

マンション管理士試験

令和元年度

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。

※当解答・解説は、2020年4月1日施行の民法改正は反映されておりません。予めご了承ください。

TAC

無断複製・無断転載等を禁じます。

令和元年度 マンション管理士試験

問 題

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意事項)

- 1 これは試験問題です。問題は、11ページから40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、平成31年4月1日現在において施行中の規定に基づいて出題されています。

令和元年度 マンション管理士本試験問題的中度照合分析

※ 対象は、本試験のすべての肢とする。

※ 照合優先順番は、次のとおりとする。

【テキスト】

① マン管・管理業総合テキスト ② ヤマかけレジュメ ③ 総まとめレジュメ

【答練問題】

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

問題 No.	項	目	テキスト	答練問題
1	区分所有法（規約）			
	ア	法定共用部分	TX上P170	主公問29－1
	イ	規約共用部分	TX上P171	マ公問1－4
	ウ	管理組合法人における理事の任期	TX上P196	マ公問4－エ
	エ	共用部分の重大変更	TX上P175	マ直3問5－2
2	区分所有法（規約敷地）			
	ア	規約敷地の範囲	TX上P181	主公問39－4
	イ	規約敷地の管理	TX上P192	マ直3問3－4類
	ウ	みなし規約敷地（建物の一部滅失）	TX上P181	マ直1問2－4
	エ	みなし規約敷地（土地の一部分割）	TX上P182	
3	区分所有法・民法（先取特権）			
	1	先取特権の被担保債権	TX上P178	マ直2問14－1参照
	2	先取特権の対象	TX上P178	
	3	先取特権による物上代位		
	4	先取特権の目的物	TX上P179	マ直2問14－2
4	区分所有法・民法・判例（区分所有権売渡請求権）			
	1	賃借人の変更	TX上P161	
	2	債権譲渡	TX上P89参照	
	3	賃貸人の変更	TX上P160参照	
	4	区分所有権売渡請求権の法的性質	TX上P180	
5	区分所有法（一部共用部分）			
	1	一部共用部分の管理	TX上P174	マ直1問1－2
	2	一部共用部分の管理	TX上P174	マ直1問1－2
	3	一部管理組合	TX上P192	
	4	一部共用部分に関する規約の設定	TX上P215	マ直3問1－4

【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 ⇒ マヤマ・主ヤマ
③ 総まとめレジュメ ⇒ 総

【答練問題】

- ① マンション管理士公開模試 ⇒ マ公 ② 管理業務主任者公開模試 ⇒ 主公
③ 直前答練 ⇒ マ直1・2・3、主直1・2
④ マンション管理士ラストスパート ⇒ マス1・2・3
⑤ 管理業務主任者ラストスパート ⇒ 主ス1・2・3

※ 類…出題論点が類似している。

問題 No.	項	目	テキスト	答練問題
6	区分所有法（集会招集手続き）			
	ア	集会の招集権者	TX上P202	
	イ	集会の招集通知	TX上P202	
	ウ	専有部分の共有者に対する通知	TX上P203	マ直2問4－3類
	エ	集会の招集権者	TX上P202	マ直3問4－エ
7	区分所有法（団地管理組合法人）			
	1	団地管理組合法人の職務権限	TX上P241・194	マ公問3－4類
	2	団地管理組合法人の理事	TX上P241・195	主公問34－ア類
	3	団地管理組合法人の監事	TX上P241・196	
	4	団地管理組合法人の解散	TX上P241・199	マ公問5－イ類
8	区分所有法・民法・不動産登記法・民事執行法（滞納管理費等）			
	1	賃借権の登記		
	2	共同の利益に反する行為	TX上P218	マス3問4－1類
	3	競売請求	TX上P220	マ公問7－1類
	4	特定承継人への権利行使	TX上P179	マス2問9－4
9	区分所有法（復旧・建替え）			
	1	小規模滅失における共用部分の復旧	TX上P226	マス1問9－3
	2	復旧決議をした集会の議事録の記載	TX上P226	
	3	建替え決議の決議事項	TX上P232	
	4	建替え決議における説明会の開催	TX上P232	マ直3問8－4
10	区分所有法（建替え承認決議）			
	1	建替え承認決議における議決権割合	TX上P248	マ直1問9－3
	2	特定建物の団地建物所有者の扱い	TX上P248	マス2問10－1
	3	他の建物に特別の影響が及ぶ場合	TX上P248	マス2問10－3
	4	他の建物に特別の影響が及ぶ場合	TX上P248	マス2問10－3

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
11	被災区分所有法（区分所有者集会）		
	1 区分所有者集会の招集通知	TX上P262	
	2 区分所有者集会の招集通知	TX上P263	マ直1問10-3
	3 建物敷地売却決議	TX上P263	マ直3問10-1・3
	4 大規模滅失における復旧決議の可否	TX上P262・226	
12	民法・借地借家法・判例（賃貸借等）		
	1 定期建物賃貸借	TX中P38	主ス3問41-4
	2 贈与	TX上P145	
	3 転貸借	TX上P156	
	4 保証	TX上P112	マ直2問16-1
13	民法・判例（遺産分割と登記）		
	1 被相続人による譲渡	TX上P147・135	主ス2問3-1
	2 相続人による譲渡	TX上P147・135	主ス2問3-1類
	3 遺産分割前の第三者	TX上P152～153	
	4 遺産分割後の第三者	TX上P153	マ直3問12-3類
14	民法・判例（保証契約）		
	1 借借人の継続的保証	TX上P113参照	
	2 保証債務の範囲	TX上P112	マ直2問16-3類
	3 連帯保証の特則	TX上P115	マ直2問16-4
	4 保証債務の付従性	TX上P113	
15	民法・判例（他人物売買）		
	1 契約の成立時点	TX上P4	
	2 買主の解除権	TX上P80	マス1問2-3
	3 売主の解除権	TX上P80	マス1問2-2
	4 他人物売買と相続		マ直3問11-1類 主ス3問5-4類
16	民法・判例（請負契約）		
	1 報酬の支払時期	TX上P132	
	2 注文者の契約解除権	TX上P132	主直2問3-2
	3 請負人の契約解除権	TX上P132	
	4 瑕疵修補請求	TX上P133	主直2問3-1
17	民法・判例（利益相反行為）		
	1 子の持分に対する抵当権設定		
	2 子に対する自己の持分の譲渡		
	3 子の持分の第三者への売却		
	4 子の負う公租公課の支払		

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
18	不動産登記法（敷地権の登記）		
	1 敷地権の登記	TX中P23	マ直3問18-2類
	2 敷地権の登記	TX中P23	
	3 敷地権の登記	TX中P24	
	4 敷地権の登記	TX中P24	
19	建替え等円滑化法（マンション建替組合）		
	1 理事・監事の選任	TX上P280	
	2 総会の決議要件	TX上P280～282	マ直3問19-2
	3 権利変換計画の認可の申請手続	TX上P285	主直2問42-4類
	4 施行マンション等の明渡し	TX上P289	
20	都市計画法（地域地区）		
	1 市街化区域・市街化調整区域	TX下P5	マス1問20-3
	2 特定街区	TX下P9	マス2問20-1
	3 高層住居誘導地区	TX下P8	
	4 準都市計画区域	TX下P9～10	マ直3問20-3
21	建築基準法（総合）		
	1 防火壁	TX下P34～35	
	2 防火区画		
	3 防火地域	TX下P54	マ直3問21-3
	4 排煙設備		
22	水道法（貯水槽水道）		
	1 貯水槽水道の定義	TX下P139	マ直1問22-3類
	2 指導・助言・勧告	TX下P140	マ直1問22-1類
	3 定期の水質検査	TX下P136	マス1問22-1
	4 報告徴収		
23	消防法（消防用設備等）		
	1 消火器の設置基準	TX下P118	マ直3問23-3類
	2 誘導灯の設置基準	TX下P119	マ直3問23-4類
	3 スプリンクラー設備の設置基準	TX下P118	
	4 防炎性能	TX下P111	マス3問23-1類
24	共同住宅の防犯指針		
	ア 共同住宅の防犯指針		
	イ 共同住宅の防犯指針	TX下P228	
	ウ 共同住宅の防犯指針		
	エ 共同住宅の防犯指針		

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
25	標準管理規約（専有部分の修繕等）		
	1 専有部分の修繕等	TX中P172	主公問30－4類
	2 専有部分の修繕等	TX中P172～173	マ直1問27－2類
	3 専有部分の修繕等	TX中P172	
	4 専有部分の修繕等	TX中P174	
26	標準管理規約（給水管の更新工事）		
	1 給水管の更新工事	TX中P182	
	2 給水管の更新工事	TX中P183	主直1問32－2
	3 給水管の更新工事	TX中P213・216・188	
	4 給水管の更新工事	TX中P214	主直1問32－1類
27	標準管理規約（理事会の部会）		
	1 理事会の部会	TX中P200	
	2 理事会の部会	TX中P200	
	3 理事会の部会	TX中P200	
	4 理事会の部会	TX中P200	
28	標準管理規約（理事の転出）		
	1 理事の転出	TX中P201	
	2 理事の転出	TX中P202	主ス1問38－3類
	3 理事の転出	TX中P202	
	4 理事の転出	TX中P202	マ直1問30－4
29	標準管理規約（総会・理事会の決議）		
	1 理事会決議	TX中P222	
	2 総会・理事会の決議	TX中P215・206～207	マ直1問25－エ類
	3 書面決議	TX中P213・218～219	
	4 通常総会の招集	TX中P206	
30	標準管理規約（監事）		
	ア 監事	TX中P205	マ直3問28－ウ・エ
	イ 監事	TX中P205	マ公問30－4
	ウ 監事	TX中P205	
	エ 監事	TX中P232	
31	標準管理規約・個人情報保護法		
	1 標準管理規約	TX中P230・152	
	2 個人情報保護法	TX中P99～100	
	3 個人情報保護法	TX中P99～100	
	4 標準管理規約	TX中P230・217	マ公問29－2類

問題 No.	項 目	テキ ス ト	答 練 問 題
32	標準管理規約（団地型）		
	1 集会所の増改築にかかる決議		
	2 棟の修繕積立金の取崩しにかかる決議	TX中P241	
	3 エレベーター新設にかかる決議	総P197	
	4 外壁補修にかかる決議	総P197	主公問38－3類
33	標準管理委託契約書（総合）		
	ア 解約申入れ	TX中P141	主直2問8－1
	イ 反社会的勢力への名義使用	TX中P143	マ直3問35－1類
	ウ 共同の利益に反する行為の中止請求	TX中P133	主ス2問9－3
	エ 管理事務の再委託	TX中P125	主直1問9－3
34	管理組合の会計（仕訳）		
	1 仕訳	TX中P266～267	マ直1問34
	2 仕訳	TX中P269・271	マ直1問34
	3 仕訳	TX中P269・271	主公問14
	4 仕訳	TX中P266・271	マ直1問34
35	管理組合の会計・標準管理規約		
	ア 未収金の取扱い	TX中P264	
	イ 専門的知識を有する者の活用に必要な費用	TX中P187	マス3問35－3
	ウ 理事会承認による支出	TX中P223・227	マス2問30－2
	エ 管理費余剰分の取扱い	TX中P229	マ公問31－2
36	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	TX下P191	マ公問38－1
	イ 長期修繕計画作成ガイドライン	TX下P197	マ直1問38－3
	ウ 長期修繕計画作成ガイドライン		
	エ 長期修繕計画作成ガイドライン		
37	外壁の劣化現象		
	1 ポップアウト	TX下P204	マ直2問36－4
	2 さび汚れ	TX下P204	
	3 白華現象	TX下P201	マス1問39－3
	4 ひび割れ	TX下P203	マ公問36－2類
38	マンションの調査・診断		
	1 プルオフ法		
	2 赤外線調査		
	3 針入度試験		
	4 中性化診断		

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
39	大規模修繕工事		
	1 設計監理方式		
	2 設計監理方式		
	3 住宅瑕疵担保責任保険契約	TX中P83	
	4 設計監理方式		
40	マンションの住棟型式		
	1 センターコア型	TX下P238	
	2 中廊下型	TX下P238	
	3 タウンハウス型	TX下P238	
	4 階段室型	TX下P238	
41	マンションの構造		
	1 鉄骨鉄筋コンクリート構造	TX下P233	
	2 地震層せん断力係数		
	3 免震構造	TX下P235	
	4 固定荷重	TX下P243	
42	マンション各部の計画		
	1 車椅子使用者用駐車施設	TX下P189	
	2 傾斜路		
	3 共用廊下の幅		主ス1問27-3
	4 敷地内の通路	TX下P186	主直1問18-1
43	マンションの給水設備		
	1 吐水口空間	TX下P130	マ公問43-4
	2 6面点検	TX下P129	マ公問43-2
	3 受水槽のマンホール	TX下P129	
	4 排水口空間	TX下P129	マ直3問43-2
44	マンションの排水設備		
	1 特殊継手排水システム	TX下P152	マ直3問44-4類
	2 自己サイホン作用	TX下P149	マ直1問44-3類
	3 排水トラップ	TX下P153	マ直2問44-1
	4 耐熱性硬質塩化ビニル管	TX下P154	マ直1問45-1
45	マンションの各種設備		
	1 シックハウス対策	TX下P42	マ直3問45-4
	2 排水管の清掃方法	TX下P157	
	3 水道用架橋ポリエチレン管	TX下P177	マ直1問45-1
	4 地震時管制運転		

問題 No.	項 目	テキスト	答 練 問 題
46	管理適正化指針		
	ア 共用部分の範囲・管理費用の明確化	TX下P347	主直1問46-4
	イ 管理組合の経理	TX下P347	主公問46-2
	ウ 長期修繕計画の策定・見直し等	TX下P348	主ス2問46-3
	エ 発注等の適正化	TX下P348	
47	管理適正化法（管理業者の業務）		
	1 帳簿の作成等	TX下P320	マス3問50-4
	2 重要事項の説明等（更新の場合）	TX下P305	主公問49-エ
	3 管理事務の報告（管理者等が設置されている場合）	TX下P314	マ公問50-4
	4 管理業務主任者証の提示	TX下P306	主ス2問50-2
48	管理適正化法（管理適正化推進センター）		
	1 マンション管理センターの業務	TX下P339	
	2 マンション管理センターの業務	TX下P338	マス3問49-1
	3 マンション管理センターの業務	TX下P338	
	4 マンション管理センターの非業務	TX下P339	マ直2問48-2
49	管理適正化法（管理士）		
	ア 秘密保持義務	TX下P283	マス2問47-イ
	イ 名称の使用制限	TX下P284	マス1問49-4
	ウ マンション管理士の定義	TX下P272	マ直3問46-ア
	エ マンション管理士の登録事項	TX下P277	マ直1問47-3
50	管理適正化法（管理業務主任者）		
	1 専任管理業務主任者不足の場合の措置	TX下P286	マ直1問48-1
	2 主任者証の提示義務（報告時）	TX下P295・315	主直2問48-2
	3 主任者証の提示義務（請求時）	TX下P295	主直1問49-4
	4 事務禁止処分違反の場合の登録取消し	TX下P328	マス3問48-ア

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)
- ・「マンション管理適正化法」… マンションの管理の適正化の推進に関する法律
(平成12年法律第149号)
- ・「標準管理規約」…………… マンション標準管理規約(単棟型)及び
マンション標準管理規約(単棟型)コメント
(最終改正平成29年8月29日 国住マ第33号)
- ・「マンション」…………… 「マンション管理適正化法第2条第1号イに
規定するマンション」をいう。
- ・「管理組合」…………… 「区分所有法第3条に規定する区分所有者の団体」
をいう。
- ・「管理組合法人」…………… 「区分所有法第47条第1項に規定する法人」をいう。
- ・「団地管理組合」…………… 「区分所有法第65条に規定する団地建物所有者の団体」
をいう。

〔問 1〕 規約に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、その効力が認められないものの組合せはどれか。

- ア 構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分を専有部分とする規約の定め
- イ 区分所有権の目的とすることができる建物の部分及び附属の建物を共用部分とする規約の定め
- ウ 管理組合法人における理事の任期を3年とする規約の定め
- エ 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、区分所有者の4分の3以上の多数で、かつ議決権の3分の2以上の多数による集会の決議で決するとする規約の定め

