

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② 12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②』12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】★

共用部分の管理に関する事項は、区分所有法又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。



【答え】誤り

共用部分の管理

改正点

共用部分の管理に関する事項は、「共用部分の重大変更」を除いて、集会の決議(普通決議)で決する。

はい1点

ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

はい1点

⇒ 共用部分の保存行為は各区分所有者が「単独でも」できる、ということ

★《共用部分の決議》

管理行為	保存行為	普通決議／単独でも可	承諾 専有部分の使用に特別の影響を与えるときは、その専有部分の所有者の承諾	規約で別段の定めができる
変更行為	軽微な変更	普通決議		
変更行為	重大変更	特別決議 ※区分法①参照		

普通決議

改正点

はい1点

集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数で決する。

⇒ 「出席した」過半数、であることに注意

はい1点

【問2】

共用部分の管理をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等は、集会の決議で決することができる。



改正点

【答え】正しい

共用部分の管理に伴い必要となる「専有部分の保存行為等」

共用部分の管理をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の管理に伴い必要となる「専有部分の保存行為等」は、集会の決議（普通決議）で決することができる。

はい1点

※ 区分法①参照

同様の規定が、共用部分の重大変更にもある

【問3】★

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、規約に別段の定めがあるときを除いて、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。



【答え】正しい

分離処分の禁止

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。

はい1点

ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

はい1点

【問4】★

区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を解任することができる。



【答え】正しい

管理者の選任及び解任

区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議(普通決議)によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。

はい1点

【問5】

管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。この集会の決議により、管理者が、その職務に関し原告又は被告となつたときは、遅滞なく、その旨を区分所有者に通知しなければならない。

【答え】 誤り

管理者の権限

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

はい1点

ちょい足し

管理者は、前項の「規約により」その職務に関し原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。

【問6】★

管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができます。



【答え】正しい

管理所有

管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができ
る。

はい1点

管理所有 ※区分法①参照「共用部分の共有関係」

①管理者

②特定の区分所有者

【問7】★

規約の設定、変更又は廃止は、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過半数で決する。



【答え】誤り

規約の設定、変更及び廃止

改正点

規約の設定、変更又は廃止は、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以上の多数による決議によつてする。

この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

【規約の設定・変更・廃止】

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



② 決議 出席した区分所有者・議決権の各4分の3以上

※ 規約でも変えられない

はい1点

ちょい足し

【共用部分の重大変更】 ※区分法①参照

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



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8】★

最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、建物の部分を共用部分とする規約を設定することができる。



【答え】正しい

公正証書による規約の設定

はい1点

はい1点

はい1点

最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、①規約共用部分、②規約敷地、③専有部分と敷地利用権の分離処分を許す旨、④敷地利用権の割合の規約を設定することができる。

はい1点

※ 例えば、売り出す前のマンションの分譲会社

【問9】★

管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが、規約を保管しなければならない。



【答え】正しい

規約の保管

規約は、**管理者**が保管しなければならない。

はい1点

ちょい足し

ただし、**管理者**がないときは、**建物を使用している区分所有者**又はその**代理人**で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

【問10】★

規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。



【答え】正しい

規約の閲覧

前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。

はい1点

※ 規約が電磁的記録で作成されているとき

「デジタル規約」 ⇒ 保管場所において、紙面、ディスプレイ等に表示

ちょい足し

【問11】

規約が電磁的記録で作成されているときは、規約を保管する者は、規約の閲覧の請求をした利害関係人の承諾を得て、~~て~~当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することはできない。



【答え】誤り

規約が電磁的記録で作成されているときの規約の閲覧

改正点

【問10】で示したディスプレイ等に表示する方法による閲覧に代えて、~~閲覧の請求をした利害関係人の承諾を得て、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。~~

ちょい足し

※ たとえば、PDFデータを電子メールで送信する

【問12】★

規約は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。



【答え】 誤り

規約の保管場所の掲示

規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

はい1点

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