2017 管理業務主任者

【問　1】　A、B及びCは、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。）の一住戸を共有しており、その持分は、Aが３分の２、BとCがそれぞれ６分の１である。この場合に関する次の記述のうち、民法、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　Aは、BとCの同意を得なくても、当該住戸について、単独で抵当権を設定できる。
2　Cが当該住戸を単独で占有している場合に、AとBは、Cの持分が少ないからといって、Cに対して明渡しを請求できるとは限らない。
3　Bが、自らの専有部分の共有持分を放棄したときは、その共有持分は、共用部分及び敷地のBの共有持分とともに、AとCにそれぞれの持分に応じて帰属する。
4　Cは、当該住戸を不法占拠する第三者に対し、単独で、その明渡しを請求することができる。

【問　2】　甲マンション（以下、本問において「甲」という。）において生じた不法行為に関する次の記述のうち、民法、区分所有法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1　甲の管理組合法人の防災担当理事Aが、過失により防災訓練実施中に区分所有者Bにけがをさせた場合、甲の管理組合法人とともにAもBに対して損害賠償責任を負う。
2　甲の管理組合法人から設備点検を受託している設備会社Cの従業員が、過失により甲の施設を点検中に設備を損傷した場合、Cは、その従業員の選任及び監督について過失がなかったときでも、甲に生じた損害について損害賠償責任を負う。
3　甲の区分所有者Dが、過失により浴室から漏水させ、階下の区分所有者Eに損害を与えた場合、EがDに対して損害賠償請求をした時からDは遅滞の責任を負う。
4　甲の大規模修繕工事に際し、同工事を請け負った建設会社の従業員が、過失により建築資材を地上に落下させ、通行人が負傷した場合、甲の管理組合法人は、注文又は指図について過失がない場合でも、当該通行人に対して損害賠償責任を負う。

【問　3】　売主Aと買主Bが、マンションの一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）の売買契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結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　本件契約が、AとBの通謀虚偽表示により締結された場合、Bが甲の所有者と称して、甲を、その事情を知らないCに譲渡したときであっても、AはCに対し、自己の所有権を主張することができる。
2　本件契約が、Bの強迫により締結された場合、Bが、甲を、その事情を知らないDに譲渡したときは、Aは、Bに対する意思表示を取り消したことをDに対抗することができない。
3　本件契約が、Bの詐欺により締結された場合、Aに、それを信じたことに重大な過失があったときでも、Aは、売却の意思表示を取り消すことができる。
4　本件契約が、甲とは別の住戸を購入する意思を有していたBの錯誤により締結された場合、Bにその錯誤による本件契約の無効を主張する意思がなくても、Aは、原則として本件契約の無効を主張することができる。

【問　4】　Aは、所有するマンションの一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）をBに売却しようと考え、Cとの間で、甲の売却についてCを代理人とする委任契約を締結した。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　AB間の売買契約の成立後に、甲についてAからBへの所有権移転登記手続を行う場合、Cは、AとBの双方を代理することができる。
2　甲の売却について、Cが、Aの許諾を得てDを復代理人に選任した場合、Cは代理権を失わず、CとDの両者がAの代理人となる。
3　AC間の委任契約が解除されCの代理権が消滅した後に、CがAの代理人と称してBに対して甲を売却した場合、売買契約締結の際にCに代理権がないことをBが知っていたときは、Cは、Bに対し無権代理人の責任を負わない。
4　AC間の委任契約が解除されCの代理権が消滅した後に、CがAの代理人と称してBに対して甲を売却した場合、売買契約締結の際にCに代理権がないことをBが知っていたときは、Bは、Aに対し相当期間内に当該行為を追認するかどうかの催告をすることができない。

【問　5】　AとBが、連帯債務者としてCから5,000万円の融資を受け、甲マンションの一住戸を購入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　Cが、Aに対し5,000万円の弁済を請求した場合、これにより、Bも5,000万円の弁済の請求を受けたことになる。
2　Bが、Cに対し、自己の300万円の反対債権をもって相殺する旨の意思表示をしたときは、これにより、300万円の範囲でAとBはともに債務を免れる。
3　Cに対するAとBの連帯債務につき、Dが保証人となる旨の保証契約は、CとDの口頭による合意で成立する。
4　Aが、Cに対し5,000万円を弁済したときは、Aは、Bに対し、その負担部分について求償することができる。

