

第9回

宅建マイスター認定試験

別紙資料

(注意事項)

これは「記述問題」で使用する「資料」です。資料は1ページから17ページまでです。

【別紙資料】

担当宅地建物取引士 Y による調査報告

1. 物件に関する調査報告

- ① 甲不動産の登記事項証明書の調査（資料 6～7 ページ参照）
 - 甲土地 1：T 市永田町 100 番 1 地目：宅地 地積：200.00㎡
 - 甲土地 2：同 所 100 番 2 地目：雑種地 地積：200㎡
 - 甲建物：T 市永田町 100 番地 1 家屋番号：100 番 1 の 2
構造規模：木造スレート葺 2 階建 種類：居宅
床面積：1 階 80.00㎡、2 階 70.00㎡
築年月：平成 25 年 11 月 30 日新築
 - 甲土地 1、甲土地 2 および甲建物の所有者名義は C 株式会社（以下「C 社」という。）であり、甲土地 2 には D 株式会社（以下「D 社」という。）の根抵当権が設定されている。
- ② 甲建物の台帳記載事項証明書等の調査
 - 確認済証：第 100 号（平成 25 年 1 月 29 日）
 - 検査済証：第 100 号（平成 25 年 11 月 29 日）
- ③ 現地調査で把握した事実と事象
 - 甲不動産が所在する地域は、S 川沿いに北方から南方に緩やかに南傾斜し、西方から S 川に向かっても緩やかに傾斜する地勢にあって、住宅地域ではあるものの田畑等も点在する地域である。
 - S 川は北方から南方に流れる、ほぼ直線状の河川であるが、広域的にみると S 川に合流する中小河川は蛇行し、S 川両岸に広がる住宅地や畑地の道路も S 字カーブが目立つ。
 - 甲不動産は、T 市内の最寄り駅から徒歩 10 分の位置にある。
 - 甲不動産は、甲建物とその敷地である甲土地 1 と、駐車場として利用されている甲土地 2 の 2 区画を一体利用した不動産で、隣地とはネットフェンスで仕切られている。
 - 甲建物は、C 社が建築した戸建住宅で、6 ヶ月前まで C 社の社宅として利用されていた。
 - 甲建物の現況は、竣工図と一致しており、増改築の経歴は見られない。
 - 甲建物の供給処理施設は、飲用水は前面の市有通路の上水道配管から供給を受け、汚水・雑排水は前面の市有通路の下水道配管に分流方式で排水されている。ガスは、LP ガス業者の E 社との契約によりガスボンベが設置され、ガスコンロとガス給湯器への配管によりプロパンガスが供

給されている。

- 甲土地2は、砂利敷きの駐車場でC社の業務用車の駐車場として利用していたもので、現状は、イネ科の植物その他の雑草が茂るなど遊休地化している。
- 東側の河川は、川幅は約60m、現地の標識によれば「一級河川S川」で、甲土地から約2m高い堤防敷にある通路は、市民の散策、ジョギング等に利用されている。S川の遠方には富士山を望むことができる。
- 調査した日は、晴天続きであったこともあるが、S川の水の流れは緩やかで水量も少ない。
- 甲土地1の西側隣地乙土地に構築された高さ約30cmの土留めが約10mにわたって欠落し甲土地1に土砂が流出し甲土地1の利用を阻害している。
- 乙土地の所有者について、A社は調査を尽くしたが、所有者（個人）の所在は不明とのことである。

④ T市役所等での調査

- 公法上の規制は、住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域。
※本問では、その他の都市計画法・建築基準法上の規制はないものとする。
- T市役所が作成した浸水ハザードマップ（洪水ハザードマップ・雨水出水ハザードマップ）によれば、最大降雨時の浸水深は1mとされている。
- 甲不動産の前面の道は、T市が管理する幅員4mの公共の用に供する道（市有通路）で、建築基準法第42条の道路ではない。
- この市有通路は甲不動産の西方約50mで幅員8mの市道に接続している。
- 甲建物は、平成25年1月に建築基準法第43条第1項ただし書（現在の建築基準法第43条第2項第1号）に基づき建築されている。
- 甲不動産が面する市有通路には、T市の上水道および下水道の配管が敷設されている。なお、甲土地1および甲土地2の北側の区画（丙土地1および丙土地2）が北側で面する農道には上水道および下水道の配管は敷設されておらず、これらの配管の敷設の計画もないとのことである。
- 甲土地2の北側に隣接する丙土地2を建築敷地とする住宅新築の確認済証が交付されているが、未だ着工届は受理されていない。

