

## 平成16年度 マンション管理士試験 問 題

〔問 1〕 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）上当然に共用部分とされる部分（以下この問いにおいて「法定共用部分」という。）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 法定共用部分は、区分所有者及び管理者以外の者であっても所有することができる。
- 2 法定共用部分は、規約で定めれば、各共有者のその用方に従った使用について、一定の制限をすることも禁止することもできる。
- 3 法定共用部分は、規約で定めても、区分所有者以外の者が排他的に使用することとするとはできない。
- 4 法定共用部分を専有部分とする場合には、これについて、その共有者全員の同意が必要である。

〔問 2〕 定期借地権設定契約に基づき建てられたマンション（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101号室の管理又は処分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、規約に別段の定めはなく、当該土地の所有者Aと101号室の所有者Bとの間の定期借地権設定契約には、特約はないものとする。

- 1 101号室を売却する場合、Aの承諾があれば、101号室とそれに係る借地権の準共有持分とを分離して譲渡することができる。
- 2 101号室を売却する場合、他の区分所有者の承諾を得なくても、101号室とそれに係る借地権の準共有持分とを譲渡することができる。
- 3 101号室に面して排他的な使用权が設定されている庭がある場合、Aの承諾を得なければ、101号室を賃貸することができない。
- 4 101号室に抵当権を設定する場合、101号室に係る借地権の準共有持分は、抵当権の目的とすることができない。

〔問 3〕 甲マンションでは、101号室にはその所有者Aが間借り人の弟Bとともに居住し、202号室にはCがその所有者に無断で居住している。また、303号室にはDのために抵当権が設定され、甲マンションには清掃員Eが週3日勤務しており、D及びEは、甲マンションの区分所有者ではなく、居住者でもない。この場合における建物の保存に有害な行為をしてはならない義務の有無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 Aにはあるが、Bにはない。
- 2 Bにはないが、Cにはある。
- 3 Cにはあるが、Dにはない。
- 4 Dにはないが、Eにはある。

〔問 4〕 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。）

の集会の決議事項及び規約の定め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 管理者の選任又は解任は、規約で定めても、規約により設置された理事会で決議するものとするとはできず、集会で決議しなければならない。
- 2 効用の著しい変更を伴う区分所有者の共有に属する建物の敷地の変更は、規約で定めれば、規約により設置された理事会で決議するものとするができる。
- 3 建物の管理又は使用につき区分所有者の共同の利益に反する行為に関する訴訟の提起は、規約で定めても、管理者がすることができるものとするとはできず、集会で決議しなければならない。
- 4 大規模滅失（建物の価額の1/2以下に相当する部分の滅失以外の滅失をいう。）が生じた場合の共用部分の復旧については、規約で定めれば、集会の決議を経ることなく管理組合が復旧するものとするができる。

〔問 5〕 甲マンション管理組合において規約を変更する場合、規約で定めることができるものは、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 集会室として使用している専有部分について、所有者である区分所有者の同意を得たが、抵当権者の承諾を得ないで、共用部分とすると定めること。
- 2 集会の招集について、区分所有法の規定により集会の目的たる決議事項が議案の要領の通知をしなければならないものを除き、招集手続を省略することができることと定めること。
- 3 共用部分の工事と一緒に実施する区分所有者の発注に係る専有部分の修繕の費用について、甲が当該区分所有者の特定承継人に対して請求することができることと定めること。
- 4 管理者について、甲マンションの管理を受託した管理会社と集会の決議によって選出された区分所有者の両者とすることができることと定めること。

〔問 6〕 甲マンションを分譲したA不動産会社は、その分譲に当たり、自己が所有し、自己名義で登記もしている集会室を、甲マンションの区分所有者が使用料を支払わなくても使用できることとし、使用手続に関して定めた集会室使用規則の内容を購入者に説明し、購入者は、これを承知した上で入居している。この場合における集会室の管理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 集会室に当初から取り付けられていたエアコンディショナーが故障した場合の修理は、Aが行う。
- 2 集会室使用規則に定められている使用時間帯の変更は、甲マンション管理組合の集会で決することができる。
- 3 集会室への黒板の取付けは、Aの承諾がなくても、甲マンション管理組合の管理者がすることができる。
- 4 ある区分所有者が使用した集会室に係る水道光熱費は、甲マンション管理組合が支払わなければならない。

〔問 7〕 甲マンション管理組合が「現在の仕様に合わせた屋上防水補修工事の実施及びそれに係る修繕積立金の一部取崩しの件」を議案とする集会を5月25日に開催する場合において、管理者が行おうとしている集会の招集通知に関する次の記述のうち、区分所有法の

規定に反するものはどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 集会の招集通知書を、同年5月17日に発信することとした。
- 2 夫婦が共有する専有部分に係る議決権行使者の通知を受けていなかったため、妻にあてて集会の招集通知書を送付することとした。
- 3 長期の海外駐在中の区分所有者から、現在の居住地及び連絡先についての通知を受けていなかったため、マンション内の見やすい場所に集会の招集通知書を掲示することとした。
- 4 集会の招集通知書に、議案の要領を記載しないこととした。

