

みんなが欲しかった！

宅建士の教科書

シリーズ

2026 年度試験 法律改正点レジュメ

本レジュメは、『みんなが欲しかった！宅建士の教科書シリーズ』で学習されている方々を対象に、**2026 年度の宅建士試験に必要な最新の改正点**をまとめました。なお、試験の出題可能性の観点より、出題可能性の高いものに絞って掲載しています。

また、**区分所有法**につきまして、改正後の具体的な内容は、『2026 年度版 みんなが欲しかった！宅建士の教科書』に記載されていますので、同テキストにて再度復習いただくことをお奨めいたします。

本レジュメを最大限にご活用ください。

No.

01

宅地建物取引業法

1 重要事項の説明対象の追加

宅建業者が、**区分所有建物**（マンション等）の**売買・交換**またはその代理・媒介をする場合の重要事項の説明について、改正により、説明の対象に、当該一棟の建物およびその敷地の管理者等が当該一棟の建物およびその敷地に係る管理組合から委託を受けて管理事務を行う**マンション管理業者**である場合にあっては、**その旨**が、新たに追加されました（宅建業法 35 条 1 項 6 号、宅建業法施行規則 16 条の 2 第 9 号）。

ひとこと

マンション管理業者等を管理者等として選任する「管理業者管理方式」は、適切な管理者のいない管理不全マンションの発生を防止する一定の効果があるなど、社会的ニーズがあります。他方、管理業者が工事等の発注者と受注者を兼ね利益相反の懸念も存在するため、入居予定のマンションが管理業者管理方式を導入しているか否かは、マンション購入の判断に重要な影響を与える情報として、重要事項説明の対象とされました。

なお、説明を行うにあたっては、マンション管理業者が受託する管理者事務の内容等の管理者受託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましいとされています（国土交通省 解釈・運用の考え方）。

2 懲役・禁錮の廃止と拘禁刑の導入

刑法の改正により、刑の種類について、懲役と禁錮が廃止され、新たに拘禁刑が導入されました（刑法9条等）。

これに伴い、宅建業法の各規定（欠格事由や罰則）の懲役、禁錮も、すべて拘禁刑へと改められています（宅建業法5条1項5号、18条1項6号、52条7号ロ、79条～81条）。

従来、「懲役」は所定の作業を行わせる刑、「禁錮」は作業を行う義務のない刑と区別されていましたが、これらに代わって導入された「拘禁刑」では、個々の受刑者の特性に応じて、改善更生を図るため、必要な作業を行わせ、または必要な指導を行うことができるものとされています（刑法12条3項）。

1 民法

I 養育費の履行確保に向けた見直し

1 養育費債権に優先権（一般先取特権）を付与

子の監護の費用によって生じた債権を有する者は、債務者の総財産について一般の先取特権を有するものとなりました（民法306条3号）。そして、この子の監護の費用の先取特権は、民法308条の2各号に掲げる義務に係る確定期限の定めのある定期金債権の各期における定期金のうち子の監護に要する費用として相当な額（子の監護に要する標準的な費用その他の事情を勘案して当該定期金により扶養を受けるべき子の数に応じて法務省令で定めるところにより算定した額）について存在するとされました（民法308条の2）。

これにより、養育費債権の債権者は、債務名義がなくても、養育費の取決めの際に父母間で作成した文書に基づいて、差押えの手続の申立てができるようになりました。

ひとこと

父母の離婚が子の養育に深刻な影響を与えますが、養育費の履行率が低調であり、また、離婚後も父母双方が適切な形で子を養育する責任を果たす必要があるといった点が、改正の背景にあります。

2 法定養育費制度

養育費の取決めをしていなくても、離婚のときから引き続き子の監護を主として行う父または母は、他方に対して、法律に基づいた一定額の養育費を請求することができるという制度が設けられました（民法766条の3）。その額は、子一人当たり月額2万円とされています（民法第三百八条の二の規定による子の監護費用の先取特権に係る額の算定等に関する省令2条1項）。

II その他の見直し

1 財産分与の請求期間の伸長・考慮要素の明確化

協議上の離婚をした者の財産分与は、まずは夫婦の協議によって決めますが、協議が成立しないときは、当事者は、家庭裁判所に対して協議に代わる処分を請求できます。その財産分与の請求期間について、離婚の時から**5年**（改正前は2年）に伸長されました（民法768条2項）。