⑤ 入手した資料

- 広域地図【資料1】
- 住宅地図【資料2】
- 周辺概略図【資料3】
- 公図【資料4】

- 登記事項証明書（土地 2 筆、建物 1 棟）【資料 5 - ①から 5 - ③】
- 法人登記簿（A 株式会社、C 株式会社、D 株式会社）【資料 6 - ①から 6 - ③】
- 不動産売買契約書案【資料 7】

2. 甲不動産に関する権利者の調査

- ① 売主 A 社（資料 8 ページ登記事項証明書参照）
 - 金属製品の製造及び販売を事業目的とする株式会社で、取締役会設置会社である。
- ② 甲不動産の登記名義人 C 社（資料 9 ページ閉鎖事項全部証明書参照）
 - 売主 A 社の代表取締役によれば、甲不動産の登記名義人である C 社は A 社が吸収合併し消滅した会社である。
 - 売主 A 社の代表取締役によれば、甲不動産は C 社が社宅と事業用の駐車場として活用していた資産であるが、合併による社有資産の整理を行い、甲不動産は継続保有の必要はないものと判断し、売却することにしたとのことである。
- ③ 甲土地 2 の根抵当権者 D 社（資料 10 ページ閉鎖事項全部証明書参照）
 - 売主 A 社の代表取締役によれば、C 社の元代表取締役から「D 社は既に解散した会社で、債務は完済しているが根抵当権の抹消登記を失念したままとなっている。」と聞いており、実害はなく合併は承認されたとのことである。

