

平成 18 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 - ジから 24 ペ - ジまでの 50 問です。
- 2 試験開始の合図と同時に、問題のペ - 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 18 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〕 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）における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 建物の構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、法律上当然に共用部分とされる部分である。
- 2 専有部分以外の建物の部分に附属し、効用上その建物の部分と不可分の関係にあるものは、法律上当然に共用部分とされる。
- 3 区分所有されている建物に対して従物的な関係にある別個の建物は、規約によって共用部分とすることができる。
- 4 区分所有者全員で共有している建物の敷地は、法律上当然に共用部分とされる。

〔問 2〕 区分所有法第3条に規定する区分所有者によって構成される団体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 団体は、法人とならない場合も、規約を定めなければならない。
- 2 団体は、区分所有関係が成立したときに当然に成立し、その後区分所有者が一人で全部の専有部分を所有することになったときに当然に消滅する。
- 3 団体は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うため、常に区分所有者全員で構成される。
- 4 団体は、区分所有者の数が30人以上であるものは、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議で法人となることができる。

[問 3] Aは、下図のとおりその所有する甲地、乙地及び丙地の3筆の土地に、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、及びの建物部分がある1棟の建物（いわゆるタウンハウス）を建築し、を自己用住居として使用し、をBに、をCにそれぞれ分譲した。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、誤っているものはどれか。ただし、Aが乙地をBに、丙地をCにそれぞれ賃貸しているものとする。



- 1 この1棟の建物は、専有部分のある建物である。
- 2 Bは、の建物部分の敷地利用権に抵当権を設定することができない。
- 3 の建物部分の敷地利用権は、B及びCが準共有する賃借権である。
- 4 Cは、の建物部分を第三者に譲渡しようとする場合、丙地の賃借権については、Aの承諾を得て譲渡することができる。

[問 4] 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。）についての共有物分割請求権の行使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 1個の専有部分を共有する区分所有者は、その専有部分について、共有物分割請求権を行使することができない。
- 2 専有部分以外の建物の部分を共有する区分所有者は、その建物の部分について、共有物分割請求権を行使することができない。
- 3 専有部分に属しない建物の附属物を共有する区分所有者は、その建物の附属物について、共有物分割請求権を行使することができない。
- 4 規約により共用部分とされた附属の建物を共有する区分所有者は、その附属の建物について、共有物分割請求権を行使することができない。

[問 5] 敷地利用権が区分所有者の賃借権の準共有持分であ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 区分所有者がその専有部分を第三者に譲渡するには、その敷地利用権の譲渡について他の敷地利用権者の同意を得なければならない。
- 2 区分所有者がその専有部分に債権担保のため抵当権を設定するには、その敷地の賃貸人の承諾を得なければならない。
- 3 区分所有者がその専有部分を第三者に賃貸したときは、その敷地利用権についても転貸したことになる。
- 4 区分所有者が死亡し、その専有部分を相続人が承継取得したときは、その敷地利用権も承継取得したことになる。

[問 6] 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。）の集会において区分所有者及び議決権の各4/5の多数によっても決議をすることができないものは、区分所有法及び民法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 老朽化したマンションを取り壊して、平面駐車場にする旨の決議
- 2 居住用のマンションを取り壊して、その敷地に新たに区分所有された住居の部分のある商業用ビルを建築する旨の決議
- 3 新たに建築されるマンションの敷地利用権の帰属に関して何らの定めをしない建替え決議
- 4 単棟のマンションを取り壊して、その敷地に新たに2棟のマンションを建築する旨の決議

〔問 7〕 区分所有法第 30 条の規定により、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設につき規約を定める場合は、これらの形状、面積、位置関係、使用目的、利用状況等を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるよう定めなければならないとされているが、これら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 形状、面積とは、床面積や容積その他の外形的要素を指す。
- 2 位置関係とは、区分所有者の利便に係る周辺施設等との位置関係を指す。
- 3 使用目的とは、専有部分を商業用や居住用に定める場合における用途の定め等を指す。
- 4 利用状況とは、共用部分等の具体的な利用方法やその頻度等を指す。

