

# 宅建 2026 法改正まとめ



国際弁護士Tokyo Joe



弁護士（日本&ニューヨーク州）

全 53 時間

本じゃないもはや講座だ!

宅建革命

宅建士テキスト 2026 (3,300円)

宅建士過去問題集 2026 (2,750円)

(3,300円)

(2,750円)

1. 宅建業法の改正点
2. 税法の改正点
3. 区分所有法の改正点
4. 不動産登記法の改正点

## 宅建業法の改正点

① 懲役・禁錮 ⇒ 拘禁刑

(テキスト反映済み)

② 管理者等 = マンション管理業者の場合の35条書面の  
記載事項

(テキストへの反映なし) ⇒ テキスト等への反映をお願いします

具体的な修正内容についての資料は概要欄  
から

# 1. 宅建業法の改正点

## 管理者等 = マンション管理業者の場合の35条書面の記載事項 (テキストp70)

建物が区分所有権の目的であるときの説明事項		売買	交換	賃借
1	敷地に関する権利の種類及び内容 ①	○		×
2	共用部分に関する規約の定めがあるときは、その内容	○		×
3	専有部分の利用制限に関する規約の定めがあるときは、その内容 ②	○		○
4	規約関係 1棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す専用使用権に関する規約の定めがあるときは、その内容 ③④	○		×
5	建物の所有者が負担しなければならない費用（計画的な維持修繕のための費用など）について、特定の者のみを減免する旨の規約の定めがあるときは、その内容	○		×
6	計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容、及び既に積み立てられている額	○		×
7	建物の所有者が負担しなければならない通常管理費用の額	○		×
8	1棟の建物及び敷地の管理が委託されているときは、委託先の氏名・住所	○		○
9	1棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容	○		×

New !

8-2	1棟の建物及び敷地の <b>管理者等</b> が、当該1棟の建物及びその敷地に係る管理組合から委託を受けて <b>管理事務</b> を行う <b>マンション管理業者</b> である場合にあっては、その旨	○	×
-----	---	---	---

追記：管理者等 = マンション管理業者

# 1. 宅建業法の改正点

区分所有法で出てきた管理者又は管理組合が法人の場合の理事を意味する

設備点検、修繕、警備などの管理一般を指す

8	1棟の建物及び敷地の <u>管理が委託</u> されているときは、 <u>委託先の氏名・住所</u>	○	○
---	--	---	---



マンションの管理を委託

管理業者

マンション管理適正化法上の管理事務のことで、管理組合の会計の収入・支出の調定や出納などを含む事務をいう。

New !

建物の貸借の場合は対象外。賃借人は管理組合の構成員ではなく、管理組合の会計等は重要ではないから。

8-2	1棟の建物及び敷地の <u>管理者等</u> が、当該1棟の建物及びその敷地に係る管理組合から委託を受けて <u>管理事務</u> を行う <u>マンション管理業者</u> である場合には、 <u>その旨</u>	○	×
-----	--	---	---



同じ者であること

マンションの管理事務を委託

管理者等

マンション管理業者

発注等において利益相反のリスク (管理組合のためでなく自社のために行うリスク)

## 1. 宅建業法の改正点

8-2	1棟の建物及び敷地の <b>管理者等</b> が、当該1棟の建物及びその敷地に係る管理組合から委託を受けて <b>管理事務</b> を行う <b>マンション管理業者</b> である場合にあっては、その旨	○	×
-----	---	---	---

## 宅建業法施行規則16条の2第9号

当該一棟の建物及びその敷地の管理者等（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第二条第四号に規定する管理者等をいう。以下同じ。）が当該一棟の建物及びその敷地に係る管理組合（同条第三号に規定する管理組合をいう。以下同じ。）から委託を受けて管理事務（同条第六号に規定する管理事務をいう。以下同じ。）を行うマンション管理業者（同条第八号に規定するマンション管理業者をいう。以下同じ。）である場合にあっては、その旨



## 条文を参照した場合の問題文の例

一棟の建物及びその敷地の管理者等（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第四号に規定される）が当該一棟の建物及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（同条第八号に規定される）である場合にあっては、その旨

## 1. 宅建業法の改正点

8-2	1棟の建物及び敷地の <b>管理者等</b> が、当該1棟の建物及びその敷地に係る管理組合から委託を受けて <b>管理事務</b> を行う <b>マンション管理業者</b> である場合にあっては、その旨	○	×
-----	---	---	---