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 2〕 規約により建物の敷地とされた土地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 規約により建物の敷地とすることができる土地には、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、駐車場等の土地も含む。
- イ 規約により建物の敷地とされた土地の管理は、民法（明治29年法律第89号）の定めるところによるのであり、区分所有法の定めるところによるのではない。
- ウ 建物の所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる。
- エ 建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、改めて規約で定めなければ建物の敷地とすることができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 3〕 区分所有法第7条の先取特権に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 区分所有者が有する区分所有法第7条の先取特権の被担保債権は、共用部分、建物の敷地又は共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権に限られる。
- 2 管理者が、管理組合との間に報酬を受ける特約がある場合において、管理組合に対して有する報酬債権は、区分所有法第7条の先取特権の対象となる。
- 3 区分所有法第7条の先取特権は、債務者が専有部分を賃貸しているときは、民法第304条の物上代位により賃料に対して行使できる。
- 4 区分所有法第7条の先取特権の目的物は、債務者の区分所有権に限らず、債務者の全ての財産である。

〔問 4〕 Aは、Bの所有する専有部分について、Bから賃借し、敷金を差し入れた上で、引渡しを受けてその使用を始めたが、Bが敷地利用権を有していなかったことから、専有部分の収去を請求する権利を有するCが、Bに区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求する通知（この問いにおいて「本件通知」という。）を行った。この場合における次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 本件通知の後に、AがCの承諾を得てDに対して賃借権を譲渡したときには、敷金に関するAの権利義務関係はDに承継される。
- 2 本件通知前にAがBに対して賃料を支払っていなかった場合、BのAに対する未払いの賃料債権は、債権譲渡がなされなければ、BからCに移転しない。
- 3 賃貸人の地位がBからCに移転したとしても、Cは、所有権の移転登記を経なければ、Aに対して、賃料請求をすることはできない。
- 4 本件通知がBに到達することによって、Bの承諾がなくても、BとCの間に専有部分及び共用部分の持分を売買対象とした売買契約成立の効果が生じることとなる。

〔問 5〕 一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（この問いにおいて「一部共用部分」という。）の管理に関する次のマンション管理士の説明のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に係るものは、一部共用部分を共用する一部の区分所有者だけで行うことはできません。
- 2 一部共用部分の管理は、区分所有者全員の規約に定めがあるものを除き、これを共用すべき区分所有者のみで行うことになります。
- 3 すべての一部共用部分について、その管理のすべてを区分所有者全員で行う場合には、一部の区分所有者のみで構成される区分所有法第3条に規定される区分所有者の団体は存在しないことになります。
- 4 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に係らないものについての区分所有者全員の規約の設定は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができません。

〔問 6〕 集会招集手続き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。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- ア 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものが、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求した。
- イ 区分所有者が法所定の手続きに従い管理者に対して集会の招集を請求したにもかかわらず、管理者が2週間経過しても集会の招集の通知を発しなかったため、その請求をした区分所有者が集会を招集した。
- ウ 専有部分が二人の共有に属する場合、議決権を行使すべき者が定められていなかったときは、管理者は、集会の招集の通知を共有者の双方に発しななければならない。
- エ 管理者がないときに、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものが、集会の招集をした。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 7〕 団地管理組合法人に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 団地管理組合法人は、団地共用部分に係る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、団地建物所有者を代理する。
- 2 団地管理組合法人の理事は、特定の行為の代理を他人に委任することを、規約又は集会の決議によって禁止されることはない。
- 3 団地管理組合法人の監事は、財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認め、これを報告するために必要があるときは、集会を招集することができる。
- 4 団地管理組合法人は、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によって解散することができる。

〔問 8〕 甲マンションの管理組合Aの組合員Bは、101号室の区分所有権の購入に際して、C銀行から融資を受けてCのために抵当権を設定し登記を行い、また、現在は同室をDに賃貸して賃料収入を得ている。Bは極めて長期間管理費等を滞納しており、滞納額も多額となったため、Aが再三にわたり督促をしているが、Bは一切無視し続けている。この場合における次の記述のうち、区分所有法、民法、不動産登記法（平成16年法律第123号）及び民事執行法（昭和54年法律第4号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 B及びDは、101号室について、Cの承諾を得なくても賃借権の登記をすることができる。
- 2 Bの管理費等の滞納が原因で、建物の修繕に重大な支障が生じるような状況に至っている場合は、Bの滞納は、建物の管理に関し区分所有者の共同の利益に反する行為に該当する。
- 3 Bの区分所有権及び敷地利用権の最低売却価額で滞納管理費等を回収できる見込みがない場合でも、Aは区分所有法第59条の規定による競売を請求することができる。
- 4 Cが抵当権の実行として101号室を競売し、Eが当該競売における手続きを経て買受人となった場合には、Aは、Eに対して、滞納管理費等を請求することはできない。

〔問 9〕 マンションの一部が滅失した場合のマンションの復旧又は建替えに関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンションの滅失が建物の価格の2分の1以下に相当する部分の滅失であるときは、各区分所有者が滅失した共用部分を復旧することができるが、復旧の工事に着手するまでに集会において復旧又は建替えの決議があった場合はこの限りでない。
- 2 マンションの滅失が建物の価格の2分の1を超えるときは、復旧の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。
- 3 建替え決議をするときは、決議事項の一つとして、建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額を定めなければならないが、併せて、その費用の分担に関する事項についても定める必要がある。
- 4 建替え決議を会議の目的とする集会を招集した者は、区分所有者からの要請がなければ、当該招集の際に通知すべき事項についての説明会を開催する必要はない。

〔問 10〕 A棟、B棟（いずれも分譲マンションで区分所有建物）及びC棟（賃貸マンションで単独所有建物）の三棟が所在する土地がこれらの建物の所有者の共有に属しており、その共有者全員で団地管理組合を構成している。この場合におけるA棟の建替え承認決議に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。なお、既にA棟の区分所有者の集会において、A棟の建替えが議決されているものとする。

- 1 団地管理組合の集会において、A棟の建替え承認決議を得るためには、議決権の4分の3以上の多数の賛成が必要であり、各団地建物所有者の議決権は、その有する建物又は専有部分の床面積の割合による。
- 2 A棟の区分所有者は、A棟の区分所有者の集会において建替え決議に賛成しなかった場合でも、団地管理組合の集会におけるA棟の建替え承認決議では、全員が賛成したものとみなされる。
- 3 建替え承認決議に係るA棟の建替えがB棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、A棟の建替えは、団地管理組合の建替え承認決議に係る集会において、B棟の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者の賛成を得なければ行うことができない。
- 4 建替え承認決議に係るA棟の建替えがC棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、A棟の建替えは、C棟の所有者の賛成を得なければ行うことができない。

〔問 11〕 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより区分所有建物の一部が滅失した場合において、当該政令の施行の日から起算して1年を経過する日までの間に、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）及び区分所有法の定めるところにより開催される区分所有法第34条の規定による集会（この問いにおいて「区分所有者集会」という。）に関する次の記述のうち、これらの法律の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 区分所有者集会の招集の通知は、区分所有者が災害前に管理者に対して通知を受けるべき場所を届け出ていた場合には、その場所に宛ててすることができる。
- 2 区分所有者集会の招集の通知は、当該集会を招集する者が区分所有者の所在を知っていたときであっても、区分所有建物又はそ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 区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上の多数で、当該区分所有建物及びその敷地を売却する旨の決議をすることができる。
- 4 区分所有建物の滅失が建物の価格の2分の1を超える場合には、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の区分所有法に基づく措置を決議することができる。

〔問 12〕 Aがその所有する甲マンションの101号室を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（平成3年法律第90号）の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 AとBとの間で、期間を3年として賃貸借契約を締結する場合に、契約の更新がないこととする旨を定めようとするときには、公正証書によって契約をしなければ、その旨の定めは無効となる。
- 2 Aが、Cに対し、101号室を書面によらずに贈与することとして、その所有権をCに移転し、登記したときは、AはCに対する贈与を撤回できない。
- 3 Bは、Aの書面による承諾を得ていなくても、口頭による承諾を得ている場合は、Dに対し、101号室を転貸することができる。
- 4 Eが、Aに対し、Bの賃料債務を保証する場合には、書面又はその内容を記録した電磁的記録によってしなければ保証契約は効力を生じない。

〔問 13〕 甲マンションの102号室を所有するAが遺言することなく死亡し、Aの相続人であるBとCがAの遺産全てをBが相続する旨の遺産分割をした場合における次の記述のうち、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Dに対して、Aの死亡前に、102号室を譲渡したときは、Dは所有権移転登記なくしてBに対して102号室の所有権を主張できる。
- 2 AがEに対して、Aの死亡前に、102号室を譲渡し、BC間の遺産分割後に、BがFに対して102号室を譲渡したときは、Eは所有権移転登記なくしてFに対して102号室の所有権を主張できない。
- 3 BC間の遺産分割協議前に、CがGに対してCの法定相続分に当たる102号室の持分を譲渡し、Gが所有権移転登記をしたときであっても、BはGに対して102号室全部の所有権を主張できる。
- 4 BC間の遺産分割協議後に、CがHに対してCの法定相続分に当たる102号室の持分を譲渡したときは、Bは遺産分割に基づく所有権移転登記なくしてHに対して102号室に係るCの法定相続分の権利の取得を対抗できない。

〔問 14〕 Aがその所有する甲マンションの301号室をBに対して期間を3年と定めて賃貸し、CがBのためにAとの間で保証契約を締結した場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 AとBとの間で賃貸借契約が合意更新された場合、Cは更新後も保証を継続する旨の意思表示をしない限り更新後の賃料債務については保証債務を負わない。
- 2 Bの賃料不払により賃貸借契約が解除された場合、Cは未納賃料のみならず、Bが301号室を契約に基づき返還すべきところ返還しないことによってAが被った損害の賠償債務についても保証債務を負う。
- 3 CがBと連帯して保証する旨の特約があり、Bの賃料不払によりAがCに対して保証債務の履行を請求した場合、CはAに対し、まずBに対して履行の催告をするように請求することができる。
- 4 Bの賃料債務が時効により消滅した場合であっても、Cが保証債務の存在を承認したときには、Cは保証債務を免れない。

〔問 15〕 Aは、Bとの間で、甲マンション401号室を代金1,500万円でBに売却する旨の売買契約（この問いにおいて「本件契約」という。）を締結したが、同室はCの所有するものであった。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 本件契約は、AがCから401号室の所有権を取得した時に、条件が成就して成立する。
- 2 Bは、本件契約の時に、401号室の所有権がAに属しないことを知っていた。この場合において、AがCから同室の所有権を取得してBに移転することができないときであっても、Bは、本件契約を解除することはできない。
- 3 Aは、本件契約の時に、401号室の所有権が自己に属しないことを知らなかった。この場合において、Aは、Cから同室の所有権を取得してBに移転することができないときには、Bに対して損害を賠償して本件契約を解除することができる。
- 4 本件契約の締結後にAが死亡し、CがAを単独で相続した場合には、Cは、Bに対し、本件契約上の売主としての履行義務を拒むことができない。

〔問 16〕 甲マンションの305号室を所有するAは、同室のキッチンの設備が老朽化したことから、業者Bとの間で、その設備を報酬100万円でリニューアルする旨の請負契約を締結した。この場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 AB間での請負契約に係る別段の特約のない限り、Aは、Bがリニューアルの工事に着手すると同時に、報酬100万円をBに支払わなければならない。
- 2 Bは、リニューアルの工事を完成させるまでの間であれば、いつでもA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。
- 3 Bがリニューアルの工事を完成させるまでの間にAが破産手続開始の決定を受けた場合であっても、Bは、請負契約を解除することができない。
- 4 Bはリニューアルの工事を完成させたがその工事の目的物に瑕疵があったときに、この瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、AはBに対し修補を請求することができない。

〔問 17〕 甲マンションの201号室の区分所有者Aが死亡し、その配偶者Bと未成年の子Cが同室の所有権を相続し、BとCが各2分の1の共有持分を有し、その旨の登記がなされている場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが金融機関から自己を債務者として融資を受けるに当たり、201号室の区分所有権全部について抵当権を設定しようとする場合に、Cの持分に係る抵当権の設定については、BはCのために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。
- 2 Bが、Cに区分所有権全部を所有させるため、自己の持分を無償で譲渡する場合でも、BはCのために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。
- 3 201号室の区分所有権全部を第三者に売却する場合、Cの持分の売却について、BはCのために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。
- 4 201号室に係る固定資産税等の公租公課について、未成年者であるCが支払うに当たって、BはCのために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。

〔問 18〕 敷地権付き区分建物に関する登記等に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 敷地権付き区分建物について、敷地権の登記をする前に登記された抵当権設定の登記は、登記の目的等（登記の目的、申請の受付の年月日及び受付番号並びに登記原因及びその日付をいう。以下同じ。）が当該敷地権となった土地についてされた抵当権設定の登記の目的等と同一であっても、敷地権である旨の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力を有しない。
- 2 敷地権付き区分建物について、敷地権の登記をした後に登記された所有権についての仮登記であって、その登記原因が当該建物の当該敷地権が生ずる前に生じたものは、敷地権である旨の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力を有する。
- 3 敷地権付き区分建物について、当該建物の敷地権が生ずる前に登記原因が生じた質権又は抵当権に係る権利に関する登記は、当該建物のみを目的としてすることができる。
- 4 敷地権付き区分建物の敷地について、敷地権である旨の登記をした土地には、当該土地が敷地権の目的となった後に登記原因が生じた敷地権についての仮登記をすることができる。

〔問 19〕 マンション建替組合（この問いにおいて「組合」という。）が施行するマンション建替事業に関する次の記述のうち、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 理事及び監事は、特別の事情があるときは、組合員以外の者のうちから総会で選任することができる。
- 2 総会の決議事項のうち、権利変換計画及びその変更、組合の解散については、組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上の多数による決議が必要である。
- 3 組合は、権利変換計画の認可の申請に当たり、あらかじめ総会の議決を経るとともに、施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得なければならない。
- 4 組合は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）を占有している者に対し、明渡しの請求をした日の翌日から起算して30日を経過した後の日を期限として、その明渡しを求めることができる。

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

- 1 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないとされている。
- 2 特定街区については、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めるものとされている。
- 3 第一種中高層住居専用地域においては、都市計画に、高層住居誘導地区を定めることができない。
- 4 準都市計画区域については、都市計画に、高度地区を定めることができない。

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

- 1 延べ面積が1,000㎡を超える耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならない。
- 2 1階及び2階が事務所で3階から5階までが共同住宅である建築物は、事務所の部分と共同住宅の部分とを1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした床若しくは壁又は特定防火設備で区画しなければならない。
- 3 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合において、当該建築物が防火地域外において防火壁で区画されているときは、その防火壁外の部分については、準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。
- 4 延べ面積が700㎡である共同住宅の階段の部分には、排煙設備を設ける必要はない。

〔問 22〕 水道法（昭和32年法律第177号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であって、水道事業の用に供する水道から供給される水のみを水源とする水道は、水槽の有効容量を問わず、貯水槽水道である。
- 2 水道事業者は、供給規程に基づき、貯水槽水道の設置者に対して指導、助言及び勧告をすることができる。
- 3 簡易専用水道の設置者は、給水栓における水質について、定期に、都道府県知事（市又は特別区の区域においては市長又は区長。この問いにおいて同じ。）の登録を受けた者の検査を受けなくてはならない。
- 4 都道府県知事は、簡易専用水道の管理の適正を確保するために必要があると認めるときは、簡易専用水道の設置者から簡易専用水道の管理について必要な報告を徴することができる。

〔問 23〕 共同住宅における消防用設備等に関する次の記述のうち、消防法（昭和23年法律第186号）の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、いずれも地階、無窓階はないものとし、危険物又は指定可燃物の貯蔵又は取扱いはないものとする。

- 1 地上2階建、延べ面積400㎡の共同住宅には、消火器又は簡易消火用具を、階ごとに、当該共同住宅の各部分からの歩行距離が20m以下となるよう設置しなければならない。
- 2 地上5階建、延べ面積3,000㎡の共同住宅には、避難が容易であると認められるもので総務省令で定めるものを除き、全ての階に非常電源を附置した誘導灯を設置しなければならない。
- 3 地上11階建の共同住宅においてスプリンクラー設備の設置義務があるのは、11階のみである。
- 4 高さ31mを超える共同住宅においては、階数にかかわらず、全ての住戸で使用されるカーテンは、政令で定める基準以上の防炎性能を有するものでなければならない。

