

令和8年度(2026年)宅建試験対策

令和8年度 宅建業法 法改正点まとめ (R8.1月7日現在)

宅建AIスクエア(aisq) 監修:人間講師 Jin

1. はじめに

今年の宅建業法は、刑法改正に伴う「用語の変更」と、マンション管理の適正化に関わる「重要事項説明の追加」という、2つの大きな改正ポイントがあります。

いずれも試験に出る確率が極めて高いため、正確に把握してください。

2.【最重要】「拘禁刑」への変更(用語改正)

刑法の改正により、従来の「懲役」「禁錮」が廃止・統合され、「拘禁刑(こうきんけい)」となりました。

宅建業法の条文(例えば欠格事由において旧法では「禁錮以上の刑」となっていた部分は、「拘禁刑以上の刑」になるなど)は、すべて書き換わっています。

項目	旧規定(過去問の表記)	新規定(今年の試験)
刑罰の種類	禁錮・懲役	拘禁刑
内容	懲役(作業あり)／禁錮(作業なし)	拘禁刑(改善更生のため必要な作業を行わせ、又は必要な指導を行うことができる)

⚠ 対策: 過去問の「懲役」「禁錮」という文字は、すべて「拘禁刑」と読み替えて解答してください。

3.【新設】「管理者がマンション管理業者である旨」 を重要事項の説明事項として追加

令和7年12月15日公布(令和8年4月1日施行)の宅建業法施行規則の一部を改正する命令により、マンション取引における重要事項説明(35条)の項目が追加されました。

改正の背景

近年、管理委託を受けたマンション管理業者がそのまま管理者となる「管理業者管理者方式」が増えています。これに伴い、購入者が不利益を被らないよう、その旨を事前に説明することが義務付けられました。

追加された説明事項(35条)

区分所有建物(マンション)の売買・交換において、以下の内容を説明しなければなりません。

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

⚠ 注意:この説明は、**貸借の場合には不要**である点に注意しよう！

5. 総括

今年は「**拘禁刑**」という基礎知識のアップデートと、「**管理業者管理者方式**」という新規項目の追加があり、例年以上に「**最新情報**」を知っているかが問われる年です。

古いテキストや過去問だけで勉強せず、この資料で知識を上書きしておきましょう。