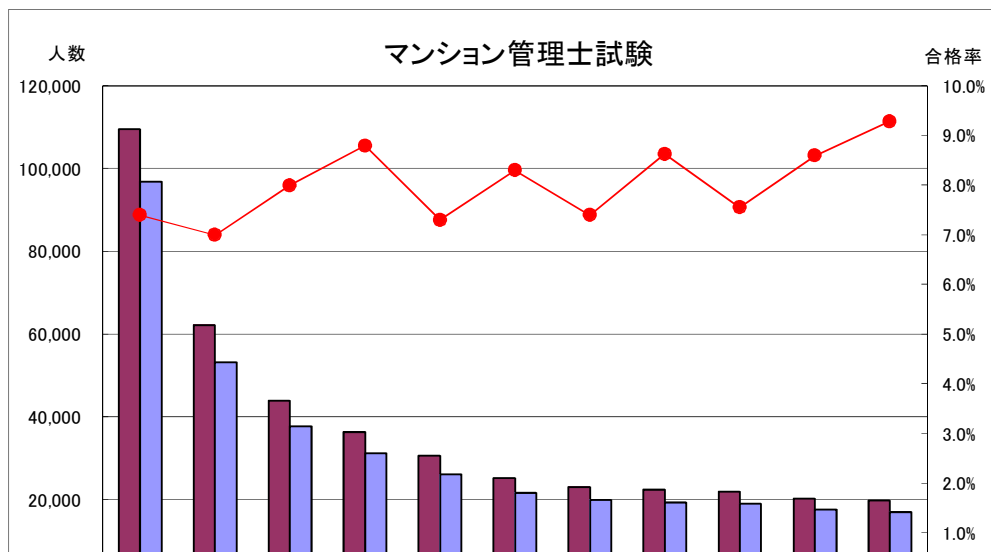


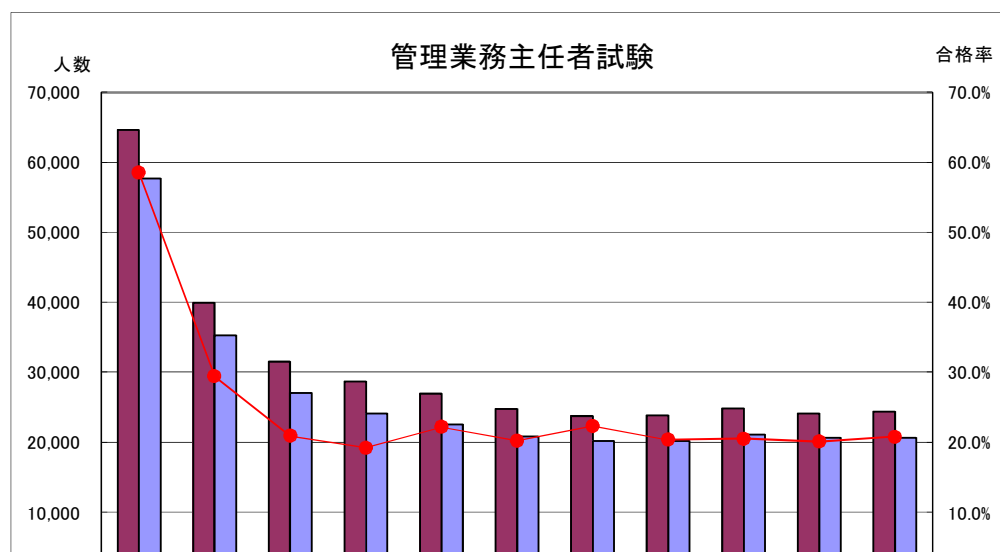
■マンション管理士本試験

	申込者数		受験者数		合格者	合格率	合格点
	人数	前年比	人数	前年比			
平成13年	109,520	—	96,906	—	7,213	7.4%	38点
平成14年	62,183	56.8%	53,317	55.0%	3,719	7.0%	36点
平成15年	43,912	70.6%	37,752	70.8%	3,021	8.0%	38点
平成16年	36,307	82.7%	31,278	82.9%	2,746	8.8%	30点
平成17年	30,612	84.3%	26,184	83.7%	1,909	7.3%	34点
平成18年	25,286	82.6%	21,743	83.0%	1,814	8.3%	37点
平成19年	23,093	91.3%	19,980	91.9%	1,479	7.4%	36点
平成20年	22,462	97.3%	19,301	96.6%	1,666	8.6%	37点
平成21年	21,935	97.7%	19,120	99.1%	1,444	7.6%	34点
平成22年	20,348	92.8%	17,704	92.6%	1,524	8.6%	37点
平成23年	19,754	97.1%	17,088	96.5%	1,587	9.3%	36点



■管理業務主任者本試験

	申込者数		受験者数		合格者	合格率	合格点
	人数	前年比	人数	前年比			
平成13年	64,678	—	57,719	—	33,742	58.5%	38点
平成14年	39,981	61.8%	35,287	61.1%	10,390	29.4%	33点
平成15年	31,558	78.9%	27,017	76.6%	5,651	20.9%	35点
平成16年	28,694	90.9%	24,104	89.2%	4,617	19.2%	37点
平成17年	26,960	94.0%	22,576	93.7%	5,019	22.2%	36点
平成18年	24,772	91.9%	20,830	92.3%	4,209	20.2%	33点
平成19年	23,790	96.0%	20,194	96.9%	4,497	22.3%	33点
平成20年	23,847	100.2%	20,215	100.1%	4,113	20.3%	34点
平成21年	24,890	104.4%	21,113	104.4%	4,329	20.5%	34点
平成22年	24,129	96.9%	20,620	97.7%	4,135	20.1%	36点
平成23年	24,376	101.0%	20,625	100.0%	4,278	20.7%	35点



〈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（一部共用部分）	3	A	26	標準管理規約（防災活動）	2	A
2	区分所有法（区分所有者の責任）	4	C	27	標準管理規約（長期修繕計画の見直し）	1	A
3	区分・民法（請求権限）	2	C	28	標準管理規約（情報提供の在り方）	3	A
4	区分所有法（集会）	3	A	29	標準管理規約・民法（総会議案の取り扱い）	4	C
5	区分（電磁的記録・電磁的方法）	1	A	30	標準管理規約（規約原本等の保管）	3	A
6	区分所有法（理事）	4	A	31	区分所有法・標準管理規約・民法（議事録への署名押印）	4	B
7	区分・民法（区分所有者の責任）	2	A	32	標準管理規約・区分所有法・民法（管理費等の滞納）	2	B
8	区分所有法（訴訟当事者）	1	A	33	標準管理規約（複合用途型）	2	B
9	区分所有法（建替え決議）	3	A	34	管理組合の会計（修正仕訳）	3	A
10	被災区分所有法	3	A	35	管理組合の会計（比較貸借対照表）	1	A
11	区分所有法（団地）	4	A	36	鉄筋コンクリート造の調査・診断	1	B
12	民法・区分（瑕疵担保責任）	1	B	37	調査項目と使用機器・道具等	4	B
13	民法・区分（寄託契約）	4	B	38	長期修繕計画作成ガイドライン等	4	B
14	民法・区分（土地工作物責任）	3	B	39	マンションの維持管理	3	C
15	民法・判例（遺産分割）	4	B	40	マンションの夏の節電対策	2	B
16	民法・判例（管理費滞納）	1	B	41	マンションの建築構造	4	A
17	不動産登記法	1	B	42	建築材料の熱伝導率（気乾状態）	3	C
18	品確法・判例	2	B	43	飲料用の給水設備	2	A
19	建替え円滑化法（権利変換計画）	2	C	44	排水設備	3	B
20	建基法（違反建築物等に対する措置）	2	C	45	設備の清掃・保守点検	1	A
21	都市計画法（地域地区）	4	B	46	管理適正化法（定義）	1	A
22	水道法（簡易専用水道）	3	B	47	管理適正化法（管理士）	4	A
23	消防法（消防用設備等の設置義務）	1	B	48	管理適正化法（管理業務主任者）	4	A
24	防犯性の向上	3	B	49	管理適正化法（管理業者）	2	A
25	区分所有法（理事会）	2	B	50	管理適正化法（管理事務の報告）	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》

平成23年度の第11回マンション管理士試験は、受験申込者数が19,754人、受験者数が17,088人（受験率86.5%）であり、受験者数は引き続きゆるやかな減少傾向にあり、受験申込者数もはじめて2万人台を切った。

問題全体の難易度は、昨年度同様、比較的解き易かったと思われるが、出題意図が見えにくい問題も存在した。

（１）「民法・区分」の分野

民法は、例年同様、判例を題材とした複雑な関係を問う出題であった。また「区分所有法」は、基礎知識で解答できる「基本問題」、少なくとも2つの肢まで絞れる「応用問題」、かなり細かい論点を問う「難問」がバランスよく配置されていた。今年度試験の特徴の1つであるが、予想どおり「被災区分所有法」が出題された。3.11東日本大震災が発生した影響と思われる。

（２）「規約・会計」の分野

標準管理規約は、実務で使う論点を多く含んだ「実践問題」が目立った。「基本問題」の出題も含まれていたが、単なる標準管理規約の暗記だけでは、とても歯が立たない問題も出題された。そのため、解答にあたり、法令・規約をどこまで踏み込んで問題の事例を考え、そして当てはめればよいのか、出題意図が不明な問題もあった。標準管理委託契約書は、昨年同様、出題されなかった。会計（修正仕訳・比較貸借対照表）は、昨年までの難易度と比較すると、2問とも解き易かったと思われる。

（３）「維持保全・管理適正化法」の分野

昨年同様、新論点の知識が要求されたものの、過去問題の論点が比較的多く含まれていたため、過去問の分析に十分時間をかけた受験生は、全体的に解答し易かった印象を受けたのではないだろうか。また、「マンション管理適正化法」は昨年同様、簡単な問題が中心であった。このため、今年も5点免除者との格差はなかったと思われる。

近年のマンション管理士試験の特徴

以前のような、論点が混在し過ぎて解答が出しにくい問題は姿を消し、比較的素直な問題表現に様変わりしている。しかし、さまざまな法令を総合的に考えて解答させる複合問題は、依然多くを占めており、やはり、マンション管理士試験合格・登録後、すぐに実務で使える実力や知識を求めていると思われる。

試験回数が11回目を迎えたこともあり、試験の範囲は、多くの問題において、ここ数年同様、過去問題の論点が繰り返される傾向となってきた。したがって、「維持保全」分野や民法判例などの一部を除き、びっくりするような論点は少なくなっている。

合格点は、出題論点が過去問題の繰返しが多く、素直な聞き方の問題が多いこともあり、**36点（平成22年度は37点）であった。**

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」「被災区分所有法」「不動産登記法」「建築基準法」「都市計画法」「水道法」「消防法」「防犯」 |
| ②〔問25〕～〔問35〕⇒ | 管理組合の運営の円滑化に関すること
「区分所有法」「標準管理規約」「民法」「管理組合の会計」 |
| 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」 |

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、以前より、解答を出し易くなった印象を受ける。そのため、一見、解き易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推察される。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、落とし穴問題も数多く存在していた。

出題レベルについて、「民法・区分」と「維持保全」分野の一部に難解な問題が出題されたが、それ以外では、「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。

平成24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）が昨年より減り2問、「区分所有法」との複合問題（判例含む）が5問、「品確法」との複合問題が1問、「標準管理規約」との複合問題が1問、「区分所有法・標準管理規約」との複合問題が1問出題された。

◎ 区分所有法

区分所有法は、例年、民法との複合問題が定番となっている。少なくとも、一般法である民法と特別法である区分所有法との関係を理解している必要があり、その上で、事例形式問題に対応できるかが問われている。

今年は、「区分所有法」の単独問題が9問、「民法」及び「民法・標準管理規約」との複合問題は前述のとおりである。また、「管理適正化法（管理組合の定義）」との複合問題が1問出題された。今年の特徴として、昨年より単独問題・複合問題とも増え、全体的に区分所有法を中心論点とする問題数が増加した。

◎ 被災区分所有法

被災区分所有法は、大規模な火災・震災その他の災害により滅失した区分所有建物の再建等を容易にし、被災地の健全な復興に資することを目的としている。3.11東日本大震災の事後処理には欠かせない重要法令であり、早速単独問題が1問出題された。

◎ 建替え円滑化法

例年同様、単独問題が1問出題された。今年は「建替組合（権利変換計画）」からの出題であった。近年は、「建替組合」をテーマとする傾向で定着している。

◎ 不動産登記法

今年は、単独問題が1問出題された。実務に係わる「登記事項証明書・登記事項要約書」を論点とする問題であった。

◎ 品確法

今年は、「民法」との複合問題が前述のとおり出題された。

◎ 標準管理規約

単独問題が5問（単棟型が4問・複合用途型が1問）、「民法」との複合問題及び「民法・区分所有法」との複合問題は前述のとおり出題された。

◎ 標準管理委託契約書

今年も出題されなかった。ここ2年、出題されていない。

◎ 会 計

例年同様、2問出題された。今年度も、「修正仕訳」及び「収支報告書・貸借対照表」の知識を問うものであり、この傾向で定着している。

◎ 都市計画法

今年は、一昨年までの傾向とほぼ同様、「都市計画の種類（地域地区）」をテーマとした単独問題が1問出題された。

◎ 建築基準法

単独問題が1問出題された。法令そのものの知識より、実務知識の出題が中心となるため、建築基準法そのものの問題数は多くない。

◎ 維持保全等

「水道法（簡易専用水道）」「給水設備」から2問、「消防法」から1問、「防犯」等から1問、「排水設備」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、「建築構造」から1問、「調査・診断」から2問出題された。また、「消防用設備」が肢の2つとして、「住宅金融支援機構の融資利用条件」が肢の1つとして、「エレベーター（POG契約）」が肢の1つとして出題された。「給水設備（受水槽）」及び「排水設備（清掃）」については、複合問題の肢の1つとして、それぞれ出題された。いずれも繰返し出題される重要論点箇所であった。その他、「シーリングの知識」「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」「夏の節電対策」「建築材料の熱伝導率（気乾状態）」など、マンション知識に関する幅広い分野から計11問出題された。

◎ マンション管理適正化法

マンション管理適正化法は、試験免除対象科目である。近年の傾向と変わらず、「指針」からの出題がなく、「管理適正化法」から単独問題が4問、「区分所有法」との複合問題が前述のとおり出題された。

〔問 1〕 正解 3

- 1 × 「規約で定めれば一部共用部分とすることができるわけではない」
一部共用部分とは、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のことをいう（区分所有法3条後段）。
- 2 × 「区分所有者全員の規約に定めがあるもの」⇒「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」
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（16条）。本肢は、「区分所有者全員の利害に関係するもの」を除外していない点で誤り。
- 3 ○ 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 $\frac{1}{4}$ を超える者又はその議決権の $\frac{1}{4}$ 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）。
- 4 × 「区分所有者全員の規約で定める必要はない」
肢2の解説のとおり、「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」は区分所有者全員で行う。したがって、その旨を区分所有者全員の規約で定める必要はない

〔問 2〕 正解 4

- 1 ○ 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき**区分所有者がその責めに任ずべき割合**は、14条に定める割合（**専有部分の床面積の割合**）と同一の割合とする（区分所有法29条1項）。つまり、専有部分の床面積の割合に応じて責任を負う。
- 2 ○ 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその**持分に応じて、共用部分の負担に任じ**、共用部分から生ずる利益を収取する（19条）。つまり、共用部分の持分の割合に応じて責任を負う。
- 3 ○ 区分所有者は、その専有部分又は**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が、この場合において、**他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない**（6条2項）。そして、肢2の解説のとおり、各共有者は、規約に別段の定めがない限りその**持分に応じて、共用部分の負担に任じ**、共用部分から生ずる利益を収取する（19条）。つまり、共用部分の持分の割合に応じて支払の責任を負う。
- 4 × 「**管理所有者としての報酬については特約がない限り支払の責任を負わない**」

区分所有者は、管理所有者が**共用部分の管理に要した相当な費用**につき、共用部分の持分の割合に応じて**支払の責任を負う**という点は正しい（20条1項後段、19条）。しかし、「相当な管理費用」（20条1項後段）とは別の「**管理所有者としての報酬**」については、**特約（規約に別段の定め）がない限り**、区分所有者に**支払の責任は生じない**。

〔問 3〕 正解 2

- 1 × 「改良するためにも請求をすることができる」

区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、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（一時使用請求権、区分所有法6条2項前段）。

- 2 ○ 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる（管理所有、27条1項）。この規定に基づき管理者が管理所有者となる場合には、肢1の解説で述べた一時使用請求権が認められる（同2項、6条2項前段）。そして、この規定をわざわざ置いたことの反対解釈として、管理者が一般的に有する共用部分の保存行為をする権利（26条1項）のみを根拠に、当然に一時使用請求権を有すると解釈するのは難しいという点を強調すれば、本肢は誤りである、という判断になる。なお、敷地及び共用部分以外の附属施設を管理所有することは認められないことも（27条1項）、本肢を誤りとする根拠となる。

