

0001

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 基本方針・国/地方公共団体・助言指導 | 難易度：標準

マンション管理適正化法の目的に関する記述として最も適切なものはどれか。

ア．マンションの管理の適正化を推進し、良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上等に寄与することを目的とする。

イ．マンションの建替えを強制的に促進することだけを目的とする。

ウ．区分所有者間の私法上の紛争をすべて行政が裁定することを目的とする。

エ．マンション管理業者の利益保護を最優先することを目的とする。

答え・解説

正答：ア

ア：法はマンション管理の適正化を通じた良好な居住環境の確保等を目的としている。

イ：管理の適正化を含む広い制度であり、建替えだけを目的としない。

ウ：行政による一律の紛争裁定制度を定めた法律ではない。

エ：制度の中心はマンションの適正管理と居住環境の確保である。

総合解説：法はマンション管理の適正化を通じた良好な居住環境の確保等を目的としている。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0002

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 基本方針・国/地方公共団体・助言指導 | 難易度：基礎

マンション管理適正化法上の「マンション」の説明として最も適切なものはどれか。

ア．賃貸住宅であれば、所有者が一人でも必ずマンションに該当する。

イ．二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分があるもの等をいう。

ウ．店舗だけで構成され居住用専有部分がない区分所有建物も必ずマンションに該当する。

エ．区分所有建物の敷地や附属施設は法上のマンションには含まれない。

答え・解説

正答：イ

ア：単に共同住宅であるだけでは法上のマンションの要件を満たさない。

イ：法上のマンションは複数の区分所有者と居住用専有部分を基本要素とする。

ウ：人の居住の用に供する専有部分があることが要件である。

エ：定義には建物に加えてその敷地・附属施設等も含まれる。

総合解説：法上のマンションは複数の区分所有者と居住用専有部分を基本要素とする。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0003

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 基本方針・国/地方公共団体・助言指導 | 難易度：標準
管理組合によるマンション管理について、法の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．管理組合は管理責任をすべて地方公共団体へ移転できる。
- イ．管理会社に委託すれば管理組合の管理上の役割は消滅する。
- ウ．管理組合は、マンションを適正に管理するよう自ら努めることが基本とされる。
- エ．管理組合は国の個別命令がある場合だけ管理を行えばよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：地方公共団体の支援があっても管理主体が当然に移転するわけではない。

イ：委託しても管理組合自身が管理の主体である。

ウ：適正管理の主体は管理組合であり、自主的な管理が基本である。

エ：法は自主的・適正な管理を求める制度である。

総合解説：適正管理の主体は管理組合であり、自主的な管理が基本である。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0004

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 基本方針・国/地方公共団体・助言指導 | 難易度：応用
区分所有者等の役割に関する記述として最も適切なものはどれか。

- ア．区分所有者は専有部分だけに関心を持てばよく、共用部分の管理に関与する必要はない。
- イ．区分所有者は管理会社との契約当事者でない限り管理に一切関係しない。
- ウ．区分所有者の協力は法制度上予定されていない。
- エ．区分所有者等は、管理組合の一員としてマンションの適正な管理に関わることが求められる。

答え・解説

正答：エ

ア：区分所有者は管理組合の構成員として共用部分等の管理にも関わる。

イ：管理組合の構成員としての地位は管理会社との契約関係とは別である。

ウ：適正管理には区分所有者等の理解と協力が重視される。

エ：マンション管理は管理組合だけでなく構成員の協力を前提とする。

総合解説：マンション管理は管理組合だけでなく構成員の協力を前提とする。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0005

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 基本方針・国/地方公共団体・助言指導 | 難易度：標準
マンション管理の適正化に関する国の役割として最も適切なものはどれか。

- ア．必要な情報や資料の提供その他の措置を通じ、マンション管理の適正化を支援する。
- イ．すべてのマンションの総会に国の職員が出席しなければならない。
- ウ．個々の管理費額を国が直接決定する。
- エ．各マンションの管理者を国土交通大臣が必ず任命する。

答え・解説

正答：ア

ア：国は基本方針や情報提供等を通じて適正管理を支援する。

イ：そのような一律の出席義務はない。

ウ：管理費額は管理組合の自治に属する事項である。

エ：管理者選任は区分所有法・規約等に基づく管理組合側の事項である。

総合解説：国は基本方針や情報提供等を通じて適正管理を支援する。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0006

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 基本方針・国/地方公共団体・助言指導 | 難易度：基礎
地方公共団体によるマンション管理の適正化に関する施策として最も適切なものはどれか。

- ア．管理組合の規約を一律に条例で無効にすることが主な役割である。
- イ．地域の実情に応じ、情報提供や助言等の施策を講じることが予定されている。
- ウ．区分所有者の所有権を行政判断のみで移転することができる。
- エ．地方公共団体はマンション管理について一切関与できない。

答え・解説

正答：イ

ア：管理組合の自治を前提としつつ支援・助言等を行う制度である。

イ：地方公共団体は地域の実情に応じた支援や助言等を担う。

ウ：所有権移転には別途の法的根拠と手続が必要である。

エ：適正化推進計画や助言等の制度が設けられている。

総合解説：地方公共団体は地域の実情に応じた支援や助言等を担う。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0007

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 基本方針・国/地方公共団体・助言指導 | 難易度：標準

マンション管理適正化推進計画について最も適切なものはどれか。

ア．各管理組合が必ず独自に策定し国土交通大臣へ提出する事業計画である。

イ．管理会社が自社の営業方針を定める内部文書である。

ウ．地方公共団体が地域のマンション管理の適正化を推進するために作成する計画で、管理計画認定制度の基盤ともなる。

エ．全国一律で内容を変更できない民間標準契約書である。

答え・解説

正答：ウ

ア：地方公共団体の計画であり、個別管理組合の事業計画ではない。

イ：行政計画であり管理会社の社内文書ではない。

ウ：推進計画を策定した地方公共団体が認定主体となる制度設計である。

エ：地域の実情に応じた行政計画である。

総合解説：推進計画を策定した地方公共団体が認定主体となる制度設計である。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0008

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 基本方針・国/地方公共団体・助言指導 | 難易度：応用

管理の適正化に関する地方公共団体の助言・指導の位置付けとして最も適切なものはどれか。

ア．助言を受けた時点で管理組合は当然に解散する。

イ．助言・指導は裁判所だけが行うことができる。

ウ．助言・指導は管理業者にしか行うことができない。

エ．管理組合の管理が適正でないと認められる場合などに、必要な助言や指導等を行う枠組みがある。

答え・解説

正答：エ

ア：助言・指導は解散を当然に生じさせるものではない。

イ：行政による助言・指導の制度が設けられている。

ウ：管理組合の管理の適正化も対象となる。

エ：法は行政による助言・指導等を通じた管理水準の改善を予定している。

総合解説：法は行政による助言・指導等を通じた管理水準の改善を予定している。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0009

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 基本方針・国/地方公共団体・助言指導 | 難易度：基礎
国土交通大臣が定める基本的な方針の意義として最も適切なものはどれか。

ア．マンション管理の適正化を推進するための基本的方向を示し、地方公共団体や管理組合の取組の基礎となる。

イ．各マンションの管理規約そのものとして直接適用される。

ウ．管理委託契約の契約期間を全国一律に決定する。

エ．区分所有法上の特別決議を不要にする効力を持つ。

答え・解説

正答：ア

ア：国の基本方針は制度全体の方向性を示す。

イ：基本方針と各管理組合の管理規約は別のもの。

ウ：個別の委託契約期間を定めるものではない。

エ：私法上の決議要件を基本方針が変更するものではない。

総合解説：国の基本方針は制度全体の方向性を示す。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0010

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 基本方針・国/地方公共団体・助言指導 | 難易度：標準
管理組合が管理会社へ管理事務を委託した場合の法的な位置付けとして最も適切なものはどれか。

ア．委託した瞬間に管理組合は法上消滅する。

イ．管理会社へ委託しても、管理組合が適正管理の主体であるという基本は変わらない。

ウ．委託した場合、区分所有者は総会を開催できなくなる。

エ．委託した場合、管理適正化法は一切適用されなくなる。

答え・解説

正答：イ

ア：委託契約により管理組合が消滅することはない。

イ：委託は管理事務の遂行方法であり管理主体そのものを当然に置き換えない。

ウ：総会等の管理組合運営は引き続き必要となる。

エ：むしろ管理業者に対する業務規制等が適用される。

総合解説：委託は管理事務の遂行方法であり管理主体そのものを当然に置き換えない。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0011

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > マンション管理士の登録・義務・講習 | 難易度：標準
マンション管理士として業務上その名称を用いるための基本要件として最も適切なものはどれか。

- ア．試験に合格すれば登録を受けなくてもマンション管理士を名乗れる。
- イ．管理業務主任者証を取得すれば自動的にマンション管理士となる。
- ウ．マンション管理士試験に合格した上で、国土交通大臣の登録を受ける必要がある。
- エ．管理組合の理事長経験が5年以上あれば試験・登録なしで名乗れる。

答え・解説

正答：ウ

ア：名称使用には登録が必要である。

イ：両資格は別制度である。

ウ：試験合格だけでなく登録を受けることが資格名称使用の前提となる。

エ：実務経験だけで名称使用資格は生じない。

総合解説：試験合格だけでなく登録を受けることが資格名称使用の前提となる。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0012

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > マンション管理士の登録・義務・講習 | 難易度：基礎
マンション管理士の業務として最も適切なものはどれか。

- ア．管理会社として基幹事務を受託することだけが法定業務である。
- イ．区分所有者間の紛争について裁判官と同じ権限で判決を言い渡す。
- ウ．建築確認を行政庁に代わって行う。
- エ．専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンション管理に関する相談に応じ、助言・指導等を業として行う。

答え・解説

正答：エ

ア：マンション管理士の中心業務は相談・助言・指導であり管理業登録とは別制度。

イ：司法権限はない。

ウ：建築確認業務を当然に行える資格ではない。

エ：マンション管理士は管理組合等への助言・指導を担う専門資格である。

総合解説：マンション管理士は管理組合等への助言・指導を担う専門資格である。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0013

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > マンション管理士の登録・義務・講習 | 難易度：標準
マンション管理士の信用失墜行為の禁止について最も適切なものはどれか。

- ア．マンション管理士は、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。
- イ．信用失墜行為の禁止は登録後1年間だけ適用される。
- ウ．信用失墜行為の禁止は管理業務主任者にのみ適用される。
- エ．報酬を受けない相談であれば信用失墜行為の禁止は適用されない。

答え・解説

正答：ア

ア：法40条に信用失墜行為の禁止が定められている。

イ：期間を1年に限定する規定ではない。

ウ：マンション管理士自身の法定義務である。

エ：無償か有償かで信用保持義務が消えるわけではない。

総合解説：法40条に信用失墜行為の禁止が定められている。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0014

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > マンション管理士の登録・義務・講習 | 難易度：応用
マンション管理士の法定講習について最も適切なものはどれか。

- ア．10年ごとに任意で受講すればよい。
- イ．登録講習機関が行う法定講習を5年ごとに受講しなければならない。
- ウ．試験合格後の最初の1回だけ受講すればよい。
- エ．管理業務主任者証を更新すればマンション管理士の法定講習は免除される。

答え・解説

正答：イ

ア：5年ごとの受講義務である。

イ：施行規則は法41条の期間を5年としている。

ウ：継続して5年ごとに必要となる。

エ：別資格の更新により当然に免除される制度ではない。

総合解説：施行規則は法41条の期間を5年としている。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0015

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > マンション管理士の登録・義務・講習 | 難易度：標準
マンション管理士が5年ごとの法定講習を受講しなかった場合について最も適切なものはどれか。

ア．資格は自動的に一生有効なので法的影響は一切ない。

イ．刑事罰として必ず拘禁刑となる。

ウ．法定講習受講義務違反となり、登録取消し又は名称使用停止命令の対象となり得る。

エ．管理組合が承認すれば法定講習を受けなくてよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：受講義務違反には監督上の措置があり得る。

イ：講習未受講が直ちに必ず拘禁刑となるものではない。

ウ：法41条違反は法33条2項に基づく登録取消し等の対象となり得る。

エ：管理組合の承認で法定義務を免除できない。

総合解説：法41条違反は法33条2項に基づく登録取消し等の対象となり得る。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0016

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > マンション管理士の登録・義務・講習 | 難易度：基礎
マンション管理士の秘密保持義務について最も適切なものはどれか。

ア．登録抹消後は自由に秘密を公開できる。

イ．秘密保持義務は管理会社に勤務するマンション管理士には適用されない。

ウ．本人が知りたいと言えば第三者の秘密も必ず開示しなければならない。

エ．正当な理由なく業務上知り得た秘密を漏らしてはならず、マンション管理士でなくなった後も同様である。

答え・解説

正答：エ

ア：資格を失った後も義務は継続する。

イ：勤務形態を問わずマンション管理士の法定義務である。

ウ：正当な権限や理由なく第三者の秘密を開示できない。

エ：法42条は資格喪失後も秘密保持義務が続くとする。

総合解説：法42条は資格喪失後も秘密保持義務が続くとする。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0017

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > マンション管理士の登録・義務・講習 | 難易度：標準

マンション管理士の名称使用制限について最も適切なものはどれか。

ア．マンション管理士でない者は「マンション管理士」又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。

イ．試験合格者なら未登録でも自由に「マンション管理士」を名乗れる。

ウ．「マンション管理士」は誰でも使用できる職種名である。

エ．名称使用制限は法人にだけ適用され個人には適用されない。

答え・解説

正答：ア

ア：名称独占資格として法43条の使用制限がある。

イ：登録を受けていない者は資格名称を使用できない。

ウ：法により名称使用が制限される。

エ：無資格者一般に対する名称使用制限である。

総合解説：名称独占資格として法43条の使用制限がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0018

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > マンション管理士の登録・義務・講習 | 難易度：応用

マンション管理士の登録事項に変更が生じた場合の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．登録後は住所が変わっても一切手続は不要である。

イ．氏名や住所等の登録事項に変更が生じた場合は、法令に基づく変更手続を適切に行う必要がある。

ウ．変更手続は管理組合の総会決議がなければならない。

エ．勤務先が変わっただけでマンション管理士登録は当然に失効する。

答え・解説

正答：イ

ア：登録事項の変更には所定の手続が必要となる。

イ：資格登録は最新の登録事項を維持することを前提としている。

ウ：個人の資格登録手続であり管理組合総会の決議事項ではない。

エ：勤務先変更だけで資格登録が当然失効するわけではない。

総合解説：資格登録は最新の登録事項を維持することを前提としている。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0019

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > マンション管理士の登録・義務・講習 | 難易度：基礎
マンション管理士に対する登録取消し等について最も適切なものはどれか。

- ア．マンション管理士は一度登録されると行政処分の対象にならない。
- イ．処分権限は各管理組合の理事長にある。
- ウ．法定義務違反など一定の場合には、国土交通大臣による登録取消し又は名称使用停止命令の対象となり得る。
- エ．処分は本人の同意がなければ一切できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：一定の違反について登録取消し等があり得る。

イ：資格登録に関する処分権限は国土交通大臣にある。

ウ：資格制度の適正を確保するため登録取消し等の規定がある。

エ：法定要件に基づく行政処分であり本人同意を要件としない。

総合解説：資格制度の適正を確保するため登録取消し等の規定がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0020

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > マンション管理士の登録・義務・講習 | 難易度：標準
マンション管理士と管理業務主任者の関係について最も適切なものはどれか。

- ア．マンション管理士登録を受けると自動的に管理業務主任者証も交付される。
- イ．管理業務主任者になればマンション管理士の法定講習は不要になる。
- ウ．両資格は法律上まったく同一の資格名称である。
- エ．両者は別の資格制度であり、マンション管理士登録だけで管理業務主任者証を取得したことにはならない。

答え・解説

正答：エ

ア：自動取得の制度はない。

イ：別資格の取得はマンション管理士の法定講習義務を消さない。

ウ：目的・業務・登録制度が異なる。

エ：試験・登録・証の制度は別建てである。

総合解説：試験・登録・証の制度は別建てである。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0021

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 管理計画認定制度（2026年4月1日基準） | 難易度：標準
2026年4月1日時点の管理計画認定制度の認定主体として最も適切なものはどれか。

ア．マンション管理適正化推進計画を策定した市・特別区等であり、市以外の町村部では都道府県が主体となる。

イ．国土交通大臣が全国すべての認定申請を直接審査する。

ウ．管理会社が自社の判断だけで公的認定を付与する。

エ．マンション管理士が単独で認定を決定する。

答え・解説

正答：ア

ア：認定制度は推進計画を策定した地方公共団体が実施する。

イ：認定主体は一定の地方公共団体である。

ウ：管理会社に公的認定権限はない。

エ：マンション管理士による事前確認等是有り得るが最終認定主体ではない。

総合解説：認定制度は推進計画を策定した地方公共団体が実施する。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0022

