

## 第10回

### 宅建マイスター認定試験

# 別紙資料

#### (注意事項)

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9ページまでです。



## 【別紙資料】

### 担当取引士 Y による調査報告

#### 1. A 氏の家族関係と甲不動産の権利関係

- ① 甲不動産の所有者であった父親は平成22（2010）年に死亡し、母親が甲不動産を相続したが、その母親も平成27（2015）年1月に死亡した。
- ② 母親の法定相続人は、長男 A、長女 C、次男 D の3人で、各人の状況は次のとおりである。なお、母親は、甲不動産の承継に関する遺言や死因贈与契約等は何も残さなかった。
  - ・長男 A（甲不動産の媒介依頼人）：母親と同居していたが、母親の死亡後、平成28（2016）年1月に転居し、以降、甲不動産は空き家の状態にある。
  - ・長女 C：夫と子供1人の家族で賃貸マンションに居住中。
  - ・次男 D：平成24（2012）年7月に、旅行先の海岸で釣りをしていた際に波にさらわれたものとみられ、その前日の電話連絡を最後に音信不通となり、現在も行方不明の状態にある。次男 D は、当時30歳の独身で、調査したところ借入金はなかったことが判明している。
- ③ 次男 D が行方不明のため、遺産分割協議ができず、やむなく相続税の申告期限であった平成27（2015）年11月に「未分割申告」による相続税の申告と納税を行ったが、甲不動産の相続登記は未了のままである。相続税の納税資金1,000万円は長男 A が銀行からの借入で調達し、令和2（2020）年12月に返済を完了している。
- ④ 長男 A と長女 C は、甲不動産を利用する計画はなく、売却したいと考えている。失踪宣告制度や不在者財産管理人制度があることは承知しているが、遺産共有状態にある所在等不明共有者（次男 D）の持分を譲渡する方法、又は持分を長男 A が取得した上で譲渡する方法についても比較検討したいと考えている。

#### 2. 甲不動産に関する調査

- ① 甲不動産の登記事項証明書の調査
  - ・甲土地：S市〇〇一丁目31番7 地目：宅地 地積：240.00㎡
  - ・甲建物：S市〇〇一丁目31番地7 家屋番号：31番7の1  
構造規模：木造2階建て 種類：居宅  
床面積：1階 100.00㎡、2階 70.00㎡  
築年月：平成2（1990）年1月新築

## ② 現地調査で把握した事実と事象

- 甲不動産は、南側市道と北側を流れるN川沿いの間の閑静な住宅街に所在している。
- 東側及び西側の隣地、接道する南側道路（市道）との高低差はない。
- 甲不動産は、北側のN川の堤防敷からは約2m高い位置にある。
- N川に面する法面には大谷石による擁壁が築造されているが、所々にひび割れと膨らみが目視され、相当の築年数が経過しているとみられる。
- 甲建物は、法務局備付けの建物図面の配置と一致しており、増築や減築の履歴はない。
- 甲建物のライフライン（上水道、下水道、ガス配管）は、全て南側道路から引き込まれていることが確認できる。
- 甲土地と隣地、市道及びN川の境界点にはS市の境界標が設置されており、東西の隣地とは相互に越境物はない。

## ③ 甲不動産の所有者の変遷と現状

- 甲不動産は、長男Aの父親が平成17（2005）年に購入し、平成22（2010）年に相続で母親に承継された。
- 甲建物は、平成2（1990）年に新築された建物で、父親の購入後の平成20（2008）年に外壁の塗装、防水工事、屋根の補修、給排水管の交換等の修繕工事を行ったが、それ以外の修繕履歴はない。
- 甲建物の確認済証及び検査済証並びに新築時の意匠図面（各階平面図、立面図、配置図等）は、元所有者から引渡しを受け原本を保管しているが、構造関係の図書は現存しない。また、平成20（2008）年の修繕工事については、工事請負契約書は保管されているが、図面等は現存していない。
- 甲建物は、空き家となって10年が経過しており、外壁、屋根等の一部に損傷が目視される。

## 3. S市役所等での調査

- ① 甲不動産の公法上の規制は、第一種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率100%、準防火地域、外壁後退1m。（本問では、その他の都市計画法及び建築基準法の制限はないものとする。）
- ② 甲不動産の前面の南側道路は、幅員5mのS市の市道で、建築基準法第42条第1項第1号道路である。
- ③ N川は、S市が管理する準用河川で、河川法による規制はない。川幅は約5mで、兩岸には幅員約3mの河川管理用通路があり、日常は遊歩道として市民に開放されている。なお、河川管理用通路は建築基準法の道路と

