

平成 23 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 26 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23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（以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号イに規定するマンションをいう。以下同じ。）の一部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。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 区分所有者全員の規約で定めれば、共用部分の一部について、これを一部共用部分として、一部の区分所有者が管理するものとすることができる。
- 2 一部共用部分の管理は、区分所有者全員の規約に定めがあるものを除き、これを共用すべき区分所有者のみで行う。
- 3 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約の設定は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の $\frac{1}{4}$ を超える者が反対したときは、することができない。
- 4 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するものについて、区分所有者全員で管理する場合は、その旨を区分所有者全員の規約で定めなければならない。

〔問 2〕 区分所有者の責任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 区分所有者は、管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき、専有部分の床面積の割合に応じて責任を負う。
- 2 区分所有者は、共用部分の設置又は保存の瑕疵により生じた損害賠償責任につき、共用部分の持分の割合に応じて責任を負う。
- 3 区分所有者は、その共用部分を保存するため他の区分所有者の専有部分を使用し、その結果、当該他の区分所有者に損害を与えた場合には、その償金につき、共用部分の持分の割合に応じて支払の責任を負う。
- 4 区分所有者は、管理所有者が共用部分の管理に要した相当な費用及びそれとは別の管理所有者としての報酬につき、共用部分の持分の割合に応じて支払の責任を負う。

〔問 3〕 区分所有者又は管理者からの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によれば、正しいものはどれか。ただし、別段の慣習はないものとする。

- 1 区分所有者は、自己の専有部分を保存するために必要な範囲において、他の区分所有者の専有部分の使用を請求することができるが、自己の専有部分を改良するためには、このような請求をすることはできない。
- 2 管理者は、共用部分並びにマンションの敷地及び共用部分以外の附属施設の保存のために、必要な範囲において、区分所有者の専有部分の使用を請求することができる。
- 3 区分所有者は、マンションの敷地の境界線から 50 cm 以上で 1 m 未満の距離において、外壁に特定の専有部分を見通すことができる窓を設けようとする者に対して、その建築の中止を請求することができる。
- 4 他の土地の排水設備の閉塞によりマンションの敷地に損害が及び、又は及ぶおそれがあっても、管理者は、他の土地の所有者に障害を除去させ又は必要な予防工事をさせることはできない。

〔問 4〕 次の集会に関する規約の定めのうち、区分所有法の規定によれば、その効力が生じないものはどれか。ただし、規約の定めは各区分所有者間の利害の衡平が図られているものとする。

- 1 管理者がないときは、区分所有者の $\frac{1}{6}$ 以上で議決権の $\frac{1}{6}$ 以上を有するものは、集会を招集することができる。
- 2 集会の招集の通知は、会日より少なくとも 5 日前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発する。
- 3 区分所有法に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を含めて、あらかじめ通知した事項以外の事項について、集会において決議することができる。
- 4 各区分所有者の議決権は、共用部分の持分の割合にかかわらず、同一の割合とする。

〔問 5〕 電磁的記録又は電磁的方法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 議長は、規約又は集会の決議によらなくても、集会の議事について電磁的記録により議事録を作成することができる。
- 2 区分所有者は、規約又は集会の決議によらなくても、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 3 管理者は、毎年1回一定の時期に行うべき管理者の事務に関する報告を、集会においてではなく、電磁的方法により行うことができる。
- 4 区分所有法により集会において決議すべき場合において、規約の定め又は集会の決議があれば、集会においてではなく、電磁的方法によって決議をすることができる。

〔問 6〕 管理組合法人の理事に関する規約の定めについての次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 理事が数人ある場合の管理組合法人の事務について、規約によって、理事の過半数ではなく、理事全員の合意で決する旨を定めることはできない。
- 2 理事が数人ある場合の管理組合法人を代表すべき理事の選定について、規約によって、理事の互選により選出する旨を定めることはできない。
- 3 理事が数人ある場合の理事の任期について、規約によって、半数の理事の任期を2年とし、残りの半数の理事の任期を3年とする旨を定めることはできない。
- 4 理事の行為の委任について、規約によって、理事は包括的に理事の行為を他人に委任することができる旨を定めることはできない。

〔問 7〕 震災によるマンションの修繕工事が予算を大幅にオーバーし多額の債務を負担することとなった管理組合法人の理事会でのA～Dの各理事の次の発言のうち、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。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 A理事「大変なことになりましたね。ただ、管理組合法人の場合は、法人としての責任ということになりますから、管理組合法人の総資産の有限責任の範囲での債務の負担ということになるでしょう。」
- 2 B理事「いいえ、もし管理組合法人の総資産でも弁済額に足りない場合には、我々区分所有者の個人財産をもって、専有部分の床面積の割合で分割された責任範囲で負担しなければならないですよ。」
- 3 C理事「いやいや、管理組合法人の場合は、総資産でも弁済額に足りない場合には、管理組合法人の解散ということになると思います。その場合は、区分所有者全員が連帯して債務を負担することになりますよ。」
- 4 D理事「結論には時間がかかりそうですね。私は、近々、専有部分を売って引っ越しすることが決まっています。買受人には、十分伝えておきますので、もし、区分所有者が負担すると決まっても、その時は区分所有者ではないはずの私には責任はありません。」

