

本書の使い方

本書は、過去の本試験問題をテキストに出てくる順に掲載してありますので、テキストを前から読みながら、問題演習することができます。

章がまたがる問題については、原則として、後ろの章に掲載しました。
すべての問題について、

難易度を表示しました。

- A…… やさしい問題でとりこぼしのできない問題
- B…… ややむずかしいがとらなければならない問題
- C…… かなりむずかしいが50%ぐらいの確率で解ける問題
- D…… 超難問で誰も解けないので演習不要の問題

解答時間の目安を表示しました。

出題年次を明示しました。

Q1-1

難易度 A 時間の目安 1分30秒 出題 H20-46

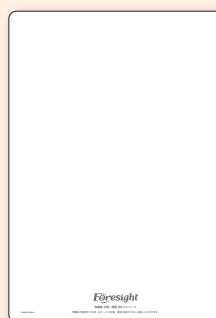
マンションの定義に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、誤っているものはどれか。

この問題は、やさしい問題で、解答時間の目安は1分30秒、平成20年に実施された、第46問であることを示します。

正解は、解答解説ページの下側に配置し、文字の濃度を薄くして、演習中に見えにくいようにしました。同様の配慮により、解説文の中でも、○×など一瞬にして正誤がわかる文字は、使用しないようにしました。

正解 A1-1 1

解答解説ページを見ないようにするためには、受講ガイドにはさんであります「目隠しシート」をお使いください。



問題演習の取り組み方

問題演習はあくまでも実力アップのために取り組むものです。単に答えがあっているかどうかだけでなく、答えを導くまでの過程が大切です。ですから、以下のよう
に実践してみてください。

- ① フォーサイト演習ノートをご活用ください。1つの選択肢ごとにそれぞれ理由を書きながら解いてください。時間がかかりますが確実に実力がアップします。特に誤りだと思った選択肢については、ただ漠然と誤りだと判断するのではなく、「どの部分が誤りで、そこをどのように訂正すると正しい内容になるのか」を書き出すようにしましょう。
- ② 問題集は何回も繰り返し学習するため絶対にボールペン等で書き込みをしないようにしてください。また、鉛筆を使用する場合でも強く書くと跡が残りますので、注意しましょう。
- ③ 最初のうちは時間がかかると思いますが、徐々に解くスピードが速くなりますので、時間を気にしないようにしてください。
- ④ 終了後解説を確認して答えあわせをしてください。この際、以下のことを守ってください。
 - 重要だと思うことはテキストの余白に書き込んでください。
 - 答えあわせにおいて重要なことは答えが正しいかどうかではなく、自分の考えたプロセスが正しいかどうかです。自分のノートと解説をよく見比べてください。
 - 答えあわせの後、次回演習の目安とするため問題に○・△・×のいずれかを記入してください。

- …… 正解し、理解しているので再学習不要
- △…… 正解だが考え方が不安なので再度学習
- ×…… 不正解、理解していない

1 X 10月1日 Time 2分45秒 2 △ 10月2日 Time 2分10秒 3 O 10月4日 Time 1分30秒 4 月日 Time 分秒 5 月日 Time 分秒

以上の方法により、過去問を3回以上繰り返してください。なお、2回目以降は前述の△・×の記載のある問題を中心に演習しましょう。

なお、 という印が解説にある選択肢は、受験対策上、学習不要です。

最後に、受講生から、よく「私は同じ問題を何度も同じ箇所間違えるのですが」と相談を受けます。人間誰しも同じ過ちを繰り返すものです。間違えた問題には正確に内容を理解できるまで何度も挑戦してみてください。

マンションの管理の 適正化に関する事項

5点免除の方は、
ココの学習は不要です

(2) 定義

Q3-1 難易度 **A** 時間の目安 **1分30秒** 出題 **H23-46**

マンションに関する次の記述のうち、マンション管理適正化法及び区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 全戸が事務所又は店舗の用に供されている専有部分のある建物は、マンションではない。
- 2 一部共用部分のみを管理する区分所有法第3条の団体は、マンション管理適正化法上の管理組合ではない。
- 3 規約が定められていない区分所有法第3条の団体は、マンション管理適正化法上の管理組合ではない。
- 4 マンションに現に居住している者がすべて賃借人である場合は、当該マンションにはマンション管理適正化法上の管理組合は存在しない。

Q3-2 難易度 **A** 時間の目安 **1分30秒** 出題 **H24-46**

マンションに関する次の記述のうち、マンション管理適正化法及び区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 専有部分のある建物を新築して、分譲しようとする者が建物の専有部分の全部を所有し、かつ敷地利用権を単独で有する状態にある場合には、マンション管理適正化法の対象から除かれる。
- 2 マンションの区分所有者が、自ら、報酬を得て当該マンションの管理事務を行うことは、マンション管理業に該当する。
- 3 マンション管理適正化法上の管理組合とは、区分所有法第3条に規定する「区分所有者の団体」若しくは同法第65条に規定する「団地建物所有者の団体」又は同法第47条第1項に規定する「管理組合法人」をいう。
- 4 複数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及び事務所・店舗の用に供する専有部分がある場合、それら全ての専有部分が賃貸されている場合であっても、その建物はマンションに該当する。