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 管理計画認定制度（2026年4月1日基準） | 難易度：基礎
管理計画認定基準の「管理組合の運営」に関する記述として最も適切なものはどれか。

ア．監事は選任されていなくても必ず認定される。

イ．管理者等と監事が定められ、集会（総会）が年1回以上開催されていることが基準に含まれる。

ウ．総会は5年に1回開催すればよい。

エ．管理者等がいなくても管理会社があれば無条件で基準を満たす。

答え・解説

正答：イ

ア：監事の選任が基準に含まれる。

イ：管理組合運営の基本的な体制と定期総会開催が認定基準である。

ウ：年1回以上の開催が基準。

エ：管理者等の設定自体が基準項目。

総合解説：管理組合運営の基本的な体制と定期総会開催が認定基準である。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0023

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 管理計画認定制度（2026年4月1日基準） | 難易度：標準
管理計画認定基準の管理規約に関する記述として最も適切なものはどれか。

- ア．規約は口頭の慣行だけでよく書面化は不要である。
- イ．専有部分への立入りに関する規定は認定上考慮されない。
- ウ．管理規約が作成され、緊急時等の専有部分立入りや修繕履歴情報の保管、財務・管理情報の提供等が定められていることが求められる。
- エ．修繕履歴の保管に関する規定があると認定できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：管理規約の作成が認定基準である。

イ：緊急時等の立入りに関する定めが基準項目。

ウ：認定基準は規約の存在だけでなく一定の内容も確認する。

エ：むしろ修繕等の履歴情報保管に関する定めが求められる。

総合解説：認定基準は規約の存在だけでなく一定の内容も確認する。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0024

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 管理計画認定制度（2026年4月1日基準） | 難易度：応用
管理計画認定基準の経理に関する記述として最も適切なものはどれか。

- ア．管理費と修繕積立金は常に同一会計へ混在させることが基準である。
- イ．修繕積立金は管理費不足の補填に自由に充当することが基準である。
- ウ．経理に関する基準は一切ない。
- エ．管理費と修繕積立金が区分経理され、修繕積立金会計から他会計への充当がされていないことが求められる。

答え・解説

正答：エ

ア：区分経理が求められる。

イ：他会計への充当がないことが求められる。

ウ：認定基準には経理項目が明確にある。

エ：資金の目的別管理が認定基準に含まれる。

総合解説：資金の目的別管理が認定基準に含まれる。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0025

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 管理計画認定制度（2026年4月1日基準） | 難易度：標準
管理計画認定基準における修繕積立金の滞納に関する記述として最も適切なものはどれか。

ア．直前事業年度の終了日時点で、修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であることが求められる。

イ．1か月以上の滞納が1円でもあれば必ず不認定となる。

ウ．滞納額が全体の3割以内なら基準を満たす。

エ．管理費の滞納だけを見て修繕積立金の滞納は考慮しない。

答え・解説

正答：ア

ア：滞納額について3か月以上・全体の1割以内という基準がある。

イ：基準は3か月以上の滞納額と全体に占める割合で判断する。

ウ：基準は1割以内。

エ：認定基準は修繕積立金の一定の滞納状況を確認する。

総合解説：滞納額について3か月以上・全体の1割以内という基準がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0026

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 管理計画認定制度（2026年4月1日基準） | 難易度：基礎
長期修繕計画の作成・見直し時期に関する認定基準として最も適切なものはどれか。

ア．3年以内でなければならない。

イ．長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。

ウ．10年以内であれば常に基準を満たす。

エ．一度作成すれば見直し時期は問われない。

答え・解説

正答：イ

ア：基準は7年以内。

イ：2026年4月1日時点の認定基準では7年以内が基準。

ウ：10年では基準の7年を超える。

エ：一定期間内の作成又は見直しが求められる。

総合解説：2026年4月1日時点の認定基準では7年以内が基準。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0027

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 管理計画認定制度（2026年4月1日基準） | 難易度：標準
長期修繕計画の計画期間と大規模修繕回数について最も適切なものはどれか。

- ア．計画期間は10年以上で大規模修繕1回以上で足りる。
- イ．計画期間の長さは問わず、大規模修繕工事が0回でもよい。
- ウ．計画期間が30年以上で、かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるよう設定されていることが求められる。
- エ．計画期間は50年以上でなければ認定されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：30年以上・2回以上が基準。

イ：実効性のある長期計画が求められる。

ウ：認定基準は30年以上・残存期間内2回以上を要求する。

エ：30年以上が基準であり50年を必須とはしていない。

総合解説：認定基準は30年以上・残存期間内2回以上を要求する。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0028

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 管理計画認定制度（2026年4月1日基準） | 難易度：応用
長期修繕計画における修繕積立金の設定として認定基準に適合するものはどれか。

- ア．大規模修繕のたびに高額な一時金徴収を必ず予定する。
- イ．修繕積立金を0円とし、必要時に全額一時金で徴収する。
- ウ．修繕積立金の平均額が著しく低額でも一時金予定があれば必ず認定される。
- エ．将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定しない計画とする。

答え・解説

正答：エ

ア：将来の一時的徴収を予定しないことが基準。

イ：認定基準の趣旨に反する。

ウ：平均額が著しく低額でないことも別の基準。

エ：将来の一時金徴収を予定しないことが基準に含まれる。

総合解説：将来の一時金徴収を予定しないことが基準に含まれる。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0029

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 管理計画認定制度（2026年4月1日基準） | 難易度：基礎
長期修繕計画と借入金残高に関する認定基準として最も適切なものはどれか。

- ア．計画期間の最終年度に借入金残高がない計画となっていることが求められる。
- イ．最終年度に借入金残高が最も多くなる計画が求められる。
- ウ．借入金の有無は認定基準と無関係である。
- エ．借入金は法律上全面的に禁止され、途中年度でも一切利用できない。

答え・解説

正答：ア

ア：最終年度に借入金残高がないことが基準に含まれる。

イ：逆であり最終年度に残高がない計画が基準。

ウ：長期修繕計画の財政健全性として確認される。

エ：途中の借入れ自体を全面禁止する基準ではなく、最終年度の残高が問題となる。

総合解説：最終年度に借入金残高がないことが基準に含まれる。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0030

2-1 適正化法総則・マンション管理士 > 管理計画認定制度（2026年4月1日基準） | 難易度：標準
2026年4月1日を基準日とする問題作成で、2027年4月1日施行の管理計画認定制度拡充を扱う際の判断として最も適切なものはどれか。

- ア．2027年施行予定の基準を2026年4月1日時点で既に全面施行済みとして扱う。
- イ．2027年4月1日施行の新基準は未施行事項として区別し、2026年4月1日時点の現行基準と混同しない。
- ウ．公布された制度は施行日前でも常に現行法として出題する。
- エ．2026年4月1日時点では管理計画認定制度自体が存在しない。

答え・解説

正答：イ

ア：基準日上まだ施行前である。

イ：国土交通省は令和9年4月1日施行の拡充を別枠で案内している。

ウ：公布と施行は区別する必要がある。

エ：制度は令和4年度から実施されている。

総合解説：国土交通省は令和9年4月1日施行の拡充を別枠で案内している。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0031

2-2 管理者・管理業務主任者 > 管理者の登録・業務規制 | 難易度：標準

マンション管理業を営もうとする者の登録について最も適切なものはどれか。

ア．清掃業務だけを請け負う者も必ずマンション管理業登録が必要である。

イ．管理組合自身が自主管理をする場合も管理者登録が必要である。

ウ．原則として国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿への登録を受けなければならない。

エ．登録は任意であり無登録でも自由にマンション管理業を営める。

答え・解説

正答：ウ

ア：基幹事務を行わない清掃のみ等は法上のマンション管理業に当たらない場合がある。

イ：区分所有者等が自己のマンションについて行うものはマンション管理業から除かれる。

ウ：マンション管理業は登録制である。

エ：マンション管理業を営むには登録が必要。

総合解説：マンション管理業は登録制である。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0032

2-2 管理者・管理業務主任者 > 管理者の登録・業務規制 | 難易度：基礎

マンション管理業者の登録の有効期間として正しいものはどれか。

ア．1年である。

イ．10年である。

ウ．有効期間の定めはなく永久登録である。

エ．5年であり、引き続き業を営む場合は更新登録が必要である。

答え・解説

正答：エ

ア：5年。

イ：5年。

ウ：更新制である。

エ：法44条により登録は5年更新。

総合解説：法44条により登録は5年更新。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0033

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 管理業者の登録・業務規制 | 難易度：標準

マンション管理業者が登録更新を行う際の標準的な申請時期として最も適切なものはどれか。

- ア．有効期間満了日の90日前から30日前までの間に更新申請を行う。
- イ．満了日の5年前から4年前までに限られる。
- ウ．満了後1年以内に申請すれば無条件で更新扱いになる。
- エ．更新申請は不要で自動更新される。

答え・解説

正答：ア

ア：国土交通省は更新申請期間を満了90日前から30日前までとして案内している。

イ：そのような期間ではない。

ウ：所定期間内の更新申請が必要。

エ：自動更新ではない。

総合解説：国土交通省は更新申請期間を満了90日前から30日前までとして案内している。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0034

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 管理業者の登録・業務規制 | 難易度：応用

マンション管理業者の登録要件における財産的基礎について最も適切なものはどれか。

- ア．基準資産額30万円以上で足りる。
- イ．基準資産額300万円以上が必要とされる。
- ウ．資産額に関する要件は一切ない。
- エ．資本金1億円以上でなければ登録できない。

答え・解説

正答：イ

ア：300万円以上。

イ：施行規則上の財産的基礎として基準資産額300万円以上。

ウ：財産的基礎の要件がある。

エ：資本金1億円という要件ではない。

総合解説：施行規則上の財産的基礎として基準資産額300万円以上。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0035

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 管理業者の登録・業務規制 | 難易度：標準

マンション管理適正化法上の「基幹事務」に含まれるものとして最も適切なものはどれか。

ア．共用廊下の日常清掃だけ。

イ．居住者向けイベントの企画だけ。

ウ．管理組合の会計の収入・支出の調定、出納、マンションの維持修繕に関する企画又は実施の調整など。

エ．専有部分の家具販売だけ。

答え・解説

正答：ウ

ア：清掃のみは基幹事務ではない。

イ：基幹事務の法定定義には当たらない。

ウ：法はこれらを基幹事務として定義している。

エ：マンション管理の基幹事務ではない。

総合解説：法はこれらを基幹事務として定義している。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0036

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 管理業者の登録・業務規制 | 難易度：基礎

マンション管理業者の業務規制の趣旨として最も適切なものはどれか。

ア．管理組合から預かった財産を業者の運転資金として自由に利用できるようにする。

イ．管理業者が管理規約より常に優越する権限を持つことを保障する。

ウ．管理業者に司法権を与える。

エ．登録制度や業務規制により、管理組合から受託する重要な管理事務の適正な遂行を確保する。

答え・解説

正答：エ

ア：預り金には分別管理等が要求される。

イ：管理業者の権限は委託契約等に基づく。

ウ：行政・司法権限を付与する制度ではない。

エ：管理業者には登録・人的配置・説明・分別管理等の規制が課される。

総合解説：管理業者には登録・人的配置・説明・分別管理等の規制が課される。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0037

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 管理業者の登録・業務規制 | 難易度：標準

管理事務の委託を受けた管理組合が45組合ある事務所で、専任管理業務主任者の必要数として原則最も適切なものはどれか。

ア．45組合を30組合単位で端数切上げし、専任者を2名以上置く。

イ．45組合でも30組合を超えた端数は数えず、専任者1名以上で足りる。

ウ．15組合につき1名とみなし、専任者を3名以上置く。

エ．この規模の事務所では、専任の管理業務主任者を置く必要はない。

答え・解説

正答：ア

ア：30組合につき1名以上で端数切上げのため45組合なら2名。

イ： $45 \div 30 = 1.5$ なので切上げ2名。

ウ：30組合単位なので45組合では2名。

エ：通常の管理事務を扱う事務所には所定数が必要。

総合解説：30組合につき1名以上で端数切上げのため45組合なら2名。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0038

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 管理業者の登録・業務規制 | 難易度：応用

専任の管理業務主任者を置く義務の例外として最も適切な説明はどれか。

ア．どの事務所も専任主任者を置く必要はない。

イ．居住の用に供する独立部分が5以下のマンションの管理事務だけを業務とする事務所等には例外がある。

ウ．100戸以下のマンションだけを扱えば一律に不要である。

エ．管理会社の社長が宅建士なら必ず不要となる。

答え・解説

正答：イ

ア：原則は設置義務。

イ：法・規則は一定の小規模マンションのみを扱う事務所に例外を設ける。

ウ：基準は5以下の独立部分等であり100戸ではない。

エ：別資格の有無だけで免除されない。

総合解説：法・規則は一定の小規模マンションのみを扱う事務所に例外を設ける。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0039

2-2 管理者・管理業務主任者 > 管理者の登録・業務規制 | 難易度：基礎

事務所が専任管理業務主任者の設置基準に抵触する状態となった場合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．次回の登録更新まで放置してよい。

イ．1年以内であればいつでもよい。

ウ．原則として2週間以内に基準へ適合させるため必要な措置をとる必要がある。

エ．管理組合の同意があれば永久に不足状態を継続できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：速やかなる正が必要。

イ：2週間以内。

ウ：法56条3項は既存事務所が抵触した場合の是正期間を定める。

エ：法定配置義務は当事者の合意で免除できない。

総合解説：法56条3項は既存事務所が抵触した場合の是正期間を定める。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0040

2-2 管理者・管理業務主任者 > 管理者の登録・業務規制 | 難易度：標準

区分所有者等が自らそのマンションの管理を行う場合について最も適切なものはどれか。

ア．自主管理をする管理組合は必ずマンション管理者登録を受けなければならない。

イ．自主管理は禁止され、必ず登録業者へ全面委託しなければならない。

ウ．管理組合の理事は全員管理業務主任者資格が必須である。

エ．区分所有者等が自己のマンションについて行う管理は、法上のマンション管理業から除かれる。

答え・解説

正答：エ

ア：自己管理は登録業の対象から除かれる。

イ：自主管理も可能。

ウ：そのような資格要件はない。

エ：マンション管理業は他人から委託を受け基幹事務を含む管理事務を業として行うものを基本とする。

総合解説：マンション管理業は他人から委託を受け基幹事務を含む管理事務を業として行うものを基本とする。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0041

2-2 管理者・管理業務主任者 > 管理業務主任者・重要事項説明 | 難易度：標準
管理業務主任者となるための基本的な流れとして最も適切なものはどれか。

ア．試験に合格し、所定の実務経験等の要件を満たして登録を受け、管理業務主任者証の交付を受ける。

イ．試験合格だけで直ちに主任者証が自動交付される。

ウ．マンション管理士に登録すれば自動的に主任者となる。

エ．管理会社に入社すれば無試験・無登録で主任者となる。

答え・解説

正答：ア

ア：試験合格・登録・主任者証交付という段階がある。

イ：登録と証の交付手続が別途必要。

ウ：別資格制度。

エ：法定資格要件がある。

総合解説：試験合格・登録・主任者証交付という段階がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0042

2-2 管理者・管理業務主任者 > 管理業務主任者・重要事項説明 | 難易度：基礎
管理業務主任者証の有効期間として正しいものはどれか。

ア．管理業務主任者証の有効期間は1年で、毎年更新する。

イ．管理業務主任者証の有効期間は5年である。

ウ．管理業務主任者証の有効期間は3年である。

エ．管理業務主任者証には有効期間の定めがない。

答え・解説

正答：イ

ア：5年。

イ：国土交通省は主任者証の有効期間を5年としている。

ウ：5年。

エ：有効期間がある。

総合解説：国土交通省は主任者証の有効期間を5年としている。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0043

2-2 管理者・管理業務主任者 > 管理業務主任者・重要事項説明 | 難易度：標準

管理業務主任者証の提示について最も適切なものはどれか。

ア．主任者証は会社内部だけの書類で外部に提示してはならない。

イ．提示義務は資格更新時に国へ提示する場合だけである。

ウ．管理業務主任者がその事務を行う際、区分所有者等から請求があれば主任者証を提示しなければならない。

エ．主任者証を紛失しても他人の証を借りて提示すればよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：請求があれば提示義務。

イ：業務上、区分所有者等の請求に応じる必要がある。

ウ：請求時の提示義務がある。

エ：本人の資格証でなければならない。

総合解説：請求時の提示義務がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0044

2-2 管理者・管理業務主任者 > 管理業務主任者・重要事項説明 | 難易度：応用

管理受託契約締結前の重要事項説明を行う者として最も適切なものはどれか。

ア．資格を持たないアルバイトだけで説明すれば足りる。

イ．必ずマンション管理士が説明しなければならない。

ウ．説明者に資格要件は一切ない。

エ．マンション管理者は、管理業務主任者をして重要事項を説明させる。

答え・解説

正答：エ

ア：法定の説明担当は管理業務主任者。

イ：マンション管理士ではなく管理業務主任者が法定説明を担う。

ウ：管理業務主任者による説明が必要。

エ：重要事項説明は管理業務主任者の法定業務。

総合解説：重要事項説明は管理業務主任者の法定業務。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0045

