

管理業務主任者試験

令和 3 年度（2021 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 3 年度 管理業務主任者試験問題

令和 3 年12月 5 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、1 ページから33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3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。

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（単棟型）
マンション標準管理規約（団地型）及びマンション標準管理規約（団地型）コメント	標準管理規約（団地型）
マンション標準管理規約（複合用途型）及びマンション標準管理規約（複合用途型）コメント	標準管理規約（複合用途型）
マンション標準管理委託契約書及びマンション標準管理委託契約書コメント	標準管理委託契約書
（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
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律	賃貸住宅管理業法

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】 Aが、Bとの間で、自己の所有するマンションの一住戸甲をBに売却する旨の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、最も適切なものはどれか。

- 1 Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと売買契約を締結した場合に、Bがその真意を知り、又は知ることができたときは、Aは、Bに対して当該契約の無効を主張することができる。
- 2 Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと通謀して売買契約を締結し、所有権移転登記を済ませた後に、BがAに無断で、その事情を知らない第三者Cに甲を転売した場合に、Cにその事情を知らないことについて過失があるときは、Aは、Cに対して、虚偽表示による当該売買契約の無効を主張することができる。
- 3 Aが、Bの詐欺を理由として当該売買契約を取り消した場合に、Aの取消し前に、Bが、その事情を知らず、かつその事情を知らないことについて過失のある第三者Dに甲を転売していたときは、Aは、Dに対して取消しの効果を主張することができない。
- 4 Aが、Bの強迫を理由として当該売買契約を取り消した場合に、Aの取消し前に、Bが、その事情を知らず、かつその事情を知らないことについて過失のない第三者Eに甲を転売していたときは、Aは、Eに対して取消しの効果を主張することができない。

【問 2】 A、B、Cが、マンションの一住戸甲を共同して購入するための資金として、Dから900万円を借り受け、Dとの間で、各自が連帯してその債務を負う旨の合意をした場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。ただし、A、B、Cの間の負担部分は等しいものとし、元本900万円以外は考慮しないものとする。

- 1 Aが、Dに対して600万円を弁済し、残債務の支払を免除された場合に、Bは、Dから300万円の支払の請求を受けたときは、これを拒むことができない。
- 2 Bが、Dに対して、270万円を弁済した場合に、Bは、AとCのそれぞれに対して、90万円について求償することができる。
- 3 Cが、Dに対して有する600万円の代金債権との相殺を援用しない場合に、Aは、Dから900万円の支払請求を受けたときは、CがDに対して当該債権を有することを理由に600万円についてDの支払請求を拒むことができる。
- 4 Cが、Dに対して、700万円を弁済したが、Bに資力がない場合に、Bから償還を受けることができないことについてCに過失がないときは、Cは、Aに対して、350万円を求償することができる。

【問 3】 マンションの管理組合法人Aは、区分所有者Bに対して有する200万円の管理費債権を保全するため、Bの債務者Cに対する500万円の金銭債権を代位行使した場合に関する記述のうち、民法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 Aの代位権の行使は、Bの代理人としてBの権利を行使するものであるから、Aが自己の権利として行使することは認められない。
- 2 Aが代位権を行使をすることができる債権額は500万円であり、Bに対する債権額である200万円に制限されない。
- 3 CがBに対して反対債権を有していたときでも、Cは、Aに対して、相殺の抗弁を主張することができない。
- 4 Aは、Cに対して、A自身への直接の支払を求めることができる。

【問 4】 Aが、自己の所有するマンションの一住戸甲をBに売却する契約の締結について、Cに代理権を授与した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 Cが制限行為能力者であった場合に、Aは、Cの制限行為能力を理由に代理行為を取り消すことができない。
- 2 Cが、売却代金を着服する目的で、当該代理権の範囲内において、当該契約を締結した場合に、Bが、Cの当該目的を知ることができたときは、Cの行為は代理権を有しない者がした行為とみなされる。
- 3 Cの子Dは、CがAから預かった書類をA及びCに無断で持ち出し、Aの代理人と称して当該契約を締結したところ、これを知ったBが、Aに対して、追認をするかどうかを確答すべき旨の催告をした場合に、相当の期間内に確答がなかったときは、Aは追認をしたものとみなされる。
- 4 Cは、A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、復代理人を選任することができない。

【問 5】 マンションの管理組合Aの管理費に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 Aが、管理費を滞納している区分所有者Bに対して、滞納管理費を請求する訴訟を提起し、勝訴した場合には、当該滞納管理費債権は、確定判決を得た時から10年間これを行使しないときは、時効によって消滅する。
- 2 Aが、管理費を滞納している区分所有者Cに対して、管理費の支払を催告した場合に、その時から6箇月を経過するまでに管理組合が再度催告をしたときには、再度の催告は時効の完成猶予の効力を有しない。
- 3 管理費を滞納している区分所有者Dが、Aに対して、管理費を滞納していることを書面により認めたときは、その時から時効の更新の効力が生じる。
- 4 Aの管理規約において、各区分所有者は、Aに対する債務の消滅時効を主張することができない旨が定められていた場合には、区分所有者Eは、滞納した管理費の債務について、時効が完成したとしても、それによる債務の消滅を主張することができない。

【問 6】 次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、事務管理業務の管理事務の全部を、第三者に再委託することができる。
- 2 管理組合は、マンション管理業者に管理事務を行わせるために不可欠な管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等は無償で使用させるものとする。
- 3 マンション管理業者は、事務管理業務のうち出納業務を行う場合において、管理組合の組合員に対し管理委託契約に従って管理費等の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は管理組合が行うものとする。
- 4 管理組合及びマンション管理業者は、解除事由の有無にかかわらず、その相手方に対し、少なくとも3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。

【問 7】 宅地建物取引業者が、管理組合の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却の依頼を受け、その媒介の業務のために、管理規約の提供及び「別表第5（宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項）」に掲げる事項の開示を求めてきた場合に、マンション管理業者が当該管理組合に代わって行う対応に関する次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、適切なものはいくつあるか。ただし、マンション管理業者は、その対応にあたって組合員等の個人情報の保護等を踏まえながら行うものとする。

ア マンション管理業者は、管理規約の提供等の業務に要する費用を当該宅地建物取引業者から受領することはできない。

イ マンション管理業者は、当該組合員が管理費等を滞納していることが明らかな場合であっても、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることはできない。

ウ マンション管理業者が管理規約の提供等を行う場合にあっては、管理規約等において宅地建物取引業者等への提供・開示に関する根拠が明確に規定されるとともに、これと整合的に管理委託契約書においてマンション管理業者による提供・開示に関して規定されることが必要である。

エ 管理組合の財務・管理に関する情報を、宅地建物取引業者を通じて専有部分の購入等を予定する者に提供・開示することは、当該購入予定者等の利益の保護等に資するとともに、マンション内におけるトラブルの未然防止、組合運営の円滑化、マンションの資産価値の向上等の観点からも有意義である。

- 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、地震の発生により、管理組合のために、緊急に行う必要がある業務で、管理組合の承認を受ける時間的な余裕がないものについて、管理組合の承認を受けないで実施した場合においては、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を管理組合に通知しなければならない。
- 2 管理組合は、マンション管理業者が火災の発生により、緊急に行う必要がある業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用であれば、その発生原因が当該マンション管理業者の責めによるものであったとしても、当該マンション管理業者に対して、その費用を速やかに支払わなければならない。
- 3 マンション管理業者は、漏水の発生により、管理組合のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができるが、この場合において、マンション管理業者は、管理組合及びマンション管理業者が立ち入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。
- 4 マンション管理業者は、マンション管理業者の責めによらない火災の発生により、管理組合又は管理組合の組合員等が損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わない。

【問 9】 管理業務主任者が、管理費の滞納問題について、管理組合の理事会で行った次の説明のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理費を滞納している区分所有者がその有する専有部分を第三者に賃貸しているときは、現に専有部分に居住している賃借人が、管理組合に対して管理費の支払義務を負います。
- 2 専有部分を2名の区分所有者が各2分の1の持分で共有しているときには、管理組合は、そのいずれか一方の区分所有者に対して滞納管理費の全額を請求することができます。
- 3 区分所有者が自己破産し、破産手続開始の決定があったときには、管理組合は、滞納管理費債権について、破産手続に参加することができます。
- 4 滞納管理費について、マンション管理業者は、地方裁判所においては、管理組合の訴訟代理人になることはできません。

【問 10】 管理費の滞納が生じたときにとられる通常の民事訴訟によらない法的手段に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 「内容証明郵便による督促」の場合は、簡便な手続であるが、消滅時効の完成猶予をさせる催告としての効力は生じない。
- 2 「支払督促」による場合は、簡易裁判所に申し立てることにより書記官が支払を命ずる簡略な手続であるが、債務者から異議申立てがなされると通常の訴訟に移行してしまう。
- 3 「調停」による場合は、弁護士等の専門家に依頼することはできないが、手続が訴訟に比べ簡明であり、調停委員の意見には強制力があることから、紛争が早期に解決される。
- 4 「少額訴訟」による場合は、通常訴訟に比べ、少ない経済的負担で迅速かつ効果的に解決することができるが、訴訟の目的の価額が60万円以下に制限されるため、滞納額が60万円を超えるときは、制限額以下に分割したとしてもこの手続を利用できない。

【問 11】 管理費の滞納に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 滞納者が、所有している専有部分を売却し、区分所有者でなくなった場合、その専有部分の買受人である区分所有者が滞納管理費債務を承継し、当該滞納者は滞納管理費債務を免れる。
- 2 滞納者が破産手続開始の決定を受けた場合でも、その決定だけでは、当該滞納者は管理費の支払義務を免れるわけではない。
- 3 滞納者が死亡し、その相続人全員が相続放棄した場合には、いずれの相続人も滞納管理費債務を負わない。
- 4 管理規約に管理費について遅延損害金の定めがない場合でも、民法に定める法定利率によって遅延損害金を請求することができる。

【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（単棟型）によれば、不適切なものはいくつあるか。

- ア 預金口座に係る印鑑等の保管にあたっては、適切な取扱い方法を検討し、その取扱いについて総会の承認を得て細則等に定めておくことが望ましい。
- イ 理事会の議決事項の中には、収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案がある。
- ウ 災害等により総会の開催が困難である場合に、応急的な修繕工事の実施等を理事会で決議したときには、理事会は、当該工事の実施に充てるための修繕積立金の取崩しについて決議できるが、資金の借入れについては決議できない。
- エ 修繕積立金の保管及び運用方法を定めるにあたっては、理事会の決議だけで足り、総会の決議は不要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 13】 マンション管理業者による管理事務の報告等に関する次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理組合の事業年度終了後あらかじめ管理委託契約書で定められた期間内に、管理組合に対し、当該年度における管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、報告しなければならないが、その報告をする者は管理業務主任者である必要はない。
- 2 マンション管理業者は、毎月末日までに、管理組合に対し、前月における管理事務の処理状況に関する書面を交付しなければならない。
- 3 管理組合からマンション管理業者に対し、あらかじめ管理委託契約書で定められていない時期に、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況について報告を行うよう請求があるときは、マンション管理業者は、管理業務主任者をして、その報告をさせなければならない。
- 4 マンション管理業者が、管理組合に対し、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況について報告を行う場合に、管理組合は、マンション管理業者に対し、それらに係る関係書類の提示を求めることができる。

【問 14】 以下の貸借対照表（勘定式）は、甲管理組合の令和3年3月末日の決算において作成された一般（管理費）会計にかかる未完成の貸借対照表である。貸借対照表を完成させるために、表中の（A）及び（B）の科目と金額の組合せとして最も適切なものは、次の1～4のうちどれか。

一般（管理費）会計貸借対照表

令和3年3月31日現在

（単位：円）

資産の部		負債・繰越金の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
現金	100,000	未払金	200,000
普通預金	900,000	預り金	100,000
(A)		(B)	
未収入金	100,000	次期繰越剰余金	800,000
資産の部 合計	1,500,000	負債・繰越金の部 合計	1,500,000

<u>資産の部</u> <u>科目</u> <u>金額</u>			<u>負債・繰越金の部</u> <u>科目</u> <u>金額</u>		
1	A	前払金 400,000	B	前受金 400,000	
2	A	前払金 600,000	B	前受金 600,000	
3	A	前受金 400,000	B	前払金 400,000	
4	A	前受金 600,000	B	前払金 600,000	

【問 15】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和3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って処理されているものとする。

(管理組合の会計年度：毎年4月1日から翌年3月31日まで)

活動

令和3年3月中の管理組合の普通預金の入金の内訳は、次の①～③の通りである。

① 令和3年2月以前分

管理費収入	1月分	100,000円		
	<u>2月分</u>	<u>150,000円</u>	計	250,000円

修繕積立金収入	1月分	10,000円		
	<u>2月分</u>	<u>20,000円</u>	計	30,000円

② 令和3年3月分

管理費収入	3月分	250,000円		
修繕積立金収入	<u>3月分</u>	<u>50,000円</u>	計	300,000円

③ 令和3年4月分

管理費収入	4月分	2,500,000円		
修繕積立金収入	<u>4月分</u>	<u>500,000円</u>	計	<u>3,000,000円</u>

合 計				<u>3,580,000円</u>
-----	--	--	--	-------------------

(単位：円)

1	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 3,580,000	未収入金 280,000
		管理費収入 250,000
		修繕積立金収入 50,000
		前受金 3,000,000
2	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 3,580,000	管理費収入 3,000,000
		修繕積立金収入 580,000
3	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 3,580,000	管理費収入 500,000
		修繕積立金収入 80,000
		前受金 3,000,000
4	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 3,580,000	未収入金 280,000
		管理費収入 2,750,000
		修繕積立金収入 550,000

【問 16】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和3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って処理されているものとする。

(管理組合の会計年度：毎年4月1日から翌年3月31日まで)

活動

- ① 令和2年12月1日に壁面の補修のためにA社に発注し、令和3年2月末日に完了した塗装工事の代金2,350,000円を令和3年3月15日に普通預金から支払った。
- ② 令和3年1月10日にB社に1,200,000円で発注した外階段の補修工事について、令和3年3月15日にB社から完了報告があり、工事代金は令和3年4月15日に普通預金から支払われる。
- ③ 令和3年3月1日にC社に350,000円で発注した備品である除雪機が、令和3年4月1日に納入され、納入後10日以内にその代金が支払われる契約となっている。

(単位：円)

1	(借 方)	(貸 方)
	未払金 2,350,000	普通預金 2,350,000
	修繕費 1,200,000	未払金 1,200,000
2	(借 方)	(貸 方)
	修繕費 3,550,000	普通預金 2,350,000
		未払金 1,200,000
3	(借 方)	(貸 方)
	未払金 2,350,000	普通預金 3,550,000
	修繕費 1,200,000	
4	(借 方)	(貸 方)
	修繕費 3,550,000	普通預金 3,550,000
	備 品 350,000	未払金 350,000