〔問 8〕 マンションにおける紛争を解決するための訴訟の当事者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 外壁の瑕疵により区分所有者がこうむった損害に係るマンション業者に対する賠償請求の訴えについては、規約で定めれば、専有部分の賃借人が区分所有者のために、訴訟の原告となることができる。
- 2 共用部分たるピロティ部分に壁を設置して物置としていた区分所有者に対して当該壁の撤去とその部分の明渡しを求める訴えについては、集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、訴訟の原告となることができる。
- 3 専用使用権のない敷地部分につき有料駐車場として賃貸した区分所有者に対する賃料相当額の不当利得の返還を求める訴えについては、管理者が区分所有者でない第三者であっても、集会の決議により、訴訟の原告となることができる。
- 4 管理組合法人と理事個人との売買契約に関する紛争については、監事が管理組合法人を代表して、管理組合法人の名において、訴訟を進行することができる。

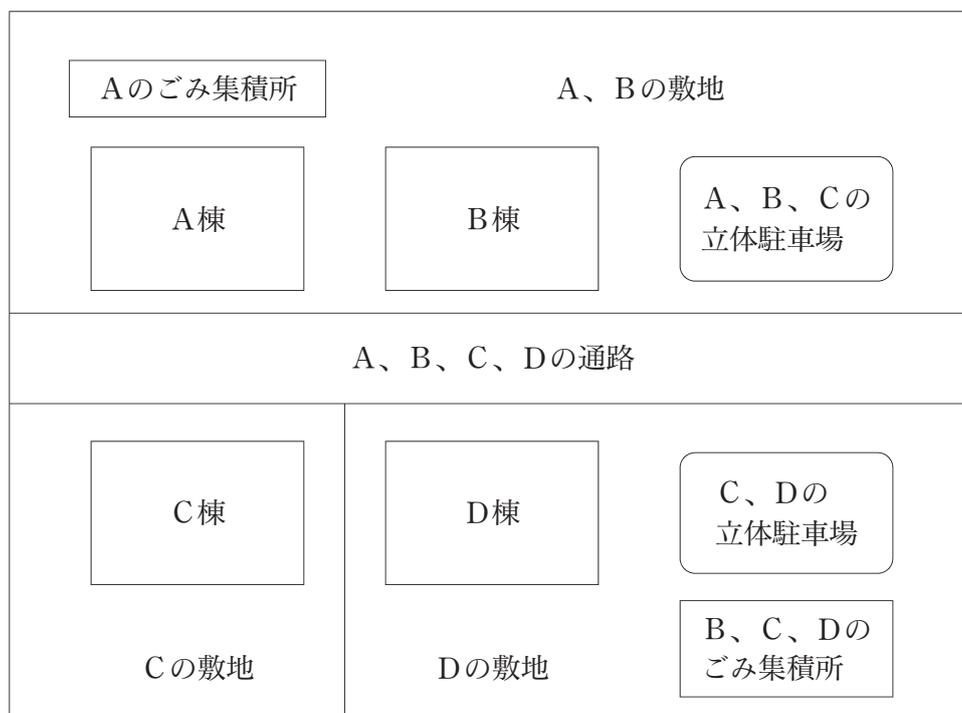
〔問 9〕 建替え決議において、再建建物の敷地とすることができない土地は、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 現在の建物の敷地（「甲地」という。以下この問いにおいて同じ。）の一部を売却し、残った土地
- 2 甲地の周囲の土地を購入して、甲地と新たに購入した土地を含む拡張された一体の土地
- 3 甲地と等価交換した甲地と同面積の隣接した土地
- 4 甲地の大部分を売却し、その代金で残った甲地に隣接する土地を購入し、甲地の残部と新たに購入した土地を含む一体の土地

〔問 10〕 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再建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の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 議決権の $\frac{1}{5}$ 以上を有する敷地共有者等は、再建の集会を招集することができる。
- 2 再建の集会における敷地共有者等の各自の議決権は、敷地共有持分等の価格の割合による。
- 3 再建の集会における再建の決議は、敷地共有者等の議決権の $\frac{3}{4}$ 以上の多数でなければならない。
- 4 再建の決議においては、新たに建築する建物の設計の概要、再建建物の建築に要する費用の概算額、費用の分担に関する事項及び再建建物の区分所有権の帰属に関する事項を定めなければならない。

〔問 11〕 下図のとおり、専有部分のある建物であるA～D棟等がある場合において、区分所有法の規定によれば、団地関係（この問いにおいて、区分所有法第65条の団地建物所有者の団体をいう。）はいくつ成立するか。ただし、規約に別段の定めはないものとし、団地関係は重層して成立するものとする。



