

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
(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う〜♪



Q：エマセンサー、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、

「初めての人にもわかる 宅建士教科書」の2023試験対応「合格book」

今後も続いて参ります。その都度、この「合格book」やホームページ上で、お知らせしてまいります。ご覧くださいますよう、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

著 者：中神エマ

発 行：中神エマ宅建士研究所

不許複製 Copyright(c)2018-2022 Nakakami Ema Takkenshi Laboratory. All rights reserved.