

マンション管理士・
管理業務主任者講座

令和5年度試験対策



法律改正点 レジュメ



TAC

< は じ め に >

マンション管理士及び管理業務主任者試験について、平成13年、22年度を除き、平成14年度～21年度、平成23年度～令和4年度は、4月1日現在で施行されている法令等によって行われました。**令和5年度も、4月1日現在で施行**されている法令等によって行われます。

本レジュメは、両試験にかかわる改正点をまとめたものであり、原則として最新の改正点を記載しています。ただし、すべてを網羅しているわけではなく、「出題可能性の低いもの」等については、原則として省略しています。

令和5年度のマンション管理士試験実施公告は、6月2日に発表され、管理業務主任者試験実施要領は、6月12日に発表されました。

この発表日以降執筆される教材は、4月1日現在において施行されている法令に準拠していますが、市販書籍においては、刊行時期との関係で、旧規定等で記述されている箇所や、新設規定等が反映されていない箇所もあります。「マン管・管理業総合テキスト上・中・下」、「管理業基本テキスト」、「マンション管理士過去問題集」、「管理業務主任者過去問題集」、「30日完成論点学習・横断整理」などの市販書籍を購入して学習されている方、また、旧年度の教材で学習されている方々も、この法律改正点レジュメを最大限にご活用ください。

本レジュメの改正項目中、**A** **B** **C**という表記があります。**A**は出題可能性が高いもの、**B**は出題可能性がある程度高いもの、**C**は出題可能性が低いもの、という重要度のレベルを表しています。

◆ ◆ ◆ 目 次 ◆ ◆ ◆

民法/区分所有法等	 3
-----------	---------

規約/契約書/会計等	 17
------------	----------

維持保全等/管理適正化法等	 23
---------------	----------

令和 5 年度改正点

テキスト上巻分野

民法／区分所有等

1 民法

近年、社会問題となっている「所有者が不明な土地」や「所有者が判明していてもその所在が不明な土地」（以下「所有者不明土地」という）に関するトラブル解決を目的として、令和5年4月1日に民法が施行されることになった。

つまり、「所有者不明土地」の利用や管理を行いやすくするため、「共有制度」「財産管理制度」等の見直しが行われた。

1. 隣地の使用（209条）

マ B 主 B

総合テキスト [上]
P. 44

管理業テキスト
P. 47

隣地との間の塀の設置や建築物の建築・修繕の際において、隣地の使用を請求する場合があるが、この場合、従来の民法 209 条では「土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求できる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない」としていた。もし、承諾が得られなかったときは、承諾に代わる判決を得る必要があったが、判決を得るまでの間に倒壊の恐れがある建物等、緊急を要する場合には、隣地使用の承諾を求める仮処分を申し立てる必要があった。

そこで改正後は、隣地使用権に加え、具体的な行使方法が定められることになった。例えば、隣地使用権の目的が、工作物の設置・収去等についても認められることになった。また、境界標の調査や測量のための隣地使用権が明文化され、越境される側での枝の切取りも認められることになった。そして、住家に立ち入る際は、隣人の承諾に変わり、「居住者」の承諾に変更された。

改正後及び新設追加

209条（隣地の使用）

1 項

土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

1 号

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 号

境界標の調査又は境界に関する測量

3 号

233条 3 項の規定による枝の切取り

2項

前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下「隣地使用者」という）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

3項

1項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

4項

1項の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

2. 継続的給付を受けるための設備の設置権等（213条の2、213条の3）

マ C 主 C

総合テキスト [上]
P.44参照

管理業テキスト
P.47参照

生活に不可欠な上下水道・ガス・電気等のライフラインは、他人の土地を利用して、上下水道管、ガス管、送電線等の設備を引き込むケースもあるが、従来の民法には、水道・ガス・電気等についての規定は存在しなかった。

そこで改正後は、必要な範囲内で他の土地に設備を設置したり、他人の所有する設備を利用したりする権利が明文化された。また、ライフライン設備設置等の場所及び方法は、他の土地等に損害が最も少ないものを選ばなければならないことになった。そして、ライフラインを設置・使用する者は、事前に土地所有者・設備所有者に対し、目的、場所及び方法を通知する必要が規定された。

