

0001

5-1 管理組合会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：基礎

管理組合会計における発生主義の説明として、最も適切なものはどれか。

- ア．現金の入出金時期だけでなく、収益・費用が発生した期間に対応させて認識する。
- イ．現金を受け取ったときだけ収益を計上し、未収額は記録しない。
- ウ．支払った金額はすべて支払年度の費用とし、前払分を区分しない。
- エ．年度末に預金残高だけを集計すれば、収支や債権債務の把握は不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：発生主義では、現金の動きと収益・費用の発生時期を区別し、未収・未払・前受・前払などを用いて期間帰属を調整する。

イ：これは現金主義の説明であり、発生主義では未収債権も認識する。

ウ：翌期に対応する支出は前払費用等として期間配分する考え方が必要である。

エ：発生主義では現預金だけでなく債権・債務を含めて財政状態を把握する。

総合解説：管理組合会計では、年度ごとの収支と財政状態を適切に示すため、発生主義に基づき現金収支と債権債務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

0002

5-1 管理組合会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：基礎

当月分の管理費10万円が納期限を迎えたが、期末までに入金されなかった。発生主義による処理として最も適切なものはどれか。

- ア．入金がないため、当月は何も計上しない。
- イ．未収金10万円を資産として計上し、当月の管理費収入10万円を認識する。
- ウ．前受金10万円を負債として計上する。
- エ．未払金10万円を負債として計上し、管理費収入は翌年度に計上する。

答え・解説

正答：イ

ア：入金の有無だけで収益認識を決めるのは現金主義である。

イ：納期限到来により当月分の管理費収入が発生し、未回収額は未収金として資産計上する。

ウ：前受金は将来期間に対応する収入を先に受け取った場合の負債である。

エ：未払金は既に発生した支出債務を示すもので、未収管理費とは性質が逆である。

総合解説：発生主義では、管理費の徴収権が当期に発生していれば収入を認識し、未回収分を未収金として貸借対照表に残す。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0003

5-1 管理組合会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：基礎

前年度に未収金として計上していた管理費5万円が、当年度に普通預金へ入金された。最も適切な処理はどれか。

- ア．当年度の管理費収入を新たに5万円増加させるだけで、未収金は残す。
- イ．未払金を5万円増加させる。
- ウ．普通預金を増加させるとともに、未収金を減少させる。
- エ．修繕積立金収入へ振り替える。

答え・解説

正答：ウ

ア：同じ管理費を再度収入計上すると二重計上になる。

イ：未払金は支払債務であり、未収金の回収とは関係しない。

ウ：前年度に収益認識済みなので、当年度の入金時は現預金の増加と未収金の回収として処理する。

エ：管理費と修繕積立金は目的が異なり、入金を任意に振り替えるべきではない。

総合解説：未収金回収時のポイントは、当期収入を新たに発生させるのではなく、既に計上された債権を現預金へ置き換える点にある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0004

5-1 管理組合会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：基礎

3月分の共用電気料金8万円が3月中に発生したが、請求・支払は4月となる。3月決算の管理組合の処理として最も適切なものはどれか。

- ア．4月に支払うため、全額を翌年度の費用とする。
- イ．3月末に前受金を計上する。
- ウ．未収金を計上し、当年度の収入とする。
- エ．3月分の費用を当年度に計上し、未払金等の負債を計上する。

答え・解説

正答：エ

ア：支払時点だけで費用計上するのは現金主義的な処理である。

イ：前受金は先に受領した収入に関する負債であり、電気料金の未払いとは異なる。

ウ：未収金は受け取るべき債権であり、支払うべき電気料金とは逆である。

エ：当年度にサービスの提供を受けて費用が発生しているため、未払いでも当年度費用とし、対応する負債を計上する。

総合解説：発生主義では、期末までに発生した費用は未払いでも当期費用とし、未払金等として負債計上する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0005

5-1 管理組合会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：標準

前年度末に未払金6万円として計上した清掃費を、当年度に普通預金から支払った。最も適切な考え方はどれか。

- ア．未払金を減少させ、普通預金を減少させる。
- イ．当年度の清掃費を新たに6万円計上し、未払金も残す。
- ウ．前受金を減少させる。
- エ．未収金を増加させる。

答え・解説

正答：ア

ア：前年度に費用認識済みなので、支払時は負債である未払金の消滅と預金減少を記録する。

イ：当年度に再び費用計上すると二重計上になる。

ウ：前受金は将来分を先に受領した場合の負債であり、この支払には関係しない。

エ：支払によって債権である未収金が増える理由はない。

総合解説：発生主義では費用の発生年度と現金支払年度が異なることがある。既計上の未払金を支払う場合は、当年度費用を増やさない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0006

5-1 管理組合会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：標準

3月1日に翌年度4月から1年間の保険料12万円を一括支払った。3月決算時点での処理として最も適切なものはどれか。

- ア．支払済みなので全額を当年度の保険料として費用計上する。
- イ．翌年度に対応する12万円を前払費用等の資産として計上する。
- ウ．前受金として負債計上する。
- エ．未収金として資産計上する。

答え・解説

正答：イ

ア：現金支払時点だけで費用とするのは期間損益を歪める。

イ：支払は済んでいても、保険サービスは翌年度に対応するため、当年度費用ではなく前払費用等として処理する。

ウ：前受金は先に受け取った収入に対する負債であり、前払いした費用とは異なる。

エ：未収金は未回収の収入債権であり、保険料前払いには使わない。

総合解説：前払費用は、現金支払済みでも将来期間に対応する費用を資産として繰り延べるための項目である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0007

5-1 管理組合会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：標準

3月中に、翌年度4月分の管理費3万円を組合員から先に受領した。3月決算時点の処理として最も適切なものはどれか。

- ア．現金を受け取ったため、全額を当年度の管理費収入とする。
- イ．未収金として資産計上する。
- ウ．当年度の管理費収入には含めず、前受金として負債計上する。
- エ．未払金として負債計上する。

答え・解説

正答：ウ

ア：入金時だけで収益認識するのは現金主義的であり、発生主義では期間帰属を考える。

イ：未収金はまだ受け取っていない債権である。

ウ：翌年度に対応する管理費を先に受け取ったため、当年度の収益ではなく前受金として処理する。

エ：未払金は支払債務であり、先に受け取った管理費とは異なる。

総合解説：前受金は、現金を受領済みである一方、対応する収益がまだ発生していないため負債として認識する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0008

5-1 管理組合会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：標準

複式簿記について、最も適切な説明はどれか。

- ア．現金の増減だけを一方向に記録する方式である。
- イ．予算額だけを記録し、決算額は記録しない方式である。
- ウ．支出取引だけを記録し、収入取引は記録しない方式である。
- エ．一つの取引を借方と貸方の両面から記録し、資産・負債・収支等の変動を対応させる。

答え・解説

正答：エ

ア：これは単式的な現金出納の考え方に近い。

イ：複式簿記は予算ではなく実際の取引を記録する。

ウ：収入と支出の双方を含むすべての取引が対象となる。

エ：複式簿記は取引を二面的に捉え、借方・貸方の対応により財政状態と期間の収支を体系的に記録する。

総合解説：複式簿記を用いることで、現預金だけでなく未収・未払等を含む資産・負債の増減も追跡しやすくなる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0009

5-1 管理組合会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：標準

次のうち、管理組合の貸借対照表上、一般に「資産」に該当するものはどれか。

- ア．未収管理費
- イ．前受管理費
- ウ．未払修繕費
- エ．借入金

答え・解説

正答：ア

ア：未収管理費は、管理組合が将来回収すべき債権であり資産である。

イ：前受管理費は将来期間に対応する収入を先に受領したもので、一般に負債として扱う。

ウ：未払修繕費は既に発生した支払義務であり負債である。

エ：借入金は返済義務を伴うため負債である。

総合解説：勘定科目の性質を「将来受け取る権利か、将来支払う義務か」で整理すると、未収・未払・前受の区分を判断しやすい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0010

5-1 管理組合会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：標準

管理組合の決算整理で未収金・未払金・前受金・前払費用を確認する主な目的として、最も適切なものはどれか。

- ア．預金残高を実際より多く見せるためである。
- イ．当該会計年度に帰属する収入・支出と期末の債権債務を適切に表示するためである。
- ウ．総会決議を省略して支出できるようにするためである。
- エ．修繕積立金を管理費に自由に振り替えるためである。

答え・解説

正答：イ

ア：会計処理は残高を恣意的に増やすためのものではない。

イ：決算整理は期間帰属と財政状態を正しく示すために行う。

ウ：会計処理によって総会等の意思決定手続が不要になるわけではない。

エ：会計区分間の振替は目的・規約・決議等に従う必要があり、決算整理の目的ではない。

総合解説：発生主義に基づく決算整理は、収支計算と貸借対照表を整合させ、未回収債権や未払債務を明示する役割を持つ。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0011

5-1 管理組合理会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：応用

3月末までに完了した共用部補修工事100万円について、請求書は4月5日に到着し、支払は4月末の予定である。3月決算の管理組合として最も適切な処理はどれか。

ア．請求書の到着が翌年度なので、全額を翌年度費用とする。

イ．支払が翌年度なので、当年度には何も計上しない。

ウ．工事が完了し当年度の費用が発生しているため、当年度費用と未払金等を計上する。

エ．当年度は前払費用として資産計上する。

答え・解説

正答：ウ

ア：請求書到着日だけで期間帰属を決めると発生主義に反する場合がある。

イ：支払日基準のみでは当年度の費用と債務が表示されない。

ウ：費用の発生時期は請求書到着日や支払日だけでなく、役務提供・工事完了等の実態に基づいて判断する。

エ：前払費用は将来の役務に対して先払いした場合であり、既完了工事には適さない。

総合解説：年度末の未請求・未払い取引は、当年度に債務が発生しているかを確認し、必要に応じて未払計上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

0012

5-1 管理組合理会計 > 発生主義・仕訳 | 難易度：応用

年度末に組合員から6万円の入金があった。内訳は当年度の未収管理費3万円と翌年度分管理費3万円である。発生主義による整理として最も適切なものはどれか。

ア．6万円全額を当年度の管理費収入とする。

イ．6万円全額を未収金の回収として処理する。

ウ．6万円全額を前受金として処理する。

エ．3万円は未収金の回収、残る3万円は前受金として処理する。

答え・解説

正答：エ

ア：翌年度分まで当年度収入にすると期間帰属が誤る。

イ：翌年度分は既存の未収債権ではないため、全額を未収金回収にはできない。

ウ：当年度未収管理費の回収部分まで前受金にすると、既計上債権が残ってしまう。

エ：同じ入金でも、過年度・当年度の債権回収と将来期間分の前受けを内訳に応じて区分する必要がある。

総合解説：入金額を一括処理せず、どの期間・債権に対応するかを照合することが、管理組合理会計の正確性確保につながる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0013

5-1 管理組合理済計 > 予算・決算・貸借対照表・収支報告 | 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）における収支予算・事業計画の扱いとして、最も適切なものはどれか。

- ア．収支予算及び事業計画は総会の決議事項である。
- イ．理事長が単独で確定し、総会に報告する必要はない。
- ウ．監事が単独で決定する。
- エ．管理会社が決定すれば総会決議は不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：標準管理規約では、収支予算及び事業計画を総会決議事項としている。

イ：理事長には執行権限があるが、予算・事業計画の確定は規約上の総会事項である。

ウ：監事は監査を担う立場であり、予算を単独決定する機関ではない。

エ：管理会社への委託は管理組合の意思決定権を移転するものではない。

総合解説：予算は管理組合の年間運営と支出の根拠になるため、標準管理規約上は総会で決議する重要事項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0014

5-1 管理組合理済計 > 予算・決算・貸借対照表・収支報告 | 難易度：基礎

収支決算及び事業報告について、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．管理会社が作成すれば、監事の監査も総会承認も不要である。
- イ．理事長が作成し監事の監査を経たうえで、総会に報告し承認を得る。
- ウ．監事が作成し、理事長は関与しない。
- エ．区分所有者各自が個別に承認しなければ決算は成立しない。

答え・解説

正答：イ

ア：委託していても管理組合側の監査・総会手続は省略されない。

イ：標準管理規約では理事長が会計年度の収支決算案等を作成し、監事の監査を経て総会へ提出する構造をとる。

ウ：監事は監査を行うが、執行機関として決算書を作成する立場ではない。

エ：管理組合の意思決定は規約に基づく総会決議で行い、全員個別承認を要求するものではない。

総合解説：決算は「作成—監査—総会承認」という統制を通じて、会計の透明性と組合員への説明責任を確保する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0015

5-1 管理組合会計 > 予算・決算・貸借対照表・収支報告 | 難易度：基礎

管理組合の貸借対照表が主として示すものはどれか。

- ア．会計年度中の予定収入と予定支出だけ
- イ．総会の議決権数だけ
- ウ．会計年度末時点の資産・負債等の財政状態
- エ．長期修繕計画上の工事周期だけ

答え・解説

正答：ウ

ア：予定収支は予算書の役割であり、貸借対照表とは異なる。

イ：議決権数は組合運営情報であって財務状態を示すものではない。

ウ：貸借対照表は一定時点の資産・負債等を示す財務表である。

エ：工事周期は長期修繕計画の内容である。

総合解説：収支報告が一定期間の収入・支出の動きを示すのに対し、貸借対照表は期末時点の残高を示す点を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0016

5-1 管理組合会計 > 予算・決算・貸借対照表・収支報告 | 難易度：標準

決算時に収支報告書を予算と対比する主な目的として、最も適切なものはどれか。

- ア．予算と実績が異なる項目をすべて不正と断定するためである。
- イ．貸借対照表を作成しなくてよいようにするためである。
- ウ．未収金や未払金を帳簿から消去するためである。
- エ．予算と実績の差異を把握し、支出超過や収入不足の原因を検討するためである。

答え・解説

正答：エ

ア：差異には価格変動や時期ずれ等の合理的理由もあり、直ちに不正とはいえない。

イ：収支報告と貸借対照表は役割が異なり、一方で他方を不要にはできない。

ウ：未収・未払は実在する債権債務であり、差異分析を理由に消去しない。

エ：予算実績差異は管理運営上の分析材料であり、差異の原因を確認して次年度予算等へ反映する。

総合解説：管理組合会計では、予算と決算を比較し、差異の重要性や原因を理事会・監事・総会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

0017

5-1 管理組合会計 > 予算・決算・貸借対照表・収支報告 | 難易度：標準

期末に管理費の未収額がある場合、貸借対照表上の表示として最も適切なものはどれか。

- ア．回収すべき債権として資産に計上する。
- イ．将来支払う義務として負債に計上する。
- ウ．収支報告書にだけ記載し、貸借対照表には一切反映しない。
- エ．自動的に修繕積立金へ振り替える。

答え・解説

正答：ア

ア：未収金は管理組合が回収すべき金銭債権であり、資産である。

イ：未収金は支払義務ではなく受取権利である。

ウ：発生主義では未収金を期末財政状態にも反映する。

エ：会計区分の振替は未収という事実を消すものではない。

総合解説：未収金の残高と滞納明細を照合することは、決算書の信頼性と滞納管理の双方に重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0018

5-1 管理組合会計 > 予算・決算・貸借対照表・収支報告 | 難易度：標準

期末までに発生しているが未払いの管理委託費について、貸借対照表上の基本的な扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．未収金として資産に計上する。
- イ．未払金等として負債に計上する。
- ウ．前払費用として資産に計上する。
- エ．現金支払がないため、財務諸表に反映しない。

答え・解説

正答：イ

ア：未収金は受取債権であり性質が反対である。

イ：未払いの管理委託費は管理組合の支払義務であるため、負債として表示する。

ウ：前払費用は将来役務に対する先払いであり、未払いとは逆である。

エ：発生主義では未払いでも当期に発生した債務を認識する。

総合解説：収支報告書の当期費用と貸借対照表の未払金を対応させることで、当期に発生した費用と期末債務を整合的に示す。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0019

5-1 管理組合理済会計 > 予算・決算・貸借対照表・収支報告 | 難易度：標準

管理費会計と修繕積立金会計の運用として、最も適切なものはどれか。

- ア．同じ管理組合の資金なので、常に一つの口座・一つの会計へ混在させる。
- イ．修繕積立金の残高は決算書に表示する必要がない。
- ウ．目的の異なる資金であるため、区分経理して収支・残高を明確にする。
- エ．管理費が不足すれば、理事長の判断だけで修繕積立金を自由に流用できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：資金の目的が異なるため、混在させると収支・残高の透明性が損なわれる。

イ：修繕積立金は管理組合の重要な資産であり決算上の把握が必要である。

ウ：管理費と修繕積立金は用途が異なるため、会計上も区分して管理することが基本である。

エ：修繕積立金の取崩しは規約・総会決議等に従う必要がある。

総合解説：区分経理により、日常管理に使う管理費と将来修繕のための修繕積立金の残高・使途を明確にする。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0020

5-1 管理組合理済会計 > 予算・決算・貸借対照表・収支報告 | 難易度：標準

監事が管理組合の決算を監査する際の確認として、最も適切なものはどれか。

- ア．帳簿上の数字だけを見て、預金残高や証憑との照合は行わない。
- イ．管理会社が作成した資料は無条件で正しいものとして扱う。
- ウ．未収金があっても滞納明細との照合は不要である。
- エ．預金残高を残高証明書等と照合し、請求書・領収書・帳簿との整合を確認する。

答え・解説

正答：エ

ア：帳簿だけでは入力誤りや実在性を十分確認できない。

イ：委託していても管理組合側の監査的チェックは必要である。

ウ：未収金の残高は滞納者別明細等との整合確認が重要である。

エ：会計監査では帳簿・証憑・預金残高・未収明細等を相互に照合することが重要である。

総合解説：管理組合理済会計の信頼性は、帳簿の形式だけでなく実在する預金・債権・債務や証憑との照合によって確保される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0021

5-1 管理組合理済会計 > 予算・決算・貸借対照表・収支報告 | 難易度：応用

当年度の収支報告では管理費収入が予算どおりである一方、貸借対照表上の未収金が前年より大幅に増えている。この状況の評価として最も適切なものはどれか。

ア．収入計上額だけでは回収状況を判断できないため、未収金増加の原因と滞納明細を確認すべきである。

イ．収支報告が予算どおりなら、滞納増加は会計上問題にならない。

ウ．未収金が増えているほど現預金も必ず同額増えている。

エ．未収金は負債なので、返済計画を作成すればよい。

答え・解説

正答：ア

ア：発生主義では未収でも収入計上され得るため、収入額と実際の回収額は一致しないことがある。

イ：予算どおりの収入計上でも回収不能リスクや資金繰り問題は残る。

ウ：未収金増加は現金未回収を意味し、現預金増加とは限らない。

エ：未収金は管理組合の債権であり資産である。

総合解説：収支報告と貸借対照表を併せて読むことで、収入の発生と現金回収の差を把握できる。管理組合では滞納額・回収状況の確認が不可欠である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0022

