

令和 2 年度
管理業務主任者試験問題

令和 2 年 12 月 6 日

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

- 1 問題は、1 ページから 33 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。
落丁や乱丁があった場合は、直ちに試験監督員に挙手してお申し出ください。
- 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 問題中の法令等は、令和 2 年 4 月 1 日現在で施行されている規定に基づいています。

本試験問題では、以下の法律等の名称について、それぞれ右欄に記載の略称で表記しています。

法律等の名称	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
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
（国土交通省策定 平成20年6月） 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び長期修繕計画作成ガイドラインコメント	長期修繕計画作成ガイドライン

本試験問題では、以下の用語について、それぞれ右欄の法律及び条文の定義に基づいて表記しています。

試験問題中の用語	用語の定義を規定する法律及び条文
マンション	マンション管理適正化法 第2条 第1号
マンションの区分所有者等	マンション管理適正化法 第2条 第2号
管理組合	マンション管理適正化法 第2条 第3号
管理者等	マンション管理適正化法 第2条 第4号
管理事務	マンション管理適正化法 第2条 第6号
マンション管理業	マンション管理適正化法 第2条 第7号
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
管理業務主任者	マンション管理適正化法 第2条 第9号
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法 第2条 第3号

【問 1】 土地甲を所有するAが死亡した場合に、甲の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。なお、Aには配偶者B、子C、直系尊属の父Dのみがいるものとする。

- 1 AとCは同乗する飛行機の墜落事故で死亡したが、AとCのどちらが先に死亡したか明らかでない場合は、Dの相続分は2分の1である。
- 2 Aが死亡した後に、Cが交通事故で死亡した場合には、Bのみが甲を相続する。なお、Cには配偶者及び直系卑属はいないものとする。
- 3 Aが死亡する前に、Cが交通事故で死亡していた場合には、Bの相続分は2分の1である。
- 4 BとCが法定相続分に従い甲を共同相続したが、その後、Cが甲の共有持分を放棄した場合には、その持分は国庫に帰属する。

【問 2】 マンションの区分所有者Aは、リフォーム会社Bとの間で、住戸内の浴室をリフォームする内容の請負契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結したが、この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 Bの施工ミスにより浴室から水漏れが生じていても、修補が可能な場合には、AはBに対して、直ちに代金減額請求をすることはできない。
- 2 Bの工事完成前に、Aが破産手続開始の決定を受けたときは、B又は破産管財人は、本件契約の解除をすることができる。
- 3 Bが本件契約内容に適合した工事を完成させた場合であっても、Aは、Bに生じる損害を賠償すれば、本件契約の解除をすることができる。
- 4 Bの工事完成後に、完成品に本件契約内容との不適合があることをAが知った場合には、AはBに対し、その時から1年以内にその旨を通知しなければ、追完請求としての修補請求をすることはできない。

【問 3】 Aが所有するマンションの一住戸甲の売却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 成年被後見人であるAが、甲を第三者に売却した場合に、Aが成年被後見人Bの事前の同意を得ていたときは、Aは、甲の売買を取り消すことができない。
- 2 行為能力者であるAが、Cを代理人として甲を第三者に売却した場合に、代理行為の時にCが被保佐人であったときは、Aは、Cの制限行為能力を理由に、甲の売買を取り消すことができる。
- 3 被保佐人であるAが、保佐人Dの同意を得ることなく甲を売却した後に、相手方がAに対し、1箇月以上の期間を定めて、Dの追認を得るべき旨の催告をした場合において、Aがその期間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、Dがその行為を追認したものとみなされる。
- 4 被保佐人であるAが甲を売却しようとした場合に、保佐人であるEが、Aの利益を害するおそれがないにもかかわらずこれに同意をしないときは、家庭裁判所は、Aの請求により、Eの同意に代わる許可を与えることができる。

【問 4】 マンションにおいて不法行為が発生した場合に関する次の記述のうち、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 マンション甲の管理組合法人でない管理組合Aから甲の外壁の修繕工事を依頼された施工会社Bの従業員Cが、建物の周囲に足場を組んでいたところ、その部品が外れて落下し、通行人Dが負傷した場合には、Aが損害賠償責任を負う。
- 2 マンション乙の外壁のタイルが落下し、通行人Eが負傷した場合には、管理組合法人FがEに対して負う損害賠償債務は、EがFに損害賠償を請求した時点で履行遅滞になる。
- 3 マンション丙において、区分所有者Gが所有し、現に居住している専有部分に設置又は保存に瑕疵があり、それにより他人に損害が発生した場合には、当該瑕疵が丙の建築工事を請負った施工会社Hの過失によるものであっても、Gは損害賠償責任を免れない。
- 4 マンション丁において、区分所有者Iの17歳の子Jが、丁の敷地内を自転車で走行中に不注意で他の区分所有者Kに衝突し、Kが負傷した場合には、KはIに対して損害賠償を請求することはできるが、Jに対しては、原則として損害賠償を請求できない。