しては認定されていない。

- ④ N川沿いは、所々に土砂災害警戒区域の指定があるが、甲不動産の所在する街区は指定されていない。
- ⑤ N川沿いの大谷石の擁壁は、築年不詳で、建築基準法その他の現行法令では既存不適格とのことである。
- ⑥ S市の最新の浸水ハザードマップ（洪水ハザードマップ・雨水出水ハザードマップ）によれば、最大降雨時の浸水深は0.5mと想定されている。

#### 4. 入手した資料

- 【資料1】 広域図
- 【資料2】 住宅地図
- 【資料3】 N川と甲不動産の断面図
- 【資料4】 N川添いの大谷石擁壁の写真
- 【資料5】 土砂災害警戒区域等マップ
- 【資料6】 建物配置図
- 【資料7】 甲建物間取り図

#### 5. Bの購入希望の確認

- ① 甲不動産は、毎朝のウォーキングの経路にあり、空き家であることは数年前から確認しており、所有者に売却の意向があれば購入したいと考えている。
- ② 甲建物を取り壊して新築する計画はなく、次の増築及び改築をする計画である。
  - ・【資料3】【資料6】のとおり、同居予定の母親のために、寝室と洗面・トイレのある平屋で15㎡の居室を増築する。
  - ・甲建物の台所、洗面所、浴室及びトイレの設備、壁・床・天井等の内装を更新する。
- ③ 購入資金と増築を含むリフォーム費用は、自己資金と自宅の売却代金で調達する計画であり、住宅ローンによる資金調達の計画はない。仮に自宅の売却が長期化する場合は手元資金で対応する計画であり、ローン特約、買換え特約は不要である。

