# 第７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**12ページ**までです。

## 【別紙資料】

【以下、Ａ氏の現在の状況】

Ａ氏は、媒介業者Ｂ不動産株式会社（以下「業者Ｂ」という。）から土地（以下「本物件」という。）の売却情報の紹介を受けた。本物件は、日本の３大湾の一つに近く、大小の河川が合流する地域に所在する。Ａ氏の妻が生まれ育った街で、同居する予定の妻の母親もこの地を離れたくない。予算内で本物件に３階建て住宅が建築可能であれば購入したいとの意向である。

Ａ氏は不動産売買の取引は初めての経験でもあり、売主が希望する取引条件で本物件を購入する場合、取引全般にわたりどのようなリスクが予見されるか、また、そのリスクにどのように対応すればよいかについてのアドバイスを宅建マイスターＴＭに依頼した（※１）。

宅建マイスターＴＭがＡ氏からヒアリングした購入希望条件等は下記１.のとおり要約することができる。また、Ａ氏が業者Ｂから提供を受けた物件資料と売主の売却事情及び取引条件等は、下記２.のとおり要約することができる。

宅建マイスターＴＭは、Ａ氏の購入希望条件を踏まえて、業者Ｂから提供を受けた書類と売主が希望する取引条件を前提に、本件取引に予見される取引リスクの調査とその対応について検討を開始することとした。

（※１）　宅建マイスターが、媒介業務に介在せず、セカンドオピニオンのフィー（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「11. 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、「宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確にするため、媒介業務とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。」とされ、「業務委託契約書」「見積書（費用・報酬額等)」「成果物（調査報告書)」を提示して、媒介業務とは明確に区分された業務として遂行する必要があり、第三者性を堅持する（取引そのものに介入しない。クライアントに対して自己の営業を行わない）必要がある。

１．宅建マイスターＴＭがＡ氏からヒアリングした購入希望条件等

①　Ａ氏は、妻と娘（15歳）の３人家族で賃貸マンションに居住しているが、今般、妻の母親（70歳）と同居し、かつ、Ａ氏と妻もそれぞれがリモートワークのための部屋を確保した住宅が必要となり、土地（更地）を購

入し、住宅を建築することとした。

② Ａ氏は、家族構成と住まい方から、住宅は３階建て（各階床面積40㎡×３階＝延床面積120㎡）を計画している。

③ 取得予算は、本物件を4,000万円（※２）で取得し、住宅建築費は3,000万円を予定している。取得資金の調達は、自己資金2,000万円、住宅ローン5,000万円の資金計画であるが、取引銀行の融資内諾は未だ得ていない。

（※２） 本物件の価格4,000万円は近隣相場から適正な価格である。

**２．業者ＢがＡ氏に提示した物件資料と売主の売却事情説明及び売主の希望する取引条件等**

① 物件概要書（業者Ｂが作成した本物件の概要書）（**資料１**）

② 広域地図（**資料２**）

③ 住宅地図（拡大図）（**資料３**）

④ 売主の売却事情の説明と売主の希望する取引条件

- 本物件の売主は、Ｃ氏（85歳母親）とＤ氏（65歳、Ｃ氏の一人息子）である。
- Ｃ氏の夫でＤ氏の父であるＥ氏は、令和４年11月に死去したが、本物件の登記名義人はＥ氏のままで、遺産分割協議及び相続登記は未了である。
- 推定相続人であるＣ氏とＤ氏は、令和５年３月末までに、遺産分割協議及び相続登記を完了し、買主に本物件の引渡し及び所有権移転登記を行う予定とのこと。なお、推定相続人はＣ氏とＤ氏のみである。
- Ｄ氏は、本物件以外の場所で飲食店を経営しているが、コロナ禍の影響で経営状態は厳しく、滞納中の税金及び銀行からの借入金債務の返済のため、本物件を早急に売却したい事情があり、令和５年１月中に売買契約を締結し、決済引渡しは令和５年３月末には完了したいとのこと。
- 買主は、売主が本物件の売買代金を滞納している税金及び借入金の返済に充当し、差押登記及び根抵当権登記の抹消を行うことをあらかじめ承諾して欲しい。
- なお、本物件の売買代金による債務等の支払いで上記差押登記及び根抵当権設定登記が抹消できなかったときは、売買契約は白紙解除されるものとし、売主は受領済の金員を全て無利息にて買主に返還することとし、この場合、買主は売主に対し、違約金、損害賠償等一切の請求をすることができないこととして欲しい。

