

問題 001 [基礎]

6-1 区分所有法・規約事例 > 普通決議・特別決議・定足数

議決権総数100の管理組合で、議決権60を有する組合員が総会に出席した。普通決議事項について賛成が出席議決権の31であった。標準管理規約による結論として正しいものはどれか。

ア．総会は成立するが、賛成は総議決権の過半数に達していないので否決される。

イ．総会は成立し、議案は可決される。

ウ．総会は成立しない。

エ．全組合員一致でなければ可決できない。

解答・解説

正答：イ

ア：普通決議は出席議決権を基準とする。

イ：正しい。総会は議決権総数の過半数を有する組合員の出席で成立し、普通決議は出席組合員の議決権の過半数で決する。60の過半数は31以上である。

ウ：60は100の過半数である。

エ：普通決議に全員一致は不要である。

総合解説：総会は議決権総数の過半数を有する組合員の出席で成立し、普通決議は出席組合員の議決権の過半数で決する。60の過半数は31以上である。

問題 002 [基礎]

6-1 区分所有法・規約事例 > 普通決議・特別決議・定足数

議決権総数100のマンションで、出席者の議決権合計が50であった。通常の普通決議事項を審議する総会の成立について正しいものはどれか。

ア．総会は成立しない。

イ．50は半数なので総会は成立する。

ウ．議長が出席していれば成立する。

エ．普通決議には定足数が一切ない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。標準管理規約の定足数は議決権総数の過半数であり、100に対する50は『過半数』ではない。

イ：過半数は半数を超える必要がある。

ウ：議長の存在だけでは定足数を満たさない。

エ：標準管理規約に定足数がある。

総合解説：標準管理規約の定足数は議決権総数の過半数であり、100に対する50は『過半数』ではない。

問題 003 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 普通決議・特別決議・定足数

組合員総数100人、議決権総数100の管理組合で、組合員60人・議決権60が出席した。規約変更を審議する総会の成立について正しいものはどれか。

ア．規約変更を審議するための出席要件を満たす。

イ．組合員数が75人以上でなければ審議できない。

ウ．議決権は60あるが組合員数は関係しない。

エ．全員出席が必要である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。規約変更では、組合員総数と議決権総数の双方について過半数の出席が必要であり、60・60はいずれも過半数である。

イ：75%は決議要件であり、出席要件とは異なる。

ウ：規約変更では組合員数も出席要件となる。

エ：全員出席までは要求されない。

総合解説：規約変更では、組合員総数と議決権総数の双方について過半数の出席が必要であり、60・60はいずれも過半数である。

問題 004 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 普通決議・特別決議・定足数

規約変更の総会に組合員60人、議決権60が適法に出席し、賛成者45人・賛成議決権45であった。結論として正しいものはどれか。

ア．賛成46以上でなければ可決できない。

イ．総組合員100人のうち75人の賛成が必要である。

ウ．議決権だけ45なら人数は一切関係しない。

エ．規約変更は可決される。

解答・解説

正答：エ

ア：4分の3以上なので45で足りる。

イ：2026年対応では出席者基準の特別多数決である。

ウ：人数と議決権の双方を満たす必要がある。

エ：正しい。出席組合員とその議決権の各4分の3以上が必要で、60の4分の3は45である。

総合解説：出席組合員とその議決権の各4分の3以上が必要で、60の4分の3は45である。

問題 005 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 普通決議・特別決議・定足数

規約変更総会で、出席組員60人のうち賛成46人、出席議決権60のうち賛成44であった。最も適切な結論はどれか。

ア．規約変更は否決される。

イ．人数が46で4分の3を超えるので可決される。

ウ．普通決議扱いなので可決される。

エ．賛成44でも理事長が賛成なら可決される。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。特別決議では出席組員数と出席議決権の双方で4分の3以上が必要であり、議決権44は45に達しない。

イ：議決権要件も満たす必要がある。

ウ：規約変更は特別決議事項である。

エ：理事長の裁量で要件を補えない。

総合解説：特別決議では出席組員数と出席議決権の双方で4分の3以上が必要であり、議決権44は45に達しない。

問題 006 [応用]

6-1 区分所有法・規約事例 > 普通決議・特別決議・定足数

エントランスの形状・効用を大きく変更する工事を総会で決める。区分所有法上の重大な共用部分変更に該当する場合、原則的な決議要件として正しいものはどれか。

ア．必要な出席要件を満たした上で、出席区分所有者及びその議決権の各4分の3以上で決する。

イ．出席議決権の単純過半数だけで足りる。

ウ．理事会の全員一致だけで足りる。

エ．管理会社が必要と判断すれば総会不要である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。2026年施行の区分所有法では、重大な共用部分変更について出席者基準の特別多数決を採用している。

イ：重大変更には特別多数決が必要である。

ウ：総会の特別決議事項である。

エ：管理組合の意思決定が必要である。

総合解説：2026年施行の区分所有法では、重大な共用部分変更について出席者基準の特別多数決を採用している。

問題 007 [基礎]

6-1 区分所有法・規約事例 > 普通決議・特別決議・定足数

出席議決権70の普通決議で、賛成34、反対30、棄権6であった。標準管理規約の普通決議として正しい結論はどれか。

ア．賛成34が反対30を上回るので可決される。

イ．否決される。

ウ．棄権6を出席議決権から除外するので可決される。

エ．議案は自動的に次回総会へ繰り越される。

解答・解説

正答：イ

ア：単に賛否を比較するのではなく出席議決権の過半数が必要である。

イ：正しい。普通決議は出席組合員の議決権の過半数が必要であり、70の過半数は36以上。棄権も出席議決権に含まれるため賛成34では足りない。

ウ：出席者の議決権を基準とする。

エ：要件を満たさなければ否決である。

総合解説：普通決議は出席組合員の議決権の過半数が必要であり、70の過半数は36以上。棄権も出席議決権に含まれるため賛成34では足りない。

問題 008 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 普通決議・特別決議・定足数

組合員Aは総会会場には来なかったが、規約に従って議決権行使書を提出した。定足数の算定について最も適切なものはどれか。

ア．書面で議決権を行使する組合員は、総会の出席組合員として扱われる。

イ．会場にいないので必ず欠席扱いになる。

ウ．議決権行使書は理事会でしか使えない。

エ．書面行使は議決権を2倍にする。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。標準管理規約では書面・代理人等による議決権行使を認め、定足数・議決数の算定に反映する。

イ：書面行使は出席扱いとなる。

ウ：総会で利用できる。

エ：通常の1議決権として扱う。

総合解説：標準管理規約では書面・代理人等による議決権行使を認め、定足数・議決数の算定に反映する。

問題 009 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 普通決議・特別決議・定足数

組合員Bが規約所定の代理人を選び、適法な代理権を証する書面を提出した。総会での扱いとして正しいものはどれか。

ア：代理人による議決権行使は一切禁止される。

イ：代理人を通じて議決権を行使できる。

ウ：代理人は自動的に管理組合員になる。

エ：代理権書面がなくても誰でも自由に他人の議決権を使える。

解答・解説

正答：イ

ア：一定条件で認められる。

イ：正しい。標準管理規約は一定の代理人による議決権行使を認め、代理権を証する書面の提出を求める。

ウ：代理行使と組合員資格は別である。

エ：権限確認が必要である。

総合解説：標準管理規約は一定の代理人による議決権行使を認め、代理権を証する書面の提出を求める。

問題 010 [応用]

6-1 区分所有法・規約事例 > 普通決議・特別決議・定足数

同じ総会で 通常の管理委託契約更新、 規約変更、 重大な共用部分変更を議題とする。決議要件の整理として最も適切なものはどれか。

ア：3議案とも必ず普通決議で足りる。

イ：3議案とも必ず全員一致が必要である。

ウ：最も厳しい の要件を満たせば の個別採決は不要である。

エ： は原則普通決議、 は特別決議として、それぞれ異なる要件を満たす必要がある。

解答・解説

正答：エ

ア： は特別決議事項である。

イ：一律全員一致ではない。

ウ：議題ごとに採決・要件判定が必要である。

エ：正しい。議題ごとに法律・規約が要求する多数決要件を判定し、同じ総会だからといって一律の決議要件を適用しない。

総合解説：議題ごとに法律・規約が要求する多数決要件を判定し、同じ総会だからといって一律の決議要件を適用しない。

問題 011 [基礎]

6-1 区分所有法・規約事例 > 規約変更・集会手続

通常総会を開催するに当たり、マンション再生等の特別な議題を含まない場合、標準管理規約上の招集通知は原則いつまでに発するか。

ア．当日でよい。

イ．会議を開く日の少なくとも2週間前まで

ウ．必ず6か月前である。

エ．通知は不要である。

解答・解説

正答：イ

ア：事前通知が必要である。

イ：正しい。令和7年改正標準管理規約では通常の総会について2週間前までの通知を基本とする。

ウ：通常総会は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では通常の総会について2週間前までの通知を基本とする。

問題 012 [基礎]

6-1 区分所有法・規約事例 > 規約変更・集会手続

規約変更を議題とする総会の招集通知で、適切なものはどれか。

ア．『重要な話があります』とだけ書けばよい。

イ．規約変更案は当日まで秘密にする。

ウ．日時・場所等に加え、会議の目的と議案の要領を記載して通知する。

エ．場所だけ通知して日時を知らせない。

解答・解説

正答：ウ

ア：議案の要領を示す必要がある。

イ：事前の判断材料を提供する必要がある。

ウ：正しい。組合員が重要議題を事前に把握できるよう、議題の内容を具体的に知らせる必要がある。

エ：日時も必要である。

総合解説：組合員が重要議題を事前に把握できるよう、議題の内容を具体的に知らせる必要がある。

問題 013 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 規約変更・集会手続

通常の総会議題について緊急を要し、2週間前通知では間に合わない。標準管理規約上可能な対応はどれか。

ア．理事会の承認を得て、1週間を下回らない範囲で通知期間を短縮する。

イ．理事長判断だけで当日開催する。

ウ．どんな緊急時でも絶対に短縮できない。

エ．1日前までなら理事会承認なしでよい。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。通常議題では緊急時に理事会承認の下で最低1週間まで短縮できる。

イ：最低期間と理事会承認が必要である。

ウ：短縮規定がある。

エ：規約の要件を満たさない。

総合解説：通常議題では緊急時に理事会承認の下で最低1週間まで短縮できる。

問題 014 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 規約変更・集会手続

組合員全員が規約所定の方法で、ある総会決議事項について書面または電磁的方法により同意した。扱いとして正しいものはどれか。

ア．全員合意でも必ず会場で採決し直す必要がある。

イ．総会の決議があったものとみなされる。

ウ．理事長の同意だけと同じ効力しかない。

エ．管理会社の社内決裁に置き換わる。

解答・解説

正答：イ

ア：書面等による全員合意の制度がある。

イ：正しい。全員の意思が明確に確認できる場合、会議を開かず総会決議と同一の効力を認める仕組みがある。

ウ：全員合意である。

エ：管理組合の決議である。

総合解説：全員の意思が明確に確認できる場合、会議を開かず総会決議と同一の効力を認める仕組みがある。

問題 015 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 規約変更・集会手続

招集通知には『清掃契約の更新』しか記載されていない通常総会で、突然規約変更案を採決しようとした。最も適切な判断はどれか。

ア．出席者の誰かが提案すれば重要議題でも常に即決できる。

イ．理事長が提案すれば通知不要になる。

ウ．管理会社が賛成すれば有効である。

エ．原則として、あらかじめ通知していない規約変更をその場で有効に決議することはできない。

解答・解説

正答：エ

ア：事前通知が必要である。

イ：理事長にも招集手続が適用される。

ウ：管理組合の適法な決議が必要である。

エ：正しい。組合員の出席・議決判断を保障するため、総会では事前通知された目的事項を中心に決議する。

総合解説：組合員の出席・議決判断を保障するため、総会では事前通知された目的事項を中心に決議する。

問題 016 [応用]

6-1 区分所有法・規約事例 > 規約変更・集会手続

規約変更案が、ある区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす内容である。この場合の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．4分の3で可決すれば特別影響は常に無視できる。

イ．影響を受ける区分所有者の承諾だけで総会決議は不要になる。

ウ．特別決議要件に加え、その区分所有者の承諾が必要となる場合がある。

エ．管理会社の承諾で代替できる。

解答・解説

正答：ウ

ア：特別影響がある場合の承諾規定がある。

イ：総会決議も必要である。

ウ：正しい。規約変更が特定の区分所有者の権利へ特別な不利益を与える場合、単なる多数決だけで処理できない。

エ：権利者本人の問題である。

総合解説：規約変更が特定の区分所有者の権利へ特別な不利益を与える場合、単なる多数決だけで処理できない。

問題 017 [基礎]

6-1 区分所有法・規約事例 > 規約変更・集会手続

理事長に臨時総会の招集を求める場合、標準管理規約が原則とする組合員側の要件はどれか。

ア．組合員総数と議決権総数の各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。

イ．1人の組合員が無条件でいつでも招集できる。

ウ．管理会社従業員の過半数同意が必要である。

エ．議決権割合は一切見ない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。一定割合の少数組合員に総会招集請求権を保障している。

イ：原則は各5分の1以上である。

ウ：管理組合員の制度である。

エ：議決権総数も要件となる。

総合解説：一定割合の少数組合員に総会招集請求権を保障している。

問題 018 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 規約変更・集会手続

総会をオンラインで開催したい。標準管理規約上の考え方として適切なものはどれか。

ア．録画動画を後日配信するだけで必ず総会になる。

イ．即時性・双方向性を備え、組合員が発言・採決等に参加できるWEB会議方式を用いることができる。

ウ．WEB方式は一切認められない。

エ．オンラインなら招集通知も採決も不要になる。

解答・解説

正答：イ

ア：双方向性が必要である。

イ：正しい。単なる録画配信ではなく、会議として相互に意思疎通できる環境が必要である。

ウ：標準管理規約で想定されている。

エ：通常の手続は必要である。

総合解説：単なる録画配信ではなく、会議として相互に意思疎通できる環境が必要である。

問題 019 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 規約変更・集会手続

賃借人が、専有部分の使用方法に関する総会議題について利害関係を有する。標準管理規約上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数の議決権を持つ。

イ：占有者は一切総会へ参加できない。

ウ：所定の手続で総会に出席し、意見を述べるができるが、区分所有者と同じ議決権を当然に持つわけではない。

エ：賃借人が出席すれば所有者の議決権は自動的に消滅する。

解答・解説

正答：ウ

ア：意見陳述と議決権は別である。

イ：利害関係があれば意見を述べられる。

ウ：正しい。占有者には利害関係事項の意見陳述機会が認められる一方、議決権は区分所有権に基づく。

エ：そのような効果はない。

総合解説：占有者には利害関係事項の意見陳述機会が認められる一方、議決権は区分所有権に基づく。

問題 020 [応用]

6-1 区分所有法・規約事例 > 規約変更・集会手続

理事会は規約変更を急ぐあまり、十分な招集通知をせず、議案要領も示さずに総会採決を行おうとしている。最も適切な対応はどれか。

ア：招集通知期間・議案提示等の手続を確認し、適法な手続を整えてから決議する。

イ：賛成票が多ければ手続違反は常は無視できる。

ウ：管理会社が立ち会えば通知不足は治癒する。

エ：議案要領は総会終了後に初めて示せばよい。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。重要な決議ほど、決議要件だけでなく招集・通知手続の適法性も確保しなければ紛争の原因となる。

