2016 管理業務主任者

【問　1】　被保佐人が所有するマンション（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。）の売却に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものの組み合わせはどれか。

ア　被保佐人が保佐人の同意を得ることなく甲を売却した場合、当該売買契約を取り消すことができる者は、被保佐人に限られている。
イ　保佐人の請求により、家庭裁判所が被保佐人のために甲の売却について当該保佐人に代理権を付与する旨の審判をするには、被保佐人の同意がなければならない。
ウ　被保佐人が、保佐人の同意を得ることなく甲を売却した場合、相手方が被保佐人に対し、１箇月以上の期間を定めて、保佐人の追認を得るべき旨の催告をしたときは、相手方がその期間内に追認を得た旨の通知を受けなくても、その行為を保佐人が追認したものとみなされる。
エ　被保佐人が甲を売却する際に、自らが行為能力者であることを信じさせるため、被保佐人であることを黙秘していたことが、他の言動などと相まって、相手方を誤信させ、又は誤信を強めたものと認められる場合には、被保佐人はその行為を取り消すことができない。

1　ア・ウ
2　ア・エ
3　イ・ウ
4　イ・エ

【問　2】　マンションの管理組合Ａ（以下、本問において「Ａ」という。）の管理者Ｂ（以下、本問において「Ｂ」という。）が、その職務に関し、Ｃ会社（以下、本問において「Ｃ」という。）との間で取引行為（以下、本問において「本件取引行為」という。）をする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　Ｂの本件取引行為に係る意思表示について要素の錯誤があった場合には、Ａは、Ｃに対してその意思表示を取り消すことができる。
2　第三者ＤがＢに詐欺を行い、これによりＢが本件取引行為に係る意思表示をした場合、Ｃがその事実を知っていたときに限り、Ａはその意思表示を取り消すことができる。
3　Ｂが、本件取引行為をする前に、補助開始の審判を受けていたときは、Ｂの代理権は消滅しているので、本件取引行為の効力は生じない。
4　Ｂが管理者を解任された後に本件取引行為をしていたとした場合、Ｃがその解任の事実を知らず、かつ知らなかったことにつき過失がなかったときでも、本件取引行為の効力は生じない。

【問　3】　消滅時効及び除斥期間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　売主の詐欺によりマンションの一住戸の売買契約が締結された場合、買主の意思表示の取消権は、追認をすることができる時から５年間行使しないとき、また意思表示の時から20年を経過したときは消滅する。
2　管理組合の組合員に対する管理費支払請求権は、滞納の時から５年間行使しないときは消滅する。
3　管理組合から請け負った工事に関する施工業者の報酬請求権は、工事に着手した時から３年間行使しないときは消滅する。
4　第三者の不法行為により管理組合に損害が生じた場合、管理組合の損害賠償請求権は、損害及び加害者を知った時から３年間行使しないとき、また不法行為の時から20年を経過したときは消滅する。

【問　4】　甲マンションの一住戸乙（以下、本問において「乙」という。）を数人が共有する場合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（以下、「区分所有法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1　各共有者は、５年を超えない期間内は乙の分割をしない旨の契約をしない限りは、いつでも乙の分割を請求することができる。
2　各共有者は、規約に別段の定めがある場合は、甲マンションの集会で、乙に対するそれぞれの持分に応じて議決権を行使することができる。
3　各共有者は、他の共有者全員の同意を得なければ、乙についての自己の持分を処分することができない。
4　共有者全員の合意により乙が売却された場合、各共有者は、別段の意思表示がない限り、その買主に対して売却代金全額を請求することができる。

【問　5】　マンションの管理組合Ａ（以下、本問において「Ａ」という。）は、敷地に集会棟を新築する工事（以下、本問において「本件工事」という。）を行うため、建設会社Ｂ（以下、本問において「Ｂ」という。）との間で請負契約を締結した。この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によれば、正しいものはどれか。

1　Ｂが本件工事を完成できない場合でも、それが当事者双方の責めに帰することができない事由によるものであったときは、ＢはＡに対して報酬の支払いを請求することができる。
2　Ｂが本件工事を完成したが、集会棟に瑕疵があり、そのために契約をした目的を達することができないときは、Ａは契約を解除して、Ｂに対し損害賠償を請求することができる。
3　本件工事に伴い既存の共用部分に生じた損害について、区分所有者全員のためにＡの管理者が原告となってＢに訴訟を提起するには、その旨の規約の定めによるのではなく、集会の決議が必要である。
4　Ｂが本件工事を完成しない間は、Ａは、いつでも損害を賠償して契約を解除することができる。

