

平成26年度
管理業務主任者試験問題

平成26年12月7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34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26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】 甲建物を所有するAが、同建物をBに売却する旨のA B間の契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結し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、正しいものはどれか。

- 1 本件契約の締結後に、Aが、Cに甲建物を売却する旨の契約を締結し、Cに移転登記がなされた場合に、Cが、Aとの契約の締結時に本件契約があったことについて知っていたか、過失により知らなかったときには、Cは、甲建物の所有権の取得をBに主張することはできない。
- 2 本件契約がA B間の通謀虚偽表示により締結され、移転登記がされた後に、Bが、Cに甲建物を売却する旨の契約をCとの間で締結し、移転登記がされた場合に、Cが、Bとの契約の締結時に、本件契約が通謀虚偽表示によることを知っていたときでも、Aは、本件契約の無効をCに主張することはできない。
- 3 本件契約がCのAに対する詐欺によって締結された場合に、Bが、本件契約の締結時にその詐欺の事実を知っていたときは、Aは、本件契約を取り消すことができる。
- 4 本件契約を締結するに当たり、Bが、甲建物を乙建物であると誤認して買い受けた場合には、Bは、自らが甲建物を乙建物であると思ったことについて重大な過失があるときでも、Bに移転登記がなされていない限り、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（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。）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。）の代理人と称するC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。）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。なお、CはBから代理権を与えられていなかったものとする。

- 1 Bが、本件契約について、Cに対して追認したときは、Cは、当然に本件契約をAに対抗することができる。
- 2 Aは、Bに対し、相当の期間を定めて、その期間内に追認をするかどうかを確答すべき旨の催告をすることができるが、この場合において、Bがその期間内に確答をしないときは、追認を拒絶したものとみなす。
- 3 Aは、本件契約の締結の時にCが代理権を有しないことを知らなかったときは、Bの追認がない間は、本件契約を取り消すことができる。
- 4 Bの追認は、別段の意思表示がないときは、第三者の権利を害さない範囲で本件契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。

【問 3】 A、B、Cは、甲マンション内の一住戸（以下、本問において「本件専有部分」という。）を共同所有しており、その持分は、Aが2分の1、BとCがそれぞれ4分の1である。この場合に関する次のアからエの記述のうち、民法の規定によれば、誤っているもののみの組合せはどれか。

ア A、B、Cは、それぞれ自己の持分の多寡とは関係なく、本件専有部分の全部について等しく使用することができる。

イ Aが、本件専有部分を第三者に売却するためには、B又はCの同意を得なければならない。

ウ Bが、本件専有部分について自己の持分を放棄したときは、その持分はBの推定相続人に帰属する。

エ Cは、本件専有部分の保存行為を単独ですることができる。

1 ア・イ・ウ

2 ア・イ・エ

3 ア・ウ・エ

4 イ・ウ・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。）は、B会社（以下、本問において「B」という。）との間で、Bが、当該マンションの屋上に広告塔を設置して使用し、その対価として毎月5万円の賃料（以下、本問において「本件賃料」という。）をAに支払う旨の契約（以下、本問において「本件契約」という。）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、誤っているもののみの組合せはどれか。

- ア 本件契約は、土地や建物内の住戸の使用を目的とするものではなく、建物の一部である屋上部分の使用を目的とするものであるので、使用貸借である。
- イ 本件賃料を第三者Cが支払う旨の契約は、AとCの間のみで締結することはできず、A・B・Cの三者間において締結されなければならない。
- ウ 本件賃料を第三者Cも重畳的に負担する旨の契約は、Bの意思に反しても、AとCの間のみで締結することができる。
- エ AのBに対する本件賃料債権は、5年間行使しないときは、時効によって消滅する。

- 1 ア・イ
- 2 ア・エ
- 3 イ・ウ
- 4 ウ・エ

【問 5】 マンション管理業者A（以下、本問において「A」という。）が、Aの顧問弁護士B（以下、本問において「B」という。）との間で委任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は、Bが委任事務を処理するについて費用を要するときは、Bの請求により、その前払をしなければならない。
- 2 Bは、Aの請求があるときでも、遅滞なく委任事務の処理の状況を報告する必要はなく、委任が終了した後に、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。
- 3 Aが破産手続開始の決定を受けたとき、又はBが死亡したときは、当該委任契約は終了する。
- 4 Bは、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。

【問 6】 マンションの管理組合A（以下、本問において「A」という。）が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を締結した事情の下での不法行為に関する次の各場合のうち、民法の規定によれば、Bが不法行為責任を負わないものはどれか。