【問 5】 Aがマンション管理業者Bの代理人と称して、マンション甲の管理組合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。）を締結したが、Aは代理権を有していなかっ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 CがBに対し、相当の期間を定めて、その期間内に本件契約を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をしたが、当該期間内にBから確答を得られなかった場合には、Bは、追認をしたものとみなされる。
- 2 Cは、本件契約の締結時に、Aが代理権を有していないことを知らなかったときは、Bが追認しない間は、本件契約を取り消すことができる。
- 3 Bが本件契約の追認を拒絶した場合には、Cは、Aに対し、Cの選択に従い、損害賠償の請求又は契約の履行を請求することができる。
- 4 Aが本件契約の締結時に制限行為能力者であった場合に、Aの代理行為が制限行為能力を理由に取り消されたときは、CはAに対し、無権代理人の責任を追及することができない。

【問 6】 マンションの管理組合Aとマンション管理業者Bとの間の管理委託契約が、Aの責めに帰する事由がなく、Bの債務不履行を理由として解除され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、この解除の意思表示を撤回することができない。
- 2 A B間の管理委託契約の解除により、Bが、Aに対して、受領した金銭を返還する義務を負う場合は、Bは受領した金額を返還すればよく、利息を付す必要はない。
- 3 Bの債務の全部が履行不能である場合には、それについてBの責めに帰する事由がないときでも、Aは直ちに管理委託契約を解除することができる。
- 4 Bの債務の履行不能が一部である場合であっても、残存する部分のみでは契約の目的を達することができないときは、Aは契約の全部を解除することができる。

【問 7】 次のア～エの記述のうち、標準管理委託契約書の定めによれば、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、直ちに本契約を解除することができる。

イ 管理組合は、マンション管理業者が破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始の申立てをしたときは、本契約を解除することができる。

ウ 管理組合は、マンション管理業者がマンション管理適正化法の規定に違反し、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。

エ 管理組合及びマンション管理業者は、その相手方に対し、少なくとも一月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

- 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の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、建物・設備管理業務の全部を第三者に再委託することはできない。
- 2 マンション管理業者は、管理事務を第三者に再委託した場合においては、再委託した管理事務の適正な処理について、管理組合に対して、責任を負う。
- 3 マンション管理業者が管理事務を第三者に再委託する場合、管理委託契約締結時に再委託する管理事務及び再委託先の名称が明らかなきときは、事前に管理組合に対して通知することが望ましい。
- 4 マンション管理業者が管理事務のうち管理費等の収納事務を集金代行会社に再委託する場合、当該事務は極めて重要であることから、再委託する管理事務及び再委託先の名称を、事前に管理組合に対して通知すべきである。

【問 9】 マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整の業務に関する次のア～エの記述のうち、標準管理委託契約書の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

ア マンション管理業者は、管理組合の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって管理組合に助言する。

イ マンション管理業者が、管理組合の委託により、長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況等を把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合には、管理委託契約とは別個の契約にすることが望ましい。

ウ マンション管理業者は、管理組合が本マンションの維持又は修繕（大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。）を外注により、当該マンション管理業者以外の業者に行わせる場合の見積書の受理、発注補助、実施の確認を行う。

エ 「大規模修繕」とは、建物の全体又は複数の部位について、修繕積立金を充当して行う計画的な修繕又は特別な事情により必要となる修繕等をいう。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 10】 マンション甲の管理組合の理事長兼管理者Aが、甲の管理費を滞納する区分所有者Bに対して、滞納管理費の請求訴訟を提起する場合に関する次の記述のうち、民事訴訟法及び裁判所法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、裁判所に対して訴えを提起する前に、Bに対して内容証明郵便による催告を行う必要がある。
- 2 Bが行方不明である場合であっても、AがBに対して裁判所に訴えを提起することはできる。
- 3 Bの滞納額が140万円を超えない場合は、Aは、簡易裁判所に対して訴えを提起することができる。
- 4 Aが、裁判所に訴えを提起した場合に、Bが甲とは別の場所を生活の本拠としているときは、裁判所からのBへの訴状は、Bが生活の本拠としている住所に送達される。

