

平成 28 年度
マ ン シ ョ ン 管 理 士 試 験

問 題

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注 意)

- 1 これは試験問題です。問題は、1 ページから 28 ページまでの 50 問です。
- 2 試験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、ただちに試験監督員に申し出てください。
また、法律等の略称及び用語の定義について、裏面の記載を確認してください。
- 3 答は、別の解答用紙に記入してください。
解答用紙に記入する際は、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。
- 4 答は、各問題とも 1 つだけです。
2 つ以上の解答をしたもの、判読が困難なものは、正解としません。
- 5 問題中法令等に関する部分は、平成 28 年 4 月 1 日現在施行中の規定に基づいて出題されています。

問題の中で使用している主な法律等の略称及び用語の定義については、以下のとおりとします。

- ・「区分所有法」…………… 建物の区分所有等に関する法律
(昭和 37 年法律第 69 号)
- ・「マンション管理適正化法」… マンションの管理の適正化の推進に関する法律
(平成 12 年法律第 149 号)
- ・「標準管理規約」…………… 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コメント（単棟型）
(平成 28 年 3 月 14 日国土交通省土地建設産業局長・
同住宅局長通知)
- ・「マンション」…………… 「マンション管理適正化法第 2 条第 1 号イに
規定するマンション」をいう。
- ・「管理組合」…………… 「区分所有法第 3 条に規定する区分所有者の団体」
をいう。

〔問 1〕 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、正しいものはどれか。

- 1 各共有者は、共用部分の全部について、持分に応じて使用することができる。
- 2 共有者の持分は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分の処分に従う。
- 3 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合によるとされ、その床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積によるとされているが、これらは規約で別段の定めをすることもできる。
- 4 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）を行う場合の議決権割合は、規約でその過半数まで減ることができる。

〔問 2〕 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。）又は管理者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 3条の団体は、区分所有法によって設立が認められる法人である。
- イ 3条の団体は、区分所有法の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことが義務づけられている。
- ウ 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。
- エ 管理者は、集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 3〕 区分所有法第7条に規定する先取特権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、正しいものはどれか。

- 1 管理者に対して支払うべき報酬が定められ、管理者が、管理組合に対して報酬請求権を有する場合には、管理者の報酬請求権は、先取特権によって担保される。
- 2 区分所有法第7条の先取特権は、共益費用の先取特権とみなされ、他の一般の先取特権と競合する場合にはそれらに劣後する。
- 3 店舗を営む区分所有者が、管理組合の承諾を得て、共用部分である廊下に自らの所有する動産であるショーケースを備え付けていた場合、このショーケースに対しては、先取特権の効力は及ばない。
- 4 区分所有者が、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先取特権を行使するに際しては、当該他の区分所有者が第三者から借り受けていた家具についても即時取得の規定の準用がある。

〔問 4〕 共用部分等の管理に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア マンションの駐車場の管理については、駐車場を使用する区分所有者がその責任と負担において行わなければならない。
- イ 管理組合は、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、その請求を正当な理由なく拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- ウ 理事長は、災害や事故等により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、専有部分又は専用使用部分について、立ち入ることができるが、原状回復義務を負う。
- エ 計画修繕工事の実施に際し、区分所有者が、専有部分又は専用使用部分への立入りを正当な理由なく拒否し続け、計画修繕工事の円滑な実施を妨げる場合には、理事長は、理事会の決議を経て、その是正等のため必要な勧告、指示等を行うことができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 5〕 共用部分の所有に関する次の記述のうち、区分所有法、民法及び不動産登記法（平成16年法律第123号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 共用部分は、規約の定めにより、区分所有者又は管理者でない者の所有に属させることができる。
- 2 規約で、共用部分を特定の区分所有者の所有に属させる場合、当該区分所有者の区分所有権に係る共有持分権に変動は生じない。
- 3 規約により共用部分とした建物の部分を、区分所有者でない管理者の所有に属させる場合、管理者は当該共用部分の所有権を登記できる。
- 4 管理者が共用部分を所有する場合、共用部分に加え、規約による建物の敷地も所有することができる。

〔問 6〕 規約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、規約の定めは、区分所有者間の利害の衡平が図られているものとする。

- 1 管理者が置かれていない管理組合が、規約を保管する者を集会で定める場合、区分所有者の代理人で建物を使用している者を、規約を保管する者として定めることができる。
- 2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。
- 3 建物について規約で定めることができる事項は、共用部分の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項に限られ、専有部分の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は含まれない。
- 4 数個の専有部分を所有する区分所有者が存在しない場合には、各区分所有者の議決権の割合について、規約で住戸一戸につき各一個の議決権と定めることにより、決議に必要な区分所有者の定数と一致させることができる。