以上

【資料1】 広域図

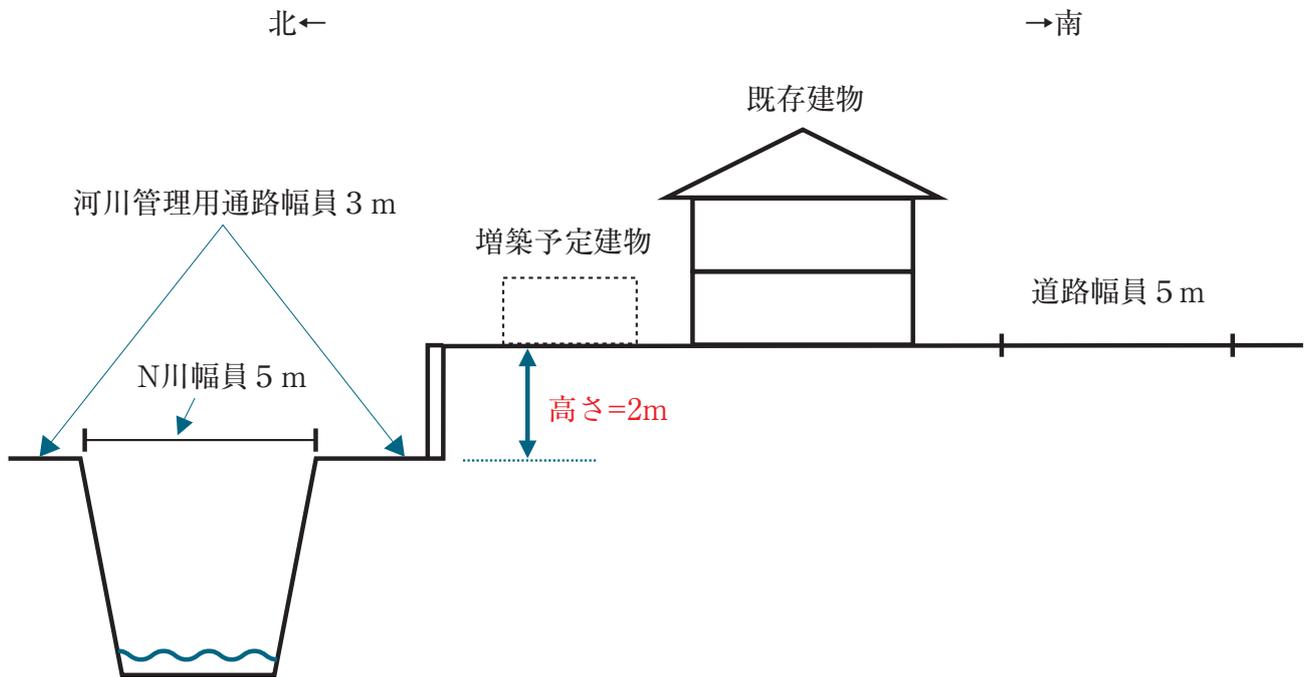
甲不動産



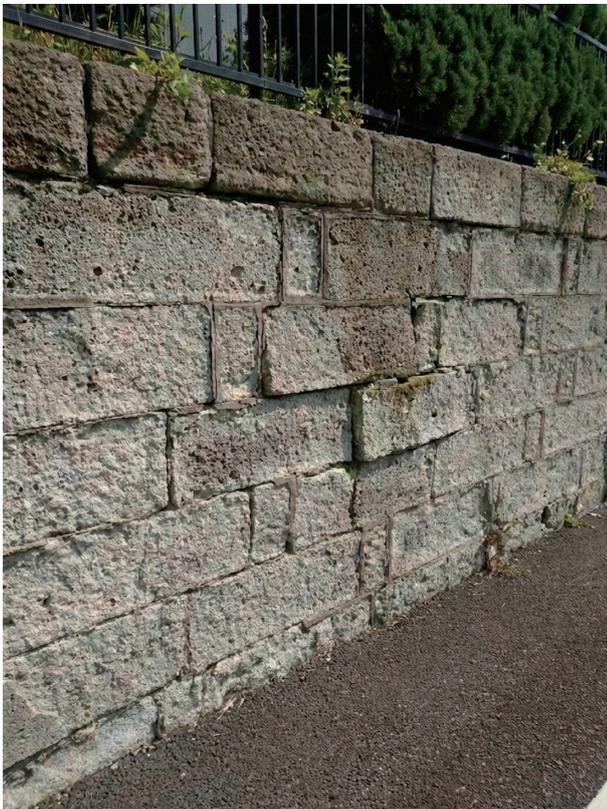
【資料2】住宅地図



【資料3】N川と甲不動産の断面図

