

0001

3-1 標準管理規約・基本 > 専有・共用・使用方法 | 難易度：基礎

令和7年改正マンション標準管理規約（単棟型）における専有部分の範囲について、最も適切なものはどれか。

- ア．天井、床及び壁については、躯体部分を除く部分が専有部分とされる。
- イ．天井、床及び壁は、躯体部分を含めてすべて専有部分とされる。
- ウ．天井、床及び壁は、表面仕上げを含めすべて共用部分とされる。
- エ．住戸内の内装部分は、所有者が設置したものであっても常に共用部分となる。

答え・解説

正答：ア

ア：標準管理規約第7条2項1号は、天井・床・壁のうち躯体部分を除く部分を専有部分としている。

イ：躯体部分は専有部分から除かれる。

ウ：標準管理規約は躯体部分を除く部分を専有部分とする。

エ：専有部分の範囲はそうように一律ではない。

総合解説：標準管理規約第7条2項1号は、天井・床・壁のうち躯体部分を除く部分を専有部分としている。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0002

3-1 標準管理規約・基本 > 専有・共用・使用方法 | 難易度：基礎

ある区分所有者が玄関扉の錠と室内側の塗装を自分で管理できる範囲を確認している。標準管理規約（単棟型）の専有部分の範囲に照らし、正しい説明はどれか。

- ア．玄関扉は扉本体の外側・内側を含めすべて専有部分である。
- イ．玄関扉は、錠及び内部塗装部分が専有部分とされる。
- ウ．玄関扉の錠も共用部分であり、区分所有者は一切交換できない。
- エ．玄関扉は専有部分にも共用部分にも含まれず、管理規約の対象外である。

答え・解説

正答：イ

ア：標準管理規約は錠及び内部塗装部分のみを専有部分として整理する。

イ：第7条2項2号は、玄関扉の錠及び内部塗装部分を専有部分としている。

ウ：錠は専有部分とされる。

エ：標準管理規約は範囲を明確に定めている。

総合解説：第7条2項2号は、玄関扉の錠及び内部塗装部分を専有部分としている。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0003

3-1 標準管理規約・基本 > 専有・共用・使用方法 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）における窓枠及び窓ガラスの取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．窓枠だけが専有部分で、窓ガラスだけが共用部分である。
- イ．窓ガラスだけが専有部分で、窓枠だけが共用部分である。
- ウ．窓枠及び窓ガラスは専有部分に含まれない。
- エ．窓枠・窓ガラスは当然に住戸所有者の専有部分である。

答え・解説

正答：ウ

ア：標準管理規約では双方とも専有部分に含まれない。

イ：標準管理規約では双方とも専有部分に含まれない。

ウ：第7条2項3号により、窓枠及び窓ガラスは専有部分に含まれない。

エ：標準管理規約の区分と異なる。

総合解説：第7条2項3号により、窓枠及び窓ガラスは専有部分に含まれない。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0004

3-1 標準管理規約・基本 > 専有・共用・使用方法 | 難易度：基礎

住戸専用の給排水設備について専有部分か共用部分かを判定する場合、標準管理規約（単棟型）が採る基準として正しいものはどれか。

- ア．専有部分専用の設備は、設置場所にかかわらず常に共用部分である。
- イ．共用設備でも住戸内を通れば必ず専有部分となる。
- ウ．設備の専有・共用区分は標準管理規約では一切扱っていない。
- エ．専有部分の専用に供される設備のうち、共用部分内にある部分以外のものは専有部分とされる。

答え・解説

正答：エ

ア：共用部分内にある部分以外は専有部分とされる。

イ：設備の用途と構造・位置によるため一律ではない。

ウ：第7条3項で扱っている。

エ：第7条3項は、専用設備について共用部分内にある部分を除き専有部分とする。

総合解説：第7条3項は、専用設備について共用部分内にある部分を除き専有部分とする。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0005

3-1 標準管理規約・基本 > 専有・共用・使用方法 | 難易度：基礎

マンションの敷地と共用部分等は誰に帰属するのか。標準管理規約（単棟型）の原則に合致するものを選べ。

- ア．敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とされる。
- イ．管理組合の理事長個人の所有とされる。
- ウ．管理会社の所有とされる。
- エ．各区分所有者が自由に分割請求できる単純共有とされる。

答え・解説

正答：ア

ア：第9条は対象物件のうち敷地及び共用部分等を区分所有者の共有とする。

イ：理事長個人の所有ではない。

ウ：管理委託の有無にかかわらず管理会社の所有とはならない。

エ：第11条に分割請求禁止が定められている。

総合解説：第9条は対象物件のうち敷地及び共用部分等を区分所有者の共有とする。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0006

3-1 標準管理規約・基本 > 専有・共用・使用方法 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）上、敷地又は共用部分等についての区分所有者の権限として最も適切なものはどれか。

- ア．区分所有者はいつでも自己の持分だけを物理的に分割請求できる。
- イ．区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することができない。
- ウ．理事会の承認があれば敷地の分割請求を当然に行える。
- エ．専有部分を所有していれば共用部分の共有持分は存在しない。

答え・解説

正答：イ

ア：標準管理規約では分割請求を禁止する。

イ：第11条1項は敷地又は共用部分等の分割請求を禁止している。

ウ：第11条の禁止を理事会承認だけで解除する規定ではない。

エ：区分所有者は共用部分等の共有持分を有する。

総合解説：第11条1項は敷地又は共用部分等の分割請求を禁止している。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0007

3-1 標準管理規約・基本 > 専有・共用・使用方法 | 難易度：応用

標準管理規約（単棟型）における専有部分と敷地・共用部分等の共有持分の処分について、最も適切なものはどれか。

- ア．専有部分だけを売却し、敷地共有持分は自由に手元に残せる。
- イ．敷地共有持分だけを第三者へ譲渡するのが原則である。
- ウ．専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡や抵当権設定等をしてはならない。
- エ．共有持分には抵当権を設定できず、専有部分にだけ抵当権を設定しなければならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：分離処分は禁止される。

イ：専有部分との分離処分は禁止される。

ウ：第11条2項は分離処分を禁止している。

エ：論点は分離処分の禁止であり、専有部分と持分を一体として扱う。

総合解説：第11条2項は分離処分を禁止している。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0008

3-1 標準管理規約・基本 > 専有・共用・使用方法 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）でいう専用使用権の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．共用部分の所有権を特定の区分所有者へ移転する権利である。
- イ．専有部分を管理組合が排他的に使用する権利である。
- ウ．専用使用権が設定された部分は共用部分ではなくなる。
- エ．敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。

答え・解説

正答：エ

ア：専用使用権は所有権移転を意味しない。

イ：対象は敷地・共用部分等の一部である。

ウ：専用使用権があっても共用部分等としての性質が当然に失われるわけではない。

エ：標準管理規約第2条の定義に沿う。所有権とは異なる使用上の権利である。

総合解説：標準管理規約第2条の定義に沿う。所有権とは異なる使用上の権利である。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0009

3-1 標準管理規約・基本 > 専有・共用・使用方法 | 難易度：応用

標準管理規約（単棟型）の駐車場使用契約について最も適切なものはどれか。

ア．区分所有者がその専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

イ．専有部分を売却しても旧区分所有者の駐車場使用契約は永久に継続する。

ウ．駐車場使用契約は管理組合ではなく国土交通大臣と締結する。

エ．駐車場使用料は規約上、一切徴収してはならない。

答え・解説

正答：ア

ア：第15条3項は専有部分の譲渡又は貸与時に駐車場使用契約が失効する旨を定める。

イ：第15条3項に反する。

ウ：管理組合が特定の区分所有者と使用契約を締結する。

エ：第15条2項は使用料の納入を予定している。

総合解説：第15条3項は専有部分の譲渡又は貸与時に駐車場使用契約が失効する旨を定める。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0010

3-1 標準管理規約・基本 > 専有・共用・使用方法 | 難易度：応用

標準管理規約（単棟型）上、敷地及び共用部分等の第三者使用に関する考え方として最も適切なものはどれか。

ア．共用部分は区分所有者以外には一切使用させることができない。

イ．管理組合は、規約に定める範囲で管理事務室等の一定の施設を管理事務の受託者等に使用させることができる。

ウ．理事長は共用部分を自己の私的営業に無条件で使用できる。

エ．第三者使用をすると共用部分は自動的に専有部分へ変更される。

答え・解説

正答：イ

ア：標準管理規約は一定の第三者使用を認める。

イ：第16条は敷地・共用部分等の一部を一定の第三者に使用させることを認めている。

ウ：管理組合の目的・規約に沿う必要がある。

エ：使用を認めても法的区分が当然に変わるわけではない。

総合解説：第16条は敷地・共用部分等の一部を一定の第三者に使用させることを認めている。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0011

3-1 標準管理規約・基本 > 管理費・修繕積立金・費用負担 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）上の「管理費等」の構成として最も適切なものはどれか。

- ア．管理費と固定資産税のみで構成される。
- イ．修繕積立金と駐車場使用料のみで構成される。
- ウ．管理費と修繕積立金から構成される。
- エ．管理委託費だけを「管理費等」という。

答え・解説

正答：ウ

ア：固定資産税は管理費等そのものではない。

イ：第25条の管理費等は管理費と修繕積立金。

ウ：第25条1項は管理費と修繕積立金を「管理費等」として納入させる。

エ：管理委託費は管理費の支出項目の一つである。

総合解説：第25条1項は管理費と修繕積立金を「管理費等」として納入させる。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0012

3-1 標準管理規約・基本 > 管理費・修繕積立金・費用負担 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）によれば、管理費等の額は原則として何に応じて算出されるか。

- ア．各区分所有者の年収に応じて算出する。
- イ．各区分所有者の居住年数に応じて算出する。
- ウ．理事長の裁量だけで毎月変更する。
- エ．各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出する。

答え・解説

正答：エ

ア：年収は標準管理規約上の算出基準ではない。

イ：居住年数ではなく共有持分が基準。

ウ：管理費等は規約・総会決議に基づき扱う。

エ：第25条2項の原則である。

総合解説：第25条2項の原則である。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0013

3-1 標準管理規約・基本 > 管理費・修繕積立金・費用負担 | 難易度：応用

管理組合が有する管理費等の債権について、標準管理規約（単棟型）の定めとして最も適切なものはどれか。

- ア．管理費等の債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行使することができる。
- イ．区分所有者が専有部分を売却した時点で未納債権は必ず消滅する。
- ウ．管理費等の債権は管理会社に対してしか行使できない。
- エ．特定承継人には一切請求できない。

答え・解説

正答：ア

- ア：第26条は特定承継人に対する債権行使を定めている。
- イ：特定承継人に対しても行使可能とされる。
- ウ：債務者は区分所有者等であり管理会社に限定されない。
- エ：第26条に反する。

総合解説：第26条は特定承継人に対する債権行使を定めている。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0014

3-1 標準管理規約・基本 > 管理費・修繕積立金・費用負担 | 難易度：基礎

次のうち、標準管理規約（単棟型）上、通常「管理費」に充当する経費として最も適切なものはどれか。

- ア．建替えそのものの本体工事費を当然に管理費から支出する。
- イ．共用設備の保守維持費及び運転費。
- ウ．各区分所有者の専有部分内の家具購入費。
- エ．区分所有者個人の住宅ローン返済。

答え・解説

正答：イ

- ア：建替え等の大規模な再生費用を通常管理費の使途とはしない。
- イ：第27条は管理員人件費、公租公課、共用設備の保守維持費・運転費等を管理費の使途とする。
- ウ：専有部分の私的費用は管理費の通常使途ではない。
- エ：管理組合の管理費の使途ではない。

総合解説：第27条は管理員人件費、公租公課、共用設備の保守維持費・運転費等を管理費の使途とする。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0015

3-1 標準管理規約・基本 > 管理費・修繕積立金・費用負担 | 難易度：基礎

共用部分等に係る火災保険料や地震保険料について、標準管理規約（単棟型）上の取扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．修繕積立金からしか支出できない。

イ．理事長個人が必ず負担する。

ウ．通常の管理に要する経費として管理費から支出することが予定されている。

エ．保険料を管理組合が負担することは禁止されている。

答え・解説

正答：ウ

ア：標準管理規約では管理費の使途に含まれる。

イ：管理組合の通常管理費用として扱う。

ウ：第27条5号は共用部分等に係る損害保険料を管理費の使途とする。

エ：第24条・第27条は管理組合による保険契約と管理費負担を予定する。

総合解説：第27条5号は共用部分等に係る損害保険料を管理費の使途とする。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0016

3-1 標準管理規約・基本 > 管理費・修繕積立金・費用負担 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）上、修繕積立金の取扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．毎月の通常清掃費に自由に充当するのが原則である。

イ．理事会だけの判断で役員の私的旅行費に使用できる。

ウ．積立金は取り崩すことが一切できない。

エ．特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

答え・解説

正答：エ

ア：通常清掃費は管理費の使途。

イ：管理組合目的外であり許されない。

ウ：第28条所定の特別の管理のために取り崩せる。

エ：第28条1項は修繕積立金の使途を特別の管理に限定している。

総合解説：第28条1項は修繕積立金の使途を特別の管理に限定している。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0017

3-1 標準管理規約・基本 > 管理費・修繕積立金・費用負担 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）上、修繕積立金を取り崩して充当できる費用として最も適切なものはどれか。

- ア．一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕の費用。
- イ．組合員個人の室内リフォーム費用。
- ウ．管理会社社員の私的な交通反則金。
- エ．区分所有者個人の相続税。

答え・解説

正答：ア

ア：第28条1項1号に明記される代表的な使途。

イ：専有部分の私的工事は通常、修繕積立金の使途ではない。

ウ：管理組合の特別の管理に当たらない。

エ：管理組合の修繕積立金の使途ではない。

総合解説：第28条1項1号に明記される代表的な使途。 標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0018

3-1 標準管理規約・基本 > 管理費・修繕積立金・費用負担 | 難易度：応用

台風で共用部分の設備が大きく損傷し、長期修繕計画にはない緊急修繕が必要になった。標準管理規約（単棟型）上、最も適切なものはどれか。

- ア．計画外修繕には修繕積立金を一切使えない。
- イ．不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕として、修繕積立金の使途となり得る。
- ウ．必ず各区分所有者が専有面積に関係なく現金で即時均等負担しなければならない。
- エ．修繕せず管理会社の判断だけで設備を廃棄する必要がある。

答え・解説

正答：イ

ア：不測の事故等による修繕も対象。

イ：第28条1項2号は不測の事故等による必要修繕を修繕積立金の使途に含める。

ウ：標準管理規約上、そのような一律処理ではない。

エ：管理組合として必要な管理判断を行う。

総合解説：第28条1項2号は不測の事故等による必要修繕を修繕積立金の使途に含める。 標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0019

3-1 標準管理規約・基本 > 管理費・修繕積立金・費用負担 | 難易度：応用

修繕積立金の管理口座に関する手数料などが発生した。令和7年改正標準管理規約で明確化された使途に該当するものはどれか。

- ア．理事長個人の資産運用損失の補填。
- イ．区分所有者の株式投資の元本補填。
- ウ．修繕積立金の管理及び運用に要する費用。
- エ．管理組合と無関係な町内会の一般運営費。

答え・解説

正答：ウ

ア：管理組合の修繕積立金管理・運用費とは無関係。

イ：私的投資の補填は対象外。

ウ：第28条1項5号は修繕積立金の管理・運用費を明示している。コメントでは残高証明書等の帳票手数料や一定の融資保証料等を例示する。

エ：修繕積立金の管理・運用費とはいえない。

総合解説：第28条1項5号は修繕積立金の管理・運用費を明示している。コメントでは残高証明書等の帳票手数料や一定の融資保証料等を例示する。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0020

3-1 標準管理規約・基本 > 管理費・修繕積立金・費用負担 | 難易度：応用

標準管理規約（単棟型）上、駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．すべて理事長の報酬としなければならない。
- イ．管理組合の会計に計上せず現金で保管する。
- ウ．使用料は必ず区分所有者個人に均等返還しなければならない。
- エ．それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることが予定されている。

