

令和6年度

管理業務主任者試験問題

注意事項

- 1 問題は、1ページから33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申し出てください。
- 3 解答は、別紙の解答用紙に記入してください。
解答用紙の注意事項に従い、所定の要領で記入してください。
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。
- 4 正解は、各問題とも1つだけです。
- 5 問題中の法令等は、令和6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、以下の法令等の名称について、それぞれ右欄に記載の略称で表記しています。

法令等の名称	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) (令和5年4月 追補版) 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
マンションの建替え等の円滑化に関する法律	マンション建替円滑化法
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、特にことわりがない場合には、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】 共有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 裁判所は、共有者やその所在が不明な共有建物について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、管理不全建物管理人による管理を命ずる処分をすることができる。
- 2 共有者が、持分に応じた管理の費用の支払を1年以内に履行しないときは、他の共有者は、相当の償金を支払ってその者の持分を取得することができる。
- 3 共有物が分割された場合、各共有者は、他の共有者が分割によって取得した物について、売主と同じく、その持分に応じて担保の責任を負う。
- 4 共有物の全部又はその持分が相続財産に属する場合において、共同相続人間で当該共有物の全部又はその持分について遺産の分割をすべきときは、相続開始の時から10年を経過しなければ、当該共有物又はその持分について裁判による分割をすることができない。

【問 2】 マンションに関する次の記述のうち、民法、区分所有法及び判例によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 区分所有者は、区分所有権を取得した旨の届出を管理組合に提出すれば、登記の有無にかかわらず、第三者にその区分所有権を対抗することができる。
- 2 マンションに居住する区分所有者が管理費を滞納したまま区分所有権を譲渡した場合、管理組合は、当該前区分所有者が転出に際して届け出た転居場所に滞納管理費の支払を催告すれば、その到達の有無にかかわらず、有効な請求となる。
- 3 マンションの敷地上の駐車場を賃借している区分所有者が、管理組合に無断で当該駐車場を外部の第三者に転貸して収入を得ているときは、管理組合は、当該賃貸借契約を解除することができる。
- 4 区分所有法第3条によって組織される区分所有者の団体は、同法第25条に基づく管理者を選任さえしていれば、当該団体として契約の当事者となることができる。

【問 3】 契約の解除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 委任者は、受任者に不利な時期になる場合や、当該委任契約が受任者の利益(専ら報酬を得ることによるものを除く。)をも目的とする場合には、委任者にやむを得ない事由がない限り、当該契約を解除することができない。
- 2 管理組合が発注した大規模修繕工事契約は、施工会社はその修繕に着手した後は、管理組合の側からは、その損害を賠償しても当該契約を解除することができない。
- 3 管理組合が購入した防災用発電機に契約不適合がある場合に、当該契約不適合部分についての履行の追完請求としての修補請求や代金減額請求はできるが、当該売買契約を解除することはできない。
- 4 管理組合が、第三者に賃貸している敷地上の駐車場に対して行った保存行為が、第三者の意思に反する場合であっても、駐車場の目的を達することができるかぎり、第三者は、当該駐車場賃貸借契約を解除することができない。

【問 4】 次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者が管理事務の一部を第三者に再委託した場合は、再委託した管理事務の適正な処理について、当該マンション管理業者は、管理組合に対して責任を負わない。
- 2 管理組合は、マンション管理業者に管理事務を行わせるために管理事務室を使用させる場合は、有償で使用させるものとする。
- 3 マンション管理業者が行う管理事務の内容として、事務管理業務、管理員業務、清掃業務、建物・設備等管理業務及び警備業法に定める警備業務がある。
- 4 マンション管理業者は、あらかじめ、管理組合の承諾を得た場合は、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況に係る管理組合に対する報告を、WEB会議システムにより行うことができる。

