

第6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11ページまでです。

【別紙資料】

1. 購入検討者であるB氏から宅建マイスターAへの依頼

- (1) B氏（40歳の会社員）は、リモート勤務が常態化したことから、郊外の戸建住宅に移住することとし、一般消費者向けの検索サイトから本物件の情報を入手した。
- (2) 本物件の媒介業者はXであり、B氏は媒介業者Xの担当者に案内され、当該物件を気に入り、購入を検討したいと考えている。
- (3) B氏は建物の増築を前提としているため、Xに依頼し各種物件資料を取り寄せていた。そのような中、B氏の増築の要望に対してXの担当者からは明確なアドバイスがないため徐々に不安が募ってきた。しかし、本物件を気に入っているため、購入は前向きに検討したいと思っている。
- (4) そこでB氏は、物件情報サイト「不動産ジャパン」の「不動産のプロフェッショナル」のバナーから、現地近くにいる宅建マイスターAを探し出し、アドバイザーフィー（※）を別途支払うことを提示したうえで、中立的な立場として取引全般に関わる内在リスクの調査を依頼した。依頼を受けた宅建マイスターAは、追加調査の中で、土地の権利関係と自然災害に関する内在リスクを察知し、B氏に対して調査報告書を提出することとした。

- (※) アドバイザーフィー（不動産コンサルティング業務報酬）を受領するためには、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（いわゆる「ガイドライン」）」の第34条の2の「8. 不動産取引に関連する他の業務との関係について」に基づいて業務を遂行する必要がある。

2. B氏の購入希望条件

- (1) 家族（夫婦子供2人）の居室とB氏のワークスペースを確保するため、本物件の間取り（3LDK）にもう1部屋（8帖／約13㎡）を増築することを計画している。増築箇所は1階のリビングの東側としたい。
- (2) 建築確認に要する日数を考慮したうえで、取得後3か月以内に増築工事と本物件のリフォーム工事に着手し、6か月以内には入居したい。

3. 物件概要

- (1) 宅建マイスターAは、B氏から提供を受けた物件概要書に基づき、公簿調査、役所調査、現地調査を行い、次の(2)以下の内容を確認した。

(2) 物件調査の結果、次の事実と事象が明らかとなった。

① 本物件土地（登記事項証明書：資料8ページ参照）

- 所在地番：H市永田町一丁目1番2 地目：宅地 地積：140.00㎡
- 長方形の画地（間口14.0m 奥行10.0m）
- 前面道路：南側幅員4.0m市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）
- 前面道路との高低差：約1.0m敷地地盤面が高い
- 給排水管は、本件土地への引込みの他に北側隣地への給排水管が本物件土地を通過して引き込まれている。

② 本物件建物（登記事項証明書：資料8ページ参照）

- 所在：H市永田町一丁目1番地2 家屋番号：1番2
- 構造：木造瓦ぶき2階建て 種類：居宅 間取り：3LDK
- 床面積：1階 50.00㎡ 2階 50.00㎡
- 築年月：平成12年11月新築
- 台帳記載事項証明書による記載
確認済証：第100号（平成12年1月26日）
検査済証：第100号（平成12年11月30日）

③ 公法上の規制等

- 用途地域等：第1種低層住居専用地域 建蔽率50% 容積率100%
第1種高度地区 防火指定なし
- 本物件は、その他の公法上の規制はないものとする

4. B氏が媒介業者Xから入手した資料

- 国土地理院地図1～3：資料5ページ及び6ページ参照
- 公図：資料7ページ参照
- 登記事項証明書（土地及び建物）：資料8ページ参照
- 建物図面（配置図、各階平面図）：資料9ページ参照
- 南側擁壁の写真：資料10ページ参照

5. 宅建マイスターAが現地調査で把握した事実と事象

- (1) 本物件は、北側にある永田山の麓（ふもと）近くに位置している。
- (2) 本物件の南方約100m付近を北東から南西方向に流れる通称千代田川に向かって緩やかな南傾斜が続く地勢の中央部に位置している。
- (3) 北方には山を眺め、南方には良好な住宅が広がる閑静な住宅街に位置する。
- (4) 本物件土地は、昭和30年代初期に造成された宅地であり、東側の水田よ

