

令和2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。

(注意事項)

- 1 これは試験問題です。問題は、1 ページから 31 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。
また、法律等の略称及び用語の定義について、裏面の記載を確認してください。
- 3 解答は、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 正解は、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 問題中法令等に関する部分は、令和2年4月1日現在において施行中の規定に基づいて出題されています。

問題及びこのページの中で使用している主な法律等の略称及び用語の定義については、各問題において特に記述している場合を除いて以下のとおりとします。

- ・「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)
- ・「被災マンション法」…………… 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
(平成 7 年法律第 43 号)
- ・「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)
- ・「標準管理規約」…………… 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（単棟型）コメント
(最終改正平成 29 年 8 月 29 日 国住マ第 33 号)
- ・「マンション」…………… 「マンション管理適正化法第 2 条第 1 号イに
規定するマンション」をいう。
- ・「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。
- ・「管理組合法人」…………… 「区分所有法第 47 条第 1 項に規定する法人」
をいう。
- ・「団地管理組合」…………… 「区分所有法第 65 条に規定する団地建物所有者の団体」
をいう。

〔問 1〕 規約共用部分及び規約敷地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 マンション内に、上層階専用、下層階専用の二基のエレベーターがあり、それぞれが一部共用部分である場合に、その大規模修繕については、区分所有者全員の規約で定め、清掃等の日常の管理や使用方法については、区分所有者全員の利害に関係しないものとしてそれぞれ上層階、下層階の区分所有者の規約で定めることができる。
- 2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の3以上で、かつ、議決権の4分の3以上の賛成を要する。
- 3 未利用の規約敷地の一部について、特定の区分所有者に対して特に有利な条件で、かつ、排他的に使用収益をする権利を規約で設定する場合には、その集会の決議に当たり、他の区分所有者全員の承諾を得なければならない。
- 4 建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となったときは、規約に別段の定めがない限り、専有部分との分離処分が禁止される。

〔問 2〕 甲マンション管理組合Aの組合員であるBが所有する住戸部分をCに賃貸していたところ、当該住戸の道路側の外壁タイルが自然に落下して、通行人Dが負傷した。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）及び区分所有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 Dは、土地の工作物の設置又は保存の^{かし}瑕疵によって損害を被ったとして、その工作物の共用部分の所有者である区分所有者全員に対して、その共有持分の範囲で分割債権として損害賠償請求することになる。
- 2 Cが、共用部分の維持管理に関与できる立場になく、損害の発生を防止するのに必要な注意を払う義務がない場合には、Dは、Cに対して損害賠償請求をすることはできない。
- 3 外壁タイルの落下原因が、大規模修繕工事において外壁タイル工事を実施した工事業者の施工不良にあっても、A及びAを構成する区分所有者全員が、Dに対して損害賠償責任を負うことになる。
- 4 甲マンションの建設当時から、建物としての基本的な安全性を欠いていることが原因である場合には、建物の建築を担った設計士、施工業者、工事監理者は、特段の事情がない限り、Dの損害について、それぞれ連帯して不法行為に基づく損害賠償責任を負うことになる。

〔問 3〕 総会の招集について説明した次の文章について、区分所有法の規定及び判例によれば、〔ア〕～〔エ〕の中に入るべき用語の組合せとして、適切なものはどれか。

総会の招集通知においては、通常は、〔ア〕を示せば足りませんが、〔イ〕など一定の重要事項を決議するには、そのほかに〔ウ〕をも通知するべきであるとされています（区分所有法第35条第5項）。その趣旨は、区分所有者の権利に重要な影響を及ぼす事項を決議する場合には、区分所有者が予め十分な検討をした上で総会に臨むことができるようにするほか、〔エ〕も書面によって議決権を行使することができるようにして、議事の充実を図ろうとしたことにあると考えられます。そのような法の趣旨に照らせば、前記〔ウ〕は、事前に賛否の検討が可能な程度に議案の具体的内容を明らかにしたものである必要があるものと考えられます。

	〔ア〕	〔イ〕	〔ウ〕	〔エ〕
1	会議の目的たる事項	規約の改正	議案の要領	総会に出席しない組合員
2	会議の目的たる事項	建替え	議決権行使の手続	利害関係人
3	議題	共用部分の変更	会議の目的たる事項	占有者
4	議案の要領	管理者の選任	議題	総会に出席しない組合員

〔問 4〕 区分所有する者が複数名である甲マンションにおいて、区分所有者Aが管理者である場合の管理者の立場等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、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、やむを得ない事由があるときでなければ、管理者としての事務を第三者に委任することはできない。
- 2 Aは、管理者としての事務を処理するについて費用を要するときは、管理組合に対して事務処理費用の前払いを請求することができる。
- 3 Aは、甲マンションの敷地が区分所有者の共有又は準共有に属しない場合には、敷地に関して、これを保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権限を有しない。
- 4 Aがその職務を行うため自己の過失なくして損害を受けたときは、Aは、委任の規定に従い、管理組合に対してその賠償を請求することができる。

〔問 5〕 法人でない管理組合の規約の保管及び閲覧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、正しいものはいくつあるか。