イ：手続の適法性も重要である。

ウ：そのような制度ではない。

エ：事前通知が必要である。

総合解説：重要な決議ほど、決議要件だけでなく招集・通知手続の適法性も確保しなければ紛争の原因となる。

問題 021 [基礎]

6-1 区分所有法・規約事例 > 所在不明・義務違反・専有部工事

区分所有者の所在を通常の調査によっても知ることができず、その存在が総会決議の障害となっている。2026年制度で検討できる手続はどれか。

ア．管理会社が独断で所有権を消滅させる。

イ．理事長が名簿から線を引くだけで議決権を消せる。

ウ．裁判所へ、所在等不明区分所有者を総会決議等の算定から除外する裁判を請求する。

エ．所在不明者の住戸を自動的に管理組合所有とする。

解答・解説

正答：ウ

ア：所有権消滅の制度ではない。

イ：裁判所の裁判が必要である。

ウ：正しい。改正区分所有法は、裁判所の関与の下で所在等不明者を多数決の分母から除外する制度を設けた。

エ：そのような効果はない。

総合解説：改正区分所有法は、裁判所の関与の下で所在等不明者を多数決の分母から除外する制度を設けた。

問題 022 [基礎]

6-1 区分所有法・規約事例 > 所在不明・義務違反・専有部工事

所在等不明区分所有者について除外の裁判が確定した。以後の対象総会での多数決算定について正しいものはどれか。

ア．除外裁判後も必ず従前どおり分母に入れる。

イ．管理会社がその議決権を行使する。

ウ．残りの組合員の議決権を全て2倍にする。

エ．その区分所有者・議決権を所定の分母から除いて算定する。

解答・解説

正答：エ

ア：除外制度の効果に反する。

イ：議決権代理制度ではない。

ウ：そのような計算はしない。

エ：正しい。制度の目的は、所在等不明者によって定足数・多数決が不当に阻害されることを防ぐことにある。

総合解説：制度の目的は、所在等不明者によって定足数・多数決が不当に阻害されることを防ぐことにある。

問題 023 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 所在不明・義務違反・専有部工事

国外居住の区分所有者Cが国内管理人を適法に選任・届出した。総会運営上の対応として最も適切なものはどれか。

ア．国内管理人が自動的に住戸所有者になる。

イ．国内管理人を選任すると本人の権利が全て消滅する。

ウ．届出された国内管理人を、法令・規約で定める通知・管理事務の窓口として扱う。

エ．管理組合は国内管理人を無視して必ず旧国内住所へ通知する。

解答・解説

正答：ウ

ア：所有権は移転しない。

イ：管理事務を行う制度である。

ウ：正しい。国内管理人制度は国外居住者に関する管理・通知を国内で円滑に行うための制度である。

エ：届出制度の趣旨に反する。

総合解説：国内管理人制度は国外居住者に関する管理・通知を国内で円滑に行うための制度である。

問題 024 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 所在不明・義務違反・専有部工事

区分所有者Dが共用廊下に危険物を継続して置き、再三の注意にも従わない。区分所有法上、他の区分所有者等がまず検討できる措置として適切なものはどれか。

ア．直ちにDの所有権を管理会社へ移す。

イ．行為の停止、結果の除去、将来の予防を求める。

ウ．管理組合がDの私物を自由に売却してよい。

エ．共同利益違反には法律上何もできない。

解答・解説

正答：イ

ア：そのような措置ではない。

イ：正しい。共同利益に反する行為に対しては、まず停止・除去・予防請求が基本的な手段となる。

ウ：自力救済は慎重であるべきである。

エ：停止等の請求制度がある。

総合解説：共同利益に反する行為に対しては、まず停止・除去・予防請求が基本的な手段となる。

問題 025 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 所在不明・義務違反・専有部工事

区分所有者Eの迷惑行為が著しく、停止請求だけでは共同生活上の障害を除去できない。専有部分の使用禁止請求を訴訟で行う場合の考え方として適切なものはどれか。

ア．理事長が口頭で宣言すれば直ちに使用禁止となる。

イ．普通決議だけで所有権まで失わせられる。

ウ．本人へ何も知らせず決議するのが原則である。

エ．法律所定の特別決議を経て訴訟を提起し、決議前にEへ弁明の機会を与える。

解答・解説

正答：エ

ア：訴訟と特別決議が必要である。

イ：厳格な法定手続が必要である。

ウ：弁明機会が必要である。

エ：正しい。使用禁止は重大な権利制限であるため、特別多数決と弁明機会など厳格な手続が要求される。

総合解説：使用禁止は重大な権利制限であるため、特別多数決と弁明機会など厳格な手続が要求される。

問題 026 [応用]

6-1 区分所有法・規約事例 > 所在不明・義務違反・専有部工事

重大な共同利益違反が続き、他の方法では障害を除去できない。区分所有権等の競売請求を検討する場合の説明として正しいものはどれか。

ア．法律所定の特別決議・訴訟手続を経て競売請求を行い、確定判決後も申立期限等の制約がある。

イ．理事会だけで住戸を任意売却できる。

ウ．共同利益違反が一度あれば直ちに競売できる。

エ．判決が確定すれば申立時期に制限はない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。競売請求は最も重大な措置の一つであり、厳格な要件・手続の下でのみ認められる。

イ：裁判手続等が必要である。

ウ：他の方法で除去困難など要件がある。

エ：法定の申立期限がある。

総合解説：競売請求は最も重大な措置の一つであり、厳格な要件・手続の下でのみ認められる。

問題 027 [基礎]

6-1 区分所有法・規約事例 > 所在不明・義務違反・専有部工事

住戸の床をフローリングへ全面変更し、騒音や共用部分への影響のおそれがある。標準管理規約上の適切な対応はどれか。

ア．工事内容・図面・仕様等を事前に理事長へ申請し、必要な承認を受ける。

イ．専有部分なので無届で実施できる。

ウ．施工業者だけに通知すればよい。

エ．完成後に初めて仕様書を提出する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。専有部分の工事でも、共用部分や他住戸へ影響するものは事前審査の対象となる。

イ：影響がある工事は事前手続が必要である。

ウ：管理組合への申請が必要である。

エ：原則として事前審査である。

総合解説：専有部分の工事でも、共用部分や他住戸へ影響するものは事前審査の対象となる。

問題 028 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 所在不明・義務違反・専有部工事

浴室の位置変更を伴うリフォーム申請が提出された。管理組合が特に確認すべき事項はどれか。

ア．壁紙の色だけ

イ．防水、排水管・共用配管との関係、スラブへの影響、漏水リスク等

ウ．申請者の職業だけ

エ．施工会社の社名の長さだけ

解答・解説

正答：イ

ア：重要な技術影響を確認できない。

イ：正しい。水回り移設は他住戸・共用部分への漏水や配管機能に影響し得るため技術的確認が重要である。

ウ：工事審査と無関係である。

エ：技術審査とは無関係である。

総合解説：水回り移設は他住戸・共用部分への漏水や配管機能に影響し得るため技術的確認が重要である。

問題 029 [標準]

6-1 区分所有法・規約事例 > 所在不明・義務違反・専有部工事

承認が必要な専有部工事を無承認で開始し、共用躯体を切削していることが判明した。管理組合の初動として最も適切なものはどれか。

ア．完成まで必ず放置する。

イ．管理会社が施工代金を立替える。

ウ．共用躯体を切削しても専有部工事なら自由である。

エ．工事内容と規約違反を確認し、必要に応じて工事中止・原状回復等の是正を求める。

解答・解説

正答：エ

ア：被害予防のため対応が必要である。

イ：そのような義務はない。

ウ：共用部分への影響は制限される。

エ：正しい。建物安全や共用部分への損害拡大を防ぐため、規約に基づく迅速な是正が必要である。

総合解説：建物安全や共用部分への損害拡大を防ぐため、規約に基づく迅速な是正が必要である。

問題 030 [応用]

6-1 区分所有法・規約事例 > 所在不明・義務違反・専有部工事

総会では所在不明者のため定足数確保が難しく、別の住戸では重大な迷惑行為、さらに無承認リフォームも発生している。最も適切な管理方針はどれか。

ア．3問題とも管理会社が独断で所有権を処分する。

イ．3問題とも普通決議だけで解決する。

ウ．トラブルが複数ある場合は何の対応もできない。

エ．所在不明者は裁判所の除外制度、迷惑行為は共同利益違反の法的措置、無承認工事は規約上の是正手続をそれぞれ使い分ける。

解答・解説

正答：エ

ア：法的根拠がない。

イ：それぞれ異なる制度がある。

ウ：各制度を適切に活用する。

エ：正しい。問題の性質ごとに根拠法令・規約・手続が異なるため、一つの手段で一括処理しないことが重要である。

総合解説：問題の性質ごとに根拠法令・規約・手続が異なるため、一つの手段で一括処理しないことが重要である。

問題 031 [基礎]

6-2 適正化法・契約事例 > 重要事項説明・契約成立時書面

管理組合が初めてA管理会社と管理受託契約を締結しようとしている。適正化法上の基本手続として正しいものはどれか。

ア．契約締結後に管理員が口頭説明すればよい。

イ．契約締結前に説明会を開催し、管理業務主任者が重要事項を説明する。

ウ．説明会は一切不要である。

エ．理事長だけにメールを送れば常に足りる。

解答・解説

正答：イ

ア：説明は契約締結前に管理業務主任者が行う。

イ：正しい。新規の管理受託契約では、契約前に重要事項説明会を開催し、管理業務主任者が説明する必要がある。

ウ：原則として説明会が必要である。

エ：区分所有者等を対象とする法定手続がある。

総合解説：新規の管理受託契約では、契約前に重要事項説明会を開催し、管理業務主任者が説明する必要がある。

問題 032 [基礎]

6-2 適正化法・契約事例 > 重要事項説明・契約成立時書面

新規管理受託契約の重要事項説明会を4月20日に開催する場合、法定書面の交付時期として最も適切なものはどれか。

ア．原則として4月13日までに、対象者全員へ重要事項と説明会日時・場所を記載した書面を交付する。

イ．説明会当日に初めて配布する。

ウ．契約締結後1週間以内でよい。

エ．書面は管理会社内部だけで保管すればよい。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。適正化法72条は説明会の日の1週間前までの書面交付を求める。

イ：1週間前までに交付する必要がある。

ウ：契約前の説明手続である。

エ：対象者へ交付する。

総合解説：適正化法72条は説明会の日の1週間前までの書面交付を求める。

問題 033 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 重要事項説明・契約成立時書面

重要事項説明会で説明担当者が管理業務主任者であることを示す方法として正しいものはどれか。

ア．名刺だけ見せれば主任者証は不要である。

イ．管理会社の登録証だけ提示する。

ウ．説明の相手方に管理業務主任者証を提示する。

エ．主任者証は説明後に会社へ返却すれば相手方に見せなくてよい。

解答・解説

正答：ウ

ア：法定の主任者証提示が必要である。

イ：説明者本人の主任者証が必要である。

ウ：正しい。重要事項説明時には、説明を行う管理業務主任者が主任者証を提示しなければならない。

エ：説明時の提示義務がある。

総合解説：重要事項説明時には、説明を行う管理業務主任者が主任者証を提示しなければならない。

問題 034 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 重要事項説明・契約成立時書面

従前と全く同一の条件で管理受託契約を更新する。管理組合には管理者が置かれている。適正化法上の基本的な対応として正しいものはどれか。

ア．同一条件なら重要事項手続は全て不要である。

イ．管理者だけに書面を渡し、他の区分所有者には何も交付しない。

ウ．管理員が説明すれば管理業務主任者は不要である。

エ．区分所有者等全員へ重要事項書面を交付し、管理者等には管理業務主任者が重要事項を説明する。

解答・解説

正答：エ

ア：書面交付等が必要である。

イ：区分所有者等全員への書面交付が必要である。

ウ：管理業務主任者による説明が必要である。

エ：正しい。同一条件更新では新規契約と異なる手続が設けられているが、全員への書面交付と管理者等への説明が基本となる。

総合解説：同一条件更新では新規契約と異なる手続が設けられているが、全員への書面交付と管理者等への説明が基本となる。

問題 035 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 重要事項説明・契約成立時書面

同一条件更新で、法令上の認定管理者等から『重要事項の説明は不要』との意思表示があった。2026年4月1日時点の扱いとして正しいものはどれか。

ア．意思表示があれば区分所有者等全員への書面交付も不要になる。

イ．認定管理者等という制度は重要事項説明と無関係である。

ウ．管理会社が一方的に説明不要と決められる。

エ．所定の場合、管理者等への説明に代えて重要事項書面の交付で対応できる。

解答・解説

正答：エ

ア：全員への書面交付まで免除するものではない。

イ：同一条件更新の説明特例がある。

ウ：認定管理者等の意思表示が必要である。

エ：正しい。2026年施行法では、認定管理者等が説明不要の意思を示した場合の特例が設けられている。

総合解説：2026年施行法では、認定管理者等が説明不要の意思を示した場合の特例が設けられている。

問題 036 [応用]

6-2 適正化法・契約事例 > 重要事項説明・契約成立時書面

更新時に管理委託費を増額し、業務範囲も変更する予定である。『同一条件更新』の簡略手続で済ませようとしている。最も適切な判断はどれか。

ア．契約名が同じなら条件変更があっても同一条件更新である。

イ．同一条件ではないため、新規契約に準じた重要事項説明会等の手続を行う必要がある。

ウ．管理費が増える場合だけ重要事項説明が不要になる。

エ．理事長が了承すれば法定説明を省略できる。

解答・解説

正答：イ

ア：内容が同一かで判断する。

イ：正しい。費用や業務範囲が変わる更新は同一条件更新ではなく、通常の重要事項説明手続が必要となる。

ウ：そのような例外はない。

エ：法定手続を満たす必要がある。

総合解説：費用や業務範囲が変わる更新は同一条件更新ではなく、通常の重要事項説明手続が必要となる。

問題 037 [基礎]

6-2 適正化法・契約事例 > 重要事項説明・契約成立時書面

管理受託契約が適法に締結された後、マンション管理者が行うべき対応として正しいものはどれか。

ア．契約が終了した後に初めて交付する。

イ．重要事項説明書を交付したので成立時書面は常に不要である。

ウ．管理会社の社内ファイルにだけ保存すればよい。

エ．契約成立後、遅滞なく契約内容等を記載した書面を所定の相手方へ交付する。

解答・解説

正答：エ

ア：成立後遅滞なく交付する。

イ：72条と73条は別の手続である。

ウ：所定の相手方への交付が必要である。

エ：正しい。適正化法73条は契約成立時の書面交付義務を定めている。

総合解説：適正化法73条は契約成立時の書面交付義務を定めている。

問題 038 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 重要事項説明・契約成立時書面

管理組合に管理者が置かれており、管理会社自身は管理者ではない。管理受託契約締結後の成立時書面の主な交付相手として正しいものはどれか。

ア．施工会社だけ

イ．管理組合の管理者等

ウ．管理会社の株主だけ

エ．マンション所在地の税務署だけ

解答・解説

正答：イ

ア：契約当事者関係と無関係である。

イ：正しい。通常は管理者等へ成立時書面を交付する。管理会社自身が管理者等である場合などは区分所有者等全員が対象となる。

ウ：管理組合へ交付する書面である。

エ：適正化法73条の交付相手ではない。

総合解説：通常は管理者等へ成立時書面を交付する。管理会社自身が管理者等である場合などは区分所有者等全員が対象となる。

問題 039 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 重要事項説明・契約成立時書面

管理受託契約を締結した管理会社自身が当該管理組合の管理者でもある。この場合の成立時書面の交付について正しいものはどれか。

ア．管理組合を構成する区分所有者等全員に対して交付する。

イ．管理会社が自分自身へ1通交付すれば足りる。

ウ．監事1人へ渡せば常に足りる。

エ．成立時書面は不要になる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理会社自身が管理者である場合、自己宛て交付では透明性が確保できないため区分所有者等全員への交付が求められる。

