

平成21年度
管理業務主任者試験問題

平成21年12月6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30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21年4月1日現在で施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 1】 管理組合法人を一般の法人と比較した次の記述のうち、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。）及び一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 一般の法人の成立は、民法その他の法律の規定によるが、管理組合法人の成立は、民法の規定による。
- 2 一般の法人には、人の集団である社団と財産の集合体である財団とがあるが、管理組合法人は、財団である。
- 3 一般の法人は、その主たる事務所の所在地において設立の登記をすることによって成立するが、管理組合法人については、登記がなされなくても成立する。
- 4 一般の法人では、監事は必ずしも必須機関ではないが、管理組合法人では、監事は必須機関である。

【問 2】 各種の契約に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいもののみの組合せはどれか。

- ア 売買契約において目的物の引渡しについて期限があるときは、代金の支払いについては、目的物の引渡し後直ちに支払うべきものと推定する。
- イ 金銭消費貸借契約において金銭の返還の時期を定めなかったときは、貸主は、相当の期間を定めて返還の催告をすることができる。
- ウ 使用貸借契約において借主が死亡したときは、その目的物を使用する権利が、借主の相続人に承継される。
- エ 請負契約において請負人が仕事を完成しない間は、注文者は、いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができる。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・エ
- 4 ウ・エ

【問 3】 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。）の管理組合A（以下本問において「A」という。）と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。）であるB（以下本問において「B」という。）との間で管理委託契約が締結されていたところ、同管理委託契約に係るBの職務を行うについて、Cが不法行為によりAの組合員Dに損害を加え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 CがBの代表者である場合には、BがCの選任・監督上相当の注意をしたことを証明しても、Bは、Dに対する損害賠償責任を免れない。
- 2 Cが短期間だけ臨時にBから雇用されている者の場合には、Dに対して、Cのみが損害賠償責任を負い、Bが損害賠償責任を負うことはない。
- 3 CがBの従業員である場合に、Bに代わって監督する者Eがいる場合でも、Dは、Eに対して損害賠償責任を追及することはできない。
- 4 BがDに対して損害賠償をした場合、Cに対して求償することはできない。

【問 4】 マンションの301号室をAとBが共有してい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 A、Bの持分が等しいときは、301号室の保存行為を除く管理に関する事項の決定は、両者の合意が必要である。
- 2 Aが自己の持分に応じた301号室の管理費用の支払いを怠り、Bがそれをすべて負担している場合のように正当な事由があるときに限り、Bは、Aを被告として、裁判所に対して301号室の分割を請求することができる。
- 3 301号室の分割請求が裁判所になされた場合に、裁判所は、分割の方法としては、現物分割のみを命ずることができ、その競売を命ずることはできない。
- 4 Aが死亡した場合に、Aに相続人がないときには、301号室のAの持分は国庫に帰属する。

【問 5】 管理組合の集会において区分所有者の代理人が議決権を行使する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 集会において区分所有者の代理人が議決権を行使する場合には、書面で議決権の行使をしなければならない。
- 2 代理人が、自己が代理人であることを示さずに議決権の行使をした場合に、他の区分所有者が、その代理人が本人である区分所有者のために議決権の行使をしたことを知ることができたときは、その議決権の行使は本人の議決権の行使として効力を生ずる。
- 3 専有部分が数人の共有に属するときは、数人の代理人が議決権を行使することができる。
- 4 集会において代理人が議決権を行使する場合に、その代理人は成年者でなければならない。

【問 6】 マンションの管理組合A（以下本問において「A」という。）とマンション管理業者B（以下本問において「B」という。）との間で管理委託契約が締結されていた場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア Bが任意に管理委託契約に基づく債務の履行をしないときは、Aは、その強制履行を裁判所に請求することができる。

イ AがBに支払うべき委託業務費について履行遅滞が生じた場合、BがAに対して損害賠償を請求するときにおいて、Bは、損害の証明をすることを要しない。

ウ AがBに支払うべき委託業務費について履行遅滞が生じた場合、Aは、その損害賠償について、不可抗力を理由として責任を免れることはできない。

エ A又はBの債務不履行を理由として相手方が管理委託契約を解除する場合に、Aに履行遅滞があったときには、Bは、解除前にAに対して相当の期間を定めて催告することを要するが、Bに履行遅滞があったときには、Aは、催告することなく直ちに同契約を解除することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 7】 管理事務の内容及び実施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及びマンション標準管理委託契約書コメント（平成15年4月9日国総動第1～第4号。国土交通省総合政策局長通達。以下「マンション標準管理委託契約書」という。）の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

