

問題 001 [基礎]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 専有・共用・保存行為

令和7年改正マンション標準管理規約（単棟型）で、住戸の天井・床・壁の扱いとして正しいものはどれか。

ア．躯体部分を含めてすべて専有部分とする。

イ．天井・床・壁はすべて専有部分ではない。

ウ．躯体部分を除く部分を専有部分とする。

エ．壁紙だけを共用部分とし、躯体を専有部分とする。

解答・解説

正答：ウ

ア：躯体部分は専有部分から除かれる。

イ：躯体部分を除く部分は専有部分とされる。

ウ：正しい。標準管理規約第7条は、天井・床・壁について、躯体部分を除く部分を専有部分としている。

エ：区分が逆である。

総合解説：標準管理規約第7条は、天井・床・壁について、躯体部分を除く部分を専有部分としている。

問題 002 [基礎]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 専有・共用・保存行為

標準管理規約における玄関扉、窓枠・窓ガラスの扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．玄関扉も窓枠・窓ガラスもすべて専有部分である。

イ．玄関扉は錠と内部塗装部分が専有部分で、窓枠・窓ガラスは専有部分に含まれない。

ウ．玄関扉の錠だけが共用部分で、外側すべてが専有部分である。

エ．窓枠・窓ガラスは各住戸の家具として扱う。

解答・解説

正答：イ

ア：標準管理規約の区分と異なる。

イ：正しい。外観・防火・防犯等への影響を踏まえ、標準管理規約は玄関扉・窓の範囲を明確に区分している。

ウ：錠は専有部分とされる。

エ：共用部分側の管理対象となる。

総合解説：外観・防火・防犯等への影響を踏まえ、標準管理規約は玄関扉・窓の範囲を明確に区分している。

問題 003 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 専有・共用・保存行為
共用廊下や外壁など、敷地・共用部分等の日常的な管理責任について、標準管理規約が置く原則はどれか。
ア．専用使用権者がすべての共用部分を管理する。
イ．管理会社が所有者として当然に行う。
ウ．各区分所有者が共有持分割合に応じて個別に工事する。
エ．管理組合が責任と負担において行う。

解答・解説

正答：エ
ア：例外的に専用使用部分の通常使用に伴う保存行為を負担するにとどまる。
イ：管理会社は受託者であり、管理主体は管理組合である。
ウ：原則として管理組合が管理する。
エ：正しい。標準管理規約第21条は、敷地及び共用部分等の管理を原則として管理組合の責任と負担で行うとしている。
総合解説：標準管理規約第21条は、敷地及び共用部分等の管理を原則として管理組合の責任と負担で行うとしている。

問題 004 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 専有・共用・保存行為
バルコニー等の専用使用部分について、通常の使用に伴う保存行為の責任と負担は原則誰が負うか。
ア．管理会社が必ず全額負担する。
イ．すべての区分所有者が個別に直接負担する。
ウ．地方公共団体が負担する。
エ．専用使用権を有する者

解答・解説

正答：エ
ア：管理会社の固有負担ではない。
イ：専用使用権者の責任と負担とされる。
ウ：管理規約上そのような扱いではない。
エ：正しい。標準管理規約第21条第1項ただし書は、バルコニー等の通常使用に伴う保存行為を専用使用権者の責任と負担としている。
総合解説：標準管理規約第21条第1項ただし書は、バルコニー等の通常使用に伴う保存行為を専用使用権者の責任と負担としている。

問題 005 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 専有・共用・保存行為

専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等を共用部分の管理と一体で行う必要がある場合、標準管理規約上の対応として正しいものはどれか。

ア．専有部分である以上、管理組合は絶対に関与できない。

イ．総会の決議を経て、管理組合が行うことができる。

ウ．理事長の口頭指示だけで常を実施できる。

エ．管理会社が独自判断で所有権を取得して実施する。

解答・解説

正答：イ

ア：一定の場合に総会決議を経て管理組合が実施できる。

イ：正しい。2026年対応の標準管理規約では、専有部分の保存行為等を共用部分の管理と一体で行う必要がある場合の管理組合実施手続が整備されている。

ウ：原則として総会決議を経る。

エ：そのような制度ではない。

総合解説：2026年対応の標準管理規約では、専有部分の保存行為等を共用部分の管理と一体で行う必要がある場合の管理組合実施手続が整備されている。

問題 006 [応用]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 専有・共用・保存行為

区分所有者が自ら敷地・共用部分等の保存行為を行おうとする場合の原則として、最も適切なものはどれか。

ア．保存行為なら内容に関係なく自由に実施できる。

イ．専有部分の工事であれば共用部分を自由に切削できる。

ウ．専用使用部分の通常使用に伴う場合等を除き、あらかじめ理事長へ申請し承認を受ける必要がある。

エ．管理組合へ知らせることは禁止されている。

解答・解説

正答：ウ

ア：原則として申請・承認が必要である。

イ：共用部分への影響には承認等が必要である。

ウ：正しい。標準管理規約は、共用部分の保存行為が無秩序に行われることを防ぐため、一定の申請・承認手続を設けている。

エ：事前申請を求める規定がある。

総合解説：標準管理規約は、共用部分の保存行為が無秩序に行われることを防ぐため、一定の申請・承認手続を設けている。

問題 007 [基礎]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 専有・共用・保存行為

専有部分の使用に支障が生じ、共用部分の保存行為を緊急に行う必要がある場合の扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．緊急でも必ず次回通常総会まで待つ。

イ．一定の緊急の場合には、事前承認なしに区分所有者が保存行為を行える例外がある。

ウ．緊急時は共用部分の所有権が区分所有者へ移る。

エ．緊急ならどのような改造でも無制限に認められる。

解答・解説

正答：イ

ア：緊急時の例外がある。

イ：正しい。標準管理規約第21条は、専有部分の使用に支障があり保存行為が緊急を要するときの例外を認めている。

ウ：所有関係は変わらない。

エ：必要な保存行為の範囲に限られる。

総合解説：標準管理規約第21条は、専有部分の使用に支障があり保存行為が緊急を要するときの例外を認めている。

問題 008 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 専有・共用・保存行為

標準管理規約上、必要な承認を得ずに区分所有者が共用部分の保存行為を行った場合、その保存行為に要した費用は原則どうなるか。

ア．必ず管理組合が全額償還する。

イ．管理会社が自動的に負担する。

ウ．当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

エ．他の区分所有者に均等請求する。

解答・解説

正答：ウ

ア：規約違反の保存行為費用は区分所有者負担となる。

イ：管理会社の固有負担ではない。

ウ：正しい。規約上の承認手続に違反して行った保存行為については、管理組合への費用転嫁を認めない仕組みとなっている。

エ：実施した区分所有者が負担する。

総合解説：規約上の承認手続に違反して行った保存行為については、管理組合への費用転嫁を認めない仕組みとなっている。

問題 009 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 専有・共用・保存行為

災害等の緊急時に敷地・共用部分等の保存行為が必要となった場合、標準管理規約上の理事長の権限として正しいものはどれか。

ア．総会または理事会の決議によらず、必要な保存行為を行うことができる。

イ．理事長は緊急時でも一切行動できない。

ウ．理事長は専有部分を無条件で売却できる。

エ．管理会社へ管理組合財産を無償譲渡できる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。災害等では意思決定を待つと被害が拡大するため、理事長に緊急の保存行為権限が認められている。

イ：緊急権限が認められている。

ウ：保存行為の範囲を超える。

エ：そのような権限ではない。

総合解説：災害等では意思決定を待つと被害が拡大するため、理事長に緊急の保存行為権限が認められている。

問題 010 [応用]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 専有・共用・保存行為

共用部分の管理に必要なため専有部分へ立ち入った者の対応として、標準管理規約上最も適切なものはどれか。

ア．管理の名目なら専有部分を自由に改造したままにできる。

イ．必要な範囲で立入りをを行い、終了後は速やかに立入り箇所を原状に復する。

ウ．正当な理由なく立入りを拒否しても損害責任は生じ得ない。

エ．立入り後の原状回復は一切不要である。

解答・解説

正答：イ

ア：必要範囲を超える。

イ：正しい。管理のための立入りは必要最小限で行い、立入り後の原状回復も義務付けられている。

ウ：拒否の結果生じた損害を賠償する場合がある。

エ：速やかな原状回復が必要である。

総合解説：管理のための立入りは必要最小限で行い、立入り後の原状回復も義務付けられている。

問題 011 [基礎]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 用法・専用使用権

標準管理規約における「専用使用権」の説明として正しいものはどれか。

ア．敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利

イ．専有部分の所有権そのもの

ウ．管理会社が共用部分を売却する権利

エ．すべての区分所有者が同時に排他的使用する権利

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。専用使用権は所有権そのものではなく、共用部分等の一部を特定区分所有者が排他的に使用する権利である。

イ：所有権とは異なる。

ウ：そのような権利ではない。

エ：特定の区分所有者に認められる。

総合解説：専用使用権は所有権そのものではなく、共用部分等の一部を特定区分所有者が排他的に使用する権利である。

問題 012 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 用法・専用使用権

標準管理規約で専用使用権の対象として例示されているものの組合せとして最も適切なものはどれか。

ア．バルコニー、玄関扉、窓枠・窓ガラス、一階の庭、屋上テラス

イ．理事会議事録、修繕積立金、管理組合口座

ウ．管理会社の事務所と社用車

エ．全住戸の専有部分そのもの

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。これらは共用部分等であっても特定住戸が専用使用する典型例として整理されている。

イ：物理的な専用使用部分ではない。

ウ：管理組合の専用使用権対象ではない。

エ：専有部分は専用使用権ではなく区分所有権の対象である。

総合解説：これらは共用部分等であっても特定住戸が専用使用する典型例として整理されている。

問題 013 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 用法・専用使用权

一階に面する庭について専用使用权を有する者の扱いとして、標準管理規約上正しいものはどれか。

ア．所有権を取得するため管理組合へ購入代金を払う。

イ．別に定めるところにより、管理組合へ専用使用料を納入する。

ウ．専用庭は必ず無償でなければならない。

エ．専用使用料は管理会社個人へ支払う。

解答・解説

正答：イ

ア：専用使用权であり所有権移転ではない。

イ：正しい。標準管理規約は、一階に面する庭の専用使用について使用料を納入する仕組みを示している。

ウ：専用使用料を定めるモデルである。

エ：管理組合へ納入する。

総合解説：標準管理規約は、一階に面する庭の専用使用について使用料を納入する仕組みを示している。

問題 014 [応用]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 用法・専用使用权

区分所有者が住戸を第三者へ貸与した場合、当該住戸に付随するバルコニー等の専用使用权の扱いとして、標準管理規約上最も適切なものはどれか。

ア．賃借人はバルコニーを一切使用できない。

イ．賃借人は、その区分所有者が専用使用权を有するバルコニー等を使用できる。

ウ．賃借人が共用部分の所有権を取得する。

エ．賃借人が自動的に管理組合員となる。

解答・解説

正答：イ

ア：使用することができる。

イ：正しい。専用使用权そのものの主体は区分所有者であるが、貸与を受けた占有者が使用できる規定となっている。

ウ：所有権は移転しない。

エ：組合員は区分所有者である。

総合解説：専用使用权そのものの主体は区分所有者であるが、貸与を受けた占有者が使用できる規定となっている。

問題 015 [基礎]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 用法・専用使用权

区分所有者がエントランスや共用廊下などを利用する際、標準管理規約が求める使用方法是どれか。

ア：区分所有者であれば用途に関係なく自由に占有できる。

イ：それぞれの通常の用法に従って使用する。

ウ：理事だけが使用できる。

エ：共用部分は使用してはならない。

解答・解説

正答：イ

ア：通常の用法に従う必要がある。

イ：正しい。共用部分等は共同利用を前提として、その目的・性質に応じた通常の用法で使用する必要がある。

ウ：共用部分の性質に応じて利用される。

エ：共同利用のための部分である。

総合解説：共用部分等は共同利用を前提として、その目的・性質に応じた通常の用法で使用する必要がある。

問題 016 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 用法・専用使用权

標準管理規約における敷地内駐車場の利用として最も適切なものはどれか。

ア：駐車区画を利用した時点で専有部分の所有権を取得する。

イ：管理会社が無償で永久使用させる。

ウ：駐車場使用料は必ず0円とする。

エ：管理組合が特定の区分所有者と駐車場使用契約を結び、使用料を徴収できる。

解答・解説

正答：エ

ア：使用契約であり所有権取得ではない。

イ：管理組合が使用契約を締結する。

ウ：使用料を納入する規定がある。

エ：正しい。駐車場は共有物であり、専有所有権ではなく使用契約により利用させるモデルとなっている。

総合解説：駐車場は共有物であり、専有所有権ではなく使用契約により利用させるモデルとなっている。

問題 017 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 用法・専用使用权

区分所有者が専有部分を第三者へ譲渡した場合、その区分所有者の駐車場使用契約は標準管理規約上どうなるか。

ア：自動的に買主へ永久承継される。

イ：管理組合が駐車場の所有権を失う。

ウ：効力を失う。

エ：使用料だけが消滅し契約は無期限に残る。

解答・解説

正答：ウ

ア：標準管理規約では使用契約は効力を失う。

イ：駐車場の共有関係は変わらない。

ウ：正しい。駐車場使用契約は当該区分所有者の資格・住戸利用と結び付いているため、専有部分の譲渡等により終了する。

エ：契約自体が効力を失う。

総合解説：駐車場使用契約は当該区分所有者の資格・住戸利用と結び付いているため、専有部分の譲渡等により終了する。

問題 018 [応用]

5-1 標準管理規約（2026年対応）> 用法・専用使用权

管理事務室等の通常の利用目的以外に、共用部分等の一部を第三者へ使用させる場合の標準管理規約上の基本手続として最も適切なものはどれか。

ア：理事長が個人的に口約束すれば足りる。

イ：総会の決議を経る。

ウ：第三者使用はどのような場合も絶対に禁止される。

エ：区分所有者1人の同意だけで共用部分を長期貸与できる。

解答・解説

正答：イ

ア：総会決議が必要となる。

イ：正しい。管理に必要な施設を管理受託者等へ使用させる場合等を除き、第三者使用は共同利益に影響するため総会決議を要する。

ウ：総会決議により認められる場合がある。

エ：管理組合の意思決定が必要である。

総合解説：管理に必要な施設を管理受託者等へ使用させる場合等を除き、第三者使用は共同利益に影響するため総会決議を要する。

問題 019 [基礎]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求

標準管理規約で「管理費等」とされる費用の組合せとして正しいものはどれか。

ア．管理費と修繕積立金

イ．管理費と区分所有者個人の住宅ローン

ウ．修繕積立金と個人の固定資産税

エ．管理委託費と管理会社の法人税

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。標準管理規約第25条は、敷地・共用部分等の管理に要する経費として管理費と修繕積立金を定めている。

