

令和 3 年度
管理業務主任者試験問題

令和 3 年 12 月 5 日

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

- 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 3 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） 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
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、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】 Aが、Bとの間で、自己の所有するマンションの一住戸甲をBに売却する旨の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、最も適切なものはどれか。

- 1 Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと売買契約を締結した場合に、Bがその真意を知り、又は知ることができたときは、Aは、Bに対して当該契約の無効を主張することができる。
- 2 Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと通謀して売買契約を締結し、所有権移転登記を済ませた後に、BがAに無断で、その事情を知らない第三者Cに甲を転売した場合に、Cにその事情を知らないことについて過失があるときは、Aは、Cに対して、虚偽表示による当該売買契約の無効を主張することができる。
- 3 Aが、Bの詐欺を理由として当該売買契約を取り消した場合に、Aの取消し前に、Bが、その事情を知らず、かつその事情を知らないことについて過失のある第三者Dに甲を転売していたときは、Aは、Dに対して取消しの効果を主張することができない。
- 4 Aが、Bの強迫を理由として当該売買契約を取り消した場合に、Aの取消し前に、Bが、その事情を知らず、かつその事情を知らないことについて過失のない第三者Eに甲を転売していたときは、Aは、Eに対して取消しの効果を主張することができない。

【問 2】 A、B、Cが、マンションの一住戸甲を共同して購入するための資金として、Dから900万円を借り受け、Dとの間で、各自が連帯してその債務を負う旨の合意をした場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。ただし、A、B、Cの間の負担部分は等しいものとし、元本900万円以外は考慮しないものとする。

- 1 Aが、Dに対して600万円を弁済し、残債務の支払を免除された場合に、Bは、Dから300万円の支払の請求を受けたときは、これを拒むことができない。
- 2 Bが、Dに対して、270万円を弁済した場合に、Bは、AとCのそれぞれに対して、90万円について求償することができる。
- 3 Cが、Dに対して有する600万円の代金債権との相殺を援用しない場合に、Aは、Dから900万円の支払請求を受けたときは、CがDに対して当該債権を有することを理由に600万円についてDの支払請求を拒むことができる。
- 4 Cが、Dに対して、700万円を弁済したが、Bに資力がない場合に、Bから償還を受けることができないことについてCに過失がないときは、Cは、Aに対して、350万円を求償することができる。

【問 3】 マンションの管理組合法人Aは、区分所有者Bに対して有する200万円の管理費債権を保全するため、Bの債務者Cに対する500万円の金銭債権を代位行使した場合に関する記述のうち、民法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 Aの代位権の行使は、Bの代理人としてBの権利を行使するものであるから、Aが自己の権利として行使することは認められない。
- 2 Aが代位権を行使をすることができる債権額は500万円であり、Bに対する債権額である200万円に制限されない。
- 3 CがBに対して反対債権を有していたときでも、Cは、Aに対して、相殺の抗弁を主張することができない。
- 4 Aは、Cに対して、A自身への直接の支払を求めることができる。

【問 4】 Aが、自己の所有するマンションの一住戸甲をBに売却する契約の締結について、Cに代理権を授与した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 Cが制限行為能力者であった場合に、Aは、Cの制限行為能力を理由に代理行為を取り消すことができない。
- 2 Cが、売却代金を着服する目的で、当該代理権の範囲内において、当該契約を締結した場合に、Bが、Cの当該目的を知ることができたときは、Cの行為は代理権を有しない者がした行為とみなされる。
- 3 Cの子Dは、CがAから預かった書類をA及びCに無断で持ち出し、Aの代理人と称して当該契約を締結したところ、これを知ったBが、Aに対して、追認をするかどうかを確認すべき旨の催告をした場合に、相当の期間内に確答がなかったときは、Aは追認をしたものとみなされる。
- 4 Cは、Aの許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない。

【問 5】 マンションの管理組合Aの管理費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 Aが、管理費を滞納している区分所有者Bに対して、滞納管理費を請求する訴訟を提起し、勝訴した場合には、当該滞納管理費債権は、確定判決を得た時から10年間これを行使しないときは、時効によって消滅する。
- 2 Aが、管理費を滞納している区分所有者Cに対して、管理費の支払を催告した場合に、その時から6箇月を経過するまでに管理組合が再度催告をしたときには、再度の催告は時効の完成猶予の効力を有しない。
- 3 管理費を滞納している区分所有者Dが、Aに対して、管理費を滞納していることを書面により認めたときは、その時から時効の更新の効力が生じる。
- 4 Aの管理規約において、各区分所有者は、Aに対する債務の消滅時効を主張することができない旨が定められていた場合には、区分所有者Eは、滞納した管理費の債務について、時効が完成したとしても、それによる債務の消滅を主張することができない。

