# 2017 マンション管理士

〔問　1〕　区分所有法第３条に規定する区分所有者の団体（この問いにおいて「３条の団体」という。）に関する次の記述のうち、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　一棟の建物に二以上の区分所有者が存する場合には、管理者が定められず、かつ、規約が設定されていなくても、３条の団体が成立し、権利能力のない社団が存在する。
2　３条の団体は、区分所有権を有する者がその構成員となる団体であり、区分所有権を有さずにマンションに居住している者は、集会の決議及び規約に拘束されることはない。
3　特定の区分所有者が、建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為を行い、その行為による共同生活上の障害が著しい場合には、その区分所有者について、区分所有権を保持させたままで３条の団体の構成員の資格を失わせることができる。
4　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（この問いにおいて「一部共用部分」という。）があっても、区分所有者全員の利害に関係する一部共用部分の管理のすべてを区分所有者全員で行う場合には、一部の区分所有者のみで構成される３条の団体は存在しない。

〔問　2〕　甲マンション101号室の所有権がＡからＢに移転した場合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によれば、正しいものはどれか。

1　Ａが管理費を滞納していた場合、ＡＢ間の合意があれば、ＢはＡの滞納管理費を承継しないことができ、管理組合から請求があっても支払を拒否することができる。
2　Ｂは、仲介業者からＡに管理費の滞納があると聞いていたので、滞納管理費の支払には応じるが、甲マンションの規約に定める遅延損害金については、責任はＡにあるとして支払を拒否することができる。
3　Ａがその所有時に甲マンションの規約で定めた義務に違反する行為を行い、規約に定める違約金としての弁護士費用の支払を怠っていた場合、Ｂはその弁護士費用を支払う義務がある。
4　Ｂが、101号室の抵当権の実行による競売において同室を買受け、ＡからＢへの所有権の移転が行われた場合、Ａが滞納していた管理費はＢに承継されない。

〔問　3〕　Ａは、その所有する甲マンションの２階202号室について、上階の排水管から発生した水漏れによって被害を受けたことを理由に、損害賠償を請求することにした。この場合に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法（明治29年法律第89号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　漏水の原因が甲マンションの３階部分にある排水管の設置又は保存の瑕疵によるものであることが立証された場合には、Ａは、排水管が共用部分に属するものであることを立証しなくても、管理組合に対して損害賠償を請求することができる。
2　漏水による損害賠償の責任を管理組合が負う場合には、管理組合は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるために納入された管理費等を、賠償金に充当することを集会で決議することができる。
3　Ａが受けた水漏れの損害については、３階部分の排水管の設置又は保存に瑕疵があることによって生じたものであることが区分所有法上推定される。
4　漏水の原因が202号室の直上階にある３階302号室の専有部分内に存する排水管の設置又は保存の瑕疵による場合において、302号室を賃借し居住しているＣが損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、同室の所有者Ｂが損害賠償の義務を負う。

〔問　4〕　管理者の職務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。

1　管理者の職務に関する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。
2　管理者は、規約の定めや集会の決議によらなくても、当然にその職務に関して区分所有者のために原告又は被告となることができる。
3　管理者が職務を行うに当たって費用を要するときは、管理者は、委任の規定に従い、前払でその費用を請求することができる。
4　管理者がその職務を行うため自己の過失なくして損害を受けたときは、管理者は、委任の規定に従い、その賠償を請求することができる。

〔問　5〕　集会の招集に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。

ア　集会の招集の通知をする場合において、会議の目的たる事項が規約の変更の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
イ　管理者がないときは、裁判所は、区分所有者の請求により、集会を招集する者を選任して、その者に集会を招集させることができる。
ウ　区分所有者の５分の１以上で議決権の５分の１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が、この定数は、規約で増減することができる。
エ　集会の招集の通知は、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、各区分所有者に発しなければならないが、この期間は、規約で伸縮することができる。

1　アとイ
2　イとウ
3　ウとエ
4　エとア

〔問　6〕　甲マンション301号室の区分所有者Ａが、専有部分をＢに賃貸している場合の次の記述のうち、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　規約を変更し専有部分を居住目的以外には使用禁止とすることについて集会で決議する場合、301号室を事務所として使用しているＢは、利害関係を有するとして集会に出席して当該規約変更に関する意見を述べることはできない。
イ　共用部分に係る大規模修繕工事の負担金増額について集会で決議する場合、Ｂは利害関係を有するとして集会に出席して当該決議に関する意見を述べることはできない。
ウ　規約を変更し毎月の管理費を増額することについて集会で決議する場合、管理費相当分を負担しているＢは、利害関係を有するとして集会に出席して当該規約変更に関する意見を述べることができる。
エ　規約を変更しペットの飼育を禁止することについて集会で決議する場合、301号室でペットを飼育しているＢは、利害関係を有するとして集会に出席して当該規約変更に関する意見を述べることができる。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