〔問 8〕 集会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 区分所有者は、規約又は集会の決議があれば、書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法により議決権を行使することができる。
- 2 区分所有者が管理者に対して行う集会の招集の請求に必要とされる区分所有者及び議決権の定数は、規約で増やすことができるが、減ずることはできない。
- 3 管理者が集会において毎年1回一定の時期に行わなければならない事務の報告については、規約又は集会の決議で省略するものとするとはできない。
- 4 集会の招集通知を各区分所有者に発するに当たって会日前に必要とされる期間は、規約で伸縮することができる。

〔問 9〕 甲マンションの現況は、ア～ウのとおりである。甲マンション管理組合の管理者が、集会の開催に当たり、議決権の対象となる戸数の総数及び自己の名義で議決権を行使することができる者に関して行った次の説明のうち、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。

ア 甲マンションは、全戸の分譲開始から1年足らずであるが、一部が売れ残り、販売を継続中である。

イ 103号室の区分所有者Aは、所在不明で、財産の管理人も置かれず、Aの債権者Cが時々外部から同室の点検を行っている。

ウ 201号室の区分所有者Bは、第三者のために同室に抵当権を設定し、差押えを受けている。

- 1 議決権の対象となる戸数の総数は、全戸数ですが、規約で販売済みの戸数とすることもできます。いずれの場合にも、Aが集会に出席すれば、議決権を行使することができることは当然です。
- 2 議決権の対象となる戸数の総数は、全戸数ですが、集会の決議で販売済みの戸数とすることもできます。集会の決議が行われた場合には、Cは議決権を行使することができますが、差押えを受けているBは、議決権を行使することはできません。
- 3 議決権の対象となる戸数の総数には、所在不明のAの分は含まれません。また、差押えを受けているBが議決権を行使するには、裁判所の許可が必要です。
- 4 議決権の対象となる戸数の総数は、全戸数ですから、Aが所在不明でも、その分を集会の決議で除くことはできず、Bも議決権を行使することができます。Cは、議決権を行使することはできません。

〔問 10〕 甲マンション（規約で全ての専有部分を専ら住宅として使用するものとされている。）は、15戸からなっており、そのうち2戸は102号室の区分所有者Aが所有し、その他の専有部分はA以外のそれぞれ異なる区分所有者が所有している。この場合における集会の招集請求又は決議に必要な区分所有者の数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、その他に規約に別段の定めはないものとする。

- 1 管理者に対して、ペット飼育禁止の規約の変更を目的とする集会の招集を請求するために必要な区分所有者の数は、3以上である。
- 2 廊下に物置を設置して通行を妨げている区分所有者に対する、物置の撤去を求める訴えを提起するための集会の決議に必要な区分所有者の数は、11以上である。
- 3 102号室を賃借してカラオケ店を営み、騒音を発生させている賃借人に対する、専有部分的引渡しを求める訴えを提起するための集会の決議に必要な区分所有者の数は、11以上である。
- 4 柱に炭素繊維シートを巻き付ける耐震改修工事を行うための予算を承認する集会の決議に必要な区分所有者の数は、8以上である。

〔問 11〕 マンションの建替えにおける区分所有権及び敷地利用権（以下この問いにおいて「区分所有権等」という。）の売渡請求権等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 買受指定者（区分所有法第63条第4項に規定する買受指定者をいう。以下この問いにおいて同じ。）は、建替えに参加する区分所有者がその後に建替えに協力しない場合でも、その者に対し、売渡請求権を行使することは認められない。
- 2 買受指定者は、建替えに参加しない区分所有者に対して売渡請求権を行使した場合、その意思表示が相手方に到達した時に、相手方の何らの応答がなくても、直ちに、区分所有権等を取得することができる。
- 3 買受指定者は、建替えに参加しない区分所有者に対する売渡請求権を行使した場合、区分所有権等の代金を直ちに支払うことができない特段の事由があるときは、裁判所からその支払につき相当の期限の許与を受けることができる。
- 4 建替え決議の日から2年以内に正当な理由がなく建物の取壊しの工事に着手しない場合、売渡請求権の行使により区分所有権等を売り渡した者は、この期間満了の日から起算して6ヵ月以内に、買主が支払った代金相当額をその区分所有権等を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。

〔問 12〕 マンション管理士Aが甲マンション管理組合法人の理事に対して行った次の説明の下線部（ア）～（エ）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。

管理組合法人は、非営利法人であり、その目的の範囲による権利能力の制限を受けます。したがって、（ア）甲も、規約で定められた目的の範囲内で、権利を有し、義務を負うことになります。

また、管理組合法人は、財産目録を作成し、これを事務所に備え置かななくてはなりません。

ん。(イ)理事は、財産目録を作成しなかった場合や不正の記載をした場合には、20万円以下の過料に処されることになります。

さらに、管理組合法人は、常時、区分所有者名簿を事務所に備え置く必要があります。理事は、区分所有者名簿を作成して事務所で保管し、(ウ)区分所有者に変更があれば、その都度、その訂正をする必要があります。

