

平成 26 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 28 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26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。）の区分所有者の共有に属する次のア～エについて、規約でその持分を定めることができるものは、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、いくつあるか。

- ア 専有部分以外の建物の部分
- イ 規約により共用部分とされた附属の建物
- ウ 建物の所在する土地
- エ 共用部分以外の附属施設

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 2〕 A所有の甲地に所在するマンションの専有部分をA及びBが所有している場合の敷地利用権に関する次の記述のうち、区分所有法、民法及び不動産登記法の規定によれば、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する。

- 1 Aが第三者Cのため甲地に賃借権を設定し、A及びBがCから賃借権の譲渡を受けその持分が各 $\frac{1}{2}$ である場合、A及びBのそれぞれの賃借権の準共有持分が敷地利用権となる。
- 2 AがBのため甲地に地上権を設定し、BがAの専有部分所有のための甲地の使用を認容する場合は、Aの敷地利用権は、地上権者Bとの間の契約上の利用権である。
- 3 AB間の使用貸借契約により、AがBの専有部分所有のための甲地の使用を認容する場合のBの敷地利用権は、使用借権であるが、登記することにより敷地権となる。
- 4 Aが甲地をA及びBの所有する各専有部分の底地ごとに区画して分筆し、Bの専有部分の底地部分に賃借権を設定し敷地利用権とした場合、Bは、専有部分と敷地利用権とを分離して処分することができる。

〔問 3〕 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 監事が欠けた場合において、事務が遅滞することにより損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、仮監事を選任しなければならない。
- 2 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、裁判所によって特別代表者が選任され、この者が管理組合法人を代表する。
- 3 管理組合法人は、財産目録を作成しなければならないが、常にこれを主たる事務所に備え置くことについては義務づけられていない。
- 4 管理組合法人の解散事由は、建物の全部の滅失又は建物に専有部分がなくなることであり、集会の決議によることは含まれない。

〔問 4〕 管理組合（区分所有法第3条の団体をいう。以下同じ。）の管理者の訴訟の追行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。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 規約により使用目的を庭として専用使用権を与えられた敷地を勝手に駐車場に改造した区分所有者に対して、管理者が他の区分所有者の全員ののために、原状回復を求める訴訟を原告として提起するためには、集会の決議を経なければならない。
- 2 管理者が原告として滞納管理費等の支払を求める訴訟の係属中に、管理者自身の区分所有権を第三者に譲渡し区分所有者でなくなった場合であっても、管理者は、原告として当該訴訟を追行することができる。
- 3 集会において、共用部分に係る大規模修繕工事の瑕疵について、管理者が施工業者に瑕疵修補に代えて損害賠償請求を求める訴訟を提起することが決議された場合は、管理者は、区分所有者のために原告として当該訴訟を追行する。
- 4 管理者が原告として訴訟を追行する場合、当該訴訟に要する費用又は要した費用について、管理者は、各区分所有者に対して、前払い又は償還の請求をすることができるが、弁護士費用については、前払い又は償還の請求をすることができない。

〔問 5〕 次の各決議については、区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数によるが、この区分所有者の定数について、規約でその過半数まで減ずることができるものは、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 区分所有者の共有に属する敷地又は共用部分以外の附属施設の変更についての集会の決議
- 2 規約の設定、変更又は廃止についての集会の決議
- 3 管理組合法人となる旨の集会の決議
- 4 訴えをもって、共同利益背反行為をした区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求する旨の集会の決議

〔問 6〕 集会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。

- 1 区分所有者は、規約の定めによらない限り、書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することはできない。
- 2 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならないが、共有者がそのための協議をしないとき、又は協議が調わないときであっても、管理者が指定することはできない。
- 3 集会においては、招集の通知によりあらかじめ通知した事項についてのみ決議をすることができ、規約で別段の取扱いをすることはできない。
- 4 管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をする必要があるとともに、個々の区分所有者の請求がある場合にも、これに応じることができない正当な理由がない限り、報告をする必要がある。

〔問 7〕 甲マンションには、4つの専有部分があり、101号室と102号室はAが、201号室はBが、202号室はCがそれぞれ所有している。甲の敷地は、A及びBが敷地利用権（AとBの共有）を有しているが、Cは敷地利用権を有していない。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によれば、正しいものはどれか。ただし、甲については、不動産登記法の定めるところにより分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることが登記され、また、規約に専有部分と敷地利用権とを分離して処分することができない旨が定められているものとする。

- 1 A及びBが、Cに対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求したときは、その意思表示によって、一方的に時価による売買契約成立の効果が生じる。
- 2 Aの所有する101号室に係る敷地利用権と102号室に係る敷地利用権の割合は、その割合が規約に定められているときはその割合によるが、規約に定められていないときは等しい割合による。
- 3 Aが、101号室と分離して、101号室に係る敷地利用権について第三者Dのために抵当権を設定した場合に、Dがその抵当権設定時にそれらの分離処分が禁止されていることを知らないときは、Aは、その無効をDに主張することができない。
- 4 Bが死亡して相続人がないときは、Bの敷地利用権は、敷地の他の共有者であるAに帰属する。

〔問 8〕 区分所有法第6条第1項の共同利益背反行為をした区分所有者又は区分所有者以外の専有部分の占有者に対して、次のア～エの請求をする場合、集会の決議に基づき、訴えをもってしなければならないものは、同法の規定によれば、いくつあるか。

