

第7回 宅建マイスター認定試験 解答

【コンプライアンスに関する問題】

【問題 1】

- ① 職業
- ② 信義誠実

【問題 2】

顧客の利益を最優先してくれるとの期待に応える媒介業者の立場から、自社の利益を優先する買主の立場となり、顧客と自社が利益相反の関係となる

【空欄記述問題】

【問題 1】

- ① 隣地使用者
- ② 居住者
- ③ 継続
- ④ 各共有者
- ⑤ 急迫の事情

【問題 2】

- ① 全国一律
- ② 基礎
- ③ 事前
- ④ 定期
- ⑤ 土地所有者

【記述問題】

【問題 1】

(解答例)

(イ) 権利関係又は取引条件に関する内在リスクとその理由

内在リスク①	売主 C 氏の意思能力のリスク
理由	• C 氏は高齢 (85 歳) であり、遺産分割協議及び売買契約の当事者としての判断能力に疑念がある。

内在リスク②	• 敷地分割及び分筆登記のリスク
理由	• 隣地所有者との境界承諾が得られない場合は分筆登記ができない。 • 差押権者、抵当権者の承諾が得られない可能性がある。

内在リスク③	<ul style="list-style-type: none"> 任意売却により差押登記、根抵当権設定登記が抹消できないリスク。
理由	<ul style="list-style-type: none"> 税の滞納額、借入金債務の返済額が不明。

内在リスク④	<ul style="list-style-type: none"> 契約締結から決済・所有権移転登記の間に新たな担保権が設定されるリスク
理由	<ul style="list-style-type: none"> 固都税の滞納があるにもかかわらず、参加差押登記がされていない。 買掛金その他の債権者が担保権を設定する可能性がある。

内在リスク⑤	<ul style="list-style-type: none"> 路地状敷地に3階建て住宅が建築できないリスク
理由	<ul style="list-style-type: none"> 条例による路地状敷地の建築規制が未調査である。 近隣問題による3階建て住宅の反対の可能性がある。

(解答例)

(ロ) 物件の品質又は自然災害に関する内在リスクとその理由

内在リスク①	軟弱地盤のリスク。
理由	<ul style="list-style-type: none"> 港湾に隣接しており、埋立地である可能性がある。 近辺の水準点から海拔ゼロメートル地帯であることがわかる 河川に挟まれた場所であり軟弱地盤の可能性がある

内在リスク②	液状化のリスク
理由	<ul style="list-style-type: none"> 港湾に隣接している臨海部であり、埋立地である可能性がある。 海拔ゼロメートル地帯である。 河川が近くにあり、旧河道である可能性がある。

内在リスク③	浸水被害（河川の氾濫、内水氾濫・外水氾濫）のリスク
理由	<ul style="list-style-type: none"> 臨海部である。 河川に挟まれた地域である。 ゼロメートル地帯である。

内在リスク④	津波又は高潮のリスク
理由	<ul style="list-style-type: none"> 臨海部であり、河口に近い。 地勢が平坦であり、ゼロメートル地帯である。

【問題 2】

選択した内在リスク①の場合

追加調査	<ul style="list-style-type: none">「登記されていないこと」の証明書を入手し、制限行為能力者ではないことを確認する。遺産分割協議や売買契約締結等、本件取引に関する法律行為に先立ち、医師又は弁護士による意思能力の有無の判断を求める。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none">診断した医師（面談した弁護士）から、C氏は遺産分割協議及び売買契約締結に対する意思能力に問題は無い旨の判断を得ていることの説明を受ける。

選択した内在リスク②の場合

追加調査	<ul style="list-style-type: none">境界標の再確認、隣地所有者の境界承諾見通しについての調査を行う。官民査定の申請について、短期間で査定抄本が入手できるか否かを、担当する土地家屋調査士に確認する。差押権者、根抵当権者への説明と承諾見通しの確認を行う。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none">令和5年3月末までに確定測量図の交付が受けられず、分筆登記が完了しない場合、買主として、いつまでに分筆登記を完了し本物件の引渡しを受けたいか、その期日を明確にする。売主の決済引渡し期日の延期協議の申出に期限を設定する。

