

平成 27 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27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。）に関する次の記述のうち、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、正しいものはどれか。

- 1 区分所有法第3条の区分所有者の団体（以下「管理組合」という。）が集会を開催する場合は、規約を定め管理者を置かなければならない。
- 2 規約敷地については、区分所有者が有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権の分離処分禁止に係る区分所有法第22条第1項の規定は適用されない。
- 3 一部共用部分については、それを共用する区分所有者によって構成される管理組合が管理しなければならない。
- 4 各共有者の持分の割合は、共用部分について規約に別段の定めがないときはその有する専有部分の床面積の割合により決められ、共用部分以外の附属施設について当事者の合意がないときは相等しいものと推定される。

〔問 2〕 管理組合と管理組合法人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 管理組合の滞納管理費等に係る債権は、区分所有者全員に団体的に帰属する債権であり、区分所有者全員と当該滞納者との間の債権債務関係である。
- 2 管理組合の管理者が職務の範囲内において第三者との間で行った行為については、区分所有者は共用部分の持分の割合でその責めに任ずる。
- 3 法人格取得前の管理組合の滞納管理費等に係る債権は、法人格取得後も管理組合法人に帰属することはなく、管理組合法人と当該滞納者との間の債権債務関係にはならない。
- 4 管理組合法人の理事が職務の範囲内において第三者との間で行った行為について当該法人の財産をもって債務を完済することができないときは、区分所有者は共用部分の持分の割合でその責めに任ずる。

〔問 3〕 次のア～エの記述のうち、区分所有法に規定されておらず、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。）に定めがあるものは、いくつあるか。

- ア 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。
- イ 管理者は、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結した場合に、その契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- ウ 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- エ 区分所有者は、その専有部分について、修繕を行おうとするときは、あらかじめ、管理者にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 4〕 共用部分に関する次の記述のうち、区分所有法に「規約で別段の定めをすることを妨げない。」と規定されていないものはどれか。

- 1 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。
- 2 共用部分の各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。
- 3 共用部分の管理に関する事項は、共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）を除いて、集会の決議で決する。
- 4 各共有者は、共用部分はその用方に従って使用することができる。

〔問 5〕 甲マンション管理組合法人（区分所有者数は30人）において、A、B及びCの3名が理事に、Dが監事に、それぞれ選任されている場合の事務の取扱い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。ただし、規約には、理事の員数は3と定められているものとし、集会にはA、B、C及びDのほか、区分所有者全員が出席したものとする。

- 1 規約に別段の定めがなくても、A、B及びCの3名の理事の互選によって管理組合法人を代表すべき理事を定めることができる。
- 2 Bが議長となって集会が開催されたときに、集会の議事録を書面で作成するには、A及びCが集会の議事録に署名押印をしなければならない。
- 3 Cが集会決議により解任された場合には、新たな理事が就任するまでの間、Cは理事の職務を行う必要がある。
- 4 規約の定めにより、A、B及びCの任期は1年に、Dの任期は3年とすることができる。

〔問 6〕 区分所有者Aが甲マンションの管理者である場合の管理者の地位の喪失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 集会の目的たる事項が、Aを管理者から解任する旨の議案であっても、Aは、集会の決議において、議決権を行使することができる。
- 2 Aを管理者から解任する旨の議案が集会で否決されたときは、区分所有者Bは、Aにその職務を行うに適しない事情があることを理由とする管理者の解任を求める訴えを提起することはできない。
- 3 Aが集会の決議に基づいて管理者になっているときは、辞任によって管理者の地位から離れるためには、集会において辞任を承認する決議が必要である。
- 4 Aが死亡し、妻CがAのただ一人の相続人である場合には、CがAの管理者としての地位を承継して、管理者となる。

〔問 7〕 集会に関する次の記述の  の中の定数又は期間のうち、区分所有法の規定によれば、規約でその定数を増加することも減少することもいずれもできるもの、又はその期間を伸長することも短縮することもいずれもできるものはどれか。

- 1 管理組合が管理組合法人となるためには、区分所有者及び議決権の各  以上の多数による集会の決議によらなければならない。
- 2 区分所有者の  以上で議決権の  $\frac{1}{5}$  以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。
- 3 建替え決議を会議の目的としない集会の招集の通知は、当該集会の会日より少なくとも  に、各区分所有者に発しなければならない。
- 4 建替え決議を会議の目的とする集会の招集の通知は、当該集会の会日より少なくとも  に、各区分所有者に発しなければならない。

〔問 8〕 敷地が甲地、乙地及び丙地の 3 筆に分かれ、101 号室、102 号室及び 103 号室の 3 つの専有部分が存する区分所有建物がある。甲地及び甲地上の 101 号室は A が、乙地及び乙地上の 102 号室は B が、丙地及び丙地上の 103 号室は C が、それぞれ所有している（いわゆる分有形式）。この場合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。