- ア 当該区分所有者の専有部分の相当の期間の使用の禁止の請求
- イ 当該占有者の共同利益背反行為の結果の除去の請求
- ウ 当該区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売の請求
- エ 当該占有者の占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しの請求

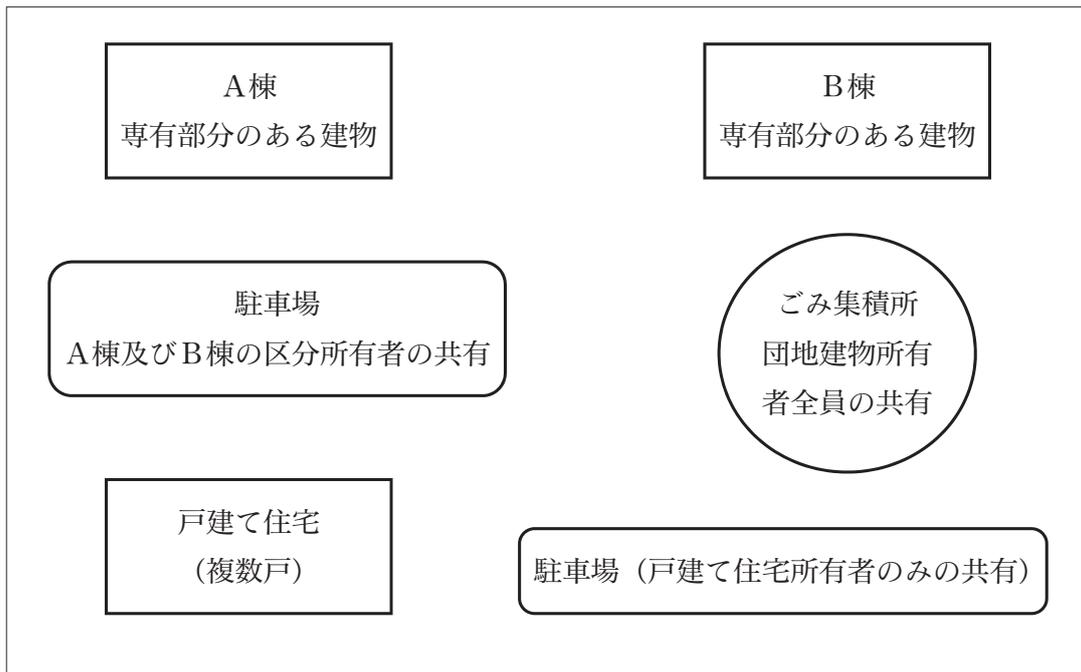
- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 9〕 上層階を住居部分、下層階を店舗部分とする複合用途型マンションの店舗一部共用部分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 店舗一部共用部分である外装がマンション全体の美観に影響を及ぼすような場合におけるその全体の美観に影響を及ぼす外装の変更は、区分所有者全員の集会の決議を得なければならない。
- 2 店舗一部共用部分である店舗部分の1階出入口の管理について、区分所有者全員の規約で定められている場合、その改修は、店舗一部共用部分の区分所有者の集会で決議することができない。
- 3 店舗一部共用部分であるエスカレーターについて、区分所有者全員の規約に定めがない場合、その取替えが区分所有者全員の利害に関係しないときは、店舗一部共用部分の区分所有者の集会の決議で取替えを行うことができる。
- 4 店舗一部共用部分である客用便所の管理について、区分所有者全員の規約で定めをしようとする場合、住居一部共用部分の区分所有者の $\frac{1}{4}$ を超える者が反対したときは、することができない。

〔問 10〕 下図の団地において、A棟及びB棟並びに附属施設について、団地管理組合（区分所有法第65条の団地建物所有者の団体をいう。以下同じ。）で管理する場合の規約の設定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、規約の設定は、一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼさないものとする。

(団地)



- 1 団地建物所有者全員が共有するごみ集積所については、団地管理組合の集会において団地建物所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の決議を得て規約を定めることができる。
- 2 A棟及びB棟については、団地管理組合の集会における規約の設定の決議のほか、これに加えて、それぞれの棟の集会において区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の決議を得て規約を定めることができる。
- 3 A棟及びB棟の区分所有者が共有する駐車場については、団地管理組合の集会における規約の設定の決議のほか、これに加えて、当該駐車場の共有者及びその持分の過半数の同意を得て規約を定めることができる。
- 4 戸建て住宅所有者のみが共有する駐車場については、団地管理組合で規約を定めることができない。

〔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、その全部が滅失したマンションの敷地の売却、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並びに当該マンションの建物の取壊し等の決議に関する次の記述のうち、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンションの建物の全部が滅失した場合における「敷地売却決議」は、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の $\frac{4}{5}$ 以上の多数でなければならない。
- 2 マンションの建物の一部が滅失した場合における「建物敷地売却決議」は、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各 $\frac{4}{5}$ 以上の多数でなければならない。
- 3 マンションの建物の一部が滅失した場合における「建物取壊し敷地売却決議」は、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各 $\frac{4}{5}$ 以上の多数でなければならない。
- 4 マンションの建物の一部が滅失した場合における建物の「取壊し決議」は、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各 $\frac{4}{5}$ 以上の多数でなければならない。