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 管理業務主任者・重要事項説明 | 難易度：標準

一般的な新規の管理受託契約を締結しようとする場合の重要事項説明として最も適切なものはどれか。

ア：区分所有者等および管理者等に重要事項書面を交付し、説明会を開催して管理業務主任者に説明させることが原則である。

イ：管理者だけに口頭で説明すれば区分所有者等への書面交付は不要である。

ウ：契約締結後1年以内に説明すればよい。

エ：重要事項説明は契約更新時にしか行わない。

答え・解説

正答：ア

ア：新規契約では書面交付と説明会開催が原則。

イ：新規契約では区分所有者等への書面交付等が必要。

ウ：原則として契約締結前の手続。

エ：新規契約締結前にも必要。

総合解説：新規契約では書面交付と説明会開催が原則。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0046

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 管理業務主任者・重要事項説明 | 難易度：基礎

重要事項説明会の開催告知について最も適切なものはどれか。

ア：開催直前1分前の告知で常に足りる。

イ：原則として説明会の1週間前までに日時・場所等をマンション内の見やすい場所に掲示するなどの方法が求められる。

ウ：説明会は秘密会なので日時を掲示してはならない。

エ：管理業者社内だけに通知すればよい。

答え・解説

正答：イ

ア：十分な事前周知が必要で、1週間前までの掲示等が原則。

イ：施行規則に説明会開催の事前周知が定められている。

ウ：区分所有者等への周知のため掲示等が必要。

エ：説明対象である管理組合側への周知が必要。

総合解説：施行規則に説明会開催の事前周知が定められている。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0047

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 管理業務主任者・重要事項説明 | 難易度：標準

従前と同一条件で管理受託契約を更新しようとする場合の重要事項説明について最も適切なものはどれか。

- ア．更新なら重要事項書面も説明も常に一切不要である。
- イ．同一条件更新でも必ず全区分所有者を一堂に集めなければ契約できない。
- ウ．新規契約の場合とは手続が異なり、法令上一定の簡素化が認められる。
- エ．更新手続は管理業務主任者と無関係である。

答え・解説

正答：ウ

ア：更新時にも法定手続がある。

イ：新規契約と同一の説明会方式を常に要求するものではない。

ウ：同一条件更新では新規契約と同じ説明会手続を必ずしも要求しない枠組みがある。

エ：重要事項説明には管理業務主任者が関与する。

総合解説：同一条件更新では新規契約と同じ説明会手続を必ずしも要求しない枠組みがある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0048

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 管理業務主任者・重要事項説明 | 難易度：応用

管理受託契約の重要事項説明の時期として最も適切なものはどれか。

- ア．契約終了後に初めて行う。
- イ．契約締結から10年後に行う。
- ウ．管理会社が都合のよい時期に任意で決め、説明しなくてもよい。
- エ．原則として管理受託契約を締結しようとする段階で、契約締結前に実施する。

答え・解説

正答：エ

ア：事前説明の趣旨に反する。

イ：契約締結前の説明が原則。

ウ：法定の重要事項説明義務。

エ：契約判断に必要な情報を事前に提供する制度。

総合解説：契約判断に必要な情報を事前に提供する制度。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0049

2-2 管理者・管理業務主任者 > 管理業務主任者・重要事項説明 | 難易度：基礎

管理業務主任者の法定業務として最も適切な組合せはどれか。

- ア．管理受託契約の重要事項説明や、受託した管理事務の処理状況の報告等に関与する。
- イ．建築確認処分と固定資産税の賦課だけを行う。
- ウ．裁判の判決と強制執行だけを行う。
- エ．区分所有権の登記を法務局に代わって職権で行う。

答え・解説

正答：ア

ア：管理業務主任者は契約前の説明から管理事務報告まで重要な役割を担う。

イ：行政庁の業務であり主任者の法定業務ではない。

ウ：司法機関の権限。

エ：登記官の権限ではない。

総合解説：管理業務主任者は契約前の説明から管理事務報告まで重要な役割を担う。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0050

2-2 管理者・管理業務主任者 > 管理業務主任者・重要事項説明 | 難易度：標準

管理業務主任者証の更新について最も適切なものはどれか。

- ア．一度交付を受ければ失効することはない。
- イ．有効期間満了後も主任者として業務を続けるには、所定の更新手続を行う必要がある。
- ウ．勤務する管理会社が登録更新すれば本人の主任者証も自動更新される。
- エ．マンション管理士法定講習を受ければ主任者証は必ず自動更新される。

答え・解説

正答：イ

ア：有効期間がある。

イ：主任者証は5年の有効期間があり更新制度がある。

ウ：会社の登録と個人の主任者証は別。

エ：別資格の講習で自動更新されない。

総合解説：主任者証は5年の有効期間があり更新制度がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0051

2-2 管理者・管理業務主任者 > 契約成立時書面・帳簿・報告 | 難易度：標準
管理受託契約が成立した際の書面交付について最も適切なものはどれか。

ア．口頭契約であれば書面は一切不要である。

イ．重要事項説明書を交付したため契約成立時書面は常に省略できる。

ウ．マンション管理者は、法令所定の事項を記載した契約成立時の書面を管理組合側へ交付する必要がある。

エ．契約終了時にだけ書面を交付すればよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：法定の書面交付義務がある。

イ：重要事項説明書と契約成立時書面は別の手続。

ウ：法73条に契約成立時書面の交付義務がある。

エ：契約成立時の交付義務。

総合解説：法73条に契約成立時書面の交付義務がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0052

2-2 管理者・管理業務主任者 > 契約成立時書面・帳簿・報告 | 難易度：基礎
契約成立時書面に記載される事項の趣旨として最も適切なものはどれか。

ア．管理者の広告コピーだけを記載すればよい。

イ．区分所有者の私生活情報を無制限に記載することが目的である。

ウ．マンションの売買価格を国が決めるための書面である。

エ．管理事務の内容・実施方法、契約期間、報酬その他契約関係を明確化するための重要事項を記載する。

答え・解説

正答：エ

ア：契約内容の明確化が目的。

イ：契約書面の趣旨と異なる。

ウ：管理受託契約の内容を記載する書面。

エ：委託内容と責任関係を明確にするための書面。

総合解説：委託内容と責任関係を明確にするための書面。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0053

2-2 管理者・管理業務主任者 > 契約成立時書面・帳簿・報告 | 難易度：標準

マンション管理者の帳簿に関する規制として最も適切なものはどれか。

- ア．管理者は、管理事務に関する所定の事項を記載した帳簿を備え付ける必要がある。
- イ．帳簿は税務署だけが作成し管理者は一切作成しない。
- ウ．帳簿の作成は禁止されている。
- エ．管理事務の受託状況は一切記録してはならない。

答え・解説

正答：ア

ア：業務の適正性を確認できるよう帳簿備付義務がある。

イ：管理者自身に法定帳簿の備付義務がある。

ウ：逆に備付義務がある。

エ：業務記録を残すことが制度上求められる。

総合解説：業務の適正性を確認できるよう帳簿備付義務がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0054

2-2 管理者・管理業務主任者 > 契約成立時書面・帳簿・報告 | 難易度：応用

マンション管理者による管理事務の報告について最も適切なものはどれか。

- ア．管理事務の報告は管理組合から請求されても一切しなくてよい。
- イ．定期的に、管理者等に対し、管理業務主任者をして管理事務に関する報告をさせなければならない。
- ウ．報告は無資格者だけで行わなければならない。
- エ．報告義務は管理受託契約終了後10年経過時だけ生じる。

答え・解説

正答：イ

ア：定期報告義務がある。

イ：法77条に定期報告義務がある。

ウ：管理業務主任者をして報告させる。

エ：定期的な報告制度。

総合解説：法77条に定期報告義務がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0055

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 契約成立時書面・帳簿・報告 | 難易度：標準

管理組合に管理者等が置かれていない場合の管理事務報告について最も適切なものはどれか。

ア．管理者等がいなければ報告義務は消滅する。

イ．管理業者の株主総会で報告すれば足りる。

ウ．定期的に説明会を開催し、区分所有者等に対し管理業務主任者をして管理事務を報告させる。

エ．法務局へ登記申請することで報告に代える。

答え・解説

正答：ウ

ア：報告義務は残り、説明会を通じて行う。

イ：管理組合側への報告が必要。

ウ：管理者等がいらない場合は説明会方式で区分所有者等へ報告する。

エ：登記とは別制度。

総合解説：管理者等がいらない場合は説明会方式で区分所有者等へ報告する。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0056

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 契約成立時書面・帳簿・報告 | 難易度：基礎

マンション管理業者の業務・財産状況を記載した書類について最も適切なものはどれか。

ア．営業秘密なので関係者にも絶対に閲覧させない。

イ．国土交通省本省の1か所だけに備えればよい。

ウ．閲覧させるかどうかは完全に自由である。

エ．事務所ごとに備え置き、業務に係る関係者の求めに応じて閲覧させる必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：法定の閲覧制度がある。

イ：管理業者の事務所ごとの備置きが求められる。

ウ：関係者の求めに応じる義務がある。

エ：法79条の情報開示規制。

総合解説：法79条の情報開示規制。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0057

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 契約成立時書面・帳簿・報告 | 難易度：標準
マンション管理業者の従業員の秘密保持について最も適切なものはどれか。
ア．業務に関して知り得た秘密を正当な理由なく漏らしてはならない。
イ．退職した瞬間にすべての秘密を自由にSNS公開できる。
ウ．秘密保持義務は経営者だけで従業員にはない。
エ．管理組合の財産情報は第三者へ自由に販売できる。

答え・解説

正答：ア
ア：管理業者および使用人等には秘密保持義務がある。
イ：秘密保持の趣旨に反する。
ウ：使用人その他従業員にも及ぶ。
エ：正当な理由なく漏らしてはならない。
総合解説：管理業者および使用人等には秘密保持義務がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。
対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0058

2-2 管理業者・管理業務主任者 > 契約成立時書面・帳簿・報告 | 難易度：応用
重要事項説明書と契約成立時書面の関係について最も適切なものはどれか。
ア．両者は完全に同一の手続であり必ず一方だけ行えばよい。
イ．重要事項説明は契約締結前の判断材料を提供する手続で、契約成立時書面は成立した契約内容を明確にする手続である。
ウ．契約成立時書面を先に交付し、その後で初めて契約締結前説明を行うのが原則である。
エ．どちらも任意で法的義務はない。

答え・解説

正答：イ
ア：別手続である。
イ：両者は時点と目的が異なる別の法定手続。
ウ：時系列が逆。
エ：双方に法令上の義務がある。
総合解説：両者は時点と目的が異なる別の法定手続。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。
対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0059

2-2 管理者・管理業務主任者 > 契約成立時書面・帳簿・報告 | 難易度：基礎

管理事務報告制度の目的として最も適切なものはどれか。

ア．管理者が管理組合に情報を与えないことを保障する。

イ．区分所有者の議決権を管理者へ移転する。

ウ．受託した管理事務の処理状況を管理組合側が把握し、委託業務をチェックできるようにする。

エ．管理費を国税として徴収する。

答え・解説

正答：ウ

ア：逆に情報提供・説明責任を確保する制度。

イ：議決権移転制度ではない。

ウ：報告制度は受託業務の透明性・説明責任を確保する。

エ：税制度ではない。

総合解説：報告制度は受託業務の透明性・説明責任を確保する。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0060

2-2 管理者・管理業務主任者 > 契約成立時書面・帳簿・報告 | 難易度：標準

管理受託契約に関する書面・説明の電子化について考える際の基本として最も適切なものはどれか。

ア．電子メールを使えば重要事項説明義務そのものが消滅する。

イ．電子化された文書は法律上常に無効である。

ウ．電子化すれば管理業務主任者の関与は一切不要になる。

エ．法令が認める電磁的方法を利用する場合でも、必要な情報提供・本人確認・手続要件を満たす必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：媒体が電子でも法定手続は必要。

イ：法令上認められた電磁的方法がある。

ウ：電子化と資格者関与は別論点。

エ：電子化は義務内容そのものを消滅させるものではない。

総合解説：電子化は義務内容そのものを消滅させるものではない。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0061

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 管理者受託契約・重要事項説明 | 難易度：標準

管理業者管理者方式に関する2026年4月1日施行の省令改正について最も適切なものはどれか。

ア．管理者受託契約の締結、財産の分別管理、利益相反のおそれがある取引の事前説明等が主な改正項目である。

イ．管理業者管理者方式を全面禁止した。

ウ．マンション管理士制度を廃止した。

エ．区分所有法を廃止した。

答え・解説

正答：ア

ア：令和7年国土交通省令第102号の主要改正事項。

イ：禁止ではなく適正化のための規制整備。

ウ：マンション管理士制度の廃止ではない。

エ：そのような改正ではない。

総合解説：令和7年国土交通省令第102号の主要改正事項。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0062

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 管理者受託契約・重要事項説明 | 難易度：基礎

「管理者受託契約」の位置付けとして最も適切なものはどれか。

ア．清掃員個人が住戸を賃借するための契約をいう。

イ．マンション管理業者が管理組合の管理者として行う事務を受託する契約について、適正な説明・契約手続を確保するための規制が整備された。

ウ．マンションの売買契約と同じ意味である。

エ．管理会社の株式譲渡契約をいう。

答え・解説

正答：イ

ア：管理者事務の受託に関する契約。

イ：管理業者が管理者を兼ねる場面の利益相反等に対応する制度。

ウ：管理事務・管理者事務に関する契約。

エ：管理組合との管理者事務受託とは無関係。

総合解説：管理業者が管理者を兼ねる場面の利益相反等に対応する制度。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0063

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 管理者受託契約・重要事項説明 | 難易度：標準

管理者受託契約について重要事項説明を強化する趣旨として最も適切なものはどれか。

ア．管理組合へ情報を与えず契約を早く締結するためである。

イ．区分所有者の議決権を管理業者へ永久譲渡するためである。

ウ．管理業者が管理者も担うことで生じ得る権限集中や利益相反リスクを踏まえ、管理組合側の適切な判断を確保するためである。

エ．管理業者に無制限の自己取引を認めるためである。

答え・解説

正答：ウ

ア：透明性確保と適切な判断が目的。

イ：議決権譲渡を目的としない。

ウ：管理者兼任では通常の受託以上に利益相反管理が重要。

エ：利益相反リスクを抑制する方向の制度。

総合解説：管理者兼任では通常の受託以上に利益相反管理が重要。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0064

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 管理者受託契約・重要事項説明 | 難易度：応用

管理業者管理者方式で、管理事務委託契約と管理者受託契約を区別する考え方として最も適切なものはどれか。

ア．同じ会社が関与する以上、契約内容を区別する必要は一切ない。

イ．管理者受託契約を結べば管理事務委託契約は法律上当然に消滅する。

ウ．管理事務委託契約は区分所有権の売買契約である。

エ．管理会社として受託する管理事務と、管理者として受託する事務は法的役割が異なるため、契約内容・権限・責任を明確に区別する必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：役割ごとの権限・責任の明確化が必要。

イ：両契約は役割が異なり当然に一方が消滅するわけではない。

ウ：管理事務の委託契約であり売買ではない。

エ：役割の混同を避けることが利益相反管理の前提。

総合解説：役割の混同を避けることが利益相反管理の前提。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0065

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 管理者受託契約・重要事項説明 | 難易度：標準

管理者受託契約の重要事項説明で重視すべき内容として最も適切なものはどれか。

ア．受託する管理者事務の範囲、権限・責任、報酬、利益相反への対応等を管理組合側が理解できるようにすること。

イ．管理業者の社内旅行の予定だけを説明する。

ウ．管理組合に一切の契約内容を知らせない。

エ．管理者の権限は無制限であるとだけ説明する。

答え・解説

正答：ア

ア：管理者としての権限集中を踏まえ契約内容を明確化する必要がある。

イ：契約判断に必要な管理者事務の内容とは無関係。

ウ：重要事項説明制度の趣旨に反する。

エ：権限は法令・規約・契約に基づき限定される。

総合解説：管理者としての権限集中を踏まえ契約内容を明確化する必要がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0066

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 管理者受託契約・重要事項説明 | 難易度：基礎

管理組合が管理業者管理者方式を採用する際の判断として最も適切なものはどれか。

ア．管理会社に白紙委任し契約書を読まないことが望ましい。

イ．管理委託業務と管理者業務の範囲、報酬、監督方法、利益相反対策を確認した上で意思決定する。

ウ．利益相反は絶対に起こらないため検討不要である。

エ．管理組合の意思決定手続をすべて省略する。

答え・解説

正答：イ

ア：契約内容と監督方法の確認が重要。

イ：権限集中に伴うガバナンス確保が重要。

ウ：構造上利益相反リスクがある。

エ：必要な組合内手続が必要。

総合解説：権限集中に伴うガバナンス確保が重要。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0067

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 管理者受託契約・重要事項説明 | 難易度：標準

管理業者管理者方式について最も適切な説明はどれか。

- ア．すべての外部管理者方式と法律上完全に同義である。
- イ．理事長が区分所有者である一般的な方式と必ず同じである。
- ウ．管理受託業者自身が管理者となる形態であり、管理業者ではない第三者専門家が管理者となる場合とは利益相反構造が異なる。
- エ．管理会社は管理者になることが法律上絶対に禁止されている。

