

マンション管理士試験

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 3 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、1 ページから30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3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。

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。

〔問 1〕 Aは、甲地、乙地及び丙地の3筆の土地にまたがり、それぞれの上に、構造上、利用上も区分され、独立して住居の用途に供することができる建物の部分を有する1棟の建物（いわゆるタウンハウス）を建築し、甲地上の建物の部分（①）をA自身の居住用として使用し、乙地上の建物の部分（②）をBに、丙地上の建物の部分（③）をCにそれぞれ分譲した。ただし、Aは、乙地をBに、丙地をCにそれぞれ賃貸しているものとする。

この場合に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法（明治29年法律第89号）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

甲 地	乙 地	丙 地
①	②	③

- ア この1棟の建物について、A、B、Cの全員によって区分所有法第3条に規定する区分所有者の団体が組織される。
- イ 敷地利用権について、BとCは、乙地及び丙地の賃借権の準共有者となる。
- ウ Bは、建物の部分を第三者に譲渡する場合、その敷地利用権の譲渡について、Aの承諾が必要である。
- エ Cは、建物の部分の敷地利用権に、Aの承諾を得て抵当権を設定することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 2〕 共有物分割請求権の行使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、正しいものはいくつあるか。

- ア 民法では、5年を超えない期間内は、共有物の分割をしない旨の契約をすることを妨げられていないが、当該契約の更新は認められない。
- イ 区分所有建物の専有部分以外の建物の部分を共有する区分所有者は、当該建物の部分について、共有物分割請求権を行使することができない。
- ウ 区分所有建物の専有部分を共有する区分所有者は、当該専有部分について、共有物分割請求権を行使することができない。
- エ 区分所有建物の専有部分を規約により共用部分とした場合、当該規約共用部分を共有する区分所有者は、当該規約共用部分について共有物分割請求権を行使することができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 3〕 管理組合法人に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合法人の理事は、規約又は集会の決議により、管理組合法人の事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
- 2 管理組合法人は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない。
- 3 管理組合法人は、建物の全部の滅失又は建物に専有部分がなくなったことのほか、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の集会の決議によっても解散する。
- 4 管理組合法人は、代表理事がその職務を行うについて第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。

〔問 4〕 管理者による管理所有に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 規約において、法定共用部分だけでなく規約共用部分についても管理所有の対象とすることができる。
- 2 規約で管理者が建物の敷地及び附属施設を所有すると定めることにより、管理者はこれらの管理に必要な行為を行う権限を有する。
- 3 管理者による管理所有が規約で定められている場合、管理者は、共用部分につき損害保険契約を締結することができる。
- 4 管理者による管理所有が規約で定められていても、管理所有の対象としている共用部分の保存行為については、管理者だけでなく、共用部分を共有する各区分所有者がすることができる。

〔問 5〕 専有部分と敷地利用権の分離処分の禁止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 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、規約に別段の定めがない限り、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。
- 2 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、一筆の土地の一部について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を認める規約を設定することができない。
- 3 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合の専有部分とその専有部分に係る敷地利用権との分離処分禁止に違反する処分は、分離処分禁止の登記がなされていない場合、その無効を善意の相手方に主張することができない。
- 4 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分できるとの規約を公正証書により設定することができる。

〔問 6〕 区分所有法の規定によれば、規約に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建物の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を規約で定めることができるのは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び共用部分とされた附属の建物の管理又は使用に関する事項に限られる。
- 2 規約は、書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。）により、これを作成しなければならない。
- 3 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、構造上一部の区分所有者の共用に供されるべき建物の部分を専有部分とする旨の規約を設定することができる。
- 4 管理者がいる場合、規約に定めることにより、管理者が指名した者を規約の保管者とすることができる。

〔問 7〕 電磁的方法（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であって法務省令で定めるものをいう。この問いにおいて同じ。）による議決権行使又は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。

- 1 区分所有者は、規約又は集会の決議により、集会の議事について書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 2 区分所有者全員の承諾を得て電磁的方法による決議をした場合に、その決議は、集会の決議と同一の効力を有する。
- 3 電磁的方法による決議をする場合には、電磁的方法による回答の期日とされている日より少なくとも3週間前までに、会議の目的たる事項を示して各区分所有者に通知を発しなければならない。
- 4 区分所有者全員の電磁的方法による合意があったときは、電磁的方法による決議があったものとみなされ、その決議は、集会の決議と同一の効力を有する。

〔問 8〕 次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、規約で別段の定めをすることができないものはどれか。

- 1 各区分所有者による共用部分の保存行為について、管理者を通じて行うこと。
- 2 共用部分の変更についての決議要件を、その変更の内容が軽微なものか重大なものかにかかわらず、区分所有者及び議決権の各過半数に減ずること。
- 3 各住戸の面積等の差が軽微な場合において、共用部分の負担と収益の配分を、住戸数を基準に按分すること。
- 4 一部共用部分について、これを共用すべき区分所有者の共有とするのではなく、区分所有者全員の共有とすること。

〔問 9〕 マンションの建替え決議及びその後の手続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 建替え決議があったときは、集会を招集した者は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を、決議の日から2月以内に書面で催告しなければならない。
- 2 建替え決議に賛成した各区分所有者、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及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（区分所有法第63条第4項に規定する買受指定者をいう。この問いにおいて同じ。）（これらの者の承継人を含む。）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる。
- 3 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。）又は買受指定者は、建替え決議で建替えに反対する旨の投票をし、その後建替えに参加するか否かの書面による催告に対し無回答で催告期間を終えた区分所有者（その承継人を含む。）に対して、催告期間満了の日から2月以内に、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。
- 4 売渡請求権の行使により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、正当な理由もなく建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事が着手されない場合には、この期間の満了の日から6月以内に、その区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に対して、買主が支払った代金に相当する金銭を提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。

〔問 10〕 一団地内の附属施設たる建物を規約によって団地共用部分と定めることに
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 一団地内の附属施設たる建物が専有部分であっても、団地建物所有者は、その附属施設たる建物について、規約によって団地共用部分とすることができる。
- 2 一団地内の附属施設たる建物が、団地建物所有者の全部ではなく、一部の共有に属するものである場合であっても、団地建物所有者は、規約によって団地共用部分とすることができる。
- 3 一団地内の附属施設たる建物について団地共用部分とする規約を設定した場合には、その旨の登記をしなければ、団地共用部分であることをもって第三者に対抗することはできない。
- 4 一団地内の附属施設たる建物を団地共用部分とする規約の設定は、団地建物所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。

〔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、区分所有建物の全部が滅失した場合において、区分所有建物の敷地利用権を有する者（この問いにおいて「敷地共有者等」という。）が開く集会で建物を建築する旨の決議（この問いにおいて「再建決議」という。）を行うことに関して、被災マンション法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、区分所有建物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 区分所有建物の全部が滅失した場合、区分所有建物において管理者として定められていた者は、敷地共有者等によって管理者と定められていなくても、再建決議をするための集会を招集することができる。
- 2 区分所有建物の全部の滅失が、直接に災害によるものではなく、災害により一部が滅失した後に区分所有者によって適切に手続きをとった上で取り壊された場合であっても、建物を建築する旨の再建決議をすることができる。
- 3 敷地共有者等の集会において、決議手続きや説明会の開催等について規約を定めることはできない。
- 4 敷地共有者等の集会においては、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数の賛成で建物の再建を決議することができるのであり、決議に際しては、賛成する敷地共有者等の数が5分の4に足りていなくても決議することができる。

〔問 12〕 甲マンション203号室を所有するAは、Bとの間で、同室をBに売却する旨の契約（この問いにおいて「本件売買契約」という。）を結んだ。本件売買契約の代金は同室の時価をかなり下回るものであった。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 AがBの詐欺によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合であっても、Bの詐欺によって意思表示をしたことについてAに過失があったときは、Aは詐欺を理由として自己の意思表示を取り消すことができない。
- 2 Aが第三者Cの詐欺によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合には、Bがその事実を知っていたか、知ることができたときに限り、Aは詐欺を理由として自己の意思表示を取り消すことができる。
- 3 AがBの強迫によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合であっても、Bの強迫によって意思表示をしたことについてAに過失があったときは、Aは強迫を理由として自己の意思表示を取り消すことができない。
- 4 Aが第三者Dの強迫によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合には、Bがその事実を知っていたか、知ることができたときに限り、Aは強迫を理由として自己の意思表示を取り消すことができる。

〔問 13〕 滞納されているマンションの管理費（この問いにおいて「滞納管理費」という。）の消滅時効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 管理組合が、管理費を滞納している区分所有者Aに対して、内容証明郵便をもって累積している滞納管理費分の支払の請求をした場合には、6ヵ月間の時効の完成猶予の効力が生じるが、その期間中になされた再度の支払の請求には、時効の完成猶予の効力が生じない。
- 2 管理組合が、管理費を滞納している区分所有者Aに対する支払の催告に基づく時効の完成猶予期間を経過した後に、その支払額や支払方法について、あらためてAと協議を行う旨の合意が書面でなされたときには、その合意から1年を経過した時、協議期間を定めている場合にはその期間を経過した時、当事者の一方から相手方に対して協議の続行を拒絶する通知を書面で送付した場合にはその通知の到達から6ヵ月を経過した時、の最も早い時まで時効の完成猶予が認められる。
- 3 管理費を滞納している区分所有者Aが自ら破産手続開始の申立てをし、破産手続開始の決定がなされた場合、管理組合が滞納管理費債権について破産債権として届出をただけでは、時効の更新の効力は生じない。
- 4 滞納管理費の存在が、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって確定した場合には、その時効期間は10年である。

〔問 14〕 甲マンション102号室を所有するAは、Bとの間で、同室を代金1,000万円でBに売却する旨の契約を結んだ。その後、Aは、Cとの間で、同室を代金1,200万円でCに売却する旨の契約を結んだ。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 CがBよりも先に代金1,200万円をAに支払った場合であっても、BがCよりも先にAから102号室の引渡しを受けたときは、Bは同室の所有権の移転登記を備えなくても、Cに対し、同室の所有権を取得したことを対抗することができる。
- 2 BがCよりも先に代金1,000万円をAに支払い、CがBよりも先に102号室の引渡しを受けたが、両者とも同室の所有権の移転登記を備えていないとき、BもCも互いに、同室の所有権を取得したことを対抗することができない。
- 3 CがAとの売買契約を結んだ当時、Bが既に102号室をAから買い受けたことを知っており、かつ、CがBの登記の不存在を主張することが信義に反すると認められる事情がある場合には、Bは同室の所有権の移転登記を備えなくても、Cに対し、同室の所有権を取得したことを対抗することができる。
- 4 CがBよりも先にAから102号室の引渡しを受けた場合であっても、Bが同室の所有権の移転登記を備えたときは、Bは、Cに対し、同室の所有権を取得したことを対抗することができる。

〔問 15〕 甲マンションの101号室を所有するAが管理費を滞納した場合の遅延損害金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 甲マンションの管理規約に遅延損害金の利率の定めがない場合、Aが令和2年1月末日を支払期限とする管理費を滞納したときは、Aは、令和2年2月1日から支払済みまで年5%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。
- 2 甲マンションの管理規約に遅延損害金の利率を年10%とする定めがある場合、Aが令和2年7月末日を支払期限とする管理費を滞納したときは、Aは、令和2年8月1日から支払済みまで年10%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。
- 3 甲マンションの管理規約に遅延損害金の利率の定めがない場合、Aが令和3年1月末日を支払期限とする管理費を滞納したときは、Aは、令和3年2月1日から支払済みまで年3%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。
- 4 甲マンションの管理規約に遅延損害金の利率を年1%とする定めがある場合、Aが令和3年7月末日を支払期限とする管理費を滞納したときは、Aは、令和3年8月1日から支払済みまで年3%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。

〔問 16〕 Aがその所有する甲マンションの301号室をBに賃貸し、CがBの賃料支払債務について連帯保証した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が賃料の支払を怠り、Aから保証債務の履行を請求されたCは、Aに対し、まずBに対して賃料支払の催告をするよう請求することはできない。
- 2 AB間の賃貸借契約において賃料債務についての遅延損害金の定めがない場合には、AC間の連帯保証契約において保証債務についてのみ遅延損害金を定めることはできない。
- 3 Bの賃料支払債務が時効により消滅した場合、Bが時効の利益を放棄しても、Cは自ら賃料支払債務の消滅時効を援用し、保証債務を免れることができる。
- 4 AがCに対して保証債務の履行を請求し、その時効の更新が生じても、AとBが別段の意思表示をしない限り、Bに対する時効更新の効力は生じない。

〔問 17〕 Aは、甲マンション404号室をBから賃借して居住していたが、存続期間の満了によってA B間の賃貸借契約は終了した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aの居住中に404号室に損傷が生じた場合であっても、その損傷が通常の使用収益によって生じた損耗に当たるときは、Bは、Aに対し、その損傷を原状に復するよう請求することができない。
- 2 Aの居住中に404号室に損傷が生じた場合であっても、その損傷がAの責めに帰することができない事由によるものであるときは、Bは、Aに対し、その損傷を原状に復するよう請求することができない。
- 3 Aが、賃貸借契約終了の2ヵ月前に、404号室に物を附属させていた場合であっても、その物を同室から分離することができないとき又は分離するのに過分の費用を要するときは、Aは、Bに対し、その物を収去する義務を負わない。
- 4 Aが、賃貸借契約終了の2ヵ月前に、404号室についてBの負担に属する必要費を支出した場合であっても、その必要費の償還を請求しないまま賃貸借契約が終了し、同室をBに返還したときは、その後は、Aは、Bに対し、その必要費の償還を請求することができない。

〔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 所有権の登記がある区分建物が、これと接続する所有権の登記がある区分建物と合体して一個の建物となった場合には、当該各区分建物の所有権の登記名義人は、合体前の区分建物について表題部の変更の登記を申請しなければならない。
- 2 表題登記がある区分建物の部分であって区分建物に該当する建物を、登記記録上別の区分建物とする建物の区分の登記は、当該建物部分の所有権を新たに取得した者が、申請することができる。
- 3 抵当権の登記がある区分建物の附属建物を、当該区分建物から分割して登記記録上別の一個の建物とする建物の分割の登記は、当該区分建物の抵当権の登記名義人が、申請することができる。
- 4 表題登記がある区分建物を、これと接続する表題登記がある他の区分建物に合併して登記記録上一個の建物とする区分建物の合併の登記は、各区分建物の表題部所有者が相互に異なるときは、することができない。

〔問 19〕 マンション建替組合（この問いにおいて「組合」という。）が施行するマンション建替事業に関する次の記述のうち、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（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 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、組合は、当該議決があった日から2月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、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。
- 2 組合は、権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。
- 3 組合は、権利変換計画の認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得なければならない。
- 4 組合は、権利変換計画に基づき補償金を支払う必要がある者に対して、権利変換期日後遅滞なく当該補償金を支払わなければならない。