【問　6】　マンションの一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）の区分所有者Ａ（以下、本問において「Ａ」という。）の死亡により、法定相続人であるＢとＣが甲を相続分２分の１ずつで共同相続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　ＢとＣが協議で遺産分割をするときには、自己のために相続開始があったことを知った時から３箇月以内にしなければならない。
2　Ｂが、甲を単独相続するために、Ａの死亡後、遺言書を偽造した場合でも、Ｂは、家庭裁判所がその欠格事由を認定しない限り、相続人としての資格を失わない。
3　Ｂが、Ｃに無断で甲を単独で所有する旨の登記をした上で、Ｄに売却し、移転登記を完了させた場合でも、Ｃは、自らが相続した甲の持分について、登記がなくてもＤに対抗することができる。
4　Ｂの相続放棄によりＣが甲を単独相続したが、その前に、Ｂが相続した甲の持分についてＥが差押えをしていた場合には、ＣはＥの権利を害することができない。

【問　7】　次の記述のうち、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、「標準管理委託契約書」という。）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（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。）又は管理組合は、管理委託契約の更新について申出があった場合において、当該管理委託契約の有効期間が満了する日までに両者の間で更新に関する協議がととのう見込みがないときは、当該管理委託契約と同一の条件で暫定契約を締結することができるが、その暫定契約の期間は３月を超えることができない。
2　マンション管理業者は、管理員業務、清掃業務又は建物・設備管理業務について、それらの業務の一部を第三者に再委託することはできるが、当該業務の全部を第三者に再委託することはできない。
3　マンション管理業者は、解約等により管理委託契約が終了した場合には、マンション管理業者が保管する設計図書、管理規約の原本、総会議事録、総会議案書等の図書等に加え、組合員等の名簿及び出納事務のためマンション管理業者が預かっている管理組合の口座の通帳、印鑑等を遅滞なく管理組合に引き渡さなければならない。
4　マンション管理業者は、定額委託業務費の内訳について、マンション管理適正化法第72条に基づく重要事項の説明の際に管理組合に対して見積書等であらかじめ明示している場合には、管理組合との合意を得ていなくても、管理委託契約に定額委託業務費の内訳を記載しないことができる。

【問　8】　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、管理委託契約の契約期間が１年である場合において、３年ごとに実施する特殊建築物定期調査のように、当該管理委託契約の契約期間をまたいで実施する管理事務（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。）を定額委託業務費に含める場合は、実施時期や費用を管理組合に明示するとともに、当該管理事務を実施しない場合の精算方法をあらかじめ明らかにすべきである。
イ　マンション管理業者が行う管理事務の内容に、警備業法に定める警備業務、消防法に定める防火管理者が行う業務及び浄化槽法に定める水質検査の業務は含まれない。
ウ　マンション管理業者が行う管理事務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、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。
エ　マンション管理業者は、管理組合の債務不履行を理由に管理委託契約を解除する場合を除き、契約期間の中途において、管理委託契約を解約することはできない。

1　ア・ウ
2　ア・エ
3　イ・ウ
4　イ・エ

【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　マンション管理業者及びその従業員は、管理委託契約が終了した後においても、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た管理組合及び当該管理組合の組合員等の秘密を漏らしてはならない。
2　マンション管理業者は、管理事務を通じて当該マンションの劣化等の状況を把握することができることから、長期修繕計画案の作成業務を実施する場合、当該業務に係る契約については、管理委託契約と別個の契約としてはならない。
3　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当該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等について、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ものとする。
4　マンション管理業者が、理事会の設置する各種専門委員会の運営支援業務を実施する場合は、その業務内容、費用負担について、別途、管理組合とマンション管理業者が協議して定めるものとする。

【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、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　滞納額140万円の支払いを求める訴えを簡易裁判所に提起する場合には、民事訴訟法上の少額訴訟制度を利用することができる。
2　滞納者に対して、普通郵便による督促をした場合、その後６箇月以内に裁判上の請求をすれば、普通郵便が滞納者に到達した時に、管理費債権の消滅時効が中断したこととなる。
3　専有部分について賃貸借契約がなされた場合、管理組合は滞納管理費について、規約に別段の定めがなくても、貸主である区分所有者又は賃借人である占有者のいずれに対しても訴えを提起することができる。
4　滞納者に対して、訴えを提起したところ、「必ず払います。」との誓約書を提出したため、終局判決の前に訴えを取り下げた場合は、その後、支払いがなされなかったときでも再び訴えを提起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する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　管理費を滞納している区分所有者が、当該住戸を売却した場合、買主は、売買契約の締結時に滞納の事実を知らなかったとしても、当該滞納管理費の支払義務を負う。
2　規約に管理費に関する遅延損害金を定める場合は、民法所定の法定利率である年５％を超えて定めることはできない。
3　管理費を滞納している区分所有者が、裁判所に民事再生手続開始の申立てをした場合、当該区分所有者はその申立てにより滞納管理費の支払義務を免れる。
4　管理費を滞納している区分所有者が、当該住戸を贈与した場合、受贈者が滞納管理費の支払義務を負い、当該区分所有者はその義務を免れる。

