

令和3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3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)
- ・「被災マンション法」…………… 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
(最終改正平成 29 年 8 月 29 日 国住マ第 33 号)
- ・「マンション」…………… 「マンション管理適正化法第 2 条第 1 号イに
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。

〔問 1〕 Aは、甲地、乙地及び丙地の3筆の土地にまたがり、それぞれの上に、構造上、利用上も区分され、独立して住居の用途に供することができる建物の部分を有する1棟の建物（いわゆるタウンハウス）を建築し、甲地上の建物の部分（①）をA自身の居住用として使用し、乙地上の建物の部分（②）をBに、丙地上の建物の部分（③）をCにそれぞれ分譲した。ただし、Aは、乙地をBに、丙地をCにそれぞれ賃貸しているものとする。

この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、正しいものはいくつあるか。

甲 地	乙 地	丙 地
①	②	③

- ア この1棟の建物について、A、B、Cの全員によって区分所有法第3条に規定する区分所有者の団体が組織される。
- イ 敷地利用権について、BとCは、乙地及び丙地の賃借権の準共有者となる。
- ウ Bは、建物の部分を第三者に譲渡する場合、その敷地利用権の譲渡について、Aの承諾が必要である。
- エ Cは、建物の部分の敷地利用権に、Aの承諾を得て抵当権を設定することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 2〕 共有物分割請求権の行使に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 民法では、5年を超えない期間内は、共有物の分割をしない旨の契約をすることを妨げられていないが、当該契約の更新は認められない。
- イ 区分所有建物の専有部分以外の建物の部分を共有する区分所有者は、当該建物の部分について、共有物分割請求権を行使することができない。
- ウ 区分所有建物の専有部分を共有する区分所有者は、当該専有部分について、共有物分割請求権を行使することができない。
- エ 区分所有建物の専有部分を規約により共用部分とした場合、当該規約共用部分を共有する区分所有者は、当該規約共用部分について共有物分割請求権を行使することができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 3〕 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、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合法人の理事は、規約又は集会の決議により、管理組合法人の事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
- 2 管理組合法人は、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なければならない。
- 3 管理組合法人は、建物の全部の滅失又は建物に専有部分がなくなったことのほか、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の集会の決議によっても解散する。
- 4 管理組合法人は、代表理事がその職務を行うについて第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。

〔問 4〕 管理者による管理所有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 規約において、法定共用部分だけでなく規約共用部分についても管理所有の対象とすることができる。
- 2 規約で管理者が建物の敷地及び附属施設を所有すると定めることにより、管理者はこれらの管理に必要な行為を行う権限を有する。
- 3 管理者による管理所有が規約で定められている場合、管理者は、共用部分につき損害保険契約を締結することができる。
- 4 管理者による管理所有が規約で定められていても、管理所有の対象としている共用部分の保存行為については、管理者だけでなく、共用部分を共有する各区分所有者がすることができる。

〔問 5〕 専有部分と敷地利用権の分離処分の禁止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 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、規約に別段の定めがない限り、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。
- 2 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、一筆の土地の一部について専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することを認める規約を設定することができない。
- 3 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合の専有部分とその専有部分に係る敷地利用権との分離処分禁止に違反する処分は、分離処分禁止の登記がなされていない場合、その無効を善意の相手方に主張することができない。
- 4 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができるとの規約を公正証書により設定することができる。

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

- 1 建物の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を規約で定めることができるのは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び共用部分とされた附属の建物の管理又は使用に関する事項に限られる。
- 2 規約は、書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。）により、これを作成しなければならない。
- 3 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、構造上一部の区分所有者の共用に供されるべき建物の部分を専有部分とする旨の規約を設定することができる。
- 4 管理者がいる場合、規約に定めることにより、管理者が指名した者を規約の保管者とすることができる。

〔問 7〕 電磁的方法（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であって法務省令で定めるものをいう。この問いにおいて同じ。）による議決権行使又は決議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 区分所有者は、規約又は集会の決議により、集会の議事について書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 2 区分所有者全員の承諾を得て電磁的方法による決議をした場合に、その決議は、集会の決議と同一の効力を有する。
- 3 電磁的方法による決議をする場合には、電磁的方法による回答の期日とされている日より少なくとも3週間前までに、会議の目的たる事項を示して各区分所有者に通知を発しなければならない。
- 4 区分所有者全員の電磁的方法による合意があったときは、電磁的方法による決議があったものとみなされ、その決議は、集会の決議と同一の効力を有する。

〔問 8〕 次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、規約で別段の定めをすることができないものはどれか。