【問　6】　AとBが、Bを受任者とする委任契約を締結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は、Aの承諾がなければ、受任者たる地位を第三者に譲渡することができない。
2　Bが後見開始又は保佐開始の審判を受けた場合、AB間の委任契約は終了する。
3　Bが、委任事務の処理に際して、自己の過失によらず損害を受けた場合であっても、Aの指図について過失がなければ、Bは、Aに対し損害賠償の請求をすることができない。
4　Bが無償で受任した場合は、Bが委任事務の処理に際して善管注意義務に違反したときであっても、Bは、Aに対し債務不履行責任を負わない。

【問　7】　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（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。）は、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。）を行うため必要があるときは、管理組合の組合員及びその所有する専有部分の占有者（以下「組合員等」という。）に対して、その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　マンション管理業者は、地震等の災害により、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が、この場合において、マンション管理業者は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及び実施に要した費用の額を管理組合に通知しなければならない。
3　マンション管理業者は、火災等の事故（マンション管理業者の責めによらない場合に限る。）により管理組合又は管理組合の組合員等が受けた損害について、その損害額が一定額を超えるときは、その一定額を超える損害部分については、賠償する責任を負わない。
4　マンション管理業者は、管理事務を行うため必要なときは、管理組合の組合員等に対し、管理組合に代わって、建物の保存に有害な行為の中止を求めることができるが、マンション管理業者が中止を求めても、なお管理組合の組合員等がその行為を中止しないときは、マンション管理業者はその責めを免れる。

【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、最も適切なものはどれか。

1　マンション管理業者は、管理組合の管理規約の原本、総会議事録、総会議案書等を、マンション管理業者の事務所で保管する。
2　マンション管理業者は、当該業者の従業員が、その業務の遂行に関し、管理組合又は管理組合の組合員等に損害を及ぼしたときは、管理組合又は管理組合の組合員等に対し、使用者としての責任を負う。
3　マンション管理業者は、管理対象部分に係る各種の点検、検査等を実施した場合、その結果を管理組合に口頭で報告すると共に、改善等の必要がある事項については、書面をもって、具体的な方策を管理組合に助言する。
4　管理組合は、マンション管理業者がマンション管理業（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。）の登録の取消しの処分を受けたとしても、管理委託契約を解除することはできない。

【問　9】　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。）が、管理組合の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却の依頼を受け、その媒介等の業務のために、宅地建物取引業法施行規則第16条の２に定める事項等について、マンション管理業者に確認を求めてきた場合等の当該管理組合に代わって行うマンション管理業者の対応に関する次の記述のうち、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　管理組合の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のために、理由を付した書面により管理組合の収支及び予算の状況の開示を求めてきたときは、マンション管理業者はそのことについて開示するものとする。
2　宅地建物取引業者が、理由を付した書面により管理規約の提供を求めてきたときは、マンション管理業者は管理規約の写しを提供するものとする。
3　マンション管理業者は、管理規約の提供等に要する費用を、管理規約の提供等を行う相手方である宅地建物取引業者から受領することができる。
4　宅地建物取引業者が、理由を付した書面により管理費等の変更予定等について開示を求めてきたときは、変更予定の有無のいずれかを記載するが、変更について検討中の場合は、「変更予定有」と記載する。

【問　10】　管理組合Aが、区分所有者Bに対してマンションの滞納管理費を請求するために、民事訴訟法に定められている「少額訴訟」を利用する場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　AとBは、口頭弁論が続行された場合を除き、第１回口頭弁論期日前又はその期日において、すべての主張と証拠を提出しなければならない。
2　Bは、所定の時期までは、少額訴訟を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。
3　Aが、同一の年に同一の簡易裁判所において、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には制限がある。
4　A又はBが、少額訴訟の終局判決に対する不服申立てをするには、地方裁判所に控訴をしなければならない。

