

2020 公認ホームインスペクター試験 問題

※CBT方式による出題の為、問題出題順は受験者毎に異なります

※問題15において正答が2つある事が判明しました(20201125)が、ここでは本試験のまま「最も適当なもの」を一つ選択する問題文のままとしています

〔問 1〕 荷重及び外力に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 各階の地震層せん断力は、その階の層せん断力係数とその階より下の建物全荷重の総和を乗じて算定する。
- 2 積載荷重とは、建築物内の人間や家具・調度・物品など移動できるもの（固定荷重に含まれないもの）の重量による荷重で、一般に、建築物の用途（室の種類）と計算の目的（構造計算の対象）によらず同一の値を用いる。
- 3 多雪区域においては、固定荷重及び積載荷重のみならず、積雪荷重も長期荷重として考慮する。
- 4 風荷重は、風圧力を受圧面積で除することで算定する。

〔問 2〕 地盤、基礎に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 地盤の液状化現象とは、地震波により、地盤水平方向に繰り返し発生するせん断力で地盤が液体の性状に変化することをいい、主に飽和砂質土層で発生する。
- 2 地盤に関し、粘性土は液状化現象のリスクがあり、砂質土は圧密沈下のリスクがある。
- 3 基礎とは、建築物の最下部にあつて、一般に建築物の上部構造からの荷重を地盤に伝え、安定的に建築物を支持する下部構造の総称をいう。
- 4 基礎には、地業の形式によって、杭を用いずに、建築物の荷重を基礎を通じて直接堅固な地盤支持させた基礎である「直接基礎」や、杭等を介して、建築物の重量を支持地盤に伝達させる基礎である「杭基礎」がある。

〔問 3〕 木造在来工法における部材設計に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 火打ちや床パネルなどの水平構面は主に風や地震などの水平力を負担し、スジカイや耐力壁などの垂直（鉛直）構面は主に積載荷重などの鉛直軸力を負担する。
- 2 柱は常時圧縮力を受けており、特に材軸方向の力（軸方向力）に対して座屈しないようにする必要があるため、建築基準法で、柱の小径の大きさや、柱の長さの限度が決められている。
- 3 圧縮力を負担する筋かいを、厚さ 30mm 以上、幅 90mm の松材とした。
- 4 木構造の 2 階床において、初期の許容設計たわみ量は「設計たわみ量 $\leq L \times 1/250$ （もしくは $1/300$ ）」とされ、 L （スパン）= 7,500 mm とした場合、最大設計たわみ量は 30 mm（もしくは 25 mm）となる。

〔問 4〕 在来軸組み工法における壁量計算等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材を木造とした建築物にあつては、すべての方向の水平力に対して安全であるように、各階の張り間方向及びけた行方向に、それぞれ壁を設け又は筋かいを入れた軸組を釣合良く配置しなければならない。
- 2 地震力に対する必要壁量は、原則として、各階床面積に地震力に対する床面積あたりの必要壁量を乗ずることで算出する。
- 3 同じ面積の建物の場合、各階の床面積あたりの必要壁量は、一般に、瓦屋根等の建物よりも金属板の屋根等の建物のほうが多くなり、また、2階建て又は3階建ての建物であれば、下の階のほうが多くなる。
- 4 壁量充足率は、木造住宅に実際にある耐力壁から算出される壁量である存在壁量を必要壁量で割ることによって算出されるが、これが1以下である場合、壁比率を計算する必要がある。

〔問 5〕 木造建物の小屋組み及び接合部に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 小屋組には、日本の伝統的な木造の小屋組で、小屋梁の上に小屋束を立てて、母屋や棟木を支え、垂木を乗せる和小屋と、2×4工法や大スパンの木造建物などで用いられる小屋組で、水平材・垂直材・斜材を三角形（トラス形式）に組み合わせて作る洋小屋の2つの種類がある。
- 2 和小屋は、洋小屋と比べて斜材がほとんどないため、はり間の距離をあまり大きくとることができない。
- 3 接合部が適切に接合されていなければ、地震時などの水平荷重が作用するときに筋かい端部や耐力壁の両端の柱の柱頭・柱脚に生ずる大きな引抜き力に対して建物の安全性を保つことができない。
- 4 木造軸組工法の建物において、柱の引抜き力は、柱に接合される筋かいの壁倍率が小さくなるほど大きくなるため、その分、強い金物が必要となる。

〔問 6〕 既存木造住宅の耐震診断等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 地震の際の揺れの強さは震度で表され、我が国においては7階級に区分されている。
- 2 いわゆる新耐震基準は、1981年（昭和56年）1月1日以降に建築確認を受けた建物に適用されている。
- 3 耐震診断の方法には、一般診断法や精密診断法などがあるが、一般に、仕上げ材を一部壊して調査する精密診断法が用いられる。
- 4 耐震診断の一般診断法では、土台から上の上部構造の耐震性を上部構造評点で表すが、当該評点は高いほど耐震性が高く、1.5以上では「倒壊しない」と判定する。

