

【コンプライアンスに関する問題】

甲社が行わなければいけないこと。

甲社は、疑わしい取引の届出をしなければならない。

その理由

特定事業者である宅建業者は、不動産の売買の媒介（特定取引）において疑わしい取引と判断した場合には、免許権者への届出をしなければならないが、本件取引において、C は、多額の現金により不動産を購入しようとしており、疑わしい取引と判断できるから。

【空欄記述問題】

【問題1】

- ① 3
- ② 相続登記
- ③ 9
- ④ 遺産分割
- ⑤ 申告（若しくは申告登記、申出、相続人（の一人）であることの申出）

【問題2】

- ① 省エネ基準
- ② 構造
- ③ 主要構造部
- ④ 既存不適格
- ⑤ 違反建築物

【記述問題】

【問題1】

【問1】および【問2】

（解答例）リスクと理由は【問1】の解答例、追加調査と具体的対策は【問2】の解答例

リスク①	<ul style="list-style-type: none"> • 土砂災害リスク
理由	<ul style="list-style-type: none"> • 地形図から、甲不動産は、扇状地の谷の出口にあること、谷からの小河川に近いこと、等高線からも傾斜地であること。 • 土砂災害ハザードマップから、甲不動産と同様の地形の区域が土砂災害警戒区域に指定されている。 • 大谷石擁壁には、ひび割れや膨らみがあり耐久性に問題があること。
追加調査	<ul style="list-style-type: none"> • 基礎調査（土砂災害警戒区域の追加等）の確認。 • 土砂災害、土砂の流出等の履歴調査。 • 土地条件図、治水地形分類図、新旧航空写真、「今昔マップ」、地質図等による

	地質等の調査。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none"> 重要事項説明書による擁壁の補強工事の必要性、費用負担の発生等の説明。 地形図、土砂災害ハザードマップその他追加調査で入手した地形図等に甲不動産の位置を示し、地形、地質等の説明。

リスク②	がけ条例による建築規制リスク
理由	<ul style="list-style-type: none"> 甲不動産はN川から約2mの高台にあり、がけ条例が適用されるリスクがある。 がけ条例が適用される場合、Bが計画する増築建物の配置箇所には建築物を建築できないリスクがある。
追加調査	<ul style="list-style-type: none"> がけ条例が適用されるか否かの役所調査。 がけ条例が適用される場合の「がけ上の土地」の建築規制の内容確認。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none"> 重要事項説明書によるがけ条例の規制内容の説明。 買主の増築建物は、がけ条例の規制範囲外に配置する。 がけ条例の規制をクリアする構造物の構築等の必要性を説明。

リスク③	大谷石擁壁の崩壊リスク又は擁壁の耐震性リスク
理由	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁には、ひび割れや膨らみが確認される。 コンクリート擁壁や間知ブロック擁壁と比較すると、大谷石擁壁は強度面で劣る。
追加調査	<ul style="list-style-type: none"> 構築物の確認済証・検査済証の調査。 専門家によるクラックの状況、風化の度合い、排水の状況等の調査。 補強改修の方法と費用の調査。 <ul style="list-style-type: none"> 大谷石擁壁を撤去し、コンクリート擁壁に変更（安全性は高くなるが費用も高額）。 既存擁壁の背面にコンクリートや樹脂を注入し現状を活かす（費用は中程度）。 表面を金網とモルタルで覆う応急処置的工事（安価）。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none"> 現在の建築基準法では擁壁材としては認められない既存不適格構築物であることを重要事項説明書の特記事項、売買契約書の容認事項とする。 現状擁壁の安全性の調査結果の説明。 対策工事の方法、費用等の説明。

リスク④	軟弱地盤リスク
理由	<ul style="list-style-type: none"> N川は蛇行しており、地盤が軟弱である可能性がある。
追加調査	<ul style="list-style-type: none"> 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、液状化被害記録等）を行う。 埋立て・造成の記録を調査すると共に、地盤沈下の状況調査を行う。 地盤改良（柱状改良工法、表層改良工法、小口径杭工法等）の費用対効果の調査を行う。

具体的対策	<ul style="list-style-type: none"> 買主に、地盤改良が必要なこと、その費用負担が生じることを重要事項説明書で説明し、売買契約書の容認事項として明示する。
-------	--

リスク⑤	建物の不具合リスク
理由	<ul style="list-style-type: none"> 甲建物は、空き家となってから10年経過しており、建物に亀裂等の不具合が生じている可能性がある。 給水管、排水管等に腐食、破損、錆の発生等の可能性がある。 住設備が動作しない可能性がある。
追加調査	<ul style="list-style-type: none"> インスペクションを実施し、建物の不具合があれば顕在化させる。 給排水管、ガス管の点検。 住設備の動作確認。 売主の作成した物件状況報告書、設備表の確認。
具体的対策	<ul style="list-style-type: none"> インスペクションによる建物状況調査の結果を売買契約書に反映させる。 物件状況報告書、設備表による不具合の指摘について重要事項説明書の特記事項、売買契約書の容認事項とする。

【問題2】

(解答例)