【問 17】 マンションの屋上の防水に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 メンブレン防水とは、被膜を形成して防水層を作る工法の総称である。
- 2 シート防水に用いられる、プラスチック系の材料等で作られたシートは、変形能力が大きく下地の動きに追従する。
- 3 建築改修工事監理指針によれば、外気温の著しい低下が予想されるときは、塗膜防水を施工しなければならない。
- 4 ウレタン系塗膜防水工法は、突出物の多い屋上の改修工事の際に、施工が容易なため採用されることが多い。

【問 18】 鉄筋コンクリー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 建築基準法によれば、特定の要件を満たす部材を除いて、布基礎の立上り部分を除いた基礎においては、鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、捨コンクリートの部分を除き、6 cm以上としなければならない。
- 2 コンクリートは、通常の使用範囲において温度上昇に伴う膨張の程度が鉄筋とほぼ等しい。
- 3 硬化したコンクリートが、空気中の二酸化炭素の作用によって次第にアルカリ性を失って中性に近づく現象を中性化という。
- 4 アルカリ骨材反応とは、アルカリ反応性骨材と鉄筋が長期にわたる化学反応により、その鉄筋が発錆^{はっせい}し膨張することで、コンクリートにひび割れを生じたり崩壊したりする現象をいう。

【問 19】 マンションの構造・部材に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 免震装置を設置することにより、建築物がゆっくりと水平移動し、建築物に作用する地震力を低減する構造形式を免震構造という。
- 2 建築基準法に定める「主要構造部」には、建築物の構造上重要でない間仕切壁は、含まれない。
- 3 建築基準法によれば、1つの建築物で高さが部分的に異なる場合には、原則として、各部分の高さに応じて異なる構造方法による基礎を併用しなければならない。
- 4 建築基準法によれば、特定の要件を満たす場合を除いて、各戸の界壁は小屋裏又は天井裏に達していなければならない。

【問 20】 上水の給水設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 水道法によれば、簡易専用水道とは、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って、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し、そ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 20m^3 を超えるものをいう。
- 2 建築基準法により、共同住宅の給水タンクに保守点検用のマンホールを設置する必要がある場合には、そのマンホールは、直径60cm以上の円が内接することができるものとしなければならない。
- 3 給水管でのウォーターハンマーを防止するために、管内流速が過大とならないように流速は毎秒 $1.5\sim 2.0\text{m}$ 以下が標準とされている。
- 4 流しの水栓の開口部にあっては、あふれ面と水栓の開口部との垂直距離を保つ等、水の逆流防止のための有効な措置を講ずる。

【問 21】 建築基準法及び給排水衛生設備規準・同解説（公益社団法人 空気調和・衛生工学会）によれば、排水通気設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 衛生器具の排水トラップは、二重トラップとならないように設けることとする。
- 2 通気弁は、吸気機能だけを有する弁で、排水通気管内が負圧になる部分のみに設ける。
- 3 特殊継手排水システムは、超高層共同住宅に対応するために、伸頂通気管と通気立て管を併設し、許容排水流量を大きくした排水通気方式である。
- 4 排水立て管の管径は、どの階においても最下部の管径と同一とする。

【問 22】 換気設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 建築基準法のホルムアルデヒドに関する技術的基準によれば、住宅等の居室における機械換気設備（居室内の空気を浄化して供給する方式を用いるものを除く。）の必要有効換気量は、居室の床面積に天井高さを乗じたものの0.5倍である。
- 2 全熱交換型の換気は、「第2種換気方式」である。
- 3 建築基準法によれば、換気設備を設けるべき調理室等に、火を使用する設備又は器具の近くに排気フードを有する排気筒を設ける場合においては、排気フードは、不燃材料で造らなければならない。
- 4 浴室や便所等の換気に用いる「第3種換気方式」では、必要換気量を確保するために、換気扇の運転時に給気を確保できるよう十分な大きさの給気口を設ける必要がある。

【問 23】 建築基準法第2条（用語の定義）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 特殊建築物には、病院、劇場、百貨店、工場などのほか、共同住宅も含まれる。
- 2 建築設備とは、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- 3 居室とは、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。
- 4 建築とは、建築物を新築し、増築し、改築し、移転し、大規模の修繕をし、又は大規模の模様替えをすることをいう。

【問 24】 防火管理者に関する次の記述のうち、消防法によれば、最も不適切なものはどれか。ただし、本問において共同住宅とは消防法施行令別表第一（五）項口に掲げる防火対象物とする。

- 1 高さ40mの共同住宅で100人が居住している場合に、その管理について権原が分かれてい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。
- 2 法第8条第1項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、政令で定めるところにより、消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施を行わせなければならない。
- 3 法第8条第1項の管理について権原を有する者は、管理的又は監督的な地位にある者のいずれもが遠隔の地に勤務していることその他の事由により防火管理上必要な業務を適切に遂行することができない場合であっても、防火管理業務を外部へ委託することはできない。
- 4 法第8条第1項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、政令で定めるところにより、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理を行わせなければならない。

【問 25】 長期修繕計画の対象の範囲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によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 単棟型のマンションの場合は、管理規約に定めた組合管理部分である敷地を全て対象とする。
- 2 単棟型のマンションの場合は、専有部分を全て対象としない。
- 3 団地型のマンションの場合は、一般的に、団地全体の土地、附属施設及び団地共用部分を対象とする。
- 4 団地型のマンションの場合は、一般的に、各棟の共用部分を対象とする。

【問 26】 長期修繕計画作成ガイドラインに用いられている用語の定義について、最も不適切なものはどれか。

- 1 推定修繕工事とは、長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事（補修工事（経常的に行う補修工事を除く。）を含む。以下本問において同じ。）及び改修工事をいう。
- 2 計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事をいう。
- 3 修繕工事費とは、計画修繕工事の実施に要する費用をいう。
- 4 修繕積立金とは、推定修繕工事に要する費用に充当するための積立金をいう。

【問 27】 長期修繕計画の見直しに関する以下のア～ウの記述のうち、長期修繕計画作成ガイドラインによれば、適切なものを全て含む組合せは、次の１～４のうちどれか。

- ア 大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で、長期修繕計画の見直しを行う。
- イ 大規模修繕工事の直前に基本計画の検討に併せて、長期修繕計画の見直しを行う。
- ウ 大規模修繕工事の実施の直後に修繕工事の結果を踏まえて、長期修繕計画の見直しを行う。

- １ ア
- ２ ア・ウ
- ３ イ・ウ
- ４ ア・イ・ウ

【問 28】 監事の職務に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 監事は、管理組合の業務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。
- イ 監事は、当該会計年度の収支決算案の会計監査をし、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。
- ウ 監事は、理事の業務執行が著しく不当であると認めるときは、直ちに理事会を招集することができる。
- エ 監事は、理事が理事会の決議に違反する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。

- １ 一つ
- ２ 二つ
- ３ 三つ
- ４ 四つ

【問 29】 団地の雑排水管等の管理及び更新工事に関する次の記述のうち、標準管理規約（団地型）によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 全棟の雑排水管の高圧洗浄に要する費用は、その年度の事業計画・予算の承認を得ていれば、管理費から支出することができる。
- イ 各棟の雑排水管の立て管及び継手部分の更新工事に要する費用は、各棟修繕積立金から支出することができない。
- ウ 新築時から全棟の全住戸に設置されている給湯器ボイラーの一斉取替えに要する費用は、管理組合の普通決議により、団地修繕積立金から支出することができる。
- エ 集会所の雑排水管の更新工事に要する費用は、管理組合の普通決議により、団地修繕積立金から支出することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 30】 次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）又は標準管理規約（複合用途型）によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 窓枠及び窓ガラスの一斉交換工事は、総会の普通決議により行うことができる。
- イ 店舗用階段を店舗用エレベーターに変更する工事を行うためには、店舗部会の特別多数決議のみで足りる。
- ウ 新築時から全戸に設置されている台所・浴室の換気扇の一斉取替えは、総会の普通決議により行うことができる。
- エ IT化工事に関し、既存のパイプスペースを利用して光ファイバー・ケーブルを敷設する工事は、総会の普通決議により行うことができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 31】 甲マンションにおいて、理事会に出席できない理事の取扱い等に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、最も適切なものはどれか。
なお、甲マンションの管理規約は、標準管理規約（単棟型）と同一の定めがあるものとし、そのコメントに基づく別段の定めはないものとする。

- 1 外国に出張中で理事会に出席できない理事がいたが、議長（理事長）一任の委任状の提出を求めた。
- 2 議題が「長期修繕計画の変更案について」と既に決まっていたため、理事会に出席できない理事には議決権行使書の提出を求めた。
- 3 専有部分の改良工事の申請について、理事会に出席できない理事がいたため、電磁的方法による決議をしようとしたとき、監事は電磁的方法について反対したが、理事の過半数の承諾があったので、当該申請について電磁的方法により理事会で決議した。
- 4 病気で入院中の理事がいたので、その理事に代わって、その理事の配偶者に、理事会への出席と決議への参加を求めた。

【問 32】 共用部分及びその持分等に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 区分所有者が数個の専有部分を所有する場合の各敷地利用権の割合は、共用部分の持分の割合と同一であり、規約で別段の定めをすることができない。
- 2 共用部分の管理に関する事項であっても、それが専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。
- 3 共用部分の持分の割合と管理費等の負担割合は、一致しないこともある。
- 4 共用部分の共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して共用部分の持分を処分することができない。

【問 33】 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）又は規約の変更を集会で決議する場合に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、適切なものはいくつあるか。

ア 集会決議の要件に関し、共用部分の変更については、規約で別段の定めをして区分所有者の定数のみを過半数まで減ずることはできるが、規約については、同様の変更はできない。

イ 共用部分の変更は、区分所有者全員の承諾があれば、集会によらず書面による決議であることができるが、規約の変更は、集会によらず書面による決議であることはできない。

ウ 集会の招集通知を発するに際して、共用部分の変更にかかる議案については、議案の要領を各区分所有者に通知しなければならないが、規約の変更にかかる議案については、その必要はない。

エ 規約の変更は、その規約事項について区分所有者間の利害の衡平が図られなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 34】 区分所有法の規定によれば、建替え決議が可決した後、建替えに参加するか否かの催告期間が終了するまでの間に、次の行動をとった区分所有者に対し、買受指定者として定められている者が、当該催告期間経過後に、売渡請求できるのはどれか。

- 1 建替え決議で建替えに賛成したが、事情により建替えに参加できない旨を申し出た。
- 2 建替え決議で建替えに反対したが、建替えに参加する旨を回答し、その後さらに、その回答を撤回して、参加しない旨を申し出た。
- 3 建替え決議で建替えに反対し、建替えに参加しない旨を回答したが、その後さらに、その回答を撤回して、参加する旨を申し出た。
- 4 建替え決議で議決権を行使しなかったが、建替えに参加するか否かの回答もしなかった。

【問 35】 管理組合法人に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 代表理事を管理者とする旨を規約で定めても無効である。
- 2 管理組合法人及び理事について、その代理権に加えた制限を規約で定めても、善意の第三者に対抗することができない。
- 3 代表権のない理事を置くことを規約で定めても無効である。
- 4 監事の任期を3年間とすることを規約で定めることができる。

【問 36】 総住戸数96（この中には、1人で2住戸を所有する区分所有者が6人おり、それ以外に2人で1住戸を共有する住戸が3つ含まれる。）の甲マンションにおける総会に関する次のア～エの記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、不適切なものはいくつあるか。ただし、議決権については1住戸1議決権の定めがあるものとする。

ア 総会開催のための招集通知書は、最低93部が必要である。

イ 総会の会議は、出席する組合員の議決権数の合計が49以上でなければ成立しない。

ウ 理事長に対し会議の目的を示して総会の招集を請求するためには、組合員数18以上及び議決権数20以上の同意が必要である。

エ 総会で規約変更の決議をするためには、組合員数68以上及び議決権数72以上の賛成が必要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 37】 次に掲げるもののうち、区分所有法第4条第2項の規定により規約共用部分とすることができるものは、どれか。

- 1 団地内にある集会場に使われている建物
- 2 建物横に設置した屋根のない駐輪場
- 3 区分所有者全員が利用可能な専有部分
- 4 エントランスホール

【問 38】 次の記述のうち、区分所有法の規定、標準管理規約（単棟型）及び判例によれば、理事会の決議のみで行うことができるものはいくつあるか。

ア 管理組合の業務を委託するマンション管理業者を変更すること。

イ 組合員が利用していないマンションの屋上部分に、携帯電話基地局の設置を認めて、電信電話会社から賃料収益を得る契約を締結すること。

ウ 敷地及び共用の施設での禁煙細則案と、それに伴う規約の改正案を検討するために、別途の予算を要せずに組合員で構成される専門委員会を設置すること。

エ 管理者である理事長が1箇月入院することになったため、理事長と他の理事との職務を交代すること。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 39】 次の記述のうち、判例によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 特定の専有部分の排水を階下の専有部分の天井裏の枝管を通じて排水する場合、その枝管は、その構造及び設置場所に照らし、専有部分に属しない建物の附属物に当たり、区分所有者全員の共用部分と解される。
- イ 区分所有者の全員又は管理組合法人が、共同利益背反行為をした賃借人に係る賃貸借契約を解除し、賃借人に対し、当該専有部分の引渡しを求める集会決議をするには、あらかじめ、賃貸人たる区分所有者及び当該賃借人に対し、弁明の機会を与えなければならない。
- ウ 管理組合は、区分所有者全員の共有に属する敷地につき、一部の区分所有者に係る駐車場専用使用料の増額について、その必要性及び合理性が認められ、かつ、その増額された額が社会通念上相当な額であると認められる場合には、規約又は集会決議をもって、その専用使用権者の承諾を得ることなく増額を決することができる。
- エ 政党ビラの配布行為は、憲法21条1項で保障されている表現の自由の行使に該当することから、マンションの各住戸のポストへの政党ビラの投函のために各階の廊下等に立ち入る行為が住居侵入罪（刑法130条）に該当することはない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 40】 マンションの売買又は賃貸借に関する次の記述のうち、消費者契約法が適用されるものはいくつあるか。

- ア マンションの分譲業者が、マンションの一住戸を合同会社に、その従業員の個人居住用として使用することの明示を受けて売却する契約
- イ 宅地建物取引業者が、いわゆる「買取再販事業」として、既存のマンションを購入し、個人に居住用として売却する契約
- ウ 個人が、マンションの賃貸業者から、1階の店舗部分を店舗用として賃借する契約
- エ マンションの賃貸業者から、マンションの一住戸を個人の居住用として賃借する契約の場合に、その賃借人が個人の宅地建物取引業者であるとき