〔問 20〕 都市計画法（昭和43年法律第100号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとされている。
- 2 準都市計画区域については、都市計画に、地区計画を定めることができない。
- 3 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び医療施設を定めるものとされている。
- 4 促進区域は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、主として関係権利者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要があると認められる土地の区域について定めることとされている。

〔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、誤っているものはどれか。

- 1 準防火地域内にある共同住宅で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
- 2 高さ25mの共同住宅について、周囲の状況によって安全上支障がない場合は、避雷設備を設ける必要はない。
- 3 共同住宅の住戸から地上に通ずる廊下及び階段で、採光上有効に直接外気に開放されていないものには、非常用の照明装置を設けなければならないが、共同住宅の住戸に非常用の照明装置を設ける必要はない。
- 4 延べ面積が250㎡の2階建て共同住宅の敷地内には、屋外に設ける避難階段から道又は公園、広場その他の空地に通ずる通路を設けなければならないが、当該通路の幅員は0.9m確保すればよい。

〔問 22〕 簡易専用水道の設置者の義務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 水道の管理について、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、毎年1回以上定期に受けなければならない。
- 2 給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する水に異常を認めたときは、水質基準のうち必要な事項について検査を行わなければならない。
- 3 供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知ったときは、直ちに給水を停止し、かつ、その水を使用することが危険である旨を関係者に周知させる措置を講じなければならない。
- 4 水道の管理について技術上の業務を担当させるため、水道技術管理者1人を置かなければならない。

〔問 23〕 消防法（昭和23年法律第186号）の規定によれば、消防法施行令（昭和36年政令第37号。この問いにおいて「政令」という。）別表第一（五）項口に掲げる防火対象物である共同住宅における防火管理等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 居住者が50人の共同住宅の管理について権原を有する者は、防火管理者を解任したときは、遅滞なくその旨を所轄消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。）又は消防署長に届け出なければならない。
- 2 その管理について権原が分かれている共同住宅にあっては、当該共同住宅の防火管理者は、消防計画に、当該共同住宅の当該権原の範囲を定めなければならない。
- 3 延べ面積が2,500㎡で、50人が居住する共同住宅における防火管理者には、当該共同住宅において防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる管理的又は監督的な地位にあるもので、市町村の消防職員で管理的又は監督的な職に1年以上あった者を選任することができる。
- 4 高さが30mで、100人が居住する共同住宅の管理者、所有者又は占有者は、当該共同住宅において使用するカーテンについて、防災性能を有しないカーテンを購入し、政令で定める基準以上の防災性能を与えるための処理をさせたときは、総務省令で定めるところにより、その旨を明らかにしておかなければならない。

〔問 24〕 警備業務に関する次の記述のうち、警備業法（昭和47年法律第117号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 事務所、住宅、興行場、駐車場、遊園地等における盗難等の事故の発生を警戒し、防止する業務であって、他人の需要に応じて行うものは警備業法に定める警備業務に該当する。
- 2 警備業を営もうとする者は、警備業務を開始した後、速やかに主たる営業所の所在地を管轄する都道府県公安委員会に対して、内閣府令で定める事項を記載した届出書を提出しなければならない。
- 3 警備業者は、自己の名義をもって他人に警備業を営ませてはならず、認定を受けていない者に名義を貸すことはもとより、他の警備業者に名義を貸すことをも禁止されている。
- 4 警備業者は、警備業務を行おうとする都道府県の区域を管轄する公安委員会に当該警備業務を行うに当たって携帯しようとする護身用具の種類、規格その他内閣府令で定める事項を記載した届出書を提出しなければならない。

〔問 25〕 区分所有者の一人が、その専有部分及びこれに附属する部分につき修繕等をする場合の手続き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 専有部分の床のフローリング工事の申請があった場合、理事長が承認又は不承認の決定を行うに当たっては、構造、工事の仕様、材料等により共用部分や他の専有部分への影響が異なるので、専門的知識を有する者への確認が必要である。
- 2 理事長の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分や他の専有部分に影響を生じたときには、管理組合の責任と負担により必要な措置を講じなければならない。
- 3 理事長の承認を要しない修繕等であっても、工事業者の立入りや工事の騒音等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ理事長にその旨を届け出なければならない。
- 4 専有部分の内装工事とあわせて防犯上の観点から玄関扉を交換する工事の申請があった場合において、管理組合が計画修繕として同等の工事を速やかに実施できないときには、申請者はあらかじめ理事長の書面による承認を受けることにより、当該工事を自己の責任と負担において実施することができる。

〔問 26〕 区分所有者が住戸（専有部分）を賃貸している場合における管理組合の運営上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、適切でないものはどれか。

- 1 総会の招集通知は、管理組合に対し区分所有者から届出がなされず、転居先が不明である場合には、現在賃借人が居住している専有部分宛てに送付すればよい。
- 2 管理規約でペットの飼育が禁止されているにもかかわらず、賃借人がペットを飼育したときは、理事長は、賃貸人である区分所有者又は賃借人いずれに対しても勧告や指示等を行うことができ、区分所有者は、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。
- 3 賃借人が区分所有者の子である場合には、マンション外に居住している区分所有者の委任により、当該賃借人が区分所有者を代理して、総会において議決権を行使することができる。
- 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からその旨の承諾を得ておかなければならない。

〔問 27〕 管理組合の理事会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。ただし、使用細則や理事会決議で特段の取扱いは定めていないものとする。

- 1 理事会に理事長及び副理事長のいずれもが欠席した場合には、理事の半数が出席した場合であっても、その理事会を開催することはできない。
- 2 理事が不正の行為をしたと認める場合には、監事は、理事長に対し理事会の招集を請求することができ、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を理事長が発しない場合には、その請求をした監事が理事会を招集することができる。
- 3 区分所有者から敷地及び共用部分等の保存行為を行うことの承認申請があった場合の承認又は不承認について、書面又は電磁的方法により決議をするためには、理事全員の同意が必要である。
- 4 緊急を要する場合において、理事の過半数の承諾があれば、理事長は、会日の5日前に理事会の招集通知を発することにより、理事会を開催することができる。

〔問 28〕 組合員の配偶者に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。ただし、外部専門家を役員として選任できることとしていない場合とする。

ア 組合員の配偶者は、その組合員の住戸に同居していても、役員になることができない。

イ 組合員の配偶者は、その組合員の住戸に同居していなくても、その組合員の代理人として総会に出席することができる。

ウ 組合員が代理人により議決権を行使する場合には、他の組合員の同居する配偶者を代理人に選任することができる。

エ 組合員の住戸に同居する配偶者がマンション内で共同生活の秩序を乱す行為を行った場合において、理事長が是正等のため必要な勧告を行うときは、その組合員に対して行う必要があり、直接その配偶者に対して行うことはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 29〕 役員の選任についての、理事会における理事長の次の発言のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 会計担当理事が組合員でなくなったことにより任期中にその地位を失った場合には、理事会の決議により、会計業務に精通している監事 2 人のうちの 1 人を新たに会計担当理事に選任することができます。
- 2 理事に欠員が生じた場合、理事会決議で補欠の理事を選任できるとする旨を管理規約で定めることはできません。
- 3 任期の満了に伴う役員の選任に係る議案が総会で否決された場合、あらためて新役員が就任するまでの間、新役員の任期として予定されている期間になった後も、これまでの役員が引き続きその職務を行わなければなりません。
- 4 外部専門家を役員として選任できることとした場合、外部専門家が役員に選任された後に組合員となり、その後、その外部専門家が組合員でなくなったときは、当然に役員としての地位を失います。

〔問 30〕 総会における議決権行使書の取扱いに関する理事長の次の発言のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 住戸1戸を2人が共有している場合において、共有者それぞれから賛否の異なる議決権行使書が提出されている場合には、あらかじめ2人のうち1人を議決権を行使する者として届出があったとしても、それらの議決権行使書は2通とも無効票として取り扱わなければなりません。
- 2 マンション管理業者との間で管理委託契約を締結する旨の議案に係る決議に際しては、当該マンション管理業者の役員でもある組合員については、議案に利害関係を有することから、その者から提出された議決権行使書は、当該議案の賛否の計算からは排除しなければなりません。
- 3 規約の変更の議案に係る決議に際し、マンション内に複数の住戸を区分所有している組合員からその有する専有部分の数の議決権行使書が提出された場合でも、「組合員総数」においては1人として賛否を計算しなければなりません。
- 4 総会の招集通知に添付した委任状及び議決権行使書を使用せず、組合員から「すべての議案に反対する」と記載した書面が提出されていますが、これは無効票として取り扱うことになります。

〔問 31〕 専有部分のある建物であるA棟、B棟、C棟及びD棟からなる団地における団地総会の決議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）によれば、適切なものはどれか。

- 1 A棟の区分所有者が行った共同利益背反行為に対し、その行為の停止請求に係る訴訟を提起するとともに訴えを提起すべき者の選任をする場合には、団地総会の決議が必要である。
- 2 B棟の建物の一部が滅失した場合において、滅失したB棟の共用部分の復旧を行うときは、団地総会の決議が必要である。
- 3 C棟の屋上の補修を、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕により行う場合には、団地総会の決議が必要である。
- 4 D棟の建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合のD棟の修繕積立金の取崩しを行うときは、団地総会の決議が必要である。

〔問 32〕 複合用途型マンションの管理に関する次の記述のうち、「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、適切でないものはどれか。

- 1 店舗部分の区分所有者は、店舗のシャッターに、その店舗の名称、電話番号その他営業に関する広告を掲示することができる。
- 2 店舗のシャッターの破損が第三者による犯罪行為によることが明らかである場合のシャッターの修復の実施については、その店舗の区分所有者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 3 店舗部分の区分所有者は、店舗前面敷地について、通路として使用するほか、営業用看板を設置することができる。
- 4 管理組合が規約で定めれば、店舗のシャッターについてはすべて専有部分とし、利用制限を付すこともできる。

〔問 33〕 複合用途型マンションの管理に関する次の記述のうち、「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 建物のうち店舗部分の屋上を店舗の来客者専用駐車場として使用する場合、店舗部分の区分所有者から管理組合に対し支払われる駐車場使用料は、当該駐車場の管理費に充てるほか、全体修繕積立金として積み立てる必要がある。
- 2 住宅一部共用部分の修繕積立金を取り崩す場合には、総会決議において、全区分所有者の過半数の賛成とともに、住宅部分の区分所有者の過半数の賛成を得る必要がある。
- 3 複合用途型マンションでは、全体共用部分、住宅一部共用部分及び店舗一部共用部分ごとに管理費及び修繕積立金があることから、会計担当理事を少なくとも3人選任し、それぞれの部分の会計業務にあたらせる必要がある。
- 4 住宅部分の区分所有者から、店舗一部管理費及び店舗一部修繕積立金に係る会計帳簿や帳票について理由を付した書面による閲覧の請求があった場合、理事長は、請求者が、帳票類に関し利害関係を有するかを確認する必要がある。

〔問 34〕 甲マンション管理組合の理事会（令和3年4月開催）において、会計担当理事が行った令和2年度決算（令和2年4月1日から令和3年3月31日まで）に関する次の説明のうち、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。

- 1 令和3年3月に組合員Aから令和3年4月分の管理費2万円が入金されたため、令和2年度決算の貸借対照表の正味財産が2万円増加しています。
- 2 令和3年3月に行った修繕工事に係る費用8万円については令和3年4月に支払ったため、令和2年度決算の貸借対照表の正味財産の増減には影響がありません。
- 3 令和3年3月に令和3年4月分も含めた2ヵ月分のリース料6万円（月3万円）を支払ったため、令和2年度決算の貸借対照表の正味財産が3万円減少しています。
- 4 令和元年度決算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、4万円が令和3年3月に入金されたため、令和2年度決算の貸借対照表の正味財産が4万円増加しています。

〔問 35〕 管理組合及び管理組合法人の税金に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。ただし、「収益事業」とは法人税法（昭和40年法律第34号）第2条第13号及び法人税法施行令（昭和40年政令第97号）第5条第1項に規定されている事業を継続して事業場を設けて行うものをいう。

- 1 移動体通信事業者との間で携帯電話基地局設置のため、屋上の使用を目的とした建物賃貸借契約を結び設置料収入を得ている管理組合の行為は、収益事業の不動産貸付業に該当する。
- 2 収益事業を行っている管理組合法人は、法人税が課税されるが、管理組合法人の場合、法人税法上、公益法人等とみなされ、法人税率については、法人でない管理組合よりも低い税率が適用される。
- 3 駐車場が恒常的に空いているため、区分所有者及び区分所有者以外の者に対して、募集は両者を分けず広く行い、利用方法は区分所有者の優先性を設けず、常に同一条件で駐車場の賃貸を行っている管理組合の場合、区分所有者に対する賃貸及び区分所有者以外の者に対する賃貸は、すべてが収益事業に該当するため法人税が課税される。
- 4 消費税法（昭和63年法律第108号）上、課税期間の基準期間（前々事業年度）における課税売上高が1,000万円以下であっても、その課税期間の特定期間（前事業年度開始の日以後6月の期間）における課税売上高が1,000万円を超えた場合は、消費税の納税義務は免除されない。

〔問 36〕 「長期修繕計画作成ガイドライン」（平成20年6月国土交通省公表）に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるものである。
- 2 大規模修繕工事とは、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事をいう。
- 3 計画修繕工事における修繕工事には、補修工事（経常的に行う補修工事を除く。）が含まれる。
- 4 単棟型のマンションの場合、長期修繕計画の対象は、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であり、専有部分が含まれることはない。

〔問 37〕 マンションの大規模修繕工事に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 CM（コンストラクションマネジメント）方式とは、専門家が発注者の立場に立って、発注・設計・施工の各段階におけるマネジメント業務を行うことで、全体を見通して効率的に工事を進める方式をいう。
- 2 責任施工方式では、初期の段階から工事中の仮設計画や工事実施手順等に配慮した検討を行うことができる。
- 3 建築基準法の規定により、一級建築士が設計を行う必要がある工事を行う場合においては、責任施工方式の場合でも、一級建築士である工事監理者を定める必要がある。
- 4 設計監理方式は、責任施工方式に比べて、工事内容と費用内訳の関係が不明瞭となりやすい。