【問 11】 少額訴訟に関する次の記述のうち、民事訴訟法によれば、正しいものはどれか。

- 1 少額訴訟による審理及び裁判を求めることができる回数は、同一人が、同一の簡易裁判所において、同一年に10回までである。
- 2 少額訴訟の終局判決に不服のある当事者は、控訴をすることができる。
- 3 少額訴訟の被告は、いつでも、通常の訴訟手続に移行させる旨の申述をすることができる。
- 4 少額訴訟における被告は、反訴を提起することができる。

【問 12】 管理組合の会計等に関する次の記述のうち、標準管理規約の定めによれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、通常管理に要する経費の支払いに不足が生じた場合には、理事長は、理事会の決議を経て、業務を行うため必要な範囲内の借入れをすることができる。
- 2 管理組合は、収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は修繕積立金として積み立てなければならない。
- 3 管理組合は、管理費等に不足を生じた場合には、総会の決議により、組合員に対して共用部分の共有持分に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。
- 4 理事長は、毎会計年度の収支決算案について、やむを得ない場合には、通常総会で承認後に会計監査を受けることができる。

【問 13】 管理組合の役員に関する次のア～エの記述のうち、標準管理規約の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 理事長は、必要と認める場合には、理事長の権限で臨時総会を招集することができる。
- イ 監事は、必要と認めるときは、直ちに理事会を招集することができる。
- ウ 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- エ 管理組合は、会計に関する業務を担当させるために、会計担当理事を置かなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 14】 管理組合の税務の取扱いに関する次の記述のうち、法人税法及び消費税法によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 消費税法上、管理組合が大規模修繕工事のため、金融機関から借入れをする場合には、その借入金の支払利息は、課税されない。
- 2 法人税法上、管理組合が運営する駐車場の組合員のみへの貸付に係る使用料は、収益事業として課税される。
- 3 法人税法上、管理組合がマンションの共用部分を携帯電話の基地局設置のために通信事業者に賃貸する場合には、その賃貸料は、収益事業として課税される。
- 4 消費税法上、その事業年度の基準期間における課税売上高が1,000万円以下となる場合であっても、その事業年度に係る特定期間における課税売上高が1,000万円を超え、かつ、特定期間の給与総額が1,000万円を超えるときは、消費税の納税義務は免除されない。

【問 15】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和2年3月分の仕訳として最も適切なものは、次の1～4のうちどれか。ただし、会計処理は、毎月次において発生主義の原則によるものとする。

《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》

活動

令和2年3月中の管理組合の普通預金の入金内訳は、次の①から③の通りである。

① 令和2年2月以前分に係る収入として

管理費収入	100,000円
修繕積立金収入	30,000円
駐車場使用料収入	5,000円
計	135,000円

② 令和2年3月分に係る収入として

管理費収入	150,000円
修繕積立金収入	45,000円
駐車場使用料収入	10,000円
計	205,000円

③ 令和2年4月分に係る収入として

管理費収入	1,200,000円
修繕積立金収入	360,000円
駐車場使用料収入	150,000円
計	1,710,000円

3月分収入合計 2,050,000円

(単位：円)

1	(借方)	(貸方)
	普通預金 2,050,000	管理費収入 1,450,000
		修繕積立金収入 435,000
		駐車場使用料収入 165,000
2	(借方)	(貸方)
	普通預金 2,050,000	未収入金 135,000
		管理費収入 1,350,000
		修繕積立金収入 405,000
		駐車場使用料収入 160,000
3	(借方)	(貸方)
	普通預金 2,050,000	管理費収入 250,000
		修繕積立金収入 75,000
		駐車場使用料収入 15,000
		前受金 1,710,000
4	(借方)	(貸方)
	普通預金 2,050,000	未収入金 135,000
		管理費収入 150,000
		修繕積立金収入 45,000
		駐車場使用料収入 10,000
		前受金 1,710,000

【問 16】 管理組合における以下の①～③の活動に関し、令和2年3月分の仕訳として最も適切なものは、次の1～4のうちどれか。ただし、会計処理は、毎月次において発生主義の原則によるものとする。

《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》

活動

- ① 令和2年2月3日に発注し、令和2年2月15日に工事が実施され、令和2年2月20日に工事が完了した排水管更新工事の代金85万円を、令和2年3月20日に普通預金から支払った。
- ② 令和2年2月25日に150万円で発注した什器備品としての監視用カメラの取付工事が、令和2年3月2日に完了したという報告があり、代金は令和2年3月末に普通預金から支払った。
- ③ 外階段の塗装剥がれに伴う修理として、令和2年3月12日に塗装業を営むA社に300万円にて発注し、工事は令和2年4月1日から5日間にわたって実施され、その支払は工事完了から1週間以内に、普通預金から振込む予定である。