- ア 規約は、管理者がいる場合には管理者が、管理者がいない場合には、現に建物を使用している区分所有者又はその代理人の中から、規約又は集会の決議によって保管する者を定めて保管しなければならない。
- イ 規約を保管する者は、建物内の見やすい場所に保管場所を掲示し、利害関係人の閲覧請求に対して、正当な理由なしに、規約の閲覧を拒んではならない。
- ウ 区分所有権を第三者に譲渡して移転登記も済ませた者は、利害関係を有する閲覧請求権者には該当しない。
- エ 規約を電磁的記録で作成・保管している場合は、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものを閲覧させる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 6〕 甲マンション管理組合法人の解散事由に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 甲マンション建物の全部滅失
- イ 分譲業者Aによる甲マンションの全区分所有権の買取り
- ウ 甲マンション管理組合法人の破産手続開始決定
- エ 集会における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決決議

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 7〕 甲マンション101号室の所有者Aが死亡し、遺産分割協議によって同室は長男Cの単独所有とされた。同室についてはAが遺言でAと同居していた妻Bのために配偶者居住権を設定しており、Aが死亡した後も、Bは、Cの承諾のもとに、配偶者居住権に基づいて同室の居住を継続している。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、誤っているものはどれか。

- 1 Bは、会議の目的たる事項に利害関係を有していれば、甲マンションの集会に出席して意見を述べることができる。
- 2 甲マンションの集会で決議された規約のうち、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用 방법에当たらない事項に関する定めについては、Bにはその効力は及ばない。
- 3 Cは、101号室に係る固定資産税を、納付期限が迫っていたため自ら納付したが、これについてはBに対して求償することができる。
- 4 Bが建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為を行っていた場合には、甲マンションの管理組合は、集会の決議によってBの配偶者居住権を消滅させることができる。

〔問 8〕 マンションにおいて共同の利益に反する行為をした義務違反者に対する措置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 共同の利益に反する行為の停止の請求、専有部分の使用の禁止の請求、区分所有権の競売の請求及び占有者に対する専有部分の引渡し請求は、いずれも訴えをもってしなければならない。
- 2 占有者が共同の利益に反する行為をした場合には、占有者に対して、専有部分の引渡しを請求することはできるが、その行為の停止を請求することはできない。
- 3 規約に定めがあれば、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会における決議を経ることなく、専有部分の使用の禁止の請求をすることができる。
- 4 区分所有権の競売の請求が認められた場合に、その判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から6月を経過したときは、することができない。

〔問 9〕 共用部分及び敷地の共有持分の割合が等しいA、B、C及びDの区分所有者からなるマンション（この問いにおいて「甲マンション」という。）が地震によって滅失した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、正しいものの組合せはどれか。ただし、同地震は、被災マンション法に基づいて政令の指定を受けた大規模災害ではないものとする。

ア 甲マンションの全部が滅失した場合には、A、B、C及びDのいずれの者も、他の者に対し、甲マンションの敷地について、分割を請求することができる。

イ 甲マンションの滅失がその建物の価格の2分の1を超える部分に相当する部分の滅失である場合に、復旧に反対した区分所有者Aは、復旧に賛成した区分所有者の全員に対して、Aの建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができるが、復旧に賛成した区分所有者のいずれか一人に対して請求することもできる。

ウ 甲マンションの滅失がその建物の価格の2分の1以下に相当する部分の滅失である場合において、共用部分の復旧は常に集会の決議によるものとし、区分所有者単独での共用部分の復旧は認めないとする旨の規約を設定することはできない。

エ 甲マンションの滅失がその建物の価格の2分の1以下に相当する部分の滅失である場合において、区分所有者Bが自己の専有部分の復旧の工事に着手するまでに復旧の決議があったときは、Bは、単独で専有部分の復旧をすることはできない。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 10〕 一筆の敷地上に、甲棟、乙棟及び丙棟があり、いずれの棟も専有部分のある建物である。また、敷地は区分所有者全員で共有している。この場合において、甲棟を取り壊し、かつ、従前の甲棟の所在地に新たに建物を建築すること（この問いにおいて「甲棟の建替え」という。）についての、団地管理組合の集会における建替え承認決議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、甲棟の建替えは、他の棟の建替えに特別の影響を及ぼさないものとする。

- 1 団地管理組合の集会において建替え承認決議を行う場合には、団地管理組合の規約で別段の定めがある場合にも、規約で定められる議決権割合ではなく、敷地の持分の割合によって決議の成否が判定される。
- 2 甲棟の建替えを実施するためには、団地管理組合の集会において議決権の4分の3以上の多数による建替え承認決議を得なければならない。
- 3 団地管理組合の集会において建替え承認決議を行う場合には、集会を招集した者は、集会の会日より少なくとも1月前までに、団地内建物所有者に対し建替えに関する説明会を開催しなければならない。
- 4 甲棟の建替え決議が適法に成立したときには、甲棟の建替え決議において甲棟の区分所有者Aが建替えに反対をしていたとしても、その後の団地管理組合の集会における甲棟についての建替え承認決議においては、Aはこれに賛成する旨の議決権の行使をしたものとみなされる。