※ 例えば、Aのごみ集積所とは、A棟の区分所有者全員で共有するごみ集積所であることを意味し、その他の通路、敷地、立体駐車場及びごみ集積所も、その例による。

- 1 二つ
- 2 三つ
- 3 四つ
- 4 五つ

〔問 12〕 甲マンション（管理者A）の1室は、マンション業者BからCに分譲され、1年後、Dに転売された。Dは譲受後すぐに入居したが、その際、BからCへの分譲時にすでに存在していた隠れた瑕疵を発見した。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、誤っているものはどれか。

- 1 その瑕疵が共用部分にあるか、専有部分にあるか不明であるときは、共用部分にあるものと推定して、AがBに対して瑕疵担保責任を追及することとなる。
- 2 その瑕疵が専有部分にあるときは、DはCに対し、CはBに対し、瑕疵担保責任を追及することとなる。
- 3 Dは、Cの特定承継人として、直接、Bに対し瑕疵担保責任を追及することはできない。
- 4 その瑕疵が共用部分にあるときでも、Aは、法律上当然には、Cを代理して、Bに対して瑕疵担保責任を追及することができない。

〔問 13〕 甲マンションの管理組合（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。）は、各戸の専有部分に立ち入り、専用使用権の設定されたベランダを修繕する予定であったが、301号室の区分所有者である一人住まいのAが、工事予定時期に長期に出張することになった。Aは、管理組合と協議し、301号室の鍵を出張期間中管理組合に預けることとした。この場合の預かった鍵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が出張している間に、Aの友人であるBが管理組合事務所を訪れ、「301号室の鍵を貸してくれ。」と言ってきたときは、管理組合は、Aに確認するまでもなく、Bに鍵を貸与しなければならない。
- 2 ベランダの工事の最中、管理組合は、301号室の鍵を側溝に落とし紛失してしまったが、その鍵を無償で預かっているときは、管理組合は鍵の交換等に要する費用は負担しなくてよい。
- 3 工事の着手が遅れ、Aが出張から戻った後にベランダの工事を行うことになったときは、管理組合は、工事の便宜のため、Aに断ることなく合鍵を作ることができる。
- 4 出張中に、AがCに301号室を譲渡した場合において、Cが鍵の返還を求めて訴えを提起した場合は、管理組合は、遅滞なくその事実をAに通知しなければならない。

〔問 14〕 甲マンションの 202 号室の区分所有者 A は、202 号室（A が専用使用権を有するベランダを含む。）を B に賃貸している。B 宅を訪れた B の知人 C が、ベランダの手すりにつかまったところ、手すりと一緒に落下して負傷した。手すりの落下の原因は、ベランダの留め金部分の支持力の不足によるものであった。この場合の損害賠償責任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 A は、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを証明できなければ、土地工作物の占有者としての損害賠償責任を負う。
- 2 B は、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを証明できなければ、土地工作物の占有者としての損害賠償責任を負う。
- 3 甲マンションの管理組合は、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを証明できたときは、土地工作物の所有者に代わって損害賠償責任を負う。
- 4 甲マンションの区分所有者全員は、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを証明できたときは、土地工作物の所有者としての損害賠償責任を負う。

〔問 15〕 甲マンションの 405 号室の区分所有者 A が死亡し、子 B 及び C が 405 号室を共同相続す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、正しいものはどれか。ただし、A の遺言はないものとする。

- 1 B 及び C の共有となった相続財産である 405 号室について、遺産分割の協議が調わないときは、B 又は C は、その分割について、共有物分割の訴えを提起することとなる。
- 2 遺産分割の協議の結果、いったん 405 号室を B 及び C の共有としたが、その後、B の単独所有に変更し、C が B から代償金を受け取る場合は、再度の遺産分割の協議をしなければならない。
- 3 B 及び C の共有となった相続財産である 405 号室について、B が単独で相続し、C に対して代償金を支払う遺産分割の方法は、調停又は審判の手続によらなければならない。
- 4 B 及び C の遺産分割の協議中に C が 405 号室の共有持分権を第三者である D に譲渡した場合、D が B との 405 号室の共有関係解消のためにとるべき法的手続は、共有物分割の訴えの提起となる。

〔問 16〕 Aは甲マンションの201号室を所有しているが、同マンションでは、管理規約に基づいて、各区分所有者は総会の決議により定められている管理費を支払わなければならないとされている。ところがAは、この管理費を滞納している。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、正しいものはどれか。

- 1 Aの子B（40歳）が、滞納分の管理費額を管理組合の事務所に持参してきたので、理事長はこれを受領した。翌日、Aもこれを喜んでいる旨を管理組合に伝えてきた。ところが、その後、AとBが仲違いし、Bは、管理組合に対してBが支払った管理費の返還を請求している。このとき、管理組合は返還に応じなくてよい。
- 2 Aが死亡し、Bが2分の1、C及びDがそれぞれ4分の1の割合で共同相続人となった。このとき、管理組合は、B、C及びDのいずれに対してもAが滞納している管理費の全額の支払を請求することができる。
- 3 Aは201号室を購入するにあたり、E銀行から融資を受け、同室にはE銀行のために抵当権が設定されその旨登記された。Aが融資金の返済を遅滞したため、E銀行はその抵当権に基づいて同室の競売手続をとった。この手続において、管理組合は滞納管理費分の金額について抵当権者に優先して配当を受けることができる。
- 4 管理組合は、1年前にAに支払を催促したが、それ以外には支払の催促等を行っていない。管理組合は、ついにAを相手取って滞納管理費の支払を求める訴えを提起したが、その訴訟において、Aは5年よりも前に発生した管理費債権については、すでに時効により消滅していると主張したが、10年以内に発生した管理費債権については支払請求が認められる。

