

平成19年度
管理業務主任者試験問題

平成19年12月2日

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50問です。
- 2 試験の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。
- 3 解答は、別紙の解答用紙に記入してください。
- 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。
解答は、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。
- 5 問題中の法令等に関する部分は、平成19年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 1】 契約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 双務契約の当事者の一方は、相手方の債務が弁済期にあるときは、相手方がその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる。
- 2 一定の役務の提供に対して報酬が与えられることが約された契約において、当事者双方の責めに帰することができない事由によって役務の提供ができなくなったときでも、報酬債権は消滅しない。
- 3 当事者の一方がその債務を履行期に履行しない場合において、相手方は、履行の催告をすることなしに直ちに契約の解除をすることができる。
- 4 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が解除権を行使したときには、損害賠償の請求をすることはできない。

【問 2】 次のアからエの各事項について、下記のAからDの契約から該当するものを選択した場合に、民法の規定によれば、最も適切な組合せはどれか。

- ア 区分所有者が、自己が区分所有する専有部分を担保に供して、金融機関から融資を受けること。
- イ 弁護士が、管理組合から共用部分の瑕疵に対する責任追及についての相談に応じること。
- ウ マンション管理業者が、管理組合から委託を受けて管理規約の原本等の図書を保管すること。
- エ 数人の区分所有者が、各自資金を拠出して自然保護のための啓蒙活動を行うことを約すること。

- A 寄託
B 請負
C 委任
D 組合

- 1 アとA
- 2 イとB
- 3 ウとC
- 4 エとD

【問 3】 Aが区分所有しているマンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。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。）の専有部分（以下本問において「本件専有部分」という。）をBに無償で貸した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が死亡したときは、Bの相続人は、本件専有部分を明け渡さなければならない。
- 2 本件専有部分についての通常必要費は、Aが負担する。
- 3 本件専有部分の瑕疵について、Aは、賃貸人と同じく担保責任を負う。
- 4 契約で返還の時期を定めた場合でも、Aは、Bに対し、自己が使用する必要があるときには、いつでも本件専有部分の明渡しを請求することができる。

【問 4】 Aが区分所有しているマンションの専有部分（以下本問において「本件専有部分」という。）をBに賃貸している場合におけるAの賃料債権の先取特権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の賃料についての先取特権は、Bが本件専有部分に備え付けた動産について存在する。
- 2 Bが本件専有部分をAの承諾を得てCに転貸した場合に、Aの賃料についての先取特権は、Cの動産にも及ぶ。
- 3 Aの賃料についての先取特権は、Bが本件専有部分に備え付けた動産をDに売却して引き渡した後は、その動産について行使することができない。
- 4 Aの賃料についての先取特権は、Bが本件専有部分に備え付けた動産をEに売却した場合に、BがEから受けるべき金銭に対して行使することはできない。

【問 5】 あるマンションの専有部分である301号室をA、B、Cの3人が共有し、302号室をDが占有してい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（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）の規定によれば、正しいもののみの組合せはどれか。

- ア 301号室の管理に関する事項は、A、B、Cの頭数及び各持分の価格の各過半数をもって決する。
- イ A、B、Cは、一定期間内は分割をしない旨の契約がない限りは、いつでも301号室の分割を請求することができる。
- ウ 302号室について、Dは、所有の意思をもって、善意で、平穩に、かつ、公然と占有をなしているものと推定される。
- エ Dは、302号室については時効によって取得することができるが、共用部分の持分については、それと共に時効により取得することはできない。

- 1 アとイ
- 2 アとウ
- 3 イとウ
- 4 イとエ

【問 6】 Aは、Bが区分所有している専有部分（以下本問において「本件専有部分」という。）を賃借していたが、Bに無断で本件専有部分をCに転貸した。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 AC間の転貸借契約は、Bの承諾がない場合でも有効であり、Aは、Cに対して、賃料の支払いを請求することができる。
- 2 AC間の転貸借契約についてBの承諾が得られない場合には、Cは、Aに対して、AC間の契約を解除することができる。
- 3 Aが本件専有部分を、AC間の転貸借契約に基づきCに使用させたときは、Bは、AB間の賃貸借契約を解除することができる。
- 4 Bは、Aとの賃貸借契約を解除しない限り、Cに対して、所有権に基づいて本件専有部分の明渡しを請求することはできない。