【問 6】 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、事務管理業務の管理事務の全部を、第三者に再委託することができる。
- 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不可欠な管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等は無償で使用させるものとする。
- 3 マンション管理業者は、事務管理業務のうち出納業務を行う場合において、管理組合の組合員に対し管理委託契約に従って管理費等の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は管理組合が行うものとする。
- 4 管理組合及びマンション管理業者は、解除事由の有無にかかわらず、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、本契約を終了させることができる。

【問 7】 宅地建物取引業者が、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の依頼を受け、その媒介の業務のために、管理規約の提供及び「別表第5（宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項）」に掲げる事項の開示を求めてきた場合に、マンション管理業者が当該管理組合に代わって行う対応に関する次の記述のうち、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。ただし、マンション管理業者は、その対応にあたって組合員等の個人情報の保護等を踏まえながら行うものとする。

ア マンション管理業者は、管理規約の提供等の業務に要する費用を当該宅地建物取引業者から受領することはできない。

イ 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ことが明らかな場合であっても、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することはできない。

ウ マンション管理業者が管理規約の提供等を行う場合にあっては、管理規約等において宅地建物取引業者等への提供・開示に関する根拠が明確に規定されるとともに、これと整合的に管理委託契約書においてマンション管理業者による提供・開示に関して規定されることが必要である。

エ 管理組合の財務・管理に関する情報を、宅地建物取引業者を通じて専有部分の購入等を予定する者に提供・開示することは、当該購入予定者等の利益の保護等に資するとともに、マンション内におけるトラブルの未然防止、組合運営の円滑化、マンションの資産価値の向上等の観点からも有意義である。

- 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、地震の発生により、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、管理組合の承認を受けずに実施した場合においては、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。
- 2 管理組合は、マンション管理業者が火災の発生により、緊急に行う必要がある業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用であれば、その発生原因が当該マンション管理業者の責めによるものであったとしても、当該マンション管理業者に対して、その費用を速やかに支払わなければならない。
- 3 マンション管理業者は、漏水の発生により、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が、この場合において、マンション管理業者は、管理組合及びマンション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。
- 4 マンション管理業者は、マンション管理業者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 9】 管理業務主任者が、管理費の滞納問題について、管理組合の理事会で行った次の説明のうち、最も不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その有する専有部分を第三者に賃貸しているときは、現に専有部分に居住している賃借人が、管理組合に対して管理費の支払義務を負います。
- 2 専有部分を2名の区分所有者が各2分の1の持分で共有しているときには、管理組合は、そのいずれか一方の区分所有者に対して滞納管理費の全額を請求することができます。
- 3 区分所有者が自己破産し、破産手続開始の決定があったときには、管理組合は、滞納管理費債権について、破産手続に参加することができます。
- 4 滞納管理費について、マンション管理業者は、地方裁判所においては、管理組合の訴訟代理人になることはできません。

【問 10】 管理費の滞納が生じたときにとられる通常の民事訴訟によらない法的手段に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 「内容証明郵便による督促」の場合は、簡便な手続であるが、消滅時効の完成猶予をさせる催告としての効力は生じない。
- 2 「支払督促」による場合は、簡易裁判所に申し立てることにより書記官が支払を命ずる簡略な手続であるが、債務者から異議申立てがなされると通常の訴訟に移行してしまう。
- 3 「調停」による場合は、弁護士等の専門家に依頼することはできないが、手続が訴訟に比べ簡明であり、調停委員の意見には強制力があることから、紛争が早期に解決される。
- 4 「少額訴訟」による場合は、通常訴訟に比べ、少ない経済的負担で迅速かつ効果的に解決することができるが、訴訟の目的の価額が60万円以下に制限されるため、滞納額が60万円を超えるときは、制限額以下に分割したとしてもこの手続を利用できない。