【問　12】　建物の建替えに係る経費及び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、「標準管理規約」という。）によれば、最も不適切なものはどれか。

1　建替え決議の前に、建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に要する経費に充当するために修繕積立金を取り崩すには、総会の決議を経なければならない。
2　分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当するため、一括して購入者より修繕積立基金を徴収している場合には、当該金銭についても修繕積立金として区分経理すべきである。
3　建替え決議の後であっても、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、総会の決議を経て修繕積立金を取り崩すことができる場合がある。
4　建替えに係る調査に必要な経費の支出は、マンションの実態にかかわらず、管理費から支出する旨を管理規約に規定することはできない。

【問　13】　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、最も不適切なものはどれか。

1　管理組合は、その会計処理に関する規約及び細則を変更するには、いずれも総会の決議を経なければならない。
2　管理組合は、収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合、その余剰を翌年度における管理費に充当する。
3　管理組合は、計画修繕に要する経費に充てるために借入れをしたときは、管理費をもってその償還に充てるものとする。
4　管理組合は、不測の事故により必要となる修繕に要する経費に充てるため、修繕積立金を取り崩すことができる。

【問　14】　管理組合の活動における以下の取引に関して、平成28年３月分の仕訳として最も適切な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28年３月に、敷地内駐車場を使用している組合員から、管理組合の普通預金口座に合計1,000,000円の入金があった。入金の内訳は、以下のとおりである。なお、３月分駐車場使用料のうち20,000円については、３月末現在、入金されていない。

（平成28年３月入金の内訳）

３月分駐車場使用料	100,000円
４月分駐車場使用料	850,000円
新規契約分敷金	50,000円
合　計	1,000,000円

（単位：円）

1　（借　方）

		（貸　方）	
普通預金	1,000,000	駐車場使用料収入	120,000
未収入金	20,000	前受金	850,000
		預り金	50,000

2　（借　方）

		（貸　方）	
普通預金	1,000,000	駐車場使用料収入	100,000
		前受金	850,000
		預り金	50,000

3　（借　方）

		（貸　方）	
普通預金	1,000,000	駐車場使用料収入	100,000
		前受金	900,000

4　（借　方）

		（貸　方）	
普通預金	1,000,000	駐車場使用料収入	120,000
未収入金	20,000	前受金	900,000

【問　15】　管理組合の活動における以下の取引に関して、平成28年３月分の仕訳として最も適切な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）

共用部分である外階段の塗装が剥がれてきたため、平成28年２月10日に塗装会社に対して、塗装工事を代金1,500,000円で発注し、発注時に着手金として500,000円を支払い、塗装会社は同年３月中に塗装工事を完成させた。
なお、この塗装工事代金の残金1,000,000円は、同年４月末日に振込により支払う約束である。

（単位：円）

1　（借　方）

		（貸　方）	
未払金	1,000,000	修繕費	1,500,000
前払金	500,000		

2　（借　方）

		（貸　方）	
未払金	1,000,000	建物	1,500,000
前払金	500,000		

3　（借　方）

		（貸　方）	
建物	1,500,000	未払金	1,000,000
		前払金	500,000

4　（借　方）

		（貸　方）	
修繕費	1,500,000	未払金	1,000,000
		前払金	500,000

【問　16】　管理組合の活動に係る税務の取扱いに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　法人税法上、人格のない社団である管理組合においても、組合員から徴収する専用使用料収入については課税対象である収入となる。
2　消費税法上、管理組合が共用部分である駐車場を有償で使用させる場合、使用者が組合員であっても使用料は課税の対象となる。
3　消費税法上、管理組合が金融機関から借入れをした場合に生じる借入金の利子は、課税取引であり消費税の課税対象となる。
4　消費税法上、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、特定期間の課税売上高によっては、消費税の納税義務が免除されない場合がある。

【問　17】　建ぺい率、容積率などに関する次の記述のうち、建築基準法によれば、誤っているものはどれか。

1　建ぺい率とは、建築物の建築面積（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合をいう。
2　建築面積の算定には、地階の面積はすべて含まれない。
3　容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。
4　容積率の上限値には、前面道路の幅員による制限が加わる場合がある。

【問　18】　マンションの廊下及び屋内階段に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、正しいものはどれか。なお、避難上の安全の検証は行わず、国土交通大臣が定めた構造方法については考慮しないものとする。

1　その階の住戸面積の合計が100㎡を超える場合の廊下の幅は、廊下の両側に居室がある場合には1.5m以上、その他の場合には1.0m以上としなければならない。
2　直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階に設ける階段の蹴上げは24cm以下、踏面は20cm以上でなければならない。
3　回り階段の踏面の寸法は、階段の幅の中央において測るものとする。
4　階段の幅は、階段に設ける手すりの幅が10cm以下である場合、手すりの幅がないものとみなして算定する。