## 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 (p26)

「マンションにおいて管理業者管理者方式を 採用している場合に、その旨を説明すべき事項としているが、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。」

## 税法の改正点

- ① 不動産取得税の「免税点」
- ② 不動産取得税の「課税標準」の特例
- ③ 固定資産税の新築住宅の「税額」の控除

テキスト⇒本改正内容の反映をお願いします

コンプリートセット⇒2026/05/16以降は反映済み

具体的な修正箇所を示した資料は概要欄から

## ① 不動産取得税の「免税点」 (テキスト p391,392)

## 改正前

		免税点
土地		10万円未満
家屋	建築による取得 (新築・増改築)	23万円未満
	その他の取得 (売買等)	12万円未満

## 改正後

		免税点
土地		<b>16</b> 万円未満
家屋	建築による取得 (新築・増改築)	<b>66</b> 万円未満
	その他の取得 (売買等)	<b>34</b> 万円未満

## 2. 税法の改正点

### ② 不動産取得税の「課税標準」の特例（テキスト p394）

改正前

	住宅		宅地
	新築	既存（中古）	
面積要件	床面積が50㎡～240㎡	床面積が50㎡～240㎡	—
用途要件	賃貸用でも適用される	自己の居住目的に限定	宅地に限定
取得者	個人でも法人でもよい	個人に限定	—
控除額	1,200万円	建築時期によって異なる	1/2

改正後

	住宅		宅地
	新築	既存（中古）	
面積要件	床面積が <b>40</b> ㎡～240㎡	床面積が <b>40</b> ㎡～240㎡	—
用途要件	賃貸用でも適用される	自己の居住目的に限定	宅地に限定
取得者	個人でも法人でもよい	個人に限定	—
控除額	1,200万円	建築時期によって異なる	1/2

## ③ 固定資産税の新築住宅の「税額」の控除 (テキスト p397)

## 改正前

	床面積要件	控除額	控除期間
新築住宅	50㎡～280㎡	120㎡までの住宅部分の税額の1/2	原則：3年 例外：3階建て以上の中高層耐火建築物の場合は5年

## 改正後

	床面積要件	控除額	控除期間
新築住宅	40㎡～240㎡	120㎡までの住宅部分の税額の1/2	原則：3年 例外：3階建て以上の中高層耐火建築物の場合は5年

## 区分所有法の改正点

- ① 集会の決議要件の変更
- ② 所在等不明専有部分管理命令・管理不全専有部分管理命令
- ③ 国内管理人
- ④ 専有部分が共有されている場合の、議決権行使者の定め
- ⑤ 招集通知に議案の要領の掲載
- ⑥ 招集通知の1週間前との期限を、規約で短くできないこと

### 3. 区分所有法の改正点

#### ① 集会の決議要件の変更 (テキストp296 反映済み)

- ・ 普通決議 **追加!**

改正後

	決議： <b>出席した</b> 区分所有者及びその議決権の <b>各過半数</b> の決議
普通決議	① 共用部分の <b>管理</b> ②
	② 共用部分の <b>軽微変更</b> (形状又は効用の著しい変更を伴わないもの) ③
	③ <b>小規模復旧</b> (建物価格 <b>2分の1以下</b> に相当する部分の滅失の復旧) <input type="checkbox"/> 各区分所有者は、小規模復旧を単独で行うことができるが、工事に着手する前に、集会で小規模復旧の決議がなされると、それに従わなければならない。単独で復旧することはできなくなる。
	④ <b>管理者</b> の選任・解任

所在等不明区分所有者は定数の観点で除外される ↓

所在等不明区分所有者は定数の観点で除外される (テキスト p295反映済み) **New !**

check!