〔問 7〕 建築構造に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート構造とは、梁と柱など部材の接点をピン構造として構成し、荷重及び外力に対抗する構造形式で、高層の建物より中低層の建物に採用されることが多い。
- 2 壁式構造は、ラーメン構造に比べ、開口部を大きくとることはできないという特徴がある。
- 3 鉄骨構造とは、構造上主要な部分に、形鋼などの鋼材を用いて柱と梁を主体とした骨組みを構成する構造で、外力に対して粘り強く、現場工期が短いといわれており、その特性から分譲マンションに多く用いられる工法である。
- 4 鉄筋コンクリート構造では、コンクリートと鉄の熱膨張率が大きく異なるため、温度変化によるズレが生じやすい点が問題となる。

〔問 8〕 木材に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 木材は、適度な弾力があり、衝撃を吸収する性質があることに加え、鉄やコンクリートに比べて熱伝導率が低く、断熱性能に優れている。
- 2 木材は、湿度の高い時は湿気を吸収し、湿度の低い時は湿気を放出するというように、湿度をコントロールする機能がある。
- 3 針葉樹は、杉やヒノキのように先のとがった細い葉を有する樹木で、一般に、軽くて柔らかい構造をもち、縦にまっすぐな材を切り出しやすいことから、床材や家具材として多用されている。
- 4 広葉樹は、ナラやタモのように幅広の葉を有する樹木で、一般に、重くて硬く、強度があり、傷もつきにくいという特徴を有する。

〔問 9〕 コンクリートに関する次のア～エの記述のうち、適切なものはいくつあるか。

ア モルタルとは、コンクリートから細骨材を除いたものをいう。

イ 木造住宅の基礎コンクリートでは、コンクリートの容積の約 30%を骨材、残りの約 70%をセメントペーストとする配合が多用される。

ウ 骨材を比重により分類すると、軽石・火山礫・頁岩・フライアッシュなどを用いる軽量骨材、川砂・川砂利・砕石などを用いる普通骨材、鉄粉・磁鉄鉱などを用いる重量骨材に分けられる。

エ コンクリートは、耐火性に優れ、圧縮強度及び引張強度が大きく、自由な成形ができるという特徴を有する。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

〔問 10〕 建物の劣化現象に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 豆板（ジャンカ）とは、材料の分離や締固め不足などにより、硬化したコンクリート中の一部に粗骨材が集まって露出した、空隙の多い部分のことをいい、その周囲では中性化が生じやすい。
- 2 コンクリートの中性化とは、コンクリートのアルカリ性が、空気中の酸素によって失われる現象をいう。
- 3 ポップアウトとは、コンクリート内部の部分的な膨張圧によって、コンクリート表面の小部分が円錐形のくぼみ状に破壊された状態をいう。
- 4 エフロレッセンスとは、硬化したコンクリートの表面に出た白色の物質をいい、セメント中の石灰等が水に溶けて表面に染み出し、空気中の二酸化炭素と化合してできたものが主成分であり、コンクリート中への水の浸透等が原因で発生する。

〔問 11〕 サイディングの種類と特徴に関する次の記述について、最も不適切なものはどれか。

- 1 窯業系サイディングは、セメント質・繊維質系が主成分の材料なのでデザインが豊富でメンテナンスフリーの製品である。
- 2 金属系サイディングは、ガルバリウム鋼板等の金属板と芯材としての発泡材によって作られる外壁材で、施工性が良く、短期間で美しく仕上がるうえ、非常に軽量で、建物・躯体への負担も少ない。
- 3 木質系サイディングは、天然の木材を利用した外壁材で、風合いが良く、断熱性が高いという特徴がある。
- 4 樹脂系サイディングは、塩化ビニル樹脂を原料とする、シーリングの必要がない外壁材で、安価だが、耐久性・耐塩害性・耐凍害性などに優れ、メンテナンスの寿命が長いという特徴がある。

〔問 12〕 木造の製材の特性と木工事等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 製材には建築物の構造耐力上主要な部分に使用することを主な目的とする構造用製材と、敷居、鴨居、壁その他の建築物の造作に使用することを主な目的とする造作用製材とがある。
- 2 D15 とは、木材に乾燥処理を施したもののうち、未仕上げ材について含水率（平均値）15%以下であるものをいう。
- 3 木造軸組工法の土台敷きでは、従来、補強材として根太が使用されるのが一般であったが、近年は、床板に構造用合板を用いて剛床とする工法が普及している。
- 4 枠組壁工法（2×4工法）では、枠組壁工法構造用製材規格によって構造用木材の断面寸法などが決められており、木造軸組工法と比べて木材使用料が多いため、工期も長くかかる。

〔問 13〕 継手及び仕口に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 継手とは、部材が直角に交わる部分や、斜めに交わる部分をつなぐ接合方法をいう。
- 2 仕口とは、部材を長手方向でつなぐ接合方法をいう。
- 3 プレカット工法とは、大工があらかじめ柱や梁に墨付をし、ノミ・カンナなどを使って木材の加工を行うことをいう。
- 4 腰掛け鎌継ぎとは、主に土台や大引きなどの接合で用いられる、突起部分が蛇の鎌首のような形をしている継手のことで、接合する腰掛け部はせん断力に抵抗し、鎌首状の部分は引張力に抵抗する。