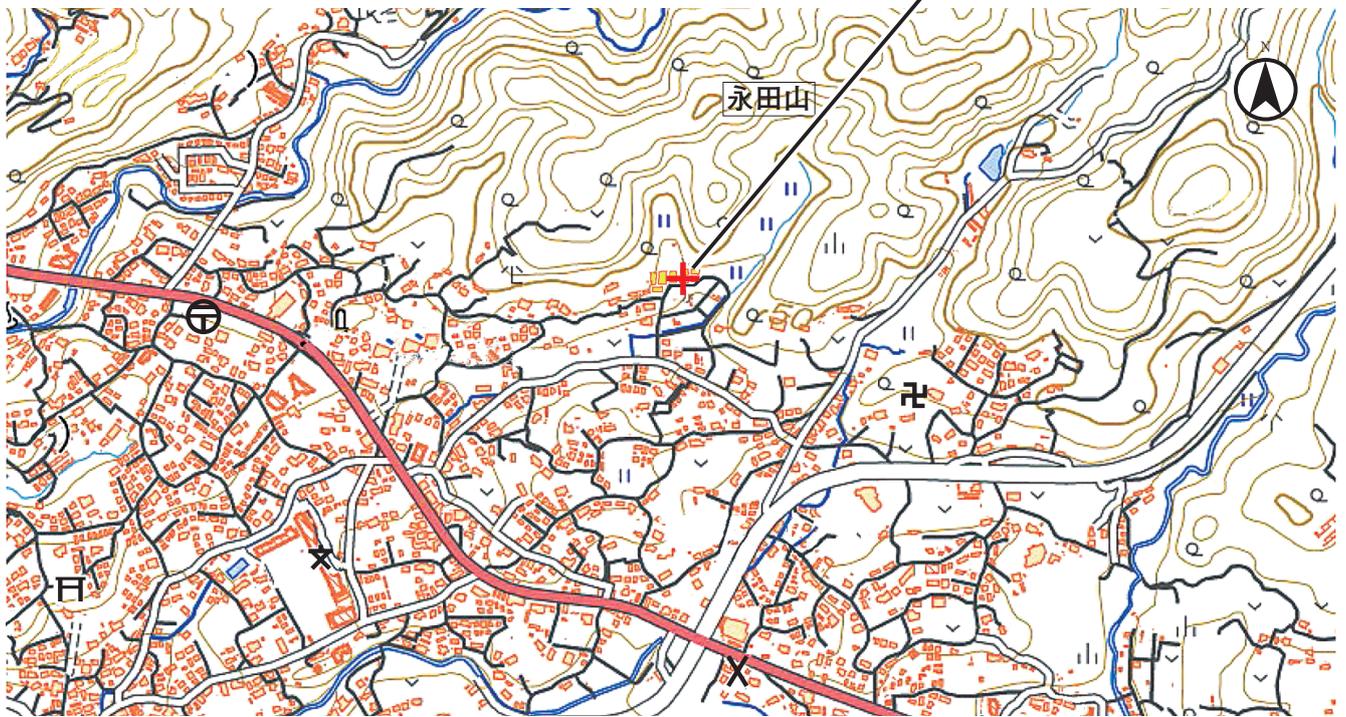
- り一段高くなっている。
- (5) 本物件土地は、南側道路から高さ約60cmの玉石積み擁壁にブロックを2段積み増し、約40cmの盛土をした地盤に、ヒノキ造りの在来工法による木造2階建て住宅が建っている。
 - (6) 本物件土地は、北側隣地とはほぼ等高の地盤面が形成されているが、本物件の東側及び西側隣地は、南側道路から高さ約60cmの玉石積み擁壁による地盤面にそれぞれ戸建住宅が建ち並んでいる。
 - (7) 本物件や隣接地の玉石積み擁壁には苔が自生し、水が染み出ている箇所がある。また、ブロックの土留めは随所にひび割れが生じている。
 - (8) 本物件建物は、新築後に増改築、設備の更新等が行われていないため、築21年相応の劣化が見られる他、建具の取付けの歪み、サッシュや雨戸の開閉に不具合の箇所があり、建物の基礎の一部にはクラックが発生している。
 - (9) 本物件土地のうち西側隣地沿いに幅約1mの玉砂利敷の通路があり北側隣地に通じている。
 - (10) 北側隣地には、本物件の売主であるC氏の亡父D氏の兄であるE氏の居宅があり、E氏が居住している。
 - (11) 本物件土地の西側の隣地境界から約1.8mの範囲内に北側隣地への給水管・排水管・ガス管が敷設されている。
6. 媒介業者Xから事前に了承を得て、宅建マイスターAが売主C氏から聴取した内容
- (1) 亡父D氏が、兄E氏から北側土地と一体として利用していた家庭菜園部分を譲り受け、本物件建物を新築した。宅建マイスターAは、北側隣地の土地・建物の登記事項証明書を手に入れ、事実関係を確認した。(資料11ページ参照)
 - (2) 本物件建物の新築にあたり、北側隣地と地盤高を合わせるため約40cmを盛土のうえ、居宅を建築した。盛土には、近くの金属加工工場の建替え現場の根切土が使われたが、施工した工務店からはコンクリートガラやゴミ等の産業廃棄物は混在していないとの報告を受けている。
 - (3) 本物件建物の建築後も本物件土地の西側は北側隣地への通路として利用されているが、土地の利用については当事者間で何ら権利設定がされていない。
 - (4) 本物件はD氏夫婦の居宅であったが、D氏の妻は7年前に他界し、一人暮らしをしていたD氏も3年前に老人ホームに入所したため、本物件は

