

平成18年度
管理業務主任者試験問題

平成18年12月3日

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 ページから28ページまで50問です。
- 2 試験の開始の合図と同時に、問題のペー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 解答は、別紙の解答用紙に記入してください。
- 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。
解答は、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。
- 5 問題中の法令等に関する部分は、平成18年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 1】 民法上の各種の契約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 売買及び請負が、有償・双務契約であるのに対し、贈与及び使用貸借は、無償・片務契約である。
- 2 雇用及び請負が、諾成・有償・双務契約であるのに対し、贈与及び和解は、諾成・無償・片務契約である。
- 3 売買及び賃貸借が、諾成・有償・双務契約であるのに対し、組合及び使用貸借は、諾成・無償・双務契約である。
- 4 組合及び交換が、諾成・有償・双務契約であるのに対し、消費貸借及び寄託は、要物・有償・双務契約である。

【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（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するものをいう。以下同じ。）に関する次のアからエまでの事項について、A又はBの契約のいずれかに該当するものとして組み合わせた場合、民法及び建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）の規定によれば、最も適切な組合せは、以下の1から4までのうちのどれか。

- ア 区分所有者が、全員で、マンションの管理を行うための団体の構成員となること。
イ マンションの管理業者が、管理組合の承認を得て、管理組合の経費の支払いを行うこと。
ウ マンションの管理業者が、管理組合から注文を受けて清掃業務を行うこと。
エ 集会の決議によって選任された管理者が、その職務を行うこと。

- A 請負
B 委任（準委任を含む）

- 1 アとA
- 2 イとA
- 3 ウとB
- 4 エとB

【問 3】 Aが区分所有するマンションの専有部分（以下本問において「本件専有部分」という。）をBが占有してい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 本件専有部分について何ら権原のないBが、本件専有部分を時効取得するためには、時効の完成後に、Bが時効を援用し、本件専有部分について、登記をしなければならない。
- 2 本件専有部分について何ら権原のないBが、本件専有部分を10年間の占有により時効取得するためには、占有の開始の時だけでなく、継続して善意・無過失の占有でなければならない。
- 3 本件専有部分について何ら権原のないBが、本件専有部分を時効取得した場合でも、Bは、共用部分の共有持分権を取得しない。
- 4 Bが本件専有部分をAから賃借している場合、Bが長期間にわたり賃料を滞納したまま、Aに対して所有の意思のあることを表示せずに占有していたとしても、Bは、本件専有部分の所有権を時効取得することはできない。

【問 4】 Aが区分所有するマンションの専有部分（以下本問において「本件専有部分」という。）をBに賃貸している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 Bが賃借中に本件専有部分に必要な修繕をした場合、Bは、その必要費の償還を受けるまでは、Aに対し、留置権に基づいて本件専有部分の返還を拒むことができる。
- 2 AのBに対する賃料債権に基づく先取特権は、A B間で約定がある場合に限り、Bが本件専有部分に備え付けた動産についても行使することができる。
- 3 Aが本件専有部分にCのために抵当権を設定した場合、CがBのAに対する賃料の支払い前に差押えをしなくても、Cの抵当権は、AのBに対する賃料支払請求権に対して行使することができる。
- 4 Aが本件専有部分にCのために抵当権を設定し、その登記の後にBが賃借をした場合、その契約期間が3年以内のときは、Bの賃借権は、Cの抵当権に対抗することができる。

【問 5】 マンションを区分所有しているAが死亡し、その相続人が配偶者Bと子C、Dの3人である場合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。

- 1 遺産分割がなされるまで、Aの区分所有権は相続人により共有され、そのうち、Cの持分は4分の1である。
- 2 Dが廃除によってその相続権を失ったときは、Dの子がDを代襲してAの相続人となる。
- 3 B、C、Dは、自己のために相続の開始があったことを知った時から3箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならず、この期間内に限定承認又は放棄をしなかった場合には、単純承認したものとみなされる。
- 4 B、C、Dは、Aが遺言で一定期間、遺産の分割を禁じた場合を除き、相続開始の時から5年以内に、協議により遺産の分割をしなければならない。

【問 6】 管理組合法人Aが、建設会社Bとの間でマンションの外壁補修工事を内容とする請負契約を締結した場合の補修工事代金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。

- 1 Bが、Aに対し契約で定めた補修工事代金より高い金額を請求し、Aがそれに気付くことなく請求されたとおりの金額を支払った場合、Aは、Bに対し過払い金の返還を請求することはできない。
- 2 AのBに対する補修工事代金の支払日の前日に、Aがその支払いのために準備してAの金庫に保管していた金銭が第三者によって盗まれた場合でも、AがBに対して支払日にその代金を支払うことができないときには、Bに対し債務不履行責任を負う。
- 3 BのAに対する補修工事代金債権について、AB間においてその譲渡を禁止する旨の特約がない限り、Bは、Aの承諾を得ないで、当該債権を第三者に譲渡することができる。
- 4 AのBに対する補修工事代金債務について、Aの理事が当該債務を保証する旨の契約をBとの間で締結する場合、その契約は、書面でしなければ、その効力を生じない。

