

0001

6-1 区分所有法×標準管理規約＞集会・決議・規約変更 | 難易度：基礎

区分所有者100人・議決権100個のマンションで、議決権60個を有する組合員が総会に出席した。特別の定めのない通常議案について、出席議決権31個が賛成した。標準管理規約と2026年改正区分所有法を踏まえた判断として最も適切なものはどれか。

- ア．普通決議として成立し得る。
- イ．区分所有者総数の過半数である51人以上の賛成がないため成立しない。
- ウ．議決権総数の4分の3以上の賛成が必要なので成立しない。
- エ．出席者全員の賛成が必要なので成立しない。

答え・解説

正答：ア

ア：議決権総数の過半数を有する組合員が出席しており、通常議案は出席組合員の議決権の過半数で決するため、31/60は過半数である。

イ：通常議案は総組合員数の過半数賛成を常に要求する仕組みではない。

ウ：4分の3は規約変更等の特別決議で問題となる割合である。

エ：全員一致は原則要件ではない。

総合解説：2026年改正後は法律上の普通決議も出席者ベースが基本となり、標準管理規約も定足数と出席議決権の多数決を組み合わせている。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0002

6-1 区分所有法×標準管理規約＞集会・決議・規約変更 | 難易度：基礎

管理規約を変更する総会で、組合員総数120人・議決権総数120個のうち80人（80個）が出席し、61人（61個）が賛成した。原則的な結論として最も適切なものはどれか。

- ア．賛成が組合員総数の4分の3に達しないので成立しない。
- イ．規約変更は成立する。
- ウ．出席者の過半数にとどまるため成立しない。
- エ．規約変更は全員一致でなければ成立しない。

答え・解説

正答：イ

ア：2026年改正後の原則では、4分の3は出席者数・出席議決権を基準に判定する。

イ：所定の定足数を満たし、出席組合員数80人の4分の3は60人、出席議決権80個の4分の3は60個であり、61人・61個の賛成は双方を満たす。

ウ：61/80は過半数を超え、さらに4分の3も超えている。

エ：全員一致要件ではない。

総合解説：規約変更は普通決議より重い特別多数を要するが、2026年4月1日以降は所定の定足数の下で出席者基準の4分の3を判定する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0003

6-1 区分所有法×標準管理規約＞集会・決議・規約変更 | 難易度：基礎

総会の定足数を確認している。会場出席40人のほか、書面で議決権を行使した15人、代理人によって議決権を行使した10人がいる。標準管理規約上の扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．会場に物理的に来た40人だけを出席者として扱う。

イ．書面投票は算入するが代理人による行使は算入しない。

ウ．書面・代理人による議決権行使も、所定の出席者数・出席議決権数に算入される。

エ．代理人による行使は算入するが書面投票は算入しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：物理的出席だけに限定しない。

イ：代理人による議決権行使も算入対象である。

ウ：標準管理規約は書面又は代理人による議決権行使について、その組合員数と議決権数を出席組合員数等へ算入する。

エ：書面による議決権行使も算入対象である。

総合解説：定足数・多数決の計算では、議決権行使方法と出席扱い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

6-1 区分所有法×標準管理規約＞集会・決議・規約変更 | 難易度：標準

通常総会の招集通知には『管理規約変更』が議題として記載されていなかった。当日、出席者の提案で規約変更案を採決しようとしている。標準管理規約上の原則として最も適切なものはどれか。

ア．規約変更は出席者全員が同意すれば必ずその場で決議できる。

イ．理事長が必要と認めれば通知なしで特別決議できる。

ウ．規約変更は理事会決議だけで行えるので総会通知は問題にならない。

エ．原則として、あらかじめ通知していない規約変更をその場で決議すべきではない。

答え・解説

正答：エ

ア：標準管理規約上、未通知事項を自由に決議できるという一般原則はない。

イ：理事長の裁量だけで通知手続を省略できない。

ウ：規約の制定・変更・廃止は総会決議事項である。

エ：総会は原則として招集通知であらかじめ通知した事項について決議する。規約変更は組合員の権利義務に大きく関わるため適切な事前通知が重要である。

総合解説：総会手続では、多数決の割合だけでなく、議案の事前通知という手続的適正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

0005

6-1 区分所有法×標準管理規約＞集会・決議・規約変更 | 難易度：標準

規約変更案が特定の1住戸だけの専用使用権を大幅に制限し、その組合員の権利に特別の影響を及ぼすと評価される場合の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．特別多数決に加え、その組合員の承諾が問題となる。
- イ．特別多数決さえ成立すれば個別承諾は一切不要である。
- ウ．その組合員の反対が1票でもあれば規約変更は常に無効となる。
- エ．理事会の承認があれば総会決議も本人承諾も不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：規約の設定・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ときは、その組合員の承諾が必要となる。

イ：特別影響がある場合は多数決だけでは足りない。

ウ：本人承諾は必要となり得るが、標準管理規約では正当な理由なく拒否してはならないとの整理もある。

エ：理事会だけで規約変更はできない。

総合解説：規約変更問題では『特別多数』と『特別の影響を受ける者の承諾』を別々に判定する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0006

6-1 区分所有法×標準管理規約＞集会・決議・規約変更 | 難易度：標準

外壁タイルの同等仕様による補修と、エントランス形状を大幅に変更する増築案を同じ『修繕』として普通決議で処理しようとしている。最も適切な判断はどれか。

- ア．修繕という名称が付けばすべて普通決議で足りる。
- イ．工事の名称ではなく、形状又は効用の著しい変更を伴うかを個別に判断すべきである。
- ウ．工事費が高額なら必ず規約変更決議になる。
- エ．共用部分の工事はすべて建替え決議を要する。

答え・解説

正答：イ

ア：名称では法的性質は決まらない。

イ：共用部分の変更は、形状又は効用の著しい変更を伴うかで決議要件が分かれる。維持・回復にとどまる補修と大幅な形状変更を一律に扱えない。

ウ：金額だけで決議類型は決まらない。

エ：共用部分工事のすべてが建替えに当たるわけではない。

総合解説：総合事例では、工事目的・規模・効用変化から決議類型を判定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

0007

6-1 区分所有法×標準管理規約＞集会・決議・規約変更 | 難易度：標準

共用部分の設置上の瑕疵により落下事故のおそれがあり、その瑕疵除去に必要な形状変更を行う。標準管理規約上の特別決議として最も適切なものはどれか。

ア．常に各4分の5以上が必要である。

イ．普通決議の過半数しか認められない。

ウ．所定の定足数の下、出席組員及びその議決権の各3分の2以上が問題となる。

エ．安全対策であっても全員一致が必要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：4分の5は建替え等で問題となる。

イ：通常の重大変更より軽減された特別多数であり、単純過半数ではない。

ウ：令和7年改正標準管理規約は、一定の瑕疵除去に必要な共用部分変更について3分の2要件を設けている。

エ：全員一致ではない。

総合解説：安全確保のための特定の変更には、一般の重大変更と異なる決議要件がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0008

6-1 区分所有法×標準管理規約＞集会・決議・規約変更 | 難易度：標準

車いす利用者の安全な移動のため、共用玄関に大規模なスロープ改修を行う。形状の著しい変更を伴うが、高齢者・障害者等の利便性・安全性向上に必要な工事である。標準管理規約上の決議要件として最も適切なものはどれか。

ア．形状変更を伴うため常に各4分の5以上である。

イ．福祉目的なら理事長単独で決定できる。

ウ．区分所有者1人の申出だけで管理組合を拘束する。

エ．所定の定足数の下、出席組員及びその議決権の各3分の2以上で決する類型がある。

答え・解説

正答：エ

ア：4分の5は過重であり、この特例の趣旨に反する。

イ：理事長単独決定ではない。

ウ：個人の申出だけで決議手続が不要になるわけではない。

エ：令和7年改正標準管理規約では、高齢者・障害者等の利便性・安全性向上に必要な共用部分変更について3分の2要件を予定する。

総合解説：改正規約では、社会的必要性の高い一定の変更について特別多数を3分の2へ緩和する場面がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0009

6-1 区分所有法×標準管理規約＞集会・決議・規約変更 | 難易度：応用
組合員80人・議決権80個のマンションで規約変更を議決する。出席者は45人・45個、賛成は34人・34個である。原則的な結論として最も適切なものはどれか。
ア．成立する。
イ．出席者が組合員総数の4分の3未満なので成立しない。
ウ．賛成が議決権総数の過半数未満なので成立しない。
エ．規約変更は議決権総数の4分の5以上が必要なので成立しない。

答え・解説

正答：ア
ア：出席45は総数80の過半数で定足数を満たす。34/45は4分の3以上なので、出席者数・出席議決権の各4分の3要件も満たす。
イ：定足数は原則として過半数であり4分の3ではない。
ウ：特別多数は出席者ベースで判断する。
エ：規約変更の原則は4分の3であり4分の5ではない。
総合解説：計算問題では、まず定足数、その後に出席者ベースの特別多数という順に判定する。
対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0010

6-1 区分所有法×標準管理規約＞集会・決議・規約変更 | 難易度：応用
2026年4月1日以降も旧法を前提とした総会決議要件を管理規約に残しているマンションがある。実務対応として最も適切なものはどれか。
ア．管理規約は法律より常に優先するため見直し不要である。
イ．強行法規との抵触を避けつつ、改正法と令和7年改正標準管理規約を確認して規約の見直しを検討する。
ウ．標準管理規約と一字一句同じにしなければ管理規約は無効になる。
エ．法改正後は管理規約そのものが自動的に全文失効する。

答え・解説

正答：イ
ア：私的規約が法律に常に優先することはない。
イ：各マンションの規約は個別に定めるが、法令に反する内容は許されず、改正法に整合するよう見直す必要がある。
ウ：標準管理規約はひな型であり、そのまま採用する法的義務はない。
エ：一部の抵触があっても規約全文が当然に消滅するわけではない。
総合解説：国土交通省も令和7年改正標準管理規約の公表に際し、各マンションでの規約見直しを促している。
対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0011

6-1 区分所有法×標準管理規約＞所在等不明者・財産管理 | 難易度：基礎

長期間連絡不能の区分所有者が複数おり、総会の定足数・多数決確保が困難になっている。
2026年改正区分所有法の制度として最も適切な対応はどれか。

ア．理事長が所在不明と判断しただけで直ちに名簿から削除できる。

イ．管理費滞納が3か月続けば自動的に議決権を失う。

ウ．要件を満たす場合、裁判所に所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する裁判を求めることができる。

エ．登記名義人に郵便が届かなければ区分所有権そのものが消滅する。

答え・解説

正答：ウ

ア：裁判所の関与なしに管理組合が一方的に除外する制度ではない。

イ：滞納と所在等不明は別概念である。

ウ：改正法は、所有者又は所在が分からない者が意思決定を停滞させる問題に対応するため裁判所による除外制度を設けた。

エ：所在不明だけで所有権は消滅しない。

総合解説：決議除外は所有権を消滅させる制度ではなく、所定の裁判に係る意思決定の母数から外す制度である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0012

6-1 区分所有法×標準管理規約＞所在等不明者・財産管理 | 難易度：基礎

標準管理規約（単棟型）を採用する管理組合で、理事長が所在等不明区分所有者の除外の裁判を申し立てたい。手続として最も適切なものはどれか。

ア．理事長が単独で自由に請求し、理事会には事後報告だけすればよい。

イ．必ず全組合員一致の総会決議を先に得る。

ウ．マンション管理者が管理組合の承諾なく請求する。

エ．理事会の決議を経て裁判所に請求する。

答え・解説

正答：エ

ア：理事長単独の無制限な権限とはしていない。

イ：全員一致を要求する規定ではない。

ウ：管理者が当然に請求主体となるわけではない。

エ：令和7年改正標準管理規約は、理事長が理事会決議を経て請求できる仕組みを置く。

総合解説：実務では、法上の請求主体だけでなく、規約上の内部承認手続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

0013

6-1 区分所有法×標準管理規約 > 所在等不明者・財産管理 | 難易度：基礎

所在等不明区分所有者1名について除外裁判が確定した。次回総会で規約変更を行う場合の計算として最も適切なものはどれか。

ア．その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して決議要件を判定する。

イ．所有権が残る以上、必ず従前どおり母数へ含める。

ウ．議決権だけ除外し、組合員総数には必ず含める。

エ．出席者数だけから除外し、議決権総数は変更しない。

答え・解説

正答：ア

ア：確定した除外裁判の対象者は所定の決議における議決権を有せず、標準管理規約でも総数計算から除外する整理である。

イ：制度目的に反し、決議停滞を解消できない。

ウ：人頭数と議決権数の双方に関係する。

エ：議決権総数も調整対象である。

総合解説：除外制度の効果は、決議要件の分母を適正化する点にある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0014

6-1 区分所有法×標準管理規約 > 所在等不明者・財産管理 | 難易度：標準

区分所有者Aは管理費を1年間滞納しているが、住所も連絡先も明らかに督促状も届いている。所在等不明区分所有者の除外制度について最も適切な判断はどれか。

ア．1年以上滞納すれば当然に所在等不明者として扱う。

イ．滞納しているだけでは所在等不明とはいえず、除外制度とは別に滞納回収手続を検討する。

ウ．滞納額が高額なら裁判所を経ず議決権を停止できる。

エ．滞納者は総会招集通知を受ける権利を当然に失う。

答え・解説

正答：イ

ア：滞納期間だけでは所在不明にならない。

イ：所在等不明制度は所有者又はその所在を知ることができない場合の制度であり、単なる滞納とは要件が異なる。

ウ：議決権停止を管理組合が自由に決められるわけではない。

エ：滞納のみで招集通知権が当然消滅するものではない。

総合解説：総合問題では『連絡不能』と『債務不履行』を分けて処理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0015

6-1 区分所有法×標準管理規約＞所在等不明者・財産管理 | 難易度：標準

区分所有者Bは恒常的に海外に居住し、日本国内に住所・居所がない。改正法と標準管理規約の考え方として適切な対応はどれか。

ア．海外居住者は区分所有権を保有できないため売却を強制する。

イ．海外居住者は当然に総会の議決権を失う。

ウ．規約で国内管理人の選任・届出を求める仕組みを設けることが考えられる。

エ．国内管理人は必ず管理会社でなければならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：海外居住を理由に所有権を否定する制度ではない。

イ：議決権の当然喪失制度ではない。

ウ：国内管理人制度は、日本国内に住所・居所を有しない区分所有者等について管理上の連絡・対応を円滑にするため活用できる。

エ：国内管理人を管理会社に限定する一般原則ではない。

総合解説：国内管理人は、所在等不明になる前段階の連絡確保策としても重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0016

6-1 区分所有法×標準管理規約＞所在等不明者・財産管理 | 難易度：標準

専有部分の所有者が判明せず、漏水のおそれのある設備が放置されている。標準管理規約に沿った制度選択として最も適切なものはどれか。

ア．管理組合が直ちにその専有部分の所有権を取得する。

イ．所在等不明者の除外裁判だけで専有部分の修繕権限も当然に取得する。

ウ．管理会社が登記名義を自社へ移転する。

エ．理事長が理事会決議を経て、裁判所に所有者不明専有部分管理命令を求めることを検討する。

答え・解説

正答：エ

ア：所有権移転制度ではない。

イ：決議除外と財産管理は別制度である。

ウ：管理会社への名義移転を認める制度ではない。

エ：所有者不明専有部分管理制度は、所有者不明の専有部分自体の管理を裁判所選任の管理人に担わせる制度である。

総合解説：意思決定の母数調整と、具体的財産管理のための命令制度を使い分ける必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0017

6-1 区分所有法×標準管理規約 > 所在等不明者・財産管理 | 難易度：標準

所有者Cは判明しているが、専有部分を長期間放置し、外壁側の窓枠周辺から漏水被害が拡大している。所有者不明ではない場合に検討すべき制度として最も適切なものはどれか。

ア．要件を満たせば管理不全専有部分管理命令を裁判所に求めることを検討する。

イ．所有者不明専有部分管理命令しか利用できない。

ウ．所在等不明区分所有者除外の裁判を利用すれば足りる。

エ．管理組合が無条件で専有部分を没収できる。

答え・解説

正答：ア

ア：所有者が分かっているにもかかわらず管理が不適切な専有部分について、管理不全専有部分管理制度が設けられている。

イ：所有者不明の場合に限る制度ではない。

ウ：所在等不明除外とは目的が異なる。

エ：没収制度ではない。

総合解説：所有者不明か、所有者は分かるが管理不全かにより制度を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0018

6-1 区分所有法×標準管理規約 > 所在等不明者・財産管理 | 難易度：標準

共用立て管の交換工事のため、構造上一体となった専有部分内の設備にも保存行為が必要となった。標準管理規約上の対応として最も適切なものはどれか。

ア．専有部分に入る工事はどのような場合も管理組合には一切できない。

イ．所定の総会決議を経て、管理組合が共用部分の管理と一体として必要な保存行為等を行うことができる場合がある。

ウ．理事長の口頭指示だけで専有部分を自由に改造できる。

エ．専有部分の工事費は常に全額を当該区分所有者に負担させなければならない。

答え・解説

正答：イ

ア：必要な一体管理を否定するのは改正趣旨に反する。

イ：令和7年改正標準管理規約は、共用部分と構造上一体となった専有部分について一体的な保存行為等を可能にする規定を整備した。

ウ：適切な決議・手続が必要である。

エ：費用負担は工事の性質・規約等に基づき判断する。

総合解説：共用部分管理の実効性確保のため、専有部分との境界を機械的に切り分けない場面がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0019

