

令和元年度 管理業務主任者試験問題

令和元年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。

- 1 これは試験問題です。問題は、1 ページから32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、直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31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。

本試験問題では、以下の法律等について、それぞれ右欄に記載の略称を使用しています。

法律等の名称	本試験問題中の略称
建物の区分所有等に関する法律	区分所有法
マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンション管理適正化法
マンションの管理の適正化に関する指針	マンション管理適正化指針
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	標準管理規約（単棟型）
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	標準管理規約（団地型）
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	標準管理規約（複合用途型）
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	標準管理委託契約書

【問 1】 相続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 未成年者が法定代理人の同意を得ずに相続を放棄した場合において、当該未成年者及びその法定代理人は、制限行為能力を理由に、相続の放棄の意思表示を取り消すことができない。
- 2 相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人の全員が共同してのみこれを行うことができる。
- 3 相続の放棄は、相続の開始があった時から3箇月以内にしなければならない。
- 4 被相続人Aの子Bが相続の放棄をした場合において、Bの子CがAの直系卑属であるときは、CがBを代襲する。

【問 2】 Aは、自己の所有するマンション（マンション管理適正化法第2条第1号に規定するものをいう。以下同じ。）の一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）をBに贈与する契約を締結した。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 贈与契約は無償契約であるから、A B間の贈与契約締結後、Bへの引渡し前に、Aが甲に瑕疵があることを知っていた場合であっても、Aは瑕疵担保責任を負わない。
- 2 A B間の贈与契約が書面でなされた場合において、その贈与契約の効力がAの死亡によって生じるものとされていたときは、遺贈の規定が準用されるから、Aはいつでもこの贈与契約を書面で撤回することができる。
- 3 A B間の贈与契約が口頭でなされた場合において、甲をBに引き渡した後は、Bに所有権移転登記をする前であっても、Aは、贈与契約を撤回することができない。
- 4 A B間の贈与契約が書面でなされた場合において、A B間の贈与契約の内容に、BがAを扶養する旨の負担が付いていたときは、Bが契約で定められた扶養を始めない限り、Aは、甲の引渡しを拒むことができる。

【問 3】 不法行為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 債権が不法行為によって生じたときは、被害者は、加害者の反対債権が金銭債権の場合であっても、相殺をもってその加害者に対抗することができない。
- 2 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、それによって他人に損害を生じた場合において、当該工作物の占有者及び所有者は、その損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、その損害を賠償する責任を負わない。
- 3 被害者に対する加害行為とその加害行為の前から存在した当該被害者の疾患がともに原因となり損害が発生した場合において、加害者にその損害の全部を賠償させるのが公平を失するときは、裁判所は、その加害行為の前から存在した当該被害者の疾患を考慮して、損害賠償の額を定めることができる。
- 4 不法行為により被害者が死亡した場合において、当該被害者の父母は、非財産的損害については、加害者に対して、賠償請求をすることができない。

【問 4】 留置権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間で建物甲（以下、本問において「甲」という。）につき売買契約が締結されたが、買主Bが代金を支払わずに甲をCに転売し、Cへの登記を済ませた場合においては、Aは、Cからの甲の所有権に基づく引渡請求に対し、甲について留置権を主張することができる。
- 2 A B間で甲につき売買契約が締結され、売主Aが買主Bへの登記を済ませたが、代金の支払いがなされていなかった場合において、Bへの引渡し前に甲が火災により焼失したときは、Aは、売買代金を確保するため、Bが取得する火災保険金請求権に対し、留置権に基づく物上代位をすることができる。
- 3 Aが、Bに甲を譲渡し、その後、Cにも甲を譲渡した場合において、CがBより先に登記を備えたときは、Bは、Aに対する履行不能に基づく^{てん}填補賠償請求権を保全するため、甲について留置権を主張することができる。
- 4 A B間における甲の賃貸借契約が終了し、賃借人Bが貸與人Aに対して造作買取請求権を行使した場合においては、Bは、その造作代金債権を保全するため、甲について留置権を主張することができる。

【問 5】 Aが、Bに対するCの債務を保証するためBとの間で保証契約を締結す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。

