

平成15年度 マンション管理士試験問題

※ 出題当時以後の法令等の改正には対応していません。

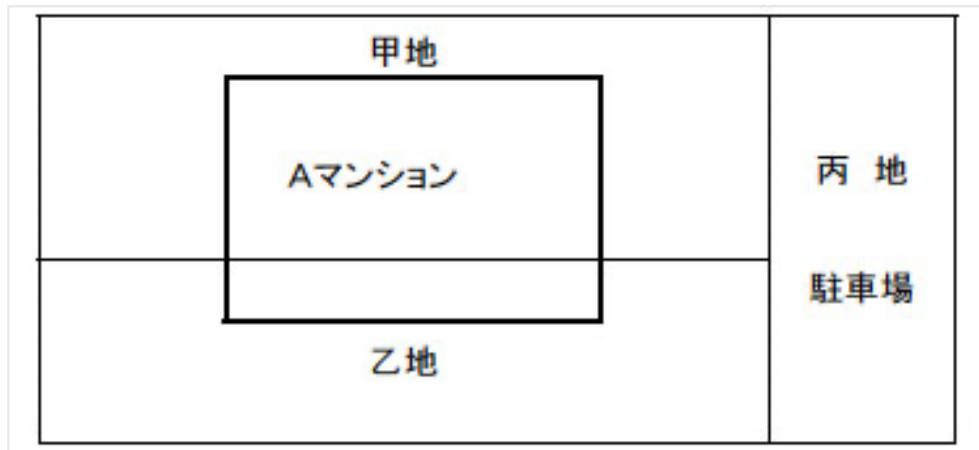
〔問1〕 1棟の建物に構造上区分され、独立して住居としての用途に供することができる数個の部分がある場合の区分所有権の成否及びその内容に関する次の記述のうち、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 この数個の部分は、法律上当然に専有部分となる。
- 2 この数個の部分は、その一つが法律上当然に共用部分となることはない。
- 3 この数個の部分には、法律上当然に各別に1個の区分所有権が成立する。
- 4 この数個の部分の区分所有者の数は、法律上当然に2以上となる。

〔問2〕 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。）の法定共用部分（区分所有法上当然に共用部分とされる部分をいう。以下この問いにおいて同じ。）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 構造上区分所有者の共用に供されるべき建物の部分は、専有部分ではなく、法定共用部分である。
- 2 区分所有者の現実の共用に供されていない建物の附属物であっても、専有部分に属しないものは、法定共用部分である。
- 3 区分所有者全員の共用に供される附属の建物がある場合、この建物は、法定共用部分である。
- 4 法定共用部分であるためには、区分所有者の共用に供され得る状態にあれば足り、現実には共用に供されていなくてもよい。

〔問3〕 Aマンションは、下図のとおり甲地及び乙地にまたがって建てられており、丙地は、Aマンションの駐車場として使用されている。この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、誤っているものはどれか。ただし、甲地、乙地及び丙地は、それぞれの一筆の土地であるものとする。



- 1 甲地及び乙地は、法律上当然に建物の敷地となる。
- 2 丙地は、規約で定めれば、建物の敷地とすることができる。
- 3 乙地の建物が建っていない部分を分割して第三に売却する場合には、規約により、その部分を建物の敷地から除外する措置を講ずる必要がある。
- 4 乙地は、Aマンションの一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となったときは、法律上当然に建物の敷地ではなくなる。

〔問 4〕 共用部分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、誤っているものどれか。

- 1 共用部分の管理（保存行為を除く。）に関する集会の決議が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければ、その決議は、無効となる。
- 2 共用部分の保存行為については、規約で定めれば、特定の区分所有者のみが行うこととすることができる。
- 3 規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、規約で定めれば、その形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更行為をすることができる。
- 4 第三者の行為により共用部分が損壊した場合における損害賠償を請求する訴訟は、規約で定めれば、集会の決議を経なくても、管理者が提起することができる。

〔問 5〕 一部共用部分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 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、区分所有者全員の規約に定めがある場合、その規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の1/4を超える者の反対があったときは、することができない。
- 2 一部共用部分は、規約で定めれば、区分所有者全員の共用とすることができる。
- 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するものは、その一部共用部分を共用すべき区分所有者の規約で定めることはできない。
- 4 共用部分の共有持分割合の算定に当たって、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）の床面積を、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれの区分所有者の専有部分の床面積に算入しようとする場合には、規約でそ

の旨を定めなければならない。

〔問 6〕 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。以下この問いにおいて同じ。）又は規約の変更を集会において決議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。

