

平成 20 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 25 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。
- 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 問題中法令に関する部分は、平成 20 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 1〕 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第2条第1号イのマンションをいう。以下同じ。）の各共有者の持分に関する次の記述のうち、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、分譲契約、共有者間及び規約に別段の定めはないものとする。

- 1 専有部分が共有である場合の各共有者の持分は、相等しい。
- 2 共用部分の各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。
- 3 建物の敷地の各共有者の持分は、相等しい。
- 4 共用部分以外の附属施設の各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

〔問 2〕 区分所有法第8条の特定承継人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 担保権の実行による売却を原因として区分所有権を取得した者は、特定承継人である。
- 2 債務者である区分所有者から賃借人として、専有部分に賃借権の設定を受けた者は、特定承継人ではない。
- 3 債務者である区分所有者の死亡によって効力を生じる贈与により区分所有権を取得した者は、特定承継人である。
- 4 強制執行による売却を原因として区分所有権を取得した者は、特定承継人ではない。

〔問 3〕敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合における当該敷地利用権に関する次の記述のうち、区分所有法、民法、不動産登記法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 マンションの敷地の空き地部分について借地権を設定することはできない。
- 2 専有部分を単独で所有する者が相続人なくして死亡した場合、敷地利用権の共有持分は、他の区分所有者に帰属する。
- 3 分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記する前に区分所有者が両者を分離して処分した場合、その無効を善意の相手方に主張することができない。
- 4 敷地利用権が賃借権である場合、敷地利用権の譲渡につき借地権設定者の承諾もこれに代わる裁判所の許可も必要でない。

〔問 4〕マンション業者AがBに設計・工事監理を委託し、Cに施工を請け負わせて建築した甲マンションは、B及びCが必要な注意義務を怠ったため、共用部分に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があることが分譲直後に判明した。その瑕疵のため甲マンションの区分所有者の生命、身体又は財産が侵害された場合における、管理者が区分所有者を代理して行う共用部分の損害賠償請求に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。ただし、分譲契約に特約はないものとし、分譲時から区分所有者に変更はないものとする。

- 1 管理者は、Aに対して、分譲契約上の瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求することができる。
- 2 管理者は、Bに対して、不法行為に基づく損害賠償を請求することができない。
- 3 管理者は、Cに対して、不法行為に基づく損害賠償を請求することができる。
- 4 Aが建物の基本的な安全性を損なう瑕疵があることを知って分譲した場合は、管理者は、Aに対して、不法行為に基づく損害賠償を請求することができる。

〔問 5〕規約の特別な定めにより共用部分を所有する管理者（以下この問いにおいて「管理所有者」という。）に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、誤っているのはどれか。

- 1 管理所有者は、区分所有者以外の第三者であってもなることができる。
- 2 管理所有者は、規約に定めがあるときは、当該共用部分の形状又は効用の著しい変更をすることができる。
- 3 管理所有者は、当該共用部分に係る損害保険契約の締結について、集会の決議を得る必要がない。
- 4 管理所有者は、当該共用部分に係る修繕のための請負契約の締結をする場合、自己の名においてすることができる。

〔問 6〕集会の目的たる事項が次の決議である場合、議案についてその要領の通知を義務づけられていないものは、区分所有法の規定によれば、どれか。ただし、招集手続の省略について、区分所有者全員の同意を得ていないものとする。

- 1 管理組合法人の解散
- 2 共用部分の形状又は効用の著しい変更
- 3 規約の変更
- 4 建物の価格の1/2を超える部分が滅失した場合における共用部分の復旧

〔問 7〕 議決権の行使に関する次の記述のうち、区分所有法、民法及び民事執行法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 専有部分が数人の共有に属しその中に未成年者がいる場合、当該未成年者を議決権を行使すべき者と定めることができない。
- 2 専有部分が民事執行法の規定により差し押えられて強制執行が開始された場合、当該専有部分の所有者は議決権を行使することができる。
- 3 各区分所有者の議決権の割合を、住戸一戸につき各一個の議決権とすることについて、集会において区分所有者及び議決権の各過半数で決議することができる。
- 4 専有部分が持分割合の異なる2人の共有に属している場合、持分割合の大きい者を議決権を行使すべき者と定めなければならない。

