

管理業務主任者試験

令和 2 年度（2020 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ありますので、予めご了承ください。

TAC

無断複製・無断転載等を禁じます。

令和 2 年度 管理業務主任者試験問題

令和 2 年 12 月 6 日

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

- 1 問題は、11ページから43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。
落丁や乱丁があった場合は、直ちに試験監督員に挙手してお申し出ください。
- 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 問題中の法令等は、令和 2 年 4 月 1 日現在で施行されている規定に基づいています。

令和2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 同時死亡の推定	T X 上 P 143	
	2 配偶者と子	T X 上 P 142～143	
	3 配偶者と子	T X 上 P 142～143	
	4 共有持分の放棄	T X 上 P 149・47	主公問 6－2 類
2	民法（請負契約）		
	1 代金（報酬）減額請求	T X 上 P 139	主直 1 問 3－2 類
	2 注文者の破産	T X 上 P 139	
	3 解除の時期	T X 上 P 139	主直 2 問 4－ウ
	4 担保責任の期間制限	T X 上 P 140	主公問 3－4 類
3	民法（制限行為能力者）		
	1 成年被後見人	T X 上 P 12	マ直 1 問 12－2
	2 代理人の行為能力の制限	T X 上 P 29	主直 1 問 2－4
	3 催告の効果	T X 上 P 16～17	主ス 1 問 1－4 類
	4 裁判所による同意に代わる許可	T X 上 P 13	主直 2 問 1－ウ
4	民法・区分所有法（不法行為）		
	1 注文者の責任	T X 上 P 127	
	2 損害賠償請求権の遅滞時期	T X 上 P 73	
	3 工作物責任	T X 上 P 125	マ直 1 問 15－1
	4 未成年者の責任能力	T X 上 P 123	
5	民法（無権代理）		
	1 催告の効果	T X 上 P 35	主公問 2－1
	2 取消権	T X 上 P 35	主公問 2－3
	3 無権代理人に対する責任追及	T X 上 P 36	主公問 2－4
	4 無権代理人に対する責任追及	T X 上 P 36	マ直 3 問 12－1

【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
6	民法（解除）		
	1 撤回の可否	TX上P79	
	2 金銭の原状回復義務	TX上P80	主直2問3－2
	3 全部の履行不能（帰責事由の要否）	TX上P74	主直1問3－3類
	4 一部の履行不能	TX上P74	
7	標準管理委託契約書（解除等）		
	ア 契約解除	TX中P143	
	イ 契約解除	TX中P143	主ス1問7－4
	ウ 契約解除	TX中P143	
	エ 解約申入れ	TX中P143	主ス1問7－2
8	標準管理委託契約書（再委託）		
	1 再委託	TX中P127	主ス3問8－ウ類
	2 再委託	TX中P127	
	3 再委託	TX中P128	
	4 再委託	TX中P128	主公問9－4類
9	標準管理委託契約書（維持修繕等）		
	ア 長期修繕計画の見直し	TX中P123	
	イ 長期修繕計画の見直し	TX中P123	
	ウ 維持修繕の外注	TX中P123	
	エ 大規模修繕		
10	管理費の滞納		
	1 内容証明郵便	TX中P282	
	2 公示送達	TX中P280	主直1問10－4
	3 裁判管轄	TX中P288	
	4 訴状の送達先		

問題 No.	項	目	テキスト	答練問題
11	少額訴訟			
	1	回数	T X 中 P 284	主ス 1 問10－ 2
	2	控訴	T X 中 P 284～285	主ス 1 問10－ 1
	3	通常の訴訟手続への移行	T X 中 P 284	
	4	反訴	T X 中 P 284	主ス 1 問10－ 3
12	標準管理規約（会計）			
	1	管理費の不足	T X 中 P 231	主直 2 問12－ 2
	2	管理費の余剰	T X 中 P 231	マ直 3 問29－ 4
	3	管理費の不足	T X 中 P 231・218	マ直 3 問29－ 3
	4	収支決算案の承認手続	T X 中 P 229	主ス 3 問12－ 2
13	標準管理規約（役員）			
	ア	臨時総会招集	T X 中 P 208	主ス 3 問12－ 3 類
	イ	監事による理事会招集	T X 中 P 207	マス 1 問27－ 2 類
	ウ	監事への報告	T X 中 P 207	主直 1 問13－ 2
	エ	会計担当理事	T X 中 P 202	マス 1 問27－ 1
14	税務（消費税・法人税）			
	1	消費税	T X 中 P 291	
	2	法人税	T X P 519	主ス 3 問14－ 1 類
	3	法人税	T X P 519	
	4	消費税	T X 中 P 290	主直 2 問14－ 1
15	管理組合の会計（仕訳）			
		仕訳	T X 中 P 263	主公問16
	①	仕訳	T X 中 P 268・269	主公問16
	②	仕訳	T X 中 P 268	主公問16
	③	仕訳	T X 中 P 268	主公問16
16	管理組合の会計（仕訳）			
		仕訳	T X 中 P 263	主公問15
	①	仕訳	T X 中 P 273参照	主公問15－ア
	②	仕訳	T X 中 P 270	主公問15－イ
	③	仕訳	T X 中 P 263参照	主公問15－エ
17	建築基準法（総合）			
	1	準耐火構造・耐火構造	T X 下 P 20	
	2	防火設備	T X 下 P 63	
	3	主要構造部・構造耐力上主要な部分	T X 下 P 18	主直 1 問17－ 1・ 3
	4	内装制限	T X 下 P 227	
18	建築基準法（建築確認）			
	1	建築確認	T X 下 P 28・29	
	2	建築確認	T X 下 P 28・29	
	3	建築確認	T X 下 P 28・29	主公問17－ 1
	4	建築確認	T X 下 P 28・29	マ直 1 問21－ 4

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
19	建築物の換気		
	1 シックハウス対策の換気設備	T X 下 P 43	マス 1 問37－ 4
	2 空気齢		
	3 自然換気	T X 下 P 38・ 39	
	4 第 3 種換気方式	T X 下 P 39	
20	消防法（防火管理者）		
	1 防火管理者の選任	T X 下 P 111	マ直 2 問23－ 4
	2 統括防火管理者	T X 下 P 112・ 113	主直 1 問24－ 3
	3 防火管理者の資格	T X 下 P 111・ 112	マ直 2 問23－ 3
	4 防火管理者の業務	T X 下 P 111	主直 1 問24－ 4 類
21	消防法（住宅用防災機器）		
	1 住宅用防災機器		
	2 住宅用防災機器		主ス 3 問18－ 4
	3 住宅用防災機器		
	4 住宅用防災機器		主直 1 問24－ 2
22	アスベスト		
	1 アスベスト	T X 下 P 40	
	2 アスベスト		
	3 アスベスト	T X 下 P 40	
	4 アスベスト		
23	給排水衛生設備		
	1 排水口空間	T X 下 P 131	主直 1 問23－ 4
	2 インパートます		
	3 逆サイホン作用		
	4 伸頂通気管	T X 下 P 154	主公問20－ 3
24	バリアフリー法		
	1 基本理念	T X 下 P 83	
	2 建築主等	T X P 575	
	3 共同住宅	T X 下 P 83	主直 1 問25－ 1
	4 建築物特定施設	T X 下 P 83	
25	品確法（目的）		
	1 目的	T X 中 P 42	
	2 目的	T X 中 P 42	
	3 目的	T X 中 P 42	
	4 目的	T X 中 P 42	
26	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		
	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		

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
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	T X 中 P 202	主直 1 問26－ 2
	2 長期修繕計画ガイドライン	T X 中 P 202	マ直 3 問36－ 3 類
	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	T X 中 P 202	
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	T X 中 P 200	主直 2 問28－ 3 類
	2 長期修繕計画ガイドライン	T X 中 P 201	
	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		
29	区分所有法（集会）		
	ア 招集通知における記載事項	T X 上 P 213・214	主公問37－エ
	イ 招集手続の省略	T X 上 P 214	主公問35－ウ
	ウ 書面による決議の効力	T X 上 P 217	主公問35－エ
	エ 合意書面の効力	T X 上 P 217～218	主直 1 問33－ 2
30	区分所有法・標準管理規約（総会の招集通知）		
	1 相続人	T X 上 P 213～214 T X 中 P 208	
	2 配偶者	T X 上 P 213 T X 中 P 208	
	3 通知を受けるべき場所の届出	T X 上 P 213 T X 中 P 208	
	4 掲示による通知	T X 上 P 214 T X 中 P 208	
31	標準管理規約（共用部分の工事）		
	1 共用部分の工事	T X 中 P 215・216	
	2 共用部分の工事	T X 中 P 215・216	
	3 共用部分の工事	T X 中 P 215・216	
	4 共用部分の工事	T X 中 P 215・216	マ直 2 問31－ 2 類
32	区分所有法・標準管理規約（総会の出席者）		
	1 専有部分の共有者	T X 上 P 216 T X 中 P 211・213	
	2 賃借人（修繕積立金の値上げ）	T X 上 P 217 T X 中 P 211	マ直 1 問 7－ 3
	3 委任状のある配偶者	T X 上 P 215 T X 中 P 211・214	
	4 賃借人（共同利益違反行為）	T X 上 P 217 T X 中 P 211	マ公問 8－ 4

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
33	区分所有法・標準管理規約（管理組合法人・管理組合）		
	1 代表理事の人数	T X 上 P 206 T X 中 P 202～203・ 206	主公問36－イ 主直 1 問36－ 1
	2 理事の任期・再任	T X 上 P 206 T X 中 P 203～204	マ公問 6－ 1
	3 利益相反事項における代表	T X 上 P 206 T X 中 P 206	主直 1 問13－ 4 マ直 2 問 6－ 4
	4 監事の集会（総会）招集権	T X 上 P 206 T X 中 P 207	マ直 1 問31－ 3
34	区分所有法（共用部分）		
	1 共用部分の定義	T X 上 P 181～182	マ公問 2－ 3 類
	2 一部共用部分を管理する団体	T X 上 P 202	主直 1 問35－ 4
	3 一部共用部分の管理	T X 上 P 184	主直 2 問33－ 1
	4 法定共用部分の登記の可否	T X 上 P 180～181	
35	区分所有法（敷地）		
	1 規約敷地	T X 上 P 191	主公問33－ 4 類 マ直 3 問 8－ 2
	2 法定敷地	T X 上 P 191	マ公問 1－ 3 類
	3 みなし規約敷地（建物の一部滅失）	T X 上 P 191	
	4 みなし規約敷地（敷地の一部分割）	T X 上 P 191～192	マ直 3 問 8－ 1
36	区分所有法（管理所有）		
	1 管理所有の主体	T X 上 P 181・ 201	マス 3 問 7－ 3
	2 管理所有の対象物	T X 上 P 181・ 187・ 201	主公問33－ 1 類 マ直 3 問 6－ 1 マス 3 問 7－ 4
	3 管理所有者の権限	T X 上 P 181・ 200・ 228	マ直 1 問 4－ 2 類
	4 管理所有の成立要件	T X 上 P 201・ 223～ 224	マス 3 問 7－ 1
37	区分所有法（区分所有者の責任）		
	1 特定承継人の責任	T X 上 P 189	
	2 管理組合における責任	T X 上 P 186	
	3 管理組合法人における責任	T X 上 P 208～209	
	4 管理者の行為に対する責任	T X 上 P 201	
38	区分所有法（公正証書による原始規約）		
	1 規約共用部分	T X 上 P 225・ 181	主ス 1 問33－ 2 類
	2 規約の設定者	T X 上 P 225	マ公問 5－ 2 類
	3 公正証書による趣旨	T X 上 P 225	
	4 規約の内容	T X 上 P 225	

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
39	民法（判例・不法行為）		
	1 不法行為	T X 上 P 123	
	2 不法行為	T X 上 P 123	
	3 不法行為	T X 上 P 123	
	4 不法行為	T X 上 P 123	
40	不動産登記法		
	1 甲区・乙区	T X 中 P 5	主公問42－エ
	2 床面積の算出	T X 中 P 25	主直 1 問44－ 3
	3 権利に関する登記の申請	T X 中 P 13	主直 1 問44－ 2
	4 表題部	T X 中 P 5 ・ 9	
41	個人情報保護法		
	1 個人データ	T X 中 P 97	マ直 1 問33－イ
	2 個人情報	T X 中 P 96	マス 1 問33－ウ
	3 個人情報取扱事業者	T X 中 P 97	主直 2 問44－エ類
	4 手数料の徴収	T X 中 P 104	主直 2 問44－ア
42	住宅宿泊事業法		
	ア 管理規約の規定		
	イ 標識の掲示		
	ウ 住宅の設備		
	エ 日数の上限	T X 中 P 169参照	
43	民法・借地借家法（借家）		
	1 無断転貸を原因とする解除	T X 上 P 169	
	2 中途解約の可否	T X 中 P 35～36参照	主直 2 問41－ 1 類
	3 造作買取請求権に関する特約	T X 中 P 37	主公問41－ 3
	4 賃料の支払時期	T X 上 P 164	
44	各種の法令		
	1 自動車の保管場所の確保等に関する法律	T X 中 P 80	主直 1 問25－ 2
	2 警備業法	T X 下 P 77	マ公問24－ 1
	3 郵便法		
	4 耐震改修法	T X 下 P 74	マス 3 問41－ 3
45	宅地建物取引業法（重要事項）		
	1 重要事項	T X 中 P 58 ・ 60	
	2 重要事項	T X 中 P 58 ・ 59	
	3 重要事項	T X 中 P 62 ・ 63	
	4 専任の宅建士	T X 中 P 57	主ス 2 問42－ 1 類

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
46	管理業務主任者・管理業務主任者証		
	ア	講習の受講義務	T X 下 P 296 主公問48ーア
	イ	管理業務主任者証の有効期間	T X 下 P 297 主ス 2 問48ー 1 類
	ウ	登録事項の変更の届出	T X 下 P 293 主公問48ーウ
	エ	管理業務主任者証の提出	T X 下 P 297 主公問48ーイ
47	管理適正化法（管理者の業務）		
	ア	帳簿の保存	T X 下 P 325 マ直 1 問50ー 4
	イ	標識の掲示	T X 下 P 323 主公問49ー 1
	ウ	契約成立時の書面交付	T X 下 P 317 主直 1 問47ー 3
	エ	再委託の制限	T X 下 P 324 主直 1 問48ー 1
48	管理適正化法（財産の分別管理）		
	ア	保証契約の締結	T X 下 P 321・322
	イ	収入・支出の状況書面の備付・閲覧	T X 下 P 323 主公問49ー 3
	ウ	印鑑・引出用カード等による管理禁止	T X 下 P 322 マ公問49ーア
	エ	用語の定義（収納・保管口座）	T X 下 P 320 主公問47ー 4
49	管理適正化法（管理業の登録）		
	1	有効期間満了日までにない申請処分	T X 下 P 301～302 主直 1 問48ー 4
	2	廃業等の届出（死亡）	T X 下 P 306 マ公問48ー 4
	3	管理業登録拒否事由（破産者）	T X 下 P 304
	4	管理業登録拒否事由（適正化法違反）	T X 下 P 304 主直 2 問49ー 3
50	管理適正化法（重要事項の説明等・契約書面の交付）		
	1	契約成立時の書面交付	T X 下 P 317
	2	交付すべき書面への記名押印	T X 下 P 318 主ス 2 問50ー 3
	3	重要事項の説明（新規）	T X 下 P 307 マ公問50ー 1 マス 2 問50ー 2
	4	重要事項説明会（新規）の開催	T X 下 P 307 主公問50ー 1

