

# 令和4年度 管理業務主任者試験問題

令和4年12月4日

## 注意事項

- 1 問題は、1ページから36ページまで50問です。
- 2 試験の開始の合図と同時に、問題のページ数を確認してください。  
落丁や乱丁があった場合は、直ちに試験監督員に挙手してお申し出ください。
- 3 解答は、別紙の解答用紙に記入してください。
- 4 正解は、各問題とも1つだけです。  
複数の解答をしたもの、判読が困難なものは、正解としません。  
解答は、解答用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。
- 5 問題中の法令等は、令和4年4月1日現在で施行されている規定に基づいています。

本試験問題では、以下の法律等の名称について、それぞれ右欄に記載の略称で表記しています。

法律等の名称	試験問題中の略称
建物の区分所有等に関する法律	区分所有法
マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンション管理適正化法
マンション標準管理規約（単棟型）及びマンション標準管理規約（単棟型）コメント	標準管理規約（単棟型）
マンション標準管理規約（団地型）及びマンション標準管理規約（団地型）コメント	標準管理規約（団地型）
マンション標準管理規約（複合用途型）及びマンション標準管理規約（複合用途型）コメント	標準管理規約（複合用途型）
マンション標準管理委託契約書及びマンション標準管理委託契約書コメント	標準管理委託契約書
（国土交通省策定 平成20年6月） （令和3年9月 改訂） 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び長期修繕計画作成ガイドラインコメント	長期修繕計画作成ガイドライン
（国土交通省策定 平成23年4月） （令和3年9月 改訂） マンションの修繕積立金に関するガイドライン	修繕積立金ガイドライン
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律	賃貸住宅管理法

本試験問題では、問題文中に特に断りがない場合には、以下の用語について、それぞれ右欄の法律及び条文の定義に基づいて表記しています。

試験問題中の用語	用語の定義を規定する法律及び条文
マンション	マンション管理適正化法 第2条 第1号
マンションの区分所有者等	マンション管理適正化法 第2条 第2号
管理組合	マンション管理適正化法 第2条 第3号
管理者等	マンション管理適正化法 第2条 第4号
管理事務	マンション管理適正化法 第2条 第6号
マンション管理業	マンション管理適正化法 第2条 第7号
マンション管理業者	マンション管理適正化法 第2条 第8号
管理業務主任者	マンション管理適正化法 第2条 第9号
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法 第2条 第3号

【問 1】 委任契約に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 受任者は、委任が終了した後に、遅滞なくその経過及び結果を報告すればよく、委任者の請求があっても委任事務の処理の状況を報告する義務はない。
- 2 受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。
- 3 委任者は、受任者に不利な時期には、委任契約を解除することができない。
- 4 受任者が報酬を受けるべき場合、履行の途中で委任が終了したときには、受任者は、委任者に対し、既にした履行の割合に応じた報酬についても請求することはできない。

【問 2】 時効に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

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

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

- ア Aは、Bとの別段の合意がない限り、Bに対し、仕事に着手した時に報酬の全額を支払わなければならない。
- イ Aは、仕事が完成した後でも、Bに生じた損害を賠償して請負契約を解除することができる。
- ウ Bの行ったリフォーム工事に契約不適合がある場合、Aは、その不適合を知った時から1年以内にその旨をBに対して通知しなければ、履行の追完の請求をすることができない。
- エ 請負契約が仕事の完成前に解除された場合であっても、Bが既にしたリフォーム工事によってAが利益を受けるときは、Bは、Aが受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 4】 甲土地を所有するAが、B銀行から融資を受けるに当たり、甲土地にBのために抵当権を設定した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も適切なものはどれか。ただし、甲土地には、Bの抵当権以外の担保権は設定されていないものとする。

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

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

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

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

エ B は、当該少額訴訟において反訴を提起することはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 11】 管理費の滞納に対する法的手続等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1 管理費を滞納している区分所有者が、不可抗力により、管理費を支払うことができないときは、債務不履行に係る遅延損害金の賠償については、不可抗力をもって抗弁とすることができる。