【問 7】 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する者をいう。以下同じ。）が、マンションの管理組合の組合員から、当該組合員が所有する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、マンション管理業者（マンション管理適正化法第2条第8号に規定する者をいう。以下同じ。）に確認を求めてきた場合の当該管理組合に代わって行うマンション管理業者の対応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（平成15年4月9日国総動第1号～第4号。国土交通省総合政策局長通達。以下同じ。）の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 当該管理組合の名簿及び各組合員の連絡先を書面をもって開示した。
- 2 電磁的記録により作成されている管理規約の内容を書面をもって開示した。
- 3 当該組合員が滞納している管理費等の額を書面をもって開示した。
- 4 当該宅地建物取引業者に対して、当該組合員が滞納している管理費等の清算に関する必要な措置を求めた。

【問 8】 マンション管理業者が行う管理事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の定めによれば、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理事務を行うために必要不可欠な管理員室について、一切の費用を負担することなく、又は管理組合と協議することなく無償で使うことができる。
- 2 マンション管理業者は、災害又は事故等の事由により、管理組合のために、緊急に行う必要がある業務であれば、どのような状況であっても、管理組合の承認を受けずに実施することができる。
- 3 マンション管理業者は、管理事務を行うため必要なときは、管理組合に代わって組合員等に対し、組合員の共同の利益に反する行為の中止を求めることができる。
- 4 マンション管理業者は、定額委託業務費の内訳を、マンション管理適正化法第72条に基づく重要事項の説明等の際に、見積書等であらかじめ明示すれば、当事者間で合意がなくても、管理委託契約に定額委託業務費の内訳を記載しないことができる。

【問 9】 マンション管理業者が行う事務管理業務のうち、基幹事務以外の事務管理業務に該当するものは、マンション標準管理委託契約書の定めによれば、次のうちどれか。

- 1 管理組合の会計に係る帳簿等を整備、保管し、定期総会終了後、遅滞なく、管理組合に引き渡す業務
- 2 組合員の管理費等の滞納状況を、毎月、管理組合に報告する業務
- 3 管理組合から委託される場合の各専有部分の水道料の計算・収納業務
- 4 管理組合の消防計画の届出の補助業務

【問 10】 マンションの管理組合が、区分所有者に対して有する管理費に係る債権の消滅時効の中断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。

- 1 滞納している区分所有者が、管理組合あてに滞納している事実を認める承認書を提出したときは、時効が中断する。
- 2 管理者が死亡し、1箇月以内に後任の管理者が決まらないときは、滞納管理費の時効が中断する。
- 3 管理者が、滞納している区分所有者を債務者として、支払督促の申立をしたときは、時効が中断する。
- 4 管理者が、滞納している区分所有者を被告として、支払請求訴訟を提起したとしても、その訴えが却下された場合は、時効が中断しなかったことになる。

【問 11】 マンションの滞納管理費を請求するために、民事訴訟法（平成8年法律第109号）に定められている「少額訴訟」を利用する場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 少額訴訟を提起する場合は、必ず簡易裁判所の調停を経なければならない。
- 2 少額訴訟を提起する場合、原告は管轄の地方裁判所又は簡易裁判所のいずれかを選択することができる。
- 3 少額訴訟においては、被告は反訴を提起することができない。
- 4 少額訴訟の審理においては、訴訟代理人が選任されている場合でも必ず当事者本人が裁判所に出頭しなければならない。

【問 12】 管理費から充当される通常の管理に要する経費に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント（単棟型）（平成16年1月23日国総動第232号・国住マ第37号。国土交通省総合政策局長・同住宅局長通知。以下「マンション標準管理規約」という。）の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 各居住者が各自の判断で自治会や町内会等に参加することは、地域コミュニティーの維持・育成のために必要であり、自治会費や町内会費は、通常の管理に要する経費に該当する。
- 2 管理組合役員が地域の町内会に出席することは、地域コミュニティーにも配慮した管理組合活動であり、その際に支出する費用は、通常の管理に要する経費に該当する。
- 3 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料及び専門的知識を有する者の活用に要する費用は、通常の管理に要する経費に該当する。
- 4 共用設備の保守維持費及び運転費、公租公課、委託業務費、管理員人件費は、通常の管理に要する経費に該当する。

【問 13】 管理組合の会計等に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じた負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。
- 2 管理組合の理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人から要請があったときは、直ちにこれらを閲覧させなければならない。
- 3 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとされている。
- 4 管理組合は、特別の管理に係る業務を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関し、平成18年3月分の仕訳として正しいものは次のうちどれか。ただし、この管理組合の会計年度は、4月1日から翌年3月31日までとし、期中の取引において、企業会計原則に基づき厳格な発生主義によって経理しているものとする。

(取引)