今日まで3年間空き家となっている。

- (5) D氏は令和3年1月に死去し、C氏が本物件を相続により取得した。
- (6) C氏は、年に数回、両親を訪ねることはあったが、本物件に居住した経歴はなく、本物件の現在の状況は殆ど知らないとのことである。

国土地理院地図

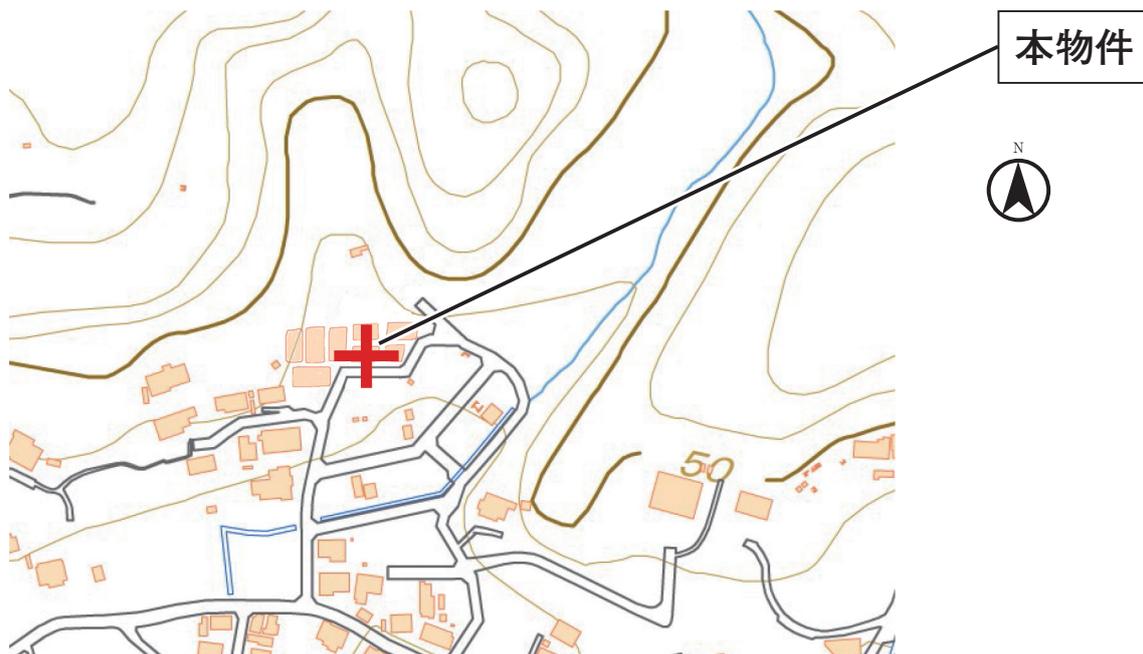
【地図1】



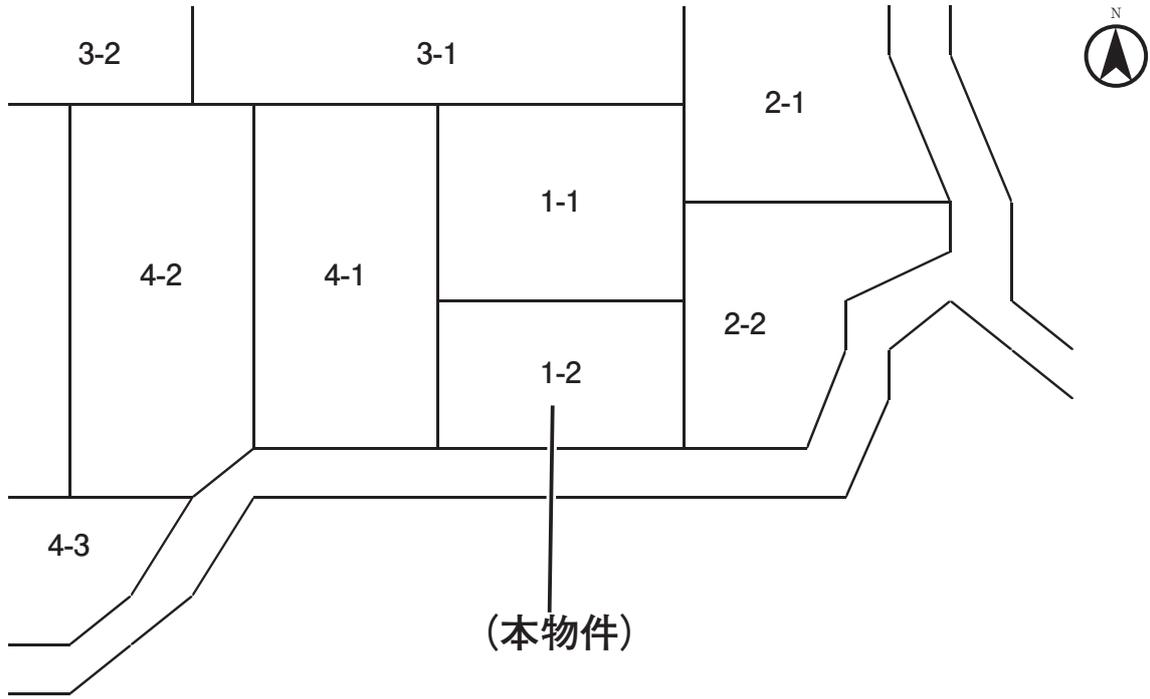
【地図2 (地図1の拡大図)】



【地図3（地図2の拡大図）】



【公図】



【本物件の登記事項証明書】

土地

表題部 (土地の表示)	調製	(余白)	不動産番号	111111111111
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2	宅地	140.00	1番1から分筆 (平成11年11月1日)	

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11年11月30日 第0000号	原因 平成11年11月30日売買 所有者 H市平河町二丁目2番2号 D
付記1号	1番登記名義人住所変更	平成13年1月26日 第0000号	原因 平成12年12月25日住所移転 住所 H市永田町一丁目1番2号
2	所有権移転	令和3年11月30日 第0000号	原因 令和3年1月26日相続 所有者 J県Y市本町一丁目3番4号 C