6-1 区分所有法×標準管理規約 > 所在等不明者・財産管理 | 難易度：応用

必要な届出を怠ったため所在確認に弁護士費用等を要した区分所有者が後に判明した。標準管理規約の例に照らした対応として最も適切なものはどれか。

ア．探索費用は常に全組合員で均等負担し本人へ請求できない。

イ．所在探索に要した費用は管理費から支出すること自体が禁止される。

ウ．規約の定めに基づき、探索費用に一定の弁護士費用等を加算して本人へ請求できる場合がある。

エ．本人が判明しても費用請求は裁判所が自動的に行う。

答え・解説

正答：ウ

ア：本人原因の費用を一律共通負担とする必要はない。

イ：必要な管理業務として支出し得る。

ウ：標準管理規約は届出義務違反に起因する探索費用等を当該区分所有者へ請求できる規定例を置いている。

エ：管理組合側が規約等に基づいて請求する。

総合解説：所在管理では、探索手続だけでなく費用負担ルールも管理実務上重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0020

6-1 区分所有法×標準管理規約 > 所在等不明者・財産管理 | 難易度：応用

区分所有者Dは所在不明で管理費も滞納し、専有部分の設備不良による漏水危険もある。最も適切な実務方針はどれか。

ア．所在等不明者の除外裁判だけで、滞納債権回収と専有部分管理の問題もすべて解決する。

イ．滞納がある以上、財産管理命令は利用できない。

ウ．危険があっても所有者が不明なら管理組合は何もできない。

エ．決議除外、滞納回収、所有者不明専有部分管理など、目的の異なる制度を要件に応じて組み合わせ検討する。

答え・解説

正答：エ

ア：除外裁判は債権回収命令ではない。

イ：滞納の有無は財産管理制度の利用を当然に排除しない。

ウ：改正法は所有者不明財産への対応手段を拡充している。

エ：決議母数、債権回収、財産管理はそれぞれ別の法的課題であり、一つの制度ですべて代替できない。

総合解説：総合事例では、問題を『意思決定』『金銭債権』『物の管理』に分解して制度選択する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0021

6-1 区分所有法×標準管理規約＞建替え・更新・売却・復旧 | 難易度：基礎

地震で建物価格の2分の1を超える部分が滅失した。復旧決議を行う場合の2026年改正後の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．所定の定足数を満たし、出席区分所有者数と出席議決権の各3分の2以上で決する。
- イ．区分所有者数と議決権の各5分の4以上が常に必要である。
- ウ．出席議決権の過半数だけで決する。
- エ．全員一致を要する。

答え・解説

正答：ア

ア：大規模一部滅失の復旧は、建替えより軽い3分の2の特別多数が原則である。

イ：5分の4は建替え等の原則的多数である。

ウ：普通決議では足りない。

エ：全員一致ではない。

総合解説：滅失の程度により、小規模滅失の個別復旧と大規模一部滅失の復旧決議を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0022

6-1 区分所有法×標準管理規約＞建替え・更新・売却・復旧 | 難易度：基礎

老朽マンションを全面的に建て替える。客観的事由による多数要件緩和を利用しない場合の原則的な建替え決議要件はどれか。

- ア．出席区分所有者数と出席議決権の各3分の2以上。
- イ．区分所有者数と議決権の各5分の4以上。
- ウ．議決権総数の過半数のみ。
- エ．敷地利用権持分価格の過半数のみ。

答え・解説

正答：イ

ア：3分の2は大規模一部滅失の復旧等で問題となる。

イ：建替えは全区分所有者・全議決権を母数とする各5分の4以上が原則である。

ウ：過半数では足りない。

エ：建替え決議は敷地利用権持分価格だけで判定しない。

総合解説：建替えは出席者基準ではなく、原則として総数基準の重い多数決である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0023

6-1 区分所有法×標準管理規約＞建替え・更新・売却・復旧 | 難易度：基礎

既存建物の構造上主要な部分を大規模に変更し、それに伴い全専有部分の形状・面積・位置関係も変更して再構成する案がある。2026年改正法上の類型として最も適切なものはどれか。

- ア．通常の保存行為にすぎない。
- イ．管理費滞納に対する競売請求である。
- ウ．建物更新に該当し得る。
- エ．管理規約の文言修正だけである。

答え・解説

正答：ウ

ア：単なる保存行為を超える。

イ：競売とは無関係である。

ウ：改正法は、構造上主要な部分の効用の維持・回復等のため共用部分を変更し、全専有部分の形状等を変更する『建物更新』を新設した。

エ：物理的再構成の制度である。

総合解説：建替えに至らない再生手法として新設された建物更新の定義を事例から識別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0024

6-1 区分所有法×標準管理規約＞建替え・更新・売却・復旧 | 難易度：標準

マンション建物と敷地を一括して第三者へ売却する決議を行う。原則的な多数要件として最も適切なものはどれか。

- ア．区分所有者数と議決権の各過半数だけで足りる。
- イ．出席者数と出席議決権の各4分の3以上だけで足りる。
- ウ．敷地利用権持分価格の全員一致だけが要件である。
- エ．区分所有者数、議決権、敷地利用権持分の価格の各5分の4以上。

答え・解説

正答：エ

ア：過半数では足りない。

イ：出席者ベース4分の3ではない。

ウ：持分価格だけでなく他の多数要件も必要である。

エ：建物敷地売却では人的多数・議決権多数に加え、敷地利用権持分価格も原則5分の4以上が必要である。

総合解説：売却系決議は敷地利用権の経済価値を含めた三重の多数決を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0025

6-1 区分所有法×標準管理規約＞建替え・更新・売却・復旧 | 難易度：標準

建物が法定の耐震性不足等、区分所有法62条2項所定の客観的事由に該当する。建替え決議の多数要件について最も適切なものはどれか。

- ア．所定の客観的事由がある場合、原則5分の4から4分の3へ緩和され得る。
- イ．必ず過半数まで緩和される。
- ウ．客観的事由があっても多数要件は絶対に変わらない。
- エ．自動的に行政庁が建替えを命令する。

答え・解説

正答：ア

ア：改正法は一定の客観的事由がある場合に建替え等の多数要件を4分の3へ引き下げる仕組みを設けた。

イ：過半数までの緩和ではない。

ウ：法改正で緩和規定が導入された。

エ：多数要件緩和と行政命令は別問題である。

総合解説：多数要件緩和は、建物の客観的状态と結び付けて判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0026

6-1 区分所有法×標準管理規約＞建替え・更新・売却・復旧 | 難易度：標準

敷地は売却せず、まず建物だけを取り壊す方針を検討している。2026年改正区分所有法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．建物だけの取壊しは区分所有法上どのような決議でもできない。
- イ．取壊し決議という独立の決議類型が設けられ、原則として区分所有者数・議決権の各5分の4以上が必要である。
- ウ．普通決議の過半数だけで必ず決められる。
- エ．敷地売却を同時にしなければ建替え決議を使うしかない。

答え・解説

正答：イ

ア：新設制度に反する。

イ：改正法は取壊しのみの決議を新設し、費用概算・分担等を定める。

ウ：原則的多数は過半数ではない。

エ：建替えとは別類型である。

総合解説：再生手法を建替えだけに限定せず、更新・売却・取壊し等の選択肢を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0027

6-1 区分所有法×標準管理規約＞建替え・更新・売却・復旧 | 難易度：標準

大規模一部滅失の復旧決議が成立したが、区分所有者Eは反対した。買取指定者の指定がない場合の原則的な対応として最も適切なものはどれか。

ア．反対しただけで区分所有権は無償で失われる。

イ．反対者には一切の離脱手段がない。

ウ．所定期間経過後、Eは決議賛成者に対し区分所有権等を時価で買い取るよう請求できる。

エ．管理組合が必ず公示価格で買い取る。

答え・解説

正答：ウ

ア：無償喪失制度ではない。

イ：買取請求制度がある。

ウ：復旧決議に参加しない区分所有者を保護するため、法律は時価買取請求の仕組みを設けている。

エ：請求相手・価格はそのように一律ではない。

総合解説：多数決による再生と少数者保護をセットで理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0028

6-1 区分所有法×標準管理規約＞建替え・更新・売却・復旧 | 難易度：標準

区分所有者50人、議決権50個のマンションで通常の建替え決議を行う。40人・40個が賛成した。客観的事由による緩和はない。結論として最も適切なものはどれか。

ア．5分の4は41人以上必要なので成立しない。

イ．出席者の4分の3基準なので総数は関係ない。

ウ．敷地利用権持分価格の5分の4が示されていないため建替え決議は必ず不成立である。

エ．成立する。

答え・解説

正答：エ

ア：計算誤りである。

イ：建替えは総数基準で判定する。

ウ：建替え決議自体は建物敷地売却決議と異なり、敷地利用権持分価格を独立の多数要件とはしていない。

エ：50の5分の4は40であり、人頭数・議決権とも40の賛成なら原則要件を満たす。

総合解説：再生決議は種類ごとに『何を分母にするか』が異なる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0029

6-1 区分所有法×標準管理規約＞建替え・更新・売却・復旧 | 難易度：応用

建物の大規模一部滅失後、復旧・建替え・更新・売却・取壊し等の所定の決議が行われないまま時間が経過している。法律上重要な基準期間として最も適切なものはどれか。

ア．滅失日から6か月以内に所定の決議がない場合、各区分所有者の時価買取請求が問題となる。

イ．1週間以内に決議がなければ建物は当然解散する。

ウ．1年を経過しなければ何の権利も発生しない。

エ．3年経過すると自動的に敷地が国庫に帰属する。

答え・解説

正答：ア

ア：改正法は大規模一部滅失後の意思決定が長期停滞することを避けるため6か月を一つの基準としている。

イ：そのような短期の自動解散制度はない。

ウ：6か月が重要な基準である。

エ：国庫帰属制度ではない。

総合解説：滅失後は『何を決議するか』だけでなく『いつまでに決めるか』も重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0030

6-1 区分所有法×標準管理規約＞建替え・更新・売却・復旧 | 難易度：応用

老朽マンションで、既存建物を残し全専有部分を再配置する、建物・敷地を第三者へ一括売却する、建物だけを取り壊す、という3案を比較している。制度の対応関係として最も適切なものはどれか。

ア．3案ともすべて建替え決議だけで処理する。

イ．建物更新、建物敷地売却、取壊しという別々の決議類型を検討する。

ウ．は普通決議、とは理事会決議だけで処理する。

エ．いずれも管理規約変更だけで足りる。

答え・解説

正答：イ

ア：建替えに一本化されていない。

イ：改正法は再生ニーズに応じて複数の決議類型を整備しており、各案の法的性質と多数要件を区別する。

ウ：重要な財産処分をそのような軽い決議では処理できない。

エ：規約変更と物理的再生決議は別である。

総合解説：総合問題では、再生案の内容から適切な決議類型へ振り分ける。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0031

6-2 民法×管理組合実務 > 契約・請負・契約不適合 | 難易度：基礎

管理組合が施工会社に屋上防水工事を依頼し、施工会社は工事完成を、管理組合は完成結果に対する報酬支払を約した。この契約の典型的な性質はどれか。

- ア．使用貸借契約。
- イ．寄託契約。
- ウ．請負契約。
- エ．消費貸借契約。

答え・解説

正答：ウ

ア：無償で物を借りる契約ではない。

イ：物の保管を委ねる契約ではない。

ウ：仕事の完成とその結果への報酬支払を約する契約は請負である。

エ：金銭等を借りて同種同等同量を返す契約ではない。

総合解説：大規模修繕では、管理委託契約と工事請負契約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

0032

6-2 民法×管理組合実務 > 契約・請負・契約不適合 | 難易度：基礎

外壁改修工事の目的物の引渡しを要する請負で、支払時期について特約がない。民法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．契約締結時に必ず全額前払いする。
- イ．完成の10年後まで支払義務はない。
- ウ．請負人の請求がなくても工事着手前に自動的に全額支払う。
- エ．報酬は目的物の引渡しと同時に支払うのが原則である。

答え・解説

正答：エ

ア：前払いが民法の一律原則ではない。

イ：10年後という原則はない。

ウ：着手前全額払いを当然としない。

エ：引渡しを要する請負の報酬は、特約がなければ引渡しと同時に原則である。

総合解説：契約書で支払条件を定める実務と、民法上のデフォルトルールを分けて理解する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0033

6-2 民法×管理組合実務＞契約・請負・契約不適合 | 難易度：基礎

工事開始後、管理組合の事情で計画を中止することになった。施工会社に債務不履行はなく、仕事は未完成である。民法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．注文者は損害を賠償して請負契約を解除できる。
- イ．一度着工した請負は理由を問わず解除できない。
- ウ．施工会社の同意がなければ解除は絶対に不可能である。
- エ．注文者は損害賠償を一切せず自由に解除できる。

答え・解説

正答：ア

ア：請負人が仕事を完成しない間、注文者は損害を賠償して解除できる。

イ：民法は完成前解除を認める。

ウ：請負人の同意を絶対要件とはしていない。

エ：損害賠償を伴うのが原則である。

総合解説：管理組合側の政策変更でも解除できるが、請負人の損害填補が問題となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0034

6-2 民法×管理組合実務＞契約・請負・契約不適合 | 難易度：標準

引渡された防水工事に施工不良があり、契約で約束した品質に適合しない。管理組合の第一次的な対応として最も適切なものはどれか。

- ア．契約不適合があっても請負では一切責任追及できない。
- イ．要件を満たす場合、修補等の追完を請求できる。
- ウ．必ず直ちに刑事告訴しなければならない。
- エ．施工不良があれば自動的に建物所有権が施工会社へ移転する。

答え・解説

正答：イ

ア：請負にも契約不適合責任の規律がある。

イ：契約内容に適合しない目的物について、注文者は追完請求等の契約不適合責任を追及し得る。

ウ：民事上の契約責任と刑事手続は別である。

エ：所有権移転とは無関係である。

総合解説：不具合発見時は、追完・代金減額・損害賠償・解除の要件を整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0035

6-2 民法×管理組合実務 > 契約・請負・契約不適合 | 難易度：標準

管理組合が引渡し後に外壁塗装の品質不適合を知った。請負人は引渡し時に不適合を知らず、重大な過失もなかった。民法上の通知について最も適切なものはどれか。

ア．不適合を知ってから10日以内でなければ一切請求できない。

イ．通知期間は常に20年である。

ウ．原則として不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人へ通知する必要がある。

エ．通知は不要で、永久に無条件で責任追及できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：10日という一般ルールではない。

イ：20年ではない。

ウ：種類・品質の契約不適合については、原則として知った時から1年以内の通知が必要である。

エ：無期限ではない。

総合解説：不適合を『知った時』を起算点とする通知規律を、一般の消滅時効と混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0036

6-2 民法×管理組合実務 > 契約・請負・契約不適合 | 難易度：標準

管理組合が指定した特殊材料自体に欠陥があり、その材料を使ったため工事目的物が契約不適合となった。施工会社は材料の不相当さを知らなかった。最も適切な判断はどれか。

ア．請負人は原因を問わず無限責任を負う。

イ．注文者が材料を提供した場合でも請負人は必ず契約を解除される。

ウ．材料の欠陥は契約関係に一切影響しない。

エ．原則として、注文者はその材料に起因する不適合について追完等を請求できない。

答え・解説

正答：エ

ア：原因が注文者側にある場合の例外規定がある。

イ：解除が自動発生するわけではない。

ウ：責任の有無を左右する重要事実である。

エ：注文者が提供した材料又は指図による不適合については請負人の責任が制限される。ただし請負人が不相当さを知りながら告げなかった場合等は別である。

総合解説：施工者責任だけでなく、発注者側の材料指定・指図の影響も検討する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0037

6-2 民法×管理組合実務＞契約・請負・契約不適合 | 難易度：標準

工事完成後、施工会社が引渡しをせずに報酬全額の支払だけを請求してきた。引渡しと報酬支払が同時履行関係にある場合の管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

- ア．施工会社が引渡しを提供するまで、管理組合は報酬支払を拒めるのが原則である。
- イ．管理組合は必ず先に支払わなければならない。
- ウ．同時履行の抗弁は売買にしか認められない。
- エ．支払拒絶をすると直ちに管理組合が不法行為責任を負う。

答え・解説

正答：ア

ア：双務契約では相手方が履行を提供するまで自己の履行を拒める同時履行の抗弁が認められる。

イ：先履行義務がない限り一律前払いではない。

ウ：請負でも問題となる。

エ：正当な抗弁行使は直ちに不法行為とはならない。

総合解説：工事紛争では、債務不履行だけでなく同時履行関係を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0038

6-2 民法×管理組合実務＞契約・請負・契約不適合 | 難易度：標準

大規模修繕請負契約の工事代金を大幅に増額する変更契約を、理事長が総会決議事項であることを確認せず単独で締結しようとしている。最も適切な実務判断はどれか。

- ア．請負契約であれば理事長は常に無制限に条件変更できる。
- イ．民法上の契約権限だけでなく、管理規約上の総会・理事会の権限配分を確認して内部意思決定を経るべきである。
- ウ．管理規約は対外契約に一切関係しないので確認不要である。
- エ．施工会社が同意すれば管理組合内部の承認手続は必ず不要となる。