〔問 11〕 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより、その一部が滅失（区分所有法第 61 条第 1 項本文に規定する場合（小規模滅失）を除く。）したマンションの建物及びその敷地の売却の決議（この問いにおいて「売却決議」という。）に関する次の記述のうち、被災マンション法及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、マンションの敷地利用権は、数人で有する所有権その他の権利とする。

- 1 区分所有者は、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各 5 分の 4 以上の多数による売却決議があれば、建物と敷地利用権の両方を売却することができる。
- 2 売却決議を行うための区分所有者集会の招集については、規約をもってしても、その発出から会日までの期間を 2 ヶ月間よりも短縮することはできない。
- 3 敷地利用権が土地の賃借権である場合にも、借地権設定者の同意を得ずに、建物及びその敷地の賃借権を売却することができる。
- 4 区分所有者集会において売却決議がなされても、専有部分の賃借権は当然には消滅しない。

〔問 12〕 A は、甲マンションの 1 室を所有し、A の子 B と同室に居住しているが、B が A から代理権を与えられていないにもかかわらず、A の実印を押捺した委任状を作成し、A の代理人と称して同室を第三者 C に売却する契約を締結し、登記も移転した。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 B が作成した A の委任状を真正なものと C が信じ、かつ信じたことに過失がないときには、当該売買契約は有効である。
- 2 当該売買契約締結後に、A が死亡し、B が A を単独で相続した場合、売買契約は相続とともに当然有効となる。
- 3 C が、マンションの同室を A C 間の売買事情を知らない D に転売した場合、D が C の所有権登記を信じ、信じたことに過失もないときは、A は D に自らの権利を主張できない。
- 4 売買契約後に B に代理権がなかったことを知った C が、A に対し「7 日以内に追認するかどうかを確答して欲しい」旨の催告をしたが、A がその契約の内容を判断する能力があるにもかかわらず、その期間内に確答しなかったときは、その契約を追認したものとみなされる。

〔問 13〕 Aが所有する甲マンション201号室には、AのBに対する債務を担保するためにBの抵当権が設定されている。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 Bの抵当権の効力は、Bの抵当権が設定された当時、既に201号室内に存在していた従物に及ぶ。
- 2 Bの抵当権について設定登記がされる前に、Cが、Aから201号室を賃借して同室の引渡しを受けていた場合において、Bの抵当権が実行されてDが同室を買い受け、Cに対して同室の明渡しを請求したときは、Cは、同室の賃借権を有することを理由にその請求を拒むことができる。
- 3 Bの抵当権が設定された後であっても、Aは、201号室をEに賃貸し、Eから賃料を取収することができる。
- 4 201号室にAのFに対する債務を担保するためにFの抵当権が設定された場合には、Bの抵当権とFの抵当権の順位は、抵当権設定契約の前後によって決まる。

〔問 14〕 Aが所有する甲マンションの301号室をBに対して賃貸し、CがBの委託を受けてBのAに対する賃借人の債務についてAとの間で書面によって保証契約を締結した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 AとCとの保証契約が令和元年5月1日に締結された場合、法人でないCが極度額を当該契約書面に記載せずに保証契約を締結したときは、その契約は有効である。
- 2 AとCとの保証契約が令和2年5月1日に締結された場合、法人であるCが極度額を当該契約書面に記載せずに保証契約を締結したときは、その契約は無効である。
- 3 AとCとの保証契約が令和2年5月1日に締結された場合、法人でないCが極度額を当該契約書面に記載せずに保証契約を締結したときは、その契約は無効である。
- 4 AとCとの保証契約が令和2年5月1日に有効に締結された場合、法人でないCがAに対してBの賃料支払状況に関する情報を求めたときは、Aは遅滞なくこれをCに提供しなければならない。

〔問 15〕 Aが、Bに対し、令和2年8月20日に中古マンションを売却し、Bが引渡しを受けた後に当該マンションの天井に雨漏りが発見された場合におけるAの責任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。ただし、雨漏りにつきBの責めに帰すべき事由はなく、売買契約にAの責任についての特約はなかったものとする。

- 1 Bは、Aに対して、損害賠償請求をすることができ、また、契約の目的を達することができないときは契約解除をすることができるが、雨漏りの補修を請求することはできない。
- 2 Bが、Aに対して、雨漏りを発見した時から1年以内に損害額及びその根拠を示して損害賠償を請求しないときは、Bは損害賠償請求をすることができない。
- 3 Bが、Aに対して、相当の期間を定めて雨漏りを補修するよう催告をし、その期間内に補修がされない場合において、雨漏りの範囲や程度が売買契約及び取引上の社会通念に照らして軽微でないときは、Bは売買契約の解除をすることができる。
- 4 Bが、Aに対して、相当の期間を定めて雨漏りの補修の催告をし、その期間内に補修がされないときは、雨漏りについてAの責めに帰すべき事由がある場合に限り、Bは雨漏りの範囲や程度に応じて代金の減額を請求することができる。