- 1 Bの従業員が、Bの事業の執行について、Aの理事長と共に、Aの組合員（区分所有者）の名誉をき損した場合。
- 2 Bの従業員が、Bの事業の執行について、Aの組合員（区分所有者）以外の第三者に損害を与えた場合。
- 3 Bから再委託を受けた清掃業者の従業員が、Bの事業の執行について、Aの組合員（区分所有者）に損害を与えた場合。
- 4 Bがその従業員の選任及びその事業の監督について相当の注意をしていたにもかかわらず、当該従業員が、Bの事業の執行について、Aの組合員（区分所有者）に損害を与えた場合。

【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。）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合及びマンション管理業者は、マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。
- 2 マンション管理業者が管理組合の組合員に対し、管理委託契約の定めに従った管理費等の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その後の収納の請求は管理組合が行うものとし、管理組合がマンション管理業者の協力を必要とするときは、管理組合及びマンション管理業者は、その協力方法について協議するものとする。
- 3 マンション管理業者は、災害又は事故等の事由により、管理組合のために、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な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。
- 4 マンション管理業者は、管理事務を行うために不可欠な管理事務室の使用料及び管理事務室の使用に係る諸費用（水道光熱費、通信費、備品、消耗品費等）を負担する義務を負う。

【問 8】 マンション標準管理委託契約書における契約（以下、本問において「本契約」という。）の解除及び更新の定めに関する次のアからエまでの記述のうち、適切なものはいくつあるか。

ア 管理組合及びマンション管理業者は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告することはできるが、本契約を解除することまではできない。

イ 管理組合は、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、本契約を解除することができる。

ウ 管理組合又はマンション管理業者は、本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出る必要がある。

エ 管理組合及びマンション管理業者は、相手方から本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う見込みがないときは、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 9】 マンション管理業者の管理事務の対象となる部分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 専用使用部分（バルコニー、トランクルーム、専用庭等）については、管理組合が行うべき管理業務の範囲内においてマンション管理業者が管理事務を行う。
- 2 附属施設である塀及びフェンスは、管理対象部分に含まれない。
- 3 大多数の区分所有者がマンション外に住所地を有するリゾートマンションを管理事務の対象とする場合には、管理事務の対象となる部分に係るマンション標準管理委託契約書の定めを適宜追加、修正をすることが必要である。
- 4 共用部分の設備等の故障等発信機器やインターネット等の設備等が設置され、当該設備等の維持・管理業務をマンション管理業者に委託するときは、管理事務の対象となる部分に係るマンション標準管理委託契約書の定めを適宜追加、修正をすることが必要である。

【問 10】 マンションの管理費の滞納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、誤っているものはどれか。

- 1 区分所有者が管理費を支払うべき期日に支払わなかった場合、規約に遅延損害金に関する定めがなくとも、当該区分所有者に対し、年5分の割合による遅延損害金を請求することができる。
- 2 管理費を滞納している区分所有者から、マンションの専有部分を購入した者が、売買契約に際して、当該滞納者から「管理費の滞納分はない」旨を告げられ、それを信ずるについて過失がない場合でも、滞納管理費の支払義務を負う。
- 3 管理費を滞納している区分所有者が死亡した場合、共同相続人のうち当該滞納者の区分所有権を相続する者が確定するまでは、管理組合は滞納管理費の請求をすることができない。
- 4 管理費を滞納している区分所有者に対して内容証明郵便による催告を行い、その催告後6箇月以内に再び内容証明郵便による催告を行ったとしても、時効中断の効力を維持することはできない。

【問 11】 マンションの管理費の滞納に関して、管理業務主任者（マンション管理適正化法第2条第9号に規定するものをいう。以下同じ。）が管理者等（マンション管理適正化法第2条第4号に規定するものをいう。以下同じ。）に対して説明した次のアからオの記述のうち、適切なもののみの組合せはどれか。

- ア 管理費を滞納している区分所有者が、支払不能に陥って自己破産の申立てをした場合は、滞納管理費の請求はできません。
- イ 管理費を滞納している区分所有者が、所有する専有部分について賃貸借契約を締結している場合、規約に別段の定めがなくとも、その賃借人に滞納管理費を請求することができます。
- ウ 管理費を滞納している区分所有者が、管理組合あてに滞納の事実を認める書面を提出し、滞納している管理費の一部であることを明示して滞納管理費を支払った場合、滞納額全額について消滅時効が中断します。
- エ 管理費を滞納している区分所有者が、行方不明であっても、裁判所に滞納管理費を請求する訴えを提起することができます。
- オ 管理費を滞納している区分所有者が、滞納している債務の時効完成前に、区分所有権等を売却した場合、買主がその区分所有権等を取得した日から改めて時効期間を起算することになります。