〔問 38〕 鉄筋コンクリート造のマンションの建物の劣化原因と症状に関する次の記述のうち、適切でないものはいくつあるか。

- ア ひび割れの原因の一つは、コンクリートの乾燥収縮である。
- イ 剥落の原因の一つは、コンクリートの中性化による鉄筋の腐食である。
- ウ ポップアウトの原因の一つは、コンクリートの内部の部分的な膨張圧である。
- エ エフロッセンスの原因の一つは、コンクリートのアルカリ骨材反応である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 39〕 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（平成23年4月国土交通省公表）に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 修繕積立金の均等積立方式は、安定的な積立てが可能な方式であるが、段階増額積立方式と比べて多額の資金を管理する状況が生じる点に、留意が必要である。
- 2 段階増額積立方式は、計画どおりに増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する場合がある点に、留意が必要である。
- 3 超高層マンション（一般に20階以上）は、戸数、面積が同程度のそれ以外のマンションと比べて、修繕工事費が安くなる傾向にある。
- 4 新築マンションにおいて、配管にステンレス管やプラスチック管を使用することは、給排水管に関する修繕工事費の抑制に有効である。

〔問 40〕 マンション各部の計画に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 直角駐車する平面駐車場において、普通自動車1台あたりの駐車スペースを幅2.5m×奥行き6.0mとした。
- 2 エレベーターの出入口の有効な幅員を80cmとした。
- 3 共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備を、床面において20ルクスの平均水平面照度となるように設けた。
- 4 2階にあるバルコニーの周囲に、転落防止のため、高さ1.1mの手すり壁を設けた。

〔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 窓サッシを二重化すると、窓の熱貫流率が小さくなり、室内の温度を安定させることができる。
- 2 建築基準法の規定によれば、採光に有効な窓その他の開口部（天窗を除く。）の面積の算定方法は、当該開口部が設けられている方位にかかわらず同じである。
- 3 ホルムアルデヒドを発散する建築材料を使用しない場合でも、居室には、原則として換気設備の設置が必要である。
- 4 重量床衝撃音に対する遮音性能は、同じ厚さのコンクリート床の場合、梁^{はり}によって囲まれた正方形の床版においては、面積が大きいほど高くなる。

〔問 42〕 マンションの計画に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 片廊下型の住棟において、住戸のプライバシーに配慮し、共用廊下を住戸から離して設置した。
- 2 片廊下型の住棟において、採光に配慮し、居室数の多い大型住戸を端部に、居室数の少ない小型住戸を中間部に配置した。
- 3 2階建ての共同住宅（メゾネット型の住戸はなく、各階の居室の床面積の合計がそれぞれ250㎡）において、2階から避難階である1階に通ずる直通階段を1つ設けた。
- 4 共用ゴミ置き場は、防犯の観点から、道路からの見通しが確保できる場所に設けた。

〔問 43〕 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 敷地内に設置する排水横主管の管径が125mmの場合、円滑な排水ができるための最小勾配は1/200である。
- 2 排水立て管の頂部の伸頂通気管と排水立て管の基部とを接続する通気立て管方式は、下層階で生じた正圧を逃がすことができる。
- 3 ポンプ直送方式の受水槽に設置するオーバーフロー管とその排水を受ける排水管との間には、最小距離150mmの排水口空間を確保する。
- 4 逆わんトラップは、洗濯機からの排水を受ける防水パンなどに設置する。

〔問 44〕 マンションの消防用設備等に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 地階を除く階数が7以上のマンションには、連結送水管を設置する必要がある。
- 2 建物の1階に床面積が300㎡の屋内駐車場を設ける場合には、泡消火設備を設置する必要がある。
- 3 閉鎖型スプリンクラー設備には、配管内を常時充水しておく湿式と空管にしておく乾式などがあり、一般に寒冷地では乾式が使用される。
- 4 消防用設備等の総合点検は、1年に1回実施する必要がある。

〔問 45〕 マンションの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 ロータンクを持たない直圧方式の大便器の最低必要圧力は、一般水栓の30kPaに比べて高い。
- 2 屋上における雨水排水において、排水管への土砂、ゴミ、木の葉などの流入を防ぐため、ベントキャップを設置した。
- 3 自然冷媒ヒートポンプ式給湯器は、大気中の熱を吸収した冷媒（二酸化炭素）を圧縮し、高温の湯を作り貯湯できる機器である。
- 4 小規模マンションで、各住戸の契約電力と共用部分の契約電力の総量が50kVA未満の場合には、原則として低圧引込みにより電気が供給される。

〔問 46〕 Aは、マンション管理士試験に合格し、マンション管理士となる資格を有する者である。この場合におけるマンション管理士の登録に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア A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）の登録を受けていないが、マンション管理士となる資格を有しているため、マンション管理士の名称を使用することができる。
- イ Aが禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過していなければ、マンション管理士の登録を受けることができない。
- ウ Aは、マンション管理士試験の合格日から1年以内にマンション管理士の登録の申請を行わなければ、登録を受けることができない。
- エ Aは、マンションの管理事務に関して2年以上の実務を経験した後にマンション管理士の登録を受けた場合であっても、登録講習機関が行う講習の受講義務は免除されない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 47〕 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、誤っているものはいくつあるか。

ア マンション管理士は、5年ごとに、登録講習機関が行う講習を受けなければならないが、当該講習の課程を修了した者は、修了証の交付を受け、その修了証と引換えに新たなマンション管理士登録証の交付を受けることができる。

イ マンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた者が、当該停止を命ぜられた期間中に、マンション管理士の名称を使用したときは、30万円以下の罰金に処せられる。

ウ マンション管理士は、管理組合の管理者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うに際し、当該管理者等から請求があったときは、マンション管理士登録証を提示しなければならない。

エ マンション管理士が死亡し、又は失踪の宣告を受けた場合には、戸籍法（昭和22年法律第224号）に規定する届出義務者又は法定代理人は、遅滞なく、マンション管理士登録証を添え、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 48〕 マンション管理業者が締結する管理受託契約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は、管理組合との管理受託契約を締結するときに遅滞なく交付する書面に代えて、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等又は当該管理組合の管理者等の承諾を得た場合は、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ことができる。
- イ マンション管理業者が、管理組合との管理受託契約を更新する場合において、従前の管理受託契約と比べ管理事務の内容及び実施方法の範囲を拡大し、管理事務費用の額を減額することは、従前の管理受託契約と同一の条件での更新に含まれる。
- ウ 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ときは、あらかじめ、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て、説明会を開催し、管理業務主任者をして、重要事項について説明させなければならない。
- エ マンション管理業者は、管理組合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するに当たって、新たに建設されたマンションが分譲され、住戸部分の引渡しの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、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 49〕 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マンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券については、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。
- イ マンション管理業者は、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。
- ウ マンション管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた管理組合のその月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、当月末日に、当該書面を当該管理組合の管理者等に交付しなければならない。
- エ マンション管理業者が管理する保管口座とは、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等を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座で、管理組合等又は管理業者を名義人とするものをいう。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 50〕 甲マンションの区分所有者Aとマンション管理士B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 Bが甲マンションの区分所有者である場合、マンション管理士として甲マンション管理組合に対し、助言、指導等を行うことはできない。
- 2 Bがマンション管理士登録証を亡失し、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）に再交付を申請している期間中であっても、マンション管理士の名称を使用し、Aからの個別の相談について助言、指導を行うことができる。
- 3 Bが、Aから受けた相談に関し知り得た秘密を漏らした場合、Aに金銭的損害が生じていなければ、マンション管理士の登録の取消しや名称の使用停止処分を受けることはない。
- 4 Bは、Aからの個別の相談について助言、指導を行っている場合は、その業務が終了するまでは、甲マンションの他の区分所有者から新たな依頼を受けることができない。

令和3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・民法（管理組合・敷地利用権）		
	ア 管理組合の成立	T X 上 P 202	マ直 2 問 5－4
	イ 敷地利用権（賃借権）	T X 上 P 192	
	ウ 賃借権の譲渡	T X 上 P 167	
	エ 抵当権の目的となるもの	T X 上 P 55	
2	区分所有法・民法（共有物の分割請求権）		
	ア 不分割特約の期間・更新	T X 上 P 48	主直 1 問 2－3
	イ 共用部分の分割請求	T X 上 P 184参照	
	ウ 共有する専有部分の分割請求	T X 上 P 48	主直 1 問 2－3 類
	エ 規約共用部分の分割請求	T X 上 P 184参照	
3	区分所有法（管理組合法人）		
	1 訴訟において原告・被告となる者	T X 上 P 205	マ公問 4－エ
	2 区分所有者名簿	T X 上 P 205	マ直 1 問 5－4
	3 集会の決議による管理組合法人の解散	T X 上 P 209	主ス 1 問 36－3
	4 代表理事の不法行為	T X 上 P 205	主直 2 問 36－イ
4	区分所有法（管理者・管理所有）		
	1 管理所有の対象（規約共用部分）	T X 上 P 200	
	2 管理所有の対象とならないもの	T X 上 P 201	マス 1 問 1－3
	3 管理者による損害保険契約の締結	T X 上 P 187・200	マ直 2 問 7－1 類
	4 管理所有の性質	T X 上 P 187・201	
5	区分所有法（敷地利用権の分離処分）		
	1 分離処分の禁止	T X 上 P 193	マ直 3 問 2－2
	2 分離処分できる旨の規約の定め	T X 上 P 193参照	
	3 分離処分禁止に違反する処分の効力	T X 上 P 193	マス 3 問 2－4
	4 原始規約による分離処分可能の定め	T X 上 P 225	

【テキスト】

- ① マン管・管理業総合テキスト、改正点レジュメ ⇒ TX上・中・下・改レ
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（規約）			
	1	規約で定められる事項	T X 上 P 221	マス 1 問 5－3
	2	書面・電磁的記録による規約の作成	T X 上 P 222	マ直 3 問 7－4
	3	公正証書による原始規約で定める事項	T X 上 P 225	
	4	規約の保管者	T X 上 P 226	マ公問 7－エ
7	区分所有法（電磁的方法による決議）			
	1	電磁的方法による議決権の行使	T X 上 P 215	マス 3 問 7－1
	2	電磁的方法による決議の効力	T X 上 P 218	マ公問 5－問題文
	3	招集に係る集会の規定の準用	T X 上 P 218	主直 1 問 33－3 類
	4	区分所有者全員の電磁的方法による合意	T X 上 P 217～218	マ直 3 問 7－2
8	区分所有法（規約による別段の定め）			
	1	保存行為	T X 上 P 185	
	2	変更行為の決議要件	T X 上 P 185	マ公問 1－4
	3	共用部分の負担と収益の配分	T X 上 P 186	主公問 34－2
	4	一部共用部分の共有	T X 上 P 181・182	
9	区分所有法（建替え決議等）			
	1	建替えに参加するかどうかの催告	T X 上 P 243	マ直 3 問 9－1
	2	建替え合意者	T X 上 P 243	マ公問 9－1
	3	売渡し請求権	T X 上 P 243	マ公問 9－4 類
	4	売り渡した区分所有権等の再売渡し請求	T X 上 P 245	
10	区分所有法（団地共用部分）			
	1	団地共用部分の対象（専有部分）	T X 上 P 253	マ直 2 問 10－イ
	2	団地共用部分の対象（一部の者の共有物）	T X 上 P 253	
	3	団地共用部分の登記	T X 上 P 253	
	4	団地規約の設定	T X 上 P 254	

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
11	被災マンション法（再建決議）		
	1 敷地共有者等集会の招集	T X 上 P 266	マス 3 問11－2 類
	2 再建決議ができる場合	T X 上 P 267参照	
	3 規約の設定の可否	T X 上 P 265参照	マス 3 問11－1
	4 再建決議の決議要件	T X 上 P 267	マ直 1 問11－3
12	民法（意思表示）		
	1 詐欺による意思表示の取消し	T X 上 P 24	主直 1 問 1－3
	2 第三者の詐欺による意思表示の取消し	T X 上 P 25	主公問 1－1
	3 強迫による意思表示の取消し	T X 上 P 24	
	4 第三者の強迫による意思表示の取消し	T X 上 P 24・25参照	主直 1 問 1－4
13	民法（消滅時効）		
	1 再度の催告による時効の完成猶予	T X 上 P 40	主公問11－ウ
	2 協議を行う旨の合意	T X 上 P 40	マス 3 問12－2 類
	3 破産手続参加による時効の完成猶予	T X 上 P 41	
	4 確定判決等の後の時効期間	T X 上 P 40	マ公問12－2
14	民法（物権変動）		
	1 不動産の二重譲渡の対抗要件	T X 上 P 155	
	2 不動産の二重譲渡の対抗要件	T X 上 P 155	
	3 背信的悪意者	T X 上 P 157	マス 2 問14－4 類
	4 不動産の二重譲渡の対抗要件	T X 上 P 155	
15	民法（遅延損害金）		
	1 法令利率（民法改正前）	T X 上 P 77参照	
	2 法定利率より高い約定利率がある場合	T X 上 P 77	マ公問13－3
	3 法定利率（民法改正後）	T X 上 P 77	
	4 法定利率より低い約定利率がある場合	T X 上 P 77	
16	民法（連帯保証）		
	1 催告の抗弁権	T X 上 P 120	主公問 2－4
	2 保証債務についての違約金等の定め	T X 上 P 117	
	3 主債務者が時効利益の放棄をした場合	T X 上 P 119	
	4 連帯保証人に対する履行の請求	T X 上 P 120	マ直 2 問14－2
17	民法（賃貸借）		
	1 原状回復義務（通常損耗）	T X 上 P 165	
	2 原状回復義務（賃借人に帰責事由がない場合）	T X 上 P 165	
	3 賃借人の収去義務	T X 上 P 165参照	
	4 必要費の償還請求	T X 上 P 164	マ直 3 問15－2 類

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
18	不動産登記法		
	1 合体の登記		
	2 区分の登記		
	3 分割の登記		
	4 合併の登記		
19	建替え等円滑化法（建替組合）		
	1 売渡し請求	T X 上 P 287	
	2 登記申請義務	T X 上 P 293	マ直 3 問19－ウ
	3 権利変換計画の認可の申請	T X 上 P 294	マ公問19－ 4
	4 補償金の支払時期	T X 上 P 296	
20	都市計画法（総合）		
	1 都市計画区域		
	2 準都市計画区域	T X 下 P 10	
	3 都市施設	T X 下 P 10	
	4 促進区域		
21	建築基準法（総合）		
	1 防火地域・準防火地域	T X 下 P 56	マ直 3 問21－ 4
	2 避雷設備	T X 下 P 36	マ直 1 問42－ 4
	3 非常用の照明装置	T X 下 P 190	
	4 敷地内の通路	T X 下 P 192	マ直 1 問42－ 1
22	水道法（簡易専用水道）		
	1 定期の水質検査	T X 下 P 142	
	2 管理基準	T X 下 P 144	マス 1 問22－ 1
	3 管理基準	T X 下 P 144	マ直 1 問22－ 2
	4 水道技術管理者	T X 下 P 145	
23	消防法		
	1 防火管理者の解任の届出	T X 下 P 115	マ直 3 問23－ 2
	2 消防計画		
	3 防火管理者の資格	T X 下 P 115	マ直 3 問23－ 3 類
	4 防災対象物品	T X 下 P 117	マ直 2 問23－ 1
24	警備業法		
	1 警備業務	T X 下 P 77	
	2 警備業の認定	T X 下 P 78	
	3 名義貸しの禁止	T X 下 P 79	
	4 護身用具の届出	T X 下 P 80	マス 1 問24－ 1

