

## 宅建試験に特に重要な、2026年区分所有法の主な改正点 旧法と新法の比較

		項目	旧法	新法	新法の内容補足
①	38条の2	所在等不明区分所有者	決議の母数に入る	決議の母数に入らない	裁判所の決定により所在等不明な区分所有者を集会における議決権を有しない者と扱う仕組みが創設された。
②	39条1項	普通決議要件	原則欠席者も決議の母数に入る	原則欠席者は決議の母数に入らない	出席した区分所有者及びその議決権の各過半数が原則となった
③	35条	原則1週間前の集会の招集通知	規約で伸縮可	規約で伸長のみ可	集会の招集通知は1週間前までに行うのが原則だが規約で伸長のみで きるようになった
④	31条1項	規約の設定・変更・廃止	欠席者も決議の母数に入る	欠席者は決議の母数に入らない	区分所有者の過半数の者であつて議決権の過半数を有する者が出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3/4以上の多数で決議。なお、この議決定足数の区分所有者及び議決権の「過半数」は、規約により過半よりも上回る割合以上とする（つまり加重する）ことができる。この点は、以下⑤⑥についても同じ。
⑤	17条	共用部分の重大変更	区分所有者及び議決権の各過半数で決議。規約で区分所有者の定数のみ過半数まで減ずること可	区分所有者の過半数の者であつて議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3（これを下回る割合（2分の1を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決議で決する	「出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上」という特別多数決割合は、区分所有者の定数（頭数）及び議決権割合のいずれも、規約で過半数まで減ずることができる。  バリアフリー化工事などの高齢者等の移動負担の軽減のため等、必要性の高い共用部分の重大変更における特別多数決割合は、「出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上」となる。
⑥	61条	大規模滅失の復旧	区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数で決する	区分所有者の過半数の者であつて議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上の多数による決議で決する	「出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2」という要件は、規約によって緩和することはできない。
⑦	62条	建替え決議	区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決する	一定の緩和事由による場合には、区分所有者及び議決権の各3／4以上の多数で建替え決議ができるようになった。	一定の緩和事由とは ① 地震に対する安全性に係る建築基準法等に適合していないとき。 ② 火災に対する安全性に係る建築基準法等に適合していないとき。 ③ 外壁、外装材等が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして一定の基準に該当するとき。 ④ 給水、排水等の配管設備の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして一定の基準に該当するとき。 ⑥ バリアフリーに関する一定の基準に適合していないとき。