

第8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17ページまでです。

【別紙資料】

1. 購入希望者Aが甲物件の購入を検討するに至った経緯

- ① 購入希望者Aは、妻と子（3歳）の3人家族で、都市部のターミナル駅至近のマンションから都市部近郊の一戸建て住宅に住み替えることを検討していたところ、媒介業者Bから甲物件の紹介を受けた。
- ② 甲物件は、敷地面積も320㎡と広く、遠くには富士山や太平洋が望め、夜は星空がとてもきれいな大規模分譲地の一画にあり、のびのびと子育てするには優良な環境と考えている。
- ③ 建物は、やや築年数が経過しているものの、リフォームすれば居住が可能と考えており、売主の希望価格8,000万円にリフォーム費用800万円を追加しても、自己資金、現在居住中のマンションの売却手取り額、親からの住宅取得資金贈与により資金調達は可能と考えている。

2. 甲物件の取引スケジュール

- ① 購入希望者Aは、宅建マイスターXに対して令和6年1月24日に取引全般にわたるリスク調査を依頼し、令和6年2月10日までに報告を求め、甲物件を購入するか否かの判断の参考としたいと考えている。
- ② 媒介業者Bからは、令和6年3月中の売買契約締結、令和6年6月28日までの決済（引渡し）を求められている。

3. 購入希望者Aが媒介業者Bから提供を受けた物件資料

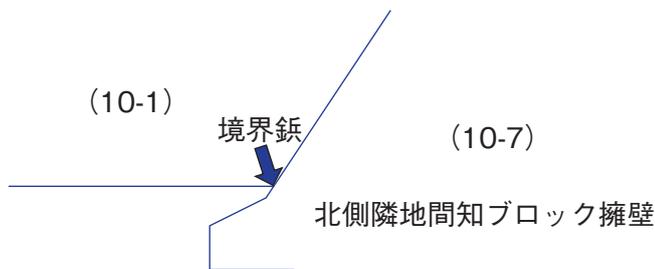
- ① 物件概要書（媒介業者Bが作成した甲物件の概要書）（資料1）
- ② 広域地図（資料2）
- ③ 住宅地図（資料3）
- ④ 登記事項証明書（資料4—①【土地】、4—②【建物】）
- ⑤ 公図の写し（資料5）
- ⑥ 不動産売買契約書案：媒介業者Bが作成（資料6）

4. 宅建マイスターXによる甲物件の調査と情報入手等

- ① 甲物件は、昭和40（1965）年から昭和42（1967）年に〇〇開発株式会社が造成し分譲した「〇〇分譲地」の100区画のうちの一画である。なお、〇〇開発株式会社はバブルの崩壊により平成5（1993）年に破産し清算された。
- ② 〇〇分譲地は、かつては都市部郊外の緑豊かな分譲地として人気を博し

たが、昨今は、都市部中心までの距離や最寄り駅からの距離等の交通条件、空き家の増加等による社会的環境の劣化、公法規制の厳しさ等の行政的要因等が重なり、住宅地としての人気に陰りがみられる。

- ③ ○○分譲地の平均的な区画面積は約180㎡であるが、甲物件は、緩やかな南傾斜の街区にあり、二世帯住宅の需要を見込み造成されたと思われる画地面積約320㎡の不動産である。
- ④ 甲物件は、南側及び西側の前面道路から約70cmの高さの間知ブロック擁壁により造成された地盤面に木造2階建住宅が建つ不動産である。
- ⑤ 甲物件の間知ブロックの劣化は認められず、目地や水抜き穴にも異常は目視されない。
- ⑥ 北東側隣地（地番10番6）の間知ブロック擁壁は倒壊の危険があったため、北東側隣地所有者が5年前に再築造したとのことであり、不具合は目視されず、間知ブロックの地盤面には排水溝が設けられている。排水溝の先端で地番10番6、地番10番7及び甲物件の交点、並びに地番10番6、地番10番2及び甲物件の交点には境界標が確認できる。
- ⑦ 北側隣地（地番10番7）の間知ブロック擁壁の一部及びその基礎が本物件に越境している。また、その高さは約1mであるが、全体に表面が風化により摩耗し、ざらざらしており、縦にクラックが発生し、目地の一部には約1cmのズレが生じており、目地モルタルの剥落も目視され、擁壁の下端に排水溝はない。甲物件との境界を示すとみられる境界鉄が間知ブロックに確認される（下図参照）。