〔問 8〕 区分所有法第 32 条の規定に基づき公正証書による規約を設定することができない者は、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 既存のマンションの専有部分をすべて購入し、その専有部分の全部を分譲する予定のマンション業者
- 2 相続した共有名義の土地に相続人が全員で専有部分のある建物を建築し、その専有部分の全部を最初に共有している共有者
- 3 自己所有の賃貸用の建物を区分することによってその専有部分の全部を区分所有者として所有することになった不動産業者
- 4 建物を新築することによってその建物の専有部分の全部を最初に取得した建築業者

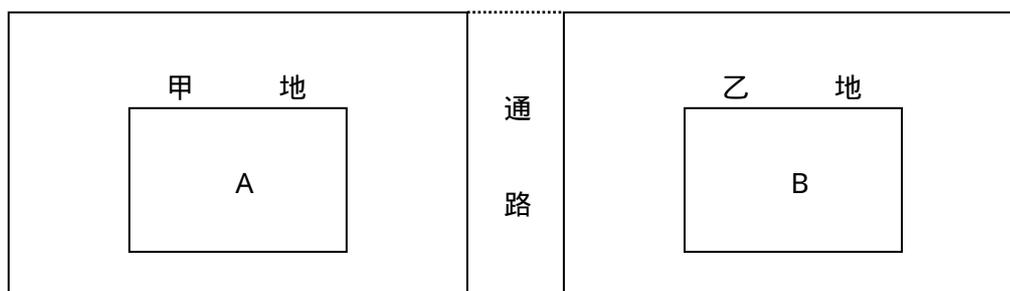
〔問 9〕 建物の価格の1/2に相当する部分が滅失した場合における当該部分の復旧に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 区分所有者は、滅失した自己の専有部分の復旧の工事に着手するまでに、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議があった場合は、その専有部分の復旧の工事を行うことはできない。
- 2 集会において滅失した共用部分を復旧する旨の決議をする場合は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数により決議しなければならない。
- 3 区分所有者は、建物の一部が滅失した日から6ヵ月以内に単独で滅失した共用部分の復旧を行った場合に限り、他の区分所有者に対して、その復旧に要した金額を、共用部分の共有持分の割合に応じて償還すべきことを請求することができる。
- 4 集会において滅失した共用部分を復旧する旨の決議があった場合には、区分所有者は、その復旧に要する費用の支払について、裁判所に相当の期限の許与を請求することはできない。

〔問 10〕 区分所有者Aは、ペットとしての犬の飼育が規約で禁止されているにもかかわらず、ペットとして小型犬の飼育を始めた。甲マンション管理組合の管理者が再三にわたり中止するよう申し入れたが、Aは、その申入れを無視して犬の飼育を続けている。この場合に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 ペットとしての犬の飼育が専有部分内で行われる場合であっても、飼育を禁止するとする規約は、有効である。
- 2 Aの犬の飼育が他の居住者に具体的に実害を発生させ、あるいは発生させる蓋然性はないとしても、Aの犬を飼育する行為は、規約に違反する行為である。
- 3 甲がAの犬の飼育の差止めの訴訟を提起する集会の決議をする場合、あらかじめ、Aに弁明する機会を与える必要がある。
- 4 甲がAの犬の飼育の差止めの訴訟を提起する場合の集会の議事は、区分所有者及び議決権の各過半数で決することができる。

[問 11] 一団地内に、下図のとおり専有部分のあるA及びBの建物があって、甲地はAの区分所有者、乙地はBの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A及びBの各区分所有者が共有している。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 A及びBの区分所有者全員で構成する団体（以下この問いにおいて「団地管理組合」という。）は、通路の管理を行うことができる。
- 2 団地管理組合は、甲地及び乙地について規約を定めなければ、その管理を行うことができない。
- 3 団地管理組合は、共同の利益に反する行為をしているAの区分所有者に対し、集会の決議により、その行為の停止を請求する訴訟を提起することができる。
- 4 団地管理組合は、A及びBを一括して建て替える旨の集会の決議をすることができない。

[問 12] Aが甲マンションの101号室の購入に際してB銀行から融資を受け、同室に抵当権の設定登記がされた場合に関する次の記述のうち、民法及び不動産登記法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが融資の残額を一括繰上げ返済した場合、抵当権の抹消登記の登記権利者は、Bである。
- 2 Aの連帯保証人Cは、その融資の残額の全額をAに代わって弁済した場合、BがAに対して有していた債権及び抵当権を行使することができる。
- 3 Aが101号室に抵当権の設定登記をした後に第三者Dに同室を賃貸した場合において、その抵当権が実行されたときは、Dは、直ちに、買受人に対し同室を明け渡さなければならない。
- 4 Aは、101号室を担保としてE銀行から融資を受ける場合、Bの承諾を得なければ、その抵当権の設定登記をすることができない。