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 41】 区分所有者Aが、自己の所有するマンションの専有部分をBに賃貸する契約において、AB間で合意した次の特約のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、無効であるものを全て含む組合せはどれか。

- ア Bが、賃料を滞納した場合には、Aは、直ちに専有部分に入る玄関扉の鍵を取り替える特約
- イ Bは、賃貸借の契約期間中、中途解約できる特約
- ウ Bが死亡したときは、同居する相続人がいる場合であっても、賃貸借契約は終了する特約
- エ BがAの同意を得て建物に付加した造作であっても、賃貸借契約の終了に際して、造作買取請求はできない特約

- 1 エ
- 2 ア・イ
- 3 ア・ウ
- 4 イ・ウ・エ

【問 42】 各種の法令に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 「景観法」によれば、景観計画区域内において、マンション等の建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更を行おうとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。
- 2 「動物の愛護及び管理に関する法律」によれば、動物の所有者又は占有者は、その所有し、又は占有する動物の逸走を防止するために必要な措置を講じなければならない。これに違反した場合は、同法により一定の罰則が科せられる。
- 3 「個人情報の保護に関する法律」によれば、取り扱う個人情報によって識別される特定の個人の数の合計が、過去6月以内のいずれの日においても5,000を超えない管理組合は、同法の個人情報取扱事業者には該当しない。
- 4 「浄化槽法」によれば、浄化槽管理者は、使用されている浄化槽については、3年に1回、保守点検及び清掃をしなければならない。

【問 43】 国土交通省が公表している分譲マンションの新規供給戸数及びストック戸数の推計に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 築40年超の分譲マンションの戸数は、令和元年末において、分譲マンションストック総数の約3割を占めている。
- 2 公表の対象となっている分譲マンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 3 令和元年末における分譲マンションストック総数に対して、平成27年の国勢調査による一世帯当たり平均人員をかけると、国民の約2割が分譲マンションに居住していることになる。
- 4 令和元年末現在の分譲マンションストック総数は、約500万戸である。

【問 44】 賃貸住宅管理業法によれば、次の記述のうち、最も適切なものはどれか。
ただし、勧誘者とは、特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいう。

- 1 特定転貸事業者又は勧誘者は、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業に係る特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。
- 2 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者（特定転貸事業者である者その他の特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。）に対し、業務管理者をして、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。
- 3 特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の求めに応じ、その写しを交付しなければならない。
- 4 特定転貸事業者は、第29条の不当な勧誘等の禁止の規定に違反して、故意に事実を告げない場合、懲役若しくは罰金に処せられるか、又はこれを併科されるが、勧誘者は、特定転貸事業者と同様に違反したとしても罰則の対象にはならない。

【問 45】 宅地建物取引業者Aが自ら売主としてマンションの一住戸の売買を行う場合、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 Aは、「水防法施行規則」第11条第1号の規定により当該マンションが所在する市町村の長が提供する図面に当該マンションの位置が表示されているときは、当該図面における当該マンションの所在地を買主に説明しなければならない。
- 2 Aは、当該マンションについて、石綿の使用の有無を買主に説明するために、自らその調査を行わなければならない。
- 3 Aは、当該マンションが既存の建物である場合には、当該マンションについて、建物状況調査結果の概要を記載した書面で、買主に説明するために、自らその調査を実施しなければならない。
- 4 Aは、台所、浴室、便所その他の当該住戸の設備の整備の状況について、記載した書面で、買主に説明しなければならない。

【問 46】 マンション管理業者が行うマンション管理適正化法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、最も不適切なものはどれか。

- 1 法第73条第1項の規定によれば、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（当該マンション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あつては、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員）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。
- 2 マンション管理業者は、法第73条第1項の規定に基づく書面の交付に代えて、当該書面に記載すべき事項を、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法により提供する場合においては、管理組合の管理者等又は管理組合を構成するマンションの区分所有者等の承諾を得る必要はない。
- 3 法第73条第1項の規定によれば、マンション管理業者が、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場合において、管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、契約の成立時に交付する書面にその内容を記載しなければならない。
- 4 マンション管理業者が、法第73条第1項の規定に違反して、虚偽の記載のある書面を交付したときは、30万円以下の罰金に処せられる。

【問 47】 マンション管理業者が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を記載した書面の交付、説明を行う場合における次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア マンション管理業者は、新たに建設されたマンションが分譲された場合、当該マンションの人の居住の用に供する独立部分の引渡しの日のうち最も早い日から1年の間に契約期間が満了する管理組合との管理受託契約を締結しようとするときであっても、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、重要事項を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、説明をさせなければならない。
- イ マンション管理業者は、重要事項説明会の開催日の1週間前までに説明会の開催の日時及び場所について、管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び管理組合の管理者等の見やすい場所に掲示しなければならない。
- ウ マンション管理業者は、重要事項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。
- エ 法第72条第3項の規定によれば、マンション管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとする場合において、当該管理組合に管理者等が置かれているときは、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 48】 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によれば、適切なものはいくつあるか。

ア 管理業務主任者証の有効期間は、5年である。

イ 管理業務主任者が、管理業務主任者証がその効力を失ったにもかかわらず、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に返納しない場合は、10万円以下の過料に処せられる。

ウ 管理業務主任者証の有効期間は、申請により更新することができる。

エ 管理業務主任者が、管理業務主任者として行う事務に関し、不正又は著しく不当な行為をし、その情状が特に重いときは、国土交通大臣は、当該管理業務主任者の登録を取り消さなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 49】 マンション管理業者が行うマンション管理適正化法第76条の規定に基づく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、適切なものを全て含む組合せはどれか。

- ア マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金等については、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。
- イ マンション管理業者は、同法施行規則第87条第2項第1号ハに定める方法により収納・保管口座で修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、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していなければならない。
- 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に限り保管する場合を除き、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 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を預入し、又は修繕積立金等金銭若しくは管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭の残額を収納口座から移し換え、これらを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・ウ
- 2 イ・エ
- 3 ア・ウ・エ
- 4 ア・イ・ウ・エ

【問 50】 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によれば、適切なものを全て含む組合せはどれか。

ア マンション管理業の更新の登録を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を提出しなければならない。

イ 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後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。

ウ マンション管理業を営もうとする者は、法人でその役員のうちに、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がいた場合は、マンション管理業の登録を受けることができない。

エ マンション管理業者が、マンション管理業を廃止した場合においては、その日から2週間以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 ア・イ・ウ
- 4 イ・ウ・エ

令和3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（意思表示）		
	1 心裡留保による意思表示	T X 上 P 22	主公問 1－3
	2 通謀虚偽表示（善意の第三者）	T X 上 P 23	主直 1 問 1－2
	3 詐欺による意思表示（取消し前の第三者）	T X 上 P 24	マス 2 問 12－4
	4 強迫による意思表示（取消し前の第三者）	T X 上 P 24	主ス 1 問 1－3
2	民法（連帯債務）		
	1 連帯債務者の一人に対する債務の免除	T X 上 P 108	マ直 3 問 13－2
	2 弁済した連帯債務者の求償権	T X 上 P 108	マ直 3 問 13－1
	3 反対債権での相殺	T X 上 P 109	主直 2 問 2－3
	4 連帯債務者に資力がない場合の求償権	T X 上 P 110	マ直 3 問 13－4
3	民法（債権者代位権）		
	1 代位権行使の性質	T X 上 P 104	
	2 代位権行使の範囲	T X 上 P 104参照	
	3 相手方の抗弁	T X 上 P 104参照	
	4 債権者への支払	T X 上 P 104参照	
4	民法（代理）		
	1 代理人の行為能力	T X 上 P 29	マス 2 問 13－2
	2 代理人の権限濫用	T X 上 P 33	主直 2 問 1－4
	3 無権代理（相手方の催告権）	T X 上 P 35	
	4 復代理人を選任できる場合	T X 上 P 32	マス 2 問 13－1
5	民法（消滅時効）		
	1 確定判決を得た債権の消滅時効の期間	T X 上 P 40	主直 1 問 11－2
	2 再度の催告の効力	T X 上 P 40	主公問 11－ウ
	3 債務の承認による時効の更新	T X 上 P 41	マ直 3 問 12－3
	4 時効利益の放棄	T X 上 P 42	主公問 11－イ

【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	標準管理委託契約書（総合）			
	1	管理事務の再委託	TX中P128	
	2	管理事務室等の使用	TX中P133	
	3	督促業務	TX中P135	
	4	解約	TX中P144	主直2問8－1
7	標準管理委託契約書（規約の提供等）			
	ア	規約の提供等	TX中P138	
	イ	規約の提供等	TX中P138	
	ウ	規約の提供等	TX中P138	
	エ	規約の提供等	TX中P138	
8	標準管理委託契約書（緊急時の業務）			
	1	緊急時の業務	TX中P134	主直1問8－エ
	2	緊急時の業務に係る費用の負担	TX中P134	主直1問8－ウ
	3	専有部分への立入り	TX中P137	主直1問8－イ
	4	免責事由	TX中P143	
9	管理費の滞納			
	1	管理費の支払義務を負う者（賃借人）	TX中P281	
	2	専有部分の共有者が負う管理費債務	TX上P114	
	3	管理費債権に係る破産手続参加	管理業TXP524	主公問10－3
	4	地方裁判所における訴訟代理人	—	

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
10	滞納管理費に対する法的措置		
	1 時効の完成猶予	T X 上 P 40～41 T X 中 P 283～284	主直 2 問11－ 2 類
	2 支払督促	T X 中 P 284	
	3 調停	T X 中 P 288	
	4 少額訴訟	T X 中 P 286	主ス 2 問10－ 1 類
11	管理費の滞納		
	1 専有部分の特定承継人がいる場合	T X 中 P 281	
	2 破産による支払義務の免除	T X 中 P 290	主公問10－ 4
	3 滞納管理費の相続の放棄	T X 上 P 145	主公問11－エ類
	4 滞納管理費の遅延損害金	T X 上 P 77	マ公問13－ 1 類
12	標準管理規約（会計）		
	ア 印鑑等の保管	T X 中 P 233	
	イ 理事会の決議事項	T X 中 P 227	主ス 2 問13－ 2
	ウ 応急的な修繕工事	T X 中 P 228	主公問13－ 1
	エ 修繕積立金の保管及び運用方法	T X 中 P 220	主公問30－ 4
13	標準管理委託契約書（管理事務の報告等）		
	1 管理事務の報告	T X 中 P 134	主公問 7－ア
	2 会計の収支状況に関する書面の交付	T X 中 P 135	主直 2 問 7－ 4
	3 管理事務の処理状況等の報告請求	T X 中 P 135	
	4 関係書類の提示請求	T X 中 P 135	
14	貸借対照表		
	1 貸借対照表	T X 中 P 267～268	マ直 2 問35
	2 貸借対照表	T X 中 P 267～268	マ直 2 問35
	3 貸借対照表	T X 中 P 267～268	マ直 2 問35
	4 貸借対照表	T X 中 P 267～268	マ直 2 問35
15	管理組合の会計（仕訳）		
	① 仕訳	T X 中 P 265～266・ 271	主直答①問15 主公問16
	② 仕訳	T X 中 P 265～266・ 270	主直答①問15 主公問16
	③ 仕訳	T X 中 P 265～266・ 270	主直答①問15 主公問16
16	管理組合の会計（仕訳）		
	① 仕訳	T X 中 P 265～266 基本 T X P 512	主直答②問16－② 主公問15
	② 仕訳	T X 中 P 265～266 基本 T X P 512	主直答①問16－ウ 主公問15
	③ 仕訳	T X 中 P 265～266	主直答②問16－③ 主公問15 マ公問34－肢 1

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
17	マンションの防水		
	1	メンブレン防水	T X 下 P 225
	2	シート防水	
	3	塗膜防水	主直 1 問28－ 3
	4	塗膜防水	T X 下 P 229 主ス 1 問28－ 4
18	鉄筋コンクリート		
	1	かぶり厚さ	T X 下 P 271 主公問22－ 2 類
	2	熱膨張率	T X 下 P 241 マ直 1 問40－ 3
	3	中性化	T X 下 P 266 マ直 1 問37－ 3
	4	アルカリ骨材反応	T X 下 P 267 マ直 1 問37－ 1
19	マンションの構造・部材		
	1	免震構造	T X 下 P 244 主公問22－ 4
	2	主要構造部	T X 下 P 18 マ直 2 問40－ 1 類
	3	基礎	T X 下 P 256
	4	共同住宅の各戸の界壁	T X 下 P 45 主直 2 問18－ 3
20	給水設備		
	1	簡易専用水道	T X 下 P 142 マ直 2 問22－ 3 類
	2	受水槽のマンホール	T X 下 P 135 主直 1 問22－ 2
	3	ウォーターハンマー	T X 下 P 137 マ直 1 問43－ 3
	4	逆流防止措置	T X 下 P 136
21	排水通気設備		
	1	二重トラップの禁止	T X 下 P 151
	2	通気弁	T X 下 P 159 主直 1 問23－ 1 類
	3	特殊継手排水システム	T X 下 P 158 マ公問44－ 2
	4	排水立て管の管径	T X 下 P 153 主直 2 問24－ 2
22	換気設備		
	1	必要有効換気量	
	2	全熱交換型の換気	
	3	排気フードの構造	
	4	第 3 種換気方式	T X 下 P 39
23	建築基準法（用語の定義）		
	1	特殊建築物の定義	T X 下 P 17
	2	建築設備の定義	T X 下 P 18
	3	居室の定義	T X 下 P 18
	4	建築の定義	T X 下 P 16
24	消防法（防火管理者等）		
	1	統括防火管理者	T X 下 P 115
	2	防火管理者の業務	T X 下 P 114
	3	防火管理者の外部委託	T X 下 P 114 マス 3 問23－ 1
	4	防火管理者の業務	T X 下 P 114

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
25	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	主直 1 問26－ 2
	2	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 203
	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	
26	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 207
	2	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 202
	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 202
27	長期修繕計画作成ガイドライン		
	ア	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 206
	イ	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 206
	ウ	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 206
28	標準管理規約（監事）		
	ア	臨時総会の招集	T X 中 P 209
	イ	会計監査	T X 中 P 209・231
	ウ	理事会の招集請求	T X 中 P 209
	エ	理事会への報告	T X 中 P 209
29	標準管理規約（団地型）		
	ア	管理費	T X 中 P 195
	イ	各棟修繕積立金	T X 中 P 196
	ウ	団地修繕積立金	T X 中 P 195
	エ	団地修繕積立金	T X 中 P 195
30	標準管理規約（単棟型・複合用途型）		
	ア	窓枠等の一斉交換工事	T X 中 P 218
	イ	店舗部会	T X 中 P 229
	ウ	換気扇の一斉取替工事	T X 中 P 218
31	標準管理規約（理事会）		
	1	代理人による議決権行使	T X 中 P 226
	2	議決権行使書	T X 中 P 226
	3	書面又は電磁的方法による決議	T X 中 P 226・227
	4	代理人による議決権行使	T X 中 P 226

