

令和 7 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、問題冊子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。
解答は、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。
- 5 問題中の法令等は、令和 7 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
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(平成20年6月 国土交通省(令和6年6月改定))	長期修繕計画作成ガイドライン
マンションの修繕積立金に関するガイドライン(平成23年4月 国土交通省(令和6年6月改定))	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	賃貸住宅管理業法

本試験問題では、特に断りのない限り、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
マンション管理士	マンション管理適正化法 第2条 第5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】 次の事例のうち、民法の規定によれば、善良な管理者としての注意義務まで求められないものはどれか。

- 1 Aは、隣人Bが一週間ほど留守宅にしていることを知っていたので、B宅に届いた宅配品甲を、Bに無断で宅配業者から預かった。この場合におけるAの甲についての注意義務。
- 2 Aは、Aが修理したB所有の自動車甲の修理代金をBが支払わないので、支払がされるまで、甲の引渡しを拒絶した。この場合におけるAの甲についての注意義務。
- 3 Aは、友人B所有の自動車甲を無償で移転登録することを約し、Bから甲の引渡しを受けた。この場合におけるAの甲についての注意義務。
- 4 Aが、同居していたAの父Bが生前所有していた家屋甲にBの死亡後も継続居住しているが相続は放棄している。この場合における、相続人又は相続財産の清算人に引き渡すまでのAの甲についての注意義務。

【問２】 委任契約と寄託契約との異同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 委任契約は当事者間の合意のみで成立する諾成契約であるが、寄託契約は寄託物の引渡しを伴う要物契約である。
- 2 受任者も受寄者も、契約の相手方の許諾(承諾)を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、第三者に当該契約を履行させることはできない。
- 3 委任契約も寄託契約も、当該契約が有償か否かによって、受任者や受寄者の注意義務の程度が異なる。
- 4 委任者も寄託者も、やむを得ない事情の有無や書面による契約か否かにかかわらず、相手方の損害を賠償すれば当該契約をいつでも解除することができる。

【問3】 1から4までのうち、Aと建設会社Bとの間で建物甲の建築工事の請負契約が締結された場合に関し、民法の規定によれば、適切な記述のみを全て含むものはどれか。

ア Bは、甲が完成しない間は、Aに損害を賠償して当該契約を解除することができる。

イ 建築中の甲の所有権の帰属は、原則として、材料の所有者によって定まる。

ウ 落雷による森林火災が原因で建築中の甲が焼失し、完成が不能となってしまった場合には、Aは、Bの報酬請求を拒むことができる。

- 1 ア
- 2 ア・イ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問4】 次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、不適切なものはいくつあるか。

ア 管理組合がマンションの維持又は修繕(大規模修繕を除く修繕又は保守点検等)を外注によりマンション管理業者以外の業者に行わせる場合におけるマンション管理業者が行う「見積書の受理」の業務には、見積書の提出を依頼する業者への現場説明は含まれない。

イ マンション管理業者が管理事務室を使用する際に必要となる水道光熱費は、管理組合が負担しなければならない。

ウ マンション管理業者は、地震の影響により管理組合のために緊急に行う必要がある業務を、組合員の専有部分に立ち入って実施した場合には、管理組合及び当該専有部分の組合員に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。

エ マンション管理業者が、マンション管理適正化法の規定に基づく業務停止命令の処分を受けたときは、管理組合は、何らの催告を要せずして、管理委託契約を解除することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問5】 1から4までのうち、標準管理委託契約書によれば、適切な記述のみを全て含むものはどれか。

ア マンション管理業者は、契約締結時に管理事務の再委託先の名称が明らかな場合又は契約締結後に明らかになったときには、管理組合に通知することが望ましい。

イ マンション管理業者は、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ため、あらかじめ、管理組合の承諾を得る場合には、管理組合が、WEB会議システムによる報告を受けない旨を申し出て中止ができることを明らかにしておく必要がある。