他方で、管理者が一般的に有する共用部分の保存行為（現状維持行為）をする権利（26条1項）を広く解釈すれば、本肢は正しい、という判断になる。

- 3 × 「建築の中止を請求することができる」⇒「できない」

建物を築造するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならない（民法234条1項）。この規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる（同2項本文）。本肢においては、この規定に基づく建築中止請求をすることはできない。また、境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む）を設ける者は、目隠しを付けなければならない（235条1項）。しかし、特定の専有部分を見通すことのできる窓を設けようとする者に対して建築中止請求できる旨の規定は区分所有法及び民法上存在しない。

- 4 × 「管理者は～できない」⇒「管理者は～できる」

他の土地に貯水、排水又は引水のために設けられた工作物（他の土地の排水設備）の破壊又は閉塞により、自己の土地に損害が及び、又は及ぶおそれがある場合には、「その土地の所有者」は、当該他の土地の所有者に、工作物の修繕若しくは障害の除去をさせ、又は必要があるときは予防工事をさせることができる（216条）。管理者は、当然に「その土地の所有者」に該当するわけではない点を強調すれば、本肢は正しい、という判断になる。

他方で、管理者は、区分所有者の共有に属する敷地について保存行為（現状維持行為）をする権利を有する（区分所有法26条1項，21条）。これを広く解釈すれば、本肢は誤りである，という判断になる。

〔問 4〕 正解 3

1 効力が生じる

管理者がないときは、区分所有者の $\frac{1}{5}$ 以上で議決権の $\frac{1}{5}$ 以上を有するものは、集会を招集することができるのが原則であるが、この定数は、規約で減することができる（区分所有法34条5項）。したがって、「管理者がないときは、区分所有者の $\frac{1}{6}$ 以上で議決権の $\frac{1}{6}$ 以上を有するものは、集会を招集することができる」との規約の定めは、効力が生じる。

2 効力が生じる

集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならないのが原則であるが、この期間は、規約で伸縮することができる（35条1項）。したがって、「集会の招集の通知は、会日より少なくとも5日前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発する」との規約の定めは、効力が生じる。

3 効力が生じない 「含めて」⇒「除いて」

集会においては、集会招集通知によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができるのが原則である（37条1項、35条）。例外として、区分所有法に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることができる（37条2項）。したがって、「区分所有法に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を含めて、あらかじめ通知した事項以外の事項について、集会において決議することができる」との規約の定めは、効力が生じない。

4 効力が生じる

各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、14条に定める割合（共用部分の持分割合）による（38条）。したがって、「各区分所有者の議決権は、共用部分の持分の割合にかかわらず、同一の割合とする」との規約の定めは、効力が生じる。

〔問 5〕 正解 1

- 1 ○ 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない（区分所有法42条1項）。規約又は集会の決議によらなくても、電磁的記録という手段を選択することができる。
- 2 × 「規約又は集会の決議が必要」
区分所有者は、規約又は集会の決議により、書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって法務省令で定めるものをいう）によって議決権を行使することができる（民法39条3項）。
- 3 × 「電磁的方法により行うことができる」⇒「できない」
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（43条）。管理者が集会で報告したことに対して区分所有者が質問し、管理者の事務執行に対する監督機能を果たすことが目的であるから、一方的に書面又は電磁的方法による報告で済ませることはできないと解されている。
- 4 × 「規約の定め又は集会の決議」⇒「区分所有者全員の承諾」
区分所有法又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる（45条1項本文）。

〔問 6〕 正解 4

- 1 × 「理事全員の合意で決する旨を定めることはできない」⇒「できる」
 理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する（49条2項）。つまり、規約で別段の定めをすることができる。
- 2 × 「理事の互選により選出する旨を定めることはできない」⇒「できる」
 理事が数人ある場合、各自管理組合法人を代表するのが原則である（49条4項）。しかし、理事が数人ある場合、規約若しくは集会の決議によって、管理組合法人を代表すべき理事を定め、若しくは数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定め、又は規約の定めに基づき理事の互選によって管理組合法人を代表すべき理事を定めることができる（同5項）。
- 3 × 「半数改選制を採用することも、理事によって任期を異ならせることも可能である」
 理事の任期は、2年とするのが原則であるが、規約で3年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする（49条6項）。そして、区分所有法上、本肢のように半数改選制を採用することも、理事によって任期を異ならせることも禁止されていない。
- 4 ○ 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（49条の3）。つまり、規約によっても、包括的行為の代理を委任することができる旨を定めることはできない。

〔問 7〕 正解 2

- 1 × 「管理組合法人の総資産の有限責任の範囲での債務負担に限定する規定はない」

管理組合法人の財産をもってその債務を完済することができないときは、区分所有者は、（規約で別段の定めがない限り）専有部分の床面積の割合で、その債務の弁済の責めに任ずる（区分所有法53条1項本文，14条）。管理組合法人の総資産の有限責任の範囲での債務負担に限定する規定はない。

- 2 ○ 肢1解説のとおり。

- 3 × 「管理組合法人の解散ということにはならない」

管理組合法人は、次の①～③の事由によって解散する（55条1項）。

- ① 建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）の全部の滅失
- ② 建物に専有部分がなくなったこと
- ③ 集会の決議

- 4 × 「前区分所有者も引き続き責任を負う」

たしかに、区分所有者の特定承継人は、その承継前に生じた管理組合法人の債務についても、その区分所有者が肢1の解説のとおり負う責任と同一の責任を負うとの規定がある（54条）。しかし、この場合、前区分所有者（本肢「D理事」）も引き続き責任を負う。前区分所有者と特定承継人の責任との関係は、不真正連帯（連帯債務と類似）の関係である。

〔問 8〕 正解 1

- 1 × 「訴訟の原告となることができる」⇒「できない」

区分所有法上、規約の定めに基づき、専有部分の賃借人が区分所有者のために訴訟の原告となることができる旨の規定は存在しない。

- 2 ○ 「共用部分たるピロティ部分に壁を設置して物置としていた区分所有者に対して当該壁の撤去とその部分の明渡しを求める訴え」は、**区分所有者に対する行為の停止等の請求の訴え**である（57条1項）。したがって、管理者又は**集会において指定された区分所有者は、集会の決議**により、義務違反区分所有者以外の区分所有者の全員のために、この訴訟を提起する（訴訟の原告となる）ことができる（同3項）。
- 3 ○ **管理者は、規約又は集会の決議**により、その職務（共用部分等の損害保険契約に基づく保険金額並びに**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**及び受領を含む）に関し、区分所有者のために、**原告又は被告となることができる**（26条4項・2項後段、18条4項、21条）。ここでいう「共用部分等」とは、共用部分と、区分所有者の**共有**に属する建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む）をいう。なお、管理者には資格制限がないので、「管理者が区分所有者でない第三者」であることは、結論に影響しない。
- 4 ○ **管理組合法人と理事との利益が相反する事項**については、**監事**が管理組合法人を代表する（51条）。したがって、管理組合法人と理事個人との売買契約に関する紛争（**利益が相反する事項**）については、**監事**が管理組合法人を代表して、管理組合法人の名において、訴訟を進行することができる。

〔問 9〕 正解 3

集会においては、区分所有者及び議決権の各 $\frac{4}{5}$ 以上以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、「当該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」に新たに建物を建築する旨の決議（建替え決議）をすることができる（区分所有法62条1項）。つまり、現在の（建替え前の）建物の敷地（本問において「甲地」という）と一部でも重なっている土地であれば、再建建物の敷地とすることができる。

- 1 再建建物の敷地とすることができる

甲地の一部の土地であるから、再建建物の敷地とすることができる。

- 2 再建建物の敷地とすることができる

甲地を含む土地であるから、再建建物の敷地とすることができる。

- 3 再建建物の敷地とすることができない

甲地と一部も重ならない土地であるから、再建建物の敷地とすることができない。

- 4 再建建物の敷地とすることができる

甲地の一部を含む土地であるから、再建建物の敷地とすることができる。

〔問 10〕 正解 3

- 1 ○ 再建の集会は、議決権の $\frac{1}{5}$ 以上を有する敷地共有者等が招集する（被災区分所有法2条3項）。

- 2 ○ 再建の集会における敷地共有者等の各自の議決権は、敷地共有持分等の価格の割合による（2条2項）。

- 3 × 「 $\frac{3}{4}$ 以上」⇒「 $\frac{4}{5}$ 以上」

再建の集会においては、敷地共有者等の議決権の $\frac{4}{5}$ 以上の多数で、再建の決議をすることができる（3条1項）。

- 4 ○ 再建の決議においては、次の事項を定めなければならない（3条2項）。

- ① 新たに建築する建物（再建建物）の設計の概要
- ② 再建建物の建築に要する費用の概算額
- ③ 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

〔問 11〕 正解 4

一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（団地建物所有者）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律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（区分所有法65条）。つまり、団地関係が成立するためには、①**一団地内に数棟の建物**があること、②その団地内の**土地又は附属施設**（これらに関する権利を含む）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の**共有**に属すること、が要件となる。この要件に当てはまるものを数えると、**団地関係が成立するものは、以下のア～オの五つとなり、正解は肢4**となる。

ア **A、Bの敷地**（①一団地内にA棟・B棟があり、②団地内の土地をA棟・B棟の区分所有者が共有している）

イ **A、B、Cの立体駐車場**（①一団地内にA棟・B棟・C棟があり、②団地内の附属施設をA棟・B棟・C棟の区分所有者が共有している）

ウ **C、Dの立体駐車場**（①一団地内にC棟・D棟があり、②団地内の附属施設をC棟・D棟の区分所有者が共有している）

エ **B、C、Dのごみ集積所**（①一団地内にB棟・C棟・D棟があり、②団地内の附属施設をB棟・C棟・D棟の区分所有者が共有している）

オ **A、B、C、Dの通路**（①一団地内にA棟・B棟・C棟・D棟があり、②団地内の土地をA棟・B棟・C棟・D棟の区分所有者が共有している）

〔問 12〕 正解 1

- 1 × 「AがBに対して瑕疵担保責任を追及することはできない」

売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、買主から売主に対して、瑕疵担保責任の追及をすることができる（民法570条本文，566条）。A B間では売買契約が締結されていない以上，AがBに対して瑕疵担保責任を追及することはできない。

- 2 ○ 問題文より，B C間，C D間で売買契約を締結したことが読み取れる。したがって，DはCに対し，CはBに対し，瑕疵担保責任を追及することができる。
- 3 ○ B D間では直接売買契約を締結していない。したがって，直接，Bに対し瑕疵担保責任を追及することはできない。
- 4 ○ 瑕疵が共用部分にあるときでも，売主Bに対して瑕疵担保責任を追及することができるのは，買主Cである。したがって，Aは，Cから代理権を授与されなければ（法律上当然には），Cを代理して，Bに対して瑕疵担保責任を追及することができない。なお，管理者はその職務に関し区分所有者を代理する等の規定が存在するが（区分所有法26条2項），本問Cは，もはや区分所有者ではないので，管理者Aが法律上当然にCを代理すると解釈することはできない。

〔問 13〕 正解 4

- 1 × 「Aに確認することなくBに鍵を貸与することはできない」

寄託（契約）は、当事者の一方が相手方のために保管をすることを約してある物を受け取ることによって、その効力を生ずる（民法657条）。本問管理組合がAからAの所有物である301号室の鍵を預かったことは、Aを寄託者（預ける側）、管理組合を受寄者（預かる側）とする寄託契約であると考えられる。そして、受寄者は、**寄託者の承諾を得なければ、寄託物を使用し、又は第三者にこれを保管させることができない**（658条1項）。本肢において、Aに確認することなくBに鍵を貸与することも、受寄者の債務の本旨に反する行為（415条参照）であると考えられる。

- 2 × 「鍵の交換等に要する費用を負担すべきである」

たしかに、無報酬で寄託を受けた者は、**自己の財産に対するのと同じの注意をもって、寄託物を保管する義務を負う**（659条）。しかし、鍵を側溝に落とし紛失してしまったことは、明らかに受寄者の過失に基づく保管義務違反である。したがって、管理組合は、債務不履行責任（415条）として**鍵の交換等に要する費用を負担すべきである**。

- 3 × 「Aに断ることなく合い鍵を作ることはできない」

Aの所有物である鍵を預かっている管理組合が、Aに断ることなく合い鍵を作ることを可能とする**根拠規定は存在しない**。したがって、管理組合は、**Aに断ることなく合い鍵を作ることはできない**。

- 4 ○ 寄託物について権利を主張する第三者が受寄者に対して訴えを提起し、又は差押え、仮差押え若しくは仮処分をしたときは、受寄者は、**遅滞なくその事実を寄託者に通知しなければならない**（660条）。

〔問 14〕 正解 3

- 1 ○ 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の①占有者が、被害者に対してその損害を賠償する責任を負うのが原則であるが、占有者が**損害の発生を防止するのに必要な注意**をしたときは、②所有者がその損害を賠償しなければならない（土地工作物責任、民法717条1項）。そして、まず検討すべき①占有者の責任は**過失責任**、次に検討すべき②所有者の責任は**無過失責任**である。本問の202号室のベランダを直接占有するのはBであるが、Aは、当該ベランダを間接的に占有していると考えられる（代理占有、181条）。したがって、Aは、**損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを証明できなければ、土地工作物の占有者としての損害賠償責任を負う。**
- 2 ○ 肢1の解説のとおり、Bは、本問の202号室のベランダの**直接占有者**であるから、Bは、**損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを証明できなければ、土地工作物の占有者としての損害賠償責任を負う。**
- 3 × 「甲マンションの管理組合」⇒「甲マンションの区分所有者全員」
肢1の解説のとおり、土地工作物責任は①占有者又は②所有者が負うべき責任である。そして、本問202号室のベランダは**共用部分**と解されることから（区分所有法2条4項参照）、当該ベランダの所有者は甲マンションの管理組合ではなく**区分所有者全員**である（11条1項本文）。したがって、甲マンションの管理組合が、土地工作物の所有者に代わって損害責任を負うことはない。
- 4 ○ 肢3の解説のとおり、本問202号室のベランダは、**共用部分**と解されることから（区分所有法2条4項参照）、当該ベランダの所有者は、甲マンションの**区分所有者全員**である（11条1項本文）。したがって、肢1の解説のとおり、甲マンションの区分所有者全員は、**占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを証明できたときは、土地工作物の所有者としての損害賠償責任を負う。**

〔問 15〕 正解 4

- 1 × 「共有物分割の訴えを提起」⇒「家庭裁判所の審判の申立て」

遺産の分割について、共同相続人間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、各共同相続人は、その分割を家庭裁判所に請求することができる（民法907条2項）。この分割請求は、家庭裁判所の審判という手続きによるものであり（家事審判法9条1項乙類10号）、共有物分割の訴え（民法258条1項）の提起とは異なる手続きによるものである。

- 2 × 「再度の遺産分割の協議は不要」

遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずる（909条本文）。したがって、遺産分割後にB・C共有の405号室をBの単独所有に変更することは、通常の共有物分割（256条1項本文参照）にあたり、再度の遺産分割協議をする必要はない。

- 3 × 「協議分割の方法も可能」

遺産分割は、①遺言による分割方法の指定（指定分割）、②協議分割、③調停又は審判の手続きによる分割（調停分割・審判分割）の各方法によって行うことができる「Aの遺言はない」本問において、②の協議分割の方法によることも可能である。

- 4 ○ 遺産分割は、共同相続人間の共同所有となった相続財産を、各相続人に分割する手続きであるから、相続人以外の第三者（本肢D）が共有関係解消のためにとるべき法的手続きは、遺産分割手続きではなく、共有物分割の訴えの提起となる（判例）。

〔問 16〕 正解 1

- 1 ○ 債務の弁済は、原則として第三者もすることができるが（これを「第三者弁済」という）、①その債務の性質がこれを許さないとき、又は②当事者が反対の意思を表示したときは、第三者弁済をすることができない（民法474条1項）。また、③利害関係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（同2項）。本肢のAの管理費支払債務は、①債務の性質上第三者弁済を許さないものではないし、②管理組合及びAが第三者弁済を禁止した事情はなく、③Bは利害関係を有しない第三者であるが、Aの意思に反して弁済したわけではない。したがって、**Bの弁済は有効であるから、Bは、Aと仲違いしたからといって既に有効に弁済した管理費を返還請求することはできない。**
- 2 × 「全額」⇒「相続分に応じて分割した額」
金銭債務のような可分債務の相続人は、被相続人の債務について、**相続分に応じて分割された額の債務を負担する（判例）**。したがって、本肢の管理組合は、B・C・Dに対して、Aの滞納額を**各相続人の相続分に応じて分割した額の支払を請求することができる。**
- 3 × 「管理組合は…優先して配当を受けることができる」⇒「できない」
抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供した不動産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する（優先弁済的効力、369条1項）。したがって、本肢の**抵当権者Eは、他の債権者（管理組合）に優先して配当を受けることができる。**
- 4 × 「10年以内」⇒「5年以内」
管理費債権の消滅時効期間は、5年である（判例）。したがって、本肢の管理組合は、Aが消滅時効の援用をしている以上、**5年以内**に発生した管理費債権について支払請求が認められる。なお、管理組合が1年前に支払の催促をしたことのみでは、時効は中断していない（147条、153条）。

