

マンション管理士試験

令和4年度（2022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 4 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4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 令和3年6月22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。
- ・「団地管理組合」…………… 「区分所有法第65条に規定する団地建物所有者の
団体」をいう。

〔問 1〕 次に掲げる事項のうち、区分所有法の規定によれば、「共用部分」であるものはいくつあるか。

- ア 専有部分以外の建物の部分
- イ 専有部分に属しない建物の附属物
- ウ 専有部分のある建物の敷地
- エ 規約により共用部分と定められた附属の建物

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 2〕 区分所有建物の敷地に関する次の記述のうち、区分所有法及び不動産登記法（平成16年法律第123号）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 借地上の区分所有建物における敷地利用権の場合には、専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則は適用されない。
- イ 敷地を専有部分の底地ごとに区画して別の筆とし、それぞれの区分所有者が当該区画について単独で所有権を有しているタウンハウス形式の区分所有建物の場合には、専有部分の登記簿の表題部に敷地権は表示されない。
- ウ 土地の共有者全員で、その全員が区分所有する建物を建てた場合には、規約に別段の定めがない限り、敷地の共有持分は各区分所有者の専有面積の割合となる。
- エ 区分所有法の敷地には、区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地で規約に定めたものも含む。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 3〕 管理所有に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 規約の別段の定めによっても、管理者は一部共用部分を所有することはできない。
- 2 規約の別段の定めによっても、共用部分の所有者を管理者以外の特定の区分所有者とすることはできない。
- 3 管理所有者は、その者が管理所有する共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。
- 4 管理所有者は、その者が管理所有する共用部分について、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものであっても、変更をすることはできない。

〔問 4〕 甲マンションにおける管理者が区分所有者Aである場合の管理者の立場等に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法（明治29年法律第89号）の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 Aは、集会の決議を経ることなく、共用部分の保存行為をするとともにその形状又は効用の著しい変更を伴わない変更をすることができる。
- 2 Aは、甲マンションの大規模修繕工事について、自己の利益を図る目的で請負契約を締結して工事代金を支払ったとしても、当該契約が集会の決議に基づき締結したものであれば、善良な管理者の注意義務違反を問われることはない。
- 3 Aは、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために原告となることができるが、その場合には、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。
- 4 甲マンションの敷地が、区分所有者の共有又は準共有に属しない場合、Aは甲マンションの敷地に関して、これを保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権限を有する。

〔問 5〕 次に掲げる事項のうち、区分所有法の規定によれば、管理者の職務（区分所有者を代理するものも含む。）に当たるものはいくつあるか。

- ア 共用部分につき損害保険契約をした場合における、同契約に基づく保険金額の請求及び受領
- イ 共用部分について生じた不当利得による返還金の請求及び受領
- ウ 規約の保管
- エ 集会における毎年1回一定の時期に行う管理者の事務に関する報告

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 6〕 区分所有法に定める電磁的記録及び電磁的方法に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 電磁的記録とは、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。
- 2 電磁的方法とは、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。
- 3 集会の議事録を電磁的記録により作成するためには、規約による規定又は集会の決議が必要である。
- 4 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す。

〔問 7〕 甲マンション101号室の所有者Aが死亡し、Aの相続人である妻Bと子Cは、遺産分割協議中である。この場合に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 BとCが集会において議決権を行使すべき者一人を定めていないときは、集会を開催するに当たって、集会の招集者は、BとCのいずれか一方に集会の招集通知をすれば足りる。
- 2 Cが未成年の高校生であったとしても、BとCが合意をすれば、Cを議決権を行使すべき者と定めることができる。
- 3 BとCが、Bを議決権行使者と定める旨の合意をし、管理組合に議決権行使者をBとする旨の通知をしていない場合であっても、Bは議決権行使者の指定を受けたことを証明することにより、議決権を行使することができる。
- 4 Cは甲マンション101号室に居住しておらず、Bが同号室に居住している場合で、BとCが、Cを議決権行使者と定める合意をし、Cの住所を記載して書面で通知した場合であっても、規約に特別の定めがあるときは、集会の招集の通知は、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。

〔問 8〕 集会において次の事項を決議する場合、区分所有法の規定によれば、議案の要領の通知を要しないものはどれか。ただし、招集手続の省略について、区分所有者全員の同意を得ていないものとする。

- 1 区分所有建物の一部の階段室をエレベーター室へ変更すること。
- 2 管理員室を廃止して、来客用の宿泊室に転用すること。
- 3 管理者を解任すること。
- 4 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失したときに、滅失した共用部分を復旧すること。

〔問 9〕 マンションにおいて共同の利益に反する行為（この問いにおいて「義務違反行為」という。）を行う者に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 区分所有者及び議決権の過半数による集会の決議があれば、義務違反行為を行う区分所有者に対し、他の区分所有者の全員が訴えをもって当該義務違反行為の停止を請求することができる。
- イ 区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の多数による集会の決議があれば、義務違反行為を行う区分所有者に対し、他の区分所有者の全員が訴えをもって当該区分所有者の専有部分の使用の禁止を請求することができる。
- ウ 区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議があれば、義務違反行為を行う区分所有者に対し、他の区分所有者の全員が訴えをもって当該区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。
- エ 義務違反行為を行う占有者に対し、当該占有者が占有する専有部分の区分所有者以外の区分所有者の全員が訴えをもって当該占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求する場合、あらかじめ集会において当該占有者に弁明の機会を与えなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 10〕 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるもの（この問いにおいて「政令指定災害」という。）により、その全部又は一部が滅失（区分所有法第61条第1項本文に規定する場合（小規模滅失）を除く。）した場合の被災マンション法第3条の規定による敷地共有者等集会（この問いにおいて「敷地共有者等集会」という。）に関する次の記述のうち、被災マンション法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 敷地共有者等集会の構成員は、政令指定災害によって全部又は一部が滅失した建物の区分所有者及び区分所有者以外の敷地の共有者である。
- 2 政令指定災害により、区分所有建物の一部が滅失した後、区分所有者全員の同意によって区分所有建物の全部を取り壊したときにも、政令の施行の日から起算して3年が経過する日までの間は、敷地共有者等集会を開くことが認められる。
- 3 敷地共有者等集会においては、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地の管理に係る規約を定めることができる。
- 4 敷地共有者等が所在不明となっている場合に、敷地共有者等集会の招集の通知をするためには、民法第98条に定める公示送達による方法（裁判所の掲示場に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に掲載する方法）によらなければならない。

〔問 11〕 一団地内にA棟及びB棟（いずれも専有部分のある建物）があり、団地の敷地はA棟及びB棟の各区分所有者の共有である場合に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 A棟の区分所有者は、A棟の集会の決議があれば、A棟の管理のための規約を定めることができる。
- 2 団地内の区分所有建物に係る管理事項について、一部のみを団地管理組合で行い、その余を各棟の管理組合で行うものと定めることができる。
- 3 団地管理組合において、A棟及びB棟の管理又は使用について団地管理規約（区分所有法第66条において準用する同法第30条第1項の規約をいう。以下、この問いにおいて同じ。）が定められている場合であっても、A棟の区分所有者の集会で、A棟の管理組合における管理者を定めることができる。
- 4 団地管理規約に団地共用部分の定めを設けることにより、団地管理組合の管理者を団地共用部分の所有者と定めることができる。

〔問 12〕 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である202号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。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は、本心では202号室を売却するつもりはなく売買契約を締結した場合において、Bがそのことを知り、又は知ることができたときは、売買契約は無効となる。
- 2 Aは、本心では202号室を売却するつもりはなかったが、借入金の返済が滞り差押えを受ける可能性があったため、Bと相談のうえ、Bに売却したことにして売買契約を締結したときは、売買契約は無効となる。
- 3 Bは、甲マンションの近くに駅が新設されると考えて202号室を購入したが、そのような事実がなかったときは、Bが駅の新設を理由に購入したことがAに表示されていなくても、Bは売買契約を取り消すことができる。
- 4 Bは、知人のCによる詐欺により、202号室を購入することを決め、Aと売買契約を締結した場合において、BがCによる詐欺を理由に売買契約を締結したことをAが知らず、かつ、知ることもできなかったときは、Bは売買契約を取り消すことができない。

〔問 13〕 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である501号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが501号室を退去した後に、居住するための権利を有しないCが同室に居住している場合、AからBへの501号室の区分所有権の移転登記が経由されていないときは、Bは、Cに対して、同室の明渡しを請求することができない。
- 2 AからBへの501号室の区分所有権の移転登記が経由されない間に、AがCに同室を売却する旨の売買契約を締結し、Cに同室が引き渡された場合において、AからB及びCのいずれに対しても同室の区分所有権の移転登記を経由していないときは、Bは、Cに対して同室を明け渡すように請求することができない。
- 3 AからBに501号室の区分所有権の移転登記を経由した後に、AがBの詐欺を理由にAB間の売買契約を取り消したが、その後にBがCに同室を売却する旨の売買契約を締結して、区分所有権の移転登記をBからCに経由し、Cが居住しているときは、Aは、Cに対して、同室の明渡しを求めることができない。
- 4 AからBに501号室の区分所有権の移転登記が経由された後に、AがBの代金未払いを理由にAB間の契約を解除したが、その解除の前にBがCに同室を売却する旨の売買契約を締結してCが居住している場合、区分所有権の移転登記がBからCに経由されていないときは、Aは、Cに対して、同室の明渡しを求めることができる。

〔問 14〕 Aが所有する甲マンションの201号室を賃料月額20万円としてBに賃貸し、令和4年8月分の賃料をCがAに対して弁済しようとする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 AB間の賃貸借契約において、B以外の第三者の賃料支払を禁止していたときは、Cが弁済をするについて正当な利益を有していても、AはCの弁済を拒絶することができる。
- 2 AB間の賃貸借契約において、B以外の第三者の賃料支払を禁止又は制限していなかったときは、Cが弁済をするについて正当な利益を有していなくても、BがCに弁済の委託をし、これをあらかじめAに伝えていれば、AはCの弁済を拒絶することができない。
- 3 AB間の賃貸借契約において、B以外の第三者の賃料支払を禁止又は制限していなかった場合、Cが弁済をするについて正当な利益を有していても、Cの弁済がBの意思に反していることをAが知っていたときは、AはCの弁済を拒絶することができる。
- 4 AB間の賃貸借契約において、B以外の第三者の賃料支払を禁止又は制限していなかった場合、Cが弁済をするについて正当な利益を有していなくても、Cの弁済がBの意思に反していることをAが知らなかったときは、AはCの弁済を受領することができる。

〔問 15〕 甲マンション302号室を所有しているAが各種の契約をする場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法（平成3年法律第90号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが、Bとの間で、302号室をBに贈与する旨の贈与契約を成立させるためには、書面によって契約をする必要がある。
- 2 Aが、Cとの間で、302号室を無償でCに貸す旨の使用貸借契約を成立させるためには、302号室の引渡しをする必要はない。
- 3 Aが、Dとの間で、302号室を賃料月額10万円でDに賃貸する旨の賃貸借契約を成立させるためには、302号室の引渡しをする必要はない。
- 4 Aが、Eとの間で、302号室を賃料月額10万円でEに賃貸する旨の定期建物賃貸借の契約を成立させるためには、書面によって契約をする必要がある。

〔問 16〕 Aが所有する甲マンションの102号室を賃貸期間2年と定めて居住用としてBに賃貸した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 AB間の契約が、定期建物賃貸借でない場合、Aが、Bに対し、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、期間の定めのない賃貸借契約として更新される。
- 2 AB間の契約が、定期建物賃貸借である場合、Aが、Bに対し、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に期間満了により契約が終了する旨の通知をしなかったときでも、Bは期間満了による契約の終了をAに主張できる。
- 3 AB間の契約が、定期建物賃貸借でない場合、特約がない限り、Bは、Aに対し、契約期間内に解約の申入れをすることはできない。
- 4 AB間の契約が、定期建物賃貸借である場合、特約がなくとも、Aがその親族の介護をするため甲マンションの102号室を使用する必要性が生じて、Bに対し、解約の申入れをしたときは、当該定期賃貸借契約は、解約の申入れの日から1ヵ月を経過することによって終了する。

〔問 17〕 甲マンション303号室の所有者Aが死亡し、Aの子であるB及びCがAを共同で相続した。Aの遺産は、303号室と現金1,000万円である。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。ただし、Aの遺言はないものとする。

- 1 BC間の遺産分割の協議により、303号室と1,000万円をBが取得し、Cは何も取得しない旨の遺産分割をした場合、この協議は無効である。
- 2 BC間の遺産分割の協議により、303号室を売却して、その売却代金と1,000万円をBCで平等に分割する旨の遺産分割をすることができる。
- 3 BC間の遺産分割の協議により、303号室をBが、1,000万円をCがそれぞれ取得する旨の遺産分割が行われた。その後、BCは、その協議の全部を合意によって解除し、改めて、異なる内容の遺産分割の協議をすることはできない。
- 4 BC間の遺産分割の協議により、303号室をBが、1,000万円をCがそれぞれ取得する旨の遺産分割が行われた。その後、Dからの認知の訴えが認められ、DもAの共同相続人となった場合、BC間の遺産分割の協議はその効力を失い、Dを含めて再度の遺産分割の協議をしなければならない。

〔問 18〕 区分建物の敷地権の登記に関する次の記述のうち、区分所有法及び不動産登記法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 地上権の敷地権が登記された土地については、当該土地の所有権を対象とする抵当権を設定してその登記を申請することはできない。
- 2 敷地権の登記された土地の一部が分筆により区分建物が所在しない土地となった場合、当該土地については、敷地権の一部抹消のため区分建物の表題部の変更登記を申請しなければならない。
- 3 敷地権付き区分建物について相続を原因とする所有権の移転の登記をする場合、同時に、敷地権の移転の登記をしなければならない。
- 4 規約により建物の敷地とされた所有権の敷地権が登記された土地につき、当該規約が廃止されて、敷地権の一部抹消のため区分建物の表題部の変更登記が申請された場合、登記官は、当該土地の登記記録に敷地権であった権利、その権利の登記名義人の氏名又は名称及び住所並びに登記名義人が二人以上であるときは当該権利の登記名義人ごとの持分を記録しなければならない。

〔問 19〕 敷地分割組合（この問いにおいて「組合」という。）が実施する敷地分割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 特定要除却認定を受けた場合においては、団地内建物を構成する特定要除却認定を受けたマンションの敷地（当該特定要除却認定マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者（この問いにおいて「特定団地建物所有者」という。）及び議決権の各5分の4以上の多数で、敷地分割決議をすることができる。
- 2 敷地権利変換計画においては、除却マンション敷地となるべき土地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者に対しては、除却敷地持分が与えられるように定めなければならない。
- 3 敷地権利変換手続開始の登記があった後においては、組合員は、当該登記に係る団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を処分するときは、都道府県知事の承認を得なければならない。
- 4 総会の決議により組合を解散する場合は、組合員の議決権及び分割実施敷地持分の割合の各4分の3以上で決する。

