

**平成23年度**  
**管理業務主任者試験問題**

平成23年12月4日

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32ページまで50問です。
- 2 試験の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 解答は、別紙の解答用紙に記入してください。
- 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。  
解答は、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。
- 5 問題中の法令等に関する部分は、平成23年4月1日現在で施行されている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（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するものをいう。以下同じ。）の管理組合A（以下本問において「A」という。）の管理者B（以下本問において「B」という。）と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号に規定する者をいう。以下同じ。）C（以下本問において「C」という。）との間で管理委託契約（以下本問において「本件契約」という。）が締結され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 本件契約の締結に当たって契約書面が作成されたが、当該契約書面の押印につきBが実印を用いていない場合でも、本件契約の効力は妨げられない。
- 2 Bが、Cの代理人である場合には、Aは、本件契約が効力を生じないことを主張できる。
- 3 本件契約が第三者からのBに対する強迫に基づいて締結された場合、Aは、強迫を理由に本件契約を取り消すことができる。
- 4 本件契約がBの動機の錯誤に基づいて締結された場合には、BがCに対してその動機を表示していないときでも、Bは、要素の錯誤を理由に本件契約の無効を主張することができる。

【問 2】 マンションの管理組合A（以下本問において「A」という。）とマンション管理業者B（以下本問において「B」という。）との間で管理委託契約が締結されていた状況の下で、Bが使用を許されていたA所有のパソコン（以下本問において「本件パソコン」という。）が盗難に遭っ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は、本件パソコンの管理につき善良なる管理者の注意を尽くしていたとしても、Aに対して損害賠償責任を負わなければならない。
- 2 Aは、本件パソコンの盗人に対して、盗難のあった時から1年を経過した時には、その返還を請求することはできない。
- 3 盗人が、本件パソコンを当該マンションの敷地内に放置していた場合において、Aは、本件パソコンを平穩かつ公然及び善意かつ無過失で拾得した者に対して、その返還を請求することができる。
- 4 Aは、本件パソコンを盗人から平穩かつ公然及び善意かつ無過失で買い受けた者に対して、その者が盗人に支払った代価を弁償すれば、いつでもその返還を請求することができる。

【問 3】 マンションの専有部分を所有するAが、当該専有部分をBに賃貸した場合に関する次の記述のうち、民法、借地借家法（平成3年法律第90号）及び建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）の規定によれば、正しいもののみの組合せはどれか。

- ア Bが当該専有部分の引渡しを受けた場合には、その引渡後に当該専有部分の所有権がAからCに譲渡されたときでも、Bは、自己の賃借権をCに対し対抗できる。
- イ Bが当該専有部分について支出した費用のうち、Aは、必要費については直ちにBに償還する義務を負うが、有益費については賃貸借終了時に償還すればよい。
- ウ Bが当該専有部分をAに無断でDに転貸した場合には、BD間の賃貸借（転貸借）は無効であるから、Bは、Dに対して賃料を請求することはできない。
- エ Bが当該専有部分を規約に定める用途に違反して使用している場合でも、AB間の賃貸借契約に違反しないときには、Bは、現状のままでの使用が認められる。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・ウ
- 4 イ・エ

**【問 4】** マンションの管理組合A（以下本問において「A」という。）とマンション管理業者B（以下本問において「B」という。）との間で管理委託契約（以下本問において「本件契約」という。）が締結されたが、同契約において、Bに管理事務を行わせるためAに帰属する管理事務室（以下本問において「本件管理事務室」という。）を無償で使用させる旨が定められている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 本件管理事務室の使用は無償であるため、Aは、Bに対して、いつでも本件管理事務室の返還を請求することができる。
- 2 本件管理事務室の使用期間を1年未満と定めることはできず、1年未満の期間の定めをしたときは、期間の定めのないものとみなされる。
- 3 本件契約に別段の定めがない限り、本件管理事務室の通常必要費については、Aが負担する。
- 4 Aは、本件契約の本旨に反する本件管理事務室の使用によって損害が生じた場合、Bに対し、その賠償請求をすることができるが、本件管理事務室の返還を受けたときには、その時から1年以内に請求しなければならない。

**【問 5】** 制限行為能力者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 成年被後見人が、成年後見人の同意を得て行ったマンションの賃貸借契約は、取り消すことができない。
- 2 成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が所有する居住の用に供するマンションの専有部分について抵当権を設定する場合には、家庭裁判所の許可を得なければならない。
- 3 未成年者が、マンションの専有部分をその区分所有者から賃借した場合は、法定代理人の同意を得ているか否かにかかわらず、当該賃貸借契約を取り消すことができる。
- 4 被保佐人が、自己の所有するマンションの専有部分につき大修繕のための請負契約を締結する場合には、保佐人の同意を得る必要はない。