答え・解説

正答：イ

ア：代表権・内部権限には制約があり得る。

イ：管理組合の契約実務では、民法上の契約成立だけでなく、規約上誰がどの範囲で意思決定・代表できるかを確認する必要がある。

ウ：規約は内部意思決定の重要な根拠である。

エ：相手方同意だけで内部手続が消えるわけではない。

総合解説：法令横断では『外部との契約法』と『組合内部の権限』を二層で検討する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0039

6-2 民法×管理組合実務＞契約・請負・契約不適合 | 難易度：応用

防水工事の不適合が重大で、施工会社に相当期間を定めて修補を求めても応じない。管理組合が検討し得る法的手段として最も適切なものはどれか。

ア．修補請求以外の手段は民法上すべて禁止される。

イ．契約不適合があれば必ず契約全部が自動的に無効になる。

ウ．要件に応じ、代金減額、損害賠償、解除等を追完請求と組み合わせて検討する。

エ．管理組合は施工会社の営業許可を直接取り消せる。

答え・解説

正答：ウ

ア：救済手段は一つに限定されない。

イ：不適合と契約無効は同義ではない。

ウ：契約不適合責任には追完だけでなく代金減額・損害賠償・解除等の救済があり、各要件を確認する。

エ：行政上の許可取消権は管理組合にはない。

総合解説：不具合の重大性、追完可能性、催告等から適切な救済を選ぶ。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0040

6-2 民法×管理組合実務＞契約・請負・契約不適合 | 難易度：応用

管理会社には日常の管理事務を委託し、別の施工会社には大規模修繕工事の完成を依頼している。契約関係の整理として最も適切なものはどれか。

ア．どちらも名称にかかわらず同一の請負契約になる。

イ．管理会社との契約があれば施工会社との請負契約は法律上成立しない。

ウ．工事請負の責任はすべて管理会社に自動移転する。

エ．管理事務委託契約と工事請負契約は目的・義務内容が異なるため、別契約として責任範囲を整理する。

答え・解説

正答：エ

ア：契約の実質が異なる。

イ：複数契約は併存し得る。

ウ：責任は契約関係・法令により個別判断する。

エ：日常管理事務の遂行と工事完成の約束は性質が異なり、契約ごとの義務・責任を切り分ける必要がある。

総合解説：総合事例では、関係者ごとの契約類型を分けて責任主体を特定する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0041

6-2 民法×管理組合実務 > 滞納・時効・担保・相続 | 難易度：基礎

管理組合が長期滞納管理費を請求する際、一般の債権の消滅時効について民法166条1項の原則として最も適切なものはどれか。

ア．権利を行使できることを知った時から5年、又は権利を行使できる時から10年のいずれか早い方が問題となる。

イ．管理費債権は一律20年間時効にかからない。

ウ．請求書を1回送れば永久に時効は完成しない。

エ．管理費債権には消滅時効制度が適用されない。

答え・解説

正答：ア

ア：一般債権には主観的5年・客観的10年の二本立ての消滅時効がある。

イ：20年固定ではない。

ウ：単なる請求書送付の効果を過大評価している。

エ：管理費債権も債権として時効の問題が生じる。

総合解説：滞納回収では、請求額だけでなく各月分の発生日・時効管理が重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0042

6-2 民法×管理組合実務 > 滞納・時効・担保・相続 | 難易度：基礎

滞納区分所有者の専有部分について、区分所有法7条の先取特権を実行して担保不動産競売を申し立てる場合の説明として最も適切なものはどれか。

ア．先取特権は管理費等には一切関係しない。

イ．確定判決等の債務名義を取得せずに申し立て得る場合がある。

ウ．必ず刑事判決を得なければ競売できない。

エ．管理組合は専有部分に対して任何の担保的権利も持ち得ない。

答え・解説

正答：イ

ア：区分所有法7条は一定の債権を保護する。

イ：区分所有法上の先取特権を利用する担保不動産競売は、通常金銭債権に対する強制執行と手続が異なる。

ウ：刑事判決は要件ではない。

エ：法定担保物権が認められる。

総合解説：滞納回収手段は、債務名義を要する強制執行と先取特権実行を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0043

6-2 民法×管理組合実務＞滞納・時効・担保・相続 | 難易度：基礎

滞納者名義の銀行預金を差し押さえたい。一般的な金銭執行として最も適切な手順はどれか。

ア．理事長の督促状だけで銀行が当然に預金を管理組合へ移す。

イ．総会決議だけで裁判所を介さず預金を没収できる。

ウ．訴訟等で確定判決などの債務名義を取得し、強制執行を申し立てる。

エ．先取特権があるためどの財産にも無条件で直接差押えできる。

答え・解説

正答：ウ

ア：督促状自体は債務名義ではない。

イ：私的団体が預金を直接没収できない。

ウ：預金等に対する通常の強制執行には債務名義等が必要となる。

エ：先取特権の効力・対象を無限定に拡張できない。

総合解説：専有部分競売と預金差押えでは手続根拠が異なる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0044

6-2 民法×管理組合実務＞滞納・時効・担保・相続 | 難易度：標準

滞納管理費がある専有部分が第三者Fに売却された。区分所有法上の管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．売却と同時に滞納債権は必ず消滅する。

イ．新所有者にはどのような場合も一切請求できない。

ウ．旧所有者への請求権がある限り新所有者には絶対に請求できない。

エ．一定の管理費等について、Fが特定承継人として支払義務を負う場合があり、管理組合は請求を検討できる。

答え・解説

正答：エ

ア：売却で当然消滅しない。

イ：新所有者への請求が認められる場面がある。

ウ：旧所有者と新所有者の責任関係を一律排他的に扱わない。

エ：区分所有法は一定の債権について特定承継人にも効力を及ぼす。

総合解説：中古売買では、滞納管理費の承継問題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

0045

6-2 民法×管理組合実務 > 滞納・時効・担保・相続 | 難易度：標準

区分所有者Gが死亡した。相続人調査中も管理費等が発生している。民法上の出発点として最も適切なものはどれか。

- ア．相続はGの死亡によって開始する。
- イ．相続は相続登記が完了した日に初めて開始する。
- ウ．管理組合が相続人を確認した日に開始する。
- エ．遺産分割協議が成立するまで相続は開始しない。

答え・解説

正答：ア

ア：民法上、相続は人の死亡によって開始する。

イ：登記は対抗要件・公示等の問題で、相続開始時期とは別である。

ウ：管理組合の認識時ではない。

エ：遺産分割前でも相続は開始している。

総合解説：滞納者死亡事例では、死亡時から相続関係を前提に請求先調査を進める。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0046

6-2 民法×管理組合実務 > 滞納・時効・担保・相続 | 難易度：標準

死亡した滞納者の子Hが『私は相続人だから当然払う』と考えているが、相続放棄の可能性もある。最も適切な実務判断はどれか。

- ア．子であれば相続放棄していても必ず全額負担する。
- イ．戸籍等による相続関係だけでなく、相続放棄の有無なども確認して請求先を特定する。
- ウ．管理組合は相続関係を調査してはならない。
- エ．相続放棄は不動産には適用されない。

答え・解説

正答：イ

ア：相続放棄の効果を無視している。

イ：相続放棄が適法にされれば、その者は初めから相続人でなかったものとして扱われるため請求先判断に影響する。

ウ：債権回収のため適法な範囲で相続関係確認が必要である。

エ：相続放棄は財産全体に関わる。

総合解説：『法定相続人候補』と『最終的な承継者』を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0047

6-2 民法×管理組合実務 > 滞納・時効・担保・相続 | 難易度：標準

相続によりマンションを取得した者が登記を放置している。2026年4月1日時点の相続登記義務について最も適切なものはどれか。

ア．相続登記は現在も完全に任意で期限はない。

イ．死亡日から必ず10日以内に登記しなければならない。

ウ．自己のために相続開始があったことを知り、かつ所有権取得を知った日から原則3年以内に申請する。

エ．管理組合が本人に代わって所有権移転登記を自由に申請できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：現在は義務化済みである。

イ：10日という期限ではない。

ウ：2024年4月から相続登記が義務化され、原則3年以内の申請が必要である。

エ：管理組合に一般的代理権が当然付与されるわけではない。

総合解説：所有者把握の実務では登記制度の義務化も重要な背景となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0048

6-2 民法×管理組合実務 > 滞納・時効・担保・相続 | 難易度：標準

滞納者が管理組合に対し『滞納額100万円を認め、毎月5万円ずつ支払う』との書面を提出した。時効との関係で最も適切な考え方はどれか。

ア．承認しても時効には一切影響しない。

イ．承認した瞬間に債務は消滅する。

ウ．分割払い合意をすると管理組合の債権は所有権に変わる。

エ．債務承認は時効の更新事由となり得るため、時効管理に重要な影響を与える。

答え・解説

正答：エ

ア：時効に影響する。

イ：債務消滅とは逆である。

ウ：債権の性質が所有権に変わることはない。

エ：権利の承認は民法上、時効更新の事由となり得る。

総合解説：滞納対応では催告だけでなく、承認・訴訟等の時効効果を整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0049

6-2 民法×管理組合実務 > 滞納・時効・担保・相続 | 難易度：応用

区分所有者Jが長期にわたり多額の管理費を滞納している。管理組合が区分所有法59条の競売請求を検討する際に最も適切な判断はどれか。

ア．著しい共同利益背反、共同生活上の著しい障害、他の方法では障害除去が困難など厳格な要件を検討する。

イ．1回でも支払が遅れれば当然に59条競売が認められる。

ウ．総会の普通決議だけで裁判所を介さず所有権を奪える。

エ．滞納額にかかわらず管理会社が単独で競売請求できる。

答え・解説

正答：ア

ア：59条競売は区分所有権を失わせる強い手段であり、要件は厳格である。

イ：軽微な滞納だけで当然適用されない。

ウ：裁判手続を要する。

エ：請求主体・決議手続等を無視している。

総合解説：滞納回収では段階的手段を検討し、59条競売を安易に選ばない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0050

6-2 民法×管理組合実務 > 滞納・時効・担保・相続 | 難易度：応用

滞納者Kが死亡し、専有部分の相続登記は未了、相続人の一部は所在不明である。管理組合の初動として最も適切なものはどれか。

ア．登記未了なら所有者が存在しないため管理費債権は消滅する。

イ．戸籍・登記等で相続関係と権利者を確認し、必要に応じ相続登記制度、財産管理制度、滞納回収手段を別々に検討する。

ウ．相続人が1人でも不明なら管理組合は永久に請求できない。

エ．管理組合が専有部分を当然に取得し未収金と相殺する。

答え・解説

正答：イ

ア：債権は当然消滅しない。

イ：相続開始、登記、公法的・民事的管理制度、債権回収はそれぞれ異なる論点であり、事実確認後に組み合わせる。

ウ：不明者対応の制度がある。

エ：当然取得・相殺の制度ではない。

総合解説：複雑事例では、相続・登記・所在不明・債権回収を一つの論点に混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0051

6-2 民法×管理組合実務 > 不法行為・損害賠償 | 難易度：基礎

区分所有者Lが故意に共用廊下の設備を破壊し、管理組合に修繕費の損害が生じた。民法709条の基本として最も適切なものはどれか。

ア．故意であっても契約関係がなければ賠償責任は生じない。

イ．物損について不法行為責任は成立しない。

ウ．故意又は過失により他人の権利・法律上保護される利益を侵害し損害を生じさせた者は、要件を満たせば賠償責任を負う。

エ．損害がなくても必ず巨額の賠償責任が生じる。

答え・解説

正答：ウ

ア：契約関係がなくても不法行為責任は成立し得る。

イ：物損も対象となり得る。

ウ：民法709条は故意・過失、権利利益侵害、損害、因果関係等を基礎に不法行為責任を定める。

エ：損害の発生・範囲が賠償の前提となる。

総合解説：マンション紛争では契約責任がなくても不法行為責任が問題となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0052

6-2 民法×管理組合実務 > 不法行為・損害賠償 | 難易度：基礎

共用部分の外壁タイルが剥落し通行人が負傷した。建物の設置・保存の瑕疵が疑われる場合の民法上の検討として最も適切なものはどれか。

ア．建物事故には民法は一切適用されない。

イ．被害者が区分所有者でなければ賠償責任は絶対に生じない。

ウ．共用部分の事故は常に施工会社だけが責任を負い管理側は無関係である。

エ．工作物責任の適用可能性を含め、占有者・所有者の責任関係を検討する。

答え・解説

正答：エ

ア：民法の典型的適用場面である。

イ：第三者も被害者となり得る。

ウ：施工会社責任と所有・占有側責任は併存し得る。

エ：土地の工作物の設置・保存の瑕疵による損害では民法717条の工作物責任が問題となる。

総合解説：事故では契約関係の有無にかかわらず工作物責任を検討する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0053

6-2 民法×管理組合実務 > 不法行為・損害賠償 | 難易度：基礎

専有部分の給水ホースを区分所有者Mが長期間点検せず、劣化破裂して階下へ漏水した。責任判断として最も適切なものはどれか。

- ア．Mの注意義務違反と損害・因果関係が認められれば、不法行為責任が成立し得る。
- イ．専有部分からの漏水はどのような事情でも管理組合だけが責任を負う。
- ウ．故意でなければ不法行為責任は絶対に成立しない。
- エ．階下住戸の所有者は損害賠償を請求する法的根拠を持ち得ない。

答え・解説

正答：ア

ア：不法行為は故意だけでなく過失でも成立し得る。専有設備の管理義務違反が重要となる。

イ：原因・管理主体により個別判断する。

ウ：過失も要件となり得る。

エ：権利侵害と損害があれば請求根拠が生じ得る。

総合解説：漏水では原因箇所、管理主体、過失、保険の順に整理するとよい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0054

6-2 民法×管理組合実務 > 不法行為・損害賠償 | 難易度：標準

改修工事で施工会社の施工ミスと監理者の重大な確認漏れが重なり第三者に損害を与えた。民法上の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．責任者は必ず1人に限定される。
- イ．複数者の行為が共同して損害を生じさせた場合、共同不法行為の責任が問題となり得る。
- ウ．複数原因があると被害者は誰にも請求できない。
- エ．管理組合が工事を発注した時点で施工会社の責任は消滅する。

答え・解説

正答：イ

ア：複数者が責任主体となり得る。

イ：複数の加害行為が共同して損害を発生させた場合、民法719条の共同不法行為が検討対象となる。

ウ：被害者保護のための規定がある。

エ：発注だけで施工者責任が消えない。

総合解説：工事事故では当事者を一人に決め打ちせず、複数責任主体の可能性を検討する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0055

6-2 民法×管理組合実務 > 不法行為・損害賠償 | 難易度：標準

管理会社の従業員が業務中の不注意で住民の財物を破損した。民法上、管理会社側について検討すべき責任として最も適切なものはどれか。

- ア．従業員がした行為について会社はどのような場合も責任を負わない。
- イ．会社だけが責任を負い従業員本人は常に免責される。
- ウ．従業員本人の不法行為責任に加え、要件を満たせば使用者責任も問題となる。
- エ．業務中の事故には不法行為法は適用されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：使用者責任制度がある。

イ：本人責任が当然消えるわけではない。

ウ：事業執行について従業員が第三者に損害を与えた場合、民法715条の使用者責任が問題となる。

エ：業務中でも不法行為責任は生じ得る。

総合解説：管理会社の事故では、担当者本人と法人の責任を分けて検討する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0056

6-2 民法×管理組合実務 > 不法行為・損害賠償 | 難易度：標準

共用階段の危険表示が不十分だった一方、被害者も立入禁止区域に故意に入り事故に遭った。損害額算定で検討され得る事項として最も適切なものはどれか。

- ア．被害者に少しでも過失があれば加害者責任は必ずゼロになる。
- イ．被害者の行動は損害額に一切影響しない。
- ウ．過失相殺は契約責任にしか存在しない。
- エ．被害者側の過失を考慮する過失相殺が問題となり得る。

答え・解説

正答：エ

ア：一部過失で当然全免責ではない。

イ：損害額に影響し得る。

ウ：不法行為でも適用される。

エ：民法722条は不法行為の損害賠償額について被害者の過失を考慮できる。

総合解説：事故原因が双方にある場合、責任の有無だけでなく損害額調整も検討する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0057

6-2 民法×管理組合実務 > 不法行為・損害賠償 | 難易度：標準

共用部分の施工瑕疵に関する損害賠償請求権について、令和7年改正標準管理規約に沿った理事長の対応として最も適切なものはどれか。

ア．理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理して請求・受領し、必要に応じ理事会決議を経て法的措置をとる仕組みがある。

イ．各区分所有者が必ず個別訴訟をしなければならず理事長は一切関与できない。

ウ．旧区分所有者に係る請求権は必ず消滅する。

エ．理事長は受領した賠償金を自由に私的使用できる。

答え・解説

正答：ア

ア：改正標準管理規約は共用部分等の損害賠償請求権等を管理組合側で集約的に行使できる仕組みを整備した。

イ：集約行使の制度がある。

ウ：旧区分所有者を含めた代理の仕組みがある。

エ：受領金の使途は適切に管理されるべきである。

総合解説：共用部分損害では、誰が請求権を行使するかという手続問題も重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0058

