

令和7年度

マ ン シ ョ ン 管 理 士 試 験

問 題

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意事項)

- 1 これは試験問題です。問題は、1ページから30ページまでの50問です。
- 2 試験開始の合図と同時に、問題のページ数を確認してください。
もし落丁や乱丁があった場合は、ただちに試験監督員に申し出てください。
また、法律等の略称及び用語の定義について、裏面の記載を確認してください。
- 3 解答は、別の解答用紙に記入してください。
解答用紙に記入する際は、解答用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。
- 4 正解は、各問題とも1つだけです。
2つ以上の解答をしたもの、判読が困難なものは、正解としません。
- 5 問題中法令等に関する部分は、令和7年4月1日現在において施行中の規定に基づいて出題されています。

問題及びこのページの中で使用している主な法律等の略称及び用語の定義については、各問題において特に記述している場合を除いて以下のとおりとします。

- ・区分所有法…………… 建物の区分所有等に関する法律
(昭和 37 年法律第 69 号)
- ・被災区分所有法…………… 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
(平成 7 年法律第 43 号)
- ・マンション管理適正化法…… マンションの管理の適正化の推進に関する法律
(平成 12 年法律第 149 号)
- ・標準管理規約…………… マンション標準管理規約（単棟型）及び
マンション標準管理規約（単棟型）コメント
(最終改正 令和 6 年 6 月 7 日 国住参マ第 80-2 号)
- ・マンション…………… 「マンション管理適正化法第 2 条第 1 号に規定する
マンション」をいう。
- ・管理組合…………… 「区分所有法第 3 条に規定する区分所有者の団体」
をいう。
- ・管理組合法人…………… 「区分所有法第 47 条第 1 項に規定する法人」をいう。
- ・団地管理組合…………… 「区分所有法第 65 条に規定する団地建物所有者の
団体」をいう。

〔問 1〕 規約によって定められる共用部分（この問い合わせにおいて「規約共用部分」という。）に関する次の記述のうち、区分所有法及び不動産登記法（平成16年法律第123号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 専有部分に属する建物の附属物のみを当該専有部分から独立した構造にしないまま規約共用部分とすることはできない。
- 2 規約共用部分である旨の登記は、当該共用部分である旨の登記をする建物の所有権の登記名義人以外の者は申請をすることができない。
- 3 規約共用部分については、共用部分である旨の表示に関する登記をしなければ、これをもって第三者に対抗することはできない。
- 4 建物の部分又は附属の建物が抵当権の目的とされている場合には、抵当権者が抵当権の消滅を承諾しない限り、これを規約共用部分とすることはできない。

〔問 2〕 X、A、B、C及びDはいずれも甲マンションの区分所有者であり、Xが管理者に選任されている。X以外の区分所有者からXに対する管理者の解任を求める訴えに関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、Xが管理者として、区分所有者全部でなく区分所有者の1人であるAに損害を被らせる不正な行為を行ったことを理由として、管理者の解任を求める訴えを提起することができる。
- 2 Bは、甲マンションの集会で、Xを管理者から解任する旨の議案が否決されている場合には、Xが管理者として不正な行為を行ったことを理由として管理者の解任を求める訴えを提起することはできない。
- 3 Cは、Xに管理者の職務を行うに適しない事情がある場合であっても、管理者としての不正な行為がないときには、Xに対する管理者の解任を求める訴えを提起することはできない。
- 4 Dは、Xに管理者として不正な行為があったとしても、規約に区分所有者は管理者の解任を求める訴えを提起することができない旨の定めがある場合には、Xに対して管理者の解任を求める訴えを提起することができない。

〔問 3〕 一部共用部分に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 すべての一部共用部分について、その管理のすべてを区分所有者全員で行う場合には、一部の区分所有者のみで構成される区分所有法第3条に規定される区分所有者の団体は存在しない。
- 2 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事項について区分所有者全員の規約に定めがある場合、この規約は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときであっても、変更することができる。
- 3 各共有者の共有持分の割合を定める場合、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積を、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入する。
- 4 一部共用部分は、規約で定めることによって、管理者が所有して管理するものとすることができます。

〔問 4〕 甲マンションにおいては、建物の一部の階段室に手すりを設置することを議案とする集会を開催することとなった。この場合に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 集会の招集の通知を送るに当たっては、議案の要領を通知しなければならない。
- 2 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4分の3以上の多数による集会の決議がなければ、決めることができない。
- 3 専有部分が2人の共有に属する場合、議決権を行使する者が定められていないかったときは、管理者は、集会の招集の通知を共有者の1人に発すればよい。
- 4 集会の決議が成立した場合であっても、階段室に接する専有部分の区分所有者の承諾を得ていなければ、その決議は無効である。