[問 13] Aが、マンション業者Bが一級建築士Cに設計を依頼し、建築業者Dに新築させたマンションの1室をBから購入したところ、その直後、耐震強度が著しく低く建替えをせざるを得ないことが判明した。この場合のAに対する不法行為責任に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bは、債務不履行責任及び瑕疵担保責任を負うほか、耐震強度が著しく低いことを知って分譲した場合は、不法行為責任も負う。
- 2 Cは、自ら故意により違法設計をしたときは不法行為責任を負うが、Bの指示により行ったときは不法行為責任を負わない。
- 3 Dは、自ら手抜き工事をしたときは不法行為責任を負うが、Cの違法設計について過失がないときは不法行為責任を負わない。
- 4 Cの違法設計とDの手抜き工事の両方が相まって、初めて耐震強度が著しく低いマンションが建築されたときは、C及びDは、共同して不法行為責任を負う。

[問 14] Aは、B法人所有の中古マンションの1室を購入したが、その際、Bの役員C(マンション管理担当)から管理費等の滞納の事実について説明されていなかった。このため、Aが管理組合Dから管理費等の滞納分を請求されることになっ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。

- 1 Aが滞納管理費等の全額をDに支払った場合は、Aは、その全額について、Bに対して損害賠償を請求することができる。
- 2 Bの管理費等の滞納の事実を知らないことについてAに過失がない場合、Aは、Dに対する債務を免れる。
- 3 Cの着服によりBの管理費等の滞納が生じたものであった場合は、Aは、Bに対して損害賠償を請求することができない。
- 4 DのAに対する滞納管理費等に係る債権の消滅時効期間は、Aが購入してから5年間である。

〔問 15〕 Aが運転する営業用貨物自動車（Aの使用者Bの所有）とCが運転する自家用車が衝突し、Cの自家用車が甲マンションの塀を破損したことにより、100万円の損害が生じた。甲マンション管理組合の管理者Dは、事故の原因はAの一時停止違反とCの脇見運転であったとして損害賠償の請求をしようとしている。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、誤っているものはどれか。

- 1 Bは、Dに対して100万円の賠償をした場合、Cに対して求償することができる。
- 2 Cは、Dに対して100万円の賠償をした場合、Aに対して求償することはできないが、Bに対して求償することはできる。
- 3 Dは、A、B及びCに対して、それぞれ100万円を損害賠償金として請求することができる。
- 4 CD間で、Cが50万円をDに支払い、DがCに対しては残余の請求権を放棄することで和解した場合、Dは、残額の50万円について、Bに対して損害賠償の請求をすることができる。

〔問 16〕 区分所有者Aがその所有する301号室に居住して死亡した場合における同室の帰属等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に相続人はいないが、Aと生計を同じくしていた特別縁故者Bがいるときは、Bに当然に帰属する。
- 2 Aの相続人の生死が明らかでないときは、その遺産について相続財産法人が当然に成立し、相続財産管理人が管理する。
- 3 Aに相続人はいないが、その遺産全部についての包括受遺者Cがいるときは、Cが当然に承継取得する。
- 4 Aに相続人があることが明らかでなく、相続人としての権利を主張する者がいないときは、国庫に当然に帰属する。

〔問 17〕 甲マンション（管理組合の管理者A）は、請負人Bから注文者Cに平成17年4月1日に引き渡された新築マンションで、売主Cから専有部分の全部が同年10月1日に買主に引き渡されたものである。この場合における当該マンションの構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵（以下「当該瑕疵」という。）に関する次の記述のうち、住宅の品質確保の促進等に関する法律、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 Aは、当該瑕疵について、Cに対し平成17年10月1日から10年間瑕疵修補の請求をすることができる。
- 2 Aが、平成18年3月31日に当該瑕疵があることを知った場合におけるCに対する瑕疵修補の請求は、平成19年3月31日までに行わなければならない。
- 3 Aが当該瑕疵により平成18年6月30日に発生した損傷について、同日、Cに対し瑕疵修補を請求した場合、CのBに対する瑕疵修補の請求は、平成19年6月30日までに行わなければならない。
- 4 甲マンションの専有部分の売買契約において、Cが当該瑕疵についての担保の責任を負うべき期間は、買主に引き渡した時から20年以内とすることができる。