〔問 24〕 甲マンションの管理組合から、改修計画において、防犯に配慮した設計とする上で留意すべきことの相談を受けたマンション管理士の次の発言のうち、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について」（最終改正平成18年4月20日 国住生第19号）によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 甲マンションには、管理員室が設置されていることから、住戸内と管理員室の間で通話が可能な機能を有するインターホンを設置することが望ましいので、検討してください。
- イ エレベーターのかご内には、防犯カメラを設置するようにしてください。
- ウ 接地階の住戸のバルコニーの外側等の住戸周りは、住戸のプライバシー確保及び防犯上の観点から、周囲から見通されないように配慮してください。
- エ 居住者の意向による改修は、所有形態、管理体制等による制約条件を整理するとともに、計画修繕に併せて改修すべきものと緊急に改修すべきものとに分けて検討するようにしてください。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 25〕 区分所有者が専有部分の修繕等を行おうとする場合における次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれがない専有部分の修繕等を行おうとする場合には、理事長の承認を受けなくても実施することができる。
- 2 専有部分の間取りを変更しようとする場合には、理事長への承認の申請書に、設計図、仕様書及び工程表を添付する必要がある。
- 3 主要構造部にエアコンを直接取り付けようとする場合には、あらかじめ、理事長にその旨を届け出るにより、実施することができる。
- 4 専有部分の床をフローリング仕様に変更しようとして理事長への承認の申請をする場合、承認の判断に際して調査等により特別な費用がかかるときは、申請者に負担させることが適当である。

〔問 26〕 規約が標準管理規約の定めと同一である甲マンション管理組合では、計画修繕工事で給水管の更新工事を行う予定である。これに関し、理事長が理事会の席上で行った次の説明のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 給水管の更新工事に際し、共用部分である本管と専有部分である枝管の工事を一体として行う場合には、現規約には一体として管理組合が工事を行う旨の規定がないため、規約をその旨変更した上で当該工事を実施する必要があります。
- 2 給水管の更新工事に際し、共用部分である本管と専有部分である枝管の工事を一体として行う場合には、専有部分に係るものの費用については各区分所有者が実費に応じて負担すべきです。
- 3 給水管の更新工事には修繕積立金を充当することになりますが、修繕積立金を取り崩すには、総会で組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の決議が必要となります。
- 4 給水管の更新工事は共用部分の変更に該当するので、工事を実施するには、総会で組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の決議が必要となります。

〔問 27〕 1棟300戸の住宅のみで構成されるマンションの管理組合で、理事の定数が25名である理事会の効率的な運営の在り方として理事会の中に部会を設置することについて理事長から相談を受けたマンション管理士の次の発言のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 貴マンションのような大規模なマンションの管理組合では、理事会のみで実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して実質的な検討を行うことが考えられます。
- 2 部会を設ける場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長及び副理事長により構成される幹部部会を設けることが考えられます。
- 3 部会を設ける場合、部会の担当業務とされた事項の決議は、そのまま理事会決議に代えることができます。
- 4 部会を設ける場合、副理事長が各部の部長を兼任するような組織体制を構築することが考えられます。

〔問 28〕 役員資格について、規約により区分所有者であることを要件としている管理組合において、理事の1名が2年間の任期の途中で住宅を売却して外部に転出した場合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、適切なものはどれか。

- 1 外部に転出した理事が理事長であった場合、改めて総会で後任の理事長の選任を決議する必要があるが、それまでの間は理事会の決議で仮の理事長を選任してその職に当たらせる。
- 2 外部に転出した理事は、後任の理事が就任するまでの間は、引き続き理事として理事会に参加し、議決権を行使することができる。
- 3 外部に転出した理事の補欠となった役員の任期は、補欠として就任した時点からの2年間となる。
- 4 外部に転出した理事の補欠について、組合員から補欠の役員を理事会の決議で選任できると、規約に規定することもできる。

〔問 29〕 管理組合の総会及び理事会の決議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 理事会において総会に提出する規約変更案を決議する場合には、理事総数の4分の3以上の賛成が必要である。
- 2 総会の前の日に共用部分の漏水で緊急に工事が必要となった場合、理事長が、総会当日に理事会を開催し、工事の実施等を議案とする旨の決議を経て総会に提出したとしても、その総会で緊急の工事の実施を決議することはできない。
- 3 各戸の議決権割合が同一である管理組合で、書面決議をすることにつきあらかじめ全員の承諾を得ている普通決議事項の議案は、総戸数の過半数の賛成書面が集まらなければ可決とはならない。
- 4 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後1か月以内に招集しなければならない。

〔問 30〕 監事の職務や権限に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものの組合せはどれか。

- ア 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。また、理事が不正の行為をし、又は当該行為をするおそれ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。
- イ 理事が不正な行為をし、又は当該行為をするおそれがあると認めるときは、監事は、理事長に対し理事会を招集するよう請求することができるが、一定期間内に理事長が招集しないときは、その請求をした監事が理事会を招集することができる。
- ウ 監事は理事会への出席義務があるが、監事が出席しなかった場合には、理事の半数以上が出席していたとしても、理事会における決議等は無効となる。
- エ 監事は、理事長が解任され、後任の理事長が選任されていない間に、区分所有者の一人が、規約で禁止している民泊事業（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）に定める住宅宿泊事業をいう。）を行っていることが確認できたときは、当該区分所有者に対し、規約違反行為の是正等のために必要な勧告等を行うことができる。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 31〕 管理組合における組合員の氏名等の取扱いに関する次の記述のうち、標準管理規約及び個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 組合員の氏名は個人情報の保護に関する法律で保護される個人情報に当たることから、新たに区分所有権を取得して組合員となった区分所有者は、その氏名を管理組合に届け出ることを拒否することができる。
- 2 高齢者等の災害弱者に係る情報は、個人のプライバシーに深く関わるため、災害時等の、人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であっても、あらかじめ本人の同意を得ていない限り、地域の防災関係組織等に提供することはできない。
- 3 組合員名簿の管理を管理会社に委託するに当たっては、氏名の届出の際に、管理会社に対し情報提供することの同意をあらかじめ得ていない区分所有者の氏名については、第三者提供に当たるので、管理会社に提供することはできない。
- 4 区分所有者の親族を名乗る者から組合員名簿につき閲覧請求を受けた理事長は、その者が親族関係にあることが確認できた場合においても、直ちに閲覧請求に応じることはできない。

〔問 32〕 専有部分のある建物であるA棟、B棟及びC棟並びに集会所からなる団地における総会決議に関する次の記述のうち、「マンション標準管理規約（団地型）及びマンション標準管理規約（団地型）コメント」（最終改正平成30年3月30日国住マ第60号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 集会所を大規模に増改築する場合には、各棟の棟総会での決議が必要である。
- 2 A棟の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合のA棟の修繕積立金の取崩しをするときは、団地総会での決議が必要である。
- 3 B棟の階段室部分を改造し、エレベーターを新たに設置する場合には、B棟の棟総会での決議が必要である。
- 4 計画修繕工事によりC棟の外壁補修を行う場合には、団地総会での決議が必要である。

〔問 33〕 甲管理組合と乙管理会社との間の管理委託契約に関する次の記述のうち、「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」（最終改正平成30年3月9日 国土動指第97号）によれば、適切でないものはいくつあるか。

- ア 甲と乙は、その相手方に対し、少なくとも3月前に書面で解約の申入れを行うことにより、管理委託契約を終了させることができる。
- イ 乙が反社会的勢力に自己の名義を利用させ管理委託契約を締結するものではないことを確約し、乙がその確約に反し契約をしたことが判明したときは、甲は何らの催告を要せずして、当該契約を解除することができる。
- ウ 乙は、管理事務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、甲に代わって、組合員の共同の利益に反する行為の中止を求めることができる。
- エ 乙が行う管理事務の内容は、事務管理業務、管理員業務、清掃業務及び建物・設備管理業務となっているが、それぞれの業務について、管理事務の全部又は一部を第三者に再委託することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 34〕 甲マンション管理組合の平成30年度（平成30年4月1日から平成31年3月31日まで）の会計に係る次の仕訳のうち、適切なものはどれか。ただし、会計処理は毎月次において発生主義の原則によるものとする。

- 1 平成31年3月に、組合員Aから、平成29年10月分から平成31年4月分までの19ヵ月分の管理費総額38万円（月額2万円）が、甲の口座にまとめて入金された。

（単位：円）

（借方）		（貸方）	
現金預金	380,000	未収金	340,000
		管理費収入	40,000

- 2 平成31年3月末の帳簿上のB銀行預金残高よりB銀行発行の預金残高証明書の金額が5万円少なかったため調査したところ、同年3月に支払った損害保険料5万円の処理が計上漏れとなっていたためであることが判明した。このため、必要な仕訳を行った。

（単位：円）

（借方）		（貸方）	
未払金	50,000	保険料	50,000

- 3 平成29年度決算の貸借対照表に修繕工事の着手金60万円が前払金として計上されていたが、その修繕工事が平成30年6月に完了し、総額200万円の工事費の残額140万円を請負業者へ同月に支払った。

（単位：円）

（借方）		（貸方）	
修繕費	2,000,000	現金預金	1,400,000
		前払金	600,000

- 4 平成31年3月に、組合員Cから、3月分管理費2万円と3月分駐車場使用料1万円の合計3万円が甲の口座に入金されたが、誤って全額が管理費として計上されていた。このため、必要な仕訳を行った。

（単位：円）

（借方）		（貸方）	
駐車場使用料収入	10,000	管理費収入	10,000

〔問 35〕 規約が標準管理規約の定めと同一である甲マンション管理組合の平成30年度（平成30年4月1日から平成31年3月31日まで）の収支予算案に関連し、平成30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、適切なものはいくつあるか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとする。

- ア 平成29年度の管理費に未収金があったため、その未収金相当額については、平成30年度収支予算案の管理費に上乗せして計上し、不足が生じないようにしてあります。
- イ 今年度は、管理規約改正原案の作成に係る業務で専門的知識を有する者の活用を予定していますので、それに必要な費用については平成30年度収支予算案の管理費会計に計上してあります。
- ウ 平成29年度の総会で承認され平成29年11月に工事が開始された大規模修繕工事が、予定どおり平成30年4月20日に完了しました。前年度に前払した工事費の残額の支払を5月10日に予定していますが、5月27日に開催予定の通常総会で収支予算案の承認を得る前に支払う必要があるため、規約に基づき、理事会の承認を得てその支出を行うこととします。
- エ 平成29年度収支決算の結果、管理費に余剰が生じましたが、その余剰は平成30年度の管理費会計に繰入れせずに、修繕積立金会計に繰入れすることとします。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 36〕 長期修繕計画に関する次の記述のうち、「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」（平成20年6月国土交通省公表）によれば、適切でないものはいくつあるか。

- ア 推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を修繕工事实施時点の一般的住宅水準に向上させる工事を基本とする。
- イ 修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする均等積立方式を基本とする。
- ウ 計画期間における推定修繕工事には、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に盛り込む。
- エ 推定修繕工事として設定した内容や時期等はおおよその目安であり、計画修繕工事を実施する際は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて内容や時期等を判断する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 37〕 鉄筋コンクリート造のマンションの外壁に生じた劣化や不具合の現象とその原因に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 ポップアウトは、アルカリ骨材反応が原因の一つと考えられる。
- 2 さび汚れは、コンクリートの中性化が原因の一つと考えられる。
- 3 白華（エフロレッセンス）は、紫外線が原因の一つと考えられる。
- 4 ひび割れは、コールドジョイントが原因の一つと考えられる。

〔問 38〕 マンションの建物の調査・診断に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 仕上げ塗材の付着の強さを調べるプルオフ法は、金属面への塗装及びコンクリート面への塗装のいずれにも用いることができる。
- 2 外壁タイルの調査に用いる赤外線調査は、壁面に赤外線を照射して、その反射量を測定する。
- 3 アスファルトルーフィングの使用状態での劣化度を測定するためには、現地で針入度試験を行う。
- 4 コンクリートの中性化の程度を調べるには、手持ち型のpH測定器を用いることができる。

〔問 39〕 設計監理方式で実施したマンションの大規模修繕工事に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 施工者が、工事工程計画、仮設計画、品質管理計画などの計画を作成した。
- 2 管理組合が主催者となって工事説明会を開催し、施工者と工事監理者が説明を行った。
- 3 工事監理者は、引渡し後に工事監理に関する^か瑕疵が判明した場合に対応するため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づき、保険法人と住宅瑕疵担保責任保険契約を締結した。
- 4 工事完了時に^{しゅんこう}竣工検査として、施工者検査、工事監理者検査、管理組合検査の順に行った。

〔問 40〕 マンションの住棟形式に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 センターコア型は、住棟中央部に吹き抜けがあり、その吹き抜けに面した共用廊下より各住戸にアプローチできる。
- 2 中廊下型は、住棟を南北軸に配置することが多い。
- 3 タウンハウス型は、戸建て住宅の独立性と集合化することによる経済性を併せ持つ。
- 4 階段室型は、住棟に設けられた階段室から、直接各住戸にアプローチできるものをいい、その階段室にエレベーターが設置されるものもある。

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

- 1 鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄骨の骨組みの周囲に鉄筋を配しコンクリートを打ち込んだものである。
- 2 建築物の地上部分に作用する地震力を計算する際に使われる地震層せん断力係数は、同じ建築物であれば上階ほど大きい。
- 3 耐震改修において、免震装置を既存建築物の柱の途中に設置する工法もある。
- 4 固定荷重とは、建築物に常時かかる躯体、内外装の上げ、家具等の重量の合計である。

〔問 42〕 マンションの各部の計画に関する次の記述のうち、下線部の数値が適切でないものはどれか。

- 1 車いす使用者の利用する平面駐車場において、1台当たりの駐車スペースの幅を、3.5mとした。
- 2 高低差が50mmある共用部分の傾斜路の勾配を、1/8とした。
- 3 住戸の床面積の合計が200㎡の階において、両側に居室がある共用廊下の幅を、1.6mとした。
- 4 屋外に設ける避難階段の出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる通路の幅員を、1.4mとした。

〔問 43〕 マンションの飲料水用の受水槽に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 受水槽には、給水管への逆流が生じないように、吐水口空間を設けた。
- 2 受水槽を屋内に設置する場合に、受水槽の天井、底及び周壁と建築物との間に、保守点検ができるように、全ての躯体面^{くたい}で60cmの空間を設けた。
- 3 受水槽内部の保守点検を行うためのマンホールは、ほこりその他衛生上有害なものが入らないように、受水槽の天井面より10cm以上立ち上げて設置した。
- 4 受水槽内へ排水が逆流しないように、受水槽の下部に設置する水抜き管と排水管との間に垂直距離で15cm以上の排水口空間を設けた。

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

- 1 特殊継手排水システムは、排水立て管と通気立て管を接続することにより、管内の圧力を緩和する機能があるので、専有部分からの汚水系統や雑排水系統の排水を集約できる。
- 2 洗面台の洗面器にためた水を一気に流すと、接続された排水管を排水が満流状態で流れることにより、トラップ部の封水が流出してしまうことがある。
- 3 敷地内で雨水排水管と汚水排水横主管を接続する場合に、臭気が雨水系統へ逆流しないようにトラップを設けた。
- 4 台所に設置する食器洗い乾燥機の排水管に、高温の排水に耐えられるように耐熱性硬質（ポリ）塩化ビニル管を用いた。

〔問 45〕 マンションの設備に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 居室では、シックハウス対策として、換気回数2回／h以上の機械換気設備の設置が必要である。
- 2 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注入し、圧縮空気を放出してその衝撃で付着物を除去する。
- 3 専有部分に設置するさや管ヘッダー方式による給水・給湯システムには、耐食性、耐熱性、可とう性に優れた水道用架橋ポリエチレン管、水道用ポリブテン管等を使用する。
- 4 新設する乗用エレベーターに設置する地震時等管制運転装置には、予備電源を設ける。

〔問 46〕 「マンションの管理の適正化に関する指針」（最終改正平成28年3月14日国土交通省告示第490号）において定められている「マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項」に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 管理組合は、専有部分と共用部分の範囲及び管理費用を明確にすることにより、トラブルの未然防止を図ることが重要であり、併せて、これに対する区分所有者等の負担も明確に定めておくことが望ましい。
- イ 管理組合の管理者等は、管理組合の経理に必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等からの請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。
- ウ 建築後相当の年数を経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。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。
- エ 管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 47〕 マンション管理業者に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 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、国土交通省令で定めるところにより、帳簿を作成し、これを保存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、国土交通省令で定めるところにより、区分所有者等全員に対し、説明会を開催しなければならない。
- 3 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。
- 4 管理業務主任者は、重要事項について説明をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。

〔問 48〕 次の記述のうち、「マンション管理適正化推進センター」が行う業務として、マンション管理適正化法第92条に規定されていないものはどれか。

- 1 マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- 2 マンションの管理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを管理組合の管理者等その他の関係者に対し提供すること。
- 3 マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し技術的な支援を行うこと。
- 4 マンションの管理に関する紛争の処理を行うこと。