なお、管理組合法人は、理事がその業務を行うに当たって他人に損害を与えた場合、法人自体にこれを賠償する責任があり、(エ)理事が直接その損害を賠償する責任を負うことはありません。

- 1 (ア)
- 2 (イ)
- 3 (ウ)
- 4 (エ)

(問 13) ア～エの記述のうち、団地管理組合(区分所有法第65条に規定する団体をいう。以下同じ。)の規約で定め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 建物が所在する土地と一体として管理する通路を建物の敷地とすること。
- イ 建物及び付属施設の管理に要する経費について、その負担割合を定めること。
- ウ 管理者が共用部分を所有することができることとする。
- エ 集会において、あらかじめ通知した事項以外の一定の事項を決議することができることとする。

- 1 アとイ
- 2 イとエ
- 3 アとウ
- 4 ウとエ

(問 14) 甲マンションの301号室の区分所有者が死亡したので、その子A、B及びCが同室の所有権を相続し、それぞれの相続分が1/3であ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。

- 1 A、B又はCは、301号室について共有持分があるから、民法の物権編の規定に基づいて、いつでも分割の請求をすることができる。
- 2 Aは、その共有持分を第三者に譲渡する場合には、B及びCの同意を得なければならない。
- 3 301号室を第三者に賃貸している場合、その者の債務不履行を理由に賃貸借契約を解除することは、A、B及びCのうち二人の賛成で決定することができる。
- 4 区分所有者である親と同居していたAが301号室に引き続き居住している場合、301号室に係る管理費は、実際に使用しているAが負担しなければならない、B及びCが管理費の債務を負うことはない。

(問 15) Aは、甲マンションの201号室の購入に際してB銀行から融資を受け、平成14

年10月1日に、同室にBのために抵当権を設定してその登記をした後、同月15日に、Cに同室を賃貸したが、Aが事業に行き詰まってBに対する返済ができなくなったため、Bの申立てにより同室が競売に付され、平成16年4月25日、Dがその買受人になった。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、正しいものはどれか。ただし、AC間の賃貸借契約には、特約はないものとする。

- 1 AC間の賃貸借契約の期間が3年でその登記がされていた場合、Cの賃借権は、Dに対抗する事ができる。
- 2 AC間の賃貸借契約の期間が5年でその登記がされていた場合、Cは、Dから201号室の明渡しを請求されても、平成17年1月25日までは、その明渡しが猶予される。
- 3 AC間の賃貸借契約の期間が5年でその登記がされていた場合、Cは、201号室を明け渡すときに、Dに対し、Aに差し入れた敷金の支払を請求することができる。
- 4 Cは201号室を明け渡さざるを得なくなった場合でも、Aに対し、損害の賠償を請求することができない。

〔問16〕 Aが建築業者Bに請け負わせて、引渡しを受けたマンションの瑕疵（かし）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 AB間の請負契約において、マンションの耐震性を高めるため、主柱を断面の寸法300mm×300mmの鉄骨とすると特に約定された場合でも、構造計算上マンションの安全性に問題がなければ、Bがこれを同250mm×250mmの鉄骨で施工しても、瑕疵があるとはいえない。
- 2 Bの工事に瑕疵があり、瑕疵の補修が可能である場合、Aは、Bに対し、修補の請求をすることなく、直ちに修補に要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。
- 3 Aは、マンションの主要な構造部分について安全性及び耐久性に重大な影響を及ぼす欠陥があり、建て替えざるを得ない場合、Bに対し、契約を解除することも、建替えに要する費用相当額を請求することもできる。
- 4 Aは、工事の残代金を支払っていない場合において、Bに対して有する瑕疵修補に代わる損害賠償債権を自働債権として相殺するとの意思表示をしたときは、マンションの引渡しを受けた日にさかのぼって、残代金の支払の履行遅滞による責任を免れる。

〔問17〕 甲マンション（管理組合A）の区分所有者が甲マンションにおいて事故により負傷した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、正しいものはどれか。

- 1 事故がAが請負業者Bに発注した外壁タイル改修工事の施工中のタイルの落下によるものであるときは、Bが責任を負い、Aが責任を負うことはない。
- 2 事故が甲マンションの管理受託業者から清掃業務を請け負った業者Cの社員が電動掃除機の操作を誤ってけがをさせたものであるときは、Cが責任を負い、Aが責任を負うことはない。
- 3 事故が区分所有者Dがベランダで引越荷物の整理中に生じた物品の落下によるものであるときは、Dが責任を負うが、Aが責任を負うこともある。
- 4 事故が甲マンションの駐車場のゲートの開閉不良によるものであるときは、Aが責任を負い、区分所有者全員が責任を負うことはない。

〔問 18〕 管理組合法人の登記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 管理組合は、区分所有者及び議決権の各  $\frac{3}{4}$  以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、その主たる事務所の所在地を管轄する登記所で設立の登記をすることによって管理組合法人となる。
- 2 管理組合法人の登記に当たっては、目的及び業務について、管理の目的物である建物を所在及び番号等で特定した上、これらの事項を証する書面を添付しなければならない。
- 3 管理組合法人の理事として5名を選任し、そのうち1名を法人を代表する理事と定めるときは、代表理事及びその他の理事の氏名、住所及び資格の登記をしなければならない。
- 4 管理組合法人の登記事項のうち代表権を有する者の住所に変更が生じたときは、主たる事務所の所在地においては、2週間以内に、変更の登記をしなければならない。