【問 7】 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する者をいう。以下同じ。）から、その行う業務の用に供する目的でマンションに関する情報の提供を要求された場合の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。）の対応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（平成15年4月9日国総動第1号～第4号。国土交通省総合政策局長通達。以下同じ。）の定めによれば、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション（専有部分を含む。）の修繕の実施状況については、書面をもって開示するものとする。
- 2 管理規約の写しを提供するときは、当該書面に管理業務主任者をして記名押印させ、提供しなければならない。
- 3 管理規約が電磁的記録により作成されている場合には、記録された情報内容を画面に表示して開示するものとする。
- 4 管理組合の修繕積立金積立総額については、書面をもって開示するものとする。

【問 8】 管理事務に要する費用の負担及び支払方法に関する次のアからエまでの記述のうち、マンション標準管理委託契約書の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 管理事務を行う上で必要な管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等は、管理組合がマンション管理業者に無償で使用させるものとする。
- イ 定額委託業務費以外の業務費については、管理組合は、各業務終了後に、管理組合及びマンション管理業者が別に定める方法により精算の上、マンション管理業者が指定する口座に振り込む方法により支払う。
- ウ 定額委託業務費とは、委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用をいう。
- エ マンション管理業者が管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費等の諸費用の負担については、管理組合及びマンション管理業者が協議して決定する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 9】 マンション管理業者が行わなければならない事務管理業務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 管理組合の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、毎月、組合員別管理費等負担額一覧表を管理組合に提出するものとする。
- 2 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。）を第三者に外注する場合の企画又は実施の調整を行うものとする。
- 3 管理組合の組合員等異動届に基づき、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）を記載した名簿を整備するものとする。
- 4 管理対象部分に係る各種の点検、検査等の結果を管理組合に報告すると共に、改善等の必要がある事項については、文書をもって、具体的な方策を管理組合に助言するものとする。

【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、民法及び区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理規約に管理費についての遅延損害金の定めがない場合には、管理組合は管理費の滞納者に対して、滞納額のみ請求することができ、遅延損害金の請求をすることはできない。
- 2 管理費の滞納者が、管理組合あてに滞納の事実を認め、滞納管理費の一部であることを明示して支払った場合、全額について消滅時効が中断する。
- 3 管理費の滞納者が、滞納したまま死亡した場合、その相続人が相続放棄をしたときでも、管理組合は、管理費について請求することができる。
- 4 管理費の滞納者が、マンションの区分所有権を売却した場合、その買主が、買い受け当時、前区分所有者の滞納の事実及びその額について知らず、かつ過失もないときは、管理組合に対して、その支払義務を負わない。

【問 11】 管理費の滞納に対する対策及び法的手続について管理業務主任者（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。）が管理者等に対して説明した次のアからオの記述のうち、正しいもののみの組合せはどれか。

- ア 滞納者が、そのマンションを売却し、区分所有者でなくなれば、その者には滞納管理費を請求することはできなくなります。
- イ 滞納額が、140万円以下であれば、少額訴訟制度（民事訴訟法（平成8年法律第109号）の「少額訴訟に関する特則」）を利用することができます。
- ウ 管理費の滞納者が行方不明になったとしても、その者に対して訴えを提起することはできます。
- エ 滞納者に対して内容証明郵便による督促をしたとしても、その後6箇月以内に訴えの提起等の所定の法的手続をとらないと時効中断の効力は生じません。
- オ 滞納者が破産手続開始の決定を受けたときは、その日の翌日以降の管理費の支払義務を負わなくなります。

- 1 ア、ウ
- 2 イ、オ
- 3 ウ、エ
- 4 エ、オ

【問 12】 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「マンション標準管理規約」という。）によれば、管理組合の会計と承認に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 収支決算の結果、管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は各区分所有者に対して、共用部分の共有持分に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができるが、それには理事会の決議を経なければならない。
- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 管理組合は、特別の管理に要する経費に充当するため、必要な範囲内において、借入れをすることができるが、それには総会の決議を経なければならない。
- 4 修繕積立金の保管及び運用方法を定めるには、総会の決議を経なければならない。