〔問 7〕 区分所有法第 32 条の規定に基づく公正証書による規約の設定に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 等価交換方式によって、分譲業者が、地主の土地上にマンションを建築し、建築したマンションの一部を地主に譲渡した場合には、分譲業者が一般の者に販売を行う前であれば、分譲業者と地主が共同で公正証書による規約を設定することができる。
- 2 公正証書による規約を設定した者は、専有部分の全部を所有している間は、公正証書による規約の設定と同様の手続により、その規約を廃止することができる。
- 3 建物が所在する土地以外の土地が、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されるものでなくても、公正証書による規約の設定をするのであれば、建物の敷地とすることができる。
- 4 建物が完成する前に公正証書により規約が設定された場合には、建物の完成前で所有権が取得されていなくても、規約の効力が生じるのは公正証書を作成した時である。

〔問 8〕 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 区分所有法第 3 条に規定する区分所有者の団体は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定めることで直ちに法人となることができる。
- 2 管理組合法人の成立前の管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人の成立後は、管理組合法人につき効力を有する。
- 3 管理組合法人は、区分所有者を代理して、損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領をすることができる。
- 4 管理組合法人の理事及び監事の任期は 2 年とされているが、規約で 3 年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする。

〔問 9〕 管理組合法人の事務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 管理組合法人の事務のうちの保存行為について、複数の理事がいる場合、規約に別段の定めがないときは、各理事が単独で決することができる。
- 2 管理組合法人が共用部分を管理者として所有することについて、規約で定めることはできない。
- 3 管理組合法人の事務のうち保存行為を除く事務に関しては、集会の決議につき特別の定数が定められている事項及び義務違反者に対する訴訟を提起するために集会決議が求められている事項を除き、規約の定めにより、理事その他の役員で決することができる。
- 4 管理組合法人が、支払不能による破産手続開始を申し立てられても、それをもって直ちに解散する事由にはあたらない。

〔問 10〕 マンション内で共同利益背反行為を行っている占有者に対して、区分所有者の全員が集会の決議により訴えを提起しようとする場合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 専有部分を賃借している占有者の共同利益背反行為による共同生活上の障害が著しく、行為の停止を求める請求によってはその障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難であるときは、賃借人に対し、相当の期間の賃借人による専有部分の使用の禁止を請求することができる。
- 2 占有者が専有部分の転借人であるときに、専有部分の賃貸借契約を解除し、専有部分の引渡しを請求するためには、転貸人と転借人に加え、原賃貸人である区分所有者を共同被告として、訴えを提起しなければならない。
- 3 専有部分を区分所有者から賃借している占有者に対して、原告ではなく、賃貸人である区分所有者に対して専有部分を直接に引き渡すよう求めることはできない。
- 4 区分所有者及び区分所有者から専有部分を賃借している占有者に対して、専有部分の賃貸借契約を解除し、専有部分の引渡しを求める訴えを提起するための決議をするには、あらかじめ区分所有者に対して弁明の機会を与えなければならない。

〔問 11〕 一団地内に専有部分のあるA棟及びB棟の2棟の建物がある。区分所有法第70条に基づき、この団地内の建物の一括建替え決議を行おうとする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。ただし、A棟及びB棟が所在する土地は、団地建物所有者の共有に属しており、その共有者全員で構成する団地管理組合（区分所有法第65条の団地建物所有者の団体をいう。）において、団地管理組合の規約が定められているものとする。

- 1 一括建替え決議を行う場合の議決権割合は、団地管理組合の規約に議決権割合に関する別段の定めがある場合にはその定めによる。
- 2 A棟の区分所有者Cが一括建替え決議に賛成しなかったときには、一括建替え決議に賛成したB棟の区分所有者Dは、Cに対して、区分所有権及び敷地利権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。
- 3 団地建物所有者の集会において、団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成を得るとともに、A棟及びB棟ごとについて、区分所有者の3分の2以上の者であつて議決権の合計の3分の2以上の議決権を有するものが賛成することが必要である。
- 4 一括建替え決議においては、団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額に加え、その費用の分担に関する事項を定める必要がある。

〔問 12〕 A、B及びCは、等しい持分の割合で、甲マンション201号室の区分所有権を共有している。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 AとBは、A、B及びCの間の協議に基づかずに201号室を単独で占有しているCに対し、AとBの持分の価格が201号室の価格の過半数を超えるからといって、当然に同室の明渡しを請求することはできない。
- 2 Aが201号室の持分権を放棄した場合には、Aの持分権はBとCに帰属し、同室はBとCの共有となる。
- 3 Dが不法に201号室を占有している場合には、Bは、単独でDに対して同室の明渡しを請求することができる。
- 4 A、B及びCが201号室をEに賃貸している場合において、Eとの賃貸借契約を解除するためには、A、B及びC全員が同意した上で、共同で解除の意思表示をする必要がある。