一方、ライフライン設備を設置・使用する者は、その土地に損害があれば、償金を支払うことになるが、この場合、1年ごとにその償金を支払うことができる。また、設備の使用を開始することにより生じた損害に対しても、償金を支払う必要がある。この場合、他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担する必要がある。

新 設 追 加

213条の2（（継続的給付を受けるための設備の設置権等）

1項

土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、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（以下「継続的給付」という）を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の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。

2項

前項の場合には、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備（「他の土地等」という）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

3項

1項の規定により他の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者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない。

4項

1項の規定による権利を有する者は、同項の規定により他の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ために当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用することができる。この場合には、209条1項ただし書及び2項から4項までの規定を準用する。

5項

1項の規定により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害（前項において準用する209条4項に規定する損害を除く）に対して償金を支払わなければならない。ただし、1年ごとにその償金を支払うことができる。

6項

1項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。

7項

1項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

213条の3

1項

分割によって他の土地に設備を設置しなければ継続的給付を受けることができない土地が生じたときは、その土地の所有者は、継続的給付を受けるため、他の分割者の所有地のみに設備を設置することができる。この場合には、前条5項の規定は、適用しない。

2項

前項の規定は、土地の所有者がその土地の一部を譲り渡した場合について準用される。

3. 竹木の枝の切除及び根の切取り（233条）

マB 主B	総合テキスト [上] P. 44	管理業テキスト P. 47～48
-------	---------------------	---------------------

従来の民法では、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、竹木の所有者に切除させることで対応してきた。

改正後では、従来の民法に加え、竹木の所有者に越境された土地の所有者は、次の一定の要件を満たすことで、越境した枝を自ら切除することが可能となった。

- ① 竹木の所有者が催告後相当期間に切除しない場合
- ② 竹木の所有者を知ることができず、又は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

一方、隣地の竹木が数人の共有であった場合は、竹木の共有者の1人から承諾を得れば、越境した枝を自ら切除することが可能となった。もし、共有者の承諾を得られない場合は、枝の切除を求める訴訟の提起により判決を得れば、代替執行が可能となった。

改正後及び新設追加

233条（竹木の枝の切除及び根の切り取り）

1項

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。

2項

前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3項

1項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

1号

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号

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号

急迫の事情があるとき

4項

隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

4. 共有物の使用（249条）

マB 主B

総合テキスト [上]
P. 46

管理業テキスト
P. 48～49

従来は、「所有者不明の土地・建物」の共有者がいる場合、その利用について共有者間の意思決定ができなかったり、処分ができなかったりして公共事業や民間取引の阻害要因となっていた。また、共有物一般についての従来の規定が、現在の考え方に合致していないという問題点も指摘されていた。

そこで改正後は、共有物の利用や共有関係の解消をしやすくする必要性から、共有制度全般について、様々な見直しが行われた。

改 正 後 及 び 新 設 追 加

249条（共有物の使用）

1 項

各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

2 項

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。

3 項

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。

5. 共有物の管理（252条）

マB 主B

総合テキスト [上]
P. 46～48

管理業テキスト
P. 49～50

改正後の民法では、共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（「軽微変更」【例】砂利道のアスファルト舗装、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事等）については、持分の価格の過半数で決定できるとされた。

また、短期（建物3年以下、土地5年以下）の賃借権等の設定については、共有者の持分の過半数で決定できることが明確化された。

※ 借地借家法の適用のある賃借権の設定は、約定期間内での終了が確保できず、その結果、短期で終わらない可能性があるため、共有者全員の同意がなければ決定できない。

改 正 後 及 び 新 設 追 加

252条（共有物の管理）

1 項

共有物の管理に関する事項（次条1項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条1項に規定する変更を加えるものを除く。次項において同じ）は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。

2 項

裁判所は、次の各号に掲げるときは、当該各号に規定する他の共有者以外の共有者の請求により、当該他の共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。

1 号

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

2号

共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないとき

3項

前2項の規定による決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

4項

共有者は、前3項の規定により、共有物に、次に掲げる賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（以下この項において「賃借権等」という）であつて、当該各号に定める期間を超えないものを設定することができる。

