

「最近の宅地建物取引に関する法令改正等」について、解説動画のレジユメを用意し、動画を視聴した上で、以下の記述について○か×で、解答せよ。

### 建築基準法

都市計画で定められた建蔽率の限度の数値に10%を加算できる建築物として、従来の防火地域内の耐火建築物に加えて、これと同等以上の延焼耐火性能を有する建築物が対象となり、さらに、準防火地域内の耐火建築物、準耐火建築物に加え、これと同等以上の延焼耐火性能を有する建築物にも対象が拡大された。

解答

### 建築基準法

戸建て住宅等を病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、その他、福祉施設等へ用途を変更する際に、耐火建築物としなければならない特殊建築物の対象から、3階建て以下で延べ面積が100㎡未満のものについては、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物とする対象から除くこととした。

解答

### 建築基準法

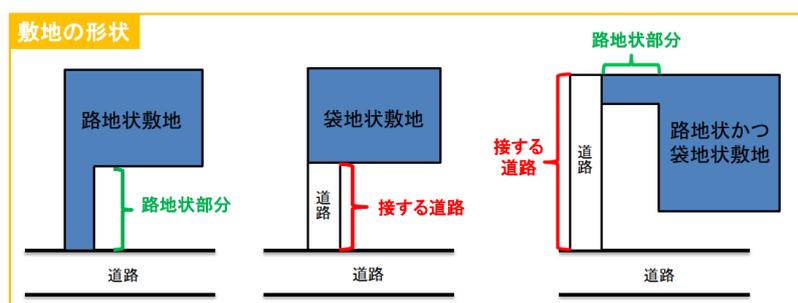
耐火構造等とすべき木造建築物の対象を、高さ13m・軒高9m超から高さ16m超・階数4以上に改正された。これにより、耐火構造等としなくてもよい木造建築物等の範囲が拡大するとともに、より規模の大きいものについても、一定の基準を満たせば耐火構造としなくてもよいこととなった。

解答

### 建築基準法

避難の際に多数の者が接道部分に集中する等、避難に支障が生じるおそれが生じていることへの対応として、地方公共団体は、その敷地が袋路状道路のみに接する建築物で、延べ面積が150㎡を超えるものについて、条例でその敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加できるものとした。

解答



### 建築基準法

幅員 4 m以上の道（建築基準法 42 条に規定された道路を除く）に 2m以上接する土地に、延べ面積 200 m<sup>2</sup>以内の一戸建住宅を建築する場合に、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第 43 条第 1 項を適用しないものとした。

解答

### 建築基準法

接道規制の適用除外に係る手続きの合理化として新たに導入された 43 条第 2 項第 1 号の「認定制度」は、宅建業法第 33 条に規定する法令に基づく処分に該当しないので、当該認定を受ける前でも広告を開始できる。

解答

### 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

移動等円滑化促進地区または重点整備地区内の一団の土地の土地所有者等の全員の合意により、「移動等円滑化施設協定」を締結することができるが、この協定は、認可の公告後に協定区域内の土地所有者等となったものに対してはその効力がない。

解答

### 都市再生特別措置法

立地誘導促進施設協定に関する承継効が及ぶ宅地建物の購入者には、重要事項として説明する必要があるため、調査に当たっては、これらの制限が付されていないか十分に確認しなければならない。

解答

### 定期建物賃貸借に係る事前説明を重要事項説明とあわせて実施することについて

定期建物賃貸借に係る事前説明は、賃貸人が賃借人に対して行う必要があるもので、宅建業法に基づく宅建業者の義務とされている重要事項説明とは全く異なるものだが、国土交通省の運用通知により、賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士が、必要事項を記載した重要事項説明書を交付して重要事項説明を行うことで、事前説明書の交付および事前説明を兼ねることが可能とされた。

解答

## 【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