- ⑧ 甲物件の登記名義人Cは介護施設に入所していたが、令和5年12月に死去した。Cの妻D（80歳）は、Cの介護施設への入所後、甲物件で独り暮らしをしていたが、令和3年10月から一人息子Eの家族と同居しており、現在、甲物件は、家財道具や衣類等は残置したまま、空き家となっている。
- ⑨ 媒介業者Bの立会いの下、甲物件の建物を内見したところ、天井、床、柱にはヒノキ材等良質の木材が使用されているが、基礎や外壁の一部にひび割れや欠損があり、室内の障子や襖にはきしみがあり、床は南方向に傾

斜がみられる。住宅設備は外見からは築26年相当の経年劣化がみられるが、空き家でガス、水道は閉栓中のため作動点検は行わなかった。

- ⑩ 媒介業者Bによれば、Cの法定相続人はDとEの2人で、Dは相続財産の2分の1を甲物件と現金資産で相続し、Eは相続財産の2分の1を現金資産で相続することとして遺産分割協議をする予定であるものの、協議は未了である。甲物件の引渡しまでには相続登記を完了するとのことである。

なお、甲物件に設定されている抵当権設定登記については、借入金の残債は団体信用生命保険により完済されているが、抹消登記申請は相続登記と同時にを行うことを予定している。

- ⑪ 媒介業者Bによれば、甲物件の売却は、もっぱらEが交渉窓口となっている。Dは、売却に当たり近隣所有者と交渉が必要なときは、いつでも出かけると言っているが、時折、認知症ともみられる言動や症状があり、媒介業者Bは、取引を進めるに当たり、やや不安を感じている。

- ⑫ 宅建マイスターXは、甲物件の調査資料として、次の資料を入手した。

- 1960年代の航空写真（資料7）
- 今昔マップ（1896年～1909年の地形図との比較）（資料8）
- 土地条件図（資料9）
- 同一区画のボーリング柱状図（資料10）