- 1 共用部分の変更の決議は、規約で定めれば区分所有者の定数を過半数とすることができるが、規約の変更の決議は、規約で定めてもその定数を過半数とすることができない。
- 2 共用部分の変更は、区分所有者全員の承諾があれば、集会を招集せず、書面による決議であることができるが、規約の変更は、書面による決議することはできず、集会において決議しなければならない。
- 3 集会の招集通知をするに際し、共用部分の変更に係る議案については、その議案の要領をも通知しなければならないが、規約の変更に係る議案については、その必要はない。
- 4 共用部分の変更の決議は、その決議によって特別の影響を受ける区分所有者が承諾をしない場合にはすることができないが、規約の変更の決議は、その者の承諾がなくてもすることができる。

〔問 7〕 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。）の運用において電磁的方法によ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。

- 1 電磁的方法により決議をしようとする場合、集会を招集する者は、区分所有者全員の承諾を得なければならない。
- 2 規約は、管理組合の基本となるものであるから、電磁的記録により作成することはできない。
- 3 電磁的記録により集会の議事録を作成しようとする場合、集会を招集する者は、区分所有者全員の承諾を得なければならない。
- 4 電磁的記録方法により決議をしようとする場合、決議事項には一定の制限を設けられており、共用部分の管理に要する費用の引上げの決議は、することができない。

〔問 8〕 管理組合法人の理事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。

- 1 区分所有者である法人を理事に選任することはできない。
- 2 区分所有者の配偶者を理事に選任することができる。
- 3 規約により、理事が事故により理事会に出席できないときは、その配偶者を理事会に代理出席させることとすることはできる。
- 4 集会の決議による解任で退席をした理事は、後任者が就任するまでの間は、引き続きその職務を行う義務を負う。

〔問 9〕 共同利益背反行為（区分所有法第6条第1項に規定する区分所有者の共同の利益に反する行為をいう。以下この問いにおいて同じ。）を行った区分所有者に対してA～Dの措置を執る場合、訴訟の主体（ア～エ）及び訴訟提起のための集会の決議等（①～③）

に係る次の組合わせのうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- A 当該区分所有者の共同利益背反行為の停止
- B 当該区分所有者による専有部分の相当の期間の使用の禁止
- C 当該区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売
- D 当該区分所有者の共同利益背反行為の結果の除去
- ア 当該区分所有者以外の区分所有者全員
- イ 規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者（エの区分所有者を除く）
- ウ 管理者
- エ 集会の決議により訴訟追行権を与えられた区分所有者
- ① 区分所有者及び議決権の各過半数の決議
- ② 区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数の決議
- ③ 当該区分所有者に対する決議前の弁明の機会の付与
- 1 Aとイと①
- 2 Bとアと②
- 3 Cとウと①
- 4 Dとエと③

〔問 10〕 甲マンションの建替えに関し次の経緯がある場合、区分所有者中のA、B、C及びDのうち、甲マンション管理組合の管理者Eが区分所有権の売渡しを請求することができる者は、区分所有法の規定によれば、何人か。

Eが招集した建替え決議を目的とする集会で、Aは建替えに賛成する投票をし、Bは建替えに反対する投票をし、C及びDは建替えに難色を示す発言をした上で棄権をしたが、Eを含む多数の区分所有者の賛成で建替え決議が成立した。その後、Eが、建替えに賛成するか否かを回答すべきことをB、C及びDに対し催告したところ、Dは、建替えに参加しない旨を回答したが、B及びCからは回答がなかった。Aは、建替え決議が成立してから、1週間後に、家族が反対したため建替えに参加することができなくなったとEに連絡してきた。

- 1 1人
- 2 2人
- 3 3人
- 4 4人

〔問 11〕 A、B、C及びDの4棟のマンションで構成されている甲団地の団地管理組合（区分所有法第65条に規定する団体をいう。）の団地総会（同条に規定する集会をいう。）の議案にできないものは、区分所有法の規定によれば、次のア～エのうち、いくつあるか。

- ア 地震により建物の価格の $\frac{1}{5}$ に相当する部分が滅失したA棟の復旧の決議に関する件
- イ 建物が老朽化したB棟について、現在地で、同規模及び同形状の建物に建替えを行う場合の建替え承認決議に関する件
- ウ 避難路になっているベランダに避難の妨げとなる物置を設置しているC棟の区分所有者に対し、その物置を撤去する決議に関する件
- エ D棟に隣接している、区分所有者全員が共有する駐車場の使用料について、その金額

を変更する決議に関する件

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ
- 4 4つ

〔問 12〕 AがBにマンションの一室を売却した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間の売買契約がBの詐欺により締結され、Bに登記が移転した場合において、Aが当該売買契約を取り消したときは、Bは、Aの売買の返還と引き換えに、Bへの所有権移転登記を抹消しなければならない。
- 2 A B間の売買契約が著しく廉価で行われ、Bの暴利行為である場合、Aは、暴利行為を理由として、当該売買契約を取り消すことができる。
- 3 Aが保佐開始の審判を受けている場合、Aの長男Cは、Aの保佐人でなくても、当該売買契約を取り消すことができる。
- 4 Aの債権者Dは、その債権がA B間の売買契約の締結後に発生したものであっても、Bに対し、当該売買契約を詐害行為であるとして、その取消しを裁判所に請求することができる。