⑤　売買対象土地の説明と売主の希望する取引条件

- 売買対象土地である本物件は、Ｃ氏とＤ氏が相続により取得する予定のＸ市○○区○○一丁目30番６（登記簿面積：160.00㎡）の一部100.00㎡とし、本物件の引渡し時までに確定測量図を作成し、分筆を完了させる。売買対象部分は、別紙土地家屋調査士が作成した現況測量図に加筆した敷地分割予定図（**資料６**）を参照。
- 隣地所有者の協力が得られないとき、又は売主の責めに帰すことのできない事由により確定測量図を交付できないときは、決済引渡し期日の延期について協議させて欲しい。
- 本物件の西側、北側及び東側隣地との境界沿いに存するブロック塀は、Ｅ氏が1965年（昭和40年）に本物件内に築造したものであり、塀及びその基礎の一部に亀裂が生じているが、現状有姿とし、売主は責任を負わないものとする。
- 地番30番６の分筆により新たに生じる境界線沿いには、本物件の引渡し時までに、売主が売主側敷地にブロック塀（高さ2.0m）を築造する。
- 本物件の東側隣接地の建物の庇の一部が長さ約２m、最大幅約20cm にわたり本物件に越境しているが、当該建物の所有者とＥ氏の間で「将来、当該建物の改築、増築あるいは建替え時に越境状態を解消する」旨の合意書を取り交わしており、買主はこの合意書を承継して欲しい。
- 第三者による本物件の占有はない。
- その他本物件の概要は物件概要書（**資料１**）を参照。

⑥　登記事項証明書（**資料４－①【土地】、４－②【建物】**）

⑦　公図の写し（売買対象は地番30番６のうち朱色部分）（**資料５**）

⑧　土地家屋調査士が作成した現況測量図に加筆した敷地分割予定図（**資料６**）

- Ｅ氏名義の建物（現自宅）は地番30番６と30番７上に存する。以前、Ｅ氏とＣ氏夫婦は、地番30番６の土地に建てた居宅（旧自宅）で生活していたが、バブル期の平成元年に、売りに出された隣地（地番30番７の土地）を取得し、旧自宅は取り壊し、間口の広い現自宅を新築した。
- 今般、旧自宅の取壊しにより遊休化している地番30番６の一部を売却することとしたものである。