【資料1（物件概要書：媒介業者B作成）】

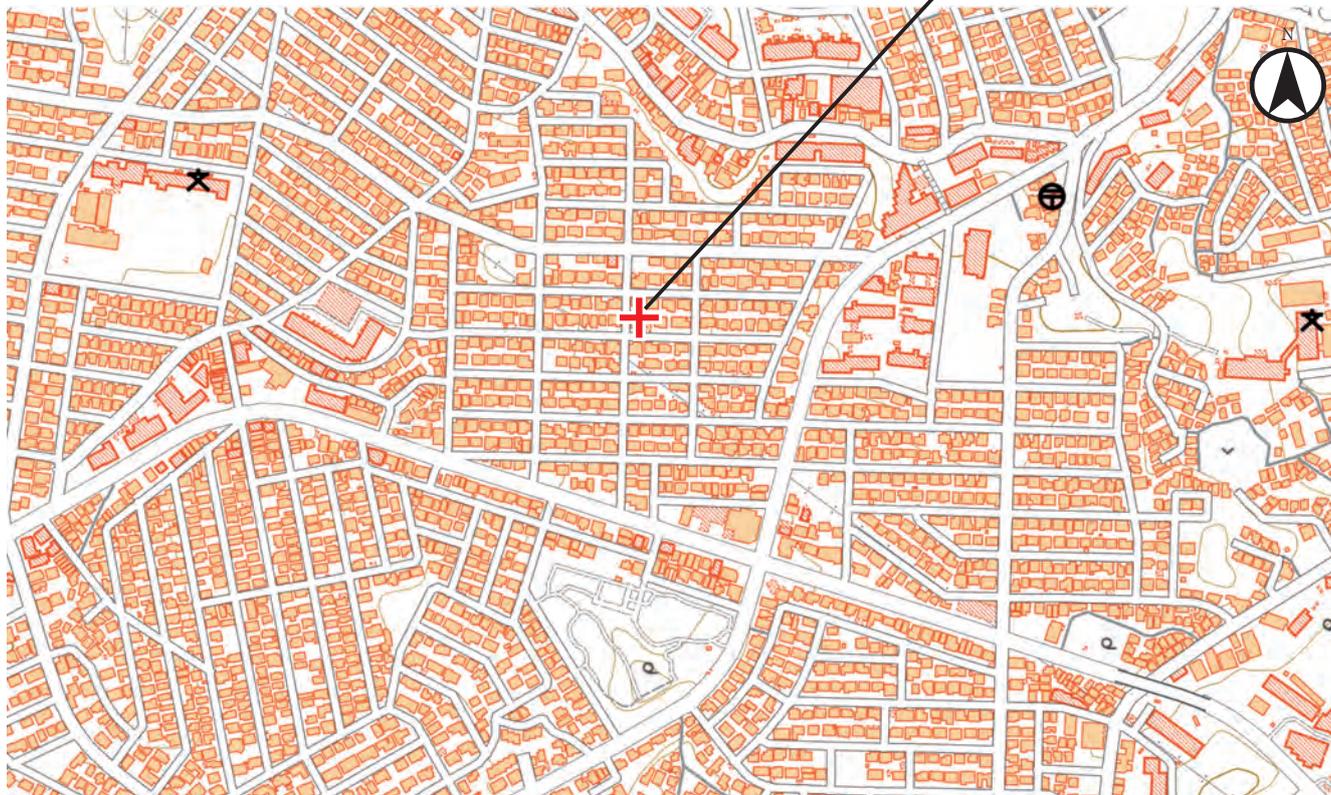
物件概要書

所 在	住居表示	X市〇〇町一丁目10番1号		
	地 番	X市〇〇町一丁目10番1		
交 通	〇〇線〇〇駅徒歩15分			
土 地	地 目	宅地	現況	建付地
	権 利	所有権		
	面 積	公簿面積	320.00㎡	
		実測面積	321.00㎡（分譲時の現況実測図）	
道 路	公 道	南側：X市道 幅員約6m 西側：X市道 幅員約5.5m （いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路）		
建 物	居 宅	木造モルタル葺2階建て 1階：70.00㎡ 2階：60.00㎡ 平成10（1998）年1月新築 確認済証・検査済証有り		
公法上の制限	用途地域	第1種低層住居専用地域		
	建 蔽 率	40%	容積率	60%
	防火指定	建築基準法第22条区域		
	外壁後退	前面道路から1m	敷地面積最低限度	無し
	高さ制限	絶対高さ10m、第1種高度地区		
	そ の 他	その他の規制は無いものとする。		
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
	排 水	分流式下水道	前面道路配管 有	無
価 格	8,000万円			
引 渡	ご 相 談（令和6年6月28日予定）			
備 考	建物は、令和3（2021）年10月以来、空き家のままです。			

