

令和5年度
管理業務主任者試験問題

令和5年12月3日

注意事項

- 1 問題は、1ページから37ページまで50問です。
- 2 試験の開始の合図の直後に、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。
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。
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5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
マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則	マンション管理適正化法施行規則
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、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】 マンションにおける不法行為責任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 マンション管理業者は、自らが雇用する管理員が、その業務の執行について第三者に損害を加えたときは、当該管理員個人に不法行為が成立しなくても、使用者責任を負う場合がある。

イ マンション管理業者は、自らが雇用する管理員が、その業務の執行について第三者に損害を加えた場合、使用者責任に基づいて当該第三者に対してその賠償をしたときでも、当該管理員に対して求償権を行使することは認められない。

ウ マンションの専有部分にある浴室から水漏れが発生し、階下の区分所有者に損害が生じた場合、当該専有部分に居住する区分所有者は、その損害を賠償する責任を負うが、水漏れの原因が施工会社の責任によるときは、当該施工会社に対して求償権を行使することができる。

エ マンションの共用部分の修繕工事を請け負った施工会社が、その工事について第三者に損害を加えた場合に、注文者である当該マンションの管理組合は、注文又は指図について過失がない限り、損害を賠償する責任を負わない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 2】 制限行為能力者であるAは、甲マンションの一住戸を所有し、同住戸に居住している。この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 Aが成年被後見人である場合は、Aの後見人がAを代理して当該住戸の区分所有権を売却するためには、家庭裁判所の許可を得なければならない。
- 2 Aが成年被後見人である場合は、Aは、あらかじめその後見人の同意を得ることにより、第三者との間で、当該住戸のリフォーム工事に係る契約を有効に締結することができる。
- 3 Aが被保佐人である場合は、家庭裁判所は、Aの請求により、Aのために当該住戸の区分所有権の売却についてAの保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる。
- 4 Aが被補助人である場合は、家庭裁判所が、Aの補助人の請求により、Aが当該住戸の区分所有権を売却することについてAの補助人の同意を得なければならない旨の審判をするためには、Aの同意が必要である。

【問 3】 Aが、代理権を有しないにもかかわらず、Bの代理人と称して、Cとの間でB所有のマンションの一住戸の売買契約（以下、本問において「本件売買契約」という。）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、最も不適切なものはどれか。ただし、Aは制限行為能力者ではないものとする。

- 1 Aの行為は無権代理行為であるが、Bが追認をすれば、本件売買契約は有効となる。
- 2 本件売買契約が締結されたときに、CがAに代理権がないことを知っていた場合は、Cは、Bに対して、追認をするかどうかを確答すべき旨を催告することができない。
- 3 CがBに対し、相当の期間を定めて、その期間内にAの無権代理行為を追認するかどうかを確答すべき旨を催告した場合において、Bがその期間内に確答をしないときは、Bは、追認を拒絶したものとみなされる。
- 4 CがBに対し、相当の期間を定めて、その期間内にAの無権代理行為を追認するかどうかを確答すべき旨を催告した場合において、Bが追認を拒絶したときは、Aは、Cに対して、Cの選択に従い、本件売買契約の履行又は損害賠償の責任を負う。

【問 4】 管理組合法人Aと施工会社Bとのマンションの外壁補修工事請負契約における工事代金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 Bが、Aに対し契約で定めた工事代金より高い金額を請求したところ、Aがそれに気づかずに請求された金額を支払った場合には、Aは、Bに対し、過払い分の返還を請求することはできない。
- 2 BのAに対する請負代金債権について、A B間においてその譲渡を禁止する旨の特約があった場合に、BがAの承諾を得ないで行った当該債権の第三者に対する譲渡は無効である。
- 3 AのBに対する請負代金債務について、Aの理事が当該債務を保証する旨の契約をBとの間で締結する場合に、その契約は、口頭の合意によっても成立する。
- 4 AのBに対する請負代金の支払期日の前日に、地震で管理事務室が損壊したため、Aが支払期日にその代金を支払うことができなかつた場合でも、Aは、Bに対する債務不履行責任を免れない。

【問 5】 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、不適切な記述のみを全て含むものは次の1～4のうちどれか。