〔問 49〕 マンション管理士に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理士でなくなった後においても、同様とする。
- イ マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。
- ウ マンション管理士試験に合格しても、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。この問いにおいて同じ。）の登録を受けなければ、マンション管理士の名称を使用することはできない。
- エ 国土交通大臣は、マンション管理士登録簿に、氏名、生年月日、事務所の所在地その他国土交通省令で定める事項を登載してマンション管理士の登録をする。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 50〕 管理業務主任者に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、既存の事務所がマンション管理適正化法第56条第1項の管理業務主任者の設置に関する規定に抵触するに至ったときは、3月以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置をとらなければならない。
- 2 管理業務主任者は、管理組合に管理事務に関する報告をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。
- 3 管理業務主任者は、その事務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、管理業務主任者証を提示しなければならない。
- 4 管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止された場合において、その管理業務主任者がその事務の禁止の処分に違反したときは、国土交通大臣は、その登録を取り消さなければならない。

マンション管理士試験

解答・解説編

注意

この解答解説は、T A Cが独自に作成したものです。実際の正解と異なる場合があります。あらかじめご了承ください。

〈マンション管理士解答&難易度〉

問 題 No.	項 目	正 解	難 易 度	問 題 No.	項 目	正 解	難 易 度
1	区分所有法（規約）	4	A	26	標準管理規約（給水管工事）	2	A
2	区分所有法（規約敷地）	2	A	27	標準管理規約（理事会の部会）	3	A
3	区分・民法（先取特権）	3	A	28	標準管理規約（理事の転出）	4	A
4	区分・民法・判例（区分所有権売渡請求権）	1	B	29	標準管理規約（理事会・総会決議）	2	B
5	区分所有法（一部共用部分）	2	B	30	標準管理規約（監事）	1	A
6	区分所有法（集会招集手続き）	3	A	31	標準管理規約・個人情報保護法	4	A
7	区分所有法（団地管理組合法人）	2	A	32	標準管理規約（団地型）	4	C
8	区分・民法等（滞納管理費等）	4	A	33	標準管理委託契約書	1	B
9	区分所有法（復旧・建替え）	4	A	34	仕訳	3	A
10	区分所有法（建替え承認決議）	1	A	35	管理組合の会計	2	A
11	被災区分所有法（区分所有者集会）	4	C	36	長期修繕計画作成ガイドライン	2	C
12	民法・借地借家法・判例	1	A	37	外壁の劣化現象	3	A
13	民法・判例（遺産分割と登記）	3	B	38	マンションの調査・診断	1	C
14	民法・判例（保証契約）	2	B	39	大規模修繕工事	3	B
15	民法・判例（他人物売買）	3	A	40	マンションの住棟形式	1	B
16	民法・判例（請負契約）	4	A	41	マンションの構造	4	B
17	民法・判例（利益相反行為）	1	B	42	マンション各部の計画	4	A
18	不動産登記法	3	B	43	マンションの給水設備	2	A
19	建替え等円滑化法（マンション建替組合）	2	B	44	マンションの排水設備	1	B
20	都市計画法（地域地区）	4	A	45	マンションの各種設備	1	A
21	建築基準法（総合）	1	C	46	管理適正化指針	4	B
22	水道法（貯水槽水道・簡易専用水道）	3	C	47	管理適正化法（管理業者の業務）	2	A
23	消防法（消防用設備等）	2	B	48	管理適正化法（管理適正化推進センター）	4	A
24	共同住宅の防犯指針	3	B	49	管理適正化法（管理士）	3	A
25	標準管理規約（専有部分の修繕等）	3	B	50	管理適正化法（管理業務主任者）	1	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》

令和元年度の第19回マンション管理士試験は、受験申込者数が13,961人、受験者数が12,021人（受験率86.1%）であり（令和元年11月25日現在）、受験者数は引き続きゆるやかな減少傾向にある。

問題全体の難易度は、昨年度と比べると、多少難しい問題が出題された印象を受ける。しかし、今年も、得点源となる素直で解答しやすいサービス問題が存在していた。問題形式では、組合せ問題が昨年より2問減り2問、個数問題が2問増え8問出題された。

（１）「民法・区分」の分野

「民法」については、事例形式の論点に対して、正確な知識（条文・判例）と事例読解力、現場で要求される思考力が要求される。今年も基本知識と応用知識が半々程度に配置された論点であった。「区分所有法」については、判断に迷う難問はなく、全体としては、昨年と同様、解答しやすかったと思われる。今年の特徴としては、3年連続で被災区分所有法が出題されたことと、組合せ問題が1問、個数問題が2問出題されたことである。

（２）「規約・会計」の分野

「標準管理規約（コメントを含む）」については、一昨年・昨年と続いて3問出題された個数問題が2問減り1問の出題であり、組合せ問題が1問出題された。団地型については、昨年に続き1問出題されたが、複合用途型については、出題されなかった。また、「標準管理委託契約書」については、今年も3年連続で出題された。「会計」については、近年、「仕訳」と「管理組合の会計知識」の2問が出題されていた。昨年は、「仕訳」が出題されず、「管理組合の会計知識」の1問だけであったが、再び一昨年までの傾向に戻った。問題形式では、個数問題が1問出題された。

（３）「維持保全」の分野

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

(4)「マンション管理適正化法・指針」の分野

管理適正化法・指針は、試験免除対象科目である。「管理適正化法」については、基本知識を問う論点为中心であり、このうち、昨年同様、個数問題が2問であった。また、「指針」についても、一部を除き、基本知識で正解できる論点だった。

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にくい問題形式が少なくなり、比較的素直な問題形式に様変わりしている。また、さまざまな法令を総合的に考えて解答させる複合問題の数はかなり減り、各法令を単独で判断させる傾向に変わって来ており、今年も、その傾向が継続している。

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

試験回数が19回目を迎えたこともあり、試験の範囲は、維持保全・設備系を除き、多くの問題において、ここ数年と同様、過去問題の論点が繰り返される傾向となっている。したがって、全分野を通し、びっくりするような論点は少なくなっている。

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

全体の平均点は、昨年度(38点合格/50点)より多少下がるのではないかとと思われる。

主な出題項目

おおまかに4つに分類すると、次のとおりとなる。

- | | |
|---------------|--|
| ①〔問1〕～〔問24〕⇒ | マンションの管理に関する法令・実務に関すること
「民法」「区分所有法」「被災区分所有法」「建替え等
円滑化法」「借地借家法」「不動産登記法」「民事執
行法」「都市計画法」「建築基準法」「水道法」「消防
法」「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に
配慮した共同住宅に係る設計指針について」 |
| ②〔問25〕～〔問35〕⇒ | 管理組合の運営の円滑化に関すること
「標準管理規約(単棟型)(団地型)」「個人情報保護
法」「標準管理委託契約書」「管理組合の会計(仕
訳)(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」 |
| ④〔問46〕～〔問50〕⇒ マンション管理適正化法に関すること
「管理適正化法・指針」 |

主な出題内容の分析

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

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

「マンション管理士試験」に合格するための秘訣

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

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

令和2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1問増え5問、「区分所有法（不動産登記法・民事執行法を含む）」との複合問題（判例含む）が昨年と同様3問、「借地借家法」との複合問題が1問出題された。「民法」は令和2年4月1日に改正施行となるが、それらの論点も出題の対象になっていた。

◎ 区分所有法

今年も、「区分所有法」の単独問題が一昨年からと同様の7問出題された。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、今年も一昨年からと同様の3問であった。また、「民法・不動産登記法・民事執行法」との複合問題が、前記のとおり1問出題された。

◎ 被災区分所有法

一昨年から3年連続で、単独問題が1問出題された。

◎ 建替え円滑化法

例年どおり、今年も、単独問題が1問出題された。

◎ 借地借家法

昨年同様、今年も、「民法」との複合問題が、前記のとおり1問出題された。

○ 宅地建物取引業法

近年の傾向どおり、出題されなかった。

○ 品確法

一昨年までは、肢の1つとして法令知識が出題されていたが、昨年は、法令そのものの知識ではなく、共用部分のバリアフリー設計にかかわる維持保全分野での出題となった。今年は、出題されなかった。

◎ 不動産登記法

一昨年から引き続き、実務知識を伴う難問の単独問題が1問出題された。また、「区分所有法・民法・民事執行法」との複合問題が、前記のとおり1問出題された。

◎ 標準管理規約

今年も、一昨年からと同様、単独問題が8問（単棟型7問、団地型1問）出題された。

◎ 標準管理委託契約書

近年では、平成22年～24年、26年～28年度の出題はなく、25年度は単独問題が1問出題されていた。一昨年から引き続き、単独問題が1問出題された。

◎ 会 計

昨年は「貸借対照表の知識」から1問出題され、「仕訳」の出題はなかった。今年は一昨年までの傾向に戻り、「仕訳」と「仕訳以外（収支予算案）」から各単独問題が2問出題された。

○ 財務（税務）

昨年は、3年ぶりに出題されたが、今年は、出題されなかった。

◎ 都市計画法

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

◎ 建築基準法（施行令を含む）

「防火規制等」に関する知識が、単独問題として1問出題された。特に、令和元年6月25日に改正施行されている論点も出題の対象になっていた。また、マンション各部の計画や各種設備から3肢出題された。

◎ 維持保全等

「水道法・飲料水用の受水槽」から2問、「消防法（消防用設備等）」から1問、一昨年から連続で「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について」から1問、「排水設備」から1問、「外壁に生じた劣化や不具合の現象・原因」から1問、「建物の調査・診断」から1問、「長期修繕計画（作成ガイドライン・コメント）」から1問、「マンションの大規模修繕工事（設計監理方式）」から1問、「マンションの住棟形式」から1問、昨年同様「マンションの構造」から1問、一昨年から連続で「マンションの各種設備（前記のとおり、建築基準法施行令1肢を含む）」から1問、「マンションの各部の計画（前記のとおり、建築基準法施行令2肢を含む）」から1問出題された。今年度も、マンション知識に関する幅広い分野から計13問出題された。「警備業法」「バリアフリー」からの出題はなかった。

◎ マンション管理適正化法・指針

今年は、「管理適正化法」の単独問題が4問と、「指針」の単独問題が1問出題された。「指針」の一部を除き、いずれも基本知識のみで構成されていたので、5点免除者との差は、それほど影響がなかったものと思われる。

〔問 1〕 正解 4

ア 認められない 「規約によって専有部分とすることは認められない」

数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならない（区分所有法4条1項）。したがって、これらを規約によって専有部分とすることはできない。

イ 認められる 区分所有権の目的とすることができる建物の部分及び附属の建物については、規約により共用部分とすることができる（「規約共用部分」4条2項前段）。したがって、これらを、規約によって共用部分とすることができる。

ウ 認められる 管理組合法人における理事の任期は2年とするのが原則であるが、規約で3年以内の期間を定めることができる（49条6項）。したがって、規約で理事の任期を3年と定めることができる。

エ 認められない 「規約によって議決権を3分の2とすることは認められない」

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のが原則であるが、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる（17条1項）。したがって、規約によって議決権を3分の2以上と定めることはできない。

以上より、効力が認められないものはア・エであり、正解は肢4となる。

〔問 2〕 正解 2

ア ○ 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、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる（「規約敷地」区分所有法5条1項）。

イ × 「区分所有法の定めるところによる」

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、区分所有法の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる（3条前段）。ここにいう敷地には、建物が所在する土地だけでなく規約敷地も含まれる。したがって、民法の定めるところとする本肢は誤っている。

- ウ ○ 建物が所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる（「みなし規約敷地」5条2項前段）。
- エ × 「改めて規約で定める必要はない」
建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる（「みなし規約敷地」5条2項後段）。したがって、規約を定めなければ建物の敷地とすることができないとする本肢は誤っている。

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 3〕 正解 3

- 1 × 「限られる」⇒「限られない」

区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する（区分所有法7条1項前段）。したがって、本肢は、区分所有法7条の先取特権の被担保債権について、「共用部分、建物の敷地又は共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権」に限定しているため、誤っている。

- 2 × 「対象となる」⇒「ならない」

区分所有法7条の先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなされる（7条2項）。共益費用とは、対象物を保存等するために支出した諸費用のことであり、これは、他の債権者のためにもなるものである。そのため、管理者が管理組合に対して有する報酬債権は、この先取特権によって担保されない。したがって、本肢は誤っている。

- 3 ○ 先取特権は、その目的物の売却、賃貸、滅失又は損傷によって債務者が受けるべき金銭その他の物に対しても、行使することができる（「物上代位」民法304条1項本文）。この規定は、区分所有法7条の先取特権にも適用される。

- 4 × 「全ての財産」⇒「区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む）及び建物に備え付けた動産」

区分所有法7条の先取特権は、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む）及び建物に備え付けた動産のみを対象とする（区分所有法7条1項前段）。したがって、債務者の全ての財産とする本肢は誤っている。

〔問 4〕 正解 1

- 1 × 「承継される」⇒「されない」

賃借権の譲渡があり賃借人が交代した場合、敷金に関する権利義務関係は、特段の事情のない限り、譲受人（新賃借人）に承継されない（判例）。敷金は、賃貸借関係において、旧賃借人自身が賃貸人に対して負う債務を担保するための金銭であり、他人である新賃借人の債務まで担保するものではない。したがって、承継されるとする本肢は誤っている。

- 2 ○ Cが売渡請求権を行使したことにより、Bの専有部分はCに移転するので、賃貸人の地位もBからCに移転する。しかしながら、賃料債権は、賃貸人に帰属する債権であり賃借人に対して行使すべき債権である。そのため、未払いの賃料債権は、債権譲渡がなされなければ、賃貸人（譲渡人）から第三者（譲受人）に移転することはない。
- 3 ○ 賃借権に対抗力がある場合、賃貸人の地位は、賃借物の所有権移転に伴い、新所有者に当然に移転する。その上で、新所有者が新賃貸人として、賃借人に対し賃料を請求するには、その賃借物について自己名義の所有権移転登記が必要である（判例）。賃料の二重払いの危険を避けるために、賃貸人の地位が移転したことの明確な基準として、登記が要求される。
- 4 ○ 敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる（区分所有法10条）。この請求権は形成権であり、相手方に対し、売り渡すべきことを請求することによって直ちに売買契約成立の効果が生じるため、相手方の承諾は不要である。

〔問 5〕 正解 2

- 1 ○ 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するもの又は区分所有者全員の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う（区分所有法16条）。そうすると、一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するものは、一部共用部分を共用する一部の区分所有者だけで行うことはできない。
- 2 × 「一部共用部分の管理でも区分所有者全員の利害に関係するものは、一部共用部分を共用する一部の区分所有者だけで行うことはできない」
一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の規約に定めがあるものを除いたとしても、区分所有者全員の利害に関係するものがある可能性は否定できない。したがって、本肢の場合、一部共用部分の管理について、一部共用部分を共用する一部の区分所有者だけで行うとは言い切れない。したがって、本肢は誤っている。
- 3 ○ すべての一部共用部分について、その管理のすべてを区分所有者全員で行う場合には、一部の区分所有者のみで管理すべき部分は存在しない。そうすると、一部の区分所有者のみで構成される区分所有者の団体も存在し得ないことになる。
- 4 ○ 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない（31条2項、30条2項）。

〔問 6〕 正解 3

- ア ○ 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（区分所有法34条2項本文）。
- イ ○ 区分所有者が、管理者に対し、集会の招集を請求した場合において、2週間以内にその請求の日から4週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかったときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる（34条4項）。

ウ × 「共有者の双方に」⇒「共有者の一人に」

専有部分が数人の共有に属する場合、集会の招集通知は、議決権を行使すべき者が定められていないときには、共有者の一人にすれば足りる（35条2項、40条）。したがって、共有者の双方に発しなければならないとする本肢は誤っている。

エ ○ 管理者がないときは、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、集会を招集することができる（34条5項本文）。

以上より、正しいものはア・イ・エの三つであり、正解は肢3となる。

〔問 7〕 正解 2

1 ○ 団地管理組合法人は、団地共用部分に係る損害保険契約に基づく保険金額並びに団地共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金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66条、47条6項）。

2 × 「禁止されることはない」⇒「禁止されることがある」

団地管理組合法人の理事は、規約又は集会の決議によって禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる（66条、49条の3）。この委任については、条文上、規約又は集会の決議によって「禁止されていないときに限り」することが認められるので、規約又は集会の決議によって禁止されることもある。したがって、本肢は誤っている。

3 ○ 団地管理組合法人の監事は、財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、集会に報告をし、この報告をするために必要があるときは、集会を招集することができる（66条、50条3項3号・4号）。

4 ○ 団地管理組合法人は、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によって解散することができる（66条、55条2項・1項3号）。

