

第5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8ページまでです。

【別紙資料】

1. X社の概要

- (1) X社は、B社長の父親Cが創業し40年の社歴がある。10年前にCが他界したため、平成23年1月にB氏はX社の代表取締役を選任され、事業を承継した。
- (2) X社の株主は、B社長の他にB社長の弟、父親Cの兄弟ら5名の株主で構成されているが、X社の経営に参加している株主はB社長のみである。
- (3) X社の取締役は、B社長とB社長の長男D、父親Cが社長であった時からの古参の取締役Eの3名であるが、取締役会設置会社ではない。
- (4) X社の銀行取引はY銀行のみで、物件甲に極度額3億円の根抵当権の設定がある。
- (5) 物件乙には担保権の設定登記や差押登記等はないが、B社長は、Y銀行からの借入れ、その他取引先の債務の連帯保証人となっている。

2. B社長の説明

- (1) X社は、H市内の本社工場で印刷業を操業している。

B社長によれば、「印刷業界全体がインターネットや電子書籍等の普及に押されている状況の中、X社も年々経営が厳しくなっている。この打開策として、本社機能の縮小を行ったうえで、新たな業態への転換を図りたいと考えている」とのことであった。
- (2) B社長は、物件甲を売却し、隣の県のK市内の賃貸ビルに本社を移転させ、同時に、B社長は、物件乙を売却し、K市内の賃貸マンションに入居する計画である。なお、物件乙以外にB社長が個人で所有する不動産はない。
- (3) B社長は、物件甲と物件乙を売却し、借入金の返済、滞納している税金の納税に充当する計画である。
 - ① 物件甲の売却に当たって、X社が工場を解体し更地化する余裕はなく、現況有姿のまま売却する。但し、本社工場を閉鎖し、本社機能をK市に移転するには1年程度を要する。
 - ② 物件甲に根抵当権を設定しているY銀行による競売申立て、又は差押登記をしている財務省による公売手続着手までの猶予期間は6ヶ月程度との通告を債権者から受けている。
 - ③ 物件乙は、X社の実情をよく知るB社長の友人Fに売却し、X社の経営再建の後には、B社長が物件乙を買い戻したいと考えている。売却

価格は、時価を若干下回る価格であっても差し支えない。

3. 物件の概要

(1) 甲（X社の本社工場）の概要

- ① 土地（登記事項証明書 資料4ページ参照）
 - 所在地番：H市永田町一丁目1番1 地目：宅地 地積：1,000.00㎡
 - 長方形の画地（間口40m 奥行25m）
 - 前面道路：西側幅員8m市道（建築基準法第42条第1項1号道路）
 - 前面道路との高低差：等高
- ② 建物（登記事項証明書による）
 - 所在：H市永田町一丁目1番地1 家屋番号：1番1
 - 構造規模：鉄筋コンクリート造2階建て 種類：事務所・工場
 - 床面積：1階 300.00㎡ 2階 200.00㎡
 - 築年月：昭和56年1月新築
- ③ 公法上の規制等
 - 準工業地域 建蔽率60% 容積率200% 準防火地域 第2種高度地区
- ④ 所在地図：資料6ページ参照
- ⑤ 価格評価指標等
 - 近隣の地価公示価格（標準地番号7-1 H市永田町二丁目2番）
調査基準日：令和2年1月1日 地積：300㎡ 公示価格：300,000円/㎡
用途地域：準工業地域 前面道路：10m（市道）
利用現況：倉庫兼事務所
 - 相続税路線価：240,000円/㎡
 - 固定資産税評価額 土地：200,000,000円 建物（家屋）：50,000,000円
- ⑥ マイスターAによる物件甲の土地の査定価格：300,000,000円（更地として）

(2) 物件乙（B社長の自宅）の概要

- ① 土地（登記事項証明書 資料5ページ参照）
 - 所在地番：H市千代田三丁目3番3 地目：宅地 地積：150.00㎡
 - 整形の画地（間口12.5m 奥行12m）
 - 前面道路：東側幅員6m市道（建築基準法第42条第1項1号道路）
 - 前面道路との高低差：道路から1m高い
- ② 建物（登記事項証明書による）
 - 所在：H市千代田三丁目3番地3 家屋番号：3番1
 - 構造規模：木造2階建て 種類：居宅