〔問 17〕 不動産の登記情報の提供に関する次の記述のうち、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 当該不動産の利害関係者でない者は、不動産の所有権や所有権以外の権利についての登記事項証明書の交付を請求することができない。
- 2 不動産の所有権や所有権以外の権利について、現に効力を有する主要な情報のみを知るには、登記事項証明書の現在事項証明書や登記事項要約書の交付請求の方法によることができる。
- 3 登記事項証明書には交付年月日や登記官の認証文の記載があるが、登記事項要約書には交付年月日や登記官の認証文は記載されない。
- 4 登記事項証明書は、送付の方法により交付を請求することができるが、登記事項要約書は、送付の方法により交付を請求することができない。

〔問 18〕 新築住宅の売買において、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（この問いにおいて「瑕疵」という。）があった場合に関する次の記述のうち、民法及び住宅の品質確保の促進等に関する法律（この問いにおいて「品確法」という。）の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 品確法の対象となる新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例は、住宅の売買契約のみではなく、贈与契約にも準用される。
- 2 品確法により瑕疵担保責任を負う期間が引渡しから10年間であるとされた場合において、買主が当該建物を他に売り渡し建物の所有権を喪失したときでも、10年間の残存期間に限り、買主は、瑕疵担保責任を追及することができる。
- 3 品確法による売主の瑕疵担保責任は、買主に引き渡した時から10年間に限り負うものとされるから、買主が、瑕疵が存在したことを理由に契約に要素の錯誤があり無効であるとの主張も、この期間にしなければならない。
- 4 定められた権利行使期間内に瑕疵担保責任を追及するには、期間内に訴訟提起をするか、内容証明郵便により瑕疵担保責任を追及する旨を通知しなければならない。

〔問 19〕 マンション建替組合（この問いにおいて「建替組合」という。）が施行するマンション建替事業における権利変換計画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、誤っているものはどれか。

- 1 建替組合は、権利変換計画の認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに組合員以外の施行マンション又はその敷地について権利を有する者の同意を得なければならない。
- 2 建替組合は、権利変換計画について施行マンションの借家権を有する者から同意を得られないときは、同意を得られない理由及びその権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えて、権利変換計画の認可を申請することができる。
- 3 建替組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、建替組合は、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、当該議決があった日から2月以内に、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。
- 4 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する。

〔問 20〕 違反建築物等に対する措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 特定行政庁は、建築基準法令の規定に違反することが明らかな建築工事中の建築物については、緊急の必要があって通知、意見の聴取等の手続きによることができない場合に限って、これらの手続きによらないで、建築主、工事請負人又は工事現場管理者に対して工事の施工の停止を命ずることができる。
- 2 緊急の必要があり、特定行政庁より仮の使用禁止又は使用制限を受けた者は、当該命令を受けた日以後いつでも、特定行政庁に対して公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 3 特定行政庁は、違反建築物の除却を命じようとする場合において、過失がなく、かつ違反の放置が著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において当該建築物を除却することができる。
- 4 特定行政庁は、一定の建築物の敷地、構造、建築設備又は用途が、公益上著しく支障があると認める場合においては、当該建築物の所在地の市町村の議会の同意を得た場合に限り、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却等の措置を命ずることができる。

〔問 21〕 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 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 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域である。
- 3 準都市計画区域については、都市計画に、高度地区を定めることができるが、高度利用地区を定めることはできない。
- 4 特定用途制限地域は、用途地域のうち、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。

〔問 22〕 簡易専用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 簡易専用水道の貯水槽は定期的に掃除を行う必要があり、その間隔は1年以上以内であれば短くてもかまわない。
- 2 簡易専用水道の水の色や臭いに異常を認めた時は、水質基準に関する省令の表に掲げる50の水質基準項目のうち、必要なものについて検査を行う必要がある。
- 3 簡易専用水道の管理についての検査は、設置者の義務ではあるが、当該義務に違反した場合の罰則はない。
- 4 簡易専用水道の検査の登録を受けた検査機関は、検査を行うことを求められた場合は、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、検査を行わなければならない。

〔問 23〕 地階のない4階建てのマンションにおける消防法第17条第1項に規定する消防用設備等の設置の義務に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 延べ面積が500㎡以上のものには、自動火災報知設備を設置しなければならない。
- 2 延べ面積が1,000㎡以上のものには、連結送水管を設置しなければならない。
- 3 延べ面積が1,500㎡以上のものには、屋外消火栓設備を設置しなければならない。
- 4 延べ面積が2,000㎡以上のものには、排煙設備を設置しなければならない。