イ：住宅ローンは管理組合への管理費等ではない。

ウ：個人の固定資産税は管理費等ではない。

エ：管理費等の定義ではない。

総合解説：標準管理規約第25条は、敷地・共用部分等の管理に要する経費として管理費と修繕積立金を定めている。

問題 020 [基礎]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求

標準管理規約における管理費等の額の算定として原則正しいものはどれか。

ア．居住人数だけで決める。

イ．理事長の裁量だけで毎月変更する。

ウ．全住戸で必ず同額とする。

エ．各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出する。

解答・解説

正答：エ

ア：標準モデルでは共有持分を基準とする。

イ：規約・総会等に基づき決定する。

ウ：共有持分に応じた算定が原則である。

エ：正しい。標準管理規約は管理費等を共用部分の共有持分に応じて算定するモデルを採用している。

総合解説：標準管理規約は管理費等を共用部分の共有持分に応じて算定するモデルを採用している。

問題 021 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求

管理組合が旧区分所有者に対して有する管理費等の債権について、専有部分を取得した特定承継人への扱いとして標準管理規約上正しいものはどれか。

ア．特定承継人に対しても債権を行使できる。

イ．売買があれば旧所有者の滞納は必ず消滅する。

ウ．特定承継人には一切請求できない。

エ．管理会社だけが請求でき、管理組合は請求できない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。標準管理規約第26条は、管理費等債権を特定承継人にも行使できることを明記している。

イ：特定承継人への請求が可能である。

ウ：標準管理規約上請求できる。

エ：債権者は管理組合である。

総合解説：標準管理規約第26条は、管理費等債権を特定承継人にも行使できることを明記している。

問題 022 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求

次のうち、標準管理規約で管理費の典型的な使途とされるものはどれか。

ア．共用設備の保守維持費、清掃費、管理委託費、損害保険料等

イ．将来の建替え後の各区分所有者の個人家具購入費

ウ．各組合員の住宅ローン返済

エ．区分所有者の旅行費

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理費は日常的・経常的な通常の管理に要する費用へ充当される。

イ：共同管理費用ではない。

ウ：個人債務である。

エ：管理組合業務と無関係である。

総合解説：管理費は日常的・経常的な通常の管理に要する費用へ充当される。

問題 023 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求

修繕積立金を取り崩すことができる典型例として、最も適切なものはどれか。

ア．毎月の通常清掃費だけ

イ．管理会社従業員の個人的支出

ウ．一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

エ．区分所有者の専有部分内の私的模様替え費

解答・解説

正答：ウ

ア：通常管理費の対象である。

イ：管理組合の目的外である。

ウ：正しい。修繕積立金は日常費ではなく、計画修繕や特別の管理に要する費用へ充当するための資金である。

エ：通常は個人負担である。

総合解説：修繕積立金は日常費ではなく、計画修繕や特別の管理に要する費用へ充当するための資金である。

問題 024 [応用]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求

令和7年改正標準管理規約で、修繕積立金の使途として明示された内容の一つとして適切なものはどれか。

ア．理事個人の投資用不動産購入

イ．管理会社の新規営業所建設

ウ．区分所有者全員の個人旅行

エ．建物更新・敷地売却・取壊し等のマンション再生に係る合意形成に必要な調査

解答・解説

正答：エ

ア：管理組合の特別管理ではない。

イ：管理組合財産の使途ではない。

ウ：マンション再生とは無関係である。

エ：正しい。2026年の再生制度拡充に対応し、建替えだけでなく新たな再生手法に関する合意形成調査も対象として整理された。

総合解説：2026年の再生制度拡充に対応し、建替えだけでなく新たな再生手法に関する合意形成調査も対象として整理された。

問題 025 [基礎]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求

共用部分等に係る火災保険料・地震保険料その他の損害保険料は、標準管理規約上どの費用から充当するのが基本か。

ア．管理費

イ．必ず修繕積立金だけ

ウ．各区分所有者の個人口座から管理会社が無断徴収

エ．前受金のみ

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。標準管理規約第27条は、共用部分等に係る損害保険料を通常の管理に要する管理費の使途としている。

イ：通常の損害保険料は管理費の使途である。

ウ：管理組合会計で処理する。

エ：会計科目として不適切である。

総合解説：標準管理規約第27条は、共用部分等に係る損害保険料を通常の管理に要する管理費の使途としている。

問題 026 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求

共用部分等について生じた損害賠償金や保険金の請求・受領に関する標準管理規約上の理事長の立場として、最も適切なものはどれか。

ア．理事長個人の固有財産として受領する。

イ．保険金は各住戸が個別にしか請求できない。

ウ．旧区分所有者は常に代理対象から除外される。

エ．区分所有者および旧区分所有者を代理して請求・受領する。

解答・解説

正答：エ

ア：管理組合関係者のための代理受領である。

イ：規約上理事長が代理する仕組みがある。

ウ：旧区分所有者も対象に含まれる。

エ：正しい。改正標準管理規約は、共用部分等に関する保険金・損害賠償金等の代理行使を理事長の権限として整備している。

総合解説：改正標準管理規約は、共用部分等に関する保険金・損害賠償金等の代理行使を理事長の権限として整備している。

問題 027 [基礎]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求
共用部分等に関する保険金・損害賠償金等の請求について訴訟その他の法的措置をとる場合、標準管理規約上の手続として正しいものはどれか。
ア．理事長は理事会に関係なく私的名義で訴訟する。
イ．訴訟は絶対に禁止されている。
ウ．管理会社が自動的に原告となる。
エ．理事長は理事会の決議を経て、区分所有者等のために原告または被告となることができる。

解答・解説

正答：エ
ア：管理組合の手続に従う必要がある。
イ：理事会決議を経た法的措置が認められる。
ウ：理事長が代理して訴訟対応する。
エ：正しい。理事長の代理権と理事会決議を組み合わせ、共同利益に関する法的措置を機動的に行えるようにしている。
総合解説：理事長の代理権と理事会決議を組み合わせ、共同利益に関する法的措置を機動的に行えるようにしている。

問題 028 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求
共用部分の瑕疵により受領した保険金等の基本的な充当先として、標準管理規約上最も適切なものはどれか。
ア．理事長の個人口座へ移す。
イ．管理会社の広告費へ優先充当する。
ウ．必ず全額を各区分所有者へ現金配当する。
エ．その原因となった敷地・共用部分等の瑕疵の修繕に必要な費用

解答・解説

正答：エ
ア：管理組合関係の資金である。
イ：損害修繕が基本である。
ウ：規約に定めた用途に従う。
エ：正しい。損害に対応して受け取った金銭は、まず原因となった共用部分等の修繕へ充当するのが基本である。
総合解説：損害に対応して受け取った金銭は、まず原因となった共用部分等の修繕へ充当するのが基本である。

問題 029 [標準]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求
共用部分の修繕に保険金等を充当した後に残余が生じた場合の扱いとして、標準管理規約上認められるものはどれか。
ア．必ず管理会社役員へ賞与として支給する。
イ．管理費に充当、修繕積立金へ組入れ、または既に修繕費を負担した者への償還等
ウ．残余があれば帳簿から消去する。
エ．残余は国へ自動的に帰属する。

解答・解説

正答：イ
ア：管理組合財産の目的外使用である。
イ：正しい。修繕に必要な額を超えた場合等は、規約に定める範囲で管理組合の費用・積立金等へ適切に処理できる。
ウ：適切な会計処理が必要である。
エ：そのような規定ではない。
総合解説：修繕に必要な額を超えた場合等は、規約に定める範囲で管理組合の費用・積立金等へ適切に処理できる。

問題 030 [応用]

5-1 標準管理規約（2026年対応） > 管理費・修繕積立金・損害賠償請求
理事長が区分所有者を相手方として共用部分等の損害賠償金等を請求する場合、標準管理規約上の扱いとして最も適切なものはどれか。
ア．弁護士費用はどのような場合も管理組合が全額自己負担しなければならない。
イ．損害賠償請求に弁護士を利用することは禁止されている。
ウ．違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求できる規定がある。
エ．請求した費用は管理会社の収益になる。

解答・解説

正答：ウ
ア：規約上請求できる場合がある。
イ：そのような禁止はない。
ウ：正しい。共同財産の損害回復に必要な法的費用を原因者へ請求できるモデル条項が設けられている。
エ：管理組合の費用に充当される。
総合解説：共同財産の損害回復に必要な法的費用を原因者へ請求できるモデル条項が設けられている。

問題 031 [基礎]

5-2 管理組合運営 > 役員・理事会

標準管理規約の役員構成として含まれるものの組合せとして正しいものはどれか。

ア．理事長、区長、税務署長、監査法人

イ．管理会社社長、施工会社社長、仲介業者、監事

ウ．理事長、副理事長、会計担当理事、理事、監事

エ．区分所有者以外の全居住者が自動的に役員となる。

解答・解説

正答：ウ

ア：標準管理規約の役員構成ではない。

イ：管理組合役員の構成ではない。

ウ：正しい。標準管理規約第35条は、管理組合に理事長・副理事長・会計担当理事・理事・監事を置くモデルを示している。

エ：役員は所定の選任手続を経る。

総合解説：標準管理規約第35条は、管理組合に理事長・副理事長・会計担当理事・理事・監事を置くモデルを示している。

問題 032 [基礎]

5-2 管理組合運営 > 役員・理事会

標準管理規約の基本モデルで、理事及び監事はどのように選任・解任されるか。

ア．管理会社が単独で選任する。

イ．総会の決議によって選任・解任される。

ウ．理事長が全員を自由に指名し、総会は関与しない。

エ．地方公共団体が毎年指名する。

解答・解説

正答：イ

ア：総会決議による。

イ：正しい。役員は管理組合の重要な執行・監査機関を担うため、総会で選任・解任する。

ウ：総会で選任・解任する。

エ：管理組合内部の手続である。

総合解説：役員は管理組合の重要な執行・監査機関を担うため、総会で選任・解任する。

問題 033 [標準]

5-2 管理組合運営 > 役員・理事会

理事長、副理事長、会計担当理事の選任について、標準管理規約上最も適切なものはどれか。

ア．監事の中から必ず理事長を選ぶ。

イ．管理会社の従業員から自動的に選ぶ。

ウ．理事会の決議によって、理事のうちから選任する。

エ．抽選だけで決まり、理事会決議は不要である。

解答・解説

正答：ウ

ア：理事のうちから選任する。

イ：そのような仕組みではない。

ウ：正しい。総会で理事を選任した後、理事会が理事長等の役職を理事の中から決定する。

エ：理事会決議が必要である。

総合解説：総会で理事を選任した後、理事会が理事長等の役職を理事の中から決定する。

問題 034 [標準]

5-2 管理組合運営 > 役員・理事会

標準管理規約における役員任期の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．役員任期は法律上全国一律で必ず1年である。

イ．規約で定めた年数とし、再任を妨げない。

ウ．一度役員になれば終身で退任できない。

エ．再任は絶対に禁止される。

解答・解説

正答：イ

ア：標準規約では各組合が規約で定める。

イ：正しい。標準管理規約は任期を各マンションで定める形式とし、再任可能としている。

ウ：任期がある。

エ：再任を妨げない。

総合解説：標準管理規約は任期を各マンションで定める形式とし、再任可能としている。

問題 035 [標準]

5-2 管理組合運営 > 役員・理事会

標準管理規約上の理事長の基本的な立場として最も適切なものはどれか。

ア．管理組合を代表し、その業務を統括し、区分所有法上の管理者となる。

イ．管理会社の代表取締役を兼ねることが必須である。

ウ．監事の指示がなければ一切の業務を行えない。

エ．管理組合の財産を私的に処分できる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。理事長は管理組合の代表者として業務を統括し、標準規約では区分所有法上の管理者と位置付けられる。

イ：そのような必須要件はない。

ウ：規約・総会・理事会に基づき業務を行う。

エ：代表権は規約等に従って行使する。

総合解説：理事長は管理組合の代表者として業務を統括し、標準規約では区分所有法上の管理者と位置付けられる。

問題 036 [応用]

5-2 管理組合運営 > 役員・理事会

管理組合と理事長との利益が相反する事項について、標準管理規約上最も適切なものはどれか。

ア．理事長が管理組合と自分の双方を自由に代表する。

イ．理事長は代表権を有せず、監事または理事長以外の理事が管理組合を代表する。

ウ．管理会社が当然に管理組合を代表する。

エ．利益相反事項は一切処理できない。

解答・解説

正答：イ

ア：利益相反のため代表権を有しない。

イ：正しい。利益相反時に理事長自身が双方を代表することを避けるため、代替代表者を設ける仕組みである。

ウ：標準規約上そのような扱いではない。

エ：別の者が代表して処理できる。

総合解説：利益相反時に理事長自身が双方を代表することを避けるため、代替代表者を設ける仕組みである。

問題 037 [基礎]

5-2 管理組合運営 > 役員・理事会

標準管理規約における監事の基本職務として正しいものはどれか。

ア．理事長に代わって日常清掃を行うことだけ。

イ．管理組合の業務執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告する。

ウ．管理会社の営業活動を行うこと。

エ．総会決議を単独で変更すること。

解答・解説

正答：イ

ア：監査が主な職務である。

イ：正しい。監事は業務監査と会計・財産監査を担う独立したチェック機関である。

ウ：管理組合監査とは無関係である。

エ：そのような権限はない。

総合解説：監事は業務監査と会計・財産監査を担う独立したチェック機関である。

問題 038 [標準]

5-2 管理組合運営 > 役員・理事会

監事が管理組合の業務執行・財産の状況に不正があると認める場合の権限として、標準管理規約上正しいものはどれか。

ア．監事は不正を見つけても報告してはならない。

イ．監事は管理組合を解散できる。

ウ．臨時総会を招集することができる。

エ．監事は管理会社の登録を取り消せる。

解答・解説

正答：ウ

ア：監査機能に反する。

イ：そのような単独権限はない。

ウ：正しい。重大な不正を発見した監事が組合員へ直接問題を提示できるよう、臨時総会招集権が認められている。

エ：行政処分権限はない。

総合解説：重大な不正を発見した監事が組合員へ直接問題を提示できるよう、臨時総会招集権が認められている。

問題 039 [標準]

5-2 管理組合運営 > 役員・理事会

標準管理規約における理事会の会議・議事について正しいものはどれか。

ア．理事の半数以上が出席し、その議事は出席理事の過半数で決する。

イ．理事1人だけで常に理事会を成立させられる。

ウ．出席理事全員一致でなければ一切決議できない。

エ．監事だけで理事会を構成する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。理事会は一定数の理事出席を求め、その出席者の多数決で業務執行を決める。