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
25	標準管理規約（専有部分の修繕等）		
	1 専有部分の修繕等	T X 中 P 178	
	2 専有部分の修繕等	T X 中 P 179	主直 2 問33－ 3
	3 専有部分の修繕等	T X 中 P 179～180	主直 1 問31－ 1
	4 専有部分の修繕等	T X 中 P 188	マ直 2 問28－ 2 類
26	標準管理規約（賃借人等）		
	1 総会の招集通知	T X 中 P 210	
	2 理事長の指示・勧告	T X 中 P 236	マ公問31－ 2 類
	3 代理人による議決権行使	T X 中 P 216	
	4 占有者の総会出席	T X 中 P 213	
27	標準管理規約（理事会）		
	1 理事会の定足数	T X 中 P 226	マ公問29－ 2
	2 監事による理事会招集	T X 中 P 209	主公問12－ 2
	3 理事会の決議	T X 中 P 226・227	マ公問29－ 3
	4 理事会の招集	T X 中 P 225～226	マ直 1 問31－ 4
28	標準管理規約（配偶者）		
	ア 役員の資格	T X 中 P 205	マス 1 問26－ア
	イ 代理人による議決権行使	T X 中 P 216	
	ウ 代理人による議決権行使	T X 中 P 216	
	エ 理事長の指示・勧告	T X 中 P 236	マ直 2 問32－ 2 類
29	標準管理規約（役員の選任）		
	1 会計担当理事の選任	T X 中 P 205	マ直 2 問30－ 4 類
	2 補欠の理事の選任	T X 中 P 206	マ公問28－イ
	3 職務の継続	T X 中 P 206	
	4 役員の地位の喪失	T X 中 P 206	
30	標準管理規約（議決権行使）		
	1 共有者の議決権行使	T X 中 P 215	
	2 利害関係を有する者からの議決権行使		
	3 組合員総数		
	4 議決権行使書	T X 中 P 215	
31	標準管理規約（団地型）		
	1 棟総会	T X 中 P 245	マ直 3 問32－ 1
	2 棟総会	T X 中 P 245	
	3 団地総会	T X 中 P 242	主直 1 問32－ 3
	4 棟総会	T X 中 P 245	

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
32	標準管理規約（複合用途型）		
	1	シャッターの用法	T X 中 P 173
	2	シャッターの管理	
	3	店舗前面敷地の用法	T X 中 P 173
	4	シャッターの利用制限	T X 中 P 160
33	標準管理規約（複合用途型）		
	1	駐車場使用料	T X 中 P 199 主直 2 問32－ 3
	2	住宅一部修繕積立金の取り崩し	
	3	会計担当理事の員数	
	4	会計帳簿等の保管・閲覧	
34	管理組合の会計（貸借対照表）		
	1	前受金	T X 中 P 268～269・ 270・276 マ直 1 問34－ 4 類
	2	未払金	T X 中 P 268～269・ 275参照・276 マ直 1 問34－ 1 類
	3	前払金	T X 中 P 268～269・ 273・276 マ公問34－ 2 類
	4	未収金	T X 中 P 268～269・ 271・276 マ直 2 問34－ 1 類
35	管理組合の税務（法人税・消費税）		
	1	法人税の課税対象となる収益事業	T X 中 P 291～292
	2	収益事業に対する法人税率	T X 中 P 292 主ス 1 問14－ 1
	3	駐車場使用料と収益事業の関係	T X 中 P 291 主直 1 問14－ 4
	4	消費税の納税義務の判定基準	T X 中 P 292～293 主公問14－ 1
36	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	
	2	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 202 主ス 3 問27－ 1
	3	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 207 マス 2 問38－イ
	4	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 203 主直 1 問26－ 2
37	大規模修繕工事		
	1	CM方式	
	2	責任施工方式	
	3	工事監理者	
	4	設計管理方式	
38	鉄筋コンクリート造の劣化現象		
	1	ひび割れ	T X 下 P 212 マス 1 問37－ 2 類
	2	剥落	T X 下 P 212
	3	ポップアウト	T X 下 P 212 マ直 2 問39－ 4
	4	エフロレッセンス	T X 下 P 209 マ直 1 問37－ 4

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
39	修繕積立金ガイドライン		
	1 修繕積立金ガイドライン		
	2 修繕積立金ガイドライン		
	3 修繕積立金ガイドライン	T X 下 P 205	マ直 3 問37－ 2
	4 修繕積立金ガイドライン		主直 2 問28－ 2
40	マンションの各部の計画		
	1 駐車スペース	T X 下 P 193	
	2 エレベーターの出入口	T X 下 P 91	
	3 エレベーターホールの照明設備	T X 下 P 237	
	4 手すり壁	T X 下 P 187	マ直 1 問42－ 2
41	マンションの室内環境		
	1 熱貫流率	T X 下 P 233	
	2 居室の採光	T X 下 P 37～38	
	3 シックハウス対策	T X 下 P 43	
	4 遮音		
42	マンションの計画		
	1 片廊下型		
	2 片廊下型		
	3 2 以上の直通階段	T X 下 P 189	マス 2 問41－ 3
	4 防犯設計指針	T X 下 P 238	
43	マンションの排水設備		
	1 排水管の勾配	T X 下 P 153	マ公問44－ 1
	2 通気立て管方式		
	3 排水口空間	T X 下 P 135	マ直 2 問43－ 3
	4 逆わんトラップ	T X 下 P 155	マス 3 問44－ 1
44	消防用設備等		
	1 連結送水管	T X 下 P 125	
	2 泡消火設備		
	3 スプリンクラー設備	T X 下 P 121	
	4 総合点検	T X 下 P 127	
45	マンションの設備		
	1 最低必要圧力	T X 下 P 134	マ直 2 問43－ 4
	2 ベントキャップ		
	3 自然冷媒ヒートポンプ式給湯器	T X 下 P 184	マ直 1 問45－ 2
	4 電力引込み	T X 下 P 170	

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
46	管理適正化法（管理士の登録）		
	ア	名称の使用制限	T X 下 P 294
	イ	一定刑に処された場合の登録拒否事由	T X 下 P 288
	ウ	登録（任意）	T X 下 P 287
	エ	講習の受講義務	T X 下 P 293
47	管理適正化法（管理士）		
	ア	管理士の講習・登録証の交付	T X 下 P 293
	イ	名称使用停止命令違反の場合の罰金	T X 下 P 342
	ウ	管理士の定義・登録証の提示義務	T X 下 P 282・290
	エ	死亡等の届出	T X 下 P 292
48	管理適正化法（管理受託契約）		
	ア	電子情報処理組織を使用する方法等	T X 下 P 316
	イ	従前の管理受託契約と同一条件の更新	T X 下 P 315
	ウ	管理受託契約更新での説明会の要否	T X 下 P 315
	エ	完成売り物件での重要事項説明の例外	T X 下 P 313
49	管理適正化法（財産の分別管理）		
	ア	分別管理の対象となる財産	T X 下 P 325
	イ	印鑑・引出用カード等による管理禁止	T X 下 P 328・329
	ウ	収入・支出の状況書面の作成・交付	T X 下 P 329
	エ	保管口座・名義人	T X 下 P 326
50	管理適正化法（管理士）		
	1	管理士の定義（所属管理組合の業務）	T X 下 P 282
	2	登録証再交付申請中での名称使用制限	T X 下 P 294
	3	登録取消し等（秘密保持義務）	T X 下 P 336
	4	管理士の定義（業務兼任の要否）	T X 下 P 282

〈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・民法（管理組合・敷地利用権）	2	A	26	標準管理規約（賃借人等）	4	A
2	区分所有法・民法（共有物の分割請求権）	2	A	27	標準管理規約（理 事 会）	2	A
3	区分所有法（管理組合法人）	1	A	28	標準管理規約（配 偶 者）	2	B
4	区分所有法（管理者・管理所有）	2	A	29	標準管理規約（役員の選任）	3	A
5	区分所有法（敷地利用権の分離処分）	2	A	30	標準管理規約（議決権行使）	3	A
6	区分所有法（規 約）	2	A	31	標準管理規約（団 地 型）	3	B
7	区分所有法（電磁的方法による決議）	3	A	32	標準管理規約（複合用途型）	2	B
8	区分所有法（規約による別段の定め）	2	A	33	標準管理規約（複合用途型）	1	B
9	区分所有法（建替え決議等）	1	B	34	管理組合の会計（貸借対照表）	3	B
10	区分所有法（団地共用部分）	2	B	35	管理組合の税務（法人税・消費税）	2	B
11	被災マンション法（再建決議）	1	B	36	長期修繕計画作成ガイドライン	4	A
12	民 法（意思表示）	2	A	37	大 規 模 修 繕 工 事	4	B
13	民 法（消滅時効）	2	B	38	鉄筋コンクリート造の劣化現象	1	A
14	民法・判例（物権変動）	1	A	39	修繕積立金ガイドライン	3	A
15	民 法（遅延損害金）	4	B	40	マンションの各部の計画	3	A
16	民法・判例（連帯保証）	2	A	41	マンションの室内環境	4	B
17	民 法（賃 貸 借）	4	A	42	マ ン シ ョ ン の 計 画	3	B
18	不 動 産 登 記 法	4	C	43	マンションの排水設備	1	A
19	建替え等円滑化法（建替組合）	4	C	44	マンションの消防用設備等	2	A
20	都 市 計 画 法	3	B	45	マ ン シ ョ ン の 設 備	2	B
21	建築基準法（総 合）	4	A	46	管理適正化法（管理士の登録）	2	A
22	水道法（簡易専用水道）	4	A	47	管理適正化法（管 理 士）	2	B
23	消 防 法（防火管理者等）	4	A	48	管理適正化法（管理受託契約）	3	B
24	警 備 業 法	2	B	49	管理適正化法（財産分別管理）	2	A
25	標準管理規約（専有部分の修繕等）	2	A	50	管理適正化法（管 理 士）	2	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

マンション管理士総評と科目別の分析

《総 評》

令和3年度の第21回マンション管理士試験は、受験申込者数が14,562人（昨年は14,486人）、受験者数が12,520人（受験率86.0%）であり（令和3年11月29日現在）、この受験者数は、昨年よりわずかに増加した。

今年は、全体的に目立った難問は少なく、昨年より解答が出しやすかった。また、問題形式では、昨年までのような組合せ問題はなく、個数問題も1問減り8問となっていた。このようなことから、合格点は上がるものと思われる。

今年も、得点源となる素直で解答しやすいサービス問題や、過去問の論点を使い回したサービス問題が、数多く存在していた。

（１）「民法・区分」の分野

「民法」については、例年、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ことが多い。今年は、昨年（令和2年）の改正に関わる基本知識を問う論点が中心となって出題されたが、応用知識を問う「消滅時効」「遅延損害金」に関する論点も出題された。

「区分所有法」については、条文の正確な知識を問うものが多く、その中の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。

今年の特徴としては、5年連続で被災マンション法が出題されたことと、区分所有法で個数問題が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3問出題されたが、今年は、個数問題が1問であった。そのため、難易度は、やさしく感じられたと思われる。

今年の特徴としては、昨年、団地型と複合用途型の複合問題が1問出題されたが、今年は、団地型が1問と複合用途型が2問出題された。また、「標準管理委託契約書」は、昨年に続き、今年も出題されなかった。

「会計」については、近年2問の出題であったが、今年は、「貸借対照表」が1問出題された。また、久しぶりに、税金（法人税法・消費税法）が1問出題された。

(3)「維持保全」の分野

設備系の難易度については、例年通り、新傾向を題材とする論点が散見されるものの、近年の傾向どおり、「難しい・やや難しい論点」と「やさしい論点」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「やさしい論点」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」の分野

この分野は、5点免除対象科目である。「管理適正化法」について、基本知識を問う論点を中心であったが、昨年と同様、今年も、個数問題が5問中4問を占めていた。今年は、管理業務主任者の論点は未出題であった。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。

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」「被災マンション法」「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」「警備業法」 |
| 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）」
「管理組合の会計（仕訳）」「税法（法人税法・消費
税法）」 |
| 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」 |

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は姿を消し、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。

この資格は、マンション管理士試験に合格し、登録後、すぐに活用できる。そのため、試験で問われる出題テーマの多くは、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21回目を迎えたこともあり、試験の範囲は、維持保全・設備系の一部を除き、多くの問題において、ここ数年と同様、過去問論点が続り返される傾向となっている。今年も、不動産登記法を「除く」全分野を通し、びっくりするような論点はほとんどなくなっている。

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。また、今まで管理業務主任者の出題分野とされてきた科目が、マンション管理士試験にも多数出題されている。

「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、昨年度より、多少上がるのではないかとと思われる。

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以前のような問題はなく、近年は、解答を出しやすくなった印象を受ける。そのため、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だろうか。しかし、表現上のひっかけをねらう問題・落とし穴問題も多少含まれており、気を抜くことはできない。

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、1週間遅れの「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、まず最初に、「管理業務主任者試験」に合格しておき、その翌年に、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4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」との複合問題が2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増え、8問出題された。また、「民法」との複合問題が前述のとおり2問、「標準管理規約（単棟型）」との複合問題が1問出題された。

◎ 被災マンション法

ここ5年連続となるが、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

今年も、出題されなかった。

○ 品確法

今年も、出題されなかった。

○ 宅地建物取引業法

近年の傾向どおり、今年も、出題されなかった。

○ 個人情報保護法

今年は、出題されなかった。

○ 標準管理委託契約書

近年では、平成22年～24年、26年～28年、令和2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、単独問題が昨年より増え、8問（単棟型5問、団地型1問、複合用途型2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。

◎ 会 計

今年は、例年と異なり「貸借対照表」が1問出題され、「仕訳」からの出題はなかった。

◎ 財務（税務）

今年は、「法人税・消費税」から1問出題された。近年、3年に1度の割合で出題されている。

◎ 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が、未出題論点が2肢含まれていた。

◎ 建築基準法（施行令を含む）

「単体・集団規定」に関する総合知識を問う論点が、単独問題として1問出題された。

◎ 維持保全等

「水道法（簡易専用水道）」から1問、「消防法（防火管理者等・消防用設備等）」から2問、「警備業法」から1問、「長期修繕計画作成ガイドライン」から1問、「マンションの大規模修繕工事（CM方式・責任施工方式・設計管理方式）」から1問、「マンションの劣化原因と症状」から1問、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」から1問、「マンション各部の計画」から1問、「マンションの室内環境」から1問、「マンションの計画」から1問、「排水設備」から1問、「マンションの設備」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。