- 1 各区分所有者による共用部分の保存行為について、管理者を通じて行うこと。
- 2 共用部分の変更についての決議要件を、その変更の内容が軽微なものか重大なものかにかかわらず、区分所有者及び議決権の各過半数に減ずること。
- 3 各住戸の面積等の差が軽微な場合において、共用部分の負担と収益の配分を、住戸数を基準に按分すること。
- 4 一部共用部分について、これを共用すべき区分所有者の共有とするのではなく、区分所有者全員の共有とすること。

〔問 9〕 マンションの建替え決議及びその後の手続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 建替え決議があったときは、集会を招集した者は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を、決議の日から2月以内に書面で催告しなければならない。
- 2 建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（区分所有法第63条第4項に規定する買受指定者をいう。この問いにおいて同じ。）（これらの者の承継人を含む。）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる。
- 3 建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又は買受指定者は、建替え決議で建替えに反対する旨の投票をし、その後建替えに参加するか否かの書面による催告に対し無回答で催告期間を終えた区分所有者（その承継人を含む。）に対して、催告期間満了の日から2月以内に、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。
- 4 売渡請求権の行使により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、正当な理由もなく建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事が着手されない場合には、この期間の満了の日から6月以内に、その区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に対して、買主が支払った代金に相当する金銭を提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。

〔問 10〕 一団地内の附属施設たる建物を規約によって団地共用部分と定めることに
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 一団地内の附属施設たる建物が専有部分であっても、団地建物所有者は、その附属施設たる建物について、規約によって団地共用部分とすることができる。
- 2 一団地内の附属施設たる建物が、団地建物所有者の全部ではなく、一部の共有に属するものである場合であっても、団地建物所有者は、規約によって団地共用部分とすることができる。
- 3 一団地内の附属施設たる建物について団地共用部分とする規約を設定した場合には、その旨の登記をしなければ、団地共用部分であることをもって第三者に対抗することはできない。
- 4 一団地内の附属施設たる建物を団地共用部分とする規約の設定は、団地建物所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。

〔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、区分所有建物の全部が滅失した場合において、区分所有建物の敷地利用権を有する者（この問いにおいて「敷地共有者等」という。）が開く集会で建物を建築する旨の決議（この問いにおいて「再建決議」という。）を行うことに関して、被災マンション法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、区分所有建物の敷地利用権は数人で有する所有権その他の権利とする。

- 1 区分所有建物の全部が滅失した場合、区分所有建物において管理者として定められていた者は、敷地共有者等によって管理者と定められていなくても、再建決議をするための集会を招集することができる。
- 2 区分所有建物の全部の滅失が、直接に災害によるものではなく、災害により一部が滅失した後に区分所有者によって適切に手続きをとった上で取り壊された場合であっても、建物を建築する旨の再建決議をすることができる。
- 3 敷地共有者等の集会において、決議手続きや説明会の開催等について規約を定めることはできない。
- 4 敷地共有者等の集会においては、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数の賛成で建物の再建を決議することができるのであり、決議に際しては、賛成する敷地共有者等の数が5分の4に足りていなくても決議することができる。

〔問 12〕 甲マンション 203 号室を所有する A は、B との間で、同室を B に売却する旨の契約（この問いにおいて「本件売買契約」という。）を結んだ。本件売買契約の代金は同室の時価をかなり下回るものであった。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 A が B の詐欺によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合であっても、B の詐欺によって意思表示をしたことについて A に過失があったときは、A は詐欺を理由として自己の意思表示を取り消すことができない。
- 2 A が第三者 C の詐欺によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合には、B がその事実を知っていたか、知ることができたときに限り、A は詐欺を理由として自己の意思表示を取り消すことができる。
- 3 A が B の強迫によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合であっても、B の強迫によって意思表示をしたことについて A に過失があったときは、A は強迫を理由として自己の意思表示を取り消すことができない。
- 4 A が第三者 D の強迫によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合には、B がその事実を知っていたか、知ることができたときに限り、A は強迫を理由として自己の意思表示を取り消すことができる。

〔問 13〕 滞納されているマンションの管理費（この問いにおいて「滞納管理費」という。）の消滅時効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 管理組合が、管理費を滞納している区分所有者Aに対して、内容証明郵便をもって累積している滞納管理費分の支払の請求をした場合には、6ヵ月間の時効の完成猶予の効力が生じるが、その期間中になされた再度の支払の請求には、時効の完成猶予の効力が生じない。
- 2 管理組合が、管理費を滞納している区分所有者Aに対する支払の催告に基づく時効の完成猶予期間を経過した後に、その支払額や支払方法について、あらかじめAと協議を行う旨の合意が書面でなされたときには、その合意から1年を経過した時、協議期間を定めている場合にはその期間を経過した時、当事者の一方から相手方に対して協議の続行を拒絶する通知を書面で送付した場合にはその通知の到達から6ヵ月を経過した時、の最も早い時まで時効の完成猶予が認められる。
- 3 管理費を滞納している区分所有者Aが自ら破産手続開始の申立てをし、破産手続開始の決定がなされた場合、管理組合が滞納管理費債権について破産債権として届出をただけでは、時効の更新の効力は生じない。
- 4 滞納管理費の存在が、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって確定した場合には、その時効期間は10年である。

