

平成 30 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。

(注意事項)

- 1 これは試験問題です。問題は、1 ページから 29 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 30 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。

問題及びこのページ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、各問題において特に記述している場合を除いて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(単棟型)コメント
(最終改正平成29年8月29日 国住マ第33号)
- ・「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。
- ・「管理組合法人」…………… 「区分所有法第47条第1項に規定する法人」
をいう。
- ・「団地管理組合」…………… 「区分所有法第65条に規定する団地建物所有者の団体」
をいう。

〔問 1〕 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、正しいものはどれか。

- 1 規約の設定、変更又は廃止については、集会を招集してその集会の決議によってこれを設定、変更又は廃止をする以外の方法は認められていない。
- 2 規約の設定、変更又は廃止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、当該区分所有者は、規約の設定、変更又は廃止の決議に賛成した区分所有者に対し、自己の区分所有権等を時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 3 一部共用部分の管理は、区分所有者全員の利害に関係するもの以外は、これを共用すべき区分所有者のみで行う。
- 4 規約は、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人が保管しなければならないが、保管する者の選任は、集会の決議によるほか規約で定めることもできる。

〔問 2〕 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、正しいものはどれか。

- 1 集会の決議がなくとも、各区分所有者は、管理者の選任を裁判所に請求することができる。
- 2 管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならないが、規約の定めにより書面の送付をもって報告に代えることができる。
- 3 管理者は、集会の決議により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。
- 4 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。

〔問 3〕 マンションの駐車場が区分所有者の共有に属する敷地上にあり、その駐車場の一部が分譲時の契約等で特定の区分所有者だけが使用できるものとして有償の専用使用権が設定されている場合、使用料を増額するために規約を変更する集会の決議及び特別の影響について、区分所有法及び民法（明治29年法律第89号）の規定並びに判例によれば、次のうち正しいものはどれか。

- 1 駐車場の使用が管理組合と専用使用権者との間の駐車場使用契約という形式を利用して行われている場合には、管理組合は、専用使用権者の承諾を得ずに規約又は集会の決議をもって、使用料を増額することはできない。
- 2 区分所有法第31条に規定されている特別の影響を及ぼすべきときに当たるのは、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、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場合である。
- 3 使用料の増額について、増額の必要性及び合理性が認められ、かつ、増額された使用料が区分所有関係において社会通念上相当な額であると認められる場合であっても、使用料の増額に関する規約の設定、変更等は専用使用権者の権利に特別の影響を及ぼすものとなるため、区分所有法第31条の規定により専用使用権者の承諾が必要となる。
- 4 専用使用権者が訴訟において使用料増額の効力を裁判で争っている場合であっても、裁判所の判断を待つことなく、専用使用権者が増額された使用料の支払に応じないことを理由に駐車場使用契約を解除し、その専用使用権を失わせることができる。

〔問 4〕 区分所有法の定める建物及びその敷地に関する定義によれば、次の記述のうち、正しいものの組合せは、1～4のうちどれか。

- ア 建物の敷地には、建物が所在する土地のほか、それと一体として管理又は使用する土地で規約により建物の敷地とされたものも含まれる。
- イ 専有部分は、規約により共用部分とすることができるが、附属の建物については、規約により共用部分とすることはできない。
- ウ 専有部分は、区分所有権の目的たる建物の部分であり、その用途は、住居、店舗、事務所又は倉庫に供することができるものに限られる。
- エ 専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利である敷地利用権には、所有権だけでなく賃借権や地上権も含まれる。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 5〕 未納の管理費等の回収や義務違反者に対する措置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 未納の管理費等に係る債権は、区分所有法第7条に規定する先取特権の実行としての担保不動産競売を申し立てることにより、他の一般債権者に優先して弁済を受けることができる。
- 2 区分所有法第7条に規定する先取特権は、不動産について登記をしなくても、特別担保を有しない債権者に対抗することができるが、登記をした第三者に対しては、この限りでない。
- 3 管理者は、区分所有法第59条の規定による区分所有権及び敷地利用権の競売について、規約又は集会の決議により、訴えをもって請求することができる。
- 4 区分所有法第59条の規定による競売請求の判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から6ヵ月以内に行わなければならない。

〔問 6〕 マンションの登記に関する次の記述のうち、区分所有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、誤っているものはどれか。ただし、団地管理組合である場合を除くものとする。

