「路地状部分の面積が全体の敷地面積のおおむね40%以上を占める場合」が不適切です。正しくは「おおむね30%以上を占める場合」です。

選択肢3（不適切） 地下鉄の駅から物件まで歩いた場合の所要時間は、「地下鉄の出入口」を起点とした表示をすればよく、改札口から計る事までは要求されていません。

【問22】 正解 3（不適切）

解説

「オープン形式で質問したほうが、お客様が自由に選択できるので有効です。」の部分が不適切です。アポイント設定のための質問には、答えが「はい」または「いいえ」などの、「択一」で返ってくる、いわゆる「クローズ形式」の質問が有効です。

【問23】 正解 2 (不適切)

解説

「会社名の下に「高橋社長様」と敬称をつけて返信した。」の部分が不適切です。「社長」等の役職名には、敬称の意味が含まれますが、一般的には「高橋社長様」という表記はしません。「株式会社高橋製作所 社長 高橋一郎様」と役職名とフルネームで記載するのが適切です。

【問24】 正解 4 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 「最初に詳細な物件資料を提示し詳しく説明し、即、案内へ誘導して」の部分が不適切です。このようなお客様には、初回面談時にいきなり物件図面を提示し説明したり、案内への誘導をしても、成約の確率はあがりません。まずは、不動産購入というお客様の夢を実現させるために、事前に「知っておくべきこと」、「行うべきこと」、「準備すべきこと」を具体的に分かりやすく説明して、お客様の希望条件を整理し、真のニーズを明確にするお手伝いをする必要があります。

選択肢2 (不適切) 「できるだけ多くの物件情報を提供する必要があります。」の部分が不適切です。正しくはお客様の警戒心を解き信頼関係を構築する事が先決です。お客様の正確な希望条件や個人情報不足している状態で、物件中心の営業を続けることは、お客様との距離が近づかないばかりか、ますます遠くなってしまいう可能性もありますので避けるべきです。

選択肢3 (不適切) 「その質問に対しては専門用語を交えて説明し」の部分が不適切です。専門用語(不動産用語)は一般のお客様には極めて分かりにくいものです。お客様との会話の際には、極力分かりやすい言葉で表現します。たとえば、説明の際に「物件」という表現は、お客様に対しては「お住まい」と表現します。広さの表現についても「へいべい」ではなく「平方メートル」というように表現すべきです。

【問25】 正解 3 (不適切)

解説

下見をしていない物件を案内するリスク(危険性)は設問の通りですが、お客様のご希望条件を伺いイメージできた場合、現在市場に出ている物件については、「このような物件が売りに出ているのですが、いかがですか?」とお客様の興味の度合いを探ることも営業として大切なポイントです。また事前に相場や価格などについての情報を提供しておけば、お客様が物件を選ぶ際の判断材料にさせていただくことにもつながります。

【問26】 正解 2 (不適切)

解説

お客様の希望返済額と合致しない場合には、お客様によく説明をしたうえで、現状に合わせた、「無理をしない購入」をおすすめし、資金計画書を見直すなど、改めて作成していかなければいけません。

【問27】 正解 3 (適切)

解説

選択肢1（不適切） 住宅ローン控除を利用した減税効果の提案は問題ないが、設問のケースではAさんのマイホームの譲渡にかかわる譲渡税を全く考えずに、譲渡代金の全額を資金計画に組み込んだことが誤りです。Aさんは取得価格を証明する書類（売買契約書など）を紛失しているため、譲渡する住宅の取得価格は概算取得費（譲渡価格2,000万円×5%＝100万円）で計算しなければならないため譲渡費用を控除しても1,850万円の譲渡益が発生します。買い換え先で住宅ローン控除を利用するとマイホームの譲渡では「居住用財産の3,000万円控除」の適用が出来ないため、譲渡税（長期譲渡20.315%＝375.825万円）が発生することになってしまうので、Aさんの資金計画を大きく狂わせることになります。

選択肢2（不適切） 譲渡する不動産の取得価格が証明する書類がない場合には、譲渡価格（収入金額）の5%を概算取得費として計算されるため、設問のアドバイスは誤りです。相続財産は、相続人が被相続人から取得日と取得価格を引き継ぐこととなります。