【問　11】　マンションの管理組合が区分所有者に対して有する管理費支払請求権の消滅時効の中断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　支払督促は、所定の期間内に仮執行の宣言の申立てをしないことによりその効力を失うときは、時効の中断の効力を生じない。
2　民事調停が調わないときは、６箇月以内に訴えを提起しなければ、時効の中断の効力を生じない。
3　管理費を滞納している区分所有者が、滞納の事実を認める承認書を管理組合の管理者あてに提出したときは、管理費支払請求権の時効が中断する。
4　管理組合の管理者が死亡し、後任の管理者が決まらなかったとしても、管理費支払請求権の時効は中断しない。

【問　12】　標準管理規約によれば、管理費等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　管理費等の負担割合を定めるに当たっては、共用部分等の使用頻度等は勘案しない。
2　管理組合は、目的を問わず、必要な範囲内において借入れをすることができる。
3　収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。
4　管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出する。

【問　13】　管理組合の監事に関する次の記述のうち、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　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。
イ　監事は、理事が不正の行為をするおそれがあると認めるときは、理事長に対し、臨時総会の招集を求めなければならない。
ウ　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。
エ　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

【問　14】　管理組合の活動における以下の取引に関して、平成29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も、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29年３月31日に、次の内容の諸費用690,000円を普通預金から振込みにより支払った。

（諸費用支払明細）

①　損害保険料（掛捨保険、平成29年４月１日～平成30年３月31日までの１年分の保険料）	240,000円
②　漏水補修工事費用（平成29年４月実施予定工事の着手金）	200,000円
③　雑排水管清掃費用（平成29年２月実施完了、２月請求、３月支払分）	100,000円
④　水道光熱費（平成29年３月分）	150,000円
合　計	690,000円

（単位：円）

1
（借　方）		（貸　方）	
前払保険料	240,000	普通預金	690,000
前払金	200,000		
未払金	100,000		
水道光熱費	150,000		

2
（借　方）		（貸　方）	
支払保険料	240,000	普通預金	690,000
修繕費	200,000		
未払金	100,000		
水道光熱費	150,000		

3
（借　方）		（貸　方）	
支払保険料	240,000	普通預金	690,000
前払金	200,000		
未払金	100,000		
水道光熱費	150,000		

4
（借　方）		（貸　方）	
前払保険料	240,000	普通預金	690,000
前払金	200,000		
排水管洗浄費	100,000		
水道光熱費	150,000		

【問　15】　管理組合の活動における以下の取引に関して、平成29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も、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29年３月に、敷地内駐車場の利用者から、管理組合の普通預金に950,000円の入金があった。その内訳は、以下のとおりである。なお、３月分駐車場使用料のうち80,000円については、３月末現在、入金されていない。

（平成29年３月入金の内訳）

２月分駐車場使用料	100,000円
３月分駐車場使用料	240,000円
４月分駐車場使用料	560,000円
新規契約分敷金	50,000円
合　計	950,000円

（単位：円）

1
（借　方）		（貸　方）	
普通預金	950,000	未収入金	100,000
		駐車場使用料収入	240,000
		前受金	560,000
		預り金	50,000

2
（借　方）		（貸　方）	
普通預金	950,000	未収入金	100,000
未収入金	80,000	駐車場使用料収入	370,000
		前受金	560,000

3
（借　方）		（貸　方）	
普通預金	950,000	未収入金	100,000
未収入金	80,000	駐車場使用料収入	320,000
		前受金	560,000
		預り金	50,000

4
（借　方）		（貸　方）	
普通預金	950,000	未収入金	100,000
		駐車場使用料収入	290,000
		前受金	560,000

【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　消費税法上、消費税の納税義務者は事業者とされ、法人格を有しない管理組合及び管理組合法人は納税義務者とはならない。
2　消費税法上、管理組合が、組合員との駐車場使用契約に基づき収受した使用料は、課税取引として課税対象となる。
3　消費税法上、管理組合の支出のうち、火災保険料等の損害保険料は、課税取引として課税対象となる。
4　法人税法上、管理組合法人が、その共用部分を携帯電話基地局設置のために通信事業者に賃貸することは、収益事業に該当する。

【問　17】　建築物の階数等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　建築物の敷地が斜面又は段地である場合で、建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大のものが、その建築物の階数となる。
2　昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の８分の１以下のものは階数に算入しない。
3　地階の倉庫、機械室その他これらに類する部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の８分の１以下のものは階数に算入しない。
4　地階とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの２分の１以上のものをいう。

