

平成17年度 マンション管理士試験
問 題

〔問 1〕 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、誤っているものはどれか。

- 1 一部共用部分は、実際には一部共用部分であるかどうかは明らかでないものがあるので、規約で、その旨を明記する必要がある。
- 2 一部共用部分は、区分所有法上当然に共用部分とされる部分と規約により共用部分とされるものがあり、そのどちらにも、床面積を有するものと床面積を有しないものがある。
- 3 一部共用部分は、規約で定めれば、特定の区分所有者、区分所有者全員又は管理者が所有して管理するものとして行うことができる。
- 4 一部共用部分は、その管理を区分所有者全員で行う旨を規約で定めるに当たり、その管理事項のうち特定の事項は当該一部共用部分を共有する区分所有者のみで行うと定めることができる。

〔問 2〕 区分所有者の共有に属する建物の敷地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 一筆の土地の上に建物が数棟ある場合には、その土地全体が、法律上当然に各建物の敷地である。
- 2 規約で定めても、区分所有者以外の第三者に対して、建物の敷地の空地に排他的に使用収益をする権利を設定することはできない。
- 3 建物の敷地の空地に特定の区分所有者に対して特に有利な条件で排他的に使用収益をする権利を規約で設定する場合には、その集会の決議に当たり、他の区分所有者全員の承諾を得なければならない。
- 4 建物の敷地の各共有者の持分は、共有者間で別段の定めがない限り、相等しいものと推定される。

〔問 3〕 不動産業者が建設し、分譲したマンション（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。）の共用部分及び専有部分に、施工時の瑕疵による損害が発生した。この場合において、当該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。）の管理者等が行う不動産業者に対する損害賠償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、誤っているものはどれか。

- 1 管理者は、共用部分に発生した損害について、区分所有者を代理して、損害賠償を請求することができる。
- 2 管理者は、専有部分に発生した損害について、区分所有者を代理して、損害賠償を請求することは、当然にはできない。

3 管理組合は、共用部分に発生した損害について、当然にその名において損害賠償を請求することができる。

4 集会において指定された区分所有者は、共用部分に発生した損害について、区分所有者全員を代理して、損害賠償を請求することができない。

〔問 4〕 甲マンションの区分所有者Aの管理費及び修繕積立金（以下「管理費等」という。）の滞納が極めて長期間にわたり、かつ、多額に達し、今後生ずる管理費等についても支払う意思がみられない。この場合における次の記述のうち、区分所有法、民法及び民事執行法の規定によれば、正しいのはどれか。

1 Aの管理費等の滞納が原因で、建物の修繕に重大な支障が生ずるような状況に至っている場合は、この滞納は、建物の管理に関し区分所有者の共同の利益に反する行為に当たる。

2 Aの滞納管理費等を回収するための先取特権は、共益費用の先取特権とみなされ、Aの総財産の上に行使することができる。

3 Aの滞納管理費等を回収するため、区分所有法第59条の規定によりAの区分所有権及び敷地利用権の競売を請求する場合は、これに先立って、Aの専有部分の使用禁止の請求をしなければならない。

4 区分所有法第59条の規定による強制競売は、Aの区分所有権及び敷地利用権の最低売却価額で滞納管理費等を回収できる見込みがない場合は、することができない。

〔問 5〕 甲マンション管理組合における区分所有者の共有に属する敷地及び共用部分の管理等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いものとする。

1 甲が敷地の一部にある樹木を伐採し、駐車場として隣接するマンションに賃貸する場合は、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（以下「特別決議」という。）を得なければならない。

2 甲が集会所として使用するため隣接する土地及び建物を購入しようとする場合は、購入について、特別決議を得なければならない。

3 甲が建物の外壁のひび割れに係る補修工事を行う場合は、特別決議を得なければならない。

4 甲が悪質な敷地内駐車を繰り返す区分所有者に対して、駐車違反の停止を請求する場合は、あらかじめ当該区分所有者に弁明の機会を与えるとともに、特別決議を得なければならない。

〔問 6〕 区分所有法第7条に規定する先取特権によって担保される債権に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 特定の区分所有者が、他の区分所有者の負担すべき共用部分に関する費用の立替払をした場合において、当該他の区分所有者に対して有する立替金償還債権

- 2 規約により各区分所有者が共用部分に係る管理費を各自の共有持分に応じて負担するものとされている場合において、区分所有者が他の区分所有者に対して有する管理費の請求に係る債権
- 3 管理者が、その職務を行うにつき必要な費用について、各区分所有者に対して共有持分に応じて分割的に有する費用償還債権
- 4 管理者が、管理組合との間に報酬を受ける特約がある場合において、管理組合に対して有する報酬債権