◎ マンション管理適正化法・指針

今年は、「管理適正化法」の単独問題が5問出題され、主に基本知識で構成されていた。このうち、4問が個数問題であった。「指針」の出題はなかった。

〔問 1〕 正解 2

ア ○ 本問の建物は、構造上、利用上区分され、独立して住居の用途に供することができる建物の部分を有する一棟の建物（区分所有建物）であり、それら区分された建物の部分（専有部分）をA、B、Cの3人が所有している。したがって、**区分所有者であるA、B、Cの全員は、この一棟の建物を管理するために区分所有法3条に規定する団体（管理組合）を当然に組織することになる（区分所有法3条）。**

イ × 「乙地及び丙地の賃借権の準共有者となる」⇒「乙地及び丙地についてそれぞれの賃借権を有する」

乙地及び丙地はそれぞれ一筆の土地であり、乙地はBがAから賃借し、丙地はCがAから賃借している。したがって、乙地についてはBが、丙地についてはCが、それぞれ**独立して賃借権を有することになる**。賃借権の準共有となるのではない（民法264条参照）。

ウ ○ Bが、その所有する**建物の部分を第三者に譲渡**すると、その**敷地利用権も譲渡**したことになる（87条2項）。敷地利用権がないと当該第三者は建物を所有することができないからである。そして、Bが有する敷地利用権は**賃借権**であるから、その**譲渡**をするには、**賃貸人Aの承諾が必要**となる（612条1項）。

エ × 「**抵当権を設定することができる**」⇒「**できない**」

抵当権の目的となるのは不動産（所有権）、地上権及び永小作権である（369条）。Cが有する敷地利用権は「賃借権」であるから、Aの承諾を得ても、その敷地利用権に**抵当権を設定することはできない**。

以上より、正しいものは**ア・ウの二つ**であり、**正解は肢2**となる。

〔問 2〕 正解 2

ア × 「**当該契約の更新は認められない**」⇒「**認められる**」

各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、5年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない（民法256条1項）。そして、**分割をしない旨の契約は更新することができる**。ただし、その期間は、更新の時から5年を超えることができない（同2項）。

- イ ○ 区分所有建物の**専有部分以外の建物の部分**は**共用部分**であり（区分所有法2条4項）、共用部分は区分所有者全員の共有に属する（11条1項本文）。共有物はいつでも分割請求できるのが原則であるが（民法256条1項・肢アの解説参照）、**共用部分の分割請求は認められない**。区分所有建物において、廊下や階段などの共用部分は建物の存在に不可欠なものであるし、共用部分について専有部分との分離処分を禁止する区分所有法15条1項の規定からして、共用部分の分割請求はできないと解されている。なお、標準管理規約11条1項は「区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない」と規定している。
- ウ × 「**共有物分割請求権を行使することができない**」⇒「**できる**」
共有物はいつでも分割請求することができるのが原則である（256条1項・肢アの解説参照）。そして、**専有部分**は各区分所有者の所有物であるから、数人で**共有されている場合**でも、共用部分のように**分割請求が禁止されることはない**（肢イの解説参照）。したがって、専有部分を共有する区分所有者は、当該専有部分について、共有物分割請求権を行使することができる。
- エ ○ 区分所有建物の**専有部分**は規約により共用部分とすることができる（「規約共用部分」区分所有法4条2項本文）。肢イの解説にあるように、**共用部分については分割請求をすることができない**。このことは**規約共用部分であっても同じ**である。したがって、規約共用部分を共有する区分所有者は、当該規約共用部分について、共有物分割請求権を行使することができない。

以上より、正しいものはイ・エの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 3〕 正解 1

- 1 × 「**管理組合法人の理事**」⇒「**管理組合法人**」
「**管理組合法人**」は、規約又は集会の決議により、その事務に関し、区分所有者のために、**原告又は被告となる**ことができる（区分所有法47条8項）。原告又は被告となるのは「**管理組合法人**」であり、管理組合法人の理事ではない。なお、実際の訴訟は、理事が管理組合法人を代表して追行する。
- 2 ○ 管理組合法人は、**区分所有者名簿**を備え置き、区分所有者の**変更があるごとに必要な変更**を加えなければならない（48条の2第2項）。

- 3 ○ 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**（55条1項）。そして、③の集会の決議は、**区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で行う**（同2項）。
- 4 ○ 管理組合法人は、代表理事がその職務を行うについて**第三者に加えた損害を賠償する責任を負う**（47条10項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律78条）。

〔問 4〕 正解 2

- 1 ○ 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる（「**管理所有**」区分所有法27条1項）。**管理所有の対象となる共用部分は法定共用部分だけでなく、規約共用部分も含まれる。**
- 2 × 「**敷地及び附属施設を管理所有することはできない**」
管理者が**管理所有**することができるのは**共用部分**である（27条1項、肢1の解説参照）。したがって、**建物の敷地又は共用部分以外の附属施設は、区分所有者の共有に属する場合でも、管理所有の対象とはならない。**
- 3 ○ 管理者による**管理所有が認められている場合、管理者は、区分所有者全員（一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者）のために、その共用部分を管理する義務を負う**（27条2項、20条1項前段）。そして、**共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなされる**（18条4項）。したがって、管理所有者である管理者は、共用部分につき損害保険契約を締結することができる。
- 4 ○ **管理所有が認められる場合でも、それはあくまで共用部分の管理を円滑にするためであるから、管理所有者は共用部分の独占的・排他的な支配権を有するものではない。共用部分の所有権はなお区分所有者に属する**（27条、20条2項参照）。したがって、**管理所有の対象となっている共用部分の「保存行為」については、管理所有者だけでなく、共用部分を共有する区分所有者もすることができる。**

〔問 5〕 正解 2

- 1 ○ 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する**専有部分**とその専有部分に係る**敷地利用権**とを分離して処分することができない。ただし、**規約に別段の定め**があるときは、分離して処分することができる（区分所有法22条1項）。
- 2 × 「設定することができない」⇒「できる」
敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合でも、規約に別段の定めがあるときは、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる（22条1項、肢1の解説参照）。この**分離処分を認める規約による定め**は、敷地利用権たる権利の全部についてのみならず、敷地利用権たる「**権利の一部**」についても**することができる**。したがって、一筆の土地の一部について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を認める規約を設定することができる。
- 3 ○ 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合、規約に別段の定めがないにもかかわらず、**専有部分**とその専有部分に係る**敷地利用権**とを分離して処分したときは、その**無効を善意の相手方に主張することができない**（23条本文）。ただし、不動産登記法の定めるところにより分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記した後に、その処分がされたときは、**この限りでない**（同ただし書）。
- 4 ○ **最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、①規約共用部分に関する定め、②規約敷地に関する定め、③敷地利用権の分離処分ができる旨の定め、④敷地利用権の持分割合の規約を設定することができる**（32条）。

〔問 6〕 正解 2

- 1 × 「限られる」⇒「限られない」
建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、区分所有法に定めるもののほか、規約で定めることができる（区分所有法30条1項）。そして、その対象となる事項は、「専有部分以外の建物の部分」、「専有部分に属しない建物の附属物」及び「共用部分とされた附属の建物の管理又は使用に関する事項」に限られず、「**専有部分**」についても、その管理や使用が区分所有者全体に影響を及ぼすような事項については、**規約で定めることができる**。

- 2 ○ 規約は、書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう）により、これを作成しなければならない（30条5項）。
- 3 × 「専有部分とする旨の規約を設定することができる」⇒「できない」
最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、一定の事項について規約を設定することができる（32条、問5肢4の解説を参照）。しかし、構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的（専有部分）とはならない（2条3項、4条1項）。したがって、当該部分を専有部分とする旨の規約は、たとえ最初に建物の専有部分の全部を所有する者が、公正証書によって定めるとしても、設定することができない。
- 4 × 「管理者が指名した者を規約の保管者とすることができる」⇒「できない」
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（33条1項）。したがって、管理者がいるときは、管理者が保管しなければならないのであって、規約に定めても、管理者が指名した者を規約の保管者とすることはできない。

〔問 7〕 正解 3

- 1 ○ 区分所有者は、規約又は集会の決議により、集会の議事について書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる（区分所有法39条3項）。
- 2 ○ 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）。そして、この書面又は電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有する（同3項）。
- 3 × 「3週間前までに」⇒「1週間前までに」
集会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用される（45条5項）。そして、集会の招集の通知は、会日より少なくとも「1週間前」に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない（35条1項本文）。したがって、電磁的方法による決議をする場合には、電磁的方法による回答の期日とされている日より少なくとも「1週間前」までに、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。

- 4 ○ 区分所有法又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、**区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなされる**（45条2項）。そして、この書面又は電磁的方法による決議は、**集会の決議と同一の効力を有する**（同3項）。

〔問 8〕 正解 2

規約で別段の定めをすることができるものを○、できないものを×とする。

- 1 ○ 共用部分は、原則として、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）。そして、**共用部分の保存行為は、共用部分の各共有者がすることができる**（18条1項ただし書）。ただし、この点については、**規約で別段の定めをすることができる**（同2項）。したがって、各区分所有者による共用部分の保存行為については、管理者を通じて行うこととする旨の規約の定めをすることができる。
- 2 × 「**共用部分の重大変更に係る集会の決議要件については、議決権を過半数に減ずることはできない**」
共用部分の重大変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く共用部分の変更）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**（17条1項）。したがって、共用部分の重大変更に係る決議要件について、**議決権を過半数に減ずる旨を規約に定めることはできない**。なお、共用部分の「軽微」変更については、区分所有者及び議決権の各過半数の集会の決議で行うので（18条1項本文、39条1項）、それと同じ決議要件を規約で「定めることはできる」。
- 3 ○ 共用部分の各共有者（区分所有者）は、**規約に別段の定めがない限り、その持分（その有する専有部分の床面積の割合）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**（11条1項本文、14条1項、19条）。したがって、この点については**規約で別段の定めをすることができる**ので、共用部分の負担と収益の配分を、住戸数を基準に按分することを規約で定めることができる。
- 4 ○ **一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する**（11条1項ただし書）。ただし、この点については**規約で別段の定めをすることができる**（同2項本文）。したがって、一部共用部分について、区分所有者全員の共有とすることを規約で定めることができる。

〔問 9〕 正解 1

- 1 × 「決議の日から2ヵ月以内に」⇒「遅滞なく」

建替え決議があったときは、集会を招集した者は、「遅滞なく」、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない（区分所有法63条1項）。

- 2 ○ 建替え決議に賛成した各区分所有者、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及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる（64条）。

- 3 ○ 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）又は買受指定者は、催告期間満了の日から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（63条4項前段）。そして、建替え決議で建替えに反対する旨の投票をし、その後建替えに参加するか否かの書面による催告に対し無回答で催告期間を終えた区分所有者（その承継人を含む）は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなされる（同1項～3項）。

- 4 ○ 建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、売渡請求権の行使により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から6ヵ月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる（63条6項本文）。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかったことにつき正当な理由があるときは、この限りでない（同ただし書）。

〔問 10〕 正解 2

- 1 ○ 団地共用部分とすることができるのは「一団地内の附属施設たる建物（区分所有法1条に規定する建物の部分を含む）」である（67条1項前段）。そして、「区分所有法1条に規定する建物の部分」とは、「一棟の建物における構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの」、すなわち「専有部分」である。したがって、一団地内の附属施設たる建物が専有部分であっても、当該建物を規約によって団地共用部分とすることができる。

2 × 「団地共用部分とすることができる」⇒「できない」

団地共用部分について規定する区分所有法67条は、**法律上当然に団地の管理対象物となる附属施設のうち、建物（専有部分を含む）について規約により共用部分とすることができるとしたものである（65条、67条1項参照）**。したがって、**団地共用部分とすることができるのは、団地建物所有者全員の共有に属する附属施設たる建物に限られるから、一団地内の附属施設たる建物が、一部の団地建物所有者の共有に属するものである場合には、当該建物は団地共用部分とすることができない**。

3 ○ **団地共用部分**については、その旨の登記をしなければ、これをもって**第三者に対抗することができない**（67条1項後段）。

4 ○ **団地共用部分**を定めるには**団地規約によってすることが必要である**（67条1項前段、30条1項）。そして、**団地規約の設定は、団地建物所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による団地集会の決議によってする**（31条1項前段）。

〔問 11〕 正解 1

1 × 「**敷地共有者等によって管理者と定められなければ、再建決議をするための集会を招集することができない**」

敷地共有者等が開く集会は、管理者又は敷地共有者等が招集する（被災マンション法3条1項、区分所有法34条1項・3項本文・4項・5項本文）。しかし、この**敷地共有者等が置く管理者は、敷地共有者等集会の決議によって選任される（被災マンション法3条1項、区分所有法25条1項）**。区分所有建物において管理者として定められていた者が、当然に敷地共有者等が置く管理者となるのではない。したがって、区分所有建物において管理者として定められていた者でも、敷地共有者等によって管理者と定められていなければ、再建決議（被災マンション法4条）をするための集会を招集することはできない。

2 ○ 区分所有建物が**政令指定災害によって大規模滅失した場合、区分所有者の集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、区分所有建物を取り壊す旨の決議（建物取壊し決議）をすることができる（11条1項）**。そして、この**建物取壊し決議によって区分所有建物を取り壊された場合でも、被災マンション法の規定によって、建物を建築する旨の再建決議をすることができる（2条、4条1項）**。

- 3 ○ 敷地共有者等の集会においては、規約を定めることはできない（2条参照）。敷地共有者等の集会の目的は、当該敷地の管理一般にかかわる決議を行うことにあるのではなく、一定期間内に再建又は敷地の売却に関する決議を成立させることにあり、当該敷地の暫定的な管理を円滑に行うことを目的とするものだからである。
- 4 ○ 敷地共有者等の集会においては、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数で、建物を再建する旨の決議をすることができる（4条1項）。したがって、当該決議に際しては、賛成する敷地共有者等の数が5分の4以上である必要はない。

〔問 12〕 正解 2

- 1 × 「Aに過失があったときは…取り消すことができない」⇒「Aに過失があっても…取り消すことができる」
詐欺による意思表示は取り消すことができる（民法96条1項）。詐欺にあった者は被害者であるから、詐欺によって意思表示をしたことについて表意者に過失があったときでも、取り消すことができる。
- 2 ○ 相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができる（96条2項）。第三者の詐欺によって意思表示をした場合には、相手方は詐欺の事実を知らないことが普通であるから、相手方保護のために取消しが制限される。したがって、Aが第三者Cの詐欺によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合には、Bがその事実を知っていたか、知ることができたときに限り、Aは詐欺を理由として自己の意思表示を取り消すことができる。
- 3 × 「Aに過失があったときは…取り消すことができない」⇒「Aに過失があっても…取り消すことができる」
強迫による意思表示は取り消すことができる（96条1項）。強迫された者は被害者であるから、強迫によって意思表示をしたことについて表意者に過失があったときでも、取り消すことができる。