【問　18】　住宅における居住のための居室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　居室の天井の高さは、一室で天井の高さの異なる部分がない場合においては、2.4m以上でなければならない。
2　居室を２階に設ける場合には、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、当該居室の床面積に対して、７分の１以上としなければならない。
3　政令で定める技術的基準に従った換気設備を設けない限り、居室には、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、当該居室の床面積に対して、20分の１以上としなければならない。
4　国土交通大臣が定めるところにより、からぼりその他の空地に面する開口部を設けて直接土に接する外壁、床及び屋根又はこれらの部分に水の浸透を防止するための防水層が設けられていれば、居室を地階に設けることができる。

【問　19】　鉄骨鉄筋コンクリート造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　鉄骨鉄筋コンクリート造は、力学的には、鉄骨造と鉄筋コンクリート造それぞれの長所を生かした構造である。
2　鉄骨鉄筋コンクリート造は、高層建物に適しており、柱間のスパンを大きく取ることが可能となる。
3　建築基準法によれば、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる部材及び国土交通大臣の認定を受けた部材を用いる場合を除き、鉄骨のかぶり厚さは、鉄筋のかぶり厚さと同様に３cm以上としなければならない。
4　建築基準法によれば、構造部分については、柱の防火被覆など一部の規定を除き、鉄骨造の規定が準用される。

【問　20】　地震に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　地震の規模を表すマグニチュードは、その値が１増えるごとにエネルギーが約10倍になる。
2　日本では、地震による揺れの強さを表す震度を７階級としている。
3　日本では、現在でも、震度の判定は体感及び目視によっている。
4　地震波にはＰ波とＳ波があり、Ｐ波の方がＳ波より速く伝わる性質がある。

【問　21】　音に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　人間が聴き取ることのできる周波数帯は、約20ヘルツから20,000ヘルツである。
2　加齢性難聴は、低い周波数から始まり、次第に高い周波数でもみられるようになる。
3　人間が聴き取ることのできる最小の音圧は、周波数によってかなり変化する。
4　固体伝搬音とは、建物の躯体構造を伝わる振動によって居室内の壁面や天井面等から発生する音のことである。

【問　22】　雨水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　１㎜の雨が１㎡の面積に降ったときの量は、10リットルである。
2　敷地雨水管の流速は、毎秒２ｍ以上になるように設計する。
3　敷地雨水管の起点や合流箇所、方向を変える箇所などに設置する雨水ますに設ける泥だまりは、100㎜以上とする。
4　敷地に降る雨の排水設備を設計する場合には、その排水設備が排水すべき敷地面積に、当該敷地に接する建物外壁面積の50％を加えて計算する。

【問　23】　浄化槽に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　建築基準法によれば、屎尿浄化槽の漏水検査は、満水して12時間以上漏水しないことを確かめなければならない。
2　建築基準法によれば、地下浸透方式を除く合併処理浄化槽の汚物処理性能に関して、放流水に含まれる大腸菌群数の個数についての技術的基準がある。
3　「建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JIS A 3302）」によれば、「共同住宅」と「住宅」の算定基準は異なる。
4　浄化槽の主たる処理方法は、生物膜法と活性汚泥法に大別される。

【問　24】　照明用ＬＥＤ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ランプから放射される全光束は、ルーメン単位で表される。
2　白色光のＬＥＤランプは、一部の発光方式を除き、紫外線をほとんど放出しないため、照らされた物の退色を軽減できる。
3　ＬＥＤランプには、微量ながら水銀が含まれているので、破損に注意して処分しなければならない。
4　直管形のＬＥＤランプを従来の蛍光灯照明器具に設置すると、発熱・発煙などの事故が起きる場合がある。

【問　25】　長期優良住宅の普及の促進に関する法律によれば、次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　同法の目的には、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進することが含まれる。
2　同法における「建築」とは、住宅を新築することをいい、増築し、又は改築することを含まない。
3　長期優良住宅建築等計画の認定の申請に係る共同住宅の１戸の床面積の合計（共用部分の床面積を除く。）には、一定の基準がある。
4　所管行政庁から長期優良住宅建築等計画の認定を受けた者は、国土交通省令で定めるところにより、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存しなければならない。