ア マンション管理業者が行う管理事務の内容として、警備業法（昭和47年法律第117号）に定める警備業務、消防法（昭和23年法律第186号）に定める防火管理者が行う業務及び浄化槽法（昭和58年法律第43号）に規定する水質検査の業務は、管理事務に含まれない。

イ マンション管理業者が行う管理事務の内容は、事務管理業務、管理員業務、清掃業務及び建物・設備管理業務とし、実際の契約書作成に当たっては、個々の状況や必要性に応じて適宜追加、修正するものとする。

ウ 管理事務としてマンション管理業者に委託する事務のために支払う委託業務費については、管理組合が指定する口座に振り込む方法により支払う。

エ マンション管理業者は、管理組合から請求があるときは、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況について報告を行わなければならないが、この報告については、当事者間の合意があれば、あらかじめ期日を定めて行う方法とすることもできる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 8】 マンション管理業者の責任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 マンション管理業者は、管理事務を第三者に再委託した場合には、再委託した管理事務の適正な処理について、管理組合に対して責任を負う。
- 2 マンション管理業者は、商号又は住所を変更したときは、速やかに、口頭又は書面をもって、管理事務の委託を受けている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、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。
- 4 マンション管理業者及びマンション管理業者の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た管理組合及び管理組合の組合員等の秘密を漏らしてはならず、管理委託契約が終了した後においても、同様とする。

【問 9】 マンション管理業者の管理事務の対象となる部分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、最も適切なものはどれか。

- 1 管理対象部分とは、管理規約により管理組合が管理すべき部分及び区分所有者が専ら管理すべき部分をいう。
- 2 専用使用部分であるバルコニー、ベランダ、専用庭は、管理対象部分に含まれない。
- 3 管理事務の対象となるマンションが「複合用途型マンション」(専有部分の用途として住居以外の用途（事務所等）が認められているマンション)である場合、管理事務の対象となる部分に係る定めを適宜追加、修正をすることが必要である。
- 4 附属施設である駐車場、自転車置場、水道引込管は、管理対象部分に含まれない。

【問 10】 マンションの管理費の滞納に対する法的手続に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 滞納している区分所有者が行方不明であっても、その者に対して、民事訴訟を提起することができる。
- 2 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」）によって訴えを提起する場合、その上限額は30万円である。
- 3 普通郵便による請求も内容証明郵便による請求と同様に、時効中断事由である「催告」に該当する。
- 4 支払督促の申立てをした場合、支払督促の送達後2週間以内にその滞納者が督促異議の申立てをすれば、支払督促は、その異議の限度で効力を失う。

【問 11】 マンションの管理費の滞納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 管理費の滞納者が、滞納したまま死亡し、共同相続人の全員が相続放棄をした場合でも、共同相続人は管理費債務については承継する。
- イ 管理費の滞納者が、滞納管理費の一部の弁済であることを明示した上で、当該滞納管理費の一部を支払ったときは、その残額についての時効は中断する。
- ウ 管理費の滞納者が、破産手続開始の決定を受けた場合、その決定の日以後に到来する支払期の管理費の支払義務を免れる。
- エ 管理費の滞納者が、そのマンションを売却した場合、その買主は売主が管理費を滞納していた事実を知らなかった場合には、滞納管理費の支払義務を負わない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 12】 管理組合の役員に関する次の記述のうち、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。）の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合の役員には、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行うため会計担当理事を置かなければならない。
- 2 管理組合の監事は、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。
- 3 管理組合の監事は、管理組合の財産の状況について不正があると認めるときは、必ず理事会の決議を経た上で、臨時総会を招集しなければならない。
- 4 管理組合の役員は、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

【問 13】 管理組合の会計等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、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、通常管理に要する経費に不足を生じた場合、総会の承認により、借入れをすることができる。
- 2 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案については、理事会の承認が必要である。
- 3 建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩しは、理事会の承認により行うことができる。
- 4 会計処理に関する細則は、理事会の承認により変更することができる。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成21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)

