

## 第4回

### 宅建マイスター認定試験

# 別紙資料

**(注意事項)**

- 1 これは「記述問題」で使用する「資料」です。資料は1ページから7ページまでです。



## 【別紙資料】

### 1. 購入希望条件

- (1) 購入検討者永田一郎氏は、東京都内の総合病院勤務の内科医
- (2) 購入希望地域は、現在居住中の賃貸マンション所在地同一区内の土地、もしくは古家付き土地
- (3) 土地面積は、100㎡以上を希望
- (4) 土地購入後、3階建て住宅の建築を予定しているため、建築可能な土地を希望（建築プランの詳細は未確定）
- (5) 予算総額（土地・建物合計）は、9,000万円以内（別途諸費用）
- (6) 資金計画：自己資金2,000万円＋銀行ローン

### 2. 購入検討物件（土地）の概要

- (1) 当該物件は、宅建マイスター甲が在籍する不動産会社の専任媒介物件
- (2) 面積、画地条件  
土地110㎡、幅員5mの北側公道に間口約11mで接道、奥行き約10m
- (3) 区域区分、用途地域等  
都市計画区域、市街化区域、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、第2種高度地区、準防火地域
- (4) 現況及び土地利用の経緯
  - ① 月極駐車場（確定測量実施済み）、地勢は平坦
  - ② 駐車場利用以前は、売主川原良子氏の前所有者が鉄工所の敷地として使用。前所有者が廃業後に建物を解体し、平成19年に駐車場として利用中の当該土地を現所有者川原氏が購入。
  - ③ 月極駐車場は、普通自動車6台分（月額30,000円／台）。ここ数年は、満車稼働ではなく、4台が空き。売却決定後、川原氏の責任にて稼働中の駐車場契約の解約手続を行う予定。
- (5) 周辺環境  
小規模住宅、小規模工場、小規模店舗の混在地