- 床面積：1階 80.00㎡ 2階 40.00㎡
- 築年月：平成10年1月新築
- ③ 公法上の規制等
 - 第1種低層住居専用地域 建蔽率50% 容積率100% 準防火地域
第1種高度地区
 - 造成宅地防災区域
- ④ 所在地図：資料6ページ参照
- ⑤ 価格評価指標等
 - 近隣の地価公示価格（標準地番号1 H市永田町四丁目4番）
調査基準日：令和2年1月1日 地積：120㎡ 公示価格：150,000円/㎡
用途地域：第1種低層住居専用地域 前面道路：6m（市道）
利用現況：居宅
 - 相続税路線価：120,000円/㎡
 - 固定資産税評価額 土地：15,000,000円 建物（家屋）：5,000,000円
- ⑥ マイスターAによる物件乙の土地の査定価格：22,500,000円（更地として）

物件甲（X社の本社工場） 登記事項証明書

表 題 部（土地の表示）		調製	平成9年9月9日	不動産番号	0000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	H市永田町一丁目			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付（登記の日付）	
1 番 1	宅地	1,000	00	1 番から分筆（昭和46年1月5日）	
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	

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55年1月10日 第1000号	原因 昭和55年1月10日売買 所有者 H市永田町一丁目1番1号 X株式会社
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9年9月3日
2	差押	令和3年1月15日 第2000号	原因 令和3年1月15日H市税務署差押 債権者 財務省
3	参加差押	令和3年1月25日 第3000号	原因 令和3年1月25日H市差押 債権者 H市

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	根抵当権設定	平成10年1月12日 第4000号	原因 平成10年1月12日設定 極度額 金3億円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 手形債権 小切手債権 手形割引取引 債務者 H市永田町一丁目1番1号 X株式会社 根抵当権者 H市銀座四丁目1番1号 Y銀行株式会社 (取扱店 本店) 共同担保 目録(あ)第99999号
付記1号	1番根抵当 権元本確定	令和2年12月25日 第5000号	原因 令和2年12月25日確定

共同担保目録			
記号及び番号 (あ) 第99999号			調製 平成15年1月20日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備
1	H市永田町一丁目 1番1の土地	1	余 白
2	H市永田町一丁目 1番地 家屋番号 1番1の建物	1	余 白

物件乙（B社長の自宅） 登記事項証明書

表 題 部（土地の表示）		調製	平成8年8月8日	不動産番号	111111111111
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	H市千代田三丁目			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付（登記の日付）	
3番3	宅地	150	00	3番から分筆（昭和60年4月1日）	
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	

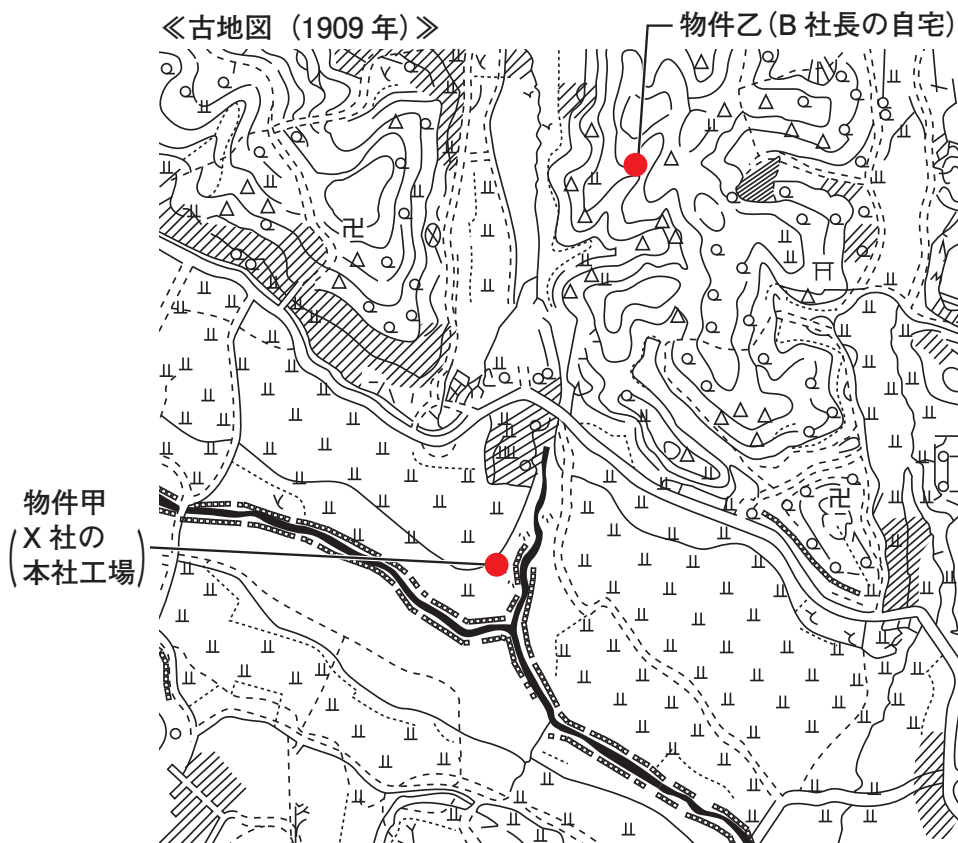
権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成9年1月10日 第1000号	原因 平成9年1月10日売買 所有者 H市千代田三丁目3番3号 B 順位3番の登記を移記
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成9年9月9日