〔問 19〕 マンション建替組合（以下「建替組合」という。）が行うマンション建替事業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 2以上の建替え決議マンションがある場合、それらの建替え合意者（区分所有法に基づく建替え決議の内容によりマンションの建替えに合意したとみなされた者をいう。）は、一つの建替組合を設立して、マンション建替事業を行うことができる。
- 2 建替組合がマンション建替事業を行う場合、施行マンション及び施行再建マンションは、5戸以上の住戸を有し、かつ、地上3階以上の区分所有された建物でなくてはならない。
- 3 建替組合が隣接地を取り込んでマンション建替事業を行う場合、その設立の許可を申請するに当たっては、あらかじめ、隣接施行敷地となる土地の所有者の同意を得なければならない。
- 4 都道府県知事は、建替組合の設立の認可申請があった場合、当該事業計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

〔問 20〕 共同住宅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 共同住宅の居室の天井の高さは、2.1 m以上でなければならない、その高さは、室の床面から測り、一室で天井の高さの異なる部分がある場合においては、その一番低い部分の高さによるものとする。
- 2 共同住宅の居室に換気設備を設けない場合、その居室の床面積に対して  $\frac{1}{20}$  以上の換気のための窓その他の開口部を設けなければならない。
- 3 共同住宅の2階以上にあるバルコニーの周囲には、安全上必要な高さが1.1 m以上の手すり壁、さく又は金網を設けなければならない。
- 4 共同住宅の居室で地階に設けるものは、壁及び床の防湿の措置その他の事項について、からばりその他の空地に面する開口部を設ける等衛生上必要な政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。

〔問 21〕 共同住宅の避難施設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 屋内から屋外の避難階段に通ずる出口の戸の施錠装置について、屋内から鍵を用いることなく解錠できるものとしたが、解錠方法を表示しなかった。
- 2 屋内に設ける避難階段の窓その他の採光上有効な開口部のない階段室について、照明設備を設けたが、予備電源を備えなかった。
- 3 屋内に設ける避難階段の階段室の壁の室内に面する部分について、仕上げを不燃材料としたが、その下地を不燃材料で造らなかった。
- 4 3 階が避難階である場合、屋内に設ける避難階段について、避難階まで直通としたが、地上まで直通としなかった。

〔問 22〕 都市計画の内容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。

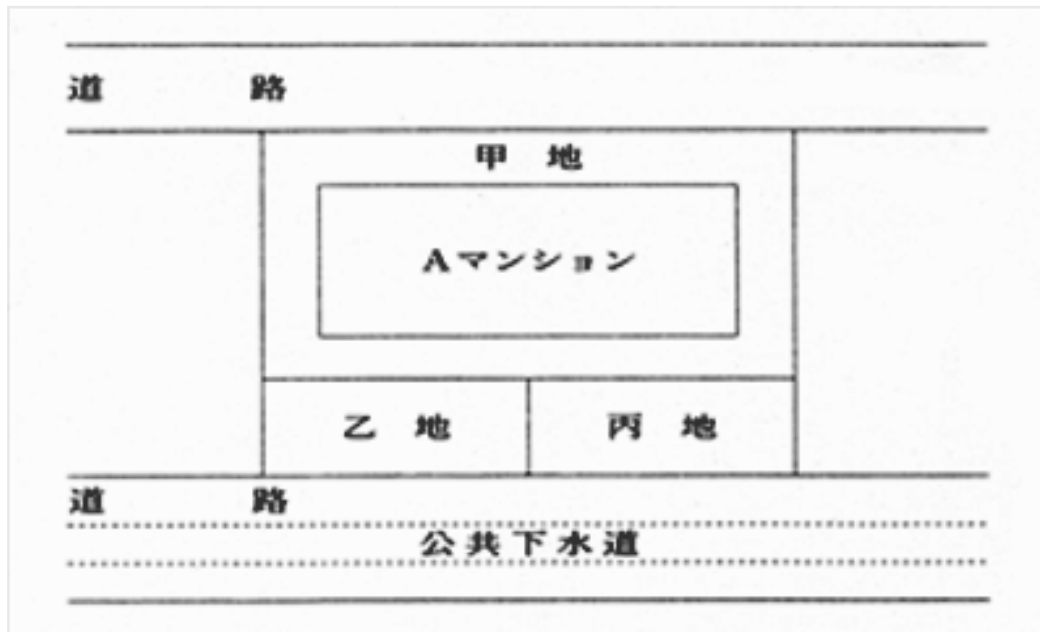
- 1 都市計画には、区域区分を定めなければならない。
- 2 市街化区域については、用途地域を定めなければならない。
- 3 用途地域においては、建築物の容積率を定めなければならない。
- 4 第二種中高層住居専用地域においては、建築物の建ぺい率を定めなければならない。