- 1 A が甲地及び 101 号室を D に譲渡した場合、101 号室の権利の移転の登記がなされても、甲地の権利の移転の登記がなされなければ、D は、甲地の権利を、第三者に対抗することができない。
- 2 B が死亡して相続人がないときに、遺贈を受けた者が存在せず、また特別の縁故があった者に対する相続財産の全部又は一部を分与する家庭裁判所の審判もない場合には、乙地及び 102 号室は国に帰属する。
- 3 管理組合が丙地の管理を行う旨の規約の定めがなくても、管理組合は、丙地の管理を行うことができる。
- 4 区分所有建物の共用部分の A、B、C の持分について、それぞれ甲地、乙地、丙地の面積の割合によることとする規約を定めることができる。

〔問 9〕 区分所有法第6条第1項の区分所有者の共同の利益に反する行為を行っている者（以下「義務違反者」という。）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 専有部分で騒音や悪臭等を発生させる営業を行っている義務違反者に対しては、区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有法第59条による区分所有権及び敷地利用権の競売請求が認められる。
- 2 区分所有者の管理費等の滞納によって、共用部分等の管理に要する費用が不足し管理が不十分になったり、他の区分所有者の立替えの必要が生じたりする場合は、当該区分所有者の滞納は、区分所有者の共同の利益に反する行為に該当する。
- 3 管理費等の滞納による義務違反者に対しては、区分所有法第57条の差止請求及び第58条の専有部分の使用禁止の請求を行った上で、それでも功を奏さない場合でなければ、同法第59条による区分所有権及び敷地利用権の競売請求は認められない。
- 4 管理費等を滞納している義務違反者に対して、管理費等の滞納の解消を図るため「管理者は、区分所有権及び敷地利用権の競売請求の訴えに関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、原告となることができる。」旨規約に定めることはできない。

〔問 10〕 甲マンション管理組合（以下「甲」という。）の区分所有者Aに対する滞納管理費等の請求に関するマンション管理士の次の意見のうち、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。ただし、甲の規約は、標準管理規約と同様であるものとする。

- 1 甲は、Aに対して未払金額とそれに対する規約所定の割合による遅延損害金、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求することができます。
- 2 甲は、Aに対して違約金としての弁護士費用を請求することができますが、これは、契約上の金銭債務の不履行による損害賠償として弁護士費用を請求する場合と同様です。
- 3 Aが違約金としての弁護士費用の支払いを遅延したときは、甲は、Aに対して民法所定の割合による遅延損害金を請求することができます。
- 4 Aの滞納管理費等に係る債権の時効による権利消滅の効果は、5年の時効期間の経過とともに確定的に生ずるものではなく、時効が援用されたときにはじめて確定的に生じます。

〔問 11〕 一団地内に専有部分のある建物であるA棟及びB棟がある場合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、団地の敷地はA棟及びB棟の各区分所有者の共有であるものとする。

- 1 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。以下この問いにおいて同じ。）において、A棟及びB棟の管理又は使用について団地規約（同法第66条において準用する第30条第1項の規約をいう。以下この問いにおいて同じ。）が定められている場合であっても、A棟の区分所有者の集会で、A棟の管理組合における管理者を定めることができる。
- 2 団地管理組合においてA棟及びB棟の管理又は使用について団地規約が定められている場合、A棟の建物の保存に有害な行為をしているA棟の区分所有者に対し、団地管理組合の集会で、区分所有法第57条の行為の停止を請求する訴訟を提起するための決議ができる。
- 3 団地管理組合においてA棟及びB棟の管理又は使用について団地規約が定められている場合、その規約で定めた事項については、団地規約を変更又は廃止しなければ、A棟の区分所有者の集会において、A棟の管理又は使用に関する規約を定めることはできない。
- 4 団地内にA棟の区分所有者が共有する倉庫が存する場合には、A棟の区分所有者の $\frac{3}{4}$ 以上でその共有持分の $\frac{3}{4}$ 以上を有するものの同意がなければ、団地管理組合がその倉庫を管理するための団地規約を定めることはできない。

〔問 12〕 Aは、Bとの間で、自己の所有する甲マンションの301号室をAがBに贈与する旨の贈与契約を締結した。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、正しいものはどれか。

- 1 贈与契約が書面によってなされていない場合には、贈与契約に基づいてAからBへの301号室の所有権移転登記がなされた後であっても、Aは、贈与契約を撤回して、その所有権移転登記の抹消をBに対して請求することができる。
- 2 Aは、301号室をBに引き渡すまでの間、善良な管理者の注意をもって同室を保存する義務までは負わず、自己の財産に対するのと同一の注意をもって同室を保存すれば足りる。
- 3 贈与契約の際に、Aが老人ホームに入居するための費用をBが負担する旨もあわせて合意されていたにもかかわらず、Bがこの費用を支払わない場合には、Aは、相当の期間を定めてその支払義務の履行をBに催告し、その期間内に履行がなければ贈与契約を解除することができる。
- 4 贈与契約を締結する前から301号室には隠れた瑕疵があり、贈与契約を締結した後にこれが判明した場合には、Aは、当該瑕疵の存在を知っていたか知らなかったかにかかわらず、Bに対し、売主と同様の瑕疵担保責任を負う。