〔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 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、管理組合法人につき効力を生じる。
- 2 管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理し、理事は、管理組合法人を代表する。
- 3 管理組合法人は、その行為に基づいて成立する法律関係に係る訴訟について、法人自身はその名において追行することができる。
- 4 管理組合法人は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分について、区分所有法第27条の管理所有をすることができる。

〔問 9〕ア～エの記述のうち、集会において区分所有者及び議決権の各 3/4 以上の多数で決議しなければならないものの組合せは、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- ア 建物の滅失した共用部分の復旧決議の後になされる買取指定者の指定
- イ 専有部分の使用の禁止を請求する訴訟の提起
- ウ 管理組合法人の解散
- エ 管理者の解任

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 10〕次の記述の□の中の期間のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンションの建物価格の 1/2 を超える部分が滅失したために復旧決議がなされた場合において、買取指定者が指定されるときには、その指定は、復旧決議の日から□2月□以内になされる必要がある。
- 2 マンションの建物価格の 1/2 を超える部分が滅失した場合において、建物の一部が滅失した日から□6月□以内に、復旧又は建替えの決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 3 マンションの建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときは、その招集通知は、当該集会の会日より少なくとも□2月□前に発しなければならない。
- 4 マンションの建替え決議を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも□1月□前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対して説明を行うための説明会を開催しなければならない。

〔問 11〕 一団地内の数棟の建物の全部を所有する者が、当該団地内のア～エについて、公正証書により規約を設定し団地共用部分とすることができるものの組合せは、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。

- ア 附属施設たる建物
- イ 建物の共用部分
- ウ 建物の敷地
- エ 建物の専有部分

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 12〕 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。以下同じ。）の集会における、滞納管理費等の遅延損害金の利率に関する規約の定めについての区分所有者 A～D の次の発言のうち、民法、利息制限法及び消費者契約法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 A …… 利息制限法等が改正され、同法第 7 条第 1 項で年 20% を超える利率は無効とされることになりましたね。現在の規約の利率は無効となりますので、早急に改正をしなくてはなりません。
- 2 B …… 原始規約は分譲業者が作成したわけですから、消費者契約法第 9 条第 2 号の適用があると思いますよ。したがって、利率は年 14.6% 以下に変更すべきではないでしょうか。
- 3 C …… 消費者契約法というより、むしろ、対等の個人間の契約として利息制限法第 4 条第 1 項が適用され、同法第 1 条の利率の 1.46 倍まで許されるので年 29.2% 以下の利率にしておけば問題ないはずですよ。
- 4 D …… 利息制限法も消費者契約法も適用されませんよ。滞納管理費等の遅延損害金について、仮に規約で何も定めなければ、遅延損害金の利率は、民法の年 5% が適用されます。

〔問 13〕 甲マンションの一室に一人で住んでいる区分所有者Aは、精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にあり、管理費を滞納している。この場合において、家庭裁判所にAの後見開始の審判を請求することができない者は、民法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 甲マンションの管理組合
- 2 A本人
- 3 Aの4親等の親族
- 4 検察官

〔問 14〕 Aが甲マンションの101号室を購入するに際してB銀行から融資を受け、AがBのために同室に抵当権を設定しその登記がなされていた場合に関する次の記述のうち、民法及び不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが101号室をCに売却する場合、Cは、Bの承諾を得ることなく同室の所有権を取得することができる。
- 2 AのBに対する債務が消滅した場合、Bの抵当権の登記が抹消されていないときでも、Aは、当該抵当権の消滅を第三者に対抗することができる。
- 3 AのBに対する債務について連帯保証をしたDの保証債務は、Bから、AのBに対する債務が消滅した旨の通知がDに到達したときに消滅する。
- 4 Aが101号室を第三者に賃貸する場合、Bの承諾がなくてもその賃借権の登記をすることができる。

[問 15] A及びその弟Bが、甲マンションの301号室の区分所有権を各1/2の割合で共有している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。ただし、共有者間及び賃貸借契約において別段の定めはないものとする。

