

平成 19 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19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〕 専有部分及び共用部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、正しいものはどれか。

- 1 区分所有権とは、専有部分及び共用部分の共有持分を目的とする所有権である。
- 2 専有部分を共用部分にすることはできるが、共用部分を専有部分にすることはできない。
- 3 共用部分について規約を定めることができるが、専有部分について規約を定めることはできない。
- 4 一棟の建物の各部分は、専有部分か共用部分かのいずれか一方に属し、それ以外のものはない。

〔問 2〕 ア～エの記述のうち、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。）の管理者と管理組合法人の理事の両者について当てはまるものの組合せは、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。

- ア 職務又は事務に関し、区分所有者を代理する。
- イ 任期は2年であるが、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。
- ウ 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議によって解任することができる。
- エ 不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 3〕 区分所有法第6条の区分所有者の共同の利益に反する行為に該当しないものは、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 自己の専有部分への危険物の持込み
- 2 管理者の人格を中傷するビラの配布
- 3 規約で禁止された動物の飼育
- 4 ベランダへの無許可の看板の設置

〔問 4〕 区分所有法第7条の先取特権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 この先取特権を有する者は、管理者又は管理組合法人に限られ、区分所有者は含まれない。
- 2 この先取特権は、債務者が専有部分を賃貸しているときは、物上代位により賃料に行使することができる。
- 3 この先取特権の目的物は、債務者である区分所有者の区分所有権に限られる。
- 4 この先取特権の優先権の順位は、不動産保存の先取特権と同順位である。

〔問 5〕 規約で定めることも集会の決議で決することもできる事項は、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 管理者又は管理組合法人が、その職務又は事務に関し、区分所有者のために訴訟の当事者となること。
- 2 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。）の決議について、区分所有者の定数を $\frac{3}{4}$ 以上から過半数に減ずること。
- 3 集会の招集の通知を各区分所有者に発する期間について、会日より少なくとも1週間前とする区分所有法の定めよりも伸縮すること。
- 4 区分所有者の共同の利益に反する行為をしている区分所有者に対して、管理者が、その行為の停止を請求する訴訟を提起すること。

〔問 6〕 敷地利用権が数人で有する所有権である場合において、区分所有者が死亡したときの専有部分及び当該専有部分に係る敷地利用権の帰属等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、受遺者はいないものとし、また、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 相続人も特別縁故者もない場合においては、国に帰属する。
- 2 特別縁故者がいる場合においては、相続人がいないことが確定し、相続財産の精算手続が終了したときに、当該特別縁故者への財産分与の対象となる。
- 3 特別縁故者がいないが相続人がいる場合において、相続人の全員が相続を放棄したときは、国に帰属する。
- 4 専有部分が共有である場合において、相続人がいないときは、当該専有部分の他の共有者に帰属し、特別縁故者に分与されることはない。

〔問 7〕 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。）の住戸と駐車場をそれぞれ専有部分として所有していたAが死亡し、住戸は妻が相続し、駐車場は子Bが相続した。駐車場部分の区分所有者の修繕積立金（以下この問いにおいて「修繕積立金」という。）及び議決権については、規約に何らの定めがされておらず、Aは修繕積立金を負担していなかった。この場合における、修繕積立金を負担させる規約の改正を決議する集会での管理者の説明について、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 駐車場部分の区分所有者の議決権については、規約には何も規定されていないので、Bには集会の開催通知をしていません。
- 2 修繕積立金を負担させる規約の改正を決議するに当たって、Bの承諾は必要ありません。
- 3 Bは、議決権を行使することはできませんが、集会で意見を述べることはできるので、その旨掲示しました。
- 4 今後も、駐車場部分の区分所有者の議決権については、規約で定めないものとし、当該議決権は認めません。

〔問 8〕 会議の目的たる事項について利害関係を有するとして、区分所有法第44条第1項の規定により、集会に出席して意見を述べることができる者に該当するものは、次のうちどれか。

- 1 管理費を増額する規約の変更に係る集会の決議を行う場合における専有部分の賃借人
- 2 駐車場の専用使用料を値上げする集会の決議を行う場合における駐車場の専用使用権者
- 3 ペットの飼育を禁止する規約を定める集会の決議を行う場合におけるペットを飼育している専有部分の賃借人
- 4 店舗の営業時間を制限する集会の決議を行う場合における営業者から専有部分である店舗について担保権の設定を受けている抵当権者