〔問 13〕 Aは、Bから代理権を与えられていないにもかかわらず、Bの代理人として、Cとの間で、Bの所有する甲マンションの401号室をCに売却する旨の売買契約を締結した。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、誤っているものはどれか。

- 1 表見代理の成立する要件が満たされている場合には、Cは、表見代理の主張をせずに、Aに対し、無権代理人としての責任を追及することができない。
- 2 Cが売買契約の時にAに代理権が存在しないことを知っていた場合には、Cは、Aに対し、無権代理人としての責任を追及することができない。
- 3 売買契約の締結後にAが死亡し、BがAの地位を単独で相続した場合には、Bは、Aによる売買契約の締結について、追認を拒絶することができる。
- 4 売買契約の締結後にBが死亡し、AがBの地位を単独で相続した場合には、Aは、Cからの401号室の所有権移転登記及び引渡しの請求を拒むことができない。

〔問 14〕 夫A及び妻Bが、甲マンションの501号室の区分所有権を各 $\frac{1}{2}$ の持分割合で共有している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。ただし、管理費の負担に関する合意を除き、共有者間において別段の特約はないものとする。

- 1 A B間において501号室の管理費の負担者をAと合意した場合、その合意が書面で行われ、その旨が甲マンションの管理者に通知されたときは、管理者はBに対して管理費を請求することができない。
- 2 501号室の上階である601号室の所有者Cが、不注意により浴室から溢水<sup>いっすい</sup>させ、501号室に損害を与えた場合、A及びBがCに損害賠償を求めるときは、それぞれの共有持分の割合に応じて請求しなければならず、自己の持分割合を超えて請求することはできない。
- 3 Aが、501号室の共有持分権をA B間の成人の子であるDに譲渡する場合は、Bの同意を得なければならない。
- 4 Aが、自らの趣味で行っている日曜大工の作業中に、誤ってベランダから工具を落下させ、通行人Eが怪我をした場合、Bは自らに過失がなくても、区分所有権の共有者として、Aと連帯してEに対して損害賠償責任を負わなければならない。

〔問 15〕 Aがその所有する甲マンションの105号室に関し、Bとの間で使用貸借契約を締結し、これを引き渡し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。

- 1 105号室に瑕疵があった場合、貸主Aは、その瑕疵を知り、かつ、これを借主Bに告げなかったときには担保責任を負う。
- 2 Bが105号室に有益費を支出し、使用貸借契約終了時に同室の価格の増加が現存する場合には、Bは、支出した金額又はこれを支出したことによる同室の増価額のいずれかを選択してAに請求することができる。
- 3 AとBが貸借の期間を定めた場合でも、その期間内にAが死亡したときは、Aの死亡時にAとBとの使用貸借契約は効力を失う。
- 4 105号室がBの居住を目的として使用貸借されている間は、Aが105号室をCに売却しても、Bは、Cに対し、引き続き借主であることを主張することができる。

〔問 16〕 Aがその所有する甲マンションの301号室をBに賃貸していたところ、Aは死亡し、Aの配偶者C並びに子D及びEは、いずれも単純承認した。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 遺産分割によってCが301号室を相続し、Aが死亡するまでに滞納した管理費の負担に関する合意がないときは、甲マンション管理組合の管理者Fは、遺産分割後において、Aが死亡するまでに滞納した管理費の $\frac{1}{4}$ をDに対して請求できる。
- 2 遺産分割によってDが301号室を相続し、Aが死亡するまでにBが滞納した賃料債権の帰属に関する合意がないときは、Dは、遺産分割後において、Aが死亡するまでにBが滞納した賃料債権の $\frac{1}{4}$ をBに対して請求できる。
- 3 遺産分割によってD及びEが301号室を持分各 $\frac{1}{2}$ として相続し、Aの死亡後遺産分割までに滞納した管理費の負担に関する合意がないときは、甲マンション管理組合の管理者Fは、遺産分割後において、Aの死亡後遺産分割までに滞納した管理費の全額をDに対して請求できる。
- 4 遺産分割によってEが301号室を相続し、Aの死亡後遺産分割までにBが滞納していた賃料債権の帰属に関する合意がないときは、Eは、遺産分割後において、Aの死亡後遺産分割までにBが滞納した賃料債権の全額をBに対して請求できる。

〔問 17〕 分譲業者Aが、Bに新築建物である甲マンションの101号室を売却し、建物の隠れた瑕疵が発見された場合の瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法及び住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。ただし、売買契約に瑕疵担保責任についての特約はなかったものとする。