〔問 16〕 甲マンション707号室を所有するAは、同室をBに賃貸する旨の契約（この問いにおいて「本件賃貸借契約」という。）を結び、同室をBに引き渡すとともに、Bから敷金の交付を受けた。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 Bが交付した敷金は、本件賃貸借契約の存続中にBがAに対して負担する未払賃料債務だけでなく、本件賃貸借契約終了後、707号室をAに明け渡すまでにBがAに対して負担する不法占拠を理由とする賃料相当額の損害賠償債務をも担保する。
- 2 本件賃貸借契約が終了し、AがBに対して707号室の明渡しを請求した場合には、Bは、Aに対し、敷金の返還との同時履行を主張して同室の明渡しを拒むことができる。
- 3 Bが賃料の支払を怠っていることから、AがBに対してその賃料の支払を請求した場合には、Bは、Aに対し、敷金をその賃料の弁済に充てることを請求することができる。
- 4 Aが707号室をCに譲渡して所有権の移転登記をした後、本件賃貸借契約が終了して、同室がBからCに明け渡された場合には、Bは、Cに対し、敷金の返還請求権を行使することができない。

〔問 17〕 甲マンションの102号室にAとBが同居し、AがBと同居したまま令和2年7月1日に死亡した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、AにはBのほかに相続人がいるものとする。

- 1 Aが配偶者Bに対し令和2年6月1日に配偶者居住権を遺贈した場合でも、甲マンションの102号室がAとBとの共有であったときには、Bは配偶者居住権を取得しない。
- 2 甲マンションの102号室がAの所有であり、BがAの配偶者であっても、配偶者居住権を遺産分割によってBが取得するものとされず、また、配偶者居住権が遺贈あるいは死因贈与の目的とされていない場合には、Bは配偶者居住権を取得しない。
- 3 甲マンションの102号室がAの所有であり、Aが配偶者Bに対し令和2年6月1日に配偶者居住権を遺贈した場合でも、BがAの内縁の配偶者であったときには、Bは配偶者居住権を取得しない。
- 4 甲マンションの102号室がAの所有であり、BがAの配偶者であっても、AがBに対し令和元年6月1日に配偶者居住権を遺贈あるいは死因贈与した場合には、配偶者居住権を遺産分割によってBが取得するものとされない限り、Bは配偶者居住権を取得しない。

〔問 18〕 区分建物の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法（平成16年法律第123号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 共用部分である旨の登記がある区分建物について、共用部分である旨を定めた規約を廃止した後に当該区分建物の所有権を取得した者は、当該区分建物の表題部所有者の変更の登記の申請をしなければならない。
- 2 敷地権の登記のある区分建物について、敷地権の種類について変更があったときにする表題部の変更の登記の申請は、当該区分建物と同じ一棟の建物に属する他の区分建物についての表題部の変更の登記の申請と併せてしなければならない。
- 3 区分建物が表題登記のある区分建物でない建物に接続して新築された場合には、当該区分建物の所有者がする表題登記の申請は、表題登記のある建物についての表題部の変更の登記の申請と併せてしなければならない。
- 4 区分建物を新築して所有者となった法人が、建物の表題登記の申請をする前に合併により消滅したときは、当該法人の承継法人は、承継法人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記の申請をしなければならない。

〔問 19〕 マンション敷地売却組合（この問いにおいて「組合」という。）が実施するマンション敷地売却事業に関する次の記述のうち、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）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 組合には、役員として、理事3人以上及び監事2人以上を置く。また、役員として、理事長1人を置き、理事の互選により選任する。
- 2 組合は、その名称中にマンション敷地売却組合という文字を用いなければならない。
- 3 組合員の数が30人を超える場合は、総会に代わってその権限を行わせるために総代会を設けることができる。
- 4 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各1個の議決権及び選挙権を有する。

〔問 20〕 地域地区に関する次の記述のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 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る。
- 2 市街化調整区域においては、都市計画に、特定用途制限地域を定めることができない。
- 3 第二種低層住居専用地域においては、都市計画に、特例容積率適用地区を定めることができる。
- 4 第一種住居地域においては、都市計画に、開発整備促進区を定めることができない。

〔問 21〕 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 特定行政庁は、建築基準法令の規定に違反することが明らかな建築工事中の建築物については、当該建築物の建築主等に対して当該工事の施工の停止を命じなければならない。
- 2 幅が 2.5 m の共同住宅の階段で、けあげが 10 cm、かつ、踏面が 25 cm のものの中には手すりを設けなければならない。
- 3 共同住宅の居住のための居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居住の床面積に対して 10 分の 1 以上としなければならない。
- 4 高さ 31 m を超える共同住宅で、高さ 31 m を超える部分を階段室の用途に供するものには、非常用の昇降機を設ける必要はない。

〔問 22〕 簡易専用水道に関する次の記述のうち、水道法（昭和 32 年法律第 177 号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 簡易専用水道は、貯水槽水道のうち、水道事業の用に供する水道から水の供給を受けるために設けられる水槽の有効容量の合計が 10 m^3 を超えるものをいう。
- 2 簡易専用水道に係る検査項目の一つである給水栓における水質の検査では、臭気、味、色及び濁りに関する検査並びに残留塩素に関する検査を行い、異常が認められた場合は、翌日、改めて検査を行う。
- 3 市の区域にある簡易専用水道については、市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ないと認めるときは、設置者に対して、期間を定めて、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。
- 4 簡易専用水道の設置者は、定期的に、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、罰金に処せられる。