選択した内在リスク③の場合

追加調査	<ul style="list-style-type: none">業者 B を介し売主に延滞税を含む納税総額、固都税滞納額、借入債務の返済総額について、課税当局の督促状、銀行の貸金残高証明書の開示を求め、売買代金による差押登記、根抵当権設定登記の抹消の可能性を調査する。買掛金その他債務の有無についても売主に確認する。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none">任意売却見込み価格の査定を行う。売却手数料、測量関係費、譲渡所得税等を控除した売却手取り額の算定をする。課税当局への未納額及び延滞税額を確認する。銀行の債務残高及び延滞利息等を確認する。他の債権者に対する債務残高を確認する。

選択した内在リスク④の場合

追加調査	<ul style="list-style-type: none">固都税の滞納額を調査する。買掛金その他債務の有無を調査する。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none">手付金を授受する場合は、媒介業者 B に預ける等売主には渡さない、かつ、契約締結と同時に所有権移転請求権仮登記を行い権利移転の順位を確保する。

選択した内在リスク⑤の場合

追加調査	<ul style="list-style-type: none">条例による規制の調査（建築予定の住宅の種類を一戸建て住宅、長
------	--

	<p>屋又は共同住宅とする場合の建築制限その他の規制の調査)を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建築計画のお知らせ看板の設置等近隣への建築計画の周知の必要性を調査する。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none"> • 売主に残代金決済・引渡し前に建築計画のお知らせ看板を設置することの承諾を求める。 • 近隣住民の反対等により 3 階建て住宅の建築が困難と判断したときは、残代金決済・引渡し前の一定期日までであれば、売買契約を白紙解除することができることを購入条件とする。

【問題 3】

選択した内在リスク①の場合

追加調査	<ul style="list-style-type: none"> • 土地条件図、治水地形分類図、地歴調査（古地図、古い住宅地図、過去の航空写真、自然災害伝承碑、地名、地域の伝承・災害記録等）を確認する。 • 近隣の地盤データ（ボーリング柱状図）の収集・分析を行う。 • 地盤調査（ボーリング調査、スウェーデン式サウンディング試験等）を実施する。 • 地域の埋立て・造成の記録を調査するとともに、地盤沈下の状況調査も行う。
具体的対策	地盤改良（柱状改良工法、表層改良工法、小口径杭工法等）を行う。

選択した内在リスク②の場合

追加調査	<ul style="list-style-type: none"> • 液状化マップで液状化の可能性を確認する。 • 土地条件図・治水地形分類図で地形分類を確認する。 • 近隣の地盤データ（ボーリング柱状図）の収集・分析を行う。 • 地歴調査（古地図、古い住宅地図、過去の航空写真、自然災害伝承碑、地名、地域の伝承・液状化の被害記録等）を行う
具体的対策	地盤改良（柱状改良工法、表層改良工法、小口径杭工法）を行う。

選択した内在リスク③の場合

追加調査	<ul style="list-style-type: none"> • 1 級河川・2 級河川・普通河川の指定確認及び調査先を確認する。 • ハザードマップ以外に、近隣の河川の過去の浸水履歴、地域の伝承、自然災害伝承碑の存在を調査する。 • 河川の堤防の状態を確認するとともに、国及び自治体の当該地域に対する河川対策、新たに浸水想定区域が指定される可能性、特定都市河川の指定の有無および指定の可能性、家屋倒壊等氾濫想定区域の指定等の確認を行う。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none"> • 避難所・避難場所の確認をする。 • 耐水建築（防水壁・扉、地盤のかさ上げ、基礎・土台を高くする等）とする。

選択した内在リスク④の場合

追加調査	<ul style="list-style-type: none"> • 政府・自治体等の情報を入手し、今後発生する地震・津波の被害予想を確認する。
------	---

	<ul style="list-style-type: none">・津波災害区域・特別災害区域の指定状況を確認する。・地域内の警告看板、過去の津波被害の記録、地域の伝承、自然災害伝承碑等の確認をする。・標高・海拔、満潮時における海面水位の確認をする。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none">・避難所・避難場所の確認をする。・耐水建築（防水壁・扉、地盤のかさ上げ、基礎・土台を高くする等）とする。

以上