（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市〇〇町二丁目2番2号

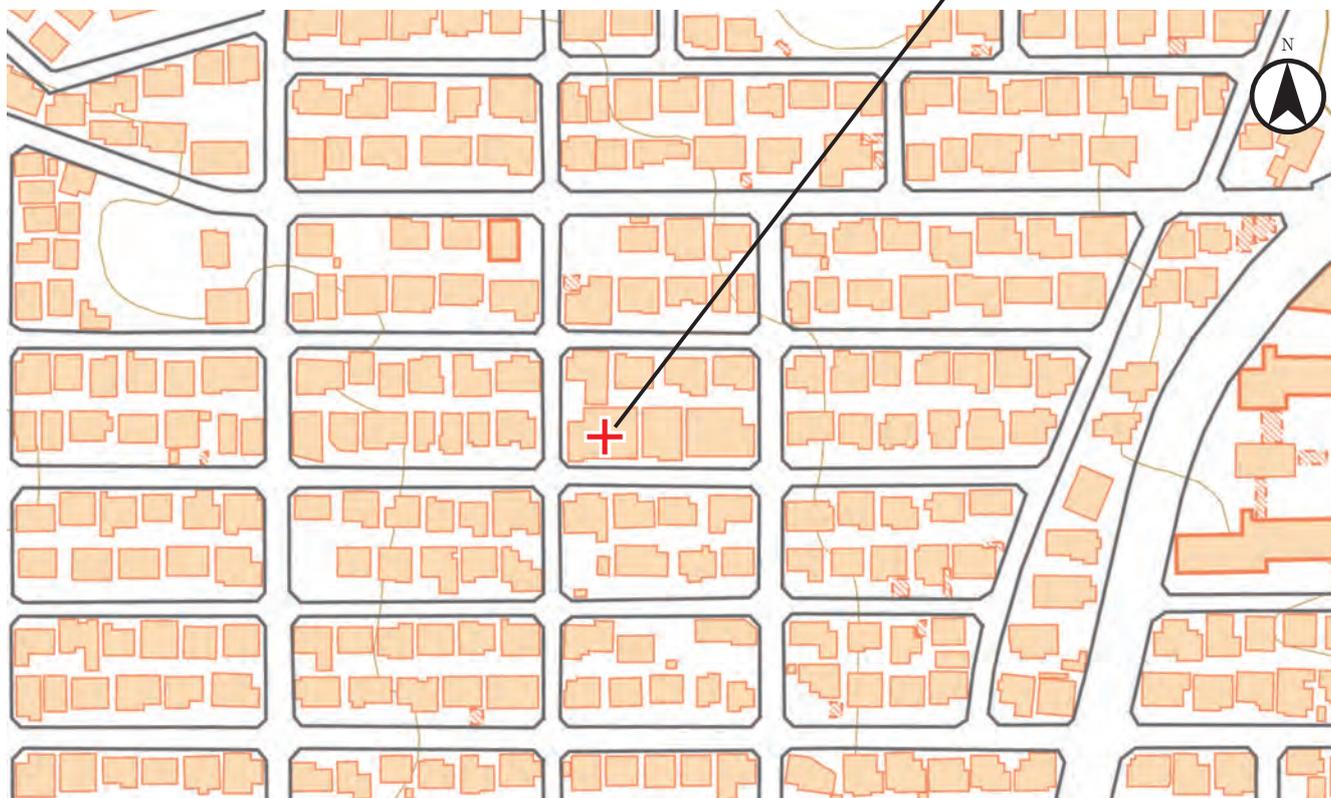
【資料2：広域地図】

本物件



【資料3：住宅地図】

本物件



【資料4—①：登記事項証明書（土地）】

甲物件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）		
10番1	宅地	320 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 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41年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 昭和41年〇月〇日売買 所有者 X市〇〇町一丁目〇〇番〇号 C 順位〇番の登記を移記

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	抵当権設定	平成10年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 平成10年〇月〇日保証委託契約に基づく 求償債権平成10年〇月〇日設定 債権額 金3000万円 損害金 年4.5% 債務者 C 抵当権者 〇〇保証株式会社 共同担保 目録（〇）第〇〇〇号

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市〇〇町一丁目10番1の土地	1	余白
2	X市〇〇町一丁目10番地1 家屋番号10番1の2の建物	1	余白