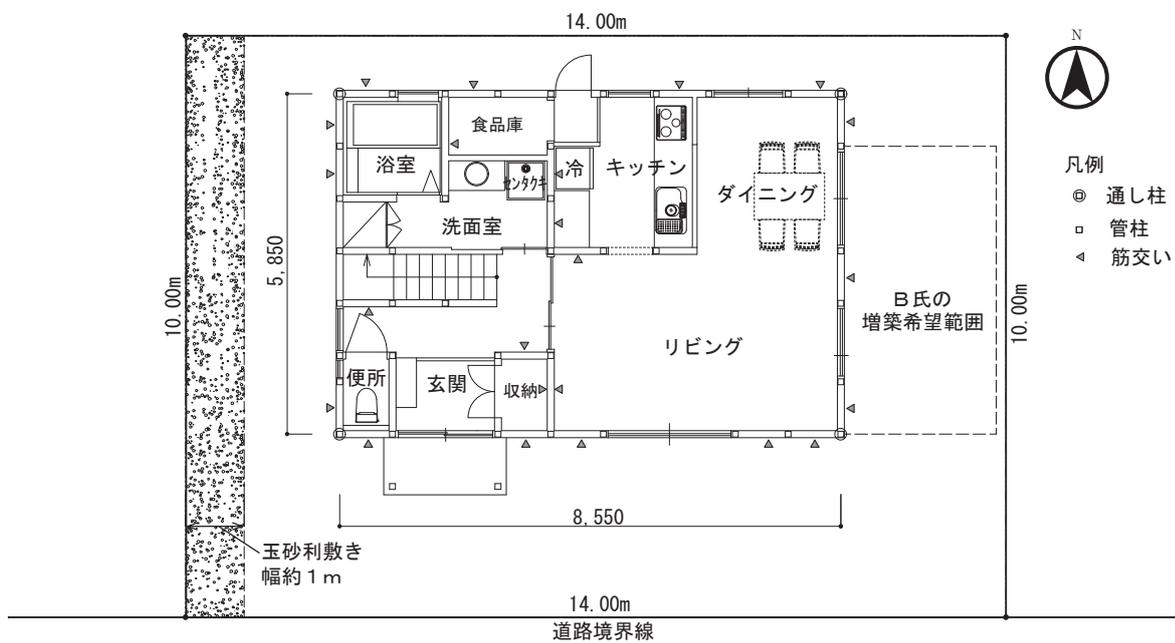
建物

表題部 (主である建物の表示)	調製	(余白)	不動産番号	222222222222
所在図番号	(余白)			
所在	H市永田町一丁目 1番地2		(余白)	
家屋番号	1番2		(余白)	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)	
居宅	木造瓦ぶき2階建	1階	50.00	平成12年11月30日新築 (平成12年12月20日)
		2階	50.00	
所有者	H市平河町二丁目2番2号 D			

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	所有権保存	平成12年12月20日 第0000号	所有者 H市平河町二丁目2番2号 D
付記1号	1番登記名義人住所変更	平成13年1月26日 第0000号	原因 平成12年12月25日住所移転 住所 H市永田町一丁目1番2号
2	所有権移転	令和3年11月30日 第0000号	原因 令和3年1月26日相続 所有者 J県Y市本町一丁目3番4号 C

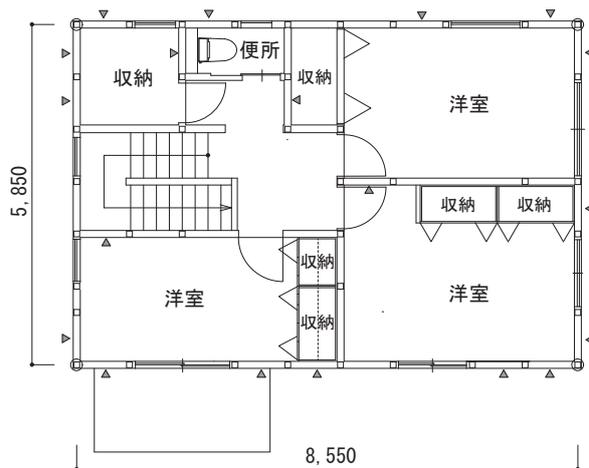
【建物図面（配置図、各階平面図）】

配置図・1階平面図



前面道路 幅員4.0m
(法第42条1項1号)

2階平面図



【南側擁壁の写真】



【宅建マイスター A が入手した北側隣地（土地）の登記事項証明書】

表題部（土地の表示）		調製	平成9年9月9日	不動産番号	333333333333
地 図 番 号	余白		筆 界 特 定	余白	
所 在 地			H 市 永 田 町 一 丁 目		
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	350	00	1 番から分筆（平成元年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 平成9年9月3日	
余白	余白	210	00	③ 1 番 1, 1 番 2 に分筆（平成11年11月1日）	

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	平成元年4月30日 第0000号	原因 平成元年4月30日売買 所有者 H 市 永 田 町 一 丁 目 1 番 1 号 E
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

建物の登記事項証明書は省略

MEMO

