

章番号			節番号・表題	条文表題・番号	現）2026年4月1日施行前条文内容	新）2026年4月1日施行条文内容	変更点の概要
第一章	第五節	規約及び集会	規約の設定、変更及び廃止	第三十一条第一項	規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。	規約の設定、変更又は廃止は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）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四分の三以上の多数による決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。	規約の設定・変更・廃止決議の要件に、議決権を有しない者を除外し、「出席要件」が追加された。
				第三十一条第二項	前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。	前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。	一部共用部分に関する規約の変更等において、「議決権を有しないものを除く」が追加された。
			規約の保管及び閲覧	第三十三条第三項	規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。	規約が電磁的記録で作成されているときは、第一項の規定により規約を保管する者は、前項の規定による当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧に代えて、法務省令で定めるところにより、同項の請求をした利害関係人の承諾を得て、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該規約を保管する者は、同項の規定による閲覧をさせたものとみなす。	規約の保管・閲覧方法に「電磁的方法による情報提供」が追加された（旧第三項は第四項に移動）。
				第三十三条第四項	（条文なし。旧第三項）	規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。	旧第三項が第四項に移動した。
			集会の招集	第三十四条第三項	区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。	区分所有者（議決権を有しないものを除く。第五項において同じ。）の五分の一以上の者であつて議決権の五分の一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。	集会招集請求の要件において、「議決権を有しないものを除く」が追加された。
				第三十四条第五項	管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。	管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上の者であつて議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。	管理者不在時の集会招集要件において、「議決権を有しないものを除く」が追加された。
			招集の通知	第三十五条第一項	集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。	集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者（議決権を有しないものを除く。）に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。	集会招集通知に「議案の要領」の記載が義務化され、「議決権を有しないものを除く」が追加された。期間の「伸縮」が「伸長」に変わった（文言修正）。
				第三十五条第五項	第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第十七条第一項、第三十一条第一項、第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。	（条文なし。第一項に統合されたため削除）	特定の決議事項の場合に議案の要領を通知する旨の規定が第一項に統合され削除された。
			招集手続の省略	第三十六条	集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。	集会は、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。	招集手続省略の同意要件において、「議決権を有しないものを除く」が追加された。
			所在等不明区分所有者の除外	第三十八条の二第一項～第三項	（条文なし）	裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該区分所有者（次項において「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者（以下この項及び第三項において「一般区分所有者」という。）又は管理者の請求により、一般区分所有者による集会の決議をすることができる旨の裁判をすることができる。	所在等不明区分所有者の議決権を裁判により除外する制度が新設された。
						2 前項の裁判により所在等不明区分所有者であるとされた者は、前条の規定にかかわらず、集会における議決権（当該裁判に係る建物が滅失したときは、当該建物に係る敷地利用権を有する者又は当該建物の附属施設（これに関する権利を含む。）の共有持分を有する者が開く集会における議決権）を有しない。 3 一般区分所有者の請求により第一項の裁判があつたときは、当該一般区分所有者は、遅滞なく、管理者にその旨を通知しなければならない。ただし、管理者がないときは、その旨を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。	
			議事	第三十九条第一項	集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。	集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数で決する。	集会決議の要件に「出席区分所有者とその議決権の過半数」と明確化され、「議決権を有しないものを除く」が追加された。
				第三十九条第二項	議決権は、書面で、又は代理人によつて行使することができる。	議決権は、書面又は代理人によつても行使することができる。この場合において、書面又は代理人によつて議決権を行使した区分所有者の数は出席した区分所有者の数に、当該議決権の数は出席した区分所有者の議決権の数に、それぞれ算入する。	書面・代理人による議決権行使が、「出席区分所有者数・議決権数に算入されることが明記」された。
				第三十九条第三項	区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）によつて議決権を行使することができる。	区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によつて議決権を行使することができる。この場合においては、電磁的方法による議決権の行使を書面による議決権の行使とみなして、同項後段の規定を適用する。	電磁的方法による議決権行使が、書面による行使と同様に出席区分所有者数・議決権数に算入されることが明記された。
			議決権行使者の指定	第四十条	専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。	専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもつて、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。	議決権行使者の指定において、共有者の「持分の価格に従い、その過半数」で定めることが追加された。
			占有者の意見陳述権	第四十四条第二項	前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第三十五条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。	前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第三十五条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所、会議の目的たる事項及び議案の要領を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。	占有者の意見陳述権行使時の掲示内容に「議案の要領」が追加された。
			書面又は電磁的方法による決議	第四十五条第一項	この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。	この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。次項において同じ。）全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。	書面・電磁的方法による決議において、「議決権を有しないものを除く」が追加された。