〔問 5〕 甲マンションは、同一床面積の11の専有部分からなり、Aが5戸、Bが3戸、C、D、Eがそれぞれ1戸を所有している。甲マンションの規約では、一の専有部分は一の議決権を有するものとされ、また、すべての専有部分を専ら住宅として使用するものとされており、集会の決議については他に区分所有法と異なる特段の定めがない。甲マンションにおいて次のような集会の決議がされた場合に、区分所有法の規定によれば、有効に成立しないものの組合せはどれか。

ア Aが自己の所有する専有部分を住宅宿泊事業に使用しており、区分所有者の共同生活上の障害が著しい。Aに対して専有部分の使用禁止を求める訴えを提起するための決議について、A以外の全員が賛成した。

イ Cの専有部分を賃借しているFが、毎晩夜遅くまで騒いで騒音を発生させている。Fに対して迷惑行為の停止を求める訴えを提起するための決議について、A、B、Eは賛成したが、CとDは反対した。

ウ マンション管理士Gを甲マンションの管理者に選任することを決議することとなった。A、D、Eは賛成したが、BとCは反対した。

エ 甲マンションが地震により建物の価格の2分の1を超える部分が滅失したため、共用部分の復旧を決議することとなった。A、C、D、Eは賛成したが、Bは反対した。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 6〕 集会に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名しなければならない。
- 2 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができるが、この定数は規約で減ずることはできない。
- 3 各区分所有者の議決権については、書面で行使することはできないが、代理人によって行使することはできる。
- 4 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者を複数人定めることができる。

〔問 7〕 Aが、甲マンションの一室を所有するBとの間で賃貸借契約を締結して占有している場合に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法（明治29年法律第89号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 A B間の賃貸借契約でペット飼育可と合意されていた場合、Aは、甲マンションが規約でペット飼育を禁止している場合であっても、ペットを飼うことができる。
- 2 Bが管理費を滞納している場合、Bが建物に備え付けた動産をAが占有し使用している場合であっても、その動産の上に区分所有法第7条の先取特権が成立する。
- 3 Aによって区分所有者の共同生活上の利益が著しく害されたことにより、B以外の区分所有者がA B間の賃貸借契約の解除及びAの賃借部分の引渡しの請求を行うには、事前にBの同意を得なくてはならない。
- 4 Aは、集会の議題に利害関係を有する場合には、自ら集会に出席し、意見を述べ、議決権を行使することができる。

〔問 8〕 管理組合法人に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理組合法人の集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議があれば、管理組合法人を解散することができる。
- 2 管理組合法人には、理事を置かなければならず、その任期は、2年とされて いるが、規約又は集会の決議により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。
- 3 管理組合と理事との利益が相反する事項については、裁判所により選任され た特別代理人が管理組合法人を代表する。
- 4 監事が事務を行えなくなった場合において、事務が遅滞することにより損害 を生ずるおそれがあるときは、理事が仮監事を選任することができる。

〔問 9〕 建替え決議において定めなければならない事項として、区分所有法の規定 によれば、誤っているものはどれか。

- 1 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要
- 2 建物の取壟し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- 3 再建建物の各専有部分に対応する敷地利用権の割合に関する事項
- 4 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

〔問 10〕 一団地内に専有部分のあるA棟及びB棟の2棟の建物がある。区分所有法第70条に基づき、この団地内の建物の一括建替え決議を行う場合に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、A棟及びB棟が所在する団地内建物の敷地は、団地建物所有者の共有に属するものとする。

- 1 A棟及びB棟の各棟の集会の決議がなくても、団地管理組合の集会において、団地内の建物の一括建替えの決議をすることができる。
- 2 A棟及びB棟を、団地管理組合の規約ではなく、それぞれの棟別の区分所有者の団体の定める規約によって管理している場合には、A棟及びB棟の管理を団地管理組合の定める規約によって行う旨の規約改正をしなくとも、一括建替え決議を行うことができる。
- 3 団地内建物の一括建替え決議を行う場合には、各団地建物所有者は、団地管理組合の規約に議決権割合に関する別段の定めがある場合であっても、団地内建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合に応じて集会における議決権を有する。
- 4 一括建替え決議の日から2年以内に、A棟の取壊し工事に着手したが、B棟の取壊し工事には着手しなかった場合、同決議に賛成せず、売渡請求権を行使されて区分所有権を失った者は、現在区分所有権を有する者に対して権利の買戻しを求めるることはできない。

〔問 11〕 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより、その一部が滅失（区分所有法第61条第1項本文に規定する場合（小規模滅失）を除く。）した区分所有建物を取り壊す旨の区分所有者集会における決議（この問い合わせにおいて「建物取壊し決議」という。）に関する次の記述のうち、被災区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 区分所有者集会を招集するための通知と説明会を開催するための通知を一括して発出することができる。
- 2 区分所有者集会の招集通知においては、復旧又は建替えをしない理由、復旧に要する費用の概算額、及び、建替えに要する費用の概算額を通知しなければならない。
- 3 区分所有者集会における建物取壊し決議において、建物の取壊しに要する費用の分担については、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
- 4 区分所有者集会において建物取壊し決議に賛成した区分所有者については、当該決議の内容により取壊しを行う旨の合意をしたものとみなされる。