- 1 301号室に水漏れによる被害が発生し、その原因者に対して損害賠償を請求する場合、Aは、その損害賠償金の全額を請求することができない。
- 2 甲マンションの管理者は、A又はBのいずれに対しても、301号室の管理費の全額を請求することができる。
- 3 301号室をA及びBからC及びDが共同で購入した場合、Dは、単独では同室の引渡しを請求することができない。
- 4 301号室を共同賃借人であるE及びFに貸した場合、A及びBは共同で、Eに対し、賃料の全額を請求することができる。

[問 16] マンションの取得者の担保責任の追及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 負担の付かない贈与による501号室の取得者は、同室に権利の瑕疵があった場合において、贈与者がその権利の瑕疵を知らなかったときは、贈与者に対し、担保責任を追及することができない。
- 2 担保権の実行としての競売による502号室の取得者は、同室に権利の瑕疵があった場合でも、債務者である同室の前所有者に対し、担保責任を追及することができない。
- 3 強制競売による503号室の取得者は、同室に隠れた瑕疵があった場合でも、同室の前所有者に対し、担保責任を追及することができない。
- 4 遺産分割による504号室の取得者は、同室に隠れた瑕疵があった場合、他の共同相続人に対し、その相続分に応じて、売主と同様の担保責任を追及することができる。

〔問 17〕 甲マンションの 201 号室の区分所有者Aは、甲マンション管理組合が規約でペットの飼育を禁止していたにもかかわらず、同室をBに賃貸するに際してペットの飼育もできると虚偽の説明をした。このため、賃借人Bは、当該規約でペットの飼育が禁止されていることを知らないまま同室で犬を飼うに至った。この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 Bは、ペットを飼ってもよい居室として 201 号室をAから賃借しており、また、甲マンションの区分所有者でもないから、犬の飼育を継続することができる。
- 2 B飼育の犬がエレベーターを汚したため清掃費用を要した場合、甲マンション管理組合の管理者は、Aに対し、そのことによる損害賠償を請求することができるが、Bに対してはできない。
- 3 Aを除く甲マンションの区分所有者全員が、当該規約違反を理由に犬の飼育の停止の訴えを提起する場合、Aを被告とすることができるが、Bを被告とすることができない。
- 4 Bが入居後規約に従って犬の飼育を止めざるを得なくなったことによって損害が発生した場合、Bは、Aに対し、Aが虚偽の説明をしたことを理由として損害賠償を請求することができる。

〔問 18〕 マンションの登記に関する次の記述のうち、不動産登記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 規約により附属の建物を共用部分とする場合、その旨の登記がなければ、共用部分であることを第三者に対抗することができない。
- 2 所有権の登記がある専有部分を規約共用部分とし、共用部分である旨の登記をする場合、当該専有部分に係る権利に関する登記は抹消されない。
- 3 共用部分である旨の登記を申請する場合、共用部分である建物に所有権以外の権利に関する登記のあるときでも、当該権利の登記名義人の承諾は必要でない。
- 4 専有部分の譲渡に伴う共用部分の共有持分の移転は、その持分の移転の登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

〔問 19〕 マンション建替組合（以下この問いにおいて「建替組合」という。）に関する次の記述のうち、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建替え決議に賛成しなかった区分所有者は、その後に当該建替え決議の内容により建替えを行う旨の同意をしたとしても、建替組合の組合員となることはない。
- 2 建替組合の認可を申請しようとする者は、建替組合の設立について、建替え合意者の2/3以上の同意を得なければならない。
- 3 建替組合は、設立認可の公告があった場合、権利変換期日前でも、施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。
- 4 建替組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であって、定款で定められたものは、参加組合員として、建替組合の組合員となる。

〔問 20〕 各階における各居室の床面積の合計が150 m²の4階建て共同住宅（高さ15mで、主要構造物が耐火構造である耐火建築物）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 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。
- 2 各居室の壁（床面からの高さが1.2m以下の部分を除く。）及び天井の室内に面する部分を難燃材料で仕上げなくてもよい。
- 3 各住戸において非常用の照明装置を設けなくてもよい。
- 4 敷地内には、屋外への出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が1.5m以上の通路を設けなければならない。