〔問　7〕　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、正しいものはどれか。

1　区分所有者以外の利害関係人は、裁判所に対する仮理事の選任の請求を行うことができない。
2　管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人には効力を生じない。
3　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、規約に別段の定めがない限り、区分所有者は等しい割合でその債務の弁済の責めに任ずる。
4　理事が欠けた場合又は規約で定めた理事の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した理事は、新たに選任された理事（仮理事を含む。）が就任するまで、なおその職務を行う。

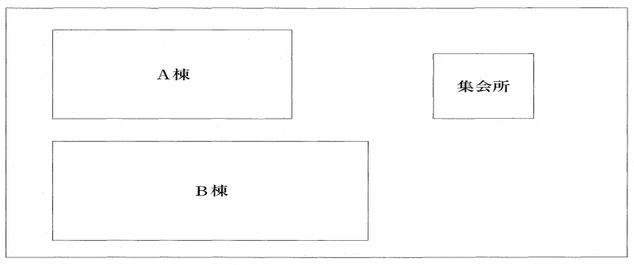
〔問　8〕　集会の決議及び規約の定めに関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　管理組合法人の解散は、建物の全部滅失及び専有部分がなくなった場合を除き、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数の集会の決議によることが必要であり、規約で集会の決議以外の方法で決するものと定めることはできない。
2　管理者の選任及び解任は、集会の決議によるほか、規約で別段の定めをすることができる。
3　共同の利益に反する行為の停止の請求についての訴訟の提起は、集会の決議によるほか、規約で集会の決議以外の方法で決するものと定めることができる。
4　管理者がない場合の規約の保管については、建物を使用している区分所有者又はその代理人のうちから、規約又は集会の決議で定められたものがこれに当たる。

〔問　9〕　議決権及び共用部分の持分割合が等しいＡ、Ｂ、Ｃ及びＤの区分所有者からなる甲マンションにおいて、地震によって建物価格の２分の１を超える部分が滅失したために、集会で滅失した共用部分の復旧が議案とされ、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議がなされた（決議では、Ａ、Ｂ及びＣは決議に賛成し、Ｄは決議に賛成しなかった）。この場合の区分所有者の買取請求権行使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、その決議の日から２週間以内に買取指定者の指定がなされなかったものとする。

1　ＤがＡに対して買取請求権を行使し、裁判所がＡの請求によってＡの代金支払についての期限の許与を認めた場合には、Ａの代金支払義務とＤの所有権移転登記及び引渡しの義務は、同時履行の関係に立つ。
2　ＤがＢに対して買取請求をした場合におけるＢからＣに対する再買取請求は、復旧決議の日から２月以内にしなければならない。
3　ＤがＣに対して買取請求をし、ＣがＡ及びＢに対して再買取請求をしたときには、Ａ、Ｂ及びＣがＤの有する建物及びその敷地に関する権利を３分の１ずつ取得する。
4　地震による甲マンションの一部滅失によって、Ｄの専有部分が失われている場合には、Ｄは、買取請求権を行使することはできない。

〔問　10〕　一団地内に下図のとおり、専有部分のある建物であるＡ棟、Ｂ棟及び附属施設である集会所が存在し、Ａ棟及びＢ棟の団地建物所有者が土地及び附属施設である集会所を共有している。この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。




1　集会所は、当然にＡ棟及びＢ棟の団地建物所有者によって構成される団地管理組合における団地共用部分となる。
2　Ａ棟及びＢ棟の団地建物所有者によって構成される団地管理組合は、当然に集会所の管理を行う。
3　Ａ棟については、Ａ棟の区分所有者だけによる管理を行うものとしたままで、Ｂ棟については、Ａ棟及びＢ棟の団地建物所有者によって構成される団地管理組合が管理を行うものとすることはできない。
4　Ａ棟及びＢ棟の団地建物所有者によって構成される団地管理組合がＡ棟及びＢ棟の管理を行うものとする場合において、Ａ棟の管理とＢ棟の管理について、規約で異なる内容を定めることができる。

〔問　11〕　大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより区分所有建物の全部が滅失した場合における被災区分所有建物の敷地に関する次の記述のうち、民法及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成７年法律第43号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　区分所有建物に係る敷地利用権（区分所有法第２条第６項に規定する敷地利用権をいう。）が数人で有する所有権その他の権利であったときにその権利を有する者（以下「敷地共有者等」という。）は、政令の施行の日から起算して３年が経過する日までの間は、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。
2　敷地共有者等の集会を招集する者が、敷地共有者等の所在を知ることができない場合には、集会の招集の通知は、滅失した区分所有建物の敷地内の見やすい場所に掲示することによって行うことができる。
3　敷地共有者等のうち５分の１を超える議決権を有する者は、政令の施行の日から起算して１月を経過する日の翌日以後当該施行の日から起算して３年を経過する日までの間に、敷地の共有物分割の請求をすることができる。
4　敷地共有者等の集会において敷地売却決議をするときは、売却の相手方となるべき者の氏名又は名称及び売却による代金の見込額を定めなければならない。