〔問 7〕 甲マンション（管理組合乙）において、区分所有者 A が 201 号室を住宅として B に賃貸したところ、B が 201 号室のベランダと 202 号室のベランダにはみ出して大型の宣伝用の看板を取付けたので、A がその撤去を再三にわたり請求したが、B はこれに応じない。この場合における B の行為が区分所有法第 6 条の建物の使用に関し区分所有者の共同の利益に反するものであるとして訴訟等を行う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。ただし、規約において、専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならないとされているものとする。

- 1 A は自ら看板を撤去することができる。
- 2 区分所有者の全員は、規約で定めれば、集会の決議によらなくても看板の撤去を請求する訴訟を提起することができる。
- 3 乙の管理者は、集会の決議によらなければ、看板の撤去を請求する訴訟を提起することができない。
- 4 202 号室の区分所有者は、集会の決議によらなければ、看板の撤去を請求する訴訟を提起することができない。

〔問 8〕 マンションの駐車場が区分所有者の共有に属する敷地上にあり、その駐車場の一部が分譲時の契約等で特定の区分所有者の専用とされている場合、駐車場の使用方法等を定めている規約を変更する集会の決議に当たって、当該特定の区分所有者の承諾を必要とするものは、区分所有法の規定及び判例によれば、次のうちどれか。

- 1 すべての駐車場について、区分所有者の公平な利用を確保するため、特定の区分所有者の駐車場を専用使用する権利を廃止する旨を定める場合
- 2 特定の区分所有者が無償で使用している駐車場について、集会の決議で有償化すること及びその額を決定することができる旨を定める場合
- 3 特定の区分所有者が分譲時の契約で専用使用することとされている駐車場の低廉な使用料について、社会通念上相当な額に増額する旨を定める場合
- 4 すべての駐車場について、共用部分の維持管理上特段の事由がある場合は、一定期間、管理者がその使用を制限することができる旨を定める場合

〔問 9〕 集会に関して電磁的方法を利用する場合におけるその種類及び内容について、区分所有者全員の承諾を必要とするものは、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 集会の招集手続きの省略に係る区分所有者の同意を電磁的方法により得ようとする場合
- 2 集会において、書面による議決権行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使しようとする場合
- 3 集会において決議をすべき場合において、集会を開催しないで、電磁的方法による決議をする場合
- 4 集会において決議すべきものとされた事項について、区分所有者全員の電磁的方法による合意を得る場合

〔問 10〕 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によれば、正しいものはどれか。

- 1 理事は、その職務に関して区分所有者を代理する。
- 2 理事については、民法の法人の理事に関する規定は準用されない。
- 3 理事は、規約で定めれば、共用部分を所有することができる。
- 4 理事の代理権に加えた制限は、規約で定めても、善意の第三者に対抗することができない。

〔問 11〕 甲マンション（管理組合乙）の101号室の区分所有者Aは、レストランを経営するにあたり、乙に無断で外壁にネオンを設置し、2年を経過したところ、最近になって、201号室の居住者からネオンについて苦情が寄せられたので、乙は、ネオンの撤去及び外壁の原状回復を図ることとした。この場合における次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、101号室は、1年前にAからBに譲渡され、Bがレストランを経営しているものとする。

- 1 ネオンを設置したのはAであるから、その撤去については、Aに対して請求する必要がある。
- 2 Aが無断でネオンを設置したとはいえ、既に2年を経過しているのであるから、その撤去及び原状回復のための費用は、乙が負担する必要がある。
- 3 Bから、営業上重大な支障が生じるとしてネオンに代えて看板の設置の要望があった場合、その設置については、集会において決議する必要がある。
- 4 ネオンを外壁に設置したことは、区分所有者の共同の利益に反する行為であるから、AとBの両方に原状回復を求めることができる。

〔問 12〕 一団地内に甲、乙及び丙の3棟の建物があり、甲及び乙は専有部分のある建物で、丙はAが所有する専有部分のない建物で全室が賃貸されている。この場合におけるこの団地内の建物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、誤っているものはどれか。ただし、甲、乙及び丙の3棟が所在する土地は、団地建物所有者の共有に属しており、その共有者全員で団地管理組合（区分所有法第65条に規定する団体をいう。以下この問いについて同じ。）を