- 4 × 「Bがその事実を知っていたか、知ることができたときに限り」⇒「Bがその事実を知っていたかどうか、知ることができたかどうかにかかわらず」

相手方に対する意思表示について**第三者が強迫**を行った場合においては、**相手方がその事実を知っていたかどうか、又は知ることができたかどうかにかかわらず、その意思表示を取り消すことができる**（96条2項反対解釈）。第三者の強迫によって意思表示をした場合は、**表意者に落ち度はない**ので、第三者による詐欺の場合と異なり（肢2の解説参照）、表意者保護のために、**意思表示を取り消すことに制限はない**。したがって、Aが第三者Dの強迫によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合には、Bがその事実を知っていたか、知ることができたかどうかにかかわらず、Aは強迫を理由として自己の意思表示を取り消すことができる。

〔問 13〕 正解 2

- 1 ○ 内容証明郵便による支払いの請求は催告にあたる。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**（民法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、内容証明郵便によって滞納管理費の支払いを請求した場合、6ヵ月間の時効の完成猶予の効力が生じるが、その期間中になされた再度の支払いの請求には、時効の完成猶予の効力が生じない。
- 2 × 「既に消滅時効が完成しているので、その後協議を行う旨の合意が書面でなされても時効の完成猶予は認められない」
権利についての協議を行う旨の合意が書面でされたときは、一定の期間、時効の完成が猶予される（151条1項）。しかし、それは時効が完成していないことが前提となる。本肢においては、管理組合が、管理費を滞納している区分所有者Aに対する支払いの催告に基づく「時効の完成猶予期間が経過」しているから、その時点で**消滅時効が完成している**（150条1項参照）。したがって、その後に滞納管理費の支払額や支払方法について、あらためて協議を行う旨の合意が書面でなされても、「時効の完成猶予は認められない」。
- 3 ○ 区分所有者Aについて破産手続開始の決定がなされた場合に、管理組合が滞納管理費債権について**破産債権の届出**をすると、**時効の「完成猶予」の効果が生じる**（147条1項4号）。しかし、それだけでは時効の「更新」の効力は生じない。

- 4 ○ 滞納管理費のような債権の消滅時効期間は、原則として、債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間である（166条1項）。しかし、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するもの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）。

〔問 14〕 正解 1

- 1 × 「対抗できる」⇒「対抗できない」

不動産が二重に売買された場合、第一の買主はその登記をしなければ、所有権を取得したことを第二の買主に対抗することができない（民法177条）。第一の買主Bは、102号室の引渡しを受けているが、未だ所有権の移転登記を備えていない。したがって、Bは、第二の買主Cに対して、同室の所有権を取得したことを対抗することができない。なお、CがBより先に代金1,200万円をAに支払ったことは、Bが同室の所有権を取得したことをCに対抗できるかどうかとは関係がない。

- 2 ○ 肢1の解説参照。B及びCのいずれもが102号室の所有権の移転登記を備えていないときは、BもCも互いに、同室の所有権を取得したことを対抗することができない（177条）。代金の支払いをしたことや102号室の引渡しを受けたことは、B又はCが相手方に対して、所有権を取得したことを対抗できるかどうかには関係がない。
- 3 ○ 肢1の解説参照。不動産が二重に売買された場合、第一の買主は登記を備えなければ、所有権を取得したことを第二の買主に対抗できないのが原則である（177条）。このことは、第一の売買契約があることを第二の買主が知っていた場合も同じである。しかし、第一の買主の登記の不存在を主張することが信義に反する第二の買主（背信的悪意者）に対しては、登記を備えていなくても所有権を取得したことを対抗することができる（判例）。したがって、Cが背信的悪意者であるときは、Bは102号室の所有権の移転登記を備えていなくても、Cに対して、同室の所有権を取得したことを対抗することができる。
- 4 ○ 肢1の解説参照。Bが102号室の所有権の移転登記を備えたときは、CがBよりも先にAから同室の引渡しを受けていても、Bは、Cに対して、同室の所有権を取得したことを対抗することができる。

〔問 15〕 正解 4

- 1 ○ 管理費の滞納は金銭債務の不履行である。金銭債務の不履行については、その損害賠償（遅延損害金）の額は、債務者が遅滞の責任を負った最初の時点における法定利率によって定める（民法419条1項本文）。法定利率は、令和2年4月1日施行の民法改正前は年5%であったが（旧民法404条）、改正によって現在は年3%となっている（民法404条2項）。この法定利率の適用については、改正民法の施行日前に債務者が遅滞の責任を負った場合における遅延損害金を生ずべき債権に係る法定利率については、新法419条1項の規定にかかわらず、なお従前の例によるとされている（附則17条3項）。本肢のAが滞納している管理費は民法改正前の令和2年1月末日を支払期限とするものである。したがって、Aが支払うべき遅延損害金の利率については旧民法の規定が適用され、Aは、令和2年2月1日から支払済みまで、年5%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。
- 2 ○ 金銭債務の不履行については、その損害賠償（遅延損害金）の額は、債務者が遅滞の責任を負った最初の時点における法定利率によって定める（民法419条1項本文）。本肢のAが滞納している管理費は令和2年7月末日を支払期限とするものなので、その法定利率は年3%となる（404条2項、肢1の解説参照）。しかし、遅延損害金の利率については、約定利率が法定利率を超えるときは、約定利率によるとされている（419条1項ただし書）。本肢では、管理規約に遅延損害金の利率を年10%とする定め（約定利率）があるので、Aは、令和2年8月1日から支払済みまで、年10%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。
- 3 ○ 金銭債務の不履行については、その損害賠償（遅延損害金）の額は、債務者が遅滞の責任を負った最初の時点における法定利率によって定める（419条1項本文）。本肢のAが滞納している管理費は令和3年1月末日を支払期限とするものなので、その法定利率は年3%となる（404条2項、肢1の解説参照）。したがって、Aは、令和3年2月1日から支払済みまで、年3%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。
- 4 × 「年3%」⇒「年1%」
肢1～3の解説参照。本肢のAが滞納している管理費は令和3年7月末日を支払期限とするものなので、Aが支払うべき遅延損害金の利率は、原則として、年3%の法定利率となる（419条1項本文、404条2項）。しかし、本肢では管理規約に遅延損害金の利率を年1%とする定め（約定利率）があるので、約定利率が優先する（419条1項ただし書参照）。したがって、Aは、令和3年8月1日から支払済みまで、年1%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。

〔問 16〕 正解 2

- 1 ○ 債権者が保証人に債務の履行を請求したときは、保証人は、まず主たる債務者に催告すべき旨を請求することができる（「催告の抗弁権」民法452条本文）。しかし、**連帯保証人には催告の抗弁権はない**（454条）。したがって、Aから保証債務の履行を請求されたCは、Aに対し、まずBに対して賃料支払の催告をするよう請求することはできない。
- 2 × 「**遅延損害金を定めることはできない**」⇒「できる」
保証人は、その保証債務についてのみ、**違約金又は損害賠償の額を約定することができる**（447条2項）。このことは、連帯保証においても同じである。したがって、AB間の賃貸借契約において賃料債務についての遅延損害金の定めがない場合でも、AC間の連帯保証契約において保証債務についてのみ遅延損害金を定めることが「できる」。
- 3 ○ **主たる債務者が時効の利益を放棄しても、その効力は保証人には及ばない**（判例）。時効の利益の放棄は当事者の意思を尊重するものであるから、その効力も相対的である。そして、このことは連帯保証においても同じである。したがって、Bが時効の利益を放棄しても、Cは自ら賃料支払債務の消滅時効を援用して、保証債務を免れることができる。
- 4 ○ **保証人について生じた事由は、主たる債務者にその効力を及ぼさない**（保証債務の付従性）。そして、**連帯保証においては連帯債務の絶対効の規定等が準用される**が（458条）、連帯債務において**履行の請求は、債権者及び連帯債務者の1人が別段の意思表示をしない限り、他の連帯債務者に対してその効力を生じない**（相対効）とされている（441条）。したがって、AのCに対する保証債務の履行の請求はBに対して効力を生じないので、AがCに対して保証債務の履行の請求をしてその時効の更新が生じても（147条参照）、Bに対する時効の更新の効力は生じない。

〔問 17〕 正解 4

- 1 ○ **賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う**（民法621条本文）。したがって、404号室の損傷がAの通常の使用収益によって生じた損耗に当たるときは、Bは、Aに対し、その損傷を原状に復するよう請求することができない。

- 2 ○ 肢1の解説参照。賃借人は、賃貸借が終了したときに、賃借物に生じた損傷を原状に復する義務を負うが、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、その義務を負わない（621条ただし書）。したがって、Bは、Aの責めに帰することができない404号室の損傷について、Aに対し、原状に復するよう請求することはできない。
- 3 ○ 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに附属させた物がある場合において、賃貸借が終了したときは、その附属させた物を収去する義務を負う。ただし、賃借物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については、その義務を負わない（622条、599条1項）。したがって、Aは、404号室に附属させた物を収去する義務を負わない。
- 4 × 「請求することができない」⇒「できる」
賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる（608条1項）。この請求権は、当該費用の支出後に賃貸借契約が終了して、賃貸人に賃借物を返還しても失われることはない。したがって、Aは、404号室をBに返還した後でも、Bに対し、404号室について支出したBの負担に属する必要費の償還を請求することができる。

〔問 18〕 正解 4

- 1 × 「表題部の変更登記」⇒「合体後の建物の表題登記及び合体前の建物の表題部の抹消登記」
2以上の建物が合体して1個の建物となった場合において、合体前の2以上の建物がいずれも所有権の登記がある建物であるときは、当該建物の所有権の登記名義人は、当該合体の日から1ヵ月以内に、合体後の建物についての建物の表題登記及び合体前の建物についての建物の表題部の登記の「抹消」を申請しなければならない（不動産登記法49条1項5号）。
- 2 × 「新たに取得した者」⇒「表題部所有者又は所有権の登記名義人」
建物の「区分」の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない（54条1項2号）。
- 3 × 「抵当権の登記名義人」⇒「表題部所有者又は所有権の登記名義人」
建物の分割の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない（54条1項1号）。
- 4 ○ 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる建物の「合併」の登記は、することができない（56条2号）。

〔問 19〕 正解 4

- 1 ○ 組合において、**権利変換計画について総会の議決**があったときは、組合は、当該議決があった日から**2ヵ月以内に**、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、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（建替え等円滑化法64条1項）。
- 2 ○ 施行者は、**権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地**（保留敷地を含む）につき、権利変換後の土地に関する権利について**必要な登記を申請**しなければならない（74条1項）。
- 3 ○ 施行者は、**権利変換計画の認可を申請しようとするときは**、権利変換計画について、あらかじめ、**組合にあっては総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意**を得、個人施行者にあっては施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む）について権利を有する者の同意を得なければならない（57条2項）。
- 4 × 「**権利変換期日後遅滞なく**」⇒「**権利変換期日までに**」
施行者は、次の①や②の者に対し、その補償として、**権利変換期日までに**、一定の基準によって算出した**補償金を支払わなければならない**（75条）。
 - ① 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、マンション建替え等円滑化法の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの。
 - ② 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、マンション建替え等円滑化法の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるもの。

〔問 20〕 正解 3

- 1 ○ **都市計画区域**については、都市計画に、当該**都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定める**（都市計画法6条の2第1項）。
- 2 ○ **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（8条2項）。しかし、**地区計画を定めることはできない**。

3 × 「医療施設」⇒「下水道」

市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び「下水道」を定める（13条1項11号）。

- 4 ○ 促進区域は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、主として関係権利者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要があると認められる土地の区域について定める（13条1項8号）。

〔問 21〕 正解 4

- 1 ○ 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる（建築基準法63条）。
- 2 ○ 高さ20mを超える建築物には、原則として有効に避雷設備を設けなければならない。ただし、周囲の状況によって安全上支障がない場合においては、この必要はない（33条）。
- 3 ○ 共同住宅の居室から地上に通ずる廊下、階段その他の通路（採光上有効に直接外気に開放された通路を除く）並びにこれらに類する建築物の部分で照明装置の設置を通常要する部分には、非常用の照明装置を設けなければならないが、共同住宅の住戸には非常用の照明装置を設ける必要はない（施行令126条の4第1号）。
- 4 × 「0.9m確保すればよい」⇒「1.5m以上を確保しなければならない」
敷地内には、屋外に設ける避難階段及び屋外への出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が1.5m（階数が3以下で延べ面積が200㎡未満の建築物の敷地内にあっては、0.9m）以上の通路を設けなければならない（128条）。本肢の建築物は延べ面積が200㎡以上なので、原則どおり、敷地内の通路の幅員は1.5m以上を確保しなければならない。

〔問 22〕 正解 4

- 1 ○ 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、厚生労働省令の定めるところにより、毎年1回以上定期的に、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（水道法34条の2第2項、施行規則56条1項）。

- 2 ○ 給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する水に異常を認めたときは、水質基準のうち必要な事項について検査を行わなければならない（水道法34条の2第1項、施行規則55条3号）。
- 3 ○ 供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知ったときは、直ちに給水を停止し、かつ、その水を使用することが危険である旨を関係者に周知させる措置を講ずる必要がある（水道法34条の2第1項、施行規則55条4号）。
- 4 × 「水道技術管理者1人を置かなければならない」⇒「置く必要はない」
簡易専用水道においては、水道の管理について技術上の業務を担当させるため、水道技術管理者1人を置く必要はない（水道法34条の4参照）。水道技術管理者1人を置かなければならないのは、「専用水道」である。

〔問 23〕 正解 4

- 1 ○ 収容人員（居住者）が50人以上の共同住宅の管理について権原を有する者は、防火管理者を定めたときは、遅滞なくその旨を所轄消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長）又は消防署長に届け出なければならない。これを解任したときも、同様である（消防法8条2項）。
- 2 ○ 消防計画は管理権原の及ぶ範囲について作成することが必要である。この場合において、管理について権原を有するものが複数存する防火対象物のときは、個々の管理権原者単位（すなわち選任された防火・防災管理者単位）で、消防計画を作成させる必要があるので、個々の消防計画に当該共同住宅の当該権原の範囲を定めなければならない（消防計画作成ガイドライン）。
- 3 ○ マンションの収容人員が50人以上で、延べ面積が500㎡以上の場合、甲種防火対象物に該当するので、甲種防火管理者の選任が必要となる（消防法施行令1条の2第3項1号ハ、3条1項1号・2号）。そして、市町村の消防署員で管理的又は監督的な職に1年以上あった者その他政令で定める者であって一定の地位にあるものは、甲種防火管理者に選任できる資格として認められている（3条1項1号）。