管理組合の設備の工事に関する計画に従って、平成21年1月に工事業者に発注し、工事業者は平成21年1月から3月にかけて以下の工事を行い、同年3月中に工事が完了し、同月末に管理組合は工事業者から工事完了報告書を受領した。なお、支払いは同年4月末日の予定である。

(工事の内容)

自動ドアスイッチ補修	48,000円
防犯カメラシステムモニター修理	49,000円
屋上鉄部等修繕工事	870,000円
高架水槽補修	670,000円
高架水槽取替	7,500,000円
冷暖房設備室外機取替	12,000,000円
上記冷暖房設備室外機取替工事費	800,000円
合計	21,937,000円

(単位：円)

1	(借方)	(貸方)	
	修繕費	97,000	未払金 21,937,000
	建物附属設備	21,840,000	
2	(借方)	(貸方)	
	修繕費	967,000	未払金 21,937,000
	建物附属設備	20,970,000	
3	(借方)	(貸方)	
	修繕費	1,637,000	未払金 21,937,000
	建物附属設備	20,300,000	
4	(借方)	(貸方)	
	修繕費	2,437,000	未払金 21,937,000
	建物附属設備	19,500,000	

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成21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日から翌年の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21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1,080,000円の振込みがあった。その内訳は、以下のとおりである。

(平成21年3月入金の内訳)

2月分駐車場使用料	60,000円
3月分駐車場使用料	120,000円
4月分駐車場使用料	870,000円
新規契約分敷金	30,000円
合 計	1,080,000円

(単位：円)

1	(借 方)	(貸 方)
	普通預金	1,080,000
		駐車場使用料
		180,000
		前受金
		870,000
		預り金
		30,000
2	(借 方)	(貸 方)
	普通預金	1,080,000
		未収入金
		60,000
		駐車場使用料
		120,000
		前受金
		870,000
		預り金
		30,000
3	(借 方)	(貸 方)
	普通預金	1,080,000
		駐車場使用料
		1,080,000
4	(借 方)	(貸 方)
	普通預金	1,080,000
		未収入金
		60,000
		駐車場使用料
		1,020,000

【問 16】 管理組合の税務に関する次の記述のうち、税法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合の管理費及び修繕積立金の運用から生じる受取利息や受取配当金には、所得税が課税される。
- 2 前々年度、前年度、当年度の各一年間の課税売上高を算定したところ、それぞれ、1,300万円、950万円、900万円であった場合、当年度は納税義務者となり消費税を計算し納入する必要がある。
- 3 管理組合が支払う共用部分に係る火災保険料等の損害保険料は、消費税の課税対象とはならない。
- 4 マンション敷地内の駐車場を当該管理組合の組合員以外の第三者に使用させることによる駐車場収入は、消費税の課税対象とはならず、課税売上高を構成しない。

【問 17】 建築基準法（昭和25年法律第201号）における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 防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分を除き、隣地境界線から1階にあっては3 m以下、2階以上にあつては5 m以下にある建築物の部分は、延焼のおそれのある部分に該当する。
- 2 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4分の1以上のものを地階という。
- 3 特定行政庁が指定する幅員4 m未満の道路の中心線から水平距離で2 m後退した線までの部分は、敷地面積には算入されない。
- 4 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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以内の場合、その部分の高さは、建築物の高さに算入されないことがある。

【問 18】 防水工法の特徴に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 「アスファルト防水熱工法」は、歴史があり、「改質アスファルトシート防水工法（トーチ工法）」に比べ、施工現場周辺的环境に及ぼす影響が少ない。
- 2 「改質アスファルトシート防水工法（トーチ工法）」は、「アスファルト防水熱工法」に比べ、防水層の性能が施工時の気温に左右されにくい。
- 3 「塩化ビニル系樹脂シート防水工法」では保護材不要で軽歩行ができる施工も一般化しているが、「合成ゴム系シート防水工法」では厚塗り塗装材を保護層とすることにより、軽歩行も可能となる。
- 4 「ウレタン系塗膜防水工法」は、突出物の多い屋上の改修工事の際に、施工が容易なため採用されることが多い。

【問 19】 建築基準法第20条により、政令で定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有しなければならないとされる建築物に関する次の記述の（ア）から（エ）の中に入る数値の組合せとして、正しいものはどれか。