〔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、正しいものはどれか。

- 1 都市計画区域外においては、都市計画に、都市施設を定めることができる。
- 2 都市計画区域においては、都市計画に、地区計画を定めなければならない。
- 3 工業地域においては、都市計画に、建築物の建蔽率を定めるものとしてされているが、準工業地域においては、建築物の建蔽率を定めるものとしてとはされていない。
- 4 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域における地区計画については、都市計画に、再開発等促進区を定めなければならない。

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

- 1 床面積の合計が200㎡を超える共同住宅（国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理するものを除く。）の場合、その所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。
- 2 防火地域又は準防火地域において共同住宅を改築しようとする場合、その改築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であれば、建築確認を受ける必要はない。
- 3 防火地域内にある共同住宅の屋上に高さ2mの広告塔を設ける場合、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。
- 4 共同住宅の居室の天井の高さは、居室の床面から測り、一室で天井の高さが異なる部分がある場合、その平均の高さが2.1m以上でなければならない。

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

- 1 水道事業者は、その供給規程において、貯水槽水道の設置者の責任に関する事項を適正かつ明確に定めなければならない。
- 2 水槽の有効容量の合計が20m³の貯水槽水道の設置者は、水槽の掃除を毎年1回以上定期に行わなければならない。
- 3 貯水槽水道とは、水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であって、水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とするものをいう。
- 4 簡易専用水道の設置者は、給水栓における水質の検査として、給水栓における臭気、味、色及び大腸菌に関する検査を行わなければならない。

〔問 23〕 消防用設備等の設置及び点検に関する次の記述のうち、消防法（昭和23年法律第186号）の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、特定共同住宅等はないものとする。

- 1 避難口誘導灯及び通路誘導灯は、地階及び無窓階のない、9階建ての共同住宅には設置する必要がある。
- 2 非常コンセント設備は、地階のない、10階建ての共同住宅には設置する必要がある。
- 3 延べ面積が500m²の共同住宅の消防用設備等に係る点検は、消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に行わせなければならない。
- 4 共同住宅に設置された消防用設備等の点検結果は、3年に1回消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。）又は消防署長に報告しなければならない。

〔問 24〕 警備業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 警備業を営もうとする者は、都道府県公安委員会から認定を受けなければならないが、認定を受けないで警備業を営んだ者は、刑事処分の対象となる。
- 2 警備業法における警備業務とは、他人の需要に応じて盗難等の事故の発生を警戒し、防止する業務をいうが、例えば、デパートにおいて、その従業員が商品の万引き防止のために店内の警戒を行う業務も警備業務に該当する。
- 3 警備業法は、警備員又は警備員になろうとする者について、その知識及び能力に関する検定を行うことを定めているが、検定に合格したとしても、18歳未満の者は警備員となってはならない。
- 4 警備業者は、警備業務の依頼者と警備業務を行う契約を締結しようとするときは、当該契約をするまでに、その概要について記載した書面を交付しなければならないが、契約を締結したときは、遅滞なく、当該契約の内容を明らかにする書面を依頼者に交付（電磁的方法による提供を含む。）しなければならない。

〔問 25〕 配管設備の工事等に関する次のマンション管理士の意見のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 共用部分配管設備の清掃等に要する費用は、共用設備の保守維持費として管理費を充当することが可能です。
- 2 共用部分の配管の取替えはそれだけでかなり多額の費用がかかるため、特別決議により実施する必要があります。
- 3 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ます。
- 4 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しておくことにより、修繕積立金を取り崩すことができます。

〔問 26〕 盗難被害が発生したマンションの管理組合における今後の防犯対策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 マンションやその周辺における防災・防犯活動のうち、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされるもので、建物並びにその敷地及び附属施設の管理の範囲内で行われる活動については、管理組合で実施することができる。
- 2 1階部分の住戸の区分所有者から、住戸の窓や扉等の開口部につき防犯機能を強化するための改良工事を、当該区分所有者の責任と負担において実施する旨の申出があった場合において、管理組合が当該工事を速やかに実施できないときは、理事長は、理事会の決議を経て当該工事の実施の承認をすることができる。
- 3 共用部分に防犯カメラを設置する工事や敷地内に防犯灯を設置する工事は、総会の普通決議により実施可能である。
- 4 現在空室となっている住戸に不審者が出入りをしているとの通報があった場合には、理事長は、当該住戸の区分所有者に対し請求をすることなく、直ちに当該住戸に立ち入り、室内を確認することができる。

〔問 27〕 修繕積立金を取り崩して充当することができる経費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 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費用
- 2 敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理費用
- 3 WEB会議システムで理事会が開催できるようにするための理事全員分の器材一括購入費用
- 4 不測の事故により必要となる修繕費用

〔問 28〕 WEB会議システム等を用いた総会の招集等に関する次のマンション管理士の意見のうち、標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。

ア 総会を招集するには、少なくとも総会開催の日の2週間前までに日時、WEB会議システム等にアクセスする方法及び会議の目的を示して組合員に通知を発しなければなりません。

イ 管理者である理事長が総会で管理組合の業務執行に関する報告をするときは、各組合員からの質疑に対して適切に応答する必要があるので、理事長自身はWEB会議システム等により報告することはできません。

ウ 総会の目的が建替え決議や敷地売却決議であるときは、それらの説明会はWEB会議システム等で行うことができますが、決議そのものはWEB会議システム等で行うことはできません。

エ 総会において議決権を行使することができない傍聴人としてWEB会議システム等を用いて議事を傍聴する組合員については、定足数の算出においては出席組合員には含まれないと考えられます。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 29〕 甲マンション103号室については、当該住戸に居住しているAと、外部に居住しているBの共有となっている。また、総会に先立ち、あらかじめBを議決権行使者とする理事長への届出がなされている。この場合において、総会運営における103号室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 Bが通知先としてその住所を管理組合に届け出ていない場合には、総会の招集の通知は103号室あてに発することで、招集手続として有効である。
- 2 A及びBがともに総会を欠席したが、Aが議決権行使書を提出していた場合には、定足数の確認においては、103号室の組合員を「出席」と扱ってよい。
- 3 Aが総会に出席し、Bが議決権行使書を提出していた場合には、Aの総会の場での賛否の意思表示にかかわらず、Bが提出した議決権行使書の内容を、103号室の賛否とする。
- 4 甲マンションの他の組合員Cを代理人として議決権を行使しようとする場合には、Bを委任者、Cを受任者とする委任状を作成し、理事長に提出する必要がある。

〔問 30〕 I Tを活用した管理組合の運営や手続きに関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 組合員が総会において議決権を行使する場合、書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって行使することは認められていない。
- 2 電磁的記録で作成された議事録の閲覧請求があったときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものを請求者の自宅において閲覧させることとなる。
- 3 あらかじめ管理規約でWEB会議システム等を用いて総会が開催できる旨定めている場合に限り、当該方法により総会を開催することができる。
- 4 住戸が売買されて組合員の変動が生じた場合の組合員の資格の得喪の届出は、電磁的方法により行うことができる。

〔問 31〕 理事、理事会等に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 理事会で、理事長、副理事長及び会計担当理事の役職解任の決議をする場合、WEB会議システム等によって行うことはできない。
- 2 総会提出議案は、理事の過半数の承諾があれば、書面又は電磁的方法により理事会で決議することができる。
- 3 理事が止むを得ず理事会を欠席する場合には、規約の明文の規定がなくとも、あらかじめ通知された事項について書面で賛否を記載し意思表示することが認められる。
- 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関し、管理組合を代表して訴訟を迫行する場合には、理事会の決議を経ることが必要である。

〔問 32〕 団地管理組合の運営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 令和3年6月22日 国住マ第33号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 団地内のA棟の棟総会について、A棟から選出されている理事が招集できるようにするための規約の変更は、A棟の棟総会の決議のみで行うことができる。
- 2 団地総会が成立するためには、それぞれの棟の議決権総数の過半数を有する区分所有者が出席する必要がある。
- 3 敷地内に設置している駐車場の使用料は、駐車場の管理に要する費用に充てるほか、団地修繕積立金として積み立てる必要がある。
- 4 棟総会の議事録は、各棟において保管者を決めて保管し、他の棟の区分所有者を含めた団地管理組合の組合員又はその利害関係人からの請求があれば、閲覧させなければならない。

〔問 33〕 総会決議と管理費等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」及び「マンション標準管理規約（複合用途型）及びマンション標準管理規約（複合用途型）コメント」（最終改正 令和3年6月22日 国住マ第33号）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 1、2階が店舗、3階以上が住宅の複合用途型マンションの住宅だけに設置されているバルコニーの床の防水工事を計画修繕として行う場合には、総会で決議し、その費用は全体修繕積立金を充当する。
- 2 団地型マンションにおいて、一つの棟の耐震性能が低いため耐震改修工事をする場合は、当該棟の共用部分の変更ではあるが、団地総会で決議し、その費用は当該棟の修繕積立金を充当する。
- 3 1、2階が店舗、3階以上が住宅の複合用途型マンションで、店舗の外壁はタイル張り、住宅の外壁はモルタル仕様である場合において、計画修繕として外壁の改修工事を行うときは、店舗部会及び住宅部会でそれぞれの決議をした上で総会で決議し、その費用は店舗一部修繕積立金及び住宅一部修繕積立金を充当する。
- 4 団地型マンションにおいて、マンション管理適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請を行う場合には、各棟ごとの決議を経る必要はなく、団地総会で決議し、その費用は管理費を充当する。

〔問 34〕 甲マンション管理組合の令和2年度と令和3年度の管理費会計比較収支報告書（会計年度は4月から翌年3月まで）は下表のとおりである。これに関し、会計担当理事が理事会で行った次の説明のうち、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、未収入金、前払金、未払金、前受金とする。（表中の×××は、金額を表す。）

比較収支報告書

甲マンション管理組合（管理費会計）

（単位：円）

科 目	令和2年度	令和3年度
管理費	300,000	310,000
駐車場使用料	100,000	110,000
収入合計	400,000	420,000
委託業務費	230,000	230,000
水道光熱費	×××	90,000
支払保険料	40,000	30,000
支出合計	×××	350,000
当期収支差額	×××	70,000
前期繰越収支差額	510,000	×××
次期繰越収支差額	×××	630,000

- 1 令和3年度の支払保険料が令和2年度より10,000円減少した理由は、令和2年度に令和3年度分の保険料10,000円を前払いしていたためです。
- 2 令和2年度の水道光熱費は、80,000円でした。
- 3 令和2年度には組合員Aの管理費の未収が10,000円ありましたが、令和3年度に回収されたため、管理費は10,000円増加しました。
- 4 令和2年度の次期繰越収支差額は、580,000円でした。

〔問 35〕 甲マンション管理組合の令和3年度（令和3年4月1日から令和4年3月31日まで）の収支予算案に関し、令和3年4月に開催された理事会において、会計担当理事が行った次の説明のうち、適切でないものはいくつあるか。なお、甲マンションの管理規約は標準管理規約の定めと同一であり、会計処理は発生主義の原則によるものとする。

ア 令和3年度の収支予算案は、通常総会で承認を得なければなりませんが、年度途中における収支予算の変更は、理事会限りで承認することができます。

イ 令和3年2月の大雪による修繕費を令和2年度の決算処理で未払金に計上しましたが、実際の支払は令和3年4月になるため、この修繕費は令和3年度の収支予算案に入れることになります。

ウ 令和2年度に組合員Aの管理費が未納であったため未収金に計上しましたが、将来不足が生じないように令和3年度の収支予算案に令和2年度未収分を上乗せして管理費を予算化しています。

エ 令和2年度に大規模修繕工事が完了し、今後十数年は大規模修繕が見込まれないため、修繕積立金会計から生じる予定の余剰金を管理費会計の令和3年度収支予算案に繰り入れます。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 36〕 マンションの長期修繕計画に関する次の記述のうち、標準管理規約及び長期修繕計画作成ガイドライン（令和3年9月国土交通省公表）によれば、適切なものはどれか。

- 1 修繕工事の実施前に行う建物診断は、長期修繕計画の対象に含まれない。
- 2 窓及び玄関の扉などの開口部の改良工事は、長期修繕計画の対象となる工事に含まれる。
- 3 長期修繕計画の計画期間は、30年以上、又は大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする。
- 4 長期修繕計画の見直しに当たっては、空き住戸率、賃貸化率、修繕積立金滞納率を考慮する。

〔問 37〕 マンションの建物の外壁に生じる劣化や不具合の状況と調査内容に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 外壁の目地部分のシーリング材の劣化が心配されたので、シーリング材を部分的に切り取り、引張強度や伸びを調べた。
- 2 外壁タイルのひび割れは、その下地のモルタルやコンクリートが原因であることが多い。
- 3 外壁塗装の白亜化は、下地のコンクリート中の石灰等が水に溶けて塗装面にしみ出すことをいう。
- 4 外壁のコンクリートのひび割れの調査の結果、ひび割れ幅が0.2mm～0.4mmの範囲だったので、漏水の可能性があると判断した。

〔問 38〕 マンションの防水施工に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 ウレタン系シーリング材は、耐候性が高いので屋外の金属と金属との接合部の目地に適したシーリング材である。
- 2 屋上の保護アスファルト防水の改修では、既存防水層を撤去し新たな防水層を施工することが一般的である。
- 3 露出アスファルト防水工法は、ルーフバルコニー等の日常的に使用する場所には採用されない。
- 4 シリコン系シーリング材は、耐久性及び接着性が高く、目地周辺を汚染しないので、使用箇所が限定されない。

〔問 39〕 マンションの調査・診断方法とその目的に関する次の組合せのうち、適切でないものはどれか。

- 1 X線法 — 給水管の肉厚の減少や錆こぶの状態
- 2 ドリル削孔（粉末）法 — コンクリートの強度
- 3 反発法 — 外壁タイルの浮き
- 4 電磁波レーダ法 — コンクリート中の鉄筋の位置

〔問 40〕 マンションの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 中廊下型のマンションは、片廊下型のマンションに比べ、日照や通風などの居住性が劣っている。
- 2 1階部分で壁がなく柱だけで構成された吹き抜け空間のことをピロティという。屋外であっても雨にさらされないため、駐輪場や駐車場として使われることが多い。
- 3 マンションで火災が発生した場合、住戸から安全に避難できるよう計画されている必要があるため、避難経路となる全てのバルコニーには、避難器具を設けなければならない。
- 4 マンションの管理員室は、管理員の管理事務の空間であるとともに、各種資料の保管場所でもあり、また、居住者から相談を受ける場所でもある。流しやトイレが設置されることもある。

〔問 41〕 マンションの構造などに関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄骨を鉄筋コンクリートで被覆した構造形式であり、コンクリートの中性化が起きにくい。
- 2 鉄筋コンクリート構造、鉄骨鉄筋コンクリート構造の施工には、多量の水を使用する湿式工法が用いられる。
- 3 鉄骨構造は、地震力などに対して粘り強い構造であるが、鉄筋コンクリート構造と同等の耐火性を備えようとする、耐火被覆や防錆処理が必要となる。
- 4 地盤改良に用いられる工法は複数あるが、土の間隙部分、特に間隙水をどう処理するかということがポイントとなる。