6-2 民法×管理組合実務 > 不法行為・損害賠償 | 難易度：標準

一般の不法行為（生命・身体侵害の特則を除く）による損害賠償請求権の時効として最も適切なものはどれか。

ア．すべての不法行為は1年で消滅する。

イ．損害及び加害者を知った時から3年、又は不法行為の時から20年が原則として問題となる。

ウ．加害者を知らなくても必ず5年で消滅する。

エ．不法行為には時効がない。

答え・解説

正答：イ

ア：1年ではない。

イ：民法724条は一般不法行為について主観的3年・客観的20年の期間を定める。

ウ：一般債権の5年と混同している。

エ：時効制度が適用される。

総合解説：契約債権の時効と不法行為の時効を混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0059

6-2 民法×管理組合実務 > 不法行為・損害賠償 | 難易度：応用

大規模修繕の施工会社の過失により契約不適合だけでなく、住民の家財にも損害が生じた。法的整理として最も適切なものはどれか。

- ア．請負契約がある以上、不法行為責任は絶対に成立しない。
- イ．不法行為責任が成立すれば契約責任は自動的に消滅する。
- ウ．管理組合との契約責任と、被害者に対する不法行為責任がそれぞれ成立し得るため、請求主体・損害を分けて検討する。
- エ．被害者が管理組合員なら施工会社に直接請求する余地は一切ない。

答え・解説

正答：ウ

- ア：責任根拠は排他的とは限らない。
 - イ：一方成立で他方が当然消滅しない。
 - ウ：同じ事故でも契約関係に基づく責任と不法行為責任が併存し得る。
 - エ：直接不法行為請求の可能性もある。
- 総合解説：総合事例では『誰と誰の間の契約か』を軸に責任根拠を整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0060

6-2 民法×管理組合実務 > 不法行為・損害賠償 | 難易度：応用

共用配管破損で複数住戸に水損が出た。原因は施工不良の疑いもあり、管理組合は施設賠償保険にも加入している。最も適切な初動はどれか。

- ア．保険に入っているので原因調査も責任確認も不要である。
- イ．施工会社へ請求できる可能性があれば被害拡大防止措置を後回しにする。
- ウ．共用配管事故なら被害者側の事情は一切調べる必要がない。
- エ．被害拡大防止を優先し、原因箇所・管理主体・施工契約・過失・保険適用を並行して確認する。

答え・解説

正答：エ

- ア：保険は責任原因の調査を代替しない。
 - イ：安全確保・被害防止が先である。
 - ウ：損害範囲・因果関係の確認は必要である。
 - エ：実務では緊急対応と証拠保全を行いつつ、契約責任・不法行為・工作物責任・保険を整理する。
- 総合解説：法律問題と事故対応実務を切り離さず、順序立てて処理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0061

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理業者・管理業務主任者 | 難易度：基礎

新会社がマンション管理業を営もうとしている。マンション管理適正化法上の基本として最も適切なものはどれか。

- ア．原則として国土交通大臣の登録を受ける必要がある。
- イ．管理組合1件と契約すれば自動的に登録業者になる。
- ウ．宅地建物取引業の免許だけあればマンション管理業登録は不要である。
- エ．法人登記をしただけでマンション管理業を自由に営める。

答え・解説

正答：ア

ア：マンション管理業は登録制であり、無登録営業は禁止される。

イ：契約成立で登録される制度ではない。

ウ：別資格・別業法の免許で代替されない。

エ：法人設立と業法上の登録は別である。

総合解説：管理会社選定では登録の有無を基礎確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0062

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理業者・管理業務主任者 | 難易度：基礎

マンション管理業者の登録有効期間と更新について最も適切なものはどれか。

- ア．登録は一度受ければ永久に有効である。
- イ．有効期間は5年で、継続して営む場合は更新登録が必要である。
- ウ．有効期間は1年で毎年更新する。
- エ．更新制度はなく5年で必ず廃業する。

答え・解説

正答：イ

ア：永久登録ではない。

イ：法は登録に5年の有効期間を設け、継続営業には更新を求める。

ウ：1年ではない。

エ：更新制度がある。

総合解説：管理組合は契約先の登録状況だけでなく更新状況も確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0063

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理業者・管理業務主任者 | 難易度：基礎

ある事務所が管理事務を受託する管理組合数は45である。例外に該当しない場合、専任の管理業務主任者の最低人数として最も適切なものはどれか。

ア．45組合を30組合以下として扱うため、専任者1人で足りる。

イ．15組合につき1人必要と考えるため、専任者3人を置く。

ウ．30組合につき1人以上を端数切上げで計算するため、専任者2人を置く。

エ．受託する管理組合ごとに1人必要と考えるため、専任者45人を置く。

答え・解説

正答：ウ

ア：45組合を1人でカバーできない。

イ：3人までは不要である。

ウ：原則として30管理組合につき1人以上であるため、45組合なら2人以上が必要となる。

エ：1組合1人ではない。

総合解説：数値問題では、事務所単位の受託組合数に対して必要人数を判定する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0064

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理業者・管理業務主任者 | 難易度：標準

新規の管理受託契約を締結する前の重要事項説明を誰が行うか。最も適切なものはどれか。

ア．管理員であれば資格を問わず必ず説明できる。

イ．理事長が管理会社の代わりに法定説明を行う。

ウ．施工会社の現場代理人が行う。

エ．マンション管理業者が、管理業務主任者をして説明させる。

答え・解説

正答：エ

ア：資格要件を無視している。

イ：管理組合側が管理業者の法定義務を代替するものではない。

ウ：施工会社の役割ではない。

エ：法定の重要事項説明は管理業務主任者が担う。

総合解説：説明義務の主体と実際の説明者を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0065

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理業者・管理業務主任者 | 難易度：標準

新規管理受託契約の重要事項説明会を開催する。開催告知の原則として最も適切なものはどれか。

ア．原則として説明会の1週間前までに日時・場所等をマンション内の見やすい場所へ掲示する等の方法をとる。

イ．開催当日の口頭告知だけで足りる。

ウ．1年前までに官報公告しなければならない。

エ．管理会社の社内掲示板だけに掲示すればよい。

答え・解説

正答：ア

ア：区分所有者等が説明会を知る機会を確保するため、所定の事前告知が求められる。

イ：当日だけでは不十分である。

ウ：官報公告制度ではない。

エ：マンション側への適切な周知が必要である。

総合解説：法定手続では説明内容だけでなく周知時期も出題される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0066

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理業者・管理業務主任者 | 難易度：標準

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

ア．更新では重要事項に関する手続は一切不要である。

イ．新規契約とは異なり、法令上一定の簡素化が認められる。

ウ．更新は常に新規契約より重い全員一致手続を要する。

エ．同一条件更新でも管理業者の登録は不要になる。

答え・解説

正答：イ

ア：手続が完全に消えるわけではない。

イ：同一条件更新については新規締結時と同一の説明会手続を常に繰り返すわけではなく、一定の簡素化がある。

ウ：全員一致を求める制度ではない。

エ：登録義務とは無関係である。

総合解説：新規契約・条件変更・同一条件更新を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0067

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理業者・管理業務主任者 | 難易度：標準

重要事項説明を適法に終え管理受託契約が成立した。その後の法定書面の位置付けとして最も適切なものはどれか。

- ア．重要事項説明書があるため成立後の書面は法律上存在しない。
- イ．契約成立時書面は契約締結前にしか交付できない。
- ウ．成立した契約内容を明確にするため、契約成立時書面を交付する手続がある。
- エ．契約成立時書面は施工業者だけに交付する。

答え・解説

正答：ウ

ア：両書面は別の制度である。

イ：時系列が逆である。

ウ：重要事項説明は契約前、契約成立時書面は成立後の契約内容明確化という役割の違いがある。

エ：管理受託契約の当事者関係に関する書面である。

総合解説：重要事項説明書と成立時書面を混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0068

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理業者・管理業務主任者 | 難易度：標準

管理業務主任者証の有効期間として最も適切なものはどれか。

- ア．管理業務主任者証は1年ごとに更新する。
- イ．管理業務主任者証は10年間有効である。
- ウ．管理業務主任者証には有効期限が設けられていない。
- エ．管理業務主任者証の有効期間は5年である。

答え・解説

正答：エ

ア：1年ではない。

イ：10年ではない。

ウ：期限なしではない。

エ：管理業務主任者証には5年の有効期間がある。

総合解説：資格者本人の登録と主任者証の有効管理を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0069

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理業者・管理業務主任者 | 難易度：応用

専任管理業務主任者の退職により事務所が法定設置基準を満たさなくなった。原則として必要な対応として最も適切なものはどれか。

ア．2週間以内に基準へ適合させるため必要な措置をとる。

イ．次回の5年更新時まで放置できる。

ウ．1年以内ならいつ是正してもよい。

エ．不足した時点で管理受託契約がすべて自動無効となる。

答え・解説

正答：ア

ア：法定人数に抵触した場合は短期間で是正措置を講じる必要がある。

イ：長期間の放置は認められない。

ウ：1年ではない。

エ：契約全部が自動無効になるという制度ではない。

総合解説：管理会社のコンプライアンス監査では人員基準の継続充足を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0070

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理業者・管理業務主任者 | 難易度：応用

管理組合が管理会社を変更する。候補会社の登録は有効だが、重要事項説明を資格のない営業担当者だけで済ませようとしている。最も適切な対応はどれか。

ア．登録業者であれば説明者の資格は問われない。

イ．登録の有効性とは別に、管理業務主任者による法定の重要事項説明手続を求める。

ウ．管理会社の変更では重要事項説明制度自体が適用されない。

エ．総会で過半数賛成なら法定説明の欠缺はすべて治癒する。

答え・解説

正答：イ

ア：登録だけでは足りない。

イ：業者登録と個々の契約手続は別の規制であり、両方を満たす必要がある。

ウ：新規受託契約では重要事項説明が問題となる。

エ：内部決議で業法上の義務違反が当然に消えるわけではない。

総合解説：総合問題では『事業者資格』『担当者資格』『契約手続』を三層で確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0071

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理者受託・利益相反 | 難易度：基礎

管理会社が従来の管理事務に加え、区分所有法上の管理者としての事務も受託することになった。2026年4月1日以降の制度理解として最も適切なものはどれか。

ア．管理会社が管理者になる場合でも従来の管理委託契約だけを見れば足りる。

イ．管理者受託契約は法律上禁止されている。

ウ．管理事務委託契約と管理者受託契約の役割・権限を区別し、管理者受託契約について所定の説明・契約手続を確認する。

エ．管理者になった管理会社は管理組合の規約に拘束されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：両契約の法的役割は異なる。

イ：禁止ではなく適正化規制が整備された。

ウ：2026年改正では管理業者管理者方式を念頭に管理者受託契約の規制が整備された。

エ：管理者も法令・規約・契約の枠内で職務を行う。

総合解説：外部管理者方式では『管理会社としての立場』と『管理者としての立場』を切り分ける。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0072

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理者受託・利益相反 | 難易度：基礎

管理業者管理者方式へ移行する前、管理者受託契約の内容を組合員に説明する。重視すべき事項として最も適切なものはどれか。

ア．管理会社の広告キャッチコピーだけ。

イ．担当者の私的な趣味だけ。

ウ．マンションとは無関係な他社の株価だけ。

エ．管理者事務の範囲、権限・責任、報酬、利益相反への対応など。

答え・解説

正答：エ

ア：契約判断に必要な情報ではない。

イ：契約内容と無関係である。

ウ：管理者受託契約の重要事項ではない。

エ：権限集中や利益相反リスクがあるため、受託範囲・報酬・責任・利益相反対応を理解できる説明が重要である。

総合解説：説明の目的は、管理組合側が方式のメリット・リスクを理解して意思決定できるようにすることである。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0073

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理者受託・利益相反 | 難易度：基礎

管理者を兼ねる管理会社が、自社の100%子会社へ大規模修繕工事を発注しようとしている。最も典型的な法的リスクはどれか。

- ア．管理組合の利益を図るべき管理者と、自社グループの利益が衝突する利益相反リスク。
- イ．区分所有権が自動的に消滅するリスク。
- ウ．管理費債権が必ず時効消滅するリスク。
- エ．建物が法律上当然に滅失したとみなされるリスク。

答え・解説

正答：ア

ア：管理者が自社又は関係会社との取引条件を決める場面は典型的な利益相反である。

イ：所有権消滅とは無関係である。

ウ：時効問題ではない。

エ：物理的滅失とは無関係である。

総合解説：外部管理者方式では、関連当事者取引を識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

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理者受託・利益相反 | 難易度：標準

2026年4月1日施行の省令改正で特に強化された、利益相反のおそれがある取引への対応として最も適切なものはどれか。

- ア．取引後に管理会社内だけで記録すれば足りる。
- イ．所定の取引について管理組合側への事前説明を行い、透明性を確保する。
- ウ．利益相反取引はすべて秘密にすることが義務付けられる。
- エ．関連会社との取引は無条件で自由に行える。

答え・解説

正答：イ

ア：事後の社内処理だけでは趣旨を満たさない。

イ：令和7年国土交通省令第102号は利益相反のおそれのある取引に係る事前説明等を整備した。

ウ：透明化の制度であり秘密化ではない。

エ：無条件自由ではない。

総合解説：利益相反対策は、事前の情報開示と意思決定手続が中心となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0075

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理者受託・利益相反 | 難易度：標準

管理者を兼ねる管理会社が、管理組合から預かった修繕積立金を一時的に自社運転資金へ流用し翌月返還する案を出した。最も適切な判断はどれか。

ア．翌月返せば法的問題は生じない。

イ．理事長名義の口頭承認があれば自由に流用できる。

ウ．分別管理・預り財産保全の趣旨に反し、許されない。

エ．修繕積立金は管理会社の所有物なので自由に使える。

答え・解説

正答：ウ

ア：一時流用でも保全趣旨に反する。

イ：法令上の分別管理を口頭承認で無効化できない。

ウ：管理組合財産は管理業者自身の財産と区別して管理し、流用を防止する必要がある。

エ：預り金は管理会社固有財産ではない。

総合解説：外部管理者方式では権限集中に伴う財産保全を特に重視する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0076

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理者受託・利益相反 | 難易度：標準

管理業者管理者方式を採用する管理組合が、管理者への牽制策を設計している。最も適切なものはどれか。

ア．管理者に全権限を委ね、報告も監査も行わない。

イ．利益相反が疑われる取引ほど記録を残さない。

ウ．工事発注先は管理会社が秘密裏に決める。

エ．業務報告、監査、関連当事者開示、複数見積りや承認手続などを組み合わせる。

答え・解説

正答：エ

ア：権限集中リスクを高める。

イ：記録保存が重要である。

ウ：秘密化は利益相反対策に反する。

エ：透明性と監督を確保する複数の牽制手段を組み合わせることが重要である。

総合解説：制度上の最低義務に加え、実務ガバナンスも判断できるようにする。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0077

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理者受託・利益相反 | 難易度：標準

管理者受託契約の途中で、管理者の権限を大幅に拡大し報酬も増額する提案が出た。最も適切な対応はどれか。

- ア．法令・規約・契約に従い、必要な説明と管理組合側の意思決定手続を経る。
- イ．管理者が自ら決めれば直ちに有効で説明不要である。
- ウ．契約締結後はどのような変更も法律上不可能である。
- エ．管理会社の社内稟議だけで管理組合を拘束できる。

答え・解説

正答：ア

ア：重要条件変更は管理組合の権利義務に影響するため、適切な説明・承認手続が必要となる。

イ：自己決定だけでは利益相反を助長する。

ウ：変更自体が一律禁止されるわけではない。

エ：相手方である管理組合の意思決定が必要である。

総合解説：外部管理者契約は導入時だけでなく変更時の手続も重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0078

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理者受託・利益相反 | 難易度：標準

管理者を兼ねる管理会社が関連会社への工事発注を提案した。利益相反リスクを低減する実務として最も適切なものはどれか。

- ア．関連会社であることを伏せたまま随意契約する。
- イ．関連性を開示し、仕様を明確化して複数見積り等を取り、組合側の承認・監査が働くようにする。
- ウ．見積りを1社だけに限定し価格比較を禁止する。
- エ．契約書を作成せず口頭だけで発注する。

答え・解説

正答：イ

ア：情報隠蔽はリスクを高める。

イ：透明性、比較可能性、組合側承認を確保することで利益相反リスクを抑える。

ウ：競争・比較を失わせる。

エ：契約内容・責任が不明確になる。

総合解説：法令上の事前説明と実務的な発注統制を組み合わせる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0079

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理者受託・利益相反 | 難易度：応用

管理会社が『管理者も兼ねれば意思決定が早くなるので、監事・報告制度は不要』と説明した。最も適切な評価はどれか。

ア．意思決定が速ければ利益相反規制は適用されない。

イ．管理者を兼ねた時点で管理組合は消滅する。

ウ．迅速性の利点があっても権限集中・利益相反リスクがあるため、監査・報告等の牽制はむしろ重要である。

エ．外部管理者方式では組合員に情報提供する必要がなくなる。

答え・解説

正答：ウ

ア：迅速性は規制免除理由にならない。

イ：管理組合自体が当然消滅する制度ではない。

ウ：管理業者管理者方式の利便性とガバナンスリスクは別々に評価すべきである。

エ：情報提供・透明性は重要である。

総合解説：メリットだけでなく反対側のリスクを同時に評価する問題である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0080