□所在等不明区分所有者の除外：

⇒区分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は、他の区分所有者又は管理者の請求により、裁判所は、かかる所在等不明区分所有者以外の区分所有者による集会の決議をすることができる旨の裁判をすることができる。その場合、所在等不明区分所有者は、議決権を有しないこととなる。議決権を有しない区分所有者は、決議要件の定数の観点では除外され、後述の集会の招集通知の送付等も不要である。

裁判があって初めて除外されることに注意

### 3. 区分所有法の改正点

- ・ 特別決議（以下、テキスト反映済み）

以前は単純に区分所有者及びその議決権の4分の3以上

出席：区分所有者及び議決権の過半数（規約で上回る割合の定めが可能）

決議：出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上

改正後

①

大規模復旧（建物価格2分の1超に相当する部分の滅失の復旧）

□ 決議定数の3分の2以上は、規約で増減できない。

### 3. 区分所有法の改正点

以前は単純に区分所有者及びその議決権の4分の3以上

出席：区分所有者及び議決権の過半数（規約で上回る割合の定めが可能）

決議：出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上

改正後

①

共用部分の**重大変更**（形状又は効用の著しい変更を伴うもの）<sup>4</sup>

- 決議定数の4分の3以上は、規約で**過半数**まで減らすことが可能
- 共用部分の重大変更に加えて、同じ出席・決議定数により、共用部分の重大変更に伴い必要となる専有部分の保存行為又は専有部分の性質を変えない範囲での利用・改良行為を決議することができる。
- 以下の場合、決議定数の4分の3は**3分の2**になる。
  - ・ 共用部分の設置等の瑕疵が、他人の権利等を侵害する場合におけるその瑕疵を除去するため、又は
  - ・ 高齢者、障害者等の移動等に係る身体の負担を軽減するために必要となる共用部分の変更

New !

②

**規約**の設定・変更・廃止

- 決議定数の4分の3以上は、規約で増減できない。

### 3. 区分所有法の改正点

決議：区分所有者及び議決権の各**5分の4以上**  
 (出席者に限定されず、全体の5分の4以上が必要。定数は規約で増減できない。)

① **建替え**

② **建物の更新** ⑤

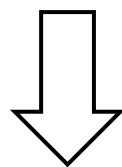
③ 建物の取り壊し

④ 建物と敷地の売却  
 (敷地利用権の持分の価格の5分の4以上の賛成も必要)

⑤ 建物を取り壊して敷地を売却  
 (敷地利用権の持分の価格の5分の4以上の賛成も必要)

New !

改正後



関連論点

### 3. 区分所有法の改正点

決議：区分所有者及び議決権の各5分の4以上  
 (出席者に限定されず、全体の5分の4以上が必要。定数は規約で増減できない。)

- ① 建替え
- ② 建物の更新
- ③ 建物の取り壊し
- ④ 建物と敷地の売却  
 (敷地利用権の持分の価格の5分の4以上の賛成も必要)
- ⑤ 建物を取り壊して敷地を売却  
 (敷地利用権の持分の価格の5分の4以上の賛成も必要)

テキスト p297 (反映済み)

↓ テキスト p297 (反映済み)

□以下に該当する場合、前掲表の最後に記載された5分の4との定数は**4分の3**になる。

- ・建物が、地震・火災に対する安全性に係る建築基準法等の規定、及び高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定された基準に準ずるものとして法務大臣が定める規準に適合していないとき
- ・外壁等の剥離等により周辺に危害を生ずるおそれがある、又は給水等の配管設備の損傷等があり著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき



□**貸借の終了請求**：

⇒ 前掲表の決議定数が5分の4以上となる①～⑤の建替え決議等があったときは、決議に賛成した者もしくは決議内容となる建替え等に参加する旨を回答した者(これらの者の全員の合意により指定された者も含む)、又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができ、請求から**6か月**の経過で賃貸借は終了する。

### 3. 区分所有法の改正点

## ② 所有者不明専有部分管理命令・管理不全専有部分管理命令（テキストp302反映済み）

#### 4-2 裁判所の管理人による管理命令

裁判所は、以下の場合に、利害関係人の請求により、必要があると認めるときは、裁判所が選任する管理人による管理を命ずる処分をすることができる。

- ① 専有部分の区分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場合（この場合の命令を**所有者不明専有部分管理命令**という）
- ② 区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによって他人の権利等が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合（この場合の命令を**管理不全専有部分管理命令**という）

check!