〔問 12〕 Aは、甲マンションの302号室を所有している。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが、Bとの間で302号室の売買契約を締結し、Bにその所有権の移転登記がされない間に、さらにCとの間で同室の売買契約を締結し、Cにその所有権の移転登記がされた場合には、Bは、Cに対し、同室の所有権を対抗することができない。
- 2 Aが、Bとの間で302号室の売買契約を締結し、Bにその所有権の移転登記がされ、さらにBがCとの間で同室の売買契約を締結してCにその所有権の移転登記がされた場合において、その後、AがBの強迫を理由としてAB間の売買契約を取り消したときは、Aは、同室の所有権をCに対抗することができない。
- 3 Aが、Bとの間で302号室の売買契約を締結し、Bにその所有権の移転登記がされたが、AがBの代金不払いを理由にAB間の売買契約を解除した場合において、その後、BがCとの間で同室の売買契約を締結し、Cにその所有権の移転登記がされたときは、Aは、同室の所有権をCに対抗することができない。
- 4 Aが遺言をせずに死亡し、子Bと子CがAを共同で相続して302号室の所有権を共有している場合において、Cが、Bに無断でC単独の名義で同室の所有権の移転登記をし、さらにDとの間で同室の売買契約を締結してDにその所有権の移転登記がされたとしても、Bは、自らの持分について、Dに対抗することができる。

〔問 13〕 Aは、銀行Bから購入資金を借り受けて甲マンションの501号室を購入し、現在所有しているが、同室には、BのAに対する貸金返還請求権を担保するために、Bの抵当権が設定され、その旨の登記がされている。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが、Bに対して借入金の全額を弁済した場合、Bの抵当権は消滅する。
- 2 Bが、Aに対して有する貸金返還請求権をCに譲渡した場合であっても、Bを抵当権者とする抵当権はCに移転しない。
- 3 Aが、Bに対して借入金の半額を弁済した場合、Bは、全額の弁済を受けるまで、501号室の全部について抵当権を行使することができる。
- 4 501号室が火災により損害を受け、Aが自らの加入する火災保険に基づき保険会社に対して保険金請求権を有する場合、Bの抵当権の効力は、その請求権に及ぶ。

〔問 14〕 甲マンション304号室を所有するAが、Bとの間で、同室を賃料月額12万円でBに賃貸する旨の契約（以下「本件契約」という。）を締結し、同室をBに引き渡した。Aが本件契約に基づく賃料債権を譲渡する場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 本件契約に基づく賃料債権について譲渡を禁止する旨の特約がある場合には、Aが同債権を譲渡しても、その効力は生じない。
- 2 Aは、本件契約に基づく将来の賃料債権を譲渡することはできない。
- 3 Aが、本件契約に基づく令和7年8月分の賃料債権をCに譲渡した後、同債権をDにも譲渡し、その旨をそれぞれ確定日付のある証書によってBに通知した場合、いずれの譲渡が優先するかは、確定日付の先後によって決まる。
- 4 Aが本件契約に基づく令和7年9月分の賃料債権をEに譲渡し、その対抗要件が具備された場合であっても、Bは、その対抗要件具備時より前に取得したAに対する債権を自働債権とし、上記の賃料債権を受働債権とする相殺をもってEに対抗することができる。

〔問 15〕 Aが所有する甲マンションの101号室について契約を締結する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法（平成3年法律第90号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが101号室をBに贈与する契約をしたが、これを書面によってしなかったときは、履行が終了しない限りAは贈与契約を解除することができる。
- 2 AとCが101号室について定期建物賃貸借契約を締結する意図であったが、これを書面又はその内容を記録した電磁的記録によってしなかったときは、賃貸借契約は成立しない。
- 3 Aが101号室をDに賃貸し、EがAとの間でDの賃貸債務の保証をする契約をしたが、これを書面又はその内容を記録した電磁的記録によってしなかったときは、Eは保証債務を負担しない。
- 4 Aが管理組合とのトラブルの解決を弁護士Fに委任する契約をし、これを書面によってしたときであっても、AはいつでもFとの委任契約を解除できる。

〔問 16〕 甲マンション202号室を所有するAが、Bとの間で、報酬を支払って同室をリフォームしてもらう旨の請負契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aの責めに帰することができない事由によってBが仕事を完成することができなくなった場合において、Bが既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によってAが利益を受けるときは、Bは、Aに対し、Aが受ける利益の割合に応じて報酬の支払を請求することができる。
- 2 Aが死亡した時は、A B間の請負契約は直ちに終了する。
- 3 Bの仕事が完成するまでの間であれば、Aはいつでも請負契約を解除することができるが、やむを得ない事由があるか否かにかかわらず、Bの損害を賠償しなければならない。
- 4 Aが破産手続開始の決定を受けたときは、Bは、仕事が完成するまでの間であれば請負契約を解除することができる。

