管理業務主任者試験

令和元年度

本試験解答・解説

データリサーチ参加者特典

※当解答・解説は、ＴＡＣ管理業務主任者講座独自の見解に基づく内容です。内容については、変更することもございますので予めご了承ください。

※当解答・解説は、2020年４月１日施行の民法改正は反映されておりません。予めご了承ください。

TAC

無断複製・無断転載等を禁じます。

'19ＴＡＣ 管理業務主任者
無断複製・無断転載等を禁じます。

令和元年度

管理業務主任者試験問題

令和元年12月１日

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

1　これは試験問題です。問題は、11ページから42ページまで50問です。

2　試験の開始の合図と同時に、問題のページ数を確認してください。もし落丁や乱丁があった場合は、直ちに試験監督員に申し出てください。

3　解答は、別紙の解答用紙に記入してください。

4　正解は、各問題とも１つだけです。複数の解答をしたもの、判読が困難なものは、正解としません。

　解答は、解答用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。

5　問題中の法令等に関する部分は、平成31年４月１日現在で施行されている規定に基づいて出題されています。

無断複製・無断転載等を禁じます。

令和元年度 管理業務主任者本試験問題的中度照合分析

※ 対象は、本試験のすべての肢とする。

※ 照合優先順番は、次のとおりとする。

【テキスト】
① マン管・管理業総合テキスト ② 管理業基本テキスト ③ ヤマかけレジュメ
④ 総まとめレジュメ

【答練問題】
① 管理業務主任者公開模試 ② マンション管理士公開模試 ③ 直前答練
④ 管理業務主任者ラストスパート ⑤ マンション管理士ラストスパート

問題No.		項目	テキスト	答練問題
1	民法（相続）			
	1	相続の承認・放棄の取消し	ＴＸＰ123	
	2	限定承認	ＴＸ上Ｐ138	マス２問17－４
	3	承認・放棄の熟慮期間	ＴＸ上Ｐ138	主公問６－３類
	4	代襲相続	ＴＸ上Ｐ139	主直１問６－１
2	民法・判例（贈与契約）			
	1	贈与者の瑕疵担保責任	ＴＸ上Ｐ145	
	2	書面による贈与の撤回	ＴＸ上Ｐ145	
	3	書面によらない贈与の撤回	ＴＸ上Ｐ145	
	4	負担付き贈与	ＴＸ上Ｐ145	
3	民法・判例（不法行為）			
	1	相殺	ＴＸＰ85	
	2	工作物責任	ＴＸ上Ｐ120	主直２問35－１・２
	3	過失相殺	ＴＸ上Ｐ122参照	
	4	近親者の慰謝料請求権	ＴＸ上Ｐ122	
4	民法・判例（留置権）			
	1	第三者に対する主張の可否	ＴＸ上Ｐ51参照 ＴＸＰ61参照	
	2	物上代位の可否	ＴＸ上Ｐ51参照	
	3	二重譲渡との関係	ＴＸ上Ｐ51参照	
	4	造作買取請求権との関係	ＴＸ上Ｐ51参照	

無断複製・無断転載等を禁じます。

【テキスト】
① マン管・管理業総合テキスト ⇒ ＴＸ上・中・下
② 管理業基本テキスト ⇒ ＴＸ
③ ヤマかけレジュメ ⇒ マヤマ・主ヤマ　④ 総まとめレジュメ ⇒ 総
【答練問題】
① 管理業務主任者公開模試 ⇒ 主公　② マンション管理士公開模試 ⇒ マ公
③ 直前答練 ⇒ 主直１・２、マ直１・２・３
④ 管理業務主任者ラストスパート ⇒ 主ス１・２・３
⑤ マンション管理士ラストスパート ⇒ マス１・２・３
※ 類…出題論点が類似している。

問題No.		項目	テキスト	答練問題
5	民法・判例（保証契約）			
	1	法定代位		
	2	求償権の範囲	ＴＸ上Ｐ116参照	
	3	売主のための保証人の責任範囲	ＴＸ上Ｐ112参照	
	4	事前求償権	ＴＸ上Ｐ116参照	
6	民法・判例（同時履行の抗弁権）			
	1	原状回復義務	ＴＸ上Ｐ69参照	
	2	敷金返還債務	ＴＸ上Ｐ159	
	3	建物買取請求権	ＴＸ中Ｐ31	
	4	抵当権設定登記の抹消義務	ＴＸ上Ｐ69参照	
7	標準管理委託契約書（管理事務）			
	ア	管理対象部分	ＴＸ中Ｐ111	主公問７－ア
	イ	管理事務の内容	ＴＸ中Ｐ112・113	主直１問９－２
	ウ	定期調査等及び報告にかかる補助	ＴＸ中Ｐ122	
	エ	緊急時の管理事務	ＴＸ中Ｐ131	主直１問８－ウ
8	標準管理委託契約書（総合）			
	1	脅迫的言動等をしない事の確約	ＴＸ中Ｐ143	主直２問７－２類
	2	督促	ＴＸ中Ｐ132	主ス２問９－２
	3	税率の改訂	ＴＸ中Ｐ142	
	4	専有部分内の業務	ＴＸＰ113	
9	標準管理委託契約書（総合）			
	1	契約解除	ＴＸ中Ｐ141	
	2	免責事項	ＴＸ中Ｐ140	
	3	通知事項	ＴＸ中Ｐ133	主ス２問９－４
	4	通知事項	ＴＸ中Ｐ133～134	

無断複製・無断転載等を禁じます。

問題No.		項目	テキスト	答練問題
10	管理費の滞納			
	1	特定承継人	ＴＸ上Ｐ179	主公問30－２
	2	賃借人	ＴＸ中Ｐ277	主公問12－４
	3	時効中断事由	ＴＸ上Ｐ38	
	4	訴えの提起	ＴＸ中Ｐ280～281	
11	民法（時効の中断）			
	ア	時効中断事由	ＴＸ上Ｐ38・中Ｐ279	主公問11－３類
	イ	時効中断事由	ＴＸ上Ｐ38・中Ｐ279	主ス２問11－３
	ウ	催告	ＴＸ上Ｐ38～39	主直１問11－４
	エ	承認	ＴＸ上Ｐ38～39	主公問11－１
12	標準管理規約（会計）			
	1	官公署との渉外業務に要する費用	ＴＸ中Ｐ198・187	
	2	損害保険料	ＴＸ中Ｐ187	マス３問35－１
	3	管理委託業務費	ＴＸ中Ｐ187	
	4	借入金の償還	ＴＸ中Ｐ188～189・Ｐ229	マス２問35－２類
13	標準管理委託契約書（報告）			
	ア	会計の報告	ＴＸ中Ｐ131	主ス２問13－イ類
	イ	会計の報告	ＴＸ中Ｐ132	主ス２問13－ア類
	ウ	会計の報告	ＴＸ中Ｐ132	主ス２問13－ウ類
	エ	電磁的方法	ＴＸ中Ｐ114	
14	標準管理規約（監事）			
	1	理事会への報告	ＴＸ中Ｐ205	主直２問13－ウ
	2	理事会への出席	ＴＸ中Ｐ205	主直２問13－イ類
	3	理事会の招集	ＴＸ中Ｐ205	マ公問30－４
	4	理事への報告請求等	ＴＸ中Ｐ205	主直２問13－ア
15	管理組合の会計（仕訳）			
	1	勘定科目の仕訳	ＴＸ中Ｐ266・271	主公問14
	2	勘定科目の仕訳	ＴＸ中Ｐ268	主公問14
	3	勘定科目の仕訳	ＴＸ中Ｐ266・271	主公問14
	4	勘定科目の仕訳	ＴＸ中Ｐ269	主公問14
16	管理組合の会計（仕訳）			
	ア	勘定科目の仕訳	ＴＸ中Ｐ266	主直２問14
	イ	勘定科目の仕訳	ＴＸ中Ｐ266	主直２問14
	ウ	勘定科目の仕訳	ＴＸ中Ｐ266	主直２問14
	エ	勘定科目の仕訳	ＴＸ中Ｐ266	主直２問14

無断複製・無断転載等を禁じます。

問題No.		項目	テキスト	答練問題
17	建築基準法（階段）			
	a	踊場	ＴＸ下Ｐ249	
	b	階段と踊場の幅	ＴＸ下Ｐ249	
	c	蹴上げ	ＴＸ下Ｐ249	主直２問23－２
	d	踏面	ＴＸ下Ｐ249	主直２問23－２
18	建築基準法（用途規制）			
	1	用途規制		
	2	用途規制		
	3	用途規制		
	4	用途規制		
19	建築基準法（容積率）			
	1	前面道路の幅員による容積率	ＴＸ下Ｐ50	
	2	宅配ボックスの容積率不算入	ＴＸ下Ｐ51	
	3	昇降路・共用廊下等の容積率不算入	ＴＸ下Ｐ50	主公問18－３
	4	地域の内外にわたる場合の容積率	ＴＸ下Ｐ50	
20	瑕疵担保履行法			
	1	瑕疵担保履行法		
	2	瑕疵担保履行法		
	3	瑕疵担保履行法	ＴＸ中Ｐ82～83	
	4	瑕疵担保履行法	ＴＸ中Ｐ82～83	
21	マンションの構造等			
	1	主要構造部	ＴＸ下Ｐ18	主直１問17－１
	2	鉄骨鉄筋コンクリート	ＴＸ下Ｐ232～233	
	3	基礎の併用	ＴＸ下Ｐ247	主直１問26－２類
	4	長周期地震動		
22	建築士法			
	1	設計図書		
	2	構造設計		
	3	工事監理	ＴＸ下Ｐ193	
	4	定期講習		
23	雨水排水設備			
	1	雨水排水管径		
	2	雨水排水ます		主直２問25－４類
	3	雨水排水ます	ＴＸ下Ｐ155	主直２問25－４
	4	トラップます	ＴＸ下Ｐ153	マ直２問44－１
24	消防用設備			
	1	消防用設備	ＴＸ下Ｐ113～117	
	2	消防用設備	ＴＸ下Ｐ113～117	
	3	消防用設備	ＴＸ下Ｐ113～117	
	4	消防用設備	ＴＸ下Ｐ113～117	

無断複製・無断転載等を禁じます。

問題No.		項　目	テキスト	答練問題
25	ＬＥＤランプ			
	1	ＬＥＤランプ		
	2	ＬＥＤランプ		
	3	ＬＥＤランプ		主ス２問26－２
	4	ＬＥＤランプ		
26	標準管理規約（共用部分の工事）			
	1	共用部分の工事	ＴＸ中Ｐ156	
	2	共用部分の工事	ＴＸ中Ｐ156	
	3	共用部分の工事	ＴＸ中Ｐ156	
	4	共用部分の工事	ＴＸ中Ｐ158	
27	長期修繕計画ガイドライン			
	1	長期修繕計画ガイドライン	ＴＸ下Ｐ199	
	2	長期修繕計画ガイドライン		
	3	長期修繕計画ガイドライン		
	4	長期修繕計画ガイドライン		
28	長期修繕計画ガイドライン			
	1	長期修繕計画ガイドライン		マ直２問38－４
	2	長期修繕計画ガイドライン		
	3	長期修繕計画ガイドライン	ＴＸ下Ｐ198	マス１問37－４
	4	長期修繕計画ガイドライン		
29	標準管理規約（共用部分の範囲）			
	ア	共用部分の範囲	ＴＸ中Ｐ158	
	イ	共用部分の範囲	ＴＸ中Ｐ158	
	ウ	共用部分の範囲	ＴＸ中Ｐ158	
	エ	共用部分の範囲	ＴＸ中Ｐ158	
	オ	共用部分の範囲	ＴＸ中Ｐ158	
30	標準管理規約（団地型）			
	1	団地総会決議	ＴＸＰ311	主公問38－３類
	2	団地総会決議	ＴＸＰ312	主公問38－３類
	3	団地総会決議	ＴＸＰ311	主公問38－３
	4	棟総会決議	ＴＸ中Ｐ241	主公問38－２類
31	標準管理規約（利益相反取引）			
	1	重要な事実の開示	ＴＸ中Ｐ204	主直１問13－２
	2	理事会の議決	ＴＸ中Ｐ222	主直１問31－１
	3	管理組合の代表	ＴＸ中Ｐ204	主直１問13－４
	4	理事の報告義務	ＴＸ中Ｐ205	主直１問13－３

無断複製・無断転載等を禁じます。

問題No.		項目	テキスト	答練問題
32	標準管理規約（複合用途型）			
	1	６つに区分経理	ＴＸ中Ｐ193～194	
	2	駐車場使用料		
	3	組合員の資格		
	4	住宅部会及び店舗部会	ＴＸ中Ｐ225	マ公問33－３
33	区分所有法・標準管理規約（専有部分の修繕等）			
	1	理事長への届出	ＴＸ中Ｐ175～176	主公問30－４
	2	区分所有者の責任	ＴＸ中Ｐ175	
	3	工事後における必要な措置	ＴＸ中Ｐ175	マス３問27－３・４
	4	穿孔・躯体の一部撤去	ＴＸ中Ｐ172	
34	標準管理規約（役員の任期）			
	ア	任期満了による退任	ＴＸ中Ｐ202	マ直１問30－３類
	イ	理事長の代理	ＴＸ中Ｐ222	
	ウ	任期途中での辞任	ＴＸ中Ｐ202	マ直１問30－３
	エ	任期途中での解任	ＴＸ中Ｐ202参照	
35	区分所有法（罰則）			
	1	管理組合法人における登記不備	ＴＸ上Ｐ251	マス３問10参照
	2	議事録への不記載	ＴＸ上Ｐ251	マス３問10参照
	3	監事に対する罰則	ＴＸ上Ｐ251	マス３問10参照
	4	役員の選任手続の懈怠	ＴＸ上Ｐ251	マス３問10参照
36	区分所有法・標準管理規約（専有部分の用途）			
	1	住居用借家としての使用	ＴＸ中Ｐ166	マス３問26－３
	2	住宅宿泊事業としての使用禁止	ＴＸ中Ｐ167	主公問30－３
	3	住宅宿泊事業（免責）	ＴＸ中Ｐ167	
	4	住宅宿泊事業（旅館業法違反）	ＴＸ中Ｐ167	
37	区分所有法（規約）			
	1	専有部分と敷地利用権の分離処分禁止	ＴＸ上Ｐ183	
	2	先取特権の被担保債権の範囲	ＴＸ上Ｐ178～179	
	3	集会決議事項	ＴＸ上Ｐ205	
	4	管理組合法人の残余財産の帰属割合	ＴＸＰ167	
38	区分所有法（管理組合法人）			
	1	理事の任期	ＴＸ上Ｐ196	主直２問34－３
	2	代表権のない理事	ＴＸ上Ｐ196	マス１問８－４
	3	管理者の設置	ＴＸ上Ｐ195	
	4	監事の兼任禁止	ＴＸ上Ｐ197	
39	判例（理事長の解任）			
				主スＰ11重要判例

無断複製・無断転載等を禁じます。

問題No.	項	目	テキスト	答練問題
40	品確法（瑕疵担保責任）			
	1	新築住宅	ＴＸ中Ｐ43	主ス３問43－２
	2	責任を負う部位	ＴＸ中Ｐ43	
	3	法人への適用	ＴＸ中Ｐ43参照	
	4	瑕疵担保責任についての特約	ＴＸ中Ｐ43	マ直２問15－４類
41	マンションの損害保険			
	1	地震保険に関する法律	ＴＸ中Ｐ186	
	2	区分所有法	ＴＸ上Ｐ172・176	マ公問１－１類
	3	区分所有法・標準管理規約	ＴＸ中Ｐ186・204	マ公問26－４
	4	標準管理規約	ＴＸ上Ｐ175～176 ＴＸ中Ｐ186	
42	借地借家法（定期建物賃貸借）			
	1	借賃増減額請求	ＴＸ中Ｐ40	
	2	書面交付・説明	ＴＸ中Ｐ38	主直１問41－１類
	3	契約期間	ＴＸ中Ｐ38	主直１問41－２
	4	公正証書等の書面	ＴＸ中Ｐ38	主ス３問41－４
43	建替え等円滑化法（建替組合）			
	1	権利変換計画及びその変更	ＴＸ上Ｐ280・282	主直２問42－３類
	2	建替事業の施行者	ＴＸ上Ｐ272	
	3	参加組合員	ＴＸ上Ｐ279	主直１問42－４類
	4	売渡請求権	ＴＸ上Ｐ277	主ス３問42－１
44	各種の法令			
	1	個人情報保護法	ＴＸ中Ｐ99～100	主直２問43－３
	2	身体障害者補助犬法	ＴＸ下Ｐ89参照	
	3	消防法	ＴＸ下Ｐ110	主公問19－1
	4	バリアフリー法	ＴＸ下Ｐ83	
45	宅地建物取引業法（重要事項）			
	1	重要事項	ＴＸ中Ｐ68参照	主公問45－４類
	2	重要事項	ＴＸ中Ｐ60	主公問45－１
	3	重要事項	ＴＸ中Ｐ62～63	
	4	業者間取引	ＴＸ中Ｐ56	
46	管理適正化指針			
	ア	共用部分の範囲・管理費用の明確化	ＴＸ下Ｐ347	主直２問46－２
	イ	長期修繕計画の策定・見直し等	ＴＸ下Ｐ348	主ス２問46－３
	ウ	配慮すべき事項（複合用途型）	ＴＸ下Ｐ348～349	主公問46－４
	エ	管理の適正化の基本的方向	ＴＸ下Ｐ345	マ公問46－３

無断複製・無断転載等を禁じます。

問題No.		項目	テキスト	答練問題
47	管理適正化法（財産の分別管理）			
	1	印鑑・引出用カード等での管理の禁止	ＴＸ下Ｐ318	マ直２問49－３
	2	有効な保証契約の定義	ＴＸ下Ｐ317	主ス３問49－３類
	3	分別管理の対象となる財産	ＴＸ下Ｐ315	
	4	財産の分別管理（有価証券の場合）	ＴＸ下Ｐ317	
48	管理適正化法（重要事項の説明等）			
	1	重要事項の説明（新規）	ＴＸ下Ｐ303・324	主ス２問50－１
	2	重要事項の説明（新規）・ 重要事項説明書への記名押印	ＴＸ下Ｐ303・306・ 324	主ス２問50－１ 主直１問49－３
	3	重要事項の説明（更新）	ＴＸ下Ｐ305・324	主公問49－エ類 マス３問50－３
	4	重要事項の説明（同一条件でない場合）	ＴＸ下Ｐ304・324	主ス２問50－１類
49	管理適正化法（管理事務の報告）			
	1	管理事務の報告（管理者等が設置）	ＴＸ下Ｐ314	マス１問49－２類
	2	管理事務の報告（管理者等が設置）	ＴＸ下Ｐ314	マス１問49－２類
	3	管理事務の報告（管理事務報告書）	ＴＸ下Ｐ314	マス１問50－４
	4	管理事務の報告（説明会場所等の掲示）	ＴＸ下Ｐ315	マ公問50－２
50	管理適正化法（管理業者の登録等）			
	1	管理業者の更新登録・申請時期等	ＴＸ下Ｐ297～298	マス２問48－２ 主直１問48－２
	2	管理業者の事務所の定義	ＴＸ下Ｐ298	
	3	管理業者の登録拒否事由（基準資産額）	ＴＸ下Ｐ300	マ公問48－２
	4	管理業者の廃業等の届出（管理業廃止）	ＴＸ下Ｐ302	主直２問49－１