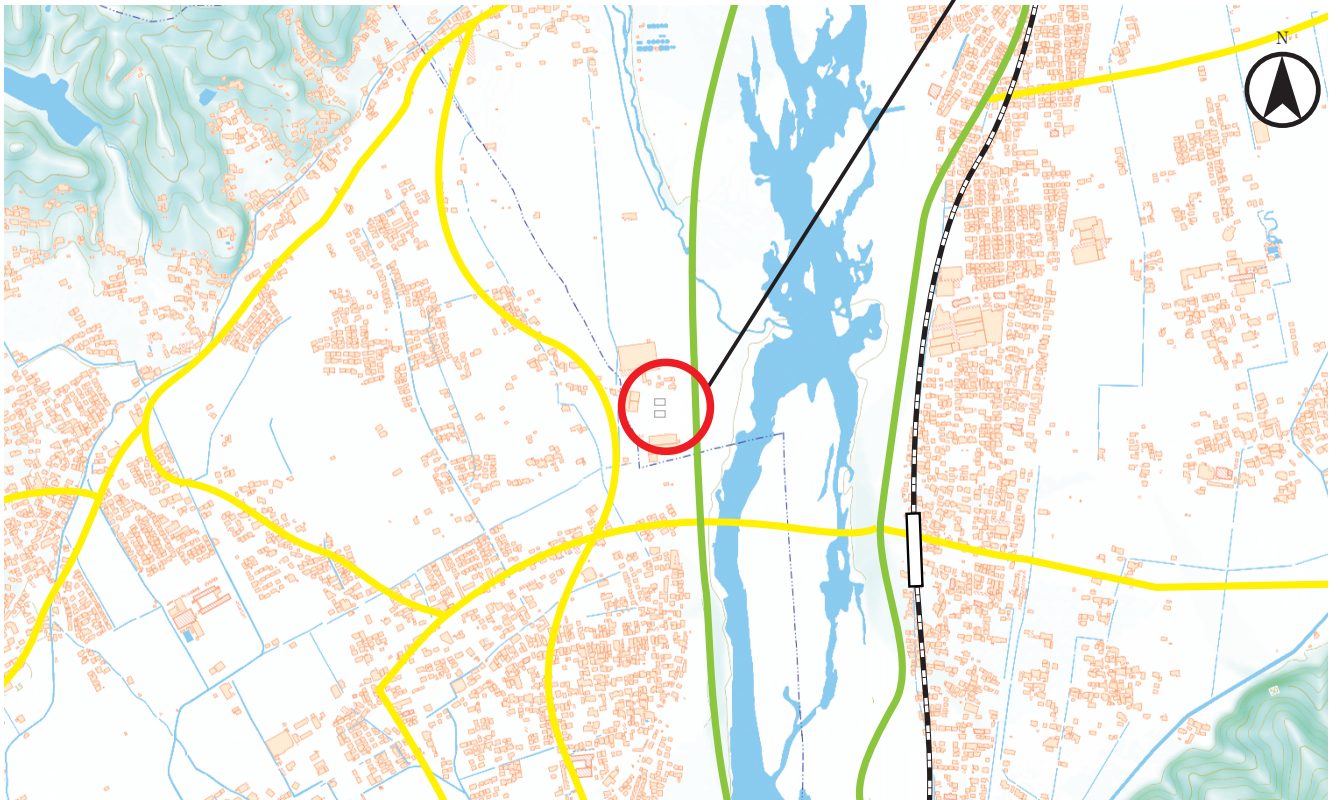
3. 個人 B の購入希望の調査

- ① 甲建物とその敷地（甲土地 1）は、増改築の上、自宅として利用したいと考えている。
 - ② 甲土地 2 には、賃貸アパートを建築したいと考えている。
 - ③ 購入資金は、自己資金と自宅の売却代金で調達することを計画している。
- ※本問では、甲不動産の購入資金、賃貸アパートの建築費を含め、買主の資金調達は問題がないものとする。