答え・解説

正答：エ

ア：管理組合財産であり私的報酬ではない。

イ：管理組合会計で適正に処理する必要がある。

ウ：標準管理規約は管理費用への充当等を予定する。

エ：第29条は使用料の管理費用への充当と修繕積立金への積立てを定める。

総合解説：第29条は使用料の管理費用への充当と修繕積立金への積立てを定める。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0021

3-1 標準管理規約・基本 > 規約・使用細則・届出 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）が示す管理規約の目的として最も適切なものはどれか。

ア．マンションの管理又は使用に関する事項等を定め、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保すること。

イ．区分所有者の専有部分の売買価格を統一することだけ。

ウ．管理会社の営業利益を最大化すること。

エ．地方公共団体の条例を管理規約で廃止すること。

答え・解説

正答：ア

ア：第1条が示す目的である。

イ：管理・使用に関する共同ルールが中心で、売買価格統制が目的ではない。

ウ：管理組合・区分所有者の共同利益が中心。

エ：管理規約にそのような効力はない。

総合解説：第1条が示す目的である。 標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0022

3-1 標準管理規約・基本 > 規約・使用細則・届出 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）の規約及び総会決議の効力について最も適切なものはどれか。

ア．規約は制定時の区分所有者だけに効力を有し、新所有者には効力がない。

イ．区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても効力を有する。

ウ．相続人には効力があるが買受人には一切効力がない。

エ．買受人には効力があるが相続人には効力がない。

答え・解説

正答：イ

ア：承継人にも効力を有する。

イ：第5条1項の定めであり、専有部分の取得者等も規約・総会決議に拘束される。

ウ：包括承継人・特定承継人の双方に効力を有する。

エ：包括承継人にも効力を有する。

総合解説：第5条1項の定めであり、専有部分の取得者等も規約・総会決議に拘束される。 標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0023

3-1 標準管理規約・基本 > 規約・使用細則・届出 | 難易度：基礎

専有部分の賃借人など占有者について、標準管理規約（単棟型）上最も適切なものはどれか。

ア．占有者は所有者でないため規約を一切守る必要がない。

イ．占有者は総会決議より常に賃貸借契約だけを優先できる。

ウ．対象物件の使用方法について、区分所有者が規約及び総会決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

エ．占有者は管理組合の承認なく共用部分を自由に改造できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：使用方法について規約等に拘束される。

イ：規約等に基づく使用上の義務を負う。

ウ：第5条2項は占有者にも使用方法に関する同一義務を課す。

エ：規約・総会決議に従う必要がある。

総合解説：第5条2項は占有者にも使用方法に関する同一義務を課す。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0024

3-1 標準管理規約・基本 > 規約・使用細則・届出 | 難易度：応用

区分所有者が専有部分の修繕等を行う場合、標準管理規約（単棟型）第17条により事前承認が必要となる典型例はどれか。

ア．家具の配置を室内で変更するだけの場合は必ず総会特別決議が必要である。

イ．工事であれば内容にかかわらず国土交通大臣の許可が必要である。

ウ．承認の要否は管理会社担当者の口頭判断だけで決まる。

エ．共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある修繕等を行う場合。

答え・解説

正答：エ

ア：影響のおそれのない通常の家具配置まで第17条承認の対象とはしない。

イ：標準管理規約は理事長への申請・理事会承認の仕組みを定める。

ウ：規約に基づく申請・承認手続による。

エ：第17条1項はそのような工事について理事長への申請と書面又は電磁的方法による承認を要求する。

総合解説：第17条1項はそのような工事について理事長への申請と書面又は電磁的方法による承認を要求する。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0025

3-1 標準管理規約・基本 > 規約・使用細則・届出 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）第17条に基づく修繕等の申請に際して、区分所有者が提出するものとして最も適切なものはどれか。

- ア．設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書。
- イ．住民票と納税証明書だけ。
- ウ．管理会社の営業パンフレットだけ。
- エ．提出書類は一切不要で口頭申請のみ。

答え・解説

正答：ア

ア：第17条2項に明示されている。

イ：修繕内容の審査に必要な図面・仕様・工程表が求められる。

ウ：工事内容を把握できる資料が必要。

エ：申請書と添付資料が必要。

総合解説：第17条2項に明示されている。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0026

3-1 標準管理規約・基本 > 規約・使用細則・届出 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）第17条による専有部分修繕等の承認について最も適切なものはどれか。

- ア．理事長は理事会に諮らず必ず単独で承認する。
- イ．理事長は、理事会の決議により承認又は不承認を決定する。
- ウ．監事が単独で承認又は不承認を決定する。
- エ．区分所有者本人が自己承認すれば足りる。

答え・解説

正答：イ

ア：標準管理規約は理事会決議により決定する。

イ：第17条3項の手続である。

ウ：監事の単独権限ではない。

エ：規約上の承認手続が必要。

総合解説：第17条3項の手続である。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0027

3-1 標準管理規約・基本 > 規約・使用細則・届出 | 難易度：応用

理事長の事前承認を要しない修繕等でも、工事業者の出入りや騒音等の影響を管理組合が事前把握する必要がある場合、標準管理規約上どのような対応が必要か。

- ア．承認不要なら管理組合への連絡は一切禁止される。
- イ．必ず裁判所へ工事届を提出する。
- ウ．あらかじめ理事長にその旨を届け出る。
- エ．工事完了から10年後に初めて届け出ればよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：一定の工事は届出対象。

イ：規約上の届出先は理事長。

ウ：第17条7項は承認不要工事でも一定の場合に届出を求める。

エ：事前の把握が目的であり、あらかじめ届出る。

総合解説：第17条7項は承認不要工事でも一定の場合に届出を求める。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0028

3-1 標準管理規約・基本 > 規約・使用細則・届出 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）における使用細則について最も適切なものはどれか。

- ア．使用細則は管理規約と同一文書でなければならず別に定められない。
- イ．使用細則は国土交通大臣が各マンションごとに制定する。
- ウ．使用細則には一切の使用ルールを置くことができない。
- エ．対象物件の使用について、管理規約とは別に使用細則を定めることが予定されている。

答え・解説

正答：エ

ア：第18条は別に定めることを予定する。

イ：管理組合がそのマンションに応じて定める。

ウ：具体的な使用ルールの設定に用いられる。

エ：第18条は対象物件の使用について別に使用細則を定めるとする。

総合解説：第18条は対象物件の使用について別に使用細則を定めるとする。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0029

3-1 標準管理規約・基本 > 規約・使用細則・届出 | 難易度：応用

区分所有者が専有部分を第三者に貸与する場合、標準管理規約（単棟型）上最も適切な対応はどれか。

- ア．賃借人に規約・使用細則を遵守させ、賃貸借契約にも遵守条項を定める。
- イ．賃借人には規約を知らせてはならない。
- ウ．賃貸した時点で区分所有者自身は管理組合との関係を失う。
- エ．賃貸借契約に規約遵守条項を入れることは禁止される。

答え・解説

正答：ア

ア：第19条は貸与時に第三者へ規約・使用細則を遵守させることを求める。

イ：遵守させる必要がある。

ウ：区分所有者としての地位は残る。

エ：むしろ遵守条項を定める。

総合解説：第19条は貸与時に第三者へ規約・使用細則を遵守させることを求める。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0030

3-1 標準管理規約・基本 > 規約・使用細則・届出 | 難易度：応用

標準管理規約（単棟型）における組合員の届出・名簿管理の趣旨として最も適切なものはどれか。

- ア．区分所有者の連絡先は管理組合が一切把握してはならない。
- イ．組合員の氏名、住所、連絡先等を把握し、管理組合運営や緊急連絡を円滑にするため、必要な届出と名簿管理を行う。
- ウ．名簿は一度作成すれば変更届を受け付けてはならない。
- エ．名簿の目的は区分所有者の私生活を公開することにある。

答え・解説

正答：イ

ア：管理運営上必要な連絡先等の把握を予定する。

イ：標準管理規約・コメントは組合員名簿等の作成・更新を重視している。

ウ：最新情報への更新が重要。

エ：管理運営・緊急対応等に必要な範囲で適切に管理する。

総合解説：標準管理規約・コメントは組合員名簿等の作成・更新を重視している。標準管理規約は法令そのものではなく、各マンションが規約を作成・改正する際のひな型である。試験では標準規約の条文内容と区分所有法上の原則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

0031

3-2 総会・理事会 > 総会招集・通知・議案の要領 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）によれば、理事長は通常総会をいつ招集することとされているか。

ア．5年に1回だけ。

イ．新会計年度開始前のみに限る。

ウ．毎年1回、新会計年度開始以後2か月以内。

エ．理事長の任期満了時だけ。

答え・解説

正答：ウ

ア：毎年1回である。

イ：開始後2か月以内。

ウ：第42条3項の定め。

エ：通常総会は毎年開催する。

総合解説：第42条3項の定め。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0032

3-2 総会・理事会 > 総会招集・通知・議案の要領 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）上、理事長による臨時総会の招集について最も適切なものはどれか。

ア．臨時総会は裁判所だけが招集できる。

イ．通常総会以外の総会は一切開催できない。

ウ．臨時総会の招集には必ず全組合員の同意が必要である。

エ．理事長は必要と認める場合、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集できる。

答え・解説

正答：エ

ア：理事長が理事会決議を経て招集できる。

イ：臨時総会制度がある。

ウ：理事長による招集は理事会決議を経て行える。

エ：第42条4項の定め。

総合解説：第42条4項の定め。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0033

3-2 総会・理事会 > 総会招集・通知・議案の要領 | 難易度：基礎

マンション再生等に係る決議を目的としない通常の総会を招集する場合、標準管理規約（単棟型）が原則として求める通知時期はどれか。

- ア．少なくとも会議を開く日の2週間前まで。
- イ．会議当日の開始5分前まで。
- ウ．必ず6か月前まで。
- エ．会議終了後2週間以内。

答え・解説

正答：ア

ア：第43条1項の原則。

イ：2週間前までが原則。

ウ：通常の総会は2週間前まで。

エ：事前通知が必要。

総合解説：第43条1項の原則。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0034

3-2 総会・理事会 > 総会招集・通知・議案の要領 | 難易度：基礎

会議の目的が建替えなどマンション再生等に係る決議である場合、標準管理規約（単棟型）上の招集通知時期として最も適切なものはどれか。

- ア．2週間前までで足り、特例はない。
- イ．少なくとも会議を開く日の2か月前まで。
- ウ．1日前まで。
- エ．決議後に通知すれば足りる。

答え・解説

正答：イ

ア：再生等決議は2か月前。

イ：第43条1項は再生等決議の場合を2か月前とする。

ウ：必要な検討期間を確保するため長い通知期間が置かれる。

エ：事前通知が必要。

総合解説：第43条1項は再生等決議の場合を2か月前とする。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0035

3-2 総会・理事会 > 総会招集・通知・議案の要領 | 難易度：応用

マンション再生等に係る決議を目的とする総会を招集する場合、標準管理規約（単棟型）上の説明会について最も適切なものはどれか。

ア．説明会は総会の翌日に行えばよい。

イ．説明会は一切不要である。

ウ．少なくとも会議を開く日の1か月前までに、通知事項について組合員へ説明するための説明会を開催する。

エ．説明会は必ず会議を開く日の1年前に開催する。

答え・解説

正答：ウ

ア：総会前に行う必要がある。

イ：再生等決議では説明会開催が定められる。

ウ：第43条6項の定め。

エ：1か月前まで。

総合解説：第43条6項の定め。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0036

3-2 総会・理事会 > 総会招集・通知・議案の要領 | 難易度：標準

通常の総会招集について緊急を要する場合の通知期間短縮として、標準管理規約（単棟型）上最も適切なものはどれか。

ア．理事長の単独判断で通知期間を0日にできる。

イ．マンション再生等に係る決議でも同じ短縮ができる。

ウ．緊急時でも通知期間は絶対に2週間から変更できない。

エ．理事長は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できる。ただしマンション再生等に係る決議は除く。

答え・解説

正答：エ

ア：理事会承認が必要で、1週間未満にはできない。

イ：再生等決議は短縮特例から除外される。

ウ：所定要件で短縮できる。

エ：第43条8項の定め。

総合解説：第43条8項の定め。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0037

3-2 総会・理事会 > 総会招集・通知・議案の要領 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）上、組合員が理事長に総会招集を請求するための同意要件として最も適切なものはどれか。

- ア．組合員総数及び議決権総数の各5分の1以上に当たる組合員の同意。
- イ．組合員1人だけで無条件に理事長へ法的招集義務を生じさせる。
- ウ．組合員総数だけの5分の1で、議決権割合は一切問わない。
- エ．必ず全組合員の同意が必要。

答え・解説

正答：ア

ア：第44条1項の定め。

イ：規約上の所定割合の同意が必要。

ウ：組合員総数と議決権総数の双方で5分の1以上。

エ：5分の1以上で足りる。

総合解説：第44条1項の定め。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0038

3-2 総会・理事会 > 総会招集・通知・議案の要領 | 難易度：標準

組合員から適法な総会招集請求があった場合の理事長の対応として、標準管理規約（単棟型）上最も適切なものはどれか。

- ア．1年以内に開催すればよく通知時期の定めはない。
- イ．理事長は2週間以内に、請求日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集通知を発する。
- ウ．理事長は請求を受けても必ず無視しなければならない。
- エ．理事長は即日総会を開かなければならず通知は不要。

答え・解説

正答：イ

ア：規約に具体的な期間がある。

イ：第44条1項の原則。マンション再生等が目的の場合は会日について2か月と2週間以内という特則がある。

ウ：適法な請求には招集対応が必要。

エ：所定の招集通知手続がある。

総合解説：第44条1項の原則。マンション再生等が目的の場合は会日について2か月と2週間以内という特則がある。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0039

3-2 総会・理事会 > 総会招集・通知・議案の要領 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）上、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者が総会で意見を述べる場合として最も適切なものはどれか。

ア．どの議題でも組合員と同じ議決権を当然に行使できる。

イ．利害関係がなくても理事長への通知なしに必ず発言できる。

ウ．会議の目的について利害関係を有し、あらかじめ理事長にその旨を通知した場合。

エ．賃借人は総会に一切出席できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：占有者の意見陳述権と議決権は別。

イ：利害関係と事前通知が前提。

ウ：第45条2項の定め。

エ：利害関係がある場合の意見陳述が認められる。

総合解説：第45条2項の定め。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0040

3-2 総会・理事会 > 総会招集・通知・議案の要領 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）上、総会で決議できる事項について最も適切なものはどれか。

ア．通知していない事項でも議長が思いつけば常に特別決議できる。

イ．総会では通知事項を決議してはならない。

ウ．通知事項の限定は理事会だけに適用され総会には適用されない。

エ．原則として、第43条1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ決議できる。

答え・解説

正答：エ

ア：原則として通知事項に限定される。

イ：逆である。

ウ：総会の決議事項に関する制限。

エ：第47条12項の定め。

総合解説：第47条12項の定め。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0041

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）上、総会を開くための原則的な定足数として最も適切なものはどれか。

- ア．議決権総数の過半数を有する組合員の出席。
- イ．議決権総数の10分の1で足りる。
- ウ．組合員が1人でも出席すれば必ず成立する。
- エ．必ず全員出席でなければならない。

答え・解説

正答：ア

ア：第47条1項の原則。

イ：過半数が必要。

ウ：定足数要件がある。

エ：原則は議決権総数の過半数。

総合解説：第47条1項の原則。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0042

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）上、特別の定めがない通常の総会議事の決議要件として最も適切なものはどれか。

- ア．組合員総数の5分の4以上。
- イ．出席組合員の議決権の過半数。
- ウ．出席組合員の議決権の4分の1以上。
- エ．出席者の人数だけの過半数で議決権割合は問わない。