無断複製・無断転載等を禁じます。

本試験問題では、以下の法律等について、それぞれ右欄に記載の略称を使用しています。

法律等の名称	本試験問題中の略称
建物の区分所有等に関する法律	区分所有法
マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンション管理適正化法
マンションの管理の適正化に関する指針	マンション管理適正化指針
マンション標準管理規約（単棟型）及び マンション標準管理規約（単棟型）コメント	標準管理規約（単棟型）
マンション標準管理規約（団地型）及び マンション標準管理規約（団地型）コメント	標準管理規約（団地型）
マンション標準管理規約（複合用途型）及び マンション標準管理規約（複合用途型）コメント	標準管理規約（複合用途型）
マンション標準管理委託契約書及び マンション標準管理委託契約書コメント	標準管理委託契約書

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　1】　相続に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　未成年者が法定代理人の同意を得ずに相続を放棄した場合において、当該未成年者及びその法定代理人は、制限行為能力を理由に、相続の放棄の意思表示を取り消すことができない。
2　相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人の全員が共同してのみこれをすることができる。
3　相続の放棄は、相続の開始があった時から３箇月以内にしなければならない。
4　被相続人Ａの子Ｂが相続の放棄をした場合において、Ｂの子ＣがＡの直系卑属であるときは、ＣがＢを代襲する。

【問　2】　Ａは、自己の所有するマンション（マンション管理適正化法第２条第１号に規定するものをいう。以下同じ。）の一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）をＢに贈与する契約を締結した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1　贈与契約は無償契約であるから、ＡＢ間の贈与契約締結後、Ｂへの引渡し前に、Ａが甲に瑕疵（かし）があることを知っていた場合であっても、Ａは瑕疵担保責任を負わない。
2　ＡＢ間の贈与契約が書面でなされた場合において、その贈与契約の効力がＡの死亡によって生じるものとされていたときは、遺贈の規定が準用されるから、Ａはいつでもこの贈与契約を書面で撤回することができる。
3　ＡＢ間の贈与契約が口頭でなされた場合において、甲をＢに引き渡した後は、Ｂに所有権移転登記をする前であっても、Ａは、贈与契約を撤回することができない。
4　ＡＢ間の贈与契約が書面でなされた場合において、ＡＢ間の贈与契約の内容に、ＢがＡを扶養する旨の負担が付いていたときは、Ｂが契約で定められた扶養を始めない限り、Ａは、甲の引渡しを拒むことができる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　3】　不法行為に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1　債権が不法行為によって生じたときは、被害者は、加害者の反対債権が金銭債権の場合であっても、相殺をもってその加害者に対抗することができない。

2　土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、それによって他人に損害を生じた場合において、当該工作物の占有者及び所有者は、その損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、その損害を賠償する責任を負わない。

3　被害者に対する加害行為とその加害行為の前から存在した当該被害者の疾患がともに原因となり損害が発生した場合において、加害者にその損害の全部を賠償させるのが公平を失するときは、裁判所は、その加害行為の前から存在した当該被害者の疾患を考慮して、損害賠償の額を定めることができる。

4　不法行為により被害者が死亡した場合において、当該被害者の父母は、非財産的損害については、加害者に対して、賠償請求をすることができない。

【問　4】　留置権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1　ＡＢ間で建物甲（以下、本問において「甲」という。）につき売買契約が締結されたが、買主Ｂが代金を支払わずに甲をＣに転売し、Ｃへの登記を済ませた場合においては、Ａは、Ｃからの甲の所有権に基づく引渡請求に対し、甲について留置権を主張することができる。

2　ＡＢ間で甲につき売買契約が締結され、売主Ａが買主Ｂへの登記を済ませたが、代金の支払いがなされていなかった場合において、Ｂへの引渡し前に甲が火災により焼失したときは、Ａは、売買代金を確保するため、Ｂが取得する火災保険金請求権に対し、留置権に基づく物上代位をすることができる。

3　Ａが、Ｂに甲を譲渡し、その後、Ｃにも甲を譲渡した場合において、ＣがＢより先に登記を備えたときは、Ｂは、Ａに対する履行不能に基づく塡(てん)補賠償請求権を保全するため、甲について留置権を主張することができる。

4　ＡＢ間における甲の賃貸借契約が終了し、賃借人Ｂが賃貸人Ａに対して造作買取請求権を行使した場合においては、Ｂは、その造作代金債権を保全するため、甲について留置権を主張することができる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　5】　Ａが、Ｂに対するＣの債務を保証するためＢとの間で保証契約を締結する場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1　ＡがＣの委託を受けて保証人となり、保証債務を弁済した場合において、ＢがＣ所有の不動産に抵当権の設定を受けていたときは、Ａは、Ｂの同意を得なければ、Ｂに代位して当該抵当権を実行することができない。

2　ＡがＣの委託を受けずに保証人となったが、それがＣの意思に反する場合において、ＡがＣに代わり弁済をしたときは、Ａは、弁済の当時にＣが利益を受けた限度で求償することができる。

3　ＢＣ間で特定物の売買を内容とする契約が締結され、売主Ｃの目的物引渡債務についてＡが保証人となった場合において、Ａは、Ｃの債務不履行により契約が解除されたときの代金返還債務については、特に保証する旨の意思表示のない限り、責任を負わない。

4　ＡがＣの委託を受けずに保証人となった場合において、Ａは、Ｃに対し、事前の求償権を行使することはできない。

【問　6】　同時履行の抗弁権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1　ＡＢ間の売買契約を、売主Ａが、買主Ｂの詐欺を理由として取り消した場合においては、Ａの原状回復義務とＢの原状回復義務とは同時履行の関係に立たない。

2　ＡＢ間の建物の賃貸借契約が期間の満了により終了する場合において、それに伴う賃貸人Ａの敷金返還債務と賃借人Ｂの建物明渡債務とは、特別の約定のない限り、同時履行の関係に立たない。

3　ＡＢ間の借地契約の終了に伴い、賃貸人Ａに対して賃借人Ｂの建物買取請求権が行使された場合においては、その土地の賃貸人Ａの建物代金債務と賃借人Ｂの建物土地明渡債務とは、同時履行の関係に立つ。

4　ＡＢ間の金銭消費貸借契約にかかる担保のために、債権者Ａに対して債務者Ｂが、自己所有の土地に抵当権を設定した場合においては、Ａの抵当権設定登記の抹消義務とＢの債務の弁済とは、同時履行の関係に立たない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 7】 次のア～エの記述のうち、標準管理委託契約書によれば、適切なものはいくつあるか。

ア マンション管理業者（マンション管理適正化法第２条第８号に規定する者をいう。以下同じ。）が行う管理事務（マンション管理適正化法第２条第６号に規定するものをいう。以下同じ。）の対象となる部分は、管理規約により管理組合が管理すべき部分のうち、マンション管理業者が受託して管理する部分であり、オートロック設備や宅配ボックスも管理事務の対象に含まれる。

イ マンション管理業者が行う管理事務の内容として、事務管理業務、管理員業務、清掃業務、建物・設備管理業務及び警備業法に定める警備業務がある。

ウ マンション管理業者は、建築基準法第12条第１項に規定する特定建築物定期調査及び同条第３項に規定する特定建築物の建築設備等定期検査を行うとともに、その報告等に係る補助を行うものとする。

エ マンション管理業者は、受託した管理事務の内容にかかわらず、災害又は事故等の事由により、管理組合のために、緊急に行う必要がある業務で、管理組合の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、管理組合の承認を受けないで実施することができる。

1 一つ
2 二つ
3 三つ
4 四つ

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 8】 次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、最も不適切なものはどれか。

1 マンション管理業者が、管理委託契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為をしないことの確約に反する行為をした場合には、管理組合は、相当の期間を定めて催告しなければ、当該契約を解除することができない。

2 マンション管理業者が、管理委託契約に従い、組合員に対し管理費等の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は管理組合が行うものとする。

3 消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、委託業務費のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更するものとする。

4 マンション管理業者が、専有部分内を対象とする業務を実施しようとする場合においては、費用負担をめぐってトラブルにならないよう、基本的に便益を受ける者が費用を負担することに留意した契約方法とする必要がある。

【問 9】 次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、最も不適切なものはどれか。

1 管理組合及びマンション管理業者は、その相手方が、管理委託契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、当該契約を解除することができる。

2 管理事務を受託する管理組合のマンションにおけるマンション管理業者の免責事項については、排水設備の能力以上に機械式駐車場内に雨水流入があったときの車両に対する損害等、必要に応じて具体的な内容を記載することができる。

3 マンション管理業者は、管理事務を受託する管理組合のマンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、書面をもって、当該管理組合に通知しなければならない。

4 マンション管理業者は、マンション管理適正化法の規定に基づく処分を受けたときには、管理事務を受託する管理組合に対して、速やかに、書面をもって、通知しなければならない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 10】 マンションの管理費又はその滞納に関する次の記述のうち、民法、民事訴訟法及び区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 競売によって区分所有権を買い受けた者は、通常の売買の場合と異なり、前区分所有者の滞納管理費の支払債務を承継しない。
2 区分所有者は、自己の所有する住戸を賃貸し、そこに賃借人が居住するときでも、管理費の支払債務を負う。
3 管理者が病気で長期入院した場合においては、その期間の滞納管理費の消滅時効は、完成しない。
4 管理者は、滞納管理費に対する支払請求訴訟を提起するためには、管理費の滞納者に対し、あらかじめ書面により滞納管理費に対する支払督促をしておかなければならない。

【問 11】 マンションの管理費の支払債務の時効の中断に関する次のア～エの記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 管理費の滞納者が死亡した場合においては、時効は中断する。
イ 管理費の滞納者が破産手続開始の決定を受けた場合においては、その破産手続開始決定の時に時効が中断する。
ウ 管理費の滞納者に対して内容証明郵便による催告をしても、催告後６箇月以内に裁判上の請求など一定の時効中断手続をとらないと、時効の中断の効力は失われる。
エ 管理費の滞納者が、滞納している事実を認める旨の承認書を管理組合に提出した場合においては、その承認書が公正証書によるものでなくても、時効が中断する。

1 一つ
2 二つ
3 三つ
4 四つ

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　12】　区分所有者が負担する管理費及び修繕積立金に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

1　管理組合は、官公署との渉外業務に要する経費を負担してはならない。

2　管理組合は、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支払うため、修繕積立金を取り崩して充当してはならない。

3　管理組合は、マンション管理業者に対する管理委託業務費を支払うため、修繕積立金を取り崩して充当してはならない。

4　管理組合は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に関する経費を金融機関からの借入金で賄った場合においては、当該借入金の償還に充てるため、修繕積立金を取り崩すことができる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 13】 マンション管理業者が行う管理組合への管理事務の報告等に関する次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、適切なものの組み合わせはどれか。

ア マンション管理業者は、管理組合の事業年度終了後、管理組合と合意した期限内に、当該年度における管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支の結果を記載した書面を管理組合に交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。

イ マンション管理業者は、毎月末日までに、前月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を管理組合に交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。

ウ マンション管理業者は、管理組合から請求があるときは、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況についての書面を管理組合に交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。

エ マンション管理業者は、管理組合の会計の収支状況に関する書面について、あらかじめ管理組合が当該書面の交付に代えて電磁的方法による交付を承諾した場合には、当該方法による交付を行うことができる。

1 ア・イ
2 ア・エ
3 イ・ウ
4 ウ・エ

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 14】 管理組合の監事が行う業務に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

1 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について特段の意見がない場合であっても、理事会に出席しなければならない。

3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、直ちに、理事会を招集することができる。

4 監事は、いつでも、理事に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　15】　管理組合の活動における以下のア～エの取引に関し、平成31年３月分のア～エそれぞれの仕訳として、最も適切なものは、次の１～４のうちのどれか。なお、この管理組合の会計は、企業会計の原則に基づき、毎月厳格な発生主義によって経理しているものとする。

《管理組合の会計年度：毎年４月１日から翌年３月31日まで》

ア	排水管塗装工事一式		560,000円
	平成31年２月１日	発注した	
	平成31年２月28日	完成した	
	平成31年３月20日	普通預金にて支払った	
イ	防犯カメラ取替（取付費も含む）		450,000円
	平成31年３月１日	発注した	
	平成31年３月15日	取付を完了した	
	平成31年３月20日	普通預金にて支払った	
ウ	高置水槽清掃		100,000円
	平成31年３月１日	発注した	
	平成31年３月21日	清掃を完了した	
	平成31年４月20日	普通預金にて支払う予定	
エ	エレベーター改良工事		6,800,000円
	平成31年３月１日	発注した	
	平成31年３月１日	前払金として3,000,000円を普通預金にて支払った	
	平成31年３月10日	工事に着手した	
	平成31年４月30日	完成する予定	
	令和元年５月20日	普通預金にて残金を支払う予定	

無断複製・無断転載等を禁じます。

（単位：円）

1　アの取引に関わる平成31年３月分の仕訳

（借　方）		（貸　方）	
修繕費	560,000	普通預金	560,000

2　イの取引に関わる平成31年３月分の仕訳

（借　方）		（貸　方）	
修繕費	450,000	普通預金	450,000

3　ウの取引に関わる平成31年３月分の仕訳

（借　方）		（貸　方）	
清掃費	100,000	未払金	100,000

4　エの取引に関わる平成31年３月分の仕訳

（借　方）		（貸　方）	
前払金	3,000,000	普通預金	3,000,000
付属設備	3,800,000	未払金	3,800,000

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 16】 管理組合の活動における以下のア～エの入金状況に関し、平成31年３月分のア～エを合わせた仕訳として、最も適切なものは、次の１～４のうちのどれか。なお、この管理組合の会計は、企業会計の原則に基づき、毎月厳格な発生主義によって経理しているものとする。

《管理組合の会計年度：毎年４月１日から翌年３月31日まで》

ア 平成31年２月末日までに普通預金口座に入金された管理費・修繕積立金

（内訳）

①	平成31年３月分管理費	1,300,000円
②	平成31年３月分修繕積立金	650,000円
	合計	1,950,000円

イ 平成31年３月１日から３月末日までに普通預金口座に入金された管理費

（内訳）

①	平成31年２月以前分	150,000円
②	平成31年３月分	200,000円
③	平成31年４月分	1,200,000円
	合計	1,550,000円

ウ 平成31年３月１日から３月末日までに普通預金口座に入金された修繕積立金

（内訳）

①	平成31年２月以前分	70,000円
②	平成31年３月分	100,000円
③	平成31年４月分	600,000円
	合計	770,000円

エ 平成31年３月末日までに普通預金口座に入金されていない管理費・修繕積立金

（内訳）

①	平成31年３月分管理費	60,000円
②	平成31年３月分修繕積立金	30,000円
	合計	90,000円

無断複製・無断転載等を禁じます。

〈平成31年３月分の仕訳〉　　　　　（単位：円）

1

（借　方）		（貸　方）	
普通預金	2,320,000	管理費収入	1,550,000
		修繕積立金収入	770,000

2

（借　方）		（貸　方）	
前受金	1,950,000	管理費収入	2,760,000
普通預金	2,320,000	修繕積立金収入	1,380,000
未収入金	90,000	未収入金	220,000

3

（借　方）		（貸　方）	
前受金	1,950,000	管理費収入	1,500,000
普通預金	2,320,000	修繕積立金収入	750,000
管理費収入	60,000	前受金	1,800,000
修繕積立金収入	30,000	未収入金	310,000

4

（借　方）		（貸　方）	
前受金	1,950,000	管理費収入	1,560,000
普通預金	2,320,000	修繕積立金収入	780,000
未収入金	90,000	前受金	1,800,000
		未収入金	220,000

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 17】 直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階における共同住宅の共用階段に関する次の記述のうち、（ a ）～（ d ）に入る数値の組み合わせとして、建築基準法によれば、正しいものはどれか。ただし、この階段は、屋外階段ではないものとする。

階段の踊場は、高さ（ a ）m以内ごとに設けなければならない。その踊場と階段の幅は（ b ）cm以上、蹴上げの寸法は（ c ）cm以下、踏面の寸法は（ d ）cm以上でなければならない。

	（ a ）	（ b ）	（ c ）	（ d ）
1	4	120	20	24
2	3	120	24	20
3	4	100	20	24
4	3	100	24	20

【問 18】 用途地域内の建築制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、特定行政庁の許可は受けないものとし、用途地域以外の地域、地区等は考慮しないものとする。

1 共同住宅は、工業地域に建築することができる。
2 倉庫業を営む倉庫は、第一種中高層住居専用地域に建築することができる。
3 旅館は、第二種中高層住居専用地域に建築することができる。
4 病院は、田園住居地域に建築することができる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 19】 建築物の容積率に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、最も適切なものはどれか。

1 容積率の限度が前面道路の幅員によって定まる場合において、当該前面道路が２以上あるときは、それらの幅員のうち最小のものが、容積率の算定の基礎となる数値として採用される。

2 容積率を算定する場合において、宅配ボックス設置部分の床面積は、その敷地内の全ての建築物の各階の床面積の合計に100分の１を乗じて得た面積を限度として、延べ面積には算入されない。

3 エレベーターの昇降路の部分の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入される。

4 容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域が２以上にわたる場合において、その敷地面積の過半を占める地域、地区又は区域の限度が適用される。

【問 20】 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1 この法律は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で定められた瑕疵担保責任の履行を確保するために制定された。

2 この法律が適用される住宅には、新築住宅であれば、賃貸住宅も含まれる。

3 建設業者は、注文住宅について、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結しなければならない。

4 建設業者は、宅地建物取引業者が自ら売主となって買主に引き渡す新築の分譲住宅について、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結しなければならない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　21】　マンションの構造・部材に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　建築基準法に定める「主要構造部」には、最下階の床は含まれない。
2　鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さが同じ場合において、鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造に比べ、耐火性が劣る。
3　１つの建築物で高さが部分的に異なる場合において、原則として、各部分の高さに応じて異なる構造方法による基礎を併用しなければならない。
4　全ての地域において、平成29年４月１日以降に申請する性能評価に基づく大臣認定によって新築される地上４階建て以上の免震建築物については、長周期地震動による影響を検討する必要はない。