5-1 管理組合理済会計 > 予算・決算・貸借対照表・収支報告 | 難易度：応用

管理組合が予算に計上していない高額な改修工事を実施しようとしている。標準管理規約を前提とした対応として最も適切なものはどれか。

ア．預金残高が十分なら、理事長の口頭承認だけで実施できる。

イ．工事内容・資金調達・修繕積立金の取崩し等について、規約上必要な総会決議を経て実施する。

ウ．管理会社が必要と判断すれば、管理組合の意思決定は不要である。

エ．翌年度決算で事後報告すれば、事前の意思決定手続は常に不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：預金残高の有無と意思決定権限は別問題である。

イ：大規模修繕等の重要支出や修繕積立金取崩しは、標準管理規約上の総会決議事項に該当し得るため、所定の意思決定を経る必要がある。

ウ：管理会社は受託者であり、管理組合の総会決議を代替しない。

エ：緊急時等の例外を除き、重要な予算外支出を事後報告だけで処理するのは適切でない。

総合解説：会計処理は支出の事実を記録する仕組みであり、支出権限そのものを生み出すものではない。予算・規約・総会決議との整合が必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0023

5-1 管理組合会計 > 管理費・修繕積立金・未収未払・前受前払 | 難易度：基礎

日常のマンション管理に要する費用を管理費から支出する場合、標準管理規約上の使途として適切なものはどれか。

ア．建替え決議後の再生事業費をすべて賄うための資金だけ

イ．各区分所有者の専有部分内の私的な家具購入費

ウ．管理員人件費、共用設備の保守維持費、清掃費、委託業務費など通常の管理に要する経費

エ．組合員個人の住宅ローン返済費

答え・解説

正答：ウ

ア：修繕積立金等が対象となる特別の管理や再生事業と区別する必要がある。

イ：専有部分の私的費用は管理組合の通常管理費の対象ではない。

ウ：標準管理規約では、管理費を通常の管理に要する経費に充当するものとしている。

エ：個人の住宅ローンは管理組合の費用ではない。

総合解説：管理費は日常的・経常的な管理経費、修繕積立金は計画修繕等の特別な管理経費という使途区分を押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0024

5-1 管理組合会計 > 管理費・修繕積立金・未収未払・前受前払 | 難易度：基礎

標準管理規約において、修繕積立金の取崩し対象として最も適切なものはどれか。

ア．毎月の管理員人件費を恒常的に支払うこと

イ．組合員個人の専有部分の様様替え費用

ウ．理事会後の飲食費

エ．一定年数の経過ごとに計画的に行う共用部分等の修繕

答え・解説

正答：エ

ア：管理員人件費は通常の管理費の代表例である。

イ：個人の専有部分工事は原則として管理組合の修繕積立金の使途ではない。

ウ：親睦的な飲食費は修繕積立金の目的と関係しない。

エ：計画修繕は修繕積立金を充当する代表的な特別管理の経費である。

総合解説：修繕積立金は将来の大規模修繕や不測の事故による修繕、共用部分等の改良など、規約で定める特別の管理に備える資金である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0025

5-1 管理組合会計 > 管理費・修繕積立金・未収未払・前受前払 | 難易度：標準

管理費等について「未収金」が計上されている状態として、最も適切なものはどれか。

- ア．当期までに徴収すべき額が発生しているが、まだ入金されていない。
- イ．翌期分を既に受け取っている。
- ウ．当期の費用が発生したがまだ支払っていない。
- エ．翌期の費用を既に支払っている。

答え・解説

正答：ア

ア：未収金は発生済みの収入債権が未回収である状態を表す。

イ：翌期分を先に受領した場合は前受金である。

ウ：発生済み未払い費用は未払金等である。

エ：翌期分を先払いした場合は前払費用等である。

総合解説：未収・未払・前受・前払は、現金の動きと収益・費用の発生時期の組合せで整理すると混同しにくい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0026

5-1 管理組合会計 > 管理費・修繕積立金・未収未払・前受前払 | 難易度：標準

「前受管理費」が負債として扱われる理由として、最も適切なものはどれか。

- ア．管理組合が将来受け取る権利だからである。
- イ．現金は受領済みだが、将来期間に対応する管理費であり、当期の収益としてはまだ発生していないからである。
- ウ．管理組合が既に支払った費用だからである。
- エ．修繕積立金と同じ目的の資金だからである。

答え・解説

正答：イ

ア：将来受け取る権利は未収金等の資産である。

イ：前受金は、将来期間に対応する収入を先に受領しているため、当期末では負債として整理する。

ウ：既に支払った将来費用は前払費用等の資産である。

エ：前受金の分類は資金使途ではなく期間帰属による。

総合解説：前受金を適切に区分することで、当年度の収入を過大に計上することを防げる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0027

5-1 管理組合理済会計 > 管理費・修繕積立金・未収未払・前受前払 | 難易度：標準

未払金と前払費用の区別として、最も適切なものはどれか。

ア．両者とも未回収の収入債権である。

イ．未払金は資産、前払費用は負債である。

ウ．未払金は既に発生した支払義務、前払費用は将来期間の役務等に対して先に支払った資産である。

エ．両者とも現金を受け取ったときに計上する負債である。

答え・解説

正答：ウ

ア：未回収の収入債権は未収金である。

イ：資産・負債の分類が逆である。

ウ：未払金は負債、前払費用は資産であり、支払時期と費用発生時期の関係が逆である。

エ：現金受領ではなく支出側の期間調整に用いる項目である。

総合解説：勘定科目の名称だけでなく、「当期に費用が発生済みか」「現金を先に支払ったか」を確認して判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0028

5-1 管理組合理済会計 > 管理費・修繕積立金・未収未払・前受前払 | 難易度：標準

管理費会計が一時的に資金不足となったため、理事長が修繕積立金を恒常的な管理員人件費へ充当しようとしている。標準管理規約を前提とする判断として最も適切なものはどれか。

ア．同じ管理組合の預金なので理事長が自由に流用できる。

イ．管理費会計に不足があれば修繕積立金は自動的に管理費へ転換する。

ウ．管理会社が同意すれば規約上の手続は不要である。

エ．修繕積立金は使途が限定されており、通常管理費へ当然に流用できるものではない。

答え・解説

正答：エ

ア：資金の所有主体が同じでも使途制限と意思決定手続は存在する。

イ：会計不足だけで自動転換する規定ではない。

ウ：管理会社は管理組合の規約や総会決議を代替しない。

エ：修繕積立金は標準管理規約で特別の管理に要する経費等に使途が限定され、通常管理費とは区分される。

総合解説：資金不足が生じた場合は、管理費水準、予算、徴収方法等を見直し、規約に沿った手続を取る必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0029

5-1 管理組合理会計 > 管理費・修繕積立金・未収未払・前受前払 | 難易度：応用

収支報告書では未収管理費20万円を収入計上しているが、貸借対照表には未収金が0円と表示され、期末まで入金もない。最も適切な対応はどれか。

- ア．仕訳・未収金明細・貸借対照表を再確認し、整合するよう訂正する。
- イ．収支報告書だけ正しければ貸借対照表の不整合は放置してよい。
- ウ．未収金20万円を前受金へ振り替える。
- エ．現金を受け取っていないため収支報告書から必ず管理費収入を削除する。

答え・解説

正答：ア

ア：発生主義で未収管理費を収入計上したなら、未回収である限り対応する未収金が貸借対照表に残るのが通常であり、帳票間の整合確認が必要である。

イ：財務諸表相互の不整合は会計誤りの可能性を示すため放置すべきでない。

ウ：前受金は将来期間分を先に受領した場合であり、未収債権とは反対である。

エ：発生主義では未入金でも当期収入となる場合があるため、一律に削除するのは誤りである。

総合解説：管理組合理会計では、収支報告書、貸借対照表、未収金明細、預金残高などを相互に照合して決算の整合性を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0030

5-1 管理組合理会計 > 管理費・修繕積立金・未収未払・前受前払 | 難易度：応用

管理費と修繕積立金を区分経理している管理組合で、同一組合員が両方を滞納している。会計処理として最も適切なものはどれか。

- ア．合計滞納額だけを管理費会計にまとめて計上する。
- イ．管理費分と修繕積立金分の未収額をそれぞれ対応する会計区分で把握し、滞納明細とも照合する。
- ウ．合計滞納額だけを修繕積立金会計にまとめて計上する。
- エ．現金未収であるため、どちらの会計にも計上しない。

答え・解説

正答：イ

ア：管理費と修繕積立金の性格・用途が異なるため、全額を管理費会計に集約すべきでない。

イ：区分経理をしている以上、未収債権も収入の種類・会計区分に対応させて把握する必要がある。

ウ：全額を修繕積立金会計に集約しても区分経理が崩れる。

エ：発生主義では未回収でも債権を計上する。

総合解説：滞納額を会計区分別に管理することは、各会計の収支・残高の正確性だけでなく、その後の督促・回収にも重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0031

5-2 滞納・資金管理・保険 > 滞納管理費・時効・回収 | 難易度：基礎

組合員が管理費等を数か月滞納している。標準管理規約を前提とした請求方法として最も適切なものはどれか。

- ア．滞納が生じた時点で管理組合の債権は当然に消滅する。
- イ．滞納者には元本以外を一切請求できない。
- ウ．規約で定める場合、未払額に遅延損害金や督促・徴収に要する費用等を加算して請求できる。
- エ．滞納者の専有部分を理事長が直ちに無条件で取得できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：滞納で債権が自動消滅することはない。

イ：規約等に基づき遅延損害金等を請求できる場合がある。

ウ：標準管理規約は、滞納額に遅延損害金や一定の督促・徴収費用を加えて請求する規定例を置いている。

エ：管理費滞納だけで理事長が専有部分の所有権を取得する仕組みではない。

総合解説：滞納回収では、規約の根拠、滞納明細、請求経緯を整えたうえで段階的に督促・法的措置を検討する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0032

5-2 滞納・資金管理・保険 > 滞納管理費・時効・回収 | 難易度：基礎

民法166条に基づく一般的な債権の消滅時効について、最も適切なものはどれか。

- ア．すべての債権は支払日から1年で当然に消滅する。
- イ．債権者が知っているかにかかわらず、支払日から必ず3年で消滅する。
- ウ．時効制度は管理費債権には一切適用されない。
- エ．債権者が権利を行使できることを知った時から5年間行使しない場合などに時効消滅する。

答え・解説

正答：エ

ア：1年という一般ルールではない。

イ：一般に3年という固定期間ではない。

ウ：管理費債権も債権であり、時効の問題が生じる。

エ：民法166条は、権利を行使できることを知った時から5年、または権利を行使できる時から10年という一般ルールを定める。

総合解説：月々発生する管理費等は各支払期日を基礎に時効管理する必要があるため、長期滞納を放置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

5-2 滞納・資金管理・保険 > 滞納管理費・時効・回収 | 難易度：基礎

区分所有法8条に関する説明として、最も適切なものはどれか。

ア．同法7条1項に規定する一定の債権は、債務者である区分所有者の特定承継人に対しても行使できる。

イ．専有部分が売却されると、旧所有者の管理費等に関する債権は必ず消滅する。

ウ．特定承継人にはいかなる場合も管理組合の債権を請求できない。

エ．管理費等の債権は相続人にだけ請求でき、買受人には請求できない。

答え・解説

正答：ア

ア：区分所有法8条は、同法7条1項の債権を特定承継人にも行使できる旨を定めている。

イ：売却によって対象債権が当然消滅するわけではない。

ウ：区分所有法は一定の債権について特定承継人への請求を認める。

エ：特定承継は売買や競売等による取得者も問題となり得る。

総合解説：滞納住戸の売買・競売がある場合は、区分所有法上の特定承継人責任を含め、誰にどの債権を請求できるかを確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0034

5-2 滞納・資金管理・保険 > 滞納管理費・時効・回収 | 難易度：標準

区分所有法7条の先取特権について、最も適切な説明はどれか。

ア．管理費債権には一切担保的効力が認められない。

イ．規約や集会決議に基づく一定の債権等について、債務者の区分所有権等の上に法定の先取特権が認められる。

ウ．先取特権は管理組合が抵当権設定登記をした場合だけ発生する。

エ．先取特権があれば、裁判手続なしで直ちに専有部分を自己名義に変更できる。

答え・解説

正答：イ

ア：区分所有法は一定の管理関係債権を保護している。

イ：区分所有法7条は、一定の管理関係債権について区分所有権等在先取特権を認めている。

ウ：法定担保物権であり、通常の抵当権設定契約とは性質が異なる。

エ：先取特権の存在は直ちに所有権移転を意味せず、実行には法的手続が必要となる。

総合解説：滞納回収では、通常の督促・訴訟に加えて、区分所有法7条の先取特権や8条の特定承継人責任も理解しておく必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0035

5-2 滞納・資金管理・保険 > 滞納管理費・時効・回収 | 難易度：標準

滞納者が管理組合に対し、滞納額を認めたうえで分割返済計画に署名した。この行為が消滅時効に与える影響として一般に最も適切なものはどれか。

- ア．債務承認は時効に一切影響しない。
- イ．債務承認があると債権は直ちに消滅する。
- ウ．債務の承認に該当すれば、時効は更新し、その時から新たに進行する。
- エ．債務承認があると時効期間は永久に進行しなくなる。

答え・解説

正答：ウ

ア：承認は時効管理上重要な法的意味を持つ。

イ：承認は債権を消滅させる行為ではない。

ウ：民法は権利の承認を時効更新事由としており、承認時から新たに時効が進行する。

エ：更新後も新たな時効期間が進行するため、永久停止ではない。

総合解説：分割返済合意等を行う場合は、債務額・支払条件・承認の内容を明確に記録しておくことが実務上重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0036

5-2 滞納・資金管理・保険 > 滞納管理費・時効・回収 | 難易度：標準

管理組合が滞納者へ通常の督促状を繰り返し送付しているだけの場合の時効管理として、最も適切な考え方はどれか。

- ア．督促状を1通送れば、その債権の時効は永久に消滅しない。
- イ．口頭で催促するだけで必ず10年間時効が停止する。
- ウ．時効は管理組合が何もしなくても自動的に更新され続ける。
- エ．督促状の送付だけで時効が永久に更新されるとは限らないため、必要に応じて裁判上の請求等の法的措置を検討する。

答え・解説

正答：エ

ア：一度の督促で永久に時効を排除する制度ではない。

イ：口頭催告だけで固定の10年間停止する制度ではない。

ウ：権利行使を放置すれば時効が完成する可能性がある。

エ：時効の完成猶予・更新には民法上の要件があり、一般的な督促を続けるだけで永久に時効リスクがなくなるわけではない。

総合解説：長期滞納では、滞納明細と時効起算点を管理し、内容証明、支払督促、訴訟等を専門家と検討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

0037

5-2 滞納・資金管理・保険 > 滞納管理費・時効・回収 | 難易度：標準

標準管理規約を前提に、未納管理費等について訴訟その他の法的措置を迫行する場合の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．規約に基づき、理事会決議を経て理事長が管理組合を代表して迫行できる仕組みが置かれている。

イ．管理会社だけが原告となることができ、管理組合は訴訟できない。

ウ．必ず区分所有者全員が共同原告にならなければならない。

エ．滞納額の大小にかかわらず、裁判所を利用することは規約上禁止されている。

答え・解説

正答：ア

ア：標準管理規約では滞納管理費等について、理事会決議により理事長が管理組合を代表して法的措置を迫行できる規定例がある。

イ：債権者は管理組合であり、管理会社が当然に自己名義で原告となるわけではない。

ウ：管理組合の代表者による訴訟迫行の仕組みがあるため、全員共同原告を常に要するわけではない。

エ：法的措置は禁止されておらず、滞納回収手段として想定されている。

総合解説：滞納回収は早期督促から法的措置まで段階的に進め、規約上の権限・理事会決議・証拠資料を整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

5-2 滞納・資金管理・保険 > 滞納管理費・時効・回収 | 難易度：標準

標準管理委託契約書を前提に、管理会社が所定の督促を行っても滞納者が支払わない場合の扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．管理会社は自己の費用で完済まで訴訟を続ける義務を当然に負う。

イ．契約で定める督促を尽くした後の収納請求は、原則として管理組合が行い、必要に応じて管理会社との協力方法を協議する。

ウ．管理会社が督促した時点で管理組合の債権は管理会社へ譲渡される。

エ．管理会社が督促を行えば滞納者の支払義務は消滅する。

答え・解説

正答：イ

ア：管理会社の受託範囲は契約で定まり、訴訟まで無制限に負うものではない。

イ：標準管理委託契約書では、所定の督促後も支払われない場合、その後の収納請求は管理組合が行う旨の規定例がある。

ウ：督促業務だけで債権譲渡が生じるわけではない。

エ：督促は支払義務を消滅させるものではない。

総合解説：滞納回収を管理会社へ委託している場合でも、契約上どこまでが受託業務かを確認し、長期滞納は管理組合主体で法的措置を判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0039

5-2 滞納・資金管理・保険 > 滞納管理費・時効・回収 | 難易度：応用

滞納管理費がある専有部分を第三者が競売で取得した。管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．競売取得なら旧所有者の滞納債権は必ず全額消滅する。

イ．特定承継人への請求は可能なので、時効確認は一切不要である。

ウ．区分所有法8条の特定承継人責任の対象となる債権か、各債権の時効が完成していないかを確認して請求する。

エ．競売取得者に請求する場合、滞納額の明細や根拠規約は不要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：競売によって当然に管理費債権が消滅するとは限らない。

イ：特定承継人責任が認められても、時効その他の抗弁の検討は別途必要である。

ウ：競売による取得でも特定承継人責任が問題となる一方、個々の債権について時効や請求範囲を確認する必要がある。

エ：請求には滞納期間・金額・根拠を明確にする必要がある。

総合解説：滞納住戸の承継では、区分所有法7・8条と民法上の時効を横断して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

0040

5-2 滞納・資金管理・保険 > 滞納管理費・時効・回収 | 難易度：応用

長期滞納が増えている管理組合が最初に整備すべき実務として、最も適切なものはどれか。

ア．滞納額を合計額だけで管理し、各支払期日は記録しない。

イ．滞納者ごとの対応を担当者の記憶だけに任せる。

ウ．時効を避けるため、全滞納者に同じ日に一律の高額訴訟を提起する。

エ．滞納者別・月別の未収明細、督促履歴、時効管理表を整備し、規約に沿った段階的回収基準を定める。

答え・解説

正答：エ

ア：合計額だけでは各債権の時効や回収状況を追えない。

イ：担当者交代で情報が失われるため記録化が必要である。

ウ：法的措置は費用対効果や事情を踏まえ段階的に判断すべきである。

エ：滞納債権は支払期日ごとに発生し、時効や回収状況も異なるため、明細・履歴・基準の整備が重要である。

総合解説：管理組合の滞納回収は、会計上の未収管理と法的な債権管理を一体として行うことが望ましい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0041