答え・解説

正答：イ

ア：再生等の特別な決議要件と混同している。

イ：第47条2項の普通決議。

ウ：過半数が必要。

エ：標準管理規約は出席組合員の議決権の過半数とする。

総合解説：第47条2項の普通決議。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0043

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：応用

規約の制定・変更・廃止について、標準管理規約（単棟型）の決議要件として最も適切なものはどれか。

ア．定足数を問わず出席議決権の単純過半数だけで決する。

イ．全組合員及び全議決権の各4分の3以上を常に必要とする。

ウ．組合員総数の過半数かつ議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。

エ．全員一致でなければ決議できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：規約変更は特別決議。

イ：改正後の標準管理規約は所定の定足数の下、出席組合員・出席議決権の各4分の3以上。

ウ：令和7年改正後の第47条3項。母数が全体から出席者ベースへ見直された点が重要。

エ：全員一致は要求されない。

総合解説：令和7年改正後の第47条3項。母数が全体から出席者ベースへ見直された点が重要。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0044

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：標準

敷地及び共用部分等の変更で、その形状又は効用の著しい変更を伴うものについて、標準管理規約（単棟型）上の原則的決議要件として最も適切なものはどれか。

ア．出席議決権の過半数だけ。

イ．必ず全員一致。

ウ．理事長単独の決定。

エ．所定の定足数の下、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上。

答え・解説

正答：エ

ア：著しい変更は原則4分の3特別決議。

イ：全員一致までは要求されない。

ウ：総会の特別決議事項。

エ：第47条3項2号に該当する。

総合解説：第47条3項2号に該当する。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0045

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：標準

共用部分の設置・保存の瑕疵により他人の権利等が侵害されるおそれがあり、その瑕疵除去に必要な変更を行う場合、標準管理規約（単棟型）上の決議要件として最も適切なものはどれか。

- ア．所定の定足数の下、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上。
- イ．必ず5分の4以上。
- ウ．出席議決権の単純過半数。
- エ．理事会の全員一致だけで足りる。

答え・解説

正答：ア

ア：第47条4項1号イにより、一定の変更は3分の2決議。

イ：再生等決議の要件と混同。

ウ：3分の2以上が必要。

エ：総会決議事項である。

総合解説：第47条4項1号イにより、一定の変更は3分の2決議。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0046

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：標準

高齢者・障害者等の移動・施設利用の利便性及び安全性を向上させるために必要な共用部分等の変更について、標準管理規約（単棟型）上の決議要件として最も適切なものはどれか。

- ア．必ず全員一致。
- イ．所定の定足数の下、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上。
- ウ．出席議決権の4分の1以上。
- エ．理事長が単独で決める。

答え・解説

正答：イ

ア：3分の2特別決議が予定される。

イ：第47条4項1号ロの特則。

ウ：必要割合が異なる。

エ：総会の決議事項。

総合解説：第47条4項1号ロの特則。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0047

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：基礎

建物価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失共用部分の復旧について、標準管理規約（単棟型）上の決議要件として最も適切なものはどれか。

ア．普通決議だけで必ず足りる。

イ．常に全員一致。

ウ．所定の定足数の下、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上。

エ．議決権割合を問わず理事会決議だけ。

答え・解説

正答：ウ

ア：3分の2特別決議。

イ：全員一致は要求されない。

ウ：第47条4項3号の定め。

エ：総会の特別決議事項。

総合解説：第47条4項3号の定め。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0048

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：基礎

耐震性不足を理由に建替えを検討している。標準管理規約（単棟型）が定める建替え決議の原則的な成立要件はどれか。

ア．出席組合員の議決権の過半数。

イ．組合員総数だけの3分の2以上で、議決権は問わない。

ウ．理事全員の一致だけで足りる。

エ．組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上。

答え・解説

正答：エ

ア：建替え決議は高度な多数決を要する。

イ：組合員総数と議決権総数の双方が基準。

ウ：総会における区分所有者・議決権の決議。

エ：第47条5項の原則。一定の法定事由がある場合は4分の3以上の特則がある。

総合解説：第47条5項の原則。一定の法定事由がある場合は4分の3以上の特則がある。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0049

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）上、令和7年改正で対応した建物更新決議の原則的多数決として最も適切なものはどれか。

- ア．組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上。
- イ．普通決議で足りる。
- ウ．理事会の3分の2だけで足りる。
- エ．管理会社の同意だけで成立する。

答え・解説

正答：ア

ア：第47条5項は建物更新決議を建替え・取壊しと並べて5分の4以上とする。

イ：建物更新は再生等に係る高度な多数決事項。

ウ：総会決議が必要。

エ：管理会社は決議主体ではない。

総合解説：第47条5項は建物更新決議を建替え・取壊しと並べて5分の4以上とする。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0050

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：応用

マンションとその敷地を一括して売却する建物敷地売却決議を行う場合、標準管理規約（単棟型）の原則的な成立要件はどれか。

- ア．出席議決権の過半数だけ。
- イ．組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上。
- ウ．組合員総数と議決権総数だけで足り、敷地利用権持分の価格は問わない。
- エ．理事長と監事の同意だけで足りる。

答え・解説

正答：イ

ア：再生等に係る高度な決議。

イ：第47条6項は三つの基準それぞれ5分の4以上を要求する。

ウ：建物敷地売却では持分価格も基準。

エ：総会の特別決議。

総合解説：第47条6項は三つの基準それぞれ5分の4以上を要求する。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0051

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）上、書面又は代理人によって議決権を行使した組合員の定足数等への算入について最も適切なものはどれか。

ア．書面による議決権行使は常に欠席扱いで定足数に算入しない。

イ．代理人による議決権行使は議決権数だけ算入し、組合員数には算入しない。

ウ．当該組合員の数は出席組合員数に、当該議決権の数は出席組合員の議決権数に算入する。

エ．書面・代理人による議決権行使は禁止されている。

答え・解説

正答：ウ

ア：標準管理規約は出席として算入する。

イ：組合員数と議決権数の双方に算入する。

ウ：第47条7項の定め。電磁的方法利用可能型では電磁的方法も同様。

エ：第46条4項で認められる。

総合解説：第47条7項の定め。電磁的方法利用可能型では電磁的方法も同様。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0052

3-2 総会・理事会 > 定足数・普通決議・特別決議 | 難易度：標準

規約の制定・変更・廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべき場合、標準管理規約（単棟型）上最も適切なものはどれか。

ア．特別の影響があっても当該組合員の承諾は一切不要。

イ．当該組合員はどのような理由でも自由に拒否できると規定される。

ウ．承諾の代わりに管理会社の同意だけで足りる。

エ．その組合員の承諾を得なければならず、その組合員は正当な理由がなければ拒否してはならない。

答え・解説

正答：エ

ア：承諾が必要。

イ：正当な理由がなければ拒否してはならない。

ウ：当該組合員の承諾が問題となる。

エ：第47条9項の定め。

総合解説：第47条9項の定め。令和7年改正では、一定の特別決議について「全区分所有者・全議決権」を直接母数とする従来型の理解から、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの多数決となる部分がある。対象となる決議類型ごとの割合を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0053

3-2 総会・理事会 > 理事会・役員・監事 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）の通常例における理事及び監事の選任・解任について最も適切なものはどれか。

- ア．総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。
- イ．管理会社が自由に選任・解任する。
- ウ．理事長が単独で全役員を選任する。
- エ．地方公共団体が任命する。

答え・解説

正答：ア

ア：第35条2項の通常例。外部専門家を役員に選任できる規約例も別途示される。

イ：役員は総会決議で選任・解任する。

ウ：理事・監事の選任は総会。

エ：管理組合の自治に属する。

総合解説：第35条2項の通常例。外部専門家を役員に選任できる規約例も別途示される。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0054

3-2 総会・理事会 > 理事会・役員・監事 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）上、理事長、副理事長及び会計担当理事の選任方法として最も適切なものはどれか。

- ア．全区分所有者から国土交通大臣が任命する。
- イ．理事会の決議によって、理事のうちから選任する。
- ウ．管理会社が理事以外から自由に指名する。
- エ．監事が単独で指名する。

答え・解説

正答：イ

ア：そのような制度ではない。

イ：第35条3項。

ウ：理事のうちから理事会決議で選任。

エ：監事単独の権限ではない。

総合解説：第35条3項。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0055

3-2 総会・理事会 > 理事会・役員・監事 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）の役員任期について最も適切なものはどれか。

- ア．標準管理規約が全国一律に必ず10年と固定している。
- イ．再任は一切禁止される。
- ウ．規約で「○年」と定め、再任を妨げない形を採る。
- エ．任期という概念はない。

答え・解説

正答：ウ

ア：具体年数は○年として各マンションで定める。

イ：再任を妨げない。

ウ：第36条1項は具体年数を各マンションで設定するひな型で、再任を妨げない。

エ：第36条で任期を定める。

総合解説：第36条1項は具体年数を各マンションで設定するひな型で、再任を妨げない。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0056

3-2 総会・理事会 > 理事会・役員・監事 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）の役員欠格条項の例として最も適切なものはどれか。

- ア．75歳以上の者は一律に役員となれない。
- イ．賃貸経験がない者は役員となれない。
- ウ．マンション居住歴1年未満の者は必ず欠格となる。
- エ．破産者で復権を得ない者は役員となることができない。

答え・解説

正答：エ

ア：年齢のみの一律欠格は標準規約にない。

イ：そのような欠格事由ではない。

ウ：そのような一律要件ではない。

エ：第36条の2第1号。ほかに一定の刑罰歴、暴力団員等を欠格例として示す。

総合解説：第36条の2第1号。ほかに一定の刑罰歴、暴力団員等を欠格例として示す。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0057

3-2 総会・理事会 > 理事会・役員・監事 | 難易度：標準

役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとする場合、標準管理規約（単棟型）上最も適切な対応はどれか。

- ア．理事会に重要な事実を開示し、その承認を受ける。
- イ．利益相反を隠して役員単独で契約する。
- ウ．利益相反取引はどのような場合でも一切禁止され、承認制度はない。
- エ．監事に口頭で伝えるだけで理事会承認は不要。

答え・解説

正答：ア

ア：第37条の2は役員の利益相反取引について開示と理事会承認を要求する。

イ：開示・承認が必要。

ウ：標準管理規約は開示・承認の仕組みを置く。

エ：理事会で重要事実を開示し承認を受ける。

総合解説：第37条の2は役員の利益相反取引について開示と理事会承認を要求する。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0058

3-2 総会・理事会 > 理事会・役員・監事 | 難易度：標準

管理組合の対外的代表者と業務統括者を確認したい。標準管理規約（単棟型）における理事長の法的位置付けとして正しいものはどれか。

- ア．理事長は管理組合を代表せず、単なる議事録係である。
- イ．管理組合を代表し業務を統括し、区分所有法に定める管理者とされる。
- ウ．理事長は区分所有法上の裁判官とされる。
- エ．理事長は管理会社の従業者でなければならない。

答え・解説

正答：イ

ア：代表・統括権限を有する。

イ：第38条1項・2項の定め。

ウ：管理者であって裁判官ではない。

エ：そのような要件はない。

総合解説：第38条1項・2項の定め。令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0059

3-2 総会・理事会 > 理事会・役員・監事 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）上、理事会の会議及び議事の原則として最も適切なものはどれか。

ア．理事1人だけで常に関会でき、議事も単独で決められる。

イ．全理事が出席し全員一致でなければ一切決議できない。

ウ．理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、議事は出席理事の過半数で決する。

エ．監事だけで理事会を構成する。

答え・解説

正答：ウ

ア：定足数・議決要件がある。

イ：半数以上出席・出席理事過半数が原則。

ウ：第53条1項の原則。

エ：理事会は理事をもって構成する。

総合解説：第53条1項の原則。 令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0060

3-2 総会・理事会 > 理事会・役員・監事 | 難易度：標準

管理組合の業務執行と財産状況をチェックする役員について、標準管理規約（単棟型）が監事に与える職務として正しいものはどれか。

ア．監事は理事長の命令だけを実行する執行担当者である。

イ．監事は総会に出席してはならない。

ウ．監事は管理組合の財産状況を確認してはならない。

エ．管理組合の業務執行及び財産の状況を監査し、必要に応じ理事会への報告や招集請求等を行う。

答え・解説

正答：エ

ア：監査を担う立場である。

イ：監査結果の報告等の役割がある。

ウ：財産状況の監査が主要職務。

エ：監事は理事の業務執行を監査する独立した監査機関として位置付けられる。

総合解説：監事は理事の業務執行を監査する独立した監査機関として位置付けられる。 令和7年改正標準管理規約は、2026年4月1日施行の改正区分所有法等を踏まえたひな型であるため、条文の主体・決議母数・手続の前後関係を区別して覚えることが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0061

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 所在等不明区分所有者の決議除外 | 難易度：標準

令和7年改正標準管理規約に設けられた「所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外」の主な目的として最も適切なものはどれか。

ア．所有者又はその所在が分からない区分所有者がいることで、必要な管理・再生の意思決定が停滞することを防ぐこと。

イ．所在等不明者の専有部分を管理組合が無条件で取得すること。

ウ．管理費滞納者を裁判所の手続なしにすべて議決権停止すること。

エ．賃借人をすべて総会から排除すること。

答え・解説

正答：ア

ア：改正区分所有法に対応し、裁判所の関与の下で所在等不明者を決議母数から除外できる制度を反映した。

イ：所有権取得制度ではない。

ウ：所在等不明者の除外には裁判所の裁判が必要で、単なる滞納とは別。

エ：制度対象は所在等不明区分所有者。

総合解説：改正区分所有法に対応し、裁判所の関与の下で所在等不明者を決議母数から除外できる制度を反映した。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0062

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 所在等不明区分所有者の決議除外 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）第67条の3によれば、理事長が所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求する際の手続として最も適切なものはどれか。

ア．理事長が裁判所を介さず単独で除外を宣言する。

イ．理事会の決議を経て裁判所に請求する。

ウ．管理会社の承認だけで除外できる。

エ．総会出席者の口頭多数だけで直ちに除外できる。

答え・解説

正答：イ

ア：裁判所の裁判が必要。

イ：第67条の3第1項は理事会決議を前提に裁判所へ請求できるとする。

ウ：管理会社の承認では足りない。

エ：所定の裁判手続が必要。

総合解説：第67条の3第1項は理事会決議を前提に裁判所へ請求できるとする。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0063

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 所在等不明区分所有者の決議除外 | 難易度：標準
理事長以外の区分所有者が所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求した場合、標準管理規約（単棟型）上の対応として最も適切なものはどれか。

- ア．理事長には一切知らせてはならない。
- イ．国土交通大臣の許可が出るまで理事長への通知を禁止する。
- ウ．遅滞なく理事長にその旨を通知する。
- エ．理事長の辞任届を同時提出する。

答え・解説

正答：ウ

- ア：通知が必要。
- イ：そのような規定ではない。
- ウ：第67条の3第2項の定め。
- エ：除外裁判請求と理事長辞任は無関係。

総合解説：第67条の3第2項の定め。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0064

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 所在等不明区分所有者の決議除外 | 難易度：標準
所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する裁判が確定した。その後の総会における議決権数等の計算方法として正しいものはどれか。

- ア．裁判が確定しても議決権数は必ず従前どおり母数に含める。
- イ．裁判確定と同時にその区分所有権が管理組合へ移転する。
- ウ．裁判確定後は他の組合員も全員議決権を失う。
- エ．その所在等不明区分所有者は議決権を有せず、組合員総数・議決権総数等の計算から除外される。

答え・解説

正答：エ

- ア：制度の目的に反する。
- イ：除外裁判は所有権移転を生じさせない。
- ウ：除外対象者のみが対象。
- エ：第67条の3第3項は裁判確定後の総会で決議母数から除外する。

総合解説：第67条の3第3項は裁判確定後の総会で決議母数から除外する。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0065

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 所在等不明区分所有者の決議除外 | 難易度：応用
所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定した場合、標準管理規約（単棟型）上、建物敷地売却等の決議計算との関係で最も適切なものはどれか。

- ア．対象者の敷地利用権の持分も、敷地利用権の持分の総数から除外される。
- イ．議決権だけ除外され、敷地利用権持分の総数には必ず残る。
- ウ．敷地利用権そのものが消滅する。
- エ．他の区分所有者の敷地利用権持分まで半分になる。

答え・解説

正答：ア

- ア：第67条の3第3項は組合員総数・議決権総数とともに敷地利用権持分総数からの除外を定める。
- イ：持分総数からも除外される。
- ウ：決議母数からの除外であり権利自体の消滅ではない。
- エ：そのような効果はない。

