

## 平成14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〕 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。)の共有持分の割合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。

- 1 敷地の共有持分は、共有者間で別段の定めがない限り、専有部分の床面積比による。
- 2 区分所有法上当然に共用部分とされる部分の共有持分は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積比による。
- 3 規約による共用部分の共有持分は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積比による。
- 4 専有部分の共有持分は、共有者間で別段の定めがない限り、相等しい。

〔問2〕 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。)に管理者が置かれている場合、その管理者の権限又は義務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 マンションの管理のために管理者に認められる代理権は、これを制限することはできない。
- 2 管理者がその職務の範囲内で第三者との間にした行為については、管理者と共に、区分所有者が原則としてその有する専有部分の床面積の割合に従って責任を負う。
- 3 管理者が規約により共用部分を所有する場合、一般にその管理において必要とされる費用を区分所有者に対して請求することができる。
- 4 管理者は、マンションの管理を行った場合には、規約に別段の定めがなくても、法律上当然に、相当額の報酬を請求することができる。

〔問3〕 一棟の建物における複数の専有部分の全部を最初に一人で所有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、正しいものはどれか。

- 1 その者の所有権は、1個の建物所有権であって、区分所有権ではない。
- 2 その一棟の建物の全部がその者の所有であるが、共用部分は存在する。
- 3 その一棟の建物の区分所有者は一人であるが、管理組合は存在する。
- 4 その一棟の建物の所有者は一人であるので、規約を設定することはできない。

〔問4〕 次の行為のうち、区分所有法第6条に規定する「建物の保存に有害な行為」に当たるものはどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 浴室の改修のため、新しいユニットバスと交換した。
- 2 見通しをよくするため、居室のドアをガラス扉と交換した。
- 3 個人の絵画教室の宣伝のため、外壁に看板をボルトで取り付けた。
- 4 居室をフローリング床に張り替えるため、カーペット張りの床を撤去した。

〔問5〕 区分所有者から専有部分を賃借した占有者によって区分所有者の共同生活上の利益が害されるため、当該専有部分の引渡しを請求する訴訟を提起する場合に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 占有者に対して訴訟を提起することができる者は、区分所有者の全員、管理組合法人、

管理者又は集会において指定された区分所有者である。

2 当該専有部分の引渡しを請求するためには、賃貸借契約の解除を併せて請求することが必要であり、賃借人である占有者のほか、当該専有部分の区分所有者も被告にすることが必要である。

3 訴訟を提起するためには、当該占有者に弁明の機会を与える必要があるが、当該専有部分の区分所有者には弁明の機会を与える必要はない。

4 訴訟を提起した者が勝訴判決を得て、判決が確定した場合でも、占有者は、共同生活上の利益を害する行為を中止すれば、当該専有部分の引渡しを拒むことができる。

〔問 6〕 暴力団甲組の組長 A は、乙マンションの 207 号室を所有者 B から賃借し、居住していたが、対立する暴力団との抗争が激化し、A が同室を甲組の指揮本部として使用したため、襲撃の目標となり、銃弾が打ち込まれるなど緊迫した雰囲気となった。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並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

1 A B 間の賃貸借契約で、207 号室を A が暴力団事務所として使用しない旨が約されている場合には、B は、この賃貸借契約を解除することができる。

2 乙マンションの管理者 C は、集会で決議をした場合には、A に対し、訴えをもって賃貸借契約の解除を請求することができる。

3 乙マンションの 107 号室を店舗として使用する D は、集会の決議がなくても A の行為により被った営業上の損害を賠償すべきことを、単独で、A に対し請求することができる。

4 乙マンションの管理者 C が原告となって A に対し 207 号室の引渡しを訴求し、これを認容する判決が確定した場合には、その執行は、直接 B に同室を引き渡させるものとなる。

〔問 7〕 A は、その所有する甲マンションの 202 号室に水漏れの被害が生じたので、301 号室 (直上室 302 号室の隣室) の所有者 B に対して、損害賠償を請求することとした。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 B は、水漏れの原因が 301 号室の専有部分にないことを立証すれば、損害賠償の責任を免れる。