〔問 8〕 正解 4

- 1 ○ 賃借権の登記は、賃借人を登記権利者、賃貸人を登記義務者として申請する（不動産登記法60条）。そうすると、101号室の賃貸借契約の当事者であるB及びDが賃借権の登記をすればよく、抵当権者であるCの承諾は不要である。
- 2 ○ 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない（区分所有法6条1項）。この共同の利益に反する行為に該当するか否かは、行為の必要性の程度や他の区分所有者が被る不利益の態様・程度の諸事情を比較考量して決する（判例）。管理費等はマンションの維持・保全に不可欠な費用であり、その支払義務は区分所有者に課される最も基本的な義務である。そうすると、Bの管理費等の滞納が原因で、建物の修繕に重大な支障が生じるような状況に至っている場合は、他の区分所有者が被る不利益が大きいため、共同の利益に反する行為に該当する。
- 3 ○ 区分所有権の競売請求の目的は、配当により金銭を得ることではなく、区分所有者の共同生活維持のために義務違反者を排除することにある。そのため、競売手続の無剰余取消しは適用されず、最低売却価額とは無関係に競売を請求することができる（判例）。なお、滞納管理費等は、この競売手続により新たに区分所有者となった競落人（特定承継人）に対して支払いを請求すればよい。
- 4 × 「請求することができない」⇒「できる」
区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行使できる（8条、7条1項）。101号室を競売によって取得した買受人Eは特定承継人にあたるので、AはEに対して、滞納管理費等を請求することができる。

〔問 9〕 正解 4

- 1 ○ 小規模滅失の場合、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる（区分所有法61条1項本文）。ただし、復旧の工事に着手するまでに集会において復旧又は建替えの決議があったときは、滅失した共用部分の単独復旧をすることができない（同ただし書）。

- 2 ○ 大規模滅失における復旧決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない（61条6項）。
- 3 ○ 建替え決議においては、①新たに建築する建物（再建建物）の設計の概要、②建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額、③②に規定する費用の分担に関する事項、④再建建物の区分所有権の帰属に関する事項を定めなければならない（62条2項）。
- 4 × 「説明会を開催しなければならない」
建替え決議を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1ヵ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない（62条6項）。この説明会を不要とする例外規定は設けられていないので、区分所有者からの要請がなくても、説明会を開催しなければならない。

〔問 10〕 正解 1

- 1 × 「建物又は専有部分の床面積の割合」⇒「土地の持分の割合」
建替え承認決議は、団地管理組合の集会において議決権の4分の3以上の多数の賛成が必要である（区分所有法69条1項）。この決議における議決権は、各団地建物所有者の有する土地の持分の割合による（同2項）。したがって、建物又は専有部分の床面積の割合とする本肢は誤っている。
- 2 ○ 建替え承認決議の対象となる特定建物が専有部分のある建物である場合には、その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意が必要である。そして、当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれも賛成する旨の議決権の行使をしたものとみなされる（69条3項本文、1項1号）。
- 3 ○ 建替え承認決議に係る建替えが特定建物以外の「区分所有建物」の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議に係る集会において、その区分所有建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる（69条5項1号）。
- 4 ○ 建替え承認決議に係る建替えが特定建物以外の「建物」の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議に係る集会において、その建物の所有者が賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる（69条5項2号）。

〔問 11〕 正解 4

- 1 × 「災害前に」⇒「災害が発生した時以後に」

区分所有者集会の招集の通知は、区分所有者が政令で定める災害が発生した時以後に管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときは、その場所に宛ててすれば足りる（被災区分所有法8条2項前段）。したがって、区分所有者が災害前に届け出ていた場所に宛てて通知することはできない。

- 2 × 「知っていたときであっても」⇒「知ることができないときは」

区分所有者集会の招集の通知は、区分所有者集会を招集する者が区分所有者の所在を知ることができないときは、当該区分所有建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる（8条3項）。したがって、区分所有者の所在を知っていたときには、掲示による通知をすることができない。

- 3 × 「各4の3以上」⇒「各5分の4以上」

区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で、当該区分所有建物及びその敷地を売却する旨の決議（建物敷地売却決議）をすることができる（9条1項）。したがって、各4の3以上とする本肢は誤っている。

- 4 ○ 区分所有者集会は、区分所有法34条の規定による集会としての機能を有する（7条）。そのため、区分所有建物の滅失が建物価格の2分の1を超える大規模滅失の場合には、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の区分所有法に基づく措置を決議することも可能である（区分所有法61条5項参照）。

〔問 12〕 正解 1

- 1 × 「公正証書によって」⇒「公正証書による等書面によって」

定期建物賃貸借契約を締結する場合は、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができる（借地借家法38条1項）。当該契約の締結は、書面であればよく、必ずしも公正証書によってしなければならないわけではない。

- 2 ○ 書面によらない贈与は、各当事者が撤回することができる。ただし、履行の終わった部分については、この限りでない（民法550条）。したがって、贈与契約が書面によってなされていない場合でも、贈与契約に基づいて所有権移転登記がなされている以上、履行が終わっているといえ、AはCに対する贈与契約を撤回することはできない。

- 3 ○ 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転賃することができない（612条1項）。賃貸人の承諾は、必ずしも書面である必要はなく、口頭によるものであってもよい。
- 4 ○ 保証契約は、書面又は電磁的記録によってしなければ、その効力を生じない（446条2項・3項）。

〔問 13〕 正解 3

- 1 ○ Aの相続人であるBは、遺産分割によって被相続人であるAの遺産全てを相続している。遺産分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生じ（民法909条本文）、相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する（896条本文）。そのため、Bは、102号室の譲渡におけるAの売主としての地位も承継している。そうすると、Aから102号室を譲り受けたDとBは、102号室の譲渡において、当事者の関係にある。したがって、Dは、Bに対し、所有権移転登記なくして、102号室の所有権を主張できる。
- 2 ○ 肢1と同様、Bは、102号室の譲渡におけるAの売主としての地位も承継している。そうすると、102号室について、AからEに対する譲渡とBからFに対する譲渡は、二重譲渡類似の関係にある（177条）。したがって、Eは、Fに対し、所有権移転登記なくして、102号室の所有権を主張できない。
- 3 × 「主張できる」⇒「主張できない」
遺産分割は、相続開始時にさかのぼって効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない（909条ただし書）。その趣旨は、遺産分割前に相続人から権利を取得した第三者の保護にあるが、第三者がこの権利を主張するには対抗要件が必要である（判例）。Gは、CからCの法定相続分にあたる102号室の持分（2分の1）を譲り受けて、その所有権移転登記をしている。そのため、Gは、Cから譲り受けた102号室の持分（2分の1）を主張できる。したがって、Bは、Gに対し、102号室全部の所有権を主張できない。
- 4 ○ 遺産分割は、第三者に対する関係では、共同相続人が相続により一度取得した権利について、遺産分割時に他の共同相続人に譲り渡すのと実質的に異ならない。そうすると、102号室に関し、遺産分割によりCの法定相続分を取得したBと遺産分割後にCからCの法定相続分にあたる持分（2分の1）を譲り受けたHは、Cを起点とした二重譲渡類似の関係にある（177条、判例）。したがって、Bは、Hに対し、遺産分割に基づく所有権移転登記なくして、102号室に係るCの法定相続分の権利の取得を対抗できない。

〔問 14〕 正解 2

1 × 「保証債務を負わない」⇒「負う」

期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れない（判例）。したがって、更新後の賃料債務については保証債務を負わないとする本肢は誤っている。

2 ○ 保証人は、主たる債務者がその債務を履行しないときに、その履行をする責任を負う（民法446条1項）。そして、保証債務は、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たるすべてのものを包含する（447条1項）。また、契約当事者の保証人は、特に反対の意思表示のないかぎり、債務不履行により契約が解除された場合における原状回復義務についても責任を負う（判例）。

3 × 「請求することができる」⇒「できない」

連帯保証人には、催告の抗弁権・検索の抗弁権は認められていない（454条、452条、453条）。したがって、CはAに対し、まずBに対して履行の催告をするように請求できるとする本肢は誤っている。

4 × 「保証債務を免れない」⇒「免れる」

保証債務は、主たる債務に対して付従性を有する（448条参照）。そのため、主たる債務であるBの賃料債務が時効により消滅すると、Cの保証債務も消滅する。したがって、Cは保証債務を免れないとする本肢は誤っている。

〔問 15〕 正解 3

1 × 「本件契約はA B間で締結した時点から成立する」

売買契約は当事者の意思表示の合致によって成立する（民法555条）。そのため、他人物売買であっても、契約は締結した時点から有効に成立している。したがって、AがCから401号室の所有権を取得した時に、条件が成就して成立するという本肢は誤っている。

2 × 「解除することはできない」⇒「できる」

他人物売買の場合において、売主がその売却した権利を取得して買主に移転することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる（561条1項前段）。この解除については、他人物売買であることにつき買主の善意・悪意は問わない。したがって、Bは、401号室の所有権がAに属しないことを知っていたとしても、本件契約を解除することができる。

3 ○ 売主が契約時に、売却した権利が自己に属しないことを知らなかった場合において、その権利を取得して買主に移転することができないときには、売主は、損害を賠償して、契約の解除をすることができる（562条1項）。

4 × 「履行義務を拒むことができない」⇒「拒むことができる」

権利者は、相続によって売主の義務ないし地位を承継しても、相続前と同様その権利の移転につき諾否の自由を保有し、信義則に反すると認められるような特別の事情のないかぎり、売買契約上の売主としての履行義務を拒否することができる（判例）。権利者は、相続人として承継した売主の履行義務を直ちに履行することができるが、他面では、権利者としてその権利の移転について諾否の自由を保有しており、それが相続による売主の義務の承継という偶然の事由によって左右されるべき理由はない。したがって、本肢は誤っている。

〔問 16〕 正解 4

1 × 「工事に着手するのと同時に」⇒「工事が完成した後に」

本肢の工事は305号室のキッチン設備のリニューアルであり、工事の完成後に引渡しを要しない。この場合、報酬は、工事が完成した後に支払うことになる（民法633条ただし書、624条1項）。したがって、工事に着手するのと同時に支払わなければならないとする本肢は誤っている。

2 × 「Bは…Aに生じた損害を賠償して…」⇒「Aは…Bに生じた損害を賠償して…」

請負人が仕事を完成しない間に、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のは、注文者である（641条）。したがって、Bが解除できるとする本肢は誤っている。

3 × 「解除することができない」⇒「できる」

注文者が破産手続開始の決定を受けたときは、請負人又は破産管財人は、契約の解除をすることができる（642条1項前段）。したがって、解除できないとする本肢は誤っている。

- 4 ○ 仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる（634条1項本文）。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない（同ただし書）。

〔問 17〕 正解 1

本問は、親権者の利益相反行為を問うものである。利益相反行為とは、子にとっては不利益となるが、親権を行う父又は母にとっては利益となる行為をいう。この利益相反行為については、親権者は、その子のために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない（民法826条）。そこで、親権者の行為が利益相反行為にあたるか否かが問題となるが、判例は、取引の安全に配慮して、行為の外形から客観的に利益が相反しているか否かによって判断し、親権者の主観的意図やその効果を具体的に判断すべきではないとしている（外形標準説）。

- 1 ○ 親権者Bは、自己が負う債務の担保として、子Cを代理して、Cの持分にも抵当権を設定しようとしている。この場合、Bが債務を弁済しないと抵当権が実行され、Cは持分を失うという不利益を受ける。したがって、利益相反行為にあたるため、特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。

- 2 × 「請求しなければならない」⇒「請求する必要はない」

親権者Bは、子Cに区分所有権全部を所有させるため、自己の持分を無償で譲渡しようとしている。この場合、Bは持分を失うという不利益を受けるが、Cは持分を得るという利益を受ける。したがって、利益相反行為にあたらないため、特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求する必要はない。

- 3 × 「請求しなければならない」⇒「請求する必要はない」

親権者Bは、子Cと共同相続した201号室の区分所有権全部を売却するため、子Cを代理して、Cの持分も売却しようとしている。この場合、BCは、ともに売却代金を得る一方、それぞれの持分を失うという関係にあり、BCの利益は相反しない。したがって、利益相反行為にあたらないため、特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求する必要はない。

4 × 「請求しなければならない」⇒「請求する必要はない」

親権者Bは、201号室に係る固定資産税等の公租公課について、子Cを代理して、支払おうとしている。この場合、Cは金銭の支払という不利益を受けるが、公租公課の支払は義務であり、この支払によってBが利益を受けることはない。したがって、利益相反行為にあたらないため、特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求する必要はない。

〔問 18〕 正解 3

1 × 「効力を有しない」⇒「有する」

敷地権付き区分建物についての所有権又は担保権に係る権利に関する登記は、敷地権である旨の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力を有するのが原則であるが、敷地権付き区分建物についての所有権又は担保権に係る権利に関する登記であって、区分建物に関する敷地権の登記をする前に登記されたものについては効力を有しない（不動産登記法73条1項1号）。ただし、担保権に係る権利に関する登記にあつては、当該登記の目的等（登記の目的、申請の受付の年月日及び受付番号並びに登記原因及びその日付をいう）が当該敷地権となった土地の権利についてされた担保権に係る権利に関する登記の目的等と同一であるものは除かれるので、効力を有することとなる（同かつこ書き）。

2 × 「効力を有する」⇒「有しない」

肢1参照。敷地権付き区分建物についての所有権に係る仮登記であつて、区分建物に関する敷地権の登記をした後に登記されたものであり、かつ、その登記原因が当該建物の当該敷地権が生ずる前に生じたものについても、例外として、敷地権である旨の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力を有しない（73条1項2号）。

3 ○ 敷地権付き区分建物には、当該建物のみを目的とする担保権に係る権利に関する登記をすることができない。ただし、当該建物のみを目的とする質権若しくは抵当権に係る権利に関する登記であつて、当該建物の敷地権が生ずる前にその登記原因が生じたものは、この限りでない（73条3項）。したがって、登記原因が当該建物の敷地権が生じる前に生じたものであるときは、当該建物のみを目的とした質権又は抵当権の設定登記をすることができる。

4 × 「仮登記をすることができる」⇒「仮登記をすることはできない」

敷地権付き区分建物の敷地について、当該土地が敷地権の目的となった後に、敷地権についてする仮登記は、当該土地が敷地権の目的となる前にその登記原因が生じたものであれば、することができる（73条2項ただし書）。しかし、敷地権の目的となった後に登記原因が生じたものである場合には、仮登記をすることはできない。

〔問 19〕 正解 2

- 1 ○ 理事及び監事は、組合員のうちから総会で選挙する。ただし、特別の事情があるときは、組合員以外の者のうちから総会で選任することができる（マンション建替え等円滑化法21条1項）。
- 2 × 「組合の解散は組合員の議決権及び持分割合の各4分の3以上」
権利変換計画及びその変更については、組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上で決する（30条3項、27条7号）。しかし、組合の解散については、組合員の議決権及び持分割合の各4分の3以上で決する（30条1項、27条9号）。したがって、本肢は誤っている。
- 3 ○ 組合は、権利変換計画の認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得なければならない（57条2項本文）。
- 4 ○ 組合は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む）を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる（80条1項）。そして、この明渡しの期限は、明渡しの請求をした日の翌日から起算して30日を経過した後の日でなければならない（同2項）。

〔問 20〕 正解 4

- 1 ○ 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする（都市計画法13条1項7号）。

- 2 ○ 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする（9条20項）。
- 3 ○ 高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域でこれらの地域に関する都市計画において建築物の容積率が10分の40又は10分の50と定められたものの内において、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める地区とする（9条17項）。したがって、第一種中高層住居専用地域には、高層住居誘導地域を定めることはできない。
- 4 × 「定めることができない」⇒「定めることができる」
準都市計画区域については、都市計画に、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観法の規定による景観地区、風致地区等を定めることができる（8条2項）。

〔問 21〕 正解 1

- 1 × 「有効に区画し…1,000㎡以内としなければならない」⇒「区画をする必要はない」
延べ面積が1,000㎡を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならない。ただし、耐火建築物又は準耐火建築物については、このような区画をする必要はない（建築基準法26条1号）。
- 2 ○ 3階以上の階に共同住宅の用途に供されているものがある場合においては、その部分とその他の部分とを1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした床若しくは壁又は特定防火設備で区画しなければならない（27条1項、施行令112条17項）。
- 3 ○ 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、その全部について防火地域の規定が適用される。ただし、建築物が防火地域外において防火壁で区画されている場合、その防火壁外の部分については、準防火地域内の規定が適用される（建築基準法65条2項）。

- 4 ○ 一定の特殊建築物で延べ面積が500㎡を超えるもの、階数が3以上で延べ面積が500㎡を超える建築物には、排煙設備を設けなければならないが、階段の部分、昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む）その他これらに類する建築物の部分には設置が不要である（施行令126条の2第1項3号）。