答え・解説

正答：ウ

ア：管理者の属性により利益相反構造等が異なる。

イ：管理業者が管理者となる点が異なる。

ウ：管理業者と管理者を同一主体が担う点が特徴。

エ：2026年改正はこの方式の適正化を図る規制を整備している。

総合解説：管理業者と管理者を同一主体が担う点が特徴。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0068

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 管理者受託契約・重要事項説明 | 難易度：応用

管理者受託契約の重要な条件を変更する場合の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．管理業者が一方的に口頭で変更すれば常に有効である。
- イ．報酬を大幅に変更しても管理組合へ知らせなくてよい。
- ウ．変更は一切不可能である。
- エ．変更内容が管理組合の権利義務や管理者の権限に影響する場合、法令・規約・契約に従い必要な説明と意思決定手続を踏むべきである。

答え・解説

正答：エ

ア：契約・組合意思決定のルールに従う必要がある。

イ：重要条件の変更は説明が必要。

ウ：法定・契約上の手続により変更し得る。

エ：重要条件の変更では透明性ある手続が必要。

総合解説：重要条件の変更では透明性ある手続が必要。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0069

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 管理者受託契約・重要事項説明 | 難易度：基礎

管理業者管理者方式で望ましい管理組合側の監督設計として最も適切なものはどれか。

- ア．管理者の業務報告、契約・工事発注の透明性、監査や利益相反チェックの仕組みを確保する。
- イ．管理者の行為を誰も確認できない仕組みにする。
- ウ．管理組合の財産情報を管理者以外に一切見せない。
- エ．利益相反取引は記録を残さない。

答え・解説

正答：ア

ア：権限集中に対する牽制機能が重要。

イ：監督・透明性の確保が必要。

ウ：適切な情報開示と監査が必要。

エ：事前説明・記録等による透明性確保が重要。

総合解説：権限集中に対する牽制機能が重要。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0070

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 管理者受託契約・重要事項説明 | 難易度：標準

2026年4月1日基準で管理業者管理者方式を出題する場合の扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．2026年4月1日施行分を旧制度として無視する。
- イ．令和7年国土交通省令第102号による同日施行の新しい規制を現行制度として反映する。
- ウ．2027年4月1日施行予定事項まで全て現行制度として混在させる。
- エ．管理業者管理者方式は法令上存在しないものとして扱う。

答え・解説

正答：イ

ア：基準日当日に施行されている。

イ：2026年4月1日施行であるため基準日に適用される。

ウ：施行時点を区別する必要がある。

エ：制度の適正化規制が整備されている。

総合解説：2026年4月1日施行であるため基準日に適用される。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0071

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 財産の分別管理・利益相反取引 | 難易度：標準
管理組合から受領した金銭の分別管理の趣旨として最も適切なものはどれか。

ア．管理業者が自由に運転資金として使うためである。

イ．管理組合の会計記録をなくすためである。

ウ．管理組合の財産を管理業者自身の財産等と区別し、流用や倒産時の混同リスクを抑えるためである。

エ．区分所有者の所有権を管理業者へ移転するためである。

答え・解説

正答：ウ

ア：分別管理は流用防止のため。

イ：透明性と安全性を高める制度。

ウ：預り財産の安全性確保が制度趣旨。

エ：財産移転制度ではない。

総合解説：預り財産の安全性確保が制度趣旨。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0072

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 財産の分別管理・利益相反取引 | 難易度：基礎
分別管理の対象となる金銭について最も適切な説明はどれか。

ア．修繕積立金以外の管理費は常に管理業者の固有財産となる。

イ．管理組合から預かった金銭はすべて管理業者が所有する。

ウ．分別管理は現金には適用されず不動産だけに適用される。

エ．修繕積立金だけでなく、区分所有者等から受領した管理に要する費用に充当される金銭も法令に従い適切に管理する。

答え・解説

正答：エ

ア：管理組合から受領した管理費等も適切な分別管理対象。

イ：受託者として管理する財産であり固有財産とは区別。

ウ：主に金銭管理の規制。

エ：法令は管理費等を含む預り金の分別管理を求める。

総合解説：法令は管理費等を含む預り金の分別管理を求める。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0073

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 財産の分別管理・利益相反取引 | 難易度：標準

分別管理方法の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．法令所定の方式では、収納口座と保管口座を使い分け、管理費用控除後の残額等を所定の時期に移し換える方法がある。

イ．すべての預り金を管理業者名義の一般運転資金口座だけで管理する。

ウ．口座を使わず担当者個人宅で現金保管する。

エ．管理組合ごとの区別を一切せず全顧客資金を混同する。

答え・解説

正答：ア

ア：施行規則は複数の分別管理方式を定めている。

イ：分別管理の趣旨に反する。

ウ：適正な分別管理とはいえない。

エ：管理組合財産の区別が必要。

総合解説：施行規則は複数の分別管理方式を定めている。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0074

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 財産の分別管理・利益相反取引 | 難易度：応用

管理業者が管理者を兼ねる場合の「利益相反」の典型例として最も適切なものはどれか。

ア．管理組合が複数社から相見積りを取得する場面。

イ．管理組合のために判断すべき管理者が、自社又は関係会社との取引条件を自ら決める場面。

ウ．監事が会計資料を確認する場面。

エ．総会で契約内容を審議する場面。

答え・解説

正答：イ

ア：それ自体は利益相反の典型ではなく牽制策となり得る。

イ：管理組合の利益と管理業者側の利益が対立し得る。

ウ：監査は利益相反抑制のための仕組み。

エ：透明な審議は利益相反管理に資する。

総合解説：管理組合の利益と管理業者側の利益が対立し得る。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0075

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 財産の分別管理・利益相反取引 | 難易度：標準

利益相反のおそれがある取引に関する2026年改正の対応として最も適切なものはどれか。

ア．取引終了後も永久に説明しなくてよい。

イ．利益相反のおそれがあれば取引記録を廃棄する。

ウ．所定の取引について、管理組合側に事前説明を行い、透明性を確保することが求められる。

エ．管理者が兼任する場合は利益相反という概念が適用されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：事前説明による透明性確保が求められる。

イ：むしろ説明・記録が重要。

ウ：省令改正の主要項目の一つが利益相反取引の事前説明。

エ：兼任だからこそ利益相反管理が重要。

総合解説：省令改正の主要項目の一つが利益相反取引の事前説明。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0076

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 財産の分別管理・利益相反取引 | 難易度：基礎

管理業者管理者方式で、管理業者の関連会社で大規模修繕工事を発注する場合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．関連会社であることを隠して管理者単独で決める。

イ．見積額に関係なく必ず関連会社へ発注する。

ウ．工事契約は管理組合の財産に影響しないため説明不要である。

エ．関連当事者との取引であること、条件の妥当性等を明らかにし、必要な事前説明や組合側の意思決定を確保する。

答え・解説

正答：エ

ア：利益相反管理の趣旨に反する。

イ：管理組合利益の観点から適正な判断が必要。

ウ：費用負担に直結する重要取引。

エ：利益相反のおそれが高い典型場面で透明性が必要。

総合解説：利益相反のおそれが高い典型場面で透明性が必要。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0077

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 財産の分別管理・利益相反取引 | 難易度：標準

管理組合財産の口座管理について最も適切な考え方はどれか。

ア．口座名義・印鑑や認証手段・払出権限等を適切に管理し、管理業者の自由な流用を防止する仕組みが重要である。

イ．担当者一人に無制限の払出権限を与え記録を残さない。

ウ．管理組合の残高を管理者以外は一切確認できないようにする。

エ．管理組合の資金を他の管理組合の支払いに一時流用する。

答え・解説

正答：ア

ア：分別管理は形式だけでなく払出し統制も重要。

イ：内部統制上不適切。

ウ：監査・報告等による透明性が必要。

エ：他組合資金との混同・流用は不適切。

総合解説：分別管理は形式だけでなく払出し統制も重要。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0078

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 財産の分別管理・利益相反取引 | 難易度：応用

管理費等の分別管理制度を理解する上で最も適切な考え方はどれか。

ア．口座名が違えば他の要件は一切考えなくてよい。

イ．分別管理方式によっては保証措置等も関係するため、口座の区分だけでなく法令所定の安全措施を一体で確認する。

ウ．保証措置があれば分別管理は不要になる。

エ．預り金の安全性は管理組合だけの責任で管理業者には義務がない。

答え・解説

正答：イ

ア：方式ごとの要件全体を確認する必要がある。

イ：分別管理は口座構造・保証等を組み合わせて預り財産を保全する制度。

ウ：保証と分別管理はそれぞれ法令上の要件として整理する。

エ：管理業者に分別管理等の義務がある。

総合解説：分別管理は口座構造・保証等を組み合わせて預り財産を保全する制度。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0079

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 財産の分別管理・利益相反取引 | 難易度：基礎
利益相反リスクを低減する管理方法として最も適切なものはどれか。

- ア．関連会社との取引だけ議事録から削除する。
- イ．管理者の判断を一切検証しない。
- ウ．関連当事者の開示、複数見積り、承認手続、監査、取引記録の保存などを組み合わせる。
- エ．利益相反のおそれを区分所有者に知らせない。

答え・解説

正答：ウ

ア：記録を残すことが重要。

イ：監督・牽制が必要。

ウ：透明性と牽制を確保する実務が有効。

エ：事前説明等による開示が必要。

総合解説：透明性と牽制を確保する実務が有効。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0080

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 財産の分別管理・利益相反取引 | 難易度：標準
管理組合から預かった修繕積立金を、管理業者が一時的に自社の借入返済へ使用し翌月返す行為について最も適切な判断はどれか。

- ア．翌月返す予定なら自由に使用できる。
- イ．管理業者の社長が承認すれば適法となる。
- ウ．修繕積立金は管理業者の売上なので使用自由である。
- エ．分別管理・預り財産保全の趣旨に反し、許されない。

答え・解説

正答：エ

ア：一時流用でも不適切。

イ：社内承認で法定義務を免除できない。

ウ：管理組合の財産であり管理業者の固有財産ではない。

エ：返還予定があっても管理組合財産を自社目的に流用してはならない。

総合解説：返還予定があっても管理組合財産を自社目的に流用してはならない。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0081

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 監督処分・罰則 | 難易度：標準

マンション管理業者に対する監督処分の主な類型として最も適切なものはどれか。

- ア．指示処分、業務停止命令、登録取消しなどがある。
- イ．懲役判決だけで行政処分は存在しない。
- ウ．管理組合による資格剥奪だけがある。
- エ．違反しても行政庁は何の措置もできない。

答え・解説

正答：ア

ア：法81条から83条等に監督処分が定められている。

イ：行政上の監督処分制度がある。

ウ：国土交通大臣による監督処分がある。

エ：法定の監督権限がある。

総合解説：法81条から83条等に監督処分が定められている。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0082

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 監督処分・罰則 | 難易度：基礎

指示処分について最も適切なものはどれか。

- ア．登録を自動的に永久抹消する処分だけをいう。
- イ．法令違反等がある場合に、国土交通大臣が是正・改善のため必要な措置をとるよう指示する処分である。
- ウ．刑事裁判所が懲役刑を科す処分をいう。
- エ．管理組合が管理会社へ出す単なる要望書だけをいう。

答え・解説

正答：イ

ア：登録取消しとは別の処分。

イ：指示処分は違反状態の是正等を命じる監督処分。

ウ：行政上の監督処分。

エ：法に基づく行政処分。

総合解説：指示処分は違反状態の是正等を命じる監督処分。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0083

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 監督処分・罰則 | 難易度：標準

マンション管理業者に対する業務停止命令の期間について最も適切なものはどれか。

ア．最大30年である。

イ．必ず無期限である。

ウ．国土交通大臣は、一定の場合に1年以内の期間を定めて業務停止を命ずることができる。

エ．最大1週間に限られる。

答え・解説

正答：ウ

ア：1年以内。

イ：期間を定める処分。

ウ：法82条の業務停止期間は1年以内。

エ：1年以内の範囲。

総合解説：法82条の業務停止期間は1年以内。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0084

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 監督処分・罰則 | 難易度：応用

登録取消しの対象となり得る行為として最も適切なものはどれか。

ア．適法に業務を行い何の違反もない場合に必ず取り消される。

イ．管理組合から感謝状を受けた場合。

ウ．主任者を法定数以上配置した場合。

エ．不正の手段で登録を受けた場合や、業務停止命令に違反した場合など。

答え・解説

正答：エ

ア：取消しには法定事由が必要。

イ：取消事由ではない。

ウ：適正な配置であり取消事由ではない。

エ：重大な違反について登録取消しが規定される。

総合解説：重大な違反について登録取消しが規定される。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0085

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 監督処分・罰則 | 難易度：標準

国土交通大臣の指示処分に従わないマンション管理業者について最も適切なものはどれか。

- ア．指示に従わないことは、より重い業務停止処分の対象となり得る。
- イ．何度従わなくても追加の監督処分はできない。
- ウ．自動的にマンション管理士登録だけが取り消される。
- エ．管理組合が同意すれば国の指示は無効になる。

答え・解説

正答：ア

ア：指示不遵守は業務停止事由となり得る。

イ：段階的により重い処分があり得る。

ウ：対象はマンション管理業者の監督処分。

エ：行政処分は私人間合意で当然無効にならない。

総合解説：指示不遵守は業務停止事由となり得る。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0086

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 監督処分・罰則 | 難易度：基礎

監督行政庁による報告徴収・立入検査について最も適切なものはどれか。

- ア．管理業者は行政庁からの適法な報告要求を常に無視できる。
- イ．法の施行に必要な範囲で、管理業者に報告を求めたり、事務所等への立入検査を行う権限がある。
- ウ．立入検査は管理組合総会の全員一致がなければ一切できない。
- エ．監督行政庁は登録後の業務状況を一切確認できない。

答え・解説

正答：イ

ア：法定の報告徴収権限がある。

イ：監督の実効性確保のため報告徴収・検査権限が設けられている。

ウ：行政上の法定権限でありそのような要件ではない。

エ：継続的な監督制度がある。

総合解説：監督の実効性確保のため報告徴収・検査権限が設けられている。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0087

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 監督処分・罰則 | 難易度：標準

マンション管理業者の従業者が正当な理由なく業務上知った秘密を第三者へ漏らした場合の判断として最も適切なものはどれか。

- ア．退職予定なら自由に漏らせる。
- イ．SNSで匿名投稿なら必ず適法である。
- ウ．秘密保持義務に反する可能性があり、法令上の責任・監督上の問題となり得る。
- エ．管理組合の情報はすべて公開情報なので秘密保持義務の対象外である。

答え・解説

正答：ウ

ア：退職予定は正当化理由にならない。

イ：内容から秘密が漏れるなら匿名性だけで免責されない。

ウ：管理業者・従業者には秘密保持義務がある。

エ：業務上知り得た非公開情報が存在する。

総合解説：管理業者・従業者には秘密保持義務がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0088

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 監督処分・罰則 | 難易度：応用

登録を受けずにマンション管理業を営む行為について最も適切なものはどれか。

- ア．無登録でも広告に「登録済み」と書けば適法になる。
- イ．1件だけなら基幹事務を含む管理業を無登録で自由に営める。
- ウ．管理組合が同意すれば法定登録は不要となる。
- エ．登録制に反する違法行為となり、法令上の罰則等の対象となり得る。

答え・解説

正答：エ

ア：虚偽表示で適法化しない。

イ：件数だけで登録義務が当然に消えるわけではない。

ウ：私人の同意で登録制度を免除できない。

エ：マンション管理業を営むには原則登録が必要。

総合解説：マンション管理業を営むには原則登録が必要。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0089

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 監督処分・罰則 | 難易度：基礎

マンション管理業者に対する監督処分情報の公表について最も適切な考え方はどれか。

ア．違反行為の抑止や利用者による事業者選択に資するため、国土交通省等が一定の監督処分情報を公表している。

イ．監督処分はすべて永久に秘密とされる。

ウ．管理組合は処分歴を確認してはならない。

エ．処分情報の公表制度はマンション管理と無関係である。

答え・解説

正答：ア

ア：監督処分情報は透明性確保の観点から公表される。

イ：国土交通省は処分情報を公表している。

ウ：事業者選択の参考として確認可能。

エ：適正管理・違反抑止に関係する。

総合解説：監督処分情報は透明性確保の観点から公表される。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0090