2 B は、水漏れの原因が 302 号室 (所有者 C) の専有部分にあることが明らかである場合においても、区分所有者の一人として、C と共に連帯して損害賠償の責任を負う。

3 B は、水漏れの原因が甲マンションにあることが明らかであるが、原因が存する部位が明らかでない場合においては、A に対して、その損害賠償の責任を負うことはない。

4 B は、水漏れの原因が甲マンションの外壁工事に粗悪な材料が使用されたことによるものであったとしても、区分所有者の一人として、その損害賠償の責任を免れない。

〔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、正しいものはどれか。

1 総戸数 30 戸のマンションのうち 5 戸を同一人が所有する場合において、この者を含む 26 人の区分所有者の全員が賛成して法人となることを集会で決議したときは、法律の定める手続きを経て、管理組合を法人とすることができる。

2 管理組合法人には、理事は必ず置かなければならないが、監事については、置くかどうかを規約で定め、その定めに従い一人又は数人の監事を置く。

3 理事が数人ある場合において、規約によって、管理組合法人を代表すべき理事を定めたときは他の理事は代表権を有せず、数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきこと

を定めたときはその数人の理事が共同してしなければ代表権を行使することができない。  
4 建物に専有部分がなくなっても、集会において解散決議がなされるまでは、管理組合法人は解散しない。

〔問 9〕 マンションの建替え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 建替え決議に反対した区分所有者は、建替えに参加することができない。
- 2 建替えに参加した区分所有者は、建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う合意をしたことになり、その後に参加の意思表示をすることはできない。
- 3 建替え決議が有効に行われた場合、管理組合は、建替えに参加する区分所有者のために、新しいマンションの建設につき建設業者と請負契約を締結することができる。
- 4 建替えに参加しない区分所有者は、建替えに参加する区分所有者に対して、不参加が確定した日から2ヵ月以内に、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。

〔問10〕 マンションの一部が滅失した場合の復旧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。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

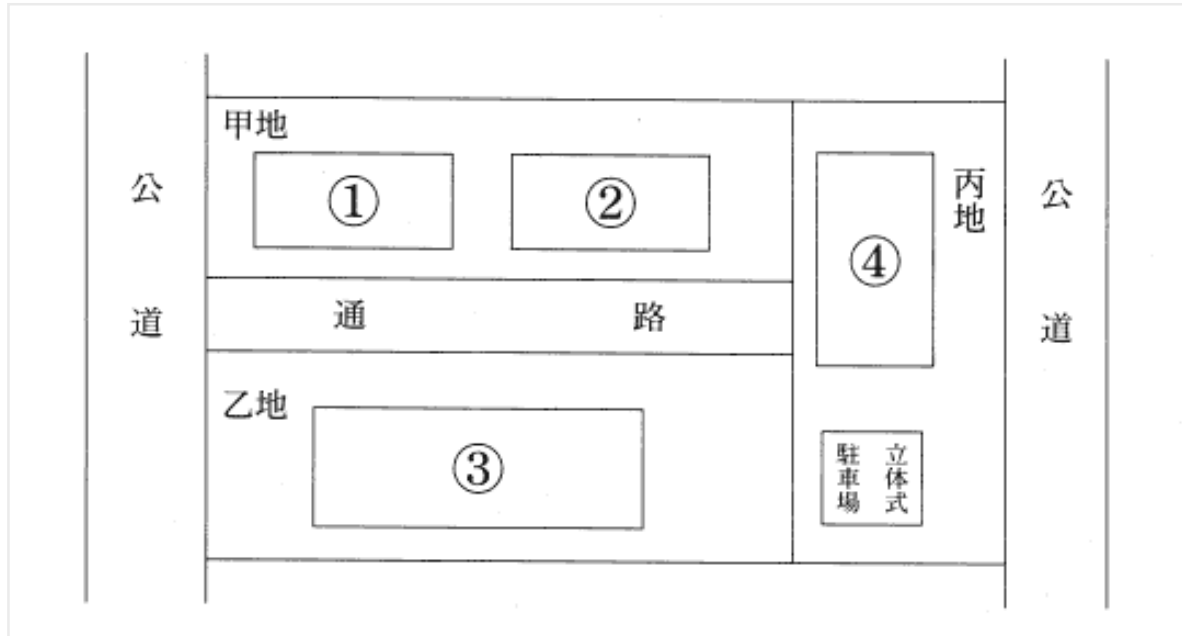
- 1 小規模滅失(建物の価格の2分の1以下に相当する部分の滅失をいう。以下この問いにおいて同じ。)が生じた場合において、復旧及び建替えのいずれの決議も集会においてなされないときは、各区分所有者は、単独で、滅失した共用部分を復旧することができる。
- 2 小規模滅失が生じた場合における復旧の決議は、区分所有者及び議決権の各過半数で成立する。
- 3 大規模滅失(小規模滅失以外の滅失をいう。以下この問いにおいて同じ。)が生じた場合において、復旧の決議が成立したときは、これに反対した区分所有者は、決議に賛成した区分所有者に対し、その有する建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 4 大規模滅失が生じた場合において、復旧及び建替えのいずれの決議も集会においてなされないまま滅失から6ヵ月が経過したときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、その有する建物及び敷地に関する権利を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

