

平成25年度
管理業務主任者試験問題

平成25年12月1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35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 正解は、各問題とも1つだけです。複数の解答をしたもの、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25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。）の管理組合法人A（以下、本問において「A」という。）が、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。）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。）締結の前に、Bが管理業務主任者（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。）をして、重要事項の説明をさせ、その後、本件契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法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、正しいものはいくつあるか。

- ア 本件契約の締結前に開催した契約に関する重要事項についての説明会において、本件契約の内容について説明を行う管理業務主任者は、Bの復代理人である。
- イ 本件契約を締結したAを代表する理事Cは、Aの代理人ではない。
- ウ 本件契約を締結したAを代表する理事Cが本件契約締結後に行為能力を喪失したときは、その後、C以外のAの理事によって本件契約が追認されない限り、本件契約は効力を生じない。
- エ 本件契約を締結したAを代表する理事Cが、Bを他のマンション管理業者Dであると誤認して本件契約を締結した場合に、Cが誤認したことについて重大な過失がないときは、Aは錯誤を理由に本件契約を取消し又は解除することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 2】 あるマンション管理業者が、管理組合との間で締結した管理委託契約に基づく業務の一つとして、管理費滞納者に対して管理費（水道光熱費は含まないものとする。）の支払いを督促する業務がある場合において、当該マンション管理業者が督促を行う予定の次の者のうち、管理費債務を負担しないことから、督促の相手方として不適切であるものはいくつあるか。

- ア 区分所有者の相続人
- イ 区分所有者から当該専有部分を賃借している者
- ウ 区分所有者から当該専有部分の贈与を受けた者
- エ 区分所有者と当該専有部分に同居している2親等内の親族

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 3】 管理費の支払い等に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、本問において管理組合の管理費月額が10,000円であり、毎月月末に当月分を支払う定めがあるものとする。

- 1 区分所有者が、管理組合に対して、ある期の管理費について、管理費月額を15,000円であると誤認して支払った場合には、その過払分5,000円については、次期の管理費として当然に充当され、管理組合に対して返還請求をすることはできない。
- 2 区分所有者が、管理組合に対して、ある年の5月分の管理費月額10,000円を同年5月1日に支払った場合には、当該区分所有者は、同年5月末日の到来前において、管理組合に対して、その支払額の返還を請求することができる。
- 3 区分所有者Aが、他の区分所有者Bの管理費を立て替えて支払った場合に、Aは、Bに対して有する求償権について、Bの区分所有権及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。
- 4 区分所有者が、管理組合の理事長に対して、不法なことを行わせる目的で金銭を給付した場合に、当該区分所有者は、当該理事長に対して、上記給付は公序良俗に反し無効であるとして返還を請求することができる。

【問 4】 マンションの専有部分甲（以下「甲」という。）について区分所有権を有するAが、甲を売買又は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）の規定及び最高裁判所の判例に照らして、正しいものはどれか。

- 1 Aが甲をBに売ったが、その旨の移転登記がなされない限り、Bは、甲についての区分所有権を取得しない。
- 2 Aが甲をBに売り、BがそれをCに転売してCがそこに居住している場合に、その後、AがBの代金不払いを理由に売買契約を解除したときには、Aは、Cに対して、Cが甲の移転登記を得ているか否かにかかわらず、甲の明渡しを請求することができる。
- 3 Aが甲をBに賃貸し、BがそれをAに無断でCに転貸してCがそこに居住した場合に、Aは、特段の事情がない限り、Bとの賃貸借契約を解除し、Cに対して甲の明渡しを請求することができる。
- 4 Aが甲をBに賃貸し、Bがそこに居住した後に、Aが甲をCに売りその旨の登記をCに移転した場合に、Cは、Bに対して、甲の明渡しを請求することができる。

【問 5】 管理組合法人A（以下、本問において「A」という。）は、建設会社B（以下、本問において「B」という。）との間でマンションの共用部分である1階部分の廊下の修繕工事（以下、本問において「本件工事」という。）を内容とする請負契約を締結した。この場合に関する次の記述のうち、民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 本件工事に^{かし}瑕疵があるときは、Aは、Bに対し、その瑕疵について、契約の解除又は損害賠償の請求をすることはできるが、修補を請求することはできない。
- 2 本件工事が完成しない間は、Aは、Bに対し、いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができる。
- 3 本件工事に瑕疵がある場合に、AがBに対して損害賠償請求をするためには、Aがその瑕疵を知ったときから1年以内にしなければならない。
- 4 Aの財産をもって、AのBに対する本件工事代金債務を完済することができない場合に、Bは、当該マンションの各区分所有者に対しては同債務の弁済を請求することはできない。

【問 6】 マンションにおいて発生した次の各不法行為に関する記述のうち、民法及び区分所有法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