ウ マンション管理業者の免責事項については、管理組合及びマンション管理業者の協議の上、例えば、排水設備の能力以上に機械式駐車場内に雨水流入があったときの車両に対する損害賠償等、必要に応じて具体的な内容を記載することも考えられる。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問6】 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及びその従業員は、正当な理由なく、管理事務に関して知り得た管理組合及び当該管理組合の組合員等の秘密を漏らしてはならないが、管理委託契約が終了した後はこの限りではない。
- 2 マンション管理業者は、管理事務を受託しているマンションにおける滅失、き損、^{かし}瑕疵等の事実を知った場合は、速やかにその状況を管理組合に通知しなければならないが、管理組合は、これらの事実を知った場合は、マンション管理業者にその状況を速やかに通知する必要はない。
- 3 管理組合又はマンション管理業者は、管理委託契約を更新しようとする場合、同契約の有効期間が満了する日の三月前までに、その相手方に対し、その旨を書面又は口頭で申し出る必要がある。
- 4 マンション管理業者は、自己の責めによらない火災の発生により、管理組合又は管理組合の組合員等が損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わない。

【問7】 管理組合の組合員から当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、
た宅地建物取引業者が、その媒介の業務のために、理由を付した書面の提出により、
管理規約等の提供及び管理委託契約書に定める宅地建物取引業者の求めに応じて開
示する事項の開示を求めてき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、不適切なものはいくつあるか。

ア マンション管理業者は、当該組合員が管理費等を滞納しているときは、管理組合
に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求める
ことができる。

イ マンション管理業者は、当該組合員が所有する専有部分の売却等について、当該
組合員が自ら、管理規約等の提供を求めてきた場合には、管理組合に代わって、当
該組合員に対し、管理規約等の写しを提供することはできない。

ウ マンション管理業者は、当該宅地建物取引業者が、管理委託契約書に定める範囲
外の事項の開示を求めてきたときは、当該宅地建物取引業者に対し、当該組合員又
は管理組合に確認するよう求めるべきである。

エ マンション管理業者は、当該宅地建物取引業者が、理由を付した書面の提出によ
り、管理組合が保管する長期修繕計画書の提供を求めてきたときは、管理組合に代
わって、当該宅地建物取引業者に対し、長期修繕計画書の写しを提供する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問8】 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 マンション管理業者は、管理組合に対し、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況について報告を行う場合に、管理組合は、マンション管理業者に対し、それらに係る関係書類の提示を求めることができる。
- 2 管理員業務のうちの点検業務には、建物の外観目視点検、無断駐車等の確認が含まれる。
- 3 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。
- 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が、この報告及び助言は、書面をもって行う。

【問9】 次の記述のうち、消費税法によれば、管理組合が当課税期間において、必ず消費税の課税事業者となるものはいくつあるか。

ア 基準期間における甲管理組合の敷地の一部貸出による組合員以外の第三者からの賃料収入は980万円、その他、組合員以外の第三者からの駐車場使用料収入は120万円であり、特定期間における当該敷地の一部貸出による組合員以外の第三者からの賃料収入は460万円、その他、組合員以外の第三者からの駐車場使用料収入は42万円であったが、特定期間における甲管理組合採用の職員に対する給与等支払額は1,050万円であった。

イ 基準期間における乙管理組合の全収入は2,974万円であり、その内訳は、管理費等収入が2,400万円、駐車場使用料収入が550万円(組合員以外の第三者からのもの120万円を含む。)、専用庭使用料収入が24万円であったが、基準期間以降についても同額の収入構成であった。

ウ 基準期間における丙管理組合の課税売上高は980万円であり、特定期間における課税売上高は1,050万円であったが、特定期間における丙管理組合採用の職員に対する給与等支払額は550万円であった。

エ 基準期間における丁管理組合の課税売上高は850万円、特定期間における課税売上高は1,450万円であったが、特定期間における丁管理組合採用の職員に対する給与等支払額は1,250万円であった。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問10】 以下の表は、甲管理組合の令和7年3月末日の決算において作成された一般（管理費）会計に係る誤った勘定式の貸借対照表である。貸借対照表の資産の部及び負債・繰越金の部に計上されている、合わせて9つの科目のうち、不適切な科目はいくつあるか。

一般（管理費）会計貸借対照表

令和7年3月31日現在

（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	232,000
未収入金	220,000	前払金	45,000
預り金	60,000	仮払金	15,000
前払保険料	12,000	次期繰越金	1,500,000
什器及び備品	500,000		
資産の部合計	1,792,000	負債・繰越金の部合計	1,792,000

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問11】 甲管理組合の以下の活動に関し、令和7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。なお、消費税及び地方消費税は考慮しないものとする。

(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7年3月31日に、次の内容の諸費用350万円を普通預金から支払った。