構成しているものとする。

- 1 甲、乙及び丙の一括建替えについては、団地管理組合の集会において、団地建物所有者及び議決権の各 $4/5$ 以上の多数で、一括建替え決議を行うことができる。
- 2 甲の建替えについては、甲の集会において建替え決議を得た上で、団地管理組合の集会において、議決権の $3/4$ 以上の多数による建替え承認決議を得なければならない。
- 3 甲及び乙の建替えについては、甲及び乙のそれぞれの建替えを会議の目的とする各集会において、区分所有者及びその議決権の各 $4/5$ 以上の多数で甲及び乙を一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。
- 4 甲の建替えが乙の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、団地管理組合の甲に係る建替え承認決議において、乙の区分所有者全員の議決権の $3/4$ 以上の議決権を有する者の賛成を得なければならない。

〔問 13〕 A は、認知症となり判断能力を欠く常況にある父親 B から何らの代理権を付与されていないのに、B の代理人と称して B 所有のマンションの一室を C に売却する売買契約を締結した。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。

- 1 正常な判断能力を有する B の妻が当該売買契約を追認すれば、当該売買契約は、有効となる。
- 2 A について表見代理の要件が満たされていたとしても、C は、A に対して、無権代理人の責任を追及することができる。
- 3 C が B に対して相当の期間を定めてその期間内に当該売買契約を追認するかどうかを確答せよと内容証明郵便で催告した場合、その期間内に B が確答しないときは、B は、当該売買契約を追認したものとみなされる。
- 4 A が、当該売買契約の締結後、B の推定相続人全員の了解を取って、B の実印を押した A に対する委任状を作成したときは、当該売買契約は、有効となる。

〔問 14〕 A が、契約期間 3 年間、店舗経営とする約定で B に賃貸している甲マンションの店舗部分（101 号室）を解約し、又は C に売却する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。ただし、A B 間の賃貸借契約には、解約に関する特約はないものとする。

- 1 A は、契約期間内に、B に対して 101 号室の明渡しを求めるためには、相当の立退料を提供し、かつ、解約の申し入れに正当な理由がなければならない。
- 2 101 号室の賃貸借契約の期間の満了後 B が同室の使用を継続している場合に、A がこれを知りながら異議を述べなかったときは、A は、契約期間の満了後 3 年を経過しなくても、B に対して当該賃貸借契約の解約の申し入れをすることができる。
- 3 A が C と 101 号室の売買契約を締結していた場合に、同室を C に売却することについて事前に B の承諾を得ていないときは、B は、A に対して貸主としての債

務不履行による損害賠償を請求できる。

4 AがCに対して101号室を売却した場合は、Bは、Aに対して同室につき支出した有益費の償還を請求することができる。

〔問 15〕 甲マンションの管理者Aは、平成17年5月1日に、201号室の所有者Bに対して滞納している管理費等の請求を行った。この場合におけるBの消滅時効の援用に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。ただし、滞納期間は、平成11年4月1日から平成17年3月31日までとし、Bは、平成17年4月1日に、201号室の当初の購入者である前区分所有者Cから同室の譲渡を受けたものとする。

1 平成17年4月1日にCが滞納管理費等を自分で支払う旨をBに約束していた場合でも、Bは、その滞納管理費等のうち時効が完成している分につき時効を援用することができる。

2 平成17年5月1日にBがAに対してCの滞納管理費等の支払の猶予を求めた場合でも、Bは、その滞納管理費等のうち時効が完成している分につき時効を援用することができる。

3 甲マンションの入居時に区分所有者全員で管理費等の滞納が発生したとしても時効を援用しない旨の合意をしていた場合は、Bは、Cの滞納管理費等のうち時効が完成している分に付き時効を援用することができない。

4 Bは、平成17年6月1日にCの滞納管理費等をAに支払った場合に、時効の完成を知らなかったときは、時効を援用し、Aに対し、既に支払った滞納管理費等のうち時効が完成していた分の返還を請求することができる。

〔問 16〕 Aは、その所有する甲マンション（管理組合乙）の店舗部分（102号室）において喫茶店を経営しており、その内装改修のため、工事業者Bに内装工事を発注した。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並びに判例によれば、誤っているのはどれか。

1 乙の規約で専有部分の修繕等を行う場合にはあらかじめ書面による乙の承認を受けるべき旨が定められているにもかかわらず、Aが乙の承認を受けずに工事契約を締結した場合であっても、その契約は、当然には無効とはならない。