2-3 管理業者管理者方式・監督 > 監督処分・罰則 | 難易度：標準

違反行為に対する監督処分の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．軽微な違反でも必ず直ちに登録取消ししか選べない。

イ．違反の内容や重大性等に応じ、指示・業務停止・登録取消しなどの処分が法定されている。

ウ．重大な違反でも行政庁は指導しかできない。

エ．処分の種類は管理業者自身が自由に選択する。

答え・解説

正答：イ

ア：指示等の段階的な処分もある。

イ：違反の態様に応じた複数段階の監督手段がある。

ウ：業務停止や取消しがあり得る。

エ：法令に基づき行政庁が判断する。

総合解説：違反の態様に応じた複数段階の監督手段がある。試験では制度の主体・時点・数値要件・例外を切り分け、類似制度と混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0091

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生法の基本・認定 | 難易度：基礎

2026年4月1日施行の改正後のマンション再生法について、正しいものはどれか。

- ア．2026年4月1日から、法律の題名は「マンションの再生等の円滑化に関する法律」となった。
- イ．2026年4月1日から、法律の題名は「マンションの管理及び修繕の適正化に関する法律」となった。
- ウ．2026年4月1日以後も、法律の題名は「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」のままである。
- エ．2026年4月1日から、法律の題名は「区分所有建物の再生及び管理に関する法律」となった。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。令和7年改正により、2026年4月1日施行で題名が「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改められた。

イ：誤り。そのような題名への変更ではない。管理適正化法とは別の法律である。

ウ：誤り。旧題名は「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」であり、2026年4月1日に改められた。

エ：誤り。そのような法律名は採用されていない。

総合解説：2026年改正では、建替えだけでなく建物更新、売却、取壊しなど多様な再生手法を法制度上支える方向へ拡張されたため、法律名も「再生等」に改められた。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0092

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生法の基本・認定 | 難易度：標準

2026年4月1日施行の改正後、マンション再生事業の対象に関する記述として最も適切なものはどれか。

- ア．マンション再生事業は、専有部分の通常修繕だけを対象とし、建替えや建物更新は対象外である。
- イ．マンション再生事業は、建替え決議に加え、建物更新決議や再建決議等に対応する事業手続を整備している。
- ウ．マンション再生事業は、建物敷地売却決議だけを対象とする制度である。
- エ．マンション再生事業は、消防用設備の更新に限って適用される制度である。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。通常修繕に限定された制度ではなく、建替えや建物更新等の再生を事業手続で支える。

イ：正しい。2026年改正では、区分所有法上の建物更新決議、再建決議、一括建替え等決議などに対応するマンション再生事業の規定が整備された。

ウ：誤り。建物敷地売却等は主としてマンション等売却事業の側で扱われる。

エ：誤り。消防設備の更新だけを対象とする制度ではない。

総合解説：改正後は再生手法ごとに、再生事業、売却事業、除却事業という法定事業の枠組みが整理された。どの決議がどの事業に対応するかを区別することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0093

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生法の基本・認定 | 難易度：標準

マンション再生法に基づく要除却等認定について、正しいものはどれか。

- ア．要除却等認定は、マンション管理センターが職権で行い、管理組合からの申請は認められない。
- イ．要除却等認定は、法務局が登記申請と同時に行う。
- ウ．要除却等認定は、マンションの管理者等が特定行政庁に申請する制度である。
- エ．要除却等認定は、消防署長だけが行うことができる。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。マンション管理センターが職権で認定する制度ではない。

イ：誤り。不動産登記手続とは別であり、法務局が認定主体となるものではない。

ウ：正しい。法定の要除却等認定は、管理者等から特定行政庁への申請を前提とする。

エ：誤り。消防署長だけが認定する制度ではない。

総合解説：要除却等認定は、建物の危険性や機能上の問題など法定基準への適合を行政が判断する制度である。申請主体と認定主体を混同しないこと。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0094

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生法の基本・認定 | 難易度：基礎

2026年4月1日基準の要除却等認定制度について、最も適切なものはどれか。

- ア．2026年4月1日から、要除却等認定の対象は耐震性不足だけに限定され、配管設備やバリアフリーに関する基準は廃止された。
- イ．2026年4月1日から、要除却等認定は除却の必要性だけを認定する制度となり、工事による効用の維持・回復に関する認定は認められない。
- ウ．要除却等認定は、管理計画認定を受けたマンションについては一律に申請できない。
- エ．2026年4月1日からの制度では、除却の必要性だけでなく、構造上主要な部分の効用を維持・回復するための一定の工事の必要性に関する認定も制度化された。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。耐震性不足だけに限定される制度ではなく、複数の法定基準がある。

イ：誤り。2026年改正では一定の工事の必要性に関する認定も制度化された。

ウ：誤り。管理計画認定の有無だけで一律に申請を排除する制度ではない。

エ：正しい。改正後は「除却等」の認定として、除却だけでなく構造上主要な部分の効用の維持・回復に必要な一定の工事に係る枠組みも整備された。

総合解説：令和8年施行の改正では、老朽化マンションへの対応手段を除却一辺倒にせず、必要な工事による機能維持・回復も含めて制度を再構成している。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0095

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生法の基本・認定 | 難易度：標準

マンション再生組合の設立について、正しいものはどれか。

ア．再生合意者は、原則として5人以上共同して、都道府県知事等の認可を受けてマンション再生組合を設立することができる。

イ．再生合意者は3人以上共同すれば認可を受けずにマンション再生組合を設立できる。

ウ．マンション再生組合の設立には、再生合意者10人以上の共同申請が必要である。

エ．再生合意者5人以上が共同しても、設立認可を申請できるのは再生後マンションの施工予定者に限られる。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。マンション再生組合は、再生合意者5人以上が共同し、定款・事業計画等を整えて都道府県知事等の認可を受けて設立する。

イ：誤り。原則5人以上の共同と都道府県知事等の認可が必要である。

ウ：誤り。法定の共同人数は10人以上ではなく5人以上である。

エ：誤り。再生合意者が法定手続により設立認可を申請するのであり、施工予定者だけに限定されない。

総合解説：「5人以上共同」は再生組合設立手続の基本数値である。決議そのものの多数要件と、組合設立の発起人数要件を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0096

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生法の基本・認定 | 難易度：応用

マンション再生組合の設立認可申請前に行う集会の要件として、正しいものはどれか。

ア．設立集会は1人でも出席すれば成立し、出席者の過半数だけで組合設立を決議できる。

イ．認可申請前の設立集会では、再生合意者及びその議決権の過半数を有する者等が出席し、出席した再生合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数で組合設立の決議をする。

ウ．設立集会では、再生合意者全員の同意がなければ組合設立を決議できない。

エ．設立集会では、再生合意者の人数だけを数え、議決権割合は一切考慮しない。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。出席要件も決議要件も法定されており、単純な出席者過半数では足りない。

イ：正しい。出席要件と決議要件は別に定められ、出席した再生合意者とその議決権の双方について4分の3以上が必要である。

ウ：誤り。全員一致ではなく、法定の多数決による設立決議である。

エ：誤り。人数だけでなく議決権についても多数要件を満たす必要がある。

総合解説：この論点では「出席の過半数」と「出席者について各4分の3以上」を二段階で押さえる。人数と議決権の双方を判定する点も重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0097

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生法の基本・認定 | 難易度：標準

甲・乙・丙の3人が一つの専有部分を共有している。マンション再生組合の設立集会における再生合意者の扱いとして、正しいものはどれか。

ア．共有者3人はそれぞれ別個の再生合意者と数えるため、この専有部分だけで3人分となる。

イ．共有専有部分については、共有者の持分が最大の1人だけを再生合意者とみなし、その他の共有者は考慮しない。

ウ．一つの専有部分が数人の共有に属する場合、その共有者らは設立集会の決議上、一人の再生合意者とみなされる。

エ．共有専有部分は再生合意者数の計算から完全に除外され、議決権も行使できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。一つの共有専有部分について共有者らを一人の再生合意者とみなす。

イ：誤り。最大持分者だけを一人として扱う規定ではない。

ウ：正しい。数人の共有に属する一つの専有部分については、その数人を一人の再生合意者とみなして設立決議を扱う。

エ：誤り。共有専有部分を計算対象から全面除外するものではない。

総合解説：区分所有関係では、一つの専有部分を複数人で共有する場面がある。組合設立の人数要件を不当に水増ししないため、共有者の扱いが特に定められている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0098

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生法の基本・認定 | 難易度：基礎

再生前マンションとなるべきマンションが町村の区域内に所在する場合の再生組合設立認可申請について、正しいものはどれか。

ア．町村の区域内にある場合でも、町村長を経由せず都道府県知事等へ直接申請することが法律上必須である。

イ．町村の区域内にある場合は、認可権限そのものが町村長へ移り、町村長だけが最終的な設立認可を行う。

ウ．町村の区域内にある場合は、市の区域内と同様に申請経由に関する特則はない。

エ．再生前マンション等が町村の区域内にある場合、再生組合の設立認可申請は当該町村の長を経由して行う。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。町村の区域内では当該町村長を経由する特則がある。

イ：誤り。町村長を経由することと、最終の認可権者であることは同じではない。

ウ：誤り。町村区域について申請経由の特則が定められている。

エ：正しい。所在地が町村の区域内にある場合には、当該町村長を経由して認可申請を行う。

総合解説：認可権者と申請経由先は同一とは限らない。行政手続の問題では、誰が認可するかだけでなく、申請経路まで確認することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0099

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：標準

2026年4月1日施行の改正後のマンション再生法における事業の対応関係として、正しいものはどれか。

ア．建替え・建物更新等はマンション再生事業、建物敷地売却等はマンション等売却事業、取壊しはマンション除却事業という対応関係で制度が整備されている。

イ．建替え・建物更新等はすべてマンション除却事業として処理される。

ウ．建物敷地売却等はマンション再生事業にだけ位置付けられ、売却事業という制度はない。

エ．取壊し決議に対応する法定事業はなく、2026年改正後も全員一致しか認められない。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。2026年改正では再生手法に応じて、再生事業・売却事業・除却事業の手続が体系的に整備された。

イ：誤り。建替えや建物更新等は再生事業に対応する。

ウ：誤り。建物敷地売却等に対応するマンション等売却事業が整備されている。

エ：誤り。取壊し決議に対応するマンション除却事業が新たに整備された。

総合解説：制度名称が似ているため、決議と事業の組合せが頻出の識別論点となる。再生・売却・除却を一括りにせず、事業手続ごとに整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0100

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：応用

2026年改正後のマンション再生事業における権利変換について、正しいものはどれか。

ア．権利変換の対象は専有部分の所有権だけに限られ、敷地に関する権利は一切扱えない。

イ．マンション再生事業では、改正により権利変換の対象に隣接地や底地の権利を含めるための規定が整備された。

ウ．隣接地の権利は必ず国が無償取得しなければ再生事業を行えない。

エ．底地の権利は2026年改正で権利変換の対象から全面的に除外された。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。権利変換は専有部分所有権だけを扱う制度ではない。

イ：正しい。改正では、再生事業の柔軟性を高めるため、隣接地・底地の権利を権利変換の対象に加える規定が整備された。

ウ：誤り。隣接地を国が無償取得することが法定要件ではない。

エ：誤り。むしろ底地の権利を含める方向で制度が整備された。

総合解説：再生後の敷地利用を柔軟に設計できるよう、権利変換制度の対象範囲が拡張された点は2026年改正の重要事項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0101

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：基礎

マンション等売却組合が実施できる事業について、正しいものはどれか。

ア．マンション等売却組合が実施できるのはマンション敷地売却事業だけで、除却敷地売却事業と敷地売却事業は対象外である。

イ．マンション等売却組合は、マンション再生事業の権利変換だけを実施し、売却事業は実施できない。

ウ．マンション等売却組合は、マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売却事業、敷地売却事業を実施することができる。

エ．マンション等売却組合は、マンション除却事業だけを実施し、土地・敷地の売却に関する事業は実施できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。売却組合はマンション敷地売却、マンション除却敷地売却、敷地売却の各事業を実施できる。

イ：誤り。権利変換を中心とする再生事業とは別に、売却組合が売却事業を実施する。

ウ：正しい。これら三つの売却に関する事業を総称してマンション等売却事業とし、売却組合が実施できる。

エ：誤り。除却そのものだけでなく、法定の各売却事業を担う組合である。

総合解説：改正後の売却制度では、建物が残るか、先に取り壊すか、既に建物が滅失しているかによって売却手法が分かれる。それぞれを法定事業として扱う。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0102

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：標準

建物敷地売却等の決議後、売却合意者が法定の売却事業を実施しようとしている。マンション等売却組合の設立認可を申請できる発起人数について、正しいものはどれか。

ア．売却組合の設立には、売却合意者全員が発起人になることが常に必要である。

イ．売却合意者は3人以上共同すれば、認可を受けずに売却組合を設立できる。

ウ．売却合意者は10人以上共同しなければ、売却組合の設立認可を申請できない。

エ．売却合意者は、売却決議マンション等ごとに5人以上共同して、マンション等売却組合の設立認可を申請することができる。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。全員が発起人となることは要件ではなく、法定の5人以上共同で申請できる。

イ：誤り。3人では足りず、また行政庁の認可が必要である。

ウ：誤り。必要人数は10人以上ではなく5人以上である。

エ：正しい。法は売却合意者が売却決議マンション等ごとに5人以上共同して設立認可を求める仕組みを採る。

総合解説：再生組合と売却組合はいずれも「5人以上共同」という設立手続上の数値が重要である。ただし、各組合の目的や構成員、事業内容は別に整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0103

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：標準

マンション等売却組合の設立認可基準に関する記述として、最も適切なものはどれか。

ア：都道府県知事等は、申請手続・売却決議・定款等が法令に適合し、事業遂行に必要な経済的基礎・能力など法定の認可基準を満たすと認めるときは、設立を認可する。

イ：設立認可では、売却決議の成立要件を確認する必要はない。

ウ：設立認可では、事業遂行の経済的基礎は審査対象にならない。

エ：設立認可は、申請が適法でも都道府県知事等が理由を示さず自由に拒否できる。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。認可基準には手続の適法性、売却決議の要件、定款・資金計画、必要に応じ居住環境改善の必要性、経済的基礎・遂行能力、基本方針適合などが含まれる。

イ：誤り。売却決議が所定の要件を満たしていることは認可基準の一つである。

ウ：誤り。必要な経済的基礎と事業遂行能力も認可基準に含まれる。

エ：誤り。法定基準を満たす場合の認可は、行政庁の無限定な自由裁量ではない。

総合解説：組合設立認可は形式だけを見る届出制ではない。一方で、法定基準を満たす場合には認可すべきものとされており、認可基準の具体的項目が試験上重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0104

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：基礎

マンション再生組合の設立認可に関する事業計画の基準について、正しいものはどれか。

ア：再生後マンションの住戸数は1戸以上であればよく、法令上の最低数はない。

イ：マンション再生組合の設立認可に係る事業計画では、再生後マンションの住戸数が国土交通省令で定める5戸以上であることが認可基準の一つである。

ウ：再生後マンションは必ず100戸以上でなければ認可されない。

エ：再生後マンションの住戸数は、従前マンションと完全に同数でなければ認可されない。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。最低住戸数に関する基準が設けられている。

イ：正しい。再生後マンションの住戸数については、省令で定める数である5戸以上が認可基準に含まれる。

ウ：誤り。100戸以上という要件ではない。

エ：誤り。従前と完全同数であることは法定要件ではない。

総合解説：事業認可では、単に決議が成立しているだけでなく、再生後マンションの規模・居住環境・事業期間・経済的基礎など事業計画の実現可能性も審査される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0105

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：標準

マンション再生組合の設立認可を申請したが、資金調達の見込みが不確実で収支計画にも重大な問題がある。この場合の認可審査について、最も適切なものはどれか。

ア．再生組合の認可では資金計画を一切審査しないため、資金調達の見込みは無関係である。

イ．認可基準は区分所有者の年齢だけで判断され、事業遂行能力は考慮されない。

ウ．資金調達の見込みが不確実で収支計画も著しく不合理な場合、事業遂行に必要な経済的基礎・能力が十分という認可基準を満たさない可能性がある。

エ．工事費が高額であるだけで、資金調達の確実性にかかわらず必ず認可を拒否しなければならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。経済的基礎・事業遂行能力は認可基準に含まれる。

イ：誤り。区分所有者の年齢のみで判断する制度ではない。

ウ：正しい。法定の認可基準には事業を遂行するための経済的基礎その他の能力が十分であることが含まれ、資金調達や収支の実現可能性が問題となる。

エ：誤り。工事費の絶対額だけではなく、事業全体の資金調達・収支・遂行能力を審査する。

総合解説：認可実務では「決議があるから認可される」と単純化しないこと。事業計画の適法性・実現可能性まで審査対象になる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0106