**管理人の権限**：管理人が、以下の範囲を超える行為をするには**裁判所の許可**が必要。

① 保存行為

② 管理対象となる専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

**辞任**：管理人は、正当な事由があるときは、**裁判所の許可**を得て、辞任することができる。

①・②は裁判所の許可が不要

### ③ 国内管理人 (テキストp302反映済み)

#### 4-1 国内管理人

区分所有者は、国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合、自己の専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、**国内管理人**を選任することができる。国内管理人を選任した場合、管理者又は管理組合法人があるときは、それらのものに選任した旨等を**通知**しなければならない。

check1

|  区分所有者と国内管理人の関係は、**委任**の規定が適用。

### 3. 区分所有法の改正点

#### ④ 専有部分が共有されている場合の、議決権行使者の定め (テキスト p298反映済み)

##### ⑤ 専有部分が共有されている場合

専有部分を複数人で共有している場合、共有者は、持分の  
価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使する者 1人  
を定めなければなりません。

追加！

### 3. 区分所有法の改正点

- ⑤ 招集通知に議案の要領の掲載 (テキスト p298反映済み)
- ⑥ 招集通知の1週間前との期限を、規約で短くできないこと (テキストへの反映が必要)

New !

#### (2) 招集通知の送付期限

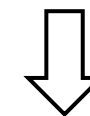
原則：少なくとも **1週間前** に、①会議の目的たる事項、及び②議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならない。

✓ 長くすることはできるが、短くはできない。

check!

|  1週間との期間は、規約で 長くも短くもできる。

法改正



テキスト⇒反映をお願いします

コンプリートセット⇒2026/03/26以降は反映済み

具体的な修正箇所を示した資料は概要欄から<sup>23</sup>

## 不動産登記法の改正点

(テキストp308反映済み)

### 対象事項!

### 3-3 氏名・住所の変更の登記の申請義務

所有権の登記名義人の**氏名**（法人の場合は名称）又は**住所**について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から**2年以内**は、氏名又は住所についての**変更の登記**を申請しなければならない。**期間!**

check

- 正当な理由なく**怠ると、5万円以下の過料の対象。
- 登記官は、**職権**で、氏名又は住所の変更の登記をすることができる。ただし、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る。 ④

趣旨⇒登記上の氏名・住所を現実のものと一致させることで、登記簿をみることで所有者に連絡することが可能となる。これによって、所有者が不明な土地の発生を防ぐ。本改正は、相続を円滑に進めること等に資することになる。

#### ④ よく出る誤り

登記名義人が自然人の場合、**申出がなくとも**✕、登記官は職権で氏名又は住所の変更の登記をすることができる

## オンラインショップの紹介（概要欄のリンクから）



- ・テキストの凝縮版
- ・51ページ、約19時間の講義
- ・超速で、全体を終わらす講座
- ・暗記用のノートにもなります



- ・重要な数字をQAで整理
- ・自然に数字を暗記



- ・テキスト&上記マスター講座に対応
- ・テキストの項目ごとに問題を整理
- ・圧倒的な効率と体系的理解
- ・1311問の圧倒的問題数



- ・現場力を爆上げする解説
- ・R6、R5、R4
- ・初見で解く重要性



## 題名：マスターシートの威力

不動産歴9年目で初めて受験し、**45点**で合格いたしました。

今年の初旬に勉強を開始して、その時は他のテキストを利用しながら、××を買おうかな?どうしようかな?と  
思っていたところで先生のYouTubeに偶然出会いました。勉強方法や一期生の体験記の動画などの  
ガイダンス動画を見た瞬間に直感でコレだ!と思い、マスター講座と一問一答と数字暗記シートを注文しま  
した。

特にマスター講座についてくるマスターシートは最強で、正直マスターシートがなければ受かっていなかっ  
たと思っています。勉強には理解して整理して暗記するという王道の方法がありますが、整理するにはどう  
しても自分の力では時間がかかりすぎてしまうためここは惜しみなく優秀なツールを買ってしまった方が効  
率的だと思います。マスターシートは視認性に優れてて、抜け漏れもなく、やはり頭の良い方が作られたシー  
トだと感じました。他の過去問をやる際も、必ずこのシートを横に置き演習を繰り返しました。このシートを  
勉強開始時期から直前期まで何度も何度も見返したので、暗記しよう!としなくても勝手に頭に映像として  
想起されるようになりました。

Joe先生の動画内でも問題集はくりかえすな!という動画がありますが、問題集を解くときは、横にマスター  
シートを置いて確認、場合により追記しながら仕上げていきました!  
コレが確実に合格する1番の王道かと思います!

次回予告

現場力とは