〔問 9〕 甲マンションの建物価格の $\frac{1}{2}$ を超える部分が滅失したために、滅失した共用部分を復旧する旨の決議がなされた。その決議において、区分所有者全員10名のうち、A、Bら8名は決議に賛成し、C及びDの2名は決議に賛成しなかった。この場合におけるC及びDが買取請求権を行使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、正しいものはどれか。ただし、その決議の日から2週間以内には買取指定者の指定がなされなかったものとする。

- 1 C及びDは、決議賛成者全員に対し、買取請求権を行使することができる。
- 2 CがAに対し買取請求権を行使したときは、DはA以外の決議賛成者に対し買取請求権を行使しなければならない。
- 3 CがAに対し買取請求権を行使したときに、Aは、Cの建物等の権利の全部をBに対して買い取るべきことを請求することができる。
- 4 DがBに対し買取請求権を行使したときに、Bは、他の決議賛成者全員に対し、Dの建物等の権利を共有持分の割合で買い取るべきことを請求することはできない。

〔問 10〕 甲マンションには、下図のとおり区分所有者A～Dが居住している。この場合におけるA～D等の行為が区分所有者の共同の利益に反する行為であるとして、区分所有法第57条の規定に基づき、管理者が集会の決議により行為の停止等の請求を行うことができるものは、次のうちどれか。

(甲マンション)

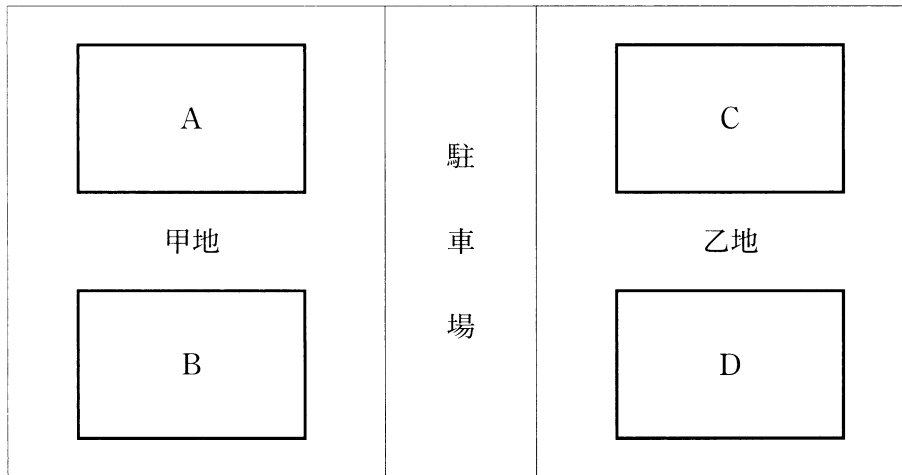
|         |        |       |        |       |
|---------|--------|-------|--------|-------|
| 401号室 D | 階<br>段 | 402号室 | 階<br>段 | 403号室 |
| 301号室 C |        | 302号室 |        | 303号室 |
| 201号室 B |        | 202号室 |        | 203号室 |
| 101号室 A |        | 102号室 |        | 103号室 |

- 1 Aの妻の行為 ---- Aの妻が101号室でPTAの集会を開く際に、参加者が階段付近へ数台の自転車を乱雑に置いている場合
- 2 Bの子供の行為 -- Bの3人の幼い子供達が一日中ドタバタと走りまわる床(フローリング)騒音にAが悩まされている場合
- 3 Cの行為 ----- Cが301号室のベランダを温室に改造し、直接大量の土を盛り草花を植え付けてガーデニングを行っている場合
- 4 Dの行為 ----- 夜間勤務に従事しているDが早朝に帰宅しシャワーを使うため、排水の流水音でCがうるさいと感じている場合

〔問 11〕 管理組合法人が解散する場合の残余財産の帰属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。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 建物に専有部分がなくなったことにより解散した管理組合法人の残余財産は、区分所有法第3条の団体に帰属する。
- 2 建物の全部の滅失により解散した管理組合法人の残余財産は、各共有者の専有部分の床面積の割合により各区分所有者に帰属する。
- 3 集会の決議により解散する管理組合法人の残余財産は、区分所有法第3条の団体に帰属する。
- 4 建替え決議に基づき建物を取り壊すことにより解散する管理組合法人の残余財産は、各共有者の専有部分の床面積の割合により各区分所有者に帰属する。