〔問 14〕 甲マンション 102 号室を所有する A は、B との間で、同室を代金 1,000 万円で B に売却する旨の契約を結んだ。その後、A は、C との間で、同室を代金 1,200 万円で C に売却する旨の契約を結んだ。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 C が B よりも先に代金 1,200 万円を A に支払った場合であっても、B が C よりも先に A から 102 号室の引渡しを受けたときは、B は同室の所有権の移転登記を備えなくても、C に対し、同室の所有権を取得したことを対抗することができる。
- 2 B が C よりも先に代金 1,000 万円を A に支払い、C が B よりも先に 102 号室の引渡しを受けたが、両者とも同室の所有権の移転登記を備えていないとき、B も C も互いに、同室の所有権を取得したことを対抗することができない。
- 3 C が A との売買契約を結んだ当時、B が既に 102 号室を A から買い受けたことを知っており、かつ、C が B の登記の不存在を主張することが信義に反すると認められる事情がある場合には、B は同室の所有権の移転登記を備えなくても、C に対し、同室の所有権を取得したことを対抗することができる。
- 4 C が B よりも先に A から 102 号室の引渡しを受けた場合であっても、B が同室の所有権の移転登記を備えたときは、B は、C に対し、同室の所有権を取得したことを対抗することができる。

〔問 15〕 甲マンションの101号室を所有するAが管理費を滞納した場合の遅延損害金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 甲マンションの管理規約に遅延損害金の利率の定めがない場合、Aが令和2年1月末日を支払期限とする管理費を滞納したときは、Aは、令和2年2月1日から支払済みまで年5%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。
- 2 甲マンションの管理規約に遅延損害金の利率を年10%とする定めがある場合、Aが令和2年7月末日を支払期限とする管理費を滞納したときは、Aは、令和2年8月1日から支払済みまで年10%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。
- 3 甲マンションの管理規約に遅延損害金の利率の定めがない場合、Aが令和3年1月末日を支払期限とする管理費を滞納したときは、Aは、令和3年2月1日から支払済みまで年3%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。
- 4 甲マンションの管理規約に遅延損害金の利率を年1%とする定めがある場合、Aが令和3年7月末日を支払期限とする管理費を滞納したときは、Aは、令和3年8月1日から支払済みまで年3%の割合による遅延損害金の支払義務を負う。

〔問 16〕 Aがその所有する甲マンションの301号室をBに賃貸し、CがBの賃料支払債務について連帯保証した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 Bが賃料の支払を怠り、Aから保証債務の履行を請求されたCは、Aに対し、まずBに対して賃料支払の催告をするよう請求することはできない。
- 2 AB間の賃貸借契約において賃料債務についての遅延損害金の定めがない場合には、AC間の連帯保証契約において保証債務についてのみ遅延損害金を定めることはできない。
- 3 Bの賃料支払債務が時効により消滅した場合、Bが時効の利益を放棄しても、Cは自ら賃料支払債務の消滅時効を援用し、保証債務を免れることができる。
- 4 AがCに対して保証債務の履行を請求し、その時効の更新が生じても、AとBが別段の意思表示をしない限り、Bに対する時効更新の効力は生じない。

〔問 17〕 Aは、甲マンション404号室をBから賃借して居住していたが、存続期間の満了によってA B間の賃貸借契約は終了した。この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の居住中に404号室に損傷が生じた場合であっても、その損傷が通常の使用収益によって生じた損耗に当たるときは、Bは、Aに対し、その損傷を原状に復するよう請求することができない。
- 2 Aの居住中に404号室に損傷が生じた場合であっても、その損傷がAの責めに帰することができない事由によるものであるときは、Bは、Aに対し、その損傷を原状に復するよう請求することができない。
- 3 Aが、賃貸借契約終了の2ヵ月前に、404号室に物を附属させていた場合であっても、その物を同室から分離することができないとき又は分離するのに過分の費用を要するときは、Aは、Bに対し、その物を取去する義務を負わない。
- 4 Aが、賃貸借契約終了の2ヵ月前に、404号室についてBの負担に属する必要費を支出した場合であっても、その必要費の償還を請求しないまま賃貸借契約が終了し、同室をBに返還したときは、その後は、Aは、Bに対し、その必要費の償還を請求することができない。

