

マンション管理士試験

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マンション管理士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
マ ン シ ョ ン 管 理 士 試 験
問 題

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意事項)

- 1 これは試験問題です。問題は、11ページから41ページまでの50問です。
- 2 試験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、ただちに試験監督員に申し出てください。
また、法律等の略称及び用語の定義について、裏面の記載を確認してください。
- 3 解答は、別の解答用紙に記入してください。
解答用紙に記入する際は、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。
- 4 正解は、各問題とも1つだけです。
2つ以上の解答をしたもの、判読が困難なものは、正解としません。
- 5 問題中法令等に関する部分は、令和2年4月1日現在において施行中の規定に基づいて出題されています。

令和2年度 マンション管理士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 ヤマかけレジュメ ③ 総まとめレジュメ

【答練問題】

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

問題 No.	項	目	テ キ ス ト	答 練 問 題
1	区分所有法（規約共用部分・規約敷地）			
	1	一部共用部分に関する規約の設定	T X 上 P 222・225	マ公問 2－4
	2	一部共用部分に関する規約の設定	T X 上 P 225	
	3	規約の設定における特別の影響	T X 上 P 224	主直 2 問35類
	4	みなし規約敷地（土地の一部分割）	T X 上 P 192・193	マ直 3 問 8－1
2	区分所有法・民法・判例（不法行為）			
	1	工作物責任	T X 上 P 125	
	2	工作物責任	T X 上 P 125	マ直 1 問15－2
	3	一般不法行為・工作物責任	T X 上 P 123・125	
	4	共同不法行為	T X 上 P 126	主ス 3 問 3－3
3	区分所有法・判例（総会の招集通知）			
	ア	会議の目的たる事項	T X 上 P 213	マ直 1 問 6－4
	イ	規約の改正	T X 上 P 214	主ス 3 問35－3
	ウ	議案の要領	T X 上 P 214	マ直 3 問 3－ア
	エ	欠席組合員（書面による議決権行使）	T X 上 P 215	マ直 1 問 6－1
4	区分所有法・民法（管理者）			
	1	事務の委任（復受任者の選任）	T X 上 P 202・130	主ス 1 問 2－4 類
	2	費用前払請求	T X 上 P 202・132	マ公問 7－1
	3	管理者の職務権限	T X 上 P 198	
	4	損害賠償請求	T X 上 P 202・132	主公問 4－2
5	区分所有法・民法・判例（規約の保管・閲覧）			
	ア	規約の保管者	T X 上 P 226	マ公問 5－4
	イ	保管場所の掲示・閲覧請求	T X 上 P 226	主直 2 問37－2
	ウ	閲覧請求権者	T X 上 P 226参照	
	エ	電磁的記録による規約の閲覧方法	T X 上 P 226	

【テキスト】

- ① マン管・管理業総合テキスト、改正資料 ⇒ TX上・中・下・改資
② ヤマかけレジュメ ⇒ マヤマ・主ヤマ
③ 総まとめレジュメ ⇒ 総

【答練問題】

- ① マンション管理士公開模試 ⇒ マ公 ② 管理業務主任者公開模試 ⇒ 主公
③ 直前答練 ⇒ マ直1・2・3、主直1・2
④ マンション管理士ラストスパート ⇒ マス1・2・3
⑤ 管理業務主任者ラストスパート ⇒ 主ス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	区分所有法（管理組合法人の解散事由）			
	ア	建物の全部滅失	TX上P209	マ直3問7－1
	イ	全区分所有権の買取り	TX上P209	マ直3問7－1
	ウ	破産手続開始決定	TX上P209	マ直3問7－1
	エ	特別多数による決議	TX上P209	マ直3問7－1
7	区分所有法・民法（配偶者居住権）			
	1	占有者の意見陳述権	TX上P217	マ公問4－2
	2	占有者に対する規約の効力	TX上P226	マ直1問7－2
	3	通常が必要費の負担	TX上P152参照	
	4	配偶者居住権の消滅	TX上P152参照	
8	区分所有法（義務違反者に対する措置）			
	1	登記事項	TX上P194	
	2	代表権のある理事の利益相反行為	TX上P196	マ直2問6－4
	3	共同代表の場合の理事の利益相反行為	TX上P198	
	4	仮理事・仮監事	TX上P197	マス2問6－2
9	区分所有法・民法（地震による建物の滅失）			
	ア	敷地の分割請求	TX上P48	主ス3問1－1類
	イ	買取請求	TX上P237	マ直1問9－4
	ウ	小規模滅失（共用部分の復旧）	TX上P236参照	マ公問9－1
	エ	小規模滅失（専有部分の復旧）	TX上P236	主公問38－2
10	区分所有法（建替え承認決議）			
	1	建替え承認決議における議決権割合	TX上P258	
	2	建替え承認決議の要件	TX上P258	マ公問10－3
	3	説明会開催の可否	TX上P258参照	
	4	特定建物の団地建物所有者の扱い	TX上P258	マ直3問10－2

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
11	被災区分所有法・民法（建物敷地売却決議）		
	1 建物敷地売却決議の要件	TX上P273	マ公問11－4
	2 区分所有者集会の招集	TX上P273	マ直1問11－4類
	3 借地権の譲渡における設定者の同意	TX上P167参照	マ公問11－2類
	4 賃借権（敷地利用権）の消滅の可否	TX上P165	
12	民法・判例（無権代理）		
	1 表見代理の要件	TX上P36	マ直3問12－3類
	2 無権代理人による本人の単独相続	TX上P37	マス3問12－2類
	3 表見代理における転得者	TX上P36参照	
	4 催告の効果	TX上P35	主公問2－1
13	民法・判例（抵当権）		
	1 抵当権の効力（設定時の従物）	TX上P57	マ直3問14－4類
	2 抵当権設定登記前の賃貸借の対抗力	TX上P62	マ直3問14－1
	3 抵当権設定後の賃貸借の可否	TX上P62	マ直3問14－1類
	4 抵当権者の順位の優劣	TX上P56参照	
14	民法（根保証契約等）		
	1 根保証（施行日前）		主公問5－エ
	2 根保証（法人）		主公問5－エ
	3 根保証（自然人）		主公問5－エ
	4 保証人に対する情報提供義務		
15	民法（契約不適合責任）		
	1 損害賠償・解除・修補請求	TX上P87～88	
	2 期間制限・損害賠償	TX上P88	マ公問15－3
	3 解除	TX上P88	マ公問15－4
	4 代金減額請求（帰責事由の要否）	TX上P87	
16	民法・判例（賃貸借契約）		
	1 敷金	TX上P169	マ公問16－1類
	2 敷金	TX上P170	マ直3問16－2
	3 敷金	TX上P170	マス2問5－4
	4 敷金	TX上P169	マ公問16－1類
17	民法（配偶者居住権）		
	1 取得要件（共有の場合）	TX上P152	
	2 取得要件	TX上P152	
	3 取得要件	TX上P152	
	4 取得要件（施行日前の死亡）	TX上P152参照	

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
18	不動産登記法（区分建物の登記）		
	1 共用部分の定め廃止		
	2 敷地権の種類の変更に係る登記		
	3 区分建物でない建物との接続		
	4 法人合併に係る登記		
19	建替え等円滑化法（敷地売却組合）		
	1 理事・監事・理事長の選任	TX上P303	主ス3問43－2類
	2 組合の名称		
	3 総代会	TX上P304	
	4 組合員・総代の議決権・選挙権		マ直3問19－4類
20	都市計画法（地域地区）		
	1 準都市計画区域	TX下P10	
	2 特定用途制限地域	TX下P7	マ直1問20－3
	3 特例容積率適用地区	TX下P7	マ直2問20－2類
	4 開発整備促進区	TX下P12	
21	建築基準法（総合）		
	1 違反建築物	TX下P31	
	2 手すり	TX下P254	
	3 居室の採光	TX下P37	主直1問18－ア
	4 非常用の昇降機	TX下P104	マ直2問45－1類
22	水道法（貯水槽水道・簡易専用水道）		
	1 簡易専用水道の定義	TX下P138	マス1問22－2
	2 定期の水質検査		マ公問22－2類
	3 改善の指示等	TX下P139	
	4 罰則	TX下P138	マ直1問22－3
23	消防法		
	1 統括防火管理者	TX下P112～113	マ直3問23－4
	2 防火管理者の業務等	TX下P111	主直1問24－4
	3 避難の支障となる物件存置		
	4 消防用設備点検	TX下P122～123	マ直3問23－1・2
24	共同住宅の防犯指針		
	1 共同住宅の防犯指針	TX下P233	マス1問24－エ
	2 共同住宅の防犯指針	TX下P232	
	3 共同住宅の防犯指針		
	4 共同住宅の防犯指針		

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
25	標準管理規約（専有部分の賃借人）		
	1 代理人	T X 中 P 214	
	2 駐車場使用契約	T X 中 P 173	マス 2 問27－ 3
	3 誓約書の提出	T X 中 P 179・180	マ直 1 問28－ 1 類
	4 総会出席	T X 中 P 211	マス 2 問27－ 3
26	標準管理規約（団地型・複合用途型）		
	1 駐車場使用料		
	2 専用庭使用料		
	3 屋上テラスの専用使用料		
	4 店舗前敷地の専用使用料		マス 3 問31－ 2
27	標準管理規約（管理費・修繕積立金）		
	ア 管理費不足	T X 中 P 231	主直 2 問12－ 1
	イ 管理費余剰	T X 中 P 231	マ直 3 問29－ 4
	ウ 地震保険料	T X 中 P 189	マ直 2 問26－ エ
	エ 建物劣化診断費用の支払い	T X 中 P 200	主公問30－ 3
28	標準管理規約・個人情報保護法		
	1 区分所有者死亡時の届出	T X 中 P 198	
	2 組合員名簿の閲覧	T X 中 P 232	
	3 個人情報保護法	T X 中 P 101・100	マ直 1 問33－ ア類
	4 個人情報保護法	T X 中 P 98	
29	標準管理規約（総会の議長）		
	1 臨時総会の議長	T X 中 P 210	主ス 2 問30－ 3 類
	2 監事	T X 中 P 207	
	3 副理事長による代理	T X 中 P 207	
	4 外部専門家	T X 中 P 208	
30	標準管理規約（閲覧請求）		
	ア 総会議事録	T X 中 P 219	主公問31－ 2
	イ 修繕工事請負契約書	T X 中 P 232	
	ウ 領収書・請求書	T X 中 P 232	主ス 3 問13－ 1
	エ 組合員名簿	T X 中 P 232	
31	標準管理規約（管理組合の運営）		
	1 共用部分の応急的な修繕工事の実施	T X 中 P 225～226・186	マ公問29－ 2 類
	2 競売請求	T X 上 P 230・T X 中 P 234	マ公問 8－ 1
	3 退任する役員の職務続行	T X 中 P 204	主公問12－ ウ
	4 専有部分への立入り請求	T X 中 P 187	マ直 3 問27－ ウ

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
32	区分所有法・標準管理規約（書面等による決議）		
	1 書面等による決議	T X 上 P 217・ T X 中 P 220～221	主公問35－エ
	2 決議要件	T X 上 P 217・ T X 中 P 220～221	主直 1 問33－ 4 類
	3 全員の合意	T X 上 P 217～218・ T X 中 P 220～221	マ直 2 問 7－ 1
	4 書面等の閲覧請求等	T X 上 P 218・226・ T X 中 P 221・219	主ス 3 問36－ 2
33	標準管理規約（理事会の運営）		
	ア 理事の代理人	T X 中 P 224	マ直 2 問25－ 2 類
	イ 理事会決議	T X 中 P 224	
	ウ 利益相反取引に係る承認決議	T X 中 P 224	主公問13－ 2 類
	エ 専門委員会	T X 中 P 227	
34	管理組合の会計（仕訳）		
	1 仕訳	T X 中 P 263～264・ 271	マ公問34－ 3
	2 仕訳	T X 中 P 263～264・ 269	マ公問34－ 1
	3 仕訳	T X 中 P 263～264・ 268参照	マ公問34－ 2
	4 仕訳	T X 中 P 263～264・ 270・273～274参照	マ直 3 問34－ア類
35	管理組合の会計（比較貸借対照表）		
	1 当期収支差額	T X 中 P 263～267参照	マ直 2 問35－ 3 マ直 3 問35－ 3 類
	2 未払金と現金預金の関係	T X 中 P 263～267参照	マ直 2 問35－ 4 類
	3 前期繰越収支差額	T X 中 P 263～267参照	マ直 2 問35－ 1 マ直 3 問35－ 3 類
	4 滞納管理費の計上	T X 中 P 263～267参照	マ直 2 問35－ 2 類 マ直 3 問35－ 4 類
36	マンションの調査・診断		
	1 簡易診断		マス 3 問36－ 4
	2 詳細診断		マス 3 問36－ 4
	3 非破壊試験		
	4 局部破壊試験		
37	マンションの防水		
	1 メンブレン防水の調査・診断		
	2 漏水の原因		
	3 チョーキング	T X 下 P 226	マ直 2 問39－ 3 類
	4 シーリング材の劣化現象		

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
38	長期修繕計画作成ガイドライン		
	1	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 201
	2	長期修繕計画作成ガイドライン	
	3	長期修繕計画作成ガイドライン	
	4	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 198 主公問27－ 1 類
39	大規模修繕工事		
	1	工事請負契約	
	2	工事請負契約書	
	3	工事請負契約約款	
	4	工事保証書	
40	マンションの構造		
	1	主要構造部	T X 下 P 18 主直 1 問17－ 1
	2	免震装置	T X 下 P 239～240
	3	耐力壁	
	4	固定荷重	T X 下 P 247
41	マンションの室内環境		
	1	T 値	
	2	熱伝導抵抗	T X 下 P 229 マ直 1 問40－ 1
	3	シックハウス対策	
	4	エネルギー消費性能基準	
42	マンションの計画手法		
	1	コーポラティブハウス	
	2	コンバージョン	T X 下 P 241 マス 3 問42－ 3
	3	スケルトン・インフィル	T X 下 P 241 マス 3 問42－ 1
	4	長期優良住宅	
43	マンションの給水設備		
	1	給水量	T X 下 P 134 マ公問43－ 3
	2	水道直結増圧方式	
	3	高置水槽の有効容量	T X 下 P 130
	4	緊急遮断弁	T X 下 P 133
44	マンションの排水設備		
	1	結合通気管	T X 下 P 155 マ公問44－ 3
	2	排水管の掃除口	T X 下 P 156 マス 2 問44－ 3 類
	3	排水ます	
	4	排水・通気用耐火二層管	