① 管理委託費(令和7年4月分)	250万円
② 水道光熱費(令和7年2月分)	36万円
③ 修繕費 (令和7年4月工事実施予定、3月末着手金支払分)	64万円
合 計	<u>350万円</u>

(単位：円)

1 (借 方)	(貸 方)
管理委託費 2,500,000	普通預金 3,500,000
水道光熱費 360,000	
前払金 640,000	
2 (借 方)	(貸 方)
前払費用 2,500,000	普通預金 3,500,000
未払金 360,000	
前払金 640,000	
3 (借 方)	(貸 方)
管理委託費 2,500,000	普通預金 3,500,000
水道光熱費 360,000	
修繕費 640,000	
4 (借 方)	(貸 方)
前払費用 2,500,000	普通預金 3,500,000
未払金 360,000	
修繕費 640,000	

【問12】 甲管理組合における以下の活動に関し、令和7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

ア 令和7年2月末日までに普通預金口座に入金された管理費・修繕積立金
(内訳)

① 令和7年3月分管理費	2,700,000円
② 令和7年3月分修繕積立金	<u>700,000円</u>
合 計	<u><u>3,400,000円</u></u>

イ 令和7年3月1日から3月末日までに普通預金口座に入金された管理費
(内訳)

① 令和7年2月以前分	120,000円
② 令和7年3月分	30,000円
③ 令和7年4月分	<u>2,800,000円</u>
合 計	<u><u>2,950,000円</u></u>

ウ 令和7年3月1日から3月末日までに普通預金口座に入金された修繕積立金
(内訳)

① 令和7年2月以前分	40,000円
② 令和7年3月分	10,000円
③ 令和7年4月分	<u>950,000円</u>
合 計	<u><u>1,000,000円</u></u>

エ 令和7年3月末日までに普通預金口座に入金されていない管理費・修繕積立金
(内訳)

① 令和7年3月分管理費	30,000円
② 令和7年3月分修繕積立金	<u>10,000円</u>
合 計	<u><u>40,000円</u></u>

(単位：円)

1	(借 方)		(貸 方)	
	普通預金	3,950,000	管理費収入	2,950,000
			修繕積立金収入	1,000,000
2	(借 方)		(貸 方)	
	普通預金	3,950,000	管理費収入	2,860,000
	未収入金	40,000	修繕積立金収入	970,000
			未収入金	160,000
3	(借 方)		(貸 方)	
	普通預金	3,950,000	管理費収入	2,850,000
	前受金	3,400,000	修繕積立金収入	750,000
			前受金	3,750,000
4	(借 方)		(貸 方)	
	普通預金	3,950,000	管理費収入	2,760,000
	前受金	3,400,000	修繕積立金収入	720,000
	未収入金	40,000	前受金	3,750,000
			未収入金	160,000

【問13】 エレベーターに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 建築物に設ける昇降機は、建築基準法において建築設備として定義されている。
- 2 エレベーターの管理者は、当該エレベーターの保守点検業者の保守点検が適切に行われているかどうかを専門的知見を有する第三者に現場で調査させることができる。
- 3 建築基準法に基づき建築設備検査員資格者証の交付を受けている者は、昇降機について建築基準法第12条第3項に規定する検査を行うことができる。
- 4 エレベーターの戸開走行保護装置とは、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場合などに、自動的にかごを制止する装置をいう。

【問14】 居住者が50人の共同住宅の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、「管理権原者」とは、共同住宅の管理について権原を有する者をいう。

- 1 管理権原者は、防火管理者を定める必要がある。
- 2 管理権原者は、消防計画を自ら作成しなければならない。
- 3 管理権原者は、防火管理者に、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備を行わせなければならない。
- 4 管理権原者は、防火管理者を定めたときは、遅滞なくその旨を所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。

【問15】 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、「管理権原者」とは、共同住宅の管理について権原を有する者をいう。

- 1 住宅の関係者は、住宅用防災機器を政令で定める設置及び維持に関する基準に従って設置し、及び維持しなければならない。
- 2 高さ31メートルを超える共同住宅において使用するカーテンは、政令で定める基準以上の防災性能を有するものでなければならない。
- 3 管理権原者は、共同住宅の廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設について避難の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理しなければならない。
- 4 管理権原者は、共同住宅の規模にかかわらず、政令に定めるところにより自衛消防組織を置かなければならない。