〔問 13〕 Aは、甲マンション503号室を購入するに当たり、購入資金に充てるための金銭をB銀行から借り受けた。その際、この借入金債務について、Aの姉Cが、Bとの間で、Aと連帯して保証する旨の契約（以下「本件保証契約」という。）を書面で結んだ。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 Aの委託を受けずに本件保証契約を結んだCは、Aの委託がないことを理由に本件保証契約を取り消すことはできない。
- 2 Bが本件保証契約に基づいて債務の履行をCに対して請求した場合に、Cは、Aに弁済をする資力があり、かつ、Aの財産に対する執行が容易であることを証明することによって、Bの請求を拒むことができる。
- 3 AがBに対する借入金債務を承認したことによる時効の中断は、Cに対してもその効力を生じ、本件保証契約に基づくCの債務についても時効の中断の効力が生じる。
- 4 Cは、Aの委託を受けて本件保証契約を結んだ場合において、Aに代わってBに弁済をしたときは、Aに対して求償権を取得する。

〔問 14〕 Aが所有し、Bに賃貸し、かつ、Bが居住している甲マンションの301号室を、AがCに2,000万円で売却する契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法（平成3年法律第90号）の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Cが売買契約締結時に解約手付として200万円をAに支払った後、中間金として1,000万円を支払った後でも、Aが契約の履行の着手前であれば、Cは200万円の手付を放棄して売買契約を解除し、中間金1,000万円の返還を請求することができる。
- 2 AとBの賃貸借契約に基づき、BからAに差し入れられた敷金の返還債務は、Bの同意がなければCに承継されない。
- 3 Aが、Bの承諾を得ずに、Cとの売買契約を締結したときは、AからCへの賃貸人の地位の移転をBに主張することができない。
- 4 Bが有益費を支出した後に、301号室の所有権移転により賃貸人がAからCに交替したときは、特段の事情のない限り、Aがその有益費の償還義務を引き続き有し、Cはその償還義務を負わない。

〔問 15〕 Aは、その所有する甲マンションの101号室を、敷金を24万円、月額賃料を8万円として、法人であるB社に賃貸し引き渡したが、B社が初めて1ヵ月分の賃料の支払いを失念したため、B社に対し、相当の期間を定めて1ヵ月分の賃料及びこれに対する遅延損害金の支払いを催告するとともにその支払いがない場合には契約を解除する旨の意思表示をした。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、正しいものはどれか。

- 1 Aの催告後、当該「相当の期間」が経過しても賃料及び遅延損害金の支払いがない場合には、当然に賃貸借契約は解除される。
- 2 B社は支払いを怠った賃料及び遅延損害金につき、敷金から控除することをAに対し主張できる。
- 3 Aの催告後、「相当の期間」が経過する前に、B社が8万円をAに支払ったとき、A及びB社間において充当についての合意がなく、かつ、両者のいずれからも充当の指定がない場合には、B社の支払額は、まず遅延損害金に充当され、残額が賃料元本に充当される。
- 4 AとB社間の賃貸借契約において、賃料の支払いに関し、年30%の遅延損害金を定めていた場合、B社は、遅延損害金全額の支払いを免れる。

〔問 16〕 Aがその所有する甲マンションの301号室を、Bに事務所として賃貸したところ、Bの事業の執行中に従業員Cの過失により同室で火災が発生し、当該火災により、同室及びその直下のD所有の201号室にそれぞれ損害が生じた。この場合に関する次の記述のうち、民法及び失火ノ責任ニ関スル法律（明治32年法律第40号）の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 当該火災が成年Cの重過失による場合には、BのCに対する監督についての過失の有無にかかわらず、Dは、Cに対し、損害賠償を請求することができる。
- 2 当該火災が18歳のCの重過失による場合において、BのCに対する監督について重過失があるときは、Dは、Bに対し、損害賠償を請求することができる。
- 3 当該火災が成年Cの重過失による場合には、BのCに対する監督について重過失があるときに限り、Dは、Bに対し、損害賠償を請求することができる。
- 4 当該火災が成年Cの重大ではない過失による場合において、BのCに対する監督について重大ではない過失があるときは、Aは、Bに対し、損害賠償を請求することができる。

〔問 17〕 甲マンションの301号室を所有するAが死亡し、Aの妻B及びAの子Cが相続人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、正しいものはどれか。