選択肢4（不適切） 仲介による売却を前提に資金計画を提案する場合には、査定価格や購入希望金額から逆算した最低売却価格と、実際の売却（成約）との間には不確定な要素が多く、資金計画が大幅に変わってしまう危険があり不適切な提案であると考えられます。買い換え先の住宅を先行で取得する場合には、一定期間内で売却ができない場合を考え、下取り制度の利用や売却資金が回収できるまでの間のつなぎ融資の利用等を提案するなど、Aさんの安全・安心な買い換えを実現するための方法をさらに検討することが必要です。

【問28】 正解 2（不適切）

解説

「パンフレットに記載されている専有部分の床面積が50㎡に満たない場合は軽減措置の適用はありません。」の部分が不適切です。新築の区分所有建物の不動産取得税軽減措置適用の面積要件については、各専有部分の面積に、共用部分の面積を按分加算した面積で判断します。専有部分の面積に、共用部分の面積の按分加算によって50㎡を超えるという可能性がありますので、適用がないとは言い切れません。

【問29】 正解 1（適切）

解説

選択肢2（不適切） 契約金額を減額する旨記載した変更契約書は、記載金額のない契約書とされます。そして、記載金額のない契約書には印紙税（200円）が課税されます。「記載金額1億8,000万円の不動産の譲渡に関する契約書として印紙税が課税される」わけではありません。

選択肢3（不適切） 契約書や領収書においては、課税文書の作成者が納税義務者となります。仲介を行ったA社が領収証を作成した場合、A社自身が納税義務者となります。

選択肢4（不適切） 「契約当事者の代理人または従業員の印章または署名で消印しても、消印をしたことにはならない」の部分が不適切です。課税文書に印紙を貼り付ける際には、当該課税文書と印紙の彩紋とにかけて、判明に消印しなければなりません。（印紙税法第8条2項）また、印紙を消す場合には、自己又はその代理人、使用人その他の従業員の印章又は署名で消す必要があります。

【問30】 正解 4（不適切）

解説

「費用対効果の点からは、不特定多数を対象とするマス・マーケティングが効率面では優れています。」の部分
が不適切です。不動産業界においても「マス・マーケティング」より、既存顧客に対しての「ワン・to・ワ
ン・マーケティング」の方が、費用対効果の面において有効となってきています。

【問31】 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 「引越しが決まっていなお客様にスケジュールを立案することは、お客様のプ
ライバシーにかかわる事項なので避けるべきです。」の部分
が不適切です。引越し時期が決まっていなお客様でも、スケジュールを立案することで将来が明確になり、成約する
場合が多くあります。スケジュールを立てることは仮定の話なのでプライバシーの侵害には当たりません。

選択肢3 (不適切) 購入時期が決まっていなくても、複数の不動産業者にお問い合わせをするお客様
は少なくありませんし、また、常に有益な情報を欲しがっていてもいるはず
です。月一度のメールでは頻度が少ないと考えられます。とくにお客様の希望物件に類似した物件を下見した時には、撮
影した写真をメールで送信する等の「ついで営業(的なこと)」が意外と大きな成果に繋がる場合が多い
のです。

選択肢4 (不適切) 「ローンの内容や地域情報等の提供は顧客ランクアップに繋がらないので行うべ
きではありません。」の部分
が不適切です。正しくは、「ローンの内容や地域情報等の提供は顧客満足
度の向上に役立ち、かつ、お客様からの信用を得るきっかけにもなります。」です。

【問32】 正解 2 (不適切)

解説

「売却が一年後の物件に査定価格を提示する」の部分
が不適切です。物件の査定価格は、「ほぼ3か月以内に売却が可能と見込まれる」価格とされており、1年
後の相場変動について根拠を明示することは困難です。

【問33】 正解 1 (不適切)

解説

情報提供した物件情報図面の内容に誤りがある場合の責任は、図面作成者のみならず情報提供者も含めた共同
責任であるので不適切です。

【問34】 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 建物の前面の空地が建築が確定していない土地であったとしても、将来、建物が建設さ
れるというリスクが存在することについては、しっかりと説明しなければなりません。