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
45	マンションの設備		
	1 換気扇の必要換気量		
	2 熱交換型換気扇		
	3 家庭用燃料電池		
	4 ガス給湯器	T X 下 P 178	
46	管理適正化法（管理業者等）		
	ア 登録の義務と有効期間	T X 下 P 301	マス 2 問 48－ 4
	イ 専任の管理業務主任者の設置	T X 下 P 289	マ直 3 問 48－ 3
	ウ 名義貸しの禁止	T X 下 P 306	マス 1 問 48－ 1
	エ 登録事項の変更届出	T X 下 P 302・303	主公問 50－ 2
47	管理適正化法（定義）		
	1 マンションの定義	T X 下 P 275	主ス 1 問 47－ 3
	2 マンションの定義	T X 下 P 275	マ公問 46－ 3
	3 マンションの定義	T X 下 P 275	
	4 マンションの定義	T X 下 P 275	マ公問 46－ 2
48	管理適正化法（管理士）		
	ア 講習の受講義務	T X 下 P 287	マ公問 47－ウ
	イ 秘密保持義務・任意的登録取消し等	T X 下 P 288・330	マ公問 49－エ マス 2 問 47－ 1
	ウ 登録取消しの場合の登録証返納義務	T X 下 P 331	マ直 2 問 47－ 4
	エ 登録取消しの場合の再登録制限	T X 下 P 282	マ直 2 問 47－ 1
49	管理適正化指針		
	ア マンション管理の適正化の基本的方向	T X 下 P 349	主公問 46－ウ
	イ マンション管理の適正化の基本的方向	T X 下 P 349	マ直 3 問 46－ア
	ウ マンション管理の適正化の基本的方向	T X 下 P 349	マ直 1 問 46－ 3
	エ マンション管理の適正化の基本的方向	T X 下 P 349～350	主公問 46－ア
50	管理適正化法（総合）		
	ア 管理業者の更新の登録と申請期間	T X 下 P 301	
	イ マンション管理士の定義	T X 下 P 276	マ直 3 問 47－ 2 類
	ウ 管理事務の定義	T X 下 P 276	マ公問 46－ 4
	エ 重要事項説明時の主任者証提示	T X 下 P 299・310	主ス 2 問 50－ 2

問題及びこのページの中で使用している主な法律等の略称及び用語の定義については、各問題において特に記述している場合を除いて以下のとおりとします。

- ・「区分所有法」…………… 建物の区分所有等に関する法律
(昭和37年法律第69号)
- ・「被災マンション法」…………… 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
(平成7年法律第43号)
- ・「マンション管理適正化法」… マンションの管理の適正化の推進に関する法律
(平成12年法律第149号)
- ・「標準管理規約」…………… 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
(最終改正平成29年8月29日 国住マ第33号)
- ・「マンション」…………… 「マンション管理適正化法第2条第1号イに
規定するマンション」をいう。
- ・「管理組合」…………… 「区分所有法第3条に規定する区分所有者の団体」
をいう。
- ・「管理組合法人」…………… 「区分所有法第47条第1項に規定する法人」
をいう。
- ・「団地管理組合」…………… 「区分所有法第65条に規定する団地建物所有者の団体」
をいう。

〔問 1〕 規約共用部分及び規約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、誤っているものはどれか。

- 1 マンション内に、上層階専用、下層階専用の二基のエレベーターがあり、それぞれが一部共用部分である場合に、その大規模修繕については、区分所有者全員の規約で定め、清掃等の日常の管理や使用方法については、区分所有者全員の利害に関係しないものとしてそれぞれ上層階、下層階の区分所有者の規約で定めることができる。
- 2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の3以上で、かつ、議決権の4分の3以上の賛成を要する。
- 3 未利用の規約敷地の一部について、特定の区分所有者に対して特に有利な条件で、かつ、排他的に使用収益をする権利を規約で設定する場合には、その集会の決議に当たり、他の区分所有者全員の承諾を得なければならない。
- 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は、規約に別段の定めがない限り、専有部分との分離処分が禁止される。

〔問 2〕 甲マンション管理組合 A の組合員である B が所有する住戸部分を C に賃貸していたところ、当該住戸の道路側の外壁タイルが自然に落下して、通行人 D が負傷した。この場合に関する次の記述のうち、民法（明治 29 年法律第 89 号）及び区分所有法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 D は、土地の工作物の設置又は保存の瑕疵^{かし}によって損害を被ったとして、その工作物の共用部分の所有者である区分所有者全員に対して、その共有持分の範囲で分割債権として損害賠償請求することになる。
- 2 C が、共用部分の維持管理に関与できる立場になく、損害の発生を防止するのに必要な注意を払う義務がない場合には、D は、C に対して損害賠償請求をすることはできない。
- 3 外壁タイルの落下原因が、大規模修繕工事において外壁タイル工事を実施した工事業者の施工不良にあっても、A 及び A を構成する区分所有者全員が、D に対して損害賠償責任を負うことになる。
- 4 甲マンションの建設当時から、建物としての基本的な安全性を欠いていることが原因である場合には、建物の建築を担った設計士、施工業者、工事監理者は、特段の事情がない限り、D の損害について、それぞれ連帯して不法行為に基づく損害賠償責任を負うことになる。

〔問 3〕 総会の招集について説明した次の文章について、区分所有法の規定及び判例によれば、〔ア〕～〔エ〕の中に入るべき用語の組合せとして、適切なものはどれか。

総会の招集通知においては、通常は、〔ア〕を示せば足りませんが、〔イ〕など一定の重要事項を決議するには、そのほかに〔ウ〕をも通知するべきであるとされています（区分所有法第35条第5項）。その趣旨は、区分所有者の権利に重要な影響を及ぼす事項を決議する場合には、区分所有者が予め十分な検討をした上で総会に臨むことができるようにするほか、〔エ〕も書面によって議決権を行使することができるようにして、議事の充実を図ろうとしたことにあると考えられます。そのような法の趣旨に照らせば、前記〔ウ〕は、事前に賛否の検討が可能な程度に議案の具体的内容を明らかにしたものである必要があるものと考えられます。

	〔ア〕	〔イ〕	〔ウ〕	〔エ〕
1	会議の目的たる事項	規約の改正	議案の要領	総会に出席しない組合員
2	会議の目的たる事項	建替え	議決権行使の手続	利害関係人
3	議題	共用部分の変更	会議の目的たる事項	占有者
4	議案の要領	管理者の選任	議題	総会に出席しない組合員

〔問 4〕 区分所有する者が複数名である甲マンションにおいて、区分所有者Aが管理者である場合の管理者の立場等に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、やむを得ない事由があるときでなければ、管理者としての事務を第三者に委任することはできない。
- 2 Aは、管理者としての事務を処理するについて費用を要するときは、管理組合に対して事務処理費用の前払いを請求することができる。
- 3 Aは、甲マンションの敷地が区分所有者の共有又は準共有に属しない場合には、敷地に関して、これを保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権限を有しない。
- 4 Aがその職務を行うため自己の過失なくして損害を受けたときは、Aは、委任の規定に従い、管理組合に対してその賠償を請求することができる。

〔問 5〕 法人でない管理組合の規約の保管及び閲覧に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定並びに判例によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 規約は、管理者がいる場合には管理者が、管理者がいない場合には、現に建物を使用している区分所有者又はその代理人の中から、規約又は集会の決議によって保管する者を定めて保管しなければならない。
- イ 規約を保管する者は、建物内の見やすい場所に保管場所を掲示し、利害関係人の閲覧請求に対して、正当な理由なしに、規約の閲覧を拒んではならない。
- ウ 区分所有権を第三者に譲渡して移転登記も済ませた者は、利害関係を有する閲覧請求権者には該当しない。
- エ 規約を電磁的記録で作成・保管している場合は、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものを閲覧させる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 6〕 甲マンション管理組合法人の解散事由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 甲マンション建物の全部滅失
- イ 分譲業者Aによる甲マンションの全区分所有権の買取り
- ウ 甲マンション管理組合法人の破産手続開始決定
- エ 集会における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決決議

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 7〕 甲マンション101号室の所有者Aが死亡し、遺産分割協議によって同室は長男Cの単独所有とされた。同室についてはAが遺言でAと同居していた妻Bのために配偶者居住権を設定しており、Aが死亡した後も、Bは、Cの承諾のもとに、配偶者居住権に基づいて同室の居住を継続している。この場合に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bは、会議の目的たる事項に利害関係を有していれば、甲マンションの集会に出席して意見を述べることができる。
- 2 甲マンションの集会で決議された規約のうち、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用 방법에当たらない事項に関する定めについては、Bにはその効力は及ばない。
- 3 Cは、101号室に係る固定資産税を、納付期限が迫っていたため自ら納付したが、これについてはBに対して求償することができる。
- 4 Bが建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為を行っていた場合には、甲マンションの管理組合は、集会の決議によってBの配偶者居住権を消滅させることができる。

〔問 8〕 マンションにおいて共同の利益に反する行為をした義務違反者に対する措置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 共同の利益に反する行為の停止の請求、専有部分の使用の禁止の請求、区分所有権の競売の請求及び占有者に対する専有部分の引渡し請求は、いずれも訴えをもってしなければならない。
- 2 占有者が共同の利益に反する行為をした場合には、占有者に対して、専有部分の引渡しを請求することはできるが、その行為の停止を請求することはできない。
- 3 規約に定めがあれば、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における決議を経ることなく、専有部分の使用の禁止の請求をすることができる。
- 4 区分所有権の競売の請求が認められた場合に、その判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から6月を経過したときは、することができない。

〔問 9〕 共用部分及び敷地の共有持分の割合が等しいA、B、C及びDの区分所有者からなるマンション（この問いにおいて「甲マンション」という。）が地震によって滅失した場合に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。ただし、同地震は、被災マンション法に基づいて政令の指定を受けた大規模災害ではないものとする。

- ア 甲マンションの全部が滅失した場合には、A、B、C及びDのいずれの者も、他の者に対し、甲マンションの敷地について、分割を請求することができる。
- イ 甲マンションの滅失がその建物の価格の2分の1を超える部分に相当する部分の滅失である場合に、復旧に反対した区分所有者Aは、復旧に賛成した区分所有者の全員に対して、Aの建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができるが、復旧に賛成した区分所有者のいずれか一人に対して請求することもできる。
- ウ 甲マンションの滅失がその建物の価格の2分の1以下に相当する部分の滅失である場合において、共用部分の復旧は常に集会の決議によるものとし、区分所有者単独での共用部分の復旧は認めないとする旨の規約を設定することはできない。
- エ 甲マンションの滅失がその建物の価格の2分の1以下に相当する部分の滅失である場合において、区分所有者Bが自己の専有部分の復旧の工事に着手するまでに復旧の決議があったときは、Bは、単独で専有部分の復旧をすることはできない。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 10〕 一筆の敷地上に、甲棟、乙棟及び丙棟があり、いずれの棟も専有部分のある建物である。また、敷地は区分所有者全員で共有している。この場合において、甲棟を取り壊し、かつ、従前の甲棟の所在地に新たに建物を建築すること（この問いにおいて「甲棟の建替え」という。）についての、団地管理組合の集会における建替え承認決議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。ただし、甲棟の建替えは、他の棟の建替えに特別の影響を及ぼさないものとする。

- 1 団地管理組合の集会において建替え承認決議を行う場合には、団地管理組合の規約で別段の定めがある場合にも、規約で定められる議決権割合ではなく、敷地の持分の割合によって決議の成否が判定される。
- 2 甲棟の建替えを実施するためには、団地管理組合の集会において議決権の4分の3以上の多数による建替え承認決議を得なければならない。
- 3 団地管理組合の集会において建替え承認決議を行う場合には、集会を招集した者は、集会の会日より少なくとも1月前までに、団地内建物所有者に対し建替えに関する説明会を開催しなければならない。
- 4 甲棟の建替え決議が適法に成立したときには、甲棟の建替え決議において甲棟の区分所有者Aが建替えに反対をしていたとしても、その後の団地管理組合の集会における甲棟についての建替え承認決議においては、Aはこれに賛成する旨の議決権の行使をしたものとみなされる。

〔問 11〕 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより、その一部が滅失（区分所有法第61条第1項本文に規定する場合（小規模滅失）を除く。）したマンションの建物及びその敷地の売却の決議（この問いにおいて「売却決議」という。）に関する次の記述のうち、被災マンション法及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、マンションの敷地利用権は、数人で有する所有権その他の権利とする。

- 1 区分所有者は、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数による売却決議があれば、建物と敷地利用権の両方を売却することができる。
- 2 売却決議を行うための区分所有者集会の招集については、規約をもってしても、その発出から会日までの期間を2ヵ月間よりも短縮することはできない。
- 3 敷地利用権が土地の賃借権である場合にも、借地権設定者の同意を得ずに、建物及びその敷地の賃借権を売却することができる。
- 4 区分所有者集会において売却決議がなされても、専有部分の賃借権は当然には消滅しない。

〔問 12〕 Aは、甲マンションの1室を所有し、Aの子Bと同室に居住しているが、BがAから代理権を与えられていないにもかかわらず、Aの実印を押捺した委任状を作成し、Aの代理人と称して同室を第三者Cに売却する契約を締結し、登記も移転した。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、正しいものはどれか。

- 1 Bが作成したAの委任状を真正なものとCが信じ、かつ信じたことに過失がないときには、当該売買契約は有効である。
- 2 当該売買契約締結後に、Aが死亡し、BがAを単独で相続した場合、売買契約は相続とともに当然有効となる。
- 3 Cが、マンションの同室をA・C間の売買事情を知らないDに転売した場合、DがCの所有権登記を信じ、信じたことに過失もないときは、AはDに自らの権利を主張できない。
- 4 売買契約後にBに代理権がなかったことを知ったCが、Aに対し「7日以内に追認するかどうかを確答して欲しい」旨の催告をしたが、Aがその契約の内容を判断する能力があるにもかかわらず、その期間内に確答しなかったときは、その契約を追認したものとみなされる。

〔問 13〕 Aが所有する甲マンション201号室には、AのBに対する債務を担保するためにBの抵当権が設定されている。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 Bの抵当権の効力は、Bの抵当権が設定された当時、既に201号室内に存在していた従物に及ぶ。
- 2 Bの抵当権について設定登記がされる前に、Cが、Aから201号室を賃借して同室の引渡しを受けていた場合において、Bの抵当権が実行されてDが同室を買い受け、Cに対して同室の明渡しを請求したときは、Cは、同室の賃借権を有することを理由にその請求を拒むことができる。
- 3 Bの抵当権が設定された後であっても、Aは、201号室をEに賃貸し、Eから賃料を收取することができる。
- 4 201号室にAのFに対する債務を担保するためにFの抵当権が設定された場合には、Bの抵当権とFの抵当権の順位は、抵当権設定契約の前後によって決まる。

〔問 14〕 Aが所有する甲マンションの301号室をBに対して賃貸し、CがBの委託を受けてBのAに対する賃借人の債務についてAとの間で書面によって保証契約を締結し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とCとの保証契約が令和元年5月1日に締結された場合、法人でないCが極度額を当該契約書面に記載せずに保証契約を締結したときは、その契約は有効である。
- 2 AとCとの保証契約が令和2年5月1日に締結された場合、法人であるCが極度額を当該契約書面に記載せずに保証契約を締結したときは、その契約は無効である。
- 3 AとCとの保証契約が令和2年5月1日に締結された場合、法人でないCが極度額を当該契約書面に記載せずに保証契約を締結したときは、その契約は無効である。
- 4 AとCとの保証契約が令和2年5月1日に有効に締結された場合、法人でないCがAに対してBの賃料支払状況に関する情報を求めたときは、Aは遅滞なくこれをCに提供しなければならない。

〔問 15〕 Aが、Bに対し、令和2年8月20日に中古マンションを売却し、Bが引渡しを受けた後に当該マンションの天井に雨漏りが発見された場合におけるAの責任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。ただし、雨漏りにつきBの責めに帰すべき事由はなく、売買契約にAの責任についての特約はなかったものとする。

- 1 Bは、Aに対して、損害賠償請求をすることができ、また、契約の目的を達することができないときは契約解除をすることができるが、雨漏りの補修を請求することはできない。
- 2 Bが、Aに対して、雨漏りを発見した時から1年以内に損害額及びその根拠を示して損害賠償を請求しないときは、Bは損害賠償請求をすることができない。
- 3 Bが、Aに対して、相当の期間を定めて雨漏りを補修するよう催告をし、その期間内に補修がされない場合において、雨漏りの範囲や程度が売買契約及び取引上の社会通念に照らして軽微でないときは、Bは売買契約の解除をすることができる。
- 4 Bが、Aに対して、相当の期間を定めて雨漏りの補修の催告をし、その期間内に補修がされないときは、雨漏りについてAの責めに帰すべき事由がある場合に限り、Bは雨漏りの範囲や程度に応じて代金の減額を請求することができる。