木造の建築物で（ア）以上の階数を有し、又は延べ面積が（イ） m^2 を超えるもののうち、高さが13m又は軒の高さが9mを超えるもの。

木造以外の建築物で（ウ）以上の階数を有し、又は延べ面積が（エ） m^2 を超えるもののうち、政令で定めるもの。

	（ア）	（イ）	（ウ）	（エ）
1	4	1000	3	300
2	4	1000	2	200
3	3	500	3	300
4	3	500	2	200

【問 20】 一般の家庭において使用されるディスポーザ排水処理システムに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ディスポーザは、台所流しに取り付けられ、生ごみを破碎して水とともに排水するものである。
- 2 ディスポーザ排水処理システムは、ディスポーザ、排水配管及び排水処理槽からなる。
- 3 ディスポーザ排水処理システムを設置する場合は、台所流しからの排水管は専用の配管として排水処理槽に接続する。
- 4 下水道未整備地域においては、環境上の問題からディスポーザ排水処理システムを設置することが認められていない。

【問 21】 住戸内に設置する住宅用火災警報器（消防法施行令（昭和36年政令第37号）第5条の6第1号に規定する住宅用防災警報器をいう。以下本問において同じ。）に関する次の記述のうち、消防法によれば、正しいものはどれか。

- 1 住宅用火災警報器の設置が義務化された対象は新築住宅であり、既存住宅は義務化の対象外である。
- 2 就寝の用に供する居室及び当該居室が存在する階（避難階を除く。）から直下階に通ずる屋内階段には、住宅用火災警報器を設置しなければならない。
- 3 共同住宅用スプリンクラー設備を設置した場合であっても、住宅用火災警報器の設置を免除されることはない。
- 4 住宅用火災警報器の設置場所は、天井面に限られ、壁面に設置してはならない。

【問 22】 テレビ共同受信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 テレビ端子への配線方式には、直列ユニット方式（縦配線方式）と幹線分岐方式（スター配線方式）があるが、デジタル放送、CATV（Cable Television）、インターネットなどで展開される双方向通信は、幹線分岐方式では対応できない。
- 2 地上波アナログテレビ放送は、平成23年7月24日までに終了することになっている。
- 3 地上波デジタルテレビ放送で使用される周波数帯は、現在地上波アナログテレビ放送で使用されている周波数帯より高周波数帯域であるため、テレビ共同受信設備のアンテナやブースター等の取替えが必要となる場合がある。
- 4 CATVの加入料、受信料、サービス内容などは、運営している会社により異なるので、導入に当たっては事前調査が大切である。

【問 23】 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）に基づき、日本住宅性能表示基準（平成12年建設省告示第1652号）に従って表示すべき住宅の性能の「音環境に関すること」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 共同住宅等に適用されるのは、重量床衝撃音対策、軽量床衝撃音対策、透過損失等級（界壁）及び透過損失等級（外壁開口部）の4項目である。
- 2 重量床衝撃音対策等級での対象周波数域は、軽量床衝撃音対策等級での対象周波数域より高周波域となっている。
- 3 軽量床衝撃音の下階への伝わりにくさは、軽量床衝撃音対策等級又は相当スラブ厚のいずれかについて評価するものとされている。
- 4 透過損失等級（界壁）において評価されるのは、界壁の構造に係る固体伝搬音の透過のしにくさである。

【問 24】 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置する必要がない。
- 2 階数が3以上で延べ面積が500m²を超える建築物の居室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の設置義務があるが、採光上有効に直接外気に開放された通路などは免除される。
- 3 非常用の照明装置において必要とされる照度の測定は、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らなければならない。
- 4 停電時の予備電源として蓄電池を用いるものにあつては、充電を行うことなく20分間継続して点灯し、必要な照度を確保できるものでなければならない。

【問 25】 排水及び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 浄化槽から公共用水域等に放流される水の水質については、環境省令で、技術上の基準が定められている。
- 2 浄化槽管理者は、環境省令で定めるところにより、毎年1回（全ばつ気方式の浄化槽にあつては、おおむね6月ごとに1回以上）、浄化槽の清掃をしなければならない。
- 3 排水トラップの封水深は、5 cm以上10cm以下（阻集器を兼ねる排水トラップについては5 cm以上）としなければならない。
- 4 給水タンクの水抜管及びオーバーフロー管は、排水管に直接連結しなければならない。