【資料4—②：登記事項証明書（建物）】

甲物件の建物登記事項証明書

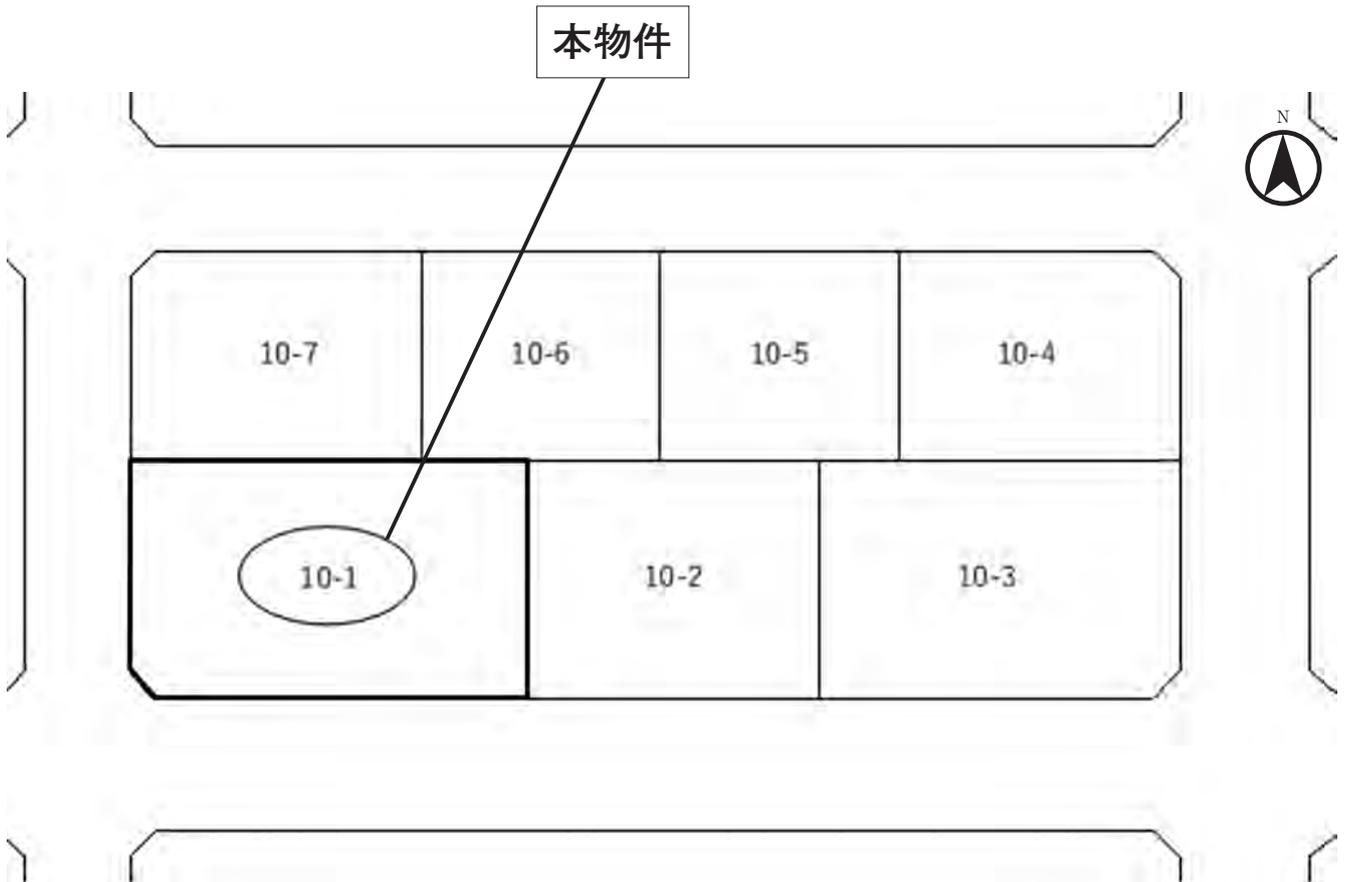
表題部	(主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	2345678901234
所在図番号	余白				
所在	X市〇〇町一丁目 10番地1			余白	
家屋番号	10番1の2			余白	
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付（登記の日付）	
居宅	木造モルタル葺2	1階	70.00	平成10年1月〇日新築	
	階建	2階	60.00		
所有者	X市〇〇町一丁目〇〇番〇号 C				

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10年〇月〇日 第〇〇〇号	所有者 X市〇〇町一丁目〇〇番〇号 C

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	抵当権設定	平成10年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 平成10年〇月〇日保証委託契約に基づく求償債権平成10年〇月〇日設定 債権額 金3000万円 損害金 年4.5% 債務者 C 抵当権者 〇〇保証株式会社 共同担保 目録(〇)第〇〇〇号

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市〇〇町一丁目10番1の土地	1	余白
2	X市〇〇町一丁目10番地1 家屋番号10番1の2の建物	1	余白

【資料5：公図の写し】



【資料6：不動産売買契約書案（媒介業者B作成）】

※本フォーマット中の「省略」及び「未調査」表示は、設問の対象外とし、解答に当たっては考慮する必要はないことを意味する。

※当該フォーマットは（公財）不動産流通推進センターが作成した個人間土地建物売買の契約書である。

収入
印紙

土地・建物売買契約書（土地確定測量・建物公簿用）

(A) 売買の目的物の表示（登記簿の表示による）（第1条）

土地	所在	地番	地目	地積
地	X市〇〇町一丁目	10番1	宅地	320.00㎡

建物	所在	X市〇〇町一丁目10番地1		家屋番号	10番1の2
	種類	居宅	構造	木造モルタル葺2階建	
	床面積	1階 70.00 ㎡、 2階 60.00 ㎡		合計 130.00㎡	

特記事項 なし。

(B) 売買代金、手付金の額および支払日（第1条）（第2条）（第6条）

	内訳	総額	
売買代金（B1）	(土地)		金80,000,000円
	(建物)		金70,000,000円
	(消費税)		金10,000,000円
			金_____円
手付金（B2）	本契約締結時に		金8,000,000円
中間金（B3）	第1回 令和一年一月一日までに		金_____円
	第2回 令和一年一月一日までに		金_____円
残代金（B4）	令和6年6月28日までに		金72,000,000円

(C) 土地の実測 (第4条) (省略)