2 内装工事で設置された照明器具が工事契約で特にデザインにつき約定されていた場合に、メーカーが同じで、照度、消費電力等の照明器具としての性能は同等であるもののデザインが全く異なるものであったときは、Aは、Bに対して、相当な期間を定めてその瑕疵の修補を請求することができる。

3 工事契約で工期の遅延につき特別の合意をしていない場合に、Bの資材の調達の手違いにより内装工事の完成が約定工期より遅れ、喫茶店の開店が遅れたときは、Aは、Bに対して、開店が遅れたことによる営業上の損害につき損害賠償を請求することができる。

4 Aは、Bの塗料の選定が不適切であったため施工後の塗装の乾燥が十分でないことを知らずに開店したところ、来客が衣服を汚損した場合、被害者に支払った損害賠償金損害額を工事の瑕疵による損害賠償としてBに請求するには、Bの

塗料の選定に過失があったことを証明しなければならない。

〔問 17〕 甲マンションの隣地の居住者Aは、甲マンションの一階で営業しているカラオケ店から漏れる音がうるさいので、店主に対して再三その改善の申入れをしたものの一向に改善されなかったため、知人のB、C及びD（18歳）をそそのかして、Bが見張りをしている間に、C及びDをしてカラオケ店の外壁に広範囲にわたりペンキで落書きをさせて甲マンションの区分所有者に損害を与えた。この場合のAないしDの当該区分所有者に対する不法行為責任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。ただし、A、B及びCは、成年とする。

- 1 Aは、騒音被害を受けていたとしても、Cと同様の損害賠償責任を負う。
- 2 Bは、Cの損害賠償責任より軽減される。
- 3 Cは、落書きをした範囲を問わず、損害の全額につき損害賠償を負う。
- 4 Dは、Cと同様の損害賠償責任を負う。

〔問 18〕 Aが甲マンション（管理組合乙）の201号室を購入し、管理費等を滞納したまま死亡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並びに判例によれば、正しいものはどれか。ただし、Aの相続人として妻Bと成人の子Cがいるものとする。

- 1 B及びCは、単純承認をすれば、滞納管理費等については、それぞれ法定相続分に応じて承継する。
- 2 Cが乙に対して限定承認をした旨の通知をした場合でも、Bが限定承認をしていないときは、乙は、Bに対して、滞納管理費等の全額を請求しなければならない。
- 3 B及びCは、Aの包括承継人であり、滞納管理費等につき連帯して負担する義務があるから、乙は、B又はCに対して、その全額を請求することができる。
- 4 BがCに対して滞納管理費等の全額を支払うことを約した場合には、Cは、乙に対して、滞納管理費等に係る債務を負うことはない。

〔問 19〕 A不動産会社が複数の敷地権付き区分建物からなる1棟の建物を建築した場合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、正しいものはどれか。

- 1 Aが区分建物の一つをBに売却した場合、Bは、自らを表題部所有者とする区分建物の表題登記を申請することができる。
- 2 建物が所在する土地の登記記録にAのために地上権設定の登記がされている場合において、区分建物の登記記録の表題部に敷地権に関する登記がされたときは、当該土地の登記記録の権利部の乙区に、敷地権である旨の登記がされる。
- 3 Aを表題部所有者とする表題登記がされた場合において、区分建物の一つをBに売却したときは、Bの所有権の保存の登記の申請の際に、登記原因であるA

B間の売買契約を証する情報を提供することを要しない。

4 公正証書による規約により共用部分とされた集会所がある場合は、Aを表題部の所有者とする表題登記をした上で、区分所有者全員を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記をしなければならない。

〔問 20〕 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持別措置法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 再建の集会における敷地共有者等の議決権の定数は、その全員の合意によっても、敷地共有者等の議決権の $3/4$ とすることはできない。
- 2 再建の決議においては、再建建物の設計の概要、建築費用の概算額及びその分担に関する事項並びに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。
- 3 区分所有建物の再建は、迅速な再建を図るため、災害を指定する政令の施行の日から起算して3年以内に、再建に関する工事に着手する必要がある。
- 4 再建の集会における敷地共有者等の議決権は、区分所有者の定数に係る要件はなく、敷地共有持分等の価格の割合によって決まる。

〔問 21〕 マンション建替組合（以下「建替組合」という。）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 区分所有法に基づく建替え決議に賛成しなかった区分所有者であって、区分所有法第63条第1項の規定による催告に対して、建替えに参加しない旨を回答した者は、建替組合の組合員となることはできない。
- 2 建替組合は、名称、定款及び事業計画を定め、設立総会において組合員の $3/4$ 以上の多数の決議により設立される。
- 3 建替組合は、事業の完成が不能となったことにより解散しようとする場合は都道府県知事又は指定都市等の長の認可を受けなければならない。
- 4 建替組合が設立された際には、その法人登記を行わなければ、第三者に対抗することができない。