【問 26】 マンションの修繕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、最も適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画の計画期間は、25年程度以上であることが最低限必要である。
- 2 計画修繕の対象となる工事には、玄関扉等の開口部の改良は含めない。
- 3 長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に要する経費は、修繕積立金から充当しなければならない。
- 4 設備の保守点検や法律に定められた定期検査報告の情報は、修繕等の履歴情報には含まれない。

【問 27】 窓サッシの改修方法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 カバー工法とは、既存のサッシの枠を残し、当該サッシ枠の外側に新規建具を設置する工法であり、既存サッシより開口寸法を大きくできることがある。
- 2 サッシの改修は、一般的に共用部分の工事となるが、既存サッシの内側に新規サッシを設置して二重サッシとする場合には、専有部分の工事となることがある。
- 3 引抜き工法とは、油圧工具又はジャッキ等で既存のサッシを枠ごと撤去して新しいサッシと交換する工法である。
- 4 ノンシール工法は、主に便所や浴室などの比較的小型のサッシに採用される。

【問 28】 マンションの断熱改修に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 断熱改修は、夏の暑さに対しては効果を期待できないが、冬の寒さに対しては効果がある。
- 2 外断熱改修工事を行った場合、結露の防止に対しては効果が期待できない。
- 3 壁体の内断熱改修工事を行うと居室の面積が減少する。
- 4 壁体の断熱改修を行えば、窓の断熱改修は必要なくなる。

【問 29】 ある管理組合で、老朽化した給水管本管の取替工事とともに、本管と構造上一体となっている専有部分としての枝管の取替工事も行いたいと考えている場合に関する各理事の意見である次の記述のうち、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 本管の取替工事は、多額の費用を要するが、総会の普通決議で行うことができる。
- 2 枝管の取替工事も総会決議があればできるが、専有部分における工事だから、できれば特別決議を経たほうが望ましい。
- 3 本管取替工事と一体として枝管取替工事をするについて特別決議がされても、修繕積立金を取り崩して専有部分に係る枝管取替工事に要する費用に充てることには疑問がある。
- 4 枝管取替工事をするについて特別決議をすれば、専有部分内に強制立入りできるので全戸工事を行うことができ、効果的である。

【問 30】 あるマンションで当該マンションの区分所有者Aが自分を含め25名の区分所有者の署名を集めたとし、「収支決算に関する会計監査の問題点について」を議題とする臨時総会の招集を管理者である理事長に請求した場合における次の記述のうち、区分所有法によれば、最も不適切なものはどれか。

なお、このマンションは総戸数100戸、1住戸1議決権の定めがあり、複数の住戸を所有している者はいない。また、当該マンションの管理規約には、区分所有者の総会招集請求権は、区分所有者及び議決権の各4分の1以上の者の請求によると定められている。

- 1 Aが自分の署名のみを示し、他の署名者の氏名を示さなければ、理事長は総会招集請求に応ずる必要がない。
- 2 Aを含む25名の総会招集請求を受け理事長が招集する総会の招集日は、Aらが理事長に対し総会の招集請求をした日から4週間経過後の日でなければならない。
- 3 Aを含む25名の総会招集請求に理事長が応じない場合は、Aらは自ら総会を招集することができるが、総会当日に「規約変更の件」の議題を追加して決議することはできない。
- 4 Aを含む20名の区分所有者の署名があれば、総会の招集を請求することができる。

【問 31】 管理組合の業務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 町内会の防災対策についての情報収集のため町内会の会合に出席すること。
- 2 組合員向けに広報誌を発行すること。
- 3 マンション敷地内の樹木を伐採すること。
- 4 組合員から自治会費を徴収し、自治会に支払うこと。

【問 32】 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 理事は、管理組合法人との利益が相反する事項については、管理組合法人を代表することができない。
- イ 管理組合法人は、設立の時及び毎事業年度の終了の時に財産目録を作成し、常にこれを主たる事務所に備え置かなければならない。
- ウ 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。
- エ 管理組合法人は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有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 33】 あるマンションで、管理組合を法人化するための総会が開催された場合における次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 総会開催日を平成20年12月13日とする場合、規約に特別の定めがないときには、招集通知は同年12月6日に発送すれば足りる。
- 2 招集通知に、議題として「管理組合法人化の件」と明記した場合、法人化の理由その他議案の要領は記載する必要がない。
- 3 総戸数が200戸で1住戸1議決権の定めがあり、単独名義で1住戸を所有している者が193名、単独名義で2住戸を所有している者が2名、2名の共有名義の住戸が3戸（区分所有者6名は各々異なる者とする。）となっている場合、議決権数150以上、区分所有者数149以上の賛成により可決することができる。
- 4 法人化するなら規約もそれに応じて改正すべきであるとの意見が出たが、「後日検討する。」として総会を終了させることができる。