〔問 21〕 共同住宅の界壁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 共同住宅の各戸の界壁は、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達するものとしなければならない。
- 2 給水管、配電管その他の管が共同住宅の各戸の界壁を貫通する場合には、当該管と界壁とのすき間をモルタルその他の不燃材料で埋めなければならない。
- 3 換気、暖房又は冷房の設備の風道が共同住宅の各戸の界壁を貫通する場合には、当該管の貫通する部分及び当該貫通する部分からそれぞれ両側に1.5 m以内の距離にある部分を不燃材料で造らなければならない。
- 4 給水管、配電管その他の管が共同住宅の各戸の界壁を貫通する場合には、当該管の貫通する部分及び当該貫通する部分からそれぞれ両側に1 m以内の距離にある部分を不燃材料で造らなければならない。

〔問 22〕 地域地区に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域である。
- 2 第二種住居地域は、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。
- 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の地区である。
- 4 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るための地区である。

〔問 23〕貯水槽水道に関する次の記述のうち、水道法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 貯水槽水道のうち、水槽の有効容量の合計が10 m³を超えるものは、簡易専用水道に該当する。
- 2 水道事業者は、供給規程に基づき、貯水槽水道の設置者に対して指導、助言及び勧告をすることができる。
- 3 自家用の井戸のみを水源としている場合には、貯水槽水道に該当する。
- 4 水道事業者は、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として、必要に応じて、貯水槽水道の管理責任及び管理の基準を定めなければならない。

〔問 24〕マンションにおける防火管理に関する次の記述のうち、消防法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 居住者が40人のマンションは、防火管理者を選任しなければならない。
- 2 延べ面積が5000 m²のマンションで防火管理者の選任義務がある場合の防火管理者の資格は、市町村の消防職員で管理的又は監督的な職に1年以上いた者その他政令で定める者であって一定の地位にあるものでなければならない。
- 3 高さ31メートルを超えるマンションでその管理について権原が分かれているものの管理権原者は、防火管理上必要な業務に関する事項で一定のものを協議して定めておかなければならない。
- 4 消防法第8条の2に規定する共同防火管理が必要なマンションにおいて、管理権原者が協議して定めておかなければならない事項は、所轄消防長又は消防署長の許可がなくても定めることができる。

〔問 25〕 甲管理組合では、集会の決議により修繕積立金を取り崩して各戸のバルコニー防水工事を実施した。しかし、801号室については、その部屋の区分所有者Aが故なく妨害したため、当該工事を実施できないままとなり、半年後、801号室は、AからBに譲渡された。この場合に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 甲の発注した工事は終了したし、801号室を買ったのはBだから、Bは、自分の費用で個別に工事を実施する必要がある。
- 2 甲が未了の工事を実施する場合、甲は、個別発注で割高になった金額について、区分所有者ではないAに請求できない。
- 3 甲は、予定していた工事費から、801号室に係る工事未了分相当額の支払を免れたが、それを個別発注のため支出することはできない。
- 4 甲が未了の工事を実施した場合において、甲の請求により、Aの妨害で割高になった金額を甲に支払ったBは、当該金額をAに対して求償することができる。

〔問 26〕 A～D に必要とされる集会の決議（ア、イ）とA～Dが特別の影響を及ぼすべきときに必要な区分所有者の承諾（①、②）に関する次の組み合わせのうち、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。

- A 建物の外壁に新たにエレベーターを外付けして設置する工事
- B 計画修繕工事に関して行うエレベーター設備の更新工事
- C 不要となったダストボックスを撤去する工事
- D 非居住用途の専有部分について、居住用途以外の使用を禁止する規約の変更

- ア 区分所有者及び議決権の各 3/4 以上の多数
- イ 区分所有者及び議決権の各過半数

- ① 専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときの当該専有部分の所有者の承諾
- ② 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の当該区分所有者の承諾

