初めての人にもわかる
宅建士
教科書

中神 エマ［著］ Nakakami Ema

2023 年度宅建試験対応
合格 book 改訂版
（読者様特典）

中神エマ宅建士研究所

令和５年度（2023 年度）宅建試験に絶対に合格しましょう！！

その前に、令和４年度試験はどのような感じの試験だったの？？

Q：令和４年度試験はどのような感じの試験だったの？

A：令和４年度試験は、令和４年 10 月 16 日に、全国共通問題にて実施されました。難易度的には、例年の傾向に沿ったものと見受けられます。主要３科目の出題では難問的なものも見られましたが、**基本事項**（宅建士になろうとする人が知っていなければならない重要ポイント群）**をまずは徹底して押さえて**、そのうえで**応用力を付けていく**（たとえば宅建業法の科目では重要事項説明の細かな内容やガイドラインに即した実務に関係する内容等も併せて押さえていく）学習法が、今後も重要と思われます。その中で、本レジメでも次項で採り上げております**法律の改正点**などをしっかりと押さえながら、半年～10 箇月程度の期間をもって学習を進めていく計画を立てることが、合格のためのコツになってまいります。

Q：じゃあ、令和５年度試験の学習も、同じようにすればよいの？？

A：基本的に、学習スタイルは今まで同様で OK です！　試験全体の難易度が著しく上がったということではありません。そこで段取りとしましては、①基本テキストをよく読みます。②項目ごとに過去問題を解いてみるなどして出題傾向に慣れていきます。③分からなかった問題の項目は、基本テキストに戻ってしっかり復習します。④上記の繰り返し学習！　⑤50 問形式の予想問題などで本試験のリハーサルを行います。
学習は日々の細切れ時間を大切に、できるだけ毎日継続して行いましょう。まとまった時間の取れる日は、その週の学習内容の復習に充てると効果的です♪

Q：じゃあ、さっそくその項目を見ていきましょ～！！

A：基本テキストの「初めての人にもわかる　宅建士教科書（成山堂書店刊）」の、「宅建トピックス」各欄でもあらかじめお話しましたが、社会のデジタル化の波によりまして、下記のような箇所が法改正され、実際に施行されていますよ。

・宅建業法～重要事項説明書への宅建士の押印制度が廃止！　重要事項説明書の交付が電磁的方法でも可能に！　（宅建業法 35 条）※令和 4 年 5 月施行
・宅建業法～契約締結時書面への宅建士の押印制度が廃止！　契約締結時書面の交付が電磁的方法でも可能に！　（宅建業法 37 条）※令和 4 年 5 月施行
・借地借家法～定期建物賃貸借契約が電磁的方法で締結可能に！　（借地借家法 38 条）※令和 4 年 5 月施行
・借地借家法～一般の定期借地契約が電磁的方法で締結可能に！　（借地借家法 22 条）※令和 4 年 5 月施行

※宅建試験の出題範囲は、受験年の 4 月 1 日現在で施行中の法令によります。よって、今年（令和 5 年度）の試験から、これらも試験範囲に含まれるということになるんです！

Q：今年の試験（令和 5 年度試験）で詳しく覚えておくとよいこと教えて～♪

A：では、次のページから、詳細に解説していきますよ！！

◎2023 年度の宅建試験対策　宅建トピックス～法改正はこのようになりました！

（１）宅建業法～重要事項説明書への宅建士の押印制度が廃止！　重要事項説明書の交付が電磁的方法でも可能に！　（テキスト 67・73 ページ参照）

（条文　抜粋・要約）宅建業法 35 条５項・８項
（重要事項の説明等）
５項：35 条第 1 項から第 3 項までの書面の交付に当たっては、宅建士は、当該書面に**記名**しなければならない。
８項：宅建業者は、第 1 項から第 3 項までの規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、宅建業者の相手方等の承諾を得て、宅建士に、当該書面に記載すべき事項を**電磁的方法**であって一定の措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供させることができる。この場合において、当該宅建業者は、当該宅建士に当該書面を交付させたものとみなす。