イ：半数以上の出席が必要である。

ウ：原則は出席理事の過半数である。

エ：理事会は理事で構成する。

総合解説：理事会は一定数の理事出席を求め、その出席者の多数決で業務執行を決める。

問題 040 [応用]

5-2 管理組合運営 > 役員・理事会

理事会の決議事項について特別の利害関係を有する理事の扱いとして、標準管理規約上正しいものはどれか。

ア．その決議に加わることができない。

イ．必ず議長になり決定権を持つ。

ウ．利害関係があるほど2票を持つ。

エ．理事会自体が自動的に解散する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。自己の利益に関係する事項で公正な判断を確保するため、特別利害関係理事の議決参加を排除している。

イ：利害関係があるため議決に加われない。

ウ：そのような規定はない。

エ：当該理事が議決に加わらないだけである。

総合解説：自己の利益に関係する事項で公正な判断を確保するため、特別利害関係理事の議決参加を排除している。

問題 041 [基礎]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

標準管理規約で理事長が通常総会を招集すべき時期として正しいものはどれか。

ア．10年に1回だけ

イ．新会計年度開始前に必ず1年前から開催する。

ウ．総会開催義務はない。

エ．毎年1回、新会計年度開始後2か月以内

解答・解説

正答：エ

ア：毎年1回である。

イ：開始後2か月以内である。

ウ：通常総会を毎年開催する。

エ：正しい。標準管理規約第42条は通常総会を毎年1回、新会計年度開始後2か月以内に招集するモデルを示している。

総合解説：標準管理規約第42条は通常総会を毎年1回、新会計年度開始後2か月以内に招集するモデルを示している。

問題 042 [基礎]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

マンション再生等に係る決議以外の通常の総会を招集する場合、標準管理規約の通知期間として原則正しいものはどれか。

ア．当日の開催直前で足りる。

イ．少なくとも会議を開く日の2週間前まで

ウ．必ず6か月前でなければならない。

エ．通知は一切不要である。

解答・解説

正答：イ

ア：原則2週間前までである。

イ：正しい。令和7年改正標準管理規約は、通常の総会について2週間前までの通知を基本としている。

ウ：通常の総会では2週間前が原則である。

エ：招集通知が必要である。

総合解説：令和7年改正標準管理規約は、通常の総会について2週間前までの通知を基本としている。

問題 043 [標準]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

総会の招集通知に示す事項として、令和7年改正標準管理規約に最も合致するものはどれか。

ア．日時、場所またはWEB会議の開催方法、目的、議案の要領

イ．日時だけで議案内容は一切知らせない。

ウ．理事長の個人的予定だけを通知する。

エ．会議場所は当日まで秘密にする。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。2026年対応では会議方式を含む開催情報と議題内容を事前に明確に通知する。

イ：目的・議案の要領も示す。

ウ：総会開催情報を通知する。

エ：場所等を通知する。

総合解説：2026年対応では会議方式を含む開催情報と議題内容を事前に明確に通知する。

問題 044 [標準]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

マンション再生等に係る決議以外で、緊急を要する場合の総会招集期間について最も適切なものはどれか。

ア．理事長だけで当日招集へ必ず短縮できる。

イ．理事会の承認を得て、1週間を下回らない範囲で短縮できる。

ウ．緊急でも期間は絶対に短縮できない。

エ．マンション再生等の決議でも同じように1週間まで短縮できる。

解答・解説

正答：イ

ア：最低1週間かつ理事会承認が必要である。

イ：正しい。標準管理規約は通常2週間の期間を、緊急時には理事会承認の下で最低1週間まで短縮できるとしている。

ウ：一定の短縮規定がある。

エ：再生等の決議は除外される。

総合解説：標準管理規約は通常2週間の期間を、緊急時には理事会承認の下で最低1週間まで短縮できるとしている。

問題 045 [標準]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

標準管理規約で、組合員が理事長に臨時総会の招集を請求するための基本的な要件として正しいものはどれか。

ア．組合員1人が理由を示さず必ず招集できる。

イ．管理会社の同意だけで足りる。

ウ．議決権割合は一切関係しない。

エ．組合員総数および議決権総数の各5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示す。

解答・解説

正答：エ

ア：原則各5分の1以上の同意等が必要である。

イ：組合員による請求制度である。

ウ：議決権総数についても要件がある。

エ：正しい。少数組合員にも総会招集を求める手段を確保するため、人数・議決権双方について一定割合を定めている。

総合解説：少数組合員にも総会招集を求める手段を確保するため、人数・議決権双方について一定割合を定めている。

問題 046 [応用]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

令和7年改正標準管理規約における通常の総会の定足数として正しいものはどれか。

ア．議決権総数の過半数を有する組合員の出席

イ．組合員1人が出席すれば必ず成立する。

ウ．全員出席しなければ一切成立しない。

エ．管理会社の従業員数で定足数を決める。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。2026年4月1日以降の改正法に対応し、総会成立には議決権総数の過半数を有する組合員の出席を求める。

イ：過半数の議決権を有する組合員の出席が必要である。

ウ：原則全員出席ではない。

エ：組合員の議決権を基準とする。

総合解説：2026年4月1日以降の改正法に対応し、総会成立には議決権総数の過半数を有する組合員の出席を求める。

問題 047 [基礎]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

標準管理規約における通常の総会議事の決議要件として、原則正しいものはどれか。

ア．出席者の全員一致

イ．出席組合員の議決権の過半数

ウ．組合員総数の4分の3が常に必要

エ．理事長の1票だけで決する

解答・解説

正答：イ

ア：原則過半数である。

イ：正しい。特別決議事項を除き、成立した総会では出席組合員の議決権の過半数で決する。

ウ：普通決議ではない。

エ：総会の多数決による。

総合解説：特別決議事項を除き、成立した総会では出席組合員の議決権の過半数で決する。

問題 048 [標準]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

規約の制定・変更・廃止を議題とする総会について、令和7年改正標準管理規約の出席要件として正しいものはどれか。

ア．組合員総数の過半数で、かつ議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要する。

イ．組合員1人だけの出席でよい。

ウ．議決権だけ過半数なら組合員数は関係しない。

エ．管理会社が出席すれば組合員出席は不要である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。規約変更等の重要事項では、通常総会より厳格な出席要件が設けられている。

イ：特別の出席要件がある。

ウ：組合員数と議決権双方の過半数が必要である。

エ：組合員の出席要件である。

総合解説：規約変更等の重要事項では、通常総会より厳格な出席要件が設けられている。

問題 049 [基礎]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

規約の制定・変更・廃止について、必要な出席要件を満たした総会での決議要件として正しいものはどれか。

ア．出席組合員の議決権だけの単純過半数

イ．理事会の全員一致だけ

ウ．欠席者だけの4分の3

エ．出席組合員及びその議決権の各4分の3以上

解答・解説

正答：エ

ア：特別決議要件を満たさない。

イ：総会決議が必要である。

ウ：出席組合員等を基準とする。

エ：正しい。2026年対応の標準管理規約では、規約変更等を出席者基準の各4分の3以上で決する。

総合解説：2026年対応の標準管理規約では、規約変更等を出席者基準の各4分の3以上で決する。

問題 050 [標準]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

規約により総会で決議すべき事項について、組合員全員の書面または電磁的方法による合意があった場合の扱いとして正しいものはどれか。

ア．総会の決議があったものとみなされる。

イ．全員合意でも一切効力がない。

ウ．理事長個人の承諾だけと同じ扱いになる。

エ．管理会社の社内決裁に置き換わる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。全員合意が明確であれば、実際に会議を開かずに総会決議と同一の効力を持たせる仕組みがある。

イ：総会決議と同一の効力が認められる。

ウ：組合員全員の合意である。

エ：管理組合の意思決定である。

総合解説：全員合意が明確であれば、実際に会議を開かずに総会決議と同一の効力を持たせる仕組みがある。

問題 051 [標準]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する賃借人等が、総会の議題について利害関係を有する場合の扱いとして正しいものはどれか。

ア．賃借人は必ず区分所有者と同じ議決権を持つ。

イ．占有者はどのような場合も総会会場へ入れない。

ウ．総会に出席して意見を述べるができるが、あらかじめ理事長へ通知する。

エ．理事長への事前通知は禁止されている。

解答・解説

正答：ウ

ア：意見陳述と議決権は異なる。

イ：利害関係があれば意見を述べられる。

ウ：正しい。占有者にも使用方法等について利害がある場合の意見陳述機会を認める一方、議決権は区分所有者の権利として区別される。

エ：事前通知を求める規定がある。

総合解説：占有者にも使用方法等について利害がある場合の意見陳述機会を認める一方、議決権は区分所有者の権利として区別される。

問題 052 [応用]

5-2 管理組合運営 > 総会招集・定足数・決議要件

標準管理規約における総会の開催方法として最も適切なものはどれか。

ア．総会は必ず同一室への物理出席だけでなければならない。

イ．録画動画を一方的に配信するだけで必ず総会になる。

ウ．電話もインターネットも一切利用してはならない。

エ．即時性・双方向性を備えたWEB会議システム等を用いて開催することもできる。

解答・解説

正答：エ

ア：WEB会議による開催も認めるモデルである。

イ：即時性・双方向性が必要である。

ウ：電磁的方法・WEB会議の規定がある。

エ：正しい。標準管理規約はWEB会議システム等を用いた総会・理事会を想定し、招集通知や議事の規定を整備している。

総合解説：標準管理規約はWEB会議システム等を用いた総会・理事会を想定し、招集通知や議事の規定を整備している。

問題 053 [基礎]

5-2 管理組合運営 > 所在等不明区分所有者・国内管理人等

令和7年改正標準管理規約で用いられる「国内管理人」として最も適切な説明はどれか。

ア．管理会社の管理員の別称

イ．必ず国土交通大臣が任命する者

ウ．マンション全体の所有者となる者

エ．国外居住等の区分所有者に代わり、国内で区分所有法上の一定の管理事務等を行う者

解答・解説

正答：エ

ア：制度上異なる。

イ：そのような制度ではない。

ウ：所有権を取得する制度ではない。

エ：正しい。改正区分所有法で国内管理人制度が整備され、標準管理規約にも届出等のモデル規定が示されている。

総合解説：改正区分所有法で国内管理人制度が整備され、標準管理規約にも届出等のモデル規定が示されている。

問題 054 [標準]

5-2 管理組合運営 > 所在等不明区分所有者・国内管理人等

国外に住所・居所を持つ区分所有者について、標準管理規約コメントの考え方として最も適切なものはどれか。

ア．全国一律に管理会社社長を国内管理人にしなければならない。

イ．国内管理人を規約で定めることは禁止されている。

ウ．各マンションの規約で、国内管理人の選任・届出を義務付けることも考えられる。

エ．国外居住者は区分所有権を失う。

解答・解説

正答：ウ

ア：そのような一律指定ではない。

イ：義務付ける規約例が示されている。

ウ：正しい。法律上の制度を踏まえ、連絡・管理を円滑にするため標準管理規約コメントは義務付け規定例を示している。

エ：所有権は失わない。

総合解説：法律上の制度を踏まえ、連絡・管理を円滑にするため標準管理規約コメントは義務付け規定例を示している。

問題 055 [標準]

5-2 管理組合運営 > 所在等不明区分所有者・国内管理人等

規約により国内管理人の届出制度を採用している場合、国内管理人の選任を終了したり届出内容が変わったときの対応として最も適切なものはどれか。

ア．直ちに変更等の内容を理事長へ届け出る。

イ．変更があっても旧情報を永久に使う。

ウ．管理会社だけに知らせ、管理組合には届け出ない。

エ．国内管理人変更時に区分所有権も移転する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理組合が区分所有者または国内管理人と確実に連絡できるよう、最新情報を維持する必要がある。

イ：連絡不能の原因となる。

ウ：理事長への届出が必要である。

エ：管理人の変更と所有権は別である。

総合解説：管理組合が区分所有者または国内管理人と確実に連絡できるよう、最新情報を維持する必要がある。

問題 056 [応用]

5-2 管理組合運営 > 所在等不明区分所有者・国内管理人等

組合員が国内管理人を適切に届け出ている場合、総会招集通知の送付先として標準管理規約上正しいものはどれか。

ア．届け出られた国内管理人宛てに発する。

イ．必ず国外の旧住所だけに送付する。

ウ．管理会社の本店だけに送付する。

エ．通知自体を省略できる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。国外居住者との意思疎通を確保するため、国内管理人の届出がある場合はその者を通知先とする。

イ：国内管理人宛ての通知規定がある。

ウ：国内管理人が通知先となる。

エ：招集通知は必要である。

総合解説：国外居住者との意思疎通を確保するため、国内管理人の届出がある場合はその者を通知先とする。

問題 057 [基礎]

5-2 管理組合運営 > 所在等不明区分所有者・国内管理人等

区分所有者またはその所在を知ることができない場合、標準管理規約上、理事長が総会決議等からの除外を求める手続として正しいものはどれか。

ア．理事長が名簿から消すだけで除外できる。

イ．理事会の決議を経て裁判所に除外の裁判を請求する。

ウ．管理会社が独自に議決権を消滅させる。

エ．所在不明なら自動的に区分所有権が管理組合へ移る。

解答・解説

正答：イ

ア：裁判所の裁判が必要である。

イ：正しい。所在等不明者の存在で総会決議が阻害される場合に、裁判所の関与の下で除外する制度が設けられた。

ウ：そのような権限はない。

エ：所有権移転制度ではない。

総合解説：所在等不明者の存在で総会決議が阻害される場合に、裁判所の関与の下で除外する制度が設けられた。

問題 058 [標準]

5-2 管理組合運営 > 所在等不明区分所有者・国内管理人等

所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定した後の総会で、その区分所有者の扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．裁判確定後も必ず議決権総数へ含め続ける。

イ．管理会社がその議決権を代行する。

ウ．議決権を有せず、組合員総数・議決権総数等の算定から除外される。

エ．区分所有権そのものが当然に消滅する。

解答・解説

正答：ウ

ア：除外される。

イ：そのような規定ではない。

ウ：正しい。裁判確定後は、その所在等不明者を多数決の分母から除外して総会運営を円滑化する。

エ：議決権等の算定から除外する制度である。

総合解説：裁判確定後は、その所在等不明者を多数決の分母から除外して総会運営を円滑化する。

問題 059 [標準]

5-2 管理組合運営 > 所在等不明区分所有者・国内管理人等

裁判所により選任された所有者不明専有部分管理人について、総会運営上の扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．総会通知を受け取ることも議決権行使も一切できない。