### 3. 広域地図



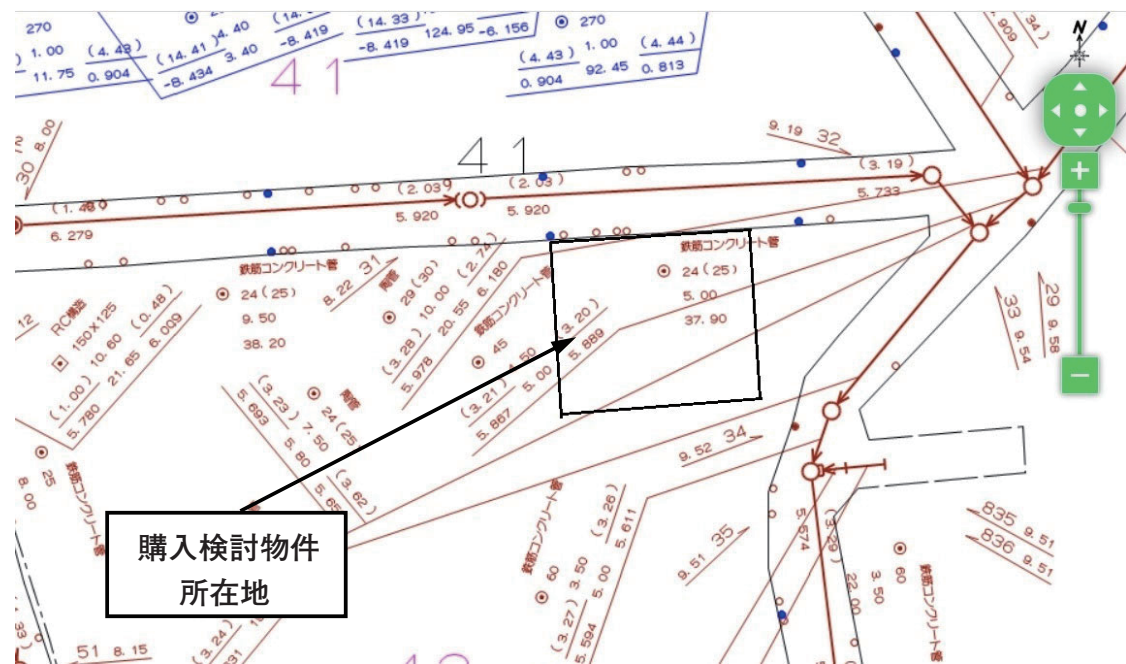
### 4. 住宅地図



## 5. 現場写真



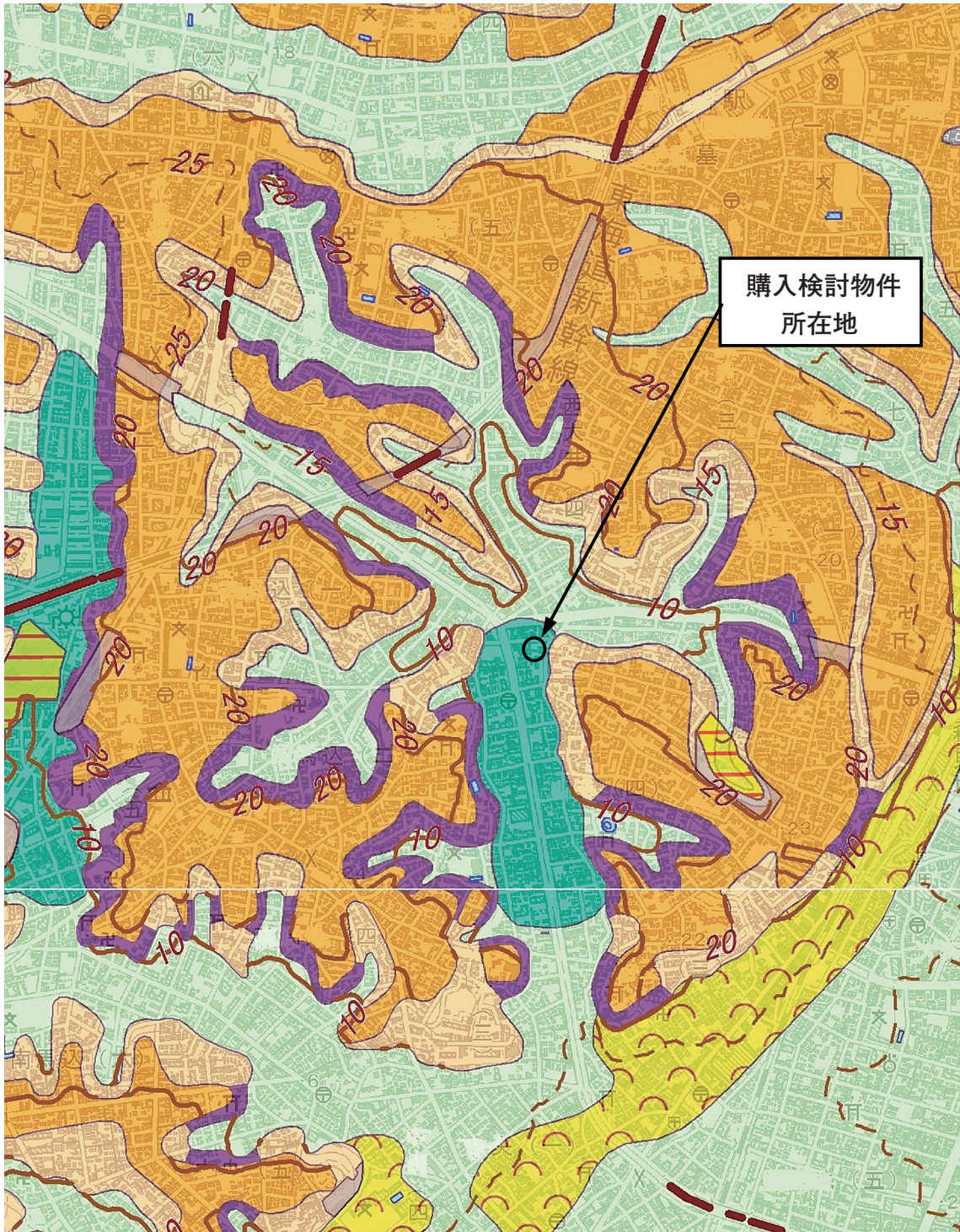
## 6. 下水道台帳



### ○ 下水道管の種類と機能

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>合流式</b>     (実線) 合流管<br/>汚水(雑排水を含む。)と雨水の両方を流している管</p> | <p><b>分流式</b>     (一点鎖線) 汚水管<br/>汚水(雑排水を含む。)のみを流している管</p> | <p> (破線) 雨水管<br/>雨水のみを流している管<br/>※ 分流式の区域は汚水ますと宅地排水用雨水ますが必要となります。</p> |
|---|---|---|

7. (1)治水地形図



(2)凡例

大分類	中分類	小分類	細分類	記号
山地				
台地・段丘		段丘面		
		崖(段丘崖)		
		浅い谷		
低地	山麓堆積地形			
	扇状地			
	氾濫平野			
	氾濫平野	後背湿地		
		扇状地 氾濫平野	微高地(自然堤防)	
	旧河道		旧河道(明瞭)	
			旧河道(不明瞭)	
	落堀			
	砂州・砂丘			
	人工改変地形	干拓地		
盛土地・埋立地				
切土地				
連続盛土				
その他の地形等	天井川の区間			
	現河道・水面			
	旧流路	S.30年代後半～ S.40年代前半		
		S.20年代		
		T.末期～S.初期		
		M.末期～T.初期		
	地盤高線	主曲線		
		補助曲線		

河川管理施設等	旧堤防	旧堤坊	S.30年代後半～ S.40年代前半		
			S.20年代		
			T.末期～S.初期		
			M.末期～T.初期		
	河川管理施設 (許可工作物も含む)	堤防	完成堤防		
			暫定堤防		
			暫々定堤防		
		護岸			
		河川工作物	水位観測所		
			流量観測所		
			水質観測所		
			雨量観測所		
			樋門・樋管		
			水門・閘門		
		揚排水機場			
事務所・出張所	事務所				
	出張所				
距離標					
測線					