実測清算の対象となる土地	
(私道負担のない場合)	
(私道負担のある場合、それを除く有効宅地部分)	

(D) 土地代金清算の単価 (第7条) (省略)

売買代金清算の場合の土地単価	1㎡あたり	金	円
----------------	-------	---	---

(E～J) その他約定事項

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続きの日	令和6年6月28日
(F) 令和6年度公租公課分担の起算日	(省略)
(G) 手付解除の期限	令和6年3月15日
(H) 違約金の額 (売買代金の10%相当額)	金8,000,000円
(I) 反社会的勢力排除に係る違約金の額	(省略)
(J) 反社会的勢力の事務所等活動の拠点に係る 制裁金の額 (売買代金の80%相当額)	(省略)

(K) 融資利用の場合 (第22条) (省略)

金融機関名・取扱支店名	融資承認予定日	融資金額
_____	_____	_____
融資未承認の場合の契約解除期限		_____

(L) 契約不適合責任の通知期間 (第18条)

買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間	引渡し日から3か月
------------------------	-----------

契 約 条 項

第1条（売買の目的物および売買代金）

売主は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を標記の代金（B1）をもって買主に売り渡し、買主はこれを買受けた。

第2条（手付金）

買主は、売主に手付金として、この契約締結と同時に標記の金額（B2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いの時に、売買代金の一部に充当する。

第3条（境界の明示）

売主は、買主に本物件引渡しの時まで、現地において境界標を指示して隣地との境界を明示する。なお、境界標がないとき、売主は、その責任と負担において境界標を設置して境界を明示する。

第4条（確定測量図の作成）

（省略）

第5条（地積更正登記）

（省略）

第6条（売買代金の支払時期およびその方法）

買主は、売主に売買代金を標記の期日（B4）までに現金または預金小切手で支払う。

2 買主は、売主が指定したときは、売主指定の銀行口座に振込送金して売買代金を支払うものとする。振込手数料は、買主の負担とする。

第7条（残代金の清算）

（省略）

第8条（所有権移転の時期）

（省略）

第9条（引渡し）

売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引き渡す。

2 買主は、売主に引渡確認書を交付して、前項の引渡しの確認を行うものとする。

第10条（所有権移転登記の申請）

（省略）

第11条（物件状況の告知）

（「物件状況等報告書」作成中のため省略）

第12条（付帯設備の引渡し）

（「設備表」作成中のため省略）

第13条（負担の消除）

売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権および賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

第14条（印紙代の負担）

（省略）

第15条（公租公課）

（省略）

第16条（収益の帰属・負担金の分担）

（省略）

第17条（引渡し前の滅失・損傷）

（省略）

第18条（契約不適合責任）

引き渡された本物件が種類または に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主または買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

2 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約および取引上の に照らして に帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は売主に対し、修補に代え、または修補とともに損害賠償を請求することができる。

3 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、この契約解除は、その契約不適合によりこの契約を締結した が達せられないときに限りできるものとする。

4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約および取引上の に照らして に帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金（H）の定めは適用されないものとする。

5 買主は、第1項の修補請求に基づく修補がなされない場合であっても、売主に対し、売買代金の減額請求はできないものとする。

- 6 買主は、本物件の引渡しのとしまでに契約不適合があることを知っていた場合、または本物件の引渡し後、標記（L）に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。

第19条（手付解除）

売主または買主は、相手方が契約の履行に着手した後であっても、標記の期日（G）を経過するまでは、買主は売主に支払い済の手付金を放棄して、売主は買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、それぞれこの契約を解除することができる。

第20条（契約不適合を除く契約違反による解除）

売主または買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の に照らして軽微であるときは、解除できないものとする。

- 2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金（H）によるものとし、現に生じた損害額の多寡を問わず、売主または買主は、相手方に増減を請求することはできないものとする。
- 3 第1項により契約解除がなされた場合、売主または買主は、相手方に違約金を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。
- 4 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
- (1) 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、買主から受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。
- (2) 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。
- 5 買主が本物件の所有権移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続、または本物件の返還をしなければならない。この場合、その登記の抹消登記手続に要する費用は違約した者の負担とする。
- 6 本条の規定は、第18条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

