

第3回 宅建マイスター認定試験 解答

【空欄記述問題】

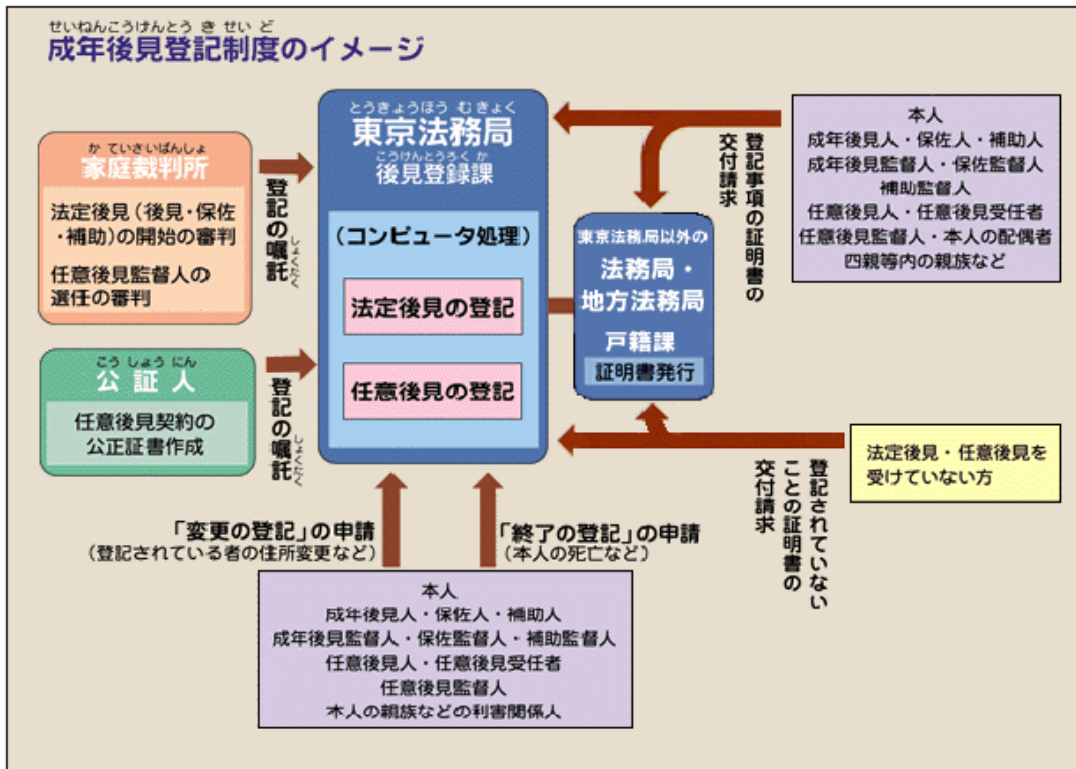
【問題1】

- ① 無効
- ② 登記事項証明書
- ③ 成年被後見人（本人）
- ④ 家庭裁判所
- ⑤ 民事信託（家族信託）

（解説）

②について

登記には、不動産、会社・法人等のほかに、民法の後見・補佐・補助等について公示する成年後見登記制度があります。成年後見登記制度は、成年後見人などの権限や任意後見契約の内容などを登記し、登記官が登記事項を証明した登記事項証明書（登記事項の証明書・登記されていないことの証明書）を発行することによって登記情報を開示する制度です。



(法務省ホームページ)

法務局ホームページに「登記事項証明書」の例があります。

(http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/category_00002.html)

証明書の見本
※印の欄は法取・黒印です。実際の証明書にはありません。

【6】登記事項証明書 【任意後見契約】
(任意後見監督人が選任された後の場合(任意後見契約の効力が生じている場合))

登 記 事 項 証 明 書

任意後見

任意後見契約
【公証人の所属】東京法務局
【公証人の氏名】山田太郎
【証書番号】平成28年第××××号
【作成年月日】平成28年3月14日
【登記年月日】平成28年3月22日
【登記番号】第2016-××××号

任意後見契約の本人
【氏名】任意太郎
【生年月日】昭和20年12月29日
【住所】東京都千代田区九段南1丁目1番15号
【本籍】東京都千代田区九段南1丁目2番地

任意後見人
【氏名】任意一郎
【住所】東京都千代田区九段南1丁目1番10号
【代理権の範囲】別紙目録記載のとおり

任意後見監督人
【氏名】鈴木三郎
【住所】東京都千代田区九段南1丁目1番10号
【選任の裁判確定日】平成29年4月7日
【登記年月日】平成29年4月14日

※ 任意後見契約は、任意後見監督人が選任されたときからその効力を生じます(任意後見契約に関する法律2条1号)。任意後見監督人が選任されると、任意後見受任者から任意後見人に表示が変更されます。任意後見契約での代理権を行使できます。

※ 任意後見契約が発効しても、本人の行為能力は制限されることなく、意思能力がある限り、有効な法律行為をすることができます。

※ 任意後見契約は、1個の契約につき一つの登記記録が作成されます。このため、数人の任意後見人がある場合に、代理権の共同行使の特約(後見登記等に関する法律5条5号)がないときは、任意後見人ごとに登記記録が作成されます(登記事項証明書も別々にあります)。公正証書が任意後見人ごとに作成された場合でも、1通で作成された場合でも、同様です。しかし、共同行使の特約がある場合、その任意後見契約は不可分で1個とされるため、登記記録も一つとなり、登記事項証明書上も任意後見人は連名で記載され、「代理権の共同行使の特約目録」が別紙として追加されます。