総合解説：第67条の3第3項は組合員総数・議決権総数とともに敷地利用権持分総数からの除外を定める。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0066

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 所在等不明区分所有者の決議除外 | 難易度：標準
除外の裁判が確定し総会決議から除外される所在等不明区分所有者に対する総会招集通知について、標準管理規約（単棟型）上最も適切なものはどれか。

- ア．所在が不明でも必ず本人へ手渡ししなければ総会を開けない。
- イ．当該所在等不明区分所有者に対しては所定の招集通知等を発することを要しない。
- ウ．通知不要となるのは管理費を1日でも滞納した者すべてである。
- エ．通知不要となると区分所有権も失う。

答え・解説

正答：イ

- ア：裁判確定後は所定通知を要しない。
- イ：第67条の3第4項の定め。
- ウ：対象は除外裁判が確定した所在等不明区分所有者。
- エ：通知省略と権利喪失は別。

総合解説：第67条の3第4項の定め。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0067

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 所在等不明区分所有者の決議除外 | 難易度：標準

区分所有者が必要な届出をせず、所在等が分からないため管理に支障が生じるおそれがある場合、標準管理規約（単棟型）がまず予定する対応として最も適切なものはどれか。

ア．直ちに区分所有権を没収する。

イ．管理会社が独断で住戸を売却する。

ウ．理事長は理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができる。

エ．所在不明を放置することが規約上義務付けられる。

答え・解説

正答：ウ

ア：探索や裁判所手続等を経る制度であり没収ではない。

イ：そのような権限はない。

ウ：第67条の2は所在等の探索手続を定める。

エ：管理支障回避のため探索制度を設ける。

総合解説：第67条の2は所在等の探索手続を定める。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0068

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 所在等不明区分所有者の決議除外 | 難易度：標準

標準管理規約（単棟型）第67条の2に基づく所在等の探索費用について最も適切なものはどれか。

ア．探索費用は必ず理事長個人が永久に負担する。

イ．探索費用を請求することは一切できない。

ウ．探索費用は他の区分所有者1人だけに全額請求する。

エ．理事長は探索に要した費用に違約金としての弁護士費用等を加算し、当該区分所有者に請求できる。

答え・解説

正答：エ

ア：当該区分所有者への請求が可能。

イ：規約は請求可能とする。

ウ：所在等不明となった当該区分所有者への請求を予定。

エ：第67条の2第2項の定め。

総合解説：第67条の2第2項の定め。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0069

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 所在等不明区分所有者の決議除外 | 難易度：標準

所在等不明区分所有者を決議から除外するため管理組合が裁判手続を行った。標準管理規約（単棟型）上、その手続費用の扱いとして正しいものはどれか。

ア．理事長は請求に要した経費に弁護士費用等を加算し、当該所在等不明区分所有者に請求できる。

イ．裁判費用は管理会社が必ず全額寄付する。

ウ．当該所在等不明区分所有者には一切請求できない。

エ．裁判費用はマンション外の近隣住民へ請求する。

答え・解説

正答：ア

ア：第67条の3第5項の定め。

イ：そのような定めではない。

ウ：請求できる規定がある。

エ：当該区分所有者への請求が問題となる。

総合解説：第67条の3第5項の定め。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0070

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 所在等不明区分所有者の決議除外 | 難易度：応用

管理費を滞納しているが所有者の住所・所在は明らかな区分所有者について、所在等不明区分所有者の除外制度を当然に適用できるか。最も適切なものはどれか。

ア．1回でも滞納すれば裁判なしで自動的に議決権を失う。

イ．単なる滞納だけでは所在等不明区分所有者には当たらず、この除外制度の要件を満たすとは限らない。

ウ．住所が明らかでも理事長が嫌いな組合員を自由に除外できる。

エ．滞納額が1円以上なら区分所有権が自動消滅する。

答え・解説

正答：イ

ア：滞納と所在等不明除外は別制度。

イ：制度は「区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない」場合を対象とする。滞納問題とは区別する。

ウ：裁判所の判断を伴う法定制度。

エ：そのような効果はない。

総合解説：制度は「区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない」場合を対象とする。滞納問題とは区別する。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0071

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 国内管理人・財産管理制度・保存行為 | 難易度：基礎
令和7年改正標準管理規約でいう「国内管理人」の位置付けとして最も適切なものはどれか。
ア．管理会社の管理員と必ず同一人物である。
イ．地方公共団体の職員をいう。
ウ．区分所有法第6条の2の国内管理人をいう。
エ．国外居住者の区分所有権を取得する者をいう。

答え・解説

正答：ウ
ア：国内管理人と管理員は別概念。
イ：そのような限定はない。
ウ：標準管理規約第2条で定義され、国外居住等の区分所有者の管理上の連絡・権限行使を支える制度。
エ：所有権取得者ではない。
総合解説：標準管理規約第2条で定義され、国外居住等の区分所有者の管理上の連絡・権限行使を支える制度。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0072

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 国内管理人・財産管理制度・保存行為 | 難易度：標準
標準管理規約コメントが示す国内管理人の規約例について最も適切なものはどれか。
ア．国内管理人の選任を規約で定めることは一切できない。
イ．国内管理人は国外にしか住所を置けない。
ウ．国内管理人は必ず管理会社でなければならない。
エ．組合員が日本国内に住所又は居所を有しない場合等に、国内管理人の選任を義務付けることも考えられる。

答え・解説

正答：エ
ア：規約例が示されている。
イ：国内における管理の窓口となる制度である。
ウ：そのような限定はない。
エ：コメント第31条の3関係は、国外居住等の組合員に国内管理人選任を義務付ける規約例を示す。
総合解説：コメント第31条の3関係は、国外居住等の組合員に国内管理人選任を義務付ける規約例を示す。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0073

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 国内管理人・財産管理制度・保存行為 | 難易度：標準
国内管理人を選任した場合の届出について、標準管理規約コメントの例として最も適切なものはどれか。

- ア．国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所等を理事長に届け出る。
- イ．国内管理人の情報は理事長に知らせてはならない。
- ウ．届出先は必ず裁判所で、理事長には不要。
- エ．一度届出した内容は変更があっても更新してはならない。

答え・解説

正答：ア

- ア：第31条の3関係の規約例では、選任時・変更時等の届出を定める。
- イ：管理組合が連絡を取れるよう届出を行う。
- ウ：規約上は理事長への届出。
- エ：変更等があれば直ちに届出る規約例。

総合解説：第31条の3関係の規約例では、選任時・変更時等の届出を定める。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0074

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 国内管理人・財産管理制度・保存行為 | 難易度：標準
標準管理規約（単棟型）第67条の4によれば、所有者不明専有部分管理命令の請求について最も適切なものはどれか。

- ア．理事長が裁判所を介さず自ら所有者不明専有部分管理人を任命する。
- イ．理事長は理事会の決議を経て、裁判所に所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。
- ウ．管理会社が所有権を取得した場合だけ利用できる。
- エ．区分所有者の所在が明らかな場合でも無条件にこの制度を使う。

答え・解説

正答：イ

- ア：管理命令は裁判所に求める。
- イ：第67条の4第1項の定め。
- ウ：所有者不明の専有部分の管理制度。
- エ：所有者を知ることができず又は所在を知ることができない場合が対象。

総合解説：第67条の4第1項の定め。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0075

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 国内管理人・財産管理制度・保存行為 | 難易度：標準

所有者不明専有部分管理人が選任された場合、標準管理規約（単棟型）上の届出として最も適切なものはどれか。

ア．管理人は匿名で活動し理事長への届出をしてはならない。

イ．届出は管理会社の営業担当者だけに行えば足りる。

ウ．自らの氏名又は名称、住所又は居所、裁判所の命令を受けて対象専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出る。

エ．管理人は裁判所の命令を受けたことを隠さなければならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：理事長への届出が必要。

イ：規約上の届出先は理事長。

ウ：第67条の4第3項。

エ：管理権限を明確にするため届け出る。

総合解説：第67条の4第3項。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0076

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 国内管理人・財産管理制度・保存行為 | 難易度：応用

所有者は判明しているが、専有部分の管理が適切に行われず周囲に支障を与えている場合、令和7年改正標準管理規約が予定する制度として最も適切なものはどれか。

ア．所在等不明区分所有者の除外裁判しか利用できない。

イ．管理会社が無条件で専有部分を競売する制度。

ウ．管理不全であっても管理組合は一切対応できない。

エ．理事長が理事会決議を経て裁判所に管理不全専有部分管理命令を求める制度。

答え・解説

正答：エ

ア：所有者が判明していても管理不全なら別制度がある。

イ：そのような権限ではない。

ウ：裁判所を介した管理命令制度が反映されている。

エ：第67条の5は所有者不明とは別に、管理不全専有部分の管理命令請求を定める。

総合解説：第67条の5は所有者不明とは別に、管理不全専有部分の管理命令請求を定める。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0077

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 国内管理人・財産管理制度・保存行為 | 難易度：標準

管理不全専有部分管理人が対象部分に著しい損害を与えたなど重要な事由がある場合、標準管理規約（単棟型）上最も適切な対応はどれか。

ア．理事長は理事会の決議を経て、裁判所に管理不全専有部分管理人の解任を求めることができる。

イ．理事長が裁判所の関与なく管理人を刑事処罰する。

ウ．管理人に重要な任務違反があっても何もできない。

エ．管理会社の担当者が口頭で解任を確定できる。

答え・解説

正答：ア

ア：第67条の5第2項。

イ：解任は裁判所に請求する。

ウ：解任請求が可能。

エ：裁判所への請求が必要。

総合解説：第67条の5第2項。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0078

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 国内管理人・財産管理制度・保存行為 | 難易度：基礎

共用廊下や敷地の通常管理を誰の責任と負担で行うかについて、標準管理規約（単棟型）の原則に合致するものはどれか。

ア．すべて専用使用者が責任と負担を負う。

イ．原則として管理組合が責任と負担において行う。

ウ．管理会社が所有者として行う。

エ．地方公共団体が必ず負担する。

答え・解説

正答：イ

ア：原則は管理組合。

イ：第21条1項の原則。バルコニー等の通常使用に伴う保存行為には専用使用者負担の例外がある。

ウ：管理会社は受託者であり所有者ではない。

エ：管理組合が主体。

総合解説：第21条1項の原則。バルコニー等の通常使用に伴う保存行為には専用使用者負担の例外がある。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0079

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 国内管理人・財産管理制度・保存行為 | 難易度：標準

専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分を、共用部分の管理と一体として保存行為等を行う必要がある場合、標準管理規約（単棟型）上最も適切なものはどれか。

ア．専有部分である以上、管理組合はどのような場合も関与できない。

イ．管理会社担当者の私的判断だけで区分所有者の同意なく何でも改造できる。

ウ．総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。

エ．裁判所の競売決定がなければ一体管理できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：一定の場合に総会決議を経て管理組合が実施できる。

イ：規約・総会決議に基づく範囲で行う。

ウ：第21条2項は専有部分の保存行為等を管理組合が一体的に行う仕組みを設ける。

エ：そのような要件ではない。

総合解説：第21条2項は専有部分の保存行為等を管理組合が一体的に行う仕組みを設ける。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0080

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 国内管理人・財産管理制度・保存行為 | 難易度：標準

専有部分の使用に支障が生じ、緊急を要する共用部分等の保存行為を区分所有者が行う必要がある場合、標準管理規約（単棟型）上最も適切なものはどれか。

ア．緊急でも絶対に保存行為を行ってはならず被害拡大を待つ。

イ．緊急なら共用部分を自由に用途変更できる。

ウ．緊急時は管理会社の所有物になる。

エ．一定の緊急の場合には、通常の事前承認手続の例外として区分所有者が保存行為を行うことが認められる。

答え・解説

正答：エ

ア：緊急例外がある。

イ：認められるのは必要な保存行為であり用途変更一般ではない。

ウ：所有権移転とは無関係。

エ：第21条3項ただし書は、専有部分の使用に支障があり緊急を要する保存行為について例外を置く。

総合解説：第21条3項ただし書は、専有部分の使用に支障があり緊急を要する保存行為について例外を置く。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0081

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 再生決議・修繕積立金使途・損害賠償請求権 | 難易度：標準
建替えや建物更新などの再生を検討するため、合意形成に必要な調査を実施することになった。
令和7年改正標準管理規約上、修繕積立金から支出できるものはどれか。

ア．建替え、建物更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊しに係る合意形成に必要な事項の調査費。
イ．区分所有者個人の引越費用を無条件で全額負担する。
ウ．管理会社の新規営業所建設費。
エ．理事の個人旅行費。

答え・解説

正答：ア

ア：第28条1項4号はマンション再生等に係る合意形成に必要な調査を修繕積立金の使途とする。
イ：個人の引越費用を一般的使途とはしていない。
ウ：管理組合の特別の管理とは無関係。
エ：目的外使用。

総合解説：第28条1項4号はマンション再生等に係る合意形成に必要な調査を修繕積立金の使途とする。
令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に
落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0082

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 再生決議・修繕積立金使途・損害賠償請求権 | 難易度：標準
マンション再生等に係る決議後、再生組合等の設立・事業認可前に計画又は設計等の費用が必要となった場合、標準管理規約（単棟型）上最も適切なものはどれか。

ア．再生等決議後は修繕積立金を一切使えない。
イ．所定の総会決議を経て、必要な経費に修繕積立金を取り崩すことができる。
ウ．理事長個人の判断だけで全額を自由に引き出せる。
エ．認可前の計画・設計は法的に一切禁止される。

答え・解説

正答：イ

ア：所定の計画・設計等経費への取崩しが認められる。
イ：第28条2項・第48条15号は、再生等決議後から所定認可までの計画・設計費等への取崩しを予定する。
ウ：総会の議決事項として整理される。
エ：認可準備のための費用が必要となることを想定している。

総合解説：第28条2項・第48条15号は、再生等決議後から所定認可までの計画・設計費等への取崩しを
予定する。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理
組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項を区
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

0083

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 再生決議・修繕積立金使途・損害賠償請求権 | 難易度：標準
マンション再生等に係る決議を目的とする総会の招集通知に追加して示す事項として、標準
管理規約（単棟型）上最も適切なものはどれか。

- ア．理事長の私的資産一覧。
- イ．管理会社社員全員の給与明細。
- ウ．マンション再生等を必要とする理由や、再生等をしない場合の建物の効用維持・回復に要する費用等。
- エ．近隣店舗の売上高。

答え・解説

正答：ウ

- ア：再生等決議の通知事項ではない。
- イ：決議判断に必要な通知事項ではない。
- ウ：第43条5項は再生等決議に特有の通知事項を列举する。
- エ：再生等決議の法定・規約上の通知事項ではない。

総合解説：第43条5項は再生等決議に特有の通知事項を列举する。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0084

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 再生決議・修繕積立金使途・損害賠償請求権 | 難易度：標準
再生等決議を目的とする総会招集時、標準管理規約（単棟型）上通知事項に含まれるものとして最も適切なものはどれか。

- ア．各組合員の個人預金残高。
- イ．管理会社社長の年収。
- ウ．近隣マンションの全住戸の売買価格。
- エ．建物につき修繕積立金として積み立てられている金額。

答え・解説

正答：エ

- ア：管理組合の修繕積立金額とは別。
- イ：決議通知事項ではない。
- ウ：必須通知事項ではない。
- エ：第43条5項4号。再生か修繕継続かを判断する重要情報。

総合解説：第43条5項4号。再生か修繕継続かを判断する重要情報。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0085

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 再生決議・修繕積立金使途・損害賠償請求権 | 難易度：標準
標準管理規約（単棟型）第48条上、総会の決議を経なければならない事項として最も適切なものはどれか。

- ア．建替え、建物更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却及び取壊し。
- イ．管理会社の担当者の私的な休暇取得。
- ウ．各区分所有者の室内家具配置。
- エ．理事長個人の相続方法。