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：応用

マンション除却事業について、正しいものはどれか。

ア．マンション除却事業は、建物敷地売却決議に対応する売却だけを行う制度で、取壊し決議には対応しない。

イ．2026年改正では取壊し決議は創設されたが、これを実施するための法定事業手続は整備されなかった。

ウ．取壊し決議に対応する事業はマンション再生事業に一本化され、マンション除却事業という区分は設けられていない。

エ．2026年改正では、区分所有法の取壊し決議に対応して、マンション除却事業の規定が整備された。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。マンション除却事業は区分所有法の取壊し決議に対応する。

イ：誤り。取壊し決議を事業として実施するための除却事業手続が整備された。

ウ：誤り。再生事業とは別にマンション除却事業が位置付けられている。

エ：正しい。取壊し決議に対応するマンション除却事業が、2026年4月1日施行の改正で整備された。

総合解説：区分所有法に新しい再生決議類型が設けられたことに合わせ、円滑化法側にも各決議を実行に移すための事業手続が追加された。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0107

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：標準

取壊し決議成立後、Aマンションでは取壊し合意者6人が除却事業を進めるため法人組織を設けようとしている。マンション除却組合の設立手続として、法令に適合するものはどれか。

ア．取壊し合意者は5人以上共同して、定款及び資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けてマンション除却組合を設立することができる。

イ．取壊し合意者は3人以上共同し、定款だけを定めれば、届出により除却組合を設立できる。

ウ．除却組合の設立には取壊し合意者全員が発起人となることが必要で、5人以上という発起人数の規定はない。

エ．取壊し合意者5人以上が共同すれば、資金計画を定めなくても認可を受けられる。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。除却組合の設立は、取壊し合意者5人以上が共同し、定款・資金計画を定めて認可を受ける仕組みである。

イ：誤り。5人以上の共同、定款・資金計画、都道府県知事等の認可が必要である。

ウ：誤り。全員発起人は要件ではなく、5人以上共同という規定がある。

エ：誤り。定款だけでなく資金計画も定める必要がある。

総合解説：除却組合は公的な事業主体として補償金支払等の法定手続を進めるため、単なる任意団体ではなく認可に基づく組織である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0108

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：基礎

マンション除却組合の成立等に関する記述として、最も適切なものはどれか。

ア．除却組合は取壊し決議の日に自動成立し、認可も公告も一切不要である。

イ．除却組合は認可により成立し、第三者に組合の成立を対抗するためには、都道府県知事等による設立認可の公告が重要となる。

ウ．除却組合は建物の取壊し完了後にはじめて成立する。

エ．除却組合は法務局への商業登記だけで成立し、行政庁の認可は不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。決議だけで組合そのものが自動成立するわけではなく、設立認可手続が必要である。

イ：正しい。除却組合は認可を受けて成立する公的性格のある主体であり、設立認可の公告が第三者に対する対抗の基礎となる。

ウ：誤り。事業主体は取壊しを実施する前段階で成立する。

エ：誤り。行政庁の設立認可を不要とする制度ではない。

総合解説：取壊し決議、除却組合設立認可、認可公告、事業実施は段階が異なる。決議成立と組合法人成立を混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0109

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：標準
マンション除却組合が設立認可を受けた後の組合員について、正しいものはどれか。

ア．除却組合の組合員になれるのは設立発起人だけであり、その他の取壊し合意者は当然には組合員とならない。

イ．取壊し合意者は、組合成立後に改めて加入申込みをした者だけが組合員となる。

ウ．除却組合が成立すると、取壊し合意者は、組合設立に個別に賛成したか否かにかかわらず、法の定めにより組合員となる。

エ．取壊し合意者のうち、設立集会で組合設立に賛成票を投じた者だけが組合員となる。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。組合員は設立発起人だけに限定されない。

イ：誤り。法定の取壊し合意者は組合成立により当然に組合員となる。

ウ：正しい。認可により組合が成立した後は、法定の取壊し合意者が当然に組合員となる仕組みである。

エ：誤り。個別の設立賛否だけで当然加入の範囲が決まるわけではない。

総合解説：法定組合では、任意団体のように一人ずつ加入契約を結ぶ構造ではない。設立後の当然加入の範囲を確認すること。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0110

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 再生事業・売却事業・除却事業 | 難易度：応用

取壊し決議後に設立されたマンション除却組合と取壊し不参加者との関係について、正しいものはどれか。

ア．除却組合は、不参加者に対して区分所有権等の売渡しを請求できるが、価格は一律に固定資産税評価額とされる。

イ．除却組合による売渡し請求は認可公告前にのみ行うことができ、公告後は一切認められない。

ウ．除却組合には売渡し請求権がなく、取壊し不参加者がいる限り除却事業は法的に進められない。

エ．設立認可の公告後、除却組合は、一定の取壊し不参加者に対して区分所有権等を時価で売り渡すよう請求できる。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。売渡し請求は時価によるもので、固定資産税評価額に一律固定されない。

イ：誤り。設立認可の公告後に法定の売渡し請求を行う仕組みがある。

ウ：誤り。除却組合に法定の売渡し請求権が認められている。

エ：正しい。法は、取壊し決議後の事業を円滑に進めるため、除却組合にも一定の不参加者に対する時価での売渡し請求を認めている。

総合解説：多数決で取壊しを決めても、反対者の権利を無償で奪うことはできない。時価による売渡し請求など、財産権に配慮した権利調整制度とセットで理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0111

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 被災区分所有法 | 難易度：基礎

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法における「大規模一部滅失」の定義として、正しいものはどれか。

- ア．「大規模一部滅失」とは、建物の価格の過半に相当する部分が滅失したことをいう。
- イ．「大規模一部滅失」とは、建物の価格の2分の1ちょうどに相当する部分が滅失した場合をいう。
- ウ．「大規模一部滅失」とは、建物の価格の3分の1以上に相当する部分が滅失した場合をいう。
- エ．「大規模一部滅失」とは、建物の価格の4分の3以上に相当する部分が滅失した場合に限る。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。被災区分所有法は、建物の価格の過半に相当する部分の滅失を「大規模一部滅失」と定義している。

イ：誤り。法は『過半』としており、2分の1ちょうどは含まれない。

ウ：誤り。3分の1以上ではなく、価格の過半に相当する部分の滅失である。

エ：誤り。4分の3以上に限定されず、価格の過半が基準である。

総合解説：大規模一部滅失は、被害戸数ではなく建物価格に対する滅失部分の割合で判断する。この定義が特例適用の入口になる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0112

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 被災区分所有法 | 難易度：標準

被災区分所有法の特例が適用される災害について、正しいものはどれか。

- ア．大規模な火災・震災であれば、政令指定がなくても当然に同法の多数決特例が適用される。
- イ．同法の主要な特例は、大規模な火災・震災その他の災害のうち、政令で定められた災害を前提として適用される。
- ウ．政令指定災害であっても、被災区分所有法の特例を利用するには管理組合が別途その災害を条例で指定しなければならない。
- エ．同法の多数決特例は、災害の種類を問わず国土交通大臣の個別認可だけで適用され、政令指定は不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。主要な特例は政令で定める災害を前提とする。

イ：正しい。法は「政令で定めるもの」による被災を要件として特例を設けている。

ウ：誤り。地方条例による再指定を法定要件とする制度ではない。

エ：誤り。政令指定災害であることが法定要件である。

総合解説：被災区分所有法は災害時の特別法であるが、災害が起きたというだけで直ちに特例が発動するわけではない。政令指定と法定期間を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0113

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 被災区分所有法 | 難易度：標準

政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合の特例期間について、正しいものはどれか。

ア．特例期間は政令の施行日から起算して必ず1年とされ、政令で別の期間を定める余地はない。

イ．特例期間は政令の施行日から起算して10年を超えない範囲で政令が定める。

ウ．区分所有建物が政令指定災害により滅失した場合の特例は、政令の施行日から起算して6年を超えない範囲で政令が定める期間に限って適用される。

エ．特例期間は被災マンションごとに管理規約で自由に定めることができ、法定上限はない。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。1年に固定されておらず、6年を超えない範囲で政令が定める。

イ：誤り。上限は10年ではなく6年である。

ウ：正しい。現行法は、政令施行日から起算して6年を超えない範囲内で政令が期間を定める構造としている。

エ：誤り。管理規約で自由に定めるのではなく政令で定める期間である。

総合解説：2026年改正後は、被災地の復興に必要な期間を確保しつつ、特別な多数決緩和を無期限にしない設計となっている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0114

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 被災区分所有法 | 難易度：基礎

2026年4月1日基準で、政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合の再建等に関する多数要件の特例として、正しいものはどれか。

ア．政令指定災害により滅失した場合でも、所定期間中の5分の4要件は変更されない。

イ．政令指定災害により滅失した場合、所定期間中は5分の4要件が過半数に読み替えられる。

ウ．政令指定災害により滅失した場合、所定期間中は5分の4要件が4分の3に読み替えられる。

エ．政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合、政令で定める期間に限り、区分所有法上の再建等に関する一定の5分の4要件が3分の2に読み替えられる。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。現行法は所定の5分の4を3分の2に読み替える。

イ：誤り。過半数ではなく3分の2である。

ウ：誤り。4分の3ではなく3分の2である。

エ：正しい。現行被災区分所有法2条は、政令指定災害による滅失の場合に、所定期間内で5分の4を3分の2に読み替える特例を設けている。

総合解説：2026年4月1日施行の現行法では、被災時の迅速な再建等のため、通常の5分の4を3分の2に緩和する特例が設けられた。古い制度の多数要件と混同しないこと。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0115

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 被災区分所有法 | 難易度：標準

政令指定災害によりマンションが大規模一部滅失した場合の現行法上の特例について、正しいものはどれか。

ア．政令指定災害により大規模一部滅失した場合、政令で定める期間内は、建替え決議や建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議等の一定の5分の4要件が3分の2に読み替えられる。

イ．大規模一部滅失の場合に緩和されるのは管理費の値上げ決議だけで、再生に関する決議は対象外である。

ウ．大規模一部滅失の場合、建替え決議だけが3分の2となり、売却・取壊しに関する決議は常に全員一致である。

エ．大規模一部滅失の場合は、政令指定災害でなくても必ず3分の2の特例が適用される。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。現行法5条2項は、指定災害による大規模一部滅失の場合に、建替え・売却・取壊し等の一定の5分の4要件を3分の2に読み替える。

イ：誤り。管理費の値上げだけを対象とする特例ではない。

ウ：誤り。建替えだけでなく、法が列举する売却・取壊し等の決議にも読み替えが及ぶ。

エ：誤り。政令指定災害と所定期間が必要である。

総合解説：被災時の選択肢を建替えだけに限定せず、売却や取壊しも迅速に選べるよう、多数決要件の緩和対象が複数の再生手法に及んでいる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0116

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 被災区分所有法 | 難易度：応用

政令指定災害で大規模一部滅失したマンションの区分所有者集会について、招集者がある区分所有者の所在を知ることができない。通知に関する記述として正しいものはどれか。

ア．所在不明者が1人でもいれば、区分所有者集会を招集することは一切できない。

イ．招集者が区分所有者の所在を知ることができないときは、一定の場合、建物又は敷地内の見やすい場所への掲示で通知でき、掲示時に到達したものとみなされる。ただし、所在を知らないことに招集者の過失があれば到達の効力を生じない。

ウ．所在不明者への通知はSNSへの投稿だけで足り、建物や敷地への掲示に関する規定はない。

エ．掲示による通知は、招集者が故意に住所確認を怠った場合でも常に有効である。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。所在不明者の存在だけで集会開催を全面禁止する制度ではない。

イ：正しい。現行被災区分所有法には所在不明者に対する掲示通知の特例と到達擬制がある一方、招集者に過失がある場合の例外も定める。

ウ：誤り。法定の掲示場所・到達擬制が規定されている。

エ：誤り。所在を知らないことについて招集者に過失がある場合は到達の効力を生じない。

総合解説：被災後は転居等で区分所有者の所在把握が困難になりやすい。このため通知の実効性と集会の円滑化を両立する特例が置かれている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0117

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 被災区分所有法 | 難易度：標準

指定災害によりマンションが大規模一部滅失した場合の復旧等に関する期間特例について、正しいものはどれか。

- ア．大規模一部滅失の場合、復旧に関する期間規定はすべて即日失効する。
- イ．被災区分所有法は、区分所有法61条14項の期間を必ず7日間に短縮する。
- ウ．指定災害による大規模一部滅失の場合、区分所有法61条14項の「滅失の日から6か月以内」という期間は、政令で定める特例期間内に読み替えられる。
- エ．期間の読み替えは、指定災害かどうかにかかわらずすべての漏水事故に適用される。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。期間規定が即日失効するわけではない。

イ：誤り。7日間へ短縮する制度ではない。

ウ：正しい。現行法5条1項は、指定災害による大規模一部滅失について、区分所有法61条14項の6か月という期間を政令で定める期間内に読み替える。

エ：誤り。政令指定災害による大規模一部滅失が前提である。

総合解説：大規模災害では通常の6か月では合意形成・復旧方針決定が困難な場合があるため、政令指定期間へ読み替える特例がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0118

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 被災区分所有法 | 難易度：基礎

指定災害により団地内の特定建物が大規模一部滅失した場合の建替え承認に関する特例として、正しいものはどれか。

- ア．指定災害による大規模一部滅失であっても、団地内特定建物の建替え承認の多数要件には特例がなく、通常の要件だけが適用される。
- イ．指定災害により大規模一部滅失した団地内特定建物の建替え承認は、所定期間内は過半数で足りる。
- ウ．指定災害により大規模一部滅失した団地内特定建物の建替え承認は、所定期間内も必ず全員一致を要する。
- エ．団地内の特定建物が指定災害により価格の過半に相当する部分を滅失した場合、所定期間内の建替え承認について、区分所有法69条の一定の多数要件が3分の2となる特例がある。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。現行被災区分所有法7条に特例がある。

イ：誤り。特例の数値は過半数ではなく3分の2である。

ウ：誤り。全員一致ではなく3分の2への読み替え特例がある。

エ：正しい。現行法7条は、指定災害により大規模一部滅失した団地内特定建物について、建替え承認の多数要件に3分の2の特例を置いている。

総合解説：単棟だけでなく団地型マンションにも被災特例が用意されている。どの棟が被害を受けたか、団地全体か一部棟かで適用条文が異なる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0119

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 被災区分所有法 | 難易度：標準

団地内の全部の区分所有建物が政令指定災害により大規模一部滅失した場合について、正しいものはどれか。

ア．団地内の全部の区分所有建物が指定災害により大規模一部滅失した場合、所定期間内は一括建替え等に関する一定の5分の4要件が3分の2に読み替えられる。

イ．団地内全部の区分所有建物が指定災害により大規模一部滅失した場合でも、一括建替え等の5分の4要件は所定期間内でも変更されない。

ウ．この場合、一括建替え等に関する5分の4要件は、所定期間内は過半数に読み替えられる。

エ．この場合、一括建替え等に関する5分の4要件は、所定期間内は4分の3に読み替えられる。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。現行法8条は、団地内全部の区分所有建物が指定災害により大規模一部滅失した場合の一括建替え等について3分の2への読み替えを定める。

イ：誤り。現行法8条により3分の2への読み替えがある。

ウ：誤り。過半数ではなく3分の2である。

エ：誤り。4分の3ではなく3分の2である。

総合解説：被災区分所有法は団地再生についても、被害状況に応じて特別な多数決を設ける。単棟の特例だけでなく団地条項も確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0120

2-4 マンション再生法・被災区分所有法 > 被災区分所有法 | 難易度：応用

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の目的として、最も適切なものはどれか。

ア．同法は、被災マンションの復旧費を国が全額負担することだけを目的とし、再建や敷地売却の決議には関与しない。

イ．同法は、災害により滅失又は大規模一部滅失した区分所有建物の再建・建替え等や敷地売却を容易にする特別措置を講じ、被災地の健全な復興に資することを目的とする。

ウ．同法は、被災した区分所有建物について常に全員一致を要求し、再建・売却を抑制することを目的とする。

エ．同法は、被災後の建物管理だけを対象とし、建物が滅失した後の敷地の再建・売却には適用されない。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。公費負担だけを定める法律ではなく、再建等・敷地売却を容易にする特別措置を定める。

イ：正しい。再建・建替え等と敷地売却を容易にする特別措置により被災地の健全な復興に資することが法の目的である。

ウ：誤り。復興促進のため、一定の場合に多数決要件を緩和する特例を置く。

エ：誤り。建物滅失後の再建・敷地売却も重要な対象である。

総合解説：目的規定を押さえると、多数決要件や通知・期間の特例が「被災後の再生を迅速化するための例外」であることを理解しやすい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0121

2-5 関連法令 > 建築基準法・都市計画法 | 難易度：基礎

建築基準法上の接道義務に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．建築物の敷地は、原則として建築基準法上の道路に1メートル以上接すればよい。
- イ．建築物の敷地は、原則として道路に4メートル以上接しなければならない。
- ウ．建築物の敷地は、原則として建築基準法上の道路に2メートル以上接しなければならない。
- エ．接道義務は原則として敷地が道路に接する長さではなく、建築物の間口が2メートル以上あることを要求する。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。原則の接道長さは1メートルではなく2メートル以上である。