【問 5】 管理組合Aとマンション管理業者Bが管理委託契約を締結した場合に関する次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 A及びBは、管理委託契約の成立の証として契約書1通を作成し、A及びBが記名押印した上、Aが当該契約書を保有した。
- 2 Bは、Aの組合員から専有部分の売却の依頼を受けた宅地建物取引業者からの求めに応じて、Aに代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、その提供に要した費用を当該宅地建物取引業者から受領した。
- 3 Bは、漏水の発生により、Aのために業務を緊急に行う必要があったため、Aの組合員が現に居住する専有部分に立ち入って業務を実施し、A及び当該組合員に対し、事後速やかに報告を行った。
- 4 Aは、Bがマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたため、Bに対して何らの催告をせず、Bとの管理委託契約を解除した。

【問 6】 管理委託契約の解除、解約及び更新に関する次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、不適切なものの組合せはどれか。

- ア 管理組合又はマンション管理業者は、その相手方が、管理委託契約に定められた義務の履行を怠った場合は、催告なしに当該契約を解除することができる。
- イ 管理組合又はマンション管理業者は、その相手方に対し、少なくとも3月前に書面で解約の申入れを行うことにより、管理委託契約を終了させることができる。
- ウ 管理委託契約の更新について、管理組合及びマンション管理業者いずれからも申出がないときは、当該契約は従前の契約と同一の条件で、自動的に更新される。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問 7】 次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 管理組合がマンション管理業者に対して管理事務に関する指示を行う場合には、法令の定めに基づく場合を除き、管理組合の管理者等又は管理組合の指定する当該管理組合の役員から、マンション管理業者の使用人等のうち当該マンション管理業者が指定した者に対して行う。
- イ マンション管理業者は、マンション管理適正化法の規定に基づき処分を受けたときは、速やかに、書面又は口頭で、管理組合に通知しなければならない。
- ウ マンション管理業者は、管理事務を行うため必要なときは、管理組合の組合員等に対し、管理組合に代わって、管理規約に違反する行為の中止を求めることができる。
- エ マンション管理業者は、管理組合の管理規約の原本、総会議事録、総会議案書等を、当該マンション管理業者の事務所で保管する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 8】 管理事務の内容及び実施方法に関する次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合が大規模修繕工事実施設計及び工事監理業務をマンション管理業者に委託するときは、業務内容の独立性が高いという当該業務の性格から、管理委託契約とは別個の契約にすることが望ましい。
- 2 出納業務として、マンションの各専有部分の水道料の計算、収納をマンション管理業者に委託することができる。
- 3 マンション管理業者は、管理組合に代わって、管理組合が行うべき共用部分に係る損害保険契約やマンション内の駐車場の使用契約に関する事務を行う。
- 4 管理員業務における立会業務として、工事の完了確認を行う場合には、外注業者による工事が設計図書のとおり実施されているかいないかを確認する。

【問 9】 管理組合の活動に係る税務の取扱いに関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。

- ア 消費税法上、消費税の納税義務者は事業者とされ、法人格を有しない管理組合及び管理組合法人も納税義務者となる。
- イ 消費税法上、管理組合が、組合員との駐車場使用契約に基づき収受した使用料は、不課税取引として課税対象とはならない。
- ウ 消費税法上、管理組合の収入のうち、修繕積立金に係る預金から生じた受取利息は、課税取引として課税対象となる。
- エ 法人税法上、管理組合法人が、その共用部分を看板設置のために事業者賃貸することは、収益事業に該当する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 10】 以下の表アは、甲管理組合の令和 6 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)から(D)までに入る科目の組合せとして最も適切なものは、表イの 1 から 4 までのうちどれか。

一般(管理費)会計貸借対照表

令和 6 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	300,000	預り金	100,000
(A)	100,000	(C)	300,000
(B)	200,000	(D)	100,000
什器及び備品	400,000	次期繰越金	500,000
資産の部合計	1,000,000	負債・繰越金の部合計	1,000,000

表イ

資産の部		負債・繰越金の部	
(A)	(B)	(C)	(D)
1 未払金	前受金	未収入金	前払金
2 未収入金	前受金	未払金	前払金
3 未払金	前払金	未収入金	前受金
4 未収入金	前払金	未払金	前受金

【問 11】 甲管理組合における以下の活動に関し、令和 6 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。なお、積立保険料は、満期返戻金付きとする。