〔問 17〕 甲マンションの301号室を所有するAが、令和3年3月1日、Bに対して期間を3年間、賃料を月額10万円として同室を貸し渡し、賃貸の2年後にAがBに対して賃料が不相当となったとして同12万円に増額する旨通知した場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 A B間の賃貸借契約に賃貸期間中は賃料を増額しない旨の特約があれば、Aは、賃料が不相当となった場合でもその増額を請求することができない。
- 2 Aは、増額通知がBに到達した日より前の期間については、当該通知によつて賃料の増額を請求することができない。
- 3 賃料の増額についてA B間に協議が調わないときは、Bは、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める賃料をAに支払うことをもつて足りる。
- 4 賃料の増額を正当とする裁判が確定した場合において、既にBが支払った額に不足があるときは、Bは、不足額に年3%の割合による支払期後の利息をしてこれを支払わなければならない。

〔問 18〕 区分建物の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法及び区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 数個の専有部分に通ずる廊下（例えば、マンションの各住戸に通ずる廊下）又は階段室、エレベーター室は、共用部分である旨の登記をすることはできない。
- 2 共用部分に対する各共有者の持分は、規約で別段の定めがない場合、その有する専有部分の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として登記された床面積の割合による。
- 3 専有部分の所有権の移転登記がされた場合、当該専有部分の区分所有者が持分を有する共用部分についても、第三者に対抗することができる。
- 4 区分建物が属する一棟の建物とは別棟の建物で、一棟の建物の附属の建物である倉庫は、共用部分である旨の登記をしなくとも、共用部分であることを第三者に対抗することができる。

〔問 19〕 マンション建替事業に関する次の記述のうち、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション建替組合の総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開くことができず、その議事は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に特別の定めがある場合を除くほか、総組合員の議決権の過半数で決する。
- 2 マンション建替組合は、都道府県知事等による組合の設立認可の公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは事業計画をもって、組合員その他の第三者に対抗することができない。
- 3 施行マンションについて借家権を有していた者は、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、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。
- 4 マンション建替事業の事業計画においては、施行マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸の状況、その区分所有権及び敷地利用権の価額、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業実行期間、資金計画等を記載しなければならない。

〔問 20〕 都市計画法（昭和43年法律第100号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 準都市計画区域については、都市計画に特別用途地区を定めることができない。
- 2 都市再開発の方針は、市街化区域内において、計画的な再開発が必要な市街地について定める。
- 3 高層住居誘導地区は、第一種中高層住居専用地域において定めることができる。
- 4 市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び上水道を定めるものとされている。

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

- 1 共同住宅の屋上広場の周囲には、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。
- 2 10階建ての民間共同住宅において、当該住宅の共用部分に設置された住人の移動の用に供する政令で定めるエレベーターの所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。）は、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証のうち昇降機等検査員資格者証の交付を受けている者に検査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 3 防火地域又は準防火地域内にある共同住宅で、外壁が耐火構造のものであっても、その外壁を隣地境界線に接して設けることはできない。
- 4 延べ面積が1,000m²である共同住宅の昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分には、排煙設備を設けなくてもよい。

〔問 22〕 簡易専用水道に関する次の記述のうち、水道法（昭和32年法律第177号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 簡易専用水道の設置者は、給水栓における水質について、2年以内ごとに1回、定期に水質検査業者の検査を受けなければならない。
- 2 簡易専用水道の設置者は、水槽の掃除を、3年以内ごとに1回、定期に行うとともに、水槽の点検等有害物、汚水等によって水が汚染されるのを防止するために必要な措置を講じなければならない。
- 3 簡易専用水道の設置者は、給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する水に異常を認めたときは、水質基準の項目のうち必要なものについて検査を行わなければならない。
- 4 簡易専用水道は、貯水槽水道のうち、水道事業の用に供する水道から水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が100m³を超えるものという。

〔問 23〕 100人が居住する共同住宅の防火管理者が定める消防計画の内容として、消防法（昭和23年法律第186号）に規定されていないものはどれか。

- 1 避難通路、避難口、安全区画、防煙区画その他の避難施設の維持管理及びその案内に関すること。
- 2 消火、通報及び避難の訓練その他防火管理上必要な訓練の定期的な実施に関すること。
- 3 火災、地震その他の災害が発生した場合における消火活動、通報連絡及び避難誘導に関すること。
- 4 政令に基づく防火管理に関する講習の受講に関すること。

