

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

R08 宅建

はい1点

【一問一答】

区分所有法③ 12問

改正点含む



渋谷会

ぜひ令和8年度**宅建**試験に向けて、「【**はい1点** 一問一答】**改正点を含む『区分所有法③』12問**」をお役立てください。

区分法については、自信をもって解けるようにしてもらうために、解説講義を少し詳しくしています。

令和8年4月1日施行の改正区分所有法では、多くの条文が改正・新設されます。宅建試験でも出題可能性が高いですので、一つずつ丁寧に理解して、暗記していきましょう。分量が多いので、何回かに分けて配信します。

全国のみなさまの合格を祈念しております。

担当講師 佐伯竜

この一問一答は、宅建対策として出題箇所の知識確認を目的とするため、サンプルに作成し、細かい表現等は省略している箇所がある。気になる点があれば、自身のテキスト類で確認していただきたい。

では、以下の各問について正誤をつけよ。なお、令和8年4月1日施行の区分所有法で答えること。

【問1】★

管理者は、少なくとも毎年2回集会を招集しなければならない。

【答え】 誤り

集会の招集

- 1 集会は、管理者が招集する。
- 2 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。

はい1点

はい1点

## 【問2】★

規約により、区分所有者の4分の1以上の者であつて議決権の4分の1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、定めることができる。

【答え】 誤り

集会の招集の請求

はい1点

区分所有者(議決権を有しないものを除く。)の5分の1以上の者であつて議決権の5分の1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。

はい1点

ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

※  $1/5(20\%) \Rightarrow 1/4(25\%)$  増やすことはできない

$1/5(20\%) \Rightarrow 1/10(10\%)$  減ずることができる

## 【問3】★

集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、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が、あわせて議案の要領を示す必要はない。

【答え】 誤り

招集の通知

改正点

はい1点

集会の招集の通知は、会日より少なくとも1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。

はい1点

※ 改正により、議案の要領を示すことが必要になった

## 【問4】★

集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならないが、この期間は、規約で5日とすることができる。



【答え】 誤り

招集の通知

改正点

集会の招集の通知は、会日より少なくとも1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。

はい1点

ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

はい1点

※ 改正により、短縮はできなくなった

## 【問5】

集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りるが、この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。



【答え】正しい

## 招集の通知

招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。

ちょい足し

この場合には、招集の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

ちょい足し

【問6】★

集会は、区分所有者の過半数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。

【答え】 誤り

招集手続の省略

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。

はい1点

## 【問7】★

裁判所は、区分所有者の所在を知ることができないときは、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。

【答え】正しい

所在等不明区分所有者の除外

改正点

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（「所在等不明区分所有者」）以外の区分所有者（「一般区分所有者」）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。

はい1点

はい1点

「所在等不明区分所有者」

だれ

どこ

⇒ 知ることができない区分所有者、又はその所在を知ることができない区分所有者

※ 必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な区分所有者

「一般区分所有者」⇒「所在等不明区分所有者」以外の区分所有者

一般区分所有者による集会の決議をすることができる

⇒「所在等不明区分所有者」を除外して、集会の決議をするということ

はい1点

○所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外

所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

↓

裁判所が認定した所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外

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、集会における議決権を有しない。

ちょい足し

## 【問8】★

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は算入されない。

【答え】 誤り

議事

改正点

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。

はい1点

はい1点

区分所有者は、規約又は集会の決議により、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。

ちよい足し

## 【問9】★

専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、その全員の同意で、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。

【答え】 誤り

議決権行使者の指定

改正点

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。

はい1点

## 【問10】★

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。



【答え】正しい

## 占有者の意見陳述権

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。

× 議決権行使

はい1点

前項に規定する場合には、集会を招集する者は、集会の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。

ちよい足し

改正点

## 【問11】★

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、書面による決議をするには、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）  
全員の承諾が必要である。

【答え】正しい

## 書面又は電磁的方法による決議

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。）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。

はい1点

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。

## 【問12】★

この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面による合意があつたときは、書面による決議があつたものとみなす。

【答え】正しい

書面又は電磁的方法による決議

この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。

はい1点

この動画はぜひくり返し視聴してください。

耳に残った知識がそのまま本試験で出題されます。

令和8年4月1日施行の区分所有法では、多くの改正がなされます。

とても対策が立てにくい箇所ですので、今後 YouTube で配信します。

**はい1点** の部分を覚えておいてください。

本試験では、ここがズバリ訊かれてきます。

では、この動画を視聴されたみなさまの合格を祈念しております。

がんばってください。

【宅建動画の渋谷会】

<https://shibuyakai.com/>

《WEB ストリーミング講座》 ★NEW★

★令和8年版 宅建「これだけで合格セット」

★令和8年版 宅建基幹講座 ※すべて配信済み

★令和8年版 宅建過去問演習講座 申込受付開始

<https://shibuyakai.com/>

区分法 ⇒ 本編1:27 + 補講1:23 = 計2:50