- ア 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ところ、同管理委託契約にかかるBの職務を行うについて、Bの被用者CがAの組合員Dの名誉を毀損した場合に、Dは、損害賠償請求を、Bに対してすることはできるが、Cに対してすることはできない。
- イ マンションの敷地にある樹木につき栽植又は支持に瑕疵があったために、当該樹木が倒れて通行人Eが負傷した場合に、Eは、損害賠償請求を、当該マンションの理事長又は管理者に対してすることはできるが、管理組合又は組合員全員に対してすることはできない。
- ウ マンション内で飼育されている犬に噛まれて来訪者Fが怪我をした場合に、Fは、損害賠償請求をその犬の占有者に対してすることはできない。
- エ 建物の設置又は保存に瑕疵があることによってAの組合員Gに損害を与えた場合、その瑕疵が専有部分に存したときには、Gは、当該専有部分の区分所有者に対して損害賠償請求をすることができるが、管理組合又は組合員全員に対してすることはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 7】 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15年4月9日国総動第3号。国土交通省総合政策局長通知。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、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、事務管理業務、管理員業務、清掃業務、建物・設備管理業務の管理事務の全部を第三者に再委託することができる。
- 2 マンションの管理事務の対象部分とは、管理規約により管理組合が管理すべき部分のうち、マンション管理業者が受託して管理する部分をいい、区分所有者が管理すべき部分も含まれる。
- 3 管理委託契約の有効期間が満了する日の3月前までに契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのわなないときは、管理組合及びマンション管理業者は、期間を定めて暫定契約を締結することはできないため、契約は終了する。
- 4 マンション管理業者が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、管理組合が承認しなかった事項に起因して、管理組合又は管理組合の組合員等が損害を受けたとき、当該マンション管理業者は、その損害を賠償する責任を負わない。

【問 8】 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。）が、マンションの管理組合の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却の依頼を受け、その媒介等の業務のために、マンション管理業者に情報の提供・開示を求めてきた場合の当該管理組合に代わって行うマンション管理業者の対応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、最も適切なものはどれか。

- 1 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等については、月額並びに滞納があるときはその金額を書面をもって開示する。
- 2 マンションの修繕の実施状況については、当該組合員の所有する専有部分に関する修繕の実施状況を含めて、書面をもって開示する。
- 3 管理費等の改定の予定及び修繕一時金の徴収の予定並びに大規模修繕の実施予定は、開示する情報として含めない。
- 4 マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、常に宅地建物取引業者から求められたすべての範囲である。

【問 9】 マンション標準管理委託契約書における通知義務に関する次の記述のうち、正しいものの組み合わせはどれか。

- ア マンション管理業者がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたときは、マンション管理業者は、速やかに、書面をもって、管理組合に通知しなければならない。
- イ マンションの管理組合の組合員がその専有部分を第三者に貸与したときは、管理組合は、書面をもって、マンション管理業者に通知する必要はないが、管理組合の役員又は組合員が変更したときは、管理組合は、速やかに、書面をもって、マンション管理業者に通知しなければならない。
- ウ マンション管理業者が会社更生、民事再生の申立てを受けたときは、書面をもって、管理組合に通知する必要はないが、銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産の申立てを受けたときは、速やかに、書面をもって、管理組合に通知をしなければならない。
- エ マンション管理業者が商号又は住所を変更したときは、マンション管理業者は、速やかに、書面をもって、管理組合に通知しなければならないが、マンション管理業者が合併又は会社分割をしたときも、同様に通知しなければならない。

- 1 ア、ウ
- 2 ア、エ
- 3 イ、ウ
- 4 イ、エ

【問 10】 マンションの管理組合が、区分所有者に対して有する管理費に係る債権の消滅時効の中断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 滞納している区分所有者が、管理組合あてに滞納している事実を認める書面を提出したときは、時効が中断する。
- 2 滞納している区分所有者が、破産手続開始の決定を受けた場合、管理組合がその破産手続において債権の届出をしたときは、時効が中断する。
- 3 滞納している区分所有者が死亡し、相続が開始しても、共同相続人間で遺産分割協議が調わない間は、時効が中断する。
- 4 管理組合が、理事長を管理組合の代表として、滞納している区分所有者に支払請求訴訟を提起したとしても、その訴えを取り下げた場合は、時効が中断しなかったことになる。

