

管理業務主任者試験

令和4年度（2022年度）

本試験解答・解説

TAC

無断複製・無断転載等を禁じます。

令和 4 年度 管理業務主任者試験問題

令和 4 年12月 4 日

注意事項

- 1 問題は、1 ページから36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4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） （令和3年9月 改訂） 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
（国土交通省策定 平成23年4月） （令和3年9月 改訂） マンションの修繕積立金に関するガイドライン	修繕積立金ガイドライン
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、問題文中に特に断りがない場合には、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】 委任契約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 受任者は、委任が終了した後に、遅滞なくその経過及び結果を報告すればよく、委任者の請求があっても委任事務の処理の状況を報告する義務はない。
- 2 受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。
- 3 委任者は、受任者に不利な時期には、委任契約を解除することができない。
- 4 受任者が報酬を受けべき場合、履行の途中で委任が終了したときには、受任者は、委任者に対し、既にした履行の割合に応じた報酬についても請求することはできない。

【問 2】 時効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 消滅時効が完成し、時効が援用されて権利が消滅すると、その権利は最初からなかったものとされる。
- 2 時効の利益は、時効完成後には放棄することができない。
- 3 債権者が、債務者に対して金銭の支払を求めて訴えを提起した場合に、確定判決によって権利が確定したときは、時効が更新される。
- 4 地上権や地役権についても、時効による権利の取得が認められる。

【問 3】 マンションの管理組合 A が、施工会社 B との間で締結したリフォーム工事の請負契約に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、適切なものはいくつあるか。

ア A は、B との別段の合意がない限り、B に対し、仕事に着手した時に報酬の全額を支払わなければならない。

イ A は、仕事が完成した後でも、B に生じた損害を賠償して請負契約を解除することができる。

ウ B の行ったリフォーム工事に契約不適合がある場合、A は、その不適合を知った時から 1 年以内にその旨を B に対して通知しなければ、履行の追完の請求をすることができない。

エ 請負契約が仕事の完成前に解除された場合であっても、B が既にしたリフォーム工事によって A が利益を受けるときは、B は、A が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 4】 甲土地を所有するAが、B銀行から融資を受けるに当たり、甲土地にBのために抵当権を設定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。ただし、甲土地には、Bの抵当権以外の担保権は設定されていないものとする。

- 1 抵当権設定当時、甲土地上にA所有の建物があった場合には、当該抵当権の効力は当該建物にも及ぶ。
- 2 抵当権設定当時、甲土地が更地であった場合、当該抵当権の実行手続により買い受けたCから甲土地の明渡しが求められたときには、Aは、その請求に応じなければならない。
- 3 抵当権の設定行為において別段の合意がない限り、被担保債権の利息は当該抵当権によって担保されない。
- 4 Bの抵当権は、Aに対しては、被担保債権が存在していても、時効によって消滅する。

【問 5】 Aが死亡した場合における相続に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、不適切なものはいくつあるか。

- ア Aの子Bが相続放棄をした場合は、Bの子でAの直系卑属であるCが、Bに代わって相続人となる。
- イ Aの子Dに相続欠格事由が存在する場合は、Dの子でAの直系卑属であるEが、Dに代わって相続人となる。
- ウ Aの遺言によりAの子Fが廃除されていた場合は、Fの子でAの直系卑属であるGが、Fに代わって相続人となる。
- エ Aの子HがAより前に死亡し、さらにHの子でAの直系卑属であるIもAより前に死亡していた場合は、Iの子でAの直系卑属であるJが相続人となる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 6】 標準管理委託契約書「別表第1 事務管理業務」に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、年に一度、管理組合の組合員の管理費等の滞納状況を、当該管理組合に報告する。
- 2 マンション管理業者は、長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況等を把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合は、本契約の一部として追加・変更することで対応する。
- 3 マンション管理業者は、管理組合の要求に基づいて、自己の名をもって総会議事録を作成し、組合員等に交付する。
- 4 マンション管理業者は、管理対象部分に係る各種の点検、検査等の結果を管理組合に報告するとともに、改善等の必要がある事項については、具体的な方策を当該管理組合に助言する。

【問 7】 標準管理委託契約書に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 標準管理委託契約書は、管理組合が管理事務をマンション管理業者に委託する場合を想定しており、警備業法に定める警備業務、消防法に定める防火管理者が行う業務は、管理事務に含まれない。
- 2 マンション管理業者の管理対象部分は敷地及び共用部分等であるが、専有部分の設備であっても、管理組合が管理を行うとされている場合において、管理組合から依頼があるときには、契約内容にこれを含めることも可能である。
- 3 管理事務室は、管理組合がマンション管理業者に管理事務を行わせるため、有償で使用させるものとしている。
- 4 組合員が滞納した管理費等の督促については、弁護士法第72条の規定を踏まえ、債権回収はあくまで管理組合が行うものであることに留意し、マンション管理業者の協力について、事前に協議が整っている場合は、協力内容、費用の負担等に関し、具体的に規定するものとする。

【問 8】 標準管理委託契約書「別表第2 管理員業務」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 受付等の業務には、宅配物の預かり、引渡し、利害関係人に対する管理規約等の閲覧が含まれる。
- 2 点検業務には、建物の外観目視点検、無断駐車等の確認が含まれる。
- 3 立会業務には、災害、事故等の処理の立会い、そのための専有部分の鍵の保管が含まれる。
- 4 報告連絡業務には、立会結果等の報告、事故等発生時の連絡が含まれる。

【問 9】 管理費の滞納に関する次の記述のうち、民法及び民事訴訟法によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合が、管理費の滞納者に対し、滞納管理費の支払を内容証明郵便で請求した後、その時から6箇月を経過するまでの間に、再度、滞納管理費の支払を内容証明郵便で請求すれば、あらためて時効の完成猶予の効力が生じる。
- 2 管理費を滞納している区分所有者が死亡した場合、遺産分割によって当該マンションを相続した相続人が滞納債務を承継し、他の相続人は滞納債務を承継しない。
- 3 管理費の滞納者が、滞納額25万円の一部であることを明示し、管理組合に対し5万円を支払った場合には、残りの20万円については、時効の更新の効力を有する。
- 4 管理費の滞納者が行方不明になった場合には、管理組合は、当該滞納者に対し、滞納管理費の支払についての訴えを提起することができない。

【問 10】 管理組合 A が、区分所有者 B に対して滞納管理費の支払を請求するために民事訴訟法上の「少額訴訟」を利用する場合に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

ア A 又は B が、当該少額訴訟の終局判決に対して不服があるときは、管轄の地方裁判所に控訴することができる。

イ B は、訴訟が係属している間であれば、いつでも、当該少額訴訟を通常の訴訟手続に移行させる旨の申述をすることができる。

ウ B が滞納している管理費の総額が 70 万円である場合に、A は、訴訟の目的の価額を 60 万円として少額訴訟を利用することができる。

エ B は、当該少額訴訟において反訴を提起することはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 11】 管理費の滞納に対する法的手続等に関する次の記述のうち、最も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、不可抗力により、管理費を支払うことができないときは、債務不履行に係る遅延損害金の賠償については、不可抗力をもって抗弁とすることができる。
- 2 管理費を滞納している区分所有者からその区分所有するマンションを購入した買主は、売主の滞納管理費債務を承継するが、当該債務に係る遅延損害金の債務は承継しない。
- 3 管理組合は、管理費を滞納している区分所有者に対する訴訟の目的の価額が 140 万円を超えない場合は、簡易裁判所に訴えを提起することができる。
- 4 管理組合が、管理費を滞納している区分所有者に対し、滞納管理費の支払を普通郵便により催告しても、時効の完成猶予の効力は生じない。

【問 12】 管理組合の監事に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 監事は、いつでも、理事及び管理組合の職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について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。
- 3 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 4 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるときは、直ちに、理事会を招集することができる。

【問 13】 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、最も不適切なものはどれか。

- 1 理事長は、管理組合の会計年度の開始後、通常総会において収支予算案の承認を得るまでの間に、通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、通常総会において収支予算案の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものについては、理事会の承認を得て支出を行うことができ、当該支出は収支予算案による支出とみなされる。
- 2 駐車場使用料収入は、当該駐車場の管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。
- 3 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。
- 4 管理組合の会計処理に関する細則の変更は、総会の特別多数決議を経なければならない。

【問 14】 以下の表アは、甲管理組合の令和4年3月末日の決算において作成された一般（管理費）会計に係る未完了の貸借対照表（勘定式）である。表アを完成させるために、表ア中の（A）及び（B）に入る科目と金額の組合せとして最も適切なものは、表イの1～4のうちどれか。

一般（管理費）会計貸借対照表

令和4年3月31日現在

表ア

（単位：円）

資産の部		負債・繰越金の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
現金預金	1,000,000	未払金	300,000
(A)		預り金	200,000
		(B)	1,500,000
未収入金	500,000		
什器及び備品	500,000		
資産の部合計	2,100,000	負債・繰越金の部合計	2,100,000

表イ

（単位：円）

	A 資産の部		B 負債・繰越金の部	
	科 目	金 額	科 目	金 額
1	仮払金	200,000	仮受金	200,000
2	仮受金	200,000	仮払金	200,000
3	仮受金	100,000	仮払金	100,000
4	仮払金	100,000	仮受金	100,000

【問 15】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和4年3月分の仕訳として、最も適切なものはどれか。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4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4年2月以前分

管理費収入	250,000円		
修繕積立金収入	70,000円		
駐車場使用料収入	10,000円		
専用庭使用料収入	3,000円	計	333,000円

② 令和4年3月分

管理費収入	350,000円		
修繕積立金収入	100,000円		
駐車場使用料収入	20,000円		
専用庭使用料収入	6,000円	計	476,000円

③ 令和4年4月以降分

管理費収入	2,600,000円		
修繕積立金収入	750,000円		
駐車場使用料収入	70,000円		
専用庭使用料収入	15,000円	計	3,435,000円
		合 計	4,244,000円

(単位：円)

1	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 4,244,000	未収入金 333,000
		管理費収入 2,950,000
		修繕積立金収入 850,000
		駐車場使用料収入 90,000
		専用庭使用料収入 21,000
2	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 4,244,000	管理費収入 3,200,000
		修繕積立金収入 920,000
		駐車場使用料収入 100,000
		専用庭使用料収入 24,000
3	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 4,244,000	管理費収入 600,000
		修繕積立金収入 170,000
		駐車場使用料収入 30,000
		専用庭使用料収入 9,000
		前受金 3,435,000
4	(借 方)	(貸 方)
	普通預金 4,244,000	未収入金 333,000
		管理費収入 350,000
		修繕積立金収入 100,000
		駐車場使用料収入 20,000
		専用庭使用料収入 6,000
		前受金 3,435,000

【問 16】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和4年3月分の仕訳として、最も適切なものはどれか。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4年1月に防犯カメラ更新工事をA社に3,500,000円で発注し、令和4年2月末日に更新が完了した。その代金は令和4年3月15日に普通預金から支払った。
- ② 給水ポンプに係る機器が故障したので、その修理を令和4年3月5日にB社に450,000円で発注した。令和4年3月10日にB社から完了報告があり、その代金は令和4年4月20日に普通預金から支払う予定である。
- ③ 6年周期で実施される避難階段の錆びど錆止め塗布について、令和4年3月15日にC社に1,000,000円で発注し、錆止め塗布は令和4年4月15日から20日の間に実施し、その工事代金は完了月の月末に支払う契約となっている。

(単位：円)

1	(借 方)	(貸 方)
	修繕費 1,450,000	未払金 1,450,000
	未払金 3,500,000	普通預金 3,500,000
2	(借 方)	(貸 方)
	修繕費 3,950,000	普通預金 3,950,000
3	(借 方)	(貸 方)
	未払金 3,500,000	普通預金 3,500,000
	修繕費 450,000	未払金 450,000
4	(借 方)	(貸 方)
	器具備品 3,500,000	普通預金 3,500,000
	修繕費 450,000	未払金 450,000

【問 17】 建築基準法第2条及び同法施行令第1条の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 「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）などをいい、建築設備を含まない。
- 2 「敷地」とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。
- 3 「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部分を除く。
- 4 「大規模の修繕」とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。

【問 18】 消防法第9条の2に規定する住宅用防災機器である住宅用防災警報器に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 住宅用防災警報器とは、住宅における火災の発生を未然に又は早期に感知して報知する警報器をいう。
- 2 消防法の規定により住宅用防災警報器を設置する必要がある場合には、その住宅用防災警報器は、天井又は壁の屋内に面する部分に設置しなければならない。
- 3 住宅用防災警報器は、市町村の火災予防条例による別段の定めがある場合を除き、台所にのみ設置すればよい。
- 4 住宅の関係者には、住宅用防災警報器を設置する義務に加えて、適切に維持する義務が課せられている。

【問 19】 竣工後25年の時点で、コア採取によりコンクリートの中性化深さを測定したところ20mmであった場合に、この中性化が、かぶり厚さ40mmの鉄筋に到達するまで、竣工後25年時点から要する年数として、最も適切なものはどれか。

- 1 中性化深さは経過年数（ t ）に比例するので、鉄筋に到達するまで約25年かかる。
- 2 中性化深さは経過年数の二乗（ t^2 ）に比例するので、鉄筋に到達するまで約10年かかる。
- 3 中性化深さは経過年数の平方根（ $\sqrt{t}$ ）に比例するので、鉄筋に到達するまで約75年かかる。
- 4 中性化深さは経過年数の立方根（ $\sqrt[3]{t}$ ）に比例するので、鉄筋に到達するまで約175年かかる。

【問 20】 コンクリートのひび割れの補修に関する次の記述のうち、「コンクリートのひび割れ調査、補修・補強指針2013」（公益社団法人 日本コンクリート工学会）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 外気温の変動による挙動が小さいひび割れ幅0.1mmの補修に、ポリマーセメントペーストによるひび割れ被覆工法を適用した。
- 2 外気温の変動による挙動が小さいひび割れ幅0.5mmの補修に、アクリル樹脂系注入材による注入工法を適用した。
- 3 外気温の変動による挙動が大きいひび割れ幅0.5mmの補修に、ポリマーセメントペーストによる注入工法を適用した。
- 4 外気温の変動による挙動が大きいひび割れ幅1.0mmの補修に、可撓性エポキシ樹脂による^{じゅうてん}充填工法を適用した。