【問 13】 管理組合会計の処理方法の一つである企業会計原則に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 企業会計原則の一般原則である正規の簿記の原則は、整然、明瞭な会計帳簿を作成することを要求しており、必ずしも複式簿記によることを要求していないが、管理組合の会計においては、複式簿記による会計帳簿を作成することが望ましく、また、適している。
- 2 企業会計原則の一般原則である明瞭性の原則は、財務諸表が明瞭に表示されており、利害関係者に財務諸表に関する判断を誤らせないように要求したものである。
- 3 企業会計原則の一般原則である単一性の原則は、財務諸表の形式は各種利害関係者への報告目的によって異なることを容認しているが、一つの正確な会計帳簿から作成されたものでなければならず、いわゆる二重帳簿を禁止しているものである。
- 4 企業会計原則の一般原則である継続性の原則は、財務諸表の複数年度にわたる期間比較を可能とさせるため、会計処理の原則や手続を厳格に継続して適用することを要求しており、いかなる場合でも変更を認めていない。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関し、平成19年3月分の仕訳として正しい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、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19年4月1日以降、管理組合以外の第三者に、駐車場の一部である3台分を1台当たり月額30,000円、敷金1箇月分にて貸し付けることとし、平成19年3月31日に4月分として3台分の使用料90,000円と敷金90,000円を現金で受け取った。

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	現金	180,000	駐車場使用料収入	180,000
2	(借方)		(貸方)	
	現金	180,000	駐車場使用料収入	90,000
			預り金	90,000
3	(借方)		(貸方)	
	現金	180,000	前受金	90,000
			預り金	90,000
4	(借方)		(貸方)	
	現金	180,000	前受金	180,000

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関し、平成19年3月分の仕訳として正しい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、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19年3月分を含む以下の内容の管理委託費、水道光熱費、修繕費、損害保険料の請求書が管理組合宛に平成19年4月20日に到着したので、4月27日に、普通預金から振込みにより支払った。

(請求書の内容と金額)

1. 管理委託費	1,200,000円	……………	平成19年5月分
2. 水道光熱費	113,000円		
(内訳)			
電気料	95,000円	……………	平成19年3月分
水道料	12,000円	……………	平成19年3月分
ガス代	6,000円	……………	平成19年3月分
3. 修繕費	85,000円	……………	平成19年3月共用部分の修繕分
4. 損害保険料	980,000円	……………	平成19年5月1日から平成20年 4月30日の間の火災保険料
合計	2,378,000円		

(単位：円)

1	(借方)	(貸方)
管理委託費	1,200,000	未払金 2,378,000
水道光熱費	113,000	
修繕費	85,000	
損害保険料	980,000	
2	(借方)	(貸方)
前払委託管理費	1,200,000	普通預金 2,378,000
水道光熱費	113,000	
修繕費	85,000	
前払保険料	980,000	
3	(借方)	(貸方)
水道光熱費	113,000	未払金 198,000
修繕費	85,000	
4	(借方)	(貸方)
水道光熱費	113,000	普通預金 198,000
修繕費	85,000	

【問 16】 管理組合の税務に関する次の記述のうち、消費税法（昭和63年法律第108号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合が支払う管理報酬、修繕費、備品の購入代、エレベーターの管理保守料は、消費税の課税対象となる。
- 2 消費税法上、管理組合の基準期間における課税売上高が、1,050万円の場合であっても、当該期間に臨時収入である備品の譲渡による課税売上高が80万円あったときは、それを差し引くと1,000万円を下回るので、消費税の納税義務は生じない。
- 3 消費税の納税義務者は事業者とされ、また、法人格のない社団は消費税法上、法人とみなされ、非法人管理組合及び管理組合法人は、事業者として消費税の納税義務者となる。
- 4 管理組合の支出のうち、管理組合が雇用している従業員の人件費は不課税取引であるので、消費税の課税対象とはならない。