2 夫婦間契約の取消権の規定の削除

夫婦間でした契約は、婚姻中、いつでも夫婦の一方から取り消すことができるとの規定（民法754条）は**削除**されました。

2 不動産登記法

I 所有権の登記名義人の氏名・住所等の変更登記の義務化

1 所有権の登記名義人の氏名・住所等の変更登記の義務化

相続登記や氏名・住所等変更登記がされないこと等により、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地や、所有者が判明してもその所在が不明で連絡がつかない土地が生ずるに至っ

ています。これらの土地については、所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引や土地の利活用の阻害原因となったり、土地が管理されず、放置され、隣接する土地への悪影響が発生するなど、様々な問題が生じ、今後、高齢化の進展による死亡者数の増加等により、ますます深刻化するおそれがあり、その解決は喫緊の課題となっています。

そこで、所有権の登記名義人の氏名もしくは名称または住所について変更があったときは、その所有権の登記名義人は、その変更日から**2年以内**にその**変更の登記**の申請をすることが義務付けられました（不動産登記法76条の5）。

ひとこと

なお、改正法の施行日（令和8年4月1日）より前に住所等を変更した場合であっても、変更登記をしていないときには義務化の対象となり、令和10年3月31日までに変更登記をする必要があります（民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）附則5条7項）。

2 変更登記の方法

所有権の登記名義人の氏名もしくは名称または住所について変更があったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、**登記官は、職種で、氏名もしくは名称または住所についての変更の登記**をすることができるものとされました（不動産登記法76条の6本文）。当該所有権の登記名義人が**自然人**であるときは、その申出があるときに限ります（不動産登記法76条の6ただし書）。

ひとこと

自身で変更登記を申請する方法がありますが、他の方法として、不動産の所有者は、検索性情報の申出をすることで、その後は法務局が**職権**で変更登記をする（自然人の場合、前出 76 条の 6 ただし書の申出必要）こととし、氏名・住所等の変更があるたびに自身で登記申請をすることは不要とされます。スマート変更登記といいます（不動産登記規則 158 条の 39、158 条の 40、規則 158 条の 44～46）。

3 義務違反をした場合

正当な理由がないのに不動産の所有者が住所等変更登記の申請の義務を怠ったときは、5 万円以下の過料の適用対象となります（不動産登記法 164 条 2 項）。

II 所有権の登記名義人についての符号の表示

登記官は、所有権の登記名義人（自然人に限ります）が**権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、**職権**で、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができること**になりました（不動産登記法 76 条の 4、不動産登記規則 158 条の 42）。

ひとこと

所有権の登記名義人の方が、亡くなったり、失踪宣告を受けた場合の話です。符号の表示は、付記登記によってされます。

III 所有不動産記録証明書の交付等

相続登記の義務化に伴い、相続人が被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担の軽減や登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定

の被相続人が所有権の登記名義人として記録されている不動産について一覧的にリスト化して証明書として交付する制度が設けられました。

請求をすることができる者は、所有権の登記名義人（法人を含む）およびその相続人その他の一般承継人（法人を含む）です（不動産登記法 119 条の 2、不動産登記規則 199 条）。

ひとこと

請求者は、請求書に、請求情報、検索条件等を記入し、法務局に提出します、そして、登記官が検索条件をもとにシステムで検索をし、検索条件ごとに証明書が交付されます。

3 区分所有法

マンションを始めとする区分所有建物は我が国における重要な居住形態であるところ、築年数の経過による**建物の老朽化や居住者の高齢化**による集会決議の困難化等の課題が深刻化していることに鑑み、**区分所有建物の管理および再生を円滑化**するため、区分所有法が改正されました。

I 区分所有建物の管理の円滑化等

1 集会の決議の円滑化

従来、集会の決議に参加しない無関心な区分所有者の存在や所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害していました。

そのため、集会の普通決議の要件を**出席した区分所有者（議決権を有しない者を除く）**およびその議決権の**各過半数**により決すること

とし（区分所有法 39 条 1 項）、裁判所が認定した所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外しました（区分所有法 38 条の 2）。

特別決議（共用部分の重大変更、規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の設立・解散等）については、定足数が追加され、規約に別段の定めがない場合には、区分所有者（議決権を有しない者を除く）の過半数であって議決権の過半数を有する者が出席し、出席した区分所有者（議決権を有しない者を除く）およびその議決権の各 4 分の 3 以上で決議できるとされました（区分所有法 17 条 1 項、31 条 1 項、47 条 1 項、55 条 2 項）。

ひとこと

この定足数については、規約で上回る割合を定めることができます。また、共用部分の重大変更に関しては、多数決要件について規約で 2 分の 1 を超える限度で下回る割合を定めることができます。