【問 21】 マンションの塗装部分の汚れや付着物の除去方法に関する次の記述のうち、「建築保全標準・同解説 JAMS 4-R C 補修・改修設計規準」（一般社団法人 日本建築学会）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 塵埃^{じんあい}については、ブラシを用いて水洗いした。
- 2 カビについては、ワイヤブラシでかき落とした後に、水洗いした。
- 3 油脂類については、中性洗剤洗いをした後に、水洗いした。
- 4 鉄錆^{てつさび}については、ディスクグラインダーを用いて除去した後に、水洗いした。

【問 22】 住戸セントラル給湯方式の熱源機器及び配管に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 自然冷媒ヒートポンプ給湯機とは、貯湯タンクを設ける必要がなく、冷媒として二酸化炭素を用い水を昇温させた後、湯を直接、必要箇所へ供給できる給湯機である。
- 2 潜熱回収型ガス給湯機とは、燃焼ガス排気部に給水管を導き、燃焼時に熱交換して昇温してから、燃焼部へ水を送り再加熱するものである。
- 3 さや管ヘッダ式配管工法とは、住戸の入口近くにヘッダを設置し、床下などに各衛生器具と一対一で対応させたさや管を敷設しておき、後からさや管内に樹脂管を通管して配管する工法である。
- 4 ガス給湯機的能力表示における1号とは、毎分流量1ℓの水の温度を25℃上昇させる能力をいう。

【問 23】 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 全熱交換型の換気は、「第1種換気方式」である。
- 2 建築基準法によれば、居室には、政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合を除いて、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20分の1以上としなければならない。
- 3 換気効率の指標の一つである「空気齢」は、その数値が小さいほど、その地点に供給される空気が汚染されている可能性が高い。
- 4 建築基準法によれば、建築物の調理室等で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。

【問 24】 エレベーターに関する次の記述のうち、建築基準法によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 地震時等管制運転装置とは、地震等の加速度を検知して、自動的に、かごを昇降路の出入口の戸の位置に停止させ、かつ、当該かごの出入口の戸及び昇降路の出入口の戸を開き、又はかご内の人がこれらの戸を開くことができることとする安全装置をいう。
- 2 乗用エレベーターには、駆動装置又は制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口の戸が閉じる前にかごが昇降したときなどに、自動的にかごを制止する安全装置を設けなければならない。
- 3 火災時などの災害時に消防隊が人の救助活動及び消火活動に利用するための非常用エレベーターは、高さ40mを超える建築物に設置が義務付けられている。
- 4 非常用エレベーターの乗降ロビーの床面積は、非常用エレベーター1基について10㎡以上としなければならない。

【問 25】 長期修繕計画の作成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 長期修繕計画の対象の範囲は、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。）である。
- 2 計画期間の設定の際は、新築マンションの場合は30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする必要があり、既存マンションの場合は20年以上の期間とする必要がある。
- 3 推定修繕工事費の算定における単価の設定の際は、新築マンション、既存マンションのどちらの場合であっても、修繕工事特有の施工条件等を考慮する。
- 4 長期修繕計画は、計画的に見直す必要があり、また、その際には、併せて、修繕積立金の額も見直す必要がある。

【問 26】 次の長期修繕計画作成ガイドライン本文のうち、「はじめに（２）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同コメントの必要性及び位置づけ②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同コメントの必要性」の（ア）～（ウ）に入る語句の組合せとして、最も適切なものはどれか。

建物等の劣化に対して適時適切に修繕工事等を行うために作成する長期修繕計画は、

- i 計画期間
- ii 推定修繕工事項目
- iii （ア）
- iv 推定修繕工事費
- v 収支計画

を含んだもので作成し、これに基づいて

- vi （イ）

の算出を行います。

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同コメントは、長期修繕計画の標準的な様式を示し、長期修繕計画を作成・見直しするための基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用しての作成方法を示すことで、計画の内容及び修繕積立金額の設定等について（ウ）で合意形成を行いやすくするために作成したものです。

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	修繕周期	修繕積立金の額	区分所有者間
2	修繕周期	見直し期間	理事会
3	推定修繕施工者	修繕積立金の額	理事会
4	推定修繕施工者	見直し期間	区分所有者間

【問 27】 長期修繕計画の作成における管理組合の役割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、適切なものはいくつあるか。

- ア 管理組合は、分譲会社から交付された設計図書、数量計算書等のほか、計画修繕工事の設計図書、点検報告書等の修繕等の履歴情報を整理し、区分所有者等の求めがあれば閲覧できる状態で保管することが必要である。
- イ 管理組合は、長期修繕計画の見直しに当たっては、必要に応じて専門委員会を設置するなど、検討を行うために管理組合内の体制を整えることが必要である。
- ウ 管理組合は、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に当たって、総会の開催に先立ち説明会等を開催し、その内容を区分所有者に説明するとともに、長期修繕計画について総会で決議することが必要である。
- エ 管理組合は、長期修繕計画を管理規約等と併せて、区分所有者等から求めがあれば閲覧できるように保管することが必要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 28】 修繕積立金の額の目安を確認する場合に、長期修繕計画の計画期間（以下、本問において「計画期間」という。）全体における修繕積立金の専有面積当たりの月額単価の算出方法の式として、修繕積立金ガイドラインによれば、最も適切なものはどれか。ただし、機械式駐車場に係る修繕積立金は考慮しないものとする。

- a：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）
- b：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
- c：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）
- d：マンションの建築延床面積（㎡）
- e：マンションの総専有床面積（㎡）
- f：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）
- g：計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

- 1 $g = (a + b) \div d \div f$
- 2 $g = (a + b) \div e \div f$
- 3 $g = (a + b + c) \div d \div f$
- 4 $g = (a + b + c) \div e \div f$

【問 29】 マンションの管理規約の定めに関する次の記述のうち、区分所有法によれば、不適切なものはいくつあるか。

- ア 管理組合法人の理事の任期を1年と定めること
- イ 共用部分の管理に関する事項を議事とする総会が成立する定足数を組合員総数の3分の2以上と定めること
- ウ 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、組合員総数の過半数及び議決権総数の4分の3以上の多数による集会の決議で決すると定めること
- エ マンションの価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の共用部分の復旧は、組合員総数及び議決権総数の各過半数の賛成による集会の決議で決すると定めること

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 30】 次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、修繕積立金を取り崩して充当することができるものとして最も適切なものはどれか。

- 1 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に要する経費に充当する場合
- 2 共用部分の階段のすべり止めに数箇所の剥離^{はくり}が生じたため、その補修費に充当する場合
- 3 共用部分に係る火災保険料に充当する場合
- 4 WEB会議システムを用いて理事会を開催するため、パソコン数台を購入する費用に充当する場合

【問 31】 理事会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 会計担当理事の会計担当の職を解くことは、出席理事の過半数により決することができる。
- イ WEB会議システムを用いて理事会を開催する場合は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や細則において定めなければならない。
- ウ 理事会の議事録については、議長及び議長の指名する2名の理事会に出席した理事がこれに署名しなければならない。
- エ 総会提出議案である収支予算案は、理事の過半数の承諾があるときは、電磁的方法により決議することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 32】 マンション管理組合総会での議決権行使に関する議長の取扱いについての次の記述のうち、民法、標準管理規約（単棟型）、標準管理規約（団地型）及び標準管理規約（複合用途型）によれば、不適切なものはいくつあるか。

- ア 2 住戸を有する区分所有者が、同一議案について 1 住戸の議決権は反対し、他の 1 住戸の議決権は賛成する議決権行使書を提出したので、それらの議決権行使を認めた。
- イ 団地総会において、当該団地 1 号棟の組合員 A が当該団地 5 号棟の組合員 B を代理人とする委任状を提出したので、B による A の議決権行使を認めた。
- ウ 全ての議案に「反対」の記載があり、当該区分所有者の署名はなされているが、押印がないため有効な議決権行使書として認めなかった。
- エ 店舗の営業制限が議題になっているため、当該店舗区分所有者からの委任状を提出した弁護士に、弁護士であることを理由に議決権行使を認めた。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 33】 専有部分にある設備の管理に関し、理事長から次のア～エの順で説明があった。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 そもそも、専有部分に係る配管の取替えに要する費用については、各区分所有者が実費に応じて負担するのが原則です。

イ ただし、専有部分に係る配管のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、専有部分に係る配管を含めて管理組合が管理を行うことができます。

ウ その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについても記載することで、共用部分と一体的な専有部分の配管の取替工事を行うことができます。

エ そして、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定することで、修繕積立金を取り崩して専有部分の工事費用に充てることができます。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 34】 マンションの規約の保管に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 区分所有者全員で構成する団体に管理者が選任されている場合には、規約は、管理者が保管しなければならない。
- 2 区分所有者全員で構成する団体に管理者がいない場合には、区分所有者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。
- 3 規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。
- 4 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

【問 35】 借地上のマンションに関する次の記述のうち、民法及び区分所有法によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 土地所有者と各区分所有者との間で締結された借地契約相互の関係は、一つの借地契約を準共有する関係にある。
- 2 区分所有者の一人に借地料の不払いが生じた場合には、土地所有者は、当該区分所有者の借地料を他の区分所有者に請求することができる。
- 3 区分所有者の一人が借地契約を解除された場合には、当該区分所有者は、敷地利用権を有しない区分所有者となる。
- 4 敷地利用権を有しない区分所有者は、土地所有者に対して当該区分所有権を時価で買い取るように請求することができる。

【問 36】 集会及び集会招集通知に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 規約には集会の招集の通知を少なくとも会日の2週間前までに発すると定めていたが、集会の会議の目的たる事項が理事会でとまらなかったため、集会の開催日時及び場所を会日の2週間前に通知し、その1週間後に会議の目的たる事項が記載された招集の通知を発した。
- 2 集会招集通知で示していなかった会議の目的たる事項について、出席した区分所有者から決議を求められたが、規約に別段の定めがなかったので議事とすることを認めなかった。
- 3 集会の招集通知手続は、あらかじめ各区分所有者の日程や会議の目的たる事項についての熟慮期間を確保するものであるから、区分所有者全員の同意があっても、当該手続を省略することはできない。
- 4 一部の区分所有者による集会招集権の濫用を防ぐため、規約を変更して、集会の招集を請求できる者の定数を区分所有者及び議決権の各4分の1以上にすることは可能である。

【問 37】 滞納管理費が一部弁済された場合の充当順序を判断する要素である次のア～オについて、民法の規定によれば、優先順位の高い順に並べたものとして、最も適切なものはどれか。

ア 規約の定めによる充当順序

イ 管理組合が滞納組合員に対する意思表示により指定した充当順序（滞納組合員から直ちに異議を意思表示しなかった場合）

ウ 滞納組合員が管理組合に対する意思表示により指定した充当順序

エ 滞納組合員の利益の多い順序

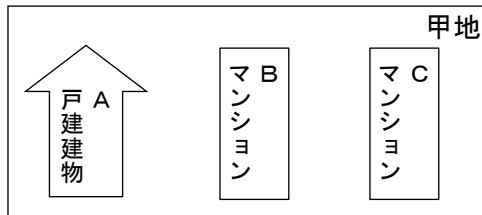
オ 弁済期の先後

充当順序

	第一順位	第二順位	第三順位	第四順位	第五順位
1	ア	ウ	イ	エ	オ
2	イ	オ	ア	ウ	エ
3	ウ	イ	エ	ア	オ
4	オ	ウ	ア	イ	エ

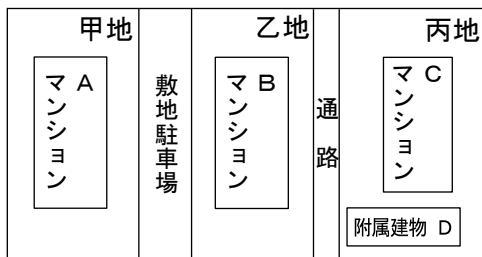
【問 38】 団地関係に関する次の図についての各記述のうち、区分所有法によれば、最も不適切なものはどれか。

1



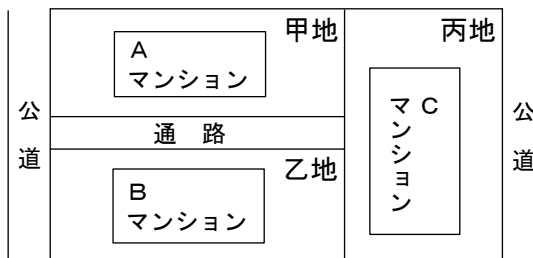
Aの建物所有者とBの建物所有者とCの建物所有者が甲地を共有している場合には、甲地を目的とするAとBとCの団地関係が成立する。

2



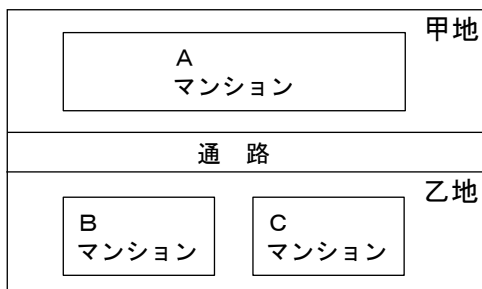
Aの建物所有者とBの建物所有者が敷地駐車場を共有し、Aの建物所有者とBの建物所有者とCの建物所有者がDと通路を共有している場合には、Dと通路を目的としたAとBとCの団地関係と、敷地駐車場を目的としたAとBの団地関係が、重疊的に成立する。

3



Aの建物所有者とBの建物所有者が通路を共有している場合でも、規約で定めれば、甲地と乙地と丙地を団地共用部分とするAとBとCの団地関係が成立する。

4



Aの建物所有者が甲地を単独所有し、Bの建物所有者とCの建物所有者が乙地を共有し、Aの建物所有者とBの建物所有者とCの建物所有者が通路を共有し、AとB、AとCの往来に利用されている場合には、通路を目的としたAとBとCの団地関係と、乙地を目的としたBとCの団地関係が、重疊的に成立する。

【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 区分所有者の団体のみが共用部分から生ずる利益を収取する旨を集会で決議し、又は規約で定めた場合には、各区分所有者は、その持分割合に相当する利益についての返還を請求することはできない。
- イ 区分所有者の集会で複数の理事を選任し、理事長は理事会で理事の互選で選任する旨を規約で定めた場合には、理事の職は維持しつつ、理事長の職を解くことについて、理事会の決議で決することができる。
- ウ 建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者を含む建物利用者、隣人、通行人等に対する関係でも、当該建物の建物としての基本的な安全性が欠けることのないように配慮すべき注意義務を負う。
- エ 管理組合の業務を分担することが一般的に困難な不在組合員に対し一定の金銭負担を求めることは、規約の変更に必要性及び合理性があり、不在組合員の受ける不利益の程度を比較衡量して一定の金銭負担に相当性のある場合には、受忍限度を超えるとまではいうことはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 40】 新築の分譲マンションの売買契約における売主の担保責任に関する次の記述のうち、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、本問において「品確法」という。）によれば、最も不適切なものはどれか。ただし、当該マンションは、品確法上の新築住宅に該当するものとする。