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理者受託・利益相反 | 難易度：応用

管理会社Nは、管理事務受託者として管理費収納を行い、同時に管理者として自社関連会社への修繕発注を提案している。最も適切な整理はどれか。

ア．管理者を兼ねれば分別管理義務は消滅する。

イ．管理事務委託契約があるので管理者受託契約の説明は不要になる。

ウ．関連会社発注は管理者の自由裁量であり組合側の関与は不要である。

エ．管理事務受託者と管理者という二つの立場を区分し、分別管理と利益相反取引の事前説明・承認をそれぞれ確認する。

答え・解説

正答：エ

ア：兼任は規制免除ではない。

イ：両契約は別の役割を持つ。

ウ：利益相反時には透明性・組合側意思決定が重要である。

エ：複数の法的立場ごとに異なる規制が働くため、契約・財産管理・利益相反を分解して確認する。

総合解説：総合事例では、同一会社が複数の帽子をかぶること自体を論点化する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0081

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理計画認定・行政対応 | 難易度：基礎

2026年4月1日時点で、管理計画認定制度の認定主体として最も適切なものはどれか。

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

イ．国税庁が全国すべてのマンションを直接認定する。

ウ．各管理会社が自社管理物件を自己認定する。

エ．法務局が登記申請と同時に認定する。

答え・解説

正答：ア

ア：管理計画認定は地方公共団体のマンション管理適正化推進計画と結び付いた制度である。

イ：国税庁の制度ではない。

ウ：民間管理会社の自己認定ではない。

エ：不動産登記制度とは別である。

総合解説：認定制度ではまず行政主体を正確に押さえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0082

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理計画認定・行政対応 | 難易度：基礎

管理計画認定を申請する管理組合で、3年間一度も総会を開催していない。認定基準との関係で最も適切な判断はどれか。

ア．総会開催頻度は認定基準に一切関係しない。

イ．総会が年1回以上開催されていることが基準に含まれるため、問題となる。

ウ．5年に1回開催すれば必ず基準を満たす。

エ．管理会社がある場合は総会不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：運営基準の重要項目である。

イ：管理組合の適切な運営として、管理者等・監事の設置とともに年1回以上の集会開催が基準に含まれる。

ウ：5年に1回では足りない。

エ：管理会社の存在で総会が不要にはならない。

総合解説：管理計画認定は書類の存在だけでなく実際の運営状況も評価する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0083

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理計画認定・行政対応 | 難易度：基礎

管理費会計が不足したため、理事会判断で修繕積立金会計から恒常的に補填している。管理計画認定基準との関係で最も適切なものはどれか。

ア．修繕積立金は自由な予備費なので問題にならない。

イ．管理会社が承認すれば認定基準上必ず適合する。

ウ．管理費と修繕積立金の区分経理、修繕積立金会計から他会計への充当禁止という基準に抵触し得る。

エ．修繕積立金の区分経理は2027年以降まで一切要求されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：用途は自由ではない。

イ：管理会社承認で公的基準を満たすわけではない。

ウ：認定基準は管理費・修繕積立金の区分経理と、修繕積立金会計から他会計への充当がないことを求める。

エ：2026年4月1日時点で既に基準である。

総合解説：認定では会計処理の実態も確認対象となる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0084

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理計画認定・行政対応 | 難易度：標準

直前事業年度末で、修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の15%ある。2026年4月1日時点の管理計画認定基準として最も適切な判断はどれか。

ア．15%でも50%未満なら必ず適合する。

イ．滞納額は認定基準に一切含まれない。

ウ．滞納が1件でもあれば割合に関係なく永久に申請できない。

エ．原則基準の『1割以内』を超えており、認定上問題となる。

答え・解説

正答：エ

ア：15%は1割を超える。

イ：滞納管理は基準項目である。

ウ：一件でも即永久不適合という制度ではない。

エ：基準は3か月以上の滞納額が全体の1割以内であることを求める。

総合解説：数値基準は『3か月以上』と『1割以内』をセットで覚える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0085

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理計画認定・行政対応 | 難易度：標準

管理組合の長期修繕計画は最後の見直しから8年経過している。管理計画認定基準との関係で最も適切なものはどれか。

- ア．作成又は見直しが7年以内という基準を満たさず、見直しが必要となる。
- イ．10年以内なら必ず適合する。
- ウ．長期修繕計画の更新時期は認定基準にない。
- エ．一度作成すれば永久に見直し不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：2026年4月1日時点の認定基準では長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内であることを求める。

イ：8年は7年を超える。

ウ：更新時期も基準である。

エ：定期見直しが必要である。

総合解説：計画の有無だけでなく鮮度も評価される。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0086

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理計画認定・行政対応 | 難易度：標準

長期修繕計画が25年間で、大規模修繕工事を1回だけ予定している。管理計画認定基準との関係で最も適切なものはどれか。

- ア．25年・1回でも必ず適合する。
- イ．30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事2回以上という基準を満たさない。
- ウ．計画期間は10年以上ならよい。
- エ．大規模修繕回数は認定と無関係である。

答え・解説

正答：イ

ア：基準を満たさない。

イ：認定基準は計画期間30年以上と、残存期間内の大規模修繕2回以上を求める。

ウ：10年ではない。

エ：回数も基準項目である。

総合解説：長期修繕計画の量的要件を正確に確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0087

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理計画認定・行政対応 | 難易度：標準

長期修繕計画では10年後に巨額の一時金徴収を予定し、最終年度にも借入残高が残る設計になっている。認定基準との関係で最も適切なものはどれか。

ア．一時金と借入残高はいずれも認定基準に無関係である。

イ．借入残高は多いほど認定されやすい。

ウ．将来の一時的な修繕積立金徴収を予定しないこと、最終年度に借入金残高がないことという基準に抵触し得る。

エ．一時金が高額なら長期修繕計画そのものが不要になる。

答え・解説

正答：ウ

ア：いずれも基準項目である。

イ：借入残高を残さない方向が基準である。

ウ：認定基準は持続可能な資金計画を重視し、将来一時金を予定しないこと、最終年度に借入残高がないことを求める。

エ：計画不要にはならない。

総合解説：修繕積立金額だけでなく徴収方法・借入返済まで確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0088

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理計画認定・行政対応 | 難易度：標準

地方公共団体が、管理組合の管理が著しく不適切で放置されているマンションを把握した。マンション管理適正化法上の行政対応として最も適切なものはどれか。

ア．地方公共団体には管理適正化について一切関与する権限がない。

イ．直ちに区分所有権を行政が没収する。

ウ．必ず管理会社の登録を自動取消しする。

エ．必要に応じ助言・指導等を行う枠組みがある。

答え・解説

正答：エ

ア：地域施策の主体となる。

イ：所有権没収制度ではない。

ウ：管理組合への行政対応と管理業者監督は別である。

エ：法は地方公共団体によるマンション管理適正化の支援・助言指導の枠組みを設けている。

総合解説：管理計画認定制度と、認定外マンションへの助言・指導を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0089

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理計画認定・行政対応 | 難易度：応用

2026年4月1日基準の試験問題で、2027年4月1日施行予定の管理計画認定制度拡充を現行基準として扱おうとしている。最も適切な判断はどれか。

- ア．未施行事項は現行制度と区別し、2026年4月1日時点の施行済み基準で判断する。
- イ．公布済みなら施行日前でもすべて現行法として扱う。
- ウ．将来改正は常に無視し、注記することも禁止する。
- エ．試験基準日は法令問題に影響しない。

答え・解説

正答：ア

ア：試験基準日では施行済み法令を基準にし、未施行改正は明確に区別する必要がある。

イ：公布と施行は異なる。

ウ：必要に応じ将来改正として区別できる。

エ：法令資格では基準日が重要である。

総合解説：法改正期の試験では施行日管理そのものが重要な実務スキルである。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0090

6-3 適正化法×委託・外部管理＞管理計画認定・行政対応 | 難易度：応用

ある管理組合は、総会を毎年開催、管理費と修繕積立金を区分経理、長期修繕計画は6年前に見直し・35年計画で大規模修繕3回、3か月以上の修繕積立金滞納は全体の8%である。一方、計画最終年度に借入残高が残る。認定基準上最も適切な評価はどれか。

- ア．一つでも基準を満たせば他の項目は審査されない。
- イ．複数基準は満たすが、最終年度に借入残高がないことという基準を満たさないため、その点の是正が必要である。
- ウ．滞納8%だけを理由に必ず不適合となる。
- エ．35年計画なので借入残高はどれだけあっても適合する。

答え・解説

正答：イ

ア：部分適合だけでは足りない。

イ：認定は複数の項目を総合的に確認し、各基準を満たす必要がある。

ウ：8%は1割以内でこの項目は適合方向である。

エ：計画期間と借入残高は別の要件である。

総合解説：総合問題では、各基準をチェックリスト化して一つずつ判定する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0091

6-4 建物設備×修繕×会計＞診断・修繕計画 | 難易度：基礎

築20年のマンションで長期修繕計画を見直すことになった。見直し後の計画期間を25年とし、その期間中に大規模修繕工事を1回だけ予定する案が示された。国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインの考え方として最も適切なものはどれか。

ア．計画期間は30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上を基本とするため、案の見直しが必要である。

イ．25年以上で大規模修繕1回を含めば標準的な計画期間を満たす。

ウ．築20年を超えたマンションでは計画期間を10年以下に短縮するのが原則である。

エ．長期修繕計画には計画期間の目安はなく、次回工事までの年数だけ決めればよい。

答え・解説

正答：ア

ア：国土交通省ガイドラインは、計画期間を30年以上とし、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする考え方を示している。

イ：25年・1回ではガイドラインの基本的な考え方を満たさない。

ウ：築年数だけを理由に計画期間を10年以下へ短縮する原則はない。

エ：複数回の大規模修繕を見通した長期的な計画が重視される。

総合解説：長期修繕計画は単なる次回工事予定表ではなく、中長期の工事項目・費用・資金収支を見通すための計画である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0092

6-4 建物設備×修繕×会計＞診断・修繕計画 | 難易度：基礎

管理組合の長期修繕計画は6年前に作成された。その後、資材価格の上昇、給排水設備の更新時期の変更、機械式駐車場の撤去方針が生じている。最も適切な対応はどれか。

ア．一度総会承認された長期修繕計画は30年間変更できない。

イ．工事価格や設備条件の変化を反映するため、長期修繕計画を見直す。

ウ．大規模修繕工事の直前まで見直す必要はない。

エ．物価変動は修繕計画と無関係なので、積立金だけ増額すればよい。

答え・解説

正答：イ

ア：長期修繕計画は将来予測を含むため固定文書ではない。

イ：ガイドラインは長期修繕計画について5年程度ごとの見直しを示しており、価格・仕様・劣化状況等の変化を反映させることが重要である。

ウ：工事直前だけの見直しでは資金計画が遅れるおそれがある。

エ：物価や設備方針は推定修繕工事費と収支計画に直接影響する。

総合解説：計画見直しは、修繕周期だけでなく工事項目・仕様・概算費用・積立金収支を一体で再検討する作業である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0093

6-4 建物設備×修繕×会計＞診断・修繕計画 | 難易度：基礎

外壁改修を長期修繕計画上是翌年度に予定しているが、事前の劣化調査では広範な浮きと落下危険箇所が確認された。管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

- ア．長期修繕計画の予定年度までは危険箇所も含め一切工事できない。
- イ．調査結果は施工業者だけが使用し、管理組合の意思決定には反映しない。
- ウ．調査結果を踏まえ、安全確保を優先して修繕時期・工法・範囲を再検討する。
- エ．劣化調査で危険が確認されても、修繕積立金残高があれば何も対応しなくてよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：計画年は絶対的な施工禁止期間を意味しない。

イ：診断は管理組合が工事の必要性・優先順位を判断する根拠となる。

ウ：長期修繕計画は標準的な時期を示すもので、実際の劣化・安全性に応じて実施工事の時期や内容を調整する。

エ：資金の有無と安全上の必要性は別の論点である。

総合解説：診断→設計→資金確認→総会等の意思決定という流れで、計画と現況の差を埋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

0094

6-4 建物設備×修繕×会計＞診断・修繕計画 | 難易度：標準

給水ポンプが故障するたびに応急修理だけを繰り返し、更新計画を立てていない。故障頻度が増加し、断水リスクも高まっている。管理運営上最も適切な考え方はどれか。

- ア．設備は完全に停止するまで更新を検討してはならない。
- イ．応急修理費は修繕費ではないため会計処理も不要である。
- ウ．長期修繕計画は外壁だけを対象とするため設備更新を含めてはならない。
- エ．劣化状況・耐用状況・故障履歴を評価し、計画的更新を含む予防保全へ移行することを検討する。

答え・解説

正答：エ

ア：故障後対応だけでは停止リスク・緊急費用が増えることがある。

イ：応急修理であっても管理組合の支出として適切な会計処理が必要である。

ウ：長期修繕計画には給排水設備等も含まれる。

エ：設備の重大故障は居住への影響が大きく、劣化診断とライフサイクルを踏まえた計画修繕・更新が合理的である。

総合解説：建築部位だけでなく、給排水・昇降機・駐車場など主要設備も長期的な修繕・更新対象として管理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0095

6-4 建物設備×修繕×会計＞診断・修繕計画 | 難易度：標準

屋上防水に漏水が生じたため、劣化原因を調査せず既存防水の上から同じ材料を全面施工する案が提示された。大規模修繕の進め方として最も適切なものはどれか。

- ア．下地・排水・既存防水層等の状態を診断し、原因と適合性を確認した上で工法を選定する。
- イ．漏水があれば原因にかかわらず最も高価な工法を選ぶ。
- ウ．同じ材料を使用すれば既存下地との適合性確認は不要である。
- エ．工法は総会で多数決さえ取れば技術的検討を省略できる。

答え・解説

正答：ア

ア：修繕工法は劣化原因、下地状態、既存材料、施工条件等を踏まえて選ぶ必要がある。

イ：価格の高さだけで適否は決まらない。

ウ：既存層との相性や下地処理は防水性能に影響する。

エ：総会決議は技術的妥当性を自動的に保証するものではない。

総合解説：診断と設計を分離せず、原因把握→補修方針→仕様決定の順で検討することで再発リスクを下げる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0096

6-4 建物設備×修繕×会計＞診断・修繕計画 | 難易度：標準

予算が限られる中、外壁タイルに落下危険箇所、エントランス壁の軽微な色あせ、共用廊下手すりに腐食が確認された。優先順位の付け方として最も適切なものはどれか。

- ア．見た目が目立つ色あせを必ず最優先する。
- イ．生命・身体への危険度や機能停止リスクを優先し、危険箇所の応急措置と本修繕を先に検討する。
- ウ．すべての工事を同時にできないなら一切修繕しない。
- エ．長期修繕計画に記載された順番を安全性にかかわらず機械的に守る。

答え・解説

正答：イ

ア：美観だけで優先順位を決めるのは不適切である。

イ：限られた資金では安全性、緊急性、劣化進行、生活への影響等を基準に優先順位をつける。

ウ：段階的対応や応急措置も可能である。

エ：計画は現況に応じて見直す必要がある。

総合解説：修繕計画は資金制約の中でリスクを管理する道具であり、安全上の高リスクを先送りしないことが基本である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0097

6-4 建物設備×修繕×会計＞診断・修繕計画 | 難易度：標準

大規模修繕に合わせて、既存サッシの気密・断熱性能を高める工事を追加する案が出た。この工事の位置付けとして最も適切なものはどれか。

ア．大規模修繕と同時にを行う工事はすべて単なる補修である。

イ．省エネ性能向上工事は共用部分では絶対に実施できない。

ウ．原状回復にとどまらず性能向上を目的とする部分は、改修として費用対効果や合意形成を検討する。

エ．性能向上を伴う工事は長期修繕計画と切り離し、資金計画を考える必要がない。

答え・解説

正答：ウ

ア：同時施工かどうかだけでは工事の性質は決まらない。

イ：法令・規約・決議要件を満たせば共用部分の性能向上も検討できる。

ウ：修繕は劣化した性能の回復、改修は性能・機能の向上を含む概念として整理される。

エ：追加費用は積立金・補助・借入等の資金計画と関連する。

総合解説：大規模修繕時は足場等を共用できるため、性能向上改修を同時実施する合理性がある一方、合意形成と資金検討が必要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0098

6-4 建物設備×修繕×会計＞診断・修繕計画 | 難易度：標準

長期修繕計画上の工事費累計が将来20億円であるのに、現状の修繕積立金収入と残高を合計しても15億円しか確保できない見込みである。最も適切な判断はどれか。

ア．計画上の工事費が積立金累計を上回っていても、長期修繕計画として問題はない。

イ．不足額は工事完了後にだけ検討すればよい。

ウ．修繕積立金の額は長期修繕計画と独立して決めるのが原則である。

エ．資金不足を放置せず、工事項目・時期・積立額・借入等を含めて収支計画を再検討する。

答え・解説

正答：エ

ア：恒常的な資金不足計画は実行可能性を欠く。

イ：工事前から資金確保策を検討する必要がある。

ウ：積立額は長期修繕計画を根拠に設定・見直す。

エ：ガイドラインは、計画期間に見込まれる修繕工事費と修繕積立金の累計額を整合させることを重視する。

総合解説：修繕計画と資金計画は一体であり、費用見積りだけ更新して積立額を据え置くと将来の一時金負担につながり得る。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0099

6-4 建物設備×修繕×会計＞診断・修繕計画 | 難易度：応用

今後10年間に予定する修繕工事費が合計3億2,000万円、現在の修繕積立金残高が1億4,000万円、今後10年間の積立金収入見込みが1億5,000万円で、他の収支は考慮しないものとする。単純計算上の不足額はいくらか。