- 1 AからBに店舗である101号室が引き渡された1年後に、内壁の塗装に隠れた瑕疵が発見された場合、Bは、Aに対し、損害賠償請求をすることはできない。
- 2 AからBに住宅である101号室が引き渡された5年後に、構造耐力上主要な部分としての柱に隠れた瑕疵が発見された場合、その瑕疵が重要でなく、その修補に過分の費用を要するときは、Bは、Aに対し、柱の瑕疵を修補するよう請求することができない。
- 3 AからBに住宅である101号室が引き渡された5年後に、構造耐力上主要な部分としての柱に隠れた瑕疵が発見され、Bが、Aに対し、柱の瑕疵の修補請求を行い、Aがこれを完了したときは、修補完了後もBに損害が残存していたとしても、Bは、Aに対する損害賠償請求をすることはできない。
- 4 AからBに住宅である101号室が引き渡された1年後に、建物の浴槽に隠れた瑕疵が発見された場合、BがAに対し損害賠償請求を行うには、瑕疵の発見から1年以内に裁判上の権利行使をしなければならない。

〔問 18〕 区分建物の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法及び区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建物の区分の登記は、一棟の建物である甲建物を物理的に区分して二棟の建物とし、既登記の建物の登記の登記記録から区分して新たに一個の区分建物とする登記である。
- 2 敷地権付き区分建物についての一般の先取特権に係る権利に関する登記であって、敷地権が生ずる前に登記原因が生じ、区分建物に関する敷地権の登記後に登記がされるものは、建物についてのみ効力を有する登記として登記することができる。
- 3 区分建物である建物を新築して所有者となった者が死亡し、表題登記のない当該区分建物の所有権を相続した者は、被相続人を表題部所有者とする当該区分建物についての表題登記を申請しなければならない。
- 4 区分建物の合併の登記は、表題登記がある区分建物を登記記録上これと接続する他の区分建物である表題登記がある建物に合併し、これらを同一の登記記録に記録することによって、一個の建物とする登記である。

〔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。）が施行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の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 組合設立の認可を申請しようとするマンション敷地売却合意者は、組合の設立について、マンション敷地売却合意者の $\frac{4}{5}$ 以上の同意を得なければならない。
- 2 マンションの一つの専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を1人の組合員とみなす。
- 3 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。
- 4 組合員の数が50人を超える組合は、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。

〔問 20〕 共同住宅に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 共同住宅の敷地内には、屋外への出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が1.5 m以上の通路を設けなければならない。
- 2 共同住宅の地上階における居室には、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、その居室の床面積に対して $\frac{1}{7}$ 以上としなければならない。
- 3 高さ15 mの共同住宅には、避雷設備を設けなければならない。
- 4 共同住宅の2階以上にあるバルコニーの周囲には、安全上必要な高さが1.1 m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。

〔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 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとされており、市街化調整区域については、用途地域を定めてはならないものとされている。
- 2 市街地開発事業の都市計画は、市街化調整区域内において定めることはできないが、準都市計画区域内において定めることはできる。
- 3 地方自治法に規定する指定都市及び中核市の土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域については、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めなければならない。
- 4 都市計画区域に定められる都市計画は、都道府県が定める都市計画のみならず、市町村が定めるものについても、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

〔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、正しいものはどれか。

- 1 水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とする水道は、水槽の有効容量を問わず、貯水槽水道である。
- 2 貯水槽水道のうち、水槽の有効容量の合計が  $10 \text{ m}^3$  を超えるものは、簡易専用水道となる。
- 3 貯水槽水道のうち、水槽の有効容量の合計が  $100 \text{ m}^3$  を超えるものは、専用水道となる。
- 4 水道事業の用に供する水道から供給を受ける水に加えて自家用の井戸を水源とし、水槽の有効容量の合計が  $10 \text{ m}^3$  以下のものは、貯水槽水道である。

〔問 23〕 共同住宅の防火管理に関する次の記述のうち、消防法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 100人が居住する共同住宅では、防火管理者は、消防計画に基づき、消火、通報及び避難の訓練を行わなければならない。
- 2 高さ50mの共同住宅であって、その管理について権原が分かれているものの管理について権原を有する者は、統括防火管理者を協議して定めなければならない。
- 3 管理について権原が分かれており、統括防火管理者を定めなければならない共同住宅において必要な消防計画は、統括防火管理者が消防計画を作成すれば、それぞれの防火管理者は消防計画の作成が不要となる。
- 4 100人が居住する共同住宅の防火管理者は、消防計画を作成するとともに、当該消防計画を所轄消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村长）又は消防署長に届け出なければならない。