〔問 12〕 下図のとおり、専有部分のあるA～Dの建物がある。この場合においてA、B、C及びDの区分所有者で構成される団地管理組合（区分所有法第65条に規定する団体をいう。以下この問いにおいて同じ。）の成立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 甲地をAとBの、乙地をCとDの区分所有者が共有する場合は、それぞれ団地管理組合が成立する。
- 2 駐車場をA～Dの区分所有者で共有している場合は、A～Dの団地管理組合が成立する。
- 3 甲地をAとBの、乙地をCとDの区分所有者が共有していても、それだけでは、A～D全体の団地管理組合が成立することはない。
- 4 甲地をAとBの、乙地をCとDの、駐車場をA～Dの、それぞれの区分所有者が共有している場合、A～Dにおいて、複数の団地管理組合が重層的に成立することはない。

〔問 13〕 甲マンションの管理組合（管理者A）に対し、管理費を滞納したまま不在者となった区分所有者Bの財産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 Bが、財産の管理人（以下この問いにおいて「財産管理人」という。）を置かなかつたとき、Aは、家庭裁判所に対し、Bの財産管理人の選任を請求することができる。
- 2 家庭裁判所が選任したBの財産管理人は、家庭裁判所の許可を得なければ、滞納管理費をAに支払うことができない。
- 3 Bが住所地に戻ってきた場合は、Bの財産管理人が選任されているときでも、Aは、Bに対し、滞納管理費を請求することができる。
- 4 Bが失踪宣告を受けた場合は、Aは、Bの包括承継人に対し、滞納管理費を請求することができる。

〔問 14〕 Aは、甲マンションのA所有の301号室の改装工事を内装業者Bに発注し、改装工事の終了後同室をCに売却したところ、当該改装工事に瑕疵があることが判明したため、当該瑕疵についてCからAに苦情があった。この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。ただし、AB間及びAC間には、特約はないものとする。

- 1 AのBに対する当該瑕疵の修補請求権は、AC間の売買契約による301号室の所有権の移転に伴ってはCに移転しない。
- 2 AのBに対する当該瑕疵の損害賠償請求権は、Bの承諾を得なければ、Aは、Cに譲渡することができない。
- 3 AがBに対して請負代金を支払っていない場合は、Aは、AのBに対する当該瑕疵の損害賠償請求権をもって当該請負代金債権と相殺することができない。
- 4 当該瑕疵がAの指示によって生じたものである場合において、Bは、Aの指示が不適当なことを知っていたときでも、瑕疵担保責任を負うことはない。



〔問 15〕 甲マンションのA所有の201号室で火災が発生し、当該火災により、同室及びその直下のB所有の101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の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 当該火災がAの子（9歳）の火遊びによる場合において、Aに当該子の監督について軽過失があるとき、Bは、Aに対し、損害賠償を請求することができる。
- 2 当該火災が事業執行中におけるAの従業員の重過失による場合において、Aに当該従業員の監督について重過失がないとき、Bは、Aに対し、損害賠償を請求することができない。
- 3 当該火災が201号室をAから賃借している者の軽過失による場合、当該賃借人に対し、Bは損害賠償を請求することができないが、Aは債務不履行による損害賠償を請求することができる。
- 4 当該火災がAの行為による場合、Bは、Aの過失の程度のいかんを問わず、Aに対し、損害賠償を請求することができない。

〔問 16〕 甲マンションの区分所有者Aが「理事長Bが修繕積立金の不正流用により管理組合に損害を与えたので、その損害の弁償と理事長の辞任を要求する」旨の文書を各戸に配付した。これに対してBは、事実無根の名誉毀損であるとして、Aに対して不法行為に基づく損害賠償と謝罪を請求した。この場合において、ア～エについてAが立証すれば名誉毀損が成立しないものとされる組合せは、民法の規定及び判例によれば、次のうちどれか。

- ア 配付した行為が違法行為の摘発という社会全体の利益に係るものであること。
- イ 配付の目的がもっぱら修繕積立金の適正な管理を図るためのものであること。
- ウ 文書に記載された事実が真実であると信じるについて相当の理由があること。
- エ 文書の各戸への配付によらなければBの行為を阻止できないものであること。

- 1 アとイとウ
- 2 イとウとエ
- 3 ウとエとア
- 4 エとアとイ

〔問 17〕 区分所有者Aは、甲マンション管理組合（管理者B）に対し、管理費（20万円）を滞納したまま死亡した。Aに、妻C並びにAC間の子D及びEがいる場合の滞納管理費の請求等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。ただし、C、D及びEはいずれも単純承認をし、また、相続人間における20万円の負担の合意についてBの同意はなかったものとする。