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
32	区分所有法（共用部分）		
	1 敷地利用権の割合	T X 上 P 193	マ直 3 問 2－4
	2 共用部分の管理行為	T X 上 P 186	マ公問 1－1
	3 管理費の負担割合	T X 上 P 182・186	マス 1 問 29－1 類
	4 共用部分の持分の分離処分	T X 上 P 184	マ直 1 問 1－3
33	区分所有法（共用部分の重大変更・規約の変更）		
	ア 集会の決議要件	T X 上 P 185・219	主公問 34－1・ 問 37－2
	イ 書面による決議	T X 上 P 217	主直 1 問 33－2 類
	ウ 集会の招集通知（議案の要領）	T X 上 P 214	マ公問 25－1
	エ 規約の変更	T X 上 P 222	
34	区分所有法（建替え決議後の売渡請求）		
	1 建替え決議に賛成した者	T X 上 P 243	マ直 3 問 9－2
	2 建替えに参加する旨の回答の撤回	T X 上 P 243	
	3 建替えに参加しない旨の回答の撤回	T X 上 P 243	
	4 催告期間内に回答をしなかった者	T X 上 P 243	マ公問 9－1 類
35	区分所有法（管理組合法人）		
	1 管理組合法人と管理者制度	T X 上 P 205	主直 1 問 36－1
	2 管理組合法人・理事の代理権の制限	T X 上 P 205	
	3 規約による代表権のない理事の定め	T X 上 P 206	マ直 3 問 6－2 類
	4 監事の任期	T X 上 P 206	主ス 2 問 36－2
36	標準管理規約（総会決議）		
	ア 総会の招集通知	T X 中 P 214～215・ 210	マ直 1 問 6－2 類
	イ 総会の定足数	T X 中 P 214～215・ 217	
	ウ 総会の招集請求の要件	T X 中 P 214～215・ 212	マ公問 7－ウ類
	エ 規約の変更の決議要件	T X 中 P 214～215・ 217	
37	区分所有法（区分所有法 4 条 2 項の規定により規約共用部分とすることができるもの）		
	1 団地内の附属施設たる建物	T X 上 P 181・253	
	2 屋根のない駐車場	T X 上 P 181	
	3 専有部分	T X 上 P 181	
	4 エントランスホール	T X 上 P 180・181	
38	区分所有法・標準管理規約・判例（理事会の決議）		
	ア 管理業務委託契約の締結	T X 中 P 220	
	イ 共用部分を第三者に使用させる契約	T X 中 P 176	
	ウ 専門委員会の設置	T X 中 P 229	主公問 30－2
	エ 理事長の交代	T X 中 P 205	主公問 33 ア～エ

問題 No.	項	目	テキスト	答練問題
39	区分所有法（判例）			
	ア	共用部分と専有部分	T X 上 P 180	
	イ	占有者に対する引渡請求の弁明の機会	T X 上 P 233	マ直 3 問 8－3
	ウ	駐車場使用料の増額	T X 上 P 224	主直 2 問 35 ア～エ 類
	エ	マンション内の政党ビラの配布行為	—	
40	消費者契約法			
	ア	消費者契約法の適用の有無	T X 中 P 86	主直 1 問 42－2
	イ	消費者契約法の適用の有無	T X 中 P 86	
	ウ	消費者契約法の適用の有無	T X 中 P 86	
	エ	消費者契約法の適用の有無	T X 中 P 86	
41	民法・借地借家法			
	ア	自力救済の禁止		
	イ	中途解約の特約		
	ウ	賃借権の相続		
	エ	造作買取請求権	T X 中 P 37	マ直 2 問 17－4
42	各種の法令			
	1	景観法		
	2	動物の愛護及び管理に関する法律	T X 下 P 93	主直 1 問 25－4 類
	3	個人情報保護法	T X 中 P 97	
	4	浄化槽法	T X 下 P 168	主ス 2 問 25－3
43	統計			
	1	統計		
	2	統計		
	3	統計		
	4	統計		
44	賃貸住宅管理業法			
	1	誇大広告等の禁止		
	2	特定賃貸借契約重要事項説明		
	3	業務及び財産の状況を記載した書類		
	4	罰則		
45	宅建業法（重要事項説明）			
	1	水害ハザードマップ	T X 中 P 61	主公問 45－3、主ス 1 問 45－3
	2	石綿使用の有無の調査結果	T X 中 P 62	主ス 2 問 45－4
	3	建物状況調査	T X 中 P 59	
	4	台所等の整備の状況	T X 中 P 65	主ス 1 問 45－4

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
46	管理適正化法（契約書面の交付）		
	1 契約成立時の書面交付	T X 下 P 323	主公問49－ウ
	2 電子情報処理組織を使用する方法等	T X 下 P 324	マ公問47－4
	3 契約書面への任意的記載事項	T X 下 P 323	主直 2 問50類
	4 虚偽記載ある契約書面交付のときの罰金	T X 下 P 343	
47	管理適正化法（重要事項説明書の交付・説明）		
	ア 重要事項の説明（新規）	T X 下 P 313	主公問49－イ
	イ 重要事項説明会開催の日時・場所の掲示	T X 下 P 313	マ直 3 問47－ウ
	ウ 重要事項説明会の開催（参集の便）	T X 下 P 313	マ直 3 問47－ア
	エ 管理者等が設置の場合の更新	T X 下 P 315	主ス 3 問49－4
48	管理業務主任者・管理業務主任者証		
	ア 管理業務主任者証の有効期間	T X 下 P 303	マス 2 問47－ウ
	イ 管理業務主任者証の未返納・過料	T X 下 P 303・343	マ直 3 問46－2
	ウ 管理業務主任者証の有効期間の更新	T X 下 P 304	
	エ 管理業務主任者への必要的登録取消し	T X 下 P 338	主直 1 問48－4 類
49	管理適正化法（財産の分別管理）		
	ア 財産の分別管理	T X 下 P 325	マス 2 問50－ア
	イ 保証契約の締結（イ方式・ロ方式）	T X 下 P 328	主ス 3 問50－3
	ウ 印鑑・引出用カード等による管理の禁止	T X 下 P 328・329	マ直 2 問50－ア
	エ 用語の定義（保管口座）	T X 下 P 326	主直 2 問49－1
50	管理適正化法（管理業の登録）		
	ア 更新の登録と申請期間	T X 下 P 307	
	イ 有効期間満了日まで申請処分がないとき	T X 下 P 307～308	主直 1 問50－3
	ウ 管理業登録の拒否事由（暴力団員）	T X 下 P 310	
	エ 管理業廃止の場合の届出	T X 下 P 311・312	マ直 1 問46－1

〈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（意思表示）	1	A	26	長期修繕計画作成ガイドライン	4	B
2	民法（連帯債務）	3	B	27	長期修繕計画作成ガイドライン	4	A
3	民法（債権者代位権）	4	C	28	標準管理規約（監事）	2	B
4	民法（代理）	3	A	29	標準管理規約（団地型）	2	C
5	民法（消滅時効）	4	A	30	標準管理規約（単棟型・複合用途型）	2	C
6	標準管理委託契約書（総合）	1	A	31	標準管理規約（理事会）	3	B
7	標準管理委託契約書（規約の提供等）	2	B	32	区分所有法（共用部分等）	1	A
8	標準管理委託契約書（災害時の対応）	2	A	33	区分所有法（共用部分の重大変更・規約の変更）	2	B
9	管理費の滞納	1	A	34	区分所有法（建替え決議後の売渡請求）	4	B
10	管理費の滞納に対する法的手段	2	A	35	区分所有法（管理組法人）	3	A
11	管理費の滞納	1	A	36	標準管理規約（総会決議）	2	B
12	標準管理規約（会計）	2	B	37	区分所有法（規約共用部分）	3	B
13	標準管理委託契約書（管理事務の報告等）	4	A	38	区分所有法・標準管理規約・判例（理事会の決議）	2	C
14	貸借対照表	1	A	39	区分所有法（判例）	2	B
15	管理組合の会計（仕訳）	1	A	40	消費者契約法	2	B
16	管理組合の会計（仕訳）	1	A	41	民法・借地借家法	3	A
17	マンションの防水	3	B	42	各種の法令	1	B
18	鉄筋コンクリート	4	B	43	統 計	2	C
19	マンションの構造・部材	3	A	44	賃貸住宅管理法	1	C
20	給水設備	1	A	45	宅建業法（重要事項の説明）	1	A
21	排水通気設備	3	B	46	管理適正化法（契約書面交付）	2	A
22	換気設備	2	C	47	管理適正化法（重要事項説明等）	3	B
23	建築基準法（用語の定義）	4	A	48	管理適正化法（管理業務主任者等）	4	B
24	消防法（防火管理者等）	3	A	49	管理適正化法（財産の分別管理）	3	B
25	長期修繕計画作成ガイドライン	2	B	50	管理適正化法（管理業登録）	3	A

Aランク：できてほしい問題

Bランク：2つまで答えを絞れる問題

Cランク：難易度の高い問題

管理業務主任者総評と科目別の分析

《総 評》

令和3年度の第21回管理業務主任者試験は、受験申込者数が19,592人（昨年は18,997人）、受験者数が16,538人（受験率84.4%）であり、受験者数は近年、増加傾向にある。

問題全体を通し、昨年と同様、表現も素直で、長文も少なく、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、「組合せ問題（空欄補充等を含む）」は、昨年と同様の5問であるし、「個数問題」は、昨年の7問から5問増え12問であったことから、正答率に多少の影響が出て、昨年より合格点が下がるものと思われる。

（１）「民法・区分」の分野

民法からは、「債権者代位権」「連帯債務」等の、過去問ではあまり取り上げられていなかった論点が出題の対象となったが、それ以外は、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。

区分所有法からは、標準管理規約との複合問題や建替えに関する論点等の、解答が困難な問題も出題された。なお、建替え等円滑化法からの出題はなかった。

全体的には、昨年より多少難しかったと思われる。この分野は、過去問をマスターし、いかに基本問題を正解に導き、得点を伸ばせるかが課題である。

（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難度の高い問題が目立った。単棟型については個数問題が2問、昨年未出題の団地型については個数問題が1問、同じく昨年未出題の複合用途型については単棟型との複合として個数問題が1問出題された。標準管理委託契約書からは、基本論点を中心に出了されたが、個数問題が1問含まれていた。

定番の借地借家法からは民法と複合で1問、個人情報保護に関する法律からは1肢、宅地建物取引業法からは1問出題され、昨年出題された税金と不動産登記法からは出題されなかった。「財務」からは3問、会計からは例年通り仕訳が2問と貸借対照表空欄補充が1問出題された。

今年の特徴として、「分譲マンションの新規供給戸数及びストック戸数の推計」「賃貸住宅管理法」が各1問出題された。

(3)「維持保全」の分野

建築基準法からは、一昨年まで出題されない傾向にあった定番の「用語の定義」に関わる論点が、昨年と同様出題された。この分野からは、過去問の未出題論点も多いが、今年は、昨年と同様、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、一昨年までのような通達の出題もなく、昨年同様解答しやすかったと思われるが、個数問題が昨年より1問増え2問、組合せ問題が昨年同様2問出題された。また、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、今年も出題されなかった。

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8】⇒ | 管理事務の委託契約に関すること
「民法」「標準管理委託契約書（コメント含む）」 |
| ②【問9】～【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」「民法」「標準管理規約単棟型（コメント含む）」「標準管理委託契約書（コメント含む）」「貸借対照表」「仕訳」 |
| ③【問17】～【問27】⇒ | 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」「維持保全」「長期修繕計画作成ガイドライン」 |
| ④【問28】～【問45】⇒ | 管理事務の実施に関すること
「標準管理規約単棟型・団地型・複合用途型（コメント含む）」「区分所有法」「消費者契約法」「民法」「借地借家法」「景観法」「動物の愛護及び管理に関する法律」「個人情報保護法」「浄化槽法」「分譲マンションの新規供給戸数及びストック戸数の推計」「賃貸住宅管理業法」「宅建業法（重要事項の説明）」 |
| 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

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。

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出題されている。

主な出題分野の分析

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、標準管理規約・維持保全等の一部を除き、過去問論点の繰返しが多くを占める。

全般的に、応用問題をある程度攻略できないと、70%（50問中35問）以上の正答率に届くのが難しい。設問の聞き方も、単に正誤を答えさせる問題ばかりではなく、肢の個数や正しい肢の組合せ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4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4年度試験要綱による）であるから、10月宅建試験終了後、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。

※ もし、コロナの影響が続き、第3回目となる12月宅建試験が実施される場合は、管理業務主任者試験終了後約2週間後に、宅建試験に臨むことになる。

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、決して困難ではない。

《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 5 問出題された。また、「借地借家法」との複合問題が 1 問出題された。

◎ 区分所有法

単独問題が昨年と同様 6 問（判例含む）出題された。また、「標準管理規約」との複合問題が昨年より 2 問減り 1 問出題された。

○ 建替え等円滑化法

昨年と同様、今年も出題されなかった。

○ 不動産登記法

昨年は単独問題が 1 問出題されたが、今年はお題されなかった。

◎ 借地借家法

今年も、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

例年のごとく、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・昨年は出題されなかったが、今年はお題された。

○ 品確法

一昨年・昨年とも出題されたが、今年はお題されなかった。

◎ 個人情報保護法

昨年は単独問題が 1 問出題されたが、今年はお題肢の 1 つとして出題された。

◎ 標準管理委託契約書

単独問題（コメントを含む）が昨年より 1 問増え 4 問出題された。

◎ 標準管理規約

単棟型の単独問題が昨年より1問増え4問、昨年未出題の団地型の単独問題が1問、同じく昨年未出題の複合用途型と単棟型との複合問題が1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1問出題された。

○ アフターサービス

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

◎ 会 計

近年の傾向どおり、「仕訳」についての基本問題が2問出題されたうえ、貸借対照表の組合せ単独問題（空欄補充）が1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（民事訴訟法等）と少額訴訟に関する論点が、昨年より1問増え、3問出題された。