【問 17】 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条の用語の定義に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 耐火性能とは、通常の火災が終了するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。
- 2 準耐火性能とは、通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。
- 3 防火性能とは、当該建築物で発生した通常の火災が、周囲建築物に延焼することを抑制するために当該建築物の内壁又は天井に必要とされる性能をいう。
- 4 遮炎性能とは、通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいう。

【問 18】 建築基準法における容積率算定において、延べ面積にすべてを算入しなければならないものは、次のうちどれか。

- 1 建築基準法施行令第2条第1項第8号により、階数に算入しない昇降機塔の屋上部分の床面積
- 2 自動車車庫の用途に供する部分の床面積
- 3 地階でその天井が地盤面からの高さ1 m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積
- 4 共同住宅の共用の廊下と階段の用に供する部分の床面積

【問 19】 昇降機についての定期検査をすることができる者が有しなければならない資格として、建築基準法第12条第3項の定める内容に適合しないものは、次のうちどれか。

- 1 一級建築士
- 2 二級建築士
- 3 国土交通大臣が定める要件を満たし、かつ、国土交通大臣の登録を受けた建築設備検査資格者講習の修了者に該当する者
- 4 国土交通大臣が定める要件を満たし、かつ、建築基準適合判定資格者に該当する者

【問 20】 昇降機に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 乗用エレベーターのかごの積載荷重の最小値は、単位床面積当たりでは、床面積が小さいものほど大きくしなければならない。
- 2 乗用エレベーターの最大定員の算定においては、1人当たりの体重を60kgとして計算しなければならない。
- 3 エレベーターの出入口の床先とかごの床先の水平距離は、6 cm以下としなければならない。
- 4 光ファイバー又は光ファイバーケーブル（電気導体を組み込んだものを除く。）は、昇降機に必要な配管設備でなくても昇降路内に設けることができる場合がある。

【問 21】 共同住宅の非常用の照明装置に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 住戸内には非常用の照明装置を設けない設計とすることができる。
- 2 非常用の照明装置が必要な部分は、蛍光灯の間接照明とし、床面から1 mの高さにおいて2ルクス以上の照度を確保しなければならない。
- 3 予備電源は、常用の電源が断たれた場合に自動的に切り替えられて接続され、かつ、常用の電源が復旧した場合に自動的に切り替えられて復帰するものとしなければならない。
- 4 非常用の照明装置の水平面の照度測定は、十分に補正された低照度測定用照度計を用いた物理測定方法によって行わなければならない。

【問 22】 共同住宅に設置する共同住宅用スプリンクラー設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 スプリンクラーの制御弁は、パイプシャフト、パイプダクトその他これらに類するものの中に設ける。
- 2 スプリンクラーヘッドは、自治省令に規定する小区画型ヘッドのうち、感度種別が一種であるものに限る。
- 3 4個のスプリンクラーヘッドを同時に使用した場合の放水量は、それぞれの先端において、50ℓ/min以上である。
- 4 スプリンクラーの水源の水量は、2 m³以上でなければならない。

【問 23】 給排水衛生設備に関する次の事項のうち、建築基準法、同法施行令、同法施行規則及び関係告示において数値が明示されているものはどれか。

- 1 飲料水の配管設備において、水の逆流防止のために必要な水槽、流しなどのあふれ縁と水栓の垂直距離
- 2 給水タンクに設置する通気管の有効断面積
- 3 給水タンクに設置する場合の点検用マンホールに内接する円の直径
- 4 屋外排水管の勾配こうばいと管径の関係

【問 24】 火を使用する室に設けなければならない換気設備等に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 火を使用する設備又は器具の近くに排気フードを有する排気筒を設ける場合においては、排気フードは、不燃材料で造らなければならない。
- 2 換気上有効な排気のための換気扇を設けた場合には、給気口の設置高さに対する数値上の制限はない。
- 3 煙突、排気フードなどを設けず、排気口又は排気筒に換気扇等を設けた場合に必要となる有効換気量は、(燃料の単位燃焼量当たりの理論廃ガス量) × (火を使用する設備又は器具の実況に応じた燃料消費量) の40倍以上である。
- 4 火を使用する設備又は器具の通常の使用状態において、当該室内の酸素の含有率をおおむね15%以上に保つ換気ができるものとして、国土交通大臣の認定を受けたものは、有効換気量についての規制は受けない。