(単位：円)

1	(借方)	(貸方)	
	修繕費	3,000,000	普通預金
	建物付属設備	850,000	前払金
	什器備品	1,500,000	未払金
			850,000
			3,000,000
			1,500,000
2	(借方)	(貸方)	
	修繕費	3,000,000	普通預金
	建物付属設備	850,000	
	前払金	1,500,000	
			5,350,000
3	(借方)	(貸方)	
	未払金	850,000	普通預金
	什器備品	1,500,000	
			2,350,000
4	(借方)	(貸方)	
	修繕費	3,000,000	普通預金
	建物付属設備	850,000	未払金
	前払金	1,500,000	
			2,350,000
			3,000,000

【問 17】 次の記述のうち、建築基準法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 準耐火構造が要求される建築物は、耐火構造で建てることも可能である。
- 2 火炎を遮る設備である防火設備には、ドレンチャー、防火戸などがある。
- 3 建築基準法による「主要構造部」と、建築基準法施行令による「構造耐力上主要な部分」に共通して規定されている部材として、壁、柱などがある。
- 4 建築物の用途・規模などに応じて、内装の仕上げ材料の制限を受ける部位は、壁、天井及び床である。

【問 18】 都市計画区域における建築物の工事のうち、建築基準法によれば、建築物の建築等に関する申請及び確認が不要なものは、次のうちどれか。

- 1 既存建築物の全部又は一部を除却し、それらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替える改築をする建築工事
- 2 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕工事
- 3 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行わずに、ホテルを、用途を変更して共同住宅とする工事
- 4 準防火地域内にある既存建築物と同一敷地内に、床面積の合計が15.0㎡の土地に定着する物置を増築する建築工事

【問 19】 建築物の換気に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 住宅等の居室において、ホルムアルデヒドに関する技術的基準として、機械式換気設備の必要有効換気量の計算に求められる換気回数は、建築基準法によれば、原則として、3時間に1回である。
- 2 換気効率の指標の一つである「空気齢」は、その数値が大きいほど、その地点に供給される空気が汚染されている可能性が高い。
- 3 「自然換気」とは、建物の内外の温度差、外部風を利用して換気する方式のことである。
- 4 マンションの換気方式としても採用される「第3種換気方式」とは、自然給気と機械排気を組み合わせた換気方式である。

【問 20】 防火管理者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 居住者が50人以上である共同住宅では、防火管理者を選任する必要がある。
- 2 高さ20mを超える建築物では、統括防火管理者を選任する必要がある。
- 3 甲種防火対象物である共同住宅についての防火管理者の資格を有する者には、当該共同住宅において防火管理上必要な業務を遂行することができる管理的又は監督的な地位にあるもので、総務大臣の登録を受けたものが行う甲種防火対象物の防火管理に関する講習の課程を修了した者が含まれる。
- 4 防火管理者の業務の中には、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備がある。

【問 21】 住戸内に設置する住宅用防災機器に関する次の記述のうち、消防法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 住宅用防災機器の設置は、新築住宅、既存住宅を問わず義務化されている。
- 2 就寝の用に供する居室には、住宅用防災機器を設置しなければならない。
- 3 共同住宅用スプリンクラー設備を設置した場合には、住宅用防災機器を設置しないことも可能である。
- 4 住宅用防災機器の設置場所は、天井面に限られ、壁面に設置してはならない。

【問 22】 石綿（アスベスト）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 微細な浮遊繊維が人体に有害となる石綿（アスベスト）の一つに、クロシドライト（青石綿）がある。
- 2 事業者は、石綿障害予防規則の定めにより、石綿健康診断の結果に基づく石綿健康診断個人票を作成し、これを当該労働者が当該事業場において常時石綿等を取り扱う業務に従事しないこととなった日から40年間保存しなければならない。
- 3 吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1%を超えるものは、建築基準法により、建築材料としての使用は禁止されている。
- 4 建築物などの内外装仕上げに用いられる建築用仕上げ塗材については、過去に石綿を含有するものは製造されたことがない。

【問 23】 給排水衛生設備に関する次の記述のうち、給排水衛生設備基準・同解説（公益社団法人 空気調和・衛生工学会）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 排水口空間とは、間接排水管の管端と、一般排水系統に直結している水受け容器又は排水器具のあふれ縁との間の鉛直距離をいう。
- 2 インバートますとは、雨水中に含まれる土砂などを阻集するために、泥だめを設けたますをいう。
- 3 逆サイホン作用とは、水受け容器中に吐き出された水、使用された水、又はその他の液体が給水管内に生じた負圧による吸引作用のため、給水管内に逆流することをいう。
- 4 伸頂通気管とは、最上部の排水横管が排水立て管に接続した点よりも更に上方へ、その排水立て管を立ち上げ、これを通気管に使用する部分をいう。

