

平成 25 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)

- 1 これは試験問題です。問題は、1 ページから 27 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。
- 3 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 答は、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 問題中法令に関する部分は、平成25年 4 月 1 日現在施行中の規定に基づいて出題されています。

〔問 1〕 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（以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号イに規定するマンションをいう。以下同じ。）に関する次の記述のうち、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 専有部分とは、一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居その他建物としての用途に供することができる区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 2 共用部分とは、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規約により共用部分とされた附属の建物をいう。
- 3 建物の敷地とは、建物が所在する土地並びに規約により建物の敷地とされた建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地をいう。
- 4 敷地利用権とは、専有部分を所有し敷地を利用するための建物の敷地に関する所有権、地上権、賃借権、使用借権又は地役権をいう。

〔問 2〕 甲マンションの区分所有者Aが管理者Bを誹謗中傷する内容の文書を貼付・配布する等の行為を行い、当該行為が名誉毀損に当たる場合に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aの行為によって名誉を毀損されたB個人は、Aに対して、名誉毀損による損害賠償に代えて、又は損害賠償とともに、名誉を回復する措置を講ずることを請求することができる。
- 2 Aの行為によって甲マンションの正常な管理又は使用が阻害される等当該行為が区分所有法第6条第1項の共同の利益に反する行為に該当する場合は、A以外の他の区分所有者の全員は、Aに対して、当該行為の停止を求めることができる。
- 3 Aの行為が甲マンションの管理組合（区分所有法第3条に規定する区分所有者の団体をいう。以下同じ。）の規約に違反する行為である場合は、管理者Bは、Aに対して、規約の定めにより行為の差止め及び管理組合が被った損害の賠償を請求することができる。
- 4 Aの行為が区分所有法第6条第1項の共同の利益に反する行為に該当し、A以外の他の区分所有者の全員がAの行為の停止を請求することができる場合は、B個人は、Aに対して、名誉毀損による損害の賠償を請求することができない。

〔問 3〕 専有部分の占有者に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンションの建物の管理又は使用に関して、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない占有者には、専有部分の賃借人、転借人及び使用借主のほか、権原なき占有者も含まれる。
- 2 専有部分の使用借主が敷地内の駐車場を使用している場合、当該使用借主は、駐車場の月額使用料の増額変更に関する議案に対して、集会に出席して意見を述べることができる。
- 3 規約により住居専用とされている専有部分を事務所として使用している賃借人に対して、集会の決議により、管理者が当該使用の停止の訴えを提起しようとする場合は、あらかじめ、当該占有者に弁明の機会を与えなければならない。
- 4 専有部分について、居住目的以外での使用を禁止する規約に変更しようとする場合において、専有部分を店舗として使用している賃借人がいるときは、当該賃借人の承諾を得なければ、規約を変更することができない。

〔問 4〕 甲マンションの101号室は、次のア～ウのとおり区分所有権が移転されているが、A及びBは、管理費を滞納している。管理組合法人が、平成25年4月に滞納管理費を請求する場合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、正しいものはどれか。

- ア 平成22年4月、Aが101号室を購入
- イ 平成23年10月、BがAから101号室を受贈
- ウ 平成24年10月、Cが抵当権の実行による競売で101号室を取得

- 1 Aは、管理費に係る債権の引当てである区分所有権をBに贈与しているので、管理組合法人は、Aに対して、Aの滞納管理費を請求することができない。
- 2 Bは、贈与を受けた中間取得者であり、特定承継人ではないので、管理組合法人は、Bに対しては、Bの滞納管理費のみを請求することができる。
- 3 Cは、担保権の実行としての競売による買受人であるが、管理組合法人は、Cに対して、A及びBの滞納管理費を請求することができる。
- 4 管理組合法人は、規約に別段の定めがない限り、Cに対して、A及びBの滞納管理費に係る遅延損害金を請求することができない。

〔問 5〕 次に掲げる事項のうち、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る事項はいくつあるか。

- ア 共用部分の保存行為
- イ 管理者の選任及び解任方法
- ウ 集会における議長の選任方法
- エ 解散した管理組合法人の残余財産の帰属

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 6〕 マンション分譲会社Aは、マンションの分譲に際し、専有部分の区分所有権及び敷地の共有持分とは別に、一部の区分所有者Bらに、マンションの敷地の一部に設けられた駐車場の専用使用権を分譲し、その代金を受領した。Bらは、所定の駐車場使用料を管理組合Cに毎月支払い、駐車場を専用使用してきたが、Cは、集会決議により規約を変更した上で駐車場使用料を増額する旨の決議をした。ところがBらはこれに応じなかった。この場合に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定並びに判例によれば、適切なものはどれか。