【問　19】　エレベーターの安全装置に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　戸開走行保護装置とは、駆動装置又は制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口の戸が閉じる前にかごが昇降したときなどに、自動的にかごを制止する装置をいう。
2　地震時等管制運転装置とは、地震等の加速度を検知し、自動的に、かごを昇降路の避難階の出入口の戸の位置に停止させ、かごと昇降路の各出入口の戸を開くことなどができる装置をいう。
3　火災時管制運転装置とは、防災センター等の火災管制スイッチの操作や自動火災報知器からの信号により、エレベーターを一斉に避難階に呼び戻す装置をいう。
4　建築基準法によれば、戸開走行保護装置及び地震時等管制運転装置の設置義務がある。

【問　20】　マンションの屋上、バルコニー等の防水に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　メンブレン防水とは、被膜を形成して防水層を作る工法の総称で、アスファルト防水を含めない。
2　アスファルト防水以外のシート防水、塗膜防水などに用いられる防水材の日本工業規格（ＪＩＳ）のすべてが、1990年代になってから制定されたものである。
3　防水施工に関わる者には、国による技能検定制度があり、技能検定に合格した者は、技能士と称することができる。
4　日本建築学会の建築工事標準仕様書・同解説（ＪＡＳＳ　８）に示されている仕様であれば、シート防水層、塗膜防水層は、仕上げの種類にかかわらず通常の歩行に耐えうる。

【問　21】　次の記述のうち、水道法及び「水質基準に関する省令」によれば、誤っているものはどれか。

1　「給水装置」とは、需要者に水を供給するために水道事業者の施設した配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結する給水用具をいう。
2　「水質基準に関する省令」では、水道水の水質基準として、26の検査項目が示されている。
3　「水質基準に関する省令」では、塩素は検査項目に含まれていない。
4　「水質基準に関する省令」では、一般細菌の基準値は、「１ミリリットルの検水で形成される集落数が100以下」である。

【問　22】　共同住宅の消防用設備等の設置の特例を認める「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　特定共同住宅等は、二方向避難型、開放型、二方向避難・開放型、その他の４つの構造類型に分けられる。
2　特定共同住宅等には、１階が飲食店、２階以上が住戸になっている建物は含まれない。
3　特定共同住宅等に、「通常用いる消防用設備等」に代えて設置できる「必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等」は、特定共同住宅等の構造類型、階数により決められている。
4　特定共同住宅等における、「必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等」は、火災時に安全に避難することを支援する性能を有する消防用設備に限られている。

【問　23】　「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成18年国土交通省告示第184号）に示された建築物の耐震診断の指針（以下、本問において「本指針」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　本指針は、建築物に対するものであり、敷地に関する基準等は含まれていない。
2　構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価に用いられる指標にはIsとqがあり、Isは建築物の各階の構造耐震指標をいい、qは建築物の各階の保有水平耐力に係る指標をいう。
3　鉄筋コンクリート造のマンションでは、構造耐力上主要な部分が地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと判断されるのは、Isが0.6以上の場合で、かつ、qが1.0以上の場合である。
4　国土交通大臣が本指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認める方法によって耐震診断を行う場合においては、当該方法によることができる。

【問　24】　住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度における新築住宅に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　住宅性能の評価結果をまとめた性能評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめた「設計住宅性能評価書」と、施工・完成段階の検査を経た評価結果をまとめた「建設住宅性能評価書」の２種類がある。
2　新築住宅の請負契約書や売買契約書には、住宅性能評価書やその写しを添付することが義務づけられている。
3　性能表示事項は必須と選択に区分され、そのうち「空気環境に関すること」、「光・視環境に関すること」、「高齢者等への配慮に関すること」については、選択分野に含まれる。
4　性能表示事項は、等級や数値などで表示され、等級では、数字が大きいものほど性能が高いことを表す。

【問　25】　消費生活用製品安全法等に基づく長期使用製品安全点検制度に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　本制度は、消費生活用製品のうち、長期間の使用に伴い生ずる劣化により安全上支障が生じ、一般消費者の生命又は身体に対して特に重大な危害を及ぼすおそれが多いと認められる製品の適切な保守を促進するために設けられたものである。
2　特定保守製品には、屋内式の都市ガス用及び液化石油ガス用の瞬間湯沸器及びふろがま、屋内式及び屋外式の石油ふろがま、密閉燃焼式の石油温風暖房機、ビルトイン式の電気食器洗機が含まれる。
3　特定保守製品には、製造年月を始期とし、経年劣化により安全上支障が生じるおそれが著しく少ないことを確認した時期を終期とした設計標準使用期間などを表示しなければならない。
4　特定保守製品取引事業者とは、特定保守製品の取得者に対し適切な保守の必要性や所有者情報の提供の必要性などを理解させるために、正当な理由のない限り説明義務のある事業者をいい、特定保守製品の付属する建物の販売を行う事業者は含まれない。