上記のとおり後見登記等ファイルに記録されていることを証明する。
平成29年4月18日
東京法務局 登記官 法務太郎 印

※ 実際の証明書では、用紙が数枚にわたる場合、最終頁に認証文のみの用紙が添付されます(3/3)。

【証明書番号】 2017-0100-00005 (1/3)

④について

(成年被後見人の居住用不動産の処分についての許可)
第八百五十九条の三 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。

なお、任意後見の場合、本人(委任者)の居住の用に供する建物又はその敷地を売却するとき家庭裁判所の許可を得るという規定はない。

【問題 2】

- ① 建築士
- ② i) ○
ii) ×
iii) ○
- ③ 雨水の浸入
- ④ 宅地建物取引業法
- ⑤ ○
- ⑥ 修補（補修）

（解説）

既存住宅流通市場の活性化を促進することを目的に宅地建物取引業法が改正され、既存住宅状況調査については、平成 30 年 4 月 1 日に施行されています。

<http://www.mlit.go.jp/common/001219899.pdf>

「既存住宅インスペクション・ガイドライン」

<http://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf>

【空欄問題】

【問 1】

内在リスク：軟弱地盤（リスク）

調査報告の中で、軟弱地盤の特徴が見られる。

理由 1～4 については、以下から 4 つ挙げる。

- ・ 水田等の水位の高い地域に見られるイネ科の植物が見られる、近接して自然の池がある、苔が生えていること等から、水位が高いことが予想される。
- ・ S 字道路は河川跡、隘路は畦畔跡、行き止まり道路は河川があった為に道路の連続性が切れてしまった等が考えられ、これらが多い地域は河川跡や水田であったことが考えられる。
- ・ 物件の街区を挟み、東と西に暗渠が見られる。公図から水路であったことがわかる。
- ・ 一概には言えないが、住居に適する地域から宅地化されていくことから、宅地に適さない地域は、駐車場や資材置き場、工場等で利用されているケースが多い。この地域も駐車場・資材置き場・ゴルフ練習場・田畑が散見される。
- ・ 大型トラックや工事車両の通行時等に家屋が揺れる。
- ・ 建物基礎に欠損が見られる。
- ・ ブロック塀に傾きが見られる。
- ・ 隣地マンション建築時に比較的長期間に亘り杭打ち工事が実施されたこと、家が揺れたこと等。

（解説）

周辺環境や公図・登記記録から物件に隠れたリスクを予見することが宅建マイスターに求められる能力のひとつである。現地調査においては、上記の理由となっている事象をよく確認する。

【問 2】

(軟弱地盤リスクの調査)

以下のうちから、それぞれ一つずつ挙げる。

- ① 取引士自らが行う調査
 - ・過去の住宅地図・航空写真、(図書館等)、旧土地台帳・旧土地台帳附属地図(法務局)等から、宅地化される前の土地利用の調査。
 - ・(役所等)近隣の地質調査データのヒヤリング
 - ・(国土地理院・国土交通省・防災科学技術研究所や民間会社のHP等)地形図・土地条件図(数値地図25000・初期整備版)等による分類の調査。
 - ・近隣住民へのヒヤリング(浸水、不同沈下の実例、工事による地盤の変化等)。
- ② 専門業者に発注して行う調査
 - ・ボーリング調査
 - ・スウェーデン式サウンディング試験(SW、SWS)
 - ・三成分コーン貫入試験

【問 3】

(答) 軟弱地盤リスクの重要事項説明の要旨

- ・対象不動産の地盤は軟弱地盤であること。
- ・対象不動産の利活用にあたっては、地盤の強度により基礎の構造方法に制限が加えられる場合があることや地盤補強工事が必要となることがあり追加費用や工期延長が発生すること。
- ・専門業者から報告を得た地盤調査報告書を重要事項説明書に添付すること。
- ・何も対策を行わずに建物を建築すると不同沈下等により建物が破損する可能性があること。(建物付で取引する場合、建物の現状説明を加える。)
- ・本件取引に関し、売主買主で、取り決めた事項。等

【問 4】

- ① 「分割により生活関連施設(水道、ガス、下水道等)がない土地が生じること。」
- ② 追加調査が必要な事項
 - ・位置指定道路の埋設管の所有者、維持管理の状況、維持管理費の負担者及び負担割合等の調査。

- ・位置指定道路の埋設管の容量が、新たに分割Aの土地への引込みに対応できる管径・容量であるかの調査及び費用の調査。

③ 対処法及び理由

・例1

対処法：位置指定道路所有者から「通行掘削承諾」を取得

理由：アパートを建築予定とのことから、既存の埋設管の容量で十分か否かを良く調査する必要がある。容量が十分である場合でも、容量不足で口径を大きくする場合でも、別途、単独で本管と接続する場合でも位置指定道路を掘削する必要があるから。

・例2

対処法：分割Bを取得予定のコンビニ経営者から既存埋設管への接続承諾を得る。

理由：概ね、駐車場として利用することであり、既存の埋設管を利用し分割Bの土地を経由すれば費用負担が小さくて済む。（但し、他人の敷地利用となることを十分に説明し、将来のトラブル発生を予防する措置を講じることが肝要である。）

【問5】

- ① （土地の）工作物責任
- ② ウ「選択肢ア、イの記述が正しい。」
- ③ 「①高すぎないか。②厚さは十分か。③控え壁があるか。④基礎があるか。⑤老朽化による亀裂や傾き、ぐらつきがないか。」のうち、4つを挙げる。専門家に依頼することになるが、適切な鉄筋の有無やモルタルの量などもチェックする。

国土交通省「建築物の塀（ブロック塀や組積造の塀）の安全点検等について」
をご参照。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/blockshei>

以上