〔問 14〕 金物に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ホールダウン金物とは、主に木造軸組工法の建物において、基礎・土台・柱を緊結するために使用する補強金物で、柱脚に取り付けることで、地震時や台風時に柱が土台から引き抜けるのを防ぐ役割を担うものである。
- 2 羽子板ボルトとは、一方が板状で、他方が棒状になっている羽子板状の金物であり、柱と梁、柱と軒桁、胴差しと通し柱、小屋梁と軒桁などの連結に用いる補強金物である。
- 3 ひねり金物とは、コの字型をした棒状の金具で、土台と柱、管柱と胴差しなどをつなぐために用いる補強金物である。
- 4 かね折り金物とは、隅角部の胴差し取り合いの補強に用いる補強金物である。

〔問 15〕 建築基準法及び建築関連法令に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 最下階の床及び基礎は、いずれも主要構造部に含まれない。
- 2 地階とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さが、その階の天井の高さの1/2以上のものをいう。
- 3 建築物の敷地は、原則として、道路に2 m以上接しなければならないが、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、防火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。
- 4 居室の天井の高さは2 m以上でなければならないが、天井の高さは室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、その平均の高さによる。

※問題15において正答が2つある事が判明しました(20201125)が、ここでは本試験のまま「最も適切なもの」を一つ選択する問題文のままとしています

〔問 16〕 建築物の設備に関する記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 水道直結増圧方式は、水道本管から引き込んだ水をいったん受水槽に貯水し、増圧給水ポンプで加圧して各住戸に給水する方式である。
- 2 排水には、汚水・雑排水・雨水の3つの種類があり、敷地内の排水は、「汚水・雑排水」と「雨水」とを分けて流す分流式と、「汚水・雑排水・雨水」をすべて合わせて流す「合流式」とがある。
- 3 住戸内へ単相2線式で電気を引込んでいる住戸においては、漏電遮断器は中性線欠相保護機能付のものとするのが望ましい。
- 4 住宅における熱交換型の換気扇は、第1種換気方式に分類される。

〔問 17〕 インスペクションと資料等の事前確認に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 インスペクションに関しては、国土交通省の定める「既存住宅インスペクション・ガイドライン」があるが、当該ガイドラインは、あくまで指針であって法的拘束力を有するものではなく、その使用を強制されるものではないものの、個別業務の内容については、契約内容として決定されるべきものとされている。
- 2 ホームインスペクションの目的は詳細な調査であるため、一次診断としてのホームインスペクションの実施においては、診断のための資料等が多くあればあるほどよいといえる。
- 3 協会では、インスペクションに関し、事前に入手する資料などは特に定めていない。
- 4 ホームインスペクションにおいては、適法性や図面の整合性の確認は、基本的に調査対象とはならない。

〔問 18〕 木造住宅のコンクリート基礎に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ひび割れの幅はクラックスケールなどによって測るが、クラック幅が 0.3 mm以上のものを「著しいひび割れ」と評価する。
- 2 ひび割れ以外に生ずる基礎の劣化現象として、雨水等がコンクリートに浸透したり、クラックから浸入したりした結果、基礎内部の鉄筋が錆びてしまい、鉄筋自体が酸素と結合したことで膨らんでしまうポップアウト現象がある。
- 3 基礎のひび割れが住宅を横断する場合には、不同沈下による可能性を視野に入れる必要がある。
- 4 水セメント比とは、セメントに対する水の重さの割合であり、一般にこの値が小さいと、ひび割れも少なくなる。

〔問 19〕 外壁の調査等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。なお、外壁の仕上げはモルタル下地塗装仕上げとする。

- 1 木造の外壁工法の一つであるラスモルタル工法は、下地板の上に張ったラス網にモルタルを塗ったもので、下地板を木の柱に直接取り付ける場合と、柱と外壁の間に通気層となる隙間を設ける場合に分かれる。
- 2 仕上げ部分の著しい浮きとは、モルタル仕上げ部分が、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態をいう。
- 3 古い木造住宅の場合、雨戸の戸袋内部の外壁が外壁として仕上げられていないこともある。
- 4 木造下地で防火構造の場合、鉄網モルタルの塗り厚さは 30 mm以上必要である。

〔問 20〕 外壁仕上げの調査に関する記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 サイディング仕上げで通気工法を採用している場合は、小屋裏の断熱材の施工位置や外壁下端の水切り位置などから、壁体内通気が確保されているかどうかの確認を視野に入れておくことが必要となる。
- 2 ブリード現象とは、相性が悪いシーリング材と塗料が接触した際、シーリング材の成分が塗料に溶けてにじみ出し、塗膜そのものを軟化・溶解・変色させる現象をいうが、横目地のシール部分について、単なる汚れかブリード現象が生じているのかは、表面を触るのみでは判別できない。
- 3 張り替えタイル（余材や同じ製品）がなくても、一度剥がしたタイルを再利用することができるため、問題はない。
- 4 目地の深さがタイルの厚さの3分の2程度であったので、特に問題が生じることはない旨のアドバイスをした。