**【問 6】** 甲マンションと乙マンションの各敷地が隣接している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 甲マンションの管理組合は、乙マンションの敷地との境界又はその付近において、甲マンションを修繕するため必要な範囲内で、乙マンションの敷地の使用を請求することができる。
- 2 境界線上に設けられた障壁は、甲マンションの管理組合と乙マンションの管理組合の共有に属するものと推定される。
- 3 甲マンションの管理組合は、乙マンションの管理組合と共同の費用で、境界標を設けることができる。
- 4 甲マンションの管理組合は、乙マンションの敷地の樹木（乙マンションの管理組合の所有）の枝が境界線を越えるときは、その枝を自ら切除することができる。

**【問 7】** マンションの管理委託契約の更新等に関する次の記述のうち、マンション標準管理委託契約書及びマンション標準管理委託契約書コメント（平成21年10月2日国総動指第30号。国土交通省建設流通政策審議官通知。以下「マンション標準管理委託契約書」という。）の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 契約に関する有効期間を定め、その上で、有効期間が満了する日の3月前までに、管理組合と管理業者の合意があれば自動更新される。
- イ 有効期間が満了する日の3月前までに更新の申出があった場合において、更新に関する協議がととのう見込みがないときは、管理組合及び管理業者は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。
- ウ 管理組合又は管理業者は、契約を更新しようとする場合、有効期間が満了する日の3月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。
- エ 管理業者は、管理組合の債務不履行を理由に管理委託契約を解除する場合を除いて、有効期間満了の日まで契約を解約することはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

**【問 8】** マンション管理業者が行う管理事務に要する費用に関する次の記述のうち、マンション標準管理委託契約書の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者が管理事務を実施するため必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸費用は、マンション管理業者が負担する。
- 2 定額委託業務費とは、委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用のことをいう。
- 3 定額委託業務費以外の業務費については、マンション管理業者が指定する口座に振り込む方法により支払う。
- 4 マンション管理業者は緊急に行う必要がある業務で、管理組合の承認を受ける時間的余裕がないものについては、管理組合の承認を受けないで実施することができるが、この場合において、マンション管理業者は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及び実施に要した費用の額を管理組合に通知しなければならない。

**【問 9】 緊急時における管理事務に関する次の記述のうち、マンション標準管理委託契約書の定めによれば、不適切なものはいくつあるか。**

ア 地震により共用部分の給水管から漏水が発生しているが、マンション管理業者が受託している給水設備の管理業務の内容は、水道法（昭和32年法律第177号）に規定された水質検査や塩素等の測定、受水槽、給水管などの外観目視点検であることから、止水の作業を行うことはできない。

イ 地震により漏水が発生していることについて、マンション管理業者に通報があり、通報者の上階に位置する者の専有部分を調査する必要があるため、専有部分へ立ち入る場合には、その専有部分を所有する組合員に対し立ち入りの請求を行い、その承諾を得た後でなければ立ち入ることはできない。

ウ マンション管理業者が、緊急時に管理組合の承認を得ることなく、やむを得ず行った業務については、承認を得ていないものであるから、管理組合は、当該業務に要した費用を支払う必要はない。

エ 地震発生後、被害状況の調査を行ったところ、エントランスホール入り口部分の天井が剥がれ、落下の可能性がある危険な状態にあるため、緊急に補修工事を行う必要がある場合でも、マンション管理業者は、管理組合の承認を受けなければ、当該工事の発注をすることはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

**【問 10】** マンションの管理費の滞納に対する対策及びその法的手続について管理業務主任者（マンション管理適正化法第2条第9号に規定する者をいう。以下同じ。）が管理者等に対して行った次の説明のうち、正しいものはどれか。

- 1 管理費の滞納額の全額でなくても、滞納者が一部の支払いであることを明示して、一部の額を支払ったときは、その残額についても時効が中断します。
- 2 滞納管理費を裁判外において書面で請求する場合、内容証明郵便により、6箇月ごとの催告を継続すれば、そのつど管理費債権の消滅時効が中断します。
- 3 専有部分について賃貸借契約が締結され、その旨の通知が管理組合に対してなされた場合、滞納管理費の請求の訴えは、賃借人を被告としなければなりません。
- 4 滞納管理費を請求する場合、管理費の滞納額が60万円以下のときは、民事訴訟法（平成8年法律第109号）の「少額訴訟」の手続によらなければなりません。

【問 11】 マンションの管理組合A（以下本問において「A」という。）とマンション管理業者B（以下本問において「B」という。）との間で管理委託契約が締結されたが、同契約では、Bが管理費等の滞納者（以下本問において「滞納組合員」という。）に対する同契約所定の督促を行っても、当該滞納組合員が支払わないときは、Bは責めを免れ、その後の収納の請求はAが行うものとされている場合に関し、Aが検討している次の方策のうち、民法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