昨年出題された「税務」からは、出題されなかった。毎年1問出題という定番傾向は、変わりつつある。

◎ 建築基準法

建築基準法の単独問題が昨年より1問減り1問（用語の定義が1問）、それ以外は総合的知識が7問出題された。

◎ 維持保全等

「屋上の防水」「鉄筋コンクリートの知識」「マンションの構造・部材」「給水設備（水道法・建築基準法等含む）」「排水通気設備」「換気設備」「消防法」に関する論点が各1問出題された。また、「長期修繕計画作成ガイドライン」が昨年と同様3問出題された。さらに、「各種法令（景観法・動物の愛護及び管理に関する法律・個人情報の保護に関する法律・浄化槽法）」「分譲マンションの新規供給戸数及びストック戸数の推計」「賃貸住宅管理法」「宅建業法（重要事項の説明）」に関する論点が1問ずつ出題された。

◎ 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、今年も昨年同様、管理適正化法から5問出題された。管理適正化指針からの出題はなかった。

【問 1】 正解 1

最も適切なものを○、適切でないものを×とする。

- 1 ○ Aは、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと売買契約を締結しているので、Aの意思表示は心裡留保である。心裡留保による意思表示は、原則として、有効であるが（民法93条1項本文）、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り、又は知ることができたときは、その意思表示は無効となる（同ただし書）。したがって、BがAの真意を知り、又は知ることができたときは、Aは、Bに対して当該契約の無効を主張することができる。
- 2 × 「無効を主張することができる」⇒「できない」
A B間の売買契約は通謀虚偽表示によるものである。通謀虚偽表示は、当事者間では無効であるが（94条1項）、その無効を善意の第三者に対抗することができない（同2項）。そして、第三者が善意であるときは、そのことに過失があっても、無効を対抗することができない（判例）。したがって、A B間の事情等をCが過失によって知らなかったとしても、Aは、Cに対して、虚偽表示によるA B間の売買契約の無効を主張することができない。
- 3 × 「取消しの効果を主張することができない」⇒「できる」
詐欺による意思表示は取り消すことができる（96条1項）。しかし、その取消しは、善意でかつ過失がない取消し前の第三者に対抗することができない（同3項）。本肢のDは、詐欺による取消し前の第三者であるが、Bの詐欺の事実を知らないことに過失があるので、Aは、Dに対して、取消しの効果を主張することができる。
- 4 × 「取消しの効果を主張することができない」⇒「できる」
強迫による意思表示は取り消すことができる（96条1項）。そして、その取消しは、善意でかつ過失がない取消し前の第三者にも対抗することができる（同3項反対解釈）。本肢のEは、強迫による取消し前の第三者であるので、Bの強迫の事実を過失なく知らなかったとしても、Aは、Eに対して、取消しの効果を主張することができる。

【問 2】 正解 3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ Aが、Dに対して600万円の弁済をしたことにより、BのDに対する債務の額は300万円となっている（民法473条）。DはAに対して残債務の支払いを免除しているが、**連帯債務者の1人に対してした債務の免除は、他の連帯債務者に対してその効力を生じない**（441条本文）。したがって、Bは、Dから300万円の支払いの請求を受けたときは、これを拒むことができない。
- 2 ○ **連帯債務者の1人が弁済をし、その他自己の財産をもって共同の免責を得たときは、その連帯債務者は、その免責を得た額が自己の負担部分を超えるかどうかにかかわらず、他の連帯債務者に対し、その免責を得るために支出した財産の額のうち各自の負担部分に応じた額の求償権を有する**（442条1項）。BがDに対して弁済した270万円は、Bの負担部分である300万円に満たないが、A、B、Cの負担部分は平等なので、Bは、AとCに対して270万円の3分の1の額（90万円）を求償することができる。
- 3 × 「600万円」⇒「300万円」
連帯債務者の1人が債権者に対して債権を有する場合において、その連帯債務者が相殺を援用しない間は、その連帯債務者の負担部分の限度において、他の連帯債務者は、債権者に対して**債務の履行を拒むことができる**（439条2項）。したがって、CがDに対して有する600万円の代金債権との相殺を援用しない場合、Aは、Dから900万円の支払請求を受けたときは、Cの負担部分である300万円を限度に、Dの支払請求を拒むことができる。
- 4 ○ CがDに対して700万円の弁済をした場合、Cは、AとBに対して、各自の負担部分に応じた額を求償することができる（442条1項）。しかし、Bには資力がない。この点について民法は、**連帯債務者の中に償還をする資力のない者があるときは、その償還をすることができない部分は、求償者及び他の資力のある者の間で、各自の負担部分に応じて分割して負担すると規定している**（444条1項）。したがって、償還することができないBの負担部分はAとCが平等に負担することになるので、Cは、Aに対して350万円（700万円× $1/2=350$ 万円）を求償することができる。

【問 3】 正解 4

最も適切なものを○、適切でないものを×とする。

- 1 × 「Aの代位権の行使は、Aが自己の名でBの権利を行使するものである」
債権者は、自己の債権を保全するため必要があるときは、債務者に属する権利（「被代位権利」以下同じ）を行使することができる（「債権者代位権」民法423条1項本文）。したがって、管理組合法人Aは、区分所有者Bに対して有する200万円の管理費債権を保全するため必要があるときは、Bの債務者Cに対する500万円の金銭債権を代位行使することができる。そして、**債権者代位権の行使は、被代位権利の債務者（B）の代理人として行使するのではなく、債権者（A）が自己の名で債務者（B）の権利を行使するものである。**
- 2 × 「Aが代位権を行使することができる債権額は200万円に制限される」
債権者は、被代位権利を行使する場合において、**被代位権利の目的が可分であるときは、自己の債権の額の限度においてのみ、被代位権利を行使することができる（423条の2）。**したがって、Aが代位権を行使できる債権額は、自己の債権額である200万円に制限される。
- 3 × 「相殺の抗弁を主張することはできない」⇒「できる」
債権者が**被代位権利を行使したときは、相手方は、債務者に対して主張することができる抗弁をもって、債権者に「対抗することができる」（423条の4）。**したがって、CがBに対して反対債権を有していたときは、Cは、Aに対して、相殺の抗弁を主張することができる。
- 4 ○ 債権者は、被代位権利を行使する場合において、**被代位権利が金銭の支払い又は動産の引渡しを目的とするものであるときは、相手方に対し、その支払い又は引渡しを自己に対してすることを求めることができる（423条の3前段）。**したがって、Aは、Cに対して、A自身への直接の支払いを求めることができる。

【問 4】 正解 3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 制限行為能力者が任意代理人としてした行為は、行為能力の制限によって取り消すことができない（民法102条本文）。制限行為能力者が代理人として不利な契約を締結しても、その効果は本人に帰属するから、取り消すことができないとしても、制限行為能力者の保護に欠けることはない。また、本人としても自ら制限行為能力者を代理人に選任したのであるから、不利な契約の効果を受けるのもやむを得ない。したがって、Cが制限行為能力者であっても、Aは、Cの制限行為能力を理由に代理行為を取り消すことはできない。
- 2 ○ 代理人Cは、売買代金を着服するという自己の利益を図る目的で、代理権の範囲内の行為をしている。代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合、相手方がその目的を知り、又は知ることができたときは、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなされる（107条）。したがって、Bが、Cの売買代金着服の目的を知ることができたときは、Cの行為は代理権を有しない者がした行為とみなされる。
- 3 × 「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」
Cの子Dは、CがAから預かった書類をA及びCに無断で持ち出したのであるから、甲の売買契約について代理権を有していない。よって、DがAの代理人としてBと売買契約を締結しても、それは無権代理人の行為である。無権代理行為が行われた場合、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。この場合において、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（114条）。したがって、Bの催告に対して、Aが相当の期間内に確答をしなかったときは、Aは「追認を拒絶」したものとみなされる。
- 4 ○ 委任による代理人は、本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない（104条）。したがって、任意代理人であるCは、A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、復代理人を選任することができない。

【問 5】 正解 4

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 債権について訴訟が提起された場合、その訴訟が終了するまでは、消滅時効の完成が猶予され（民法147条1項1号）、原告勝訴の確定判決があったときは、その債権の消滅時効は更新される（同2項）。そして、確定判決によって確定した権利については、10年より短い時効期間の定めがあるものであっても、その時効期間は、10年となる（169条1項）。したがって、Aが滞納管理費債権の請求訴訟で勝訴判決を得た場合、当該滞納管理費債権の消滅時効は更新されるが、確定判決を得た時から10年間これを行わないときは、時効によって消滅する。
- 2 ○ 催告があったときは、その時から6ヵ月を経過するまでの間は、時効の完成は猶予される（150条1項）。しかし、催告によって時効の完成が猶予されている間にされた再度の催告は、時効の完成猶予の効力を有しない（同2項）。したがって、Cの滞納管理費債務の消滅時効は、Aの催告によって6ヵ月間は時効の完成が猶予されるが、その猶予期間中にAが再度の催告をしても、時効の完成猶予の効力を有しない。
- 3 ○ 管理費を滞納していることを認めることは、滞納管理費債権の承認にあたる。そして、債権の承認があったときは、その債権の消滅時効は更新される（152条1項）。したがって、Dが管理費を滞納していることを書面により認めたときは、その時から当該管理費債権の消滅時効の更新の効力が生じる。
- 4 × 「債務の消滅を主張することができない」⇒「できる」
時効の利益は、あらかじめ放棄することができない（146条）。したがって、Aの管理規約に消滅時効を主張することができない旨が定められていても、区分所有者Eは、滞納した管理費債務について時効が完成したときは、それによる債務の消滅を主張することができる。

【問 6】 正解 1

- 1 最も不適切 「全部を第三者に再委託することができる」⇒「できない」
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、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）。したがって、事務管理業務の管理事務の全部を第三者に再委託することはできない。

2 適切

管理組合は、マンション管理業者に管理事務を行わせるために不可欠な**管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等**を**無償**で**使用させるものとする**（7条1項）。

3 適切

マンション管理業者は、出納業務を行う場合において、管理組合の組合員に対し**電話、自宅訪問、督促状**による管理費、修繕積立金、使用料その他の金銭の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その**責めを免れるものとし、その後の収納の請求は管理組合が行うものとする**（10条1項）。

4 適切

解除原因の有無にかかわらず、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ヵ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）。

【問 7】 正解 2

ア 不適切 「受領することはできない」⇒「受領することができる」

マンション管理業者は、**管理規約の提供等の業務に要する費用**を管理規約の提供等を行う相手方から**受領することができる**（標準管理委託契約書14条2項）。

イ 不適切 「必要な措置を求めることはできない」⇒「求めることができる」

管理規約の提供等をする場合において、マンション管理業者は、当該組合員が**管理費等を滞納しているときは、管理組合に代わって、当該宅建業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができる**（14条3項）。

ウ 適切

管理規約の提供等の業務をマンション管理業者が行う場合にあつては、**管理規約等において宅建業者等への提供・開示に関する根拠が明確に規定され**るとともに、これと整合的に**管理委託契約書においてマンション管理業者による提供・開示に関して規定される必要がある**（14条関係コメント②）。

エ 適切

管理組合の財務・管理に関する情報を、宅建業者又は売主たる組合員を通じて専有部分の購入等を予定する者に提供・開示することは、当該**購入予定者等の利益の保護等に資するとともに、マンション内におけるトラブルの未然防止、組合運営の円滑化、マンションの資産価値の向上等の観点から**も有意義である（14条関係コメント①）。

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 8】 正解 2

1 適切

マンション管理業者は、災害又は事故等の事由により、管理組合のために、管理事務を緊急に行う必要がある業務で、管理組合の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、管理組合の承認を受けないで実施することができる。この場合において、マンション管理業者は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を管理組合に通知しなければならない（標準管理委託契約書8条1項）。

2 最も不適切 「マンション管理業者の責めによるものであったとしても…支払わなければならない」⇒「支払う必要はない」

管理組合は、マンション管理業者が災害等の事由により、緊急時に行う業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、マンション管理業者に支払わなければならない。ただし、マンション管理業者の責めによる事故等の場合は支払う必要はない（8条2項）。

3 適切

マンション管理業者は、災害又は事故等の事由により、管理組合のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができるが、この場合において、マンション管理業者は、管理組合及びマンション管理業者が立ち入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない（13条3項）。

4 適切

マンション管理業者は、管理組合又は管理組合の組合員等が、マンション管理業者の責めに帰することができない事由による損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わない（17条3号）。

【問 9】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 「賃借人が…支払義務を負います」⇒「賃借人は…支払義務を負いません」
管理費の支払義務を負うのは管理組合の組合員である区分所有者であり、専有部分の賃借人は管理費の支払義務を負わない（区分所有法19条、標準管理規約25条1項）。したがって、管理費を滞納している区分所有者から専有部分を賃借して、現に専有部分に居住している賃借人は、管理費の支払義務を負わない。
- 2 ○ 専有部分を共有する者が負う管理費の支払債務は、専有部分という不可分の物を所有することによって発生する債務なので、不可分債務である（民法430条、判例）。不可分債務については、債権者は債務者の1人に対して、その全額の請求をすることができる（428条、436条）。したがって、管理組合は管理費を滞納している専有部分の各共有者に対して、その全額を請求することができる。
- 3 ○ 滞納管理費債権は、自己破産した区分所有者に対して、破産手続開始前の原因に基づいて生じた財産上の請求権であるので、破産債権である（破産法2条5項）。そして、破産債権を有する破産債権者（2条6項）は、破産債権の届出を行うことによって破産手続に参加することができる（111条）。したがって、管理組合は、区分所有者が自己破産して、破産手続開始の決定があったときには、滞納管理費債権について、破産手続に参加することができる。
- 4 ○ 地方裁判所においては、法令により裁判上の行為をすることができる代理人のほか、弁護士でなければ訴訟代理人となることはできない（民事訴訟法54条1項）。マンション管理業者は、法令により裁判上の行為をすることができる代理人ではないし、弁護士でもないので、滞納管理費について、地方裁判所で、管理組合の訴訟代理人になることはできない。

【問 10】 正解 2

- 1 不適切 「効力は生じない」⇒「効力は生じる」
内容証明郵便による督促の場合も、消滅時効の完成猶予をさせる催告としての効力は生じる（民法150条1項）。

2 最も適切

支払督促の申立ては、債務者の普通裁判籍の所在地を管轄する簡易裁判所の裁判所書記官に対してする（民事訴訟法383条1項）。そして、適法な督促異議の申立てがあったときは、督促異議に係る請求については、その目的の価額に従い、支払督促の申立ての時に、支払督促を発した裁判所書記官の所属する簡易裁判所又はその所在地を管轄する地方裁判所に訴えの提起があったものとみなされる（395条）。

3 不適切 「弁護士等の専門家に依頼することはできない…調停委員の意見には強制力がある」⇒「弁護士等の専門家に依頼することもできる…調停委員の意見には強制力はない」

調停による場合も、弁護士等の専門家に依頼することができる。また、拘束力のある調停成立のために当事者の合意を必須としており、調停委員が当事者に対して直接、強制力を持つものではない（民事調停法16条）。