〔問 21〕 戸建て木造住宅のバルコニーの検査・診断に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 バルコニーの調査は、雨漏り・水漏れの原因となる防水層の劣化等を目視等により検査するものであり、構造耐力上の観点からの調査をする必要はない。
- 2 バルコニーの FRP 防水の壁立ち上がり部分で防水層のトップコートが剥がれ、下の防水層が露出している状態が認められた場合、亀裂や隙間と異なり直ちに漏水につながるものではないものの、早期に補修が必要であるといえる。
- 3 バルコニーの FRP 防水層に無数のひび割れが認められた場合、表面塗装部分のひび割れであれば、しばらく様子を見てよいといえる。
- 4 バルコニー手すり腰壁の笠木上部に取り付けられたアルミ手すりを揺らしてみるとぐらつきが認められたが、腰壁表面にはひび割れは見られなかったので、手すり内部への漏水の可能性がないと判断した。

〔問 22〕 木造住宅の屋根（金属系又は瓦屋根）の調査等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 地域性と形状により、風雨による劣化の傾向は異なるので、小屋裏に入り込んで雨漏りの有無などを確認する際には、屋根の形状を考慮しながら調査することも重要となる。
- 2 昨今の木造住宅の陸屋根では、FRPによる防水や長尺の防水シートによるシート防水などが多く見られるが、陸屋根の多くは直下が屋内になっているケースが多く、防水性能が特に重要となる。
- 3 地上から瓦屋根を目視にて調査したところ、軒先の瓦の先端に大きな不揃いが見られたが、軒先の瓦は1枚ごとに緊結する必要のない部位であるため、問題はないと診断した。
- 4 亜鉛メッキが施された金属系の屋根ふき材に白い粉状の白サビが認められたが、穴あきに至る赤サビではなかったため、「仕上げ材の著しい腐食」に該当する劣化事象として取りあげなかった。

〔問 23〕 木造住宅の調査診断に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ホームインスペクションにおいては、原則として、床下に潜っての調査までは義務付けられていないが、一次診断の結果、さらに詳細調査が必要だと判断された場合には、二次診断として床下内部に潜り込んでの床下全体調査を提案する。
- 2 床下に進入せず点検口から目視確認する際は、点検口から手が届く範囲に束があれば、手で触って浮きや緩みなどを確認するが、手が届く範囲に束がない場合は、確認できない旨を報告することで足りる。
- 3 大引にごく部分的に生じている割れが確認され、根太を支える部材である場合は、床の沈みなど居住性に影響を与えるおそれがなかったとしても、劣化事象として取り上げる必要がある。
- 4 床下に進入して調査をし、木材の状態を把握するために含水率を計測したところ、含水率が30%を超えていたので、腐朽菌やカビの繁殖が懸念されると報告した。

〔問 24〕 木造住宅の床下等の調査・診断に関する記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 一般に、湿潤な状態にある木部よりも、乾燥状態にある木部のほうが、シロアリの食害を受けやすい。
- 2 打診により、木材の内部がシロアリの食害を受けて空洞になっていると思われる箇所が判明した場合、千枚通しなどで刺し、密度を確認する方法も有効である。
- 3 床や壁を現地で防水施工し、タイルなどで仕上げた古いタイプの浴室の周りでは、漏水による腐朽などもよくみられる。
- 4 木製束の傷みが激しい場合や、補修後も長期にわたって使用する場合は、プラスチック製や鋼製の束への交換が考えられ、また、浮きや固定の緩みがある際は、接着剤による再固定や固定金具の増し締めなどが補修方法として挙げられる。

〔問 25〕 木造住宅の住宅診断に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 フローリング等の床仕上げ材に床鳴りや軋みを確認したが、その程度がわずかであり、床の沈みや傾斜が認められなかったため、著しい劣化事象には該当しないと診断した。
- 2 床について、3 m程度の間隔で2点間を計測したところ、原因は不明だが、床の傾斜が3/1000 となるところが複数個所見られた場合、著しい劣化事象には該当しないと診断した。
- 3 2階建て住宅の1階と2階の床の傾斜の方向が同じであった場合において、不同沈下の可能性があるものと診断した。
- 4 2階建て住宅の2階の洋室においてのみ部屋中央に向かって床の下がり計測された場合において、建物全体が傾斜している可能性があるとして診断した。

〔問 26〕 木造住宅の内壁に関する記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 大壁式とは、主要構造部の柱を室内側からボードで囲い、内部から柱が見えないようにする構造で、洋室において多く用いられている。
- 2 真壁式とは、主要構造部である柱の間に壁があり、部屋の内部から柱が見える構造で、和室において多く用いられている。
- 3 洋室の東西方向の床傾斜をオートレーザーにより測定したところ、床面からレーザーまでの高さが西側測定点で 1036 mm、3 m離れた東側測定点で 1030 mmであった場合、この床は西側へ 2/1000 傾斜しているといえる。
- 4 壁の傾斜を 2 m以上の間隔で 2 点間計測したところ、傾斜が 5/1000 となるところが 1 か所見られたので、著しい劣化事象に該当すると診断した。

〔問 27〕 戸建て木造住宅の内壁・天井の調査等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 仕上げ壁のクラックは、ドアや窓の隅部等、建物の変形による応力が集中しやすい場所で、ボード同士の継ぎ目に生じることが多い。
- 2 衛生陶器の水タンクが防露タイプではない場合、タンクの背面で結露が発生し、トイレの内装仕上げの壁紙にカビが発生する可能性がある。
- 3 天井に染みが認められた場合、漏水以外の原因は考えられない。
- 4 ホームインスペクションの段階では、通常、ダウンライト等の設備器具を外してまでの調査は行わないが、劣化状況によっては、所有者・依頼者に説明し、了解を得て、二次診断として追加調査を行うこともある。