⑨　浸水ハザードマップ（**資料７**）

## ３．宅建マイスターＴＭの現地調査による買主の計画建物と周辺建物の状況（資料８）

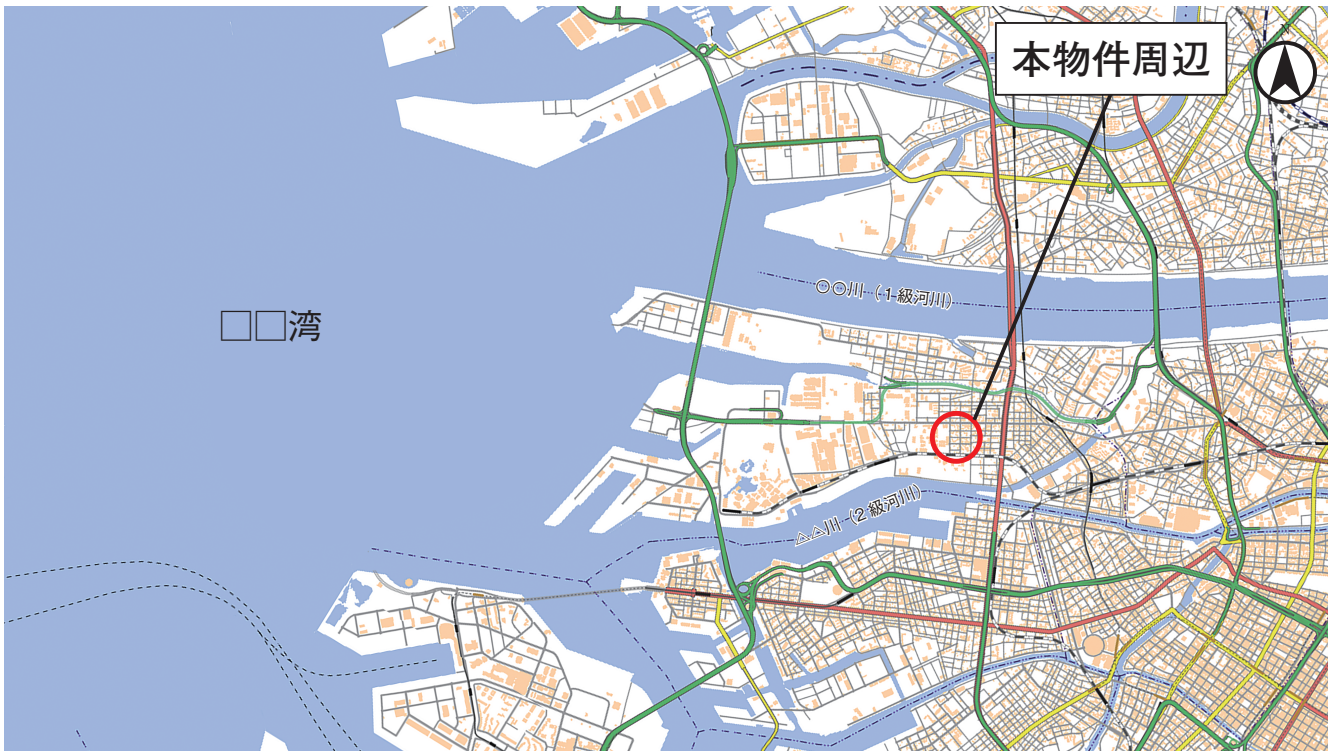
【資料１：物件概要書（業者Ｂが作成した本物件の概要書）】

## 物　件　概　要　書

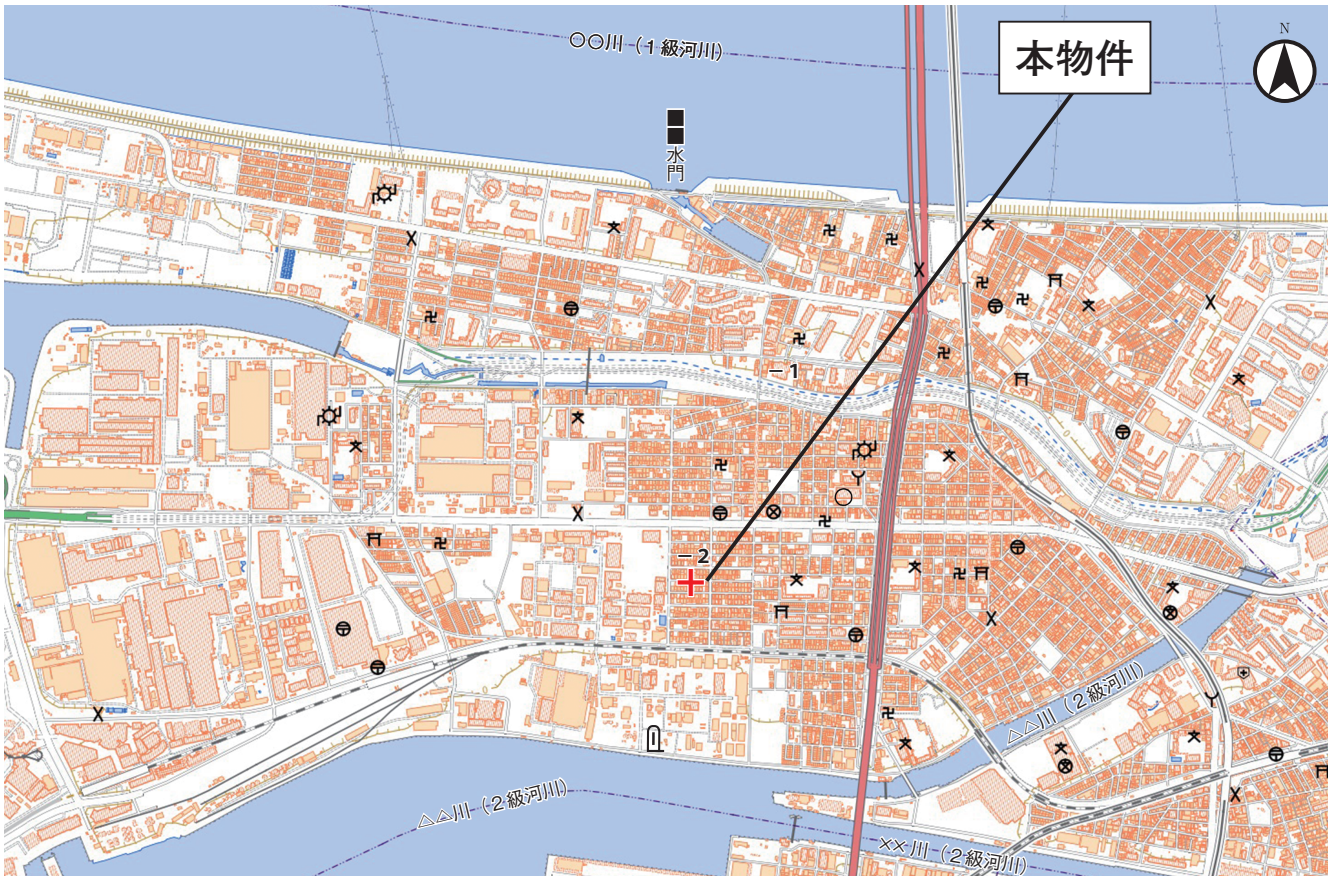
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 所　　在 | 住居表示 | Ｘ市○○区○○一丁目30番（以下、未表示） | | |
| | 地　　番 | Ｘ市○○区○○一丁目30番６の一部 | | |
| 交　　通 | ○○線○○駅徒歩５分 | | | |
| 土　　地 | 地　　目 | 宅地 | 現況 | 宅地 |
| | 権　　利 | 所有権 | | |
| | 面　　積 | 公簿面積 | 160.00㎡（売買対象を分筆予定） | |
| | | 売買対象面積 | 約100.00㎡（下記備考欄参照） | |
| 道　　路 | 公　　道 | 南側：Ｘ市道　幅員約４ｍ<br>（建築基準法第42条第１項第１号道路） | | |
| 建　　物 | 無　　し | （更地渡し） | | |