【問　22】　次の記述のうち、建築士法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　「設計図書」とは、建築物の建築工事の実施のために必要な現寸図を含む図面をいい、仕様書は含まれない。
2　「構造設計」とは、建築設備の各階平面図及び構造詳細図その他の建築設備に関する設計図書で国土交通省令で定めるものの設計をいう。
3　「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、当該工事が設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認することをいう。
4　建築士事務所に属する一級建築士は、２年ごとに、登録講習機関が行う講習を受けなければならない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 23】 雨水排水設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1 雨水排水管径の算定に用いる降水量は、各地域ごとの平均降水量を採用する。
2 雨水排水ますは、敷地雨水管の起点や合流箇所、方向を変える箇所、配管距離が長い箇所などの継手の代わりに設置し、敷地雨水管の掃除口の役目を果たすものである。
3 雨水排水ますには、雨水中に混在する泥などが排水管に流れ込まないようにするために、150㎜以上の泥だまりを設ける。
4 雨水排水管を一般排水系統の敷地排水管と接続させる場合においては、排水管や下水道からの臭気の侵入を防ぐため、雨水排水系統にトラップますを設置する。

【問 24】 次の消防用設備等のうち、消防法によれば、「消火活動上必要な施設」に該当するものはどれか。

1 屋外消火栓設備
2 非常コンセント設備
3 非常警報設備
4 誘導灯

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 25】 ＬＥＤランプ（エル・イー・ディー・ランプ）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1 ＬＥＤランプは、同じ光束の場合において、白熱灯や蛍光灯よりも発熱量が少ない。
2 ＬＥＤランプは、電気用品安全法の規制の対象外となっている。
3 ＬＥＤランプは、消防法により設置が義務付けられる避難口誘導灯の光源に用いることができる。
4 ＬＥＤランプを、建築基準法により設置が義務付けられる非常用の照明装置の光源に用いる場合は、常温下で床面において水平面照度で２ルクス以上を確保することができるものとしなければならない。

【問 26】 標準管理規約（単棟型）の定めによれば、マンションの住戸の次の修繕工事のうち、共用部分の工事に該当するものの組み合わせとして、最も適切なものはどれか。

ア 床のフローリング工事
イ 玄関扉内部塗装の補修工事
ウ 網戸の交換工事
エ バルコニー床面の防水工事

1 ア・イ
2 ア・エ
3 イ・ウ
4 ウ・エ

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 27】 国土交通省による「長期修繕計画作成ガイドライン」によれば、次の用語の定義として、最も不適切なものはどれか。

1 推定修繕工事とは、長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事及び改修工事をいう。

2 修繕積立金とは、計画修繕工事に要する費用に充当するための積立金をいう。

3 計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事をいう。

4 大規模修繕工事とは、建物の全体又は複数の主要構造部について、計画修繕工事とは別に実施される、大規模な修繕工事及び改修工事をいう。

【問 28】 国土交通省による「長期修繕計画作成ガイドライン」によれば、次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1 新築マンションの場合においては、分譲事業者が提示した長期修繕計画（案）と修繕積立金の額について、購入契約時の書面合意により分譲事業者からの引渡しが完了した時点で決議したものとすることができる。

2 長期修繕計画の見直しに当たっては、必要に応じて専門委員会を設置するなど、検討を行うために管理組合内の体制を整えることが必要である。

3 長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事実施の直前又は直後に行うことにより、大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で行うことは不要となる。

4 計画修繕工事を実施する際は、その基本計画の検討時において、建物及び設備の現状、修繕等の履歴などの調査・診断を行い、その結果に基づいて内容や時期等を判断する。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 29】 次のア～オのうち、標準管理規約（単棟型）の定めによれば、共用部分の範囲に属するものはいくつあるか。

ア インターネット通信設備
イ 雑排水管の配管継手
ウ 集合郵便受箱
エ トランクルーム
オ 給湯器ボイラー

1 二つ
2 三つ
3 四つ
4 五つ

【問 30】 次の記述のうち、標準管理規約（団地型）の定めによれば、団地総会の決議を必要とせず、棟総会の決議のみで決することができる事項はどれか。

1 各棟修繕積立金の保管及び運用方法
2 １棟を同一規模の建物に建て替える場合の建替え決議の承認
3 各棟の階段及び廊下の補修工事
4 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　31】　理事長が、自己の経営する会社のために管理組合と取引（以下、本問において「当該取引」という。）をしようとする場合における次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

1　理事長は、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。
2　当該取引の承認について、理事長は、理事会の議決に加わることができない。
3　管理組合が当該取引のための契約を締結するに当たっては、必ず理事長以外の理事が、管理組合を代表しなければならない。
4　理事長以外の理事は、当該取引が管理組合に著しい損害を及ぼすおそれがあることを発見したときは、直ちに、その事実を監事に報告しなければならない。

【問　32】　複合用途型マンションに関する次の記述のうち、標準管理規約（複合用途型）によれば、最も適切なものはどれか。

1　管理組合は、区分所有者が納入する費用について、全体管理費、住宅一部管理費、店舗一部管理費及び全体修繕積立金の４つに区分して経理しなければならない。
2　駐車場使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、全体修繕積立金として積み立てる。
3　新たに店舗部分の区分所有者となった者は、店舗として使用する場合の営業形態及び営業行為について書面で届け出なければ、組合員の資格を取得することができない。
4　管理組合には、その意思決定機関として、住宅部分の区分所有者で構成する住宅部会及び店舗部分の区分所有者で構成する店舗部会を置かなければならない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 33】 専有部分の修繕等に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

1 区分所有者は、工事業者に依頼し、畳の交換や壁紙の張替えを行う場合においては、あらかじめ、理事長にその旨を届け出る必要がある。

2 理事長の承認を受けた工事であっても、当該工事の結果、共用部分又は他の専有部分に生じた事後的な影響については、当該工事を発注した区分所有者は、その責任や負担を免れるわけではない。

3 理事長は、施工状況の確認のために立入り、調査を行った結果、申請又は届出を受けたものとは異なる内容の工事が行われていることが確認された場合においては、原状回復のための必要な措置等をとることができる。

4 理事長の承認を受けた工事であれば、総会の決議を経なくても、当該工事に必要な外壁の穿孔、躯体の一部撤去を行うことができる。

【問 34】 役員の任期に関する次のア～エの記述のうち、標準管理規約（単棟型）の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

ア 任期満了により退任する会計担当理事は、後任の会計担当理事が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。

イ 任期途中に理事長が海外に単身赴任した場合においては、後任の理事長が就任するまでの間、当該住戸に居住する配偶者が、不在区分所有者となった理事長の職務を代理する。

ウ 任期途中で辞任した監事は、後任の監事が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。

エ 任期途中で理事長が、総会決議で解任された場合においては、後任の理事長が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。

1 一つ
2 二つ
3 三つ
4 四つ

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 35】 区分所有法第71条の罰則規定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 管理組合法人において、登記に関して必要な事項の登記を怠った場合にあっては、理事は過料に処せられる。
2 議長は、集会の議事において、議事録に記載すべき事項を記載しなかった場合に、過料に処せられる。
3 監事は、集会の議事において、管理者の管理事務についての監査報告を怠った場合に、過料に処せられる。
4 管理組合法人において、規約に定めた理事の員数が欠けた場合にあって、その選任手続を怠ったときは、理事は過料に処せられる。

【問 36】 専有部分の用途に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

1 専有部分を居住用借家として使用することを可能とする場合においては、専有部分の用途を住宅専用である旨を規約に明記しておくだけでは足りない。
2 専有部分を住宅宿泊事業として使用することを禁止とする場合においては、専有部分の用途を住宅専用である旨を規約に明記しておくだけでは足りない。
3 専有部分の用途として住宅宿泊事業を可能とする規約があったとしても、他の居住者の住宅としての使用を妨げる行為については、当該住宅宿泊事業を営む者は、共同の利益に反する義務違反者としての責任を免れない。
4 専有部分の用途として住宅宿泊事業を可能とする規約があったとしても、旅館業法に違反して行われる宿泊事業は認められない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 37】 次の事項のうち、区分所有法の規定によれば、規約で別段の定めをすることができないものはどれか。

1 専有部分と敷地利用権の分離処分の禁止
2 先取特権の被担保債権の範囲
3 集会におけるあらかじめ通知していない事項（集会の決議につき特別の定数が定められているものを除く。）の決議
4 解散した管理組合法人の残余財産の帰属の割合

【問 38】 管理組合法人に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 管理組合法人は、理事の任期を５年と定めることができる。
2 管理組合法人は、代表権のない理事を置くことができる。
3 管理組合法人は、管理者を置くことができない。
4 管理組合法人の監事は、理事又は管理組合法人の使用人を兼ねてはならない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 39】 次のア～エの文を正しく並べると、理事長の解任に関する最高裁判所の判決文の一部となるが、正しい順番に並べたものは１～４のうちどれか。

ア これは、理事長を理事が就く役職の１つと位置付けた上、総会で選任された理事に対し、原則として、その互選により理事長の職に就く者を定めることを委ねるものと解される。

イ そうすると、このような定めは、理事の互選により選任された理事長について理事の過半数の一致により理事長の職を解き、別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが、本件規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべきである。

ウ そして、本件規約は、理事長を区分所有法に定める管理者とし（43条２項）、役員である理事に理事長等を含むものとした上（40条１項）、役員の選任及び解任について総会の決議を経なければならない（53条13号）とする一方で、理事は、組合員のうちから総会で選任し（40条２項）、その互選により理事長を選任する（同条３項）としている。

エ 区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される。

1 ア、イ、ウ、エ
2 イ、ア、ウ、エ
3 ウ、ア、イ、エ
4 エ、ウ、ア、イ

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　40】　「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　新築住宅とは、新たに建設された住宅で、かつ、まだ人の居住の用に供したことのないもので、建設工事完了の日から１年を経過していないものをいう。
2　新築住宅について、住宅新築請負契約に基づき請負人が注文者に引き渡した時から10年間瑕疵担保責任を負う部位は、同住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものである。
3　新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例の規定は、法人が買主である売買契約においては適用されない。
4　新築住宅の瑕疵担保責任について、瑕疵を修補する責任に限定し、契約の解除や損害賠償の請求はできないこととする特約は無効である。

【問　41】　マンションの損害保険に関する次の記述のうち、区分所有法、地震保険に関する法律及び標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

1　地震若しくは噴火又はこれらによる津波を直接又は間接の原因とする火災、損壊、埋没、流失による損害（政令で定めるものに限る。）をてん補する地震保険契約は、火災保険契約等特定の損害保険契約に附帯して締結される。
2　共用部分に係る損害保険料は、各区分所有者が、その有する専有部分の床面積の割合に応じて負担するが、規約でこれと異なる定めをすることができる。
3　理事長（管理者）は、共用部分に係る損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
4　共用部分について、損害保険契約をするか否かの決定を、理事会の決議により行う旨を規約で定めることはできない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 42】 Ａが所有するマンションの一住戸について、自らを貸主とし、借主Ｂと、期間を５年とする定期建物賃貸借契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結しようとする場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 本件契約において、相互に賃料の増減額請求をすることはできない旨の特約は無効である。
2 Ａは、本件契約を締結するに当たり、あらかじめＢに対し、本件契約期間満了後の更新はなく終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならないが、本件契約書に明確にその旨が記載され、Ｂがその内容を認識しているときは、説明をしなくてもよい。
3 本件契約の期間を６箇月とした場合においては、本件契約は期間の定めのない契約とみなされる。
4 本件契約の目的が、事業用のものであるか否かにかかわらず、公正証書による等書面によりしなければならない。

【問 43】 マンション建替事業に関する次の記述のうち、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の規定によれば、正しいものはどれか。

1 権利変換計画の決定及びその変更を行うときは、マンション建替組合（以下、本問において「組合」という。）の総会において、組合員の議決権及び持分割合の各４分の３以上の決議で決する。
2 マンション建替事業は、組合によるほか、区分所有者又はその同意を得た者が１人でも施行することができる。
3 参加組合員として組合の組合員となることができる者は、当該マンションの区分所有者又はその包括承継人に限られる。
4 建替えに参加しない旨を組合に回答した区分所有者（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となった者を除く。）は、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　44】　各種の法令に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　「個人情報の保護に関する法律」によれば、個人情報取扱事業者であるマンション管理業者が、管理費を滞納している組合員の氏名及び滞納額が記載されたリストを、その管理事務を受託する管理組合に提出するときは、当該組合員の同意を得なければならない。

2　身体障害者補助犬法によれば、身体障害者補助犬を同伴して同法の定める施設等（住宅を除く。）の利用又は使用する身体障害者は、その身体障害者補助犬に、その者のために訓練された身体障害者補助犬である旨を明らかにするための表示をしなければならない。

3　消防法によれば、共同住宅等の一定の防火対象物の管理について権原を有する者は、防火管理者を定め、遅滞なく所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。

4　「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」によれば、国民は、高齢者、障害者等の円滑な移動及び施設の利用を確保するために必要な協力をするよう努めなければならない。

【問　45】　宅地建物取引業者Ａが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではないＢ又は宅地建物取引業者Ｃを買主として、マンションの一住戸の売買を行う場合における、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき宅地建物取引士が書面を交付して行う重要事項の説明等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　ＡＢ間の売買において、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、Ａは、Ｂに対して、その内容について、説明しなければならない。

2　ＡＢ間の売買において、Ａは、Ｂに対して、代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について、説明しなければならない。

3　ＡＢ間の売買において、共用部分に関する規約が案の段階である場合にあっては、Ａは、Ｂに対して、当該規約案の内容について、説明する必要はない。

4　ＡＣ間の売買において、Ａは、Ｃに対して、重要事項について説明しなければならない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 46】 次のア～エの記述のうち、マンション管理適正化指針によれば、適切なものはいくつあるか。

ア 管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

イ 建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。

ウ 複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

エ マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

1 一つ
2 二つ
3 三つ
4 四つ

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 47】 マンション管理業者が行うマンション管理適正化法第76条の規定に基づく財産の分別管理に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、最も不適切なものはどれか。

1 マンション管理業者は、マンション管理適正化法施行規則第87条第２項第１号イに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、原則、保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するもの（以下、本肢において「印鑑等」という。）を管理してはならないが、管理者から依頼を受けた場合は、一時的に当該保管口座の印鑑等を管理することができる。

2 マンション管理業者は、マンション管理適正化法施行規則第87条第３項に基づき保証契約を締結しなければならない場合において、管理委託契約の契約期間の途中に当該保証契約の期間が満了するときは、当該保証契約の更新等を行う必要がある。

3 分別管理の対象となる財産とは、管理組合から委託を受けて修繕積立金として管理する金銭又は有価証券及び管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券である。

4 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて有価証券を管理する場合においては、金融機関又は証券会社に、当該有価証券の保管場所を自己の固有財産及び他の管理組合の財産である有価証券の保管場所と明確に区分させ、かつ、当該有価証券が受託契約を締結した管理組合の有価証券であることを判別できる状態で管理させなければならない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　48】　マンション管理業者が行うマンション管理適正化法第72条の規定に基づく重要事項の説明等に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、最も適切なものはどれか。

1　マンション管理業者は、新規に管理受託契約を締結しようとする場合において、当該マンション管理業者が管理者等に選任されているときは、重要事項の説明会を開催する必要はない。

2　マンション管理業者は、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を作成し、管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の全員に対し交付するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

3　マンション管理業者は、管理者等の置かれた管理組合と、従前の管理受託契約と同一の条件で管理受託契約を更新しようとするときは、当該管理者等に対して、管理業務主任者をして、重要事項について記載した書面を交付して説明すれば足りる。

4　マンション管理業者は、当初の管理受託契約に係る変更契約を締結しようとする場合においては、同一の条件でない管理受託契約に変更するときであっても、管理組合の管理者等に対して、管理業務主任者をして、重要事項について記載した書面を交付して説明すれば足りる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 49】 マンション管理業者が行うマンション管理適正化法第77条の規定に基づく管理事務の報告に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、最も適切なものはどれか。

1 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれている場合であっても、当該管理者等に報告するとともに、説明会を開催し、当該管理組合を構成する区分所有者等全員に対して、管理業務主任者をして、当該管理事務の報告をさせなければならない。
2 マンション管理業者は、管理組合の同意があれば、当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者以外の者をして報告させることができる。
3 管理事務報告書には、報告の対象となる期間、管理組合の会計の収入及び支出の状況並びにその他管理受託契約の内容に関する事項を記載しなければならない。
4 管理事務の報告の説明会が開催される場合においては、説明会の参加者の参集の便を考慮して、説明会の開催日の２週間前までに、当該説明会を開催する日時及び場所の掲示をしなければならない。

【問 50】 マンション管理業者の登録等に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、最も不適切なものはどれか。

1 マンション管理業の更新の登録を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を提出しなければならないが、当該有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、従前の登録は、当該有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。
2 マンション管理業の登録申請書に記載すべき事務所とは、本店又は支店（商人以外の者にあっては、主たる事務所又は従たる事務所）のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、マンション管理業に係る契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人を置く事務所をいう。
3 国土交通大臣は、マンション管理適正化法施行規則により算定した、マンション管理業の登録を受けようとする者の資産額が1,000万円以上でない場合においては、その登録を拒否しなければならない。
4 マンション管理業者がマンション管理業を廃止した場合においては、マンション管理業者であった個人又はマンション管理業者であった法人を代表する役員は、その日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

管理業務主任者試験

解答・解説編

注意

　この解答解説は，ＴＡＣが独自に作成したものです。実際の正解と異なる場合があります。あらかじめご了承ください。

無断複製・無断転載等を禁じます。

〈管理業務主任者解答＆難易度〉

問題No.	項目	正解	難易度	問題No.	項目	正解	難易度
1	民法（相続）	2	A	26	標準管理規約（共用部分の工事）	4	A
2	民法・判例（贈与契約）	1	A	27	長期修繕計画ガイドライン	4	B
3	民法・判例（不法行為）	3	A	28	長期修繕計画ガイドライン	3	A
4	民法・判例（留置権）	1	C	29	標準管理規約（共用部分の範囲）	3	A
5	民法・判例（保証契約）	4	B	30	標準管理規約（団地型）	4	B
6	民法・判例（同時履行の抗弁権）	1	B	31	標準管理規約（利益相反取引）	3	B
7	標準管理委託契約書（管理事務）	3	B	32	標準管理規約（複合用途型）	2	A
8	標準管理委託契約書（総合）	1	A	33	区分・標準管理規約（専有部分の修繕等）	4	A
9	標準管理委託契約書（総合）	3	B	34	標準管理規約（役員の任期）	2	A
10	管理費の滞納	2	A	35	区分所有法（罰則）	3	C
11	民法（時効の中断）	2	A	36	区分・標準管理規約（専有部分の用途）	1	A
12	標準管理規約（会計）	1	A	37	区分所有法（規約）	2	B
13	標準管理委託契約書（報告）	2	A	38	区分所有法（管理組合法人）	1	A
14	標準管理規約（監事）	3	A	39	判例（理事長の解任）	4	A
15	管理組合の会計（仕訳）	3	A	40	品確法（担保責任）	3	A
16	管理組合の会計（仕訳）	4	A	41	マンションの損害保険	4	A
17	建築基準法（階段）	1	A	42	借地借家法（定期建物賃貸借）	4	A
18	建築基準法（用途制限）	1	C	43	建替え等円滑化法（建替組合）	2	B
19	建築基準法（容積率）	2	B	44	各種の法令	1	A
20	瑕疵担保履行法	4	B	45	宅建業法（重要事項の説明）	2	A
21	マンションの構造等	1	A	46	管理適正化指針	4	A
22	建築士法	3	B	47	管理適正化法（財産の分別管理）	1	B
23	雨水排水設備	1	B	48	管理適正化法（重要事項の説明等）	2	B
24	消防法（消防用設備等）	2	C	49	管理適正化法（管理事務の報告）	3	A
25	ＬＥＤランプ	2	C	50	管理適正化法（管理業者の登録等）	3	A