- 1 Bが、自己のためにAの相続の開始があったことを知った時から3ヵ月（以下「熟慮期間」という。）以内に、相続の放棄をしても、熟慮期間内であれば相続の放棄を撤回することができる。
- 2 Cが、熟慮期間内に相続の承認又は放棄ができないときは、熟慮期間内に家庭裁判所に期間の伸長の届出をすれば、その期間は伸長される。
- 3 Bが、自らの熟慮期間内に甲マンションの301号室を、Dに対して、賃貸期間を2年とする定期建物賃貸借契約により賃貸したときには、熟慮期間内であっても相続の放棄をすることができない。
- 4 Cは相続人として、その固有財産におけるのと同じの注意をもって甲マンションの301号室を管理する義務を負うが、相続の承認をしたときは、この限りでない。

〔問 18〕 区分建物の専有部分を規約による共用部分に変更した場合における、共用部分である旨の登記手続に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 共用部分である旨の登記は、当該共用部分である旨の登記をする区分建物の、所有権の登記名義人以外の者は申請することができない。
- 2 共用部分である旨の登記は、当該共用部分である旨の登記をする区分建物に所有権の登記以外の権利に関する登記があるときでも、当該権利に関する登記に係る登記名義人の承諾を得ることなく申請することができる。
- 3 共用部分である旨の登記申請に際しては、当該区分建物について、表題部所有者の登記又は権利に関する登記の抹消についても申請しなければならない。
- 4 共用部分である旨を定めた規約を廃止した場合には、当該区分建物の所有者は、当該規約の廃止の日から1ヵ月以内に、当該区分建物の表題登記を申請しなければならない。

〔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、正しいものはどれか。

- 1 総会の決議において、定款の変更のうち政令で定める重要な事項及び組合の解散についての事項は、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以上で決する。
- 2 審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）が選任する。
- 3 マンション敷地売却合意者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。
- 4 組合員及び総代は、書面又は代理人をもって、議決権及び選挙権を行使することができる。

〔問 20〕 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都道府県が定めた都市計画が、市町村が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、市町村が定めた都市計画が優先するものとされている。
- 2 都市計画区域のうち、市街化調整区域内においては、地区計画を定めることができない。
- 3 地区計画については、都市計画に、地区計画の名称、位置、区域の面積を定めなければならない。
- 4 市街地開発事業については、都市計画に、市街地開発事業の種類、名称及び施行区域を定めなければならない。土地区画整理事業については、これに加えて、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項を都市計画に定めなければならない。

〔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 準防火地域内にある地階を除く階数が 4 で延べ面積が 1,000 m²の共同住宅は、耐火建築物としなければならない。
- 2 建築物の敷地が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、当該建築物又は当該建築物の敷地の全部について、敷地の過半に属する地域の建築物に関する建築基準法の規定又は建築基準法に基づく命令の規定を適用する。
- 3 高さ 31 m を超える共同住宅で、高さ 31 m を超える部分の各階の床面積の合計が 400 m²のものについては、非常用の昇降機を設ける必要はない。
- 4 建築主は、共同住宅の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²であるもの大規模の模様替えをしようとする場合、建築確認を受けなければならない。

〔問 22〕 簡易専用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 簡易専用水道の設置者は、給水栓における水質について、1 年以内ごとに 1 回、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を受けなければならない。
- 2 簡易専用水道の設置者は、給水栓における水質の検査事項として、臭気、味、色、色度、濁度及び残留塩素についての検査を受けなければならない。
- 3 簡易専用水道の設置者は、給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する水に異常を認めるときは、水道水質基準の項目のうち必要なもの及び残留塩素について検査を行わなければならない。
- 4 簡易専用水道の設置者は、供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知ったときは、直ちに給水を停止し、かつ、その水を使用することが危険である旨を関係者に周知させる措置を講じなければならない。

〔問 23〕 共同住宅における防災物品又は消防用設備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、正しいものはどれか。ただし、いずれも無窓階はないものとし、危険物及び指定可燃物の貯蔵及び取扱いはないものとする。また、消防用設備等については、消防長又は消防署長が、防火対象物の位置、構造又は設備の状況から判断して、同法の規定する基準を適用しないと認める場合を除くものとする。

- 1 高さ 31 m を超える共同住宅の 1 階の住戸で使用されるじゅうたん（織りカーペット（だん通を除く。）をいう。）については、政令で定める基準以上の防災性能を有するものでなくともよい。
- 2 地上 2 階建、延べ面積 500 ㎡ の共同住宅においては、消火器又は簡易消火用具（以下「消火器具」という。）を、階ごとに、当該共同住宅の各部分から一の消火器具に至る歩行距離が 20 m 以下となるように配置しなければならない。
- 3 共同住宅の地階であって、駐車のために供する部分の存する階（駐車するすべての車両が同時に屋外に出ることができる構造の階を除く。）で、当該部分の床面積が 100 ㎡ 以上のものには、自動火災報知設備を設置しなければならない。
- 4 地上 3 階建、延べ面積 500 ㎡ の共同住宅においては、屋内消火栓を階ごとに設けなければならない。