〔問 24〕 甲マンションの管理組合から、改修計画において、防犯性を向上させる上で留意すべきことに関する相談を受けたマンション管理士の発言として適切でないものは、次のうちどれか。

- 1 改修を計画するにあたっては、監視性の確保、領域性の強化、接近の抑制、被害対象の強化・回避という4つの基本原則を踏まえることが重要です。
- 2 マンションの防犯性の向上のあり方の一つとして監視性を確保するためには、住棟内の共用部分等は必要に応じて防犯カメラを設置することも企画されるべきです。
- 3 防犯カメラを設置すれば、共用部分の照明設備の照度不足を補完することができます。
- 4 エレベーターのかご内の照明設備は、床面において概ね50ルクス以上の平均水平面照度を確保するとともに、かご内に防犯カメラを設置することが望まれます。

〔問 25〕 地震によるマンションの被害の復旧等を検討する緊急の理事会における理事長の説明について、区分所有法の規定によれば、誤っているものは、次のうちどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとし、管理費の支出については総会から理事会に付託されているものとする。

- 1 高置水槽の支柱が破損し傾いて給水できなくなりました。本日の理事会で決議し、管理費の経常的な補修費を使って工事業者に発注し、早急に修理することとします。
- 2 敷地内の排水管が土砂で詰まりましたが、区分所有者Aさんが自分で土砂を取り除きました。多少の費用はかかったようですが、理事会には事前に連絡がなかったので、管理組合では負担しません。
- 3 敷地上のアスファルト舗装の歩道に亀裂が入りましたが、この際、歩道を彩色レンガ舗装に変更したいと考えております。これは理事会だけではできないので、次回、総会に諮ることとします。
- 4 建物や共用設備の被害状況の調査、安全点検を早急を実施する必要があります。本日の理事会で決議し、管理費の予備費を使って専門業者に依頼して調査・点検を実施いたします。

〔問 26〕 管理組合の防災活動について、助言を求められたマンション管理士の理事会での次の発言のうち、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 火災や震災などの災害から住民の生命、身体、財産を守ることも管理組合の重要な役割の一つであり、防災に関する業務は管理組合の業務として認められます。
- 2 防災対応への備えとして日ごろからコミュニティ形成活動を行うことが重要ですが、その費用を管理費から拠出することはできません。
- 3 各階のいくつかの住戸のバルコニーに設置されている非常用避難口は、区分所有者の専用使用権が設定されている部分にありますが、管理組合がその責任と負担において管理を行わなければなりません。
- 4 防災に関する専門家に対し、マンション全体の防災体制や管理組合の運営等に関する相談や、助言、指導を得る際には、管理費から費用を拠出することができます。

〔問 27〕 長期修繕計画の見直しを行う場合の手続きに関する次の記述について、標準管理規約の規定によれば、適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画の見直しを行う前提として、管理組合として劣化診断（建物診断）を併せて行う必要がある。
- 2 長期修繕計画の見直しが修繕積立金の額及び支払方法に変更を及ぼさない場合は、理事会で新たな長期修繕計画を決議し、通常総会で報告すればよい。
- 3 長期修繕計画の見直しに伴い修繕積立金の額を変更する場合には、総会において、出席組合員数の過半数の決議による。
- 4 長期修繕計画の見直しに要する経費の充当については、修繕積立金から取り崩さなければならない。

〔問 28〕 理事長が区分所有者等に対して行う情報提供の在り方に係る次の記述のうち、標準管理規約の規定によれば、適切なものはどれか。

- 1 理事長は、組合員からの要請があれば、その都度、その組合員に対し、管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 2 理事長は、会計担当理事をして、広報誌等により、組合員に対し、毎月、管理費等の収納状況を報告させなければならない。
- 3 理事長は、共用部分等について生じた損害賠償の請求につき、区分所有者のために訴訟において被告となったときは、遅滞なく、区分所有者に対しその旨を通知しなければならない。
- 4 理事長は、理事会の議事録を保管し、所定の掲示場所に議事録の保管場所を掲示して、区分所有者又は利害関係人からの閲覧請求があれば、閲覧させなければならない。

〔問 29〕 理事会の決議を経て通常総会に提出された議案について、理事長と監事が反対している場合において、理事長には受任者を理事長とした委任状が、監事には受任者を監事とした委任状が提出されているときの取扱い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、適切でないものはどれか。

- 1 理事長は、役員を辞任すれば、自分の1票を反対票として使うことができる。
- 2 監事は、自分の1票と委任状を反対票として使うことができる。
- 3 理事長は、自分の1票と委任状を賛成票として使わなければならない。
- 4 監事は、委任状を総会出席者の賛否の比率に応じて分けて使うことができる。

〔問 30〕 総会決議により規約が改正された場合において、規約原本のほかに理事長が保管すべき書面は、標準管理規約の規定によれば、次のうちどれか。ただし、電磁的方法が利用可能ではない場合とする。