〔問 18〕 マンションの敷地権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 自己の所有する土地に新築したマンションの表題登記をした場合、区分建物の表題部に敷地権の表示がされる。
- 2 マンションの近傍にある駐車場を規約により敷地とした場合、これを敷地権の目的である土地として登記することはできない。
- 3 マンションの専有部分を所有するための敷地利用権が賃借権である場合、これを敷地権として登記することができる。
- 4 敷地権付き区分建物について相続を原因とする所有権の移転の登記をする場合、敷地権の移転の登記をする必要はない。

[問 19] マンション建替事業における建替え合意者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 建替え決議に合意しなかった区分所有権を有する者は、その後に決議の内容により建替えを行う旨の同意をしたとしても、建替え合意者に含まれることはない。
- 2 建替え合意者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事又は指定都市等の長の認可を受けてマンション建替組合を設立することができる。
- 3 マンション建替組合の設立の認可の手續において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の建替え合意者とみなす。
- 4 マンション建替組合が設立されたときは、建替え合意者は、その加入の意思の有無にかかわらず、すべてマンション建替組合の組合員となる。

[問 20] 建築基準法第 52 条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下この問において「容積率」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 用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率は、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定める一定の数値以下でなければならない。
- 2 前面道路の幅員が 12m 未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、建築物の所在する地域等の区分に従い、それぞれ一定の数値を乗じたもの以下に制限される。
- 3 建築物の敷地が建築物の容積率に関する制限を受ける 2 以上の地域にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、最も低い地域の容積率が適用される。
- 4 敷地の周囲に広場等一定の空地を有する建築物で、特定行政庁が安全上、防火上等支障がないと認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、一定の限度を超えることができる。

[問 21] 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 避難階段から屋外に通ずる出口の戸には、かぎを使用すれば屋外に自由かつ容易に出ることができる施錠装置を設けなければならない。
- 2 高さ 31m を超える共同住宅には、高さ 31m を超える部分を階段室の用途に供するもの等一定のものを除き、非常用の昇降機を設けなければならない。
- 3 居室には換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20 分の 1 以上としなければならないが、一定の技術的基準に従って換気設備を設けた場合は、その必要はない。
- 4 高さ 20m の共同住宅の場合には、避雷設備を設けなくてもよい。

[問 22] 地区計画に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 地区計画は、用途地域が定められている土地の区域についてのみ定めることができる。
- 2 地区計画の区域内においては、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行った者は、当該行為を完了した後速やかに、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 地区整備計画においては、建築物等の用途の制限などは定めることができるが、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めることはできない。
- 4 地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。

〔問 23〕 簡易専用水道の設置者の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 水槽を管理する者について、おおむね6ヵ月ごとに健康診断を行わなければならない。
- 2 簡易専用水道の管理について、2年以内ごとに1回、定期的に、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を受けなければならない。
- 3 定期の水質検査として、おおむね1ヵ月に1回以上行う項目と、3ヵ月に1回以上行う項目とに分けて検査を行わなければならない。
- 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〕 共同住宅の管理について権原を有する者（以下この問いにおいて「管理権原者」という。）が、第三者に防火管理者の業務を委託することができる要件に該当しないものは、消防法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 共同住宅における管理的又は監督的な地位にある者のいずれもが遠隔の地に勤務していることその他の事由により防火管理上必要な業務を適切に遂行することができないと消防長等が認めていること。
- 2 受託者が、管理権原者から、当該共同住宅における防火管理上必要な業務を適切に遂行するために必要な一定の権限が付与されていること。
- 3 受託者が、管理権原者から、当該共同住宅における防火管理上必要な業務の内容について口頭で説明を受け、かつ、当該内容について十分な知識を有していること。
- 4 受託者が、管理権原者から、当該共同住宅における防火対象物の位置、構造及び設備の状況その他防火管理上必要な事項について説明を受けており、かつ、当該事項について十分な知識を有していること。