〔問 24〕 「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について」（最終改正 平成18年4月20日 国住生第19号）によれば、新築住宅建設に係る設計指針に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 共用玄関の存する階のエレベーターホールは、共用玄関又は管理人室等からの見通しが確保された位置に配置する。
- 2 共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- 3 共用階段のうち、屋外に設置されるものについては、住棟外部から見通しが確保されたものとすることが望ましく、屋内に設置されるものについては、各階において階段室が共用廊下等に常時開放されたものとすることが望ましい。
- 4 駐車場の照明設備は、極端な明暗が生じないよう配慮しつつ、床面において概ね3ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

〔問 25〕 専有部分の占有者に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。
- 2 総会の会議の目的について利害関係を有する専有部分の占有者が、総会に出席して意見を述べようとする場合には、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。
- 3 占有者が区分所有者の共同の利益に反する行為をし、管理組合が当該占有者に対して区分所有法第60条に基づく専有部分の引渡請求をする旨の訴訟提起のための総会決議をする場合、管理組合は、あらかじめ当該占有者に対し、弁明の機会を与えなければならない。
- 4 規約及び使用細則に定める区分所有建物の使用方法を遵守する旨の誓約書を、専有部分の占有者が、管理組合に提出しない場合、当該占有者は管理組合に対して規約及び使用細則を遵守する義務を負わない。

〔問 26〕 Aが所有している住戸において天井部分から漏水が生じた場合に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 漏水を発見したAは、A所有の住戸の使用に支障が生じ、緊急を要するときは、理事長の承認を得ることなく、共用部分である天井部分につき保存行為を実施することができる。
- 2 漏水の原因を調査するために上階のB所有の住戸やBの専用使用部分内に立ち入る必要があるときは、理事長は、B所有の住戸等への立入りをBに請求することができる。
- 3 原因調査のための立入請求に対し、Bが正当な理由なくこれを拒否し、その結果共用部分に損害が生じたときは、Bは、その損害を賠償しなければならない。
- 4 調査の結果、Bが専用使用権を有する屋上テラスの経年劣化による破損が漏水の原因であることが判明したときは、Bがその責任と負担において当該破損部分の修繕を実施しなければならない。

〔問 27〕 200戸を超える、役員数が20名を超えるような大規模なマンション（単棟型）の理事会の組織や運営に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 理事会の中に部会を設け、当該部会に分担された業務については、部会の決議により理事会の決議に代えることができる。
- 2 監事は、理事が不正の行為をし、又は当該行為をするおそれがあり、遅滞なくその旨を報告する必要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。
- 3 共用部分の軽微な変更や狭義の管理行為について、災害等により総会の開催が困難な場合でなくとも、理事会の決議により行うことができる旨を規約で定めることができる。
- 4 区分所有者が共用部分や他の専有部分に影響を与えるおそれがある専有部分の修繕を実施する際は、理事の過半数の承諾を得ることなく、書面又は電磁的方法による理事会決議に基づき、理事長がその承認又は不承認をすることができる。

〔問 28〕 理事長及び理事会の権限に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 住戸内の間取りの変更工事につき、共用部分や他の専有部分に影響を与えるおそれがないものとして、理事長は、理事会の決議を経ずに承認した。
- 2 理事会の決議により、法令違反をしている理事長の役職を解き、当面は副理事長が理事長の職務を行い、次の理事会で理事長を選任することとした。
- 3 共用部分である排水管の取替工事で住戸内に立ち入らなければならないが、転居の届出を行わなかった所在不明の区分所有者がいるので、理事長は、理事会の決議を経て、その者の探索を行い、その費用は後日その区分所有者に請求することとした。
- 4 管理費等の滞納者からの支払額が納入すべき管理費等の全額に満たなかったので、管理組合は、理事会の決議により、弁済期が先に到来している管理費等から順に充当した。

〔問 29〕 総会の招集に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどうか。

- 1 会議の目的が建替え決議である総会の招集の通知は、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。
- 2 会議の目的がマンション敷地売却決議である総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
- 3 理事は、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。
- 4 区分所有法第59条に基づく区分所有権の競売の請求に関する訴訟提起を会議の目的とする総会を招集するときは、議案の要領をも通知しなければならない。

〔問 30〕 組合員Aが所有する住戸をBに賃貸し、自身はそのマンション外に居住している場合の取扱いに関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどうか。

- 1 Aが管理組合に対し、Bに賃貸した住戸を送付先として届け出ている場合は、Aに対する総会招集通知は当該住戸にあてて送付することができる。
- 2 総会でペット飼育を禁止する規約改正を議題とする場合において、Bが住戸内で現に犬を飼っていたとしても、理事長は、Bに対し、総会の日時、場所及び目的を示して通知をする必要はない。
- 3 理事会が特定の課題を調査又は検討させるために専門委員会を設置する場合、Bは、当該課題に専門的な知識を有する者であっても、専門委員となることはできない。
- 4 Bが管理規約に違反して住戸を店舗として使用している場合、理事長は理事会の決議を経て、Bに対しては店舗使用を中止するように、Aに対してはBに店舗使用を中止させるように、それぞれ勧告をすることができる。