- 1 マンションの登記簿において、一つの登記記録に建物の専有部分と敷地権とが共に登記されることはない。
- 2 マンションの登記簿の表題部（専有部分の建物の表示）の登記記録において、専有部分は登記されるが、法定共用部分は登記事項ではないので、登記されることはない。
- 3 専有部分を規約により共用部分とした場合に、その旨の登記をしなければ、これをもって第三者に対抗することはできない。
- 4 管理組合法人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で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、登記をすることが必要である。

〔問 7〕 集会の決議における電磁的方法の利用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 区分所有法又は規約により集会において決議をすべき場合において、電磁的方法による決議をするためには、区分所有者の4分の3以上の承諾がなければならない。
- 2 集会を招集すべき者は、電磁的方法による決議を行うときには、回答の期限とされている日より少なくとも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ればならない。
- 3 区分所有法又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の電磁的方法による合意があったときは、電磁的方法による決議があったものとみなされる。
- 4 区分所有法又は規約により集会において決議すべきものとされた事項についての電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。

〔問 8〕 管理組合法人の理事及び監事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 管理組合が主たる事務所の所在地において登記をすることによって管理組合法人となる場合において、管理組合法人の監事については登記はなされない。
- 2 代表権のある理事が管理組合法人所有の土地の一部を購入しようとする場合、当該理事は、他の理事全員の承諾を得た上で管理組合法人の代表者として当該売買契約を締結しなければならない。
- 3 複数の理事がいる管理組合法人において、理事全員が共同して管理組合法人を代表する旨が規約によって定められている場合、そのうちの理事一人と管理組合法人との間で利益相反事項が生じるときには、当該利益相反事項と関わりのない他の理事が管理組合法人を代表することができる。
- 4 理事が欠けた場合において、事務が遅滞することにより損害を生ずるおそれがあるときには裁判所によって仮理事が選任されるが、監事が欠けた場合には、事務が遅滞することにより損害を生ずるおそれがあるときであっても裁判所による仮監事の選任はなされない。

〔問 9〕 管理組合及び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、正しいものはいくつあるか。

- ア 規約を保管する者は、正当な理由がある場合を除き、利害関係人から請求のあった当該規約の閲覧を拒んではならない。
- イ 集会の議事録の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。
- ウ 管理者が集会の議事録の保管をしなかったときは、20万円以下の過料に処せられる。
- エ 管理組合法人は、居住者名簿を備え置き、居住者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 10〕 一筆の敷地上に、甲棟、乙棟、丙棟が存在している。甲棟及び乙棟は戸建て住宅、丙棟は専有部分のある建物であり、また、甲棟の所有者はA、乙棟の所有者はB、丙棟の区分所有者はC、D、Eである。敷地は、A、B、C、D、Eが共有している。この場合の団地管理組合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、乙棟の建替えは他に特別の影響を及ぼさないものとする。

- 1 団地管理組合は、団地管理組合の集会において、共有持分の4分の3以上を有するものが承認し、かつ、Aの同意があれば、甲棟を管理するための団地規約を定める決議をすることができる。
- 2 Bが乙棟を取り壊し、かつ、従前の乙棟の所在地に新たに建物を建築しようとする場合には、団地管理組合の集会において議決権の4分の3以上の多数による承認の決議を得なければならない。
- 3 団地管理組合が規約を定めて丙棟の管理を行っている場合に、地震によって丙棟の建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したときに、その滅失した共用部分を復旧しようとするときは、団地管理組合の集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をする必要がある。
- 4 団地管理組合は、団地管理組合の集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、団地内建物のすべてにつき一括して、その全部を取り壊し、かつ、同一敷地上に新たに建物を建築する旨の決議をすることができる。

〔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共有者等の集会に関する次の記述のうち、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 敷地共有者等の集会を開くに際し、敷地共有者等に管理者がない場合の集会の招集権者は、議決権の5分の1以上を有する敷地共有者等であって、この定数を規約で減ずることはできない。
- 2 敷地共有者等の集会を招集するに当たり、敷地共有者等の所在を知ることができないときは、集会の招集の通知を、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地内の見やすい場所に掲示してすることができるが、敷地共有者等の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。
- 3 区分所有建物の全部が滅失した後に敷地共有者等が敷地共有持分等を譲渡した場合であっても、滅失の当時にその敷地共有持分等を有していた者は敷地共有者等の集会における議決権を有する。
- 4 集会における再建決議によって建築する建物は、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地の上に建築しなければならない。