ア．現在残高と今後の積立収入を合算して工事費から控除すると、不足額は3,000万円となる。

イ．利用可能資金を3億1,000万円と誤算すると、不足額は1,000万円となる。

ウ．現在の修繕積立金残高だけを不足額とみなし、1億4,000万円とする。

エ．今後の積立金収入を無視して差額を求め、1億7,000万円とする。

答え・解説

正答：ア

ア：利用可能資金は1億4,000万円 + 1億5,000万円 = 2億9,000万円。工事費3億2,000万円との差は3,000万円である。

イ：3億2,000万円 - 3億1,000万円という計算ではない。

ウ：現在残高を不足額とみなすのは誤りである。

エ：今後の積立収入を無視した差額である。

総合解説：不足額を把握した後に、積立額改定、工事時期・仕様の見直し、借入等の選択肢を比較する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0100

6-4 建物設備×修繕×会計＞診断・修繕計画 | 難易度：応用

大規模修繕で、施工候補会社1社に建物診断、修繕仕様作成、見積比較、工事監理まで無条件で一括依頼し、他案との比較を行わない方針が提案された。総合的な管理判断として最も適切なものはどれか。

ア．一括依頼なら必ず最安値になるため比較は不要である。

イ．業務範囲と責任を明確にし、必要に応じ第三者性・競争性を確保して診断結果や工事費の妥当性を検証する。

ウ．施工会社が診断すれば管理組合は仕様書を確認する必要がない。

エ．大規模修繕は技術事項なので理事会・総会への説明は不要である。

答え・解説

正答：イ

ア：一括発注が常に最安・最良とは限らない。

イ：診断・設計・施工・監理の関係は発注方式によって異なるため、利益相反や価格妥当性を管理する仕組みが重要である。

ウ：発注者である管理組合は内容・費用を把握する必要がある。

エ：大規模支出には規約・予算・決議に沿った説明と意思決定が必要である。

総合解説：技術的品質と発注の透明性を両立させることが、大規模修繕のトラブル防止につながる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0101

6-4 建物設備×修繕×会計＞設備事故・法定点検・防災 | 難易度：基礎

管理組合が『建築確認を受けて竣工した建物だから、使用開始後の法定点検は不要』と考えている。建築基準法の定期報告制度について最も適切な説明はどれか。

ア．竣工時の完了検査に合格すれば以後の法定報告制度はない。

イ．定期報告は施工会社が任意に行うサービスにすぎない。

ウ．使用開始後も一定の建築物・建築設備・昇降機等について、資格者による調査・検査と行政への定期報告が求められる。

エ．定期報告の対象は専有部分の内装だけで、昇降機は対象外である。

答え・解説

正答：ウ

ア：完了検査と維持段階の定期報告は別制度である。

イ：法定対象については任意サービスではない。

ウ：建築基準法は使用開始後の安全確保のため、一定の建築物等の定期的な調査・検査と特定行政庁への報告を定める。

エ：エレベーター等は国が一律に対象とするものがある。

総合解説：対象・報告時期は建築物等の種類や特定行政庁の指定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

0102

6-4 建物設備×修繕×会計＞設備事故・法定点検・防災 | 難易度：基礎

マンションのエレベーターについて、管理員が日常点検をしているため法定の定期検査報告を省略したい。最も適切な判断はどれか。

ア．管理員が毎日目視すれば法定定期検査に代替できる。

イ．エレベーターの法定検査は消防署にだけ報告する。

ウ．分譲マンションのエレベーターは定期報告制度の対象外である。

エ．日常点検とは別に、法令に基づく資格者による定期検査を行い、その結果を特定行政庁に報告する必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：日常点検は法定検査の代替ではない。

イ：報告先は原則として特定行政庁である。

ウ：共同住宅だから一律除外されるものではない。

エ：エレベーターは建築基準法第12条に基づく定期検査報告の対象であり、昇降機等検査員等の資格者が検査する。

総合解説：保守契約による点検と建築基準法上の定期検査報告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

0103

6-4 建物設備×修繕×会計＞設備事故・法定点検・防災 | 難易度：基礎

共同住宅に設置された自動火災報知設備等の消防用設備について、点検周期を整理する。原則として最も適切な組合せはどれか。

- ア．機器点検は6か月に1回、総合点検は1年に1回。
- イ．機器点検は毎月、総合点検は6か月に1回。
- ウ．機器点検・総合点検とも3年に1回。
- エ．機器点検は1年に1回、総合点検は5年に1回。

答え・解説

正答：ア

ア：消防庁告示では、消防用設備等について機器点検6か月、総合点検1年を基本としている。

イ：毎月点検が一律の法定周期ではない。

ウ：3年は非特定防火対象物の報告周期として問題となる数字で、点検そのものの周期ではない。

エ：総合点検5年という原則はない。

総合解説：『点検をする周期』と『点検結果を消防機関へ報告する周期』は別に覚える必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0104

6-4 建物設備×修繕×会計＞設備事故・法定点検・防災 | 難易度：標準

一般的な共同住宅が非特定防火対象物に該当する場合、消防用設備等の点検結果の報告について最も適切なものはどれか。

- ア．点検を行う6か月ごとに必ず報告する。
- イ．原則として3年に1回、消防長又は消防署長へ報告する。
- ウ．報告は10年に1回でよい。
- エ．共同住宅では点検は必要だが、結果を報告する制度はない。

答え・解説

正答：イ

ア：機器点検周期と報告周期を混同している。

イ：消防法令上、非特定防火対象物では点検結果報告は原則3年に1回である。

ウ：10年ではない。

エ：報告制度も存在する。

総合解説：用途により特定防火対象物か非特定防火対象物かが異なるため、実際には用途構成も確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0105

6-4 建物設備×修繕×会計＞設備事故・法定点検・防災 | 難易度：標準

機械式駐車設備で安全装置の作動不良が報告されたが、空き区画が少ないため翌月の定期保守まで使用を継続する案が出た。最も適切な対応はどれか。

- ア．利用者が注意すれば安全装置の不良は放置できる。
- イ．故障があっても管理組合には安全確保上の対応は不要である。
- ウ．人身事故リスクを踏まえ、必要に応じ使用停止・立入制限等の安全措置を講じ、専門業者による確認と修理を優先する。
- エ．事故が実際に発生するまでは修理費を支出してはならない。

答え・解説

正答：ウ

- ア：安全装置不良を利用者注意だけで代替するのは不適切である。
 - イ：管理者側には適切な維持管理が求められる。
 - ウ：機械式駐車設備では挟まれ等の重大事故防止が重要であり、異常時は安全確保を優先する。
 - エ：予防的な修理・停止判断が必要な場合がある。
- 総合解説：設備異常時は『利便性維持』より『危険の隔離・原因確認・復旧』を優先する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0106

6-4 建物設備×修繕×会計＞設備事故・法定点検・防災 | 難易度：標準

深夜、下階住戸の天井から大量の漏水が発生した。原因が専有部給水管か共用立て管かはまだ判明していない。管理組合の初動として最も適切なものはどれか。

- ア．責任者が確定するまで止水や立入りを一切行わない。
- イ．原因が不明ならば必ず下階所有者が全額負担する。
- ウ．共用部分の可能性があっても管理組合は調査に関与しない。
- エ．被害拡大防止の止水・安全確保を先行し、その後に原因箇所と責任区分を調査する。

答え・解説

正答：エ

- ア：原因確定待ちで被害を拡大させるのは不適切である。
 - イ：責任は原因・過失・規約・保険等で判断する。
 - ウ：共用設備の可能性がある以上、管理組合の関与が必要となり得る。
 - エ：緊急事故では二次被害防止を優先し、専有・共用の区分と原因調査は並行・事後に確定する。
- 総合解説：事故対応では、 人身・被害拡大防止、 原因究明、 責任・費用・保険の整理、 再発防止の順に考える。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0107

6-4 建物設備×修繕×会計＞設備事故・法定点検・防災 | 難易度：標準

上階住戸の床下かつ下階住戸の天井裏にある枝管から漏水した。上階住戸から床を壊さなければ点検・修理できず、構造上独立して管理することが困難である。裁判例の考え方に照らし最も適切なものはどれか。

- ア．位置・構造・共同性・点検修理の可能性等から、共用部分と評価される可能性がある。
- イ．上階住戸の真下にある配管は位置だけで必ず上階の専有部分となる。
- ウ．枝管であれば例外なく専有部分である。
- エ．漏水した配管は原因を問わず下階住戸の専有部分となる。

答え・解説

正答：ア

ア：裁判例では、天井裏・床下の配管について、規約だけでなく位置・構造・共同性や専有者が独立して管理できるか等を踏まえて共用部分性が判断されている。

イ：物理的位置だけで決まらない。

ウ：枝管という名称だけで専有部分になるわけではない。

エ：漏水先によって配管の法的性質が決まるものではない。

総合解説：漏水事故では『どこから漏れたか』と『その設備が誰の管理対象か』を分けて認定する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0108

6-4 建物設備×修繕×会計＞設備事故・法定点検・防災 | 難易度：標準

消防設備点検で非常電源の不良が判明した。長期修繕計画では更新は3年後の予定である。管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

- ア．長期修繕計画の予定年までは法定点検不良を放置してよい。
- イ．法定点検結果と安全上の緊急性を踏まえ、予定時期に拘束されず修理・更新の前倒しを検討する。
- ウ．法定点検の指摘は会計年度が変われば消滅する。
- エ．消防設備の修繕費は修繕積立金等の資金計画と無関係である。

答え・解説

正答：イ

ア：長期修繕計画は法令違反や安全上の不具合を先送りする根拠ではない。

イ：法定点検で不具合が判明した場合、安全性と法令適合を確保するため必要な是正を検討する。

ウ：指摘は年度更新でなくならない。

エ：是正費用の確保は管理組合会計の問題でもある。

総合解説：点検→是正→資金手当て→計画更新までつなげることで、設備管理と会計を統合できる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0109

6-4 建物設備×修繕×会計＞設備事故・法定点検・防災 | 難易度：応用

消防用設備の機器点検を年2回、総合点検を年1回実施する契約で、機器点検の1回を総合点検と同日に兼ねることができるものとする。この場合、年間の現地点検日を最少で何回にまとめられるか。

ア．機器点検と総合点検を同日に行えば、現地点検日は年1回で足りる。

イ．機器点検2回と総合点検1回は必ず別日に行うため、現地点検日は年3回必要である。

ウ．機器点検2回のうち1回に総合点検を併せるため、現地点検日は年2回にまとめられる。

エ．6か月ごとの点検を月数とみなし、現地点検日は年6回必要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：機器点検を年1回に減らすことはできない。

イ：総合点検を別日に必ず行う必要があるという前提ではない。

ウ：機器点検は6か月ごとに2回必要で、そのうち1回の日に総合点検を併せれば、現地点検日は年2回にまとめられる。

エ：6回は月数と点検回数を混同している。

総合解説：点検周期を守りつつ、契約・設備条件に応じて合理的に日程を組む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

0110

6-4 建物設備×修繕×会計＞設備事故・法定点検・防災 | 難易度：応用

エレベーターの閉戸時に利用者が挟まれかける事故が起きた。保守会社が部品交換だけを提案している。管理組合としての再発防止策で最も適切なものはどれか。

ア．部品交換後は事故記録を廃棄する。

イ．けが人がいなければ原因調査は不要である。

ウ．設備事故は保守会社だけの問題なので管理組合は報告を受けなくてよい。

エ．部品交換に加え、故障原因、点検記録、同種異常の有無、利用方法、保守体制を確認し、必要な改善を実施する。

答え・解説

正答：エ

ア：記録は将来の傾向把握や保守判断に有用である。

イ：無傷でも重大事故の予兆である可能性がある。

ウ：発注者・所有者側も維持管理状況を把握する必要がある。

エ：重大事故・ヒヤリハットは原因分析と記録を行い、設備面・運用面の両方から再発防止を図るのが適切である。

総合解説：法定点検だけに依存せず、事故情報や故障履歴を長期修繕・保守計画へ反映させる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0111

6-4 建物設備×修繕×会計＞修繕積立金・保険・資金調達 | 難易度：基礎

管理組合が、日常清掃費の不足分を毎年恒常的に修繕積立金から取り崩す運用を続けようとしている。標準管理規約の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．管理費と修繕積立金は目的を区分し、修繕積立金を恒常的な通常管理費の穴埋めに使う運用は避けるべきである。

イ．修繕積立金は管理組合の支出なら用途制限なく自由に使える。

ウ．修繕積立金は役員報酬だけに使用する基金である。

エ．管理費が不足した場合は総会・規約に関係なく自動的に修繕積立金から補填する。

答え・解説

正答：ア

ア：標準管理規約は管理費と修繕積立金の使途を区分し、後者を特別の管理に要する経費へ充当する仕組みをとる。

イ：用途は規約で限定される。

ウ：役員報酬専用ではない。

エ：不足が出たから自動流用できるという制度ではない。

総合解説：恒常的な管理費不足は、管理費水準・支出構造を見直すべき問題であり、修繕資金を侵食すると将来工事に影響する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0112

6-4 建物設備×修繕×会計＞修繕積立金・保険・資金調達 | 難易度：基礎

長期修繕計画の見直しで将来工事費が大幅に上昇したが、修繕積立金の月額が『住民負担を増やしたくない』という理由だけで据え置く方針である。最も適切な判断はどれか。

ア．工事費の上昇は積立額の検討と無関係である。

イ．長期修繕計画に基づく必要額と現在の積立状況を比較し、積立額改定を含め資金計画を検討する。

ウ．修繕積立金は築年数にかかわらず新築時の額を維持すべきである。

エ．不足が確実でも将来の一時金だけに依存することが標準的である。

答え・解説

正答：イ

ア：必要工事費の増加は資金計画に直結する。

イ：修繕積立金額は長期修繕計画の工事費・時期と整合させて検討する必要がある。

ウ：固定額を永久に維持する原則はない。

エ：一時金依存は将来負担を不安定にしやすい。

総合解説：積立方式の選択にかかわらず、将来の修繕需要を賄えるかを定期的に検証する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0113

6-4 建物設備×修繕×会計＞修繕積立金・保険・資金調達 | 難易度：基礎

管理組合役員が『火災保険に加入していれば地震による建物損害も通常は同じ契約で自動的に補償される』と説明した。最も適切なものはどれか。

ア．火災保険は地震損害を必ず全額補償する。

イ．地震保険は火災保険と無関係に単独契約する制度である。

ウ．地震・噴火・津波による損害は火災保険だけでは原則補償されず、地震保険の付帯等を確認する必要がある。

エ．マンション共用部分には地震保険を検討する余地がない。

答え・解説

正答：ウ

ア：地震損害の自動全額補償ではない。

イ：地震保険は火災保険とセットで契約する。

ウ：地震保険は火災保険に付帯して契約する制度であり、地震等による火災・損壊等は通常の火災保険のみでは原則対象外である。

エ：共用部分についても管理組合が契約内容を検討できる。

総合解説：保険は加入の有無だけでなく、対象範囲、免責、支払限度、特約を確認して修繕資金のリスク管理に組み込む。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0114

6-4 建物設備×修繕×会計＞修繕積立金・保険・資金調達 | 難易度：標準

共用給水管の管理不備により漏水し、区分所有者の家財に損害が生じた。保険実務として最も適切な対応はどれか。

ア．漏水事故はすべて地震保険だけで処理する。

イ．保険に加入していれば原因調査や責任判断は不要である。

ウ．専有部の家財被害があれば管理組合の責任の有無にかかわらず必ず全額賠償する。

エ．原因と管理上の責任を確認し、管理組合の賠償責任補償や施設・共用部分の保険契約の適用可否を保険会社と確認する。

答え・解説

正答：エ

ア：地震原因でない漏水を地震保険だけに結びつけるのは誤りである。

イ：免責・責任の有無・対象範囲の確認が必要である。

ウ：賠償責任は法的責任や契約条件に応じて判断される。

エ：漏水では建物・設備自体の損害と第三者への賠償損害を区別し、契約している補償・特約の適用を確認する。

総合解説：事故時は、原因→責任主体→損害項目→各保険契約の順に整理すると二重計上や補償漏れを防ぎやすい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0115

6-4 建物設備×修繕×会計＞修繕積立金・保険・資金調達 | 難易度：標準

管理組合が大規模修繕の資金不足を補うため住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を検討している。最も適切な説明はどれか。

ア．共用部分のリフォーム工事等に利用でき、工事前の劣化診断や長期修繕計画作成等の費用も対象となり得る。

イ．専有部分の家具購入だけを目的とする融資である。

ウ．工事がすべて完了した後に初めて申込みを行う制度である。

エ．管理組合が借りる場合でも総会決議や規約上の手続は一切不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：機構の融資は共用部分リフォームを対象とし、一定の診断・調査設計・長期修繕計画作成費等も対象になり得る。

イ：家具購入を主目的とする制度ではない。

ウ：原則として工事完了後の申込みはできない。

エ：借入れには管理組合内部の適切な決議・手続が必要である。

総合解説：借入れは不足資金を即時補う手段だが、返済原資を修繕積立金収支に織り込んで持続可能性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