《所在地図》



国土地理院ウェブサイトより作成

《古地図 (1909年)》

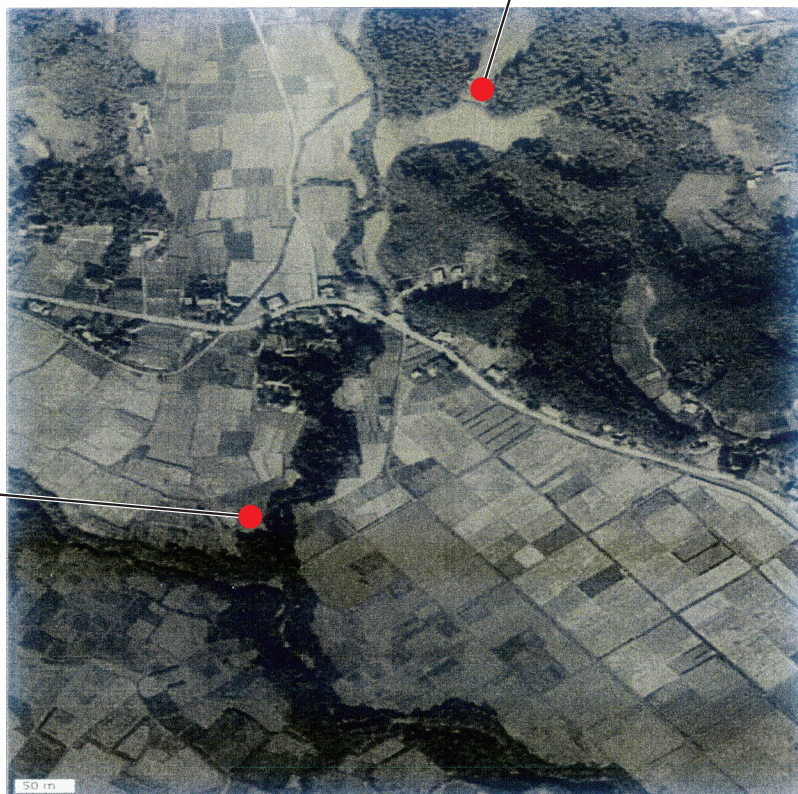


「今昔マップ on the web」より作成

《1961 ~ 1969 航空写真》

物件乙 (B 社長の自宅)

物件甲
(X 社の
本社工場)



国土地理院ウェブサイトより作成

《1974 ~ 1978 航空写真》

物件乙 (B 社長の自宅)

物件甲
(X 社の
本社工場)



国土地理院ウェブサイトより作成

《治水地形図》



国土地理院ウェブサイトより作成

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	微高地(自然堤防)			
	氾濫平野	旧河道	旧河道(明瞭)		
			旧河道(不明瞭)		
人工改変地形	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					

MEMO

MEMO