4 × 「明らかにしておかなければならない」⇒「明らかにする義務はない」

高さ31mを超える共同住宅において使用する防災対象物品について、当該防災対象物品若しくはその材料に**防災性能を与えるための処理をさせ**、又は防災性能を有するものである旨の表示若しくは指定表示が付されている生地その他の材料からカーテンその他の防災対象物品を作製させたときは、総務省令で定めるところにより、**その旨を明らかにしておかなければならない**（消防法8条の3第5項）。本肢の共同住宅は高さ31mを超えていないので、防災性能を与えるための処理をさせ、その旨を明らかにしておく義務はない。

〔問 24〕 正解 2

- 1 ○ 事務所、住宅、興行場、駐車場、遊園地等（警備業務対象施設という）における**盗難等の事故の発生を警戒し、防止する業務**であって、他人の需要に応じて行うものは、**警備業務に該当する**（警備業法2条1項1号）。
- 2 × 「**届出書を提出しなければならない**」⇒「**認定を受けなければならない**」
警備業を営もうとする者は、警備業を営んではならない者のいずれにも該当しないことについて、**都道府県公安委員会の認定を受けなければならない**（4条）。また、当該認定を受けようとする者は、その主たる営業所の所在地を管轄する公安委員会に、一定の事項を記載した**認定申請書を提出しなければならない**（5条1項）。
- 3 ○ 警備業者は、**自己の名義をもって、他人に警備業を営ませてはならない**（「**名義貸しの禁止**」13条）。この名義貸しの禁止の規定は、認定を受けていない者に名義を貸すことのみならず、**認定を受けている者に名義を貸すことをも禁じたものである**（警備業法等の解釈運用基準第11）。
- 4 ○ 警備業者は、警備業務を行おうとする都道府県の区域を管轄する公安委員会に当該警備業務を行うに当たって携帯しようとする**護身用具の種類、規格**その他内閣府令で定める事項を記載した**届出書を提出しなければならない**（警備業法17条2項）。

〔問 25〕 正解 2

1 適切

理事長が**専有部分の修繕の承認を行う**に当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士・建築設備の専門家等）の意見を聴く等により**専門家の協力を得ることを考慮する**。特に、**フローリング工事**の場合には、構造・工事の仕様・材料等により影響が異なるので、**専門家への確認が必要である**（標準管理規約17条関係コメント⑤）。

2 不適切 「管理組合の責任と負担」⇒「工事を発注した区分所有者の責任と負担」

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

3 適切

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

4 適切

区分所有者は、管理組合が共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る**改良工事**であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについて**速やかに実施できない場合**には、あらかじめ**理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる**（22条2項）。

〔問 26〕 正解 4

1 適切

総会の招集通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その**届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする**（標準管理規約43条2項）。したがって、現在専有部分に居住しているのが賃借人であっても、届出がない以上、当該組合員に対しては、その専有部分宛てに送付すれば足りる。

2 適切

区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下区分所有者等という）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる（67条1項）。また、区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が上記の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない（同2項）。

3 適切

組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、一親等の親族（本肢の組合員の子）は、組合員と同居をしていなくても代理人になることができる（46条5項1号）。

4 不適切 「承認を得ておかなければならない」⇒「通知しなければならない」

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。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（45条2項）。しかし、理事長の承認を得ておく必要はない。

〔問 27〕 正解 2

1 不適切 「開催することはできない」⇒「開催することができる」

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（標準管理規約53条1項）。したがって、理事の半数以上が出席すれば、理事長及び副理事長のいずれもが欠席したとしても、理事会は開催することができる。

2 適切

監事は、理事が不正な行為をしたと認める場合等には、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）。そして、当該報告のため監事は理事長に理事会の招集を請求できるが（同6項）、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）。

3 不適切 「理事全員の同意」⇒「理事の過半数の承諾」

区分所有者から敷地及び共用部分等の保存行為を行うことの承認申請があった場合の承認又は不承認について、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り決議をすることができる（53条2項）。

4 不適切 「理事の過半数」⇒「理事及び監事全員の同意」

緊急を要する場合には、理事長は、理事及び監事全員の同意を得て、5日間を下回らない範囲において、理事会の招集期間を短縮することができる（43条9項、52条4項）。

〔問 28〕 正解 2

ア 適切

理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する（標準管理規約35条2項）。したがって、組合員ではない配偶者は役員になることができない。

イ 適切

組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む）は、組合員と同居をしていなくても代理人になることができる（46条5項1号）。

ウ 不適切 「選任することができる」⇒「選任することはできない」

組合員が代理人により議決権を行使する場合において、その組合員の代理人となれるものは、①その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む）、②一親等の親族、③その組合員の住戸に同居する親族、④他の組合員である（46条5項1号～3号）。したがって、他の組合員の同居する配偶者は上記①～④のいずれにも該当せず、代理人に選任することはできない。

エ 不適切 「直接その配偶者に対して行うことはできない」⇒「行うことができる」

区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる（67条1項）。したがって、組合員の住戸に同居する配偶者がマンション内で共同生活の秩序を乱す行為を行った場合において、理事長は、是正等のため必要な勧告を直接その配偶者に対して「行うことができる」。

したがって、適切なものはア・イの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 29〕 正解 3

- 1 不適切 「選任することができます」⇒「選任することはできません」

理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する（標準管理規約35条2項）。また、会計担当理事は、理事会の決議により、理事のうちから選任する（同3項）。本肢の監事2人のうちの1人を新たに会計担当理事に選任することは、総会の決議により監事を解任した上で新たに理事に選任し、その後、理事会の決議で会計担当理事に選任する必要がある。したがって、理事会の決議により、監事2人のうちの1人を会計担当理事に選任することはできない。

- 2 不適切 「管理規約で定めることはできません」⇒「定めることもできます」

組合員である役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合には、組合員から補欠の役員を理事会の決議で選任することができる旨を、規約で定めることもできる（36条関係コメント④）。

- 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）。したがって、新役員が就任するまでの間、新役員の任期として予定されている期間になった後も、これまでの役員が引き続きその職務を行わなければならない。

- 4 不適切 「当然に役員としての地位を失います」⇒「役員としての地位を失いません」

外部の専門家として選任された役員は、専門家としての地位に着目して役員に選任されたものであるから、当該役員が役員に選任された後に組合員となった場合にまで、組合員でなくなれば当然に役員としての地位も失うとするのは相当でないので、役員としての地位を失わない（36条関係コメント③）。

〔問 30〕 正解 3

- 1 不適切 「議決権行使書は2通とも無効票」⇒「議決権行使者として届出がされている者の議決権行使書は有効」

住戸1戸が数人の共有に属する場合、共有者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない（標準管理規約46条2項・3項）。そして、議決権行使者として届出がされていない者の議決権行使書は無効となるが、届出がされている者の議決権行使書は有効として取り扱わなければならない。

- 2 不適切 「排除しなければなりません」⇒「算入しなければなりません」

組合員の有する総会での議決権行使は、議案に利害関係があったとしても認められる。したがって、議案に利害関係のあるマンション管理業者の役員でもある組合員から提出された議決権行使書も、当該議案の賛否の計算に「算入」しなければならない。

- 3 適切

複数の専有部分を有する組合員であっても、組合員総数（頭数）においては1人として賛否を計算しなければならない。

- 4 不適切 「無効票として取り扱うことになります」⇒「有効票として取り扱わなければならない」

組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる（46条4項）。この書面等による議決権行使について、総会の招集通知に添付した委任状及び議決権行使書を使用しなければならないという規定は存在しない。したがって、総会の招集通知に添付した委任状及び議決権行使書を使用しなかった場合でも、有効票として取り扱わなければならない。

〔問 31〕 正解 3

- 1 不適切 「団地総会の決議」⇒「棟総会の決議」

共同利益背反行為を行った区分所有者に対し、その行為の停止請求に係る訴訟を提起するとともに訴えを提起すべき者の選任をするときには、「棟総会の決議」が必要である（標準管理規約団地型72条2号）。

- 2 不適切 「団地総会の決議」⇒「棟総会の決議」

団地内の建物の一部が滅失した場合に、滅失した棟の共用部分の復旧をするときには、「棟総会の決議」が必要である（72条3号）。

3 適切

団地内の建物につき、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕を行う場合には、**団地総会の決議が必要である**（50条10号）。

4 不適切 「団地総会の決議」⇒「棟総会の決議」

建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩しをする場合には、「**棟総会の決議**」が必要である（72条6号）。

〔問 32〕 正解 2

1 適切

各店舗のシャッターについては、**営業用広告掲示場所としての用法が認められている**（標準管理規約複合用途別表4）。したがって、店舗部分の区分所有者は、店舗のシャッターに、その店舗の名称、電話番号その他営業に関する広告を掲示することができる。

2 不適切 「店舗の区分所有者」⇒「管理組合」

店舗のシャッター等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、**通常の使用に伴わないものであるため、「管理組合」がその責任と負担においてこれを行う**（21条関係コメント⑥）。

3 適切

店舗部分の区分所有者は、**店舗前面敷地について、営業用看板等の設置場所及び通路としての用法が認められている**（別表4）。

4 適切

規約で定めれば、店舗のシャッターについては**すべて専有部分とし、利用制限を付すことも可能である**（7条関係コメント④）。

〔問 33〕 正解 1

1 適切

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

- 2 不適切 「住宅部分の区分所有者の過半数の賛成を得る必要がある」⇒「必要はない」

特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ並びに全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の取崩しについては、総会の決議が必要である（52条10号）。しかし、住宅部分の区分所有者の過半数の賛成を得る「必要はない」。

- 3 不適切 「会計担当理事を少なくとも3人選任し」⇒「このような規定は存在しない」

管理組合には、会計担当理事を置くこととされているが、その員数は各マンションで定めることができ、「会計担当理事を少なくとも3人選任し、それぞれの部分の会計業務にあたらせるという規定」は存在しない（39条1項3号）。

- 4 不適切 「利害関係を有するかを確認する必要がある」⇒「必要はない」

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（69条1項）。しかし、請求者が、帳票類に関し利害関係を有するかを確認するとはされていない。

〔問 34〕 正解 3

貸借対照表上の正味財産は、資産の部から負債の部を引いたもの（正味財産＝資産－負債）であるから、発生主義に基づき適切な仕訳をした上で、計上した項目を比較して正味財産の増減を判断する。また、正味財産は、収支報告書における次期繰越収支差額と一致する。そして、資金の範囲とされた項目（現金預金・未収金・前払金・未払金・前受金）は、収支計算上、すべて資金（現金及び現金同等物）として扱われるため、資金の項目同士における対等額での取引については、収支（正味財産）の増減に反映されない。

- 1 不適切 「正味財産に増減は生じない」

令和3年3月に組合員Aから入金された令和3年4月分の管理費2万円は、翌期の収入であるため、3月時点においては、次の仕訳が行われる。

（単位：円）

（借 方）		（貸 方）	
現金預金	20,000	前受金	20,000

そうすると、資産である「現金預金」が「2万円増加」して貸借対照表の資産の部が2万円増加するが、同時に負債である「前受金」が「2万円増加」するため貸借対照表の負債の部も2万円増加する。

したがって、正味財産に増減は生じない。

2 不適切 「正味財産は8万円減少する」

令和3年3月に行った修繕工事に係る費用8万円については、令和3年4月に支払ったため、3月時点においては、次の仕訳が行われる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修繕費	80,000	未払金	80,000

そうすると、修繕費は費用であるから資産の増加は認められないが、負債である「未払金」が「8万円増加」するため貸借対照表の負債の部が8万円増加する。

したがって、正味財産は8万円減少している。

3 適切 「正味財産は3万円減少する」

令和3年3月に令和3年4月分も含めた2ヵ月分のリース料6万円（月3万円）を支払ったため、3月時点においては、次の仕訳が行われる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
リース料	30,000	現金預金	60,000
前払金	30,000		

そうすると、資産である「前払金」が「3万円増加」して貸借対照表の資産の部が3万円増加するが、同時に資産である「現金預金」が「6万円減少」するため、貸借対照表の負債の部は6万円増加する。

したがって、正味財産は3万円減少している。

4 不適切 「正味財産に増減は生じない」

令和元年度決算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、4万円が令和3年3月に入金されたため、3月時点においては、次の仕訳が行われる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現金預金	40,000	未収金	40,000

そうすると、資産である「現金預金」が「4万円増加」して貸借対照表の資産の部が4万円増加するが、同時に令和元年度決算において資産計上されていた「未収金」が「4万円減少」するため、貸借対照表の負債の部も4万円増加する。

したがって、正味財産に増減は生じない。

以上より、正解は3となる。

〔問 35〕 正解 2

1 適切

法人税法上の収益事業とは、販売業、製造業その他の政令で定める事業で、継続して事業場を設けて行われるものをいう（法人税法2条13号）。そして、その他の政令で定める事業には、不動産貸付業も含まれる（施行令5条5号）。

したがって、マンションの屋上を賃借して携帯電話基地局を設置した移動体通信事業者から管理組合が設置料収入を得ることは、収益事業の不動産貸付業に該当する。

2 不適切 「低い税率が適用されるわけではない」

法人でない管理組合は、法人税法上、法人格のない社團として公益法人と同様の取扱いがされる（法人税法2条8号、3条）。そして、法人税については、収益事業所得に対してのみ課税され、非収益事業所得は非課税である（同4条1項ただし書、7条）。

一方、管理組合法人は、法人でない管理組合より不利にならないように、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、公益法人とみなされる（区分所有法47条13項前段）。ただし、法人税法上、管理組合法人の収益事業所得に対する税率については、普通法人と同様に扱われる（同13項後段、法人税法66条）。

したがって、管理組合法人は、収益事業所得に対しては、普通法人と同様に課税されるため、法人でない管理組合よりも低い税率が適用されるわけではない。

3 適切

肢1の解説参照。法人税法上の収益事業とは、販売業、製造業その他の一定の事業（不動産貸付業も含む）で、継続して事業場を設けて行われるものをいい、駐車場業も収益事業に該当する。

そして、管理組合が駐車場の使用にあたって区分所有者と区分所有者以外の者とを分けずに広く募集し、両者に対する使用条件が同一とされる場合には、一般の駐車場業と同視できるため、駐車場使用料のすべてが収益事業に該当し、法人税の課税対象となる（「マンション管理組合が区分所有者以外の者への駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について」平成24年2月3日国住マ第43号）。

4 適切

消費税の納税義務者は、事業者（法人・個人事業者）とされており、法人格のない社団も法人とみなされる（消費税法3条）。そのため、法人でない管理組合及び管理組合法人は、事業者として納税義務者となる。