〔問 24〕 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 機械警備業を営む警備業者が機械警備業務を行おうとするときは、当該機械警備業務に係る基地局又は送信機器を設置する警備業務対象施設の所在する都道府県の区域ごとに、当該区域を管轄する公安委員会に届け出なければならない。
- 2 警備業務対象施設に各種のセンサー等を設置し、それらの端末機器が感知した情報をその施設内に設けた受信機で受信することで、警備員が対応するシステムは、機械警備業務である。
- 3 警備業者は、20歳未満の者を警備員として警備業務に従事させてはならない。
- 4 警備業者は、警備業務を行うに当たって携帯しようとする護身用具については、警備業者の主たる営業所の所在地を管轄する公安委員会に届け出なければならない。

〔問 25〕 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、適切なものはどれか。

- 1 集会を開催したところ議長の他に出席者が1人しかいない場合でも、委任状及び議決権行使書の数が規約で定めた定足数に達していれば集会は成立するし、議案を決議することもできる。
- 2 集会に欠席のつもりで委任状を提出していた区分所有者が予定を変更して途中から集会に出席し、残りの議案について自ら議決権を行使しようとするときは、受任者の同意を得なければならない。
- 3 共用部分の管理（共用部分の変更及び保存行為を除く。）に関する事項を議題とする集会において、規約で定めた集会の定足数を満たせずに流会となった場合は、管理者が決することができる旨の規約の定めは無効である。
- 4 継続して3年間、集会に出席せず委任状も議決権行使書も提出しない区分所有者は、その意思決定を管理者に委ねたものとみなす旨の規約の定めは有効である。

〔問 26〕 区分所有者が専有部分の売買又は賃貸借を行う場合における管理組合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。

- 1 駐輪場を使用する者は使用料を管理組合に支払わなければならない旨が売買契約以前の総会で決議されていた場合において、規約に駐輪場使用料の規定がなく、売買契約時に駐輪場使用料に係る説明を受けなかった場合でも、買主である新区分所有者は、駐輪場を使用するときは、管理組合に駐輪場使用料を支払わなければならない。
- 2 管理費の滞納がある区分所有者が専有部分を売却する場合において、売買契約書に売主側が売買代金から滞納管理費を支払う旨の定めがあるときは、管理組合は、買主である新区分所有者に対し、滞納管理費の支払を請求することはできない。
- 3 組合員が専有部分を賃貸した場合において、当該組合員が総会招集通知のあて先の届出をしなかったときは、招集通知の内容をマンション内の掲示板に掲示すれば足りる。
- 4 組合員が専有部分を賃貸するに際し、専有部分の模様替えについての承認申請があった場合に、承認の判断に際し調査等により特別な費用がかかるときは、申請者に費用の負担を求めることができる。

〔問 27〕 監事に関する次の記述のうち、標準管理規約及び民法の規定によれば、適切なものはどれか。

- 1 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、監査結果について監査報告書を作成し、組合員に配布しなければならない。
- 2 監事を複数名選任している場合には、その複数名で協議のうえ、代表者を決めて監査結果を報告しなければならない。
- 3 監事は、管理組合の財産の状況又は業務の執行について、著しく不当な事項があると認めるときは、臨時総会を招集し報告することができる。
- 4 総会で理事及び監事の合計人数分の役員を選任し、選任された役員の互選により理事長、副理事長及び監事を選任することができる。

〔問 28〕 管理組合の理事長から、総会の運営に関する助言を求められたマンション管理士が行った次の発言のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 総会での会議の目的につき専有部分の賃借人が利害関係を有する場合には、賃借人にも総会招集通知を発し、遅滞なくその通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければなりません。
- 2 委任状は、理事長に提出することになっていますが、組合員本人からも代理人からも提出することができます。
- 3 建替え決議を目的とする総会を招集する場合には、少なくとも総会開催日の1ヵ月前までに、招集の際に通知すべき事項について、組合員に対し、説明会を開催する必要があります。
- 4 組合員総数及び議決権総数の各 $\frac{3}{4}$ 以上で決する決議において組合員総数を計算する場合、一人の組合員が複数の住戸を所有しているときも、数人の組合員が一戸の住戸を共有しているときも、組合員は1人と計算します。

〔問 29〕 管理組合で行う次のア～キの各工事のうち、標準管理規約によれば、総会で組合員総数及び議決権総数の各  $\frac{3}{4}$  以上の決議が必要なものはいくつあるか。

- ア 防犯カメラの設置工事
- イ 集会室の延べ床面積を2倍に増築する工事
- ウ 不要となった高置水槽の撤去工事
- エ 耐震改修工事に関し、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
- オ 玄関扉の一斉交換工事
- カ バリアフリー化工事に関し、階段室部分を改造し、エレベーターを新たに設置する工事
- キ 計画修繕工事で行う給水管更生・更新工事

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 30〕 管理組合の理事会の運営等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 収支決算案及び収支予算案を理事会において決議すべき場合において、理事全員の承諾があるときは、理事会を開催せずに書面による決議をすることができる。
- 2 理事会の招集通知（建替え決議を会議の目的とする場合を除く。）は、理事会の1週間前までに理事長が発する旨を理事会で定めることができる。
- 3 専門委員会での検討に、理事会活動に認められている経費以上の費用が必要となる場合には、専門委員会の設置に総会の決議が必要である。
- 4 理事長は、専有部分の賃借人から書面による理事会議事録の閲覧請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