0116

6-4 建物設備×修繕×会計＞修繕積立金・保険・資金調達 | 難易度：標準

管理組合は工事請負契約を締結し、大規模修繕工事をすべて完了した後で住宅金融支援機構へ借入申込みをする予定である。制度上の留意点として最も適切なものはどれか。

ア．工事完了後にしか申込みできない。

イ．原則として工事完了後は申込みできないため、工事前から融資条件・申込時期を確認する。

ウ．工事の前後は融資手続に全く関係しない。

エ．借入申込みは施工会社が管理組合に無断で行える。

答え・解説

正答：イ

ア：逆である。

イ：機構は工事完了済みの場合は申込みできない旨を案内しており、原則として融資承認後の着工を求めている。

ウ：申込時期は重要な条件である。

エ：借入主体の意思決定なしに施工会社が申込確定するものではない。

総合解説：資金調達は工事発注後に考えるのではなく、総会議案・工事契約・支払時期と並行して設計する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0117

6-4 建物設備×修繕×会計＞修繕積立金・保険・資金調達 | 難易度：標準

10年以上先の修繕資金を計画的に準備するため、修繕積立金の一部の運用方法を検討している。住宅金融支援機構のマンションすまい・る債について最も適切な位置付けはどれか。

ア．短期的な投機利益を得るための株式ファンドである。

イ．購入すれば長期修繕計画や積立金徴収が不要になる。

ウ．修繕積立金の計画的な保管・運用の選択肢の一つとして、商品条件や換金性等を確認して検討する。

エ．管理組合の資金なら総会等の手続を経ず理事長個人名義で自由に購入できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：投機目的の商品ではない。

イ：資産運用は修繕計画・積立金制度の代替ではない。

ウ：マンションすまい・る債は修繕積立金の計画的な積立て・保管を支援するための債券商品である。

エ：管理組合資産として規約・決議・会計処理に沿って扱う必要がある。

総合解説：資金運用では元本安全性、流動性、満期、必要工事時期との整合を優先する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0118

6-4 建物設備×修繕×会計＞修繕積立金・保険・資金調達 | 難易度：標準

台風で共用部が損傷し、修繕費2,000万円のうち保険金1,200万円が支払われる見込みとなった。修繕積立金から当初2,000万円全額を支出する予算を組んでいた場合、最も適切な会計・資金管理はどれか。

ア．保険金1,200万円は理事長個人の収入として処理する。

イ．保険金を受け取っても修繕積立金残高には一切反映させない。

ウ．保険金受領を帳簿に記録せず、工事費2,000万円だけを計上する。

エ．保険金収入を反映して実質的な修繕積立金負担を整理し、収支を透明に記録する。

答え・解説

正答：エ

ア：管理組合が契約者・受取人なら組合財産として扱う。

イ：資金収支に反映する必要がある。

ウ：収入を記録しないと財務情報が不正確になる。

エ：保険金は管理組合の収入として適切に会計処理し、修繕費支出との対応関係を明確にする。

総合解説：保険利用時も、損害額、免責、保険金、積立金負担を区分して説明することが組合員への透明性につながる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0119

6-4 建物設備×修繕×会計＞修繕積立金・保険・資金調達 | 難易度：応用

大規模修繕工事費が1億8,000万円、利用可能な修繕積立金が1億1,000万円、確定した保険金が2,000万円である。他の財源がない場合、全額を賄うために最低限必要な追加資金はいくらか。

ア．積立金1億1,000万円と保険金2,000万円を工事費から控除すると、追加資金は5,000万円必要である。

イ．利用可能資金を1億5,000万円とみなし、追加資金は3,000万円で足りる。

ウ．保険金を財源に算入せず、追加資金を7,000万円とする。

エ．積立金を9,000万円しか利用できないものとして、追加資金を9,000万円とする。

答え・解説

正答：ア

ア：1億8,000万円 - (1億1,000万円 + 2,000万円) = 5,000万円である。

イ：利用可能資金を合計すると1億3,000万円なので3,000万円では足りない。

ウ：保険金を無視した差額である。

エ：積立金の一部しか算入していない計算である。

総合解説：不足額が判明したら、借入れ・一時金・工事範囲見直し等を比較し、返済・将来修繕への影響を評価する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0120

6-4 建物設備×修繕×会計＞修繕積立金・保険・資金調達 | 難易度：応用

修繕積立金残高が不足しているため、全不足額を20年返済の借入れで賄えば当面の一時金徴収を避けられる。しかし次の大規模修繕時にも借入残高が残る見込みである。最も適切な判断はどれか。

ア．借入れは返済不要の補助金と同じなので将来収支を検討しなくてよい。

イ．目先の一時金回避だけで決めず、返済期間中の積立金収支と次回修繕費まで含めた長期的な負担を比較する。

ウ．長期借入れほど必ず管理組合に有利である。

エ．借入れを利用した時点で修繕積立金の徴収を停止するのが原則である。

答え・解説

正答：イ

ア：借入金には返済義務がある。

イ：借入れは将来の修繕積立金等から返済する負債であり、次回工事までのキャッシュフローを検証する必要がある。

ウ：期間が長いほど総負担や次回工事との重複が問題となる場合がある。

エ：返済と将来積立を並行して考える必要がある。

総合解説：資金調達は『今払えるか』だけでなく『次回工事まで資金不足を再発させないか』を基準に選択する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0121

6-5 本試験型複合判断 > 法令横断・判例 | 難易度：基礎

最高裁平成16年4月23日判決は、当時の民法169条を前提に、一定の管理費・特別修繕費債権を5年の短期消滅時効の対象とした。この判例を2026年の事案に用いる際の理解として最も適切なものはどれか。

- ア．旧民法169条は現在も同じ条文のまま適用されるので、判例だけで全て決まる。
- イ．最高裁判例は民法改正により存在しなかったことになる。
- ウ．判例の事案は旧民法の条文を前提としているため、現行民法166条等の時効制度を確認した上で適用関係を判断する。
- エ．管理費債権は現行法では一切時効にかからない。

答え・解説

正答：ウ

ア：旧条文を現行事案へ機械的に当てはめるのは誤りである。

イ：判例の歴史的意義は残る。

ウ：平成16年判決は旧民法169条の定期給付債権に関する判例であり、その後2020年に民法の消滅時効制度が改正された。

エ：管理費債権にも現行の消滅時効制度が適用される。

総合解説：法令横断問題では『判例の結論』だけでなく『どの時点の法令を前提にした判例か』を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0122

6-5 本試験型複合判断 > 法令横断・判例 | 難易度：基礎

最高裁令和2年9月18日判決で問題となった事項として最も適切なものはどれか。

- ア．管理組合が自由に区分所有権を没収できるか。
- イ．エレベーターの定期報告周期が何年か。
- ウ．管理計画認定の有効期間が何年か。
- エ．区分所有法上の先取特権を有する管理組合が競売手続で配当要求をした場合の、旧民法下における消滅時効中断の効力。

答え・解説

正答：エ

ア：所有権没収の判例ではない。

イ：設備法令の事件ではない。

ウ：管理計画認定制度の事件ではない。

エ：同判決は管理費等について区分所有法7条1項の先取特権を背景に、競売手続での配当要求と旧民法上の時効中断を扱った。

総合解説：滞納回収では、請求権の存在だけでなく、時効完成猶予・更新に係る手続の法的効果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

0123

6-5 本試験型複合判断 > 法令横断・判例 | 難易度：基礎

天井裏の枝管について、区分所有者が自らの住戸から点検・修理することが構造上困難で、複数住戸の排水系統と一体性がある。裁判例と区分所有法の考え方に照らし最も適切なものはどれか。

- ア．規約、設備の位置・構造・共同性、独立管理可能性などを総合して共用部分性を判断する。
- イ．枝管という名称だけで必ず専有部分になる。
- ウ．専有住戸の床下であれば必ずその住戸の専有部分になる。
- エ．管理費で修理した履歴が1回あれば所有関係は永久に確定する。

答え・解説

正答：ア

ア：設備の専有・共用区分は名称や位置の一要素だけでなく、構造・利用・管理可能性等を総合して判断される。

イ：名称だけでは決まらない。

ウ：位置だけでも決まらない。

エ：過去の会計処理だけで所有関係を確定するものではない。

総合解説：配管漏水の本試験型事例では、共用部分性、管理責任、損害賠償・保険を段階的に判定する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0124

6-5 本試験型複合判断 > 法令横断・判例 | 難易度：標準

競売で専有部分を取得した買受人に対し、旧所有者が滞納していた管理費等の支払を管理組合が求めている。区分所有法上の基本的な考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．所有権移転があれば旧所有者の滞納債務は常に消滅する。
- イ．区分所有法7条・8条の要件を満たす債権は、特定承継人に対しても行使できる。
- ウ．競売取得の場合だけ区分所有法8条は一切適用されない。
- エ．新所有者が入居していなければ管理費債権は成立しない。

答え・解説

正答：イ

ア：所有権移転だけで管理組合の債権が当然消滅するものではない。

イ：区分所有法は建物の維持管理に必要な一定の債権について、特定承継人にも効力を及ぼす仕組みを設ける。

ウ：競売取得も特定承継の問題となり得る。

エ：居住の有無と区分所有者としての費用負担は別である。

総合解説：売買・競売では、滞納額・時効・先取特権・特定承継人責任を横断して確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0125

6-5 本試験型複合判断 > 法令横断・判例 | 難易度：標準

共用部分の管理に関する請求について、管理者が区分所有者のために訴訟を追行しようとしている。区分所有法の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．管理者はどのような私的紛争でも当然に全区分所有者を代理できる。

イ．管理者には裁判上の権限は一切認められない。

ウ．管理者は規約又は集会の決議により、その職務に関し区分所有者のため原告又は被告となることができる。

エ．管理者が訴訟を行うには区分所有者全員の個別委任が常に必要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：職務との関連と法定・規約上の権限が必要である。

イ：法は一定の訴訟権限を予定している。

ウ：区分所有法は管理者について、規約又は集会決議に基づく訴訟追行権を認める。

エ：全員の個別委任のみを唯一の方法とはしていない。

総合解説：誰が請求権を持つかと、誰が裁判上行使できるかを区別することが重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0126

6-5 本試験型複合判断 > 法令横断・判例 | 難易度：標準

共用廊下の床材が管理不良で剥離し、来訪者が転倒して負傷した。管理組合が対応を検討する際の法的整理として最も適切なものはどれか。

ア．共用部分で起きた事故なら過失や瑕疵に関係なく区分所有者個人1名だけが必ず全額負担する。

イ．来訪者は区分所有者ではないので損害賠償請求を一切できない。

ウ．管理組合が保険に加入していれば法的責任の検討は不要になる。

エ．共用部分の管理責任、工作物責任・不法行為等の成立要件、被害者の損害、保険適用を事実 に即して検討する。

答え・解説

正答：エ

ア：責任主体は事実関係により異なる。

イ：第三者である来訪者にも民法上の権利が生じ得る。

ウ：保険は責任判断の代替ではない。

エ：事故では、占有・所有・管理主体、瑕疵・過失、因果関係、損害等を民法・区分所有関係と合わせて検討する。

総合解説：実務では事故現場保全、記録、保険会社への通知と並行して法的責任を整理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0127

6-5 本試験型複合判断 > 法令横断・判例 | 難易度：標準

地震で建物価格の2分の1を超える部分が滅失した。通常の小規模修繕と同じ手続だけで復旧方針を決めようとしている。最も適切な判断はどれか。

ア．大規模一部滅失に関する区分所有法上の復旧・買取請求等の特則を確認し、通常管理とは別に決議要件を判断する。

イ．滅失割合にかかわらず理事長単独で復旧を決定できる。

ウ．大規模一部滅失でも普通決議以外の制度はない。

エ．災害時は区分所有法の規定は一切適用されない。

答え・解説

正答：ア

ア：大規模一部滅失には区分所有法上の特別な復旧制度があり、通常の保存・管理行為だけでは処理できない。

イ：理事長単独の一般権限ではない。

ウ：特別多数決や買取請求等が問題となる。

エ：災害時にも法制度が適用される。

総合解説：災害事例では滅失割合、復旧決議、再生制度、被災区分所有法の適用場面を区別する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0128

6-5 本試験型複合判断 > 法令横断・判例 | 難易度：標準

老朽マンションで建物更新・敷地売却等の再生決議を検討している。住戸には抵当権、賃借権など複数の権利が設定されている。最も適切な実務判断はどれか。

ア．多数決が成立すれば抵当権や賃借権は無条件に存在しなかったことになる。

イ．決議要件だけでなく、再生法上の事業手続・権利変換や担保権等の処理まで確認する。

ウ．再生事業では登記・担保関係を調査する必要はない。

エ．管理組合は権利関係を確認せず施工会社だけで再生事業を完了できる。

答え・解説

正答：イ

ア：私法上の権利が単純多数決だけで一律消滅するわけではない。

イ：マンション再生では、多数決による意思決定と、権利者・担保権者等を含む事業上の権利調整が別途必要となる。

ウ：権利調査は重要な前提である。

エ：法定手続や事業主体の手続が必要である。

総合解説：再生問題は『決議成立』をゴールとせず、その後の組合設立・認可・権利調整まで見通す。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0129

6-5 本試験型複合判断 > 法令横断・判例 | 難易度：応用

2026年に発生した管理費債権について消滅時効を検討する。現行民法の基本構造として最も適切なものはどれか。

ア．管理費債権は一律1年で時効消滅する。

イ．旧民法169条だけを用いて必ず5年と計算する。

ウ．権利を行使できることを知った時から5年、又は権利を行使できる時から10年という一般的な時効期間を確認する。

エ．管理費債権には時効制度が適用されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：1年という一般ルールではない。

イ：旧169条は現行法の条文ではない。

ウ：現行民法166条は債権の消滅時効について主観的5年・客観的10年の一般ルールを定める。

エ：管理費債権も一般の債権として時効制度の対象となる。

総合解説：実際の回収では起算点だけでなく、催告、承認、訴訟・強制執行等による完成猶予・更新を確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0130

6-5 本試験型複合判断 > 法令横断・判例 | 難易度：応用

過去問解説に『最高裁判例で5年とされたから、2026年のすべての管理費債権も旧民法169条により5年で時効になる』と記載されている。教材としての修正方針で最も適切なものはどれか。

ア．最高裁判例は条文改正後も条文番号を含めて永久にそのまま適用する。

イ．法改正があった場合は過去の判例をすべて教材から削除する。

ウ．試験では判例の基準法令を確認する必要はない。

エ．判例の旧法上の位置付けを明記し、2026年4月1日時点の現行民法と経過措置を前提に説明し直す。

答え・解説

正答：エ

ア：判例の前提法令が変われば適用の仕方も検討が必要である。

イ：過去判例は法解釈の歴史・趣旨を学ぶ資料として有用である。

ウ：法令基準日の確認はマンション管理士試験で重要である。

エ：旧法判例の理解は重要だが、現行法の条文・経過措置と切り分けて説明しなければ誤学習になる。

総合解説：改正期の問題作成では、条文の施行日と判例の前提法令をSOURCE上でも明示することが品質管理上重要である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0131

6-5 本試験型複合判断 > 規約・委託契約・再生法横断 | 難易度：基礎

管理委託契約書に『総会決議がなくても管理会社が修繕積立金を自由に取り崩せる』との条項があるが、管理規約では修繕積立金の取崩しを総会決議事項としている。最も適切な判断はどれか。

ア．管理委託契約だけで管理組合内部の規約・総会権限を無視できず、契約内容を規約・法令に整合させる必要がある。

イ．管理会社との契約は管理規約より常に優先する。

ウ．委託契約に署名すれば総会制度そのものが消滅する。

エ．管理規約は管理会社には一切関係しないため、どのような権限でも委託できる。

答え・解説

正答：ア

ア：管理委託契約は管理組合の意思決定・規約の枠内で締結・履行されるべきで、法令・規約上の権限配分を契約だけで無制限に変更できない。

イ：契約の効力にも法令・規約上の制約がある。

ウ：総会制度は契約で消滅しない。

エ：委託できる業務範囲と決裁権限を区別する必要がある。

総合解説：規約、総会決議、委託契約、個別発注書の階層を整理すると権限逸脱を防ぎやすい。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0132

6-5 本試験型複合判断 > 規約・委託契約・再生法横断 | 難易度：基礎

管理会社の契約違反を理由に即日契約解除する案が出たが、会計・設備保守・緊急連絡の引継先が決まっていない。最も適切な対応はどれか。

ア．解除通知を出せば管理実務の引継ぎは不要である。

イ．解除権の有無を確認するとともに、管理事務の引継ぎ・口座・鍵・帳簿・保守契約等の移行計画を準備する。

ウ．管理会社を変更すると管理組合の契約や債権債務もすべて消滅する。

エ．管理空白が生じても区分所有者には一切影響がない。

答え・解説

正答：イ

ア：帳簿・通帳・契約資料・設備情報等の引継ぎが必要である。

イ：契約解除の法的可否と、マンション管理を継続するための実務引継ぎは別の課題として同時に処理する必要がある。

ウ：管理組合自身の権利義務は管理会社変更だけで消滅しない。

エ：緊急設備対応や会計処理に空白が生じると重大な支障となる。

総合解説：管理会社変更は契約問題であると同時に、業務継続計画の問題でもある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0133

6-5 本試験型複合判断 > 規約・委託契約・再生法横断 | 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が建替え事業のコンサルタント候補になった。最も適切な対応はどれか。

ア．同一グループなら説明なしで随意契約するのが原則である。

イ．管理者である管理業者は自社関連会社との契約を無条件で単独決定できる。

ウ．利益相反のおそれを開示し、第三者比較や総会での適切な説明・意思決定など公正性を確保する。

エ．再生事業では利益相反規制や情報開示は問題にならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：関係会社であるほど利害関係の開示が必要になる。

