

「平成 30 年度版 法令改正のポイント」を読み、以下の記述について か×で、解答せよ。

#### 都市緑地法

都市における緑化をより一層推進するため、緑化地域では、建蔽率にかかわらず、建築物の緑化率の最低限度を「敷地面積の 25%」とした。

解答

#### 都市公園法

保育所その他の社会福祉施設が都市公園における占用許可の対象として追加された。

解答

#### 生産緑地法

生産緑地地区の対象となる面積の拡大（面積要件の引下げ）、生産緑地地区内における建築規制の緩和（営農継続の観点から地産の農産物等を主原料とする製造・加工・販売施設、レストラン等が可能）、生産緑地地区の指定期間の延伸制度（特定生産緑地制度）の創設等がされた。

解答

#### 都市計画法

新しい用途地域として、田園住居地域が設けられたが、田園住居地域内の農地において行われる土地の形質の変更等については、市町村長へ届出しなければならない。

解答

#### 建築基準法

田園住居地域に建築できるのは、第 1 種低層住居専用地域に建築可能なもののほか、農業用施設である。

解答

#### 住宅宿泊事業法

条例で区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限できるとされており、民泊事業を目的として購入を検討している者に紹介する場合は、注意を要する。

また、区分所有マンションなどの取引においては、依頼者の目的を踏まえ、管理規約で民泊を容認しているか、あるいは禁止しているか確認し、重要事項として説明する必要がある。

解答

#### 家賃債務保証業者登録制度

家賃債務保証業者が取引に関与する場合、制度の内容や登録業者であるか否かについて、賃借人より説明を求められると考えられることから、制度内容等について熟知しておく必要がある。

解答

#### 都市再生特別措置法

認可のあった非常用電気等供給施設協定は、その公告があった後に協定の区域内の土地所有者等となった者に対してもその効力がある。

解答

#### 地域再生法

地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内における誘導施設を有する建築物の新築等の行為並びに地域再生拠点区域内における開発行為や建築行為等を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに一定の事項について認定市町村の長に届け出なければならないことを重要事項として説明しなければならない。

解答

以上

## 【更新課題】

この問題は、第2回宅建マイスター認定試験をアレンジしたものである。

宅建マイスターである甲宅地建物取引士（以下、「甲宅建マイスター」という。）は、永田一郎氏から「親から相続で譲り受けた中古住宅とその敷地（以下、「対象不動産」という。）を6ヶ月以内に売却したい。」との依頼（以下、「本件取引」という。）を受けた。

本件取引の調査を担当する乙宅地建物取引士（以下、「乙取引士」という。）による報告内容は、【別紙】「対象不動産の概要及び物件調査報告」（以下、「調査報告」という。）に記載されたとおりである。

調査報告をもとに、乙取引士が指摘した本件取引における留意事項及び想定されるリスクは、以下1.のとおりである。

乙取引士が指摘した留意事項に関する、下記の【問1】に答えなさい。

### 1.乙取引士の指摘した留意事項など

- (1) 敷地内の水道管とガス管がいずれも東側隣地（地番 509 番 2）と共用管である（売主から聴取）ことから、再建築時には、既存の水道管及びガス管の引込み直しについて、隣地所有者との交渉が必要となる。
- (2) 平成 20 年から対象不動産の地域は公共下水道の供用開始区域となっているが、「建築計画概要書」では浄化槽を使用している。
- (3) 北側隣地地番 511 番の所有者が行方不明であり、境界確定できない可能性がある。

このままでは、隣地地番 511 番の所有者との立会いが困難であり、境界を確定するには、所有者を通じて司法書士へ所有者調査の依頼が必要である。さらに場合によっては、制度の活用も検討する必要がある。

#### 【問1】

上記のに入る制度名を以下の選択肢から選びなさい。

- 失踪宣告
- 筆界特定
- 不在者財産管理人選任

報告を受けた甲宅建マイスターは、本件取引を進めるにあたり、乙取引士の調査報告をもとに、さらに留意すべき「内在するリスク」及びその調査について以下2.のとおり指摘した。