〔問 16〕 甲マンション707号室を所有するAは、同室をBに賃貸する旨の契約（この問いにおいて「本件賃貸借契約」という。）を結び、同室をBに引き渡すとともに、Bから敷金の交付を受けた。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、正しいものはどれか。

- 1 Bが交付した敷金は、本件賃貸借契約の存続中にBがAに対して負担する未払賃料債務だけでなく、本件賃貸借契約終了後、707号室をAに明け渡すまでにBがAに対して負担する不法占拠を理由とする賃料相当額の損害賠償債務をも担保する。
- 2 本件賃貸借契約が終了し、AがBに対して707号室の明渡しを請求した場合には、Bは、Aに対し、敷金の返還との同時履行を主張して同室の明渡しを拒むことができる。
- 3 Bが賃料の支払を怠っていることから、AがBに対してその賃料の支払を請求した場合には、Bは、Aに対し、敷金をその賃料の弁済に充てることを請求することができる。
- 4 Aが707号室をCに譲渡して所有権の移転登記をした後、本件賃貸借契約が終了して、同室がBからCに明け渡された場合には、Bは、Cに対し、敷金の返還請求権を行使することができない。

〔問 17〕 甲マンションの102号室にAとBが同居し、AがBと同居したまま令和2年7月1日に死亡した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、AにはBのほかにも相続人がいるものとする。

- 1 Aが配偶者Bに対し令和2年6月1日に配偶者居住権を遺贈した場合でも、甲マンションの102号室がAとBとの共有であったときには、Bは配偶者居住権を取得しない。
- 2 甲マンションの102号室がAの所有であり、BがAの配偶者であっても、配偶者居住権を遺産分割によってBが取得するものとされず、また、配偶者居住権が遺贈あるいは死因贈与の目的とされていない場合には、Bは配偶者居住権を取得しない。
- 3 甲マンションの102号室がAの所有であり、Aが配偶者Bに対し令和2年6月1日に配偶者居住権を遺贈した場合でも、BがAの内縁の配偶者であったときには、Bは配偶者居住権を取得しない。
- 4 甲マンションの102号室がAの所有であり、BがAの配偶者であっても、AがBに対し令和元年6月1日に配偶者居住権を遺贈あるいは死因贈与した場合には、配偶者居住権を遺産分割によってBが取得するものとされない限り、Bは配偶者居住権を取得しない。

〔問 18〕 区分建物の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法（平成16年法律第123号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 共用部分である旨の登記がある区分建物について、共用部分である旨を定めた規約を廃止した後に当該区分建物の所有権を取得した者は、当該区分建物の表題部所有者の変更の登記の申請をしなければならない。
- 2 敷地権の登記のある区分建物について、敷地権の種類について変更があったときにする表題部の変更の登記の申請は、当該区分建物と同じ一棟の建物に属する他の区分建物についての表題部の変更の登記の申請と併せてしなければならない。
- 3 区分建物が表題登記のある区分建物でない建物に接続して新築された場合には、当該区分建物の所有者がする表題登記の申請は、表題登記のある建物についての表題部の変更の登記の申請と併せてしなければならない。
- 4 区分建物を新築して所有者となった法人が、建物の表題登記の申請をする前に合併により消滅したときは、当該法人の承継法人は、承継法人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記の申請をしなければならない。

〔問 19〕 マンション敷地売却組合（この問いにおいて「組合」という。）が実施するマンション敷地売却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（平成14年法律第78号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 組合には、役員として、理事3人以上及び監事2人以上を置く。また、役員として、理事長1人を置き、理事の互選により選任する。
- 2 組合は、その名称中にマンション敷地売却組合という文字を用いなければならない。
- 3 組合員の数30人を超える場合は、総会に代わってその権限を行わせるために総代会を設けることができる。
- 4 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各1個の議決権及び選挙権を有する。

〔問 20〕 地域地区に関する次の記述のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 準都市計画区域においては、都市計画に、用途地域を定めることができる。
- 2 市街化調整区域においては、都市計画に、特定用途制限地域を定めることができない。
- 3 第二種低層住居専用地域においては、都市計画に、特例容積率適用地区を定めることができる。
- 4 第一種住居地域においては、都市計画に、開発整備促進区を定めることができない。

〔問 21〕 建築基準法（昭和25年法律第201号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 特定行政庁は、建築基準法令の規定に違反することが明らかな建築工事中の建築物については、当該建築物の建築主等に対して当該工事の施工の停止を命じなければならない。
- 2 幅が2.5mの共同住宅の階段で、けあげが10cm、かつ、踏面が25cmのものの中には手すりを設けなければならない。
- 3 共同住宅の居住のための居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居住の床面積に対して10分の1以上としなければならない。
- 4 高さ31mを超える共同住宅で、高さ31mを超える部分を階段室の用途に供するものには、非常用の昇降機を設ける必要はない。

〔問 22〕 簡易専用水道に関する次の記述のうち、水道法（昭和32年法律第177号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 簡易専用水道は、貯水槽水道のうち、水道事業の用に供する水道から水の供給を受けるために設けられる水槽の有効容量の合計が10m³を超えるものをいう。
- 2 簡易専用水道に係る検査項目の一つである給水栓における水質の検査では、臭気、味、色及び濁りに関する検査並びに残留塩素に関する検査を行い、異常が認められた場合は、翌日、改めて検査を行う。
- 3 市の区域にある簡易専用水道については、市長は簡易専用水道の管理が厚生労働省令で定める基準に適合しないと認めるときは、設置者に対して、期間を定めて、清掃その他の必要な措置を採るべき旨を指示することができる。
- 4 簡易専用水道の設置者は、定期に、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を受けない場合、罰金に処せられる。

〔問 23〕 共同住宅の管理について権原を有する者（この問いにおいて「管理権原者」という。）、防火管理者等に関する次の記述のうち、消防法（昭和23年法律第186号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 高さ31mを超える共同住宅で、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又は消防署長が指定するものの管理権原者は、当該建築物の全体について防火管理上必要な業務を統括する防火管理者を協議して定めなければならない。
- 2 防火管理者は、消防計画を作成し、所轄消防長又は消防署長に届け出るとともに、これに基づいて消火、通報及び避難の訓練等を定期的の実施しなければならない。
- 3 防火管理者は、共同住宅の廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設について避難の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理し、かつ、防火戸についてその閉鎖の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理しなければならない。
- 4 延べ面積が1,000㎡以上の共同住宅のうち、消防長又は消防署長が火災予防上必要があると認めて指定するものの関係者は、当該共同住宅における消防用設備等について、機器点検は6ヵ月に1回、総合点検は1年に1回、消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に実施させなければならない。

〔問 24〕 「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について」（最終改正平成18年4月20日 国住生第19号）によれば、新築住宅建設に係る設計指針に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 共用玄関には、玄関扉を設置することが望ましい。また、玄関扉を設置する場合には、外部から建物内部が見えないようにするとともに、オートロックシステムを導入することが望ましい。
- 2 共用廊下・共用階段の照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- 3 ゴミ置場は、道路等からの見通しが確保された位置に配置する。また、住棟と別棟とする場合は、住棟等への延焼のおそれのない位置に配置する。
- 4 通路（道路に準ずるものを除く。以下同じ。）は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。また、周囲環境、夜間等の時間帯による利用状況及び管理体制等を踏まえて、道路等、共用玄関、屋外駐車場等を結ぶ特定の通路に動線が集中するように配置することが望ましい。

〔問 25〕 専有部分の賃借人に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 組合員が総会で代理人により議決権を行使する場合において、その住戸の賃借人は、当該代理人の範囲には含まれない。
- 2 組合員は、専有部分の賃貸をする場合には、組合員が管理組合と駐車場使用契約を締結し自らが使用している駐車場を、引き続きその賃借人に使用させることはできない。
- 3 組合員は、専有部分の賃貸をする場合には、規約及び使用細則に定める事項を賃借人に遵守させる旨の誓約書を管理組合に提出しなければならない。
- 4 賃借人は、会議の目的につき利害関係を有するときは、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、当該賃借人はあらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

〔問 26〕 専用使用料等の取扱いに関する次の記述のうち、「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」（最終改正平成30年3月30日 国住マ第60号）及び「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」（最終改正平成29年8月29日 国住マ第33号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 団地型マンションにおいて、団地敷地内の駐車場使用料は、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。
- 2 団地型マンションにおいて、団地内の各棟の1階に面する庭の専用使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて棟ごとに各棟修繕積立金として積み立てる。
- 3 規約に屋上テラスの専用使用料の徴収の定めがある複合用途型マンションにおいて、屋上テラスの専用使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、住宅一部修繕積立金として積み立てる。
- 4 複合用途型マンションにおいて、店舗前面敷地の専用使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、店舗一部修繕積立金として積み立てる。

〔問 27〕 管理費及び修繕積立金の取扱いに関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはいくつあるか。

- ア 未収金の増加で管理費が不足するようになったが、修繕積立金に余裕があるので、その一部を管理費に充当した。
- イ 管理費に余剰が生じたので、その余剰は、翌年度における管理費に充当した。
- ウ 地震保険の保険料が以前より高額になってきたので、その支払に充てるため、修繕積立金を取り崩した。
- エ 修繕工事を前提とする建物劣化診断費用の支払に充てるため、修繕積立金を取り崩した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 28〕 管理組合の組合員の氏名等の情報提供及び提供された情報に基づき作成する組合員名簿の管理に関するマンション管理士の次の発言のうち、標準管理規約及び個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 数年前に区分所有者が亡くなって以降、遺産分割につき相続人間で争いが継続している場合には、区分所有権の帰属が確定するまでの間は、組合員のご得喪の届出を求めることはできません。
- 2 組合員総数及び議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意による総会招集を行うことを理由として組合員の一人から組合員名簿の閲覧請求があった場合、改めて組合員全員の同意を得るまでの間、その閲覧を拒否することができます。
- 3 大規模災害が発生してマンション内の組合員や居住者の生命や財産が失われるおそれがあり、直ちに自治体や関係機関による救助救援が必要となきであつても、管理組合は、組合員の同意を得なければ、自治体等の要請に基づき組合員名簿を提供することはできません。
- 4 管理組合は、組合員から提供された情報等に基づいて作成した組合員名簿について、当初の目的には掲げていなかった目的のためであつても、改めて組合員の同意が得られれば利用することができます。

〔問 29〕 管理組合の総会の議長に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 組合員が管理規約に定められた手続に従い総会の招集を請求したにもかかわらず、理事長が招集通知を発しない場合、当該組合員は臨時総会を招集することができるが、その臨時総会では、理事長が議長となることはできない。
- 2 監事が管理組合の業務の執行に係る不正を報告するために招集した臨時総会では、総会を招集した監事が総会の議長となる。
- 3 理事長が臨時総会を招集したが、臨時総会の当日に理事長に事故があつて総会に出席できない場合には、副理事長が理事長を代理して総会の議長となる。
- 4 外部専門家が理事長となっている管理組合において、その外部専門家を役員に再任する議案を審議する通常総会では、総会の決議により理事長以外の議長を選任しなければならない。

〔問 30〕 管理組合の書類等について閲覧請求があった場合の理事長の対応に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはいくつあるか。

- ア 専有部分の賃借人から、総会議事録の閲覧請求があったが、理由を付した書面による請求ではなかったため、閲覧を認めなかった。
- イ 組合員から、修繕工事の契約方法に疑問があるためとの理由を付した書面により、修繕工事請負契約書の閲覧請求があったので、閲覧を認めた。
- ウ 組合員から、役員活動費に係る会計処理を詳しく調べたいためとの理由を付した書面により、会計帳簿に加えこれに関連する領収書や請求書の閲覧請求があったが、会計帳簿のみの閲覧を認めた。
- エ 組合員から、理事長を含む理事全員の解任を議題とする総会招集請求権行使のためとの理由を付した書面により、組合員名簿の閲覧請求があったが、閲覧を認めなかった。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 31〕 災害や感染症拡大の影響などで管理組合の運営が困難となっている場合における次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 共用部分の応急的な修繕工事が必要となった場合、理事会も開催できないようなときには、理事長が単独の判断で工事を実施することができる旨を、規約で定めることができる。
- 2 書面又は電磁的方法により理事全員の同意を得れば、理事長は、管理費等を長期にわたって滞納している区分所有者に対し、区分所有法第59条に基づき区分所有権及び敷地権に係る競売を申し立てることができる。
- 3 任期の満了により退任する役員は、総会が開催されて新役員が就任するまでの間は、引き続きその職務を行うことになる。
- 4 災害避難により連絡がつかない区分所有者Aの専有部分内で漏水事故が発生し、至急対応しなければ階下の専有部分等に重大な影響が生じるおそれがあるときは、理事長は、Aの専有部分内に立ち入ることができる。

〔問 32〕 管理組合の総会において、総会を開催することに代えて、書面又は電磁的方法による決議（この問いにおいて「書面等による決議」という。）をしようとする場合に係る次の記述のうち、区分所有法及び標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。ただし、当該管理組合の管理規約において、書面等による決議が可能である旨規定されているものとする。

- 1 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面等による決議をすることができる。
- 2 書面等による決議をすることの承諾を得た議案について、当該議案が可決されるためには、すべての組合員が賛成することが必要とされる。
- 3 規約により総会において決議すべき事項につき、組合員全員の書面等による合意があったときは、改めて決議を行わなくても、書面等による決議があったものとみなされる。
- 4 書面等による決議がなされた場合には、理事長は、各組合員から提出された書面等を保管し、組合員又は利害関係人の請求があれば、その書面等を閲覧に供しなければならない。

〔問 33〕 理事会の運営に係る次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 理事本人が理事会に出席できない場合に備え、規約に代理出席を認める旨を定めるとともに、総会において、それぞれの理事ごとに、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを審議の上、その職務を代理する者を定めておくことができる。
- イ 総会での決議に4分の3以上の賛成を必要とする総会提出議案についても、理事会で議案の提出を決議する場合は、出席理事の過半数の賛成があれば成立する。
- ウ 管理組合と理事との間の利益相反取引に係る承認決議に際しては、当該理事を除く理事の過半数により決議する。
- エ 専門委員会のメンバーは、理事会から指示された特定の課題の検討結果を理事会に対して具申することはできるが、理事会決議に加わることはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 34〕 甲マンション管理組合の2019年度（2019年4月1日～2020年3月31日）の会計に係る次の仕訳のうち、適切なものはどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとする。

- 1 2018年度の貸借対照表に計上されていた修繕費の前払金10万円に関して、2019年度に行う予定であった修繕工事を中断し、2020年度に修繕工事を再開し完了させることとした。

(単位：円)

(借方)		(貸方)	
修 繕 費	100,000	前 払 金	100,000

- 2 2018年度の貸借対照表に計上されていた管理費の未収金7万円のうち、4万円は2019年度に入金されたが、3万円はまだ入金されていない。

(単位：円)

(借方)		(貸方)	
現 金 預 金	40,000	管理費収入	70,000
未 収 金	30,000		

- 3 2018年度の貸借対照表に計上されていた2019年4月分の管理費の前受金5万円の会計処理を2019年4月に行った。

(単位：円)

(借方)		(貸方)	
管理費収入	50,000	前 受 金	50,000

- 4 2018年度の貸借対照表に計上されていた修繕費の未払金8万円に関して、2019年度に追加工事を発注したため1万円増額となり、2019年度に総額9万円を支払った。

