

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① 10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①』10問」をお役立てください。**

動画内でくり返し復習しやすいようにシンプルな問題・解説にしています。

令和8年4月1日施行の改正区分所有法では、多くの条文が改正・新設されます。宅建試験でも出題可能性が高いですので、一つずつ丁寧に理解して、暗記していってください。分量が多いので、何回かに分けて配信します。

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、シンプルに作成し、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】★**

区分所有者の責務として、区分所有者が相互に協力しなければならない旨を定めた規定は、区分所有法には存在しない。

【答え】誤り

区分所有者の責務

改正点

区分所有者は、第3条に規定する団体(管理組合)の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

はい1点

(参考)マンション標準管理規約

第 20 条 区分所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。

**【問2】★**

区分所有者は、国内に住所又は居所を有しない場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる。

【答え】正しい

国内管理人

改正点

区分所有者は、国内に住所又は居所(法人にあつては、本店又は主たる事務所。)を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる(国内管理人)。

はい1点

※ 海外居住のオーナーなどに代わって、裁判手続きや事務連絡を円滑に行うための窓口を確保するため

※ 管理者、管理員とは、異なるので混同しないこと

**【問3】★**

国内管理人は、海外に居住する区分所有者に代わり、集会で議決権を行使することはできない。

**【答え】誤り**

国内管理人の権限

改正点

一 保存行為

二 専有部分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

はい1点

三 集会の招集の通知の受領

四 集会における議決権の行使

はい1点

五 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

※ 海外居住などにより日本国内に住所を持たない区分所有者に代わり、

専有部分・共用部分の管理に関する事務を行う代理人

**【問4】★**

共用部分は、区分所有者全員の共有に属するが、規約で別段の定めをすることはできない。

**【答え】誤り**

**共用部分の共有関係**

1 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。

**はい1点**

**はい1点**

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

※ (原則)全員の共有

⇒ たとえば、(規約で別段の定め)管理所有

## 【問5】

一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属するが、規約で別段の定めをすることにより、区分所有者全員の共有に属するとすることもできる。

【答え】正しい

### 共用部分の共有関係

- 1 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

ちょい足し

- 2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

ちょい足し

ちょい足し

※ 規約で一部共用部分を区分所有者全員の共有とすることもできる

**【問6】★**

各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合によるが、規約で別段の定めをすることはできる。

【答え】正しい

**共用部分の持分の割合**

各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

はい1点

規約で別段の定めをすることを妨げない。

はい1点

## 【問7】★

各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合によるが、この床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

【答え】誤り

## 共用部分の持分の割合

各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。  
この床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

※ 参考

ちょい足し

はい1点

項目	壁心(芯)計算	内法計算
基準	壁の中心線	壁の内側
面積の感覚	実際の使用可能面積より少し広い	実際の使用可能面積
主な用途	建築確認申請・物件広告・販売パンフレット	各共有者の持分(区分所有法) 登記簿(マンション)
根拠法規など	建築基準法・公正競争規約 マンション標準管理規約	区分所有法・不動産登記法

**【問8】★**

共用部分の重大変更は、原則として、集会において、区分所有者の過半数の者であつて議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議で決する。

**【答え】正しい**

共用部分の重大変更

改正点

共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、集会において、区分所有者(議決権を有しないものを除く。)の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)の者であつて議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3(これを下回る割合(2分の1を超える割合に限る。)を規約で定めた場合にあつては、その割合)以上の多数による決議で決する。

はい1点

共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

ちょい足し

### 【共用部分の重大変更】

① 出席定数 区分所有者の過半数 + 議決権の過半数

※ 規約でこれを上回る割合を定められる

↓

はい1点

② 決議 出席した区分所有者・議決権の各4分の3以上

※ 規約で各2分の1を超える割合まで下げられる

ちょい足し

**【問9】★**

高齢者のためのバリアフリー工事として、共用部分の重大変更をする場合、集会において、区分所有者の過半数の者であつて議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議で決する。

**【答え】 誤り**

## 高齢者、障害者等のための共用部分の重大変更(バリアフリー工事)

共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによつて他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更又は**高齢者、障害者等**の移動若しくは施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる「**共用部分の重大変更**」の規定の適用については、これらの規定中「**4分の3**」とあるのは、「**3分の2**」とする。



はい1点

## 【高齢者、障害者等のための共用部分の重大変更(バリアフリー工事)】

### ① 出席定数 区分所有者の過半数 + 議決権の過半数

※ 規約でこれを上回る割合を定められる



はい1点

### ② 決議 出席した区分所有者・議決権の各3分の2以上

※ 規約で各2分の1を超える割合まで下げられる

## 【問10】★

共用部分の重大変更の決議により共用部分の変更をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の変更に伴い必要となる「専有部分の保存行為等」は、集会において、特別決議をもつて決することができる。

【答え】正しい

共用部分の重大変更に伴い必要となる「専有部分の保存行為等」

ちょい足し

ちょい足し

共用部分の重大変更の決議により共用部分の変更をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の変更に伴い必要となる「専有部分の保存行為等」は、集会において、特別決議(共用部分の重大変更と同じ特別決議)で決することができる。

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 ※すべて配信済み

<https://shibuyakai.com/>

区分法 ⇒ 本編1:27 + 補講1:23 = 計2:50