〔問 12〕 甲マンション203号室を所有しているAは、高齢になり判断能力に不安を抱えていたところ、Bとの間で、Bに高額の報酬を支払って同室の内装をリフォームしてもらう旨の請負契約（以下「本件請負契約」という。）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 本件請負契約を締結した時にAに意思能力がなかった場合には、Aは、意思能力を欠いていたことを理由として、本件請負契約の無効を主張することができる。
- 2 本件請負契約を締結した時に、Aについて後見開始の審判はなされていなかったが、Aが精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にあった場合には、Aは、行為能力の制限を理由として、本件請負契約を取り消すことができる。
- 3 Bが、実際にはリフォームをする必要がないにもかかわらず、リフォームをしないと健康を害するとAをだまし、これによりAがリフォームをする必要があると誤信して本件請負契約を締結していた場合には、Aは、Bの詐欺を理由として、本件請負契約を取り消すことができる。
- 4 本件請負契約を締結する際に、Bが、Aの窮迫・軽率・無経験を利用して、相場よりも著しく高額な報酬の支払をAに約束させていた場合には、Aは、公序良俗に違反することを理由として、本件請負契約の無効を主張することができる。

〔問 13〕 Aは、弟Bが事業資金500万円の融資をC銀行から受けるに際して、Aが所有し、居住している甲マンションの103号室にC銀行のために抵当権を設定し、その登記もされ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によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、BのC銀行に対する債務について、Bの意思に反してもC銀行に対して、第三者としての弁済をすることができる。
- 2 C銀行の抵当権の効力は、Aが有する共用部分の共有持分には及ばない。
- 3 C銀行の抵当権の実行により、Aが103号室の所有権を失った場合には、AはBに対して求償することはできない。
- 4 Aが103号室を売却するときは、C銀行の承諾を得なければならない。

〔問 14〕 Aがその所有する甲マンションの101号室を、賃料を月額10万円としてBに賃貸し、これを使用中のBが、Aに対し、5月分の賃料10万円の支払を怠っ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、誤っているものはどれか。なお、AB間に相殺禁止の特約はないものとし、遅延利息については考慮しないものとする。

- 1 Bは101号室の敷金として20万円をAに差し入れているが、Bは、Aに対し、当該敷金返還請求権20万円のうち10万円と5月分の賃料10万円とを相殺することはできない。
- 2 Bが101号室の故障したガス給湯設備の修繕費用として適切である10万円を支出し、AB間に費用負担の特約がないときは、Bは、Aに対し、当該費用の償還請求権10万円と5月分の賃料10万円とを相殺することができる。
- 3 BがAに対し弁済期が到来した50万円の貸金債権を有しているとき、Bは、Aに対し、当該貸金債権と101号室の5月分の賃料10万円及びいまだ支払期限の到来していない6月から9月までの賃料40万円とを相殺することができる。
- 4 AがBに対して不法行為を行った結果、BがAに対する損害賠償債権30万円を有しているとき、Bは、Aに対し、損害賠償債権30万円のうち10万円と101号室の5月分の賃料10万円とを相殺することはできない。

〔問 15〕 Aが所有する甲マンションの201号室を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（平成3年法律第90号）の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、AB間の契約は定期建物賃貸借でないものとする。

- 1 AB間の契約で賃貸期間を2年と定め、A又はBが、相手方に対し、期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に更新拒絶の通知をしなかったときは、従前と同一の賃貸期間とする契約として更新される。
- 2 AB間の契約で賃貸期間を10ヵ月と定めたときは、Aに借地借家法の定める正当の事由があると認められる場合には、Aは期間満了の前でもBに解約の申入れをすることができる。
- 3 AB間の契約で賃貸期間を30年と定めても、賃貸期間は20年とされる。
- 4 AB間の契約で賃貸期間を定めなかったときは、Aに借地借家法の定める正当の事由があると認められる場合には、Aの解約の申入れにより、解約の申入れの日から3ヵ月を経過した日に、契約は終了する。

〔問 16〕 甲マンションの301号室を所有するAが、長期間入院することとなり、その間の同室の日常的管理を302号室のBに委託した。この委託が準委任に当たるとされ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が報酬の特約をして管理を受託したときは、Bは301号室を自己のためにすると同一の注意をもって管理すれば足りる。
- 2 Bが報酬の特約をして管理を受託したときは、委託事務を処理するための費用の前払を請求することはできない。
- 3 Bは、Aに不利な時期であってもAB間の委託契約を解除することができ、やむを得ない事由があればAに損害が生じたときでもAの損害を賠償する義務は生じない。
- 4 Aが後見開始の審判を受けたときは、AB間の委託契約は終了する。