もっとも、共用部分の重大変更の場合でも、必要な工事を迅速に行えるようにするため、共用部分の設置・保存の瑕疵によって他人の権利・法律上保護される利益が侵害またはそのおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更や一定のバリアフリー化のための変更については、定足数を満たした上で、出席した区分所有者および議決権の各 3 分の 2 以上で決議可能として、多数決割合が緩和されています（区分所有法 17 条 5 項）。また、大規模減失復旧決議についても、定足数および決議要件が同様のものに緩和されています（区分所有法 61 条 5 項）。

2 その他の管理の円滑化のための制度

専有部分の保存・管理の円滑化のため、共用部分の管理・変更と併せて行う専有部分の保存行為について、集会の決議により実

施可能となり（区分所有法 18 条 4 項、17 条 3 項）、また、国外にいる区分所有者は、国内管理人を選任し、専有部分や共用部分の管理に関する事項を行わせることができるようになりました（区分所有法 6 条の 2）。

さらに、所有者の所在等がわからない場合や、その所在等がわかっていてもその管理が適切でない場合等について、管理人を選任して管理人による適切な管理を行わせるため、所有者不明専有部分管理制度・管理不全専有部分管理制度・管理不全共用部分管理制度が創設されました（区分所有法 46 条の 2、46 条の 8、46 条の 13）。

II 区分所有建物の再生の円滑化等

建替え決議は、区分所有者（議決権を有しないものを除く）および議決権の各 5 分の 4 以上の集会の決議で決めます（区分所有法 62 条 1 項）。

しかし、この決議要件を満たすのは容易ではなく、建替えが迅速に行えないことがありました。そこで、耐震性や火災における安全性の不足等に関する一定の事由がある場合、区分所有者（議決権を有しない者を除く）および議決権の各 4 分の 3 以上で決議可能とし、要件を緩和しました（区分所有法 62 条 2 項）。

建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施が阻害されていました。そこで、賃貸借等の終了請求が創設されました（区分所有法 64 条の 2、64 条の 3、64 条の 4）。

建物・敷地一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等について、従来の区分所有法には規定がなく、これを行うには区分所有者全員の同意が必要となるため、事実上困難とされていました。そこで、建替えと同等の決議要件がある場合、建物敷地売却決議（区分所有法 64 条の 6）、建物更新決議（区分所有法 64 条の 5）、建物取壊し

敷地売却決議（区分所有法 64 条の 7）、取壊し決議（区分所有法 64 条の 8）の制度を創設しました。

No.

03

法令上の制限

1 国土利用計画法・農地法・盛土規制法

I 懲役・禁錮の廃止と拘禁刑の導入

刑法の改正により、刑の種類について、懲役と禁錮が廃止され、新たに拘禁刑が導入されました（刑法 9 条等）。

これに伴い、国土利用計画法・農地法・盛土規制法についても、懲役、禁錮は、すべて拘禁刑へと改められています（国土利用計画法 39 条 5 項 2 号、46 条、47 条、農地法 64 条、65 条、宅地造成及び特定盛土等規制法 55 条 1 項・2 項、56 条～58 条）。

No.

04 税・その他

1 不動産に関する税金

I 適用期限を延長した特例

以下の特例措置の適用期限が延長されました。令和 8 年度の本試験で出題される可能性があるという点に注意することが重要です。

なお、適用期限の延長に伴い、内容が変更されている特例もあります。特に注意しておくべき内容の改正については、Ⅱ～Ⅳをご参照ください。

不動産取得税

・新築住宅の取得日の特例措置

(令和 13 年 3 月 31 日まで)(地方税法制定附則 10 条の 3)

・新築の認定長期優良住宅に係る課税標準の特例措置

(令和 13 年 3 月 31 日まで)(地方税法制定附則 11 条 8 項)

登録免許税

・土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減

(令和 11 年 3 月 31 日まで)(租税特別措置法 72 条 1 項)

固定資産税

・新築（一般住宅・認定長期優良住宅）に係る税額の減額措置

(令和 13 年 3 月 31 日まで)(地方税法制定附則 15 条の 6、15 条の 7)

所得税

・優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

(令和 10 年 12 月 31 日まで)(租税特別措置法 31 条の 2)

・低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の 100 万円特別控除

(令和 10 年 12 月 31 日まで)(租税特別措置法 35 条の 3)

・特定の居住用財産の買換えおよび交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

(令和 9 年 12 月 31 日まで)(租税特別措置法 36 条の 2、36 条の 5)