選択肢2 (不適切) 「防犯にも大きな効果がある」の部分
が不適切です。防火の面から使用されることが多い網入りガラスの強度は、通常のガラスと同程度のものが多いこと。また、割れる時の飛散が少ないために音

が小さい、侵入の痕跡が狭い範囲にとどまる等、むしろ防犯面ではデメリットと考えられます。

選択肢4（不適切） 売主によっては売りに出していることを周囲に知られたくない人もいます。管理人にヒアリングすることにより売出していることを知られてしまい、クレームに繋がる可能性があります。隣接住戸の家族構成については、売主を通して、あるいは売主の了承の後に確認することが望ましいのです。

【問35】 正解 1（不適切）

解説

中古マンション購入のメリットを伝えることは大切ですが、中古マンションのデメリットや新築マンションのメリットとデメリットについても説明し、理解を深めていただくことが正しい営業姿勢です。

【問36】 正解 1（不適切）

解説

「売主様にご案内いただく」という部分が不適切です。売主は過度なセールス行動をとる場合があります。物件のメリットをアピールしすぎるあまり、そんなに良い物件ならなぜ売の？という疑問を感じさせたり、デメリットを隠しているのではないかと疑いを感じさせたりする可能性があります。物件案内はセールスパークソンがメインとなり、売主には、聞かれた質問に対してのみ答えてもらうというのが正しいありかたです。

【問37】 正解 2（不適切）

解説

「お客様をあおることになるので伝えない」という部分が不適切です。同日に複数内見している事実に基づき、その可能性があることを伝えることは決してあおっているのではなく事実を正確にお伝えすることが重要です。その事実を知らず、後日購入の意思表示をした時に、同日に見られた他の方からの申込みが優先したとなった場合には、「なぜ教えてくれなかったのか？」とクレームになる可能性があります。なお、選択肢4.については、事前審査が終わってなく、ローンを組むのに不安がある場合であっても、お客様の購入希望意思が明確に固まっているのであれば、安易な購入申込書の取得とは言い難いことから、適切としました。

【問38】 正解 4（適切）

解説

選択肢1（不適切） 登記された権利の種類および内容等は重要事項ですので、調査する必要があります。

選択肢2（不適切） 建物の形状が相違していること自体、購入予定者には大事なポイントです。そして問題がないと判断する前に、なぜ相違するのかを調査する必要があります。

選択肢3（不適切） 私道の可能性があるかもしれませんので、調査する必要があります。

【問39】 正解 1（不適切）

解説

境界の明示については、公簿の売買においても必要であり、境界標が見当たらない場合は、契約締結前にその原因を明確にしたうえで、境界標を設置、あるいは復元してから契約締結することが必要です。

【問40】 正解 4 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 「特定行政庁の指定する角地の場合」で、かつ「防火地域内にある耐火建築物を建てる場合」(指定建ぺい率が80%以外の場合)には、20%の加算となります。

選択肢2 (不適切) 建物の外壁・柱の中心線から1m以上突出している吹きさらしのベランダ、バルコニー等は、その先端部分から1mの部分は建築面積に算入されません。この規定は庇の有無は関係ありません。

選択肢3 (不適切) 制限の異なる2つの地域にわたる敷地の場合は、当該各地域内の建ぺい率の限度に当該地域の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計(加重平均)が、敷地全体の建ぺい率の限度となります。

【問41】 正解 2 (不適切)

解説

建築基準法は、第43条第1項で「建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て、許可したものについてはこの限りでない。」としています。選択肢1、3、4、はそのとおりであり、選択肢2、が不適切です。接道条件を満たしていないと思われる場合でも、行政窓口で、ただし書き許可を受ける方法がないか、確認すべきです。

【問42】 正解 1 (適切)

解説

選択肢2 (不適切) 「国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」第34条の2関係4. 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について」により、根拠の明示のための価額の査定等に要した費用は依頼者に請求できないのが原則であり不適切です。ただし対象物件が遠隔地にある場合で、依頼者が特別に依頼した場合の出張旅費等については、請求することができる場合があります。

選択肢3 (不適切) 宅地建物取引業法第34条の2第7項により、「売買契約が成立したときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく指定流通機構に通知しなければならない」により不適切です。