- 1 改正後の規約（全文）を1通の書面とし、それが現に有効な規約である旨を記載した理事長の署名押印のほか、他の区分所有者全員が記名押印したもの。
- 2 規約原本（全文）の写しに改正された規約の条文を添付して1通の書面とし、それが現に有効な規約である旨を記載し、理事長が署名押印したもの。
- 3 改正後の規約（全文）を1通の書面とし、理事長が、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ない旨を記載し、署名押印したもの。
- 4 改正後の規約（全文）に規約変更を決議した総会の議事録を添付して1通の書面とし、それが現に有効な規約である旨を記載して議長及び議事録署名人が署名押印したもの。

〔問 31〕 甲管理組合の総会終了後、議長が議事録を作成したが、議長が総会で指名した議事録署名人の一人Aが修正の必要があるとして署名押印を拒否した。この場合におけるB～Eの各理事の意見として、区分所有法、標準管理規約及び民法の規定によれば、適切なものは、次のうちどれか。ただし、電磁的方法が利用可能ではない場合とする。

- 1 B理事「議事録の作成権限は議長にありますから、Aの修正要求の内容にかかわらず、応じる必要はないと思います。」
- 2 C理事「総会で議事録署名人に指名した以上、Aの署名押印がないと議事録そのものが無効となりますよ。」
- 3 D理事「議事録の作成期限は決まっていないので、時間がかかってもAが折れるまで、議事録の作成を見合わせるべきでしょう。」
- 4 E理事「Aの署名押印を得られないからといって、議長が議事録を作成しないときは、過料に処せられることもありますよ。」

〔問 32〕 管理費等を滞納している区分所有者に対する管理組合の対応について、理事長が総会で行った次の説明等のうち、標準管理規約、区分所有法及び民法の規定によれば、適切なものはどれか。

- 1 滞納している区分所有者が所有している住戸が賃貸に供されている場合には、その住戸の賃借人に対して、直接、滞納管理費等を請求することとします。
- 2 理事会決議により、理事長が、管理組合を代表して、滞納管理費等の請求に関して滞納者に対して少額訴訟を提起したので、その状況、当該滞納者の氏名に代わる符号、その滞納額、滞納状況等を報告します。
- 3 管理費等の滞納は、共同の利益に反する行為に該当するので、滞納しているすべての区分所有者に対して、区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することとします。
- 4 現に駐車場を使用している滞納者に対しては、駐車場使用細則を改正し管理費等の滞納があれば駐車場使用契約を解除できるという条項を新たに設け、駐車場使用期間中であっても駐車場使用契約を解除することとします。

〔問 33〕 住居・店舗併用のマンションにおける店舗の営業時間の制限と住宅一部共用部分であるエレベーターの更新を決議する総会の場合、理事会の要請により出席していたマンション管理士が、議長である理事長からの求めに応じて助言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）の規定によれば、適切でないものはどれか。

- 1 区分所有者から専有部分を賃借して営業をしている賃借人が、事前の通知もなく総会に出席して店舗の営業時間の制限について、意見を述べようとしたので、「事前の通知がない以上、意見を述べさせる必要はありません。もちろん決議に加わることもできません。」と助言した。
- 2 数人の共有に属している店舗につき、あらかじめ届け出があった議決権行使者以外の共有者が店舗の営業時間を制限する議案について議決権を行使したので、「共有者である以上、有効な議決権の行使として取り扱ってください。」と助言した。
- 3 住戸の区分所有者から、住宅一部共用部分であるエレベーターの更新については、住戸部分の区分所有者のみで構成する団体の集会で決議すべきではないかと意見があったので、「当該エレベーターについては、規約の対象となる物件となっているので、当総会で決議することとなります。」と助言した。
- 4 総会の場合において、ある区分所有者から、住宅一部共用部分であるエレベーターの利用細則が利用の実態に合っていないとして、改正案を提示して同案を決議するよう求められたので、「あらかじめ招集通知で通知していた事項ではないので、決議はしないでください。」と助言した。

〔問 34〕 甲マンション管理組合の平成 22 年度（平成 22 年 4 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日）の決算に当たって、会計担当理事が取引銀行から平成 22 年度末の預金残高証明書入手したところ、銀行預金の帳簿残高と預金残高証明書の証明金額が不一致であった。この原因は、組合員 A から入金された平成 23 年 3 月分と 4 月分の管理費計 20,000 円が入金処理漏れとなっていたためであるということが判明した。A の 3 月分の管理費 10,000 円については未収金を計上していたが、この後、管理組合が平成 22 年度決算を進めるに当たっての修正仕訳として適切なものは次のうちどれか。なお、会計処理は発生主義の原則によるものとする。

1	(借 方)		(貸 方)
	現金預金 20,000		管理費収入 20,000
2	(借 方)		(貸 方)
	現金預金 20,000		未収金 10,000 管理費収入 10,000
3	(借 方)		(貸 方)
	現金預金 20,000		未収金 10,000 前受金 10,000
4	(借 方)		(貸 方)
	現金預金 20,000		前受金 20,000