- 1 AがCの委託を受けて保証人となり、保証債務を弁済した場合において、BがC所有の不動産に抵当権の設定を受けていたときは、Aは、Bの同意を得なければ、Bに代位して当該抵当権を実行することができない。
- 2 AがCの委託を受けずに保証人となったが、それがCの意思に反する場合において、AがCに代わり弁済をしたときは、Aは、弁済の当時にCが利益を受けた限度で求償することができる。
- 3 BC間で特定物の売買を内容とする契約が締結され、売主Cの目的物引渡債務についてAが保証人となった場合において、Aは、Cの債務不履行により契約が解除されたときの代金返還債務については、特に保証する旨の意思表示のない限り、責任を負わない。
- 4 AがCの委託を受けずに保証人となった場合において、Aは、Cに対し、事前の求償権を行使することはできない。

【問 6】 同時履行の抗弁権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 AB間の売買契約を、売主Aが、買主Bの詐欺を理由として取り消した場合においては、Aの原状回復義務とBの原状回復義務とは同時履行の関係に立たない。
- 2 AB間の建物の賃貸借契約が期間の満了により終了する場合において、それに伴う賃貸人Aの敷金返還債務と賃借人Bの建物明渡債務とは、特別の約定のない限り、同時履行の関係に立たない。
- 3 AB間の借地契約の終了に伴い、賃貸人Aに対して賃借人Bの建物買取請求権が行使された場合においては、その土地の賃貸人Aの建物代金債務と賃借人Bの建物土地明渡債務とは、同時履行の関係に立つ。
- 4 AB間の金銭消費貸借契約にかかる担保のために、債権者Aに対して債務者Bが、自己所有の土地に抵当権を設定した場合においては、Aの抵当権設定登記の抹消義務とBの債務の弁済とは、同時履行の関係に立たない。

【問 7】 次のア～エの記述のうち、標準管理委託契約書によれば、適切なものはいくつあるか。

ア マンション管理業者（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。）が行う管理事務（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。）の対象となる部分は、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であり、オートロック設備や宅配ボックスも管理事務の対象に含まれる。

イ マンション管理業者が行う管理事務の内容として、事務管理業務、管理員業務、清掃業務、建物・設備管理業務及び警備業法に定める警備業務がある。

ウ マンション管理業者は、建築基準法第12条第1項に規定する特定建築物定期調査及び同条第3項に規定する特定建築物の建築設備等定期検査を行うとともに、その報告等に係る補助を行うものとする。

エ マンション管理業者は、受託した管理事務の内容にかかわらず、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 8】 次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者が、管理委託契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為をしないことの確約に反する行為をした場合には、管理組合は、相当の期間を定めて催告しなければ、当該契約を解除することができない。
- 2 マンション管理業者が、管理委託契約に従い、組合員に対し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、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は管理組合が行うものとする。
- 3 消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、委託業務費のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更するものとする。
- 4 マンション管理業者が、専有部分内を対象とする業務を実施しようとする場合においては、費用負担をめぐってトラブルにならないよう、基本的に便益を受ける者が費用を負担することに留意した契約方法とする必要がある。

【問 9】 次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、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、その相手方が、管理委託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し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、当該契約を解除することができる。
- 2 管理事務を受託する管理組合のマンションにおけるマンション管理業者の免責事項については、排水設備の能力以上に機械式駐車場内に雨水流入があったときの車両に対する損害等、必要に応じて具体的な内容を記載することができる。
- 3 マンション管理業者は、管理事務を受託する管理組合の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、書面をもって、当該管理組合に通知しなければならない。
- 4 マンション管理業者は、マンション管理適正化法の規定に基づく処分を受けたときには、管理事務を受託する管理組合に対して、速やかに、書面をもって、通知しなければならない。

【問 10】 マンションの管理費又はその滞納に関する次の記述のうち、民法、民事訴訟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 競売によって区分所有権を買い受けた者は、通常の売買の場合と異なり、前区分所有者の滞納管理費の支払債務を承継しない。
- 2 区分所有者は、自己の所有する住戸を賃貸し、そこに賃借人が居住するときでも、管理費の支払債務を負う。
- 3 管理者が病気で長期入院した場合においては、その期間の滞納管理費の消滅時効は、完成しない。
- 4 管理者は、滞納管理費に対する支払請求訴訟を提起するためには、管理費の滞納者に対し、あらかじめ書面により滞納管理費に対する支払督促をしておかなければならない。