- 1 Cが、規約を変更した上で駐車場使用料を増額したことは、一般的にBらに不利益を及ぼすものであるから、Bらの承諾を得ない限り、許されない。
- 2 Bらが訴訟において駐車場使用料増額の効力を争っているような場合に、Cが、Bらの駐車場使用料の増額分の不払を理由に駐車場使用契約を解除し、Bらの駐車場の専用使用権を失わせることは、契約の解除を相当とするに足りる特段の事情がない限り、許されない。
- 3 AがBらにマンションの敷地の一部に設けられた駐車場の専用使用権を分譲する売買契約は、公序良俗に反するものであるから、無効である。
- 4 Aは、区分所有者全員の委任により、Bらに駐車場の専用使用権を分譲したものであるから、Cは、Aに対して、委任事務処理上の金員引渡請求権に基づき、AがBらから受領した専用使用権の分譲代金の引渡しを請求することができる。

〔問 7〕 次の規約の定めのうち、区分所有法の規定によれば、規約としての効力が生じない定めはどれか。

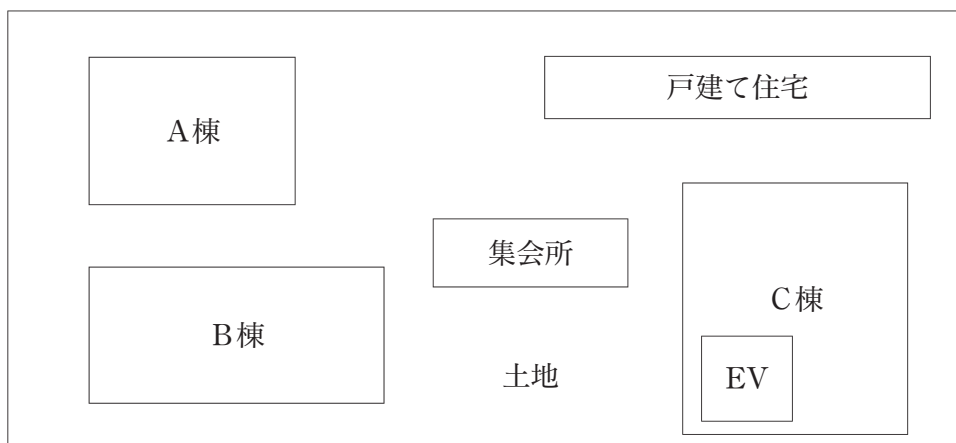
- ア 一つの専有部分が数人の共有に属するときは、各共有者は、その共有持分の割合に応じて議決権を行使することができる。
- イ 規約及び集会の議事録は、管理者が指名した管理者以外の区分所有者に保管させることができる。
- ウ 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。
- エ 集会の議長は、集会に出席した区分所有者のうちから管理者が指名した者になる。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 8〕 管理組合法人の理事及び監事に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 理事が数人あるときに、管理組合法人を代表すべき理事の選任は、集会の決議によらなければならないが、規約の定めにおいて理事の互選によることはできない。
- 2 辞任により退任した理事は、新たに選任される理事が就任するまでの間、規約で定めた理事の員数が欠ける場合であっても、その職務を行う必要はない。
- 3 管理組合法人においては、理事及び監事が置かれなければならないが、また、両者を兼ねてはならない。
- 4 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、裁判所により選任される仮理事が管理組合法人を代表する。

〔問 9〕 一団地内に下図のとおり、専有部分のある建物であるA棟～C棟及び戸建て住宅があり、それらの団地建物所有者が土地及び附属施設たる建物である集会所を共有する場合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。ただし、規約に別段の定めはないものとし、B棟の建替えは他に特別の影響を及ぼさないものとする。



- 1 A棟の建物の価格の $\frac{1}{2}$ 以下に相当する部分が滅失したときは、A棟の集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。
- 2 B棟の建替えについては、B棟の集会において建替え決議をし、A棟～C棟及び戸建て住宅の団地建物所有者の団体の集会において議決権の $\frac{3}{4}$ 以上の多数による承認の決議を得て、建替えを行うことができる。
- 3 C棟の区分所有者全員の共有に属し、その共用に供されるべきことが明らかなC棟のエレベーター（EV）は、一部共用部分である。
- 4 A棟～C棟、戸建て住宅及び集会所の全部を分譲前に所有する者は、公正証書により、集会所を団地共用部分とする規約を設定することができる。

〔問 10〕 甲マンションの管理組合は、自ら居住しない組合員（この問いにおいて「不在組合員」という。）に対して、組合費のほかに住民活動協力金を負担させる旨の規約の変更を行った。この場合に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び判例によれば、誤っているものは次のうちどれか。

- 1 規約の変更の効力は、規約の変更の必要性及び合理性とこれによって不在組合員が受ける不利益とを比較衡量し、実態に照らし、その不利益が不在組合員の受忍すべき限度を超えると認められるかどうかによって判断すべきである。
- 2 規約の変更によって不在組合員が受ける不利益についての判断に当たっては、組合費と住民活動協力金とを合計した不在組合員の金銭的負担と居住組合員が負担する組合費とを比較衡量する必要はない。
- 3 管理組合の運営業務及びその費用は、本来、組合員が平等に負担すべきであり、不在組合員が占める割合が大きく、それらが管理組合活動等に参加することが期待し得ない場合は、規約を変更し、不在組合員のみを対象として金銭的負担を求めることは合理性を欠くものと見ることはできない。
- 4 規約の変更の効力を判断するに当たっては、不在組合員のうち住民活動協力金の支払を拒否する者の数及び不在組合員全体に対するその割合を考慮する必要がある。