[問 25] 甲マンションでは、共用部分である排水管の清掃について理事会に諮った結果、専有部分である枝管も含め一体として実施することとなった。この場合における清掃の費用等の支出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、適切でないものはどれか。

- 1 総会の決議を経れば、その費用の全部を管理費から支出することができる。
- 2 枝管の清掃費用相当分は、規約で定めれば管理費から支出することができる。
- 3 排水管の一部の修繕が必要であることが判明した場合、総会の決議を経れば、その修繕費用を修繕積立金から支出することができる。
- 4 一部の区分所有者について枝管の取替えが必要であることが判明した場合、その取替え費用を修繕積立金から支出することができる。

[問 26] 規約に定めることができない事項は、標準管理規約によれば、次のうちどれか。

- 1 各組合員の議決権は、過半数で決する事項については1住戸1議決権とし、それ以外の事項については共用部分の共有持分の割合によるものとする。
- 2 住戸と地階にある倉庫を共に所有する区分所有者が、倉庫のみを分離して他の区分所有者及び専有部分の賃借人に譲渡することができることとする。
- 3 専用使用権が設定されていなかった屋上テラスに面する住戸の区分所有者に、屋上テラスの専用使用を認め、専用使用料を徴収することとする。
- 4 高木になり日照障害となった樹木の伐採等、日常生活のトラブルの対応に関する重要な事項は、総会の議決事項とする。

[問 27] 甲マンション管理組合では、建替えの時期が近づいてきたので、建替え決議を行う場合の進め方等について、マンション管理士Aに相談したところ、Aから次のような回答があった。これらの回答のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 建替えに関する合意形成に必要となる事項に係る調査費用は、通常の管理に要する費用ですから、管理費から支出しなければなりません。
- 2 建替え決議を目的とする総会の招集通知は、少なくとも会議を開く日の2ヵ月前までに組合員に発しなければなりません。
- 3 少なくとも総会の会議を開く日の1ヵ月前までに、招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければなりません。
- 4 建替え決議は、どの組合員が賛成で、どの組合員が反対であるかが明確に分かるようにするため、建替えに賛成か反対か、どちらかに を付けさせるなどの方法でなければなりません。

[問 28] 理事長が行う総会の招集等に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。ただし、会議の目的は、建替え決議ではないものとする。

- 1 通常総会を、毎年1回新会計年度が開始された後3ヵ月以内に招集しなければならない。
- 2 緊急を要する場合には、理事会の承認を得て、5日を下回らない範囲において、総会の招集の通知を発することができる。
- 3 管理組合に対しあて先の届出のない組合員に対する総会の招集の通知は、通知の内容を所定の掲示場所に掲示することにより代えることができる。
- 4 専有部分の賃借人が会議の目的につき利害関係を有する場合において、総会に出席して意見を述べる旨の通知があったときは、総会の招集の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

【問 29】 管理組合の総会及び理事会における議決権の行使等に関する次の取扱いのうち、標準管理規約によれば、適切なものはどれか。

- 1 総会において、組合員が代理人により議決権を行使する場合には、代理人を、組合員の同居人若しくは組合員の住居を借り受けた者又は他の組合員、他の組合員の同居人若しくは他の組合員の住居を借り受けた者とする。
- 2 総会において、議長も決議に参加して議決権を行使し、その結果として賛否同数の場合には、議長の決するところによるとする。
- 3 理事会において、規約に違反している理事に対し、理事長がその是正等のため必要な勧告を行う旨の決議をする場合には、当該理事は議決権を行使することができないとする。
- 4 理事会において、理事に事故があり、理事会に出席できない場合には、その配偶者又は一親等の親族に限り、これを代理出席させ、議決権を行使させることができるとする。

【問 30】 甲マンション管理組合法人は、乙銀行から融資を受けてマンションの修繕工事を実施したが、その後、甲の内部事情により、乙に対する毎月の返済を長期にわたり怠ったため、乙は、甲に対し、融資残額の一括返済を求めた。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、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 甲が管理費、修繕積立金等として収受した金銭その他の財産（以下この問いにおいて「財産」という。）をもってその融資残額を完済することができないときは、各区分所有者は、その融資残額について共用部分の共有持分の割合で分割した弁済の責任を負う。
- 2 甲は、乙に対してその融資残額につき自己の財産をもって完済したときは、各区分所有者に対し、その求償をすることができない。
- 3 乙がその融資残額につき甲の財産に対して行った強制執行がその効を奏しなかった場合、各区分所有者は、甲に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、その融資残額の弁済の責任を免れる。
- 4 甲が毎月の返済を怠った後に区分所有者からその専有部分を譲り受けた者は、甲の債務に係る当該区分所有者が負うべき弁済の責任について、その責任を負うことはない。