【問 11】 マンションの管理費の支払債務の時効の中断に関する次のア～エの記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 管理費の滞納者が死亡した場合においては、時効は中断する。
- イ 管理費の滞納者が破産手続開始の決定を受けた場合においては、その破産手続開始決定の時に時効が中断する。
- ウ 管理費の滞納者に対して内容証明郵便による催告をしても、催告後6箇月以内に裁判上の請求など一定の時効中断手続をとらないと、時効の中断の効力は失われる。
- エ 管理費の滞納者が、滞納している事実を認める旨の承認書を管理組合に提出した場合においては、その承認書が公正証書によるものでなくても、時効が中断する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 12】 区分所有者が負担する管理費及び修繕積立金に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、官公署との渉外業務に要する経費を負担してはならない。
- 2 管理組合は、共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料を支払うため、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、マンション管理業者に対する管理委託業務費を支払うため、修繕積立金を取り崩して充当してはならない。
- 4 管理組合は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に関する経費を金融機関からの借入金で賄った場合においては、当該借入金の償還に充てるため、修繕積立金を取り崩すことができる。

【問 13】 マンション管理業者が行う管理組合への管理事務の報告等に関する次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、適切なものの組み合わせはどれか。

- ア マンション管理業者は、管理組合の事業年度終了後、管理組合と合意した期限内に、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管理組合に交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。
- イ マンション管理業者は、毎月末日までに、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管理組合に交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。
- 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、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況についての書面を管理組合に交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。
- エ マンション管理業者は、管理組合の会計の収支状況に関する書面について、あらかじめ管理組合が当該書面の交付に代えて電磁的方法による交付を承諾した場合には、当該方法による交付を行うことができる。

- 1 ア・イ
- 2 ア・エ
- 3 イ・ウ
- 4 ウ・エ

【問 14】 管理組合の監事が行う業務に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について特段の意見がない場合であっても、理事会に出席しなければならない。
- 3 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、直ちに、理事会を招集することができる。
- 4 監事は、いつでも、理事に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

【問 15】 管理組合の活動における以下のア～エの取引に関し、平成31年3月分のア～エそれぞれの仕訳として、最も適切なものは、次の1～4のうちのどれか。なお、この管理組合の会計は、企業会計の原則に基づき、毎月厳格な発生主義によって経理しているものとする。

《管理組合の会計年度：毎年4月1日から翌年3月31日まで》

ア	排水管塗装工事一式	560,000円
	平成31年2月1日	発注した
	平成31年2月28日	完成した
	平成31年3月20日	普通預金にて支払った
イ	防犯カメラ取替（取付費も含む）	450,000円
	平成31年3月1日	発注した
	平成31年3月15日	取付を完了した
	平成31年3月20日	普通預金にて支払った
ウ	高置水槽清掃	100,000円
	平成31年3月1日	発注した
	平成31年3月21日	清掃を完了した
	平成31年4月20日	普通預金にて支払う予定
エ	エレベーター改良工事	6,800,000円
	平成31年3月1日	発注した
	平成31年3月1日	前払金として3,000,000円を普通預金にて支払った
	平成31年3月10日	工事に着手した
	平成31年4月30日	完成する予定
	令和元年5月20日	普通預金にて残金を支払う予定

(単位：円)

1 アの取引に関わる平成31年3月分の仕訳

(借方)		(貸方)	
修繕費	560,000	普通預金	560,000

2 イの取引に関わる平成31年3月分の仕訳

(借方)		(貸方)	
修繕費	450,000	普通預金	450,000

3 ウの取引に関わる平成31年3月分の仕訳

(借方)		(貸方)	
清掃費	100,000	未払金	100,000

4 エの取引に関わる平成31年3月分の仕訳

(借方)		(貸方)	
前払金	3,000,000	普通預金	3,000,000
附属設備	3,800,000	未払金	3,800,000

【問 16】 管理組合の活動における以下のア～エの入金状況に関し、平成31年3月分のア～エを合わせた仕訳として、最も適切なものは、次の1～4のうちのどれか。
 なお、この管理組合の会計は、企業会計の原則に基づき、毎月厳格な発生主義によって経理しているものとする。

《管理組合の会計年度：毎年4月1日から翌年3月31日まで》

ア 平成31年2月末日までに普通預金口座に入金された管理費・修繕積立金

(内訳)