(甲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

甲管理組合は、保険期間を 5 年、保険料支払方法を年払いとする「修繕積立保険」に加入しており、令和 6 年 3 月 1 日に令和 6 年 3 月 1 日から令和 7 年 2 月末までの期間 1 年分の保険料 1,440,000 円を普通預金口座から支払った。なお、当該保険料の明細は、以下のとおりである。

① 危険保険料	720,000円
② 積立保険料	<u>720,000円</u>
修繕積立保険料	合 計 <u><u>1,440,000円</u></u>

(単位：円)

1	(借 方)		(貸 方)	
	支払保険料	1,440,000	普通預金	1,440,000
2	(借 方)		(貸 方)	
	保険積立金	1,440,000	普通預金	1,440,000
3	(借 方)		(貸 方)	
	支払保険料	720,000	普通預金	1,440,000
	保険積立金	720,000		
4	(借 方)		(貸 方)	
	支払保険料	60,000	普通預金	1,440,000
	前払保険料	660,000		
	保険積立金	720,000		

【問 12】 甲管理組合における以下の活動に関し、令和6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。

(甲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6年3月31日に、組合員から管理費等合計3,000,000円を徴収し、甲管理組合の普通預金口座に入金をした。入金の内訳は以下のとおりである。

① 令和6年2月以前分

管理費収入	60,000円	
修繕積立金収入	<u>30,000円</u>	90,000円

② 令和6年3月分

管理費収入	120,000円	
修繕積立金収入	<u>60,000円</u>	180,000円

③ 令和6年4月以降分

管理費収入	1,820,000円	
修繕積立金収入	<u>910,000円</u>	<u>2,730,000円</u>

合 計 3,000,000円

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,000,000	管理費収入	2,000,000
			修繕積立金収入	1,000,000
2	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,000,000	未収入金	90,000
			管理費収入	1,940,000
			修繕積立金収入	970,000
3	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,000,000	未収入金	90,000
			管理費収入	120,000
			修繕積立金収入	60,000
			前受金	2,730,000
4	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,000,000	管理費収入	180,000
			修繕積立金収入	90,000
			前受金	2,730,000

【問 13】 建築基準法第12条第1項に規定される建築物等の状況の調査・報告に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 特定行政庁への報告は、5年間隔で行わなければならない。
- 2 特定行政庁への報告は、建築物の所有者と管理者が異なる場合においては、管理者が行わなければならない。
- 3 調査は、一級建築士、二級建築士又は建築物調査員にさせなければならない。
- 4 調査の項目、方法及び結果の判定基準は国土交通大臣の定めるところによるものとする。

【問 14】 建築基準法において、建築物の容積率の算定に当たり、その全部又は一部の床面積を算入しないこととされている次の建築物の部分のうち、共同住宅及び老人ホーム等においてのみ適用されるものはどれか。

- 1 エレベーターの昇降路の部分
- 2 共用の廊下又は階段の用に供する部分
- 3 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分
- 4 宅配ボックスを設ける部分

【問 15】 次に掲げる機器のうち、消防法第9条の2において、住宅の関係者が設置し、及び維持しなければならないものはどれか。

- 1 住宅用スプリンクラー
- 2 住宅用防災機器
- 3 消火器
- 4 漏電ブレーカー(漏電遮断機)

【問 16】 防火管理者に関する次の記述のうち、消防法によれば、最も不適切なものはどれか。ただし、本問において、「権原者」とは、マンションの管理に関する権原を有する者をいう。なお、本問において、「マンション」とは、消防法施行令別表第一(五)項口に掲げる共同住宅とする。

- 1 居住者が30人のマンションでは、権原者は、防火管理者を定める必要がある。
- 2 防火管理者は、政令で定める資格を有している必要がある。
- 3 権原者は、防火管理者に、消防計画を作成させなければならない。
- 4 権原者は、防火管理者に、消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練を実施させなければならない。

【問 17】 コンクリートの中性化に関する次の文章の(A)から(C)までに入る語句の組合せとして、最も適切なものはどれか。

中性化は、大気中の(A)がコンクリートに侵入し、コンクリートのアルカリ性が徐々に(B)していく現象である。この中性化深さの進行は、時間の(C)に比例して進行し、鉄筋に到達することによって鉄筋の^{はっせい}発錆の危険が増大するとされている。