〔問 28〕 戸建て木造住宅の天井等の調査に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 小屋裏に換気口がなかったとしても、屋根断熱の住宅であれば、劣化事象には該当しない。
- 2 建物全体の傾斜を把握するための必須点検項目としては、床と壁の傾斜のみならず、天井の傾斜も含まれる。
- 3 小屋裏を調査した際に、天井断熱のグラスウール系断熱材の下側（室内側）に防湿気密ビニールシートがあり、継ぎ目をガムテープ状の物で接着してあったが、施工不良とは判断しなかった。
- 4 天井板のクラックは、長期的な荷重の集中や、台風・地震等の外力によって、ボード同士の境目部分、またはボードそのもののいずれかで生じることが多い。

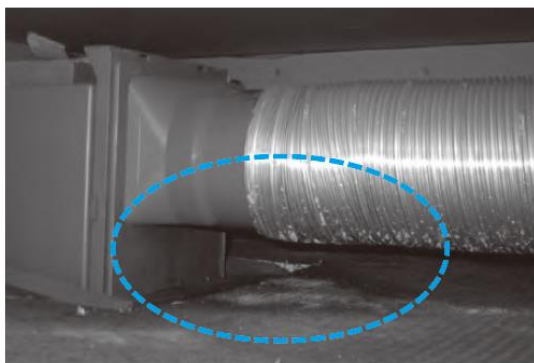
〔問 29〕 次のア～エの写真に関する説明として、最も不適切なものはどれか。



(ア)



(イ)



(ウ)



(エ)

- 1 写真(ア)は、桁行筋かいが割れている写真であり、割れていること自体も問題だが、設置位置に問題があれば補修しても現象は再発する恐れがある。
- 2 写真(イ)は、筋かいの長さが短いため、十分に機能しないことを示す写真である。
- 3 写真(ウ)は、ダクトの結露水が漏れて天井に染みが生じたものであるが、換気扇とダクトの接続部が、アルミテープで被覆されていないことが原因であると考えられる。
- 4 写真(エ)は、胴差しと梁を緊結する接合金物がないことが判明した例であり、金物不足が問題である。

〔問 30〕 外部の金物、雨どい及び外部階段等の調査に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 留め付けの金物や配管貫通部分の隙間から雨水が浸入することも多いため、協会の推奨するホームインスペクションでは、外部に取り付けられている金物等についても、検査の項目としている。
- 2 軒どいとは、屋根の軒先に取り付けられた水平方向の雨どいで、落ち葉などが詰まると雨どいとしての機能に支障をきたすため、落ち葉を取り除くなどのメンテナンスをする必要がある。
- 3 竪どいとは、垂直方向に取り付けられた雨どいで、とい受けの金物をといに向かって先上がりで施工する必要がある。
- 4 鉄骨構造と木材を組み合わせている屋外階段は、納まりの不良から劣化が促進されていることが多いため、特に劣化が早い傾向がある。

〔問 31〕 戸建て木造住宅の住宅診断に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 配管の貫通部に腐食がみられることに加え、ぐらつきもあったので、該当箇所の補修をするよう勧めたほか、雨水の浸入の可能性もあることも報告した。
- 2 屋外に面するサッシの周囲の外壁にクラックが生じていたので、外壁仕上げの項目ではなく、建具の項目で報告した。
- 3 屋外に面するサッシは、基本的に室内側から開閉および施錠・開錠するため、室内側から診断する。
- 4 木造住宅のサッシを枠自体から交換する工事は、サッシ周囲の外壁をいったん撤去し、防水処理をしたうえで行うため、比較的大がかりな工事となる。

〔問 32〕 住宅設備及びその調査・診断に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 給水設備について、一般的な権利関係では、一次配水管の分岐部から蛇口までの水道設備は水道事業者の所有財産となるため、その維持管理は水道事業者が行う。
- 2 給水設備の調査診断は、給水栓が開栓できる場合に限って実施するが、「建設住宅性能評価（既存住宅・現況検査）」によれば、10ℓの水を溜めるのに要する時間が60秒を超える場合を給水量の不足と評価している。
- 3 封水の吸引または噴出しについては、そもそも排水通気管がないことや、配管が逆勾配となっていることが原因として考えられるが、通気管からの給気の量は無関係である。
- 4 ガス開栓は、通常、依頼者が契約・引渡しを終えて入居する直前であるため、入居前でまだガスが閉栓されている場合は、基本的にガス給湯の温水に関する調査はできない。

〔問 33〕 住宅設備及びその調査・診断に関する記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 換気設備について、ホームインスペクションの時点では具体的な給排気量の測定は行わないため、「著しい給排気量不足」は、ほぼ風速を感じないような状態を指す。
- 2 プロパンガスは、一般に空気の比重より軽いので、ガス漏れ警報器は天井面近くに設置する。
- 3 消防法により、原則としてすべての住宅に設置が義務づけられている住宅用火災警報器の設置場所は、主にリビングやキッチンである。
- 4 ヒートポンプ式給湯器は、排気ガス中の熱量を2次交換器で回収する機能が付いた機器で、排気ガスの結露水を排出する配管が必要である。