〔問 13〕 Aは、その子Bを代理人として、その所有するマンションの1室をCに売却することとした。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。

- 1 AのBに対する代理権の付与は、書面によらなければ、することができない。
- 2 Bが未成年者であっても、Aは、Bを代理人とすることができる。
- 3 Aは、Bを代理人とした以上は、自らCと売買交渉をすることができない。
- 4 AがBに売買価格を明示して授權したにもかかわらず、Bがその価格を下回る価格で売買契約の締結をした場合、当該売買契約は、効力を生じない。

〔問 14〕 甲マンション管理組合法人の代表理事（5人の理事のうち、規約により甲を代表すべきものとされた理事をいう。）Aは、集会の決議により修繕積立金のうち1億円を特定の債券の購入によって運用することを任されたが、独断でB証券会社から1億5千万円を投じて当該債券を購入し、売却したところ、その値下がりにより甲に損害を与えた。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 Aは、集会の決議に反し、指定された金額を超えて債券を購入したので、甲に対する債務不履行責任を負う。
- 2 Aに権限がなかった以上、甲は、Bに対し、Aが独断で債券を購入した5千万円の返還を請求することができる。
- 3 甲は、集会の決議により、Aを解任してA以外の理事のうち一人を甲を代表するものと指定し、Aに対し、独断で運用した5千万円分についての損害の賠償を請求する訴訟を提起することができる。

4 Aは、各区分所有者に対して、個別に不法行為責任を負わない。

〔問 15〕 Aが所有するマンションの1室をその子Bに贈与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。

- 1 AのBに対する贈与契約が口頭でなされた場合に、Aは、Bにマンションの登記を移転した後においても、贈与契約を取り消すことができる。
- 2 Aは、マンションをBに贈与する旨の契約を書面によって行った場合、特段の事情がなくても贈与契約を取り消すことができる。
- 3 贈与がAの死亡により効力が発生するものである場合は、その贈与は、遺言の方式によらなければならない。
- 4 Aのローンの返済をBが行うことを条件とすることを明示して贈与がなされた場合において、Bがローンの返済を全くしないときは、Aは、贈与契約を解除することができる。

〔問 16〕 甲マンションの301号室の所有者AがB社の社宅として賃貸し、B社の社員Cが入居したところ、Cが不注意により洗濯機から溢水（いっすい）させ、同室及び直下の201号室（所有者D）に損害を与えた。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、301号室には、瑕疵はなかったものとする。

- 1 Aは溢水の行為者ではないが、301号室の所有者として、Dに対して損害賠償責任を負う。
- 2 Bは、Cの溢水行為が社宅内の出来事であるので、Cの使用者として、Dに対して損害賠償責任を負う。
- 3 Bは溢水の行為者ではないから、Aに対して損害賠償責任を負わない。
- 4 Cは、未成年者であっても、A及びDに対して損害賠償責任を負う。

〔問 17〕 Aが宅地建物取引業者Bから購入した新築マンション（まだ人の居住の用に供したことのないもので、かつ、建設工事の完了の日から起算して1年を経過していないものとする。）の売買契約における瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法、住宅の品質確保の促進等に関する法律及び宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 上部階の居室床のフローリングに起因する騒音が発生した場合、Bは、引渡し後10年間、瑕疵担保責任を負わなければならない。
- 2 建物の瑕疵担保責任について引渡し後1年間とする旨の特約があっても、Bは、宅地建物取引業法の規定により、引渡し後2年間、瑕疵担保責任を負わなければならない。
- 3 雨漏りの被害について、Aが入居後直ちに気付いても、屋根に起因するものについては、Aは、引渡しを受けた後10年間は、いつでもBに対して瑕疵修補請求をすることができる。
- 4 施工業者の手抜き工事による瑕疵であっても、Bは、瑕疵担保責任を負わなければならない。

〔問 18〕 マンション建替組合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 マンション建替組合の設立の認可を申請しようとする者は、組合の設立について建替え合意者の4/5以上の同意を得なければならない。
- 2 マンション建替組合の組合員には、建替え合意者でなければなることはできない。
- 3 区分所有法に基づく一括建替え決議に係る一括建替え合意者は、都道府県知事の認可を受けなければ、マンション建替組合を設立することができない。
- 4 マンション建替組合の設立の際に定める事業計画は、特別の事情があるときは必ずしも建替え決議の内容に適合したものでなくてもよい。