【問 11】 管理費の滞納に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 滞納者が、所有している専有部分を売却し、区分所有者でなくなった場合、その専有部分の買受人である区分所有者が滞納管理費債務を承継し、当該滞納者は滞納管理費債務を免れる。
- 2 滞納者が破産手続開始の決定を受けた場合でも、その決定だけでは、当該滞納者は管理費の支払義務を免れるわけではない。
- 3 滞納者が死亡し、その相続人全員が相続放棄した場合には、いずれの相続人も滞納管理費債務を負わない。
- 4 管理規約に管理費について遅延損害金の定めがない場合でも、民法に定める法定利率によって遅延損害金を請求することができる。

【問 12】 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、不適切なものはいくつあるか。

- ア 預金口座に係る印鑑等の保管にあたっては、適切な取扱い方法を検討し、その取扱いについて総会の承認を得て細則等に定めておくことが望ましい。
- イ 理事会の議決事項の中には、収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案がある。
- ウ 災害等により総会の開催が困難である場合に、応急的な修繕工事の実施等を理事会で決議したときには、理事会は、当該工事の実施に充てるための修繕積立金の取崩しについて決議できるが、資金の借入れについては決議できない。
- エ 修繕積立金の保管及び運用方法を定めるにあたっては、理事会の決議だけで足り、総会の決議は不要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 13】 マンション管理業者による管理事務の報告等に関する次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理組合の事業年度終了後あらかじめ管理委託契約書で定められた期間内に、管理組合に対し、当該年度における管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、報告しなければならないが、その報告をする者は管理業務主任者である必要はない。
- 2 マンション管理業者は、毎月末日までに、管理組合に対し、前月における管理事務の処理状況に関する書面を交付しなければならない。
- 3 管理組合からマンション管理業者に対し、あらかじめ管理委託契約書で定められていない時期に、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よう請求があるときは、マンション管理業者は、管理業務主任者をして、その報告をさせなければならない。
- 4 マンション管理業者が、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。

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

一般（管理費）会計貸借対照表
令和3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	100,000	未払金	200,000
普通預金	900,000	預り金	100,000
（ A ）		（ B ）	
未収入金	100,000	次期繰越剰余金	800,000
資産の部 合計	1,500,000	負債・繰越金の部 合計	1,500,000

	資産の部	科目	金額		負債・繰越金の部	科目	金額
1	A	前払金	400,000		B	前受金	400,000
2	A	前払金	600,000		B	前受金	600,000
3	A	前受金	400,000		B	前払金	400,000
4	A	前受金	600,000		B	前払金	600,000

【問 15】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和3年3月分の仕訳として最も適切なものは、次の1～4のうちどれか。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3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3年2月以前分

管理費収入	1月分	100,000円		
	2月分	150,000円	計	250,000円

修繕積立金収入	1月分	10,000円		
	2月分	20,000円	計	30,000円

② 令和3年3月分

管理費収入	3月分	250,000円		
修繕積立金収入	3月分	50,000円	計	300,000円

③ 令和3年4月分

管理費収入	4月分	2,500,000円		
修繕積立金収入	4月分	500,000円	計	3,000,000円
			合計	3,580,000円

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,580,000	未収入金	280,000
			管理費収入	250,000
			修繕積立金収入	50,000
			前受金	3,000,000
2	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,580,000	管理費収入	3,000,000
			修繕積立金収入	580,000
3	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,580,000	管理費収入	500,000
			修繕積立金収入	80,000
			前受金	3,000,000
4	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,580,000	未収入金	280,000
			管理費収入	2,750,000
			修繕積立金収入	550,000

【問 16】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和3年3月分の仕訳として最も適切なものは、次の1～4のうちどれか。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2年12月1日に壁面の補修のためにA社に発注し、令和3年2月末日に完了した塗装工事の代金2,350,000円を令和3年3月15日に普通預金から支払った。
- ② 令和3年1月10日にB社に1,200,000円で発注した外階段の補修工事について、令和3年3月15日にB社から完了報告があり、工事代金は令和3年4月15日に普通預金から支払われる。
- ③ 令和3年3月1日にC社に350,000円で発注した備品である除雪機が、令和3年4月1日に納入され、納入後10日以内にその代金が支払われる契約となっている。

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	未払金	2,350,000	普通預金	2,350,000
	修繕費	1,200,000	未払金	1,200,000
2	(借方)		(貸方)	
	修繕費	3,550,000	普通預金	2,350,000
			未払金	1,200,000
3	(借方)		(貸方)	
	未払金	2,350,000	普通預金	3,550,000
	修繕費	1,200,000		
4	(借方)		(貸方)	
	修繕費	3,550,000	普通預金	3,550,000
	備品	350,000	未払金	350,000