〔問 11〕 管理者の行為が、区分所有法第 71 条の規定により 20 万円以下の過料に処せられることのないものは、次のうちどれか。

- 1 区分所有者の会計帳簿の閲覧請求に対して、正当な理由がないのに、それを拒んだとき。
- 2 議長が作成した集会の議事録を保管しなかったとき。
- 3 集会において、毎年 1 回一定の時期に、事務に関する報告をしなかったとき。
- 4 利害関係人の集会の議事録の閲覧請求に対して、正当な理由がないのに、それを拒んだとき。

〔問 12〕 Aは、Bとの間で、Aの所有する甲マンションの301号室の売買契約を締結した。Aは、その後、301号室について、Cとの間でも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、正しいものはどれか。

- 1 AC間の売買契約は無効であり、Cが301号室の所有権を取得することはない。
- 2 Cが、Aとの売買契約締結時に、301号室を既にBがAから買い受けていることを知り得た場合には、Cが301号室の所有権を取得することはない。
- 3 Bが先に301号室の引渡しを受けていても、CがBより先に売買代金全額をAに支払ったときには、Cは、Bに対して自分が301号室の所有権者であることを主張することができる。
- 4 Cが先に301号室の引渡しを受けていても、Bが所有権者として登記されたときには、Bは、Cに対して自分が301号室の所有権者であることを主張することができる。

〔問 13〕 Aが、平成24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。

〔問 14〕 Aが所有し、居住する甲マンションの501号室を1,000万円で売り渡す旨の契約をBとの間で締結し、手付金として100万円をBより受領した場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。ただし、A B間の売買契約には、手付に関する特約はないものとする。

- 1 Aは、Bが売買代金の融資申込みをした場合には、Bに対して200万円を現実に提供しても、売買契約を解除することはできない。
- 2 Aは、Bが代金支払期日に代金を支払わないため売買契約を解除した場合には、Bに対して100万円の手付の返還義務が生じるとともにBの債務不履行により発生した損害全額の賠償を請求することができる。
- 3 Aは、Bが100万円の手付を放棄して契約の解除をしても、Bの解除により100万円を超える損害がAに発生しているときには、Bに対して100万円を超える損害について賠償を請求することができる。
- 4 Aは、Bに501号室を引き渡すために同室から退去した場合には、Bに対して200万円を現実に提供しても、売買契約を解除することはできない。

〔問 15〕 Aが所有する甲マンションの301号室をBが賃借し、B及びCの2人で居住していたところ、Bが死亡した場合における次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 CがBの妻であるときは、Aの承諾がなくても、Cは、Aに対し301号室に居住することを主張することができる。
- 2 CがBの妻であり、Bに子がなく母Dがいるときは、CとDとの遺産分割協議が成立するまでの間、Dの承諾がなくても、Cは、Dに対し301号室に居住することを主張することができる。
- 3 CがBの内縁の妻であり、Bに前妻との子Eがいるときは、EがBの賃借人の地位を相続するので、Cは、Aに対し301号室に居住することを主張することができない。
- 4 CがBの内縁の妻であり、Bに相続人がいないときは、Cは、Bの賃借人の地位を承継することができるので、Aに対し301号室に居住することを主張することができる。

〔問 16〕 Aは、その所有する甲マンション1階の店舗部分（101号室）について、借地借家法が定める定期建物賃借の契約をすることとし、平成15年4月1日、Bに対して、期間を10年とし、契約の更新がないこととする旨を定めて賃貸し、引き渡した。この場合における次の記述のうち、借地借家法及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが、Bとの建物賃借契約を公正証書以外の書面によって締結した場合、Aは、期間満了の際、借地借家法の定める正当の事由があると認められる場合でなければ、賃借契約の更新を拒絶することができない。
- 2 Aが、Bとの建物賃借契約に先立ち、Bに対し、当該建物賃借は更新がなく、期間の満了により当該建物の賃借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明をしなかった場合、Aは、期間満了の際、借地借家法の定める正当の事由があると認められる場合でなければ、賃借契約の更新を拒絶することができない。
- 3 Aが、Bに対し、平成24年12月1日に期間満了により建物の賃借が終了する旨の通知をしたときは、平成25年5月31日を経過するまでAは契約の終了をBに主張することができない。
- 4 Bは、建物賃借契約において、期間中の解約ができるという特約をしないかぎり、解約の申入れをすることはできない。