【問 25】 駐車場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 平面自走式は、敷地を平面的に利用する方式であり、1台(普通自動車)当たりの利用面積は、2.0m×5.0mである。
- 2 立体自走式は、駐車区画まで車が自走して出入りする2階建て以上の立体構造の駐車場であり、建築基準法の建築物に該当する。
- 3 二段式・多段式は、駐車区画が上下二段以上の立体構造を有する機械式駐車場であり、屋根の有無を問わず建築基準法の建築物に該当する。
- 4 すべての機械式駐車装置において、建築基準法により保守点検の基準が定められている。

【問 26】 コンクリートの中性化に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 打ち放しコンクリートの場合、中性化は屋外側よりも屋内側の方が進行しやすい。
- 2 豆板（ジャンカ）があるとその周囲で中性化が進行しやすい。
- 3 中性化してもコンクリート自体の強度は低下しない。
- 4 中性化は空気中の酸素の作用により進行する。

【問 27】 建物の躯体コンクリートに亀裂を発生させる要因として、最も不適切なものはどれか。

- 1 建物の不同沈下
- 2 コンクリートの乾燥収縮
- 3 温度変化によるコンクリートの膨張・収縮
- 4 紫外線によるコンクリートの化学変化

【問 28】 既存マンションの地震対策として、最も不適切なものはどれか。

- 1 屋上の高置水槽に転倒等の防止のための補強をする。
- 2 1階ピロティ部分の開口部に鉄骨のブレースを設置する。
- 3 1階ピロティ部分の開口部を軽量ブロックで塞ぐ。
- 4 1階ピロティ部分の柱に炭素繊維シートを巻く。

【問 29】 あるマンションの管理規約に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 専有部分を売却する場合には、予め管理組合に届け出て、買主となる者の資格審査を受け、その承認を得なければならない旨の定めは有効である。
- 2 理事会の決議により、区分所有法第6条第1項に定める共同の利益に反する行為をした区分所有者に対し、専有部分の使用禁止の訴訟を提起することができる旨の定めは有効である。
- 3 消防用設備等の点検のため、専有部分内に強制的に立入ることができる旨の定めは有効である。
- 4 管理費滞納者に対し、遅延損害金のほか、違約金としての弁護士費用、督促及び徴収の諸費用を加算して請求することができる旨の定めは有効である。

【問 30】 総会の出席に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 占有者は、自分が賃借している住戸の区分所有者からの委任状があれば、代理人として総会に出席することができる。
- 2 組合員でないマンション管理士は、理事会が必要と認めた場合は、総会に出席することができる。
- 3 マンション管理業者の従業者は、自己の属する管理業者が管理組合の総会運営の補助業務を受託していても、総会に出席できるとは限らない。
- 4 組合員は、自分の行為の規約違反を理由として総会の議題に取り上げられる場合、その総会に出席できるとは限らない。

【問 31】 次のマンションの理事会の行為のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 組合員の氏名、部屋番号、電話番号、勤務先を記載した名簿を各組合員の同意なしに全組合員に配布すること。
- 2 ペット、騒音に関する苦情調査のため、部屋番号と氏名欄を設けたアンケート用紙を全居住者に配布すること。
- 3 エレベーター内で発生した事件について、警察の求めに応じて監視カメラの映像記録を提出すること。
- 4 水漏れ事故の原因調査のため、被害者宅のほか水漏れの原因箇所と思われる住戸への立入りを請求すること。

【問 32】 管理費又は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の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 弁護士、一級建築士等の専門家に相談する場合の費用は、管理費から支出する。
- 2 マンション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費用は、管理費から支出する。
- 3 長期修繕計画の作成又は変更に要する費用は、管理費又は修繕積立金から支出する。
- 4 エントランスの共用自動ドアが故障した際の補修費は、管理費から支出する。