以上

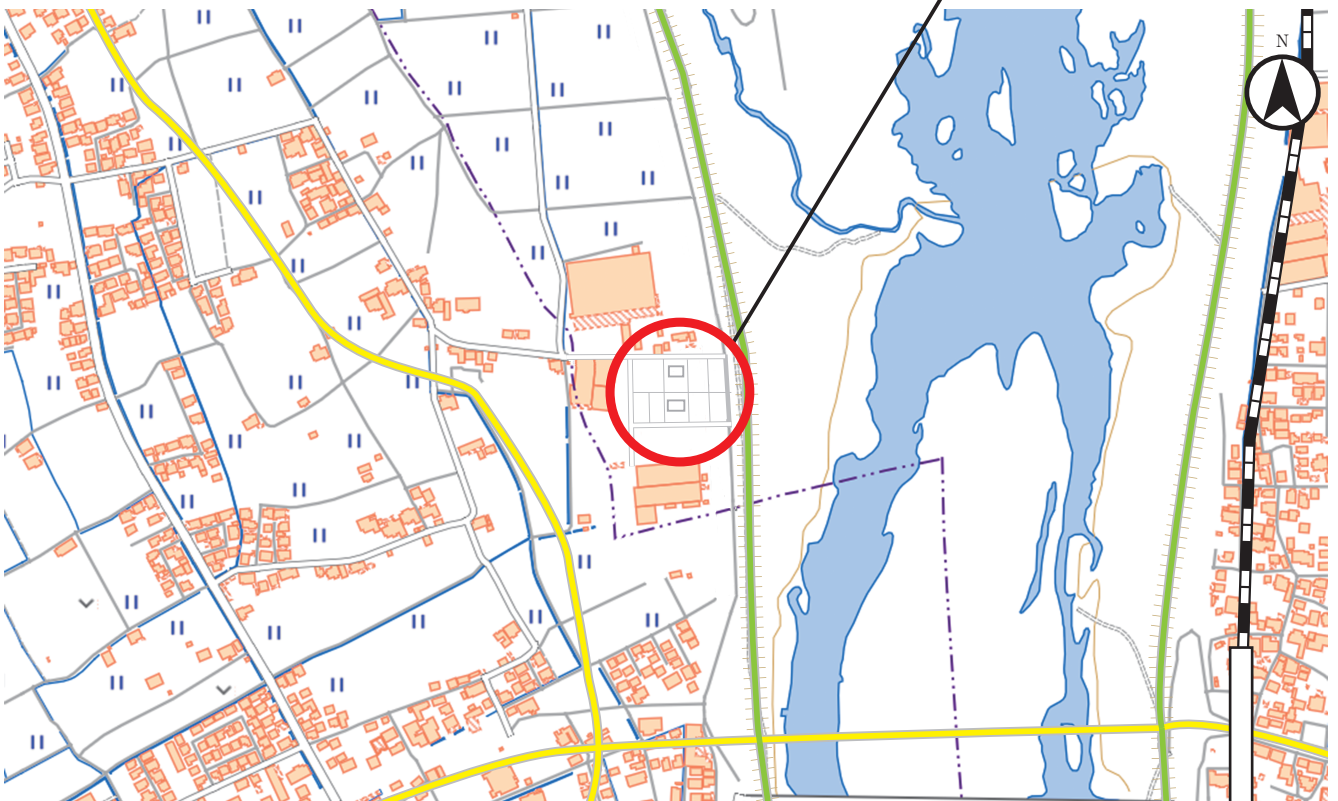
【資料1：広域地図】

本物件

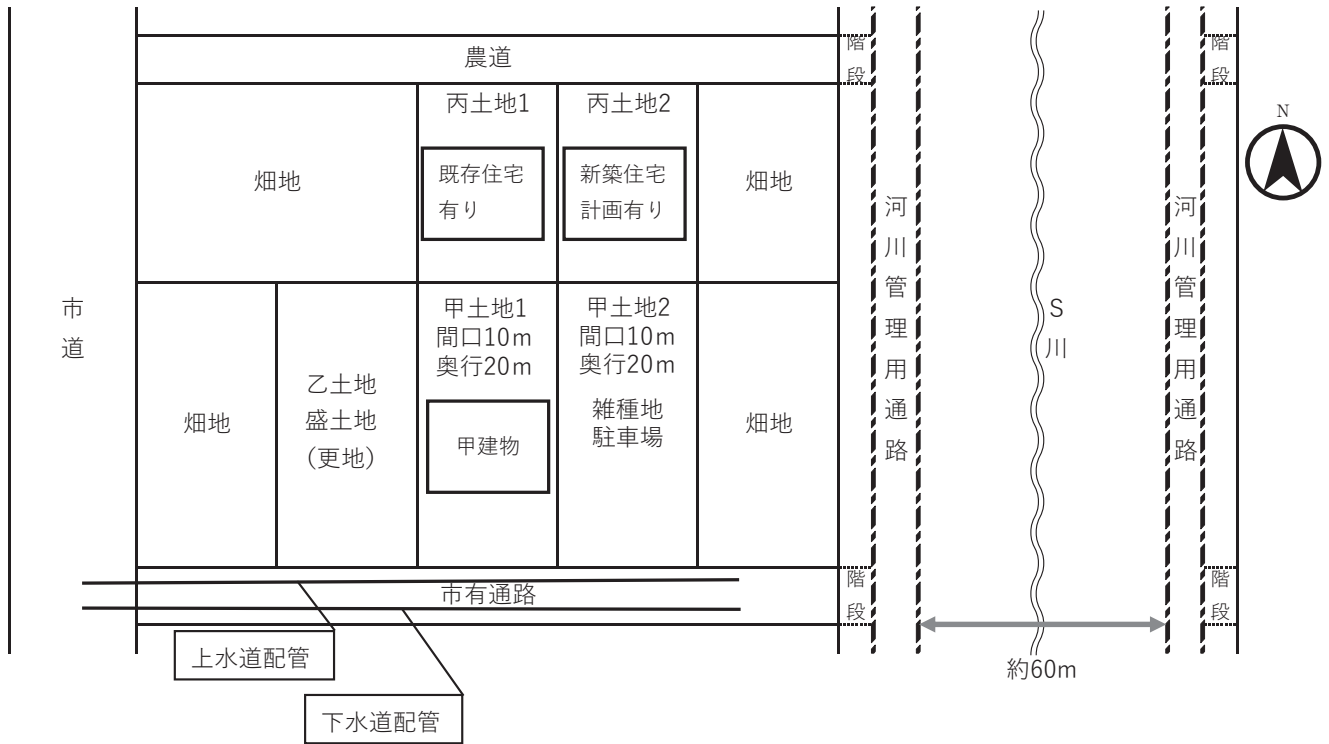


【資料2：住宅地図】

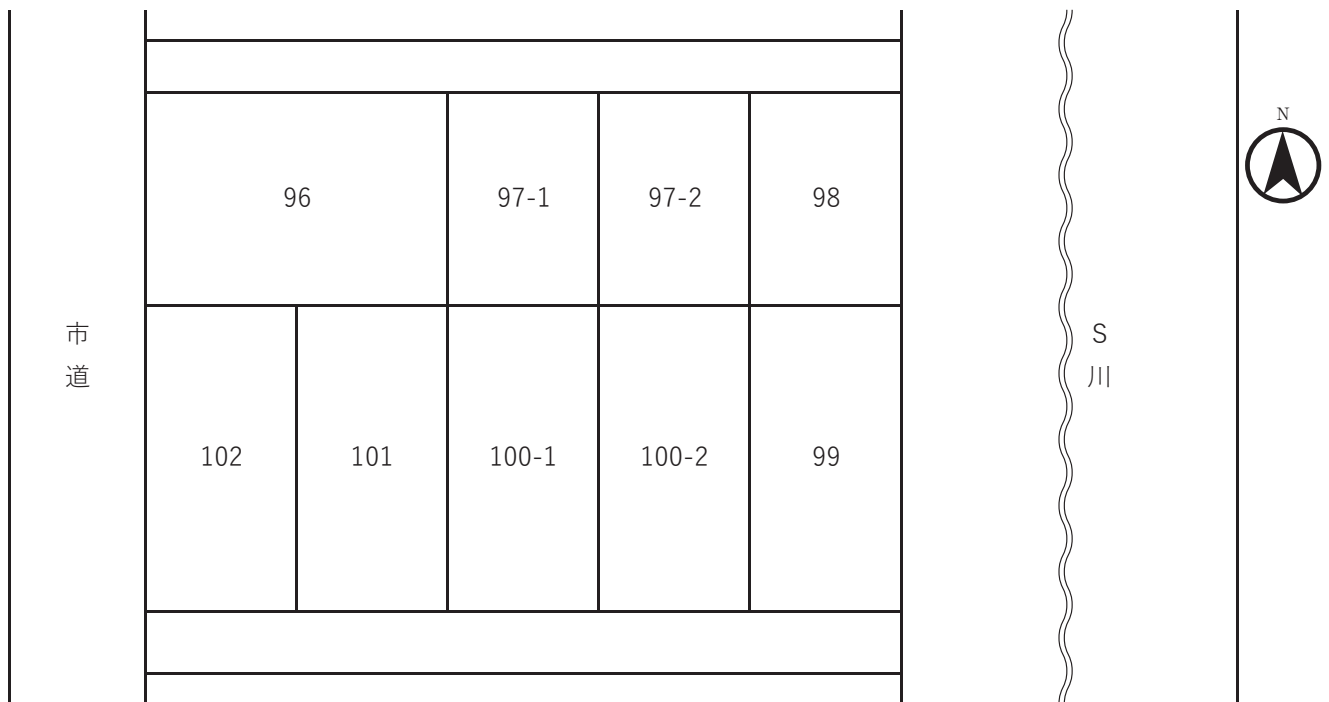
本物件



【資料3：周辺概略図】



【資料4：公図】



【資料5—①】

甲土地1の登記事項証明書

表題部 (土地の表示)		調製	平成2年〇月〇日	不動産番号	1234567891235
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	T市永田町				
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)		
100番1	宅地	200 00	余白		
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成2年〇月〇日		
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	盛土地	権利者その他の事項		
1	所有権移転	昭和61年1月29日 第〇〇〇号	原因 昭和61年1月29日売買 所有者 Y市△△二丁目△番△号 C株式会社 順位〇番の登記を移記		

【資料5—②】

甲建物の登記事項証明書

表題部 (主である建物の表示)		調製		不動産番号	2345678901234
所在図番号	余白				
所在	T市永田町100番地1			余白	
家屋番号	100番1の2			余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)		
居宅	木造スレート葺2階建	1階 80 00	平成25年11月30日新築		
		2階 70 00			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	所有権保存	平成25年11月30日 第〇〇〇号	所有者 Y市△△二丁目△番△号 C株式会社		