【問 11】 マンションの管理費の支払義務に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合の規約において、各区分所有者は管理費の債務については消滅時効の主張をすることができない旨を定めた場合、滞納区分所有者は、たとえ消滅時効が完成しても時効の主張をすることができない。
- 2 区分所有者が破産手続開始の決定を受けたとしても、当該区分所有者は、破産手続開始決定の日の翌日以降の管理費の支払義務を免れない。
- 3 専有部分について賃貸借契約が締結され、当該賃貸借契約において、管理費の支払義務者を賃借人と定めた場合でも、特段の事情がない限り、賃貸人である区分所有者は管理組合に対して、その約定を主張することはできない。
- 4 管理費の支払債務の消滅時効の起算日は、管理費の各支払期日が経過した時である。

【問 12】 あるマンション管理業者が実施している管理事務（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。以下同じ。）の報告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の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

ア マンション管理業者は、管理組合の事業年度終了後、契約で定めた期限内に、管理組合に対して、当該年度における管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者以外の者によって報告を行わせている。

イ マンション管理業者は、毎月末日までに、管理組合に対し、前月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を交付し、管理業務主任者以外の者によって報告を行わせている。

ウ マンション管理業者は、管理組合から請求があるときは、管理組合の会計の収支状況について管理業務主任者以外の者によって報告を行わせている。

エ 管理組合から管理組合の会計の収支状況に関する報告について請求があった場合には、マンション管理業者は、管理組合の会計の収支に係る関係書類の提示を管理業務主任者以外の者によって行わせている。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 13】 管理組合の会計及び承認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、不適切なものはいくつあるか。

- ア 管理組合は、建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査を行うため、必要な範囲内において借入れをすることができる。
- イ 駐車場使用料等の使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることも可能である。
- ウ 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度の管理費に充当することも修繕積立金に充当することも可能である。
- エ 管理組合は、管理費等に不足が生じた場合には、総会の決議により、その都度必要な金額の負担を組合員に求めることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 14】 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の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 修繕積立金の保管及び運用方法を定めるには、総会の決議によらなければならない。
- 2 長期修繕計画の作成等のために劣化診断（建物診断）に要する経費については、修繕積立金を取り崩して充当してはならない。
- 3 管理組合は、共用部分等に係る火災保険料については、修繕積立金を取り崩して充当してはならない。
- 4 共用設備の保守、維持及び運転に要する経費については、修繕積立金を取り崩して充当してはならない。

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成25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24年度における管理組合が発注した以下の工事等に関して、(1)から(4)は平成25年3月末まで予定通りに完了あるいは納入しているが、(5)、(6)及び(7)の工事等は同年3月末現在、未だ完了していない。これらの工事の支払いに関しては、(1)及び(2)は同年3月末に普通預金から全額を支払い、(3)及び(4)は同年4月末日支払いの予定である。(5)、(6)及び(7)は工事費等の一部である2,500,000円を手付金として同年3月末日に普通預金から支払った。

(発注した工事等)

(1) 共用非常照明修理工事	75,000円
(2) 排水管塗装工事	368,000円
(3) 壁補修工事	21,000円
(4) 防犯カメラ取替(取付費含む)	670,000円
(5) 消防設備不備箇所改良工事	580,000円
(6) エレベーター改良工事	7,500,000円
(7) エレベーター工事に伴う部品交換	800,000円
合計	10,014,000円

(単位：円)

1	(借方)	(貸方)
	修繕費	普通預金
	464,000	2,943,000
	什器備品	未払金
	670,000	691,000
	前払金	
	2,500,000	
2	(借方)	(貸方)
	修繕費	普通預金
	464,000	2,943,000
	什器備品	未払金
	670,000	7,071,000
	前払金	
	8,880,000	
3	(借方)	(貸方)
	修繕費	普通預金
	443,000	2,943,000
	什器備品	未払金
	691,000	691,000
	前払金	
	2,500,000	
4	(借方)	(貸方)
	修繕費	普通預金
	443,000	2,943,000
	什器備品	未払金
	691,000	691,000
	付属設備	
	2,500,000	

【問 16】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成25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日から翌年の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25年4月19日、マンション管理業者を通じて、以下の内訳の請求書が管理組合宛に届いたので、同年4月30日に管理組合の普通預金から全額を支払った。

(請求書の内訳)

管理委託費 5月分	850,000円
電気料 3月分	180,000円
水道料 2～3月分	86,000円
リース料 4月分	30,000円
合 計	1,146,000円

注：水道料は、通常、2ヶ月ごとに検針が行われ、請求される。

(単位：円)

1	(借 方)		(貸 方)	
	管理委託費	850,000	未払金	1,146,000
	電気料	180,000		
	水道料	86,000		
	賃借料	30,000		
2	(借 方)		(貸 方)	
	電気料	180,000	未払金	266,000
	水道料	86,000		
3	(借 方)		(貸 方)	
	管理委託費	850,000	普通預金	1,146,000
	電気料	180,000		
	水道料	86,000		
	賃借料	30,000		
4	(借 方)		(貸 方)	
	電気料	180,000	普通預金	266,000
	水道料	86,000		