Ａランク：できてほしい問題
Ｂランク：２つまで答えを絞れる問題
Ｃランク：難易度の高い問題

無断複製・無断転載等を禁じます。

管理業務主任者総評と科目別の分析

《総　評》

令和元年度の第19回管理業務主任者試験は、受験申込者数が18,464人、受験者数が15,591人（受験率84.4%）であり、受験者数は昨年より、多少減った。

問題全体の難易度は、昨年と比較すると、科目によっても異なるが、所々に難問が目立つものの、多少解答を出しやすかったのではないかという印象を受けた。全体として、「組合せ問題」は一昨年・昨年の各５問から２問減り３問であったが、「個数問題」は昨年より１問増え５問であった。また、新傾向の「順序配列問題」が１問出題された。

（１）「民法・区分」の分野

民法・区分所有法からは、ここ数年、基本論点中心の出題となっていたが、今年は民法から、「留置権」「同時履行の抗弁権」等の新論点や、個数問題が１問出題され、難しいと感じたのではないだろうか。また、近年、民法や区分所有法から毎年出題されていた「判例の空欄補充問題」は出題されず、判決文の一部を正しい順番に並べかえる出題に変更された。落ち着いて読めば、正解に結びつけることは可能と思われる。この分野は、過去問をマスターし、いかに基本問題を正解に導き、得点を伸ばせるかが課題であると思われる。

（２）「規約・会計」の分野

標準管理規約からは、基本論点を中心とする単棟型の問題が出題され、個数問題は２問含まれていた。また、団地型の応用問題と、複合用途型の難問も出題された。標準管理委託契約書からは、基本問題を中心に出題されたが、個数問題は１問含まれていた。定番の宅地建物取引業法・品確法・借地借家法から各１問、個人情報保護法から１肢等が出題されたが、税金・不動産登記法は出題されなかった。また、会計からは、例年どおり、仕訳が２問出題された。

（３）「維持保全」の分野

建築基準法からは、定番である「用語の定義」の出題は今年もなく、また、新論点として「用途制限」等が出題された。この分野からは、過去問の未出題論点も多く、レベル内容は、昨年と同様高かった。今年も、基本問題で取りこぼしのないことが要求されたものと思われる。特徴として、「規約・会計」分野の標準管理規約が、分野別の垣根を越えて、「共用部分の工事」をテーマに、こちらの分野から出題された。

無断複製・無断転載等を禁じます。

（４）「マンション管理適正化法・指針」の分野

今年の難易度は、昨年と同程度か、多少簡単だったと思われる。個数問題は、昨年より１問減って１問出題された。昨年同様、未出題の通達も数肢出題された。また、１問出題されるのが定番であったマンション管理適正化指針から、昨年は出題されなかったが、今年は復活した。

無断複製・無断転載等を禁じます。

主な出題項目

おおまかに５つに分類すると、次のとおりとなる。

①【問１】～【問９】⇒	管理事務の委託契約に関すること 「民法」「標準管理委託契約書（コメント含む)」
②【問10】～【問16】⇒	管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納に関すること 「民法」「区分所有法」「民事訴訟法」「標準管理規約単棟型（コメント含む)」「標準管理委託契約書（コメント含む)」「仕訳」
③【問17】～【問28】⇒	建物及び附属施設の維持及び修繕に関する企画又は実施の調整に関すること 「建築基準法」「特定瑕疵担保履行法」「建築士法」「消防法」「標準管理規約単棟型（コメント含む)」「維持保全」
④【問29】～【問45】⇒	管理事務の実施に関すること 「区分所有法」「建替え等円滑化法」「標準管理規約単棟型・団地型・複合用途型」「品確法」「地震保険に関する法律」「借地借家法」「個人情報保護法」「身体障害者補助犬法」「消防法」「バリアフリー法」「宅建業法」
⑤【問46】～【問50】⇒	マンション管理適正化法に関すること 「管理適正化法」「指針」

近年の管理業務主任者試験の特徴

今年も、いかに過去問題の論点を正確に把握し、同様な論点の繰返し問題から確実に正解につなげ、得点を伸ばせたかが、合否を分ける要因となったのではないか。特に、維持保全分野等以外においては、過去問論点の繰返しが多くなっている。昨年同様、今までマンション管理士の出題分野とされてきた科目が、管理業務主任者試験にも多数出題されており、両試験の出題範囲の区別が、一層なくなってきているといえる。

管理業務主任者試験は、設問内容・質とも、出題年度によりバラつきはあるが、比較的高いレベルで定着している。基本知識のみで正解にたどり着く問題、過去問題集や答案練習問題でしかるべき対策をしないと正解が出ない応用問題がバランスよく混在している。この応用問題が攻略できないと、70％（50問中35問）以上の正答率に届くのが難しい。設問の聞き方も、単に正誤を答えさせる問題ばかりではなく、肢の個数や組合せの正誤を聞く問題も交じっている。この手の問題は、一層正確な知識がないと解答できない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

しかし、合格するためには、一定の合格ライン（毎年変動する）に到達すればよいのであり、特別に難しい論点ばかりを攻略しなければ合格できないわけではない。

「管理業務主任者試験」に合格するための秘訣

とにかく、しっかりと不動産の「基本知識」（特に基本的な民法知識）をインプットし、その知識を使いこなせるように、徹底的にアウトプット訓練用の「過去問題」や「答案練習問題」をこなすことである。不動産の「基本知識」を定着させるためには、たとえば、宅建資格とダブルで取得する学習計画を立て、両方の試験で要求される共通知識を繰り返し学習するというやり方も、かなり効果的といえる。

宅建とのダブル試験を目指す場合、まず令和２年度の10月第３日曜日に実施される宅建試験に合格できるよう対策を練る。管理業務主任者試験は、毎年12月第１日曜日（詳細は令和２年度試験要綱による）であるから、宅建試験終了後、約１ヵ月半で管理業務主任者試験に臨むことになる。このわずかな期間でも、宅建試験とダブらない科目を中心に要領よく学習すれば、管理業務主任者試験に合格できるだけの実力は十分つくであろう。

また、最近のマンション管理士試験は、出題年度によりバラつきはあるが、比較的素直な問題が継続しており、かつ、管理業務主任者試験と出題範囲が一層酷似してきているので、同一年に両資格の合格を目指すのが得策と思われる。不動産資格の学習を初めて行う方が、宅建試験・マンション管理士・管理業務主任者試験合格をトリプルでねらうことは、決して困難ではなくなってきている。

無断複製・無断転載等を禁じます。

《科目別の分析》

◎ 民 法

単独問題（判例を含める）が昨年より１問減り７問出題された。また、「区分所有法・民事訴訟法」との複合問題が１問出題された。

◎ 区分所有法

単独問題は、昨年より３問増え４問出題された。また、「標準管理規約（地震保険に関する法律を含む）」との複合問題が昨年と同様３問、「民法・民事訴訟法」との複合問題が前述のとおり１問出題された。

◎ 建替え等円滑化法

昨年は出題されなかったが、今年は単独問題が１問出題された。

○ 不動産登記法

昨年は単独問題が１問出題されたが、今年は出題されなかった。

◎ 借地借家法

昨年は、借家権（定期建物賃貸借契約以外）と民法との複合問題が１問出題されたが、今年は、借家権（定期建物賃貸借契約）の単独問題が１問出題された。

◎ 宅地建物取引業法

定番である「重要事項の説明等」の知識を問う単独問題が、１問出題された。

○ 消費者契約法

昨年は２年ぶりに単独問題が１問出題されたが、今年は出題されなかった。

◎ 品確法

昨年は出題されなかったが、今年は単独問題が１問出題された。

◎ 個人情報保護法

昨年は３年ぶりに単独問題が１問出題されたが、今年は肢の１つとして出題された。

◎ 標準管理委託契約書

単独問題（コメントを含む）が、昨年より１問増え４問出題された。

無断複製・無断転載等を禁じます。

◎ 標準管理規約

単棟型の単独問題が昨年より１問減り６問出題された。また「区分所有法（地震保険に関する法律を含む）」との複合問題が前述のとおり３問出題された。

○ アフターサービス

近年は、出題されていない。出題頻度は、以前と比べると、かなり低くなってきている。

◎ 会　計

近年の傾向どおり、「仕訳」についての問題が２問出題された。昨年から、設問の問われ方が新傾向となっており、今年も一昨年までとは異なる形式であった。

◎ 財務・税務

「財務」からは、管理費の滞納等（民事訴訟法・民法・区分所有法）に関する論点が、昨年より１問減り１問出題された。他方、「税務」からは、定番の消費税に関する論点も出題されなかった。

◎ 建築基準法

建築基準法（施行令を含む）の単独問題が、昨年より１問増え３問（共用階段の論点が１問、用途制限の論点が１問、容積率の論点が１問）出題された。

◎ 維持保全等

「特定瑕疵担保履行法」「消防法」「建築士法」「マンションの構造・部材（建築基準法を含む）」「雨水排水設備」「ＬＥＤランプ」に関する論点が１問ずつ出題された。また、「長期修繕計画作成ガイドライン」が２問出題された。さらに、「各種法令（個人情報保護法・身体障害者補助犬法・消防法・バリアフリー法）」に関する論点が１問出題された。特徴として、前述のとおり、「規約・会計」分野の標準管理規約が、「共用部分の工事」をテーマにこちらの分野から出題された。

◎ マンション管理適正化法

この分野は、試験５点免除の対象科目である。例年どおり【問46】～【問50】として５問配置され、一昨年までと同様に、指針から１問、管理適正化法から４問出題された。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 1】 正解 2

1 × **「取り消すことができない」⇒「できる」**

相続の承認・放棄は**財産に関する行為**にあたる。そのため、未成年者は**法定代理人の同意を得ずに放棄することはできない。**そうすると、未成年者が法定代理人の同意を得ずにした相続の承認・放棄については、**取消しの対象**となる（民法919条２項）。

2 ○ 相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人の**全員が共同してのみ**これをすることができる（923条）。

3 × **「相続の開始があった時から」⇒「相続の開始があったことを知った時から」**

相続人は、自己のために相続の開始があったことを**知った時から３ヵ月以内**に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない（915条１項本文）。

4 × **「代襲する」⇒「代襲しない」**

被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は相続人の欠格事由に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる（887条２項本文）。代襲相続の原因に相続放棄は含まれない。相続の放棄をした者は、その相続に関しては、**初めから相続人とならなかったものとみなされる**（939条）。そうすると、**相続の放棄をした者の子**は、その相続に関して、**将来的に相続する地位にない。**

【問 2】 正解 1

1 × **「瑕疵担保責任を負わない」⇒「負う」**

贈与者は、原則として、瑕疵担保責任を負わない（民法551条１項本文）。ただし、贈与者が目的物の瑕疵又は不存在を**知りながら**受贈者に**告げなかったときには、瑕疵担保責任を負う**（同ただし書）。したがって、Ａは、甲に瑕疵があることを知っていたので、瑕疵担保責任を負う。

2 ○ 書面による贈与については、撤回は認められない（550条本文反対解釈）。ただし、死因贈与については、その性質に反しない限り、**遺贈に関する規定が準用**されるため、贈与者は、**いつでも、贈与契約を撤回することが認められる**（554条、1022条）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

3　○　書面によらない贈与は、各当事者が撤回することができる（550条本文）。ただし、**履行の終わった部分**については、**撤回が認められない**（同ただし書）。Ａは、Ｂに対し、**甲を引き渡している**ので、**贈与契約を撤回することができない。**

4　○　負担付贈与については、その性質に反しない限り、**双務契約に関する規定が準用**される（553条）。そのため、Ａは、**同時履行の抗弁**（533条本文）により、Ｂが扶養を始めない限り、甲の引渡しを拒むことができる。

【問　3】　正解　3

1　×　**「対抗することができない」⇒「できる」**

債務が不法行為によって生じたときは、その債務者は、相殺をもって債権者に対抗することができない（民法509条）。ここにいう債務者は、不法行為の加害者のことを指すので、**被害者からの相殺は認められる**（判例）。

2　×　**「占有者及び所有者は」⇒「占有者は」**

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う（717条１項本文）。ただし、**占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは**、所有者がその損害を賠償しなければならない（同ただし書）。したがって、所有者も損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは賠償する責任を負わないとする本肢は誤っている。

3　○　被害者に対する加害行為と加害行為前から存在した被害者の疾患とがともに原因となって損害が発生した場合において、当該疾患の態様、程度などに照らし、加害者に損害の全部を賠償させるのが公平を失するときは、裁判所は、損害賠償の額を定めるに当たり、**過失相殺**の規定（722条２項）を類推適用して、**被害者の疾患を考慮することができる**（判例）。

4　×　**「賠償請求をすることができない」⇒「できる」**

他人の生命を侵害した者は、**被害者の父母**、配偶者及び子に対しては、その**財産権が侵害されなかった場合においても**、損害の賠償をしなければならない（711条）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 4】 正解 1

1 ○ Ａ所有の物を買い受けたＢが、売買代金を支払わないまま、この物をＣに譲渡した場合、ＡはＣからの物の引渡請求に対し、**未払代金請求権を被担保債権として留置権を主張することができる**（判例）。そして、留置権は、留置物の占有が対抗要件であるので、留置権者が留置物を占有している限り、**第三者に対しても対抗することができる。**

2 × **「物上代位をすることができる」⇒「できない」**
留置権は、物に関して生じた債権の弁済を受けるまで、その**物を留置する**ことができる担保物権である（民法295条１項本文）。そのため、留置した物の**価値代替物には効力が及ばない**。したがって、留置権に**物上代位性は認められない**ため、本肢は誤っている。

3 × **「留置権を主張することができる」⇒「できない」**
不動産が二重譲渡され、第２の買主に所有権移転登記がされた場合、第１の買主は、第２の買主からの明渡請求に対して、**履行不能に基づく填補賠償請求権を保全するために、留置権を主張することはできない**（判例）。この填補賠償請求権は、譲渡人の二重譲渡によって発生したものであり、**物に関して生じた債権とはいえない**からである。

4 × **「留置権を主張することができる」⇒「できない」**
造作買取請求権（借地借家法33条参照）は、建物に付加した造作に関して生じた債権であって、**建物に関して生じた債権ではない**ので、建物に関する留置権は認められない（判例）。

【問 5】 正解 4

1 × **「実行することができない」⇒「できる」**
弁済をするについて**正当な利益を有する者**は、弁済によって**当然に債権者に代位**する（民法500条）。ここにいう正当な利益を有する者は、**債権者から執行されるべき地位にある者**が含まれ、**保証人**は正当な利益を有する者にあたる。そして、保証人は、弁済をすると債務者に対し求償権が発生するため、その求償権を確保するために、**原債権者の有する債権をそのまま承継**する（法定代位）。したがって、Ａは、当然に、Ｂに代位してＢの抵当権を実行することができる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

2 × **「弁済の当時に」⇒「現に（求償の当時に）」**

主たる債務者の**委託を受けず**、さらに主たる債務者の**意思に反して**保証をした者は、主たる債務者が**現に（求償の当時に）利益を受けている限度**においてのみ求償権を有する（462条２項前段）。

3 × **「責任を負わない」⇒「負う」**

特定物の売買契約における**売主のための保証人**は、**特に反対の意思表示のないかぎり**、売主の債務不履行により契約が解除された場合における**原状回復義務**についても、保証の**責任を負う**（判例）。したがって、Ａは、特に保証する旨の意思表示がなくても、Ｃの代金返還債務について責任を負う。

4 ○ 保証人は、主たる債務者の**委託を受けて**保証をした場合においては、主たる債務者に対して、**あらかじめ**求償権を行使することができる（460条）。したがって、委託を受けずに保証人となったＡは、Ｃに対し、事前の求償権を行使することはできない。

【問 6】 正解 1

1 × **「同時履行の関係に立たない」⇒「立つ」**

取り消された行為は、初めから無効であったものとみなされ（民法121条本文）、両当事者は原状回復義務を負う。そして、売買契約が詐欺を理由として有効に取り消された場合における当事者双方の原状回復義務は、**双務契約から発生した債務ではないが、公平の観点から、同時履行の関係に立つ**（533条、判例）。したがって、同時履行の関係に立たないとする本肢は誤っている。

2 ○ 建物の賃貸借終了に伴う**賃借人の建物明渡債務と賃貸人の敷金返還債務**とは、特別の約定のないかぎり、**同時履行の関係に立たない**（判例）。

3 ○ 建物買取請求権（借地借家法13条参照）が行使された場合には、直ちに地主と借地人との間に売買契約が成立する。そのため、地主の代金支払義務と借地人の建物明渡義務は同時履行の関係にある。そして、借地人が同時履行の抗弁を主張して建物の明渡しを拒む場合、**土地と切り離して建物についてだけ明渡しを拒むことは事実上できない**。そのため、**地主の代金支払義務と借地人の建物土地明渡義務とは同時履行の関係に立つ**（民法533条、判例）。

4 ○ 債務者は、被担保債務を弁済することにより抵当権が消滅した後に、抵当権設定登記の抹消を要求することができる。そのため、**債務の弁済と抵当権設定登記の抹消義務は同時履行の関係に立たない**（判例）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問　7】　正解　3

ア　**適　切**

マンション管理業者が行う**管理事務の対象となる部分**は、管理規約により管理組合が管理すべき部分のうち、**マンション管理業者が受託して管理する部分**であり、「専有部分に属さない建物の附属物」として、**オートロック設備や宅配ボックス**も管理事務の対象に**含まれる**（標準管理委託契約書２条５号ハ）。

