

## 第1編 宅建マイスター認定資格とは

<b>第1章</b>	不動産流通業における宅建マイスターの役割……………	2
1	不動産流通市場の現状と展望……………	2
2	不動産流通業界の課題……………	4
<b>第2章</b>	CS（顧客満足）の重要性……………	6
1	不動産仲介取引におけるCS（顧客満足）とは……………	6
<b>第3章</b>	宅建マイスターに求められる能力……………	8
1	安心で安全な取引を成立させるとは……………	8
2	リスクを予見する視点とは……………	9
3	内在するリスクを予見する論理的思考は4つの フェーズから……………	10

## 第2編 「境界」に内在するリスク

<b>設定事例</b>	……………	16
<b>第1章</b>	内在するリスクを予見する <b>フェーズI</b> ……	18
1	顕在化しているリスク……………	18
2	内在するリスク……………	23
<b>第2章</b>	リスクの可能性を的確に調査する能力 <b>フェーズII</b> ……	27
1	土地の履歴を調査する……………	27
2	分譲会社から分譲時の情報を入手し、画地形成の 履歴を調査する……………	29
3	過去の住宅地図から画地の形成の履歴を調査する……………	30
4	塀の帰属を判断する……………	32

5	土地家屋調査士による現況測量（仮実測）により 公簿面積との差異を検証する……………	33
6	境界トラブルの根本原因を探る……………	34
7	認知症の隣地所有者との境界確定を考える……………	35
8	隣地所有者が行方不明者の場合の境界確定はできるか……………	36
9	法的制度の活用を検討する……………	38

<b>第3章</b>	<b>リスクを認識し、安心・安全な取引を成立させる 能力</b> <b>フェーズⅢ</b> ……………	41
1	売主への状況の説明……………	41
2	想定されるリスク、将来発生するリスクの可能性の説明……………	41
3	取引の安全確保のための誘導・説明……………	43
4	合意事項、容認事項としての記載……………	44

<b>第4章</b>	<b>リスク・トラブルが発生したときの対応</b> <b>フェーズⅣ</b> ……………	48
1	筆界特定が想定外の結果となったとき……………	48
2	境界確定が長期化する中で発生するリスク・トラブル……………	49
3	隣地所有者等への説明が不十分で、承諾した境界につ いて異議が出されるリスク・トラブル……………	50

## 第3編 「更地」に内在するリスク

<b>設定事例</b>	……………	52
-------------	-------	----

<b>第1章</b>	<b>内在するリスクを予見する</b> <b>フェーズⅠ</b> ……………	53
1	担当取引士が指摘した「顕在化しているリスク」……………	53
2	内在するリスク……………	62

<b>第2章</b>	<b>リスクの可能性を的確に調査する能力</b> <b>フェーズⅡ</b> ……………	71
1	聞き取り調査……………	71
2	地歴調査……………	72

- 3 役所等での再調査……………77
- 4 地中埋設物の可能性を判断し、専門家の活用を検討する……………78

### 第3章 リスクを認識し、安心・安全な取引を成立させる能力 **フェーズⅢ** ……83

- 1 売主及び買主への状況の説明……………83
- 2 想定されるリスク、将来発生するリスクの可能性の説明……………84
- 3 取引の安全確保のための誘導・説明……………84
- 4 合意事項、容認事項としての記載……………85

### 第4章 リスク・トラブルが発生したときの対応 **フェーズⅣ** ……88

### 第5章 リスクの可能性を的確に調査する能力 **フェーズⅡ** ……91

- 1 土砂災害防止法の仕組み……………91
- 2 土砂災害警戒区域等によるリスク……………98
- 3 土砂災害警戒区域等の調査と説明事項……………99
- 4 公表資料の活用……………102

### 第6章 リスクを認識し、安心・安全な取引を成立させる能力 **フェーズⅢ** ……107

- 1 売主及び買主への状況の説明……………107
- 2 想定されるリスク、将来発生するリスクの可能性の説明……………108
- 3 取引の安全確保のための誘導・説明……………109
- 4 合意事項、容認事項としての記載……………110

### 第7章 リスク・トラブルが発生したときの対応 **フェーズⅣ** ……113

- 1 事実確認……………113
- 2 処理方法の検討……………114
- 3 その他の自然災害リスクについて……………115