

08291P-00

TACの合格メソッドを集結!! 詳しい解説で一気に実力アップ★

・年分(日24〜30年)の過去問を分野・テーマ別に収録★合格のためのマスト・アイテム!!

項目別過去7年問題集

マンション管理士

2019
年度版

徹底攻略!!
「狙われる
パターン」

独学をサポート★
TAC
「情報会員」
法改正フォロー
も万全!

売上シェア
No.1
マンション・営業受給対策書籍
大手書店調べ※

取り外しOK!!
2分冊

TAC
公式教材
TACメソッドを
ぎゅっとここに!

TACマンション管理士講座 編

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

はじめに

本書は「**マンション管理士**」の本試験・直近7年分を分野別・テーマ別に編集した「**過去問題集**」です。「どのような順序で学習すれば最も効率が良く、最も効果が上がるか」を十分踏まえ、受験生の皆さんに「ぜひ合格してほしい」という思いを込めて制作しました。

マンション管理士における過去18回の本試験では、その難度の高さにふさわしい応用問題および事例問題が多く出題されてきています。本書をご利用いただくことは、単に「**過去の出題パターン**」に慣れるだけでなく、そこから導かれる、**今後さらに狙われる論点**に習熟することにつながります。したがって、本書での学習は、マンション管理士試験合格のための「必須条件」といえるでしょう。合格をより確実なものとするために、繰り返しチャレンジしてください。

また、姉妹本『**管理業務主任者 項目別過去7年問題集**』をご利用いただくことは、管理業務主任者試験・マンション管理士試験の“**ダブル合格**”のために必要不可欠です。どちらもきちんとマスターするように心がけてください。

1人でも多くの方が、最も少ないエネルギーで、最もスマートに「**合格**」の栄誉を勝ち取られることを、講座講師一同、強く祈念しています。

2019年2月

TAC マンション管理士講座

本書は、2019年2月現在施行されている法令等に基づいて執筆されています。**法改正等**については、『**法律改正点レジュメ**』をWeb登録で無料でご提供いたします。

【登録方法】お手元本書をご用意の上、インターネットの「情報会員登録ページ」からご登録ください（要・**パスワード**）。

TAC 情報会員

検索

【登録用**パスワード**】本書の裏表紙の一番下・右側に記載の13桁の数字
（例：000-0000-0000-00）

本書の特長

「特A」から解こう！ わかりやすい重要度

出題された「**年度・問題番号**」です。法改正等による補正がされている問題には**改**アイコンが付されています。

すべての問題に「**重要度**」表示（高いほうから「**特A**」～「**C**」）を設けました。まずは**最重要**の「**特A**」から解いていくなど、学習の進捗度に応じてチャレンジしましょう。

問題のテーマ

その問題の「**出題論点**」を明示しています。自分が今、何の問題にチャレンジしているのかを意識することが、体系的な学習につながります。

間違えた問題には必ず「**✓**」マークを付けておきましょう。そして、試験直前は「**✓**」が多い箇所を重点的に復習しましょう。

学習に便利な「**2分冊・セバレット形式**」のつくりです。



アイコンで“肢の性質”を説明

該当する肢の特徴をひとめでわかる「アイコン」で表示しました。



よく狙われる論点。確実に正誤を判断できるようにしましょう！



少しひねりのある選択肢です。注意しましょう。



難易度の高い肢です。余力のあるときにじっくり考えて、本試験までには必ずマスターしましょう。

この問題の“キモ”を「ひとこと」で説明しています。正解のヒントが満載です！

必ずチェックしたい文言は赤字で表記しました。重要ポイントがひとめでわかります。

解説はまず結論から！

可能な限り各解説の冒頭には、結論を示しました。「その選択肢のどこが違っているから×」を端的に示しています。結論を踏まえたうえで解説を読めば、いっそう理解が深まります。

解説を補う周辺・関連知識をまとめています。

Point

防火管理者・管理権原者についてまとめよう！

- 正しい 管理権原者は、防火管理者を**解任**したときは、遅滞なく、その旨を消防長（消防本部を置かない市町村にあっては市町村長）または消防署長に**届け出**なければならない（消防法8条2項）。
- 正しい 管理権原者は、甲種防火管理講習の課程を修了した者等の政令で定める資格を有する者の中から防火管理者を選任しなければならない（施行令1条の2）。
- 誤り「**管理会社等から選任できない**」⇒「**選任できる**」
管理権原者は、防火管理者を選任する場合、管理組合の役員または組合員から選任するだけでなく、管理業務を委託している**管理会社等**からも選任できる（3条1項）。
- 正しい 管理権原者は、マンションの位置、構造および設備の状況ならびにその使用状況に応じ、防火管理者に**消防計画を作成**させ、当該消防計画に基づく消火・通報・避難の**訓練**を行わせなければならない（消防法8条1項）。

マンションの維持・保

【防火管理者の区分・業務（建物全体の防火管理をする場合）】

	収容人員	延べ面積	区 分	防火管理講習
特定防火対象物	30人以上	300㎡以上	甲種防火対象物	甲種
		300㎡未満	乙種防火対象物	乙種
	30人未満	—	選任不要	—
非特定防火対象物	50人以上	500㎡以上	甲種防火対象物	甲種
		500㎡未満	乙種防火対象物	乙種
	50人未満	—	選任不要	—

正解 ③



目次

はじめに
本書の特長
マンション管理士本試験・年度別索引
凡 例

【第 1 分 冊】

第 1 編 民 法

1 意思表示等	[平成26年第13問]	2
2 無権代理	[平成27年第13問]	4
3 時効	[平成29年第12問]	6
4 共有	[平成28年第12問]	8
5 抵当権①	[平成25年第13問]	10
6 抵当権②	[平成29年第16問]	12
7 売買契約①（債務不履行）	[平成29年第14問]	14
8 売買契約②（債務不履行）	[平成28年第15問]	16
9 売買契約③（手付等）	[平成25年第14問]	18
10 売買契約④（瑕疵担保責任）	[平成29年第15問]	20
11 弁済・抵当権	[平成30年第13問]	22
12 相殺	[平成30年第14問]	24
13 保証債務（連帯保証）	[平成28年第13問]	26
14 委任	[平成30年第16問]	28
15 不法行為①（その他）	[平成27年第14問]	30
16 不法行為②（その他）	[平成28年第16問]	32
17 不法行為③	[平成26年第14問]	34

18 不法行為④	〔平成24年第16問〕	36
19 請負	〔平成30年第12問〕	38
20 相続①	〔平成29年第17問〕	40
21 相続②	〔平成24年第17問〕	42
22 相続③	〔平成28年第17問〕	44
23 相続④	〔平成24年第12問〕	46
24 相続⑤	〔平成26年第16問〕	48
25 相続⑥（単純承認）	〔平成27年第16問〕	50
26 相続⑦（遺言）	〔平成30年第17問〕	52
27 贈与	〔平成27年第12問〕	54
28 物権変動の対抗要件	〔平成25年第12問〕	56
29 賃貸借契約①	〔平成26年第15問〕	58
30 賃貸借契約②	〔平成29年第13問〕	60
31 賃貸借契約③	〔平成24年第15問〕	62
32 賃貸借契約④	〔平成28年第14問〕	64
33 使用貸借契約	〔平成27年第15問〕	66

第2編 区分所有法等

1 区分所有建物①（専有部分・共用部分）	〔平成24年第1問〕	70
2 区分所有建物②（専有部分・共用部分・敷地）	〔平成25年第1問〕	72
3 区分所有建物③（建物・敷地）	〔平成30年第4問〕	74
4 区分所有建物④（共用部分）	〔平成27年第4問〕	76
5 区分所有建物⑤（共用部分）	〔平成28年第1問〕	78
6 区分所有建物⑥（持分割合）	〔平成25年第32問〕	80
7 区分所有建物⑦（一部共用部分）	〔平成26年第9問〕	82



8 区分所有建物⑧（共用部分の所有）	〔平成28年第5問〕	84
9 区分所有建物⑨（先取特権）	〔平成28年第3問〕	86
10 区分所有建物⑩（先取特権等）	〔平成25年第4問〕	88
11 区分所有建物⑪（敷地利用権）	〔平成26年第2問〕	90
12 区分所有建物⑫（分有形式等）	〔平成27年第8問〕	92
13 区分所有建物⑬（設置・保存の瑕疵）	〔平成29年第3問〕	94
14 区分所有建物⑭（敷地利用権等）	〔平成26年第7問〕	96
15 区分所有建物⑮（持分割合）	〔平成26年第1問〕	98
16 区分所有建物⑯（持分割合等）	〔平成27年第1問〕	100
17 管理者①	〔平成30年第2問〕	102
18 管理者②（権限等）	〔平成24年第5問〕	104
19 管理者③（職務）	〔平成29年第4問〕	106
20 管理者④（管理所有）	〔平成24年第6問〕	108
21 管理者⑤（地位の喪失）	〔平成27年第6問〕	110
22 管理者・管理組合	〔平成28年第2問〕	112
23 管理組合	〔平成29年第1問〕	114
24 管理組合・管理組合法人①	〔平成24年第7問〕	116
25 管理組合・管理組合法人②	〔平成27年第2問〕	118
26 区分所有建物等・管理組合法人	〔平成30年第6問〕	120
27 管理組合法人①	〔平成28年第8問〕	122
28 管理組合法人②	〔平成29年第7問〕	124
29 管理組合法人③（理事・監事）	〔平成25年第8問〕	126
30 管理組合法人④	〔平成30年第8問〕	128
31 管理組合法人⑤	〔平成27年第5問〕	130
32 管理組合法人⑥	〔平成24年第8問〕	132
33 管理組合法人⑦	〔平成26年第3問〕	134
34 管理組合法人⑧	〔平成28年第9問〕	136