本試験問題では、以下の法律等の名称について、それぞれ右欄に記載の略称で表記しています。

法律等の名称	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
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
（国土交通省策定 平成20年6月） 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び長期修繕計画作成ガイドラインコメント	長期修繕計画作成ガイドライン

本試験問題では、以下の用語について、それぞれ右欄の法律及び条文の定義に基づいて表記しています。

試験問題中の用語	用語の定義を規定する法律及び条文
マンション	マンション管理適正化法 第2条 第1号
マンションの区分所有者等	マンション管理適正化法 第2条 第2号
管理組合	マンション管理適正化法 第2条 第3号
管理者等	マンション管理適正化法 第2条 第4号
管理事務	マンション管理適正化法 第2条 第6号
マンション管理業	マンション管理適正化法 第2条 第7号
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
管理業務主任者	マンション管理適正化法 第2条 第9号
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法 第2条 第3号

【問 1】 土地甲を所有するAが死亡した場合に、甲の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。なお、Aには配偶者B、子C、直系尊属の父Dのみがいるものとする。

- 1 AとCは同乗する飛行機の墜落事故で死亡したが、AとCのどちらが先に死亡したか明らかでない場合は、Dの相続分は2分の1である。
- 2 Aが死亡した後に、Cが交通事故で死亡した場合には、Bのみが甲を相続する。なお、Cには配偶者及び直系卑属はいないものとする。
- 3 Aが死亡する前に、Cが交通事故で死亡していた場合には、Bの相続分は2分の1である。
- 4 BとCが法定相続分に従い甲を共同相続したが、その後、Cが甲の共有持分を放棄した場合には、その持分は国庫に帰属する。

【問 2】 マンションの区分所有者Aは、リフォーム会社Bとの間で、住戸内の浴室をリフォームする内容の請負契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結したが、この場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bの施工ミスにより浴室から水漏れが生じていても、修補が可能な場合には、AはBに対して、直ちに代金減額請求をすることはできない。
- 2 Bの工事完成前に、Aが破産手続開始の決定を受けたときは、B又は破産管財人は、本件契約の解除をすることができる。
- 3 Bが本件契約内容に適合した工事を完成させた場合であっても、Aは、Bに生じる損害を賠償すれば、本件契約の解除をすることができる。
- 4 Bの工事完成後に、完成品に本件契約内容との不適合があることをAが知った場合には、AはBに対し、その時から1年以内にその旨を通知しなければ、追完請求としての修補請求をすることはできない。

【問 3】 Aが所有するマンションの一住戸甲の売却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 成年被後見人であるAが、甲を第三者に売却した場合に、Aが成年後見人Bの事前の同意を得ていたときは、Aは、甲の売買を取り消すことができない。
- 2 行為能力者であるAが、Cを代理人として甲を第三者に売却した場合に、代理行為の時にCが被保佐人であったときは、Aは、Cの制限行為能力を理由に、甲の売買を取り消すことができる。
- 3 被保佐人であるAが、保佐人Dの同意を得ることなく甲を売却した後に、相手方がAに対し、1箇月以上の期間を定めて、Dの追認を得るべき旨の催告をした場合において、Aがその期間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、Dがその行為を追認したものとみなされる。
- 4 被保佐人であるAが甲を売却しようとした場合に、保佐人であるEが、Aの利益を害するおそれがないにもかかわらずこれに同意をしないときは、家庭裁判所は、Aの請求により、Eの同意に代わる許可を与えることができる。

【問 4】 マンションにおいて不法行為が発生した場合に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション甲の管理組合法人でない管理組合Aから甲の外壁の修繕工事を依頼された施工会社Bの従業員Cが、建物の周囲に足場を組んでいたところ、その部品が外れて落下し、通行人Dが負傷した場合には、Aが損害賠償責任を負う。
- 2 マンション乙の外壁のタイルが落下し、通行人Eが負傷した場合には、管理組合法人FがEに対して負う損害賠償債務は、EがFに損害賠償を請求した時点で履行遅滞になる。
- 3 マンション丙において、区分所有者Gが所有し、現に居住している専有部分に設置又は保存に瑕疵^{かし}があり、それにより他人に損害が発生した場合には、当該瑕疵が丙の建築工事を請負った施工会社Hの過失によるものであっても、Gは損害賠償責任を免れない。
- 4 マンション丁において、区分所有者Iの17歳の子Jが、丁の敷地内を自転車で走行中に不注意で他の区分所有者Kに衝突し、Kが負傷した場合には、KはIに対して損害賠償を請求することはできるが、Jに対しては、原則として損害賠償を請求できない。

【問 5】 Aがマンション管理業者Bの代理人と称して、マンション甲の管理組合Cとの間で管理委託契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結したが、Aは代理権を有していなかった場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 CがBに対し、相当の期間を定めて、その期間内に本件契約を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をしたが、当該期間内にBから確答を得られなかった場合には、Bは、追認をしたものとみなされる。
- 2 Cは、本件契約の締結時に、Aが代理権を有していないことを知らなかったときは、Bが追認しない間は、本件契約を取り消すことができる。
- 3 Bが本件契約の追認を拒絶した場合には、Cは、Aに対し、Cの選択に従い、損害賠償の請求又は契約の履行を請求することができる。
- 4 Aが本件契約の締結時に制限行為能力者であった場合に、Aの代理行為が制限行為能力を理由に取り消されたときは、CはAに対し、無権代理人の責任を追及することができない。

【問 6】 マンションの管理組合Aとマンション管理業者Bとの間の管理委託契約が、Aの責めに帰する事由がなく、Bの債務不履行を理由として解除された場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、この解除の意思表示を撤回することができない。
- 2 A B間の管理委託契約の解除により、Bが、Aに対して、受領した金銭を返還する義務を負う場合は、Bは受領した金額を返還すればよく、利息を付す必要はない。
- 3 Bの債務の全部が履行不能である場合には、それについてBの責めに帰する事由がないときでも、Aは直ちに管理委託契約を解除することができる。
- 4 Bの債務の履行不能が一部である場合であっても、残存する部分のみでは契約の目的を達することができないときは、Aは契約の全部を解除することができる。

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

ア 管理組合及びマンション管理業者は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、直ちに本契約を解除することができる。

イ 管理組合は、マンション管理業者が破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始の申立てをしたときは、本契約を解除することができる。

ウ 管理組合は、マンション管理業者がマンション管理適正化法の規定に違反し、マンション管理業の登録の取消しの処分を受けたときは、本契約を解除することができる。

エ 管理組合及びマンション管理業者は、その相手方に対し、少なくとも一月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

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

- 1 マンション管理業者は、建物・設備管理業務の全部を第三者に再委託することはできない。
- 2 マンション管理業者は、管理事務を第三者に再委託した場合においては、再委託した管理事務の適正な処理について、管理組合に対して、責任を負う。
- 3 マンション管理業者が管理事務を第三者に再委託する場合、管理委託契約締結時に再委託する管理事務及び再委託先の名称が明らかなときは、事前に管理組合に対して通知することが望ましい。
- 4 マンション管理業者が管理事務のうち管理費等の収納事務を集金代行会社に再委託する場合、当該事務は極めて重要であることから、再委託する管理事務及び再委託先の名称を、事前に管理組合に対して通知すべきである。

【問 9】 マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整の業務に関する次のア～エの記述のうち、標準管理委託契約書の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

ア マンション管理業者は、管理組合の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって管理組合に助言する。

イ マンション管理業者が、管理組合の委託により、長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況等を把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合には、管理委託契約とは別個の契約にすることが望ましい。

ウ マンション管理業者は、管理組合が本マンションの維持又は修繕（大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。）を外注により、当該マンション管理業者以外の業者に行わせる場合の見積書の受理、発注補助、実施の確認を行う。

エ 「大規模修繕」とは、建物の全体又は複数の部位について、修繕積立金を充当して行う計画的な修繕又は特別な事情により必要となる修繕等をいう。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 10】 マンション甲の管理組合の理事長兼管理者Aが、甲の管理費を滞納する区分所有者Bに対して、滞納管理費の請求訴訟を提起する場合に関する次の記述のうち、民事訴訟法及び裁判所法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、裁判所に対して訴えを提起する前に、Bに対して内容証明郵便による催告を行うことが必要である。
- 2 Bが行方不明である場合であっても、AがBに対して裁判所に訴えを提起することはできる。
- 3 Bの滞納額が140万円を超えない場合は、Aは、簡易裁判所に対して訴えを提起することができる。
- 4 Aが、裁判所に訴えを提起した場合に、Bが甲とは別の場所を生活の本拠としているときは、裁判所からのBへの訴状は、Bが生活の本拠としている住所に送達される。

【問 11】 少額訴訟に関する次の記述のうち、民事訴訟法によれば、正しいものはどれか。

- 1 少額訴訟による審理及び裁判を求めることができる回数は、同一人が、同一の簡易裁判所において、同一年に10回までである。
- 2 少額訴訟の終局判決に不服のある当事者は、控訴をすることができる。
- 3 少額訴訟の被告は、いつでも、通常の訴訟手続に移行させる旨の申述をすることができる。
- 4 少額訴訟における被告は、反訴を提起することができる。

【問 12】 管理組合の会計等に関する次の記述のうち、標準管理規約の定めによれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、通常管理に要する経費の支払いに不足が生じた場合には、理事長は、理事会の決議を経て、業務を行うため必要な範囲内の借入れをすることができる。
- 2 管理組合は、収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は修繕積立金として積み立てなければならない。
- 3 管理組合は、管理費等に不足を生じた場合には、総会の決議により、組合員に対して共用部分の共有持分に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。
- 4 理事長は、毎会計年度の収支決算案について、やむを得ない場合には、通常総会での承認後に会計監査を受けることができる。

【問 13】 管理組合の役員に関する次のア～エの記述のうち、標準管理規約の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 理事長は、必要と認める場合には、理事長の権限で臨時総会を招集することができる。
- イ 監事は、必要と認めるときは、直ちに理事会を招集することができる。
- ウ 理事は、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。
- エ 管理組合は、会計に関する業務を担当させるために、会計担当理事を置かなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 14】 管理組合の税務の取扱いに関する次の記述のうち、法人税法及び消費税法によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 消費税法上、管理組合が大規模修繕工事のため、金融機関から借入れをする場合には、その借入金の支払利息は、課税されない。
- 2 法人税法上、管理組合が運営する駐車場の組合員のみへの貸付に係る使用料は、収益事業として課税される。
- 3 法人税法上、管理組合がマンションの共用部分を携帯電話の基地局設置のために通信事業者に賃貸する場合には、その賃貸料は、収益事業として課税される。
- 4 消費税法上、その事業年度の基準期間における課税売上高が1,000万円以下となる場合であっても、その事業年度に係る特定期間における課税売上高が1,000万円を超え、かつ、特定期間の給与総額が1,000万円を超えるときは、消費税の納税義務は免除されない。

【問 15】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和2年3月分の仕訳として最も適切なものは、次の1～4のうちどれか。ただし、会計処理は、毎月次において発生主義の原則によるものとする。

《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》

活動

令和2年3月中の管理組合の普通預金の入金内訳は、次の①から③の通りである。

① 令和2年2月以前分に係る収入として

管理費収入	100,000円
修繕積立金収入	30,000円
駐車場使用料収入	5,000円
計	135,000円

② 令和2年3月分に係る収入として

管理費収入	150,000円
修繕積立金収入	45,000円
駐車場使用料収入	10,000円
計	205,000円

③ 令和2年4月分に係る収入として

管理費収入	1,200,000円
修繕積立金収入	360,000円
駐車場使用料収入	150,000円
計	1,710,000円

3月分収入合計 2,050,000円

(単位：円)

1	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 2,050,000	管理費収入 1,450,000
		修繕積立金収入 435,000
		駐車場使用料収入 165,000

2	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 2,050,000	未収入金 135,000
		管理費収入 1,350,000
		修繕積立金収入 405,000
		駐車場使用料収入 160,000

3	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 2,050,000	管理費収入 250,000
		修繕積立金収入 75,000
		駐車場使用料収入 15,000
		前受金 1,710,000

4	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 2,050,000	未収入金 135,000
		管理費収入 150,000
		修繕積立金収入 45,000
		駐車場使用料収入 10,000
		前受金 1,710,000

【問 16】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和2年3月分の仕訳として最も適切なものは、次の1～4のうちどれか。ただし、会計処理は、毎月次において発生主義の原則によるものとする。

《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》

活動

- ① 令和2年2月3日に発注し、令和2年2月15日に工事が実施され、令和2年2月20日に工事が完了した排水管更新工事の代金85万円を、令和2年3月20日に普通預金から支払った。
- ② 令和2年2月25日に150万円で発注した什器備品としての監視用カメラの取付工事が、令和2年3月2日に完了したという報告があり、代金は令和2年3月末に普通預金から支払った。
- ③ 外階段の塗装剥がれに伴う修理として、令和2年3月12日に塗装業を営むA社に300万円にて発注し、工事は令和2年4月1日から5日間にわたって実施され、その支払は工事完了から1週間以内に、普通預金から振込む予定である。

(単位；円)

1	(借 方)	(貸 方)
	修繕費 3,000,000	普通預金 850,000
	建物付属設備 850,000	前払金 3,000,000
	什器備品 1,500,000	未払金 1,500,000
2	(借 方)	(貸 方)
	修繕費 3,000,000	普通預金 5,350,000
	建物付属設備 850,000	
	前払金 1,500,000	
3	(借 方)	(貸 方)
	未払金 850,000	普通預金 2,350,000
	什器備品 1,500,000	
4	(借 方)	(貸 方)
	修繕費 3,000,000	普通預金 2,350,000
	建物付属設備 850,000	未払金 3,000,000
	前払金 1,500,000	

【問 17】 次の記述のうち、建築基準法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 準耐火構造が要求される建築物は、耐火構造で建てることも可能である。
- 2 火炎を遮る設備である防火設備には、ドレンチャー、防火戸などがある。
- 3 建築基準法による「主要構造部」と、建築基準法施行令による「構造耐力上主要な部分」に共通して規定されている部材として、壁、柱などがある。
- 4 建築物の用途・規模などに応じて、内装の仕上げ材料の制限を受ける部位は、壁、天井及び床である。

【問 18】 都市計画区域における建築物の工事のうち、建築基準法によれば、建築物の建築等に関する申請及び確認が不要なものは、次のうちどれか。

- 1 既存建築物の全部又は一部を除却し、それらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替える改築をする建築工事
- 2 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕工事
- 3 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行わずに、ホテルを、用途を変更して共同住宅とする工事
- 4 準防火地域内にある既存建築物と同一敷地内に、床面積の合計が15.0㎡の土地に定着する物置を増築する建築工事