〔問 19〕 次のページの書面は、あるマンションの区分建物全部事項証明書の例であるが、この書面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、誤っているものはどれか。

- 1 甲マンションの敷地は、面積が932.74㎡の一筆の土地である。
- 2 東京建設株式会社から専有部分の一つを購入した甲野太郎が、その所有権保存登記を行った。
- 3 甲マンションの203号室（床面積71.01㎡）は、甲野太郎の所有であり、この専有部分には抵当権設定の登記はない。
- 4 甲マンションの1階部分の面積は、480.17㎡であり、これは共用部分の面積は含まない。

| 東京都墨田区〇〇二丁目 5-1-203 | | 区分建物全部事項証明書 | |
|--|--|--------------|---------------|
| 専有部分の家屋番号 | 5-1-101～5-1-106 5-1-201～5-1-206 5-1-301～5-1-306 5-1-401～5-1-406 5-1-501～5-1-506 | | |
| 【表題部】(一棟の建物の表示) | | 調製 | 余白 |
| 【所在】 | 墨田区〇〇二丁目 5番地1 | 余白 | |
| 【建物の番号】 | 甲マンション | 余白 | |
| 【①構造】 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 | 【②床面積】㎡ | 【原因及びその日付】 |
| | 1階 480.17 | 余白 | 平成15年2月5日 |
| | 2階 480.17 | | |
| | 3階 480.17 | | |
| | 4階 480.17 | | |
| | 5階 480.17 | | |
| 【表題部】(敷地権の目的たる土地の表示) | | | |
| 【①土地の符号】 | 【②所在及び地番】 | 【③地目】 | 【④地積】㎡ |
| 1 | 墨田区〇〇二丁目 5番1 | 宅地 | 932.74 |
| 平成15年2月5日 | | | |
| 【表題部】(専有部分の建物の表示) | | | |
| 【家屋番号】 | 〇〇二丁目 5番1の203 | 余白 | |
| 【建物の番号】 | 203 | 余白 | |
| 【①種類】 | 【②構造】 | 【③床面積】㎡ | 【原因及びその日付】 |
| 住宅 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 2階部分 71.01 | 平成15年1月22日新築 |
| | 1階建 | | 平成15年2月5日 |
| 【表題部】(敷地権の表示) | | | |
| 【①土地の符号】 | 【②敷地権の種類】 | 【③敷地権の割合】 | 【原因及びその日付】 |
| 1 | 所有権 | 226315分の7534 | 平成15年1月27日敷地権 |
| 平成15年2月5日 | | | |
| 【所有者】 千代田区〇〇町一丁目2番3号 東京建設株式会社 | | | |
| *下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D〇〇〇〇〇 (1/1) 1/2 | | | |

| 東京都墨田区〇〇二丁目 5-1-203 | | 区分建物全部事項証明書 | |
|--|---------|-----------------------------------|------------------|
| 【甲区】(所有権に関する事項) | | | |
| 【順位番号】 | 【登記の目的】 | 【受付年月日・受付番号】 | 【原因】 |
| 1 | 所有権保存 | 平成15年2月24日 第1000号 | 平成15年2月20日 売買 |
| | | 【権利者その他の事項】 | |
| | | 所有者 墨田区〇〇二丁目 5番 1-203号 甲野太郎 | |
| これは請求に係る専有部分の登記簿に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記簿の乙区に記録されている事項はない。 | | | |
| 平成〇〇年〇月〇日 | | | |
| 東京法務局墨田出張所 | | 登記官 | 〇 〇 〇 〇 印 |
| *下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D〇〇〇〇〇 (1/1) 2/2 | | | |

(問 20) 準防火地域内にある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 住戸には、非常用の照明装置を設置しなくてもよい。
- 2 各戸の界壁、小屋裏又は天井裏に達するものであって、その構造を一定の遮音性能を有するものとしなければならない。
- 3 屋上に設ける看板は、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。
- 4 外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。

〔問 21〕 共同住宅の居室内における、建築基準法 28 条の 2 に定める化学物質の発散に対する衛生上の措置（以下この問において「衛生上の措置」という。）に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 換気設備については、居室内において化学物質の発散による衛生上の支障が生じないように、一定の技術的基準に適合するものとしなければならない。
- 2 ホルムアルデヒドは、発散により衛生上の支障を生じさせるおそれのある化学物質とされている。
- 3 衛生上の措置の対象となる建築材料には、保温材及び断熱材は含まれない。
- 4 衛生上の措置を構すべき共同住宅の居室には、月に数回しか使用されない集会室も含まれる。

〔問 22〕 再開発等促進区を都市計画に定める場合に必要とされる土地の区域の条件に該当しないものは、都市計画法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる区域であること。
- 2 土地の合理的かつ健全な高度利用を図る上で必要となる適正な配置及び規模の公共施設が整備された区域であること。
- 3 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献すること。
- 4 用途地域が定められている区域であること。

