

令和 5 年度 宅建士試験のための 法改正情報

宅建士試験で出題される問題は、その年の 4 月 1 日現在で施行されている法令を基準にして作成されます。新法や改正法の施行日は、その直前まで判明しないことがあり、一般のテキストには最新の法改正情報は掲載されていません。
ここでは、令和 4 年 4 月 2 日から、令和 5 年度試験の法令基準日である令和 5 年 4 月 1 日までの間に施行された改正法の中で、宅建士試験に出題される可能性があるものを紹介します。なお、本書の編集基準日以前に施行日が確定していたものについては、本書内においても情報を反映しております。

【民法】

◆隣地使用請求権が隣地使用権となった。

隣地の使用請求権が、**隣地使用権**に改められた（209 条 1 項本文）。この改正により、土地の所有者は、①境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕、②境界標の調査又は境界に関する測量、③越境した隣地の竹木の枝の切取りに必要な範囲内で、隣地を使用することができることになった。

◆越境した枝の切除権が新設された。

旧法では、越境した枝の切除請求ができるだけだったが、改正民法では、次のような場合に**土地の所有者が自ら切除できる**権利が新たに認められた（233 条 3 項）。

- ①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。
- ②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。
- ③急迫の事情があるとき。

◆継続的給付を受けるための設備の設置権等が新設された。

電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する**継続的給付**（ライフライン）を受けるために必要な範囲で、**他人が所有する土地に設備を設置し**、又は**他人が所有する設備を使用することができる**権利に関する規定が新設された（213 条の 2、213 条の 3）。

◆共有物の使用に関する規定が改正された。

- ①共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、**自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う**ことが明確化された（249条2項）。
- ②共有者は、**善良な管理者の注意**をもって、**共有物の使用をしなければならない**とされ、共有物を使用する共有者の善管注意義務が明文化された（同条3項）。

◆共有物の管理・変更に関する規定が変更された。

共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するとされていたが、「**共有物を使用する共有者がいるとき**」にも適用される旨の規定が追加された（252条1項）。

◆共有物の使用収益権の設定に関する規定が新設された。

共有物に賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（賃借権等）を、下記の期間を超えない範囲内で、設定できる権利が新設された（252条4項）。

- ①樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等 10年
- ②上記の賃借権等以外の土地の賃借権等 5年
- ③**建物の賃借権等 3年**
- ④動産の賃借権等 6か月

◆共有物の管理者に関する規定が新設された。

共有者は、**持分の価格の過半数の合意により、共有物の管理者を選任及び解任することができる**とする規定が新設された（252条1項カッコ書）。管理者は、共有物に変更を加えるには、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除き、**共有者全員の同意**を得る必要がある（252条の2第1項ただし書）。

共有物の管理者は、**共有者が共有物の管理に関する事項を決した場合には、これに従ってその職務を行う義務を負い**（同条3項）、**これに違反して行った管理者の行為は、共有者に対してその効力を生じないが、共有者は、これをもって善意の第三者に対抗することができない**（同条4項）。

◆所有者不明土地・建物管理制度が創設された。

所有者が特定不能又は所在不明となった土地・建物について、**所有者不明土地・建物管理人による円滑で適正な管理を行える**制度が創設された。

裁判所が、**所有者を知ることができず**（所有者不明）、又は**その所在を知ることができない**（所在不明）**土地・建物**（土地・建物が数人の共有に属する場合は、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土地・建物の共有持分）について、必要があると認めるときに、**利害関係人の請求により、その請求に係る土地・建物又は共有持分を対象として、所有者不明土地・建物管理人による管理を命ずる処分（所有者不明土地・建物管理命令）**をすることができる（264条の2第1項、264条の8第1項）。裁判所は、所有者不明土地・建物管理命令をする場合には、当該所有者不明土地・建物管理命令において、**所有者不明土地・建物管理人を選任する必要がある**（264条の2第4項、264条の8第4項）。

◆管理不全土地・建物管理制度が創設された。

たとえ所有者の特定が可能で、その所在が判明している土地・建物であっても、管理不全の状態にあると認められる場合には、**利害関係人の請求により、裁判所が管理命令を発出して、管理不全土地・建物管理人に保存行為などの管理をさせる**制度が創設された。

裁判所が、所有者による土地・建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は**侵害されるおそれがある**場合において、必要があると認めるときに、**利害関係人の請求**により、当該土地・建物を対象として、**管理人による管理を命ずる処分（管理不全土地・建物管理命令）**をすることができる（264 条の 9 第 1 項、264 条の 14 第 1 項）、裁判所は、この管理命令をする場合には、当該管理命令において、**管理人を選任する必要がある**（264 条の 9 第 3 項、264 条の 14 第 3 項）。

◆相続財産の管理及び清算に関する規律の見直しが行われた。

相続財産について共有に関する規定を適用するときは、①**法定相続分**（900 条）、②**代襲相続人の相続分**（901 条）、③**遺言による相続分の指定**（902 条）の**規定により算定した相続分をもって各相続人の共有持分とする**規定が新設された（898 条 2 項）。