- 1 A とアと①
- 2 B とイと②
- 3 C とイと①
- 4 D とアと②

〔問 27〕規約又は集会の決議の効力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、誤っているものはどれか。

- 1 近隣住民との協定に基づく電波障害防止設備の維持管理費を区分所有者が負担する旨の規約の定めを変更し、近隣住民に負担させることとする旨を規約に定めても、近隣住民に対して効力は生じない。
- 2 規約を改正し、管理費等の支払義務について、賃借人も区分所有者と連帯してこれを負担しなければならない旨の定めを置いても、賃借人に対する効力は生じない。
- 3 駐車場使用料を社会的に相当な範囲で値上げすることについて集会で決議したが、駐車場使用契約書に使用料の額が記載されている場合には、これを使用している区分所有者の承諾がなければ決議の効力は生じない。
- 4 広告塔を撤去し屋上を緑化することについて集会で決議したが、その広告塔設置のため屋上を賃借している第三者がいる場合には、その第三者の承諾がなければ決議の効力は生じない。

〔問 28〕集会の招集の通知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、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 101号室に居住していた区分所有者が死亡したとの通知はあったが、登記はそのまま相続人のうち誰が区分所有者か確認できず、通知を受ける場所の届出もないので、招集通知は出さなかった。
- 2 201号室の区分所有者が長期の海外勤務となり、集会の通知を受ける場所として海外の居所の届出があったが、入居届の緊急連絡先として兄の住所が記載されていたので、兄の住所あてに招集通知を出した。
- 3 301号室は夫婦の共有名義で、議決権行使者は妻であるとの届出があったが、別居して出て行った夫から、集会の通知を受ける場所として自分の住んでいる乙マンションの通知があったので、乙マンションあてに招集通知を出した。
- 4 401号室の区分所有者から集会の通知を受ける場所として丙マンションであるとの届出があったが、その後、丙マンションから401号室へ転居するとの届出があり、半年前から401号室に居住しているので、401号室あてに招集通知を出した。

〔問 29〕専用使用権が設定されているバルコニーの管理に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約（単棟型）（以下「標準管理規約」という。）の規定によれば、適切でないものはどれか。

- 1 専用使用権者がバルコニーへテレビアンテナを設置する場合について、使用細則で事前に管理組合の承認を必要とする等の制約を加えることができる。
- 2 バルコニーの漏水の調査のため、管理組合がバルコニーへの立入りを求めた場合、専用使用権者は正当な理由なくこれを拒否することはできない。
- 3 バルコニーの手すりの経年劣化に対し補修塗装を要する場合、専用使用権者の責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 4 バルコニーにごみ等を放置し共同生活の秩序を乱すに至っている場合、理事長は、理事会の決議を経て専用使用権者にその是正を勧告することができる。

〔問 30〕 組合員総数の 1/5 以上及び議決権総数の 1/5 以上に当たる組合員の同意を得て、組合員Aが防犯カメラの設置を目的として臨時総会の招集を理事長に請求した。この場合の臨時総会の手続に係る次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 理事長は、請求があった日から2週間以内の日を会日とする臨時総会の招集通知を発しなければならない。
- 2 理事長が2ヵ月後に通常総会が開催されるとして何もしないまま請求があった日から2週間を経過した場合は、Aが臨時総会を招集することができる。
- 3 臨時総会の議長は、出席組合員の議決権の過半数により、理事長以外の組合員の中から選任されなければならない。
- 4 臨時総会の議事録は、議長が作成・保管し、所定の掲示場所に保管場所を掲示しなければならない。

〔問 31〕一部の理事が正当な理由がないにもかかわらず、恒常的に理事会を欠席し、理事会の定足数にさえ達しないことがある。これに対する対応について、管理組合から相談を受けたマンション管理士が回答した次の内容のうち、標準管理規約の規定によれば、適切なものはどれか。

