

2026年版
ユーキャンの宅建士 過去12年問題集
法改正等に伴う変更のお知らせ

この度は、弊社書籍をお買い求めいただきまして、誠にありがとうございます。

本書の記述内容について、法改正等に伴い、以下のような変更がございますので、お知らせいたします。なお、発行年月日により対象となる変更箇所が異なる場合がございますので、お手元の書籍の奥付で発行年月日をご確認のうえ、変更していただきますようお願いいたします。

■「第13版 第1刷（2026年1月26日）」をお持ちの方

該当 頁	該当箇所	変更前	変更後	変更日
本冊 解説				
P. 84 ※1	問24 肢2 1～3行目	～ <u>10</u> 万円～ ～1戸につき <u>23</u> 万円～ ～1戸につき <u>12</u> 万円～	～ <u>16</u> 万円～ ～1戸につき <u>66</u> 万円～ ～1戸につき <u>34</u> 万円～	2026. 8. 7
P. 191 ※2	問24 肢1 1行目	～床面積が <u>50</u> ㎡以上	～床面積が <u>40</u> ㎡以上	2026. 8. 7
別冊 問題				
P. 49 ※1	問24 肢2 1～3行目	～ <u>10</u> 万円～ ～1戸につき <u>23</u> 万円～ ～1戸につき <u>12</u> 万円～	～ <u>16</u> 万円～ ～1戸につき <u>66</u> 万円～ ～1戸につき <u>34</u> 万円～	2026. 8. 7

※1 不動産取得税の免税点が改正されました。改正後の規定は、令和8年4月1日以降に取得した場合に適用されます。

※2 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例において、令和8年4月1日以降に取得した場合については、住宅の床面積要件の下限は40㎡以上とされました。

また、新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例においても、令和8年4月1日以降に取得した場合については、下限が40㎡以上とされました。ただし、東京23区内の一定の地域では、50㎡以上（戸建て以外の賃貸住宅は40㎡以上）に据え置かれます。

<上記以外の改正>

一 所有不動産記録証明書制度（不動産登記法）

不動産登記法の改正により、所有不動産記録証明書の制度が設けられました。

相続等による所有権の移転の登記には申請義務が課されていますが、この申請をスムーズに行うためには、被相続人が所有していた不動産を一括して調査できる制度が必要です。そのための制度が所有不動産記録証明書です。この所有不動産記録証明書の交付請求は、相続人だけでなく、被相続人が存命のときにも本人がすることができます。具体的には次のようになります。

【所有不動産記録証明書】

- ①何人も、手数料を納付して、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産に係る所有不動産記録証明書の交付を請求することができる。
- ②相続人その他の一般承継人は、手数料を納付して、被相続人等に係る所有不動産記録証明書の交付を請求することができる。

二 事後届出の届出事項に関する改正（国土利用計画法）

国土利用計画法に基づく事後届出制の的確な運用を確保する観点から、改正により、事後届出の届出内容（届出事項）が追加されました。具体的には、権利取得者が自然人（個人）の場合にはその国籍などが、法人の場合にはその設立準拠法が届出事項として追加されるとともに、法人が権利取得者となる場合の届出事項に、代表者の国籍等、同一の国籍等を有する者がその役員の過半数を占めるものである場合における当該国籍等および同一の国籍等を有する者がその議決権の過半数を占めるものである場合における当該国籍等が追加されました。

【追加された届出事項】

- ①権利取得者の国籍等※１※２
- ②権利取得者が法人である場合には、次に掲げる事項
 - （ア）その代表者の国籍等※１※２
 - （イ）同一の国籍等※１を有する者がその役員の過半数を占める場合における当該国籍等
 - （ウ）同一の国籍等※１を有する者がその議決権の過半数を占める場合における当該国籍等

※１ 「国籍等」とは、自然人（個人）にあつては、その国籍の属する国または出入国管理および難民認定法に規定する地域（台湾ならびにヨルダン川西岸地区およびガザ地区）をいい、法人にあつては、その設立に当たって準拠した法令を制定した国をいう。