【問 24】 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 この法律の基本理念の一つとして、この法律に基づく措置は、全ての国民が年齢、障害の有無その他の事情によって分け隔てられることなく共生する社会の実現に資することを旨として、行われなければならないと示されている。
- 2 建築主等とは、建築物の建築をしようとする者又は建築物の所有者をいい、管理者や占有者は含まれない。
- 3 共同住宅は、特別特定建築物には該当しない。
- 4 建築物特定施設には、廊下や階段などが含まれる。

【問 25】 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第1条（目的）に関する以下の文章について、（ア）～（ウ）に入る語句の組合せとして、正しいものはどれか。

この法律は、住宅の性能に関する（ア）及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、（イ）の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって国民生活の安定向上と（ウ）に寄与することを目的とする。

- | | （ア） | （イ） | （ウ） |
|---|------|------|------------|
| 1 | 表示基準 | 新築住宅 | 国民経済の健全な発展 |
| 2 | 表示基準 | 住宅 | 公共の福祉の増進 |
| 3 | 性能基準 | 住宅 | 国民経済の健全な発展 |
| 4 | 性能基準 | 新築住宅 | 公共の福祉の増進 |

【問 26】 国土交通省策定による長期修繕計画作成ガイドライン（以下、本問において「本ガイドライン」という。）によれば、次の記述のうち、「ガイドラインの目的」として最も不適切なものはどれか。

- 1 本ガイドラインは、適切な内容の長期修繕計画の作成を促すことを目的としている。
- 2 本ガイドラインは、長期修繕計画に基づいた修繕積立金の額の設定を促すことを目的としている。
- 3 本ガイドラインは、マンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としている。
- 4 本ガイドラインは、外部の専門的知識を有する者による専門委員会を設置し、長期修繕計画における基本方針を決定させることを促すことを目的としている。

【問 27】 国土交通省策定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、「長期修繕計画の作成の前提条件」として、適切なものはいくつあるか。

- ア 推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。
- イ 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改修工事を設定する。
- ウ 計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。
- エ 計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 28】 国土交通省策定による長期修繕計画作成ガイドラインによれば、「修繕積立金の額の設定方法」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 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。
- 2 長期修繕計画及び修繕積立金の額を一定期間（5年程度）ごとに見直しを行う規定を管理規約に定めることが望まれる。
- 3 修繕積立基金又は一時金の負担がある場合は、これらを修繕積立金会計とは区分して管理する。
- 4 専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料から、それらの管理に要する費用に充当した残金を修繕積立金会計に繰り入れる。

【問 29】 集会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 集会は、会日より少なくとも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通知を発しなけばならず、議案の要領をも通知しなければならない場合もある。

イ 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開催することができる。

ウ 集会で決議すべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができ、その承諾を得た事項についての書面による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。

エ 集会で決議すべきものとされた事項について、区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 30】 甲マンションの管理組合の総会の招集通知に関する次の記述のうち、区分所有法及び標準管理規約の定めによれば、最も適切なものはどれか。

- 1 甲マンションに現に居住していない区分所有者の相続人から、電話により当該区分所有者が死亡した旨の連絡があったので、当該相続人の住所、氏名を聞き、そこにあてて総会の招集通知を発送した。
- 2 組合員名簿によると妻が甲マンションの区分所有者となっていたが、管理費等の引落し口座は夫の名義になっているので、夫にあてて総会の招集通知を発送した。
- 3 甲マンションの区分所有者が、新たに購入した乙マンションの住所を、通知を受けるべき場所として届出してきたが、甲マンションの住戸にも毎日来ているので、甲マンションの住戸にあてて、甲マンションの総会の招集通知を発送した。
- 4 外国に長期間滞在する甲マンションの区分所有者から、購入当初より通知を受けるべき場所の届出がないので、規約の定めに従って、甲マンション内の見やすい場所にある掲示板に総会の招集通知を掲示した。

【問 31】 マンションの共用部分の工事における総会の決議要件に関する次の記述のうち、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 各住戸の玄関扉の一斉交換工事には、出席組合員の議決権の過半数の賛成が必要である。
- 2 マンションの耐震改修工事のために、1階の全ての柱下部を切断し、その箇所に免震部材を挿入する工事には、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成が必要である。
- 3 下水道が完備されたため、不要となった浄化槽を撤去する工事には、組合員全員の合意が必要である。
- 4 エントランスホールの一部を集会室に変更する工事には、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成が必要である。