イ．招集通知を受領し、区分所有者に代わって総会で議決権を行使できる。

ウ．管理組合の全議決権を一人で行使できる。

エ．自動的に理事長になる。

解答・解説

正答：イ

ア：一定の権限がある。

イ：正しい。所有者不明専有部分管理人には、管理対象の専有部分に関して区分所有者に代わる一定の権限が認められている。

ウ：管理対象となる専有部分に関する権限である。

エ：そのような制度ではない。

総合解説：所有者不明専有部分管理人には、管理対象の専有部分に関して区分所有者に代わる一定の権限が認められている。

問題 060 [応用]

5-2 管理組合運営 > 所在等不明区分所有者・国内管理人等

所有者不明専有部分管理人と管理不全専有部分管理人の総会参加権限の違いとして、標準管理規約コメントに合致するものはどれか。

ア．両者は完全に同じ権限を持つ。

イ．管理不全専有部分管理人だけが全組合員分の議決権を持つ。

ウ．どちらも区分所有権を取得する。

エ．所有者不明専有部分管理人は招集通知を受け議決権を行使できるが、管理不全専有部分管理人には同様の権限は与えられていない。

解答・解説

正答：エ

ア：制度目的・権限が異なる。

イ：そのような権限はない。

ウ：管理人制度であり所有権移転ではない。

エ：正しい。両制度は目的・権限が異なるため、総会通知・議決権についても扱いが異なる。

総合解説：両制度は目的・権限が異なるため、総会通知・議決権についても扱いが異なる。

問題 061 [基礎]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

現行のマンション標準管理委託契約書で、管理事務の区分として最も適切な組合せはどれか。

ア．会計監査業務、司法業務、税務署業務、登記事務だけ

イ．建替え決議、売買仲介、融資審査、保険査定だけ

ウ．事務管理業務、管理員業務、清掃業務、建物・設備等管理業務

エ．専有部分の家事代行、引越業務、宅配業務、旅行手配

解答・解説

正答：ウ

ア：標準管理委託契約書の4区分ではない。

イ：管理事務の基本4区分ではない。

ウ：正しい。標準管理委託契約書は、委託する管理事務を大きく4区分に整理し、各別表で具体的な業務内容を定める。

エ：標準的な管理事務区分ではない。

総合解説：標準管理委託契約書は、委託する管理事務を大きく4区分に整理し、各別表で具体的な業務内容を定める。

問題 062 [基礎]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

標準管理委託契約書における「基幹事務」の位置付けとして正しいものはどれか。

ア．事務管理業務に含まれる、管理組合の会計・出納・維持修繕計画等に関する中核的な事務である。

イ．清掃業務だけを指す。

ウ．管理員の受付業務だけを指す。

エ．専有部分のリフォーム工事だけを指す。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。基幹事務はマンション管理業務の中核であり、事務管理業務の中に位置付けられる。

イ：基幹事務は会計・出納・維持修繕計画等である。

ウ：受付業務とは別である。

エ：基幹事務の定義に当たらない。

総合解説：基幹事務はマンション管理業務の中核であり、事務管理業務の中に位置付けられる。

問題 063 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

マンション管理適正化法上の基幹事務に含まれるものの組合せとして最も適切なものはどれか。

ア．清掃、植栽剪定、宅配受付だけ

イ．売買仲介、賃貸仲介、住宅ローン審査

ウ．消防署の立入検査、税務調査、登記審査

エ．管理組合会計の収入・支出の調定、出納、建物等の維持修繕に関する企画又は実施の調整

解答・解説

正答：エ

ア：基幹事務の3分野ではない。

イ：マンション管理の基幹事務ではない。

ウ：行政等の事務であり管理業者の基幹事務ではない。

エ：正しい。基幹事務は会計調定、出納、維持修繕に関する企画・実施調整の3分野から構成される。

総合解説：基幹事務は会計調定、出納、維持修繕に関する企画・実施調整の3分野から構成される。

問題 064 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

標準管理委託契約書の事務管理業務において、管理組合の収支予算案作成に関する管理会社の役割として最も適切なものはどれか。

ア．契約・別表で定める資料や実績等を踏まえ、管理組合の収支予算案作成を補助する。

イ．管理会社が総会を経ず最終予算を単独決定する。

ウ．予算作成には一切関与できない。

エ．各区分所有者の個人家計予算を作成する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。予算決定自体は管理組合の意思決定事項であり、管理会社は契約上の事務として予算案作成を支援する。

イ：予算の承認は管理組合が行う。

ウ：事務管理業務として支援する。

エ：管理組合会計の予算が対象である。

総合解説：予算決定自体は管理組合の意思決定事項であり、管理会社は契約上の事務として予算案作成を支援する。

問題 065 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

会計年度終了後の収支決算に関する管理会社の標準的な受託事務として、最も適切なものはどれか。

ア．管理会社が監事監査と総会承認を不要にできる。

イ．管理会社は決算資料を一切作成してはならない。

ウ．管理会社自身の会社決算だけを管理組合へ提出する。

エ．会計帳簿等に基づき、収支決算案その他契約で定める会計資料の作成を補助する。

解答・解説

正答：エ

ア：管理組合の監査・意思決定手続は別途必要である。

イ：契約に基づき作成補助を行う。

ウ：管理組合会計の資料を扱う。

エ：正しい。決算資料作成は事務管理業務の重要な一部であるが、監査・総会承認まで管理会社が代替するものではない。

総合解説：決算資料作成は事務管理業務の重要な一部であるが、監査・総会承認まで管理会社が代替するものではない。

問題 066 [応用]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

管理費・修繕積立金等の出納に関する標準管理委託契約書上の考え方として、最も適切なものはどれか。

ア．管理費等を管理会社の固有財産として自由に使用できる。

イ．契約・別表で定める方法に従い、収納、支払、帳簿記録、残高管理等を行う。

ウ．出納は管理組合の会計と無関係なので記録不要である。

エ．管理費等は現金で管理会社役員へ配分する。

解答・解説

正答：イ

ア：管理組合財産として分別管理する。

イ：正しい。出納は基幹事務の一つであり、分別管理等の法令と契約に従って適切に処理する必要がある。

ウ：基幹事務として記録・管理が必要である。

エ：契約・法令に反する。

総合解説：出納は基幹事務の一つであり、分別管理等の法令と契約に従って適切に処理する必要がある。

問題 067 [基礎]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

管理費等の収納事務で、管理会社が行う管理として最も適切なものはどれか。

ア．滞納があっても入金記録を削除する。

イ．入金状況を確認し、未収金の発生・残高を把握して契約に定める督促等へつなげる。

ウ．全住戸の未収金を一つにまとめ、誰の債権が分からなくする。

エ．収納事務では未収金の確認をしてはならない。

解答・解説

正答：イ

ア：債権管理に反する。

イ：正しい。出納事務では単に入金総額を見るだけでなく、未収金を住戸別・対象月別に把握することが重要である。

ウ：個別把握が必要である。

エ：収納管理の重要項目である。

総合解説：出納事務では単に入金総額を見るだけでなく、未収金を住戸別・対象月別に把握することが重要である。

問題 068 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

建物・設備の維持修繕に関する基幹事務として、最も適切なものはどれか。

ア．管理会社が共用部分を自己所有物として自由に改造する。

イ．長期修繕計画等を踏まえ、維持修繕の企画又は実施の調整を行う。

ウ．専有部分の家具選定だけを行う。

エ．修繕の必要性を把握しても管理組合へ一切報告しない。

解答・解説

正答：イ

ア：管理組合の意思決定・契約に従う。

イ：正しい。基幹事務には建物等の維持・修繕に関する企画又は実施の調整が含まれる。

ウ：共用部等の維持修繕とは異なる。

エ：企画・調整の趣旨に反する。

総合解説：基幹事務には建物等の維持・修繕に関する企画又は実施の調整が含まれる。

問題 069 [基礎]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

標準管理委託契約書の管理員業務について、最も適切な説明はどれか。

ア．管理員は総会決議を単独で変更できる。

イ．管理員は管理組合口座を自己名義へ変更できる。

ウ．受付、点検、立会い、報告連絡等、別表で定める現地管理業務を行う。

エ．管理員業務は専有部分の家事代行だけを意味する。

解答・解説

正答：ウ

ア：そのような権限はない。

イ：財産管理権限ではない。

ウ：正しい。管理員業務は現地での日常的な管理を担い、勤務条件や具体的業務範囲は契約・別表で明確にする。

エ：共用部等の管理業務が中心である。

総合解説：管理員業務は現地での日常的な管理を担い、勤務条件や具体的業務範囲は契約・別表で明確にする。

問題 070 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

標準管理委託契約書の建物・設備等管理業務について、最も適切なものはどれか。

ア．区分所有者の私物家電を無条件で全て修理する。

イ．契約対象外の設備も無制限に無償管理する。

ウ．点検結果は管理組合へ報告してはならない。

エ．契約別表に定める建物・設備等について、点検・検査等の管理を行う。

解答・解説

正答：エ

ア：契約対象の共用建物・設備等が中心である。

イ：委託範囲は契約で定める。

ウ：適切な報告・連絡が必要である。

エ：正しい。対象設備、点検内容、頻度等を別表で具体化し、委託範囲を明確にして実施する。

総合解説：対象設備、点検内容、頻度等を別表で具体化し、委託範囲を明確にして実施する。

問題 071 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

災害・事故等で、管理組合の承認を得る時間的余裕がなく緊急に必要な業務がある場合の標準管理委託契約書上の考え方として、最も適切なものはどれか。

ア．承認が取れなければ人命危険があっても一切対応できない。

イ．緊急時なら管理会社がどのような私的支出でも請求できる。

ウ．管理会社は必要な業務を管理組合の承認なしに実施できる場合があり、実施後速やかに内容・費用等を通知する。

エ．実施内容や費用を管理組合へ知らせる必要はない。

解答・解説

正答：ウ

ア：緊急時の例外がある。

イ：必要な緊急業務の範囲に限られる。

ウ：正しい。人命・財産への被害拡大を防ぐため緊急例外を認めつつ、事後の透明性確保のため通知を求めている。

エ：速やかな通知が必要である。

総合解説：人命・財産への被害拡大を防ぐため緊急例外を認めつつ、事後の透明性確保のため通知を求めている。

問題 072 [応用]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務・基幹事務

管理会社が管理事務を処理する際の基本的な義務として、標準管理委託契約書に合致するものはどれか。

ア．善良なる管理者の注意をもって管理事務を行う。

イ．管理会社は注意義務を一切負わない。

ウ．契約外でも管理組合財産を自由に処分できる。

エ．管理組合の利益より管理会社の私益を常に優先する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。受託した管理事務は専門事業者として相応の注意をもって適切に処理する必要がある。

イ：善管注意義務を負う。

ウ：契約・法令の範囲で業務を行う。

エ：受託者として適切ではない。

総合解説：受託した管理事務は専門事業者として相応の注意をもって適切に処理する必要がある。

問題 073 [基礎]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理委託費・再委託

管理会社が受託業務を専門事業者へ委ねる場合、標準管理委託契約書が認める再委託範囲として正しいものはどれか。

ア．事務管理業務はその一部を、管理員・清掃・建物設備等管理業務は全部又は一部を第三者へ再委託できる。

イ．すべての事務管理業務を無条件に丸ごと再委託できる。

ウ．どの業務も再委託は一切できない。

エ．再委託できるのは管理組合役員の個人業務だけである。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。標準管理委託契約書は業務区分に応じて再委託できる範囲を定めている。

イ：事務管理業務については一部の再委託とする。

ウ：契約上再委託できる範囲がある。

エ：管理受託業務が対象である。

総合解説：標準管理委託契約書は業務区分に応じて再委託できる範囲を定めている。

問題 074 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理委託費・再委託

管理会社が契約上認められた業務を第三者へ再委託した場合、管理組合に対する責任について最も適切なものはどれか。

ア．再委託した瞬間に管理会社の責任はすべて消滅する。

イ．管理組合は再委託先としか関係を持ってない。

ウ．再委託先が失敗しても誰も責任を負わない。

エ．再委託しても、管理会社は管理組合に対して再委託業務の適正な処理について責任を負う。

解答・解説

正答：エ

ア：管理組合に対する責任は残る。

イ：契約当事者である管理会社が責任を負う。

ウ：管理会社の受託者責任がある。

エ：正しい。再委託は管理会社が契約上の責任から離脱する仕組みではない。

総合解説：再委託は管理会社が契約上の責任から離脱する仕組みではない。

問題 075 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理委託費・再委託

管理会社が受託した基幹事務について、法令上の再委託の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．基幹事務の全部を一括して他人に再委託することはできない。

イ．基幹事務は必ず全部を他社へ丸投げしなければならない。

ウ．基幹事務の全部再委託に制限はない。

エ．基幹事務は清掃だけなので再委託規制と無関係である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。マンション管理適正化法は、管理業者が中核的責任を放棄することを防ぐため基幹事務全部の一括再委託を禁止している。

イ：法令上逆である。

ウ：一括再委託は禁止される。

エ：会計・出納・維持修繕企画等が基幹事務である。

総合解説：マンション管理適正化法は、管理業者が中核的責任を放棄することを防ぐため基幹事務全部の一括再委託を禁止している。

問題 076 [応用]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理委託費・再委託

再委託先がさらに別の事業者へ業務の一部を委ねる場合の管理として、最も適切な考え方はどれか。

ア．再々委託になれば契約・品質管理は一切不要になる。

イ．再々委託先が決まれば管理会社は契約当事者でなくなる。

ウ．再々委託先は管理組合財産を自由に使用できる。

エ．契約上許容される範囲と責任関係を確認し、管理会社が再委託先を含めた業務品質を管理する。

解答・解説

正答：エ

ア：受託業務として管理が必要である。

イ：管理組合との契約関係は継続する。

ウ：委託範囲・法令に従う必要がある。

エ：正しい。重層的な委託であっても、委託元の管理組合に対する管理会社の責任と業務管理が曖昧になってはならない。

総合解説：重層的な委託であっても、委託元の管理組合に対する管理会社の責任と業務管理が曖昧になってはならない。

問題 077 [基礎]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理委託費・再委託

管理組合から管理会社へ支払う管理委託費の性質として、最も適切なものはどれか。

ア．管理委託費は管理会社が管理組合へ支払う。

イ．管理委託費は契約書に金額や方法を定めてはならない。

ウ．管理組合は、契約で定めた管理事務の対価として管理会社へ管理委託費を支払う。

エ．管理委託費は区分所有者個人の私的サービス料だけを指す。

解答・解説

正答：ウ

ア：支払方向が逆である。

イ：契約で明確化する。

ウ：正しい。管理委託費は受託業務の対価であり、金額・支払方法等を契約で明確にする。

エ：管理組合の委託業務対価である。

総合解説：管理委託費は受託業務の対価であり、金額・支払方法等を契約で明確にする。

問題 078 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理委託費・再委託

管理委託費の妥当性を確認する際の考え方として、最も適切なものはどれか。

ア．委託する業務内容・頻度・人員・再委託範囲等と費用の対応関係を確認する。

イ．総額だけ見て委託業務内容は確認しない。

ウ．委託業務が減っても必ず費用を無条件で増額する。

エ．管理委託費にはどのような追加業務も自動的に無制限で含まれる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。費用だけでなく、何をどの水準で委託する対価なのかを契約・別表と照合することが重要である。