試験再現問題（全50問）

12月３日、全国18会場で実施

解答・解説は10～11面に掲載

【問　26】　マンションの維持保全とマンション管理業者に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　建築基準法によれば、マンション管理業者は、マンションの維持保全に関し、同法に規定されている義務を負い、当該マンションの所有者と管理組合にはその義務がない。
2　標準管理委託契約書によれば、マンション管理業者は、管理組合の長期修繕計画に改善の必要があると判断した場合には、書面をもって当該管理組合に助言する。
3　標準管理委託契約書によれば、マンション管理業者は、管理組合が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。）を当該マンション管理業者以外の業者に行わせる場合、当該工事に関する見積書の受理、発注補助、実施の確認を行う。
4　標準管理委託契約書によれば、マンション管理業者が、長期修繕計画案の作成業務を行う場合は、本契約とは別個の契約とする。

【問　27】　建築基準法第12条に規定する建築設備等の報告、検査等に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　排煙設備の排煙風量測定の定期報告の時期は、５年の間隔をおいて特定行政庁が定める時期（建築基準法施行規則で別途定めるものを除く。）とする。
2　防火設備の定期報告の時期は、種類、用途、構造等に応じて、おおむね６月から１年まで（ただし、国土交通大臣が定める検査の項目については、１年から３年まで）の間隔をおいて特定行政庁が定める時期（建築基準法施行規則で別途定めるものを除く。）とする。
3　非常用の照明装置に白熱灯を用いる場合には、避難上必要となる最も暗い部分の水平床面においての照度が１ルクス以上であることを確認する。
4　昇降機を含む特定建築設備等について、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者は、建築基準法施行規則で定める定期検査を行うことができる。

【問　28】　標準管理委託契約書の定めによれば、管理対象部分に関する次の記述のうち、不適切なものはいくつあるか。

ア　エレベーターホールは、「専有部分に属さない建物の部分」に含まれる。
イ　テレビ共同受信設備は、「専有部分に属さない建物の附属物」に含まれる。
ウ　専用庭は、「規約共用部分」に含まれる。
エ　管理事務室は、「附属施設」に含まれる。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

【問　29】　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。）の集会（総会）への出席に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　区分所有法によれば、占有者は、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。
2　区分所有法によれば、集会における意見陳述権を有する占有者がいる場合には、集会を招集する者は、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を示して、招集の通知を区分所有者及び当該占有者に発しなければならない。
3　標準管理規約によれば、総会における意見陳述権を有する占有者が総会に出席して意見を述べようとする場合には、当該占有者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。
4　標準管理規約によれば、理事会が必要と認めた場合には、占有者は総会に出席することができる。

【問　30】　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、その事務に関し、区分所有者を代理する。
2　理事は、規約又は集会の決議によって禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる。
3　理事は、管理組合法人の事務のうち、保存行為について、決することができる。
4　理事は、管理組合法人の事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告になることができる。

【問　31】　ともに専有部分のある建物であるＡ棟及びＢ棟の２棟からなる団地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）及びマンション標準管理規約（団地型）コメント（平成28年３月31日国土動指第91号・国住マ第77号。国土交通省土地・建設産業局長・同住宅局長通知。）の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

1　Ａ棟の外壁タイル剥離（はくり）の全面補修工事の実施及びそれに充てるためのＡ棟の各棟修繕積立金の取崩しには、Ａ棟の棟総会の決議が必要である。
2　Ｂ棟の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当するためのＢ棟の各棟修繕積立金の取崩しには、Ｂ棟の棟総会の決議が必要である。
3　Ａ棟の区分所有者Ｃに対し、区分所有法第59条の競売請求の訴えを提起するには、Ａ棟の棟総会の決議が必要である。
4　Ｂ棟の建物の一部が滅失した場合、その共用部分を復旧するには、Ｂ棟の棟総会の決議が必要である。