〔問 31〕 甲マンション（会計年度は4月～翌年3月）の理事会では、5月末に開催予定の通常総会までの新年度の経費の支出について協議している。この場合に関するA～Dの各理事の次の発言のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 A理事「理事長は、4月から新年度の収支予算案について通常総会で承認を得るまでの間、理事会の承認を得て、経常的であり、かつ、通常総会の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められる経費の支出を行うことができます。」
- 2 B理事「理事会の承認を得て通常総会の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められる経常的な経費は、前年度の同経費の支出額のおよその範囲内であることが必要です。」
- 3 C理事「総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事で年度を跨ることがやむを得ない工事に係る経費については、工事全体について総会の承認を得ているので、改めて新年度の経費の支出について理事会の承認は必要ありません。」
- 4 D理事「新年度の収支予算案について通常総会で承認を得るまでに支出した経費の支出については、当該通常総会において、その内容を報告しなければなりません。この場合においては、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなされます。」

〔問 32〕 専有部分のある建物であるA棟～D棟（専有部分の床面積は同一でないものとする。）からなる団地の管理に要する費用と団地総会の普通決議（出席組合員の議決権の過半数による決議をいう。）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）によれば、適切なものはどれか。

- 1 施設損害賠償保険の更新に伴い、保険料が15%アップするため一括払いにすることとし、団地総会の普通決議により、団地修繕積立金を取り崩した。
- 2 地震で損傷したA棟及びD棟の外壁並びにB棟にある団地管理事務所のフローリング床を補修するため、団地総会の普通決議により、それぞれの棟の修繕積立金を取り崩した。
- 3 今後の消費税増税に対処するため、団地総会の普通決議により、各棟の管理に相当する管理費に係る各組合員の額を一律に現在の額に1,000円を加えた額に値上げした。
- 4 C棟にある団地集会所に係る電気料金の値上げに備え、団地総会の普通決議により、各団地建物所有者の土地の共有持分に依じて管理費を値上げした。

〔問 33〕 複合用途型マンションの管理組合に関する次の記述のうち、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 収支決算を行った結果、全体管理費、住宅一部管理費、店舗一部管理費に余剰が生じた場合には、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。
- 2 店舗のための看板等の設置については、内容、手続等について、店舗部会において、使用細則を定める。
- 3 規約を変更しようとする場合には、総会の決議に加え、住宅部会及び店舗部会でのそれぞれの承認決議を必要とする。
- 4 敷地上にある店舗用駐車場の使用料は、駐車場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られる。

〔問 34〕 甲マンション管理組合の理事会（平成 27 年 4 月開催）において、会計担当理事が行った平成 26 年度決算（平成 26 年 4 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日）に関する次の説明のうち、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。

- 1 平成 27 年 3 月に行ったエレベーター点検に係る費用 8 万円については、4 月に支払ったため、収支報告書の支出の部には計上されておられません。
- 2 平成 27 年 3 月に、平成 27 年 4 月分の管理費 8 万円の入金がありましたが、貸借対照表の正味財産額の増減には影響はありません。
- 3 平成 27 年 3 月分の管理費のうち、3 月末時点で、1 名の組合員から入金されていませんが、これについては、入金された時点の年度の収支報告書の収入の部に計上することになります。
- 4 平成 27 年 3 月に支払った大規模修繕工事（完成時期は 6 月）の着手金については、貸借対照表の負債の部に計上されています。

〔問 35〕 管理組合の税金に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。ただし、「収益事業」とは、法人税法第2条第13号及び同施行令第5条第1項に規定されている事業を継続して事業場を設けて行うものをいう。

- 1 恒常的に空き駐車場が生じているため、区分所有者及び区分所有者以外の者に対し、募集方法は両者を分けずに広く行い、使用方法は区分所有者の優先性を設けずに同一条件で駐車場を使用させている管理組合は、区分所有者以外の者の使用料収入のみが収益事業に該当し、法人税が課税される。
- 2 管理組合が収益事業を行っている場合は、法人税に加え事業税も課税される。
- 3 移動体通信業者との間で携帯電話基地局設置のため、屋上の使用を目的とした建物賃貸借契約を結び設置料収入を得ている管理組合の行為は、収益事業の不動産貸付業には該当しない。
- 4 管理組合に組合員が支払う管理費及び修繕積立金は、消費税の課税対象である。