イ　不適切　**「警備業法に定める警備業務は含まれない」**

マンション管理業者が行う管理事務には、**①事務管理業務、②管理員業務、③清掃業務、④建物・設備管理業務**がある（３条）。この管理事務には、**警備業法に定める警備業務**、消防法に定める防火管理者が行う業務は、**含まれない**（全般関係コメント③）。

ウ　**適　切**

マンション管理業者が行う建物・設備管理業務には、建築基準法12条１項に規定する**特定建築物定期調査**及び同条３項に規定する特定建築物の**建築設備等定期検査**が含まれている（別表第４の１（２）③）。また、マンション管理業者は、管理組合に代わって、当該特定建築物定期調査及び建築設備等定期検査の**報告**等に係る**補助**を行う（別表第１の２（３）②一）。

エ　**適　切**

マンション管理業者は、受託した管理事務の内容にかかわらず、災害又は事故等の事由により、管理組合のために、**緊急に行う必要がある業務**で、管理組合の**承認を受ける時間的な余裕がない**ものについては、管理組合の**承認を受けないで実施**することができる（８条１項）。

したがって、**適切なものはア・ウ・エの三つ**であり、**正解は肢３**となる。

【問　8】　正解　1

1　**最も不適切　「相当の期間を定めて催告」⇒「催告不要」**

マンション管理業者は、管理委託契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、相手方に対する**脅迫的な言動又は暴力を用いる行為をしないこと**の**確約に反する**行為をした場合には、管理組合は、何らの**催告を要せず**して、当該契約を**解除**することができる（標準管理委託契約書24条１項４号イ・２項３号）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

2　適　切

マンション管理業者は、管理組合の組合員が管理費等を**滞納**したときは、最初の支払期限から起算して契約で定めた期間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払いの**督促**を行う（別表第１の１（２）②二）。そして、これらの督促を行っても、なお当該**組合員が支払わない**ときは、マンション管理業者はその**責めを免れる**ものとし、**その後の収納の請求は管理組合が行う**（10条１項）。

3　適　切

管理組合及びマンション管理業者は、管理委託契約締結後の法令改正に伴い管理事務又は委託業務費を変更する必要が生じたときは、協議の上、当該契約を変更することができる。ただし、**消費税法等**の税制の制定又は改廃により、**税率等の改定**があった場合には、委託業務費のうちの**消費税額等**は、その**改定に基づく額に変更**する（22条）。

4　適　切

管理委託契約は、マンション管理業者が、**専有部分内を対象とする業務**を実施しようとする場合において、費用負担をめぐってトラブルにならないよう、**基本的に便益を受ける者が費用を負担**することに留意した契約方法とする必要がある（３条関係コメント③）。

【問　9】　正解　3

1　適　切

管理組合及びマンション管理業者は、その相手方が、管理委託契約に定められた**義務の履行を怠った**場合、**相当の期間を定めて**その履行を**催告**し、相手方が当該期間内に、その義務を**履行しない**ときは、当該契約を**解除**することができる（標準管理委託契約書18条１項）。

2　適　切

マンション管理業者の免責事項について、昨今のマンションを取り巻く環境の変化、特に予期できない自然災害等が増えてきていることから、当該マンションの地域性、設備の状況等に応じて、管理組合及びマンション管理業者の協議の上、例えば、**「排水設備の能力以上に機械式駐車場内に雨水流入があったときの車両に対する損害」**等、必要に応じて具体的な内容を**記載**することも考えられる（17条関係コメント）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

3 **最も不適切 「書面をもって」⇒「書面により通知するとはされていない」**

マンション管理業者は、管理事務を受託する管理組合のマンションにおいて**滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合**においては、速やかに、その状況を相手方に**通知**しなければならない（12条１項）。この場合、**書面により通知するとはされていない。**

4 適 切

マンション管理業者は、**マンション管理適正化法の規定に基づく処分を受けたとき**には、管理事務を受託する管理組合に対して、速やかに、**書面**をもって、**通知**しなければならない（12条２項５号）。

【問 10】 正解 2

1 × **「承継しない」⇒「承継する」**

区分所有者は、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有する債権について、その所有者の**特定承継人**に対しても行うことができる（区分所有法８条、７条）。この特定承継人には、競売における**買受人も含まれる。**したがって、競売によって区分所有権を買い受けた者も、前区分所有者の滞納管理費の支払債務を承継する。

2 ○ 管理費は、マンションの維持・保全のために、**区分所有者が支払義務を負う。**専有部分の賃借人は区分所有者ではないので、管理費の支払義務は負わない。したがって、管理費の支払債務を負うのは、あくまで区分所有者である。

3 × **「消滅時効は完成しない」⇒「完成しうる」**

消滅時効の中断事由は、**①請求、②差押え・仮差押え・仮処分、③承認**に限定されている（民法147条各号）。病気による長期入院は、中断事由にあたらない。

4 × **「支払督促をしておかなければならない」⇒「する必要はない」**

訴えの提起は、**訴状を裁判所に提出する**ことにより行う（民事訴訟法133条１項）。訴えの提起の前に、あらかじめ、支払督促をする必要はない。

【問 11】 正解 2

ア × **「時効は中断する」⇒「中断しない」**

時効の中断事由は、**①請求、②差押え・仮差押え・仮処分、③承認**に限定されている（民法147条各号）。**債務者の死亡は時効の中断事由に含まれていない。**

無断複製・無断転載等を禁じます。

イ × **「時効が中断する」⇒「中断しない」**
肢アと同様、**破産手続開始の決定は時効の中断事由に含まれていない。**

ウ ○ 催告は、**6ヵ月以内**に、**裁判上の請求**、支払督促の申立て、和解の申立て、民事調停法若しくは家事事件手続法による調停の申立て、破産手続参加、再生手続参加、更生手続参加、差押え、仮差押え又は仮処分**をしなければ、時効の中断の効力を生じない**（153条）。

エ ○ 中断事由の**承認の方式**については、**特別の規定は存在しない。**したがって、承認書の提出は、それが公正証書でなくても、債務の承認として時効が中断する。

したがって、**正しいものはウ・エの二つ**であり、**正解は肢２**となる。

【問 12】 正解 1

1 **最も不適切 「負担してはならない」⇒「負担することができる」**
官公署との渉外業務に要する経費は、管理組合の業務に要する費用に該当するので、**管理組合で負担**することができる（標準管理規約27条11号、32条11号）。

2 適 切
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**は、通常の管理に要する費用として**管理費から充当**するものであるので、管理組合は、**修繕積立金を取り崩して充当することはできない**（27条５号）。

3 適 切
マンション管理業者に対して支払う**管理委託業務費**は、通常の管理に要する費用として**管理費から充当**するものであるので、管理組合は、**修繕積立金を取り崩して充当することはできない**（27条８号）。

4 適 切
一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に関する経費は、**特別の管理**に関する経費に該当し、当該業務を行うため必要な範囲内において、管理組合は、**借入れ**をすることができる（28条１項１号、63条）。また、当該借入金の償還に充てるため、**修繕積立金を取り崩すことができる**（28条４項）

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 13】 正解 2

ア 適 切

マンション管理業者は、管理組合の事業年度終了後、管理組合と合意した期限内に、管理組合に対し、**当該年度における管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支の結果**を記載した**書面**を交付し、**管理業務主任者**をして、**報告**をさせなければならない（標準管理委託契約書９条１項、同関係コメント①）。

イ 不適切 **「管理業務主任者をして報告させる必要はない」**

マンション管理業者は、毎月末日までに、管理組合に対し、**前月における管理組合の会計の収支状況に関する書面**を**交付**しなければならない（別表第１の１（１）③、９条２項）。しかし、この場合、**管理業務主任者に報告させる必要はない。**

ウ 不適切 **「管理業務主任者をして報告させる必要はない」**

マンション管理業者は、管理組合から**請求**があるときは、**管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況に関する書面**を管理組合に**交付**し、**報告**を行わなければならない（９条３項）。しかし、この場合、**管理業務主任者に報告させる必要はない。**

エ 適 切

肢イ～ウ参照。管理組合の会計の収支状況に関する書面について、あらかじめ管理組合が当該書面の交付に代えて**電磁的方法による交付**を**承諾**した場合には、マンション管理業者は、当該方法による**交付を行うことができる**（別表第１の１（１）③、９条２～３項）。

したがって、**適切なものはア・エ**であり、**正解は肢２**となる。

【問 14】 正解 3

１ 適 切

監事は、**理事が不正の行為**をし、若しくは**当該行為をするおそれがある**と認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を**理事会に報告**しなければならない（標準管理規約41条５項）。

２ 適 切

監事は、**理事会に出席**し、**必要があると認める**ときは、**意見を述べなければならない**（41条４項）。監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について特段の意見がない場合であっても、**出席することは義務である。**

無断複製・無断転載等を禁じます。

3　**最も不適切　「臨時総会の招集ができ、また、一定の請求が実現しなかった場合には理事会招集が可能」**

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、**臨時総会**を招集することができる（41条３項）。また、**監事**は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、理事長に対し、**理事会の招集を請求**することができる（同５項・６項）。そして、当該請求があった日から５日以内に、その請求があった日から２週間以内の日を理事会の日とする理事会の**招集の通知が発せられない**場合は、その**請求**をした**監事**は、**理事会を招集することができる**（同７項）。

4　適　切

監事は、いつでも、**理事及び職員**に対して業務の**報告を求め**、又は業務及び財産の状況の**調査**をすることができる（41条２項）。

【問　15】　正解　３

発生主義に基づき、取引内容を検討する。

1　×　**排水管塗装工事一式**については、**２月に完成している**ことから、**２月時点**で**借方に修繕費**を計上する。その支払については、**２月時点ではなされていない**ため、**貸方に未払金**を計上する。２月時点では、次の仕訳がされる。

（単位：円）

（借　方）		（貸　方）	
修　　繕　　費	560,000	未　　払　　金	560,000

その後、**修繕費は３月20日に普通預金から支払われている**ため、２月に計上していた**未払金を借方に計上して取り崩す**。以上より、３月の時点では、**借方に未払金、貸方に普通預金**を計上する。

（単位：円）

（借　方）		（貸　方）	
未　　払　　金	560,000	普　通　預　金	560,000

したがって、適切ではない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

2　×　防犯カメラの取替は３月15日に取付を完了しているので、**借方に建物附属設備**を計上する。一方、代金は３月20日に普通預金から支払われているため、**貸方に普通預金**を計上する。以上より、３月の時点では、次の仕訳を行う。

（単位：円）

（借　方）		（貸　方）	
建物附属設備	450,000	普　通　預　金	450,000

したがって、適切ではない。

3　○　高置水槽清掃は３月21日に清掃を完了しているので、**借方に清掃費**を計上する。一方、代金は４月20日に支払う予定となっているので、**貸方に未払金**を計上する。以上より、３月の時点では、次の仕訳を行う。

（単位：円）

（借　方）		（貸　方）	
清　掃　費	100,000	未　払　金	100,000

したがって、最も適切である。

4　×　エレベーター改良工事においては、３月１日に前払金3,000,000を普通預金にて支払っているので、**借方に前払金**を計上し、**貸方に普通預金**を計上する。

（単位：円）

（借　方）		（貸　方）	
前　払　金	3,000,000	普　通　預　金	3,000,000

そして、本件工事の完成は４月20日の予定であり、残金は５月20日に支払う予定となっている。そうすると、３月時点において、他に計上する項目はない。

したがって、適切でない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 16】 正解 4

発生主義に基づき、各入金状況を検討する。

ア 平成31年２月末日までに普通預金口座に入金された管理費・修繕積立金

①平成31年３月分管理費130万円・②平成31年３月分修繕積立金65万円については、２月時点において、貸方に前受金195万円として計上されている。その後、**３月**の時点では、２月に計上していた**前受金195万円を借方に計上して取り崩す**ことになる。

そして、①平成31年**３月分**管理費130万円・②平成31年**３月分**修繕積立金65万円については、**貸方に管理費収入130万円・修繕積立金収入65万円**として計上される。

イ 平成31年３月１日から３月末日までに普通預金口座に入金された管理費

①平成31年２月以前分管理費15万円は、３月以前の時点において、借方に未収入金15万円として計上されている。

その後、**３月**の時点では、３月以前に計上していた**未収入金15万円を貸方に計上して取り崩す**ことになる。

②平成31年**３月分**管理費20万円は、**貸方に管理費収入20万円**として計上される。

③平成31年**４月分**管理費120万円は、**借方に前受金120万円**として計上される。

そして、**３月１日から３月末日までに**普通預金口座に入金された155万円は、**借方に普通預金155万円**として計上される。

ウ 平成31年３月１日から３月末日までに普通預金口座に入金された修繕積立金

①平成31年２月以前分修繕積立金７万円は、３月以前の時点において、借方に未収入金７万円として計上されている。

その後、**３月**の時点では、３月以前に計上していた**未収入金７万円を貸方に計上して取り崩す**ことになる。

②平成31年**３月分**修繕積立金10万円は、**貸方に修繕積立金収入10万円**として計上される。

③平成31年**４月分**修繕積立金60万円は、**借方に前受金60万円**として計上される。

そして、**３月１日から３月末日までに**普通預金口座に入金された77万円は、**借方に普通預金77万円**として計上される。

エ 平成31年３月末日までに普通預金口座に**入金されていない**管理費・修繕積立金

①平成31年**３月分**管理費６万円・②**３月分**修繕積立金３万円は、**借方に未収入金９万円、貸方に管理費収入６万円・修繕積立金収入３万円**として計上される。

無断複製・無断転載等を禁じます。

以上を整理すると、次のような仕訳となる。

（単位：円）

（借　方）		（貸　方）	
前　受　金	1,950,000	管理費収入	1,560,000
普通預金	2,320,000	修繕積立金収入	780,000
未収入金	90,000	前　受　金	1,800,000
		未収入金	220,000

したがって、**正解は肢４**となる。

【問　17】　正解　1

直上階の居室の床面積の合計が**200㎡超**の地上階における共同住宅の共用廊下については、**階段及びその踊場の幅**は120cm**以上**、**蹴上げ**の寸法は20cm**以下**、**踏面**の寸法は24cm**以上**としなければならない（建築基準法施行令23条１項）。階段の高さが４ｍ超のものにあっては**高さ４ｍ以内**ごとに**踊場**を設けなければならない（同24条１項）。

したがって、（ａ）には４、（ｂ）には120、（ｃ）には20、（ｄ）には24が入るので、**肢１が正解**となる。

【問　18】　正解　1

1　〇　共同住宅は、**工業専用地域以外**の用途地域で**建築することができる**。したがって、**工業地域**に**建築することができる**（建築基準法48条、別表２）。

2　×　「**建築することができる**」⇒「**建築することができない**」
倉庫業を営む倉庫は、第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、**第１種中高層住居専用地域**、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居地域、田園住居地域には、**建築することができない**（48条、別表２）。

3　×　「**建築することができる**」⇒「**建築することができない**」
旅館においては、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下の場合には、第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、**第２種中高層住居専用地域**、田園住居地域、工業地域、工業専用地域には、**建築することができない**。また、旅館の用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超える場合には、上記に加え、第１種住居地域においても建築することができない（48条、別表２）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

4　×　**「建築することができる」⇒「建築することができない」**

病院は、第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、**田園住居地域**、工業地域、工業専用地域には、**建築することができない**（48条、別表２）。

【問　19】　正解　２

1　不適切　**「最小のもの」⇒「最大のもの」**

前面道路（前面道路が２以上あるときは、その**幅員の最大のもの**）の幅員が**12m未満**である建築物の容積率は、当該**前面道路の幅員のメートルの数値**に、**一定の数値を乗じたもの以下**でなければならない（建築基準法52条２項）。

2　**最も適切**

宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る）の一時保管のための荷受箱をいう）を設ける部分の床面積は、その敷地内の全ての建築物の各階の床面積の合計に**100分の１を乗じて得た面積を限度**として、**延べ面積には算入しない**（施行令２条１項４号へ、３項６号）。

3　不適切　**「算入される」⇒「算入しない」**

建築物の**容積率の算定の基礎となる延べ面積**には、政令で定める**昇降機の昇降路の部分**又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、**算入しない**ものとする（建築基準法52条６項）。

4　不適切　**「過半を占める地域」⇒「各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計」**

建築物の敷地が建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の**２以上にわたる場合**においては、当該建築物の容積率は、当該各地域、地区又は区域内の**建築物の容積率の限度**にその**敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積**の**敷地面積に対する割合を乗じて得たもの**の合計以下でなければならない（52条７項）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 20】 正解 4

1 適 切

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「瑕疵担保履行法」という）は、品確法で定められた**瑕疵担保責任の履行を確保するために制定**された。

2 適 切

瑕疵担保履行法の適用対象となる**「住宅」**とは**品確法２条１項に規定する住宅**をいい、**「新築住宅」**とは**同条２項に規定する新築住宅**をいう（瑕疵担保履行法２条１項）。そして、品確法において**「住宅」**とは、**人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分**をいい、**「新築住宅」**とは、**新たに建設された住宅**で、まだ**人の居住の用に供したことのないもの**（建設工事の完了の日から起算して**１年を経過したものを除く**）をいう（品確法２条１項・２項）。したがって、賃貸住宅であっても住宅に該当する。

3 適 切

建設業者は、各基準日（毎年３月31日及び９月31日をいう）において、当該基準日前10年間に**住宅を新築する建設工事の請負契約**に基づき発注者に引き渡した**新築住宅**について、当該発注者に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、**住宅建設瑕疵担保保証金の供託**又は**住宅建設瑕疵担保責任保険契約**を締結していなければならない（瑕疵担保履行法３条１項・２項）。

4 **最も不適切 「建設業者」⇒「宅建業者が……締結しなければならない」**

宅建業者は、各基準日において、当該基準日前10年間に**自ら売主となる売買契約**に基づき買主に引き渡した**新築住宅**について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、**住宅販売瑕疵担保保証金の供託**又は**住宅販売瑕疵担保責任保険契約**を締結していなければならない（11条１項・２項）。したがって、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結しなければならないのは、建設業者ではなく、宅建業者である。

【問 21】 正解 1

1 **最も適切**

主要構造部とは、壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、**最下階の床**、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を**除くものとする**（建築基準法２条５号）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

2　不適切　**「耐火性が劣る」⇒「耐火性に優れている」**

鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さが同じ場合において、**鉄骨鉄筋コンクリート造**は、鉄筋コンクリート造に比べて、**耐火性に優れている。**

3　不適切　**「併用しなければならない」⇒「併用は避けるべきである」**

１つの建物で**異なる構造方法による基礎を併用した場合**、建物の**不同沈下**の原因となりやすく、**コンクリートのひび割れを生じさせる**ことがあるため**併用は避けるべきである。**