- 1 恒常的に理事会を欠席している理事の承諾を得る必要はありませんので、当該理事を総会で解任し、新しい理事を選任して下さい。
- 2 配偶者及び一親等の親族に限り代理出席をすることは、規約の定めがなくても可能ですので、次回の理事会については、配偶者等の出席を求めて下さい。
- 3 恒常的に理事会を欠席している理事は、事故があるものとみなし、定数に数える必要はありませんので、残りの理事の過半数の出席で理事会を成立させて下さい。
- 4 他の理事を代理人とすることや書面により議決権を行使することができるように理事会で運営方法を取り決めて下さい。

〔問 32〕管理組合の修繕委員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。

- 1 修繕委員会の運営細則の制定が必要な場合であっても、その設置については、理事会で決議すれば足りる。
- 2 修繕委員会は、理事長に代って、大規模修繕工事の実施に責任を負い、その名において工事請負契約を締結することができる。
- 3 大規模修繕と建替のどちらにするか比較検討させるため、修繕委員会に外部の専門家の参加を求めることができる。
- 4 修繕委員会は、調査又は検討した結果を総会に具申しなければならない。

〔問 33〕 甲管理組合の乙管理会社への委託業務費等の支払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区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 甲は、委託業務費のほか、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等の諸費用を負担しなければならない。
- 2 乙は、甲から支払われる定額委託業務費について、毎月一定の期日までに精算を行わなければならない。
- 3 甲は、定額委託業務費以外の費用については、その概算額について、毎月一定の期日までに、支払わなければならない。
- 4 甲の各組合員は、委託業務費の支払について、連帯して弁済の責任を負わなければならない。

〔問 34〕 理事会において、会計担当理事が平成 19 年度（平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日）決算の管理費会計の収支報告書案について行った次の説明のうち、収支報告書又は貸借対照表に関する説明として適切なものは、次のうちどれか。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。

- 1 次期繰越収支差額はプラスであっても、前受金が多額に増加すると、現金預金残高が不足することも考えられます。
- 2 支払保険料には、3 年後に満期返戻のある積立保険料が含まれているので、この積立保険料分は貸借対照表に資産として計上されることとなります。
- 3 3 年後に満期返戻のある積立保険料がありますが、正しく決算を行えば、次期繰越収支差額と貸借対照表案の正味財産金額は一致することとなります。
- 4 管理費収入には、滞納管理費の未収分は計上されていませんが、これは未収金として貸借対照表に資産として計上されることとなります。

〔問 35〕 甲マンション管理組合の平成19年度（平成19年4月1日～平成20年3月31日）の決算に当たって、未収金の内訳を検証したところ、平成20年3月分の管理費の未収分を未収金計上して管理費収入を計上した中に、平成20年4月分の管理費の未収分が含まれていることが判明した。この場合の修正仕訳として適切なものは、次のうちどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとする。（×××は、金額を表す。）

1	(借方)		(貸方)
	管理費収入 ×××		前受金 ×××
2	(借方)		(貸方)
	前受金 ×××		未収金 ×××
3	(借方)		(貸方)
	管理費収入 ×××		未収金 ×××
4	(借方)		(貸方)
	前受金 ×××		管理費収入 ×××

〔問 36〕 マンション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 管理組合は、分譲時に交付された設計図書のほか、引渡し後に実施した点検や調査・診断の報告書、計画修繕工事の設計図書なども整理・保管しておくことが必要である。
- 2 消防用設備の法定点検は、法令で定める資格者が定期的に点検を実施し、点検の都度、管理者が消防長又は消防署長に報告することが必要である。
- 3 計画修繕工事の実施の時期や内容は、長期修繕計画で設定した時期や内容を目安として、専門家に調査・診断を依頼し、その結果に基づいて検討することが必要である。
- 4 計画修繕工事の施工会社の選定に当たって、工事費見積書を提出させる際には、参加資格を定め、修繕工事の仕様書及び設計図を配付し、現場説明を行うことが望ましい。

〔問 37〕 マンションの打放しコンクリートの外壁のひび割れの調査と補修に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 ひび割れの調査は、ひび割れの幅だけでなくその形状や分布状態（パターン）についても調べることが必要である。
- 2 ひび割れは、幅が 0.3mm 以下であっても、コンクリート内部に雨水等が浸入し、漏水の原因になる場合がある。
- 3 挙動があるひび割れを充てん工法により補修する場合は、可とう性のエポキシ樹脂やシーリング材を使用することが一般的である。
- 4 ひび割れを樹脂注入工法により補修する場合は、確実に樹脂を注入するため、高圧高速で注入する方法が一般的である。