試験再現問題（全50問）

12月４日、全国18会場で実施

解答・解説は８～９面に掲載

【問　26】　消防法第８条の規定内容に関する次の記述の（　ア　）、（　イ　）に入る語句の組み合わせとして、正しいものはどれか。

共同住宅で居住者の数が（　ア　）人以上の場合、管理についての権原を有する者は防火管理者を定め、（　イ　）を作成させ、当該計画に基づく消火・避難訓練の実施、消防設備・施設の点検整備などのほか、防火管理上必要な業務を行わせなければならない。

	（　ア　）	（　イ　）
1	100	消防計画
2	100	避難計画
3	50	消防計画
4	50	避難計画

【問　27】　排水設備に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　排水槽には、汚水槽、雑排水槽、湧水槽、雨水槽がある。
2　屋外排水桝の清掃においては、ゴミ堆積物は引き上げ、汚泥は下水道などに流して処理をする。
3　排水ポンプは運転用と予備用の２台を設置し、予備用のポンプについては常時休止させておき、非常時以外は使用しない。
4　雑排水と雨水は、各階で同じ排水立て管に接続してよい。

【問　28】　窓サッシの改修工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　カバー工法、持出し工法は、既存サッシ枠を残して、その上に新規のサッシ枠を取り付けるので、開口寸法は既存のものよりも小さくなる工法である。
2　ノンシール工法は、比較的大型の窓サッシに採用され、既存躯体（くたい）との間には、タイト材を使用するので、外部側のシーリング充填作業が省略できる工法である。
3　はつり工法は、既存サッシ枠回りの躯体をはつり取り、新規のサッシ枠を取り付けるので、振動、粉じんが多く周囲への影響が大きい工法である。
4　引抜き工法は、既存サッシ枠を油圧工具又はジャッキ等で撤去するので、はつり工法に比較して、騒音が発生しにくい工法である。

【問　29】　専用使用部分の損傷等に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

1　区分所有者の不注意により損傷した窓ガラスを、区分所有者の希望により、窓枠等の変更を必要としない範囲で、強度の高いものに取り換える場合には、理事会の承認を得たうえ、区分所有者がその責任と負担で行う。
2　通常の使用に伴い損傷した網戸の補修は、区分所有者がその責任と負担で行う。
3　第三者による犯罪行為により損傷した面格子の補修をする場合には、管理組合がその責任と負担で行う。
4　専有部分の賃借人の不注意により損傷した玄関扉の補修については、賃貸人である区分所有者はその責任と負担を負わない。

【問　30】　管理組合の役員の職務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　理事長と管理組合との利益が相反する事項については、理事長は、管理組合が承認した場合を除いて、代表権を有しない。
2　監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
3　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、その事実を理事長に報告しなければならない。
4　監事は、会計担当理事に不正行為があると認めたときは、直ちに理事会を招集しなければならない。

【問　31】　次のうち、標準管理規約によれば、理事長が、組合員又は利害関係人の閲覧請求に応じる必要のないものはどれか。

1　理由を付さない書面で、管理規約原本の閲覧請求があった場合
2　理由を付した書面で、会計帳簿と出金に関する請求書及び領収書の閲覧請求があった場合
3　理由を付した書面で、長期修繕計画書の閲覧請求があった場合
4　理由を付した書面で、各組合員の総会における議決権行使書及び委任状の閲覧請求があった場合

【問　32】　次のうち、標準管理規約によれば、専有部分であるものはいくつあるか。

ア　各住戸のメーターボックス内にある給湯器ボイラー
イ　パイプスペース
ウ　各住戸の水道メーター
エ　各住戸の玄関扉の錠

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

【問　33】　次のうち、区分所有法によれば、規約に定めることのできないものはどれか。

1　規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者の過半数及び議決権の４分の３以上で決する。
2　総会の議長は、総会に出席した区分所有者のうちから選任する。
3　敷地及び共用部分等の変更は、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものであっても、区分所有者及び議決権の各４分の３以上で決する。
4　管理組合の理事長を区分所有者から選任し、区分所有法に定める管理者を区分所有者以外の第三者から選任する。

【問　34】　マンションの専有部分及び専用使用権に関する次の記述のうち、区分所有法、標準管理規約及び判例によれば、最も不適切なものはどれか。

1　専有部分とは、一棟の建物に構造上区分され、かつ、住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に独立して供することができるように利用上区分された、区分所有権の目的である建物の部分である。
2　地下に設けられた駐車場部分は、必ずしも周囲すべてが完全に遮蔽（しゃへい）されていなくても、構造上、利用上の独立性を備えている場合には、専有部分として登記して分譲することができる。
3　専用使用権とは、敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利であり、専用使用権の対象となっている当該部分を専用使用部分という。
4　敷地に、特定の区分所有者に対して無償の駐車場専用使用権が規約に基づいて設けられていた場合、後に、当該駐車場部分の使用を有償化する決議をするには、必ず当該専用使用権者の承諾を得なければならない。