【問 17】 用語の定義に関する次の記述のうち、建築基準法（昭和25年法律第201号）によれば、誤っているものはどれか。

- 1 主要構造部に、最下階の床は含まれない。
- 2 構造耐力上主要な部分に、屋根版は含まれない。
- 3 耐水材料に、れんがは含まれる。
- 4 地階とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。

【問 18】 住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備に関する次の記述のうち、消防法（昭和23年法律第186号）によれば、誤っているものはどれか。

- 1 自動試験機能とは、住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備に係る機能が適正に維持されていることを、自動的に確認することができる装置による試験機能をいう。
- 2 住宅用防災警報器のうちスイッチの操作により火災警報を停止することのできるものにあつては、当該スイッチの操作により火災警報を停止したとき、15分以内に自動的に適正な監視状態に復旧するものでなければならない。
- 3 住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の感知器は、天井にあつては壁又ははりから0.6m以上離れた屋内に面する部分、壁にあつては天井から下方0.15m以上0.5m以内の位置にある屋内に面する部分で、かつ、換気口等の空気吹出し口から1.0m以上離れた位置に設置しなければならない。
- 4 共同住宅用スプリンクラー設備、共同住宅用自動火災報知設備又は住戸用自動火災報知設備を、それぞれ省令に定める技術上の基準に従い設置した場合には、住宅用防災警報器又は住宅用防災報知設備の設置は免除される。

【問 19】 排水設備に関する用語の説明として、最も不適切なものはどれか。

- 1 伸頂通気管とは、最上部の排水横枝管が排水立て管に接続した点よりも更に上方へ、その排水立て管を立ち上げて、これを通気管に使用する部分をいう。
- 2 通気弁とは、排水通気管の端部に設ける可動弁で、排水通気管内に生じる正圧及び負圧を緩和する弁をいう。
- 3 排水口空間とは、間接排水管の管端と、一般の排水系統に直結している水受け容器又は排水器具のあふれ縁との間の垂直距離をいう。
- 4 封水強度とは、排水管内に正圧又は負圧が生じたときの排水トラップの封水保持能力をいう。

【問 20】 換気設備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 居室には、政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合を除いて、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20分の1以上とすること。
- 2 換気設備を設けるべき調理室等に煙突、排気フードなどを設けず、排気口又は排気筒に換気扇を設ける場合にあつては、その有効換気量を、(燃料の単位燃焼量当たりの理論廃ガス量) × (火を使用する設備又は器具の実況に応じた燃料消費量) の40倍以上とすること。
- 3 機械換気設備の構造は、換気上有効な給気機及び排気機、換気上有効な給気機及び排気口又は換気上有効な給気口及び排気機を有すること。
- 4 火を使用する設備又は器具の通常の使用状態において、換気設備は、当該室内の酸素の含有率をおおむね15.0%以上に保つことができるものとして、国土交通大臣の認定を受けたものも認められる。

【問 21】 共同住宅の各種調査、検査、報告の義務に関する次の記述のうち、建築基準法、消防法によれば、正しいものはどれか。

- 1 建築基準法第12条第1項に掲げる建築物の定期調査及び同条第3項に掲げる昇降機以外の建築設備の定期調査は、一級建築士若しくは二級建築士でなければ行うことができない。
- 2 建築基準法第12条第1項に掲げる特殊建築物の定期調査は、5年に1回実施しなければならない。
- 3 建築基準法第12条第3項に掲げる昇降機の定期検査は、3年に1回実施しなければならない。
- 4 消防用設備等の点検の結果についての報告は、3年に1回実施しなければならない。

【問 22】 マンションの遮音に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 音の伝わり方には、固体伝搬音と空気伝搬音がある。
- 2 床衝撃音の遮音性能を評価する衝撃源として重量衝撃源と軽量衝撃源があり、子供の椅子からの飛び降りは、軽量衝撃源に分類される。
- 3 界壁の遮音等級D値は、その値が大きいほど遮音性能が高い。
- 4 床衝撃音の遮音等級L値は、その値が大きいほど遮音性能が低い。

【問 23】 マンションの住戸における電気の配線に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 単相3線式で200ボルトの電気器具を使用する場合には、3本の電気配線のうち中性線と他の電圧線を利用する。
- 2 単相3線式で引込んでいる住戸においては、漏電遮断器は中性線欠相保護機能付のものとするのが望ましい。
- 3 エアコン用のコンセントは、専用回路とするのが望ましい。
- 4 3路スイッチ等を使用することにより、複数の箇所から照明器具のスイッチのオン、オフが可能となる。