〔問11〕 マンションの区分所有者が管理費を滞納している場合の消滅時効の中断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 区分所有者が滞納している管理費の一部を管理組合に弁済しても、残余の管理費についての時効は、中断しない。
- 2 管理組合が訴えを提起すれば、その訴えを取り下げたとしても、時効は中断する。
- 3 管理組合が書面で催告した場合、時効は中断するが、6ヵ月以内に裁判上の請求その他の民法に定める手続きをとらないと、時効中断の効力は失われる。
- 4 管理組合が支払督促の申立てを行ったとしても、滞納者が異議を申し立てたときは、直ちに、時効中断の効力は失われる。

〔問12〕 一団地内に下図のとおり①～④の4棟の専有部分のある建物があって、甲地は

①と②の各区分所有者、乙地は③の各区分所有者、丙地は④の各区分所有者がそれぞれ共有しており、また、中央の通路部分を①～③の各区分所有者、立体式駐車場を③と④の各区分所有者がそれぞれ共有している。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。



- 1 ①と②の各区分所有者は、規約に別段の定めがなくとも、全員で構成する団体により、甲地の管理を行う。
- 2 ①～③の各区分所有者は、規約を定めれば、全員で構成する団体により、甲地及び乙地の管理を行うことができる。
- 3 ①～④の各区分所有者は、規約を定めれば、全員で構成する団体により、立体式駐車場の管理を行うことができる。
- 4 ①～③の各区分所有者が規約によって全員で構成する団体により①～③の管理を行うこととした場合には、③の区分所有者は、その棟の集会の決議のみをもって、その棟の管理組合により③の管理を行うものとするとはできない。

〔問13〕 Aが甲マンションの201号室の購入に際してB銀行から融資を受け、これにBの抵当権設定登記がなされ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 Bの抵当権の効力は、Aが有する共用部分の共有持分にも及ぶ。
- 2 Bの抵当権の効力は、Bの抵当権設定後Aが201号室を第三者に賃貸したことにより得られる賃料債権に及ばない。
- 3 Bの抵当権設定登記後Aから201号室を契約期間を定めないで賃借した者は、その賃借権をBに対抗することができない。
- 4 Bが抵当権の被担保債権を第三者に譲渡しても、抵当権は、Aが承諾しない限り、当該第三者に移転しない。

〔問14〕 AがBに中古マンションの一室を売却した場合におけるAの瑕疵担保責任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。

- 1 Aが専有部分内の床暖房設備が一部故障していたことを全く知らなかった場合でも、Aは、Bに対し、瑕疵担保責任を負う。
- 2 Aの専有部分にある家庭用エアコンディショナーが故障していた場合、Bは、Aに対し、損害賠償の請求のほか、売買契約の解除をすることもできる。
- 3 Aが負う瑕疵担保責任は、引渡し後に生じた瑕疵には及ばない。
- 4 Bが売買契約を締結して2年後に隠れた瑕疵があることを知った場合、その日から1年以内に損害賠償の請求をすれば、損害賠償請求権は保存される。

〔問15〕 Aマンション管理組合が屋上防水の全面改修工事をB工務店に発注する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 Aの管理者は、集会の決議又は規約の定めがなくても、Bと請負契約を締結することができる。
- 2 Aの管理者が勤務しているBに工事を請け負わせることは利益相反行為に当たるので、規約に別段の定めがない場合でも、Aは、Bと請負契約を締結することができない。
- 3 Aの管理者は、Aが請負代金を支払うことができなかった場合には、Bに対して損害賠償責任を負う。
- 4 工事が4割程度完成した場合でも、Aは、Bに対して損害賠償をすれば、請負契約を解除することができる。

〔問16〕 甲マンション管理組合の管理者Aが修繕積立金1,000万円を自己の事業のために費消した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 Aは、個々の区分所有者に対する善良なる管理者の注意義務違反として、それぞれに対して債務不履行責任を負う。
- 2 Aは、故意に他人の権利を侵害した者として、甲に対して不法行為責任を負う。
- 3 区分所有者が集会において区分所有者及び議決権の各4分の3の賛成による決議をした場合には、指定された区分所有者が、区分所有者全員のために、Aに対して損害賠償を請求する訴訟を提起することができる。
- 4 Aに対する損害賠償請求権は、費消した時から3年で時効により消滅する。