- ア 滞納組合員に対して、連帯保証人を選任してもらい、以後は、滞納組合員と連帯保証人との間の保証委託契約を、もっぱら根拠として、滞納分について連帯保証人に対して請求したい。
- イ 滞納組合員に対して、管理費等の債務が時効により消滅するのを防ぐために、時効完成前に、時効の利益を放棄する旨の文書を提出させておきたい。
- ウ 滞納組合員が、Aに対して金銭債権（不法行為を理由とする以外の債権）を有しているときは、滞納額と同債権にかかる債権額とを対等額にて相殺したい。
- エ Aの収納請求の事務上の負担を軽減するために、滞納組合員に対して、以後は、管理費等を供託所に供託させることにしたい。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

**【問 12】** 区分所有者が納入する修繕積立金に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント（単棟型）（平成16年1月23日国総動第232号・国住マ第37号。国土交通省総合政策局長・同住宅局長通知。（以下「マンション標準管理規約」という。）の定めによれば、最も適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画の作成又は変更に要する経費は、修繕積立金を取り崩して支払わなければならない。
- 2 修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に要する経費は、原則として修繕積立金を取り崩して支払わなければならない。
- 3 駐車場使用料は、その全額を修繕積立金として積み立てなければならない。
- 4 修繕積立金を取り崩して充当することができる特別の管理に要する経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることできない。

**【問 13】** マンション標準管理委託契約書別表第1の（2）出納によれば、管理業者による管理組合の経費の支払いに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 保証契約を締結して管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合、管理組合の経費の支払いに関して、管理業者は、管理組合の収支予算に基づき、管理組合の経費を、管理組合の承認を得て、管理組合の収納口座又は管理組合の保管口座から支払う。
- 2 保証契約を締結する必要がないときに管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合、管理組合の経費の支払いに関して、管理業者は、管理組合の収支予算に基づき、管理組合の経費を、管理組合の承認を得て、管理組合の収納口座又は管理組合の保管口座から支払う。
- 3 管理組合の収納・保管口座を設ける場合、管理組合の経費の支払いに関して、管理業者は、管理組合の収支予算に基づき、管理組合の経費を、管理組合の承認を得て、管理組合の収納・保管口座から支払う。
- 4 管理業者の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合、管理組合の経費の支払いに関して、管理業者は、管理組合の収支予算に基づき、管理組合の経費を、管理組合の承認の下に管理業者の収納口座から、又は管理組合の承認を得て、管理組合の保管口座から支払う。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成23年3月分の仕訳として正しいものは次のうちどれか。ただし、この管理組合の会計年度は、4月1日から翌年3月31日までとし、期中の取引において、企業会計原則に基づき厳格な発生主義によって経理しているものとする。

(取引)

平成23年3月31日に、管理組合の普通預金口座に組合員から合計2,570,000円の入金があった。入金の内訳は以下のとおりである。

1 管理費入金内訳			
①	平成23年2月以前分	50,000円	
②	平成23年3月分	140,000円	
③	平成23年4月分	<u>1,220,000円</u>	<u>小計 1,410,000円</u>
2 修繕積立金入金内訳			
①	平成23年2月以前分	40,000円	
②	平成23年3月分	120,000円	
③	平成23年4月分	<u>980,000円</u>	<u>小計 1,140,000円</u>
3 専用庭使用料入金			
	平成23年4月分	<u>20,000円</u>	<u>小計 20,000円</u>
			<u>合計 2,570,000円</u>

(単位：円)

1 (借方)		(貸方)	
普通預金	2,570,000	管理費収入	1,410,000
		修繕積立金収入	1,140,000
		専用庭使用料収入	20,000
2 (借方)		(貸方)	
普通預金	2,570,000	管理費収入	190,000
		修繕積立金収入	160,000
		前受金	2,220,000

3	(借方)		(貸方)	
	普通預金	2,570,000	未収入金	90,000
			管理費収入	140,000
			修繕積立金収入	120,000
			前受金	2,220,000

4	(借方)		(貸方)	
	普通預金	2,570,000	未収入金	90,000
			管理費収入	1,360,000
			修繕積立金収入	1,100,000
			専用庭使用料収入	20,000

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成23年3月分の仕訳として正しいものは次のうちどれか。ただし、この管理組合の会計年度は、4月1日から翌年3月31日までとし、期中の取引において、企業会計原則に基づき厳格な発生主義によって経理しているものとする。

(取引)

平成23年3月に、下記の小修繕及び直結増圧ポンプ取付工事を行い、同年4月、工事会社から以下の内容の請求書が届いた。なお、支払いは同年5月末日の予定である。

(請求内訳)

1	自動ドア修理	50,000円
2	3階温水器修理	30,000円
3	外部排水管塗装	210,000円
4	直結増圧ポンプ取付工事	3,200,000円
	合計	3,490,000円

(単位：円)