| 公法上の制限 | 用途地域 | 準工業地域 | | |
| | 建 蔽 率 | 60％ | 容積率 | 200％ |
| | 防火指定 | 準防火地域 | | |
| | 斜線規制 | 道路斜線規制及び隣地斜線規制有り | | |
| | そ の 他 | （その他の法令上の制限は別途重要事項説明書により説明予定） | | |
| 飲用水・電気およびガスの供給ならびに排水施設の整備状況 | | 直ちに利用可能な施設 | 配管等の状況 | 負担金 |
| | 飲用水 | 公営水道 | 前面道路配管　有 | 無 |
| | ガ　ス | 都市ガス | 前面道路配管　有 | 無 |
| | 電　気 | 有 | | 無 |
| | 汚　水 | 公共下水道 | 前面道路配管　有 | 無 |
| | 雑排水 | 公共下水道 | 前面道路配管　有 | 無 |
| | 雨　水 | 公共下水道 | 前面道路配管　有 | 無 |
| 引　　渡 | ご　相　談（令和５年３月末日予定） | | | |
| 備　　考 | 売買対象土地は、Ｘ市○○区○○一丁目30番６の土地を分筆のうえ、更地で引き渡します。なお、売買対象面積は、実測面積100.00㎡とします。売買対象土地に存するブロック塀は現状有姿とし、売主は責任を負わないものとします。 | | | |