【問　35】　管理者の専有部分等への立入り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　敷地及び共用部分等の管理の必要性がある場合に、管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
2　敷地及び共用部分等の管理の必要性がある場合に、管理を行う者から、専有部分への立入りを請求された区分所有者は、正当な理由なく立入りを拒否したときは、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
3　災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、理事長は、当該専有部分の区分所有者の承諾がなくても、自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
4　立入りをした者は、緊急性に基づかない立入りの場合には、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならないが、緊急性に基づく立入りの場合には、そのような義務はない。

【問　36】　区分所有者の団体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３条に規定される団体は、建物並びにその敷地及び附属施設を管理するための団体であり、区分所有者の合意によって設立されるものではない。
2　一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するものは、区分所有者全員で構成する区分所有法第３条に規定する団体が、その管理を行う。
3　区分所有法第３条に規定される団体は、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数によって管理組合法人となる旨を決議し、一般社団法人の設立に必要な定款作成や設立登記等の一連の事務手続が終了することにより、管理組合法人となる。
4　建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあっては、その共用部分）の全部が滅失した場合には、管理組合法人は解散する。

【問　37】　管理者でない区分所有者Ａが、単独で行使できる裁判上の請求に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法によれば、請求が認められないものの組み合わせはどれか。ただし、規約又は集会の決議による請求権者や請求方法についての定めはないものとする。

ア　区分所有者Ｂが、自らが所有する住戸の共用廊下側の窓を改造して出入口を作っていたところ、管理者が黙認し、放置状態にあるので、共用部分の共有持分権に基づく保存行為として、同改造部分の原状回復を請求すること
イ　マンション管理業者がずさんな管理を続けているところ、管理者が黙認し、放置状態にあるので、管理委託契約の準共有持分権に基づく保存行為として、当該管理業者との契約の解除を請求すること
ウ　管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるので、管理者の解任を請求すること
エ　区分所有者Ｃが、自ら専有部分を暴力団事務所として利用し、他の方法によってはその障害を除去することが困難であるため、当該専有部分の競売を請求すること

1　ア・イ
2　ア・ウ
3　イ・エ
4　ウ・エ

【問　38】　次の記述のうち、区分所有法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1　区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（以下、本問において「占有者」という。）は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができるが、この占有者に区分所有者の同居の親族は含まれない。
2　会議の目的たる事項につき利害関係を有する占有者がいる場合には、集会を招集する者は、各区分所有者へ招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。
3　専有部分の占有者が、区分所有法第６条第１項に規定する建物の保存に有害な行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、当該専有部分の区分所有者以外の区分所有者の全員又は管理組合法人は、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。
4　区分所有法第60条に基づく、占有者に対する引渡し請求をする場合には、当該占有者が占有する専有部分の貸主である区分所有者と借主である占有者の双方に、あらかじめ集会で弁明する機会を与えなければならない。

【問　39】　以下のア～ウの記述は、最高裁判所の判決又は決定の一部に若干の修正をしたものであるが、（　ａ　）～（　ｃ　）に入る用語の組み合わせとして、正しいものは、次の１～４のうちどれか。

ア　区分所有法第59条第１項の競売の請求は、特定の区分所有者が、（　ａ　）に反する行為をし、又はその行為をするおそれがあることを原因として認められるものである。
イ　区分所有法第31条第１項の「（　ｂ　）を及ぼすべきとき」とは、規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいうものと解される。
ウ　本件専有部分にある排水管は、その構造及び設置場所に照らし、専有部分に属しない（　ｃ　）に当たり、かつ、区分所有者全員の共用部分に当たると解するのが相当である。

	（　ａ　）	（　ｂ　）	（　ｃ　）
1	規約遵守義務	特別の影響	専用使用部分
2	区分所有者の共同の利益	特別の影響	建物の附属物
3	区分所有者の共同の利益	顕著な被害	専用使用部分
4	規約遵守義務	顕著な被害	建物の附属物

【問　40】　複合用途型の甲マンションにおいて、Ａが区分所有する居住用の専有部分をＢに、Ｃが区分所有する事務所用の専有部分をＤに、それぞれが賃貸する契約を締結する場合に関する次の記述のうち、民法、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。なお、いずれの賃貸借契約も、定期建物賃貸借契約ではないものとする。

1　ＡＢ間の賃貸借契約において、一定期間賃料を増額しない旨の特約は有効である。
2　ＡＢ間で賃貸借契約を締結し、Ｂが入居した後にＡが当該専有部分を第三者であるＥに譲渡する場合は、Ｂの同意を得なければ、賃貸人の地位はＥに移転しない。
3　ＡＢ間の賃貸借契約において、解約の申入れは、Ａからは解約日の６月前までに、Ｂからは解約日の１月前までに行えば、相互に正当の事由の有無を問わず解約できる旨の特約は有効である。
4　ＣＤ間の賃貸借契約には、借地借家法は適用されない。