【問16】 次の記述の(A)及び(B)に入る語句の組合せとして、最も適切なものはどれか。

「建築保全標準・同解説(JAMS)鉄筋コンクリート造建築物」(一般社団法人日本建築学会)によれば、コンクリートのひび割れの補修工法として、シール工法、樹脂注入工法、Uカットシール材^{じゅうてん}充填工法、表面被覆工法がある。このうちシール工法とは、(A)ひび割れの上に塗膜を構成させ、コンクリートの(B)や耐久性を向上させる工法である。

	A	B
1	微細な	強度
2	微細な	防水性
3	変動の大きい進行性の	強度
4	変動の大きい進行性の	防水性

【問17】 鉄筋コンクリート構造体の劣化現象とその発生原因として、「建築保全標準・同解説(J A M S)鉄筋コンクリート造建築物」(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 乾燥収縮によるひび割れ
- 2 酸・塩類による骨材のポップアウト
- 3 凍結融解作用によるスケーリング
- 4 中性化による鉄筋腐食

【問18】 排水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 排水横管の最小勾配は、排水及び汚物等を速やかに排除するために、管径が大きくなるほど、大きくとる。
- 2 雨水排水管(雨水排水立て管を除く。)を汚水排水のための配管設備に連結する場合には、雨水排水管に排水トラップを設ける。
- 3 特殊継手を使用する排水システムは、それを使用しない場合に比べ、許容排水流量が大きく、通気立て管を要しない排水システムである。
- 4 吸気機能だけをもつ排水用通気弁は、排水通気管内が負圧になる部分にのみ設置する。

【問19】 建築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 建築基準法のホルムアルデヒドに関する技術的基準によれば、住宅の居室における機械換気設備(居室内の空気を浄化して供給する方式を用いるものを除く。)の必要有効換気量は、居室の床面積に天井高さを乗じたものの0.5倍である。
- 2 建築基準法によれば、阻集器を兼ねていない排水トラップの封水の深さは5 cm以上10cm以下と規定されている。
- 3 直結増圧方式による給水方式では、給水立て管の頂部に排気弁のみを設置する。
- 4 電気工作物の設計・施工・維持・管理について規定した民間規格である「内線規程」(一般社団法人日本電気協会)によれば、「地震時等の電気火災の発生・延焼等の危険解消に取り組むべき地域」の住宅などには、感震遮断機能付住宅用分電盤を施設することが勧告的事項とされている。

【問20】 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、不適切なものはいくつあるか。

- ア 計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。
- イ 長期修繕計画は、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではなく、一定期間(5年程度)ごとに見直すことを前提としている。
- ウ 推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。
- エ 推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考に行う。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【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 既存マンションにおける推定修繕工事費の単価の設定に当たっては、過去の計画修繕工事の契約実績を参考にする。
- イ 単価の設定に当たっては、労務費の地域差を考慮する必要はない。
- ウ 推定修繕工事費を算出するための部位別の項目ごとの具体的な単価の設定については、作成者に委ねられており、何に基づき、どのような構成の単価を設定したかを明示する。
- エ 現場管理費について、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含めて設定してはならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問22】 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 長期修繕計画の見直し等の業務を受託した専門家は、その成果物に関して管理組合に説明を行うことが必要である。
- 2 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、長期修繕計画の対象には含まれないため、管理組合がその費用を負担することはない。
- 3 長期修繕計画には、区分所有者が負担する修繕積立金の額の根拠として、その用途となる将来の修繕工事及び改修工事の内容等を明示する。
- 4 長期修繕計画の作成に当たっては、区分所有者の要望など、必要に応じて、建物及び設備の耐震性や断熱性などの性能を新築時の水準から向上させる改良工事を設定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 計画期間を25年以上かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上としている。
- 2 推定修繕工事項目の設定に当たって、修繕周期が計画期間に含まれないために推定修繕工事費を計上していない項目がある場合は、その旨を明示する。
- 3 修繕周期は、劣化する建物の部位や設備の性能・機能を実用上支障がない水準まで経済的に回復させることができなくなるまでの期間をいう。
- 4 修繕周期の設定に当たっては、経済性等を考慮し、推定修繕工事の集約等を検討する。

【問24】 修繕積立金ガイドラインの「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」に関する次の記述のうち、具体的な計算方法として、最も適切なものはどれか。ただし、段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とし、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

- A：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額(円／m²・月)
B：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額(円／m²・月)
C：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額(円／m²・月)