【問 17】 マンションの屋上の防水に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 メンブレン防水とは、被膜を形成して防水層を作る工法の総称である。
- 2 シート防水に用いられる、プラスチック系の材料等で作られたシートは、変形能力が大きく下地の動きに追従する。
- 3 建築改修工事監理指針によれば、外気温の著しい低下が予想される時は、塗膜防水を施工しなければならない。
- 4 ウレタン系塗膜防水工法は、突出物の多い屋上の改修工事の際に、施工が容易なため採用されることが多い。

【問 18】 鉄筋コンクリートに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 建築基準法によれば、特定の要件を満たす部材を除いて、布基礎の立上り部分を除いた基礎においては、鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、捨コンクリートの部分を除き、6 cm以上としなければならない。
- 2 コンクリートは、通常の使用範囲において温度上昇に伴う膨張の程度が鉄筋とほぼ等しい。
- 3 硬化したコンクリートが、空気中の二酸化炭素の作用によって次第にアルカリ性を失って中性に近づく現象を中性化という。
- 4 アルカリ骨材反応とは、アルカリ反応性骨材と鉄筋が長期にわたる化学反応により、その鉄筋が^{ほっせい}発錆し膨張することで、コンクリートにひび割れを生じたり崩壊したりする現象をいう。

【問 19】 マンションの構造・部材に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 免震装置を設置することにより、建築物がゆっくりと水平移動し、建築物に作用する地震力を低減する構造形式を免震構造という。
- 2 建築基準法に定める「主要構造部」には、建築物の構造上重要でない間仕切壁は、含まれない。
- 3 建築基準法によれば、1つの建築物で高さが部分的に異なる場合には、原則として、各部分の高さに応じて異なる構造方法による基礎を併用しなければならない。
- 4 建築基準法によれば、特定の要件を満たす場合を除いて、各戸の界壁は小屋裏又は天井裏に達していなければならない。

【問 20】 上水の給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 水道法によれば、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って、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し、そ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20m³を超えるものをいう。
- 2 建築基準法により、共同住宅の給水タンクに保守点検用のマンホールを設置する必要がある場合には、そのマンホールは、直径60cm以上の円が内接することができるものとしなければならない。
- 3 給水管でのウォーターハンマーを防止するために、管内流速が過大とならないように流速は毎秒1.5～2.0m以下が標準とされている。
- 4 流しの水栓の開口部にあつては、あふれ面と水栓の開口部との垂直距離を保つ等、水の逆流防止のための有効な措置を講ずる。

【問 21】 建築基準法及び給排水衛生設備規準・同解説（公益社団法人 空気調和・衛生工学会）によれば、排水通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 衛生器具の排水トラップは、二重トラップとならないように設けることとする。
- 2 通気弁は、吸気機能だけを有する弁で、排水通気管内が負圧になる部分のみに設ける。
- 3 特殊継手排水システムは、超高層共同住宅に対応するために、伸頂通気管と通気立て管を併設し、許容排水流量を大きくした排水通気方式である。
- 4 排水立て管の管径は、どの階においても最下部の管径と同一とする。

【問 22】 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 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、住宅等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 全熱交換型の換気は、「第2種換気方式」である。
- 3 建築基準法によれば、換気設備を設けるべき調理室等に、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。
- 4 浴室や便所等の換気に用いる「第3種換気方式」では、必要換気量を確保するために、換気扇の運転時に給気を確保できるよう十分な大きさの給気口を設ける必要がある。

【問 23】 建築基準法第2条（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 特殊建築物には、病院、劇場、百貨店、工場などのほか、共同住宅も含まれる。
- 2 建築設備とは、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- 3 居室とは、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。
- 4 建築とは、建築物を新築し、増築し、改築し、移転し、大規模の修繕をし、又は大規模の模様替えをすることをいう。

【問 24】 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、本問において共同住宅とは消防法施行令別表第一（五）項口に掲げる防火対象物とする。

- 1 高さ40mの共同住宅で100人が居住している場合に、その管理について権原が分かれているものの管理について権原を有する者は、統括防火管理者を協議して定めなければならない。
- 2 法第8条第1項の管理について権原を有する者は、政令で定める資格を有する者のうちから防火管理者を定め、政令で定めるところにより、消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施を行わせなければならない。
- 3 法第8条第1項の管理について権原を有する者は、管理的又は監督的な地位にある者のいずれもが遠隔の地に勤務していることその他の事由により防火管理上必要な業務を適切に遂行することができない場合であっても、防火管理業務を外部へ委託することはできない。
- 4 法第8条第1項の管理について権原を有する者は、政令で定める資格を有する者のうちから防火管理者を定め、政令で定めるところにより、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理を行わせなければならない。