〔問17〕 新築マンションの売買契約における住宅の品質確保の促進等に関する法律第88条に規定する瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 住宅店舗複合用途型マンションである場合、店舗としてのみ使用する専有部分については、適用がない。
- 2 マンションの一室を購入した後にシステムキッチンの戸棚の不具合が発見された場合、売買契約締結後2年以内であれば、買主は、売主に対し、瑕疵修補請求をすることができる。
- 3 新築マンションの売主が負う瑕疵担保責任期間は、当該マンションの工事完了の日から10年間であり、当事者間の合意があれば20年間に延長することができる。
- 4 新築マンションの売買契約において、当事者間の合意があれば、損害賠償の請求又は契

約の解除に限ることができる。

〔問18〕 一棟の建物における複数の専有部分の全部を最初に単独で所有する新築マンション分譲業者が、分譲前に行う区分建物の表示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、誤っているものはどれか。

- 1 区分建物の表示の登記は、新築後1ヵ月以内に申請しなければならない。
- 2 一棟の建物に属するすべての専有部分の表示の登記は、一括して申請しなければならない。
- 3 専有部分の一つを共用部分とする規約は、公正証書により設定し、この共用部分たる旨の登記を行うに当たっては、申請書にその公正証書を添付しなければならない。
- 4 マンション分譲業者は、専有部分の床面積の割合と異なる割合の敷地利用権を規約で定めても、その登記をすることはできない。

〔問19〕 第一種中高層住居専用地域において定めることができない地区は、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 高度利用地区
- 3 高層住居誘導地区
- 4 特別用途地区

〔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 高さ20mの住宅には、避雷設備を設けなくてもよい。
- 2 高さ31mを超える部分を階段室及び建築設備の機械室のみに供している場合には、非常用の昇降機を設けなくてもよい。
- 3 住戸内の密閉式燃焼器具等のみを設けている浴室には、換気設備を設けなくてもよい。
- 4 地上階の居室の窓その他の開口部の採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積の1/10としてもよい。

〔問21〕 準防火地域内にある床面積の合計が500㎡の共同住宅(すべて共同住宅の用に供しているものとする。)に関する次の行為のうち、建築基準法による確認申請を要しないものはどれか。

- 1 床面積の合計が75㎡の住宅の保育所への用途変更
- 2 エレベーターの設置
- 3 外壁の大規模な修繕
- 4 増築に係る部分の床面積の合計が10㎡の増築

〔問22〕 浄化槽管理者の義務に関する次の記述のうち、浄化槽法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 浄化槽の使用開始後1ヵ月以内に、国又は都道府県の指定する指定検査機関による水質に関する検査を受けなければならない。
- 2 浄化槽の保守点検及び清掃をそれぞれの技術上の基準に従って行った場合であっても、

指定検査機関の行う水質に関する定期検査を受けなければならない。

3 浄化槽の保守点検については、必ず浄化槽管理士に委託しなければならない。

4 処理方式等の別にかかわらず、2年に1回、浄化槽の保守点検及び清掃を行わなければならない。

〔問23〕 マンション内に配電盤を取り付ける一般用電気工作物の電気工事を行うことができる者は、次のうちどれか。

- 1 電気工事施工管理技士
- 2 第二種電気工事士
- 3 電気通信主任技術者
- 4 第三種電気主任技術者

〔問24〕 マンションの防火管理及び共同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 高さが35mのマンション(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。)で2方向以上の避難路を有するものは、防火管理上必要な業務に関する事項を協議して定めておく必要はない。

2 高さが30mのマンションは、防火管理上必要な業務に関する事項を協議して定めておく必要はない。

3 収容人員が30人のマンションは、防火管理者を設置する必要がない。

4 収容人員が50人以上のリゾートマンション(すべて住宅の用に供されているものとする。)は、防火管理者を設置しなければならない。

〔問25〕 機械警備業者の義務に関する次の記述のうち、警備業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 一業者につき一人の機械警備業務管理者を選任しなければならない。

2 機械警備業務を行おうとするときは、当該機械警備業務に係る基地局又は警備業務対象施設の所在する都道府県の区域ごとに、都道府県公安委員会の許可を受けなければならない。