35 集会①	[平成29年第 5 問]	138
36 集会②	[平成27年第 7 問]	140
37 集会③	[平成27年第25問]	142
38 集会④	[平成24年第25問]	144
39 集会⑤（電磁的方法）	[平成30年第 7 問]	146
40 集会⑥	[平成26年第 6 問]	148
41 集会⑦（規約変更の意見等）	[平成29年第 6 問]	150
42 規約①	[平成28年第 6 問]	152
43 規約②	[平成30年第 1 問]	154
44 規約③（公正証書による規約設定）	[平成28年第 7 問]	156
45 規約④（管理費等の負担）	[平成24年第 4 問]	158
46 規約⑤	[平成25年第 5 問]	160
47 規約⑥	[平成26年第 5 問]	162
48 規約⑦（規約の変更）	[平成26年第25問]	164
49 区分所有法規約⑧	[平成25年第 7 問]	166
50 規約⑨（規約の変更）	[平成25年第 6 問]	168
51 規約⑩（規約の変更）	[平成30年第 3 問]	170
52 規約⑪（規約の変更）	[平成25年第10問]	172
53 規約⑫（規約敷地）	[平成24年第10問]	174
54 集会・規約等	[平成29年第 8 問]	176
55 義務違反者に対する措置①	[平成24年第 2 問]	178
56 義務違反者に対する措置②	[平成25年第 2 問]	180
57 義務違反者に対する措置③	[平成24年第 3 問]	182
58 義務違反者に対する措置④	[平成24年第26問]	184
59 義務違反者に対する措置⑤	[平成26年第 8 問]	186
60 義務違反者に対する措置⑥	[平成28年第10問]	188
61 義務違反者に対する措置⑦（占有者）	[平成25年第 3 問]	190



62 義務違反者に対する措置⑧	[平成26年第4問]	192
63 義務違反者に対する措置⑨	[平成24年第9問]	194
64 義務違反者に対する措置⑩	[平成27年第9問]	196
65 義務違反者に対する措置⑪	[平成30年第5問]	198
66 区分所有建物の復旧	[平成29年第9問]	200
67 団地①	[平成25年第9問]	202
68 団地②	[平成24年第11問]	204
69 団地③	[平成29年第10問]	206
70 団地④	[平成26年第10問]	208
71 団地⑤	[平成27年第11問]	210
72 団地⑥	[平成28年第11問]	212
73 団地⑦	[平成30年第10問]	214
74 罰則①	[平成25年第11問]	216
75 罰則②・その他（管理組合法人等）	[平成30年第9問]	218
76 被災区分所有法①	[平成26年第11問]	220
77 被災区分所有法②	[平成29年第11問]	222
78 被災区分所有法③	[平成30年第11問]	224
79 建替え等円滑化法①（建替事業）	[平成24年第19問]	226
80 建替え等円滑化法②（建替事業）	[平成25年第19問]	228
81 建替え等円滑化法③（建替事業）	[平成26年第19問改題]	230
82 建替え等円滑化法④（敷地売却事業）	[平成27年第19問]	232
83 建替え等円滑化法⑤（敷地売却事業）	[平成28年第19問]	234
84 建替え等円滑化法⑥（敷地売却事業）	[平成29年第19問]	236
85 建替え等円滑化法⑦	[平成30年第19問]	238

第3編 管理委託契約書・標準管理規約・その他関連知識

1 不動産登記法（区分所有建物①）	〔平成26年第18問〕	242
2 不動産登記法（区分所有建物②）	〔平成28年第18問〕	244
3 不動産登記法（区分所有建物③）	〔平成24年第18問〕	246
4 不動産登記法（区分所有建物④）	〔平成25年第18問〕	248
5 不動産登記法（区分所有建物⑤）	〔平成29年第18問〕	250
6 不動産登記法（区分所有建物⑥）	〔平成30年第18問〕	252
7 不動産登記法・区分所有法	〔平成27年第18問〕	254
8 借地借家法（借家権①）	〔平成30年第15問〕	256
9 借地借家法（借家権②）	〔平成25年第16問〕	258
10 借地借家法（借家権③）	〔平成25年第15問〕	260
11 借地借家法（借家権④）	〔平成26年第12問〕	262
12 品確法①	〔平成25年第17問〕	264
13 品確法②・民法	〔平成27年第17問〕	266
14 宅地建物取引業法（8種規制①）	〔平成24年第14問〕	268
15 宅地建物取引業法（8種規制②）	〔平成26年第17問〕	270
16 標準管理委託契約書①	〔平成25年第33問改題〕	272
17 標準管理委託契約書②	〔平成29年第32問〕	274
18 標準管理委託契約書③	〔平成30年第33問〕	276
19 標準管理規約（総則）・区分所有法・民法	〔平成26年第26問〕	278
20 標準管理規約（用法）・区分所有法・民法	〔平成25年第30問〕	280
21 標準管理規約（用法・管理）	〔平成26年第27問〕	282
22 標準管理規約（用法・管理）・区分所有法	〔平成27年第3問改題〕	284
23 標準管理規約（管理）	〔平成24年第27問〕	286
24 標準管理規約（管理）	〔平成29年第25問〕	288



25	標準管理規約（管理）	〔平成30年第25問〕	290
26	標準管理規約（総則・管理・用法・管理組合）	〔平成27年第26問〕	292
27	標準管理規約（用法・管理・管理組合）	〔平成28年第25問〕	294
28	標準管理規約（用法・管理組合）	〔平成28年第27問〕	296
29	標準管理規約（管理組合・役員）	〔平成25年第31問〕	298
30	標準管理規約（管理組合・役員）	〔平成27年第27問改題〕	300
31	標準管理規約（管理組合・役員の資格条項）	〔平成29年第27問〕	302
32	標準管理規約（役員の選任等）	〔平成30年第26問〕	304
33	標準管理規約（管理組合・総会）	〔平成29年第28問〕	306
34	標準管理規約（管理組合・総会）	〔平成30年第27問〕	308
35	標準管理規約（管理組合・総会）	〔平成27年第28問改題〕	310
36	標準管理規約（管理組合・総会）・民法	〔平成25年第27問〕	312
37	標準管理規約（管理組合・総会）	〔平成30年第28問〕	314
38	標準管理規約（管理組合・総会）	〔平成27年第29問〕	316
39	標準管理規約（管理組合・総会）	〔平成26年第31問〕	318
40	標準管理規約（管理組合・役員・議決事項）	〔平成29年第26問〕	320
41	標準管理規約（管理組合・総会・議事録）	〔平成24年第30問〕	322
42	標準管理規約（用法・理事会）	〔平成28年第26問〕	324
43	標準管理規約（管理組合・理事会）	〔平成28年第31問〕	326
44	標準管理規約（管理組合・理事会）・民法	〔平成24年第31問改題〕	328
45	標準管理規約（管理組合・理事会）	〔平成25年第25問〕	330
46	標準管理規約（管理組合・理事会）	〔平成28年第30問〕	332
47	標準管理規約（管理組合・理事会）	〔平成28年第32問〕	334
48	標準管理規約（理事会）	〔平成30年第29問〕	336
49	標準管理規約（理事会）	〔平成29年第29問〕	338
50	標準管理規約（理事会）	〔平成27年第30問〕	340
51	標準管理規約（管理・管理組合・会計）	〔平成28年第29問〕	342



52	標準管理規約（会計）	〔平成30年第30問〕	344
53	標準管理規約（管理・理事会・会計）	〔平成28年第28問〕	346
54	標準管理規約（用法・管理・会計）	〔平成26年第28問改題〕	348
55	標準管理規約（管理組合・会計）	〔平成24年第29問〕	350
56	標準管理規約（管理組合・理事会・会計）	〔平成26年第32問〕	352
57	標準管理規約（会計）	〔平成27年第31問改題〕	354
58	標準管理規約（管理組合・会計）	〔平成26年第29問改題〕	356
59	標準管理規約（管理・会計）	〔平成28年第33問〕	358
60	標準管理規約（管理・管理組合・会計）	〔平成25年第26問〕	360
61	標準管理規約（管理・会計）	〔平成25年第34問改題〕	362
62	標準管理規約（管理・管理組合・会計）	〔平成29年第31問〕	364
63	標準管理規約（管理・雑則）・区分所有法	〔平成28年第4問〕	366
64	標準管理規約（管理・雑則）・区分所有法	〔平成24年第28問〕	368
65	標準管理規約（用法・管理組合・雑則）	〔平成29年第33問〕	370
66	標準管理規約（管理組合・理事会・会計・雑則）	〔平成25年第29問〕	372
67	標準管理規約（管理組合・理事会・会計・雑則）	〔平成29年第30問〕	374
68	標準管理規約（管理組合－単棟型・団地型）	〔平成25年第28問改題〕	376
69	標準管理規約（管理組合－団地型①）	〔平成27年第32問〕	378
70	標準管理規約（管理組合－団地型②）	〔平成24年第32問改題〕	380
71	標準管理規約（管理組合－団地型③）	〔平成26年第33問〕	382
72	標準管理規約（管理組合－団地型④）	〔平成30年第31問〕	384
73	標準管理規約（管理組合－単棟型・複合用途型）	〔平成26年第30問〕	386
74	標準管理規約（管理組合－複合用途型①）	〔平成27年第33問〕	388
75	標準管理規約（管理組合－複合用途型②）	〔平成30年第32問〕	390
76	標準管理規約（管理組合－複合用途型③）	〔平成24年第33問〕	392