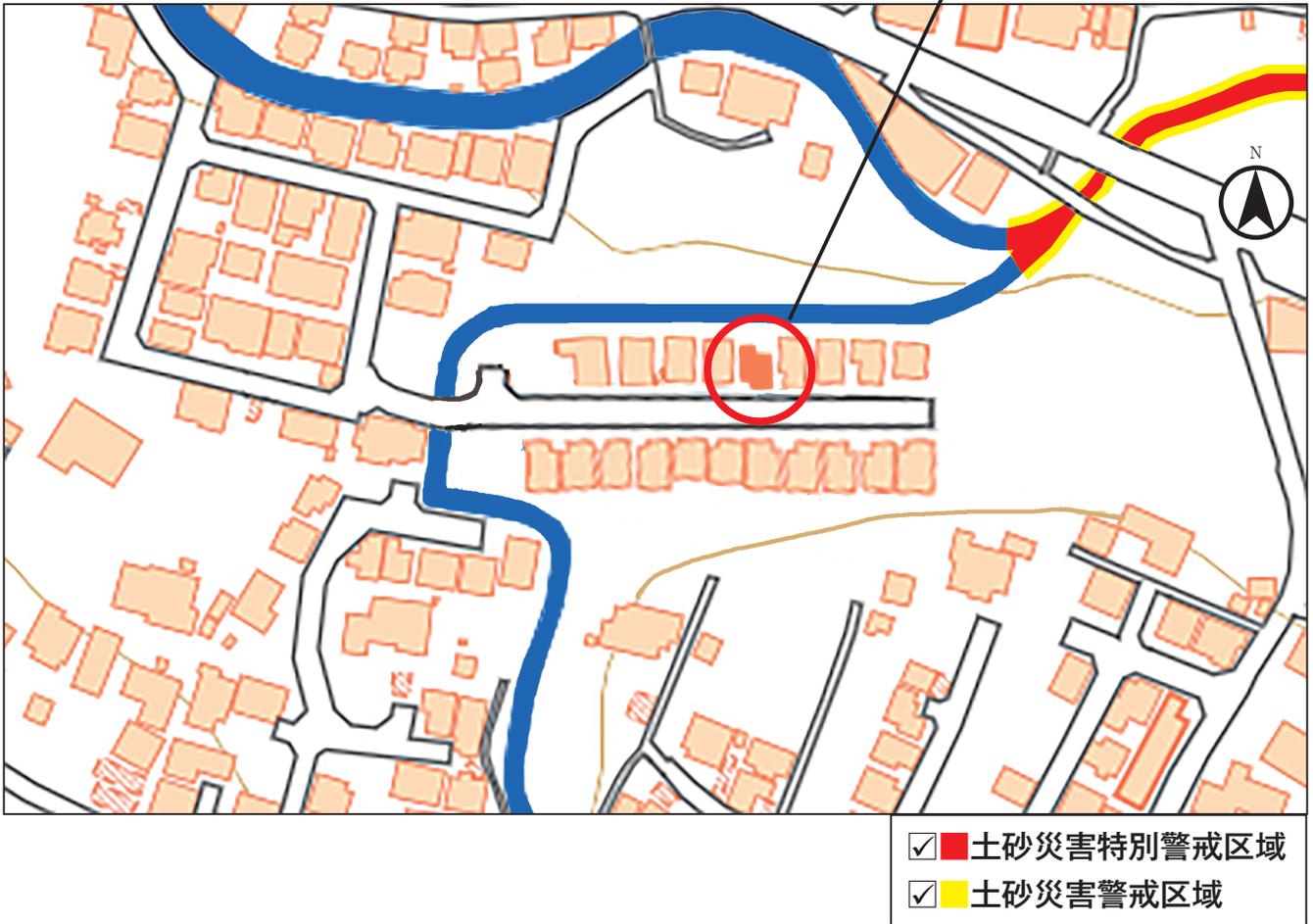


【資料4】N川沿いの大谷石擁壁の写真

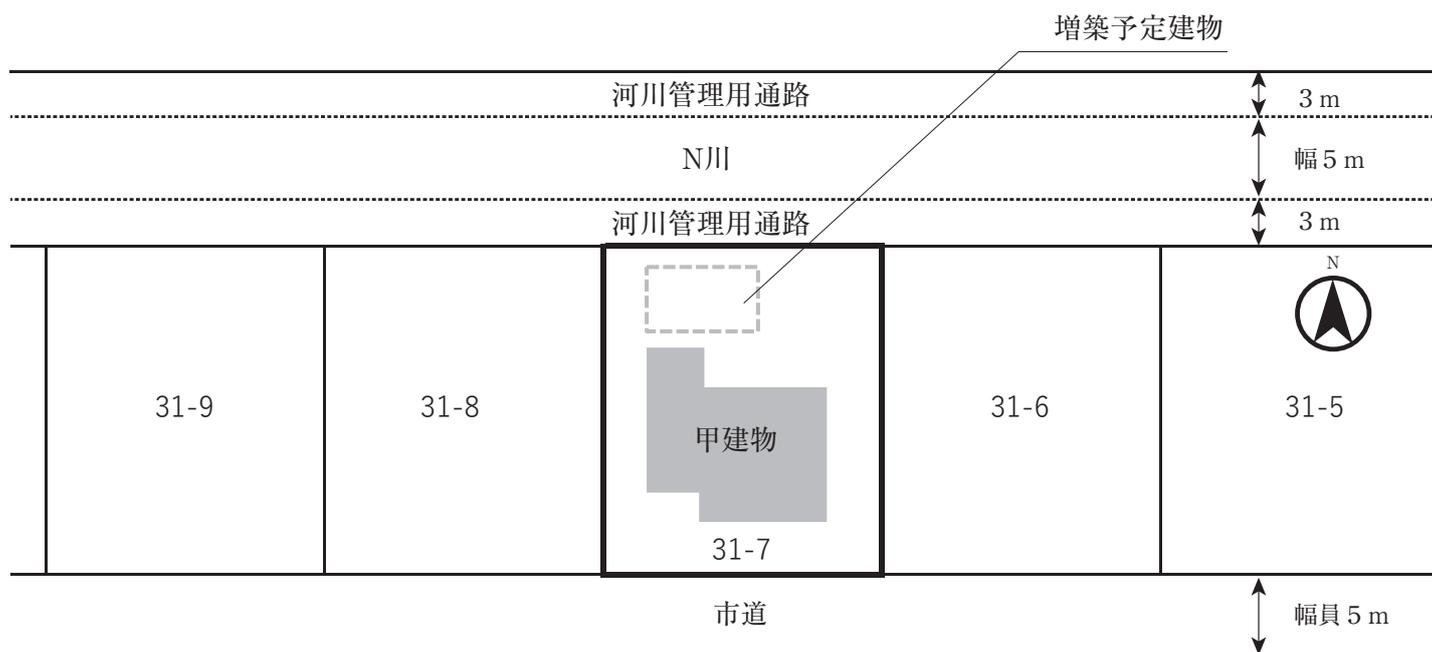


【資料5】土砂災害警戒区域等マップ