	(A)	(B)	(C)
1	酸素	上昇	平方根
2	酸素	低下	2乗
3	二酸化炭素	上昇	2乗
4	二酸化炭素	低下	平方根

【問 18】 鉄筋コンクリート造のマンションのコンクリート壁の劣化の補修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 コンクリートの乾燥収縮による幅0.3mm程度の挙動のあるひび割れ先行型劣化の補修に、Uカットシール材^{じゅうてん}充填工法を選定した。
- 2 コンクリートのコールドジョイントによる幅0.2mm未満の、挙動のないひび割れ先行型劣化の補修に、シール工法を選定した。
- 3 中性化により発生した、鉄筋の腐食に伴うコンクリートの浮きに対し、断面修復による工法を選定した。
- 4 塩害によりコンクリートが浮きかかって生じたひび割れに対し、樹脂注入工法を選定した。

【問 19】 次の記述のうち、水道法によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 給水装置とは、需要者に水を供給するために水道事業者の施設した配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結する給水用具をいう。
- 2 専用水道は、寄宿舍等の自家用水道等で、1日最大給水量 30m^3 以上で、50人を超える者にその居住に必要な水を供給するものをいう。
- 3 簡易専用水道の供給を受けるために設けられる水槽の有効容量の合計は、 10m^3 を超えるものとする。
- 4 簡易専用水道とは、水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であつて、水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とするものをいう。ただし、その用に供する施設の規模が政令で定める基準以下のものを除く。

【問 20】 用語の定義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 推定修繕工事とは、長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事（補修工事（経常的に行う補修工事を除く。）を含む。）及び改修工事をいう。
- イ 計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事をいう。
- ウ 大規模修繕工事とは、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事（全面的な外壁塗装等を伴う工事）をいう。
- エ 推定修繕工事費とは、推定修繕工事に要する概算の費用をいう。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 21】 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 マンションの省エネ性能を向上させる改修工事を実施することは脱炭素社会の実現のみならず、各区分所有者の光熱費負担を低下させる観点からも有意義と考えられる。

イ 高経年のマンションの場合は、経年に応じて改修工事などに必要な費用が多額になっていくことが考えられ、必要に応じて建替えも視野に入れた修繕や改修の検討を行うことが望まれる。

ウ 管理組合は、財務・管理に関する情報について、マンションの購入予定者に対しても書面で交付することをあらかじめ管理規約において規定しておくことが望まれる。

エ マンションには様々な形態、形状、仕様等があるうえ、立地条件も異なっていることから、これらに応じた適切な長期修繕計画とするため、必要に応じて標準様式の内容を追加して使用する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 22】 収支計画の検討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 計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額が示され、その額を修繕積立金の累計額が下回らないように計画することが必要である。
- 2 推定修繕工事費は、消費税を含めた年度ごとの合計額と累計額が示されること、また、年度ごとの収支のほか、次年度繰越金(年度ごとの修繕積立金の残高)が示される必要がある。
- 3 推定修繕工事項目に建物及び設備の性能を向上する改修工事に係る項目を設定する場合には、その費用を含めた収支計画とする。
- 4 機械式駐車場があり、駐車場使用料会計が設けられている場合であっても、駐車場の長期修繕計画は、全体の長期修繕計画に含めて作成することが望ましい。

【問 23】 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 推定修繕工事費の算定における単価の設定の際は、地域差について、労務費は地域差がほとんどない一方、材料費や仮設材のリース費等に一定の地域差があることを、必要に応じて考慮する。
- 2 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。
- 3 推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出は、既存マンションの場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果に基づいて行う。
- 4 収支計画の不確定な要素として、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価・工事費価格及び消費税率の変動などがある。

【問 24】 次の記述のうち、修繕積立金ガイドラインによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 修繕積立金は、共用部分について管理組合が行う修繕工事の費用に充当するための積立金であり、専有部分について各区分所有者が行うリフォームの費用は原則として含まれない。
- 2 超高層マンション(一般に地上20階以上)は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大する傾向にある。
- 3 修繕積立金ガイドラインで示している「修繕積立金の額の目安」は、長期修繕計画作成ガイドラインに概ね沿って策定された長期修繕計画の事例から導き出したものであり、修繕積立金の額がこの幅に収まっていなければ、直ちに不適切な水準の額といえる。
- 4 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ものである。