〔問 36〕 マンションの建物（鉄筋コンクリート造）の調査・診断結果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化物イオンは、鉄筋腐食に影響を与えるほどの濃度でない場合（1.2 kg/m<sup>3</sup>未満）でも、コンクリートの強度に直接影響を与えるので注意が必要である。
- 2 外壁に張られたタイルのひび割れは、タイル自体が原因であることがほとんどであり、その下地のモルタルやコンクリートが原因であることは少ない。
- 3 外壁のコンクリートのひび割れの調査の結果、ひび割れ幅が0.2 mm～0.4 mmの範囲だったので、漏水の可能性があると判断した。
- 4 ひび割れやはく離が梁の補強筋に沿って発生していたので、コンクリートの乾燥収縮によるものと判断した。

〔問 37〕 マンションの建物の診断における調査の目的と方法に係るア～エの組合せのうち、適切なものの組合せは1～4のうちどれか。

(調査の目的)	(調査の方法)
ア 給水管内のさびの状態	—— 抜管（サンプリング）法
イ タイルの浮きやはく離	—— 放射線（X線）透過法
ウ 鉄筋の位置やかぶり厚さ	—— 自然電位法
エ コンクリートの中性化の深さ	—— ドリル削孔（粉末）法

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 38〕 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 屋上防水のアスファルト防水コンクリート押え工法は、防水層の上にコンクリートの保護層（縦横3m程度の間隔で、伸縮目地を設ける。）を設けるもので、耐久性が高く、屋上を歩行用に開放する場合の防水工法として適している。
- 2 シリコーン系シーリング材は、耐久性及び接着性が高く、目地周辺を汚染しないので、使用箇所が限定されない。
- 3 屋根防水層の改修におけるかぶせ工法は、既存の防水層を撤去せずに新たな防水層をかぶせるので、その適否は、既存の防水工法の種類の影響を考慮して判断しなければならない。
- 4 ポリウレタン系シーリング材は、ガラスを透過した紫外線により接着性が低下しやすいので、接着面にガラス越しの紫外線を受けるガラス面には用いない。

〔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）に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 修繕積立金の均等積立方式は、安定的な積立てが可能な方式であるが、多額の資金を管理する状況が生じる点に留意が必要である。
- 2 建物に比べて屋外部分の広いマンションでは、給水管や排水管等が長くなるほか、アスファルト舗装や街灯等も増えるため、これらに要する修繕工事費が高くなる傾向がある。
- 3 超高層マンション（一般に 20 階以上）は、外壁等の修繕のために建物周りに設置する仮設足場やゴンドラ等の設置費用が高くなるほか、施工期間が長引くなど、修繕工事費が高くなる傾向がある。
- 4 近年の新築マンションでは、配管にステンレス管やプラスチック管が使用されているので、給排水管の修繕工事費は高くなる傾向がある。

〔問 40〕 マンションの遮音性能に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 JIS（日本工業規格）によると、床の遮音等級はL値で示し、値が小さいほど遮音性が高く、界壁の遮音等級はD値で示し、値が大きいほど遮音性が高い。
- 2 外部騒音による生活への影響が低減されるよう開口部の遮音性能を高めるには、2枚の建具の間隔をあけた二重サッシにする方法がある。
- 3 同じ厚さのコンクリート床の場合、普通コンクリートは、軽量コンクリートに比べ重量床衝撃音に対する遮音性能は低くなる。
- 4 一般的には、床仕上げ材を木質フローリングからカーペットにリフォームすることで、軽量床衝撃音に対する遮音性能を高めることができる。

〔問 41〕 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マンションの耐震性に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 1階に大区画の店舗等があるマンションは、一般に剛性率が大きいため、層崩壊等の大被害が生じるおそれは少ない。
- 2 中層の鉄筋コンクリート造の壁式構造のマンションは、壁量が多いため、一般に耐震性は高く、過去の大地震でも大きな被害を受けたものは少ない。
- 3 上層部と下層部で構造形式が異なるマンション（例えば下層階が鉄骨鉄筋コンクリート造・上層部が鉄筋コンクリート造）では、構造形式が切り替わる付近の階で、層崩壊等の被害が集中するおそれがある。
- 4 耐力壁がバランス良く配置されていないマンションは、重心と剛心の位置が異なるため、剛心を中心にねじれが生じる。

〔問 42〕 マンションの住棟型式に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 階段室型は、階段室から直接各住戸に入る型式で、廊下型に比べ各住戸の独立性は高い。
- 2 タウンハウス型は、各住戸に専用庭を持ち、ほかにCOMMONスペース（共用の広場、庭、駐車場など）を持つ低層の集合住宅である。
- 3 メゾネット型は、2階おき程度にエレベーターの停止階及び共用廊下を設け、エレベーターの停止階以外の階には階段によって各住戸へ達する型式である。
- 4 コア型は、20階以上の超高層住宅で多く用いられ、エレベーター・階段室などを中央に置き、その周辺に多くの住戸を配置する型式で、方位によって居住性（採光・通風）に不利な住戸ができる。