2 管理費を滞納している区分所有者からその区分所有するマンションを購入した買主は、売主の滞納管理費債務を承継するが、当該債務に係る遅延損害金の債務は承継しない。

3 管理組合は、管理費を滞納している区分所有者に対する訴訟の目的の価額が140万円を超えない場合は、簡易裁判所に訴えを提起することができる。

4 管理組合が、管理費を滞納している区分所有者に対し、滞納管理費の支払を普通郵便により催告しても、時効の完成猶予の効力は生じない。

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

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

【問 13】 管理組合の会計等に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

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

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

一般（管理費）会計貸借対照表

令和4年3月31日現在

表ア

(単位：円)

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

表イ

(単位：円)

	A 資産の部		B 負債・繰越金の部	
	科目	金額	科目	金額
1	仮払金	200,000	仮受金	200,000
2	仮受金	200,000	仮払金	200,000
3	仮受金	100,000	仮払金	100,000
4	仮払金	100,000	仮受金	100,000

【問 15】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和4年3月分の仕訳として、最も適切なものはどれか。ただし、会計処理は毎月次において発生主義の原則によって処理されているものとする。

(管理組合の会計年度：毎年4月1日から翌年3月31日まで)

#### 活動

令和4年3月中の管理組合の普通預金の入金の内訳は、次の①～③の通りである。

① 令和4年2月以前分

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

② 令和4年3月分

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

③ 令和4年4月以降分

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

(単位：円)

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

【問 16】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和4年3月分の仕訳として、最も適切なものはどれか。ただし、会計処理は毎月次において発生主義の原則によって処理されているものとする。

(管理組合の会計年度：毎年4月1日から翌年3月31日まで)

活動

- ① 令和4年1月に防犯カメラ更新工事をA社に3,500,000円で発注し、令和4年2月末日に更新が完了した。その代金は令和4年3月15日に普通預金から支払った。
- ② 給水ポンプに係る機器が故障したので、その修理を令和4年3月5日にB社に450,000円で発注した。令和4年3月10日にB社から完了報告があり、その代金は令和4年4月20日に普通預金から支払う予定である。
- ③ 6年周期で実施される避難階段の錆止め塗布<sup>さびど</sup>について、令和4年3月15日にC社に1,000,000円で発注し、錆止め塗布は令和4年4月15日から20日の間に実施し、その工事代金は完了月の月末に支払う契約となっている。

(単位：円)

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

**【問 17】** 建築基準法第2条及び同法施行令第1条の用語の定義に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）などをいい、建築設備を含まない。
- 2 「敷地」とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。
- 3 「主要構造部」とは、壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない部分を除く。
- 4 「大規模の修繕」とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**【問 23】 換気設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。**

- 1 全熱交換型の換気は、「第1種換気方式」である。
- 2 建築基準法によれば、居室には、政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合を除いて、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20分の1以上としなければならない。
- 3 換気効率の指標の一つである「空気齢」は、その数値が小さいほど、その地点に供給される空気が汚染されている可能性が高い。
- 4 建築基準法によれば、建築物の調理室等で火を使用する設備又は器具の近くに排気フードを有する排気筒を設ける場合においては、排気フードは、不燃材料で造らなければならない。

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

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

【問 25】 長期修繕計画の作成に関する次の記述のうち、長期修繕計画作成ガイドラインによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画の対象の範囲は、単棟型のマンションの場合、管理規約に定めた組合管理部分である敷地、建物の共用部分及び附属施設（共用部分の修繕工事又は改修工事に伴って修繕工事が必要となる専有部分を含む。）である。
- 2 計画期間の設定の際は、新築マンションの場合は30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする必要があり、既存マンションの場合は20年以上の期間とする必要がある。
- 3 推定修繕工事費の算定における単価の設定の際は、新築マンション、既存マンションのどちらの場合であっても、修繕工事特有の施工条件等を考慮する。
- 4 長期修繕計画は、計画的に見直す必要があり、また、その際には、併せて、修繕積立金の額も見直す必要がある。