- ア 別表第1に掲げる事務管理業務のうち、理事会の円滑な運営を支援する理事会支援業務は、マンション管理業者自らが理事会の運営主体となつて行う業務である。
- イ 別表第2に掲げる管理員業務のうち、立会業務における実施の立会いとは、外注業者の業務中、管理員が常に立ち会うことをいう。
- ウ 管理組合がマンション管理業者に長期修繕計画案の作成業務を委託する場合は、当該業務の性格から、管理委託契約に含むものとするのが望ましい。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問 6】 管理委託契約の解除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、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合及びマンション管理業者は、その相手方に対し、少なくとも3月前に書面又は口頭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。
- 2 管理委託契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、管理組合及びマンション管理業者は、当該契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。
- 3 マンション管理業者が管理組合に対し、自らの役員が反社会的勢力ではないことを確約したが、当該確約に反する申告をしたことが判明した場合、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。
- 4 管理組合及び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、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、当該契約を解除することができる。

【問 7】 標準管理委託契約書に関する次の記述のうち、適切な記述のみを全て含むものは次の1～4のうちどれか。

- ア マンションの専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を、管理組合が行うとされている場合において、管理組合からマンション管理業者に対して依頼があるときには、当該部分の管理を管理委託契約に含めることも可能である。
- イ マンション管理業者は、管理組合の組合員が管理費等を滞納したときは、その支払の督促を行うが、督促しても当該組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、マンション管理業者は当該滞納にかかる督促業務を終了する。
- ウ 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、理由を付した書面により管理規約の提供を求めてきたときは、マンション管理業者は、当該管理組合に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供することになるが、その場合、その提供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ができる。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問 8】 標準管理委託契約書に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 標準管理委託契約書は、典型的な住居専用の単棟型マンションに共通する管理事務に関する標準的な契約内容を定めたものであり、実際の契約書作成に当たっては、特別な事情がない限り本契約書を使用しなければならない。
- イ 管理組合は、管理事務としてマンション管理業者に委託する事務（別表第1から別表第4までに定める事務）のため、マンション管理業者に委託業務費を支払うが、マンション管理業者が管理事務を実施するのに必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸費用は、当該マンション管理業者が負担する。
- ウ マンション管理業者は、台風の影響により、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、口頭で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すれば足りる。
- エ マンション管理業者は、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。）を外注により当該マンション管理業者以外の業者に行わせる場合、見積書の受理を行うが、当該業務には、その見積書の内容に対する助言等は含まれない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 9】 総会又は理事会の決議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 修繕積立金の保管及び運用方法は、総会の決議事項とされる。
- 2 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法は、総会の決議事項とされる。
- 3 役員活動費の額及び支払方法を定めるにあたっては、理事会の決議で足りる。
- 4 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、当該工事の実施に伴い必要となる資金の借入れを決めるにあたっても理事会の決議で足りる。

【問 10】 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 敷地及び共用部分等の一部に広告塔や看板等を第三者に設置させる場合は、総会の決議を経なければならない。

イ 管理組合は、駐車場区画の位置等による利便性・機能性の差異や、特定の位置の駐車場区画を希望する者がいる等の状況に応じて、駐車場使用料について柔軟な料金設定を行うことも考えられる。

ウ 管理組合は、町内会等との渉外業務に要する費用に管理費を充当することができる。

エ 管理組合は、共用部分と構造上一体となった専有部分の配管の清掃等に要する費用については、「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 11】 以下の表アは、甲管理組合の令和5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5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	未払金	200,000
未収入金	100,000	(B)	
(A)			
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

(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	前受金	200,000	前払金	300,000
2	前払金	200,000	前受金	300,000
3	前受金	300,000	前払金	200,000
4	前払金	300,000	前受金	200,000

【問 12】 甲管理組合における以下の活動に関し、令和5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5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した。入金の内訳は以下のとおりである。