宅建士の事務から、ハンコを押すという仕事が、無くなったんだね～（テキスト 50 ページ参照）。

社会のデジタル化の推進その他の要件によって、必ずしも対面で書面を受け渡しすることばかりではなくなったということですね。そのため、”電磁的方法”によって重要事項書面を交付することもできるようになりました。上記の８項がその部分です。

（２）宅建業法～37 条書面（契約締結後の交付書面）への宅建士の押印制度が廃止！
37 条書面の交付が電磁的方法でも可能に！　（テキスト 73 ページ参照）

（条文　抜粋・要約）宅建業法 37 条３項・４項・５項
（書面の交付）
３項　宅建業者は、交付すべき書面を作成したときは、宅建士をして、当該書面に**記名**させなければならない。
４・５項　宅建業者は、書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、書面を交付する相手方の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を**電磁的方法**であって一定の措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅建業者は、当該書面を交付したものとみなす。

37 条書面のほうも、そうなんだね～。

社会のデジタル化の推進の動きは、他にも！

（３）借地借家法～定期建物賃貸借契約が、電磁的方法で締結可能に！　（テキスト 234・235 ページ参照）

（条文　抜粋・要約）借地借家法 38 条１項・２項
（定期建物賃貸借）
1 項　期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、建物賃貸借の期間の規定を適用しない。
２項　第 1 項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した**電磁的記録**（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）によってされたときは、その契約は、書面によってされたものとみなして、定期建物賃貸借の規定を適用する。

（４）借地借家法～一般の定期借地契約が電磁的方法で締結可能に！　（テキスト 230・235 ページ参照）

（条文　抜粋・要約）借地借家法 22 条１項・２項
（定期借地権）
１項　存続期間を 50 年以上として借地権を設定する場合においては、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに建物買取請求権の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。
２項　前項前段の特約がその内容を記録した**電磁的記録**（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）によってされたときは、その特約は、書面によってされたものとみなして、第 1 項後段の規定を適用する。

もともと定期建物賃貸借などは、書面で行わなければならない様式による契約でしたので、その部分がデジタル化の推進を受けたということになりますね。このあたりの改正は、”賃貸不動産経営管理士”や”管理業務主任者”の試験にも、関係が深いと言えます。

パソコンの勉強もしておこうかな・・・

Q：ところで、どんな感じで、問題が出るのかな？？

A：○×問題形式で予想してみますと、こんな具合です！！

【問　題】

［例題　1］　宅地建物取引業者Ａが自ら売主となって宅地を売却する場合は、買主となる取引の相手方Ｂに対して重要事項説明書を交付しなければならないが、その交付について、Ｂの同意を得たとしても、電磁的方法によることはできない。

［例題　2］　宅地建物取引士は、重要事項説明書面の交付に当たっては、当該書面に必ず直筆による署名をしなければならない。

［例題　3］　宅地建物取引業者が建物の貸借（貸主Ａ、借主Ｂ）の媒介をした場合、契約締結後に遅滞なく契約書面をＡ及びＢに交付しなければならないが、この書面の交付は、Ａ及びＢの承諾を得たとしても、電磁的方法で行うことはできない。

［例題　4］　借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借の契約は、その要件として必ず書面により行われる必要があるが、その内容を記録した電磁的記録によって当該契約がされたときは、その契約は書面によってされたものとみなされて、定期建物賃貸借契約として効力を有する。

答えは、次のページです！

【解　答】
［例題　1］　○　重要事項説明書の交付については、宅地建物取引業者は、相手方の承諾を得て、宅建士に、重要事項書面に記載すべき事項を電磁的方法であって一定の措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供させることができます（宅建業法 35 条 8 項）。

［例題　2］　×　宅建士は、重要事項説明書面の交付に当たっては、重要事項説明書面に記名しなければなりません（宅建業法 35 条 5 項）。「署名又は記名押印をしなければならない」とはされていません。

［例題　3］　×　宅建業者は、契約書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該書面を交付される者の承諾を得て、契約書面に記載すべき事項を電磁的方法であって一定の措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができます（宅建業法 37 条 4 項）。