- 1 ア・ウ
- 2 イ・エ
- 3 ウ・エ
- 4 エ・オ

【問 12】 管理組合の会計等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 管理組合の会計年度の開始後、通常総会において収支予算の承認を得るまでの間に、通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、通常総会において収支予算の承認を得る前に支出することがやむを得ないものについては、理事長はその権限によって支出することができる。
- 2 管理組合は、通常の管理に要する経費の支払いに不足が生じた場合であっても、借入れをすることができない。
- 3 会計処理に関する規約の変更は、総会の決議を経なければならないが、その使用細則の変更は、理事会の決議だけで足りる。
- 4 収支予算及び事業計画は、総会の決議を経なければならないが、収支決算及び事業報告は、理事会の決議だけで足りる。

【問 13】 管理組合の監事の監査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 管理組合の監事は、監査を実施するにあたって、理事から必要な証憑書類等^{ひょう}を提出させるとともに、理事会に出席しなければならない。
- 2 管理組合の監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
- 3 管理組合の理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。
- 4 管理組合の監事は、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 14】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成26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、毎年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25年12月に、非常階段に錆^{さび}が発生していることが判明し、業者に依頼し平成26年1月下旬から同年3月にかけて非常階段の塗装を行った。塗装工事費全体は、3,000,000円であるが、支払条件に従って着手金として1,000,000円を1月29日に、中間金として1,000,000円を2月末日に普通預金から支払った。3月25日に塗装工事が完了し、残金を4月25日に普通預金から支払うことを工事業者と合意した。

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)
	修繕費	3,000,000	普通預金
			3,000,000
2	(借方)		(貸方)
	構築物	3,000,000	前払金
			2,000,000
			未払金
			1,000,000
3	(借方)		(貸方)
	前払金	2,000,000	普通預金
			2,000,000
4	(借方)		(貸方)
	修繕費	3,000,000	前払金
			2,000,000
			未払金
			1,000,000

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成26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、毎年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おり、支払保険料についても毎月初めに当月発生額を費用計上しているものとする。

(取引)

当管理組合は、保険期間を5年、保険料支払方法を年払いとする「修繕積立保険」に加入しており、平成25年6月30日に平成25年7月1日から平成26年6月末までの期間1年分の保険料1,800,000円を管理組合名義の普通預金から支払っている。なお、当該保険料の内訳は、以下のとおりである。

- | | | |
|------------------|----|---------------|
| 1. 危険保険料（危険保険部分） | 年額 | 900,000円 |
| 2. 積立保険料（修繕積立部分） | 年額 | 900,000円 |
| 修繕積立保険料 | | 合計 1,800,000円 |

(注) 「修繕積立保険」とは、マンションの共用部分の火災等による補償と修繕費用の積立ての2つの目的を1つの保険に組み込んだ、マンション管理組合向けの積立型商品

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)
	支払危険保険料	75,000	普通預金
	保険積立金	75,000	150,000
2	(借方)		(貸方)
	支払危険保険料	75,000	前払保険料
			75,000
3	(借方)		(貸方)
	支払危険保険料	75,000	普通預金
			75,000
4	(借方)		(貸方)
	保険積立金	150,000	前払保険料
			150,000

【問 16】 管理組合の活動に係る消費税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 管理組合が大規模修繕を行う際に、銀行からその費用の一部を借り入れたが、その弁済金の元金部分には消費税は課税されないが、その支払利息部分には消費税は課税される。
- 2 消費税法上、管理組合が納税義務者かどうかを判断する場合の、基準期間における課税売上高には、組合員から収受する駐車場収入が含まれる。
- 3 消費税法上、非法人の管理組合は納税義務者とはならないが、管理組合法人は納税義務者となる。
- 4 管理組合の支出のうち、火災保険料等の損害保険料は非課税であるので、消費税の課税対象とはならない。

【問 17】 特殊建築物等の内装に関する制限（以下、本問において「内装制限」という。）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、正しいものはどれか。