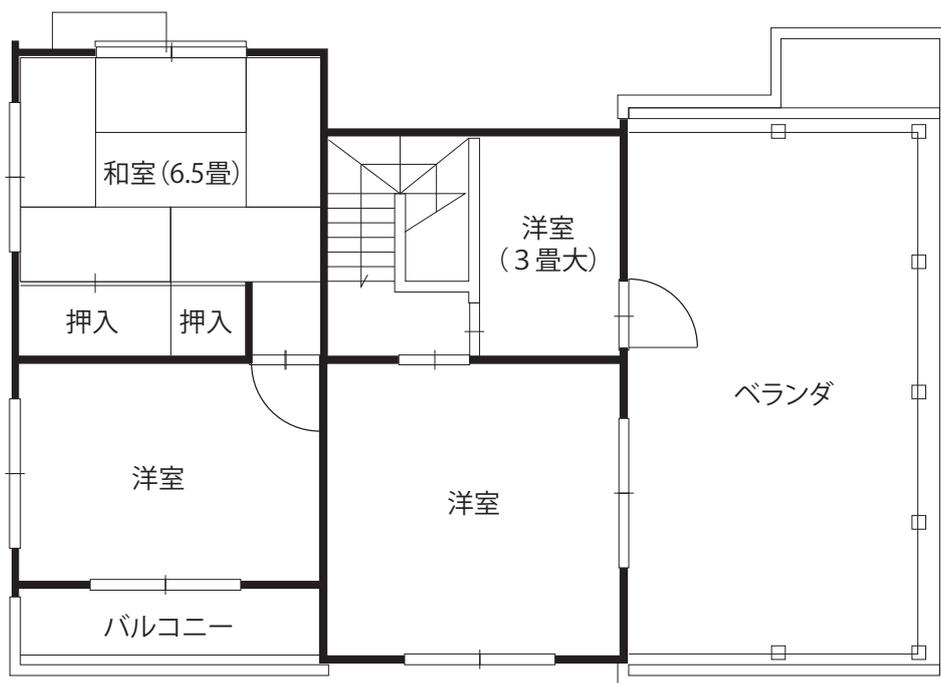
甲不動産



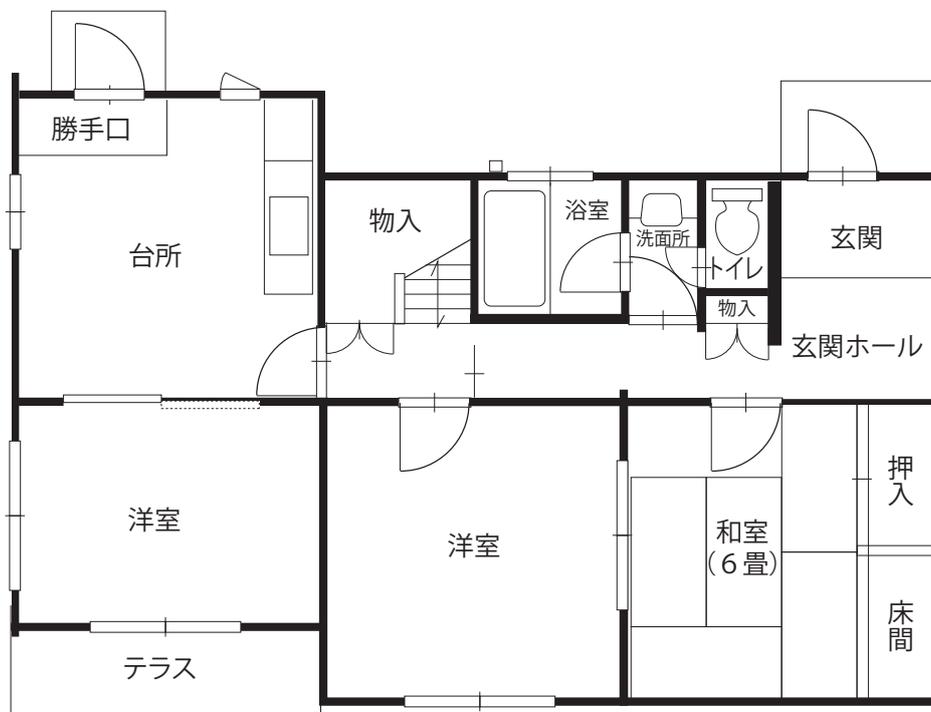
【資料6】建物配置図



【資料7】 甲建物間取り図



2階平面図



1階平面図