【問 24】 消防法第1条（目的）の次の記述のうち（ア）（イ）（ウ）に入る用語の組合せとして、正しいものはどれか。

この法律は、火災を予防し、警戒し及び（ア）し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災又は（イ）等の災害による被害を軽減するほか、災害等による傷病者の搬送を適切に行い、もつて安寧秩序を保持し、（ウ）に資することを目的とする。

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	鎮圧	地震	社会公共の福祉の増進
2	鎮圧	洪水	健全な国民生活の安定向上
3	防護	地震	健全な国民生活の安定向上
4	防護	洪水	社会公共の福祉の増進

【問 25】 コンクリートに関する次の記述のうち、建築工事標準仕様書・同解説（JASS 5）によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 コンクリートの計画供用期間とは、建築物の計画時又は設計時に、建築主又は設計者が設定する、建築物の予定供用期間であり、3つの級が設定されている。
- 2 空気量とは、硬化後のコンクリートに含まれる空気（骨材内部の空気は含まない）の容積のコンクリート容積に対する百分率をいう。
- 3 運搬とは、フレッシュコンクリートを工事現場の荷卸し地点から打込み地点まで運ぶことをいう。
- 4 品質基準強度とは、構造体の要求性能を得るために必要とされるコンクリートの圧縮強度であり、通常、設計基準強度と耐久設計基準強度を確保するために、コンクリートの品質の基準として定める強度である。

【問 26】 建築基準法第12条第1項に規定される特殊建築物において、定期調査の調査項目に含まれないものは、次のうちどれか。ただし、特定行政庁の定めるものは除くものとする。

- 1 機械式駐車場の劣化及び損傷の状況
- 2 擁壁の劣化及び損傷の状況
- 3 サッシ等の劣化及び損傷の状況
- 4 避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況

【問 27】 マンション標準管理規約のコメントにおける長期修繕計画の内容に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 既存マンションの長期修繕計画は、計画期間が25年程度以上であることが必要である。
- 2 計画修繕の対象となる工事として、外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められていることが必要である。
- 3 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行うことが必要である。
- 4 長期修繕計画の内容については、定期的な（おおむね10年程度ごとに）見直しをすることが必要である。

【問 28】 マンションの給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 受水槽にマンホールを設置しなければならない場合には、そのマンホールは直径50cmの円が内接するものでなければならない。
- 2 ウォーターハンマーを防止するためには、各水栓器具に減圧弁を設けなければならない。
- 3 飲料水の給水系統と消防用水の系統は、逆流を防止する装置などを利用すれば直接連結することができる。
- 4 給水立て主管から各階への分岐管には、分岐点に近接した部分で、かつ、操作を容易にできる部分に止水弁を設けなければならない。

【問 29】 マンションの敷地上の駐車場に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約によれば、不適切なものはいくつあるか。

ア 駐車場使用契約により使用者から使用料を徴収している以上、管理組合は必ず車両の保管責任を負わなければならない。

イ 駐車場使用者は、その専有部分を他の区分所有者に貸与した場合にあっても、区分所有者である以上、当該駐車場使用契約は効力を失わない。

ウ 駐車場使用者が、管理費、修繕積立金等の滞納等の規約違反をしている場合にあっても、駐車場使用細則、駐車場使用契約等に明文規定がなければ、管理組合は当該駐車場使用契約を解除することはできない。

エ 賃借人等の占有者にも駐車場を使用させることができるようにするためには、管理規約を改正しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 30】 次の記述のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、不適切なものはいくつあるか。

ア 管理組合が、大規模修繕工事の実施に向け、一級建築士事務所とコンサルティング契約を締結する場合において、理事会が、同契約の締結を管理組合の業務に関する重要事項であると判断したときは、契約の締結に関する決定を理事会の決議で行うことができる。

イ 管理組合に専門委員会を設置するには、理事会の決議で設置することができる場合がある。

ウ 理事長が管理費等の滞納者に対して、管理組合を代表して管理費等の支払請求訴訟を提起するには、マンション標準管理規約によれば、理事会の決議で行うことができる。

エ 理事長が、外壁に穴を開けた区分所有者に対して、共同の利益に反することを理由に区分所有法第57条に基づき原状回復を請求するには、理事会の決議で行うことができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 31】 団地管理組合の成立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。