【問 34】 総会決議に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約（団地型を含む。）の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 窓枠、玄関扉等の一斉交換工事をするには、総会で普通決議を経ればよい。
- イ 規約違反の区分所有者に対し、その差止め訴訟を提起するには、理事会の決議で足り、総会決議を経なくてもよい。
- ウ 区分所有者のうち理事のみが記名押印した規約を規約原本とするには、総会の特別決議による規約改正が必要である。
- エ 団地管理組合で計画的な修繕工事を実施するため、各棟修繕積立金を取り崩すには、団地総会での普通決議のほか各棟の総会の普通決議も必要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 35】 次に掲げる者のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約の定めによれば、理事会として総会への出席を拒否できる者として最も可能性が高いものはどれか。

- 1 「マンション内の店舗での営業制限について」が議題になっている総会に、あらかじめ理事長への通知なく出席しようとしている店舗の賃借人
- 2 「修繕積立金の値上げについて」が議題になっている総会に、その議題に反対している組合員と共に出席しようとしている近隣に住む当該組合員の友人である代理人弁護士
- 3 「ペット飼育の制限について」が議題になっている総会に、盲導犬を連れて会場に入ろうとしている目の不自由な組合員
- 4 「室内での楽器演奏時間の制限について」が議題になっている総会に、委任状持参で出席しようとしているピアノを教えている組合員と同居する配偶者

【問 36】 管理組合の次の行為のうち、マンション標準管理規約の定めに違反しないものはどれか。

- 1 収支決算の結果、管理費に余剰が生じたので、翌年度の修繕積立金に充当した。
- 2 理事会決議により、修繕積立金の運用のため、国債を購入した。
- 3 理事会決議により、修繕積立金を預金していたA銀行の口座から預金を引出し、B銀行に口座を開設して預け替えた。
- 4 総会の普通決議により、役員に対する必要経費と報酬の額を決定し、管理費から支弁した。

【問 37】 決議事項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 ペットの飼育に関する使用細則の変更は、理事会の決議で行うことができない。
- 2 専有部分の修繕を行おうとする区分所有者からの申請に対する承認又は不承認は、理事会の決議を経て、理事長が行うことができる。
- 3 長期修繕計画の作成又は変更は、理事会の決議で行うことができない。
- 4 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧工事は、理事会の決議で行うことができる。

【問 38】 理事会への理事の出席や議事の取扱い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、適切なものはいくつあるか。

- ア 理事会を開催せずに、理事全員が決議事項につき賛成の署名をすれば、理事会の決議があったことにすること。
- イ 議決権行使書面が提出されれば、これをもって理事会に出席したものとみなし、決議事項につき決議すること。
- ウ 理事会開催日の1週間前に会議の日時と場所を通知するが、会議の目的は当日示すものとする。
- エ 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決するものとする。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 39】 次の文章は、マンションの管理費及び特別修繕費（以下「管理費等」という。）の消滅時効に関する最高裁判所の判決に基づくものであるが、文中の（ア）から（エ）に入る用語の組合せとして、最も適切なものはどれか。

本件管理費等の債権は、（ア）に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は（イ）によって確定し、月ごとに所定の方法で支払われるものである。このような本件の管理費等の債権は、（ウ）としての性格を有するものというべきである。その具体的な額が共用部分等の管理に要する費用の増減に伴い、（イ）により増減することがあるとしても、そのことは上記の結論を左右するものではない。そうすると、本件管理費等については、その支払期限からすでに（エ）を経過したものについては、消滅時効が完成していることになる。

	（ア）	（イ）	（ウ）	（エ）
1	管理規約の規定	総会の決議	基本権たる定期金債権から派生する 支分権	5年
2	売買契約の内容	総会の決議	共用部分の負担に関する債権	10年
3	管理規約の規定	理事会決議	基本権たる定期金債権から派生する 支分権	10年
4	売買契約の内容	理事会決議	共用部分の負担に関する債権	5年