〔問 17〕 正解 1

- 1 × 「利害関係のない者でも交付を請求することができる」

何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面（登記事項証明書）の交付を請求することができる（不動産登記法119条1項）。登記事項証明書の請求には、利害関係は必要なく、「何人」でも請求できるとされている。登記事項証明書とは、平成17年の不動産登記法改正前は「登記簿謄本・登記簿抄本」（登記簿の全部又は一部の写し）と呼ばれていたものである。

- 2 ○ 登記事項証明書のうち**現在事項証明書**には、登記記録に記録されている事項のうち**現に効力を有するものが記載されている**（不動産登記規則196条1項2号）。また、何人も、登記記録に記録されている事項の概要を記載した書面（登記事項要約書）の交付を請求することができる（不動産登記法119条2項）。この登記事項要約書は、**現に効力を有するもののうち主要な事項を記載して作成される**（不動産登記規則198条1項）。登記事項要約書とは、改正前の「登記簿の閲覧」（登記所において登記官の面前で登記簿を閲覧する制度）に代わる措置である。
- 3 ○ 登記事項証明書には、登記官は、請求に係る**登記記録に記録された事項の全部又は一部である旨の認証文**を付した上で、作成の年月日及び職氏名を記載し、職印を押印しなければならない（197条1項）。これに対して、**登記事項要約書には、一定事項を記載するが、作成の年月日及び登記官の認証文は記載されない**（198条1項）。登記情報要約書は閲覧に代わるものなので、登記記録が確認できるだけの文書であり、証明力まではない。
- 4 ○ 登記事項証明書の交付は、請求人の申出により、**送付の方法によりすることができる**（197条6項）。これに対して、登記事項要約書は、送付の方法により交付を請求できるとはされていない（198条参照）。あくまで登記事項要約書は、閲覧に代わるもので、送付という方法とはなじまないからである。

〔問 18〕 正解 2

- 1 × 「贈与契約には準用されていない」

品確法の瑕疵担保責任の特例は、売買契約と請負契約についてのみ規定されており、贈与契約には準用されていない（品確法94条、95条参照）。

- 2 ○ 新築住宅の売買契約において、売主は、買主に引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、買主に対して民法に規定する瑕疵担保責任を負う（95条1項）。この買主の責任追及権は、売買契約の当事者である買主の地位に基づく権利であるので、買主が所有権を喪失した場合であっても存続し、品確法の規定により10年間の残存期間内は、買主であった者は、瑕疵担保責任を追及できる（民法570条参照）。

- 3 × 「この期間内にしなければならない」⇒「この期間内にする必要はない」
契約に要素の錯誤があり、無効であるときは、瑕疵担保責任の規定は適用されない（判例）。瑕疵担保責任の規定は適用されなければ、10年という期間の制限もない。なお、無効の主張は、原則としていつでもできる（期間の制限はない）。

- 4 × 「瑕疵担保責任の追及は他の方法でもすることができる」

瑕疵担保責任を追及する手段は、「期間内の訴訟の提起」と「内容証明郵便により担保責任を追及する旨の通知」に限定されていない（民法570条参照）。買主の意思表示が売主に確実に伝われば、たとえば、口頭による通知や私書（内容証明によらない個人的な手紙）による通知でも構わない。

〔問 19〕 正解 2

- 1 ○ 施行者である建替組合は、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**（建替え円滑化法57条2項本文）。
- 2 × 「**施行マンションの借家権を有する者**」⇒「**区分所有権等以外の権利を有する者**」
施行者である建替組合は、権利変換計画について「**区分所有権等以外の権利を有する者**」から**同意を得られないときは、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置**を記載した書面を添えて、権利変換計画の認可を申請することができる（57条3項）。そして、「**区分所有権等以外の権利を有する者**」とは、区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権並びに借家権**以外**の権利を有する者のことを指すので（45条3項参照）、**借家権を有する者は含まれない**。
- 3 ○ 建替組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、建替組合は、当該**議決があった日から2月以内に**、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で**売り渡すべきことを請求**することができる（64条1項）。
- 4 ○ **権利変換期日において**、権利変換計画の定めるところに従い、**施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する**（70条1項）。

〔問 20〕 正解 2

- 1 ○ 特定行政庁は、建築基準法令に違反することが明らかな建築工事中の建築物については、緊急の必要があつて通知・意見の聴取等の手続によることができない場合に限って、この手続によらず、建築主・工事請負人・工事現場管理者に対して工事施工停止を命ずることができる（建築基準法9条10項）。
- 2 × 「いつでも」⇒「3日以内」
緊急の必要があり、特定行政庁より仮の使用禁止又は使用制限を受けた者は、当該命令を受けた日以後3日以内に、特定行政庁に対して公開による意見の聴取を行うことを請求できる（9条8項）。
- 3 ○ 特定行政庁は、違反建築物の除却を命じようとする場合、過失がなく、当該建築物の除却を命ぜられるべき者を確知できず、かつ、違反の放置が著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において当該建築物を除却できる（9条1項・11項）。
- 4 ○ 特定行政庁は、一定の建築物の敷地・構造・建築設備・用途が、公益上著しく支障があると認める場合、当該建築物の所在地の市町村の議会の同意を得た場合に限り、当該建築物の所有者・管理者・占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却等の措置を命ずることができる（11条1項）。

〔問 21〕 正解 4

- 1 ○ 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である（都市計画法9条7項）。
- 2 ○ 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域である（9条20項）。
- 3 ○ 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るが、高度利用地区を定めることはできない（8条2項・1項3号）。
- 4 × 「用途地域」⇒「用途地域外の区域（市街化調整区域を除く）」
特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）のうち、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である（8条1項2号の2、9条14項）。

〔問 22〕 正解 3

- 1 ○ 簡易専用水道の貯水槽の掃除は、1年以内に1回定期に行う必要がある。その間隔は短くてもかまわない（水道法34条の2第1項、施行規則55条1号）。
- 2 ○ 簡易専用水道の水の色や臭いに異常を認めた時は、水質基準に関する省令の表に掲げる50の水質基準項目のうち、必要なものについて検査を行う必要がある（34条の2第1項、施行規則55条3号、水質基準に関する省令）。
- 3 × 「罰則はない」⇒「100万円以下の罰金」
簡易専用水道設置者は、当該簡易専用水道の管理について、定期的に、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を受けなければならない（水道法34条の2第2項）。当該義務に違反した場合は100万円以下の罰金に処せられる（54条8号）。
- 4 ○ 簡易専用水道の検査の登録検査機関は、検査を行うことを求められた場合、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、検査を行わなければならない（34条の3、34条の2第2項）。

〔問 23〕 正解 1

- 1 ○ 延べ面積が500㎡以上のマンションには、自動火災報知設備を設置しなければならない（消防法施行令21条1項4号、別表第1）。
- 2 × 「1,000㎡以上」⇒「地階を除く階数が5以上で、6,000㎡以上」
①地階を除く階数が5以上で、延べ面積が6,000㎡以上、②地階を除く階数が7以上のマンションには、連結送水管を設置しなければならない（29条1項1号・2号、別表第1）。
- 3 × 「1,500㎡以上」⇒「建物の構造種類により3,000㎡、6,000㎡、9,000㎡以上」
床面積（地階を除く階数が1であれば1階の床面積を、地階を除く階数が2以上であれば1階及び2階の部分の床面積の合計をいう）が、①耐火建築物では9,000㎡以上、②準耐火建築物では6,000㎡以上、③その他の建築物では3,000㎡以上のマンションには、屋外消火栓設備を設置しなければならない（19条1項、別表第1）。
- 4 × 「2,000㎡以上のマンションに設置」⇒「マンションには設置義務なし」
マンションには、排煙設備を設置する必要がない（28条1項、別表第1）。

〔問 24〕 正解 3

1 適 切

マンションの防犯改修計画の検討において、①監視性の確保、②領域性の強化、③接近の抑制、④被害対象の強化・回避という4つの基本原則を踏まえることが重要である。

2 適 切

マンションの防犯性の向上のあり方の一つとして監視性を確保するためには、住棟内の共用部分等は、必要に応じて防犯カメラを設置することも企画されるべきである。

3 不適切 「照明設備の照度不足を補完」⇒「見通しを補完」

防犯カメラを設置する場合、見通しを補完することができる。照度不足の補完ではない。

4 適 切

エレベーターのかご内の照明設備は、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保するとともに、かご内に防犯カメラを設置することが望まれる。

〔問 25〕 正解 2

- 1 ○ 「高置水槽の支柱の破損の原状回復」は、**共用部分等の保存行為**であり、管理者（理事長）が選任されている場合、その**管理者が行うことができる**（区分所有法26条1項）。また、管理費の支出については総会から理事会に付託されているので、**理事会の決議により、経常的な補修費として管理費から支出することができる**。
- 2 × 「**管理組合が費用を負担する**」
各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、**共用部分の負担に任じる**（19条）。区分所有者Aが共用部分である敷地内の排水管の土砂を取り除く費用を負担した場合、他の区分所有者（共有者）は、持分割合に応じて費用を負担する必要がある。したがって、事前通知を要する等の規約で別段の定めがされていない以上、区分所有者の団体である管理組合が費用を負担することになる。
- 3 ○ 復旧の際に敷地の一部である歩道を彩色レンガ舗装に変更するのは、**形状の著しい変更として敷地の重大変更にあたる**。したがって、この場合は**集会の特別決議が必要となるので、理事会の決議だけではできない**（21条、17条1項）。
- 4 ○ 「建物や共用設備の被害状況の調査、安全点検の実施」は、**共用部分の保存行為（現状維持）にあたる**。したがって、**理事会の決議により、管理費の予備費から支出することができる**（肢1解説参照）。

〔問 26〕 正解 2

1 適 切

「防災に関する業務」は管理組合の業務である（標準管理規約32条13号）。

2 不適切 「管理費から支出することができる」

「防災対応への備えとして日ごろから行うコミュニティ形成のための活動費」は、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」として管理費から充当することができる（27条10号）。

3 適 切

バルコニー等の専用使用部分の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うが、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担で行う（21条1項）。本肢の非常用避難口の管理は、バルコニー等の通常の使用に伴うものではないので、管理組合がその責任と負担において行う。

4 適 切

「防災に関する専門家に対し、マンション全体の防災体制や管理組合の運営等に関する相談や、助言、指導を得る費用」は、「専門知識を有する者の活用に要する費用」として管理費から充当することができる（27条9号）。

〔問 27〕 正解 1

1 適切

「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）。「長期修繕計画の見直し」は、「長期修繕計画の変更」にあたる。

2 不適切 「総会の決議が必要」

「長期修繕計画の作成又は変更に関する案」は、理事会の議決事項である（54条3号）。しかし、「長期修繕計画の作成又は変更」は、総会の議決事項であるので、修繕積立金の額及び支払方法に変更を及ぼさない場合であっても、通常総会における報告では足りない（48条5号）。

3 不適切 「出席組合員数」⇒「出席組員の議決権」

「修繕積立金の額の変更」は、総会の議決事項である（48条3号、25条1項）。そして、総会の議事は、出席組合員の「議決権」の過半数で決する（47条2項）。出席組合員数（頭数）ではない。

4 不適切 「管理組合の財産状態に応じて管理費からも充当できる」

「長期修繕計画の作成又は変更に必要な経費」及び「長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に必要な経費」の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる（32条関係コメント④前段）。

〔問 28〕 正解 3

1 不適切 「その都度、その組合員に報告する必要はない」

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（標準管理規約38条3項）。組合員の要請があれば、その都度、その組合員に報告をしなければならないわけではない。

2 不適切 「このような規定はない」

会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う（40条2項）。本肢の内容は会計担当理事の業務ではなく、また、理事長の業務ともされていない（38条参照）。

3 適切

理事長は、理事会の決議を経て、敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となることができる（67条3項2号）。この場合、理事長は、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6項）。

4 不適切 「保管場所の掲示はしなくてよい」

理事会の議事録については、総会の議事録の規定が準用されている（49条、53条2項）。したがって、理事長は、理事会の議事録を保管し、区分所有者又は利害関係人からの閲覧請求があれば閲覧させなければならない。しかし、総会議事録の保管場所の掲示に関する49条4項は準用されていないので、理事会の議事録の保管場所は掲示する必要はない。

〔問 29〕 正解 4

1 適切

理事長は、理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項を遂行する義務を負う（標準管理規約 38 条 1 項 1 号）。したがって、理事会において理事長が反対した議案が可決された場合でも、その承認決議の場である総会において、理事長は反対の議決権を行使することはできないと考えられる。つまり、**理事長は理事会の決議に拘束される**。しかし、これはあくまで理事長という立場に基づくものである。理事長は、区分所有法の管理者であり（38 条 2 項）、管理者には委任の規定が準用されるので、いつでも辞任することができる（区分所有法 28 条、民法 651 条 1 項）。したがって、理事長が辞任した後は、組合員として議決権を行使することができ、この場合、理事会の決議に拘束されず、自分の 1 票を反対票として使うことができる。

2 適切

監事は、**理事会を構成しない**（標準管理規約 40 条 1 項）。また、理事会に出席して意見を述べることはできるが、**議決権を行使することができない**（41 条 3 項）。したがって、監事は、理事長と異なり、**理事会の決議に拘束されず**、自分の 1 票と自分に委託された委任状を反対票として使うことができる。

3 適切

理事長は、理事会の決議に拘束されるので、「**受任者を理事長とした委任状**」（理事長という立場で受任した委任状）についても**賛成票として使わなければならない**（肢 1 解説参照）。

4 不適切 「できる」⇒「できない」

監事は、委任状についても、自由に使うことができる（肢 2 解説参照）。しかし、「総会出席者の賛否の比率に応じて分けて使う」というような**不統一行使はできない**と解されている。

〔問 30〕 正解 3

総会決議により規約が改正された場合の扱いについて、規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管するとされている（標準管理規約72条3項）。

したがって、正解は肢3となる。

〔問 31〕 正解 4

1 不適切 「修正要求の内容により、修正に応じる必要がある」

総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2人の総会に出席した組合員がこれに署名押印をしなければならない（標準管理規約49条1項・2項）。この署名押印は、議事の経過及び結果が議事録に誤りなく記載されることを確保するために求められている。したがって、署名者から修正要求があった場合、議長は、議事録の記載事項の適正を確保するために、その内容を検討し、必要があれば議事録の内容に修正を加える必要がある。

2 不適切 「無効とはならない」

組合員の署名押印は、議事録の記載事項の適正を確保するものであり、議事録そのものの効力要件ではない。署名押印がなかったとしても、議事録そのものが無効となるわけではない。

3 不適切

議事録の作成期限は決まっていない。しかし、修正の必要があるとして署名押印を拒否する者がいる場合、内容の修正を検討する必要があり、その者が折れる（納得する）まで、議事録の作成を見合わせるとするのは、適切とはいえない。

4 適切

議長が、議事録を作成しない場合、20万円以下の過料に処せられることもある（区分所有法71条3号）。

〔問 32〕 正解 2

1 不適切 「賃借人に対して、滞納管理費等を請求することはできない」

管理費等の共用部分に関する負担は、規約に別段の定めがない場合には、各区分所有者が共用部分の持分割合によって負担する（区分所有法19条）。標準管理規約でも、区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理費及び修繕積立金を管理組合に納入しなければならないとしている（標準管理規約25条1項）。これは、賃貸人である区分所有者の義務であり、その住戸の賃借人に対して、直接、滞納管理費等を請求することはできない。

2 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ることができる（60条3項）。また、管理者は、規約により原告又は被告になったときは、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（区分所有法26条5項）。この規定の趣旨からも理事長が総会で滞納者に対する少額訴訟の状況等を報告することは適切であるといえる。

3 不適切 「すべての区分所有者に競売請求することはできない」

管理費の不払いが、共同の利益に反する行為に含まれるかについては、管理費の支払義務は建物等の管理に関する最も基本的な義務であること等を理由に、①長期かつ多額の管理費等の滞納、②区分所有法59条1項の規定の共同生活上の著しい障害が生じている、③他の方法によっては解決が困難である等に該当すればこれに含まれると解されている。しかし、このような要件を満たさない滞納者に対して競売請求をすることはできない。したがって、「すべての滞納者」に対して競売請求をすることは、適切とはいえない。

