

## 第4章

# 内在リスクのマトリクス表

トラブルを未然に防ぎ、安心して安全な取引を成立させるために**宅建マイスター**が把握すべき「**内在リスク**」は多岐にわたります。以下に代表的な「**内在リスク**」の概要一覧を例示します。

### 内在リスク一覧

	顕在化している事実	内在リスク	内在リスクの内容・発生する事象
1	物件的視点 がけ地(当該地、隣接地)	「がけ条例」	①建築制限、再建築時に建築制限を受ける可能性 ②順法性が担保されているかの確認 ③崩落による被害の可能性 ④所有者(管理)責任が発生する可能性
2	物件的視点 擁壁(当該地、隣接地)	擁壁の安全性	①違法擁壁の再築造を義務付けられる可能性 ②擁壁による既存建築物、再建築時に制限を加えられる可能性 ③老朽化した既存擁壁が地盤・建築物に影響を及ぼしている可能性 ④補修、再築造の必要性、追加費用発生の可能性 ⑤地盤、建物への影響
3	物件的視点 ブロック塀	ブロック塀の安全性	①違法ブロック塀が再築造を義務付けられる可能性 ②土留めブロックの地耐力不足による建築制限の可能性 ③倒壊等による所有者責任を問われる可能性
4	物件的視点 ①建築物の解体 ②過去の建替え ③分譲前(分筆前)の土地形状 ④周辺環境(土地利用状況)	地中埋設物 ・基礎部分(過去の建築物) ・建築廃材 ・使用を廃止した浄化槽 ・ゴミ	①過去の建築物の基礎、建築廃材等の既存埋設物による解体費用の増加 ②調査、撤去等による建築スケジュール遅延 ③基礎の越境によるトラブルの可能性 ④解体廃材、浄化槽等の埋設物 ⑤地盤改良工事による費用増加、スケジュール遅延の可能性
5	物件的視点 ①分譲前(分筆前)の土地形状 ②周辺環境(工場などの土地利用状況) ③敷地内の油染み ④隣接した水路 ⑤引込管の口径などから工場跡地の可能性 ⑥近隣工場などからの工場排水の影響 ⑦敷地内の作業場等による近隣の苦情	土壌汚染	①過去の建築物(工場・作業所等)に起因する土壌汚染 ②周辺の土地利用状況から過去工場利用地であった可能性 ③隣接水路の工場排水からのもらい汚染の可能性
6	物件的視点 ①敷地・周辺環境(稲科植物、自然池、苔など) ②地図上のS字道路 ③物件に隣接する暗渠 ④交通による振動 ⑤建物基礎・床などの欠損、ひび割れ ⑥建物内壁のフラック、ドアなどの建付け ⑦簡易アスファルトのうねり ⑧ブロック塀の傾き ⑨近隣建築現場の杭打ち期間 ⑩過去の土地利用状況(水田、ため池など) ⑪隣地からの雨水の流れ込み ⑫河川に隣接した立地	軟弱地盤	①不同沈下による既存建物への影響、改修費用発生の可能性 ②構造、基礎による建築コストの増加 ③地盤改良工事のための費用発生 ④建築の制限の可能性
7	物件的視点 高圧送電線 ・現場上空の確認 ・公図の形状(分筆状況など) ・住宅地図の鉄塔マーク	①高圧線による土地利用制限 ②健康被害の可能性	①建築物の高さ制限など土地利用に制約が発生する可能性 ②地役権が設定されている可能性