**（媒介）**宅地建物取引業　Ｙ県知事（５）第100000号　**Ｂ不動産株式会社**
〒 ***-****　Ｘ市○○区○○二丁目２番２号

【資料２：広域地図】



【資料３：住宅地図（拡大図）】



## 【資料４―①：登記事項証明書（土地）】

分筆前の土地登記事項証明書

| 表　題　部　（土地の表示） | | 調製 | 平成2年〇月〇日 | 不動産番号 | 1234567891234 |
|---|---|---|---|---|---|
| 地図番号 | 余白 | 筆界特定 | 余白 | | |
| 所　在 | X市〇〇区〇〇一丁目 | | | | |

| ①　地　番 | ②　地　目 | ③　地　積　㎡ | | 原因及びその日付（登記の日付） |
|---|---|---|---|---|
| 30番6 | 宅地 | 160 | 00 | 余白 |
| 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<br>平成2年〇月〇日 |

**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 | 昭和〇年〇月〇日<br>第〇〇〇号 | 原因　昭和40年〇月〇日売買<br>所有者　X市〇〇区〇〇一丁目〇〇番〇号<br>E<br>順位〇番の登記を移記 |
| 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<br>平成2年〇月〇日 |
| 2 | 差押 | 令和4年11月〇日<br>第〇〇〇号 | 原因　令和4年11月〇日〇〇税務署差押<br>債権者　財務省 |

**権利部　（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）**

| 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 | 根抵当権設定 | 平成24年〇月〇日<br>第〇〇〇号 | 原因　平成24年〇月〇日設定<br>極度額　金5,000万円　債権の範囲（略）<br>債務者　D<br>根抵当権者　A銀行（取扱店〇〇支店）<br>共同担保目録（〇）第〇〇〇号 |
| 付記〇号 | 1番根抵当権元本確定 | 令和5年1月〇日<br>第〇〇〇号 | 原因　令和5年1月〇日確定 |