- 1 国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものである不燃材料・準不燃材料・難燃材料において、不燃性能に関して難燃材料は不燃材料に含まれる。
- 2 内装制限を受けるのは、床・壁・天井であり、床に対する基準が最も厳しいものとなっている。
- 3 耐火建築物の共同住宅で、400㎡以内ごとに準耐火構造の床、壁又は建築基準法第2条第9号の2ロに規定する防火設備で区画されている住戸にある居室には、内装制限が適用されない。
- 4 屋内避難階段及び特別避難階段の階段室の天井及び壁の室内に面する部分は、不燃材料で仕上げをし、かつ、その下地も不燃材料で造らなければならない。

【問 18】 コンクリートの特徴に関する次のアからカの記述のうち、不適切なもの
みの組合せはどれか。

- ア 引張強度が大きい。
- イ 剛性が高い。
- ウ 自由な成形ができる。
- エ ひび割れが生じにくい。
- オ 乾燥収縮が大きい。
- カ 耐火性が劣る。

- 1 ア・イ・ウ
- 2 ア・エ・カ
- 3 イ・ウ・オ
- 4 エ・オ・カ

【問 19】 住戸セントラル給湯方式用熱源機器に関する次の記述のうち、最も不適切
なものはどれか。

- 1 自然冷媒ヒートポンプ給湯機とは、冷媒にフロンなどを使用せずに、二酸化炭素を
利用したヒートポンプ給湯機である。
- 2 潜熱回収型ガス給湯機とは、従来のガス給湯機の燃焼ガス排気部に給水管を導き、
燃焼時に熱交換して昇温してから、これまでと同様に燃焼部へ水を送り再加熱するも
のである。
- 3 電力を利用した自然冷媒ヒートポンプ給湯機の加熱効率（COP）（加熱量 [kWh]
／ヒートポンプ入力電力量 [kWh]）は年間平均でほぼ1である。
- 4 東日本大震災で貯湯式の給湯設備に被害が多かったことから告示改正が行われ、人
が危害を受けるおそれのない場合等を除き、設置場所、満水時の質量、アスペクト比
ごとに、建築物の部分等に固定するアンカーボルトの種類・本数などが規定された。

【問 20】 防災設備に必要とされる非常用電源に関する次の記述のうち、建築基準法及び消防法（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 非常用の照明装置の予備電源は、常用の電源が断たれた場合に自動的に切り替えられて接続され、かつ、常用の電源が復旧した場合に自動的に切り替えられて復帰するものとしなければならない。
- 2 停電時の予備電源として蓄電池を用いる非常用の照明装置にあつては、充電を行うことなく60分間以上継続して点灯できなければならない。
- 3 停電時の非常電源として自家発電設備を用いる屋内消火栓設備は、有効に30分間以上作動できるものでなければならない。
- 4 停電時の非常電源として蓄電池を用いる自動火災報知設備は、有効に10分間以上作動できるものでなければならない。

【問 21】 熱環境等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 温熱要素とは、人体の体感に影響を及ぼす気温・湿度・気流・放射の総称である。
- 2 熱貫流には、熱伝導と熱伝達の2つの要素があり、熱伝導とは、周囲流体から固体表面、又は固体表面から周囲流体に熱が移動する現象であり、熱伝達とは、熱が物体の高温部から低温部へ移る現象である。
- 3 コールドドラフトとは、冬期に室内に低温の気流が流れ込むか、又はガラスなどの冷壁面で冷された冷風が下降する現象である。
- 4 露点温度とは、空気の温度が下がっていくとき空気中の水蒸気の圧力が飽和水蒸気圧に達する温度をいい、それ以下になったとき壁などの表面で結露する。

【問 22】 建築基準法における面積・高さなどの算定方法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 かけ地、川、線路敷地等に沿う道路のうち特定行政庁が指定する幅員 4 m 未満の道路において、当該かけ地等の境界線から道の側に 4 m までの部分は、敷地面積に算入されない。
- 2 自動車車庫の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に 5 分の 1 を乗じて得た面積を限度として、延べ面積には算入されない。
- 3 地階で、地盤面上 1.5m 以下にある部分は、建築面積に算入されない。
- 4 階段室、昇降機塔などの建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合、その部分の高さは、建築物の高さに算入されないことがある。

【問 23】 建築士法（昭和25年法律第202号）により、設備設計一級建築士が設備設計を行うか、又は設備設計一級建築士に設備関係規定に適合するかどうかの確認を求めなければならないとされている建築物に関する次の記述の（ア）及び（イ）の中に入る数値の組合せとして、正しいものはどれか。

階数が（ア）以上で床面積の合計が（イ） m^2 を超える建築物

	(ア)	(イ)
1	3	2,000
2	3	5,000
3	5	5,000
4	10	10,000

【問 24】 国土交通省住宅局が示した「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」(平成13年3月23日公表)において、共用部分の床面又は地面に必要な平均水平面照度に関する次の記述のうち、(ア)から(ウ)の中に入る数値の組合せとして適切なものはどれか。