〔問 17〕 新築の住宅店舗複合用途型マンションの売買契約における売主の瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法及び住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンションの売買契約において建物のすべての部分につき瑕疵担保責任の期間を引き渡した時から5年と定め、引渡しを受けた4年6月後に、当該マンションの店舗部分の外壁の瑕疵により雨漏りが生じた場合には、引渡しを受けた時から5年以内に損害賠償を請求しなければ、売主は、その責任を負わない。
- 2 マンションの売買契約において建物のすべての部分につき瑕疵担保責任の期間を引き渡した時から5年と定め、引渡しを受けた8年後に、当該マンションの住宅部分の外壁の瑕疵により雨漏りが生じた場合には、売主に損害賠償の請求をすることができない。
- 3 マンションの売買契約において建物のすべての部分につき瑕疵担保責任の期間を引き渡した時から10年と定め、引渡しを受けた8年後に、当該マンションの住宅部分の外壁の瑕疵により雨漏りが生じた場合には、売主に瑕疵修補の請求をすることができる。
- 4 マンションの売買契約において建物のすべての部分につき瑕疵担保責任の期間を引き渡した時から15年と定め、引渡しを受けた12年後に、当該マンションの住宅部分の納戸に隠れた瑕疵が発見された場合には、売主に損害賠償の請求をすることができない。

〔問 18〕 敷地権付き区分建物の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 敷地権付き区分建物及びその敷地権の目的である土地の所有者が、当該区分建物について表題登記を申請するときは、同時に当該区分建物の敷地権の目的である土地の登記記録について、当該登記記録中の所有権が敷地権である旨の登記を申請しなければならない。
- 2 区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならないが、この場合に当該区分建物の所有者は、他の区分建物の所有者に代わって当該他の区分建物についての表題登記の申請をすることはできない。
- 3 敷地権付き区分建物についてされた抵当権の設定の登記は、当該区分建物に関する敷地権の登記をする前に登記されたものであっても、敷地権である旨の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力を有する。
- 4 敷地権付き区分建物については、当該建物のみを目的とする抵当権の設定の登記をすることはできないが、その抵当権の設定登記の登記原因が当該建物の敷地権が生ずる前に生じたものであるときは、当該建物のみを目的とする抵当権の設定の登記をすることができる。

〔問 19〕 マンション建替組合（この問いにおいて「建替組合」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の円滑化等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建替組合の設立の認可を申請しようとする者は、組合の設立について、建替え合意者の $\frac{3}{4}$ 以上の同意を得るほか、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。）の同意を得なければならない。
- 2 建替組合は、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、組合員全員の同意を得なければならない。
- 3 施行マンションを占有していた者は、定められた権利変換期日においてその権限を失い、直ちに建替組合に明け渡さなければならない。
- 4 権利変換手続開始の登記があった後においては、当該登記に係る施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する建替組合の組合員は、これらの権利を処分するときは、建替組合の承認を得なければならない。

〔問 20〕 建築基準法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に高さ4 mの看板を設ける場合には、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。
- 2 準防火地域内にある地階を除く階数が4で延べ面積が1,200 m²の共同住宅は、耐火建築物としなければならない。
- 3 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。
- 4 防火地域及び準防火地域にわたる共同住宅が、防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。

〔問 21〕 地域地区に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 特別用途地区は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地区の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地区とする。
- 2 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、特例容積率適用地区を定めることができない。
- 3 第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域においては、高層住居誘導地区を定めることができる。
- 4 準都市計画区域においては、都市計画に用途地域を定めることができない。

〔問 22〕 簡易専用水道の管理に関する次の記述のうち、水道法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 簡易専用水道の設置者が、定期に、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受けない場合、100万円以下の罰金に処される。
- 2 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による検査の項目には、給水栓における水質の検査及び書類の整理等に関する検査が含まれる。
- 3 水道法第34条の2第1項に定める簡易専用水道の設置者による水槽の点検等が実施されていることをもって、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定期の検査に代えることができる。
- 4 都道府県知事（市又は特別区の区域においては市長又は区長）は、簡易専用水道の管理が厚生労働省令で定める基準に適合していないと認めるときは、当該簡易専用水道の設置者に対して、期間を定めて、当該簡易専用水道の管理に関し、清掃その他の必要な措置を採るべき旨を指示することができる。

〔問 23〕 マンションにおける消防用設備等に関する次の記述のうち、消防法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンションの11階以上の階には、総務省令で定める部分を除き、スプリンクラー設備を設置しなければならない。
- 2 マンションの地階、無窓階及び6階以上の部分には、避難が容易であると認められるもので総務省令で定めるものを除き、避難口誘導灯及び通路誘導灯を設置しなければならない。
- 3 延べ面積が1,000㎡以上のマンションには、消防機関から著しく離れた場所その他総務省令で定める場所にあるものを除き、消防機関へ通報する火災報知設備を設置しなければならない。
- 4 高さ31mを超えるマンションで使用するカーテンその他の物品で政令で定めるものは、政令で定める基準以上の防災性能を有するものでなければならない。