【問 19】 建築物の換気に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 住宅等の居室において、ホルムアルデヒドに関する技術的基準として、機械式換気設備の必要有効換気量の計算に求められる換気回数は、建築基準法によれば、原則として、3時間に1回である。
- 2 換気効率の指標の一つである「空気齢」は、その数値が大きいほど、その地点に供給される空気が汚染されている可能性が高い。
- 3 「自然換気」とは、建物の内外の温度差、外部風を利用して換気する方式のことである。
- 4 マンションの換気方式としても採用される「第3種換気方式」とは、自然給気と機械排気を組み合わせた換気方式である。

【問 20】 防火管理者に関する次の記述のうち、消防法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 居住者が50人以上である共同住宅では、防火管理者を選任する必要がある。
- 2 高さ20mを超える建築物では、統括防火管理者を選任する必要がある。
- 3 甲種防火対象物である共同住宅についての防火管理者の資格を有する者には、当該共同住宅において防火管理上必要な業務を遂行することができる管理的又は監督的な地位にあるもので、総務大臣の登録を受けたものが行う甲種防火対象物の防火管理に関する講習の課程を修了した者が含まれる。
- 4 防火管理者の業務の中には、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備がある。

【問 21】 住戸内に設置する住宅用防災機器に関する次の記述のうち、消防法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 住宅用防災機器の設置は、新築住宅、既存住宅を問わず義務化されている。
- 2 就寝の用に供する居室には、住宅用防災機器を設置しなければならない。
- 3 共同住宅用スプリンクラー設備を設置した場合には、住宅用防災機器を設置しないことも可能である。
- 4 住宅用防災機器の設置場所は、天井面に限られ、壁面に設置してはならない。

【問 22】 石綿（アスベスト）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 微細な浮遊繊維が人体に有害となる石綿（アスベスト）の一つに、クロシドライト（青石綿）がある。
- 2 事業者は、石綿障害予防規則の定めにより、石綿健康診断の結果に基づく石綿健康診断個人票を作成し、これを当該労働者が当該事業場において常時石綿等を取り扱う業務に従事しないこととなった日から40年間保存しなければならない。
- 3 吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1%を超えるものは、建築基準法により、建築材料としての使用は禁止されている。
- 4 建築物などの内外装仕上げに用いられる建築用仕上げ塗材については、過去に石綿を含有するものは製造されたことがない。

【問 23】 給排水衛生設備に関する次の記述のうち、給排水衛生設備基準・同解説（公益社団法人 空気調和・衛生工学会）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 排水口空間とは、間接排水管の管端と、一般排水系統に直結している水受け容器又は排水器具のあふれ縁との間の鉛直距離をいう。
- 2 インバートますとは、雨水中に含まれる土砂などを阻集するために、泥だめを設けたますをいう。
- 3 逆サイホン作用とは、水受け容器中に吐き出された水、使用された水、又はその他の液体が給水管内に生じた負圧による吸引作用のため、給水管内に逆流することをいう。
- 4 伸頂通気管とは、最上部の排水横管が排水立て管に接続した点よりも更に上方へ、その排水立て管を立ち上げ、これを通気管に使用する部分をいう。

【問 24】 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 この法律の基本理念の一つとして、この法律に基づく措置は、全ての国民が年齢、障害の有無その他の事情によって分け隔てられることなく共生する社会の実現に資することを旨として、行われなければならないと示されている。
- 2 建築主等とは、建築物の建築をしようとする者又は建築物の所有者をいい、管理者や占有者は含まれない。
- 3 共同住宅は、特別特定建築物には該当しない。
- 4 建築物特定施設には、廊下や階段などが含まれる。

【問 25】 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第1条（目的）に関する以下の文章について、（ア）～（ウ）に入る語句の組合せとして、正しいものはどれか。

この法律は、住宅の性能に関する（ア）及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、（イ）の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって国民生活の安定向上と（ウ）に寄与することを目的とする。

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	表示基準	新築住宅	国民経済の健全な発展
2	表示基準	住宅	公共の福祉の増進
3	性能基準	住宅	国民経済の健全な発展
4	性能基準	新築住宅	公共の福祉の増進

【問 26】 国土交通省策定による長期修繕計画作成ガイドライン（以下、本問において「本ガイドライン」という。）によれば、次の記述のうち、「ガイドラインの目的」として最も不適切なものはどれか。

- 1 本ガイドラインは、適切な内容の長期修繕計画の作成を促すことを目的としている。
- 2 本ガイドラインは、長期修繕計画に基づいた修繕積立金の額の設定を促すことを目的としている。
- 3 本ガイドラインは、マンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としている。
- 4 本ガイドラインは、外部の専門的知識を有する者による専門委員会を設置し、長期修繕計画における基本方針を決定させることを促すことを目的としている。

【問 27】 国土交通省策定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、「長期修繕計画の作成の前提条件」として、適切なものはいくつあるか。

- ア 推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。
- イ 区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。
- ウ 計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。
- エ 計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 28】 国土交通省策定による長期修繕計画作成ガイドラインによれば、「修繕積立金の額の設定方法」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式を基本とする。
- 2 長期修繕計画及び修繕積立金の額を一定期間（５年程度）ごとに見直しを行う規定を管理規約に定めることが望まれる。
- 3 修繕積立基金又は一時金の負担がある場合は、これらを修繕積立金会計とは区分して管理する。
- 4 専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料から、それらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れる。

【問 29】 集会に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 集会は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して各区分所有者に通知を発しなけばならず、議案の要領をも通知しなければならない場合もある。
- イ 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開催することができる。
- ウ 集会で決議すべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができ、その承諾を得た事項についての書面による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。
- エ 集会で決議すべきものとされた事項について、区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 30】 甲マンションの管理組合の総会の招集通知に関する次の記述のうち、区分所有法及び標準管理規約の定めによれば、最も適切なものはどれか。

- 1 甲マンションに現に居住していない区分所有者の相続人から、電話により当該区分所有者が死亡した旨の連絡があったので、当該相続人の住所、氏名を聞き、そこにあてて総会の招集通知を発送した。
- 2 組合員名簿によると妻が甲マンションの区分所有者となっていたが、管理費等の引落し口座は夫の名義になっているので、夫にあてて総会の招集通知を発送した。
- 3 甲マンションの区分所有者が、新たに購入した乙マンションの住所を、通知を受けるべき場所として届出をしてきたが、甲マンションの住戸にも毎日来ているので、甲マンションの住戸にあてて、甲マンションの総会の招集通知を発送した。
- 4 外国に長期間滞在する甲マンションの区分所有者から、購入当初より通知を受けるべき場所の届出がないので、規約の定めに従って、甲マンション内の見やすい場所にある掲示板に総会の招集通知を掲示した。

【問 31】 マンションの共用部分の工事における総会の決議要件に関する次の記述のうち、標準管理規約の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 各住戸の玄関扉の一斉交換工事には、出席組合員の議決権の過半数の賛成が必要である。
- 2 マンションの耐震改修工事のために、1階の全ての柱下部を切断し、その箇所に免震部材を挿入する工事には、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成が必要である。
- 3 下水道が完備されたため、不要となった浄化槽を撤去する工事には、組合員全員の合意が必要である。
- 4 エントランスホールの一部を集会室に変更する工事には、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成が必要である。

【問 32】 総会に出席することができる者に関する次の記述のうち、区分所有法及び標準管理規約の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 数人の共有に属する場合の住戸で、議決権を行使する者として選任され理事長に届け出た者以外の当該住戸の区分所有者
- 2 修繕積立金の値上げが議題になっている場合の賃借人
- 3 区分所有者から議決権行使の委任状を受け取った当該区分所有者の配偶者
- 4 共同利益背反行為により、賃借人に対する専有部分の引渡し請求訴訟が議題になっている場合の当該賃借人

【問 33】 区分所有法に規定する管理組合法人及び標準管理規約に定める管理組合に関する次の１～４の記述の組合せのうち、誤りが含まれているものはどれか。

	区分所有法に規定する管理組合法人	標準管理規約に規定する管理組合
1	代表する理事を複数名とすることができる。	代表する理事は理事長１名である。
2	理事の任期は規約により３年以内とすることができるが、再任することはできない。	理事の任期は規約により自由に定めることができ、再任することもできる。
3	管理組合法人と理事との利益相反事項については、監事が管理組合法人を代表する。	管理組合と理事長との利益相反事項については、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。
4	監事は、理事の業務執行について法令違反等があると認める場合に、その報告をするため必要があるときは、集会を招集することができる。	監事は、管理組合の業務執行等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。

【問 34】 共用部分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 区分所有法第2条第4項に規定される共用部分には、全体共用部分と一部共用部分がある。
- 2 一部共用部分を管理する団体は、全体共用部分を管理する団体とは別に、当然に団体が構成される。
- 3 一部共用部分は、全体の利害に関係する場合でも、規約を定めなければ、区分所有者全員で管理することはできない。
- 4 民法第177条の登記に関する規定は、法定共用部分には適用しない。

【問 35】 敷地に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、その旨の登記により建物の敷地とすることができる。
- 2 甲地と乙地の2筆の土地の上に1棟のAマンションが建っていた場合には、規約で、甲地、乙地ともにAマンションの敷地とする旨の定めが必要である。
- 3 甲地と乙地の2筆の土地の上に1棟のAマンションが建っていた場合に、Aマンションの一部が滅失して、乙地上には建物部分がなくなったときは、乙地は、規約でAマンションの敷地であることを定めない限り、Aマンションの敷地ではなくなる。
- 4 1筆の甲地の上にAマンションが建っていたが、その後、甲地が乙地と丙地に分筆され、丙地上にAマンションの建物部分がなくなった場合には、丙地は、規約でAマンションの敷地であることを定めなくても、Aマンションの敷地である。

【問 36】 管理所有に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理所有の主体は、区分所有権を有する管理者でなければならない。
- 2 管理所有の対象物は、共用部分、共有の建物、附属施設、敷地に限られる。
- 3 管理者が、その職務の範囲内の行為として、区分所有者の専有部分等の一時使用権を請求する場合には、当該管理者は管理所有者であることが必要である。
- 4 管理所有が成立するためには、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議と管理所有である旨の登記が必要である。

【問 37】 区分所有者の責任に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、規約に別段の負担割合の定めはないものとする。

- 1 区分所有法第7条第1項に係る債権については、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。
- 2 管理組合が権利能力なき社団の性質を有する場合には、組合財産の有無にかかわらず、各区分所有者は、連帯して無限責任を負う。
- 3 管理組合が法人である場合には、区分所有者は、その法人の総財産の範囲で有限責任を負う。
- 4 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき、区分所有者の負担は共用部分の持分の割合に応じた負担であるが、第三者との関係では連帯かつ無限責任を負う。

【問 38】 公正証書による原始規約（以下、本問において「本件規約」という。）の設定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 本件規約は内部関係に関する規律であるため、規約共用部分を定める場合に、その旨の登記をしなくても第三者に対抗することができる。
- 2 本件規約の設定ができる者には、最初に建物の専有部分の全部を所有する者や、当該建物を新たに区分所有建物とすることによってその全部を所有することになった者が想定されている。
- 3 本件規約の設定は相手方のない単独行為であり、かつ、その後に取得する区分所有者の、団体的な権利義務関係を規律することから、あらかじめその内容を明確にしておくために、公正証書によることが求められている。
- 4 本件規約に設定できる内容は、規約共用部分に関する定め、規約による建物の敷地に関する定め、専有部分と敷地利用権を分離処分できる旨の定め、各専有部分に係る敷地利用権の割合に関する定めに限られる。

【問 39】 次の文章は、マンション等の建物に関する最高裁判所の判決の一部である。その文中の（ ア ）～（ エ ）に入る語句の組合せとして正しいものはどれか。なお、文中にある「居住者等」は、建物利用者、隣人、通行人等である。

建物の建築に携わる設計者、施工者及び（ ア ）（以下、併せて「設計・施工者等」という。）は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての（ イ ）が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての（ イ ）を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の（ ウ ）が侵害された場合には、設計・施工者等は、・・・（中略）・・・これによって生じた損害について（ エ ）による賠償責任を負うというべきである。

	（ ア ）	（ イ ）	（ ウ ）	（ エ ）
1	工事監理者	契約適合性	生命又は身体	不法行為
2	工事監理者	基本的な安全性	生命、身体又は財産	不法行為
3	工事注文者	基本的な安全性	生命又は身体	債務不履行
4	工事注文者	契約適合性	生命、身体又は財産	債務不履行

【問 40】 不動産登記法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 区分建物の所有権に関する事項は、登記記録の甲区欄に記録され、所有権の仮登記、仮差押え登記は乙区欄に記録される。
- 2 区分建物の表示に関する登記における区分建物の床面積は、各階ごとに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（いわゆる壁心計算による面積）により算出する。
- 3 権利に関する登記を申請する場合において、その申請情報と併せて登記原因を証する情報をその登記所に提供しなければならない。
- 4 登記記録の表題部には、土地又は建物の固定資産税評価額も記録される。

【問 41】 管理業務主任者が、マンションの管理組合の役員に対して説明した内容に関する次の記述のうち、「個人情報の保護に関する法律」によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合の組合員の氏名が記載されている名簿が、紙面によるものであっても、五十音順など一定の規則に従って整理・分類され、容易に検索できるものであれば、その名簿上の氏名は「個人データ」に該当します。
- 2 マンションの共用部分に設置された防犯カメラに映る映像は、特定の個人が識別できるものであれば「個人情報」に該当します。
- 3 このマンションの居住者の数は、5,000人を超えていないので、管理組合は、個人情報取扱事業者には該当せず、この法律の対象にはなりません。
- 4 マンション管理業者は、特定の組合員から当該本人が識別される保有個人データの開示を求められたときは、その開示に係る手数料を徴収することができます。

【問 42】 マンションにおける住宅宿泊事業に関する次の記述のうち、「住宅宿泊事業法」及び「住宅宿泊事業施行要領（ガイドライン）」によれば、適切なものはいくつあるか。

ア 区分所有者は、当該マンションの管理規約に住宅宿泊事業を禁止する旨の規定がなければ、専有部分を住宅宿泊事業の用に供することができる。

イ マンションで住宅宿泊事業を行う場合は、住宅宿泊事業者は、標識の掲示場所等の取扱いについて、予め管理組合と相談することが望ましい。

ウ 住宅宿泊事業者は、住宅の家屋内に、台所、浴室、便所、洗面設備を設けなければならない。

エ 住宅宿泊事業を営む場合に、住宅に人を宿泊させることができる日数は1年間で90日が上限である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 43】 区分所有者Aが、自己所有のマンションの専有部分をBに賃貸した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、A B間の賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約ではないものとする。

- 1 Bが、Aの承諾を得ないで、その専有部分を第三者Cに転貸する契約を締結した場合でも、Cがその専有部分の使用・収益を始めない限り、AはBとの賃貸借契約を解除することができない。
- 2 A B間で建物賃貸借の期間を2年間と定め、中途解約ができる旨の特約を定めなかった場合でも、Bからは、1箇月の予告期間を置けば中途解約ができる。
- 3 BがAの同意を得て付加した畳、建具その他の造作について、Bは、Aに対し、賃貸借が終了したときにそれらの買取りを請求することができない旨の特約は無効である。
- 4 Bが賃料を支払わなければならない時期は、特約をしなければ、当月分について前月末日である。