(単位：円)

(借方)		(貸方)	
未 払 金	80,000	現 金 預 金	90,000
修 繕 費	10,000		

〔問 35〕 甲マンション管理組合の理事会（2020年4月開催）において、会計担当理事が2019年度（2019年4月1日～2020年3月31日）決算の管理費会計の比較貸借対照表について行った次の説明のうち、収支報告書又は貸借対照表に関する説明として適切でないものはどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとし、資金の範囲は、現金預金、未収金、前払金、未払金及び前受金とする。

比較貸借対照表

甲マンション管理組合（管理費会計）

（単位：千円）

項 目	2019 年度	2018 年度	増減	項 目	2019 年度	2018 年度	増減
現金預金	800	700	100	未 払 金	80	120	－40
未 収 金	90	70	20	前 受 金	100	90	10
前 払 金	10	50	－40	正味財産	720	610	110
計	900	820	80	計	900	820	80

- 1 2019年度収支報告書に計上されている当期収支差額は、110千円のプラスでした。
- 2 未払金の額が前年度より40千円減少していますが、これは現金預金が増加した要因の一つになっています。
- 3 2019年度収支報告書に計上されている前期繰越収支差額は、610千円です。
- 4 2020年3月に発生した管理費の滞納額については、2019年度の収支報告書の管理費収入に計上されるとともに、貸借対照表上は未収金に計上されています。

〔問 36〕 マンションの建物の調査・診断に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 調査・診断のレベルにおける簡易診断とは、現状把握、本調査・診断の要否の判断を目的とした予備調査・診断のことである。
- 2 調査・診断のレベルにおける詳細診断とは、劣化の要因を特定し、修繕工事の要否や内容等を判断する目的で行う 2 次診断及び 3 次診断のことである。
- 3 2 次診断で行われる非破壊試験とは、被検体である材料あるいは製品の材質や形状、寸法に変化を与えないで、その健全性を調べる試験のことである。
- 4 3 次診断で行われる局部破壊試験には、鉄筋のはつり出し、コンクリートのコア抜き試験や配管の抜管試験などがある。

〔問 37〕 マンションの建物の防水に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 メンブレン防水の調査・診断では、^{しゅん}竣工図で、防水材料、工法、納まりを確認し、漏水箇所の有無及び防水材料の劣化状況等の調査結果と照合して、漏水の原因や今後の耐久性を推定する。
- 2 室内への漏水は、屋根周辺からだけでなく、外壁やサッシまわりからの漏水の場合もある。
- 3 シーリング材の劣化症状であるチョーキングとは、シーリング材が収縮し、くびれる現象をいう。
- 4 シーリングの早期の剥離や破断の原因には、当初施工時のプライマー不良やシーリング厚さ不足等の施工不良がある。

〔問 38〕 長期修繕計画の見直しに関する次の記述のうち、「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」（平成20年6月国土交通省公表）によれば、適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画は、10年程度ごとに見直す必要がある。
- 2 長期修繕計画の見直しに当たっては、入居率、賃貸化率、修繕積立金滞納率を考慮する。
- 3 長期修繕計画を見直すときには、外壁の塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事が2回含まれる期間以上の計画期間とする。
- 4 修繕周期は、既存マンションの場合、マンションの仕様、立地条件のほか、建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定するため、経済性は考慮しない。

〔問 39〕 マンションの大規模修繕工事における工事請負契約の締結に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 工事請負契約の締結は、発注者である管理組合と選定された施工会社との間で行うが、マンション管理適正化法に定める基幹業務を管理会社に委託している場合は、当該管理会社と施工会社との間で行う。
- 2 工事請負契約書には、工事対象物件の所在地、工事内容、工期、工事代金、工事代金の支払い方法等の事項が記載される。
- 3 工事請負契約約款とは、工事請負契約に基づいて、発注者、工事請負者がそれぞれの立場で履行すべき事項を詳細に定めたものである。
- 4 工事請負契約上引き渡すべき図書とした工事保証書は、工事請負者と建築塗料等の材料製造会社との連名により作成される場合がある。

〔問 40〕 マンションの構造に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 建築基準法によれば、建築物の基礎及び基礎ぐいは、主要構造部に含まれる。
- 2 免震装置には、建築物に伝わる地震の揺れを和らげる機能と揺れのエネルギーを減衰させる機能がある。
- 3 ラーメン構造において耐力壁を設ける場合は、その耐力壁は、柱や梁と構造的に一体となるようにする。
- 4 建築基準法において、建築物に作用する固定荷重のうち、屋根、床、壁等の建築物の部分については、部分別に定められた数値により計算することができる。

〔問 41〕 マンションの室内環境に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 窓サッシの遮音性能については、JIS（日本産業規格）で定められるT値が大きいほど、遮音性能が高い。
- 2 建築材料の熱の伝わりにくさを示す熱伝導抵抗（熱抵抗）は、熱伝導率の逆数に材料の厚さを掛けることで求めることができる。
- 3 換気計画書、居室と一体的に換気を行う廊下は、建築基準法のシックハウス対策に関わる内装仕上げ制限の対象となる。
- 4 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）において、住宅に関する建築物エネルギー消費性能基準は、設備機器などの一次エネルギー消費量を評価する基準である。

〔問 42〕 マンションを計画する手法に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 コーポラティブハウスは、組合を結成した人たちが共同して住宅を取得する方式のことをいう。
- 2 コンバージョンとは、既存のマンションにおいて居住性能の向上を目的に改修することをいう。
- 3 スケルトン・インフィル住宅は、建物各部の耐用年数や利用形態の違いを考慮して、スケルトンとインフィルを分離して計画する。
- 4 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）による長期優良住宅は、構造及び設備の変更の容易性や維持保全の容易性などのほか、住宅の省エネルギー性能やバリアフリーなどの確保が求められる。

〔問 43〕 マンションの給水設備に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 給水設備の計画において、居住者1人当たりの1日の使用水量を2500とした。
- 2 水道直結増圧方式における給水立て管の頂部に、吸排気弁を設けた。
- 3 高置水槽方式の給水方式における高置水槽の有効容量を、マンション全体の1日の使用水量の2分の1程度に設定した。
- 4 飲料用水槽の震災対策として、水槽からの給水分岐部に緊急遮断弁を設けた。

〔問 44〕 マンションの排水設備に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 高層のマンションにおいて、10階間隔程度で通気立て管と排水立て管を接続する結合通気管は、下層階で生じた正圧及び上層階で生じた負圧の両方の緩和に効果がある。
- 2 高層のマンションの排水立て管では、3階以内ごと又は15m以内ごとに管内清掃用の掃除口を設置することが望ましい。
- 3 敷地内に埋設する排水横管の管径が150mmの場合、延長が18mを超えない範囲に、保守点検及び清掃を容易にするための排水ますを設置する。
- 4 排水立て管に用いる排水・通気用耐火二層管は、配管用炭素鋼鋼管を繊維モルタルで被覆したものである。

〔問 45〕 マンションの換気設備及び給湯設備に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 ガス機器を使用する台所に設置する換気扇の必要換気量は、設置されているガス機器の燃料消費量に比例する。
- 2 熱交換型換気扇は、室内から排気する空気の熱を回収し、屋外から給気する空気に熱を伝えることで熱損失を少なくさせた第二種機械換気設備である。
- 3 家庭用燃料電池は、都市ガス等から水素を作り、それと空気中の酸素を反応させて電気を作るとともに、その反応時の排熱を利用して給湯用の温水を作る設備機器である。
- 4 ガス給湯器の能力表示には「号」が一般に用いられ、1号は流量1ℓ/minの水の温度を25℃上昇させる能力をいう。

〔問 46〕 マンション管理業者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 マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない、その登録の有効期間は5年である。
- イ マンション管理業者は、その事務所ごとに、事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならないが、人の居住の用に供する独立部分が5以下であるマンションの管理組合からの委託を受けて行う管理事務のみを業務とする事務所については、この限りでない。
- ウ マンション管理業者は、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませることができる。
- エ マンション管理業者は、事務所の所在地に変更があったときは、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 47〕 マンション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 木造で2階建て以下の建物は、マンションに該当しない。
- 2 マンションとは、2以上の区分所有者がいる建物のことであり、その敷地や附属施設は含まれない。
- 3 2以上の区分所有者がいる建物において、人の居住の用に供する専有部分がすべて長期間空室となって使用されていないときは、その期間はマンションに該当しない。
- 4 2以上の区分所有者がいる建物において、人の居住の用に供する専有部分のすべてを賃貸しているときであっても、その建物はマンションに該当する。

〔問 48〕 マンション管理士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、正しいものはいくつあるか。

ア マンション管理士は、3年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を受けなければならない。

イ マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らした場合は、国土交通大臣により、その登録を取り消され、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命じられる場合がある。

ウ マンション管理士が、国土交通大臣により、その登録を取り消された場合は、その通知を受けた日から起算して10日以内に、登録証を国土交通大臣（指定登録機関が登録の実施に関する事務を行う場合は指定登録機関）に返納しなければならない。

エ マンション管理士の登録を取り消された者は、取り消された日から1年を経過しなければ、その登録を受けることができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 49〕 次の記述は、「マンションの管理の適正化に関する指針」（最終改正平成28年3月14日 国土交通省告示第490号）において定められている「マンションの管理の適正化の基本的方向」に関するものであるが、適切なものはいくつあるか。

- ア マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。
- イ 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分確認して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- ウ マンションの管理は、専門的な知識や信頼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。
- エ マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 50〕 マンションの管理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、正しいものはいくつあるか。

- ア マンション管理業者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。
- イ マンション管理士は、国土交通大臣（指定登録機関が登録の実施に関する事務を行う場合は指定登録機関）の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう。
- ウ 管理事務とは、マンションの管理に関する事務であって、管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を含む。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整を内容とする基幹事務を含むものをいう。
- エ 管理業務主任者が、マンション管理適正化法第72条第1項に基づく重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、必ず管理業務主任者証を提示しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

マンション管理士試験

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。

〈マンション管理士解答&難易度〉

問 題 No.	項 目	正 解	難 易 度	問 題 No.	項 目	正 解	難 易 度
1	区分所有法（規約共用部分・規約敷地）	2	B	26	標準管理規約（団地型・複合用途型）	2	C
2	区分所有法・民法・判例（不法行為）	1	C	27	標準管理規約（管理費・修繕積立金）	2	A
3	区分所有法・判例（総会の招集通知）	1	A	28	標準管理規約・個人情報保護法	4	A
4	区分所有法・民法（管理者）	1	B	29	標準管理規約（総会の議長）	3	A
5	区分所有法・民法・判例（規約の保管・閲覧）	4	B	30	標準管理規約（閲覧請求）	3	B
6	区分所有法（管理組合法人の解散事由）	2	B	31	区分・規約（管理組合の運営）	2	A
7	区分所有法・民法（配偶者居住権）	4	B	32	区分・規約（書面等による決議）	2	A
8	区分所有法（義務違反者に対する措置）	4	A	33	標準管理規約（理事会の運営）	3	B
9	区分所有法・民法（地震による建物の滅失）	1	B	34	仕 訳	4	A
10	区分所有法（建替え承認決議）	3	B	35	比 較 貸 借 対 照 表	2	A
11	被災区分所有法・民法（建物敷地売却決議）	3	A	36	マンションの調査・診断	1	C
12	民法・判例（無権代理）	2	B	37	マンションの防水	3	A
13	民法・判例（抵 当 権）	4	B	38	長期修繕計画作成ガイドライン	3	A
14	民法（根保証契約等）	2	B	39	大 規 模 修 繕 工 事	1	A
15	民 法（契約不適合責任）	3	B	40	マンションの構造	1	A
16	民法・判例（賃 貸 借）	1	A	41	マンションの室内環境	4	C
17	民 法（配偶者居住権）	1	C	42	マンションの計画手法	2	B
18	不 動 産 登 記 法	3	C	43	マンションの給水設備	3	A
19	建替え等円滑化法（敷地売却組合）	3	B	44	マンションの排水設備	4	C
20	都市計画法（地域地区）	3	B	45	マンションの換気設備・給湯設備	2	A
21	建築基準法（総 合）	4	A	46	管理適正化法（管理業者等）	1	B
22	水道法（貯水槽水道・簡易専用水道）	2	A	47	管理適正化法（定 義）	4	A
23	消 防 法（総 合）	3	C	48	管理適正化法（管 理 士）	2	B
24	共同住宅の防犯指針	1	B	49	管 理 適 正 化 指 針	4	A
25	標準管理規約（専有部分の賃借人）	3	B	50	管理適正化法（総 合）	3	B

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

マンション管理士総評と科目別の分析

《総 評》

令和2年度の第20回マンション管理士試験は、受験申込者数が14,486人（昨年は13,961人）、受験者数が12,198人（受験率84.2%）であり（令和2年11月30日現在）、受験者数は、昨年よりわずかに増加した。

今年は、改正民法（配偶者居住権等）及び維持保全の難問が多く出題されたため、昨年より難度が高く、合格点は下がるものと思われる。しかし、例年のように、得点源となる素直で解答しやすいサービス問題も一定数存在していた。問題形式では、組合せ問題（空欄補充を含む）が昨年と同様2問、個数問題が1問増え9問出題された。

（１）「民法・区分」の分野

「民法」については、事例形式の論点に対して、正確な知識（条文・判例）と事例読解力、現場で要求される思考力が要求される。今年も基本知識が約半分配置され、残りは応用・難問知識が配置されていた。「民法」「区分所有法」ごとに、判断に迷う難問がバランスよく配置されていたが、基本知識をいかに得点源にできたかが点数を伸ばす要因であったと思われる。今年、民法の大改正が行われたが、保証契約と、前述の通り配偶者居住権に関する論点が問われた。今年の特徴としては、4年連続で被災区分所有法が出題されたことと、組合せ問題が2問、個数問題が2問出題されたことである。

（２）「規約・会計」の分野

「標準管理規約（コメントを含む）」については、昨年、個数問題が1問、組合せ問題が1問出題されたが、今年は一昨年と同様、個数問題が3問出題された。その影響で、多少難度が高くなったと思われる。また、昨年、団地型が1問出題されていたが、今年、団地型と複合用途型の複合問題が1問出題された。さらに、「標準管理委託契約書」については、昨年まで3年連続で出題されていたが、今年には出題されなかった。

「会計」については、近年の傾向通り、「仕訳」と「管理組合の会計知識」の2問が出題された。

(3)「維持保全」の分野

設備系の難易度は、例年通り、新傾向を題材とする難問が目立った。設備については、近年の傾向どおり、「難しい・やや難しい論点」と「易しい論点」がだいたい半々であった。過去問の論点知識をしっかりと使いこなすことで、「やや難しい論点」と「易しい論点」から正解に導ける問題も数多くあった。

(4)「マンション管理適正化法・指針」の分野

管理適正化法・指針は、試験免除対象科目である。「管理適正化法」「指針」とも、基本知識を問う論点为中心であったが、今年は、個数問題が5問中4問を占めていた。いかに正確な知識を使い得点源にできたかが点数を伸ばす要因であったと思われる。

近年のマンション管理士試験の特徴

近年は、以前のような、論点が複雑に混在し過ぎて解答が出しにくい問題形式が少なくなり、比較的素直な問題形式に様変わりしている。また、さまざまな法令を総合的に考えて解答させる複合問題の数はかなり減り、各法令を単独で判断させる傾向に変わって来ており、今年も、その傾向が継続している。