① 平成31年3月分管理費	1,300,000円
② 平成31年3月分修繕積立金	<u>650,000円</u>
合計	<u>1,950,000円</u>

イ 平成31年3月1日から3月末日までに普通預金口座に入金された管理費

(内訳)

① 平成31年2月以前分	150,000円
② 平成31年3月分	200,000円
③ 平成31年4月分	<u>1,200,000円</u>
合計	<u>1,550,000円</u>

ウ 平成31年3月1日から3月末日までに普通預金口座に入金された修繕積立金

(内訳)

① 平成31年2月以前分	70,000円
② 平成31年3月分	100,000円
③ 平成31年4月分	<u>600,000円</u>
合計	<u>770,000円</u>

エ 平成31年3月末日までに普通預金口座に入金されていない管理費・修繕積立金

(内訳)

① 平成31年3月分管理費	60,000円
② 平成31年3月分修繕積立金	<u>30,000円</u>
合計	<u>90,000円</u>

〈平成31年3月分の仕訳〉

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	普通預金	2,320,000	管理費収入	1,550,000
			修繕積立金収入	770,000
2	(借方)		(貸方)	
	前受金	1,950,000	管理費収入	2,760,000
	普通預金	2,320,000	修繕積立金収入	1,380,000
	未収入金	90,000	未収入金	220,000
3	(借方)		(貸方)	
	前受金	1,950,000	管理費収入	1,500,000
	普通預金	2,320,000	修繕積立金収入	750,000
	管理費収入	60,000	前受金	1,800,000
	修繕積立金収入	30,000	未収入金	310,000
4	(借方)		(貸方)	
	前受金	1,950,000	管理費収入	1,560,000
	普通預金	2,320,000	修繕積立金収入	780,000
	未収入金	90,000	前受金	1,800,000
			未収入金	220,000

【問 17】 直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階における共同住宅の共用階段に関する次の記述のうち、(a) ～ (d) に入る数値の組み合わせとして、建築基準法によれば、正しいものはどれか。ただし、この階段は、屋外階段ではないものとする。

階段の踊場は、高さ (a) m以内ごとに設けなければならない。その踊場と階段の幅は (b) cm以上、蹴上げの寸法は (c) cm以下、踏面の寸法は (d) cm以上でなければならない。

	(a)	(b)	(c)	(d)
1	4	120	20	24
2	3	120	24	20
3	4	100	20	24
4	3	100	24	20

【問 18】 用途地域内の建築制限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。ただし、特定行政庁の許可は受けないものとし、用途地域以外の地域、地区等は考慮しないものとする。

- 1 共同住宅は、工業地域に建築することができる。
- 2 倉庫業を営む倉庫は、第一種中高層住居専用地域に建築することができる。
- 3 旅館は、第二種中高層住居専用地域に建築することができる。
- 4 病院は、田園住居地域に建築することができる。

【問 19】 建築物の容積率に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 容積率の限度が前面道路の幅員によって定まる場合において、当該前面道路が2以上あるときは、それらの幅員のうち最小のものが、容積率の算定の基礎となる数値として採用される。
- 2 容積率を算定する場合において、宅配ボックス設置部分の床面積は、その敷地内の全ての建築物の各階の床面積の合計に100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 エレベーターの昇降路の部分の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入される。
- 4 容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域が2以上にわたる場合において、その敷地面積の過半を占める地域、地区又は区域の限度が適用される。

【問 20】 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 この法律は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で定められた瑕疵担保責任の履行を確保するために制定された。
- 2 この法律が適用される住宅には、新築住宅であれば、賃貸住宅も含まれる。
- 3 建設業者は、注文住宅について、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結しなければならない。
- 4 建設業者は、宅地建物取引業者が自ら売主となって買主に引き渡す新築の分譲住宅について、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結しなければならない。

【問 21】 マンションの構造・部材に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 建築基準法に定める「主要構造部」には、最下階の床は含まれない。
- 2 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さが同じ場合において、鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造に比べ、耐火性が劣る。
- 3 1つの建築物で高さが部分的に異なる場合において、原則として、各部分の高さに応じて異なる構造方法による基礎を併用しなければならない。
- 4 全ての地域において、平成29年4月1日以降に申請する性能評価に基づく大臣認定によって新築される地上4階建て以上の免震建築物については、長周期地震動による影響を検討する必要はない。