〔問 34〕 鉄筋コンクリート造のマンション（区分所有者向け）の住宅診断に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 診断依頼者である区分所有者から、窓サッシを交換して断熱性を向上させたいとの希望が寄せられたため、サッシは共用部分であり、基本的に管理組合の承認が必要となる場合がある旨を伝えるとともに、管理組合の承認がなくても設置可能なインナーサッシの検討をアドバイスした。
- 2 キッチン開口部に接する部分の塩化ビニールシートが剥がれており、キッチンに入った瞬間に強いカビの臭いがしたため、劣化現象の原因が特定できなかったものの、漏水や結露などの可能性があることを報告した。
- 3 二重床のマンションにおいて、住宅設備機器等の水周りからの排水不良が疑われる場合は、洗面化粧台やキッチンの床下点検口などから、可能な範囲で床下の状況の調査をすることが望ましい。
- 4 外壁に面するクロス直張りの内壁にカビが確認された場合において、引き違いのアルミサッシにペアガラスがはいていたため、窓周りに結露が発生する可能性は低いと報告した。

〔問 35〕 鉄筋コンクリート造のマンション（区分所有者向け）の住宅診断に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 バルコニーに設置されている消防法上の避難器具で、維持管理が必要な鋼製避難ハッチが錆びていたため、診断依頼者である区分所有者の責任と負担で対応する必要がある旨を報告した。
- 2 玄関ドアに劣化が見受けられ、診断依頼者である区分所有者が交換を希望していたため、玄関ドアは専有部分に該当するので、自らの責任と負担で交換してよい旨を報告した。
- 3 台所の排水状況が悪かったので、排水管の洗浄をしたほうが良い旨の報告をするにあたり、管理組合が構造上一体のもので共用部分及び専有部分の排水管の洗浄をする場合もあるため、その実施時期や実施範囲を確認してからが良いと伝えた。
- 4 直張り工法のフローリングの床の全てにおいて歩行上柔らかい感触が認められたため、診断結果として、フローリングが全体的に劣化している旨の報告をした。

〔問 36〕 鉄筋コンクリート造のマンション（区分所有者向け）の住宅診断に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 バルコニーの鋼製手すりが、錆で腐食している状況が確認できたため、診断依頼者（区分所有者）に対し、バルコニーは専有部分であるから、自ら安全上早期に補修を実施する必要がある旨を報告した。
- 2 診断依頼者である区分所有者が専用使用権を有するバルコニーの天井仕上げにおいて、エフロッセンスが生じている状況が確認された場合、バルコニーに対して専用使用権はあるものの、区分所有者の費用負担で独自に行うものか否かについて、管理組合の維持管理の範囲を確認する必要がある旨を報告した。
- 3 カーペットの床の傾斜を計測したところ、フローリングと比べて不陸が見られたが、診断結果として、計測値のほか、カーペットは不陸が生じやすい仕上げ材のため参考値である旨を報告した。
- 4 シックハウス対策としての24時間換気スイッチがオフになっていたため、原則として常時運転が基本であること、また、室内空気の流動の妨げとなるような位置に家具などを設置しないことといった内容を報告書へ記載した。

〔問 37〕 マンション（区分所有者向け）の維持管理に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 平成 23 年 4 月に国土交通省が示した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」は、修繕積立金がどの程度なら妥当であるかの目安を階数・規模に応じて示したものである。
- 2 「長期修繕計画作成ガイドライン」では、既存マンションの長期修繕計画の計画期間は、30 年程度以上とされている。
- 3 ホームインスペクターは、区分所有者や購入予定者から診断の依頼を受けたとしても、利害関係人として、管理組合に対し、規約や長期修繕計画書の閲覧を請求することはできない。
- 4 マンション標準管理規約（単棟型）によれば、共用部分に関する経常的な補修費は、修繕積立金ではなく管理費から充当する。

〔問 38〕 次のうち、マンション標準管理規約（単棟型）によれば、専有部分であるものはいくつあるか。

- ア 玄関扉のうち、錠及び内部塗装部分
- イ 窓枠及び窓ガラス
- ウ パイプスペース
- エ 各住戸のメーターボックス内にある給湯器ボイラー
- オ 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

〔問 39〕 次の検査技術に関する記述のうち最も不適切なものはどれか。

- 1 太陽熱温水器であれば直接熱を感知できるので、赤外線サーモグラフィカメラを使用して検査可能だが、太陽光発電パネルの場合は電流を感知できないので、赤外線サーモグラフィカメラを使用し不具合事象が発見できない。
- 2 赤外線サーモグラフィカメラを使用しての検査に現在のところ法的な資格要件は無いが、画像撮影・画像診断について様々な留意事項があるので、十分な知識を学習し、誤診を避けるためにも、相応の資格を得る事が望ましい。
- 3 ドローンによる目視診断では、屋根の漏水原因が「スガモリ」である場合は、漏水箇所の特定を行いにくい。
- 4 赤外線サーモグラフィカメラを使用した室内からの撮影では、屋根の漏水原因が「スガモリ」である場合、周囲に比べ水を含む部分が低温表示される場合が多い、