- 1 Bは、遺産分割前の場合、C、D又はEのいずれかに対し、20万円を請求することができる。
- 2 Bは、相続人間で20万円をCが負担するとの合意がなされた場合でも、Cに対し10万円、D及びEに対し各5万円を請求することができる。
- 3 Bは、相続人間で20万円を法定相続分どおり負担するとの合意がなされた場合でも、C、D又はEのいずれかに対し、20万円を請求することができる。
- 4 20万円に係る債権の消滅時効は、遺産分割が行われた時から進行する。

〔問 18〕 区分建物の敷地権の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法によれば、正しいものはどれか。

- 1 一棟の建物の表題部の敷地権の目的たる土地の表示には、敷地権の種類、敷地権の割合、原因及びその日付、登記の日付が記載される。
- 2 区分建物の表題部の敷地権の表示には、所在地及び地番、地目、地積、登記の日付が記載される。
- 3 区分建物の敷地権の表示を登記する場合の敷地権の種類は、土地所有権又は登記された地上権に限られる。
- 4 申請により区分建物の登記記録に敷地権の表示登記がなされると、敷地権の目的である土地の登記記録には、職権で敷地権である旨の登記がなされる。

〔問 19〕 マンション建替事業の権利変換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 施行者は、保留敷地の所有権又は借地権を、自己に帰属するよう権利変換計画で定めることはできない。
- 2 施行者は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行マンション又はその敷地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。
- 3 施行者は、施行マンションの区分所有権の上に存する登記された担保権等について、権利変換計画に基づき、補償金を支払って、これらの権利を消滅させることになる。
- 4 施行者は、権利変換計画に基づき補償金を支払う必要がある者に対して、施行再建マンションの建築工事完了の公告の日までに、当該補償金を支払わなければならない。

〔問 20〕 共同住宅の共用のエレベーターの検査及び報告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 エレベーターの所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。以下この問いにおいて同じ。）は、一級建築士、二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者（以下「一級建築士等」という。）におおむね2年ごとに検査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 2 特定行政庁は、所有者が提出した定期検査報告概要書について閲覧の請求があった場合には、これを閲覧させなければならない。
- 3 特定行政庁は、エレベーターを検査した一級建築士等に対して、当該エレベーターに関する報告を求めることができる。
- 4 建築主事は、使用制限その他保安上必要な措置の勧告等のため、必要な限度において、共同住宅に立ち入り、エレベーターを検査することができる。

〔問 21〕 耐火建築物としなくてもよい共同住宅は、建築基準法の規定によれば、次のうちどれか。ただし、地階はないものとする。

- 1 防火地域内にあつて、階数が2で延べ面積が400㎡の共同住宅
- 2 準防火地域内にあつて、階数が3で延べ面積が1,800㎡の共同住宅
- 3 準防火地域内にあつて、階数が3で延べ面積が900㎡の一定の技術的基準に適合している共同住宅
- 4 階数が4で延べ面積が1,200㎡の共同住宅

〔問 22〕 建築物の容積率の最高限度及び最低限度を都市計画に定めるものとされている地域地区は、都市計画法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 高度地区
- 2 高層住居誘導地区
- 3 特例容積率適用地区
- 4 高度利用地区

〔問 23〕 警備業に関する次の記述のうち、警備業法の規定によれば、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しなければならない。
- 2 警備業者は、警備業務を行う契約を締結したときは、遅滞なく、当該契約の内容を明らかにする書面を当該警備業務の依頼者に交付しなければならない。
- 3 警備業者は、常に、その行う警備業務について、依頼者からの苦情の適切な解決に努めなければならない。
- 4 警備業を営もうとする者は、一定の要件に該当しないことについて都道府県知事の認定を受けなければならない。

〔問 24〕 高さ31 mを超えるマンション（以下この問いにおいて「高層マンション」という。）における防災対象物品の防災性能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 高層マンションで使用するカーテン等は、一定基準以上の防災性能を有するものでなければならない。
- 2 寝具は、高層マンションで使用する防災性能が必要な対象物品の一つである。
- 3 使用する防災対象物品は、一定基準以上の防災性能を有するものである旨の表示を附することができる。
- 4 高層マンションの関係者は、防災性能を有していないカーテン等を購入し、業者等に委託して一定基準以上の防災性能を与えるための処理をさせたときは、その旨を明らかにしておかなければならない。