【問 25】 区分所有者が、その所有する住戸を賃貸している場合に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法によれば、不適切なものの組合せはどれか。

- ア 賃貸借契約において、管理費の支払は賃借人が行う旨の合意があった場合でも、賃貸人である区分所有者が管理費の支払義務を負う。
- イ 賃借人は、建物の使用方法に関して、区分所有者が集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うものではない。
- ウ 賃借人は、住戸の設置又は保存に^{かし}瑕疵があることによって、他人に損害が発生した場合には、その賃借人の免責事由の有無にかかわらず、損害賠償責任を負う。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問 26】 1棟の区分所有建物が、災害により、その価格の2分の1を超える部分が滅失した場合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。ただし、本問において「復旧決議」とは、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をいう。

- 1 区分所有者は、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、復旧決議をすることができる。
- 2 復旧決議又は建替え決議がされる前に、自己の専有部分とともに滅失した共用部分を復旧した区分所有者は、他の区分所有者に対し、共用部分の持分に応じた割合で、当該共用部分の復旧に要した金額の償還を請求することができる。
- 3 復旧決議の後に買取指定者が指定された場合、書面でその旨の通知を受けた区分所有者は、当該買取指定者に対してのみ、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 4 建物の滅失の日から6月以内に復旧決議又は建替え決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

【問 27】 マンションの共用部分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。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- ア マンションの専有部分を集会室とするために、規約でこれを共用部分とすることができる。
- イ 一部共用部分の管理は、区分所有者全員の利害に関係するものであっても、これを共用すべき区分所有者のみで行う。
- ウ 管理者が選任されている場合、共用部分の保存行為は、管理者を通じて行わなければならない。
- エ 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなされる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 28】 A棟、B棟及びC棟の3棟からなる団地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 A棟及びB棟が区分所有建物であり、C棟が区分所有建物以外の建物である場合、団地内の土地がそれらの建物の区分所有者及び所有者の全員の共有に属しているときは、団地内建物の一括建替え決議をすることができる。
- 2 A棟、B棟及びC棟が全て区分所有建物であり、団地内の土地がそれらの建物の区分所有者全員の共有に属する場合には、団地内建物を団地管理組合で管理する旨の団地管理組合の規約がなくても、団地内建物の一括建替え決議をすることができる。
- 3 A棟及びB棟が区分所有建物であり、C棟が区分所有建物以外の建物である場合、団地内の土地がそれらの建物の区分所有者及び所有者の全員の共有に属しているときは、団地内の特定の建物の建替えを承認する旨の決議をすることができる。
- 4 A棟、B棟及びC棟が全て区分所有建物である場合に、A棟及びB棟の敷地がA棟及びB棟の区分所有者の共有に属し、C棟の敷地がC棟の区分所有者のみの共有に属するときでも、A棟、B棟及びC棟の団地管理組合において、団地内の特定の建物の建替えを承認する旨の決議をすることができる。

【問 29】 以下の表は、A列に「管理費を充当することができる経費」、B列に「修繕積立金を取り崩すことができる経費」の具体例をそれぞれアからウとしてまとめ、示しているが、標準管理規約(単棟型)によれば、A列及びB列ともに適切なものは、アからウのうちいくつあるか。

	A列 管理費を充当することができる経費	B列 修繕積立金を取り崩すことができる経費
ア	マンション周辺の清掃活動に要する費用	各住戸の玄関扉の改良工事の費用
イ	住戸から発生した火災により変質・損傷した外壁等の修繕費用	一定期間ごとに計画的に行うバルコニー床の防水工事費用
ウ	管理計画認定制度の認定手数料	機械式駐車場の一部を平置き駐車場に変更する工事費用