〔問 23〕 共同住宅の管理について権原を有する者（この問いにおいて「管理権原者」という。）、防火管理者等に関する次の記述のうち、消防法（昭和23年法律第186号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 高さ31 mを超える共同住宅で、その管理について権原が分かれているもののうち消防長又は消防署長が指定するものの管理権原者は、当該建築物の全体について防火管理上必要な業務を統括する防火管理者を協議して定めなければならない。
- 2 防火管理者は、消防計画を作成し、所轄消防長又は消防署長に届け出るとともに、これに基づいて消火、通報及び避難の訓練等を定期的実施しなければならない。
- 3 防火管理者は、共同住宅の廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設について避難の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理し、かつ、防火戸についてその閉鎖の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理しなければならない。
- 4 延べ面積が1,000 m²以上の共同住宅のうち、消防長又は消防署長が火災予防上必要があると認めて指定するものの関係者は、当該共同住宅における消防用設備等について、機器点検は6ヵ月に1回、総合点検は1年に1回、消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に実施させなければならない。

〔問 24〕 「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について」(最終改正平成18年4月20日 国住生第19号)によれば、新築住宅建設に係る設計指針に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 共用玄関には、玄関扉を設置することが望ましい。また、玄関扉を設置する場合には、外部から建物内部が見えないようにするとともに、オートロックシステムを導入することが望ましい。
- 2 共用廊下・共用階段の照明設備は、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
- 3 ゴミ置場は、道路等からの見通しが確保された位置に配置する。また、住棟と別棟とする場合は、住棟等への延焼のおそれのない位置に配置する。
- 4 通路(道路に準ずるものを除く。以下同じ。)は、道路等、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保された位置に配置する。また、周囲環境、夜間等の時間帯による利用状況及び管理体制等を踏まえて、道路等、共用玄関、屋外駐車場等を結ぶ特定の通路に動線が集中するように配置することが望ましい。

〔問 25〕 専有部分の賃借人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 組合員が総会で代理人により議決権を行使する場合において、その住戸の賃借人は、当該代理人の範囲には含まれない。
- 2 組合員は、専有部分の賃貸をする場合には、組合員が管理組合と駐車場使用契約を締結し自らが使用している駐車場を、引き続きその賃借人に使用させることはできない。
- 3 組合員は、専有部分の賃貸をする場合には、規約及び使用細則に定める事項を賃借人に遵守させる旨の誓約書を管理組合に提出しなければならない。
- 4 賃借人は、会議の目的につき利害関係を有するときは、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、当該賃借人はあらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

〔問 26〕 専用使用料等の取扱いに関する次の記述のうち、「マンション標準管理規約（団地型）及びマンション標準管理規約（団地型）コメント」（最終改正平成 30 年 3 月 30 日 国住マ第 60 号）及び「マンション標準管理規約（複合用途型）及びマンション標準管理規約（複合用途型）コメント」（最終改正平成 29 年 8 月 29 日 国住マ第 33 号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 団地型マンションにおいて、団地敷地内の駐車場使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、全体修繕積立金として積み立てる。
- 2 団地型マンションにおいて、団地内の各棟の 1 階に面する庭の専用使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて棟ごとに各棟修繕積立金として積み立てる。
- 3 規約に屋上テラスの専用使用料の徴収の定めがある複合用途型マンションにおいて、屋上テラスの専用使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、住宅一部修繕積立金として積み立てる。
- 4 複合用途型マンションにおいて、店舗前面敷地の専用使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、店舗一部修繕積立金として積み立てる。

〔問 27〕 管理費及び修繕積立金の取扱いに関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはいくつあるか。

- ア 未収金の増加で管理費が不足するようになったが、修繕積立金に余裕があるので、その一部を管理費に充当した。
- イ 管理費に余剰が生じたので、その余剰は、翌年度における管理費に充当した。
- ウ 地震保険の保険料が以前より高額になってきたので、その支払に充てるため、修繕積立金を取り崩した。
- エ 修繕工事を前提とする建物劣化診断費用の支払に充てるため、修繕積立金を取り崩した。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 28〕 管理組合の組合員の氏名等の情報提供及び提供された情報に基づき作成する組合員名簿の管理に関するマンション管理士の次の発言のうち、標準管理規約及び個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）によれば、適切なものはどれか。

- 1 数年前に区分所有者が亡くなって以降、遺産分割につき相続人間で争いが継続している場合には、区分所有権の帰属が確定するまでの間は、組合員の得喪の届出を求めることはできません。
- 2 組合員総数及び議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる組合員の同意による総会招集を行うことを理由として組合員の一人から組合員名簿の閲覧請求があった場合、改めて組合員全員の同意を得るまでの間、その閲覧を拒否することができます。
- 3 大規模災害が発生してマンション内の組合員や居住者の生命や財産が失われるおそれがあり、直ちに自治体や関係機関による救助救援が必要なときであっても、管理組合は、組合員の同意を得なければ、自治体等の要請に基づき組合員名簿を提供することはできません。
- 4 管理組合は、組合員から提供された情報等に基づいて作成した組合員名簿について、当初の目的には掲げていなかった目的のためであっても、改めて組合員の同意が得られれば利用することができます。