〔問 35〕 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 22 年度（平成 22 年 4 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日）決算の管理費会計の比較貸借対照表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でないものは、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。

比較貸借対照表

甲マンション管理組合
(管理費会計)

単位：千円

項 目	22 年度	21 年度	増減	項 目	22 年度	21 年度	増減
現金預金	1,800	1,900	-100	未払金	200	300	-100
未収金	0	200	-200	前受金	700	1,000	-300
—				正味財産	900	800	100
計	1,800	2,100	-300	計	1,800	2,100	-300

- 1 現金預金が減少していますが、前受金が減少したこととは関係ありません。
- 2 平成 22 年度収支報告書の当期収支差額はプラスです。
- 3 未払金を減少させたことは、正味財産の増加とは関係ありません。
- 4 未払金や未収金を増減させることにより、現金預金を増減させることは可能です。

〔問 36〕 マンションの建物（鉄筋コンクリート造）の調査・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 外壁塗装の白亜化とは、エフロレッセンスと呼ばれ、下地のコンクリート中の石灰等が水に溶けて塗装の表面にしみ出したものである。
- 2 コンクリートのひび割れは、ひび割れ幅が0.3 mm以下であっても漏水や鉄筋腐食の原因となり得るので注意が必要である。
- 3 鉄筋のかぶり厚さの調査は、建物の耐久性（鉄筋の腐食の防止）、構造安全性（鉄筋とコンクリートの付着強度の確保）及び耐火性（鉄筋の温度上昇の防止）の診断を行うために重要である。
- 4 塗膜の調査において、クロスカット試験は、塗膜表面に格子状の切込み等を行って、塗膜の付着性を調査する。

〔問 37〕 マンションの建物の調査を行う場合の調査項目と使用する機器・道具等の組合せとして適切でないものはどれか。

- | | | |
|-----------------|------|--------------|
| 1 鉄筋のかぶり厚さ | ———— | 電磁波レーダ |
| 2 コンクリートのひび割れ幅 | ———— | クラックスケール |
| 3 コンクリートの中性化の深さ | ———— | フェノールフタレイン溶液 |
| 4 タイルの浮き | ———— | リバウンドハンマー |

〔問 38〕 「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」（平成20年6月 国土交通省公表）に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 設備配管の修繕等において共用部分の修繕に伴って生じる専有部分の修繕工事は、長期修繕計画の対象に含まれない。
- 2 長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事の間隔に合わせて10年程度で実施することが望ましい。
- 3 長期修繕計画の作成（見直しを含む。）の推定修繕工事項目の設定は、建物及び設備の機能を新築時と同等水準に維持回復させる修繕工事を対象とし、免震工法等の耐震改修工事は対象としない。
- 4 修繕積立金の積立ては、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式（均等積立方式）を基本とする。

〔問 39〕 マンションの維持管理に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」（マンション修繕債券積立制度）を利用できる管理組合の条件として、長期修繕計画が作成されていることや修繕積立金の滞納割合が10%以下であること等が挙げられている。
- 2 消防用設備等の点検における機器点検及び総合点検は、建築士又は建築物の昇降機以外の建築設備について国土交通大臣が定める資格を有する者（建築設備検査資格者）が実施しなければならない。
- 3 コンクリートの打継ぎ部や各種部材の接合部等のシーリング目地は、紫外線のほかに、地震、気温や日照等の影響を受けて劣化するので、必要に応じて打替^{うち}えを行う。
- 4 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」において、長期優良住宅の認定を受けた住宅は、認定を受けた計画に基づくメンテナンスを実施し、その記録を電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに保存しなければならない。

〔問 40〕 マンションにおける夏の節電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 照明のこまめな消灯や間引きにより照度を下げるとは節電につながるが、エアコンの電源の頻繁なオンオフは消費電力の増加になるので注意が必要である。
- 2 明るさがほぼ同じ白熱電球、電球形蛍光ランプ及びLED電球について、白熱電球を電球形蛍光ランプに交換することは、電球形蛍光ランプをLED電球に交換することより節電効果が小さい。
- 3 熱伝導抵抗の大きい断熱材や建具等により、住宅の断熱性能を高め熱の出入りを減少させることは、節電に有効である。
- 4 ベランダにゴーヤ等の植物を植えたり、カーテンや障子を閉めて、日射による熱負荷を減少させることは、節電に有効である。

〔問 41〕 マンションの建築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 ラーメン構造は、柱と梁をしっかり固定（剛接合）して建物の骨組みを構成し、荷重や外力に対応する構造形式である。
- 2 壁式構造は、壁や床等の面的な構造部材により荷重や外力に対応する構造形式で、中低層の建物に多く用いられる。
- 3 鋼（鉄骨）構造は、超高層建築物や大スパン構造物に適しているが、一般に、耐火被覆が必要となる。
- 4 鉄筋コンクリート構造は、引張強度は高いが圧縮強度は劣るコンクリートを圧縮強度が高い鉄筋によって補った構造形式である。

〔問 42〕 次に掲げるア～エは、マンションに使用される建築材料である。これらの建築材料の熱伝導率（気乾状態）の小さなものから並べた1～4のうち、適切なものはどれか。