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

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

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

を含んだもので作成し、これに基づいて

- vi （イ）

の算出を行います。

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

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

【問 27】 長期修繕計画の作成における管理組合の役割に関する次の記述のうち、長期修繕計画作成ガイドラインによれば、適切なものはいくつあるか。

ア 管理組合は、分譲会社から交付された設計図書、数量計算書等のほか、計画修繕工事の設計図書、点検報告書等の修繕等の履歴情報を整理し、区分所有者等の求めがあれば閲覧できる状態で保管することが必要である。

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

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

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

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

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

- a : 計画期間当初における修繕積立金の残高（円）
- b : 計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
- c : 計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）
- d : マンションの建築延床面積（ $m^2$ ）
- e : マンションの総専有床面積（ $m^2$ ）
- f : 長期修繕計画の計画期間（ヶ月）
- g : 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円/ $m^2 \cdot$ 月）

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

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

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

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

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

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

【問 31】 理事会に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、適切なものはいくつあるか。

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

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

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

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

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 33】 専有部分にある設備の管理に関し、理事長から次のア～エの順で説明があった。標準管理規約（単棟型）によれば、不適切なものはいくつあるか。

ア そもそも、専有部分に係る配管の取替えに要する費用については、各区分所有者が実費に応じて負担するのが原則です。

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

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

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

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

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

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

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

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

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

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

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

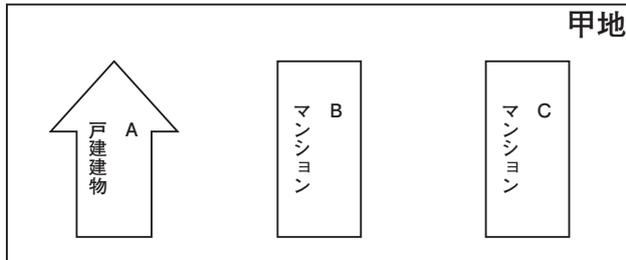
- ア 規約の定めによる充当順序
- イ 管理組合が滞納組合員に対する意思表示により指定した充当順序（滞納組合員から直ちに異議を意思表示しなかった場合）
- ウ 滞納組合員が管理組合に対する意思表示により指定した充当順序
- エ 滞納組合員の利益の多い順序
- オ 弁済期の先後

充当順序

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

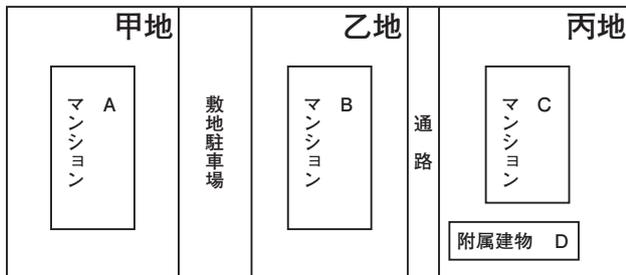
【問 38】 団地関係に関する次の図についての各記述のうち、区分所有法によれば、最も不適切なものはどれか。

1



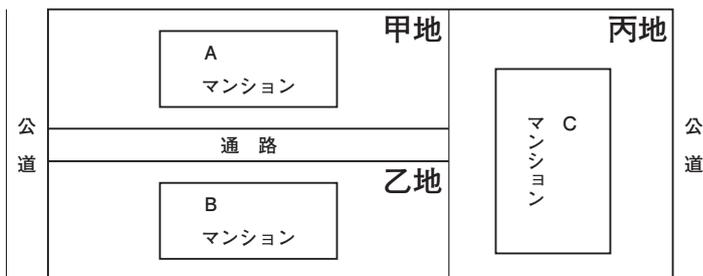
Aの建物所有者とBの建物所有者とCの建物所有者が甲地を共有している場合には、甲地を目的とするAとBとCの団地関係が成立する。