〔問　12〕　甲マンションの区分所有者Ａが、管理組合（管理者Ｂ）に対し、管理費を滞納している場合における管理費債権の消滅時効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がＡに対し管理費の支払請求訴訟を提起すれば、その訴えが却下された場合でも、時効は中断する。
2　管理費債権の一部について、すでに消滅時効が完成しているにもかかわらず、Ａが時効完成の事実を知らないで、Ｂに対し、滞納額全額を支払う旨の承認書を差し入れたときは、以後、完成した当該消滅時効の主張は認められない。
3　Ａが自ら破産手続開始の申立てをし、破産手続開始の決定がなされた場合、Ｂが滞納管理費債権について破産債権として届出をしただけでは、時効は中断しない。
4　ＢがＡに対し書面で支払の催告を行う場合、内容証明郵便によるものでなければ、時効中断事由としての催告の効力は生じない。

〔問　13〕　Ａがその所有する甲マンションの101号室をＢに賃貸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が101号室を、Ａの承諾を得ずにＣに転貸した場合において、Ｂの転貸がＡに対する背信行為と認めるに足りない特段の事情の存在をＢが主張立証したときは、ＡはＢとの賃貸借契約を解除できない。
2　Ｂが101号室を、Ａの承諾を得てＤに転貸したとき、Ａは、Ｂに対して賃料の請求をすることができるが、Ｄに対して直接賃料の請求をすることはできない。
3　Ｂが101号室を、Ａの承諾を得ずにＥに転貸したとき、ＢＥ間の転貸借契約は無効である。
4　Ｂが101号室を、Ａの承諾を得てＦに転貸したときでも、ＡとＢが賃貸借契約を合意解除すれば、Ａは合意解除をもってＦに対抗することができる。

〔問　14〕　ＡとＢとの間で、甲マンション707号室を代金2,000万円でＡがＢに売却する旨の契約（以下「本件売買契約」という。）が結ばれた。その後、Ｂは代金全額をＡに支払ったが、Ａは履行期を過ぎても同室をＢに引き渡していない。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　ＢがＡに対して707号室の引渡債務の強制履行を裁判所に請求するには、Ａの責めに帰すべき事由によって同室の引渡しが遅滞している必要がある。
2　Ａの責めに帰すべき事由によって707号室の引渡しが遅滞している場合において、ＢがＡに対して履行遅滞による損害賠償を請求するには、相当の期間を定めて同室の引渡しを催告しなければならない。
3　Ａの責めに帰すべき事由によって707号室の引渡しが遅滞している場合において、Ｂが履行遅滞を理由として本件売買契約を解除したときには、Ｂは、Ａに対し、707号室の引渡しが遅滞したことによって生じた損害の賠償を請求することができない。
4　Ａの責めに帰すべき事由によって707号室の引渡しが遅滞している場合において、Ａが707号室をＣに売却し、ＡからＣへの同室の所有権移転登記がなされたときには、Ｂは、Ａに対し、履行不能によって生じた損害の賠償を請求することができる。

〔問　15〕　Ａが所有する甲マンションの301号室に隠れた瑕疵（排水管の腐食）があ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　ＡＢ間の賃貸借契約に基づき、Ｂが賃借人となった301号室に隠れた瑕疵があったときは、特約のない限り、Ｂは、Ａに対し、隠れた瑕疵について損害賠償の請求をすることができ、又は賃貸借契約の解除をすることができるが、当該排水管の修繕を請求することはできない。
2　ＡＣ間の負担付でない使用貸借契約に基づき、Ｃが借主となった301号室に隠れた瑕疵があったときは、Ａが隠れた瑕疵の存在を知らない場合は、特約のない限り、Ｃは、Ａに対し、担保責任を追及することができない。
3　Ａが死亡し、相続人Ｄ及びＥの遺産分割協議に基づき、Ｄが単独で取得した301号室に隠れた瑕疵があったときは、共同相続人であるＥは、Ｄに対し、売主と同じく、その相続分に応じて担保の責任を負う。
4　Ｆが強制競売によって取得した301号室に隠れた瑕疵があったときは、Ｆは、Ａに対し、隠れた瑕疵について損害賠償の請求をすることはできない。

〔問　16〕　Ａは、甲マンション206号室を購入する際にＢ銀行から購入資金を借り受け、これを担保する目的で同室にＢのための抵当権を設定し、その旨の登記がなされた。この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　抵当権設定登記後に、206号室が全焼し、保険会社からＡに火災保険金が支払われた。この場合には、Ｂは、Ａに支払われた火災保険金に対して、抵当権に基づく物上代位権を行使することができない。
2　抵当権設定登記後に、ＡがＣ銀行から金銭を借り受けるに当たり、206号室にＣのための抵当権を設定する場合には、Ｂの承諾を得なければならない。
3　抵当権設定登記後に、Ｄが、206号室にＢの抵当権が設定されていることを知らずに、Ａから同室を購入しその旨の登記がなされた。この場合には、Ｄは、同室にＢの抵当権が設定されていることにつき善意であったことを理由として、Ｂに対し、抵当権設定登記の抹消を請求することができる。
4　抵当権設定登記後に、Ａが206号室をＥに賃貸し、Ｅが同室に居住し始めた。その後、Ｂの抵当権の実行による競売において同室をＦが買い受けた場合には、Ｅは、Ｆの買受けの時に直ちに同室をＦに引き渡さなければならない。