イ：業務範囲との対応を確認する必要がある。

ウ：契約内容と費用の整合を検討する。

エ：契約範囲外業務は別途確認が必要である。

総合解説：費用だけでなく、何をどの水準で委託する対価なのかを契約・別表と照合することが重要である。

問題 079 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理委託費・再委託

標準管理委託契約書で定める管理事務の範囲を超える特別な業務を管理会社へ依頼する場合の対応として、最も適切なものはどれか。

ア．契約外でも管理会社は常に無償で無制限に実施しなければならない。

イ．業務内容を決めず先に全額支払う。

ウ．業務内容・費用・責任範囲を別途協議し、必要に応じ書面等で合意する。

エ．追加業務の記録は残してはならない。

解答・解説

正答：ウ

ア：契約範囲外は別途合意が必要となり得る。

イ：業務・費用の合意が必要である。

ウ：正しい。契約外業務を曖昧なまま実施すると費用・責任の紛争につながるため、追加条件を明確化する必要がある。

エ：合意内容を記録することが重要である。

総合解説：契約外業務を曖昧なまま実施すると費用・責任の紛争につながるため、追加条件を明確化する必要がある。

問題 080 [応用]

5-3 標準管理委託契約書 > 管理委託費・再委託

契約期間中に法令改正等により管理事務の内容や管理委託費の変更が必要となった場合、現行標準管理委託契約書の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．管理会社が理由を示さず一方的に何倍にも増額できる。

イ．一度締結した契約は法令改正があっても一切変更できない。

ウ．当事者間で協議し、合意により管理事務の内容や管理委託費等を変更する。

エ．管理組合が管理会社へ通知せず業務を全廃できる。

解答・解説

正答：ウ

ア：合意による変更が基本である。

イ：必要に応じ合意で変更できる。

ウ：正しい。契約環境が変化した場合でも、一方当事者が無制限に変更するのではなく協議・合意で調整する。

エ：契約上の変更手続が必要である。

総合解説：契約環境が変化した場合でも、一方当事者が無制限に変更するのではなく協議・合意で調整する。

問題 081 [基礎]

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・報告

標準管理委託契約書の契約期間について、最も適切な考え方はどれか。

ア．契約期間は永久かつ終期を定めてはならない。

イ．契約の始期と終期を明記して、有効期間を明確にする。

ウ．口頭で『当分の間』だけとし書面には何も記載しない。

エ．管理会社だけが後から自由に終期を書き換える。

解答・解説

正答：イ

ア：始期・終期を定めるモデルである。

イ：正しい。管理事務の継続性と更新判断の時期を明確にするため、契約期間を特定する。

ウ：契約期間を明確にする。

エ：当事者間の契約内容である。

総合解説：管理事務の継続性と更新判断の時期を明確にするため、契約期間を特定する。

問題 082 [基礎]

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・報告

現行の標準管理委託契約書で、契約を更新しようとする当事者が相手方へ更新の申出をする時期として正しいものはどれか。

ア．満了後1年以内であればいつでもよい。

イ．契約初日に必ず次回更新を確定する。

ウ．口頭で当日に伝えれば必ず更新される。

エ．契約期間満了日の3か月前までに書面で申し出る。

解答・解説

正答：エ

ア：満了日の3か月前までが基準である。

イ：更新時期に所定の申出を行う。

ウ：書面による申出を基本とする。

エ：正しい。現行標準契約は、更新希望を満了日の3か月前までに書面で申し出る仕組みを採用している。

総合解説：現行標準契約は、更新希望を満了日の3か月前までに書面で申し出る仕組みを採用している。

問題 083 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・報告

契約期間満了までに双方から更新の申出がなかった場合、現行標準管理委託契約書の扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．自動的に10年間更新される。

イ．管理会社が何も言わなくても永久契約になる。

ウ．管理組合が解散したものとみなされる。

エ．契約期間の満了をもって契約は終了する。

解答・解説

正答：エ

ア：そのような自動更新ではない。

イ：期間満了で終了する。

ウ：管理委託契約の終了と管理組合の存続は別である。

エ：正しい。現行標準契約は自動更新を当然の前提とせず、更新申出がない場合は期間満了で終了する。

総合解説：現行標準契約は自動更新を当然の前提とせず、更新申出がない場合は期間満了で終了する。

問題 084 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・報告

契約更新の協議をしているが、満了日までに新契約の内容がまとまらない見込みである。現行標準管理委託契約書上可能な対応として最も適切なものはどれか。

ア．必ず管理事務を即日全停止する。

イ．管理会社が無期限に旧契約を自動延長する。

ウ．区分所有者個人と管理会社が個別契約に切り替える。

エ．一定期間、従前と同一条件の暫定契約を締結する。

解答・解説

正答：エ

ア：暫定契約という選択肢がある。

イ：期間を定めた暫定契約とする。

ウ：管理組合が契約当事者である。

エ：正しい。管理事務の空白を防ぐため、更新協議中に期間を限定した暫定契約を結べる仕組みがある。

総合解説：管理事務の空白を防ぐため、更新協議中に期間を限定した暫定契約を結べる仕組みがある。

問題 085 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・報告

管理委託契約が終了する場合の管理会社の対応として、最も適切なものはどれか。

ア．管理資料を全て廃棄してから退去する。

イ．管理会社の判断だけで管理組合財産を持ち去る。

ウ．管理組合または管理組合が指定する者へ、契約終了までに管理事務を引き継ぐ。

エ．契約終了後は引継ぎ義務が一切ない。

解答・解説

正答：ウ

ア：引継ぎが必要である。

イ：管理組合へ返還・引継ぎする。

ウ：正しい。管理の空白や資料散逸を防ぐため、帳簿・書類・鍵・業務状況等を適切に引き継ぐ必要がある。

エ：契約上引継ぎ規定がある。

総合解説：管理の空白や資料散逸を防ぐため、帳簿・書類・鍵・業務状況等を適切に引き継ぐ必要がある。

問題 086 [応用]

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・報告

標準管理委託契約書で、当事者が相手方に契約の任意解約を申し入れる場合の基本的な方法として最も適切なものはどれか。

ア．当日口頭で告げれば必ず即時解約できる。

イ．少なくとも3か月前に書面で解約を申し入れる。

ウ．任意解約はどのような場合も禁止される。

エ．管理会社だけが解約でき、管理組合はできない。

解答・解説

正答：イ

ア：原則として3か月前の書面予告が必要である。

イ：正しい。相手方が後任手配・引継ぎ等を行えるよう、一定の予告期間を設ける。

ウ：所定の予告で解約できる規定がある。

エ：双方に解約権がある。

総合解説：相手方が後任手配・引継ぎ等を行えるよう、一定の予告期間を設ける。

問題 087 [基礎]

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・報告

一方当事者が契約上の義務を履行しない場合の解除について、標準管理委託契約書の基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

ア．軽微な不履行でも催告なく必ず即時解除しなければならない。

イ．義務違反があっても解除制度は存在しない。

ウ．相当の期間を定めて履行を催告し、それでも履行されない場合に契約を解除できる。

エ．第三者が勝手に契約を解除できる。

解答・解説

正答：ウ

ア：原則として相当期間の催告を行う。

イ：契約解除の規定がある。

ウ：正しい。通常の債務不履行では、まずは正の機会を与えた上で解除する仕組みが基本である。

エ：契約当事者が所定手続で行う。

総合解説：通常の債務不履行では、まずは正の機会を与えた上で解除する仕組みが基本である。

問題 088 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・報告

管理会社が管理組合へ行う管理事務報告として、最も適切なものはどれか。

ア．毎事業年度終了後、管理業務主任者をして管理事務の処理状況及び管理組合会計の収支状況等を報告させる。

イ．管理事務報告は一切不要である。

ウ．管理員が口頭で『問題なし』と言うだけで法定報告に代える。

エ．管理会社自身の株主向け決算だけを報告する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理事務報告は管理適正化法・標準管理委託契約上の重要な説明責任であり、管理業務主任者が報告する。

イ：年次報告が必要である。

ウ：管理業務主任者による所定の報告が必要である。

エ：受託管理事務・管理組合会計を報告する。

総合解説：管理事務報告は管理適正化法・標準管理委託契約上の重要な説明責任であり、管理業務主任者が報告する。

問題 089 [標準]

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・報告

管理組合の出納事務を受託している場合の月次報告として、最も適切なものはどれか。

ア．年1回まで預金残高を隠す。

イ．収入だけ報告し支出・残高は一切報告しない。

ウ．毎月、収入・支出の状況や預金残高等を契約に定める方法で管理組合へ報告する。

エ．管理組合の会計ではなく管理会社の売上だけを報告する。

解答・解説

正答：ウ

ア：継続的な報告が必要である。

イ：収支・残高を把握できる報告が必要である。

ウ：正しい。月次報告により予算執行・滞納・資金残高を継続的に把握し、年次決算まで問題を放置しない。

エ：管理組合会計が対象である。

総合解説：月次報告により予算執行・滞納・資金残高を継続的に把握し、年次決算まで問題を放置しない。

問題 090 [応用]

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・報告

現行標準管理委託契約書で、報告書その他の書面を電磁的方法で提供する場合の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．管理組合の意向に関係なく必ず電子化しなければならない。

イ．電子的方法はどのような場合も禁止されている。

ウ．相手方の承諾等、契約・法令上必要な条件を満たした上で電磁的方法を利用できる。

エ．電磁的方法を使えば報告内容を省略してよい。

解答・解説

正答：ウ

ア：必要な承諾等を確認する。

イ：一定条件で利用できる。

ウ：正しい。紙だけに限定せず電子化を認めつつ、受領側の承諾や閲覧可能性等を確保する仕組みである。

エ：媒体が変わるだけで必要な報告内容は維持する。

総合解説：紙だけに限定せず電子化を認めつつ、受領側の承諾や閲覧可能性等を確保する仕組みである。

問題 091 [基礎]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

管理業者管理者方式で管理業者が管理者事務を受託する場合、契約関係として最も適切なものはどれか。

ア．管理者就任後は契約書を作成してはならない。

イ．管理組合と管理業者の間で管理者事務委託契約を締結し、管理規約・総会決議・法令等に従って管理者事務を行う。

ウ．管理業者は管理組合の所有権を取得して管理者になる。

エ．管理者事務は管理会社の社内規程だけで決まる。

解答・解説

正答：イ

ア：契約により権限・義務を明確にする。

イ：正しい。標準管理者事務委託契約書は、管理者事務の権限・義務を明確にするための契約ひな形である。

ウ：所有権取得とは無関係である。

エ：規約・総会決議・法令・契約に従う。

総合解説：標準管理者事務委託契約書は、管理者事務の権限・義務を明確にするための契約ひな形である。

問題 092 [基礎]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

同じ管理業者が管理者事務と通常の管理事務の双方を受託する場合の契約関係として、最も適切なものはどれか。

ア．両方を受託する場合は口頭契約だけでよい。

イ．管理者事務を受託すると通常の管理事務契約は自動消滅する。

ウ．両契約は必ず同一報酬・同一業務内容にする。

エ．責任範囲を明確にするため、管理者事務委託契約と管理事務委託契約を別個に締結する。

解答・解説

正答：エ

ア：責任範囲を明確にする契約が必要である。

イ：別契約として併存し得る。

ウ：業務・報酬を区分する。

エ：正しい。国土交通省コメントは、管理者事務と管理事務の責任・業務範囲の混同を避けるため別契約とする必要性を示している。

総合解説：国土交通省コメントは、管理者事務と管理事務の責任・業務範囲の混同を避けるため別契約とする必要性を示している。

問題 093 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

標準管理者事務委託契約書第3条の基本的な管理者事務として、最も適切なものはどれか。

ア．管理規約・使用細則・総会決議で管理者の職務とされた業務や、法令により管理者が行うこととされた業務

イ．管理業者の営業活動だけ

ウ．区分所有者個人の家計管理だけ

エ．管理会社社長の私有財産管理だけ

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理者は管理組合のルールと法令に基づいて管理者事務を遂行する。

イ：管理組合の管理者事務ではない。

ウ：管理者事務の対象ではない。

エ：管理組合業務とは無関係である。

総合解説：管理者は管理組合のルールと法令に基づいて管理者事務を遂行する。

問題 094 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

長期修繕計画案の作成や建替え等に向けた専門的な計画作成について、標準管理者事務委託契約書の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．標準の管理者事務に当然含めるのではなく、必要に応じ総会で審議し、別途委託等を検討する。

イ．管理者は追加費用なく無条件で全て実施する義務がある。

ウ．管理者は建替え計画に一切関与できない。

エ．総会に知らせず管理者が勝手に外部専門家へ無制限発注する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。高度な専門性や追加費用を伴う業務を通常の管理者事務と区別することで、権限・費用の透明性を確保する。