〔問 29〕 管理組合の総会の議長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 組合員が管理規約に定められた手続に従い総会の招集を請求したにもかかわらず、理事長が招集通知を発しない場合、当該組合員は臨時総会を招集することができるが、その臨時総会では、理事長が議長となることはできない。
- 2 監事が管理組合の業務の執行に係る不正を報告するために招集した臨時総会では、総会を招集した監事が総会の議長となる。
- 3 理事長が臨時総会を招集したが、臨時総会の当日に理事長に事故があつて総会に出席できない場合には、副理事長が理事長を代理して総会の議長となる。
- 4 外部専門家が理事長となっている管理組合において、その外部専門家を役員に再任する議案を審議する通常総会では、総会の決議により理事長以外の議長を選任しなければならない。

〔問 30〕 管理組合の書類等について閲覧請求があった場合の理事長の対応に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはいくつあるか。

- ア 専有部分の賃借人から、総会議事録の閲覧請求があったが、理由を付した書面による請求ではなかったため、閲覧を認めなかった。
- イ 組合員から、修繕工事の契約方法に疑問があるためとの理由を付した書面により、修繕工事請負契約書の閲覧請求があったので、閲覧を認めた。
- ウ 組合員から、役員活動費に係る会計処理を詳しく調べたいためとの理由を付した書面により、会計帳簿に加えこれに関連する領収書や請求書の閲覧請求があったが、会計帳簿のみの閲覧を認めた。
- エ 組合員から、理事長を含む理事全員の解任を議題とする総会招集請求権行使のためとの理由を付した書面により、組合員名簿の閲覧請求があったが、閲覧を認めなかった。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 31〕 災害や感染症拡大の影響などで管理組合の運営が困難となっている場合における次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 共用部分の応急的な修繕工事が必要となった場合、理事会も開催できないようなときには、理事長が単独の判断で工事を実施することができる旨を、規約で定めることができる。
- 2 書面又は電磁的方法により理事全員の同意を得れば、理事長は、管理費等を長期にわたって滞納している区分所有者に対し、区分所有法第59条に基づき区分所有権及び敷地権に係る競売を申し立てることができる。
- 3 任期の満了により退任する役員は、総会が開催されて新役員が就任するまでの間は、引き続きその職務を行うことになる。
- 4 災害避難により連絡がつかない区分所有者Aの専有部分内で漏水事故が発生し、至急対応しなければ階下の専有部分等に重大な影響が生じるおそれがあるときは、理事長は、Aの専有部分内に立ち入ることができる。

〔問 32〕 管理組合の総会において、総会を開催することに代えて、書面又は電磁的方法による決議（この問いにおいて「書面等による決議」という。）をしようとする場合に係る次の記述のうち、区分所有法及び標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。ただし、当該管理組合の管理規約において、書面等による決議が可能である旨規定されているものとする。

- 1 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面等による決議をすることができる。
- 2 書面等による決議をすることの承諾を得た議案について、当該議案が可決されるためには、すべての組合員が賛成することが必要とされる。
- 3 規約により総会において決議すべき事項につき、組合員全員の書面等による合意があったときは、改めて決議を行わなくても、書面等による決議があったものとみなされる。
- 4 書面等による決議がなされた場合には、理事長は、各組合員から提出された書面等を保管し、組合員又は利害関係人の請求があれば、その書面等を閲覧に供しなければならない。

〔問 33〕 理事会の運営に係る次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 理事本人が理事会に出席できない場合に備え、規約に代理出席を認める旨を定めるとともに、総会において、それぞれの理事ごとに、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを審議の上、その職務を代理する者を定めておくことができる。
- イ 総会での決議に4分の3以上の賛成を必要とする総会提出議案についても、理事会で議案の提出を決議する場合は、出席理事の過半数の賛成があれば成立する。
- ウ 管理組合と理事との間の利益相反取引に係る承認決議に際しては、当該理事を除く理事の過半数により決議する。
- エ 専門委員会のメンバーは、理事会から指示された特定の課題の検討結果を理事会に対して具申することはできるが、理事会決議に加わることはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 34〕 甲マンション管理組合の2019年度（2019年4月1日～2020年3月31日）の会計に係る次の仕訳のうち、適切なものはどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとする。

- 1 2018年度の貸借対照表に計上されていた修繕費の前払金10万円に関して、2019年度に行う予定であった修繕工事を中断し、2020年度に修繕工事を再開し完了させることとした。

(単位：円)

(借方)		(貸方)	
修 繕 費	100,000	前 払 金	100,000

- 2 2018年度の貸借対照表に計上されていた管理費の未収金7万円のうち、4万円は2019年度に入金されたが、3万円はまだ入金されていない。

(単位：円)

(借方)		(貸方)	
現 金 預 金	40,000	管理費収入	70,000
未 収 金	30,000		

- 3 2018年度の貸借対照表に計上されていた2019年4月分の管理費の前受金5万円の会計処理を2019年4月に行った。

(単位：円)