選択肢4 (不適切) 「宅地建物取引士の記名押印が必要」の部分が不適切です。宅地建物取引業法第34条の2第1項により、媒介契約は宅地建物取引業者が交付するもので、宅地建物取引士の記名押印は不要です。

【問43】 正解 3 (不適切)

解説

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第34条の2第1項より、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、同条同項規定の事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければなりません。ただし、貸借の媒介については規定されておらず、宅地建物取引業法上の書面化の義務はありません。したがって、正解は、選択肢3. です。なお、宅建業法上の義務はありませんが、平成6年4月8日付国土交通省（旧建設省）不動産課長名で「住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書について」が通達され、住宅の賃貸借媒介についても標準契約書の活用による書面化の指導が要請されており、紛争防止の観点から貸借の媒介についても、書面化によって媒介契約内容を明確化することが望ましい。とされています。

【問44】 正解 4（適切）

解説

選択肢1（不適切） 「契約を自動的更新する」というのはできません。更新の度に申し出が必要です。また、媒介契約は無効にはなりません。

選択肢2（不適切） 専属専任媒介契約は、媒介契約締結日から休みを除いた5日以内に、指定流通機構に登録する必要があります。

選択肢3（不適切） 他業者とのトラブルを避けるため、前もって媒介契約書に措置を決めておくことが必要です。従って、上記内容の特約は有効となります。

なお、選択肢4. の参考条文は、宅地建物取引業法第65条第四項②の二、及び国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」第34条の2関係二②で、「依頼者が一目で標準媒介契約約款であるか否か確認できるよう、契約書の右上すみに表示すること」とされています。

【問45】 正解 3（不適切）

解説

本問は、いわゆる「囲い込み」と呼ばれる、売元媒介業者による、客付業者に対する不当な紹介拒否に関する問題です。宅地建物取引業者は宅建業法に基づいて業務を行っており、特に媒介業務は、売主との間において顧客探索という最も重要な使命を担っています。しかしながら、昨今、宅建業者が両手成約を指向するために正当な理由なく紹介拒否をしていることが社会問題化し、私たち宅建業者の姿勢を問われることとなつています。不動産流通機構は、これを受けて2015年10月より規約上において「成約報告の登録義務」の明示と「元付業者による登録物件の正当な事由のない紹介拒否行為の禁止」を新たに追加し、罰則規程も厳格化することとしました。こうした不当な紹介拒否は、同規約違反になるだけではなく、宅地建物取引業法違反も構成することになり、行政庁による監督処分の対象になることもありますので注意が必要です。本問はこうした業務を例示した設問ですが、宅地建物取引業者は取引当事者の利益を最大限確保するという使命の下、積極的かつ正確な情報開示を行うことが大切です。よって、選択肢3. が不適切であり正解です。

【問46】 正解 4（適切）

解説

選択肢1（不適切） 「居住用不動産」とは、被後見人等が現に居住、または居住する予定のある、もしくは

「その可能性がある」建物とその敷地のことをいいます。よって、既に成年被後見人が介護付老人ホームへ入居し、対象物件に居住していない場合であっても、裁判所が「居住する可能性がある」と認めれば「居住用不動産」となります。そのため、安易に居住用財産の売却許可の申し立ては不要と考えるのは誤りです。

選択肢2（不適切） 両親が子の代理人として代理権を行使するときは、共同親権と称して共同で行う必要があります。片方だけだと取り消しの対象となり得ます（民法818条）。売主または買主が未成年者であるかどうか、代理人が親であるかどうか、親権があるかどうかを戸籍謄本で調べなければなりません。そして、両親が親権者として存在するときは、契約書には両親から代理人としての署名押印を頂く必要があります。

選択肢3（不適切） 事業者を売主、一般消費者を買主とする売買の契約行為を行う場合は、消費者契約法の規定により売主の瑕疵担保責任を免責とすることはできません。しかし、買主がアパート経営を行うための契約は、買主が個人であっても「事業者」と見做されるため、消費者契約法の規定は適用されません。よって、「その特約は無効となります。」の部分が不適切です。（消費者契約法第8条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免責する条項）。