〔問 22〕 正解 3

- 1 ○ 水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であって、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は、水槽の有効容量を問わず貯水槽水道に該当する（水道法14条2項5号）。
- 2 ○ 貯水槽水道が設置される場合においては、貯水槽水道に関し、水道事業者及び当該貯水槽水道の設置者の責任に関する事項が、供給規程に適正かつ明確に定められている必要がある（14条2項5号）。そして、水道事業者の責任に関する事項として、必要に応じて、貯水槽水道の設置者に対する指導、助言及び勧告を定めるものとされている（施行規則12条の4第1号イ）。したがって、水道事業者は、供給規程に基づき、貯水槽水道の設置者に対する指導、助言及び勧告をすることができる。
- 3 × 「知事の登録を受けた者」⇒「地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者」
簡易専用水道の設置者は、当該簡易専用水道の管理について、厚生労働省令の定めるところにより、定期に、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を受けなければならない（水道法34条の2第2項）。
- 4 ○ 知事は、簡易専用水道の管理の適正を確保するために必要があると認めるときは、簡易専用水道の設置者から簡易専用水道の管理について必要な報告を徴し、又は当該職員をして簡易専用水道の用に供する施設の在る場所若しくは設置者の事務所に立ち入らせ、その施設、水質若しくは必要な帳簿書類を検査させることができる（39条3項）。

〔問 23〕 正解 2

- 1 ○ 共同住宅で、150㎡以上のものは、消火器具（消火器又は簡易消火用具）を、階ごとに、共同住宅の各部分から、一の消火器具に至る歩行距離が20m以下となるように配置しなければならない（消防法施行規則6条6項）。

2 × 「全ての階」⇒「11階以上の階、地階、無窓階」

誘導灯は、火災時に建物内の人員を避難させるため、非常口や避難通路を示す設備で、共同住宅では、11階以上の階、地階、無窓階に設置が必要となる（施行令26条1項1号）。したがって、全ての階に誘導灯を設置する必要はない。

3 ○ 共同住宅においては、その11階以上の階（総務省令で定める部分を除く）にスプリンクラー設備を設置しなければならない（12条1項12号）。

4 ○ 高さ31mを超える高層建築物においては、階数にかかわらず全ての住戸で使用されるカーテンについて、政令で定める基準以上の防災性能を有するものでなければならない（消防法8条の3第1項）。

〔問 24〕 正解 3

ア 適切

インターホンは、管理人室を設置する場合にあっては、住戸内と管理人室との間で通話が可能な機能等を有するものとするのが望ましい（防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針4-3（2）ア）。

イ 適切

エレベーターのかご内には、防犯カメラ等の設備を設置することが望ましい（4-2（5）ア）。

ウ 不適切 「見通されないように」⇒「見通しを確保したものとする」

接地階の住戸のバルコニーの外側等の住戸周りは、住戸のプライバシーの確保に配慮しつつ、周囲からの見通しを確保したものとするのが望ましい（4-3（4）ウ）。

エ 適切

居住者の意向による改修は、所有形態、管理体制等による制約条件を整理するとともに、計画修繕等に併せて改修すべきものと緊急に改修すべきものとに分けて検討する（4-1（1）エ）。

したがって、適切なものはア・イ・エの三つであり、正解は肢3となる。

〔問 25〕 正解 3

1 適切

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない（標準管理規約17条1項）。影響を与えるおそれがなければ、当該承認は不要である。

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

2 適切

肢1参照。本肢の間取りの変更は、「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある」ものにあたる（17条関係コメント②）。また、区分所有者は、届出の際に、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない（同2項）。

3 不適切 「理事長に…届け出る」⇒「理事長に…申請し、書面による承認を受けなければならない」

肢1参照。主要構造部にエアコンを取り付けることは、「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある」ものにあたるので、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない（17条関係コメント②）。したがって、単なる理事長への届出では足りない。

4 適切

肢1参照。専有部分の床をフローリング仕様に変更しようとすることは、「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある」ものにあたるので、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない（17条関係コメント②）。また、承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である（同関係コメント⑥）。

〔問 26〕 正解 2

- 1 不適切 「規約をその旨変更した上で」⇒「規約の変更は不要」

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、管理組合がこれを行うことができる（標準管理規約21条2項）。つまり、規約を変更しなくても行うことができる。

- 2 適切

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⑧）。

- 3 不適切 「組会員総数及び議決権総数の各4分の3以上」⇒「出席組合員の議決権の過半数」

修繕積立金を取り崩すには、総会で出席組合員の議決権の過半数の決議が必要となる（47条2項、48条6号、28条1項）。

- 4 不適切 「組会員総数及び議決権総数の各4分の3以上」⇒「出席組合員の議決権の過半数」

給水管更生・更新工事は普通決議（出席組合員の議決権の過半数の決議）で実施可能と考えられる（47条関係コメント⑤オ）。

〔問 27〕 正解 3

- 1 適切

200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員の体制を検討する必要がある（標準管理規約35条関係コメント③）。

- 2 適切

部会を設ける場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長による幹部会を設けることも有効である（35条関係コメント③）。

- 3 不適切 「理事会決議に代えることができます」⇒「理事会決議に代えることはできません」

理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある（35条関係コメント③）。

4 適 切

部会を設ける場合、副理事長が各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい（35条関係コメント③）。

〔問 28〕 正解 4

- 1 不適切 「仮の理事長を選任して」⇒「直接理事会で、理事長を選任できる」
理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する（標準管理規約35条3項）。したがって、本肢のような場合、直接理事会で、理事長の選任をすることができる。
- 2 不適切 「外部に転出した理事はその地位を失う」
本問の管理組合は、役員資格について、区分所有者であることを要件としている。したがって、外部に転出した理事は、後任の理事が就任するまでの間、引き続き理事として理事会に参加し、議決権を行使することはできない（36条3項・4項参照）。
- 3 不適切 「補欠として就任した時点からの2年間」⇒「前任者の残任期間」
補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする（36条2項）。

4 適 切

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

〔問 29〕 正解 2

- 1 不適切 「理事総数の4分の3以上」⇒「出席理事の過半数」
理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する（標準管理規約53条1項）。
- 2 適 切
総会においては、あらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる（47条10項、43条1項）。したがって、本肢のような場合でも、総会で緊急の工事の実施等を決議することはできない。なお、理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる（21条6項）。

3 不適切 「総戸数の過半数」⇒「議決権行使の書面を提出した者の過半数」

規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる（50条1項）。規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する（同3項）。したがって、普通決議事項の議案は、議決権行使の書面を提出した者の過半数の賛成により可決することができる（47条2項）。

4 不適切 「1ヵ月」⇒「2ヵ月」

理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヵ月以内に招集しなければならない（42条3項）。

〔問 30〕 正解 1

ア 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（標準管理規約41条4項）。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（同5項）。

イ 適切

監事は、理事が不正な行為をしている等の事実がある場合に、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（41条5項・6項）。そして、この請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる（同7項）。

ウ 不適切 「無効」⇒「有効」

監事は、理事会への出席義務があるが、監事が出席しなかったことは、理事会における決議等の有効性には影響しない（41条4項、同関係コメント②）。

エ 不適切 「監事は…勧告等を行うことができる」⇒「行うことができない」

区分所有者等が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる（67条1項）。しかし、理事長が解任され、後任の理事長が選任されていない間であっても、監事が当該勧告等を行うことができる旨の規定はない。

したがって、適切なものは、ア・イであり、正解は肢1となる。

〔問 31〕 正解 4

1 不適切 「拒否することができる」⇒「拒否することができない」

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により管理組合に届け出なければならない（標準管理規約31条）。また、管理組合において、組合員が誰であるかは運営上把握すべきものであり、理事長が組合員名簿を作成し保管することとなっている（64条1項）。したがって、新たに区分所有権を取得して組合員となった区分所有者は、その氏名を管理組合に届け出ることを拒否することはできない。

2 不適切 「提供することはできない」⇒「できる」

個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない（個人情報保護法23条1項）。

① 法令に基づく場合

② 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき

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

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

本肢は、上記例外の②に該当する（23条1項2号）。したがって、高齢者等の災害弱者に係る情報は、災害時等の「人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合」であり、あらかじめ本人の同意を得ていないときでも、地域の防災関係組織等に提供することができる。

3 不適切 「提供することはできない」⇒「できる」

肢2参照。個人情報取扱事業者は、一定の場合、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならないが、個人情報取扱事業者が利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は一部を委託することに伴って当該個人データを提供する場合には、この限りでない（23条5項1号）。したがって、個人情報取扱事業者である管理組合が、あらかじめ組合員名簿の情報を提供することの同意を得ていない区分所有者の氏名について、管理会社に提供することはできる。

4 適切

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない（標準管理規約64条1項）。ここにいう利害関係人とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはならない（64条関係コメント①、49条関係コメント①）。

〔問 32〕 正解 4

1 不適切 「棟総会での決議が必要」⇒「団地総会の決議が必要」

集会所を大規模に増改築することは、「土地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律25条2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く）」にあたり、団地総会において、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決しなければならない（標準管理規約団地型49条3項2号）。

2 不適切 「団地総会の決議が必要」⇒「棟総会の決議が必要」

標準管理規約（団地型）によると、次の①～⑥に掲げる事項については、**棟総会の決議を経なければならない**（72条1号～6号）。

- ① 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
 - ② 区分所有法57条2項、58条1項、59条1項又は60条1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
 - ③ 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
 - ④ 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し
 - ⑤ 区分所有法62条1項の場合の建替え及び円滑化法108条1項の場合のマンション敷地売却
 - ⑥ 区分所有法69条7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと
- 本肢は、上記④に該当し、**棟総会の決議が必要**である（同4号）。

3 不適切 「棟総会の決議が必要」⇒「団地総会の決議が必要」

B棟の階段室部分を改造し、エレベーターを新たに設置することは、「**棟の共用部分の変更**」にあたり、**団地総会の決議が必要**である（50条6号、29条1項3号）。

4 適切

計画的な修繕工事等の特別の管理の実施並びにそれに対応するための**団地修繕積立金**又は各棟の修繕積立金の取崩しには、**団地総会の決議が必要**である（50条6号、29条1項1号）。

〔問 33〕 正解 1

ア 適切

管理組合及び管理会社は、その相手方に対し、少なくとも3カ月前に書面で**解約の申入れ**を行うことにより、管理委託契約を終了させることができる（標準管理委託契約書19条）。

イ 適切

管理会社は、管理組合に対し、反社会的勢力に自己の名義を利用させ管理委託契約を締結するものではないことを確約し、管理委託契約の有効期間内に、当該確約に反し契約をしたことが判明したときには、管理組合は、何らの催告を要せずして、管理委託契約を解除することができる（24条1項3号・2項2号）。

ウ 適切

管理会社は、管理事務を行うため必要があるときは、管理組合の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、管理組合に代わって、次の行為の中止を求めることができる（11条1項1～6号）。

- ① 法令、管理規約又は使用細則に違反する行為
- ② 建物の保存に有害な行為
- ③ 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
- ④ 管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為
- ⑤ 組合員の共同の利益に反する行為
- ⑥ ①～⑤のほか、共同生活の秩序を乱す行為

エ 不適切 「事務管理業務は一部のみ第三者に再委託することができる」

管理会社は、「事務管理業務の管理事務」の一部又は「管理員業務、清掃業務、建物・設備管理業務の管理事務」の全部若しくは一部を第三者に再委託することができる（4条1項）。

したがって、適切でないものは、エの一つであり、正解は肢1となる。

〔問 34〕 正解 3

1 不適切

(1) 平成29年10月から平成31年2月までの各月の処理

発生主義の原則により、各月の管理費収入については、次の処理が行われている。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未 収 金	20,000	管理費収入	20,000

そして、平成31年3月時点での未収金の総額は、2万円×17ヵ月（平成29年10月～平成31年2月）＝34万円である。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未 収 金	340,000	管理費収入	340,000

(2) 平成31年3月の処理

① 未収金の受取り

上記(1)の処理によって計上されていた未収金34万円の受取りとして、次の処理を行う。まず、管理組合に入金された34万円について、借方に現金預金34万円を計上する。次に、貸方に17ヵ月分の未収金34万円を計上する。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現金預金	340,000	未 収 金	340,000

② 管理費の受取り

平成31年3月分の管理費の受取りとして、次の処理を行う。まず、管理組合に入金された2万円について、借方に現金預金2万円を計上する。次に、貸方に3月分の管理費収入2万円を計上する。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現金預金	20,000	管理費収入	20,000

③ 前受金の受取り

平成31年4月分の管理費は、発生主義の原則により翌期の収入となるため、管理費収入とはせず、前受金として次の処理を行う。まず、管理組合に入金された2万円について、借方に現金預金2万円を計上する。次に、貸方に前受金2万円を計上する。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現金預金	20,000	前受金	20,000

以上の①～③をまとめると、次のような仕訳をすることになる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現金預金	380,000	未収金	340,000
		管理費収入	20,000
		前受金	20,000

したがって、不適切である。

2 不適切

① 損害保険料5万円については、未払金として、次の仕訳がされていた。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
保険料	50,000	未払金	50,000

② その後、損害保険料5万円については、平成31年3月に支払がされたので、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未払金	50,000	現金預金	50,000

以上の①②をまとめると、次のような仕訳をすることになる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
保険料	50,000	現金預金	50,000

したがって、不適切である。

3 適切

- ① 平成29年度において、修繕工事の着手金60万円は、前払金として計上されていたので、次の仕訳がなされた。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
前 払 金	600,000	現 金 預 金	600,000

- ② その後、平成30年6月に、本件修繕工事が完了し、工事費の残額140万円を支払ったので、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修 繕 費	1,400,000	現 金 預 金	1,400,000

- ③ そして、平成30年6月に、本件修繕工事は完了したことから、①の前払金を取り崩すため、次の仕訳を行う。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修 繕 費	600,000	前 払 金	600,000

以上の②③をまとめると、次のような仕訳をすることになる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修 繕 費	2,000,000	現 金 預 金	1,400,000
		前 払 金	600,000

したがって、適切である。

4 不適切

- ① 平成31年3月に、入金された3月分管理費2万円と3月分駐車場使用料1万円の合計3万円について、誤って管理費として計上していたので、次の仕訳がなされた。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現 金 預 金	30,000	管理費収入	30,000

- ② 誤って管理費として計上していた3万円には、3月分駐車場使用料1万円が含まれている。そこで、管理費収入3万円のうち1万円を取り崩すため、逆仕訳として借方に管理費収入1万円を計上する必要がある。その貸方には駐車場使用料1万円を計上する。入金された現金預金3万円については誤っていないので仕訳の必要はない。したがって、必要な仕訳は次の仕訳となる。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
管理費収入	10,000	駐車場使用料収入	10,000

したがって、不適切である。

〔問 35〕 正解 2

- ア 不適切 「未収金を管理費に上乗せして計上することはできない」

発生主義の原則によると、平成29年度の管理費のうち、未収金として計上した分については、収入の増加は発生しない。したがって、その未収金相当額は、平成30年度の収支予算案の管理費に上乗せして計上することはできない。

- イ 適切

専門的知識を有する者の活用に要する費用は、通常管理に要する費用として管理費から充当する（標準管理規約27条9号）。

- ウ 適切

理事長は、管理組合の会計年度開始後、通常総会における収支予算案の承認を得るまでの間に、総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、通常総会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することができる（58条3項2号、54条1項6号）。したがって、本肢のような大規模修繕工事の残額の支出を行うことはできる。

- エ 不適切 「修繕積立金に繰入れ」⇒「管理費に充当」

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当する（61条1項）。したがって、修繕積立金会計に繰入れすることはできない。

したがって、適切なものは、イ・ウの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 36〕 正解 2

ア 不適切 「修繕工事实施時点の一般的住宅水準」⇒「新築時と同等水準」

推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする（長期修繕計画作成ガイドライン2章1節2二①）。

イ 適切

修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式（均等積立方式）を基本とする（3章2節1）。

ウ 不適切 「経常的な補修工事を適切に盛り込む」⇒「経常的な補修工事は除かれている」

推定修繕工事とは、長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事（補修工事（経常的に行う補修工事を除く）を含む）及び改修工事をいう（1章413号）。

エ 適切

長期修繕計画の推定修繕工事は、設定した内容や時期はおおよその目安であり、費用も概算である。したがって、計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する（2章1節2二）。

したがって、適切でないものはア・ウの二つであり、正解は肢2となる。

〔問 37〕 正解 3

1 適切

ポップアウトとは、コンクリート内部の部分的な膨張圧により、コンクリート表面の小部分が円錐型のくぼみ状に破壊された状態をいい、凍害やアルカリ骨材反応等が原因で生じる。