## 8. 柱状図 (近隣土地)

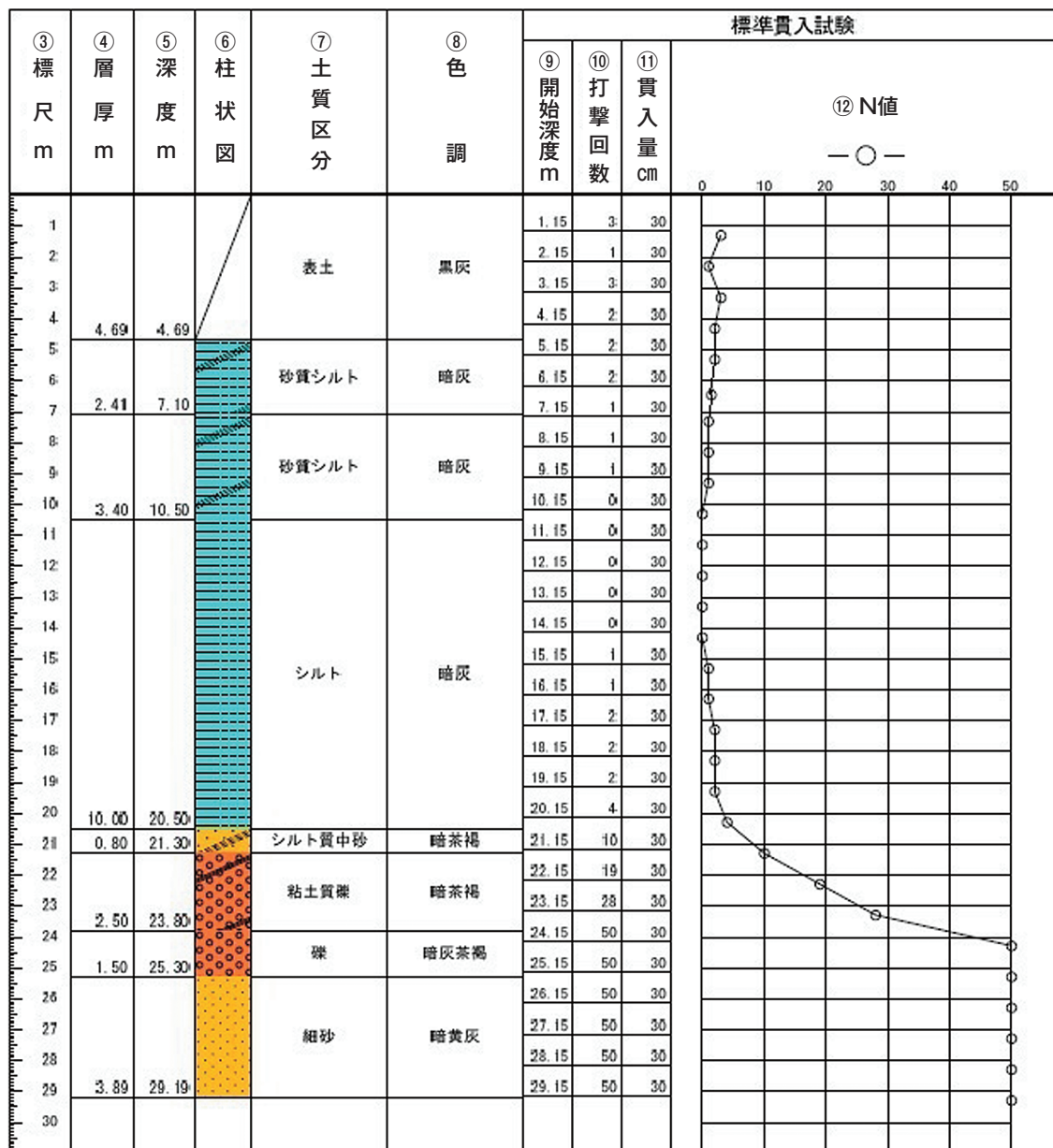
ボーリング番号 : 7170172

調査時期: 1982年5月

表示座標 ※1 : 北緯=00度40分25秒 東経=00度45分25秒

① 孔口標高 : T.P. +3.00 m

② 孔内水位 : GL. -1.75 m



※1 表示座標は、調査地点のおおよその位置を示しています。



## 9. 登記事項証明書

表題部 (土地の表示)	調整	余白	不動産番号	0120058890112
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	大田区大林三丁目			余白
① 地番	② 地目	③ 地積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付(登記の日付)	
45番27	宅地	110:00	45番1から分筆 [昭和44年1月29日]	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和44年3月18日 第9411号	原因 昭和44年3月18日売買 所有者 大田区大林三丁目18番2号 山口 一郎
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年2月10日
2	所有権移転	平成19年3月26日 第15821号	原因 平成19年3月26日売買 所有者 横浜市西区山手町27番31号 川原 良子
3	差押	令和1年9月26日 第29276号	原因 令和1年9月19日東京都大田都税事 務所差押 債権者 東京都
4	仮差押	令和1年10月2日 第30018号	原因 令和1年10月1日東京地方裁判所差 押命令 債権者 大田区太田一丁目89番56号 株式会社セカンドクレジット

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成19年3月26日 第15822号	原因 平成19年3月26日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4000万円 利息 年3.0%(365日日割計算) 損害金 年14.0%(365日日割計算) 債務者 横浜市西区山手町27番31号 川原 良子 抵当権者 大田区太田一丁目89番56号 株式会社セカンドクレジット

\*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

MEMO

MEMO