〔問 17〕 甲マンション305号室を所有するAは、「305号室を娘Bに遺贈する。」という内容の遺言（以下「本件遺言」という。）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、誤っているものはどれか。

- 1 本件遺言が公正証書によってなされた場合には、本件遺言を撤回することはできない。
- 2 Aが本件遺言をした後に、「305号室を息子Cに遺贈する。」という内容の遺言をした場合には、本件遺言を撤回したものとみなされる。
- 3 本件遺言が自筆証書によってなされた場合において、Aが本件遺言をした後に、文面全面に斜線を引く等故意にその遺言書の文面全体を破棄する行為をしたときは、本件遺言を撤回したものとみなされる。
- 4 Aが本件遺言をした後に、305号室を友人Dに贈与した場合には、本件遺言を撤回したものとみなされる。

〔問 18〕 区分建物の登記の申請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 区分建物の表題部所有者の持分についての変更は、表題部所有者が、当該区分建物について所有権の保存の登記をすることなく、その変更の登記を申請することができる。
- 2 区分建物の敷地権の更正の登記は、所有権の登記名義人について相続があったときは、相続人は、相続による所有権移転の登記をした後でなければ、その登記の申請をすることができない。
- 3 区分建物の所有者と当該区分建物の表題部所有者とが異なる場合に行う当該表題部所有者についての更正の登記は、当該表題部所有者以外の者は、申請することができない。
- 4 区分建物の表題部所有者の氏名又は住所の変更の登記は、表題部所有者について一般承継があったときは、その一般承継人は、その登記の申請をすることができる。

〔問 19〕 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）の規定による、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、誤っているものはどれか。

- 1 マンション敷地売却決議においては、売却による代金の見込額を定めなければならない。
- 2 組合は、分配金取得計画の認可を受けたときは、遅滞なくその旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。
- 3 分配金取得計画に定める権利消滅期日以後においては、売却マンション及びその敷地に関しては、売却マンション及びその敷地に関する権利について、組合の申請により必要な登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。
- 4 総会の議決により組合を解散する場合の当該議決については、分配金取得計画に定める権利消滅期日後に限り行うことができる。

〔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、誤っているものはどれか。

- 1 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である。
- 2 田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域である。
- 3 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。
- 4 特別用途地区は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、当該地域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定める地区である。

〔問 21〕 共同住宅に関する次の記述のうち、建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 建築主は、防火地域及び準防火地域外にある共同住宅を増築しようとする場合で、その増築に係る部分の床面積の合計が5 m²であるときは、建築確認を受ける必要はない。
- 2 政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合を除き、共同住宅の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、その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。
- 3 主要構造部が準耐火構造である共同住宅の3階（避難階以外の階）については、その階における居室の床面積の合計が150 m²である場合、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない。
- 4 防火地域内にある共同住宅の屋上に設ける高さ2 mの看板は、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。

〔問 22〕 水道法（昭和32年法律第177号）の規定によれば、簡易専用水道の設置者が1年以内ごとに1回受けなければならない検査に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 簡易専用水道に係る施設及びその管理の状態に関する検査は、水槽の水を抜かずに実施する。
- 2 給水栓における、臭気、味、色、色度、濁度、残留塩素に関する検査は、あらかじめ給水管内に停滞していた水も含めて採水する。
- 3 書類の整理等に関する検査の判定基準は、簡易専用水道の設備の配置及び系統を明らかにした図面、受水槽の周囲の構造物の配置を明らかにした平面図及び水槽の掃除の記録その他の帳簿書類の適切な整理及び保存がなされていることと定められている。
- 4 検査者は設置者に対して、検査終了後に検査結果等を記した書類を交付するとともに、判定基準に適合しなかった事項がある場合には、当該事項について速やかに対策を講じるよう助言を行う。

〔問 23〕 消防法（昭和23年法律第186号）の規定によれば、居住者数50人以上のマンションの管理について権原を有する者によって定められた防火管理者が行うものではない業務は、次のうちのどれか。

- 1 消防用設備等について定期的に点検を行い、その結果を消防長又は消防署長に報告すること。
- 2 防火対象物についての消防計画を作成すること。
- 3 消火、通報及び避難の訓練を実施すること。
- 4 避難又は防火上必要な構造及び設備について維持管理を行うこと。

〔問 24〕 「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」（最終改正平成18年4月 国住生第19号）によれば、マンションのA～Cの場所において確保すべき照明設備の平均水平面照度に関し、適切なものの組合せは、1～4のうちどれか。