4 不適切 「制限額以下に分割したとしてもこの手続を利用できない」⇒「利用することもできる」

少額訴訟による場合は、通常訴訟に比べ、少ない経済的負担で迅速かつ効果的に解決することができるが、訴訟の目的の価額が60万円以下に制限される（民事訴訟法368条1項）。そして、少額訴訟手続において、一部請求を制限する規定は存在しないので、滞納額が60万円を超える場合に、制限額以下に分割して少額訴訟手続を利用することもできる。

【問 11】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

1 × 「滞納者は滞納管理費債務を免れる」⇒「免れない」

管理費債権は、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、標準管理規約26条）。したがって、管理費を滞納している区分所有者が、その所有する専有部分を売却した場合、その専有部分の買受人も滞納管理費の支払義務を負う。しかし、その場合でも管理費を滞納した区分所有者がその支払義務を免れることはない。

2 ○ 破産手続開始の決定があると、破産手続が開始するが（破産法30条参照）、破産者が破産債権の支払義務を免れるためには、免責許可の決定を受ける必要がある（253条1項）。したがって、滞納者が破産手続開始の決定を受けた場合でも、その決定だけでは、当該滞納者は管理費の支払義務を免れない。

- 3 ○ 管理費を滞納している区分所有者が死亡した場合、その管理費債務は相続人に承継される（民法896条本文）。しかし、相続人が**相続を放棄**すると、その相続人は、その相続に関しては、**初めから相続人とならなかったものとみなされる**（939条）。したがって、滞納者が死亡し、その相続人全員が相続放棄をした場合には、いずれの相続人も滞納管理費の支払債務を負わない。
- 4 ○ 管理費債権は金銭債権である。**金銭債権の債務不履行**については、債権者と債務者との間に**約定がない場合でも、債務者は法定利率による遅延損害金の支払義務を負う**（419条）。したがって、管理規約に管理費について遅延損害金の定めがない場合でも、管理組合は、民法に定める法定利率によって遅延損害金を請求することができる。

【問 12】 正解 2

ア 適切

預金口座に係る印鑑等の保管にあたっては、施錠の可能な場所（金庫等）に保管し、印鑑の保管と鍵の保管を理事長と副理事長に分けるなど、適切な取扱い方法を検討し、その取扱いについて**総会の承認**を得て**細則等に定めておくことが望ましい**（標準管理規約62条関係コメント）。

イ 適切

理事会の決議事項には、収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案がある（54条1項1号）。

ウ 不適切 「資金の借入については決議できない」⇒「決議できる」

災害等により総会の開催が困難である場合における**応急的な修繕工事の実施等**は、**理事会の決議**で行うことができる（54条1項10号）。また、**理事会**は、上記の**応急的な修繕工事の実施等**の決議をした場合においては、当該決議に係る**応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し**について決議することができる（同2項）。

エ 不適切 「理事会の決議だけで足り、総会の決議は不要」⇒「総会の決議事項である」

修繕積立金の保管及び運用方法は、総会の決議事項である（48条8号）。

したがって、不適切なものはウ・エの二つであり、正解は肢2となる。

【問 13】 正解 4

- 1 不適切 「管理業務主任者である必要はない」⇒「管理業務主任者をして報告させなければならない」

マンション管理業者は、管理組合の事業年度終了後あらかじめ管理委託契約書で定められた期間内に、管理組合に対し、当該年度における管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない（標準管理委託契約書9条1項）。

- 2 不適切 「管理事務の処理状況に関する書面」⇒「会計の収支状況に関する書面」

マンション管理業者は、毎月末日までに、管理組合に対し、前月における管理組合の「会計の収支状況」に関する書面を交付しなければならない（9条2項）。管理事務の処理状況に関する書面を交付するのではない。

- 3 不適切 「管理業務主任者をして、その報告をさせなければならない」⇒「管理業務主任者が報告をする必要はない」

マンション管理業者は、管理組合から請求があるときは、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況について報告を行わなければならない（9条3項）。しかし、この報告については、管理業務主任者が報告をする必要はない。

- 4 最も適切

マンション管理業者が、管理組合に対し、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況について報告を行う場合に、管理組合は、マンション管理業者に対し、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支に係る関係書類の提示を求めることができる（9条4項）。

【問 14】 正解 1

まず、(A)は「資産の部」に計上される勘定科目であるから、「前払金」が該当する。そして、資産の部の合計が1,500,000であるから、1,500,000から現金100,000、普通預金900,000、未収入金100,000を減じた400,000が前払金の額となる。

次に、(B)は「負債の部」に計上される勘定科目であるから、「前受金」が該当する。そして、負債の部及び繰越金の部の合計が1,500,000であるから、この1,500,000から未払金200,000、預り金100,000、次期繰越剰余金800,000を減じた400,000が前受金の額となる。

したがって、(A)には「前払金400,000」、(B)には「前受金400,000」が入るので、正解は肢1となる。

【問 15】 正解 1

発生主義に基づき、取引内容を検討する。

- (1) 令和3年3月分収入合計は3,580,000円であるので、「借方」に「普通預金」3,580,000円を計上する。
- (2) 以下、入金の内訳について検討する。

① 令和3年2月以前分に係る収入

1月分管理費収入100,000円・2月分管理費収入150,000円・1月分修繕積立金収入10,000円・2月分修繕積立金収入20,000円は、2月以前に、それぞれ貸方に収入として計上されている。しかし、入金されていないため、借方には未収入金280,000円を計上する。そうすると、2月時点においては、次の仕訳が行われている。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未収入金	280,000	管理費収入	250,000
		修繕積立金収入	30,000

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」280,000円を計上して取り崩す。一方、「借方」には、3月の入金分として「普通預金」280,000円を計上する。よって、3月には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	280,000	未収入金	280,000

② 令和3年3月分に係る収入

3月分管理費収入250,000円・3月分修繕積立金収入50,000円は、3月の収入であるため、「貸方」に「管理費収入」250,000円・「修繕積立金収入」50,000円を計上する。一方、「借方」には、3月の入金分として「普通預金」300,000円を計上する。よって、3月には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	300,000	管理費収入	250,000
		修繕積立金収入	50,000

③ 令和3年4月分に係る収入

4月分管理費収入2,500,000円・4月分修繕積立金収入500,000円は、**次期の収入**であって**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」として計上することはできない。そこで、入金があった3,000,000円については、「貸方」に「前受金」3,000,000円を計上する。一方、「借方」には、3月の入金分として「普通預金」3,000,000円を計上する。よって、**3月**には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	3,000,000	前受金	3,000,000

(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	3,580,000	未収入金	280,000
		管理費収入	250,000
		修繕積立金収入	50,000
		前受金	3,000,000

したがって、**最も適切なものは、肢1**となる。

【問 16】 正解 1

発生主義に基づき、取引内容を検討する。

- ① 壁面の塗装工事は**2月に完了**したので、**2月時点**で借方に修繕費2,350,000円を計上する。しかし、**代金の支払いがされていない**ため、貸方に**未払金**2,350,000円を計上する。そうすると、**2月**には、次の仕訳が行われている。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修繕費	2,350,000	未払金	2,350,000

そして、**3月に**、この未払分を普通預金から支払ったため、「借方」に「未払金」2,350,000円を計上して取り崩す。一方、「貸方」には、「普通預金」2,350,000円を計上する。よって、**3月**には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未払金	2,350,000	普通預金	2,350,000

- ② 外階段の補修工事は3月に完了したので、「借方」に「修繕費」1,200,000円を計上する。一方、代金は次期である4月に普通預金から支払われるため、「貸方」に「未払金」1,200,000円を計上する。よって、3月には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修繕費	1,200,000	未払金	1,200,000

- ③ 除雪機は次期である4月1日に納入され、代金は納入後10日以内に支払われる契約となっている。よって、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	2,350,000	普通預金	2,350,000
修繕費	1,200,000	未払金	1,200,000

したがって、最も適切なものは、肢1となる。

【問 17】 正解 3

1 適切

メンブレン防水とは、被膜を形成して防水層を作る工法の総称である。

2 適切

シート防水に用いられる、プラスチック系の材料等で作られたシートは、変形能力が大きく下地の動きに対する追従性が高い。

3 最も不適切 「塗膜防水を施工しなければならない」⇒「原則として施工を中止する」

建築改修工事監理指針によれば、防水層の施工の良否は、施工時の気象条件に大きく左右されるため、冬期の工事において、外気温の著しい低下が予想されるときは、原則として、防水工事の施工を中止する。

4 適 切

ウレタン系塗膜防水工法は、突出物の多い屋上の改修工事の際に、施工が容易なため採用されることが多い。

【問 18】 正解 4

1 適 切

鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁以外の壁又は床にあっては2 cm以上、耐力壁、柱又ははりにあっては3 cm以上、直接土に接する壁、柱、床若しくははり又は布基礎の立上り部分にあっては4 cm以上、基礎（布基礎の立上り部分を除く）にあっては捨コンクリートの部分を除いて6 cm以上としなければならない（建築基準法施行令79条1項）。

2 適 切

鉄筋コンクリート造の素材であるコンクリートと鉄筋は、通常の使用範囲において温度上昇に伴う熱膨張率がほぼ等しく、相性がよい。

3 適 切

硬化したコンクリートが、空気中の二酸化炭素の作用によって次第にアルカリ性を失って中性に近づく現象を中性化という。

4 最も不適切 「アルカリ反応性骨材と反応するのは、鉄筋ではなくセメント中のアルカリ成分」

アルカリ骨材反応とは、「セメント中のアルカリ成分」と、アルカリシリカ反応性鉱物を有する骨材とが反応し、膨張を起こす現象のことをいう。鉄筋が発錆して膨張するのではない。

【問 19】 正解 3

1 適 切

免震構造とは、積層ゴムなどの免震層を配置することにより、地震力に対して建築物がゆっくりと水平移動し、建築物に作用する地震力を低減する構造形式をいう。

2 適 切

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

3 最も不適切 「併用しなければならない」⇒「併用してはならない」

建築物には、1つの建築物で高さが部分的に異なる場合でも、原則として、異なる構造方法による基礎を併用してはならない（施行令38条2項）。

4 適切

長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、原則として、小屋裏又は天井裏に達するものであることが必要である（建築基準法30条1項2号）。

【問 20】 正解 1

1 最も不適切 「20㎡を超える」⇒「10㎡を超える」

簡易専用水道とは、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って、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し、そ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「10㎡」を超えるものをいう（水道法3条7項、施行令2条）。

2 適切

給水タンク等を建築物の内部、屋上又は最下階の床下に設ける場合においては、内部の保守点検を容易かつ安全に行うことができる位置に、直径60cm以上の円が内接することができるマンホールを設ける必要がある。

3 適切

給水管でのウォーターハンマーを防止するために、管内流速が過大とならないようにするため、給水管内の流速は、1.5～2.0m/s以下が標準とされる。

4 適切

水槽、流しその他水を入れ、又は受ける設備に給水する飲料水の配管設備の水栓の開口部にあっては、これらの設備のあふれ面と水栓の開口部との垂直距離を適当に保つことその他の有効な水の逆流防止のための措置を講じなければならない（建築基準法施行令129条の2の4第2項2号）。

【問 21】 正解 3

1 適切

衛生器具の排水トラップは、二重トラップとならないように設ける必要がある。

2 適切

通気弁は、吸気機能だけを有する弁で、排水通気管内が負圧になる部分のみに設ける。

3 最も不適切 「通気立て管を併設し」⇒「通気立て管を併設せずに」

特殊継手排水システムは、超高層共同住宅に対応するために、通気立て管を「併用せず」に、伸頂通気管で通気を行い、特殊な継手を用いることで、許容排水流量を大きくした排水通気方式をいう。

4 適切

排水立て管の管径は、どの階においても最下部の管径と同一とする必要がある。

【問 22】 正解 2

1 適切

必要換気量は、換気回数に居室の床面積と天井高さを乗じて算出される。住宅の居室に設けられる機械換気設備の換気回数は、0.5回/h以上が必要となるので、居室の床面積に天井高さを乗じたものの0.5倍となる（建築基準法28条の2第3号、施行令20条の7第1項2号、20条の8第1項1号イ）。

2 最も不適切 「第2種換気方式」⇒「第1種換気方式」

全熱交換型の換気とは、排気時に奪われる空気の熱を、給気する空気に移すことで、換気による温度変化を押さえることができる方式である。この全熱交換型の換気では、給気・排気共に機械を用いる第1種換気方式が該当する。

3 適切

建築物の調理室、浴室、その他の室でかまど、こんろその他火を使用する設備又は器具を設けたものに換気設備を設ける場合において、火を使用する設備又は器具の近くに排気フードを有する排気筒を設けるときは、排気フードは、不燃材料で造らなければならない（20条の3第2項4号）。

4 適切

浴室や便所等の換気に用いる「第3種換気方式」では、必要換気量を確保するために、換気扇の運転時に給気を確保できるよう十分な大きさの給気口を設ける必要がある。

【問 23】 正解 4

1 適切

特殊建築物とは、学校（専修学校及び各種学校を含む）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、**共同住宅**、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する**用途に供する建築物**をいう（建築基準法2条2号）。

2 適切

建築設備とは、建築物に設ける**電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針**をいう（2条3号）。

3 適切

居室とは、**居住、執務、作業、集会、娯楽**その他これらに類する目的のために**継続的に使用する室**をいう（2条4号）。

4 最も不適切 「大規模の修繕と大規模の模様替えは含まれない」

建築とは、建築物を**新築し、増築し、改築し、又は移転**することをいう（2条13号）。したがって、建築には、**大規模の修繕と大規模の模様替えは含まれない**。

【問 24】 正解 3

1 適切

高さ31mを超える建築物（高層建築物）で、その管理について権原が分かれているもの又は地下街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）。

2 適切

防火対象物で政令で定めるものの**管理について権原を有する者（管理権原者）**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**、政令で定めるところにより、当該防火対象物について**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**、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せなければならない（8条1項）。

- 3 最も不適切 「外部へ委託することはできない」⇒「外部へ委託することができる」

共同住宅その他総務省令で定める防火対象物で、**管理的又は監督的な地位にある者のいずれもが遠隔の地に勤務していることその他の事由により防火管理上必要な業務を適切に遂行することができないと消防長又は消防署長が認める場合は、第三者に防火管理者の業務を委託することができる**（施行令3条2項）。

- 4 適切

肢2の解説参照。管理権原者は、防火管理者に**避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理**を行わせなければならない（消防法8条1項）。

【問 25】 正解 2

- 1 適切

単棟型のマンションの場合、管理規約に定めた組合管理部分である敷地、建物の共用部分及び附属施設（共用部分の修繕工事又は改修工事に伴って修繕工事が必要となる専有部分を含む）を対象とする（長期修繕計画作成ガイドライン2章1節2一）。