〔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（平成16年法律第123号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 所有権の登記がある区分建物が、これと接続する所有権の登記がある区分建物と合体して一個の建物となった場合には、当該各区分建物の所有権の登記名義人は、合体前の区分建物について表題部の変更の登記を申請しなければならない。
- 2 表題登記がある区分建物の部分であって区分建物に該当する建物を、登記記録上別の区分建物とする建物の区分の登記は、当該建物部分の所有権を新たに取得した者が、申請することができる。
- 3 抵当権の登記がある区分建物の附属建物を、当該区分建物から分割して登記記録上別の一個の建物とする建物の分割の登記は、当該区分建物の抵当権の登記名義人が、申請することができる。
- 4 表題登記がある区分建物を、これと接続する表題登記がある他の区分建物に合併して登記記録上一個の建物とする区分建物の合併の登記は、各区分建物の表題部所有者が相互に異なるときは、することができない。

〔問 19〕 マンション建替組合（この問いにおいて「組合」という。）が施行する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、誤っているものはどれか。

- 1 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、組合は、当該議決があった日から2月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。
- 2 組合は、権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。
- 3 組合は、権利変換計画の認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得なければならない。
- 4 組合は、権利変換計画に基づき補償金を支払う必要がある者に対して、権利変換期日後遅滞なく当該補償金を支払わなければならない。

〔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、誤っているものはどれか。

- 1 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとされている。
- 2 準都市計画区域については、都市計画に、地区計画を定めることができない。
- 3 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、公園及び医療施設を定めるものとされている。
- 4 促進区域は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、主として関係権利者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要があると認められる土地の区域について定めることとされている。

〔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 準防火地域内にある共同住宅で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
- 2 高さ 25 m の共同住宅について、周囲の状況によって安全上支障がない場合は、避雷設備を設ける必要はない。
- 3 共同住宅の住戸から地上に通ずる廊下及び階段で、採光上有効に直接外気に開放されていないものには、非常用の照明装置を設けなければならないが、共同住宅の住戸に非常用の照明装置を設ける必要はない。
- 4 延べ面積が 250 m² の 2 階建て共同住宅の敷地内には、屋外に設ける避難階段から道又は公園、広場その他の空地に通ずる通路を設けなければならないが、当該通路の幅員は 0.9 m 確保すればよい。

〔問 22〕 簡易専用水道の設置者の義務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、誤っているものはどれか。

- 1 水道の管理について、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を、毎年 1 回以上定期に受けなければならない。
- 2 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るときは、水質基準のうち必要な事項について検査を行わなければならない。
- 3 供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知ったときは、直ちに給水を停止し、かつ、その水を使用することが危険である旨を関係者に周知させる措置を講じなければならない。
- 4 水道の管理について技術上の業務を担当させるため、水道技術管理者 1 人を置かなければならない。

〔問 23〕 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）の規定によれば、消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号。この問いにおいて「政令」という。）別表第一（五）項口に掲げる防火対象物である共同住宅における防火管理等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 居住者が 50 人の共同住宅の管理について権原を有する者は、防火管理者を解任したときは、遅滞なくその旨を所轄消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。）又は消防署長に届け出なければならない。
- 2 その管理について権原が分かれている共同住宅にあっては、当該共同住宅の防火管理者は、消防計画に、当該共同住宅の当該権原の範囲を定めなければならない。
- 3 延べ面積が 2,500 m² で、50 人が居住する共同住宅における防火管理者には、当該共同住宅において防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる管理的又は監督的な地位にあるもので、市町村の消防職員で管理的又は監督的な職に 1 年以上あった者を選任することができる。
- 4 高さが 30 m で、100 人が居住する共同住宅の管理者、所有者又は占有者は、当該共同住宅において使用するカーテンについて、防災性能を有しないカーテンを購入し、政令で定める基準以上の防災性能を与えるための処理をさせたときは、総務省令で定めるところにより、その旨を明らかにしておかなければならない。

〔問 24〕 警備業務に関する次の記述のうち、警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 事務所、住宅、興行場、駐車場、遊園地等における盗難等の事故の発生を警戒し、防止する業務であって、他人の需要に応じて行うものは警備業法に定める警備業務に該当する。
- 2 警備業を営もうとする者は、警備業務を開始した後、速やかに主たる営業所の所在地を管轄する都道府県公安委員会に対して、内閣府令で定める事項を記載した届出書を提出しなければならない。
- 3 警備業者は、自己の名義をもって他人に警備業を営ませてはならず、認定を受けていない者に名義を貸すことはもとより、他の警備業者に名義を貸すことをも禁止されている。
- 4 警備業者は、警備業務を行おうとする都道府県の区域を管轄する公安委員会に当該警備業務を行うに当たって携帯しようとする護身用具の種類、規格その他内閣府令で定める事項を記載した届出書を提出しなければならない。