〔問 42〕 マンションのバリアフリーに関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）における建築物特定施設には、敷地内の通路や駐車場が含まれる。
- 2 高齢者が住むことが想定される住戸とエレベーターホールをつなぐ共用廊下は、仕上材を滑りにくい材料とし、段差のないつくりとした。
- 3 階段の代わりに設けた傾斜路の両側に、手が置きやすいように床面から85cmの位置に手すりを設けた。
- 4 建築物移動等円滑化基準に、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する階段は、踊場を含めて手すりを設けることが定められている。

〔問 43〕 マンションの排水設備の清掃・維持管理に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 高層のマンションの排水立て管では、最上部及び最下部とともに、3階以内ごと又は15m以内ごとに管内清掃用の掃除口を設置することが望ましい。
- 2 敷地内に埋設する排水横管の管径が125mmの場合、汚水排水ますは、保守点検及び清掃を容易にするために延長が20mの距離間を目安に設置する。
- 3 圧縮空気法による排水管の清掃では、付着物で閉塞した排水管内に水を送り、圧縮空気を放出してその衝撃で付着物を除去する。
- 4 高圧洗浄法による排水管の清掃では、高圧の水を洗浄ノズルから噴射し、噴射力で管内の汚れ、付着物を除去する。

〔問 44〕 マンションの給水設備に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 水道用架橋ポリエチレン管は、耐衝撃性及び耐食性に優れており、主に共用部分に設置する給水立て管に用いられる。
- 2 給水立て管からの各住戸へ配水する分岐管には、専有部分の給水管の更新工事を行う際に、他の給水系統へ水が逆流しないように逆止弁を設ける。
- 3 ポンプ直送方式の給水方式における受水槽の有効容量を、マンション全体の1日の使用水量の2分の1程度に設定する。
- 4 専有部分のシャワー水栓の給水圧力を、給水に支障が生じないようにするため、30kPaとした。

〔問 45〕 マンションの建築設備に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 水栓を閉める際に生じるウォーターハンマーの防止策として、給水管内の流速の上限値を2.5m/sとすることが有効である。
- 2 ガス給湯器の湯を供給する出湯能力は「号数」で表す。1号は入水温度を20℃上昇させた湯を毎分1ℓ出湯する能力を示す。
- 3 敷地内に設置する排水横主管の管径が125mmの場合に、円滑に排水を流すために、勾配を150分の1以上とした。
- 4 建築基準法によれば、居室では、シックハウス対策として、換気回数0.4回/h以上の機械換気設備の設置が必要である。

〔問 46〕 マンション管理士に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア マンション管理士という名称を使用して区分所有者の相談に応じるためには、マンション管理士試験に合格するほか、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）の登録を受ける必要がある。
- イ マンション管理士は、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をした場合は、その登録が取り消されるほか、30万円以下の罰金に処される。
- ウ マンション管理士は、5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を受講しなければならない義務があり、受講しない場合は、マンション管理士の登録の取消し又は期間を定めたマンション管理士の名称の使用停止命令を受けることがある。
- エ マンション管理士は、その事務を行うに際し、マンションの区分所有者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義務がある。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 47〕 「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」（令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号）（この問いにおいて「基本的な方針」という。）における記載事項に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

ア 基本的な方針では、管理規約や使用細則に違反する行為があった場合は、管理組合は、法令等に則り、少額訴訟等の方法によってその是正又は排除を求め法的措置をとることが重要であるとされている。

イ 基本的な方針では、管理組合によるマンション管理の適正化について定められており、新築分譲マンションについての記載はない。

ウ 基本的な方針では、住生活基本計画（全国計画）において25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を国における目標として掲げている旨が記載されているが、地方公共団体における目標設定については言及していない。

エ 基本的な方針では、長期修繕計画の作成にあたっては、あらかじめ建物診断を行って計画を適切なものとする必要があるが、必要に応じ、建替えについても視野に入れて検討することが望ましいとされている。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 48〕 マンション管理適正化法に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア マンション管理適正化推進計画は、都道府県又は市の区域にあっては当該市が作成することとされており、町村は作成することができない。
- イ 地方住宅供給公社は、管理計画認定マンションについて、委託により修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。
- ウ 都道府県知事等は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、マンション管理業者に対し、マンション管理適正化指針に則したマンションの管理を行うよう勧告することができる。
- エ 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体や管理組合のほか、マンション管理業者に対しても調査を実施するために必要な協力を求めることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 49〕 マンション管理適正化法に定める管理計画の認定に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都道府県知事は、マンション管理適正化推進計画の策定の有無にかかわらず、管理計画の認定をすることができる。
- 2 管理計画の認定は、10年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。
- 3 管理計画を認定するためには、長期修繕計画の計画期間が30年以上であるか、又は長期修繕計画の残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていることが必要である。
- 4 管理計画を認定するためには、管理組合が組合員名簿、居住者名簿を備えていることに加え、1年に1回以上は内容の確認を行っていることが必要である。

〔問 50〕 重要事項の説明等について説明した次の文章について、マンション管理適正化法の規定によれば、〔ア〕～〔エ〕の中に入るべき用語の組合せとして、正しいものはどれか。

マンションの管理業者は、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ようとするときは、あらかじめ、説明会を開催し、管理組合を構成するマンションの〔ア〕に対し、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。説明会の開催に際し、マンション管理業者は、できる限り説明会に参加する参集の便を考慮して開催の日時及び場所を定め、開催日の〔イ〕前までに説明会の日時及び場所についてマンションの〔ア〕の見やすい場所に掲示するとともに、併せて重要事項を記載した書面を〔ア〕の全員に対し交付しなければならない。

また、マンションの管理業者は、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、マンションの〔ウ〕全員に重要事項を記載した書面を交付し、また管理者等が置かれている管理組合の場合は、管理業務主任者をして、管理者等に交付・説明させなければならない。ただし、〔エ〕から重要事項について説明を要しない旨の意思表示があったときは、重要事項を記載した書面の交付をもって、これらの説明に代えることができる。

	〔ア〕	〔イ〕	〔ウ〕	〔エ〕
1	区分所有者等及び 管理組合の管理者等	10日	区分所有者等	理事会等
2	区分所有者等及び 管理組合の管理者等	1週間	区分所有者等	認定管理者等
3	区分所有者等	10日	区分所有者等及び 管理組合の管理者等	認定管理者等
4	区分所有者等	1週間	区分所有者等及び 管理組合の管理者等	理事会等

令和4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（共用部分の定義）		
	ア 専有部分以外の建物の部分	T X 上 P 180	
	イ 専有部分に属しない建物の附属物	T X 上 P 180	
	ウ 専有部分のある建物の敷地	T X 上 P 191	主直 1 問36－ 4
	エ 規約で共用部分とされた附属の建物	T X 上 P 180	
2	区分所有法・不動産登記法（敷地利用権）		
	ア 分離処分の禁止	T X 上 P 193	
	イ 敷地権の表示	T X 中 P 23参照	
	ウ 敷地の共有持分割合	T X 上 P 193	
	エ 規約敷地	T X 上 P 191	主ス 1 問36－ 4
3	区分所有法（管理所有）		
	1 一部共用部分の管理所有	T X 上 P 200	
	2 管理所有の主体	T X 上 P 187	マ公問 2－ウ
	3 管理所有者による専有部分の使用請求	T X 上 P 187参照	
	4 管理所有者による共用部分の軽微変更	T X 上 P 187	主ス 3 問35－ 4
4	区分所有法・民法（管理者の立場等）		
	1 保存行為・軽微変更	T X 上 P 187	
	2 善管注意義務	T X 上 P 202	
	3 原告となった場合の通知義務	T X 上 P 199	
	4 敷地についての保存行為・管理行為	T X 上 P 185参照	
5	区分所有法（管理者の職務）		
	ア 損害保険金額の請求及び受領	T X 上 P 199	マ直 3 問 6－ 3
	イ 不当利得による返還金の請求及び受領	T X 上 P 199	
	ウ 規約の保管	T X 上 P 226	
	エ 集会における事務の報告	T X 上 P 216	マ公問 6－イ

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
11	区分所有法（団地）		
	1 棟ごとの規約の設定	T X 上 P 251～254	
	2 団地管理規約の内容	T X 上 P 251～256	
	3 団地における各棟の管理者	T X 上 P 252～253	
	4 管理所有の不適用	T X 上 P 252	主直 2 問39－ 2
12	民法（意思表示）		
	1 心理留保	T X 上 P 22	
	2 通謀虚偽表示	T X 上 P 23	
	3 動機の錯誤	T X 上 P 23	
	4 第三者による詐欺	T X 上 P 25	マ公問12－ 3 類
13	民法・判例（対抗問題等）		
	1 無権限者に対する明渡請求	T X 上 P 157	
	2 二重譲渡	T X 上 P 155	
	3 詐欺による契約取消し後の第三者	T X 上 P 159	
	4 解除前の第三者	T X 上 P 158	
14	民法（第三者の弁済）		
	1 第三者弁済禁止の意思表示	T X 上 P 97	主ス 3 問 3－ 1
	2 債務者の委託を受けた弁済	T X 上 P 98	主ス 3 問 3－ 2
	3 正当な利益を有する者の弁済	T X 上 P 97	主ス 3 問 3－ 3
	4 債務者の意思に反する弁済	T X 上 P 97	
15	民法（各種契約）		
	1 贈与	T X 上 P 153	
	2 使用貸借	T X 上 P 172	
	3 賃貸借	T X 上 P 163	
	4 定期建物賃貸借	T X 中 P 37	
16	借地借家法（普通建物賃貸借・定期建物賃貸借）		
	1 普通建物賃貸借（更新）	T X 中 P 34	
	2 定期建物賃貸借（賃貸人からの通知）	T X 中 P 38	主公問41－ 1
	3 期間の定めのある賃貸借の中途解約		
	4 定期建物賃貸借（中途解約）	T X 中 P 38	主公問41－ 2
17	民法・判例（相続）		
	1 協議による遺産分割（相続分）	T X 上 P 149参照	
	2 協議による遺産分割（分割の方法）	T X 上 P 149参照	
	3 遺産分割協議の合意解除	T X 上 P 149参照	主ス 3 問 6－ 3
	4 相続開始後認知された者の価額支払請求権	T X 上 P 149参照	

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
18	区分所有法・不動産登記法（敷地権の登記）		
	1 敷地権のある土地への抵当権設定	TX中P25	マ直2問18－4
	2 敷地権の登記ある土地の分筆	TX上P192・中P23	
	3 敷地権付き区分建物の相続	TX中P24	主公問42－1
	4 敷地権の一部消滅による変更登記	TX上P191・中P23	
19	建替え等円滑化法（敷地分割事業）		
	1 敷地分割決議	TX上P313	マ直3問19－ウ
	2 除却敷地持分	TX上P318	
	3 権利変換手続登記後の持分の処分	TX上P316	
	4 決議による総会の解散	TX上P316	
20	都市計画法（都市計画）		
	1 都市施設	TX下P10	マス3問20－1
	2 地区計画	TX下P11	マ直3問20－4類
	3 用途地域と建蔽率	TX下P7	
	4 再開発等促進区	TX下P12	マ直2問20－3
21	建築基準法（総合）		
	1 維持保全に関する計画・準則	TX下P62～63	
	2 建築確認	TX下P29	マ直1問21－4
	3 看板・広告塔等の規制	TX下P56	マ直1問21－1
	4 居室の天井の高さ	TX下P47	マ公問39－2
22	水道法（貯水槽水道）		
	1 貯水槽水道の設置者の責任	TX下P146	マ直2問22－3
	2 水槽の清掃	TX下P144	マ直1問22－4
	3 貯水槽水道の定義	TX下P145～146	マ直2問22－2類
	4 給水栓における水質検査	TX下P143	マ直1問22－1類
23	消防法（消防用設備）		
	1 避難口誘導灯・通路誘導灯の設置基準	TX下P125	
	2 非常コンセント設備の設置基準		
	3 消防用設備等の点検	TX下P126	マ公問23－4
	4 点検結果の報告	TX下P127	主直1問20－1
24	警備業法（総合）		
	1 警備業の認定	TX下P78	
	2 警備業務		
	3 警備員の検定・資格	TX下P79	主直1問24－3
	4 書面の交付義務	TX下P80	マ公問24－4

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
25	標準管理規約（配管設備の工事等）		
	1 配管設備の工事等	T X 中 P 190	
	2 配管設備の工事等	T X 中 P 223～224	主公問34－ウ
	3 配管設備の工事等	T X 中 P 190	
	4 配管設備の工事等	T X 中 P 190	マ公問25－4
26	標準管理規約（防犯対策）		
	1 防災・防犯活動	T X 中 P 207	マ直2問29－4
	2 窓・扉等の改良工事	T X 中 P 192	主直2問29－ウ
	3 防犯カメラ・防犯灯の設置工事	T X 中 P 223	
	4 必要箇所への立入り	T X 中 P 193	マ直3問27－4
27	標準管理規約（修繕積立金）		
	1 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査	T X 中 P 196	
	2 区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理	T X 中 P 196	
	3 器材一括購入費用	T X 中 P 195	
	4 不測の事故により必要となる修繕	T X 中 P 196	
28	標準管理規約（WEB会議システム等）		
	ア 招集手続	T X 中 P 215	
	イ 業務執行に関する報告	T X 中 P 212～213	主公問30－2
	ウ 建替え決議等の説明会・総会の決議	T X 中 P 217・222	マ直1問31－3類
	エ 定足数の算出	T X 中 P 222	マ直2問31－イ
29	標準管理規約（議決権行使者）		
	1 総会の招集通知	T X 中 P 215	
	2 議決権行使書の取扱い	T X 中 P 220	マス1問33－1類
	3 議決権行使書の取扱い	T X 中 P 220	
	4 代理人による議決権行使	T X 中 P 221	主直1問29－ア
30	標準管理規約（管理組合の運営等）		
	1 電磁的方法による議決権の行使	T X 中 P 221	
	2 電磁的記録で作成された議事録の閲覧	T X 中 P 227	
	3 WEB会議システム等を用いた総会	T X 中 P 222	
	4 電磁的方法による届け出義務	T X 中 P 204	
31	標準管理規約（理事・理事会等）		
	1 理事長等の解任	T X 中 P 232・234	
	2 総会提出議案の決議	T X 中 P 232・233	マ直2問28－1類
	3 理事の欠席の場合の議決権行使書	T X 中 P 233	マ公問30－イ
	4 訴訟の迫行	T X 中 P 238	マ直2問26－3