【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 「自動車の保管場所の確保等に関する法律」によれば、自動車を夜間（日没時から日出時までの時間をいう。）に道路上の同一の場所に引き続き8時間以上駐車してはならない。
- 2 警備業法によれば、警備業者は、警備業務を行うに当たって用いようとする服装の色、型式を変更したときは、主たる営業所の所在地を管轄する都道府県公安委員会に届け出なければならない。
- 3 郵便法によれば、郵便受箱を設置すべき高層建築物に設置する郵便受箱の郵便物の差入口の大きさは、縦2センチメートル以上、横16センチメートル以上のものでなければならない。
- 4 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」によれば、建築物の所有者は、所管行政庁に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができるが、昭和56年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準（旧耐震基準）に基づく建物は対象外である。

【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 を買主として、マンションの住戸の売買を行う場合に、宅地建物取引業法によれば、同法第35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、誤っているものはどれか。

- 1 A は、B に対して、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項について、その内容を説明しなければならない。
- 2 A は、B に対して、当該マンションが既存の建物であるときは、建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければならない。
- 3 A は、B に対して、当該マンションの計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その規約の内容について説明すれば足りる。
- 4 A が B に対して交付する重要事項説明書に記名押印する宅地建物取引士は、専任の宅地建物取引士である必要はない。

【問 46】 管理業務主任者及び管理業務主任者証に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

- ア 管理業務主任者証の交付を受けようとする者（試験合格日から1年以内の者を除く。）は、登録講習機関が行う講習を、交付の申請の日の90日前から30日前までに受講しなければならない。
- イ 管理業務主任者証の有効期間は、3年である。
- ウ 管理業務主任者の登録を受けた者は、登録を受けた事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- エ 管理業務主任者は、国土交通大臣から管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止する処分を受けたときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 47】 マンション管理業者Aが行う業務に関する次のア～エの記述のうち、マンション管理適正化法に違反するものを全て含む組合せは、次の1～4のうちどれか。

ア Aは、管理組合から委託を受けた管理事務に関する帳簿について、各事業年度の末日をもって閉鎖し、3年間保存した後に、これを廃棄した。

イ Aは、国土交通大臣に登録事項変更届出書により届出を行い、マンション管理業者登録簿に神奈川支店（従たる事務所）の登録を受けたが、すでに東京本店（主たる事務所）に標識が掲げられているため神奈川支店に標識を掲げることなくマンション管理業を行った。

ウ Aは、自己が区分所有者ではなく、かつ、管理者が区分所有者であるマンションの管理組合と管理委託契約を締結したため、当該管理組合の管理者に対して、遅滞なく、契約の成立時の書面を交付した。

エ Aは、管理組合から委託を受けた管理事務のうち、基幹事務の全てを当該管理組合の承諾を得て一括して他社に再委託した。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 ア・イ・エ
- 4 イ・ウ・エ

【問 48】 管理組合の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、正しいものの組合せはどれか。

- ア マンション管理業者は、修繕積立金等金銭を収納口座で管理するにあたり、管理組合の収納口座の印鑑を保管する場合に、管理組合の承諾があれば、マンションの区分所有者等から徴収される1月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結する必要はない。
- イ 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ないときは、毎月、管理事務の委託を受けた当該管理組合のその月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに、当該書面を当該管理組合の区分所有者等に交付しなければならない。
- ウ マンション管理業者は、修繕積立金等金銭を管理するにあたり、管理組合に管理者等が置かれていない場合で管理者等が選任されるまでの比較的短い期間を除き、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を管理してはならない。
- エ 収納・保管口座とは、マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・エ
- 4 ウ・エ

【問 49】 マンション管理業の登録に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理業者が更新の登録の申請を行った場合において、従前の登録の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、当該マンション管理業者の従前の登録は、当該有効期間の満了によりその効力を失う。
- 2 登録を受けていた個人が死亡した場合に、その相続人は、当該個人が死亡した日から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。
- 3 マンション管理業を営もうとする者は、その役員のうちに、破産手続開始の決定を受けた後、復権を得てから2年を経過しない者がいる場合には、マンション管理業の登録を受けることができない。
- 4 マンション管理業を営もうとする者は、その役員のうちに、マンション管理適正化法の規定により、罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から2年を経過しない者がいる場合には、マンション管理業の登録を受けることができない。

【問 50】 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及び同法第73条の規定に基づく契約の成立時の書面の交付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、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等に対し、遅滞なく、管理業務主任者をして、契約の成立時の書面を交付して説明をさせなければならない。
- 2 マンション管理業者は、契約の成立時に交付すべき書面を作成するときは、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、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を新たに締結しようとするときは、あらかじめ、説明会を開催し、当該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に対し、管理業務主任者をして、重要事項の説明をさせなければならない。ただし、当該マンションの建設工事完了の日から1年を経過する日までの間に契約期間が満了するものではないこととする。
- 4 マンション管理業者は、重要事項の説明会を開催するときは、できる限り説明会に参加する者の参集の便を考慮して開催の日時及び場所を定め、管理事務の委託を受けた管理組合ごとに開催するものとする。

管理業務主任者試験

解答・解説編

注意

この解答解説は、T A C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。

〈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	長期修繕計画ガイドライン	4	A
2	民法（請負契約）	3	A	27	長期修繕計画ガイドライン	4	B
3	民法（制限行為能力者）	4	A	28	長期修繕計画ガイドライン	3	B
4	民法・区分所有法・判例（不法行為）	3	A	29	区分所有法（集会）	4	B
5	民法（無権代理）	1	A	30	区分・標準管理規約（総会の招集通知）	4	A
6	民法（解除）	2	A	31	標準管理規約（共用部分の工事）	3	B
7	標準管理委託契約書（解除等）	2	A	32	区分・標準管理規約（総会の出席者）	2	A
8	標準管理委託契約書（再委託）	1	A	33	区分・標準管理規約（管理組合法人・管理組合）	2	A
9	標準管理委託契約書（維持修繕等）	4	B	34	区分所有法（共用部分）	3	B
10	管理費の滞納	1	A	35	区分所有法（敷地）	4	B
11	少額訴訟	1	A	36	区分所有法（管理所有）	3	C
12	標準管理規約（会計）	3	A	37	区分所有法（区分所有者の責任）	1	A
13	標準管理規約（役員）	2	B	38	区分所有法（公正証書による原始規約）	1	B
14	税務（消費税・法人税）	2	A	39	民法（判例・不法行為）	2	A
15	管理組合の会計（仕訳）	4	A	40	不動産登記法	3	A
16	管理組合の会計（仕訳）	3	A	41	個人情報保護法	3	A
17	建築基準法（総合）	4	B	42	住宅宿泊事業法	2	C
18	建築基準法（建築確認）	3	C	43	民法・借地借家法（借家権）	1	A
19	建築物の換気	1	A	44	各種の法令	$\frac{2}{4}$	B
20	消防法（防火管理者）	2	A	45	宅建業法（重要事項の説明）	3	A
21	消防法（住宅用防災機器）	4	A	46	管理適正化法（主任者・主任者証）	2	A
22	アスベスト	4	A	47	管理適正化法（管理業者の業務）	3	A
23	給排水衛生設備	2	B	48	管理適正化法（財産の分別管理）	4	B
24	バリアフリー法	2	A	49	管理適正化法（管理業の登録）	4	A
25	品確法（目的）	1	A	50	管理適正化法（重要事項説明等）	1	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

管理業務主任者総評と科目別の分析

《総 評》

令和2年度の第20回管理業務主任者試験は、受験申込者数が18,997人（昨年は18,464人）、受験者数が15,667人（受験率82.5%）であり、受験者数は昨年よりわずかに増加した。

問題全体の難易度は、昨年と比較すると、表現も素直で、長文もなく、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。しかし、全体を通し、「組合せ問題（空欄補充等を含む）」は、昨年の3問から2問増え一昨年と同様の5問であり、「個数問題」は、昨年の5問から2問増え7問であったため、正答率に多少の影響が出るものと思われる。

（１）「民法・区分」の分野

民法・区分所有法からは、昨年のような新論点の出題もなく、一昨年までと同様、基本論点中心の出題であったので、解答しやすかったと思われる。今年は、個数問題が昨年と同様1問、組合せ問題（空欄補充）が1問出題された。また、昨年は、判決文の一部を正しい順番に並べかえる問題が出題がされたが、今年は、近年の傾向に戻り、「判例の空欄補充問題」が1問出題された。今年は、民法の大改正が行われたが、請負契約と債務不履行に関する基本論点の一部について問われた。

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。

（２）「規約・会計」の分野

標準管理規約からは、応用論点を中心とする単棟型の問題が出題され、個数問題が昨年より1問減り1問、組合せ照合問題が1問含まれていたが、昨年出題された団地型・複合用途型の問題は出題されなかった。標準管理委託契約書からは、基本問題を中心に問題が出題されたが、個数問題は昨年より1問増え2問含まれていた。定番の借地借家法・個人情報保護法・宅地建物取引業法・品確法からは各1問、昨年出題されなかった税金と不動産登記法からは各1問出題された。「財務」からは、昨年より1問増え2問出題された。今年の特徴として、住宅宿泊事業法・住宅宿泊事業施行要領が1問出題された。

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、ここ数年出題されなかった定番の「用語の定義」に関わる論点が出題された。また、建築申請・確認の可否を問う論点が久しぶりに出題されたものの、問題文で本来提示されるべき要件が不足していたため、受験生は正解を絞り込めなかったのではないだろうか。この分野からは、過去問の未出題論点も多いが、今年の難易度は、昨年までのものより解答しやすかったと思われる。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。

(4)「マンション管理適正化法・指針」の分野

今年の難易度は、昨年までのような通達の出題もなく、解答しやすかったと思われるが、個数問題が昨年と同様1問、組合せ問題が2問出題された。また、例年1問出題されるのが定番論点であったマンション管理適正化指針からの出題は、一昨年同様なかった。

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」「区分所有法」「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
「民事訴訟法」「裁判所法」「標準管理規約単棟型（コメント含む）」「法人税法」「消費税法」「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」「消防法」「バリアフリー法」「品確法」「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」「標準管理規約単棟型（コメント含む）」「民法」「不動産登記法」「個人情報保護法」「住宅宿泊事業法・住宅宿泊事業施行要領」「借地借家法」「自動車の保管場所の確保等に関する法律」「警備業法」「郵便法」「建築物の耐震改修の促進に関する法律」「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」 |

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と。特に、維持保全分野の一部を除き、過去問論点の繰返しが多くを占める。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いる。

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。この応用問題をある程度攻略できないと、72%（50問中36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。

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3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3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いる。

《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 6 問出題された。また、「区分所有法」との複合問題が 1 問、「借地借家法」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 2 問増え 6 問出題された。また、「標準管理規約」との複合問題が一昨年・昨年と同様 3 問、「民法」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

昨年は単独問題が 1 問出題されたが、今年は一昨年と同様出題されなかった。

◎ 不動産登記法

昨年は出題されなかったが、今年は一昨年と同様、単独問題が 1 問出題された。

◎ 借地借家法

今年は、一昨年と同様、借家権（定期建物賃貸借契約以外）と民法との複合問題が、前述のとおり 1 問出題された。

◎ 宅地建物取引業法

今年も、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

一昨年は 2 年ぶりに単独問題が 1 問出題されたが、今年は昨年同様出題されなかった。

◎ 品確法

今年も昨年同様、単独問題が 1 問出題された。

◎ 個人情報保護法

今年は、一昨年同様単独問題が 1 問出題された。

◎ 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問減り3問出題された。

◎ 標準管理規約

単棟型の単独問題が昨年より3問減り3問出題された。また「区分所有法」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、低くなってきている。

◎ 住宅宿泊事業法（住宅宿泊事業施行要領）

単独個数問題が、1問出題された。

◎ 会 計

近年の傾向どおり、「仕訳」についての基本問題が2問出題された。

◎ 財務・税務

「財務」からは、滞納管理費の請求訴訟（民事訴訟法・裁判所法）と少額訴訟に関する論点が、昨年より1問増え、一昨年同様2問出題された。また、昨年出題されなかった「税務」からは、定番の法人税・消費税に関する論点が1問出題された。

◎ 建築基準法

建築基準法の単独問題が、昨年より1問減り2問（用語等の論点が1問、建築申請・確認の論点が1問）出題された。

◎ 維持保全等

「建築物の換気」「石綿（アスベスト）」「給排水衛生設備」「バリアフリー」に関する論点が1問ずつ、「消防法」に関する論点が2問出題された。また、「長期修繕計画作成ガイドライン」が昨年より1問増え3問出題された。さらに、「各種法令（自動車の保管場所の確保等に関する法律・警備業法・郵便法・建築物の耐震改修の促進に関する法律）」に関する論点が1問出題された。

◎ 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、今年は、管理適正化法から5問出題された。

【問 1】 正解 2

- 1 × 「Dが2分の1」⇒「3分の1」

被相続人の死亡時に相続人となるべき者が生存していなければ、その者は相続人となれない（民法887条参照）。そして、被相続人と同時に死亡した者は相続人とはならず、どちらが先に死亡したか明らかでない場合は、**同時に死亡したものと推定**される（「**同時死亡の推定**」32条の2）。よって、本肢においては、AとCは同時に死亡したものと推定され、Cは相続人とならない。そうすると、相続人は、**配偶者B**と第二順位である**直系尊属**の父Dである。この場合、相続分は、配偶者Bが3分の2、父Dが**3分の1**である（900条2号）。

- 2 ○ Aが死亡した時点においては、配偶者Bと子Cが相続人となるので、甲はBとCの共有となる（887条1項、896条、898条）。その後、Cが死亡すると、Cには**配偶者及び直系卑属はいない**ため、Cの**直系尊属**であるBのみがCの相続人となる。そうすると、甲に対するCの共有持分は、Bが相続する（889条1項）。以上より、本肢においては、結果的に、Bのみが甲を相続することになる。

- 3 × 「Bの相続分は2分の1」⇒「3分の2」

Aが死亡する前に子Cが死亡していた場合、Cは相続人とならない。また、Cには子がないので、代襲相続も生じない（887条2項）。そうすると、相続人は、**配偶者B**と第二順位である**直系尊属**の父Dである。この場合、相続分は、配偶者Bが**3分の2**、父Dが3分の1である（900条2号）。

- 4 × 「国庫に帰属する」⇒「Bに帰属する」

BとCが共同相続した場合、その相続財産は、BとCの**共有**に属する（898条）。そして、共有者の一人が、その**持分を放棄**したときは、その持分は、国庫ではなく、**他の共有者**に帰属する（255条）。したがって、Cの持分は、Bに帰属する。

【問 2】 正解 3

- 1 ○ 請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を注文者に引き渡した場合には、原則として、注文者は、相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に**履行の追完がないときは**、その不適合の程度に応じて代金（報酬）の減額を請求することができる（民法559条、563条1項）。したがって、修補が可能な場合には、Aは、Bに対して、直ちに代金（報酬）減額請求をすることはできない。