- 2 最も不適切 「専有部分をすべて対象としない」⇒「修繕工事が必要となる専有部分も含まれる」

肢1の解説参照。共用部分の修繕工事又は改修工事に伴って**修繕工事が必要となる専有部分も含まれる**。

- 3 適切

団地型のマンションの場合は、多様な所有・管理形態（管理組合、管理規約、会計等）があるが、一般的に、団地全体の土地、附属施設及び団地共用部分並びに各棟の共用部分を対象とする（ガイドライン2章1節2一）。

- 4 適切

肢3の解説参照。団地型のマンションの場合は、**各棟の共用部分を対象とする**。

【問 26】 正解 4

- 1 適切

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

2 適切

計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事をいう（ガイドライン1章総則4第14号）。

3 適切

修繕工事費とは、計画修繕工事の実施に要する費用をいう（ガイドライン1章総則4第18号）。

- 4 最も不適切 「推定修繕工事に要する費用」⇒「計画修繕工事に要する費用」
修繕積立金とは、「計画修繕工事」に要する費用に充当するための積立金をいう（ガイドライン1章総則4第16号）。

【問 27】 正解 4

ア 適切

長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で行う場合、大規模修繕工事の直前に基本計画の検討に併せて行う場合、又は、大規模修繕工事の実施の直後に修繕工事の結果を踏まえて行う場合がある（長期修繕計画ガイドライン3章1節10コメント）。

イ 適切

肢アの解説参照。長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事の直前に基本計画の検討に併せて行う場合がある。

ウ 適切

肢アの解説参照。長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事の実施の直後に修繕工事の結果を踏まえて行う場合がある。

したがって、適切なものの組合せはア～ウであり、正解は肢4となる。

【問 28】 正解 2

ア 適切

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）。

イ 不適切 「通常総会に報告し、その承認を得る必要はない」

監事は、当該会計年度の収支決算案の会計監査をしなければならないが、通常総会に報告し、その承認を得る必要はない（59条参照）。なお、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。

ウ 不適切 「直ちに理事会を招集することができる」⇒「できない」

監事は、理事の業務執行が著しく不当で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）。監事は、この報告をしなければならない場合において、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）。そして、当該請求があった日から**5日以内に**、その請求があった日から**2週間以内の日**を理事会の日とする**理事会の招集の通知が発せられない場合は**、その請求をした**監事は、理事会を招集することができる**（同7項）。したがって、監事が直ちに理事会を招集することはできない。

エ 適切

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

したがって、適切なものはア・エの二つであり、正解は肢2となる。

【問 29】 正解 2

ア 適切

雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管までが**共用部分**とされている（標準管理規約団地型別表第2の1）。そして、**共用部分の清掃費**については、**管理費から支出することができる**（27条7号）。また、雑排水管の横枝管については、**専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分に該当するので**、その管理を**棟の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは**、管理組合がこれを行うことができる（21条2項）。そして、当該雑排水管の清掃等に要する費用については、**共用設備の保守維持費として管理費を充当することが可能である**（21条関係コメント⑦）。

イ 不適切 「支出することができない」⇒「できる」

肢1の解説参照。各棟の雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管までが**共用部分**とされている。そして、その**更新工事に要する費用は**、「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」に該当するので、各棟修繕積立金から支出することができる（29条1項1号）。

ウ 不適切 「団地修繕積立金から支出することができる」⇒「できない」

各住戸に設置されている給湯器ボイラーは、専有部分に該当する（別表第2の1）。したがって、給湯器ボイラーの一斉取替えに要する費用は、団地修繕積立金から支出することができない。

エ 適切

集会所の雑排水管の更新工事に要する費用は、団地内の附属施設に関する「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」に該当し、管理組合の普通決議により、団地修繕積立金から支出することができる（28条1項1号）。

したがって、適切なものはア・エの二つであり、正解は肢2となる。

【問 30】 正解 2

ア 適切

窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は総会の普通決議により、実施可能と考えられる（標準管理規約47条関係コメント⑥カ）。

イ 不適切 「店舗部会の特別多数決議のみで足りる」⇒「総会の特別多数決議が必要である」

階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は、総会の特別多数決議により実施可能と考えられる（標準管理規約複合用途型51条関係コメント⑥ア）。また、住宅部会及び店舗部会は管理組合としての意思を決定する機関ではないので、そもそも店舗部会で特別多数決議をすることはできない（60条関係コメント①）。

ウ 不適切 「総会の普通決議により行うことができる」⇒「行うことはできない」

各住戸に設置されている台所・浴室の換気扇は、専有部分に附属する設備に該当する（標準管理規約別表第2の1）。したがって、台所・浴室の換気扇の一斉取替えは、総会の普通決議により行うことはできない。

エ 適切

IT化工事に関し、光ファイバー・ケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用する等共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁、耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元するのであれば、普通決議により実施可能と考えられる（47条関係コメント⑥エ）。

したがって、適切なものはア・エの二つであり、正解は肢2となる。

【問 31】 正解 3

- 1 不適切 「委任状の提出を求めた」⇒「委任状の提出を求めることはできない」
理事会では、理事の代理出席（議決権の代理行使を含む）について、規約において認める旨の明文の規定がない場合は認められていない（標準管理規約53条関係コメント②）。本問では、標準管理規約コメントに基づく別段の定めはないものとするとしてされているので、理事会に出席できない理事に対し、議長（理事長）一任の委任状の提出を求めることはできない。
- 2 不適切 「議決権行使書の提出を求めた」⇒「求めることはできない」
理事がやむを得ず欠席する場合には、代理出席によるのではなく、事前に議決権行使書又は意見を記載した書面を出せるようにすることが考えられる。これを認める場合には、理事会に出席できない理事が、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を、規約の明文の規定で定めることが必要である（53条関係コメント④）。本問では、標準管理規約コメントに基づく別段の定めはないものとするとしてされているので、理事会に出席できない理事に、議決権行使書の提出を求めることはできない。
- 3 最も適切
理事会の議題が専有部分の修繕等の申請についての承認決議である場合、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる（53条2項、54条1項5号）。この際、監事の承諾は不要である。
- 4 不適切 「理事の配偶者に、理事会への参加を求めた」⇒「参加を求めることはできない」
「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定がある場合、配偶者等の理事会への代理出席を認めることができる（53条関係コメント③）。本問では、標準管理規約コメントに基づく別段の定めはないものとするとしてされているので、配偶者に理事会への出席と決議への参加を求めることはできない。

【問 32】 正解 1

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 × 「規約で別段の定めをすることができない」⇒「できる」

共用部分は、区分所有者全員の共有に属し（区分所有法11条1項本文）、その共有持分は、その有する専有部分の床面積の割合による（14条1項）。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、区分所有者が数個の専有部分を所有するときの各専有部分に係る敷地利用権の割合も、その有する専有部分の床面積の割合による（22条2項本文）。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りではない（同ただし書）。したがって、区分所有者が数個の専有部分を所有するときの各専有部分に係る敷地利用権の割合は、原則として、共用部分の持分割合と同一であるが、規約で別段の定めをすることができる。

- 2 ○ 共用部分の管理に関する事項は、集会の決議で決する（18条1項本文）。そして、共用部分の管理行為が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない（同3項、17条2項）。
3 ○ 共用部分の各共有者は、規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する（19条）。したがって、管理費等の負担割合は共用部分の持分割合と一致するのが原則である。しかし、規約で別段の定めをすることができるので、一致しないこともある。
4 ○ 共用部分の共有者は、区分所有法に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することはできない（15条2項）。

【問 33】 正解 2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）は、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で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる（区分所有法17条1項）。また、規約の設定、変更又は廃止は、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によってする（31条1項前段）。しかし、規約の設定、変更又は廃止の決議要件については、区分所有者の定数を、規約でその過半数まで減ずることができる旨は規定されていない。

- イ × 「規約の変更…書面による決議することはできない」⇒「できる」
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）。共用部分の重大変更も規約の変更も、集会において決議すべき事項であるから、この規定によって、集会によらず書面による決議をすることができる。
- ウ × 「規約の変更にかかる議案についても、その要領を通知しなければならない」
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共用部分の重大変更、規約の設定・変更・廃止、大規模滅失からの復旧、建替え等**についての決議であるときは、その**議案の要領をも通知しなければならない**（35条5項）。
- エ ○ **規約**は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、**区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない**（30条3項）。このことは、規約の変更をする場合にも妥当する。

したがって、適切なものはア・エの二つであり、正解は肢2となる。

【問 34】 正解 4

1 売渡請求できない

建替え決議があった場合、**買受指定者**（建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む）の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者）は、建替えに参加するか否かの催告期間の満了の日から2ヵ月以内に、**建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる**（区分所有法63条5項前段）。そして、**建替え決議で建替えに賛成した区分所有者は、その後に建替えに不参加の意思表示をすることはできない**。したがって、建替え決議で建替えに賛成した区分所有者は、事情により建替えに参加できない旨を申し出ても、「建替えに参加しない旨を回答した区分所有者」とはならないので、この者に対しては、売渡請求できない。

2 売渡請求できない

肢1の解説を参照。催告期間内にいったん建替えに参加の回答をした区分所有者は、その後に参加の回答を撤回できない。したがって、建替え決議で建替えに反対したが、催告期間内に建替えに参加する旨を回答した区分所有者は、その後にその回答を撤回して、参加しない旨を申し出ても、「建替えに参加する旨を回答した区分所有者」となるので、この者に対しては、売渡請求できない。

3 売渡請求できない

肢1の解説を参照。催告期間内に建替えに参加しない旨の回答をしても、催告期間内であれば、これを撤回して新たに参加する旨の回答をすることができる。したがって、建替え決議で建替えに反対し、建替えに参加しない旨を回答しても、催告期間内にこれを撤回して参加する旨を申し出た者は、「建替えに参加する旨を回答した区分所有者」となるので、この者に対しては、売渡請求できない。

4 売渡請求できる

肢1の解説を参照。催告期間内に回答しなかった区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなされる（63条4項）。したがって、建替え決議で議決権を行使しなかったが、建替えに参加するか否かの回答もしなかった者は、「建替えに参加しない旨を回答した区分所有者」となるので、この者に対しては、売渡請求できる。

【問 35】 正解 3

適切なものを○、最も不適切なものを×とする。

- 1 ○ 法人でない管理組合においては、管理者が区分所有者を代理するが（区分所有法26条2項）、管理組合法人では管理組合法人自体が区分所有者を代理するので（47条6項）、管理者の存在は管理組合法人とは相容れないものである。そこで、管理組合法人には管理者に関する区分所有法の規定は適用されない（同11項）。したがって、代表理事を管理者とする旨を規約で定めても無効である。
- 2 ○ 管理組合法人の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない（47条7項）。また、理事の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない（49条の2）。したがって、規約で管理組合又は理事の代理権に制限を定めても、善意の第三者に対抗することができない。

3 × 「無効である」⇒「有効である」

管理組合法人に理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表するのが原則であるが（49条4項）、規約若しくは集会の決議によって、管理組合法人を代表すべき理事を定めることができる（同5項）。管理組合法人を代表する理事を定めると、その他の理事は代表権を有しないことになる。したがって、規約で管理組合法人を代表する理事を定めると、同時に代表権のない理事を置くことを規約で定めることになる。

- 4 ○ 管理組合法人には、監事を置かなければならない（50条1項）。監事の任期は、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（同4項、49条6項）。したがって、監事の任期を3年間とすることを規約で定めることができる。

【問 36】 正解 2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

まず、前提として本問の総会における組合員総数と議決権総数を明らかにする。

【組合員総数】

1人で複数の住戸を所有する者は1名と数えるので、2住戸を所有する組合員6人については、組合員数は6となる。次に、1戸が共有に属する場合、共有者を合わせて1人と数えるので、2人で1住戸を共有する3住戸についての組合員数は3となる。残りの住戸数は、総住戸数96から、6人の組合員が2住戸ずつ所有している12戸と2人で共有している3住戸を差し引いて、 $96 - 12 - 3 = 81$ 戸となる。そして、その81戸については1人の組合員が単独で所有しているので、組合員数は81となる。そうすると、甲マンションの組合員総数は、 $6 + 3 + 81 = 90$ となる。

【議決権総数】

議決権については1住戸1議決権の定めがあるので、議決権総数は住戸数と一致する96である。

ア × 「最低93部が必要である」⇒「最低90部が必要である」

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない（標準管理規約43条1項）。本問において組合員総数は90であるので、総会開催のための招集通知書は、最低90部が必要である。

イ × 「49以上」⇒「48以上」

総会の会議は、組合員の議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない（47条1項）。本問の議決権総数は96なので、その半数である48以上の議決権を有する組合員が出席しなければ、総会は成立しない。

- ウ ○ 組合員が組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、所定の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない（44条1項）。本問の組合員数は90なので、その5分の1は18である。また、本問の議決権総数は96なので、その5分の1は19.2である。したがって、理事長に対し会議の目的を示して総会の招集を請求するためには、組合員数18以上及び議決権数20（19.2の端数を切り上げ）以上の同意が必要である。

- エ ○ 規約の設定、変更又は廃止の決議をするためには、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（47条3項1号）。本問の組合員総数は90なので、その4分の3は67.5となり、議決権総数は96なので、その4分の3は72となる。したがって、総会で規約変更の決議をするためには、組合員数68以上（67.5の端数を切り上げ）及び議決権数72以上の賛成が必要である。

したがって、不適切なものはア・イの二つであり、正解は肢2となる。

【問 37】 正解 3

区分所有法4条2項の規定により規約共用部分とすることができるものを○、できないものを×とする。

- 1 × 「区分所有法4条2項の規定により規約共用部分とすることはできない」

区分所有法4条2項の規定により規約共用部分とすることができるものは、区分所有法1条に規定する建物の部分（専有部分）及び附属の建物である（4条2項本文）。団地内の附属施設たる建物（専有部分を含む）は団地規約により団地共用部分とすることができるが、それは区分所有法67条1項の規定によるものである。また、団地について建物の区分所有に関する規定を準用する区分所有法66条は、4条2項を準用していない。したがって、団地内にある集会場に使われている建物は区分所有法4条2項の規定により規約共用部分とすることはできない。

- 2 × 「区分所有法4条2項の規定により規約共用部分とすることはできない」
肢1の解説を参照。屋根のない駐輪場は建物ではないので、区分所有法4条2項の規定により規約共用部分とすることはできない。
- 3 ○ 肢1の解説を参照。専有部分は区分所有法4条2項の規定により規約共用部分とすることができる。
- 4 × 「区分所有法4条2項の規定により規約共用部分とすることはできない」
エントランスホールは、構造上区分所有者全員の共用に供されるべき建物の部分であり、法定共用部分である（4条1項）。したがって、エントランスホールは区分所有法4条2項の規定により規約共用部分とすることはできない。