- 1 当該マンションの構造耐力上主要な部分等の瑕疵^{かし}については、売主とは別の建築請負会社が建築したものである場合、当該売主が瑕疵担保責任を負う期間は、当該売主がその建築請負会社から引渡しを受けた時から10年間とされる。
- 2 買主が購入後1年以内に当該マンションを第三者に転売した場合に、その第三者（転得者）は、当初の買主（転売者）が引渡しを受けた時から10年以内であれば、元の売主に対して直接に瑕疵担保責任を当然に追及することができる。
- 3 当該マンションの買主は、売主に対し、瑕疵の修補請求はできるが、損害賠償請求はできない旨の特約は、買主がそれを容認したとしても無効である。
- 4 当該マンションが建設工事の完了の日から起算して1年を経過して初めて分譲された場合には、品確法上の担保責任は問えない。

【問 41】 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「マンション」とは、同法第2条第1項第1号に規定するものとする。

- 1 非法人の管理組合において、マンションの管理者又は区分所有者集会で指定された区分所有者は、特定行政庁に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。
- 2 特定行政庁が行う除却の必要性に係る認定は、外壁等が剥離^{はくり}し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれに対する安全性に係る基準に該当するのみでは行われない。
- 3 特定要除却認定を受けた場合において、特定要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で、当該特定要除却認定マンション及びその敷地（当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議をすることができる。
- 4 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率には、特例が認められる。

【問 42】 次の記述のうち、地震保険に関する法律によれば、適切なものの組合せはどれか。

- ア 地震保険契約は、居住の用に供する建物又は生活用動産のみを保険の目的とする。
- イ 地震保険契約は、特定の損害保険契約に附帯して締結する必要がある。
- ウ 地震保険契約は、地震による津波を間接の原因とする流失による損害は、てん補の対象としない。
- エ 地震保険契約では、保険の対象である居住用建物が全損になったときに保険金が支払われ、一部損では保険金は支払われない。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・エ
- 4 ウ・エ

【問 43】 次の記述のうち、国土交通省が公表している分譲マンションに関する統計・データ等によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 令和2年末時点における分譲マンションストック総数は、900万戸を超えている。
- 2 分譲マンションストック総数は、昭和43年以降増加傾向であったが、令和元年をピークに減少に転じている。
- 3 令和2年末時点における築40年超の分譲マンション戸数は100万戸を超えており、令和12年末には200万戸、令和22年末には400万戸を超える見込みとなっている。
- 4 建替えが行われたマンションの件数は、令和3年4月1日時点の累計で、100件未満である。

【問 44】 次の賃貸住宅管理法第1条の（ア）～（ウ）に入る語句の組合せとして、最も適切なものはどれか。

（目的）

第1条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い国民の生活の基盤としての（ア）の役割の重要性が増大していることに鑑み、（ア）の入居者の居住の安定の確保及び（ア）の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施を図るため、賃貸住宅管理業を営む者に係る（イ）を設け、その業務の適正な運営を確保するとともに、（ウ）の適正化のための措置等を講ずることにより、良好な居住環境を備えた（ア）の安定的な確保を図り、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	賃貸住宅	登録制度	特定賃貸借契約
2	共同住宅	免許制度	特定賃貸借契約
3	共同住宅	申請制度	建物賃貸借契約
4	賃貸住宅	認可制度	建物賃貸借契約

【問 45】 宅地建物取引業者の媒介によりマンションの売買契約が成立した場合における宅地建物取引業法第37条の規定により交付すべき書面（以下、本問において「37条書面」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約において、ペットの飼育が禁止されているときは、その旨を37条書面に記載しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、契約の解除に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、代金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置を37条書面に記載しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない。

【問 46】 次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、不適切なものはいくつあるか。

ア 国土交通大臣は、住生活基本法第15条第1項に規定する全国計画との調和が保たれたマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を定めなければならない。

イ 都道府県等は、あらかじめマンション管理適正化推進計画を作成したうえで、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をしなければならない。

ウ 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合による管理計画を作成し、計画作成都道府県知事等の認定を申請することができる。

エ 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、直ちに、当該認定管理計画の認定を取り消すことができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 47】 次のマンション管理適正化法第72条の（ア）～（ウ）に入る語句の組合せとして、最も適切なものはどれか。

（重要事項の説明等）

第72条 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（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その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。）を締結しようとするとき（次項に規定するときを除く。）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、（ア）をして、管理受託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（以下「重要事項」という。）について説明をさせなければならない。この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の（イ）までに、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の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。

2 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、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。

3 前項の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、マンション管理業者は、当該管理者等に対し、（ア）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。ただし、当該説明は、（ウ）から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があったときは、マンション管理業者による当該（ウ）に対する重要事項を記載した書面の交付をもって、これに代えることができる。

4 ～ 7 （略）

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	管理業務主任者	前日	認定管理者等
2	管理業務主任者	一週間前	監事
3	従業者	前日	監事
4	管理業務主任者	一週間前	認定管理者等

【問 48】 マンション管理業者が管理組合から管理事務を受託する際の次の記述のうち、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、管理事務の対象となるマンションの部分等を記載した書面を交付しなければならず、当該書面を作成するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名させなければならない。

イ マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務について、管理受託契約を締結した年月日や管理組合の名称等を記載した帳簿を作成し、また、当該帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後5年間当該帳簿を保存しなければならない。

ウ マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務については、当該管理組合の管理者等が承諾すれば、これを一括して他人に委託することができる。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問 49】 修繕積立金等が金銭である場合における財産の分別管理に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納・保管口座に預入し、当該収納・保管口座において預貯金として管理する方法による場合、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。
- 2 マンション管理業者は、保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない。ただし、管理組合に管理者等が置かれていない場合において、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は、この限りでない。
- 3 管理組合に管理者等が置かれていない場合には、マンション管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた当該管理組合のその月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、対象月の属する当該管理組合の事業年度の終了の日から2月を経過する日までの間、当該書面をその事務所ごとに備え置き、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の求めに応じ、当該マンション管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければならない。
- 4 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金銭を整然と管理する方法により、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。

【問 50】 次の管理業務主任者の設置に関する規定の（ア）～（ウ）に入る語句の組合せとして、マンション管理適正化法によれば、最も適切なものはどれか。

（管理業務主任者の設置）

マンション管理適正化法第56条第1項

マンション管理業者は、その（ア）ごとに、（ア）の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。ただし、人の居住の用に供する独立部分（区分所有法第1条に規定する建物の部分をいう。以下同じ。）が国土交通省令で定める数以上である第2条第1号イに掲げる建物の区分所有者を構成員に含む管理組合から委託を受けて行う管理事務を、その業務としない（ア）については、この限りでない。

（法第56条第1項の国土交通省令で定める管理業務主任者の数）

マンション管理適正化法施行規則第61条

国土交通省令で定める管理業務主任者の数は、マンション管理業者が管理事務の委託を受けた管理組合の数を（イ）で除したもの（1未満の端数は切り上げる。）以上とする。

（法第56条第1項の国土交通省令で定める人の居住の用に供する独立部分の数）

マンション管理適正化法施行規則第62条

国土交通省令で定める人の居住の用に供する独立部分の数は、（ウ）とする。

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	事務所	10	3
2	営業所	30	6
3	営業所	10	3
4	事務所	30	6

令和4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（委任）			
	1	受任者による報告	T X 上 P 130	主直 2 問 3－ウ
	2	受任者の報酬	T X 上 P 131	
	3	委任の解除	T X 上 P 133	
	4	成果等に対する報酬	T X 上 P 131	主直 2 問 3－イ
2	民法（時効）			
	1	時効の効力	T X 上 P 42	
	2	時効の利益の放棄	T X 上 P 42	
	3	時効の更新	T X 上 P 41	
	4	取得時効	T X 上 P 38	
3	民法（請負）			
	ア	報酬の支払時期	T X 上 P 138	マ直 3 問15－イ類
	イ	請負契約の解除	T X 上 P 139	マ直 3 問15－エ
	ウ	請負人の担保責任	T X 上 P 139・140	
	エ	利益の割合に応じた報酬	T X 上 P 138	マ直 3 問15－ウ類
4	民法（抵当権）			
	1	抵当権の効力の及ぶ範囲	T X 上 P 56	主ス 2 問 4－2 類
	2	買受人からの明渡請求	T X 上 P 63・67	
	3	被担保債権の範囲	T X 上 P 57	
	4	抵当権の時効消滅	T X 上 P 39・53	
5	民法（相続）			
	ア	代襲相続人（相続放棄）	T X 上 P 146	マス 2 問16－2
	イ	代襲相続人（相続欠格事由）	T X 上 P 146	主公問 6－3 類
	ウ	代襲相続人（廃除）	T X 上 P 146	主公問 6－3
	エ	代襲相続人（再代襲相続）	T X 上 P 142参照	

【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（事務管理業務）		
	1 管理費等滞納者に対する督促	TX中P120	
	2 維持・修繕に関する企画・実施の調整	TX中P125	主ス2問9－2
	3 総会支援業務	TX中P126	
	4 各種点検・検査等に基づく助言等	TX中P126	主ス2問9－3
7	標準管理委託契約書（総合）		
	1 管理事務	TX中P117	主直1問9－2
	2 管理対象部分	TX中P116～117	主ス3問7－4
	3 管理事務室の使用	TX中P135	主直1問7－3類
	4 管理費等滞納者に対する督促	TX中P138	
8	標準管理委託契約書（管理員業務）		
	1 受付等の業務	TX中P129	
	2 点検業務	TX中P129	
	3 立会業務	TX中P129	
	4 報告連絡業務	TX中P129	
9	管理費の滞納		
	1 時効の完成猶予中の再度の催告	TX上P40	主ス1問11－4
	2 相続による滞納管理費の承継	TX上P149参照	
	3 債務の一部の支払による時効の更新	TX上P41	主公問11－4
	4 公示送達	TX中P290	主直2問11－4

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
10	少額訴訟		
	1 控訴の禁止	T X 中 P 294～295	主公問10－エ
	2 通常の訴訟手続への移行	T X 中 P 294	主公問10－ウ
	3 訴額は60万円以下	T X 中 P 294	主直 2 問10－ 1
	4 反訴の禁止	T X 中 P 294	主公問10－ア
11	管理費の滞納		
	1 金銭債務の特則	T X 上 P 77	
	2 特定承継人の責任	T X 上 P 189	主直 1 問11－ 1 類
	3 簡易裁判所の裁判権	T X 中 P 298	
	4 滞納管理費の催告の方法	T X 上 P 40・41	
12	標準管理規約（監事）		
	1 業務の報告請求、業務・財産の状況調査	T X 中 P 213	主直 2 問13－イ
	2 臨時総会の招集	T X 中 P 213	マ直 3 問25－ア
	3 理事会の出席・意見陳述	T X 中 P 213	主直 2 問13－エ
	4 理事会の招集請求	T X 中 P 214	主直 2 問13－ウ
13	標準管理規約（会計等）		
	1 通常の管理に要する経費	T X 中 P 237	主公問12－ 4 類
	2 駐車場使用料	T X 中 P 198	
	3 管理費に余剰が生じた場合	T X 中 P 239	マ直 3 問29－ 2
	4 使用細則の変更	T X 中 P 225	主ス 1 問30－ 4
14	管理組合の会計（貸借対照表）		
	仮払金・仮受金	T X 中 P 275～277	主ス第 1 回問16 主直 2 問15類
15	管理組合の会計（仕訳）		
	管理費・修繕積立金・駐車場使用料・ 専用庭使用料・未収入金・前受金	T X 中 P 278～279	主直 1 問15 主ス第 2 回問15
16	管理組合の会計（仕訳）		
	① 未払金の取崩し	T X P 524・534	主直 1 問16－ 1
	② 未払金の計上	T X P 524・534	主直 1 問16－ 3
	③ 計上なし	T X 中 P 273～274	主直 2 問16－③
17	建築基準法（用語の定義）		
	1 建築物	T X 下 P 17	
	2 敷地	T X 下 P 24	
	3 主要構造部	T X 下 P 18	マ公問40－ 1
	4 大規模の修繕	T X 下 P 16	

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
18	消防法（住宅用防災警報器）		
	1	住宅用防災警報器	
	2	住宅用防災警報器	主ス 1 問20－ 2
	3	住宅用防災警報器	T X 下 P 117～118
	4	住宅用防災警報器	T X 下 P 117～118
19	コンクリートの中性化		
	1	コンクリートの中性化	
	2	コンクリートの中性化	
	3	コンクリートの中性化	
	4	コンクリートの中性化	
20	コンクリートのひび割れの補修		
	1	コンクリートのひび割れの補修	
	2	コンクリートのひび割れの補修	
	3	コンクリートのひび割れの補修	
	4	コンクリートのひび割れの補修	
21	塗装部分の汚れ・付着物の除去		
	1	塵埃	
	2	カビ	
	3	油脂類	
	4	鉄錆	
22	給湯設備		
	1	自然冷媒ヒートポンプ給湯機	T X 下 P 184
	2	潜熱回収型ガス給湯機	T X 下 P 184
	3	さや管ヘッド式配管工法	T X 下 P 183
	4	ガス給湯機的能力表示	T X 下 P 182
23	換気設備		
	1	全熱交換型換気	T X 下 P 40
	2	換気に有効な開口部の面積	T X 下 P 40
	3	空気齢	T X 下 P 40
	4	排気フード	T X 下 P 38～39
24	エレベーター		
	1	地震時等管制運転装置	T X 下 P 105
	2	戸開走行保護装置	T X 下 P 105
	3	非常用エレベーター	T X 下 P 101
	4	非常用エレベーターの乗降ロビー	T X 下 P 102

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	T X 下 P 203
	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	マ直 1 問36ーイ類
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	
	2	長期修繕計画作成ガイドライン	
	3	長期修繕計画作成ガイドライン	
	4	長期修繕計画作成ガイドライン	
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 208
	イ	長期修繕計画作成ガイドライン	T X 下 P 208
	ウ	長期修繕計画作成ガイドライン	主公問27ーア
	エ	長期修繕計画作成ガイドライン	主直 2 問26ー 2 類
28	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	
	4	修繕積立金ガイドライン	
29	区分所有法（管理規約の定め）		
	ア	管理組合法人の理事の任期	T X 上 P 206
	イ	総会の定足数	T X 上 P 215参照
	ウ	共用部分の変更の決議成立要件	T X 上 P 185
	エ	小規模滅失の復旧	T X 上 P 223・236
30	標準管理規約（修繕積立金）		
	1	建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に要する費用	T X 中 P 196
	2	経常的な補修費	T X 中 P 195
	3	共用部分に係る火災保険料	T X 中 P 195
	4	備品費	T X 中 P 195
31	標準管理規約（理事会）		
	ア	会計担当理事の解任	T X 中 P 231・234
	イ	WEB会議システム	T X 中 P 233
	ウ	理事会の議事録	T X 中 P 233・226
	エ	書面又は電磁的方法による決議	T X 中 P 232・233