答え・解説

正答：ア

ア：第48条14号に列举される。

イ：管理組合総会の決議事項ではない。

ウ：通常は管理組合総会の決議事項ではない。

エ：管理組合業務とは無関係。

総合解説：第48条14号に列举される。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0086

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 再生決議・修繕積立金使途・損害賠償請求権 | 難易度：標準
令和7年改正標準管理規約の共用部分等に係る損害賠償請求権等について、理事長の権限として最も適切なものはどれか。

- ア．理事長は共用部分に関する損害賠償請求に一切関与できない。
- イ．敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金等の請求・受領について、区分所有者及び旧区分所有者を代理する。
- ウ．管理会社だけが区分所有者を代理できる。
- エ．旧区分所有者は常に対象外である。

答え・解説

正答：イ

ア：改正標準管理規約は代理行使の仕組みを明確化。

イ：第24条の2第1項は保険金・損害賠償金・不当利得返還金の請求受領について代理権を定める。

ウ：標準管理規約では理事長が代理する。

エ：旧区分所有者も代理対象に含む。

総合解説：第24条の2第1項は保険金・損害賠償金・不当利得返還金の請求受領について代理権を定める。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0087

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 再生決議・修繕積立金使途・損害賠償請求権 | 難易度：標準
共用部分等について生じた保険金等の請求・受領に関し訴訟その他の法的措置をとる場合、
標準管理規約（単棟型）上最も適切なものはどれか。

ア．理事長は理事会決議があっても一切訴訟当事者となれない。
イ．訴訟をするには管理会社社員全員の同意が必要。
ウ．理事長は理事会の決議を経て、区分所有者及び旧区分所有者のために原告又は被告となること等ができる。
エ．共用部分に係る請求は各区分所有者が必ず別々に訴訟しなければならない。

答え・解説

正答：ウ
ア：法的措置を取れる旨が定められる。
イ：そのような要件ではない。
ウ：第24条の2第2項。
エ：理事長による代理行使を可能にしている。
総合解説：第24条の2第2項。 令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0088

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 再生決議・修繕積立金使途・損害賠償請求権 | 難易度：標準
敷地及び共用部分等の瑕疵により受領した保険金等の使途について、標準管理規約（単棟型）
上の原則として最も適切なものはどれか。

ア．理事長の個人報酬に全額充当する。
イ．管理会社の自由な利益として処理する。
ウ．必ず区分所有者に現金で均等配当する。
エ．その瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。

答え・解説

正答：エ
ア：共用部分等の修繕等に用いる管理組合財産。
イ：管理組合のために受領するものである。
ウ：原則は原因となった瑕疵の修繕費へ充当。
エ：第24条の2第5項の原則。残余がある場合等には管理費への充当、修繕積立金への組入れ、立替者への償還等が可能。
総合解説：第24条の2第5項の原則。残余がある場合等には管理費への充当、修繕積立金への組入れ、立替者への償還等が可能。 令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0089

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 再生決議・修繕積立金使途・損害賠償請求権 | 難易度：標準
区分所有者が区分所有権を譲渡した場合の共用部分等に係る損害賠償請求権等について、令和7年改正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：旧区分所有者を含む請求権の適切な代理行使を確保するため、理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理する仕組みを置いている。

イ：専有部分を譲渡すると過去の共用部分損害に関する権利関係は必ず消滅する。

ウ：旧区分所有者は管理組合と一切関係がないため条文上明示されていない。

エ：損害賠償請求権は管理会社に当然譲渡される。

答え・解説

正答：ア

ア：第24条の2は区分所有権譲渡後の権利処理も見据えて代理行使を明確化している。

イ：必ず消滅するわけではなく旧区分所有者も代理対象。

ウ：明示的に旧区分所有者を含む。

エ：管理会社への当然譲渡ではない。

総合解説：第24条の2は区分所有権譲渡後の権利処理も見据えて代理行使を明確化している。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0090

3-3 令和7年改正規約・新制度 > 再生決議・修繕積立金使途・損害賠償請求権 | 難易度：応用
令和7年改正マンション標準管理規約の新制度対応について最も適切な組合せはどれか。

ア：改正はペット飼育ルールだけを変更し、区分所有法改正には対応していない。

イ：所在等不明区分所有者の決議除外、国内管理人、専有部分の財産管理制度、共用部分管理に伴う専有部分保存行為、修繕積立金使途、損害賠償請求権の代理行使などが反映された。

ウ：改正は管理会社の登録制度だけを変更し、標準管理規約の総会制度には触れていない。

エ：改正では所在等不明者対策をすべて削除した。

答え・解説

正答：イ

ア：改正区分所有法への対応が中心。

イ：国土交通省が公表した令和7年改正の主要項目に対応する。

ウ：総会決議要件・招集通知等も大きく改正。

エ：所在等不明者対策が新たに反映された。

総合解説：国土交通省が公表した令和7年改正の主要項目に対応する。令和7年改正標準管理規約は、改正区分所有法で新設・見直しされた管理・再生制度を管理組合実務に落とし込んでいる。裁判所の関与が必要な制度と、規約・理事会・総会で処理する事項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

0091

3-4 団地型・複合用途型 > 団地型標準管理規約 | 難易度：標準

令和7年改正マンション標準管理規約（団地型）における管理組合の構成として、最も適切なものはどれか。

- ア．団地建物所有者全員をもって管理組合を構成する。
- イ．各棟の理事だけで管理組合を構成する。
- ウ．居住する賃借人だけで管理組合を構成する。
- エ．管理会社の従業員全員で管理組合を構成する。

答え・解説

正答：ア

ア：団地型第6条は、区分所有法第65条の団地建物所有者全員をもって管理組合を構成すると定める。

イ：団地建物所有者全員が構成員であり、理事だけの団体ではない。

ウ：占有者は団地建物所有者とは異なり、管理組合の組合員とはされていない。

エ：管理会社は受託者となり得るが、団地管理組合の構成員ではない。

総合解説：団地型第6条は、区分所有法第65条の団地建物所有者全員をもって管理組合を構成すると定める。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0092

3-4 団地型・複合用途型 > 団地型標準管理規約 | 難易度：標準

団地型標準管理規約における棟の共用部分と団地共用部分の共有関係として正しいものはどれか。

- ア．棟の共用部分も団地共用部分も、すべて管理会社の所有となる。
- イ．棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とし、団地共用部分は団地建物所有者の共有とする。
- ウ．棟の共用部分は団地内の全住民の共有となる。
- エ．団地共用部分は理事長個人の所有となる。

答え・解説

正答：イ

ア：管理委託をしても所有関係は管理会社へ移転しない。

イ：団地型第9条は、土地・団地共用部分・附属施設を団地建物所有者の共有、棟の共用部分を当該棟の区分所有者の共有と整理する。

ウ：棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有である。

エ：理事長は管理組合の役員であり、団地共用部分の所有者になるわけではない。

総合解説：団地型第9条は、土地・団地共用部分・附属施設を団地建物所有者の共有、棟の共用部分を当該棟の区分所有者の共有と整理する。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

3-4 団地型・複合用途型 > 団地型標準管理規約 | 難易度：標準

団地型標準管理規約第25条における「管理費等」の構成として最も適切なものはどれか。

- ア．管理費と団地修繕積立金だけで、各棟修繕積立金は含まれない。
- イ．固定資産税と住宅ローン返済金で構成される。
- ウ．管理費、団地修繕積立金及び各棟修繕積立金で構成される。
- エ．駐車場使用料だけで構成される。

答え・解説

正答：ウ

ア：各棟修繕積立金も管理費等に含まれる。

イ：区分所有者個人の税・ローン返済は管理費等ではない。

ウ：団地型第25条1項は、管理費・団地修繕積立金・各棟修繕積立金を管理費等としている。

エ：駐車場使用料は使用料であり、第25条の管理費等とは別に扱われる。

総合解説：団地型第25条1項は、管理費・団地修繕積立金・各棟修繕積立金を管理費等としている。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0094

3-4 団地型・複合用途型 > 団地型標準管理規約 | 難易度：標準

団地型標準管理規約で団地修繕積立金の額を算出する原則として正しいものはどれか。

- ア．各棟の戸数だけで均等に算出する。
- イ．居住年数に応じて算出する。
- ウ．各棟の理事長が自由に決める。
- エ．各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出する。

答え・解説

正答：エ

ア：標準規約の原則は土地の共有持分である。

イ：居住年数は算出基準ではない。

ウ：規約に定めた算定基準に従う。

エ：団地型第25条3項は、団地修繕積立金を土地の共有持分に応じて算出すると定める。

総合解説：団地型第25条3項は、団地修繕積立金を土地の共有持分に応じて算出すると定める。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0095

3-4 団地型・複合用途型 > 団地型標準管理規約 | 難易度：標準

各棟修繕積立金の額について、団地型標準管理規約が採る考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．それぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じて算出する。
- イ．団地全体の土地共有持分だけを基準にする。
- ウ．全棟の区分所有者が常に同額を負担する。
- エ．専有部分の売買価格に応じて算出する。

答え・解説

正答：ア

ア：団地型第25条4項は各棟修繕積立金を棟の共用部分の共有持分に応じて算出する。

イ：各棟修繕積立金は当該棟の共用部分の共有持分が基準である。

ウ：標準規約は一律均等額を原則としていない。

エ：売買価格は算出基準ではない。

総合解説：団地型第25条4項は各棟修繕積立金を棟の共用部分の共有持分に応じて算出する。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0096

3-4 団地型・複合用途型 > 団地型標準管理規約 | 難易度：標準

団地修繕積立金を取り崩して充当できる対象として、団地型標準管理規約に合致するものはどれか。

- ア．ある1戸の室内家具の買替費。
- イ．土地、附属施設及び団地共用部分の計画修繕や不測の事故による修繕など、団地全体の特別の管理に要する経費。
- ウ．特定の棟だけの共用廊下修繕を、理由なく団地修繕積立金だけで賄うこと。
- エ．理事個人の私的な旅行費。

答え・解説

正答：イ

ア：専有部分の私的費用は団地修繕積立金の使途ではない。

イ：団地型第28条は団地修繕積立金を土地・附属施設・団地共用部分の特別の管理に限定して取り崩す。

ウ：棟固有の共用部分の特別管理は各棟修繕積立金が基本である。

エ：管理組合の目的外支出である。

総合解説：団地型第28条は団地修繕積立金を土地・附属施設・団地共用部分の特別の管理に限定して取り崩す。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0097

3-4 団地型・複合用途型 > 団地型標準管理規約 | 難易度：標準

各棟修繕積立金の使途として、団地型標準管理規約に明示されているものはどれか。

- ア．団地外の町内会の一般運営費。
- イ．区分所有者個人の住宅ローン返済。
- ウ．その棟の共用部分の改良・変更や、建替え・建物更新・取壊しに係る合意形成のための調査。
- エ．管理会社の株式取得資金。

答え・解説

正答：ウ

ア：各棟修繕積立金の特別管理目的から外れる。

イ：私的債務の返済には使用できない。

ウ：団地型第29条は、棟の共用部分の改良・変更やマンション再生等に係る合意形成調査を使途に含める。

エ：管理組合の特別管理費用ではない。

総合解説：団地型第29条は、棟の共用部分の改良・変更やマンション再生等に係る合意形成調査を使途に含める。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0098

3-4 団地型・複合用途型 > 団地型標準管理規約 | 難易度：標準

団地型標準管理規約における会計区分について最も適切なものはどれか。

- ア．すべて一つの口座・一つの勘定で混在させることを原則とする。
- イ．各棟修繕積立金だけは棟ごとの区分を禁止する。
- ウ．団地修繕積立金は管理費と必ず相殺して処理する。
- エ．管理費、団地修繕積立金、各棟修繕積立金を区分して経理し、各棟修繕積立金はさらに棟ごとに区分する。

答え・解説

正答：エ

ア：標準規約は区分経理を要求している。

イ：逆に棟ごとの区分経理が必要である。

ウ：区分して経理する。

エ：第30条は三つの費用を区分経理し、各棟修繕積立金は棟ごとに区分することを求める。

総合解説：第30条は三つの費用を区分経理し、各棟修繕積立金は棟ごとに区分することを求める。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

3-4 団地型・複合用途型 > 団地型標準管理規約 | 難易度：標準

団地型標準管理規約で、駐車場使用料その他の土地・共用部分等の使用料を修繕積立金へ回す際の扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．管理費用に充てるほか、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて棟ごとに各棟修繕積立金として積み立てる。

イ．すべて団地修繕積立金だけに積み立てる。

ウ．すべて理事長の報酬にする。

エ．使用者へ全額返金しなければならない。

答え・解説

正答：ア

ア：団地型第31条は使用料の管理費用への充当と、土地共有持分に応じた各棟修繕積立金への積立てを定める。

イ：標準規約の条文は各棟修繕積立金への積立てを定める。

ウ：使用料は管理組合の収入であり私的報酬ではない。

エ：標準規約は管理費用への充当等を予定する。

総合解説：団地型第31条は使用料の管理費用への充当と、土地共有持分に応じた各棟修繕積立金への積立てを定める。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0100

3-4 団地型・複合用途型 > 団地型標準管理規約 | 難易度：標準

同一敷地内に複数棟があり、土地や附属施設を共同管理するマンションで規約を整備する場合の基本的な参考資料として最も適切なものはどれか。

ア．単棟型を一字一句変更せず使用しなければ無効となる。

イ．国土交通省のマンション標準管理規約（団地型）を参考に、実際の権利関係・管理対象に合わせて規約を定める。

ウ．管理規約は国土交通大臣が各団地ごとに直接制定する。

エ．団地型では管理規約を設けることが禁止されている。

答え・解説

正答：イ

ア：標準管理規約は法令そのものではなく、個別マンションに応じて調整するひな型である。

イ：標準管理規約はひな型であり、団地型は団地関係の権利・管理を想定したモデルである。

ウ：管理規約は各管理組合が法令に沿って定める。

エ：団地型標準管理規約が公表されている。

総合解説：標準管理規約はひな型であり、団地型は団地関係の権利・管理を想定したモデルである。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0101

3-4 団地型・複合用途型 > 複合用途型標準管理規約 | 難易度：標準

複合用途型標準管理規約における共用部分の分類として正しいものはどれか。

- ア．全体共用部分と専有部分の二つだけに区分する。
- イ．住戸共用部分と管理会社共用部分だけに区分する。
- ウ．全体共用部分、住宅一部共用部分、店舗一部共用部分に区分する。
- エ．店舗一部共用部分は専有部分として扱う。

答え・解説

正答：ウ

ア：複合用途型では住宅一部共用部分・店舗一部共用部分も区別する。

イ：そのような分類ではない。

ウ：複合用途型第8条は共用部分を三つに区分する。

エ：店舗部分の区分所有者のみの共用に供される共用部分である。

総合解説：複合用途型第8条は共用部分を三つに区分する。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0102

3-4 団地型・複合用途型 > 複合用途型標準管理規約 | 難易度：基礎

住宅一部共用部分の説明として、複合用途型標準管理規約に合致するものはどれか。

- ア．店舗部分の区分所有者だけが共用する部分をいう。
- イ．区分所有者全員が共同使用するすべての部分をいう。
- ウ．管理会社が専有する部分をいう。
- エ．共用部分のうち、住戸部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。

答え・解説

正答：エ

ア：それは店舗一部共用部分である。

イ：全体共用部分と区別される。

ウ：一部共用部分は区分所有者の共有部分である。

エ：第8条2号の定義である。

総合解説：第8条2号の定義である。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0103

3-4 団地型・複合用途型 > 複合用途型標準管理規約 | 難易度：基礎
複合用途型標準管理規約の共有関係について最も適切なものはどれか。

- ア．店舗一部共用部分は店舗部分の区分所有者のみの共有となる。
- イ．店舗一部共用部分も住戸所有者だけの共有となる。
- ウ．店舗一部共用部分は管理組合という法人の単独所有となる。
- エ．店舗一部共用部分には共有持分が存在しない。

答え・解説

正答：ア

ア：第9条は、一部共用部分をそれぞれの用途部分の区分所有者のみの共有とする。

イ：店舗部分の区分所有者のみの共有である。

ウ：標準規約は区分所有者の共有としている。

エ：一部共用部分について共有関係がある。

総合解説：第9条は、一部共用部分をそれぞれの用途部分の区分所有者のみの共有とする。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0104