〔問 12〕 A は、その所有する甲マンション 1 階の店舗部分（101 号室）を、平成 20 年 4 月 1 日に B に対し、期間を 10 年、賃料を月額 50 万円として賃貸し、引き渡ししたところ、B は、平成 25 年 4 月 1 日に A に対し、賃料を月額 40 万円に減額するよう請求した。この場合における次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 A と B との賃貸借契約において、賃貸期間中は賃料を減額しない旨の定めがある場合も、B は賃料減額を請求することができる。
- 2 B は、平成 25 年 4 月 1 日より前の賃料減額を請求することができない。
- 3 B の減額請求につき、A と B との協議が調わないときには、A は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、B に対し、相当と認める額の賃料の支払を請求することができる。
- 4 B の減額請求につき、月額 45 万に減額するのが正当である旨の裁判が確定した場合、賃料は裁判確定時から月額 45 万円となる。

〔問 13〕 高齢のAは、甲マンションの201号室を所有していたところ、アルツハイマー症状が見られるようになり、Bから「このマンションは地震による倒壊の恐れがあり、せいぜい200万円の価値しかない」と言われて、代金200万円でBに対し売却してしまったが、その201号室の売却当時の時価は約2,000万円であった。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 A B間の売買契約の後に、Aの子がAについて家庭裁判所に後見開始の審判の申立てを行い、Aが成年被後見人となったことにより、A B間の売買契約は、その締結時に遡及して無効となる。
- 2 Bが201号室の所有権移転登記をした後に、A B間の売買契約の経緯を知らないCが、Bの登記を信じて転売を受けた場合でも、Aが売買契約締結当時、Aに意思能力がなかったことが証明されたときは、Aは売買契約の無効を理由として、Cに対して同室の返還請求をすることができる。
- 3 Aは、Bの行為は暴利行為であり、公序良俗違反であるとして、売買契約の無効を主張することができるが、その権利行使は、Aがその売買による損害を知ってから3年以内に行わなければならない。
- 4 Aが売買契約後に死亡した場合、Aの相続人は、Bに対して損害賠償請求をすることはできるが、契約の無効の主張又は取消しの意思表示をすることはできなくなる。

〔問 14〕 甲マンションの附属施設である立体駐車場において、A運転の自動車が、Aの運転操作ミスによって駐車場設備を破損したため、甲マンションの管理者Bは駐車場設備の修理費につき損害賠償請求をしようとしている。この場合における次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 事故時にAが18歳の高校生であり、友人の自動車で無免許運転をしていた場合、Bは、Aの両親であるC及びDに損害賠償請求をすることができるが、Aに損害賠償請求をすることはできない。
- 2 事故時にAが勤務先であるE社所有の自動車を私用で運転していた場合、Bは、Aに損害賠償請求をすることができるが、E社に損害賠償請求をすることはできない。
- 3 BがAに対して損害賠償請求をするに当たり、訴訟の追行を弁護士に委任した場合には、相当な修理費に加え、相当な弁護士費用を併せて請求することができる。
- 4 BがAに対して相当な修理費について損害賠償請求をする場合、当該債務は損害賠償を請求した時から履行遅滞になり、これに対する損害賠償を請求した日の翌日から年5分の割合による遅延損害金を併せて請求することができる。

〔問 15〕 Aの所有する甲マンションの301号室をAから賃借して居住しているBは、Aの承諾を得て、301号室の賃借権をCに譲渡し、301号室をCに引き渡した。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 賃借権の譲渡前にBがAに対して賃料1ヵ月分を支払っていなかった場合において、賃借権の譲渡をAが承諾する際に、この未払の賃料をCにも負担させることをA B間で合意したとしても、Aは、Cに対し、その支払を請求することはできない。
- 2 賃借権の譲渡後、台風による暴風雨の影響で301号室の窓が破損した場合には、Cは、その修繕の請求をBに対してしなければならず、Aに対してすることはできない。
- 3 賃借権の譲渡後に発生する賃料について、Aは、Cに対して支払を請求することができるだけでなく、Cが無資力であるために支払えない場合には、Bに対しても支払を請求することができる。
- 4 B C間の賃借権譲渡契約において、Cが賃借権の譲渡の対価をBに支払うことが合意されていたにもかかわらず、Cがこれを支払わない場合には、Bは、Aの承諾を得ない限り、債務不履行を理由として賃借権譲渡契約を解除することができない。

〔問 16〕 甲マンションの201号室を所有するAが、管理費60万円を滞納したまま遺言をすることなく平成25年12月1日に死亡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の死亡より前に配偶者が死亡し、Aに実子B及び養子Cがある場合、B及びCがいずれも単純承認したときは、滞納管理費については、B及びCが各30万円を承継する。
- 2 Aの死亡より前に配偶者が死亡し、Aに実子D及び実子Eがある場合、Dが単純承認し、Eが相続放棄したときは、Dが滞納管理費60万円全額を承継する。
- 3 Aに配偶者F、実子G及び実子Hがあり、Aの死亡より前にG及びHが死亡し、Gに実子Iがあり、Hに実子J及び実子Kがある場合、F、I、J及びKがいずれも単純承認したときは、滞納管理費については、Fが30万円、I、J及びKが各10万円を承継する。
- 4 Aに配偶者、子がなく、Aの死亡より前に実父が死亡し、Aに実母L及び兄Mがある場合、Lが単純承認したときは、Lが滞納管理費60万円全額を承継する。