- 1 一筆の土地である甲の上に建物A（区分所有建物）、建物B（区分所有建物）、建物C（区分所有建物）、建物D（区分所有建物）が存在する場合において、甲が建物A、建物B、建物C、建物Dの区分所有者全員の共有に属しているときは、団地管理組合が成立する。
- 2 一筆の土地である甲の上に建物A（区分所有建物）、建物B（戸建て住宅）、建物C（戸建て住宅）が存在する場合において、建物A、建物B、建物Cの所有者全員が甲を共有するときは、団地管理組合が成立する。
- 3 四筆の土地である甲、乙、丙、丁の上に、それぞれ、建物A（戸建て住宅）、建物B（戸建て住宅）、建物C（戸建て住宅）、集会所Dが存在する場合において、建物A、建物B、建物Cの所有者全員が集会所Dを共有していたとしても団地管理組合は成立しない。
- 4 四筆の土地である甲、乙、丙、丁の上に、それぞれ、建物A（区分所有建物）、建物B（区分所有建物）、建物C（区分所有建物）、建物D（区分所有建物）が存在する場合において、建物Dの中に存在する管理事務室が建物A、建物B、建物C、建物Dの区分所有者全員の共有に属しているときは団地管理組合が成立する。

【問 32】 マンションの専有部分と共用部分に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 各住戸の玄関扉の内部塗装部分及び窓ガラスの内側部分は専有部分である。
- 2 雑排水管及び污水管については、配管枝管から配管継手部分までが専有部分である。
- 3 給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分までが共用部分である。
- 4 メーターボックス内にある給湯器ボイラーは共用部分である。

【問 33】 あるマンションの管理組合（理事長A、理事B、理事C、理事D、監事E）において、理事Bが、自分以外の他の理事が不正に管理費等を使用しているなどと誹謗中傷する文書をばらまいたため、理事Cが辞任し、後任理事が未選任の場合に関する次の記述のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 理事Cは、総会又は理事会の承認がなくても辞任することができるが、後任の理事が就任するまでの間は引続きその職務を行わなければならない。
- 2 理事長Aは、理事会の決議をもって、理事Bの理事解任を議題とする臨時総会を招集することができるが、この場合、辞任した理事Cも理事会の決議につき議決権を有する。
- 3 理事会決議が得られないことを知った理事Dほか10名の組合員は、理事長Aに対し、組合員の総会招集請求権の要件を満たしたとして、理事Bの理事解任を議題とする臨時総会の招集を請求したが、個人情報保護を理由に理事Dが10名の組合員の氏名を明らかにしない以上、理事長Aはこの総会を招集することができない。
- 4 監事Eは、管理組合及び理事会の業務執行と財産の状況を調べ、理事B以外の理事には不正行為がなかった場合には、組合業務の妨害を行った理事Bの解任を議題とする臨時総会を招集することができる。

【問 34】 管理組合の会計年度と役員の仕事に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 新年度開始後も、前年度理事長及び理事は、新年度理事が選任されるまでの間、管理組合の業務を行わなければならない。
- 2 新年度の監事は、新年度開始後自分が就任するまでの間の管理組合の業務の執行及び財産の状況についても監査しなければならない。
- 3 新年度開始後に前年度理事長が理事会の承認を得て支出を行うことができるものは、経常的であり、かつ新年度の収支予算案が総会で承認する前に支出することがやむを得ないものに限られる。
- 4 新年度理事長及び理事は、前年度理事会が通常総会に提出し承認された新年度の事業計画及び収支予算に拘束され、これを変更するには臨時総会で承認を得なければならない。

【問 35】 管理組合で、セントラル給湯システム（一括給湯方式）の装置の老朽化とランニングコストの試算結果により、個別給湯方式に切り替えようとしている場合に関する次の記述のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 一括給湯方式を個別給湯方式に切り替えるには、各住戸内の給湯器装置への配管工事も必要になるから、この各住戸内の給湯器設置への配管工事も総会の決議を経れば、管理組合が行うことができる。
- 2 この切替え工事の実施には、総会で特別決議を経なければならない。
- 3 この切替え工事の実施に伴う規約の変更については、区分所有者全体に一律にその影響が及ぶから特定の区分所有者の承諾は不要である。
- 4 各住戸内の給湯器設置については、もともとは共用部分に設置されていた給湯装置を変更することに伴い必要とされるものなので、修繕積立金から支出することができる。

【問 36】 管理組合法人に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合法人は、その名称中に管理組合法人という文字を用いなければならない。
- 2 管理組合法人は、理事及び監事の氏名、住所を登記しなければならない。
- 3 管理組合法人は、理事がその職務を行うについて第三者に損害を加えた場合には、その損害を賠償しなければならない。
- 4 管理組合法人が、集会の特別決議によって解散する場合には、区分所有法第3条の団体としての管理組合はなお存続する。

【問 37】 次の記述のうち、マンション標準管理規約によれば、「正当な理由」が必要とされないものはどれか。

- 1 専有部分の修繕工事に関し、必要な調査を行うため、理事長が修繕箇所への立入りを請求したが、その専有部分の区分所有者がこれを拒否する場合。
- 2 階段室をエレベーター室に改造することが専有部分の使用に特別の影響を及ぼす場合に、その専有部分の区分所有者が承諾を拒否するとき。
- 3 管理組合がバルコニーの防水工事を行うため、区分所有者の住戸に接続するバルコニーへの立入りを請求したが、その区分所有者がこれを拒否する場合。
- 4 組合員からの総会議事録の閲覧請求及び閲覧の日時、場所等の申出が不相当な場合に、理事長がこれを拒否するとき。