そして、基準期間（前々事業年度）における課税売上高が1,000万円を超える場合には、消費税の納税義務が生じる（9条）。ただし、基準期間における課税売上高が1,000万円以下であっても、特定期間（前事業年度開始の日以後6ヵ月間）における課税売上高が1,000万円を超える場合には、原則として、消費税の納税義務が生じるので（9条の2）、免除されない。

〔問 36〕 正解 4

1 適切

長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容・時期・概算の費用等に関して計画を定めるものである（長期修繕計画作成ガイドライン2章1節2三）。

2 適切

大規模修繕工事とは、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事（全面的な外壁塗装等を伴う工事）をいう（1章総則4第15号）。

3 適切

計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事をいう。そして、修繕工事には補修工事（経常的に行う補修工事を除く）が含まれる（1章総則4第13号・14号）。

4 不適切 「専有部分が含まれることはない」⇒「修繕工事が必要となる専有部分も含む」

単棟型のマンションの場合、長期修繕計画の対象は、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」）である（2章1節2一）。

〔問 37〕 正解 4

1 適切

CM（コンストラクションマネジメント）方式とは、専門家が発注者の立場に立って、発注・設計・施工の各段階におけるマネジメント業務を行うことで、全体を見通して効率的に工事を進める方式をいう（改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル1章1・5（2）1））。

2 適切

責任施工方式では、マンションの事情に精通した信頼できる施工会社がいる場合に採用されることがあり、初期の段階から施工性（工事中の仮設計画や工事実施手順等）に配慮した検討を行うことができることから、設計監理方式のような専門家の費用を必要としないというメリットがある（1章1・5（2）1））。

3 適切

建築基準法の規定により、一級建築士が設計を行う必要がある工事を行う場合においては、責任施工方式の場合でも、一級建築士である工事監理者を定める必要がある（1章1・5（7）3））。

4 不適切 「工事内容と費用内訳の関係が不明瞭となりやすい」⇒「明確になる」
設計監理方式は、工事内容・工事費の透明性の確保、責任所在の明確さなどの点で望ましい方式であるといえる（1章1・5（2）1））。

〔問 38〕 正解 1

ア 適切

コンクリート中の水分が蒸発することにより、乾燥収縮が生じ、この収縮による引張力がコンクリートが保有している引張強さを超えると、ひび割れが発生する原因となる。

イ 適切

コンクリートの中性化が進行することにより、コンクリート中の鉄筋が腐食すると、鉄筋の体積が膨張し、コンクリートのひび割れが発生する原因となる。

ウ 適切

ポップアウトとは、コンクリート内部の部分的な膨張圧により、コンクリートの表面部分が円錐状に剥離する現象をいう。

エ 不適切 「アルカリ骨材反応」⇒「空気中の炭酸ガスと化合」

エフロレッセンスとは、硬化したコンクリートの表面に出た白色の物質をいい、セメント中の石灰等が水に溶けて表面に染み出し、空気中の炭酸ガスと化合してできたものが主成分である。コンクリートのアルカリ骨材反応は、コンクリートのひび割れの原因である。

したがって、適切でないものは、エの一つであり、正解は肢1となる。

〔問 39〕 正解 3

1 適切

均等積立方式では、修繕資金需要に関係なく均等額の積立金を徴収するため、段階増額積立方式に比べ、多額の資金を管理する状況が生じる点に、留意が必要である（修繕積立金ガイドライン4（2））。

2 適切

段階増額積立方式では、将来の負担増を前提としており、計画どおりに増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する場合がある点に、留意が必要である（ガイドライン4（2））。

3 不適切 「安くなる傾向にある」⇒「増大する傾向にある」

超高層マンション（一般に20階以上）は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が「増大する」傾向にある（ガイドライン3（2）①）。

4 適切

近年の新築マンションでは、ステンレス管やプラスチック管等の腐食しにくい材料が使われており、それにより更生工事の必要性が低下し、取替え工事の実施時期も遅らせることができるようになっていることから、給排水管に関する修繕工事費は少なくて済むようになる傾向がある（ガイドライン5）。

〔問 40〕 正解 3

1 適切

直角駐車する平面駐車場において、普通自動車1台あたりの駐車スペースは、原則として幅2.3m×奥行5.0mとし、そのうち3割以上を幅2.5m×奥行き6.0mとする必要がある。

2 適切

エレベーターの出入口の有効な幅員について、品確法の性能評価基準における「高齢者等への配慮に関すること」では、80cm以上とされている。また、バリアフリー法による移動等円滑化基準においても、80cm以上とされている。

3 不適切 「20ルクス」⇒「50ルクス」

共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね「50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（防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針第3の2（4）イ）。

4 適切

屋上広場又は2階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない（建築基準法施行令126条1項）。

〔問 41〕 正解 4

1 適切

窓サッシを二重化すると、窓の熱貫流率が小さくなり、室内の温度を安定させることができる。

2 適切

居室の開口部の採光有効面積は、居室の開口部ごとの面積に「採光補正係数」を乗じて得た面積を合計して算定する（建築基準法施行令20条）。この採光補正係数は、当該開口部が設けられている方位にかかわらず同じである。

3 適切

ホルムアルデヒドを発散する建築材料を使用しない場合でも、家具からホルムアルデヒドが発散する可能性があるため、居室には、原則として換気設備の設置が必要である（建築基準法28条の2第3号、施行令20条の8）。

4 不適切 「面積が大きいほど高くなる」⇒「低くなる」

重量床衝撃音に対する遮音性能は、同じ厚さのコンクリート床の場合、梁によって囲まれた正方形の床版においては、面積が大きいほど「低く」なる。

〔問 42〕 正解 3

1 適切

片廊下型の住棟では、多くの住民が住戸の前を通ることになり、プライバシーの確保が難しいので、住戸のプライバシーに配慮し、共用廊下を住戸から離して設置したことは適切である。

2 適切

片廊下型の住棟において、採光に配慮し、居室数の多い大型住戸を端部に、居室数の少ない小型住戸を中間部に配置したことは適切である。

3 不適切 「直通階段を1つ設けた」⇒「2以上の直通階段を設けなければならない」

共同住宅の用途に供する階でその階における居室の床面積の合計が100㎡を超えるものについては、原則として、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない（建築基準法施行令121条1項5号）。本肢の共同住宅は各階の床面積の合計が250㎡であるから、2以上の直通階段が必要となる。

4 適切

共用ゴミ置き場は、防犯の観点から、道路からの見通しが確保できる場所に設けたことは適切である（防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針第3の2（12）イ）。

〔問 43〕 正解 1

1 不適切 「1/200」⇒「1/150」

敷地内に設置する排水横主管の管径が125mmの場合、円滑な排水ができるための最小勾配は「1/150」である。

2 適切

排水立て管の頂部の伸頂通気管と排水立て管の基部とを接続する通気立て管方式は、下層階で生じた正圧を逃がすことができる。

3 適切

ポンプ直送方式の受水槽に設置するオーバーフロー管とその排水を受ける排水管との間には、最小距離150mmの排水口空間を確保する。

4 適切

逆わんトラップは、洗濯機からの排水を受ける防水パンなどに設置する。

〔問 44〕 正解 2

1 適切

共同住宅では、地階を除く階数が7以上のもの又は地階を除く階数が5以上で、延べ面積が6,000㎡以上の場合に連結送水管を設置する必要がある（消防法施行令29条1項1号・2号）。

2 不適切 「設置する必要がある」⇒「設置する必要はない」

建物の駐車場の存する階（屋上部分を含み、駐車するすべての車両が同時に屋外に出ることができる構造の階を除く）における当該部分の床面積が、地階又は2階以上の階にあっては200㎡以上、1階にあっては500㎡以上、屋上部分にあっては300㎡以上のものには、泡消火設備等を設置する必要がある（13条1項）。本肢の駐車場は1階に設けられていて床面積が300㎡であるから、泡消火設備等の設置は不要である。

3 適切

閉鎖型スプリンクラー設備には、配管内を常時充水しておく湿式と空管にしておく乾式などがあり、一般に寒冷地では乾式が使用される。

4 適切

消防用設備等の総合点検は、1年に1回実施する必要がある（平成16年消防庁告示第9号第3）。

〔問 45〕 正解 2

1 適切

ロータンクを持たない直圧方式の大便器の最低必要圧力は、一般水栓の30kPaに比べて高い。

- 2 不適切 「ベントキャップを設置」⇒「ルーフドレンにストレーナーを設置」
屋上における雨水排水において、排水管への土砂、ゴミ、木の葉などの流入を防ぐには、ルーフドレンにストレーナーを設置する。ベントキャップは外壁に設置する給気や排気の開口部に取り付ける蓋で、雨水の浸入や虫の侵入を防ぐ構造になっている。
- 3 適切
自然冷媒ヒートポンプ式給湯器は、大気熱を吸収した冷媒（二酸化炭素）を圧縮し、高温の湯を作り貯湯できる機器である。
- 4 適切
小規模マンションで、各住戸の契約電力と共用部分の契約電力の総量が50kVA未満の場合には、原則として低圧引込みにより電気が供給される。

〔問 46〕 正解 2

- ア × 「登録を受けていないが、マンション管理士の名称使用ができる」⇒「登録を受けないと、名称使用はできない」
マンション管理士試験に合格しその資格を有する者は、マンション管理士となる資格を有するが、国土交通大臣（又は指定登録機関）の登録を受けないと、マンション管理士の名称を使用できない（マンション管理適正化法43条）。
- イ ○ マンション管理士試験に合格しその資格を有する者が禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過していなければ、マンション管理士の登録を受けることはできない（30条1項1号ただし書）。
- ウ × 「合格日から1年以内に登録申請を行わなければ、登録できない」⇒「登録は任意」
マンション管理士試験に合格しその資格を有する者がマンション管理士の登録を申請するか否かは、任意である。したがって、試験合格日から1年以内にマンション管理士の登録申請を行う義務はない（30条1項本文）。
- エ ○ マンション管理士は、5年ごとに、登録講習機関が行う講習を受けなければならない（41条、施行規則41条）。この受講義務は、マンションの管理事務に関して一定の実務経験があっても、免除されない。

したがって、正しいものはイ・エの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 47〕 正解 2

- ア × 「登録証の交付を受ける」⇒「登録証の更新を受ける手続ではない」
マンション管理士は、5年ごとに、登録講習機関が行う講習を受けなければならない（マンション管理適正化法41条、施行規則41条）。そして、当該講習の課程を修了した者は、当該登録講習機関から、修了証の交付を受けることができる（42条の4第5号）。登録証の更新を受けるという手続ではないので、「その修了証と引換えに新たな登録証の交付を受ける」とする本肢は誤りとなる。
- イ ○ マンション管理士の名称の使用停止を命ぜられた者が、当該停止を命ぜられた期間中に、マンション管理士の名称を使用したときは、30万円以下の罰金に処せられる（マンション管理適正化法109条1項2号）。
- ウ × 「登録証を提示しなければならない」⇒「登録証の提示義務はない」
マンション管理士は、管理組合の管理者等の相談に応じ、助言・指導その他の援助を行うに際し、登録証の提示義務はない（2条5号、31条参照）。したがって、当該管理者等から請求があったときでも、登録証を提示する必要はない。
- エ ○ マンション管理士が死亡し、又は失踪の宣告を受けた場合には、戸籍法に規定する届出義務者又は法定代理人は、遅滞なく、登録証を添え、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（施行規則31条1号）。

したがって、誤っているものはア・ウの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 48〕 正解 3

- ア ○ 管理業者は、管理組合との管理受託契約を締結するときに遅滞なく交付する書面に代えて、当該管理組合を構成する区分所有者等又は当該管理組合の管理者等の「承諾」を得た場合は、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できる（マンション管理適正化法72条6項）。
- イ ○ 管理業者が、管理組合との管理受託契約を更新する場合、従前の管理受託契約と比べ管理事務の内容及び実施方法の範囲を拡大し、管理事務費用の額を減額することは、従前の管理受託契約と同一の条件での更新に含まれる（72条2項、国総動第309号第一5（2））。

- ウ × 「説明会を開催」⇒「管理者等の設置・不設置にかかわらず、説明会は不要」
管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を**更新**しようとする場合、「**管理者等が不設置のとき**」は、あらかじめ、当該管理組合を構成する**区分所有者等全員**に対し、一定の場合を除き、重要事項を記載した**書面を交付**しなければならないが、説明・説明会は**不要**である（72条2項）。これに対し、「**管理者等が設置されているとき**」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が、説明会は**不要**である（72条2項・3項）。いずれのときでも、説明会は不要である。
- エ ○ 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（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。

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。

〔問 49〕 正解 2

- ア ○ 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 ○ 管理業者は、**管理者等が不設置**の管理組合で、**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）。

ウ × 「当月末日に」⇒「翌月末日に」

管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた管理組合のその月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、「翌月」末日に、当該書面を当該管理組合の管理者等に交付しなければならない（87条5項）。

エ × 「管理業者が一時的に預貯金として管理…管理組合等又は管理業者を名義人」⇒「管理業者が管理するものではなく、管理組合等を名義人」

「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、保管口座とは、管理業者が一時的に預貯金として管理する口座ではなく、管理業者を名義人にはできない。

したがって、誤っているものはウ・エの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 50〕 正解 2

1 × 「助言・指導等を行うことはできない」⇒「できる」

マンション管理士は、一定の登録を受け、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）。「マンション管理士が甲マンションの区分所有者である場合に、マンション管理士として甲マンション管理組合に対し、助言・指導等を行うことはできない」とする制限はない。

- 2 ○ 国土交通大臣は、マンション管理士の登録をしたときは、申請者に一定事項を記載した登録証を交付する（31条）。この登録証の携帯までは要求されていないので、登録証を紛失した場合、マンション管理士の名称を使用できないとする規定はない。したがって、マンション管理士がその登録証を亡失し、国土交通大臣（又は指定登録機関）に再交付を申請している期間中であっても、マンション管理士の名称を使用し、甲マンションの区分所有者からの個別の相談について助言・指導を行うことができる。

- 3 × 「金銭的損害がなければ、登録の取消しや名称の使用停止処分を受けることはない」⇒「金銭的損害の有無にかかわらず、処分を受けることがある」

国土交通大臣は、マンション管理士が**秘密保持義務**（42条）等の規定に違反したときは、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**名称の使用停止を命ずることができる**（33条2項）。マンション管理士が、甲マンションの区分所有者Aの秘密を漏らした場合、このAに金銭的損害が生じていなくても、登録の取消しや名称の使用停止処分を受けることがある。

- 4 × 「マンション管理士は、ある業務を終了するまで他の新たな依頼を受けることはできない」⇒「このような定めはない」

マンション管理士は、甲マンションの区分所有者Aからの個別の相談について**助言・指導を行っている場合でも、その業務の終了如何にかかわらず、甲マンションの他の区分所有者からも新たな依頼を受けることができる**（2条5号参照）。