〔問 23〕 簡易専用水道の設置者に課されている義務に関する次の記述のうち、水道法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 水道の管理について技術上の業務を担当させるため、水道技術管理者を置かなければならない。
- 2 1 日 1 回以上、色及び濁り並びに消毒の残留効果に関する水質検査を行わなければならない。
- 3 給水栓における水が遊離残留塩素を一定数値以上保持するよう、塩素消毒をしなければならない。
- 4 水槽の掃除を 1 年以内ごとに 1 回、定期に、行わなければならない。

〔問 24〕 下図のとおり公共下水道の供用が開始されたことに伴い、その排水区域内にある A マンションの区分所有者が、A マンションの下水を、分流式である公共下水道に流入させるために必要な配水管、排水渠（きょ）その他の排水施設（以下「排水設備」という。）を設置する場合に関する次の記述のうち、下水道法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、甲地、乙地及び丙地の所有者は、それぞれ異なる者であり、A マンションについては、排水設備の設置義務が課されているものとする。





- 1 Aマンションの区分所有者は、その下水を乙地を使用しなければ公共下水道に流入させることが困難であるときは、乙地の所有者の同意を得ることなく、乙地に排水設備を設置することができる。
- 2 Aマンションの区分所有者は、その下水を丙地の所有者が設置した排水設備を使用しなければ公共下水道に流入させることが困難であるときは、当該排水設備を使用することができ、この場合においては、当該排水設備の維持に要する費用の1/2を負担しなければならない。
- 3 Aマンションの区分所有者は、汚水と雨水とを一つの管路で公共下水道に流入させる構造の排水設備を設置しなければならない。
- 4 Aマンションの区分所有者は、乙地に設置した排水設備の修繕をするためやむを得ない必要があるときは、乙地の所有者にその旨を告げることなく、乙地を使用することができる。

〔問 25〕 地下階のない4階建てマンション（すべて住宅の用に供され、危険物の貯蔵又は取扱いはなされていないものとする。）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150㎡以上のものには、消火器又は簡易消火用具を設置しなければならない。
- 2 延べ面積が500㎡以上のものには、避難口誘導灯を設置しなければならない。
- 3 延べ面積が700㎡以上のものには、携帯用拡声器、手動式サイレンその他の非常警報器具を設置しなければならない。
- 4 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。

〔問 26〕 総戸数50戸の甲マンション管理組合の理事長Aが総会を招集したところ、会日の前日までに出席の回答をした組合員はAを含め9名、委任状提出者は6名であったので、Aは、出欠の意思表示がなされていない4名の組合員に電話をして出席の約束を取り

付け、他の理事にも同様の働きかけを依頼した。この総会が成立するため、他の理事が出席の約束を取り付け、又は委任状を集める必要がある最少の議決権数は、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、次のうちどれか。ただし、甲の規約には、住戸1戸につき1個の議決権を有すると定められており、出席の意思表示をした者は総会に出席するものとする。

- 1 5個
- 2 6個
- 3 7個
- 4 8個

〔問 27〕 甲マンション管理組合の総会当日、急病のため欠席した理事長に代わり副理事長が議長を務めた場合における委任状及び議決権行使書の取扱いに関する次の記述のうち、標準管理規約（電磁的方法が利用可能でない場合とする。）によれば、適切なものはどれか。

- 1 組合員Aは、総会に出席した顔見知りの組合員Bを代理人とする委任状を理事長あてに提出していたので、副理事長は、Aの代理人としてのBの議決権行使を認めた。
- 2 組合員Cは、他の組合員の賃借人であるDを代理人とする委任状を提出していたので、副理事長は、Cの代理人としてのDの議決権行使を認めた。
- 3 組合員Eは、総会開始直前に会場に現れ、理事長を代理人とする委任状を提出して帰ったので、副理事長は、そのまま、この委任状に基づき議決権を行使した。
- 4 組合員Fは、議決権行使書を電子メールで送信していたので、副理事長は、この議決権行使書を有効として処理した。

〔問 28〕 甲マンション管理組合の理事長Aが、独断で、甲の修繕積立金を積み立てている乙銀行の口座を解約し、その一部をマンション入口のドアを自動ドアに改良する工事に充て、残額を丙銀行に預けたので、驚いた組合員Bは、他の組合員の署名を集め、Aに対して「銀行口座解約及びドア工事に関する件」を議案とする臨時総会の招集を請求したが、Aは、招集しなかった。B及び他の組合員は、自ら上記議案に係る臨時総会を招集し、その総会において、全役員解任と新役員選任についてのみ決議した。この場合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。ただし、臨時総会の招集及び成立に必要な要件は満たしているものとする。

- 1 Aについての解任決議は有効であるが、A以外の役員についての解任決議は無効である。
- 2 Aは、新役員に、丙銀行の預金通帳及びその通帳に係る印鑑を引き渡さなければならない。
- 3 乙銀行の口座を解約するためには、出席組合員の議決権の過半数の賛成による総会の決議が必要であった。
- 4 このドア改良工事を行うためには、組合員総数の3/4以上及び議決権総数の3/4以上の賛成による総会の決議が必要であった。