4　不適切　**「影響を検討する必要はない」⇒「影響を検討する必要がある」**

長周期地震動とは、周期（揺れが１往復するのにかかる時間）が長い大きな揺れのことをいい、固有周期の長い高層建築物や**免震建物**への**影響が大きいため、その影響を検討する必要がある。**

【問　22】　正解　3

1　×　**「現寸図を含む」⇒「現寸図その他これに類するものを除く」**

「設計図書」とは建築物の建築工事の実施のために必要な図面（**現寸図その他これに類するものを除く**）及び仕様書をいう（建築士法２条６項）。

2　×　**「建築設備の各階平面図及び構造詳細図」⇒「基礎伏図、構造計算書」**

「構造設計」とは**基礎伏図、構造計算書**その他の建築物の構造に関する設計図書で国土交通省令で定めるものの設計をいう（２条７項）。本肢の説明は、設備設計のものである。

3　○　**「工事監理」**とは、その者の責任において、**工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認すること**をいう（２条８項）。

4　×　**「２年ごと」⇒「３年ごと」**

建築士事務所に属する**一級建築士**は、**３年ごとに**、登録講習機関が行う**講習を受けなければならない**（22条の２第１号、法施行規則17条の36）。

【問　23】　正解　1

1　**最も不適切　「平均降水量」⇒「最大降水量」**

雨水排水管径の算定に用いる降水量は、各地域ごとの**最大降水量**を採用する。

無断複製・無断転載等を禁じます。

2　適　切

雨水排水ますは、敷地雨水管の**起点**や**合流箇所**、**方向を変える箇所**、**配管距離が長い箇所等の継手の代わり**に設置し、敷地雨水管の**掃除口**の役目を果たすものである。

3　適　切

雨水排水ますには、雨水中に混在する泥などが排水管に流れ込まないようにするために、**150mm以上の泥だまり**を設ける必要がある。

4　適　切

雨水排水管を**一般排水系統の敷地排水管と接続させる**場合においては、排水管や下水道からの臭気の侵入を防ぐため、雨水排水系統に**トラップます**を設置しなければならない。

【問　24】　正解　2

1　該当しない

屋外消火栓設備は、**消防の用に供する設備**のうち消火設備に該当する（消防法17条１項、施行令７条１項・２項９号）。

2　**該当する**

非常コンセント設備は、**消火活動上必要な施設**に該当する（消防法17条１項、施行令７条６項）。

3　該当しない

非常警報設備は、**消防の用に供する設備**のうち警報設備に該当する（消防法17条１項、施行令７条１項・３項４号）。

4　該当しない

誘導灯は、**消防の用に供する設備**のうち避難設備に該当する（消防法17条１項、施行令７条１項・４項２号）。

【問　25】　正解　2

1　適　切

ＬＥＤランプは、同じ光束の場合において、白熱灯や蛍光灯よりも**発熱量が少ない**。

2　**最も不適切　「対象外となっている」⇒「対象とされている」**

ＬＥＤランプは、電気用品安全法の規制の**対象とされている**（電気用品安全法施行令別表２九（10））。

無断複製・無断転載等を禁じます。

3　適　切

消防法により設置が義務付けられている**避難口誘導灯**の光源には、**ＬＥＤランプを用いることもできる**（消防法施行令26条参照）。

4　適　切

非常用の照明装置は、**常温下**で**床面**において水平面照度で１ルクス（蛍光灯又は**ＬＥＤランプ**を用いる場合にあつては、**２ルクス**）以上を確保することができるものとしなければならない（昭和45年建設省告示1830号第四第一号）。

【問　26】　正解　4

ア　該当しない

天井、**床**及び壁は、**躯体部分を除く部分**を**専有部分とする**（標準管理規約７条２項１号）。したがって、床の**仕上げ部分**である**フローリングの工事**は、**専有部分の工事**であり、共用部分の工事には該当しない。

イ　該当しない

玄関扉は、錠及び**内部塗装部分**を**専有部分とする**（７条２項２号）。したがって、**玄関扉の内部塗装の補修工事**は、**専有部分の工事**であり、共用部分の工事には該当しない。

ウ　**該当する**

窓枠、窓ガラス、雨戸、**網戸**は、**専有部分に含まれない**ものとする（７条２項３号、同コメント④）。したがって、**網戸の交換工事**は、**共用部分の工事に該当する**。

エ　**該当する**

バルコニーは**専有部分に属しない**建物の部分に該当し、**共用部分**である（別表第２）。したがって、**バルコニー床面の防水工事**は、**共用部分の工事**に該当する。

したがって、**共用部分の工事に該当するものの組合せ**は**ウ・エ**であり、**正解は肢４**となる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 27】 正解 4

1 適 切

推定修繕工事とは、長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる**修繕工事**（補修工事（経常的に行う補修工事を除く）を含む）及び**改修工事**をいう（長期修繕計画作成ガイドライン１章総則４第13号）。

2 適 切

修繕積立金とは、**計画修繕工事に要する費用**に充当するための積立金をいう（１章総則４第16号）。

3 適 切

計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する**修繕工事**及び**改修工事**をいう（１章総則４第14号）。

4 **最も不適切** **「複数の主要構造部…計画修繕工事とは別に実施」⇒「複数の部位…大規模な計画修繕工事」**

大規模修繕工事とは、**建物の全体**又は**複数の部位**について行う**大規模な計画修繕工事**をいう（１章総則４第15号）。

【問 28】 正解 3

1 適 切

新築マンションの場合は、分譲事業者が提示した**長期修繕計画**（案）と**修繕積立金の額**について、**購入契約時の書面合意**により分譲事業者からの**引渡しが完了した時点で決議したものとする**か、又は引渡し後速やかに開催する**管理組合設立総会**において、長期修繕計画及び修繕積立金の額の**承認に関しても決議する**ことがある（長期修繕計画ガイドライン２章２節１）。

2 適 切

長期修繕計画の見直しに当たっては、**必要に応じて専門委員会を設置する**など、検討を行うために管理組合内の体制を整えることが必要である（２章２節２）。

3 **不適切** **「中間の時期に……不要となる」⇒「直前又は直後とその中間程度」**

長期修繕計画の**見直しの時期**は、おおよそ大規模修繕工事（12年程度ごと）の**直前又は直後**と**その中間程度**となる（コメント３章１節10）

4 適 切

計画修繕工事を実施する際は、その**基本計画の検討時**において、建物及び設備の現状、修繕等の履歴などの**調査・診断**を行い、その結果に基づいて**内容や時期等を判断する**（コメント２章１節２二）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 29】 正解 3

ア 共用部分の範囲に属する

インターネット通信設備は専有部分に属しない建物の附属物に該当し、**共用部分**の範囲に属する（標準管理規約別表第２）。

イ 共用部分の範囲に属する

雑排水管の配管継手は専有部分に属しない建物の附属物に該当し、**共用部分**の範囲に属する（別表第２）。

ウ 共用部分の範囲に属する

集合郵便受箱は専有部分に属しない建物の附属物に該当し、**共用部分**の範囲に属する（別表第２）。

エ 共用部分の範囲に属する

トランクルームは、**共用部分**の範囲に属する（別表第２）。

オ 共用部分の範囲に属さない

各住戸のメーターボックスは共用部分であるが、その内部にある**給湯器ボイラー設備**は**専有部分**に該当する（別表第２参照）。

したがって、**共用部分の範囲に属するもの**は、**ア～エの四つ**であり、**正解は肢３**となる。

【問 30】 正解 4

1 棟総会の決議のみで決することができない

団地修繕積立金及び**各棟修繕積立金の保管及び運用方法**については、**団地総会の決議**を経なければならない（標準管理規約団地型50条８号）。

2 棟総会の決議のみで決することができない

１棟を同一規模の建物に建て替える場合の建替え決議の承認については、**団地総会の決議**を経なければならない（50条10号）。

3 棟総会の決議のみで決することができない

各棟の階段及び廊下の補修工事は、**団地総会の決議**を経なければならない（２条６号、21条１項、50条14号）。

4 **棟総会の決議のみで決することができる**

建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧は、**棟総会の決議**を経なければならない（72条３号）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 31】 正解 3

1 適 切

役員（本肢では**理事長**）が**自己又は第三者のために管理組合と取引をしよう**とするときは、役員は、**理事会**において、当該取引につき**重要な事実を開示**し、その**承認**を受けなければならない（標準管理規約37条の２第１号）。

2 適 切

理事会の決議について**特別の利害関係を有する理事**は、**議決に加わることができない**（53条３項）。したがって、当該取引の承認について、理事長は、議決に加わることはできない。

3 **最も不適切 「必ず理事長以外の理事が」⇒「監事又は理事長以外の理事が」**

管理組合と理事長との**利益が相反する事項**については、**理事長**は、**代表権を有しない**。この場合においては、**監事**又は**理事長以外の理事**が管理組合を**代表**する（38条６項）。

4 適 切

理事長以外の**理事**が、当該取引が**管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見**したときは、直ちに、当該**事実**を**監事に報告**しなければならない（40条２項）。

【問 32】 正解 2

1 不適切 **「全体管理費、住宅一部管理費、店舗一部管理費、全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金、店舗一部修繕積立金の６つに区分」**

管理組合は、区分所有者が納入する費用について、① **全体管理費**、②**住宅一部管理費**、③**店舗一部管理費**、④**全体修繕積立金**、⑤**住宅一部修繕積立金**、⑥**店舗一部修繕積立金**、の**６つに区分**して経理しなければならない（標準管理規約複合用途型32条）。

2 **最も適切**

駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの**管理に要する費用**に充てるほか、**全体修繕積立金**として積み立てる（33条）。

3 不適切 **「このような定めはない」**

組合員の資格は、**区分所有者**となったときに**取得**し（34条）、新たに組合員の資格を取得した者は、直ちにその旨を**書面**により**管理組合**に**届け出なければならない**（35条）。新たに店舗部分の区分所有者となった者が、店舗として使用する場合の営業形態及び営業行為について書面で届け出なければ、**組合員の資格を取得することができないとする規定はない。**

無断複製・無断転載等を禁じます。

4　不適切　**「意思決定機関として」⇒「意思を決定する機関ではない」**

住宅部会及び**店舗部会**は、管理組合としての**意思を決定する機関ではない**が、それぞれ住宅部分、店舗部分の一部共用部分の管理等について**協議する組織**として位置づけるものである（60条関係コメント①）。

【問　33】　正解　4

1　適　切

区分所有者は、理事長の承認を要しない修繕等のうち、**工事業者の立入り**、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、**あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない**（マンション標準管理規約（単棟型）17条７項）。

2　適　切

理事長の承認を受けた修繕等の**工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた**場合は、当該工事を**発注した区分所有者の責任と負担**により必要な措置をとらなければならない（17条６項）。

3　適　切

理事長又はその指定を受けた者は、承認又は不承認の決定をするのに必要な範囲内において、修繕等の箇所に**立ち入り、必要な調査**を行うことができる（17条５項前段）。そして、立入り、調査の結果、理事長に申請又は届出を行った内容と異なる内容の工事が行われている等の事実が確認された場合には、理事長は、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うか、その差止め、排除又は**原状回復のための必要な措置等をとることができる**（コメント17条関係⑬）。

4　**最も不適切　「行うことができる」⇒「できない」**

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（修繕等）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、**あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認**を受けなければならない（17条１項）。また、外壁の穿孔・躯体の一部撤去は、**共用部分の重大変更**に該当するため、別途、**集会の決議**を経る必要がある（区分所有法17条１項）。したがって、本肢は誤っている。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 34】 正解 2

ア **適 切**

任期の満了又は**辞任**によって退任する役員は、**後任の役員が就任するまでの間は引き続き、その職務を行う**（標準管理規約36条３項）。

イ 不適切 **「配偶者が…代理する」⇒「代理することはできない」**

理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、**理事会には本人が出席**して、**議論**に参加し、議決権を行使することが求められ、理事の**代理出席**（議決権の代理行使を含む）を、**規約**において認める旨の**明文の規定がない場合に認めることは適当でない**（53条関係コメント①②）。したがって、任期途中に理事長が海外に単身赴任した場合において、後任の理事長が就任するまでの間、当該住戸に居住する**配偶者**が、不在区分所有者となった理事長の職務を**代理することはできない**。なお、本肢のような場合、**副理事長**が、理事長の職務を**代理**する（39条）。

ウ **適 切**

肢ア参照。

エ 不適切 **「職務を行う」⇒「職務を行うことはできない」**

任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間は引き続き、その職務を行う（36条３項）。しかし、**解任**はこれに**含まれておらず、解任された役員は、引き続きその職務を行うことはできない。**

したがって、**適切なものはア・ウの二つ**であり、**正解は肢２**となる。

【問 35】 正解 3

1 ○ 管理組合法人において、**登記に関して必要な事項の登記を怠った**場合には、**理事**は、20万円以下の過料に処される（区分所有法71条５号、47条３項）。

2 ○ 集会の議事において、**議事録に記載すべき事項を記載しなかった**場合には、**議長**は、20万円以下の過料に処される（71条３号、42条１項）。

3 × **「監事に対する罰則はない」**

区分所有法71条各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした**管理者**、**理事**、**規約を保管する者**、**議長又は清算人**は、20万円以下の過料に処される。**監事は過料の対象として規定されていない。**

4 ○ 理事若しくは監事が欠けた場合又は**規約で定めたその員数が欠けた**場合において、その**選任手続を怠った**場合には、**理事**は、20万円以下の過料に処される（71条７号）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 36】 正解 1

1 **最も不適切 「明記しておくだけでは足りない」⇒「明記しておくだけで足りる」**

専有部分を**居住用借家**として使用することは、当該専有部分の**使用者が借家人になるだけ**であり、**住宅専用とした専有部分の用途制限に反するものではない。**

2 適 切

専有部分を住宅宿泊事業として使用することを禁止する場合には、専有部分の用途を住宅専用である旨を規約に明記しておくだけでは足りない。別途、**「区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法３条１項の届出を行って営む同法２条３項の住宅宿泊事業に使用してはならない」と規定する必要がある**（マンション標準管理規約（単棟型）12条２項）。

3 適 切

専有部分の用途として住宅宿泊事業を可能とする規約は、当該住宅宿泊事業を営む者の共同利益違反行為について**免責するものではない。**他の居住者の住宅としての利用を妨げる行為があった場合、当該住宅宿泊事業を営む者は、**共同の利益に反する義務違反者としての責任を負う**（区分所有法57～59条、６条１項）。

4 適 切

標準管理規約では、専有部分を住宅宿泊事業に使用することができる旨を定めることができるが、これは、旅館業法や住宅宿泊事業に違反して行われる事業は、**管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されている**との趣旨である（マンション標準管理規約（単棟型）コメント12条関係②）。

【問 37】 正解 2

1 規約で別段の定めをすることはできる

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（区分所有法22条１項本文）。ただし、**規約に別段の定めがあるときは、この限りでない**（同ただし書）。したがって、本肢の事項については、規約で別段の定めをすることができる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

2 **規約で別段の定めをすることができない 「規約で別段の定めを認める規定はない」**

区分所有者は、**①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有する債権、②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有する債権、③管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権**について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する（７条１項）。そして、この点については、条文上、**規約で別段の定めをすることを認める文言はない**ので、本肢の事項については、規約で別段の定めをすることができない。

3 規約で別段の定めをすることはできる

集会においては、招集の通知によってあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる（37条１項）。そして、この点については、区分所有法に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、**規約で別段の定めをすることを妨げない**（同２項）。したがって、本肢の事項については、規約で別段の定めをすることができる。

4 規約で別段の定めをすることはできる

解散した管理組合法人の財産は、**規約に別段の定めがある場合を除いて**、専有部分の床面積の割合で、各区分所有者に帰属する（56条、14条１項）。したがって、本肢の事項については、規約で別段の定めをすることができる。

【問 38】 正解 1

1 × **「５年と定めることができる」⇒「３年以内において別段の期間を定めることができる」**

理事の任期は、２年とする（区分所有法49条６項本文）。ただし、規約で**３年以内**において別段の期間を定めたときは、その期間とする（同ただし書）。したがって、理事の任期を５年と定めることはできない。

2 ○ 理事が数人あるときは、各自が管理組合法人を代表するが、規約若しくは集会の決議によって、**管理組合法人を代表すべき理事を定めることができる**（49条４項・５項）。したがって、**代表権のない理事を置くことも可能**であり、本肢は正しい。

無断複製・無断転載等を禁じます。

3　○　管理組合法人には、**区分所有法１章４節の規定は適用しない**（47条11項）。この「１章４節の規定」とは、**管理者（25条～29条）の規定**である。したがって、管理組合法人には、管理者を置くことができない。

4　○　監事は、理事又は管理組合法人の使用人と**兼ねてはならない**（50条２項）。

【問　39】　正解　4

本問は、平成29年12月18日の最高裁判所第一小法廷判決を題材としている。本件マンションの規約には、「理事長」職を理事の互選により**「選任」する旨の定めはあるが、その「解任」に関する定めを欠いていた。**そこで、この「選任」の定めを根拠にして、理事長を理事会で「解任」し、一般の理事に変更することの可否が問題となった。

判決の結論としては、理事の互選により選任された理事長については、本件規約の定めにより、**理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができる**としている。

【正しい順番に並べた判決文】

エ　区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される。

ウ　そして、本件規約は、理事長を区分所有法に定める管理者とし（43条２項）、役員である理事に理事長等を含むものとした上（40条１項）、役員の選任及び解任について総会の決議を経なければならない（53条13号）とする一方で、理事は、組合員のうちから総会で選任し（40条２項）、その互選により理事長を選任する（同３項）としている。

ア　これは、理事長を理事が就く役職の１つと位置付けた上、総会で選任された理事に対し、原則として、その互選により理事長の職に就く者を定めることを委ねるものと解される。

イ　そうすると、このような定めは、理事の互選により選任された理事長について理事の過半数の一致により理事長の職を解き、別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが、本件規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべきである。

したがって、**正しい順番に**並べたものは**エ、ウ、ア、イ**となり、**正解は肢４**となる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 40】 正解 3

1 ○ **新築住宅**とは、新たに建設された住宅で、まだ**人の居住の用に供したことのない**ものをいい、**建設工事完了の日**から起算して**1年を経過していない**ものをいう（品確法2条2項）。

2 ○ 新築住宅について、住宅新築請負契約に基づき請負人が注文者に**引き渡した時から10年間瑕疵担保責任を負う部位**は、同住宅の**構造耐力上主要な部分**又は**雨水の浸入を防止する部分**で、政令で定めるものに限られる（94条1項）。

3 × **「適用されない」⇒「適用される」**

新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例は、買主に制限はなく、**法人であっても適用される。**

4 ○ 新築住宅の**請負**契約において、品確法の瑕疵担保責任の特例によれば、その責任内容として、**損害賠償請求**及び**瑕疵修補請求**が認められている（94条1項）。また、新築住宅の**売買**契約においては、**損害賠償請求、瑕疵修補請求**及び**契約の解除**が認められている（95条1項）。これらの規定に反する特約で、**注文者**又は**買主**に**不利**なものは**無効**となる（94条2項、95条2項）。したがって、本肢のような特約は**無効**となる。