3-4 団地型・複合用途型 > 複合用途型標準管理規約 | 難易度：基礎
複合用途型で「全体管理費等」とされる費用の組合せとして正しいものはどれか。

- ア．住宅一部管理費と店舗一部管理費。
- イ．全体管理費と全体修繕積立金。
- ウ．固定資産税と所得税。
- エ．駐車場使用料と水道料金だけ。

答え・解説

正答：イ

ア：これらは一部管理費等の構成要素である。

イ：複合用途型第25条1項は全体管理費と全体修繕積立金を全体管理費等とする。

ウ：管理組合の全体管理費等の定義ではない。

エ：使用料等とは別の区分である。

総合解説：複合用途型第25条1項は全体管理費と全体修繕積立金を全体管理費等とする。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0105

3-4 団地型・複合用途型 > 複合用途型標準管理規約 | 難易度：標準

複合用途型標準管理規約における全体管理費等の算出方法として最も適切なものはどれか。

ア．住戸と店舗の利用実態を無視し、全区分所有者を必ず均等額とする。

イ．店舗部分の費用をすべて住戸部分に負担させる。

ウ．住戸部分用と店舗部分用に必要となる費用をあらかじめ按分し、その上で各用途区分内の全体共用部分の共有持分に応じて算出する。

エ．理事長が毎月任意に変更する。

答え・解説

正答：ウ

ア：標準規約は用途間按分と共有持分を用いる。

イ：用途間で適切に按分する。

ウ：第25条2項は用途間の費用按分後に、住戸・店舗それぞれの区分所有者について共有持分に応じて算出する。

エ：規約に定めた算定方法に従う。

総合解説：第25条2項は用途間の費用按分後に、住戸・店舗それぞれの区分所有者について共有持分に応じて算出する。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0106

3-4 団地型・複合用途型 > 複合用途型標準管理規約 | 難易度：基礎

複合用途型の一部管理費等について正しいものはどれか。

ア．住戸所有者は店舗一部修繕積立金だけを負担する。

イ．店舗所有者は住宅一部管理費だけを負担する。

ウ．一部共用部分には管理費・修繕積立金を設けない。

エ．住戸側には住宅一部管理費・住宅一部修繕積立金、店舗側には店舗一部管理費・店舗一部修繕積立金に対応する。

答え・解説

正答：エ

ア：住戸側は住宅一部の費用を負担する。

イ：店舗側は店舗一部の費用を負担する。

ウ：標準規約は用途別に設けている。

エ：第26条は用途別の一部管理費・一部修繕積立金を区別している。

総合解説：第26条は用途別の一部管理費・一部修繕積立金を区別している。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0107

3-4 団地型・複合用途型 > 複合用途型標準管理規約 | 難易度：基礎

複合用途型標準管理規約の区分経理として最も適切なものはどれか。

ア．全体管理費、住宅一部管理費、店舗一部管理費、全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金、店舗一部修繕積立金を区分して経理する。

イ．管理費と修繕積立金の二つにまとめれば必ず足りる。

ウ．住宅側と店舗側の修繕積立金は必ず混在させる。

エ．区分経理は管理会社だけに適用され、管理組合には適用されない。

答え・解説

正答：ア

ア：第32条は六つの費用区分ごとの経理を要求する。

イ：複合用途型では用途別・全体別に六区分する。

ウ：区分経理が必要である。

エ：第32条は管理組合に区分経理を求める。

総合解説：第32条は六つの費用区分ごとの経理を要求する。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0108

3-4 団地型・複合用途型 > 複合用途型標準管理規約 | 難易度：標準

複合用途型で駐車場使用料その他の敷地・共用部分等に係る使用料を積み立てる場合の取扱いとして適切なものはどれか。

ア．必ず店舗一部修繕積立金だけに入れる。

イ．管理に要する費用に充てるほか、全体修繕積立金・住宅一部修繕積立金・店舗一部修繕積立金として積み立てることができる。

ウ．管理組合の会計に計上してはならない。

エ．全額を駐車場利用者へ年末返還する。

答え・解説

正答：イ

ア：標準規約は対象に応じて三種の修繕積立金を想定する。

イ：第33条は使用料を管理費用に充てるほか、三種の修繕積立金として積み立てるとする。

ウ：使用料は管理組合の収入として扱う。

エ：そのような原則は定めていない。

総合解説：第33条は使用料を管理費用に充てるほか、三種の修繕積立金として積み立てるとする。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0109

3-4 団地型・複合用途型 > 複合用途型標準管理規約 | 難易度：標準

複合用途型標準管理規約コメントが示す管理組織の基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

ア．住宅用と店舗用の二つの管理組合を必ず別法人として設立するモデルである。

イ．一部共用部分は管理組合の管理対象から除外する。

ウ．敷地・全体共用部分だけでなく住宅・店舗の一部共用部分も全体の管理組合で一元的に管理するモデルである。

エ．店舗部分がある場合は管理規約を作成できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：標準規約は全体の管理組合による一元管理をモデルとしている。

イ：一部共用部分も一元的な管理対象とする。

ウ：複合用途型コメントは、一部共用部分を含め全体で一元的に管理し、一部管理組合を特に規定していないと説明する。

エ：複合用途型標準管理規約が用意されている。

総合解説：複合用途型コメントは、一部共用部分を含め全体で一元的に管理し、一部管理組合を特に規定していないと説明する。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0110

3-4 団地型・複合用途型 > 複合用途型標準管理規約 | 難易度：標準

小規模な店舗が併設されているが、店舗一部共用部分・住宅一部共用部分が存在しないマンションで規約モデルを選ぶ際の考え方として、国土交通省コメントに近いものはどれか。

ア．店舗が1区画でもあれば複合用途型以外は法的に禁止される。

イ．店舗があれば管理規約自体を設けることはできない。

ウ．国土交通大臣の個別許可がなければ単棟型を参考にできない。

エ．必ず複合用途型に限定されるわけではなく、実態に応じ単棟型又は団地型を参考にすることも考えられる。

答え・解説

正答：エ

ア：標準規約コメントは実態に応じた選択を認めている。

イ：そのような制限はない。

ウ：標準規約はひな型であり、個別許可を要するという説明ではない。

エ：複合用途型コメントは、店舗部分の割合が小さく一部共用部分がない場合、単棟型又は団地型を参考にすることも考えられるとしている。

総合解説：複合用途型コメントは、店舗部分の割合が小さく一部共用部分がない場合、単棟型又は団地型を参考にすることも考えられるとしている。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0111

3-4 団地型・複合用途型 > 棟別総会・団地総会の権限関係 | 難易度：基礎
団地型標準管理規約における団地総会の構成として正しいものはどれか。

ア．総組合員で組織する。
イ．各棟の理事長だけで組織する。
ウ．管理会社の役員だけで組織する。
エ．各棟から一人ずつ選ばれた代表者だけで組織する。

答え・解説

正答：ア
ア：団地型第44条1項は団地総会を総組合員で組織すると定める。
イ：団地総会は総組合員で組織する。
ウ：管理会社は組合員ではない。
エ：標準規約の団地総会は総組合員で組織する。
総合解説：団地型第44条1項は団地総会を総組合員で組織すると定める。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0112

3-4 団地型・複合用途型 > 棟別総会・団地総会の権限関係 | 難易度：基礎
団地型標準管理規約で理事長が通常総会を招集すべき時期として正しいものはどれか。

ア．毎月1回必ず開催する。
イ．毎年1回、新会計年度開始以後2か月以内。
ウ．5年に1回で足りる。
エ．新会計年度開始前だけに限られる。

答え・解説

正答：イ
ア：通常総会は毎年1回である。
イ：第44条3項の定めである。
ウ：標準規約の定めに反する。
エ：開始以後2か月以内とされる。
総合解説：第44条3項の定めである。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0113

3-4 団地型・複合用途型 > 棟別総会・団地総会の権限関係 | 難易度：基礎

団地型標準管理規約の団地総会について、通常の会議成立要件として最も適切なものはどれか。

- ア．組合員1人の出席だけで常に成立する。
- イ．全組合員の全員出席が常に必要である。
- ウ．議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要する。
- エ．理事会の出席者数だけで決まる。

答え・解説

正答：ウ

ア：議決権総数の過半数が必要である。

イ：一般定足数は過半数である。

ウ：第49条1項は団地総会の一般的な定足数を議決権総数の過半数としている。

エ：団地総会の定足数は組合員の議決権で判断する。

総合解説：第49条1項は団地総会の一般的な定足数を議決権総数の過半数としている。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0114

3-4 団地型・複合用途型 > 棟別総会・団地総会の権限関係 | 難易度：基礎

団地型標準管理規約で、特別な定めがない通常の団地総会議事の決議要件として正しいものはどれか。

- ア．常に全組合員・全議決権の各4分の3以上を要する。
- イ．理事長の単独判断で決する。
- ウ．棟総会の決議がなければ一切決議できない。
- エ．出席組合員の議決権の過半数で決する。

答え・解説

正答：エ

ア：それは一般の普通決議要件ではない。

イ：総会議事は総会の決議による。

ウ：団地総会固有の権限事項がある。

エ：第49条2項の普通決議要件である。

総合解説：第49条2項の普通決議要件である。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0115

3-4 団地型・複合用途型 > 棟別総会・団地総会の権限関係 | 難易度：標準

団地型標準管理規約における規約の制定・変更・廃止（所定の例外を除く）の決議要件として最も適切なものはどれか。

ア．組合員総数の過半数かつ議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。

イ．出席者の議決権の単純過半数だけでよい。

ウ．全組合員の全員一致しか認められない。

エ．理事会の4分の3だけで決められる。

答え・解説

正答：ア

ア：第49条3項は令和7年改正後の特別決議の定足数と出席者ベースの4分の3要件を定める。

イ：規約変更等は特別決議である。

ウ：全員一致ではなく所定の特別多数決である。

エ：団地総会の決議が必要である。

総合解説：第49条3項は令和7年改正後の特別決議の定足数と出席者ベースの4分の3要件を定める。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0116

3-4 団地型・複合用途型 > 棟別総会・団地総会の権限関係 | 難易度：基礎

団地内の特定の棟について開かれる棟総会の構成として正しいものはどれか。

ア．団地内の全棟の区分所有者全員で組織する。

イ．その棟の区分所有者全員で組織する。

ウ．その棟の賃借人だけで組織する。

エ．理事会役員だけで組織する。

答え・解説

正答：イ

ア：それは団地総会の構成に近く、棟総会は当該棟の区分所有者で組織する。

イ：第68条1項は棟総会をその棟の区分所有者全員で組織するとする。

ウ：区分所有者で組織する。

エ：棟総会は当該棟区分所有者全員の集会である。

総合解説：第68条1項は棟総会をその棟の区分所有者全員で組織するとする。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0117

3-4 団地型・複合用途型 > 棟別総会・団地総会の権限関係 | 難易度：基礎

団地型標準管理規約で棟総会を招集するための区分所有者側の同意要件として正しいものはどれか。

ア．その棟の区分所有者1名の要求だけで必ず招集できる。

イ．団地全体の議決権の4分の3が必要である。

ウ．その棟の区分所有者総数の5分の1以上かつ当該棟の議決権総数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得る。

エ．管理会社の同意だけが必要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：標準規約では5分の1以上の要件がある。

イ：棟総会の招集請求要件は当該棟を基準とする5分の1である。

ウ：第68条2項は人数と議決権の双方について5分の1以上の同意を求める。

エ：区分所有者の同意が基準である。

総合解説：第68条2項は人数と議決権の双方について5分の1以上の同意を求める。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0118

3-4 団地型・複合用途型 > 棟別総会・団地総会の権限関係 | 難易度：標準

次のうち、団地型標準管理規約で棟総会の決議を経る事項として明示されているものはどれか。

ア．団地全体の管理員人件費の毎月の支払いだけ。

イ．団地全体の駐車場使用料の徴収方法だけ。

ウ．団地内全棟の一括建替え決議を特定一棟だけで確定すること。

エ．その棟の建替え、建物の更新又は取壊し。

答え・解説

正答：エ

ア：団地全体の通常管理は団地管理組合・団地総会側の事項である。

イ：団地全体の土地・附属施設に関する事項であり、棟総会専属とはいえない。

ウ：一括建替えは団地全体に関わる特別な制度であり、一棟だけの棟総会で最終決定するものではない。

エ：第72条は当該棟の建替え・建物更新・取壊しを棟総会の決議事項としている。

総合解説：第72条は当該棟の建替え・建物更新・取壊しを棟総会の決議事項としている。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0119

3-4 団地型・複合用途型 > 棟別総会・団地総会の権限関係 | 難易度：標準

令和7年改正後の団地型標準管理規約における棟総会の原則的な議事要件として最も適切なものはどれか。

ア．区分所有者総数の過半数かつ議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席を要し、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．出席者1名の賛成で足りる。

ウ．団地内全区分所有者の全員一致が必要である。

エ．理事会の過半数だけで決定できる。

答え・解説

正答：ア

ア：第73条1項は棟総会の原則をこの特別多数決として定める。

イ：標準規約の原則的な棟総会議事要件に反する。

ウ：当該棟を母体とする所定の定足数・特別多数決である。

エ：棟総会の決議事項は棟総会で決める。

総合解説：第73条1項は棟総会の原則をこの特別多数決として定める。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0120

3-4 団地型・複合用途型 > 棟別総会・団地総会の権限関係 | 難易度：応用

団地型マンションで、ある一棟の共用部分の復旧と団地全体の土地管理が同時に問題となった。総会権限の整理として最も適切なものはどれか。

ア．すべての事項を常に団地総会だけで決定し、棟総会は不要である。

イ．棟固有の区分所有法上の事項は棟総会、団地内土地・附属施設等の団地管理事項は団地総会というように対象ごとに権限を切り分ける。

ウ．すべての事項を各棟総会だけで決定し、団地総会は不要である。

エ．管理会社が両総会に代わって最終決定する。

答え・解説

正答：イ

ア：棟総会の決議を必要とする事項が存在する。

イ：団地型では団地総会と棟総会の権限が並存する。第72条は棟固有事項を列举し、団地総会は団地管理事項を扱う。

ウ：団地全体の管理事項は団地総会が扱う。

エ：受託管理会社に総会の法定・規約上の決議権限が移るわけではない。

総合解説：団地型では団地総会と棟総会の権限が並存する。第72条は棟固有事項を列举し、団地総会は団地管理事項を扱う。団地型・複合用途型では、管理対象と負担主体が複数に分かれるため、「誰の共有か」「どの会計か」「どの総会の権限か」を一体で整理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

0121

3-5 管理運営・紛争 > 滞納管理費・督促・訴訟 | 難易度：標準

管理費等の滞納が発生したとき、標準管理規約コメントの回収フローチャートが示す初期対応として最も適切なものはどれか。

ア．滞納1日目に必ず区分所有権競売請求を提起する。

イ．滞納者には一切連絡せず時効完成まで待つ。

ウ．電話や書面による連絡・請求・催告を段階的に行い、滞納継続時にはさらなる措置をとる旨を警告する。

エ．管理費債権を当然に放棄する。

答え・解説

正答：ウ

ア：競売請求は最終的・厳格な要件を伴う手段であり、段階的督促が先行する。

イ：回収実務として不適切である。

ウ：単棟型コメントの滞納回収フローチャートは、1か月目から電話・書面、3か月目催告書、5か月目内容証明郵便等の段階的督促例を示す。

エ：管理組合は適切に回収を図るべきである。

総合解説：単棟型コメントの滞納回収フローチャートは、1か月目から電話・書面、3か月目催告書、5か月目内容証明郵便等の段階的督促例を示す。滞納回収は私力救済ではなく、督促・財産調査・訴訟・強制執行・先取特権・競売請求等の法的手段を事案に応じて選択する。各手段の要件と対象財産を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0122