〔問 24〕 警備業務に関する次の記述のうち、警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 警備業者は、警備業務の依頼者と警備業務を行う契約を締結しようとするときは、当該契約をするまでに、当該契約の概要について記載した書面をその者に交付（電磁的方法による提供を含む。）しなければならない。
- 2 警備業者が機械警備業務を行おうとするときは、基地局又は警備対象施設の所在する都道府県の区域ごとに、当該区域を管轄する公安委員会の許可を受けなければならない。
- 3 機械警備業者は、基地局ごとに、警備業務用機械装置の運用等の管理監督を行う機械警備業務管理者を、機械警備業務管理者資格者証の交付を受けている者のうちから、選任しなければならない。
- 4 警備業者は、自己の名義をもつて、他人に警備業を営ませてはならず、これに違反した場合は、100 万円以下の罰金に処される。

〔問 25〕 マンションの駐車場に関し、マンション管理士が理事会で行った次の助言のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 今後、駐車場に空き区画が出るようになった場合、組合員以外の方に外部貸しする方法がありますが、その駐車場使用料収入は、駐車場の管理に要する費用に充当した後に管理費全体の不足額に充当することができるため、管理費不足への対策として有効な方法です。
- 2 駐車場が不足している場合には、駐車場使用料を近傍の駐車場料金と均衡を失しないよう設定することが必要ですが、利便性の差異を加味して考えることも必要です。
- 3 管理費、修繕積立金の滞納等の規約違反の場合は、駐車場使用契約に、次回の選定時の参加資格をなく奪することができる旨の規定を定めることはできません。
- 4 今後、機械式駐車場から平置き駐車場に変更しようとするときは、総会で出席組合員の議決権の過半数の決議があれば実施が可能です。

〔問 26〕 マンションの区分所有者が、自己の所有する専有部分の修繕を行う場合に
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 理事長の承認を受けて専有部分の設備交換にあわせて専有部分に属する配管（枝管）の取替え工事を行う場合において、共用部分内に係る工事については、管理組合が当該工事を実施するよう理事長に要請しなければならない。
- 2 共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれがない専有部分に係る修繕工事であれば、工事の実施に際し管理組合や理事長に対し特段の手续をとる必要はない。
- 3 専有部分の修繕工事の申請に対して、理事長が、理事会の決議に基づき承認又は不承認を決定する場合、理事の過半数の承諾があれば、書面又は電磁的方法により理事会の決議を行うことができる。
- 4 理事長の承認を受けて専有部分の修繕工事が実施されたが、その後に工事による影響が共用部分に生じた場合には、当該工事を発注した区分所有者は、当該影響を排除するための措置を講ずべき責任を負う必要はない。

〔問 27〕 暴力団の排除について規約を定める場合、標準管理規約によれば、適切でないものは次のうちどれか。

- 1 専有部分の用途として、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止すること
- 2 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から2年を経過しない者は役員にはなれないとすること
- 3 賃借人が暴力団員であることが判明した場合において、区分所有者が賃貸借契約を解約しないときは、管理組合は、区分所有者に代理し、解約権を行使することができること
- 4 専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止することに加え、暴力団関係者、準構成員等についても貸与を禁止すること

〔問 28〕 災害等の緊急時における管理組合又は区分所有者の対応に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 災害等により総会の開催が困難である場合に、応急的な修繕工事の実施について理事会決議をしたときは、工事の実施に充てるため修繕積立金の取崩しについては理事会決議で行うことができるが、資金の借入れについては総会決議が必要である。
- 2 台風で住戸の窓ガラスが割れた場合には、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、当該専有部分の区分所有者は、理事長の承認を受けなくても、割れたものと同様の仕様の窓ガラスに張り替えることができる。
- 3 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができ、そのために必要な支出を行うこともできる。
- 4 災害等により総会の開催が困難である場合には、理事会の決議で、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新を実施することができる。

〔問 29〕 修繕積立金の取扱いに関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、総会の普通決議で行うことができるものはいくつあるか。

- ア 長期修繕計画を作成するための建物診断費用を修繕積立金の取崩しにより支出すること
- イ 修繕積立金について、共用部分の共有持分にかかわらず、全戸一律に値上げ額を同一とすること
- ウ 給水管の本管と専有部分に属する配管（枝管）の一斉取替費用の全額を修繕積立金の取崩しにより支出すること
- エ 修繕積立金の一部を取崩し、現在の区分所有者の所有年数に応じて返還すること