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
32	標準管理規約（団地型）		
	1 棟総会の招集要件の規約変更	T X 中 P 250 参照	マ公問32－2 類
	2 団地総会の会議	T X 中 P 248	
	3 駐車場使用料	T X 中 P 200	マ公問32－1
	4 棟総会の議事録	T X 中 P 255	マ直3問32－1
33	標準管理規約（団地型・複合用途型）		
	1 全体共用部分の計画修繕	T X 中 P 164・165・202・225	
	2 棟の共用部分の変更	T X 中 P 200・249	マ直1問33－4 類
	3 住宅部会及び店舗部会	T X 中 P 235	マ直2問33－3
	4 管理計画の認定の申請	T X 中 P 249	
34	管理組合の会計（比較収支報告書）		
	1 前払金	T X 中 P 273～275	マ公問35－2 類 マ直2問35－4
	2 支出科目	T X 中 P 273～275	
	3 未収金	T X 中 P 273～275	マ公問35－3 類 マ直2問35－2 類
	4 次期繰越収支差額	T X 中 P 273～275	マ直2問35－3
35	管理組合の会計（収支予算案）		
	ア 収支予算の変更	T X 中 P 237	マ公問29－2 マ直3問29－3
	イ 未払金	T X 中 P 271 参照	マ直1問34－3 類 マ直3問34－2 類
	ウ 未収金	T X 中 P 271 参照	マ直3問35－1 類
	エ 修繕積立金の区分経理	T X 中 P 197	マ直3問29－2 類
36	長期修繕計画		
	1 長期修繕計画	T X 中 P 206	
	2 長期修繕計画	T X 中 P 205	
	3 長期修繕計画	T X 中 P 205	
	4 長期修繕計画		
37	外壁の劣化・不具合と調査内容		
	1 シーリング材の劣化調査	T X 下 P 232	
	2 外壁タイルのひび割れ	T X 下 P 211	
	3 白亜化	T X 下 P 232	マ直2問37－3
	4 コンクリートのひび割れ	T X 下 P 216～217	
38	防水施工		
	1 ウレタン系シーリング材	T X 下 P 232	
	2 保護アスファルト防水	T X 下 P 229	
	3 露出アスファルト防水	T X 下 P 230	
	4 シリコン系シーリング材	T X 下 P 232	マ直2問45－4

問題 No.	項 目	テ キ ス ト	答 練 問 題
39	調査・診断と目的		
	1 X線法	T X 下 P 218	マ直 2 問38－ 2
	2 ドリル削孔（粉末）法		
	3 反発法	T X 下 P 213	
	4 電磁波レーダー法	T X 下 P 218	マ直 1 問38－ 3
40	マンションの各部の計画		
	1 中廊下型マンション		
	2 ピロティ	T X 下 P 248	マ直 1 問40－ 2 類
	3 避難器具の設置		
	4 マンションの管理員室		
41	マンションの構造		
	1 鉄骨鉄筋コンクリート構造	T X 下 P 244	
	2 湿式工法	T X 下 P 245	
	3 鉄骨構造	T X 下 P 243	
	4 地盤改良		
42	マンションのバリアフリー		
	1 建築物特定施設の定義	T X 下 P 86	
	2 共用廊下の構造		
	3 傾斜路に設ける手すり		
	4 階段に設ける手すり	T X 下 P 88	マス 1 問42－ 3
43	排水設備の清掃・維持管理		
	1 排水立て管の掃除口	T X 下 P 160	マ公問44－ 4
	2 排水ますの設置位置	T X 下 P 161	マ直 3 問45－ 4
	3 圧縮空気法	T X 下 P 164	
	4 高圧洗浄法	T X 下 P 163	マ直 3 問45－ 1
44	給水設備		
	1 水道用架橋ポリエチレン管	T X 下 P 148・183	マ直 1 問43－ 1
	2 止水弁	T X 下 P 138	主直 1 問25－ 3
	3 受水槽の有効容量	T X 下 P 134	マ直 2 問43－ 4
	4 必要給水圧力	T X 下 P 134	
45	建築設備		
	1 ウォーターハンマー現象	T X 下 P 138	マ直 1 問43－ 3
	2 ガス給湯器の能力表示	T X 下 P 182	主直 1 問25－ 2
	3 排水管の勾配	T X 下 P 153	マ直 1 問44－ 1 類
	4 シックハウス対策	T X 下 P 44	マ直 2 問40－ 1

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	管理士の定義	T X 下 P 284
	イ	信用失墜行為の禁止	T X 下 P 298
	ウ	講習の受講義務	T X 下 P 298・341
	エ	登録証の提示義務（なし）	T X 下 P 295
47	管理適正化基本方針		
	ア	管理組合が留意すべき事項	T X 下 P 363
	イ	新築分譲マンション対象の予備的認定	T X 下 P 372
	ウ	マンション管理適正化による目標設定	T X 下 P 361
	エ	長期修繕計画の作成及び見直し等	T X 下 P 364・365
48	管理適正化法（推進計画等）		
	ア	マンション管理適正化推進計画	T X 下 P 286
	イ	公社の管理計画認定マンションの業務	
	ウ	知事等から管理者等に対する勧告	T X 下 P 288
	エ	管理業者等に対する調査の協力要請	
49	管理適正化法に定める管理計画の認定		
	1	管理適正化推進計画作成知事等の認定	T X 下 P 288
	2	管理計画の認定の更新	T X 下 P 289
	3	管理計画の認定基準	T X 下 P 375
	4	管理計画の認定基準	T X 下 P 375
50	管理適正化法（重要事項の説明等）空欄補充		
	ア	新規の重要事項の説明	T X 下 P 318・319
	イ	新規の重要事項説明会開催・書面交付	T X 下 P 318・319
	ウ	更新の重要事項の説明・書面交付	T X 下 P 320
	エ	更新の重要事項の説明・不要意思表示	T X 下 P 320

〈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（共用部分の定義）	3	A	26	標準管理規約（防犯対策）	4	A
2	区分所有法・不動産登記法（敷地利用権）	2	B	27	標準管理規約（修繕積立金）	3	A
3	区分所有法（管理所有）	3	A	28	標準管理規約（WEB会議システム等）	2	A
4	区分所有法・民法（管理者の立場等）	無	—	29	標準管理規約（議決権行使者等）	2	A
5	区分所有法（管理者の職務）	4	A	30	標準管理規約（I T の活用）	4	B
6	区分所有法（電磁的記録・方法）	3	A	31	標準管理規約（理事・理事会等）	4	A
7	区分所有法・民法・判例（議決権）	4	A	32	標準管理規約（団地型）	1	C
8	区分所有法（議案の要領の通知）	3	A	33	標準管理規約（団地型・複合用途型）	3	A
9	区分所有法（義務違反者に対する措置）	2, 3	A	34	管理組合の会計（比較収支報告書）	2	A
10	被災マンション法・民法	2	B	35	管理組合の会計（収支予算案）	4	A
11	区分所有法（団地）	4	A	36	長期修繕計画	2	B
12	民法（意思表示）	3	A	37	外壁の劣化・不具合と調査内容	3	A
13	民法・判例（対抗問題等）	1	B	38	マンションの防水施工	3	A
14	民法（第三者の弁済）	3	B	39	マンションの調査・診断方法と目的	2	A
15	民法（各種契約）	1	A	40	マンションの各部の計画	3	B
16	民法・借地借家法	4	B	41	マンションの構造	1	A
17	民法・判例（相続）	2	A	42	マンションのバリアフリー	4	A
18	区分所有法・不動産登記法（敷地権の登記）	4	B	43	排水設備の清掃・維持管理	2	A
19	建替え等円滑化法（敷地分割事業）	3	A	44	給水設備	3	A
20	都市計画法（都市計画）	1	A	45	建築設備	3	A
21	建築基準法（総合）	2	A	46	管理適正化法（管理士の登録）	2	A
22	水道法（貯水槽水道）	4	A	47	管理適正化基本方針	2	B
23	消防法（消防用設備）	3	A	48	管理適正化法（推進計画等）	2	B
24	警備業法（総合）	2	B	49	適正化法に定める管理計画認定	4	B
25	標準管理規約（配管設備の工事等）	2	A	50	管理適正化法（重要事項の説明等）	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4年度の第22回マンション管理士試験は、受験申込者数が14,342人（昨年は14,562人）、受験者数が12,209人（受験率85.1%）であり（令和4年11月28日現在）、この受験者数は、昨年よりわずかに減少した。

今年は、解答の判別が出しにくい問題もあったが、全体的に目立った難問は少なく、昨年より解答は出し易かった。また、問題形式では、昨年出題されなかった組合せ問題が1問、個数問題が1問増え9問となった。しかし、いずれも基本知識から構成されていたため、解答が出し易いことから、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易いサービス問題や、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。

結果、問4が解答なし、問9が2つ解答となった影響もあり、合格者1,402人、合格率11.5%（昨年は9.9%）と高くなった。

（１）「民法・区分」の分野

「民法」については、例年、事例形式の論点において、正確な知識（条文・判例）と事例読解力、現場での思考力を要求するものが多い。今年は、令和2年の改正に関わる基本知識を問う論点（各種契約・意思表示等）が中心となって出題されたが、応用知識を問う「弁済」「相続」等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、6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昨年より2問増え、4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、昨年と同様、個数問題が1問出題されたが、難易度は、やさしいものであった。

この分野の特徴としては、昨年、団地型が1問と複合用途型が2問出題されたが、今年は、団地型が1問と、団地型と複合用途型の複合問題が1問出題された。また、「長期修繕計画作成ガイドライン」との複合問題が1問出題された。なお、「標準管理委託契約書」は、今年も出題されなかった。

「会計」について、今年は、「比較収支報告書」が1問と「収支予算案」が1問の出題であり、「会計」から2問という傾向に戻った。

(3)「維持保全」の分野

設備系の難易度については、ほとんどが過去問の論点知識をしっかりと使いこなすことで、正解に導ける問題が数多くあり、昨年より、得点しやすかったと思われる。

この分野の特徴としては、昨年、個数問題が1問出題されたが、今年は、出題されなかった。また、「長期修繕計画作成ガイドライン」については、前述のとおり、標準管理規約との複合問題が1問出題された。

(4)「マンション管理適正化法・基本方針」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」については、改正知識を問う論点为中心であり、個数問題は2問減り2問であったが、組合せ問題が1問出題された。また、「基本方針」については、改正知識を中心とした個数問題が1問出題された。今年も、管理業務主任者の知識を直接問う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
「区分所有法」「民法」「被災マンション法」「建替え等
円滑化法」「不動産登記法」「借地借家法」「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（比較収支報告書・収支予算案）」 |
| 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」「建築基準法」 |
| 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」「基本方針」 |

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22回目を迎えたこともあり、試験の範囲は、全分野において、過去問論点が繰り返される傾向となっている。今年も、一部を除き、びっくりするような論点はほとんどなくなってきた。

出題論点においても、前述のように過去問題の繰返しが多く、素直な聞き方の問題が多く採用されている。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5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）が昨年より2問減り4問、「区分所有法」との複合問題が2問、「被災区分所有法」との複合問題が1問、「借地借家法」との複合問題が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1問減り、7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、「不動産登記法」との複合問題が2問出題された。なお、「標準管理規約（単棟型）」との複合問題は出題されなかった。

◎ 被災マンション法

ここ6年連続出題となるが、今年は単独問題ではなく、民法との複合問題として1問出題された。

◎ 建替え等円滑化法

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、実務知識を伴う難問が1問出題されていたが、今年は、区分所有法との複合問題として2問出題された。

◎ 借地借家法

ここ数年、出題されなかったが、今年は、民法との複合問題として2問出題された。

○ 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

今年も、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・3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、9問（単棟型7問、団地型1問、団地・複合用途型1問）出題された。また、「長期修繕計画作成ガイドライン」との複合問題が1問出題された。なお「区分所有法」との複合問題は、前述のとおり出題されなかった。

◎ 会 計

今年は、「比較収支報告書」が1問と「収支予算案」が1問の出題であり、いずれも「会計担当理事が理事会で行った説明」の適否を問うテーマであった。なお、「会計」から2問という傾向に戻った。

○ 財務（税務）

近年、3年に1度の割合で出題されているが、昨年出題されたこともあり、今年も出題されなかった。

◎ 都市計画法

例年どおり、単独問題が1問出題された。今年も、定番の「地域地区の知識」を問う出題であったが、未出題論点も含まれていた。

◎ 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。また、マンションの建築設備の中で、シックハウス対策の知識が1肢問われた。

◎ 維持保全等

「水道法（貯水槽水道）」「給水設備」から各1問、「消防法（消防用設備等の設置・点検）」から1問、「警備業法」から1問、「標準管理規約との複合問題としての長期修繕計画作成ガイドライン」から1問、「建物の外壁に生じる劣化、不具合状況・調査内容」から1問、「防水施工」から1問、「マンション調査・診断方法・目的」から1問、「マンションの各部の計画」から1問、「マンションの構造など」から1問、「バリアフリー」から1問、「排水設備の清掃・維持管理」から1問、「建築設備」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（1肢は建築基準法）出題された。

◎ マンション管理適正化法・基本方針

今年も、「管理適正化法」について、個数問題2問、組合せ問題1問を含む単独問題が4問出題され、主に改正知識で構成されていた。また、「基本方針」について、改正知識を中心とした個数問題が1問出題された。

〔問 1〕 正解 3

区分所有法2条4項は、共用部分を①専有部分以外の建物の部分、②専有部分に属しない建物の附属物、③区分所有法4条2項の規定により共用部分とされた附属の建物と定義している。以下これを前提に検討する。

ア 共用部分に該当する

専有部分以外の建物の部分は、すべて共用部分となる（区分所有法2条4項）。なお、法律上当然に共用部分となるものと、規約によって共用部分となるものがある。

イ 共用部分に該当する

建物の附属物とは、建物に附属し、構造上・効用上、建物と不可分の関係にあるものをいう。附属物が附属する建物の部分が専有部分であれば専有部分となり、専有部分に属しない建物の部分であれば共用部分となる。

ウ 共用部分に該当しない 「敷地が共用部分となることはない」

上記の区分所有法2条4項に該当しないので共用部分ではない。専有部分のある建物の敷地は、建物が所在する土地（法定敷地）である。

エ 共用部分に該当する

区分所有法4条2項の規定により、規約によって区分所有建物とは別個の不動産である附属の建物を共用部分とすることができる。

以上より、共用部分であるものはア・イ・エの三つであり、正解は肢3となる。

〔問 2〕 正解 2

ア × 「敷地利用権が賃借権、地上権である場合にも分離処分禁止の原則の適用がある」

敷地利用権とは、区分所有者が専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう（区分所有法2条6項）。そして、区分所有者が敷地を共有又は準共有して、各区分所有者がその共有持分又は準共有持分を敷地利用権として有している場合、区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分と専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することはできない（22条1項）。

借地上の建物の敷地利用権として、賃借権、地上権、使用借権が考えられるが、複数の者が地上権、賃借権、使用借権を敷地利用権として準共有している場合にも、専有部分と敷地利用権の分離処分の禁止の原則の適用がある。したがって、本肢は誤りである。