【問　32】　次の記述のうち、標準管理規約の定めによれば、理事長がその職務を行うにつき、理事会の承認又は決議を必要としないものはどれか。

1　管理組合の業務の遂行に際し、職員を採用し、又は解雇すること
2　他の理事に、その職務の一部を委任すること
3　組合員の総会招集請求権に基づき、適正な手続を経て臨時総会の招集を請求された場合に、その招集通知を発すること
4　組合員から、その専有部分について、共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある修繕等の工事を行う旨の申請があった場合、当該申請に対し承認すること

【問　33】　管理組合の役員の職務に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

1　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。
2　理事長は、管理組合が締結した共用部分等に関す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。
3　理事長は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させ、その結果を具申させることができる。
4　大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることもできる。

【問　34】　区分所有法の規定によれば、規約による建物の敷地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

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、規約により建物の敷地とすることができる。
2　建物が所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる。
3　建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる。
4　建物が所在する土地に隣接する土地を、当該建物の区分所有者全員が取得したときは、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる。

【問　35】　区分所有法第７条に規定される先取特権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、誤っているものはどれか。

1　区分所有者は、共用部分、建物の敷地又は共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。
2　区分所有者は、規約又は集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。
3　管理者又は管理組合法人は、その職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。
4　区分所有法第７条に規定される先取特権は、優先権の順位、効力及び目的物については、民法に規定される共益費用の先取特権とみなされる。

【問　36】　専有部分と敷地利用権との分離処分等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、誤っているものはどれか。

1　敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。
2　敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合、規約の定めに違反した専有部分又は敷地利用権の分離処分については、当該処分の前に、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を登記していたときは、当該規約の定めを知らなかった相手方に対して、その処分の無効を主張することができる。
3　敷地利用権が借地権であるマンションにおいて、区分所有者の一人が借地料を滞納し、当該区分所有者と土地所有者との借地契約が解除された場合には、その区分所有者の敷地利用権は消滅する。
4　敷地利用権を有しない専有部分の所有者があるときは、その者は、敷地の所有者に対して、それぞれの敷地利用権の持分の割合に応じて、敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

【問　37】　集会の招集及び決議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、規約に別段の定めはないものとする。

1　管理者を解任するには、集会において区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による決議が必要である。
2　共用部分の変更で、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものについては、集会において区分所有者及び議決権の各過半数による決議が必要である。
3　集会の招集手続を省略して集会を開くには、区分所有者全員の同意が必要である。
4　規約を変更するには、集会において区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による決議が必要であり、この場合において、当該変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾が必要である。

【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　管理組合法人の住所は、その主たる事務所の所在地にあるものとする。
2　管理組合法人の財産をもってその債務を完済することができないときは、区分所有者は、規約に別段の定めがない限り共用部分の持分の割合に応じて、その債務の弁済の責任を負う。
3　法人格を有していない管理組合が管理組合法人になった場合、管理者の職務のうち、不当利得による返還金の請求及び受領については、当該管理組合法人の代表理事が承継することになる。
4　管理組合法人の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

【問　39】　次の文章は、団地内の区分所有建物の建替えに関する事件についての最高裁判所の判決の一部である。その文中の（　ア　）～（　エ　）に入るべき語句の組み合わせとして正しいものはどれか。なお、文中の「同法」は、「建物の区分所有等に関する法律」をいう。

「同法70条１項は、団地内の各建物の区分所有者及び議決権の各（　ア　）以上の賛成があれば、団地内区分所有者及び議決権の各（　イ　）以上の多数の賛成で団地内全建物一括建替えの決議ができるものとしているが、団地内全建物一括建替えは、団地全体として計画的に良好かつ安全な住環境を確保し、その敷地全体の効率的かつ一体的な利用を図ろうとするものであるところ、・・・（略）・・・、団地全体では同法62条１項の議決要件と同一の議決要件を定め、各建物単位では区分所有者の数及び議決権数の過半数を相当超える議決要件を定めているのであり、同法70条１項の定めは、なお合理性を失うものではないというべきである。また、団地内全建物一括建替えの場合、１棟建替えの場合と同じく、・・・（略）・・・、建替えに参加しない区分所有者は、（　ウ　）ことにより、区分所有権及び敷地利用権を（　エ　）こととされているのであり（同法70条４項、63条４項）、その経済的損失については相応の手当がされているというべきである。」