〔問 22〕 建築基準法第52条第5項に規定する建築物である共同住宅のア～エの共用部分のうち、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に床面積を算入しなくてもよいものの組合せは、同法の規定によれば、次のうちどれか。

- ア 中央管理室
- イ 廊下
- ウ 階段
- エ エレベーター機械室

- 1 アとイ
- 2 イとウ

3 ウとエ

4 エとア

〔問 23〕 準防火地域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 地階を除く階数が4以上であるもの又は延べ面積が1,500㎡を超えるものは、耐火建築物としなければならない。
- 2 当該共同住宅の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分には、一定の防火設備を設けなければならない。
- 3 延べ面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のものは、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
- 4 当該共同住宅が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、準防火地域の建築物に関する規定は適応されることはない。

〔問 24〕 都市計画に建築物の建ぺい率を定める必要のない用途地域は、都市計画法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 第一種中高層住宅専用地域
- 2 準工業地域
- 3 準住居地域
- 4 商業地域

〔問 25〕 延べ面積1,000㎡以上で消防長又は消防署長が火災予防上必要があると認めて指定している共同住宅（以下「甲住宅」という。）及び延べ面積1,000㎡未満の共同住宅（以下「乙住宅」という。）における消防用設備等の点検に関する次の記述のうち、消防法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 甲住宅にあっては、その防火管理者に点検させ、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。
- 2 乙住宅にあっては、消防設備士免状の交付を受けている者に点検させ、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。
- 3 甲住宅にあっては、その居住者に点検させ、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。
- 4 乙住宅にあっては、その関係者が自ら点検すれば足り、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。

〔問 26〕 貯水槽水道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 水道事業から直結給水で供給を受ける水道は、規模を問わず、貯水槽水道であ

る。

2 水槽の有効容量の合計が20立方メートルの貯水槽水道の設置者は、定期に、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の指定する者の検査を受けなければならない。

3 自家用の井戸を水源とし、有効容量の合計が10立方メートル以下の水槽が設置されているものは、貯水槽水道である。

4 水道事業者は、供給規程において、貯水槽水道の管理の基準を定めることはできるが、貯水槽水道の利用者に対する情報提供について定めることはできない。

〔問 27〕 区分所有者Aがその専有部分の修繕等の工事を行う場合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、誤っているものはどれか。

1 Aが修繕等につき理事長に承認を申請した場合において、これを承認するかどうかの調査に特別な費用を要するときは、理事長は、Aにその費用を負担させることができる。

2 Aから水道管の枝管の取替え工事につき承認申請があった場合には、理事長は、自らの判断で承認をすることができる。

3 Aが理事長の承認を得ないで修繕等の工事を行った場合には、理事長は、その工事の差止め又は現状回復のために必要な措置をとることができる。

4 Aは、修繕等につき事前に理事長に承認を申請した場合において、理事長がこれを拒否したときは、理事長に対してその承認を求める訴訟を提起することができる。

〔問 28〕 管理費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 管理費は、共用部分の設備と構造上一体となった専有部分の設備の管理を共用部分の管理と一体として行う必要がある場合であっても、専有部分の管理に要する経費に充てることができる。

2 管理費の負担割合は、各区分所有者の共用部分の持分割合のほか、区分所有者間の利害の衡平が図られるよう共用部分の使用頻度等を勘案して定める必要がある。

3 特定の区分所有者が専用使用権を有するバルコニーの清掃に要する費用については、管理費から支出することができる。

4 管理費については、その未払金額に、遅延損害金、違約金としての弁護士費用、督促費用及び徴収費用を加算して徴収することが認められている。

〔問 29〕 標準管理規約において管理組合の業務とされていないものは、次のうちどれか。

- 1 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 2 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティの形成
- 3 官公署、町内会等との渉外業務
- 4 居住者間の紛争の解決

〔問 30〕 管理組合で行うア～クの工事について、総会に出席した組合員の議決権の過半数の決議により実施できる工事の組合せは、標準管理規約によれば、次のうちのどれか。

