

YouTube

【宅建動画の渋谷会】司法書士 佐伯竜

2026 年 宅建

はい1点

【一問一答】

改正点8問



決定版

渋谷会

ぜひ令和 8 年度宅建試験に向けて、『【はい1点！一問一答】改正点』をお役立てください。

動画内で繰り返し復習しやすいようにシンプルな問題・解説にしています。

宅建試験では、本年・近年の改正点のいくつかは必ず出題されます。

改正点の学習が合否を分けることも多々あります。

全国のみなさまの合格を祈念しております。

担当講師 司法書士 佐伯竜

この一問一答は、本年・近年の改正点について出題している。宅建学習における出題箇所の知識確認を目的とするため、シンプルに作成し細かい表現等は省略している箇所がある。なお、区分所有法の大改正については、別動画で詳しく講義しているので、そちらをご視聴いただきたい。

では、以下の各問について正誤をつけよ。

【問1】(不動産登記法)★

相続人は、登記官に対し、手数料を納付して、被承継人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ない。

【答え】 誤り

所有不動産記録証明書の交付

- 1 何人も、登記官に対し、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登記記録に記録されている事項のうち法務省令で定めるもの(記録がないときは、その旨)を証明した書面(「**所有不動産記録証明書**」)の交付を請求することができる。

はい1点

はい1点

- 2 **相続人**その他の一般承継人は、登記官に対し、手数料を納付して、**被承継人**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。

所有不動産記録証明書

亡くなった人の不動産を、家族が自分で一つずつ探すのは大変です。

そこで登記所が、亡くなった人名義の土地や建物をまとめた証明書を発行し、
相続の手續に使いやすくした制度です。

【問2】(不動産登記法)★

甲土地の所有権の登記名義人Aは、自身の氏名又は住所について変更があったときは、その変更があった日から2年以内に、その変更のあった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。

【答え】正しい

所有権の登記名義人の氏名等の変更の登記の申請

はい1点

はい1点

はい1点

所有権の登記名義人の氏名若しく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年以内に、氏名若しくは名称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。

はい1点

ちょい足し

⇒ 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、5万円以下の過料(罰則あり)

ちょい足し

【問3】(宅建業法・重要事項の説明)★

区分所有建物の貸借において、当該一棟の建物及びその敷地の管理者等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である場合にあっては、その旨を説明しなければならない。

【答え】 誤り

管理業者管理者方式

当該一棟の建物及びその敷地の**管理者等**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**である場合にあっては、**その旨**

はい1点

はい1点

⇒ 区分所有建物の売買・交換の場合に説明必要／貸借では説明不要

はい1点

はい1点

国土交通省の提示する重要事項説明書の様式**重要事項説明書(区分所有建物の売買・交換)**

(9) 管理者等が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(管理業者管理者方式である)か否か。

管理業者管理者方式である	管理業者管理者方式でない
--------------	--------------

管理会社が管理するだけでなく**管理者(いわゆる理事長)**にもなっていると、**住民のための判断と会社の利益**がぶつかることがあります。(利益相反)

そのため、**買う人(組合員)**がその**管理の形と注意点**を事前に知れるように説明するものです。

【問4】(不動産取得税)★

新築住宅に係る課税標準の特例では、令和8年4月1日以後に取得した新築住宅について、住宅の床面積が40㎡であれば、課税標準から1,200万円を控除することができる。

【答え】正しい

新築住宅の1,200万円控除

・新築住宅

はい1点

・40㎡以上 240㎡以下

はい1点

・(課税標準)1,200万円控除

ちょい足し

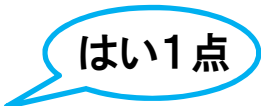
【問5】(不動産取得税)★

免税点は、令和8年4月1日以後に取得した土地については10万円、家屋については新築・増築・改築の場合66万円、その他の場合34万円であり、課税標準となるべき額がこれらの金額未満である場合には、不動産取得税は課税されない。

【答え】 誤り**免税点**

土地の取得		16万円
家屋の取得	建築(新築・増築・改築)	66万円※
	その他(売買・交換・贈与)	34万円※

※1戸の額

はい1点

取得した不動産の課税標準となるべき額が、上記の金額未満の場合には、不動産取得税が課税されません

【問6】(固定資産税)★

新築住宅に対して課される固定資産税について、令和8年4月1日以後に新築された住宅で、床面積が250 m²のものは、その課税標準が一定期間にわたり2分の1に減額される。

【答え】 誤り

新築住宅の税額の減額

・新築住宅:40 m²以上 240 m²以下 **はい1点**

ちょい足し

はい1点

・税額 1/2減額 (120 m²までの部分)

・中高層耐火建築物等 ⇒ 5年度間 **はい1点**

その他 ⇒ 3年度間

はい1点

【問7】(住宅金融支援機構法)★

機構は、第4条の目的を達成するため、次の業務を行う。

マンションの更新に必要な資金(当該マンションの更新に付随する行為に必要な資金を含む。)の貸付けを行うこと。

【答え】 正しい

マンションの更新の資金

はい1点

マンションの更新に必要な資金(当該マンションの更新に付随する行為に必要な資金を含む。)の貸付けを行うこと。

はい1点

※「付随する行為」⇒ e.g 更新に伴う新たな土地・借地権の取得

建物の更新とは、（建物の**構造上主要な部分**の効用の維持又は回復（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、面積又は位置関係の**変更**をすることをいう。（区分法 64 条の 5 第 1 項）

※ここでいう「構造上主要な部分」は、建基法「主要構造部」「構造耐力上主要な部分」とは異なる

既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」（法務省資料）

建物更新（一棟リノベーション）
建物の構造上主要な部分の効用の維持・回復
+
共用部分の形状変更
+
全専有部分の形状・面積・位置関係の変更

【問8】(住宅金融支援機構法)★

機構は、第4条の目的を達成するため、次の業務を行う。

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がされた後のマンションの購入に付随する行為に必要な資金を含む。)の貸付けを行うこと。

【答え】 正しい

更新後のマンションの購入資金

はい1点

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がされた後のマンションの購入に付随する行為に必要な資金を含む。)の貸付けを行うこと。

はい1点

この動画はぜひくり返し視聴してください。

耳に残った知識がそのまま本試験で出題されます。

はい1点 の太字部分を覚えておいてください。

この中から何点かは拾えるはずです。

では、この動画を視聴されたみなさまの合格を祈念しております。

本試験がんばってください。

【宅建動画の渋谷会】

<https://shibuyakai.com/>

《WEB ストリーミング講座》★直前期おすすめ★

★令和8年版 宅建直前総まとめ講座 ～テーマ50個を最終確認～

（全7回 約15時間）

https://shibuyakai.com/takken/2026_soumatome.html