[問 31] 管理組合の管理者と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 管理組合に管理者を、管理組合法人に理事を置かなければならない。
- 2 管理組合に管理者が、管理組合法人に理事がそれぞれ複数いる場合、各管理者が区分所有者を代理し、各理事が管理組合法人を代表する。
- 3 管理組合の管理者及び管理組合法人の理事の任期は、2年以内としなくてはならない。
- 4 管理組合と管理者又は管理組合法人と理事との間で利益が相反する事項についての訴訟の追行は、監事が管理組合又は管理組合法人を代表する。

[問 32] 住居専用の専有部分からなる数棟で構成され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。以下この問いにおいて同じ。）から規約の作成を依頼されたマンション管理士が団地建物所有者に説明した次の内容のうち、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 規約の対象物件のうち共用部分の範囲を定める必要がありますが、団地共用部分と棟の共用部分とを区分して定め、その管理は、団地管理組合が両者を一括して行います。
- 2 各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分割合を定める必要がありますが、これについては、土地及び附属施設、団地共用部分並びに棟の共用部分に分けることとします。
- 3 各組合員及び各区分所有者の議決権の割合を定める必要がありますが、団地総会にあっては土地の共有持分割合とし、棟総会にあっては棟の共用部分の共有持分割合とします。
- 4 土地及び共用部分等の管理に要する経費は、管理費、団地修繕積立金及び各棟修繕積立金に分けて定める必要がありますが、それぞれの額は、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出します。

[問 33] 甲管理組合と乙管理会社との管理委託契約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 乙が銀行の取引を停止されたときであっても、甲は、管理委託契約を解除することはできない。
- 2 乙が管理委託契約で定められた義務の履行を怠った場合であっても、甲は、催告をすることなく直ちに当該管理委託契約を解除することはできない。
- 3 甲からの管理委託契約の解約の申入れに対し、乙がこれに応じず協議がととのわないときは、甲は、乙と暫定契約を締結しなければならない。
- 4 乙が管理委託契約で定められた義務の履行を怠っていない場合には、甲は、契約期間中に解約の申入れをすることができない。

[問 34] 管理組合の総会において、平成 17 年度（初年度）の管理費会計の収支決算報告が下表に基づいて行われ、引き続き、貸借対照表について、未収入金は 200,000 円、前払金は 50,000 円、前受金は 100,000 円、未払金はなく、残りはすべて現金預金であるという説明があった。この場合における現金預金の額は、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。

単位：円

平成 17 年度 管理費 会計 収支 報告書			
収入の部		支出の部	
項目	金額	項目	金額
管理費	6,000,000	委託業務費	5,300,000
受取利息	10,000	水道光熱費	210,000
		損害保険料	100,000
合計	6,010,000	合計	5,610,000
		次期繰越収支差額	400,000

- 1 200,000円
- 2 250,000円
- 3 350,000円
- 4 400,000円

[問 35] 甲マンション管理組合では、平成 17 年度（平成 17 年 4 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 日）の決算に当たって、預金残高証明書と会計帳簿上の預金残高が不整合であったので調査したところ、2 月に実施された工事代金（修繕費）200,000 円が未払計上されていたが、実際には支払われていることが判明した。この場合に行う修正仕訳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 借方が未払金、貸方が修繕費となる。
- 2 借方が現金預金、貸方が修繕費となる。
- 3 借方が未払金、貸方が現金預金となる。
- 4 借方が現金預金、貸方が未払金となる。