① 管理費入金内訳

令和5年2月以前分	120,000円	
令和5年3月分	80,000円	
令和5年4月分	<u>2,200,000円</u>	2,400,000円

② 修繕積立金入金内訳

令和5年2月以前分	60,000円	
令和5年3月分	40,000円	
令和5年4月分	<u>500,000円</u>	<u>600,000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	2,400,000
			修繕積立金収入	600,000
2	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,000,000	未収入金	180,000
			管理費収入	80,000
			修繕積立金収入	40,000
			前受金	2,700,000
3	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,000,000	未収入金	180,000
			管理費収入	2,280,000
			修繕積立金収入	540,000
4	(借方)		(貸方)	
	普通預金	3,000,000	未収入金	200,000
			修繕積立金収入	100,000
			前受金	2,700,000

【問 13】 甲管理組合における以下の活動に関し、令和5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5年4月1日以降、駐車場1区画につき月額使用料20,000円、敷金として当該使用料の2箇月分にて新規利用者5人に1区画ずつ貸し出すこととし、令和5年3月中に、甲管理組合の普通預金口座に合計300,000円の入金があった。その内訳は以下のとおりである。

令和5年3月中の入金の内訳

敷金	200,000円
令和5年4月分使用料	<u>100,000円</u>
合計	<u><u>300,000円</u></u>

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	普通預金	300,000	前受金	300,000
2	(借方)		(貸方)	
	普通預金	300,000	駐車場使用料収入	100,000
			預り金	200,000
3	(借方)		(貸方)	
	普通預金	300,000	前受金	100,000
			預り金	200,000
4	(借方)		(貸方)	
	普通預金	300,000	駐車場使用料収入	300,000

【問 14】 次の建築基準法第1条の規定の（ア）から（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、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する（ア）基準を定めて、国民の（イ）、健康及び財産の保護を図り、もつて（ウ）の増進に資することを目的とする。

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	標準となる	生命	社会の利便性
2	最低の	生命	公共の福祉
3	最低の	生活	社会の利便性
4	標準となる	生活	公共の福祉

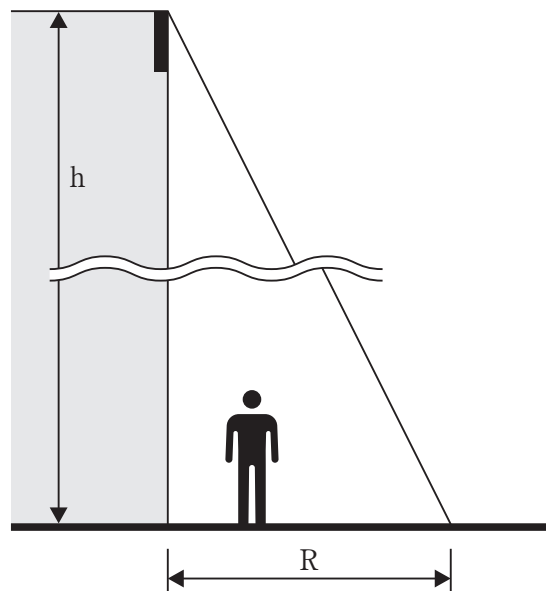
【問 15】 消防法に規定する防火管理者が行わなければならない業務に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 防火管理者として選任された旨の都道府県知事への届出
- 2 消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施
- 3 消防の用に供する設備等の点検及び整備
- 4 避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理

【問 16】 鉄筋コンクリート造のマンションの劣化等調査方法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2022」（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 クラックスケールにより、コンクリートのひび割れ幅を測定した。
- 2 反発度法により、コンクリートの圧縮強度を推定した。
- 3 電磁誘導法により、コンクリートの塩化物イオン濃度を推定した。
- 4 赤外線サーモグラフィにより、外壁のタイルの浮きを探査した。

【問 17】 マンションの壁面タイル（高さ h ）の剥落による事故の危険性のある範囲（ R ）として、「建築保全標準・同解説 JAMS 2-RC 点検標準仕様書」（一般社団法人 日本建築学会）によれば、最も適切なものはどれか。ただし、壁面直下の通路では人が常時往来し、かつ強固な構造の屋根等の落下物防御施設や植込み等による立入を制限するものはないものとする。