〔問 25〕 区分所有者の一人が、その専有部分及びこれに附属する部分につき修繕等をする場合の手続き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 専有部分の床のフローリング工事の申請があった場合、理事長が承認又は不承認の決定を行うに当たっては、構造、工事の仕様、材料等により共用部分や他の専有部分への影響が異なるので、専門的知識を有する者への確認が必要である。
- 2 理事長の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分や他の専有部分に影響を生じたときには、管理組合の責任と負担により必要な措置を講じなければならない。
- 3 理事長の承認を要しない修繕等であっても、工事業者の立入りや工事の騒音等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ理事長にその旨を届け出なければならない。
- 4 専有部分の内装工事とあわせて防犯上の観点から玄関扉を交換する工事の申請があった場合において、管理組合が計画修繕として同等の工事を速やかに実施できないときには、申請者はあらかじめ理事長の書面による承認を受けることにより、当該工事を自己の責任と負担において実施することができる。

〔問 26〕 区分所有者が住戸（専有部分）を賃貸している場合における管理組合の運営上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れか。

- 1 総会の招集通知は、管理組合に対し区分所有者から届出がなされず、転居先が不明である場合には、現在賃借人が居住している専有部分宛てに送付すればよい。
- 2 管理規約でペットの飼育が禁止されているにもかかわらず、賃借人がペットを飼育したときは、理事長は、賃貸人である区分所有者又は賃借人いずれに対しても勧告や指示等を行うことができ、区分所有者は、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。
- 3 賃借人が区分所有者の子である場合には、マンション外に居住している区分所有者の委任により、当該賃借人が区分所有者を代理して、総会において議決権を行使することができる。
- 4 賃借人は、会議の目的につき利害関係を有するときは、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、当該賃借人はあらかじめ理事長からその旨の承諾を得ておかなければならない。

〔問 27〕 管理組合の理事会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。ただし、使用細則や理事会決議で特段の取扱いは定めていないものとする。

- 1 理事会に理事長及び副理事長のいずれもが欠席した場合には、理事の半数が出席した場合であっても、その理事会を開催することはできない。
- 2 理事が不正の行為をしたと認める場合には、監事は、理事長に対し理事会の招集を請求することができ、請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知を理事長が発しない場合には、その請求をした監事が理事会を招集することができる。
- 3 区分所有者から敷地及び共用部分等の保存行為を行うことの承認申請があった場合の承認又は不承認について、書面又は電磁的方法により決議をするためには、理事全員の同意が必要である。
- 4 緊急を要する場合において、理事の過半数の承諾があれば、理事長は、会日の5日前に理事会の招集通知を発することにより、理事会を開催することができる。

〔問 28〕 組合員の配偶者に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。ただし、外部専門家を役員として選任できることとしていない場合とする。

- ア 組合員の配偶者は、その組合員の住戸に同居していても、役員になることができない。
- イ 組合員の配偶者は、その組合員の住戸に同居していなくても、その組合員の代理人として総会に出席することができる。
- ウ 組合員が代理人により議決権を行使する場合には、他の組合員の同居する配偶者を代理人に選任することができる。
- エ 組合員の住戸に同居する配偶者がマンション内で共同生活の秩序を乱す行為を行った場合において、理事長が是正等のため必要な勧告を行うときは、その組合員に対して行う必要があり、直接その配偶者に対して行うことはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 29〕 役員を選任についての、理事会における理事長の次の発言のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 会計担当理事が組合員でなくなったことにより任期中にその地位を失った場合には、理事会の決議により、会計業務に精通している監事2人のうちの1人を新たに会計担当理事に選任することができます。
- 2 理事に欠員が生じた場合、理事会決議で補欠の理事を選任できるとする旨を管理規約で定めることはできません。
- 3 任期の満了に伴う役員を選任に係る議案が総会で否決された場合、あらためて新役員が就任するまでの間、新役員の任期として予定されている期間になった後も、これまでの役員が引き続きその職務を行わなければなりません。
- 4 外部専門家を役員として選任できるとした場合、外部専門家が役員に選任された後に組合員となり、その後、その外部専門家が組合員でなくなったときは、当然に役員としての地位を失います。

〔問 30〕 総会における議決権行使書の取扱いに関する理事長の次の発言のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 住戸1戸を2人が共有している場合において、共有者それぞれから賛否の異なる議決権行使書が提出されている場合には、あらかじめ2人のうち1人を議決権を行使する者として届出があったとしても、それらの議決権行使書は2通とも無効票として取り扱わなければなりません。
- 2 マンション管理業者との間で管理委託契約を締結する旨の議案に係る決議に際しては、当該マンション管理業者の役員でもある組合員については、議案に利害関係を有することから、その者から提出された議決権行使書は、当該議案の賛否の計算からは排除しなければなりません。
- 3 規約の変更の議案に係る決議に際し、マンション内に複数の住戸を区分所有している組合員からその有する専有部分の数の議決権行使書が提出された場合でも、「組合員総数」においては1人として賛否を計算しなければなりません。
- 4 総会の招集通知に添付した委任状及び議決権行使書を使用せず、組合員から「すべての議案に反対する」と記載した書面が提出されていますが、これは無効票として取り扱うこととなります。