【資料5—③】

甲土地2の土地登記事項証明書

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成2年〇月〇日	不動産番号	1234567891238
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	T市永田町				
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)		
100番2	雑種地	200	余白		
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成2年〇月〇日		
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	盛土地	権 利 者 そ の 他 の 事 項		
1	所有権移転	昭和50年3月31日 第〇〇〇号	原因 昭和50年3月31日売買 所有者 Y市△△二丁目△番△号 C株式会社 順位〇番の登記を移記		
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項		
1	根抵当権設定	昭和62年10月1日 第〇〇〇号	原因 昭和62年10月1日設定 極度額 金3,000万円 債権の範囲 物品賃貸取引 金銭消費貸借取引 手形債権 小切手債権 債務者 Y市△△二丁目△番△号 C株式会社 根抵当権者 D株式会社		
付記1号	1番根抵当権元本確定	平成6年10月5日 第〇〇〇号	原因 平成6年10月5日確定		

【資料6—①】

登記事項証明書

東京都X市〇〇一丁目〇〇番〇号

A株式会社

会社法人等番号	*****	
商号	A株式会社	
本店	東京都X市〇〇一丁目〇番〇号	
公告をする方法	官報に掲載する方法により行う。	
会社成立の年月日	平成12年4月7日	
目的	1. 金属製品の製造及び販売 2. 上記に附帯する一切の事業	
発行可能株式総数	1万株	
発行済株式の総数 並びに種類及び数	2000株	
株券を発行する旨 の定め	当会社の株式については、株券を発行する。 平成17年法律第87号第136条の 規定により平成18年5月1日登記	
資本金の額	5000万円	
	6000万円	令和6年12月20日変更 令和6年12月25日登記
株式の譲渡制限に 関する事項	当会社の株式を譲渡により取得するには、株主総会の承認を受けなければならない。	
役員に関する事項	取締役（本設例では取締役の記載は省略）	平成〇年〇月〇日就任 平成〇年〇月〇日登記
	（その他の取締役の記載は省略）	
	東京都〇〇市〇〇二丁目〇〇番〇〇号 代表取締役 〇〇 〇〇	令和元年6月28日就任 令和元年6月29日登記
	監査役 〇〇 〇〇	令和2年6月26日就任 令和2年6月27日登記
取締役会設置会社 に関する事項	取締役会設置会社	平成17年法律第87号第136条の 規定により平成18年5月1日登記
監査役設置会社 に関する事項	監査役設置会社	平成17年法律第87号第136条の 規定により平成18年5月1日登記
登記記録に関する 事項	設立	平成12年4月13日登記
	令和6年12月20日株主総会決議により東京都Y市△△二丁目△番△号C株式会社を吸収合併。	令和6年12月25日登記

【資料6—②】

閉鎖事項全部証明書

東京都Y市△△二丁目△番△号

C株式会社

会社法人等番号	*****	
商号	C株式会社	
本店	東京都Y市△△二丁目△番△号	
公告をする方法	官報に掲載する方法により行う。	
会社成立の年月日	昭和45年3月23日	
目的	1. 金属製品の製造及び販売 2. 上記に附帯する一切の事業	
発行可能株式総数	1000株	
発行済株式の総数 並びに種類及び数	1000株	
資本金の額	1000万円	
株式の譲渡制限に関する事項	当会社の株式を譲渡により取得するには、株主総会の承認を受けなければならない。	
役員に関する事項	取締役 (本設例では取締役の記載は省略)	平成〇年〇月〇日就任 ----- 平成〇年〇月〇日登記
	東京都〇〇市〇〇二丁目〇〇番〇〇号 代表取締役 〇〇 〇〇	平成24年12月25日就任 ----- 平成24年12月26日登記
登記記録に関する事項	設立 昭和45年3月31日登記	
	令和6年12月20日株主総会決議により東京都X市〇〇一丁目〇番〇号A株式会社に合併し解散。 令和6年12月25日登記 令和6年12月25日閉鎖	