〔問 29〕 規約原本及び現に有効な規約に関する次の記述のうち、標準管理規約（電磁的方法が可能でない場合とする。）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 規約原本とは、規約 1 通に区分所有者全員が記名押印したものをいい、その内容は、現に有効な規約の内容とは必ずしも一致しない。
- 2 規約原本がなくても、初めて規約を設定した際の総会の議事録があれば、それが規約原本の機能を果たすことになる。
- 3 総会で規約の変更が決議された場合、理事長は、変更された後の規約を記載した書面に総会の議長と議長が指名した出席組合員 2 名が署名押印したものを保管しなければならない。
- 4 区分所有者又は利害関係人から書面により現に有効な規約の内容を記載した書面の閲覧請求があったときは、理事長は、その閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

〔問 30〕 A 棟を含む 3 棟のマンションで構成されている甲団地管理組合（理事長 B）で、A 棟の共用部分から雨漏りが生じた。甲と当該団地を分譲した乙会社が話し合いを行い、両者は、乙が雨漏りについて補修工事を行うこと、また、雨漏りにより専有部分に損害が生じていれば当該専有部分の所有者に対して損害の補償をすることで合意した。この場合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）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 B は、A 棟の総会の決議を経なければ、乙と補修工事の契約を締結することはできない。
- 2 甲は、団地総会の決議を経ることなく、乙と補修工事の契約を締結することができる。
- 3 補修工事と同時に A 棟の外壁塗装工事を実施する場合、その実施につき、甲の総会で決議することができる。
- 4 専有部分に雨漏りによる損害が生じている場合、B は、その補償金の受領をその職務の一環として行うことはできない。

〔問 31〕 マンション内において生じた紛争について、管理組合が原告として訴訟を提起することができるものは、区分所有法、民法及び民事訴訟法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 特定の区分所有者が専有部分内で騒音を発生させ、直下の居住者とトラブルとなっているため、その騒音の差止請求
- 2 管理会社から派遣された管理員が、犬の飼育を禁止している規約の規定に違反して区分所有者が飼っている犬にかまれてけがをしたため、その損害賠償請求
- 3 特定の専有部分の区分所有権につき複数の者が区分所有権を争っているため、管理の必要上行う区分所有者の確認請求
- 4 特定の専有部分の占有者が占有権限のないことが疑われるため、管理の必要上行う占有権限の確認請求

〔問 32〕 管理者が区分所有者に対して管理費の支払を請求する訴訟を提起し、第一審の勝訴判決を得て、その判決が確定した場合に関する次の記述のうち、区分所有法、民事訴訟法及び民事執行法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理者が区分所有者の区分所有権につき強制競売の申立てをするためには、当該区分所

有者に弁明の機会を与える必要がある。

2 口頭弁論の終結前に専有部分の譲渡を受けた特定承継人の財産に対しては、別途債務名義を得なければ、強制執行をすることができない。

3 判決が言い渡され、区分所有者が判決書の送達を受けた後に所在不明になったときは、確定判決の効力として、例外的に自力執行が認められる。

4 管理者は、確定判決に基づき強制競売の申立てをした場合には、先取特権に基づく競売の申立てをすることができない。

〔問 33〕 甲マンション管理組合と管理委託契約を締結している乙マンション管理業者が、事前に甲の個別の承認又は指示を受けずにできる業務は、マンション標準管理委託契約書によれば、次のうちどれか。ただし、出納の業務については、支払一任代行方式によるものとする。

1 利害関係人からの書面による総会議事録の閲覧請求を受け付け、求めに応じてその写しを提供すること。

2 管理費等の滞納者に対し、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により督促をしてもその滞納者が支払わない場合に、内容証明郵便で督促をすること。

3 甲名義の収納口座から、乙自身が受領する事務管理業務費、管理員業務費等の定額委託業務費を支払うこと。

4 甲の余裕資金について、必要に応じ、定期預金、金銭信託等の運用益の高い金融商品に振り替えること。

〔問 34〕 管理組合の会計に関する次の記述のうち、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する。

1 当月に納入された滞納管理費等は、当月の収入に計上しなければならない。

2 会計期間内に現金勘定又は預金勘定から支払が行われた取引は、その会計期間の収支報告書に費用として計上する必要がある。

3 年度当初に計画された点検、清掃及び改修工事が行われていない場合には、見積書により未払金を計上しておく必要がある。

4 収支報告書上の次期繰越収支差額の金額と貸借対照表上の現金及び預金の残高合計とは、通常合致しない。

〔問 35〕 甲マンション管理組合では、平成15年度（会計年度は4月1日から翌年3月31日までとする。）の決算作業中に、ア及びイの事実が判明したため、その決算において適切な会計処理を行った。これに伴い、平成16年度に甲が行うべき仕訳は、次のうちどれか。ただし、平成16年4月に行ったイの仕訳は取り消さず、追加の仕訳で対応するものとし、会計処理は、発生主義の原則によるものとする。

