

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

R08 宅建

はい1点

【一問一答】

区分所有法④ 9問

改正点含む



渋谷会

ぜひ令和8年度**宅建**試験に向けて、「【**はい1点**一問一答】**改正点を含む『区分所有法④』9問**」をお役立てください。

区分法については、自信をもって解けるようにしてもらうために、解説講義を少し詳しくしています。

今回取り上げた「財産管理制度」は、すべて新しく創設された規定です。出題可能性が高いですので、一つずつ丁寧に理解してもらえよう講義していきます。

全国のみなさまの合格を祈念しております。

担当講師 佐伯竜

この一問一答は、宅建対策として出題箇所の知識確認を目的とするため、サンプルに作成し、細かい表現等は省略している箇所がある。気になる点があれば、自身のテキスト類で確認していただきたい。

では、以下の各問について正誤をつけよ。なお、令和8年4月1日施行の区分所有法で答えること。

## 【問1】★

裁判所は、区分所有者の所在を知ることができない専有部分について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る専有部分を対象として、所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分をすることができる。

【答え】正しい

所有者不明専有部分管理命令

改正点

裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る専有部分を対象として、所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分(「所有者不明専有部分管理命令」)をすることができる。

はい1点

※ 専有部分が数人の共有に属する場合にあつては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分

所有者不明専有部分管理命令

はい1点

「所在等不明区分所有者」 ※区分法③参照

⇒ 知ることができない区分所有者、又はその所在を知ることができない区分所有者

区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分

⇒ 「所有者不明の専有部分」:所在等不明区分所有者の専有部分ということ

「所有者不明専有部分管理命令」

⇒ 所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分

※ 裁判所は、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならない。

ちよい足し

○所有者不明専有部分管理命令

所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障

↓

所有者に代わってその役割を果たすことにより、これまで困難だった所有者不明専有部分の管理が円滑化され、マンション全体の適切な維持・管理につながる  
ことが期待される

**【問2】★**

所有者不明専有部分管理人が選任された場合には、所有者不明専有部分管理命令の対象とされた所有者不明専有部分等の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。

【答え】正しい

所有者不明専有部分管理人の権限

改正点

所有者不明専有部分管理人が選任された場合には、所有者不明専有部分管理命令の対象とされた所有者不明専有部分等の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。

はい1点

※ 所有者不明専有部分管理人は、集会における議決権の行使もできる

はい1点

## 【問3】★

所有者不明専有部分管理人が保存行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。

【答え】 誤り

所有者不明専有部分管理人の権限

改正点

所有者不明専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。

一 保存行為

はい1点

二 所有者不明専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

※ 所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分について、裁判所の許可があれば、処分(売却等)することもできる。

なお、区分所有者の同意は不要である。

ちょい足し

**【問4】★**

裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによつて他人の権利が侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分をすることができる。

**【答え】正しい**

管理不全専有部分管理命令

改正点

裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分（「管理不全専有部分管理命令」）をすることができる。

はい1点

※ 管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。

ちよい足し

※ 区分所有者による適切な管理がされないことで周囲に危険が及ぶおそれがあるような場合  
⇒ 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度

## 【問5】★

管理不全専有部分管理人は、集会において議決権を行使することができる。

【答え】 誤り

管理不全専有部分管理人の権限

改正点

管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた管理不全専有部分等の管理及び処分をする権限を有する。

はい1点

管理不全専有部分管理人は、集会において議決権を行使することができない。

はい1点

⇒ 所在等不明区分所有者の場合と違い、区分所有者が行使する

**【問6】★**

管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分を売却する場合、裁判所の許可を得なければならないが、その区分所有者の同意を得る必要はない。

**【答え】 誤り**

管理不全専有部分管理人の権限

改正点

管理不全専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。

- 一 保存行為
- 二 管理不全専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の処分(売却等)についての前項の許可をするには、その区分所有者の同意がなければならない。

はい1点

**【問7】★**

裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不適當であることによつて他人の権利が侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分をすることができる。

**【答え】 正しい**

管理不全共用部分管理命令

改正点

はい1点

裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不相当であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分（「管理不全共用部分管理命令」）をすることができる。

※ 管理不全共用部分管理人を選任しなければならない。

ちよい足し

## 【問8】★

管理不全共用部分管理人が保存行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。

【答え】正しい

管理不全共用部分管理人の権限

改正点

管理不全共用部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。

一 保存行為

はい1点

二 管理不全共用部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

**【問9】★**

管理不全共用部分管理命令の効力は、当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分にある動産にまでは及ばない。

【答え】 誤り

管理不全共用部分管理命令の効力

改正点

管理不全共用部分管理命令の効力は、当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分にある動産に及ぶ。

ちよい足し

※ 共用部分である廊下やテラスに危険物や悪臭を放つゴミが放置されている場合等

この動画はぜひくり返し視聴してください。

耳に残った知識がそのまま本試験で出題されます。

令和8年4月1日施行の区分所有法では、多くの改正がなされます。

とても対策が立てにくい箇所ですので、今後 YouTube で配信します。

**はい1点** の部分を覚えておいてください。

本試験では、ここがズバリ訊かれてきます。

では、この動画を視聴されたみなさまの合格を祈念しております。

がんばってください。

【宅建動画の渋谷会】 <https://shibuyakai.com/>

《WEB ストリーミング講座》 ★NEW★

★令和8年版 宅建「これだけで合格セット」

★令和8年版 宅建基幹講座(インプット)

区分法 ⇒ 本編1:27 + 補講1:23 = 計2:50

★令和8年版 宅建過去問演習講座(アウトプット)

**★令和8年版 宅建受験者のための管業基幹講座 近日開講予定**