2 適切

錆汚れは、コンクリートの中性化等により腐食した鉄筋の錆がひび割れ部から流出して、仕上げ材やコンクリートの表面に付着している状態をいう。

3 不適切

エフロレッセンスとは、白華現象ともいい、コンクリートの表面に出た白い結晶化した物質で、セメント中の石灰等が水に溶けて表面に浸み出し、空気中の炭酸ガスと化合してできた表面劣化現象をいう。

4 適切

コールドジョイントとは、コンクリートの打継ぎ時間の間隔を過ぎて打設した場合に、前に打ち込まれたコンクリートの上に後から重ねて打ち込まれたコンクリートが一体化しない状態となって、打ち継いだ部分に不連続な面が生じることをいう。この面のコンクリートは脆弱であり、ひび割れの原因となる。

〔問 38〕 正解 1

1 適切

仕上げ塗材の付着の強さを調べるプルオフ法は、金属面への塗装及びコンクリート面への塗装のいずれにも用いることができる。

2 不適切 「赤外線を照射して」⇒「建物から放射されている赤外線を測定する」

外壁タイルの浮きの調査に用いられる赤外線調査は、建物の外壁タイル等から放射されている赤外線を赤外線カメラで感知し、赤外線画像として処理するものである。赤外線を照射するのではない。

3 不適切 「使用状態での劣化度を測定」⇒「サンプルを採取して行う」

アスファルトルーフィングの劣化度を測定する方法に針入度試験があるが、使用状態での劣化度を測定するのではなく、サンプルを採取して、所定の試験条件の下で試験室等で測定する。

4 不適切 「手持ち型のpH測定器を用いることができる」⇒「用いることはできない」

コンクリートの中性化の程度を調べるには、コンクリートの一部をコア抜きし、それにフェノールフタレイン溶液を噴霧して調べる方法等があるが、手持ち型のpH測定器は用いることはできない。

〔問 39〕 正解 3

1 適切

工事監理者は、工事工程計画、仮設計画、品質管理計画等を内容とする施工実施計画を施工者（施工会社）から提出させ、それについて管理組合の要望を取り入れながら細部にわたって検討し、管理組合の確認を得た上で承認し、施工会社に適切に伝える業務を行う。

2 適切

大規模修繕工事着工の半月から1ヵ月前までの段階で、居住者に対する工事説明会を開催する。主催は管理組合であるが、工事監理者と施工会社が主体となて行う。

3 不適切 「工事監理者には、保険法人と住宅瑕疵担保責任保険契約を締結する義務はない」

建設業者は、住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅について、当該発注者に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結しなければならない（住宅瑕疵担保履行法3条1項、2項）。また、宅地建物取引業者は、自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結しなければならない（11条1項・2項）。しかし、工事監理者にこのような義務はない。

4 適切

工事完了時に竣工検査を実施するが、これには施工者検査、工事監理者検査、管理組合検査があり、手順としては、この順番で検査を行う。

〔問 40〕 正解 1

1 不適切 「住棟中央部に吹き抜け」⇒「住棟中央部に共用廊下等を設置」

センターコア型は、住棟中央部に共用廊下や階段室、エレベーターホール等が設置された型式である。

2 適切

中廊下型は、共用廊下の両側に住戸を設ける型式であり、住棟を東西軸にしてしまうと北側のみに面する住戸ができてしまうため、住棟を南北軸に配置することが多い。

3 適切

タウンハウス型は、低層の集合住宅で、上下に他の住戸が重ならない棟割長屋型式となっており、一戸建住宅の独立性と集合化することによる経済性を有する。

4 適切

階段室型は、階段室から直接各住戸に入る型式で、廊下型に比べると独立性が高い。また、その階段室にエレベーターが設置されるものもある。

〔問 41〕 正解 4

1 適切

鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄骨の骨組みの周囲に鉄筋を配し、コンクリートを打ち込んだものである。

2 適切

建築物の地上部分に作用する地震力を計算する際に使われる地震層せん断力係数は、上階が1階部分の何倍揺れるかを示したもので、上階ほど大きくなり、最上階が最大となる。

3 適切

既存建物の耐震改修において、免震装置を柱の途中に設置する柱頭免震工法等がある。

4 不適切 「家具等の重量は積載荷重である」

固定荷重とは、構造物における骨組みや間仕切り壁などの自重、並びにそれに付随する仕上材料、設備関係の自重を合計した荷重をいい、家具等の重量は積載荷重である。

〔問 42〕 正解 4

1 適切

車椅子使用者用駐車施設は、その幅を、350cm (3.5m) 以上としなければならない (バリアフリー法施行令17条2項)。

2 適切

傾斜路の勾配は、原則として12分の1を超えないものとしなければならない。ただし、高さが16cm以下のものにあつては、8分の1を超えないものとすればよい (18条2項7号ニ (2))。

3 適切

共同住宅では、住戸の床面積の合計が100㎡を超える階について、廊下の両側に居室のある場合は、廊下の幅が1.6m以上必要である (建築基準法施行令119条)。

4 不適切 「1.4m」⇒「1.5m」

敷地内には、屋外に設ける避難階段及び屋外への出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が1.5m以上の通路を設けなければならない (128条)。

〔問 43〕 正解 2

1 適切

受水槽の流入口の端部からオーバーフロー管の下端までの吐水口空間を設けることにより、受水槽から給水管への逆流を防ぐことが必要である。

2 不適切 「全ての躯体面で60cm以上」⇒「上部は1m以上」

飲料用の受水槽は、6面点検ができるよう、周囲4面と下部は「60cm」以上、上部は「1m」以上のスペースが必要である。

3 適切

受水槽内部の保守点検用マンホールは、ほこりその他衛生上有害なものが入らないように、受水槽上面より10cm以上立ち上げる必要がある。

4 適切

受水槽の底部に設置する水抜き管とその排水を受ける排水管との間の排水口空間は、垂直距離で最小「150」mm（15cm）を確保する。

〔問 44〕 正解 1

1 不適切 「通気立て管を接続する」⇒「通気立て管は不要である」

特殊継手排水システムは、排水を旋回させて排水立て管を流れるよう作られているので、配管の中心に空気の通り道（通気）を確保でき、通気立て管が不要となる。また、専有部分からの汚水系統や雑排水系統の排水を集約できる。

2 適切

洗面台の洗面器に貯めた水を一気に流すと、接続された排水管を排水が満流状態で流れることにより、自己サイホン作用が生じ、トラップ部の封水が流出してしまうことがある。

3 適切

雨水排水管と排水横主管とを接続する場合には、臭気が雨水系統へ逆流しないように、トラップを設置する。

4 適切

台所に設置された食器洗い乾燥機の排水管には、高温の排水にも耐えうるように耐熱性硬質塩化ビニル管（HTVP）を用いる。

〔問 45〕 正解 1

1 不適切 「2.0」⇒「0.5」

居室のシックハウス対策として、換気回数が1時間あたり0.5回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第1項1号）。

2 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注入し、圧縮空気を放出してその衝撃で付着物を除去する。

3 適切

水道用架橋ポリエチレン管や水道用ポリブデン管は、耐衝撃性及び耐食性に優れており、専有部分内に設置するさや管ヘッダー方式による給水・給湯方式に用いられる。

4 適切

新設する乗用エレベーターに設置する地震時等管制運転装置には、予備電源を設ける必要がある（平成20年12月26日国土交通省告示第1536号）。

〔問 46〕 正解 4 ※試験実施団体は4としているが、疑義が残る。

昨年に続き、今年も「管理組合が留意すべき基本的事項」をテーマにした論点が出題された。ア（共用部分の範囲及び管理費用の明確化）は平成13年度以降出題がなかった論点で、ひっかけ問題である。イ（管理組合の経理）は初めて出題された。エ（発注等の適正化）は平成28年・29年と連続して出題されていたが、今年も出題された。

ア 適切

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲および管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理および駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲およびこれに対する区分所有者等の負担を明確に定めておくことが望ましい（マンションの管理の適正化に関する指針二3）。

※ 指針の前段では、「共用部分の範囲」のみを取り上げているので、「専有部分」を含めている本肢は不適切と考えられる。他方、指針の後段では、「各部分の範囲」としており、試験実施団体は、これを根拠に適切と判断したようだ。そもそも、指針の文言そのものがわかりにくいところに、疑義の原因があると考えられる。

イ 適 切

管理組合の管理者等は、管理組合の経理に必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、区分所有者等からの請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある（指針二4）。

ウ 適 切

建築後相当の年数を経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。建替え等の検討にあたっては、その過程を区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある（指針二5）。

エ 適 切

管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合は、区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である（指針二6）。

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 47〕 正解 2

- 1 ○ 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、帳簿を作成し、これを保存しなければならない（マンション管理適正化法75条）。
- 2 × 「説明会を開催しなければならない」⇒「説明会の開催は不要」
管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとする場合、①管理者等が不設置の場合、管理業者は、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）、②管理者等が設置されている場合、管理業者は、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明させなければならない（同3項）。しかし、①②いずれの場合も、区分所有者等全員に対する説明会は不要である。
- 3 ○ 管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が設置されている場合、定期的に、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない（77条1項）。

- 4 ○ 管理業務主任者は、重要事項について説明をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない（72条4項）。

〔問 48〕 正解 4

- 1 法92条に規定されている

「マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと」は、「マンション管理適正化推進センター」が行う業務として、法92条に規定されている（マンション管理適正化法92条6号）。

- 2 法92条に規定されている

「マンションの管理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを管理組合の管理者等その他の関係者に対し提供すること」は、「マンション管理適正化推進センター」が行う業務として、法92条に規定されている（92条1号）。

- 3 法92条に規定されている

「マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し技術的な支援を行うこと」は、「マンション管理適正化推進センター」が行う業務として、法92条に規定されている（92条2号）。

- 4 法92条に規定されていない 「紛争の処理を行うことは業務に含まれていない」

「マンションの管理に関する紛争の処理を行うこと」は、「マンション管理適正化推進センター」が行う業務として、法92条に規定されていない（92条参照）。

〔問 49〕 正解 3

ア（秘密保持義務）・イ（名称の使用制限）・ウ（管理士の定義）の各論点は、昨年にも出題されている。連続してほぼ同じ論点の出題というのは、あまり例がない。

- ア ○ マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理士でなくなった後においても、秘密を漏らしてはならない（マンション管理適正化法42条）。

- イ ○ マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない（43条）。

ウ ○ マンション管理士は、①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、②マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言・指導・援助を行うことを業務（他の法律によりその業務を行うことが制限されているものを除く）とする者をいう（2条5号）。したがって、マンション管理士試験に合格しても、登録を受けなければ、マンション管理士の名称を使用することはできない。

エ × 「事務所の所在地を登録」⇒「事務所の所在地は記載事項ではない」

国土交通大臣は、マンション管理士登録簿に、氏名・生年月日・その他国土交通省令で定める事項（住所・本籍等）を記載してマンション管理士の登録をする（30条2項、施行規則26条1項）。

したがって、正しいものはア～ウの三つであり、正解は肢3となる。

〔問 50〕 正解 1

1 × 「3ヵ月以内」⇒「2週間以内」

管理業者は、既存の事務所が管理適正化法56条1項の管理業務主任者の設置に関する規定に抵触する事務所を開設してはならず、既存の事務所がこの規定に抵触するに至ったときは、2週間以内に、この規定に適合させるため必要な措置をとらなければならない（マンション管理適正化法56条3項）。

- 2 ○ 管理業務主任者は、管理組合に管理事務に関する報告をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない（77条3項）。
- 3 ○ 管理業務主任者は、その事務を行うに際し、区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、管理業務主任者証を提示しなければならない（63条）。
- 4 ○ 管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止された場合において、その管理業務主任者がその事務の禁止の処分に違反したときは、国土交通大臣は、その登録を取り消さなければならない（65条1項4号、64条2項）。

宅建士とマンション管・管理業は Wライセンスに最適です!

宅建士との相性抜群!Wライセンスで、さらなる飛躍を!

マンション管理士・管理業務主任者と宅建士は、試験の出題数、出題形式が同じというだけでなく、出題範囲も重なることから、非常に狙いやすい資格と言えます。また、試験の形式的な部分もさることながら、同じ不動産に関する資格ですので、実務においても知識の厚みを増すことのできる非常に役立つ資格です。多くの方が宅建士とのダブルライセンスやトリプルライセンスを目指されるのもうなづけます。

せっかく得たマンション管理士・管理業務主任者の知識を活用しない手はありません!

是非宅建士試験に挑戦してみませんか。

▶各資格試験の比較

	宅建士	マンション管理士	管理業務主任者
試験形式	四肢択一・50問	四肢択一・50問	四肢択一・50問
試験日時	毎年1回、10月の第3日曜日 午後1時～午後3時(2時間)	毎年1回、11月の最終日曜日 午後1時～午後3時(2時間)	毎年1回、12月の第1日曜日 午後1時～午後3時(2時間)
試験科目 (主なもの)	●民法 ●借地借家法 ●区分所有法 ●宅建業法 ●建築基準法 ●不動産登記法 ●都市計画法 ●国土利用計画法 ●農地法 ●税金 ●鑑定評価 など	●民法 ●借地借家法 ●区分所有法 ●宅建業法 ●建築基準法 ●不動産登記法 ●都市計画法 ●マンション管理適正化法 ●標準管理規約 ●標準管理委託契約書 ●給水設備 ●排水設備 ●税金計 など	●民法 ●借地借家法 ●区分所有法 ●宅建業法 ●建築基準法 ●不動産登記法 ●標準管理規約 ●標準管理委託契約書 ●給水設備 ●排水設備 ●マンション管理適正化法 ●税金計 など
合格基準点	35点/50点(令和元年度)	38点/50点(平成30年度)	33点/50点(平成30年度)
合格率	17.0%(令和元年度)	7.9%(平成30年度)	21.7%(平成30年度)

共通点

マンション管理士・管理業務主任者と宅建士のW受験・W取得はこんなメリットがあります!

学習上の観点から

宅建士試験の内容は、民法・借地借家法・区分所有法・都市計画法など、マンション管理士・管理業務主任者試験でおなじみの単元と出題範囲が重なる箇所がいくつもあります。さらに「宅建士」の規定(登録や宅建士証など)と「マンション管理士」「管理業務主任者」の規定は非常に似ているので、宅建士試験を単独で勉強されている方よりもはるかにラクに、しかも有利な立場で勉強を進めることができます。せっかく苦労して覚えたマンション管理士・管理業務主任者試験の学習知識を、そのまま頭の片隅へしまいこんでしまうのは少々もったいないと思いませんか。ちよつと欲を出してマンション管理士・管理業務主任者と宅建士のW合格を狙いましょう! 皆さんのご参加、お待ちしております。



TAC宅建士講座専任講師/TACマンション管理士・管理業務主任者講座専任講師

笠松 信之 講師

実務上の観点から

マンション管理会社の業務は、予算案の作成や滞納者への督促、理事会・総会支援などの事務管理業務、建物の点検・検査、設備保守などの建物・設備管理業務、管理員の派遣・指導等の管理員業務など、多岐に渡ります。そんな中、主にマンション管理会社で働く「管理業務主任者」はその全ての状況を把握し、対応・提案する能力が求められます。「宅建士」としての不動産取引の専門知識および金融機関・瑕疵担保会社・リフォーム業者との連携に関する知識は、管理業務主任者としても実務上非常に役立つものであり、それぞれの資格を併せ持てば、管理組合に信頼されるフロントマンとして社会から求められる存在になれるでしょう。



ダイヤモンドコミュニティ株式会社
管理業務主任者・マンション管理士
板橋区マンション管理士会副会長

山田 博史 さん

★コースの詳細は、宅建士講座のパンフレットをご請求の上、ご確認ください。

宅建士講座の資料のご請求・お問い合わせは

TACホームページも情報満載! <https://www.tac-school.co.jp>

通話無料

0120-509-117

【受付時間】

月～金 9:30～19:00 土・日・祝 9:30～18:00

TAC 宅建士

検索

TAC 宅地建物取引士講座

ステップアップ・ダブルライセンスを狙うなら…

不動産関連
資格の最高峰!

不動産鑑定士

マンション管理士・管理業務主任者の本試験終了後に、不動産鑑定士試験へチャレンジする方が増えています。なぜなら、不動産関連資格の学習が、不動産鑑定士へステップアップの際に大きなアドバンテージとなるからです。マンション管理士・管理業務主任者の学習で学んだ知識を活かして、ダブルライセンスの取得を目指しませんか？

● 不動産鑑定士とは

不動産の適正な価値を判定するプロフェッショナルであり、「鑑定評価業務」は、不動産鑑定士の独占業務です。

また、不動産のエキスパートとして、不動産の有効活用、開発計画の策定をはじめとする総合的なアドバイスをを行うコンサルティング業務でも多くの不動産鑑定士が活躍しています。

● 2段階の選抜試験

不動産鑑定士試験は5月に短答式試験、8月に論文式試験と2段階の選抜試験です。短答式試験に合格すると、以降2年間は短答式試験が免除となります。この試験制度の特徴をいかして、まず短答式試験に合格、翌年に論文式試験の合格を目指すなど、忙しい方でも計画的に合格を目指すことができます。

	2021年	2022年	2023年	2024年
短答式試験	合格	免除	免除	受験必要
論文式試験	不合格	不合格	不合格	

2021年合格目標

開講コース

学習プランに合わせて選べる多彩なコースをご用意しています!