- 2 ○ 注文者が破産手続開始の決定を受けたときは、請負人又は破産管財人は、契約の解除をすることができる（642条1項本文）。ただし、仕事を完成した後は、請負人による契約の解除はできない（同ただし書）。したがって、Bの工事完成前においては、B又は破産管財人は、本件契約の解除をすることができる。
- 3 × 「解除することができる」⇒「できない」
請負人が仕事を完成しない間は、注文者は、いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができる（641条）。したがって、Bが工事を完成させた場合には、Aは、損害を賠償しても、本件契約を解除することができない。
- 4 ○ 請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を注文者に引き渡した場合には、注文者は、その不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しないときは、その不適合を理由として、履行の追完の請求をすることができない（637条1項）。したがって、AはBに対し、不適合を知った時から1年以内にその旨を通知しなければ、追完請求としての修補請求をすることができない。

【問 3】 正解 4

- 1 × 「取り消すことができない」⇒「できる」
成年被後見人の法律行為は、取り消すことができる（民法9条本文）。成年被後見人本人も、取消し可能である（120条1項）。そして、成年被後見人は同意の意味すら理解できない精神状態であるため、成年被後見人には同意権が与えられていない。したがって、成年被後見人Aは、成年被後見人Bの事前の同意を得ていた場合であっても、甲の売買を取り消すことができる。
- 2 × 「取り消すことができる」⇒「できない」
制限行為能力者が代理人としてした行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができない（102条本文）。したがって、Aは、Cの制限行為能力を理由に、甲の売買を取り消すことができない。
- 3 × 「追認したものとみなされる」⇒「取り消したものとみなされる」
制限行為能力者の相手方は、被保佐人に対して、1ヵ月以上の期間内にその保佐人の追認を得るべき旨の催告をすることができる。この場合において、その被保佐人がその期間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、その行為を取り消したものとみなされる（20条4項）。したがって、Aが追認を得た旨の通知を発しないときは、DがAの行為を取り消したものとみなされる。

- 4 ○ 保佐人の同意を得なければならない行為について、保佐人が被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、**家庭裁判所**は、被保佐人の請求により、保佐人の**同意に代わる許可**を与えることができる(13条3項)。したがって、本肢は正しい。

【問 4】 正解 3

- 1 × 「Aが損害賠償責任を負う」⇒「Aは損害賠償責任を負わない」
注文者は、請負人がその仕事について第三者に加えた損害を賠償する責任を負わない。ただし、**注文又は指図**について、その**注文者に過失**があったときは、損害を賠償する**責任を負う**(民法716条)。Dの負傷は、請負人である施工会社Bの従業員Cが組んだ足場の部品が外れて落下したことによるものであり、注文者であるAについては、特に注文又は指図について過失があったとは認められない。したがって、Aは、損害賠償責任を負わない。
- 2 × 「損害賠償を請求した時点で履行遅滞になる」⇒「不法行為の時点から履行遅滞になる」
不法行為に基づく損害賠償債務は、期限の定めのない債務である。期限の定めのない債務について、債務者は、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負うのが原則である(412条3項)。しかし、不法行為に基づく損害賠償債務については、被害者保護の観点から、**不法行為の時点**から遅滞に陥る(判例)。
- 3 ○ 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、**所有者**がその損害を賠償しなければならない(717条1項ただし書)。この責任は、**無過失責任**とされている。したがって、当該瑕疵が施工会社Hの過失によるものであっても、専有部分の所有者であるGは損害賠償責任を免れない。
- 4 × 「Jに対しては、原則として損害賠償を請求できない」⇒「できる」
未成年者は、他人に損害を加えた場合において、自己の行為の責任を弁識するに足りる知能を備えていなかったときは、その行為について賠償の責任を負わない(712条)。この知能は、**12歳程度の知能**とされている。よって、Kは、17歳のJに対して、損害賠償を請求できる。また、不法行為をした未成年者が12歳程度以上の知能を有する場合には、**損害と監督上の過失との間に因果関係**が認められれば、監督者に対し、一般不法行為に基づく損害賠償責任を追及できる(709条、判例)。したがって、Kは、損害と監督上の過失との間に因果関係があれば、Iに対しても、損害賠償を請求できる。

【問 5】 正解 1

- 1 × 「追認をしたものとみなされる」⇒「追認を拒絶したものとみなされる」
代理権を有しない者が他人の代理人として契約した場合において、相手方は、本人に対し、相当の期間を定めて、その期間内に追認をするかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。そして、**本人**がその期間内に**確答をしない**ときは、**追認を拒絶したものとみなされる**（民法114条）。したがって、相当の期間内にBから確答を得られなかった場合には、Bは、追認を拒絶したものとみなされる。
- 2 ○ 代理権を有しない者がした契約は、本人が**追認をしない間**は、相手方が取り消すことができる。ただし、契約の時において代理権を有しないことを相手方が**知っていた**ときは、取り消すことが**できない**（115条）。したがって、無権代理であることについて善意のCは、Bが追認をしない間は、取消権を行使することができる。
- 3 ○ 他人の代理人として契約をした者は、自己の代理権を証明したとき、又は本人の追認を得たときを除き、**相手方の選択**に従い、相手方に対して**履行又は損害賠償**の責任を負う（117条）。したがって、Cは、自己の選択に従い、Aに対し、損害賠償の請求又は契約の履行を請求することができる。
- 4 ○ 肢3の解説のとおり、無権代理人は、相手方に対して、履行又は損害賠償の責任を負う。しかし、無権代理人が**行為能力の制限**を受けていたときは、**責任を負わない**（117条2項3号）。したがって、Cは、Aに対し、無権代理人の責任を追及することができない。

【問 6】 正解 2

- 1 ○ 契約の解除の意思表示は、**撤回することができない**（民法540条2項）。
- 2 × 「利息を付す必要はない」⇒「利息を付さなければならない」
当事者の一方がその解除権を行使した場合において、金銭を返還するときは、その**受領の時から**利息を付さなければならない（545条2項）。したがって、利息を付す必要はないとする本肢は誤っている。
- 3 ○ 債務の**全部**の履行が不能であるときは、債権者は、**催告をすることなく、直ちに契約の解除**をすることができる（542条1項1号）。そして、契約を解除するには、**債務者の責めに帰すべき事由を必要としない**。
- 4 ○ 債務の**一部**の履行が不能である場合において、**残存する部分のみでは契約をした目的を達することができない**ときは、債権者は、**直ちに契約の全部の解除**をすることができる（542条1項3号）。

【問 7】 正解 2

ア 不適切 「直ちに」⇒「相当の期間を定めてその履行を催告し」

管理組合及びマンション管理業者は、その相手方が、本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、本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）。

イ 適切

管理組合は、マンション管理業者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始の申立てをしたときは、本契約を解除することができる（18条2項1号）。

ウ 適切

管理組合は、マンション管理業者がマンション管理適正化法の規定に違反し、マンション管理業の登録の取消しの処分を受けたときは、管理委託契約を解除することができる（18条2項3号）。

エ 不適切 「一月前」⇒「三月前」

管理組合及びマンション管理業者は、その相手方に対し、少なくとも3カ月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる（19条）。

したがって、適切なものはイ・ウの二つであり、正解は肢2となる。

【問 8】 正解 1

1 最も不適切 「再委託することはできない」⇒「再委託することができる」

マンション管理業者は、「事務管理業務の管理事務の一部」又は「管理員業務、清掃業務若しくは建物・設備管理業務の管理事務の全部若しくは一部」を、第三者に再委託することができる（標準管理委託契約書4条1項、3条）。

2 適切

マンション管理業者が、管理事務を、第三者に再委託した場合においては、当該マンション管理業者は、再委託した管理事務の適正な処理について、管理組合に対して、責任を負う（4条2項）。

3 適切

マンション管理業者が管理事務を第三者に再委託する場合、当該再委託業者が業務を執行する上で直接管理組合に接触すること等もあることから、契約締結時に再委託する管理事務及び再委託先の名称が明らかな場合には、事前に管理組合に通知することが望ましい（4条関係コメント②）。

4 適 切

出納に関する事務は極めて重要であるので、管理事務のうち管理費等の収納事務を**集金代行会社**に再委託する場合、**再委託する管理事務及び再委託先の名称を、事前に管理組合に通知すべきである**（4条関係コメント②）。

【問 9】 正解 4

ア 適 切

マンション管理業者は、**管理組合の長期修繕計画の見直し**のため、管理事務を実施する上で把握したマンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、**改善の必要**があると判断した場合には、**書面**をもって管理組合に**助言**する（標準管理委託契約書別表第1の1（3）一）。

イ 適 切

長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況等を把握するための**調査・診断**を実施し、その結果に基づき行う当該計画の**見直し業務**を実施する場合には、本契約とは**別個の契約**とする（別表第1の1（3）二）。なお、本肢の記述は、「本契約とは別個の契約にすることが望ましい」とあるが、標準管理委託契約書では、「本契約とは別個の契約とする」と断定的に表現されており、ニュアンスが若干異なっている。しかし、内容が不適切とはまではいいきれず、「適切」と判断される。

ウ 適 切

マンション管理業者は、管理組合が管理委託契約にかかるマンションの維持又は修繕（大規模修繕を除く修繕又は保守点検等）を外注により、当該**マンション管理業者以外の業者**に行わせる場合、**見積書の受理、発注補助、実施の確認**を行う（別表第1の1（3）三）。

エ 適 切

「**大規模修繕**」とは、建物の全体又は複数の部位について、**修繕積立金**を充当して行う**計画的な修繕**又は**特別な事情**により必要となる**修繕等**をいう（別表第1の1（3）関係コメント④）。

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。

【問 10】 正解 1

- 1 × 「催告を行うことが必要である」⇒「必要ではない」
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、内容証明郵便による催告を行うことは必要ではない。
- 2 ○ 裁判所に訴えを提起すると、訴状が被告に送達される（138条1項）。この送達は、原則として被告の住所になされるが（103条1項）、被告が行方不明等の場合には、公示送達によって行うことができる（110条1項）。したがって、管理費を滞納している区分所有者が行方不明の場合でも、管理組合は、その者に対して、滞納管理費の支払請求についての訴えを提起することは可能である。
- 3 ○ 訴訟の目的の価額が140万円以下の請求について、簡易裁判所は、第一審の裁判権を有する（裁判所法33条1項1号）。
- 4 ○ 送達は、送達を受けるべき者の住所、居所、営業所又は事務所においてする（民事訴訟法103条）。したがって、裁判所からのBへの訴状は、Bが生活の本拠としている住所に送達される。

【問 11】 正解 1

- 1 ○ 同一の簡易裁判所において、同一年内に最高裁判所規則で定める回数（10回）を超えて少額訴訟による審理及び裁判を求めることはできない（民事訴訟法368条1項ただし書、民事訴訟規則223条）。
- 2 × 「控訴をすることができる」⇒「簡易裁判所に異議申し立てができる」
少額訴訟の終局判決に対しては、控訴ができない（民事訴訟法377条）。また、少額訴訟の終局判決に対しては、一定期間内に、その判決をした裁判所（簡易裁判所）に異議を申し立てることができる（378条1項本文）。
- 3 × 「いつでも」⇒「被告が最初にすべき口頭弁論の期日において弁論をし、又はその期日が終了するまで」
被告は、少額訴訟を通常の訴訟手続に移行させる旨の申述をすることができる（373条1項本文）。ただし、被告が最初にすべき口頭弁論の期日において弁論をし、又はその期日が終了した後は、申述することはできない（同ただし書）。
- 4 × 「反訴を提起することができる」⇒「反訴を提起できない」
少額訴訟においては、反訴を提起できない（369条）。

【問 12】 正解 3

- 1 不適切 「理事会の決議を経て…借入れ」⇒「組合員に負担を求める」
標準管理規約上、管理費に不足を生じた場合に、借入れを認める規定はない。管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる（標準管理規約61条2項）。
- 2 不適切 「修繕積立金として積み立て」⇒「翌年度における管理費に充当」
収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する（61条1項）。
- 3 最も適切
肢1参照。管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対してその都度必要な金額の負担を求めることができるが、これは総会の決議により、組合員に対して、負担を求めることを禁止した規定ではない（61条2項、48条参照）。したがって、総会の決議により、組合員に対して共用部分の共有持分に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることも可能である。
- 4 不適切 「会計監査後、通常総会に報告し承認を得なければならない」
理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない（59条）。

【問 13】 正解 2

- ア 不適切 「理事長の権限で」⇒「理事会の決議を経て」
理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる（標準管理規約42条4項）。
- イ 不適切 「直ちに理事会を招集」⇒「理事長に対し、理事会の招集を請求」
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（41条5項）。この場合、監事は、必要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6項）。
- ウ 適切
理事は、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）。

エ 適切

管理組合には、①理事長、②副理事長（○名）、③会計担当理事（○名）、④理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。○名）、⑤監事（○名）の役員を置くものとする（35条1項各号）。なお、理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する（同3項）。

したがって、適切なものはウ・エの二つであり、正解は肢2となる。

【問 14】 正解 2

1 適切

消費税法上、管理組合が金融機関から借入れをする場合、その借入金の支払利息は、課税されない。

2 最も不適切 「課税される」⇒「課税されない」

法人税法上、管理組合が運営する駐車場の組合員のみへの貸付にかかる使用料は、収益事業にあらず、課税対象とならない。

3 適切

法人税法上、管理組合が、マンションの共用部分を携帯電話の基地局設置のために通信事業者に賃貸する場合には、賃貸料は、収益事業に該当し、課税される。

4 適切

管理組合の基準期間及び特定期間（原則として、前事業年度開始の日以後6ヵ月の期間）における課税売上高が1,000万円以下の場合には、消費税の納税義務が免除される（消費税法9条1項、9条の2第1項）。また、特定期間については、「1,000万円を超えているか否か」の判定は、課税売上高に代えて、給与等支払額の合計額により判定することもできるが、ともに1,000万円を超えるときは、消費税の納税義務は免除されない（9条の2第3項）。

【問 15】 正解 4

発生主義に基づき、検討する。

- (1) まず、令和2年3月分収入合計は2,050,000円であるので、借方に「普通預金」2,050,000円を計上する。
- (2) 次に、入金内訳に基づいて、貸方を検討する。

① 令和2年2月以前分に係る収入

管理費収入100,000円・修繕積立金収入30,000円・駐車場使用料収入5,000円については、2月以前に、借方に未収入金135,000円が計上されている。2月以前には、次の仕訳がされている。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未収入金	135,000	管理費収入	100,000
		修繕積立金収入	30,000
		駐車場使用料収入	5,000

そして、3月に、この未収分が入金されたため、「貸方」に「未収入金」135,000円を計上して取り崩す。一方、借方には、3月に入金された「普通預金」135,000円を計上する。3月には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	135,000	未収入金	135,000

② 令和2年3月分に係る収入

管理費収入150,000円・修繕積立金収入45,000円・駐車場使用料収入10,000円については、3月において、貸方に「管理費収入」150,000円・「修繕積立金収入」45,000円・「駐車場使用料収入」10,000円を計上する。一方、借方には、3月に入金された「普通預金」205,000円を計上する。3月には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	205,000	管理費収入	150,000
		修繕積立金収入	45,000
		駐車場使用料収入	10,000