イ：標準業務から区別して扱う。

ウ：別途審議・委託することは可能である。

エ：必要な意思決定・契約が必要である。

総合解説：高度な専門性や追加費用を伴う業務を通常の管理者事務と区別することで、権限・費用の透明性を確保する。

問題 095 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

管理者事務の一部を第三者へ再委託する場合の扱いとして、最も適切なものはどれか。

ア．管理組合に知らせず管理者事務全部を自由に再委託できる。

イ．再委託すると管理業者の責任は全て消滅する。

ウ．管理組合の承諾を得て一部を再委託でき、再委託した事務の適正な処理について管理業者が責任を負う。

エ．再委託はどのような場合も禁止される。

解答・解説

正答：ウ

ア：承諾と範囲管理が必要である。

イ：管理組合に対する責任は残る。

ウ：正しい。標準契約は再委託を無制限に認めるのではなく、管理組合の承諾と管理業者の責任を前提としている。

エ：一定条件で一部再委託できる。

総合解説：標準契約は再委託を無制限に認めるのではなく、管理組合の承諾と管理業者の責任を前提としている。

問題 096 [応用]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

同じ会社が管理者事務と通常の管理事務の双方を受託するときの社内体制として、標準管理者事務委託契約書に合致するものはどれか。

ア．同一担当者が全業務を無監督で行うことを義務付ける。

イ．管理者事務担当者を置いてはならない。

ウ．別会社でなければ双方を受託できない。

エ．管理者事務担当者と管理事務担当者を別部門に所属させる体制を整備する。

解答・解説

正答：エ

ア：部門・担当者の分離が求められる。

イ：担当者を置く。

ウ：同一社でも部門分離等の体制を整備する。

エ：正しい。意思決定側と管理事務実施側の役割を分け、牽制と責任分担を明確にすることが求められている。

総合解説：意思決定側と管理事務実施側の役割を分け、牽制と責任分担を明確にすることが求められている。

問題 097 [基礎]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

管理者事務担当者の専門性について、国土交通省コメントの考え方として最も適切なものはどれか。

ア．専門知識は持たない者に限る。

イ．必ず弁護士資格だけを要求する。

ウ．マンション管理士や管理業務主任者など、マンション管理に関する高度な専門知識を有する者が担当することが望ましい。

エ．資格や知識は一切考慮してはならない。

解答・解説

正答：ウ

ア：高度な専門知識を有する者が望ましい。

イ：マンション管理士・管理業務主任者等が例示される。

ウ：正しい。管理者事務は管理組合の意思決定に深く関わるため、専門知識を有する担当者が望ましいとされる。

エ：専門性を重視する。

総合解説：管理者事務は管理組合の意思決定に深く関わるため、専門知識を有する担当者が望ましいとされる。

問題 098 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

標準管理者事務委託契約書における管理業者の注意義務として正しいものはどれか。

ア．結果に関係なく一切注意義務を負わない。

イ．管理組合より自己の利益を必ず優先する。

ウ．管理者事務は無償なら注意義務がなくなる。

エ．善良な管理者の注意をもって管理者事務を行う。

解答・解説

正答：エ

ア：善管注意義務がある。

イ：受託者として不適切である。

ウ：無償でも委任関係が成立し得る。

エ：正しい。管理者事務委託契約は委任・準委任の性格を有し、管理業者には善管注意義務が明記されている。

総合解説：管理者事務委託契約は委任・準委任の性格を有し、管理業者には善管注意義務が明記されている。

問題 099 [基礎]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

管理組合から管理者事務のために提供された帳票類等の扱いとして、最も適切なものはどれか。

ア．善管注意義務をもって保管し、管理者事務以外の用途に使用しない。

イ．管理会社の営業名簿として自由に利用する。

ウ．提供後すぐ廃棄する。

エ．第三者へ無条件で販売する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理組合の重要情報を受託目的の範囲内で適切に管理することが求められる。

イ：目的外使用は不適切である。

ウ：管理者事務に必要な範囲で保管する。

エ：情報管理義務に反する。

総合解説：管理組合の重要情報を受託目的の範囲内で適切に管理することが求められる。

問題 100 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

同じ管理業者が管理事務と管理者事務の双方を受託する場合の報酬について、最も適切なものはどれか。

ア．双方の報酬を内容不明の一括額にすることが必須である。

イ．管理者事務は必ず無報酬でなければならない。

ウ．管理者事務報酬と管理事務の報酬を区分し、それぞれの契約で明確にする。

エ．報酬額は管理会社が事後に自由に決める。

解答・解説

正答：ウ

ア：区分して明確にする必要がある。

イ：報酬を定めることができる。

ウ：正しい。業務範囲と責任を明確にするため、報酬も混在させないことが求められる。

エ：契約で定める。

総合解説：業務範囲と責任を明確にするため、報酬も混在させないことが求められる。

問題 101 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

管理業者が管理者として行う年次の事務報告について、最も適切なものはどれか。

ア．事業年度終了後、組合員へ処理状況を記載した書面を交付し、総会で管理者事務を報告する。

イ．書面を郵送すれば総会での報告は常に不要である。

ウ．管理会社の株主へだけ報告する。

エ．10年に1回だけ報告すればよい。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。区分所有法上の管理者報告義務を踏まえ、書面交付と総会報告を行う。

イ：総会での報告も必要である。

ウ：管理組合の組合員へ報告する。

エ：毎年の報告が必要である。

総合解説：区分所有法上の管理者報告義務を踏まえ、書面交付と総会報告を行う。

問題 102 [応用]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 管理者事務の権限・義務

管理組合から管理者事務の処理状況について説明を求められた場合の管理業者の対応として、最も適切なものはどれか。

ア．管理者であることを理由に一切説明を拒否する。

イ．管理組合の帳票を廃棄して説明不能にする。

ウ．管理会社社内だけで説明し組合には何も示さない。

エ．求められた事項について必要な説明を行うよう努め、監事による監査等にも適切に対応する。

解答・解説

正答：エ

ア：説明責任に反する。

イ：記録管理が必要である。

ウ：管理組合への説明が必要である。

エ：正しい。外部管理者方式では情報の非対称性を抑えるため、報告・説明・監査への対応が特に重要である。

総合解説：外部管理者方式では情報の非対称性を抑えるため、報告・説明・監査への対応が特に重要である。

問題 103 [基礎]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 印鑑・通帳等の保管

管理業者管理者方式で、保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑等の原則的な保管者として最も適切なものはどれか。

ア．管理業者の営業担当者だけ

イ．施工会社の現場代理人

ウ．任意の賃借人が無届で保管する。

エ．監事又は総会の決議により選任された者

解答・解説

正答：エ

ア：原則的な保管者ではない。

イ：管理組合財産の保管者ではない。

ウ：監事又は総会選任者が原則である。

エ：正しい。標準管理者事務委託契約書は、管理業者による資金支配を防ぐため印鑑等を監事等が保管することを原則としている。

総合解説：標準管理者事務委託契約書は、管理業者による資金支配を防ぐため印鑑等を監事等が保管することを原則としている。

問題 104 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 印鑑・通帳等の保管

管理業者が管理組合の保管口座等に係る印鑑・引出用カード等を保管することについて、原則として正しいものはどれか。

ア．管理業者は必ず印鑑とカードを両方保管しなければならない。

イ．印鑑等の保管に法令・契約上の制限はない。

ウ．管理業者は原則としてこれらの印鑑等を預からない。

エ．管理会社の担当者個人宅で自由に保管する。

解答・解説

正答：ウ

ア：原則と逆である。

イ：財産分別管理上の制限がある。

ウ：正しい。預貯金を管理業者単独で引き出せる状態を避けるため、印鑑等の保管には厳しい制限がある。

エ：適切な管理体制が必要である。

総合解説：預貯金を管理業者単独で引き出せる状態を避けるため、印鑑等の保管には厳しい制限がある。

問題 105 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 印鑑・通帳等の保管

管理業者が例外的に保管口座等の印鑑等を保管できる場合として、最も適切なものはどれか。

ア．管理会社が便利だと考えれば無条件で保管できる。

イ．施行規則第87条第4項第2号に定める要件を全て満たす場合

ウ．管理員が口頭で許可すれば足りる。

エ．管理費が1円でもあれば必ず管理会社が保管しなければならない。

解答・解説

正答：イ

ア：法令上の要件が必要である。

イ：正しい。2026年4月1日施行の制度では、厳格な要件を満たす場合に限定して例外的な保管が認められる。

ウ：施行規則の要件を満たす必要がある。

エ：そのような義務ではない。

総合解説：2026年4月1日施行の制度では、厳格な要件を満たす場合に限定して例外的な保管が認められる。

問題 106 [応用]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 印鑑・通帳等の保管

施行規則の例外要件を満たして管理業者が印鑑等を保管できる場合でも、国土交通省コメントが示す考え方として適切なものはどれか。

ア．例外要件を満たせば永久保管が推奨される。

イ．管理業者が印鑑等を長期間保管することは推奨されていない。

ウ．長期保管すれば監事は不要になる。

エ．保管期間は財産事故リスクと無関係である。

解答・解説

正答：イ

ア：長期保管は推奨されていない。

イ：正しい。例外が認められても、資金事故防止の観点から管理業者による長期的な支配を避けることが望ましい。

ウ：監視・牽制機能は重要である。

エ：長期集中保管はリスクを高め得る。

総合解説：例外が認められても、資金事故防止の観点から管理業者による長期的な支配を避けることが望ましい。

問題 107 [基礎]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 印鑑・通帳等の保管

管理組合財産の保全策として、通帳等の口座情報と払出しに必要な印鑑等を分離して管理する主な目的はどれか。

ア．引出しを容易にして一人で自由に送金するため。

イ．帳簿を作成しなくてよくするため。

ウ．一人又は一社が単独で預金を払い出せる状態を避けるため。

エ．預金残高を誰にも分からなくするため。

解答・解説

正答：ウ

ア：目的は逆である。

イ：会計記録は別途必要である。

ウ：正しい。通帳・印鑑等の権限を分離することで相互牽制を働かせ、横領・誤送金リスクを低減する。

エ：透明性を高めるためである。

総合解説：通帳・印鑑等の権限を分離することで相互牽制を働かせ、横領・誤送金リスクを低減する。

問題 108 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 印鑑・通帳等の保管

オンラインバンキングを利用する管理組合で、財産保全上適切な対応はどれか。

ア．送金権限・承認権限を必要最小限にし、入力者と承認者を分け、操作記録を保存する。

イ．全員で同一パスワードを共有する。

ウ．送金履歴を毎回削除する。

エ．一人の担当者に無制限の送金権限を与える。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。紙の印鑑・通帳と同様、電子的な資金移動手段でも一人への権限集中を避けることが重要である。

イ：責任所在が不明確になる。

ウ：監査証跡を失う。

エ：権限集中を避けるべきである。

総合解説：紙の印鑑・通帳と同様、電子的な資金移動手段でも一人への権限集中を避けることが重要である。

問題 109 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 印鑑・通帳等の保管

監事交代などにより印鑑等の保管者が変わる場合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．旧保管者が退任後も無期限に保持する。

イ．保管物・引継日時・旧新保管者を記録し、銀行届出や電子権限も必要に応じ更新する。

ウ．引継記録を残さず共用郵便受けへ入れる。

エ．電子権限は前任者のまま永久に残す。

解答・解説

正答：イ

ア：権限を適切に引き継ぐ必要がある。

イ：正しい。重要な資金支配手段の所在と権限を継続的に管理することで紛失・不正利用を防ぐ。

ウ：紛失リスクが高い。

エ：必要に応じ変更する。

総合解説：重要な資金支配手段の所在と権限を継続的に管理することで紛失・不正利用を防ぐ。

問題 110 [応用]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 印鑑・通帳等の保管

管理業者管理者方式において、通帳・印鑑等の保管体制と合わせて重要な統制として最も適切なものはどれか。

ア．監事等が口座残高・資金移動・権限保管状況を継続的に確認する。

イ．管理業者自身の報告だけで全ての監査を省略する。

ウ．監事に口座情報を一切見せない。

エ．残高確認は契約終了時だけ行う。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理者と財産管理の権限が集中しやすいため、監事等による独立した監視が重要である。

イ：独立した監視が必要である。

ウ：財産監査ができなくなる。

エ：継続的な確認が望ましい。

総合解説：管理者と財産管理の権限が集中しやすいため、監事等による独立した監視が重要である。

問題 111 [基礎]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 利益相反・工事発注等

管理業者が管理者として、管理組合との利益が相反する取引を行おうとする場合の基本手続として正しいものはどれか。

ア．管理会社だけの社内決裁で行う。

イ．利益相反ほど組合員には知らせない。

ウ．重要な事実を開示し、管理組合の総会で承認を受ける。

エ．監事存在だけで無条件に実施できる。

解答・解説

正答：ウ

ア：総会承認が必要である。

イ：重要な事実を開示する必要がある。

ウ：正しい。管理者と管理組合の利益が対立する取引では、事前開示と総会承認により透明性を確保する。

エ：取引ごとの手続が必要である。

総合解説：管理者と管理組合の利益が対立する取引では、事前開示と総会承認により透明性を確保する。

問題 112 [基礎]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 利益相反・工事発注等

標準管理者事務委託契約書で、あらかじめ別紙に定める関連法人等との取引の扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．管理組合と管理業者との利益が相反する取引とみなして取り扱う。

イ．関連法人との取引は利益相反になり得ない。

ウ．関連法人なら総会承認が一切不要になる。

エ．関連法人は管理組合の所有物になる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。形式上は別法人でも管理業者と密接な関係がある場合は、実質的な利益相反として透明化する。

イ：みなし利益相反として扱う。

ウ：むしろ利益相反手続の対象となる。

エ：そのような効果はない。

総合解説：形式上は別法人でも管理業者と密接な関係がある場合は、実質的な利益相反として透明化する。

問題 113 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 利益相反・工事発注等

利益相反のおそれがある関連法人等の範囲について、標準管理者事務委託契約書上の管理として最も適切なものはどれか。

ア．契約締結時に一度決めれば永久に変更しない。

イ．管理会社が秘密裏に関連法人を追加する。

ウ．毎会計年度の決算時期に見直し、範囲の修正が必要なら総会の承認を得る。

エ．関連法人の情報は利益相反管理と無関係である。

解答・解説

正答：ウ

ア：定期的に見直す。

イ：必要な修正は総会承認を受ける。

ウ：正しい。関連当事者関係は変化し得るため、定期的な見直しと組合員による承認を行う。

エ：重要な管理情報である。

総合解説：関連当事者関係は変化し得るため、定期的な見直しと組合員による承認を行う。

問題 114 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 利益相反・工事発注等

利益相反のおそれがある取引について組合員へ事前説明する際の内容として、最も適切なものはどれか。

ア．取引金額だけを伏せて会社名も知らせない。

イ．取引相手、内容、金額、利益相反関係、相見積りの内容又は相見積りをしなかった理由等を説明する。

ウ．相見積りをしなかった理由は絶対に説明しない。

エ．利益相反関係は組合員に秘密にする。

解答・解説

正答：イ

ア：判断に必要な重要情報を開示する。

イ：正しい。組合員が取引の公正性を判断できるよう、比較可能な情報と利益関係を示すことが重要である。

ウ：理由の説明が必要とされる。

エ：透明性確保に反する。

総合解説：組合員が取引の公正性を判断できるよう、比較可能な情報と利益関係を示すことが重要である。

問題 115 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 利益相反・工事発注等

管理者である管理業者自身又はその関連会社が大規模修繕工事を受注しようとする場合の対応として、最も適切なものはどれか。

ア．管理者が選んだ自社へ無条件・無競争で発注する。

イ．利益相反関係を明示し、相見積り等で価格・条件の妥当性を比較し、必要な総会承認を得る。

ウ．自社受注なら工事金額を組合員に知らせない。

エ．関連会社なら管理組合の承認は不要である。

解答・解説

正答：イ

ア：利益相反管理が必要である。

イ：正しい。管理者が発注側と受注側の双方に関わるため、通常以上に透明性の高い発注手続が必要である。

ウ：取引透明性に反する。

エ：利益相反手続の対象となる。

総合解説：管理者が発注側と受注側の双方に関わるため、通常以上に透明性の高い発注手続が必要である。

問題 116 [応用]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 利益相反・工事発注等

管理業者が工事を直接受注しないものの施工会社の選定に関与する場合、国土交通省コメントが望ましいとする対応はどれか。

ア．施工会社名も費用も一切非公開にする。

イ．選定根拠を記録せず管理会社の直感だけで決める。

ウ．工事受注者から個人的な謝礼を受け取る。

エ．工事費用の内訳や積算根拠などを組合員に説明し、選定過程の透明性を確保する。

解答・解説

正答：エ

ア：透明性確保に反する。

イ：説明可能な選定過程が必要である。

ウ：利益相反・不適切な利益供与となる。

エ：正しい。管理者の影響力によって特定業者が不当に選ばれないよう、価格形成・選定根拠を説明することが重要である。

総合解説：管理者の影響力によって特定業者が不当に選ばれないよう、価格形成・選定根拠を説明することが重要である。

問題 117 [基礎]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 利益相反・工事発注等

標準管理者事務委託契約書コメントが、大規模修繕工事の発注先の検討・選定について示す考え方として正しいものはどれか。

ア．管理者である管理業者は原則として発注先の検討・選定に関与しないことが望ましい。

イ．管理業者だけが必ず単独で発注先を決める。

ウ．施工会社の選定は管理組合に知らせてはならない。

エ．大規模修繕では利益相反は生じ得ない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。発注権限と受注・選定利益が交錯しやすいため、管理者の過度な関与を避けることが望ましいとされる。