2



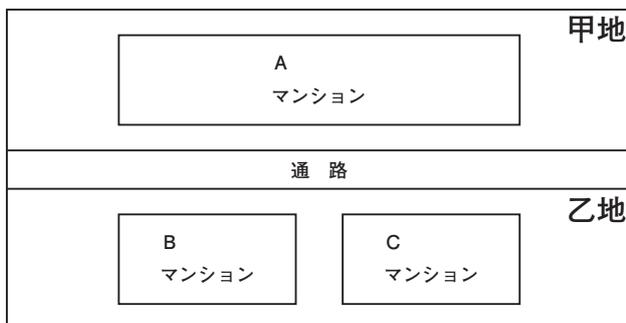
Aの建物所有者とBの建物所有者が敷地駐車場を共有し、Aの建物所有者とBの建物所有者とCの建物所有者がDと通路を共有している場合には、Dと通路を目的としたAとBとCの団地関係と、敷地駐車場を目的としたAとBの団地関係が、重疊的に成立する。

3



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

4



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

【問 39】 次の記述のうち、判例によれば、適切なものはいくつあるか。

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

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

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

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

【問 41】 次の記述のうち、マンションの建替え等の円滑化に関する法律によれば、最も不適切なものはどれか。ただし、本問において「マンション」とは、同法第2条第1項第1号に規定するものとする。

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

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

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

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・エ
- 4 ウ・エ

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

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

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

（目的）

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

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

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

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

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

- ア 国土交通大臣は、住生活基本法第15条第1項に規定する全国計画との調和が保たれたマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を定めなければならない。
- イ 都道府県等は、あらかじめマンション管理適正化推進計画を作成したうえで、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をしなければならない。
- ウ 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合による管理計画を作成し、計画作成都道府県知事等の認定を申請することができる。
- エ 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、直ちに、当該認定管理計画の認定を取り消すことができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

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

（重要事項の説明等）

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

2 マンション管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。

3 前項の場合において当該管理組合に管理者等が置かれているときは、マンション管理業者は、当該管理者等に対し、（ア）をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。ただし、当該説明は、（ウ）から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があったときは、マンション管理業者による当該（ウ）に対する重要事項を記載した書面の交付をもって、これに代えることができる。

4 ～ 7 （略）

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

【問 48】 マンション管理業者が管理組合から管理事務を受託する際の次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、適切なものを全て含む組合せはどれか。

ア マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等（当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合にあっては、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員）に対し、遅滞なく、管理事務の対象となるマンションの部分等を記載した書面を交付しなければならず、当該書面を作成するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名させなければならない。

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

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

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

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

- 1 マンション管理業者は、マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納・保管口座に預入し、当該収納・保管口座において預貯金として管理する方法による場合、マンションの区分所有者等から徴収される1月分の修繕積立金等金銭以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない。
- 2 マンション管理業者は、保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない。ただし、管理組合に管理者等が置かれていない場合において、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限り保管する場合は、この限りでない。
- 3 管理組合に管理者等が置かれていない場合には、マンション管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた当該管理組合のその月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、対象月の属する当該管理組合の事業年度の終了の日から2月を経過する日までの間、当該書面をその事務所ごとに備え置き、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の求めに応じ、当該マンション管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければならない。
- 4 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金等金銭を整然と管理する方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

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

（管理業務主任者の設置）

マンション管理適正化法第56条第1項

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

（法第56条第1項の国土交通省令で定める管理業務主任者の数）

マンション管理適正化法施行規則第61条

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

（法第56条第1項の国土交通省令で定める人の居住の用に供する独立部分の数）

マンション管理適正化法施行規則第62条

国土交通省令で定める人の居住の用に供する独立部分の数は、（ウ）とする。

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