【問47】 正解 4（不適切）

解説

契約が締結されれば、たとえ当事者の一方が死亡しても、契約の効力は失われません。

【問48】 正解 3（適切）

解説

所得税法に定義される非居住者又は外国法人が我が国において受ける土地等の譲渡対価については、その支払の段階で一律に所得税の源泉徴収を受けることになっていますが、その土地等を自己又はその親族の居住の用に供するために譲り受けた個人から支払われるもの（譲渡対価が1億円を超えるものを除く。）は適用が除外されています。つまり、買主に「源泉徴収義務」が生じないのは1億円以下の取引で、買主本人、またはその親族が購入物件を住居として使用する場合のみです。また、取得税法に定義される非居住者には、「国内に住所も1年以上の居所も有しない人」ですが、長期の滞在予定で海外に渡航した人は、その時点で非居住者とみなされることとなります。買主は、手付金（売買代金に充当されるもの）、残代金の支払いが月をまたぐときは、その支払時ごとに、源泉徴収と納税義務を負うこととなります。印鑑登録証明がない非居住者との取引においては、非居住者の国籍国の領事館等でサイン証明を取得し、本人が自書したものと証明するものが必要となります。以上により、選択肢3. が適切です。

【問49】 正解 2（適切）

解説

選択肢1（不適切） 建築物の容積率の限度（前面道路の幅員による制限等を除く）は、用途地域（高層住居誘導地区、特定用途誘導地区）内の建築物については市町村の当該用途地域（高層住居誘導地区、特定用途誘導地区）に関する都市計画で、用途地域の指定のない区域内の建築物については、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものであり、おおむね総称して「指定容積率」と呼ばれています。これらを条例で定めることはできません。

選択肢3（不適切） 高度地区内における建築物の高さの制限（最高限度又は最低限度）は、市町村の都市計画で定めるものであり、条例で定めることはできません。

選択肢4（不適切） 「都道府県は」の部分が不適切であり、正しくは「市町村は」です。

【問50】 正解 3（適切）

解説

選択肢1（不適切） 不動産の登記には公信力がないため不適切です。

選択肢2（不適切） 所有権以外に関する事項は権利部の乙区に記録されるので不適切です。

選択肢4（不適切） 登記記録の地番や家屋番号は、土地の場所や権利範囲を表わすもので、市町村が定める住居表示とは一致していないので不適切です。

【問51】 正解 3（適切）

解説

選択肢1（不適切） 本登記されない仮登記は「混同」が抹消の原因にはなるが、登記官の職権では抹消されません。したがって、所有権移転請求権仮登記を抹消するための登記申請手続きが必要となります。

選択肢2（不適切） 建物の表題部「所在」と土地の表題部「所在」が分筆登記等で異なる状態になった場合、1か月以内に更正登記の申請を所有者が行わなければなりません（不動産登記法第51条第1項）。登記官の職権でなされるものではありません。区画整理が行われた土地で共有物分割登記がなされた後などに、建物と土地で所在が異なることが多いので注意が必要です。

選択肢4（不適切） 重要事項説明のための登記簿の調査は、できるだけ重要事項説明の日の直近に行わなければなりません。設問では前回調査から2週間が経過し、その週末が重要事項の説明日ということですから、再度、登記簿の調査を行うべきです。

【問52】 正解 1（不適切）

解説

「住所欄を見えなくすることはできません。」の部分が不適切です。国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成27年7月19日以降）」によれば、「宅地建物取引士証の提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないように注意すること。」とされており、「見えなくすることはできません。」が適切です。

【問53】 正解 4（適切）

解説

選択肢1（不適切） 宅建業者が売主であり測量を行う場合には、その実測面積を売買対象面積とすることは

あり得るのですが、売買対象面積を「登記簿面積」あるいは「実測面積」のどちらに定めるかは、売主、買主の合意事項です。売主が「測量した面積を対象とする」と表示したとしても、買主が合意しなければ契約が成立しないわけですから「測量した」ことがそのまま売買対象面積であるとは言い切れません。

2 (不適切) 敷地権登記された区分所有建物の取引で、土地の謄本(全部事項証明書)の内容を転記するのは適切です。しかし、約2年前に敷地権登記された土地の場合、その後2年の間に地役権、地上権の設定が行われるなど、登記事項に変更があることがあります。よって、直近の土地謄本(全部事項証明書)の内容を転記しなければなりません。「敷地権登記された時点での全部事項証明書の内容を転記」の部分が不適切です。