【資料6—③】

閉鎖事項全部証明書

東京都〇〇区〇〇一丁目〇番〇号

D株式会社

会社法人等番号	*****	
商号	D株式会社	
本店	東京都〇〇区〇〇一丁目〇番〇号	
公告をする方法	官報に掲載する方法により行う。	
会社成立の年月日	昭和60年1月15日	
目的	1. 各種機械製品の販売 2. 上記に附帯する一切の事業	
発行可能株式総数	2000株	
発行済株式の総数 並びに種類及び数	200株	
資本金の額	1000万円	
株式の譲渡制限に 関する事項	当会社の株式を譲渡により取得するには、株主総会の承認を受けなければならない。	
役員に関する事項	取締役 (本設例では取締役の記載は省略)	平成〇年〇月〇日就任 ----- 平成〇年〇月〇日登記
	東京都〇〇市〇〇二丁目〇〇番〇〇号 代表取締役 〇〇 〇〇	
	清算人 E	平成7年1月5日就任 ----- 平成7年1月5日登記
	神奈川県横浜市〇〇三丁目〇番〇号 代表清算人 E	平成7年1月5日就任 ----- 平成7年1月5日登記
解散	平成6年12月27日株主総会の決議により解散。 平成7年1月5日登記	
登記記録に関する 事項	設立 昭和60年1月29日登記	
	平成7年3月31日清算終了 平成7年3月31日登記 平成7年3月31日閉鎖	

【資料7：不動産売買契約書案（担当宅地建物取引士Y作成）】

収入
印紙

土地・建物売買契約書（土地確定測量・建物公簿用）

(A) 売買の目的物の表示（登記簿の表示による）（第1条）

土地	所在	地番	地目	地積
	T市永田町（甲土地1）	100番1	宅地	200.00㎡
	同所（甲土地2）	100番2	雑種地	200㎡

建物	所在	T市永田町100番地1（甲建物）		家屋番号	100番1の2
	種類	居宅	構造	木造スレート葺2階建	
	床面積	1階 80.00 ㎡、 2階 70.00 ㎡		合計 150.00㎡	

特記事項

(B) 売買代金、手付金の額および支払日（第1条）（第2条）（第6条）

	内訳	総額
売買代金（B1）	（土地）	金72,000,000円
	（建物）	金50,000,000円
	（消費税）	金20,000,000円
		金2,000,000円
手付金（B2）	本契約締結時に	金7,200,000円
中間金（B3）	第1回 令和一年一月一日までに	金————円
	第2回 令和一年一月一日までに	金————円
残代金（B4）	令和7年6月30日までに	金64,800,000円

(C) 土地の実測 (第4条) (課題の対象外)

実測精算の対象となる土地	
(私道負担の無い場合)	
(私道負担のある場合、それを除く有効宅地部分)	

(D) 土地代金清算の単価 (第7条) (課題の対象外)

売買代金清算の場合の土地単価	1㎡あたり	金	円
----------------	-------	---	---

(E～J) その他約定事項

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続きの日	令和7年6月30日
(F) 令和6年度公租公課分担の起算日	(課題の対象外)
(G) 手付解除の期限	令和7年3月15日
(H) 違約金の額 (売買代金の10%相当額)	金7,200,000円
(I) 反社会的勢力排除に係る違約金の額	(課題の対象外)
(J) 反社会的勢力の事務所等活動の拠点に係る 制裁金の額 (売買代金の80%相当額)	(課題の対象外)

(K) 融資利用の場合 (第22条) (課題の対象外)

金融機関名・取扱支店名	①融資承認予定日	融資金額
融資未承認の場合の契約解除期限		

(L) 契約不適合責任の通知期間 (第18条)

買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間	引渡し日から3か月
------------------------	-----------

契 約 条 項

第1条（売買の目的物および売買代金）

売主は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を標記の代金（B1）をもって買主に売り渡し、買主はこれを買受けた。

第2条（手付金）

買主は、売主に手付金として、この契約締結と同時に標記の金額（B2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いの時に、売買代金の一部に充当する。

第3条（境界の明示）

売主は、買主に本物件引渡しの時まで、現地において境界標を指示して隣地との境界を明示する。なお、境界標がないとき、売主は、その責任と負担において境界標を設置して境界を明示する。