3 都道府県公安委員会規則で定める基準に従い、基地局において盗難等の事故の発生に関する情報を受信した場合に、速やかに、現場における必要な措置を講ずることができるよう、必要な数の警備員、待機所及び車両その他の装備を適正に配置しておかなければならない。

4 機械警備業務を行う契約を締結しようとするときは、契約を締結しようとする相手方からの要求があった場合に限り、当該機械警備業務に係る基地局の所在地等の一定の事項を説明しなければならない。

〔問26〕 甲マンションの管理者が、集会の招集に当たり、各区分所有者に次の書類を送付した。この書面の1～4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、集会の議事の進め方について、規約に別段の定めがないものとする。

定時総会は、別紙招集通知のとおり開催いたしますが、あらかじめ、その手順について若干の説明をいたします。

1 まず、総会の席上、議長を選出いたしますが、当日の総会で特別の決議をする場合を除き、議長は、議案審議の公平を期すために、管理者でない区分所有者から選挙で選ぶこととされています。

2 つぎに、総会における議決権の行使についてですが、一の専有部分を数人で共有している場合は、議決権を行使する一人の方を決めていただかなければなりません。

3 また、マンションの賃借人である方は、利害関係がある場合は、総会に出席して意見を述べることはできますが、議決権はありません。

4 最後に、当日の総会の議事は、これを議事録に記録として残しますが、議事録には、議長のほか、当日ご出席の二人の区分所有者の合わせて三人が署名押印をする必要があります。

マンションの重要事項を話し合う大切な総会ですから、皆様におかれましては、万障お繰り合わせのうえご出席賜りますようお願いいたします。

(別紙招集通知は省略)

〔問27〕 集会の決議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 ペットの飼育について特に定めていなかった規約を改正して、「小鳥、金魚以外の動物の飼育を禁止する」という定めを置く場合、既に犬や猫を飼育している区分所有者の承諾を得る必要はない。

2 都市計画事業による道路拡幅のため、区分所有者が共有するマンションの敷地の一部を地方公共団体に売却しなければならない場合、集会で区分所有者及び議決権の各4分の3の賛成を得ても、これを行うことができない。

3 駐車場の増設工事を議題とする集会でこれが否決された場合でも、引き続き次の年度に同一の議題について集会に提案し、再度議決を求めることができる。

4 修繕積立金の取崩しを議題とする集会で、修繕積立金を月額10パーセント値上げすべきであるとの意見が出た場合、規約に別段の定めがなくても、修繕積立金の10パーセント値上げの決議をすることができる。

〔問28〕 マンションの区分所有者共有の敷地に、新たに区分所有者共有の機械式立体駐車場を設置する場合の集会の決議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 この決議は、設置によって生ずる日照、騒音等の被害を受けると主張する区分所有者がいた場合、その被害の程度のいかんを問わず、その者の承諾を得なければ無効である。

2 この決議に必要とされる区分所有者の数は、規約で過半数とすることができる。

3 この決議に反対した区分所有者は、設置に要する費用を負担する義務を負わない。

4 この決議に賛成した区分所有者は、設置によって日照、騒音等の被害を受けても、その損害の賠償を区分所有者全員又は管理組合法人に請求することはできない。

〔問29〕 管理組合の総会運営に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び中高層共



同住宅標準管理規約(単棟型)(以下「標準管理規約」という。)によれば、正しいものはどれか。

- 1 数年前に遠隔地に単身赴任した組合員が、近くに住む組合員でない親を代理人としたので、代理人による議決権の行使を認めなかった。
- 2 住戸一戸を共有する夫婦が総会に出席したので、二人を議決権総数に含めた。
- 3 「委任状と議決権行使書面のいずれも提出しない組合員は議案に賛成したものとみなす」という規約を定め、これに該当する組合員の議決権を賛成票に数えた。
- 4 議長は、組合員としての議決権を行使した結果、可否同数となったので、議長としての決裁権を行使した。

〔問30〕規約の保管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 規約は、原則として管理者が保管するが、管理者が置かれていない場合には、裁判所が指定した者が保管する。
- 2 規約の保管者は、規約の閲覧又は謄写に関する利害関係人の請求を拒んではならない。
- 3 管理組合が法人となっている場合、規約は、理事が当該法人の事務所において保管しなければならない。
- 4 区分所有者の全員に規約の写しを配布してあれば、規約の保管をする必要はない。

