

## 第5回 宅建マイスター認定試験 解答

### 【空欄記述問題】

#### 【問題1】

#### 【解答】

- ① 意思能力
- ② 無効
- ③ 取消
- ④ 履行不能（債務不履行）
- ⑤ 通知

#### 【問題2】

##### 問1

- ① 災害対策基本（法）
- ② 河川
- ③ 地盤
- ④ 災害危険（区域）
- ⑤ 立地適正化（計画）
- ⑥ 居住誘導（区域）

##### 問2

- ① 砂防（法）
- ② 土砂災害特別警戒（区域）
- ③ 河川保全（区域）
- ④ 水害ハザードマップ
- ⑤ 下水道（法）

### 【記述問題】

#### 【問題1】

#### 【解答】

##### 問1

- ① 重要な財産（本社工場）の売却、本店移転について株主総会の決議は行われているか、株主総会の決議を得る予定があるかの確認。
- ② 担保設定のない一般債権者を含む総債務額を確認し、任意売却代金による債務完

済の可否の調査を行うとともに、各債権者に対して任意売却代金によって完済することについての応諾の可否と条件の確認を行う。

## 問 2

- ① Y 銀行による競売申立て、又は財務省等による公売手続の着手前に、手付金をゼロ若しくは少額とする契約・決済取引、又は一括決済取引と同時に、1 年後の本社移転完了時までを定期借家契約とするセール&リースバック契約を締結する。
- ② Y 銀行及び財務省・市役所との協議の上、売買代金による借入金返済による根抵当権設定登記及び延滞税を含む納税による差押登記の同時抹消を停止条件（解除条件）とする。

## 問 3

（売却方針に内在するリスク）

物件乙の売却に対する債権者の詐害行為取消権の行使の可能性。

（回避対策）

B 社長が連帯保証人となっている X 社の債権者に対し、B 社長には詐害の意思がないことの事前説明を行う。あわせて B 社長に対しては物件乙を適正価格で売却するように勧める。

## 【問題 2】

### 問 1

（自然災害に関するリスク）

大雨による支流のバックウォーター現象により洪水が発生するリスク

（理由）

物件甲は、河川の支流と本流の合流地点に近く、大雨により増水した本流の水位の上昇によって支流の水が合流できずにせき止められ、行き場を失った支流の水流が逆流することで、氾濫が起きる可能性が高い。

### 問 2

（自然災害に関するリスク）

盛土造成地であることによる土砂災害・宅地崩壊の起こるリスク

（理由）

- ・現状の地図、古い航空写真、古地図及び治水地形分類図等から総合的に判断すると物件乙の所在する土地は、谷を埋めて造成された大規模盛土造成地、いわゆる「谷埋め盛土」による造成地の可能性が高い立地であることが分かる。谷埋めした新し

い地盤は人工的な地盤であり、切土された地盤に比べて弱く、地震等の大きな揺れにより、地滑りや崖崩れ等を起こす可能性がある。

- ・造成宅地防災区域であることから、危険な造成地である可能性がある。

### (造成宅地防災区域)

#### 宅地造成等規制法

**第二十条** 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。）の区域であつて政令で定める基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

**2** 都道府県知事は、擁壁等の設置又は改造その他前項の災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定を解除するものとする。

**3** 第三条第二項から第四項まで及び第四条から第七条までの規定は、第一項の規定による指定及び前項の規定による指定の解除について準用する。

以上