ア 平成16年3月に普通預金口座に入金され、平成16年3月分の管理費収入として処理した100,000円については、平成16年4月分の管理費であった。

イ 平成16年3月に実施された特別清掃に係る費用300,000円について、平成16年4月に特別清掃費として計上され、普通預金で支払う内容の仕訳伝票が起こされていた。

			(単位：円)
(借方)		(貸方)	
普通預金	100,000	管理費収入	100,000
特別清掃費	300,000	未払金	300,000

2

(借方)		(貸方)	
普通預金	100,000	管理費収入	100,000
未払金	300,000	特別清掃費	300,000

3

(借方)		(貸方)	
前受金	100,000	管理費収入	100,000
特別清掃費	300,000	未払金	300,000

4

(借方)		(貸方)	
前受金	100,000	管理費収入	100,000
未払金	300,000	特別清掃費	300,000

〔問 36〕 マンションの長期修繕計画の作成又は変更に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 標準管理規約によれば、修繕工事の実施前に行う建物診断は、長期修繕計画の対象に含まれない。
- 2 計画期間を 20 年から 25 年に伸ばす変更を行う場合、これに合わせて修繕周期も伸ばす必要がある。
- 3 標準管理規約によれば、窓及び玄関扉等の開口部の改良工事は、長期修繕計画の対象となる工事に含まれる。
- 4 保護アスファルト防水工法で施工した屋根の修繕周期は、露出アスファルト防水工法で施工した場合に比べ一般的に短い。

〔問 37〕 マンションの外壁タイルの劣化現象又は劣化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 タイルの劣化状況を目視調査する項目としては、剥落（はくらく）、欠損、ひび割れ、白華現象及びはらみがある。
- 2 壁面に伸縮調整目地を適切な間隔で設けない場合は、タイルに生じるひずみの影響により、剥離（はくり）を生じることがある。
- 3 タイルのひび割れは、その下地のモルタルやコンクリートが原因であることが多い。
- 4 赤外線法によるタイルの浮きの調査は、その結果が気象条件による影響を受けやすいため、日照及び温度変化の少ない日に行う必要がある。

〔問 38〕 マンションの改修工事の方法に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 既存サッシを撤去せずに新規のサッシを取り付けるには、既存サッシの外側に施工する方法と内側に施工する方法がある。
- 2 電気を低圧引込みから高圧引込みに変更する場合、100戸を超える規模のマンションに一般的に用いられるものとして、集合住宅用変圧器方式にする方法がある。
- 3 給水管及び排水管のいずれについても、更生工法により配管を延命させる方法がある。
- 4 エレベーターを取り替えるには、専用機械室を必要としない方法がある。

〔問 39〕 マンションの修繕工事の施工方法に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 コンクリート打放し仕上げの外壁の修繕工事におけるエポキシ樹脂注入工法は、ひび割れ幅が1 mmを超え、挙動の大きいひび割れ部に用いられる。
- 2 塗り仕上げ外壁の既存塗膜を除去するには、電動工具、高圧水又は剥離剤（はくりざい）が用いられる。
- 3 シーリング材の施工に用いられるマスキングテープは、シーリング材が十分硬化した後、除去する必要がある。
- 4 屋根の防水層に砂付あなあきルーフィングを用いる場合、下地面と絶縁させて防水層の破断を防ぐため、砂付き面は上向きに施工する必要がある。

〔問 40〕 マンションの耐震性又は地震による揺れに関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 建物の耐震性能を高めるためには、重心と剛心とをできるだけ離れた方がよい。
- 2 屋上に突出して設置する水槽などの建築設備は、地震の震動による影響を受けやすい。
- 3 免震構造は、建物の土台等に免震装置を設けて地震力が建物に伝わらないようにするのであるのに対し、制震構造は、建物の骨組み等に制震装置を設けて地震力を吸収するのである。
- 4 1階にピロティを持つ既存建物に耐震補強を行う場合は、1階に耐震壁や鉄骨ブレースを新設する方法が有効である。

〔問 41〕 マンションのバリアフリーに関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準では、マンションの主に建物出入口から住戸の玄関までの間における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度が定められている。
- 2 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律に基づく認定建築物であるマンションは、容積率の特例が認められている。
- 3 階段や踊り場に高さが50cm以下の手すりを設置する場合、建築基準法によれば、手すりの出幅10cmを限度として、手すりがないものとみなして、その幅を算定することができる。
- 4 片廊下型住棟の廊下の端部にエレベーターを新設する場合、3階建て以下のマンションにあっては、建築基準法による確認の申請は不要である。

〔問 42〕 マンションの室内における冬季の結露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 暖房しない部屋について、換気を行わないようにして、気密性を高めた。
- 2 各住戸の対策として、輻射（ふくしゃ）式の暖房装置を取り付けた。
- 3 窓ガラスを単板ガラスから複層ガラスにして、熱貫流率を小さくした。
- 4 外断熱工法の採用により、外壁の改修工事を行った。