調査方法・追加調査項目	重説記載事項・対処方法
①都道府県ごとの条例内容の把握 ②法令に適合しているかの追加調査 ③状況に応じた専門家への調査依頼	①制限内容の説明 ②契約目的を達成できるかの対処 ③崩壊リスクの可能性を説明 ④再築造に必要な費用・期間の合意と明文化
①法令上の調査（都市計画法、宅造法、基準法、安全条例） ②法令に適合しているかの追加調査 ③状況に応じた専門家への調査依頼	①法律上の制限内容の説明 ②契約目的を達成できるか含め合意事項の決定 ③崩壊リスクの可能性を説明 ④再築造に必要な費用・期間の合意と明文化 ・安全性の確認、補修・再築造の可能性、費用見積り、負担区分の取決め ②隣地の擁壁 ・隣地所有者との取決め、合意事項の引継ぎ ・新たな取決めが必要な場合は新規覽書の締結
①法令上の調査（都市計画法、宅造法、基準法、安全条例） ②法令に適合しているかの追加調査 ③状況に応じた専門家への調査依頼 ④現状把握のポイント ・高さ、厚さ、控え壁、亀裂や傾き・ぐらつきの有無 ・厚さ10cmの場合2.0m以下、15cmの場合2.2m以下 ・石垣などの上に造られていないか ・土留めとして使用していないか ・基礎は35cm以上あるか ・鉄筋が縦横に入っているか（直径9mm、最大80cm間隔）	①倒壊リスクの可能性を説明 ④再築造に必要な費用・期間の合意と明文化
①土地の地歴調査（登記記録の変遷、閉鎖登記簿、旧土地台帳など） ②過去の建築物調査（過去の申請書類・建築図書） ③過去の登記記録（閉鎖謄本、土地台帳など） ④地中埋設物の追加調査（ボーリング調査、試掘など専門家へ依頼） ⑤調査費等の追加費用の見積り取得 ⑥解体期間延長に伴うのスケジュール調整確認	①解体費用の精査し、費用負担を決定もしくは売買代金による調整 ③売買代金の変更に關する合意（変更根拠を明確にする） ④引渡し時期遅延の説明と遅延発生時の対応を決定 ⑤越境発生時のリスク説明と対処方法の決定 ⑥隣地所有者との越境状態の解消方法を合意 ⑦引渡し遅延発生時の対処方法を決定 ⑧スケジュール遅延発生時の合意事項を決定
①土地の地歴調査（登記記録の変遷、閉鎖登記簿、旧土地台帳など） ②古い地図による地歴調査 ③旧公図・閉鎖謄本・旧土地台帳による登記情報調査 ④用悪水路（暗渠など）の役所調査 ⑤近隣工場が「有害物質使用特定施設」かどうかの確認 ⑥近隣での風評などヒアリング ⑦土壤汚染対策法の確認 ⑧環境保護条例の確認 ⑨土壤調査の見積り取得、調査（ボーリング調査）の実施	①将来土壤汚染が見つかった場合の対処方法の決定（免責期間、調査方法、土壤浄化費用の負担区分など） ②売買代金の変更に關する合意（変更根拠を明確にする） ③合意事項（特約記載）のポイント ・誰が、いつまでに、何をどう調査するか ・調査の依頼先（専門会社）はどこか ・土壤浄化工事の内容、もしくは費用の上限設定 ・取引をした結果、新たな汚染が発見されたときの対応
①過去の土地利用状況（住宅地図・航空写真、旧土地台帳・附属地図） ②近隣地質データのヒアリング（役所等） ③地形図・土地条件図（国土地理院・国交省・防災科学研究所） ④過去の住宅地図、古地図、地形図の調査 ⑤過去の登記記録（閉鎖謄本、土地台帳など） ⑥近隣ヒアリング（浸水、不同沈下の実例、工事による地盤変化） ⑦専門家への調査見積りの取得、調査実施（地耐力調査） ・ボーリング調査（専門業者） ・スウェーデン式サウンディング試験（専門業者） ・三成分コーン貫入試験（専門業者） ⑧地盤改良費用の見積り取得 ・表層改良工法 ・柱状改良工法 ・鋼管杭工法	①追加調査の実施による事実の認定 ②専門家による調査報告書の添付 ③調査、対策工事の費用負担区分、合意内容の決定 ・地盤強度により構造基礎に制限 ・地盤補強による追加費用、工期の延長 ④追加対策が必要な事象が発生した場合の処理方法 ⑤売買代金変更に關する合意（変更根拠を明確にする） ⑥別途、取り決めた事項
①売主への詳細ヒアリング（過去の地役権設定契約の有無など） ②周辺公図から地役権設定の有無を確認 ③隣接地、周辺地を含む登記内容の確認 ④都市計画に関する役所調査 ⑤電力事業者に、管理会社での調査（建築制限、使用料収受の有無など）	①調査内容に基づき、事実関係を説明 ②制限内容等に関する承諾事項を決定 ③場合によっては、売買代金変更に關する合意（変更根拠を明確にする）