〔問 31〕 専有部分のある建物であるA棟、B棟、C棟及びD棟からなる団地における団地総会の決議に関する次の記述のうち、「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」（最終改正平成30年3月30日国住マ第60号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 A棟の区分所有者が行った共同利益背反行為に対し、その行為の停止請求に係る訴訟を提起するとともに訴えを提起すべき者の選任をする場合には、団地総会の決議が必要である。
- 2 B棟の建物の一部が滅失した場合において、滅失したB棟の共用部分の復旧を行うときは、団地総会の決議が必要である。
- 3 C棟の屋上の補修を、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕により行う場合には、団地総会の決議が必要である。
- 4 D棟の建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合のD棟の修繕積立金の取崩しを行うときは、団地総会の決議が必要である。

〔問 32〕 複合用途型マンションの管理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」（最終改正平成 29 年 8 月 29 日 国住マ第 33 号）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 店舗部分の区分所有者は、店舗のシャッターに、その店舗の名称、電話番号その他営業に関する広告を掲示することができる。
- 2 店舗のシャッターの破損が第三者による犯罪行為によることが明らかである場合のシャッターの修復の実施については、その店舗の区分所有者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 3 店舗部分の区分所有者は、店舗前面敷地について、通路として使用するほか、営業用看板を設置することができる。
- 4 管理組合が規約で定めれば、店舗のシャッターについてはすべて専有部分とし、利用制限を付すこともできる。

〔問 33〕 複合用途型マンションの管理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」（最終改正平成 29 年 8 月 29 日 国住マ第 33 号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 建物のうち店舗部分の屋上を店舗の来客者専用駐車場として使用する場合、店舗部分の区分所有者から管理組合に対し支払われる駐車場使用料は、当該駐車場の管理費に充てるほか、全体修繕積立金として積み立てる必要がある。
- 2 住宅一部共用部分の修繕積立金を取り崩す場合には、総会決議において、全区分所有者の過半数の賛成とともに、住宅部分の区分所有者の過半数の賛成を得る必要がある。
- 3 複合用途型マンションでは、全体共用部分、住宅一部共用部分及び店舗一部共用部分ごとに管理費及び修繕積立金があることから、会計担当理事を少なくとも 3 人選任し、それぞれの部分の会計業務にあたらせる必要がある。
- 4 住宅部分の区分所有者から、店舗一部管理費及び店舗一部修繕積立金に係る会計帳簿や帳票について理由を付した書面による閲覧の請求があった場合、理事長は、請求者が、帳票類に関し利害関係を有するかを確認する必要がある。

〔問 34〕 甲マンション管理組合の理事会（令和3年4月開催）において、会計担当理事が行った令和2年度決算（令和2年4月1日から令和3年3月31日まで）に関する次の説明のうち、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し、資金の範囲は、現金預金、未収金、前払金、未払金及び前受金とする。

- 1 令和3年3月に組合員Aから令和3年4月分の管理費2万円が入金されたため、令和2年度決算の貸借対照表の正味財産が2万円増加しています。
- 2 令和3年3月に行った修繕工事に係る費用8万円については令和3年4月に支払ったため、令和2年度決算の貸借対照表の正味財産の増減には影響がありません。
- 3 令和3年3月に令和3年4月分も含めた2ヵ月分のリース料6万円（月3万円）を支払ったため、令和2年度決算の貸借対照表の正味財産が3万円減少しています。
- 4 令和元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7万円のうち、4万円が令和3年3月に入金されたため、令和2年度決算の貸借対照表の正味財産が4万円増加しています。

〔問 35〕 管理組合及び管理組合法人の税金に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。ただし、「収益事業」とは法人税法（昭和40年法律第34号）第2条第13号及び法人税法施行令（昭和40年政令第97号）第5条第1項に規定されている事業を継続して事業場を設けて行うものをいう。

- 1 移動体通信事業者との間で携帯電話基地局設置のため、屋上の使用を目的とした建物賃貸借契約を結び設置料収入を得ている管理組合の行為は、収益事業の不動産貸付業に該当する。
- 2 収益事業を行っている管理組合法人は、法人税が課税されるが、管理組合法人の場合、法人税法上、公益法人等とみなされ、法人税率については、法人でない管理組合よりも低い税率が適用される。
- 3 駐車場が恒常的に空いているため、区分所有者及び区分所有者以外の者に対して、募集は両者を分けず広く行い、利用方法は区分所有者の優先性を設けず、常に同一条件で駐車場の賃貸を行っている管理組合の場合、区分所有者に対する賃貸及び区分所有者以外の者に対する賃貸は、すべてが収益事業に該当するため法人税が課税される。
- 4 消費税法（昭和63年法律第108号）上、課税期間の基準期間（前々事業年度）における課税売上高が1,000万円以下であっても、その課税期間の特定期間（前事業年度開始の日以後6月の期間）における課税売上高が1,000万円を超えた場合は、消費税の納税義務は免除されない。