1	(借方)	(貸方)
	修繕費	未払金
	3,490,000	3,490,000
2	(借方)	(貸方)
	修繕費	未払金
	290,000	3,490,000
	建物附属設備	
	3,200,000	
3	(借方)	(貸方)
	建物附属設備	未払金
	3,490,000	3,490,000
4	(借方)	(貸方)
	未払金	修繕費
	3,490,000	3,490,000

**【問 16】 管理組合の税務に関する次の記述のうち、消費税法（昭和63年法律第108号）の規定によれば、正しいものはどれか。**

- 1 管理組合が、マンション敷地内の駐車場を当該管理組合の組合員以外の第三者に使用させ、当該第三者から毎年150万円の駐車場収入があり、他に消費税課税対象収入がない場合でも、第三者に対する駐車場収入は消費税の課税対象であるので、事業者として消費税の納税義務者となる。
- 2 管理組合の基準年度における課税売上高が1,000万円を超えている場合でも、当該管理組合の組合員からの専用庭使用料については、消費税は課税されない。
- 3 管理組合が管理組合法人である場合、管理費収入については、消費税が課税される。
- 4 管理組合の基準年度における課税売上高が1,000万円未満である場合、当該管理組合が支払う管理委託費、小修繕の工事費、備品費は、消費税の課税対象とはならない。

**【問 17】 建築基準法（昭和25年法律第201号）及び同法施行令（昭和25年政令第338号）に規定される面積の算定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。**

- 1 特定行政庁が指定する幅員 4 m未満の道路の中心線からの水平距離が 2 mまでの部分は、敷地面積に算入しない。
- 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離 1 m以上突き出た軒、ひさしなどの部分は、その先端から水平距離 1 m後退した線から建物側を建築面積に算入する。
- 3 床面積は、建築物の各階又はその一部で、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。
- 4 延べ面積は、建築物の各階の床面積の合計であり、共同住宅の容積率の算定においても、共用の廊下及び階段の用に供する部分の面積を含む。

**【問 18】 建築基準法第28条の2（石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。**

- 1 著しく衛生上有害なものとして建築材料に添加してはならない物質としては、石綿のみが指定されている。
- 2 石綿以外の物質で、居室内において衛生上の支障を生ずるおそれがある物質として指定されているのは、ホルムアルデヒドのみである。
- 3 吹付けロックウールで、その含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の1%以下のものは、建築材料として使用することができる。
- 4 第3種ホルムアルデヒド発散建築材料は、第1種ホルムアルデヒド発散建築材料より夏季においてホルムアルデヒドの毎時の発散量が多い。

**【問 19】 雨水排水設備に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。**

- 1 雨水排水立て管には、し尿を含まない排水を流す管を接続してよい。
- 2 敷地雨水管の合流箇所、方向を変える箇所などに用いる雨水排水ますに設けなければならない泥だまりの深さは、100mm以上でなければならない。
- 3 敷地雨水管を一般排水系統の敷地排水管に合流させる場合、トラップますを介して行う。
- 4 壁面に吹き付ける雨水が下部の屋根面などに合流する場合の管径決定においては、壁面面積の25%を下部の屋根面などの面積に加算した上で降水量を算定する。

**【問 20】 エレベーターに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。**

- 1 昇降行程が20m以下で、かつ、かごの床面積が1.3m<sup>2</sup>以下の共同住宅のエレベーターについては、国土交通省（旧建設省）の告示により、積載荷重の下限値が定められている。
- 2 乗用エレベーターの最大定員の算定においては、重力加速度を9.8m/s<sup>2</sup>として、1人当たりの体重を60kgとして計算しなければならない。
- 3 火災時などの災害時に消防隊が人の救助活動及び消火活動に利用するための非常用エレベーターは、高さ60mを超える建築物に設置が義務付けられている。
- 4 機械室不要の、いわゆる機械室レスエレベーターは、すべてリニアモーターエレベーターである。

**【問 21】 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）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。**

- 1 階数が3以上で、かつ、床面積の合計が1,000m<sup>2</sup>以上の賃貸共同住宅（既存不適格建築物であるものに限る。）の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならない。
- 2 所管行政庁によって耐震改修計画の認定を受けた場合、既存不適格建築物にかかる制限の緩和は認められているが、耐火建築物にかかる制限の緩和は認められていない。
- 3 分譲マンション（既存不適格建築物であるものに限る。）であっても、都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する敷地に建つものにあつては、道路の幅員などによって決まる限度以上の高さの部分がある場合には、その所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならない。
- 4 建築確認を要する建築物の耐震改修の計画が、所管行政庁の認定を受けた場合は、当該建築物については確認済証の交付があったものとみなされる。

**【問 22】 建築基準法第39条に規定されている災害危険区域に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。**

- 1 高潮、出水による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができるとしているが、津波による危険は対象としていない。
- 2 災害危険区域を指定することができるのは、国土交通大臣である。
- 3 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物の建築を禁止することができる。
- 4 建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、建築基準法施行令に規定されている。