5-2 滞納・資金管理・保険 > 修繕積立金・借入れ・資金計画 | 難易度：基礎

修繕積立金の「均等積立方式」の説明として最も適切なものはどれか。

ア．長期修繕計画の計画期間中に必要な修繕積立金を、原則として均等に積み立てる考え方である。

イ．当初は極端に低くし、工事直前に一括徴収する方式だけをいう。

ウ．修繕工事の都度、必ず全額借入れで賄う方式をいう。

エ．管理費の余剰が出た場合だけ修繕積立金を積み立てる方式をいう。

答え・解説

正答：ア

ア：均等積立方式は、計画期間にわたって必要額を均等に積み立てることを基本とする。

イ：これは段階増額や一時金依存に近い考え方である。

ウ：借入れは資金調達手段であり積立方式そのものではない。

エ：修繕積立金は計画的に確保するもので、管理費余剰だけに依存する方式ではない。

総合解説：国土交通省ガイドラインは将来の負担増を抑え安定的に資金を確保する観点から、均等積立方式を基本として示している。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0042

5-2 滞納・資金管理・保険 > 修繕積立金・借入れ・資金計画 | 難易度：基礎

段階増額積立方式について、最も適切な説明はどれか。

ア．計画期間を通じて積立額を一定にする方式である。

イ．当初の積立額を抑え、計画期間中に段階的に積立額を引き上げる方式である。

ウ．修繕積立金を一切徴収しない方式である。

エ．毎年必ず修繕積立金を減額する方式である。

答え・解説

正答：イ

ア：これは均等積立方式の説明である。

イ：段階増額積立方式は将来の増額を予定するため、実際に増額できるかという合意形成・負担上昇リスクに留意が必要である。

ウ：計画修繕には計画的な資金確保が必要である。

エ：段階増額は増額を予定する方式であり、毎年減額する方式ではない。

総合解説：2024年改定ガイドラインでは段階増額積立方式の適切な引上げの考え方が示され、早期に均等積立方式へ切り替えることも推奨されている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0043

5-2 滞納・資金管理・保険 > 修繕積立金・借入れ・資金計画 | 難易度：基礎

国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインの標準的な考え方として、最も適切なものはどれか。

ア．計画期間は必ず5年だけとする。

イ．計画期間は工事1回分だけで足りる。

ウ．計画期間は30年以上とし、かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる設定を基本とする。

エ．長期修繕計画は新築時だけ作成し、その後は見直さない。

答え・解説

正答：ウ

ア：5年程度は見直し周期の目安であり、計画期間そのものではない。

イ：複数回の大規模修繕を見通すことで長期的な資金需要を把握する。

ウ：長期修繕計画は長期的な修繕需要と資金負担を見通せる期間を設定することが重要である。

エ：建物・工事費等が変化するため定期的な見直しが必要である。

総合解説：修繕積立金額は長期修繕計画と一体で検討し、計画期間、工事内容、工事費、収支見通しを整合させる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0044

5-2 滞納・資金管理・保険 > 修繕積立金・借入れ・資金計画 | 難易度：標準

長期修繕計画の見直しについて、最も適切なものはどれか。

ア．一度作成すれば建物が存続する限り変更しない。

イ．大規模修繕が終わった後は計画自体を廃止する。

ウ．修繕積立金が不足していても見直しは行わない。

エ．建物の劣化状況や工事費の変動等を踏まえ、概ね5年程度ごとを目安に定期的に見直す。

答え・解説

正答：エ

ア：固定したままでは実態との乖離が拡大する。

イ：大規模修繕後も次回以降の修繕需要がある。

ウ：資金不足こそ計画と積立水準を見直す重要な契機である。

エ：長期修繕計画は将来予測であり、建物状態・工事实績・物価等の変化に応じて定期的に更新する必要がある。

総合解説：長期修繕計画の見直しと修繕積立金額の見直しを連動させることで、将来の一時金・借入れ依存を抑えやすくなる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0045

5-2 滞納・資金管理・保険 > 修繕積立金・借入れ・資金計画 | 難易度：標準

標準管理規約上、計画修繕のため修繕積立金を取り崩す場合の手続として最も適切なものはどれか。

- ア．総会の決議事項として、工事内容や取崩し等について所定の承認を得る。
- イ．管理会社の担当者が口頭で承認すれば足りる。
- ウ．理事長個人の判断だけで無制限に取り崩せる。
- エ．修繕積立金は一度積み立てたら一切取り崩せない。

答え・解説

正答：ア

ア：修繕積立金の取崩しや特別の管理の実施は、標準管理規約上、総会決議事項として扱われる。

イ：管理会社は管理組合の意思決定機関ではない。

ウ：理事長の執行権限にも規約上の限界がある。

エ：修繕積立金は規約で定める目的のために取り崩すことが想定されている。

総合解説：資金があることと支出権限があることは別であり、修繕積立金の使用には規約に沿った意思決定が必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0046

5-2 滞納・資金管理・保険 > 修繕積立金・借入れ・資金計画 | 難易度：標準

大規模修繕費が修繕積立金だけでは不足する場合の借入れについて、最も適切な考え方はどれか。

- ア．不足額は必ず借入れで全額賄い、積立額の見直しは不要である。
- イ．規約上の目的と総会決議等を確認し、返済計画を修繕積立金の将来収支と併せて検討する。
- ウ．借入れをすれば将来の返済負担は生じない。
- エ．理事長個人名義で借りれば総会決議は不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：積立額や工事内容等も含め総合的に検討すべきである。

イ：借入れは資金不足への一手段だが、元利返済が将来の管理組合収支に影響するため、長期修繕計画と一体で検討する必要がある。

ウ：借入れには当然返済負担がある。

エ：管理組合の工事資金を理事長個人の借入れで処理するのは適切でない。

総合解説：大規模修繕の資金計画は、積立金、一時金、借入れ等の組合せと将来負担を比較して決める。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0047

5-2 滞納・資金管理・保険 > 修繕積立金・借入れ・資金計画 | 難易度：標準

大規模修繕工事の資金不足に対応するため管理組合が公的融資を検討している。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）」の位置付けとして最も適切なものはどれか。

- ア．区分所有者個人の家具購入だけを対象とする融資である。
- イ．管理組合の修繕積立金を預け入れる定期預金商品である。
- ウ．管理組合がマンション共用部分のリフォーム工事を行う場合に利用できる融資制度である。
- エ．新築分譲マンションの購入代金だけを対象とする融資である。

答え・解説

正答：ウ

ア：私的な家具購入が管理組合向け共用部分リフォーム融資の対象ではない。

イ：修繕積立金の積立商品は「マンションすまい・る債」と別制度である。

ウ：同融資は、管理組合による共用部分リフォーム工事の資金調達を支援する制度である。

エ：新築購入資金専用の商品ではない。

総合解説：公的融資を利用する場合も、融資条件、保証、返済期間、総会決議、将来の修繕積立金収支を確認する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0048

5-2 滞納・資金管理・保険 > 修繕積立金・借入れ・資金計画 | 難易度：標準

「マンションすまい・る債」の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．管理組合が大規模修繕費を借りるための無担保ローンそのものである。
- イ．個人の住宅ローンを管理組合が肩代わりする制度である。
- ウ．火災保険の一種である。
- エ．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：借入商品ではなく債券による積立・運用商品である。

イ：個人住宅ローンの肩代わり制度ではない。

ウ：損害保険商品ではない。

エ：住宅金融支援機構が提供する管理組合向けの積立支援商品であり、修繕積立金の運用手段の一つである。

総合解説：修繕積立金の運用では安全性・流動性・収益性を踏まえ、管理組合の資金需要に適合する手段を選ぶ。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0049

5-2 滞納・資金管理・保険 > 修繕積立金・借入れ・資金計画 | 難易度：応用

長期修繕計画の見直しにより、10年後の修繕工事時点で積立金が大幅に不足する見込みとなった。最も適切な対応はどれか。

- ア．工事項目・時期・積立額・一時金・借入れ等を総合的に再検討し、早期に資金計画を見直す。
- イ．不足が確定する工事直前まで何も検討しない。
- ウ．修繕積立金を増額する選択肢だけに限定し、工事計画や借入条件は見ない。
- エ．管理費会計の全資金を理事長判断で修繕積立金へ移し替える。

答え・解説

正答：ア

ア：資金不足が見込まれる場合は早期に長期修繕計画と資金計画を見直し、複数の対策を比較することが重要である。

イ：直前対応では一時金や借入れへの依存が高まり、合意形成も難しくなりやすい。

ウ：増額以外にも工事時期・仕様・借入れ等を検討する余地がある。

エ：会計間の資金移動には規約・総会決議等の手続が必要である。

総合解説：修繕積立金の健全性は単年度残高ではなく、長期修繕計画期間全体の将来収支で評価する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0050

5-2 滞納・資金管理・保険 > 修繕積立金・借入れ・資金計画 | 難易度：応用

段階増額積立方式を採用する管理組合が、将来の急激な負担増を避けるために行う対応として最も適切なものはどれか。

- ア．当初額を低く設定したまま、将来の増額時期を決めない。
- イ．将来の引上げ額・時期を具体化し、長期修繕計画と照合しながら早期かつ緩やかな増額や均等積立方式への移行を検討する。
- ウ．修繕積立金不足が発生してから初めて計画を作成する。
- エ．工事費が上昇しても積立額は一切見直さない。

答え・解説

正答：イ

ア：増額時期が不明確だと必要資金を確保できないリスクが高い。

イ：段階増額方式では将来の合意形成失敗や負担急増のリスクがあるため、適切な引上げ計画と定期見直しが必要である。

ウ：資金計画は不足発生前に作成・見直すべきである。

エ：工事費等の変動を踏まえ積立水準を見直す必要がある。

総合解説：2024年改定ガイドラインは、段階増額方式の引上げルールを具体化し、将来負担を過度に先送りしない考え方を示している。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0051

5-2 滞納・資金管理・保険 > 火災保険・地震保険・賠償責任保険 | 難易度：基礎
マンション共用部分の火災保険について、最も適切な説明はどれか。

- ア．共用部分には火災保険を契約することができない。
- イ．各区分所有者の家財まで管理組合の共用部分保険で当然に補償される。
- ウ．管理組合が契約者となり、共用部分全体を一括して付保する方式がある。
- エ．共用部分の保険は必ず管理会社名義で契約しなければならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：共用部分も損害保険の対象となり得る。

イ：専有部分や家財は共用部分保険と補償対象を区別する必要がある。

ウ：日本損害保険協会は、管理組合が契約者となって共用部分全体を補償対象とする共用部分一括付保方式を示している。

エ：契約者を管理会社に限定する制度ではない。

総合解説：専有部分と共用部分では所有関係が異なるため、誰がどの範囲を付保するかを明確に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

0052

5-2 滞納・資金管理・保険 > 火災保険・地震保険・賠償責任保険 | 難易度：基礎
地震保険の契約方法について、最も適切なものはどれか。

- ア．地震保険は火災保険と完全に独立して単独契約する。
- イ．地震保険は自動車保険に付帯して契約する。
- ウ．地震保険は管理組合では契約できない。
- エ．火災保険に付帯する方式で契約するため、火災保険への加入が前提となる。

答え・解説

正答：エ

ア：地震保険単独の契約ではない。

イ：自動車保険に付帯する制度ではない。

ウ：居住用建物の共用部分も地震保険の対象となり得る。

エ：財務省は、地震保険は火災保険に付帯する方式で契約し、火災保険への加入が前提と説明している。

総合解説：地震による火災・損壊等は通常の火災保険だけでは補償されないため、地震保険の付帯状況を別途確認する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0053

5-2 滞納・資金管理・保険 > 火災保険・地震保険・賠償責任保険 | 難易度：基礎

地震保険の対象として、最も適切なものはどれか。

- ア．居住用建物（マンション共用部分を含む。）と家財
- イ．事務所専用建物だけを対象とし、住宅は対象外である。
- ウ．自動車のみを対象とする。
- エ．土地の時価下落だけを対象とする。

答え・解説

正答：ア

ア：地震保険は居住用建物と家財を対象とし、マンション共用部分も対象となり得る。

イ：事務所専用建物など居住用でない建物は原則として対象外である。

ウ：自動車は地震保険の対象外である。

エ：土地そのものの価格下落を補償する制度ではない。

総合解説：管理組合が地震保険を検討する場合は、共用部分の火災保険契約と保険価額・補償範囲を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0054

5-2 滞納・資金管理・保険 > 火災保険・地震保険・賠償責任保険 | 難易度：標準

地震を原因とする火災でマンション共用部分が損害を受けた場合の一般的な保険の考え方として、最も適切なものはどれか。

- ア．通常の火災保険だけで地震火災は必ず全額補償される。
- イ．通常の火災保険では地震を原因とする火災損害は補償されないため、地震保険の付帯状況を確認する必要がある。
- ウ．地震火災は損害保険では一切補償できない。
- エ．地震保険は火災保険と無関係なので、火災保険の契約内容を見る必要はない。

答え・解説

正答：イ

ア：地震危険は通常の火災保険の補償範囲とは区別される。

イ：財務省は、火災保険では地震を原因とする火災や地震による延焼・拡大損害は補償されないと説明している。

ウ：地震保険を付帯することで一定の補償が可能である。

エ：地震保険は火災保険に付帯して契約する制度である。

総合解説：保険事故の原因によって適用される補償が変わるため、「火災」という結果だけでなく原因が地震かどうかを確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0055

5-2 滞納・資金管理・保険 > 火災保険・地震保険・賠償責任保険 | 難易度：標準
地震保険の保険金額の設定について、最も適切なものはどれか。

- ア．火災保険金額の必ず100%に設定する。
- イ．火災保険金額の1%以下に限定される。
- ウ．火災保険の保険金額の30%から50%の範囲内で設定する。
- エ．火災保険金額とは無関係に無制限で設定できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：100%ではなく上限比率が定められている。

イ：1%以下という基準ではない。

ウ：地震保険金額は火災保険金額の30%から50%の範囲内で設定する制度である。

エ：火災保険金額との関係と保険金額の上限がある。

総合解説：マンション共用部分の地震保険では、共用部分の火災保険金額との関係や区分所有者ごとの限度額等も確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0056

5-2 滞納・資金管理・保険 > 火災保険・地震保険・賠償責任保険 | 難易度：標準
管理組合が付保する賠償責任保険について、最も適切な説明はどれか。

- ア．建物の経年劣化そのものを無条件で新品に交換する保険である。
- イ．修繕積立金不足を自動的に補填する制度である。
- ウ．区分所有者の住宅ローン残高を補償する保険である。
- エ．共用部分の管理上の事故等により第三者へ法律上の損害賠償責任を負うリスクを補償するために利用される。

答え・解説

正答：エ

ア：経年劣化に対する維持修繕と賠償責任保険は役割が異なる。

イ：資金不足を補う積立・融資制度ではない。

ウ：住宅ローン残高補償が目的ではない。

エ：賠償責任保険は、第三者への損害について被保険者が法律上の賠償責任を負う場合のリスクに備える。

総合解説：火災保険・地震保険・賠償責任保険では対象となる危険が異なるため、契約内容を分けて確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0057

5-2 滞納・資金管理・保険 > 火災保険・地震保険・賠償責任保険 | 難易度：標準

管理組合が共用部分の損害保険を適切に管理する方法として、最も適切なものはどれか。

ア．保険期間、補償対象、保険金額、免責金額、特約を定期的に確認し、建物やリスクの変化に応じて見直す。

イ．一度契約したら建物が存続する限り内容を確認しない。

ウ．保険証券は管理会社が持っていれば管理組合側では確認不要である。

エ．修繕積立金があれば損害保険は常に不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：損害保険は契約条件により補償範囲が異なるため、更新時等に内容とリスクを確認する必要がある。

イ：保険期間や補償条件は変わり得るため放置は適切でない。

ウ：管理組合は契約主体・保険料負担者として契約内容を把握すべきである。

エ：積立金と保険は役割が異なり、一方があれば他方が当然不要になるわけではない。

総合解説：事故時に「想定していた損害が補償外だった」とならないよう、保険証券・特約・免責を平時に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

0058

5-2 滞納・資金管理・保険 > 火災保険・地震保険・賠償責任保険 | 難易度：標準

標準管理規約における共用部分等の火災保険料・地震保険料等の扱いとして、最も適切なものはどれか。

ア．必ず修繕積立金からのみ支出する。

イ．通常の管理に要する経費として管理費から支出する項目に含まれる。

ウ．区分所有者個人の住宅ローンから支払う。

エ．保険料は管理組合の費用として計上してはならない。

答え・解説

正答：イ

ア：通常の保険料は管理費の代表的使途である。

イ：標準管理規約第27条は、共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料を管理費の使途に挙げている。

ウ：個人の住宅ローンとは関係しない。

エ：管理組合が共用部分等に付保する保険料は管理組合の費用となる。

総合解説：保険料は日常的なリスク管理コストとして、予算・契約更新時に補償内容と合わせて確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0059

5-2 滞納・資金管理・保険 > 火災保険・地震保険・賠償責任保険 | 難易度：応用
共用給水管の破損により階下の専有部分に水濡れ損害が生じた。保険対応として最も適切な考え方はどれか。

ア．漏水事故なら原因や責任に関係なく、どの保険でも必ず全額支払われる。
イ．共用部分が原因なら専有部分の損害は一切検討不要である。
ウ．原因となった設備・損害対象・管理組合の賠償責任の有無を確認し、建物補償と賠償責任補償を区別して契約条件を確認する。
エ．保険金が出る可能性があれば、漏水原因の修繕は不要である。

答え・解説

正答：ウ
ア：補償の可否・免責・限度額は契約条件と事故原因による。
イ：共用部分の事故が専有部分へ損害を及ぼす場合がある。
ウ：漏水事故では、壊れた共用設備自体の損害と第三者への損害賠償責任は異なる補償問題となり得る。
エ：保険対応と再発防止の修繕は別に必要である。
総合解説：事故発生時は原因調査、応急措置、責任関係の確認、保険会社への通知、恒久修繕を並行して進め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

5-2 滞納・資金管理・保険 > 火災保険・地震保険・賠償責任保険 | 難易度：応用
管理組合が「地震保険に加入したので修繕積立金を大幅に減らしてよい」と判断した。この考え方の評価として最も適切なものはどれか。

ア．地震保険は将来の計画修繕費をすべて補償するため、修繕積立金は不要になる。
イ．地震保険金は必ず修繕工事費と同額支払われる。
ウ．修繕積立金は地震被害には一切使えない。
エ．地震保険と修繕積立金は役割が異なり、地震保険加入だけを理由に計画修繕資金を減らすのは適切でない。