4 不適切 「現に駐車場を使用している滞納者の駐車場使用契約を解除することはできない」

駐車場使用細則、駐車場使用契約等に、管理費、修繕積立金の滞納者等の規約違反の場合は、契約を解除できるか又は次回の選定時の参加資格をはく奪することができる旨の規定を定めることができる（標準管理規約15条関係コメント⑥）。しかし、駐車場使用細則を改正してこのような規定を設ける場合でも、すでに駐車場使用契約を締結している滞納者に改正後の使用細則を遡って適用することはできない。現に駐車場を使用している滞納者に対しても適用する場合は、管理組合と駐車場使用者との間で別途契約内容を変更する合意が必要である。

〔問 33〕 正解 2

1 適 切

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、**会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる**。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない（標準管理規約複合用途型49条2項）。複合用途型のマンションで区分所有者から専有部分を賃借して営業をしている賃借人（占有者）は、店舗の営業時間の制限について利害関係を有するので、総会に出席して意見を述べる**ことができる**。しかし、この場合はあらかじめ理事長にその旨を通知しておく必要がある**ので、事前通知がないときは意見陳述を認める必要はない**。

2 不適切 「有効な議決権の行使として取り扱えない」

住戸又は店舗の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し、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**（標準管理規約複合用途型50条2項・3項）。したがって、あらかじめ届け出があった議決権行使者以外の共有者が議決権を行使した場合、有効な議決権の行使として取り扱うことはできない。

3 適 切

共用部分のうち住戸部分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部分を**住宅一部共用部分**といい、**共用部分の範囲に含まれる**（8条2号）。また、敷地及び**共用部分等の管理**については、**管理組合がその責任と負担においてこれを行うもの**とされている（21条1項）。したがって、住宅一部共用部分であるエレベーターの更新について管理組合の総会で決議することができる。

4 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**（51条10項）。したがって、総会の場で求められた利用細則の改正について総会で決議しない**とすることができる**。

〔問 34〕 正解 3

設問により 3 月時に行われた仕訳は次の通りである (①)。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未収入金	10,000	管理費収入	10,000

しかし、実際には 3 月分の管理費は、4 月分と合わせて入金されており、これを修正する仕訳は次の通りである。

まず、誤って行われた①の仕訳を**逆仕訳**により取り消す (②)。

(借 方)		(貸 方)	
管理費収入	10,000	未収入金	10,000

次に**正しい仕訳**を行う (③)。

(借 方)		(貸 方)	
現金預金	10,000	管理費収入	10,000

②の仕訳と③の仕訳を**合算・相殺**したものが、①に対する**修正仕訳**となる (④)。

(借 方)		(貸 方)	
現金預金	10,000	未収入金	10,000

また、4 月分の管理費は、計上漏れであるので、前受け処理を追加する (⑤)。

(借 方)		(貸 方)	
現金預金	10,000	前受金	10,000

平成22年度決算を進めるにあたっての**修正仕訳**は、④と⑤を合算した仕訳である。

(借 方)		(貸 方)	
現金預金	20,000	未収入金	10,000
		前受金	10,000

したがって、**正解は肢 3**となる。

〔問 35〕 正解 1

1 不適切 「前受金の減少により現金預金も減少することがある」

前受金が発生すると、実際に入金があるので、現金預金は増加する。平成22年度は、平成21年度に比べ現金預金が10万円減少しているが、これは平成21年度分の前受金が振替処理により減少したにもかかわらず、平成22年度に減少分以上の前受金が発生しなかったこともその一因であるといえる。したがって、前受金の減少と現金預金の減少が関係ないとはいえない。

2 適切

収支報告書の当期収支差額は、次の式で表すことができる。

$$\text{次期繰越収支差額} = \text{当期収支差額} + \text{前期繰越収支差額}$$

設問の記述より資金外の取引はないので、収支報告書の次期繰越収支差額は、貸借対照表の正味財産額と一致する。また、前期繰越収支差額は、前年度の次期繰越収支差額と同じである。したがって、比較貸借対照表から平成22年度の次期繰越収支差額は、90万円であり、前期繰越収支差額は80万円であることがわかる。これらを上記の式に代入すると平成22年度の当期収支差額は、プラス10万円である。

3 適切

未払金を減少させた場合、次の仕訳をする。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未払金		現金預金	
(負債の減少)	× × ×	(資産の減少)	× × ×

また、正味財産は次の式で表すことができる。

$$\text{資産} - \text{負債} = \text{正味財産}$$

したがって、資産と負債が同額減少したとしても、正味財産が増加することはない。

4 適切

たとえば、未払金を減少させる仕訳は下記の通りであり、これにより現金預金が増加する。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
未払金		現金預金	
(負債の減少)	× × ×	(資産の減少)	× × ×

また、未収金を減少させる仕訳は下記の通りであり、これにより現金預金が増加する。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現金預金		未収金	
(資産の増加)	× × ×	(資産の減少)	× × ×

したがって、未払金や未収金を増減させることにより、現金預金を増減させることは可能である。

〔問 36〕 正解 1

1 不適切 「白亜化」⇒「白華現象」

外壁塗装の白華現象とは、エフロレッセンスと呼ばれ、コンクリート中に含まれる石灰等が水に溶けて塗装の表面にしみ出したものである。本肢でいう白亜化とは、チョーキングのことである。

2 適切

コンクリートのひび割れは、ひび割れ幅が本肢のように0.3mm以下であっても漏水や鉄筋腐食の原因となり得るので注意が必要である。

3 適切

鉄筋のかぶり厚さの調査目的は、①建物の耐久性（鉄筋の腐食の防止）、②構造安全性（鉄筋とコンクリートの付着強度の確保）、③耐火性（鉄筋の温度上昇の防止）の診断を行うために重要である。

4 適切

塗膜の調査において、クロスカット試験は、測定部である塗膜表面にカッターナイフで格子状の切込み等を行って、塗膜の付着性を調査する。

〔問 37〕 正解 4

1 適切

鉄筋のかぶり厚さ等は、電磁波レーダを使用して調査する。電磁波レーダは、アンテナからコンクリート内に電磁波を放射し、その電磁波がコンクリートと電氣的性質の異なる鉄筋等から反射して戻ってくる際の伝達時間を計測するために使用するものである。

2 適切

コンクリートのひび割れ幅等は、クラックスケールを使用して調査する。

3 適切

コンクリートの中性化の深さは、フェノールフタレイン溶液を使用して調査する。

4 不適切 「タイルの浮き」⇒「コンクリート強度」

コンクリート強度は、リバウンドハンマー（シュミットハンマー）を使用して調査する。タイルの浮きを調査するのはテストハンマーである。

以上から、マンションの建物調査を行う場合の「調査項目」と「使用機器・道具等」の組合せとして、不適切なものは肢4である。

〔問 38〕 正解 4

1 不適切 「含まれない」⇒「含まれる」

共用部分の修繕工事及び改修工事に伴う専有部分の修繕工事は、管理組合が費用を負担する。したがって、設備配管の修繕等において共用部分の修繕に伴って生じる専有部分の修繕工事は、長期修繕計画の対象に含まれる（長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント。以下同じ）。

2 不適切 「10年」⇒「5年」

長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事の間隔に合わせて5年程度で実施することが望ましい。

3 不適切 「対象としない」⇒「対象となる」

長期修繕計画の作成（見直しを含む）の推定修繕工事項目の設定は、建物及び設備の機能を新築時と同等水準に維持回復させる修繕工事を対象とする。この推定修繕工事項目の設定は、区分所有者等の要望など必要に応じて、建物・設備の性能向上に関する項目を追加することが望まれる。本肢の免震工法等の耐震改修工事も、対象となる。

4 適切

修繕積立金の積立ては、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。

〔問 39〕 正解 3

- 1 不適切 「マンションすまい・る債」⇒「共用部分リフォーム融資」
「共用部分リフォーム融資」を利用できる管理組合の条件として、①長期修繕計画が作成されていること、②修繕積立金の滞納割合が10%以下であること等が挙げられている。「マンションすまい・る債」のことではない。
- 2 不適切 「建築士又は建築設備検査資格者」⇒「消防設備士又は消防設備点検資格者」
消防用設備等の点検における機器点検・総合点検は、消防設備士又は消防設備点検資格者が実施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）。建築士又は建築設備検査資格者ではない。
- 3 適切
コンクリートの打継ぎ部や各種部材の接合部等のシーリング目地は、紫外線のほかに、地震・気温・日照等の影響を受けて劣化するので、必要に応じて打替^{うちか}えを行う。
- 4 不適切 「保存しなければならない」⇒「保存に代えることができる」
「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」において、長期優良住宅の認定を受けた住宅は、認定を受けた計画に基づくメンテナンスを実施し、その記録を作成し、これを保存しなければならない（長期優良住宅の普及の促進に関する法律11条1項）。一定事項が電子計算機に記録され、必要に応じ電子計算機等を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって記録の作成及び保存に代えることができる（施行規則14条2項）。「保存しなければならない」ではない。

〔問 40〕 正解 2

1 適切

照明のこまめな消灯や間引きにより照度を下げることは節電につながるが、エアコンの電源の頻繁なオンオフは消費電力の増加になるので注意が必要である。

2 不適切 「小さい」⇒「大きい」

白熱電球から電球形蛍光灯ランプやLED電球に交換することは、節電効果が期待できる。明るさがほぼ同じ白熱電球・電球形蛍光灯ランプ・LED電球間について、①白熱電球（60形・消費電力54W）⇒電球形蛍光灯ランプ（15形・消費電力12W）に交換することは、②電球形蛍光灯ランプ⇒LED電球（机上面60W相当・消費電力8W）に交換することより、節電効果が大きい。

3 適切

熱伝導抵抗の大きい断熱材や建具等により、住宅の断熱性能を高め熱の出入りを減少させることは、節電に有効である。

4 適切

ベランダにゴーヤ等の植物を植えたり、カーテンや障子を閉めて、日射による熱負荷を減少させることは、節電に有効である。

〔問 41〕 正解 4

1 適切

ラーメン構造は、柱と梁をしっかりと固定（剛接合）して建物の骨組みを構成し、荷重や外力に対応する構造形式である。

2 適切

壁式構造は、壁や床等の面的な構造部材により荷重や外力に対応する構造形式で、中低層の建物に多く用いられる。

3 適切

鋼（鉄骨）構造は、超高層建築物や大スパン構造物に適しているが、一般に、耐火被覆が必要となる。耐火被覆がない鋼材は、500℃以上の火熱を受けると、その強度の半分を失い、容易に変形してしまう。

4 不適切 「引張強度は高いが圧縮強度は劣るコンクリート、圧縮強度が高い鉄筋」⇒「引張強度は低いが圧縮強度は高い、圧縮強度が劣る鉄筋」

鉄筋コンクリート構造は、引張強度は低いが圧縮強度が高いコンクリートを圧縮強度は劣るが引張強度は高い鉄筋によって補った構造形式である。

〔問 42〕 正解 3

建築材料の熱伝導率（気乾状態）とは、熱の移動のしやすさを示す値である。各材料によって、次のような固有の値を持つ。

- ①アの木材・合板 ⇒ 熱伝導率（W/m・k）は0.14
- ②イのアルミニウム ⇒ 熱伝導率（W/m・k）は210
- ③ウのコンクリート ⇒ 熱伝導率（W/m・k）は1.2
- ④エのグラスウール保温板 ⇒ 熱伝導率（W/m・k）は0.04

したがって、小さなものから並べるとエ、ア、ウ、イであり、適切なものは肢3となる。

〔問 43〕 正解 2

1 適切

給水立て主管から各住戸へ配水する分岐管には、他の給水系統へ影響を与えることなく専有部分の給水管の更新工事ができるように、止水弁（給水管の途中に設置して給水を制限・制止する弁）を設ける。

2 不適切 「50cm以上」⇒「60cm以上」

受水槽の点検用マンホールは、有効内径60cm以上の大きさとする。

3 適切

本肢のような20階以上のマンション（超高層建築）の給水系統において、給水圧力が高い場合、中間水槽や減圧弁を用いてゾーニングを行い、給水圧力を調整する。

4 適切

受水槽の点検用マンホール面は、受水槽上面より10cm以上立ち上げる。

〔問 44〕 正解 3

1 適切

雨水排水ますは、直接土砂が下水道等へ流れ込まないように、ます内に泥だめを設ける構造とする。

2 適切

トラップは、排水管中の臭気の逆流や害虫の侵入を防ぐために設置されるが、二重トラップとならないように設置し、容易に掃除ができる構造とする。

3 不適切 「10階程度の間隔」⇒「15m以内ごと（5階おき程度）」

本肢のような20階以上のマンションの排水立て管には、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、掃除口を設けることが望ましい（告示1347号）。

4 適切

敷地内において「雨水排水管」と「生活排水用の排水横主管」を接続する場合、臭気が雨水系統へ逆流しないように、トラップ機能を有する排水ますを設置する。

〔問 45〕 正解 1

1 不適切 「水を送り、圧縮空気を放出」⇒「水を放出」

高圧洗浄法による排水管の清掃は、付着物で閉塞した排水管内に水を放出してその衝撃で付着物を除去する。

2 適切

消防用設備の点検において、消防機関へ通報する火災報知設備は、外観や機能の点検を行う機器点検を、6ヵ月に1回実施する。

3 適切

エレベーターの保守契約におけるPOG契約は、消耗部品付き契約のことで、定期点検及び管理仕様範囲内での消耗品の交換を含んでいる。

4 適切

飲料用の受水槽は、周囲4面と上下2面の外面6面のすべてについて点検ができるように設置する。

〔問 46〕 正解 1

- 1 ○ 全戸が事務所・店舗の用に供されている専有部分のある建物は、マンションではない（マンション管理適正化法2条1号イ）。
- 2 × 「管理組合ではない」⇒「管理組合である」
一部共用部分のみを管理する区分所有法第3条の団体も、マンション管理適正化法（以下「法」という）上の管理組合である（2条3号）。
- 3 × 「管理組合ではない」⇒「管理組合である」
規約が定められていない区分所有法第3条の団体も、当該法上の管理組合である（2条3号）。
- 4 × 「管理組合は存在しない」⇒「管理組合は存在する」
マンションに現に居住している者がすべて賃借人である場合でも、当該マンションに2以上の区分所有者が存すれば、当該法上の管理組合は存在する（2条3号）。

〔問 47〕 正解 4

1 × 「合格日から5年以内とする規定はない」

マンション管理士試験に合格した者は、マンション管理士となる資格を有し（マンション管理適正化法6条）、マンション管理士となる資格を有する者は、国土交通大臣の登録を受けることができる（30条1項）。国土交通大臣の登録を受ければ、マンション管理士の名称を用いて、その業務を行うことができる（2条5号）。登録は任意であり、義務ではない。

2 × 「30万円以下の罰金」⇒「罰金はない」

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（40条）。ただし、この規定に違反しても、罰金に処せられることはない。

3 × 「マンション管理適正化法以外の法律」⇒「マンション管理適正化法」

マンション管理適正化法に違反したとして罰金の刑に処せられた者は、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しなければ、マンション管理士の登録を受けることができない（30条1項3号）。マンション管理適正化法以外の法律に違反しても、これに該当しないので、マンション管理士の登録を受けることができる。

4 ○ マンション管理士は、住所・本籍を変更したときは、遅滞なく、国土交通大臣に届けなければならない。その場合、当該届出にマンション管理士登録証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない（30条2項、31条、32条2項、施行規則28条）。

〔問 48〕 正解 4

- 1 ○ 管理業務主任者とは、マンション管理適正化法60条1項に規定する**管理業務主任者証の交付を受けた者**をいう（マンション管理適正化法2条9号）。
- 2 ○ 管理業務主任者は、転職によりその業務に従事していた**管理業者に変更**があったときは、遅滞なく、国土交通大臣に届け出なければならない（59条、62条1項、施行規則72条1項6号、76条1項）。
- 3 ○ 管理業務主任者は、国土交通大臣より**事務の禁止処分**を受けたときは、速やかに、**管理業務主任者証を国土交通大臣に提出**しなければならない（マンション管理適正化法60条5項）。
- 4 × 「講習の受講は、**管理業務主任者証の交付を受けようとする場合に必要**」

登録を受けている者は、国土交通大臣に対し、管理業務主任者証の**交付を申請**できる（60条1項）。管理業務主任者証の**交付を受けようとする者は**、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習で、交付の申請の日前6ヵ月以内に行われるものを受けなければならない（60条2項）。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けなければならないのは「マンション管理士」である（41条、施行規則41条）。

〔問 49〕 正解 2

- 1 × 「再委託することはできない」⇒「再委託できる」

管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち、基幹事務については、これを一括して他人に委託してはならない。この基幹事務をすべて一括で再委託することを禁止したものであり、本肢のように基幹事務の一部を他人に委託することはできる。したがって、当該管理組合の会計の収入及び支出の調定に関する事務の一部を、当該管理業者とは別の管理業者に再委託できる（マンション管理適正化法74条）。