【問 40】 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。）が自ら売主として、買主Aに対しマンションの一室の分譲を行うに当たり、宅地建物取引主任者Bをして宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明をさせた場合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 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分の用途について、管理規約で「楽器演奏禁止」の制限があったが、Bは、そのことに関してAに説明を行わなかった。
- 2 区分所有法第2条第4項に規定する共用部分に関する規約はまだ案の段階であったが、Bは、Aに対し、案の段階である旨を伝えた上で、その内容について説明を行った。
- 3 Bは、説明に先立ち、宅地建物取引主任者証をAに提示したことから、重要事項を記載した書面の交付に当たり、当該書面における記名押印を省略した。
- 4 Bは、売買契約の成立に先立ち、重要事項の一部を抜粋した書面をAに示して説明を行ったほか、当該契約の成立後に、その他の重要事項を記載した書面をAに交付した。

【問 41】 マンションの分譲業者である売主が買主に対して負う^{かし}瑕疵担保責任と買主に対して行うアフターサービスに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 瑕疵担保責任は、売主に故意又は過失がない場合には生じない。
- 2 不動産業者の団体が制定している「アフターサービス規準」により、アフターサービスに関する特約をしても、売主は民法上の瑕疵担保責任を免れるものではない。
- 3 瑕疵担保責任の内容として、宅地建物取引業法により、買主からの瑕疵修補請求も認められている。
- 4 アフターサービスの対象部位は、マンションの専有部分に限られ、共用部分は含まれないことが多い。

【問 42】 マンションの売主の瑕疵担保責任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 売主が、瑕疵担保責任を負う期間は、マンションの引渡しの日から2年間である。
- 2 民法上、瑕疵担保責任の内容として、瑕疵の修補請求は認められていないので、修補請求もできる旨の特約は無効である。
- 3 瑕疵担保に基づく損害賠償請求権は、目的物の引渡しの日から10年の経過により時効により消滅する。
- 4 瑕疵担保責任を負うべき「瑕疵」とは、客観的にみて契約の目的物が通常有すべき品質・性能を有しないことをいい、売主が特に保証した品質・性能を有しない場合は「瑕疵」に当たらない。

【問 43】 不動産登記法（平成16年法律第123号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 区分建物の所有権の保存登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も申請することができる。
- 2 登記記録の表題部には、表示に関する事項が記録され、土地建物いずれにおいても、当該不動産の評価額も記録される。
- 3 仮登記がなされた場合、その後に仮登記権利者以外の者に対する所有権移転の本登記をすることはできない。
- 4 所有権に関するものであっても、所有権の仮登記、所有権の買戻権の登記は、登記記録の乙区欄に記録される。

【問 44】 各種の法令に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 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）によれば、高齢者、障害者等の円滑な利用を確保するための基準を満たす特定建築物の建築主は、所管行政庁の認定を受けることにより、建築物の容積率の特例の適用を受けることができる。
- 2 動物の愛護及び管理に関する法律（昭和48年法律第105号）によれば、都道府県、指定都市、中核市等は、犬又はねこの引取りをその所有者から求められたときは、これを引き取らなければならない。
- 3 自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）によれば、自動車の保有者が確保しなければならない当該自動車の保管場所は、自動車の使用の本拠の位置との間の距離が、1 kmを超えないものでなければならない。
- 4 消防法によれば、一定の防火対象物の管理権原者が選任する防火管理者は、防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる管理的又は監督的な地位にある者で一定の資格を有したものでなければならない。

【問 45】 区分所有者が、自己所有の専有部分を賃貸しようとする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 株式会社その他の法人に賃貸する場合は、借地借家法の適用はない。
- 2 契約の更新がない定期建物賃貸借契約を締結する場合は、必ず公正証書によってしなければならない。
- 3 賃貸人にとって居住の必要性が生じたときは、契約期間内であっても、解約申入れができるという特約は、たとえ予告期間を設けても無効である。
- 4 契約期間を定めなかったときは、期間1年の賃貸借契約とみなされる。

【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）に関する次のアからエまでの記述のうち、適切なものはいくつあるか。