1号

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号

前号に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等 5年

3号

建物の賃借権等 3年

4号

動産の賃借権等 6ヵ月

5項

各共有者は、前各項の規定にかかわらず、保存行為をすることができる。

6. 共有物の変更（251条）

マC 主C

総合テキスト [上]
P. 47参照

管理業テキスト
P. 49～50

従来の民法では、共有物に軽微な変更を加える場合であっても、共有者全員の同意を得なければならないなど、円滑な利用・管理が阻害されていた。

そこで、今回の改正では、共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（「軽微変更」）については、持分の価格の過半数で決定できるとされ、これを「除いて」、各共有者は、他の共有者の同意を得なければならないとされた。

改正後及び新設追加

251条（共有物の変更）

1項

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く。次項において同じ）を加えることができない。

2項

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る。

7. 共有物の管理者（252条の2）

マB 主B

総合テキスト [上]
P. 47

管理業テキスト
P. 51

共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為ができるが、売却・増改築等、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く）を加える場合は、原則として、共有者全員の同意が必要である。

新 設 追 加

252条の2（共有物の管理者）

1 項

共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為をすることができるが、共有者の全員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く。次項において同じ）を加えることができない。

2 項

共有物の管理者が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、共有物の管理者の請求により、当該共有者以外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る。

3 項

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わなければならない。

4 項

前項の規定に違反して行った共有物の管理者の行為は、共有者に対してその効力を生じない。ただし、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。

8. 裁判による共有物の分割（258条、258条の2）

マB 主B

総合テキスト [上]
P. 48～49

管理業テキスト
P. 52

改正後の民法では、裁判による共有物の分割方法として、現物分割等と競売分割とされており、裁判所はまず現物分割等の可否について検討した結果、現物分割等が困難な場合に、競売分割を命ずることができるとされた。

改 正 後 及 び 新 設 追 加

258条（裁判による共有物の分割）

1 項

共有物の分割について共有者間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、その分割を裁判所に請求することができる。

2 項

裁判所は、次に掲げる方法により、共有物の分割を命ずることができる。

1号

共有物の現物を分割する方法

2号

共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法

3項

前項に規定する方法により共有物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる。

4項

裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができる。

258条の2（裁判による共有物の分割）

1項

共有物の全部又はその持分が相続財産に属する場合において、共同相続人間で当該共有物の全部又はその持分について遺産の分割をすべきときは、当該共有物又はその持分について前条の規定による分割をすることができない。

2項

共有物の持分が相続財産に属する場合において、相続開始の時から10年を経過したときは、前項の規定にかかわらず、相続財産に属する共有物の持分について前条の規定による分割をすることができる。ただし、当該共有物の持分について遺産の分割の請求があった場合、相続人が当該共有物の持分について同条の規定による分割をすることに異議の申出をしたときは、この限りでない。

3項

相続人が前項ただし書の申出をする場合には、当該申出は、当該相続人が前条1項の規定による請求を受けた裁判所から当該請求があった旨の通知を受けた日から2ヵ月以内に当該裁判所にしなければならない。

9. 所在等不明共有者の持分の取得（262条の2）

マC 主C

総合テキスト [上]
P. 50

管理業テキスト
P. 50～51参照

従来の民法では、共有者が所在不明の場合、①「判決による共有物分割」は可能であるが、全ての共有者を当事者として訴えを提起しなければならない等手続上の負担の問題とか、②「合意による共有物分割」「任意譲渡」は、不在者財産管理人等の選任を経ない限り不可能であり、管理人の報酬等に要する費用負担が問題となっていた。また、共有者の氏名等が不特定の場合には、対応ができなかった。

そこで、改正後の民法では、共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を取得できることになった。

新 設 追 加

262条の2（所在等不明共有者の持分の取得）

1 項

不動産が数人の共有に属する場合、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、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という）の持分を取得させる旨の裁判をすることができる。この場合、請求をした共有者が2人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求をした各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させる。

2 項

前項の請求があった持分に係る不動産について258条1項の規定による請求又は遺産の分割の請求があり、かつ、所在等不明共有者以外の共有者が前項の請求を受けた裁判所に同項の裁判をすることについて異議がある旨の届出をしたときは、裁判所は、同項の裁判をすることができない。

3 項

所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る）において、相続開始の時から10年を経過していないときは、裁判所は、1項の裁判をすることができない。

4 項

1項の規定により共有者が所在等不明共有者の持分を取得したときは、所在等不明共有者は、当該共有者に対し、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる。