- ・ 10m先の人の顔、行動が明確に識別でき、誰であるか明確にわかる程度以上の照度は、概ね(ア)ルクス以上。
- ・ 10m先の人の顔、行動が識別でき、誰であるかわかる程度以上の照度は、概ね(イ)ルクス以上。
- ・ 4m先の人の挙動、姿勢等が識別できる程度以上の照度は、概ね(ウ)ルクス以上。

	(ア)	(イ)	(ウ)
1	10	5	1
2	20	10	1
3	50	20	3
4	100	50	10

【問 25】 区分所有建築物に関する次の記述のうち、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）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 既存耐震不適格建築物である区分所有建築物の所有者は、耐震改修を行わなければならない。
- 2 所管行政庁が耐震改修の計画を認定した場合には、容積率又は建ぺい率の特例が認められる場合がある。
- 3 所管行政庁から耐震改修が必要である旨の認定を受けた区分所有建築物については、規約に別段の定めのない限り、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議を経て耐震改修を行うことができる。
- 4 地震に対する安全性に係る基準に適合していると認定を受けた建築物についてその旨を表示できる制度は、区分所有建築物を含む全ての建築物が対象である。

【問 26】 排水管の洗浄方法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 高圧洗浄法の前方噴射タイプには、洗浄機能に加えて自走機能がある。
- 2 塩化ビニール管にスネークワイヤ法を適用すると、その曲り部分が削られる危険性がある。
- 3 ロッド法は、主に敷地排水管に適用され、排水ますから器具を挿入して作業する。
- 4 化学的洗浄法は、機械的洗浄法が適用しにくい場合に用いるのがよい。

【問 27】 国土交通省による「長期修繕計画作成ガイドライン」(平成20年6月17日公表)に示されている「長期修繕計画の作成の考え方」及び「修繕積立金の額の設定の考え方」の内容として、最も不適切なものはどれか。

- 1 推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を工事時点における新築物件と同等の水準に維持、回復する修繕工事を基本とする。
- 2 推定修繕工事費用には、長期修繕計画の見直しの費用は含まない。
- 3 現場管理費及び一般管理費は、見込まれる推定修繕工事ごとの総額に応じた比率の額を単価に含める。
- 4 修繕積立金の積立ては、長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式を基本とする。

【問 28】 建築用板ガラスに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 合わせガラスは、2枚のガラスをスペーサーで一定の間隔に保ち、その周囲を封着材で密閉し、内部に乾燥空気を満たしたガラスである。
- 2 強化ガラスは、ガラスを加熱したのち、急冷して、耐風圧強度を高めたガラスである。
- 3 複層ガラスは、2枚以上のガラスを特殊な合成樹脂フィルムで接着したガラスである。
- 4 フロート板ガラスは、熱の通しやすさに関しては複層ガラスと同等である。

【問 29】 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によれば、不適切なものはいくつあるか。

- ア 積み立てた修繕積立金がかなり潤沢になったので、総会の決議により、その一部を取り崩して各区分所有者に配分した。
- イ 大規模修繕工事を間近に控えて、積み立てた修繕積立金が不足することがわかったので、総会の決議により、毎月徴収する修繕積立金月額を、各区分所有者の共用部分の共有持分にかかわらず、各戸同額の値上げを行った。
- ウ 給水管取替え工事につき、総会の決議により、専有部分に係る工事費用を、積み立てた修繕積立金を取り崩して支払った。
- エ 駐車場使用料につき、駐車場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た。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 30】 共用部分の工事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、総会の普通決議でできないものはどれか。

- 1 バリアフリー工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事
- 2 耐震性が不足するため、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事
- 3 IT化工事に関し、既存のパイプスペースを利用して光ファイバー・ケーブルを敷設する工事
- 4 太陽光発電のため、屋上全面に太陽光パネルを設置する工事

【問 31】 期間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 集会（建替え決議を会議の目的とするものを除く。）の招集通知は、会日の少なくとも1週間前に会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならないが、この期間は、規約により伸長も短縮もできる。
- 2 区分所有法第59条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、することができず、この期間は、規約により伸長することができない。
- 3 建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときは、その招集通知は、会日より少なくとも2月前に発しなければならないが、この期間は、規約により伸長することができる。
- 4 管理組合法人の理事及び監事の任期は2年であり、この期間は、規約により伸長も短縮もできない。