**【問 23】 鉄筋コンクリート造に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。**

- 1 壁式構造とは、鉄筋コンクリート造の壁や床板によって箱状の構造体を構成し、荷重や外力に抵抗する構造形式である。
- 2 高さ20mを超えるような中高層マンションは、現在でも鉄骨鉄筋コンクリート造で建てられており、鉄筋コンクリート造のものはない。
- 3 プレキャストコンクリート工法で用いられる鉄筋コンクリートの部材の製造は工場で行われることが多く、現在では現場の構内で行われることはほとんどない。
- 4 プレキャストコンクリートと現場打ちコンクリートを併用する工法は、現在ではほとんど採用されていない。

**【問 24】 共同住宅の外壁の塗材に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。**

- 1 薄付け仕上塗材は、最も古い形の吹付け仕上げによる材料で、通称「吹付けタイル」と呼ばれている。
- 2 複層仕上塗材は、合成樹脂、セメントなどの結合材及び骨材、充てん材を主原料とし、下塗り、主材塗り、上塗りの3層で構成される仕上塗材で、通称「セメントリシン」と呼ばれている。
- 3 可とう形改修用仕上塗材は、改修工事専用の塗材で、下地調整機能の特徴を持ち、通称「微弾性フィラー」と呼ばれている。
- 4 鉄部のさび止め塗料としては、下塗りに鉛系さび止めペイント、上塗りにボイル油を展色剤とした油性調合ペイントが、現在最も用いられている。

**【問 25】 建築物定期調査、建築設備及び昇降機定期検査に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、誤っているものはどれか。**

- 1 具体的な調査・検査の項目並びに項目ごとの調査・検査の方法、結果の判定基準が告示で定められている。
- 2 建築物定期調査は、定量的な調査を主とし、目視などによる定性的な調査は、塀の劣化及び損傷状況の調査など限られた項目のみとされている。
- 3 建築設備に関する定期検査の項目には、換気設備の風量測定、非常用の照明装置の照度測定を含む。
- 4 昇降機定期検査では、ロープ式、油圧式等それぞれに検査結果表の様式が告示で定められている。

**【問 26】** マンションの省エネルギー対策として最も不適切なものは、次のうちどれか。

- 1 窓ガラスに遮熱用フィルムを貼る。
- 2 ラピッドスタート型の蛍光灯器具を高効率型（H f 型）の器具に交換する。
- 3 フィラメント使用の電球を発光ダイオード（L E D）使用のものに交換する。
- 4 既存のエレベーターの速度を上げて運転する。

**【問 27】** マンションの長期修繕計画の考え方に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 修繕周期の近い工事項目は、経済性等を考慮し、なるべくまとめて実施するように計画する。
- 2 将来想定される工事項目すべてを含めた長期修繕計画を作成すれば、それ以降は、その計画を見直す必要はない。
- 3 修繕周期は、各部分の不具合によるリスクを減らすために長めに設定しておく。
- 4 各部分の修繕工事費用は、新築時の工事費用を採用する。

**【問 28】** マンションの各部分の劣化状態を調査する方法として、次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 タイルの浮きを調査するために「赤外線カメラ」による撮影を行う。
- 2 コンクリートの強度を推定するために「シュミットハンマー」を用いる。
- 3 防水層の劣化を調査するために「建研式接着力試験器」を用いる。
- 4 モルタル仕上げ層の浮きを調査するために「打診用ハンマー」を用いる。

**【問 29】** マンション標準管理規約の定めによれば、監事が総会を招集できる場合は、次の記述のうちどれか。

- 1 理事長の辞任後、理事会内部が混乱し、新理事長が選任されていないので、新理事長選任のために臨時総会を招集する。
- 2 会計年度終了後3月以上経過しても総会が招集されないので、通常総会開催のために総会を招集する。
- 3 管理組合の業務の執行と財産の状況を監査し、その結果を総会に報告するために通常総会を招集する。
- 4 理事長及び会計担当理事が、管理組合財産の管理について不正をしたと認められるので、これを報告するために臨時総会を招集する。

**【問 30】 管理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 管理者は、規約、集会議事録、集会決議に代わる区分所有者全員の合意書面を保管しなければならない。
- 2 管理者に選任することができるのは、自然人、法人を問わず、また区分所有者でなくてもよいが、規約に定める理事長と同一人でなければならない。
- 3 管理者は、毎年1回集会を招集しなければならないが、また毎年1回一定の時期に集会において事務報告をしなければならないが、区分所有者全員の合意があればこれを省略できる。
- 4 管理者は、規約に特別の定めがあるときでも、共用部分を所有することができない。