答え・解説

正答：エ
ア：計画修繕と突発災害への保険は目的が異なる。
イ：保険金額・損害区分・支払条件があり、修繕費全額が保証されるわけではない。
ウ：標準管理規約では不測の事故その他特別の事由による修繕も修繕積立金の使途となり得る。
エ：地震保険は地震等による所定の損害を補償する制度であり、経年劣化に対する計画修繕資金を代替するものではない。
総合解説：管理組合の財務健全性には、計画修繕の積立と災害リスクの保険を補完的に組み合わせる視点が必要である。
対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0061

5-3 標準管理委託契約書 > 委託業務・基幹事務 | 難易度：基礎

マンション標準管理委託契約書に示される管理事務の主要な区分として、最も適切なものはどれか。

- ア．事務管理業務、管理員業務、清掃業務、建物・設備等管理業務
- イ．売買仲介業務、賃貸借仲介業務、住宅ローン審査業務、建築確認業務
- ウ．専有部分リフォーム業務、家具販売業務、引越業務、旅行手配業務
- エ．登記申請代理業務、税務申告業務、訴訟代理業務、融資審査業務

答え・解説

正答：ア

ア：標準管理委託契約書は、管理事務を事務管理、管理員、清掃、建物・設備等管理の各業務に区分して別表で具体化する。

イ：これらはマンション管理委託契約の標準的な4区分ではない。

ウ：専有部分の私的サービスを標準管理事務の4区分としてしていない。

エ：専門資格を要する別業務を標準管理事務の4区分として列挙しているわけではない。

総合解説：委託契約では「何を委託したか」を別表まで確認し、契約外業務との境界を明確に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

5-3 標準管理委託契約書 > 委託業務・基幹事務 | 難易度：基礎

管理会社の受託事務がマンション管理適正化法上の「基幹事務」に当たるかを判定する場合、基幹事務に含まれる組合せとして正しいものはどれか。

- ア．管理員による日常清掃だけ
- イ．管理組合会計の収入・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
- ウ．居住者の引越業者の選定だけ
- エ．各区分所有者の専有部分の売買仲介だけ

答え・解説

正答：イ

ア：清掃業務だけを指す定義ではない。

イ：基幹事務は、会計の収支調定・出納と、維持修繕の企画又は実施の調整という管理組合運営の中核事務を指す。

ウ：引越業者選定は基幹事務の法定定義ではない。

エ：専有部分の売買仲介は管理組合の基幹事務ではない。

総合解説：マンション管理業の登録・業務規制を理解する際は、単なる管理業務と法令上の基幹事務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

0063

5-3 標準管理委託契約書 > 委託業務・基幹事務 | 難易度：基礎

管理組合が管理会社へ管理事務を委託した場合の意思決定について、最も適切なものはどれか。

- ア．委託契約を締結すると、管理規約を管理会社が自由に変更できる。
- イ．管理会社が総会決議に代わって修繕積立金を自由に取り崩せる。
- ウ．委託しても、総会や理事会など管理組合の意思決定権限が当然に管理会社へ移るわけではない。
- エ．委託後は区分所有者の団体としての管理組合は消滅する。

答え・解説

正答：ウ

ア：規約変更には区分所有法・管理規約所定の決議が必要である。

イ：修繕積立金の取崩し等は管理組合の所定の意思決定を要する。

ウ：管理委託は管理事務の遂行を委ねる契約であり、管理組合の法定・規約上の意思決定機能を当然に移転するものではない。

エ：管理委託契約の締結で管理組合自体が消滅することはない。

総合解説：管理会社の受託事務と、総会・理事会・管理者が決定すべき事項を区別することが管理実務の基本である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0064

5-3 標準管理委託契約書 > 委託業務・基幹事務 | 難易度：標準

標準管理委託契約書における第三者への再委託について、最も適切な説明はどれか。

- ア．再委託をした時点で管理会社は一切の責任を免れる。
- イ．管理会社はどの管理事務も無条件で全面的に再委託でき、契約確認は不要である。
- ウ．再委託先が行った業務について管理組合は誰にも責任を問えない。
- エ．契約で認められた範囲で第三者へ再委託できるが、管理会社は再委託した管理事務の適正な処理について管理組合に責任を負う。

答え・解説

正答：エ

ア：再委託は管理会社の免責手段ではない。

イ：再委託可能範囲は契約条項を確認する必要がある。

ウ：再委託先の行為についても受託管理会社が管理組合に責任を負う規定がある。

エ：標準契約書は一定の管理事務の再委託を認めつつ、受託管理会社の責任を残している。

総合解説：再委託の有無だけでなく、業務範囲、再委託先管理、責任分担を契約書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

0065

5-3 標準管理委託契約書 > 委託業務・基幹事務 | 難易度：標準

事故で共用設備に緊急措置が必要となり、管理組合の事前承認を待てない。標準管理委託契約書上の管理会社の対応として最も適切なものはどれか。

ア．災害・事故等で緊急に行う必要があり管理組合の承認を得る時間的余裕がない場合、管理会社が承認前に実施し、速やかに内容・費用を通知できる。

イ．緊急時であっても管理組合の事前承認がなければ一切対応できない。

ウ．管理会社は緊急時なら契約と無関係な私的工事を自由に実施できる。

エ．緊急対応費用は原因にかかわらず必ず管理会社が負担する。

答え・解説

正答：ア

ア：標準契約書は、一定の災害・事故等で事前承認の時間がない場合の緊急対応を認め、事後の通知を求めている。

イ：緊急性が高い場合には事前承認なしの対応が想定されている。

ウ：緊急対応は管理組合のために必要な業務に限られる。

エ：費用負担は契約条項や事故原因により判断され、常に管理会社負担ではない。

総合解説：緊急時条項は迅速な被害拡大防止と事後説明を両立させるための仕組みである。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0066

5-3 標準管理委託契約書 > 委託業務・基幹事務 | 難易度：標準

管理委託契約の管理対象部分を確認する理由として、最も適切なものはどれか。

ア．管理対象部分は法律で全国一律に完全固定されているため、契約書への記載は不要である。

イ．管理会社がどの敷地・共用部分・附属施設等を受託管理するかを明確にし、業務範囲の紛争を防ぐためである。

ウ．管理対象部分に記載されていなくても、専有部分内のすべての修理が当然に管理会社の責任になる。

エ．管理対象部分は委託業務費と無関係なので確認する意味はない。

答え・解説

正答：イ

ア：マンションごとに対象設備・施設が異なるため契約確認が必要である。

イ：標準契約書はマンションの表示と管理対象部分を具体的に定め、委託事務の対象を明確化する。

ウ：専有部分は共用部分と責任範囲が異なり、当然にすべて委託対象とはならない。

エ：対象範囲は業務量や費用にも関係する重要事項である。

総合解説：契約書本文だけでなく別表・別紙を読み、管理対象、業務内容、頻度、費用の対応関係を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0067

5-3 標準管理委託契約書 > 委託業務・基幹事務 | 難易度：標準

標準管理委託契約書の有害行為の中止要求に関する考え方として、最も適切なものはどれか。

ア．管理会社は違反者に刑事罰を科す権限を持つ。

イ．中止要求をしても従わない場合、管理会社は無条件に専有部分を競売できる。

ウ．管理会社は管理事務上必要なとき、管理組合に代わって規約違反等の行為の中止を求めることができる場合がある。

エ．管理会社は規約違反を知っても管理組合へ報告してはならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：管理会社に刑罰権限はない。

イ：競売等の法的措置は別の要件・手続による。

ウ：標準契約書は、法令・規約違反や共同生活秩序を乱す行為等について、管理会社が管理組合に代わり中止要求できる規定例を置く。

エ：必要な管理事務として管理組合との情報共有が必要となる。

総合解説：管理会社の中止要求は管理事務の一環であり、最終的な法的対応まで当然に受託しているとは限らない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0068

5-3 標準管理委託契約書 > 委託業務・基幹事務 | 難易度：標準

区分所有者が専有部分を売却する際、宅地建物取引業者から管理規約や管理費滞納額等の情報提供を求められた場合について、標準管理委託契約書の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．管理会社はどのような情報要求にも無条件・無償で応じなければならない。

イ．管理費滞納額は売却時にも一切開示してはならない。

ウ．管理規約は管理会社の所有物なので、管理組合は内容を確認できない。

エ．契約で定める範囲において、管理会社が管理組合に代わり管理規約の写しや所定情報を提供・開示することがある。

答え・解説

正答：エ

ア：開示範囲や費用は契約・法令等に従う必要がある。

イ：滞納額等は取引上重要な情報として開示対象となり得る。

ウ：管理規約は管理組合運営の基本規範であり管理会社の私有物ではない。

エ：標準契約書は、宅建業者からの媒介等に必要な照会に対し、管理会社が管理組合に代わって一定の情報を提供する仕組みを置いている。

総合解説：情報開示では、根拠、対象情報、個人情報保護、手数料等を契約に沿って処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

0069

5-3 標準管理委託契約書 > 委託業務・基幹事務 | 難易度：応用

ある管理会社が「清掃業務だけ」を管理組合から受託している。この受託だけを理由に、マンション管理適正化法上の基幹事務をすべて受託していると評価できるか。最も適切なものはどれか。

ア．できない。清掃業務だけでは、会計の収支調定・出納や維持修繕の企画・実施調整という基幹事務をすべて受託したことにはならない。

イ．できる。清掃業務は基幹事務の全内容を当然に含む。

ウ．できる。管理会社という名称を使用すれば受託内容に関係なく基幹事務を受託したことになる。

エ．できないが、その理由は基幹事務が専有部分の売買仲介だけを指すからである。

答え・解説

正答：ア

ア：基幹事務は法令上定義された中核事務であり、実際の委託内容がその定義に該当するかを確認する必要がある。

イ：清掃は標準管理委託契約の業務の一つだが、基幹事務の全内容ではない。

ウ：業者の名称ではなく受託事務の内容で判断する。

エ：専有部分の売買仲介は基幹事務の定義ではない。

総合解説：試験では、標準管理委託契約書上の業務区分と適正化法上の基幹事務の定義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

0070

5-3 標準管理委託契約書 > 委託業務・基幹事務 | 難易度：応用

台風で共用部分の窓が破損し、二次被害防止のため緊急養生が必要となった。理事長に連絡がつかない。標準管理委託契約書を前提とした対応として最も適切なものはどれか。

ア．理事長の事前承認が得られるまで、被害が拡大しても一切対応しない。

イ．事前承認を得る時間的余裕がなければ管理会社が必要な緊急業務を実施し、速やかに内容・費用を管理組合へ通知する。

ウ．管理会社は必要性にかかわらず建物全体の改修工事を自由に発注できる。

エ．緊急対応をした場合、その原因にかかわらず費用は必ず管理会社の自己負担となる。

答え・解説

正答：イ

ア：緊急性のある二次被害防止では事前承認を絶対条件としない。

イ：標準契約書の緊急時条項は、承認を待てない災害・事故等について必要な業務を先行実施できるようにしている。

ウ：必要な範囲を超える自由な工事発注権を与えるものではない。

エ：費用負担は契約と原因により判断し、管理会社に責めがない場合の必要費用は管理組合負担となり得る。

総合解説：緊急条項では「必要性」「事前承認の時間的余裕」「事後の速やかな通知」という要件をセットで理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0071

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・善管注意 | 難易度：基礎

マンション標準管理委託契約書の善管注意義務について、最も適切な説明はどれか。

- ア．管理会社は結果にかかわらず一切責任を負わない。
- イ．管理会社は管理組合の指示がなくても専有部分を自由に処分できる。
- ウ．管理会社は善良な管理者の注意をもって管理事務を行う。
- エ．善管注意義務は管理組合側だけが負う義務である。

答え・解説

正答：ウ

ア：免責条項があっても管理会社の責任が全面的に消えるわけではない。

イ：善管注意義務は管理事務の適切な遂行に関する義務であり、専有部分処分権を与えるものではない。

ウ：標準管理委託契約書は、受託者である管理会社に善良な管理者の注意をもって管理事務を行う義務を課す。

エ：管理会社側にも明示的に課される。

総合解説：善管注意義務は、管理会社が専門的受託者として通常期待される注意を尽くして業務を遂行する基準となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0072

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・善管注意 | 難易度：基礎

管理組合が管理委託契約書を更新管理するに当たり、「有効期間」の定め方として標準契約書に沿うものはどれか。

- ア．管理委託契約は必ず無期限でなければならない。
- イ．契約期間は管理会社が口頭で自由に変更できる。
- ウ．契約期間を定めることは禁止されている。
- エ．契約書に開始日と終了日を定め、有効期間を明確にする。

答え・解説

正答：エ

ア：無期限契約に限定するものではない。

イ：契約変更には当事者間の合意や所定の手続が必要である。

ウ：期間を明示することは契約管理上重要である。

エ：標準契約書は有効期間の開始日・終了日を記載する形式を採用している。

総合解説：管理組合は契約満了日を管理し、更新の総会手続や重要事項説明等に必要な時間を確保する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0073

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・善管注意 | 難易度：基礎

重大な契約違反はないが、契約期間中に管理委託契約を終了させたい。当事者による解約申入れとして標準契約書に沿うものはどれか。

ア．契約違反がなくても、相手方に少なくとも3か月前に書面で申し入れることにより契約を終了できる規定例がある。

イ．契約違反がない限り、契約期間中は絶対に解約できない。

ウ．口頭で当日通知すれば常に即日解約できる。

エ．解約できるのは管理会社だけで、管理組合からは申し入れられない。

答え・解説

正答：ア

ア：標準契約書は、解除とは別に、双方が少なくとも3か月前の書面による申入れで解約できる規定例を置く。

イ：契約違反がなくても解約申入れの制度がある。

ウ：予告期間と書面要件が示されており、当日口頭解約を標準としていない。

エ：甲乙双方に認める規定である。

総合解説：「解除」は債務不履行等を理由とする終了、「解約申入れ」は理由を問わず予告期間を置く終了として区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0074

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・善管注意 | 難易度：標準

標準管理委託契約書で契約を更新しようとする場合の規定例として、最も適切なものはどれか。

ア．満了後3年以内に口頭で申し出れば自動更新される。

イ．有効期間満了日の3か月前までに、相手方へ書面で更新の旨を申し出る。

ウ．更新には何の意思表示も必要なく、必ず永久に自動更新される。

エ．更新の申出は管理組合からしかできない。

答え・解説

正答：イ

ア：満了後ではなく事前の申出を予定している。

イ：標準契約書は、更新を希望する当事者が満了日の3か月前までに書面で申し出る形式を示している。

ウ：必ず永久自動更新する規定ではない。

エ：甲・乙いずれも更新申出ができる。

総合解説：契約更新には管理組合側の総会決議や適正化法上の手続も関係するため、満了直前ではなく余裕を持った準備が必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0075

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・善管注意 | 難易度：標準

管理委託契約の更新協議が契約満了日までに整う見込みがない場合、標準管理委託契約書が示す対応として最も適切なものはどれか。

- ア．自動的に無期限契約へ変更される。
- イ．管理事務を必ず即日停止しなければならず、暫定契約は認められない。
- ウ．当事者は、従前契約と同一条件で一定期間の暫定契約を締結できる。
- エ．管理会社が一方的に永久更新を宣言できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：無期限へ自動変更する規定ではない。

イ：管理事務の空白を避けるための暫定契約という選択肢がある。

ウ：更新協議が間に合わない場合の管理空白を避けるため、標準契約書は同一条件での暫定契約を規定している。

エ：一方的な永久更新権はない。

総合解説：暫定契約は更新手続の遅延を恒常化するためではなく、無契約状態を避けつつ協議を完了させるための一時的措置である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0076

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・善管注意 | 難易度：標準

相手方が管理委託契約上の義務を履行しない場合の解除について、標準契約書の一般条項として最も適切なものはどれか。

- ア．軽微な遅れが一度あれば、催告なしで必ず即時解除しなければならない。
- イ．義務違反があっても契約は一切解除できない。
- ウ．解除できるのは裁判所だけで、当事者は解除意思表示をできない。
- エ．相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行されないときは解除できる。

答え・解説

正答：エ

ア：通常条項ではまず履行を催告する構造である。

イ：義務不履行が継続する場合の解除制度がある。

ウ：契約当事者による解除の規定であり、裁判所だけの権限ではない。

エ：標準契約書は、一般的な債務不履行について相当期間を定めた催告後の解除を規定している。

総合解説：解除要件と解約申入れを区別し、契約終了時には引継ぎ・資料返還等も確認する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0077

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・善管注意 | 難易度：標準

管理会社がマンション管理業の登録取消処分を受けた場合について、標準管理委託契約書の扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．管理組合が契約を解除できる特別な解除事由として定められている。
- イ．登録取消しを受けても管理組合は契約を解除できない。
- ウ．登録取消しを受けると管理組合の管理規約も自動的に失効する。
- エ．登録取消しを受けると区分所有者の所有権が管理会社へ移転する。

答え・解説

正答：ア

ア：標準契約書は、管理会社の登録取消処分等を管理組合側からの解除事由として挙げる。

イ：登録取消しは管理業務継続に重大な影響があるため解除事由となる。

ウ：管理会社の行政処分と管理規約の効力は別問題である。

エ：所有権移転を生じさせる制度ではない。

総合解説：管理会社の信用・登録状況に重大な変化があった場合、契約上の通知義務や解除条項も併せて確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0078

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・善管注意 | 難易度：標準

管理委託契約が終了した後、旧管理会社が在職中に知った組合員情報を扱う場合の守秘義務について正しいものはどれか。

- ア．契約終了と同時に、居住者情報を自由に公開できる。
- イ．正当な理由なく管理事務で知り得た秘密を漏らしてはならず、契約終了後も義務が続く。
- ウ．守秘義務は管理組合の役員だけに課され、管理会社には課されない。
- エ．管理会社の従業員には守秘義務は及ばない。

答え・解説

正答：イ

ア：契約終了後も秘密保持が求められる。

イ：標準契約書は管理会社とその従業員に守秘義務を課し、契約終了後も同様とする。

ウ：管理会社側にも明示的な義務がある。

エ：従業員も対象に含まれる。

総合解説：管理会社は組合員情報、滞納情報、連絡先等の機微な情報を扱うため、契約終了後の情報管理も重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0079

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・善管注意 | 難易度：応用

管理委託契約締結後に法令が改正され、受託する管理事務や委託業務費の見直しが必要となった。標準管理委託契約書の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．法令改正があっても契約内容は絶対に変更できない。
- イ．管理会社が管理組合へ通知せず一方的に委託業務費を自由に変更できる。
- ウ．管理組合と管理会社が協議の上、契約内容を変更できる。
- エ．法令改正があると管理委託契約は必ず自動消滅する。

答え・解説

正答：ウ

ア：法令への適合のため変更が必要になる場合がある。

イ：一方的な自由変更ではなく当事者間の協議を前提とする。

ウ：標準契約書は、法令改正に伴い管理事務や委託業務費の変更が必要となる場合、協議して契約を変更できる旨を定める。

エ：法令改正が直ちに契約の自動消滅を意味するわけではない。

総合解説：2026年のマンション関係法改正のような制度変更時には、標準契約書の改正版や管理規約との整合を確認する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0080

