

「2026 年版 合格しようぜ！宅建士」シリーズ 法改正情報

令和 8 年度（2026 年）宅地建物取引士資格試験は、2026 年 4 月 1 日を法令基準日として、この日の時点で施行されている法令等に基づいて出題がされます。

「2026 年版 合格しようぜ！宅建士」シリーズは、2025 年 10 月（基本テキスト、攻略問題集）と 2025 年 12 月（過去 15 年問題集）に発売されました。このため、書籍の制作期間より後に正式発表された法改正もございます。

そこで現在、「2026 年版 合格しようぜ！宅建士」シリーズで学習をされている方々を対象に、2026 年度の宅建士試験に必要な法改正情報をまとめました。主な改正点は次の通りです。なお、試験の出題可能性の高いものに絞って掲載しております。

2026 年度の主な改正点

○管理業者管理方式に関する説明義務化

法改正により、区分所有建物の売買・交換における重要事項説明において、管理業者が管理者として管理事務を行う方式（管理業者管理方式）を採用している場合は、その旨と主たる内容を説明することが義務付けられました。

○所有権登記名義人の氏名・住所等の変更登記の義務化

所有権の登記名義人の氏名もしくは名称、住所について変更があったときは、変更があったときから 2 年以内に変更の登記をすることが義務付けられました。怠ったときは 5 万円以下の過料が科されます。

○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額が一定の金額に満たない場合は、不動産取得税はかかりません。改正により以下の金額に変更になりました。

土地：10 万円→16 万円

建物：新築・増改築、一戸につき 23 万円→66 万円

購入など、一戸につき 12 万円→34 万円

○区分所有法の改正

2026 年の区分所有法の改正により、大規模修繕は全所有者ではなく、議会に出席した所有者の 4 分の 3 以上の賛成、建替は耐震不足や著しい老朽化がある場合には 5 分の 4 以上ではなく、4 分の 3 以上の賛成に緩和されます。

○課税標準の特例、床面積要件の変更

課税標準の特例措置について、対象となる床面積要件が変更となりました。

◆不動産取得税

新築住宅に係る課税標準の特例措置

50 m²以上 240 m²以下→40 m²以上 240 m²以下

中古（既存）住宅に係る課税標準の特例措置

50 m²以上 240 m²以下→40 m²以上 240 m²以下

◆固定資産税

新築住宅に係る課税標準の特例措置

50 m²以上 280 m²以下→40 m²以上 240 m²以下

以上