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 30〕 管理組合が、理事長が代表取締役を務める施工会社と共用部分の補修に係る工事請負契約を締結しようとする場合において、理事長がその利益相反取引に関し、理事会を招集し承認を受けようとする事について、マンション管理士が役員に対して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 理事長がこの理事会で承認を受けるには、当該取引について重要な事実の開示が必要です。
- 2 理事会の承認が得られても、理事長は当該取引では代表権を有しないので、監事か他の理事が、管理組合を代表して契約することになります。
- 3 この理事会で決議を行う場合、理事の過半数の承諾があれば、書面又は電磁的方法による決議により行うこともできます。
- 4 この理事会で決議を行う場合、理事長は議決権を行使することはできません。

〔問 31〕 管理組合における代理行為又は代理人に関し、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、適切なものはどれか。

- 1 理事長に事故があるときは、副理事長が理事長を代理しますが、その場合、個々の代理行為に当たっては理事会の承認を得なければなりません。
- 2 外部専門家を理事に選任している場合には、その理事に事故があるときでも理事会への代理出席を認めるべきではありません。
- 3 監事に事故があるときは、理事会決議により監事の職務を代理する者を選任し、その者が監事の代理人として、管理組合の業務の執行及び財産の状況の監査結果を総会で報告することになります。
- 4 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合に、その代理人の資格について制限を設けることは望ましくありません。

〔問 32〕 理事会に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 理事が不正の行為をしたと認める場合には、監事は、理事長に理事会の招集を請求することができるが、その請求から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする招集通知が発せられないときは、監事が理事長に代わり、理事会を招集しなければならない。
- 2 理事会は、管理組合の業務執行の決定だけでなく、業務執行の監視・監督機関としての機能を有する。
- 3 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。
- 4 外部専門家を役員として選任できることとする場合、理事及び監事は総会で選任し、理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

〔問 33〕 組合員の管理費に滞納が生じた場合の措置又はあらかじめ規約で定めておくべき事項について、理事長から相談を受け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 滞納管理費の請求に関し、規約違反を理由として法的措置を講じるときは、理事会の決議を経た上で、理事長が管理組合を代表して訴訟等を追行することになります。
- 2 組合員が所有している専有部分を賃貸に供し、賃貸借契約で賃借人が管理費を負担する旨規定されているときであっても、滞納管理費の請求は区分所有者に対し行います。
- 3 あらかじめ規約に、遅延損害金、違約金としての弁護士費用、督促などの諸費用を加算して請求することができる旨規定しているのであれば、請求しないことについて合理的事情がある場合を除き、これらについても請求すべきです。
- 4 規約に遅延損害金を定める場合、その利率の設定については、手間や時間コストなどの回収コストが膨大になったとしても、利息制限法や消費者契約法等における遅延損害金利率を超えることはできません。

〔問 34〕 甲マンション管理組合の平成 27 年度（平成 27 年 4 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）の会計に係る次の仕訳のうち、適切でないものはどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとする。

- 1 平成 28 年 3 月に、平成 28 年 3 月分、4 月分及び 5 月分の管理費（1 ヶ月分は 3 万円）の合計 9 万円が入金された。

（単位：円）

（借 方）		（貸 方）	
現金預金	90,000	前受金	60,000
		管理費収入	30,000

- 2 平成 28 年 8 月に完了予定の修繕工事の工事費 80 万円のうち、着手金として平成 28 年 3 月に 30 万円を支払い、工事完了時に 50 万円を支払う予定である。

（単位：円）

（借 方）		（貸 方）	
前払金	300,000	現金預金	300,000

- 3 平成 27 年 4 月に、建物の事故等に備え、保険期間 3 年の積立型マンション保険に加入し、3 年分の保険料総額 30 万円を支払った。なお、1 年間の掛捨て保険料は 8 万円、3 年後の満期返戻金は 6 万円である。

（単位：円）

（借 方）		（貸 方）	
支払保険料	80,000	現金預金	300,000
前払金	160,000		
積立保険料	60,000		

- 4 平成 26 年度の貸借対照表に計上されていた管理費の未収金 10 万円のうち、8 万円が平成 27 年度に入金されたが、2 万円はまだ入金されていない。

（単位：円）

（借 方）		（貸 方）	
現金預金	80,000	管理費収入	100,000
未収金	20,000		

〔問 35〕 甲マンション管理組合の平成 27 年度決算（平成 27 年 4 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）に当たり、平成 28 年 3 月 31 日現在の会計帳簿の現金預金の金額と銀行の預金残高証明書の金額に 3 万円の差異があった。この原因に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。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、前払金、未払金及び前受金とする。