- ア 給水管更生工事
- イ 建物の外壁に新たにエレベーターを外付けする工事
- ウ 不要になった高置水槽を撤去する工事
- エ 共聴設備の更新工事
- オ 地下ピット型機械式駐車場を新設する工事
- カ 防犯カメラを設置する工事
- キ 光ファイバー・ケーブルを空き管路内に通す工事
- ク 集会室の延べ床面積を2倍に増築する工事

- 1 アとオ
- 2 イとカ
- 3 ウとキ
- 4 エとク

〔問 31〕 理事会の権限で行うことができる事項に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、誤っているものはどれか。

- 1 窓枠、窓ガラス、玄関扉等の開口部改良工事に関する細則案を作成するため、専門委員会を設置すること。
- 2 理事の一人が専有部分を売却したため理事会の定数に欠員が生じたので、補欠の理事を選任すること。
- 3 理事会の招集手続について、開催日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して理事に通知すればよい旨の定めをすること。
- 4 総会の議案の内容に応じて、組合員以外の者が総会に出席することを認めるか否かを決定すること。

〔問 32〕 理事長が理事会の決議に基づいて行うことができる措置に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。ただし、マンションの敷地は、区分所有者の共有であるものとする。

- 1 緑地である敷地の一部を、すべり台やブランコ等を設置して子供の遊び場に変更すること。
- 2 車輪がパンクしている自転車を駐輪場に長期間放置している区分所有者に対

し、期限を指定して当該自転車を撤去するよう勧告すること。

3 自動振替の方法により納付すべき管理費等を、管理組合の預金口座にその都度振り込んでくる区分所有者に対し、自動振替の方法によるよう勧告すること。

4 敷地内にごみを不法投棄する近隣の住人に対し、ごみの撤去費用に係る損害賠償金の請求に関して区分所有者のために訴訟で原告になること。

〔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管理会社の責任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によれば、適切なものはどれか。

1 乙は、通行の妨げとなる私物を廊下に放置している甲の組合員に対して、甲に代わってその撤去を求めてもなお放置したままである場合、再度その中止を求めなければならない。

2 乙は、管理費等を滞納している甲の組合員に対し、一定期間内に、電話、自宅訪問又は督促状の方法でその支払を督促することにより、当該組合員から滞納理費等を回収しなければならない。

3 乙は、乙の従業員が退職後に甲の組合員に関する管理費等の滞納の事実を第三者に漏らして甲に損害を与えた場合、甲に対して損害賠償責任を負う。

4 乙は、台風による停電により甲の地下駐車場の排水ポンプが作動せず車が冠水した場合、その車の所有者に対する損害賠償責任を負わない。

〔問 34〕 甲マンション管理組合の決算（会計期間は、4月1日から翌年3月31日までとする。）に当たり、貸借対照表の現金預金残高と預金残高証明書の残高とに差異があったので調べたところ、未収金として計上した3月分の管理費が3月末に入金されていたことが判明したので、そのことについて適正に会計処理を行った。この場合における収支決算報告書に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、会計処理は、発生主義の原則によるものとする。

1 収入の部及び支出の部に影響がない。

2 収入の部に影響がある。

3 支出の部に影響がある。

4 収入の部及び支出の部に影響がある。

〔問 35〕 甲マンション管理組合（組合員50人）の通常総会において、下表に基づき平成16年度の管理費会計の収支決算報告が行われ、併せて管理費の未収があったこと及び火災保険の契約内容（保険期間平成16年7月1日から1年間、支払済保険料120,000円）についても説明された。この報告及び説明に対して出席組合員から出された次の意見のうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。ただし、会計処理は、発生主義の原則によるものとする。

1 管理費に未収金があったということだが、そうであれば、実際に入金されてい

ない分も含め、管理費収入を全額計上するのは誤りではないか。

2 駐車場使用料収入は、駐車場管理委託費を差し引いた残額を、修繕積立金会計に繰り入れるべきで、翌期の管理費会計に繰り越すのは誤りではないか。

3 損害保険料として90,000円しか計上されていないが、120,000円の誤りではないか。

4 揚水ポンプのオーバー・ホール代は、修繕積立金会計から支出すべきであって、管理費会計から支出するのは誤りではないか。

〔問 36〕 マンションの建築に関する試験とその目的に係る組合せとして適切なものは、次のうちどれか。

- 1 クロスカット試験————塗膜の付着性
- 2 標準貫入試験————タイルの付着性
- 3 シュミットハンマー試験————コンクリートの引張強度
- 4 スランプ試験————コンクリートの塩分濃度