**共　同　担　保　目　録**

| 記号及び番号 | （〇）第〇〇〇号 | 調整 | 平成24年〇月〇日 |
|---|---|---|---|

| 番号 | 担保の目的である権利の表示 | 順位番号 | 予　　備 |
|---|---|---|---|
| 1 | X市〇〇区〇〇一丁目30番6の土地 | 1 | 余白 |
| 2 | X市〇〇区〇〇一丁目30番7の土地 | 1 | 余白 |
| 3 | X市〇〇区〇〇一丁目30番地6，30番地7<br>家屋番号30番6の1の建物 | 1 | 余白 |

## 【資料４―②：登記事項証明書（建物）】

### 売主の建物登記事項証明書

| 表　題　部　（主である建物の表示） | | 調製 | 平成2年〇月〇日 | 不動産番号 | 2345678901234 |
|---|---|---|---|---|---|
| 所在図番号 | 余白 | | | | |
| 所　　在 | X市〇〇区〇〇一丁目　30番地6、30番地7 | | | 余白 | |
| 家屋番号 | 30番6の1 | | | 余白 | |
| ①　種　類 | ②　構　造 | ③　床面積　㎡ | | | 原因及びその日付（登記の日付） |
| 居宅 | 木造スレートぶき<br>2階建 | 1階　70　00<br>2階　70　00 | | | 平成1年〇月〇日新築<br>順位〇番の登記を移記 |
| 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<br>平成2年〇月〇日 |

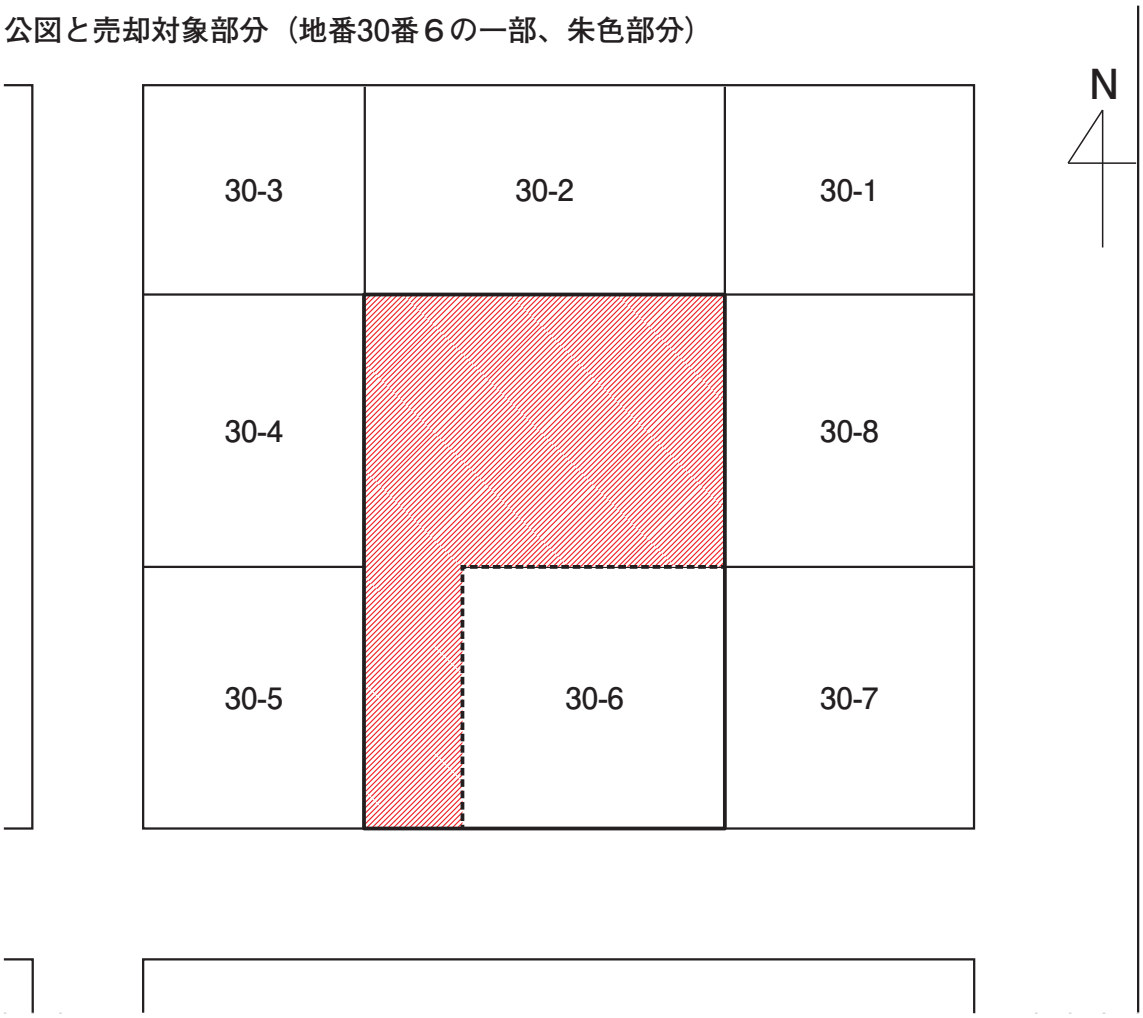
| 権利部　（　甲　区　）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項） | | | |
|---|---|---|---|
| 順位番号 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号 | 権　利　者　そ　の　他　の　事　項 |
| 1 | 所有権保存 | 平成1年〇月〇日<br>第〇〇〇号 | 所有者　X市〇〇区〇〇一丁目〇〇番〇号<br>E |
| 余白 | 余白 | 余白 | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記<br>平成2年〇月〇日 |
| 2 | 差押 | 令和4年11月〇日 | 原因　令和4年11月〇日〇〇税務署差押 |