5-3 標準管理委託契約書 > 契約期間・更新・解除・善管注意 | 難易度：応用

管理会社に重大な契約違反はないが、管理組合が方針変更により別会社へ切り替えたい。標準管理委託契約書を前提とした手続として最も適切なものはどれか。

- ア．契約違反がないため、契約を終了する方法は一切ない。
- イ．総会で別会社を選べば、現契約への通知なしに即日当然終了する。
- ウ．管理会社への口頭連絡だけで必ず当日終了できる。
- エ．契約期間や更新時期を確認し、必要なら少なくとも3か月前の書面による解約申入れ等、契約所定の終了手続を行う。

答え・解説

正答：エ

ア：解約申入れ等の契約終了手段がある。

イ：新会社選定と旧契約終了は別の法的手続である。

ウ：標準条項は書面と予告期間を求める。

エ：契約違反がなくても、標準契約書には予告期間を置いた解約申入れがあり、満了・更新との関係も確認する必要がある。

総合解説：管理会社変更では、現契約の終了日、新契約の開始日、資料・預金・鍵等の引継ぎを連続させ、管理空白を防ぐことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0081

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務報告・再委託・免責 | 難易度：基礎

管理組合の事業年度が終了した。受託管理会社が行う年度の管理事務報告として標準契約書に沿うものはどれか。

ア．事業年度終了後、管理事務の処理状況と会計の収支結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者が報告する。

イ．管理会社は年度報告を一切行わなくてよい。

ウ．年度報告は清掃担当者が口頭で行えば必ず足りる。

エ．会計の収支結果は管理組合へ知らせてはならない。

答え・解説

正答：ア

ア：標準契約書は、年度の管理事務処理状況と会計収支結果を書面で示し、管理業務主任者が報告する仕組みを置く。

イ：定期報告は受託業務の透明性確保に重要である。

ウ：報告主体・方法が標準契約で定められている。

エ：会計収支は管理組合へ報告すべき主要事項である。

総合解説：管理事務報告は、管理会社の受託業務が契約どおり実施されたかを管理組合が確認する重要な機会である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0082

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務報告・再委託・免責 | 難易度：基礎

管理組合が毎月の資金状況を確認する場合、標準管理委託契約書が管理会社に求める会計報告として正しいものはどれか。

ア．会計報告は10年に1回でよい。

イ．管理会社は、原則として毎月、前月の会計収支状況に関する書面を管理組合へ交付する。

ウ．会計収支は管理会社内部情報なので管理組合へ報告しない。

エ．月次報告は管理組合が求めても一切作成できない。

答え・解説

正答：イ

ア：長期間報告しない運用は標準的な会計管理と合わない。

イ：標準契約書は月次の会計収支状況を管理組合へ報告する規定例を置いている。

ウ：管理組合自身の会計情報であり、管理会社内部だけに留めるものではない。

エ：受託会計の透明性を確保するため月次情報提供が想定される。

総合解説：月次報告を予算・通帳残高・未収金明細と照合することで、年度末まで問題を放置せず早期に発見できる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0083

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務報告・再委託・免責 | 難易度：基礎

管理会社が清掃業務を第三者へ再委託した場合の責任について、標準管理委託契約書の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．再委託した瞬間に管理会社の責任はすべて消滅する。
- イ．管理組合は再委託先の業務品質について管理会社へ何も求められない。
- ウ．再委託しても、管理会社は再委託した管理事務の適正な処理について管理組合に責任を負う。
- エ．再委託先が事故を起こした場合、契約上の管理会社は必ず無関係となる。

答え・解説

正答：ウ

ア：再委託は免責ではない。

イ：受託者として再委託先を適切に管理する責任が残る。

ウ：標準契約書は、再委託を認めつつも、受託した管理会社の管理組合に対する責任を維持する。

エ：事故時の具体的責任は事情によるが、再委託だけで当然に無関係にはならない。

総合解説：管理組合は再委託の有無や再委託先だけでなく、受託管理会社がどのように品質管理することも確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0084

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務報告・再委託・免責 | 難易度：標準

管理組合が年度途中で管理事務の処理状況や会計収支状況の確認を求めた場合、標準管理委託契約書の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．年度末まで管理組合には一切確認する権利がない。
- イ．報告を求められるのは行政機関だけである。
- ウ．管理組合が報告を求めると契約は自動解除される。
- エ．管理会社は管理組合から請求があるとき、管理事務の処理状況や会計収支状況について報告する。

答え・解説

正答：エ

ア：受託業務の委託者である管理組合には状況確認の仕組みがある。

イ：行政機関だけに限定する制度ではない。

ウ：報告請求は契約上予定された行為であり、自動解除事由ではない。

エ：標準契約書は定期報告に加え、管理組合から請求がある場合の報告も規定する。

総合解説：重要工事、滞納増加、事故等がある場合は、定期報告を待たず必要な資料・状況を確認することが適切である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0085

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務報告・再委託・免責 | 難易度：標準

管理事務報告に関連して、管理組合が管理会社に求められる事項として最も適切なものはどれか。

- ア．管理事務の処理状況や会計収支に係る関係書類の提示を求めることができる。
- イ．管理会社が作成した報告書以外は一切確認できない。
- ウ．管理組合自身の預金に関する資料も確認してはならない。
- エ．報告内容に疑問があっても証憑確認は禁止されている。

答え・解説

正答：ア

ア：標準契約書は、報告に際して管理組合が関係書類の提示を求められる旨を定める。

イ：報告の裏付け資料を確認する仕組みがある。

ウ：管理組合会計の資料は管理組合の財務管理上重要である。

エ：証憑・帳簿・残高等の照合は会計確認に有用である。

総合解説：報告書の数値だけでなく、請求書、領収書、預金資料、未収明細等との整合を確認することで透明性が高まる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0086

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務報告・再委託・免責 | 難易度：標準

管理会社の従業員が管理業務の遂行に関して管理組合又は組合員等へ損害を与えた場合の標準管理委託契約書の考え方として、最も適切なものはどれか。

- ア．従業員の行為なら管理会社は常に一切責任を負わない。
- イ．管理会社は使用者として責任を負う旨の規定がある。
- ウ．損害が発生すると管理組合が必ず管理会社に代わって責任を負う。
- エ．従業員による業務上の損害は契約書で扱うことが禁止されている。

答え・解説

正答：イ

ア：従業員による行為だからといって受託会社が当然免責されるわけではない。

イ：標準契約書は、従業員が業務遂行に関して損害を及ぼした場合の管理会社の使用者責任を規定する。

ウ：管理組合が受託会社の責任を当然肩代わりする規定ではない。

エ：標準契約書に責任条項が置かれている。

総合解説：業務委託では、会社自体の行為だけでなく従業員・再委託先による業務遂行を含めて責任構造を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0087

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務報告・再委託・免責 | 難易度：標準

管理会社の免責について、標準管理委託契約書の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．免責条項があるため、管理会社は故意・過失があっても常に責任を負わない。

イ．管理会社はどのような契約違反をしても免責される。

ウ．管理会社の責めによらない災害・事故等や、善管注意を尽くしても生じた一定の損害など、契約で定めた場合に限って免責され得る。

エ．管理組合に損害が発生した事実だけで、必ず管理会社が免責される。

答え・解説

正答：ウ

ア：故意・過失等がある場合の責任まで当然に排除するものではない。

イ：契約違反の内容に応じて責任が生じ得る。

ウ：標準契約書の免責は限定的で、管理会社の責めに帰すべき事由がある場合まで一律に免責するものではない。

エ：損害の原因と善管注意義務の履行状況を確認する必要がある。

総合解説：免責問題では、損害結果だけでなく、事故原因、予見可能性、管理会社の注意義務履行、管理組合側の判断等を具体的に検討する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0088

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務報告・再委託・免責 | 難易度：標準

管理会社が共用設備の老朽化による事故リスクを具体的に書面で注意喚起したが、管理組合が修繕を承認せず、その事項に起因して損害が生じた。標準管理委託契約書上の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．管理組合が修繕を拒否しても、管理会社は必ず全損害を負担する。

イ．書面で注意喚起すれば、管理会社は以後どのような過失についても免責される。

ウ．注意喚起の内容や損害との因果関係は確認する必要がない。

エ．管理会社が必要な注意を尽くしており、契約の免責要件に該当すれば、管理会社が損害賠償責任を負わない場合がある。

答え・解説

正答：エ

ア：管理組合側の不承認が原因となる場合に免責が問題となる。

イ：書面注意喚起は無制限な将来免責を与えるものではない。

ウ：注意喚起した事項と実際の損害の関係を確認する必要がある。

エ：標準契約書は、管理会社が書面で注意喚起したにもかかわらず管理組合が承認しなかった事項に起因する損害を免責対象として規定する例がある。

総合解説：管理組合は管理会社から重大な修繕提案・警告を受けた場合、理事会・総会で検討経緯と判断理由を記録しておくことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0089

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務報告・再委託・免責 | 難易度：応用

管理会社から年度管理事務報告を受けたところ、収支結果の預金残高が管理組合保管の残高証明書と一致しなかった。最も適切な対応はどれか。

- ア．関係書類の提示を求め、仕訳・入出金明細・預金残高を照合して差異原因を確認する。
- イ．管理業務主任者が報告した以上、差異の有無にかかわらず確認を終了する。
- ウ．残高証明書を破棄し、管理会社の数字だけを採用する。
- エ．差異額を修繕積立金へ振り替えて帳尻を合わせる。

答え・解説

正答：ア

ア：管理事務報告は管理組合の確認・監査を不要にするものではなく、関係書類の提示を求めて検証できる。

イ：専門資格者による報告でも誤りや不整合の確認は必要である。

ウ：管理組合自身の客観的資料との照合が重要である。

エ：原因不明の差異を会計間振替で解消するのは不適切である。

総合解説：受託管理と管理組合側の監督は補完関係にあり、月次・年度報告を証憑や残高と照合する内部統制が重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0090

5-3 標準管理委託契約書 > 管理事務報告・再委託・免責 | 難易度：応用

管理会社が再委託した清掃会社の作業ミスで共用部設備を損傷した。管理会社が「再委託なので当社は無関係」と主張している。標準管理委託契約書を前提とした評価として最も適切なものはどれか。

- ア．再委託先が行った以上、管理会社は常に完全免責される。
- イ．再委託した管理事務の適正な処理について管理会社は管理組合に責任を負うため、再委託だけを理由に当然免責とはならない。
- ウ．再委託をした時点で管理組合との契約関係は再委託先へ自動移転する。
- エ．管理組合は再委託先の作業内容を確認すること自体が禁止されている。

答え・解説

正答：イ

ア：再委託は受託者の責任をゼロにする制度ではない。

イ：標準契約書は再委託を認める場合でも、受託管理会社の管理組合に対する責任を維持している。

ウ：契約上の受託者が自動的に入れ替わるわけではない。

エ：管理組合は受託業務の品質や事故対応を確認できる。

総合解説：再委託と免責を混同せず、再委託先の過失、管理会社の選任・監督、契約上の責任分担を具体的に確認する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0091

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 管理者事務委託契約の基本 | 難易度：基礎

管理業者管理者方式で用いる「マンション標準管理者事務委託契約書」の位置付けとして、最も適切なものはどれか。

ア．管理業者が管理者事務を受託する際の契約内容を明確にし、契約成立時書面の指針となるひな形である。

イ．区分所有者と施工会社との大規模修繕請負契約だけに用いる標準約款である。

ウ．管理組合が管理会社へ通常の清掃業務だけを委託するときに必ず用いる契約書である。

エ．外部管理者としてマンション管理士個人を選任する場合にのみ使用できる契約書である。

答え・解説

正答：ア

ア：管理者事務の内容を明確にし、改正適正化法に基づく契約成立時書面の指針として策定されている。

イ：対象は管理組合と管理業者の管理者事務委託契約であり、工事請負契約専用ではない。

ウ：清掃等の管理事務は標準管理委託契約書の領域であり、管理者事務委託契約書とは区別される。

エ：標準管理者事務委託契約書は主として管理業者管理者方式を想定している。

総合解説：管理者事務の内容を明確にし、改正適正化法に基づく契約成立時書面の指針として策定されている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0092

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 管理者事務委託契約の基本 | 難易度：基礎

同じマンション管理業者が、管理組合の「管理者」としての事務と、日常の「管理事務」の双方を担う場合の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．同一の管理業者が行う以上、両者は同一契約・同一担当者で一体処理しなければならない。

イ．管理者としての意思決定・代表等の事務と、会計・清掃・設備管理等の管理事務は性質が異なるため、契約や業務体制を区別して扱う。

ウ．管理者事務は管理組合の意思決定と無関係なので、清掃業務と同じ位置付けでよい。

エ．管理事務を委託した時点で、管理業者は当然に区分所有法上の管理者になる。

答え・解説

正答：イ

ア：同一社でも両機能を区別し、担当部門等を分けることが求められる。

イ：管理者事務と管理事務は権限・責任の性質が異なるため、標準契約でも区別され、同一社が担う場合には体制上の分離も求められる。

ウ：管理者事務は管理組合の意思決定・代表等に深く関わる重要な事務である。

エ：管理事務の受託と管理者への選任は別問題であり、当然に管理者となるわけではない。

総合解説：管理者事務と管理事務は権限・責任の性質が異なるため、標準契約でも区別され、同一社が担う場合には体制上の分離も求められる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0093

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 管理者事務委託契約の基本 | 難易度：標準

管理業者が管理者事務を受託しているマンションで、建替えに向けた事業手法比較や再建建物の計画案作成まで当然に委託範囲に含まれると主張した。標準管理者事務委託契約書の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．管理者に選任された以上、専門資格の有無にかかわらず無制限に実施できる。

イ．専門業務はすべて管理会社の無償サービスとして実施しなければならない。

ウ．そのような専門的業務は管理者事務に当然には含めず、必要なら別途総会で審議・決定して委託内容を明確にする。

エ．建替えに関する検討は管理組合では扱えず、地方公共団体のみが行える。

答え・解説

正答：ウ

ア：管理者の地位だけで専門業務が当然に契約範囲へ入るわけではない。

イ：業務範囲と報酬は契約・総会決議等で明確にする必要がある。

ウ：建替え等の計画案作成や国家資格者が通常担う専門業務などは、標準契約上、通常の管理者事務から除外し、別途総会で決める考え方である。

エ：管理組合が検討する事項であり、専門家の支援を受けることもできる。

総合解説：建替え等の計画案作成や国家資格者が通常担う専門業務などは、標準契約上、通常の管理者事務から除外し、別途総会で決める考え方である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0094

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 管理者事務委託契約の基本 | 難易度：標準

総会でマンション管理業者を区分所有法上の管理者に選任したところ、担当者が「管理者に選任された以上、管理者事務の範囲や報酬等を定めた契約は不要である」と説明した。2026年4月1日以後の管理業者管理者方式について、最も適切なものはどれか。

ア．適切である。管理者への選任だけで、報酬額や業務範囲も法律上一律に確定する。

イ．不適切なのは報酬を定めない点だけであり、業務範囲や利益相反の取扱いが契約に記載してはならない。

ウ．管理者受託契約は施工会社との工事請負契約を意味するため、管理業者を管理者に選任する場合には関係しない。

エ．不適切である。管理者への選任とは別に、管理者事務の内容、報酬、責任、利益相反管理等の受託条件を管理者受託契約で明確にし、法令に沿った説明・書面化を行う必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：管理者への選任だけで個別の報酬・業務範囲等が一律に確定するわけではない。

イ：業務内容や利益相反取引の制限等も標準契約で重要な契約事項として扱われる。

ウ：管理者受託契約は管理業者が管理者としての事務を受託する契約であり、工事請負契約とは別である。

エ：管理業者管理者方式では、管理者としての地位だけで契約条件が自動的に決まるわけではない。改正マンション管理適正化法と標準管理者事務委託契約書は、管理者受託契約の内容を明確化する枠組みを設けている。

総合解説：管理業者管理者方式では、管理者としての地位だけで契約条件が自動的に決まるわけではない。改正マンション管理適正化法と標準管理者事務委託契約書は、管理者受託契約の内容を明確化する枠組みを設けている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0095

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 管理者事務委託契約の基本 | 難易度：標準

管理業者管理者方式で、同じ担当者が「管理者として工事発注を決める業務」と「管理会社として受注・見積りを作る管理事務」を兼務している。標準契約の考え方に照らして最も適切な評価はどれか。

ア．利益相反やチェック機能低下を避けるため、管理者事務担当者と管理事務担当者を別部門に所属させる体制を整備するのが適切である。

イ．同一社なら情報共有が重要なので、必ず同一人物が両方を担当すべきである。

ウ．兼務かどうかは管理組合に一切開示しなくてよい。

エ．工事発注に関与する者だけ別会社にすれば、その他の内部統制は不要となる。

答え・解説

正答：ア

ア：同一社が二つの立場を担う場合でも、管理者事務と管理事務の部門・担当者を分けることが標準契約に示されている。

イ：標準契約はむしろ両業務の部門・担当者を分ける体制を求める。

ウ：外部管理者方式では利益相反管理と透明性が重要である。

エ：形式的な別会社化だけでなく、権限・監督・情報開示を含む体制整備が必要である。

総合解説：同一社が二つの立場を担う場合でも、管理者事務と管理事務の部門・担当者を分けることが標準契約に示されている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0096

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 管理者事務委託契約の基本 | 難易度：基礎

管理業者管理者方式における管理組合の保管口座等の印鑑・私垢用カードの保管について、標準管理者事務委託契約書に沿うものはどれか。

ア．管理者に就任した管理業者が通帳・印鑑・カードを必ず一括保管する。

イ．原則として監事又は総会決議で選任された者が保管し、管理業者が管理者だからという理由だけで当然に預かるものではない。

ウ．印鑑等は施工会社に保管させるのが標準である。

エ．印鑑等は誰が保管してもよく、契約や規約で定める必要はない。

答え・解説

正答：イ

ア：財産管理上の牽制が失われるため、原則的な扱いではない。

イ：通帳と印鑑等の集中を避けることは金銭事故防止の基本であり、管理業者による保管は施行規則上の例外要件を満たす場合に限られる。

ウ：施工会社は管理組合財産の保管主体として予定されていない。

エ：財産の安全管理上、保管主体を明確にする必要がある。

総合解説：通帳と印鑑等の集中を避けることは金銭事故防止の基本であり、管理業者による保管は施行規則上の例外要件を満たす場合に限られる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0097

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 管理者事務委託契約の基本 | 難易度：標準

標準管理者事務委託契約書のコメントが、管理者事務担当者の専門性について示す考え方として最も適切なものはどれか。

ア．管理者事務は単純な事務なので、専門知識を有する者を配置することは望ましくない。

イ．管理者事務担当者には必ず一級建築士だけを配置しなければならない。

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

エ．管理者事務担当者に必要なのは清掃技能のみで、法令・会計知識は不要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：管理者事務は重要な意思決定・代表行為等に関係し、専門性が重視される。