【問 33】 次に掲げる管理規約の改正内容と、改正に際し、その承諾を得なければならぬ特別の影響を受ける区分所有者の組合せのうち、最も適切なものはどれか。

	管理規約の改正内容	特別の影響を受ける区分所有者
1	管理費の負担割合は専有部分の床面積によるもの定めを、区分所有者間で同一である旨の定めに改正	専有部分の床面積の小さい区分所有者
2	他人に迷惑となる動物の飼育を禁止するもの定めを、犬猫等の動物の飼育を禁止するもの定めに改正	小型犬を飼育している独居高齢の区分所有者
3	夜間のピアノ演奏は午後8時までとするもの定めを新設	音楽大学の受験生を子に持つ区分所有者
4	1階が店舗、2階以上が住宅の複合用途マンションで、1階店舗の外装工事を行う場合の合理的な制限を新設	1階店舗をコンビニエンスストアに賃貸している区分所有者

【問 34】 総会の議長が行った次の行為のうち、マンション標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 組合員の配偶者であると称したが、委任状の提出がない者に対し、会場からの退場を促した。
- 2 自分の賛成票を数えて可否同数になったので、議長としての決裁権を行使して可決とした。
- 3 1つの議案の審議が合理的限度を超えて長時間に及んだので、質疑討論を打ち切り、採決した。
- 4 理事長が、議長を選任する手続をすることなく、自ら議長を務めた。

【問 35】 敷地又は敷地利用権に関する次のアからエまでの記述のうち、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 敷地利用権とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。
- イ 規約敷地は、法定敷地と隣接していなくてもよい。
- ウ 敷地利用権は、数人で有する所有権（共有）でなくてもよい。
- エ 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る旨の規約の定めは、無効である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 36】 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 法人となることができる管理組合は、1棟の区分所有者全員で構成する管理組合に限られる。
- 2 法人になるに当たって、法人としての規約を定めなければならない。
- 3 法人の業務執行及び代表機関として理事を置かなければならないが、これとは別に、管理者を置くことができる。
- 4 共用部分に関する損害保険契約に基づく損害保険金の請求及び受領は、法人自身が行う。

【問 37】 地震によりマンションが滅失した場合における次の記述のうち、区分所有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 マンションが全部滅失した場合には、再建の決議をすることができるが、建替え決議をすることはできない。
- 2 滅失した部分の価格が建物価格の2分の1を超える場合において、滅失の日から6ヶ月を経過したときは、滅失した共用部分の復旧決議も建替え決議もできないことがある。
- 3 滅失した部分の価格が建物の価格の2分の1以下である場合には、滅失した共用部分の復旧決議をすることはできるが、建替え決議をすることはできない。
- 4 滅失した部分の価格が建物価格の2分の1を超える場合には、滅失した共用部分の復旧決議をすることも、建替え決議をすることもできる。

【問 38】 団地内建物の建替え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。

- 1 団地内建物の建替え決議については、一括建替え決議をする場合も団地内の特定の建物のみを建て替える場合でも、すべての建物が区分所有建物でなければならない。
- 2 団地内建物の敷地がその団地内建物の区分所有者全員の共有になっている場合でなければ、一括建替え決議はできない。
- 3 規約の定めにより、団地内の区分所有建物の管理は、棟別の管理組合で行うことになっている場合には、その規約を改正しなければ一括建替え決議はできない。
- 4 団地内の特定の建物のみで建替え決議をする場合でも、団地総会での建替え承認決議が別途必要である。

【問 39】 次の文章は、専有部分を賃借している暴力団組長に対して、管理組合がその明渡しを請求した事件に関する最高裁判所の判決文の一部であるが、文中の（ア）から（エ）の中に入る用語の組合せとして、最も適切なものはどれか。

「区分所有者の全員又は（ア）が建物の区分所有等に関する法律60条1項に基づき、占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の（イ）及びその専有部分の（ウ）を請求する訴えを提起する前提として、集会の決議をするには、同条2項によって準用される同法58条3項によりあらかじめ当該占有者に対して（エ）を与えれば足り、当該占有者に対し右契約に基づき右専有部分の使用、収益をさせている区分所有者に対して（エ）を与えることを要しないというべきである。」