**【問 31】 集会の招集及び決議に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定に反しないものはどれか。**

- 1 「役員資格に関する規約の改正について」の議題を通知したが、資格の改正内容は通知しなかった。
- 2 平成23年1月20日を集会開催日とする招集通知を同年1月13日に発送した。
- 3 「地震による外壁落下の補修工事の実施について」の議題に関連して、防災グッズを購入し各組合員に配布すべきとの緊急動議が出たので、その動議について決議した。
- 4 賃借人の居住が大半を占めるマンションで、「管理費を1戸当たり2,000円値上げする件」の議題について、招集通知を発送した後も、この議題を建物内の見やすい場所に掲示しなかった。

【問 32】 甲マンションは、住戸数123戸、うち2戸を所有する区分所有者が3名おり、全員異なる共有名義の住戸が5戸あるが、当該マンションの総会に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約の定めによれば、最も不適切なものはどれか。なお、議決権については1住戸1議決権の定めがあるものとする。

- 1 総会開催のための招集通知書は、120部用意すれば足りる。
- 2 総会を開催し、審議・議決するためには、63以上の議決権数を有する組合員が出席しなければならない。
- 3 総会で規約変更の特別決議をするためには、組合員90人以上、議決権93以上に当たる組合員の賛成が必要である。
- 4 理事長に対し会議の目的を示して総会の招集を請求するには、組合員24人以上、議決権25以上に当たる組合員の同意が必要である。

【問 33】 次の記述のうち、マンション標準管理規約の定めによれば、理事会の決議のみで行うことができないものはいくつあるか。

- ア 携帯電話基地局設置の申入れがあったため、敷地の一部を電信電話会社に賃貸すること。
- イ 修繕積立金で国債を購入すること。
- ウ ペット飼育に関する規約改正案検討のための専門委員会を設置すること。
- エ 管理費について、不在組合員に対して毎月1,000円を加算して課すこと。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

**【問 34】** あるマンションにおける次の管理規約の定めのうち、区分所有法の規定によれば、無効とされるものはどれか。

- 1 マンションの敷地に接する公道の向かい側の敷地を、当該マンションの区分所有者が利用する駐車場のために規約敷地とする。
- 2 管理者にその職務を行うに適さない事情があるときにおいても、区分所有者及び議決権の各5分の1以上の同意を得なければ、その解任を裁判所に請求することができない。
- 3 集会の招集の通知は、会議の目的が共用部分等の管理に関する決議事項である場合においても、会議の目的である事項のほか議案の要領も通知しなければならない。
- 4 区分所有者は、敷地及び共用部分に対する共有持分にかかわらず、その用方に従って使用することができる。

**【問 35】** あるマンションにおける次の管理規約の定めのうち、区分所有法の規定によれば、有効なものはいくつあるか。

- ア 共用部分の変更については、区分所有者総数の2分の1以上及び議決権総数の4分の3以上の多数による集会の決議で決する。
- イ 共用部分の保存行為は、管理者が行うものとし、各区分所有者はこれを行うことができない。
- ウ 共用部分から生ずる収益については、管理費に組み入れる。
- エ 共用部分の管理に関する事項（変更を除く）は、理事会の決議によりこれを行うことができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

**【問 36】** マンション標準管理規約に即した管理規約を定めているマンションの集会における委任状又は議決権行使書に関する次の記述のうち、有効なものはいくつあるか。

- ア 区分所有者の配偶者（区分所有者ではない）が自分の氏名を署名し、押印した委任状
- イ 賛成、反対いずれの表示もなく、区分所有者の署名のみがある議決権行使書
- ウ 区分所有者が署名し、実印でない印鑑による押印がある委任状
- エ 「すべての議案に反対」の記載があり、サインペンで署名しているが、当該区分所有者の押印がない議決権行使書

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

**【問 37】** 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 規約で、集会の成立要件について、議決権総数の4分の3以上の組合員の出席が必要と定めることができる。
- 2 管理組合法人の理事が数人あるときは、理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定めることができる。
- 3 規約違反の区分所有者に対し違反行為の停止請求の訴訟を提起することを決議する場合でも、その者の議決権行使を認めなければならない。
- 4 共用部分の大規模修繕工事により、専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときでも、その専有部分の所有者の承諾は必要でない。

**【問 38】** 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、正しいものはどれか。

- 1 管理組合法人に関して登記すべき事項は、登記した後でなければ、第三者に対抗することができない。
- 2 集会所のみを共有する1戸建て住宅で構成される団地管理組合は、団地管理組合法人になることができない。
- 3 管理組合法人には、必ず理事を置かなければならないが、監事の設置については任意である。
- 4 管理組合法人の代理権に加えた制限は、第三者の善意、悪意にかかわらず、その第三者に対抗することができない。