〔問　17〕　甲マンションの102号室を所有するＡが死亡し、Ａの配偶者がＢ、Ａの子がＣのみ、Ｃの子がＤのみである場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　ＣがＡより先に死亡していたときは、Ｂ及びＤが102号室の共同相続人となる。
2　Ｃが相続の放棄をしたときは、Ｂ及びＤが102号室の共同相続人となる。
3　Ｃが相続人の欠格事由に該当したときは、Ｂ及びＤが102号室の共同相続人となる。
4　Ｃ及びＤがＡより先に死亡していた場合において、Ｄに子Ｅのみがあるときは、Ｂ及びＥが102号室の共同相続人となる。

〔問　18〕　敷地権付き区分建物の登記等に関する次の記述のうち、不動産登記法（平成16年法律第123号）、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　敷地権付き区分建物の敷地権が地上権である場合に、敷地権である旨の登記をした土地には、当該土地の所有権を目的とする抵当権の設定の登記をすることができない。
2　敷地権付き区分建物には、建物のみを目的とする不動産の先取特権に係る権利に関する登記をすることができない。
3　敷地権付き区分建物の所有権の登記名義人の相続人は、区分建物と敷地権とをそれぞれ別の相続人とする相続を原因とする所有権の移転登記をすることができる。
4　規約敷地を新たに追加し、敷地権である旨の登記がなされた場合には、当該規約敷地に、既に区分建物に登記されている抵当権と同一の債権を担保する敷地権のみを目的とする抵当権設定の登記をすることができる。

〔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（平成14年法律第78号）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア　組合が分配金取得計画について認可を申請しようとするときは、分配金取得計画について、あらかじめ、総会において出席組合員の議決権及び敷地利用権の持分の価格の各４分の３以上の特別の議決を経る必要がある。
イ　組合が分配金取得計画について認可を申請しようとするときは、分配金取得計画について、あらかじめ、売却マンションについて賃借権を有する者の同意を得なければならない。
ウ　分配金取得計画においては、売却マンション又はその敷地の明渡しにより当該売却マンション又はその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、権利消滅期日において当該権利を失うもの（売却マンション又はその敷地を占有している者に限る。）の受ける損失の額を定めなければならない。
エ　分配金取得計画においては、組合員が取得することとなる分配金の価額を定めなければならない。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

〔問　20〕　地域地区に関する次の記述のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定によれば、正しいものはどれか。

1　特定用途制限地域は、用途地域内の一定の地区における、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るために、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。
2　特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区である。
3　高度利用地区は、建築物の容積率の最高限度及び最低限度並びに建築物の高さの最高限度及び最低限度を定める地区である。
4　準都市計画区域については、都市計画に、用途地域を定めることができない。

〔問　21〕　建築基準法（昭和25年法律第201号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　共同住宅に設ける昇降機の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者）は、定期に、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に検査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
2　共同住宅の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものとするほか、その構造を遮音性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。
3　防火地域又は準防火地域内にある共同住宅で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
4　共同住宅の住戸及び住戸から地上に通ずる廊下、階段その他の通路には、非常用の照明装置を設けなければならない。

〔問　22〕　貯水槽水道に関する次の記述のうち、水道法（昭和32年法律第177号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　貯水槽水道とは、水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であって、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ものをいう。
2　水道事業者は、その供給規程において、貯水槽水道の設置者の責任に関する事項を適正かつ明確に定めなければならない。
3　全ての貯水槽水道の設置者は、厚生労働省令で定める基準に従い、その水道を管理しなければならない。
4　貯水槽水道のうち、水槽の有効容量の合計が10 $m^3$を超えるものの設置者は、水槽の掃除を１年以内ごとに１回、定期に、行うこととされている。

〔問　23〕　延べ面積1,000 $m^2$以上で消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。以下同じ。）又は消防署長が火災予防上必要があると認めて指定している共同住宅（以下「甲住宅」という。）及び延べ面積1,000 $m^2$未満の共同住宅（以下「乙住宅」という。）において、共同住宅の関係者（所有者、管理者又は占有者をいう。以下同じ。）が行う消防用設備等の点検等に関する次の記述のうち、消防法（昭和23年法律第186号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　甲住宅については、消防設備士免状の交付を受けている者又は消防設備点検資格者に、定期に、消防用設備等の点検をさせなければならない。
2　乙住宅については、その関係者が、定期に、自ら点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。
3　甲住宅については、１年に１回、消防用設備等の点検の結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。
4　乙住宅については、消防長又は消防署長は、消防用設備等が適法に維持されていないと認めるときは、乙住宅の関係者で権原を有するものに対し、その維持のため必要な措置をなすべきことを命ずることができる。

〔問　24〕　マンションの照明設備における、防犯上の設計に関する次の記述のうち、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について」（平成13年３月国土交通省通達）によれば、適切でないものはどれか。