③ 令和2年4月分に係る収入

4月分の管理費収入1,200,000円・修繕積立金収入360,000円・駐車場使用料収入150,000円については、**3月時点ではまだ発生していないため**、「管理費収入」・「修繕積立金収入」・「駐車場使用料収入」を計上することはできない。そこで、入金があった1,710,000円（1,200,000円＋360,000円＋150,000円）については、**貸方に「前受金」1,710,000円を計上する**。一方、**借方には、3月に入金された「普通預金」1,710,000円を計上する**。**3月には、次の仕訳を行う**。
(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	1,710,000	前受金	1,710,000

(3) 以上を整理すると、次の仕訳となる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	2,050,000	未収入金	135,000
		管理費収入	150,000
		修繕積立金収入	45,000
		駐車場使用料収入	10,000
		前受金	1,710,000

したがって、最も適切なものは、肢4となる。

【問 16】 正解 3

発生主義に基づき、検討する。

- ① 排水管更新工事は**2月に完了**していることから、**2月時点で借方に修繕費850,000円を計上する**。しかし、**2月時点では代金の支払がされていないため、貸方に未払金850,000円を計上する**。**2月には、次の仕訳がされている**。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修繕費	850,000	未払金	850,000

そして、3月20日に、この未払分が普通預金から支払われているため、「借方」に「未払金」850,000円を計上して取り崩す。一方、貸方には、「普通預金」850,000円を計上する。3月には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未払金	850,000	普通預金	850,000

- ② 監視用カメラの取付工事は3月2日に完了しているので、借方に「什器備品」1,500,000円を計上する。そして、代金は3月末に普通預金から支払われているため、貸方に「普通預金」1,500,000円を計上する。3月には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
什器備品	1,500,000	普通預金	1,500,000

- ③ 外階段の塗装工事は4月1日から5日間にわたって実施される予定である。そして、代金は工事完了から1週間以内に支払う予定である。そうすると、3月には、特に計上すべき項目はない。

以上を整理すると、次の仕訳となる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未払金	850,000	普通預金	2,350,000
什器備品	1,500,000		

したがって、最も適切なものは、肢3となる。

【問 17】 正解 4

- 1 ○ 耐火構造では、建築物の部分（壁等）に**通常の火災による火熱が一定時間**加えられた場合に、**構造耐力上支障のある変形等を生じないものであること**等とされている（建築基準法施行令107条）。つまり、一定時間加熱が加わった後、火災が終わった後も変形等を生じないことが求められている。これに対して、**準耐火構造**では、建築物の部分に**通常の火災による火熱が加えられた場合、「加熱開始後一定時間」構造耐力上支障のある変形等を生じないものであること**等とされている（107条の2）。つまり、一定時間加熱による変形等を生じなければ、その後、変形等が生じてよいのである。したがって、**耐火構造の方が準耐火構造よりも性能が高いので、準耐火構造が要求される建築物を耐火建築物で建てることも可能である。**
- 2 ○ 火災を遮る設備である**防火設備**には、**ドレンチャー、防火戸等がある**（109条1項）。
- 3 ○ **主要構造部**には、**壁、柱、床、はり、屋根又は階段が該当する**（建築基準法2条5号）。また、**構造耐力上主要な部分**には、**基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう）が該当する**（施行令1条3号）。
- 4 × 「壁、天井及び床」⇒「壁及び天井」
共同住宅等の特殊建築物は、政令で定めるものを除き、政令で定める技術的基準に従って、その壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを防火上支障がないようにしなければならない（「内装制限」建築基準法35条の2）。しかし、床については、この制限を受けない。

【問 18】 正解 3

- 1 必要である

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう（昭和28年住指発第1400号）。そして、都市計画区域内において、建築物の**改築**（建築の1つ）をする場合、**建築確認が必要となる**（建築基準法6条1項4号）。なお、防火地域及び準防火地域「外」において**改築**を行おうとする場合、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が**10㎡以内**であるときには**建築確認は不要となる**ので（同2項）、改築に係る部分の面積が不明な本肢は、**建築確認が不要となる可能性もあるため、疑義のある選択肢である。**

2 必要である

建築物の**主要構造部**の一種以上について行う過半の修繕を大規模な修繕という（2条14号）。そして、①特殊建築物で、延べ面積が200㎡を超えるもの、②木造の建築物で3階以上、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの、③木造以外の建築物で2階以上、又は延べ面積が200㎡を超えるものの大規模の模様替をしようとする場合、**建築確認が必要となる**（6条1項1号・2号・3号）。本肢では単に「建築物」としており、上記①～③の建築物に該当しないと判断した場合は、**建築確認が不要となる**。しかし、上記①～③の建築物に該当すると判断した場合は、**建築確認が必要となるため、疑義のある選択肢である**。

3 不要である

建築物の用途を変更して、床面積の合計が200㎡を超える特殊建築物とする場合には、**建築確認が必要となる**（87条1項、6条1項1号）。本肢では、特殊建築物である共同住宅に用途変更をする場合であるが、その床面積が明示されておらず、共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を「超えない」場合、**建築確認は不要となる**。なお、共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を「超える」場合、**建築確認が必要となるため、疑義の残る選択肢である**。

4 必要である

都市計画区域内において、建築物の**増築**（建築の1つ）をする場合、**建築確認が必要となる**（6条1項4号）。ただし、防火地域及び準防火地域「外」において**増築**を行おうとする場合、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であるときには**建築確認は不要となる**（同2項）。本肢では、**準防火地域内での増築であるから、建築確認は必要となる**。

【問 19】 正解 1

1 最も不適切 「3時間に1回」⇒「2時間に1回」

住宅等の居室においては、ホルムアルデヒドに関する技術的基準として、「0.5回/h（時間）」以上の換気回数を有する機械換気設備を設置しなければならない（建築基準法28条の2、施行令20条の8）。したがって、換気回数は**2時間で1回である**。

2 適 切

空気齢とは、窓や給気口などの開口部から室内に入ってきた空気が、室内のある場所に到達するまでにかかる時間のことをいう。室内の換気の状態を表すために用いられ、空気齢が小さいほど空気が新鮮であり、空気齢が大きいほど空気が汚染されている可能性があることを表している。

3 適 切

自然換気とは、建物内外の温度差、外部風を利用して換気する方式である。

4 適 切

マンションの換気方式としても採用される、第三種換気方式とは、排気は機械換気で強制的に行い、給気は給気口などから自然に行う換気方式である。

【問 20】 正解 2

- 1 ○ 共同住宅で収容人員が50人以上の場合、そ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なければならない（消防法8条1項、施行令1条の2第3項1号ハ）。
- 2 × 「高さ20mを超える」⇒「高さ31mを超える」
高さ31mを超える建築物で、その管理について権原が分かれているもののうち消防長若しくは消防署長が指定するものの管理について権原を有する者は、統括防火管理者を協議して定めなければならない（消防法8条の2第1項）。
- 3 ○ 甲種防火対象物である共同住宅で防火管理者の資格を有する者は、総務大臣の登録を受けたものが行う甲種防火対象物の防火管理に関する講習の課程を修了した者で、当該防火対象物において防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる管理的又は監督的な地位にあるものが含まれる（8条1項、施行令3条1項1号イ）。
- 4 ○ 防火管理者の業務には、①防火対象物について消防計画の作成、②当該消防計画に基づく消火、通報及び避難訓練の実施、③消防用設備等の点検及び整備、④火気の使用又は取扱いに関する監督、⑤その他防火管理上必要な業務がある（消防法8条1項）。

【問 21】 正解 4

- 1 ○ 住宅の用途に供される防火対象物の関係者は、住宅用防災機器の設置及び維持に関する基準に従って、住宅用防災機器を設置し、及び維持しなければならない（消防法9条の2第1項）。この住宅用防災機器の設置及び維持の義務は新築住宅に限定しておらず、既存住宅についても対象となる。なお、新築住宅については平成18年6月1日から、住宅用防災機器の設置が義務付けとなっている。また、既存住宅については平成23年5月までで各地方公共団体が定める期間までに設置が義務化された。
- 2 ○ 住宅用防災警報器又は住宅用防災報知設備の感知器は、就寝の用に供する居室に設置する必要がある（施行令5条の1第7項1号イ）。
- 3 ○ スプリンクラー設備（総務省令で定める閉鎖型スプリンクラーヘッドを備えているものに限る）又は自動火災報知設備を、技術上の基準に従い設置したときその他の当該設備と同等以上の性能を有する設備を設置した場合において総務省令で定めるときは、当該設備の有効範囲内の住宅の部分について住宅用防災警報器又は住宅用防災報知設備を設置しないことができる（5条の7第1項3号）。

- 4 × 「壁面に設置してはならない」⇒「壁面に設置することもできる」

住宅用防災警報器又は住宅用防災報知設備の感知器は、天井又は壁の屋内に面する部分（天井のない場合にあっては、屋根又は壁の屋内に面する部分）に、火災の発生を未然に又は早期に、かつ、有効に感知することができるように設置することとされている（5条の7第1項2号）。したがって、壁面に設置することもできる。

【問 22】 正解 4

- 1 適切

日本で使用された代表的な石綿（アスベスト）には、蛇紋石族の白石綿（クリソタイル）と角閃石族の茶石綿（アモサイト）、青石綿（クロシドライト）がある。

- 2 適切

事業者は、健康診断の結果に基づき、石綿健康診断個人票を作成し、これを当該労働者が当該事業場において常時当該業務に従事しないこととなった日から40年間保存しなければならない（石綿障害予防規則41条）。

3 適 切

吹付け石綿又は吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1%を超えるものは使用できない（平成18年国土交通省告示1172号）。

4 最も不適切 「製造されたことがない」⇒「製造されたことがある」

建物の内外装の仕上げに用いられる建築用仕上げ塗材について、過去に石綿を含有するものが製造されたことがある。

【問 23】 正解 2

1 適 切

排水口空間とは、間接排水管の管端と、一般排水系統に直結している水受け容器又は排水器具のあふれ縁との間の鉛直距離をいう。

2 最も不適切

インバートますとは汚水ますのことで、汚物がスムーズに流れるように、底面に半円筒状のインバート（溝）が設けられている。本肢の記述は、雨水排水ますの説明である。

3 適 切

逆サイホン作用とは、洗面器や流しなどの水受け容器中に吐き出された水、使用された水、又はその他の液体が給水管内に生じた負圧による吸引作用により給水管内に逆流する現象をいう。

4 適 切

伸頂通気管とは、最上部の排水横枝管が排水立て管に接続した点よりも更に上方へ、その排水立て管を立ち上げて、これを通気管に使用する部分をいう。

【問 24】 正解 2

- 1 ○ 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という）によれば、同法に基づく措置は、**高齢者、障害者等**にとって日常生活又は社会生活を営む上で障壁となるような社会における事物、制度、慣行、観念その他一切のものの除去に資すること及び全ての国民が**年齢、障害の有無**その他の事情によって分け隔てられることなく**共生する社会の実現に資する**ことを旨として、行われなければならない（バリアフリー法1条の2）。

2 × 「管理者や占有者は含まれない」⇒「含まれる」

建築主等とは、建築物の建築をしようとする者又は建築物の所有者、管理者若しくは占有者をいう（2条14号）。

3 ○ 特別特定建築物とは、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する特定建築物であって、移動等円滑化が特に必要なものとして政令で定めるものをいい、共同住宅はこれに含まれない（2条17号、施行令5条）。また、特定建築物とは、学校、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、ホテル、事務所、共同住宅、老人ホームその他の多数の者が利用する政令で定める建築物又はその部分をいう（バリアフリー法2条16号）。

4 ○ 建築物特定施設とは、出入口、廊下、階段、エレベーター、便所、敷地内の通路、駐車場その他の建築物又はその敷地に設けられる施設で政令で定めるものをいう（2条18号）。

【問 25】 正解 1

住宅の品質確保の促進等に関する法律1条の「目的」は、以下のとおりである。

この法律は、住宅の性能に関する（表示基準）及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、（新築住宅）の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって国民生活の安定向上と（国民経済の健全な発展）に寄与することを目的とする。

したがって、（ア）には、表示基準、（イ）には新築住宅、（ウ）には、国民経済の健全な発展が入り、正解は肢1となる。

【問 26】 正解 4

1 適切

長期修繕計画作成ガイドラインは、マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し及び修繕積立金の額の設定に関して、基本的な考え方等と長期修繕計画標準様式を使用しての作成方法を示すことにより、適切な内容の長期修繕計画の作成及びこれに基づいた修繕積立金の額の設定を促し、マンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としている（長期修繕計画作成ガイドライン1章総則1）。

2 適 切

肢 1 の解説参照。長期修繕計画に基づいた修繕積立金の額の設定を促すことを目的としている。

3 適 切

肢 1 の解説参照。マンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としている。

4 最も不適切

外部の専門的知識を有する者による専門委員会を設置し、長期修繕計画における基本方針を決定させることを促すことを目的とはしていない。

【問 27】 正解 4

ア 適 切

推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする（長期修繕計画作成ガイドライン 2 章 1 節 2 二①）。

イ 適 切

区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する（2 章 1 節 2 二②）。

ウ 適 切

計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する（2 章 1 節 2 二③）。

エ 適 切

計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する（2 章 1 節 2 二④）。

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。

【問 28】 正解 3

1 適 切

修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式（均等積立方式）を基本とする（長期修繕計画ガイドライン 3 章 2 節 1）。

2 適 切

長期修繕計画及び修繕積立金の額を一定期間（5年程度）ごとに見直しを行う規定を管理規約に定めることも望まれる（2章1節3一）。

3 最も不適切 「修繕積立金会計とは区分して管理する」⇒「修繕積立金会計に繰り入れる」

購入時に将来の計画修繕工事に要する経費として修繕積立基金を負担する場合又は修繕積立金の総額の不足などから一時金を負担する場合は、これらを修繕積立金会計に繰り入れる（3章2節2）。

4 適 切

専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料は、これらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる（2章1節3二②）。

【問 29】 正解 4

- ア ○ 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、**会議の目的たる事項**を示して、各区分所有者に発しなければならない（区分所有法35条1項本文）。この通知をする場合において、会議の目的たる事項が、共用部分の重大変更（17条1項）、規約の設定・変更・廃止（31条1項）、大規模滅失における復旧決議（61条5項）、建替え決議（62条1項）、団地規約の設定についての各棟の決議（68条1項）又は団地内の建物の建替え承認決議（69条7項）であるときは、その**議案の要領**をも通知しなければならない（35条5項）。
- イ ○ 集会は、区分所有者**全員の同意**があるときは、**招集の手続を経ない**で開催することができる（36条）。
- ウ ○ 区分所有法又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者**全員の承諾**があるときは、**書面又は電磁的方法による決議**をすることができる（45条1項本文）。この書面又は電磁的方法による決議は、集会の決議と**同一の効力**を有する（同3項）。
- エ ○ 区分所有法又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者**全員の書面又は電磁的方法による合意**があったときは、**書面又は電磁的方法による決議があったものとみなされる**（45条2項）。