〔問 17〕 AがBに中古住宅である甲マンションの101号室を売却した場合におけるAの瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 AとBとの売買契約において、隠れた瑕疵につき瑕疵担保責任を負う期間を引渡しの日から1年間とした場合、Aが宅地建物取引業者であり、Bが宅地建物取引業者でないときは、Aは、引渡しの日から2年間は瑕疵担保責任を免れない。
- 2 AとBとの売買契約において、隠れた瑕疵につき瑕疵担保責任を負う期間を引渡しの日から6ヵ月間とした場合、Aが宅地建物取引業者でなく、Bが宅地建物取引業者であるときは、Aは、引渡しの日から6ヵ月を経過した時に瑕疵担保責任を免れる。
- 3 AとBとの売買契約において、住宅の構造耐力上主要な部分の隠れた瑕疵についてのみ瑕疵担保責任を負うとした場合、A及びBが宅地建物取引業者であるときは、Aは、住宅の構造耐力上主要な部分の隠れた瑕疵以外の瑕疵についても瑕疵担保責任を免れない。
- 4 AとBとの売買契約において、隠れた瑕疵につき解除及び損害賠償請求に加え、あるいはこれに代えて瑕疵修補請求ができるものとした場合、Aが宅地建物取引業者であり、Bが宅地建物取引業者でないときは、Bは、瑕疵修補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、不動産登記法及び区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 敷地権付き区分建物の登記記録の表題部の「敷地権の目的である土地の表示」欄には、敷地権の目的である土地の地目、地積、敷地権の種類が登記される。
- 2 敷地権は、区分建物と分離して処分することができない敷地利用権であって、登記できる権利でなければならないが、現に登記されている必要はない。
- 3 区分建物に属する一棟の建物の面積及び各専有部分の面積は、いずれの面積も壁の内側線で囲まれた水平投影面積による。
- 4 共用部分である旨の登記の申請が、当該区分建物の所有権の登記名義人からなされ、登記官がその申請を受理し、それに基づきその旨の登記をするときは、職権で、当該区分建物についてなされている権利に関する登記を抹消しなければならない。

〔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（この問いにおいて「マンション建替法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 総会は、総組合員の $\frac{2}{3}$ 以上の出席がなければ議事を開くことができず、その議事は、マンション建替法に特別の定めがある場合を除くほか、出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 2 施行再建マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンション及び施行再建マンションに関する権利について、当該施行再建マンションの区分所有権を与えられた者が必要な登記を申請しなければならない。
- 3 建替組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。
- 4 建替組合は、権利変換計画を定めるときは、審査委員の $\frac{2}{3}$ 以上の同意を得なければならない。

〔問 20〕 違反建築物等に対する措置に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、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共同住宅について、緊急の必要がある場合においても、通知、意見の聴取等の手続きをとらなければ、建築主、工事請負人又は工事現場管理者に対して工事の施工の停止を命ずることができない。
- 2 建築監視員は、建築基準法違反の共同住宅について、緊急の必要がある場合でなければ、当該建築物の所有者等に対して、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることはできない。
- 3 特定行政庁は、違反建築物ではない床面積の合計が100㎡を超える共同住宅について、著しく保安上危険であると認める場合であっても、当該建築物の所有者等に対して、勧告をした後でなければ、除却等の命令をすることはできない。
- 4 特定行政庁がそのまま放置すれば著しく保安上危険となると認めた共同住宅の所有者等に対して保安上必要な措置を命じた場合においては、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときであっても、行政代執行法の定めるところに従って特定行政庁が自ら当該所有者等のなすべき行為をすることはできない。

〔問 21〕 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 市街化調整区域については、現に市街地を形成している区域には、原則として用途地域を定めなければならない。
- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域であり、市街化調整区域は、おおむね10年以内に計画的に市街化を図る予定の区域である。
- 3 市街地開発事業は、市街化調整区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めることができる。
- 4 準都市計画区域には、風致地区を定めることができる。

〔問 22〕 貯水槽水道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は、給水栓における水質の検査として、給水栓における臭気、味、色、濁りに関する検査及び大腸菌に関する検査を受けなければならない。
- 2 簡易専用水道の設置者は、水槽の掃除を、1年以内ごとに一回、定期に行うとともに、水槽の点検等有害物、汚水等によって水が汚染されるのを防止するために必要な措置を講じなければならない。
- 3 簡易専用水道に係る施設及びその管理の状態に関する検査では、水槽だけでなく、その周辺の清潔の保持についても、検査の対象となっている。
- 4 水道事業者から供給を受ける水のみを水源としている貯水槽水道の設置者は、その水槽の有効容量の合計が10 m³以下でも、当該水道事業者の定める供給規程に基づき、水槽の管理責任を負う。