〔問 25〕 管理組合の総会における議決権の行使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。）によれば、適切なものはどれか。

- 1 署名押印のみで各議案について賛否の記載がない議決権行使書が提出されたが、各議案のいずれについても賛成票とした。
- 2 複数住戸を所有する組合員から、1住戸分のみを反対票とし残りの住戸分は賛成票として欲しいと要求されたので、そのように賛否を分けて取り扱った。
- 3 提出された委任状が隣接組合員の住戸の賃借人を代理人とするものだったので、「委任状による出席」にも数えなかった。
- 4 総会の招集通知に添付した委任状及び議決権行使書を使用せず、組合員から「すべての議案に反対する」と記載した書面が提出されたが、これを無効票として取り扱った。

〔問 26〕 管理組合の理事長に関する次の記述のうち、標準管理規約及び民法の規定によれば、適切なものはどれか。

- 1 理事長は、理事の互選により選任されるが、理事の承認を得ずにいつでも辞任することができる。
- 2 解任された理事長は、次の理事長が選任されるまでの間、引き続きその職務を行う。
- 3 その所有する住戸を他に売却した理事長は、次の理事長が選任されるまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4 その所有する住戸を配偶者に贈与した理事長は、依然として理事長である。

〔問 27〕 理事会において、管理組合の総会を当日欠席する者の議決権行使について、次のような方法を採用することとした場合、標準管理規約（電磁的方法が利用可能な場合とする。）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 署名押印はあるが、委任の相手方も委任の内容も記載のない委任状が提出された場合は、理事長への有効な委任状として取扱うこと。
- 2 会議の目的が普通決議事項であっても、議案の要領を通知すること。
- 3 書面による議決権行使をやめて、電磁的方法による議決権の行使に変更すること。
- 4 電磁的方法による議決権の行使は、電子メールの送信やウェブサイト（ホームページ）への書込みの利用による方法等とすること。

〔問 28〕 甲マンション管理組合でア～エを議題とする総会が開催され、その席上、組合員から出た意見のうち、議長が取り上げてこの総会に諮らなければならないものは、標準管理規約によれば、次のうちどれか。

- ア 大規模修繕工事の実施
- イ 玄関の階段への車椅子用スロープの併設
- ウ 共用廊下等への手すりの設置
- エ ア～ウの費用についての修繕積立金の取崩し

- 1 高齢者対策のみでなく、盗難防止対策こそ急を要するものであり、玄関等に防犯カメラを設置すべきであるという意見。
- 2 この議題が可決されると修繕積立金が少なくなるから、修繕積立金を1割値上げすべきであるという意見。
- 3 スロープの併設と手すりの設置によりマンションの形状が変わるし多額の修繕積立金を取崩すのであるから、特別多数決議をすべきであるという意見。
- 4 この議題が可決されると修繕積立金が少なくなるから、手すりの設置箇所を半分に減らすべきであるという意見。

〔問 29〕 管理者である理事長に管理費等の横領などの不正の疑いがあり、かつ、通常総会の招集すらしないので、他の役員や組合員は、理事長を解任する方法を検討している。この場合にとり得る方法等に関する次の記述のうち、標準管理規約及び区分所有法の規定によれば、適切でないものはどれか。

- 1 組合員が、標準管理規約第44条の規定に基づき、理事長の解任を目的とする臨時総会の招集を請求したにもかかわらず、理事長が応じないときは、その者が臨時総会を招集して、その総会において理事長の解任の決議を行う方法。
- 2 理事会が、理事会決議により、理事長の職を解任し、かつ、理事としての資格を失わせ、改めて理事の互選により新たな理事長を選任する方法。
- 3 監事が、臨時総会を招集して、理事長の不正について報告し、その総会において理事長の解任の方法について検討すること。
- 4 一人の区分所有者が、裁判所に対し、理事長に不正な行為があるとしてその解任を請求する方法。

〔問 30〕 専門委員会の設置について、総会の決議を必要とするものは、標準管理規約によれば、次のうちどれか。

- 1 理事会活動に認められている経費以上の費用が必要な特定事項の調査を行わせるために設置する場合
- 2 区分所有者から提出された専有部分修繕等工事申請書を審査させるために設置する場合
- 3 規約等に違反している区分所有者等に対する勧告又は指示等を行うための調査をさせるために設置する場合
- 4 専門委員会の委員として組合員以外の第三者を参加させて設置する場合