〔問31〕Aは、B所有の中古マンションの一室を取得したところ、管理組合からBの管理費滞納分を請求された。この場合におけるAの主張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 「滞納分はBが全責任をもって管理組合に支払い、Aには一切迷惑をかけない。」という念書をもらって売買したのだから、私に支払義務はない。
- 2 私は競売代金全額を裁判所に支払って買受人となったが、この物件の現況調査報告書に管理費の滞納分について記載がなかったので、私に支払義務はない。
- 3 仲介業者からBに滞納分があると聞いていたので、私に支払義務があるのはやむを得ないとしても、支払いを遅延したのはBであって私ではないから、私に遅延損害金の支払義務はない。
- 4 管理組合とBとの間に、Bが滞納分の全額を支払う旨の和解が成立しているから、私に支払義務はない。

〔問32〕管理費の滞納に関する次の記述のうち、区分所有法、民法、民事訴訟法及び破産法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 滞納管理費の額が、滞納者所有のマンションの一室の価額の1/10未満の場合には、管理組合は、その一室に対し先取特権による競売の申立てを行うことができない。
- 2 管理費の滞納者が破産宣告を受け、免責が確定した場合には、その者は、破産宣告までの滞納管理費の支払責任を免れる。
- 3 管理費の滞納者が行方不明の場合にも、管理組合は、その者に対して滞納額の支払いを求める訴訟を提起することができる。
- 4 滞納管理費について消滅時効の期間が満了した場合にも、管理組合は、滞納者に対して適法に支払いを請求することができる。

〔問33〕 マンションの管理を受託している管理会社の責務に関する次の記述のうち、中高層共同住宅標準管理委託契約書によれば、適切なものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が管理組合の組合員からその専有部分の売却の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供を要求してきても、管理会社は、これに応じる必要はない。
- 2 管理会社が再委託した業務の適正な処理については、再委託された業者が直接管理組合に対して責任を負い、管理会社が責任を負うことはない。
- 3 管理会社は、電気料金、水道料金、ガス料金その他の料金の改定に伴う料金増額分の支出については、管理組合の事前の承認を受けないで行うことができる。
- 4 管理会社は、総会及び理事会の開催に必要な資料の作成、案内の通知及び会場の準備を行うほか、総会及び理事会に出席しなければならない。

〔問34〕 管理組合の決算に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとする。

- 1 貸借対照表は、会計年度末における資産、負債及び正味財産の状況を示す報告書である。
- 2 標準管理規約によれば、特別修繕費及び修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならないこととされている。
- 3 当期中に什器備品等を購入した場合には、支払いが翌期に行われても、当期の収支報告書においては支出として表示される。
- 4 標準管理規約によれば、駐車場使用料の余剰は、修繕積立金として積み立てるほか、管理組合全体の管理費の不足分に充当することとされている。

〔問35〕 下記の表は管理組合で作成される貸借対照表の例であるが、空白となっているA～Dについて、貸借対照表の科目として適切な組合せは、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。

- |          |        |        |        |
|----------|--------|--------|--------|
| 1 A 未払金  | B 前受金  | C 未収入金 | D 前払金  |
| 2 A 前払金  | B 未収入金 | C 前受金  | D 未払金  |
| 3 A 未収入金 | B 前払金  | C 未払金  | D 前受金  |
| 4 A 前受金  | B 未払金  | C 前払金  | D 未収入金 |

一般会計貸借対照表  
(平成14年3月31日)

単位：円

資産の部			負債・正味財産の部		
科 目	金 額	備 考	科 目	金 額	備 考
現・預金	1,650,900		C	33,000	
現 金	60,900	管理組合保管分	什器備品費	33,000	〇〇商店
普通預金	340,000	〇〇銀行			
定期預金	1,250,000	〃			
預け金	683,000		D	673,500	
4月15日振替予定	683,000	管理会社保管分	管理費	465,500	翌月分
A	14,500		敷地内駐車場使用料	145,000	〃
管 理 費	9,500		敷地外駐車場使用料	50,000	〃
敷地内駐車場使用料	5,000		専用庭使用料	13,000	〃
B	1,558,100				
管理委託費	1,032,100	翌月分	正味財産	3,200,000	
損害保険料	476,000	次年度分	(うち正味財産増加額)	(1,700,000)	
敷地外駐車場賃貸料	50,000	翌月分			
合 計	3,906,500		合 計	3,906,500	

〔問36〕 マンションの長期修繕計画及び修繕積立金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、窓枠及び窓ガラスは専有部分とされているので、当該部分の工事費用は、長期修繕計画に計上してはならない。
- 2 長期修繕計画においては、一般的な材質及び仕様による外壁塗装工事の修繕周期は、12～18年程度である。
- 3 長期修繕計画は修繕積立金算出の根拠となっているので、その見直しは、頻繁では不都合であり、20年ごとが適正である。
- 4 標準管理規約によれば、エレベーターの保守点検に要する費用は、特別修繕費から支出するものとされている。