【第 2 分 冊】

第 4 編 管理組合の会計・財務等

1	管理組合の会計	収支報告書・貸借対照表①	………	[平成26年第34問]	396
2	管理組合の会計	収支報告書・貸借対照表②	………	[平成29年第35問]	398
3	管理組合の会計	仕訳①	………	[平成24年第35問]	400
4	管理組合の会計	仕訳②	………	[平成29年第34問]	402
5	管理組合の会計	仕訳③	………	[平成28年第34問]	404
6	管理組合の会計	仕訳④	………	[平成26年第35問]	406
7	管理組合の会計	仕訳⑤	………	[平成25年第35問]	408
8	管理組合の会計	管理組合の会計（貸借対照表①）	…	[平成27年第34問]	410
9	管理組合の会計	管理組合の会計（貸借対照表②）	…	[平成30年第34問]	412
10	管理組合の会計	（残高証明書）	………	[平成28年第35問]	414
11	管理組合の財務等	管理費等の滞納処理①	………	[平成24年第13問]	416
12	管理組合の財務等	管理費等の滞納処理②	………	[平成27年第10問]	418
13	管理組合の財務等	管理費等の滞納処理③	………	[平成29年第 2 問]	420
14	管理組合の税務	管理組合の税務①	………	[平成24年第34問]	422
15	管理組合の税務	管理組合の税務②	………	[平成27年第35問]	424
16	管理組合の税務	管理組合の税務③	………	[平成30年第35問]	426

第 5 編 マンションの維持・保全等

1	都市計画法①（都市計画の種類と内容）	………	[平成25年第21問]	430
---	--------------------	-----	-------------	-----

2	都市計画法②（都市計画の種類と内容）	〔平成29年第20問〕	432
3	都市計画法③（都市計画の種類と内容）	〔平成30年第20問〕	434
4	都市計画法④（総合）	〔平成26年第21問〕	436
5	都市計画法⑤（総合）	〔平成24年第21問〕	438
6	都市計画法⑥（地域地区等）	〔平成27年第21問〕	440
7	都市計画法⑦（総合）	〔平成28年第20問〕	442
8	建築基準法①（違反建築物等に対する措置）	〔平成26年第20問〕	444
9	建築基準法②（単体規定）	〔平成27年第20問〕	446
10	建築基準法③（集団規定）	〔平成25年第20問〕	448
11	建築基準法④（総合）	〔平成24年第20問〕	450
12	建築基準法⑤（総合）	〔平成29年第21問改題〕	452
13	建築基準法⑥（総合）	〔平成30年第21問〕	454
14	建築基準法⑦（総合）	〔平成28年第21問〕	456
15	耐震改修法①	〔平成24年第42問改題〕	458
16	耐震改修法②	〔平成26年第42問〕	460
17	警備業法①	〔平成26年第24問〕	462
18	警備業法②	〔平成25年第24問〕	464
19	警備業法③（警備業務）	〔平成27年第24問〕	466
20	警備業法④（警備業務）	〔平成28年第24問〕	468
21	マンションに関わる法令①	〔平成24年第40問〕	470
22	マンションに関わる法令②	〔平成28年第41問〕	472
23	マンションに関わる法令③	〔平成30年第41問〕	474
24	マンションに関わる法令④	〔平成25年第39問改題〕	476
25	マンションに関わる法令⑤	〔平成29年第37問〕	478
26	マンションに関わる法令⑥	〔平成29年第42問〕	480
27	消防法①（防火管理者の業務）	〔平成30年第23問〕	482
28	消防法②（共同住宅の防火管理）	〔平成27年第23問〕	484

29 消防法③	[平成24年第23問改題]	486
30 消防法④（防災性能）	[平成26年第23問]	488
31 消防法⑤（防災物品・消防用設備等）	[平成28年第23問]	490
32 消防法⑥（消防用設備等）	[平成25年第23問]	492
33 消防法⑦（消防用設備等）	[平成29年第23問]	494
34 給水設備①	[平成24年第43問]	496
35 給水設備②	[平成27年第43問]	498
36 給水設備③	[平成26年第43問]	500
37 給水設備④	[平成30年第43問]	502
38 給水設備⑤	[平成28年第43問]	504
39 給水設備⑥	[平成25年第45問]	506
40 給水設備⑦	[平成29年第43問]	508
41 水道法①（簡易専用水道）	[平成25年第22問]	510
42 水道法②（簡易専用水道）	[平成28年第22問]	512
43 水道法③（簡易専用水道）	[平成30年第22問]	514
44 水道法④（貯水槽水道）	[平成26年第22問]	516
45 水道法⑤（貯水槽水道）	[平成27年第22問]	518
46 水道法⑥（貯水槽水道）	[平成29年第22問]	520
47 水道法⑦（貯水槽水道・簡易専用水道）	[平成24年第22問]	522
48 排水設備①	[平成24年第44問]	524
49 排水設備②	[平成30年第44問]	526
50 排水設備③	[平成25年第43問]	528
51 排水設備④	[平成26年第44問]	530
52 排水設備⑤	[平成27年第44問]	532
53 排水設備⑥	[平成28年第44問]	534
54 マンションの設備総合①（排水設備・エレベーター設備・駐車場設備）	[平成29年第45問]	536
55 マンションの設備総合②（給排水設備・消防設備・エレベーター設備）	[平成29年第44問]	538



56 電気設備等①（設備計画）	〔平成26年第45問〕	540
57 電気設備等②（設備機器）	〔平成24年第45問〕	542
58 電気設備等③	〔平成27年第45問〕	544
59 電気設備等④	〔平成30年第45問〕	546
60 その他の設備等①	〔平成28年第45問〕	548
61 その他の設備等②	〔平成24年第41問〕	550
62 その他の設備等③（マンションの住棟型式）	〔平成27年第42問〕	552
63 長期修繕計画作成ガイドライン①	〔平成26年第38問〕	554
64 長期修繕計画作成ガイドライン②	〔平成28年第39問〕	556
65 修繕積立金ガイドライン①	〔平成24年第39問〕	558
66 修繕積立金ガイドライン②	〔平成26年第39問〕	560
67 修繕積立金ガイドライン③	〔平成27年第39問〕	562
68 長期修繕計画作成・修繕積立金ガイドライン①	〔平成25年第37問〕	564
69 長期修繕計画作成・修繕積立金ガイドライン②	〔平成29年第39問〕	566
70 長期修繕計画の作成等・修繕設計	〔平成30年第38問〕	568
71 大規模修繕①	〔平成25年第38問〕	570
72 大規模修繕②	〔平成28年第38問〕	572
73 大規模修繕③（劣化対策）	〔平成24年第36問〕	574
74 大規模修繕④（劣化対策）	〔平成26年第37問〕	576
75 大規模修繕⑤（建物の調査・診断結果）	〔平成27年第36問〕	578
76 大規模修繕⑥（劣化対策）	〔平成25年第36問〕	580
77 大規模修繕⑦（劣化対策）	〔平成29年第36問〕	582
78 大規模修繕⑧（劣化対策）	〔平成30年第37問〕	584
79 大規模修繕⑨（劣化対策）	〔平成28年第36問〕	586
80 大規模修繕⑩（劣化対策）	〔平成26年第36問〕	588
81 大規模修繕⑪（建物の調査目的・方法）	〔平成27年第37問〕	590
82 大規模修繕⑫（劣化対策）	〔平成24年第37問〕	592