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題	
32	標準管理規約単棟型・団地型・複合用途型（議決権行使）			
	ア	議決権の不統一行使	T X 中 P 221参照	マ直 3 問31－エ
	イ	代理人による議決権行使	T X 中 P 221	マ直 3 問31－イ類
	ウ	議決権行使書	T X 中 P 221	主直 1 問29－ウ
	エ	代理人による議決権行使	T X 中 P 221	マ直 3 問31－イ類
33	標準管理規約（専有部分にある設備の管理）			
	ア	専有部分に係る配管の取替えに要する費用	T X 中 P 190	主直 1 問13－ 4
	イ	共用部分と構造上一体となった部分	T X 中 P 189	
	ウ	専有部分の配管の取替え	T X 中 P 190	マ公問25－ 4 類
	エ	専有部分の配管の取替え	T X 中 P 190	マ公問25－ 4
34	区分所有法（規約の保管）			
	1	管理者が選任されている場合	T X 上 P 226	
	2	管理者が選任されていない場合	T X 上 P 226	マス 2 問 3－ 2
	3	規約の閲覧請求	T X 上 P 226	主ス 2 問37－ 4
	4	規約の保管場所	T X 上 P 226	主ス 2 問37－ 2
35	区分所有法（借地上のマンション）			
	1	借地権の準共有	T X 上 P 192参照	主直 1 問36－ 1
	2	他の区分所有者に対する借地料の請求	T X 上 P 112	
	3	区分所有者一人の借地契約の解除	T X 上 P 192参照	
	4	敷地売渡請求	T X 上 P 190	マス 1 問 2－ 4 類
36	区分所有法（集会及び集会招集通知）			
	1	招集通知の期間	T X 上 P 213	マス 2 問 6－ 2 類
	2	決議事項の制限	T X 上 P 215	マ直 3 問 3－イ
	3	招集手続の省略	T X 上 P 214	マ直 2 問 6－ 2
	4	集会の招集請求	T X 上 P 212	主直 2 問37－ウ
37	民法（滞納管理費が一部弁済された場合の弁済の充当順序）			
	ア	弁済の充当順序	T X 上 P 100	
	イ	弁済の充当順序	T X 上 P 100～101参照	
	ウ	弁済の充当順序	T X 上 P 100～101参照	
	エ	弁済の充当順序	T X 上 P 100～101参照	
	オ	弁済の充当順序	T X 上 P 100～101参照	
38	区分所有法（団地関係の成立）			
	1	戸建て建物が含まれる場合	T X 上 P 249	
	2	重畳的な成立	T X 上 P 251・252	
	3	団地共用部分	T X 上 P 253	
	4	重畳的な成立	T X 上 P 251・252	マ直 2 問10－ 3

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
39	区分所有法（判例）		
	ア	共用部分から生ずる利益の返還請求	T X 上 P 186
	イ	理事会による理事長の解任	T X 上 P 206参照
	ウ	建物の建築に携わる者の安全配慮義務	
	エ	不在組合員の管理費の特別負担	T X 上 P 186参照
40	品確法		
	1	契約不適合責任の適用期間	T X 中 P 44
	2	契約不適合責任の適用場面	T X 中 P 43
	3	契約不適合責任の責任内容	T X 中 P 44
	4	契約不適合責任の適用対象	T X 中 P 43
41	建替え等円滑化法（要除却認定）		
	1	認定の申請者	T X 上 P 302
	2	要除却認定	T X 上 P 302
	3	マンション敷地売却決議	T X 上 P 305
	4	容積率緩和の特例	T X P 239
42	地震保険に関する法律		
	ア	保険の目的	T X 中 P 194
	イ	地震保険契約の締結	T X 中 P 194
	ウ	てん補の対象	T X 中 P 194
	エ	保険金の支払	T X 中 P 194
43	統計		
	1	分譲マンションストック総数	T X 下 P 376
	2	分譲マンションストック総数の傾向	
	3	築40年超の分譲マンション戸数	T X 下 P 376
	4	建替えが行われたマンションの件数	
44	賃貸住宅管理業法		
	賃貸住宅管理業法の目的		T X P 623
45	宅建業法（37条書面）		
	1	専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め	T X 中 P 63・68
	2	契約の解除に関する定めがあるときは、その内容	T X 中 P 68
	3	代金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合においては、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置	T X 中 P 68
	4	天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容	T X 中 P 68

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
46	管理適正化法（基本方針・管理適正化推進計画・管理計画の認定等）		
	ア 基本方針	T X 下 P 286	マス 1 問46－3
	イ 管理適正化推進計画	T X 下 P 287～288	
	ウ 管理計画の認定	T X 下 P 288	主直 2 問50－イ
	エ 管理計画認定の取消し	T X 下 P 290	
47	管理適正化法（重要事項の説明書等）		
	ア 重要事項説明（新規）	T X 下 P 318	マ直 3 問47－ア
	イ 重要事項説明書の交付（新規）	T X 下 P 319	マス 3 問47－4
	ウ 管理者等設置の重要事項説明・説明書の交付（更新）	T X 下 P 320	主公問49－エ
48	管理適正化法（管理業者の業務）		
	ア 管理者等設置の契約成立時の書面交付	T X 下 P 328・329	主ス 1 問49－4
	イ 帳簿の作成等	T X 下 P 335・336	マ直 1 問47－2 マス 1 問47－4
	ウ 再委託の制限	T X 下 P 335	マ公問47－2
49	管理適正化法（財産の分別管理）		
	1 保証契約の締結（イ方式・ロ方式）	T X 下 P 333	主ス 3 問50－4 類
	2 印鑑・引出用カード等による管理の禁止	T X 下 P 333・334	主公問50－エ
	3 会計収入・支出の状況書面の作成・閲覧	T X 下 P 334	主ス 3 問50－1・2
	4 財産の分別管理	T X 下 P 330	マス 2 問46－イ
50	管理適正化法（専任の管理業務主任者の設置）		
	ア 専任の管理業務主任者の設置	T X 下 P 300	マ直 1 問50－2
	イ 専任の管理業務主任者の設置数	T X 下 P 300	マ直 1 問50－2
	ウ 人の居住の用に供する独立部分の数	T X 下 P 300	マ直 1 問50－2

〈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（委 任）	2	A	26	長期修繕計画作成ガイドライン	1	A
2	民 法（時 効）	2	A	27	長期修繕計画作成ガイドライン	4	A
3	民 法（請 負）	2	A	28	修繕積立金ガイドライン	4	B
4	民 法（抵 当 権）	2	A	29	区分所有法（管理規約の定め）	4	C
5	民 法（相 続）	1	B	30	標準管理規約（修繕積立金）	1	A
6	標準管理委託契約書（事務管理業務）	4	A	31	標準管理規約（理 事 会）	2	B
7	標準管理委託契約書（総合）	3	A	32	標準管理規約（議決権行使）	3	B
8	標準管理委託契約書（管理員業務）	3	B	33	標準管理規約（専有部分にある設備の管理）	4	B
9	管 理 費 の 滞 納	3	A	34	区分所有法（規約の保管）	2	B
10	少 額 訴 訟	2	A	35	民法・区分所有法（借地上のマンション）	3	B
11	管 理 費 の 滞 納	3	A	36	区分所有法（集会及び集会招集通知）	2	A
12	標準管理規約（監 事）	4	A	37	民法（弁済の充当順序）	1	B
13	標準管理規約（会計等）	4	A	38	区分所有法（団地関係の成立）	3	A
14	管理組合の会計（貸借対照表）	4	A	39	区分所有法（判 例）	4	B
15	管理組合の会計（仕 訳）	4	A	40	品 確 法	2	B
16	管理組合の会計（仕 訳）	3	A	41	建 替 え 等 円 滑 化 法	2	B
17	建築基準法（用語の定義）	1	B	42	地震保険に関する法律	1	A
18	消防法（住宅用防災警報器）	3	A	43	統 計	3	B
19	コンクリートの中性化	3	C	44	賃 貸 住 宅 管 理 業 法	1	B
20	コンクリートのひび割れの補修	3	B	45	宅 建 業 法（37 条 書 面）	1	B
21	塗装部分の汚れ・付着物の除去	2	C	46	管理適正化法（管理計画認定等）	2	C
22	給 湯 設 備	1	B	47	管理適正化法（重要事項の説明等）	4	A
23	換 気 設 備	3	A	48	管理適正化法（管理業者の業務）	1	A
24	エ レ ベ ー タ ー	3	A	49	管理適正化法（財産の分別管理）	1	B
25	長期修繕計画作成ガイドライン	2	A	50	管理適正化法（主任者の設置）	4	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4年度の第22回管理業務主任者試験は、受験申込者数が19,589人（昨年は19,592人）、受験者数が16,217人（受験率82.8%）であり、受験者数は、昨年よりわずかに減少した。

問題全体を通し、昨年より民法が解きやすく（一部を除く）、それ以外の科目については、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。「組合せ問題（空欄補充等を含む）」は、昨年より2問増え7問、「個数問題」は、昨年より2問減り10問であったが、ある程度基本知識で構成されていた。他方、難解な「並べ替え問題」が1問出題された。全体的には、これら問題に対する正答率にそれ程の影響はないと考えられ、昨年と比較すると合格点が上がるものと思われる。

（１）「民法・区分」の分野

民法からは、一部を除き、昨年のような過去問ではあまり取り上げられていなかった論点はなく、基本知識で解答できる「委任」「時効」「請負」「抵当権」「相続」が出題された。他方、滞納管理費が一部弁済された場合の弁済順序を判断する難問も出題された。

区分所有法からは、民法との複合問題や判例に関する問題が出題された。また、建替え等円滑化法からも出題された。

全体的には、民法が基本知識中心の出題であったので、昨年より易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、例年、現場思考を要求する問題が多い。単棟型については個数問題が2問、単棟型・団体型・複合用途型・民法との複合として個数問題が出題された。標準管理委託契約書からは、基本知識で解答できる問題が出題された。

定番の宅地建物取引業法（37条書面）・財務・仕訳・貸借対照表空欄補充・品確法に加え、地震保険法も出題されたが、定番の借地借家法・個人情報保護法・税金・不動産登記法からは出題されなかった。

この分野の特徴として、今年も昨年に続き、「分譲マンションに関する統計・データ等」「賃貸住宅管理業法」が出題された。

（３）「維持保全」の分野

建築基準法からは、定番の「用語の定義」に関わる基本知識が出題された。また、長期修繕計画作成ガイドラインが４年連続で出題された。この分野からは、過去問にはない未出題の難問も多いが、今年も昨年に続き、解答しやすい問題が多かったと思われる。未出題論点以外の基本問題について、いかに取りこぼさず正解できたかが要求された。

（４）「マンション管理適正化法・指針」の分野

今年も、以前のような細かい通達の出題はなく、改正論点が含まれていたものの、昨年同様解答しやすかったと思われる。個数問題が昨年より減った半面、組合せ問題が昨年より増えた。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基本方針（指針）からの出題は、今年もなかった。

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（別表・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
「民法」「民事訴訟法」「管理費滞納への法的手続等」
「標準管理規約単棟型（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（コメント含む）」 |
| ④【問28】～【問45】⇒ | 管理事務の実施に関すること
「修繕積立金ガイドライン」「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・判例」「民法」「品確法」「建替え等円滑化法」「地震保険法」「分譲マンションに関する統計・データ等」「賃貸住宅管理法」「宅建業法（37条書面）」 |
| 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。

今まで、主に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ので、いっそう両試験科目の範囲に違いはなくなっている。

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、民法・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、少なくとも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・正しい肢の組合せ・並べ替え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5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5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。

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

単独問題が昨年より1問増え6問（うち個数問題が2問、並べ替え問題が1問）出題された。また、「区分所有法」「標準管理規1約（単棟型・団地型・複合用途型）」との複合問題が各1問出題された。管理費の滞納をテーマとした「民事訴訟法」との複合問題も1問出題された。なお、「借地借家法」との複合問題は出題されなかった。

◎ 区分所有法

単独問題（判例を含む）が昨年より1問減り5問（うち個数問題が2問）出題された。また、「民法」との複合問題が前述のとおり、1問出題された。

◎ 建替え等円滑化法

単独問題として1問出題された。

○ 不動産登記法

昨年に続き、今年も出題されなかった。

○ 借地借家法

今年も出題されなかった。

◎ 宅地建物取引業法

例年は、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問出題されるが、今年も「37書面」の知識を問う単独問題が1問出題された。

○ 消費者契約法

昨年は久しぶりに単独問題が1問出題されたが、今年も出題されなかった。

◎ 品確法

昨年は出題されなかったが、今年も単独問題が1問出題された。

○ 個人情報保護法

昨年は選択肢の1つとして出題されたが、今年も出題されなかった。

◎ 標準管理委託契約書

単独問題が昨年より1問減り3問出題された。

◎ 標準管理規約

単棟型の単独問題が昨年より1問増え5問（うち個数問題が2問）、民法・単棟型・団地型・複合用途型との複合問題が1問（個数問題）出題された。

◎ 賃貸住宅管理法

昨年に続き、単独問題が1問（組合せ問題）出題された。

○ アフターサービス

近年は、出題されていない。以前と比べると、出題可能性は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、貸借対照表の組合せ単独問題（空欄補充）が1問（組合せ問題）出題された。

◎ 財 務

昨年度と同様、管理費の滞納をテーマとした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3問（うち個数問題が1問）出題された。

○ 税 務

昨年同様、出題されなかった。毎年1問出題という定番傾向は、すでに変わっている。

◎ 建築基準法

単独問題が昨年同様1問（用語の定義）、換気設備から2肢出題された。

◎ 維持保全等

「消防法（住宅用防災警報器）」「コンクリート中性化深さの測定」「コンクリートのひび割れ補修」「マンション塗装部分の汚れ・付着物の除去方法」「住戸セントラル給湯方式の熱源機器・配管」「換気設備（建築基準法を含む）」「エレベーター」「修繕積立金ガイドライン」に関する論点が各1問、「長期修繕計画作成ガイドライン（コメント含む）」が昨年までと同様3問（うち個数問題が1問、組合せ問題が1問）出題された。さらに、「地震保険法（組合せ問題）」「分譲マンションに関する統計・データ等」に関する論点が各1問出題された。例年どおり、合計で13問（2肢は建築基準法）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（うち個数問題が1問、組合せ問題が3問）出題された。改正論点である「管理適正化基本方針（指針）からの出題はなかった。