	（ア）	（イ）	（ウ）	（エ）
1	管理組合	取消し	引渡し	義務違反行為の停止の機会
2	管理組合法人	解除	引渡し	弁明する機会
3	管理者	解除	競売	弁明する機会
4	管理組合法人	取消し	競売	不当利得返還の機会

【問 40】 宅地建物取引業者が、マンションの販売を行う場合における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に関する次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

- 1 当該マンションの買主が宅地建物取引業者であったため、重要事項の説明を宅地建物取引主任者でない従業員に行わせた。
- 2 当該マンションの買主の承諾が得られたため、重要事項説明書の交付を行わなかった。
- 3 当該マンションの引渡しの時期については定まっていなかったため、説明しなかった。
- 4 当該マンションの共用部分に関する規約が案の状態であったため、その案についての説明を行わなかった。

【問 41】 新築分譲マンションのアフターサービスに関する次の記述のうち、適切なもののみの組合せはどれか。

- ア アフターサービスは、天災地変等の不可抗力による損壊、購入者の使用ミスによるものについても、その対象とすることが多い。
- イ アフターサービスの対象範囲は、マンションの専有部分に限られず、共用部分も対象とすることが多い。
- ウ アフターサービスは、隠れた欠陥についてのみ、その対象とすることが多い。
- エ アフターサービスを行う期間の起算日は、対象となる部位や欠陥の種類に関わらず、マンションを買主に引き渡した日とすることが多い。
- オ アフターサービスの対象部位は、マンションの基本構造部分に限られず、専有部分内にある設備も含むことが多い。
- カ アフターサービスの内容について、宅地建物取引業者が遵守しなかった場合は、宅地建物取引業法に違反することとなる。

- 1 イ、オ
- 2 ウ、オ
- 3 ア、オ、カ
- 4 イ、エ、カ

【問 42】 宅地建物取引業者が、中古マンションを宅地建物取引業者でない者に売却した場合における、売主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 「買主は、損害賠償の請求はできず、瑕疵の修補の請求をしなければならない」旨の特約は有効である。
- 2 「売主は、当該マンションを買主に対し引渡しの日から1年間のみ瑕疵担保責任を負う」旨の特約をした場合、売主は買主に対し、買主が目的物の瑕疵を知った時から1年間責任を負うことになる。
- 3 「売主は、瑕疵について故意又は過失がある場合についてのみ、物件の引渡しの日から10年間、瑕疵担保責任を負う」旨の特約は有効である。
- 4 売主と買主の間において、瑕疵担保責任について何らの取り決めをしなかった場合は、売主である宅地建物取引業者は、物件の引渡しの日から2年間、瑕疵担保責任を負うことになる。

【問 43】 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。以下本問において「品確法」という。）に関する次の文中の（ア）から（エ）の中に入る用語の組合せとして、最も適切なものはどれか。

品確法において、「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して（ア）を経過したものを除く。）をいうとされており、その住宅の売主は、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものについて（イ）の時から（ウ）間瑕疵担保責任を負わなければならないものとされている。この場合、損害賠償や契約の解除のほかは瑕疵修補の請求もできることになっている。また、特約により、上記の政令で定める瑕疵その他の住宅の隠れた瑕疵について、その担保責任の期間を（エ）まで伸長することができる。

	（ア）	（イ）	（ウ）	（エ）
1	1年	引渡し	10年	20年
2	2年	契約締結	5年	10年
3	2年	契約締結	10年	20年
4	1年	引渡し	5年	10年

【問 44】 マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 マンション建替組合の定款には、事業に要する経費の分担に関する事項を定めなければならない。
- 2 区分所有法の規定に基づき、建替え決議の内容により、マンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者は、5人以上共同して定款及び事業計画を定め、マンション建替組合を設立することができるが、国土交通大臣の認可を受けなければならない。
- 3 マンション建替組合が、権利変換計画を定める場合は、組合員の4分の3以上の賛成による総会の決議が必要である。
- 4 マンション建替事業を施行することができるのは、マンション建替組合のみであり、区分所有者が組合を設立しないで個人施行者として行うことはできない。