- 1 $0.6 \times B \leq A$ かつ $1.1 \times B \geq C$
- 2 $0.6 \times B \leq C$ かつ $1.1 \times B \geq A$
- 3 $0.6 \times C \leq B$ かつ $1.1 \times B \geq A$
- 4 $0.6 \times A \leq B$ かつ $1.1 \times B \geq C$

【問25】 区分所有法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 数人によって、一棟の建物を区分し各その一部を所有する形態の建物は、区分所有法の制定によって初めて認められた。
- 2 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立している部分を所有権の対象とするには、住居としての用途であれば区分所有権の対象となるが、駐車場としての用途に供する場合は区分所有権の対象にはならない。
- 3 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成するが、借地上の区分所有建物については、このような団体は構成されない。
- 4 敷地利用権とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利のことを指し、所有権、地上権、賃借権のほか使用借権の場合も含まれる。

【問26】 次に掲げるもののうち、区分所有法及び判例によれば、法定共用部分はいくつあるか。

- ア 区分所有建物の一住戸を区分所有者全員で使用する集会室
- イ 区分所有建物の管理員が共用部分である管理事務室と一体として利用するための管理員休憩室
- ウ 区分所有建物が建っている敷地
- エ 水道本管から専有部分のメーターまでの水道管

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問27】 集会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 区分所有者全員の同意があるときは、会議の目的たる事項や議案の要領を通知しなくても、集会を開くことができる。
- 2 一部の区分所有者による集会の招集権の濫用を防ぐため、「区分所有者の4分の1以上で議決権の4分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。」と、規約を変更することができる。
- 3 専有部分の賃借人が規約に従ってペット飼育をしていた場合、ペット飼育禁止の規約変更がなされるときは、当該賃借人は、賃貸人である区分所有者の同意を得なければ、集会に出席して意見を述べることができない。
- 4 規約及び集会の決議は、専有部分を区分所有者からその内容を知らずに買い受けた者に対しては、当該部分についてはその効力が生じない。

【問28】 区分所有法第71条の罰則規定に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 規約を保管する者が、規約についての利害関係人から、規約に定められた指定の方法で規約の閲覧を請求された場合、正当な理由なくこれを拒否したときは、過料に処せられる。
- 2 議長は、集会の議事について、その議事の結果を記載・記録していたとしても、議事の経過の要領について記載・記録されていない議事録であれば、過料に処せられる。
- 3 管理組合法人の理事は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えるべきところ、必要な変更を加えることを怠った場合には、過料に処せられる。
- 4 管理組合法人の監事は、集会の議事において、理事の業務の執行の状況の監査報告を怠った場合でも、過料に処せられることはない。

【問29】 ある住戸の区分所有者として管理組合に届け出られているAの住所宛てに管理費を請求したが、その請求書が届かず所在が不明であった場合において、理事会で理事長から次のアからエまで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 理事長は、理事会の決議を経ずに、当該住戸の区分所有者の所在等を探索することができます。
- イ 探索の結果、当該住戸の区分所有者がBに変更となっていた場合、組合員の資格は、「区分所有権取得・喪失届出書」を管理組合に提出した時点で取得するため、Bはまだ組合員ではありません。
- ウ 区分所有者の所在の探索に際し当該住戸の登記事項証明書を取得しその費用を支出した場合、理事長は、Bに対し、管理費のほか、登記事項証明書の交付申請費用を請求することができます。
- エ Bによる支払がないため、理事長が管理組合を代表して訴訟を提起するには、理事会の決議が必要です。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問30】 組合員等の情報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 専有部分を第三者に譲渡した場合のみならず、相続によって区分所有権を取得した場合においても、当該包括承継人は、その旨の届出を管理組合に提出する必要がある。
- 2 理事長は、組合員から届け出られた内容について、毎年1回以上、届出事項や名簿記載内容等に変更が生じた場合は届け出る必要があることを周知する等して、名簿記載内容が最新の情報となっていることを確認しなければならない。
- 3 理事長は、組合員名簿を作成、保管すれば足り、その他に、賃借人を含む現にマンションに居住している者の居住者名簿は作成、保管する必要はない。
- 4 理事長は、組合員から相当の理由を付した書面による請求があったときでも、組合員名簿等に記載されている内容のうち、閲覧等の請求の理由に照らして不要と思われる項目については、開示しないことも可能である。