83	大規模修繕⑬（遮音対策）	〔平成25年第40問〕	594
84	大規模修繕⑭（マンションの遮音性能）	〔平成27年第40問〕	596
85	大規模修繕⑮（マンションの建物の防水）	〔平成27年第38問〕	598
86	大規模修繕⑯（外壁の補修工法）	〔平成24年第38問〕	600
87	大規模修繕⑰（外壁の補修工法）	〔平成29年第38問〕	602
88	大規模修繕⑱（外壁の補修工事）	〔平成28年第37問〕	604
89	大規模修繕⑲（修繕工事）	〔平成30年第39問〕	606
90	大規模修繕⑳（マンションの設備）	〔平成25年第44問〕	608
91	大規模修繕㉑（外壁の断熱性能等）	〔平成26年第41問〕	610
92	大規模修繕㉒（建築材料）	〔平成30年第42問〕	612
93	大規模修繕㉓（室内環境）	〔平成28年第42問〕	614
94	大規模修繕㉔（室内環境）	〔平成29年第41問〕	616
95	大規模修繕㉕（防犯）	〔平成24年第24問改題〕	618
96	大規模修繕㉖（防犯）	〔平成29年第24問改題〕	620
97	大規模修繕㉗（防犯）	〔平成30年第24問〕	622
98	マンションの構造①	〔平成29年第40問〕	624
99	マンションの構造②（耐震改修）	〔平成28年第40問〕	626
100	マンションの構造③（耐震改修）	〔平成25年第41問〕	628
101	マンションの構造④（維持管理）	〔平成30年第36問〕	630
102	マンションの構造⑤	〔平成25年第42問〕	632
103	マンションの構造⑥	〔平成30年第40問〕	634
104	マンションの構造⑦（耐震等）	〔平成26年第40問〕	636
105	マンションの構造⑧（耐震性）	〔平成27年第41問〕	638

第6編 マンション管理適正化法

1 用語の定義①	[平成27年第46問]	642
2 用語の定義②	[平成24年第46問]	644
3 用語の定義③	[平成25年第47問]	646
4 用語の定義④	[平成26年第47問]	648
5 用語の定義⑤	[平成30年第50問]	650
6 マンション管理士①	[平成30年第48問]	652
7 マンション管理士②（登録）	[平成26年第48問]	654
8 マンション管理士③（登録等）	[平成24年第47問]	656
9 マンション管理士④（登録等）	[平成27年第47問]	658
10 マンション管理士⑤（罰則等）	[平成25年第48問]	660
11 マンション管理士⑥（罰則等）	[平成28年第47問]	662
12 マンション管理士⑦（罰則等）	[平成29年第47問]	664
13 管理業務主任者	[平成25年第49問]	666
14 マンション管理業者・管理業務主任者	[平成27年第48問]	668
15 マンション管理業者	[平成26年第49問]	670
16 マンション管理業者の業務①（重要事項の説明）	[平成30年第46問]	672
17 マンション管理業者の業務②（重要事項の説明）	[平成28年第49問]	674
18 マンション管理業者の業務③	[平成25年第50問]	676
19 マンション管理業者の業務④	[平成29年第50問]	678
20 マンション管理業者の業務⑤	[平成28年第48問]	680
21 マンション管理業者の業務⑥	[平成29年第48問]	682
22 マンション管理業者の業務⑦	[平成30年第47問]	684
23 財産の分別管理	[平成24年第48問]	686
24 監督処分・罰則（総合）	[平成24年第50問]	688



25	罰則（総合）	〔平成27年第49問〕	690
26	マンション管理業者の団体	〔平成27年第50問〕	692
27	マンション管理適正化推進センターの業務①	〔平成24年第49問〕	694
28	マンション管理適正化推進センターの業務②	〔平成29年第49問〕	696
29	雑則	〔平成26年第50問〕	698
30	マンションの管理の適正化に関する指針①	〔平成25年第46問〕	700
31	マンションの管理の適正化に関する指針②	〔平成28年第50問〕	702
32	マンションの管理の適正化に関する指針③	〔平成30年第49問〕	704
33	マンションの管理の適正化に関する指針④	〔平成26年第46問改題〕	706
34	マンションの管理の適正化に関する指針⑤	〔平成29年第46問〕	708
35	マンションの管理の適正化に関する指針⑥	〔平成28年第46問〕	710

マンション管理士本試験・年度別索引

【平成30年度（2018年度）】					
問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁	問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁
問 1	区分所有法（規約）	P154	問26	標準管理規約（役員の選任等）	P304
問 2	区分所有法（管理者）	P102	問27	標準管理規約（管理組合・総会）	P308
問 3	区分所有法・判例（規約の変更）	P170	問28	標準管理規約（総会の決議）	P314
問 4	区分所有法（建物・敷地）	P74	問29	標準管理規約（理 事 会）	P336
問 5	区分・民法（先取特権等）	P198	問30	標準管理規約（会計）	P344
問 6	区分所有法・不動産登記法（マンションの登記）	P120	問31	標準管理規約（団地型）	P384
問 7	区分所有法（電磁的方法による決議）	P146	問32	標準管理規約（複合用途型）	P390
問 8	区分所有法（管理組合法人）	P128	問33	標準管理委託契約書	P276
問 9	区分所有法（管理組合・管理組合法人）	P218	問34	管理組合の会計（貸借対照表）	P412
問10	区分所有法（団地管理組合）	P214	問35	管理組合の税務	P426
問11	被災区分所有法	P224	問36	建物・設備の維持管理	P630
問12	民法・判例（意思表示等）	P38	問37	劣化診断の目的と調査機器	P584
問13	民法・区分所有法（抵当権）	P22	問38	長期修繕計画の作成・見直し・修繕設計	P568
問14	民法・判例（相殺）	P24	問39	マンションの修繕工事	P606
問15	民法・借地借家法（借家権）	P256	問40	マンションの構造	P634
問16	民法（委任）	P28	問41	バリアフリー設計	P474
問17	民法・判例（遺言）	P52	問42	建築材料	P612
問18	不動産登記法	P252	問43	マンションの給水設備	P502
問19	建替え等円滑化法（マンション敷地売却組合）	P238	問44	マンションの排水設備	P526
問20	都市計画法（地域地区）	P434	問45	マンションの各種設備	P546
問21	建築基準法（総 合）	P454	問46	管理適正化法（重要事項の説明）	P672
問22	水道法（簡易専用水道）	P514	問47	管理適正化法（管理業者の業務等）	P684
問23	消防法（防火管理者の業務）	P482	問48	管理適正化法（マンション管理士）	P652
問24	共同住宅の防犯指針	P622	問49	管理適正化指針	P704
問25	標準管理規約（管理費等）	P290	問50	管理適正化法（用語の定義）	P650

【平成29年度（2017年度）】

問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁	問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁
問 1	区分所有法・判例（3条の団体）	P114	問26	標準管理規約（役員等）	P320
問 2	管理組合の財務等（管理費等の滞納処理）	P420	問27	標準管理規約（役員）	P302
問 3	区分所有法・民法（設置・保存の瑕疵）	P94	問28	標準管理規約（議決権）	P306
問 4	区分所有法・民法（管理者の職務）	P106	問29	標準管理規約（理事会）	P338
問 5	区分所有法（集会）	P138	問30	標準管理規約（雑則・その他）	P374
問 6	区分所有法（集会・規約の変更）	P150	問31	標準管理規約（会計・その他）	P364
問 7	区分所有法（管理組合法人）	P124	問32	標準管理委託契約書	P274
問 8	区分所有法（集会・規約等）	P176	問33	標準管理規約（雑則・その他）	P370
問 9	区分所有法（区分所有建物の復旧）	P200	問34	管理組合の会計・財務等（仕訳）	P402
問10	区分所有法（団地）	P206	問35	管理組合の会計（収支報告書・貸借対照表）	P398
問11	被災区分所有法	P222	問36	大規模修繕（劣化対策）	P582
問12	民法・判例（時効）	P6	問37	マンションに関わる法令	P478
問13	民法・判例（賃貸借・転貸借）	P60	問38	大規模修繕（外壁の補修工法）	P602
問14	民法・判例（債務不履行）	P14	問39	長期修繕計画作成・修繕積立金ガイドライン	P566
問15	民 法（瑕疵担保責任等）	P20	問40	マンションの構造	P624
問16	民 法（抵当権）	P12	問41	大規模修繕（室内環境）	P616
問17	民 法（相 続）	P40	問42	マンションに関わる法令（建築物省エネ法）	P480
問18	不動産登記法（区分所有建物）	P250	問43	給水設備	P508
問19	建替え等円滑化法（マンション敷地売却組合）	P236	問44	設備総合	P538
問20	都市計画法（都市計画の種類と内容）	P432	問45	設備総合	P536
問21	建築基準法（総合）	P452	問46	管理適正化指針	P708
問22	水道法（貯水槽水道）	P520	問47	管理適正化法（マンション管理士－罰則等）	P664
問23	消防法（消防用設備等）	P494	問48	管理適正化法（管理業者の業務）	P682
問24	大規模修繕（防犯）	P620	問49	管理適正化法（マンション/管理適正化推進センター）	P696
問25	標準管理規約（管理）	P288	問50	管理適正化法（管理業者の業務）	P678