〔問 23〕 高さ 31 m を超えるマンションにおける防災対象物品の防災性能に関する次の記述のうち、消防法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 7階の住戸で使用される寝具は、政令で定める基準以上の防災性能（以下、単に「防災性能」という。）を有するものでなければならない。
- 2 1階の住戸で使用されるカーテンであっても、防災性能を有するものでなければならない。
- 3 11階の住戸にスプリンクラー設備を設置した場合、当該設備の有効範囲内の部分については、防災性能を有しないカーテンであっても使用することができる。
- 4 5階の住戸で使用するために、防災性能を有する既製品のじゅうたんを購入した場合、関係者は、総務省令で定めるところにより、販売店の名称等を明らかにしておかなければならない。

〔問 24〕 マンションで行われる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、正しいものはどれか。

- 1 マンションの警備業務の委託を受けた警備業者は、委託した者から犯罪に対する警戒強化の強い要望があれば、その警備業務に従事する警備員に公安委員会に届けていない護身用具を携帯させることができる。
- 2 マンションの施設管理業務及び警備業務の委託を受けるビルメンテナンス業者が、その警備業務の全部を他の警備業者に再委託する場合、当該ビルメンテナンス業者は、警備業の認定を受ける必要がない。
- 3 警備業者は、マンションの警備業務を依頼した者から当該警備業務に従事する警備員に対して苦情があった場合と同様に、当該マンションの周辺住人からの苦情に対しても、適切な解決に努める義務がある。
- 4 警備業者は、マンションの警備業務を委託した者からの犯罪に対する警戒強化の要望に対応するためであれば、そのマンションの警備業務に従事する警備員の服装を警察官の制服とほぼ同じものにすることができる。

〔問 25〕 規約の変更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、適切なものはどれか。

- 1 ペットの飼育を容認する旨変更し、ペットの飼育をする区分所有者及び占有者に対し、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、当該区分所有者及び占有者が改善勧告に従わない場合には、理事会が飼育禁止を含む措置をとることができる旨定めた。
- 2 敷地の共有持分割合を、専有部分の床面積割合から各住戸毎に均等へと変更した。
- 3 理事長は、マンションの敷地及び共用部分である集会室を管理所有する旨変更した。
- 4 理事長は、集会に代えて、文書により毎年1回一定の時期にその事務に関する報告を行うことができる旨変更した。

〔問 26〕 マンションの敷地の一部を隣接する民間駐車場の所有者に売却することになった。この場合において、管理組合の理事長から相談を受けたマンション管理士の次の発言のうち、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、適切でないものはどれか。ただし、マンションの敷地は一筆で登記されており、かつ、区分所有者全員の共有に属するものとする。

- 1 規約で専有部分と敷地利用権の分離処分が禁止されていますが、規約に別段の定めをすれば分離処分は可能になります。
- 2 このマンションの敷地の一部を売却するには分筆登記が必要ですが、区分所有者全員の同意がなければ分筆登記はできません。
- 3 分筆登記をすることにより土地が分割され、売却予定の土地は建物が所在する土地以外の土地となりますので、建物の敷地ではなくなります。
- 4 売却により敷地面積が変わることになれば、規約にある対象物件の敷地面積の変更も必要になります。

〔問 27〕 マンションにおける平面式駐車場の使用契約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 駐車場使用契約には、管理費、修繕積立金の滞納等の規約違反の場合は、次回の選定時の参加資格をはく奪することができる旨の規定を設けることができる。
- 2 管理組合と駐車場使用契約を締結している区分所有者が、その所有する専有部分を第三者に貸与したときは、その区分所有者が契約している駐車場使用契約は効力を失う。
- 3 駐車場使用契約により駐車場を使用している区分所有者は、駐車場使用細則等で定められている使用料を管理組合に納入しなければならないが、管理組合は、当該使用料を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る。
- 4 駐車場の管理については、駐車場使用契約を締結し駐車場を使用する区分所有者が、その責任と負担で行わなければならない。

〔問 28〕 組合員に対する管理組合の対応方法を検討する理事会での理事長の次の発言のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 組合員Aから、自宅の窓ガラスを二重サッシにするための改良工事を細則に従いA自身で行いたい旨の申請がなされていますが、これは本年度に実施する計画修繕で全戸一斉に行う予定となっておりますので、Aの申請は認めないものとします。
- 2 組合員Bから、専有部分の床フローリング工事を実施する予定であるとの相談がありましたので、Bに対し、設計図、仕様書を添付した工事の申請書を提出し、承認後には速やかに工程表を提出しなければならないことを伝えることとします。
- 3 組合員Cが、管理費を3ヵ月滞納しているので、理事長として管理組合を代表し法的措置によりその回収を図ることとしますが、これには総会決議が必要なので、次期通常総会での議案の一つといたします。
- 4 組合員Dから、専有部分を第三者Eに賃貸する旨の相談がありましたので、Dに対し、管理規約及び使用細則に定める事項をEに遵守させる旨をDが誓約する書面を作成し、提出しなければならないことを伝えることとします。