※２ ①と②（ア）の「国籍等」には、出入国管理および難民認定法の永住者の在留資格を有する者または日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法に定める特別永住者にあつてはその旨を含む。

三 重要事項の説明事項の追加（宅建業法）

マンション管理業者が管理組合の管理者となってマンションの管理を行う方式を「管理業者管理者方式」といいます。管理業者管理者方式による場合には、その運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあります。そこで、マンションの購入などに際してその是非について慎重な検討ができるように、説明事項が追加されました。

【追加された説明事項】

区分所有建物の売買・交換の場合、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、その旨を、重要事項説明書に記載しなければならない

四 新築住宅に対する税額控除に関する改正（固定資産税）

新築住宅に対する固定資産税の税額控除において、令和8年4月1日以降に新築された新築住宅の場合、下限が40㎡以上、上限が240㎡以下とされました。従来は、50㎡以上（一戸建て以外の貸家住宅は40㎡以上）280㎡以下でした。

【固定資産税の税額控除の床面積要件】

40㎡以上240㎡以下

ただし、東京23区内の一定の地域では、下限が50㎡以上（一戸建て以外の貸家住宅は40㎡以上）に据え置かれます。

五 住宅ローン控除に関する改正（所得税）

1 新築・新築住宅の購入の場合に適用対象となる住宅

新築・新築住宅の購入については、令和6・7年入居の場合には、(a)一定の省エネ基準を満たす、(b)令和5年12月31日以前に建築確認を受けている、(c)令和6年6月30日以前に建築された、のいずれかを満たす住宅であることが住宅ローン控除の適用要件となっていました。

しかし、令和8年入居の場合には、一定の省エネ基準を満たす住宅（省エネ住宅）でなければ、住宅ローン控除の適用を受けることができなくなりました。

【新築・新築住宅の購入の場合に適用対象となる住宅】

一定の省エネ基準を満たすこと

2 床面積と合計所得金額

床面積要件の下限が原則として40㎡以上（控除を受ける年の合計所得金額が1,000万円以下の場合）とされました（従来は、期限を区切って新築・新築住宅の購入についての特例として認められていたものが、既存住宅に適用を拡大して原則化されました）。控除を受ける年の合計所得金額が1,000万円超2,000万円以下の場合は、50㎡以上となります。

【合計所得金額と床面積の関係】

合計所得金額	床面積要件
1,000万円以下	40㎡以上
1,000万円超2,000万円以下	50㎡以上

六 住宅金融支援機構の業務の追加（住宅金融支援機構）

マンションの再生等の円滑化に関する法律（旧マンションの建替え等の円滑化に関する法律）の改正に伴い、次の事項が住宅金融支援機構の業務に追加されました。

【住宅金融支援機構の業務の追加】

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当該マンションの更新がされた後に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（当該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の購入に付随する土地または借地権の取得に必要な資金を含む）の貸付けを行うこと
--

マンションの再生等の円滑化に関する法律 163 条の 61 の規定による貸付け（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）を行うこと

マンションの更新とは、マンションの主要構造部を残してスケルトン状態にし、共用部分と全ての専有部分をまとめて更新すること（一棟リノベーション）をいいます。法律では、「現に存する 1 または 2 以上のマンションについて、建物の構造上主要な部分の効用の維持または回復（通常有すべき効用の確保を含む。）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」とされています。改正により、機構は、マンションの更新や更新されたマンションで更新後に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（更新や購入に付随する土地または借地権の取得資金を含む）の貸付けを行うこととされています。

要除却等認定マンションとは、除却（取壊し）等が必要である旨の認定（要除却等認定）を受けたマンションのことです。法律では、要除却等認定について「当該マンションの除却または当該マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事をする必要がある旨の認定」と規定しています。改正により、機構は、このようなマンションの除却等に必要な資金の貸付けを行うこととされました。