〔問 23〕 甲マンション（居住者数 40 人で、有効容量 8 立方メートルの水槽を有するものとする。）の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 この水道が水道事業者から供給を受ける水のみを水源としている場合は、簡易専用水道に該当する。
- 2 この水道が自家用の井戸を水源としている場合は、貯水槽水道に該当しない。
- 3 この水道が水道事業者から供給を受ける水のみを水源としている場合は、その水道の設置者は、当該水道事業者の定める供給規程に基づき、水槽の管理責任を負う。
- 4 この水道が水道事業者から供給を受ける水のみを水源としている場合は、水道事業者は、供給規程に基づき、その水道の設置者に指導、助言及び勧告をすることができる。

〔問 24〕 100 人が居住する共同住宅の管理について権限を有する者（以下この問いにおいて「管理権原者」という。）及び防火管理者の責務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 管理権原者は、防火管理者を定め、その防火対象物について消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備を行わせなければならない。
- 2 管理権原者は、消防計画を作成の上、所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。

- 3 防火管理者は、防火管理上必要な業務を行うときは、必要に応じてその防火対象物の管理権原者の指示を求め、切実にその職務を遂行しなければならない。
- 4 防火管理者は、消防計画に基づき、消火、通報及び避難の訓練を定期的の実施しなければならない。

〔問 25〕 3 階建てマンション（すべて住宅の用に供されているものとする。以下この問いにおいて同じ。）の出入口又はその付近における郵便受箱の設置の義務に関する次の記述のうち、郵便法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 すべての住宅にあてた特殊取扱としない郵便物を受取人に代わって受け取る当該マンションの管理者の事務所又は受付（以下この問いにおいて「事務所等」という。）がある場合は、郵便受箱を設置しなくてもよい。
- 2 当該マンションの住宅の出入口の全部が、直接地上に通じる出入口のある 1 階及びその直上階にのみある場合は郵便受箱を設置しなければならない。
- 3 当該マンションにエレベーターが設置されており、各階に住宅の出入口がある場合には、事務所等がなくても、郵便受箱を設置しなくてもよい。
- 4 当該マンションの各階の専有部分の数が 3 以下で、各階に住宅の出入口がある場合には、事務所等がなくても、郵便受箱を設置しなくてもよい。

〔問 26〕 ペットの飼育に関する規約改正に係る集会の招集及び議決権行使に関し、区分所有者からの照会に対して甲マンション管理組合の管理者が行った次の説明のうち、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 集会のお知らせは、開催日の 10 日前に区分所有者の方々にお出しします。
- 2 集会の招集通知は、あらかじめご連絡いただければ、ご親戚などの家にお届けすることもできます。
- 3 集会の招集通知とともに、規約改正の議案の要領も通知いたしますから、あらかじめご検討ください。
- 4 各住戸の専有部分の床面積は異なりますが、各住戸の議決権は、それぞれ 1 個となりますので、ご承知おきください。

〔問 27〕 A 及びその妻 B は、甲マンション（その敷地を区分所有者が共有しているものとする。）の 1 室を共有しており、A の持分は三分の一である。この場合の A 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 議決権を行使すべき者が定められていない場合には、持分の小さい A に対してした集会の招集通知は、有効である。
- 2 A は、持分が小さいので、議決権を行使する者となることができない。
- 3 甲マンションに管理組合法人が設立されている場合、持分の小さい A でも監事となることができる。
- 4 A は、A の持分を他に譲渡する場合は、その持分とその持分に係る敷地利用権とを分離して処分することはできない。

〔問 28〕 甲マンション管理組合の理事長は、大規模修繕工事の実施を目的とする集会の招集に当たり、各区分所有者に対し次の書面を送付した。この書面の 1～4 の記述のうち、中高層共同住宅標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）によれば、適切なものはどれか。

臨時総会は、別紙招集通知のとおり開催いたしますが、あらかじめ、議決権行使の方法等について若干の説明をいたします。

1 今般の議案は、大掛かりで費用も著しく多額にのぼる修繕工事の実施に関するものでありますので、総会に出席して意見を述べる方は、議決権を行使できる組合員に限らせていただきます。

2 総会に欠席される方は、号室番号と氏名をご記入の上、理事長に一任する旨の委任状をご提出ください。

3 総会に欠席される方で委任状を提出されない場合は、総会の期日前に議案についての賛否を記載した書面を理事長に提出することによって、議決権を行使することもできます。

4 最後に、今回の総会では、大規模修繕工事の実施について組合員の皆様の賛否の意思を明確にさせていただく必要がありますので、議決権を代理行使される方は、組合員の同居者又は他の組合員に限らせていただきます。（別紙招集通知は省略）