〔問 31〕 管理組合の総会における委任状と議決権行使書の取扱いに関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定並びに標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 提出された委任状には他の組合員の氏名が代理人として記載されていたが、当日その代理人が欠席したので、議長は自身への委任があるものとして取り扱った。
- 2 当日出席と記載された出席票の余白に、万一欠席の場合は議長に一任との添書きがあったが、組合作成の委任状を使用していないので、議長は無効票として取り扱った。
- 3 特別多数決議が必要となる議案の決議に際して、マンション内の複数の住戸を区分所有している組合員から提出されたその有する専有部分の数の議決権行使書を、議長は組合員数において1人として取り扱った。
- 4 所定の委任状のみを配付している管理組合で、区分所有者が、ある議案については自ら作成した議決権行使書で賛成し、他の議案については配偶者を代理人とする所定の委任状を提出したので、議長は委任状のみを有効として取り扱った。

〔問 32〕 A棟、B棟、C棟及びD棟の4棟で構成されている団地管理組合の運営に関する次のマンション管理士の発言のうち、区分所有法の規定並びにマンション標準管理規約（団地型）及びマンション標準管理規約（団地型）コメント（最終改正令和6年6月7日 国住参マ第80-2号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 A棟の共用部分の変更は、A棟の棟総会ではなく、団地総会で決議すべき事項となります。
- 2 B棟の各棟修繕積立金の額の引上げは、B棟の棟総会の決議を経た後に、団地総会で決議すべき事項となります。
- 3 C棟の外壁に団地建物所有者等以外の第三者が落書きした場合、その消去は、C棟で行うべき業務となります。
- 4 D棟の棟総会議事録は、理事長が団地外に居住する区分所有者である場合、棟総会の議長を務めたD棟に居住する区分所有者が保管します。

〔問 33〕 複合用途型マンションに関する次の記述のうち、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（最終改正 令和6年6月7日 国住参マ第80-2号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 各区分所有者が支払うべき全体管理費の額については、住戸部分のために必要となる費用と店舗部分のために必要となる費用をあらかじめ按分した上で、住戸部分の区分所有者又は店舗部分の区分所有者ごとに各区分所有者の全体共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。
- 2 店舗一部共用部分の変更（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、店舗部会の総会において、店舗部会の組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
- 3 店舗のシャッターに専用使用権を設定することはできない。
- 4 住宅一部管理費及び住宅一部修繕積立金の滞納金の回収のための裁判手続は、住宅部会において行う。

〔問 34〕 甲マンション管理組合の令和6年度決算（令和6年4月1日から令和7年3月31日まで）に関して、会計担当理事が行った次の仕訳のうち、適切なものはどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとする。

- 1 令和5年度の貸借対照表に修繕工事の手付金30万円が前払金として計上されており、追加工事が発生したため、その代金として令和7年3月に20万円の支払いをしたが、修繕工事は同年4月に実施することとなった。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
修 繕 費	500,000	現 金	預 金 200,000
		前 払 金	300,000

- 2 令和7年3月に組合員Aから、同年3月分の管理費2万円と駐車場使用料1万円の合計3万円が甲マンション管理組合の口座に入金されたが、誤って全額が管理費として計上されていたため、必要な仕訳を行った。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
駐車場使用料収入	10,000	管 理 費 収 入	10,000

- 3 令和7年3月末の銀行預金残高について、帳簿上の残高より預金残高証明書の金額が7万円少なかったため調査したところ、同年3月に実施した植栽保守に要した費用7万円が計上されていないことが判明したことから必要な仕訳を行った。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
保 守 費	70,000	未 払 金	70,000

- 4 令和7年3月に組合員Bから、令和6年3月分から令和7年5月分までの15か月分の管理費総額30万円（月額2万円）が甲マンション管理組合の口座に入金された。

(単位：円)

(借 方)		(貸 方)	
現 金	預 金 300,000	管 理 費 収 入 240,000	
		未 収 金 20,000	
		前 受 金 40,000	

〔問 35〕 甲マンション管理組合の令和6年度決算（令和6年4月1日から令和7年3月31日まで）に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとする。

- 1 令和7年3月に完了した修繕工事に係る費用8万円のうち、同年3月に1万円を支払い、残額7万円を同年4月に支払ったため、令和6年度決算の貸借対照表の正味財産が1万円減少する。
- 2 令和7年3月に組合員から、令和7年3月分の管理費3万円と令和7年4月分の管理費3万円の合計6万円の入金があったため、令和6年度決算の貸借対照表の正味財産が6万円増加する。
- 3 令和5年度決算の貸借対照表に計上されていた管理費の未収金3万円のうち2万円が令和7年3月に入金されたため、令和6年度決算の貸借対照表の正味財産が2万円増加する。
- 4 令和7年3月に令和7年3月分及び同年4月分の2か月分のリース料8万円（月額4万円）を支払ったため、令和6年度決算の貸借対照表の正味財産が4万円減少する。