	（　ア　）	（　イ　）	（　ウ　）	（　エ　）
1	３分の２	４分の３	買取請求権を行使する	敷地利用権のみの価格で買い取らせる
2	３分の２	５分の４	売渡請求権の行使を受ける	時価で売り渡す
3	４分の３	５分の４	買取請求権を行使する	時価で買い取らせる
4	４分の３	４分の３	売渡請求権の行使を受ける	敷地利用権のみの価格で売り渡す

【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、正しいものはどれか。

1　「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、建設工事の完了の日から起算して１年を経過していないものをいい、既に人の居住の用に供したことがあるか否かを問わない。
2　新築住宅の売買契約においては、売主が構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について瑕疵（かし）担保責任を負うべき期間を、買主に引き渡した時から５年間に短縮することができる。
3　既存の共同住宅に係る建設住宅性能評価を受ける場合、共用部分と専有部分の両方の評価が必要である。
4　指定住宅紛争処理機関が行う、建設住宅性能評価書が交付された住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争処理の対象は、新築住宅のみである。

【問　41】　買主Ａと売主Ｂが、マンションの一住戸の売買契約を締結した場合におけるＢの瑕疵担保責任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。なお、ＡとＢは、ともに宅地建物取引業者ではない個人とする。

1　別段の特約がない限り、ＡのＢに対する瑕疵担保責任に基づく請求は、Ａが瑕疵の事実を知った時から１年以内にしなければならない。
2　「ＡはＢに対して、瑕疵の修補請求はできるが、損害賠償請求はできない」旨の特約をすることはできない。
3　「ＢはＡに対して、いかなる瑕疵についてもその責任を負わない」旨の特約があっても、Ｂが、売買契約締結時に瑕疵があることを知りながらＡに告げなかった事実については、Ｂはその責任を免れることができない。
4　Ａが、売買契約締結時に目的物の瑕疵を知っていた場合には、Ｂは瑕疵担保責任を負わない。

【問　42】　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、マンション敷地売却に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、本問において、「マンション」とは、同法第２条第１項第１号に規定するものとする。

1　建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する耐震診断が行われた結果、耐震性が不足していると認められたマンションの管理者等は、特定行政庁に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。
2　除却する必要がある旨の認定を受けたマンションについては、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５分の４以上の多数で、当該マンション及びその敷地（敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議をすることができる。
3　マンション敷地売却組合は、その名称中に「マンション敷地売却組合」という文字を用いた法人でなければならない。
4　マンション敷地売却組合を設立するためには、マンション敷地売却合意者が５人以上共同して、定款及び資金計画を定め、都道府県知事等の認可を求めるとともに、マンション敷地売却組合の設立について、マンション敷地売却合意者の敷地利用権の持分の価格の５分の４以上の同意を得なければならない。

【問　43】　次の記述のうち、「地震保険に関する法律」によれば、正しいものの組み合わせはどれか。

ア　地震保険は、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、埋没又は流失による損害（政令に定めるものに限る。）をてん補することを内容とする損害保険である。
イ　地震保険は、火災保険等特定の損害保険に附帯して締結され、地震保険単独での締結はできない。
ウ　地震保険は、居住の用に供する建物のみを保険の目的とし、生活用動産を保険の目的とすることはできない。
エ　地震等により損害を受けた場合に支払われる保険金額は、損害の区分によって異なり、損害の区分として政令に定められているのは「全損」と「一部損」の２つである。

1　ア・イ
2　ア・エ
3　イ・ウ
4　ウ・エ

【問　44】　区分所有者Ａが、自己所有のマンションの専有部分についてＢと定期建物賃貸借契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　本件契約は、公正証書によってしなければならない。
2　本件契約は、期間を１年未満とすることもできる。
3　本件契約を締結するに当たり、Ａが、あらかじめＢに対し、期間満了により当該建物の賃貸借が終了し、契約の更新がないことについて書面を交付して説明しなかった場合には、契約の更新がないこととする旨の本件契約の定めは無効となる。
4　本件契約においては、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有効である。