〔問 29〕 管理組合の役員の選任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 立候補した区分所有者を、理事に選任することはできない。

2 法人名義のマンションの 1 室を社宅として使用している従業員を、理事に選任することはできない。

3 現にマンションに居住していない区分所有者を、監事に選任することができる。

4 理事長は、総会で選任しなければならない。

〔問 30〕 甲マンション管理組合の区分所有者 A が管理費を滞納している場合に関する次の記述のうち、区分所有法、民法及び民事訴訟法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 A の死亡後、専有部分の登記名義が A のままになっている場合、甲は、A の相続人に対して滞納管理費の支払請求訴訟を提起することはできない。

2 A が滞納管理費の支払をしないまま B に専有部分を売却した場合、甲は、A に対して滞納管理費の支払を請求することはできない。

3 甲が裁判所に A に対する支払督促の申立てを行った場合において、A がそれに対し適法な異議の申立てを行ったときは、甲の支払請求は、通常の訴訟に移行することになる。

4 甲が A に対し 6 ヶ月ごとに配達証明付き内容証明郵便で支払を督促し、その郵便が配達されていれば、滞納管理費の支払請求権の消滅時効は、中断する。

〔問 31〕 管理組合の集会において、マンション全体に響きわたる騒音を発生させている区分所有者に対し、その騒音の差止め等について訴訟を含む法的な措置を執るための決議をする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、誤っているも

のはどれか。

- 1 規約で理事会が集会の決議により法的な措置を執ることができると定めたとしても、理事会は、その名において、訴訟を提起することができない。
- 2 騒音の被害を受けていない区分所有者でも、集会の決議により指定された場合にはその騒音の差止め訴訟を提起することができる。
- 3 騒音の差止め訴訟を議題とする集会には、その訴訟の相手方である区分所有者は、出席して議決権を行使することができる。
- 4 騒音により被害を受けている区分所有者がいても、集会の決議に拘束され、当該区分所有者は、損害賠償請求の訴訟を独自に提起することができない。

〔問 32〕 マンション管理会社の業務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（以下「標準管理委託契約書」という。）によれば、適切でないものはどれか。

- 1 外壁のタイルが落下したので、屋上から壁にかけて防護網を設置し、子供が近づかないよう注意する看板を立てた。
- 2 居住者が行方不明となっている住戸から異臭がすると他の居住者から連絡があったので、その住戸に立ち入り、その原因を確認した。
- 3 パイプスペース内のメーターボックスの前に、メーター検針が行えない状態で物が置かれているので、その物を置いた者に対し、速やかに撤去するよう求めた。
- 4 区分所有者からその所有する専有部分の売却依頼を受けた宅地建物取引業者の求めに応じ、その区分所有者の管理費滞納額を教えた。

〔問 33〕 甲マンション管理組合とAマンション管理会社との間の管理委託契約に関する次の記述のうち、標準管理規約及び標準管理委託契約書によれば、適切でないものはどれか。

- 1 管理委託契約を解約する議案について、賛成者が反対者を上回ったとしても、棄権が多く、出席組合員の議決権の過半数を得ていない場合は、甲は、管理委託契約を解約することはできない。
- 2 日常清掃を週3日実施するとの管理委託契約の定め反して、Aが週2日しか実施しなくても、甲は、直ちに管理委託契約を解除することはできない。
- 3 管理委託契約では有効期間が2年と定められているので、甲は、その期間内は管理委託契約を解約することはできない。
- 4 Aが管理費等の滞納者に対して管理委託契約に定める方法により督促を行った場合、結果的に滞納管理費等が回収されなかったとしても、甲は、そのことを理由として、管理委託契約を解除することはできない。

〔問 34〕 管理組合の会計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 自治会費は地域コミュニティの維持及び育成のため居住者が任意に負担するものであるから、管理費とは別のものである。
- 2 修繕積立金は、用途が限定されており、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 3 収支予算の変更は、理事長が理事会の承認を得て行うことができる。
- 4 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務は、監事が担当する。

〔問 35〕 甲マンション管理組合の平成14年度末の会計処理の状況は、ア～エのとおりである。これらの会計処理を適切に行って収支報告書を作成した場合の当期収支差額の増減に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、発生主義の原則に基づいて収支報告書を作成するものとし、資金の範囲は、現金預金、未収入金、未払金、前受金及び前払金とし、会計年度は、平成14年4月1日から平成15年3月31日までとする。