イ：特定の一資格だけが必須とされる趣旨ではなく、マンション管理に係る専門知識が重視される。

ウ：管理者事務は管理組合の意思決定に関わるため、高度な専門知識を持つ者の担当が望ましいとされる。

エ：管理者事務には法令・会計・契約・運営等の幅広い知識が関係する。

総合解説：管理者事務は管理組合の意思決定に関わるため、高度な専門知識を持つ者の担当が望ましいとされる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0098

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 管理者事務委託契約の基本 | 難易度：標準

管理業者が管理者として工事発注や財産管理を行う際の注意義務について、標準管理者事務委託契約書の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．総会で選任された管理者は、故意がなければどのような判断をしても責任を問われない。

イ．管理業者は管理者になると、管理組合より自社の利益を優先してよい。

ウ．善管注意義務は契約終了後にだけ発生する。

エ．受託者は善良な管理者の注意をもって管理者事務を行う必要があり、業者としての専門性を踏まえた相応に高度な注意が期待される。

答え・解説

正答：エ

ア：管理者には善管注意義務があり、故意だけでなく過失も問題となり得る。

イ：管理組合のために適切に事務を行う義務があり、自社利益優先は利益相反問題を生む。

ウ：義務は契約期間中の管理者事務の遂行に適用される。

エ：標準契約は民法上の委任・準委任の性格を踏まえて善管注意義務を明記し、管理業者管理者方式では専門業者としての高い注意が求められると説明する。

総合解説：標準契約は民法上の委任・準委任の性格を踏まえて善管注意義務を明記し、管理業者管理者方式では専門業者としての高い注意が求められると説明する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0099

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 管理者事務委託契約の基本 | 難易度：応用

同一の管理業者が管理者事務と通常の管理事務を受託している。費用の明確化という観点から最も適切な契約設計はどれか。

ア．管理者事務の報酬と管理事務の委託業務費を区別して定め、区分所有者がそれぞれの対価を把握できるようにする。

イ．両方を一括して「管理費」とだけ記載し、内訳を示さない方が利益相反防止になる。

ウ．管理者事務は必ず無償でなければならない。

エ．管理者事務の報酬額は管理業者だけで随時変更できる。

答え・解説

正答：ア

ア：標準管理者事務委託契約書は、管理者事務の報酬を通常の管理事務の報酬と混在させず別途定める考え方を示している。

イ：内訳不明はコストの透明性を低下させる。

ウ：有償・無償は契約で定め得るが、報酬を支払う場合は内容を明確化することが重要である。

エ：管理組合との契約・総会等の適切な意思決定を経る必要がある。

総合解説：標準管理者事務委託契約書は、管理者事務の報酬を通常の管理事務の報酬と混在させず別途定める考え方を示している。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0100

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 管理者事務委託契約の基本 | 難易度：応用

管理者事務委託契約の有効期間を設定する際の考え方として、標準契約コメントに最も沿うものはどれか。

ア．管理者事務委託契約は一度締結すれば無期限とし、更新手続を設けてはならない。

イ．管理組合の会計期間・総会時期等を考慮し、管理規約上の管理者任期と整合させて原則1年程度とすることが望ましい。

ウ．管理組合の会計年度や総会開催時期は契約期間と無関係なので考慮しない。

エ．管理者の任期より必ず10年以上長い契約期間にしなければならない。

答え・解説

正答：イ

ア：定期的な評価・更新を可能にする設計が想定されている。

イ：管理者の選任・監督を定期的に機能させるため、契約期間と規約上の任期を整合させる考え方が示されている。

ウ：会計期間や総会時期は更新・報告等と密接に関係する。

エ：任期との整合が重要であり、長期固定を当然とする考え方ではない。

総合解説：管理者の選任・監督を定期的に機能させるため、契約期間と規約上の任期を整合させる考え方が示されている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0101

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 総会・利益相反・工事発注 | 難易度：基礎

管理業者が管理者を務めるマンションで、その管理業者の関連会社へ工事を発注しようとしている。標準管理者事務委託契約書の考え方に照らし最も適切なものはどれか。

ア．管理者の裁量に属するため、関連会社であることを伏せて随意契約してよい。

イ．関連会社との取引は禁止されているため、緊急時を含め一切発注できない。

ウ．関連会社との取引であることや条件を区分所有者に事前説明し、原則として総会の承認を得るなど利益相反を管理する。

エ．価格が最安値なら、関連会社との関係や選定理由の説明は不要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：関連会社との取引は利益相反管理が特に必要で、秘匿は不適切である。

イ：一律禁止ではなく、利益相反を管理する手順が重視される。

ウ：自社・関連会社との取引は典型的な利益相反場面であり、事前説明と総会承認等によって透明性を確保することが重要である。

エ：価格だけで利益相反の問題が消えるわけではない。

総合解説：自社・関連会社との取引は典型的な利益相反場面であり、事前説明と総会承認等によって透明性を確保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

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 総会・利益相反・工事発注 | 難易度：基礎

管理業者管理方式で、関連会社との取引に関する透明性を高める方法として最も適切なものはどれか。

ア．関連会社の情報は企業秘密なので、管理組合にも一切知らせない。

イ．関連会社かどうかは発注後に管理業者だけが内部確認すれば足りる。

ウ．関連会社一覧は施工会社が作成し、管理組合には保管させない。

エ．契約書の別紙等で関連会社の範囲を明らかにし、該当会社との取引時に区分所有者が利益相反関係を認識できるようにする。

答え・解説

正答：エ

ア：利益相反管理には関連会社関係の開示が重要である。

イ：事前の透明性確保が必要である。

ウ：管理組合側が関係性を確認できる形で明確にする必要がある。

エ：標準管理者事務委託契約書の考え方では、関連会社一覧を契約書別紙に添付するなど、関係性の見える化が重視される。

総合解説：標準管理者事務委託契約書の考え方では、関連会社一覧を契約書別紙に添付するなど、関係性の見える化が重視される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0103

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 総会・利益相反・工事発注 | 難易度：標準

管理者を務める管理業者が、工事受注者から「紹介料」として、実質的な役務提供の対価ではない金銭を受け取ることについて、標準管理者事務委託契約書の考え方に最も近いものはどれか。

ア．管理組合以外の者から役務提供を伴わない金銭等を収受しないことが、利益相反防止のための基本である。

イ．金額が工事代金の1%以下なら自由に受け取れる。

ウ．総会に知らせなければ、会社の営業活動として問題にならない。

エ．施工会社からの金銭はすべて管理組合の修繕積立金として自動的に扱われる。

答え・解説

正答：ア

ア：工事会社等からの不透明な金銭受領は発注判断を歪めるおそれがあるため、標準契約では抑制する考え方が示される。

イ：金額の小ささだけで利益相反が解消するものではない。

ウ：非開示はむしろ透明性を損ない、利益相反リスクを高める。

エ：管理業者が収受する金銭と管理組合財産は区別される。

総合解説：工事会社等からの不透明な金銭受領は発注判断を歪めるおそれがあるため、標準契約では抑制する考え方が示される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0104

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 総会・利益相反・工事発注 | 難易度：標準

管理者である管理業者が施工会社の選定にも関与する大規模修繕工事で、区分所有者への説明として特に重要なものはどれか。

ア．最終的な総額だけを示し、内訳や比較資料は非公開とする。

イ．工事費用の内訳や積算根拠、選定過程を説明し、選定の妥当性を検証できるようにする。

ウ．関連会社が施工する場合は、工事費の根拠説明を省略できる。

エ．管理業者が専門家なので、区分所有者は選定理由を知る必要がない。

答え・解説

正答：イ

ア：総額だけでは価格妥当性や選定過程を検証しにくい。

イ：管理者と発注支援者の立場が重なる場合は、価格・積算・選定経緯の透明性が利益相反防止に直結する。

ウ：関連会社取引ではむしろ一層の説明が必要である。

エ：管理の主体は管理組合であり、区分所有者への説明・監督が重要である。

総合解説：管理者と発注支援者の立場が重なる場合は、価格・積算・選定経緯の透明性が利益相反防止に直結する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0105

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 総会・利益相反・工事発注 | 難易度：標準

管理業者管理者方式で大規模修繕を進める際、発注プロセスの透明性を高めるための方策として最も適切なものはどれか。

ア．管理者が専門業者なら、修繕委員会や第三者確認は利益相反を増やすので設けない。

イ．修繕委員会を設けた場合、総会の権限はすべて委員会へ移る。

ウ．区分所有者等からなる修繕委員会を設けるなど、管理者だけに判断を集中させないチェック体制を整える。

エ．修繕委員会には施工会社の営業担当者だけを入れるのが望ましい。

答え・解説

正答：ウ

ア：チェック主体を設けることは透明性向上に有効である。

イ：委員会は支援・検討の場であり、法令・規約上総会決議が必要な事項を代替するものではない。

ウ：外部管理者方式のガイドラインや標準契約は、大規模修繕で修繕委員会等を活用し、区分所有者による監督を働かせることを重視する。

エ：発注先候補だけで構成すれば中立性を損なう。

総合解説：外部管理者方式のガイドラインや標準契約は、大規模修繕で修繕委員会等を活用し、区分所有者による監督を働かせることを重視する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0106

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 総会・利益相反・工事発注 | 難易度：応用

深夜の漏水事故で直ちに止水工事が必要となり、管理者である管理業者の関連会社へ緊急発注しなければ被害が拡大する状況である。標準管理者事務委託契約書の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．関連会社への発注はどのような緊急事態でも法律上絶対禁止である。

イ．一度緊急発注をした実績があれば、その後の通常工事も説明・承認なしで関連会社へ発注できる。

ウ．緊急時かどうかは管理業者だけが秘密に判断し、記録を残さなくてよい。

エ．契約で定めた緊急時の範囲に該当するなら事前説明なしの緊急発注を可能とする設計はあり得るが、通常時の利益相反手続を無制限に免れるものではない。

答え・解説

正答：エ

ア：緊急時対応として契約上例外を設けることは想定されている。

イ：緊急時の例外は通常取引へ一般化できない。

ウ：例外適用の妥当性を後から検証できるよう記録・説明が重要である。

エ：緊急対応と通常の利益相反取引は区別される。緊急性の要件を契約で明確にし、例外を濫用しないことが重要である。

総合解説：緊急対応と通常の利益相反取引は区別される。緊急性の要件を契約で明確にし、例外を濫用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

0107

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 総会・利益相反・工事発注 | 難易度：基礎

管理業者管理者方式を採用した場合の管理組合と総会の位置付けとして、最も適切なものはどれか。

ア．管理者に実務上の権限を持たせても、マンション管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であり、総会による重要事項の意思決定・監督が重要である。

イ．管理業者を管理者に選任した時点で、総会は不要となる。

ウ．管理者の判断は総会決議より常に優先する。

エ．外部管理者方式では区分所有者に管理情報を知らせないことが制度目的である。

答え・解説

正答：ア

ア：外部管理者方式は管理組合の主体性を失わせる制度ではなく、管理者を適切に選任・監督する仕組みが必要である。

イ：総会は管理組合の重要な意思決定機関として存続する。

ウ：管理者は法令・規約・総会決議等に従って職務を行う。

エ：制度上はむしろ監督と情報開示の確保が重要である。

総合解説：外部管理者方式は管理組合の主体性を失わせる制度ではなく、管理者を適切に選任・監督する仕組みが必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0108

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 総会・利益相反・工事発注 | 難易度：標準

管理者が総会へ大規模修繕工事の発注議案を提出しようとしている。管理業者管理者方式における監事の役割として最も適切なものはどれか。

ア．監事は会計帳簿だけを確認し、工事議案には関与できない。

イ．議案が法令・規約等に適合しているか、必要な情報開示がされているか等を確認し、必要に応じて管理者や総会に意見・報告する。

ウ．監事は管理者の部下なので、管理者と異なる意見を総会へ報告できない。

エ．監事が確認すれば総会決議は不要となる。

答え・解説

正答：イ

ア：監事の監査対象は会計だけに限定されず、業務執行や議案の適法・妥当性にも及ぶ。

イ：外部管理者方式では、監事による業務・財産状況の監査に加え、総会提出議案や情報開示のチェック機能が重視される。

ウ：監事は管理者を監督する独立したチェック機能を担う。

エ：監査は総会の法定・規約上の意思決定を代替しない。

総合解説：外部管理者方式では、監事による業務・財産状況の監査に加え、総会提出議案や情報開示のチェック機能が重視される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0109

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 総会・利益相反・工事発注 | 難易度：応用

管理者である管理業者が「当社の関連会社なら対応が早い」という理由だけで、比較検討をせず大規模修繕の施工会社を決めようとしている。最も適切な対応はどれか。

ア．管理者が選んだ会社なら関連会社でも比較は不要で、総会にも社名だけ伝えればよい。

イ．関連会社であることを隠し、工事完了後に価格だけ報告すればよい。

ウ．緊急工事でない限り、関連関係を開示し、仕様・価格・実績等の比較や総会承認などを通じて選定の透明性と妥当性を確保する。

エ．最安値の会社を必ず選ばなければならない、施工実績や工法提案は考慮してはならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：関連会社取引は条件や選定理由まで検証できるようにする必要がある。

イ：事後のみの開示では事前の利益相反管理が働かない。

ウ：外部管理者方式では管理者側の利益相反を前提に、関連会社取引の事前説明・承認と発注プロセスの透明化が重要である。

エ：選定は価格だけでなく品質・実績・体制等を含め総合評価し得る。

総合解説：外部管理者方式では管理者側の利益相反を前提に、関連会社取引の事前説明・承認と発注プロセスの透明化が重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0110

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 総会・利益相反・工事発注 | 難易度：標準

大規模修繕工事の入札でA社が最安値だったが、施工体制・保証内容・工事实績に懸念がある。発注判断として最も適切なものはどれか。

ア．最低価格でなければ管理組合は契約できない。

イ．管理者の直感だけで最も高い会社を選べば透明性が高い。

ウ．見積書は金額だけ確認し、工事項目や条件の差は比較しない。

エ．価格だけで自動決定せず、仕様適合性、施工体制、実績、保証、見積内容などをあらかじめ定めた基準で総合的に評価する。

答え・解説

正答：エ

ア：法令上、管理組合が最低価格だけで選定しなければならない一般ルールはない。

イ：客観的な評価基準と説明可能性が必要である。

ウ：見積条件や仕様差を揃えて比較することが重要である。

エ：透明性は「必ず最低価格を選ぶこと」と同義ではなく、比較可能な基準で合理的に選定し、その理由を説明できることが重要である。

総合解説：透明性は「必ず最低価格を選ぶこと」と同義ではなく、比較可能な基準で合理的に選定し、その理由を説明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

0111

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 財産管理・監査・情報開示 | 難易度：基礎

管理業者管理者方式における管理組合財産の管理として、最も適切なものはどれか。

- ア．管理組合の財産を、管理業者自身の財産や他の管理組合の財産と明確に分別して管理する。
- イ．管理者に就任した管理業者の一般運転資金と同一口座で管理する。
- ウ．複数マンションの修繕積立金を同一残高でまとめ、帳簿上も区別しない。
- エ．管理者の報酬と修繕積立金は同一の収入なので区別しない。

答え・解説

正答：ア

ア：管理業者が管理者でも、管理組合財産は管理業者固有財産ではない。分別管理は金銭事故や倒産リスクから財産を守る基本である。

イ：管理組合財産と管理業者固有財産の混同は分別管理に反する。

ウ：他の管理組合財産とも明確に区分する必要がある。

エ：管理者への報酬と管理組合の積立金は法的・会計的性質が異なる。

総合解説：管理業者が管理者でも、管理組合財産は管理業者固有財産ではない。分別管理は金銭事故や倒産リスクから財産を守る基本である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0112

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 財産管理・監査・情報開示 | 難易度：基礎

管理業者管理者方式で管理組合の預金口座を設ける際の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．管理業者の会社名だけの口座に入れば、会計帳簿があれば分別管理として十分である。
- イ．管理組合に帰属する財産であることが外形上分かる口座名義とし、管理業者の固有財産と誤認されないようにする。
- ウ．管理者個人名義の生活口座に保管するのが最も安全である。
- エ．口座名義は財産帰属と無関係なので、匿名口座が望ましい。

答え・解説

正答：イ

ア：外形的にも管理組合財産であることが明確な管理が求められる。

イ：口座名義から管理組合財産であることが明確に分かることは、分別管理と財産保全の観点で重要である。

ウ：私的財産との混同を生じさせるため不適切である。

エ：帰属主体が分かる名義管理が重要である。

総合解説：口座名義から管理組合財産であることが明確に分かることは、分別管理と財産保全の観点で重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0113

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 財産管理・監査・情報開示 | 難易度：標準

修繕積立金口座の通帳も印鑑も管理者である管理業者が同一部署で保管している。改善策として最も適切なものはどれか。

ア．利便性を優先し、払戻権限も含めすべて管理業者一社に集中する。

イ．監事には残高だけ伝え、通帳や印鑑の保管体制は知らせない。

ウ．印鑑等を監事又は総会で選任された者が保管するなど、通帳と印鑑等を同一主体へ集中させない牽制を働かせる。

エ．印鑑を施工会社へ渡し、工事代金を自由に引き出せるようにする。

答え・解説

正答：ウ

ア：権限集中は不正・誤払出しのリスクを高める。

イ：監事の監査・牽制が機能するよう体制を明確化する必要がある。

ウ：外部管理者方式では多額の金銭事故防止のため、保管権限の分離が特に重視される。

エ：工事受注者に管理組合の払戻権限を与えるのは財産管理上不適切である。

総合解説：外部管理者方式では多額の金銭事故防止のため、保管権限の分離が特に重視される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0114

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 財産管理・監査・情報開示 | 難易度：標準

管理業者管理者方式における監事の位置付けとして最も適切なものはどれか。

ア．監事は管理者の指示に従う補助職員であり、管理者の業務を監査しない。

イ．監事の役割は共用部清掃の品質確認だけである。

ウ．管理業者が管理者なら、監事を置くと二重管理になるため設置しないのが原則である。

エ．管理者の業務執行や財産状況を監査し、必要に応じて総会への報告・総会招集等を行う独立したチェック機能を担う。

答え・解説

正答：エ

ア：監事は管理者を監督する立場である。

イ：業務・会計・議案等の監査が中心である。

ウ：むしろ外部管理者方式で監事によるチェックが重視される。

エ：外部管理者方式では、区分所有者から管理者への監督を実効化するため監事の役割が重要になる。

総合解説：外部管理者方式では、区分所有者から管理者への監督を実効化するため監事の役割が重要になる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0115