[場所]

- A 共用玄関内側の床面及び共用メールコーナーの床面
- B 共用玄関以外の共用出入口床面
- C 駐車場の床面及び自転車置場・オートバイ置場の床面

[確保すべき平均水平面照度の組合せ]

- 1 Aは概ね50ルクス以上、Bは概ね10ルクス以上、Cは概ね3ルクス以上
- 2 Aは概ね40ルクス以上、Bは概ね20ルクス以上、Cは概ね10ルクス以上
- 3 Aは概ね50ルクス以上、Bは概ね20ルクス以上、Cは概ね3ルクス以上
- 4 Aは概ね40ルクス以上、Bは概ね10ルクス以上、Cは概ね3ルクス以上

〔問 25〕 住居専用の単棟型マンションの管理組合における管理費等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、適切なものはどれか。

- 1 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査費用については管理費から支出することとされているが、各マンションの実態に応じて、修繕積立金から支出する旨を規約に定めることもできる。
- 2 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕及び不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕については修繕積立金を充当し、敷地及び共用部分等の変更については管理費を充当する。
- 3 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、管理組合の通常の管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。
- 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ものとし、使用頻度等は勘案しない。

〔問 26〕 役員を選任等に関する標準管理規約及び標準管理規約コメントの規定によれば、標準管理規約の本文には規定されていないが、管理組合の規約で定めることもできるとされている事項は、次のうちいくつあるか。ただし、外部専門家を役員として選任できることとしていない場合とする。

- ア 組合員である役員が転出、死亡等により任期途中で欠けた場合には、組合員から補欠の役員を理事会の決議で選任することができることとする。
- イ 理事の員数を、○～○名という枠により定めること。
- ウ 役員が任期途中で欠けた場合に備え、あらかじめ補欠を定めておくことができることとする。
- エ 役員に居住要件を加えること。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 27〕 甲マンションの105号室を所有している組合員Aの取扱いに係る次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。ただし、甲マンションの規約には外部専門家を役員として選任できることとしていない場合とする。

- ア Aが区分所有する105号室にAの孫Bが居住していない場合であっても、BはAの代理人として総会に出席して議決権を行使することができる。
- イ Aが区分所有する105号室にAと同居している子Cは、Aに代わって管理組合の役員となることができる。
- ウ Aが区分所有する105号室の2分の1の持分を配偶者Dに移転して共有とした場合、議決権はAとDがそれぞれの持分に応じて各々が行使することとなる。
- エ Aが甲マンション外に居住しており、自身の住所を管理組合に届け出していない場合には、管理組合は、総会の招集の通知の内容をマンション内の所定の掲示場所に掲示することによって、招集の通知に代えることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 28〕 総会の決議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 敷地及び共用部分等の変更を決議するに際し、その変更が専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならず、この場合において、当該組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 2 マンション敷地売却決議は、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行うことができる。
- 3 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧の決議は、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で行わなければならない。
- 4 総会においては、あらかじめ組合員に目的等を示して通知した事項のほか、出席組合員の過半数が同意した事項について決議することができる。

〔問 29〕 理事会に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。ただし、会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議ではない場合とする。

- 1 理事長が理事会を招集するためには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに会議の日時、場所及び目的を示して理事に通知すれば足りる。
- 2 組合員が組合員総数及び議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合は、理事長は、臨時総会の招集の通知を発しななければならないが、通知を発することについて理事会の決議を経ることを要しない。
- 3 理事会の招集手続については、総会の招集手続の規定を準用することとされているため、理事会においてこれと異なる定めをすることはできない。
- 4 理事会には理事本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められているので、理事会に出席できない理事について、書面をもって表決することを認める旨を規約で定めることはできない。