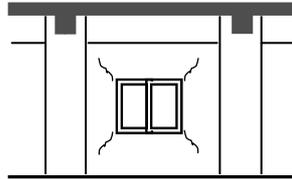
[問 36] マンションの維持管理に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 予防保全とは、計画的に点検、調査・診断、修繕等を行い、不具合や故障を未然に防止するための保全のことをいう。
- 2 実施した修繕の時期、箇所、費用等や点検の報告書等の情報について、管理組合が整理・保管しておくことは、今後の修繕等を適切に実施するために有効である。
- 3 法定点検として行う調査、検査等の結果の特定行政庁等への報告は、法令で定める有資格者が行わなければならない。
- 4 本調査・診断の方法を決めるために、事前に、対象建築物等の状況確認や保管されている設計図書等の調査などの予備調査・診断を行うのが一般的である。

[問 37] マンションの調査・診断の方法とその目的に関する次の組合せのうち、適切でないものはどれか。

- 1 赤外線サーモグラフィ法 …… 外壁タイルの浮き
- 2 電磁波レーダ法 …………… コンクリート中の鉄筋の位置
- 3 X線法 …………… 給水管の肉厚の減少や錆^{さび}こぶの状態
- 4 超音波法 …………… コンクリートの中酸化深さ

[問 38] 新築後5年を経過したラーメン構造のマンションで、廊下側のコンクリート直^{じかしあ}仕上げの外壁に、下図のように窓の四隅から斜めに幅 0.2mm程度のひび割れがあった。この場合におけるひび割れの原因として想定されるものは、次のうちどれか。



- 1 コンクリートの中酸化による鉄筋の腐食
- 2 コンクリートの乾燥収縮
- 3 コンクリートのブリージング
- 4 コンクリートのアルカリ骨材反応

[問 39] 標準的な長期修繕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 2001年に見直した長期修繕計画を大規模修繕工事が完了した2006年に再度見直し、2021年までの計画を作成した。
- 2 組合員から長期修繕計画に含まれていない光ファイバ設置工事の要望があったので、管理組合の総会の決議を経て実施した。
- 3 アルミサッシの取替工事を新築から36年目に行う第3回目の大規模修繕工事に設定した。
- 4 修繕工事項目及びその部位ごとに、仕様、数量、単価等の根拠を明確に示した内訳を作成し、修繕工事費を算出した。

[問 40] 耐震基準及び耐震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 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を申請し、同年 6 月 1 日以降に確認通知を受けて着工した建築物は、現行の耐震基準が適用されていない。
- 2 現行の耐震基準は、震度 6 強から震度 7 程度の地震に対して、人命に危害を及ぼすような倒壊、崩壊等を生じないことを目標としている。
- 3 耐震診断は、建築物の構造耐力上主要な部分、屋根ふき材等、建築設備及び敷地について行う。
- 4 建築物の構造耐力上主要な部分についての耐震診断の結果、各階の保有水平耐力に係る指標が 0.5 未満の場合は、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

[問 41] マンションにおける防犯に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 駐車場の照明設備は、床面においておおむね 3 ルクス以上の平均水平面照度を確保する。
- 2 網入りガラスや強化ガラスは、防犯ガラスと同等の防犯性能がある。
- 3 共用玄関ホールは、床面においておおむね 50 ルクス以上の平均水平面照度を確保する。
- 4 エレベーターのかご及び昇降路の出入口の扉は、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓が設置されたものとする。

[問 42] ア～エに掲げる一般的な床仕上げ材の軽量床衝撃音の低減効果に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- ア 木質フローリング
- イ 畳
- ウ ニードルパンチカーペット
- エ 発泡塩化ビニールシート

- 1 イ、エ、ウ、アの順で大きい。
- 2 イ、ウ、エ、アの順で大きい。
- 3 ウ、イ、エ、アの順で大きい。
- 4 ウ、イ、ア、エの順で大きい。

[問 43] 飲料水用水槽に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 オーバーフロー管、通気管及び水抜き管には、外部から害虫等の侵入を防ぐために、先端に防虫網を設ける必要がある。
- 2 オーバーフロー管及び水抜き管には、水槽への排水の逆流を防ぐために、排水管との間に排水口空間を設ける必要がある。
- 3 給水管への逆流を防ぐために、給水管の流入口端からオーバーフロー管下端までに吐水口空間を設ける必要がある。
- 4 内部の保守点検を容易に行えるようにするために、有効内径600mm以上の施錠可能な構造のふたを設ける必要がある。