【問 32】 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、正しいものはいくつあるか。

ア 管理組合法人は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない。

イ 理事は、損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領のほか、共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

ウ 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、監事が管理組合法人を代表する。

エ 理事は、集会の決議により、管理組合法人の事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができるが、この場合には、遅滞なく、原告又は被告となった旨を区分所有者に通知しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 33】 総会の議長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、不適切なものはいくつあるか。

- ア 理事長が通常総会を欠席した場合、議長は、副理事長が理事長を代理して務める。
- イ 組合員が組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得て、総会の招集を請求した場合において、理事長が規約の定めに従った期間内に臨時総会の招集通知を発したときの議長は、理事長が務める。
- ウ 組合員が組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得て、総会の招集を請求した場合において、規約の定めに従った期間内に、理事長が総会の招集通知を発しなかったときは、総会の招集を請求した組合員は臨時総会を招集することができるが、この場合の議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。
- エ 総会の議事は、議長を含む出席組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数で決する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 34】 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 建物の敷地とは、建物が所在する土地（以下、本問において「法定敷地」という。）及び区分所有法第5条第1項の規定により、規約で敷地と定めた土地（以下、本問において「規約敷地」という。）を指す。
- 2 法定敷地は、数筆の土地であっても構わず、また、同土地は同一の者に帰属することを要しない。
- 3 規約敷地は、区分所有者が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する庭、通路その他の土地を指すが、建物が所在する土地の隣接地でなくともよい。
- 4 法定敷地である甲乙二筆の土地にまたがって建っている建物のうち、甲地に所在する建物（建物の価格の2分の1以下に相当する）部分が全部滅失してしまった場合、甲地に所在した当該建物部分を復旧するためには、区分所有者の団体は、まず集会を開いて甲地を規約敷地にしなければならない。

【問 35】 マンションの駐車場に関する次の記述のうち、民法、区分所有法及び判例によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 分譲業者が、敷地に区画された駐車場部分に排他的利用を可能とする専用使用権を設定して、区分所有権とは別に分譲・販売することは、民法第90条の公序良俗に反し無効な契約であり、分譲業者は受け取った対価を管理組合に返還しなければならない。
- 2 建物内の構造上、利用上の独立性が認められる駐車場部分を、専有部分として登記して、住戸部分とは別に分譲・販売することができる。
- 3 敷地上の駐車場使用契約が使用貸借契約である場合には、契約の相手方である駐車場使用者との契約更改がない限り、集会決議によって有償化することはできない。
- 4 敷地に区画された駐車場について、無償で利用している一部の区分所有者等の専用使用権を消滅させるには、その変更に必要な性、合理性、相当性が認められない限り、集会の決議のほかにその者の承諾が必要である。

【問 36】 共用部分の管理に関する次の記述のうち、区分所有法によれば最も不適切なものはどれか。

- 1 共用部分のうち、一部の区分所有者のみに供されることが明らかな部分（以下、本問において「一部共用部分」という。）は、それらの者の管理に服する。
- 2 一部共用部分に関する事項であっても、当該部分が区分所有者全員の利害に関する部分である場合には、規約にその定めがなくても区分所有者全員で管理する。
- 3 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は、これを共用すべき区分所有者の規約によって管理することができるが、区分所有者全員の規約に別段の定めをすれば、区分所有者全員で管理できる。
- 4 1棟の建物に設置された1基のエレベーターの管理を区分所有者全員で管理することはできるが、その旨を規約で定めておかなければならず、費用負担に階差を設けなければならない。

【問 37】 管理組合の役員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、適切なものはいくつあるか。

- ア 非法人の管理組合においては、理事とは別に必ず管理者を定めなければならないが、管理組合法人においては、法人の代表理事以外に管理者を定めることはできない。
- イ 管理組合法人の監事は、管理組合法人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、理事の業務執行を中止できるとともに、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、監事が管理組合法人を代表する。
- ウ 管理組合法人においても、非法人の管理組合においても、監事が欠けた場合にあって、予め職務代行者が定まっていないときは、理事長は、至急に理事会を開いて監事を選任しなければならない。
- エ 副理事長は、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 38】 管理者、理事又は清算人の義務違反行為に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、過料に処せられないものはどれか。

- 1 管理組合法人の理事の数が欠けた場合において、その選任手続を怠った場合
- 2 管理組合法人が法人登記を怠った場合
- 3 管理組合法人が区分所有者名簿を備え置かない場合
- 4 管理組合の清算人が破産手続開始の申立てを怠った場合