〔問 24〕 機械警備業務に関する次の記述のうち、警備業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 警備業務対象施設に各種のセンサー等を設置し、それらの端末機器が感知した情報をその施設内に設けた受信機で受信することで、警備員が対応するシステムは、機械警備業務ではない。
- 2 機械警備業者は、基地局で盗難等の事故の発生に関する情報を受信した場合に、速やかに事案の対処が行われるよう、必要な数の警備員、待機所及び車両等を適正に配置する。
- 3 機械警備業者は、基地局ごとに警備業務用機械装置の運用等の管理監督を行う機械警備業務管理者を、機械警備業務管理者資格者証の交付を受けている者のうちから、選任しなければならない。
- 4 機械警備業者は、依頼者と警備業務を行う契約を締結しようとするとき、当該契約に係る重要事項等の説明を行っていけば、契約締結後において、依頼者に対し、契約の内容を明らかにする書面の交付は要しない。

〔問 25〕 管理組合の総会及び理事会の運営に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約（単棟型）（以下「標準管理規約」という。）によれば、適切でないものはどれか。ただし、電磁的方法が利用可能ではない場合とする。

- 1 理事長は、専有部分の賃借人の書面による議事録の閲覧請求があったときは、総会議事録については閲覧をさせなければならないが、理事会議事録については閲覧をさせる必要はない。
- 2 管理規約の変更は、総会では組合員総数の $\frac{3}{4}$ 以上及び議決権総数の $\frac{3}{4}$ 以上で決するが、総会に提案する規約変更案を理事会で決定する場合は、出席理事の過半数で決する。
- 3 総会では、招集通知によりあらかじめ通知した事項以外を決議することはできないが、理事会ではそのような制限はなく、必要があれば、理事会当日にその場で提案された事項についても決議をすることができる。
- 4 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、臨時総会を招集することができる。

〔問 26〕 管理費等に余剰又は不足が生じた場合の取扱いについて、総会の普通決議で行うことができるものは、標準管理規約によれば、次のうちどれか。

- 1 管理費に余剰が生じた場合に、これを修繕積立金に振り替えること。
- 2 管理費に不足が生じた場合に、修繕積立金の一部を管理費に振り替えること。
- 3 管理費に余剰が生じ修繕積立金が不足する場合に、管理費を引き下げ、修繕積立金を引き上げること。
- 4 管理費に不足が生じ修繕積立金に余剰がある場合に、共用設備の保守維持費の支払に充てるため、修繕積立金を取り崩すこと。

〔問 27〕 総会における委任状及び議決権行使書に関する次の記述のうち、民法の規定及び標準管理規約によれば、議案に賛成として取り扱うことができるものは、次のうちどれか。ただし、電磁的方法が利用可能ではない場合とする。

- 1 提出された議決権行使書の議案の賛成欄に丸印はついていて、本人の署名及び部屋番号の記載しかなく、押印がない場合
- 2 隣戸の組合員から代理権を委任された組合員がその委任状を理事長に提出したが、当日、委任された組合員が体調不良で総会を欠席した場合
- 3 組合員が議長を代理人とする旨理事長に電話連絡してきたが、総会までに、当該組合員から委任状の提出がなかった場合
- 4 提出された議決権行使書に部屋番号及び氏名の記載並びに押印はあるが、議案の賛否欄には「棄権」と記載している場合

〔問 28〕 管理組合の総会の招集に関する次の記述のうち、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（団地型）によれば、適切なものはどれか。

- 1 組合員が組合員総数の $\frac{1}{5}$ 以上及び議決権総数の $\frac{1}{5}$ 以上に当たる組合員の同意を得て総会の招集を請求した場合には、理事長は、会議の目的が建替え決議であるときは、2週間以内にその請求があった日から2ヶ月と2週間以内の日を会日とする臨時総会の招集通知を発しなければならない。
- 2 理事長は、総会招集の通知をする場合には、会議の目的が建物の価格の $\frac{1}{2}$ 以下の部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧のときは、議案の要領をも通知しなければならない。
- 3 団地管理組合（区分所有法第65条に規定する団体をいう。）では、理事長が、毎年1回団地総会（通常総会）を招集するほか、棟総会を毎年1回招集しなければならない。
- 4 棟総会は、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の $\frac{1}{5}$ 以上及び議決権総数の $\frac{1}{5}$ 以上に当たる区分所有者の同意を得て、毎年1回招集しなければならない。

〔問 29〕 管理組合の運営等に関する書類の保管及び閲覧に係る次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。ただし、電磁的方法が利用可能ではない場合とする。

- 1 総会議事録及び理事会議事録は、理事長が保管し、かつ、所定の掲示場所に、保管場所を掲示しなければならない。
- 2 長期修繕計画書及び修繕履歴情報は、理事長が保管し、かつ、所定の掲示場所に、保管場所を掲示しなければならない。
- 3 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人から書面による閲覧請求があった場合において、書面に閲覧理由が記載されていないときは、閲覧を拒むことができる。
- 4 組合員名簿は、理事長が保管し、組合員又は利害関係人から書面による閲覧請求があった場合において、書面に閲覧理由が記載されていないときは、閲覧を拒むことができる。