イ：区分所有者等全員への交付が必要である。

ウ：法定の交付相手が異なる。

エ：管理業者管理者方式でも必要である。

総合解説：管理会社自身が管理者である場合、自己宛て交付では透明性が確保できないため区分所有者等全員への交付が求められる。

問題 040 [応用]

6-2 適正化法・契約事例 > 重要事項説明・契約成立時書面

管理会社が『契約前に重要事項説明書を配ったので、契約締結後の書面は不要』と主張している。最も適切な評価はどれか。

ア．不適切である。契約前の重要事項説明等と、契約成立後の成立時書面交付は別の義務である。

イ．適切である。72条書面があれば73条は常に消滅する。

ウ．73条書面は契約締結前にしか交付できない。

エ．重要事項説明は契約締結後に行う手続である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。72条は契約前の説明・情報提供、73条は成立した契約内容の書面化・交付を目的とする。

イ：別個の法定義務である。

ウ：成立後遅滞なく交付する。

エ：原則として契約前である。

総合解説：72条は契約前の説明・情報提供、73条は成立した契約内容の書面化・交付を目的とする。

問題 041 [基礎]

6-2 適正化法・契約事例 > 管理事務・管理者事務委託

同じ管理会社が、清掃・会計等の管理事務と、区分所有法上の管理者としての事務の双方を担う予定である。契約整理として最も適切なものはどれか。

ア．管理事務委託契約と管理者事務委託契約を区分して締結し、業務・責任・報酬を明確にする。

イ．一つの曖昧な口頭契約だけにする。

ウ．管理者事務を受託すると清掃等の契約は自動消滅する。

エ．管理者事務と管理事務は法的に完全同一である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理事務と管理者事務は役割が異なるため、標準契約でも分けて整理する。

イ：責任範囲を明確にする必要がある。

ウ：別個の業務として併存し得る。

エ：役割・権限が異なる。

総合解説：管理事務と管理者事務は役割が異なるため、標準契約でも分けて整理する。

問題 042 [基礎]

6-2 適正化法・契約事例 > 管理事務・管理者事務委託

管理会社の業務のうち、基幹事務に該当するものはどれか。

ア．共用廊下の清掃だけ

イ．宅配便の一時預かりだけ

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

エ．専有部分の家具配置相談だけ

解答・解説

正答：ウ

ア：清掃業務は基幹事務そのものではない。

イ：基幹事務ではない。

ウ：正しい。適正化法上の基幹事務は会計調定、出納、維持修繕の企画・実施調整である。

エ：管理組合の基幹事務ではない。

総合解説：適正化法上の基幹事務は会計調定、出納、維持修繕の企画・実施調整である。

問題 043 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 管理事務・管理者事務委託

管理会社Aが、受託した基幹事務の全てをB社へ一括して丸投げし、自社では何も処理しない計画を立てた。評価として正しいものはどれか。

ア．B社が有名企業なら無条件で認められる。

イ．管理組合が口頭了承すれば必ず合法になる。

ウ．基幹事務は再委託規制の対象外である。

エ．不適切であり、基幹事務全部の一括再委託は禁止される。

解答・解説

正答：エ

ア：会社規模にかかわらず全部再委託は禁止される。

イ：法令上の制限である。

ウ：中核的な規制対象である。

エ：正しい。管理業者が管理業務の中核的責任を放棄することを防ぐため、基幹事務全部の再委託は認められない。

総合解説：管理業者が管理業務の中核的責任を放棄することを防ぐため、基幹事務全部の再委託は認められない。

問題 044 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 管理事務・管理者事務委託

管理業者管理者方式で、管理者事務の一部を専門家へ再委託したい。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．管理組合の承諾を得た上で一部再委託し、管理業者は再委託先の事務処理について責任を負う。

イ．管理組合に知らせず全て再委託できる。

ウ．再委託した時点で管理業者の責任は消える。

エ．管理者事務は一切再委託できない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理者事務の再委託は無制限ではなく、承諾と受託者責任を前提とする。

イ：承諾等が必要である。

ウ：責任は残る。

エ：一定の範囲で可能である。

総合解説：管理者事務の再委託は無制限ではなく、承諾と受託者責任を前提とする。

問題 045 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 管理事務・管理者事務委託

同じ会社が管理者事務と管理事務を受託する場合の社内体制として望ましいものはどれか。

ア．一人の担当者が全権限を持ち、自己監査する。

イ．管理者事務担当者と管理事務担当者を別部門等に分け、相互牽制できる体制を整える。

ウ．担当区分を設けず記録も残さない。

エ．別会社でなければ法律上絶対に双方受託できない。

解答・解説

正答：イ

ア：牽制が働かない。

イ：正しい。管理者としての意思決定機能と管理事務の実施機能を分離することで利益相反・自己監督リスクを下げる。

ウ：責任分担が不明確になる。

エ：同一社でも体制整備により対応する。

総合解説：管理者としての意思決定機能と管理事務の実施機能を分離することで利益相反・自己監督リスクを下げる。

問題 046 [応用]

6-2 適正化法・契約事例 > 管理事務・管理者事務委託

管理者事務担当者に、マンション管理の知識がほとんどない新人だけを置き、専門家の関与も監督もない。国交省標準契約コメントの考え方に照らした評価はどれか。

ア．専門知識を有する者は配置してはならない。

イ．管理者事務は単純作業なので専門性は無関係である。

ウ．望ましくなく、マンション管理士・管理業務主任者等の専門知識を有する者を配置することが望ましい。

エ．管理会社の売上高だけで担当能力を判断する。

解答・解説

正答：ウ

ア：コメントの考え方と逆である。

イ：専門判断を伴う。

ウ：正しい。管理者事務は権限が大きく専門判断を伴うため、高度な専門知識を有する担当者が望ましい。

エ：担当者の知識・体制が重要である。

総合解説：管理者事務は権限が大きく専門判断を伴うため、高度な専門知識を有する担当者が望ましい。

問題 047 [基礎]

6-2 適正化法・契約事例 > 管理事務・管理者事務委託

管理会社が通常管理事務を受託し、管理組合に管理者等が置かれている場合、適正化法上の定期報告として正しいものはどれか。

ア．管理事務報告は不要である。

イ．管理業務主任者をして、管理者等に管理事務に関する報告をさせる。

ウ．清掃員が口頭で一言伝えれば必ず足りる。

エ．税務署へだけ報告する。

解答・解説

正答：イ

ア：定期報告義務がある。

イ：正しい。管理事務報告は管理業務主任者が行う法定業務の一つである。

ウ：管理業務主任者による報告が必要である。

エ：管理組合へ報告する。

総合解説：管理事務報告は管理業務主任者が行う法定業務の一つである。

問題 048 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 管理事務・管理者事務委託

管理会社が管理事務を受託すると同時に当該管理組合の管理者でもある。適正化法上の管理事務報告として最も適切なものはどれか。

ア．管理会社が自分自身へ報告書を送れば足りる。

イ．管理事務報告は完全に免除される。

ウ．監事1人だけに口頭説明すれば足りる。

エ．定期的に説明会を開催し、区分所有者等に対して管理業務主任者が管理事務を報告する。

解答・解説

正答：エ

ア：区分所有者等への説明会が必要である。

イ：免除ではない。

ウ：区分所有者等を対象とする。

エ：正しい。自己が管理者である場合、自己宛て報告ではなく区分所有者等への説明会が必要となる。

総合解説：自己が管理者である場合、自己宛て報告ではなく区分所有者等への説明会が必要となる。

問題 049 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 管理事務・管理者事務委託

管理業者が区分所有法上の管理者として事務を行っている。標準管理者事務委託契約上の年次報告として適切なものはどれか。

ア．管理者になった時点で報告義務はなくなる。

イ．管理会社の株主総会だけで報告する。

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

エ．10年に1回だけ報告する。

解答・解説

正答：ウ

ア：年次報告が必要である。

イ：管理組合の組合員へ報告する。

ウ：正しい。管理者事務についても組合員への説明責任を確保する仕組みが設けられている。

エ：年次で行う。

総合解説：管理者事務についても組合員への説明責任を確保する仕組みが設けられている。

問題 050 [応用]

6-2 適正化法・契約事例 > 管理事務・管理者事務委託

同じ管理会社が管理者事務・管理事務・大規模修繕の発注支援まで担うマンションで、組合員から権限集中への懸念が出た。最も適切な改善策はどれか。

ア．管理会社へさらに全権限を集中し、監事を廃止する。

イ．契約書と議事録を非公開にする。

ウ．契約・報酬・担当部門を区分し、監事による監査、利益相反手続、情報開示・報告を強化する。

エ．利益相反取引は管理会社の社内決裁だけで済ませる。

解答・解説

正答：ウ

ア：牽制が弱くなる。

イ：透明性を損なう。

ウ：正しい。外部管理者方式では複数の牽制を組み合わせ、管理者の権限集中によるリスクを抑えることが重要である。

エ：管理組合側の承認・説明等が必要である。

総合解説：外部管理者方式では複数の牽制を組み合わせ、管理者の権限集中によるリスクを抑えることが重要である。

問題 051 [基礎]

6-2 適正化法・契約事例 > 分別管理・利益相反

管理会社が複数の管理組合から修繕積立金等を預かっている。最も適切な管理はどれか。

ア．全管理組合と管理会社の資金を同一残高として混在させる。

イ．管理会社の運転資金に自由に充当する。

ウ．どの管理組合の資金が記録しない。

エ．管理会社の固有財産や他の管理組合の財産と分別して管理する。

解答・解説

正答：エ

ア：分別管理義務に反する。

イ：管理組合財産の流用となる。

ウ：帰属を明確に管理する必要がある。

エ：正しい。適正化法は管理組合財産の混同を防止するため分別管理を義務付けている。

総合解説：適正化法は管理組合財産の混同を防止するため分別管理を義務付けている。

問題 052 [基礎]

6-2 適正化法・契約事例 > 分別管理・利益相反

収納口座に修繕積立金等を受け入れ、当月の管理事務費用を控除する方式で、残額の扱いとして原則正しいものはどれか。

ア．翌月末日までに保管口座へ移し換える。

イ．管理会社の利益として処理する。

ウ．10年間収納口座に置いたままにする。

エ．担当者個人口座へ移す。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。収納口座への滞留を限定し、管理組合資金を保全するためのルールである。

イ：管理組合財産である。

ウ：所定期間内の移換が必要である。

エ：分別管理に反する。

総合解説：収納口座への滞留を限定し、管理組合資金を保全するためのルールである。

問題 053 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 分別管理・利益相反

修繕積立金等の保管口座の名義として原則適切なものはどれか。

ア．管理会社社長の個人名義

イ．管理員個人名義

ウ．管理組合等名義

エ．工事業者名義

解答・解説

正答：ウ

ア：帰属が不明確になる。

イ：管理組合財産の保管口座として不適切である。

ウ：正しい。管理組合財産の帰属を明確にし、管理会社固有財産から分離するため管理組合等名義とする。

エ：管理組合の保管口座ではない。

総合解説：管理組合財産の帰属を明確にし、管理会社固有財産から分離するため管理組合等名義とする。

問題 054 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 分別管理・利益相反

管理業者管理者方式で、同一担当者が通帳、印鑑、オンライン送金ID、承認権限を全て単独で保有している。最も適切な評価はどれか。

ア．最も安全な体制なので変更してはならない。

イ．管理会社が管理者なら財産統制は一切不要である。

ウ．口座残高確認を廃止すれば安全になる。

エ．権限集中のリスクが高く、法令・契約上の要件を確認しつつ職務分離・複数承認等の統制を整えるべきである。

解答・解説

正答：エ

ア：牽制が働かない。

イ：むしろ厳格な統制が重要である。

ウ：独立確認が必要である。

エ：正しい。管理者権限と資金支配が同一人物へ集中すると横領・誤送金リスクが高まる。

総合解説：管理者権限と資金支配が同一人物へ集中すると横領・誤送金リスクが高まる。

問題 055 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 分別管理・利益相反

管理者である管理会社が、自社の密接関係会社へ大規模修繕工事を発注しようとしている。適正化法上の対応として最も適切なものはどれか。

ア．原則として事前に説明会を開催し、区分所有者等へ利益相反取引の重要事実を説明する。

イ．関係会社なので説明は不要である。

ウ．管理会社の社内稟議だけで足りる。

エ．工事金額が大きいほど秘密にする。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。2026年施行法は管理業者管理者方式における自己・密接関係者との取引について事前説明義務を設けた。

イ：典型的な利益相反場面である。

ウ：区分所有者等への事前説明が必要である。

エ：透明性確保が必要である。

総合解説：2026年施行法は管理業者管理者方式における自己・密接関係者との取引について事前説明義務を設けた。

問題 056 [応用]

6-2 適正化法・契約事例 > 分別管理・利益相反

台風で共用屋根が破損し、放置すると浸水拡大のおそれがある。管理者である管理会社の関係会社しか即時対応できない。最も適切な考え方はどれか。

ア．緊急時なら契約内容・金額を一切記録しなくてよい。

イ．緊急でも必ず次回通常総会まで何もしてはならない。

ウ．法令所定の緊急例外に該当するか確認して速やかに必要な取引を行い、事後の報告・記録等で透明性を確保する。

エ．関係会社への発注なら常に利益相反規制の対象外である。

解答・解説

正答：ウ

ア：事後の透明性確保が必要である。

イ：被害拡大防止の例外がある。

ウ：正しい。災害等で即時対応が必要な場合には事前説明の例外があり得るが、利益相反リスク自体が消えるわけではない。

エ：むしろ利益相反取引となり得る。

総合解説：災害等で即時対応が必要な場合には事前説明の例外があり得るが、利益相反リスク自体が消えるわけではない。

問題 057 [基礎]

6-2 適正化法・契約事例 > 分別管理・利益相反

管理者である管理会社の関連会社が修繕工事を受注候補となっている。相見積りを取る主な目的として最も適切なものはどれか。

ア．関連会社を必ず最高価格で選ぶため。

イ．組合員に価格を知らせないため。

ウ．管理会社の利益だけを最大化するため。

エ．価格・仕様・条件を比較し、関連会社への発注が管理組合にとって妥当か検証するため。

解答・解説

正答：エ

ア：妥当性検証が目的である。

イ：透明性向上が目的である。

ウ：管理組合利益の保護が重要である。

エ：正しい。利益相反場面では客観的な比較材料を示すことが公正な意思決定につながる。

総合解説：利益相反場面では客観的な比較材料を示すことが公正な意思決定につながる。

問題 058 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 分別管理・利益相反

管理費会計と修繕積立金会計を帳簿上きれいに分けているが、実際の預金は管理会社の固有口座へ混入している。評価として正しいものはどれか。

ア．帳簿が分かれていれば資金混在は問題ない。

イ．預金を分ければ帳簿上は管理費・修繕積立金を混同してよい。

ウ．会計区分ができていても、法定の財産分別管理を満たしていなければ不適切である。

エ．両制度は完全に同一である。

解答・解説

正答：ウ

ア：法定分別管理は別に必要である。

イ：会計区分も必要である。

ウ：正しい。管理組合内部の会計区分と、管理会社固有財産等との法定分別管理は目的・対象が異なり、双方が必要である。

エ：異なる制度である。

総合解説：管理組合内部の会計区分と、管理会社固有財産等との法定分別管理は目的・対象が異なり、双方が必要である。

問題 059 [標準]