［例題　4］　×　借地借家法に定める定期建物賃貸借の契約は、公正証書その他の書面によって行われる必要がありますが、公正証書に限られるものではありません（借地借家法 38 条 1 項）。そして、その内容を記録した電磁的記録によって定期建物賃貸借契約がされたときは、その契約は、書面によってされたものとみなされて、有効となります（同法 38 条 2 項）。

問題を通じて、改正内容のイメージを掴んでおきましょ～♪

Q：エマセンセー、ほかに、何かアリマスカ？？

A：デジタル関係のみならず、宅建業法や民法その他の法律の改正と施行は、今後も続いて参ります。今年度の試験で範囲になった改正箇所につきまして、注意すべき

項目を下記の通りお知らせいたします。

今年は、権利関係の「所有権の相隣関係」「共有関係」、広告規制の「不動産の公正競争規約」、建築基準法の「採光規定」の辺りが、要注意ポイントです！

これまた例題で攻略して参りましょう！

「所有権の相隣関係」

［問　①］　土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者にその枝を切除させることができるのであって、自ら切り取ることができる場合はない。

［答　①］　×　土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができます。そして、「竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき」「竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき」「急迫の事情があるとき」は、土地の所有者は、その枝を切り取ることができます（民法 233 条 1 項、3 項）。

「共有関係」

［問　①］　各共有者は、他の共有者全員の同意を得なければ、共有物に変更を加えることが全くできない。

［答　①］　×　各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除きます。）を加えることができません（民法 251 条 1 項）。よって、軽微な変更行為については、全員の同意を要しません。

［問　②］　共有物に関し、各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができないので、共有者が他の共有者の所在を知ることができないときは、当該共有物に変更を加えることができる場合はない。

［答　②］　×　各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除きます）を加えることができません。ただし、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができます（民法 251 条）。

「不動産の公正競争規約」
［問　①］　宅地建物取引業者が行う広告に関して、都市計画法第 7 条に規定する市街化調整区域に所在する土地について掲載するには、原則として「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と明示すること（新聞折込チラシ等及びパンフレット等の場合には 16 ポイント以上の大きさの文字を用いること）とされている。

［答　①］　○　広告中、市街化調整区域に所在する土地については、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と明示すること（新聞折込チラシ等及びパンフレット等の場合には 16 ポイント以上の大きさの文字を用いること。）、ただし、都市計画法の開発許可を受けているもの等に該当する場合には、住宅等を建築するための条件を明示すること、とされています（公正競争規約規則 7 条(6)）。

［問　②］　宅地建物取引業者が行う広告に関して、新築分譲住宅を完成予想図により表示する場合、宣伝のためのコンピュータグラフィックス上の演出であれば、緑豊かな環境であることを訴求するために、周囲に存在しない公園・緑地等を表示することができる。

［答　②］　×　宅地又は建物のコンピュータグラフィックス、見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示はできません（公正競争規約規則 9 条(23)）。

「採光規定」
［問　①］　住宅の地上階における居住のための居室においては、その床面積に対して必ず 7 分の 1 以上の割合で採光のための窓その他の開口部を設けなければならず、例外はない。
［答　①］　×　住宅の居室のうち居住のために使用されるものにおいては、窓等の開口部の採光に有効な部分の面積は当該居室の床面積に対して原則として 7 分の 1 以上でなければなりませんが、有効な照明器具の設置等の一定の措置を講じることで、床面積の 1/10 までの範囲で緩和できます（建築基準法 28 条 1 項、同法施行令 19 条）。

法律が変わった箇所（法改正箇所）は出題されやすい傾向にあります。法改正情報は特に注意を払って見ておきましょう。何卒よろしくお願い申し上げます。

よ～し、がんばるぞ～～！！

「初めての人にもわかる　宅建士教科書」の 2023 年度試験対応合格 book
＊＊
2022 年 10 月 16 日　初版発行
2023 年 10 月 7 日　改訂版発行
著　者：中神エマ
発　行：中神エマ宅建士研究所
＊＊
不 許 複 製　Copyright(c)2018-2023 Nakakami Ema Takkenshi Laboratory. All rights reserved.