5 項

前各項の規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く）が数人の共有に属する場合について準用される。

10. 所在等不明共有者の持分の譲渡（262条の3）

マ C 主 C

総合テキスト [上]
P. 50

管理業テキスト
P. 50～51参照

従来は、不動産の共有持分の売却代金よりも、不動産全部を売却し、持分に応じて受け取る代金の方が高額になりやすいが、所在等不明共有者（必要な調査を行っても氏名等・所在が不明な共有者）がいると、不動産全部の売却は不可能であった。また、共有物分割や持分取得制度により、所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転し、共有物全部を売却することができるが、売却した上で代金を按分することを予定しているのに、共有者に持分を一旦移転するのは回りくどいし、手間や費用も要する。

そこで、改正後の民法では、裁判所の決定によって、申立てをした共有者に、所在等不明共有者の不動産の持分を譲渡する権限を付与する制度が創設された。

新 設 追 加

262条の3（所在等不明共有者の持分の譲渡）

1 項

不動産が数人の共有に属する場合において、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、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる。

2 項

所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る）において、相続開始の時から10年を経過していないときは、裁判所は、前項の裁判をすることができない。

3 項

1 項の裁判により付与された権限に基づき共有者が所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡したときは、所在等不明共有者は、当該譲渡をした共有者に対し、不動産の時価相当額を所在等不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。

4 項

前3項の規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く）が数人の共有に属する場合について準用される。

11. 所有者不明土地・建物管理制度（264条の2～264条の8）

マ C 主 C

総合テキスト [上]
P. 50～51

管理業テキスト
P. 50～51参照

調査をした結果、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土地・建物については、利害関係人から裁判所に対し請求することにより、その所有者が不明な土地・建物の管理人を選任してもらうことができるようになった。

新 設 追 加

264 条の2（所有者不明土地管理命令）

1 項

裁判所は、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土地（土地が数人の共有に属する場合には、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の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（裁判所から、所有者不明土地管理命令において選任された者）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という）をすることができる。

264 条の 3（所有者不明土地管理人の権限）

2 項

所有者不明土地管理人が次の行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならないが、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗できない。

1 号

保存行為

2 号

所有者不明土地等の性質を変えない範囲内で、その利用又は改良を目的とする行為

264 条の 5（所有者不明土地管理人の義務）

1 項

所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等（所有者不明土地管理命令の対象土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産をいう）の所有者（その共有持分を有する者を含む）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

264 条の 6（所有者不明土地管理人の解任・辞任）

1 項

所有者不明土地管理人がその任務に違反して所有者不明土地等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明土地管理人を解任できる。

2 項

所有者不明土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任できる。

264 条の 8（所有者不明建物管理命令）

1 項

裁判所は、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建物（建物が数人の共有に属する場合には、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建物の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人による管理を命ずる処分（以下「所有者不明建物管理命令」という）をすることができる。

12. 管理不全土地・建物管理制度（264条の9～264条の14）

マ C 主 C

総合テキスト [上]
P. 51～52

管理業テキスト
P. 50～51参照

所有者による管理が不適當であることによって、他人の権利や法律上保護される利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物については、利害関係人から裁判所に対し請求することにより、管理が不全となっている土地・建物の管理人を選任してもらうことができるようになった。

新 設 追 加

264 条の 9（管理不全土地管理命令）

1 項

裁判所は、所有者による土地の管理が不適當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、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人（裁判所から、管理不全土地管理命令において選任された者）による管理を命ずる処分（以下「管理不全土地管理命令」という）をすることができる。

264 条の 10（管理不全土地管理人の権限）

2 項

管理不全土地管理人が次の行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならないが、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗できない。

1 号

保存行為

2 号

管理不全土地等の性質を変えない範囲内で、その利用又は改良を目的とする行為

264 条の 11（管理不全土地管理人の義務）

1 項

管理不全土地管理人は、管理不全土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

264 条の 12（管理不全土地管理人の解任・辞任）

1 項

管理不全土地管理人がその任務に違反して管理不全土地等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全土地管理人を解任できる。

2 項

管理不全土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任できる。

264 条の 14（管理不全建物管理命令）

1 項

裁判所は、所有者による建物の管理が不適當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、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、管理不全建物管理人（裁判所から、管理不全建物管理命令において選任された者）による管理を命ずる処分（以下「管理不全建物管理命令」という）をすることができる。