1　共用廊下・共用階段の照明設備は、極端な明暗が生じないよう配慮しつつ、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
2　駐車場の照明設備は、極端な明暗が生じないよう配慮しつつ、床面において概ね３ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
3　共用玄関の存する階のエレベーターホールの照明設備は、床面において概ね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。
4　児童遊園、広場又は緑地等の照明設備は、極端な明暗が生じないよう配慮しつつ、地面において概ね３ルクス以上の平均水平面照度を確保することができるものとする。

〔問　25〕　甲マンションの302号室の区分所有者Ａが、断熱性の向上のために窓ガラスの改良を行いたい旨の工事申請書を管理組合の理事長に提出した。この場合の理事長の各々の対応に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

1　理事長は、２ヵ月後に管理組合で実施することが決定している計画修繕工事に申請内容の工事が含まれているので、申請を不承認とする旨を、理事会決議を経て、Ａに回答した。
2　理事長は、当分の間、管理組合で計画修繕工事の予定がないため申請を受け付けるとともに、申請書の添付書類として施工予定業者からの仕様書及び見積書を提出するようＡに回答した。
3　理事長は、当分の間、管理組合で計画修繕工事の予定がなく、かつ、当該工事の実施に当たっては、Ａの責任と負担において実施することが条件であることから、理事長の判断により申請を承認する旨Ａに回答し、次回の理事会でその承認の報告をすることとした。
4　理事長は、当分の間、管理組合で計画修繕工事の予定はないが、申請内容が既設のサッシへの内窓の増設であり、専有部分内の工事であって共用部分や他の専有部分に影響を与えるおそれはないことから、申請の必要がない旨Ａに回答した。

# 試験再現問題（全50問）

〔問　26〕　役員の選任等に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはいくつあるか。

ア　役員は半数改選とし、役員の任期を２年とする旨を規約に定めることができる。
イ　外部専門家を役員として選任できることとした場合、外部専門家が役員に選任された後に組合員となり、その後、その外部専門家が組合員でなくなったときは、当然に役員としての地位を失う。
ウ　正当な理由もなく恒常的に理事会を欠席している監事は、理事会の決議により解任することができる。
エ　理事の選任は総会の決議によるものとし、選任された理事の間で各理事の役職を決定する。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

〔問　27〕　理事会において、次期通常総会に提出する役員選任の議案書作成に当たり、役員の選任要件について意見を求められたマンション管理士が行った次の助言のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

1　管理組合や現理事長等との間で管理組合運営に関し裁判中である区分所有者Ａ氏は、役員とはなれないことから、役員候補者から外すべきです。
2　禁固刑に処せられ、その刑の執行が終わって５年が経過している区分所有者Ｂ氏は、役員候補者になり得ます。
3　細則において、派遣元の法人が銀行取引停止処分を受けている場合は外部専門家として役員となることができないとされているので、それに該当する外部専門家であるＣ氏は、役員候補者から外すべきです。
4　区分所有者Ｄ氏は、破産者でしたが既に復権を得ているとのことなので、役員候補者になり得ます。

〔問　28〕　議決権に関連する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。

ア　専有部分の価値の違いに基づく価値割合を基礎とした議決権割合を定める場合には、分譲契約等によって定まる敷地等の共有持分についても、価値割合に連動させることができる。
イ　専有部分の価値の違いに基づく価値割合を基礎とした議決権割合を定める場合において、事後的にマンションの前方に建物が建築され、眺望の変化等により価値割合に影響を及ぼす変化があったときは、議決権割合の見直しを行う必要がある。
ウ　組合員が代理人によって議決権を行使する場合において、その組合員の住居に同居する親族を代理人として定めるときは、二親等の親族を代理人とすることができる。
エ　組合員が代理人によって議決権を行使する場合において、他の組合員を代理人として定めるときは、当該マンションに居住する他の組合員の中から定めなければならない。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

〔問　29〕　理事会運営に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

1　理事会に理事がやむを得ず欠席する場合において、事前に議決権行使書又は意見を記載した書面を出すことができる旨を認めるときは、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を、理事会の決議によって定めることが必要である。
2　理事会において外部専門家である理事の代理出席を認める場合には、あらかじめ総会において、外部専門家の理事としての職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを審議の上、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。
3　理事会が正式な招集手続に基づき招集され、理事の半数以上が出席していれば、監事が出席していなくても、理事会を開催することができる。
4　理事会で専有部分の修繕に係る申請に対する承認又は不承認の決議を行う場合には、理事全員の承諾がなければ書面又は電磁的方法による決議を行うことができない。

〔問　30〕　管理組合の書類の保管及び閲覧等に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。ただし、電磁的方法が利用可能ではない場合とする。

1　理事長は、利害関係人から、大規模修繕工事の実施状況や今後の実施予定に関する情報についての書面交付について、理由を付した書面による請求があったときは、当該利害関係人が求める情報を記入した書面を交付することができる。
2　理事長は、総会議事録、理事会議事録及び会計帳簿を保管し、これらの保管場所を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
3　理事長は、組合員から、理由を付した書面による会計帳簿の閲覧請求があった場合には、これを閲覧させなければならないが、利害関係人からの会計帳簿の閲覧請求については、閲覧させることを要しない。
4　規約が総会決議により変更されたときは、理事長は、変更前の規約の内容及び変更を決議した総会の議事録の内容を１通の書面に記載し、保管しなければならない。

