

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 15 回

相続・区分所有法・不動産登記法

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 相続の基本（法定相続人・法定相続分）
3. 遺言と遺留分
4. 相続の承認・放棄
5. 区分所有法の基本構造
6. 集会の決議
7. 区分所有法の主な改正点（令和 8 年 4 月 1 日基準）
8. 不動産登記法の基本
9. 不動産登記法の主な改正点（住所等変更登記の義務化）
10. 重要ポイント整理
11. 出題パターンと注意点
12. 一問一答
13. ケーススタディ
14. 学習メモ
15. チェックテスト
16. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 法定相続人・法定相続分を計算できる
- 遺言・遺留分の基本ルールを理解する
- 区分所有法における集会決議の要件（普通決議・特別決議）を理解する
- 不動産登記法の基本構造と、近時の改正（住所等変更登記の義務化）を理解する

2. 相続の基本（法定相続人・法定相続分）

被相続人（亡くなった人）の配偶者は常に相続人となります。配偶者以外の相続人には順位があり、先順位の者がいれば後順位の者は相続人になりません。

順位	相続人	法定相続分（配偶者がいる場合）
第 1 順位	子（代襲相続：孫）	配偶者 2 分の 1、子 2 分の 1 （複数なら均等按分）
第 2 順位	直系尊属（父母等）	配偶者 3 分の 2、直系尊属 3 分の 1
第 3 順位	兄弟姉妹（代襲相続：甥姪のみ、再代襲なし）	配偶者 4 分の 3、兄弟姉妹 4 分の 1

代襲相続は、子の場合は孫・ひ孫と何代でも下るのに対し、兄弟姉妹の場合は甥・姪までで、その子（甥姪の子）には代襲しない点が頻出の比較ポイントです。

3. 遺言と遺留分

遺言の方式には主に自筆証書遺言・公正証書遺言・秘密証書遺言があります。自筆証書遺言は、財産目録を除く全文・日付・氏名を自書し、押印することが必要です（財産目録は自書でなくパソコン作成や通帳コピー添付でも可、ただし各ページに署名押印が必要）。

遺留分とは、一定の相続人（配偶者・子・直系尊属。兄弟姉妹には遺留分がない）に法律上保障された最低限の取り分です。遺留分を侵害する遺言も当然に無効になるわけではなく、遺留分権利者は遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを請求できます（遺留分侵害額請求権。2018 年改正により金銭債権化）。

4. 相続の承認・放棄

- 単純承認：相続人が被相続人の権利義務を無限に承継する（原則の形態）

- 限定承認：相続によって得た財産の限度でのみ被相続人の債務等を弁済する（相続人全員が共同して行う必要がある）
- 相続放棄：初めから相続人でなかったものとみなされる。単独で行うことができ、家庭裁判所への申述が必要

限定承認・相続放棄は、自己のために相続の開始があったことを知った時から 3 か月以内（熟慮期間）に家庭裁判所に申述しなければなりません。

5. 区分所有法の基本構造

区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）は、マンション等の区分所有建物に関する法律関係を定める特別法です。

- 専有部分：構造上区分され、独立して住居等の用途に供することができる部分（各住戸内部等）
- 共用部分：専有部分以外の建物の部分（廊下、階段等の法定共用部分）や、規約により共用部分とされた部分（規約共用部分）
- 敷地利用権：専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利。原則として専有部分と分離して処分することができない（分離処分の禁止）

6. 集会の決議

区分所有者の団体（管理組合）の意思決定は、原則として区分所有者・議決権の集会決議によります。決議要件は事項の重要性に応じて区分されています。

決議の種類	主な事項と要件
普通決議	管理者の選任・解任、通常の管理に関する事項等。区分所有者及び議決権の各過半数（令和 8 年 4 月 1 日時点の規律では、集会の出席者の過半数で成立する運用への見直しが図られている点に留意）
特別決議（4 分の 3 以上）	規約の設定・変更・廃止、共用部分の変更（軽微な変更を除く）等。区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上
特別決議（5 分の 4 以上）	建替え決議。区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上

7. 区分所有法の主な改正点（令和 8 年 4 月 1 日基準）

本試験の基準日（令和 8 年 4 月 1 日）までに施行された区分所有法の主な改正点は次のとおりです。マンションの高経年化・区分所有者の高齢化・所在不明化に対応するための見直しが図られています。

- 所在不明区分所有者の除外制度：所在が不明な区分所有者を、裁判所の決定により集会の決議の母数（区分所有者数・議決権数）から除外できる制度が新設された。これにより、所在不明者の存在によって決議が成立しないという事態を回避しやすくなった
- 決議要件の一部緩和：管理不全化・老朽化への対応を円滑にするため、一定の決議（共用部分の変更等）についての要件が見直されている
- リモート出席・電子的方法による議決権行使の明確化：Web 会議システムによる出席、電子署名による議事録作成等が可能であることが明確化された

区分所有法は近年、老朽化マンション対策のための法改正が相次いでいる分野です。本講座は令和 8 年 4 月 1 日時点で施行済みの内容を基準としており、それ以降の改正点は本試験の出題範囲外のため扱いません。

8. 不動産登記法の基本

- 表示に関する登記：不動産の物理的状況（所在、地番、地目、地積、床面積等）を公示する登記。所有者に申請義務がある
- 権利に関する登記：所有権、抵当権等の権利関係を公示する登記。原則として申請は任意（対抗要件として必要な場合に申請する）
- 登記記録は「表題部」（表示に関する登記）と「権利部」（甲区＝所有権に関する事項、乙区＝所有権以外の権利に関する事項）で構成される
- 登記の申請は、原則として登記権利者と登記義務者が共同で行う（共同申請主義）。判決による登記等、単独申請が認められる例外もある