【問 1】 正解 2

- 1 不適切 「委任者の請求があるときは、いつでも委任事務処理の状況を報告しなければならない」

受任者は、委任者の請求があれば、いつでも委任者に委任事務の処理の状況を報告する義務を負う。また、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない（民法645条）。

- 2 最も適切

委任は、原則として無償契約であり、受任者は、特約がなければ報酬を請求することができない（648条1項）。

- 3 不適切 「不利な時期には…解除することができない」⇒「できる」

委任契約は、当事者間の信頼関係を基礎とする契約であるから、事務の処理がどのような段階にあるかに関係なく、また、なんら特別の事由がなくても、各当事者は、委任契約を解除することができる（651条1項）。したがって、委任者は、受任者に不利な時期であっても、委任契約を解除できる。この場合、やむを得ない事由があったときを除き、委任者は受任者に対して生じた損害を賠償しなければならない（同2項1号）。

- 4 不適切 「受任者は、履行の途中で委任が終了したときは、既にした履行の割合に応じて報酬を請求できる」

報酬の特約がある場合において、委任契約が解除された場合や（651条1項）、履行の途中で終了事由が生じたことにより（653条）、委任が履行の途中で終了したときは、受任者は、既にした履行の割合に応じて報酬を請求できる（648条3項2号）。

【問 2】 正解 2

- 1 適切

時効は、時効期間中継続した事実状態をそのまま権利関係とする制度であるから、時効が完成すると、その効果は時効期間の最初の時点（起算日）にさかのぼって生じる（民法144条）。

- 2 最も不適切 「時効完成後に放棄することができない⇒「できる」

時効完成前においては、債権者が債務者を強制し時効の利益を放棄させるおそれがあることから、時効の利益は「あらかじめ」放棄することができない（146条）。

しかし、時効の完成後に、債務者が時効の利益を放棄することは自由である。

3 適 切

債権者が、債務者に対して金銭の支払を求めて訴えを提起することは、**裁判上の請求**にあたる（147条1項1号）。そして、裁判の**確定判決**によって権利が確定したときは、**時効が更新**される（同2項）。

4 適 切

所有権以外の財産権を自己のためにする意思をもって、平穩に、かつ、公然と行使する者は、20年（占有開始の時に善意無過失であるときは10年）を経過した後、その権利を取得することができる（163条）。この「**所有権以外の財産権**」には、**地上権**（265条）、**地役権**（280条）、永小作権（270条）が含まれる。

【問 3】 正解 2

ア 不適切 「仕事に着手した時に」⇒「仕事の目的物の引渡しと同時に」

請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対して報酬を支払うことを約する契約である（民法632条）。請負人の仕事完成義務と注文者の報酬の支払債務とは対価関係に立つが、**報酬の支払時期**については、**特約がなければ、請負人の仕事完成義務が先履行**となり、注文者の**報酬の支払は後払**とされている。そして、仕事の目的物の引渡義務と報酬の支払義務が同時履行の関係に立つ（633条）。

イ 不適切 「仕事が完成した後でも…損害を賠償して…解除できる」⇒「**仕事完成後は解除できない**」

請負契約成立後に、何らかの事情で注文者が請負人による仕事の完成を必要としなくなった場合にまで請負人の仕事を継続させることは、注文者にとっては無用であり、社会経済的にも不利益であることから、**請負人が仕事を完成しない間は、注文者は、いつでも損害を賠償して契約の解除**をすることができる（641条）。この解除ができるのは、「請負人が仕事を完成させない間」であるから、仕事が完成した後は、請負人に生じた損害を賠償しても請負契約を解除することはできない。

ウ 適 切

Bが行ったリフォーム工事に契約不適合がある場合、Aは、その**不適合を知った時から1年以内にその旨をBに通知**しないときは、その不適合を理由として、**履行の追完の請求等**をすることができない（559条、566条、637条1項）。

エ 適切

請負が**仕事の完成前に解除**された場合において、請負人が**既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるときは**、その部分について仕事が完成したものとみなされ、**請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる**（634条2号）。したがって、Bがしたリフォーム工事によってAが利益を受けるときは、Bは、Aが受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

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 4】 正解 2

1 不適切 「当該抵当権の効力は当該建物にも及ぶ」⇒「及ばない」

土地とその上の建物は**別個の不動産**であるから、それらが同一の所有者に属する場合でも、**別々に抵当権の目的となる**（民法370条本文）。したがって、Bのために甲土地に設定された抵当権の効力は、甲土地上のA所有の建物には及ばない。

2 最も適切

競売手続の開始前から抵当権の目的である建物を使用収益する賃借人には、その建物の競売における買受人の買受けの時から6ヵ月間は建物の明渡しが猶予される（395条1項）。しかし、本肢は、賃借権が設定されていない更地である甲土地に設定された抵当権の実行により**買受人となったCからの甲土地の明渡請求**であるから、この規定の適用はない。したがって、Aは、**当然にCの請求に応じなければならない**。

3 不適切 「設定行為により別段の合意がない限り、被担保債権の利息は当該抵当権によって担保されない」⇒「最後の2年分については担保される」

本肢では、「被担保債権の利息は」とあることから、BのAに対する融資金債権について利息の定めがあると認められ、**抵当権の効力は被担保債権である融資金債権の利息についても及ぶ**（87条2項参照）。そして、抵当権者は、利息その他の定期金を請求する権利を有するときは、その**満期となった最後の2年分については抵当権を行使できる**が（375条1項）、本問ではBの抵当権以外の担保権は設定されていないので、被担保債権の**利息全額が当該抵当権によって担保される**。

4 不適切 「被担保債権が存在していても、時効によって消滅する」⇒「消滅しない」

抵当権は、債務者及び抵当権設定者に対しては、その担保する債権と同時になければ、時効によって消滅しない（396条）。抵当権は、債権を担保する目的で存在する権利であるから、債権から離れて、単独で消滅時効にかからないとされているのである。したがって、Bの抵当権は、Aに対しては、被担保債権が存在していれば時効によって消滅することはない。

【問 5】 正解 1

ア 不適切 「相続放棄をした場合には代襲相続できない」

被相続人の死亡以前に、相続人となるべき子・兄弟姉妹が死亡等により相続権を失った場合、その者の直系卑属が、その者に代わって、その者の相続分を相続することができる（代襲相続）。この代襲相続が生じる原因は、被相続人の子・兄弟姉妹の死亡、欠格事由への該当、廃除に限られており、相続の放棄によっては、代襲相続は生じない（887条2項、889条2項）。したがって、Cは、Bに代わって相続人とならない。

イ 適切

肢1の解説参照。Aの子Dが相続欠格事由に該当し、相続権を失った場合、代襲相続により、Dの子でAの直系卑属であるEが、Dに代わって相続人となる。

ウ 適切

肢1の解説参照。Aの子FがAの遺言により廃除されていた場合、代襲相続により、Fの子でAの直系卑属であるGが、Fに代わって相続人となる。

エ 適切

代襲者が死亡等により相続権を失った場合には、代襲者の子がさらに代襲して相続人となる（「再代襲相続」887条3項）。したがって、Aの子Hも、Hの子であるIも死亡していた場合、Iの子でAの直系卑属であるJが相続人となる。

したがって、不適切なものはアの一つであり、正解は肢1となる。

【問 6】 正解 4

- 1 不適切 「年に一度」⇒「毎月」

マンション管理業者は、毎月、管理組合の組合員の管理費等の滞納状況を、当該管理組合に報告する（標準管理委託契約書別表1の1（2）②一）。

- 2 不適切 「本契約の一部として追加・変更することで対応する」⇒「本契約とは別個の契約とする」

マンション管理業者は、長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況等を把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合は、本契約とは別個の契約とする（別表1の1（3）二）。

- 3 不適切 「管理組合の要求に基づいて、…組合員等に交付する」⇒「この旨の規定は存在しない」

マンション管理業者の総会支援業務に、「管理組合がマンション管理業者の協力を必要とするときの総会議事録案の作成」はある（別表1の2（2）六）。しかし、本肢のように、「管理組合の要求に基づいて、自己の名をもって総会議事録を作成し、組合員等に交付する」旨の規定はない。

- 4 最も適切

マンション管理業者は、管理対象部分に係る各種の点検、検査等の結果を管理組合に報告するとともに、改善等の必要がある事項については、具体的な方策を管理組合に助言する（別表1の2（3）①）。

【問 7】 正解 3

- 1 適切

標準管理委託契約書では、管理適正化法2条6号に定める管理事務をマンション管理業者に委託する場合を想定しており、警備業法に定める警備業務、消防法に定める防火管理者が行う業務は、管理事務に含まれない（標準管理委託契約書全般関係コメント③）。

- 2 適切

マンション管理業者の管理対象部分は敷地及び共用部分等であるが、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分（配管、配線等）は共用部分と一体で管理を行う必要があるため、管理組合が管理を行うとされている場合において、管理組合から依頼があるときに本契約に含めることも可能である（3条関係コメント③）。

3 最も不適切 「有償」⇒「無償」

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）。

4 適切

管理費等滞納者に対する督促については、弁護士法72条の規定を踏まえ、債権回収はあくまで管理組合が行うものであることに留意し、マンション管理業者の協力について、事前に協議が整っている場合は、協力内容（管理組合の名義による配達証明付内容証明郵便による督促等）、費用の負担等に関し、具体的に規定するものとする（10条関係コメント）。

【問 8】 正解 3

1 適切

受付等の業務には、宅配物の預かり、引渡し、利害関係人に対する管理規約等の閲覧が含まれる（標準管理委託契約書別表2の2（1）三・四）。

2 適切

点検業務には、建物、諸設備及び諸施設の外観目視点検、無断駐車等の確認が含まれる（別表2の2（2）一・四）。

3 最も不適切 「専有部分の鍵の保管が含まれる」⇒「含まれない」

立会業務には、災害、事故等の処理の立会いが含まれる（別表2の2（3）三）。しかし、専有部分の鍵の保管は含まれない。

4 適切

報告連絡業務には、各種届出・点検結果・立会結果等の報告、災害・事故等発生時の連絡・報告が含まれる（別表2の2（4）二・三）。

【問 9】 正解 3

1 不適切 「あらためて時効の完成猶予の効力が生じる」⇒「生じない」

内容証明郵便による支払の請求は、消滅時効の完成を6ヵ月間猶予させる催告としての効力が生じる（民法150条1項）。しかし、催告により時効の完成が猶予されている間に再度された催告には、時効完成猶予の効力は生じない（同2項）。

2 不適切 「他の相続人は滞納管理費債務を承継しない」⇒「承継する」

管理費を滞納している区分所有者が死亡した場合、その滞納している債務は金銭債務として可分であるから、各相続人の相続分に従って分割され、各相続人は、その分割された債務を相続する（427条、899条）。したがって、遺産分割によってマンションを相続した相続人だけではなく、他の相続人も滞納債務を承継する。

3 最も適切

権利の承認があったときは、時効は更新され、その時から新たにその進行を始める（152条1項）。管理費の滞納者が、滞納した管理費の一部であることを明示して、管理組合に対して支払をした場合、滞納した管理費全部について権利の存在が明確になることから、残りの滞納管理費について時効の更新の効力が生じる。

4 不適切 「訴えを提起することができない」⇒「できる」

裁判所に訴えを提起すると、訴状が被告に送達される（民事訴訟法138条1項）。この送達は、原則として被告の住所等になされるが（103条1項）、被告が行方不明の場合には、公示送達によって行うことができる（110条1項）。したがって、管理費の滞納者が行方不明の場合でも、管理組合は、当該滞納者に対して、滞納管理費の支払についての訴えを提起することができる。

【問 10】 正解 2

ア 不適切 「控訴することができる」⇒「簡易裁判所に異議申立てができる」

少額訴訟の終局判決に対しては、控訴をすることができない（民事訴訟法377条）。また、少額訴訟の終局判決に対しては、判決書又は判決書に代わる調書の送達を受けた日から2週間の不変期間内に、その判決をした簡易裁判所に異議を申し立てることができる（378条1項）。

イ 不適切 「いつでも」⇒「被告が最初にすべき口頭弁論の期日において弁論をし、又はその期日が終了するまで」

被告は、訴訟を通常の手続に移行させる旨の申述をすることができる（373条1項本文）。ただし、被告が最初にすべき口頭弁論の期日において弁論をし、又はその期日が終了した後は、申述できない（同ただし書）。

ウ 適切

簡易裁判所では、訴訟の目的の価額が**60万円以下の金銭の支払の請求**を目的とする訴えについて、少額訴訟による審理及び裁判を求めることができる（368条1項）。そして少額訴訟においては、**一部請求を制限する規定は存在しない**。したがって、滞納額が60万円を超えている場合でも、その請求金額が60万円以下であるならば、**少額訴訟を利用することができる**。よって、Bの管理費の滞納額が70万円である場合に、Aは訴訟の目的の価額を60万円として少額訴訟を利用することができる。

エ 適切

少額訴訟においては、反訴を提起することができない（369条）。

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 11】 正解 3

1 不適切 「不可抗力をもって抗弁とすることができる」⇒「できない」

滞納された管理費債務は、金銭の給付を目的とする金銭債務である。本来、債務不履行による損害賠償の義務が発生するためには、履行期に履行しないことが債務者の責めに帰すべき事由に基づくことが必要であるが（民法415条1項ただし書）、**金銭債務の債務不履行による遅延損害金の賠償については、特則があり、債務者は、不可抗力をもって抗弁とすることができないとされている（419条3項）**。

2 不適切 「遅延損害金の債務は承継しない」⇒「承継する」

管理組合等が、管理費を滞納している区分所有者に対して有する**滞納管理費請求権及びその遅延損害金請求権は、管理費を滞納してい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、7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、その区分所有権を買い受けた者は、売主である区分所有者の滞納管理費債務及びその債務にかかる遅延損害金の債務を承継する。

3 最も適切

簡易裁判所は、**訴訟の目的の価額が140万円を超えない請求について第一審の裁判権を有する（裁判所法33条1項1号）**。したがって、管理組合は、管理費を滞納している区分所有者に対する訴訟の目的の価額が140万円を超えない場合は、簡易裁判所に訴えを提起できる。