〔問 30〕 管理組合の会計に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関し、管理組合を代表して訴訟を進行する場合には、総会の決議を経ることが必要である。
- イ 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
- ウ 管理組合は、未納の管理費等及び使用料への請求に係る遅延損害金及び違約金としての弁護士費用などに相当する収納金については、その請求に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積立てる。
- エ 管理組合は、管理費に不足を生じた場合には、通常管理に要する経費に限り、必要な範囲内において、借入れをすることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 31〕 団地管理組合や各棟の区分所有者が行うことができる行為に係る次の記述のうち、「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」（最終改正平成30年3月30日 国住マ第60号）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 団地内のA棟内で、A棟の区分所有者が騒音、臭気等により共同の利益に反する行為を行っている場合に、区分所有法第57条により当該行為の停止を求める訴訟を提起する際には、訴えの提起及び訴えを提起する者の選任を、A棟の棟総会で決議する必要がある。
- 2 団地管理組合の使用細則で、共用廊下には団地管理組合の承諾なく物置を設置することが禁止されている場合、当該行為をしているB棟の区分所有者に対しては、理事長が、理事会の決議を経て、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
- 3 バルコニーを無断改造してサンルームを設置しているC棟の区分所有者に対し、共同の利益に反する行為を停止させるための訴訟を提起する場合、その訴訟の実施に必要となる弁護士費用を団地管理組合の管理費から拠出することについてはC棟の棟総会の決議で足りる。
- 4 団地の近所に住んでいる者が、団地管理組合の許可なく団地内の敷地に不法駐車をしているときは、理事長は、理事会の決議を経て、その自動車の撤去及び損害賠償を請求する訴訟を提起することができる。

〔問 32〕 複合用途型マンションの管理組合の理事長から、管理規約の変更に係る相談を受けたマンション管理士が行った次の回答のうち、「マンション標準管理規約（複合用途型）及びマンション標準管理規約（複合用途型）コメント」（最終改正平成29年8月29日 国住マ第33号）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 総会の議決権については、住戸部分、店舗部分それぞれの中で持分割合があまり異なる場合は、住戸、店舗それぞれの中では同一の議決権により対応することが可能です。また、住戸又は店舗の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することも可能です。
- 2 当該規約を変更するに当たっては、住宅の区分所有者のみの共有に属する一部共用部分の管理に関する条項を変更する場合であっても、区分所有者全員で構成される総会の決議で行うことになります。
- 3 住宅、店舗各々から選出された管理組合の役員が、住宅部会、店舗部会の役員を兼ねるようにすることができます。
- 4 店舗共用部分の修繕は、店舗部会の決議があれば、総会の決議がなくても、店舗一部修繕積立金を取り崩してその費用を拠出することができます。

〔問 33〕 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」（最終改正平成30年3月9日 国土動指第97号）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 乙は、管理事務のうち建物・設備管理業務の全部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、甲に対して、責任を負う。
- 2 甲は、甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したときは、その月の月末までに、乙に通知しなければならない。
- 3 乙が実施する理事会支援業務については、基幹事務以外の事務管理業務に含まれている。
- 4 管理委託契約の更新について甲又は乙から申出があった場合において、そ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いときは、甲及び乙は、従前の契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

〔問 34〕平成30年4月に行われた甲マンション管理組合の理事会において、会計担当理事が行った平成29年度決算（会計年度は4月から翌年3月まで）に関する次の説明のうち、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、前払金、未払金及び前受金とする。

- 1 平成28年度決算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、7万円が平成30年3月に入金されましたが、平成29年度決算の貸借対照表の正味財産の増減には影響がありません。
- 2 平成30年3月に、組合員Aから翌4月分の管理費4万円が入金されたため、平成29年度決算の貸借対照表の正味財産が4万円増加しています。
- 3 平成30年3月に実施した植栽保守に要した費用9万円については翌4月に支払うこととしたため、平成29年度決算の貸借対照表の正味財産の増減には影響がありません。
- 4 平成30年3月に、翌4月実施予定の清掃費用3万円を支払ったため、平成29年度決算の貸借対照表の正味財産が3万円減少しています。

〔問 35〕管理組合及び管理組合法人の税金に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。ただし、「収益事業」とは法人税法（昭和40年法律第34号）第2条第13号及び法人税法施行令（昭和40年政令第97号）第5条第1項に規定されている事業を継続して事業場を設けて行うものをいう。

- 1 管理組合法人の場合には、収益事業を行っているときは、課税売上高が1,000万円以下でも、消費税の納税義務は免除されない。
- 2 法人でない管理組合の場合には、移動体通信事業者との間でマンション屋上に携帯電話基地局設置のための建物賃貸借契約を締結し、その設置料収入を得ているときは、収益事業には該当しないため、法人税は課税されない。
- 3 管理組合法人の場合には、区分所有者のみに敷地内駐車場を使用させることができる旨規定されている管理規約に基づき区分所有者に同駐車場を使用させ、その使用料収入を得ているときは、収益事業に該当するため、法人税が課税される。
- 4 法人でない管理組合の場合には、収益事業を行っていないときは、地方税法上は法人とはみなされず、法人住民税（都道府県民税と市町村民税）の均等割額は課税されない。