【平成28年度（2016年度）】

問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁	問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁
問 1	区分所有建物（共用部分）	P78	問26	標準管理規約（理事会・その他）	P324
問 2	区分所有法（3条の団体・管理者）	P112	問27	標準管理規約（暴力団の排除）	P296
問 3	区分所有建物（先取特権）	P86	問28	標準管理規約（理事会・その他）	P346
問 4	標準管理規約・区分所有法（雑則・その他）	P366	問29	標準管理規約（修繕積立金）	P342
問 5	区分所有建物（共用部分の所有）	P84	問30	標準管理規約（理事会・その他）	P332
問 6	区分所有法（規約）	P152	問31	標準管理規約（管理組合）	P326
問 7	区分所有法（公正証書による規約設定）	P156	問32	標準管理規約（理事会・その他）	P334
問 8	区分所有法（管理組合法人）	P122	問33	標準管理規約（管理費の滞納）	P358
問 9	区分所有法（管理組合法人）	P136	問34	管理組合の会計・財務等（仕訳）	P404
問10	区分所有法（義務違反者に対する措置）	P188	問35	管理組合の会計（残高証明書）	P414
問11	区分所有法（団地）	P212	問36	大規模修繕（劣化対策）	P586
問12	民法等（共有）	P8	問37	大規模修繕（外壁の補修工事）	P604
問13	民法（保証債務－連帯保証）	P26	問38	大規模修繕	P572
問14	民法等（賃貸借契約）	P64	問39	長期修繕計画作成ガイドライン	P556
問15	民法（債務不履行）	P16	問40	建築構造（耐震改修）	P626
問16	民法・失火責任法・判例（不法行為）	P32	問41	マンションに関わる法令	P472
問17	民法（相続）	P44	問42	大規模修繕（室内環境）	P614
問18	不動産登記法（区分所有建物）	P244	問43	給水設備	P504
問19	建替え等円滑化法	P234	問44	排水設備等（排水設備）	P534
問20	都市計画法（総合）	P442	問45	その他の設備等	P548
問21	建築基準法（総合）	P456	問46	管理適正化指針	P710
問22	水道法（簡易専用水道）	P512	問47	管理適正化法（マンション管理士－罰則等）	P662
問23	消防法（防災物品・消防用設備等）	P490	問48	管理適正化法（管理者の業務）	P680
問24	警備業法（警備業務）	P468	問49	管理適正化法（管理者の業務－重要事項の説明）	P674
問25	標準管理規約（駐車場）	P294	問50	管理適正化指針	P702

【平成27年度（2015年度）】

問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁	問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁
問 1	区分所有建物（持分割等）	P100	問26	標準管理規約（用法・管理等）	P292
問 2	区分所有法等（管理者・管理組合法人）	P118	問27	標準管理規約等（管理組合）	P300
問 3	標準管理規約・区分所有法（管理等）	P284	問28	標準管理規約（管理組合）	P310
問 4	区分所有建物（共用部分）	P76	問29	標準管理規約（管理組合）	P316
問 5	区分所有法（管理組合法人）	P130	問30	標準管理規約（理事会）	P340
問 6	区分所有法等（管理者－地位の喪失）	P110	問31	標準管理規約（会計）	P354
問 7	区分所有法（集会）	P140	問32	標準管理規約（団地型）	P378
問 8	区分所有建物（分有形式等）	P92	問33	標準管理規約（複合用途型）	P388
問 9	区分所有法（義務違反者に対する措置）	P196	問34	管理組合の会計（貸借対照表）	P410
問10	管理組合の財務等（管理費等の滞納処理）	P418	問35	管理組合の税務（法人税）	P424
問11	区分所有法（団地）	P210	問36	大規模修繕（建物の調査・診断結果）	P578
問12	民法（贈与）	P54	問37	大規模修繕（建物の調査目的・方法）	P590
問13	民法（無権代理）	P4	問38	大規模修繕（マンションの防水）	P598
問14	民法（不法行為－その他）	P30	問39	修繕積立金ガイドライン	P562
問15	民法（使用貸借契約）	P66	問40	大規模修繕（マンションの遮音性能）	P596
問16	民法等（相続）	P50	問41	建築構造（耐震性）	P638
問17	品確法・民法	P266	問42	その他の設備等（マンションの住棟型式）	P552
問18	不動産登記法・区分所有法	P254	問43	給水設備	P498
問19	建替え等円滑化法	P232	問44	排水設備	P532
問20	建築基準法（単体規定）	P446	問45	電気設備等	P544
問21	都市計画法（地域地区等）	P440	問46	管理適正化法（用語の定義）	P642
問22	水道法（貯水槽水道）	P518	問47	管理適正化法（マンション管理士－登録等）	P658
問23	消防法（共同住宅の防火管理）	P484	問48	管理適正化法（管理業者・管理業務主任者）	P668
問24	警備業法（警備業務）	P466	問49	管理適正化法（罰則）	P690
問25	区分所有法等（集会）	P142	問50	管理適正化法（管理業者の団体）	P692

**【平成26年度（2014年度）】**

問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁	問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁
問 1	区分所有建物（持分割合）	P98	問26	標準管理規約・区分所有法・民法（総則）	P278
問 2	区分所有建物（敷地利用権）	P90	問27	標準管理規約（駐車場）	P282
問 3	区分所有法（管理組合法人）	P134	問28	標準管理規約（理事会・その他）	P348
問 4	区分所有法等（義務違反者に対する措置）	P192	問29	標準管理規約（会計・その他）	P356
問 5	区分所有法（規約）	P162	問30	標準管理規約（単棟型・複合用途型）	P386
問 6	区分所有法等（集会）	P148	問31	標準管理規約（管理組合）	P318
問 7	区分所有建物（敷地利用権等）	P96	問32	標準管理規約（書類の閲覧）	P352
問 8	区分所有法（義務違反者に対する措置）	P186	問33	標準管理規約（団地型）	P382
問 9	区分所有建物（一部共用部分）	P82	問34	管理組合の会計・財務等（収支報告書・貸借対照表）	P396
問10	区分所有法（団地）	P208	問35	管理組合の会計・財務等（仕訳）	P406
問11	被災区分所有法	P220	問36	大規模修繕（劣化対策）	P588
問12	借地借家法（借家権）	P262	問37	大規模修繕（劣化対策）	P576
問13	民法（意思表示等）	P2	問38	長期修繕計画作成ガイドライン	P554
問14	民法等（不法行為）	P34	問39	修繕積立金ガイドライン	P560
問15	民法（賃貸借契約）	P58	問40	建築構造（耐震等）	P636
問16	民法（相続）	P48	問41	大規模修繕（外壁の断熱性能等）	P610
問17	宅建業法（8種規制）	P270	問42	耐震改修法	P460
問18	不動産登記法（区分所有建物）	P242	問43	給水設備	P500
問19	建替え等円滑化法	P230	問44	排水設備	P530
問20	建築基準法（違反建築物等に対する措置）	P444	問45	電気設備等（設備計画）	P540
問21	都市計画法（総合）	P436	問46	管理適正化指針	P706
問22	水道法（貯水槽水道）	P516	問47	管理適正化法（用語の定義）	P648
問23	消防法（防災性能）	P488	問48	管理適正化法（マンション管理士登録）	P654
問24	警備業法	P462	問49	管理適正化法（管理業者）	P670
問25	区分所有法等（規約の変更）	P164	問50	管理適正化法（雑則）	P698

【平成25年度（2013年度）】

問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁	問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁
問 1	区分所有建物（専有部分・共用部分・敷地）	P72	問26	標準管理規約（会計・その他）	P360
問 2	区分所有法等（義務違反者に対する措置）	P180	問27	標準管理規約・民法（総会）	P312
問 3	区分所有法（義務違反者に対する措置）	P190	問28	標準管理規約（単棟型・団地型）	P376
問 4	区分所有法等（義務違反者に対する措置）	P88	問29	標準管理規約（雑則・その他）	P372
問 5	区分所有法（規約）	P160	問30	標準管理規約・区分所有法・民法（用法）	P280
問 6	区分所有法等（規約の変更）	P168	問31	標準管理規約（管理組合）	P298
問 7	区分所有法（規約）	P166	問32	区分所有建物（持分割合）	P80
問 8	区分所有法（管理組合法人）	P126	問33	標準管理委託契約書	P272
問 9	区分所有法（団地）	P202	問34	標準管理規約（会計・その他）	P362
問10	区分所有法（規約の変更）	P172	問35	管理組合の会計・財務等（仕訳）	P408
問11	区分所有法（罰則）	P216	問36	大規模修繕（劣化対策）	P580
問12	民法（物権変動の對抗要件）	P56	問37	長期修繕計画作成・修繕積立金ガイドライン	P564
問13	民法（抵当権）	P10	問38	大規模修繕	P570
問14	民法（売買契約－手付等）	P18	問39	マンションに関わる法令	P476
問15	借地借家法（借家権）	P260	問40	大規模修繕（遮音対策）	P594
問16	借地借家法（借家権）	P258	問41	建築構造（耐震改修）	P628
問17	品確法等	P264	問42	建築構造（マンションの構造）	P632
問18	不動産登記法（区分所有建物）	P248	問43	排水設備	P528
問19	建替え等円滑化法	P228	問44	大規模修繕（マンションの設備）	P608
問20	建築基準法（集団規定）	P448	問45	給水設備	P506
問21	都市計画法（都市計画の種類と内容）	P430	問46	管理適正化指針	P700
問22	水道法（簡易専用水道）	P510	問47	管理適正化法（用語の定義）	P646
問23	消防法（消防用設備等）	P492	問48	管理適正化法（マンション管理士－罰則等）	P660
問24	警備業法	P464	問49	管理適正化法（管理業務主任者）	P666
問25	標準管理規約（理事会・その他）	P330	問50	管理適正化法（管理業者の業務）	P676