【問 25】 長期修繕計画の対象の範囲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 単棟型のマンションの場合は、管理規約に定めた組合管理部分である敷地を全て対象とする。
- 2 単棟型のマンションの場合は、専有部分を全て対象としない。
- 3 団地型のマンションの場合は、一般的に、団地全体の土地、附属施設及び団地共用部分を対象とする。
- 4 団地型のマンションの場合は、一般的に、各棟の共用部分を対象とする。

【問 26】 長期修繕計画作成ガイドラインに用いられている用語の定義について、最も不適切なものはどれか。

- 1 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。以下本問において同じ。）及び改修工事をいう。
- 2 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。
- 3 修繕工事費とは、計画修繕工事の実施に要する費用をいう。
- 4 修繕積立金とは、推定修繕工事に要する費用に充当するための積立金をいう。

【問 27】 長期修繕計画の見直しに関する以下のア～ウの記述のうち、長期修繕計画作成ガイドラインによれば、適切なものを全て含む組合せは、次の1～4のうちどれか。

- ア 大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で、長期修繕計画の見直しを行う。
- イ 大規模修繕工事の直前に基本計画の検討に併せて、長期修繕計画の見直しを行う。
- ウ 大規模修繕工事の実施の直後に修繕工事の結果を踏まえて、長期修繕計画の見直しを行う。

- 1 ア
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問 28】 監事の職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、適切なものはいくつあるか。

- ア 監事は、管理組合の業務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。
- イ 監事は、当該会計年度の収支決算案の会計監査をし、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。
- ウ 監事は、理事の業務執行が著しく不当で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。
- エ 監事は、理事が理事会の決議に違反する事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 29】 団地の雑排水管等の管理及び更新工事に関する次の記述のうち、標準管理規約（団地型）によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 全棟の雑排水管の高圧洗浄に要する費用は、その年度の事業計画・予算の承認を得ていれば、管理費から支出することができる。
- イ 各棟の雑排水管の立て管及び継手部分の更新工事に要する費用は、各棟修繕積立金から支出することができない。
- ウ 新築時から全棟の全住戸に設置されている給湯器ボイラーの一斉取替えに要する費用は、管理組合の普通決議により、団地修繕積立金から支出することができる。
- エ 集会所の雑排水管の更新工事に要する費用は、管理組合の普通決議により、団地修繕積立金から支出することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 30】 次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）又は標準管理規約（複合用途型）によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 窓枠及び窓ガラスの一斉交換工事は、総会の普通決議により行うことができる。
- イ 店舗用階段を店舗用エレベーターに変更する工事を行うためには、店舗部会の特別多数決議のみで足りる。
- ウ 新築時から全戸に設置されている台所・浴室の換気扇の一斉取替えは、総会の普通決議により行うことができる。
- エ IT化工事に関し、既存のパイプスペースを利用して光ファイバー・ケーブルを敷設する工事は、総会の普通決議により行うことができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 31】 甲マンションにおいて、理事会に出席できない理事の取扱い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、最も適切なものはどれか。なお、甲マンションの管理規約は、標準管理規約（単棟型）と同一の定めがあるものとし、そのコメントに基づく別段の定めはないものとする。

- 1 外国に出張中で理事会に出席できない理事がいたが、議長（理事長）一任の委任状の提出を求めた。
- 2 議題が「長期修繕計画の変更案について」と既に決まっていたため、理事会に出席できない理事には議決権行使書の提出を求めた。
- 3 専有部分の改良工事の申請について、理事会に出席できない理事がいたため、電磁的方法による決議をしようとしたとき、監事は電磁的方法について反対したが、理事の過半数の承諾があったので、当該申請について電磁的方法により理事会で決議した。
- 4 病気で入院中の理事がいたので、その理事に代わって、その理事の配偶者に、理事会への出席と決議への参加を求めた。

【問 32】 共用部分及びその持分等に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 区分所有者が数個の専有部分を所有する場合の各敷地利用権の割合は、共用部分の持分の割合と同一であり、規約で別段の定めをすることができない。
- 2 共用部分の管理に関する事項であっても、それが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。
- 3 共用部分の持分の割合と管理費等の負担割合は、一致しないこともある。
- 4 共用部分の共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して共用部分の持分を処分することができない。