〔問37〕 マンションの調査診断及び改修設計に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 トップライトのガラス回りのシーリング材には、耐久性に優れたシリコン系シーリング材を使用するのが適切である。
- 2 開放廊下の防水改修工法としては、こて押さえ型のウレタン樹脂塗膜防水工法が適切である。
- 3 外壁タイル浮きの1次診断を行う場合には、その方法は、足場を組んで、テストハンマー等でたたいて全数調査を行うのが一般的である。
- 4 外壁コンクリートのひび割れ幅が0.3mm以下のものは、雨漏りの原因とならないので、

補修する必要はない。

〔問38〕 マンションの大規模修繕工事に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 大規模修繕工事とは、工事期間が1ヵ月以上で、かつ、一戸当たりの工事費が50万円以上の工事をいう。
- 2 大規模修繕工事は、管理組合にとって必須の業務であるので、その実施には、必ず区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要である。
- 3 標準管理規約によれば、大規模修繕工事を円滑に進めるために、理事会の諮問機関として、大規模修繕に専門的に対応する委員会を設置することとされている。
- 4 鉄筋コンクリート造マンションの外壁について、延べ面積300㎡を超える大規模の修繕を行う場合には、一級建築士でなければ、その設計をしてはならない。

〔問39〕 次の記述のうち、鉄筋コンクリートの劣化症状の説明として、適切でないものはどれか。

- 1 腐食した鉄筋の錆がひび割れ部分から流出して、仕上げ材又はコンクリートの表面に付着した錆汚れという症状
- 2 日光、雨水等の劣化外力によって、コンクリート表面の塗膜に粉末が生じ、白くなったチョーキングという症状
- 3 コンクリート内部の部分的な膨張圧によって、コンクリート表面の小部分が円錐形のくぼみ状に破壊されたポップアウトという症状
- 4 コンクリートの表面にセメント中の石灰等が水に溶けてしみだし、空気中の炭酸ガスと結合して白色の物質(エフロレッセンス)が生じた症状

〔問40〕 マンションのエントランス回りについて、高齢者に対応した改修を行う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 エレベーターホールへのアクセスのための階段に、連続した手すりを設置した。
- 2 エントランスからエレベーターホールへのアクセスに高低差があるので、勾配が1/15のスロープを併設した。
- 3 車椅子での利用を考慮し、床は御影石（みかげいし）の表面磨き仕上げとし、壁と床を床材と同じ色調で統一した。
- 4 エントランスへの屋外アプローチ階段の踏面（ふみづら）に影ができないよう複数の照明を設けた。

〔問41〕 マンションの避難施設等に関する次の記述のうち、建築基準法及び消防法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 片廊下型マンションの場合は、規模にかかわらず、廊下の有効幅員は、90cm以上でなければならない。
- 2 避難階段には、屋外に設けるものと屋内に設けるものがある。
- 3 バルコニーから隣戸へ避難する構造で、境界部分に仕切板がある場合は、それを容易に破壊などして通行できる措置が講じられていることが必要である。
- 4 3階に直接地上へ通ずる出入口がある場合は、3階は避難階である。

〔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 建築基準法の規定によれば、2以上の部分がエキスパンションジョイントのみによって接しているマンションは、構造計算上、それぞれ別の建物とみなされる。
- 2 ピロティ式構造のマンションは、1階にピロティを設けることにより、地盤から建物に伝わる地震の振動を軽減するように計画されたものである。
- 3 平面が整形で、耐力壁の配置を均等にし、各階ともに同一位置に配置されたマンションは、構造上の安全性に配慮されたものといえる。
- 4 耐震壁が平面上で縦横両方面につりあいよく配置されていない建物は、地震時にねじれ振動が生じやすい。

〔問43〕 マンションの給水方式に関する次の記述のうち、増圧直結給水方式に当てはまるものはどれか。

- 1 水道本管から引き込んだ水を直接ポンプで加圧し、各住戸に給水する。
- 2 受水槽の水をポンプで加圧し、各住戸に給水する。
- 3 屋上タンクの水をポンプで加圧し、各住戸に給水する。
- 4 水道本管から引き込んだ水をポンプで加圧し、圧力タンクに貯水した後、タンクから各住戸に給水する。