【問 38】 正解 2

ア 理事会の決議のみで行うことはできない

組管理部分に関する管理委託契約の締結は総会決議事項である（標準管理規約48条14号）。したがって、管理組合の業務を委託するマンション管理業者を変更することは、理事会の決議のみで行うことはできない。

イ 理事会の決議のみで行うことができない

管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることができる（16条2項）。そして、組合員が利用していないマンションの屋上部分は専用使用権がない共用部分である（区分所有法4条1項参照）。したがって、当該部分に携帯電話基地局の設置を認めて、電信電話会社から賃料収益を得る契約を締結することは、理事会の決議のみで行うことはできない。

ウ 理事会の決議のみで行うことができる

理事会は、規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案を決議する（標準管理規約54条1項2号）。そして、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、本肢では「予算を要さずに」とあるので、収支予算に係る総会の決議は不要である（48条2号）。したがって、本肢の行為は理事会の決議のみで行うことができる。

エ 理事会の決議のみで行うことができる

理事長と他の理事との職務を交代することは、現理事長を解任し、新理事長を選任することである。まず、新理事の選任に関しては、理事長は理事のうちから理事会で選任するとされているので（35条3項）、理事会の決議のみで行うことができる。また、現理事長の解任については、理事の互選により選任された理事長につき、規約中の理事の互選により理事長を選任する旨の定めに基づいて、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができるとの判例がある。したがって、理事長と他の理事との職務を交代することは、理事会の決議のみで行うことができる。

したがって、理事会の決議のみで行うことができるものはウ・エの二つであり、正解は肢2となる。

【問 39】 正解 2

適切なものを○、不適切なものを×とする。

- ア ○ 特定の専有部分の排水を階下の専有部分の天井裏の枝管を通じて排水する場合、その排水枝管の点検、修理のためには下の階に立ち入る必要があり、上の階の区分所有者だけで点検、修理することが困難であるという事実関係の下においては、当該排水枝管は専有部分に属しない建物の附属物であり、区分所有者全員の共用部分であるとするのが判例である（最判平成12年3月21日）。
- イ × 「賃貸人たる区分所有者には弁明の機会を与える必要はない」
専有部分の賃借人が共同の利益に反する行為をしている場合、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、当該賃借人に係る賃貸借契約を解除し、当該賃借人に対し、当該専有部分の引渡しを請求することができる（区分所有法60条1項）。そして、当該集会においては、賃借人に対し弁明の機会を与えなければならない（同2項、58条3項）。この弁明の機会賃借人対して与えれば足り、賃貸人たる区分所有者に与える必要はないとするのが判例である（最判昭和62年7月17日）。
- ウ ○ 規約の変更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）。しかし、一部の区分所有者に係る駐車場使用料を規約又は集会の決議によって増額する場合、その必要性及び合理性が認められ、かつ、その増額された額が社会通念上相当な額であると認められる場合には、その専用使用権者の承諾を得る必要はないとするのが判例である（最判平成10年10月30日）。

エ × 「住居侵入罪に該当することはない」⇒「該当することがある」

政党ビラの配布行為は、憲法21条1項で保障されている表現の自由の行使に該当する。しかし、分譲マンションの各住戸のドアポストにビラ等を投函する目的で、同マンションの集合ポストと掲示板が設置された玄関ホールの奥にあるドアを開けるなどして廊下等の共用部分に立ち入った行為は、同マンションの構造及び管理状況、そのような目的での立入りを禁じたはり紙が玄関ホールの掲示板に貼付されていた状況などの事実関係の下では、同マンションの管理組合の意思に反するものであり、住居侵入罪（刑法130条）が成立するとするのが判例である（最判平成21年11月30日）。

したがって、適切なものはア・ウの二つであり、正解は肢2となる。

【問 40】 正解 2

ア 適用されない

消費者契約法は、消費者と事業者との間で締結される契約に適用される（消費者契約法2条3項）。そして、消費者とは個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く）をいい、事業者とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう（2条1項・2項）。本肢では、分譲業者と合同会社という事業者間の契約になるので、消費者契約法は適用されない。

イ 適用される

肢アの解説参照。本肢は、宅建業者が事業者として、個人に居住用マンションを売却する契約を締結しているので、事業者と消費者間の契約となり、消費者契約法が適用される。

ウ 適用されない

肢アの解説参照。本肢は、賃貸事業者が個人に店舗用としてマンションを賃借する契約を締結している。この場合の個人は、「事業として又は事業のために契約の当事者となる場合」に該当するので、事業者には該当する。したがって、事業者間の契約となり、消費者契約法は適用されない。

エ 適用される

肢アの解説参照。本肢は、マンションの賃貸業者から、宅建業者である個人がマンションの一住戸を「個人の居住用」として賃借する契約を締結している。この場合の宅建業者は、「事業として又は事業のために契約の当事者となる場合」に該当しないので、消費者契約法が適用される。

したがって、適用されるものはイ・エの二つであり、正解は肢2となる。

【問 41】 正解 3

ア 無 効

裁判所の手続を経ることなく、実力行使により自己の権利の実現を認めることは、社会の秩序に混乱を招くため、原則として禁止されている（自力救済の禁止）。本肢の「Bが、賃料を滞納した場合には、Aは、直ちに専有部分に入る玄関扉の鍵を取り替える特約」は、この自力救済の禁止に抵触する特約であり、公序良俗に違反するものとして無効となる（民法90条）。

イ 有 効

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したときは、賃貸借契約を解約することができる（618条）。したがって、Bは、賃貸借の契約期間中、中途解約できる特約は有効となる。

ウ 無 効

建物の賃貸借について賃貸人からの更新の拒絶又は解約の申入れは「正当な事由」がなければすることができず、これに反する借家人に不利な特約は無効となる（借地借家法28条、30条）。そして、本肢の「Bが死亡したときは、相続人がいる場合でも、賃貸借は終了する特約」は、相続人に承継されるべき賃貸借を正当な事由もなく終了させ、Bに不利なものであり、無効となる。

エ 有 効

建物の賃貸人A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B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が、この規定は特約で排除することができる（33条1項、37条）。

したがって、無効であるものの組合せはア・ウであり、正解は肢3となる。

【問 42】 正解 1

1 最も適切

景観計画区域内において、建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない（景観法16条1項1号）。

2 不適切 「罰則が課せられる」⇒「罰則は課せられない」

動物の所有者又は占有者は、その所有し、又は占有する動物の逸走を防止するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない（動物の愛護及び管理に関する法律7条3項）。この規定は努力義務であり、違反しても罰則は課せられない。

3 不適切 「個人情報取扱事業者に該当しない」⇒「該当する」

個人情報取扱事業者とは、個人情報データベース等を事業の用に供している者をいう。そして、個人情報データベース等を事業の用に供している者であれば、保有する個人情報の件数が5,000人を超えていない場合でも、個人情報取扱事業者に該当する（個人情報保護法2条5項）。

4 不適切 「3年に1回」⇒「1年に1回」

浄化槽管理者は、環境省令で定めるところにより、毎年1回（環境省令で定める場合にあっては、環境省令で定める回数）、浄化槽の保守点検及び浄化槽の清掃をしなければならない（浄化槽法10条1項）。

【問 43】 正解 2

1 不適切 「3割を占めている」⇒「14%を占めている」

築40年超の分譲マンションの戸数は、令和元年末において、分譲マンションストック総数の約「14%」を占めている。

2 最も適切

公表の対象となっている分譲マンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。

3 不適切 「国民の約2割」⇒「国民の約1割」

令和元年末における分譲マンションストック総数に対して、平成27年の国勢調査による一世帯当たり平均人員をかけると、国民の約「1割」が分譲マンションに居住していることになる。

4 不適切 「約500万戸」⇒「約665.5万戸」

令和元年末現在の分譲マンションストック総数は、約665.5万戸である。

【問 44】 正解 1

1 最も適切

特定転貸事業者又は勧誘者は、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業に係る特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない（「誇大広告等の禁止」賃貸住宅管理法28条）。

2 不適切 「業務管理者をして…説明しなければならない」⇒「業務管理者が説明を行うとはされていない」

特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者（特定転貸事業者である者その他の特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く）に対し、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、特定賃貸借契約の内容及びその履行に関する事項であつて国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。しかし、この説明は業務管理者が行うものとはされていない（30条1項）。

3 不適切 「写しを交付しなければならない」⇒「写しを交付するとはされていない」

特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者の求めに応じ、閲覧させなければならない（32条）。しかし、写しを交付しなければならないとはされていない。

4 不適切 「勧誘者は罰則の対象にはならない」⇒「対象になる」

特定転貸事業者又は勧誘者は、不当な勧誘等が禁止されている（29条）。そして当該禁止の規定に違反して、故意に事実を告げない場合、6ヵ月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金に処せられるか、又はこれを併科される（42条2号）。

【問 45】 正解 1

1 最も適切

宅建業者は、「水防法施行規則」11条1号の規定により当該建物（マンション）が所在する市町村の長が提供する図面（ハザードマップ）に当該建物（マンション）の位置が表示されているときは、当該図面における当該建物（マンション）の所在地について買主に説明しなければならない（宅地建物取引業法施行規則16条の4の3第3号の2）。

2 不適切 「自らその調査を行わなければならない」⇒「調査をする必要はない」

宅建業者は、建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容について記載した書面で、買主に説明しなければならない（16条の4の3第4号）。しかし、宅建業者が自らその調査をする必要はない。

3 不適切 「自らその調査を実施しなければならない」⇒「実施する必要はない」

宅建業者は、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について記載した書面で、買主に説明しなければならない（宅建業法35条1項6号の2イ）。しかし、宅建業者が自らその調査を実施する必要はない。

4 不適切 「説明しなければならない」⇒「説明する必要はない」

宅建業者は、建物の貸借の代理又は媒介を行う場合、台所、浴室、便所その他の当該住戸の設備の整備の状況について、記載した書面で、買主に説明しなければならない（施行規則16条の4の3第7号）。自ら売買・交換の当事者となる場合及び売買・交換の代理又は媒介の場合は、説明をする必要はない。

【問 46】 正解 2

1 適切

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 最も不適切 「承諾を得る必要はない」⇒「承諾を得る必要がある」

管理業者は、契約書面の交付に代えて、当該書面に記載すべき事項を、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法により提供する場合は、管理組合の管理者等又は管理組合を構成する区分所有者等の「承諾」を得る必要がある（73条3項）。

3 適切

管理業者が、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場合、「管理事務の一部の再委託に関する定めがあるとき」は、契約書面にその内容を記載しなければならない（73条1項4号）。

4 適切

管理業者は、法73条1項の規定に違反して、虚偽の記載のある契約書面を交付したときは、30万円以下の罰金に処せられる（109条1項6号、73条1項）。

【問 47】 正解 3

ア 不適切 「説明をさせなければならない」⇒「説明をすることは不要」

管理業者は、管理受託契約を締結するに当たって、①「新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間（最初の購入者に引き渡し後1年間）で満了する委託契約の場合（完成売りマンション）や②すでに建設されたマンションの再分譲に通常要すると見込まれる期間（再分譲後の最初の購入者に引き渡し後1年間）で満了する委託契約の場合（リノベマンション）は、あらかじめ説明会を開催して重要事項の説明をすることは「不要」となる（マンション管理適正化法72条1項かつこ書、施行規則82条）。したがって、上記①より、新たに建設されたマンションが分譲され、住戸部分の「引渡日のうち最も早い日から1年以内」に当該契約期間が満了する場合には、重要事項の説明は不要となる。改正点である。

イ 適切

管理業者は、重要事項説明会の開催日の1週間前までに説明会の開催の日時・場所について、管理組合を構成する区分所有者等及び管理組合の管理者等の見やすい場所に掲示しなければならない（83条2項）。

ウ 適切

管理業者は、重要事項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・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（83条1項）。

エ 適 切

管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとする場合、当該管理組合に管理者等が置かれているときは、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない（マンション管理適正化法72条2項・3項）。

したがって、適切なものはイ～エの三つであり、正解は肢3となる。

【問 48】 正解 4

ア 適 切

管理業務主任者証の有効期間は、5年である（マンション管理適正化法60条3項）。

イ 適 切

管理業務主任者が、管理業務主任者証がその効力を失ったにもかかわらず、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に返納しない場合は、10万円以下の過料に処せられる（60条4項、113条2号）。

ウ 適 切

管理業務主任者証の有効期間は、申請により更新できる（61条1項）。この更新を希望する者は講習を受けなければならないが、このことを要件として考慮する必要はないので、適切となる。

エ 適 切

管理業務主任者が、管理業務主任者として行う事務に関し、不正又は著しく不当な行為（指示処分の対象）をし、その情状が特に重いときは、国土交通大臣は、当該管理業務主任者の登録を取り消さなければならない（65条1項4号、64条1項3号）。

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 49】 正解 3

ア 適切

管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金及び管理組合又は区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない（マンション管理適正化法76条、施行規則87条1項）。

イ 不適切 「ハに定める方法により収納・保管口座」⇒「イ又はロに定める方法により保管口座」

管理業者は、「イ又はロに定める方法」により修繕積立金等金銭を「保管口座」において管理する場合は、原則として、マンションの区分所有者等から徴収される1ヵ月分の修繕積立金等金銭又は一定の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（87条3項・2項1号イ・ロ）。

ウ 適切

管理業者は、管理者等が置かれていない管理組合で、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限り保管する場合を除き、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（87条4項）。

エ 適切

保管口座とは、区分所有者等から徴収された修繕積立金を預入し、又は修繕積立金等金銭や分別管理の対象となる財産の残額を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座であって、管理組合等（管理組合・その管理者等）を名義人とするものをいう（87条6項2号）。

したがって、適切なものをすべて含む組合せはア・ウ・エであり、正解は肢3となる。

【問 50】 正解 3

ア 適切

マンション管理業の更新の登録を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を提出しなければならない（マンション管理適正化法44条3項、施行規則50条）。

イ 適 切

管理業者が更新の登録の申請を行った場合、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、当該管理業者の従前の登録は、当該有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する（マンション管理適正化法44条4項）。

ウ 適 切

マンション管理業を営もうとする者は、法人でその役員のうちに、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」2条6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がいた場合は、マンション管理業の登録を受けることはできない（47条7号）。

エ 不適切 「2週間以内」⇒「30日以内」

管理業者が、マンション管理業を廃止した場合は、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（50条1項5号）。

したがって、適切なものをすべて含む組合せはア～ウであり、正解は肢3となる。