イ：誤り。原則2メートル以上であり、4メートルは道路幅員に関する基本数値と混同している。

ウ：正しい。建築基準法43条は、例外を除き、建築物の敷地が道路に2メートル以上接することを求める。

エ：誤り。法43条は敷地が道路に接する長さを問題とする。

総合解説：接道義務は避難・消防活動・通行の安全確保に関わる基本規制である。条例による付加制限や法定例外もあるため、「原則2メートル」と整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0122

2-5 関連法令 > 建築基準法・都市計画法 | 難易度：標準

建築基準法における建ぺい率の説明として、正しいものはどれか。

- ア．建ぺい率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。
- イ．建ぺい率とは、敷地面積の道路幅員に対する割合をいう。
- ウ．建ぺい率とは、建物の高さの敷地の奥行きに対する割合をいう。
- エ．建ぺい率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいう。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。延べ面積の敷地面積に対する割合は、建ぺい率ではなく容積率の基本的な考え方である。

イ：誤り。道路幅員との割合ではない。

ウ：誤り。建物高さと奥行きの割合ではない。

エ：正しい。建築基準法53条は、建築面積の敷地面積に対する割合を建ぺい率として規制する。

総合解説：マンション管理士試験では、建ぺい率と容積率の定義の取り違えが典型的な誤答となる。建ぺい率は水平投影的な建築面積、容積率は延べ面積が基本である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0123

2-5 関連法令 > 建築基準法・都市計画法 | 難易度：標準

一つのマンション敷地が、建ぺい率の指定が異なる二つの区域にまたがっている。この場合の建ぺい率の扱いとして、原則正しいものはどれか。

ア．敷地が建ぺい率の異なる2以上の区域にわたる場合、原則として各区域に属する敷地部分の割合に応じて算定した数値を用いる。

イ．敷地が2以上の区域にわたる場合は、常に最も厳しい建ぺい率を敷地全体にそのまま適用する。

ウ．敷地が2以上の区域にわたる場合は、所有者が任意に一つの建ぺい率を選択できる。

エ．敷地が2以上の区域にわたる場合、建ぺい率の規制はすべて消滅する。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。区域ごとの制限が異なる敷地では、原則として各部分の面積割合を踏まえて建ぺい率の限度を算定する。

イ：誤り。常に最も厳しい数値を敷地全体へ単純適用する方式ではない。

ウ：誤り。所有者の自由選択ではない。

エ：誤り。区域をまたぐことによって建ぺい率規制がなくなるわけではない。

総合解説：複数用途地域等にまたがる敷地は、各区域の面積を重みとして制限値を算定する点が重要である。単純に有利・不利な方だけを採用しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0124

2-5 関連法令 > 建築基準法・都市計画法 | 難易度：基礎

第一種低層住居専用地域等における建築物の高さ制限について、正しいものはどれか。

ア．第一種・第二種低層住居専用地域等の絶対高さは、都市計画で8メートル又は10メートルのいずれかを定める。

イ．第一種・第二種低層住居専用地域や田園住居地域では、都市計画で定める10メートル又は12メートルの高さ制限が基本となる。

ウ．これらの地域の絶対高さは全国一律に15メートルで、都市計画による選択はない。

エ．これらの地域では絶対高さ制限はなく、道路斜線制限だけが適用される。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。法定の選択肢は10メートル又は12メートルである。

イ：正しい。建築基準法55条は、低層住居専用地域等において都市計画で定められた10メートル又は12メートルを原則の高さ限度とする。

ウ：誤り。全国一律15メートルではない。

エ：誤り。低層住居専用地域等には絶対高さ制限がある。

総合解説：低層住居系の用途地域では、斜線制限等とは別に絶対高さの上限が設けられる。10メートル・12メートルの区別を押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0125

2-5 関連法令 > 建築基準法・都市計画法 | 難易度：標準

建築基準法上、都市計画において定める建築物の敷地面積の最低限度について、正しいものはどれか。

- ア．都市計画で定める敷地面積の最低限度は、原則として100平方メートルを超えてはならない。
- イ．都市計画で定める敷地面積の最低限度は、原則として500平方メートルを超えてはならない。
- ウ．都市計画で建築物の敷地面積の最低限度を定める場合、その最低限度は原則として200平方メートルを超えてはならない。
- エ．敷地面積の最低限度は都市計画で定めることができず、建築主が個別に自由設定する。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。法定上限は100平方メートルではなく200平方メートルである。

イ：誤り。500平方メートルではなく200平方メートルが上限である。

ウ：正しい。建築基準法53条の2は、都市計画に定める敷地面積の最低限度について200平方メートルを超えない範囲とする。

エ：誤り。都市計画において定める制度がある。

総合解説：最低敷地規模は、敷地の細分化を抑制して住環境を維持するための規制である。法定上限の200平方メートルを押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0126

2-5 関連法令 > 建築基準法・都市計画法 | 難易度：応用

用途地域に関する記述として、正しいものはどれか。

- ア．用途地域は住居系・商業系・工業系を合わせて12種類であり、田園住居地域は用途地域には含まれない。
- イ．用途地域は13種類あるが、用途地域の指定によって建築物の用途制限が変わることはない。
- ウ．用途地域は13種類あるが、住宅を建築できるのは住居系用途地域だけで、商業地域や工業地域には住宅を建築できない。
- エ．用途地域は、住居・商業・工業など市街地の大枠の土地利用を定めるもので、現行制度では13種類ある。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。田園住居地域を含め現行は13種類である。

イ：誤り。用途地域に応じて建築物の用途制限等が定められる。

ウ：誤り。商業地域や工業地域でも住宅を建築できる場合があり、工業専用地域などとの区別が必要である。

エ：正しい。田園住居地域を含め、用途地域は13種類で構成される。

総合解説：用途地域は都市計画法で地域を定め、建築基準法が用途制限等を具体化するという関係を理解すると整理しやすい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0127

2-5 関連法令 > 建築基準法・都市計画法 | 難易度：標準

都市計画法29条の開発許可に関する原則として、正しいものはどれか。

ア：都市計画区域又は準都市計画区域内で開発行為をしようとする者は、法定の例外を除き、あらかじめ都道府県知事等の許可を受けなければならない。

イ：都市計画区域内の開発行為はすべて許可不要で、市街化調整区域に限り許可制度がある。

ウ：都市計画区域又は準都市計画区域内の開発行為は、例外なく国土交通大臣の許可を受けなければならない。

エ：都市計画区域又は準都市計画区域内の開発許可は、工事完了後の追認を原則とし、事前許可は不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。都市計画法29条は、都市計画区域又は準都市計画区域内の開発行為について、例外を除き事前の開発許可を原則とする。

イ：誤り。都市計画区域・準都市計画区域内では原則許可制で、法定例外がある。

ウ：誤り。原則の許可権者は都道府県知事等であり、国土交通大臣に一律集中していない。

エ：誤り。あらかじめ許可を受けるのが原則である。

総合解説：開発許可は土地利用の適正化と公共施設整備等を図る制度である。『原則許可＋法定例外』の構造を押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0128

2-5 関連法令 > 建築基準法・都市計画法 | 難易度：基礎

市街化調整区域内でマンションの建築を計画している。都市計画法上の建築制限について、正しいものはどれか。

ア：市街化調整区域では、開発許可を受けた開発区域以外でも、共同住宅の新築は住宅用途である限り常に許可不要である。

イ：市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外では、法定の例外を除き、建築物の新築等に都道府県知事の許可が必要となる。

ウ：市街化調整区域の建築制限は新築だけに適用され、用途変更には一切適用されない。

エ：市街化調整区域の開発許可区域外での建築等は、法定例外がなく、どのような場合も一切許可されない。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。住宅用途だけで当然に許可不要となるわけではない。

イ：正しい。都市計画法43条は、市街化調整区域の開発許可区域外での建築等について許可制を置き、一定の例外を定める。

ウ：誤り。一定の改築・用途変更も規制対象となる。

エ：誤り。許可制であり、法定例外も設けられている。

総合解説：マンションの再建・建替えでは、区分所有法上の決議が成立しても公法上の土地利用規制をクリアしなければ事業化できない。この横断理解が重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0129

2-5 関連法令 > 建築基準法・都市計画法 | 難易度：標準

都市計画法29条の開発許可の適用除外に関する記述として、正しいものはどれか。

ア．都市計画事業の施行として行う開発行為は、例外なく通常の民間開発と同じ29条許可を二重に受けなければならない。

イ．都市計画事業であれば、都市計画法そのものが一切適用されない。

ウ．都市計画事業の施行として行う開発行為は、都市計画法29条の開発許可の適用除外に含まれる。

エ．都市計画事業の施行として行う開発行為は、消防署長の許可だけで29条の許可に代える。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。29条には都市計画事業の施行として行う開発行為の適用除外がある。

イ：誤り。29条開発許可が不要であることと都市計画法全体が適用されないことは同義ではない。

ウ：正しい。都市計画法29条1項は、都市計画事業の施行として行う開発行為を許可不要の類型として列挙している。

エ：誤り。消防署長の許可が開発許可の代替となる制度ではない。

総合解説：開発許可の問題では、原則だけでなく29条に列挙された除外類型も問われる。都市計画事業・土地区画整理事業等との関係を整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0130

2-5 関連法令 > 建築基準法・都市計画法 | 難易度：応用

マンションの建替え決議が適法に成立した場合と、建築基準法・都市計画法上の規制との関係について、最も適切なものはどれか。

ア．区分所有法上の建替え決議が成立すれば、建築基準法の接道義務は当然に消滅する。

イ．区分所有法上の建替え決議が成立すれば、市街化調整区域の都市計画法上の許可は常に不要となる。

ウ．管理組合総会で全員一致すれば、行政法規に違反する建築計画でも当然に適法となる。

エ．建替え等の区分所有法上の決議が成立しても、建築基準法・都市計画法上必要な確認や許可等が当然に免除されるわけではない。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。私法上の決議によって接道義務が消えるわけではない。

イ：誤り。建替え決議は都市計画法上の許可を包括的に免除するものではない。

ウ：誤り。全員一致でも行政法規への適合義務は残る。

エ：正しい。区分所有法等の私法上の合意形成手続と、建築基準法・都市計画法等の公法上の規制は別に満たす必要がある。

総合解説：マンション再生は複数法令が重なる。『決議が成立した＝建築できる』ではなく、建築確認、開発許可、用途・規模制限など公法上の適合を別途確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0131

2-5 関連法令 > 消防法・水道法 | 難易度：基礎

消防法上の消防用設備等の設置・維持に関する記述として、正しいものはどれか。

ア．消防法上の一定の防火対象物の関係者は、法令上必要な消防用設備等を技術基準に従って設置・維持しなければならない。

イ．消防用設備等は、建築時に設置基準を満たせば、その後は技術基準に従った維持をする義務はない。

ウ．消防用設備等の設置・維持義務は、防火対象物の所有者ではなく消防設備士だけが負う。

エ．共同住宅は非特定防火対象物であるため、消防用設備等の設置・維持に関する消防法の規定は適用されない。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。消防法17条は、政令で定める防火対象物の関係者に、消防用設備等を技術上の基準に従って設置・維持する義務を課す。

イ：誤り。設置後も技術基準に従って維持する義務がある。

ウ：誤り。法は防火対象物の関係者に設置・維持義務を課す。

エ：誤り。非特定防火対象物であっても消防法上の設備規制の対象となり得る。

総合解説：マンションの設備管理では、管理組合の内部ルールだけでなく消防法上の設置・維持義務が重なる。消防設備の種類ごとの基準は建物用途・規模等で異なる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0132

2-5 関連法令 > 消防法・水道法 | 難易度：標準

消防用設備等の点検・報告について、正しいものはどれか。

ア．消防用設備等は定期点検が必要だが、点検結果を消防長又は消防署長へ報告する義務はない。

イ．一定の防火対象物の関係者は、消防用設備等を定期に点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。

ウ．点検報告義務は消防設備士だけが負い、防火対象物の関係者は報告義務を負わない。

エ．点検は設備に故障の兆候がある場合だけ行えばよく、法令上の定期点検制度はない。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。定期点検に加えて、その結果の報告義務もある。

イ：正しい。消防法17条の3の3は、防火対象物の関係者に定期点検と消防長・消防署長への報告を求める。

ウ：誤り。義務主体は防火対象物の関係者である。

エ：誤り。故障時だけではなく定期に点検する制度である。

総合解説：『設置・維持』と『点検・報告』は別の義務として整理する。設備が存在していても、点検・報告を怠れば法令遵守とはいえない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0133

2-5 関連法令 > 消防法・水道法 | 難易度：標準

消防用設備等の機器点検の実施周期について、正しいものはどれか。

- ア．消防用設備等の機器点検は、原則として1年に1回実施する。
- イ．消防用設備等の機器点検は、原則として3年に1回実施する。
- ウ．消防用設備等の機器点検は、原則として6か月に1回実施する。
- エ．消防用設備等の機器点検は、非特定防火対象物では原則として実施不要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。1年に1回は総合点検の基本周期であり、機器点検は6か月に1回である。

イ：誤り。3年は非特定防火対象物の報告周期と混同している。

ウ：正しい。消防庁告示に基づく機器点検は、消防用設備等の種類等に応じて6か月に1回行う。

エ：誤り。非特定防火対象物でも所定の消防用設備等には定期点検が必要である。

総合解説：機器点検は外観・簡易操作等で状態を確認する点検で、周期は6か月に1回。総合点検の1年に1回と区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0134

2-5 関連法令 > 消防法・水道法 | 難易度：基礎

消防用設備等の総合点検の実施周期として、正しいものはどれか。

- ア．消防用設備等の総合点検は、原則として6か月に1回実施する。
- イ．消防用設備等の総合点検は、原則として3年に1回実施する。
- ウ．消防用設備等の総合点検は、非特定防火対象物では原則不要である。
- エ．消防用設備等の総合点検は、原則として1年に1回実施する。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。6か月は機器点検の基本周期で、総合点検は1年に1回である。

イ：誤り。3年は非特定防火対象物の報告周期と混同している。

ウ：誤り。非特定防火対象物でも設置された対象設備について総合点検が必要となる。

エ：正しい。総合点検は設備の全部又は一部を作動・使用させて総合的機能を確認するもので、原則1年に1回である。

総合解説：機器点検6か月、総合点検1年という組合せは基本事項である。報告周期とは別の数値なので混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0135

2-5 関連法令 > 消防法・水道法 | 難易度：標準

共同住宅の消防用設備等の点検結果報告について、原則として正しいものはどれか。

ア．一般的な共同住宅は非特定防火対象物に該当し、消防用設備等の点検結果は原則として3年に1回、消防長又は消防署長へ報告する。

イ．一般的な共同住宅は非特定防火対象物に該当するが、点検結果は原則として1年に1回報告する。

ウ．一般的な共同住宅は非特定防火対象物に該当し、点検結果は原則として6か月に1回報告する。

エ．一般的な共同住宅は非特定防火対象物に該当するため、消防用設備等の点検結果を報告する義務はない。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。消防法令上、特定防火対象物は1年に1回、その他の防火対象物は3年に1回の報告が基本で、共同住宅は一般に後者に含まれる。

イ：誤り。非特定防火対象物の報告は原則3年に1回である。

ウ：誤り。6か月は機器点検の周期であり、報告周期ではない。

エ：誤り。非特定防火対象物にも報告義務がある。

総合解説：点検の実施周期と結果報告の周期は別である。共同住宅では機器点検・総合点検を所定周期で行い、報告は原則3年に1回となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0136

2-5 関連法令 > 消防法・水道法 | 難易度：応用

マンションの受水槽と簡易専用水道の関係について、正しいものはどれか。

ア．水道事業から供給を受ける水のみを水源とする場合、受水槽の有効容量が10立方メートルちょうどでも必ず簡易専用水道となる。

イ．水道事業から供給を受ける水のみを水源とする貯水槽水道で、受水槽の有効容量の合計が10立方メートルを超えるものは、一般に簡易専用水道として水道法の管理規制の対象となる。

ウ．簡易専用水道の規模判定では受水槽の有効容量ではなく、マンションの住戸数が10戸を超えるかだけで判断する。

エ．受水槽の有効容量が10立方メートルを超えても、水道事業から供給を受ける水のみを水源とする設備は簡易専用水道にならない。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。基準は『10立方メートルを超える』であり、10立方メートルちょうどとは区別する。

イ：正しい。簡易専用水道の実務上の代表的な規模基準は、受水槽の有効容量の合計が10立方メートルを超えることである。

ウ：誤り。住戸数ではなく、政令上の施設規模、実務上は受水槽の有効容量が重要である。

エ：誤り。水道事業から供給される水のみを水源とし、規模基準を超えるものが簡易専用水道に該当する。

総合解説：マンションでは受水槽方式が多く、水道法上の簡易専用水道に該当するかが管理実務上重要である。複数水槽が接続される場合は有効容量の合計で考える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0137