【問31】 会計年度が5月1日から翌年4月30日までと管理規約で規定されている管理組合における理事長の行為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 理事長は、通常総会の期日を、当該会計年度開始後の6月17日として招集した。
- イ 理事長は、監事の会計監査を経ずに、通常総会において収支予算案を提出し、承認を得た。
- ウ 理事長は、5月1日以降、通常総会で収支予算案の承認を得るまでの間に、理事会の承認を得て、毎月10日払いの管理員人件費を5月10日に支払った。
- エ 理事長は、通常総会において収支予算案の承認を得たが、その後収支予算を変更する必要性が生じたため、理事会の承認を得て収支予算を変更し、次年度の通常総会で報告した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問32】 窓ガラス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 専有部分である住戸に付属する窓ガラスを当該住戸の賃借人が割った場合には、管理組合がその責任と負担において修繕を行う。
- 2 専有部分である住戸に付属する窓ガラスを空き巣狙いが割った場合には、当該住戸の区分所有者がその責任と負担において修繕を行う。
- 3 専有部分である住戸に付属する窓ガラスを、より断熱性等に優れた複層ガラスに交換する工事は、原則として、当該住戸の区分所有者がその責任と負担において行う。
- 4 専有部分である住戸に付属する窓ガラスが台風等で割れて当該住戸に雨が吹き込んでしまう状況となった場合、当該住戸の区分所有者自身の判断で、同様の仕様の窓ガラスに張り替えを行う。

【問33】 標準管理規約(単棟型)によれば、駐車場の使用に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 駐車場使用契約をしている区分所有者が、その専有部分を第三者へ譲渡した場合、譲り受けた区分所有者が駐車場の使用を希望するときは、管理組合と新たな駐車場使用契約を締結しなければならない。
- 2 区分所有者が管理組合と駐車場使用契約を締結する場合、当該駐車場に常時駐車する車両の所有者、車両番号及び車種をあらかじめ管理組合に届け出るものとする。
- 3 駐車場使用料の額は総会議決事項であるため、駐車場使用料の値上げは、総会決議があれば、駐車場使用者の同意がなくても可能である。
- 4 管理組合は、管理費が不足した場合、駐車場使用料の値上げをして、駐車場の管理に要する費用に充てるほか、その余剰分を管理費に充当することができる。

【問34】 区分所有者が専有部分を貸与する場合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 区分所有者は、賃借人による対象物件の使用、収益に際し、当該賃借人が規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めた賃貸借契約書の写しを管理組合に提出しなければならない。
- 2 区分所有者は、賃借人による対象物件の使用、収益に際し、当該賃借人が規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨を記載した誓約書を管理組合に提出させなければならない。
- 3 規約で暴力団員への貸与を禁止する旨の条項を定めた場合、区分所有者は、賃借人が暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨を賃貸借契約書に定めなければならない。
- 4 規約で暴力団員への貸与を禁止する旨の条項を定めた場合、区分所有者は、賃借人が暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

【問35】 専有部分の修繕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、不適切なものはいくつあるか。

- ア 共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれがない修繕等を行う場合には、工事業者の出入りがあるとしても、あらかじめ、その旨を理事長に届け出る必要はない。
- イ 理事長又はその指定を受けた者は、修繕等の承認又は不承認の判断に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、当該区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- ウ 修繕等のうち、フローリング工事の場合には、専門家への確認が必要であり、その調査等に特別な費用がかかる場合には、当該区分所有者に負担させることができる。
- エ 理事長の承認を受けた修繕等の工事の場合、その工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じたときは、当該区分所有者と管理組合が共同して責任を負う。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問36】 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 理事会の会議(WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。)は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

イ 理事会の職務として、理事の職務の執行の監督のほか、理事長、副理事長、会計担当理事及び監事を選任及び解任することができる。

ウ 理事会には理事本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められるので、理事会に出席できない理事に対しては、理事会の議事についての代替措置を認めるなどの配慮をする必要がある。

エ 理事会の決議によって、理事長は、規約に違反した区分所有者に対し、行為の差止め、排除又は原状回復のために、管理組合を代表して、必要な訴訟を提起することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問37】 総会決議に関する次の記述のうち、標準管理規約(単棟型)及び標準管理規約(団地型)によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 使用細則を制定、変更又は廃止することについて、総会の決議を必要としない。
- 2 給水管更新工事やエレベーター設備の更新工事について、総会の決議を必要としない。
- 3 理事会の責任と権限の範囲内であれば、専門委員会を設置することについて、総会の決議を必要としない。
- 4 団地管理組合で計画的な修繕工事を実施するため、各棟の修繕積立金を取り崩すことについて、団地総会の決議及び各棟の総会の決議を必要とする。