顕在化している事実		内在リスク	内在リスクの内容・発生する事象
8	物件的視点 土地分割	①建築基準法の制限 ②生活関連施設 ③位置指定道路 ④私道埋設管の容量	①分割にともなう建築基準法の制限（敷地面積の減少による容積率オーバー、角地緩和の適用） ②生活関連施設の新設（費用、期間など） ③位置指定道路の埋設管の持分、維持管理の状況、負担金・負担割合、私道持分がない場合の掘削・通行承諾 ④私道埋設管の容量不足（口径変更が必要な場合の追加工事が発生するリスク） ⑤分割による資産評価減
9	物件的視点 ①傾斜地の地形 ②周辺の擁壁、崖地の存在 ③傾斜地形からの雨水の流出、苔の繁茂	①土砂災害警戒区域 ②土砂災害特別警戒区域	①建築制限（開発行為等の許可） ②学校、医療施設、社会福祉施設などの建築制限
10	物件的視点 河川・湖沼に近接した立地	自然災害	①河川・湖沼の氾濫、浸水等の自然災害
11	物件的視点 公図の無地番の存在	水路・里道の存在	①公図の無地番の存在 ②水路・里道の位置・所有者・管理者が不明
12	物件的視点 法人代表者による売買契約	①資産評価 ②売却決定手続	①将来売却損が発生時の取締役の責任資産評価が不適切な場合、売却損が発生時に取締役の責任が問われる可能性 ②意思決定プロセスの順法性
13	物件的視点 浄化槽から公共下水への切替え	受益者負担金の未納 (埋設物については別項参照)	①想定外の負担金請求に伴うトラブル発生
14	人的視点 所有不動産を分割して売却	宅建業法	①売主は無免許営業となり処罰の可能性 ②媒介業者も無免許営業の助成の可能性
15	人的視点 根抵当権の設定	法人の信用不安	①引き渡しまでの間に借入金額が変動する可能性 ②担保権の抹消ができない ③新たな担保権の設定による債務不履行が発生する可能性
16	人的視点 売主の年齢（85歳）	意思能力	①意思能力欠如による契約の無効
17	権利的視点 ①境界資料の不備 ②境界上の塀の権利関係 ③隣地所有者の意思能力 ④隣接地所有者の行方不明	境界確定	①境界確定の不調 ②境界トラブルの発生 ③追加コストの発生 ④契約締結、引渡し時期の遅延 ⑤意思能力欠如による境界確定の無効 ⑥隣地所有者の所在不明による境界確定の不能
18	権利的視点 ①接道私道の持分なし ②接面道路の一部が開発行為によるセットバックの場合	①42条2項道路（私道）の通行・掘削承諾 ②セットバック中心線の判定	①私道所有者からの通行・掘削承諾取得の不調 ②追加コストの発生 ③スケジュール遅延の可能性 ④2項道路の中心線が現況幅員の中心ではない可能性
19	権利的視点 電柱	電力会社との契約内容	①契約による負担、承継事項など ②移設を希望しても困難である場合 ③移設が必要な場合に想定される費用、協議事項など
20	権利的視点 代理人による契約	無権代理、表見代理	契約の無効・取り消し、不法行為による損害賠償事案となる可能性
21	権利的視点 推定（法定）相続人の存在	相続トラブル	推定（法定）相続人と合意ができていない場合の相続トラブル
21	権利的視点 社長の判断による売却	法人の意思決定手続	①取締役の責任（会社法） ②重要な財産の処分にあたる場合の取締役会の決議が未了の場合無効とされる可能性（会社法）
22	権利的視点 所有権移転請求権仮登記	後順位の所有権が喪失	所有権移転登記を行ったとしても、その後本登記をする条件が整いず約完結権が行使され仮登記の本登記がなされると取得した所有権を失う