また、相続財産の清算を目的として選任される管理人には、**相続財産の「清算人」**という名称が用いられることとなった。

◆遺産分割に関する規律の見直しが行われた。

相続開始の時から 10 年を経過した後にする遺産の分割について、一定の場合を除き、①**特別受益者の相続分**（903 条、904 条）、②**寄与分**（904 条の 2）**に関する規定は適用されない**（904 条の 3）。

【法令上の制限（建築基準法）】

◆住宅の採光規定の見直しが行われた。

住宅などの居室における採光に有効な開口部面積について、1/7 以上とする原則は維持されつつも、**住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する一定の建築物の居室**における、採光のための窓その他の採光に有効な**開口部の面積は、その居室の床面積に対して、5 分の 1 から 10 分の 1**までの間において居室の種類に応じ政令で定める割合以上としなければならないとされた（建築基準法 28 条 1 項、同法施行令 19 条 1 項）。

【税・その他】

◆相続時精算課税制度の見直しがなされた。

※改正後の内容のみ表記します。

《改正後》

相続時精算課税制度を選択後も、毎年110万円（基礎控除）以下の贈与については贈与税申告が不要となる。この改正は、令和6（2024）年1月1日以降に贈与により取得する財産に係る相続税又は贈与税について適用される。

◆災害により被害を受けた場合の再計算が導入された。

※改正後の内容のみ表記します。

《改正後》

相続時精算課税制度の適用を受けた贈与財産が土地又は建物である場合において、当該土地又は建物が災害により一定の被害を受けたときは、相続税の計算において当該土地又は建物の評価額を再計算することができるようになる。この改正は、令和6（2024）年1月1日以降に生じる災害による被害を受けた場合に適用される。

◆公正競争規約（表示規約）と表示規約施行規則が改正された。

※改正後の内容のみ表記します。

（1）交通の利便性・各種施設までの距離又は所要時間

- ① 販売戸数（区画数）が2以上の分譲物件においては、最も遠い住戸（区画）の所要時間等も表示することとなった（規則9条8号）。
- ② 朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できると変更された（規則9条4号ウ）。
- ③ 乗換えを要するときは、その旨を明示し、所要時間には乗り換えにおおむね要する時間を含めることと変更された（同号エ）。
- ④ 物件の起点について、マンションやアパートについては、建物の出入り口を起点とすることが明文化された（規則9条7号）。

（2）特定事項の明示義務

土地が、擁壁によっておおわれない崖の上、又は崖の下にあり、当該土地に建物を建築する場合に制限が加えられているときは、その内容も併せて明示することとなった（規則7条11号）。

（3）必要な表示事項（別表）に新設（追加）された事項

インターネット広告に必要な表示事項に、「引渡し可能年月（賃貸物件においては、入居可能時期）」と「取引条件の有効期限」（分譲物件のみ）が追加された（別表4～9）。

（4）物件名称の使用基準

- ① 物件が海（海岸）、湖沼、河川の岸若しくは堤防から直線距離で300m以内にあれば、これらの名称も使用できることとなった（規約19条1項3号）。
- ② 街道の名称は、物件が面していないと使用できないとされていたが、直線距離で50m以内であれば使用できることとなった（同項4号）。

(5) 未完成の新築住宅等の外観写真

建物が未完成等の場合には、取引する建物と「規模、形質及び外観が同一の他の建物の外観写真」に限り表示が認められていたが、**同一でなくても**規模、形状、色等が類似しているなどの**一定の条件に該当すれば、他の建物の外観写真を表示できる**こととなった（規則 9 条 22 号）。

(6) 学校等の公共施設やスーパー等の商業施設の表示

「物件までの道路距離を明示すること」と規定されていたが、これに加えて**徒歩所要時間の表示**も認められた（規則 9 条 29 号、31 号）。

(7) 二重価格表示

過去の販売価格を比較対象価格とする二重価格表示の要件が、主に次のとおり変更された（規則 12 条）。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">①過去の販売価格の公表日及び値下げした日を明示すること。②比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの直前の価格であって、値下げ前2か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること。③過去の販売価格の公表日から二重価格表示を実施する日まで物件の価値に同一性が認められるものであること。 |
|---|

(8) 予告広告やシリーズ広告が実施できる物件

予告広告やシリーズ広告が実施できる物件種別として「**一棟リノベーションマンション**」が**追加**され、同マンションを広告する際の**必要な表示事項が新設**された（公正規約 4 条 6 項 3 号、5 号、規則 3 条 11 号、4 条、別表 6）。

(9) 本広告を実施すべき広告媒体の変更

予告広告後の本広告を実施すべき媒体について、現行規定（予告広告と同一の媒体で実施する場合）に加えて、**インターネット広告のみでも可能**となった（規約 9 条 2 項 2 号）。