6-2 適正化法・契約事例 > 分別管理・利益相反

管理会社から『分別管理口座を使っているので銀行残高の照合は不要』と言われた。最も適切な対応はどれか。

ア．分別口座なら残高確認は禁止される。

イ．差額があれば理由を調べず管理費収入へ計上する。

ウ．各口座の銀行残高と会計帳簿を定期的に照合し、資金移換や差額の原因を確認する。

エ．通帳・明細は管理会社だけが見ればよい。

解答・解説

正答：ウ

ア：残高照合は重要である。

イ：原因調査が必要である。

ウ：正しい。口座を分けるだけでは誤送金・未記帳を発見できず、残高照合も必要である。

エ：監事等による確認も重要である。

総合解説：口座を分けるだけでは誤送金・未記帳を発見できず、残高照合も必要である。

問題 060 [応用]

6-2 適正化法・契約事例 > 分別管理・利益相反

管理者である管理会社が、修繕積立金を自社口座で管理し、自社関連会社への工事発注も説明なしで決めようとしている。最も適切な評価はどれか。

ア．財産分別管理と利益相反取引の双方に重大な問題があるため、口座・権限管理と発注手続をそれぞれ是正する必要がある。

イ．工品質が良ければ資金混在も説明不足も問題ない。

ウ．分別管理だけ直せば利益相反説明は不要である。

エ．総会承認だけあれば管理会社口座への資金混入は自由である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。資金管理と取引公正性は別の規制領域であり、両方を満たさなければならない。

イ：法令・契約上の要件は別途必要である。

ウ：双方の問題を是正する。

エ：法定分別管理が必要である。

総合解説：資金管理と取引公正性は別の規制領域であり、両方を満たさなければならない。

問題 061 [基礎]

6-3 会計事例 > 仕訳・決算

3月分管理費500,000円のうち440,000円が3月中に入金され、60,000円は未入金のまま3月末を迎えた。発生主義による3月の処理として最も適切なものはどれか。

ア．入金済み440,000円だけを管理費収入とする。

イ．管理費収入500,000円を計上し、普通預金440,000円と未収金60,000円を計上する。

ウ．500,000円全額を普通預金として計上する。

エ．未収60,000円は前受金とする。

解答・解説

正答：イ

ア：未収60,000円も当月収入として認識する。

イ：正しい。当月分管理費は全額が当月収入であり、未入金部分は未収金として資産計上する。

ウ：未入金60,000円まで預金にはできない。

エ：未収金であり前受金ではない。

総合解説：当月分管理費は全額が当月収入であり、未入金部分は未収金として資産計上する。

問題 062 [基礎]

6-3 会計事例 > 仕訳・決算

会計年度末の直前に、翌期4月に実施される共用設備の定期保守料300,000円を先払いした。期末の貸借対照表上の処理として最も適切なものはどれか。

ア．前払費用300,000円を資産計上する。

イ．当期の保守費300,000円として全額費用計上する。

ウ．未払金300,000円を負債計上する。

エ．前受金300,000円を負債計上する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。役務提供は翌期であり、既に支払済みのため期末では前払費用として資産計上する。

イ：役務提供が翌期なので当期費用にはしない。

ウ：既に支払済みであり未払債務はない。

エ：支払側の取引であり、収入の前受ではない。

総合解説：翌期に提供される役務への先払いは当期費用ではなく、期末時点では前払費用として資産に計上する。

問題 063 [標準]

6-3 会計事例 > 仕訳・決算

3月に実施済みの共用部清掃費90,000円について、請求書は受領済みだが支払は4月である。3月決算での処理として正しいものはどれか。

ア．支払が4月なので3月には何も計上しない。

イ．前払金90,000円を計上する。

ウ．清掃費90,000円を当期費用とし、未払金90,000円を計上する。

エ．未収金90,000円を計上する。

解答・解説

正答：ウ

ア：発生主義に反する。

イ：既に役務提供済みである。

ウ：正しい。役務提供が3月に完了しているため当期費用であり、未払い部分は負債として認識する。

エ：受取債権ではない。

総合解説：役務提供が3月に完了しているため当期費用であり、未払い部分は負債として認識する。

問題 064 [標準]

6-3 会計事例 > 仕訳・決算

前期末に水道光熱費120,000円 / 未払金120,000円を計上している。当期に普通預金から120,000円を支払ったときの処理として正しいものはどれか。

ア．当期の水道光熱費をもう一度120,000円計上する。

イ．未収金120,000円を計上する。

ウ．前受金120,000円を計上する。

エ．未払金120,000円を減額し、普通預金120,000円を減額する。

解答・解説

正答：エ

ア：費用の二重計上になる。

イ：支払債務の消込みである。

ウ：収入取引ではない。

エ：正しい。費用は前期に計上済みなので、当期支払時は負債の消込みだけを行う。

総合解説：費用は前期に計上済みなので、当期支払時は負債の消込みだけを行う。

問題 065 [標準]

6-3 会計事例 > 仕訳・決算

3月中に4月分管理費200,000円を先に受領した。3月決算での扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．普通預金は増加するが、4月分なので管理費収入ではなく前受金として負債計上する。

イ．3月の管理費収入200,000円とする。

ウ．未収金200,000円とする。

エ．前払金200,000円とする。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。入金時期と収入の帰属期間を区別し、翌期分は前受金として繰り延べる。

イ：翌期分なので当期収入ではない。

ウ：すでに受領済みである。

エ：支払側の資産科目である。

総合解説：入金時期と収入の帰属期間を区別し、翌期分は前受金として繰り延べる。

問題 066 [応用]

6-3 会計事例 > 仕訳・決算

期末に 当月管理費未収80,000円、 翌月分管理委託費前払300,000円、 当月電気料未払100,000円がある。これらだけを見た貸借対照表上の資産・負債増加額の組合せとして正しいものはどれか。

ア．未払金を資産、未収金と前払費用を負債と逆分類し、資産100,000円・負債380,000円の増加とする。

イ．未収金80,000円と前払費用300,000円を資産、未払金100,000円を負債として、資産380,000円・負債100,000円の増加とする。

ウ．未払金も資産に含めてしまい、資産480,000円・負債0円の増加とする。

エ．前払費用300,000円を負債へ誤分類し、資産80,000円・負債400,000円の増加とする。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。未収金・前払費用は資産、未払金は負債であり、分類が逆である。

イ：正しい。未収金80,000円 + 前払費用300,000円 = 資産380,000円、未払金100,000円 = 負債100,000円である。

ウ：誤り。未払金100,000円は負債であり、資産に含めることはできない。

エ：誤り。前払費用300,000円は将来の役務に対応する資産であり、負債ではない。

総合解説：未収金80,000円と前払費用300,000円は資産、未払金100,000円は負債である。

問題 067 [基礎]

6-3 会計事例 > 仕訳・決算

共用部電気料の予算が年間1,200,000円、決算が1,500,000円となった。管理組合の決算対応として最も適切なものはどれか。

ア．決算額を予算額1,200,000円へ書き換える。

イ．差異は会計と無関係なので説明しない。

ウ．超過分300,000円を未収金にする。

エ．300,000円の予算超過原因を使用量・単価等から分析し、総会で説明して次年度予算へ反映する。

解答・解説

正答：エ

ア：実績を改ざんしてはならない。

イ：重要な管理情報である。

ウ：支出超過であり未収債権ではない。

エ：正しい。決算は実績を正確に示し、予算との差異を分析して次年度計画へ生かす。

総合解説：決算は実績を正確に示し、予算との差異を分析して次年度計画へ生かす。

問題 068 [標準]

6-3 会計事例 > 仕訳・決算

期末の普通預金帳簿残高が2,000,000円、銀行残高が1,990,000円で一致しない。最も適切な対応はどれか。

ア．差額10,000円を理由なく管理費収入にする。

イ．銀行残高を無条件で帳簿へ上書きし原因は調べない。

ウ．振込手数料、未記帳入出金、誤仕訳等を調査して差額原因を特定し、必要な修正を行う。

エ．差額が小さいので帳簿を廃棄する。

解答・解説

正答：ウ

ア：根拠のない収入計上になる。

イ：差異原因の確認が必要である。

ウ：正しい。決算では帳簿と外部証拠である銀行残高を照合し、差額を根拠なく処理しない。

エ：会計記録を保持し調査する。

総合解説：決算では帳簿と外部証拠である銀行残高を照合し、差額を根拠なく処理しない。

問題 069 [標準]

6-3 会計事例 > 仕訳・決算

当期管理費収入100,000円を未収のまま計上した場合、決算書への反映として最も適切なものはどれか。

ア．収支計算書に普通預金100,000円だけを記載する。

イ．貸借対照表に管理費収入だけを記載する。

ウ．収支計算書に管理費収入100,000円、貸借対照表に未収金100,000円を計上する。

エ．未収ならどの決算書にも記載しない。

解答・解説

正答：ウ

ア：未入金なので預金は増えていない。

イ：収入は収支計算書の項目である。

ウ：正しい。発生した収入は収支計算書へ、未回収の債権は貸借対照表へ反映する。

エ：発生主義では収入と債権を認識する。

総合解説：発生した収入は収支計算書へ、未回収の債権は貸借対照表へ反映する。

問題 070 [応用]

6-3 会計事例 > 仕訳・決算

会計年度末に未収・未払・前払・前受が残っている。適切な決算プロセスとして最も適切なものはどれか。

ア．現金残高だけを見て決算書を作らず総会承認する。

イ．未収・未払を全て削除してから決算する。

ウ．各期末整理を行って帳簿を締め、収支計算書・貸借対照表等を作成し、監査を経て総会承認を受ける。

エ．総会承認後に初めて帳簿を作る。

解答・解説

正答：ウ

ア：発生主義の決算として不十分である。

イ：財産状態を誤表示する。

ウ：正しい。発生主義による期末調整、財務諸表作成、監査、総会承認を順に行う。

エ：決算書作成・監査が先である。

総合解説：発生主義による期末調整、財務諸表作成、監査、総会承認を順に行う。

問題 071 [基礎]

6-3 会計事例 > 管理費・修繕積立金

毎月の共用廊下清掃費と、長期修繕計画に基づく外壁全面補修費の会計区分として最も適切なものはどれか。

ア：清掃費は管理費会計、外壁全面補修費は修繕積立金会計

イ：両方とも管理費会計

ウ：両方とも修繕積立金会計

エ：どちらも会計処理しない

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。日常的・経常的な管理費用と、計画的な大規模修繕費用を区分する。

イ：外壁全面補修は修繕積立金の典型的使途である。

ウ：日常清掃費は通常管理費である。

エ：適切な会計区分で記録する必要がある。

総合解説：日常的・経常的な管理費用と、計画的な大規模修繕費用を区分する。

問題 072 [基礎]

6-3 会計事例 > 管理費・修繕積立金

共用部分の火災保険・地震保険等の保険料を支払う場合、標準管理規約上の基本的な財源はどれか。

ア：必ず修繕積立金だけ

イ：未収金

ウ：管理費

エ：前受金

解答・解説

正答：ウ

ア：通常の保険料は管理費の使途である。

イ：未収金は債権であり支払財源区分ではない。

ウ：正しい。共用部分等に係る損害保険料は通常管理費の使途として整理される。

エ：前受金は負債である。

総合解説：共用部分等に係る損害保険料は通常管理費の使途として整理される。

問題 073 [標準]

6-3 会計事例 > 管理費・修繕積立金

台風で屋上防水が大きく破損し、計画外の復旧工事が必要となった。修繕積立金の利用について最も適切なものはどれか。

ア．計画外工事には絶対に修繕積立金を使えない。

イ．規約所定の手続を経て、不測の事故等による必要な修繕として修繕積立金を充当できる場合がある。

ウ．災害復旧は管理会社個人が全額負担する。

エ．工事費は帳簿に記録しない。

解答・解説

正答：イ

ア：不測の事故等も対象となり得る。

イ：正しい。修繕積立金は定期修繕だけでなく、特別の事由による修繕にも使用できる。

ウ：共用部分の復旧は管理組合の問題である。

エ：適切に会計処理する。

総合解説：修繕積立金は定期修繕だけでなく、特別の事由による修繕にも使用できる。

問題 074 [標準]

6-3 会計事例 > 管理費・修繕積立金

管理組合が敷地内駐車場の使用料を徴収している。標準管理規約の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．全額を理事長個人へ配当する。

イ．駐車場等の管理費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることができる。

ウ．会計帳簿へ記載しない。

エ．必ず全額を利用者へ返金する。

解答・解説

正答：イ

ア：管理組合の収入である。

イ：正しい。共用施設の使用料は施設管理と将来修繕に活用するモデルが示されている。

ウ：収入として記録する。

エ：標準規約の処理と異なる。

総合解説：共用施設の使用料は施設管理と将来修繕に活用するモデルが示されている。

問題 075 [標準]

6-3 会計事例 > 管理費・修繕積立金

大規模修繕工事のために管理組合が借入れを行った。その返済について、最も適切な考え方はどれか。

ア．修繕積立金からは絶対に返済できない。

イ．修繕積立金の対象となる工事のための借入れであれば、規約に基づき修繕積立金を償還に充てることができる。

ウ．借入金は管理組合の債務として記録しない。

エ．理事個人が必ず返済する。

解答・解説

正答：イ

ア：所定の借入れなら償還に充てられる。

イ：正しい。修繕積立金の対象業務に要する借入金の償還も、所定の使途として整理される。

ウ：適切に債務管理する。

エ：管理組合の借入れである。

総合解説：修繕積立金の対象業務に要する借入金の償還も、所定の使途として整理される。

問題 076 [応用]

6-3 会計事例 > 管理費・修繕積立金

管理費会計が毎年赤字となり、理事会が修繕積立金から恒常的に補填し続ける案を検討している。最も適切な評価はどれか。

ア．管理費赤字は必ず全額修繕積立金から補填するのが原則である。

イ．修繕積立金には使途の制約がない。

ウ．管理費の赤字原因は分析不要である。

エ．安易な恒常流用は避け、管理費水準・支出構造を見直し、修繕積立金の将来目的を守るべきである。

解答・解説

正答：エ

ア：用途・区分経理に反する。

イ：特別の管理に要する費用へ充当する。

ウ：収支構造の見直しが必要である。

エ：正しい。修繕積立金は将来の特別修繕資金であり、日常管理赤字の恒常補填は資金不足を招く。

総合解説：修繕積立金は将来の特別修繕資金であり、日常管理赤字の恒常補填は資金不足を招く。

問題 077 [基礎]

6-3 会計事例 > 管理費・修繕積立金

長期修繕計画では5年後に大規模修繕が必要だが、現行積立ベースでは大幅に不足する見込みである。最も適切な対応はどれか。

ア．長期修繕計画と資金計画を見直し、積立額・工事内容・借入等を早期に総会で検討する。
イ．工事直前まで不足を知らせない。
ウ．不足額は管理会社が自動的に負担する。
エ．修繕積立金残高は工事実施と無関係である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。資金不足が見込まれる段階で早期に合意形成を進めることが重要である。
イ：早期対応が必要である。
ウ：管理組合の資金計画である。
エ：実施可能性に直結する。

総合解説：資金不足が見込まれる段階で早期に合意形成を進めることが重要である。

問題 078 [標準]