| 権利部　（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項） | | | |
|---|---|---|---|
| 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 | 根抵当権設定 | 平成24年〇月〇日<br>第〇〇〇号 | 原因　平成24年〇月〇日設定<br>極度額　金5,000万円　債権の範囲（略）<br>債務者　　D<br>根抵当権者　A銀行（取扱店　〇〇支店）<br>共同担保目録（〇）第〇〇〇号 |
| 付記〇号 | 1番根抵当権元本確定 | 令和5年1月〇日<br>第〇〇〇号 | 原因　令和5年1月〇日確定 |

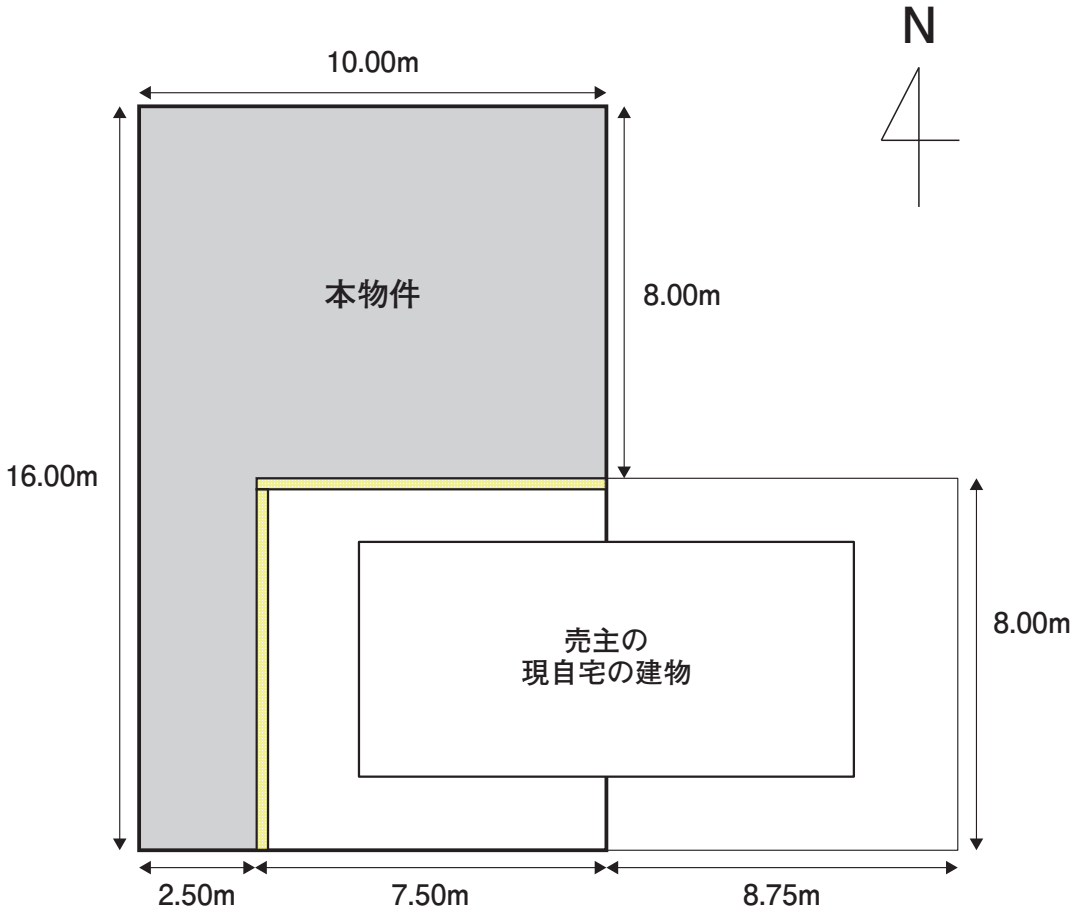
| 共　同　担　保　目　録 | | | |
|---|---|---|---|
| 記号及び番号 | （〇）第〇〇〇号 | 調整 | 平成24年〇月〇日 |
| 番号 | 担保の目的である権利の表示 | 順位番号 | 予　　備 |
| 1 | X市〇〇区〇〇一丁目30番6の土地 | 1 | 余白 |
| 2 | X市〇〇区〇〇一丁目30番7の土地 | 1 | 余白 |
| 3 | X市〇〇区〇〇一丁目30番地6，30番地7<br>家屋番号30番6の1の建物 | 1 | 余白 |