[問 44] マンションの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 排水トラップの封水深は、トラップの形状を問わず、50mm以上100mm以下とする。
- 2 管径75mmの排水横引管の最小勾配は、100分の1とする。
- 3 高置水槽の容量は、マンション全体の1日の使用水量の1 / 2程度とする。
- 4 各住戸と共用部分の契約電力の総量が50 kW以上のときは、一般的に高压引込みとする。

[問 45] 省エネルギー対応の設備機器に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 自然冷媒ヒートポンプ式の給湯器は、大気の熱を吸収した冷媒（二酸化炭素）を圧縮し高熱にして熱源とするため、加熱効率が低い。
- 2 高周波点灯方式の蛍光灯は、インバータ装置により電流を高周波に変換して点灯させるため、発光効率が低い。
- 3 熱交換型の換気扇は、排出する室内の空気と屋外から取り入れる空気とを混合させて熱交換するため、冷暖房効率が低い。
- 4 潜熱回収型のガス給湯器は、高温の排気を使って給水を予熱するため、加熱効率が低い。

[問 46] 次の記述は、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。）の目的に関するものである。空白となっているA～Dに下欄のア～ケの語句を選んで文章を完成させた場合における正しい組合せは、マンション管理適正化法の規定によれば、次のうちどれか。

土地利用の の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の を定め、マンション管理業者の 制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与すること。

ア 高度化	イ 許可	ウ 資格	エ 多様化	オ 登録
カ 制度	キ 居住の安定	ク 良好な居住環境	ケ 免許	

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

[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すれば、マンション管理士という名称を用いて、管理組合の管理者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことができる。
- 2 マンション管理士が懲役に処された場合、国土交通大臣は、そのマンション管理士の登録を取り消さなければならない。
- 3 マンション管理士は、期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた場合には、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国土交通大臣に返納しなければならない。
- 4 マンション管理士は、5年ごとに国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を受け、マンション管理士登録証の更新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 管理業務主任者試験に合格した者が、偽りその他不正の手段によりマンション管理士の登録を受けたため、そのマンション管理士の登録を取り消され、その取消の日から2年を経過していない者である場合には、管理事務に関し2年以上の実務の経験を有する者であっても、管理業務主任者の登録を受けることができない。
- 2 国土交通大臣が、管理業務主任者の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めて、管理業務主任者に対し、報告をするよう求めた場合において、その管理業務主任者が虚偽の報告をしたときは、30万円以下の罰金に処される。
- 3 管理業務主任者は、その事務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは管理業務主任者証を提示しなければならないが、その属するマンション管理業者の事務所に管理業務主任者証を掲げておく必要はない。
- 4 管理業務主任者が1年以内の期間を定めて管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止された場合において、その管理業務主任者がその事務の禁止の処分に違反したときは、国土交通大臣は、その登録を取り消すことができる。

[問 49] マンション管理業者A（管理業務主任者B）が、住戸50戸の甲マンション管理組合（管理者C）との管理受託契約を、従前の管理受託契約と同一の条件で更新しようとする場合における重要事項の説明及び重要事項を記載した書面の交付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、Aは、Cではないものとする。

- 1 Aは、Bをして、区分所有者全員に対し、重要事項に関する説明をさせたが、重要事項を記載した書面の交付はしなかった。
- 2 Aは、区分所有者全員に対し重要事項を記載した書面を交付しなかったが、Bをして、Cに対し、重要事項を記載した書面を交付し、重要事項を説明させた。
- 3 Aは、区分所有者全員に対し重要事項を記載した書面を交付し、Bをして、Cに対し、重要事項を記載した書面を交付して説明させた。
- 4 Aは、区分所有者全員に対し重要事項を記載した書面を交付したが、Bをして、Cに対し、重要事項の説明をさせなかった。

[問 50] 住戸 50 戸の甲マンションの管理組合 A と管理受託契約を締結しているマンション管理業者 B 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、A には、B と同一の者ではない管理者が置かれているものとする。

- 1 B は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、その事務所に置かれている専任の管理業務主任者の氏名等を記載した標識を掲げなければならない。
- 2 B は、A から委託を受けた管理事務のうち基幹事務については、その一部であってもこれを他人に委託してはならない。
- 3 B は、A から委託を受けた管理事務のうち基幹事務以外の事務については、帳簿を作成する必要はない。
- 4 B は、定期的に、甲の区分所有者全員に対し、管理業務主任者をして、管理事務に関する報告をさせなければならない。