- イ ○ 敷地権とは、敷地利用権のうち登記された権利で専有部分と分離して処分することができないものをいう（不動産登記法44条1項9号）。本肢のように、敷地を専有部分の底地ごとに区画して別の筆とし、それぞれの区分所有者が当該区画について単独で所有権を有している場合、敷地利用権を「数人で有する」とはいえないので（区分所有法22条1項本文）、専有部分と敷地利用権である所有権との分離処分は禁止されない。したがって、不動産登記法における敷地権には該当しないので、その表示はなされない。
- ウ × 「敷地の共有持分は、土地の共有持分となる」
土地の共有者全員で、その全員が区分所有する建物を建てた場合、各区分所有者が有する専有部分の敷地利用権は、各区分所有者が敷地となった土地に対して有する共有持分となる。したがって、敷地の共有持分は、区分所有建物を建てる前の土地に対する共有持分と同じであり、各区分所有者の専有面積の割合と必ずしも一致するわけではない。
- エ ○ 区分所有法における敷地には、建物が所在する土地である法定敷地（2条5項）と、規約によって敷地と定められた規約敷地がある（5条1項）。本肢は、規約敷地についての記述である。

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 3

- 1 × 「管理所有は一部共用部分についても認められる」
管理者が共用部分の管理を円滑に行うことができるように、規約に特別の定めがあるときは、管理者は共用部分を所有することができる（区分所有法27条1項）。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が（11条1項ただし書）、規約で別段の定めをすることにより、管理者が管理のために一部共用部分を管理所有することも認められる（同2項本文）。
- 2 × 「規約の別段の定めにより、特定の区分所有者を管理所有者とすることができる」
共用部分は区分所有者全員の共有に属するが（11条1項本文）、規約で別段の定めをすることにより、特定の区分所有者の所有とすることができる（同2項本文、20条1項）。この特定の区分所有者は、管理者である必要はない。

- 3 ○ 規約の特別の定めにより共用部分を所有する管理者は、共用部分を保存、改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる（27条2項、6条2項）。
- 4 × 「管理所有者は、共用部分の軽微変更をすることができる」
管理所有者は、形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更をすることはできないが（20条2項、17条1項）、形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の軽微な変更はすることができる（17条1項かつこ書参照）。

〔問 4〕 正解 なし（選択肢すべてに誤っている部分があるので、正しい内容の選択肢がない。試験実施団体は、全ての解答を正解として取り扱うとした）

- 1 × 「共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない変更は集会の決議に基づかなければならない」
管理者は、集会の決議を経ることなく、共用部分の保存行為をすることができる（区分所有法26条1項）。しかし、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない変更については、集会の普通決議が必要とされ（17条1項）、管理者はその集会の決議に基づいて当該変更行為を実行しなければならない（26条1項）。管理者が管理所有者であれば集会の決議は不要となるが、本肢において管理者が管理所有をしているとの記述はない。したがって、本肢は誤りとなる。
- 2 × 「自己の利益を図る目的での請負契約の締結・代金支払は善管注意義務に違反する」
管理者の権利義務については民法の委任の規定が準用されるので（28条）、受任者である管理者は、委任者である区分所有者に対して善良な管理者の注意をもって、その事務を処理する義務を負う（「善管注意義務」民法644条）。自己の利益を図る目的で、甲マンションの管理者として修繕工事の請負契約を締結し、その代金を支払うことはこの善管注意義務に違反する。Aがその責任を免れるためには、委任者である区分所有者からその責任を免除する旨の意思表示を受けることが必要となるので、請負契約の締結について集会の決議を経たとしても、善管注意義務違反を問われることがなくなるとはいえない。

3 × 「集会の決議により原告となったときには、区分所有者に対する通知は不要」

管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関して、区分所有者のために、原告又は被告となることができ（区分所有法26条4項）、「規約により」原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない（同5項）。しかし、集会の決議によって管理者に授權がなされ原告又は被告となったときは、各区分所有者はその旨を容易に知ることができるので、通知は必要とされていない。

4 × 「敷地が区分所有者の共有又は準共有に属しない場合、管理者は敷地について保存行為、集会の決議の実行等の権限を有しない」

管理者は、共用部分を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う（26条1項）。さらに、建物の敷地又は共用部分以外の附属施設が区分所有者の共有に属し、又はこれらの物に関する地上権、賃借権等の権利が区分所有者の準共有に属している場合には、管理者は、敷地及び附属施設について共用部分と同様の権限を有し、義務を負う（26条1項、21条）。したがって、甲マンションの敷地が、区分所有者の共有又は準共有に属しない場合、Aは、甲マンションの敷地に関して、これを保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権限を有しない。

〔問 5〕 正解 4

ア 管理者の職務に当たる

共用部分について損害保険契約が締結されている場合、管理者は、その損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する（区分所有法26条2項、18条4項）。

イ 管理者の職務に当たる

共用部分について生じた不当利得による返還金の請求及び受領について、管理者は、区分所有者を代理する（26条2項）。

ウ 管理者の職務に当たる

規約は管理者が保管しなければならないとされている（33条1項）。

エ 管理者の職務に当たる

管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならないとされている（43条）。

以上より、管理者の職務に当たるものはア～エの四つであり、正解は肢4となる。

〔問 6〕 正解 3

- 1 ○ 規約の作成方式としての電磁的記録の定義である（区分所有法30条5項かつこ書）。
- 2 ○ 集会における議決権の行使方法としての電磁的方法の定義である（39条3項かつこ書）。
- 3 × 「規約による規定又は集会の決議が必要」⇒「規約の規定も集会の決議も不要」

区分所有法上、集会の議事録は、書面又は電磁的記録により作成しなければならないとされており（42条1項）、議事録を電磁的記録により作成するために規約の規定又は集会の決議は不要である。

- 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、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、集会の決議と同一の効力が認められる（45条2項・3項）。

〔問 7〕 正解 4

- 1 ○ 相続財産である101号室の所有権は、相続開始後遺産分割確定までの間、共同相続人であるBとCの共有となるので（民法898条）、BとCは、どちらが集会における議決権行使者となるかを定めなければならない（区分所有法40条）。そして、集会の招集通知は、議決権行使者となった者に対してなされる（35条2項）。しかし、議決権行使者が定められていないときには、集会の招集者は、BとCのいずれか一方に対して通知をすれば足りる（同かつこ書）。
- 2 ○ 甲マンションの101号室がBとCの共有に属する場合（肢1解説参照）、集会における議決権行使者の指定は、共有物の管理に関する事項として、BとCの持分の価格に従い、その過半数で決する（民法252条）。そして、議決権行使者の資格については区分所有法上の制限はない。したがって、Cが未成年の高校生であったとしても、BとCとが合意をすれば、Cを議決権を行使すべき者と定めることができる。
- 3 ○ 共有者間において議決権行使者を定めたがその旨の通知を管理組合にしていなくても、実体上、共有者間で議決権行使者の指定がなされていれば、指定を受けた者が、自己が共有者の協議により定められた議決権行使者である旨を証明することにより、議決権を行使することができる。なお、標準管理規約46条3項では、一の組合員とみなされる者は、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と規定されている。

4 × 「集会の招集通知を受けるべき場所が通知されたときは、その場所に宛てて通知を発しなければならない」

集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受ける場所を通知したときは、その場所に宛てて行う必要がある（区分所有法35条3項前段）。建物内に住所を有する区分所有者又は通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対しては、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示することで個別の通知に代えることができるが（同4項前段）、Cは、建物内に居住しておらず、議決権行使者として住所の通知もしているもので、掲示による通知によって個別の通知に代えることはできない。

〔問 8〕 正解 3

集会の招集通知をする場合において、区分所有法35条5項に規定する重要な決議事項については、会議の目的たる事項に加えて、その議案の要領をも通知しなければならないとされている。以下検討する。

1 通知を要する

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、議案の要領の通知を要する（区分所有法35条5項、17条1項）。区分所有建物の一部の階段室をエレベーター室へ変更することは、共用部分の形状、効用を確定的に変更するものであり、共用部分の重大変更に該当する。

2 通知を要する

共用部分である管理人室を廃止して、来客用の宿泊室に転用することは、共用部分の効用を確定的に変更するものであり、共用部分の重大変更に該当する。したがって、議案の要領の通知を要する（35条5項、17条1項）。

3 通知を要しない 「管理者の解任は、35条5項に列举されていない」

管理者の選任又は解任は、規約に特別の定めがない限り、集会の普通決議によってなされる（25条1項、39条1項）。35条5項に列举されているものは、いずれも特別決議事項であり、管理者の解任を決議する場合に議案の要領の通知は必要ではない。

4 通知を要する

建物の価格の2分の1を超える部分が滅失したときに、滅失した共用部分を復旧する決議には議案の要領の通知を要する（35条5項、61条5項）。

この決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数が必要となる。

〔問 9〕 正解 2, 3 (問題文のエにおいて、表現不足により正誤の判定が不明瞭であったことから、試験実施団体は、肢2又は肢3の両方の解答を正解として取り扱うとした)

- ア ○ 義務違反行為を行う区分所有者に対し、他の区分所有者の全員が訴訟により当該義務違反行為の停止を請求する場合、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議によらなければならない (区分所有法57条1項・2項)。
- イ × 「区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数」⇒「各4分の3以上」
義務違反行為を行う区分所有者に対し、他の区分所有者の全員が当該区分所有者の専有部分の使用の禁止を請求する場合、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議に基づいて、訴えを提起しなければならない (58条1項・2項)。
- ウ ○ 義務違反行為を行う区分所有者に対し、他の区分所有者の全員が当該区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求する場合、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議に基づいて、訴えを提起しなければならない (59条1項・2項、58条2項)。
- エ 以下、「○」と考える場合と、「×」と考える場合について記述する。
- 本肢は、当該専有部分の区分所有者と占有権原のある占有者とを共同被告として、当該専有部分の使用又は収益を目的とする契約を解除した上で、義務違反行為をする占有者に対し、その引渡しを請求する場合である。また、その請求の主体は、区分所有法60条1項の文言上は「区分所有者の全員」とされているが、当該占有者に占有権原を与えた区分所有者は当然に除外されるので、「当該占有者が占有する専有部分の区分所有者以外の区分所有者の全員」となる。そして、当該占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその占有者に対する専有部分の引渡しを請求するには、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議に基づいて、訴えを提起することが必要となる (60条1項・2項、58条2項)。また、この集会の決議においては、あらかじめ当該占有者に対して弁明の機会を与えなければならない (60条2項、58条3項)。

以上より、正しいものはア・ウ・エの三つであり、正解は肢3となる。

エ × 「義務違反行為を行う占有者が占有権原のある占有者か無権原占有者か不明瞭」

本肢は、義務違反行為をするのが無権原占有者と考えることもできる。この場合、当該占有者のみを被告として当該専有部分の引渡しを請求すれば

よい。また、その請求の主体は、区分所有法60条1項の文言どおり「区分所有者の全員」とされる。そして、その専有部分の引渡しを請求するには、**区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数**による**集会の決議**に基づいて、訴えを提起することが必要となる（60条1項・2項、58条2項）。また、この集会の決議においては、あらかじめ当該占有者に対して**弁明の機会**を与えなければならない（60条2項、58条3項）。

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 10〕 正解 2

- 1 × 「敷地共有者等集会の構成員に、一部が滅失した建物の区分所有者及び区分所有者以外の敷地の共有者は含まれない」

敷地共有者等集会は、政令指定災害によって区分所有建物の**全部が滅失**した場合及び政令指定災害により区分所有建物の**大規模一部滅失**（区分所有法61条5項）が生じ、その後当該区分所有建物を取り壊された場合に開催される（被災マンション法2条）。そして、その構成員となるのは、その建物に係る敷地利用権として数人で有する**所有権その他の権利**（敷地共有持分等）を有する者（敷地共有者等）である。したがって、一部が滅失した建物の区分所有者及び区分所有者以外の敷地の共有者は、構成員とはならない。

- 2 ○ 政令指定災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、その後**に取壊し決議**（11条）又は、**区分所有者全員の同意**に基づいて、当該区分所有建物の**全部**が取り壊されたときは、敷地共有者等は、政令施行の日から**3年**が経過するまでの間は、敷地共有者等集会を開くことができる（2条）。

- 3 × 「敷地共有者等集会で規約を定めることはできない」

敷地共有者等集会においては、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、一定期間内に建物の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 × 「公示送達の方法以外にも通知の方法が認められている」

敷地共有者等集会を招集する者が、敷地共有者等の所在を知ることができないときは、集会の招集通知は、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる（3条2項）。

〔問 11〕 正解 4

- 1 ○ 一団地内にあるA棟及びB棟の敷地は、A棟及びB棟の各区分所有者の共有であることから、A棟及びB棟の区分所有者による団地管理組合が成立する（区分所有法65条）。この場合でも、各棟の管理組合は存続するので、各棟の管理組合は、団地関係に準用されていない事項に関する規約を定めることができる。例えば、専有部分と敷地利用権との分離処分を可能にする規約の設定や（22条1項）、小規模滅失の復旧に集会の決議を必要とする旨の規約の設定等である（61条4項）。
- 2 ○ 団地内の区分所有建物は、団地管理規約により、団地管理組合の管理の対象とすることができる（66条、30条1項）。この規約の設定には、「団地建物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（66条、31条1項）」と「管理対象となる専有部分のある区分所有建物の全部について、各棟の集会における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議（68条1項2号）」が必要となるが、どのような管理事項を全体の団地管理規約の対象とするかは、その団地管理組合の任意である。したがって、団地内の区分所有建物に係る管理に関する事項の一部のみを団地管理組合で行い、その余を各棟の管理組合で行うと定めることは可能である。
- 3 ○ 団地管理組合において団地管理規約が定められている場合でも、各棟の管理組合は存続するので、各棟の管理組合は、それぞれ管理者を定めることができる（25条1項）。
- 4 × 「管理所有の規定は、団地に準用されていない」

団地内の附属施設である建物（専有部分足りうる部分を含む）は、団地管理規約により、団地共用部分とすることができる（67条1項）。この場合でも、管理所有について規定する区分所有法27条は、団地の管理者には準用されていないので（66条参照）、団地管理組合の管理者を団地共用部分の所有者とすることはできない。

〔問 12〕 正解 3

- 1 ○ 表意者が真意でないことを知りながら意思表示をした場合、その意思表示は有効であるが（民法93条1項本文）、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り、又は知ることができたときは無効となる（同ただし書）。したがって、Aは本心では202号室を売却するつもりがないことを、Bが知っていたか、又は知ることができたときは、当該売買契約は無効となる。

- 2 ○ Aは、本心では202号室を売却する意思がないにもかかわらず、Bと相談のうえ、Bに売却したことにして売買契約を締結している。これは**相手方と通じてした虚偽の意思表示**であるので、売買契約は**無効**となる（94条1項）。
- 3 × 「購入した理由が表示されていなければ、売買契約を取り消すことはできない」
Bは、甲マンションの近くに新駅ができると考えて202号室を購入しているので、購入の意思表示をした**動機に錯誤**が生じている。意思表示をした動機に錯誤がある場合、表意者は、その**動機が契約をする基礎**となることが意思表示の内容として**相手方に表示（明示又は黙示の表示）**されていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる（95条1項2号、2項、判例）。したがって、Bが202号室を購入した動機がAに明示又は黙示により表示されていなければ、Bは売買契約を取り消すことはできない。
- 4 ○ 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、Bが第三者Cの詐欺によって売買契約をする意思表示をしていた場合には、Aがその事実を知っていたか、又は知ることができたときに限り、Bは詐欺を理由として売買契約を取り消すことができる。

