

第4回 宅建マイスター認定試験 解答

【空欄記述問題】

【問題1】

- ① 洪水(浸水)、又は内水(内水氾濫)
- ② 内水(内水氾濫)、又は洪水(浸水)
- ③ 契約
- ④ 位置(等)

【問題2】

【解答】

- ① 品質
- ② (履行の)追完、又は修補(又は補修)
- ③ (イ)・(ロ)
- ④ (イ)・(ロ)・(ハ)・(ニ)
- ⑤ 請求(又は権利行使)
- ⑥ 通知

【記述問題】

【問題1】

【解答】

- (1) (地盤)液状化(現象)
- (2) ②・⑦(又は②・⑫)

(参考資料)

「液状化による建物被害に備えるための手引き」(東京都都市整備局)

・液状化の可能性の判断の仕方

(抜粋)液状化が発生する可能性を示す指標として指針に示されている「FL値」を用いて判断するのが一般的です。(中略)FL値は、ボーリング調査や静的貫入試験などで採取した土の成分(土質区分)や地下水位の高さ(孔内水位)などから算出します。

(参考資料)

「建物を液状化被害から守ろう」(東京都都市整備局市街地建築部)

(抜粋)「地下水下のN値が小さい砂層は、液状化しやすい地盤といえます。」

(3) ① 内水(又は内水氾濫)リスク、又は浸水(又は洪水)リスク

② (内水、又は内水氾濫リスク)

周辺を段丘面、崖(段丘崖)で囲まれた後背湿地は、降雨で浸水しやすい立地で、当該地前面道路の下水道管は、汚水と雨水の合流管であることから内水氾濫被害が発生しやすい。

(浸水、又は洪水リスク)

周辺を段丘面、崖(段丘崖)で囲まれた後背湿地は、氾濫平野の中でも低い土地で、降雨で浸水しやすく、浸水深・浸水時間も大きくなり、浸水(洪水)被害が発生しやすい。

(参考資料)

「治水地形分類図 解説書」(国土地理院 防災地理課)

・地形分類項目の概要及び災害との関係

(抜粋)後背湿地は、氾濫平野の中でも周囲よりも低い土地で、一般に地下水位が浅く、河川の堆積作用が及びにくい土地で、洪水時に粘土・シルトなどで次第に埋められていく土地です。(中略)微高地(自然堤防、段丘面、崖など)によって水の出口を塞がれて排水不良になっているエリアでは、内水氾濫が起りやすくなります。

(4) ① 以下の中から二つ

- ・埋設物調査の実施
- ・埋設物が存在した場合の除去費用の見積り取得
- ・土壌汚染調査の実施
- ・土壌汚染調査の結果に応じた土壌改良の検討及び費用の見積り取得
- ・地盤調査の実施
- ・地盤調査の結果に応じた地盤(土壌)改良の検討及び費用の見積り取得
- ・地盤調査の結果に応じた建物プランの具体化と建築費用の見積り

② 以下の中から二つ

- ・ 売主又は買主による調査の実施及び費用負担の区分
- ・ 調査結果に応じた対策費の費用負担区分及び負担上限額の設定
- ・ 調査結果に応じた解除条件と期間の明確化
- ・ 売主の瑕疵担保責任の範囲及び期間の明確化

(以下の改正民法に対応した解答も正解とする。)

- ・ 契約の目的(買主の購入目的)と売主の契約不適合責任の明確化
- ・ 契約不適合目的物引渡しによる責任期間の明確化

【問題2】

【解答】

(1) 購入当時は、三大都市圏や地方中核都市を中心に地価が上昇傾向にあり、転売益を目的に購入したと考えられる。購入後、アメリカのサブプライム問題をきっかけに金融市場の不安定化が起こり、2008年9月にはリーマン・ブラザーズの経営破綻(リーマン・ショック)によって世界的な不況に陥り地価が急激に下落した。

この地価下落により、転売益が得られなかったことに加え、月極駐車場は常時満車稼働とはならず、ローンの返済の負担から固定資産税やローンを滞納するに至るほど資金繰りが悪化して、債務の完済のため売却することになった。

(2) 以下の中から一つ

- ・ 地価は一方向的に値上がりするのではなく、経済情勢の変化により下落に転じるリスクがあること
- ・ 収益源である月極駐車場は、空車となるリスクがあり、常に満車稼働するわけではないこと

(3) ① 「手付金は仲介業者の預かりとして(又は保全措置を講じて)、差押登記等の抹消により効力が発生する停止条件付契約とする。」

単に、「停止条件付契約」の場合は、部分点とする。

又は「手付金は仲介業者の預かりとして(又は保全措置を講じて)、抵当権・差押登記等が抹消できない場合の解除条件付契約とする。」

単に、「解除条件付契約」の場合は、部分点とする。

② 売主と債権者が差押登記等の抹消に合意していても、別の新たな債権者

から差押登記がなされる可能性も排除できない。

停止条件付契約であれば、万一、差押登記等の抹消ができないことが確定した場合には、本件売買契約は効力が生じないため。

又は、解除条件付契約であれば、万一、差押登記等の抹消ができないことが確定した場合には、何らの意思表示をまたず、当然に契約の効力が失われるため。

なお、いずれの場合でも、手付金の預かり等の保全措置を講じることなく、手付金を売主に渡してしまうことは、取引の安全確保から見て危険である。

以上