- 2 ○ 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、各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後5年間帳簿を保存しなければならない（75条、施行規則86条3項）。

- 3 × 「管理組合の事務室に備え置き」⇒「管理業者の事務所ごとに備え置き」

管理業者は、自己の業務・財産の状況を記載した書類をその事務所ごとに備え置き、業務の関係者の求めに応じ、閲覧させなければならない（マンション管理適正化法79条、施行規則90条）。

- 4 × 「証言してはならない」⇒「証言しても違反しない」

管理業者は、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（80条）。本肢のように、裁判において証人尋問を受けた場合は正当な理由の1つに該当するので、その業務に関して知り得た秘密について証言しても違反しない。

〔問 50〕 正解 1

- 1 ○ 管理業者は、管理者等が置かれている管理組合に管理事務に関する報告を行うときは、管理事務報告書を作成し、管理業務主任者をして、これを管理者等に交付して説明をさせなければならない（マンション管理適正化法77条1項、施行規則88条）。

- 2 × 「省略することができる」⇒「省略できない」

管理業者は、管理者等が置かれていない管理組合の区分所有者等に対し、定期的に、説明会を開催し、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（マンション管理適正化法77条2項）。この報告を行うときは、管理組合の事業年度の終了後、遅滞なく、当該期間における管理受託契約に係るマンションの管理の状況について管理事務報告書を作成し、説明会を開催し、管理業務主任者をして、これを区分所有者等に交付して説明をさせなければならない（施行規則89条1項）。

- 3 × 「管理業者の事業年度終了後」⇒「管理組合の事業年度終了後」

管理業者は、管理者等が置かれている管理組合から管理事務の委託を受けた場合、「管理組合」の事業年度終了後、遅滞なく、当該期間におけるマンションの管理の状況について一定事項を記載した管理事務報告書を作成し、管理業務主任者をして、これを管理者等に交付して説明をさせなければならない（88条）。

- 4 × 「管理事務報告書の概要を記した書面の掲示は不要」

管理業者は、管理者等が置かれていない管理組合から委託を受けた管理事務に関する報告の説明会開催日の1週間前までに、「開催日時及び場所」を区分所有者等の見やすい場所に掲示しなければならない（89条3項）。

〈管理業務主任者解答 & 難易度〉

問 題 No.	項 目	正 解	難 易 度	問 題 No.	項 目	正 解	難 易 度
1	民法・判例（管理委託契約）	4	A	26	省エネルギー対策	4	A
2	民法（物権・即時取得等）	3	C	27	長期修繕計画の考え方	1	A
3	民法・借地借家法・区分所有法	1	A	28	劣化状態の調査方法	3	A
4	民法（使用貸借契約）	4	C	29	標準管理規約（監事の総会招集）	4	A
5	民法（制限行為能力者）	2	A	30	区分所有法（管理者）	1	A
6	民法（相隣関係）	4	A	31	民法・区分所有法（集会）	4	B
7	標準管理委託契約書（全般）	2	A	32	標準管理規約（総会の議決）	2	A
8	標準管理委託契約書（管理事務に要する費用）	1	A	33	標準管理規約（理事会の決議）	3	A
9	標準管理委託契約書（緊急時における管理事務）	4	B	34	区分所有法（管理規約の定め）	2	A
10	管理費の滞納	1	A	35	区分所有法（管理規約の定め）	3	B
11	民法（滞納組合員への請求）	3	C	36	標準管理規約（委任状・議決権行使書）	2	B
12	標準管理規約（修繕積立金）	2	A	37	区分所有法（規約等）	4	A
13	標準管理委託契約書（出納業務）	1	B	38	区分所有法（管理組合法人）	1	A
14	管理組合の会計（仕訳）	3	A	39	区分・判例（規約改正）	3	B
15	管理組合の会計（仕訳）	2	A	40	宅建業法（重要事項の説明）	4	B
16	管理組合の税務	2	A	41	民法・アフターサービス	1	B
17	建築基準法（面積の算定）	4	A	42	民法・判例（瑕疵担保責任）	2	A
18	建築基準法（石綿等）	1	C	43	消費者契約法	1	B
19	雨水排水設備	3	B	44	借地借家法	3	A
20	エレベーター	1	B	45	不動産登記法	4	A
21	耐震改修促進法	2	B	46	管理適正化指針	3	A
22	建築基準法（災害危険区域）	3	A	47	管理適正化法（重説・交付書面）	4	C
23	鉄筋コンクリート造	1	A	48	管理適正化法（管理業務主任者）	3	A
24	共同住宅の外壁の塗材	3	C	49	管理適正化法（管理者の義務）	1	A
25	定期調査・定期検査	2	A	50	管理適正化法（管理事務の報告）	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

管理業務主任者総評と科目別の分析

《総 評》

平成23年度の第11回管理業務主任者試験は、受験申込者数が24,376人、受験者数が20,625人（受験率84.6%）であり、受験者数は昨年度と比較すると、わずかに増加した。

問題全体の印象としては、昨年同様、ひっかけ問題や出題意図が見えにくい問題も存在した。しかし、昨年のような長文・事例問題は影を潜め、比較的解答を出しやすい問題が目立った。結果として、合格点は35点（平成22年度は36点）であった。

（１）「民法・区分」の分野

「民法・区分所有法等」の法令分野は、以前と比較すると難易度が高くなり、ここ数年、この状態で定着したように思われる。

（２）「規約・会計」の分野

問13で、昨年は「管理適正化法（財産の分別管理）」が出題されたが、今年は「標準管理委託契約書別表（出納・管理組合の経費の支払い）」が出題された。いずれも「収納口座」「保管口座」「収納・保管口座」の知識に関連する問題であった。また、今年は、「消費者契約法」が出題されたが、「品確法」は出題されなかった。

（３）「維持保全・管理適正化法」の分野

「維持保全」分野が難しいのは例年どおりである。出題論点には、新分野の問題が含まれており、受験生もどこまで踏み込んで試験対策をすればよいか不安になる問題が存在した。しかし、過去問題の論点比率も、徐々に高まってきている印象を受ける。

主な出題項目

おおまかに5つに分類すると、次のとおりとなる。

- | | |
|---------------|--|
| ①【問1】～【問9】⇒ | 管理事務の委託契約に関すること
「民法」「区分所有法」「借地借家法」「標準管理委託契約書（コメント含む）」 |
| ②【問10】～【問16】⇒ | 管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納に関すること
「民法」「民事訴訟法」「標準管理規約（コメント含む）」「標準管理委託契約書」「仕訳」「税務」 |
| ③【問17】～【問28】⇒ | 建物及び附属施設の維持及び修繕に関する企画又は実施の調整に関すること
「建築基準法」「耐震改修法」「維持保全」 |
| ④【問29】～【問45】⇒ | 管理事務の実施に関すること
「民法」「区分所有法」「標準管理規約」「宅建業法」「アフターサービス」「消費者契約法」「借地借家法（借家権）」「不動産登記法」 |
| ⑤【問46】～【問50】⇒ | マンション管理適正化法に関すること
「指針」「管理適正化法」 |

近年の管理業務主任者試験の特徴

今年度も、いかに過去問題の論点を把握し、同様論点の繰返し問題から正解につなげ、得点を伸ばせたかが、合否を分ける要因となったのではないかと。維持保全分野においても、過去問論点の繰返しが多くなりつつある。昨年度同様、今までマンション管理士の出題分野とされてきた科目が、管理業務主任者試験にも出題されており、両試験の出題範囲の区別が、一層なくなってきたといえる。

管理業務主任者試験は、設問内容・質とも、以前より高いレベルで定着している。以前のような基本中の基本知識のみで正解にたどり着く問題はだいぶ減少し、過去問題集や答案練習問題でしかるべき対策をしないと、70%（50問中35問）前後に届くのが難しくなっていると思われる。設問の聞き方も、単に正誤を答えさせる問題ばかりではなく、肢の個数や組合せを問う問題も数多く見受けられる。この手の問題は、一層正確な知識がないと解答できない。

しかし、合格するためには、一定の合格ライン（毎年変動する）に到達していればよいのであり、特別に難しい論点ばかりを攻略しなければ合格できないということではない。

「管理業務主任者試験」に合格するための秘訣

とにかく、しっかりと不動産の基本知識（特に基本的な民法知識）をインプットし、その知識を使いこなせるように、徹底的にアウトプット訓練用の過去問題や答案練習問題をこなすことである。不動産の基本知識を定着させるためには、たとえば、宅建資格とダブルで取得する学習計画を立て、両方の試験で要求される共通知識を繰り返し学習するというやり方も、かなり効果的といえる。

宅建とのダブル試験を目指す場合、まず平成24年度の10月第3日曜日に実施される宅建試験に合格できるよう対策を練る。管理業務主任者は、毎年12月第1日曜日（詳細は平成24年度試験要綱による）であるから、宅建試験終了後、約1ヵ月半で管理業務主任者試験に臨むことになる。このわずかな期間でも、宅建試験とダブらない科目を中心に要領よく学習すれば、管理業務主任者試験に合格できるだけの実力は十分つくであろう。

また、最近のマンション管理士試験は、素直な問題が目立つし、管理業務主任者試験と、出題範囲が一層酷似してきているので、同一年に両資格の合格を目指すのが得策と思われる。不動産資格の学習を始めて行う方が、宅建試験・マンション管理士・管理業務主任者試験合格をトリプルでねらうことは、決して困難ではなくなっている。

《科目別の分析》

◎ 民 法

今年は、問題数が昨年よりかなり増え、単独問題が7問であった。これ以外に、「区分所有法」との複合問題が1問、「区分所有法・借地借家法」との複合問題が1問、「アフターサービス」との複合問題が1問であった。

◎ 区分所有法

単独問題が、昨年同様、6問出題された。「民法」及び「民法・借地借家法」との複合問題は前述のとおりであった。

◎ 借地借家法

昨年は定期建物賃貸借契約から出題されたが、今年はそれ以外の一般の借家権の知識を問う単独問題が1問出題された。「民法・区分所有法」との複合問題は前述のとおりであった。

◎ 宅地建物取引業法

定番である「重要事項の説明」の知識を問う単独問題が1問出題された。

◎ 品確法

今年は、出題されなかった。

◎ 消費者契約法

単独問題が、久しぶりに1問出題された。

◎ 標準管理規約

単独問題（コメントを含む）が5問出題された。

◎ 標準管理委託契約書

単独問題（コメントを含む）が4問出題された。

◎ アフターサービス

「民法」との複合問題が、前述のとおり出題された。

◎ 会 計

「仕訳」についての問題が2問出題された。会計に関する問題数は、以前より減少し、2問で定着している。

◎ 財 務

昨年同様、「管理費の滞納に対する対策・法的手続」の問題が1問出題された。また、税務（消費税法）の問題が1問出題された。

◎ 建築基準法

建築基準法の出題個数は、昨年と比較するとかなり増え、単独問題が4問であった。定番である「用語の定義（面積の算定）」を聞く問題も復活した。

◎ 維持保全等

「エレベーター」「耐震改修法」「鉄筋コンクリート造」「長期修繕計画の考え方」「マンションの各部分の劣化状態の調査方法」など、過去問の論点を聞くサービス問題が、単独問題として1問出題された。「雨水排水設備」「マンションの省エネルギー対策」など、マンション管理士の過去問の論点を問う問題も出題された。これらは、両方の資格を目指す受験生にとっては、正解に至れる可能性が高いと思われる。他方、「共同住宅の外壁の塗材」「建築物定期調査・建築設備・昇降機定期検査」など、詳細な知識を求める問題が新しい論点として登場した。

◎ マンション管理適正化法・指針

マンション管理適正化法・指針は、試験免除科目である。例年どおり問46～50として5問配置され、指針から1問、管理適正化法から4問出題された。管理適正化法の中に、解答が出しにくく、正解率が低い問題が1問含まれていたため、試験免除者にとっては、多少有利であったろう。

【問 1】 正解 4

- 1 ○ そもそも**契約が成立するためには、当事者間の合意があればよく、法律上は書面の作成も押印（認印・実印）も要件とはなっていない**。したがって、**契約書面に実印を用いていないからといって、本件契約の効力は妨げられない**。
- 2 ○ 同一の法律行為については、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為を除いて、相手方の代理人となり（**自己契約**）、又は当事者双方の代理人となること（**双方代理**）はできない（民法108条）。そして、本問の**管理者B**は、その職務に関し区分所有者（**管理組合A**）を代理するから（区分所有法26条2項前段）、**BがCの代理人となることは双方代理となり、Aは本件契約の効力が生じないことを主張できる**。
- 3 ○ 代理において、意思表示の効力が意思の不存在、詐欺、**強迫**又はある事情を知っていたこと若しくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、**代理人について決するものとする**（民法101条1項）。そして、**強迫による意思表示は、取り消すことができるし**（96条1項）、**第三者の強迫による意思表示も、相手方の善意悪意に関わらず取り消すことができる**（同2項反対解釈）。もっとも、本人から代理人に取消権の代理権まで与えている場合を除き、**取消権は本人が行使できる**。したがって、本肢Aは、**強迫を理由に本件契約を取り消すことができる**。
- 4 × 「**動機を表示していないときでも**」⇒「**動機が表示されたときに**」
意思表示は、法律行為の**要素に錯誤**があったときは、**無効**となる（95条本文）。もっとも、意思表示そのものではなく意思を形成する過程としての動機に錯誤がある場合（**動機の錯誤**）、**動機が表示されたときに動機が意思表示の内容となって意思表示の錯誤が成立しうる**（判例）。したがって、BがCに対して動機を表示していないときは、Bは、**要素の錯誤**を理由に本件契約の**無効を主張できない**。

【問 2】 正解 3

- 1 × 「損害賠償責任を負わなければならない」⇒「負わない」

A所有のパソコンが盗難に遭ったことについて、Bが善良なる管理者の注意を尽くしていたということは、Bには過失がないということを意味する。したがって、Bは、債務不履行責任も不法行為責任も負わない（民法415条，709条）。

- 2 × 「返還を請求できない」⇒「できる」

Aは、本件パソコンの所有者として、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する（206条）。そして、この自由な支配が妨害されている場合には、所有権の内容を完全を実現するための請求権が認められる（物権的請求権）。この物権的請求権には、「盗難のあった時から1年」という期間制限はない。したがって、Aは、本件パソコンの盗人に対して、所有権に基づく返還を請求できる。

- 3 ○ 取引行為によって、平穩に、かつ、公然と動産の占有を始めた者は、善意であり、かつ、過失がないときは、即時にその動産について行使する権利を取得する（即時取得，192条）。この即時取得は、無権利者からの譲受人を保護する制度であるから、所有者は、即時取得者に対する所有権に基づく返還請求権の行使が制限される（192条～194条）。もっとも、本肢「拾得」は取引行為ではないので、Aは、本肢「拾得した者」に対して、所有権に基づく返還請求ができる。

- 4 × 「代価を弁償すれば、いつでも」⇒「盗難の時から2年間」

肢3の解説のとおり、本肢「買い受けた者」には、即時取得が成立する。したがって、所有者Aからの所有権に基づく返還請求権は、盗難の時から2年間に制限され、一定の場合には、代価の弁償が必要となる（193条，194条）。

【問 3】 正解 1

ア ○ 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生じる（借地借家法31条1項）。したがって、「建物の引渡し」が対抗要件とされているので、専有部分の引渡しを受けたBは、引渡後に専有部分の所有権を取得したCに対して、自己の賃借権を対抗できる。

イ ○ 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求できる（民法608条1項）。これに対して有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、その償還をしなければならない（同2項）。したがって、賃貸人であるAは、必要費については直ちにBに償還する義務を負うが、有益費については賃貸借終了時に償還すればよい。

ウ × 「無断転貸の場合でも、転貸借契約が無効となるわけではない」

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、又は賃借物を転貸できない（612条1項）。無断譲渡・転貸がされた場合、賃借人が第三者に賃借物の使用収益を開始させたときは、賃貸人は、契約の解除ができる（同2項）。したがって、BとDの無断転貸借契約は、AとBとの賃貸借契約の解除原因となるだけであり、直ちに転貸借契約が無効となるわけではない。

エ × 「Bの現状のままの使用は認められない」

占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う（区分所有法46条2項）。したがって、賃借人（占有者）であるBも規約に従わなければならないので、賃貸借契約に違反していない場合でも、規約に定める用途に違反して専有部分を使用しているときは、現状のまま使用を継続することは認められない。