第21条（反社会的勢力の排除）

（省略）

第22条（融資利用の場合）

（省略）

第23条（諸規約の承継）

（省略）

第24条（管轄裁判所に関する合意）

（省略）

第25条（協議事項）

（省略）

第26条（建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項）

（未調査）

第27条（容認事項）

売主は、買主に対し本物件の東側隣接地（地番10番2）の庭木の枝が本物件に越境していること、並びに秋には当該枝葉からの落葉の処分を必要とすることを説明し、買主はこれを容認し本物件を買い受けるものとする。

第28条（特約条項）

下記特約条項のとおりとする。

売主は、本物件の引渡しまでに、自己の責任と負担において、本物件を売主名義とする相続登記を完了させるものとする。

第29条（問題2の特約条項）

特約条項のとおりとする。



以上

【資料7：1960年代の航空写真】

本物件



【資料8：今昔マップ（新旧地形図の比較）】

本物件

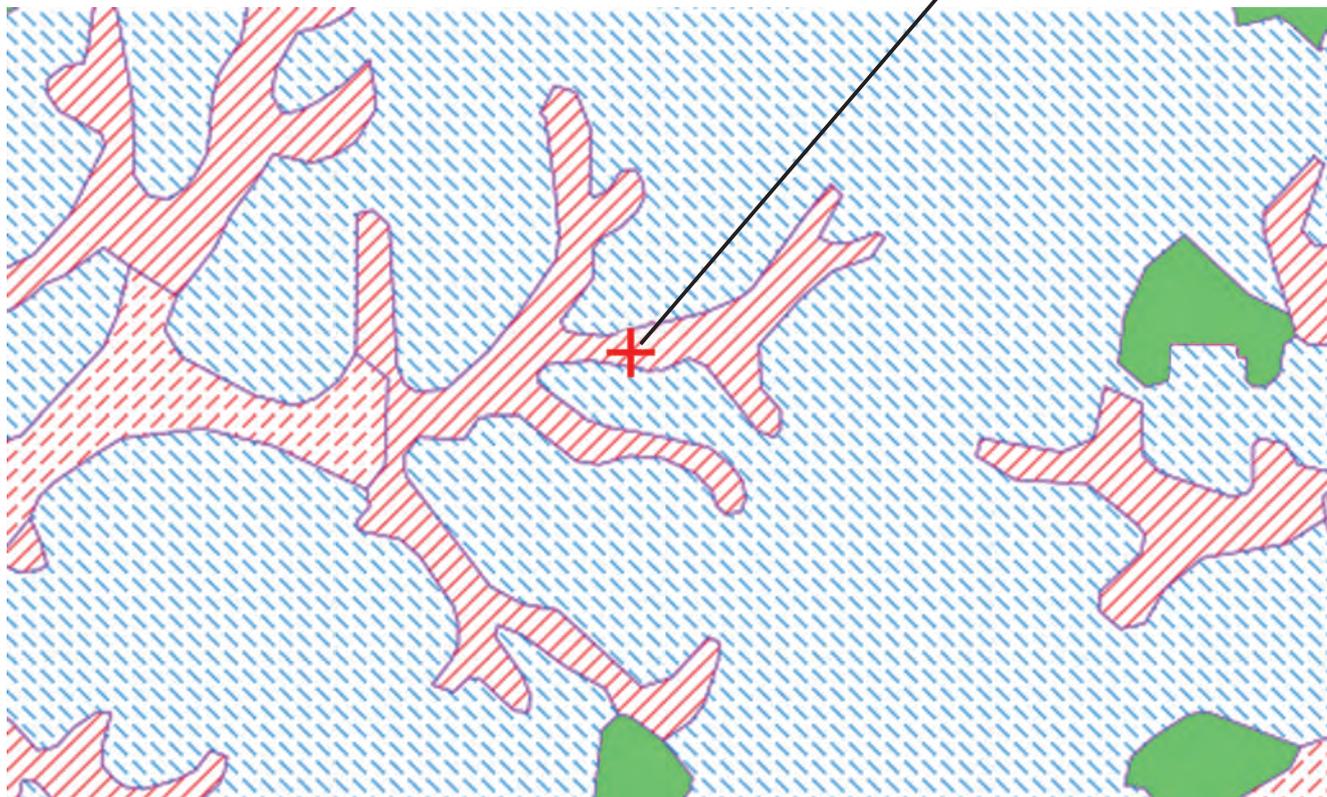


(1896年～1909年の地形図)

(現在の地形図)