〔問 30〕 住居専用の甲マンションの区分所有者Aから、自己の専有部分（3LDK・60㎡）を簡単な壁で小さな空間に区切り12室に改造した上で、入居者の募集を行い、多人数に貸し出したいとして『専有部分修繕等工事申請書』が理事長あて提出された。この件に対する対応についての理事会におけるA～Dの各理事の意見のうち、区分所有法及び民法の規定並びに標準管理規約によれば、適切でないものは、次のうちどれか。

- 1 A理事「こうした改造は、窓がない、天井高の不足など建築基準法に適合しない改造である可能性があり、また、間仕切り壁が燃えやすい材料でできているなど火災や安全面でも大きな問題があるので、専門的知識を有する者の意見を求めるべきでしょう。」
- 2 B理事「『専有部分修繕等工事申請書』を見ると、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行う旨記載されているが、当該共用部分の工事が共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う場合は、理事会決議だけで理事長が承認することはできませんので、集会での決議が必要です。」
- 3 C理事「Aが理事長の承認を受けずに工事を行った場合は、理事会の決議を経て、理事長は、管理組合を代表して、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、訴訟その他法的措置をとることができます。」
- 4 D理事「管理組合がこうした改造について、どう対応するかですが、専有部分は、その所有権を有する区分所有者が自由に使用、収益及び処分できるはずなので、管理組合としてこうした改造を制限するための規定を規約に定めることはできません。」

〔問 31〕 理事長の管理組合での業務執行上の行為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。

- 1 理事長が、理事会の承認を得て、総会における事務報告の一部を会計担当理事に委任し、報告させた。
- 2 理事長が、監事が組合員でなくなったことからその地位を失ったところ、次期役員が選任される通常総会まであと2ヵ月の時期に、理事の一人を監事に交替させた。
- 3 理事長が、役員の活動経費や報酬に関する定めがないにもかかわらず、理事長としての活動に応ずる必要経費及び報酬を受領した。
- 4 理事長が、管理組合が雇用している職員を、理事会の承認を得ることなく解雇した。

〔問 32〕 甲マンションには、A、B及びCの三人の区分所有者がいる。それぞれの専有部分の床面積は、Aは40㎡、Bは60㎡、Cは120㎡であるが、A及びB二人のみの共用に供されるべき一部共用部分がありその面積が20㎡である。この場合におけるA、B及びCのそれぞれの共用部分の持分の割合は、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- | | | | |
|---|-------|-------|-------|
| 1 | Aは18% | Bは32% | Cは50% |
| 2 | Aは20% | Bは35% | Cは45% |
| 3 | Aは20% | Bは30% | Cは50% |
| 4 | Aは23% | Bは30% | Cは47% |

〔問 33〕 甲マンションの区分所有者Aが所有する専有部分の売却の依頼を受けた宅地建物取引業者から、その媒介等の業務のために甲マンションに係る次の事項の提供及び開示を求めてきたときに、管理組合に代わって、管理会社が提供し、及び開示する必要のないものは、マンション標準管理委託契約書によれば、次のうちどれか。ただし、甲マンションは、昭和56年5月に新築の工事に着手したものとする。

- 1 管理規約の写し
- 2 マンション内の事件、事故等の情報
- 3 石綿使用調査結果の記録の有無とその内容
- 4 耐震診断の記録の有無とその内容

〔問 34〕 通常総会を5月に開催している甲マンション管理組合の収支予算（会計期間は4月1日から翌年3月31日までとする。）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 会計年度の開始後、通常総会で収支予算案の承認を得るまでの間に支出することがやむを得ないと認められる経常的経費については、4月に開催した理事会で承認を得た上で支出し、通常総会において、その内容を報告している。
- 2 大規模修繕工事に要する費用に充てるため、金融機関から資金の借入を予定しているが、今年8月から始まる借入に伴う償還については、修繕積立金をもって充てることとし、今年度の収支予算において、修繕積立金会計に所要の額を計上している。
- 3 今年度の収支予算において、経常的な補修費については管理費会計に、建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査費については修繕積立金会計に、それぞれ計上している。
- 4 今年7月に盗難事件が発生し、組合員から防犯カメラの早期設置の要望が高まったため、同年10月の理事会において、同年12月に設置することを決定した。これに伴う防犯カメラ3台の購入費等の予算確保について予備費では賄いきれないため、前期繰越資金の範囲内で同年11月の理事会で収支予算の変更を行った。

〔問 35〕 甲マンション管理組合では、平成24年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の決算において、修繕費80,000円を未払金として計上していたが、平成25年4月19日にこの修繕費を誤って100,000円振り込み、全額を修繕費で会計処理した。誤って支払った20,000円については相手方から来月返金されることになっている。これに伴い、4月末の月次処理で甲が行うべき仕訳で適切なものは次のうちどれか。ただし、甲が4月19日に行った仕訳は取り消さず、追加の仕訳で対応するものとし、会計処理は、発生主義の原則によるものとする。