〔問 31〕 区分所有者Aの同居人Bがほとんど毎日ピアノ演奏を行い、周囲の住民からたびたび苦情が寄せられている。この場合に管理組合としてとり得る措置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 総会において、楽器の演奏時間等を制限する使用細則を制定すること。
- 2 理事長が、理事会の決議を経て、Bに対し、周囲に迷惑をかけないよう音量、演奏時間等に配慮するよう警告すること。
- 3 理事長が、理事会の決議を経て、Aに対し、周囲に迷惑をかけないよう防音の措置を講ずるよう勧告すること。
- 4 理事会の決議を経て、監事がBに対し、当該行為の差止めの訴訟を提起すること。



〔問 32〕 管理組合の書類等について閲覧請求があった場合の理事長の対応に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 組合員から組合員名簿の閲覧を請求された場合、理由を付した書面を求める必要がある。
- 2 組合員の専有部分に対する担保権者から総会議事録の閲覧を書面により請求された場合であっても、これを閲覧させる必要はない。
- 3 組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者から現に有効な規約の内容を記載した書面の閲覧を請求された場合、理由を付した書面を求める必要がある。
- 4 組合員の専有部分の賃借人から理事会の議事録の閲覧を書面により請求された場合であっても、これを閲覧させる必要はない。

〔問 33〕 1階は店舗部分で2階から5階が住宅部分であるマンションの管理組合から規約の作成を依頼されたマンション管理士が同マンションの区分所有者に説明した次の記述のうち、マンション標準管理規約（複合用途型）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 規約の対象物件のうち共用部分については、全体共用部分、住宅一部共用部分及び店舗一部共用部分に区分しますが、一部共用部分も含めて全体を管理組合が一元的に管理します。
- 2 全体共用部分は区分所有者全員の、住宅一部共用部分は住戸部分の区分所有者のみの、店舗一部共用部分は店舗部分の区分所有者のみの共有として、それぞれの共有持分を定めます。
- 3 店舗の前面の敷地については、当該店舗の区分所有者に専用使用権を設定しますが、使用料については、その管理に要する費用に充てるほか、店舗一部修繕積立金として積み立てます。
- 4 住宅部分について住戸部分の区分所有者で構成する住宅部会を設け、店舗部分について店舗部分の区分所有者で構成する店舗部会を設けることとします。

〔問 34〕 甲マンション管理組合の理事会において、会計担当理事が平成18年度（平成18年4月1日～平成19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作成の考え方として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、未払金、前受金及び前払金とする。

- 1 3月分の管理費の一部に未収金が発生したため、管理費収入が当初の予算を下回っています。
- 2 管理費の前受金が前期に比べて増加したことは、当期収支差額の減少要因となっています。
- 3 収支報告書上の当期収支差額がマイナスになった場合は、次期繰越収支差額は前期繰越収支差額より必ず減少します。
- 4 5年満期の積立型の損害保険料を一括払いしているが、これは5年後には戻ってくるので、貸借対照表には記載されるが、収支報告書には記載されません。

〔問 35〕 甲マンション管理組合の平成18年度（平成18年4月1日～平成19年3月31日）の決算に当たって、次のア及びイの事実が判明したため、適切な会計処理を行った。この処理を行ったことによる、甲マンション管理組合の収支報告書又は貸借対照表に与える影響について、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、未払金、前受金及び前払金とする。

- ア 平成19年3月に実施された修繕工事に係る費用100,000円については、平成19年3月に未払金が計上されているが、当該工事は業者の都合で平成19年4月に実施されたことが判明した。
- イ 前会計期間の決算において前払金として処理されてきた修繕工事の代金100,000円については、当該工事が本会計年度の平成18年4月に実施されているが、前払金残高がそのまま残っていることが判明した。

- 1 修繕費は増減がない。
- 2 未払金は100,000円減少する。
- 3 前払金は100,000円減少する。
- 4 収支報告書の当期収支差額は200,000円増加する。

〔問 36〕 マンションの修繕工事のための一般的な調査・診断に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 長期修繕計画による大規模修繕工事の実施予定時期のおよそ1年半前になったので、専門家を選定して調査・診断を依頼することとした。
- 2 建物や設備の現状を把握するため、設計図書や過去の修繕等の履歴の調査、現地の目視調査及び居住者に対するアンケート調査を行うこととした。
- 3 調査・診断において、詳細な調査が必要な劣化症状があったので、劣化症状に応じたサンプリング試験等を行い、その原因を推定し、修繕の要否を判断することとした。
- 4 調査・診断により修繕工事が必要となったので、修繕工事の詳細な仕様・工法、修繕工事費の積算価額等について記載した修繕基本計画書を作成することとした。