したがって、正しいものはア～エの四つであり、正解は肢4となる。

【問 30】 正解 4

- 1 不適切 「当該相続人にあてて総会の招集通知を送すべきではない」

総会の招集通知は、原則として、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発する（標準管理規約43条2項本文、区分所有法35条1項前段）。そして、相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する（民法896条）。そうすると、組合員（区分所有者）が死亡した場合、その区分所有権を相続した者が組合員（区分所有者）となるので、総会の招集通知は、その相続をした者が届出をしたあて先に発すれば足りる。よって、本肢の相続人が組合員（区分所有者）と確定していれば、当該相続人が連絡をしてきた住所にあてて総会の招集通知を送すればよい。しかし、必ずしも、当該相続人が単独相続したとはいえないし、甲マンションの区分所有権を遺産分割で取得したともいえない。したがって、他の相続人の有無等の事情を確認せずに、当該相続人の電話連絡だけを信じて、当該相続人にあてて総会の招集通知を送したことは適切ではない。

- 2 不適切 「妻にあてて総会の招集通知を送すべきである」

総会の招集通知は、組合員に発しなければならない（標準管理規約43条1項、区分所有法35条1項）。本肢の組合員名簿によると、妻が甲マンションの区分所有者である。したがって、総会の招集通知は、妻にあてて送すべきである。

- 3 不適切 「乙マンションの住所にあてて総会の招集通知を送すべきである」

総会の招集通知は、管理組合に対して組合員が届出をしたあて先に発するものとされている（標準管理規約43条2項本文、区分所有法35条3項前段）。したがって、総会の招集通知は、甲マンションの区分所有者が通知を受けべき場所として届出をしている乙マンションの住所にあてて送すべきである。

- 4 最も適切

総会の招集通知は、通知を受けるべき場所の届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地にあてて発するのが原則である（標準管理規約43条2項ただし書、区分所有法35条3項前段）。しかし、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる（同4項前段）。そして、標準管理規約では、総会の招集通知を受けべき場所の届出のない組合員に対しては、通知の内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、通知に代えることができると規定している（標準管理規約43条3項）。したがって、規約の定めに従って、甲マンション内の見やすい場所にある掲示板に総会の招集通知を掲示したことは適切である。

【問 31】 正解 3

1 適切

玄関扉の一斉交換工事には、出席組合員の議決権の過半数の賛成が必要である（標準管理規約47条関係コメント⑤カ）。

2 適切

マンションの耐震改修工事のために、1階の全ての柱下部を切断し、その箇所に免震部材を挿入する工事は、基本的構造部分への加工が大きいので、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成（特別多数決議）が必要である（47条関係コメント⑤イ参照）。

3 最も不適切 「組合員全員の合意」⇒「出席組合員の議決権の過半数の賛成」

下水道が完備されたため、不要となった浄化槽を撤去する工事は、出席組合員の議決権の過半数の賛成により実施可能と考えられる（47条関係コメント⑤カ参照）。

4 適切

エントランスホールの一部を集会室に変更する工事には、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成（特別多数決議）が必要である（47条関係コメント⑤カ参照）。

【問 32】 正解 2

1 適切

管理組合の総会は、総組合員で組織する（標準管理規約42条1項）。そして、住戸が数人の共有に属する場合、その共有者各人が区分所有者であり、組合員の資格を有している（30条）。また、この場合、総会において議決権を行使する者については、あらかじめ理事長に届け出た者1名とされている（46条2項・3項、区分所有法40条）。したがって、議決権を行使する者として選任され理事長に届け出た者以外の当該住戸の区分所有者であっても、組合員として総会に出席すること自体は認められる。

2 最も不適切

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べるができる（標準管理規約45条2項前段、区分所有法44条1項）。しかし、修繕積立金の支払義務を負うのは賃貸人（区分所有者）であるため、賃借人（占有者）は修繕積立金の値上げに利害関係を有していない。したがって、本肢の賃借人は、総会に出席することが認められない。

3 適切

組合員は、書面又は**代理人**によって議決権を行使できる（標準管理規約46条4項、区分所有法39条2項）。そして、**組合員の配偶者**は代理人になれる（標準管理規約46条5項1号）。したがって、本肢の区分所有者の配偶者は、総会に出席することが認められる。

4 適切

肢2の解説のとおり、専有部分の**占有者**は、会議の目的たる事項につき**利害関係**を有する場合には、総会に出席できる（標準管理規約45条2項前段、区分所有法44条1項）。賃借人に対する専有部分の引渡し請求訴訟は、賃貸借契約を解除して、**賃借人に立退きを請求**するものである（区分所有法60条1項）。したがって、本肢の賃借人は、**利害関係を有しているため**、総会に出席することが認められる。

【問 33】 正解 2

1 すべて正しい

管理組合法人においては、理事の員数の制限はされておらず、理事が**数人**あるときは、**各自**管理組合法人を**代表**する（区分所有法49条3項）。また、規約若しくは集会の決議によって、**数人の理事が共同して**管理組合法人を**代表**すべきことを定めることができる（同3項）よって、代表する理事を複数名とすることができる。一方、管理組合を**代表**するのは**理事長**である（標準管理規約38条1項）。そして、管理組合には、**理事長**、副理事長○名、会計担当理事○名、理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む）○名、監事○名の役員を置くとされている（35条1項）。理事長については、「**○名**」とされていないことから、**1名**である。

2 誤りが含まれている 「再任することができない」⇒「できる」

管理組合法人の理事の任期は、原則として2年であるが、**規約で3年以内**において別段の期間を定めたときは、その期間となる（区分所有法49条6項）。しかし、**再任を禁ずる規定はない**。よって、本肢は誤りが含まれている。一方、管理組合の理事の**任期は○年とし、再任を妨げない**とされている（標準管理規約36条1項）。よって、理事の任期は規約により自由に定められ、再任することもできる。

3 すべて正しい

管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、**監事**が管理組合法人を代表する（区分所有法51条）。一方、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（標準管理規約38条6項）。

4 すべて正しい

管理組合法人の監事は、理事の業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、集会に報告をすることができ、この報告をするため必要があるときは、集会を招集することができる（区分所有法50条3項3号・4号）。一方、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（標準管理規約41条3項）。

【問 34】 正解 3

- 1 ○ 「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び規約の規定により共用部分とされた附属の建物をいう（区分所有法2条4項）。そして、共用部分には、区分所有者全員の共用に供されるべき**全体共用部分**と、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな**一部共用部分**がある（3条、4条1項）。したがって、共用部分には、全体共用部分と一部共用部分がある。
- 2 ○ 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成するが、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな**一部共用部分**を一部の区分所有者が管理するときも、同様の団体が構成される（3条）。したがって、一部共用部分を管理する団体は、全体共用部分を管理する団体とは別に、当然に団体が構成される。
- 3 × 「全体の利害に関係する場合には、当然に区分所有者全員で管理することができる」
一部共用部分の管理のうち、区分所有者**全員の利害に関係するもの**又は区分所有者全員の規約に定めがあるものは区分所有者**全員**で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う（16条）。したがって、一部共用部分は、全体の利害に関係する場合には、当然に区分所有者全員で管理することができる。
- 4 ○ 廊下や階段等の法定共用部分は、構造上区分所有権の目的とならないことが明らかであり、当然に「法定」共用部分であることを第三者に対抗できるため、登記に関する規定（民法177条）は適用されない（区分所有法11条3項）。ただし、「規約」共用部分は、その旨の登記をしなければ、第三者に対抗できない（4条2項）。

【問 35】 正解 4

- 1 × 「その旨の登記により」⇒「規約により」

区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる（区分所有法5条1項）。

- 2 × 「規約で…敷地とする旨の定めが必要である」⇒「甲地、乙地ともに法律上当然にAマンションの敷地となる」

「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び規約により建物の敷地とされた土地をいう（2条5項）。したがって、建物が物理的に所在する土地については、法律上当然に建物の敷地となる。

- 3 × 「規約で…定めない限り…Aマンションの敷地ではなくなる」⇒「乙地は規約でAマンションの敷地と定められたものとみなされる」

建物が所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる（5条2項前段）。したがって、乙地をAマンションの敷地と定める規約は不要である。

- 4 ○ 建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となったときも、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる（5条2項後段）。したがって、丙地は、規約でAマンションの敷地であることを定めなくても、Aマンションの敷地である。

【問 36】 正解 3

- 1 × 「区分所有権を有する管理者でなければならない」⇒「区分所有権を有する管理者に限られない」

規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員（一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者）のためにその共用部分を管理する義務を負う（区分所有法20条1項前段）。また、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（27条1項）。そして、管理者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって選任される（25条1項）。すなわち、管理者には資格制限がなく、区分所有者である必要はない。したがって、管理所有の主体は、区分所有者か管理者であり、区分所有権を有する管理者に限られない。

- 2 × 「共用部分、共有の建物、附属施設、敷地に限られる」⇒「共用部分に限られる」

肢1の解説のとおり、管理所有の対象物は、**共用部分**である（27条1項）。したがって、共有の建物、附属施設、敷地については、管理所有の対象物にはならない。

- 3 ○ **区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる（6条2項前段）。**この請求権は、**管理者には認められないのが原則であるが、管理者が管理所有者である場合には認められる（27条2項、6条2項）。**したがって、管理者が、その職務の範囲内の行為として、区分所有者の専有部分等の一時使用権を請求する場合には、当該管理者は管理所有者であることが必要である。

- 4 × 「管理所有である旨の登記が必要である」⇒「管理所有である旨の登記はされない」

肢1の解説のとおり、管理所有には、**規約に特別の定めが必要である（27条1項）。**この規約の設定には、**区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議が必要である（31条1項前段）。**また、管理所有者は実質的には**共用部分の管理**を委ねられているにすぎず、共用部分を管理者が所有する旨は規約より公示されるため、管理所有である旨の**登記はされない。**

【問 37】 正解 1

- 1 ○ 区分所有法7条1項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の**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）。**なお、区分所有法7条1項に規定する債権とは、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である（7条1項）。

- 2 × 「連帯して無限責任を負う」⇒「直接には責任を負わない」

権利能力なき社団の代表者が社団の名においてした取引上の債務は、その社団の構成員全員に、一個の義務として総有的に帰属するとともに、社団の総有財産だけがその責任財産となり、**構成員各自は、取引の相手方に対し、直接には個人的債務ないし責任を負わない（判例）。**したがって、各区分所有者は、連帯して無限責任を負うのではない。

- 3 × 「その法人の総財産の範囲で有限責任を負う」⇒「共用部分の持分割合に応じて弁済の責任を負う」

管理組合法人の財産をもってその債務を完済することができないときは、各区分所有者は、原則として、**共用部分の持分の割合に応じて弁済の責任を負う**（53条、14条）。したがって、区分所有者は、その法人の総財産の範囲で有限責任を負うのではない。

- 4 × 「区分所有者の負担は…連帯かつ無限責任を負う」⇒「区分所有者は共用部分の持分割合に応じた分割責任を負う」

管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為について、各区分所有者は、原則として、**共用部分の持分の割合に応じて責任を負う**（29条1項本文、14条）。したがって、この区分所有者の責任は、共用部分の持分割合に応じた**分割責任**である。

【問 38】 正解 1

- 1 × 「その旨の登記をしなくても第三者に対抗することができる」⇒「その旨の登記をしなければ第三者に対抗することはできない」

規約共用部分は、その旨の登記をしなければ、第三者に対抗することができない（区分所有法4条2項）。規約共用部分は、本来的に専有部分となり得る建物の部分や附属建物であるために、規約共用部分である旨を登記しなければ、第三者に対抗できない。このことは、公正証書による原始規約においても、変わるところはない。

- 2 ○ 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により規約を設定することができる（32条）。ここにいう最初に建物の専有部分の全部を所有する者とは、区分所有権は成立したが、**各専有部分が個別の区分所有者に帰属しない段階で、その全部を所有している者**のことを指す。そうすると、建物を新たに区分所有建物とすることによってその全部を所有することになった者も、最初に建物の専有部分の全部を所有する者に該当する。
- 3 ○ 規約は、区分所有者の権利義務に関わるため、本来は、分譲後、各専有部分の区分所有者が、集会の決議により設定するものである（31条1項）。しかし、管理の便宜上、最初の規約については、分譲業者が作成することが多い。そこで、**分譲業者が単独で設定した規約の内容を確実に証明するために**、公正証書によることとしている。
- 4 ○ 公正証書による原始規約には、①**規約共用部分に関する定め**（4条2項）、②**規約敷地に関する定め**（5条1項）、③**敷地利用権の分離処分**ができる旨の定め（22条1項ただし書）、④**敷地利用権の持分割合に関する定め**（同2項ただし書）の**4つ**を設定できる（32条）。

【問 39】 正解 2

問題文の空欄を補充し、完成した文章は、次のとおりである（判例）。

「建物の建築に携わる設計者、施工者及び（ア 工事監理者）（以下、併せて「設計・施工者等」という）は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての（イ 基本的な安全性）が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての（イ 基本的な安全性）を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の（ウ 生命、身体又は財産）が侵害された場合には、設計・施工者等は、・・・（中略）・・・これによって生じた損害について（エ 不法行為）による賠償責任を負うというべきである。」

したがって、語句の組合せとして正しいものは「ア 工事監理者」、「イ 基本的な安全性」、「ウ 生命、身体又は財産」、「エ 不法行為」であり、正解は肢2となる。

【問 40】 正解 3

- 1 × 「乙区欄に記録」⇒「甲区欄に記録」

登記記録は、表題部と権利部に区分して作成される（不動産登記法2条5号・7号・8号）。さらに権利部は、所有権に関する登記の登記事項を記録する甲区と、所有権以外に関する登記の登記事項を記録する乙区に区分される（不動産登記規則4条4項）。したがって、所有権移転の仮登記・仮差押え登記は、所有権に関する登記なので、甲区欄に記録される。

- 2 × 「中心線で囲まれた部分」⇒「内側線で囲まれた部分」

建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線（区分建物にあっては、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（115条）。

- 3 ○ 権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報をその登記所に提供しなければならない（不動産登記法61条）。

- 4 × 「表題部には固定資産税評価額は記載されない」

登記記録の建物の表題部には、所在地、家屋番号、構造、床面積等が記録されるが、固定資産税評価額は記載されない（2条7号、不動産登記規則4条参照）。

【問 41】 正解 3

- 1 ○ 個人データとは、個人情報データベース等を構成する個人情報という（個人情報保護法2条6項）。また、個人情報データベース等とは、個人情報を含む情報の集合物であって、次のものをいう（同4項）。
 - ① 特定の個人情報を電子計算機を用いて検索できるように体系的に構成したもの
 - ② 上記①のほか、特定の個人情報を容易に検索できるように体系的に構成したものとして政令で定めるもの本肢の、紙面で処理された組合員名簿については、容易に検索できるように体系的に構成したものであれば、②に該当するので、個人情報データベース等に該当する。
- 2 ○ 個人情報とは、生存する個人に関する情報であって、①当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができる情報を含む）、②個人識別符号が含まれるもの、をいう（2条1項）。そして、防犯カメラの映像も、特定の個人を識別できるものであれば、個人情報に該当する。
- 3 × 「この法律の対象にはなりません」⇒「なります」
個人情報取扱事業者に関する近年の法改正により、取り扱う個人情報が5,000以下であっても、個人情報取扱事業者に該当することになったので、個人情報保護法の対象となる。
- 4 ○ 個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データの開示を求められたときは、本人に対し、政令で定める方法により、遅滞なく、当該保有個人データを開示しなければならない（28条1項・2項）。そして、個人情報取扱事業者は、保有個人データの開示を求められたときは、当該措置の実施に関し、手数料を徴収できる（33条1項）。