- 1 $R = h/2$
- 2 $R = h/3$
- 3 $R = h/4$
- 4 $R = h/5$

【問 18】 給水方式及び給水設備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 水道直結増圧方式では、建物内の水が水道管に逆流しないように、逆流防止装置を設置する。
- イ 建築基準法により、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45cm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。
- ウ 水道直結直圧方式は、使用水量変動などによる水圧条件が最も低下する時期にでも給水可能なように計画する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 19】 ガス設備及び給湯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 潜熱回収型ガス給湯機の潜熱回収で発生する酸性の凝縮水は、確実に機器内で中和処理し、排水系統に排出する。
- 2 湯待ち時間とは、給湯栓を開放してから湯が出てくるまでの時間のことである。
- 3 深夜電力温水器とは、夜間の電力を使用して加熱した水をタンク内にためておいて給湯するものである。
- 4 密閉燃焼式のガス機器の強制給排気方式（FF方式）とは、ファンにより屋外より燃焼用空気を取り入れ、自然換気力により排気する方式をいう。

【問 20】 電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 建築物への電力の供給は、供給電圧により、「低圧」、「高圧」、「特別高圧」の3種類に分けられる。
- 2 単相3線式では、電圧線と中性線を使用することで、100ボルトの電気機械器具が利用できる。
- 3 停電時の予備電源として蓄電池を用いる非常用の照明装置にあつては、充電を行うことなく30分間継続して点灯し、必要な照度を確保できるものでなければならない。
- 4 建築基準法により、設置が義務付けられる非常用の照明装置の照明器具にLEDランプを用いる場合は、常温下で床面において水平面照度で1ルクス以上を確保することができるものとしなければならない。

【問 21】 長期修繕計画作成ガイドラインに関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 単棟型のマンションの長期修繕計画は、管理規約に定めた組合管理部分である敷地も対象とする。
- イ 建物及び設備の調査・診断を長期修繕計画の見直しのために単独で行う場合は、長期修繕計画に必要とされるすべての項目について漏れのないように行う。
- ウ 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。
- エ 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ある。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 22】 長期修繕計画作成ガイドラインに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 修繕積立金は、不測の事故や自然災害（台風、大雨、大雪等）による被害の復旧など、特別な事由による修繕工事に要する経費に充当する場合に取り崩すことができる。
- 2 修繕積立金は、マンションの建替えを目的とした調査等に要する経費に充当する場合に取り崩すことができる。
- 3 修繕積立基金又は一時金の負担がある場合は、これらを修繕積立金会計とは区分して管理する。
- 4 長期修繕計画の作成に要する経費は、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでも充当することができる。

【問 23】 推定修繕工事項目の設定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、不適切な記述のみを全て含むものは次の1～4のうちどれか。

- ア 既存マンションにおける推定修繕工事項目は、新築時の設計図書に基づき設定すれば足りる。
- イ 推定修繕工事項目の設定にあたって、修繕周期が計画期間に含まれないため推定修繕工事費を計上していない項目がある場合、その旨を明示する。
- ウ 建物及び設備の性能向上に関する項目は、区分所有者等の要望など必要に応じて、追加することが望ましい。

- 1 ア
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問 24】 長期修繕計画作成ガイドラインに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画の構成は、マンションの建物・設備の概要等、調査・診断の概要、長期修繕計画の内容、修繕積立金の額の設定の4項目を基本とする。
- 2 長期修繕計画においては、会計状況、設計図書等の保管状況等の概要について示す必要がある。
- 3 長期修繕計画においては、維持管理の状況として、法定点検等の実施、調査・診断の実施、計画修繕工事の実施、長期修繕計画の見直し等について示す必要がある。
- 4 外壁の塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事の周期は部材や工事の仕様等により異なるが、一般的に12～15年程度である。

【問 25】 修繕積立金の二つの積立方式に関する次の記述のうち、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 均等積立方式は、将来にわたり定額負担として設定するため、将来の増額を組み込んでおらず、安定的な修繕積立金の積立てができる。
- 2 均等積立方式であっても、その後の長期修繕計画の見直しにより増額が必要になる場合もある。
- 3 段階増額積立方式は、修繕資金需要に応じて積立金を徴収する方式であり、当初の負担額は小さく、多額の資金の管理の必要性が均等積立方式と比べて低い。
- 4 段階増額積立方式は、将来の増額が決まっているため、修繕積立金が不足することはない。