2-5 関連法令 > 消防法・水道法 | 難易度：標準

一つのマンションに、相互に接続された有効容量6立方メートルの受水槽が2基ある。簡易専用水道の規模判定について、最も適切なものはどれか。

ア．複数の受水槽があっても、常に最小の水槽1基だけの容量で判断する。

イ．受水槽が2基以上ある場合は、容量にかかわらず自動的に水道法の対象外となる。

ウ．相互に接続され一体として給水に用いられる複数の受水槽については、有効容量を合計して簡易専用水道の規模を判断する。

エ．容量の算定には受水槽を使わず、マンションの戸数だけを用いる。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。最小1基だけを見るのではない。

イ：誤り。水槽が複数であることを理由に対象外にはならない。

ウ：正しい。複数の受水槽が一体の給水設備を構成する場合、規模判定では有効容量の合計を確認する。

エ：誤り。戸数だけで容量基準を判定する制度ではない。

総合解説：10立方メートル基準を暗記するだけでなく、複数水槽の場合の合算という実務的な判定ができることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0138

2-5 関連法令 > 消防法・水道法 | 難易度：基礎

簡易専用水道の水槽の清掃周期について、正しいものはどれか。

ア．簡易専用水道の水槽の掃除は、2年以内ごとに1回行えばよい。

イ．簡易専用水道の水槽の掃除は、6か月以内ごとに1回行うことが全国一律に義務付けられている。

ウ．簡易専用水道は定期検査を受ければ、水槽の定期清掃を行う必要はない。

エ．簡易専用水道の設置者は、水槽の掃除を1年以内ごとに1回、定期に行わなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。1年以内ごとに1回である。

イ：誤り。全国一律の法定周期は6か月ではなく1年以内ごとに1回である。

ウ：誤り。定期検査とは別に水槽清掃等の管理基準を満たす必要がある。

エ：正しい。水道法施行規則の管理基準では、水槽の掃除を1年以内ごとに1回定期に行うことが求められる。

総合解説：飲料水の衛生確保のため、貯水槽の定期清掃と点検、汚染防止措置が求められる。マンション設備管理の頻出数値である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0139

2-5 関連法令 > 消防法・水道法 | 難易度：標準

水道法上の簡易専用水道の定期検査について、正しいものはどれか。

ア．簡易専用水道の設置者は、その管理について、法令の定めるところにより定期に地方公共団体の機関又は国土交通大臣及び環境大臣の登録を受けた者の検査を受けなければならない。

イ．簡易専用水道の設置者は自ら日常管理を行えば、法定の定期検査を受ける必要はない。

ウ．簡易専用水道の定期検査は、水道設備の施工業者であれば登録の有無にかかわらず実施できる。

エ．簡易専用水道の定期検査は、水槽を設置した最初の1回だけ受ければ、その後は不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。水道法34条の2第2項は、簡易専用水道の設置者に定期検査を受ける義務を定める。

イ：誤り。日常管理とは別に法定の定期検査を受ける義務がある。

ウ：誤り。検査主体は地方公共団体の機関又は所定の登録を受けた者である。

エ：誤り。設置時1回ではなく定期に検査を受ける必要がある。

総合解説：水槽の『設置者による日常・定期管理』と、『登録検査機関等による定期検査』の双方を区別して理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0140

2-5 関連法令 > 消防法・水道法 | 難易度：応用

管理組合が消防設備点検と受水槽管理を専門業者へ委託している場合について、最も適切なものはどれか。

ア．専門業者へ保守を委託すれば、消防法・水道法上の点検報告や管理状況を管理側で確認する必要はない。

イ．管理組合が消防用設備や簡易専用水道の保守を業者に委託していても、法令上必要な点検・報告・管理が適切に実施されているか確認することが重要である。

ウ．管理委託契約に点検周期を記載すれば、法令上の周期より長い周期を自由に設定できる。

エ．専門業者へ委託した場合、法定点検の記録や報告書は管理組合で保管・確認する必要がなく、業者だけが把握すればよい。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。委託しても法令遵守が確保されているか確認することが重要である。

イ：正しい。外部委託は実務上一般的だが、委託したこと自体が法令上の設備管理・点検報告義務を消滅させるわけではない。

ウ：誤り。私契約で法令上の基準を緩和することはできない。

エ：誤り。管理実務上、管理組合側でも実施状況・記録を把握する必要がある。

総合解説：マンション管理では、委託先に作業を任せることと、法令遵守を確認する管理責任を混同しないことが重要である。点検記録・報告状況を管理組合側でも把握する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0141

2-5 関連法令 > 品確法・住宅瑕疵担保・住宅金融支援機構等 | 難易度：基礎

住宅の品質確保の促進等に関する法律における新築住宅の請負人の責任について、正しいものはどれか。

- ア．新築住宅の請負人の10年責任は、引渡しからではなく建築確認申請の日から起算する。
- イ．新築住宅の請負人の10年責任は、構造耐力上主要な部分には及ばず、内装仕上げの美観だけを対象とする。
- ウ．新築住宅の請負人は、引渡しから10年間、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定める部分の一定の瑕疵について責任を負う。
- エ．新築住宅の請負人は、構造耐力上主要な部分等について引渡しから5年間だけ責任を負う。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。法定期間は原則として注文者への引渡しから起算する。

イ：誤り。対象の中心は構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分である。

ウ：正しい。品確法94条は、新築住宅の請負人について、構造耐力上主要な部分等の瑕疵に引渡しから10年間の責任を定める。

エ：誤り。法定期間は5年ではなく10年である。

総合解説：10年責任の対象は『構造耐力上主要な部分』と『雨水の浸入を防止する部分』が中心である。責任期間だけでなく対象範囲をセットで覚える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0142

2-5 関連法令 > 品確法・住宅瑕疵担保・住宅金融支援機構等 | 難易度：標準

新築分譲マンションの売主の瑕疵責任について、品確法上正しいものはどれか。

- ア．新築住宅の売主の法定責任期間は、買主への引渡しから5年間である。
- イ．新築住宅の売主の10年責任は、構造耐力上主要な部分には及ばず、設備機器の通常損耗だけを対象とする。
- ウ．品確法95条の10年責任は新築住宅の売買には適用されず、請負契約にだけ適用される。
- エ．新築住宅の売主も、買主への引渡しから10年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の一定の瑕疵について法定の担保責任を負う。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。法定期間は5年ではなく10年である。

イ：誤り。構造耐力上主要な部分等の瑕疵が中心的な対象である。

ウ：誤り。95条は新築住宅の売主の責任を定める。

エ：正しい。品確法95条は、新築住宅の売主についても構造耐力上主要な部分等の瑕疵に10年間の責任を定める。

総合解説：請負人は94条、売主は95条という対応を整理する。マンションの新築分譲では売主責任が実務上重要となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0143

2-5 関連法令 > 品確法・住宅瑕疵担保・住宅金融支援機構等 | 難易度：標準

新築住宅の請負契約又は売買契約で、品確法上の10年間の責任を2年間に短縮する特約を設けた。この特約について、最も適切なものはどれか。

- ア．品確法が定める10年間の責任に反し、注文者や買主に不利となる特約は無効となる。
- イ．当事者が書面で合意すれば、法定10年責任を2年に短縮する特約も常に有効である。
- ウ．売主が宅地建物取引業者であれば、品確法上の10年責任を契約で全面的に免除する特約が常に有効である。
- エ．法定10年責任は、管理規約で一律5年に短縮すれば各買主との契約内容にかかわらず有効となる。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。品確法は法定責任に反して注文者・買主に不利な特約を無効として、最低限の保護を確保している。

イ：誤り。注文者・買主に不利な短縮特約は無効である。

ウ：誤り。事業者属性を理由に法定保護を全面排除できるわけではない。

エ：誤り。管理規約で法定責任を不利に一律短縮することはできない。

総合解説：10年責任は強行的な最低基準として機能する。期間の暗記に加え、これに反する不利な特約が無効である点も重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0144

2-5 関連法令 > 品確法・住宅瑕疵担保・住宅金融支援機構等 | 難易度：基礎

住宅瑕疵担保履行法による新築住宅の資力確保措置について、正しいものはどれか。

- ア．住宅瑕疵担保履行法は、10年責任の対象部分を品確法より狭めて事業者の責任を免除することを主目的とする。
- イ．新築住宅を消費者に供給する一定の建設業者・宅地建物取引業者には、瑕疵担保責任の履行を確保するため、保証金の供託又は保険加入による資力確保措置が求められる。
- ウ．資力確保措置は保証金の供託だけに限られ、住宅瑕疵担保責任保険による方法は認められない。
- エ．資力確保措置は新築住宅の買主が行う義務であり、建設業者や宅地建物取引業者には課されない。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。責任履行を確保し消費者を保護するための制度である。

イ：正しい。住宅瑕疵担保履行法は、事業者が倒産する場合等にも法定の瑕疵責任が実効的に履行されるよう、供託又は保険という資力確保措置を義務付ける。

ウ：誤り。供託又は保険加入の方法がある。

エ：誤り。新築住宅を供給する一定の事業者には義務が課される。

総合解説：品確法が『10年責任の内容』を定め、住宅瑕疵担保履行法がその責任を果たすための『資力確保』を支えるという関係で整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0145

2-5 関連法令 > 品確法・住宅瑕疵担保・住宅金融支援機構等 | 難易度：標準

新築マンションの売主が住宅瑕疵担保履行法上の資力確保を行う場合について、正しいものはどれか。

- ア．事業者は必ず供託と保険の両方を同一住宅について重複して行わなければならない。
- イ．事業者は必ず供託しか選べず、保険で資力確保することはできない。
- ウ．法定の要件を満たす場合、事業者は資力確保の方法として保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険への加入を選択できる。
- エ．買主が『資力確保は不要』と同意すれば、事業者は法定措置を一切行わなくてよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。同一住宅について必ず両方を重複実施することを要求する制度ではない。

イ：誤り。保険加入も法定の資力確保方法である。

ウ：正しい。制度は供託と保険という異なる方式を用意し、法定要件の下で資力確保を行う。

エ：誤り。買主・発注者の意思だけで法定義務を免除することはできない。

総合解説：供託と保険は、事業者倒産時等の消費者保護という共通目的を異なる仕組みで実現する。『買主の同意で免除』という誤答に注意する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0146

2-5 関連法令 > 品確法・住宅瑕疵担保・住宅金融支援機構等 | 難易度：応用

品確法に基づく評価住宅の紛争処理について、正しいものはどれか。

- ア．評価住宅の紛争は、指定住宅紛争処理機関では扱われず、裁判所による訴訟だけが利用できる。
- イ．指定住宅紛争処理機関が扱うのは設計住宅性能評価書だけが交付された住宅に限られ、建設住宅性能評価書が交付された住宅は対象外である。
- ウ．指定住宅紛争処理機関が行えるのはあっせんだけで、調停や仲裁は制度上認められていない。
- エ．建設住宅性能評価書が交付された評価住宅の請負・売買に関する紛争については、指定住宅紛争処理機関によるあっせん・調停・仲裁の制度が設けられている。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。評価住宅の請負・売買紛争について専門的な紛争処理制度がある。

イ：誤り。建設住宅性能評価書が交付された評価住宅が制度の対象となる。

ウ：誤り。あっせん・調停・仲裁が住宅紛争処理として定められている。

エ：正しい。品確法は評価住宅の請負・売買に関する紛争について、指定住宅紛争処理機関があっせん・調停・仲裁を行う仕組みを設ける。

総合解説：住宅性能表示は性能を客観的に確認する仕組みだけでなく、評価住宅について専門的な紛争処理制度につながる点も重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0147

2-5 関連法令 > 品確法・住宅瑕疵担保・住宅金融支援機構等 | 難易度：標準

住宅金融支援機構の「マンションすまい・る融資（管理組合申込み）」について、正しいものはどれか。

ア．住宅金融支援機構の「マンションすまい・る融資」は、管理組合が行うマンション共用部分のリフォーム工事等に利用できる融資制度である。

イ．マンションすまい・る融資は、区分所有者個人が専有部分を取得するための住宅ローンに限られ、管理組合は申込みできない。

ウ．マンションすまい・る融資は、管理組合による土地取得費だけを対象とし、共用部分の改良工事費は対象外である。

エ．マンションすまい・る融資は、共用部分の改良工事を行う場合でも、耐震改修や省エネルギー対策に関する費用は対象外である。

答え・解説

正答：ア

ア：正しい。管理組合による共用部分の改良工事を中心に、耐震・省エネ・浸水対策等の一定の費用を融資対象とする。

イ：誤り。管理組合申込みの共用部分リフォーム融資が用意されている。

ウ：誤り。土地取得費が中心ではなく、共用部分の改良工事等が融資対象である。

エ：誤り。耐震改修や省エネルギー対策等も対象費用に含まれ得る。

総合解説：管理組合の資金調達では、修繕積立金だけでなく住宅金融支援機構の融資も選択肢となる。対象工事と総会決議等の利用条件を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0148

2-5 関連法令 > 品確法・住宅瑕疵担保・住宅金融支援機構等 | 難易度：基礎

マンションすまい・る融資の対象費用について、正しいものはどれか。

ア．融資対象は実際の工事費に限られ、工事前の劣化診断、調査設計、耐震診断、長期修繕計画作成費はすべて対象外である。

イ．共用部分の改良工事を行う前の劣化診断、調査設計、耐震診断、長期修繕計画の作成等に要する一定の費用も、マンションすまい・る融資の対象となり得る。

ウ．共用部分改良前の診断費は対象となり得るが、長期修繕計画の作成費だけは常に対象外である。

エ．調査設計費や診断費は対象となり得るが、共用部分の改良工事費そのものは対象外である。

答え・解説

正答：イ

ア：誤り。工事前の専門家による診断・調査設計等も対象となり得る。

イ：正しい。機構は共用部分改良に先立つ専門家による劣化診断、調査設計、耐震診断、長期修繕計画作成等も対象費用として示している。

ウ：誤り。長期修繕計画の作成等に要する費用も対象として示されている。

エ：誤り。共用部分の改良工事費が融資の中心的な対象である。

総合解説：大規模修繕では工事費だけでなく、事前調査・設計・計画作成にも費用が発生する。融資対象は工事そのものに限定されない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0149

2-5 関連法令 > 品確法・住宅瑕疵担保・住宅金融支援機構等 | 難易度：標準

管理組合が共用給排水管の更新と、それに伴う専有部分内の壁・床の復旧工事を予定している。マンションすまい・る融資について、最も適切なものはどれか。

ア．専有部分の工事費は共用部分工事との関係にかかわらず常に融資対象であり、工事完了後でも申込みできる。

イ．専有部分の工事費は原則対象外で、道連れ工事も一切例外なく対象外であるが、工事完了後の申込みは可能である。

ウ．専有部分の工事費は原則として融資対象外だが、共用部分工事を行うため不可避な道連れ工事は対象となる場合がある。また、工事完了後は原則として申込みできない。

エ．道連れ工事は対象となる場合があるが、マンションすまい・る融資は工事完了後に申し込むことを原則としている。

答え・解説

正答：ウ

ア：誤り。専有部分は原則対象外で、工事完了後は申込みできない。

イ：誤り。共用部分工事に不可避な道連れ工事は対象となる場合があり、完了後申込みも不可である。

ウ：正しい。専有部分工事は原則対象外だが共用部分工事に付随する一定の道連れ工事は例外となり得る。さらに工事完了後は申込みできない。

エ：誤り。道連れ工事の例外はあるが、申込みは完了後を原則とする制度ではない。

総合解説：融資利用では『何に使えるか』と『いつ申し込むか』の両方が実務上重要である。工事着手前の資金計画段階で制度利用を検討する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0150

2-5 関連法令 > 品確法・住宅瑕疵担保・住宅金融支援機構等 | 難易度：応用

住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」について、正しいものはどれか。

ア．マンションすまい・る債は、管理組合が共用部分改良工事費を借り入れるための変動金利ローンである。

イ．マンションすまい・る債は、修繕積立金を住宅金融支援機構へ無利息で永久寄付する制度である。

ウ．マンションすまい・る債は、区分所有者個人だけが購入できる1年満期の債券で、管理組合は利用できない。

エ．「マンションすまい・る債」は、大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てを支援する、マンション管理組合向けの利付10年債券である。

答え・解説

正答：エ

ア：誤り。借入れの『融資』とは異なり、修繕積立金の計画的積立を支援する利付債券である。

イ：誤り。無利息の寄付ではなく、機構が発行する利付10年債券である。

ウ：誤り。マンション管理組合向けの利付10年債券である。

エ：正しい。住宅金融支援機構が発行する管理組合向けの利付10年債で、修繕積立金の計画的な積立・運用を支援する制度である。

総合解説：マンションすまい・る『融資』は借入れ、マンションすまい・る『債』は修繕積立金の計画的積立を支援する債券であり、性格を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01