ア マンションが団地を構成する場合には、棟ごとに管理組合が組織されるため、各棟固有の事情を最優先に管理組合の運営をすることが重要であるが、必要に応じて、他棟との連携をとることが望ましい。

イ 管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要である。このため、管理費及び特別修繕費等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

ウ 専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、共用部分の範囲を明確にする一方で、トラブル解決のため管理費用の支出は柔軟に行うことが重要である。

エ 集会は、管理組合の最高意思決定機関であるが、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、管理の主体者として、事前に必要な資料を整備するなど、常に管理組合をリードし、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 47】 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。以下本問において同じ。）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、誤っているものはいくつあるか。

ア 管理業務主任者が、管理業務主任者証の有効期間が過ぎたにもかかわらず、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に返納しなかったときは、10万円以下の過料に処せられる。

イ マンション管理業者が管理組合の管理者等に選任されていない場合であって、管理業務主任者が管理者等に対して管理事務の報告を行うに際し、当該管理者等からの請求がなかった場合には、管理業務主任者証の提示を行わなくても、マンション管理適正化法に違反しない。

ウ 管理業務主任者は、管理組合から委託を受けた管理事務について、帳簿を作成し、これを保存しなければならない。

エ 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の締結に先立ち、マンション管理業者がマンションの区分所有者等及び管理組合の管理者等に交付する重要事項を記載した書面への押印は、管理業務主任者でない者が管理業務主任者に代わって行うことができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 48】 マンション管理業者が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が管理受託契約を更新しようとするときに、当該マンション管理業者が商号を変更したが、重要事項の説明会は開催しなかった。
- 2 マンション管理業者が管理受託契約を更新しようとするときに、従前の管理受託契約に比して管理事務の内容及び実施方法の範囲を縮小し、それに伴い管理事務に要する費用の額を減額したが、重要事項の説明会は開催しなかった。
- 3 マンション管理業者が管理受託契約を更新しようとするときに、従前の管理受託契約と管理事務の内容及び実施方法を同一とし、管理事務に要する費用の額を減額したが、重要事項の説明会は開催しなかった。
- 4 マンション管理業者が管理受託契約を更新しようとするときに、従前の管理受託契約に比して更新後の契約期間を短縮したが、重要事項の説明会は開催しなかった。

【問 49】 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違反するものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、国土交通大臣に登録している事務所の所在地を変更したので、変更のあった日の21日後に、その旨を国土交通大臣に届け出た。
- 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、当該管理組合の会計の収入及び支出の調定に関する事務を、当該マンション管理業者とは別のマンション管理業者に再委託をした。
- 3 マンション管理業者は、裁判において証人尋問を受けた際、その業務に関して知り得た秘密について証言した。
- 4 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たときに、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し、自らが当該管理組合の管理者等であったので、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に代わって管理者等として当該書面の交付を受けた。

【問 50】 財産の分別管理に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法に違反しないものはどれか。ただし、マンション管理業者は、当該管理組合の管理者等でないものとする。

- 1 保証契約（マンション管理適正化法施行規則第53条第1項第11号に規定する保証契約をいう。以下本問において同じ。）を締結したマンション管理業者が、収納代行方式により管理組合の修繕積立金等金銭を管理するときに、修繕積立金等金銭をマンション管理業者を名義人とする口座に預入し、当該修繕積立金等を徴収してから1月以内に、このうち修繕積立金のみを、当該管理組合又はその管理者等（以下本問において「管理組合等」という。）を名義人とする口座に移し換えた。
- 2 管理組合に管理者等が置かれている場合において、マンション管理業者が保証契約を締結せずに、修繕積立金等金銭を、管理組合等を名義人とする口座において預貯金として管理し、その預貯金通帳と印鑑を同時に管理している。
- 3 保証契約を締結したマンション管理業者が、支払一任代行方式により管理組合の修繕積立金等金銭を管理するときに、修繕積立金等金銭を管理組合等を名義人とする口座に預入し、当該修繕積立金等を徴収してから1月以内に、このうち修繕積立金のみを、当該管理組合等を名義人とする修繕積立金を管理するための別の口座に移し換えた。
- 4 管理組合の修繕積立金等が有価証券であったため、マンション管理業者は、金融機関において、当該有価証券を他の管理組合の有価証券と同一の保管場所で管理している。