【問 26】 集会の招集通知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 夫婦共有住戸で夫が議決権行使者としての届出があつたが、夫が長期海外出張中だと分かっていた場合には、その妻にあてて招集通知を発しなければならない。
- イ 区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知しなかったときは、区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。
- ウ 全ての区分所有者が建物内に住所を有する場合には、集会の招集の通知は、規約に特別の定めをしなくても、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。
- エ 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 27】 次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、管理組合が修繕積立金を充当できる費用として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 外灯設備の管球の交換に要した費用
- イ 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕工事を前提に専門家に建物診断を委託した費用
- ウ 新たに整備された公共下水道に汚水を直接放流するので、不要となった浄化槽を解体し、その場所にプレイロットを新設するのに要した費用
- エ 排水管取替え工事において、共用配管と構造上一体となった専有部分である配管の工事に要した費用

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 28】 専有部分の占有者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。

- 1 総会の議題が専有部分でのペットの飼育を禁止にする件であったため、同居しているペットの飼い主である甥を代理人として議決権を行使させた。
- 2 管理費等相当額を家賃に含めて支払っている賃借人は、管理費等の値上げが総会の議題となっている場合でも、利害関係人として管理組合の会計帳簿の閲覧請求をすることができない。
- 3 水漏れ事故により、他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあることから、理事長が調査をするために専有部分への立入りを請求しても、賃借人は、賃貸人である区分所有者の承諾がない限り当該専有部分への立入りを拒むことができる。
- 4 区分所有者は、専有部分を第三者に賃貸する場合には、規約及び使用細則に定める事項を賃借人に遵守させる旨を誓約する書面を管理組合に提出しなければならない。

【問 29】 甲マンションの住戸101号室をA、B、Cの3人が共有し、住戸102号室を所有者に無断でDが占有している場合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 A、B、Cは、共有する区分所有権について5年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をしていた場合であっても、いつでも101号室の区分所有権の分割を請求することができる。
- 2 101号室の区分所有権について、Aが分割を請求した場合、A、B、Cの協議が^{ととの}調わないときは、裁判上の現物分割はできずに競売による方法しか認められない。
- 3 Dは、102号室の専有部分の区分所有権について時効によって取得した場合でも、共用部分の共有持分については、時効により取得することはできない。
- 4 102号室について、Dは、所有の意思をもって、善意で、平穩に、かつ、公然と占有をするものと推定される。

【問 30】 甲マンションの住戸301号室を所有するAが、債権者Bのために301号室の区分所有権にBの抵当権を設定及び登記した場合に関する次の記述のうち、民法、区分所有法、民事執行法及び判例によれば、最も適切なものはどれか。なお、301号室の区分所有権には、Bの抵当権以外に担保権は設定されていないものとする。

- 1 管理組合が、Aの滞納管理費について、Aの301号室の区分所有権に対し先取特権を行使するためには、先取特権の登記が必要である。
- 2 Bの抵当権の効力は、301号室の専有部分と共に、当該マンションの共用部分等のAの共有持分にも及ぶが、抵当権設定契約で別段の設定をした場合には、その効力は及ばない。
- 3 Aが、301号室をCに賃貸している場合に、Aが、管理組合及びBに対する債務について不履行を生じさせたときは、管理組合が先取特権に基づきAのCに対する賃料債権を差し押さえたとしても、Bが物上代位に基づき当該賃料債権を差し押さえた場合には、管理組合は、Bに優先することはできない。
- 4 Bの抵当権の効力は、管理組合が滞納管理費の回収のために先取特権を行使する場合と同様に、Aによって301号室に備え付けられた動産に及ぶが、A B間に別段の合意がない限り、抵当権設定時に存在した動産に限られる。

【問 31】 総住戸数60の甲マンションで、管理組合を管理組合法人にするための集会に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法によれば、適切なものはいくつあるか。ただし、規約で1住戸1議決権の定めがあり、その他別段の定めはないものとする。なお、甲マンションには、単独名義で2住戸を所有する区分所有者が5人いるものとする。

- ア 集会開催日を令和5年12月3日とする場合に、集会招集通知は同年11月25日までに各区分所有者に発しなければならない。
- イ 集会開催のための招集通知書は、55部で足りる。
- ウ 管理組合を管理組合法人にするためには、区分所有者数42以上及び議決権数45以上の多数による集会の決議が必要である。
- エ 集会の目的たる事項が「管理組合を管理組合法人にする件」のため、議案の要領をも通知しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 32】 管理組合が管理組合の運営において、電磁的記録及び電磁的方法を採用する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。