【問 38】 管理組合が行った規約の変更又は取り扱いに関する次の記述のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 専有部分の賃貸借契約において、管理費相当額の負担を約束した賃借人は、管理費の増額を議題とする集会で意見を述べるべき利害関係を有する者であると判断した。
- 2 管理規約の変更についての集会における決議要件を、区分所有者及び議決権の各4分の3以上から各3分の2以上に改めた。
- 3 大規模修繕工事を円滑に実施するにあたり、集会における決議要件を「区分所有者及び議決権の各過半数」から「出席組合員の議決権の過半数」に改めた。
- 4 管理者の都合で、年1回の集会での事務報告ができなくなったので、書面による報告を区分所有者全員に送付する方法を採用した。

【問 39】 マンションに関する次の記述のうち、最高裁判所の判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 構造上及び機能上、独立性を有する建物部分ではあるが、その一部に他の区分所有者らの共用に供される設備が設置されている以上、当該建物部分は、専有部分として区分所有権の目的とはなり得ない。
- 2 専有部分が賃貸され暴力団事務所として使用されていることを理由に、賃貸借契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求する訴えを提起するために集会の決議をするには、あらかじめ賃借人と共に賃貸人たる区分所有者に対して弁明の機会を与えなければならない。
- 3 管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対し管理費の支払いが義務づけられ、月ごとに所定の方法でそれが支払われる場合に、その管理費の債権は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として消滅時効にかかる。
- 4 法人格を取得していない権利能力なき社団であるマンション管理組合について原告適格が認められることはなく、訴訟担当が認められるのは、管理者又は集会の決議により指定された区分所有者のみである。

【問 40】 宅地建物取引業者A（以下、本問において「A」という。）が、宅地建物取引業者でないB（以下、本問において「B」という。）に対し、中古マンションを売却した場合における瑕疵担保責任についての特約に関する次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定によれば、有効なものはいくつあるか。

ア 「売主Aは、買主Bとの売買契約締結の日から2年間瑕疵担保責任を負う」旨の特約

イ 「瑕疵がある場合、買主Bは損害賠償請求と瑕疵の修補請求をすることができるが、いかなる場合でも契約の解除はできない」旨の特約

ウ 「売主Aは、買主Bが売買契約締結時に知っていた瑕疵については、その責任を負わない」旨の特約

エ 「売主Aは、その瑕疵についてAに何らの過失もない場合は、その責任を負わない」旨の特約

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 41】 個人情報取扱事業者であるマンション管理業者に関する次の記述のうち、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下、本問において「個人情報保護法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア マンション管理業者は、管理組合の組合員の個人情報を取得した場合には、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を本人に通知し又は公表しなければならない。

イ 管理組合の組合員の氏名、電話番号等が記載されている組合員名簿が、紙面で処理された個人情報であっても、個人情報保護法上の「個人情報データベース等」に該当する場合がある。

ウ マンション管理業者は、特定の組合員から当該本人が識別される保有個人情報の開示を求められたときは、無償で開示しなければならない。

エ マンションの防犯カメラに映る映像は、特定の個人が判別できるものであっても、個人情報保護法上の「個人情報」ではない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 42】 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、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、当該賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約ではないものとする。

- 1 AB間において、Aが当該区分所有権を第三者に譲渡したときは、その時から6月後にAB間の賃貸借契約は終了する旨の特約は有効である。
- 2 AB間の賃貸借契約の期間について1年未満の期間を定めた場合は、その期間について無効であり、契約期間1年の賃貸借とみなされる。
- 3 AB間において、一定期間、賃料を増額しない旨の特約をした場合でも、当該賃料が不相当になったときは、Aは増額請求をすることができる。
- 4 Bが転勤により第三者Cに建物賃借権を譲渡しようとする場合に、Aがその譲渡を承諾しないときにおいて、Bは、裁判所にAの承諾に代わる許可の裁判を申し立てることはできない。

【問 43】 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、正しいものはどれか。

- 1 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各区分建物についての表題登記の申請は、当該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。
- 2 区分建物を売買により取得した者は、取得した日から1月以内に所有権移転の登記を申請しなければならない。
- 3 権利に関する登記を申請する場合には、登記識別情報を申請情報と併せて提供しなければならないが、これを提供できないときには、登記申請をすることができない。
- 4 登記の前後は、登記記録の同一の区にした登記相互間においても、別の区にした登記相互間においても、ともに順位番号による。