【問　41】　宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第２条第３号に規定する者をいう。以下同じ。）である売主Ａ（以下、本問において「Ａ」という。）が、宅地建物取引業者でない買主Ｂ（以下、本問において「Ｂ」という。）にマンションの一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）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　甲の売買契約の特約で、Ａが瑕疵担保責任を負うべき期間について、引渡しの日から１年間と定めたとしても、Ｂは瑕疵を知った日から１年間、Ａに対し瑕疵担保責任を追及することができる。
2　甲の売買契約締結時に、Ｂのみが知っていた甲の瑕疵についても、ＢはＡに対し瑕疵担保責任を追及することができる。
3　甲の隠れた瑕疵の原因について、Ａに故意も過失もないときは、ＢはＡに対し瑕疵担保責任を追及することができない。
4　甲の売買契約の特約において、Ａは、瑕疵を原因とする損害賠償責任を負わない代わりに、甲の引渡しの日から５年間、瑕疵の修補を行う旨の定めは有効である。

【問　42】　次の文章は、消費者契約法第１条（目的）の規定であるが、文中の（　ア　）～（　エ　）に入る語句の組み合わせとして、正しいものはどれか。

この法律は、消費者と事業者との間の（　ア　）並びに交渉力の格差にかんがみ、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとするとともに、事業者の（　イ　）を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため（　ウ　）が事業者等に対し（　エ　）をすることができることとすることにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

	（　ア　）	（　イ　）	（　ウ　）	（　エ　）
1	情報の質及び量	損害賠償の責任	適格消費者団体	差止請求
2	取引形態の多様化及び複雑化	取引条件の説明	地方公共団体	立入調査
3	取引形態の多様化及び複雑化	取引条件の説明	適格消費者団体	損害賠償請求
4	情報の質及び量	損害賠償の責任	地方公共団体	是正指導

【問　43】　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　登記記録のうち、建物の表題部には、所在地、家屋番号、種類、構造、床面積及び固定資産税評価額が記載される。
2　登記記録は、表題部と権利部に区分して作成され、権利部は甲区と乙区に区分され、所有権移転の仮登記は乙区に記録される。
3　区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における表題登記の申請は、新築された一棟の建物に属する他の区分建物の全部について併せて申請しなければならない。
4　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により算出する。

【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　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おいて、特定建築物とは、学校、病院、劇場その他多数の者が利用する政令で定める建築物をいい、共同住宅はこれに含まれない。
2　自動車の保管場所の確保等に関する法律によれば、自動車の保有者が確保しなければならない当該自動車の保管場所は、自動車の使用の本拠の位置との間の距離が、２㎞を超えないものでなければならない。
3　警備業法によれば、18歳未満の者は、警備員となってはならない。
4　身体障害者補助犬法によれば、住宅を管理する者（国等を除く。）は、その管理する住宅に居住する身体障害者が当該住宅において身体障害者補助犬を使用することを拒まないよう努めなければならない。

【問　45】　マンションの一住戸の売買の際に、宅地建物取引業者が、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明を行う場合において、説明しなければならない事項として定められていないものは、次のうちどれか。

1　中古マンションの売買の媒介において、当該マンションの維持修繕の実施状況が記録されている場合は、その内容
2　新築マンションの売買において、当該マンションの瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結措置を講じる場合は、その概要
3　新築マンションの売買においては、所有権の保存登記の申請の時期、中古マンションの売買の媒介においては、所有権の移転登記の申請の時期
4　中古マンションの売買の媒介において、当該マンションについて、石綿の使用がない旨の調査結果が記録されているときは、その内容

【問　46】　次の記述のうち、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）に定められていないものはどれか。

1　管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
2　マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。
3　マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、マンション管理業者は、問題に応じ、マンション管理業者の団体の支援を得ながら、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。
4　マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。

【問　47】　マンション管理業者Ａ（以下、本問において「Ａ」という。）は、管理組合Ｂ（以下、本問において「Ｂ」という。）と管理委託契約を締結し、Ｂの管理事務を行っているが、この業務に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法に違反するものはどれか。

1　Ａは、Ｂとの管理委託契約の有効期間中に、マンション管理業（マンション管理適正化法第２条第７号に規定するものをいう。）を廃止し、その旨を国土交通大臣に届け出たが、Ｂとの管理委託契約の期間が満了する日まで、当該管理委託に係る管理事務を結了する目的の範囲内における業務を行った。
2　Ａは、Ｂから委託を受けた管理事務について、帳簿を作成し、その事務所に備え置いていたが、事務所に備え置いてから３年を経過したことから、当該帳簿を処分した。
3　Ａは、その業務及び財産の状況を記載した書類をその事務所に備え置いていたが、Ｂの組合員から当該書類の閲覧を求められたため、これを閲覧させた。
4　Ｂから管理事務の委託を受けたＡの事務所の成年者である専任の管理業務主任者（マンション管理適正化法第２条第９号に規定する者をいう。以下同じ。）はＣのみであったが、Ｂとの管理委託契約の有効期間中に、Ｃが急に退職したため、Ｃが退職した日の10日後に、Ａは、成年者である専任の管理業務主任者を新たに設置した。