【問 33】 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。）又は規約の変更を集会で決議する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、適切なものはいくつあるか。

ア 集会決議の要件に関し、共用部分の変更については、規約で別段の定めをして区分所有者の定数のみを過半数まで減ずることはできるが、規約については、同様の変更はできない。

イ 共用部分の変更は、区分所有者全員の承諾があれば、集会によらず書面による決議であることができるが、規約の変更は、集会によらず書面による決議することはできない。

ウ 集会の招集通知を発するに際して、共用部分の変更にかかる議案については、議案の要領を各区分所有者に通知しなければならないが、規約の変更にかかる議案については、その必要はない。

エ 規約の変更は、その規約事項について区分所有者間の利害の衡平が図られなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 34】 区分所有法の規定によれば、建替え決議が可決した後、建替えに参加するか否かの催告期間が終了するまでの間に、次の行動をとった区分所有者に対し、買受指定者として定められている者が、当該催告期間経過後に、売渡請求できるのはどれか。

- 1 建替え決議で建替えに賛成したが、事情により建替えに参加できない旨を申し出た。
- 2 建替え決議で建替えに反対したが、建替えに参加する旨を回答し、その後さらに、その回答を撤回して、参加しない旨を申し出た。
- 3 建替え決議で建替えに反対し、建替えに参加しない旨を回答したが、その後さらに、その回答を撤回して、参加する旨を申し出た。
- 4 建替え決議で議決権を行使しなかったが、建替えに参加するか否かの回答もしなかった。

【問 35】 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、最も不適切なものはどれか。

- 1 代表理事を管理者とする旨を規約で定めても無効である。
- 2 管理組合法人及び理事について、その代理権に加えた制限を規約で定めても、善意の第三者に対抗することができない。
- 3 代表権のない理事を置くことを規約で定めても無効である。
- 4 監事の任期を3年間とすることを規約で定めることができる。

【問 36】 総住戸数96（この中には、1人で2住戸を所有する区分所有者が6人おり、それ以外に2人で1住戸を共有する住戸が3つ含まれる。）の甲マンションにおける総会に関する次のア～エの記述のうち、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。ただし、議決権については1住戸1議決権の定めがあるものとする。

ア 総会開催のための招集通知書は、最低93部が必要である。

イ 総会の会議は、出席する組合員の議決権数の合計が49以上でなければ成立しない。

ウ 理事長に対し会議の目的を示して総会の招集を請求するためには、組合員数18以上及び議決権数20以上の同意が必要である。

エ 総会で規約変更の決議をするためには、組合員数68以上及び議決権数72以上の賛成が必要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 37】 次に掲げるもののうち、区分所有法第4条第2項の規定により規約共用部分とすることができるものは、どれか。

- 1 団地内にある集会場に使われている建物
- 2 建物横に設置した屋根のない駐輪場
- 3 区分所有者全員が利用可能な専有部分
- 4 エントランスホール

【問 38】 次の記述のうち、区分所有法の規定、標準管理規約（単棟型）及び判例によれば、理事会の決議のみで行うことができるものはいくつあるか。

- ア 管理組合の業務を委託するマンション管理業者を変更すること。
- イ 組合員が利用していないマンションの屋上部分に、携帯電話基地局の設置を認めて、電信電話会社から賃料収益を得る契約を締結すること。
- ウ 敷地及び共用の施設での禁煙細則案と、それに伴う規約の改正案を検討するために、別途の予算を要さずに組合員で構成される専門委員会を設置すること。
- エ 管理者である理事長が1箇月入院することになったため、理事長と他の理事との職務を交代すること。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【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 特定の専有部分の排水を階下の専有部分の天井裏の枝管を通じて排水する場合、その枝管は、その構造及び設置場所に照らし、専有部分に属しない建物の附属物に当たり、区分所有者全員の共用部分と解される。
- イ 区分所有者の全員又は管理組合法人が、共同利益背反行為をした賃借人に係る賃貸借契約を解除し、賃借人に対し、当該専有部分の引渡しを求める集会決議をするには、あらかじめ、賃貸人たる区分所有者及び当該賃借人に対し、弁明の機会を与えなければならない。
- ウ 管理組合は、区分所有者全員の共有に属する敷地につき、一部の区分所有者に係る駐車場専用使用料の増額について、その必要性及び合理性が認められ、かつ、その増額された額が社会通念上相当な額であると認められる場合には、規約又は集会決議をもって、その専用使用权者の承諾を得ることなく増額を決することができる。
- エ 政党ビラの配布行為は、憲法21条1項で保障されている表現の自由の行使に該当することから、マンションの各住戸のポストへの政党ビラの投函のために各階の廊下等に立ち入る行為が住居侵入罪（刑法130条）に該当することはない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 40】 マンションの売買又は賃貸借に関する次の記述のうち、消費者契約法が適用されるものはいくつあるか。