〔問 29〕 管理組合の理事長から、役員の取扱いに関する相談を受けたマンション管理士が行った次の回答のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 管理組合と管理組合の理事長が代表者である会社との間で修繕工事請負契約を締結する場合には管理組合の代表者は誰になるのかと問われたので、「監事が管理組合を代表しますので、契約書には管理組合の代表者として監事の名を記載してください。」と回答した。
- 2 新たに会計担当理事を設置しようとする管理組合において、会計担当理事の職務内容を問われたので、「会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行うとともに、毎会計年度の収支決算案を通常総会に報告し、その承認を得なければなりません。」と回答した。
- 3 任期中で理事長が自宅を売却し転出した場合の対応について問われたので、「区分所有者でなくなれば役員としての地位を失いますので、速やかに次の理事長の選任を行う必要がありますが、次の理事長が選任されるまでの間は、前任の理事長が引き続きその職務を行います。」と回答した。
- 4 任期中で理事が死亡した場合に、理事会の決議により残任期間を任期とする新しい理事を選任することができるかと問われたので、「規約で、役員が欠けたときには理事会決議で補欠の役員を選任できると定めていれば可能です。」と回答した。

〔問 30〕 管理組合の総会招集手続に関する次の記述のうち、区分所有法の規定並びに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（複合用途型）によれば、適切なものはどれか。

- 1 総会招集通知に、会議の目的を「管理組合を法人化する件」として組合員に通知したが、議案の要領は通知しなかった。
- 2 理事長は、緊急を要する場合だったので、理事会の承認を得た上で、総会招集通知を開催日の4日前に組合員に通知した。
- 3 店舗部分で賃借人が営業している場合において、店舗の業種制限に関する規約の変更の総会招集通知を組合員に対し発送したが、その通知内容を所定の場所に掲示しなかった。
- 4 理事長は、新会計年度開始後3ヵ月してから通常総会を招集した。

〔問 31〕 甲マンション（専有部分の総数は 20 戸、各専有部分の床面積は等しい。）は、組合員 A が 4 戸、組合員 B が 3 戸、組合員 C が 2 戸、その他に 11 人の組合員が各 1 戸を所有している。この場合における管理組合の総会における決議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。ただし、総会には全組合員が出席しているものとし、各組合員の議決権は、共有持分の割合によるものとする。

- 1 甲マンションの建替えは、B 及び C が反対しても、それ以外の組合員が賛成であれば、実施することができる。
- 2 計画修繕工事に関し、外壁補修工事、給水管更新工事及びエレベーター設備更新工事は、A、B 及び C が反対しても、それ以外の組合員が賛成であれば、実施することができる。
- 3 バリアフリー化工事に関し、階段部分を改造しエレベーターを新たに設置する工事は、A 及び C が反対しても、それ以外の組合員が賛成であれば、実施することができる。
- 4 窓枠、玄関扉の一斉交換工事は、A、B、C 及びその他の組合員のうち 2 人の計 5 人が反対しても、それ以外の組合員が賛成であれば、実施することができる。

〔問 32〕 理事長が保管する書類について閲覧等の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 組合員が、理事会の議事録について、書面による閲覧及び謄写の請求をしてきた場合には、閲覧のみを認め、謄写は拒むことができる。
- 2 組合員から媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者が、総会及び理事会の議事録について、書面による閲覧請求をしてきた場合には、総会の議事録のみを認め、理事会の議事録は拒むことができる。
- 3 組合員が、会計帳簿及び什器備品台帳について、書面による閲覧請求をしてきた場合には、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 組合員から専有部分を賃借している者が、総会の議事録について、書面による閲覧請求をしてきた場合には、閲覧につき、相当の日時及び場所を指定することができる。

〔問 33〕 甲マンション団地管理組合の理事長から、棟総会の開催等について相談を受けたマンション管理士が行った次の回答のうち、区分所有法の規定及びマンション標準管理規約（団地型）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 A棟の区分所有者が、バルコニーに無断で温室を設置している場合に、区分所有法第57条第2項の規定に基づき温室の撤去を求める法的措置を講じるには、A棟で棟総会を開催し、訴えの提起と訴えを提起すべき者の選任を決議しなければなりません。
- 2 棟総会を開催した場合は、棟総会の議事録は理事長が保管し、その棟の区分所有者や利害関係人からの閲覧請求に対応する必要があります。
- 3 団地管理規約において、組合員の団地総会の招集請求に際し必要とされる組合員の定数を $\frac{1}{5}$ から $\frac{1}{10}$ に減ずる規約の変更をする場合には、団地管理組合の総会での決議の前に、各棟の棟総会で、それぞれ規約の変更の決議を得る必要があります。
- 4 棟総会は、理事長が招集することはできないので、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招集します。

〔問 34〕 下表は甲マンション管理組合の平成 25 年度（平成 25 年 4 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 日）決算の管理費会計の比較貸借対照表である。同決算における収支報告書（管理費会計）に計上されている当期収支差額が 210 千円であった場合に、空白となっている A～C について、適切な組合せは次のうちどれか。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	25 年度	24 年度	項目	25 年度	24 年度
現金預金	445	200	未払金	30	30
未収金	65	A	前受金	40	20
前払金	60	30	正味財産	500	B
合計	570	C	合計	570	C

- 1 A 30 B 290 C 260
 2 A 110 B 210 C 260
 3 A 110 B 290 C 340
 4 A 30 B 210 C 340

〔問 35〕 甲マンション管理組合は、平成26年4月1日にA保険会社との間で下記の条件による保険契約を締結し、同日に5年分の保険料1,200,000円を一括して普通預金から支払った。平成26年4月に甲が行う仕訳として適切なものは次のうちどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとし、会計年度は平成26年4月1日から平成27年3月31日までとする。