3-5 管理運営・紛争 > 滞納管理費・督促・訴訟 | 難易度：基礎

標準管理規約コメントの滞納回収例で、滞納が長期化した場合に例示されている督促手段はどれか。

ア．必ずSNSの公開投稿で氏名を公表する。

イ．共用部分を無断で封鎖して制裁する。

ウ．専有部分の鍵を管理組合が無断で交換する。

エ．内容証明郵便等を利用した督促。

答え・解説

正答：エ

ア：個人情報・名誉等の問題があり、標準コメントの督促例ではない。

イ：そのような私力救済を推奨していない。

ウ：法的根拠なく行うべき措置ではない。

エ：フローチャートでは5か月目の例として内容証明郵便による督促を示している。

総合解説：フローチャートでは5か月目の例として内容証明郵便による督促を示している。滞納回収は私力救済ではなく、督促・財産調査・訴訟・強制執行・先取特権・競売請求等の法的手段を事案に応じて選択する。各手段の要件と対象財産を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0123

3-5 管理運営・紛争 > 滞納管理費・督促・訴訟 | 難易度：応用

区分所有法第7条の先取特権を実行して専有部分等の担保不動産競売を申し立てる場合について、標準管理規約コメントの説明として正しいものはどれか。

- ア．確定判決等の債務名義を取得せずに申し立てることができる。
- イ．必ず通常訴訟で確定判決を得なければ申し立てできない。
- ウ．管理費債権には先取特権は一切認められない。
- エ．先取特権は滞納者の全財産に無制限に実行できる。

答え・解説

正答：ア

ア：コメントは先取特権の実行としての担保不動産競売では債務名義が不要と説明している。

イ：先取特権実行では債務名義不要とされる。

ウ：区分所有法第7条に基づく先取特権の対象となり得る。

エ：対象は区分所有権等や建物に備え付けた動産などに限定される。

総合解説：コメントは先取特権の実行としての担保不動産競売では債務名義が不要と説明している。滞納回収は私力救済ではなく、督促・財産調査・訴訟・強制執行・先取特権・競売請求等の法的手段を事案に応じて選択する。各手段の要件と対象財産を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0124

3-5 管理運営・紛争 > 滞納管理費・督促・訴訟 | 難易度：応用

滞納者の預金など専有部分以外の資産に対して強制執行する場合の一般的な整理として最も適切なものはどれか。

- ア．区分所有法第7条の先取特権だけで、預金を無条件に差し押さえられる。
- イ．訴訟等で確定判決などの債務名義を得た上で強制執行を申し立てる。
- ウ．理事長の口頭命令だけで銀行預金を移転できる。
- エ．滞納者の家族の財産を当然に差し押さえられる。

答え・解説

正答：イ

ア：先取特権の対象には制約があり、預金等への強制執行とは別である。

イ：標準管理規約コメントは、一般資産への強制執行では債務名義が必要と説明する。

ウ：裁判手続等が必要である。

エ：債務者本人の責任財産を対象とするのが原則である。

総合解説：標準管理規約コメントは、一般資産への強制執行では債務名義が必要と説明する。滞納回収は私力救済ではなく、督促・財産調査・訴訟・強制執行・先取特権・競売請求等の法的手段を事案に応じて選択する。各手段の要件と対象財産を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0125

3-5 管理運営・紛争 > 滞納管理費・督促・訴訟 | 難易度：標準

滞納管理費等がある専有部分が競売で第三者に売却された場合の管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．売却された瞬間に滞納管理費債権は必ず消滅する。

イ．買受人にはどのような場合も請求できない。

ウ．買受人は特定承継人として滞納管理費等の支払義務を負う場合があり、管理組合は請求できる。

エ．買受人ではなく管理会社だけが支払義務を負う。

答え・解説

正答：ウ

ア：特定承継人に請求できる場合がある。

イ：標準規約は特定承継人に対する債権行使を定める。

ウ：区分所有法第8条と標準規約第26条・コメントは特定承継人への請求を認める。

エ：管理会社へ当然に転嫁されるものではない。

総合解説：区分所有法第8条と標準規約第26条・コメントは特定承継人への請求を認める。滞納回収は私力救済ではなく、督促・財産調査・訴訟・強制執行・先取特権・競売請求等の法的手段を事案に応じて選択する。各手段の要件と対象財産を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0126

3-5 管理運営・紛争 > 滞納管理費・督促・訴訟 | 難易度：応用

管理費の著しい滞納を理由に区分所有法第59条の競売請求を検討する場合について、最も適切なものはどれか。

ア．管理費を1回支払い忘れてだけで必ず競売が認められる。

イ．競売請求は理事長の口頭通知だけで成立する。

ウ．他の回収手段を一切検討せず直ちに認容される。

エ．著しい共同利益背反行為、共同生活上の著しい障害、他の方法では障害除去が困難であることなどの厳格な要件を検討する必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：59条競売は例外的・最終的な手段であり、厳格な要件がある。

イ：訴訟と判決等の手続を要する。

ウ：他の方法による障害除去が困難であることが重要な要件となる。

エ：標準管理規約コメントは59条競売請求について、滞納の程度や他の回収手段の困難性などを具体的に立証する必要があると説明する。

総合解説：標準管理規約コメントは59条競売請求について、滞納の程度や他の回収手段の困難性などを具体的に立証する必要があると説明する。滞納回収は私力救済ではなく、督促・財産調査・訴訟・強制執行・先取特権・競売請求等の法的手段を事案に応じて選択する。各手段の要件と対象財産を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0127

3-5 管理運営・紛争 > 滞納管理費・督促・訴訟 | 難易度：応用

区分所有法第59条の競売請求と、第57条の差止め・第58条の使用禁止請求との関係について、標準管理規約コメントの説明として最も適切なものはどれか。

ア．59条の競売請求をする前に、57条の差止めや58条の使用禁止請求を必ず経なければならないわけではない。

イ．57条と58条の双方の確定判決がなければ59条請求は提起できない。

ウ．59条は管理費滞納には一切関係しない。

エ．59条の競売は裁判所を利用せず管理組合が自力で行う。

答え・解説

正答：ア

ア：コメントは59条請求に先立って57条・58条を経ることが必須ではないとの考え方を示す。

イ：必須の前置要件ではないと説明されている。

ウ：著しい滞納が共同利益背反行為に該当し得るとの説明がある。

エ：競売請求訴訟と競売手続を要する。

総合解説：コメントは59条請求に先立って57条・58条を経ることが必須ではないとの考え方を示す。滞納回収は私力救済ではなく、督促・財産調査・訴訟・強制執行・先取特権・競売請求等の法的手段を事案に応じて選択する。各手段の要件と対象財産を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0128

3-5 管理運営・紛争 > 滞納管理費・督促・訴訟 | 難易度：標準

滞納管理費回収のための財産調査について、標準管理規約コメントが示す実務として適切なものはどれか。

ア．滞納者の財産状況は一切確認せず、常に同じ法的手続を選ぶ。

イ．専有部分の抵当権等の有無に加え、必要に応じ登記情報や本人同意を得た固定資産課税台帳等から他の保有財産を調査する。

ウ．本人の同意なく課税台帳の全情報を自由に取得できるとされている。

エ．登記情報は滞納者本人以外は絶対に確認できない。

答え・解説

正答：イ

ア：財産状況に応じて回収手段を検討する必要がある。

イ：コメントは回収可能性判断のため、専有部分だけでなく他の不動産・金融資産等の調査を例示する。

ウ：コメントは本人の同意書を携えた調査等を例示している。

エ：地番・家屋番号等が分かれば登記情報を確認できる。

総合解説：コメントは回収可能性判断のため、専有部分だけでなく他の不動産・金融資産等の調査を例示する。滞納回収は私力救済ではなく、督促・財産調査・訴訟・強制執行・先取特権・競売請求等の法的手段を事案に応じて選択する。各手段の要件と対象財産を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0129

3-5 管理運営・紛争 > 滞納管理費・督促・訴訟 | 難易度：基礎

滞納管理費等について債務名義を取得するために訴えを提起する場合、標準管理規約コメントが例示する少額訴訟の訴額上限はどれか。

ア．少額訴訟を利用できるのは、訴額10万円以下の場合に限られる。

イ．少額訴訟は、訴額100万円以下まで利用できる。

ウ．少額訴訟は、訴額60万円以下の場合に利用できる。

エ．少額訴訟は、訴額500万円以下まで利用できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：上限は60万円以下である。

イ：標準コメントの記載は60万円以下。

ウ：単棟型コメントの補足解説は、訴額60万円以下の場合に少額訴訟を利用できると説明する。

エ：少額訴訟の上限として誤り。

総合解説：単棟型コメントの補足解説は、訴額60万円以下の場合に少額訴訟を利用できると説明する。滞納回収は私力救済ではなく、督促・財産調査・訴訟・強制執行・先取特権・競売請求等の法的手段を事案に応じて選択する。各手段の要件と対象財産を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0130

3-5 管理運営・紛争 > 滞納管理費・督促・訴訟 | 難易度：応用

滞納管理費等の回収に関する実務判断として最も適切なものはどれか。

ア．全事案で最初から59条競売請求を選ぶのが原則である。

イ．滞納額にかかわらず管理組合は必ず債権放棄する。

ウ．抵当権の存在や資産状況は回収手段の選択に一切影響しない。

エ．滞納額、滞納期間、担保権の状況、他の資産の有無、費用対効果などを確認し、督促・訴訟・強制執行・先取特権実行・59条競売請求等を段階的に検討する。

答え・解説

正答：エ

ア：59条競売は厳格な要件を伴う最終的手段である。

イ：適切な回収措置を検討すべきである。

ウ：優先関係や回収見込みに直結する重要情報である。

エ：標準管理規約コメントのフローチャートは、事案に応じて複数の回収手段を段階的に選択する考え方を示す。

総合解説：標準管理規約コメントのフローチャートは、事案に応じて複数の回収手段を段階的に選択する考え方を示す。滞納回収は私力救済ではなく、督促・財産調査・訴訟・強制執行・先取特権・競売請求等の法的手段を事案に応じて選択する。各手段の要件と対象財産を区別する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0131

3-5 管理運営・紛争 > 騒音・ペット・民泊・駐車場・専有部工事 | 難易度：基礎

住宅宿泊事業（民泊）の可否を管理規約で定める場合の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．標準管理規約は、民泊を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示しており、管理組合が方針を明確にすることが重要である。

イ．標準管理規約は民泊を全国一律に必ず許可している。

ウ．標準管理規約は民泊を全国一律に必ず禁止している。

エ．民泊の可否は管理規約で定めることができない。

答え・解説

正答：ア

ア：令和7年標準管理規約は住宅宿泊事業を可能とする条文例と禁止する条文例を示している。

イ：許可・禁止の両方のモデルがある。

ウ：許可する場合のモデルもある。

エ：標準規約は規定例を示している。

総合解説：令和7年標準管理規約は住宅宿泊事業を可能とする条文例と禁止する条文例を示している。使用上の紛争予防では、管理規約と使用細則に許容範囲・申請・届出・責任を具体化し、共用部分や他住戸への影響を基準に公平に運用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

0132

3-5 管理運営・紛争 > 騒音・ペット・民泊・駐車場・専有部工事 | 難易度：標準

規約で住宅宿泊事業を可能としているマンションで、管理組合が事業開始を把握するための対応として標準管理規約コメントが例示するものはどれか。

ア．民泊事業者の氏名を管理組合が無断でインターネット公開する。

イ．住宅宿泊事業法上の届出を行った場合、遅滞なくその旨を管理組合に届け出させる規定を置く。

ウ．管理組合には事業開始を把握する手段を設けてはならない。

エ．民泊を認める場合は使用細則や届出制度を設けることが禁止される。

答え・解説

正答：イ

ア：コメントが例示する管理方法ではない。

イ：標準規約コメントはトラブル防止の観点から、民泊届出後に管理組合へ届け出る規定例を示す。

ウ：把握することがトラブル防止に資すると説明される。

エ：運営ルールを整えることが想定されている。

総合解説：標準規約コメントはトラブル防止の観点から、民泊届出後に管理組合へ届け出る規定例を示す。使用上の紛争予防では、管理規約と使用細則に許容範囲・申請・届出・責任を具体化し、共用部分や他住戸への影響を基準に公平に運用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

0133

3-5 管理運営・紛争＞騒音・ペット・民泊・駐車場・専有部工事 | 難易度：標準

ペット飼育に関するマンション内ルールの整備について、標準管理規約コメント・管理情報提供様式から読み取れる最も適切な考え方はどれか。

ア．ペット飼育は法律上すべてのマンションで一律禁止されている。

イ．ペット飼育は法律上すべてのマンションで無条件に自由である。

ウ．ペットの飼育制限の有無や内容は、使用細則等で明確にして管理情報として把握できるようにすることが考えられる。

エ．管理組合はペットに関するルールを一切設けられない。

答え・解説

正答：ウ

ア：標準規約は一律禁止を定めていない。

イ：管理規約・使用細則で制限を定めることがあり得る。

ウ：管理情報提供様式はペット飼育制限の有無と使用細則条項を確認項目としており、個別ルールは使用細則で整備することが想定される。

エ：使用細則等で明確化することが想定されている。

総合解説：管理情報提供様式はペット飼育制限の有無と使用細則条項を確認項目としており、個別ルールは使用細則で整備することが想定される。使用上の紛争予防では、管理規約と使用細則に許容範囲・申請・届出・責任を具体化し、共用部分や他住戸への影響を基準に公平に運用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

0134

3-5 管理運営・紛争＞騒音・ペット・民泊・駐車場・専有部工事 | 難易度：応用

区分所有者がフローリングを張り替える計画を出した。標準管理規約コメントの専有部分修繕の考え方として最も適切な対応はどれか。

ア．専有部分内の工事なので騒音・遮音性能を一切確認してはならない。

イ．床材の色だけを確認し、遮音性能は確認してはならない。

ウ．管理組合が工事内容を把握すること自体が禁止されている。

エ．階下への騒音等の影響を考慮し、新築時と同等以上の遮音性能などを承認基準として確認することが考えられる。

答え・解説

正答：エ

ア：他住戸への影響がある工事は承認対象となり得る。

イ：騒音防止の観点から遮音性能は重要な確認事項である。

ウ：第17条は一定の修繕等について申請・承認を求める。

エ：参考資料は床材張替えについて遮音性能を確認することを例示している。

総合解説：参考資料は床材張替えについて遮音性能を確認することを例示している。使用上の紛争予防では、管理規約と使用細則に許容範囲・申請・届出・責任を具体化し、共用部分や他住戸への影響を基準に公平に運用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

0135

3-5 管理運営・紛争 > 騒音・ペット・民泊・駐車場・専有部工事 | 難易度：基礎

専有部分の修繕等で共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれがある工事を行う場合、標準管理規約の原則として正しいものはどれか。

- ア．あらかじめ理事長に申請し、理事会の決議に基づく承認を受ける。
- イ．工事完了後にだけ報告すれば必ず足りる。
- ウ．管理会社の担当者個人の口頭承認だけで必ず足りる。
- エ．専有部分に関する工事は内容にかかわらず管理組合が一切関与できない。

答え・解説

正答：ア

ア：標準管理規約第17条は影響のおそれのある工事について事前申請と承認を求める。

イ：承認対象工事は事前申請が必要である。

ウ：規約上は理事長への申請と理事会決議による承認が基本である。

エ：共用部分等への影響がある工事は管理組合の関与対象となる。

総合解説：標準管理規約第17条は影響のおそれのある工事について事前申請と承認を求める。使用上の紛争予防では、管理規約と使用細則に許容範囲・申請・届出・責任を具体化し、共用部分や他住戸への影響を基準に公平に運用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

0136

3-5 管理運営・紛争 > 騒音・ペット・民泊・駐車場・専有部工事 | 難易度：標準

理事会承認を要しない軽微な専有部分工事であっても、標準管理規約が事前届出を求めることを想定するのはどのような場合か。

- ア．工事が一切外部に影響せず、管理上把握する必要もない場合に限る。
- イ．工事業者の出入り、資機材搬入、騒音・振動・臭気などにより管理組合が工事実施を事前に把握する必要がある場合。
- ウ．管理組合に工事の存在を知らせない方がよい場合。
- エ．区分所有者が旅行へ行く場合。