【資料５：公図の写し（売買対象は地番30番６のうち朱色部分）】

公図と売却対象部分（地番30番６の一部、朱色部分）

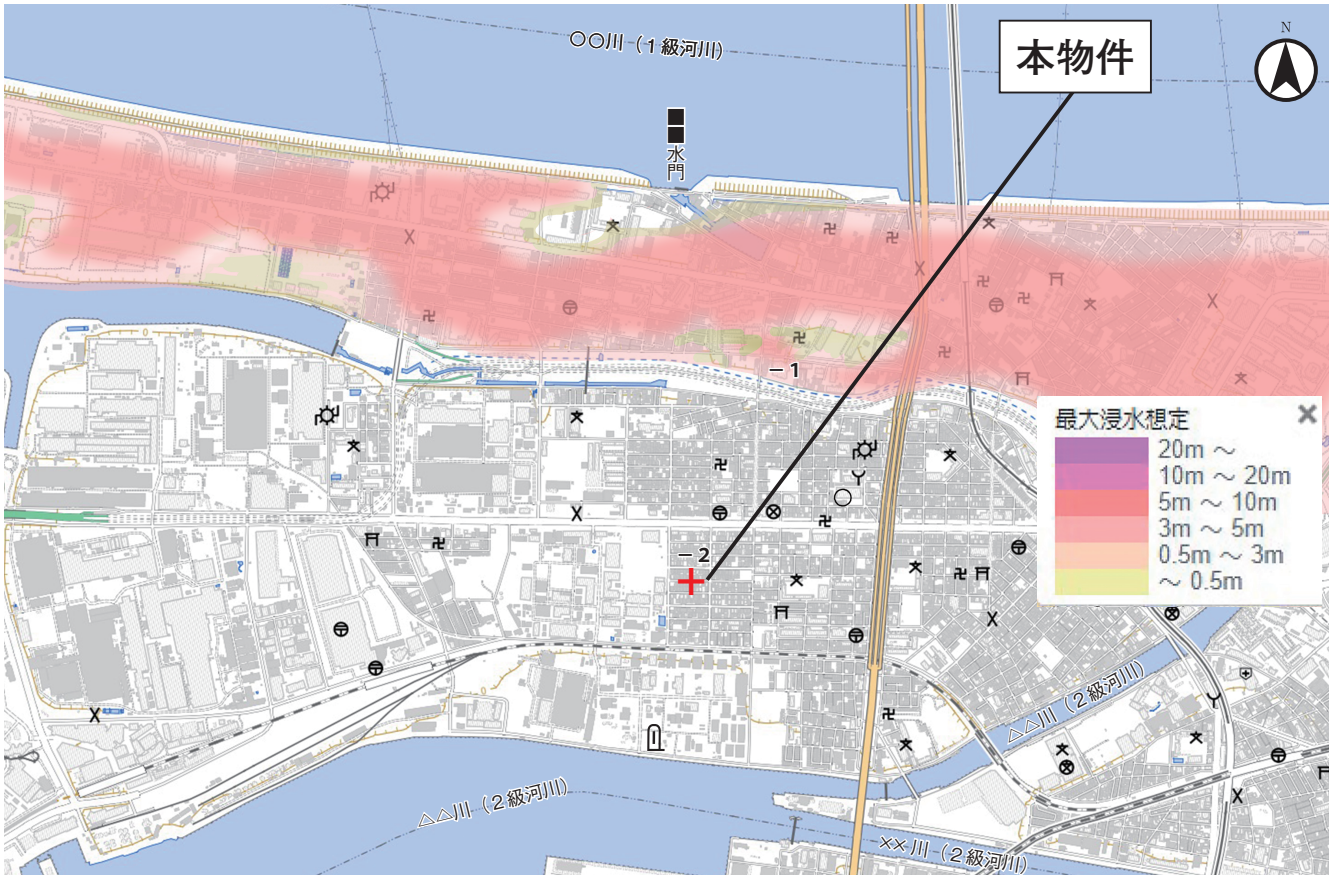


【資料６：土地家屋調査士が作成した現況測量図に加筆した敷地分割予定図】



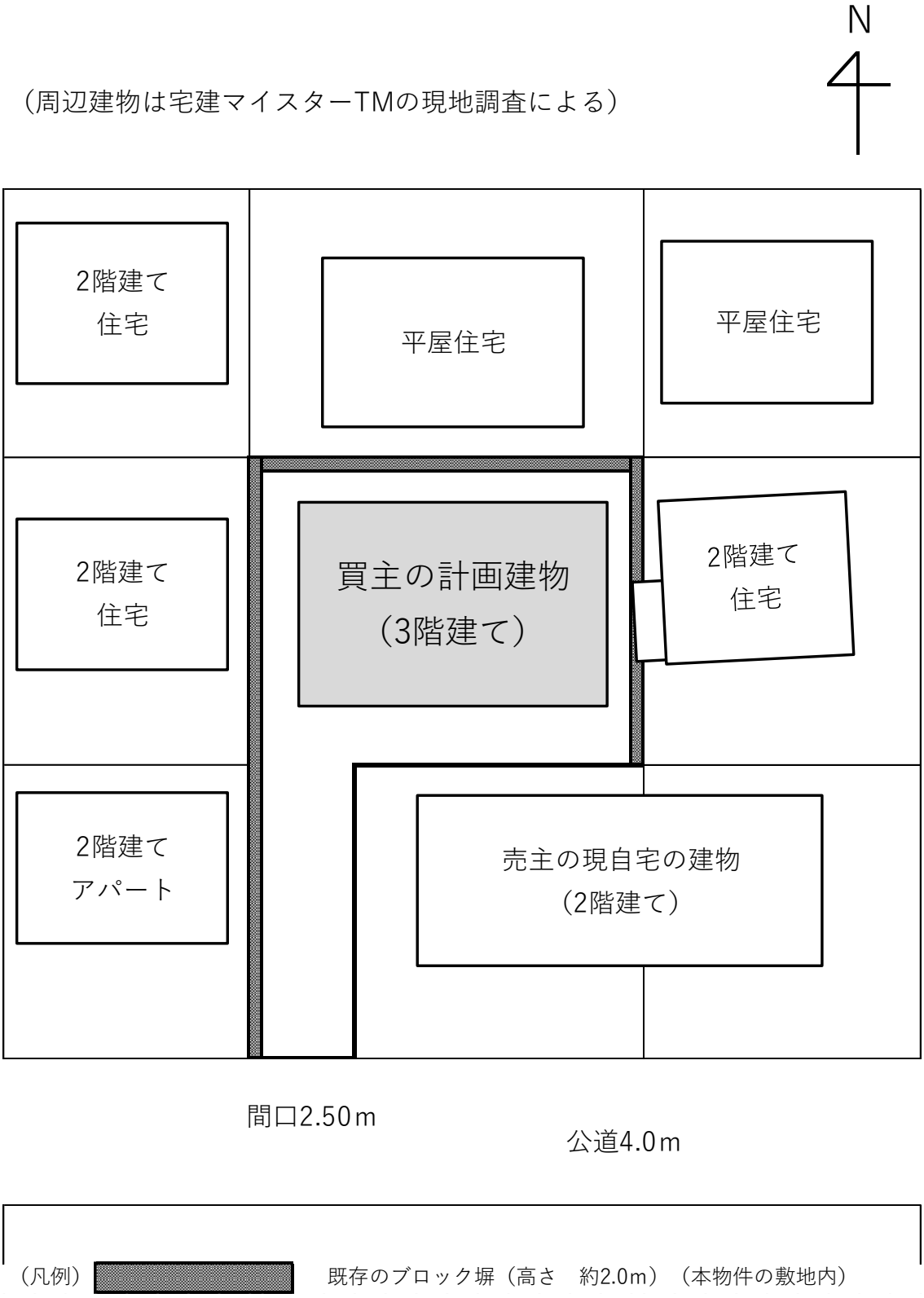

（凡例）　売主が分筆後に売主の敷地内にブロック塀を新設予定（高さ 2.0m）

【資料７：浸水ハザードマップ】



**【資料８：買主の計画建物と周辺建物の状況】**

（周辺建物は宅建マイスターTMの現地調査による）



MEMO