(借方)		(貸方)	
管理費収入	50,000	前 受 金	50,000

- 4 2018年度の貸借対照表に計上されていた修繕費の未払金8万円に関して、2019年度に追加工事を発注したため1万円増額となり、2019年度に総額9万円を支払った。

(単位：円)

(借方)		(貸方)	
未 払 金	80,000	現 金 預 金	90,000
修 繕 費	10,000		

〔問 35〕 甲マンション管理組合の理事会（2020年4月開催）において、会計担当理事が2019年度（2019年4月1日～2020年3月31日）決算の管理費会計の比較貸借対照表について行った次の説明のうち、収支報告書又は貸借対照表に関する説明として適切でないものはどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとし、資金の範囲は、現金預金、未収金、前払金、未払金及び前受金とする。

比較貸借対照表

甲マンション管理組合（管理費会計）

（単位：千円）

項目	2019年度	2018年度	増減	項目	2019年度	2018年度	増減
現金預金	800	700	100	未払金	80	120	-40
未収金	90	70	20	前受金	100	90	10
前払金	10	50	-40	正味財産	720	610	110
計	900	820	80	計	900	820	80

- 1 2019年度収支報告書に計上されている当期収支差額は、110千円のプラスでした。
- 2 未払金の額が前年度より40千円減少していますが、これは現金預金が100千円増加した要因の一つになっています。
- 3 2019年度収支報告書に計上されている前期繰越収支差額は、610千円です。
- 4 2020年3月に発生した管理費の滞納額については、2019年度の収支報告書の管理費収入に計上されるとともに、貸借対照表上は未収金に計上されています。

〔問 36〕 マンションの建物の調査・診断に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 調査・診断のレベルにおける簡易診断とは、現状把握、本調査・診断の要否の判断を目的とした予備調査・診断のことである。
- 2 調査・診断のレベルにおける詳細診断とは、劣化の要因を特定し、修繕工事の要否や内容等を判断する目的で行う2次診断及び3次診断のことである。
- 3 2次診断で行われる非破壊試験とは、被検体である材料あるいは製品の材質や形状、寸法に変化を与えないで、その健全性を調べる試験のことである。
- 4 3次診断で行われる局部破壊試験には、鉄筋のはつり出し、コンクリートのコア抜き試験や配管の抜管試験などがある。

〔問 37〕 マンションの建物の防水に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 メンブレン防水の調査・診断では、竣工図で、^{しゅん}防水材料、工法、納まりを確認し、漏水箇所の有無及び防水材料の劣化状況等の調査結果と照合して、漏水の原因や今後の耐久性を推定する。
- 2 室内への漏水は、屋根周辺からだけでなく、外壁やサッシまわりからの漏水の場合もある。
- 3 シーリング材の劣化症状であるチョーキングとは、シーリング材が収縮し、くびれる現象をいう。
- 4 シーリングの早期の剥離や破断の原因には、当初施工時のプライマー不良やシーリング厚さ不足等の施工不良がある。

〔問 38〕 長期修繕計画の見直し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）によれば、適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画は、10年程度ごとに見直す必要がある。
- 2 長期修繕計画の見直しに当たっては、入居率、賃貸化率、修繕積立金滞納率を考慮する。
- 3 長期修繕計画を見直すときには、外壁の塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事が2回含まれる期間以上の計画期間とする。
- 4 修繕周期は、既存マンションの場合、マンションの仕様、立地条件のほか、建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定するため、経済性は考慮しない。

〔問 39〕 マンションの大規模修繕工事における工事請負契約の締結に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 工事請負契約の締結は、発注者である管理組合と選定された施工会社との間で行うが、マンション管理適正化法に定める基幹業務を管理会社に委託している場合は、当該管理会社と施工会社との間で行う。
- 2 工事請負契約書には、工事対象物件の所在地、工事内容、工期、工事代金、工事代金の支払い方法等の事項が記載される。
- 3 工事請負契約約款とは、工事請負契約に基づいて、発注者、工事請負者がそれぞれの立場で履行すべき事項を詳細に定めたものである。
- 4 工事請負契約上引き渡すべき図書とした工事保証書は、工事請負者と建築塗料等の材料製造会社との連名により作成される場合がある。

〔問 40〕 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 建築基準法によれば、建築物の基礎及び基礎ぐいは、主要構造部に含まれる。
- 2 免震装置には、建築物に伝わる地震の揺れを和らげる機能と揺れのエネルギーを減衰させる機能がある。
- 3 ラーメン構造において耐力壁を設ける場合は、その耐力壁は、柱や梁と構造的に一体となるようにする。
- 4 建築基準法において、建築物に作用する固定荷重のうち、屋根、床、壁等の建築物の部分については、部分別に定められた数値により計算することができる。

〔問 41〕 マンションの室内環境に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 窓サッシの遮音性能については、JIS（日本産業規格）で定められるT値が大きいほど、遮音性能が高い。
- 2 建築材料の熱の伝わりにくさを示す熱伝導抵抗（熱抵抗）は、熱伝導率の逆数に材料の厚さを掛けることで求めることができる。
- 3 換気計画書、居室と一体的に換気を行う廊下は、建築基準法のシックハウス対策に関わる内装仕上げ制限の対象となる。
- 4 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）において、住宅に関する建築物エネルギー消費性能基準は、設備機器などの一次エネルギー消費量を評価する基準である。