【問 32】 総会に出席することができる者に関する次の記述のうち、区分所有法及び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 数人の共有に属する場合の住戸で、議決権を行使する者として選任され理事長に届け出た者以外の当該住戸の区分所有者
- 2 修繕積立金の値上げが議題になっている場合の賃借人
- 3 区分所有者から議決権行使の委任状を受け取った当該区分所有者の配偶者
- 4 共同利益背反行為により、賃借人に対する専有部分の引渡し請求訴訟が議題になっている場合の当該賃借人

【問 33】 区分所有法に規定する管理組合法人及び標準管理規約に定める管理組合に関する次の1～4の記述の組合せのうち、誤りが含まれているものはどれか。

	区分所有法に規定する管理組合法人	標準管理規約に規定する管理組合
1	代表する理事を複数名とすることができる。	代表する理事は理事長1名である。
2	理事の任期は規約により3年以内とすることができるが、再任することはできない。	理事の任期は規約により自由に定めることができ、再任することもできる。
3	管理組合法人と理事との利益相反事項については、監事が管理組合法人を代表する。	管理組合と理事長との利益相反事項については、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。
4	監事は、理事の業務執行について法令違反等があると認める場合に、その報告をするため必要があるときは、集会を招集することができる。	監事は、管理組合の業務執行等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 34】 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 区分所有法第2条第4項に規定される共用部分には、全体共用部分と一部共用部分がある。
- 2 一部共用部分を管理する団体は、全体共用部分を管理する団体とは別に、当然に団体が構成される。
- 3 一部共用部分は、全体の利害に関係する場合でも、規約を定めなければ、区分所有者全員で管理することはできない。
- 4 民法第177条の登記に関する規定は、法定共用部分には適用しない。

【問 35】 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、正しいものはどれか。

- 1 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をする庭、通路その他の土地は、その旨の登記により建物の敷地とすることができる。
- 2 甲地と乙地の2筆の土地の上に1棟のAマンションが建っていた場合には、規約で、甲地、乙地ともにAマンションの敷地とする旨の定めが必要である。
- 3 甲地と乙地の2筆の土地の上に1棟のAマンションが建っていた場合に、Aマンションの一部が滅失して、乙地上には建物部分がなくなったときは、乙地は、規約でAマンションの敷地であることを定めない限り、Aマンションの敷地ではなくなる。
- 4 1筆の甲地の上にAマンションが建っていたが、その後、甲地が乙地と丙地に分筆され、丙地上にAマンションの建物部分がなくなった場合には、丙地は、規約でAマンションの敷地であることを定めなくても、Aマンションの敷地である。

【問 36】 管理所有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 管理所有の主体は、区分所有権を有する管理者でなければならない。
- 2 管理所有の対象物は、共用部分、共有の建物、附属施設、敷地に限られる。
- 3 管理者が、その職務の範囲内の行為として、区分所有者の専有部分等の一時使用権を請求する場合には、当該管理者は管理所有者であることが必要である。
- 4 管理所有が成立するためには、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の決議と管理所有である旨の登記が必要である。

【問 37】 区分所有者の責任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。なお、規約に別段の負担割合の定めはないものとする。

- 1 区分所有法第7条第1項に係る債権については、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。
- 2 管理組合が権利能力なき社団の性質を有する場合には、組合財産の有無にかかわらず、各区分所有者は、連帯して無限責任を負う。
- 3 管理組合が法人である場合には、区分所有者は、その法人の総財産の範囲で有限責任を負う。
- 4 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき、区分所有者の負担は共用部分の持分の割合に応じた負担であるが、第三者との関係では連帯かつ無限責任を負う。

【問 38】 公正証書による原始規約（以下、本問において「本件規約」という。）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。

- 1 本件規約は内部関係に関する規律であるため、規約共用部分を定める場合に、その旨の登記をしなくても第三者に対抗することができる。
- 2 本件規約の設定ができる者には、最初に建物の専有部分の全部を所有する者や、当該建物を新たに区分所有建物とすることによってその全部を所有することになった者が想定されている。
- 3 本件規約の設定は相手方のない単独行為であり、かつ、その後取得する区分所有者の、団体的な権利義務関係を規律することから、あらかじめその内容を明確にしておくために、公正証書によることが求められている。
- 4 本件規約に設定できる内容は、規約共用部分に関する定め、規約による建物の敷地に関する定め、専有部分と敷地利用権を分離処分できる旨の定め、各専有部分に係る敷地利用権の割合に関する定めに限られる。