イ：コメントの考え方と逆である。

ウ：透明性が必要である。

エ：典型的な利益相反リスクがある。

総合解説：発注権限と受注・選定利益が交錯しやすいため、管理者の過度な関与を避けることが望ましいとされる。

問題 118 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 利益相反・工事発注等

災害等の緊急時に、管理者である管理業者自身又は関連法人への発注が必要となる場合の考え方として、最も適切なものはどれか。

ア．緊急時なら金額・相手方・内容を一切記録しなくてよい。

イ．緊急時は管理者が自己利益のため無制限に取引できる。

ウ．あらかじめ総会で定めた緊急時の取扱い等に従い必要な発注を行い、実施後は内容・費用を監事等へ速やかに報告する。

エ．人命危険があっても総会を開くまで一切対応しない。

解答・解説

正答：ウ

ア：事後の透明性確保が必要である。

イ：必要な範囲とルールに従う。

ウ：正しい。緊急性と利益相反防止を両立させるため、事前ルールと事後報告を組み合わせることが重要である。

エ：緊急時には機動的対応が必要である。

総合解説：緊急性と利益相反防止を両立させるため、事前ルールと事後報告を組み合わせることが重要である。

問題 119 [標準]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 利益相反・工事発注等

管理者である管理業者が、管理組合の取引先から業務提供の対価とは関係のない金銭等を受け取ることにについて、最も適切な考え方はどれか。

ア．取引先からの謝礼は金額に関係なく積極的に受け取る。

イ．謝礼を受け取った場合は必ず工事をその会社へ発注する。

ウ．組合員へ知らせなければ問題にならない。

エ．管理組合の利益を損なうおそれがあるため、透明性・公正性の観点から避けるべきである。

解答・解説

正答：エ

ア：利益相反リスクがある。

イ：公正な発注に反する。

ウ：非公開であることが問題を解消しない。

エ：正しい。管理者は管理組合の利益のために権限を行使すべき立場であり、不適切な利益供与は判断の公正さを損なう。

総合解説：管理者は管理組合の利益のために権限を行使すべき立場であり、不適切な利益供与は判断の公正さを損なう。

問題 120 [応用]

5-4 標準管理者事務委託契約書 > 利益相反・工事発注等

管理業者管理者方式で工事発注の公正性を高める仕組みとして、最も適切な組合せはどれか。

ア．管理者への権限集中、秘密発注、記録廃棄

イ．関連当事者の開示、相見積り、工事費内訳の説明、総会承認、監事による監視、取引記録の保存

ウ．関連会社だけで見積りを回し、組合員には知らせない。

エ．監事を置かず管理者が自己監査する。

解答・解説

正答：イ

ア：不正リスクを高める。

イ：正しい。外部管理者方式では権限集中による利益相反リスクを複数の牽制手段で抑える必要がある。

ウ：透明性が不足する。

エ：独立した監視が必要である。

総合解説：外部管理者方式では権限集中による利益相反リスクを複数の牽制手段で抑える必要がある。

問題 121 [基礎]

5-5 使用・トラブル・実務 > 専有部工事

専有部分の修繕・模様替え等で共用部分や他住戸へ影響を及ぼすおそれがある工事を行う場合の基本的な対応として、最も適切なものはどれか。

ア．管理規約・使用細則に従い、工事内容を事前に理事長へ申請し、必要な承認を受ける。

イ．専有部分ならどのような工事も無届で自由に行える。

ウ．工事完了後に初めて管理組合へ知らせればよい。

エ．施工会社の判断だけで管理規約を無視できる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。標準管理規約は、他住戸や建物全体へ影響し得る専有部分工事について事前申請・承認の仕組みを設けている。

イ：共用部分等への影響がある工事は事前手続が必要である。

ウ：原則として事前申請が必要である。

エ：規約・使用細則に従う必要がある。

総合解説：標準管理規約は、他住戸や建物全体へ影響し得る専有部分工事について事前申請・承認の仕組みを設けている。

問題 122 [基礎]

5-5 使用・トラブル・実務 > 専有部工事

専有部分修繕等工事の申請で、標準管理規約コメントが例示する資料として最も適切なものはどれか。

ア．工事業者の広告だけ

イ．区分所有者の私的な家計簿だけ

ウ．工事内容を一切記載しない白紙申請書

エ．工事内容、工事期間、施工業者、設計図、仕様書、工程表等

解答・解説

正答：エ

ア：工事内容を判断できない。

イ：工事審査とは無関係である。

ウ：審査に必要な情報が無い。

エ：正しい。管理組合が建物や他住戸への影響を判断できるよう、工事内容を具体的に確認できる資料を添付する。

総合解説：管理組合が建物や他住戸への影響を判断できるよう、工事内容を具体的に確認できる資料を添付する。

問題 123 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 専有部工事

専有部分の工事のうち、理事会等の承認対象とすることが特に適切なものはどれか。

ア．電球1個の交換など他住戸へ影響しない軽微な作業を全て同じ審査にする。

イ．構造、安全、防水、遮音、外観など建物全体や他住戸へ長期的な影響を及ぼす可能性がある工事

ウ．工事金額だけで承認要否を決める。

エ．施工業者の会社規模だけで判断する。

解答・解説

正答：イ

ア：軽微な工事は届出等で足りる場合がある。

イ：正しい。標準管理規約コメントは、他住戸や建物全体への負の影響の可能性を基準に承認対象を考える。

ウ：影響内容が重要である。

エ：工事内容・影響で判断する。

総合解説：標準管理規約コメントは、他住戸や建物全体への負の影響の可能性を基準に承認対象を考える。

問題 124 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 専有部工事

フローリング等の床仕上げ材を変更する工事の審査で、特に確認すべき事項として最も適切なものはどれか。

ア．床材の色だけ

イ．区分所有者の職業だけ

ウ．工事業者の社名の文字数だけ

エ．階下への床衝撃音など遮音性能への影響

解答・解説

正答：エ

ア：遮音等の性能確認も必要である。

イ：工事審査とは無関係である。

ウ：技術的影響とは無関係である。

エ：正しい。床工事は見た目だけでなく、構造体を通じて階下へ伝わる騒音に大きく影響するため遮音性能の確認が重要である。

総合解説：床工事は見た目だけでなく、構造体を通じて階下へ伝わる騒音に大きく影響するため遮音性能の確認が重要である。

問題 125 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 専有部工事

浴室やキッチン等の水回りを大きく変更する工事で、管理組合が確認すべき事項として最も適切なものはどれか。

ア．設備の色だけ確認すればよい。

イ．排水管・防水・スラブ等への影響や漏水リスク、共用配管との関係

ウ．専有部分工事なので漏水リスクは管理組合と無関係である。

エ．排水経路は一切確認してはならない。

解答・解説

正答：イ

ア：配管・防水等への影響確認が重要である。

イ：正しい。水回り工事は漏水や配管変更によって共用部分・下階住戸へ影響する可能性がある。

ウ：他住戸・共用部分へ影響し得る。

エ：重要な確認項目である。

総合解説：水回り工事は漏水や配管変更によって共用部分・下階住戸へ影響する可能性がある。

問題 126 [応用]

5-5 使用・トラブル・実務 > 専有部工事

区分所有者が窓サッシを独自に交換したいと申し出た場合の対応として、最も適切なものはどれか。

ア．窓枠・窓ガラス等の共用部分としての位置付けや規約上の改良工事制度を確認し、個人判断で勝手に交換させない。

イ．専有部分の家具と同じなので自由に交換できる。

ウ．外観が変わっても管理組合は関与できない。

エ．窓交換は必ず禁止であり、管理組合による改良もできない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。窓等は外観・防火・断熱性能にも関わるため、専用使用部分であっても共用部分としての管理ルールを確認する必要がある。

イ：共用部分として扱われる。

ウ：建物全体への影響を確認する。

エ：規約に基づく改良工事の仕組みがある。

総合解説：窓等は外観・防火・断熱性能にも関わるため、専用使用部分であっても共用部分としての管理ルールを確認する必要がある。

問題 127 [基礎]

5-5 使用・トラブル・実務 > 専有部工事

理事会承認までは不要な軽微工事でも、工事業者の出入りや騒音・振動が生じる場合の管理として適切なものはどれか。

ア．使用細則等で事前届出の対象とし、工事日程や業者情報を把握する。

イ．承認不要なら管理組合は工事日時を知ってはならない。

ウ．騒音が出るほど事前周知は不要である。

エ．工事業者の出入りは防犯管理と無関係である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。承認不要の工事でも共同生活への影響がある場合、事前届出によりトラブルを予防できる。

イ：事前届出を求めることが考えられる。

ウ：周知が重要である。

エ：入館管理上も把握が有用である。

総合解説：承認不要の工事でも共同生活への影響がある場合、事前届出によりトラブルを予防できる。

問題 128 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 専有部工事

専有部分工事を承認する際に付す条件として、最も適切なものはどれか。

ア．工事条件は一切設定してはならない。

イ．工事時間、養生、騒音対策、共用部分の使用、施工方法、損傷時の原状回復等を必要に応じ定める。

ウ．共用廊下を無期限に資材置場とすることを無条件で認める。

エ．共用部分を損傷しても原状回復不要とする。

解答・解説

正答：イ

ア：必要な条件を付すことができる。

イ：正しい。共同生活と建物保全に必要な条件を具体化して工事トラブルを予防する。

ウ：通行・避難への配慮が必要である。

エ：損傷時の責任を明確にする必要がある。

総合解説：共同生活と建物保全に必要な条件を具体化して工事トラブルを予防する。

問題 129 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 専有部工事

承認が必要な専有部分工事を無承認で開始し、共用部分へ影響するおそれがある場合の管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．無承認でも工事が始まれば一切対応できない。
イ．他住戸へ損害が出るまで放置する。
ウ．工事内容と規約違反を確認し、必要に応じ工事中止・是正を求める。
エ．管理組合が工事業者へ無条件で工事代金を支払う。

解答・解説

正答：ウ

ア：規約に基づき是正を求められる。
イ：予防的な対応が必要である。
ウ：正しい。管理規約の実効性を確保し、建物・他住戸への被害を未然に防ぐため適切な是正対応が必要である。
エ：区分所有者の工事である。

総合解説：管理規約の実効性を確保し、建物・他住戸への被害を未然に防ぐため適切な是正対応が必要である。

問題 130 [応用]

5-5 使用・トラブル・実務 > 専有部工事

専有部分の大規模リフォームに対する管理組合の実務フローとして、最も適切なものはどれか。

ア．工事完了後に初めて内容を確認する。
イ．申請書を受け取ったら内容を見ず自動承認する。
ウ．完了後は申請資料や承認記録を全て廃棄する。
エ．申請受付→図面・仕様等の審査→必要な承認条件の設定→近隣周知・工事管理→完了確認・記録保存

解答・解説

正答：エ

ア：事前審査が必要である。
イ：影響を審査する。
ウ：将来の修繕・トラブル対応に備え保存する。
エ：正しい。工事前・工事中・工事後を通じて建物保全と共同生活への影響を管理することが重要である。

総合解説：工事前・工事中・工事後を通じて建物保全と共同生活への影響を管理することが重要である。

問題 131 [基礎]

5-5 使用・トラブル・実務 > 騒音・ペット・駐車場

ピアノ等の演奏や生活騒音に関するルールの定め方として、標準管理規約コメントに合致するものはどれか。

ア．騒音ルールを管理会社の口頭指示だけで決める。

イ．騒音は共同生活と無関係なので一切ルール化できない。

ウ．全ての音を24時間完全禁止することが唯一の標準ルールである。

エ．規約の基本方針を踏まえ、具体的な時間帯や使用方法等を使用細則で定めることが考えられる。

解答・解説

正答：エ

ア：規約・使用細則に基づくべきである。

イ：使用細則の対象となり得る。

ウ：各マンションの実情に応じる。

エ：正しい。共同生活上の具体的な使用ルールは、建物の実情に応じ使用細則で定めることが適している。

総合解説：共同生活上の具体的な使用ルールは、建物の実情に応じ使用細則で定めることが適している。

問題 132 [基礎]

5-5 使用・トラブル・実務 > 騒音・ペット・駐車場

住民から継続的な騒音苦情が寄せられた場合の初動として最も適切なものはどれか。

ア．発生日時、音の種類、継続時間、場所等を記録し、規約・使用細則を確認して事実把握を進める。

イ．苦情を受けた瞬間に証拠なく特定住戸を違反者と断定する。

ウ．記録を取らず口頭の印象だけで処理する。

エ．使用細則は確認しない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。感情的な決めつけを避け、客観的情報を集めて発生源・伝搬経路・ルール違反の有無を確認する。