【平成24年度（2012年度）】

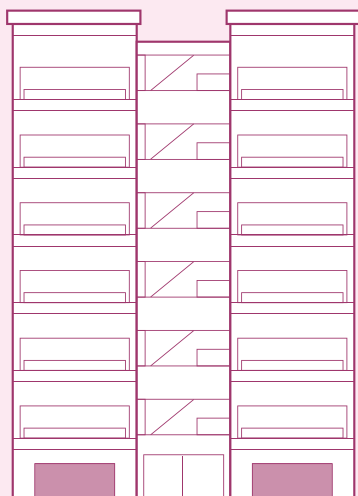
問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁	問題 番号	出題テーマ	本 書 掲載頁
問 1	区分所有建物（専有部分・共用部分）	P70	問26	区分所有法等（義務違反者に対する措置）	P184
問 2	区分所有法（義務違反者に対する措置）	P178	問27	標準管理規約（管理）	P286
問 3	区分所有法等（義務違反者に対する措置）	P182	問28	標準管理規約・区分所有法（雑則・その他）	P368
問 4	区分所有法等（管理費等の負担）	P158	問29	標準管理規約（理事会・その他）	P350
問 5	区分所有法等（管理者の権限等）	P104	問30	標準管理規約（議事録）	P322
問 6	区分所有法（管理所有）	P108	問31	標準管理規約・民法（理事会・その他）	P328
問 7	区分所有法（管理組合法人）	P116	問32	標準管理規約（団地型）	P380
問 8	区分所有法（管理組合法人）	P132	問33	標準管理規約（複合用途型）	P392
問 9	区分所有法等（義務違反者に対する措置）	P194	問34	管理組合の税務	P422
問10	区分所有法等（規約敷地）	P174	問35	管理組合の会計・財務等（仕訳）	P400
問11	区分所有法（団地）	P204	問36	大規模修繕（劣化対策）	P574
問12	民法（相続）	P46	問37	大規模修繕（劣化対策）	P592
問13	管理組合の財務等（管理費等の滞納処理）	P416	問38	大規模修繕（外壁の補修工法）	P600
問14	宅建業法（8種規制）	P268	問39	修繕積立金ガイドライン	P558
問15	民法（賃貸借契約）	P62	問40	マンションに関わる法令	P470
問16	民法（不法行為）	P36	問41	その他の設備等（避難計画）	P550
問17	民法（相続）	P42	問42	耐震改修法	P458
問18	不動産登記法（区分所有建物）	P246	問43	給水設備	P496
問19	建替え等円滑化法	P226	問44	排水設備	P524
問20	建築基準法（総合）	P450	問45	電気設備等（設備機器）	P542
問21	都市計画法（総合）	P438	問46	管理適正化法（用語の定義）	P644
問22	水道法（貯水槽水道・簡易専用水道）	P522	問47	管理適正化法（マンション管理士・登録等）	P656
問23	消防法	P486	問48	管理適正化法（財産の分別管理）	P686
問24	大規模修繕（防犯）	P618	問49	管理適正化法（マンション管理適正化推進センター）	P694
問25	区分所有法等（集会）	P144	問50	管理適正化法（監督処分・罰則）	P688

凡 例

本書収録の問題部分の前文および解説本文で用語・法令名等を「略称」で表記しているものについて、正式な名称は次のとおりです。

- * マンション
……マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号イに規定するマンション
- * 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）
- * 管理組合……建物の区分所有等に関する法律第3条に規定する区分所有者の団体
- * 団地管理組合
……建物の区分所有等に関する法律第65条に規定する団地建物所有者の団体
- * 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）
- * 失火法……失火ノ責任ニ関スル法律（明治32年法律第40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3月法律第43号）
- * マンション建替え等円滑化法
……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）
- * 宅地建物取引業者
……宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する者
- * 品確法……住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- * 個人情報保護法……個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- * (マンション) 標準管理委託契約書
……マンション標準管理委託契約書及び同コメント（最終改正平成30年3月9日国土動指第97号）
- * (マンション) 標準管理規約
……マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント（単棟型）（最終改正平成29年8月29日国住マ第33号）
- * バリアフリー法
……高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- * 省エネ法……エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- * 耐震改修法……建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123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号に規定する者
- * 管理業務主任者……マンション管理適正化法第2条第9号に規定する者
- * マンション管理適正化指針
……マンションの管理の適正化に関する指針（最終改正平成28年3月14日国土交通省告示第490号）

第 1 編 民 法



1

意思表示等



CHECK!

H26-問13



高齢のAは、甲マンションの201号室を所有していたところ、アルツハイマー症状が見られるようになり、Bから「このマンションは地震による倒壊の恐れがあり、せいぜい200万円の価値しかない」と言われて、代金200万円でBに対し売却してしまったが、その201号室の売却当時の時価は約2,000万円であった。この場合に関する次の記述のうち、民法（明治29年法律第89号）の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- ① A B間の売買契約の後に、Aの子がAについて家庭裁判所に後見開始の審判の申立てを行い、Aが成年被後見人となったことにより、A B間の売買契約は、その締結時に遡及して無効となる。
- ② Bが201号室の所有権移転登記をした後に、A B間の売買契約の経緯を知らないCが、Bの登記を信じて転売を受けた場合でも、Aが売買契約締結当時、Aに意思能力がなかったことが証明されたときは、Aは売買契約の無効を理由として、Cに対して同室の返還請求をすることができる。
- ③ Aは、Bの行為は暴利行為であり、公序良俗違反であるとして、売買契約の無効を主張することができるが、その権利行使は、Aがその売買による損害を知ってから3年以内にしなければならない。
- ④ Aが売買契約後に死亡した場合、Aの相続人は、Bに対して損害賠償請求をすることはできるが、契約の無効の主張又は取消しの意思表示をすることはできなくなる。

Point

「制限行為能力者→取消し」「意思無能力者→無効」を区別しよう。

① 誤り 「無効となる」⇒「無効とならない」

精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者については、家庭裁判所は、一定の者の請求により、後見開始の審判ができる（民法7条）。後見開始の審判により成年被後見人となった者の契約は、日用品の購入その他日常生活に関する行為を除いて、取り消すことができる（9条）。しかし、Aが成年被後見人となっても、後見開始の審判前に締結した売買契約の効力が、契約時に遡及して無効となるわけではない。

②

頻出

正しい **意思能力を有しない者**（意思無能力者）が行った契約は、意思能力がなかったことが立証されることにより**無効**となる（判例）。したがって、「Aに意思能力がなかったことが証明された」場合、A B間の契約は無効となる。そして、「Cが、Bの登記を信じて転売を受けた」場合でも、登記には公信力（登記を信じて取引をした者が保護される力）がないため、Cは保護されず、Aは売買契約の無効を理由として、Cに対して201号室の返還請求ができる。

③

誤り 「権利行使は3年以内」⇒「権利行使に期間制限はない」

公序良俗違反（社会の秩序や道德観念に反する）の契約は、**無効**である（90条）。そして、暴利行為も公序良俗違反の契約として無効である（判例）。この無効は絶対的な無効と解されており、権利行使に期間制限はなく、いつでも無効を主張できる。

④

誤り 「Aの相続人は、契約の無効の主張または取消しの意思表示ができなくなる」
⇒「できる」

相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継するので（896条）、本肢でいうAの相続人は、Aの売買契約に基づく売主の地位を承継する。したがって、相続人は、不法行為による損害賠償請求ができ、意思無能力や公序良俗違反を理由とする無効の主張または詐欺による取消しの意思表示もすることができる。

2

無権代理



CHECK!

H27-問13



Aは、Bから代理権を与えられていないにもかかわらず、Bの代理人として、Cとの間で、Bの所有する甲マンションの401号室をCに売却する旨の売買契約を締結した。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 表見代理の成立する要件が満たされている場合には、Cは、表見代理の主張をせずに、Aに対し、無権代理人としての責任を追及することができない。
- ② Cが売買契約の時にAに代理権が存在しないことを知っていた場合には、Cは、Aに対し、無権代理人としての責任を追及することができない。
- ③ 売買契約の締結後にAが死亡し、BがAの地位を単独で相続した場合には、Bは、Aによる売買契約の締結について、追認を拒絶することができる。
- ④ 売買契約の締結後にBが死亡し、AがBの地位を単独で相続した場合には、Aは、Cからの401号室の所有権移転登記及び引渡しを請求を拒むことができない。

1 誤り 「無権代理人としての責任を追及できない」⇒「追及できる」

無権代理人は、表見代理の成立を理由に、相手方に対して自己が履行の責任を負わないと主張できない（判例）。表見代理は、無権代理人の責任を免れさせる制度ではないからである。したがって、表見代理の成立要件が満たされている場合でも、Cは、表見代理の主張をせずに、Aに対し、あくまでも無権代理人としての責任を追及できる。

2 正しい 他人の代理人として契約をした者は、自己の代理権を証明することができず、かつ、本人の追認を得ることができなかったときは、相手方の選択に従い、相手方に対して履行または損害賠償の責任を負う（民法117条1項）。もっとも、この規定は、他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が知っていたとき、もしくは過失によって知らなかったとき、または他人の代理人として契約をした者が行為能力を有しなかったときは、適用されない（同2項）。したがって、Cが売買契約の時にAに代理権が存在しないことを知っていた場合、Cは、Aに対し、無権代理人としての責任を追及できない。**3** 正しい **本人が無権代理人を単独で相続**した場合、相続人たる本人が被相続人の無権代理行為の追認を拒絶することは、何ら信義則には反しない（判例）。したがって、Bは、Aによる売買契約の締結について、追認を拒絶することができる。**4** 正しい **無権代理人Aが本人を単独で相続**した場合、Aには、本人が自ら法律行為をしたのと同様の法律上の効果が生じ、無権代理行為は当然に有効な法律行為となる（判例）。したがって、Aは、Cからの401号室の所有権移転登記および引渡しの請求を拒むことができない。

3

時効(消滅時効)



CHECK!

