

## 記述式問題 解答例

### 【問1の解答】

本件取引に内在するリスクは、「北側擁壁についてのリスク」、「土蔵解体にともなうリスク」について記述したものを「満点」とするが、問題文に記載のない公法上の制限等で本件取引のリスクとして認識できるリスクを指摘した答案については、一部加点とする。

### 【問2の解答】

#### 1. 北側擁壁についてのリスク

がけ条例の適用による建築制限、検査済証や現況確認による崩落の可能性、二世帯住宅の建築の制約について、以下の説明の要旨を解答として求める。

(1) 北側の擁壁が「がけ条例」の適用を受ける場合、以下の建築制限（擁壁からの後退、防護壁新設等）を受けることとなります（東京都「がけ条例」の場合）。

- ① 「がけ条例」の適用がある場合、建物をがけの高さの2倍以上離して建築する必要がある（本件の場合、擁壁の下端から4.6m）。
- ② 高さの2倍以内の範囲に建物を建築する場合、当該擁壁が建築確認申請のうえ、検査済証を受けたもので、維持管理が良好で安全上支障がないことが必要となる。
- ③ 既存擁壁のまま、がけの高さの2倍以内に建物を建築する場合は、以下の対策が必要となる。
  - (ア) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物で、擁壁に面する低層階に大きな開口部を設けない。
  - (イ) がけと敷地の間に安全上有効な鉄筋コンクリート造の防護壁を設ける。

(2) 上記(1)の「がけ条例」が適用になると、二世帯住宅の建築について、以下のリスクが想定されます。

- ① 既存擁壁のままでは、現在建築を予定している木造又は鉄骨造2階建ての建物が建築できない可能性がある。
- ② 高さの2倍以内の範囲に建物を建築する場合、建物の構造を鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造へ変更する必要があり、建築予算が予定を上回る可能性がある。
- ③ 建物をがけの高さの2倍以上引き離して建築する場合、南側の売却部分との間に庭先を十分に確保できない（現在、永田氏が希望している建物では、庭先が約0.4mとなる）。

(3) 北側擁壁について「がけ条例」の適用がなかった場合も、当該擁壁は、昭和30年頃に築造されたものであり、将来、崩落の可能性のあることから、宅建マイスターとしては、検査済証の有無や十分な現況確認を行ったうえで、顧客に対して希望どおりの建物が建たない可能性や崩落のリスクについて説明をすることが必要である。

ちなみに、がけに関する規制は、ほとんどの都道府県や市町村の条例によって定められているが、内容は自治体ごとに異なり、高さについては2mを超えるもの（又は2m以上）としている自治体が多いものの、一部の自治体では3m以上など、異なる定義がされている場合もある。

規制対象となる範囲については、がけの高さの2倍とする自治体が多いが、1.5倍とする例もあり、その起点についても「がけの上端」又は「がけの下端」で、自治体によって異なるため十分に注意する必要がある。

## 2. 土蔵解体にともなう基礎の撤去に関するリスク

当該土蔵は、所有者が、西側隣地を分割して売却する以前から建築されており、西側の境界壁に隣接している。また、堅牢・重厚な造りである。

このことから、土蔵建築時の基礎工事部分は、相当な重量と大きさが想定される。

また、西側境界壁に隣接していることから、基礎部分が隣地の敷地内部に越境している可能性があるため、以下のリスクが想定される。

- (1) 土蔵解体費用が予定より増加する可能性
- (2) 解体期間が予定より遅延する可能性
- (3) 基礎の越境等が隣地境界確定時の障害となる可能性
- (4) 境界確定、解体期間の遅延により、売却時期、及び二世帯住宅建築スケジュールが遅延する可能性
- (5) 基礎部分の越境があった場合、西側隣地所有者と争いになる可能性

## 【問3の解答】

本件取引における売主永田氏の希望は、「敷地の一部売却」と「二世帯住宅の建築」であることから、敷地の一部を分筆するため、分筆部分及び残地部分の確定測量図の作製が必須条件となるため、以下の基準で採点を行う。

1. 「売主の責に帰すことのできない事由による」、「解除」を規定した特約事項を正答とする。
2. 「別途協議による」、「確定測量図の交付日の延期」については、上記の必須条件を完全に満たさないことから、一部加点とする。
3. 「確定測量図」に代えて、「現況測量図」の交付を規定する特約事項は、敷地の分筆登記という必要条件を満たさないため、0点とする。

## 「特約事項」の解答例

- (1 売主は、買主に対し、平成 30 年 3 月 30 日までにその責任と負担において、隣地所有者及び道路管理者等の立会いを得て、資格ある者の測量によって作製された土地の確定測量図を交付するものとする。)

### 解答例 ①

- 2 前項の期限までに、確定測量図を交付できなかったときは、売主は、本契約を解除し、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還するものとする。

### 解答例 ②

- 2 売主は、前項の期日までに、その責に帰すことのできない事由により前項に定める測量図を交付できないとき、前項の期日を平成 30 年 5 月 31 日を期限に延期できるものとする。
- 3 第 2 項の期限までに、確定測量図を交付できなかったときは、売主は、本契約を解除し、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還するものとする。

### 解答例 ③

- 2 売主は、前項の期日までに、その責に帰すことのできない事由により前項に定める測量図を交付できないとき、前項の期日を平成 30 年 5 月 31 日を期限に延期できるものとする。
- 3 第 2 項の期限までに、確定測量図を交付できなかったときは、売主、買主協議の上、第 1 項の測量図を交付する日を別途定めるものとする。

その他、目的と意義を理解し、合理的な内容の解答については、総合的に勘案し、正当あるいは加点する。