ア 平成15年3月に行った階段手すりの塗装工事費10万円については、請求書が提出されていなかったため、未払計上されていなかった。

イ 平成15年4月分の管理費10万円については、同年3月に入金されていたが、担当者が入金 of 会計処理を行っていなかった。

ウ 平成15年3月に平成14年度下半期分の自動販売機設置料収入10万円が入金されていたが、担当者が入金 of 会計処理を行っていなかった。

エ 未収入金として計上していた平成15年3月分の管理費10万円については、同年3月末に入金していることが判明した。

- 1 10万円の減少
- 2 増減なし
- 3 10万円の増加
- 4 20万円の増加

〔問 36〕 マンションの大規模修繕工事に係る設計、監理及び施工に関する次の記述のうち適切なものはどれか。

1 設計監理方式とは、修繕設計と工事監理を設計事務所に委ね、工事施工は施工業者に委ねる方式を指すのが一般的である。

2 設計監理方式で実施する大規模修繕工事の工事請負契約書には、工事監理者の記名押印は求められないのが一般的である。

3 責任施工方式とは、修繕設計を設計事務所に委ね、工事施工と工事監理を同一施工業者に委ねる方式を指すのが一般的である。

4 責任施工方式は、設計監理方式に比べて、工事の厳正なチェックが期待できるとされている。

〔問 37〕 昭和57年に設計され、建築後20年を経過したマンション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。ただし、当該マンションでは、給排水管の改修工事が行われていないものとする。

1 診断内容には、必ずしも耐震診断を含める必要はない。

2 診断計画を作成するための予備調査においては、調査対象マンションの状況を実地に確認するとともに、設計図書や過去の診断及び修繕の記録についても調査するのが一般的である。

3 不具合の状況、改善要望等に関する全戸アンケート調査を行うことは、より正確に現状

を把握する上で有効である。

4 給排水管の老朽化の程度を診断するためには、予備調査として、抜管によるサンプル採取を行った後、内視鏡調査により管全体の肉厚を測定するのが一般的である。

〔問 38〕 マンションの防水に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

1 アスファルト防水コンクリート押え工法では、押えコンクリート部分も防水機能を持っているので、その部分に目地を設けてはならない。

2 ポリウレタン系シーリング材は、耐候性が高いので、屋外の金属と金属との接合部の目地に適したシーリング材である。

3 露出アスファルト防水工法は、ルーフバルコニー等の日常的に歩行する場所には採用されない。

4 断熱材は吸水性が高いので、防水層の上に断熱材を敷き込む施工方法はない。

〔問 39〕 マンションの外壁の診断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 コンクリートのクラックの深さの診断には、クラックスケールを用いて測定する方法がある。

2 コンクリート強度の診断には、壁面に一定の打撃を加え、その衝撃により生じた跳ね返りの大きさによって測定する方法がある。

3 外壁タイルの剥離（はくり）の程度の診断には、剥離部と健全部の表面温度差を測定して、タイル面の浮きの範囲を調査する方法がある。

4 モルタル塗り壁面の接着強度の診断には、壁面のモルタルに接着剤でアタッチメントを接着させ、測定機器を取り付けて引き抜くことにより測定する方法がある。

〔問 40〕 マンションの住戸の床の遮音に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

1 JIS（日本工業規格）による床衝撃音の遮音等級（L－40、L－50等）の数値が大きいくほど、遮音性能は高くなる。

2 同じ材質のコンクリートであれば、コンクリート床の厚さが厚くなるほど、遮音性能は高くなる。

3 床の仕上げ材による遮音効果は、重量床衝撃音に対しては小さく、軽量床衝撃音に対しては大きい。

4 同じ厚さのコンクリート床の場合、梁で区画されたスラブ面積を大きくすると、重量床衝撃音に対する遮音性能は低くなる。

〔問 41〕 マンションに使用される建築材料等に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

1 コンクリートは、調合の際に水セメント比を小さくすれば、強度が増すとともに打ち込み作業が行いやすくなる。

- 2 鉄筋コンクリート造における鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、鉄筋を腐食から保護するため、一定以上とする必要がある。
- 3 磁器質タイルは、陶器質タイルよりも吸水率が小さく、外壁用タイルとしても用いられる。
- 4 石膏ボードは、防火性や遮音性に優れ、壁下地等の内装材として多用されている。

〔問 42〕 マンションの構造上の安全に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 建築物を設計する際に想定する地震力の数値は、地域によって大きさが異なり、一般に、九州における数値よりも本州太平洋側における数値の方が大きい。
- 2 20 階以上の超高層マンションは、鉄骨鉄筋コンクリート造だけでなく、鉄筋コンクリート造でも、建設されている。
- 3 鋼管コンクリート構造は、鉄筋コンクリート構造に比べ施工性及び耐久性に優れているが、耐震性に問題があるので、10 階程度の高層マンションには使われていない。
- 4 液状化現象は、地層中の砂が地盤の揺れによって液体に近い状態になることをいい、地震時に建物が傾く等の被害を引き起こすことがある。