試験の出題テーマとしては、マンション管理士試験に合格し、登録した後、すぐに活用できる重要法令や実務の知識が中心となっているものと思われる。

試験回数が20回目を迎えたこともあり、試験の範囲は、維持保全・設備系を除き、多くの問題において、ここ数年と同様、過去問題の論点が繰り返される傾向となっている。今年は、民法大改正の影響で、詳細な改正論点が出題されるというイレギュラーな傾向にあったが、それ以外については、全分野を通し、びっくりするような論点は少なくなってきた。

出題論点においても、前述のように過去問題の繰返しが多く、素直な聞き方の問題が多く採用されている。「基本問題」「応用問題」の正答率を上げることで、十分合格点に到達できるであろう。

全体の平均点は、昨年度（37点合格／50点）より多少下がるのではないかとと思われる。

主な出題項目

おおまかに4つに分類すると、次のとおりとなる。

- | | |
|---------------|--|
| ①〔問1〕～〔問24〕⇒ | マンションの管理に関する法令・実務に関すること
「民法」「区分所有法」「被災区分所有法」「建替え等
円滑化法」「不動産登記法」「都市計画法」「建築基
準法」「水道法」「消防法」「共同住宅に係る防犯上
の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計
指針について」 |
| ②〔問25〕～〔問35〕⇒ | 管理組合の運営の円滑化に関すること
「標準管理規約（単棟型）（団地型）（複合用途型）」
「区分所有法」「個人情報保護法」「管理組合の会計
（仕訳）（比較貸借対照表）」 |
| ③〔問36〕～〔問45〕⇒ | マンションの建物及び附属施設の形質及び構造に関
すること
「維持保全」 |
| ④〔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」 |

主な出題内容の分析

全体的に、複雑で実務的な事例がからみ合う問題も一部あるものの、近年は、解答を出しやすくなった印象を受ける。そのため、一部の問題においては、一見、解きやすいという印象を持たれた受験生も多かったのではないかと推察される。しかし、表現上のひっかけをねらう問題、判別のつきにくい問題、落とし穴問題も一定数存在していた。

出題レベルについて、一部に難解な問題も出題されたが、全体的には、「基本問題」と「応用問題」が多かった。したがって、「基本問題」は確実に、「応用問題」は半分以上正解に導けないと、点数が伸びないという結果になる。これらの問題は、基本テキストと過去問題を攻略することで、十分対応できるものである。

「マンション管理士試験」に合格するための秘訣

とにかく、「基本知識」をインプットし、「過去問題集」や「答案練習問題」で、アウトプット訓練をすることである。早めの時期から対策を練れば、「マンション管理士試験」合格はもちろん、同じ年に「管理業務主任者試験」合格も目指すことが可能である。

これら2つの資格を2年間で合格したいという方は、まず前年度に「管理業務主任者試験」に合格しておき、マンション管理適正化法・指針の5点を免除の対象として、「マンション管理士試験」に臨むのも一手法である。

令和3年度合格を目指そうとする受験生の方は、是非とも余裕のある受験対策を立て、万全な学習スケジュールのもとで、確実に合格を果たしてほしい。

《科目別の分析》

◎ 民 法

民法は、一般法という性質から、様々な法令と複合で出題されやすい。今年は、単独問題（判例含む）が6問、「区分所有法」との複合問題（判例含む）が昨年より増え5問、「被災マンション法」との複合問題が1問出題された。

◎ 区分所有法

以前は、「区分所有法・民法」との複合問題数がかかなり多くを占めていたが、今年は、「区分所有法」の単独問題が昨年より減り、5問出題された。また、「標準管理規約」との複合問題が2問出題された。

◎ 被災区分所有法

ここ4年連続で、単独問題が1問出題された。

◎ 建替え円滑化法

例年どおり、今年も、単独問題が1問出題された。

◎ 不動産登記法

ここ数年の傾向通り、実務知識を伴う難問の単独問題が1問出題された。

○ 借地借家法

今年は、出題されなかった。

○ 品確法

今年は、出題されなかった。

○ 宅地建物取引業法

近年の傾向どおり、出題されなかった。

◎ 個人情報保護法

標準管理規約との複合問題が1問出題された。

○ 標準管理委託契約書

近年では、平成22年～24年、26年～28年度の出題はなく、今年も、出題されなかった。

◎ 標準管理規約

今年は、単独問題が6問（単棟型5問、団地型・複合用途型1問）出題された。また、「個人情報保護法」との複合問題が1問、「区分所有法」との複合問題が2問出題された。

◎ 会 計

例年の傾向通り、「仕訳」と「仕訳以外（今年は「比較貸借対照表）」から各単独問題が2問出題された。

○ 財務（税務）

今年は、出題されなかった。

◎ 都市計画法

例年どおり、単独問題が1問出題された。今年も、定番の「地域地区の知識」を問う出題であった。

◎ 建築基準法（施行令を含む）

「総論・単体規定」に関する知識が、単独問題として1問出題された。また、ここ数年の傾向通り、構造に関する規定が2肢出題された。

◎ 維持保全等

「水道法（簡易専用水道）・給水設備」から2問、「消防法（管理権原者・防火管理者等）」から1問、ここ数年連続出題の「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について」から1問、「建物の調査・診断」から1問、「防水」から1問、「長期修繕計画（作成ガイドライン・コメント）」から1問、「マンションの大規模修繕工事（工事請負契約）」から1問、一昨年同様「マンションの構造〔前記のとおり、建築基準法2肢を含む〕」から1問、「マンションの室内環境」から1問、「マンション計画の手法」から1問、「排水設備」から1問、「換気設備・給湯設備」から1問出題された。今年も、マンション知識に関する幅広い分野から計13問出題された。

また、今年も、「警備業法」「バリアフリー」からの出題はなかった。

◎ マンション管理適正化法・指針

今年も、「管理適正化法」の単独問題が4問と、「指針」の単独問題が1問出題された。いずれも基本知識のみで構成されていたが、4問が個数問題であった。

〔問 1〕 正解 2

- 1 ○ 一部共用部分は、**一部共用部分を共用すべき区分所有者のみ**で管理するのが原則である。ただし、一部共用部分の管理のうち、**①区分所有者全員の利害**に関係するもの、**②区分所有者全員の規約**に定めがあるものは、区分所有者全員で管理することができる（区分所有法16条）。したがって、本肢の二基のエレベーターに関し、その大規模修繕については、区分所有者全員の規約で定め、清掃等の日常の管理や使用方法については、それぞれ上層階、下層階の区分所有者の規約で定めることができる。
- 2 × 「**区分所有者の4分の3以上で、かつ、議決権の4分の3以上の賛成を要する**」⇒「**区分所有者の4分の1超の者又はその議決権の4分の1超の議決権を有する者が反対したときはできない**」
一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき**区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない**（31条2項、30条2項）。したがって、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の3以上で、かつ、議決権の4分の3以上の**積極的な賛成が必要とされているわけではない**。
- 3 ○ 規約の設定、変更又は廃止が**一部の区分所有者の権利に特別の影響**を及ぼすべきときは、その**承諾**を得なければならない（31条1項後段）。**特定の区分所有者に対して特に有利な条件**で排他的に使用収益をする権利（専用使用权）を規約で設定する場合は、規約の設定、変更又は廃止が**一部の区分所有者の権利に特別の影響**を及ぼすべきときに該当する。したがって、専用使用权の設定を受ける区分所有者を除いた**他の区分所有者全員の承諾**を得なければならない。
- 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**（「**みなし規約敷地**」5条2項後段）。また、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、**規約に別段の定めがない限り**、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（22条1項）。

〔問 2〕 正解 1

- 1 × 「その共有持分の範囲で分割債権として」⇒「その全額を」

本問は、「住戸の道路側の外壁タイルが自然に落下」とあるので、甲マンションの**共用部分に瑕疵**があることは明らかである。マンションを含む土地の**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。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（「**工作物責任**」民法717条1項）。そして、共用部分は、**区分所有者全員の共有**に属する（区分所有法11条1項本文）。すなわち、共用部分を占有し、**所有する者は、区分所有者全員**である。そうすると、**区分所有者全員**は、外壁タイルの落下の防止について必要な注意をしていなかったときは占有者として、また、注意をしていたとしても所有者として、Dに対して**損害賠償責任**を負う。この損害賠償責任は、**不真正連帯債務**の関係にある。したがって、Dは、区分所有者全員に対して、損害の全額の賠償請求をすることができる。

- 2 ○ Cは、甲マンションの占有者であるが、共用部分の維持管理に関与できる立場になく、損害の発生を防止するのに**必要な注意を払う義務がない**のであるから、外壁タイルの落下についての**過失が認められない**。そうすると、Cは、Dに対して、**占有者としての工作物責任を負うことはない**し（肢1の解説参照）、**一般の不法行為責任を負うこともない**（民法709条）。したがって、Dは、Cに対して、損害賠償請求をすることはできない。
- 3 ○ 肢1の解説のとおり、管理組合Aを構成する**区分所有者全員**は、Dに対して**損害賠償責任**を負う。また、**管理組合A**は、共用部分を管理すべき立場にあるのだから（区分所有法3条）、その**管理に落ち度**があれば、Dに対して**損害賠償責任**を負う（民法709条）。この損害賠償責任は、外壁タイルの落下原因が工事業者の施工不良にあったとしても、否定されることはない。なお、Dに対して損害を賠償した管理組合A及びAを構成する区分所有者全員は、当該工事業者に求償することができる（717条3項参照）。
- 4 ○ 外壁タイルの落下原因が、甲マンションの建設当時から建物としての基本的な安全性を欠いていることにある場合には、建物の建築を担った設計士、施工業者、工事監理者の**共同不法行為**となる（719条1項前段）。したがって、本肢の設計士、施工業者、工事監理者は、特段の事情がない限り、Dの損害について、それぞれ**連帯**して不法行為に基づく損害賠償責任を負う。

〔問 3〕 正解 1

ア 「会議の目的たる事項」

集会（総会）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）。したがって、アには、「**会議の目的たる事項**」が入る。

イ 「規約の改正」

集会の招集の通知をする場合において、**会議の目的たる事項が一定の重要事項**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）。そうすると、イに入るべき一定の重要事項の内容が問題となる。続く文章中に「**区分所有者の権利に重要な影響を及ぼす事項**を決議する場合には、区分所有者が予め十分な検討をした上で総会に臨む」とあるので、「規約の設定、変更又は廃止が一部の**区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす**べきときは、その承諾を得なければならない」という規定（31条1項後段）と関連すると推測できる。したがって、イには、「**規約の改正**」が入る。

ウ 「議案の要領」

上記イの解説のとおり、集会の招集の通知をする場合において、**会議の目的たる事項が一定の重要事項**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。したがって、ウには、「**議案の要領**」が入る。

エ 「総会に出席しない組合員」

エの直後に「**書面によって議決権を行使することができるようにして**」とあるので、エには、「**総会に出席しない組合員**」が入る。

以上より、ア「**会議の目的たる事項**」、イ「**規約の改正**」、ウ「**議案の要領**」、エ「**総会に出席しない組合員**」となり、正解は肢1となる。

〔問 4〕 正解 1

- 1 × 「やむを得ない事由があるときでなければ」⇒「委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ」

管理者の権利義務は、区分所有法及び規約に定めるもののほか、**委任に関する規定に従う**（区分所有法28条）。そして、受任者（A）は、**委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ**、復受任者を選任することができない（民法644条の2第1項）。

- 2 ○ 委任事務を処理するについて費用を要するときは、委任者は、受任者（A）の請求により、その前払いをしなければならない（区分所有法28条、民法649条）。
- 3 ○ 管理者は、共用部分並びに区分所有者の共有に属する場合における当該建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う（区分所有法26条1項）。したがって、敷地が区分所有者の共有又は準共有に属しない場合には、管理者（A）には、敷地に関してこれらの行為をする権利や義務はない。
- 4 ○ 受任者（A）は、委任事務を処理するため自己に過失なく損害を受けたときは、委任者に対し、その賠償を請求することができる（区分所有法28条、民法650条3項）。

〔問 5〕 正解 4

- ア ○ 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がいないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない（区分所有法33条1項）。
- イ ○ 規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない（33条2項）。そして、規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない（同3項）。
- ウ ○ 上記イでいう利害関係人とは、法律上の利害関係がある者をいう。区分所有権を第三者に譲渡して移転登記も済ませた者は、区分所有者ではなく、さらには管理組合の組合員の資格を喪失しているため、利害関係を有する閲覧請求権者には該当しない（判例）。
- エ ○ 上記イの解説参照。規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものを当該規約の保管場所において閲覧させる（33条2項）。この「法務省令で定める方法」は、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法とされている（施行規則2条）。

以上より、正しいものはア～エの四つであり、正解は肢4となる。

〔問 6〕 正解 2

管理組合法人の解散事由に該当するものを○、該当しないものを×とする。

- ア ○ 管理組合法人は、①建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）の**全部の滅失**、②建物に専有部分がなくなったこと、③集会の決議によって解散する（区分所有法55条1項）。
- イ × 上記アの解説参照。分譲業者による全区分所有権の買取りは、解散事由に該当しない。
- ウ × 上記アの解説参照。管理組合法人の破産手続開始決定は、解散事由に該当しない。
- エ ○ 上記アの解説のとおり、管理組合法人は、**集会の決議**によって解散する。この集会の決議は、**区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数**ですることとされている（55条2項）。

以上より、正しいものはア・エの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 7〕 正解 4

- 1 ○ 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき**利害関係を有する場合**には、**集会に出席して意見を述べる**ことができる（区分所有法44条1項）。Bは、101号室の区分所有者であるCの承諾のもとに、配偶者居住権に基づいて同室の占有を継続しており、同室の占有者である。したがって、B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、集会に出席して意見を述べることができる。
- 2 ○ **占有者**は、建物又はその敷地若しくは附属施設の**使用方法**について、区分所有者が**規約**又は集会の決議に基づいて負う義務と**同一の義務を負う**（46条2項）。肢1の解説のとおり、Bは、101号室の占有者であるため、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法に当たらない事項に関する規約の定めについては、効力が及ばない。
- 3 ○ 配偶者居住権を有する被相続人の配偶者は、居住建物の**通常必要費を負担**する（民法1034条1項）。101号室に係る**固定資産税**は、101号室の**維持に必要とされる費用**（必要費）であり、**本来はBが負担**するものである。そのため、負担する義務のないCが納付した場合には、Cは、Bに対して求償することができる。

4 × 「集会の決議によって」⇒「集会の特別決議で訴えをもって」

占有者（B）が共同の利益に反する行為をした場合には、**集会の決議**（区分所有者及び議決権の各4分の3以上）に基づき、「訴え」をもって、当該行為に係る占有者が占有する**専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡し**を請求することができる（区分所有法57条4項・1項、60条1項）。

〔問 8〕 正解 4

1 × 「共同の利益に反する行為の停止の請求は、裁判外でもできる」

区分所有者が共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、**他の区分所有者の全員**又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その**行為を停止**し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを**請求することができる**（区分所有法57条1項）。ただし、訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない（同2項）。したがって、行為の停止の請求は、訴えをもってする必要はない。

2 × 「行為の停止を請求することはできない」⇒「請求することができる」

占有者が共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、**他の区分所有者の全員**又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その**行為を停止**し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを**請求することができる**（57条4項・1項）。

3 × 「規約に定めがあれば…集会における決議を経ることなく」⇒「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を経ることにより」

区分所有者が共同の利益に反する行為をするときは、**集会の決議に基づき**、訴えをもって、当該区分所有者による**専有部分の使用の禁止**を請求することができる（58条1項）。そして、この集会の決議は、**区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数**ですることとされている（同2項）。