H29-問12



甲マンションの区分所有者Aが、管理組合（管理者B）に対し、管理費を滞納している場合における管理費債権の消滅時効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 BがAに対し管理費の支払請求訴訟を提起すれば、その訴えが却下された場合でも、時効は中断する。
- ② 管理費債権の一部について、すでに消滅時効が完成しているにもかかわらず、Aが時効完成の事実を知らないで、Bに対し、滞納額全額を支払う旨の承認書を差し入れたときは、以後、完成した当該消滅時効の主張は認められない。
- ③ 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、B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、時効は中断しない。
- ④ BがAに対し書面で支払の催告を行う場合、内容証明郵便によるものでなければ、時効中断事由としての催告の効力は生じない。

Point

時効中断事由としての**催告の効力**⇒内容証明郵便でなくとも発生。

① 誤り 「中断する」⇒「中断しない」

裁判上の請求は、時効の中断事由であるが、訴えの**却下**または取下げの場合には、**時効の中断の効力を生じない**（民法147条1号、149条）。

② 正しい 債務の消滅時効が完成した後に債務の承認をした場合、債務者は、時効完成の事実を知らなかったとしても、その完成した時効の援用はできない（判例）。したがって、本肢のように、Aは、Bに対して滞納額全額を支払う旨の承認書を差し入れた時に時効完成の事実を知らなかったとしても、それ以後は、完成した当該消滅時効を主張できない。

③ 誤り 「中断しない」⇒「中断する」

破産手続参加（破産手続において、破産債権者として**破産債権の届出**を行うこと）をすると、債権の消滅時効は**中断**する（152条参照、判例）。

④ 誤り 「内容証明郵便によらなければ、催告の効力は生じない」
⇒「内容証明郵便によらなくとも、催告の効力が生じる」



催告をして、時効を中断させるには、重ねて6ヵ月以内に裁判上の請求等が必要であり、この裁判上の請求等をすれば、時効は中断する（153条）。ただし、この時効中断事由としての催告を書面で行う場合は、内容証明郵便によるものでなくとも差し支えない。

4

共有



H28-問12



A、B及びCは、等しい持分の割合で、甲マンション201号室の区分所有権を共有している。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とBは、A、B及びCの間の協議に基づかずに201号室を単独で占有しているCに対し、AとBの持分の価格が201号室の価格の過半数を超えるからといって、当然に同室の明渡しを請求することはできない。
- ② Aが201号室の持分権を放棄した場合には、Aの持分権はBとCに帰属し、同室はBとCの共有となる。
- ③ Dが不法に201号室を占有している場合には、Bは、単独でDに対して同室の明渡しを請求することができる。
- ④ A、B及びCが201号室をEに賃貸している場合において、Eとの賃貸借契約を解除するためには、A、B及びC全員が同意した上で、共同で解除の意思表示をする必要がある。

Point

共有物の賃貸借契約の解除→管理行為であり共有者**全員**の同意は**不要**

①



正しい 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用ができる（民法249条）。そのため、共有者の1人（C）が共有者間の協議に基づかずに**単独で占有**している場合でも、他の共有者（A・B）は、当然には、共有物の明渡しを請求**できない**（判例）。つまり、本肢の「Cに対し、AとBの持分の価格が201号室の価格の過半数を超える」ことは、明渡しの理由にはならず、したがって、当然には同室の明渡しを請求できない。

②

正しい 共有者の1人（A）が、その**持分を放棄**したとき、または死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者（BとC）に帰属する（255条）。したがって、「Aの持分権はBとCに帰属し、同室はBとCの共有」となる。

③

正しい 共有物の不法占拠者（D）に対する明渡しの請求は、共有物の**保存行為**に該当する。そして、この保存行為は、各共有者（B）が**単独**でできる（252条ただし書）。

④



誤り 「全員が同意した上で」⇒「各共有者の持分の価格の**過半数**で」

共有物の賃貸借契約の解除は、（狭義の）管理行為に該当する（判例）。そして、共有物の（狭義の）管理に関する事項は、各共有者の**持分の価格**に従い、その**過半数**で決する（252条本文）。したがって、本問のA・B・Cのうち2人が同意をすれば足り、共有者全員の同意は不要である。

【共有物の管理・処分】

種 類	定 義	行為の要件	例
保 存 行 為	共有物の現状を維持する行為	各共有者が 単独でできる	① 共有物の修繕行為 ② 不法占拠者への明渡し請求
管 理 行 為	共有物の性質を変えずに利用・改良する行為	各共有者の持分価格の 過半数の同意が必要 注：管理の費用は、持分に応じて各共有者が負担する	① 共有物の第三者への貸借 ② 共有物の賃貸借契約の解除
処分・変更行為	① 共有物全部の処分 ② 共有物に変更を加える行為	共有者全員の同意が必要	① 共有物全部の第三者への売却 ② 建物の建替え・増改築

正解 ④

5

抵当権①



CHECK!

H25-問13



Aが、平成30年4月に、甲マンションの301号室の購入に際してB銀行から融資を受け、同室にBの抵当権を設定し、その旨の登記がなされた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 Bの抵当権設定後にAから301号室を賃借した者は、その賃貸借契約が3年を超えないときに限り、賃借権をBに対抗することができる。
- ② 301号室の一部が火災により損傷し、Aが火災保険金を受け取ることができる場合、Bは、当該火災保険金請求権を差し押さえてこれを行使することができる。
- ③ AのBに対する債務について、Cが連帯保証人になっている場合、CはBからの請求に対して、抵当権の実行を先に行うべきことを抗弁することができる。
- ④ Bが抵当権の被担保債権をD社に譲渡しようとするときは、Aの承諾が必要であり、Aが承諾しないときは、被担保債権及び抵当権はD社に移転するが、そのことをAに対抗することができない。

Point

担保（抵当権・連帯保証）、債権譲渡を確認のこと！

- ① 誤り 「賃貸借契約が3年を超えないときに限り、…対抗できる」
⇒「対抗できない」

抵当権設定登記後に抵当目的物を賃借した者は、その賃貸借契約の期間にかかわらず、抵当権者に対して**賃借権を対抗できない**（民法605条、177条）。なお、抵当権者に対抗できない賃貸借により、競売手続の開始前から抵当権の目的である建物の使用・収益をする抵当建物使用者等は、その建物の競売における買受人の買受けの時から6ヵ月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない（395条1項1号）。

- ② **頻出** 正しい 抵当権者は、その目的物の売却、賃貸、滅失または損傷によって債務者が受けるべき金銭その他の物に対しても、その払渡しまたは引渡しの前に差押えをすれば、抵当権を行使できる（「物上代位」372条、304条1項）。そして、**火災保険金請求権**についても**物上代位**することが認められる（判例）。

- ③ 誤り 「抵当権の実行を先に行うべきことを抗弁できる」⇒「できない」
債権者が保証人に債務の履行を請求したときは、保証人は、まず主たる債務者に催告をすべき旨を請求できる（「催告の抗弁権」452条本文）。また、債権者がこの規定に従い主たる債務者に催告をした後であっても、保証人が主たる債務者に弁済をする資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、債権者は、まず主たる債務者の財産について執行をしなければならない（「検索の抗弁権」453条）。しかし、「連帯」保証人には、**催告の抗弁権・検索の抗弁権がない**（454条）。

- ④ 誤り 「Aが承諾しないときは、…Aに対抗できない」
⇒「（Aが承諾しなくても）Aに通知すれば、…Aに対抗できる」

指名債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知をし、または債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗できない（467条1項）。逆をいえば、本肢において、Bは、Aの承諾がなくても、Aに「通知」すれば、B D間の債権譲渡をAに対抗できる。

6

抵当権②



CHECK!