【問 41】 正解 4

1 適 切

地震保険契約とは、次の要件を備える損害保険契約（火災に係る共済契約を含む）をいう（地震保険に関する法律2条2項）。

① 居住の用に供する建物又は生活用動産のみを保険の目的とすること。
② 地震若しくは噴火又はこれらによる津波（「地震等」という）を直接又は間接の原因とする火災、損壊、埋没又は流失による損害（政令で定めるものに限る）を政令で定める金額によりてん補すること。
③ **特定の損害保険契約に附帯して締結される**こと。
④ 附帯される損害保険契約の保険金額の100分の30以上100の50以下の額に相当する金額（政令で定める金額が上限）を保険金額とすること。

上記③の解説のとおり、地震保険契約は、特定の損害保険契約に附帯して締結される必要がある（同2項3号）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

2　適　切

共用部分に係る損害保険料は、各区分所有者が、その有する**専有部分の床面積の割合**に応じて負担するが、**規約で異なる定めをすることができる**（区分所有法19条、14条１項・４項）。

3　適　切

区分所有法に定める**管理者である理事長**は、**共用部分に係る損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領**について、**区分所有者を代理**する（標準管理規約38条２項、24条２項、区分所有法26条２項）。

4　**最も不適切　「理事会の決議により…定めることはできない」⇒「できる」**

共用部分に係る損害保険契約の締結は、共用部分の管理に関する事項にあたり、**集会の決議**で決するものであるが、**規約で別段の定めをすることができる**（18条１項・２項・４項）。標準管理規約においては、区分所有者は、共用部分について、管理組合による損壊保険契約の締結をあらかじめ**承認**しており（標準管理規約24条１項）、**集会の決議は不要**であるが、**理事会の決議**により行う旨を**規約**により**定めることはできる。**

【問　42】　正解　4

1　×　**「無効」⇒「有効」**

定期建物賃貸借契約においては、賃料の改定に係る特約がある場合には、**賃料増減額請求権に関する規定は適用されない**（借地借家法38条７項、32条）。したがって、相互に賃料の増減額請求をすることはできない旨の特約は**有効**となる。

2　×　**「説明をしなくてもよい」⇒「説明しなければならない」**

定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、当該賃貸借は契約の**更新がなく**、**期間の満了により終了**することについて、その旨を記載した**書面**を交付して**説明**しなければならない（38条２項）。賃貸人が書面を交付して**説明をしなかったとき**は、契約の更新がないこととする旨の定めは、**無効**となる（同３項）。たとえ、本件契約書に明確にその旨が記載され、賃借人がその内容を認識しているときでも、**独立した書面を交付**し、**説明**しなければならない（判例）。

3　×　**「期間の定めのない契約」⇒「６箇月で有効」**

定期建物賃貸借契約においては、当該**期間につき制限はなく**、１年未満とすることもできる（38条１項、29条１項）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

4　○　**定期建物賃貸借契約**を締結する場合は、**公正証書による等書面によって契約をするときに限り**、契約の更新がないこととする旨を定めることができる（38条１項）。当該契約の目的は、**事業用のものであるか否かにかかわらない。**

【問　43】　正解　２

1　×　**「議決権及び持分割合の各４分の３以上」⇒「各５分の４以上」**

権利変換計画及びその変更は、組合員の**議決権及び持分割合の各５分の４以上**で決する（建替え等円滑化法30条３項、27条７号）。

2　○　マンション**建替組合**は、マンション建替事業を施行することができる（５条１項）。また、マンションの**区分所有者又はその同意を得た者は、一人で、又は数人共同して**、マンション建替事業を施行することができる（５条２項）。

3　×　**「区分所有者又はその承継人に限られる」⇒「組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であって、定款で定められたものである」**

施行マンションの建替え合意者・その承継人は、組合員となる（16条）。また、それ以外の者であっても、組合が施行するマンション建替事業に参**加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者**であって、**定款で定められたもの**は、参加組合員として組合の組合員となる（17条）。したがって、参加組合員となる者は、マンションの区分所有者又はその承継人に限られない。

4　×　**「本肢の場合に買取請求権を定める規定はない」**

組合は、都道府県知事による設立の公告の日から２ヵ月以内に、建替えに参加しない旨を回答した**区分所有者**（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となったものを除く）**に対し**、区分所有権及び敷地利用権を時価で**売り渡すべきことを請求する**ことができる（15条１項前段）。本肢の場合には、組合の売渡請求権しか規定されていない。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 44】 正解 1

1 × **「同意を得なければならない」⇒「同意を得る必要はない」**

個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない（個人情報保護法23条１項）。しかし、例外として、人の生命、身体又は**財産の保護**のために必要がある場合であって、本人の**同意を得ることが困難**であるときには、本人の**同意は不要**である（同２号）。マンション管理業者が、「管理費を滞納している組合員の氏名及び滞納額が記載されたリスト」を管理組合に提出することは、この**例外にあたり、当該組合員の同意は不要**である。

2 ○ 身体障害者補助犬法の規定する施設等（住宅を除く）の利用等を行う場合において、身体障害者補助犬を同伴し、又は使用する身体障害者は、厚生労働省令で定めるところにより、その身体障害者補助犬に、その者のために訓練された**身体障害者補助犬である旨を明らかにするための表示をしなければならない**（身体障害者補助犬法12条１項）。

3 ○ 一定の防火対象物で政令で定めるものの管理について権原を有する者は、政令で定める資格を有する者のうちから**防火管理者を定めたときは、遅滞なくその旨を所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない**（消防法８条２項前段）。

4 ○ 国民は、高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することの重要性について理解を深めるとともに、これらの者が公共交通機関を利用して移動するために必要となる支援その他の**これらの者の円滑な移動及び施設の利用を確保するために必要な協力をするよう努めなければならない**（バリアフリー法７条）。

【問 45】 正解 2

1 × **「説明しなければならない」⇒「説明する必要はない」**

「天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときはその内容」は重要事項に該当しない（宅建業法35条参照）。なお、当該事項は、契約締結時に交付すべき書面の記載事項である（37条１項10号）。

2 ○ **「代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置」**は、**重要事項**として**説明**する必要がある（35条１項12号）。

３　×　**「説明する必要はない」⇒「説明しなければならない」**

「共用部分に関する規約の定め（その案を含む）があるときは、その内容」を重要事項として**説明**する必要がある（35条１項６号、施行規則16条の２第２号）。

４　×　**「説明しなければならない」⇒「説明する必要はない」**

本肢のＣは宅地建物取引業者であるので、ＡＣ間は、**宅地建物取引業者間の取引**となり、重要事項の説明書面の交付を行えば、**説明を行う必要はない**（宅建業法35条１項・６項）。

【問　46】　正解　４

ア　適　切

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、**共用部分の範囲及び管理費用を明確**にし、**トラブルの未然防止を図る**ことが重要である（マンション管理適正化指針二３）。

イ　適　切

建築後相当の年数を経たマンションにおいては、**長期修繕計画の検討**を行う際には、必要に応じ、**建替え等についても視野に入れて検討**することが望ましい（指針二５）。

ウ　適　切

複合用途型マンションにあっては、**住宅部分と非住宅部分との利害の調整**を図り、その**管理・費用負担等について適切な配慮をする**ことが重要である（指針二８）。

エ　適　切

マンションの管理は、**専門的な知識を必要とする**ことが多いため、管理組合は、問題に応じ、**マンション管理士等専門的知識を有する者の支援**を得ながら、**主体性をもって適切な対応をする**よう心がけることが重要である（指針一３）。

したがって、**適切なものはア～エの四つ**であり、**正解は肢４**となる。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 47】 正解 1

1 **最も不適切 「管理者から依頼を受けた場合、一時的に印鑑等を管理できる」**
⇒「このような例外規定はない」

管理業者は、修繕積立金等金銭を管理する場合、原則として、**保管口座**又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑・預貯金の引出用のカードその他これらに類するもの（**印鑑等**）**を管理してはならない**。ただし、管理組合に**管理者等が不設置**の場合で、**管理者等が選任されるまでの比較的短い期間**に限り、管理業者が管理組合等の印鑑等を保管する場合、**管理してよい**という**例外**がある（マンション管理適正化法施行規則87条４項）。

2 適 切

管理業者は、一定の方法により修繕積立金等金銭を管理する場合、区分所有者等から徴収される１ヵ月分の修繕積立金等金銭又は国土交通省令で定める財産の合計額以上の額につき、原則として、**有効な保証契約を締結**していなければならない（マンション管理適正化法76条、施行規則87条３項）。この**「有効な保証契約」**とは、管理業者が保証契約を締結していなければならないすべての期間にわたって、施行規則87条３項に規定する保証契約を締結していることが必要であるとの趣旨であり、管理委託契約の**契約期間の途中で保証契約の期間が満了**する場合には、当該**保証契約の更新等**をしなければならない（平成21年９月９日国総動47号）。なお、この考え方は、標準管理委託契約書別表１の１（２）関係コメント⑥でも定められている。

3 適 切

分別管理の対象となる財産とは、**管理組合から委託を受けて修繕積立金として管理する金銭・有価証券及び管理組合又は区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭・有価証券**である（マンション管理適正化法76条、施行規則87条１項）。

4 適 切

管理業者は、管理組合から委託を受けて**有価証券を管理**する場合、**金融機関又は証券会社**に、当該**有価証券の保管場所を自己の固有財産及び他の管理組合の財産である有価証券の保管場所と明確に区分**させ、かつ、当該**有価証券が受託契約を締結した管理組合の有価証券であることを判別できる状態で管理**させなければならない（87条２項２号）。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 48】 正解 2

1 不適切 **「説明会を開催する必要はない」⇒「説明会の開催は必要」**

管理業者は、**新規**に、管理組合と管理受託契約を締結しようとする場合、あらかじめ、一定の**説明会を開催**し、当該管理組合を構成する区分所有者等及び当該管理組合の**管理者等**に 対し、管理業務主任者をして、重要事項について説明をさせなければならない（マンション管理適正化法72条１項前段）。管理業者が管理者等に選任されているときでも、重要事項の説明会を開催する必要がある。

2 **最も適切**

管理業者は、説明会の日の１週間前までに、管理組合を構成する**区分所有者等**及び当該管理組合の**管理者等の全員**に対し、**重要事項**並びに**説明会の日時及び場所を記載した書面を交付**しなければならない（72条１項後段）。この場合、**管理業務主任者**をして、当該**書面に記名押印**させなければならない（同５項）。

3 不適切 **「管理者等に重要事項説明書を交付・説明すれば足りる」⇒「区分所有者等全員にも説明書の交付は必要」**

管理業者は、従前の管理受託契約と**同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新**しようとする場合、あらかじめ、当該管理組合を構成する**「区分所有者等全員」**に対し、**重要事項説明書を「交付」**しなければならない（72条２項）。この場合、当該管理組合に**「管理者等が設置」**のときは、管理業者は、当該**「管理者等」**に対し、**管理業務主任者**をして、重要事項について、これを記載した**書面を「交付して説明」**をさせなければならない（同３項）。

4 不適切 **「管理者等に重要事項説明書を交付・説明すれば足りる」⇒「区分所有者等全員にも説明書を交付し説明が必要」**

管理業者は、当初の管理受託契約に係る**変更契約を締結**しようとする場合は、**「新規」**契約の扱いとなる。したがって、**同一の条件でない管理受託契約に変更する**ときは、肢１・２のとおり、管理組合の**「管理者等」に対してだけではなく、「区分所有者等全員」に対しても**、管理業務主任者をして、**重要事項説明書を交付して説明**する必要がある。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 49】 正解 3

1 不適切 **「説明会を開催し、区分所有者等全員に管理事務の報告」⇒「このような規定はない」**

管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に**「管理者等が設置」**の場合は、定期に、当該管理者等に対し、**「管理業務主任者」**をして、当該管理事務に関する**報告**をさせなければならない（マンション管理適正化法77条１項)。これに対し、管理組合に**「管理者等が不設置」**の場合は、定期に、**説明会を開催**し、当該管理組合を構成する**区分所有者等**に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する**報告**をさせなければならない（同２項)。したがって、本肢では、「説明会を開催し、区分所有者等全員に管理事務の報告」をさせる必要はない。

2 不適切 **「管理組合の同意があれば、管理業務主任者以外の者に報告させる」⇒「このような規定はない」**

肢１のとおり、管理業者は、管理組合に**「管理者等が設置」**の場合は、当該**「管理者等」**に対し、**管理業務主任者**をして、当該管理事務に関する**報告**をさせなければならない（77条１項)。「管理組合の同意があれば、管理業務主任者以外の者をして報告させることができる」という規定はない。

3 **最も適切**

管理業者は、管理事務に関する報告を行う場合、管理事務を委託した管理組合の事業年度が終了したときは、遅滞なく、当該期間における管理事務**報告書を作成**しなければならない（77条１項・２項、施行規則88条、89条１項)。そして、この報告書には、①**「報告の対象となる期間」**、②**管理組合の会計の収入・支出の状況**、③**管理受託契約の内容に関する事項を記載**する必要がある（88条１号～３号)。

4 不適切 **「２週間」⇒「１週間」**

管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に**管理者等が不設置**の場合、管理事務の報告の**説明会を開催**する必要がある（マンション管理適正化法77条２項)。この説明会は、できる限り説明会に参加する者の**参集の便を考慮**して（施行規則89条２項)、説明会開催日の**「１週間」前までに**、説明会の開催の日時及び場所について、区分所有者等の**見やすい場所に掲示**しなければならない（同３項)。

無断複製・無断転載等を禁じます。

【問 50】 正解 3

1 適 切

管理業者の登録の有効期間の満了後も、引き続きマンション管理業を営もうとする者は、更新の登録を受けなければならない（マンション管理適正化法44条３項）。そして、**更新の登録を受けようとする者**は、登録の有効期間満了の日の**90日前から30日前まで**の間に登録申請書を提出しなければならないが（施行規則50条）、当該管理業者の登録の**有効期間の満了日までにその申請に対する処分がなされない**ときは、**従前の登録**は、**有効期間の満了後もその処分がなされるまで**の間はなお**効力を有する**（マンション管理適正化法44条４項）。

2 適 切

マンション管理業の登録申請書に記載すべき**事務所**とは、①本店又は支店（商人以外の者にあっては、主たる事務所又は従たる事務所）のほか、②継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、マンション管理業に係る契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人を置く事務所をいう（施行規則52条）。

3 **最も不適切 「1,000万円以上」⇒「300万円以上」**

国土交通大臣は、マンション管理適正化法施行規則により算定した、マンション管理業の登録を受けようとする者の**基準資産額**が**「300万円」以上**を有しない場合、マンション管理業の登録要件を満たさないので、その**登録を拒否**しなければならない（マンション管理適正化法47条10号、施行規則54条）。

4 適 切

管理業者が、マンション**管理業を廃止**した場合、当該管理業者であった**個人**又は管理業者であった**法人を代表する役員**は、その日から**30日以内**に、その旨を**国土交通大臣に届け出**なければならない（マンション管理適正化法50条１項５号）。

資格の学校TAC　宅地建物取引士講座

宅建士とマン管・管理業はWライセンスに最適です!

宅建士との相性抜群!Wライセンスで、さらなる飛躍を!

マンション管理士・管理業務主任者と宅建士は、試験の出題数、出題形式が同じというだけでなく、出題範囲も重なることから、非常に狙いやすい資格だと言えます。また、試験の形式的な部分もさることながら、同じ不動産に関する資格ですので、実務においても知識の厚みを増すことのできる非常に役立つ資格です。多くの方が宅建士とのダブルライセンスやトリプルライセンスを目指されるのもうなづけます。

せっかく得たマンション管理士・管理業務主任者の知識を活用しない手はありません!

是非宅建士試験に挑戦してみませんか。

▶各資格試験の比較

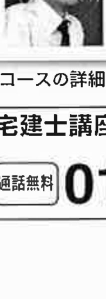
	宅建士	マンション管理士	管理業務主任者
試験形式	四肢択一・50問	四肢択一・50問	四肢択一・50問
試験日時	毎年1回、10月の第3日曜日 午後1時～午後3時（2時間）	毎年1回、11月の最終日曜日 午後1時～午後3時（2時間）	毎年1回、12月の第1日曜日 午後1時～午後3時（2時間）
試験科目（主なもの）	●民法 ●借地借家法 ●区分所有法 ●宅建業法 ●建築基準法 ●不動産登記法 ●都市計画法 ●国土利用計画法 ●農地法 ●税金 ●鑑定評価 など	●民法 ●借地借家法 ●区分所有法 ●宅建業法 ●建築基準法 ●不動産登記法 ●都市計画法 ●マンション管理適正化法 ●標準管理規約 ●標準管理委託契約書 ●給水設備 ●排水設備 ●税会計 など	●民法 ●借地借家法 ●区分所有法 ●宅建業法 ●建築基準法 ●不動産登記法 ●標準管理規約 ●標準管理委託契約書 ●給水設備 ●排水設備 ●マンション管理適正化法 ●税会計 など
合格基準点	35点／50点（令和元年度）	38点／50点（平成30年度）	33点／50点（平成30年度）
合格率	17.0%（令和元年度）	7.9%（平成30年度）	21.7%（平成30年度）

共通点（試験形式・試験日時・試験科目の一部）

マンション管理士・管理業務主任者と宅建士のW受験・W取得はこんなメリットがあります!

学習上の観点から

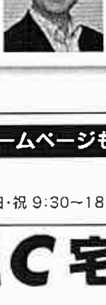
宅建士試験の内容は、民法・借地借家法・区分所有法・都市計画法など、マンション管理士・管理業務主任者試験でおなじみの単元と出題範囲が重なる箇所がいくつもあります。さらに「宅建士」の規定(登録や宅建士証など)と「マンション管理士」「管理業務主任者」の規定は非常によく似ているので、宅建士試験を単独で勉強されている方よりもはるかにラクに、しかも有利な立場で勉強を進めることができます。せっかく苦労して覚えたマンション管理士・管理業務主任者試験の学習知識を、そのまま頭の片隅へしまいこんでしまうのは少々もったいないと思いませんか。ちょっと欲を出してマンション管理士・管理業務主任者と宅建士のW合格を狙いましょう! 皆さんのご参加、お待ちしております。



TAC宅建士講座専任講師／TACマンション管理士・管理業務主任者講座専任講師
笠松 信之 講師

実務上の観点から

マンション管理会社の業務は、予算案の作成や滞納者への督促、理事会・総会支援などの事務管理業務、建物の点検・検査、設備保守などの建物・設備管理業務、管理員の派遣・指導等の管理員業務など、多岐に渡ります。そんな中、主にマンション管理会社で働く「管理業務主任者」はその全ての状況を把握し、対応・提案する能力が求められます。「宅建士」としての不動産取引の専門知識および金融機関・瑕疵担保会社・リフォーム業者との連携に関する知識は、管理業務主任者としても実務上非常に役立つものであり、それぞれの資格を併せ持てば、管理組合に信頼されるフロントマンとして社会から求められる存在になれるでしょう。



ダイヤモンドコミュニティ株式会社
管理業務主任者・マンション管理士
板橋区マンション管理士会副会長
山田 博史 さん

★コースの詳細は、宅建士講座のパンフレットをご請求の上、ご確認ください。

宅建士講座の資料のご請求・お問い合わせは

TACホームページも情報満載! https://www.tac-school.co.jp

通話無料 0120-509-117（ゴウカク イイナ）【受付時間】月～金 9:30～19:00 土・日・祝 9:30～18:00

TAC 宅建士 検索

TAC 宅地建物取引士講座

資格の学校TAC 不動産鑑定士講座

ステップアップ・ダブルライセンスを狙うなら…

不動産関連資格の最高峰!