令和5年度改正点

テキスト中巻分野

規約／契約書／会計等

1 不動産登記法

1. 単独申請〔遺贈による所有権移転の登記〕（63条3項）

マB 主B	総合テキスト [中] P.13	管理業テキスト P.342
-------	--------------------	------------------

従来、遺贈による所有権移転の登記は、受遺者が単独申請ができず、遺言執行者又は遺言執行者がいないときは遺言者の相続人全員と共同申請する必要があった。そのため、遺言執行者が遺言書で指定されていないときは、相続人全員に協力してもらうか、又は裁判所に遺言執行者選任の申立てをしてもらう必要があり、速やかな遺言の実現の妨げとなっていた。

そこで、2021年4月21日に民法等の一部を改正する法律が成立・4月28日に公布・2023年4月1日に施行され、遺贈による所有権移転の登記は、受遺者が相続人である場合に限り、単独申請が可能となった。

新 設 追 加
63条3項（遺贈による所有権移転の登記） 遺贈（相続人に対する遺贈に限る）による所有権の移転の登記は、共同申請（60条）の規定にかかわらず、登記権利者が単独で申請することができる。

2. 単独申請〔買戻し特約に関する登記の抹消〕（69条の2）

マC 主C	総合テキスト [中] P.13	管理業テキスト P.342参照
-------	--------------------	--------------------

従来、買戻し期間が経過している買戻し特約など、すでにその権利が実体的に消滅しているにもかかわらず、その登記が抹消されることなく放置されているうち、その権利者（登記義務者）が不明となるケースがあった。このような場合における登記の抹消に関する特約をしていても、手続的負担が重いなどの理由で、活用がされるケースはそれ程多くはなかった。

そこで、より簡単に、買戻し特約の登記等がある場合の登記の抹消が可能となる仕組み作りが必要となったため、その買戻し特約がされた売買契約日から10年を経過したときは、登記権利者（売買契約の買主）は単独で登記の抹消ができることになった。

新 設 追 加
69条の2（買戻し特約に関する登記の抹消） 買戻し特約に関する登記がされている場合において、契約の日から10年を経過したときは、共同申請（60条）の規定にかかわらず、登記権利者は、単独で当該登記の抹消を申請することができる。

2 借地借家法

1. 一般定期借地権（22条2項）

マC 主C

総合テキスト [中]
P. 33

管理業テキスト
P. 140参照

定期借地権については、「この特約は、公正証書等による書面によってしなければならない」としていたため、書面での契約締結が義務付けられていた。

令和4年5月の改正により、「この特約がその内容を記録した電磁的記録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す」とされ、オンラインでの契約締結も認められるようになった。

※ これは、一般定期借地権のことであり、事業用建物に関する定期借地権契約については、これまでどおり公正証書として作成する必要があるので注意を要する。

新 設 追 加

22条2項（一般定期借地権）

公正証書等書面による更新をしない旨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、この規定が適用される。

2. 定期建物賃貸借（38条2項・4項）

マB 主B

総合テキスト [中]
P. 37

管理業テキスト
P. 144

定期建物賃貸借は、あらかじめ建物の賃借期間を定め、期間経過後の更新がないことを決める内容の契約であり、今までは書面での契約が義務付けられていた。

令和4年5月の改正により、定期建物賃貸借の契約が、「その内容を記録した電磁的記録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、この規定を適用する」とされ、電子契約を締結できるようになった。

また、今までは更新がないことについて、賃貸人は事前に書面を交付して賃借人に説明する必要があったが、この事前説明書面の交付も、令和4年5月の改正で、賃借人が承諾すれば、電磁的方法（メール添付など）で行えるようになった。

新 設 追 加

38条（定期建物賃貸借）

2項

定期建物賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録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、この規定を適用する。

4項

定期建物賃貸借の建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならないが、この書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、建物の賃借人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって法務省令で定めるものをいう）により提供することができる。この場合において、当該建物の賃貸人は、当該書面を交付したものとみなす。