一般教育訓練給付制度
対象コースもございます。

※詳細はTAC各校へお問い合わせください。

1.5年本科生 (2月～4月開講)

1年本科生 (5月～7月開講)

10ヵ月本科生 (8月～11月開講)

初学者対象

受験経験者対象

短答式・論文式試験を一気に目指すコースです。
無駄を省き基礎からしっかり学ぶTACのカリキュラムで、
初学者の方でも無理なく着実に合格を狙えます。

短答本科生

『短答式試験の合格実績2年間有効』という試験制度の特色を生かして、
短答式試験対策専用コースをご用意しております。じっくりと戦略的に合格を
目指したい方、社会人の方で限られた時間を利用して、「今年は短答式合格、
来年は論文式合格を目指す」といった考えをお持ちの方にオススメです。

短答式試験
合格者対象

論文本科生

論文本科生B

2019年から2020年の間に短答式試験に合格し、2021年の論文式試験合格を
目指す方に最適なコースです。短答式試験では学習しなかった民法・経済学・
会計学のインプット・アウトプットはもちろん、鑑定理論・演習についても
しっかり対策をしています。

不動産鑑定士講座の詳しい資料のご請求・お問い合わせはこちら

通話無料

0120-509-117
月～金 9:30～19:00 / 土日祝 9:30～18:00

ゴウカク イイナ

TACホームページからも資料請求できます!

<https://www.tac-school.co.jp/>

TAC



女性に
大人気資格!

マンション管理士・管理業務主任者

通関士へステップアップ!

貿易業界、唯一の国家資格!

通関士は独占業務を持つ、財務省が管轄している国家資格です。通関とは、輸出入の許可を出す役所である「税関」に貨物を「通す」ことをいいます。貨物を輸入する場合、税関に輸入申告し、検査を受け、関税を正しく計算し支払った上で輸入の許可を受けなければなりません。このような輸出入の手續に関する専門家が通関士であり、通関士試験に合格した人だけが、貿易業界唯一の国家資格者である通関士となることができます。通関士試験は毎年約7,000人が受験しており、その専門性から貿易業界において高い評価を受けています。また、通関手續きを専門とする通関業者の義務として、営業所ごとに1人以上の通関士を置くこと、及び、他人の依頼に応じて税関官署に提出する申告書等について、通関士にその内容を審査させ、かつ、これに記名押印させなければならないということが法令で定められています。

2020年合格目標 開講コース

学習レベル・スタート時期にあわせた、
あなたにピッタリのコースをご用意しています!

通関実務科目免除者用コースもございます。
詳細はTAC各校へお問い合わせください。

一般教育訓練給付制度 対象コースもございます。
詳細はTAC各校へお問い合わせください。

初学者対象

総合本科生S (1月開講)

無理なく合格を目指すコース!

確実に合格するには「皆が正解できる問題をいかに間違えないか」、つまり基礎をしっかりとっておえることが合格への鍵となります。他コースにはない「入門講義」「過去問演習講義」を唯一カリキュラムに組み込んだコースで、基礎を完全マスターできるように工夫を凝らしています。「通関業法・実務」「関税法」は余裕を持ったスケジュールで講義が進むのでじっくり学習ができます。

総合本科生 (2月～5月開講)

合格へのスタンダードコース!

通関士試験合格に必要な基本知識の習得から合格を分ける通関実務の対策、さらに本試験形式3回分相当の充実した問題演習、公開模試など、合格に必要な講義・演習がバックになっているコースです。

初学者対象
・
受験経験者対象

短期合格講座 (4月～開講)

初学者の方も受験経験者の方も このコースで合格を勝ち取る!

本試験合格に必要な知識をコンパクトにまとめた市販書籍「通関士 スピードテキスト」を使い、短期間で効率良く合格を目指すコースです。学習経験者はもちろん、初学者の方でも安心して短期合格を目指すことができます。

通関士講座の詳しい資料のご請求・お問い合わせはこちら

通話無料

0120-509-117
月～金 9:30～19:00 / 土日祝 9:30～18:00

TACホームページからも資料請求できます!

<https://www.tac-school.co.jp/>

TAC



TAC行政書士講座

みなさまの状況にぴったりのコースと

学習メディアをご用意しています!!

今始めるならば、初学者向けコースの

プレミアム本科生がおススメ!!

●行政書士はなにをする人?●

行政書士の仕事は、大きく分けて、官公署へ提出する書類、権利義務や事実証明に関する書類をつくる「書類作成業務」、「許認可申請の代理」、そしてクライアントからの相談を受けアドバイスをおこなう「相談業務」の3つに分類されます。

①書類作成業務

国や地方公共団体など、官公署に提出する書類や遺言書・遺産分割協議書・示談書、会社の定款等の作成、内容証明郵便等の事実証明に関する書類の作成をすることができます。

②許認可申請の代理

作成した書類を官公署へ提出する手続きについて、依頼主に代理して提出を行う業務です。国民と官公署を結ぶパイプ役として、折衝能力が求められます。

③相談業務

行政書士は顧客から依頼された書類作成について相談に応ずることが業務として認められています。相談手続に関する相談といった個人レベルの内容から、企業の経営・法務相談といったコンサルティング業務まで、内容は様々です。現在では、書類を作成しなくても、依頼者に相談料を請求することが可能となっています。最近の行政書士は、書類作成に伴う相談業務を通じて、顧客が抱える問題にアドバイスをしたり、新規ビジネスの提案をしたりするなど、コンサルティング業をメインとする人も多くなっています。

様々な社会情勢の変化や、高度情報通信社会の進展に伴って、益々活躍が期待されている行政書士。

仕事は多種多様。会社設立業務、国際関係業務、建設業関連業務等、様々な場面で活躍できます!

TAC自慢の講師陣、効率的なカリキュラム、わかりやすい教材で合格までバックアップいたします!

マンシヨン管理士・管理業務主任者とのWライセンス取得で、社会から求められるコンサルタントに!

次は一気にWライセンス取得!

行政書士を目指すなら、
まずは「無料講座説明会&
セミナー」をご覧ください!

TACホームページの「動画チャンネル」では、各種セミナーを好評配信中です! 行政書士について、学習方法などを講師がわかりやすく紹介していますので、是非ご覧ください!



>>TACホームページ内の「動画チャンネル」へ今すぐアクセス!!

[通話無料]

0120-509-117

9:30~19:00(月~金)

9:30~18:00(土日祝)

資料のご請求・
お問合せはこちら

行政書士本試験「合格者 喜びのメッセージ」公開中!
詳細はTACホームページへ! → <https://www.tac-school.co.jp/>

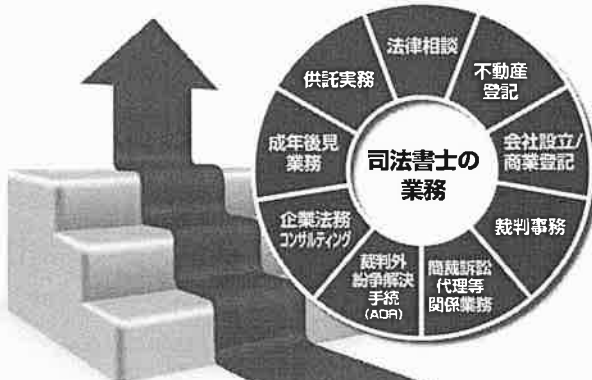
TAC行政書士講座

マン管・管理業
からのSTEP UPに
最適!!

司法書士 を目指す!

「頼れる身近な法律家」として、
やりがい、将来性の高い資格!

近年の司法書士は、従来からの中心業務である不動産登記や商業登記に加え、成年後見や簡易裁判所での業務等、幅広く活躍しています。試験内容が実務に直結している部分も多いため、合格後、比較的短期間での独立開業も可能です。マン管・管理業と同じく「民法」が試験科目であるなど関連性も高く、ステップアップやWライセンスにぴったりな資格といえます。法律知識を使い人々の調整役として地域の中で社会貢献ができる、やりがい・将来性の高い仕事です。



司法書士試験ガイド

▶ 試験科目

筆記試験

午前の部
2時間

科目 憲法、民法、刑法、商法(会社法・商法)
出題形式 マークシート方式による多肢択一式
出題数 35問

午後の部
3時間

科目 民事訴訟法、民事保全法、民事執行法、司法書士法、供託法、不動産登記法、商業登記法、
出題形式 マークシート方式による多肢択一式及び記述式
出題数 多肢択一式35問、記述式2問

口述試験

不動産登記法、商業登記法、司法書士法その他、司法書士業務を行うのに必要な知識について問われます。

▶ 試験スケジュール

願書配布

4月上旬～5月中旬

願書受付

5月上旬～中旬

筆記試験

7月第1日曜日

口述試験

10月上旬～中旬

最終合格発表

10月下旬～11月上旬

Wセミナー「司法書士試験対策コース」の詳細については司法書士講座パンフレットをご請求ください! **無料!**

今ならお得な早割キャンペーン実施中!

▶ 資料請求・お問合せはこちらから

0120-509-117

受付時間 月～金/9:30～19:00
土・日・祝/9:30～18:00

Wセミナー
ホームページ

<https://www.w-seminar.co.jp/>

Wセミナー

検索

資格の学校
TAC

W セミナー
WASEDA

TAC建築士講座 information

2020年
合格目標

一級・二級 建築士講座

教育訓練給付制度(一般)
指定コース有り

例えば「一級学科本科生」は、3時間の講義が49回+模擬試験

フルスペックの建築士講座で安心

もしも近くにTACの校舎がなくても

機能が充実!Web通信講座で安心

万一、仕事で講義を休んでしまっても

振替受講&Webフォローで安心

万一の学科不合格時にも、講座開始前なら設計製図の受講料を全額返金

設計製図 受講料返金制度で安心

| Winner's Voice |

一級建築士 合格

山本 尚史 さん

TACのおかげで
リーズナブルに
短期間で一発合格!



5月からの3カ月間で学科試験に合格しました。製図は寸法やレイアウト等の基本を押さえることに徹し、次に描く線を常に頭に浮かべられるようになるまで何度も練習しました。リーズナブルに短期間で一発合格できたので、TACには本当に感謝しています。

2020年合格目標 一級建築士 試験対策

一級建築士 学科本科生

学習メディア	通常受講料
教室・ビデオブース・Web通信講座	¥337,000

一級建築士 設計製図本科生プラス

学習メディア	通常受講料	セット申込受講料
教室講座	¥265,000	¥245,000
ビデオブース・Web通信講座	¥214,000	¥194,000

2020年合格目標 二級建築士 試験対策

二級建築士 学科本科生

学習メディア	通常受講料
教室・ビデオブース・Web通信講座	¥214,000
DVD通信講座	¥245,000

二級建築士 設計製図本科生

学習メディア	通常受講料	セット申込受講料
教室講座	¥184,000	¥164,000
ビデオブース・Web通信講座	¥143,000	¥123,000
DVD通信講座	¥158,000	¥138,000

※0から始まる会員番号をお持ちでない方は、受講料のほかに別途入会金(¥10,000・10%税込)が必要です。会員番号につきましては、TAC各校またはカスタマーセンター(0120-509-117)までお問い合わせください。 ※受講料には、教材費・消費税10%が含まれています。 ※カリキュラム等、その他コースは、建築士講座パンフレットまたはTACホームページをご覧ください。

● 設計製図本科生「セット申込割引制度」

2020年合格目標「総合学科本科生」または「学科本科生」または「上級バック生」と「設計製図本科生」を同時申込すると、「設計製図本科生」の受講料が¥20,000割引でお申込みいただけます!

25歳以下の方必見!

アンダー25(学割)コース

早割キャンペーン期間中なら、さらにお得

講座お申込み時点で26歳のお誕生日を迎えていない方又は学生の方は、受講料がお得になります。さらに、早割、セット割と併用できます。

学科コース (総合学科本科生、学科本科生)

⇒ ¥30,000引き

設計製図コース (設計製図本科生)

⇒ ¥20,000引き

※受講料には、教材費・消費税10%が含まれています。

(例) 一級学科本科生と設計製図本科生プラス(教室)を同時に
お申込み(セット申込)された場合

学科本科生 ¥307,000 + 設計製図本科生 ¥225,000 = ¥532,000

通常受講料の合算¥602,000より ¥70,000 もお得!

▶ お得な割引・キャンペーン・その他コース等の詳細は

TAC 建築士

検索

2020 年合格目標

▶) その他、各種割引制度もあります! ●詳細はパンフレットをご覧ください!

マンション管理士・管理業務主任者

TACでは2月以降マンション管理士・管理業務主任者講座のコースが毎月開講いたします。2019年度本試験の傾向を徹底的に分析し、2020年合格のために必要なポイントを反映させたカリキュラム・教材で皆様を合格へと導きます。詳細はパンフレットをご覧ください。

W合格本科生S(全42回)

マンション管理士本科生S(全36回)
管理業務主任者本科生S(全35回)

2月・3月・4月・5月開講
初学者・再受験者対象

ムリなく両試験の合格を目指すコース

合格するには、「皆が正解できる問題をいかに正解するか」、つまり基礎をしっかりとおさえ、その基礎をどうやって本試験レベルの実力へと繋げるかが合格の鍵となります。各コースには「過去問攻略講義」をカリキュラムに組み込み、基礎から応用までを完全マスターできるように工夫を凝らしています。じっくりと徹底的に学習をし、本試験に立ち向かいましょう。

学習メディア	通常受講料(教材費・消費税10%込)		
	W合格本科生S	マン管本科生S	管理業本科生S
教室講座	¥134,000	¥121,000	¥116,000
ビデオブース(個別DVD)講座			
Web通信講座			
教室+Web講座	¥140,000	¥126,000	¥121,000
ビデオブース(個別DVD)+Web講座			
DVD通信講座			
Webフォロー	¥20,400	¥18,400	¥17,400

W合格本科生(全36回)

マンション管理士本科生(全33回)
管理業務主任者本科生(全32回)

5月・6月・7月開講
初学者・再受験者対象

スタンダードコースの決定版

基本をしっかり学ぶ。基本講義、基礎答練で本試験に必要な基本知識を徹底的にマスターしていきます。また、過去19年間の本試験傾向にあわせた項目分類により、個別的・横断的な知識を問う問題への対策を行っていきます。基本を徹底的に学習し、2つの本試験に立ち向かいましょう。

学習メディア	通常受講料(教材費・消費税10%込)		
	W合格本科生	マン管本科生	管理業本科生
教室講座	¥121,000	¥113,000	¥106,000
ビデオブース(個別DVD)講座			
Web通信講座			
教室+Web講座	¥126,000	¥117,000	¥113,000
ビデオブース(個別DVD)+Web講座			
DVD通信講座			
Webフォロー	¥17,400	¥16,300	¥16,300

管理業務主任者速修本科生(全21回)

8月開講
初学者・再受験者対象

管理業務主任者試験専用の短期合格コース

管理業務主任者試験の短期合格を目指すコースです。講義では難問・奇問には深入りせず、基本論点の確実な定着に主眼を置いていきます。週2回のペースで無理なく無駄のない受講が可能です。

学習メディア	通常受講料(教材費・消費税10%込)
教室講座	¥74,000
ビデオブース(個別DVD)講座	
Web通信講座	
教室+Web講座	¥77,000
ビデオブース(個別DVD)+Web講座	
DVD通信講座	
Webフォロー	¥10,200

管理業務主任者スパート本科生(全11回)

9月・10月開講
初学者・再受験者・宅建士受験者対象

宅建士受験生専用コースで同一年度に宅建士試験と管理業務主任者試験のW合格を狙う

宅建士試験後から約2ヵ月弱で管理業務主任者試験の合格を目指すコースです。宅建士と管理業務主任者の試験科目は重複する部分が多くあります。その宅建士試験のために学習した知識に加えて、管理業務主任者試験特有の科目を短期間でマスターすることにより、宅建士試験とのW合格を狙えます。

学習メディア	通常受講料(教材費・消費税10%込)
教室講座	¥41,000
ビデオブース(個別DVD)講座	
Web通信講座	
教室+Web講座	¥43,000
ビデオブース(個別DVD)+Web講座	
DVD通信講座	
Webフォロー	¥5,100