(単位：円)

1	(借 方)		(貸 方)
	未 払 金	20,000	修 繕 費 20,000
2	(借 方)		(貸 方)
	未 払 金	80,000	修 繕 費 80,000
3	(借 方)		(貸 方)
	未 払 金	80,000	修 繕 費 100,000
	未 収 金	20,000	
4	(借 方)		(貸 方)
	未 払 金	80,000	修 繕 費 80,000
	未 収 金	20,000	現 金 預 金 20,000

〔問 36〕 マンションの建物の外壁に生じる劣化や不具合の状況とその調査方法に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 タイル仕上げの外壁について、タイルの浮きによる落下が心配されたので、電磁波レーダ装置によってタイルの浮きを調査した。
- 2 外壁の目地部分のシーリング材の劣化が心配されたので、シーリング材を部分的に切り取り、引張り試験機によって引張強度や伸びを調べた。
- 3 コンクリート打放し仕上げの外壁にひび割れが生じたので、リバウンドハンマーによってひび割れの幅と深さを調査した。
- 4 外壁の塗装仕上げ部分の変退色が見られたので、赤外線カメラによって塗装仕上げ部分の光沢度の低下や色差を調べた。

〔問 37〕 マンションの長期修繕計画の作成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及び同コメント」（平成20年6月 国土交通省公表）及び「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）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 外壁塗装やシーリング材などに耐久性の高い材料が使われているので、外壁塗装等の修繕周期を14年として計画した。
- 2 長期修繕計画の見直しは、大規模修繕実施前の調査結果を参考にするために、12年ごととした。
- 3 既存のマンションの長期修繕計画を見直すに当たり、計画期間を30年として計画した。
- 4 30階建てのマンションの修繕工事費の算定において、仮設工事のための費用を一般的な中高層マンションに比べて多めに見積もった。

〔問 38〕 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 大規模修繕工事において、建設業法上の監理技術者は、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認することを第三者的な立場で行う。
- 2 大規模修繕工事の施工会社には、10年間の瑕疵担保責任の履行を確保するための資力確保措置（瑕疵保険への加入又は保証金の供託）が義務づけられていない。
- 3 大規模修繕工事の責任施工方式とは、調査診断、修繕設計、工事施工及び工事監理を同一業者に委ねる方式を指すのが一般的である。
- 4 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用できる条件として、管理組合法人である必要はない。

〔問 39〕 マンションの建物及びその維持管理に関わる法令に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 床面積2,000㎡以上のマンションにおいて、直接外気に接する屋根、壁及び床の修繕工事を行う場合、修繕工事を行う面積の合計が2,000㎡未満のときは、各部位の修繕工事の面積にかかわらず「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく届出を行う必要はない。
- 2 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく日本住宅性能表示基準の既存住宅に係る表示すべき事項等において、維持管理・更新への配慮に関することの適用範囲にマンションは含まれていない。
- 3 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期優良住宅建築等計画の認定の申請を行おうとする場合には、事前に「建築基準法」に基づく確認済証の交付を受けている必要がある。
- 4 「建築基準法」における大規模の模様替とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替のことであり、屋根の全面についての模様替工事はこれに該当し、建築確認の申請が必要である。

〔問 40〕 マンションの遮音性能に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 JIS（日本工業規格）による空気伝搬音の遮音等級の数値が大きくなるほど遮音性能は低くなる。
- 2 同じ厚さのコンクリート床の場合、梁で区画されたスラブ面積を小さくすると、重量床衝撃音に対する遮音性能は低くなる。
- 3 床の仕上げ材による遮音効果は、軽量床衝撃音に対しては大きく、重量床衝撃音に対しては小さい。
- 4 壁の遮音性能を高めるために二重壁にした場合、同じ面密度の一重壁よりもすべての音域において遮音性能が高くなる。

〔問 41〕 マンションの建物（鉄筋コンクリート造）の一般的な耐震改修工法に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 構造耐力の向上を図るため、外付け鉄骨フレームにより柱・梁の補強をする。
- 2 構造上のバランスの改善を図るため、耐震スリットを設ける。
- 3 柱のじん性（粘り強さ）の向上を図るため、炭素シート巻き立てにより柱を補強する。
- 4 地震力の低減を図るため、バットレスを設置する。

〔問 42〕 マンションの構造に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 剛心とは、構造物の床位置に水平力が作用するとき、ある層の床の水平面内における回転中心をいう。
- 2 摩擦杭は、地盤の土と杭周面の摩擦力及び強固な支持層による杭先端の支持力によって建築物の重量を支えるものである。
- 3 建築物に作用する固定荷重は、躯体、仕上げ材料等、建築物自体の重量をいい、屋根、床、壁等の建築物の部分別に定められた数値により計算することができる。
- 4 建築物に作用する積載荷重は、人、家具、調度物品等、移動が比較的簡単にできるものの重量をいい、住宅の居室、事務室、自動車車庫等、室の種類別に定められた数値により計算することができる。