3 宅地建物取引業法

1. 媒介契約書の交付に代える扱い（34条の2第11項・12項）

マ C 主 B

総合テキスト [中]
P. 53～55

管理業テキスト
P. 355

令和3年5月12日、デジタル改革関連法の成立により、書面化義務の緩和（書面の電子化）に関する改正が、令和4年5月18日に施行された。

新 設 追 加

34条の2

11項

宅地建物取引業者は、1項の書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法をいう。以下同じ）であって同項の規定による記名押印に代わる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、当該宅地建物取引業者は、当該書面に記名押印し、これを交付したものとみなす。

12項

宅地建物取引業者は、6項の規定による書面の引渡しに代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面において証されるべき事項を電磁的方法であっ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、当該宅地建物取引業者は、当該書面を引き渡したものとみなす。

2. 重要事項説明書の交付に代える扱い（35条8項・9項）

マB 主A

総合テキスト [中]
P.56～57

管理業テキスト
P.357

令和3年5月12日、デジタル改革関連法の成立により、書面化義務の緩和（書面の電子化）に関する改正が、令和4年5月18日に施行された。

新 設 追 加

35条
8項

宅地建物取引業者は、書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、1項に規定する宅地建物取引業者の相手方等、2項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は3項に規定する売買の相手方の承諾を得て、宅地建物取引士に、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であって5項の規定による措置に代わる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、当該宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引士に当該書面を交付させたものとみなし、同項の規定は、適用しない。

9項

宅地建物取引業者は、6項の規定により読み替えて適用する1項又は2項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、6項の規定により読み替えて適用する1項に規定する宅地建物取引業者の相手方等である宅地建物取引業者又は6項の規定により読み替えて適用する2項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方である宅地建物取引業者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であって7項の規定による措置に代わる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、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

3. 37条書面の交付に代える扱い（37条4項・5項）

マC 主C

総合テキスト [中]
P.67

管理業テキスト
P.361

令和3年5月12日、デジタル改革関連法の成立により、書面化義務の緩和（書面の電子化）に関する改正が、令和4年5月18日に施行された。

新 設 追 加

37条
4項

宅地建物取引業者は、書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であって3項の規定による措置に代わる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、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

1号

自ら当事者として契約を締結した場合 → 当該契約の相手方

2号

当事者を代理して契約を締結した場合 → 当該契約の相手方及び代理を依頼した者

3号

その媒介により契約が成立した場合 → 当該契約の各当事者

5項

宅地建物取引業者は、2項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、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であって3項の規定による措置に代わる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、当該宅地建物取引業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

1号

当事者を代理して契約を締結した場合 → 当該契約の相手方及び代理を依頼した者

2号

その媒介により契約が成立した場合 → 当該契約の各当事者

4. 押印義務の廃止・書面の電子化（35条5項・37条3項）

マB 主B

総合テキスト [中]
P. 57・67

管理業テキスト
P. 357・361

令和3年5月12日、デジタル改革関連法の成立により、押印義務の廃止に関する改正が、令和4年5月18日に施行された。

改正後

35条

5項

書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名しなければならない。

37条

3項

宅地建物取引業者は、交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名させなければならない。

令和 5 年度改正点

テキスト下巻分野

維持・保全等／
管理適正化法等

1 建築基準法・施行令

1. 耐火性能に関する技術的基準の合理化（建築基準法施行令107条 1号）

マ C 主 B

総合テキスト [下]
P. 19

管理業テキスト
P. 568

木材利用促進に資する観点から、階数に応じて要求される耐火性能基準（火災時の倒壊防止のために壁・柱等が耐えるべき時間）について、改正により、60分刻みから30分刻みへ精緻化することになった。

改 正 後

施行令107条

1号 耐火構造

建築物の階 建築物の部分		最上階および 最上階から数 えた階数が2 以上で4以内 の階	最上階から 数えた階数 が5以上で 9以内の階	最上階から 数えた階数 が10以上で 14以内の階	最上階から 数えた階数 が15以上で 19以内の階	最上階から数 えた階数が20 以上の階
壁	間仕切壁 (耐力壁に限る)	1 時間	1.5時間	2 時間	2 時間	2 時間
	外壁 (耐力壁に限る)	1 時間	1.5時間	2 時間	2 時間	2 時間
柱		1 時間	1.5時間	2 時間	2.5時間	3 時間
床		1 時間	1.5時間	2 時間	2 時間	2 時間
はり		1 時間	1.5時間	2 時間	2.5時間	3 時間
屋根		30分間				
階段		30分間				