〔問　31〕　理事長がその職務を行うに当たって、理事会の決議又は承認を経ることなく、単独で行うことができる事項は、標準管理規約によれば、次のうちいくつあるか。

ア　長期修繕計画書、設計図書及び修繕等の履歴情報の保管
イ　災害等の緊急時における敷地及び共用部分等の必要な保存行為
ウ　理事長の職務の他の理事への一部委任
エ　臨時総会の招集

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

〔問　32〕　甲管理組合と乙管理会社との間の管理委託契約に関する次の記述のうち、「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28年７月29日国土交通省土地・建設産業局長通達）によれば、適切なものはどれか。

1　甲は、乙に管理事務を行わせるために不可欠な管理事務室等を無償で使用させるものとし、乙は、乙が管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸費用を負担するものとする。
2　乙は、管理事務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、甲に代わって、所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為の中止を求めることができる。
3　乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管し、当該帳簿等を、甲の事業年度終了後、遅滞なく、甲に引き渡さなければならない。
4　宅地建物取引業者Ｂが、甲の組合員Ａから、Ａが所有する専有部分の売却の依頼を受け、その媒介業務のために管理規約の提供を求めてきた。この場合、当該管理規約が電磁的記録により作成されているときは、乙は、甲に代わって、電磁的方法により、Ｂに提供しなければならない。

〔問　33〕　手続上、総会決議を経ることなく、理事会の決議又は承認により行うことができる事項は、標準管理規約によれば、次のうちどれか。

1　敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部を第三者に使用させること。
2　役員活動費の額及び支払方法を定めること。
3　理事会の運営について細則を定めること。
4　規約に違反した区分所有者に対し、理事長が行為の差止訴訟を提起すること。

〔問　34〕　平成29年３月25日に、甲マンション管理組合の普通預金口座に、組合員Ａから、管理費450,000円（月額30,000円）が入金された。450,000円の内訳は、平成28年２月分から平成29年４月分までの15ヵ月分であった。平成29年３月に管理組合が行うべき仕訳として適切なものは次のうちどれか。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し、会計年度は平成28年４月１日から平成29年３月31日までとする。

1　（単位：円）

| （借　方） | | （貸　方） | |
|---|---|---|---|
| 現金預金 | 450,000 | 未収金 | 30,000 |
| | | 管理費収入 | 390,000 |
| | | 前受金 | 30,000 |

2

| （借　方） | | （貸　方） | |
|---|---|---|---|
| 現金預金 | 450,000 | 未収金 | 390,000 |
| | | 管理費収入 | 30,000 |
| | | 前受金 | 30,000 |

3

| （借　方） | | （貸　方） | |
|---|---|---|---|
| 現金預金 | 450,000 | 未収金 | 360,000 |
| | | 管理費収入 | 30,000 |
| | | 前受金 | 60,000 |

4

| （借　方） | | （貸　方） | |
|---|---|---|---|
| 現金預金 | 450,000 | 未収金 | 30,000 |
| | | 管理費収入 | 360,000 |
| | | 前受金 | 60,000 |

〔問　35〕　甲マンション管理組合の平成26年度から平成28年度までの３年間の管理費会計比較収支報告書（会計年度は４月から翌年３月まで）は下表のとおりである。これに関し、会計担当理事が理事会で行った次の説明のうち、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、未払金、前受金及び前払金とする。（表中の×××は、金額を表す。）

比較収支報告書

甲マンション管理組合（管理費会計）　（単位：円）

| 科　目 | 平成26年度 | 平成27年度 | 平成28年度 |
|---|---|---|---|
| 管理費収入 | 300,000 | 300,000 | 300,000 |
| 駐車場使用料収入 | 50,000 | 50,000 | 40,000 |
| 収入合計 | 350,000 | 350,000 | 340,000 |
| 委託業務費 | 250,000 | 260,000 | 220,000 |
| 水道光熱費 | 35,000 | 33,000 | 32,000 |
| 支払保険料 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| 支出合計 | 305,000 | 313,000 | 272,000 |
| 当期収支差額 | ××× | ××× | ××× |
| 前期繰越収支差額 | 290,000 | ××× | ××× |
| 次期繰越収支差額 | ××× | ××× | ××× |

1　委託業務費が平成28年度に減少した理由は、平成29年３月17日に実施したエレベーター点検に係る費用を、平成29年４月10日に支払ったことによるものです。
2　平成28年度の次期繰越収支差額は、決算の結果、395,000円になりました。
3　平成28年度の駐車場使用料収入の減少は、平成28年度中に滞納金が発生し入金されなかったことによるものです。
4　平成29年３月24日に、組合員Ａから、平成29年度の管理費１年分を前払する振込がありましたが、平成28年度の管理費収入には計上しないため、前期の額と変動がありませんでした。