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 財産管理・監査・情報開示 | 難易度：応用

監事が、管理者による重大な利益相反行為の疑いを把握したが、管理者が総会招集に応じない。管理業者管理者方式の監督設計として適切なものはどれか。

ア．規約等に基づき、監事が必要な総会を招集できる仕組みを活用し、区分所有者に事実を報告して是正判断を求める。

イ．管理者が招集しない限り、どのような不正疑惑があっても総会は開けない。

ウ．監事は事実を把握しても、管理者の名誉保護のため組合員へ一切報告してはならない。

エ．監事が疑いを持った時点で、裁判手続なしに管理会社の財産を没収できる。

答え・解説

正答：ア

ア：管理者自身に問題がある場面で管理者だけが総会招集権を独占すると監督不能になるため、監事による招集権等が重要である。

イ：監事による総会招集等の監督手段が用意される。

ウ：監査上必要な事項は適切に総会等へ報告する。

エ：監事の権限は監査・報告等であり、私的制裁権限ではない。

総合解説：管理者自身に問題がある場面で管理者だけが総会招集権を独占すると監督不能になるため、監事による招集権等が重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0116

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 財産管理・監査・情報開示 | 難易度：標準

管理者が総会へ予算案・収支決算案・工事議案を提出する前に、監事が確認すべき事項として最も適切なものはどれか。

ア．予算総額だけ確認し、契約相手や利益相反情報は見ない。

イ．法令・規約・総会決議等への適合性、必要な議案の不足、利益相反に関する情報開示の有無などを確認する。

ウ．管理者が作成した資料は無条件に正しいものとして承認する。

エ．総会に提出する前の資料は監事が見てはならない。

答え・解説

正答：イ

ア：外部管理者方式では契約相手・情報開示の確認が重要である。

イ：監事の役割は数字の足し算だけでなく、議案の適法性・適正性や必要情報の開示まで含むチェックに及ぶ。

ウ：監事は独立して内容を確認する必要がある。

エ：事前に調査し意見を述べる仕組みが監督機能となる。

総合解説：監事の役割は数字の足し算だけでなく、議案の適法性・適正性や必要情報の開示まで含むチェックに及ぶ。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0117

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 財産管理・監査・情報開示 | 難易度：標準

外部管理者が交代した際に管理組合の契約書・議事録・修繕履歴が散逸するリスクを下げる方法として、ガイドラインの趣旨に最も合うものはどれか。

ア．管理者の個人パソコンだけに保存し、契約終了時に削除する。

イ．紙の原本をすべて施工会社へ預け、管理組合は写しも持たない。

ウ．重要書類を管理組合として体系的に保存し、必要に応じて信頼できる第三者システム等も活用して組合員が継続的に閲覧できる状態を確保する。

エ．書類の保存は10年未満のマンションでは一切不要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：管理組合の重要情報が失われるため不適切である。

イ：管理組合自身が継続的にアクセスできる保存体制が必要である。

ウ：管理者の会社だけが唯一の保管主体になると、交代・倒産時に情報が失われるおそれがある。管理組合に情報が残る仕組みが必要である。

エ：築年数にかかわらず管理・修繕・会計記録の継続保存は重要である。

総合解説：管理者の会社だけが唯一の保管主体になると、交代・倒産時に情報が失われるおそれがある。管理組合に情報が残る仕組みが必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0118

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 財産管理・監査・情報開示 | 難易度：基礎

外部管理者の業務を区分所有者が監督するために必要な仕組みとして、最も適切なものはどれか。

ア．管理者の業務報告は契約終了時の1回だけでよい。

イ．報告先は管理業者の株主だけで、管理組合への報告は不要である。

ウ．報告は口頭で一言「問題なし」と伝えれば、内容を示す必要はない。

エ．管理者が業務の実施状況や契約・財産管理等について定期的に報告し、監事・総会が確認できるようにする。

答え・解説

正答：エ

ア：継続的な監督のため定期的な報告が必要である。

イ：管理者事務は管理組合から受託しているため、管理組合への説明責任がある。

ウ：検証可能な情報を具体的に示すことが重要である。

エ：権限を外部管理者へ委ねるほど、業務報告と監査による事後検証が重要になる。

総合解説：権限を外部管理者へ委ねるほど、業務報告と監査による事後検証が重要になる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0119

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 財産管理・監査・情報開示 | 難易度：応用

管理者事務委託契約が終了し、新しい管理者へ交代することになった。旧管理者の対応として最も適切なものはどれか。

ア．管理組合の帳票・契約関係・鍵・権限・データ等を整理して返還・引継ぎし、新管理者への円滑な移行に必要な協力を行う。

イ．契約終了と同時に、管理組合のデータをすべて消去して引継ぎを拒否する。

ウ．旧管理者が管理組合口座の印鑑を永久に保管する。

エ．新管理者との連絡は競合関係になるため一切禁止される。

答え・解説

正答：ア

ア：管理者交代で管理機能が途切れないよう、契約終了時の返還・移行協力を契約上明確にすることが重要である。

イ：管理組合に帰属する資料・情報等は適切に返還・引継ぎする必要がある。

ウ：契約終了後に旧管理者が権限物を保持し続けるのは不適切である。

エ：円滑な移行のため合理的な協力が求められる。

総合解説：管理者交代で管理機能が途切れないよう、契約終了時の返還・移行協力を契約上明確に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

5-4 標準管理者事務委託・外部管理者 > 財産管理・監査・情報開示 | 難易度：標準

管理業者管理者方式で「管理会社が専門家だから、工事契約・報酬・財産状況は組合員へ詳細を示さなくてよい」とする運用の評価として最も適切なものはどれか。

ア．適切である。管理者に選任された時点で組合員の情報請求権は消滅する。

イ．不適切である。管理の主体は管理組合であり、区分所有者が管理者を監督できるよう重要情報を適切に開示する必要がある。

ウ．適切である。総会は管理者の報告を受けることが法律上禁止される。

エ．不適切なのは会計情報だけで、工事・契約情報は常に非開示でよい。

答え・解説

正答：イ

ア：外部管理者方式でも管理組合の主体性と監督機能は維持される。

イ：専門家への委任は情報非開示の根拠にならない。権限委任と同時に透明性・監査・説明責任を強化する必要がある。

ウ：そのような禁止はなく、むしろ報告・監査が重要である。

エ：利益相反や工事発注の適正性確認には契約・工事情報の開示も重要である。

総合解説：専門家への委任は情報非開示の根拠にならない。権限委任と同時に透明性・監査・説明責任を強化する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0121

5-5 管理実務・税務 > 大規模修繕の進め方・業者選定 | 難易度：基礎

大規模修繕工事を進める際の基本姿勢として、最も適切なものはどれか。

- ア．専門知識が必要なので、管理組合は工事内容を理解せず施工会社に全権を渡す。
- イ．大規模修繕は理事長個人の所有物の工事として進める。
- ウ．専門家の支援を受けつつも、管理組合が工事目的・内容・資金・発注方針を理解し、主体的に意思決定する。
- エ．長期修繕計画とは無関係に、施工会社が営業にきた時期だけで工事時期を決める。

答え・解説

正答：ウ

ア：発注者として工事内容・費用・契約条件を把握する必要がある。

イ：共用部分の修繕は管理組合の共同管理に関する事項である。

ウ：専門性が必要な工事でも、管理会社や施工会社へ丸投げせず、管理組合が比較・確認・合意形成を行うことが重要である。

エ：劣化状況や長期修繕計画、資金状況を踏まえて判断する。

総合解説：専門性が必要な工事でも、管理会社や施工会社へ丸投げせず、管理組合が比較・確認・合意形成を行うことが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0122

5-5 管理実務・税務 > 大規模修繕の進め方・業者選定 | 難易度：基礎

大規模修繕の工事項目と数量を決める前に行う対応として、最も適切なものはどれか。

- ア．過去の修繕履歴は見ず、前回と全く同じ工事項目を自動採用する。
- イ．調査は工事完了後だけ行えばよい。
- ウ．修繕周期が来た設備は、状態に関係なく必ず全面更新する。
- エ．建物・設備の劣化状況を調査・診断し、長期修繕計画や過去の修繕履歴と照合して必要工事を整理する。

答え・解説

正答：エ

ア：劣化状況や仕様変更を踏まえて見直す必要がある。

イ：発注内容を決める前の調査が重要である。

ウ：周期は目安であり、状態やリスクを踏まえて判断する。

エ：実際の劣化状況を把握せず標準周期だけで工事範囲を決めると、過剰・不足工事の原因となる。

総合解説：実際の劣化状況を把握せず標準周期だけで工事範囲を決めると、過剰・不足工事の原因となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0123

5-5 管理実務・税務 > 大規模修繕の進め方・業者選定 | 難易度：標準

3社から大規模修繕の見積りを取ったが、各社で工事項目・数量・材料仕様がばらばらで総額だけが提示された。適切な対応はどれか。

ア．仕様書や数量・条件をできるだけ揃え、見積内訳を比較できる形にしたうえで価格と内容を評価する。

イ．最も安い総額の会社へ直ちに発注する。

ウ．見積内訳を削除して社名だけで選ぶ。

エ．各社に異なる工事範囲を秘密に指定し、比較しにくくする。

答え・解説

正答：ア

ア：条件が異なる総額だけを比べても価格差の理由が分からない。比較可能性を確保することが発注の基本である。

イ：条件差を確認せず総額だけで決めるのは適切でない。

ウ：透明性と合理性を失う。

エ：公正な比較のため条件を明確・可能な限り統一する。

総合解説：条件が異なる総額だけを比べても価格差の理由が分からない。比較可能性を確保することが発注の基本である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0124

5-5 管理実務・税務 > 大規模修繕の進め方・業者選定 | 難易度：標準

設計・監理方式で、設計コンサルタントが特定施工会社から紹介料を受け、その会社だけを推奨していることが判明した。最も適切な対応はどれか。

ア．設計コンサルタントが選んだ会社なら、紹介料の有無は発注者に関係ない。

イ．利益相反の有無を確認し、選定過程を見直して、コンサルタントが中立的立場で公正な施工会社選定を支援できる体制を確保する。

ウ．紹介料がある場合は、必ず工事品質が高いことを意味する。

エ．管理組合は施工会社選定に一切関与できない。

答え・解説

正答：イ

ア：紹介料は選定の公正性を損なうおそれがあり、利益相反として確認すべきである。

イ：国土交通省は設計・監理方式で、コンサルタントが利益相反を起こさず中立的立場を保つことを重要な留意点としている。

ウ：金銭関係と品質保証は別問題である。

エ：発注者である管理組合が選定の適正性を確認する必要がある。

総合解説：国土交通省は設計・監理方式で、コンサルタントが利益相反を起こさず中立的立場を保つことを重要な留意点としている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0125

5-5 管理実務・税務 > 大規模修繕の進め方・業者選定 | 難易度：標準

提示された大規模修繕工事費が妥当かを検討する方法として、最も適切なものはどれか。

ア．全国平均単価と1円でも違えば不適正価格と判断する。

イ．公的資料は一切使わず、施工会社の提示額を無条件に受け入れる。

ウ．国土交通省の実態調査や住宅金融支援機構のライフサイクルシミュレーション等を参考値として利用し、マンション固有の仕様・数量と併せて判断する。

エ．シミュレーションの数字を契約金額としてそのまま施工会社へ強制する。

答え・解説

正答：ウ

ア：建物規模・仕様・時期・地域等により工事費は変わる。

イ：外部データによる相場確認は有用である。

ウ：公的な実態データは相対的な位置付けを確認する材料になるが、個別工事の適正価格を一意に決めるものではない。

エ：シミュレーションは検討材料であり、実際の見積・仕様との照合が必要である。

総合解説：公的な実態データは相対的な位置付けを確認する材料になるが、個別工事の適正価格を一意に決めるものではない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0126

5-5 管理実務・税務 > 大規模修繕の進め方・業者選定 | 難易度：標準

大規模修繕の施工会社選定で評価項目として組み合わせるのが適切なものはどれか。

ア．会社名の知名度だけで決め、見積内容は確認しない。

イ．価格だけを評価し、施工体制や保証は考慮しない。

ウ．理事一人の個人的な好みを唯一の評価基準とする。

エ．価格、施工実績、技術提案、現場体制、保証・アフター対応、財務・安全面などを、事前に定めた基準で総合評価する。

答え・解説

正答：エ

ア：知名度だけでは当該工事への適合性を判断できない。

イ：品質・安全・アフターサービスも重要である。

ウ：組織として客観的な基準で選定する必要がある。

エ：大規模修繕は長期間居住しながら実施するため、価格以外の施工能力・安全・保証等も重要である。

総合解説：大規模修繕は長期間居住しながら実施するため、価格以外の施工能力・安全・保証等も重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0127

5-5 管理実務・税務 > 大規模修繕の進め方・業者選定 | 難易度：応用

施工会社選定後、落選した会社との比較資料や評価記録をすべて破棄しようとしている。管理実務上の評価として最も適切なものはどれか。

ア．選定基準、見積比較、評価結果、議事経過などを保存し、後から選定の合理性を説明できるようにする。

イ．契約が済めば選定記録は不都合な資料なので直ちに廃棄する。

ウ．採用会社の見積書だけ残し、他社比較を残してはならない。

エ．選定理由は口頭の記憶だけで十分である。

答え・解説

正答：ア

ア：大規模な支出では、意思決定の透明性と利益相反の有無を検証できる記録が重要である。

イ：後日の監査・説明・紛争対応に必要な資料となる。

ウ：比較過程を残すことで選定理由を検証できる。

エ：担当者交代後も確認できる文書記録が望ましい。

総合解説：大規模な支出では、意思決定の透明性と利益相反の有無を検証できる記録が重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0128

5-5 管理実務・税務 > 大規模修繕の進め方・業者選定 | 難易度：標準

大規模修繕工事の見積りを確認する際、建設労働者の社会保険に関する国土交通省の留意事項として適切なものはどれか。

ア．法定福利費は受注者が自腹で負担するため、見積金額に含めてはならない。

イ．法定福利費が見積内訳に適切に明示・確保されているか確認し、必要額を含む適正な請負代金で契約する。

ウ．法定福利費を明示すると談合になるため、必ず非表示にする。

エ．法定福利費はマンション管理費と同義である。

答え・解説

正答：イ

ア：必要な法定福利費を適切に見積りへ反映することが求められる。

イ：国土交通省は建設業の社会保険加入徹底の観点から、標準見積書等で法定福利費を内訳明示し、適切に確保することを促している。

ウ：内訳明示は適正な費用確保のため推奨されている。

エ：建設労働者の社会保険料事業主負担等に関係する費用であり、管理費とは別概念である。

総合解説：国土交通省は建設業の社会保険加入徹底の観点から、標準見積書等で法定福利費を内訳明示し、適切に確保することを促している。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0129

5-5 管理実務・税務 > 大規模修繕の進め方・業者選定 | 難易度：応用

大規模修繕工事中に想定外の下地劣化が見つかり追加工事が必要になった。管理組合の実務として最も適切なものはどれか。

ア．現場担当者の口頭了解だけで、金額未定のまま無制限に追加する。

イ．追加工事はどのような劣化が見つかっても絶対に認めない。

ウ．追加範囲・数量・金額・工期・承認権限を確認し、必要な意思決定を経て書面で変更内容を明確にしてから進める。

エ．追加工事の費用は必ず施工会社が全額負担する。

答え・解説

正答：ウ

ア：権限・価格・範囲が不明確で紛争リスクが高い。

イ：必要性が合理的なら適切な手続で変更することがある。

ウ：追加工事は費用超過や紛争の主要因になるため、緊急時を除き、根拠と変更条件を記録し契約上明確にすることが重要である。

エ：契約や原因により負担関係は異なる。

総合解説：追加工事は費用超過や紛争の主要因になるため、緊急時を除き、根拠と変更条件を記録し契約上明確に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

0130

5-5 管理実務・税務 > 大規模修繕の進め方・業者選定 | 難易度：基礎

大規模修繕工事が完了した後の管理組合の対応として、最も適切なものはどれか。

ア．工事が終われば修繕履歴は不要なので廃棄する。

イ．長期修繕計画は新築時に一度作れば更新してはならない。

ウ．実際の工事費が計画を上回っても、積立計画は確認しない。

エ．実施工事の内容・費用・劣化状況を記録し、必要に応じて長期修繕計画と修繕積立金の資金計画を見直す。

答え・解説

正答：エ

ア：次の計画・保証・不具合対応に修繕履歴が重要である。

イ：実績や物価・劣化状況を踏まえて定期的に見直す。

ウ：将来の資金不足を防ぐため資金計画の再点検が必要である。

エ：大規模修繕の結果は次回以降の修繕周期・工事費予測・積立水準へ反映させる必要がある。

総合解説：大規模修繕の結果は次回以降の修繕周期・工事費予測・積立水準へ反映させる必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0131

5-5 管理実務・税務 > 税務・収益事業・消費税等の基礎 | 難易度：基礎

マンション管理組合が組合員から通常の管理費を収受する場合の消費税の基本的な取扱いとして、国税庁の質疑事例に沿うものはどれか。

ア．組合員との内部的な取引であり、通常の管理費等の収受は消費税の課税対象となる営業取引には当たらない。

イ．管理費は名称にかかわらず必ず10%の消費税を上乗せする。

ウ．管理費は住宅の家賃なので、必ず非課税売上として処理する。

エ．管理費は必ず法人税法上の収益事業収入となる。

答え・解説

正答：ア

ア：管理組合とその構成員との通常の管理費等の収受は、国税庁の質疑事例で消費税の課税対象外として整理されている。

イ：通常の管理費等の収受は課税対象となる営業取引ではない。

ウ：管理費等は組合員との内部取引として課税対象外と整理されるので、住宅家賃の非課税とは理由が異なる。

エ：通常の組合員負担金を収益事業と同一視することはできない。

総合解説：管理組合とその構成員との通常の管理費等の収受は、国税庁の質疑事例で消費税の課税対象外として整理されている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0132

5-5 管理実務・税務 > 税務・収益事業・消費税等の基礎 | 難易度：基礎

管理組合が区分所有者だけを対象にマンション駐車場を使用させ、駐車場使用料を収受している。国税庁の質疑事例に沿う消費税の基本的取扱いはいずれか。

ア．区分所有者への駐車場貸付けは必ず課税売上となる。

イ．組合員である区分所有者に対する貸付けに係るものは、管理組合の営業としての取引に当たらず消費税の課税対象外とされる。

ウ．駐車場使用料を修繕積立金へ充てると必ず所得税が課される。

エ．駐車場は土地なので、誰に貸しても消費税・法人税の検討は不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：国税庁の質疑事例では組合員への貸付けは課税対象外と整理される。

イ：構成員内部の共済的な利用として行われる駐車場使用は、外部者への営業的貸付けと区別される。

ウ：使途だけで消費税・法人税の結論が一律に決まるわけではない。

エ：貸付先や取引の性質により課税関係が異なる。

総合解説：構成員内部の共済的な利用として行われる駐車場使用は、外部者への営業的貸付けと区別される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0133