〔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 機械式排水方式は、地下の排水槽から排水ポンプで排水する方式である。
- 2 ディスポーザ排水処理システムは、台所から排出する生ごみの破碎と排水処理を行うシステムである。
- 3 雨水排水ますは、雨水管への下水臭気の逆流防止のため設置される。
- 4 結合通気管は、排水立て管と通気立て管を接続するもので排水立て管内の圧力変動の緩和のため設置される。

〔問 44〕 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 土中埋設の白ガス管（亜鉛メッキ鋼管）が腐食したため、ポリエチレン管に交換した。
- 2 高圧洗浄法による排水管の清掃は、排水管内にノズルを挿入し、高圧水をノズルから噴射して付着物を除去する。
- 3 受水槽の有効容量は、一般にマンション全体の一日使用水量の $\frac{1}{5}$ 程度に設定する。
- 4 居室のシックハウス対策として、換気回数が、1時間当たり 0.5 回以上の機械換気設備を設置する。

〔問 45〕 マンションの給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 圧力水槽（タンク）方式は、水道本管から分岐して引き込んだ水を一度受水槽に貯水した後、加圧（給水）ポンプで圧力水槽に給水し、圧力水槽内の空気を加圧することにより高置水槽に揚水し、水の重力により各住戸に供給する方式である。
- 2 住戸内のさや管ヘッダー方式の給水管として、水道用架橋ポリエチレン管や水道用ポリブデン管等が使用される。
- 3 FRP（繊維強化プラスチック）製の水槽は、光透過性が高く、藻類が増殖する可能性がある。
- 4 ポンプ直送方式は、水道本管から分岐して引き込んだ水を一度受水槽に貯水した後、加圧（給水）ポンプで直接加圧した水を各住戸に供給する方式で、高置水槽は不要である。

〔問 46〕 次の記述は、「マンションの管理の適正化に関する指針」の「一 マンションの管理の適正化の基本的方向」の一部である。空白となっている〔A〕～〔D〕に下欄のア～クの語句を選んで文章を完成させた場合において、正しい組合せは、次のうちどれか。

- 1 マンションの管理の主体は、マンションの〔A〕で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの〔A〕の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、〔B〕を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- 2 略
- 3 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、〔C〕等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- 4 マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及び〔D〕は、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

ア 区分所有者

イ 区分所有者等

ウ 健全な会計

エ 正確な会計

オ マンション管理士

カ マンションの管理員

キ マンション管理業者の団体

ク マンション管理適正化推進センター

- 1 Aはア、Bはウ、Cはオ、Dはキ
- 2 Aはイ、Bはウ、Cはオ、Dはク
- 3 Aはア、Bはエ、Cはオ、Dはク
- 4 Aはイ、Bはエ、Cはカ、Dはク

〔問 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。

〔問 48〕 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、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理士は、5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者が国土交通省令で定めるところにより行う講習を受けなければならないが、これに違反した場合は、10万円以下の過料に処される。
- 2 マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理士でなくなった後においても、同様とする。これに違反した者は、1年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処される。
- 3 マンション管理士でない者が、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用した場合には、30万円以下の罰金に処される。
- 4 国土交通大臣は、試験事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、その職員に、マンション管理適正化法第11条に規定する指定試験機関の事務所に立ち入り、指定試験機関の帳簿、書類その他必要な物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

〔問 49〕 管理業務主任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、誤っているものはどれか。

- 1 管理業務主任者は、マンション管理業者が管理組合との間で管理受託契約を締結しようとするときに、マンションの区分所有者等及び管理組合の管理者等に対して重要事項の説明を行う。
- 2 管理業務主任者は、マンション管理適正化法第64条第2項の規定による禁止の処分を受けたときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出しなければならない。これに違反した場合は10万円以下の過料に処される。
- 3 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならないが、この説明をするときに当該管理業務主任者は、管理者等からの請求がなければ、管理業務主任者証を提示することを要さない。
- 4 国土交通大臣は、管理業務主任者の事務の適正な遂行を確保するために必要があると認めるときは、その必要な限度で、管理業務主任者に対し、報告をさせることができる。この場合に管理業務主任者が報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、30万円以下の罰金に処される。

〔問 50〕 マンション管理業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 マンション管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該マンション管理業者の業務及び財産の状況を記載した書類をその事務所ごとに備え置き、その業務に係る関係者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。
- 2 マンション管理業者は、管理組合の同意があれば、管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務を一括して他人に委託することができる。
- 3 マンション管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理業者でなくなった後においても同様とする。
- 4 国土交通大臣は、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、その職員に、マンション管理業を営む者の事務所その他その業務を行う場所に立ち入り、帳簿、書類その他必要な物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。