答え・解説

正答：イ

ア：条文は管理組合が事前把握する必要のある工事を届出対象とする。

イ：第17条7項は承認不要工事でも共用部分・他住戸への実施工事中の影響を把握すべき場合に事前届出を求める。

ウ：事前把握のための届出である。

エ：専有部分工事の届出とは無関係である。

総合解説：第17条7項は承認不要工事でも共用部分・他住戸への実施工事中の影響を把握すべき場合に事前届出を求める。使用上の紛争予防では、管理規約と使用細則に許容範囲・申請・届出・責任を具体化し、共用部分や他住戸への影響を基準に公平に運用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

0137

3-5 管理運営・紛争 > 騒音・ペット・民泊・駐車場・専有部工事 | 難易度：標準

理事会承認を受けた専有部分工事によって、後から共用部分や他住戸に不具合が生じた場合の標準管理規約上の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．理事会が承認した以上、すべて管理組合が無条件で負担する。
- イ．影響が出て誰も修復する必要はない。
- ウ．工事を発注した区分所有者の責任と負担で必要な措置をとる。
- エ．必ず管理会社社員個人が負担する。

答え・解説

正答：ウ

ア：承認は発注者の責任を消滅させない。

イ：必要な措置を講ずる必要がある。

ウ：第17条6項は、承認済み工事でも工事後に影響が生じた場合は発注者の責任と負担で措置をとると定める。

エ：標準規約は工事発注者の責任と負担を定める。

総合解説：第17条6項は、承認済み工事でも工事後に影響が生じた場合は発注者の責任と負担で措置をとると定める。使用上の紛争予防では、管理規約と使用細則に許容範囲・申請・届出・責任を具体化し、共用部分や他住戸への影響を基準に公平に運用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

0138

3-5 管理運営・紛争 > 騒音・ペット・民泊・駐車場・専有部工事 | 難易度：基礎

標準管理規約の駐車場使用について、区分所有者が専有部分を第三者へ譲渡又は貸与した場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．駐車場使用契約は永久に旧所有者に残る。
- イ．買主が当然に無条件で旧契約を承継する。
- ウ．管理会社の所有物になる。
- エ．その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

答え・解説

正答：エ

ア：規約の原則に反する。

イ：標準規約は旧契約の失効を定める。

ウ：契約失効と所有関係は別問題である。

エ：標準管理規約第15条3項は専有部分の譲渡又は貸与時に駐車場使用契約が失効とする。

総合解説：標準管理規約第15条3項は専有部分の譲渡又は貸与時に駐車場使用契約が失効とする。使用上の紛争予防では、管理規約と使用細則に許容範囲・申請・届出・責任を具体化し、共用部分や他住戸への影響を基準に公平に運用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

0139

3-5 管理運営・紛争 > 騒音・ペット・民泊・駐車場・専有部工事 | 難易度：標準

マンションの管理情報を第三者へ提供する際、駐車場について標準管理規約コメントの様式が確認項目として例示するものはどれか。

- ア．区画数、使用資格、権利承継可否、車種制限、空き状況、待機者数、補充方法、使用料など。
- イ．理事長個人の自家用車の購入価格だけ。
- ウ．駐車場利用者の全私生活情報。
- エ．管理会社の株価だけ。

答え・解説

正答：ア

ア：管理情報提供様式は駐車場について具体的な利用・空き情報を確認項目としている。

イ：管理情報提供項目とは無関係である。

ウ：必要な管理情報の範囲を超える。

エ：駐車場管理情報とは無関係である。

総合解説：管理情報提供様式は駐車場について具体的な利用・空き情報を確認項目としている。使用上の紛争予防では、管理規約と使用細則に許容範囲・申請・届出・責任を具体化し、共用部分や他住戸への影響を基準に公平に運用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

0140

3-5 管理運営・紛争 > 騒音・ペット・民泊・駐車場・専有部工事 | 難易度：応用

騒音、ペット、民泊、駐車場、専有部分工事に関するトラブルを予防する管理実務として最も適切なものはどれか。

- ア．すべて理事長個人の好みで判断し、規約を参照しない。
- イ．管理規約と使用細則で許容範囲・手続・届出等を明確にし、必要な情報を管理組合が把握し、個別案件は規約等に沿って公平に運用する。
- ウ．トラブルを避けるため使用ルールを一切定めない。
- エ．違反の有無にかかわらず全居住者へ同一の罰金を課す。

答え・解説

正答：イ

ア：公平な管理のため規約・細則に基づく運用が必要である。

イ：標準管理規約は用途、使用細則、駐車場契約、専有部分工事の申請・届出等を体系的に規定している。

ウ：ルールの明確化が紛争予防に資する。

エ：規約上の根拠と個別事情に沿った対応が必要である。

総合解説：標準管理規約は用途、使用細則、駐車場契約、専有部分工事の申請・届出等を体系的に規定している。使用上の紛争予防では、管理規約と使用細則に許容範囲・申請・届出・責任を具体化し、共用部分や他住戸への影響を基準に公平に運用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

0141

3-5 管理運営・紛争 > 防災・コミュニティ・管理運営実務 | 難易度：基礎

管理組合と自治会・町内会の関係について、標準管理規約コメントの考え方として最も適切なものはどれか。

ア．管理組合と自治会は法的に常に同一団体である。

イ．自治会への加入は管理組合が全居住者に無条件で強制できる。

ウ．管理組合は区分所有法に基づく強制加入の団体であり、任意加入の自治会・町内会とは性格が異なるため、活動や会計を混同しないよう注意する。

エ．管理費と自治会費は必ず同一会計に混在させなければならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：両者は性格が異なる。

イ：自治会は任意加入の地縁団体である。

ウ：標準規約コメントは管理組合と自治会等を明確に区別するよう求めている。

エ：会計を混同しないことが重要である。

総合解説：標準規約コメントは管理組合と自治会等を明確に区別するよう求めている。管理組合の業務は区分所有法上の管理目的の範囲で行い、自治会等の任意団体との区別、情報管理、防災、緊急対応を規約・細則に沿って継続的に運用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

0142

3-5 管理運営・紛争 > 防災・コミュニティ・管理運営実務 | 難易度：標準

管理費等と自治会費を一体で徴収しているマンションが見直しを行う場合、標準管理規約コメントに沿う配慮として最も適切なものはどれか。

ア．区分所有者であれば自治会加入を法的に強制する。

イ．自治会費を修繕積立金として無条件に流用する。

ウ．自治会費の徴収対象を理事長の裁量で秘密にする。

エ．自治会加入を強制しないようにし、加入を希望しない者から自治会費を徴収しない。

答え・解説

正答：エ

ア：自治会は任意加入の団体である。

イ：目的・会計を混同してはならない。

ウ：透明で適切な運用が必要である。

エ：コメントは自治会費の一体徴収時の留意点として、加入強制を避け、非加入者から徴収しないことを挙げる。

総合解説：コメントは自治会費の一体徴収時の留意点として、加入強制を避け、非加入者から徴収しないことを挙げる。管理組合の業務は区分所有法上の管理目的の範囲で行い、自治会等の任意団体との区別、情報管理、防災、緊急対応を規約・細則に沿って継続的に運用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

0143

3-5 管理運営・紛争 > 防災・コミュニティ・管理運営実務 | 難易度：応用

マンション内の美化・清掃、防災・防犯、生活ルール調整などの活動費を管理費から支出することについて、標準管理規約コメントの考え方として最も適切なものはどれか。

ア．マンション管理の目的の範囲内で、資産価値や住環境の維持向上につながる活動であれば、管理組合業務として行い得る。

イ．「コミュニティ」と名付ければどんな私的イベントにも管理費を使える。

ウ．管理組合は防災・防犯活動を一切行えない。

エ．町内会の親睦旅行費は必ず管理費から支出しなければならない。

答え・解説

正答：ア

ア：コメントは「コミュニティ活動」という名称ではなく、区分所有法上の管理目的の範囲内かどうかで判断する趣旨を示す。

イ：名称ではなく管理組合の目的との関連性が必要である。

ウ：管理目的の範囲内で可能である。

エ：自治会活動と管理組合活動を混同してはならない。

総合解説：コメントは「コミュニティ活動」という名称ではなく、区分所有法上の管理目的の範囲内かどうかで判断する趣旨を示す。管理組合の業務は区分所有法上の管理目的の範囲で行い、自治会等の任意団体との区別、情報管理、防災、緊急対応を規約・細則に沿って継続的に運用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

0144

3-5 管理運営・紛争 > 防災・コミュニティ・管理運営実務 | 難易度：基礎

標準管理規約コメントが管理組合の防災業務として例示する取組に該当するものはどれか。

ア．区分所有者の私的な海外旅行計画の作成。

イ．防災マニュアルの作成・周知、防災訓練、防災情報の収集・周知、防災用名簿の作成、防災物資の備蓄。

ウ．管理会社株式の投機取引。

エ．各戸の個人資産を管理組合へ無条件で移転させること。

答え・解説

正答：イ

ア：管理組合の防災業務ではない。

イ：団地型コメントはこれらを平時から進める防災対策の例として挙げる。

ウ：防災業務とは無関係である。

エ：防災対策の例ではない。

総合解説：団地型コメントはこれらを平時から進める防災対策の例として挙げる。管理組合の業務は区分所有法上の管理目的の範囲で行い、自治会等の任意団体との区別、情報管理、防災、緊急対応を規約・細則に沿って継続的に運用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

0145

3-5 管理運営・紛争 > 防災・コミュニティ・管理運営実務 | 難易度：標準

防災活動の実施主体について、標準管理規約コメントに沿う説明はどれか。

ア．防災活動は必ず行政だけが行い、管理組合は関与できない。

イ．防災活動は理事長個人だけが秘密裏に実施する。

ウ．管理組合が担う方法のほか、別に防災活動組織を結成し、その組織が主導する方法も考えられる。

エ．防災物資の備蓄は法律で全面禁止されている。

答え・解説

正答：ウ

ア：管理組合の業務として防災を位置付けることができる。

イ：組織的・共有された取組が想定される。

ウ：コメントは防災活動を別組織が主導することも可能と説明している。

エ：備蓄は防災業務の例として挙げられる。

総合解説：コメントは防災活動を別組織が主導することも可能と説明している。管理組合の業務は区分所有法上の管理目的の範囲で行い、自治会等の任意団体との区別、情報管理、防災、緊急対応を規約・細則に沿って継続的に運用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

0146

3-5 管理運営・紛争 > 防災・コミュニティ・管理運営実務 | 難易度：標準

災害等の緊急時に共用部分の保存行為が直ちに必要となった場合、令和7年改正標準管理規約の理事長権限として最も適切なものはどれか。

ア．どのような緊急時でも必ず通常総会の開催を待つ。

イ．理事長は緊急時でも共用部分に一切関与できない。

ウ．専有部分を恒久的に取得する権限が与えられる。

エ．総会又は理事会の決議によらず、必要な保存行為を行うことができる。

答え・解説

正答：エ

ア：緊急時の保存行為について例外が設けられている。

イ：必要な保存行為を行える。

ウ：保存行為の権限であり所有権取得ではない。

エ：単棟型第21条6項等は災害等の緊急時に理事長が決議によらず必要な保存行為を行えるとする。

総合解説：単棟型第21条6項等は災害等の緊急時に理事長が決議によらず必要な保存行為を行えるとする。管理組合の業務は区分所有法上の管理目的の範囲で行い、自治会等の任意団体との区別、情報管理、防災、緊急対応を規約・細則に沿って継続的に運用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

0147

3-5 管理運営・紛争 > 防災・コミュニティ・管理運営実務 | 難易度：応用

漏水事故で直ちに住戸内へ入らなければ共用部分や他住戸に重大な影響が及ぶおそれがある。
標準管理規約に照らした理事長の対応として最も適切なものはどれか。

ア．緊急性と必要性がある場合、自ら又は委任した者により専有部分等へ立入り、必要な保存行為を実施できる。

イ．所有者と連絡が取れない限り、どれほど被害が拡大しても絶対に立ち入れない。

ウ．理事長は住戸内の私物を自由に処分できる。

エ．立入り後の原状回復は一切不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：第23条4項は災害・事故等で重大な影響のおそれがある緊急時の立入り・保存行為を認める。

イ：緊急時の例外規定がある。

ウ：必要な範囲の立入り・保存行為に限られる。

エ：立入りをした者は速やかに立入り箇所を原状に復す必要がある。

総合解説：第23条4項は災害・事故等で重大な影響のおそれがある緊急時の立入り・保存行為を認める。
管理組合の業務は区分所有法上の管理目的の範囲で行い、自治会等の任意団体との区別、情報管理、防災、緊急対応を規約・細則に沿って継続的に運用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

0148

3-5 管理運営・紛争 > 防災・コミュニティ・管理運営実務 | 難易度：標準

管理運営上の名簿について標準管理規約が採る考え方として最も適切なものはどれか。

ア．名簿は一切作成してはならない。

イ．理事長は組合員名簿・居住者名簿を作成・保管し、規約に定める相当な理由のある閲覧請求等に対応する。

ウ．名簿は誰でも無条件にインターネット公開しなければならない。

エ．管理会社が私的に利用する目的だけで作成する。

答え・解説

正答：イ

ア：標準規約は名簿の作成・保管を予定する。

イ：標準規約は管理運営に必要な名簿の作成・保管と適切な閲覧制度を設ける。

ウ：個人情報に配慮し、規約に沿った閲覧等とする。

エ：管理組合の適正な管理運営のための名簿である。

総合解説：標準規約は管理運営に必要な名簿の作成・保管と適切な閲覧制度を設ける。管理組合の業務は区分所有法上の管理目的の範囲で行い、自治会等の任意団体との区別、情報管理、防災、緊急対応を規約・細則に沿って継続的に運用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

0149

3-5 管理運営・紛争 > 防災・コミュニティ・管理運営実務 | 難易度：応用

管理組合の財務・管理情報の提供に関する標準管理規約コメントの考え方として最も適切なものはどれか。

ア．管理情報は組合員にも一切開示してはならない。

イ．管理情報は正確性を確認せず自由に推測して提供する。

ウ．規約や細則に基づき、修繕積立金、滞納状況、ペット・楽器制限、駐車場空き状況等の必要な管理情報を適切に提供できる仕組みを整える。

エ．滞納状況や修繕積立金は管理運営と無関係なので記録しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：規約に基づく閲覧・情報提供制度がある。

イ：正確な管理情報を適切に管理・提供する必要がある。

ウ：コメントは特定情報を記載した書面交付制度や管理情報提供様式を例示している。

エ：管理・財務に関する重要情報である。

総合解説：コメントは特定情報を記載した書面交付制度や管理情報提供様式を例示している。管理組合の業務は区分所有法上の管理目的の範囲で行い、自治会等の任意団体との区別、情報管理、防災、緊急対応を規約・細則に沿って継続的に運用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

0150

3-5 管理運営・紛争 > 防災・コミュニティ・管理運営実務 | 難易度：応用

高経年マンションで、防災体制の弱さ、自治会費との会計混同、名簿の未整備、工事届出の不徹底が同時に問題となっている。改善策として最も適切なものはどれか。

ア．問題ごとに理事長の個人的判断だけで処理し、規約を整備しない。

イ．自治会と管理組合の会計を完全に混在させる。

ウ．防災・名簿・工事ルールをすべて廃止して管理負担を減らす。

エ．管理組合の法的目的を確認した上で、規約・細則・会計区分・名簿管理・防災手順・工事手続を明文化し、総会・理事会で継続的に運用・見直しする。

答え・解説

正答：エ

ア：属人的運用は公平性・継続性を損なう。

イ：両者の性格と費用を区別する必要がある。

ウ：必要な管理体制を整えることが管理組合の役割である。

エ：標準管理規約は管理組合の目的、会計、名簿、使用細則、防災、専有部分工事等を体系的に定めており、個別制度を整合的に運用することが重要である。

総合解説：標準管理規約は管理組合の目的、会計、名簿、使用細則、防災、専有部分工事等を体系的に定めており、個別制度を整合的に運用することが重要である。管理組合の業務は区分所有法上の管理目的の範囲で行い、自治会等の任意団体との区別、情報管理、防災、緊急対応を規約・細則に沿って継続的に運用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