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 30】 会計等に関する理事長の次の説明のうち、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 大規模修繕工事に必要な費用の借入は、総会の普通決議により行うことができますし、その償還は、積み立てられた修繕積立金を充てることができます。
- イ 管理費に余剰が生じた場合には、その余剰は修繕積立金に充当します。
- ウ 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければなりません。
- エ 駐車場使用料を管理費及び修繕積立金とは区分して経理をするためには、管理規約の改正が必要です。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 31】 総会の招集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 総会の招集通知には、会議の日時、場所及び目的を示す必要があり、会議の目的が規約の変更であるときは、その議案の要領をも示す必要がある。
- 2 総会の招集通知は、対象物件内に居住する組合員及び通知のあて先の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 3 建替え決議又はマンション敷地売却決議以外を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、組合員に対し、総会の招集通知をしなければならない。
- 4 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について、組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

【問 32】 管理組合の役員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 禁錮以上の刑に処せられても、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過していれば、役員になることは可能である。
- 2 組合員である理事が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合に対応するため、あらかじめ組合員から補欠の理事を定めて、理事会の決議で選任することができる旨を管理規約に規定することができる。
- 3 役員が、管理組合と利益相反取引(直接取引又は間接取引)をしようとするときは、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。
- 4 理事長は、総会の決議によって、理事のうちから選任する。

【問 33】 総会の会議及び議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、適切なものはいくつあるか。

- ア 総会の会議は、組合員総数の半数以上の組合員が出席しなければならない。
- イ 規約の変更に関する総会の議事は、組合員総数の3分の2以上及び議決権総数の3分の2以上で決する。
- ウ 総会においては、招集通知によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。
- エ 管理費の額については、出席組合員の議決権の過半数で決する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 34】 管理組合の業務に関する次の記述のうち、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 管理組合は、官公署、町内会等との渉外業務を行う。
- イ 管理組合は、マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務を行う。
- ウ 管理組合は、建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務を行う。
- エ 管理組合は、修繕積立金の運用を行う。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 35】 マンションの専有部分又は共用部分の区分に関する次の記述のうち、標準管理規約(単棟型)によれば、適切なものの組合せはどれか。

- ア マンション内の雑排水管については、その管の敷設されている位置にかかわらず、一律に共用部分に分類される。
- イ 住戸内の壁紙は区分所有者が自ら張り替えられるが、住戸間の界壁のコンクリート躯体部分については、区分所有者が自ら加工を施すことはできない。
- ウ 住戸に接するバルコニーは共用部分に当たるが、住戸の専有部分と一体として取り扱うことが妥当であるため、接する住戸の区分所有者に専用使用権が認められる。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問 36】 総会及び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、最も適切なものはどれか。

- 1 計画修繕工事として鉄部塗装工事、外壁補修工事、エレベーター設備の更新工事を実施するにあたっては、総会において組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上により議決する必要がある。
- 2 収支予算を変更しようとする場合に、理事長は、その案を理事会に提出し、その承認を得れば足りる。
- 3 婚姻の届出をしていないが組合員と事実上婚姻関係と同様の事情にある者は、組合員の代理人となることができる。
- 4 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合は、当該組合員が代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

【問 37】 次の記述のうち、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。

ただし、「標準管理規約」とのみ記載の場合は、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)を全て含むものとする。

- ア 標準管理規約は、マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者及び団地建物所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的としている。
- イ 標準管理規約は、管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として定めたものであり、特別な事情がない限りこれに準拠しなければならない。
- ウ 標準管理規約(団地型)では、管理主体は団地建物所有者であり、共用部分と土地は、それぞれ団地共用部分と棟別共用部分、団地の土地と棟別敷地に区別され、団地と棟別の管理費等の収支については、それぞれ団地総会と棟総会によって議案が決議される。
- エ 標準管理規約(複合用途型)では、住宅部会と店舗部会の管理組織が構成されるため、店舗部分の承継人は、元の区分所有者が滞納した店舗一部管理費と店舗一部修繕積立金のみを承継することになる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 38】 マンションに関する次の記述のうち、最高裁判所の判決によれば、適切なものはいくつあるか。

ア 管理人室と管理事務室が一体として利用することが予定され両室を機能的に分離することができない場合には、管理人室には構造上の独立性があるとしても利用上の独立性はないというべきであるから、管理人室は、区分所有権の目的とはならない。