6-3 会計事例 > 管理費・修繕積立金

管理費会計と修繕積立金会計を同じ銀行口座で管理しているが、帳簿上は明確に区分している。管理組合内部の会計実務として最も重要な点はどれか。

ア．同一口座なら帳簿上も完全に混在させる。
イ．各会計の収支・残高・使途を明確に区分し、相互の流用や帰属を追跡できるようにする。
ウ．修繕積立金の残高は記録しない。
エ．管理費の支出を全て修繕積立金へ記録する。

解答・解説

正答：イ

ア：会計区分を明確にする必要がある。
イ：正しい。管理費と修繕積立金は用途が異なるため、会計上の区分経理が必要である。
ウ：将来資金として継続管理する。
エ：費目区分を誤る。

総合解説：管理費と修繕積立金は用途が異なるため、会計上の区分経理が必要である。

問題 079 [標準]

6-3 会計事例 > 管理費・修繕積立金

建物更新や敷地売却など再生手法の比較検討に必要な調査費用を支出する場合、2026年対応標準管理規約上の考え方として正しいものはどれか。

ア．再生調査には修繕積立金を絶対に使えない。

イ．調査費は管理会社の私費で行う。

ウ．所定のマンション再生に係る合意形成調査等として、修繕積立金の使途となり得る。

エ．再生手法が未決定なら会計処理できない。

解答・解説

正答：ウ

ア：所定の調査は対象となり得る。

イ：管理組合の再生検討費用である。

ウ：正しい。制度拡充に対応し、建替え以外の再生手法に関する調査も修繕積立金の対象に整理されている。

エ：適法な調査費用として処理できる場合がある。

総合解説：制度拡充に対応し、建替え以外の再生手法に関する調査も修繕積立金の対象に整理されている。

問題 080 [応用]

6-3 会計事例 > 管理費・修繕積立金

大規模修繕費8,000万円に対し修繕積立金残高6,000万円、保険金500万円、借入可能額2,000万円が見込まれる。最も適切な管理方針はどれか。

ア．不足があるので工事内容を検討せず直ちに全額借入れる。

イ．保険金は管理組合会計に含めない。

ウ．修繕後の積立計画は考えなくてよい。

エ．工事範囲・保険金の充当・積立金取崩し・借入条件を整理し、将来の積立計画も含め総会で資金計画を決定する。

解答・解説

正答：エ

ア：資金・工事計画を総合検討する。

イ：修繕財源として適切に処理する。

ウ：将来修繕資金の再構築も重要である。

エ：正しい。単に現在残高だけで判断せず、複数の財源と将来負担を総合して意思決定する必要がある。

総合解説：単に現在残高だけで判断せず、複数の財源と将来負担を総合して意思決定する必要がある。

問題 081 [基礎]

6-3 会計事例 > 滞納・回収

管理費の口座振替が残高不足で不能となった住戸がある。管理組合の初動として最も適切なものはどれか。

ア．数年間放置してからまとめて確認する。

イ．対象月・滞納額・支払期限を確認し、早期に事実確認と督促を開始する。

ウ．滞納額を確認せず概算で請求する。

エ．未収金台帳へ記録しない。

解答・解説

正答：イ

ア：回収困難化・時効リスクが高まる。

イ：正しい。滞納を放置せず、正確な債権情報を基に早期対応することが回収率と時効管理の両面で重要である。

ウ：正確な債権額を把握する。

エ：継続的な債権管理が必要である。

総合解説：滞納を放置せず、正確な債権情報を基に早期対応することが回収率と時効管理の両面で重要である。

問題 082 [基礎]

6-3 会計事例 > 滞納・回収

標準管理委託契約に基づき管理会社が所定の督促を行ったが、滞納者がなお支払わない。次の対応として基本的に正しいものはどれか。

ア．管理会社が無期限に自己責任で訴訟まで全て行うことが当然である。

イ．その後の収納請求は管理組合が主体となって行う。

ウ．滞納債権は自動的に消滅する。

エ．施工会社が代わりに回収する。

解答・解説

正答：イ

ア：契約上の範囲を超える。

イ：正しい。標準管理委託契約では、管理会社の所定督促後も未払いの場合、その後の回収は管理組合へ引き継がれる。

ウ：未払いが続くだけでは消滅しない。

エ：債権者は管理組合である。

総合解説：標準管理委託契約では、管理会社の所定督促後も未払いの場合、その後の回収は管理組合へ引き継がれる。

問題 083 [標準]

6-3 会計事例 > 滞納・回収

管理費債権の時効管理を行う。現行民法の一般債権の消滅時効について正しいものはどれか。

ア．全て1年で時効になる。

イ．管理費債権には時効がない。

ウ．権利行使可能と債務者を知った時から5年、または権利行使可能時から10年のいずれか早い方が基本である。

エ．必ず20年である。

解答・解説

正答：ウ

ア：一般原則と異なる。

イ：消滅時効の対象となる。

ウ：正しい。現行民法166条の一般債権時効は主観的5年・客観的10年で整理される。

エ：一般債権の基本期間と異なる。

総合解説：現行民法166条の一般債権時効は主観的5年・客観的10年で整理される。

問題 084 [標準]

6-3 会計事例 > 滞納・回収

時効完成直前に内容証明郵便で滞納管理費を催告した。民法上の基本的な効果として正しいものはどれか。

ア．催告から6か月を経過するまで時効完成が猶予される。

イ．催告だけで新たに5年が必ず始まる。

ウ．催告すると債権が消滅する。

エ．催告には時効上の効果が一切ない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。催告は永久更新ではなく、6か月の完成猶予を与える。

イ：催告は原則更新ではなく完成猶予である。

ウ：逆に履行を求める行為である。

エ：6か月の完成猶予がある。

総合解説：催告は永久更新ではなく、6か月の完成猶予を与える。

問題 085 [標準]

6-3 会計事例 > 滞納・回収

滞納者が書面で『未払管理費300,000円を認め、毎月50,000円ずつ支払う』と約束した。時効管理上の評価として最も適切なものはどれか。

ア．承認しても時効には絶対に影響しない。

イ．承認した瞬間に債権全額が消える。

ウ．分割払い約束は記録してはならない。

エ．債務承認に該当し得るため、承認時から時効が新たに進行することを踏まえて記録管理する。

解答・解説

正答：エ

ア：更新事由となる。

イ：債務の存在を認めている。

ウ：重要な債権管理資料である。

エ：正しい。債務者による権利の承認は時効更新事由である。

総合解説：債務者による権利の承認は時効更新事由である。

問題 086 [応用]

6-3 会計事例 > 滞納・回収

長期滞納者に対して支払督促を申し立てたところ、債務者が送達後2週間以内に督促異議を申し立てた。手続の流れとして正しいものはどれか。

ア．債権が自動消滅する。

イ．直ちに預金を差し押さえられる。

ウ．異議申立ては法律上認められていない。

エ．請求額に応じて通常の民事訴訟手続へ移行する。

解答・解説

正答：エ

ア：異議は債権消滅を意味しない。

イ：訴訟等で債務名義を得る必要がある。

ウ：2週間以内の督促異議制度がある。

エ：正しい。支払督促は争いがない金銭請求に適した手続で、適法な異議が出ると通常訴訟へ移行する。

総合解説：支払督促は争いがない金銭請求に適した手続で、適法な異議が出ると通常訴訟へ移行する。

問題 087 [基礎]

6-3 会計事例 > 滞納・回収

確定判決を得た後も滞納者が支払わない。銀行預金を差し押さえるための基本的な対応はどれか。

ア．理事長が銀行窓口で口頭請求すれば引き出せる。

イ．判決等の債務名義に基づき、裁判所へ債権執行を申し立てる。

ウ．管理会社がキャッシュカードを作ればよい。

エ．判決後は何もしなくても銀行が自動送金する。

解答・解説

正答：イ

ア：裁判所の執行手続が必要である。

イ：正しい。自力で他人の預金を取得するのではなく、債務名義に基づく裁判所の強制執行手続を利用する。

ウ：不正な方法である。

エ：執行申立てが必要である。

総合解説：自力で他人の預金を取得するのではなく、債務名義に基づく裁判所の強制執行手続を利用する。

問題 088 [標準]

6-3 会計事例 > 滞納・回収

判決は得たが、滞納者の銀行口座や勤務先が分からない。検討できる制度として最も適切なものはどれか。

ア．情報取得だけで自動的に全額が入金される。

イ．財産情報を調べる裁判手続は存在しない。

ウ．無関係な住民の財産を差し押さえる。

エ．要件を満たす場合、第三者からの情報取得手続等で財産情報を調査し、その後必要な強制執行を行う。

解答・解説

正答：エ

ア：別途執行が必要である。

イ：所定の情報取得手続がある。

ウ：債務者本人の財産を対象とする。

エ：正しい。情報取得は財産を探索する手続であり、それ自体が回収完了を意味しない。

総合解説：情報取得は財産を探索する手続であり、それ自体が回収完了を意味しない。

問題 089 [標準]

6-3 会計事例 > 滞納・回収

滞納元本400,000円に規約所定の遅延損害金が加算されている。回収実務として最も適切なものはどれか。

ア．全額を『その他収入』として一括し内訳を捨てる。

イ．元本、遅延損害金、督促費用等を区分して算定し、入金充当後の残額も継続管理する。

ウ．一部入金があれば元本全額を完済扱いにする。

エ．遅延損害金は規約に関係なく理事長が自由に決める。

解答・解説

正答：イ

ア：債権内容を追跡できなくなる。

イ：正しい。債権の内訳を明確にすることで正確な請求・消込・時効管理ができる。

ウ：残債権を正確に計算する。

エ：規約等の根拠に従う。

総合解説：債権の内訳を明確にすることで正確な請求・消込・時効管理ができる。

問題 090 [応用]

6-3 会計事例 > 滞納・回収

滞納者Xは最古債権の時効が近く、一部は債務承認済み、別の月分については支払を争っている。最も適切な対応はどれか。

ア．最古債権を後回しにし、新しい月分だけ督促する。

イ．債務承認が一部にあれば全債権の時効が必ず同じになる。

ウ．月ごとの支払期限・承認・催告等の履歴を整理し、時効リスクの高い債権を優先しつつ、争いがある部分は訴訟等を含め適切な手段を選ぶ。

エ．争いがある債権も証拠を準備せず直ちに強制執行する。

解答・解説

正答：ウ

ア：時効リスクを考慮すべきである。

イ：債権ごとの状況を確認する。

ウ：正しい。複数月の債権は時効状況や争いの有無が異なるため、総額だけで一括管理せず個別に判断する必要がある。

エ：債務名義等が必要である。

総合解説：複数月の債権は時効状況や争いの有無が異なるため、総額だけで一括管理せず個別に判断する必要がある。

問題 091 [基礎]

6-4 建物・設備事例 > 劣化・修繕計画

築12年のマンションで長期修繕計画を見直すことになった。国土交通省ガイドラインに照らした計画期間の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回以上含まれる期間を基本とする。

イ．次の1年分だけを計画すれば足りる。

ウ．必ず100年以上でなければならない。

エ．大規模修繕を含めず日常清掃だけを計画する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。長期修繕計画は短期の工事予定表ではなく、将来の主要修繕と資金需要を見通せる期間を確保する。

イ：長期的な修繕・資金計画にならない。

ウ：ガイドラインの基本とは異なる。

エ：主要修繕を含む必要がある。

総合解説：長期修繕計画は短期の工事予定表ではなく、将来の主要修繕と資金需要を見通せる期間を確保する。

問題 092 [基礎]

6-4 建物・設備事例 > 劣化・修繕計画

物価上昇や劣化状況の変化があるマンションで、長期修繕計画の見直し方として最も適切なものはどれか。

ア．一度作成したら建替えまで一切見直さない。

イ．毎月全面的に作り直すことが法律上必須である。

ウ．価格変動や実施工事は見直しに反映しない。

エ．おおむね5年程度ごとを目安に、劣化調査・工事実績・価格変動等を踏まえて見直す。

解答・解説

正答：エ

ア：実態との乖離が大きくなる。

イ：そのような制度ではない。

ウ：実績や社会状況を反映する。

エ：正しい。長期修繕計画は固定的なものではなく、建物状態や工事価格などの変化に応じて定期的に更新する。

総合解説：長期修繕計画は固定的なものではなく、建物状態や工事価格などの変化に応じて定期的に更新する。

問題 093 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 劣化・修繕計画

外壁等の大規模修繕について、前回工事から12年経過したという理由だけで直ちに工事実施を決めようとしている。最も適切な判断はどれか。

ア．12年経過すれば劣化の有無に関係なく必ず同一内容の工事をする。

イ．築年数は一切考慮せず工事を永久に先送りする。

ウ．12～15年程度は一般的な目安として参考にしつつ、実際の劣化状況・仕様・過去工事等を調査して実施時期を決める。

エ．管理会社が提示した年数だけで総会等の検討は不要である。

解答・解説

正答：ウ

ア：目安と実態調査を区別する。

イ：劣化状況に応じた修繕が必要である。

ウ：正しい。修繕周期は一律の法定年数ではなく、建物ごとの状況に応じて判断する。

エ：管理組合が計画・資金を検討する。

総合解説：修繕周期は一律の法定年数ではなく、建物ごとの状況に応じて判断する。

問題 094 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 劣化・修繕計画

外壁調査で、細かな美観上の汚れと、剥落のおそれがある浮き・ひび割れが確認された。修繕優先順位として最も適切なものはどれか。

ア．美観上の汚れだけを先に全面塗装し、剥落リスクは放置する。

イ．全ての劣化を同じ緊急度として扱う。

ウ．安全性に関わる剥落リスクの高い箇所を優先して調査・補修し、美観項目は計画的に対応する。

エ．外壁の浮きは建物管理と無関係である。

解答・解説

正答：ウ

ア：安全性を優先すべきである。

イ：劣化原因・危険度を評価する。

ウ：正しい。維持保全では劣化を一律に扱わず、安全・機能・耐久性への影響を踏まえて優先順位をつける。

エ：落下事故につながり得る。

総合解説：維持保全では劣化を一律に扱わず、安全・機能・耐久性への影響を踏まえて優先順位をつける。

問題 095 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 劣化・修繕計画

最上階住戸で雨天時だけ天井から漏水する。屋上防水層の劣化が疑われる場合、最初の対応として最も適切なものはどれか。

ア．室内クロスだけ張り替えて原因調査をしない。

イ．屋上全体を調査せず必ず給水管事故と決めつける。

ウ．漏水記録を残さず次回大規模修繕まで放置する。

エ．漏水箇所と雨天条件を記録し、屋上防水・立上り・排水等を調査して原因を特定した上で修繕範囲を決める。

解答・解説

正答：エ

ア：再発防止にならない。

イ：雨天との関連を踏まえ調査する。

ウ：被害拡大のおそれがある。

エ：正しい。漏水は原因箇所と室内の発現箇所が一致しないことがあるため、原因調査を先行させる。

総合解説：漏水は原因箇所と室内の発現箇所が一致しないことがあるため、原因調査を先行させる。

問題 096 [応用]

6-4 建物・設備事例 > 劣化・修繕計画

計画上10年後に給排水管更新と外壁修繕が重なる一方、修繕積立金残高が大幅に不足する見込みである。最も適切な対応はどれか。

ア．工事項目・時期・概算費用を再検証し、修繕積立金額や資金調達方法を早期に見直す。

イ．工事直前まで不足を組合員へ知らせない。

ウ．不足分は必ず管理会社が負担する。

エ．工事費見込みと積立額は別々に考え、連動させない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。長期修繕計画と修繕積立金計画は一体で管理し、将来不足を早期に是正する必要がある。