【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又は宅地建物取引業者Ｃとの間で、マンションの住戸の売買を行う場合、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等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　ＡＢ間の売買において、Ａは、飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況について、これらの施設が整備されていない場合、これら施設の整備に関して説明する必要はない。
2　ＡＢ間の売買において、Ａが、Ｂから預り金を受領しようとする場合、当該預り金について保全措置を講ずるときは、ＡはＢに対して、保全措置を講ずる旨の説明をすれば、その措置の概要については説明する必要はない。
3　ＡＣ間の売買において、Ａは、売買契約締結後のマンションの住戸の引渡しの時期について、書面に記載しなければならない。
4　ＡＣ間の売買において、Ａは、書面の交付を行えば、重要事項の説明を行う必要はない。

【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）に定められているものはいくつあるか。

ア　マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。
イ　管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ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場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。
ウ　管理組合の管理者等は、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り、この図書等について、マンション管理業者の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが望ましい。
エ　マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する必要がある。

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、正しいものはどれか。

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ときは、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。）をして、当該管理者等に対し、当該管理事務に関する報告をさせるとともに、説明会を開催し、区分所有者等に対しても、同様に報告をさせなければならない。
2　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のほか、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。
3　マンション管理業者による管理事務に関する報告の説明会の開催が必要な場合、当該説明会の参加者の参集の便を十分に考慮した結果であれば、説明会を開催する日時及び場所の掲示を開始する時期は、開催日まで１週間を下回ってもよい。
4　マンション管理業者は、管理組合の管理者等に対し、管理事務に関する報告を行う際に、管理業務主任者を同席させていれば、管理業務主任者ではない従業者に当該報告をさせることができる。

【問　48】　「マンション」の定義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　２以上の区分所有者が存する建物であって、人の居住の用に供する専有部分のある建物は、「マンション」に当たらない。
2　２以上の区分所有者が存する建物であって、人の居住の用に供する専有部分のある建物の附属施設は、「マンション」に当たらない。
3　一団地内において、２以上の区分所有者が存する建物であってその専有部分のすべてを事務所又は店舗の用に供する建物と、専有部分のない建物であって居住の用に供する建物のみからなる、数棟の建物の所有者の共有に属する附属施設は、「マンション」に当たる。
4　一団地内において、２以上の区分所有者が存する建物であって人の居住の用に供する専有部分のある建物を含む、数棟の建物の所有者の共有に属する土地は、「マンション」に当たる。

【問　49】　管理業務主任者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、正しいものはどれか。

1　マンション管理業者の従業者である管理業務主任者は、その事務を行うに際し、管理業務主任者証を携帯しているため、マンション管理業者の従業者であることを証する証明書の携帯は省略することができる。
2　管理業務主任者が、管理業務主任者として行う事務に関し、不正又は著しく不当な行為をし、その情状が特に重いときは、国土交通大臣は、当該管理業務主任者の登録を取り消さなければならない。
3　管理業務主任者は、登録を受けている事項のうち、その住所に変更があった場合には、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出るとともに、管理業務主任者証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない。
4　管理業務主任者は、管理業務主任者証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した管理業務主任者証を発見したときは、速やかに、発見した管理業務主任者証を廃棄しなければならない。

【問　50】　マンション管理業者であるＡが、管理組合であるＢに、マンション管理適正化法第73条の規定に基づき、同条第１項各号に定める事項を記載した書面（以下、本問において「契約の成立時の書面」という。）の交付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よれば、正しいものはどれか。なお、Ｂには管理者が置かれており、当該管理者はＡではないものとする。

1　Ａは、Ｂと新たに管理受託契約を締結したが、その契約の成立時の書面をＢの管理者にのみ交付した。
2　Ａは、Ｂと従前の管理受託契約と同一の条件で契約を更新したが、当該更新契約に係る契約の成立時の書面を新たに交付せずに、Ｂの管理者に対して、従前の管理受託契約を締結した際の契約の成立時の書面の写しのみを交付した。
3　Ａは、Ｂと新たに管理受託契約を締結したが、Ｂが新築マンションの管理組合であり、当該契約が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あったので、Ｂの管理者に対し、契約の成立時の書面を交付しなかった。
4　Ａは、Ｂと新たに管理受託契約を締結したことから、契約の成立時の書面を作成したが、その際に、Ａの従業者である管理業務主任者Ｃの記名押印ではなく、Ｃの管理業務主任者証の写しを添付してＢの管理者に交付した。