<保険契約条件>

- ・積立部分と掛捨て部分で構成される積立型保険
- ・保険期間は、平成26年4月1日から5年間
- ・保険料は、総額1,200,000円の初年度一括払い
- ・5年後の満期返戻金は、800,000円
- ・掛捨て保険料総額は、400,000円（年80,000円）

(単位：円)

1	(借 方)		(貸 方)	
	現金預金	1,200,000	積立保険料	800,000
			前払金	400,000
2	(借 方)		(貸 方)	
	積立保険料	800,000	現金預金	1,200,000
	支払保険料	320,000		
	前払金	80,000		
3	(借 方)		(貸 方)	
	現金預金	1,200,000	積立保険料	800,000
			支払保険料	400,000
4	(借 方)		(貸 方)	
	積立保険料	800,000	現金預金	1,200,000
	前払金	320,000		
	支払保険料	80,000		

〔問 36〕 マンションの建物の外壁の調査・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 外壁タイルの浮きの簡易診断を行う場合には、テストハンマーで手の届く範囲を打診して調査を行う。
- 2 外壁塗装の白亜化（チョーキング）とは、塗装の表面が粉状になる現象であり、塗装面を手で触るとその粉が手に付着する。
- 3 外壁タイル張りや外壁モルタル塗りで仕上げられた外壁の調査方法として、打診や赤外線による非破壊試験と付着強度を試験する破壊試験がある。
- 4 コンクリートの中性化は、外壁のコンクリートの表面にフェノールフタレイン溶液を噴霧して変色の程度によって評価する。

〔問 37〕 マンションの建物の外壁や防水層の劣化に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 コンクリート中の塩分量が多くても中性化が進んでいなければ、鉄筋の不動態皮膜は破壊されず鉄筋が腐食することは少ないので、塩分量の調査を行う必要はない。
- 2 コンクリートのひび割れの原因には、乾燥収縮、温度変化、水分の凍結融解等がある。
- 3 アスファルト防水層の劣化が進むと、採取したサンプルの引張強度や伸びは小さくなるとともに針入度は大きくなる。
- 4 サッシや手すり等に使用したアルミニウム合金が腐食すると、赤色又は茶褐色の薄い斑点が面的に広がる。

〔問 38〕 「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）に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる工事を指し、改修工事は、区分所有者の要望など必要に応じて、建物及び設備の性能を向上させる工事を指す。
- 2 長期修繕計画や修繕積立金の額の見直しを5年程度ごとに実施することを、管理規約において定めることが望ましい。
- 3 長期修繕計画の見直しに当たっては、修繕積立金の算定根拠をできるだけ現状に応じたものとするために、修繕工事の項目や修繕周期だけでなく、修繕工事に使用する材料単価や労務単価についても見直しを行うとよい。
- 4 長期修繕計画の見直しやそのために行う事前の調査・診断に要する経費は、見直しを計画的に実施するために管理費から充当することが望ましい。

〔問 39〕 「マンションの修繕積立金ガイドライン」（平成23年4月 国土交通省公表。以下「ガイドライン」という。）に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 一般的に建物の規模が大きくとまった工事量になるほど、施工性が向上し、修繕工事の単価が安くなる傾向にあり、また建物の形状等による影響もあるが、専有面積当たりの修繕積立金の額の平均値は、20階以上のマンションが、15階未満で建築延床面積5,000㎡未満のマンションより低額となっている。
- 2 ガイドラインは、主として新築マンションの購入予定者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示したものだが、長期修繕計画や修繕積立金の見直しを検討している管理組合も参考にすることができる。
- 3 修繕積立金の積立方法のうち段階増額積立方式は、将来的な負担増にも臨機応変に対応することができるので、安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点から望ましい方式といえる。
- 4 近年の新築マンションでは、手すり等にアルミ製やステンレス製のものが多く使用されるようになってきており、金属部分の塗装に要する修繕費用は少なくてすむ傾向にある。

〔問 40〕 鉄筋コンクリート造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 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、建築基準法施行令によって定められており、直接土に接しない耐力壁、柱、梁は3 cm以上である。
- 2 柱には地震力を受けた場合にせん断力によるひび割れの拡がりを防ぐための帯筋を配置するが、たれ壁と腰壁が上下についた短柱の場合はせん断破壊が生じやすくなる。
- 3 昭和56年5月以前の耐震基準（旧耐震基準）に基づいて建てられた中層の壁式構造の建物は、一般に耐震性は低く、過去の大地震で大きな被害を受けたものが多い。
- 4 耐力壁は、地震力等の水平力を負担するものであるから、平面上、立面上でつり合いよく配置しないと、ねじれが生じやすくなる。

〔問 41〕 マンションの外壁の断熱性能等に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 外壁の室内側に生じる表面結露は、防湿層を設けることにより防ぐことができる。
- 2 断熱材の熱伝導率は、一般に水分を含むと大きくなる。
- 3 外壁に使用する断熱材の厚さと熱伝導率が同じであれば、外断熱か内断熱かにかかわらず、外壁の熱貫流率は等しくなる。
- 4 壁面とこれに接している空気との間の熱伝達は、もっぱら対流及び放射によって生じる。