〔問 13〕 正解 1

- 1 × 「**無権利者に対しては、移転登記が経由されていない場合でも、所有権を主張できる**」
501号室の所有権は、A B間の売買契約の成立により、Bに移転している（民法176条）。そして、この**物権変動は、登記をしなければ第三者に対抗することができない**（177条）。しかし、505号室に居住しているCは、居住するための権利を有していないので、**不法占拠者**である。不法占拠者は、177条の「**第三者**」に該当しないので、Bは、移転登記を経由していなくても、所有権に基づいて、501号室の明渡しをCに対して請求することができる（判例）。

- 2 ○ 不動産の物権変動は、登記をしなければ第三者に対抗することができないので（177条）、不動産が**二重譲渡**された場合、その登記がなければ、契約の先後を問わず、**双方の譲受人は所有権を主張することができない**。したがって、501号室がBとCに二重に譲渡され、B、Cともに移転登記を経由していないときは、Bは、Cに対して501号室の明渡しを請求することはできない。
- 3 ○ AB間の売買契約がBの**詐欺を理由に取り消された後に**、BからCに対して501号室が売却された場合には、**96条3項の第三者を保護する規定は適用されず、対抗問題**として177条の適用を認めるのが判例である。したがって、CがBから移転登記を経由している場合、Aは、Cに対して同室の明渡しを請求することはできない。
- 4 ○ AB間の売買契約がBの代金未払いを理由に解除された場合において、その**解除前に**BがCとの間で501号室の売買契約を締結していたときは、Cの権利を害することができないと規定されている（545条1項ただし書）。しかし、Cが**第三者として保護されるためには対抗要件**（不動産の場合は登記）を備えていなければならないとするのが判例である。したがって、Cは、501号室の移転登記を経由していないので、Aは、Cに対して、同室の明渡しを請求することができる。

〔問 14〕 正解 3

- 1 ○ 債務の弁済は第三者もすることができるが（民法474条1項）、**当事者の意思表示により、第三者の弁済を禁止し、又は制限等することができる**（同4項後段）。したがって、AB間の賃貸借契約において、B以外の第三者の賃料支払を禁止していたときは、Cが弁済をするについて正当な利益を有していても、AはCの弁済を拒絶することができる。
- 2 ○ 弁済をするについて**正当な利益を有しない第三者は、債権者の意思に反して弁済をすることができない**ので（474条3項本文）、債権者は、正当な利益を有しない第三者からの弁済がその意思に反するときは、その弁済の受領を拒絶することができる。しかし、その第三者が**債務者の委託**を受けて弁済する場合において、そのことを**債権者が知っていたときは、弁済は有効**となる（同ただし書）。本肢では、BがCに弁済を委託し、その旨をAに伝えているので、AはCの弁済を拒絶することはできない。

- 3 × 「弁済をするについて正当な利益を有している第三者は、債務者の意思に反しても弁済できる」

弁済をするについて正当な利益を有している第三者は、債務者の意思に反しても弁済をすることができる（474条2項本文反対解釈）。したがって、Cの弁済がBの意思に反していることをAが知っているときでも、AはCの弁済を拒絶することはできない。

- 4 ○ 弁済をするについて正当な利益を有しない第三者は、債務者の意思に反して弁済をすることができないので、その弁済は無効となるが（474条2項本文）、債権者が、その弁済が債務者の意思に反することを知らなかったときは、有効となる（同ただし書）。

〔問 15〕 正解 1

- 1 × 「書面によって契約をする必要がある」⇒「書面によらなくても贈与契約は有効に成立する」

贈与は、当事者の一方がある財産を無償で相手方に与える意思表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる諾成契約である（民法549条）。したがって、書面によって契約をする必要はない。

- 2 ○ 使用貸借は、当事者の一方がある物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還をすることを約することによって、その効力を生ずる諾成契約である（593条）。令和2年の民法改正前は、使用貸借は目的物が相手方に交付されたときに成立する要物契約であったが、改正により、使用貸借は、当事者の合意があれば、目的物の交付（引渡し）がなくても成立する諾成契約となった。
- 3 ○ 賃貸借は、当事者の一方が相手方に対し、ある物の使用及び収益をさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約の終了時に返還することを約することによって、その効力を生ずる諾成契約である（601条）。したがって、契約の成立に引渡しは不要である。
- 4 ○ 定期建物賃貸借契約は、公正証書による等書面によってしなければならない（借地借家法38条1項）。なお、令和4年5月施行の改正により、定期建物賃貸借契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、書面によってされたものとみなされることになった点を押さえておこう。

〔問 16〕 正解 4

- 1 ○ 建物の賃貸借について**期間の定めがある**場合、当事者が期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間に相手方に対して**更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知**をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で**契約を更新**したものとみなされる。ただし、**更新後の期間は、定めがないもの**となる（借地借家法26条1項）。したがって、A・B間の賃貸借契約は、期間の定めのない賃貸借契約として更新される。
- 2 ○ 定期建物賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない（38条6項本文）。しかし、**賃借人は通知がなくても、期間満了によって契約は終了したと賃貸人に主張することができる**。したがって、AがBに契約が終了する旨の通知をしなくても、Bは期間満了による契約の終了をAに主張することができる。
- 3 ○ **期間の定めのある賃貸借では、中途解約できる旨の留保がない限り**、当事者は、**契約期間中に賃貸借契約を一方的に解約することができない**（民法618条参照）。したがって、特約がない限り、Bは、契約期間内に解約の申入れをすることはできない。
- 4 × 「Aが…解約申入れの日から1ヵ月を経過することによって終了する」⇒
「Aから解約申入れはできない」

定期建物賃貸借において、居住の用に供する建物の賃貸借（床面積が200㎡未満の建物に係るものに限る）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の**賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる**。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1ヵ月を経過することによって終了する（借地借家法38条7項）。この規定による解約申入れができるのは、**賃借人に限られる**。賃貸人から解約申入れはできない。したがって、Aからは解約の申入れをすることはできず、本肢は誤っている。

〔問 17〕 正解 2

- 1 × 「何も取得しない共同相続人がいる遺産分割協議もすることができる」
共同相続人は、相続が生じた際、共同相続人全員の協議により遺産を分割することができる（民法907条1項）。協議による遺産分割は、共同相続人全員の合意によるので、法定相続分と異なる割合で相続分を決めることもでき、共同相続人のうちの一人について、何も相続しないとすることも可能である。
- 2 ○ 協議による遺産分割では、分割の方法についても共同相続人の合意により選択することができるので、相続財産を売却して、その売却代金を分割する換価分割の方法によることも可能である。したがって、303号室の売却代金と1000万円をBCで平等に分割する旨の遺産分割をすることができる。
- 3 × 「共同相続人全員で成立した遺産分割協議を合意により解除し、再度、協議できる」
共同相続人の全員がすでに成立した遺産分割協議の全部又は一部を合意により解除したうえで、改めて遺産分割協議をすることは、法律上当然に妨げられない（判例）。したがって、Aの相続人であるBとCが、遺産分割協議の全部を合意によって解除し、改めて、異なる内容の遺産分割の協議をすることは可能である。
- 4 × 「相続の開始後認知によって相続人となった者は、価額による支払請求権のみを有する」
相続の開始後認知によって相続人となった者が遺産の分割を請求しようとする場合において、すでに他の共同相続人が遺産の分割その他の処分をしたときは、相続の開始後認知によって相続人となった者は、価額のみによる支払の請求権を有する（910条）。したがって、すでになされたBC間の遺産分割協議は有効であり、Dを含めて再度の遺産分割協議をする必要はない。

〔問 18〕 正解 4

- 1 × 「抵当権を設定してその登記を申請できない」⇒「申請できる」
敷地権である旨の登記をした土地には、原則として、敷地権の移転の登記、又は敷地権を目的とする担保権（一般の先取特権、質権、抵当権）に係る権利の登記をすることができない（不動産登記法73条2項本文、1項柱書）。しかし、敷地権が設定された土地であっても、敷地権の負担のついた土地の所有権について抵当権を設定し、その登記をすることは可能である。

2 × 「敷地権の一部抹消のために…変更登記を申請しなければならない」⇒
敷地権の目的たる土地の表示の変更登記を申請する」

敷地権の登記がされた土地の一部が分筆により区分建物が所在する土地以外の土地となった場合、その土地は規約で建物の敷地と定められたものとみなされるので、分筆後も敷地権の対象となっている（区分所有法5条2項）。しかし、敷地権の目的たる土地について分筆の登記がされた場合には、土地登記簿上の土地の表示と建物登記簿上の敷地権の目的たる土地の表示に不一致を生じることになるので、表題部所有者又は所有権の登記名義人（共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の場合にあっては、所有者）は、当該変更があった日から1ヵ月以内に、当該登記事項の変更の登記を申請しなければならない（不動産登記法51条1項、44条1項1号）。

3 × 「敷地権の移転の登記をしなければならない」⇒「敷地権の移転の登記は不要」

敷地権とは、登記された敷地利用権であって、専有部分と分離して処分することができないものをいう（44条1項9号、区分所有法22条1項）。敷地権付き区分建物については、区分建物と敷地権は一体として処分されることから、区分建物にされた登記は、敷地権についてされた登記としての効力を有するので（不動産登記法73条1項）、敷地権付き区分建物について所有権の移転登記をする場合、同時に、敷地権の移転の登記をする必要はない。

4 ○ 登記官は、規約敷地についての規約が廃止され、敷地権であった権利が敷地権でない権利となったことによる建物の表題部に関する変更の登記をしたときは、土地の登記記録の権利部の相当区に、敷地権であった権利、その権利の登記名義人の氏名又は名称及び住所並びに登記名義人が二人以上であるときは当該権利の登記名義人ごとの持分を記録し、敷地権である旨の登記を抹消したことにより登記をする旨及び登記の年月日を記録しなければならない（不動産登記規則124条1項・2項）。

〔問 19〕 正解 3

- 1 ○ 特定要除却認定を受けた場合においては、団地内建物を構成する特定要除却認定マンションの敷地（当該特定要除却認定マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者（以下「特定団地建物所有者」という）は、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議をすることができる（建替え等円滑化法115条の2、115条の4第1項）。
- 2 ○ 敷地権利変換計画においては、除却マンション敷地となるべき土地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者に対しては、除却敷地持分が与えられるように定めなければならない（193条1項）。
- 3 × 「知事の承認」⇒「組合の承認」
組合は、設立の認可の公告があったときは、遅滞なく、登記所に、分割実施敷地に現に存する団地内建物の所有権（専有部分のある建物にあっては、区分所有権）及び分割実施敷地持分（既登記のものに限る）について、敷地権利変換手続開始の登記を申請しなければならない（189条1項）。そして、この登記があった後においては、組合員は、当該登記に係る団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を処分するときは、「組合の承認」を得なければならない（同2項）。
- 4 ○ 組合は、①設立についての認可の取消し、②総会の議決、③事業の完了又はその完了の不能により、解散するが（186条1項）、総会の議決により解散する場合、組合員の議決権及び分割実施敷地持分（分割実施敷地に存する建物（専有部分のある建物にあっては、専有部分）を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう）の割合の各4分の3以上で決する（177条8号、179条）。

〔問 20〕 正解 1

- 1 ○ 都市計画区域については、都市計画に、都市施設を定めることができる。
この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる（都市計画法11条1項）。
- 2 × 「地区計画を定めなければならない」⇒「定めることができる」
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「できる」（12条の4第1項1号）。地区計画を定めなければならないわけではない。

- 3 × 「準工業地域……建蔽率を定めるものとはされていない」⇒「建蔽率を定めるものとされている」

商業地域「以外」の用途地域には、建築物の建蔽率を定めるものとする（8条3項2号ロ・ハ）。したがって、工業地域及び準工業地域においても、建築物の建蔽率を定めるものとされている。

- 4 × 「再開発等促進区を都市計画に定めなければならない」⇒「定めることができる」

現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域である等の一定の条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（再開発等促進区）を都市計画に定めることが「できる」（12条の5第3項1号）。再開発等促進区を定めなければならないわけではない。

〔問 21〕 正解 2

- 1 ○ 共同住宅で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの（当該床面積の合計が200㎡以下のものにあつては、階数が3以上のものに限る）の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、維持保全に関する準則等の作成をしなければならない（建築基準法8条2項1号、施行令13条の3第1項1号）。

- 2 × 「建築確認を受ける必要はない」⇒「建築確認を受ける必要がある」

建築確認の申請が必要な場合であっても、防火地域及び準防火地域「外」において増築、改築又は移転しようとする場合で、当該改築等に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であるときについては、建築確認を受ける必要はない（建築基準法6条2項）。本肢は防火地域又は準防火地域「内」なので、改築等に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であっても建築確認を受ける必要がある。

- 3 ○ 防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるもの、又は高さ3mを超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない（64条）。

- 4 ○ 居室の天井の高さは、2.1m以上でなければならない。そして、天井の高さは、室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、その「平均」の高さによる（施行令21条）。

〔問 22〕 正解 4

- 1 ○ 貯水槽水道が設置される場合においては、水道事業者は、その供給規程において、水道事業者及び貯水槽水道の設置者の責任に関する事項を適切かつ明確に定めなければならない（水道法14条2項5号）。
- 2 ○ 貯水槽水道のうち、有効容量が10m³を超えるものは簡易専用水道に該当する（3条7項、施行令2条）。そして、簡易専用水道の設置者の管理に関する厚生労働省令で定める基準として、水槽の掃除を毎年1回以上定期に行うことされている（水道法34条の2第1項、施行規則55条）。
- 3 ○ 貯水槽水道とは、水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であって、水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とするものをいう（水道法14条2項5号）。
- 4 × 「大腸菌に関する検査を行わなければならない」⇒「行うものとはされていない」

簡易専用水道の設置者が受ける給水栓における水質の検査事項として、臭気、味、色及び濁りに関する検査及び残留塩素に関する検査がある（令和元年厚生労働省告示48号）。しかし、大腸菌に関する検査は行うものとしていない。

〔問 23〕 正解 3

- 1 ○ 避難口誘導灯及び通路誘導灯は、共同住宅では、地階、無窓階及び11階以上の部分に設置が必要となる（消防法施行令26条1項1号・2号）したがって、地階及び無窓階のない、9階建ての共同住宅には設置する必要がない。
- 2 ○ 非常コンセント設備は、共同住宅では、地階を除く階数が11階以上のものに設置が必要となる（29条の2第1項1号）。したがって、地階のない、10階建ての共同住宅には設置する必要がない。
- 3 × 「延べ面積500m²以上」⇒「延べ面積1,000m²以上」

延べ面積1,000m²以上で消防長又は消防署長が火災予防上必要があると認めて指定している共同住宅は、定期的に、消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に点検させ、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない（消防法17条の3の3、施行令36条2項2号）。