(解答例①) 管理不全空家等又は特定空家等に対する措置
<p>①管理不全空家等に対する指導、勧告。</p> <p>②管理不全空家等の勧告を受けた場合の、固定資産税・都市計画税の課税標準の特例（固定資産税は200㎡まで1/6、200㎡を超える部分1/3）の適用除外。</p> <p>③管理不全空家等の勧告を受けたにもかかわらず、勧告内容が履行されないときは、特定空家等として助言又は指導、勧告、命令、代執行又は緊急代執行の措置。</p> <p>④特定空家等の勧告を受けた場合の、固定資産税・都市計画税の課税標準の特例（固定資産税は200㎡まで1/6、200㎡を超える部分1/3）の適用除外。</p> <p>⑤代執行又は緊急代執行が行われた場合は、これに要した費用の徴収、国税滞納処分の例による強制徴収。</p>

(解答例②) 土地の工作物等の所有者の責任
<p>① 甲不動産は空き家で占有者はいないため、甲不動産に存する甲建物、擁壁又は塀等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、所有者が被害者に対してその損害を賠償する責任を負う（民法第717条）。この所有者の責任は、無過失責任とされている。</p> <p>② 甲不動産は遺産共有状態にあり、相続人は共有者として民法第717条の責任を負う。</p>

(解答例③) 民法上の管理不全建物管理命令、建築基準法上の勧告・命令、消防法上の命令等を受けるリスク
--

①管理不全建物管理命令

所有者による建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合、裁判所は、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、「管理不全建物管理人」による管理を命ずる処分をすることができる。この管理に必要な費用や報酬は、建物所有者の負担になる（民法第 264 条の 14、同法第 264 条の 13 第 2 項）。

②建築基準法

特定行政庁は、建築物につき、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者等に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、修繕や保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告・命令することができる。最終的には行政代執行を行うことができ、その費用は国税滞納処分の例によって強制徴収される（建築基準法第 10 条）。

③消防法

消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める場合、消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める場合、火災が発生したならば人命に危険であると認める場合その他火災の予防上必要があると認める場合には、所有者等に対し、建物の改修、移転、除去その他の必要な措置をなすべきことを命ずることができる（消防 5 条）。この命令に従わない場合は、2 年以下の拘禁刑又は 200 万円以下の罰金に処せられる（消防法第 39 条の 3 の 2）。

【問題3】

（解答例）購入希望者 B に対し、増改築の建築確認申請に関連して説明しておくべき事項

- ① 甲建物の構造関係図書は売主が保有していないため、引き渡す建築関係書類等には含まれていない旨。
- ② Bが甲建物のリフォーム計画として建築基準法に基づく確認申請をする場合には、構造関係規定等の図書及び省エネ関連の図書が必要となる旨。
- ③ 甲建物の増築等の確認申請には、建築関係書類等に基づく建築士による「既存建築物の現況調査ガイドライン」に則った甲建物の現地調査等を必要とする旨。
- ④ ③の調査には相応の調査期間と調査費用を必要とし、その費用はBの負担となる旨。
- ⑤ 建築関係書類等に基づく上記の調査等によっても甲建物の法適合が確認できず、増築等の確認申請書類が作成できない場合、確認申請が受理されない場合又は確認済証の交付を受けることができない場合がある旨。

【問題4】

(解答例)

選んだ方法：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 (所在等不明共有者の持分譲渡制度の活用（民法第262条の3）)	
求める解答の概要	<p>①長男Aが、裁判所に、次男Dの持分を譲渡する権限を付与する裁判の申立てをする。</p> <p>②裁判所が、申立てがあったことや一定の期間内に異議の届出をすべきこと等を公告するとともに、申立人である長男Aに対し、次男Dのために、裁判所が定める額の金銭を供託すべきことを命じる。</p> <p>③異議の届出がなく、長男Aが供託をして届け出れば、裁判所は持分譲渡権限付与の裁判（決定）をする。</p> <p>④裁判が確定すると、長男Aが持分譲渡の権限を得て、次男D以外の共有者全員（長男Aと長女C）で甲不動産全体をBに譲渡する。</p> <p>⑤Bへの譲渡は、裁判の効力発生時から、原則2か月以内にしなければならない。</p> <p>⑥次男Dの持分の移転登記の申請は、請求を行った長男Aが次男Dの代理人となり申請する。この場合、裁判所の決定書が代理人の権限を証する情報となる。</p>

選んだ方法：所在等不明共有者（次男D）の持分を長男Aが取得した上で譲渡する方法 (所在等不明共有者の持分取得制度の活用（民法第262条の2）)	
求める解答の概要	<p>①長男Aが、裁判所に、次男Dの持分を自己に取得させる裁判の申立てをする。</p> <p>②裁判所が、申立てがあったことや一定の期間内に異議の届出をすべきこと等を公告し、長女Cに通知するとともに、申立人である長男Aに対し、次男Dのために、裁判所が定める額の金銭を供託すべきことを命じる。</p> <p>③異議の届出がなく、長男Aが供託をして届け出れば、裁判所は持分取得の裁判（決定）をする。</p> <p>④裁判が確定すると、長男Aが次男Dの持分を取得する。</p> <p>⑤次男Dの持分の移転登記の申請は、持分を取得した長男Aが次男Dの代理人となり申請する。この場合、裁判所の決定書が代理人の権限を証する情報となる。</p> <p>⑥上記の登記完了後、長男Aと長女Cは甲不動産を（又は、長男Aは、次男Dから取得したものを含めた自己の持分を）Bに譲渡する。</p>