調査方法・追加調査項目	重説記載事項・対処方法
①役所調査：順法性の確認（容積率オーバーなど） ②工事業者から新築工事費用の見積り取得 ③工事費負担区分の確認 ④私道の所有形態の調査 ⑤私道持分がない場合：掘削・通行承諾取得と費用の有無	①位置指定道路所有者から「通行掘削承諾」を取得 ②分割土地取得予定者から既存埋設管への接続承諾を取得
①役所調査（都道府県庁砂防海岸課、土木事務所、市町村役場など） ②基礎調査の有無、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、土砂災害特別警戒区域の指定範囲の確認	①基礎調査の有無、警戒区域・特別警戒区域指定の可能性の告知 ②警戒区域・特別警戒区域に指定されていた場合の制限に関する説明 ③予定建築物が建築できるかの確認と合意事項の決定 ④構造変更の可能性とコスト増などの告知と合意事項の決定 ⑤売買代金に関する合意（構造規制にともなうコスト増などが必要とされる場合の根拠を明確に記載）
①過去の災害履歴（都道府県の浸水実績図、降雨・河川水位情報などの調査） ②土地利用規制の確認 ③ハザードマップ、水浸予想区域図（国交省ポータルサイト、自治体HP） ④緊急避難先の情報	①制限内容の詳細説明（重要事項説明書への記載） ②予定建築物が建築できるかの確認と合意事項の決定 ③水害発生時の被害予測情報の説明
①旧公図の調査 ②管理者・所有者の調査（法定外公共物・旧法定外公共物、行政財産・不当財産の確認） ③取得の可否の確認、占用使用料の確認	①境界確定手続 ②調査に基づく購入手続、用途廃止の手続など ③契約条件の決定（容認事項の詳細決定） ④スケジュールに関する合意事項の決定
①各評価額の詳細な検討 ・固定資産税評価額、相続税路線価額、近隣取引事例評価額 ・収益から見た還元利回り ・デベロッパーが土地取得した事業収支から見た評価額 ②セールス・アンド・リースバック時の賃料と支払能力の再検討 ③意思決定プロセスの詳細確認	①売却価格、意思決定プロセスに問題が想定される場合は、価格・プロセスの再検討を要する。 ②条件によっては、売却中止も検討
①受益者負担金の役所調査	①負担額の確定と未払い金の清算等の整理 ②契約内容を合意事項として決定
①役所調査（都道府県庁の建築指導課、不動産課など） ②「業」とみなされる基準（一例） ・利益目的で取得した不動産かどうか ・広く一般の者を対象とした取引かどうか ・対象地の形状（分割・区画割した土地）かどうか	①売却活動の中止 ②順法性を担保した取引の推進
①金融機関への確認（借入残高の確認） ②現業の経営状況の確認 ③セールス・アンド・リースバックの場合の賃料支払いの実現性	①契約直前の信用状況を判断して取引の実施を検討 ②法人としての見直しを踏まえ、関係者全員で検討することを提案
①医師の診断による意思能力の確認 ②司法書士による意思能力の確認 ③「成年後見人」等の審判を受けている場合は、審判書の確認、成年後見人が誰であるかの確認	①成年後見制度の検討 ②家族信託制度の検討
①所有者履歴調査、建築物の設置経緯等から境界線の位置を類推 ②対象土地、隣接地の土地・建物の所有者履歴調査 ③分譲会社での調査・ヒアリング ④過去の住宅地図から画地の形成履歴を調査 ⑤筆界特定制度、土地家屋調査士会ADRの検討 ⑥不在者財産管理人選任を利害関係人に要請	①調査結果を踏まえた上で、境界確定の合意書を売主が隣地所有者と締結 ②筆界特定制度により筆界特定後に容認事項を決定、ただし所有権界を特定するものでない点に注意 ③不在者財産管理人との境界確認をもとに合意事項を決定 ④いずれの手続も期間を要することから、契約前に対応することが重要
①購入（分譲）時の経緯の調査 ②現状の埋設管敷設の経緯と費用負担等の調査 ③私道所有者と売主の関係性をヒアリング ④追加工事が必要な場合の見積り取得 ⑤所管の特定行政庁で調査（2項道路） ⑥場合によっては、専門家に依頼して中心線を割り出し（2項道路）	①調査結果を踏まえて、私道所有者から通行・掘削承諾を取得 ②調査結果に基づいて2項道路の中心線を確定、セットバック面積を算出
①電力会社での調査（設置時期、電柱敷地料など） ②移設の可否と費用の確認 原則：民地内の場合原則無償、公道へ移設する場合は有償	①電力会社との契約内容を合意事項として決定 ②引き渡し時に電柱敷地料の精算（通常3年一括払い） ③移設を伴う場合は、費用の有無を含め合意又は容認事項として決定
①代理権の授与が適切な確認 ・原則面談による本人の意思確認 ・委任状 ・契約者及び代理人の本人確認書類 ・家族であれば家族確認書類 ②相続案件の場合は、推定相続人の意思確認	①可能な場合は本人の同行が原則、取引上やむを得ない場合は、代理権の有無を十分に確認したうえで契約締結 ②事前に司法書士に確認したうえで契約締結
①推定（法定）相続人の確定（戸籍謄本、改製原戸籍など） ②不動産売却に関する推定（法定）相続人による全員同意の取得 ③遺産分割協議書の取得 ④専門家（弁護士、司法書士など）による調査	遺産分割協議及び相続登記を完了することを停止条件にして契約することも可能だが、左記の調査結果に基づいて依頼主に対して遺産分割協議を整えるように誘導すべき。
取締役会決議、株主総会の特別決議の確認	①法人としての必要書類の準備（取締役会議事録、決議書など）
①仮登記抹消の準備、仮登記権利者への確認 ②専門家（司法書士）へ依頼（仮登記の抹消手続）	①契約前に仮登記抹消手続を司法書士に依頼 ②可能であれば媒介契約締結前に仮登記権利者から抹消登記の承諾取り付け