

# 2023 年度の本試験を徹底解説！

## 「マン管・管理業 本試験解答解説セミナー」

### 1 試験の概要（数字は令和5年度）

	マンション管理士	管理業務主任者
受験申込者数	13,169 名	17,855 名
受験者数	11,158 名	14,652 人
合格者数	1,125 名	3,208 名
合格率	10.1%	21.9%
合格基準点	50 問中 36 問以上正解 (試験の一部免除者は 45 問中 31 問以上正解)	50 問中 35 問以上正解 (試験の一部免除者は 45 問中 30 問以上正解)

### 2 マンション管理士 合否を分けた問題

〔問 2〕 管理組合、団地管理組合及び管理組合法人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、誤っている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 法定共用部分を専有部分とする場合には、これについて、その共有者全員の同意が必要である。
- イ 管理組合及び団地管理組合においては、その職務に関し、管理者が区分所有者を代理し、管理組合法人においては、その事務に関し、代表権のある理事が共同して区分所有者を代理する。
- ウ 管理組合及び団地管理組合の管理者を共用部分の管理所有者とする規約を定めることができるが、管理組合法人の理事を共用部分の管理所有者とする規約を定めることはできない。
- エ 共同利益背反行為に該当する行為により当該義務違反者に対して区分所有権の競売請求に係る訴訟を提起するため、管理組合及び団地管理組合の管理者、並びに管理組合法人の代表権のある理事を訴訟担当者として選任することは、それぞれの集会で決議することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解 3 (イ・ウ・エが×)

〔問 3〕 共用部分等の管理及び変更に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。ただし、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすことはないものとする。

ア 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、集会において区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議で決するが、区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

イ 共用部分の管理に関する事項は、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。）の場合を除いて、集会における区分所有者及び議決権の各過半数の決議で決するが、規約において、集会出席者の過半数で決すると定めることもできる。

ウ 共用部分以外の附属施設で区分所有者の共有に属するもの（これに関する権利を含む。）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、集会において区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議で決するが、区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

エ 区分所有者の共有に属する建物の敷地（これに関する権利を含む。）の各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、建物の敷地の負担に任じ、建物の敷地から生ずる利益を収取する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

正解4 （すべて正しい）

〔問 27〕 管理組合が実施する災害への備えのための活動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 管理組合は、近隣の自治会とも連携して地域住民と一体的に行われる防災訓練の費用について、マンション住民の避難訓練に相当する分を、管理費から拠出することができる。
- 2 管理組合は、組合員名簿とは別に、災害発生時に特別な支援を要する者に係る名簿を備えることとし、該当する組合員や居住者に当該名簿への記載の協力を求めることができる。
- 3 災害発生時に共用部分や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として、理事長が緊急に専有部分や専用使用部分に立ち入るため、管理組合が各住戸の合鍵を預かっておくことを定めることもできる。
- 4 組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の多数による決議で管理規約を改正することにより、災害が発生して総会が開催できない場合には、全員の承諾を要せずに書面決議をすることができる。

正解4

3 管理業務主任者

【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。

正解 3

【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

正解 3 (ア、イ、ウが適切)

【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

正解 2（ア、ウが適切）