【問 39】 次の記述のうち、最高裁判所の判例によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 特定の専有部分の汚水を排水本管に流す排水管は、その構造及び設置場所にかかわらず、専有部分に属する建物の附属物であるから、区分所有者全員の共用部分と解することはできない。
- 2 マンションの専有部分を駐車場以外に変更することができない旨の制限条項を、分譲業者とその買受人である区分所有者との間で設けた場合には、同制限条項は規約で定めた場合と同様に、当該区分所有者の特定承継人に対しても効力を有する。
- 3 マンションにおける専有部分に接するバルコニーについては、管理組合の管理する共用部分であり、規約等によりその改築を禁止することができるにしても、管理組合は、規約等に違反してバルコニーの改築工事を終えた区分所有者に対しては、同改築部分を撤去して復旧すべき旨の請求をすることはできない。
- 4 マンションの建設が近接する地域の景観に影響を与える場合でも、近隣の居住者に、良好な景観の恵沢を享受する利益を超えて、私法上の権利といい得るような明確な実体を有する「景観権」を認めることはできない。

【問 40】 ともに宅地建物取引業者（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。）でない売主Aと買主Bが締結した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、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンションの引渡しの日から10年を経過したときは、消滅時効によりBはAに対し瑕疵担保に基づく損害賠償請求権の行使ができない。
- 2 A B間の売買契約の目的物であるマンションに隠れた瑕疵があり、Bがこれを知らずに購入し、そのために契約をした目的を達することができない場合に、Bが売買契約を解除したときは、BはAに損害賠償の請求をすることができなくなる。
- 3 Bは、Aに対し当該瑕疵の修補の請求しかできず、損害賠償請求はできない旨の特約は有効である。
- 4 Bは、売買契約締結時に通常の注意をすれば知ることができた瑕疵については、Aに対し瑕疵担保責任を追及することができない。

【問 41】 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下、本問において「品確法」という。）に規定される瑕疵担保責任の特例に関する次の文中の（ア）から（ウ）の中に入る用語の組合せとして、最も適切なものはどれか。

品確法において売主の瑕疵担保責任の特例の対象となる新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（（ア）から起算して（イ）を経過したものを除く。）をいう。その住宅の売主は、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものについて（ウ）の日から10年間瑕疵担保責任を負わなければならない。これに反する特約で買主に不利な特約は無効とされている。

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	建設工事完了の日	1年	引渡し
2	売買契約締結の日	1年	所有権保存登記
3	売買契約締結の日	2年	引渡し
4	建設工事完了の日	2年	所有権保存登記

【問 42】 マンションの共用部分に係る損害保険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 共用部分について、損害保険契約を締結することは、共用部分の管理に関する事項とみなされる。
- 2 管理規約において、共用部分について、管理組合が損害保険契約の締結をすることが定められていても、損害保険契約を締結するにあたっては、別途、集会決議が必要である。
- 3 理事長（区分所有法で定める管理者）は、共用部分に係る損害保険契約に基づく保険金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 4 共用部分に係る損害保険料は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合に応じて負担する。

【問 43】 区分所有者が、自己所有のマンションの専有部分を賃貸しようとする場合に、管理業務主任者が当該区分所有者に説明した内容についての次の記述のうち、借地借家法（平成3年法律第90号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 契約期間の更新がない定期建物賃貸借契約を締結する場合は、契約内容を明記した書面によってしなければなりません。必ずしも公正証書による必要はありません。
- 2 法人に賃貸する場合でも、借地借家法が適用されます。
- 3 定期建物賃貸借契約でない契約において、1年未満の契約期間を定めたときは契約期間1年の賃貸借契約とみなされることとなります。
- 4 「賃貸人が、自己使用の必要性があるときは、6箇月の予告期間を置けば、期間内解約ができる」旨の特約は無効です。

【問 44】 消費者契約法（平成12年法律第61号）の規定によれば、次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 消費者契約法において「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう。
- 2 事業者と消費者との間で締結される契約の条項の効力について宅地建物取引業法に別段の定めがある場合でも、消費者契約法の規定が優先して適用される。
- 3 マンションの売主が消費者で、買主が事業者である売買契約において、売主の瑕疵担保による損害賠償責任の全部を免除する条項は有効である。
- 4 消費者契約法において「適格消費者団体」とは、不特定かつ多数の消費者の利益のためにこの法律の規定による差止請求権を行使するのに必要な適格性を有する法人である消費者団体として内閣総理大臣の認定を受けた者をいう。