〔問 36〕 「長期修繕計画作成ガイドライン」（平成20年6月国土交通省公表）に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるものである。
- 2 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をいう。
- 3 計画修繕工事における修繕工事には、補修工事（経常的に行う補修工事を除く。）が含まれる。
- 4 単棟型のマンションの場合、長期修繕計画の対象は、管理規約に定めた組合管理部分である敷地、建物の共用部分及び附属施設であり、専有部分が含まれることはない。

〔問 37〕 マンションの大規模修繕工事に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 CM（コンストラクションマネジメント）方式とは、専門家が発注者の立場に立って、発注・設計・施工の各段階におけるマネジメント業務を行うことで、全体を見通して効率的に工事を進める方式をいう。
- 2 責任施工方式では、初期の段階から工事中の仮設計画や工事实施手順等に配慮した検討を行うことができる。
- 3 建築基準法の規定により、一級建築士が設計を行う必要がある工事を行う場合においては、責任施工方式の場合でも、一級建築士である工事監理者を定める必要がある。
- 4 設計監理方式は、責任施工方式に比べて、工事内容と費用内訳の関係が不明瞭となりやすい。

〔問 38〕 鉄筋コンクリート造のマンションの建物の劣化原因と症状に関する次の記述のうち、適切でないものはいくつあるか。

- ア ひび割れの原因の一つは、コンクリートの乾燥収縮である。
- イ 剥落の原因の一つは、コンクリートの中性化による鉄筋の腐食である。
- ウ ポップアウトの原因の一つは、コンクリートの内部の部分的な膨張圧である。
- エ エフロレッセンスの原因の一つは、コンクリートのアルカリ骨材反応である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 39〕 「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月国土交通省公表)に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 修繕積立金の均等積立方式は、安定的な積立てが可能な方式であるが、段階増額積立方式と比べて多額の資金を管理する状況が生じる点に、留意が必要である。
- 2 段階増額積立方式は、計画どおりに増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する点がある点に、留意が必要である。
- 3 超高層マンション(一般に20階以上)は、戸数、面積が同程度のそれ以外のマンションと比べて、修繕工事費が安くなる傾向にある。
- 4 新築マンションにおいて、配管にステンレス管やプラスチック管を使用することは、給排水管に関する修繕工事費の抑制に有効である。

〔問 40〕 マンション各部の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 直角駐車する平面駐車場において、普通自動車1台あたりの駐車スペースを幅2.5m×奥行き6.0mとした。
- 2 エレベーターの出入口の有効な幅員を80cmとした。
- 3 共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備を、床面において20ルクスの平均水平面照度となるように設けた。
- 4 2階にあるバルコニーの周囲に、転落防止のため、高さ1.1mの手すり壁を設けた。

〔問 41〕 マンションの室内環境に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 窓サッシを二重化すると、窓の熱貫流率が小さくなり、室内の温度を安定させることができる。
- 2 建築基準法の規定によれば、採光に有効な窓その他の開口部（天窓を除く。）の面積の算定方法は、当該開口部が設けられている方位にかかわらず同じである。
- 3 ホルムアルデヒドを発散する建築材料を使用しない場合でも、居室には、原則として換気設備の設置が必要である。
- 4 重量床衝撃音に対する遮音性能は、同じ厚さのコンクリート床の場合、梁^{はり}によって囲まれた正方形の床版においては、面積が大きいほど高くなる。

〔問 42〕 マンションの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 片廊下型の住棟において、住戸のプライバシーに配慮し、共用廊下を住戸から離して設置した。
- 2 片廊下型の住棟において、採光に配慮し、居室数の多い大型住戸を端部に、居室数の少ない小型住戸を中間部に配置した。
- 3 2階建ての共同住宅（メゾネット型の住戸はなく、各階の居室の床面積の合計がそれぞれ 250 m²）において、2階から避難階である1階に通ずる直通階段を1つ設けた。
- 4 共用ゴミ置き場は、防犯の観点から、道路からの見通しが確保できる場所に設けた。

〔問 43〕 マンションの排水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 敷地内に設置する排水横主管の管径が 125 mm の場合、円滑な排水ができるための最小勾配は 1/200 である。
- 2 排水立て管の頂部の伸頂通気管と排水立て管の基部とを接続する通気立て管方式は、下層階で生じた正圧を逃がすことができる。
- 3 ポンプ直送方式の受水槽に設置するオーバーフロー管とその排水を受ける排水管との間には、最小距離 150 mm の排水口空間を確保する。
- 4 逆わんトラップは、洗濯機からの排水を受ける防水パンなどに設置する。