不動産鑑定士

マンション管理士・管理業務主任者の本試験終了後に、不動産鑑定士試験へチャレンジする方が増えています。なぜなら、不動産関連資格の学習が、不動産鑑定士へステップアップの際に大きなアドバンテージとなるからです。マンション管理士・管理業務主任者の学習で学んだ知識を活かして、ダブルライセンスの取得を目指しませんか？

不動産鑑定士とは

不動産の適正な価値を判定するプロフェッショナルであり、「鑑定評価業務」は、不動産鑑定士の独占業務です。
また、不動産のエキスパートとして、不動産の有効活用、開発計画の策定をはじめるとする総合的なアドバイスを行うコンサルティング業務でも多くの不動産鑑定士が活躍しています。

2段階の選抜試験

不動産鑑定士試験は5月に短答式試験、8月に論文式試験と2段階の選抜試験です。短答式試験に合格すると、以降2年間は短答式試験が免除となります。この試験制度の特徴をいかして、まず短答式試験に合格、翌年に論文式試験の合格を目指すなど、忙しい方でも計画的に合格を目指すことができます。

	2021年	2022年	2023年	2024年
短答式試験	合格	免除	免除	受験必要
論文式試験	不合格	不合格	不合格	

2021年合格目標 開講コース

学習プランに合わせて選べる多彩なコースをご用意しています!

一般教育訓練給付制度
対象コースもございます。
※詳細はTAC各校へお問い合わせください。

初学者対象・受験経験者対象

- **1.5年本科生**(2月～4月開講)
- **1年本科生**(5月～7月開講)
- **10ヵ月本科生**(8月～11月開講)

短答式・論文式試験を一気に目指すコースです。
無駄を省き基礎からしっかり学ぶTACのカリキュラムで、
初学者の方でも無理なく着実に合格を狙えます。

- **短答本科生**

『短答式試験の合格実績2年間有効』という試験制度の特色を生かして、短答式試験対策専用コースをご用意しております。じっくりと戦略的に合格を目指したい方、社会人の方で限られた時間を利用して、「今年は短答式合格、来年は論文式合格を目指す」といった考えをお持ちの方にオススメです。

短答式試験合格者対象

- **論文本科生**
- **論文本科生B**

2019年から2020年の間に短答式試験に合格し、2021年の論文式試験合格を目指す方に最適のコースです。短答式試験では学習しなかった民法・経済学・会計学のインプット・アウトプットはもちろん、鑑定理論・演習についてもしっかり対策をしていきます。

不動産鑑定士講座の詳しい資料のご請求・お問い合わせはこちら

通話無料 0120-509-117（ゴウカク イイナ）
月～金 9:30～19:00／土日祝 9:30～18:00

TACホームページからも資料請求できます!
https://www.tac-school.co.jp/ TAC

女性に大人気資格!

マンション管理士・管理業務主任者

通関士へステップアップ!

貿易業界、唯一の国家資格!

通関士は独占業務を持つ、財務省が管轄している国家資格です。通関とは、輸出入の許可を出す役所である「税関」に貨物を「通す」ことをいいます。貨物を輸入する場合、税関に輸入申告し、検査を受け、関税を正しく計算し支払った上で輸入の許可を受けなければなりません。このような輸出入の手続に関する専門家が通関士であり、通関士試験に合格した人だけが、貿易業界唯一の国家資格者である通関士となることができます。通関士試験は毎年約7,000人が受験しており、その専門性から貿易業界において高い評価を受けています。また、通関手続きを専門とする通関業者の義務として、営業所ごとに1人以上の通関士を置くこと、及び、他人の依頼に応じて税関官署に提出する申告書等について、通関士にその内容を審査させ、かつ、これに記名押印させなければならないということが法令で定められています。

2020年合格目標 開講コース

学習レベル・スタート時期にあわせた、あなたにピッタリのコースをご用意しています!

通関実務科目免除者用コースもございます。
※詳細はTAC各校へお問い合わせください。

一般教育訓練給付制度　対象コースもございます。
※詳細はTAC各校へお問い合わせください。

初学者対象

総合本科生S（1月開講）

無理なく合格を目指せるコース!

確実に合格するには「皆が正解できる問題をいかに間違えないか」、つまり基礎をしっかりとおさえることが合格への鍵となります。他コースにはない「入門講義」「過去問演習講義」を唯一カリキュラムに組み込んだコースで、基礎を完全マスターできるように工夫を凝らしています。「通関業法・実務」「関税法」は余裕を持ったスケジュールで講義が進むのでじっくり学習ができます。

総合本科生（2月～5月開講）

合格へのスタンダードコース!

通関士試験合格に必要な基本知識の習得から合否を分ける通関実務の対策、さらに本試験形式3回分相当の充実した問題演習、公開模試など、合格に必要な講義・演習がパックになっているコースです。

初学者対象・受験経験者対象

短期合格講座（4月～開講）

初学者の方も受験経験者の方もこのコースで合格を勝ち取る!

本試験合格に必要な知識をコンパクトにまとめた市販書籍「通関士 スピードテキスト」を使い、短期間で効率良く合格を目指すコースです。学習経験者はもちろん、初学者の方でも安心して短期合格を目指すことができます。

通関士講座の詳しい資料のご請求・お問い合わせはこちら

通話無料 0120-509-117（ゴウカク イイナ）
月～金 9:30～19:00／土日祝 9:30～18:00

TACホームページからも資料請求できます!
https://www.tac-school.co.jp/　TAC

TAC行政書士講座

みなさまの状況にぴったりのコースと
学習メディアをご用意しています!!
今始めるならば、初学者向けコースの
プレミアム本科生がおススメ!!

次は一気にWライセンス取得！

マンション管理士・管理業務主任者とのWライセンス取得で、
社会から求められるコンサルタントに！

様々な社会情勢の変化や、高度情報通信社会の進展に伴って、益々活躍が期待されている行政書士。

仕事は多種多様。会社設立業務、国際関係業務、建設業関連業務等、様々な場面で活躍できます！

TAC自慢の講師陣、効率的なカリキュラム、わかりやすい教材で合格までバックアップいたします！

●行政書士はなにをする人？●

行政書士の仕事は、大きく分けて、官公署へ提出する書類、権利義務や事実証明に関する書類をつくる「書類作成業務」、「許認可申請の代理」、そしてクライアントからの相談を受けアドバイスをおこなう「相談業務」の3つに分類されます。

①書類作成業務

国や地方公共団体など、官公署に提出する書類や遺言書・遺産分割協議書・示談書、会社の定款等の作成、内容証明郵便等の事実証明に関する書類の作成をすることができます。

②許認可申請の代理

作成した書類を官公署へ提出する手続きについて、依頼主に代理して提出を行う業務です。国民と官公署を結ぶパイプ役として、折衝能力が求められます。

③相談業務

行政書士は顧客から依頼された書類作成について相談に応ずることが業務として認められています。相続手続に関する相談といった個人レベルの内容から、企業の経営・法務相談といったコンサルティング業務まで、内容は様々です。現在では、書類を作成しなくても、依頼者に相談料を請求することが可能となっています。最近の行政書士は、書類作成に伴う相談業務を通じて、顧客が抱える問題にアドバイスをしたり、新規ビジネスの提案をしたりするなど、コンサルティング業をメインとする人も多くなっています。

行政書士を目指すなら、まずは「無料講座説明会＆セミナー」をご覧ください！

TACホームページの「動画チャンネル」では、各種セミナーを好評配信中です！行政書士について、学習方法などを講師がわかりやすく紹介していますので、是非ご覧ください！

＞＞TACホームページ内の「動画チャンネル」へ今すぐアクセス！！

資料のご請求・お問合せはこちら

[通話無料]
0120－509－117
9:30～19:00（月～金）
9:30～18:00（土日祝）

行政書士本試験「合格者　喜びのメッセージ」公開中！
詳細はTACホームページへ！ → https://www.tac-school.co.jp/

TAC 行政書士講座

Wセミナー 司法書士

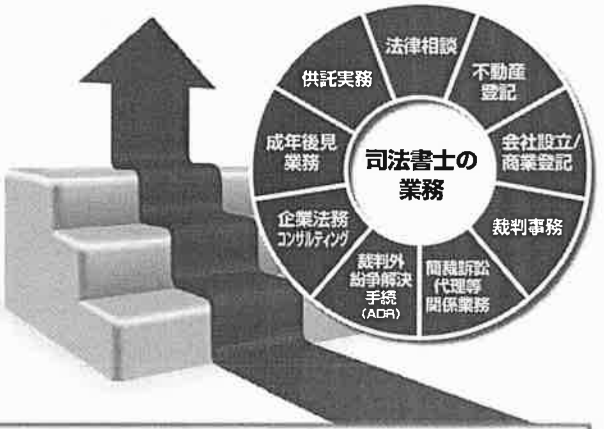
☑ 民法の知識が活かせる!
☑ 就職そして独立にも強い幅広い活躍のフィールドを持つ!

マン管・管理業からのSTEP UPに最適!!

司法書士を目指す!

「頼れる身近な法律家」として、やりがい、将来性の高い資格!

近年の司法書士は、従来からの中心業務である不動産登記や商業登記に加え、成年後見や簡易裁判所での業務等、幅広く活躍しています。試験内容が実務に直結している部分も多いため、合格後、比較的短期間での独立開業も可能です。マン管・管理業と同じく「民法」が試験科目であるなど関連性も高く、ステップアップやWライセンスにぴったりな資格といえます。法律知識を使い人々の調整役として地域の中で社会貢献ができる、やりがい・将来性の高い仕事です。



司法書士試験ガイド

試験科目

筆記試験

午前の部 2時間	科目	憲法、民法、刑法、商法(会社法・商法)
	出題形式	マークシート方式による多肢択一式
	出題数	35問
午後の部 3時間	科目	民事訴訟法、民事保全法、民事執行法、司法書士法、供託法、不動産登記法、商業登記法、
	出題形式	マークシート方式による多肢択一式及び記述式
	出題数	多肢択一式35問、記述式2問

口述試験

不動産登記法、商業登記法、司法書士法の他、司法書士業務を行うのに必要な知識について問われます。

試験スケジュール

願書配布	4月上旬~5月中旬
願書受付	5月上旬~中旬
筆記試験	7月第1日曜日
口述試験	10月上旬~中旬
最終合格発表	10月下旬~11月上旬

Wセミナー「司法書士試験対策コース」の詳細については司法書士講座パンフレットをご請求ください! 無料!

今ならお得な早割キャンペーン実施中!

▶ 資料請求・お問合せはこちらから

0120-509-117 (ゴウカク イイナ)
受付時間 月~金/9:30~19:00 土・日・祝/9:30~18:00

Wセミナーホームページ https://www.w-seminar.co.jp/ [Wセミナー] [検索]

資格の学校 TAC　Wセミナー WASEDA

TAC建築士講座 information

2020年 合格目標

一級・二級 建築士講座

教育訓練給付制度(一般) 指定コース有り

例えば「一級学科本科生」は、3時間の講義が49回+模擬試験

フルスペックの建築士講座で安心

もしも近くにTACの校舎がなくても

機能が充実!Web通信講座で安心

万一、仕事で講義を休んでしまっても

振替受講&Webフォローで安心

万一の学科不合格時にも、講座開始前なら設計製図の受講料を全額返金

設計製図 受講料返金制度で安心

| Winners Voice |

一級建築士 合格

山本 尚史 さん

TACのおかげでリーズナブルに短期間で一発合格!

5月からの3ヵ月間で学科試験に合格しました。製図は寸法やレイアウト等の基本を押さえることに徹し、次に描く線を常に頭に浮かべられるようになるまで何度も練習しました。リーズナブルに短期間で一発合格できたので、TACには本当に感謝しています。

2020年合格目標 一級建築士 試験対策

一級建築士 学科本科生

学習メディア	通常受講料
教室・ビデオブース・Web通信講座	¥337,000

一級建築士 設計製図本科生プラス

学習メディア	通常受講料	セット申込受講料
教室講座	¥265,000	¥245,000
ビデオブース・Web通信講座	¥214,000	¥194,000

2020年合格目標 二級建築士 試験対策

二級建築士 学科本科生

学習メディア	通常受講料
教室・ビデオブース・Web通信講座	¥214,000
DVD通信講座	¥245,000

二級建築士 設計製図本科生

学習メディア	通常受講料	セット申込受講料
教室講座	¥184,000	¥164,000
ビデオブース・Web通信講座	¥143,000	¥123,000
DVD通信講座	¥158,000	¥138,000

※0から始まる会員番号をお持ちでない方は、受講料のほかに別途入会金(¥10,000・10%税込)が必要です。会員番号につきましては、TAC各校またはカスタマーセンター(0120-509-117)までお問い合わせください。 ※受講料には、教材費・消費税10%が含まれています。 ※カリキュラム等、その他コースは、建築士講座パンフレットまたはTACホームページをご覧ください。

● 設計製図本科生「セット申込割引制度」

2020年合格目標「総合学科本科生」または「学科本科生」または「上級パック生」と「設計製図本科生」を同時申込すると、「設計製図本科生」の受講料が**¥20,000割引**でお申込みいただけます!

25歳以下の方必見! アンダー25(学割)コース

早割キャンペーン期間中なら、さらにお得

講座お申込み時点で26歳のお誕生日を迎えていない方又は学生の方は、受講料がお得になります。 さらに、早割、セット割と併用できます。

学科コース(総合学科本科生、学科本科生) ➡ ¥30,000引き

設計製図コース(設計製図本科生) ➡ ¥20,000引き

※受講料には、教材費・消費税10%が含まれています。

(例)一級学科本科生と設計製図本科生プラス(教室)を同時にお申込み(セット申込)された場合

学科本科生 ¥307,000 + 設計製図本科生 ¥225,000 = ¥532,000

通常受講料の合算¥602,000より **¥70,000** もお得!

お得な割引・キャンペーン・その他コース等の詳細は TAC 建築士 検索

2020年合格目標　その他、各種割引制度もあります！ ●詳細はパンフレットをご覧ください！

マンション管理士・管理業務主任者

TACでは2月以降マンション管理士・管理業務主任者講座のコースが毎月開講いたします。2019年度本試験の傾向を徹底的に分析し、2020年合格のために必要なポイントを反映させたカリキュラム・教材で皆様を合格へと導きます。詳細はパンフレットをご覧ください。

W合格本科生S（全42回）

マンション管理士本科生S（全36回）
管理業務主任者本科生S（全35回）

2月・3月・4月・5月開講
初学者・再受験者対象

ムリなく両試験の合格を目指せるコース

合格するには、「皆が正解できる問題をいかに正解するか」、つまり基礎をしっかりおさえ、その基礎をどうやって本試験レベルの実力へと繋げるかが合格の鍵となります。各コースには「過去問攻略講義」をカリキュラムに組み込み、基礎から応用までを完全マスターできるように工夫を凝らしています。じっくりと徹底的に学習をし、本試験に立ち向かいましょう。

学習メディア	通常受講料（教材費・消費税10%込）		
	W合格本科生S	マン管本科生S	管理業本科生S
教室講座 ビデオブース（個別DVD）講座 Web通信講座	¥134,000	¥121,000	¥116,000
教室+Web講座 ビデオブース（個別DVD）+Web講座 DVD通信講座	¥140,000	¥126,000	¥121,000
Webフォロー	¥20,400	¥18,400	¥17,400

W合格本科生（全36回）

マンション管理士本科生（全33回）
管理業務主任者本科生（全32回）

5月・6月・7月開講
初学者・再受験者対象

スタンダードコースの決定版

基本をしっかり学ぶ。基本講義、基礎答練で本試験に必要な基本知識を徹底的にマスターしていきます。また、過去19年間の本試験傾向にあわせた項目分類により、個別的・横断的な知識を問う問題への対策を行っていきます。基本を徹底的に学習し、2つの本試験に立ち向かいましょう。

学習メディア	通常受講料（教材費・消費税10%込）		
	W合格本科生	マン管本科生	管理業本科生
教室講座 ビデオブース（個別DVD）講座 Web通信講座	¥121,000	¥113,000	¥106,000
教室+Web講座 ビデオブース（個別DVD）+Web講座 DVD通信講座	¥126,000	¥117,000	¥113,000
Webフォロー	¥17,400	¥16,300	¥16,300

管理業務主任者速修本科生（全21回）

8月開講
初学者・再受験者対象

管理業務主任者試験専用の短期合格コース

管理業務主任者試験の短期合格を目指すコースです。講義では難問・奇問には深入りせず、基本論点の確実な定着に主眼を置いていきます。週2回のペースで無理なく無駄のない受講が可能です。

学習メディア	通常受講料（教材費・消費税10%込）
教室講座 ビデオブース（個別DVD）講座 Web通信講座	¥74,000
教室+Web講座 ビデオブース（個別DVD）+Web講座 DVD通信講座	¥77,000
Webフォロー	¥10,200

管理業務主任者スパート本科生（全11回）

9月・10月開講
初学者・再受験者・宅建士受験者対象

宅建士受験生専用コースで同一年度に宅建士試験と管理業務主任者試験のW合格を狙う

宅建士試験後から約2ヵ月弱で管理業務主任者試験の合格を目指すコースです。宅建士と管理業務主任者の試験科目は重複する部分が多くあります。その宅建士試験のために学習した知識に加えて、管理業務主任者試験特有の科目を短期間でマスターすることにより、宅建士試験とのW合格を狙えます。

学習メディア	通常受講料（教材費・消費税10%込）
教室講座 ビデオブース（個別DVD）講座 Web通信講座	¥41,000
教室+Web講座 ビデオブース（個別DVD）+Web講座 DVD通信講座	¥43,000
Webフォロー	¥5,100