したがって、正しいもののみの組合せは、ア・イであり、正解は肢1となる。

【問 4】 正解 4

- 1 × 「いつでも～返還を請求できる」⇒「できない」

AがBに対して、本件管理事務室を無償で使用させる旨の約束は、使用貸借契約（貸借が有償なら賃貸借、無償なら使用貸借である）と解釈できる（民法593条）。使用貸借契約において、当事者が返還の時期並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも返還を請求できる（597条3項）。しかし、返還の時期又は使用・収益の目的を定めたときは（本問では、「Bに管理事務を行わせるため」とあるので、少なくとも目的は定めていると解釈できる）、いつでも返還請求ができるわけではない（同1項・2項）。

- 2 × 「1年未満と定めることはできず」⇒「できる」

民法上、使用貸借契約の期間を1年未満と定めることができない旨の規定はない。したがって、1年未満の期間（たとえば3ヵ月）の定めをしたときは、当該期間（3ヵ月）の契約となる。

- 3 × 「A」⇒「B」

使用貸借契約においては別段の定めがない限り、借主（本問のB）は、借用物の通常必要費を負担する（595条1項）。

- 4 ○ 使用貸借契約において、契約の本旨に反する使用・収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない（600条）。

【問 5】 正解 2

- 1 × 「取り消すことができる」⇒「取り消すことができない」

成年被後見人の法律行為は、日用品の購入その他日常生活に関する行為を除いて取り消すことができる（民法9条）。成年後見人の同意を得て行った法律行為も、取り消すことができる。成年被後見人は、必ずしも成年後見人の同意の趣旨を理解して行動できるかわからないため、成年被後見人を保護する必要があるからである。

- 2 ○ 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない（859条の3）。

- 3 × 「同意を得ているか否かにかかわらず」⇒「同意を得ていないときは」

未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならないのが原則である（5条1項本文）。そして、法定代理人の同意を得ないでした法律行為は、取り消すことができる（同2項）。

- 4 × 「保佐人の同意を得る必要はない」⇒「保佐人の同意を得る必要がある」

被保佐人が新築、改築、増築又は大修繕（これらを目的とする請負契約を締結すること）をするには、その保佐人の同意を得なければならない（13条1項本文・8号）。

【問 6】 正解 4

- 1 ○ 土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求できる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない（民法209条1項）。なお、「所有者」と「管理組合」は、一致しないケースもありうるが、本問では、両者は一致するという前提で解答を要求されている。
- 2 ○ 境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する（229条）。
- 3 ○ 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる（223条）。
- 4 × 「自ら切除できる」⇒「切除させることができる」
隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる（233条1項）。なお、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を（自ら）切り取ることができる（同2項）。

【問 7】 正解 2

ア 不適切 「自動更新はされない」

管理組合又は管理業者は、業務委託契約を更新しようとする場合、有効期間が満了する日の3ヵ月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする（標準管理委託契約書21条1項）。「合意があれば自動更新される」ということではない。

イ 適切

有効期間満了の3ヵ月前までに、業務委託契約の更新について申出があった場合、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、管理組合及び管理業者は、現在の契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結できる（21条2項）。

ウ 適切

肢1解説を参照のこと。

エ 不適切 「債務不履行を理由に解除する場合以外でも解約できる」

管理組合及び管理業者は、その相手方に対し、少なくとも3ヵ月前に書面で解約の申入れを行うことにより、業務委託契約を終了させることができる（19条）。管理業者は、管理組合の債務不履行がない場合でも、解約の申入れにより解約できる。

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 8】 正解 1

1 最も不適切 「管理業者が負担する」⇒「管理組合が負担する」

管理組合は、委託業務費のほか、管理業者が管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費・通信費・消耗品費等の諸費用を負担するものとする（標準管理委託契約書6条4項）。

2 適切

管理組合は、委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用（定額委託業務費）を、マンション管理業者に対し、毎月支払うものとする（6条2項）。

3 適切

委託業務費のうち、定額委託業務費以外の費用の額について、管理組合は、各業務終了後に、管理組合及び管理業者が別に定める方法により精算の上、管理業者が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする（6条3項）。

4 適切

管理業者は、一定の災害又は事故等の事由により、管理組合のために、緊急に行う必要がある業務で、管理組合の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、管理組合の承認を受けないで実施できる。この場合、管理業者は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を管理組合に通知しなければならない（8条1項）。

【問 9】 正解 4

ア 不適切 「行うことはできない」⇒「行うことができる」

管理業者は、一定の地震等の災害により、管理組合のために、緊急に行う必要がある業務については、管理組合の承認を受けないで実施できる（標準管理委託契約書8条1項）。給水管からの漏水を止めるための止水作業は、「緊急に行う必要がある業務」に該当するので、業務委託契約の給水設備の管理業務の範囲を超える業務であるが、管理組合の承認を受けずに行うことができる。

イ 不適切 「立入りの請求は不要で、承諾がなくても立ち入ることができる」

管理業者は、管理事務を行うため必要があるときは、管理組合の組合員等に対して、その専有部分又は専用使用部分（以下「専有部分等」という）への立入りを請求できる（13条1項）。また、一定の災害又は事故等の事由により、管理組合のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができる（同3項）。この場合、立入り請求は不要であり、組合員等の承諾がなくても立ち入ることができる。なお、この場合、管理業者は、管理組合及び管理業者が立ち入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない（同3項）。

ウ 不適切 「支払う必要はない」⇒「支払う必要がある」

管理業者は、緊急に行う必要がある業務については、管理組合の承認を受けないで実施できる（肢1解説参照）。この場合、管理組合は、管理業者がこの業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、管理業者に支払わなければならない（8条2項）。

エ 不適切 「管理組合の承認を受けずに当該工事の発注ができる」

本肢の補修工事の発注も地震等の災害により、管理組合のために、緊急に行う必要がある業務に該当する。したがって、管理組合の承認を受けないで実施できる（肢1解説参照）。

したがって、不適切なものはア・イ・ウ・エの四つであり、正解は肢4となる。

【問 10】 正解 1

- 1 ○ 時効は「承認」によって中断する（民法147条3号）。そして、債務の一部弁済は、「承認」にあたり、この場合、残額について時効は中断する（判例）。
- 2 × 「6箇月ごとに催告を継続してもそのつど消滅時効は中断しない」
催告は、6ヵ月以内に、裁判上の請求等をしなければ、時効の中断の効力は生じない（153条）。内容証明郵便により6ヵ月ごとに催告をしても、その都度時効中断の効力が生じるわけではなく、裁判上の請求等を行うことで時効中断の効力が確定する。
- 3 × 「賃借人」⇒「賃貸人」
賃借人には、管理費の支払い義務はない（区分所有法19条、46条2項参照）。専有部分について賃貸借契約が締結され、その旨が管理組合に通知されたとしても、滞納管理費の支払義務は、賃貸人である区分所有者が負う。したがって、滞納管理費の請求の訴えの被告は、賃貸人であり、賃借人を被告とすることはできない。
- 4 × 「よらなければならない」⇒「よることができる」
簡易裁判所においては、訴訟の目的の価額が60万円以下の金銭の支払の請求を目的とする訴えについて、少額訴訟による審理及び裁判を求めることができる（民事訴訟法368条1項）。少額訴訟の手続によるかどうかは、当事者の任意であり、訴額が60万円以下だからといって少額訴訟の手続によらなければならないわけではない。

【問 11】 正解 3

- ア × 「滞納組合員と連帯保証人との間の保証委託契約」⇒「Aと連帯保証人との間の連帯保証契約」

保証契約（連帯保証契約も同様）は、債権者（本問A）と（連帯）保証人との間の契約によって成立する。

- イ × 「時効の利益は時効完成前に放棄できない」

時効の利益は、あらかじめ（時効完成前に）放棄できない（民法146条）。

- ウ ○ 二人が互いに同種の目的を有する債務を負担する場合、双方の債務が弁済期にあるときは、各債務者は、その対当額について相殺によってその債務を免れることができる。ただし、債務の性質がこれを許さないときは、この限りでない（505条1項）。なお、債務が不法行為によって生じたときは、その債務者は、相殺をもって債権者に対抗できないが（509条）、本肢は「不法行為を理由とする以外の債権」を問題としているから、この規定は考慮しなくてよい。さらに、滞納組合員側からの相殺は否定すべきであるが（判例）、本肢は管理組合側からの相殺の可否を問題としているから、この判例は考慮しなくてよい。

- エ × 「供託をするには供託原因が必要」

弁済できる者（弁済者）が、債権者のために弁済の目的物を供託してその債務を免れることができるのは、①債権者が弁済の受領を拒み、又はこれを受領できないとき、又は②弁済者が過失なく債権者を確知できないとき、という供託原因が存在する場合である（494条）。本肢では、供託原因が存在することをうかがわせる事情は見当たらないし、「収納請求の事務上の負担を軽減する」という理由で、供託制度を利用できない。

したがって、誤っているものは、ア・イ・エの三つであり、正解は肢3となる。

【問 12】 正解 2

- 1 不適切 「管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる」

長期修繕計画の作成又は変更に要する経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については，管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる（標準管理規約32条関係コメント④前段）。

- 2 最も適切

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（32条関係コメント④後段）。

- 3 不適切 「全額」⇒「管理に要する費用に充てた後の残額」

駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は，それらの管理に要する費用に充てるほか，修繕積立金として積み立てる（29条）。まず，対象部分の管理に要する費用に充て，残額があれば修繕積立金として積み立てる。

- 4 不適切 「償還にあてることができない」⇒「償還に充てることができる」

管理組合は，特別の管理に要する経費として修繕積立金を取り崩して充当する業務を行うため必要な範囲内において，借入れができる（63条）。管理組合は，この借入れをしたときは，修繕積立金をもってその償還に充てることができる（28条3項）。

【問 13】 正解 1

- 1 最も不適切 「管理組合の承認を得て、管理組合の収納口座又は管理組合の保管口座から」⇒「管理組合の承認の下に管理組合の収納口座から、又は管理組合の承認を得て管理組合の保管口座から」

「保証契約を締結して管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合」、管理組合の経費の支払いに関して、管理業者は、管理組合の経費を、管理組合の承認の下に管理組合の収納口座から、又は管理組合の承認を得て、管理組合の保管口座から支払う（標準管理委託契約書別表第1の（2））。保証契約を締結しているので、収納口座の印鑑等を管理業者が保管することができ、収納口座からの経費の支払いについては、管理組合から包括的に認められているという意味で「承認の下に」と表現する。しかし、マンション管理適正化法では禁止されているので、管理業者は、保管口座について印鑑等を保管できず、保管口座から支払う経費がある場合は、その都度「承認を得て」（つまり、支払いの都度払戻書に印鑑を押印してもらい）支払いをする。

- 2 適切

「保証契約を締結する必要がないときに管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合」、収納口座についても、保管口座についても管理業者が印鑑等を保管していないので、管理組合の経費の支払いに関して、管理組合の経費を、管理組合の承認を得て、管理組合の収納口座又は管理組合の保管口座から支払う（別表第1の（2））。

- 3 適切

「管理組合の収納・保管口座を設ける場合」、管理業者が印鑑等を保管していないので、管理組合の承認を得て、管理組合の収納・保管口座から支払う（別表第1の（2））。

- 4 適切

「管理業者の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合」、収納口座（名義は管理業者）からの経費の支払いについては、管理組合から包括的に認められているという意味で「承認の下に」と表現する。保管口座から支払う経費がある場合、その都度「承認を得て」支払いをする（別表第1の（2））。

【問 14】 正解 3

発生主義の原則に基づき、取引内容を検討する。

入金の内訳から、2月以前分の未収入金について、管理費50,000円、修繕積立金40,000円の合計で90,000円が入金されている。この取引に基づく仕訳は、次のとおりである。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	90,000	未収入金	90,000

次に当月（3月）分の収入として、管理費140,000円、修繕積立金120,000円が入金されている。この取引に基づく仕訳は次のとおりである。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	260,000	管理費収入	140,000
		修繕積立金収入	120,000

そして、次月（4月）分として、管理費1,220,000円、修繕積立金980,000円、専用庭使用料20,000円が入金されている。これらは前受金として処理をする。この取引に基づく仕訳は、次のとおりである。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	2,220,000	前受金	2,220,000

以上を整理する。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
普通預金	2,570,000	未収入金	90,000
		管理費収入	140,000
		修繕積立金収入	120,000
		前受金	2,220,000

したがって、正解は肢3となる。

【問 15】 正解 2

発生主義の原則に基づき、取引内容を検討する。

取引内容から、小修繕及び直結増圧ポンプ取付工事は、3月時点で完了しており、代金の支払いは5月であることがわかる。したがって、これらの費用は、発生主義により3月時点では、**未払金**を計上することになる。**未払金**の発生は、**負債の増加**であり、**貸方に計上**する。

次に、「自動ドア修理」「3階温水器修理」「外部排水管塗装」は、いずれも原状回復を目的とした修繕工事であり、これらは**費用の発生**として**借方に修繕費として計上**する。また、「直結増圧ポンプ取付工事」は、ポンプという資産を管理組合が取得したと考え、**資産の増加**として、**借方に建物附属設備として計上**する。

以上を整理する。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修繕費	290,000	未払金	3,490,000
建物附属設備	3,200,000		

したがって、正解は肢2となる。

【問 16】 正解 2

- 1 × 「消費税の納税義務者にならない」

基準年度（前々事業年度）における課税対象となる課税売上高が1,000万円を超える場合、消費税の納税義務が発生する（消費税法9条4項）。組合員以外の第三者からの駐車場収入は、消費税の課税対象となる収入であるが、毎年150万円では、基準年度における課税売上高が1,000万円以下であるので、管理組合に消費税の納税義務は発生しない。

- 2 ○ 基準年度の課税売上高が1,000万円を超える場合、管理組合に消費税の納税義務が発生する（肢1解説参照）。この場合でも、組合員からの専用庭使用料は、そもそも不課税取引であるので、消費税は課税されない。

- 3 × 「課税される」⇒「課税されない」

管理組合が管理組合法人である場合であっても、管理費収入は不課税取引であるので、消費税は課税されない。

- 4 × 「課税対象とならない」⇒「課税対象となる」

基準年度の課税売上高が1,000万円未満であり、消費税の納税義務が発生しない場合であっても、管理組合が支払う管理委託費・小修繕の工事費・備品費等の費用は、課税取引であり、消費税の課税対象となる。

【問 17】 正解 4

- 1 ○ 特定行政庁が指定する幅員4m未満の道路の中心線からの水平距離が2mまでの部分は、敷地面積に算入しない（建築基準法42条2項，施行令2条1項1号）。このような敷地境界線の後退を「セットバック」という。

- 2 ○ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離1m以上突き出た軒・ひさしなどの部分は、その先端から水平距離1m後退した線から建物側を建築面積に算入する（施行令2条1項2号）。

- 3 ○ 床面積は、建築物の各階又はその一部で、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による（2条1項3号）。

- 4 × 「含む」⇒「含まない」

延べ面積は、建築物の各階の床面積の合計である（2条1項4号）。また、共同住宅の容積率の算定において、共用の廊下及び階段の用に供する部分の面積を含まない（建築基準法52条6項）。

【問 18】 正解 1

- 1 ○ 著しく衛生上有害なものとして建築材料に添加してはならない物質としては、「石綿」が指定されている（建築基準法28条の2第1号，施行令20条の4）。
- 2 × 「ホルムアルデヒドのみ」⇒「クロルピリホスも指定されている」
石綿以外の物質で，居室内において衛生上の支障を生ずるおそれがある物質として指定されているのは，クロルピリホス・ホルムアルデヒドである（建築基準法28条の2第3号，施行令20条の5）。
- 3 × 「1%以下」⇒「0.1%以下」
吹付けロックウールで，その含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1%以下のものは，建築材料として使用できる（建築基準法28条の2第2号，平成18年告示1172号）。
- 4 × 「発散量が多い」⇒「発散量が少ない」
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料の夏季における発散速度は，一定条件のもとで $0.12\text{mg}/\text{m}^2\text{h}$ であり，3種ホルムアルデヒド発散建築材料は， $0.005\text{mg}/\text{m}^2\text{h}$ 超 $0.02\text{mg}/\text{m}^2\text{h}$ 以下である。したがって，第3種ホルムアルデヒド発散建築材料は，第1種ホルムアルデヒド発散建築材料より夏季においてホルムアルデヒドの毎時の発散量が少なくなる（施行令20条の7，平成14年告示1113～1115号）。

【問 19】 正解 3

- 1 不適切 「接続してよい」⇒「接続してはならない」
雨水排水立て管は，汚水排水立て管及び通気管と兼用し，これらの管に連結してはならない（平成12年告示1406号）。したがって，接続してはならない。
- 2 不適切 「100mm以上」⇒「150mm以上」
敷地雨水管の合流箇所・方向を変える箇所などに用いる雨水排水ますに設けなければならない「泥だまり」の深さは，150mm以上でなければならない。
- 3 最も適切
敷地雨水管を一般排水系統の敷地排水管に合流させる場合，「トラップます」を介して行う。
- 4 不適切 「25%」⇒「50%」
壁面に吹き付ける雨水が下部の屋根面などに合流する場合の「管径決定」では，壁面面積の50%を下部の屋根面などの面積に加算した上で降水量を算定する。