【問 42】 正解 2

- ア 不適切 「住宅宿泊事業の用に供することができる」⇒「供することはできない」

住宅宿泊事業を営もうとする者は、その旨の届出をすることになり（住宅宿泊事業法3条1項）、この届出者は、「規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがない旨（当該規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むこ

とを禁止する意思がない旨を含む)」を記載した届出書を知事（保健所設置
地市等の長）に提出しなければならない（同2項7号、施行規則4条3項
13号）。そして、この「住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない旨」
には、「管理組合の総会や理事会における住宅宿泊事業を営むことを禁止す
る方針の決議がないこと」が該当するので、規約に禁止する旨の定めがない
だけでは足りず、「総会や理事会で禁止する方針の決議がない場合でない
と、専有部分を住宅宿泊事業の用に供することはできない」と考えられる
（施行要領2-1（2）①）。

イ 適 切

分譲マンション（住宅がある建物が二以上の区分所有者が存する建物で人
の居住の用に供する専有部分のあるものである場合）で住宅宿泊事業を行
う場合は、**標識の掲示場所等の取扱い**について、**予め管理組合と相談する**
ことが望ましい（2-2（8）①、住宅宿泊事業法13条参照）。

ウ 適 切

住宅宿泊事業法において「住宅」とは、次の各号に掲げる要件のいずれに
も該当する家屋をいう（2条1項1号・2号）。

- ① 当該家屋内に**台所、浴室、便所、洗面設備**その他の当該家屋を生活の
本拠として使用するために必要なものとして国土交通省令・厚生労働省令
で定める設備が設けられていること。
- ② 現に人の生活の本拠として使用されている家屋、従前の入居者の賃貸借の
期間の満了後新たな入居者の募集が行われている家屋その他の家屋であって、
人の居住の用に供されていると認められるものとして国土交通省令・厚生労
働省令で定めるものに該当すること。

したがって、住宅宿泊事業者は、住宅の家屋内に、**台所、浴室、便所、洗面
設備**を設けなければならない。

エ 不適切 「90日」⇒「180日」

住宅宿泊事業を営む場合に、住宅に人を宿泊させることができる日数は**1
年間で180日が上限**である（2条3項）。

したがって、**適切なものはイ・ウの二つであり、正解は肢2**となる。

【問 43】 正解 1

- 1 ○ 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない（民法612条1項）。賃借人が無断譲渡・転貸をし、**第三者に賃借物の使用・収益をさせたときは**、賃貸人は、契約の解除をすることができる（同2項）。したがって、Cが使用・収益を開始しない限り、Aは、Bとの賃貸借契約を解除できない。
- 2 × 「**中途解約ができる旨の特約を定めなかった場合、中途解約はできない**」
当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に**解約をする権利を留保**することができる（618条）。すなわち、**中途解約ができる旨の特約は有効**である。しかし、本肢においては、中途解約ができる旨の特約を定めていないため、中途解約は認められない。
- 3 × 「**無効**」⇒「**有効**」
建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その**造作を時価で買い取るべきことを請求**することができる（「**造作買取請求権**」借地借家法33条1項前段）。ただし、造作買取請求権を**排除する旨の特約は有効**である（37条）。
- 4 × 「**前月末日**」⇒「**当月末日**」
賃料は、動産、建物及び宅地については**毎月末に**、その他の土地については毎年末に、支払わなければならない（民法614条本文）。

【問 44】 正解 2・4（試験実施団体は2つ解答とした）

- 1 ○ 何人も、自動車が**夜間**（日没時から日出時までの時間をいう）に**道路上の同一の場所に引き続き「8時間」以上駐車**することとなるような行為をしてはならない（自動車の保管場所の確保等に関する法律11条2項2号）。
- 2 × 「**主たる営業所の所在地を管轄する都道府県公安委員会**」⇒「**変更に係る公安委員会**」
警備業者は、警備業務を行おうとする都道府県の区域を管轄する**公安委員会**に、当該公安委員会の管轄区域内において警備業務を行うに当たって用いようとする**服装の色、型式その他内閣府令で定める事項**を記載した**届出書**を提出しなければならない（警備業法16条2項）。また、警備業務を行うに当たって用いようとする**服装の色、型式等を変更したときは**、当該「**変更に係る公安委員会**」に届け出なければならない（同3項、11条1項）。本肢のような「**主たる営業所の所在地を管轄する都道府県公安委員会**」ではない。

- 3 ○ 階数が3以上であり、かつ、その全部又は一部を住宅、事務所又は事業所の用に供する建築物で総務省令で定めるもの（高層建築物）には、総務省令の定めるところにより、その建築物の出入口又はその付近に郵便受箱を設置するものとする（郵便法43条）。そして、郵便受箱は、郵便物の差入口の大きさが、縦2cm以上、横16cm以上のものであることが必要である（施行規則11条4号）。
- 4 × 「旧耐震基準に基づく建物は対象外である」⇒「対象となる」
建築物の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができる（耐震改修法22条1項）。当該認定の対象となる建築物は、昭和56年の建築基準法施行令改正以後のものに限定されておらず、改正以前の旧耐震基準に基づく建物であっても、耐震診断で耐震性があると認められたものや耐震改修済みのもの等は対象となる。

【問 45】 正解 3

- 1 ○ 宅地建物取引業者は、「損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときはその内容」は重要事項として説明しなければならない（宅建業法35条1項9号）。
- 2 ○ 宅地建物取引業者は、当該マンションが既存の建物であるときは、建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を、重要事項として説明しなければならない（35条1項6号の2イ）。
- 3 × 「既に積み立てられた額も説明しなければならない」
宅地建物取引業者は、計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがある場合は、その内容、及び既に積み立てられた額を、重要事項として説明しなければならない（35条1項6号、施行規則16条の2第6号）。
- 4 ○ 宅地建物取引業者は、買主となろうとしている者に対して、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、一定事項を記載した書面を交付して重要事項を説明させなければならない（宅建業法35条1項）。しかし、この重要事項の説明を行い、当該書面に記名押印する宅地建物取引士は、専任の宅地建物取引士に限定されていない（同5項）。

【問 46】 正解 2

ア × 「90日前から30日前までに」⇒「6ヵ月前までに」

管理業務主任者証の交付を受けようとする者は、一定の場合（試験合格日から1年以内に交付を受けようとする者）を除き、国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が国土交通省令で定めるところにより行う講習で、交付の申請の日前「6ヵ月」以内に行われるものを受講しなければならない（マンション管理適正化法60条2項）。

イ × 「3年」⇒「5年」

管理業務主任者証の有効期間は、「5」年であるとする（60条3項）。

ウ ○ 管理業務主任者の登録を受けた者は、登録を受けた事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（62条1項）。

エ ○ 管理業務主任者は、事務禁止の処分を受けた場合には、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出しなければならない（60条5項）。

したがって、誤っているものはア・イの二つであり、正解は肢2となる。

【問 47】 正解 3

ア 違反する 「3年間」⇒「5年間」

管理業者は、管理事務について、帳簿を作成し、保存しなければならない（マンション管理適正化法75条）。この帳簿（ファイル又は磁気ディスク等を含む）は、各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後「5年間」保存しなければならない（施行規則86条3項）。

イ 違反する 「主たる事務所に標識が掲げられているため支店に標識を掲げることなく」⇒「事務所ごとに掲げなければならない」

管理業者は、その「事務所ごと」に、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない（マンション管理適正化法71条）。

ウ 違反しない

管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等（①管理業者が管理者等の場合、②管理者等が不設置の場合は、当該管理組合を構成する区分所有者等全員）に対し、遅滞なく、契約の成立時の書面を交付しなければならない（73条1項）。本肢は、上記①②ではないので、管理者に書面を交付したことは違反ではない。

エ 違反する 「承諾を得て、一括して他社に再委託した」⇒「承諾の有無にかかわらず、一括して他社に再委託してはならない」

管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち、**基幹事務**については、これを「一括」して他人に委託してはならない（74条）。「一部」であれば他人に委託してもよい。

したがって、違反するものを全て含む組合せはア・イ・エであり、正解は肢3となる。

【問 48】 正解 4

ア × 「承諾があれば…保証契約を締結する必要はない」⇒「例外（承諾ではない）に該当すれば、保証契約を締結する必要はない」

管理業者は、イ方式又はロ方式で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・分割管理の対象となる財産の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない**。ただし、次のいずれにも該当する場合、保証契約の締結は不要である（マンション管理適正化法施行規則87条3項）。

- ① 修繕積立金等金銭や分割管理の対象となる財産が、区分所有者等から管理業者が受託契約を締結した管理組合・その管理者等（以下「管理組合等」という）を名義人とする収納口座に直接預入される場合又は管理業者や管理業者から委託を受けた者が、区分所有者等から修繕積立金等金銭や分割管理の対象となる財産を徴収しない場合
- ② 管理業者が、管理組合等を名義人とする**収納口座に係る当該管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理しない場合**

イ × 「毎月…書面を作成し…区分所有者等に交付」⇒「書面の交付に代えて…区分所有者等の求めに応じ…閲覧させなければならない」

管理事務の委託を受けた管理組合に**管理者等が不設置**の場合は、当該書面の交付に代えて、対象月の属する当該管理組合の事業年度の終了の日から**2ヵ月を経過する日までの間、当該書面をその事務所ごとに備え置き**、当該管理組合を構成する**区分所有者等の求めに応じ**、当該管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければならない（87条5項後段）。

- ウ ○ 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を管理してはならない。ただし、例外として、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できる（87条4項）。
- エ ○ 収納・保管口座とは、区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう（87条6項3号）。

したがって、正しいものの組合せはウ・エであり、正解は肢4となる。

【問 49】 正解 4

- 1 × 「有効期間の満了によりその効力を失う」⇒「有効期間満了後も処分がなされるまでなお効力を有する」
管理業者から更新の登録の申請があった場合、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お「効力を有する」（マンション管理適正化法44条4項）。そして、更新の登録がなされた場合、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了日の翌日から起算する（同5項）。
- 2 × 「死亡した日」⇒「死亡の事実を知った時」
個人の管理業者が死亡した場合、その相続人は、「その事実を知った時」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（50条1項1号）。
- 3 × 「復権を得てから2年を経過しない…登録を受けることができない」⇒「復権を得れば、2年を経過しなくても…登録を受けることができる」
法人である管理業者の役員が、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない場合には、当該法人は登録を受けることができない（47条1号）。しかし、復権を得れば、2年を経過しなくても、当該法人は登録を受けることができる。
- 4 ○ 法人である管理業者の役員が、マンション管理適正化法の規定に違反して罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない場合には、当該法人は登録を受けることができない（47条9号・6号）。

【問 50】 正解 1

- 1 × 「管理業務主任者をして、交付して説明」⇒「管理業者が交付すればよく、管理業務主任者をして、交付・説明は不要」

管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該**管理組合の管理者等**（当該管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合には、当該管理組合を構成する区分所有者等全員）に対し、遅滞なく、**契約の成立時の書面（73条書面）**を交付しなければならない（マンション管理適正化法73条1項）。

- 2 ○ 管理業者は、交付すべき「**73条書面**」を作成するときは、**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（73条2項）。
- 3 ○ 管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約（新たに建設されたマンションの当該建設工事完了の日から1年を経過する日までの間に契約期間が満了するものを除く）を締結しようとする場合、あらかじめ、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（72条1項前段、施行規則82条）。
- 4 ○ 「72条書面（新規）」の**説明会**については、できる限り説明会に**参加する者の参集の便を考慮して開催の日時及び場所を定め**、管理事務の委託を受けた**管理組合ごと**に開催するものとする（83条1項、89条2項参照）。

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。
2020年度本試験の傾向を徹底的に分析し、2021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すコース

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と覚え、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	¥137,000	¥123,000	¥119,000
ビデオブース講座			
Web通信講座	¥134,000	¥121,000	¥116,000
DVD通信講座	¥140,000	¥126,000	¥121,000

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20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	¥123,000	¥115,000	¥109,000
ビデオブース講座			
Web通信講座	¥121,000	¥113,000	¥106,000
DVD通信講座	¥126,000	¥117,000	¥113,000

管理業務主任者速修本科生(全21回)

8月・9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	¥75,000
ビデオブース講座	
Web通信講座	¥74,000
DVD通信講座	¥77,000

管理業務主任者速修本科生 宅建士受験生用(全14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。

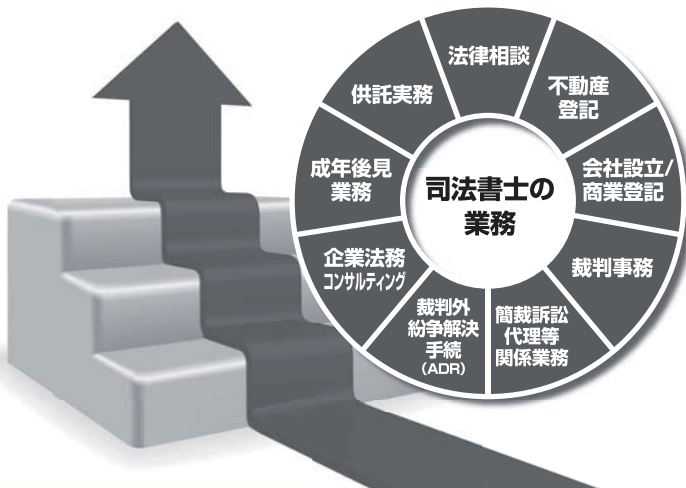
学習メディア	通常受講料(教材費・消費税10%込)
教室講座	¥50,000
ビデオブース講座	
Web通信講座	¥49,000
DVD通信講座	¥52,000

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 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
午後 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、司法書士法その他、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

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、初学者向けコースの

プレミアム本科生がおススメ!!

●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。

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!

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!

次は一気にWライセンス取得!

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、
講座の詳細はこちら



TACホームページ https://www.tac-school.co.jp/kouza_gyosei.html

TAC 行政書士講座

TAC建築士講座 information

2021年
合格目標

一級・二級 建築士講座

一般教育訓練給付制度
指定コース有り

例えば「一級学科本科生」は、講義54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か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。

2021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	¥350,000

一級建築士 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	¥250,000	¥230,000
ビデオブース・Web通信講座	¥200,000	¥180,000

2021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	¥220,000
DVD通信講座	¥250,000

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	¥185,000	¥165,000
ビデオブース・Web通信講座	¥150,000	¥130,000
DVD通信講座	¥160,000	¥140,000

※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」

2021年合格目標「総合学科本科生」「学科本科生」または「上級バック生」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(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 ¥320,000 + 設計製図本科生 ¥210,000 = ¥530,000

通常受講料の合算¥600,000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