イ：合意形成が困難になる。

ウ：管理組合の資金計画である。

エ：資金計画との整合が必要である。

総合解説：長期修繕計画と修繕積立金計画は一体で管理し、将来不足を早期に是正する必要がある。

問題 097 [基礎]

6-4 建物・設備事例 > 劣化・修繕計画

定期点検で想定より早い鉄部腐食が見つかった。長期修繕計画上の対応として最も適切なものはどれか。

ア．調査結果を踏まえて修繕時期・仕様・概算費用を必要に応じて前倒し・見直す。

イ．計画書にない時期なので腐食を無視する。

ウ．点検結果を修繕計画から切り離す。

エ．腐食部は全て専有部分として処理する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。実際の劣化状況は計画見直しの重要な情報であり、計画年次だけに拘束されない。

イ：実態を反映して見直す。

ウ：点検と計画は連動させる。

エ：部位の所有区分を確認する必要がある。

総合解説：実際の劣化状況は計画見直しの重要な情報であり、計画年次だけに拘束されない。

問題 098 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 劣化・修繕計画

前回大規模修繕で予定より高耐久の防水仕様へ変更し、工事費も増額した。次回の長期修繕計画見直しで最も適切な処理はどれか。

ア．実際の仕様・工事時期・実績額を記録し、次回修繕時期と費用見通しに反映する。

イ．旧計画の金額・仕様を永久に使い続ける。

ウ．高耐久化したので今後の点検は不要とする。

エ．工事実績の記録を廃棄する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。実施工事と旧計画の差異を反映してこそ、次回計画の精度が高まる。

イ：実績を反映する必要がある。

ウ：点検は継続する。

エ：将来計画の基礎資料となる。

総合解説：実施工事と旧計画の差異を反映してこそ、次回計画の精度が高まる。

問題 099 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 劣化・修繕計画

外壁補修、シーリング更新、屋上防水が近い時期に必要となる見込みである。修繕計画として最も適切な考え方はどれか。

ア．各工事を必ず別年度にしなければならない。

イ．劣化状況に関係なく全項目を同時施工する。

ウ．足場の共用や工事干渉を考慮し、工事をまとめる場合と分離する場合の費用・安全・劣化リスクを比較する。

エ．足場費は修繕計画に含めない。

解答・解説

正答：ウ

ア：統合の合理性を検討できる。

イ：必要性と時期を比較する。

ウ：正しい。修繕項目は個別周期だけでなく、仮設費や施工効率を含めて総合調整する。

エ：共通仮設費も費用計画に影響する。

総合解説：修繕項目は個別周期だけでなく、仮設費や施工効率を含めて総合調整する。

問題 100 [応用]

6-4 建物・設備事例 > 劣化・修繕計画

築35年で同一設備の部分修理が毎年増え、部品供給も不安定になっている。修繕計画上の判断として最も適切なものはどれか。

ア．修理できる限り更新費との比較は一切不要である。

イ．古い設備ほど点検頻度を下げる。

ウ．更新を検討すると長期修繕計画が不要になる。

エ．当面の補修費だけでなく、故障頻度・残存寿命・更新費・省エネ性等を比較し、更新を含めて総合判断する。

解答・解説

正答：エ

ア：累積費用や信頼性を評価する。

イ：事故リスクに応じた管理が必要である。

ウ：計画へ反映する。

エ：正しい。老朽設備では、単年度修理費だけでなくライフサイクル全体で修繕・更新を選択することが重要である。

総合解説：老朽設備では、単年度修理費だけでなくライフサイクル全体で修繕・更新を選択することが重要である。

問題 101 [基礎]

6-4 建物・設備事例 > 設備事故・保守

高架水槽方式のマンションで複数住戸から『水が濁っている』との連絡が同時にあった。初動として最も適切なものはどれか。

ア．見た目だけの問題として必ず放置する。

イ．全住戸にそのまま飲用を続けるよう指示する。

ウ．会計処理だけ行い設備は確認しない。

エ．給水設備・受水槽等の状態と給水栓水質を確認し、必要に応じ給水停止・代替給水・専門業者調査を行う。

解答・解説

正答：エ

ア：水質確認が必要である。

イ：安全確認前の飲用継続は不適切である。

ウ：設備・水質の確認が必要である。

エ：正しい。水質異常は健康影響につながるため、原因確認と安全確保を優先する。

総合解説：水質異常は健康影響につながるため、原因確認と安全確保を優先する。

問題 102 [基礎]

6-4 建物・設備事例 > 設備事故・保守

簡易専用水道に該当するマンションの管理として、最も適切なものはどれか。

ア．受水槽があれば水道法上の管理は一切不要である。

イ．検査は管理会社の口頭確認だけで代替できる。

ウ．水質異常があっても利用者へ知らせない。

エ．法令に基づく管理を行い、登録検査機関による検査等を適切に受ける。

解答・解説

正答：エ

ア：所定の管理義務がある。

イ：法令に基づく検査が必要である。

ウ：安全上の対応が必要である。

エ：正しい。簡易専用水道には水槽の管理や検査等の法定管理が求められる。

総合解説：簡易専用水道には水槽の管理や検査等の法定管理が求められる。

問題 103 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 設備事故・保守

停電後にエレベーター内へ利用者が閉じ込められたとの通報があった。管理側の対応として最も適切なものはどれか。

ア．管理員が工具で直ちにかご扉をこじ開ける。

イ．閉じ込め情報を記録せず放置する。

ウ．保守会社・緊急連絡先へ通報し、乗客と連絡を取り安全を確保し、専門者による救出を待つ。

エ．利用者に自力で天井から脱出させる。

解答・解説

正答：ウ

ア：二次事故の危険がある。

イ：迅速な通報・連絡が必要である。

ウ：正しい。昇降機事故では無資格者が扉をこじ開けるなどせず、専門的な救出手順に従う。

エ：危険である。

総合解説：昇降機事故では無資格者が扉をこじ開けるなどせず、専門的な救出手順に従う。

問題 104 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 設備事故・保守

機械式駐車場の昇降中に大きな異音と振動が発生した。最も適切な対応はどれか。

ア．運転を停止し、利用を制限して保守事業者へ点検を依頼し、安全確認後に再開する。

イ．正常動作するまで何度も操作を繰り返す。

ウ．利用者に内部へ入って原因を調べてもらう。

エ．異音は必ず正常なので記録不要である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。異常兆候がある状態で運転を続けると人身事故・設備損傷につながる。

イ：故障を悪化させるおそれがある。

ウ：危険である。

エ：異常として扱う。

総合解説：異常兆候がある状態で運転を続けると人身事故・設備損傷につながる。

問題 105 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 設備事故・保守

共用電気盤付近から焦げ臭がし、ブレーカーが繰り返し作動している。最も適切な対応はどれか。

ア．ブレーカーを固定して落ちないようにする。

イ．焦げ臭があっても使用を続ける。

ウ．居住者が裸線を手で確認する。

エ．危険区域への立入りを制限し、必要に応じ電源を安全に遮断して電気保安の専門者へ点検を依頼する。

解答・解説

正答：エ

ア：保護機能を失わせ危険である。

イ：火災リスクがある。

ウ：感電の危険がある。

エ：正しい。感電・火災の危険があるため、専門知識のない者が通電状態で内部を触らない。

総合解説：感電・火災の危険があるため、専門知識のない者が通電状態で内部を触らない。

問題 106 [応用]

6-4 建物・設備事例 > 設備事故・保守

同時に エレベーター閉じ込め、 駐車場ゲート故障、 廊下照明1灯切れが発生した。管理側の優先順位として最も適切なものはどれか。

ア．照明1灯切れを最優先する。

イ．3件とも同じ緊急度として順番を決めない。

ウ．人命に直接関わるエレベーター閉じ込めを最優先し、次に安全・機能影響の大きい故障へ対応する。

エ．閉じ込めは翌営業日まで放置する。

解答・解説

正答：ウ

ア：人命リスクが高い事象を優先する。

イ：リスク評価が必要である。

ウ：正しい。設備事故は人命・重大事故・被害拡大のリスクを基準に優先順位を付ける。

エ：迅速な救出対応が必要である。

総合解説：設備事故は人命・重大事故・被害拡大のリスクを基準に優先順位を付ける。

問題 107 [基礎]

6-4 建物・設備事例 > 設備事故・保守

ポンプ、エレベーター、機械式駐車場等の点検記録を継続保存する主な目的はどれか。

ア．過去記録があると更新できなくなるため廃棄する。

イ．点検結果は担当者の記憶だけに残す。

ウ．異常傾向・故障履歴・部品交換時期を把握し、予防保全や更新判断に活用するため。

エ．故障後にだけ記録を作る。

解答・解説

正答：ウ

ア：履歴は更新判断に役立つ。

イ：組織として記録する必要がある。

ウ：正しい。保守記録は単なる保存義務ではなく、設備状態を時系列で把握する基礎資料となる。

エ：平常時から継続記録する。

総合解説：保守記録は単なる保存義務ではなく、設備状態を時系列で把握する基礎資料となる。

問題 108 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 設備事故・保守

設備保守会社と年間保守契約を結んでいるため、法令上必要な定期検査・報告は不要だと理事会が考えている。最も適切な評価はどれか。

ア．保守契約があれば全ての法定点検は自動免除される。

イ．法定点検があれば日常保守は一切不要である。

ウ．保守契約と法定検査・報告は目的や根拠が異なるため、対象設備について法定手続も別途確認する。

エ．管理会社の判断だけで法定点検の有無を変更できる。

解答・解説

正答：ウ

ア：別制度である。

イ：双方の役割が異なる。

ウ：正しい。民間保守契約を結んだからといって、建築基準法・消防法等の法定点検義務が当然に消えるわけではない。

エ：法令に従う。

総合解説：民間保守契約を結んだからといって、建築基準法・消防法等の法定点検義務が当然に消えるわけではない。

問題 109 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 設備事故・保守

給水ポンプが短期間に何度も故障し、修理部品の入手も困難になっている。最も適切な管理判断はどれか。

ア．修理費だけ見て停止リスクは無視する。

イ．故障履歴、修理費、停止影響、部品供給、更新費を比較し、更新時期を長期修繕計画へ反映する。

ウ．部品がなくても同じ設備を永久に使う。

エ．更新費は長期修繕計画に含めない。

解答・解説

正答：イ

ア：機能停止の影響も重要である。

イ：正しい。反復故障設備では、個別修理だけでなく更新による信頼性向上を検討する。

ウ：更新検討が必要である。

エ：主要設備更新は計画対象となる。

総合解説：反復故障設備では、個別修理だけでなく更新による信頼性向上を検討する。

問題 110 [応用]

6-4 建物・設備事例 > 設備事故・保守

共用給水ポンプの故障で断水事故が発生し、応急復旧は完了した。次に行うべき対応として最も適切なものはどれか。

ア．復旧したので事故記録を全て削除する。

イ．原因不明のまま同じ運用を続ける。

ウ．故障原因・保守履歴・予備機能・連絡体制を検証し、必要な修繕・更新・運用改善を行う。

エ．断水事故は設備保守と無関係として扱う。

解答・解説

正答：ウ

ア：再発防止に履歴が必要である。

イ：再発リスクが残る。

ウ：正しい。事故対応は復旧で終わらず、原因分析と再発防止を次の保全計画へ反映する。

エ：保全体制の検証が必要である。

総合解説：事故対応は復旧で終わらず、原因分析と再発防止を次の保全計画へ反映する。

問題 111 [基礎]

6-4 建物・設備事例 > 防災・関係法令

消防用設備等の点検について、消防庁告示に基づく基本的な点検周期の組合せとして正しいものはどれか。

ア．機器点検10年ごと、総合点検20年ごと

イ．どちらも工事時1回だけ

ウ．機器点検は毎日、総合点検は毎週が法定周期

エ．機器点検は6か月ごと、総合点検は1年ごと

解答・解説

正答：エ

ア：周期が長すぎる。

イ：継続的な点検が必要である。

ウ：告示の周期と異なる。

エ：正しい。消防用設備等は定期的に機能を確認し、機器点検と総合点検で異なる周期が定められている。

総合解説：消防用設備等は定期的に機能を確認し、機器点検と総合点検で異なる周期が定められている。

問題 112 [基礎]

6-4 建物・設備事例 > 防災・関係法令

自動火災報知設備や消火器等が設置されたマンションの管理として、最も適切なものはどれか。

ア．設置後は一切点検しなくてよい。

イ．消防法令に基づき必要な点検を実施し、対象に応じて結果を所轄消防機関へ報告する。

ウ．点検結果は必ず破棄する。

エ．故障していても見た目が良ければ使用できる。

解答・解説

正答：イ

ア：定期点検が必要である。

イ：正しい。消防設備は設置だけでなく、維持・点検・報告を通じて有効性を保つ必要がある。

ウ：記録・報告が必要である。

エ：機能維持が必要である。

総合解説：消防設備は設置だけでなく、維持・点検・報告を通じて有効性を保つ必要がある。

問題 113 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 防災・関係法令

共用廊下・避難階段に住民の私物が多数置かれ、通行幅が狭くなっている。最も適切な対応はどれか。

ア．私物なので管理組合は一切関与できない。

イ．避難・消防活動の妨げにならないよう、規約・消防上の安全を踏まえて撤去・是正を求める。

ウ．避難階段を物置として恒久利用する。

エ．災害時だけ移動すればよいので平時は放置する。

解答・解説

正答：イ

ア：共用部分の安全管理が必要である。

イ：正しい。共用避難経路の安全確保は日常管理と防災の双方に関わる。

ウ：避難機能を損なう。

エ：災害時に即時撤去できる保証はない。

総合解説：共用避難経路の安全確保は日常管理と防災の双方に関わる。

問題 114 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 防災・関係法令

対象となる建築物・建築設備・昇降機等について、建築基準法第12条に基づく定期報告制度の考え方として正しいものはどれか。

ア．対象・地域・設備等に応じ、資格者による調査・検査と特定行政庁への定期報告を行う。

イ．全てのマンションで全設備が同一周期・同一内容である。

ウ．管理会社の自主点検だけで必ず代替できる。

エ．建築基準法は昇降機と無関係である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。建築物等の安全を継続確認するため、対象となるものには法定の定期調査・検査報告制度がある。

イ：対象や周期は法令・指定等により異なる。

ウ：法定調査・検査が必要な場合がある。

エ：昇降機も定期検査報告制度の対象となる。

総合解説：建築物等の安全を継続確認するため、対象となるものには法定の定期調査・検査報告制度がある。

問題 115 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 防災・関係法令

防火戸の前に荷物が置かれ、閉鎖できない状態が確認された。管理上の対応として最も適切なものはどれか。

ア．直ちに障害物を除去し、防火戸が正常に作動できる状態を確保する。

イ．火災発生時に荷物を動かせばよい。

ウ．防火戸を開放固定する。

エ．避難安全とは無関係なので対応不要である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。防火設備は火災時に機能して初めて意味があり、日常から作動を妨げない管理が必要である。

イ：即時使用できる状態を保つ必要がある。

ウ：防火機能を失う。

エ：重要な防災設備である。

総合解説：防火設備は火災時に機能して初めて意味があり、日常から作動を妨げない管理が必要である。

問題 116 [応用]