〔問 36〕 マンションの建物及び設備の維持管理に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 大規模修繕工事前に実施する調査・診断の一環として、竣工図書、過去に行った調査・診断結果、修繕履歴等の資料調査を行う。
- 2 予防保全の考え方にたって、計画的に建物及び設備の点検、調査・診断、補修・修繕等を行い、不具合や故障の発生を未然に防止することとした。
- 3 建築基準法第12条第1項に規定する特定建築物の定期調査のうち、竣工後3年以内に実施する外壁タイルの調査は、目視により確認する方法で足りる。
- 4 中低層鉄筋コンクリート造の既存マンションに対して一般的に行われている耐震診断の評価方法には、計算のレベルが異なる第1次診断法、第2次診断法及び第3次診断法があるが、第1次診断法は、簡易な診断法であるため、耐震性能があると判定するための構造耐震判定指標の値が高く設定されている。

〔問 37〕 マンションの建物及び設備の劣化診断における調査の目的と使用する調査機器に係るア～エの組合せのうち、適切なものの組合せは、1～4のうちどれか。

(調査の目的)	(調査機器)
ア 設備配管の継手の劣化状況	— 引張試験機
イ コンクリートの塩化物イオン量	— 電磁誘導装置
ウ 設備配管（鋼管）の腐食状況	— 超音波厚さ計
エ 仕上塗材の劣化状況	— 分光測色計

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 38〕 長期修繕計画の作成・見直し及び修繕設計に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 新築時の長期修繕計画において、建具の取替え工事が推定修繕工事項目に設定されていなかったが、計画を見直す際に項目の設定の要否を確認した。
- 2 長期修繕計画の作成・見直しに当たって、計画期間内における推定修繕工事費の総額を削減するために、推定修繕工事の時期を計画期間内で分散させた。
- 3 大規模修繕工事の修繕設計の内容を踏まえて、工事の実施前に長期修繕計画を見直すこととした。
- 4 修繕設計において、外壁補修など、設計段階では施工すべき数量が確定できず、工事が始まってから数量を確定させる工事項目について、調査や経験に基づいて数量を仮定した。

〔問 39〕 マンションの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 タイル張り外壁の浮き部分の補修では、アンカーピンニング部分エポキシ樹脂注入工法の方が、注入口付きアンカーピンニング部分エポキシ樹脂注入工法よりも、ピンニングの箇所数が多くなる。
- 2 ポリマーセメントモルタル充填工法は、コンクリート表面の剥がれや剥落^はの発生している欠損部の改修工法であり、表面の軽微な欠損部に適用する。
- 3 屋上の保護アスファルト防水の改修では、既存防水層を撤去し新たな防水層を施工することが一般的である。
- 4 ウレタンゴム系塗膜防水材料を用いた塗膜防水は、開放廊下やバルコニーに適用することができる。

〔問 40〕 マンションの構造に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 支持杭は、杭の先端を安定した支持層に到達させ、主に杭先端の支持力によって上部荷重を支えるものである。
- 2 防火地域内にある階数が2で延べ面積が500 m²の共同住宅は、耐火建築物としなければならない。
- 3 建築基準法上の主要構造部とは、建築物の自重若しくは積載荷重、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものをいう。
- 4 耐震改修工法には、柱のじん性（粘り強さ）を向上させることを目的として、柱に鋼板を巻きつけて補強する工法もある。

〔問 41〕 マンションの共用部分のバリアフリー設計に関する次の記述のうち、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における高齢者等配慮対策等級の等級5の基準に適合しないものはどれか。

- 1 共用階段の両側に、踏面の先端からの高さが800mmの手すりを設けた。
- 2 エレベーターホールに、直径が1,200mmの円形が収まる広さの空間を確保した。
- 3 エレベーター出入口の有効な幅員を800mmとした。
- 4 エレベーターから建物出入口に至る共用廊下の幅員を1,400mmとした。

〔問 42〕 マンションの建物に使用される建築材料に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 コンクリートは、調合の際に水セメント比を小さくすると強度が増すが、練り混ぜや打ち込みなどの作業性は低くなる。
- 2 セラミックタイルは、うわぐすりの有無により「施ゆうタイル」と「無ゆうタイル」に分類されるが、「無ゆうタイル」は、吸水率が高いため、外壁用のタイルには用いられない。
- 3 合板は、木材から切削した単板3枚以上を、主としてその繊維方向を互いにほぼ直角にして、接着したものである。
- 4 アスファルトルーフィングは、有機天然繊維を主原料とした原紙に、アスファルトを浸透、被覆し、表裏面に鉱物質粉末を付着させたものである。