【問 20】 正解 1

1 最も適切

昇降行程が20m以下で、かつ、かごの床面積が 1.3m^2 以下の共同住宅のエレベーターの積載荷重（単位：ニュートン、 $1\text{kg}=9.8\text{N}$ ）は、床面積 1m^2 につき2,500として計算した数値で、かつ、1,300以上の数値となる（平成12年告示1415号）。したがって、告示により積載荷重の下限値が定められている。

2 不適切 「60kg」⇒「65kg」

乗用エレベーターの最大定員の算定においては、重力加速度を 9.8m/s^2 （毎秒毎秒）として、1人当たりの体重を65kgとして計算しなければならない（建築基準法施行令129条の6第5号）。

3 不適切 「60mを超える」⇒「31mを超える」

火災時などの災害時に消防隊が人の救助活動及び消火活動に利用するための非常用エレベーターは、高さ31m超の建築物に設置が義務付けられている（建築基準法34条2項）。

4 不適切 「すべてリニアモーターエレベーター」⇒「他のエレベーターも考えられる」

機械室レスエレベーター（機械室不要）の先駆けとなったエレベーターに、リニアモーターエレベーターがあるが、これ以外のエレベーターも考えられる。すべてリニアモーターエレベーターとはいえない。

【問 21】 正解 2

- 1 ○ 階数が3以上で、かつ、床面積の合計が1,000㎡以上の賃貸共同住宅（既存不適格建築物であるものに限る）の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならない（耐震改修法6条1号、施行令2条1項7号・2項3号）。
- 2 × 「耐火建築物にかかる制限の緩和は認められていない」⇒「認められている」
所管行政庁によって耐震改修計画の認定を受けた場合、既存不適格建築物も、耐火建築物も、制限の緩和が認められている（耐震改修法8条7項、建築基準法27条1項）。
- 3 ○ 分譲マンション（既存不適格建築物であるものに限る）でも、都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する敷地に建つものは、道路の幅員などによって決まる限度以上の高さの部分がある場合、その所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならない（耐震改修法6条3号、施行令4条）。
いずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、次の当該前面道路の幅員に応じ、それぞれに定める距離を加えたものを超える建築物とする。
 - ① 12m以下の場合 → 6m
 - ② 12m超の場合 → 前面道路の幅員の2分の1に相当する距離
- 4 ○ 建築確認を要する建築物の耐震改修の計画が、所管行政庁の認定を受けた場合、当該建築物については確認済証の交付があったものとみなされる（耐震改修法8条8項）。

【問 22】 正解 3

- 1 × 「対象としていない」⇒「対象としている」
地方公共団体は、条例で、「津波」・高潮・出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定できる（建築基準法39条1項）。
- 2 × 「国土交通大臣」⇒「地方公共団体」
災害危険区域を指定できるのは、肢1のとおり「地方公共団体」である（39条1項）。
- 3 ○ 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、条例で定める（39条2項）。したがって、この区域内で、住居の用に供する建築物の建築を禁止できる。
- 4 × 「建築基準法施行令に規定」⇒「条例」
建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、「条例」で定める（39条2項）。

【問 23】 正解 1

- 1 最も適切
壁式構造とは、鉄筋コンクリート造の壁や床板によって箱状の構造体を構成し、荷重や外力に抵抗する構造形式である。
- 2 不適切 「鉄筋コンクリート造のものはない」⇒「鉄筋コンクリート造のものがある」
高さ20m超の中高層マンションは、鉄骨鉄筋コンクリート造以外に、鉄筋コンクリート造等がある。
- 3 不適切 「現場の構内で行われることはほとんどない」⇒「現場で組み立て構築する」
プレキャストコンクリート工法で用いられる鉄筋コンクリートの部材の製造は工場で行われるだけではなく、現場の構内で製造することが多くなっている。特にマンションでは、プランの多様化による部材点数の増大や交通事情等の悪化が起因している。
- 4 不適切 「採用されていない」⇒「採用されている」
プレキャストコンクリートと現場打ちコンクリートを併用する工法を「ハーフプレキャスト」というが、これは、現在多く用いられている。

【問 24】 正解 3

- 1 不適切 「吹付けタイル」⇒「樹脂リシン」

薄付け仕上塗材は、最も古い形の吹付け仕上げによる材料で、通称「樹脂リシン」と呼ばれている。

- 2 不適切 「セメントリシン」⇒「吹付タイル」

複層仕上塗材は、合成樹脂・セメントなどの結合材及び骨材、充てん材を主原料とし、下塗り・主材塗り・上塗りの3層で構成される仕上塗材で、通称「吹付タイル」と呼ばれている。

- 3 最も適切

可とう形改修用仕上塗材は、改修工事専用の塗材で、下地調整機能の特徴を持ち、通称「微弾性フィラー」と呼ばれている。

- 4 不適切 「現在最も用いられている」⇒「現在ほとんど用いられていない」

金属用上塗り塗料の種類の1つに、油性調合ペイントがある。これは、鉛系さび止めペイントと組み合わせるボイル油を展色剤としたペイントであるが、最近はほとんど使用されていない。

【問 25】 正解 2

- 1 ○ 具体的な調査・検査の項目並びに項目ごとの調査・検査の方法、結果の判定基準は、建築基準法施行規則5条3項に基づき、特殊建築物・昇降機・建築設備等ごとに、告示で定められている（平成20年告示282号～285号）。

- 2 × 「定量的な調査を主、目視など定性的な調査は限られた項目のみ」⇒「目視などが主」

建築物定期調査は、目視・打診、設計図書等の確認が主となる。

- 3 ○ 建築設備に関する定期検査の項目には、①換気設備の風量測定、②非常用の照明装置の照度測定を含み、検査結果の報告の際には、測定表等を添付することになる。

- 4 ○ 昇降機定期検査において、ロープ式・油圧式等それぞれに検査結果表の様式が告示で定められており、定期検査報告書及び定期検査報告概要書に調査結果及び関係写真を添えて提出することになる。

【問 26】 正解 4

1 適切

窓ガラス遮熱用フィルムを貼ることは、マンションの省エネルギー対策となる。

2 適切

ラピッドスタート型の蛍光灯器具を高効率型（Hf型）の器具に交換することは、マンションの省エネルギー対策となる。

3 適切

フィラメント使用の電球を発光ダイオード（LED）使用のものに交換することは、マンションの省エネルギー対策となる。

4 最も不適切 「速度を上げて運転」⇒「速度を下げて運転」

既存のエレベーターの速度を下げて運転することは、マンションの省エネルギー対策となる。本肢のように「上げて運転」ではない。

【問 27】 正解 1

1 最も適切

修繕周期は、経済性等を考慮し、推定修繕工事の集約等を検討して設定する。したがって、修繕周期の近い工事項目は、経済性等を考慮し、なるべくまとめて実施するように計画する。

2 不適切 「見直す必要はない」⇒「5年程度ごとに見直す」

将来想定される工事項目すべてを含めた長期修繕計画を作成しても、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要である。

3 不適切 「各部分の不具合によるリスクを減らすために長めに設定ということではない」

修繕周期は、新築マンションの場合、推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様・立地条件等を考慮して設定する。また、既存マンションの場合、さらに建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定する。

4 不適切 「新築時」⇒「新築時の工事費用を採用するわけではない」

マンションの修繕工事費は、建物の形状や規模、立地、仕上げ材や設備の仕様に加え、区分所有者の機能向上に対するニーズ等、様々な要因によって変動するので、新築時の工事費用を採用するとはいえない。

【問 28】 正解 3

1 適切

マンションの劣化状態を調査する場合、**タイルの浮きを調査するために「赤外線カメラ」**による撮影を行う。

2 適切

マンションの劣化状態を調査する場合、**コンクリートの強度を推定するために「シュミットハンマー」**を用いる。

3 最も不適切 「防水層の劣化」⇒「塗膜の付着力」

「**建研式接着力試験器**」は、マンションの外壁タイル等の剥離試験に使用される器具で、**塗膜の付着力をみる**。したがって、防水層の劣化を調査する器具ではない。

4 適切

マンションの劣化状態を調査する場合、**モルタル仕上げ層の浮きを調査するために「打診用ハンマー」**を用いる。

【問 29】 正解 4

1 招集できない

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。また、**監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集できる**（標準管理規約41条1項，2項）。理事長の辞任後、新理事長が選任されていない場合、**この招集事由に該当せず**，監事が臨時総会を招集できない。

2 招集できない

会計年度終了後3月以上経過しても総会が招集されない場合でも、**監事の臨時総会の招集事由に該当しない**（肢1解説参照）。したがって、監事が臨時総会を招集できない。

3 招集できない

「管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるとき」は、**通常総会ではなく、臨時総会を招集する**（肢1解説参照）。

4 招集できる

理事長及び会計担当理事が、管理組合財産の管理について不正をしたと認められる場合、**監事の臨時総会の招集事由に該当する**。したがって、監事は、その報告のため、臨時総会を招集できる（肢1解説参照）。

【問 30】 正解 1

- 1 ○ 規約は、管理者が保管しなければならないのが原則である。管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない（区分所有法33条1項）。そして、この規定は、**集会議事録、書面（集会決議に代わる区分所有者全員の合意書面）又は電磁的方法による決議に係る書面・電磁的記録について準用される**（42条5項、45条4項）。
- 2 × 「管理者には資格制限がない」
区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任、又は解任できる（25条1項）。そして、**管理者には資格制限がない**から、法人・区分所有者以外・規約に定める理事長以外からも選任できる。なお、**人数にも制限がない**。
- 3 × 「省略できる」⇒「省略できない」
管理者は、**少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない**（34条2項）。また、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**（43条）。この**集会における事務に関する報告は、区分所有者全員の合意があっても省略できない**。管理者の報告と質疑応答によって区分所有者による管理者の監督機能を果たさせる、重要な機会だからである。
- 4 × 「共用部分を所有できない」⇒「できる」
管理者は、**規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有できる**（27条1項）。管理者による共用部分の管理を円滑に行わせるためである。

【問 31】 正解 4

1 反する 「資格の改正内容は通知しなかった」⇒「通知が必要」

集会招集の通知をする場合、会議の目的たる事項が①共用部分の重大変更（区分所有法17条1項）、②規約の設定・変更・廃止（31条1項）、③大規模滅失復旧（61条5項）、④建替え（62条1項）等の決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない（35条5項）。本肢のように、規約改正の議題を通知しながら改正内容を通知しなかったことは、区分所有法の規定に反する。

2 反する 「1月13日に発送」⇒「1月12日に発送」

集会の招集通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならないのが原則である（35条1項本文）。この「1週間前」とは、中1週間をとることである（初日不算入、民法140条本文）。したがって本肢は、区分所有法の規定に反する。

3 反する 「動議について決議した」⇒「あらかじめ通知していない事項を決議できない」

集会においては、集会招集手続によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議できるのが原則である（37条1項）。したがって、緊急動議について決議したことは、区分所有法の規定に反する。

4 反しない

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（賃借人等）は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合、集会に出席して意見を述べることができる（44条1項）。この場合、集会を招集する者は、集会招集手続により（区分所有者に）招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない（同2項）。ところで、管理費支払義務を負っているのは区分所有者であり、賃借人は管理費支払義務を負わない（46条2項参照）。したがって、管理費値上げの議題について賃借人は利害関係を有しないから「招集通知を発した後も、この議題を建物内の見やすい場所に掲示しなかった」ことは、区分所有法の規定に反しない。

【問 32】 正解 2

甲マンションの組合員数及び議決権総数は、次のとおりとなる。

組合員数

・ 2戸を所有する組合員3人	⇒ 3
・ 共有名義の住戸が5戸の組合員	⇒ 5
・ <u>1戸を所有する組合員</u>	<u>⇒ 112</u>
	合計 120
議決権総数（1住戸1議決権）	123

1 適切

組合員数は120なので、招集通知書は120部用意すれば足りる。

2 不適切 「63以上」⇒「62以上」

総会の会議は、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（標準管理規約47条1項）。したがって、123の半数以上であるから $123 \div 2 = 61.5 \Rightarrow 62$ 以上の議決権を有する組合員が出席しなければならない。

3 適切

特別決議の場合、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する（47条3項）。したがって、組合員数については、 $120 \times 3 / 4 = 90$ 以上、議決権数については、 $123 \times 3 / 4 = 92.25 \Rightarrow 93$ 以上に当たる賛成が必要である。

4 適切

組合員が組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して理事長に総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない（44条1項）。したがって、組合員数については $120 \times 1 / 5 = 24$ 人以上、議決権数については、 $123 \times 1 / 5 = 24.6 \Rightarrow 25$ 以上に当たる同意が必要となる。

【問 33】 正解 3

ア 理事会の決議のみで行うことができない

管理組合は、**総会の決議を経て**、敷地及び共用部分等の一部について、**第三者に使用させることができる**（標準管理規約16条2項）。したがって、敷地の一部を電信電話会社に賃貸するには、理事会の決議のみでは足りず、総会の決議が必要である。

イ 理事会の決議のみで行うことができない

修繕積立金の保管及び運用方法の決定は、総会の議決事項である（48条8号）。修繕積立金で国債を購入するのは、修繕積立金の運用方法を決定することであるので、理事会の決議のみでは足りず、総会の決議が必要である。

ウ 理事会の決議のみで行うことができる

理事会は、**その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる**（55条）。したがって、規約改正案検討のための専門委員会を設置することは、理事会の決議のみで行うことができる。

エ 理事会の決議のみで行うことができない

管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法の決定は、総会の議決事項である（48条3号）。不在組合員に対して毎月1,000円を加算して課すことは、管理費の額、賦課徴収方法を決定することであるので、理事会の決議のみでは足りず、総会の決議が必要である。

したがって、**理事会の決議のみで行うことができないものはア・イ・エの三つ**であり、正解は肢3となる。

【問 34】 正解 2

1 有 効

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）。この規約敷地は，法定敷地に隣接している必要はない。したがって，本肢管理規約の定めは有効である。

2 無 効 「区分所有者及び議決権の各5分の1以上の同意を得なければ」⇒「同意は不要」

管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは，各区分所有者は，その解任を裁判所に請求できる（25条2項）。解任請求は各区分所有者の重要な権限であるから，規約によって，この権限を制約できない。したがって，本肢管理規約の定めは無効である。

3 有 効

集会招集の通知をする場合，会議の目的たる事項が①共用部分の重大変更（17条1項），②規約の設定・変更・廃止（31条1項），③大規模滅失復旧（61条5項），④建替え（62条1項）等の決議事項であるときは，その議案の要領をも通知しなければならない（35条5項）。「共用部分等の管理に関する決議事項」は，区分所有法上議案の要領の通知義務はないが，規約によってあえて通知義務を課すことは可能である。したがって，本肢管理規約の定めは有効である。

4 有 効

区分所有者は，共用部分をその用方に従って（構造上の使用目的に従って）使用できる（13条）。これは，共有持分に応じた使用を認めることは適当ではないということを意味する。したがって，本肢管理規約の定めは有効である。

【問 35】 正解 3

ア 無 効 「区分所有者総数の2分の1以上」⇒「区分所有者総数の過半数」

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）（以下「重大変更」という）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（頭数）は、規約でその過半数まで減ずることができる（区分所有法17条1項）。「2分の1以上」と「過半数」とは異なるから、本肢管理規約の定めは無効である。なお、問題文には「共用部分の変更」とあるので、軽微変更・重大変更の両方を含むものと読み取って解答すべきである。

イ 有 効

共用部分の管理に関する事項（共用部分の重大変更を除く）は、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議で決するが、保存行為は、各区分所有者ができるのが原則である（18条1項、39条1項）。しかし、共用部分の管理・保存行為について、規約で別段の定めができる（18条2項）。したがって、本肢管理規約の定めは有効である。

ウ 有 効

各区分所有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する（19条）。したがって、本肢管理規約の定めは有効である。

エ 有 効

肢イの解説のとおり、共用部分の管理に関する事項（共用部分の重大変更を除く）は、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議で決するのが原則であるが、規約で別段の定めができる。したがって、本肢管理規約の定めは有効である。

したがって、有効なものは、イ・ウ・エの三つであり、正解は肢3となる。

【問 36】 正解 2

ア 無 効

代理人が議決権を行使する場合、組合員本人から授権を受けたことを証明する必要があるため、組合員又は代理人は、代理権を証する書面（委任状）を理事長に提出しなければならない（標準管理規約46条5項）。区分所有者の配偶者は、代理人としての資格を有する（46条4項）。しかし、配偶者が自分の氏名を署名し、押印した委任状では、組合員本人が代理権を授権したことを証明することができないため、本肢の委任状は無効である。