イ：事実確認が必要である。

ウ：継続的な記録が有用である。

エ：生活ルールの根拠を確認する。

総合解説：感情的な決めつけを避け、客観的情報を集めて発生源・伝搬経路・ルール違反の有無を確認する。

問題 133 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 騒音・ペット・駐車場

マンションでのペット飼育について、標準管理規約コメントに最も合致する考え方はどれか。

ア．法律上すべてのマンションで無条件に飼育自由である。

イ．法律上すべてのマンションで一律に飼育禁止である。

ウ．飼育の可否や種類・頭数・共用部分での扱い等を規約・使用細則で具体的に定める。

エ．管理員個人の好みだけで飼育可否を決める。

解答・解説

正答：ウ

ア：規約等でルールを定める。

イ：マンションごとのルールによる。

ウ：正しい。ペット飼育はマンションごとに方針が異なるため、明確なルールを整備することが重要である。

エ：規約・使用細則に基づく。

総合解説：ペット飼育はマンションごとに方針が異なるため、明確なルールを整備することが重要である。

問題 134 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 騒音・ペット・駐車場

ペットの鳴き声や共用廊下での放し飼いに苦情が出た場合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．苦情があればペットを管理組合が直ちに没収する。

イ．飼育ルールと事実関係を確認し、違反があれば段階的に注意・是正を求める。

ウ．ルール違反でも一切対応しない。

エ．他住戸への影響は確認しない。

解答・解説

正答：イ

ア：過剰で法的根拠を欠く。

イ：正しい。ペット問題も他の生活ルールと同様、規約・使用細則と客観的事実に基づいて対応する。

ウ：共同生活秩序維持のため是正が必要である。

エ：トラブル状況を確認する。

総合解説：ペット問題も他の生活ルールと同様、規約・使用細則と客観的事実に基づいて対応する。

問題 135 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 騒音・ペット・駐車場

敷地内駐車場の利用について、標準管理規約の基本的な考え方として正しいものはどれか。

ア．使用開始と同時に駐車区画の所有権を取得する。

イ．利用者が無断で第三者へ永久譲渡できる。

ウ．管理組合が対象となる区分所有者と使用契約を締結し、使用料等を定める。

エ．管理組合は使用料を定めることができない。

解答・解説

正答：ウ

ア：使用権であって所有権取得ではない。

イ：使用契約・細則に従う。

ウ：正しい。駐車場は共用敷地等の利用であり、区分所有者個人の所有権ではなく使用契約によって管理する。

エ：使用料を設定できる。

総合解説：駐車場は共用敷地等の利用であり、区分所有者個人の所有権ではなく使用契約によって管理する。

問題 136 [応用]

5-5 使用・トラブル・実務 > 騒音・ペット・駐車場

駐車場希望者が区画数を上回るマンションで、管理上適切な対応はどれか。

ア．使用細則等で抽選・待機順・更新条件等の客観的な割当ルールを定め、公平に運用する。

イ．理事長の友人を常に優先する。

ウ．申込記録を残さず口頭で決める。

エ．毎月管理会社が好きな利用者へ変更する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。共用施設の限られた利用機会について、恣意的な配分を避けるルールが重要である。

イ：公平性を欠く。

ウ：客観的な運用ができない。

エ：細則等に基づき運用する。

総合解説：共用施設の限られた利用機会について、恣意的な配分を避けるルールが重要である。

問題 137 [基礎]

5-5 使用・トラブル・実務 > 騒音・ペット・駐車場

契約区画外への無断駐車が繰り返される場合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．管理組合が直ちに車両を無断で破壊する。

イ．事実を確認し、駐車場使用細則や契約に基づいて注意・是正を求める。

ウ．違反が続くほど記録を残さない。

エ．契約・細則は確認しない。

解答・解説

正答：イ

ア：違法な自力救済となり得る。

イ：正しい。共用施設の使用トラブルはルールと記録に基づき段階的に対応することが基本である。

ウ：継続的な証拠管理が必要である。

エ：対応根拠を確認する必要がある。

総合解説：共用施設の使用トラブルはルールと記録に基づき段階的に対応することが基本である。

問題 138 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 騒音・ペット・駐車場

騒音・ペット・駐車場などの生活トラブルに共通する管理組合の対応として、最も適切なものはどれか。

ア．最初の苦情だけで直ちに全て訴訟にする。

イ．違反があっても管理組合は一切対応できない。

ウ．規約違反かどうかに関係なく役員の好みで処分する。

エ．事実確認→規約・細則確認→注意・是正→必要に応じ専門家相談や法的措置という段階的対応を行う。

解答・解説

正答：エ

ア：まず事実確認と段階的対応を行う。

イ：共同利益維持のため対応が必要である。

ウ：客観的ルールに基づくべきである。

エ：正しい。共同生活上の紛争は一律の強硬措置ではなく、違反内容と重大性に応じて対応する。

総合解説：共同生活上の紛争は一律の強硬措置ではなく、違反内容と重大性に応じて対応する。

問題 139 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 騒音・ペット・駐車場

区分所有者から住戸を借りている賃借人が騒音等の使用ルールに違反した場合の考え方として、最も適切なものはどれか。

ア．占有者も建物・敷地の使用方法に関する規約・使用細則等を守り、区分所有者にも協力を求める。

イ．賃借人にはマンションの使用ルールが一切適用されない。

ウ．区分所有者は賃借人の違反と常に無関係である。

エ．管理組合が賃借人の賃貸借契約を自由に書き換えられる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。共同生活ルールは所有者だけでなく実際の占有者にも関係するため、賃貸住戸でも適切な周知が必要である。

イ：占有者にも使用上のルールが及ぶ。

ウ：所有者にも契約・管理上の協力を求めることがある。

エ：そのような権限ではない。

総合解説：共同生活ルールは所有者だけでなく実際の占有者にも関係するため、賃貸住戸でも適切な周知が必要である。

問題 140 [応用]

5-5 使用・トラブル・実務 > 騒音・ペット・駐車場

騒音・ペット・駐車場トラブルが長期化した場合に備え、管理組合が残すべき記録として最も適切なものはどれか。

ア．役員の感情だけを記録する。

イ．苦情日時、事実確認内容、規約条項、注意・回答履歴、理事会等の判断、改善状況

ウ．対応のたびに過去記録を削除する。

エ．違反者以外の個人情報をも目的なく収集する。

解答・解説

正答：イ

ア：客観的事実・対応履歴が必要である。

イ：正しい。一貫した対応と後の紛争解決のため、客観的な経過記録が重要である。

ウ：継続的な経過把握ができない。

エ：必要な範囲で情報管理する。

総合解説：一貫した対応と後の紛争解決のため、客観的な経過記録が重要である。

問題 141 [基礎]

5-5 使用・トラブル・実務 > 防災・コミュニティ・管理運営

管理組合が行うことが適切な防災活動として、最も適切なものはどれか。

ア．理事個人の旅行計画だけ

イ．共用消防設備を故意に停止する。

ウ．防災訓練、共用防災設備の確認、緊急連絡体制の整備、必要な備蓄等

エ．災害時連絡先を一切整理しない。

解答・解説

正答：ウ

ア：管理組合の防災活動ではない。

イ：防災上不適切である。

ウ：正しい。防災は共用部分の安全管理と居住者の共同生活維持に直結する管理組合活動である。

エ：緊急連絡体制が重要である。

総合解説：防災は共用部分の安全管理と居住者の共同生活維持に直結する管理組合活動である。

問題 142 [基礎]

5-5 使用・トラブル・実務 > 防災・コミュニティ・管理運営

マンションで定期的に防災訓練を行う主な目的として最も適切なものはどれか。

ア．避難経路を住民に知らせないため。

イ．消防設備を使えなくするため。

ウ．避難経路、初期対応、役割分担、防災設備の使い方等を平時から確認するため。

エ．管理組合の会計記録を廃棄するため。

解答・解説

正答：ウ

ア：安全な避難の確認が目的である。

イ：使用方法を確認する。

ウ：正しい。災害発生後に初めて手順を考えるのではなく、平時に実践して課題を把握することが重要である。

エ：防災訓練とは無関係である。

総合解説：災害発生後に初めて手順を考えるのではなく、平時に実践して課題を把握することが重要である。

問題 143 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 防災・コミュニティ・管理運営

管理組合と自治会・町内会の関係として、最も適切な考え方はどれか。

ア．両者は法律上必ず同一組織である。

イ．自治会費を管理費と当然に一体徴収する。

ウ．両者は目的・構成・加入関係が異なるため、組織と会計を混同せずに連携する。

エ．管理組合は地域防災で自治会と一切連携できない。

解答・解説

正答：ウ

ア：目的・構成が異なる。

イ：組織・会計の混同に注意が必要である。

ウ：正しい。管理組合は区分所有者による建物管理組織であり、地域自治活動を行う自治会等とは性格が異なる。

エ：必要に応じ連携できる。

総合解説：管理組合は区分所有者による建物管理組織であり、地域自治活動を行う自治会等とは性格が異なる。

問題 144 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 防災・コミュニティ・管理運営

管理組合が実施し得る活動として、管理目的との関連が特に明確なものはどれか。

ア．マンションや周辺の美化・清掃、防災・防犯、生活ルールの調整など

イ．区分所有者の私的旅行費補助

ウ．特定役員の政治活動費

エ．管理会社の新規事業への出資

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。これらは建物・敷地の管理や共同生活秩序の維持と密接に関係する。

イ：建物管理との関連が乏しい。

ウ：管理組合目的外となり得る。

エ：通常の管理目的ではない。

総合解説：これらは建物・敷地の管理や共同生活秩序の維持と密接に関係する。

問題 145 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 防災・コミュニティ・管理運営

住民交流イベントへの管理費支出を検討する場合の考え方として、最も適切なものはどれか。

ア．交流イベントなら金額に関係なく無条件で管理費を使える。

イ．自治会活動なら必ず管理費から支出する。

ウ．管理組合の目的外でも理事長の承認だけで支出できる。

エ．管理組合の目的である建物・敷地管理や共同生活秩序の維持との関連を確認し、規約・予算・総会等の手続に従う。

解答・解説

正答：エ

ア：管理目的・予算等の確認が必要である。

イ：組織・会計を区別する必要がある。

ウ：適正な意思決定手続が必要である。

エ：正しい。『コミュニティ』という名称だけで無制限に支出するのではなく、管理目的との関連と適正手続が必要である。

総合解説：『コミュニティ』という名称だけで無制限に支出するのではなく、管理目的との関連と適正手続が必要である。

問題 146 [応用]

5-5 使用・トラブル・実務 > 防災・コミュニティ・管理運営

災害時の安否確認・連絡体制を整備する際の個人情報管理として、最も適切な考え方はどれか。

ア．全住民の個人情報を目的なく公開掲示する。

イ．古い連絡先を永久に更新しない。

ウ．管理者が分からない状態で誰でも自由にコピーできるようにする。

エ．利用目的・管理者・閲覧範囲・更新方法を明確にし、必要な情報を適切に管理する。

解答・解説

正答：エ

ア：必要以上の公開は不適切である。

イ：災害時に役立たない。

ウ：情報管理体制が必要である。

エ：正しい。緊急連絡名簿は有用だが、平時から目的と管理ルールを明確にし、情報を最新に保つ必要がある。

総合解説：緊急連絡名簿は有用だが、平時から目的と管理ルールを明確にし、情報を最新に保つ必要がある。

問題 147 [基礎]

5-5 使用・トラブル・実務 > 防災・コミュニティ・管理運営

共用廊下や避難経路の管理として最も適切なものはどれか。

ア．避難階段を私物倉庫として常時閉鎖する。

イ．防火戸を開いたまま固定して機能を失わせる。

ウ．避難を妨げる物品を放置せず、防火戸・誘導設備等の機能を妨げないよう管理する。

エ．誘導灯を節電のため常時撤去する。

解答・解説

正答：ウ

ア：避難を妨げる。

イ：防火機能を損なう。

ウ：正しい。共用部分の使用ルールと防災安全を一体として維持する必要がある。

エ：防災設備の機能維持が必要である。

総合解説：共用部分の使用ルールと防災安全を一体として維持する必要がある。

問題 148 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 防災・コミュニティ・管理運営

管理組合運営の透明性を高める実務として、最も適切なものはどれか。

ア．役員交代のたび全記録を廃棄する。

イ．総会・理事会の議事録、会計資料、契約・修繕記録等を適切に作成・保存し、規約に従い必要な閲覧に対応する。

ウ．重要契約を口頭だけで締結し記録しない。

エ．会計資料は誰も確認できないようにする。

解答・解説

正答：イ

ア：継続的な管理に支障が生じる。

イ：正しい。意思決定と財産管理の経過を記録することで、役員交代後も説明可能な運営を維持できる。

ウ：透明性が低下する。

エ：規約に基づく情報公開・監査が必要である。

総合解説：意思決定と財産管理の経過を記録することで、役員交代後も説明可能な運営を維持できる。

問題 149 [標準]

5-5 使用・トラブル・実務 > 防災・コミュニティ・管理運営

理事長・理事が交代する際の引継ぎとして最も適切なものはどれか。

ア．前任役員が重要書類を個人所有物として持ち帰る。

イ．規約、議事録、契約書、修繕履歴、口座・印鑑管理、未解決案件等を一覧化して後任へ引き継ぐ。

ウ．未解決トラブルは後任に知らせない。

エ．銀行権限や印鑑保管者を更新しない。

解答・解説

正答：イ

ア：管理組合資料として引き継ぐ。

イ：正しい。管理組合は継続する組織であり、役員個人の記憶に依存せず業務情報を組織的に継承する必要がある。

ウ：継続案件を共有する必要がある。

エ：必要な権限変更を行う。

総合解説：管理組合は継続する組織であり、役員個人の記憶に依存せず業務情報を組織的に継承する必要がある。

問題 150 [応用]

5-5 使用・トラブル・実務 > 防災・コミュニティ・管理運営

災害に強く、日常トラブルの少ないマンション管理を実現する取組として、最も適切な組合せはどれか。

ア．役員一人への権限集中、記録廃棄、情報非公開

イ．防災設備を減らし、生活ルールを全廃する。

ウ．管理組合と自治会の会計を無条件に統合する。

エ．明確な生活ルール、適正な総会・理事会運営、記録保存、防災訓練、住民への情報共有、自治会等との必要な連携

解答・解説

正答：エ

ア：ガバナンスを弱める。

イ：安全・秩序を損なう。

ウ：組織目的・会計を区別する必要がある。

エ：正しい。ハード面の設備管理だけでなく、ルール・意思決定・情報共有・防災体制を組み合わせることが重要である。

総合解説：ハード面の設備管理だけでなく、ルール・意思決定・情報共有・防災体制を組み合わせることが重要である。