A3-1 1 月日 Time分秒 2 月日 Time分秒 3 月日 Time分秒 4 月日 Time分秒 5 月日 Time分秒

- 1 全戸が事務所または店舗の用に供されている専有部分のある建物は、マンションではありません（マンション管理適正化法第2条第1号イ）。 テキスト P13
- 2 **一部共用部分のみを管理する区分所有法第3条の団体も、マンション管理適正化法上の管理組合です**（同法第2条第3号）。
- 3 **規約が定められていない区分所有法第3条の団体も、マンション管理適正化法上の管理組合です**（同法第2条第3号）。 テキスト P14
- 4 **マンションに現に居住している者がすべて賃借人である場合でも、当該マンションに2以上の区分所有者が存在すれば、マンション管理適正化法上の管理組合は存在します**。 テキスト P14

A3-2 1 月日 Time分秒 2 月日 Time分秒 3 月日 Time分秒 4 月日 Time分秒 5 月日 Time分秒

- 1 **マンション管理適正化法におけるマンションとは、①2以上の区分所有者（区分所有法第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。）のあるものならびにその敷地および附属施設、②一団地内の土地または附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にある①の建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地および附属施設をいいます**。したがって、共同住宅を新築してマンションとして分譲しようとする者が建物の専有部分の全部を所有し、かつ敷地利用権を単独で有する状態にある場合は、マンション管理適正化法の対象から除かれます（マンション管理適正化法第2条第1号）。 テキスト P13
- 2 マンション管理業とは、管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為を業として行うものをいい、**マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものは除かれます**（同法第2条第7号）。 テキスト P16
- 3 管理組合とは、マンションの管理を行う区分所有法第3条もしくは第65条に規定する団体または区分所有法第47条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいいます（同法第2条第3号）。
- 4 マンションの定義は「人の居住の用に供する専有部分のあるもの」であるので、人の居住の用に供する専有部分が1戸でもあり、複数の区分所有者が存在すれば、マンションに該当します。専有部分のすべてが賃貸されている場合であってもこの要件に該当すればマンションです。もし、全戸が事務所・店舗の用に供されているのであれば、マンションには含まれません（同法第2条第1号）。 テキスト P13

Q3-3

難易度 A 時間の目安 1分30秒 出題 H25-47

次の記述のうち、マンション管理適正化法及び区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理適正化法上の管理組合とされるためには、管理者が選任されていなければならないが、その管理者はマンション管理業者その他の区分所有者以外の者であってもよい。
- 2 マンションの管理に関する基幹事務には、共用部分及び専有部分の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整が含まれる。
- 3 区分所有建物の全部を一人で所有している者が、1戸の専有部分を居住用として使用し、他の専有部分のすべてを事務所又は店舗用として賃貸していても、その建物はマンションである。
- 4 マンション管理適正化法上のマンションには、一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にあるマンション管理適正化法第2条第1号イに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設も含まれる。

A3-3

1	月 日	2	月 日	3	月 日	4	月 日	5	月 日
Time	分 秒	Time	分 秒	Time	分 秒	Time	分 秒	Time	分 秒

- 1 管理組合とは、マンションの管理を行う区分所有法第3条もしくは第65条に規定する団体または区分所有法第47条第1項に規定する法人をいいます（マンション管理適正化法第2条第3号）。そして、**管理者が選任されていることは管理組合とされる要件ではありません**。なお、管理者はマンション管理業者その他の区分所有者以外の者であってもかまいません。 テキスト P14
- 2 基幹事務とは、管理組合の会計の収入および支出の調定および出納ならびにマンション（**専有部分を除く。**）の維持または修繕に関する企画または実施の調整をいいます。つまり、**専有部分の維持または修繕に関する企画または実施の調整は除かれます**（同法第2条第6号）。 テキスト P15
- 3 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ならびにその敷地および附属施設をいいます（同法第2条第1号イ）。本肢では、区分所有建物の全部を1人で所有していますので、1戸の専有部分を居住用として使用し、他の専有部分のすべてを事務所または店舗用として賃貸していても、その建物はマンションではありません。 テキスト P13
- 4 マンションとは、**一団地内の土地または附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にある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ならびにその敷地および附属施設の建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地および附属施設をいいます**（同法第2条第1号ロ）。 テキスト P13

Q3-4

難易度 A 時間の目安 1分30秒 出題 H26-47

マンション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、誤っているものはどれか。

- 1 「マンション管理士」とは、マンション管理適正化法第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他援助を行うことを業務とする者をいう。
- 2 「管理事務」とは、マンションの管理に関する基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。）の一部を含むものをいう。
- 3 「マンション管理業」とは、管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。
- 4 「マンション管理業者」とは、マンション管理適正化法第44条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

A3-4

1	月 日	2	月 日	3	月 日	4	月 日	5	月 日
Time	分 秒	Time	分 秒	Time	分 秒	Time	分 秒	Time	分 秒

- 1 「マンション管理士」とは、マンション管理適正化法第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいいます（マンション管理適正化法第2条第5号）。 テキスト P15
- 2 「管理事務」とは、マンションの管理に関する基幹事務（管理組合の会計の収入および支出の調定および出納ならびにマンション（専有部分を除く。）の維持または修繕に関する企画または実施の調整をいう。）を含むものをいいます（同法第2条第6号）。一部を含むものではありません。 テキスト P15
- 3 「マンション管理業」とは、管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいいます（同法第2条第7号）。 テキスト P16
- 4 「マンション管理業者」とは、マンション管理適正化法第44条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいいます（同法第2条第8号）。 テキスト P16

正解 A3-3 4
A3-4 2