【問 22】 次の記述のうち、建築士法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 「設計図書」とは、建築物の建築工事の実施のために必要な現寸図を含む図面をいい、仕様書は含まれない。
- 2 「構造設計」とは、建築設備の各階平面図及び構造詳細図その他の建築設備に関する設計図書で国土交通省令で定めるものの設計をいう。
- 3 「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、当該工事が設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認することをいう。
- 4 建築士事務所に属する一級建築士は、2年ごとに、登録講習機関が行う講習を受けなければならない。

【問 23】 雨水排水設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 雨水排水管径の算定に用いる降水量は、各地域ごとの平均降水量を採用する。
- 2 雨水排水ますは、敷地雨水管の起点や合流箇所、方向を変える箇所、配管距離が長い箇所などの継手の代わりに設置し、敷地雨水管の掃除口の役目を果たすものである。
- 3 雨水排水ますには、雨水中に混在する泥などが排水管に流れ込まないようにするために、150mm以上の泥だまりを設ける。
- 4 雨水排水管を一般排水系統の敷地排水管と接続させる場合においては、排水管や下水道からの臭気の侵入を防ぐため、雨水排水系統にトラップますを設置する。

【問 24】 次の消防用設備等のうち、消防法によれば、「消火活動上必要な施設」に該当するものはどれか。

- 1 屋外消火栓設備
- 2 非常コンセント設備
- 3 非常警報設備
- 4 誘導灯

【問 25】 LEDランプ（エル・イー・ディー・ランプ）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 LEDランプは、同じ光束の場合において、白熱灯や蛍光灯よりも発熱量が少ない。
- 2 LEDランプは、電気用品安全法の規制の対象外となっている。
- 3 LEDランプは、消防法により設置が義務付けられる避難口誘導灯の光源に用いることができる。
- 4 LEDランプを、建築基準法により設置が義務付けられる非常用の照明装置の光源に用いる場合は、常温下で床面において水平面照度で2ルクス以上を確保することができるものとしなければならない。

【問 26】 標準管理規約（単棟型）の定めによれば、マンションの住戸の次の修繕工事のうち、共用部分の工事に該当するものの組み合わせとして、最も適切なものはどれか。

- ア 床のフローリング工事
- イ 玄関扉内部塗装の補修工事
- ウ 網戸の交換工事
- エ バルコニー床面の防水工事

- 1 ア・イ
- 2 ア・エ
- 3 イ・ウ
- 4 ウ・エ

【問 27】 国土交通省による「長期修繕計画作成ガイドライン」によれば、次の用語の定義として、最も不適切なものはどれか。

- 1 推定修繕工事とは、長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事及び改修工事をいう。
- 2 修繕積立金とは、計画修繕工事に要する費用に充当するための積立金をいう。
- 3 計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事をいう。
- 4 大規模修繕工事とは、建物の全体又は複数の主要構造部について、計画修繕工事とは別に実施される、大規模な修繕工事及び改修工事をいう。

【問 28】 国土交通省による「長期修繕計画作成ガイドライン」によれば、次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 新築マンションの場合においては、分譲事業者が提示した長期修繕計画（案）と修繕積立金の額について、購入契約時の書面合意により分譲事業者からの引渡しが完了した時点で決議したものとするができる。
- 2 長期修繕計画の見直しに当たっては、必要に応じて専門委員会を設置するなど、検討を行うために管理組合内の体制を整えることが必要である。
- 3 長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事实施の直前又は直後に行うことにより、大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で行うことは不要となる。
- 4 計画修繕工事を実施する際は、その基本計画の検討時において、建物及び設備の現状、修繕等の履歴などの調査・診断を行い、その結果に基づいて内容や時期等を判断する。

【問 29】 次のア～オのうち、標準管理規約（単棟型）の定めによれば、共用部分の範囲に属するものはいくつあるか。

- ア インターネット通信設備
- イ 雑排水管の配管継手
- ウ 集合郵便受箱
- エ トランクルーム
- オ 給湯器ボイラー

- 1 二つ
- 2 三つ
- 3 四つ
- 4 五つ

【問 30】 次の記述のうち、標準管理規約（団地型）の定めによれば、団地総会の決議を必要とせず、棟総会の決議のみで決することができる事項はどれか。

- 1 各棟修繕積立金の保管及び運用方法
- 2 1棟を同一規模の建物に建て替える場合の建替え決議の承認
- 3 各棟の階段及び廊下の補修工事
- 4 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧

【問 31】 理事長が、自己の経営する会社のために管理組合と取引（以下、本問において「当該取引」という。）をしようとする場合における次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 理事長は、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。
- 2 当該取引の承認について、理事長は、理事会の議決に加わることができない。
- 3 管理組合が当該取引のための契約を締結するに当たっては、必ず理事長以外の理事が、管理組合を代表しなければならない。
- 4 理事長以外の理事は、当該取引が管理組合に著しい損害を及ぼすおそれがあることを発見したときは、直ちに、その事実を監事に報告しなければならない。

【問 32】 複合用途型マンションに関する次の記述のうち、標準管理規約（複合用途型）によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、区分所有者が納入する費用について、全体管理費、住宅一部管理費、店舗一部管理費及び全体修繕積立金の4つに区分して経理しなければならない。
- 2 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。
- 3 新たに店舗部分の区分所有者となった者は、店舗として使用する場合の営業形態及び営業行為について書面で届け出なければ、組合員の資格を取得することができない。
- 4 管理組合には、その意思決定機関として、住宅部分の区分所有者で構成する住宅部会及び店舗部分の区分所有者で構成する店舗部会を置かなければならない。

【問 33】 専有部分の修繕等に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 区分所有者は、工事業者に依頼し、畳の交換や壁紙の張替えを行う場合においては、あらかじめ、理事長にその旨を届け出る必要がある。
- 2 理事長の承認を受けた工事であっても、当該工事の結果、共用部分又は他の専有部分に生じた事後的な影響については、当該工事を発注した区分所有者は、その責任や負担を免れるわけではない。
- 3 理事長は、施工状況の確認のために立入り、調査を行った結果、申請又は届出を受けたものとは異なる内容の工事が行われていることが確認された場合においては、原状回復のための必要な措置等をとることができる。
- 4 理事長の承認を受けた工事であれば、総会の決議を経なくても、当該工事に必要な外壁の穿孔、躯体の一部撤去を行うことができる。

【問 34】 役員任期に関する次のア～エの記述のうち、標準管理規約（単棟型）の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 任期満了により退任する会計担当理事は、後任の会計担当理事が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- イ 任期途中で理事長が海外に単身赴任した場合には、後任の理事長が就任するまでの間、当該住戸に居住する配偶者が、不在区分所有者となった理事長の職務を代理する。
- ウ 任期途中で辞任した監事は、後任の監事が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- エ 任期途中で理事長が、総会決議で解任された場合には、後任の理事長が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 35】 区分所有法第71条の罰則規定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合法人において、登記に関して必要な事項の登記を怠った場合にあっては、理事は過料に処せられる。
- 2 議長は、集会の議事において、議事録に記載すべき事項を記載しなかった場合に、過料に処せられる。
- 3 監事は、集会の議事において、管理者の管理事務についての監査報告を怠った場合に、過料に処せられる。
- 4 管理組合法人において、規約に定めた理事の員数が欠けた場合にあって、その選任手続を怠ったときは、理事は過料に処せられる。

【問 36】 専有部分の用途に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 専有部分を居住用借家として使用することを可能とする場合においては、専有部分の用途を住宅専用である旨を規約に明記しておくだけで足りない。
- 2 専有部分を住宅宿泊事業として使用することを禁止とする場合においては、専有部分の用途を住宅専用である旨を規約に明記しておくだけで足りない。
- 3 専有部分の用途として住宅宿泊事業を可能とする規約があったとしても、他の居住者の住宅としての使用を妨げる行為については、当該住宅宿泊事業を営む者は、共同の利益に反する義務違反者としての責任を免れない。
- 4 専有部分の用途として住宅宿泊事業を可能とする規約があったとしても、旅館業法に違反して行われる宿泊事業は認められない。

【問 37】 次の事項のうち、区分所有法の規定によれば、規約で別段の定めをすることができないものはどれか。

- 1 専有部分と敷地利用権の分離処分の禁止
- 2 先取特権の被担保債権の範囲
- 3 集会におけるあらかじめ通知していない事項（集会の決議につき特別の定数が定められているものを除く。）の決議
- 4 解散した管理組合法人の残余財産の帰属の割合