〔問 38〕 マンションの長期修繕計画の作成に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 直接仮設や共通仮設の費用などを軽減するため、修繕工事の実施予定時期を集約することがあるが、過剰に集約すると修繕積立金の一時的な不足につながるので注意が必要である。
- 2 新築時の長期修繕計画は、20 年程度の計画期間において見込まれる修繕工事の内容、おおよその時期、概算の費用、収支計画等に関して定めることが望ましい。
- 3 修繕工事項目のうち、建具の取替えは、一般的に新築時の長期修繕計画においては設定されていないことが多いので、計画を見直す際には項目の可否を確認することが望ましい。
- 4 長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事の実施の直前又は直後に行うほか、大規模修繕工事の実施予定時期までの中間の時点に行うことが望ましい。

〔問 39〕 マンションの環境等に配慮した改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 屋上を緑化し、冷房負荷を軽減するため、既設の露出防水の全面に保護コンクリートを打設し、その上に^{しほくど}埴土を敷いて芝生を植えた。
- 2 室内の結露と熱損失を軽減するため、外装材と断熱材が一体化した断熱複合パネルを、外壁の外側に密着するように取り付けた。
- 3 雨水を地中に還元し、下水への排水量を軽減するため、歩道、車路及び駐車場を透水性アスファルト舗装にした。
- 4 夏期の日射熱による冷房負荷を軽減するため、窓のサッシをかぶせ工法により取り換え、遮熱断熱複層ガラスをはめ込んだ。

〔問 40〕 マンションの外壁等の断熱に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 既存の外壁に、同じ厚さであれば熱伝導率が高い断熱材を取りつける方が、熱の損失を軽減する効果が大きくなる。
- 2 窓のサッシの二重化は、窓の熱貫流抵抗を大きくし、熱の損失を軽減する効果が大きい。
- 3 外壁は、同じ厚さであれば熱貫流率が大きい方が、結露が発生する可能性が大きくなる。
- 4 既存の外壁に、同じ厚さの同じ断熱材を、室外側に取りつけた場合でも室内側に取りつけた場合でも、断熱材と外壁を合わせた熱伝導抵抗は等しい。

〔問 41〕 マンションの駐車場に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 普通乗用車1台当たりの駐車スペースは、直角駐車の場合、幅 2.3m×奥行 5.0m 程度である。
- 2 自動二輪車1台当たりの駐車スペースは、直角駐車の場合、幅 1.0m×奥行 2.3m 程度である。
- 3 車いすを使用している者が利用する駐車スペースは、車いすを回転することができるようにするため、普通乗用車1台当たりの幅を 3.0m 以上とする。
- 4 車いすを使用している者が利用する駐車スペースから建物の出入口までの通路は、駐車スペースとの間に段を設けず、幅を 1.2m以上とする。

〔問 42〕 マンションの防犯に配慮した改修計画・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 改修に当たっては、監視性の確保、領域性の強化、接近の制御及び被害対象の強化・回避の4つの基本原則を踏まえたうえで改修計画を検討する。
- 2 自転車置場やオートバイ置場は、道路、共用玄関又は居室の窓等からの見通しが確保されたものとするのが望ましい。
- 3 エレベーターのかご内の照明設備は、床面においておおむね 20 ルクス以上の平均水平面照度を確保することが望ましい。
- 4 ゴミ置場は、他の部分と塀、施錠可能な扉等で区画されたものとするとともに、照明設備を設置したものが望ましい。

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

- 1 水道水の水質を確保するためには、給水栓における遊離残留塩素の濃度が、通常 0.1mg/l 以上必要である。
- 2 給水をポンプ直送方式とした場合には、受水槽と高置水槽を必要としない。
- 3 専有部分の一般給水栓において、給水に支障が生じないようにするため、給水圧力を 30kPa とした。
- 4 給水設備の計画において、居住者1人当たりの1日の使用水量を250 l とした。