6-4 建物・設備事例 > 防災・関係法令

管理会社の引継ぎ時に、消防設備点検とエレベーター定期検査の一部が長期間未実施だったことが判明した。最も適切な対応はどれか。

ア．対象法令・未実施期間・設備状態を確認し、必要な点検・報告を速やかに実施して再発防止の管理台帳を整備する。

イ．過去の未実施を隠すため記録を廃棄する。

ウ．設備が動いていれば法定点検は永久に不要である。

エ．次回契約更新まで何もしない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。未実施を隠すのではなく、法定義務と安全状態を確認し、是正と仕組み改善を行う。

イ：法令遵守・安全管理に反する。

ウ：法定点検は別に必要である。

エ：速やかな是正が必要である。

総合解説：未実施を隠すのではなく、法定義務と安全状態を確認し、是正と仕組み改善を行う。

問題 117 [基礎]

6-4 建物・設備事例 > 防災・関係法令

マンションで防災訓練を毎年行っている。これを理由に消防設備等の法定点検を省略できるか。

ア．省略できない。訓練と法定点検は目的が異なり、双方を適切に実施する。

イ．訓練をすれば消防設備点検は不要になる。

ウ．設備点検をすれば避難訓練は法律上常に禁止される。

エ．訓練と点検は完全に同一内容である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。防災訓練は人の行動確認、法定点検は設備機能確認を中心とするため相互に代替しない。

イ：別制度である。

ウ：双方実施できる。

エ：目的・方法が異なる。

総合解説：防災訓練は人の行動確認、法定点検は設備機能確認を中心とするため相互に代替しない。

問題 118 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 防災・関係法令

長時間停電が発生した。管理側が特に確認すべき共用設備として最も適切なものはどれか。

ア．外壁の色だけ

イ．住戸内の家具配置だけ

ウ．非常用照明、火災報知・防災設備、給水ポンプ、エレベーター等の停止・復旧状況

エ．設備復旧は翌年の総会まで確認しない。

解答・解説

正答：ウ

ア：停電対応と直接関係しない。

イ：共用設備の機能確認が優先される。

ウ：正しい。停電は複数の共用設備へ連鎖的に影響するため、優先設備を横断的に確認する必要がある。

エ：速やかな確認が必要である。

総合解説：停電は複数の共用設備へ連鎖的に影響するため、優先設備を横断的に確認する必要がある。

問題 119 [標準]

6-4 建物・設備事例 > 防災・関係法令

機械式駐車場で利用者が装置内へ入り込む事例が続いている。管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．事故が起きるまで何も変更しない。

イ．安全装置・表示・利用ルール・保守状態を確認し、利用者教育と必要な改善を行う。

ウ．安全装置を解除して操作を早くする。

エ．利用者への説明は不要である。

解答・解説

正答：イ

ア：予防的な安全対策が必要である。

イ：正しい。機械式駐車場の安全は設備保守だけでなく、管理者・利用者双方の運用対策が重要である。

ウ：事故リスクが高まる。

エ：安全な使用方法の周知が重要である。

総合解説：機械式駐車場の安全は設備保守だけでなく、管理者・利用者双方の運用対策が重要である。

問題 120 [応用]

6-4 建物・設備事例 > 防災・関係法令

あるマンションで、消防設備、エレベーター、簡易専用水道、電気設備の管理を一つの年間計画にまとめたい。最も適切な方法はどれか。

ア．全設備を消防法だけで管理する。

イ．管理会社の都合で全点検を5年に1回へ統一する。

ウ．法定点検と自主保守の区別をしない。

エ．設備ごとに根拠法令・点検内容・周期・報告先を整理した上で、年間保守計画と台帳を統合管理する。

解答・解説

正答：エ

ア：根拠法令が異なる。

イ：法定周期を無視できない。

ウ：根拠・目的を整理する必要がある。

エ：正しい。設備ごとに法令体系が異なるため、同じ周期に一律化するのではなく、個別要件を守りながら管理を一元化する。

総合解説：設備ごとに法令体系が異なるため、同じ周期に一律化するのではなく、個別要件を守りながら管理を一元化する。

問題 121 [基礎]

6-5 複合問題 > 民法×区分所有法

区分所有者Aが管理費を滞納したまま専有部分をBへ売却した。売買により旧滞納債務が当然に消えるか。

ア．消えない。管理組合は旧所有者Aに加え、区分所有法上の特定承継人Bに対しても所定の債権を行使できる。

イ．売買成立と同時に滞納管理費は必ず消滅する。

ウ．Bだけが責任を負い、Aの債務は必ず消える。

エ．管理組合は売買後いかなる者にも請求できない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。専有部分の売買という民法上の取引があっても、区分所有法の特定承継人責任により管理費債権の回収先が確保される。

イ：売買だけで債権は消滅しない。

ウ：旧所有者の債務も当然には消滅しない。

エ：特定承継人への請求制度がある。

総合解説：専有部分の売買という民法上の取引があっても、区分所有法の特定承継人責任により管理費債権の回収先が確保される。

問題 122 [基礎]

6-5 複合問題 > 民法×区分所有法

総会決議に基づく共用屋根修繕について、区分所有法上の管理者が管理組合を代表して施工会社と契約した。民法上の効果として最も適切なものはどれか。

ア．管理者が権限内で代表行為をすれば、その契約効果は管理組合側に帰属する。

イ．契約効果は管理者個人にだけ帰属する。

ウ．施工会社との契約は区分所有建物では常に無効である。

エ．管理者が契約すると区分所有権が施工会社へ移る。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。区分所有法上の管理者の代表権と、民法上の代理・代表の考え方により、権限内の契約効果が本人側へ帰属する。

イ：権限内の代表行為である。

ウ：適法な管理行為として契約できる。

エ：工事契約と所有権移転は別である。

総合解説：区分所有法上の管理者の代表権と、民法上の代理・代表の考え方により、権限内の契約効果が本人側へ帰属する。

問題 123 [標準]

6-5 複合問題 > 民法×区分所有法

区分所有者Cが無承認リフォームで共用配管を損傷し、漏水被害を発生させた。最も適切な整理はどれか。

ア．専有部分工事なら共用部を壊しても一切責任を負わない。

イ．規約違反があれば民法上の責任は必ず消滅する。

ウ．管理規約上の是正・原状回復に加え、過失等が認められれば民法上の不法行為による損害賠償責任も問題となる。

エ．管理組合は損害回復を求められない。

解答・解説

正答：ウ

ア：共用部分への損害は責任問題となる。

イ：両者は別の法的根拠である。

ウ：正しい。同一行為について、マンション内部の規約上の義務と民法上の損害賠償責任が併存し得る。

エ：是正・賠償請求等を検討できる。

総合解説：同一行為について、マンション内部の規約上の義務と民法上の損害賠償責任が併存し得る。

問題 124 [標準]

6-5 複合問題 > 民法×区分所有法

区分所有者Dが住戸を賃貸しており、賃借人が深夜騒音を繰り返している。最も適切な考え方はどれか。

ア．賃借人には管理規約上の使用ルールが一切及ばない。

イ．所有者Dは賃貸した時点で管理組合との関係を全て失う。

ウ．管理組合が賃貸借契約を自由に書き換えられる。

エ．賃借人も建物の使用方法に関する規約等を守り、管理組合は事実確認・是正を行い、必要に応じ所有者Dにも協力を求める。

解答・解説

正答：エ

ア：占有者にも使用上のルールが関係する。

イ：区分所有者としての地位は残る。

ウ：そのような権限はない。

エ：正しい。民法上の賃貸借があっても、占有者は区分所有建物の共同生活ルールと無関係にはならない。

総合解説：民法上の賃貸借があっても、占有者は区分所有建物の共同生活ルールと無関係にはならない。

問題 125 [標準]

6-5 複合問題 > 民法×区分所有法

理事Eが代表権を与えられていないのに、管理組合名義で高額工事契約を締結した。その後、管理組合が適法な手続で契約を追認した場合の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．無権限契約は本人が追認しても絶対に有効にならない。

イ．無権限で締結された契約でも、本人である管理組合が適法に追認すれば、民法上その効力が認められ得る。

ウ．理事であれば代表権の有無にかかわらず全契約が当然有効である。

エ．追認には管理組合の適法な意思決定は不要である。

解答・解説

正答：イ

ア：民法には追認制度がある。

イ：正しい。代表権の有無と、後の追認による効果を区別して判断する必要がある。

ウ：権限確認が必要である。

エ：本人側の適法な意思決定が必要である。

総合解説：代表権の有無と、後の追認による効果を区別して判断する必要がある。

問題 126 [応用]

6-5 複合問題 > 民法×区分所有法

区分所有者Fが故意に共用設備を破損し、他の居住者の生活にも重大な支障を与えた。管理組合が検討できる法的対応として最も適切なものはどれか。

ア．損害賠償を請求すれば共同利益違反の対応は法律上禁止される。

イ．区分所有法上の共同利益違反に対する停止・除去等の措置と、民法上の損害賠償請求をそれぞれ検討する。

ウ．共同利益違反があれば損害額に関係なく所有権が自動消滅する。

エ．管理組合には何の法的手段もない。

解答・解説

正答：イ

ア：目的が異なる手段である。

イ：正しい。共同生活秩序の回復と財産損害の回復は目的が異なるため、複数の法的手段を併用し得る。

ウ：自動消滅しない。

エ：区分所有法・民法上の手段がある。

総合解説：共同生活秩序の回復と財産損害の回復は目的が異なるため、複数の法的手段を併用し得る。

問題 127 [基礎]

6-5 複合問題 > 民法×区分所有法

区分所有者Gが滞納管理費について『未払額を認め、来月から分割で支払う』と書面で約束した。最も適切な時効管理はどれか。

ア．管理費には民法の時効ルールが一切適用されない。

イ．承認すると債務が消滅する。

ウ．承認日を記録する必要はない。

エ．債務承認により時効が更新され得るため、承認日と対象債権を記録して管理する。

解答・解説

正答：エ

ア：一般債権として時効管理が必要である。

イ：権利の存在を認める行為である。

ウ：時効管理上重要である。

エ：正しい。管理費債権は区分所有関係から生じるが、消滅時効の更新については民法の一般原則が適用される。

総合解説：管理費債権は区分所有関係から生じるが、消滅時効の更新については民法の一般原則が適用される。

問題 128 [標準]

6-5 複合問題 > 民法×区分所有法

区分所有者Hが施工会社と専有部リフォームの請負契約を結んだが、管理規約上必要な理事長承認をまだ得ていない。最も適切な判断はどれか。

ア．請負契約を結べば管理規約上の承認は自動的に不要になる。

イ．理事長承認がないと施工会社との契約自体が常に当然無効になる。

ウ．施工会社との民法上の請負契約があることと、管理規約上の工事承認を得ることは別問題であり、承認が必要な工事は所定手続を経る。

エ．施工会社が承認すれば管理組合の手続は不要である。

解答・解説

正答：ウ

ア：別の法的関係である。

イ：契約効力と規約違反を区別する。

ウ：正しい。私法上の工事契約を締結しただけで、マンション内部の管理ルールが排除されるわけではない。

エ：管理組合の承認手続が必要である。

総合解説：私法上の工事契約を締結しただけで、マンション内部の管理ルールが排除されるわけではない。

問題 129 [標準]

6-5 複合問題 > 民法×区分所有法

管理組合が区分所有者へ契約解除通知を郵送する一方、別件で総会招集通知も発送した。両者の法的評価として最も適切な考え方はどれか。

ア．契約解除等の意思表示は民法上の到達を確認し、総会招集は区分所有法・規約所定の通知方法・期間を別途満たす必要がある。

イ．郵便を発送すれば全ての通知が同じ法的効果を生じる。

ウ．総会招集通知には期間要件が一切ない。

エ．契約解除通知は相手方へ到達しなくても常に効力を生じる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。同じ『通知』でも、民法上の意思表示と総会招集手続では根拠と要件が異なる。

イ：根拠制度ごとに要件が異なる。

ウ：規約等の期間を満たす必要がある。

エ：民法は原則到達主義である。

総合解説：同じ『通知』でも、民法上の意思表示と総会招集手続では根拠と要件が異なる。

問題 130 [応用]

6-5 複合問題 > 民法×区分所有法

専有部分の売買、管理費滞納、賃借人の迷惑行為、共用部損傷が同時に問題となっている。法的整理として最も適切なものはどれか。

ア．区分所有建物では民法は一切適用されない。

イ．民法だけ見れば区分所有法・規約は不要である。

ウ．管理会社の社内ルールが全法律より優先する。

エ．売買・賃貸借・損害賠償等には民法を、管理費承継・共同利益・共用部分管理等には区分所有法・規約を適用し、論点ごとに根拠を使い分ける。

解答・解説

正答：エ

ア：民法も一般法として適用される。

イ：特別法・規約も重要である。

ウ：法令・規約に従う必要がある。

エ：正しい。マンション実務では一つの事実関係に複数法令が重なるため、各権利義務の根拠を分けて考える。

総合解説：マンション実務では一つの事実関係に複数法令が重なるため、各権利義務の根拠を分けて考える。

問題 131 [基礎]

6-5 複合問題 > 規約×適正化法×委託契約

管理委託契約の更新案が総会で承認された。管理会社が『総会承認があるので適正化法上の重要事項手続は不要』と主張した。正しい評価はどれか。

ア．総会承認があれば適正化法は適用されない。

イ．不適切であり、総会承認とは別に、契約条件に応じて適正化法上の重要事項説明等の手続を満たす必要がある。

ウ．管理会社の社内承認があれば総会も不要である。

エ．重要事項説明は管理規約を変更する手続である。

解答・解説

正答：イ

ア：別個の法定義務である。

イ：正しい。管理組合内部の意思決定と、管理業者に課される法定契約手続は別の要件である。

ウ：管理組合の意思決定が必要である。

エ：契約前の法定説明である。

総合解説：管理組合内部の意思決定と、管理業者に課される法定契約手続は別の要件である。

問題 132 [基礎]

6-5 複合問題 > 規約×適正化法×委託契約

管理会社との管理委託契約に『理事会を経ず管理会社が修繕積立金を自由に使用できる』との条項を入れようとしている。最も適切な判断はどれか。

ア．委託契約を書けば管理規約は自動失効する。

イ．管理会社は委託契約だけで修繕積立金の所有者になる。

ウ．管理規約・法令・総会権限に反する権限を委託契約だけで管理会社へ与えることはできない。

エ．契約条項は法律より常に優先する。

解答・解説

正答：ウ

ア：規約を上書きできない。

イ：管理組合財産である。

ウ：正しい。管理委託契約は管理組合の規約・法令上の権限配分の範囲内で締結する必要がある。

エ：強行法規等に反することはできない。

総合解説：管理委託契約は管理組合の規約・法令上の権限配分の範囲内で締結する必要がある。

問題 133 [標準]

6-5 複合問題 > 規約×適正化法×委託契約

契約更新時に業務内容は同じだが管理委託費を10%増額する予定である。法定手続として最も適切な考え方はどれか。

ア．業務内容が同じなら費用が変わっても必ず同一条件である。

イ．契約条件が変更されるため、同一条件更新の簡略手続ではなく、通常の重要事項説明手続を検討する。

ウ．理事長が賛成すれば重要事項説明は不要になる。

エ．増額時だけ契約成立時書面も不要になる。

解答・解説

正答：イ

ア：費用も契約条件である。

イ：正しい。管理委託費は重要な契約条件であり、変更があれば『同一条件』とはいえない。

ウ：法定手続を満たす必要がある。

エ：成立時書面の義務も別にある。

総合解説：管理委託費は重要な契約条件であり、変更があれば『同一条件』とはいえない。

問題 134 [標準]