4 不適切 「時効の完成猶予の効力は生じない」⇒「生じる」

時効の完成猶予の効力が生じる催告とは、裁判外で、債権者が債務者に対して履行を請求することをいう（民法150条1項）。催告は、書面でも口頭でもよく、何らの方式も必要とされていない。したがって、滞納管理費の支払を普通郵便により催告した場合、その時から6ヵ月を経過するまでの間は、時効の完成が猶予される。

【問 12】 正解 4

1 適切

監事は、いつでも、理事及び管理組合の職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる（標準管理規約41条2項）。

2 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（41条3項）。

3 適切

監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない（41条4項）。

4 最も不適切 「直ちに、理事会を招集することができる」⇒「必要があるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる」

監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない（41条5項）。この場合、監事は、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる（同6項）。

【問 13】 正解 4

1 適切

理事長は、管理組合の会計年度の開始後、通常総会において収支予算案の承認を得るまでの間に、通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、通常総会において収支予算案の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものの支出が必要となった場合には、理事会の承認

を得てその支出を行うことができる（標準管理規約58条3項1号）。そして、この規定に基づき行った支出については、収支予算案の承認を得るために開催された通常総会の収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなされる（同4項）。

2 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、修繕積立金として積み立てる（29条）。

3 適切

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する（61条1項）。

4 最も不適切 「特別多数決議」⇒「普通決議」

使用細則等の制定、変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない（48条1号）。この場合、普通決議で足りる（47条2項）。

【問 14】 正解 4

「仮払金」とは、使途や金額が未確定の場合に概算して支払われた金銭について一時的にその支出を計上するための勘定科目である。取引内容が確定すると具体的な費用科目に振り替えるため、「資産の部」に計上される資産科目である。

一方、「仮受金」とは、入金理由や金額が未確定のまま受け取った金銭について一時的にその入金を計上するための勘定科目である。取引内容が確定すると具体的な収入科目に振り替えるため、「負債の部」に計上される負債科目である。

まず、(A)は「資産の部」に計上される勘定科目であるから、資産科目である「仮払金」が該当する。そして、資産の部の合計「2,100,000」から「現金1,000,000、未収入金500,000、什器及び備品500,000」を減じた「100,000」が仮払金の額となる。

次に、(B)は「負債・繰越金の部」に計上される勘定科目であるから、負債科目である「仮受金」が該当する。そして、負債・繰越金の部の合計「2,100,000」から「未払金300,000、預り金200,000、次期繰越金1,500,000」を減じた「100,000」が仮受金の額となる。

したがって、(A)には「仮払金 100,000」、(B)には「仮受金 100,000」が入るので、正解は肢4となる。

【問 15】 正解 4

発生主義に基づき、以下、取引内容について検討する。

(1) まず、令和4年3月に、組合員から管理組合の普通預金に424万4,000円の**入金**があったので、資産の増加として、**借方に普通預金424万4,000円**を計上する。

(2) 次に、入金の内訳に基づいて、①～③の仕訳を検討する。

① 2月以前分の管理費25万円、修繕積立金7万円、駐車場使用料1万円、専用庭使用料3,000円は、**3月に入金**されている。そのため、**2月以前の時点**では、それぞれ**未収**であり、次の仕訳がされている。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未収入金	333,000	管理費収入	250,000
		修繕積立金収入	70,000
		駐車場使用料収入	10,000
		専用庭使用料収入	3,000

その後、この**未収分が3月に入金**された際に、「貸方」に「**未収入金**」33万3,000円を計上して**取り崩す**。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	333,000	未収入金	333,000

② 3月には、管理費35万円、修繕積立金10万円、駐車場使用料2万円、専用庭使用料6,000円が**入金**されており、それぞれ**貸方**に計上する。これに対応する**借方**には、**普通預金47万6,000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	476,000	管理費収入	350,000
		修繕積立金収入	100,000
		駐車場使用料収入	20,000
		専用庭使用料収入	6,000

- ③ 4月以降分の、管理費260万円、修繕積立金75万円、駐車場使用料7万円、専用庭使用料1万5,000円については、3月時点においてはまだ発生していないため、それぞれ収入科目としては計上できない。そこで、入金された合計343万5,000円は、収入科目として計上する4月までは負債の増加として、「貸方」に「前受金」343万5,000円を計上する。これに対応する借方には、普通預金343万5,000円を計上する。よって、3月には、次の仕訳を行う。

(借 方)		(貸 方)		(単位：円)
普通預金	3,435,000	前受金	3,435,000	

以上を整理すると、次のような仕訳となる。

(借 方)		(貸 方)		(単位：円)
普通預金	4,244,000	未収入金	333,000	
		管理費収入	350,000	
		修繕積立金収入	100,000	
		駐車場使用料収入	20,000	
		専用庭使用料収入	6,000	
		前受金	3,435,000	

したがって、最も適切なものは、肢4となる。

【問 16】 正解 3

発生主義に基づき、以下、取引内容について検討する。

- ① 防犯カメラ更新工事は令和4年2月末日に完了したので、2月の時点において、借方に修繕費350万円を計上する。ただし、その支払は3月15日であり、2月には支払われていない。そこで、貸方には未払金350万円を計上する。そのため、2月には、次の仕訳がされている。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修繕費	3,500,000	未払金	3,500,000

その後、修繕費の代金を3月15日に普通預金から支払った際に、2月に計上していた「未払金」350万円を「借方」に計上して取り崩す。よって、3月には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未払金	3,500,000	普通預金	3,500,000

- ② 給水ポンプ機器の修理工事は令和4年3月10日に完了したので、3月の費用として、「借方」に「修繕費」45万円を計上する。ただし、その代金は4月20日に普通預金から支払う予定であり、3月には支払われていない。そこで、「貸方」には「未払金」45万円を計上する。よって、3月には、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修繕費	450,000	未払金	450,000

- ③ 錆止め塗布工事は令和4年4月15日から20日の間に実施し、工事代金100万円は工事完了月（4月）の月末に支払う契約となっている。そうすると、工事の実施と代金の支払は、いずれも次期（令和4年4月）であるから、3月においては、特に計上すべき項目はない。

以上を整理すると、次のような仕訳となる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未払金	3,500,000	普通預金	3,500,000
修繕費	450,000	未払金	450,000

したがって、最も適切なものは、肢 3 となる。

〔問 17〕 正解 1

1 最も不適切 「建築設備を含まない」⇒「建築設備を含む」

建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く）をいい、**建築設備を含むものとする**。（建築基準法 2 条 1 号）。

2 適切

敷地とは、**1 の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地**をいう（施行令 1 条 1 号）。

3 適切

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

4 適切

大規模の修繕とは、建築物の**主要構造部の一種以上**について行う**過半の修繕**をいう（2 条 14 号）。

〔問 18〕 正解 3

1 適切

住宅用防災警報器とは、住宅における火災の発生を未然に又は早期に感知して報知する警報器をいう（消防法施行令 5 条の 6 第 1 号）。

2 適切

住宅用防災警報器は、天井又は壁の屋内に面する部分(天井のない場合にあっては、屋根又は壁の屋内に面する部分)について、次のいずれかの位置に設置しなければならない(住宅用防災機器の設置及び維持に関する条例の制定に関する基準を定める省令7条2号)。

①壁又ははりから0.6m以上離れた天井の屋内に面する部分

②天井から下方0.15m以上0.5m以内の位置にある壁の屋内に面する部分

3 最も不適切 「台所にのみ設置すればよい」⇒「就寝の用に供する居室等に設置する必要がある」

住宅用防災警報器は、次に掲げる住宅の部分に設置する必要がある(消防法施行令5条の7第1項1号)。

① 就寝の用に供する居室

② 上記①の住宅の部分が存する階(避難階を除く)から直下階に通ずる階段(屋外階段を除く)の上端

③ 居室が存する階において火災の発生を未然に又は早期に、かつ、有効に感知することが住宅における火災予防上特に必要であると認められる住宅の部分として総務省令で定める部分

4 適切

住宅の用途に供される防火対象物の関係者は、住宅用防災機器の設置及び維持に関する基準に従って、住宅用防災機器を設置し、及び維持しなければならない(消防法9条の2第1項)。

〔問 19〕 正解 3

中性化深さは経過年数の平方根($\sqrt{t}$)に比例する。これを式で表すと以下のようになる。

$$d = \alpha \sqrt{t}$$

d : 中性化深さ (mm) α : 中性化速度係数 t : 経過時間 (年)

本肢では、中性化速度係数が不明であるので、まず、これを求めていく。
竣工後25年の時点で測定された中性化深さが20mmであるので、これを上記の計算式に当てはめると

$$20 = \alpha \sqrt{25} \quad 20 = 5 \alpha \quad \alpha \text{ (中性化速度係数)} = 4 \text{ となる。}$$

そして、かぶり厚さ40mmの鉄筋に中性化深さが到達するまでの計算式は以下のようになる。

$40 = 4\sqrt{t}$ $10 = \sqrt{t}$ $t = 100$ つまり、かぶり厚さ40mmの鉄筋に中性化深さが到達するまで100年となる。

本肢では、竣工後25年経過時点からの年数を問われているので、100年－25年となり、鉄筋に到達するまで約75年かかることとなり、正解は肢3である。

〔問 20〕 正解 3

1 適切

外気温の変動による挙動が小さいひび割れ幅0.1mmの補修に、ポリマーセメントペーストによるひび割れ被覆工法を適用したことは適切である。

2 適切

外気温の変動による挙動が小さいひび割れ幅0.5mmの補修に、アクリル樹脂系注入材による注入工法を適用したことは適切である。

3 最も不適切 「ポリマーセメントペースト」⇒「シーリング材や可撓性エポキシ樹脂」

外気温の変動による挙動が大きいひび割れ幅0.5mmの補修には、シーリング材や可撓性エポキシ樹脂による注入工法を適用する。ちなみに、「ポリマーセメントペースト」は挙動が小さいひび割れの場合に適用する。

4 適切

外気温の変動による挙動が大きいひび割れ幅1.0mmの補修に、可撓性エポキシ樹脂による充填工法を適用したことは適切である。

〔問 21〕 正解 2

1 適切

塵埃について、ブラシを用いて水洗いしたことは適切である。

2 最も不適切 「水洗いをした」⇒「塩素系漂白剤等で殺菌処理をする」

カビについては、ワイヤブラシでかき落とした後に、塩素系漂白剤等で殺菌処理をする。水洗いをするだけでは足りない。

3 適切

油脂類について、中性洗剤洗いをした後に、水洗いしたことは適切である。

4 適切

鉄錆について、ディスクグラインダーを用いて除去した後に、水洗いしたことは適切である。

〔問 22〕 正解 1

- 1 最も不適切 「貯湯タンクを設ける必要がなく」⇒「貯湯タンクに貯湯する」
自然冷媒ヒートポンプ給湯機とは、冷媒として二酸化炭素を用い水を昇温させ、貯湯タンクに貯湯して給湯する給湯機である。
- 2 適切
潜熱回収型ガス給湯機とは、燃焼ガス排気部に給水管を導き、燃焼時に熱交換して昇温してから、燃焼部へ水を送り再加熱するものである。
- 3 適切
さや管ヘッダ式配管工法とは、住戸の入口近くにヘッダを設置し、床下などに各衛生器具と一対一で対応させたさや管を敷設しておき、後からさや管内に樹脂管を通管して配管する工法である。
- 4 適切
ガス給湯機的能力表示における1号とは、毎分流量1ℓの水の温度を25℃上昇させる能力をいう。

〔問 23〕 正解 3

- 1 適切
全熱交換型の換気は、換気の際に失われる室内の顕熱（温度）と潜熱（湿度）を給気した空気に交換することができるもので、給気機と排気機を設ける第1種換気方式で用いられる。
- 2 適切
居室には、政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合を除いて、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20分の1以上としなければならない（建築基準法28条2項）。
- 3 最も不適切 「汚染されている可能性が高い」⇒「汚染されている可能性が低い」
換気効率の指標の1つである空気齢は、その数値が小さいほど、その地点に供給される空気が汚染されている可能性が低い。
- 4 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設ける換気設備は、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、不燃材料で造る必要がある（建築基準法施行令20条の3第2項4号）。

〔問 24〕 正解 3

1 適切

地震時等管制運転装置とは、地震等の加速度を検知して、自動的に、かごを昇降路の出入口の戸の位置に停止させ、かつ、当該かごの出入口の戸及び昇降路の出入口の戸を開き、又はかご内の人がこれらの戸を開くことができることとする安全装置をいう（建築基準法施行令129条の10第3項2号）。

2 適切

乗用エレベーターには、駆動装置又は制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口の戸が閉じる前にかごが昇降したときなどに、自動的にかごを制止する安全装置を設けなければならない（129条の10第3項1号）。

3 最も不適切 「高さ40mを超える建築物」⇒「高さ31mを超える建築物」

高さ 31mを超える建築物（政令で定めるものを除く）には、非常用の昇降機を設けなければならない（建築基準法 34 条 2 項）。

4 適切

非常用エレベーターの乗降ロビーの床面積は、非常用エレベーター 1 基について10㎡以上としなければならない（施行令129条の13の3第3項7号）。

〔問 25〕 正解 2

1 適切

長期修繕計画の対象の範囲は、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）である（長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント2章1節2一）。

2 最も不適切 「既存マンションの場合は20年以上の期間」⇒「30年以上の期間」

長期修繕計画の計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすることが最低限必要であるとされている（3章1節5）。この規定は、新築マンション、既存マンションのどちらの場合であっても同じである。

3 適切

推定修繕工事費の算定における単価の設定の際は、修繕工事特有の施工条件等を考慮し、部位ごとに仕様を選択して、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約による請負代金内訳書等を参考として、また、既存マンションの場合、過去の計画修繕工事の契約実績、その調査データ、刊行物の単価、専門工事業者の見積価格等を参考として設定する（3章1節8二）。

4 適切

長期修繕計画は、不確定な事項を含んでいるので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要である。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要がある。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直す必要がある（3章1節10）。

〔問 26〕 正解 1

建物等の劣化に対して適時適切に修繕工事等を行うために作成する長期修繕計画は、

- i 計画期間
- ii 推定修繕工事項目
- iii （ア：修繕周期）
- iv 推定修繕工事費
- v 収支計画

を含んだもので作成し、これに基づいて

- vi （イ：修繕積立金の額）

の算出を行います。

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同コメントは、長期修繕計画の標準的な様式を示し、長期修繕計画を作成・見直しするための基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用しての作成方法を示すことで、計画の内容及び修繕積立金額の設定等について（ウ：区分所有者間）で合意形成を行いやすくするために作成したものです。

