

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。