- ア マンションの分譲業者が、マンションの一住戸を合同会社に、その従業員の個人居住用として使用することの明示を受けて売却する契約
- イ 宅地建物取引業者が、いわゆる「買取再販事業」として、既存のマンションを購入し、個人に居住用として売却する契約
- ウ 個人が、マンションの賃貸業者から、1階の店舗部分を店舗用として賃借する契約
- エ マンションの賃貸業者から、マンションの一住戸を個人の居住用として賃借する契約の場合に、その賃借人が個人の宅地建物取引業者であるとき

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 41】 区分所有者Aが、自己の所有するマンションの専有部分をBに賃貸する契約において、AB間で合意した次の特約のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、無効であるものを全て含む組合せはどれか。

- ア Bが、賃料を滞納した場合には、Aは、直ちに専有部分に入る玄関扉の鍵を取り替える特約
- イ Bは、賃貸借の契約期間中、中途解約できる特約
- ウ Bが死亡したときは、同居する相続人がいる場合であっても、賃貸借契約は終了する特約
- エ BがAの同意を得て建物に付加した造作であっても、賃貸借契約の終了に際して、造作買取請求はできない特約

- 1 エ
- 2 ア・イ
- 3 ア・ウ
- 4 イ・ウ・エ

【問 42】 各種の法令に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 「景観法」によれば、景観計画区域内において、マンション等の建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更を行おうとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。
- 2 「動物の愛護及び管理に関する法律」によれば、動物の所有者又は占有者は、その所有し、又は占有する動物の逸走を防止するために必要な措置を講じなければならないが、これに違反した場合は、同法により一定の罰則が科せられる。
- 3 「個人情報の保護に関する法律」によれば、取り扱う個人情報によって識別される特定の個人の数合計が、過去6月以内のいずれの日においても5,000を超えない管理組合は、同法の個人情報取扱事業者には該当しない。
- 4 「浄化槽法」によれば、浄化槽管理者は、使用されている浄化槽については、3年に1回、保守点検及び清掃をしなければならない。

【問 43】 国土交通省が公表している分譲マンションの新規供給戸数及びストック戸数の推計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年超の分譲マンションの戸数は、令和元年末において、分譲マンションストック総数の約3割を占めている。
- 2 公表の対象となっている分譲マンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 3 令和元年末における分譲マンションストック総数に対して、平成27年の国勢調査による一世帯当たり平均人員をかけると、国民の約2割が分譲マンションに居住していることになる。
- 4 令和元年末現在の分譲マンションストック総数は、約500万戸である。

【問 44】 賃貸住宅管理法によれば、次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

ただし、勧誘者とは、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。

- 1 特定転貸事業者又は勧誘者は、特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業に係る特定賃貸借契約の条件について広告をするときは、特定賃貸借契約に基づき特定転貸事業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、特定賃貸借契約の解除に関する事項その他の国土交通省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。
- 2 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、特定賃貸借契約の相手方となろうとする者（特定転貸事業者である者その他の特定賃貸借契約に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として国土交通省令で定めるものを除く。）に対し、業務管理者をして、当該特定賃貸借契約を締結するまでに、特定賃貸借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について、書面を交付して説明しなければならない。
- 3 特定転貸事業者は、国土交通省令で定めるところにより、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又は相手方となろうとする者の求めに応じ、その写しを交付しなければならない。
- 4 特定転貸事業者は、第29条の不当な勧誘等の禁止の規定に違反して、故意に事実を告げない場合、懲役若しくは罰金に処せられるか、又はこれを併科されるが、勧誘者は、特定転貸事業者と同様に違反したとしても罰則の対象にはならない。