【問 45】 宅地建物取引業者A（以下、本問において「A」という。）が、あるマンションの一住戸の所有者B（以下、本問において「B」という。）からその住戸の売却の媒介依頼を受け、Bと専任媒介契約（以下、本問において「媒介契約」という。）を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法によれば、正しいものはどれか。

- 1 AがBとの間で有効期間を3月とする媒介契約を締結する際、有効期間の更新について、3月を超えない期間であれば自動更新する旨の特約を定めることができる。
- 2 Aが媒介契約を締結したときに宅地建物取引業法第34条の2第1項の規定に基づきBに交付すべき書面には、その媒介契約が、国土交通大臣が定めた標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を記載しなければならない。
- 3 媒介契約にAが探索した相手方以外の者と売買契約を締結することができない旨の特約を含まない場合には、Aは、当該住戸の売買契約を成立させた旨を指定流通機構に通知する必要はない。
- 4 AがBに対して、当該媒介契約に係る業務の処理状況を7日に1回以上報告するという特約は無効である。

【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）によれば、次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合がマンションの維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、マンション管理業者は、設計に関する図書等を保管することが重要であり、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるように配慮することが望ましい。
- 2 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、適正な運営を行うことが重要である。
- 3 管理組合の経理において、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。
- 4 管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。

【問 47】 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によれば、誤っているものはどれか。

- 1 2人以上の区分所有者が居住している専有部分のある建物及びその敷地のほかに、駐車場、ごみ集積所等の附属施設もマンションに含まれる。
- 2 2人以上の区分所有者が存在し、複数の事務所及び店舗等と1の住居がある建物は、マンションに含まれる。
- 3 2人以上の賃借人が居住し、1人の所有に属する建物及びその敷地は、マンションに含まれる。
- 4 1団地内において、2人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を含む、数棟の建物の所有者の共有に属する土地は、マンションに含まれる。

【問 48】 株式会社甲は、A及びBの2つの事務所（マンション管理適正化法第45条第1項第2号に規定する事務所をいう。以下、本問において同じ。）を有するマンション管理業者である。

A事務所は、人の居住の用に供する独立部分（区分所有法第1条に規定する建物の部分をいう。以下、本問において「独立部分」という。）の数が全て6以上の150の管理組合、B事務所は、独立部分が全て5以下の30の管理組合からそれぞれ管理事務の委託を受けている。

専任の管理業務主任者に関する次のアからエまでの記述のうち、マンション管理適正化法によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア A事務所において、5人の成年者である管理業務主任者がいる場合に、その中の1人が退職したときは、1月以内に新たに専任の管理業務主任者を1人置かなければならない。
- イ B事務所においては、成年者である専任の管理業務主任者を1人も設置する必要がない。
- ウ B事務所において、新たに独立部分が6以上ある1の管理組合から管理事務の委託を受けることになった場合には、成年者である専任の管理業務主任者を1人設置しなければならない。
- エ A事務所において、専任の管理業務主任者となっている者は、専任の取引主任者（宅地建物取引業法第15条第1項に規定する者をいう。）を兼務することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 49】 マンション管理業者が行う重要事項の説明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、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理組合と管理受託契約を締結するにあたって、新たに建設されたマンションの建設工事の完了の日から1年を経過するまでの間に契約期間が満了するものについては、重要事項説明をしなくても契約を締結できる。
- 2 マンション管理業者は、管理受託契約を更新しようとする場合において、従前の管理受託契約に比して、管理事務の内容及び実施方法の範囲を縮小し、管理事務に要する費用の額を減額する変更を行い、その他の契約内容を同一とするときは、あらかじめ、重要事項説明会を開催する必要はない。
- 3 マンション管理業者は、管理受託契約を更新しようとする場合において、従前の管理受託契約に比して、契約期間を短縮し、その他の契約内容を同一とするときは、あらかじめ、重要事項説明会を開催する必要はない。
- 4 マンション管理業者は、従前の契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとする場合において、当該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、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

【問 50】 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、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理受託契約を締結したときは、管理業務主任者をして、当該契約の成立時に交付すべき書面を作成させ、当該書面に記名押印させなければならない。
- 2 管理業務主任者証の有効期間は5年間であり、申請により更新することができるが、更新を受けようとする者は、その申請の日前6月以内に行われる登録講習機関の講習を受けなければならない。
- 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、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、管理者等に対し、専任の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。
- 4 管理業務主任者は、マンションの管理に関する事務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、管理業務主任者証を提示する必要があるが、従業者であることを証する書面の提示までは義務付けられていない。