- 1 集会の議事録は、規約にその旨の定めがなくても、電磁的記録により作成することができる。
- 2 管理規約は、規約にその旨の定めがなくても、電磁的記録により作成することができる。
- 3 議決権の行使は、集会の決議又は規約にその旨を定めることにより、書面に代えて電磁的方法によることができる。
- 4 集会の決議は、規約にその旨の定めがなければ、電磁的方法によることができない。

【問 33】 団地内建物の建替え決議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 団地内建物の建替え決議については、一括建替え決議をする場合でも、団地内の特定の建物のみを建て替える場合でも、いずれも、全ての建物が専有部分のある建物である必要はない。
- イ 一括建替え決議は、団地内建物の敷地が、その団地内建物の区分所有者全員の共有になっている場合でなければならない。
- ウ 団地管理組合の規約の定めにより、団地内の専有部分のある建物の管理を棟別の管理組合で行うことになっている場合には、その規約の定めを、団地管理組合の管理で行う旨に改正しない限り一括建替え決議はできない。
- エ 団地内の特定の建物のみで建替え決議をする場合には、当該建物の建替え決議に加えて、団地管理組合の集会において、敷地共有者の数及び議決権の各4分の3以上の特別多数による建替え承認決議と、当該建替えによって特別の影響を受ける者の承諾が別途必要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 34】 管理組合法人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 規約で、数人の理事のみが共同して管理組合法人を代表する旨を定めることはできない。
- イ 理事の任期を、規約で5年と定めることができる。
- ウ 管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、成立後の管理組合法人についても効力を生ずる。
- エ 管理組合法人の代表理事に管理者を兼任させることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 35】 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、適切なものはいくつあるか。

- ア 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。
- イ 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を理事長に報告しなければならない。
- ウ 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。
- エ 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、理事長に対し、直ちに、理事会の招集を請求しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 36】 専有部分及び共用部分の工事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。

- 1 区分所有者は専有部分の床のフローリングの設置をしようとするときは、理事長にその旨を申請し、理事長の判断により書面による承認を受けなければならない。
- 2 専用使用部分である窓ガラスが、当該住戸の区分所有者の過失により破損した場合には、当該区分所有者の申請に基づき、管理組合が修繕する。
- 3 区分所有者が、屋上からの雨漏りにより専有部分の使用に支障が生じ緊急を要するため当該共用部分の保存行為を行ったが、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けなかったときは、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 4 共用部分のうち各住戸に付属する玄関扉の改良工事で住宅の性能向上に資するものについて、計画修繕としてこれを速やかに実施できる場合には、管理組合がその責任と負担において実施するものとする。

【問 37】 管理規約違反行為、使用細則違反行為又は義務違反行為に関する次の記述のうち、区分所有法及び標準管理規約（単棟型）によれば、不適切なものはいくつあるか。

ア 管理規約上ペットの飼育が禁止されているマンションにおいて、住戸の賃借人がペットを飼育している場合、理事長は、理事会の決議を経て、賃貸人である区分所有者に対して警告をすることはできるが、当該賃借人に対して警告をすることはできない。

イ 区分所有者が、専有部分の使用細則に違反して、常習的に深夜に大音量でピアノの演奏をしていることから、当該行為の差止めを求めて訴訟を提起する場合には、総会の決議を経る必要がある。

ウ 区分所有者が共用部分の破壊行為を繰り返すなどして他の区分所有者の共同の利益に反する行為を行い、他の区分所有者の共同生活上の障害が著しいことから、訴えをもって当該区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求する旨の集会の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

エ 区分所有者に対し、管理規約違反行為の差止めを求める訴訟を提起する場合は、理事長は当該区分所有者に対して違約金としての弁護士費用を請求することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

【問 38】 マンションの分譲業者が、区分所有者に対して、建物の専有部分の区分所有権、共用部分の共有持分及び敷地の共有持分を分譲したが、一部の区分所有者に対しては、それらとともに敷地の駐車場の専用使用権を分譲した。この場合において専用使用権及び専用使用料に関する次の記述のうち、最高裁判所の判決によれば、適切なものの組合せはどれか。