【問 39】 Aは、マンション分譲業者Bから甲マンション1階部分に所在する屋内駐車場（101号室）の区分所有権を売買により取得したが、同売買契約に当たっては、同部分を駐車場以外の他の用途に変更しない旨の合意がなされた。なお、専有部分の用途については、規約において何の定めもなかった。その後、Aは、101号室をCに売却したが、Cは、同室を屋内駐車場から飲食店舗に改造して飲食店を営んだ。さらに、101号室は、CからDに賃貸され、Dが同部分で飲食店を営んでいる。そこで甲マンション管理組合は、当該マンションが、101号室を除いてはすべての専有部分が居住の用に供されていることから、集会において規約を改正し（以下本問において改正後の規約を「本件規約」という。）、当該マンションの専有部分は、すべて住宅として使用しなければならない旨の定めを設けた。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、正しいものはどれか。

- 1 A B間の売買契約においてなされた101号室を駐車場以外の他の用途に変更しない旨の合意は、Aの特定承継人であるCに対しても、その効力を生ずるから、Cの行った店舗への改造は許されない。
- 2 占有者は、建物等の使用方法につき、区分所有者が規約に基づいて負う義務と同一の義務を負うから、Dは、本件規約により、101号室を飲食店として使用することはできない。
- 3 本件規約に改正するに当たっては、Cの権利に特別の影響を及ぼすことから、その承諾を得ていない限り、Cは本件規約の制限に拘束されることはなく、店舗としての所有及び賃貸は許される。
- 4 本件規約に改正するに当たり、Cが本件規約を議題とする集会において、集会の招集者に対して白紙委任状を提出した場合には、個別的承諾があったものとみなされ、Cは本件規約の制限に拘束されるから、店舗としての所有及び賃貸は許されない。

**【問 40】** 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号に規定する者をいう。以下同じ。）A（以下本問において「A」という。）が自ら売主として、買主B（以下本問において「B」という。）にマンションの販売を行う場合における宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明に関する次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、Bの承諾が得られたため、宅地建物取引主任者に口頭で重要事項の説明を行わせ、重要事項説明書の交付を行わなかった。
- 2 Aは、当該マンションの電気の供給施設が売買契約後に整備される見通しであったため、その整備の状況についての説明を行わなかった。
- 3 Aは、Bが宅地建物取引業者であったため、当該マンションの管理規約で「ペット飼育禁止」の制限があったが、当該制限についての説明を行わなかった。
- 4 Aは、Bに対し、当該マンションが住宅性能評価を受けた新築マンションである旨を説明したが、具体的な評価内容についての説明を行わなかった。

**【問 41】** A社（以下本問において「A」という。）が、新築の分譲マンションを買主B（以下本問において「B」という。）に売却した場合に、Aが負う民法上の「<sup>かし</sup>瑕疵担保責任」とBに対して行う「アフターサービス」を比較した次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 瑕疵担保責任の内容として、民法上BはAに対し瑕疵の補修の請求をすることができることは、アフターサービスと異なる。
- 2 瑕疵担保責任は、アフターサービスと異なり、民法上の法定の責任としてAがBに対して負うものである。
- 3 瑕疵担保責任を負うべき期間は、AとBとの特約がなければBが瑕疵を知った時から1年間であるが、アフターサービスは、AとBとの間で約定された期間である。
- 4 瑕疵担保責任の内容として、BはAに対し損害賠償請求をすることができるが、アフターサービスの内容として瑕疵又は欠陥の補修のみが定められているときは、損害賠償請求はできない。

**【問 42】** ともに宅地建物取引業者でも法人でもない売主A（以下本問において「A」という。）と買主B（以下本問において「B」という。）が、マンションの売買契約を締結した場合における、Aの瑕疵担保責任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 AB間において、瑕疵担保責任に関する特約をしないで、売買契約書に瑕疵担保責任についての規定を置かなかった場合、Aは瑕疵担保責任を負わない。
- 2 AB間において「Aは瑕疵担保責任を負わない」旨の特約をした場合、その特約は有効であるが、Aが売買契約締結当时に知っていた瑕疵についてはその責任を免れない。
- 3 AB間において「Aはマンションの引渡しの日から2箇月間のみ瑕疵担保責任を負う」旨の特約をしても、Aは引渡しの日から1年間はその責任を負わなければならない。
- 4 AB間において、Aが瑕疵担保責任を負う期間を定めなかった場合、Bは引渡しの日から5年間に限り、Aに対し瑕疵担保に基づく損害賠償請求ができる。

**【問 43】** 次の記述のうち、消費者契約法（平成12年法律第61号）の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 株式会社が、マンションの1室を業務用として使用する個人に売却する契約には、消費者契約法は適用されない。
- 2 宅地建物取引業法の消費者保護に関する規定が適用される契約には、消費者契約法は適用されない。
- 3 消費者契約法が適用されるマンションの賃貸借契約において、賃貸借契約終了時に賃借人に返還されるべき敷金から一定額を償却する（敷引き）特約は、同法に抵触し無効である。
- 4 売主が事業者で買主が消費者であるマンションの売買契約において、売主の瑕疵担保による損害賠償責任の全部を免除する契約条項は、売主が宅地建物取引業者でなければ有効である。