〔問 37〕 マンションの建物（鉄筋コンクリート造）の劣化の原因と症状に関する次の組合せのうち、適切でないものはどれか。

- 1 コンクリートのアルカリ骨材反応 ----- エフロレッセンス
- 2 コンクリート内部の部分的な膨張圧 ----- ポップアウト
- 3 コンクリートの乾燥収縮 ----- ひび割れ
- 4 コンクリートの中酸化による鉄筋の腐食 ----- <sup>はくらく</sup>剥落

〔問 38〕 マンションの標準的な長期修繕計画に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 平成18年9月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、計画期間が25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合を、平成27年度において50%に引き上げることを目標としている。
- 2 鉄部の塗装工事の修繕周期について、雨掛り部分は4年、非雨掛り部分は6年とした。
- 3 修繕工事のために行う調査・診断、修繕設計及び工事監理に係る費用については、管理費を充当することとした。
- 4 長期修繕計画について、前回の見直しから5年経過したが、現在大規模修繕の工事中であるため、この工事が完了する翌年3月に見直しを行うこととした。

〔問 39〕 マンションの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 工事中の煙や臭いの発生を少なくするため、溶融温度が低いタイプの防水工事用アスファルトを用いた。
- 2 工事による騒音が、室内において40 dB程度になると、不快感を訴える人が多くなる。
- 3 新築後12年目に行う外壁塗装工事においては、既存の塗膜の全面除去を行わないことが多い。
- 4 窓のアルミサッシの交換工事において、工期を短縮するためにかぶせ工法を採用した。

〔問 40〕 マンションの建物（鉄筋コンクリート造）の一般的な耐震改修工法とその目的に関する次の組合せのうち、適切でないものはどれか。

- 1 外付け鉄骨フレームによる柱・梁の補強 ----- 地震力の低減
- 2 枠付き鉄骨ブレースによる柱・梁の補強 ----- 構造耐力の向上
- 3 鋼板巻き立てによる柱の補強 ----- 柱のじん性（粘り強さ）の向上
- 4 鉄筋コンクリート造耐震壁の増設 ----- 構造上のバランスの改善

〔問 41〕 マンションの大規模の修繕の工事を行う場合の石綿対策に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 平成 18 年 9 月 1 日以降、石綿及び石綿をその重量の 0.1% を超えて含有する建築材料の製造等は禁止されている。
- 2 既存建築物に使用されている石綿の種類は、一般的にクリソタイル、アモサイト、クロシドライトである。
- 3 大規模の修繕の工事部分において、吹付け石綿が使用されているときは、当該吹付け石綿について、可能な限り除去し、除去が困難な部分は封じ込め又は囲い込みの措置を行わなければならない。
- 4 大規模の修繕の工事部分以外の部分において、吹付け石綿が使用されているときは、当該吹付け石綿について、除去又は封じ込め若しくは囲い込みの措置を行わなければならない。

〔問 42〕 エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」において、特定建築物の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。）が配慮する必要がある事項に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 外壁、屋根、床、窓及び開口部の清掃、補修等により、これらの断熱性の維持保全をすること。
- 2 受変電設備の制御システムの点検等により、採用した制御システムのエネルギーの利用効率を維持すること。
- 3 空気調和設備の熱源システムの点検等により、採用した熱源システムのエネルギーの利用効率を維持すること。
- 4 昇降機の駆動装置の点検等により、採用した駆動装置のエネルギーの利用効率を維持すること。

〔問 43〕 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 地上デジタルテレビ放送を受信するため、UHF対応のアンテナを新設した。
- 2 土中に埋設されていたガス管が腐食したため、白ガス管（亜鉛めっき鋼管）に交換して再び埋設した。
- 3 地震時のエレベーター内への閉じ込めの防止策の一つとして、初期微動（P波）感知型地震時管制運転装置を設置した。
- 4 省エネルギーのため、外気に開放された共用廊下、階段等の照明器具に、人感センサー及び照度センサーを組み合わせた制御装置を取り付けた。