5-5 管理実務・税務 > 税務・収益事業・消費税等の基礎 | 難易度：標準

管理組合が空き駐車区画を近隣住民など組合員以外の者へ有料で貸し付ける場合、消費税の基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．マンション敷地内なら貸付相手を問わず消費税の対象外である。
- イ．外部者への駐車場貸付けは管理費と同じなので常に課税対象外である。
- ウ．組合員以外への駐車場貸付けは営業としての外部取引となり、消費税の課税対象となり得る。
- エ．駐車場使用料を管理費会計へ入金すれば課税取引でなくなる。

答え・解説

正答：ウ

ア：外部者への有料貸付けは組合員内部取引とは異なる。

イ：対外的な営業取引として課税関係を検討する必要がある。

ウ：国税庁は、組合員への貸付けと組合員以外への貸付けを区別し、後者を消費税の課税対象としている。

エ：会計上の入金先だけで取引の性質は変わらない。

総合解説：国税庁は、組合員への貸付けと組合員以外への貸付けを区別し、後者を消費税の課税対象としている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0134

5-5 管理実務・税務 > 税務・収益事業・消費税等の基礎 | 難易度：標準

管理組合が通信事業者にマンション屋上の一部を携帯電話基地局設置場所として継続的に貸し、設置料を受け取る場合の法人税法上の基本的な取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．共用部分から生じる収入は、相手が誰でも法人税の対象にならない。
- イ．設置料を全額修繕積立金に回せば、収益事業ではなくなる。
- ウ．通信設備は動産なので、屋上の貸付けは税務上存在しない。
- エ．不動産貸付業として収益事業に該当し、その収益事業から生じる所得について法人税の対象となり得る。

答え・解説

正答：エ

ア：共用部分でも対外的な不動産貸付業に当たれば収益事業となる。

イ：収入の使途だけで事業の性質は変わらない。

ウ：管理組合は屋上等の不動産の一部を使用させて対価を得ている。

エ：国税庁は、屋上の使用対価を得る基地局設置場所の貸付けを収益事業たる不動産貸付業に該当するとしている。

総合解説：国税庁は、屋上の使用対価を得る基地局設置場所の貸付けを収益事業たる不動産貸付業に該当するとしている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0135

5-5 管理実務・税務 > 税務・収益事業・消費税等の基礎 | 難易度：標準

法人格のないマンション管理組合が法人税法上の収益事業を行っている場合の基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．人格のない社団等として、収益事業から生じた所得について法人税の課税関係を検討する。
- イ．法人格がないため、どのような収益事業を行っても法人税は一切課されない。
- ウ．収益事業が1円でもあれば、通常管理費収入を含む全収入が自動的に課税所得となる。
- エ．管理組合の税務は区分所有者個人の給与所得として必ず申告する。

答え・解説

正答：ア

ア：マンション管理組合は事実関係により人格のない社団等に該当し、収益事業から生じた所得に法人税が課される仕組みとなる。

イ：人格のない社団等も法人税法上の納税義務主体となり得る。

ウ：課税対象は収益事業から生じる所得を中心に区分して検討する。

エ：管理組合の収益事業所得と個々の区分所有者の給与所得は別である。

総合解説：マンション管理組合は事実関係により人格のない社団等に該当し、収益事業から生じた所得に法人税が課される仕組みとなる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0136

5-5 管理実務・税務 > 税務・収益事業・消費税等の基礎 | 難易度：応用

管理組合が基地局設置料などの課税売上を得ている。消費税の納税義務を検討する際の基本的な基準として正しいものはどれか。

- ア．課税売上が1円でもあれば、その年度から必ず消費税を納付する。
- イ．原則として基準期間の課税売上高が1,000万円を超えるか等を確認し、特定期間などの例外も含めて課税事業者該当性を判定する。
- ウ．管理組合には消費税法が適用されないので、売上高の確認は不要である。
- エ．判定には修繕積立金残高だけを用い、課税売上高は見ない。

答え・解説

正答：イ

ア：免税点制度があるため、課税売上があることだけで直ちに納税義務が生じるとは限らない。

イ：国税庁の基地局貸付け事例では、基準期間（前々事業年度）の課税売上高1,000万円基準と、特定期間による例外が示されている。

ウ：外部への課税取引を行う場合には消費税の納税義務を検討する必要がある。

エ：納税義務判定では課税売上高等が重要である。

総合解説：国税庁の基地局貸付け事例では、基準期間（前々事業年度）の課税売上高1,000万円基準と、特定期間による例外が示されている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0137

5-5 管理実務・税務 > 税務・収益事業・消費税等の基礎 | 難易度：標準

管理組合が携帯電話基地局の設置料を全額、将来の大規模修繕に充てることにした。このことだけを理由に法人税法上の収益事業ではないと判断できるか。最も適切なものはどれか。

ア．修繕積立金へ繰り入れれば、あらゆる外部収入が自動的に非課税となる。

イ．収益事業かどうかは、利益が黒字か赤字かで決まる。

ウ．判断できない。収入の使途ではなく、対外的に不動産を貸し付け対価を得る事業の性質等に基づいて収益事業該当性を判断する。

エ．管理組合が受け取る金銭はすべて管理費なので、税務区分は不要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：会計上の繰入れだけで税法上の事業区分は変わらない。

イ：事業の種類・継続性等で該当性を判断し、その上で所得計算を行う。

ウ：修繕に使うという公益的・共同管理的な使途があっても、基地局への不動産貸付けという取引の性質は変わらない。

エ：外部貸付け等は通常の管理費と区別して課税関係を検討する必要がある。

総合解説：修繕に使うという公益的・共同管理的な使途があっても、基地局への不動産貸付けという取引の性質は変わらない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0138

5-5 管理実務・税務 > 税務・収益事業・消費税等の基礎 | 難易度：応用

管理組合が組合員からの管理費、組合員外への駐車場使用料、基地局設置料を同一口座で受け取っている。税務・会計実務として最も適切な対応はどれか。

ア．同一口座に入った時点ですべて同じ税務区分になる。

イ．税務判断が難しい収入は帳簿に記録しない。

ウ．外部収入もすべて「管理費」と摘要を付ければ課税されなくなる。

エ．取引ごとの相手方・内容・課税区分・収益事業との関係を帳簿上区分して記録し、申告要否を判断できる状態にする。

答え・解説

正答：エ

ア：税務上は取引の実質で区分する。

イ：収入は適切に記録し、必要に応じ税理士等へ確認する。

ウ：名称変更だけで取引の実質は変わらない。

エ：入金口座が同じでも、管理費等の内部取引と対外的な課税・収益事業取引は性質が異なるため、記録上区分する必要がある。

総合解説：入金口座が同じでも、管理費等の内部取引と対外的な課税・収益事業取引は性質が異なるため、記録上区分する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0139

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：基礎

管理組合が大規模修繕の請負契約を締結する際、契約書で明確にしておく事項として最も適切な組合せはどれか。

ア．工事範囲・仕様、請負代金、工期、検査・引渡し、変更手続、契約不適合への対応、保険・損害負担等を明確にする。

イ．工事名と施工会社名だけ決め、金額や工期は口頭で後決めする。

ウ．工事仕様は施工会社に完全に任せ、発注者は内容を確認しない。

エ．損害や変更の扱いは一切契約書に書かない方が柔軟である。

答え・解説

正答：ア

ア：建設工事は金額・期間・リスクが大きいため、権利義務を契約書と仕様書等で具体化することが紛争予防の基本である。

イ：主要条件が不明確で紛争リスクが高い。

ウ：発注者として目的・仕様を明確にする必要がある。

エ：不測の事態ほど事前のルールが重要である。

総合解説：建設工事は金額・期間・リスクが大きいため、権利義務を契約書と仕様書等で具体化することが紛争予防の基本である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0140

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：基礎

工事中、施工会社から「追加で300万円必要だが、書面は後でよい」と求められた。管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．現場監督の口頭説明だけで即時承認し、記録を残さない。

イ．追加理由・範囲・金額・工期への影響を確認し、権限ある決定を経て変更契約等を書面で明確にしてから実施する。

ウ．追加工事は契約後には法律上絶対にできない。

エ．追加費用は必ず理事個人が負担する。

答え・解説

正答：イ

ア：後から合意内容を証明しにくくなる。

イ：口頭追加は金額・責任範囲の争いにつながるため、緊急対応を除き変更条件の書面化が重要である。

ウ：必要に応じ双方合意等で契約を変更することは可能である。

エ：管理組合の工事で必要な追加なら、適切な意思決定の上で管理組合負担となる場合がある。

総合解説：口頭追加は金額・責任範囲の争いにつながるため、緊急対応を除き変更条件の書面化が重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0141

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：標準

大規模修繕工事の引渡し後、契約仕様に適合しない防水施工が判明した。民法上の請負契約の基本として最も適切なものはどれか。

- ア．引渡しを受けた瞬間に施工会社の責任は必ず消滅する。
- イ．不適合があれば発注者は何の手続もなく施工会社の全財産を取得できる。
- ウ．要件を満たせば、発注者は履行の追完、代金減額、損害賠償、解除などの権利を検討できるため、契約内容と通知・期間を確認して対応する。
- エ．契約仕様と違っていても、使用できれば一切請求できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：引渡し後でも契約不適合責任が問題となり得る。

イ：救済は法令・契約に定める範囲で行う。

ウ：契約不適合があれば直ちに一種類の救済だけになるのではなく、民法と契約条項に基づき複数の救済手段を検討する。

エ：契約内容に適合するかが基本であり、機能しているだけで責任が当然に消えるわけではない。

総合解説：契約不適合があれば直ちに一種類の救済だけになるのではなく、民法と契約条項に基づき複数の救済手段を検討する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0142

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：標準

管理会社が契約上義務付けられた設備異常の報告を怠り、そのため対応が遅れて損害が拡大した。損害賠償を検討する際の基本として最も適切なものはどれか。

- ア．管理会社が関与していれば、原因に関係なくすべての損害を無制限に負う。
- イ．契約書に報告義務があっても、違反して生じた損害との関係は一切検討しない。
- ウ．損害賠償請求には契約内容を確認する必要がある。
- エ．契約上の義務違反、帰責事由、損害、因果関係等を具体的に確認し、契約条項と民法に基づいて責任範囲を判断する。

答え・解説

正答：エ

ア：責任範囲は義務違反や因果関係等に基づき判断する。

イ：義務違反と損害の因果関係が重要である。

ウ：契約で定めた業務範囲・責任条項が重要な判断材料となる。

エ：債務不履行責任は「損害が出た」という結果だけでなく、義務内容と違反、因果関係等を確認して判断する。

総合解説：債務不履行責任は「損害が出た」という結果だけでなく、義務内容と違反、因果関係等を確認して判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0143

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：標準

大規模修繕の足場から施工会社の工具が落下し、居住者の自動車を損傷した。責任検討の基本として最も適切なものはどれか。

ア．施工上の過失や契約上の損害負担条項を確認し、施工会社の第三者損害責任を中心に、発注者側の帰責事由がないかも含めて判断する。

イ．共用部分の工事なので、居住者の損害は必ず管理組合だけが全額負担する。

ウ．施工会社は工事契約の当事者でない居住者に対して絶対に責任を負わない。

エ．保険に加入していれば、法的責任の確認は不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：民間建設工事標準請負契約約款では、施工により第三者へ生じた損害は原則として受注者が負担し、発注者側の責めに帰すべき部分は別に扱う考え方が示される。

イ：施工者の過失等があれば施工会社の責任が問題となる。

ウ：第三者に対する不法行為責任等が成立することがある。

エ：保険は責任による経済損失を補償する仕組みで、責任関係の確認自体は必要である。

総合解説：民間建設工事標準請負契約約款では、施工により第三者へ生じた損害は原則として受注者が負担し、発注者側の責めに帰すべき部分は別に扱う考え方が示される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0144

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：標準

工事中に予見困難な大地震が発生し、仮設物や施工済部分に損害が出た。管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．地震なら施工会社の責任は必ずゼロで、報告も不要である。

イ．施工会社から速やかに状況報告を受け、請負契約の不可抗力条項、保険、損害発生箇所と費用負担を確認して協議する。

ウ．地震による損害は必ず管理組合が全額負担する。

エ．原因が不可抗力なら、工事契約そのものが自動的に消滅する。

答え・解説

正答：イ

ア：不可抗力でも通知・損害確認・契約上の負担判断が必要である。

イ：不可抗力損害は一律にどちらかが全額負担すると決めつけず、標準約款・個別契約・保険条件に従って処理する。

ウ：契約条項や損害対象により負担が定められる。

エ：契約継続・工期・費用等を条項に基づいて処理する。

総合解説：不可抗力損害は一律にどちらかが全額負担すると決めつけず、標準約款・個別契約・保険条件に従って処理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0145

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：基礎

管理組合や施工会社が賠償責任保険に加入している場合の考え方として、最も適切なものはどれか。

ア．保険に入っていれば、故意の事故を含めどのような損害も無制限に補償される。

イ．保険金が出る事故では、損害賠償責任は法律上存在しない。

ウ．保険は契約で定めた範囲の損害を補償する仕組みであり、加入しているだけで法的責任の有無や過失の判断が不要になるわけではない。

エ．賠償責任保険と火災保険は常に同じ補償内容である。

答え・解説

正答：ウ

ア：補償範囲・免責・限度額は保険契約ごとに定められる。

イ：保険は責任による経済的負担をカバーするもので、責任の有無とは別である。

ウ：事故時は責任関係と保険契約の補償範囲・免責・限度額をそれぞれ確認する必要がある。

エ：対象リスクや被保険利益が異なる。

総合解説：事故時は責任関係と保険契約の補償範囲・免責・限度額をそれぞれ確認する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0146

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：標準

共用給水管から漏水し、複数住戸の内装や家財に被害が出た。管理組合の初動として最も適切なものはどれか。

ア．原因調査をせず、最初に被害申告した住戸へ全責任を負わせる。

イ．保険会社へ連絡する前に証拠となる写真や損傷状況をすべて破棄する。

ウ．共用管からの漏水なら、施工業者や管理業者の関与は一切確認しない。

エ．止水等の被害拡大防止を行い、漏水原因・発生箇所・被害状況を記録し、管理組合・関係業者・保険会社間で責任と補償範囲を確認する。

答え・解説

正答：エ

ア：原因と責任の確認が先である。

イ：事故状況の記録は原因調査・保険請求に重要である。

ウ：原因次第で関係者の責任が問題となるため確認が必要である。

エ：漏水では原因箇所が共用部か専有部か、施工・管理上の過失があるか、保険対象かを事実に基づいて整理することが重要である。

総合解説：漏水では原因箇所が共用部か専有部か、施工・管理上の過失があるか、保険対象かを事実に基づいて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

0147

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：応用

管理委託契約に「管理会社は一切責任を負わない」とだけ書かれているとして、管理会社が故意・過失を問わず全事故の賠償を拒否した。評価として最も適切なものはどれか。

ア．免責は無制限ではない。実際の契約条項、善管注意義務、帰責事由、強行法規等を確認し、管理会社の責任が生じるか個別に判断する。

イ．免責という文字があれば、管理会社の故意による損害も必ず免責される。

ウ．免責条項はどの契約でも法律上全面禁止なので、一切効力を持ち得ない。

エ．免責条項の有無に関係なく、管理会社は事故原因を調査してはならない。

答え・解説

正答：ア

ア：標準管理委託契約書でも、管理会社の責めによらない損害等を免責する一方、善管注意義務や使用者責任等を前提としている。

イ：契約上の免責には限界があり、故意・重過失等を含め個別判断が必要である。

ウ：合理的な範囲の免責条項が設けられることはある。

エ：責任・保険・再発防止のため事実確認が必要である。

総合解説：標準管理委託契約書でも、管理会社の責めによらない損害等を免責する一方、善管注意義務や使用者責任等を前提としている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0148

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：標準

管理会社が再委託した設備会社の作業ミスで共用設備が損傷した。管理会社が「再委託先の事故なので当社は契約上無関係」と主張した。最も適切な評価はどれか。

ア．再委託した時点で管理会社のすべての責任は自動的に再委託先へ移る。

イ．再委託の可否や契約条項を確認しつつ、標準管理委託契約の考え方では再委託した管理事務の適正な処理について元の管理会社が管理組合に責任を負う。

ウ．再委託先の事故は管理組合自身の事故として扱い、誰にも請求できない。

エ．再委託があると保険契約は法律上すべて無効になる。

答え・解説

正答：イ

ア：標準契約では元の管理会社が適正処理について責任を負う。

イ：管理組合は管理会社と契約しているため、再委託しただけで管理会社の契約上の責任が当然に消えるわけではない。

ウ：契約・過失に応じて管理会社や再委託先の責任を検討する。

エ：保険の適用は各契約条件による。

総合解説：管理組合は管理会社と契約しているため、再委託しただけで管理会社の契約上の責任が当然に消えるわけではない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0149

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：基礎

大規模修繕契約を締結する直前に確認すべき事項として、最も適切なものはどれか。

- ア．営業担当者の名刺があれば、会社の正式名称や契約権限は確認しない。
- イ．総会決議が必要な工事でも、理事一人の私的判断だけで契約すれば常に有効である。
- ウ．管理組合を代表して契約する者の権限、総会等の承認、施工会社の正式な法人名・代表権、契約書・仕様書の整合を確認する。
- エ．仕様書と契約書が矛盾していても、確認しない方が施工会社に自由がある。

答え・解説

正答：ウ

ア：契約主体・代表権を明確にする必要がある。

イ：管理組合内部の権限・決議要件を確認する必要がある。

ウ：誰が誰と何を契約するかが不明確だと、権限・請求・責任の紛争につながる。契約主体と代表権の確認は基本である。

エ：契約文書の優先関係や内容を整合させる必要がある。

総合解説：誰が誰と何を契約するかが不明確だと、権限・請求・責任の紛争につながる。契約主体と代表権の確認は基本である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0150

5-5 管理実務・税務 > 契約・損害賠償・保険実務 | 難易度：応用

修繕工事後に外壁タイルの広範な浮きが見つかり、施工会社と原因を巡って争いになりそうである。管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

- ア．施工会社へ連絡する前に不具合部分を全て撤去し、写真も残さない。
- イ．原因調査は不要で、築年数だけで施工会社の責任と決めつける。
- ウ．不具合を発見しても契約書や保証書は確認しない。
- エ．現況写真、調査結果、施工記録、仕様書、検査記録、連絡履歴等を保全し、必要なら第三者専門家による原因調査を行って契約上の責任を検討する。

答え・解説

正答：エ

ア：証拠が失われると原因究明や責任追及が難しくなる。

イ：原因と契約内容に基づく判断が必要である。

ウ：通知期限・責任期間・手続等の確認が必要である。

エ：契約不適合や施工過失を争う場合、原因・施工状態・通知時期を裏付ける客観資料が重要となる。

総合解説：契約不適合や施工過失を争う場合、原因・施工状態・通知時期を裏付ける客観資料が重要となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01