したがって、（ア）には修繕周期、（イ）には修繕積立金の額、（ウ）には区分所有者間が入り、正解は肢1となる。

〔問 27〕 正解 4

1 適切

管理組合は、分譲会社から交付された設計図書、数量計算書等のほか、計画修繕工事の設計図書、点検報告書等の修繕等の履歴情報を整理し、区分所有者等の求めがあれば閲覧できる状態で保管することが必要である（長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント2章1節3三）。

2 適切

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

3 適切

管理組合は、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定に当たって、総会の開催に先立ち説明会等を開催し、その内容を区分所有者に説明するとともに、長期修繕計画について総会で決議することが必要である（2章3節1）。

4 適切

管理組合は、長期修繕計画を管理規約等と併せて、区分所有者等から求めがあれば閲覧できるように保管することが必要である（2章3節2）。

したがって、適切なものはア～エの四つであり、正解は肢4となる。

〔問 28〕 正解 4

計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（㎡当たり月単価）の算出式は以下ようになる（修繕積立金ガイドライン3（2）①）。

（算出式） 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）：本問の a

B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）：本問の b

C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）：本問の c

X：マンションの総専有床面積（㎡）：本問の e

Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）：本問の f

Z：計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）：本問の g

したがって、計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（㎡当たり月単価）の算出式は、 $g = (a + b + c) \div e \div f$ となり、肢4が正解となる。

【問 29】 正解 4

ア 適切

管理組合法人の**理事の任期**は、**2年**とされているが（区分所有法49条6項本文）、**規約で3年以内**において別段の定めをすることができる（同ただし書）。したがって、理事の任期を規約によって1年と定めることができる。

イ 適切

区分所有法においては、**集会の定足数**についての定めはないが、規約によって、出席者が定められた定足数に達することを**集会の成立要件とすることができる**（39条1項）。共用部分の管理に関する事項は、区分所有者及び議決権の各過半数で決せられるが、その決議がなされる総会の定足数を組合員総数の3分の2以上と規約で定め、その要件を満たした総会で、区分所有者及び議決権の各過半数で決せられるとすることは可能である。なお、標準管理規約では、総会の定足数を「議決権総数の半数以上を有する組合員の出席」としている（標準管理規約単棟型47条1項）。

ウ 適切

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）。

エ 適切

マンションの価格の2分の1以下に相当する部分の滅失は、**小規模滅失**にあたる。この場合、各区分所有者は、**滅失した共用部分を復旧**することができる（61条1項本文）。ただし、**規約により別段の定め**をすることができるので、**小規模滅失の復旧**について、組合員総数及び議決権総数の各過半数の賛成による**集会の決議**で決することができる（同4項）。

したがって、**不適切なものはなし**であり、**正解は肢4**となる。

【問 30】 正解 1

1 最も適切

建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要となる事項の調査に要する費用については、**修繕積立金を取り崩す**ことができる（標準管理規約28条1項4号）。

2 不適切 「管理費から充当する」

共用部分の階段のすべり止めに数箇所の剥離が生じた場合のその補修費は、**経常的な補修費**として、**管理費**から充当する（27条6号）。

3 不適切 「管理費から充当する」

共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料については、**管理費**から充当する（27条5号）。

4 不適切 「管理費から充当する」

パソコン数台を購入する費用は**備品費**として、**管理費**から充当する（27条4号）。

【問 31】 正解 2

ア 適切

理事会は、理事長、副理事長及び**会計担当理事**の選任及び解任を行う（標準管理規約51条2項3号）。そして、理事の互選により選任された理事長、副理事長及び**会計担当理事**については、**理事の過半数の一致**によりその職を解くことができる（同関係コメント②）。

イ 不適切 「定めなければならない」⇒「定めることも考えられる」

WEB会議システム等を用いて開催する理事会を開催する場合は、当該理事会における**議決権行使の方法等**を、**規約や細則**において定めることも考えられる（53条関係コメント⑤）。したがって、規約や細則において定めなければならないわけではない。なお、令和3年の改正で、標準管理規約53条1項は、「理事会の会議（**WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む**）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」とし、WEB会議システム等を用いた方法で理事会の会議を開催できることが明記された。このWEB会議システム等を活用した理事会については、それを可能とすることを明確化する観点から標準管理規約の改正を行っているものであるため、この改正に伴って各管理組合の**管理規約を変更しなくとも、WEB会議システム等を活用した理事会の開催は可能**である。

ウ 適切

理事会の議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、**議長及び議長の指名する2名の理事会に出席した理事**がこれに署名しなければならない（53条4項、49条2項）。

エ 不適切 「決議することができる」⇒「決議することはできない」

①専有部分の修繕工事の承認又は不承認、②共用部分等の保存行為の承認又は不承認、③窓ガラス等の改良工事についての承認又は不承認については、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）。しかし、収支予算案については、書面又は電磁的方法による決議をすることはできない。

したがって、適切なものはア・ウの二つであり、正解は肢2となる。

【問 32】 正解 3

ア 不適切 「議決権の不統一行使は認められていない」

標準管理規約では、議決権を不統一行使できる旨の規定は存在しない（標準管理規約46条参照）。したがって、同一議案について1住戸の議決権は反対し、他の1住戸の議決権は賛成する議決権行使は認められない。

イ 適切

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（標準管理規約団地型48条4項）。そして、組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合、その代理人となれる者は、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、のいずれかである（同5項）。さらに、組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない（同6項）。本肢の組合員Bは、上記④の他の組合員に該当し、代理人となることができる。したがって、組合員Aが組合員Bを代理人とする委任状を提出しているので、BによるAの議決権行使は認められる。

ウ 不適切 「賛否の記載があり署名があれば有効な議決権行使書として認められる」

書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（議決権行使書）を総会の招集者に提出することである（標準管理規約46条関係コメント⑥）。したがって、賛否（本肢では全ての議案に「反対」）の記載があり、署名がなされているので、区分所有者の意思は明確であり、有効な議決権行使書として認められる。

エ 不適切 「弁護士であることを理由に議決権行使は認められない」

組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合、その代理人となれる者は、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、のいずれかである（標準管理規約複合用途型50条5項）。したがって、上記①～④のいずれにも該当しなければ、**弁護士**であっても代理人となることはできない。よって、弁護士であることを理由に議決権行使は認められない。

したがって、不適切なものはア・ウ・エの三つであり、正解は肢3となる。

【問 33】 正解 4

ア 適切

専有部分の管理は、原則として、区分所有者の責任と負担で行う（標準管理規約4条、21条1項参照）。そして、配管の取替え等に要する費用のうち**専有部分に係るもの**については、各区分所有者が**実費**に応じて負担すべきものである（21条関係コメント⑦）。

イ 適切

専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を**共用部分の管理と一体として行う「必要があるとき」**は、専有部分に係る配管を含めて管理組合が管理を行うことができる（21条2項）。なお、この場合、総会の普通決議が必要となる（48条9号）。

ウ 適切

「共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、**専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合**」には、これらについて**一体的に工事を行う**ことも考えられる（21条関係コメント⑦）。「その場合」には、「あらかじめ**長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載**」することで、共用部分と一体的な専有部分の配管の**取替工事**も可能となる。ここでいう「その場合には」とは、イを受けて使用されているが、イのどの箇所の指示語か不明であり、判断に迷う。

なお、このイからウにかけての「その場合には」の読取り方を厳密に考えると、「共用部分と一体的な専有部分の配管の取替工事を行うことができるのは、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、**専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される**」

場合となり、その旨を直接記述していないため、不適切とも考えられる。

しかし、ここでいう「その場合には」について、出題者は、イのとおり「専有部分に係る配管のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要がある（専有部分の配管の取替を単独で行うよりも費用が軽減が前提）とき」と考えているものと推測して、適切と判断する。

エ 適切

共用部分と一体的な専有部分の配管の取替工事を行う場合には、**あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を「修繕積立金」から拠出することについて規約に規定するとともに**、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である（21条関係コメント⑦）。つまり、修繕積立金を取り崩して専有部分の（配管）の（取替え）工事費用に充てることが可能である。

なお、厳密に考えると、「規約に規定しておいても、専有部分の工事費用に充てることができる」とは断言できず、「専有部分の配管の取替え工事費用」としてないエは不適切ともいえる。

しかし、ここでいう「専有部分の工事費用」について、出題者は、ア～ウを受けて簡易な記載をし、「専有部分の配管の取替え工事費用」を前提に考えているものと推測して、適切と判断する。

したがって、**不適切なものはなし**であり、**正解は肢4**となる。

【問 34】 正解 2

1 適切

区分所有者全員で構成する団体に**管理者が定められているときには、規約は、管理者が保管しなければならない**（区分所有法33条1項本文）。

2 最も不適切 「区分所有者」⇒「建物を使用している区分所有者又はその代理人」

区分所有者全員で構成する団体に**管理者がいなければ、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項ただし書）。

3 適切

規約の保管者（肢1・2参照）は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない（33条2項）。

4 適切

規約の保管者（肢1・2参照）は、規約の保管場所を、管理組合の掲示場、建物の出入口等の建物内の見やすい場所に掲示しなければならない（33条3項）。

【問 35】 正解 3

1 不適切 「一つの借地契約を準共有する関係にある」⇒「一つの借地権」

区分所有者それぞれが、同一の土地に対する借地契約を締結することにより、区分所有者全員による一つの借地権の準共有が生じるのであり、一つの借地契約を準共有するのではない。

2 不適切 「借地料を他の区分所有者に請求できる」⇒「できない」

土地所有者が有する借地料債権は、分割債権とされているので（民法427条、判例）、土地所有者は、区分所有者の一人に生じた借地料不払に基づく債権を、他の区分所有者に対して請求することはできない。

3 最も適切

借地契約を解除された区分所有者は、敷地利用権に関する準共有持分を失うので（545条1項）、敷地利用権を有しない区分所有者となる。

4 不適切 「買い取るように請求できる」⇒「できない」

敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、土地所有者は、当該区分所有者に対して、その専有部分の収去を請求することができる。しかし、当該専有部分のみを収去することは、現実には不可能である。そこで、土地所有者は、当該区分所有者に対して、その時価で売り渡すべきことを請求できるとされている（区分所有法10条）。敷地利用権を有しない区分所有者には、専有部分の区分所有権の買取請求権は認められていない。

【問 36】 正解 2

- 1 不適切 「集会の招集通知は、会議の目的たる事項を示してしなければならない」

集会の招集通知は、会日より少なくとも1週間前に発しなければならないが、この期間は、規約により伸縮することができる（区分所有法35条1項）。したがって、規約により、招集通知を2週間前までに発しなければならないとすることができる。そして、集会の招集者は、集会の招集通知において、集会の日時・場所のほか、会議の目的たる事項を通知しなければならない（35条1項）、これらが記載されていない招集通知は有効なものとはならない。たとえ2週間前に集会の開催日時、場所を通知したとしても、その1週間後に会議の目的たる事項を通知したのでは、規約で定められた2週間前までに招集通知を発したことにはならない。

- 2 最も適切

集会においては、集会の招集通知によってあらかじめ通知した事項についてのみ決議をすることができるのが原則であるが（37条1項）、区分所有法に特別決議事項と定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることができる（同2項）。本肢では、規約に別段の定めはないことから、原則通り、招集通知に示された事項についてのみ決議することができるので、出席者から招集通知に示されていなかった事項の決議の求めがあっても、これに応じなかったことは適切である。

- 3 不適切 「区分所有者全員の同意があれば、招集手続を省略できる」

集会の招集通知は、各区分所有者に会議の目的たる事項等について熟慮する期間を確保するためのものであるから、区分所有者全員の同意があれば、招集手続を省略して集会を開催することができる（36条）。

- 4 不適切 「集会の招集請求の定数を引き上げることはできない」

区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる（34条3項）。この定数は、規約で減ることができるが、引き上げることはできない。

【問 37】 正解 1

区分所有者が管理組合に対する管理費を滞納している場合において、全滞納額の一部の弁済は、「債務者が同一の債権者に対して同種の給付を目的とする数個の債務を負担する場合において、**弁済として提供した給付が全ての債務を消滅させるのに足りないとき**」に該当し、民法の規定に基づいて弁済の充当がなされる。その**充当の順序**は次の通りである。

- ① 弁済をする者と弁済を受領する者との間に弁済の充当の順序に関する**合意があるときは**、その順序（民法490条）
- ② **弁済をする者が**、給付の時に、弁済を充当すべき債務を、弁済を受領する者に対する意思表示により指定した場合は、その**指定した順序**（488条1項・3項）
- ③ **弁済をする者が指定をしないときは**、**弁済を受領する者が**、その受領の時に弁済をする者に対する意思表示により**指定した順序**（弁済をする者が、その充当に対して直ちに異議を述べなかった場合に限る）（同2項・3項）
- ④ ①～③による**指定がない場合**において、債務の中に弁済期にあるものと弁済期にないものとがあるときは、**弁済期にあるもの**（同4項1号）
- ⑤ ①～③による**指定がない場合**において、全ての債務が弁済期にあるとき、又は弁済期にないときは、**債務者のために弁済の利益が多いもの**（同4項2号）
- ⑥ **債務者のために弁済の利益が相等しいときは**、**弁済期が先に到来したもの又は先に到来すべきもの**（同4項3号）

以上を前提に本問を検討する。

ア 滞納管理費の充当順序に関する**規約の定め**は、管理費を支払う区分所有者とそれを受領する管理組合との間の弁済の充当順序に関する**集会の決議に基づく合意**であるから（区分所有法31条1項）、①に該当し、第1順位となる。

イ **弁済を受領する者**（管理組合）が、**弁済をする者**（滞納組合員）に対する**意思表示により指定した充当順序**であるから、③に該当し、第3順位となる。

ウ **弁済をする者**（滞納組合員）が、**弁済を受領する者**（管理組合）に対する**意思表示により指定した充当順序**であるから、②に該当し、第2順位となる。

エ 滞納管理費における各債務は、すべてが**弁済期にあるので**、④の「**弁済期にあるものと弁済期にないものとがあるとき**」という④の条件に該当しないので、⑤に該当し、第4順位となる。

オ **弁済期の先後**は、⑥に該当し、第5順位となる。

したがって、充当順序は、ア・ウ・イ・エ・オの順であり、正解は肢1となる。

【問 38】 正解 3

一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらを結合の核として、その所有者（団地建物所有者）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し（区分所有法65条）、これによって団地関係が成立する。以下、これを前提に検討する。