【問 44】 各種の法令に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 「警備業法」(昭和47年法律第117号)によれば、成年被後見人、被保佐人若しくは被補助人又は破産者で復権を得ないものは、警備業を営んではならない。
- 2 「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)によれば、学校や共同住宅等の特定建築物の建築をしようとするときは、当該特定建築物を建築物移動等円滑化基準に適合させるための措置を講ずる努力義務が課せられているが、特別特定建築物の政令で定める規模以上の建築をしようとするときは、当該特別特定建築物を建築物移動等円滑化基準に適合させる義務が課されている。
- 3 「住生活基本法」(平成18年法律第61号)によれば、国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。
- 4 「自動車の保管場所の確保等に関する法律」(昭和37年法律第145号)によれば、法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し本法に関する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、罰金刑を科する。

【問 45】 宅地建物取引業者A（以下、本問において「A」という。）が自ら売主としてマンションの売買を行う場合に、宅地建物取引業法第35条の規定により行う重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、天災その他不可抗力による損害の負担に関する事項を説明しなければならない。
- 2 Aは、当該マンションの管理が委託されているときは、その管理委託契約の内容について説明しなければならない。
- 3 Aは、台所、浴室、便所その他の当該マンションの設備の整備の状況について、説明しなければならない。
- 4 Aは、当該マンションが津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第53条第1項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない。

【問 46】 次の記述のうち、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）によれば、不適切なものはいくつあるか。

ア 集会は、管理組合の最高意思決定機関であるため、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

イ 長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

ウ マンションの区分所有者等は、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、進んで管理者に管理組合の運営を一任することが必要である。

エ 管理組合の経理について、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

- 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、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場合、当該管理組合に管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、遅滞なく、契約の成立時の書面を交付しなければならない。
- イ マンション管理業者は、契約の成立時の書面をマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の見やすい場所に掲示しなければならない。
- ウ マンション管理業者は、管理業務主任者をして、重要事項として免責に関する事項を説明させなければならないが、契約の成立時の書面には免責に関する事項を記載する必要はない。
- エ マンション管理業者は、重要事項を記載した書面及び契約の成立時の書面を作成するときは、管理業務主任者をして、そのいずれの書面にも記名押印をさせなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【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によれば、空欄に当てはまる言葉の組み合わせとして正しいものはどれか。

- ア マンション管理業者がその事務所ごとに置かなければならない成年者である専任の管理業務主任者の数は、管理事務の委託を受けた管理組合の数を で除したもの（1未満の端数は切り上げる。）以上とする。
- イ 管理業務主任者証の交付を受けようとする者で、管理業務主任者試験に合格した日から に交付を受けようとする者については、国土交通大臣の登録を受けた者（登録講習機関）が行う講習を受けなくても交付を申請することができる。
- ウ 管理業務主任者試験に合格した者で、管理事務に関し の実務の経験を有する者は、国土交通大臣の登録を受けることができる。
- エ 管理業務主任者が、管理業務主任者として行う事務に関し、不正又は著しく不当な行為をしたときは、国土交通大臣は、その者に対し、 の期間を定めて、管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止することができる。

	A	B	C	D
1	6	6ヶ月以内	2年以上	1年以内
2	30	6ヶ月以内	1年以上	2年以内
3	6	1年以内	1年以上	2年以内
4	30	1年以内	2年以上	1年以内

【問 49】 管理事務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場合、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、管理事務報告書を区分所有者等の見やすい場所に掲示することで、管理者等への報告を省略することができる。
- 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場合、マンション管理業者は、区分所有者等からの求めがあったときのみ、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、説明会の開催の日時及び場所を当該管理組合を構成する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 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場合、マンション管理業者が管理事務に関する報告を行うときは、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及び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し、管理業務主任者をして、これを管理者等に交付して説明をさせなければならないが、当該書面に記名押印することまでは求められていない。
- 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場合、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しなければならないが、管理事務報告書については、説明会の日の1週間前までに区分所有者等全員に配布しなければならない。

【問 50】 マンション管理業者に対する監督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、正しいものはいくつあるか。

ア マンション管理業者が、偽りその他不正の手段によりマンション管理業の登録を受けたときは、国土交通大臣は、当該マンション管理業者に対し、業務停止命令をすることができる。

イ マンション管理業者が、マンション管理業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたときは、国土交通大臣は、当該マンション管理業者に対し、2年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

ウ 業務の停止の命令を受けたマンション管理業者が、その業務停止命令に違反したとき、国土交通大臣はその登録を取り消さなければならない。

エ 法人であるマンション管理業者の役員が、破産者で復権を得ないものとなったときは、国土交通大臣はそのマンション管理業者に対し、必要な指示をすることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