〔問 43〕 マンションの住戸内に使用されている排水トラップに関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 長い間留守にしていると、トラップの封水が蒸発して、排水管内の臭気が室内に充満することがある。
- 2 マンションの上層階の住戸では、台所の排水が一気に流れると、排水立て管内の圧力が高まり、トラップの封水が室内に吹き出し、破封することがある。
- 3 洗面器にためた水を一気に流すと、自己サイホン作用によって、トラップの封水が流出してしまうことがある。
- 4 トラップの中の糸くずなどがからまっていると、毛細管現象によって、トラップの封水が除々になくなり、破封することがある。

〔問 44〕 マンションに換気設備を設置する場合に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 自然換気口から外気を供給し、機械換気により室内空気を排出する換気設備（以下この問いにおいて「第3種換気設備」という。）を天井裏に設ける場合は、天井裏の空気圧が居室内部の空気圧を超えるように計画する必要がある。
- 2 第3種換気設備を居室に設ける場合は、扉の開閉がしにくくなることがあるので、給気が不十分にならないように計画する必要がある。
- 3 レンジフードを台所に設ける場合は、レンジフードの換気量が大きいいため、室内の空気を誘引しないように給気の経路を計画する必要がある。
- 4 1 時間に室内の空気の入替わる回数を換気回数といい、居室に必要な換気量は、居室の容積に換気回数を乗じて計画する必要がある。

〔問 45〕 マンションの衛生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 給水タンクを屋内に設置する場合は、給水タンクの天井、底及び周壁と建築物の躯体部分との間に、保守点検のために必要な空間を設けなければならない。
- 2 給水器具を設置する場合に、ウォーターハンマーが生じるおそれがあるときは、これによる振動や騒音を防止し、又は低減させる機能を有するものを選定する必要がある。
- 3 水槽や流しを設置する場合は、吐水口空間を確保して溢れを防止するための措置を講じる必要がある。
- 4 排水再利用のための配管設備は、洗面器、手洗器その他の誤飲、誤用のおそれのある器具には連結してはならない。

〔問 46〕 次の記述は、「マンション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の管理委託に関する基本的事項」に関するものである。空白となっている A～D に下欄の A～ケ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。

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自体であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分検討し、

(A) をもって管理委託契約を締結することが重要である。なお、(B) を選定する場合には、(C) は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う (D) を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。また、(B) が選定されたときは、(C) は、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるように努める必要がある。

ア＝書面 イ＝総会の決議 ウ＝マンション管理業者 エ＝管理委託契約先 オ＝管理組合
カ＝管理組合の管理者等 キ＝管理組合の理事会 ク＝業務報告会 ケ＝説明会

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

〔問 47〕 マンション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、誤っているものはどれか。

- 1 複数の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供されている専有部分が 1 戸のみものは、マンションではない。
- 2 全戸が事務所又は店舗の用に供されている建物は、マンションではない。
- 3 マンションは、非木造 3 階以上のものに限定されない。
- 4 管理組合（マンション管理適正化第 2 条第 3 号に規定するものをいう。）のないマンションは、ない。

〔問 48〕 マンション管理士の登録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ものは、5年以内に、国に登録免許税を納付し、登録の申請を行わなければならない。
- 2 マンション管理士は、事務所を開設したときは、遅滞なく、マンション管理士登録証を添え、その旨を届け出なければならない。
- 3 マンション管理士は、登録を取り消されたときは、その処分の通知を受けた日から起算して10日以内に、マンション管理士登録証を返納しなければならない。
- 4 マンション管理士は、公職選挙法違反により罰金50万円の刑に処せられたときは、その日から30日以内に、マンション管理士登録証を添え、その旨を届け出なければならない。

〔問 49〕 マンション管理適正化法第95条の規定により国土交通大臣の指定を受けたマンション管理業者の団体が行う業務として、同法に規定されているものは、次のうちどれか。

- 1 マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対して技術的な支援を行うこと。
- 2 社員に対する指導及び勧告を行うために必要があると認めるときに、その必要な限度で、社員の事務所に立ち入り、帳簿、書類その他物件について検査を行うこと。
- 3 マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- 4 社員の営む業務に関する管理組合等からの苦情の解決を行うこと。

〔問 50〕 マンション管理適正化法第103条に規定する宅地建物取引業者が交付しなければならないマンションの設計に係る図書（以下「設計図書」という。）に関する次の記述のうち、同法に規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 自ら売主として新築マンションを分譲した宅地建物取引業者は、その分譲後1年以内に当該マンションの管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、当該管理者等に対し、設計図書を交付しなければならない。
- 2 マンションの日影図は、設計図書に含まれない。
- 3 設計図書は、当該マンションの工事が完成した時点における図書である。
- 4 マンションの駐車場、公園等の附属施設に係る図書は、設計図書に含まれない。