- 4 ○ 防火対象物の関係者は、非特定防火対象物である共同住宅に係る消防用設備等の点検結果を、維持台帳に記録するとともに、3年に1回、消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長）又は消防署長に報告しなければならない（施行規則31条の6第3項2号）。

〔問 24〕 正解 2

- 1 ○ 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（警備業法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）。そして、この認定の申請をしないで、警備業を営んだ者は、100万円以下の罰金（刑事処分の1つ）に処する（57条1号）。
- 2 × 「警備業務に該当する」⇒「警備業務に該当しない」
警備業法における警備業務とは、他人の需要に応じて盗難等の事故の発生を警戒し、防止する業務をいうが（2条1項）、デパート等においてその従業員が通常必要とされる範囲で行う保安業務（本枝の商品の万引き防止のために店内の警戒を行う業務）は、警備業務に該当しない（警備業法等の解釈運用基準2条関係（1））。
- 3 ○ 公安委員会は、警備業務の実施の適正を図るため、その種別に応じ、警備員又は警備員になろうとする者について、その知識及び能力に関する検定を行う（警備業法23条1項）。この場合でも、警備業者は、18歳未満の者を警備業務に従事させてはならない（14条2項）。
- 4 ○ 警備業者は、警備業務の依頼者と警備業務を行う契約を締結しようとするときは、当該契約を締結するまでに、内閣府令で定めるところにより、当該契約の概要について記載した書面をその者に交付しなければならない（19条1項）。また、警備業者は、警備業務を行う契約を締結したときは、遅滞なく、内閣府令で定めるところにより、一定事項について当該契約の内容を明らかにする書面を当該警備業務の依頼者に交付しなければならない。

〔問 25〕 正解 2

- 1 適切
配管の清掃等に要する費用については、「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能である（標準管理規約21条関係コメント⑦）。
- 2 不適切 「特別決議」⇒「普通決議」
給水管更生・更新工事は普通決議で実施可能と考えられる（47条関係コメント⑥（オ））。したがって、共用部分の配管の取替えについては、特別決議により実施する必要はなく、本枝は適切でない。

3 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）。

4 適切

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）。この場合、修繕積立金を取り崩すことができる。

〔問 26〕 正解 4

1 適切

管理組合による従来の活動の中でいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて、管理組合で実施することができる（標準管理規約32条関係コメント⑧）。

2 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1項・2項）。この場合、理事長は、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない（同3項、17条3項）。なお、承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（同関係コメント④）。

3 適切

防犯化工事に関し、防犯カメラ、防犯灯の設置工事は普通決議により、実施可能と考えられる（47条関係コメント⑥（ウ））。

4 不適切 「直ちに当該住戸に立ち入り、室内を確認することができる」⇒「立ち入ることはできない」

理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる（23条4項）。この場合において、緊急の立入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限られるものである（同関係コメント①）。したがって、現在空室となっている住戸に不審者が出入りしているとの通報があった場合では、上記に該当せず、理事長は、直ちに当該住戸に立ち入ることはできず、本肢は適切でない。

〔問 27〕 正解 3

1 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な事項の調査費用については、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 適切

敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理費用については、修繕積立金を取り崩すことができる（28条1項5号）。

3 不適切 「管理費から充当する」

WEB会議システムで理事会が開催できるようにするための理事全員分の器材一括購入費用は、備品費として管理費から充当する（27条4号）。

4 適切

不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕費用については、修繕積立金を取り崩すことができる（28条1項2号）。

〔問 28〕 正解 2

ア 適切

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の**2週間前**（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2ヵ月前）までに、**会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に通知を发しなければならない**（標準管理規約43条1項）。そして、WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「**開催方法**」については、当該WEB会議システム等に**アクセスするためのURL**が考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられる（同関係コメント）。

イ 不適切 「報告することはできません」⇒「報告することができます」

理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における**管理組合の業務の執行に関する報告**をしなければならない（38条3項）。これについては、WEB会議システム等を用いて開催する通常総会において、理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことも可能であるが、WEB会議システム等を用いない場合と同様に、各組合員からの質疑への応答等について適切に対応する必要があることに留意すべきである（同関係コメント②）。

ウ 不適切 「決議そのものはWEB会議システム等で行うことはできません」⇒「行うことができます」

建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヵ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための**説明会を開催**しなければならない（43条7項）。これについては、総会と同様に、WEB会議システム等を用いて説明会を開催することも可能である（同関係コメント）。また、決議そのものもWEB会議システム等で行うことは可能である（47条1項参照）。

エ 適切

定足数について、議決権を行使することができる組合員がWEB会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席組合員に含まれると考えられる。これに対して、議決権を行使することができない傍聴人としてWEB会議システム等を用いて議事を傍聴する組合員については、出席組合員には含まれないと考えられる（47条関係コメント①）。

したがって、適切なものはア・エの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 29〕 正解 2

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、Bが通知先としてその住所を管理組合に届け出していない場合、総会の招集の通知は103号室あてに発すれば、招集手続として有効である。

2 不適切 「出席と扱ってよい」⇒「欠席と扱われる」

住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす（46条2項）。一の組合員とみなされる者は、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（同3項）。そして、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（同4項）、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす（47条6項）。本肢では、議決権行使者として届出がされているBは、総会を欠席している。また、議決権行使者として届出がされていないAが議決権行使書を提出していても、Aの議決権行使書は、無効となる。したがって、定足数の確認においては、103号室の組合員は欠席と扱われる。

3 適切

肢2解説参照。本肢では、Bが議決権行使書を提出しており、当該議決権行使書は有効となる。したがって、Bが提出した議決権行使書の内容を、103号室の賛否とすることとなる。

4 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、その代理人は、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）又は一親等の親族、②その組合員の住戸に同居する親族、③他の組合員でなければならない（46条5項）。そして、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（46条6項）。したがって、他の組合員Cを代理人として議決権を行使しようとする場合、Bを委任者、Cを受任者とする委任状を作成し、理事長に提出しなければならない。

〔問 30〕 正解 4

1 不適切 「認められていない」⇒「認められている」

電磁的方法が利用可能な場合において、組合員は、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**（標準管理規約46条7項）。

2 不適切 「請求者の自宅」⇒「当該議事録の保管場所」

電磁的方法が利用可能な場合において、理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録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紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの「当該議事録の保管場所」における閲覧をいう**）をさせなければならない（49条5項）。したがって、請求者の自宅において閲覧させるとしている本肢は適切でない。

3 不適切 「定められている場合に限り」⇒「定められていなくても」

令和3年の改正で、標準管理規約47条1項は、「総会の会議（**WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む**）は、議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない」とし、WEB会議システム等を用いた方法で総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総会については、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総会の開催は可能である**（「標準管理規約」の改正について（概要）I1）。

4 適切

電磁的方法が利用可能な場合において、新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は**電磁的方法により管理組合に届け出なければならない**（31条）。

〔問 31〕 正解 4

1 不適切 「行うことはできない」⇒「行うことができる」

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（標準管理規約53条1項）。そして、理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任は、理事会の決議により行う（54条1項11号）。したがって、理事会で、理事長、副理事長及び会計担当理事の役職解任の決議をする場合、WEB会議システム等によって行うことができる。

2 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することができる（53条2項、54条1項5号）。しかし、総会提出議案については、書面又は電磁的方法による決議をすることはできない。

3 不適切 「規約の明文の規定がなくとも」⇒「規約の明文の規定があれば」

理事がやむを得ず欠席する場合には、代理出席によるのではなく、事前に議決権行使書又は意見を記載した書面を出せるようにすることが考えられる。これを認める場合には、理事会に出席できない理事が、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を、規約の明文の規定で定めることが必要である（53条関係コメント④）。

4 適切

理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。（60条4項）。

〔問 32〕 正解 1

1 適切

棟総会は、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得て、招集する（標準管理規約団地型68条2項）。そこで、本肢のようにA棟から選出されている理事が招集できるようにするためには規約の変更が必要となる。この場合、棟総会に関する管理規約の変更は、棟総会のみで議決できる（68条関係コメント②）。したがって、本肢の規約の変更は、A棟の棟総会の決議のみで行うことができる。

2 不適切 「過半数」⇒「半数以上」

団地総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む）は、議決権総数の「半数以上」を有する組合員が出席しなければならない（49条1項）。

3 不適切 「団地修繕積立金」⇒「各棟修繕積立金」

駐車場使用料その他の土地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて棟ごとに「各棟修繕積立金」として積み立てる（31条）。

4 不適切 「各棟において保管者を決めて保管し、他の棟の区分所有者を含めた団地管理組合員又はその利害関係人」⇒「理事長が保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人」

棟総会の議事録は、議長が理事長に引き渡さなければならない（74条3項）。そして、「理事長」は、棟総会の議事録を保管し、「その棟の区分所有者又は利害関係人」の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない（74条4項）。

〔問 33〕 正解 3

1 適切

複合用途型マンションにおいて、マンションの住宅だけに設置されているバルコニーは、全体共用部分である（標準管理規約複合用途型別表2）。この全体共用部分であるバルコニーの床の防水工事を計画修繕として行うことは、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に該当し、総会の決議が必要である（52条10号）。そして、全体共用部分の一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に必要な費用は、全体修繕積立金を取り崩して充当することができる（30条1項1号）。

2 適切

団地型マンションにおいて、一つの棟の耐震性能が低いため耐震改修工事をする場合は、当該棟の共用部分の変更に該当し、団地総会の決議が必要である（標準管理規約団地型50条10号）。そして、棟の共用部分の変更に必要となる費用は、各棟修繕積立金を取り崩して充当することができる（29条1項3号）。

3 不適切 「店舗部会及び住宅部会でそれぞれの決議をした上で」⇒「店舗部会及び住宅部会でそれぞれの決議は不要」

複合用途型マンションにおいて、店舗の外壁はタイル張り、住宅の外壁はモルタル仕様である場合に、計画修繕として外壁の改修工事を行うことは、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に該当し、総会の決議が必要である（標準管理規約複合用途型52条10号）。また、住宅部会及び店舗部会は管理組合としての意思を決定する機関ではなく、それぞれ住宅部分、店舗部分の一部共用部分の管理等について協議する組織として位置づけるものである（60条関係コメント①）。したがって、店舗部会及び住宅部会で決議をする必要はない。なお、住宅一部共用部分及び店舗一部共用部分の一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に必要な費用は、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金を取り崩して充当することができる（31条2項1号）。

4 適切

団地型マンションにおいて、マンション管理適正化法5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請を行う場合には、団地総会の決議が必要である（標準管理規約団地型50条8号）。そして、管理計画の認定の申請を行う費用は、管理費を充当する（27条4号）。

〔問 34〕 正解 2

発生主義に基づき、以下、検討する。

1 不適切

令和3年度分の保険料1万円については、令和2年度に前払いしており、令和2年度において前払金として計上している。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
前払金	10,000	現金預金	10,000

そして、令和3年度においては、令和3年度分の支払保険料1万円を計上し、令和2年度において計上した前払金1万円を取り崩す。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
支払保険料	10,000	前払金	10,000

したがって、令和3年度分の保険料1万円を支払ったのは令和2年度であるが、「令和3年度分」の支払保険料を計上するのは「令和3年度」である。

よって、令和3年度分の保険料1万円を令和2年度に前払いしたことは、令和3年度の支払保険料が減少した理由とはいえない。

2 適切

水道光熱費は支出科目であり、支出合計から他の支出科目の合計額（委託業務費23万円＋支払保険料4万円＝27万円）を差し引くことにより算出される（支出合計－他の支出科目の合計額27万円＝水道光熱費）。

この点、令和2年度の支出合計は「×××」となっており、収入合計（40万円）と支出合計の差額が当期収支差額（収入合計－支出合計＝当期収支差額）であるので、支出合計は収入合計（40万円）から当期収支差額を差し引くことにより算出する（収入合計40万円－当期収支差額＝支出合計）。

さらに、令和2年度の当期収支差額も「×××」となっていてところ、当期収支差額は次期繰越収支差額から前期繰越収支差額を差し引くことにより算出する（当期収支差額＝次期繰越収支差額－前期繰越収支差額）。

後述する肢4の解説の通り、令和2年度の次期繰越収支差額は56万円であり、前期繰越収支差額の51万円を差し引くと、当期収支差額は5万円と算出される。

そして、この当期収支差額5万円を収入合計40万円から差し引くと、支出合計は35万円と算出される（収入合計40万円－当期収支差額5万円＝支出合計35万円）。

したがって、この支出合計35万円から他の支出科目の合計額27万円を差し引くと、「水道光熱費」は「8万円」と算出される。

よって、令和2年度の水道光熱費は8万円とする本肢は適切である。

3 不適切

発生主義の原則により、管理費は該当年度の収入として計上する。そのため、令和2年度の管理費に1万円の未収があったとしても、その未収分は、令和2年度の収支報告書の管理費収入に含まれる。

（単位：円）

（借 方）		（貸 方）	
未収金	10,000	管理費収入	10,000

そして、この未収分1万円は令和3年度に回収されたため、令和3年度においては、現金預金1万円を計上し、令和2年度において計上した未収金1万円を取り崩す。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現金預金	10,000	未収金	10,000

したがって、「令和2年度」の管理費の未収分については、回収したのは令和3年度であるが、すでに管理費収入として「令和2年度」に計上されている。

よって、令和2年度の管理費の未収分を令和3年度に回収したことにより、令和3年度の管理費が増加したとはいえない。

4 不適切

令和2年度の次期繰越収支差額が「×××」となっているが、「令和2年度の次期繰越収支差額」は「令和3年度の前期繰越収支差額」と同額であるため、令和3年度より順を追って算出する。

令和3年度の前期繰越収支差額も「×××」となっているところ、次期繰越収支差額は当期収支差額と前期繰越収支差額の合計（次期繰越収支差額＝当期収支差額＋前期繰越収支差額）であるから、次期繰越収支差額から当期収支差額を差し引けば前期繰越収支差額を算出できる（次期繰越収支差額－当期収支差額＝前期繰越収支差額）。

そうすると、令和3年度の次期繰越収支差額63万円から当期収支差額7万円を差し引いて、令和3年度の前期繰越収支差額は56万円と算出される（63万円－7万円＝56万円）。

したがって、「令和2年度の次期繰越収支差額」は、この令和3年度の前期繰越収支差額と同額であるから、「56万円」である。

〔問 35〕 正解 4

発生主義に基づき、以下、検討する。

ア 不適切 「収支予算の変更は臨時総会の承認を得なければならない」

理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない（標準管理規約58条1項）。また、収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を「臨時総会」に提出し、その「承認」を得なければならない（同2項）。

よって、本肢の説明は適切でない。

イ 不適切 「令和3年2月の修繕費は令和3年度の収支予算案に入れることはできない」

令和3年2月の大雪による修繕費を令和2年度の決算処理で未払金に計上したとあるので、発生主義の原則により、令和2年度において、借方に修繕費を計上し、貸方に未払金を計上する。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修繕費	×××	未払金	×××