〔問 42〕 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物であるすべてのマンションの所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。
- 2 マンションの耐震性の有無を外観から判断することは困難であることから、耐震診断又は耐震改修により、耐震性を有していることが認められた場合は、その旨を利用者の見やすい場所に表示しなければならない。
- 3 その敷地が都道府県又は市町村耐震改修促進計画において記載された道路に接する既存耐震不適格建築物であるすべてのマンションの所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果を耐震改修促進計画に記載された期限までに所管行政庁に報告する必要がある。
- 4 耐震改修の必要性に係る認定を受けたマンションにおいて、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う耐震改修を行う場合は、区分所有者の $\frac{2}{3}$ 以上の多数による集会の決議が必要である。

〔問 43〕 マンションの給水設備に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 ウォーターハンマーとは、水栓や衛生器具の多数の弁を急に開いた時、瞬間的に給水管内部に異常な衝撃圧力を生じて、騒音や打撃音、振動等を繰り返す現象をいう。
- 2 20階以上の超高層マンションでは、一般的に住戸内の給水管の給水圧力の上限值を300～400 kPaの範囲になるように、減圧弁を設置したり、一定階数ごとに区分するゾーニングを行い、給水圧力を調整する。
- 3 水道用架橋ポリエチレン管や水道用ポリブデン管は、耐衝撃性及び耐食性に優れており、共用部分に設置する給水立て管に使用される。
- 4 ポンプ直送方式に用いる受水槽の底部に設置する水抜き管とその排水を受け排水管との間の排水口空間は、垂直距離で最小100 mmを確保する。

〔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 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管は、強^{きょうじん}靱性、耐衝撃性及び耐食性に優れており、配管の接続には排水鋼管用可撓^{かとう}継手を用いる。
- 2 ディスポーザ排水処理システムにおいては、破碎された生ごみを含む排水を処理槽で一定のBOD（生物化学的酸素要求量）濃度まで処理した後に、下水道へ放流する。
- 3 排水管にトラップを設置する目的は、封水によって排水管内の臭気や害虫が排水管から器具を通して室内へ侵入することを防止することである。
- 4 マンションの排水方式の分流式とは、「汚水」と「雑排水」とが別々の排水系統であることをいい、公共下水道の分流式とは、「汚水」と「雑排水及び雨水」とが別々の下水系統であることをいう。

〔問 45〕 マンションの設備計画に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 専有部分と共用部分の使用電力について、管理組合と電力会社が一括して高圧電力の需給契約を締結する場合は、管理組合として、一般的に受変電設備を用意する必要がない。
- 2 延床面積が500㎡以上の屋内駐車場を建物の1階に設ける場合には、泡消火設備等を設置しなければならない。
- 3 高層マンションの排水方式として、排水時に上層階の排水管内に発生する正圧を緩和するために通気立て管方式を用いる。
- 4 飲料用受水槽の内部の保守点検が容易に行えるように、点検用マンホールが取り付けられる受水槽の上面については60cm以上の距離を点検スペースとして確保する。

〔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）において定められている「二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項 5 長期修繕計画の策定及び見直し等」に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。
- 2 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。
- 3 建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替えについても視野に入れて検討することが望ましい。
- 4 管理組合は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンション建設業者や宅地建物取引業者の求めに応じ、閲覧できるように配慮することが望ましい。

〔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、誤っているものはどれか。

- 1 「マンション管理士」とは、マンション管理適正化法第30条第1項の登録を受け、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、指導その他援助を行うことを業務とする者をいう。
- 2 「管理事務」とは、マンションの管理に関する基幹事務（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（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。）の一部を含むものをいう。
- 3 「マンション管理業」とは、管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。
- 4 「マンション管理業者」とは、マンション管理適正化法第44条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

〔問 48〕 マンション管理士の登録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。ただし、マンション管理士の登録に必要な他の要件は満たしているものとする。

- 1 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者は、マンション管理士の登録を受けることができない。
- 2 マンション管理適正化法の規定に違反したとして罰金の刑に処せられた者は、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過したとき、マンション管理士の登録を受けることができる。
- 3 マンション管理士は、氏名、住所、本籍（日本の国籍を有しない者にあつては、その者の有する国籍）その他のマンション管理士登録簿の登載事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を届け出なければならない。
- 4 偽りその他不正の手段により、マンション管理士の登録を受けたとき、国土交通大臣は、マンション管理士の登録を取り消さなければならない。

〔問 49〕 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 国土交通大臣は、マンション管理業の登録申請者が、500万円以上の基準資産額を有しない者であるときは、その登録を拒否しなければならない。
- 2 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てはならない。
- 3 マンション管理業の登録の有効期間の満了後引き続きマンション管理業を営もうとする者は、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。
- 4 マンション管理業を廃止した場合においては、マンション管理業者であった個人又はマンション管理業者であった法人を代表する役員は、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。

〔問 50〕 マンション管理適正化法第 103 条第 1 項に規定する宅地建物取引業者が交付しなければならないマンションの設計に関する図書（以下「設計図書」という。）に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンションの駐車場、公園、緑地及び広場に係る図書は、設計図書には含まれない。
- 2 マンションの日影図は、設計図書に含まれる。
- 3 設計図書は、工事が完了した時点の建物及びその附属施設に係る図書である。
- 4 自ら売主として新築マンションを分譲した宅地建物取引業者は、その分譲後 2 年以内に当該マンションの管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、当該管理者等に対し、設計図書を交付しなければならない。