イ 無 効

書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（議決権行使書）を総会の招集者に提出することである（46条関係コメント⑤）。したがって、賛成、反対いずれの表示がない本肢の議決権行使書は無効である。

ウ 有 効

区分所有者の署名があり、押印があれば、実印によるものでなくても区分所有者本人の代理権授権の意思は明確であるので、本肢の委任状は有効である（肢ア解説参照）。

エ 有 効

賛否の記載があり、署名があれば、区分所有者の意思は明確であるので、本肢の議決権行使書は有効である（肢イ解説参照）。なお、標準管理規約では、議決権行使書の要件として押印は定められておらず、議決権の行使は区分所有法上の区分所有者の権利であるところから極力有効と扱うべきであり、署名により区分所有者が特定できれば、押印のない議決権行使書を有効と扱っても差し支えない。

したがって、有効なものはウ・エの二つであり、正解は肢2である。

【問 37】 正解 4

- 1 ○ 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する（区分所有法39条1項）。ここでいう「法律に別段の定めがある」とは、特別決議事項についての定数の定めであり、「規約に別段の定めがある」とは、規約による「区分所有者及び議決権の各過半数」以外の定めである。例えば、標準管理規約によると「総会の会議は、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」としている（標準管理規約47条1項）が、本肢のように、規約で**集会の成立要件**について、**議決権総数の4分の3以上の組合員の出席が必要**と定めることは可能である。
- 2 ○ 理事が数人あるときは、原則として、各自管理組合法人を代表する（区分所有法49条4項）。しかし、**規約や集会の決議**によって、①管理組合法人を代表すべき理事を定め、若しくは②**数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定め**、又は③規約の定めに基づき理事の互選によって管理組合法人を代表すべき理事を定めることを妨げない（5項）。
- 3 ○ 規約違反の区分所有者に対し**違反行為の停止請求の訴訟を提起**することを決議する（普通決議、39条1項）場合でも、その**共同利益背反行為者も議決権を行使**できる（57条2項）。
- 4 × 「承諾は必要でない」⇒「承諾は必要である」
共用部分の管理・変更（大規模修繕工事）により、専有部分の使用に**特別の影響を及ぼすべきときは**、その**専有部分の所有者の承諾**を得なければならない（17条2項）。

【問 38】 正解 1

- 1 ○ 管理組合法人に関して登記すべき事項は、登記した後でなければ、第三者に対抗できない（区分所有法47条4項）。

- 2 × 「団地管理組合法人になることができない」⇒「できる」

団地管理組合は、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で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって団地管理組合法人となることができる（66条，47条1項）。なお，集会所のみを共有する1戸建て住宅で構成される団地管理組合であっても同様である。

- 3 × 「監事の設置については任意である」⇒「必ず監事を置かなければならない」

管理組合法人には、理事を置かなければならない（49条1項）。また，管理組合法人には，監事を置かなければならない（50条1項）。

- 4 × 「第三者の善意，悪意にかかわらず，その第三者に対抗できない」⇒「善意の第三者に対抗できない」

管理組合法人の代理権に加えた制限は，善意の第三者に対抗できない（47条7項）。

【問 39】 正解 3

最高裁判所は、本問類似の事案において次のように判断している（最判平成9年3月27日）。

- ① 特定承継人（本問C）をも拘束しうる制限条項を設けるためには、すべて画一的に規約又は集会の決議によってこれを明記しておくことが求められるのであって、元所有者又は前所有者（本問A）がした債権契約に基づく権利制限の合意（101号室を駐車場以外の他の用途に変更しない旨の合意）を安易に規約上定められた制限条項と同視することは許されない。
- ② （当該マンションの専有部分は、すべて住宅として使用しなければならない旨の）規約改正は、「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に当たるから、当時の同室の所有者（本問C）の承諾を得なければならない（区分所有法31条1項後段）。
- ③ 所有者（本問C）が、規約の改正に当たり白紙委任状を提出していることによって所有者の個別的承諾を得たものとは認められない。
- ④ 同室の区分所有権を前所有者から売買により取得したにすぎない者（本問Dは賃借人だが同様の立場である）は、①の合意による制限に拘束されない。

- 1 × 「合意は、Aの特定承継人であるCに対しても、その効力を生ずる」⇒「効力を生じない」

本件規約の制限の合意をした当事者はBとAであるから、合意当事者以外の第三者Cを拘束しない（上記①参照）。

- 2 × 「Dは～使用できない」⇒「使用できる」

占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う（46条2項）。しかし、本問では、そもそも区分所有者（本問C）が本件規約の制限に拘束されないのであるから（上記②参照）、占有者（本問D）も本件規約の制限に拘束されない（上記④参照）。

- 3 ○ 肢2の解説のとおり、Cは本件規約の制限に拘束されない。したがって、Cの店舗としての所有及び賃貸は許される。

- 4 × 「白紙委任状を提出した場合、個別的承諾があったものとみなされる」⇒「個別的承諾を得たものとは認められない」

所有者（本問C）が規約の改正に当たり白紙委任状を提出した場合でも、所有者の個別的承諾を得たものとは認められない（上記③参照）。したがって、Cは本件規約の制限に拘束されず、Cの店舗としての所有及び賃貸は許される。

【問 40】 正解 4

1 違反する 「重要事項説明書の交付は必要」

宅建業者は、取引により宅地・建物について権利を取得しようとする者に対して、契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、**重要事項を記載した書面（重要事項説明書）を交付して説明させなければならない**（宅地建物取引業法35条1項）。口頭での説明のみで重要事項説明書の交付を行わないのは、宅建業法35条の規定に違反する。

2 違反する 「整備の見通し等についての説明は必要」

「飲用水、電気及びガスの供給、排水のための施設の整備状況（これらの**施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項**）」は、重要事項である（35条1項4号）。したがって、電気の供給施設の整備見通しについて説明をしなかったのは、宅建業法35条の規定に違反する。

3 違反する 「宅建業者に対しても説明は必要」

「専有部分の用途その他の利用制限に関する**規約の定め**」は、重要事項である（35条1項6号、規則16条の2第3号）。これは宅建業者間の取引でも変わらない。したがって、管理規約で定められた「ペット飼育禁止」の制限について説明をしなかったのは、宅地建物取引業法35条の規定に違反する。

4 違反しない

「建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する**住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨**」は、重要事項である（35条1項14号、規則16条の4の3第5号）。しかし、**具体的な評価内容までは、重要事項とはされていない**。

【問 41】 正解 1

1 最も不適切 「民法上、瑕疵修補請求はできない」

民法上の瑕疵担保責任の内容は、損害賠償請求及び契約した目的を達することができない場合の契約の解除であり、修補請求については規定されていない（民法570条，566条）。これに対して、アフターサービスの内容は、瑕疵の修補の請求であることが一般的である。

2 適切

アフターサービスは、契約により売主が負う約定責任である。また、瑕疵担保責任は、売主が負う民法上の法定責任である（肢1解説参照）。

3 適切

売主が瑕疵担保責任を負うべき期間は、買主が瑕疵を知った時から1年間である（570条，566条）。アフターサービスは、当事者の契約に基づくものであるので、期間も当事者間で約定した期間となる。

4 適切

瑕疵担保責任の内容として、買主は売主に損害賠償請求ができる（肢1解説参照）。アフターサービスの内容は約定によるので、約定で瑕疵又は欠陥の補修のみとされているときは、損害賠償請求はできない。

【問 42】 正解 2

- 1 × 「瑕疵担保責任を負わない」⇒「瑕疵担保責任を負う」

売買契約の当事者間において、瑕疵担保責任に関する特約しないで、**売買契約書に瑕疵担保責任について規定を置かなかった場合、民法の規定が適用される**（民法570条参照）。したがって、売主Aは、民法の規定により瑕疵担保責任を負う。

- 2 ○ 瑕疵担保責任の規定は、任意規定であり、瑕疵担保責任を負わない旨の特約は有効である。しかし、売主は、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしたとしても、**知りながら告げなかった事実（契約当時知っていた瑕疵）**については、**瑕疵担保責任を免れることはできない**（572条）。

- 3 × 「Aは2箇月のみ瑕疵担保責任を負えばよい」

瑕疵担保責任の規定は**任意規定**であるので、**当事者の特約で責任期間を「引渡しの日から2箇月間のみ」とすることができる**（572条参照）。なお、本問の売主は宅建業者ではないので、宅建業法の瑕疵担保責任の特約の制限（民法規定より買主に不利な特約は無効）に関する規定が適用される場合ではない。

- 4 × 「引渡しの日から5年間」⇒「瑕疵を知った日から1年間」

瑕疵担保責任について、特約をしなかった場合、民法の規定が適用される（肢1解説参照）。したがって、瑕疵担保責任を負う期間を定めなかった場合、民法の規定により、**買主が瑕疵を知った時から1年間、売主は瑕疵担保責任を負う**（570条、566条）。

【問 43】 正解 1

- 1 ○ 消費者契約法が適用されるのは、消費者契約である。消費者契約とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいう（消費者契約法2条3項）。そして、事業者とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人（個人事業主）をいう（同2項）。したがって、株式会社とマンションの1室を業務用として使用する個人（個人事業主）との契約は、事業者間の契約となり、消費者契約ではないので、消費者契約法は適用されない。
- 2 × 「適用されない」⇒「適用される」
宅建業法の消費者保護の規定が適用される契約であっても、消費者契約に該当すれば、重ねて消費者契約法も適用される。
- 3 × 「同法に抵触し無効」⇒「同法に抵触せず有効」
マンションの賃貸借契約において、賃貸借契約終了時に敷金から一定額を償却する（敷引き）特約は、消費者契約法には抵触せず有効である（判例）。
- 4 × 「売主が宅建業者であるか否かにかかわらず無効」
売主が事業者で買主が消費者であるマンションの売買契約は、消費者契約に該当するので、消費者契約法が適用される。この場合、契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任を全部免除する条項は、原則として無効となる（8条1項5号）。
この規定は、売主が宅建業者であるか否かにかかわらず、事業者であれば適用されるので、当該条項は無効となる。

【問 44】 正解 3

- 1 × 「2年間の契約期間」⇒「期間の定めのない」

期間を1年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなされる（借地借家法29条）。したがって、期間を定めない建物の賃貸借も可能であるので、期間を定めなければ、そのまま期間の定めのない建物賃貸借となる。

- 2 × 「1月の予告期間を設けても、期間内解約の申入れはできない」

建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6ヵ月前までに、相手方に対して更新しない旨の通知又は条件を変更しなければ更新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す（26条1項）。この規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効となる（強行規定、30条）。したがって、特約で1ヵ月の予告期間を設ければ、期間内解約の申入れをすることができると定めても無効となり、解約の申入れはできない。

- 3 ○ 肢2解説参照。また、この場合、更新後の期間は、期間の定めのないものとなる（26条1項ただし書）。

- 4 × 「有効」⇒「無効」

建物賃貸借契約の更新等に関する規定は、強行規定である（肢2解説参照）。「Aに居住の必要が生じた」とき、賃貸人であるAは解約申入れができるという特約は、賃借人Bに不利な特約であるので、6ヵ月以上の予告期間を設けたとしても無効である。

【問 45】 正解 4

- 1 ○ 建物の床面積は、区分建物にあっては、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積により算出する（不動産登記規則115条）。

- 2 ○ 登記記録は、表題部と権利部に区分して作成される（不動産登記法2条5号・7号・8号）。さらに権利部は、甲区と乙区に区分される（不動産登記規則4条4項）。

- 3 ○ 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない（不動産登記法60条）。

- 4 × 「申請書副本制度は廃止された」

権利に関する登記を申請する場合、登記原因証明書がない場合の申請書副本制度は、平成17年の不動産登記法の改正により廃止された。なお、権利に関する登記を申請する場合、原則として、その申請情報と併せて登記原因を証する情報（登記原因証明情報）を提供しなければならない（61条）。

【問 46】 正解 3

- ア 不適切 「管理組合は、管理を任せる」⇒「管理組合は、支援を得ながら主体性をもって適切な対応をする」

マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である（マンション管理適正化指針－3）。

- イ 適切

マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である（指針－1）。

- ウ 不適切 「意見が反映されない場合、管理業者に個別に働きかける」⇒「定められた管理規約・集会の決議等を遵守」

区分所有者等は、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある（指針三）。したがって、「自らの意見が総会の場等において反映されない場合、管理業者に個別に働きかける」とまでは定めていない。

- エ 不適切 「一部のみを委託することは避ける」⇒「一部のみ委託も可能」

管理組合は、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である（指針四）。したがって、「管理事務の全部を委託すべきで、一部のみを委託することは避けるべき」とはいえない。

以上から、不適切なものはア・ウ・エの三つであり、正解は肢3となる。

【問 47】 正解 4

- 1 × 「交付する必要はない」⇒「交付する必要がある」

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、あらかじめ、当該管理組合の区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない（マンション管理適正化法72条2項）。この場合、管理組合に管理者等が置かれているときは、管理業者は、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない（3項）。

- 2 × 「分譲開始の日」⇒「工事完了日」

管理業者は、新たに建設されたマンションの「工事完了日」から1年を経過する日までの間に契約期間が満了する管理受託契約を締結しようとする場合、説明会を開催して、重要事項の説明をしなくてもよい（72条1項、施行規則82条）。

- 3 × 「2週間以内」⇒「遅滞なく」

管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結した場合、管理組合の管理者等（管理業者が管理者等である場合又は管理者等が置かれていない管理組合では区分所有者等全員）に対し、契約締結後「遅滞なく」、管理受託契約の成立時の書面の交付をしなければならない（マンション管理適正化法73条1項）。

- 4 ○ 管理業者は、交付すべき重要事項説明書面を作成するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない（72条5項）。本肢のように、重要事項（並びに説明会の日時及び場所）を記載した書面を交付する場合、管理業務主任者をして、当該すべての書面に記名押印すべきと考えられている。

【問 48】 正解 3

- 1 × 「管理業務主任者」⇒「管理者」
「管理者」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 × 「専任の管理業務主任者である必要はない」
管理者が、区分所有者等及び管理組合の管理者等に交付する重要事項を記載した書面への記名押印は、管理業務主任者が行わなければならない（72条5項）。この管理業務主任者は、専任以外でもよい。
- 3 ○ 管理業務主任者は、重要事項を記載した書面の説明をする場合、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）。
- 4 × 「記名押印させる必要はない」⇒「記名押印させる必要がある」
管理者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該契約の成立時に交付すべき書面に管理業務主任者をして記名押印させる必要がある（73条2項）。

【問 49】 正解 1

- ア ○ 管理者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、「登録番号」、「登録の有効期間」、「商号・名称・氏名」、「代表者氏名」、「この事務所に置かれている専任の管理業務主任者の氏名」、「主たる事務所の所在地（電話番号を含む）」が記載された標識を掲げなければならない（マンション管理適正化法71条、施行規則81条、別記様式26号）。
 - イ × 「5年」⇒「3年」
管理者は、業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面をその事務所ごとに、備え置かれた日から3年を経過する日までの間、備え置き、閲覧させなければならない（マンション管理適正化法79条、施行規則90条1項・4項、別記様式27号）。
 - ウ ○ 管理者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務については、一括して他人に委託してはならない（マンション管理適正化法74条）。
 - エ ○ 管理者は、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。管理者でなくなった後においても、正当な理由がなく漏らしてはならない（80条）。
- 以上から、誤っているものはイの一つであり、正解は肢1となる。

【問 50】 正解 2

- 1 × 「管理事務報告書を作成して交付する必要はない」⇒「管理事務報告書を作成して交付する」

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場合**において、**管理業者**は、管理事務に関する報告を行うときは、当該管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、管理の状況について、一定事項を記載した**管理事務報告書**を作成し、管理業務主任者をして、当該**管理者等に交付して説明**させなければならない（マンション管理適正化法77条、施行規則88条）。

- 2 ○ 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ない場合**、管理業者は、管理事務の報告を行う説明会の開催日の**1週間前までに、説明会の開催日時及び場所**について、区分所有者等の見やすい場所に**掲示**しなければならない（89条3項）。

- 3 × 「記名押印させなければならない」⇒「記名押印は不要」

管理業者は、管理事務に関する報告を行う場合、①**報告の対象となる期間**、②**管理組合の会計の収入及び支出の状況**、③**管理受託契約の内容に関する事項**を記載した**管理事務報告書**を作成し、管理業務主任者をして、交付して説明をさせなければならないが、当該書面に記名押印をさせる必要はない（88条、89条1項）。

- 4 × 「区分所有者等に交付する必要はない」⇒「区分所有者等に交付する必要がある」

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ない場合**、管理業者は、当該管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、**管理事務報告書**を作成し、説明会を開催し、管理業務主任者をして、**区分所有者等に交付して説明**させなければならない（マンション管理適正化法77条、施行規則89条1項）。