【問38】 マンションに関する次の記述のうち、区分所有法及び最高裁判所の判決によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション分譲業者Aが、一部の区分所有者に対し敷地に係る駐車場専用使用権を分譲した場合、管理組合の管理者である理事長Bは、Aに対し、当該駐車場専用使用権の対価が当該管理組合に帰属することを主張することができる。
- 2 区分所有者Aがバルコニーについて外気と遮断された独立の部屋とする工事をした場合、そのバルコニーは、管理組合の管理する共有物であり、区分所有者間で定めた規約ないし建築協定に違反するので、管理者Bは、Aに対し、当該工事部分の撤去を請求することができる。
- 3 売主Aと買主Bとの間でテニスコートやプール等のスポーツ施設の利用を主要な目的としたリゾートマンションの売買契約が締結された場合、Aがスポーツ施設の引渡しを遅延したときは、Bは、履行遅滞を理由として当該売買契約の全部を解除することができる。
- 4 区分所有法第3条の団体は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体であり、区分所有者は、その構成員とはならない旨の意思表示をすることはできないが、自治会は、会員相互の親ばくや当該地域の快適な環境の維持管理を図ることを目的とする団体であり、その会員は、入会及び退会が任意である。

【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、民法及び区分所有法によれば、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死亡した場合、その相続人のあることが明らかでないときは、管理組合は、家庭裁判所に対し相続財産の清算人の選任を請求することができる。
- 2 管理費を滞納している区分所有者が死亡した場合、その相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から10箇月以内に、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。ただし、この期間は、利害関係人又は検察官の請求によって、家庭裁判所において伸長することができる。
- 3 管理費を滞納している区分所有者が死亡した場合、遺産分割により当該区分所有者の区分所有権を取得する相続人が決定するまでは、管理組合はその滞納している管理費を請求することができない。
- 4 管理組合は、相続人に対し、被相続人である前区分所有者の滞納管理費を請求することができるが、相続人に支払遅延の責任はないため、その遅延損害金を請求することはできない。

【問40】 マンションの管理費の滞納に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合が原告となり、管理費を滞納している区分所有者を被告として訴訟提起し、管理費債権が確定判決によって確定した場合には、その時効期間は5年となる。
- 2 管理組合が、管理費を滞納している区分所有者に対し書面で支払の催告を行う場合には、内容証明郵便でなく普通郵便であっても、時効の完成猶予としての効力が生じる。
- 3 管理費を滞納している区分所有者が死亡し相続が開始した場合には、管理費債権の消滅時効は更新され、その時から新たにその進行を始める。
- 4 管理費を滞納している区分所有者がその区分所有権を第三者に売却した場合には、前区分所有者の管理費債権の消滅時効は更新され、その時から新たにその進行を始める。

【問41】 Aが、自己所有の住戸をBに賃貸する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 Bが、その住戸部分を居住の用ではなく、業務の用に供するために賃借した場合には、借地借家法の規定は適用されない。
- 2 Bは、建物賃借権についての登記がなくても、Aから建物の引渡しを受けた場合には、その後に当該建物をAから買い受けた第三者に対して、建物賃借権を対抗することができる。
- 3 AとBが、定期建物賃貸借契約を締結する場合には、必ず公正証書によってしなければならない。
- 4 AB間の賃貸借契約の契約期間を定めなかった場合には、その契約は、期間1年の賃貸借契約とみなされる。

【問42】 「個人情報の保護に関する法律」(以下「個人情報保護法」という。)に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 死者に関する情報が、同時に、遺族等の生存する個人に関する情報でもある場合には、当該生存する個人に関する情報に該当するので、「個人情報」に該当する。
- 2 防犯カメラに記録された情報等本人が判別できる映像情報は、「個人情報」に該当する。
- 3 管理組合法人は法人格を有するので「個人」に該当し、管理組合法人そのものの情報は「個人情報」に該当する。
- 4 居住地や国籍を問わず、日本にある個人情報取扱事業者及び行政機関等が取り扱う個人情報は、個人情報保護法による保護の対象となり得る。