備考

※1 階数に算入されない屋上部分がある建築物の当該屋上部分は、この表の適用については、建築物の最上階に含まれるものとする。

※2 この表における階数の算定については、地階の部分の階数は、すべて算入されるものとする。

2. 建築面積（建築基準法施行令2条1項2号）

マC 主B

総合テキスト [下]
P. 21～22

管理業テキスト
P. 571～572

建蔽率の算定の基礎となる「**建築面積**」の算定方法を合理化するため、その定義が改正された。建築面積の算定方法は、建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、倉庫等の用途に供する建築物において専ら貨物の積卸し等のために設ける軒等で安全上・防火上・衛生上支障がないものとして国土交通大臣が定める軒等のうち当該建築物の外壁等の中心線から水平距離**5 m以上突き出たもの**にあつてはその端から**水平距離 5 m以内**で国土交通大臣が定める**距離後退した線**で、当該国土交通大臣が定める軒等のうち当該**中心線から突き出た距離が水平距離 5 m未満のもの**にあつては当該**中心線で囲まれた部分の水平投影面積**によることとした。

改 正 後

施行令2条

1 項

2 号 建築面積

建築物（地階で地盤面上1 m以下にある部分を除く。以下同じ）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒・ひさし・はね出し縁その他これらに類するもの（以下「**軒等**」という）で当該中心線から水平距離1 m以上突き出たもの（**建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、工場又は倉庫の用途に供する建築物において専ら貨物の積卸しその他これに類する業務のために設ける軒等でその端と敷地境界線との間の敷地の部分に有効な空地が確保されていることその他の理由により安全上・防火上・衛生上支障がないものとして国土交通大臣が定める軒等（以下「**特例軒等**」という）のうち当該中心線から突き出た距離が水平距離1 m以上5 m未満のものであるものを除く）がある場合、その端から水平距離1 m後退した線（**建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、特例軒等のうち当該中心線から水平距離5 m以上突き出たもの**にあつては、**その端から水平距離5 m以内**で当該特例軒等の構造に応じて国土交通大臣が定める距離後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、当該建築物又はその部分の端から水平距離1 m以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。**

3. 不燃材料を定める件（平成12年建設省告示1400号）

マC 主C

総合テキスト [下] P.24	管理業テキスト P.569
--------------------	------------------

建築基準法2条9号の規定に基づき、「不燃材料を定める件」の一部について、令和4年5月31日に、次のように施行された。

新 設 追 加

平成16年国土交通省告示1178号（平成12年建設省告示1400号）

建築基準法施行令108条の2各号に掲げる要件を満たしている建築材料は、次に定めるものとする。

14号

厚さが10mmメートル以上の壁土

4. 居室の採光（28条1項本文、施行令19条3項）

マB 主B

総合テキスト [下] P.37	管理業テキスト P.581
--------------------	------------------

従来、住宅の居室における窓その他の開口部の採光に有効な面積は、その居室の床面積に対して7分の1以上としなければならないとしていた。

改正により、原則として7分の1以上とし、一定の措置を講じた場合（床面において50ルクス以上の照度を確保できる照明設備を設置する居室）には、10分の1以上でよいことになった。

28条

1項本文

住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室（居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして政令で定めるものに限る）には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、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。

施行令19条

3項

法28条1項の政令で定める割合は、次の表の上欄に掲げる居室の種類の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる割合とする。ただし、同表の（一）の項から（六）の項までの上欄に掲げる居室のうち、国土交通大臣が定める基準に従い、照明設備の設置、有効な採光方法の確保その他これらに準ずる措置が講じられているものにあつては、それぞれ同表の下欄に掲げる割合から10分の1までの範囲内において国土交通大臣が別に定める割合とする。

居室の種類		割合
(一)	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校又は幼保連携型認定こども園の教室	5分の1
(二)	保育所及び幼保連携型認定こども園の保育室の居室	
(三)	住宅の居住のための居室	7分の1
(四)	病院又は診療所の病室	
(五)	寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室	
(六)	児童福祉施設等の寝室（入所する者の使用するものに限る）及び児童福祉施設等（保育所を除く）の居室のうちこれらに入所し、又は通う者に対する保育、訓練、日常生活に必要な便宜の供与その他これらに類する目的のために使用されるものの居室	
(七)	(一)の項に掲げる学校以外の学校の教室	10分の1
(八)	病院、診療所及び児童福祉施設等の居室のうち入院患者又は入所する者の談話、娯楽その他これらに類する目的のために使用されるものの居室	