イ：管理者権限にも法令・規約・契約上の制約がある。

ウ：管理業者管理者方式では、利益相反取引や大規模工事等で透明性を確保する仕組みが特に重要である。

エ：再生事業は金額・権利影響が大きく、利益相反管理が重要である。

総合解説：再生事業では初期コンサル選定から利益相反を管理し、後の事業方式選択の公正性を確保する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0134

6-5 本試験型複合判断 > 規約・委託契約・再生法横断 | 難易度：標準

管理会社が設備点検業務を専門業者へ再委託したところ、点検漏れが生じた。管理会社は『再委託したので自社には一切責任がない』と主張している。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．再委託した時点で管理委託契約は自動的に終了する。

イ．再委託先の行為は常に管理組合自身の行為として扱う。

ウ．管理会社は再委託先を自由に選べば業務品質を監督する必要がない。

エ．再委託の可否・範囲と、受託者としての契約上の責任は別に検討し、再委託だけで当然に全責任を免れるわけではない。

答え・解説

正答：エ

ア：契約終了の当然事由ではない。

イ：再委託先と管理組合の法的関係は契約構造により異なる。

ウ：再委託管理・品質確認は重要である。

エ：標準管理委託契約は一定の再委託を予定しつつ、受託者の契約上の責任関係を定める。

総合解説：設備事故では管理組合、管理会社、再委託先の各契約と過失を分けて確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0135

6-5 本試験型複合判断 > 規約・委託契約・再生法横断 | 難易度：標準

建物売却を含む再生方針が総会で検討され始めた。現在の管理委託契約は日常管理業務だけを想定している。最も適切な対応はどれか。

ア：通常管理委託の業務範囲と再生事業支援の業務を区別し、必要なら別途契約・専門家選定・費用承認を行う。

イ：管理委託契約があれば管理会社に再生事業の全権が自動的に与えられる。

ウ：再生事業は管理組合と無関係なので費用決議は不要である。

エ：日常清掃業務の契約条項だけで再生組合の設立認可まで代替できる。

答え・解説

正答：ア

ア：標準管理委託契約の通常業務と、建替え・売却等の専門的な再生支援業務は区別して契約内容を明確にする必要がある。

イ：業務範囲は契約で確認する。

ウ：再生準備費用にも組合の意思決定が必要となる。

エ：法定の再生事業手続は清掃等の委託契約で代替できない。

総合解説：再生段階では、管理継続と再生プロジェクトの二つの契約体系を並行して管理する場面がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0136

6-5 本試験型複合判断 > 規約・委託契約・再生法横断 | 難易度：標準

区分所有法上の建物更新決議が成立したため、翌日から施工会社が全住戸を退去させ、工事を開始できると説明された。最も適切な判断はどれか。

ア：決議成立と同時に全権利が施工会社へ自動移転する。

イ：決議成立後も、採用する再生手法に応じて事業主体・認可・権利調整・明渡し等の法定手続を進める必要がある。

ウ：再生法の手続は決議前にだけ存在し、決議後は不要である。

エ：区分所有者への説明や補償・権利調整は一切不要になる。

答え・解説

正答：イ

ア：権利移転には法定手続が必要である。

イ：再生決議は重要な意思決定だが、その後の事業実施には再生法等に基づく手続が必要である。

ウ：決議後に事業手続が本格化する。

エ：権利者への手続保障・調整が必要である。

総合解説：本試験では『決議要件』と『決議後の事業手続』を一段階のものとして混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0137

6-5 本試験型複合判断 > 規約・委託契約・再生法横断 | 難易度：標準

2026年4月1日以降も旧区分所有法だけを前提とした再生条項が管理規約に残っている。管理組合の対応として最も適切なものはどれか。

- ア．旧規約は法律より常に優先するので変更不要である。
- イ．法改正があると管理規約全体が自動的に無効になる。
- ウ．改正区分所有法・再生法と令和7年改正標準管理規約を確認し、自マンションの規約を必要に応じて見直す。
- エ．標準管理規約を一字一句そのまま採用しなければならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：私的規約が常に法律に優先するわけではない。

イ：一部不整合から規約全体が自動消滅するものではない。

ウ：管理規約は個別マンションの自治規範だが、強行法規等に反する内容は許されず、法改正への整合確認が必要である。

エ：標準管理規約はひな型であり個別検討が必要である。

総合解説：再生手法が増えた改正後は、規約・総会資料・委託契約の用語と権限を合わせて更新する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0138

6-5 本試験型複合判断 > 規約・委託契約・再生法横断 | 難易度：標準

建替え可能性を検討するため、過去の修繕履歴、長期修繕計画、会計資料、設備点検記録が必要になったが、管理会社が『契約終了時まで一切渡せない』と拒否している。最も適切な考え方はどれか。

- ア．管理会社が保管する資料はすべて管理会社個人の財産となる。
- イ．再生検討では既存管理資料を使用してはならない。
- ウ．管理組合は自らの会計・修繕情報を確認する権限を持たない。
- エ．管理組合の資料について契約上の保管・報告・引渡し義務を確認し、管理組合が必要な情報を適切に取得できるようにする。

答え・解説

正答：エ

ア：保管場所と資料の権利帰属を混同している。

イ：既存資料は現状把握の重要な基礎資料である。

ウ：管理組合は委託業務の実施状況を把握すべき立場にある。

エ：管理受託者が作成・保管する管理資料には、管理組合への報告・引渡し等が予定されるものがある。

総合解説：再生の初期検討では、建物・設備・会計・権利関係のデータを集約することが不可欠である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0139

6-5 本試験型複合判断 > 規約・委託契約・再生法横断 | 難易度：応用

再生検討の初年度に、耐震診断600万円、再生コンサルタント委託400万円、既存管理委託契約の追加業務100万円を予定する。補助金等を考慮しない場合、初年度に必要な予算額はいくらか。

- ア．耐震診断・コンサルタント委託・追加業務をすべて合算し、1,100万円を計上する。
- イ．耐震診断費と追加業務費だけを合算し、700万円を計上する。
- ウ．コンサルタント費を一部のみ算入し、900万円を計上する。
- エ．3費用の単純合計を超える1,500万円を計上する。

答え・解説

正答：ア

ア：600万円 + 400万円 + 100万円 = 1,100万円である。

イ：耐震診断費と追加業務費だけの合計である。

ウ：再生コンサルタント費を一部しか算入していない。

エ：各費用の単純合計を超えている。

総合解説：再生検討費用は、通常管理費・修繕積立金・特別徴収等のどの財源から支出するかを規約・総会で整理する必要がある。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0140

6-5 本試験型複合判断 > 規約・委託契約・再生法横断 | 難易度：応用

再生検討委員会、理事会、管理会社、外部管理者、再生コンサルタントが並行して活動し、誰が最終決定者が不明確になっている。最も適切な改善策はどれか。

- ア．最も専門知識のあるコンサルタントに総会権限を全面移譲する。
- イ．各組織の権限・諮問範囲・契約責任を明文化し、法令・規約上の総会決議事項を最終的に総会へ付議する。
- ウ．管理会社が最も多く資料を持つため、区分所有者の決議を不要とする。
- エ．複数組織が関与する場合は議事録を作成しない方が柔軟に運営できる。

答え・解説

正答：イ

ア：専門家は助言者・受託者であり、法定の総会権限を当然に取得しない。

イ：再生は長期プロジェクトであり、検討機関と法定意思決定機関、受託者の役割を分離して統治する必要がある。

ウ：情報保有と決定権は別である。

エ：議事録・決裁記録は透明性と責任のため重要である。

総合解説：権限表、利益相反ルール、議事録、契約管理を整備することが再生プロジェクトの事故防止につながる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0141

6-5 本試験型複合判断 > 計算・会計・実務判断 | 難易度：基礎

決算日に当月分管理費100万円のうち8万円が未収である。発生主義による管理組合会計で当月の管理費収入を認識する考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．実際に入金した92万円だけを当月収入とし、8万円は翌年度の収入にする。
- イ．未収8万円があるため当月分100万円すべてを収入計上しない。
- ウ．当月分100万円を収入として認識し、未回収8万円は未収金として計上する。
- エ．未収8万円は修繕積立金として計上する。

答え・解説

正答：ウ

ア：現金主義の処理である。

イ：既収・未収を区分して当期収益を計上する。

ウ：発生主義では当期に発生した管理費収入を認識し、未回収分は未収金として貸借対照表に残す。

エ：未収管理費と修繕積立金は別の勘定である。

総合解説：滞納率の把握では収入計上額と実際の入金額を区別し、未収金残高を継続管理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0142

6-5 本試験型複合判断 > 計算・会計・実務判断 | 難易度：基礎

3月末決算の管理組合で、3月中に完了した共用部補修工事50万円の請求書が4月に届き、支払いも4月になる。発生主義の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．支払日が4月なので必ず翌年度費用にする。
- イ．請求書到着日だけで費用年度を決める。
- ウ．工事費は金額にかかわらず資産計上し、費用計上しない。
- エ．工事が3月に完了して当年度の費用であれば、当年度に費用と未払金を計上する。

答え・解説

正答：エ

ア：支払日だけを基準にするのは現金主義的である。

イ：請求書到着だけでなく工事完了等の事実を確認する。

ウ：工事内容に応じた会計処理が必要であり、一律資産計上ではない。

エ：発生主義では費用の発生・役務提供時期を基準に期間帰属を判断し、未払いなら未払金を計上する。

総合解説：年度をまたぐ工事では、完成・検収・請求・支払の各日付を確認して適切な期間帰属を行う。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0143

6-5 本試験型複合判断 > 計算・会計・実務判断 | 難易度：基礎

4月1日に1年分の共用部分保険料120万円を一括で支払い、管理組合の決算日は9月30日とする。月割りで期間配分するとき、9月30日時点の前払費用はいくらか。

- ア．未経過6か月分を資産計上するため、前払費用は60万円となる。
- イ．支払時に全額費用処理したままとし、前払費用は0円とする。
- ウ．未経過期間を3か月とみなし、前払費用は30万円とする。
- エ．支払額の全額を未経過とみなし、前払費用は120万円とする。

答え・解説

正答：ア

ア：4月から9月まで6か月分60万円が当期費用、10月から翌3月まで6か月分60万円が前払費用となる。
イ：未経過期間6か月がある。
ウ：未経過期間を3か月と誤っている。
エ：全額を前払費用とすると当期6か月分の費用が認識されない。
総合解説：一括支払額を期間配分することで、当期の損益と期末資産を適切に表示する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0144

6-5 本試験型複合判断 > 計算・会計・実務判断 | 難易度：標準

修繕積立金の年間徴収予定額が2,400万円で、そのうち3か月以上の滞納額が180万円である。単純な割合は何%か。

- ア．滞納額を120万円相当とみなして計算し、滞納割合を5.0%とする。
- イ．180万円を2,400万円で除して計算し、滞納割合を7.5%とする。
- ウ．滞納額を240万円相当とみなして計算し、滞納割合を10.0%とする。
- エ．分母と分子の扱いを誤った計算により、滞納割合を13.3%とする。

答え・解説

正答：イ

ア：120万円の滞納を仮定した割合である。
イ： $180\text{万円} \div 2,400\text{万円} \times 100 = 7.5\%$ である。
ウ：240万円の場合の割合である。
エ：分母と分子を逆方向に扱った値である。
総合解説：滞納率の計算では、対象期間・3か月以上滞納の定義・分母となる徴収予定額をそろえる。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0145

6-5 本試験型複合判断 > 計算・会計・実務判断 | 難易度：標準

大規模修繕の本体工事予算が2億円、予備費が1,000万円である。工事中の追加調査で600万円の追加工事を承認した。他の追加支出がない場合、予備費残額はいくらか。

ア．追加工事額そのものを残額とみなし、予備費残額を600万円とする。

イ．予備費に追加工事額を加算し、予備費残額を1,400万円とする。

ウ．予備費1,000万円から追加工事600万円を控除し、予備費残額を400万円とする。

エ．本体工事予算と予備費を混同し、予備費残額を1億9,400万円とする。

答え・解説

正答：ウ

ア：追加工事額そのものである。

イ：予備費へ追加工事額を加算している。

ウ：予備費1,000万円 - 追加工事600万円 = 400万円である。

エ：本体工事予算との混同である。

総合解説：予備費は無制限な追加発注枠ではないため、残額・承認権限・変更理由を記録して管理する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0146

6-5 本試験型複合判断 > 計算・会計・実務判断 | 難易度：標準

共用部分の事故による修繕費が500万円。保険契約上、対象損害に対する支払額は損害額から免責金額20万円を控除した額とし、支払限度額は1,000万円とする。他の条件を考慮しない場合、管理組合の自己負担はいくらか。

ア．支払限度額内であれば免責も生じないとして、自己負担を0円とする。

イ．保険金として支払われる480万円を自己負担額とする。

ウ．保険対象事故でも全額自己負担になるとして、500万円とする。

エ．損害額から免責20万円を控除した480万円が保険金となるため、自己負担は20万円である。

答え・解説

正答：エ

ア：免責があるため自己負担0円ではない。

イ：480万円は保険金額である。

ウ：保険対象である前提では全額自己負担ではない。

エ：損害500万円は限度額内で、保険金は500万円 - 20万円 = 480万円。自己負担は免責20万円である。

総合解説：実際の保険金は免責、縮小支払、時価・新価、特約、対象外損害等の契約条件を確認して算定する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0147

6-5 本試験型複合判断 > 計算・会計・実務判断 | 難易度：標準

年間の修繕積立金収入が3,600万円、通常の計画修繕支出が2,400万円、借入金返済が900万円である。他の収支を考えない場合、年間の修繕資金残高は何万円増えるか。

ア．積立金収入から計画修繕支出と借入返済をともに控除し、年間残高は300万円増える。

イ．借入返済額だけを残高増加額とみなし、900万円増えとする。

ウ．計画修繕支出だけを控除し、年間残高は1,200万円増えとする。

エ．支出の一部を加算して計算し、年間残高は2,100万円増えとする。

答え・解説

正答：ア

ア：3,600万円 - 2,400万円 - 900万円 = 300万円である。

イ：借入返済だけを差し引いた値ではない。

ウ：計画修繕支出のみを差し引いた値である。

エ：支出の一部を加算している。

総合解説：借入導入後は返済額を将来の修繕積立金収支に入れ、残高が次回修繕に足りるかを確認する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0148

6-5 本試験型複合判断 > 計算・会計・実務判断 | 難易度：標準

規約である費用を専有面積割合で負担すると定めている。総対象専有面積4,000㎡、A住戸80㎡、対象費用600万円の場合、A住戸の負担額はいくらか。

ア．A住戸の負担割合を約1.33%とみなし、負担額を8万円とする。

イ．80㎡を4,000㎡で除した2%を600万円に乘じ、負担額を12万円とする。

ウ．A住戸の負担割合を2.5%とみなし、負担額を15万円とする。

エ．A住戸の負担割合を8%とみなし、負担額を48万円とする。

答え・解説

正答：イ

ア：負担割合を約1.33%としている。

イ：80㎡ ÷ 4,000㎡ = 2%。600万円 × 2% = 12万円である。

ウ：2.5%と誤算している。

エ：8%として計算している。

総合解説：実際の管理費等の負担割合は規約の定めを確認し、専有面積以外の議決権・共有持分と混同しない。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0149

6-5 本試験型複合判断 > 計算・会計・実務判断 | 難易度：応用

5年後までに追加で3,000万円を積み立てる必要がある。100戸が均等に負担し、利息・滞納を考慮しない場合、1戸当たり毎月必要な追加積立額はいくらか。

ア．必要額の半分程度しか積み上がらない月2,500円を追加する。

イ．必要額の約2倍となる月10,000円を追加する。

ウ．3,000万円を5年・12か月・100戸で均等に割り、1戸当たり月5,000円を追加する。

エ．年額と月額を混同し、1戸当たり月25,000円を追加する。

答え・解説

正答：ウ

ア：必要額の半分しか積み上がらない。

イ：必要額の2倍となる。

ウ：3,000万円÷5年÷12か月÷100戸=5,000円/戸・月である。

エ：年額と月額を混同している。

総合解説：実務では均等負担とは限らず、規約上の負担割合、滞納率、工事費上昇、既存残高等も加味する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0150

6-5 本試験型複合判断 > 計算・会計・実務判断 | 難易度：応用

大規模修繕費2億円に対し、積立金1億4,000万円がある。案Aは不足6,000万円を一時金で徴収、案Bは6,000万円を借入れ、案Cは工事範囲を縮小して1億6,000万円とし積立金をほぼ使い切る。最も適切な意思決定方法はどれか。

ア．一時金を避ける案Bが必ず最適である。

イ．借入れを使わない案Cが必ず最適である。

ウ．金額が最も大きい案Aを理由なく採用する。

エ．各案について安全性・工事必要性・区分所有者負担・借入返済・次回修繕時の残高を数値化して比較し、必要な総会決議を行う。

答え・解説

正答：エ

ア：一時金回避だけでは長期負担を評価できない。

イ：工事縮小が安全性や劣化進行を悪化させる可能性がある。

ウ：総額の大小だけで合理性は決まらない。

エ：資金調達手段には負担時期・総負担・次回工事への影響があり、工事の技術的必要性と合わせて比較する必要がある。

総合解説：本試験型の総合問題では、会計数字を計算した後、法令・規約・技術・資金の制約を統合して判断する。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01