**【問 44】** 区分所有者A（以下本問において「A」という。）が、自己所有のマンションの専有部分をBに賃貸した場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、A B間の賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約ではないものとする。

- 1 A B間の賃貸借契約の期間を定めなかったときは、2年間の契約期間の賃貸借契約と推定される。
- 2 A B間において、賃貸借契約の期間を2年間で定めた場合でも、Bは1月の予告期間を設ければ、期間内解約の申入れをすることができる。
- 3 A B間において、賃貸借契約の期間を定めた場合、Aが期間満了の1年前から6月前までの間にBに対し更新しない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一条件で更新されたものとみなされ、更新後は契約期間の定めがない契約となる。
- 4 Aに居住の必要が生じたときは、Aは解約申入れができるという特約は、6月以上の予告期間を設ければ有効である。

**【問 45】** 不動産登記法（平成16年法律第123号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 区分建物の表示に関する登記における区分建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積により算出する。
- 2 登記記録は、表題部と権利部に区分して作成され、さらに権利部は甲区と乙区に区分される。
- 3 所有権の移転の登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。
- 4 権利に関する登記を申請する場合において、売買契約書などの登記原因証書がない場合には、申請書の副本をもってこれに代えることができる。

【問 46】 マンションの管理の適正化に関する指針（平成13年国土交通省告示第1288号）に関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。

- ア 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、マンション管理士やマンション管理業者等専門的知識を有する者にその管理を任せよう心がけることが重要である。
- イ マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等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。
- ウ 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に参加するよう努めなければならない、自らの意見が総会の場等において反映されない場合には、マンション管理業者に個別に働きかけるなど、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- エ 管理組合は、第三者に管理事務を委託する場合において、管理事務の簡素合理化の観点から、管理事務の全部を委託すべきであって、一部のみを委託することは避けるべきである。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 47】 マンション管理業者が行う重要事項の説明及び契約成立時の書面の交付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 マンション管理業者は、管理者の置かれた管理組合と従前の管理受託契約と同一の条件で管理受託契約を更新しようとするときは、当該管理者に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明すれば足り、区分所有者等全員に対し、交付する必要はない。
- 2 マンション管理業者は、新たに建設されたマンションの分譲開始の日から1年を経過する日までの間に契約期間が満了する管理受託契約を締結しようとするときは、説明会を開催して、重要事項について説明しなくてもよい。
- 3 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したときは、管理組合の管理者等（マンション管理業者が管理者等である場合又は管理者等が置かれていない管理組合にあつては区分所有者等全員）に契約締結後2週間以内に管理受託契約の成立時の書面の交付をしなければならない。
- 4 マンション管理業者は、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

**【問 48】 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、正しいものはどれか。**

- 1 管理業務主任者は、管理組合から委託を受けた管理事務について、帳簿を作成し、これを保存しなければならない。
- 2 管理受託契約の締結に先立ちマンション管理業者が、マンションの区分所有者等及び管理組合の管理者等に交付する重要事項を記載した書面への記名押印は、その事務所ごとに置かれている専任の管理業務主任者が行わなければならない。
- 3 管理業務主任者は、重要事項を記載した書面の説明をするときは、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。
- 4 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したときは、当該契約の成立時に交付すべき書面に管理業務主任者をして記名押印させる必要はない。

**【問 49】 マンション管理業者の業務に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、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、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、「登録番号」、「登録の有効期間」、「商号、名称又は氏名」、「代表者氏名」、「この事務所に置かれている専任の管理業務主任者の氏名」、「主たる事務所の所在地（電話番号を含む）」が記載された標識を掲げなければならない。
- イ マンション管理業者は、業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面をその事務所ごとに、備え置かれた日から起算して5年を経過する日までの間、備え置かななければならない。
- ウ マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務については、一括して他人に委託してはならない。
- エ マンション管理業者は、マンション管理業者でなくなった後においても、その業務に関して知り得た秘密を、正当な理由がなく漏らしてはならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

**【問 50】 管理事務（マンション管理適正化法第2条第6号に規定するものをいう。以下本問において同じ。）の報告に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、正しいものはどれか。**

- 1 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、マンション管理業者は、当該管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、当該管理者等に管理事務に関する報告をしなければならないが、管理事務報告書を作成して交付する必要はない。
- 2 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ないときは、マンション管理業者は、管理事務の報告を行う説明会の開催日の1週間前までに、説明会の開催日時及び場所について、当該マンションの区分所有者等の見やすい場所に掲示しなければならない。
- 3 マンション管理業者は、管理事務に関する報告を行うときは、管理業務主任者をして、報告の対象となる期間、管理組合の会計の収入及び支出の状況並びに管理受託契約の内容に関する事項を記載した管理事務報告書を作成させ、当該書面に記名押印させなければならない。
- 4 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ないときは、マンション管理業者は、当該管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、管理事務報告書を作成し、説明会を開催すれば、当該報告書を区分所有者等に交付する必要はない。