〔問 40〕 次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 寒冷地における地盤の凍上は、下から上への鉛直力として作用する。
- 2 火山灰の比重と雪の比重は0.8程度ではほぼ同じである。
- 3 寒冷地の場合、基礎の根入れ深さが1.2mになる場合がある。
- 4 基礎のクラックに雨水や融雪水がしみ込み、それが凍結し更にクラックの被害の進行を加速させる場合がある。

〔問 41〕 AB間で、Aの所有するマンションの1住戸甲（以下、本問において「甲」という。）をBに売却する契約（以下、本問において「本件売買契約」という。）が締結され、AB間の協議により、BはAに解約手付としての手付金を交付した。また、本件契約において、Aは、契約締結の日から1カ月後に代金と引換えに甲を引き渡すことが約定されていた。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 売買契約は、有償・双務・諾成契約であるが、契約の成立には、契約書の作成が必要である。
- 2 Bが、Aの債務不履行により本件売買契約を解除した場合、Aに対して手付金の返還を請求することができるが、損害賠償を請求することはできない。
- 3 本件売買契約で交付された手付は、解約手付とされているため、証約手付としての性質を有しない。
- 4 Aが本件売買契約の履行に着手していない場合、BがAに対し、手付金を放棄し、本件売買契約を解除する旨の意思表示をしたときは、Aは、Bに対して損害賠償を請求することができない。

〔問 42〕 既存住宅購入の購入についてのアドバイスに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 購入を検討している既存住宅について、できる限り自らの足で最寄り駅から物件までの道のりを歩き、生活関連施設や医療関連施設を確認したり、防犯や災害、交通などの面で気になる部分がないかを確認したりしたほうがよいとアドバイスした。
- 2 土地と道路の関係については、人や車の出入り等の利便性のみならず、道路の状況によって建築・再建築の可否が左右されたり、土地の資産価値に大きく影響したりすることもあるため、前面道路が建築基準法上の道路であるかどうか、敷地がその道路に2 m以上接しているかを確認する必要がある、併せて、その道路が私道か公道かについても確認しておいたほうがよいとアドバイスした。
- 3 土地や建物などの不動産売買においては、法律上、「仮契約」や「本契約」といった概念があり、「ひとまず不動産売買契約書に『仮』に署名押印をし、手付金を払っても、何かあったら本契約をする前にキャンセルをすればよい」とアドバイスした。
- 4 住宅ローンによる資金調達において、住宅取得にかかる住宅ローンによる資金調達比率が高い場合でも、余剰資金が十分にあってそれを保持できる状況にあるときは、返済上のリスクを抑えることができるとアドバイスした。

〔問 43〕 宅地建物取引業法で規定されている重要事項説明とインスペクション（既存住宅状況調査）について、最も不適切なものはどれか。

- 1 宅地建物取引業法上のインスペクションと当協会のインスペクションとは、目的が異なるため、その検査範囲も同一ではない。
- 2 宅地建物取引業者は、既存住宅において建物状況調査が実施されている場合には、買主になろうとする者に対し、重要事項としてその結果の概要を説明する必要があるが、当該説明は、実際に建物状況調査に立ち会った宅地建物取引士がしなければならない。
- 3 不動産業者は、媒介契約締結時にインスペクションのあっせんの可否を買主になろうとする者に示さなければならないが、実務上、購入の依頼者と不動産業者が媒介契約を締結するのは、売買契約締結日であることがほとんどであるため、事実上、買主はインスペクションを行うことができない可能性があるという問題がある。
- 4 宅地建物取引業法で規定されたインスペクションは、瑕疵保険の調査と検査範囲が同じなので、検査結果に問題がなければ瑕疵保険に加入できるが、建物の修繕なしに瑕疵保険に加入できる既存住宅が極めて少ないのが実情である。

〔問 44〕 宅地建物取引業者 A が、B から B 所有の中古マンションの売却の依頼を受け、B と専任媒介契約（専属専任媒介契約ではない媒介契約）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 当該専任媒介契約の有効期間は、3 月を超えることができず、また、依頼者の更新しない旨の申出がなければ自動更新とする旨の特約も認められない。
- 2 A は、当該専任媒介契約の締結の日から 7 日（休業日は除く。）以内に所定の事項を指定流通機構に登録しなければならない。
- 3 B は、当該物件につき、当該専任媒介契約の有効期間中、A 以外の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することはできない。
- 4 A は、1 週間に 1 回以上当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を B に報告しなければならないが、これに加え、当該中古マンションについて購入の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を B に報告しなければならない。

〔問 45〕 宅地建物取引業者A（以下、本問において「A」という。）が自ら売主として、宅地建物取引業者ではないBを買主として、マンションの1住戸の売買を行う場合に、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 Aは、当該マンションが既存の建物で、建物状況調査が実施されていないときは、自ら建物状況調査を実施した上で、その結果の概要について、Bに説明しなければならない。
- 2 Aは、当該マンションの所有者が負担しなければならない通常管理費用の額について、Bに説明しなければならない。
- 3 Aは、飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況について、これらの施設が整備されていない場合、その整備の見通し・その整備についての特別の負担に関する事項を説明する必要がある。
- 4 Aは、Bが承諾した場合でも、重要事項の説明を省略することはできない。