3 (不適切) 「造成地のため地盤調査後、地盤改良が必要となる場合があります。」といった一文では、重要性を知らせる記載ではありますが、十分に買主に説明したとはいえません。この事例では分譲済区画のうち地盤改良工事が必要になるものが相当数に上ること、および地盤改良の必要性が高いことについて、具体的に記載し、また、買主へ地盤調査を依頼する、あるいは義務付けるような記載をするなどの措置を講じ、地盤改良が必要となった場合の費用は買主負担となることを記載する必要があります。

【問54】 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 「その本管は公設管であるから、私設管かどうかの調査はする必要がありません。」の部分が不適切です。前面道路が公道であっても、埋設されている本管が公設管であるとは限らないので、私設管かどうかの調査をする必要があります。私設管であればその所有者を調査し、さらに、本管から分岐しての引込みを承諾してもらえるかどうかを調査しなければなりません。場合によっては、その本管から分岐して現に給水を受けている各利用者の承諾が必要となる場合もあります。

選択肢3 (不適切) 「汚水、雑排水を公共下水道に接続するかどうかは買主の任意の選択による」の部分が不適切です。下水道法の規定により、公共下水道の供用が開始された場合、当該公共下水道の排水区域内の土地所有者等は、その土地の下水を遅滞なく公共下水道に流入させなければなりません。多くの自治体では強制ではなく、「お願い」や「指導」として公共下水道への接続を促しているのが現状です。ただし、宅建業者としては、下水道法の規定を説明し、公共下水道への接続が義務であること、接続には費用がかかることを説明すべきです。なお、多くの自治体では、公共下水道を整備したときに、公共下水道により下水を排除できる地域内の土地の所有者に「受益者負担金」(多くの場合は土地面積の㎡あたり単価で数百円程度)を賦課しており、これが支払い済みであるかどうかも調査し、説明しなければなりません。

選択肢4 (不適切) 「現在使用している単独処理浄化槽(し尿のみ処理)の利用は浄化槽法に違反する旨」の部分が不適切です。浄化槽法の改正により、平成13年4月1日以降設置可能な浄化槽は、原則として生活雑排水とし尿を併せて処理する合併処理浄化槽のみとなっています。ただし、同法には、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いう努力義務規定はあるものの、現在ある建物において既存単独処理浄化槽を利用することが違反とまではしていません。合併処理浄化槽の設置等に努めなければならないこと、建物を再建築する場合には合併処理浄化槽への転換が必要となりそのための費用がかかることを説明することが必要です。

【問55】 正解 4 (不適切)

解説

宅地建物取引業法上の守秘義務については、正当な事由がある場合には免除されます。そして、正当な事由の

ある場合の一つとして、法令上の根拠がある場合があげられます。

【問56】 正解 3 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) 「フーチングの寸法は一定」の部分が不適切です。正しくは、「地盤がやや軟弱な場合にはフーチング(接着面)を広げて安定を図る必要がある。」となります。

選択肢2 (不適切) 「布基礎は土のままの施工」の部分が不適切です。布基礎であってもコンクリートを打設することが多くあります。

選択肢4 (不適切) 根入れ深さ(地盤面から基礎底盤までの掘削の深さ)は、布基礎は240mm以上、ベタ基礎は120mm以上、と定められています。

【問57】 正解 4 (不適切)

解説

重い屋根瓦よりも軽い屋根瓦が揺れに強いというのは確かですが、建物被害において屋根材そのものが倒壊等の原因とは特定されてはいません。

【問58】 正解 3 (不適切)

解説

「飽和水蒸気量を常に上回るように」が不適切です。飽和水蒸気量を上回れば結露が発生します。

【問59】 正解 2 (適切)

解説

選択肢1 (不適切) ガスと電気の順番が逆、またLPGが最もコストが高いので、正解は、「コストが安い順番に並べると、灯油、ガス、電気、LPG」の順です。

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) 「貯湯する温度は120℃が一般的」が不適切です。正解は「90℃」です。

【問60】 正解 3 (不適切)

解説

建物そのものを診断するものであって、建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないことが検査結果に係る留意事項として記載されています。

以 上