- 4 ○ 区分所有者の共同利益背反行為による他の区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる（59条1項）。そして、これを認容する判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から6ヵ月を経過したときは、することができない（同3項）。

〔問 9〕 正解 1

- ア ○ 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求できる（民法256条1項本文）。マンションの全部が滅失した場合には、敷地のみが存在することになる。そして、本問の敷地は区分所有者の共有であるため、民法の共有の規定が適用される。
- イ ○ 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失（大規模滅失）し、その復旧の決議があった場合、その決議の日から2週間を経過したときは、決議に賛成した区分所有者（決議賛成者）以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求できる（区分所有法61条7項前段）。
- ウ × 「規約を設定することはできない」⇒「設定することができる」
建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失（小規模滅失）したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる（61条1項本文）。ただし、この規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない（同4項）。
- エ × 「単独で専有部分の復旧をすることはできない」⇒「復旧をすることができる」
建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失（小規模滅失）したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに復旧決議、建替え決議又は一括建替え決議があったときは、復旧することができない（61条1項）。したがって、復旧決議があったときに単独での復旧が制限されるのは、共用部分のみである。

以上より、正しいものはア・イであり、正解は肢1となる。

〔問 10〕 正解 3

- 1 ○ 建替え承認決議を行う場合、各団地建物所有者の議決権割合は、**規約に別段の定めがある場合であっても**、建替えの対象となる建物（以下「特定建物」という）の所在する**土地（これに関する権利を含む）の持分の割合**による（区分所有法69条2項）。
- 2 ○ 建替え承認決議においては、①特定建物について建替え決議又は全員の同意（戸建て建物については所有者の同意）があること、②団地管理組合の集会において**議決権の4分の3以上**の多数による承認の決議があることが必要である（69条1項）。
- 3 × 「説明会を開催する必要はない」
建替え承認決議については、建替え決議（62条6項）と異なり、集会を招集した者が、当該集会の会日より少なくとも1ヵ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための**説明会を開催しなければならない旨の規定はない**。
- 4 ○ 特定建物について建替え決議がなされている場合、**特定建物の団地建物所有者はその決議に賛成したか否かを問わず、全員建替え承認決議に賛成したものとみなされる**（69条3項本文）。

〔問 11〕 正解 3

- 1 ○ 政令指定災害により、区分所有建物の一部が滅失した場合、区分所有建物に係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ときは、区分所有者集会において、**区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上**の多数で、当該区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む）を売却する旨の決議（建物敷地売却決議）ができる（被災区分所有法9条1項）。
- 2 ○ 建物敷地売却決議を会議の目的とする区分所有者集会を招集する場合、その集会の招集通知は、当該区分所有者集会の会日より少なくとも**2ヵ月前**に発しなければならない（9条4項）。建物敷地売却決議を会議の目的とする区分所有者集会を招集する場合においては、**区分所有法の集会招集通知の規定を準用していない**（3条1項、区分所有法35条1項ただし書）。したがって、規約によっても、この2ヵ月の期間を**短縮することはできない**。

3 × 「借地権設定者の同意を得ずに」⇒「同意を得て」

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）。この規定は、マンションの建物の敷地利用権が土地の賃借権である場合においても、同様に適用される。したがって、マンションの建物及びその敷地の賃借権を売却するには、借地権設定者（賃貸人）の同意（承諾）を得る必要がある。

4 ○ マンションの建物及びその敷地の賃借権が売却された場合、当該マンションの専有部分に賃借権が設定され、その賃借権が対抗要件（賃借権の登記又は引渡し）を備えているときは、その専有部分の賃貸人たる地位は、専有部分の譲受人に移転するのが原則である（605条の2第1項）。したがって、区分所有者集会において売却決議がなされても、専有部分の賃借権が当然に消滅することはない。

〔問 12〕 正解 2

1 × 「表見代理が成立するには、本人に一定の帰責性があり、相手方が代理人に代理権が与えられていないことを知らず、かつ、知らなかったことについて過失がなかった場合でなければならない」

表見代理の成立には、本人に一定の帰責性が必要とされており、①代理権授与表示による表見代理（民法109条1項）、②権限外の行為の表見代理（110条）、③代理権消滅後の表見代理（112条1項）に限定される。さらに、相手方が（無権）代理人に代理権が与えられていないことを知らず、かつ、知らなかったことについて過失がなかった場合（善意無過失）でなければならない。

2 ○ 無権代理人が本人を単独で相続した場合、無権代理人は、本人自ら法律行為をしたのと同様の地位が生じるため、本人としての地位に基づいて、無権代理行為の追認を拒絶することはできない（判例）。したがって、無権代理行為は当然有効となり、無権代理人に効果帰属する。

3 × 「AはDに自らの権利を主張できない」⇒「主張できる」

表見代理によって保護されるべき相手方は、無権代理人の直接の相手方に限られ、転得者は含まれない（判例）。表見代理は（無権）代理人に代理権があると信頼して取引をした相手方を保護する制度であるため、保護の対象は無権代理人の直接の相手方に限られる。転得者は、（無権）代理人と直接の取引をしておらず、代理権があると信頼する機会がないため、保護の対象から除外される。

4 × 「追認したものとなされる」⇒「追認を拒絶したものとなされる」

無権代理人の相手方は、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なされる（114条）。

〔問 13〕 正解 4

- 1 ○ 抵当権設定時に存在した従物については、抵当権の効力が及ぶ（判例）。
- 2 ○ 抵当権設定登記がされる前に、抵当権の目的となった土地や建物について賃借権が設定され、その賃借権に対抗要件が備えられている場合には、賃借人は、抵当権者や競売による買受人に賃借権を対抗できる（民法605条、177条）。この対抗要件には、借地借家法上の対抗要件である「建物の引渡し」も含まれる（借地借家法31条）。
- 3 ○ 抵当権が設定された後であっても、抵当権設定者は、抵当権者の承諾を得ることなく自由に、抵当目的物を賃貸することができる。なぜなら、抵当権は、抵当権設定者（債務者）が、その目的物を占有したままの状態、債務の担保に供する担保物権だからである。
- 4 × 「抵当権設定契約の前後」⇒「抵当権設定登記の前後」

抵当権は、抵当権者と抵当権設定者との間の合意によって成立する。抵当権設定登記は、第三者に対する対抗要件である（民法177条）。したがって、設定された抵当権の順位は、抵当権設定登記の前後によって決定する。

〔問 14〕 正解 2

- 1 ○ 個人根保証契約は、極度額を定めなければ、その効力を生じない（民法465条の2第2項）。ただし、この規定の施行日は、令和2年（2020年）4月1日であり、それ以前に締結された保証契約には適用されない。本肢の保証契約は、令和元年5月1日に締結されたものであるから、極度額の定めがなくとも有効である。
- 2 × 「無効である」⇒「有効である」

極度額を定めなければ効力を生じない根保証契約は、保証人が個人（自然人）の場合である（465条の2第2項）。したがって、保証人が法人の場合には、極度額の定めがなくとも有効である。

- 3 ○ 肢2解説参照。本肢の保証契約は、保証人が**個人**（自然人）の場合であるため、**極度額の定めがなければ無効**である。
- 4 ○ 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、**保証人の請求**があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての**不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない**（「主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務」458条の2）。

〔問 15〕 正解 3

- 1 × 「補修を請求することはできない」⇒「補修を請求することもできる」
売買契約において引き渡された目的物が品質に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、①目的物の**修補**、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完請求、②代金の減額請求、③損害賠償請求、④解除をすることができる（民法562～564条）。
- 2 × 「**不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知すればよい**」
売主が品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から**1年以内にその旨を売主に通知**しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない（566条本文）。したがって、損害賠償請求をするには、1年以内に通知することが必要なのであり、損害額及びその根拠を示して損害賠償を請求することまでは必要ない。
- 3 ○ 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の**催告**をし、その期間内に**履行がない**ときは、相手方は、契約の**解除**をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして**軽微であるときは解除できない**（564条、541条）。したがって、雨漏りを補修するよう相当の期間を定めて催告したのに補修されず、その雨漏りの範囲や程度が、売買契約及び取引上の社会通念に照らして軽微でないときには、解除をすることができる。

- 4 × 「Aの責めに帰すべき事由がある場合に限り」⇒「Aの責めに帰すべき事由がなくても」

買主に帰責事由がある場合には、買主は、代金減額請求ができない（563条3項）。しかし、売主の帰責事由は、代金減額請求の要件とはされていない。

〔問 16〕 正解 1

- 1 ○ 敷金とは、いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう（民法622条の2第1項）。つまり、敷金は、滞納された賃料や、賃借人が目的物を不適切に使用したために賃貸人に対して負担することとなった損害賠償債務など、賃借人が賃貸人に対して負担する一切の債務を担保するために賃借人から賃貸人に支払われるものである。したがって、本件賃貸借終了後、707号室をAに明け渡すまでにBがAに対して負担する不法占拠を理由とする賃料相当額の損害賠償債務も担保される。

- 2 × 「明渡しを拒むことができる」⇒「明渡しを拒むことはできない」

敷金返還請求権は、賃貸借契約が終了して目的物の明渡し完了時に、それまでに生じた賃借人に対する債権を控除した残額について発生する（622条の2第1項1号参照）。先に明渡しをする必要があるので、「明渡し」と「敷金の返還」は同時履行の関係にはならない。したがって、賃借人は、敷金が返還されないことを理由に目的物の明渡しを拒むことはできない（判例）。

- 3 × 「請求することができる」⇒「請求することはできない」

賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。しかし、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することはできない（622条の2第2項）。

- 4 × 「Bは、Cに対し、敷金の返還請求権を行使することができる」

賃貸人が、目的物を第三者に譲渡し賃貸人の地位が移転した場合、敷金返還債務は、旧賃貸人に対する未払い賃料等を控除した残額について、新所有者（新賃貸人）に承継される（605条の2第4項）。したがって、賃借人は、新賃貸人に対し、敷金の返還請求権を行使することができる。

〔問 17〕 正解 1

1 × 「取得しない」⇒「取得する」

被相続人の配偶者（以下「配偶者」という）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、①遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき、又は②配偶者居住権が遺贈の目的とされたときは、その居住していた建物（以下「居住建物」という）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下「配偶者居住権」という）を取得する（民法1028条1項本文）。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合には、配偶者は、配偶者居住権を取得しない（同ただし書）。本肢は、102号室を被相続人Aと配偶者Bが共有していたので、Bは、配偶者居住権を「取得する」。

- 2 ○ 肢1の解説のとおり。本肢は、Bが配偶者居住権を遺産分割によって取得するものとされず、また、配偶者居住権が遺贈あるいは死因贈与の目的とされていないので、Bは、配偶者居住権を取得しない。
- 3 ○ 本肢のBは、内縁の配偶者であり、法律上の配偶者ではないため、配偶者居住権を取得しない。
- 4 ○ 配偶者居住権の規定は、施行日以後に開始した相続について適用され、施行日前にされた遺贈については適用されない〔附則（平成30年7月13日法律72号）10条〕。配偶者居住権の施行日は、令和2年4月1日である。したがって、令和元年6月1日における遺贈あるいは死因贈与によっては、Bは、配偶者居住権を取得しない。

〔問 18〕 正解 3

1 × 「表題部所有者の変更登記の申請」⇒「表題登記の申請」

共用部分である旨の登記がある区分建物について、共用部分である旨を定めた規約を廃止した場合には、当該建物の所有者は、当該規約の廃止の日から1ヵ月以内に、当該区分建物の表題登記を申請しなければならない（不動産登記法58条6項）。また、規約を廃止した後に当該区分建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1ヵ月以内に、当該区分建物の表題登記を申請しなければならない（同7項）。表題部所有者の変更の登記の申請をするのではない。

- 2 × 「当該登記に係る区分建物と同じ一棟の建物に属する他の区分建物について併せてしなければならないわけではない」

敷地権の登記のある区分建物について、**敷地権の種類**について**変更**があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、当該変更があった日から1ヵ月以内に、当該登記事項に関する**変更の登記**を申請しなければならない(51条1項、44条1項9号)。当該変更の登記は、当該登記に係る**区分建物と同じ一棟の建物に属する他の区分建物**についてされた**変更の登記**としての効力を有する(51条5項)。なお、変更の登記がされたときは、登記官が、職権で、当該一棟の建物に属する他の区分建物について、当該登記事項に関する変更の登記をしなければならない(同6項)。

- 3 ○ **区分建物が表題登記のある区分建物でない建物に接続して新築された場合には、当該区分建物の所有者がする表題登記の申請は、表題登記のある建物についての表題部の変更の登記の申請と併せてしなければならない**(48条3項)。

- 4 × 「**承継法人を表題部所有者**」⇒「**被承継法人を表題部所有者**」

区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継(合併含む)があったときは、相続人その他の一般承継人も、「**被**」**承継人**を表題部所有者とする当該建物についての**表題登記を申請**することができる(47条2項)。したがって、区分建物を新築して所有者となった法人が、建物の表題登記の申請をする前に**合併により消滅したときは、当該法人の承継法人は、「被」承継法人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記の申請をしなければならない**。

〔問 19〕 正解 3

- 1 ○ 組合には、役員として、**理事3人以上及び監事2人以上を置く**(マンション建替え等円滑化法126条1項)。また、組合には、役員として、**理事長1人**を置き、**理事の互選**により選任する(同2項)。
- 2 ○ 組合は、その名称中に**マンション敷地売却組合**という文字を用いなければならない(119条1項)。
- 3 × 「**30人**」⇒「**50人**」

組合員の数が「**50人**」を超える組合は、総会に代わってその権限を行わせるために総代会を設けることができる(131条1項)。したがって、本肢は、誤っている。

- 4 ○ 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各1個の議決権及び選挙権を有する（133条1項）。

〔問 20〕 正解 3

- 1 ○ 準都市計画区域については、都市計画に、①用途地域、②特別用途地区、③特定用途制限地域、④高度地区、⑤景観地区、⑥風致地区、⑦緑地保全地域、⑧伝統的建造物群保存地区を定めることができる（都市計画法8条2項）。
- 2 ○ 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする（9条15項）。
- 3 × 「定めることができる」⇒「定めることはできない」
特例容積率適用地区は、①第一種中高層住居専用地域、②第二種中高層住居専用地域、③第一種住居地域、④第二種住居地域、⑤準住居地域、⑥近隣商業地域、⑦商業地域、⑧準工業地域、⑨工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区とする（9条16項）。したがって、第二種低層住居専用地域には、特例容積率適用地区を定めることはできない。
- 4 ○ 開発整備促進区は、①第二種住居地域、②準住居地域、③工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）に定めることができる（12条の5第4項4号）。したがって、第一種住居地域には、開発整備促進区を定めることはできない。

〔問 21〕 正解 4

- 1 × 「命じなければならない」⇒「命ずることができる」
特定行政庁は、建築基準法令の規定等に違反することが明らかな建築工事中の建築物については、緊急の必要があつて意見書の提出等の手続によることができない場合に限り、これらの手続によらないで、当該建築物の建築主等に対して、当該工事の施工の停止を命ずることができる（建築基準法9条10項）。工事の施工の停止を命じることは任意であり、命じなければならないのではない。

2 × 「設けなければならない」⇒「設ける必要がない」

階段の幅が3mを超える場合においては、中間に手すりを設けなければならない（施行令25条3項）。本肢では、階段の幅が2.5mであるから、中間に手すりを設ける必要がない。