第4条（確定測量図の作成）

（課題の対象外とする。）

第5条（地積更正登記）

（課題の対象外とする。）

第6条（売買代金の支払時期およびその方法）

買主は、売主に売買代金を標記の期日（B4）までに現金または預金小切手で支払う。

2 買主は、売主が指定したときは、売主指定の銀行口座に振込送金して売買代金を支払うものとする。振込手数料は、買主の負担とする。

第7条（残代金の清算）

（課題の対象外とする。）

第8条（所有権移転の時期）

（課題の対象外とする。）

第9条（引渡し）

売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引き渡す。

2 買主は、売主に引渡確認書を交付して、前項の引渡しの確認を行うものとする。

第10条（所有権移転登記の申請）

（課題の対象外とする。）

第11条（物件状況の告知）（本問では、別紙「物件状況報告書」は作成中のため省略する。）

売主は、この契約締結時における本物件の状況について、別紙「物件状況

報告書」にて買主に告知するものとする。

- 2 売主は、本物件の引渡しの時までに、前項の「物件状況報告書」の告知事項に変更が生じたときは、すみやかに買主にその変更を告知するものとする。

第12条（付帯設備の引渡し）（本問では、別紙「設備表」は作成中のため省略する。）

売主は、別紙「設備表」の設備のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引き渡す。

- 2 売主は、買主に対し、設備について第18条に定める契約不適合責任を負わないものとする。

- 3 前項にかかわらず、売主は、買主に対し、引き渡す設備のうち、「故障・不具合」欄に「無」とした「主要設備」については、使用可能な状態で引き渡すものとし、当該「主要設備」に故障・不具合があった場合、売主は、買主に対し、引渡完了日から7日以内に通知を受けた故障・不具合に限り、履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金減額をする責任を負う。

第13条（負担の消除）

売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権および賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

第14条（印紙代の負担）

（課題の対象外とする。）

第15条（公租公課）

（課題の対象外とする。）

第16条（収益の帰属・負担金の分担）

（課題の対象外とする。）

第17条（引渡し前の滅失・損傷）

（課題の対象外とする。）

第18条（契約不適合責任）

引き渡された本物件が種類または品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主または買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

- 2 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約および取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は売主に対し、修補に代え、または修補とともに損害賠償を請求することができる。

- 3 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その契約不適合がこの契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、解除できないものとする。
- 4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約および取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金（H）の定めは適用されないものとする。
- 5 引き渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、損害賠償請求や契約解除によらずに、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができるものとする。
- 6 買主は、本物件の引渡しのとしまでに契約不適合があることを知っていた場合、または本物件の引渡後、標記（L）に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。

第19条（手付解除）

売主または買主は、相手方が契約の履行に着手した後であっても、標記の期日（G）を経過するまでは、買主は売主に支払い済の手付金を放棄して、売主は買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、それぞれこの契約を解除することができる。

第20条（契約不適合を除く契約違反による解除）

売主または買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、解除できないものとする。

- 2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金（H）によるものとし、現に生じた損害額の多寡を問わず、売主または買主は、相手方に増減を請求することはできないものとする。
- 3 第1項により契約解除がなされた場合、売主または買主は、相手方に違約金を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。

- 4 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
- ① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、買主から受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。
 - ② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主はその差額を支払うものとする。
- 5 買主が本物件の所有権移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続、または本物件の返還をしなければならない。この場合、その登記の抹消登記手続に要する費用は違約した者の負担とする。
- 6 本条の規定は、第18条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

第21条（反社会的勢力の排除）

（課題の対象外とする。）

第22条（融資利用の場合）

（課題の対象外とする。）

第23条（諸規約の承継）

（課題の対象外とする。）

第24条（管轄裁判所に関する合意）

（課題の対象外とする。）

第25条（協議事項）

（課題の対象外とする。）

第26条（建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項）

（本問では、建物状況調査未了のため省略する。）

売主および買主は、下記事項を確認した。

確認事項を記載した資料の名称	
資料作成者	
資料作成年月日	

第27条（特約条項）

売主は、買主に対し次の事項を説明し、買主はこれを容認し本物件を買い受けるものとする。

- ① 本物件は、S川に近く地盤が軟弱であり、本物件において建築物を建築し、又は構築物を築造するときは、買主の責任と負担で地盤調査及び地盤

補強工事をする必要があること。

② **（問題 1 で指摘した事項に関する特約条項については省略する。）**

第28条（契約不適合責任に関する特約条項）

売主は、第18条の規定にかかわらず、本物件について一切の契約不適合責任を負わないものとする。ただし、売主が知りながら告げなかった事実については契約不適合責任を負うものとする。

以上