〔問44〕 マンションの排水設備の通気に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 伸頂通気管は、排水横枝管の上流部分に接続し、屋上に立ち上げ、大気に開口する管で、排水横管内の流れをよくするために設けられる。
- 2 通気立て管は、その下端を排水立て管の下部又は排水横主管に接続し、その上端を屋上又はその近辺で大気に開口する管で、排水立て管の流れを円滑にする機能を有する。
- 3 単管式排水方式とも呼ばれている排水用特殊継手を用いた排水方式は、通気立て管、伸頂通気管ともに省略できる。
- 4 通気立て管は、その一部を雨水立て管と兼用することができる。

〔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 一棟の契約電力の総量が50KW以上の場合には、変圧のために電力会社が電気室を借室するのが一般的である。
- 2 住戸内に単相3線式の配線が行われていれば、100Vのコンセントのほか、大型の家電用に200Vの電源が使用できる。
- 3 地上8階建てのマンションには、消防活動上必要な設備として、共用部分に非常用コンセント設備の設置が法律上義務付けられている。
- 4 インバーター照明器具には、50又は60Hzの交流を直流に変換し、さらに高周波の交流に逆変換する装置がある。

〔問46〕 マンション管理士Aは、甲マンション管理組合の管理者等である。この場合における次の記述のうち、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 Aは、甲以外の管理組合の相談に応じることはできるが、甲に対する助言、指導等を行うことはできない。

- 2 Aは、道路交通法に違反し、懲役の刑に処せられ、その刑の執行を猶予されたときは、その登録を取り消される。
- 3 Aは、管理者等の実務を経験したとしても、5年ごとの講習の受講義務を免除されない。
- 4 Aは、マンション管理士登録証を紛失してしまっても、マンション管理士の名称を使用することができる。

〔問47〕 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。ただし、マンション管理士の登録に必要な他の要件は満たしているものとする。

- 1 被補助人として家庭裁判所から補助開始の審判を受けた者は、その審判を受けた日から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。
- 2 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年を経過しなくても、マンション管理士の登録を受けることができる。
- 3 偽りの手段により管理業務主任者証の交付を受けたとしてその登録を取り消された者は、その取消しの日から2年を経過しても、マンション管理士の登録を受けることができない。
- 4 不正の手段によりマンション管理業者の登録を受けたとしてその登録を取り消された法人の業務を執行する取締役は、その取消しの日に当該取締役を辞任すれば、その日から2年を経過しなくても、マンション管理士の登録を受けることができる。

〔問48〕 「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マンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等」に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 マンション購入予定者は、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する必要がある。
- 2 区分所有者等は、マンションの居住形態が相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加する必要がある。
- 3 区分所有者等は、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があるため、マンションの管理に関する法律等に関する理解を深める必要がある。
- 4 専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務は負わないが、管理規約等に十分に留意しなければならない。

〔問49〕 マンション管理業者Aは、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おり、甲に関してのみ修繕積立金等の返還債務について保証契約を締結している。この場合における次の記述のうち、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 Aは、甲の修繕積立金等を収納代行方式により管理する場合は、徴収後1ヵ月以内にその期間内の管理事務に要した費用を控除した残額を甲の口座に移し換えるときに限り、自己の口座において、徴収した修繕積立金等を管理することができる。
- 2 Aは、乙の管理者等が選任されるまでの比較的短い期間であれば、乙の預貯金通帳とその預貯金通帳に係る印鑑を同時に保管することができる。
- 3 Aは、乙の修繕積立金等を支払一任代行方式により管理する場合には、修繕積立金を1

ヵ月以内にこれを管理するための別の乙の口座に移し換えるときに限り、乙の預貯金通帳とその預貯金通帳に係る印鑑を同時に保管することができる。

4 Aは、金融機関又は証券会社に、甲の有価証券の保管場所を自己の固有財産及び他の管理組合の財産である有価証券の保管場所と明確に区分させ、かつ、当該有価証券が甲のものであることを判別できるように管理させなければならない。

〔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、甲の管理者等に対し、定期的に、管理業務主任者をして、甲から委託を受けた管理事務に関する報告をさせなければならない。

2 Aは、甲から委託を受けた管理事務に関する管理事務報告書に、管理業務主任者をして、記名押印させなければならない。

3 Aは、乙の区分所有者等に対し、乙から委託を受けた管理事務に関する報告を行う場合は、説明会を開催し、管理業務主任者をして、その内容を説明させれば、管理事務報告書を乙の区分所有者等に交付する必要はない。

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。