〔問 37〕 内断熱仕様の外壁を構成する建材の配置を示した下図（注：下の画像）の（ア）、（イ）及び（ウ）のそれぞれに当てはまるものの組合せとして適切なものは、次のうちどれか。

（ア）	（イ）	（ウ）
1 石膏ボード	断熱材（グラスウール）	防湿フィルム
2 防湿フィルム	石膏ボード	断熱材（グラスウール）
3 石膏ボード	防湿フィルム	断熱材（グラスウール）
4 防湿フィルム	断熱材（グラスウール）	石膏ボード

〔問 38〕 建築後12年目に行う第1回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 露出アスファルト防水の屋上は、既存防水層を撤去して新たに防水層を施工するのが一般的である。
- 2 コンクリート直仕上げのバルコニーは、ウレタン塗膜防水を施工するのが一般的である。
- 3 点食したシルバー仕上げのアルミ面格子は、取り替えるのが一般的である。
- 4 塗装仕上げの外壁は、既存の塗装を除去して新たに塗装するのが一般的である。

〔問 39〕 建築材料に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 A E 剤は、コンクリートのワーカビリティや耐久性を向上させるための混和

剤として使用される。

2 押出し法ポリスチレンフォームは、発泡プラスチック系の断熱材であり、外壁の外断熱にも使用される。

3 集成材は、挽き板や小角材等を接着したものであり、内装などの造作材にも使用される。

4 変成シリコン系のシーリング材は、シリコン系に比べ耐候性に優れ、主として外部のガラス回りに使用される。

〔問 40〕 鉄筋コンクリート造のマンションの耐震性向上に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

1 薄型鋼板を柱に巻き付ける工法は、柱の靱性（じんせい）を高める上で有効である。

2 炭素繊維シートをスラブ下の梁に張る工法は、梁の靱性（じんせい）を高める上で有効である。

3 柱と一体化した腰壁及び垂れ壁は、柱の耐震性を強化する上で有効である。

4 柱と一体化した袖壁は、柱の耐震性を強化する上で有効である。

〔問 41〕 マンションの構造の特徴に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

1 プレキャストコンクリート構造は、建設現場での作業や外部足場などの仮設資材を大幅に削減することができる。

2 免震構造は、建物のブレースに取り付けたダンパーにより、揺れを小さくして耐震性能を向上させたものである。

3 鉄筋コンクリート構造は、建物の外壁の延焼のおそれのある部分だけを耐火構造とすれば、耐火建築物となる。

4 鉄骨構造は、建築物を高層化することができ、超高層マンションで一般的に採用されている。

〔問 42〕 マンションの熱伝達等に係る用語に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

1 熱損失係数とは、建物全体について熱の失われやすさを示す値であり、その値が大きいほど断熱性能が高い。

2 熱伝達率とは、材料について熱の伝わりやすさを示す値であり、一般に密度の低い材料ほどその値は大きい。

3 熱伝導率とは、材料とそれに接する空気との間で熱の伝わりやすさを示す値であり、材料表面の空気の動きに影響される。

4 熱貫流率とは、外壁等の建物の各部位について熱の通過しやすさを示す値であり、熱伝導率と熱伝達率の2要素により決まる。

〔問 43〕 マンションの給水設備の改修内容（①～③）と改修目的（A～D）に係る組合せとして適切なものは、次のうちどれか。

（改修内容）

- ① 増圧直結方式に変更する。
- ② 受水槽を1槽式から2槽式に変更する。
- ③ 受水槽に緊急遮断弁を設ける。

（改修目的）

- A 受水槽を6面点検できるようにする。
- B 受水槽の省スペース化と清掃費の低減を図る。
- C 受水槽の水を非常用水として利用できるようにする。
- D 断水をしないで受水槽の清掃ができるようにする。

- 1 ①－D ②－A ③－C
- 2 ①－B ②－D ③－C
- 3 ①－B ②－A ③－D
- 4 ①－B ②－C ③－D

〔問 44〕 給湯設備のさや管ヘッダー方式に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 ヘッダーと給湯栓を1対1で接続するため、他の給湯栓が同時に使用されても吐出量の変動が少ない。
- 2 先にさや管を施工し、後から給湯管を挿入するため、床工事による配管の損傷を防ぐことができる。
- 3 給湯管が細いため、給湯栓を開いてから適温の湯が出るまでの湯待ち時間が短い。
- 4 給湯管に樹脂管を使用するため、金属管より曲げ半径を小さくでき、納まりがよい。