〔問　36〕　マンションの建物の調査機器と調査方法に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

1　クラックスケールを用いて、コンクリートのひび割れ深さの調査を行った。
2　タッピングマシンを用いて、外壁タイルの浮きの調査を行った。
3　電磁波レーダを用いて、給排水管内部の劣化状況の調査を行った。
4　無色透明な市販の粘着テープを用いて、仕上塗材の白亜化（チョーキング）の程度の調査を行った。

〔問　37〕　マンションの建物の維持保全に関する法令の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　マンション管理適正化法によれば、宅地建物取引業者は、管理組合の管理者等に対し、建築基準法第６条に規定される確認申請に用いた設計図書を交付しなければならない。
2　建築基準法第８条第２項に規定されている建築物の維持保全に関する計画には、維持保全の実施体制や資金計画等を定めることとされている。
3　長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）においては、長期優良住宅建築等計画の認定基準として、新築、増築又は改築のいずれの場合にあっても、新築後、増築後又は改築後の維持保全の期間は30年以上と定められている。
4　住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）の規定による住宅性能表示制度において、鉄筋コンクリート造の既存住宅の劣化対策等級の評価基準には、コンクリートの中性化深さ及びコンクリート中の塩化物イオン量が含まれている。

〔問　38〕　マンションの外壁の補修工事に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

1　外壁パネル等の目地のシーリング材の補修は、既存のシーリング材を除去して新規のシーリング材を施工するシーリング再充填工法（打替え工法）が一般的である。
2　モルタル塗り仕上げ部分に発生している幅が1.0mmを超えるひび割れで、ひび割れ幅が変動する場合の補修は、Ｕカットシール材充填工法とし、充填材にシーリング材を用いるのが一般的である。
3　外壁複合改修構工法（ピンネット工法）は、既存のタイルやモルタル等の仕上げ層を撤去せずに、アンカーピンによる仕上げ層の剝落防止と繊維ネットによる既存仕上げ層の一体化により安全性を確保する工法である。
4　コンクリート部分に発生しているひび割れの補修工事で樹脂注入工法を行う場合、注入する圧力は、樹脂を行き渡らせるために、できるだけ高圧とすることが一般的である。

〔問　39〕　大規模修繕工事、長期修繕計画及び修繕積立金に関する次の記述のうち、「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」（平成20年６月国土交通省公表）及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（平成23年４月国土交通省公表）によれば、適切でないものはどれか。

1　2012年に見直した長期修繕計画を大規模修繕工事が完了した2017年に再度見直し、2042年までの計画を作成した。
2　長期修繕計画の計画期間内に修繕周期に到達しない建具関係の取替えなどについて、推定修繕工事費に計上し、修繕積立金の算定根拠とした。
3　大規模修繕工事の実施の時期を長期修繕計画による実施時期にかかわらず、調査・診断結果に基づいて判断した。
4　15階未満のマンションにおける専有床面積当たりの修繕積立金の額の平均値は、建築延床面積が大きいほど高くなる傾向にある。

〔問　40〕　マンションの建物に用いられる構造形式に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

1　ラーメン構造は、柱と梁を剛接合して建物の骨組みを構成し、荷重及び外力に対応する構造形式であり、構造耐力を増すために耐力壁を設ける場合もある。
2　壁式構造は、壁や床などの平面的な構造部材を一体として構成し、荷重及び外力に対応する構造形式であり、高層の建物より中低層の建物に採用されることが多い。
3　鉄筋コンクリート構造は、鉄筋とコンクリートのそれぞれの長所を活かすように組み合わせた構造形式であるが、施工現場において鉄筋及び型枠を組み立て、コンクリートを打つ必要があり、工業化はされていない。
4　鉄骨構造は、外力に対して粘り強い構造形式であるが、耐火被覆や防錆処理が必要となるだけでなく、鉄筋コンクリート構造に比べて揺れが大きくなりやすい。

〔問　41〕　マンションの室内環境に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

1　建築基準法の規定による居室に設ける窓その他の開口部の採光に有効な部分の面積の算定方法は、開口部が設置されている壁面の方位により異なる。
2　低放射複層ガラス（Low-E複層ガラス）は中空層側のガラス面に特殊な金属膜をコーティングしたものであるが、金属膜を屋外側ガラスにコーティングした場合と室内側ガラスにコーティングした場合とでは、室内環境に及ぼす効果が異なる。
3　遮音対策としては、共用廊下やエレベーター、設備配管からの騒音にも配慮する必要がある。
4　壁下地材などの内装材として使用されているせっこうボードは、防火性だけではなく遮音性を有している。

〔問　42〕　建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　建築主は、既存の住宅専用マンションにおいても、増築又は改築に係る部分の床面積の合計が300㎡以上となる場合は、その建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画を、所管行政庁に届け出なければならない。
2　建築主には、新築、増築、改築、修繕若しくは模様替又は空気調和設備等の設置若しくは改修をしようとする建築物について、エネルギー消費性能の向上を図る努力義務が課せられている。
3　既存建築物の所有者は、エネルギー消費性能の向上のための修繕、模様替等をしなくても、所管行政庁に対し、当該建築物について建築物エネルギー消費性能基準に適合している旨の認定を申請することができる。
4　建築物エネルギー消費性能基準に適合する建築物を新築する場合、当該建築物について、建築基準法による容積率制限及び高さ制限の特例が適用される。