【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 築40年以上のマンションは、2023年末時点で約137万戸であり、20年後には倍の約274万戸まで増加する見込みである。
- 2 2023年末時点のマンションストックの総数は700万戸を超えており、国民の1割以上が居住している推計となる。
- 3 「令和5年度マンション総合調査」の結果によると、調査を行ったマンションの世帯主に占める70歳以上の世帯主の割合は、約4割を超えている。
- 4 「令和5年度マンション総合調査」の結果によると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は、7割以下である。

【問44】 賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸住宅管理業法における管理業務とは、賃貸住宅の賃貸人からの委託に係る賃貸住宅の維持保全を行う業務、維持保全を行う業務と併せて行う賃貸住宅に係る家賃、敷金等の金銭の管理を行う業務のことであるが、維持保全を行わず、賃貸住宅に係る家賃、敷金等の金銭の管理のみを行う業務は、管理業務にあたらぬ。
- 2 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結するときは、賃貸人に対し、管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項について、書面を交付して説明しなければならないが、賃貸人の承諾を得ることにより、書面の交付に代えて、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができ、説明については省略することができる。
- 3 賃貸住宅管理業者は、委託者から委託を受けた管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければならないが、これに違反した場合には、罰則の対象となる。

【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販売を行う場合、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく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。

- 1 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、その委託を受けている者の商号の他に、その主たる事務所に置かれる専任の管理業務主任者の氏名も説明しなければならない。
- 2 AはBに対し、当該マンションの所有者が負担しなければならない通常の利用料の額については、売買に関する内容ではないので説明する必要はない。
- 3 AはBに対し、当該マンションについて、石綿の使用の有無を自ら調査し、その結果を説明しなければならない。
- 4 AはBに対し、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項について、その内容を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)によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならない。
- 2 国は、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。
- 3 地方公共団体は、マンション管理適正化推進計画を作成し、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましいが、当該マンション管理適正化推進計画には、作成する都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標までは定める必要はなく、具体的な施策に関する事項を記載していれば足りる。
- 4 マンション管理業者が、管理委託契約を電磁的方法により締結する場合は、管理組合の管理者など契約の相手方の承諾を得る必要がある。

【問47】 管理業務主任者に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、適切なものはいくつあるか。

ア 管理業務主任者は、管理業務主任者証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した管理業務主任者証を発見したときは、速やかに、発見した管理業務主任者証を廃棄しなければならない。

イ マンション管理業者は、管理業務主任者である使用人にその業務を行わせる場合に、管理業務主任者証を携帯させていれば、当該マンション管理業者の従業者であることを証する証明書を携帯させる必要はない。

ウ 偽りその他不正の手段により登録を受けたとして、国土交通大臣よりマンション管理士の登録を取り消された者は、その取消の日から2年を経過しなければ、管理業務主任者の登録を受けることができない。

エ 管理業務主任者試験に合格した日から1年以内に管理業務主任者証の交付を受けようとする者は、登録講習機関が行う講習を受けなくても交付を申請することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問48】 次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、適切なものはいくつあるか。

ア マンション管理業者は、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませてはならない。

イ 法人であるマンション管理業者がマンション管理業を廃止した場合においては、その法人を代表する役員は、その日から2週間以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

ウ 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、管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該書面に関する報告をさせなければならない。

エ 国土交通大臣は、マンション管理業者が、偽りその他不正の手段により登録を受けたときは、当該マンション管理業者に対し、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問49】 マンション管理業者に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、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 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、管理事務の報告を行う場合、報告の対象となる期間、管理組合の会計の収入及び支出の状況のほか、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、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。
- 2 マンション管理業者は、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起算して1年を経過する日までの間、備え置かなければならない。
- 3 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、帳簿を作成し、各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後は当該マンション管理業者の登録がその効力を失うまで、当該帳簿を保存しなければならない。
- 4 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、当該管理組合に管理者等が置かれていて、当該管理者等から承諾を得た場合には、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て重要事項を記載した書面を交付する必要はない。

【問50】 管理業務主任者及び管理業務主任者証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 管理業務主任者とは、マンション管理適正化法第59条に規定する国土交通大臣の登録を受けた者をいう。
- 2 管理業務主任者が、管理業務主任者証がその効力を失ったにもかかわらず、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に返納しない場合は、10万円以下の過料に処せられる。
- 3 管理業務主任者の登録を受けた者は、登録を受けた事項に変更があったときは、6月以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 4 管理業務主任者は、国土交通大臣から管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止する処分を受けたときは、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出する必要はない。