〔問 45〕 マンションの消防用設備等に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 屋内消火栓には、1号消火栓と2号消火栓があり、1号消火栓は、一人でも操作できるが、放水量は2号消火栓に比べ少ない。
- 2 閉鎖型のスプリンクラー設備には、配管内を常時充水しておく湿式と空管としておく乾式などがあり、寒冷地を除き、乾式が一般的である。
- 3 泡消火設備は、消火薬剤を水に混入し、泡ヘッドで空気を巻き込み発泡させて放水消火するもので、屋内駐車場などに設置される。
- 4 連結送水管には、配管内を常時充水しておく湿式と空管としておく乾式があり、寒冷地を除き、乾式が一般的である。

〔問 46〕 マンションの管理組合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。

- 1 マンションの区分所有者の団体であっても、管理規約が定められていないものは、マンション管理適正化法上の管理組合ではない。
- 2 一団地内に数棟の建物があって、その団地内の附属施設がそれらの建物の区分所有者の共有に属する場合には、各棟の区分所有者の団体と全棟の区分所有者の団体は、いずれもマンション管理適正化法上の管理組合である。
- 3 マンション管理適正化法上の管理組合は、管理者が選任されていることが必要であるが、その管理者は、区分所有者以外の者であってもよい。
- 4 現に居住している者がすべて賃借人である建物には、マンション管理適正化法上の管理組合は、ない。

〔問 47〕 マンション管理業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 国土交通大臣は、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、管理組合から出納の事務のみを受託している者に対しても、報告をさせることができる。
- 2 国土交通大臣が指定したマンション管理業者の団体は、閲覧所を設け、マンション管理業者登録簿並びに登録の申請及び登録事項の変更の届出に係る書類を一般の閲覧に供しなければならない。
- 3 マンション管理業者は、自己の業務及び財産の状況を記載した書類をその事務所ごとに備え置き、その業務の関係者の求めに応じ、その書類を閲覧させなければならない。
- 4 マンション管理業者の使用人その他の従業者は、マンション管理業者の使用人その他の従業者でなくなった後においても、その理由のいかんを問わず、マンションの管理に関する事務を行ったことに関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

〔問 48〕 マンション管理業者が事務所を新たに開設する場合、専任の管理業務主任者の設置基準を満たすことができない事務所は、マンション管理適正化法の規定によれば、次のうちのどれか。ただし、マンション管理業者は法人であり、これらの事務所で管理事務を受託している管理組合は、いずれも人の居住の用に供する独立部分が6以上のマンションであるものとする。

- 1 管理事務を受託している管理組合の数（以下「受託組合数」という。）は130で、管理業務主任者が6名（うち2名が未成年者で役員ではない。）いる。
- 2 受託組合数は80で、管理業務主任者が3名（すべて成年者）いる。
- 3 受託組合数は200で、管理業務主任者が5名（うち1名が未成年者）と、当該

事務所で自ら主として業務に従事しているマンション管理業者の役員である管理業務主任者が3名（うち1名が未成年者）いる。

4 受託組合数は230で、管理業務主任者が6名（いずれも成年者）と、当該事務所で自ら主として業務に従事しているマンション管理業者の役員である管理業務主任者が2名（いずれも未成年者）いる。

〔問 49〕 マンション管理適正化法第95条の指定法人が保証業務を行う場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 指定法人は、社員であるマンション管理業者がマンションの区分所有者等から受領した管理費、修繕積立金等の返還債務を負うこととなった場合において、その返還債務を保証する業務を行うことができる。

2 指定法人は、保証業務を行う場合においては、あらかじめ、保証業務方法書、保証基金の収支の見積書及び保証委託契約約款を添付した保証業務承認申請書を国土交通大臣に提出し、その承認を受けなければならない。

3 指定法人は、管理組合から申入れがあったときは、保証契約を締結しなければならない。

4 指定法人は、保証債務の額の合計額が、保証基金の額に100を乗じて得た額を超えることとなるときは、保証契約を締結してはならない。

〔問 50〕 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 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、付近見取図など当該マンションの設計に係る図書で国土交通省令に定めるものを交付しなければならない。

2 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、国土交通省令に基づき当該管理者等に区分所有者の名簿を交付しなければならない。

3 分譲後1年を超えても当該マンションの管理組合の管理者等が選任されない場合には、区分所有者に対し、区分所有者の名簿など当該マンションの管理に関する図書で国土交通省令に定めるものを交付しなければならない。

4 付近見取図など当該マンションの設計に係る図書で国土交通省令で定めるものを管理者等に交付した場合には、交付後10年間、その写しを保管しなければならない。