「内在するリスク」とは、表面的に現れてはいないが、調査によって知り得た情報を論理的に組み立てることで類推することができるリスクのことを言います。

甲宅建マイスターが指摘した事項に関する、以下の各問に答えなさい。

## 2.甲宅建マイスターが指摘した事項

(1) 相続人である所有者は、排水設備の状況について承知していないが、まず、「浄化槽点検記録の書類」(浄化槽法8条～10条)が保存されていないか、所有者に確認してもらう必要がある。また、公共下水の供用開始に伴い浄化槽使用から公共下水道へ切り替えている可能性も否定できないため、役所にて、公共下水道への接続の状況や「浄化槽廃止届」(浄化槽法11条の2)の記録の有無等を確認する必要がある。

公共下水道に切り替えられていた場合は、以下の調査が必要である。

### 「追加調査の内容」

- ・ 現地の状況の確認
- ・ 公共下水道に切り替えの際の、工事請負書類の有無と内容の確認
- ・ 試掘による確認と費用見積もり

### 【問2】

対象不動産の設備が浄化槽から公共下水道へ切り替えられていた場合、追加調査の内容から想定した内在リスクは以下の～のどれか。

- 受益者負担金の未納
- 浄化槽の埋め殺しによる残置
- 浄化槽点検の未実施

(2) また、地番498番3他の土地上にある「ABC工業」は工場として稼働しており、乙取引士のヒアリングにより、現在は暗渠になっている用悪水路(公図及び写真5、6)を工場排水の排出先として利用していたと推測される。

公図及び現地状況(写真3、4)をみると、対象不動産の前面には用悪水路としての地番は確認されず、外形上暗渠の有無は不明であるが、さらに詳しい調査が必要である。

【問3】甲宅建マイスターは土壤汚染の可能性及び土壤汚染対策工事等による費用の発生を内在リスクととらえ、追加の調査の必要性を考えた訳だが、その理由として最も適切でないものはどれか。

- 地番 500 番の用悪水路が、かつては東側の水(河川)までまっすぐに伸長しており、役割を終えた後、旧法定外公共物として払い下げられ、汚染された状態のまま合筆・分筆された可能性がある。
- 現在、あるいは過去に対象不動産前面に用悪水路(暗渠)があり、対象不動産にしみでている可能性がある。
- 工場排水等が排水されていたと予想される東側の河川が近く、頻繁に氾濫などを繰り返す河川の場合、汚染されている可能性がある。
- 近隣の状況や分譲時の設備の状況(引込みの水道・ガス管が口径の大きな管)であることから、元々工場、作業所等の戸建住宅以外の建物が存在した可能性がある。
- 対象不動産が土壤汚染対策法に定める「要措置区域」「形質変更時要届出区域」に指定されていないければ、土壤汚染されているリスクは確実にゼロであるが、まだ未調査であるため。

【問4】乙取引士の調査報告にある「住宅地図」及び「現場写真」の周辺環境、特に「公図」上の対象不動産周辺土地の分筆状況から、対象不動産の一部について、使用等の制限を受ける可能性を懸念し、追加調査を指示したが、以下の調査内容から内在リスクと考えたものは ~ のどれか。

#### 調査内容

- ・対象不動産の周辺や上空など現地の状況を確認
- ・地番 499-1、499-2、499-3、501、513 などの現況を確認
- ・地番 499-1、499-2、499-3、501、513 などの登記記録を確認
- ・地役権等が設定されている場合は、地役権者へ調査し、対象不動産が該当しているか否かを確認
- ・該当している場合、対象不動産にかかる制限内容を確認
- ・契約書等を締結しているか否かを確認

- 都市計画道路
- 高圧線下地
- 外側水平表面
- 地下鉄