イ 各住戸(専有部分)からの専用排水管(枝管)は、その構造や設置場所いかんにかかわらず、専有部分に属しない建物の附属物であるから、同排水管に起因する水漏れ事故による損害の賠償は、管理組合がその責任を負う。

ウ 管理組合法人の規約において、理事に事故があり、理事会に出席できないときは、その配偶者又は一親等内の親族に限り、これを代理出席させることができる旨を定めることは認められず、当該規約は無効である。

エ 管理者が共用部分の管理を行い、特定の区分所有者に当該共用部分を使用させることができる旨の規約の定めがある場合においても、各区分所有者は、当該特定の区分所有者に対し、共用部分の自己の持分割合相当額につき不当利得返還請求権を行使することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 39】 マンションの管理費の滞納に関する次の記述のうち、民法、区分所有法、民事訴訟法及び破産法によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理費の滞納者は、破産手続開始の決定を受けた場合には、管理組合に対して、同決定を受けた日の翌日以降の管理費の支払義務を負わない。
- 2 管理費が滞納されているマンションの住戸を購入した買主は、購入時点で前区分所有者の滞納の事実及びその額について知らなかった場合には、管理組合に対して当該滞納債務の支払義務を負わない。
- 3 管理費の滞納者が行方不明の場合であっても、管理組合は、その者に対して、滞納管理費の支払請求についての訴えを提起することができる。
- 4 管理規約に管理費債務については消滅時効を援用できない旨が定められている場合には、管理費の滞納者は、たとえ消滅時効が完成しても時効の援用をすることができない。

【問 40】 管理組合 A が、区分所有者 B に対してマンションの滞納管理費を請求するために、民事訴訟法に定められている「少額訴訟」を利用する場合に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 少額訴訟によって訴えを提起する場合、その上限額は60万円である。
- 2 30万円を超える少額訴訟の場合には、地方裁判所に提起しなければならない。
- 3 A が、同一の年に同一の簡易裁判所において、少額訴訟による審理及び裁判を求められることができる回数には制限がある。
- 4 A と B は、口頭弁論が続行された場合を除き、第 1 回口頭弁論期日前又はその期日において、すべての主張と証拠を提出しなければならない。

【問 41】 マンション建替円滑化法第2条第1項第1号のマンションの建替事業に関する次の記述のうち、マンション建替円滑化法によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 「マンションの建替え」とは、現に存する1又は2以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地(これに隣接する土地を含む。)にマンションを新たに建築することをいう。
- 2 マンション建替事業を行う団体は、その名称中に「マンション建替組合」という文字を用いなければならない。
- 3 マンション建替事業を行う団体を法人とするか否かは、当該団体の任意で決めることができる。
- 4 マンション建替事業を行う団体を構成することができる者は、その施行マンションの建替え合意者又はその包括承継人に限られない。

【問 42】 次の記述のうち、不動産登記法によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成され、権利部は、甲区及び乙区に区分され、抵当権に関する登記事項は甲区に記録される。
- 2 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。
- 3 区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における表題登記の申請は、当該一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。
- 4 区分建物の表示に関する登記における区分建物の床面積は、各階ごとに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。

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

- 1 マンションの新規供給戸数は、2008年以降、一貫して減少している。
- 2 2022年末時点における築40年以上のマンションのストック戸数は、10年前と比べると、約2倍に増加している。
- 3 マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却の実績は、2016年以降毎年10件以上ある。
- 4 建替え工事が完了したマンションの件数は、2023年3月時点の累計で、250件を超えている。

【問 44】 次の記述のうち、賃貸住宅管理法によれば、最も不適切なものはどれか。
ただし、書面の交付に代えて電磁的方法により提供する場合については考慮しないものとする。

- 1 「特定賃貸借契約」とは、特定転貸事業者が賃貸人から賃借した賃貸住宅について、当該特定転貸事業者と当該賃貸住宅に入居しようとする者との間で締結される賃貸借契約をいう。
- 2 特定転貸事業者又は勧誘者(特定転貸事業者が特定賃貸借契約の締結についての勧誘を行わせる者をいう。)は、特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、法令で定める事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。
- 3 特定転貸事業者は、特定賃貸借契約を締結しようとするときは、その相手方となろうとする者に対し、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、法令で定める事項について、書面を交付して説明しなければならないが、当該相手方が宅地建物取引業者である場合は、この限りでない。
- 4 特定転貸事業者は、当該特定転貸事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を、特定賃貸借契約に関する業務を行う営業所又は事務所に備え置き、特定賃貸借契約の相手方のみならず、相手方となろうとする者についても、その者の求めに応じ、当該書類を閲覧させなければならない。