1 適切

団地内の建物は、区分所有建物であっても、戸建建物であってもよいので、甲地を結合の核として、A、B、Cの建物所有者全員の団地関係が成立する。

2 適切

通路と附属建物Dを結合の核として、A、B、Cの建物所有者全員の団地関係が成立するとともに、敷地駐車場を結合の核として、Aの建物所有者とBの建物所有者の団地関係が重疊的に成立する。

3 最も不適切 「敷地を団地共用部分とすることはできず、団地関係は成立しない」

通路を結合の核として、Aの建物所有者とBの建物所有者の団地関係が成立する。そして、団地関係は重疊的に成立しうる。しかし、団地規約により団地共用部分とすることができるのは、一団地内の付属施設たる建物であって、建物の敷地は、団地規約で定めても団地共用部分とすることはできない（67条）。したがって、A、B、Cの建物所有者間には結合の核となるものがないので、団地関係は成立しない。

4 適切

通路を結合の核として、A、B、Cの建物所有者全員の団地関係が成立する。また、団地関係は重疊的に成立しうるので、乙地を結合の核として、Bの建物所有者とCの建物所有者の団地関係が成立する。

【問 39】 正解 4

ア 適切

一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して賃料を得た場合において、他の区分所有者が、不当利得返還請求権に基づいて、その共用部分の持分割合に相当する額の金員及びこれに対する遅延損害金の支払を求めた事案において、最高裁は、次のように判断している。

区分所有法18条1項本文及び2項は、…共用部分の管理に関する事項は集会の決議で決するか、又は規約で定めをする旨を規定し、**共用部分の管理**を団体的規制に服させている。そして、**共用部分を第三者に賃貸することは共用部分の管理に関する事項に当たるところ、上記の不当利得返還請求権は、共用部分の第三者に対する賃貸による収益を得ることができなかったという区分所有者の損失を回復するためのものであるから、共用部分の管理と密接に関連するものであるといえる。**そうすると、区分所有者の団体は、**区分所有者の団体のみがこの請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができるものと解される。**そして、上記の**集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者は、上記の不当利得返還請求権を行使することができないものと解するのが相当である**としている（最判平成27年9月18日）。

イ 適切

最高裁は、区分所有者の集会で複数の理事を選任し、理事長は理事会で理事の互選で選任する旨の規約について、**理事長を理事が就く役職の一つと位置付け、総会で選任された理事に対し、原則として、その互選により理事長の職に就く者を定めることを委ねるものと解している。**そのうえで、このような定めは、理事の互選により選任された理事長について理事の過半数の一致により**理事長の職を解き、別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが、このような規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致する**というべきであるとしている（最判平成29年12月18日）。

ウ 適切

最高裁は、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者を含む建物利用者、隣人、通行人等に対する関係でも、当該建物に**建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である**としている（最判平成19年7月6日）。

エ 適切

自ら専有部分に居住しない**不在組合員**が**組合費に加えて住民活動協力金を負担すべきとする規約の変更**が、区分所有法66条、31条1項後段にいう「一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に当たるかが争われた事案において、最高裁は、管理組合の運営に関する業務を分担することが一般的に困難な不在組合員に対し、規約変更により一定の金銭的負担を求め、不在組合員と居住組合員との間の上記の不公平を是正しようとしたことには必要性和合理性が認められ、この**必要性和合理性**と本件規約変更により**不在組合員が受ける不利益の程度を比較衡量**し、加えて、不利益を受ける多数の不在組合員のうち、その支払を拒んでいるのは、少数にすぎないことも考慮すれば、本件**規約変更**は、不在組合員において**受忍すべき限度を超えるとまではいうことはできない**としている（最判平成22年1月26日）。

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 40】 正解 2

1 適切

売買契約の目的である新築住宅が**住宅新築請負契約**に基づき**請負人から売主に引き渡されたものである場合は、その引渡し時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、売主は、買主に対して担保責任を負う**（住宅の品質確保の促進等に関する法律95条1項）。

2 最も不適切 「当然に追及することができる」⇒「追及することはできない」

新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引渡し時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、**担保責任を負う**（95条1項）。この**品確法**における**瑕疵担保責任**は、契約当事者である**新築住宅の売主が買主に負う責任**である。したがって、新築住宅が転売された場合、元の売主は、契約当事者の関係にない**転得者に対しては、直接に瑕疵担保責任は負わない**。よって、転得者は、元の売主に対して直接に瑕疵担保責任を当然に追及することはできず、本肢は最も不適切である。

3 適 切

新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引渡しの中から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、民法で定められた担保責任（履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約の解除）を負う（95条1項）。そして、これらの規定に反する特約で買主に不利なものは、無効となる（同2項）。したがって、本肢の「瑕疵の修補請求はできるが、損害賠償請求はできない旨」の特約は、たとえ買主が容認したとしても、買主に不利なものとして無効となる。

4 適 切

品確法でいう「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いものをいい、建設工事の完了の日から起算して1年を経過していないものをいう（2条2項）。したがって、本問の新築分譲マンションが、建設工事の完了の日から起算して1年を経過して初めて分譲された場合には、当該マンションは「新築住宅」に該当しない。よって、品確法上の瑕疵担保責任は問えない。

【問 41】 正解 2

1 適 切

管理組合法人ではないマンションにおいて、管理者又は管理者がないときに集会で指定された区分所有者は、特定行政庁に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる（建替え等円滑化法102条1項）。

2 最も不適切 「周辺に危害を生ずるおそれに対する安全性に係る基準に該当すれば、認定される」

マンションを除却する必要がある旨の認定の申請があった場合、当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるときは、特定行政庁により、その旨の認定がなされる（102条2項3号）。

3 適切

マンションの耐震性の不足（102条2項1号）、火災に対する安全性の不足（同2号）、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ（同3号）があることにより特定要除却認定を受けた場合、そのマンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で、当該特定要除却認定マンション及びその敷地（当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議をすることができる（108条1項）。

4 適切

その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法の規定による限度を超えることができる（105条1項）。

【問 42】 正解 1

ア 適切

「地震保険契約」とは、次の①～④に掲げる要件を備える損害保険契約（火災に係る共済契約を含む）をいう（地震保険に関する法律2条2項）。

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

イ 適切

アの解説③のとおり、地震保険契約は、特定の損害保険契約に附帯して締結する必要がある（2条2項3号）。

ウ 不適切 「対象としない」⇒「対象とする」

アの解説②のとおり、地震による津波を間接の原因とする流失による損害も、てん補の対象となる（2条2項2号）。

エ 不適切 「一部損では保険金は支払われない」⇒「一部損でも保険金は支払われる」

地震等により損害を受けた場合に支払われる保険金額は、損害の区分によって異なり、損害の区分として政令に定められているのは「全損」「大半損」「小半損」「一部損」の4つである（施行令1条）。したがって、保険の対象である居住用建物が一部損になったときでも、保険金は支払われる。

したがって、適切なものの組合せはア・イであり、正解は肢1となる。

【問 43】 正解 3

1 不適切 「900万戸を超えている」⇒「約675.3万戸である」

令和2年末時点における分譲マンションストック総数は、約675.3万戸である。

2 不適切 「令和元年をピークに減少に転じている」⇒「令和元年以降も増加している」

分譲マンションストック総数は、昭和43年以降増加傾向であり、令和元年以降も増加している。

3 最も適切

令和2年末時点における築40年超の分譲マンションは103.3万戸（100万戸超）である。そして、10年後（令和12年末）には約2.2倍の231.9万戸（200万戸超）、20年後（令和22年末）には約3.9倍の404.6万戸（400万戸超）となる見込みである。したがって、本肢は最も適切である。

4 不適切 「100件未満である」⇒「263件である」

建替えが行われたマンションの件数は、令和3年4月1日時点の累計で、263件である。

【問 44】 正解 1

賃貸住宅管理業法1条の目的は、以下のとおりである。

この法律は、社会経済情勢の変化に伴い国民の生活の基盤としての（ア 賃貸住宅）の役割の重要性が増大していることに鑑み、（ア 賃貸住宅）の入居者の居住の安定の確保及び（ア 賃貸住宅）の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施を図るため、賃貸住宅管理業を営む者に係る（イ 登録制度）を設け、その業務の適正な運営を確保するとともに、（ウ 特定賃貸借契約）の適正化のための措置等を講ずることにより、良好な居住環境を備えた（ア 賃貸住宅）の安定的な確保を図り、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする。

したがって、語句の組合せとして最も適切なものは、（ア）が賃貸住宅、（イ）が登録制度、（ウ）が特定賃貸借契約であり、正解は肢1となる。

【問 45】 正解 1

1 最も不適切 「記載しなければならない」⇒「記載する必要はない」

宅建業者は、区分所有建物の売買の媒介をする場合、ペットの飼育が禁止されているなどの「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容」については、重要事項説明書に記載して説明しなければならない（宅地建物取引業法35条1項6号、施行規則16条の2第3号）。しかし、37条書面に記載する必要はない（37条1項参照）。

2 適切

宅建業者は、売買の媒介により契約が成立した場合、契約の解除に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない（37条1項7号）。

3 適切

宅建業者は、売買の媒介により契約が成立した場合、代金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがあるときは、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置を37条書面に記載しなければならない（37条1項9号）。

4 適切

宅建業者は、売買の媒介により契約が成立した場合、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない（37条1項10号）。

【問 46】 正解 2

ア 適切

国土交通大臣は、住生活基本法15条1項に規定する全国計画との調和が保たれたマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を定めなければならない（マンション管理適正化法3条1項・3項）。改正点である。

イ 不適切 「あらかじめマンション管理適正化推進計画を作成したうえで…しなければならない」⇒「マンション管理適正化指針に即し…できる」

都道府県等は、「マンション管理適正化指針に即し」、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成する区分所有者等）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることが「できる」（5条の2）。「あらかじめマンション管理適正化推進計画を作成する」ということではない。改正点である。

ウ 適切

管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合による管理計画を作成し、計画作成知事等の認定を申請できる（5条の3第1項）。改正点である。

エ 不適切 「管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、直ちに」⇒「改善命令に違反したとき」

計画作成知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる（5条の9）。認定管理者等がこの「改善命令に違反したとき」等の場合には、当該認定管理計画の認定を取り消すことができる（5条の10第1項1号）。改正点である。「直ちに」ではない。

したがって、不適切なものはイ・エの二つであり、正解は肢2となる。

【問 47】 正解 4

最も適切な語句を入れると、次のとおりとなる。

(重要事項の説明等)

72条 管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約（新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成する区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という）を締結しようとするとき（次項に規定するときを除く）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成する区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、（ア 管理業務主任者）をして、管理受託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（以下「重要事項」という）について説明をさせなければならない（マンション管理適正化法72条1項前段）。この場合において、管理業者は、当該説明会の日の（イ 一週間前）までに、当該管理組合を構成する区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない（同1項後段）。

2 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区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない（72条2項）。

3 前項の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、管理業者は、当該管理者等に対し、（ア 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。ただし、当該説明は、（ウ 認定管理者等）から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があったときは、管理業者による当該（ウ 認定管理者等）に対する重要事項を記載した書面の交付をもって、これに代えることができる（72条3項）。

4 ～ 7 （略）

したがって、語句の組合せとして最も適切なものは、「ア 管理業務主任者」「イ 一週間前」「ウ 認定管理者等」であり、正解は肢4となる。

【問 48】 正解 1

ア 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**、管理事務の対象となるマンションの部分等を記載した**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）。そして、当該書面を作成するときは、**管理業務主任者**をして、当該書面に**記名**させなければならない（同2項）。

イ 適切

管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務について、**管理受託契約**を締結した年月日や**管理組合の名称等**を記載した帳簿を作成し、保存しなければならない（75条、施行規則86条1項1号・2号）。また、この帳簿（ファイル又は磁気ディスク等を含む）は、**各事業年度の末日をもって閉鎖**するものとし、**閉鎖後5年間保存**しなければならない（同3項）。

ウ 不適切 「管理者等が承諾すれば、他人に一括委託できる」⇒「他人に一括委託できない」

管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち**基幹事務**について、これを「一括して」他人に「委託してはならない」（マンション管理適正化法74条）。管理組合の管理者等が承諾しても、「一括」して委託できない。

したがって、適切なものを全て含む組合せはア・イであり、正解は肢1となる。

【問 49】 正解 1

1 最も不適切 「本肢のハに定める方法の場合、有効な保証契約を締結」⇒「イ又はロに定める方法の場合なら、有効な保証契約を締結」

管理業者は、「(マンション管理適正化法施行規則87条2項1号)イ又はロに定める方法」で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、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）。「区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納・保管口座に預入し、当該収納・保管口座において預貯金として管理する方法（ハに定める方法）による場合、有効な保証契約を締結する必要はない。

2 適切

管理業者は、修繕積立金等金銭を管理する場合、原則として、保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない。ただし、管理組合に管理者等が置かれていないときで、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限っては、印鑑等を保管し管理できる（87条4項）。

3 適切

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（以下「対象月」という）における会計の収入及び支出の状況に関する「書面を作成」し、翌月末日までに、当該書面を当該管理組合の管理者等に交付しなければならない（87条5項前段）。この場合、当該管理組合に管理者等が置かれていないときは、当該書面の交付に代えて、対象月の属する当該管理組合の事業年度の終了の日から2ヵ月を経過する日までの間、当該書面をその事務所ごとに備え置き、当該管理組合を構成する区分所有者等の求めに応じ、当該管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければならない（同5項後段）。

4 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等金銭を整然と管理する方法により、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）。

【問 50】 正解 4

最も適切な語句の組合せを入れると、次のとおりとなる。

（管理業務主任者の設置）

管理業者は、その（ア 事務所）ごとに、（ア 事務所）の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。ただし、人の居住の用に供する独立部分（区分所有法1条に規定する建物の部分をいう。以下同じ）が国土交通省令で定める数以上である2条1号イに掲げる建物の区分所有者を構成員に含む管理組合から委託を受けて行う管理事務を、その業務としない（ア 事務所）については、この限りでない（マンション管理適正化法56条1項）。

（法第56条第1項の国土交通省令で定める管理業務主任者の数）

国土交通省令で定める管理業務主任者の数は、管理業者が管理事務の委託を受けた管理組合の数を（イ 30）で除したもの（1未満の端数は切り上げる）以上とする（施行規則61条）。

(法第56条第1項の国土交通省令で定める人の居住の用に供する独立部分の数)

国土交通省令で定める人の居住の用に供する独立部分の数は、(ウ 6) とする
(62条)。

したがって、語句の組合せとして最も適切なものは、「ア 事務所」「イ 30」「ウ 6」
であり、正解は肢 4 となる。