9. 不動産登記法の主な改正点（住所等変更登記の義務化）

所有者不明土地問題への対応として、2024 年（令和 6 年）4 月 1 日から相続登記の申請義務化が、2026 年（令和 8 年）4 月 1 日から住所等変更登記の申請義務化が、それぞれ施行されています。

- 相続登記の申請義務化：相続により不動産を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ当該所有権を取得したことを知った日から 3 年以内に相続登記を申請しなければならない。正当な理由なく怠ると 10 万円以下の過料の対象となる
- 住所等変更登記の申請義務化：登記名義人の氏名・住所に変更があった場合、変更があった日から 2 年以内にその変更登記を申請しなければならない。正当な理由なく怠ると 5 万円以下の過料の対象となる

住所等変更登記の義務化は令和 8 年 4 月 1 日施行のため、本試験の出題範囲に含まれる新しい重要論点で

す。相続登記の義務化（令和 6 年 4 月 1 日施行）とあわせて、過料の金額・期間（3 年 or 2 年）を混同しないよう整理しておきましょう。

10. 重要ポイント整理

- 配偶者は常に相続人。子→直系尊属→兄弟姉妹の順に後順位者が繰り上がる
- 代襲相続は子の系統は無制限、兄弟姉妹の系統は甥姪までで再代襲なし
- 兄弟姉妹に遺留分はない
- 限定承認・相続放棄は熟慮期間（3 か月）内に家庭裁判所への申述が必要
- 区分所有法の特別決議は規約変更等が 4 分の 3、建替えが 5 分の 4
- 相続登記の申請義務化（3 年以内）と住所等変更登記の申請義務化（2 年以内）は施行時期・期間が異なる

11. 出題パターンと注意点

相続分の計算問題は頻出です。配偶者の有無・子や兄弟姉妹の人数を丁寧に図示して按分計算する練習を積みましょう。不動産登記法の「相続登記 3 年・住所変更登記 2 年」という期間の違いは、改正が段階施行された経緯もあり混同しやすい最頻出の引っかけです。

12. 一問一答

Q. 被相続人に配偶者と子 2 人がいる場合、各子の法定相続分はいくらか。

A. 各 4 分の 1 ずつ。配偶者 2 分の 1、子全体で 2 分の 1 を按分するため、子 2 人であれば 1 人あたり 4 分の 1 となる。

Q. 兄弟姉妹が相続人となる場合、遺留分は認められるか。

A. 認められない。遺留分が保障されるのは配偶者・子（代襲相続人含む）・直系尊属であり、兄弟姉妹には遺留分がない。

Q. 登記名義人が住所を変更した場合、いつまでに変更登記を申請しなければならないか。

A. 変更があった日から 2 年以内に申請しなければならない（令和 8 年 4 月 1 日施行）。正当な理由なく怠ると 5 万円以下の過料の対象となる。

13. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X が売却の媒介を依頼された土地は、10 年前に相続が発生していたが、相続人間で遺産分割協議がまとまらず、登記名義が亡くなった被相続人のままになっていた。

原因

相続登記の申請義務化（令和 6 年 4 月 1 日施行）により、相続人は相続の開始と所有権取得を知った日から 3 年以内に相続登記を申請する義務を負う。本ケースでは既に義務化の対象となる期間を経過している可能性があり、過料のリスクが生じている。

教訓

宅建業者としては、相続を原因とする未登記案件の媒介では、相続登記の申請義務化の期限管理を依頼者に説明し、遺産分割協議が難航している場合には相続人申告登記等の簡易な手続の活用を助言することが、円滑な取引の実現と依頼者への適切な情報提供の観点から重要である。

14. 学習メモ

□ 法定相続分の 3 パターン（子/直系尊属/兄弟姉妹）を書き出す：

□ 相続登記義務化と住所変更登記義務化の期間の違いを整理：

15. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 被相続人に配偶者と父母がいる場合、配偶者の法定相続分は 3 分の 2 である。

問 2 兄弟姉妹の代襲相続は、甥・姪の子にも及ぶ（再代襲が認められる）。

問 3 区分所有建物の建替え決議には、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の賛成が必要である。

問 4 相続により不動産を取得した相続人は、相続の開始と取得を知った日から 3 年以内に相続登記を申請する義務がある。

問 5 登記名義人の住所変更登記の申請義務は、変更があった日から 1 年以内である。

【解答】問 1：○ 問 2：×（兄弟姉妹の代襲は甥姪までで再代襲は認められない） 問 3：×（建替え決議は 5 分の 4 以上が必要） 問 4：○ 問 5：×（2 年以内である）

16. 今日のまとめ

- 法定相続分は配偶者の有無と後順位者の組み合わせで決まる
- 兄弟姉妹には遺留分がなく、代襲相続も甥姪までで再代襲なし
- 区分所有法の決議要件は事項の重要性に応じて普通決議・特別決議（4 分の 3・5 分の 4）に区別される

- 不動産登記法は相続登記（3 年以内）・住所等変更登記（2 年以内）のいずれも申請義務化されている

次回第 16 回はいよいよ第 1 章の総まとめです。全 16 回の内容を横断する総合演習問題に取り組みます。