3 × 「10分の1以上」⇒「7分の1以上」

共同住宅の居住のための居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して7分の1以上としなければならない（建築基準法28条1項）。

4 ○ 高さ31mを超える建築物には、原則として、非常用の昇降機を設けなければならない（34条2項）。ただし、高さ31mを超える部分を階段室、昇降機その他の建築設備の機械室、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する用途に供する建築物等には、非常用の昇降機を設ける必要はない（施行令129条の13の2第1号）。

〔問 22〕 正解 2

1 ○ 水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であつて、水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とするものは、水槽の有効容量を問わず貯水槽水道に該当する（水道法14条2項5号）。そして、簡易専用水道は、貯水槽水道のうち、水道事業の用に供する水道から水の供給を受けるために設けられる水槽の有効容量の合計が10m³を超えるものをいう（3条7項、施行令2条）。

2 × 「翌日、改めて検査を行う」⇒「速やかに対策を講じる」

簡易専用水道に係る検査項目の1つである給水栓における水質の検査では、臭気、味、色及び濁りに関する検査並びに残留塩素に関する検査を行う（施行規則56条2項、平成15年厚生労働省告示262号）。そして、検査の結果、判定基準に適合しなかった事項がある場合には、検査者は、設置者に対し、当該事項について「速やかに」対策を講じるよう助言を行うこととされている（同告示）。したがって、翌日、改めて検査を行うとはされていない。

3 ○ 都道府県知事（市の区域にある簡易専用水道については市長）は、簡易専用水道の管理が厚生労働省令で定める基準に適合していないと認めるときは、当該簡易専用水道の設置者に対して、期間を定めて、当該簡易専用水道の管理に関し、清掃その他の必要な措置を採るべき旨を指示することができる（水道法36条3項、48条の2第1項）。

- 4 ○ 簡易専用水道の設置者は、当該簡易専用水道の管理について、定期的に、**地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査**を受けなければならないが、これに違反した場合は、**100万円以下の罰金**に処される（54条8号、34条の2第2項）。

〔問 23〕 正解 3

- 1 ○ 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（**管理権原者**）は、**統括防火管理者**を協議して定め、当該防火対象物の全体についての消防計画の作成、当該消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施、当該防火対象物の廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設の管理その他**当該防火対象物の全体**についての**防火管理上必要な業務**を行わなければならない（消防法8条の2第1項）。
- 2 ○ **防火管理者**は、総務省令で定めるところにより、当該防火対象物についての防火管理に係る**消防計画**を作成し、**所轄消防長又は消防署長**に届け出なければならない（施行令3条の2第1項）。また、消防計画に基づいて、当該防火対象物について**消火、通報及び避難の訓練の実施**、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、火気の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理その他**防火管理上必要な業務**を行わなければならない（同2項）。
- 3 × 「防火管理者」⇒「**管理権原者**」
共同住宅の**管理権原者**は、当該防火対象物の廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設について避難の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理し、かつ、防火戸についてその閉鎖の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理しなければならない（消防法8条の2の4）。
- 4 ○ **延べ面積1,000㎡以上**で、消防長又は消防署長が火災予防上必要と認めて指定する共同住宅は、定期的に**消防設備士免状の交付**を受けている者又は**総務省令で定める資格を有する者**に点検させ、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない（17条の3の3、施行令36条2項2号、施行規則31条の6第6項）。また、**機器点検は6ヵ月に1回、総合点検は1年に1回**実施しなければならない（31条の6、平成16年消防庁告示第9号）。

〔問 24〕 正解 1

- 1 不適切 「建物内部が見えないようにする」⇒「扉の内外を相互に見通せる構造とする」

共用玄関には、玄関扉を設置することが望ましい。また、玄関扉を設置する場合には、扉の内外を相互に見通せる構造とするとともに、オートロックシステムを導入することが望ましい（防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針3-2（1）イ）。

- 2 適切

共用廊下・共用階段の照明設備は、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする（3-2（6）イ）。

- 3 適切

ゴミ置場は、道路等からの見通しが確保された位置に配置する。また、住棟と別棟とする場合は、住棟等への延焼のおそれのない位置に配置する（3-2（12）イ）。

- 4 適切

通路（道路に準ずるものを除く）は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。また、周辺環境、夜間等の時間帯による利用状況及び管理体制等を踏まえて、道路等、共用玄関、屋外駐車場等を結ぶ特定の通路に動線が集中するように配置することが望ましい（3-2（9）ア）。

〔問 25〕 正解 3

- 1 適切

組合員が総会で代理人により議決権を行使する場合において、その住戸（専有部分）の賃借人は、当該代理人の範囲に該当しない（標準管理規約46条5項参照）。

- 2 適切

組合員が、その所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に譲渡・貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は承継されず、効力を失う（15条3項）。したがって、組合員自らが使用していた駐車場を、引き続き賃借人に使用させることはできない。

3 不適切 「賃借人に誓約書を提出させなければならない」

組合員は、その専有部分を**第三者に貸与**する場合には、この**規約及び使用細則**に定める事項をその**第三者に遵守**させなければならない（19条1項）。また、組合員は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方（賃借人）に、この規約及び使用細則に定める事項を**遵守する旨の誓約書**を管理組合に提出させなければならない（同2項）。

4 適切

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（賃借人等）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**ことができる（45条2項前段）。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ**理事長にその旨を通知**しなければならない（同2項後段）。

〔問 26〕 正解 2

1 不適切 「全体修繕積立金」⇒「各棟修繕積立金」

駐車場使用料その他の土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、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて棟ごとに各棟修繕積立金**として積み立てる（標準管理規約団地型31条）。

2 適切

肢1参照。専用庭使用料は、その**管理に要する費用に充てるほか、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて棟ごとに各棟修繕積立金**として積み立てる（31条）。

3 不適切 「住宅一部修繕積立金」⇒「全体修繕積立金」

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（**屋上テラスの専用使用料含む**）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（複合用途型33条）。

4 不適切 「店舗一部修繕積立金」⇒「全体修繕積立金」

肢3参照。店舗前面敷地の専用使用料は、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（33条）。

〔問 27〕 正解 2

ア 不適切 「修繕積立金に余裕があっても管理費には充当できない」

管理費に不足が生じた場合でも、修繕積立金の一部を管理費に充当することを認める規定はない。そのような場合、管理組合は各区分所有者に対して、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（標準管理規約61条2項）。

イ 適切

管理費に余剰が生じた場合には、その余剰は、翌年度における管理費に充当する（61条1項）。

ウ 不適切 「修繕積立金を取り崩した」⇒「管理費から充当する」

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（27条5号）。

エ 適切

修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩すこととなる（32条関係コメント④後段）。

したがって、適切でないものは、ア・ウの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 28〕 正解 4

1 不適切 「組合員の得喪の届出を求めることはできません」⇒「できます」

組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する（標準管理規約30条）。また、区分所有者が亡くなれば、相続人がその地位を承継することとなる。相続人が数人いるときには、相続財産は、その者たちの共有となり、各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する（民法898条、899条）。したがって、たとえ遺産分割につき相続人間で争いが継続しており、区分所有権の帰属が確定する前であっても、組合員の得喪の届出を求めることは「できる」（標準管理規約31条）。

2 不適切 「閲覧を拒否することができます」⇒「できません」

理事長は、**組合員名簿**を作成して保管し、組合員又は利害関係人の**理由**を付した書面による請求があつたときは、これらを**閲覧**させなければならない（64条1項）。本肢のように、組合員による総会招集請求を行うという理由で、「組合員名簿の閲覧請求があつた場合、改めて組合員全員の同意を得るまでの間、その**閲覧を拒否することができる**」とする定めはない。

3 不適切 「組合員名簿を提供することはできません」⇒「できます」

個人情報取扱事業者は、次の場合を除くほか、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）。

① 法令に基づく場合

② 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つて、本人の同意を得ることが困難であるとき

③ 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であつて、本人の同意を得ることが困難であるとき

④ 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であつて、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき

本肢は、上記②に該当する（23条1項2号）。したがって、「大規模災害が発生してマンション内の組合員や居住者の生命や財産が失われるおそれがあり、直ちに自治体や関係機関による救助救援が必要なときには、管理組合は、あらかじめ本人（組合員）の同意を得ていないときでも、**自治体等の要請に基づき組合員名簿を提供することができる**」。

4 適切

個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、その**利用の目的をできる限り特定**しなければならない、利用目的を変更する場合には、変更前の利用目的と関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて行つてはならない（15条1項・2項）。また、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**、特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、**個人情報を取り扱ってはならない**（16条1項）。本肢のように、「当初の目的には掲げられていなかった目的のためではあつても、改めて組合員の同意が得られれば、新たに同意したものと考えられるので、その場合には、管理組合は、**組合員名簿について利用することができる**」。

〔問 29〕 正解 3

1 不適切 「理事長が議長となることはできない」⇒「できる」

組合員が管理規約に定められた手順に従い総会の招集を請求したにもかかわらず、理事長が招集通知を発しない場合、当該組合員は臨時総会を招集することができる（標準管理規約44条1項・2項）。招集された当該臨時総会においては、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する（同3項）。したがって、理事長が組合員であれば、選任され議長となる可能性もある。

2 不適切 「総会を招集した監事が総会の議長となるという定めはない」

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）。しかし、当該総会を招集した監事が総会の議長となるという「定めはない」。

3 適切

総会の議長は、理事長が務める（42条5項）。そして、副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う（39条）。したがって、総会の議長となることは理事長の職務であるが、理事長が事故により総会を欠席した場合は、副理事長が理事長を代理して議長を務めることとなる。なお、この規定は、通常総会と臨時総会とで差異はない。

4 不適切 「理事長以外の議長を選任しなければならないとする定めはない」

外部専門家が理事長となっている場合、その外部専門家を役員に再任する議案を審議する通常総会で、決議により理事長以外の議長を選任しなければならないとする「定めはない」（42条5項参照）。

〔問 30〕 正解 3

ア 不適切 「閲覧を認めなかった」⇒「閲覧を認める必要がある」

理事長は、総会議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない（標準管理規約49条3項）。当該請求書面については、特に理由を付さなければならないとする定めはない。

イ 適切

理事長は、長期修繕計画書、設計図書及び修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない（64条2項）。修繕工事請負契約書はこれに含まれる（同関係コメント②）。

ウ 不適切 「領収書・請求書の閲覧も認める必要がある」

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない（64条1項）。当該帳票類には、領収書や請求書なども含まれる（同関係コメント②）。

エ 不適切 「閲覧を認めなかった」⇒「閲覧を認める必要がある」

上記ウ参照。理事長は、組合員の理由を付した書面による請求があったときは、組合員名簿を、閲覧させなければならない（64条1項）。

したがって、適切でないものは、ア・ウ・エの三つであり、正解は肢3となる。

〔問 31〕 正解 2

1 適切

災害等の緊急時において、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施が必要であるが、総会の開催が困難である場合には、理事会においてその実施を決定することができる（標準管理規約54条1項10号、同関係コメント①）。しかし、大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる（21条関係コメント⑩）。

2 不適切 「訴えにより競売を請求する必要がある」

区分所有者が区分所有法6条1項に規定する共同利益背反行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合において、その行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる（区分所有法59条1項、標準管理規約66条）。この請求は訴えをもってしなければならず、書面又は電磁的方法により理事全員の同意を得ることにより、競売を申し立てることはできない。

3 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、引き続きその職務を行う（36条3項）。

4 適切

理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる（23条4項）。

〔問 32〕 正解 2

1 適切

規約により集会（総会）において決議をすべき場合において、区分所有者（組合員）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（以下「書面等による決議」という）をすることができる（区分所有法45条1項、標準管理規約50条1項）。

2 不適切 「すべての組合員が賛成」⇒「決議の内容により異なる」

書面等による決議をすることになった場合、各議案（決議内容）については、普通決議事項であれば各過半数で、特別決議事項であれば各4分の3以上あるいは各5分の4以上という多数決で決することとなり、すべての区分所有者が賛成することが必要とされているわけではない。

区分所有者全員の承諾により、書面等による決議をすることになった場合の「全員の承諾」と、混乱しないようにしよう（肢1参照）。こちらは、集会を開催せずに、書面等による決議をすること（決議の方法）に対する承諾のことである（区分所有法45条1項、標準管理規約50条1項参照）。

3 適切

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等による合意があつたときは、書面等による決議があつたものとみなされる（区分所有法45条2項、標準管理規約50条2項）。

4 適切

書面等による決議がなされた場合には、理事長は、各組合員から提出された書面等を保管し、区分所有者又は利害関係人の請求があれば、その書面等を閲覧に供しなければならない（区分所有法45条4項、33条1項・2項、標準管理規約50条4項、49条3項）。

〔問 33〕 正解 3

ア 適切

理事に事故があり、理事会に出席できない場合において、代理出席を認める旨の規約を定めるのは、あくまで、やむを得ない場合に限ることに留意が必要であり、この場合においても、あらかじめ、総会において、それぞれの理事ごとに、**理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力**を有するか否かを審議の上、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい（標準管理規約53条関係コメント③）。

イ 適切

理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は**出席理事の過半数で決する**（53条1項）。したがって、総会での決議に4分の3以上の賛成を必要とする総会提出議案についても、理事会で議案の提出を決議する場合は、**出席理事の過半数の賛成**があれば成立する（54条1項参照）。

ウ 不適切

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、管理組合と理事との間の利益相反取引に係る承認決議に際しては、当該理事を除く「出席」理事の過半数により決議することとなる（同1項）。

エ 適切

理事会は、その責任と権限の範囲内において、**専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討**させることができる（55条1項）。また、専門委員会は、調査又は検討した結果を**理事会に具申するに留まり**、そのメンバーは**理事会決議に加わることはできない**（同2項）。

したがって、適切なものは、ア・イ・エの三つであり、正解は肢3となる。

〔問 34〕 正解 4

1 不適切

修繕費の**前払金**10万円については、2018年度において次の仕訳がなされている。

（単位：円）

（借 方）		（貸 方）	
前 払 金	100,000	現 金 預 金	100,000

そして、2019年度に行う予定であった**修繕工事は中断**されているため、2019年度においては、**特に計上する項目はない**。

したがって、本肢は不適切である。

2 不適切

管理費の**未収金** 7 万円については、2018年度において次の仕訳がなされている。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未 収 金	70,000	管理費収入	70,000

この未収金のうち 4 万円が2019年度に入金されているので、**入金された 4 万円の未収金を取り崩して減少**させるために、次の仕訳をする。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現 金 預 金	40,000	未 収 金	40,000

そして、**入金されていない 3 万円**については、**計上の必要はない**。

したがって、本肢は不適切である。

3 不適切

2019年 4 月分の管理費の**前受金** 5 万円については、2018年度において次の仕訳がなされている。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現 金 預 金	50,000	前 受 金	50,000

この前受金 5 万円は、2019年 4 月分の**管理費**であるので、2019年 4 月の**会計処理**においては、**貸方に管理費収入**を計上する。そして、2018年度において貸方に計上されていた**前受金 5 万円を取り崩す**ために、**借方に前受金**を計上する。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
前 受 金	50,000	管理費収入	50,000

したがって、本肢は不適切である。

4 適切

修繕費の未払金 8 万円については、2018 年度において次の仕訳がなされている。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修 繕 費	80,000	未 払 金	80,000

そして、2019 年度に追加工事を発注したため修繕費が 1 万円増額となり、総額 9 万円を支払っている。この 9 万円の支払いについては、貸方に現金預金 9 万円を計上する。

また、修繕費の増額分 1 万円については、借方に修繕費 1 万円を計上し、2018 年度に貸方に計上していた修繕費の未払金 8 万円については、借方に計上して取り崩す。