〔問 43〕 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 受水槽の容量は、マンション全体で 1 日に使用する水量の 1/2 程度を確保できるようにするのが一般的である。
- 2 台所や浴室の雑排水横枝管の勾配は、便所の汚水横枝管の勾配より大きくするのが一般的である。
- 3 ディスポーザ排水処理システムを採用する場合、ディスポーザからの排水を含む台所流し排水を、他の雑排水と合流させて放流するようにするのが一般的である。
- 4 サイホン式大便器を採用する場合、1 回あたりの洗浄水量が洗落し式大便器に比べて多くなるのが一般的である。

〔問 44〕 マンションの設備配管の腐食に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 水道メーター回りで青銅製バルブと鋼管を直接つなぐと、鋼管に腐食が起きることがある。
- 2 硬質塩化ビニルライニング鋼管では、継手の接合部よりも直管部に集中して、腐食が起きることがある。
- 3 土中埋設の鋼管では、電位差が生ずることにより、鋼管外面に腐食が起きることがある。
- 4 給湯管に使用される銅管では、管内の流速が速い場合、局部的に酸化皮膜が破壊されて腐食が起きることがある。

〔問 45〕 マンションの設備及びそれを構成している部位又は部品に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 給水設備には、揚水ポンプ、連結送水管及び量水器が含まれる。
- 2 排水設備には、T Y 継手、伸頂通気管及びベントキャップが含まれる。
- 3 電気設備には、パットマウント、遮断器及び自動点滅器が含まれる。
- 4 消火設備には、加圧送水装置、呼水槽及び非常電源が含まれる。

〔問 46〕 「マンションの管理の適正化に関する指針」に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 「マンションの管理の適正化に関する指針」は、国土交通大臣が定め、平成13年8月1日に、国土交通省告示として公表された。
- 2 マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、必要に応じ、地方公共団体にその解決を求める等の措置を講じることが必要であると定められている。
- 3 管理組合の管理者等は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要であると定められている。
- 4 地方公共団体は、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通し、マンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要があると定められている。

〔問 47〕 甲マンション管理組合の管理者Aと区分所有者Bとの間に発生したマンションの管理に関する紛争に対し、Aの相談に応じてマンション管理士Cが行った次の行為のうち、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、マンション管理士の業務として行うことができないものはどれか。ただし、Cは、マンション管理士以外の資格を有しないものとする。

- 1 Bが他の区分所有者の迷惑となる騒音を頻繁に発生させているため、Bに対してその行為の停止を求める訴訟の提起を目的とする集会の招集通知及び議題の案を作成した。
- 2 Bが私物を廊下に放置して通行の妨げとなっているため、Bに対してその撤去を求めるための内容証明郵便の記載内容及び作成方法をAに助言した。
- 3 甲の規約及び駐車場使用細則の内容を調査した上で、Bの駐車場内における迷惑駐車を中止させるためには駐車場使用細則を変更する必要があることをAに指摘した。
- 4 Bの管理費の滞納に係る事情をAから聴取した上で、Bに対する滞納管理費30万円の支払いを求める訴状を作成し、甲の代理人として管轄の簡易裁判所に提出した。

〔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 管理業務主任者試験に合格した者で、管理事務に関し2年以上の実務経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものでなければ、国土交通大臣の登録を受けることができない。
- 2 管理業務主任者試験に合格し、国土交通大臣の登録を受けた者であっても、管理業務主任者証の交付を受けなければ、管理業務主任者ではない。
- 3 管理業務主任者試験に合格した者が国土交通大臣の登録を受けた場合、その登録の有効期間は、5年である。
- 4 管理業務主任者は、登録が削除されたにもかかわらず、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。

〔問 49〕 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事項のうち、マンション管理適正化法の規定に反しないものはどれか。

- 1 マンション管理業者の登録番号及び登録年月日は説明したが、マンション管理業者の直



前1年の各事業年度の財務の内容は説明しなかった。

2 管理事務の一部の再委託に関する事項は説明したが、管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項は説明しなかった。

3 管理組合から委託を受けて管理する財産の管理の方法は説明したが、管理事務に要する費用の支払の方法は説明しなかった。

4 免責に関する事項は説明したが、保証契約に関する事項は説明しなかった。

〔問 50〕 甲マンション管理組合及び乙マンション管理組合と管理受託契約を締結しているマンション管理業者Aは、甲及び乙の事業年度が終了したため、それぞれの区分所有者等に対して当該期間における管理事務の報告を行った。この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。ただし、甲乙ともに、管理者が置かれていないものとする。

1 Aは、甲との管理受託契約に係る管理事務報告書を作成する場合は、報告の対象となる期間、甲の会計の収入及び支出の状況のほか、管理受託契約の内容に関する事項を記載しなければならない。

2 Aは、甲及び乙との管理受託契約に係る管理事務に関する報告書の説明会を、それぞれ開催しなければならない。

3 Aが管理業務主任者をして乙との管理受託契約に係る管理事務に関する報告をさせる場合、管理業務主任者は、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。

4 Aは、乙との管理受託契約に係る管理事務に関する報告の説明会の開催を省略する場合は、その説明会に代えて、すべての区分所有者等に対して管理事務報告書を交付しなければならない。