〔問 42〕 マンションを計画する手法に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 コーポラティブハウスは、組合を結成した人たちが共同して住宅を取得する方式のことをいう。
- 2 コンバージョンとは、既存のマンションにおいて居住性能の向上を目的に改修することをいう。
- 3 スケルトン・インフィル住宅は、建物各部の耐用年数や利用形態の違いを考慮して、スケルトンとインフィルを分離して計画する。
- 4 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）による長期優良住宅は、構造及び設備の変更の容易性や維持保全の容易性などのほか、住宅の省エネルギー性能やバリアフリーなどの確保が求められる。

〔問 43〕 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 給水設備の計画において、居住者 1 人当たりの 1 日の使用水量を 250 ℓ とした。
- 2 水道直結増圧方式における給水立て管の頂部に、吸排気弁を設けた。
- 3 高置水槽方式の給水方式における高置水槽の有効容量を、マンション全体の 1 日の使用水量の 2 分の 1 程度に設定した。
- 4 飲料用水槽の震災対策として、水槽からの給水分岐部に緊急遮断弁を設けた。

〔問 44〕 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 高層のマンションにおいて、10階間隔程度で通気立て管と排水立て管を接続する結合通気管は、下層階で生じた正圧及び上層階で生じた負圧の両方の緩和に効果がある。
- 2 高層のマンションの排水立て管では、3階以内ごと又は15m以内ごとに管内清掃用の掃除口を設置することが望ましい。
- 3 敷地内に埋設する排水横管の管径が150mmの場合、延長が18mを超えない範囲に、保守点検及び清掃を容易にするための排水ますを設置する。
- 4 排水立て管に用いる排水・通気用耐火二層管は、配管用炭素鋼鋼管を繊維モルタルで被覆したものである。

〔問 45〕 マンションの換気設備及び給湯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 ガス機器を使用する台所に設置する換気扇の必要換気量は、設置されているガス機器の燃料消費量に比例する。
- 2 熱交換型換気扇は、室内から排気する空気の熱を回収し、屋外から給気する空気に熱を伝えることで熱損失を少なくさせた第二種機械換気設備である。
- 3 家庭用燃料電池は、都市ガス等から水素を作り、それと空気中の酸素を反応させて電気を作るとともに、その反応時の排熱を利用して給湯用の温水を作る設備機器である。
- 4 ガス給湯器の能力表示には「号」が一般に用いられ、1号は流量1ℓ/minの水の温度を25℃上昇させる能力をいう。

〔問 46〕 マンション管理業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、誤っているものはいくつあるか。

- ア マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない、その登録の有効期間は5年である。
- イ マンション管理業者は、その事務所ごとに、事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならないが、人の居住の用に供する独立部分が5以下であるマンションの管理組合からの委託を受けて行う管理事務のみを業務とする事務所については、この限りでない。
- ウ マンション管理業者は、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませることができる。
- エ マンション管理業者は、事務所の所在地に変更があったときは、その日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 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、正しいものはどれか。

- 1 木造で2階建て以下の建物は、マンションに該当しない。
- 2 マンションとは、2以上の区分所有者がいる建物のことであり、その敷地や附属施設は含まれない。
- 3 2以上の区分所有者がいる建物において、人の居住の用に供する専有部分がすべて長期間空室となって使用されていないときは、その期間はマンションに該当しない。
- 4 2以上の区分所有者がいる建物において、人の居住の用に供する専有部分のすべてを賃貸しているときであっても、その建物はマンションに該当する。

〔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、正しいものはいくつあるか。

ア マンション管理士は、3年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を受けなければならない。

イ 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た場合は、国土交通大臣により、その登録を取り消され、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命じられる場合がある。

ウ マンション管理士が、国土交通大臣により、その登録を取り消された場合は、その通知を受けた日から起算して10日以内に、登録証を国土交通大臣（指定登録機関が登録の実施に関する事務を行う場合は指定登録機関）に返納しなければならない。

エ マンション管理士の登録を取り消された者は、取り消された日から1年を経過しなければ、その登録を受けることができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 49〕 次の記述は、「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）において定められている「マンションの管理の適正化の基本的方向」に関するものであるが、適切なものはいくつあるか。

ア 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。

イ 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確認して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

ウ マンションの管理は、専門的な知識や信頼を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士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。

エ マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 50〕 マンションの管理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の更新の登録を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を提出しなければならない。

イ マンション管理士は、国土交通大臣（指定登録機関が登録の実施に関する事務を行う場合は指定登録機関）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、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう。

ウ 管理事務とは、マンションの管理に関する事務であって、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（専有部分を含む。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整を内容とする基幹事務を含むものをいう。

エ 管理業務主任者が、マンション管理適正化法第72条第1項に基づく重要事項の説明をするときは、説明の相手方に対し、必ず管理業務主任者証を提示しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