以上をまとめると、次のような仕訳をすることになる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未 払 金	80,000	現 金 預 金	90,000
修 繕 費	10,000		

したがって、本肢は適切である。

〔問 35〕 正解 2

1 適切

当期収支差額は、前年度の貸借対照表の正味財産と今年度の正味財産との差額である。したがって、2019 年度の当期収支差額は、2019 年度の正味財産の 720 千円（720,000 円）から、2018 年度の正味財産の 610 千円（610,000 円）を差し引いた結果、110 千円（110,000 円）のプラスとなる。

したがって、本肢は適切である。

2 不適切 「現金預金が増加した要因とはならない」

未払金の額が前年度より40千円（40,000円）減少したということは、前年度に計上されていた未払金40千円（40,000円）の支払いをしたということであり、次の仕訳がなされる。

（単位：円）

（借 方）		（貸 方）	
未 払 金	40,000	現 金 預 金	40,000

したがって、未払金の減少は現金預金が増加した要因とはならないため、本肢は**不適切**である。

3 適 切

前期繰越収支差額は、前年度の貸借対照表の正味財産と同額である。したがって、2019年度の前期繰越収支差額は、2018年度の正味財産と同額の610千円（610,000円）である。

したがって、本肢は適切である。

4 適 切

2020年3月に管理費の滞納が発生した場合、2019年度の会計処理においては、管理費収入が計上され、滞納額は未収金として計上されるため、次の仕訳がなされる。

（単位：円）

（借 方）		（貸 方）	
未 収 金	〇〇〇	管理費収入	〇〇〇

したがって、本肢は適切である。

〔問 36〕 正解 1

1 不適切 「本調査・診断の要否の判断……予備調査・診断」⇒「劣化の危険性の判断……一次診断」

調査・診断のレベルにおける簡易診断とは、現状把握、劣化の危険性の判断を目的とした一次診断のことである。

2 適 切

調査・診断のレベルにおける詳細診断とは、劣化の要因を特定し、修繕工事の要否や内容等を判断する目的で行う2次診断及び3次診断のことである。

3 適切

2次診断で行われる**非破壊試験**とは、被検体である材料あるいは製品の材質や形状、寸法に**変化を与えないで、その健全性を調べる試験**のことである。

4 適切

3次診断で行われる**局部破壊試験**には、鉄筋のはつり出し、コンクリートの**コア抜き試験**や配管の**抜管試験**等がある。

〔問 37〕 正解 3

1 適切

メンブレン防水の調査・診断では、竣工図で、防水材料、工法、納まりを確認し、漏水箇所の有無及び防水材料の劣化状況等の調査結果と照合して、漏水の原因や今後の耐久性を推定する。

2 適切

室内への漏水は、屋根防水層の周辺からだけでなく、外壁やサッシまわりからの漏水の場合もある。

3 不適切 「収縮し、くびれる現象」⇒「粉状になる現象」

シーリング材や塗膜の劣化症状である**チョーキング**（白亜化）とは、シーリング材や塗膜の表面が粉状になる現象をいう。

4 適切

シーリングの**早期の剥離や破断の原因**には、当初施工時の**プライマー不良**や**シーリング厚さ不足等の施工不良**がある。

〔問 38〕 正解 3

1 不適切 「10年程度ごと」⇒「5年程度ごと」

長期修繕計画は、不確定な事項を含んでいるので、**5年程度ごと**に調査・診断を行い、その結果に基づいて**見直すことが必要**である（長期修繕計画作成ガイドライン3章1節10）。

2 不適切 「入居率、賃貸化率、修繕積立金滞納率を考慮する」⇒「このような規定は存在しない」

長期修繕計画の見直しに当たって、**入居率、賃貸化率、修繕積立金滞納率を考慮するとはされていない**（3章1節10参照）。

3 適切

長期修繕計画の計画期間は、新築マンションの場合は30年以上とし、既存マンションの場合は25年以上とする。外壁の塗装や屋上防水等を行う**大規模修繕工事の周期が12年程度**なので、見直し時には、これが**2回含まれる期間以上**の計画期間として25年以上と定められている（3章1節5コメント）。

4 不適切 「経済性は考慮しない」⇒「経済性等を考慮する」

修繕周期は、既存マンションの場合、**建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等**に基づいて設定し、設定に当たっては、**経済性等を考慮し、推定修繕工事の集約等**を検討する（3章1節7）。

〔問 39〕 正解 1

1 不適切 「管理会社と施工会社との間で行う」⇒「管理組合と施工会社との間で行う」

工事請負契約の締結は、発注者である**管理組合と選定された施工会社との間で行う**。これは、マンション管理適正化法に定める基幹業務を**管理会社**に委託している場合も同様である。

2 適切

工事請負契約書には、**工事対象物件の所在地、工事内容、工期、工事代金、工事代金の支払い方法等**の事項が記載される。

3 適切

工事請負契約約款とは、工事請負契約に基づいて、**発注者、工事請負者がそれぞれの立場で履行すべき事項**を詳細に定めたものである。

4 適切

工事請負契約上引き渡すべき図書とした**工事保証書**は、**工事請負者と建築塗料等の材料製造会社との連名により作成される**場合がある。

〔問 40〕 正解 1

1 不適切 「基礎及び基礎ぐいは、主要構造部に含まれない」

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されている（建築基準法2条5号）。**基礎及び基礎ぐいは、主要構造部に含まれない**。

2 適切

免震装置には、建築物に伝わる地震の揺れを和らげる機能と揺れのエネルギーを減衰させる機能がある。

3 適切

ラーメン構造において耐力壁を設ける場合は、その耐力壁は、柱や梁と構造的に一体となるようにする。

4 適切

建築物の各部の固定荷重は、当該建築物の実況に応じて計算しなければならない。ただし、屋根、床、壁等の一定の建築物の部分の固定荷重については、部分別に定められた数値により計算することができる（施行令84条）。

〔問 41〕 正解 4

1 適切

窓サッシの遮音性能については、T値が大きいほど、遮音性能が高い。

2 適切

建築材料の熱の伝わりにくさを示す熱伝導抵抗（熱抵抗）は、熱伝導率の逆数に材料の厚さを掛けることで求めることができる。

3 適切

居室を有する建築物では、石綿等以外の物質でその居室内において衛生上の支障を生ずるおそれがあるものとして政令で定める物質（クロルピリホス・ホルムアルデヒド）の区分に応じ、建築材料及び換気設備について政令で定める技術的基準に適合しなければならない（建築基準法28条の2第3号）。そして、この場合の居室には、常時開放された開口部を通じてこれと相互に通気が確保される廊下その他の建築物の部分も含まれる（施行令20条の7第1号）。したがって、居室と一体的に換気を行う廊下は、シックハウス対策に関わる内装仕上げ制限の対象となる。

4 不適切 「一次エネルギー消費量を評価する基準」⇒「外皮性能を評価する基準及び一次エネルギー消費量を評価する基準」

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律において、住宅に関する建築物エネルギー消費性能基準は、「住宅の窓や外壁等の外皮性能を評価する基準」及び「冷暖房・換気・給湯・照明等の設備機器等の一次エネルギー消費量を評価する基準」の2つである（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令1条2号イ・ロ）。

〔問 42〕 正解 2

1 適切

コーポラティブハウスは、組合を結成した人たちが共同して住宅を取得する方式のことをいう。所有者となる人が計画当初から参加するので、自由な設計ができるという特徴がある。

2 不適切 「居住性能の向上」⇒「用途の変更」

コンバージョンとは、一般的に、用途を変更することをいう。

3 適切

スケルトン・インフィル住宅は、建物各部の耐用年数や利用形態の違いを考慮して、スケルトン（構造躯体）とインフィル（内装や設備等）を分離して計画する。

4 適切

長期優良住宅は、構造及び設備の変更の容易性や維持保全の容易性等のほか、住宅の省エネルギー性能やバリアフリー（高齢者等対策）等の確保が求められる（長期優良住宅の認定基準）。

〔問 43〕 正解 3

1 適切

給水設備の計画における居住者1人当たりの1日の使用水量は、「200～350ℓ」で計算する。したがって、居住者1人当たりの1日の使用水量を250ℓとしたことは適切である。

2 適切

水道直結増圧方式における給水立て管の頂部には、安全性の確保、逆流防止のために吸排気弁を設ける必要がある。

3 不適切 「2分の1程度」⇒「10分の1程度」

高置水槽方式の給水方式における高置水槽の有効容量は、マンション全体の1日の使用水量の10分の1程度に設定する。

4 適切

飲料用水槽の震災対策として、水槽からの給水分岐部に緊急遮断弁を設けることは適切である。

〔問 44〕 正解 4

1 適 切

結合通気管とは、高層マンションなどで用いられ、排水立て管内の圧力変動を緩和し、空気の流通を円滑にするために、排水立て管から分岐して立ち上げ、通気立て管に接続した逃がし通気管（排水管内圧力の変化を逃がす働きをもつ通気管）をいい、排水立て管の上層階で生じた負圧、下層階で生じた正圧を緩和するための設備である。

2 適 切

高層のマンションの排水立て管では、3階以内ごと又は15m以内ごとに管内清掃用の掃除口を設置することが望ましい。

3 適 切

排水ますは、敷地排水管の延長が、その管内径の120倍を超えない範囲内において、排水管の維持管理上適切な個所に設ける必要がある（給排水衛生設備基準・同解説）。本肢では、管径が150mmなので、その120倍である18mを超えない範囲内に排水ますを設置しなければならない。

4 不適切 「配管用炭素鋼鋼管」⇒「硬質塩化ビニル管」

排水立て管に用いる排水・通気用耐火二層管は、硬質塩化ビニル管等を繊維モルタルで被覆したものである。

〔問 45〕 正解 2

1 適 切

ガス機器を使用する台所に設置する換気扇の必要換気量は、設置されているガス機器の燃料消費量に比例する（昭和45年建設省告示第1826号）。

2 不適切 「第二種機械換気設備」⇒「第一種機械換気設備」

熱交換型換気扇は、室内から排気する空気の熱を回収し、屋外から給気する空気に熱を伝えることで熱損失を少なくさせた「第一種」機械換気設備である。

3 適 切

家庭用燃料電池は、都市ガス等から水素を作り、それと空気中の酸素を反応させて電気を作るとともに、その反応時の排熱を利用して給湯用の温水を作る設備機器である。

4 適 切

ガス給湯器の能力表示には号が一般に用いられ、1号は流量1ℓ/minの水の温度を25℃上昇させる能力をいう。

〔問 46〕 正解 1

- ア ○ マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない、その登録の有効期間は5年である（マンション管理適正化法44条1項・2項）。
- イ ○ 管理業者は、その事務所ごとに、事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならないが、人の居住の用に供する独立部分が5以下である管理組合からの委託を受けて行う管理事務のみを業務とする事務所については、設置の必要はない（56条1項、施行規則62条）。
- ウ × 「営ませることができる」⇒「営ませてはならない」
管理業者は、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませてはならない（マンション管理適正化法54条）。
- エ ○ 管理業者は、事務所の名称及び所在地等に変更があったときは、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（48条1項、45条1項2号）。

したがって、誤っているものはウの一つであり、正解は肢1となる。

〔問 47〕 正解 4

- 1 × 「マンションに該当しない」⇒「マンションに該当する」
2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れば、本肢のような木造2階建て以下の建物であっても、マンションである（マンション管理適正化法2条1号イ）。
- 2 × 「敷地や附属施設は含まれない」⇒「敷地や附属施設も含まれる」
2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れば、マンションに該当し、また、マンションに該当する建物の「敷地・附属施設」もマンションである（2条1号イ）。
- 3 × 「マンションに該当しない」⇒「マンションに該当する」
2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がすべて長期間空室となって使用されていないときであっても、その期間はマンションである（2条1号イ）。
- 4 ○ 2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すべてを賃貸しているときであっても、その建物はマンションである（2条1号イ）。

〔問 48〕 正解 2

ア × 「3年ごと」⇒「5年ごと」

マンション管理士は、5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が行う講習を受けなければならない（マンション管理適正化法41条、施行規則41条）。

イ ○ マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理士でなくなった後においても、同様である（マンション管理適正化法42条）。この義務に違反した場合、国土交通大臣は、その登録を取り消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称使用の停止を命ずることができる（33条2項）。なお、この場合も、取り消さなければならない（義務）わけではない。

ウ ○ マンション管理士が、国土交通大臣により、その登録を取り消された場合は、その通知を受けた日から10日以内に、登録証を国土交通大臣（指定登録機関）に返納しなければならない（33条1項、施行規則30条2項）。

エ × 「1年を経過しなければ」⇒「2年を経過しなければ」

マンション管理士の登録を取り消された者は、取消日から2年を経過しなければ、その登録ができない（マンション管理適正化法30条1項3号、33条1項・2項）。

したがって、正しいものはイ・ウの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 49〕 正解 4

ア 適切

マンションの管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である（マンションの管理の適正化に関する指針一1前段）。

イ 適切

区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識（本肢では確認）して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある（指針一2）。

ウ 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）。

エ 適切

マンションの状況によっては、**外部の専門家**が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、**区分所有者等**が当該管理者等又は役員の**選任や業務の監視等を適正に行う**とともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより**適正な業務運営**を担保することが重要である（指針一4）。

したがって、適切なものはア～ウの四つであり、正解は肢4となる。

〔問 50〕 正解 3

- ア ○ 管理業者の**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（マンション管理適正化法44条3項、施行規則50条）。
- イ ○ **マンション管理士**とは、登録を受け、マンション管理士の**名称を用いて**、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の**管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助**を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く）とする者をいう（マンション管理適正化法2条5号）。
- ウ × 「**マンション（専有部分を含む）**」⇒「**マンション（専有部分を除く）**」
「**管理事務**」とは、マンションの管理に関する事務であって、**基幹事務**〔管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（**専有部分を「除く」**）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう〕を含むものをいう（2条6号）。
- エ ○ 管理業務主任者は、**重要事項の説明**をする場合、説明の相手方に対し、（**必ず**）**管理業務主任者証を提示**しなければならない（72条4項）。

したがって、正しいものはア・イ・エの三つであり、正解は肢3となる。

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。

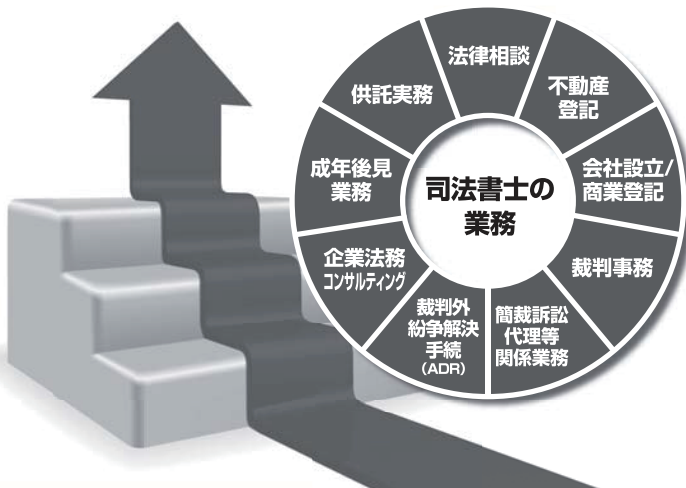
学習メディア	通常受講料(教材費・消費税10%込)
教室講座	¥50,000
ビデオブース講座	
Web通信講座	¥49,000
DVD通信講座	¥52,000

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

午前の部	
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
2時間	出題数 35問
午後の部	
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
3時間	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