〔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 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75～150ℓとする。
- 2 飲料用受水槽のマンホール面は、ほこりやその他衛生上有害なものが入らないように、受水槽の天井面より5cm程度立ち上げる。
- 3 水道水の水質を確保するためには、給水栓における遊離残留塩素の濃度が、通常0.01mg/ℓ以上にしなければならない。
- 4 給水器具の最低必要圧力は、一般の給水栓の30kPaに比べ、ロータンクを持たない洗浄弁方式の大便器の方が高い。

〔問 44〕 マンションの排水設備に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 サイホン式トラップは、排水が流水路を満流状態で流下するので、自己サイホン作用を生じやすいが、排水と排水中に含まれる固形物を同時に排出できる。
- 2 高層や超高層のマンションで採用されることが多い特殊継手排水システムは、伸頂通気管と通気立て管を設置することなく、汚水や雑排水を排水できる。
- 3 クロスコネクションとは、排水立て管と通気立て管を接続するもので、排水立て管内の圧力変動の緩和のために設置される。
- 4 マンションの排水には、汚水、雑排水、雨水の3系統があるが、雨水と雑排水は、同一の排水立て管を用いることがある。

〔問 45〕 マンションの設備に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 電気設備において、100 V用の照明機器やコンセントのほか200 V用の電磁誘導加熱式調理器（IHクッキングヒーター）に対応するため、住戸内配線を三相3線式とした。
- 2 換気設備において、換気による外気の熱負荷を軽減するため、第1種換気方式となる熱交換型換気扇を用いた。
- 3 ガス配管の土中に埋設されている白ガス管（亜鉛メッキ鋼管）は、30年程度経過すると漏洩<sup>ろうえい</sup>しやすくなる。
- 4 ガス瞬間式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20℃上昇させる能力をいう。

〔問 46〕 マンション管理適正化法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 全戸が事務所又は店舗の用に供されている建物であっても、非木造3階以上の建物はマンションである。
- 2 2以上の区分所有者が存する建物であっても、住居部分に現に居住している者が全て賃借人であれば、マンション管理適正化法上はマンションではない。
- 3 住居と店舗とが混在し、それらの区分所有者が異なる建物は、マンション管理適正化法の適用を受けない。
- 4 人の居住の用に供される専有部分が1戸あるが、他の専有部分は別の区分所有者が事務所として使用している建物は、マンションである。

〔問 47〕 マンション管理士Aは、甲マンション管理組合の管理者である。この場合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 Aは、道路交通法に違反し、懲役の刑に処せられ、その刑の執行を猶予されたときは、マンション管理士の登録を取り消される。
- 2 Aは、甲マンション以外の管理組合の相談に応じることはできるが、甲マンションの区分所有者等に対する助言、指導等を行うことはできない。
- 3 Aは、管理者の実務を3年間経験した証明があれば、5年ごとの講習の受講義務を免除される。
- 4 Aは、マンション管理士登録証を紛失したときは、マンション管理士の名称を使用することができない。

〔問 48〕 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 マンション管理業者がその事務所ごとに置く専任の管理業務主任者については、管理事務の委託を受けた管理組合（人の居住の用に供する独立部分が6以上）の数が100であった場合、管理業務主任者を4名（すべて成年人）以上置かなければならない。
- 2 マンション管理業者がマンション管理適正化法施行規則第87条第2項に基づく修繕積立金等の金銭を管理する場合の保管口座、又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑等については、管理者が置かれていない場合であっても管理業者が保管してはならない。
- 3 マンションの区分所有者である管理者が、自ら当該マンションの管理事務を業として行う場合は、マンション管理業に該当しない。
- 4 マンション管理業者は、毎月、管理事務の委託を受けた管理組合のその月における会計に関する書面を作成し、翌月末日までに管理者等に交付しなければならないが、管理者等が置かれていない場合は、当該書面を当該マンション管理業者の事務所ごとに備え置き、マンションの区分所有者等の求めに応じ、マンション管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければならない。

〔問 49〕 マンション管理適正化法の罰則に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理士は、マンション管理士でなくなった後においても、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ときは、1年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられる。
- 2 マンション管理業者が、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませたときは、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられる。
- 3 マンション管理業者の登録を受けない者がマンション管理業を営んだときは、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられる。
- 4 国土交通大臣が、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、マンション管理業を営む者に対し、報告をさせることができ、その場合において、そのマンション管理業を営む者が虚偽の報告をしたときは、10万円以下の罰金に処せられる。

〔問 50〕 マンション管理適正化法第95条の規定により国土交通大臣の指定を受けたマンション管理業者の団体が行う業務として、同法に規定されているものは、次のうちどれか。

- 1 社員に対する指導及び勧告を行うため必要があると認めるときに、その必要な限度で、社員の事務所に立ち入り、帳簿、書類その他必要な物件について検査を行うこと。
- 2 マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- 3 社員の営む業務に関し、社員に対し、この法律又はこの法律に基づく命令を遵守させるための指導、勧告その他の業務を行うこと。
- 4 マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し技術的支援を行うこと。