〔問 46〕 日本の既存住宅市場の現状と今後に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 「日本人には持ち家信仰がある」とよく言われるが、日本人の、とりわけ都市部の持ち家志向というのは、せいぜい戦後の高度成長期に形作られたものに過ぎず、戦前の東京の持ち家率は10%台、大阪は9%程度であり、都市部とされたところをみても20%強だったと言われている。
- 2 近年、いわゆる「空き家問題」が社会問題化しており、総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、2013年時点の日本の空き家は820万戸、空き家率は13.5%であったが、2033年には空き家率が40%を超えると推計されている。
- 3 日本経済は、1985年のプラザ合意を契機として、1980年代後半にバブルとその崩壊、その後失われた数十年を経て現在に至るが、この間、日本における大きな社会構造の変化として、人口減少、少子化及び高齢化が生じた。
- 4 2016年に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」では、2013年（平成25年）に4兆円規模であった既存住宅流通の市場規模を2025年（平成37年）に8兆円へ、同じくリフォーム市場を7兆円から12兆円へ、合わせて20兆円規模へ拡大する目標を掲げている。

〔問 47〕 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(2013年6月国土交通省、以下、本問において「ガイドライン」という。)に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ガイドラインにおける現況調査の内容としては、劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無を判定することも含まれる。
- 2 ガイドラインは、中古住宅売買時に行われるインスペクションに関して、共通認識の形成及びその普及を図ろうとするものであり、検査結果が、どの検査事業者が行ったかによらず同様の結果が得られるよう、現時点で得られている知見や一般的に用いられている検査技術などに基づいたものとするなど基本としている。
- 3 ガイドラインにおける現況検査の検査対象の範囲は、現地で足場などを組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できるものを基本としているが、依頼主の意向などに応じて、足場などを組んで実施する屋根などの検査や、蟻害や腐朽・腐食などの有無を可能な限り確認するため小屋裏点検口や床下点検口から進入して実施する検査を行うことも考えられる。
- 4 ガイドラインでは、インスペクション業務に携わる者は、住宅の流通、リフォームなどに関わる事業者から、インスペクション業務の実施に関し、謝礼などの金銭的利益の提供や中立性を損なうおそれのある便宜的供与を受けないこととされている。

〔問 48〕 日本ホームインスペクターズ協会（以下、本問において「協会」という。）が定める、公認ホームインスペクター（以下「ホームインスペクター」という。）の「倫理行動規定」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ホームインスペクターは、業務を行うにあたって、中立性の堅持に務め、客観性、信義誠実を旨とし、公正な立場から行動、発言しなければならない。
- 2 ホームインスペクターは、依頼者を紹介したことに対する謝礼その他の対価は受け取ってもよいが、依頼者の紹介を受けたことに対する謝礼その他の対価を支払ってはならない。
- 3 ホームインスペクターは、依頼主が一般消費者、不動産会社、工務店、設計者などのいずれであっても第三者性を堅持し、特定者が優位になる検査報告はしてはならない。
- 4 ホームインスペクターは、消費者契約法の理念に則り、誤った、あるいは顧客が誤解を招くような方法によって顧客を勧誘してはならない。

〔問 49〕 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(2013年6月国土交通省、以下、本問において「ガイドライン」という。)における情報開示に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 検査事業者は、消費者による検査事業者の選択、検査業務の依頼を可能とするため、業務受託時における契約内容等の説明に加え、消費者等が委託先を探す時点において開示が求められる情報をホームページ等において開示することが求められる。
- 2 検査事業者が情報開示すべき内容としては、事業者の基本情報が挙げられ、これには「事業者の所在地、代表者、連絡先、資本金の額」や「免許等に関する事項(建築士事務所登録、建設業許可の種類と番号、宅地建物取引業免許の番号等)」が含まれる。
- 3 検査事業者が情報開示すべき内容としては、所属する検査人に関する事項が挙げられ、これには「検査を実施する者の資格等に関する事項(所属する者が保有する国家資格の名称とその資格者数)」は含まれるものの、個人情報保護の観点から、「検査人自体に関する情報(氏名、保有資格、実務経験や講習受講歴等)」は開示すべきではないとされている。
- 4 検査事業者が情報開示すべき内容としては、業務内容に関する事項が挙げられ、これには「検査項目、検査方法及び検査結果報告の概要」や「外部委託する業務がある場合には当該外部委託する業務」、「料金体系」が含まれる。

〔問 50〕 ホームインスペクションに関する顧客対応時のマナーや診断時の注意点に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ホームインスペクターは、依頼者に不要な疑問を抱かせないようにし、後々のトラブル発生を避けるためにも、診断対象住宅に直接的な関係があることがわかったら、その時点で、依頼者に告知すべきである。
- 2 依頼者に「こんな話は聞いていなかった」という誤解を与えたり、トラブルの発生を防いだりするため、事前に必要な準備や費用、診断範囲やホームインスペクションに関わる一連の流れや注意点を、書面やEメールなどの、やり取りが残せる形態で依頼者に知らせておくことが重要である。
- 3 住宅所有者から図面等の資料を借り受ける場合、借用書作成などは当然行うべき義務といえる。
- 4 ホームインスペクターは、第三者として中立の立場で調査を行うため、ホームインスペクターのマナーや行動が依頼者や売買契約に不利な影響を与えることはない。