【問 39】 次の文章は、マンション等の建物に関する最高裁判所の判決の一部である。その文中の（ア）～（エ）に入る語句の組合せとして正しいものはどれか。なお、文中にある「居住者等」は、建物利用者、隣人、通行人等である。

建物の建築に携わる設計者、施工者及び（ア）（以下、併せて「設計・施工者等」という。）は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての（イ）が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての（イ）を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の（ウ）が侵害された場合には、設計・施工者等は、・（中略）・これによって生じた損害について（エ）による賠償責任を負うというべきである。

	（ア）	（イ）	（ウ）	（エ）
1	工事監理者	契約適合性	生命又は身体	不法行為
2	工事監理者	基本的な安全性	生命、身体又は財産	不法行為
3	工事注文者	基本的な安全性	生命又は身体	債務不履行
4	工事注文者	契約適合性	生命、身体又は財産	債務不履行

【問 40】 不動産登記法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 区分建物の所有権に関する事項は、登記記録の甲区欄に記録され、所有権の仮登記、仮差押え登記は乙区欄に記録される。
- 2 区分建物の表示に関する登記における区分建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（いわゆる壁心計算による面積）により算出する。
- 3 権利に関する登記を申請する場合において、その申請情報と併せて登記原因を証する情報をその登記所に提供しなければならない。
- 4 登記記録の表題部には、土地又は建物の固定資産税評価額も記録される。

【問 41】 管理業務主任者が、マンションの管理組合の役員に対して説明した内容に関する次の記述のうち、「個人情報の保護に関する法律」によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合の組合員の氏名が記載されている名簿が、紙面によるものであっても、五十音順など一定の規則に従って整理・分類され、容易に検索できるものであれば、その名簿上の氏名は「個人データ」に該当します。
- 2 マンションの共用部分に設置された防犯カメラに映る映像は、特定の個人が識別できるものであれば「個人情報」に該当します。
- 3 このマンションの居住者の数は、5,000人を超えていないので、管理組合は、個人情報取扱事業者には該当せず、この法律の対象にはなりません。
- 4 マンション管理業者は、特定の組合員から当該本人が識別される保有個人データの開示を求められたときは、その開示に係る手数料を徴収することができます。

【問 42】 マンションにおける住宅宿泊事業に関する次の記述のうち、「住宅宿泊事業法」及び「住宅宿泊事業施行要領（ガイドライン）」によれば、適切なものはいくつあるか。

ア 区分所有者は、当該マンションの管理規約に住宅宿泊事業を禁止する旨の規定がなければ、専有部分を住宅宿泊事業の用に供することができる。

イ マンションで住宅宿泊事業を行う場合は、住宅宿泊事業者は、標識の掲示場所等の取扱いについて、予め管理組合と相談することが望ましい。

ウ 住宅宿泊事業者は、住宅の家屋内に、台所、浴室、便所、洗面設備を設けなければならない。

エ 住宅宿泊事業を営む場合に、住宅に人を宿泊させることができる日数は1年間で90日が上限である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 43】 区分所有者Aが、自己所有のマンションの専有部分をBに賃貸した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、A B間の賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約ではないものとする。

- 1 Bが、Aの承諾を得ないで、その専有部分を第三者Cに転貸する契約を締結した場合でも、Cがその専有部分の使用・収益を始めない限り、AはBとの賃貸借契約を解除することができない。
- 2 A B間で 建物賃貸借の期間を2年間と定め、中途解約ができる旨の特約を定めなかった場合でも、Bからは、1箇月の予告期間を置けば中途解約ができる。
- 3 BがAの同意を得て付加した畳、建具その他の造作について、Bは、Aに対し、賃貸借が終了したときにそれらの買取りを請求することができない旨の特約は無効である。
- 4 Bが賃料を支払わなければならない時期は、特約をしなければ、当月分について前月末日である。

【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 「自動車の保管場所の確保等に関する法律」によれば、自動車を夜間（日没時から日出時までの時間をいう。）に道路上の同一の場所に引き続き8時間以上駐車してはならない。
- 2 警備業法によれば、警備業者は、警備業務を行うに当たって用いようとする服装の色、型式を変更したときは、主たる営業所の所在地を管轄する都道府県公安委員会に届け出なければならない。
- 3 郵便法によれば、郵便受箱を設置すべき高層建築物に設置する郵便受箱の郵便物の差入口の大きさは、縦2センチメートル以上、横16センチメートル以上のものでなければならない。
- 4 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」によれば、建築物の所有者は、所管行政庁に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができるが、昭和56年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準（旧耐震基準）に基づく建物は対象外である。

