

## 第6回 宅建マイスター認定試験 解答

### 【空欄記述問題】

#### 【問題1】

- ① 公共
- ② 一戸建て住宅
- ③ 認める
- ④ 建築審査会
- ⑤ 許可

#### 【問題2】

- ① 極度額
- ② 公証人
- ③ 勧誘者
- ④ 不当な勧誘
- ⑤ リスク

#### 【問題3】

- ① 品質
- ② 6/1000
- ③ ひび割れ
- ④ 欠損
- ⑤ 新耐震基準（あるいは所定の耐震基準）

### 【記述問題】

#### 【問題1】

(1)	①	リスクの内容	土砂災害のリスク
		理由	<ul style="list-style-type: none"><li>・対象物件の北側から東側にかけて水田（田）があるため軟弱地盤の可能性があり、その部分を起点とする土砂災害（土石流）の被害を受ける可能性があるため。</li><li>・対象物件は谷の出口にあり、北側背後の等高線が密に入り組んでいて急傾斜であるため。</li></ul>

(1)	②	リスクの内容	軟弱地盤の可能性
		理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象物件は東側の水田よりも一段高くなっており、谷を埋め立てて造成された土地である可能性があるため。</li> <li>・玉石積み擁壁には苔が自生し、水が染み出ている箇所があるほか、ブロックの土留めの随所にひび割れが生じているため。</li> <li>・本件建物について建具の取り付けの歪み、サッシュや雨戸の開閉の不具合の箇所があるほか、本件建物の基礎の一部にはクラックが発生しているため。</li> </ul>
(2)		資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模盛土造成地マップ ・土地条件図 ・治水地形分類図</li> <li>・地質図（日本シームレス地質図）</li> <li>・ボーリングデータ（柱状図）</li> <li>・古地図 ・新旧航空写真</li> </ul>

### 【問題 2】

(1)	囲繞地通行権／公道に至るための他の土地の通行権／他の土地を囲んでいる土地を通行する権利	
(2)	提案内容	本件土地の西側隣地境界から 2 m 以上の幅員で北側土地に通じる通路部分は第三者（B 氏）への売却対象から除外し、北側土地所有者 E 氏 に売却または北側土地の一部と交換し E 氏の所有地とする。 あるいは、この通路部分を含めて幅員 2m 以上の範囲に E 氏の建物所有目的の借地権を設定した土地として売却する。
	理由	北側隣地の建物は、道路に接道しない敷地上の建物となっており、上記提案内容により、北側土地は建築基準法の接道要件を満たす土地とすることができ、ライフラインの敷地内通過の負担問題も解消させることができるため。

### 【問題 3】

#### (1) 建物の構造に関する点

- ・筋交いの入った耐力壁を撤去することによって耐震性が弱まるリスクがある。
- ・建物全体のバランスが悪くなり耐震性が弱まるリスクがある。
- ・既存の柱に増築部分の荷重がかかり耐震性が弱まるリスクがある。

#### (2) 法適合性に関する点

- ・隣地境界線から 50 c m の距離が確保できなくなるリスクがある。
- ・囲繞地通路部分を含む幅 2 m の土地を北側所有者 E 氏に売却、交換または当該通路部分に E 氏の建物所有目的の借地権を設定した場合は、建蔽率オーバーによって違反建築物となり、行政指導（工事停止、使用停止、是正命令等）がなされるリスクがある。

以上