〔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 通気立て管方式の排水・通気設備では、下層階で生じた負圧を通気立て管により緩和する。
- 2 室内外の温度差による自然換気の換気量は、温度差の平方根及び開口部の面積に比例する。
- 3 閉鎖型予作動式スプリンクラーヘッドのスプリンクラー設備は、火災感知器等の作動とスプリンクラーヘッドの作動により放水を開始する。
- 4 ガス設備のマイコンメーターは、計量器としての機能のほか、ガスが異常に多量又は長時間流れたり、震度5弱程度以上の大きな地震があると、自動的にガスを遮断し、警報を表示する機能がある。

〔問 45〕 マンションの電気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 電磁誘導加熱式調理器（IH クッキングヒーター）に対応できるように、共用幹線のケーブル等を取り替え、専有部分の電気配線を単相3線式とした。
- 2 共用部分の照明設備の省エネルギーのため、照明器具を高周波点灯方式の蛍光灯に取り替え、人感センサーと照度センサーを取り付けた。
- 3 小規模のマンションで、各住戸の契約電力と共用部分の契約電力の総量が 50kW 未満の場合には、低圧引込みにより電気が供給される。
- 4 インターネットに接続するため、光ファイバーを住棟内へ引き込み、各住戸まで新たに LAN ケーブルを設置する VDSL 方式による住棟内ネットワークを構築した。

[問 46] 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。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、次のうちどれか。

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、[A]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[B]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、[C]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。

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、[D]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。

ア 多数決原理による決定	イ 運営の透明化
ウ 最高意思決定機関	エ 執行機関
オ 集会	カ 専門委員会
キ 使用細則	ク 法令

- 1 Aはア、Bはウ、Cはカ、Dはキ
- 2 Aはイ、Bはウ、Cはオ、Dはク
- 3 Aはア、Bはエ、Cはオ、Dはキ
- 4 Aはイ、Bはエ、Cはカ、Dはク

〔問 47〕マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 住居と店舗とが混在し、それらの区分所有者が異なる建物は、マンション管理適正化法の適用を受けない。
- 2 管理組合から委託を受けて、基幹事務の一部を行う行為で業として行うものは、マンション管理業である。
- 3 実際に人の居住の用に供される専有部分が1戸であるが、他の専有部分は別の区分所有者が事務所として使用している建物は、マンションである。
- 4 マンションの管理事務のうち基幹事務とは、管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を含む。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整である。

〔問 48〕マンション管理士の登録、義務等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 マンション管理士が5年ごとに登録講習機関が行う講習を受講しなかったため登録を取り消された場合、その者はその取消の日から2年を経過しないと登録を受けることができない。
- 2 国土交通大臣は、マンション管理士が被補助人となった場合、その登録を取り消さなければならない。
- 3 マンション管理士試験に合格した者が執行猶予付きの禁固の刑に処せられ、執行猶予が取り消されることなく猶予期間が満了した場合、その満了の日から2年を経過しないと登録を受けることができない。
- 4 マンション管理士に合格した者は、その合格後5年以内に、国土交通大臣の登録を受けなければならない。

〔問 49〕マンション管理業者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。
- 2 マンション管理業者は、登録申請書の内容に変更があったときは、その日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 3 国土交通大臣は登録申請書又はその添付書類のうち重要な事項について虚偽の記載があり、又は重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。
- 4 マンション管理業者は破産手続開始の決定があった場合、30日以内に当該業者を代表する役員によりその旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

〔問 50〕法人であるマンション管理業者の甲事務所では、166の管理組合の管理事務を受託しようと考えている。甲事務所には、未成年である管理業務主任者が2人と自ら主として業務に従事していない役員である管理業務主任者が1人置かれている場合において、マンション管理適正化法の規定によれば、当該管理業務主任者3人のほかにあと最低限何人の専任の管理業務主任者を置かなければならないか。ただし、当該受託管理組合数166のうち、20は居住の用に供する独立部分の数が5以下のものとする。

- 1 3人
- 2 4人
- 3 5人
- 4 6人