6-5 複合問題 > 規約×適正化法×委託契約

管理委託契約で、管理会社が基幹事務を含む全管理業務を別会社へ一括再委託できると定めようとしている。最も適切な評価はどれか。

ア．契約に書けば法令上の禁止を解除できる。

イ．基幹事務全部の一括再委託は禁止されるため、そのような条項だけで法令上許されることにはならない。

ウ．基幹事務は再委託規制と無関係である。

エ．管理組合が承認すれば必ず全部再委託できる。

解答・解説

正答：イ

ア：できない。

イ：正しい。標準管理委託契約の再委託条項も、適正化法の制限を前提としている。

ウ：重要な規制対象である。

エ：法令上の禁止は承認で消えない。

総合解説：標準管理委託契約の再委託条項も、適正化法の制限を前提としている。

問題 135 [標準]

6-5 複合問題 > 規約×適正化法×委託契約

管理会社が年次の管理事務報告を行ったため、理事会が『管理組合の決算承認総会は不要』と
考えている。最も適切な評価はどれか。

ア．不適切である。管理業者の管理事務報告と、管理組合の決算・事業報告を総会で承認する
手続は別である。

イ．管理事務報告があれば総会は永久に不要になる。

ウ．総会だけ開けば管理業者の法定報告は不要になる。

エ．決算は管理会社の株主総会で承認する。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。受託者の法定報告義務と、管理組合自身の意思決定・監査手続を混同してはいけない。

イ：別手続である。

ウ：管理業者側の義務もある。

エ：管理組合の総会で扱う。

総合解説：受託者の法定報告義務と、管理組合自身の意思決定・監査手続を混同してはいけない。

問題 136 [応用]

6-5 複合問題 > 規約×適正化法×委託契約

管理会社が管理者にも就任することになったが、従来の管理委託契約だけで管理者事務まで全
て処理しようとしている。最も適切な改善はどれか。

ア．管理者事務は契約不要で全て会社裁量とする。

イ．管理者就任により従来管理委託契約は当然消滅する。

ウ．管理者事務報酬を管理委託費へ隠して記載する。

エ．管理者事務委託契約を別に締結し、管理事務との業務・担当部門・報酬・報告責任を区分
する。

解答・解説

正答：エ

ア：権限・義務を明確にする必要がある。

イ：別契約として併存し得る。

ウ：報酬も区分する。

エ：正しい。管理者事務は通常管理事務と権限・責任が異なるため、標準契約でも分離して透明性を確保する。

総合解説：管理者事務は通常管理事務と権限・責任が異なるため、標準契約でも分離して透明性を確保する。

問題 137 [基礎]

6-5 複合問題 > 規約×適正化法×委託契約

区分所有者が専有部工事を申請したところ、管理会社担当者が『委託契約があるので私が単独で承認できる』と回答した。最も適切な判断はどれか。

ア．管理委託契約があれば全ての承認権限が管理会社へ移る。

イ．工事承認権限は管理規約・理事会等の定めに従うべきで、管理会社は委託された事務の範囲で手続を補助する。

ウ．専有部工事は管理組合と一切無関係である。

エ．施工会社が承認すれば管理規約手続は不要である。

解答・解説

正答：イ

ア：規約上の権限配分に従う。

イ：正しい。管理会社への業務委託が、規約上の理事長・理事会等の意思決定権限を当然に移転するわけではない。

ウ：影響工事は承認対象となり得る。

エ：管理組合の手続が必要である。

総合解説：管理会社への業務委託が、規約上の理事長・理事会等の意思決定権限を当然に移転するわけではない。

問題 138 [標準]

6-5 複合問題 > 規約×適正化法×委託契約

管理会社が標準管理委託契約所定の督促を行っても滞納者が支払わない。管理組合が『契約している以上、管理会社が無期限に訴訟まで行う義務がある』と考えた。正しい評価はどれか。

ア．管理会社は契約がある限り自費で永久に訴訟し続ける。

イ．契約上の督促範囲を確認し、所定の督促後の収納請求・法的措置は管理組合が主体となるのが標準的である。

ウ．管理組合は滞納債権の債権者ではない。

エ．督促後は滞納債権が自動消滅する。

解答・解説

正答：イ

ア：標準契約の範囲を超える。

イ：正しい。管理委託契約は管理会社の回収義務を無制限にするものではなく、役割分担を定める。

ウ：管理組合の債権である。

エ：消滅しない。

総合解説：管理委託契約は管理会社の回収義務を無制限にするものではなく、役割分担を定める。

問題 139 [標準]

6-5 複合問題 > 規約×適正化法×委託契約

管理会社を変更する総会決議が可決され、旧管理会社との契約が終了する。最も適切な実務はどれか。

ア．旧管理会社が管理組合資料を全て廃棄する。

イ．契約終了と同時に管理組合も消滅する。

ウ．新管理会社には過去修繕履歴を知らせない。

エ．帳簿・契約書・鍵・点検記録・未解決案件等を管理組合又は新受託者へ適切に引き継ぐ。

解答・解説

正答：エ

ア：引継ぎが必要である。

イ：管理組合は存続する。

ウ：維持管理に必要な情報である。

エ：正しい。管理会社の変更で管理組合の業務が途切れないよう、標準管理委託契約は引継ぎを重視する。

総合解説：管理会社の変更で管理組合の業務が途切れないよう、標準管理委託契約は引継ぎを重視する。

問題 140 [応用]

6-5 複合問題 > 規約×適正化法×委託契約

管理会社変更と同時に管理規約改正、委託費増額、専有部工事ルール変更を一括で進めたい。最も適切な進め方はどれか。

ア．一つの普通決議だけで全て完了する。

イ．規約変更は総会の特別決議、委託契約変更は適正化法上の説明手続と契約締結、工事ルールは規約・使用細則の所定手続というように論点ごとに要件を満たす。

ウ．管理会社の承認だけで規約を変更できる。

エ．規約変更すれば適正化法上の説明義務も消える。

解答・解説

正答：イ

ア：各制度の要件が異なる。

イ：正しい。同じプロジェクトでも、管理組合内部の規約手続と管理業者に課される契約法制を分けて確認する必要がある。

ウ：規約変更は管理組合の決議事項である。

エ：別制度である。

総合解説：同じプロジェクトでも、管理組合内部の規約手続と管理業者に課される契約法制を分けて確認する必要がある。

問題 141 [基礎]

6-5 複合問題 > 再生法制×会計×設備×実務判断

築45年で外壁・給排水管・エレベーターの大規模更新が重なる。管理組合が最初に行うべき検討として最も適切なものはどれか。

ア．修繕継続、建替え、建物更新、売却等の再生手法について、劣化状況・費用・資金・区分所有者意向を比較する。

イ．劣化調査をせず必ず建替えを選ぶ。

ウ．費用比較をせず修繕だけを永久に続ける。

エ．設備更新はマンション再生と無関係なので考慮しない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。高経年マンションでは単一工事だけでなく、複数の再生選択肢を比較して合意形成を進めることが重要である。

イ：複数手法を比較する。

ウ：再生手法も検討対象となる。

エ：総合費用・機能に影響する。

総合解説：高経年マンションでは単一工事だけでなく、複数の再生選択肢を比較して合意形成を進めることが重要である。

問題 142 [基礎]

6-5 複合問題 > 再生法制×会計×設備×実務判断

建物更新・建替え・敷地売却の比較検討を行うため、耐震診断や事業性調査を実施したい。標準管理規約上の資金面の考え方として正しいものはどれか。

ア．再生検討段階では修繕積立金を一切使えない。

イ．調査費は理事個人が必ず負担する。

ウ．調査は会計処理してはならない。

エ．所定の再生に係る合意形成のための調査として、修繕積立金を充当できる場合がある。

解答・解説

正答：エ

ア：所定の調査は対象となり得る。

イ：管理組合の再生検討費用である。

ウ：適切な手続で支出・記録する。

エ：正しい。2026年対応標準管理規約は、建替え以外も含む再生手法の合意形成調査を修繕積立金の使途に整理している。

総合解説：2026年対応標準管理規約は、建替え以外も含む再生手法の合意形成調査を修繕積立金の使途に整理している。

問題 143 [標準]

6-5 複合問題 > 再生法制×会計×設備×実務判断

衛生配管が著しく劣化し、修繕が極めて困難であることが専門調査で確認された。建替え決議の多数決について2026年制度上考えられるものはどれか。

ア．法定の客観的事由に該当すれば、通常4分の5の建替え決議要件が4分の3へ緩和される場合がある。

イ．配管劣化があれば理事会だけで建替えられる。

ウ．どのような老朽化でも必ず過半数だけで建替えられる。

エ．配管劣化は再生法制と一切関係しない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。2026年改正は、一定の客観的な老朽化・安全上の事由がある場合の再生決議要件を緩和している。

イ：総会の特別決議が必要である。

ウ：法定の事由と多数決要件がある。

エ：客観的事由の一つとなり得る。

総合解説：2026年改正は、一定の客観的な老朽化・安全上の事由がある場合の再生決議要件を緩和している。

問題 144 [標準]

6-5 複合問題 > 再生法制×会計×設備×実務判断

耐震性不足が確認され、建替え案が検討されている一方、修繕積立金は十分ではない。最も適切な進め方はどれか。

ア．決議要件だけ満たせば資金計画は不要である。

イ．法定の決議要件を確認するとともに、建替え・補強等の費用、既存積立金、追加負担、融資等を比較して合意形成する。

ウ．積立金不足なら法的に建替え検討は禁止される。

エ．耐震性不足は設備・建物管理と無関係である。

解答・解説

正答：イ

ア：実行可能性の検討が必要である。

イ：正しい。再生決議の成立可能性だけでなく、事業を実行できる資金計画が必要である。

ウ：資金調達も含めて検討できる。

エ：重要な安全問題である。

総合解説：再生決議の成立可能性だけでなく、事業を実行できる資金計画が必要である。

問題 145 [標準]

6-5 複合問題 > 再生法制×会計×設備×実務判断

共用部分の大規模再構築とともに、全専有部分の形状・面積・位置関係まで変更する計画で、建物全体の機能更新を図りたい。2026年制度上検討すべき決議はどれか。

ア．通常の管理費予算決議だけ

イ．建物更新決議

ウ．管理会社の設備更新承認だけ

エ．専有部工事申請だけ

解答・解説

正答：イ

ア：建物全体の権利変動を伴う再生決議である。

イ：正しい。2026年改正で、共用部分の変更と全専有部分の形状等の変更を伴う『建物更新』という再生手法が創設された。

ウ：総会の法定決議が必要である。

エ：全体再生の制度とは異なる。

総合解説：2026年改正で、共用部分の変更と全専有部分の形状等の変更を伴う『建物更新』という再生手法が創設された。

問題 146 [応用]

6-5 複合問題 > 再生法制×会計×設備×実務判断

地震で建物価格の2分の1を超える部分が滅失した。保険金と修繕積立金を用いて復旧する案を検討している。最も適切な考え方はどれか。

ア．保険金があれば総会決議は一切不要になる。

イ．滅失が2分の1を超えても通常の清掃費と同じ手続で復旧する。

ウ．大規模一部滅失として法定の復旧決議要件を満たし、保険金・積立金・追加負担等の資金計画を合わせて決定する。

エ．積立金だけ見て建物安全や法定手続は確認しない。

解答・解説

正答：ウ

ア：法定の復旧決議が必要である。

イ：大規模一部滅失の特則がある。

ウ：正しい。大規模滅失では通常修繕と異なる特別な決議手続があり、資金面も同時に検討する必要がある。

エ：両面の検討が必要である。

総合解説：大規模滅失では通常修繕と異なる特別な決議手続があり、資金面も同時に検討する必要がある。

問題 147 [基礎]

6-5 複合問題 > 再生法制×会計×設備×実務判断

共用給水ポンプ1台が故障して断水した。これだけを理由に直ちに建替え決議を行うべきか。

ア．設備1台の故障だけで必ず建替えを決議する。

イ．まず緊急修繕・更新で機能回復を図り、建物全体の再生が必要かは長期的な劣化・費用等を別途評価する。

ウ．断水しても修繕してはならない。

エ．設備故障は修繕計画と無関係である。

解答・解説

正答：イ

ア：過剰な対応である。

イ：正しい。単一設備の故障と、建替え等の再生決議は問題の規模が異なる。

ウ：緊急復旧が必要である。

エ：更新履歴を計画へ反映する。

総合解説：単一設備の故障と、建替え等の再生決議は問題の規模が異なる。

問題 148 [標準]

6-5 複合問題 > 再生法制×会計×設備×実務判断

大規模修繕より建物と敷地の一括売却が有利との検討結果が出た。2026年制度で売却を進める場合の管理実務として最も適切なものはどれか。

ア．理事長が単独で全住戸を売却できる。

イ．売却決議では価格や相手方候補を検討する必要はない。

ウ．法定の建物敷地売却決議要件を確認し、売却条件・想定価格・権利関係・移転や設備停止等の実務計画を具体化する。

エ．設備の停止・引渡し準備は売却と無関係である。

解答・解説

正答：ウ

ア：特別な法定決議が必要である。

イ：実務条件の検討が必要である。

ウ：正しい。再生手法の選択後は、決議要件だけでなく売却実行に必要な条件と居住者対応を整理する。

エ：実行段階では重要である。

総合解説：再生手法の選択後は、決議要件だけでなく売却実行に必要な条件と居住者対応を整理する。

問題 149 [標準]

6-5 複合問題 > 再生法制×会計×設備×実務判断

建物更新の検討・設計・仮移転支援・設備調査など複数費用が発生している。会計管理として最も適切なものはどれか。

ア．全費用を『雑費』一科目にまとめ根拠資料を残さない。

イ．再生関連費用は決算書へ記載しない。

ウ．財源が異なっても区分経理は不要である。

エ．費用の目的・承認根拠・財源を区分して記録し、通常管理費・修繕積立金・再生事業関連費を混同しない。

解答・解説

正答：エ

ア：透明性が失われる。

イ：管理組合会計で適切に記録する。

ウ：目的別管理が重要である。

エ：正しい。再生事業は多額・長期化しやすいため、費用の帰属と総会承認・資金計画を明確にする必要がある。

総合解説：再生事業は多額・長期化しやすいため、費用の帰属と総会承認・資金計画を明確にする必要がある。

問題 150 [応用]

6-5 複合問題 > 再生法制×会計×設備×実務判断

築50年のマンションで、耐震性不足、給排水管の重度劣化、エレベーター更新時期、修繕積立金不足が同時に判明した。最も適切な管理方針はどれか。

ア．最も安い設備修理だけを行い、耐震・資金問題は無視する。

イ．積立金不足だけを理由に安全上必要な検討を停止する。

ウ．安全性・設備寿命・修繕費・再生手法・法定決議要件・資金調達を一体で比較し、専門調査と組合員合意形成を段階的に進める。

エ．管理会社が単独で再生手法を決定し、総会は開かない。

解答・解説

正答：ウ

ア：複数の重大課題を総合評価する必要がある。

イ：資金調達も含めて検討する。

ウ：正しい。高経年マンションでは、設備単体・会計単体で判断せず、法制度と技術・資金・生活影響を統合して再生方針を決める必要がある。

エ：管理組合の法定意思決定が必要である。

総合解説：高経年マンションでは、設備単体・会計単体で判断せず、法制度と技術・資金・生活影響を統合して再生方針を決める必要がある。