〔問 44〕 マンションの消防用設備等に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 地階を除く階数が 7 以上のマンションには、連結送水管を設置する必要がある。
- 2 建物の 1 階に床面積が 300 m² の屋内駐車場を設ける場合には、泡消火設備を設置する必要がある。
- 3 閉鎖型スプリンクラー設備には、配管内を常時充水しておく湿式と空管にしておく乾式などがあり、一般に寒冷地では乾式が使用される。
- 4 消防用設備等の総合点検は、1 年に 1 回実施する必要がある。

〔問 45〕 マンションの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 ロータンクを持たない直圧方式の大便器の最低必要圧力は、一般水栓の30 kPa に比べて高い。
- 2 屋上における雨水排水において、排水管への土砂、ゴミ、木の葉などの流入を防ぐため、ベントキャップを設置した。
- 3 自然冷媒ヒートポンプ式給湯器は、大気中の熱を吸収した冷媒（二酸化炭素）を圧縮し、高温の湯を作り貯湯できる機器である。
- 4 小規模マンションで、各住戸の契約電力と共用部分の契約電力の総量が50 kVA 未満の場合には、原則として低圧引込みにより電気が供給される。

〔問 46〕 A は、マンション管理士試験に合格し、マンション管理士となる資格を有する者である。この場合におけるマンション管理士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の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア A は、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）の登録を受けていないが、マンション管理士となる資格を有しているため、マンション管理士の名称を使用することができる。
- イ A が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年を経過していなければ、マンション管理士の登録を受けることができない。
- ウ A は、マンション管理士試験の合格日から1年以内にマンション管理士の登録の申請を行わなければ、登録を受けることができない。
- エ A は、マンションの管理事務に関して2年以上の実務を経験した後にマンション管理士の登録を受けた場合であっても、登録講習機関が行う講習の受講義務は免除されない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 47〕 マンション管理士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、誤っているものはいくつあるか。

ア マンション管理士は、5年ごとに、登録講習機関が行う講習を受けなければならないが、当該講習の課程を修了した者は、修了証の交付を受け、その修了証と引換えに新たなマンション管理士登録証の交付を受けることができる。

イ マンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた者が、当該停止を命ぜられた期間中に、マンション管理士の名称を使用したときは、30万円以下の罰金に処せられる。

ウ マンション管理士は、管理組合の管理者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うに際し、当該管理者等から請求があったときは、マンション管理士登録証を提示しなければならない。

エ マンション管理士が死亡し、又は失踪の宣告を受けた場合には、戸籍法（昭和22年法律第224号）に規定する届出義務者又は法定代理人は、遅滞なく、マンション管理士登録証を添え、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 48〕 マンション管理業者が締結する管理受託契約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、正しいものはいくつあるか。

ア 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するときに遅滞なく交付する書面に代えて、当該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た場合は、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ことができる。

イ マンション管理業者が、管理組合との管理受託契約を更新する場合において、従前の管理受託契約と比べ管理事務の内容及び実施方法の範囲を拡大し、管理事務費用の額を減額することは、従前の管理受託契約と同一の条件での更新に含まれる。

ウ 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て、説明会を開催し、管理業務主任者をして、重要事項について説明させなければならない。

エ 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するに当たって、新たに建設されたマンションが分譲され、住戸部分の引渡しの日のうち最も早い日から1年以内に当該契約期間が満了する場合には、あらかじめ説明会を開催して重要事項の説明をすることは不要となる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔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の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

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及び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又は有価証券については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、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、管理者等が置かれていない管理組合で、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。

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、当月末日に、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。

エ マンション管理業者が管理する保管口座とは、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等を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座で、管理組合等又は管理業者を名義人とするものをいう。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 50〕 甲マンションの区分所有者Aとマンション管理士B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、正しいものはどれか。

- 1 Bが甲マンションの区分所有者である場合、マンション管理士として甲マンション管理組合に対し、助言、指導等を行うことはできない。
- 2 Bがマンション管理士登録証を亡失し、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）に再交付を申請している期間中であっても、マンション管理士の名称を使用し、Aからの個別の相談について助言、指導を行うことができる。
- 3 Bが、Aから受けた相談に関し知り得た秘密を漏らした場合、Aに金銭的損害が生じていなければ、マンション管理士の登録の取消しや名称の使用停止処分を受けることはない。
- 4 Bは、Aからの個別の相談について助言、指導を行っている場合は、その業務が終了するまでは、甲マンションの他の区分所有者から新たな依頼を受けることができない。