5. 容積率の特例（延べ面積に不算入のもの）（建築基準法52条6項）

マ C 主 C

総合テキスト [下]
P. 53

管理業テキスト
P. 605

改正により、延べ面積に算入されないものとして、「**住宅又は老人ホーム等に設ける機械室等の部分**（給湯設備等一定の建築設備を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがない一定の基準に適合するものに限る）で、特定行政庁が交通上・安全上・防火上・衛生上支障がないと認めるもの」が追加された。この改正で、新たに**認定制度が創設**されたが、従来の許可制度について、規定の内容を変更していないため、認定制度の機械室等の基準等に適合しないものでも、許可制度の対象の建築物として、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可すれば容積率の特例を受けることができる。

改正後

52条

6 項

建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しないものとする。

1 号

政令で定める昇降機の昇降路の部分

2 号

共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分

3 号

住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る）で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

6. 維持保全に関する準則の作成等を要する建築物（施行令13条の3第2項）

マ C 主 C

総合テキスト [下]
P. 63

管理業テキスト
P. 576

令和3年12月に大阪市北区で発生したビル火災を契機に行った緊急立入検査の結果を踏まえ、改正により、3階以上で延べ面積が200㎡を超える事務所等の建築物について、特定行政庁が定期調査報告の対象として指定できることになった。

改正後

施行令13条の3第2項

法8条2項2号の政令で定める建築物（一定の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物）で、特定行政庁が指定するものは、事務所等の用途に供する建築物（特殊建築物を除く）のうち階数が3以上で延べ面積が200㎡を超えるものとする。

2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則

共同住宅1戸の床面積の基準（法6条1項、施行規則4条2号）

マB 主B

総合テキスト [下] P.84	管理業テキスト P.625
--------------------	------------------

令和3年5月に「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が成立・公布された。これを受け、長期優良住宅認定制度において、新たに創設された災害配慮基準等の新基準の他、共同住宅における認定促進や脱炭素社会に向けた「省エネ対策の強化に係る認定基準の見直し」が実施され、新基準・制度が整備されることになり、令和4年10月1日に施行された。

改正後

4条（規模の基準）

法6条1項2号（認定基準）の国土交通省令で定める規模は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める面積とする。ただし、住戸の少なくとも一の階の床面積（階段部分の面積を除く）が40㎡であるものとする。

2号〔共同住宅等（共同住宅・長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいう）〕

一戸の床面積の合計（共用部分の床面積を除く）が40㎡（地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合には、その面積）

3 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 （建築物省エネ法）

法の目的（1条）

マB 主C

総合テキスト [下] P.95	管理業テキスト P.615
--------------------	------------------

改正により、目的に「建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する基本的な方針の策定」についても定められることになった。

改正後

1 条

この法律は、社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の**向上及び建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進**（以下「**建築物のエネルギー消費性能の向上等**」という）に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、一定規模以上の建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定その他の措置を講ずることにより、エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転）と相まって、建築物のエネルギー消費性能の向上を図り、もって国民経済の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とする。

4 水道施設台帳

水道施設台帳の作成・保管義務（水道法22条の3、施行規則17条の3第1項）

マ B 主 B

総合テキスト [下] P.143	管理業テキスト P.662参照
---------------------	--------------------

人口減少に伴う水の需要の減少、水道施設の老朽化、深刻化する人材不足等の水道の直面する課題に対応し、水道の基盤強化を図るため、水道法の一部を改正する法律が令和元年10月1日に施行されている。この中の「水道施設台帳の作成・保管義務」については、令和4年10月1日に施行された。

改正後

水道法 22 条の 3

1 項

水道事業者は、水道施設の台帳を作成し、これを保管しなければならない。

2 項

前項の台帳の記載事項その他その作成及び保管に関し必要な事項は、厚生労働省令で定める。

水道法施行規則 17 条の 3

1 項

法22条の3第1項に規定する水道施設の台帳は、調書及び図面をもって組成するものとする。



253-1900-1013-16