〔問 36〕 コンクリートに関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 高強度コンクリートは、部材の断面を小さく設計できることから高層マンションの下層階の躯体や狭小建築物などに使用される。
- 2 建築物に用いられるコンクリートは、ほとんどの場合、工事現場で材料を混ぜる現場調合コンクリートと呼ばれる方法により製造されている。
- 3 コンクリートは圧縮力に強いが、引張力には弱く、圧縮力の1/10程度しか期待できない。
- 4 コンクリート用骨材とはコンクリートに用いる砂、砂利、碎石などを指し、粒径により細骨材と粗骨材に分けられる。

〔問 37〕 屋上防水に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 建築物の屋根のうち、1/100程度の勾配による平らな屋根を陸屋根と呼び、大きな勾配がある屋根を勾配屋根と呼ぶ。
- 2 メンブレン防水は、連続した防水層を構成することで雨水の侵入を防ぐ工法である。
- 3 露出アスファルト防水は、液状の防水材料を塗り重ね、表面にトップコートを塗る防水工法で、バルコニーや廊下の床などによく用いられる。
- 4 シート防水は、防水性を有するシートを接着剤などで貼り合わせてつくられる防水工法で、ゴム系と塩ビ系がある。

〔問 38〕 長期修繕計画に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 長期修繕計画では、計画修繕工事を円滑に実施するために、計画修繕工事に要する費用を長期に渡って予測している。
- 2 予防保全とは、計画的に点検を行い、建物の部分や設備が壊れる前に交換、修繕を行い故障や不具合を未然に防止することであり、事後保全とは破損、故障などのトラブルが発生した後に交換、修繕を行うことである。
- 3 長期修繕計画の見直しは、マンション管理組合の理事会や専門委員会により検討し、区分所有者に向けて説明会等を開催した上で、総会で決議を行うことが望ましい。
- 4 長期修繕計画における大規模修繕工事は、建物の初期の性能を回復することに努め、初期性能を超える改良工事は実施しないことが原則である。

〔問 39〕 鉄筋コンクリートの劣化現象に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 中性化とは、コンクリートが空気中の炭酸ガス、その他の酸性ガスあるいは塩類の作用によりアルカリ性を失っていく現象をいう。
- 2 エフロレッセンスとは、コンクリート表面に出る黒色の汚れを指し、コンクリート内部のアルカリ成分が水分とともに表面に移動し、二酸化炭素と反応して炭酸カルシウムになったものである。
- 3 ポップアウトとは、コンクリート内部の鉄筋に沿ってひび割れが生じる現象をいう。
- 4 鎌汚れとは、コンクリート表面が金属の鎌により汚れる現象であるが、コンクリート内部の鉄筋は酸化被膜によって保護され鎌が防がれていることから、鎌汚れの原因になることは少ない。

〔問 40〕 マンションの避難計画に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 地上 5 階建てで主要構造部が耐火構造の共同住宅について、各階の居室の床面積の合計が 200 m^2 であるものは、避難階以外の階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段を設けなくてもよい。
- 2 地上 2 階建て延べ面積 200 m^2 の鉄筋コンクリート造の共同住宅について、屋外への出口から道に通ずる敷地内の通路の幅員を 1.2 m とした。
- 3 避難階とは、地上又は地上に準ずる避難上安全な場所に直接通ずる出入口のある階をいい、敷地と道路又は敷地内に高低差がある場合には、屋上が避難階になることもある。
- 4 共同住宅のバルコニーについて、形状が連続しており避難経路となっているものには、容易に破壊できる隔て板を設置して居住者のプライバシーを確保し、火災時には隣戸への避難を可能にする。連続していないものについては、住戸から直接避難できる階段や隣戸への通路がないなど、他に安全な避難経路が確保できない場合には、避難器具を設置することとされている。

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

- 1 杭基礎のうち、摩擦杭は、建築物の重量が比較的重く強固な地耐力が期待される地盤に採用され、建築物の上部荷重はすべて杭周面と土の摩擦力により支持される。
- 2 外壁は、非耐力壁であっても雨や日射の遮断性、風圧力や衝撃からの安全性、耐用年限まで性能を維持する耐久性や耐火性の機能が求められる。
- 3 鉄骨造のラーメン構造において、こぼり小梁は床荷重（固定荷重及び積載荷重）を支持しており、その荷重を大梁に伝えている。
- 4 地上部分にある建築物のある層に作用する地震力は、その層が支える荷重に、地震活動の地域性や地盤の種類、建築物の剛性や高さ等の影響を考慮して算出される「地震層せん断力係数」を乗じて求められる。