【問 45】 宅地建物取引業者 A が、自ら売主として、宅地建物取引業者ではない買主 B に対してマンションの一住戸の売買を行う場合における宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。ただし、書面の交付に代えて電磁的方法により提供する場合については考慮しないものとする。

- 1 AはBに対し、A B間の売買において天災その他不可抗力による損害の負担に関する事項を定める場合には、その内容を説明しなければならない。
- 2 AはBに対し、売買契約の成立前に重要事項を記載した書面を交付しなければならないが、その説明は売買契約の締結後、遅滞なく行えばよい。
- 3 AはBに対し、当該住戸が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第5条第1項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、その旨を説明しなければならない。
- 4 AはBに対し、当該マンションの管理が委託されているときは、その管理委託契約の内容について説明しなければならない。

【問 46】 次の記述のうち、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号)別紙2に示されているマンション管理適正化法第5条の4に規定する管理計画の認定の基準として、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理者等が定められていること
- 2 マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- 3 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- 4 長期修繕計画の作成または見直しが10年以内に行われていること

【問 47】 マンション管理業の登録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、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業の更新の登録を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の30日前から10日前までの間に登録申請書を提出しなければならない。
- 2 法人でその役員のうち、禁錮以上の刑に処せられ、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年を経過しない者がいるときは、マンション管理業の登録を受けることができない。
- 3 マンション管理業者が法人である場合、その役員の氏名に変更があったときは、その日から90日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 4 個人であるマンション管理業者が死亡した場合は、その相続人は、死亡した日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

【問 48】 マンション管理業者の業務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、適切なものの組合せはどれか。ただし、書面の交付に代えて電磁的方法により提供する場合については考慮しないものとする。

- ア 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、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、管理業務主任者をして、重要事項について説明をさせなければならない。
- イ マンション管理業者は、管理組合との管理受託契約を締結したときは、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、契約の成立時の書面を交付しなければならない。
- ウ マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれていないときは、定期的に、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に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問 49】 マンション管理業者が、マンション管理適正化法施行規則第87条第2項第1号イに定める方法により、管理組合の修繕積立金等金銭を管理する場合において、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。ただし、当該管理組合に管理者等は置かれているものとする。

- 1 マンション管理業者は、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。
- 2 収納口座とは、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預入し、一時的に預貯金として管理するための口座であって、管理組合を名義人とする必要がある。
- 3 マンション管理業者は、マンション管理業者から委託を受けた者がマンションの区分所有者等から修繕積立金等金銭を徴収する場合には、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の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない。
- 4 マンション管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた管理組合のその月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに、当該書面を当該管理組合の管理者等に交付しなければならない。

【問 50】 マンション管理業者Aが、管理組合Bから委託を受けて管理事務を行う場合において、次の記述のうち、マンション管理適正化法(以下本問において「法」という。)に違反するものはどれか。

- 1 Aは、基幹事務のうち、Bの会計の収入及び支出の調定に関する業務のみを第三者に再委託した。
- 2 Aは、Bと管理受託契約を締結した時、法第73条に規定する契約の成立時の書面を作成し、管理業務主任者をして当該書面に記名させ、管理業務主任者でない者からBの管理者に対して交付させた。
- 3 Aは、Bから委託を受けた管理事務について、法第75条に規定する帳簿を作成し事務所に備え置いていたが、Aの事業年度の末日をもって当該帳簿を閉鎖し、閉鎖後3年が経過した後、当該帳簿を処分した。
- 4 Aは、Bとの管理受託契約の期間中に、マンション管理業を廃止し、マンション管理業者の登録の効力を失ったが、その後も、Bからの委託に係る管理事務を結了する目的の範囲内で業務を行った。