- ア 駐車場の専用使用権は、区分所有者全員の共有に属するマンション敷地の使用に関する事項ではなく、専用使用権を有する区分所有者のみに関する事項であるから、区分所有者全員の規約及び集会決議による団体的規制に服すべき事項ではない。
- イ 規約の設定、変更等をもって、一部の区分所有者の権利を変更するときには、その承諾を得なければならないから、当該駐車場の専用使用権者の承諾を得ないで当該駐車場の使用料を増額することはできない。
- ウ 規約の設定、変更等をもって、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときには、その承諾を得なければならないが、ここでの「特別の影響を及ぼすべきとき」とは、一部の区分所有者の受ける不利益がその区分所有者の受忍限度を超えると認められる場合をいう。
- エ 規約の設定、変更等をもって、増額された駐車場の使用料が、増額の必要性及び合理性が認められ、かつ、当該区分所有関係において社会通念上相当な額であると認められる場合には、専用使用権者は、当該駐車場の使用料の増額を受忍すべきである。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・エ
- 4 ウ・エ

【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、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、管理費が滞納されている場合、管理規約に遅延損害金の定めがないときでも、遅延損害金を請求することができる。
- 2 賃借人が賃貸借契約により管理費を管理組合に支払っていた場合でも、当該賃借人が管理費の支払いを滞納したときは、当該管理組合は、賃貸人である区分所有者に滞納管理費を請求することができる。
- 3 専有部分の売買契約によって、滞納されていた管理費の支払義務は区分所有権を取得した買主に承継されるが、売主自身の支払義務が消滅するわけではない。
- 4 競売手続によってマンションの区分所有権を取得した場合には、買受人は、前区分所有者の滞納管理費の支払義務を承継しない。

【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、民事訴訟法及び区分所有法によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理費の滞納者が、管理組合に対し、滞納管理費の額と滞納している事実を認めた場合は、その時から、当該債権について時効の更新の効力が生じる。
- 2 管理費の滞納者が死亡した場合は、その相続人が、当該マンションに居住しているか否かにかかわらず、それぞれの相続分に応じて、当該滞納管理費債務を承継する。
- 3 管理費の滞納者に対して訴訟を提起するためには、事前に内容証明郵便による督促を行う必要がある。
- 4 管理費の滞納者が死亡し、その相続人全員が相続放棄した場合は、いずれの相続人も滞納管理費債務を負わない。

【問 41】 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 新築住宅の売主は、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものについて、引渡し時から10年間、^{かし}瑕疵担保責任を負わなければならない。
- 2 新築住宅の瑕疵担保責任について、瑕疵を修補する責任に限定し、契約の解除や損害賠償の請求はできないこととする特約は無効である。
- 3 新築住宅とは、新たに建設された住宅で、かつ、まだ人の居住の用に供したことがないもので、建設工事完了の日から起算して2年を経過していないものをいう。
- 4 新築住宅の売買契約において、特約により、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分だけでなくその他の部分も含め、瑕疵担保責任の期間を引き渡した時から20年以内とすることができる。

【問 42】 「個人情報の保護に関する法律」に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。
- 2 管理組合は、「個人情報取扱事業者」に該当しない。
- 3 管理組合の総会議事録の署名欄に書かれた氏名は、「個人情報」に該当しない。
- 4 管理組合の組合員の氏名が記載されている組合員名簿が、電子計算機を用いて検索することができるように体系的に構成したものではなく、紙面で作成されている場合、五十音順など一定の規則に従って整理することにより、容易に検索できるようなときであっても、その組合員名簿は「個人情報データベース等」に該当しない。

【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 2021年末時点における分譲マンションストック総数は、700万戸を超えている。
- 2 マンションの新規供給戸数は、2000年以降、一貫して増加傾向にある。
- 3 「平成30年度マンション総合調査結果」によると、現在の修繕積立金の積立額が長期修繕計画に比べて不足しているマンションは、3割を超えている。
- 4 「平成30年度マンション総合調査結果」によると、回答した区分所有者のうち永住するつもりである区分所有者は、6割には満たない。