【問 45】 区分所有者Aが貸主として、借主Bと床面積80㎡のマンションの1室について居住の用に供するための定期建物賃貸借契約を締結した場合に関する次の記述のうち、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。

- 1 賃貸借の契約期間を10箇月と定めた場合は、1年の契約期間とみなされる。
- 2 賃貸借の契約期間を1年と定めた場合、Aは期間満了の1年前から6月前までの間に、契約が終了する旨をBに通知しなかったときは、通知の時から6月を経過するまで、契約が終了したことをBに対抗することができない。
- 3 賃貸借契約期間の途中でもBは解約できる旨の定めをしなかった場合、Bはどのようなやむを得ない事情があってもAに対し、中途解約を申し入れることはできない。
- 4 契約期間満了にあたり、Bが再契約をAに申し入れた場合、Aは正当な事由がない限り、これを拒否することはできない。

【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）の「マンションの管理の適正化の基本的方向」に定められているものはどれか。

- 1 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から管理事務の委託を受けたマンション管理業者であり、マンション管理業者は、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、長期的な見通しをもって、適正な運営を行うことが重要である。
- 2 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。
- 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 マンションの管理の適正化を推進するため、マンション管理士は、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。

【問 47】 管理業務主任者に関する次のアからエまでの記述のうち、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 管理業務主任者とは、マンション管理適正化法第59条に規定する国土交通大臣の登録を受けた者をいう。
- イ 管理業務主任者登録簿に、氏名、生年月日その他必要な事項を登載された者は、登録の更新申請を行わなければ、登録日以後5年をもってその登録の効力を失う。
- ウ 管理業務主任者は、その事務を行うに際し、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、管理業務主任者証を提示しなければならない。
- エ 管理業務主任者が、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して管理業務主任者である旨の表示をしたときであって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に対し、必要な指示をしなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 48】 マンション管理業者に課せられている義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。

- 1 マンション管理業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、「登録番号」「登録年月日」「商号、名称又は氏名」「代表者氏名」「この事務所に置かれている専任の管理業務主任者の氏名」「主たる事務所の所在地（電話番号を含む。）」が記載された標識を掲げなければならない。
- 2 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、一切他人に委託してはならない。
- 3 マンション管理業者は、管理受託契約を締結したつど、その事務所ごとに、その業務に関して必要事項を記載した帳簿を備えなければならない。
- 4 マンション管理業者は、当該マンション管理業者の業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面をその事務所ごとに備え置き、当該事務所の営業時間中、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。

【問 49】 マンション管理業者が、管理組合と管理受託契約を締結しようとするとき又は締結後に行う事務に関する次のアからエまでの記述のうち、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 マンション管理業者は、従前の管理受託契約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、重要事項に関する説明会を開催する必要はないが、あらかじめ、当該管理組合の管理者等に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。

イ マンション管理業者は、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。

ウ マンション管理業者は、管理組合との管理受託契約を締結したときは、自らが当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合は、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、遅滞なく、マンション管理適正化法第73条に定める事項を記載した書面を交付しなければならない。

エ マンション管理業者は、マンション管理適正化法第73条に定める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。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 50】 平成18年12月19日に施行された「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」(国総動第89号～第91号。国土交通省総合政策局長通知。以下本問において「処分基準」という。)に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 処分基準は、マンション管理業者による違反行為について、マンション管理適正化法に定める監督処分のうち、同法第82条及び同法第83条の規定による業務停止処分又は登録取消処分をする場合の基準を定めたものである。
- 2 処分基準によれば、業務停止処分を受けたマンション管理業者は、業務停止期間中において、業務停止の開始日前に締結された管理受託契約に基づく管理事務を執行する行為を除き、マンション管理業に関する行為はできない。
- 3 処分基準によれば、業務停止処分を受けたマンション管理業者において最も長期となる業務停止期間は2年である。
- 4 処分基準によれば、マンション管理業者が、業務停止期間中において禁止される行為をした場合には、業務停止期間が60日延長される。