・住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）

(令和 12 年 12 月 31 日まで)(租税特別措置法 41 条)

・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除

(令和 9 年 12 月 31 日まで)(租税特別措置法 41 条の 5)

Ⅱ 床面積要件が改正された特例

以下の特例措置について、適用対象となる床面積要件が改正されました。

不動産取得税

・新築（住宅・認定長期優良住宅）に係る課税標準の特例措置

改正前：原則 50 m²以上 240 m²以下

改正後：原則 40 m²以上 240 m²以下

（地方税法 73 条の 14 第 1 項、制定附則 11 条 8 項、地方税法施行令 37 条の 16）

・既存住宅に係る課税標準の特例措置

改正前：50 m²以上 240 m²以下

改正後：40 m²以上 240 m²以下

（地方税法 73 条の 14 第 3 項、73 条の 27 の 2、73 条の 24 第 3 項柱書かつこ書、地方税法施行令 37 条の 18 第 1 項）

固定資産税

・新築（一般住宅・認定長期優良住宅）に係る税額の減額措置

改正前：50 m²以上 280 m²以下

改正後：原則 40 m²以上 240 m²以下

（地方税法制定附則 15 条の 6、15 条の 7、地方税法施行令制定附則 12 条 3 項、12 条 1 項 9 号）

所得税

・住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）

改正前：50 m²以上（新築の場合、合計所得金額が 1,000 万円以下なら 40 m²以上）

改正後：50 m²以上（新築・**既存**ともに、合計所得金額が 1,000 万円以下であり、子育て世帯等への上乗せ措置を利用しない場合は 40 m²以上）

（租税特別措置法 41 条 16 項・17 項・18 項・9 項柱書かつこ書内の「除く」、租税特別措置法施行令 26 条 31 項）

Ⅲ 不動産取得税の「免税点」の改正

不動産取得税の課税標準となるべき額が、一定の金額に**満たない**場合、不動産取得税はかかりません（地方税法 73 条の 15 の 2 第 1 項）。

改正により、以下の金額となりました。

土 地		16 万円 (改正前：10 万円)
建物	新築・増改築	1 戸につき 66 万円 (改正前：23 万円)
	その他 (中古住宅の売買など)	1 戸につき 34 万円 (改正前：12 万円)

Ⅳ 所得税の「住宅ローン控除」の改正

住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）について、控除対象借入限度額等が、改正により、新築住宅・既存住宅の場合ともに一部変更されました。

新築住宅の場合、以下のとおりとなります（租税特別措置法 41 条 1 項・6 項～9 項、25 項）。

	居住年	借入限度額	控除率	控除期間
認定長期優良住宅 低炭素住宅	令和 8～12 年	4,500 万円 (特例対象個人 5,000 万円)	0.7%	13 年
ZEH 水準 省エネ住宅 ※1		3,500 万円 (特例対象個人 4,500 万円)		
省エネ基準 適合住宅 ※2	令和 8・9 年	2,000 万円 (特例対象個人 3,000 万円)※3		

※1 特定エネルギー消費性能向上住宅

※2 エネルギー消費性能向上住宅

※3 改正前（居住年令和 6・7 年）3,000 万円（特例対象個人 4,000 万円）

ひとこと

適用対象となる床面積要件についても改正されています。

前記「Ⅱ 床面積要件が改正された特例」の「所得税」を参照してください。

2 住宅金融支援機構法

住宅金融支援機構の業務（直接融資）として、改正により、新たに以下の 2 つが追加されました（独立行政法人住宅金融支援機構法 13 条 1 項 8 号・2 項 6 号、マンションの再生等の円滑化に関する法律 163 条の 61）。

- ① マンションの更新またはマンションの更新がされた後のマンションで人の居住の用その他その本来の用途に供したことの無いものの購入に必要な資金の貸付け
- ② 要除却等認定マンションの除却等に必要な資金の貸付け

ひとこと

マンションの更新とは、現に存するマンションについて建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持または回復のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積または位置関係の変更をすること）を行うことをいいます（マンションの再生等の円滑化に関する法律 2 条 1 項 3 号、区分所有法 64 条の 5 第 1 項）。

また、要除却等認定マンションとは、地震や火災に対する安全性に係る基準に適合しない等の一定の事由に該当し、特定行政庁が除却等をする必要がある旨の認定をしたマンションをいいます（マンションの再生等の円滑化に関する法律 163 条の 57、163 条の 56 第 1 項・2 項）。