【問 38】 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、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合法人は、理事の任期を5年と定めることができる。
- 2 管理組合法人は、代表権のない理事を置くことができる。
- 3 管理組合法人は、管理者を置くことができない。
- 4 管理組合法人の監事は、理事又は管理組合法人の使用人を兼ねてはならない。

【問 39】 次のア～エの文を正しく並べると、理事長の解任に関する最高裁判所の判決文の一部となるが、正しい順番に並べたものは1～4のうちどれか。

ア これは、理事長を理事が就く役職の1つと位置付けた上、総会で選任された理事に対し、原則として、その互選により理事長の職に就く者を定めることを委ねるものと解される。

イ そうすると、このような定めは、理事の互選により選任された理事長について理事の過半数の一致により理事長の職を解き、別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが、本件規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべきである。

ウ そして、本件規約は、理事長を区分所有法に定める管理者とし（43条2項）、役員である理事に理事長等を含むものとした上（40条1項）、役員の選任及び解任について総会の決議を経なければならない（53条13号）とする一方で、理事は、組合員のうちから総会で選任し（40条2項）、その互選により理事長を選任する（同条3項）としている。

エ 区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される。

- 1 ア、イ、ウ、エ
- 2 イ、ア、ウ、エ
- 3 ウ、ア、イ、エ
- 4 エ、ウ、ア、イ

【問 40】 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 新築住宅とは、新たに建設された住宅で、かつ、まだ人の居住の用に供したことがないもので、建設工事完了の日から1年を経過していないものをいう。
- 2 新築住宅について、住宅新築請負契約に基づき請負人が注文者に引き渡した時から10年間瑕疵担保責任を負う部位は、同住宅の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である。
- 3 新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例の規定は、法人が買主である売買契約においては適用されない。
- 4 新築住宅の瑕疵担保責任について、瑕疵を修補する責任に限定し、契約の解除や損害賠償の請求はできないこととする特約は無効である。

【問 41】 マンションの損害保険に関する次の記述のうち、区分所有法、地震保険に関する法律及び標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 地震若しくは噴火又はこれらによる津波を直接又は間接の原因とする火災、損壊、埋没、流失による損害（政令で定めるものに限る。）をてん補する地震保険契約は、火災保険契約等特定の損害保険契約に附帯して締結される。
- 2 共用部分に係る損害保険料は、各区分所有者が、その有する専有部分の床面積の割合に応じて負担するが、規約でこれと異なる定めをすることができる。
- 3 理事長（管理者）は、共用部分に係る損害保険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。
- 4 共用部分について、損害保険契約をするか否かの決定を、理事会の決議により行う旨を規約で定めることはできない。

【問 42】 Aが所有するマンションの一住戸について、自らを貸主とし、借主Bと、期間を5年とする定期建物賃貸借契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結しようとする場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 本件契約において、相互に賃料の増減額請求をすることはできない旨の特約は無効である。
- 2 Aは、本件契約を締結するに当たり、あらかじめBに対し、本件契約期間満了後の更新はなく終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならないが、本件契約書に明確にその旨が記載され、Bがその内容を認識しているときは、説明をしなくてもよい。
- 3 本件契約の期間を6箇月とした場合においては、本件契約は期間の定めのない契約とみなされる。
- 4 本件契約の目的が、事業用のものであるか否かにかかわらず、公正証書による等書面によりしなければならない。

【問 43】 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等の円滑化に関する法律」の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 権利変換計画の決定及びその変更を行うときは、マンション建替組合（以下、本問において「組合」という。）の総会において、組合員の議決権及び持分割合の各4分の3以上の決議で決する。
- 2 マンション建替事業は、組合によるほか、区分所有者又はその同意を得た者が1人でも施行することができる。
- 3 参加組合員として組合の組合員となることができる者は、当該マンションの区分所有者又はその包括承継人に限られる。
- 4 建替えに参加しない旨を組合に回答した区分所有者（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となった者を除く。）は、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。

【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 「個人情報の保護に関する法律」によれば、個人情報取扱事業者であるマンション管理業者が、管理費を滞納している組合員の氏名及び滞納額が記載されたりリストを、その管理事務を受託する管理組合に提出するときは、当該組合員の同意を得なければならない。
- 2 身体障害者補助犬法によれば、身体障害者補助犬を同伴して同法の定める施設等（住宅を除く。）の利用又は使用する身体障害者は、その身体障害者補助犬に、その者のために訓練された身体障害者補助犬である旨を明らかにするための表示をしなければならない。
- 3 消防法によれば、共同住宅等の一定の防火対象物の管理について権原を有する者は、防火管理者を定め、遅滞なく所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。
- 4 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」によれば、国民は、高齢者、障害者等の円滑な移動及び施設の利用を確保するために必要な協力をするよう努めなければならない。