〔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 高置水槽方式の受水槽のオーバーフロー管を、オーバーフロー管の管径より太い径の排水管でトラップを有するものに直結させた。
- 2 ポンプ直送方式で用いる受水槽に、内部の保守点検のために、有効内径60cmのマンホールを設けた。
- 3 専有部分に設置する給水管として、耐衝撃性及び耐食性の高い水道用架橋ポリエチレン管を用いた。
- 4 20階以上の超高層マンションで、給水圧力が高い場合に、減圧弁の設置等により、専有部分の給水管の給水圧力が300～400kPaの範囲になるように調整した。

〔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 雨水排水ますには、土砂が下水道などに直接流れ込まないように、泥だまりを設けた。
- 2 台所流しに接続する排水トラップの深さ（封水深）を150mmとした。
- 3 マンションの建物内の排水方式として、汚水と雑排水を同一の排水系統で排出させる合流式を採用した。
- 4 敷地内に設置する排水横主管の管径が150mmの場合に、円滑に排水を流すために、勾配を200分の1以上とした。

〔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 既存マンションのインターネットへの接続の方法として、光ファイバーを住棟内へ引き込み、各住戸までは既存の電話回線を利用してVDSL方式により接続する方法がある。
- 2 高さ20mを超えるマンションに設置する避雷設備を、受雷部システム、引下げ導線システム及び接地システムからなるシステムに適合する構造とした。
- 3 自然冷媒ヒートポンプ式給湯器は、二酸化炭素の冷媒を圧縮し高熱にして熱源としており、加熱効率が高い。
- 4 LED照明は、白熱灯や蛍光灯とは発光原理が異なり、電源部からの発熱はあるが、LED単体からの発熱はない。

〔問 46〕 次の記述は、マンション管理適正化法において定められている、マンション管理業者が新たに管理事務の委託を受ける場合に関係する条文を抜粋したものである。空白となっている〔A〕～〔D〕に下欄のア～クの語句を選んで文章を完成させた場合において、正しい組合せは、1～4のうちどれか。なお、語句の定義については、同法第2条の規定によるものとする（以下、問50まで同じ）。

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ようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの〔A〕及び当該管理組合の管理者等に対し、〔B〕をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるもの（以下「重要事項」という。）について説明をさせなければならない。この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の〔C〕までに、当該管理組合を構成するマンションの〔A〕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〔D〕しなければならない。

〔語 句〕 ア 管理業務主任者 イ 二週間前 ウ 掲示
 エ マンション管理士 オ 区分所有者等 カ 交付
 キ 役員 ク 一週間前

〔組合せ〕 1 Aはオ、Bはア、Cはイ、Dはカ
 2 Aはキ、Bはア、Cはイ、Dはウ
 3 Aはオ、Bはア、Cはク、Dはカ
 4 Aはキ、Bはエ、Cはク、Dはカ

〔問 47〕 マンション管理適正化法の規定によれば、マンション管理業者に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア マンション管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該マンション管理業者の業務及び財産の状況を記載した書類をその事務所ごとに備え置き、その業務に係る関係者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。
- イ マンション管理業者は、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませてはならない。
- ウ 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することができる。
- エ マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金その他国土交通省令で定める財産については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 48〕 マンション管理適正化法の規定によれば、マンション管理士に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。

ア 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。

イ マンション管理士は、マンション管理士登録簿に登録され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（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）に届け出なければならない。

ウ マンション管理士は、5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者が国土交通省令で定めるところにより行う講習を受けなければならない。

エ 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、マンション管理士でなくなった後においては、その限りでない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 49〕 次の記述は、「マンションの管理の適正化に関する指針」（最終改正平成28年3月14日 国土交通省告示第490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」に関するものであるが、適切でないものはどれか。

- 1 管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。
- 2 管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。
- 3 管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。
- 4 管理組合の管理者等は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

〔問 50〕 マンション管理適正化法の規定によれば、次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 「マンション管理業」とは、管理組合から委託を受けて管理事務を行うものであり、マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものも含む。
- 2 「マンション管理業者」とは、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て、マンション管理業を営む者をいう。
- 3 「管理組合」は、マンションの管理を行う区分所有法第3条に規定する団体に限られる。
- 4 「マンション管理士」とは、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）の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理を行うことを業務とする者をいう。