H29-問16



Aは、甲マンション206号室を購入する際にB銀行から購入資金を借り受け、これを担保する目的で同室にBのための抵当権を設定し、その旨の登記がなされた。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 抵当権設定登記後に、206号室が全焼し、保険会社からAに火災保険金が支払われた。この場合には、Bは、Aに支払われた火災保険金に対して、抵当権に基づく物上代位権を行使することができない。
- ② 抵当権設定登記後に、AがC銀行から金銭を借り受けるに当たり、206号室にCのための抵当権を設定する場合には、Bの承諾を得なければならない。
- ③ 抵当権設定登記後に、Dが、206号室にBの抵当権が設定されていることを知らずに、Aから同室を購入しその旨の登記がなされた。この場合には、Dは、同室にBの抵当権が設定されていることにつき善意であったことを理由として、Bに対し、抵当権設定登記の抹消を請求することができる。
- ④ 抵当権設定登記後に、Aが206号室をEに賃貸し、Eが同室に居住し始めた。その後、Bの抵当権の実行による競売において同室をFが買い受けた場合には、Eは、Fの買受けの時に直ちに同室をFに引き渡さなければならない。

①



正しい 抵当権の目的物である206号室について火災保険契約が締結されていた場合、同室が全焼（滅失）した場合、抵当権者Bは、火災保険金請求権に物上代位ができる（民法372条、304条）。しかし、物上代位をするには、火災保険金が債務者等に支払われる**前に差押え**をしなければならない（304条1項ただし書）。したがって、火災保険金が保険会社からAに既に支払われている本肢では、Bは、火災保険金に物上代位できない。

②

誤り 「Bの承諾を得なければならない」⇒「Bの承諾は不要」

抵当権は、同一の不動産に重ねて設定でき、その順位は登記の前後による（373条）。そして、後から抵当権を設定する場合、先順位の抵当権者の承諾を得る必要はない。

③

誤り 「抹消請求できる」⇒「できない」

売買の目的物である不動産について存した抵当権の実行によって、買主がその所有権を失った場合、買主は、売主に対して損害賠償の請求や契約の解除ができる（567条1項・3項）。しかし、買主は、すでにされている抵当権設定登記の抹消を請求できない。そして、このことは、たとえ買主が、その抵当権の存在を知らなかったとき（善意）でも、同様である。

④

誤り 「Eは直ちに引き渡さなければならない」

⇒「Eは引渡しの猶予を受けることができる」

抵当権設定登記**後**に行われた賃貸借は、引渡し等の対抗要件（借地借家法31条1項）を備えていても、抵当権者および抵当権の実行による競売の買受人等に対抗できない（民法177条）。ただし、抵当権の目的である建物につき、競売手続の開始前から使用・収益をする者等は、その建物の競売における買受人の買受け時から**6ヵ月**を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡す必要はない（395条1項）。したがって、Eは、Fの買受け時から6ヵ月を経過するまでは、206号室の引渡しの猶予を受けることができる。

7

売買契約①(債務不履行)



CHECK!

H29-問14



AとBとの間で、甲マンション707号室を代金2,000万円でAがBに売却する旨の契約（以下「本件売買契約」という。）が結ばれた。その後、Bは代金全額をAに支払ったが、Aは履行期を過ぎても同室をBに引き渡していない。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、正しいものはどれか。

- ① BがAに対して707号室の引渡債務の強制履行を裁判所に請求するには、Aの責めに帰すべき事由によって同室の引渡しが遅滞している必要がある。
- ② Aの責めに帰すべき事由によって707号室の引渡しが遅滞している場合において、BがAに対して履行遅滞による損害賠償を請求するには、相当の期間を定めて同室の引渡しを催告しなければならない。
- ③ Aの責めに帰すべき事由によって707号室の引渡しが遅滞している場合において、Bが履行遅滞を理由として本件売買契約を解除したときには、Bは、Aに対し、707号室の引渡しが遅滞したことによって生じた損害の賠償を請求することができない。
- ④ Aの責めに帰すべき事由によって707号室の引渡しが遅滞している場合において、Aが707号室をCに売却し、AからCへの同室の所有権移転登記がなされたときには、Bは、Aに対し、履行不能によって生じた損害の賠償を請求することができる。

Point

二重譲渡で片方の買主への登記がされた⇒もう片方の買主への債務は履行不能となる。

- ① 誤り 「Aの責めに帰すべき事由によって遅滞している必要がある」
⇒「その必要はない」

債務者Aが任意に債務の履行をしない場合、債権者Bは、その強制履行を裁判所に請求できる（民法414条1項本文）。この強制履行は、単に本来の債権の実現を求めるものなので、それにあたり、債務者の責めに帰すべき事由の存在は不要である。

- ② 誤り 「相当の期間を定めて催告」⇒「催告は不要」



債務者がその債務の履行をしない場合、債権者は、これによって生じた損害賠償を請求できる（415条前段）。そして、履行遅滞の場合に履行の催告が必要なのは、契約解除のとき（541条）であって、損害賠償を請求するにあたっては、履行の催告は不要である。

- ③ 誤り 「請求できない」⇒「請求できる」



②解説のとおり、債務者がその履行をしない場合、債権者は、これによって生じた損害賠償を請求できる（415条前段）。また、当事者の一方がその債務を履行しない場合、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除ができる（541条）。そして、解除権の行使と損害賠償の請求は、並存し得るとされているため（545条3項）、契約を解除した場合でも、損害賠償の請求をあわせてすることは可能である。

- ④ 正しい 売主Aが、707号室について引渡し・所有権移転登記等の債務を買主Bに対して負っている場合に、Aが同室を他の買主Cに売却して、AからCへの所有権移転登記がなされると、BはCに対して同室の所有権を対抗できなくなるため（177条）、AのBに対する当該債務は、そもそも履行不能となる（判例）。そして、この履行不能はAの責めに帰すべき事由によるものであるから、BはAに対して、履行不能によって生じた損害賠償を請求できる（415条後段）。

8

売買契約②(債務不履行)



CHECK!

H28-問15



Aは、その所有する甲マンションの101号室を、敷金を24万円、月額賃料を8万円として、法人であるB社に賃貸し引き渡したが、B社が初めて1ヵ月分の賃料の支払いを失念したため、B社に対し、相当の期間を定めて1ヵ月分の賃料及びこれに対する遅延損害金の支払いを催告するとともにその支払いがない場合には契約を解除する旨の意思表示をした。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、正しいものはどれか。

- ① Aの催告後、当該「相当の期間」が経過しても賃料及び遅延損害金の支払いがない場合には、当然に賃貸借契約は解除される。
- ② B社は支払いを怠った賃料及び遅延損害金につき、敷金から控除することをAに対し主張できる。
- ③ Aの催告後、「相当の期間」が経過する前に、B社が8万円をAに支払ったとき、A及びB社間において充当についての合意がなく、かつ、両者のいずれからとも充当の指定がない場合には、B社の支払額は、まず遅延損害金に充当され、残額が賃料元本に充当される。
- ④ AとB社間の賃貸借契約において、賃料の支払いに関し、年30%の遅延損害金を定めていた場合、B社は、遅延損害金全額の支払いを免れる。

1 誤り 「当然に賃貸借契約は解除」⇒「解除の**意思表示**が必要」

当事者の一方がその債務を履行しない場合、相手方が相当の期間を定めて履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除ができる（民法541条）。そして、その解除は、相手方に対する**意思表示**によって行う（540条1項）。したがって、催告期間内に履行がなかったとしても、そのまま当然に解除されるのではなく、あらためて解除の意思表示をすることが必要となる。

2 誤り 「B社はAに対し主張できる」⇒「**できない**」

敷金は、賃料債権のみならず、賃貸借終了後目的物明渡しまでに生ずる賃料相当の損害金債権や、その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保する（判例）。もっとも、これは、債権者たる**賃貸人のための担保**であるから、**賃借人側**からは、延滞賃料等を敷金から控除するよう主張**できない**。

3 正しい 「充当の合意がなく、かつ、充当の指定がない」状況で、債務者が1個または数個の債務について、元本の他利息や費用を支払う場合で、弁済をする者がその債務の全部を消滅させるのに足りない給付をしたときは、給付金を費用⇒**利息**⇒**元本**の順に充当しなければならない（491条1項）。

本肢でのB社は、「1ヵ月分の賃料（8万円）と遅延損害金の支払いを催告」されたにもかかわらず、Aに支払った金額は8万円のみであるから、「債務の全部を消滅させるのに足りない給付をした」といえる。そこで、支払額は、まず「利息に含まれる遅延損害金」に、次に、残額が「元本である賃料」に充当される。

4 誤り 「全額の支払いを免れる」⇒「**免れない**」

金銭の給付を目的とする債務の不履行に係る損害賠償の額は、法定利率によって定める。ただし、約定利率が法定利率を超えるとときは、**約定利率**による（419条1項）。したがって、当事者間の合意で「年30%の遅延損害金を定めていた」場合、約定利率である年30%の遅延損害金の支払義務は**免れない**。

2019年度版

マンション管理士 項目別過去7年問題集

発行日 2019年3月28日

初版発行

編著者 TAC株式会社（マンション管理士講座）

発行者 多田敏男

発行所 TAC株式会社 出版事業部（TAC出版）

〒101-8383 東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話（営業） 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

<https://bookstore.tac-school.co.jp/>

© TAC 2019

管理コード 08291P-00

〈ご注意〉

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき、無断で複製（コピー）、転載、改ざん、公衆送信（ホームページなどに掲載すること（送信可能化）を含む）されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合、および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には、小社宛許諾を求めてください。