- 1 平成 28 年度分の管理費 3 万円が平成 28 年 3 月に管理組合口座に入金されていたが、会計処理をしなかったため、会計帳簿の現金預金の金額が 3 万円少ない。
- 2 平成 28 年 3 月分のエレベーター保守料 3 万円を未払金で会計処理していたが、3 月中に管理組合口座から自動引落としされていたため、会計帳簿の現金預金の金額が 3 万円多い。
- 3 平成 27 年度分と平成 28 年度分の損害保険料 6 万円（年間 3 万円）を平成 28 年 3 月に管理組合口座から支払ったが、3 万円は前払金として会計処理したため、会計帳簿の現金預金の金額が 3 万円少ない。
- 4 平成 27 年度分の管理費 3 万円を未収金で会計処理していたが、平成 28 年 3 月に管理組合口座に入金されていたことを見落としたため、会計帳簿の現金預金の金額が 3 万円少ない。

〔問 36〕 マンションの建物の点検又は調査・診断に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 建築基準法第 12 条第 1 項に規定される特殊建築物等の定期調査（この問いにおいて「定期調査」という。）に当たるのは、一級建築士又は二級建築士でなければならない。
- 2 アルミ製品の調査・診断に当たっては、主に目視調査により耐久性を推定するが、光沢度、塗膜付着性等について計測機器等を使用して計測する方法もある。
- 3 反発度法により推定されたコンクリート強度は、試験結果の精度が高いため、耐震診断においても一般的に適用されている。
- 4 定期調査における外壁タイルの調査・診断では、竣工後又は外壁改修工事実施後 10 年以内に全ての壁面について打診調査を行わなければならない。

〔問 37〕 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 コンクリートのひび割れの補修における樹脂注入工法において、ひび割れ幅の変動が大きい場合には軟質形のエポキシ樹脂を注入する。
- 2 コンクリートのひび割れの補修におけるシール工法は、ひび割れ幅が0.2 mm未満程度の比較的幅の小さいひび割れの補修に有効な工法である。
- 3 吹付けタイル等の塗り仕上げの改修は、ひび割れに沿って塗膜を撤去するのが原則であるが、塗膜が健全でコンクリートとの接着が良い場合は、塗膜を撤去せずにひび割れ改修を行うことがある。
- 4 タイル張り外壁の浮き部分の補修におけるアンカーピンニング全面エポキシ樹脂注入工法は、タイルの中央に穿孔して樹脂を注入してタイルを固定させる工法である。

〔問 38〕 大規模修繕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 大規模修繕工事では、建物及び設備の性能や機能を新築時と同等水準に維持、回復させる工事とともに、必要に応じて性能を向上させる工事も併せて実施される。
- 2 大規模修繕工事を責任施工方式で行う場合は、設計者と施工者との意思疎通が図りやすいため、修繕工事の厳正なチェックが期待できる。
- 3 大規模修繕工事の施工会社の選定に当たっては、見積金額だけでなく、修繕工事実績、工事保証能力、施工管理体制、施工計画等から総合的に判断する。
- 4 大規模修繕工事のコンサルタントには、マンションの建物の調査・診断や修繕設計等だけでなく、施工会社選定への助言及び協力、長期修繕計画の見直し、資金計画に関する助言等ができることが望まれる。

〔問 39〕 長期修繕計画の作成及びその見直し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）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 長期修繕計画は、修繕積立金の額も含まれていることから、財務状況が管理組合外へ流出することを防ぐため、外部へは開示していない。
- 2 機械式駐車場があり、維持管理に多額の費用を要するため、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して駐車場使用料会計を新設した。
- 3 大規模修繕工事直後の長期修繕計画の見直しにおいて、同工事直後の調査・診断を省略し、同工事直前の調査・診断結果を活用した。
- 4 想定外の工事の発生、災害や不測の事故などによる緊急の費用負担が発生した場合の一時金の徴収を避けるため、推定修繕工事項目に予備費を設定して長期修繕計画を作成した。

〔問 40〕 マンションの構造に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 地震で被災した際、被災建築物応急危険度判定で「危険（赤色）」と判定されたため、修繕が不可能と判断し、建物を取り壊すことにした。
- 2 免震構造は、建築物の基礎と上部構造との間に免震装置を設ける構造であるため、建築物の新築時から免震装置を設置しておかなくてはならない。
- 3 建築基準法による耐震基準は、震度6強から震度7程度の地震に対して、主要構造部は被害を受けないことを目標としている。
- 4 耐震改修工法については、壁やブレース、柱、梁を増設、補強する工法だけでなく、逆に柱に取り付く壁と柱の間に隙間を設けることで耐震性能を改善する工法もある。

〔問 41〕 マンションのバリアフリーに関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 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（平成 18 年法律第 91 号）に規定する特定建築物に該当するマンションでは、建築基準法に基づく建築確認が必要となる大規模の修繕を行う場合、建築物移動等円滑化基準に適合させなければならない。
- 2 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）に基づく住宅性能表示制度では、新築住宅については高齢者等配慮対策等級が定められているが、既存住宅については定められていない。
- 3 建築基準法によれば、高さ 1 m をこえる階段には手すりを設けなければならない。
- 4 建築基準法によれば、階段に代わる傾斜路を設ける際は、勾配が 12 分の 1 をこえてはならない。