【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を買主として、マンションの住戸の売買を行う場合に、宅地建物取引業法によれば、同法第35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、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、Bに対して、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項について、その内容を説明しなければならない。
- 2 Aは、Bに対して、当該マンションが既存の建物であるときは、建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を説明しなければならない。
- 3 Aは、Bに対して、当該マンションの計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その規約の内容について説明すれば足りる。
- 4 AがBに対して交付する重要事項説明書に記名押印する宅地建物取引士は、専任の宅地建物取引士である必要はない。

【問 46】 管理業務主任者及び管理業務主任者証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 管理業務主任者証の交付を受けようとする者（試験合格日から1年以内の者を除く。）は、登録講習機関が行う講習を、交付の申請の日の90日前から30日前までに受講しなければならない。
- イ 管理業務主任者証の有効期間は、3年である。
- ウ 管理業務主任者の登録を受けた者は、登録を受けた事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- エ 管理業務主任者は、国土交通大臣から管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止する処分を受けたときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 47】 マンション管理業者Aが行う業務に関する次のア～エの記述のうち、マンション管理適正化法に違反するものを全て含む組合せは、次の1～4のうちどれか。

ア Aは、管理組合から委託を受けた管理事務に関する帳簿について、各事業年度の末日をもって閉鎖し、3年間保存した後に、これを廃棄した。

イ Aは、国土交通大臣に登録事項変更届出書により届出を行い、マンション管理業者登録簿に神奈川支店（従たる事務所）の登録を受けたが、すでに東京本店（主たる事務所）に標識が掲げられているため神奈川支店に標識を掲げることなくマンション管理業を行った。

ウ Aは、自己が区分所有者ではなく、かつ、管理者が区分所有者であるマンションの管理組合と管理委託契約を締結したため、当該管理組合の管理者に対して、遅滞なく、契約の成立時の書面を交付した。

エ Aは、管理組合から委託を受けた管理事務のうち、基幹事務の全てを当該管理組合の承諾を得て一括して他社に再委託した。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 ア・イ・エ
- 4 イ・ウ・エ

【問 48】 管理組合の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、正しいものの組合せはどれか。

- ア マンション管理業者は、修繕積立金等金銭を収納口座で管理するにあたり、管理組合の収納口座の印鑑を保管する場合に、管理組合の承諾があれば、マンションの区分所有者等から徴収される1月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結する必要はない。
- イ 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ないときは、毎月、管理事務の委託を受けた当該管理組合のその月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに、当該書面を当該管理組合の区分所有者等に交付しなければならない。
- ウ マンション管理業者は、修繕積立金等金銭を管理するにあたり、管理組合に管理者等が置かれていない場合で管理者等が選任されるまでの比較的短い期間を除き、保管口座又は収納・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を管理してはならない。
- エ 収納・保管口座とは、マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・エ
- 4 ウ・エ

【問 49】 マンション管理業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、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理業者が更新の登録の申請を行った場合において、従前の登録の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、当該マンション管理業者の従前の登録は、当該有効期間の満了によりその効力を失う。
- 2 登録を受けていた個人が死亡した場合に、その相続人は、当該個人が死亡した日から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。
- 3 マンション管理業を営もうとする者は、その役員のうち、破産手続開始の決定を受けた後、復権を得てから2年を経過しない者がいる場合には、マンション管理業の登録を受けることができない。
- 4 マンション管理業を営もうとする者は、その役員のうち、マンション管理適正化法の規定により、罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から2年を経過しない者がいる場合には、マンション管理業の登録を受けることができない。

【問 50】 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及び同法第73条の規定に基づく契約の成立時の書面の交付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、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等に対し、遅滞なく、管理業務主任者をして、契約の成立時の書面を交付して説明をさせなければならない。
- 2 マンション管理業者は、契約の成立時に交付すべき書面を作成するときは、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、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を新たに締結しようとするときは、あらかじめ、説明会を開催し、当該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に対し、管理業務主任者をして、重要事項の説明をさせなければならない。ただし、当該マンションの建設工事完了の日から1年を経過する日までの間に契約期間が満了するものではないこととする。
- 4 マンション管理業者は、重要事項の説明会を開催するときは、できる限り説明会に参加する者の参集の便を考慮して開催の日時及び場所を定め、管理事務の委託を受けた管理組合ごとに開催するものとする。