したがって、この修繕費は、未払いであっても「令和2年度」の支出科目となるため、「令和3年度」の収支予算案に入れることはできない。

よって、本肢の説明は適切でない。

なお、令和2年度に未払いであった修繕費を令和3年4月に実際に支払った場合には、令和2年度に計上した未払金を取り崩す。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未払金	×××	現金預金	×××

ウ 不適切 「令和3年度の収支予算案に令和2年度の管理費の未収分を上乗せできない」

管理費は該当年度に徴収するため、発生主義の原則により、令和2年度の管理費は、令和2年度において未収分を含めた全額を管理費収入として計上する。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未収金	×××	管理費収入	×××

したがって、組合員Aの管理費は、未納でも「令和2年度」の収入科目となるため、「令和3年度」の収支予算案に「令和2年度」の未収分を上乗せすることはできない。

よって、本肢の説明は適切でない。

エ 不適切 「修繕積立金会計の余剰金を管理費会計に繰り入れることはできない」

修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない（28条5項）。

したがって、「修繕積立金会計」から生じる予定の余剰金については、「管理費会計」に繰り入れることはできない。

よって、本肢の説明は適切でない。

以上より、適切でないものは、ア～エの四つであり、正解は肢4となる。

〔問 36〕 正解 2

1 不適切 「長期修繕計画の対象に含まれない」⇒「含まれる」

長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある（標準管理規約32条関係コメント③）。また、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩すこととなる（同コメント④）。したがって、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）は修繕工事の一環であるから、長期修繕計画の対象に含まれる。

2 適切

長期修繕計画には、計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであることが最低限必要であるとされている（32条関係コメント②2）。

3 不適切 「又は」⇒「かつ」

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（32条関係コメント②1）。

4 不適切 「空き住戸率、賃貸化率、修繕積立金滞納率を考慮する」⇒「考慮するとはされていない」

長期修繕計画の見直しに当たっては、空き住戸率、賃貸化率、修繕積立金滞納率を考慮するとはされていない。

〔問 37〕 正解 3

1 適切

外壁の目地部分のシーリング材の劣化が心配されたので、シーリング材を部分的に切り取り、引張強度や伸びを調べたことは適切である。

2 適切

外壁タイルのひび割れは、その下地のモルタルやコンクリートが原因であることが多い。

3 不適切 「白亜化」⇒「白華現象（エフロレッセンス）」

白亜化とは、チョーキングともいい、紫外線等により塗装面の表層樹脂が劣化し、塗料の色成分の顔料がチョークのような粉状になる現象をいう。本肢の下地のコンクリート中の石灰等が水に溶けて塗装面にしみ出すことは、白華現象（エフロレッセンス）である。

4 適切

コンクリートのひび割れの許容限度は0.2mm程度以下であるので、外壁のコンクリートのひび割れの調査の結果、ひび割れ幅が0.2mm～0.4mmの範囲だったので、漏水の可能性があると判断したことは適切である。

〔問 38〕 正解 3

1 不適切 「耐候性が高い」⇒「耐候性が低い」

ウレタン系シーリング材は、耐候性が「低い」ので屋外の金属と金属との接合部の目地に適さない。

2 不適切 「既存防水層を撤去し……一般的である」⇒「一般的であるとはいえない」

屋上の保護アスファルト防水の改修では、既存防水層を撤去し新たな防水層を施工する全面撤去方式と、既存の防水層を残すかぶせ方式があるが、全面撤去方式は、工期が長く、工事中の騒音等が問題となるので、全面撤去方式が一般的であるとはいえない。

3 適切

露出アスファルト防水工法は、傷がつきやすく、強度も低いため、ルーフバルコニー等の日常的に使用する場所には採用されない。

4 不適切 「目地周辺を汚染しないので、使用箇所が限定されない」⇒「目地周辺を汚染するので、使用箇所が限定される」

シリコーン系シーリング材は、耐候性、耐久性及び接着性が高いが、目地周辺を汚染するので、使用箇所が限定される。

〔問 39〕 正解 2

1 適切

X線法は、給水管の肉厚の減少や錆こぶの状態を診断する方法である。

2 不適切 「コンクリートの強度」⇒「コンクリートの中性化」

ドリル削孔（粉末）法は、ドリルの削孔（粉末）を用いて中性化の深さを調査する方法である。

3 適切

反発法は、外壁タイルの浮きを調査する方法である。

4 適切

電磁波レーダーは、鉄筋の位置や鉄筋径、かぶり厚さの測定をする方法である。

〔問 40〕 正解 3

1 適切

中廊下型のマンションは、片廊下型のマンションに比べ、共用廊下側には窓を設けることができないため、採光や通風などの居住性で劣る。

2 適切

1階部分で壁がなく柱だけで構成された吹き抜け空間のことをピロティという。屋外であっても雨にさらされないため、駐輪場や駐車場として使われることが多い。

3 不適切 「全てのバルコニーに避難器具を設けなければならない」⇒「設けなければならないわけではない」

共同住宅等の地階又は2階以上の階で、収容人員30人以上のものには、避難器具を設けなければならない（消防法施行令25条第1項）。そして、避難器具の個数については、収容人員100人以下は1個、以降100人を超えるごとに1個増やすこととされている（同2項）。したがって、全てのバルコニーに避難器具を設けなければならないわけではない。

4 適切

マンションの管理員室は、管理員の管理事務の空間であるとともに、各種資料の保管場所でもあり、また、居住者から相談を受ける場所でもある。流しやトイレが設置されることもある。

〔問 41〕 正解 1

- 1 不適切 「中性化が起きにくい」⇒「中性化が起きにくいわけではない」

鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄骨を鉄筋コンクリートで被覆した構造形式であり、コンクリートのアルカリ性により、鉄骨や鉄筋が腐食しないように保護する効果が期待できるが、空気中の二酸化炭素の接触・浸透により、コンクリートがアルカリ性を失い、中性化することは避けられない。したがって、中性化が起きにくいわけではない。

- 2 適切

鉄筋コンクリート構造、鉄骨鉄筋コンクリート構造の施工には、多量の水を使用する湿式工法が用いられる。

- 3 適切

鉄骨構造は、地震力などに対して粘り強い構造であるが、鉄筋コンクリート構造と同等の耐火性を備えようとする、耐火被覆や防錆処理が必要となる。

- 4 適切

地盤改良に用いられる工法は複数あるが、土の間隙部分、特に間隙水をどう処理するかということがポイントとなる。

〔問 42〕 正解 4

- 1 適切

建築物特定施設とは、出入口、廊下、階段、エレベーター、便所、敷地内の通路、駐車場その他の建築物又はその敷地に設けられる施設で政令で定めるものをいう（バリアフリー法2条20号）。

- 2 適切

不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する廊下等について、その表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げなければならない（施行令11条1号）。また、共用廊下の床は、段差のない構造としなければならない（令和4年国土交通省告示1108号）。

3 適切

不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する傾斜路（階段に代わり、又はこれに併設するものに限る）は、勾配が12分の1を超え、又は高さが16cmを超える傾斜がある部分には、手すりを設ける必要がある（バリアフリー法施行令13条1号）。そして、手すりを設ける場合は、手すりが1本の場合は75cm～85cm程度の高さとし、2本の場合は、60～65cm程度の高さの手すりを加えるとされている（高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準2.14A.手すり）。

4 不適切 「踊場を含めて」⇒「踊場を除き」

不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する階段は、踊場を除き、手すりを設けること（バリアフリー法施行令12条1号）。

〔問 43〕 正解 2

1 適切

共用の排水管には、共用立管にあつては最上階又は屋上、最下階及び3階以内おきの中間階又は15m以内ごとに掃除口が設けられていることが必要である（令和4年国土交通省告示1108号）。

2 不適切 「20mの距離間」⇒「15mの距離間」

敷地内に埋設する排水横管の管径が125mmの場合、管径（内径）の120倍までの範囲に、保守点検及び清掃を容易にするための排水ますを設置する。したがって、管径が125mmの場合は、 $125\text{mm} \times 120 = 15,000\text{mm}$ となるので、延長が15mの距離間を目安に排水ますを設置する。

3 適切

圧縮空気法による排水管の清掃では、付着物で閉塞した排水管内に水を送り、圧縮空気を放出してその衝撃で付着物を除去する。

4 適切

高圧洗浄法は、高圧洗浄機又は高圧洗浄車からホースで導水しホースの先端に取り付けられたノズルから噴射する高速噴流により管内付着・堆積物等を除去する方法をいう。

〔問 44〕 正解 3

- 1 不適切 「共用部分に設置する給水立て管」⇒「専有部分内に設置する給水管」
水道用架橋ポリエチレン管は、耐衝撃性及び耐食性に優れており、主に「専有部分」に設置する給水管であることや管ヘッダー方式に用いられる。
- 2 不適切 「逆止弁を設ける」⇒「止水弁を設ける」
給水立て主管からの各階への分岐管等主要な分岐管には、分岐点に近接した部分で、かつ、操作を容易に行うことができる部分に止水弁を設けることが必要である（平成12年建設省告示1406号）。
- 3 適切
飲料水は、受水槽内で滞留することにより、衛生状態が悪くなっていく。そのため、受水槽の有効容量は、一般に1日予想給水量の2分の1程度とすることが望ましい。
- 4 不適切 「30kPa」⇒「70kPa」
専有部分のシャワー水栓の給水圧力を、給水に支障が生じないようにするためには、70kPa以上が必要である。

〔問 45〕 正解 3

- 1 不適切 「2.5m/s」⇒「1.5～2.0m/s」
水栓を閉める際に生じるウォーターハンマーの防止策として、給水管内の流速を「1.5～2.0m/s」とすることが有効である。
- 2 不適切 「20℃上昇」⇒「25℃上昇」
ガス給湯器の能力表示における1号とは、毎分流量1リットルの水の温度を25℃上昇させる能力をいう。
- 3 適切
専有部分の排水横引管の管径が125mmの場合、円滑に排水を行うために最小勾配は150分の1とする。
- 4 不適切 「0.4回/h以上」⇒「0.5回/h以上」
住宅の居室のシックハウス対策として、換気回数を0.5回/h以上となるような機械換気設備を設置することが必要とされている（建築基準法施行令20条の8）。

〔問 46〕 正解 2

- ア ○ マンション管理士という名称を使用して区分所有者の相談に応じるためには、マンション管理士試験に合格するほか、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）の登録を受ける必要がある（マンション管理適正化法30条1項、43条）。
- イ × 「30万円以下の罰金」⇒「罰金等の罰則はない」
マンション管理士は、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をしてはならない（「信用失墜行為の禁止」40条）。しかし、これに違反した場合でも、罰則はない。
- ウ ○ 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（「講習受講義務」41条、施行規則41条）。この「講習受講義務」に違反したときは、国土交通大臣より、その登録を取り消され、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命じられることがある（マンション管理適正化法33条2項、41条）。
- エ × 「登録証の提示義務がある」⇒「提示義務はない」
マンション管理士は、その事務を行うに際し、区分所有者から請求があったときでも、登録証の提示義務はない（31条参照）。

したがって、正しいものはア・ウの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 47〕 正解 2

ア 適切

管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合（の管理者等）は、その是正のため、必要な勧告・指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める措置をとることが重要である（マンション管理適正化基本方針三2(2)）。改正点である。

イ 不適切 「新築分譲マンションについての記載はない」⇒「新築分譲マンションについての記載もある」

国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、「新築」分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある（基本方針七2）。

したがって、基本的な方針では、新築分譲マンションについての記載もある。改正点である。

ウ 不適切 「地方公共団体における目標設定については言及していない」⇒「地方公共団体における目標設定についても言及している」

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）において、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。また、「地方公共団体」においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な「目標を設定」することが望ましい（基本方針二）。改正点である。

エ 適切

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。そして、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい（基本方針三2(5)）。改正点である。

したがって、適切なものはア・エの二つであり、正解は肢2となる。

※ アについて、基本方針の原文では「管理組合の管理者等」としているが、問題文では「管理組合」としているので、厳密に言えば、「不適切」とも判断できる。しかし、試験実施団体は、過去問令和元年〔問46〕ア、令和2年〔問49〕イ・ウの本試験において、漠然とした表現のとらえ方で、「適切」としていたことから、本肢についても「適切」と判断した。

〔問 48〕 正解 2

ア × 「町村は作成できない」⇒「町村も作成できる」

国土交通大臣は、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（以下「基本方針」という）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）。そして、都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であってマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該「町村」。以下「都道府県等」という）は、この基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を「作成できる」（3条の2第1項）。改正点である。

イ ○ 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる（5条の11第1項）。改正点である。

ウ × 「マンション管理業者に対し」⇒「管理者等に対し」

知事（市又はマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「知事等」という）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の「管理者等」に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告できる（5条の2第2項）。改正点である。

エ ○ 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、「マンション管理業者」その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる（3条の2第6項）。改正点である。

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 49〕 正解 4

- 1 × 「マンション管理適正化推進計画の策定の有無にかかわらず、認定できる」
⇒「策定した場合は、認定できる」

管理組合の管理者等は、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という）を作成し、**マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成知事等」という）の認定を申請できる**（マンション管理適正化法5条の3第1項）。したがって、**マンション管理適正化推進計画の策定をした計画作成知事等は、管理計画の認定ができる**（5条の4）。改正点である。

- 2 × 「10年ごと」⇒「5年ごと」

管理計画の認定は、「5年」ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う（5条の6第1項）。改正点である。

- 3 × 「計画期間が30年以上であるか、又は残存期間内に大規模修繕工事が2回以上」⇒「計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上」

マンション管理適正化法5条の4に基づく管理組合によるマンションの管理計画の認定基準について、長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、「かつ」、残存期間内に**大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていることが必要である**（基本方針別紙二4(3)）。改正点である。

- 4 ○ マンション管理適正化法5条の4に基づく管理組合によるマンションの管理計画の認定基準について、管理組合が区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、**組合員名簿・居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていることが必要である**（基本方針別紙二5(1)）。改正点である。

〔問 50〕 正解 2

マンションの管理業者は、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ようとするときは、あらかじめ、説明会を開催し、管理組合を構成するマンションの〔ア 区分所有者等及び管理組合の管理者等〕に対し、管理業務主任者をして、重要事項について説明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）。説明会の開催に際し、マンション管理業者は、できる限り説明会に参加する参集の便を考慮して開催の日時及び場所を定め（施行規則83条1項）、開催日の〔イ 1週間〕前までに説明会の日時及び場所についてマンションの〔ア 区分所有者等及び管理組合の管理者等〕の見やすい場所に掲示するとともに（83条2項）、併せて重要事項を記載した書面を〔ア 区分所有者等及び管理組合の管理者等〕の全員に対し交付しなければならない（マンション管理適正化法72条1項）。

また、マンションの管理業者は、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、マンションの〔ウ 区分所有者等〕全員に重要事項を記載した書面を交付し（72条2項）、また管理者等が置かれている管理組合の場合は、管理業務主任者をして、管理者等に交付・説明させなければならない（72条3項本文）。ただし、〔エ 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表示があったときは、重要事項を記載した書面の交付をもって、これらの説明に代えることができる（同ただし書）。