〔問 42〕 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 住宅の省エネルギー基準には、外壁や窓等に関する基準以外に暖冷房や給湯等の住宅設備に関する基準も導入されている。
- 2 窓サッシを二重化すると、窓の熱貫流率が小さくなり、室内の温度を安定させるとともに、結露の発生を抑制することができる。
- 3 JIS（日本工業規格）での F☆☆☆☆ 等級に適合する建材は、建築基準法によるシックハウス対策に係る制限を受けることなく内装仕上げに用いることができる。
- 4 マンションの界壁の遮音は、空気伝搬音より固体伝搬音の対策を重視しなければならない。

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

- 1 受水槽のオーバーフロー管及び通気管には、外部からの害虫等の侵入を防ぐために、トラップ又は先端に防虫網を設ける必要がある。
- 2 受水槽を屋内に設置する場合には、受水槽の天井、底及び周壁と建築物との間に、保守点検のために必要な空間を設けなければならない。
- 3 高層マンションにおいては、高置水槽が不要な給水方式である水道直結増圧方式及びポンプ直送方式は採用することができない。
- 4 受水槽における給水管の流入端からオーバーフロー管下端までの吐水口空間の垂直距離は、150 mm 以上としなければならない。

〔問 44〕 マンションの排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 専有部分の浴槽からの排水を受ける、管径が 50 mm の排水横引管について、円滑に排水を行うため、その最小勾配は 50 分の 1 とする。
- 2 敷地内に埋設する排水管には、起点、屈曲点、合流点、管径や勾配の変化点、既設管との接続箇所以外にも、維持・管理用に、一定の距離の範囲内で「ます」を設ける。
- 3 結合通気管は、排水立て管と通気立て管を接続し、排水立て管の下層階で生じた負圧、上層階で生じた正圧を緩和するために用いる。
- 4 特殊継手排水システムは、専有部分からの汚水系統や雑排水系統の排水を集約できる機能を有する。

〔問 45〕 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 潜熱回収型ガス給湯機を設置する場合には、潜熱回収時に熱交換器より凝縮水が発生するので、それを排出するために排水管を設置する。
- 2 新設する乗用エレベーターには、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場合に、自動的にかごを制止する装置を設けなければならない。
- 3 都市ガスのマイコンメーターは、災害の発生のおそれのある大きさの地震動、過大なガスの流量又は異常なガス圧力の低下を検知した場合に、ガスを速やかに遮断する機能を有する。
- 4 消防用設備において、設置後 10 年を経過した連結送水管は、5 年ごとに配管の耐圧性能試験を行わなければならない。

〔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、正しいものはどれか。

- 1 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たときは、1年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処される。
- 2 マンション管理士でない者が、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用したときは、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処される。
- 3 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たときは、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処される。
- 4 マンション管理士は、3年ごとに、国土交通大臣又はその指定する者が行う講習を受けなければならないが、これに違反したときは、国土交通大臣はその登録を取り消すことができる。

〔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 マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならないが、この登録の有効期間は3年である。
- イ マンション管理業者の登録を受けない者は、マンション管理業を営んではならないとされており、これに違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処される。
- ウ マンション管理業者が、その事務所ごとに置かねばならない成年者である専任の管理業務主任者の人数は、管理事務の委託を受けた管理組合（省令で定める人の居住の用に供する独立部分の数が5以下である建物の区分所有者を構成員に含むものは除く。）の数を30で除したもの（1未満の端数は切り上げる。）以上としなければならない。
- エ マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務については、これを一括して他人に委託してはならず、国土交通大臣は、これに違反したマンション管理業者に対して、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 49〕 マンション管理業者の行う重要事項の説明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。ただし、記述の中で「マンションの区分所有者等」「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 マンション管理業者は、重要事項の説明会を開催する場合、当該説明会の前日までに、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、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交付しなければならない。

イ マンション管理業者は、従前の管理受託業務と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。

ウ マンション管理業者が、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全員に対し書面で交付する重要事項には、マンション管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日並びに当該マンション管理業者の前年度の財務状況が含まれる。

エ マンション管理業者が、重要事項を記載した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が、国土交通大臣は、これに違反したマンション管理業者に対して、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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 50〕 次の記述は、「マンションの管理の適正化に関する指針」において定められている「マンションの管理の適正化の基本的方向」に関するものであるが、正しいものはいくつあるか。

ア マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。

イ 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、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。

ウ マンションの管理は、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。

エ マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