〔問　43〕　マンションの給水設備に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

1　さや管ヘッダー工法では、専有部分に設置する配管として耐衝撃性及び耐食性に優れた水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管を使用する。
2　水道直結増圧方式では、水道本管（配水管）が負圧になったときに、水道本管へ建物内の水が逆流しないように逆流防止装置を設ける。
3　ポンプ直送方式では、水道本管（配水管）から引き込んだ水を一度受水槽に貯水した後、加圧（給水）ポンプで加圧した水を各住戸に供給するため、高置水槽は不要である。
4　水栓を閉める際に生じるウォーターハンマーの防止策として、給水管内の流速を1.5～2.0ｍ/ｓとすることが有効である。

〔問　44〕　マンションの設備に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

1　飲料用の受水槽の有効容量は、一般にマンション全体の一日の使用水量の２分の１程度に計画する。
2　屋内消火栓設備の広範囲型２号消火栓は、火災時に、一人でも操作ができる。
3　逆わんトラップは、清掃が容易にできるため、台所流しの排水口に設置する。
4　地震時のエレベーター内への閉じ込めの防止策の一つとして、初期微動（Ｐ波）を検知して運転を制御する地震時等管制運転装置を設置する。

〔問　45〕　マンションの設備の清掃及び保守点検に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

1　共用部分の排水管に設置する掃除口は、排水の流れの方向又は流れと直角方向に開口するように設ける。
2　機械式立体駐車場は、機種、使用頻度等に応じて、１～３ヵ月以内に１度を目安として、専門技術者による点検を受ける。
3　消防用設備の点検において、誘導灯は、外観から又は簡易な操作により判別できる事項について点検を行う機器点検を、６ヵ月に１回実施する。
4　エレベーターの保守契約におけるPOG契約は、定期的な機器・装置の保守・点検のみを行う契約方式で、仕様書で定める消耗品を除き、劣化した部品の取替えや修理等を含まない。

〔問　46〕　「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）において定められている「マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項」に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

ア　管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は管理組合の最高意思決定機関である。
イ　長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。
ウ　管理業務の委託や工事の発注等については、説明責任等に注意して、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、マンションの管理業者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。
エ　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。なお、このように適切な峻別や代行徴収に係る負担の整理が行われるとしても、自治会費の徴収を代行することは差し控えるべきである。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

〔問　47〕　マンション管理士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　マンション管理士は、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をしてはならないが、国土交通大臣は、これに違反した者に対し、登録の取消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称使用の停止を命ずることができる。
2　マンション管理士は、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てはならないが、これに違反した者に対し、国土交通大臣は、登録の取消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称使用の停止を命ずることができるほか、１年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処する旨の罰則の規定がある。
3　マンション管理士の登録を取り消された者は、その通知を受けた日から起算して10日以内に、登録証を国土交通大臣（指定登録機関が登録の実務に関する事務を行う場合は指定登録機関）に返納しなければならない。
4　マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならないが、これに違反した者に対しては、１年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する旨の罰則の規定がある。

〔問　48〕　マンション管理業者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の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア　国土交通大臣は、マンション管理業者が業務に関し他の法令に違反し、マンション管理業者として不適当であると認められるときは、当該マンション管理業者に対し、１年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。
イ　国土交通大臣は、マンション管理業の登録申請者が、禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から２年を経過しない者である場合は、その登録を拒否しなければならない。
ウ　国土交通大臣は、マンション管理業者が業務に関し、その公正を害する行為をしたとき、又はその公正を害するおそれが大であるときは、その旨を公告しなければならない。
エ　国土交通大臣は、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、その職員に、マンション管理業を営む者の事務所その他その業務を行う場所に立ち入り、帳簿、書類その他必要な物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

〔問　49〕　「マンション管理適正化推進センター」が行うマンション管理適正化法第92条に規定された業務として、正しいものはいくつあるか。ただし、記述の中で「管理者等」とあるのは、同法第２条の規定によるものとする。

ア　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な支援を行うこと。
イ　マンションの管理に関する苦情の処理のために必要な指導及び助言を行うこと。
ウ　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講習を行うこと。
エ　マンション管理業の健全な発達を図るための調査及び研究を行うこと。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

〔問　50〕　マンション管理業者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の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、記述の中で「マンションの区分所有者等」とあるのは、同法第２条の規定によるものとする。

1　マンション管理業者の使用人その他の従業者は、当該従業者でなくなった後５年を経過するまでは、正当な理由がなく、マンションの管理に関する事務を行ったことに関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
2　マンション管理業者は、使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。
3　マンション管理業者の使用人その他の従業者は、マンションの管理に関する事務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、当該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を提示しなければならない。
4　マンション管理業者の登録がその効力を失った場合には、当該マンション管理業者であった者又はその一般承継人は、当該マンション管理業者の管理組合からの委託に係る管理事務を結了する目的の範囲内においては、なおマンション管理業者とみなす。