〔問 44〕 消防法に基づくマンションの消防用設備等に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 消火器で対応する火災の種類には、普通火災、油火災及び電気火災があるが、消火器には、いずれの種類火災にも有効なものがある。
- 2 屋内消火栓設備は、居住者による初期消火に使用されるものであり、2号消火栓は1人でも操作することができる。
- 3 連結送水管は、送水口、配管、放水口等から構成され、消防ポンプ自動車から送水口に送水し、消防隊が放水口に放水用器具を接続して消火活動を行うものである。
- 4 消防用設備等は、消防設備士等の資格者により、6カ月に1回の機器点検及び1年に1回の総合点検を行い、その都度、消防長又は消防署長に報告しなければならない。

〔問 45〕 マンションの設備計画に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 1住戸（4人家族）の1日の使用水量を約1m<sup>3</sup>程度とした。
- 2 高層マンションにおける排水立て管の通気方式について、排水を管壁に沿って巡回させて排水の流下速度を抑え管の中心に通気を確保する機能を持つ排水用特殊継手を用いた、伸頂通気方式とした。
- 3 中層マンションにおける給水方式について、水道本管から分岐した水を受水槽を用いず増圧給水ポンプにより直接各住戸に給水する、増圧直結給水方式とした。
- 4 100V用の照明器具やコンセントのほか200V用の暖冷房機器に対応するため、住戸内配線を単相2線方式とした。

[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、どれか。

管理規約は、マンション管理の  であることから、その作成にあたっては、管理組合は、  に則り、(中略)、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、 、その改正を行うことが重要である。さらに、  を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。

|                         |               |         |
|-------------------------|---------------|---------|
| ア 基礎的な規範                | イ 自立的な管理組合の運営 | ウ 必要に応じ |
| エ マンションの管理の適正化の推進に関する法律 |               |         |
| オ 建物の区分所有等に関する法律        | カ 快適な居住環境     |         |
| キ 最高自治規範                | ク 5年ごとに       |         |

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



〔問 47〕 マンション管理士登録証に関する次の記述のうち、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。）の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）にマンション管理士の講習に関する事務を行わせているものとする。

- 1 マンション管理士は、その業務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他関係者からの請求の有無にかかわらず、マンション管理士登録証を提示しなければならない。
- 2 マンション管理士は、5年ごとに登録講習機関が行う講習を受けて、マンション管理士登録証を更新しなければならない。
- 3 マンション管理士は、住所を移転した場合は、遅滞なくマンション管理士登録証を添えて国土交通大臣に届け出て、その訂正を受けなければならない。
- 4 マンション管理士は、マンション管理士登録証を亡失した場合においては、国土交通大臣にすみやかに再交付の申請をしなければならない。

〔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、正しいものはどれか。

- 1 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の一部を、他人に委託することができる。
- 2 マンション管理業者は、あらかじめ国土交通大臣に届け出れば、マンションの区分所有者等に対して、管理業務主任者をしてする重要事項説明を、当該事務所に所属するマンション管理士にさせることができる。
- 3 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けたマンションの住戸の数にかかわらず、全ての事務所に専任の管理業務主任者を置かなければならない。
- 4 マンション管理業者は、自社に所属する管理業務主任者が居住するマンションの管理組合から、管理事務の委託を受けてはならない。

〔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又は更新しようとする場合の重要事項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、正しいものはどれか。

- 1 管理受託契約を締結しようとする場合、区分所有者等全員に対して、管理業務主任者をして重要事項の説明をさせ、重要事項を記載した書面に区分所有者等全員に記名押印させなければならない。
- 2 従前の管理受託契約に比して更新後の契約期間を延長しようとする場合の区分所有者等全員に対する重要事項の説明会は、開催日の3日前までに重要事項を記載した書面を交付して行わなければならない。
- 3 重要事項の説明は、管理事務の委託を受けた事務所に所属する管理業務主任者にさせなければならない。
- 4 従前の管理受託契約と同一の条件で契約を更新しようとする場合、あらかじめ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するとともに、管理業務主任者をして、管理者等に対し重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

〔問 50〕 Aマンション管理業者が、B管理組合から委託を受けて区分所有者等から徴収した修繕積立金等金銭をA名義の口座に預入し、当該口座から払出した金銭により管理事務を行っている場合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 この方法は、収納代行方式である。
- 2 この方法は、Bに管理者が選任されるまでの比較的短い期間に限られる。
- 3 この方法による場合、Aは保証契約を締結しなければならない。
- 4 この方法による場合、Aは、管理事務に要した費用を控除した残額を、徴収後1月以内にB名義の口座へ移し換えなければならない。