〔問 42〕 マンションの室内環境に関する次の記述のうち、適切でないものは何か。

- 1 開口部に取り付けるサッシの遮音性について、日本産業規格（JIS）で音響透過損失に応じて4段階のT等級が定められており、T値は大きいほど遮音性能が優れている。
- 2 床衝撃音には、子どものとび跳ねのような重量床衝撃音と硬くて軽い物体が落下したときに発生する軽量床衝撃音があり、床の遮音性に対する評価はそれぞれ L_H と L_L で表す。
- 3 すべてのマンションの室内には、1時間当たり換気回数が0.5回以上となるような機械換気設備の設置が原則として求められている。
- 4 シックハウス対策として、日本産業規格（JIS）及び日本農林規格（JAS）で定められたF☆☆☆☆等級の内装仕上げ材はホルムアルデヒドを発散しないため、使用面積の制限なく用いることができる。

〔問 43〕 マンションの給排水設備に関する次の記述のうち、適切でないものの組合せはどれか。

- ア 飲料用の受水槽内に排水が逆流しないように、オーバーフロー管の下端と排水管との間に垂直距離 150 mm 以上の排水口空間を設ける。
- イ 専有部分の給水管の給水圧力の上限値は、一般に 500 kPa 程度に設定する。
- ウ 共用部分に設置する排水横引管の管径が 125 mm の場合、円滑に排水を排除するために、最小勾配を 1/200 とする。
- エ 給水栓を閉める際に生じるウォーターハンマーを防止するには、給水管内の流速を 1.5~2.0 m/s に設定することが有効である。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 44〕 マンションの設備の保守・点検・清掃に関する次の記述のうち、適切でないものの組合せはどれか。

- ア 排水管の清掃方法である圧縮空気法では、付着物で閉塞した排水管内に水を送り、圧縮空気を放出してその衝撃で付着物を除去する。
- イ 飲料用受水槽は、周囲 4 面と上下 2 面の外面 6 面すべてについて点検ができるように設置する。
- ウ エレベーターのフルメンテナンス契約において、原則として乗場ドア、三方枠の塗装、かご内装材及び床材の修理等は、その契約に含まれる。
- エ 消火器等の機器点検は、1 年に 1 回実施する。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 45〕 マンションの給湯設備及びガス設備に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 専有部分に設置するさや管ヘッダー方式による給湯用配管には、耐食性、耐熱性、可とう性に優れた水道用耐熱性塩化ビニルライニング鋼管を使用する。
- 2 ガス給湯器の能力表示には「号」が一般に用いられ、1号とは入水温度を25℃上昇させた湯を毎分1ℓ出湯できる能力をいう。
- 3 パイプスペース等に設置されるマイコンメーターには、ガスの異常流出や地震等による激しい揺れを検知して自動的にガス供給を遮断し、警報を表示する機能がある。
- 4 敷地内に埋設するガス配管には、耐食性、耐震性に優れたポリエチレン管やポリエチレン被覆鋼管を用い、融着接合や機械的接合などの耐震性に富む配管方法とする。

〔問 46〕 「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）に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 管理組合は、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。
- イ 管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。
- ウ 自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。
- エ 複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 47〕 マンション管理適正化法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 マンションとは、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその附属施設をいい、その敷地はマンションには含まれない。
- 2 マンション管理士は、専門的な知識をもって管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とするほか、法令上の勧告の権限も有する。
- 3 管理計画の認定を受けた者は、認定を受けた管理計画の変更をしようとするときは、計画作成都道府県知事等の認定を受ける必要があるが、当該計画の変更が国土交通省令で定める軽微な変更である場合はこの限りではない。
- 4 マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならないが、マンション管理士でなくなり、2年が経過した場合はこの限りではない。

〔問 48〕 マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定基準に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 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。
- 2 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- 3 長期修繕計画の作成または見直しが12年～15年以内に行われていること。
- 4 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。

〔問 49〕 マンション管理士の登録等に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理士となる資格を有する者は、マンション管理適正化法第30条第1項各号に規定される登録欠格事由に該当する者を除き、国土交通大臣（指定登録機関が登録の実施に関する事務を行う場合は指定登録機関。以下この問い合わせにおいて同じ。）の登録を受けることができる。
- 2 国土交通大臣は、マンション管理士の登録が効力を失った場合には、その登録を消除しなければならない。
- 3 マンション管理適正化法以外の法律の規定により罰金の刑に処された者は、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年を経過しない場合には、マンション管理士の登録を受けることができない。
- 4 マンション管理士でない者が、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用した場合には、30万円以下の罰金に処される。

〔問 50〕 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（この問い合わせにおいて「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、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。
- 2 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。
- 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のうち基幹事務について、複数の者に分割して委託する場合は、その全てを再委託することができる。
- 4 マンション管理業者は、法第72条に定める重要事項を記載した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。