

2026区分所有法改正(新・旧比較)

はじめに:なぜ今、大改正なのか？

今回の改正の背景には、マンションを取り巻く深刻な「2つの老い」があります。

- 建物の老い:築40年超の老朽化マンションの急増(地震・火災リスク)。
- 人の老い:所有者の高齢化や相続による「所在不明者」の増加。

これまでの法律では、連絡がつかない人は実質「反対票」扱いとなり、必要な修繕や建替えが決議できない手詰まり状態が発生していました。この状況を打破し、円滑な管理と再生を実現することが、今回の大改正の目的です。

第0章:今回の改正の「裏テーマ」を知ろう

「定数主義」から「出席者主義」へ

これまでの区分所有法(旧法)では、「欠席者(＝反対票扱い)」は、決議において全体の母数に入れる(ここでは説明しやすいように「定数主義」と言います。)という厳しいルールになっていました。しかし2026年の改正で、多くの決議が、出席した人だけで決められる(ここでは説明しやすいように「出席者主義」と言います。)に変わりました。「無関心な人は数に入れない」。ここが今回の法改正の最大のポイントです！

第1章:集会の招集と普通決議

1. 招集通知の期間(第35条)

集会の招集通知は、原則「会日より少なくとも1週間前」に発する必要があります。

- 旧法:規約でこの期間を「伸縮」できた(短くも長くもできた)。
- 新法:規約でこの期間を「伸長(長くすること)」のみ可。

※出席者主義をとる分、準備期間を短くして欠席者を増やそうとするのはダメ！と覚えておけばいいでしょう。

2. 普通決議の要件(第39条第1項)

一般的な決議(管理者選任など)の要件が出席者主義に変わりました。

- 旧法:「区分所有者及び議決権の各過半数」(欠席者も母数含む)
- 新法:「出席した」区分所有者及びその議決権の各過半数

第2章：所在等不明区分所有者の除外（新制度）

1. 幽霊組合員を母数から除外（第38条の2）

- 旧法：所在等不明者も決議の母数に入る（＝事実上の反対票）。
- 新法：裁判所の決定を得れば、所在等不明区分所有者として「決議の母数から除外」できる。

※これは「出席者主義」が適用されない（＝全員の同意などが必要な）重い要件の際に特に効果を発揮します。

第3章：【超重要】特別決議・重要案件の緩和

ここが試験の最頻出ポイントです！「分母」の変化に注目してください。

1. 規約の設定・変更・廃止（第31条第1項）

- 旧法：区分所有者及び議決権の各3/4以上（定数主義）。
- 新法：「出席者」の各3/4以上（出席者主義）。
 - 定足数：区分所有者及び議決権それぞれ過半数の出席が必要（※規約で加重可）。

2. 共用部分の重大な変更（第17条）

エレベーター設置などの大きな変更です。

- 旧法：全体の各3/4以上。規約で減らせるのは「区分所有者の定数（頭数）」のみ。
- 新法：「出席者」の各3/4以上。規約があれば「区分所有者の定数」も「議決権」も過半数まで減らせる！
 - 定足数：区分所有者及び議決権それぞれ過半数の出席が必要（※規約で加重可）。
 - 特例：バリアフリー化など必要性が高い工事は、「出席者の各2/3以上」へとさらに緩和されます。

3. 大規模滅失の復旧（第61条）

建物価格の1/2超が壊れた場合の復旧です。

- 旧法：全体の各3/4以上。
- 新法：「出席者」の各2/3以上（※要確認ポイント）。
 - 注意：この「各2/3」という要件は、規約で緩和することはできません。
 - 定足数：区分所有者及び議決権それぞれ過半数の出席が必要（※規約で加重可）。

第4章：建替え決議の緩和（第62条）

1. 原則と例外

建替えは、「出席者主義」にはなりません（個人の財産権への影響が大きいため）。

- 原則：旧法と変わらず「区分所有者及び議決権の各4/5以上」。
- 例外（新法）：以下の「客観的事由」がある場合は「各3/4以上」に緩和される。
 1. 地震に対する安全性基準に不適合
 2. 火災に対する安全性基準に不適合
 3. 外壁剥落等の危険に関する基準に該当
 4. 給排水管の腐食等の衛生上の基準に該当
 5. バリアフリー基準に不適合

2.建物更新決議・建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・取壊し決議の新設

- 建替えの他、建物を解体せず主要構造部を残して改修する場合（建物更新）や建物を取壊し敷地と共に売却する場合（建物取壊し敷地売却）等も建替え決議と同様の各4/5以上（一定の場合各3/4以上）でできるようになった。

※今回のAIによる音声解説等においては、理解を単純化するため建替え決議のみ扱っています。

リク君のまとめメモ

「ややこしいから表で整理したよ！

- 普通決議・規約変更・重大変更 → 『出席者』でカウント！（出席者主義）
- 建替え → 旧法と変わらず『全体』でカウント！（でも理由があれば各3/4にオマケ）『誰を分母にするか？』を見極めるのが合格の鍵だよ！」

第5章：試験対策・ひっかけポイントチェック

| 項目 | 旧法（～2025） | 新法（2026～） | ここに注意！ |
|---------------------|------------|----------------------|-------------|
| 招集通知 （1週間前） | 規約で伸縮自在 | 規約で伸長のみ可 | 短縮はNGになった！ |
| 普通決議 （各過半数） | 全体の各過半数 | 出席者の各過半数 | 欠席者は無視される |
| 重大変更の規約 （各3/4以上） | 「頭数」のみ減らせる | 「議決権」も減らせる | 両方過半数までOKに！ |
| 建替え要件 （各4/5以上） | 一律 各4/5 | 原則 各4/5、危険なら 各3/4 | 理由があれば緩和 |

※新設された建物更新決議や建物取り壊し敷地売却決議等も建替えと要件は同じ