【問 45】 宅地建物取引業者Aが自ら売主としてマンションの一住戸の売買を行う場合、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。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 Aは、「水防法施行規則」第11条第1号の規定により当該マンションが所在する市町村の長が提供する図面に当該マンションの位置が表示されているときは、当該図面における当該マンションの所在地を買主に説明しなければならない。
- 2 Aは、当該マンションについて、石綿の使用の有無を買主に説明するために、自らその調査を行わなければならない。
- 3 Aは、当該マンションが既存の建物である場合には、当該マンションについて、建物状況調査結果の概要を記載した書面で、買主に説明するために、自らその調査を実施しなければならない。
- 4 Aは、台所、浴室、便所その他の当該住戸の設備の整備の状況について、記載した書面で、買主に説明しなければならない。

【問 46】 マンション管理業者が行うマンション管理適正化法に基づく契約の成立時の書面の交付に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 法第73条第1項の規定によれば、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つては、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。
- 2 マンション管理業者は、法第73条第1項の規定に基づく書面の交付に代えて、当該書面に記載すべき事項を、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により提供する場合においては、管理組合の管理者等又は管理組合を構成するマンションの区分所有者等の承諾を得る必要はない。
- 3 法第73条第1項の規定によれば、マンション管理業者が、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において、管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、契約の成立時に交付する書面にその内容を記載しなければならない。
- 4 マンション管理業者が、法第73条第1項の規定に違反して、虚偽の記載のある書面を交付したときは、30万円以下の罰金に処せられる。

【問 47】 マンション管理業者がマンション管理適正化法第72条の規定に基づく重要事項を記載した書面の交付、説明を行う場合における次の記述のうち、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 マンション管理業者は、新たに建設されたマンションが分譲された場合、当該マンションの人の居住の用に供する独立部分の引渡しの日のうち最も早い日から1年の間に契約期間が満了する管理組合との管理受託契約を締結しようとするときであっても、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、重要事項を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、説明をさせなければならない。
- イ マンション管理業者は、重要事項説明会の開催日の1週間前までに説明会の開催の日時及び場所について、管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び管理組合の管理者等の見やすい場所に掲示しなければならない。
- ウ マンション管理業者は、重要事項説明会を開催するときは、できる限り説明会に参加する者の参集の便を考慮して開催の日時及び場所を定め、管理事務の委託を受けた管理組合ごとに開催するものとする。
- エ 法第72条第3項の規定によれば、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、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 48】 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、適切なものはいくつあるか。

- ア 管理業務主任者証の有効期間は、5年である。
- イ 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。
- ウ 管理業務主任者証の有効期間は、申請により更新することができる。
- エ 管理業務主任者が、管理業務主任者として行う事務に関し、不正又は著しく不当な行為をし、その情状が特に重いときは、国土交通大臣は、当該管理業務主任者の登録を取り消さなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 49】 マンション管理業者が行うマンション管理適正化法第76条の規定に基づく管理組合の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、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、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金等については、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。
- イ マンション管理業者は、同法施行規則第87条第2項第1号ハに定める方法により収納・保管口座で修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、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。
- ウ マンション管理業者は、修繕積立金等金銭を管理するにあたり、管理組合に管理者等が置かれていない場合で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を除き、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。
- エ 保管口座とは、マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金を預入し、又は修繕積立金等金銭若しくは管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭の残額を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

- 1 ア・ウ
- 2 イ・エ
- 3 ア・ウ・エ
- 4 ア・イ・ウ・エ

【問 50】 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、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90日前から30日前までの間に登録申請書を提出しなければならない。
- イ マンション管理業者が更新の登録の申請を行った場合において、従前の登録の有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、当該マンション管理業者の従前の登録は、当該有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- ウ マンション管理業を営もうとする者は、法人でその役員のうち、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がいた場合は、マンション管理業の登録を受けることができない。
- エ 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。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 ア・イ・ウ
- 4 イ・ウ・エ

令和3年度 管理業務主任者試験 正解

問	正解肢	問	正解肢
1	1	26	4
2	3	27	4
3	4	28	2
4	3	29	2
5	4	30	2
6	1	31	3
7	2	32	1
8	2	33	2
9	1	34	4
10	2	35	3
11	1	36	2
12	2	37	3
13	4	38	2
14	1	39	2
15	1	40	2
16	1	41	3
17	3	42	1
18	4	43	2
19	3	44	1
20	1	45	1
21	3	46	2
22	2	47	3
23	4	48	4
24	3	49	3
25	2	50	3

合格基準点 ; 50問中 35問 正解 (試験の一部免除者 45問中 30問 正解)

※ 合否、得点、正解の根拠及び試験問題の内容等に関する問い合わせには一切応じません。