【問 45】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者ではないB又は宅地建物取引業者Cを買主として、マンションの一住戸の売買を行う場合における、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき宅地建物取引士が書面を交付して行う重要事項の説明等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 A B間の売買において、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、Aは、Bに対して、その内容について、説明しなければならない。
- 2 A B間の売買において、Aは、Bに対して、代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせん内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について、説明しなければならない。
- 3 A B間の売買において、共用部分に関する規約が案の段階である場合にあっては、Aは、Bに対して、当該規約案の内容について、説明する必要はない。
- 4 A C間の売買において、Aは、Cに対して、重要事項について説明しなければならない。

【問 46】 次のア～エの記述のうち、マンション管理適正化指針によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。
- イ 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、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。
- ウ 複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。
- エ マンションの管理は、専門的な知識を必要とするが多いため、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。

- 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マンション管理適正化法第76条の規定に基づく財産の分別管理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、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、マンション管理適正化法施行規則第87条第2項第1号イに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、原則、保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するもの（以下、本肢において「印鑑等」という。）を管理してはならないが、管理者から依頼を受けた場合は、一時的に当該保管口座の印鑑等を管理することができる。
- 2 マンション管理業者は、マンション管理適正化法施行規則第87条第3項に基づき保証契約を締結しなければならない場合において、管理委託契約の契約期間の途中で当該保証契約の期間が満了するときは、当該保証契約の更新等を行う必要がある。
- 3 分別管理の対象となる財産とは、管理組合から委託を受けて修繕積立金として管理する金銭又は有価証券及び管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券である。
- 4 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて有価証券を管理する場合においては、金融機関又は証券会社に、当該有価証券の保管場所を自己の固有財産及び他の管理組合の財産である有価証券の保管場所と明確に区分させ、かつ、当該有価証券が受託契約を締結した管理組合の有価証券であることを判別できる状態で管理させなければならない。

【問 48】 マンション管理業者が行うマンション管理適正化法第72条の規定に基づく重要事項の説明等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、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、新規に管理受託契約を締結しようとする場合において、当該マンション管理業者が管理者等に選任されているときは、重要事項の説明会を開催する必要はない。
- 2 マンション管理業者は、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を作成し、管理組合を構成する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全員に対し交付するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。
- 3 マンション管理業者は、管理者等の置かれた管理組合と、従前の管理受託契約と同一の条件で管理受託契約を更新しようとするときは、当該管理者等に対して、管理業務主任者をして、重要事項について記載した書面を交付して説明すれば足りる。
- 4 マンション管理業者は、当初の管理受託契約に係る変更契約を締結しようとする場合においては、同一の条件でない管理受託契約に変更するときであっても、管理組合の管理者等に対して、管理業務主任者をして、重要事項について記載した書面を交付して説明すれば足りる。

【問 49】 マンション管理業者が行うマンション管理適正化法第77条の規定に基づく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、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、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であっても、当該管理者等に報告するとともに、説明会を開催し、当該管理組合を構成する区分所有者等全員に対して、管理業務主任者をして、当該管理事務の報告をさせなければならない。
- 2 マンション管理業者は、管理組合の同意があれば、当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者以外の者をして報告させることができる。
- 3 管理事務報告書には、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並びにその他管理受託契約の内容に関する事項を記載しなければならない。
- 4 管理事務の報告の説明会が開催される場合においては、説明会の参加者の参集の便を考慮して、説明会の開催日の2週間前までに、当該説明会を開催する日時及び場所の掲示をしなければならない。

【問 50】 マンション管理業者の登録等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、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業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が、当該有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、従前の登録は、当該有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。
- 2 マンション管理業の登録申請書に記載すべき事務所とは、本店又は支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所）のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、マンション管理業に係る契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人を置く事務所をいう。
- 3 国土交通大臣は、マンション管理適正化法施行規則により算定した、マンション管理業の登録を受けようとする者の資産額が1,000万円以上でない場合においては、その登録を拒否しなければならない。
- 4 マンション管理業者が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。