- ア 木材・合板
- イ アルミニウム
- ウ コンクリート
- エ グラスウール保温板

- 1 ア、ウ、エ、イ
- 2 ア、エ、イ、ウ
- 3 エ、ア、ウ、イ
- 4 エ、ア、イ、ウ

〔問 43〕 マンションの飲料用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 給水立て主管から各住戸へ配水する分岐管には、他の給水系統へ影響を与えることなく専有部分の給水管の更新工事ができるように止水弁を設ける。
- 2 受水槽の点検用マンホールは、有効内径 50 cm以上の大きさとする。
- 3 20 階以上のマンションの給水系統において給水圧力が高い場合には、中間水槽や減圧弁を用いてゾーニングを行い、給水圧力を調整する。
- 4 受水槽の点検用マンホール面は、受水槽上面より 10 cm以上立ち上げる。

〔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 雨水排水ますは、直接土砂が下水道等へ流れ込まないように、ます内に泥だめを設ける構造とする。
- 2 トラップは、排水管中の臭気の逆流や害虫の侵入を防ぐために設置されるが、二重トラップとならないように設置し、容易に掃除ができる構造とする。
- 3 20 階以上のマンションの排水立て管には、管内を定期的に清掃するために、10 階程度の間隔で掃除口を設置する。
- 4 敷地内において雨水排水管と生活排水用の排水横主管を接続する場合には、臭気が雨水系統へ逆流しないように、トラップ機能を有する排水ますを設置する。

〔問 45〕 マンションの設備の清掃及び保守点検に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 高圧洗浄法による排水管の清掃は、付着物で閉塞した排水管内に水を送り、圧縮空気を放出してその衝撃で付着物を除去する。
- 2 消防用設備の点検において、消防機関へ通報する火災報知設備は、外観や機能の点検を行う機器点検を、6 ヶ月に1回実施する。
- 3 エレベーターの保守契約におけるPOG契約は、消耗部品付き契約のことで、定期点検及び管理仕様範囲内での消耗品の交換を含んでいる。
- 4 飲料用の受水槽は、周囲4面と上下2面の外面6面のすべてについて点検ができるように設置する。

〔問 46〕 マンションに関する次の記述のうち、マンション管理適正化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 全戸が事務所又は店舗の用に供されている専有部分のある建物は、マンションではない。
- 2 一部共用部分のみを管理する区分所有法第3条の団体は、マンション管理適正化法上の管理組合ではない。
- 3 規約が定められていない区分所有法第3条の団体は、マンション管理適正化法上の管理組合ではない。
- 4 マンションに現に居住している者がすべて賃借人である場合は、当該マンションにはマンション管理適正化法上の管理組合は存在しない。

〔問 47〕 マンション管理士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 マンション管理士試験に合格した者は、合格した日から5年以内でなければ国土交通大臣の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、その業務を行うことができない。
- 2 マンション管理士は、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をした場合には、30万円以下の罰金に処せられる。
- 3 マンション管理適正化法以外の法律に違反したとして罰金の刑に処せられた者は、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しなければ、マンション管理士の登録を受けることができない。
- 4 マンション管理士は、住所又は本籍を変更したときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届けなければならない。その場合においては、当該届出にマンション管理士登録証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない。

〔問 48〕 管理業務主任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 管理業務主任者とは、マンション管理適正化法第60条第1項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。
- 2 管理業務主任者は、転職によりその業務に従事していたマンション管理業者に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 3 管理業務主任者は、国土交通大臣より事務の禁止処分を受けたときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出しなければならない。
- 4 管理業務主任者は、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。

〔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、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の一部を、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することはできない。
- 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について、帳簿を作成し、各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後5年間当該帳簿を保存しなければならない。
- 3 マンション管理業者は、自己の業務又は財産の状況を記載した書類を管理事務の委託を受けた管理組合の事務室に備え置き、業務の関係者の求めに応じ、閲覧させなければならない。
- 4 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であっても、その業務に関して知り得た秘密について証言してはならない。

〔問 50〕 マンション管理業者Aは、管理者等が置かれている甲マンション管理組合及び管理者等が置かれていない乙マンション管理組合と管理受託契約を締結している。この場合におけるAの管理事務の報告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 Aは、甲に管理事務に関する報告を行うときは、管理事務報告書を作成し、管理業務主任者をして、これを管理者等に交付して説明をさせなければならない。
- 2 Aは、乙の区分所有者等に対し、管理業務主任者をして、管理事務に関する報告をしなければならないが、管理事務報告書を作成し、マンションの区分所有者等に閲覧させれば、この説明会の開催を省略することができる。
- 3 Aは、甲から管理事務の委託を受けた場合、マンション管理業者の事業年度終了後、遅滞なく、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。
- 4 Aは、乙から委託を受けた管理事務に関する報告の説明会開催日の1週間前までに、開催日時及び場所並びに管理事務報告書の概要を記した書面を乙の区分所有者等の見やすい場所に掲示しなければならない。