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

- 1 賃貸住宅管理業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合は国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合は当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の登録を受けなければならない。
- 2 賃貸住宅管理業者の登録は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって効力を失うが、更新の申請期間内に申請があった場合、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されないときは、その処分がされるまでの間は、なお効力を有する。
- 3 賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、賃貸住宅管理業に従事する者の数に対し、その割合が5分の1以上となる数の業務管理者を置かなければならない。
- 4 賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、賃貸人に対し、当該管理受託契約を締結するまでに、賃貸住宅管理業法に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、賃貸人の承諾を得た場合に限り、この説明を省略することができる。

【問 45】 法人である宅地建物取引業者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、宅地建物取引業法第35条の規定により行う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がBに対して交付する重要事項説明書に記名する宅地建物取引士は、専任の宅地建物取引士でなければならない。
- 2 AはBに対して、当該マンションについて、私道に関する負担がない場合であっても、これがない旨の説明をしなければならない。
- 3 AはBに対して、当該マンションが「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」第7条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にない場合であっても、その旨の説明をしなければならない。
- 4 AはBに対して、当該住戸の台所や浴室などの設備の整備状況について、説明をしなければならない。

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

ア 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

イ 管理組合は、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とされているが、マンションの区分所有者等の役割については規定されていない。

ウ 市長は、区域内のマンションにおいて管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

エ 管理組合の管理者等は、管理計画の認定を受けるために申請する当該管理計画の中には、当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画を必ず記載しなければならない。

- 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第2条に規定される用語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 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敷地及び附属施設をいうが、この場合、専有部分に居住する者が全て賃借人であるときは含まれない。

イ マンション管理業とは、管理組合から委託を受けて、基幹事務すべてを含むマンションの管理事務を行う行為で業として行うものであり、当該基幹事務の一部のみを業として行う場合はマンション管理業に該当しない。

ウ マンション管理業者とは、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

エ 管理業務主任者とは、管理業務主任者試験に合格した者で、国土交通大臣の登録を受けた者をいう。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 48】 マンション管理業者が行う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の説明等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 マンション管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、その契約締結日の1週間前までに、説明会を開催し、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、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。
- ウ マンション管理業者が、重要事項を記載した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、管理組合を構成するマンションの区分所有者等又は当該管理組合の管理者等の承諾を得る必要はない。
- エ 管理業務主任者は、重要事項の説明をするときは、相手方からの請求の有無にかかわらず、管理業務主任者証を提示しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 49】 マンション管理業者Aが、管理組合Bから委託を受けて、Bの修繕積立金等金銭の管理を行う場合に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法に違反する記述のみを全て含むものは次の1～4のうちどれか。

ア Aは、マンション管理適正化法施行規則（以下、本問において「規則」という。）第87条第2項第1号イに定める方法によりBの修繕積立金等金銭の管理を行っており、Bの管理者等の承認を得て、Bを名義人とする収納口座に係る印鑑及びBを名義人とする保管口座に係る印鑑のいずれも管理している。

イ Aは、規則第87条第2項第1号ロに定める方法によりBの修繕積立金等金銭の管理を行っており、Bを名義人とする収納口座に係る印鑑を管理しているが、Bの承認を得て、その月分として徴収されたものから当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、引き続き当該収納口座において管理している。

ウ Aは、規則第87条第2項第1号ハに定める方法によりBの修繕積立金等金銭の管理を行っているが、Bの区分所有者等から徴収される一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い。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 ア・イ・ウ

【問 50】 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。

- 1 マンション管理業者は、公衆の見やすい場所に、その登録番号等を記載した標識を掲示しなければならないが、当該マンション管理業者が複数の事務所を有する場合は、そのうち主たる事務所にのみ掲示すればよい。
- 2 国土交通大臣は、マンション管理業者の役員が、「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であることが判明した場合は、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。
- 3 マンション管理業者は、契約の成立時の書面を交付するときは、管理組合に管理者等（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を除く。）が置かれている場合には、当該管理組合の管理者等に対してのみ交付すればよい。
- 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、当該管理組合の管理者等に交付していれば、マンション管理適正化法第77条に規定する管理事務の報告を行うときは、当該管理組合の事業年度に係る会計の収入及び支出の状況については報告を省略することができる。