【資料9：土地条件図】

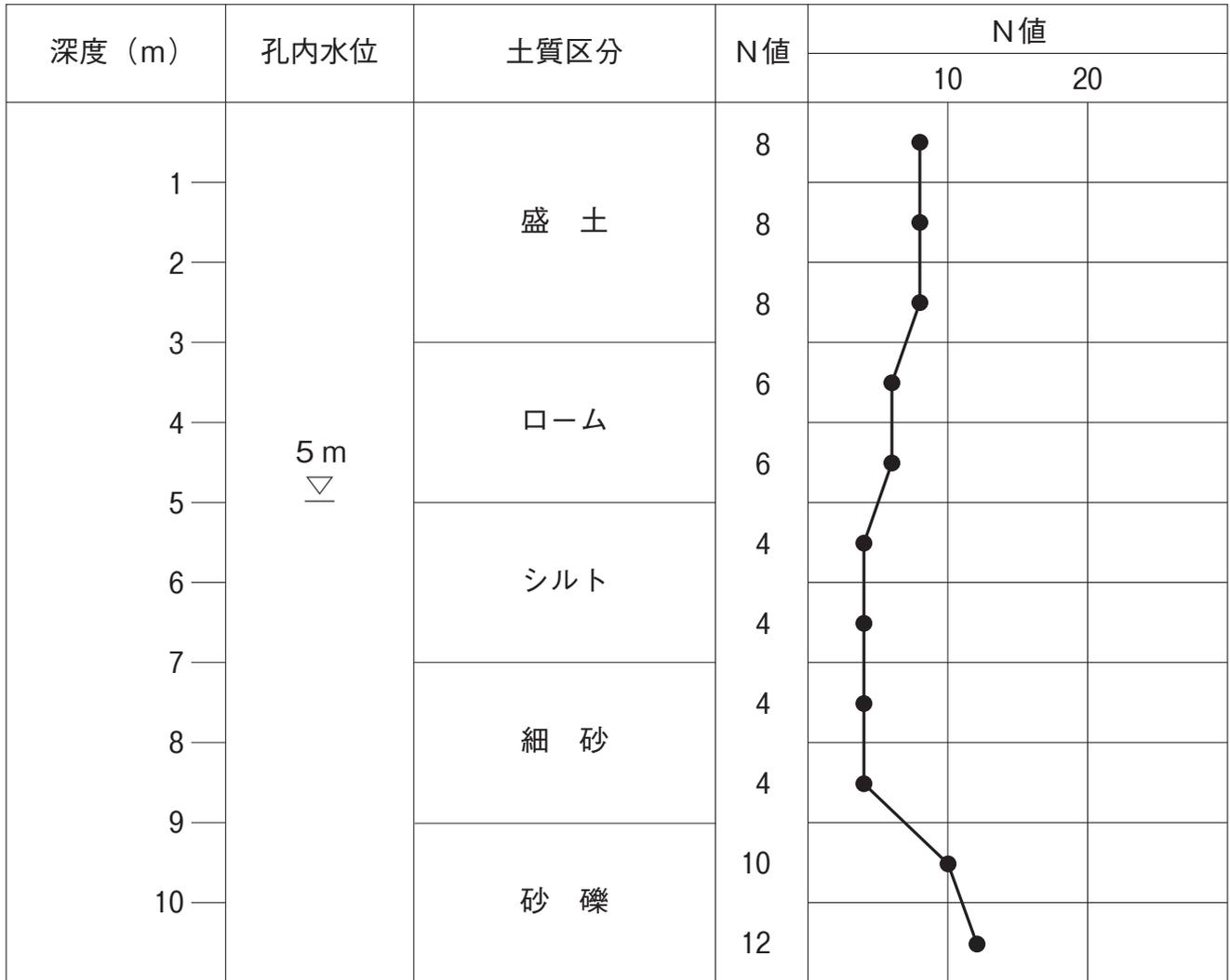
本物件



配色	分類項目	説明
	山地斜面等	山地・丘陵または台地の縁などの傾斜地。
	人工地 形	切土地
		高い盛土地
		盛土地・埋立地
		山地などの造成地のうち、切取りによる平坦地や傾斜地。
		約2 m以上盛土した人工造成地。主に海や谷を埋めた部分。
		低地に土を盛って造成した平坦地や、水部を埋めた平坦地。

【資料10：同一区画内のボーリング柱状図】

令和4年12月作成



MEMO