【問　48】　マンション管理業者Ａ（以下、本問において「Ａ」という。）が、管理受託契約を締結している管理組合Ｂ（以下、本問において「Ｂ」という。）に、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を行う場合に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法及び民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律によれば、最も適切なものはどれか。

1　Ａは、Ｂの事業年度終了後、遅滞なく、管理事務報告書を作成し、Ｂの管理者の承諾を得た上で、当該報告書を電磁的方法により当該管理者に交付した。
2　Ａは、Ｂに管理者が置かれていないため、管理事務の報告のための説明会の開催に代えて、管理事務報告書をＡの事務所に備え置き、Ｂの区分所有者等の求めに応じてこれを閲覧させた。
3　Ａは、毎月、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（以下、「マンション管理適正化法施行規則」という。）第87条第５項に規定するＢのその月の会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、Ｂの管理者に交付していたことから、Ｂの事業年度に係る会計の収入及び支出の状況については管理事務の報告を行わなかった。
4　Ａの従業者である管理業務主任者Ｃは、管理事務の報告を行う際に、Ｂの管理者から提示を求められなかったが、携帯していた管理業務主任者証を提示した。

【問　49】　マンション管理業者Ａ（以下、本問において「Ａ」という。）が、管理組合法人Ｂ（以下、本問において「Ｂ」という。）から委託を受けて、Ｂの修繕積立金等金銭の管理を行う場合に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法に違反するものはいくつあるか。

ア　Ｂを名義人とする収納口座と保管口座がある場合において、Ａは、当該収納口座に係るＢの印鑑を管理しつつ、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の管理を行っているが、Ｂ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保証契約を締結していない。
イ　Ｂを名義人とする収納口座と保管口座がある場合において、Ａは、当該収納口座に係るＢの印鑑を管理しつつ、マンション管理適正化法施行規則第87条第２項第１号ロに定める方法により修繕積立金等金銭の管理を行っているが、Ｂの承認を得て、Ｂの収納口座に預入された管理費用に充当する金銭のうち、その月分として徴収されたものから当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、保管口座に移し換えずに、そのまま３月間当該収納口座で管理している。
ウ　Ｂを名義人とする収納・保管口座がある場合において、Ａは、マンション管理適正化法施行規則第87条第２項第１号ハに定める方法により修繕積立金等金銭の管理を行っているが、Ｂの依頼を受けて、当該収納・保管口座の通帳を管理している。
エ　Ａが、Ｂの修繕積立金等金銭を一時的に預貯金として管理するために、Ａを名義人とする収納口座がある場合において、Ａは、Ｂの区分所有者等から徴収される２月分の修繕積立金等金銭の合計額につき保証契約を締結し、当該収納口座に係る印鑑及び預貯金の引出用カードを管理している。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

【問　50】　マンション管理業者Ａ（以下、本問において「Ａ」という。）が、管理組合から管理事務を受託する際に、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を行う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違反するものはどれか。

1　Ａ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。）の数が５戸であるマンションの管理組合Ｂと管理受託契約を新たに締結しようとするときに、重要事項の説明会を開催したが、管理業務主任者ではないＡの事務所の代表者をして重要事項について説明させた。
2　Ａは、管理受託契約の更新について、管理者の置かれていない管理組合Ｃに申し出たが、当該管理受託契約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かったため、当該管理受託契約と契約内容が同一で契約期間を３月間に短縮した暫定契約を締結することとしたが、区分所有者の全員に対し重要事項を記載した書面を交付したのみで、重要事項の説明会を開催しなかった。
3　Ａは、契約期間を３月間とする暫定契約を、管理者の置かれている管理組合Ｄと締結していたが、その後、当該暫定契約の有効期間が満了する日までに管理組合Ｄとの協議をととのえ、あらためて当該暫定契約前の契約と、契約内容及び契約期間１年間を同一とする管理受託契約を締結することとしたが、区分所有者及び管理者の全員に対し重要事項を記載した書面を交付したのみで、重要事項の説明会を開催しなかった。
4　Ａは、管理受託契約の更新について、管理組合法人Ｅに申し出て、従前の管理受託契約と同一の条件で契約を更新することとなったが、区分所有者及び理事の全員に対し重要事項を記載した書面を交付する際に、専任ではない管理業務主任者をして当該書面に記名押印をさせた。