平成18年3月31日に、組合員から管理費等合計150万円を徴収し、管理組合の普通預金口座に入金した。入金の内訳は以下のとおりである。

1. 管理費入金内訳			
平成18年2月分	4万円		
平成18年3月分	6万円		
平成18年4月分	90万円	<u>小計</u>	<u>100万円</u>
2. 修繕積立金入金内訳			
平成18年2月分	2万円		
平成18年3月分	3万円		
平成18年4月分	45万円	<u>小計</u>	<u>50万円</u>
		<u>合計</u>	<u>150万円</u>

(単位：円)

1	(借方)	(貸方)
	普通預金 1,500,000	管理費収入 1,000,000 修繕積立金収入 500,000
2	(借方)	(貸方)
	普通預金 1,500,000	未収入金 60,000 管理費収入 960,000 修繕積立金収入 480,000
3	(借方)	(貸方)
	普通預金 1,500,000	未収入金 60,000 前受金 1,350,000 管理費収入 60,000 修繕積立金収入 30,000
4	(借方)	(貸方)
	普通預金 1,500,000	未収入金 60,000 前受金 1,440,000

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関し、平成18年3月分の仕訳として正しいものは次のうちどれか。ただし、この管理組合の会計年度は、4月1日から翌年3月31日までとし、期中の取引において、企業会計原則に基づき厳格な発生主義によって経理しているものとする。

(取引)

平成18年2月にマンションの共用部分である排水溝について、浸水時の水はけを良くするため拡張工事を実施することになり、業者から見積書を取り、発注した。その排水溝の拡張工事は平成18年3月25日に完成し、同日代金250万円の請求を受けた。
 なお、支払いは平成18年4月30日の予定である。

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)
	構築物	2,500,000	未払金
			2,500,000
2	(借方)		(貸方)
	修繕費	2,500,000	普通預金
			2,500,000
3	(借方)		(貸方)
	構築物	2,500,000	普通預金
			2,500,000
4	(借方)		(貸方)
	未払金	2,500,000	修繕費
			2,500,000

【問 16】 管理組合の税務に関する次の記述のうち、税法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 消費税法上、管理組合は公益法人と同様の取扱いがなされ、管理会社に対して支払う管理委託料は消費税の課税対象外である。
- 2 所得税法上、管理組合が受け取る預金利子や配当による所得には、所得税が課税される。
- 3 管理組合が収益事業を行う場合、事業税及び事業所税の課税対象となる。
- 4 消費税の納税義務者は事業者とされており、管理組合は、消費税法上、事業者として納税義務者となる。

【問 17】 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第6号に規定する「延焼のおそれのある部分」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、防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分を除くものとする。

- 1 延焼のおそれのある部分とは、基準となる線からの距離が、1階にあっては3 m以下、2階以上にあっては5 m以下の距離にある建築物の部分进行いう。
- 2 隣地に関する基準となる線は、隣地境界線である。
- 3 道路に関する基準となる線は、道路中心線である。
- 4 同一敷地内の他の建築物に関する基準となる線は、他の建築物の外壁面である。

【問 18】 建築基準法第12条に基づく定期調査、定期検査に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 定期調査を行わなければならない建築物の用途、規模等は、国土交通大臣が指定する。
- 2 昇降機以外の建築設備で定期検査を行わなければならないものは、特定行政庁が指定する。
- 3 定期調査の対象となった共同住宅の調査は、5年間隔で行う。
- 4 所有者と管理者が異なる場合においては、定期調査、定期検査の結果を特定行政庁に報告する義務があるのは所有者である。

【問 19】 アスベスト（石綿）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 アスベストのうちのクリソタイル（白石綿）は、クロシドライト（青石綿）やアモサイト（茶石綿）に比べ癌^{がん}などの発症リスクが高い。
- 2 アスベストが原因で発症する中皮腫の潜伏期間は、3～5年といわれている。
- 3 ロックウールは、アスベストと同程度の癌の発症リスクがある。
- 4 厚生労働省によれば、「世界保健機構（WHO）が策定・公表している飲料水水質ガイドラインにおいても、飲料水中のアスベストについては、“健康影響の観点からガイドライン値を定める必要はないと結論できる。”」としている。

【問 20】 非常用エレベーターに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 非常用エレベーターの設置が必要とされるのは、建築物の高さが45mを超える場合である。
- 2 非常用エレベーターの乗降ロビーの床面積は、非常用エレベーター1基について5㎡以上としなければならない。
- 3 非常用エレベーターには、かごを呼び戻す装置を設け、その装置の作動を中央管理室においても行うことができるものとしなければならない。
- 4 非常用エレベーターのかごの定格速度は、45m/min以上としなければならない。

【問 21】 マンションにおける次の消防用設備等のうち、消防法（昭和23年法律第186号）第17条の2の5の規定により、技術上の基準について遡及適用を受けるものはどれか。

- 1 スプリンクラー設備
- 2 漏電火災警報器
- 3 屋外消火栓設備
- 4 屋内消火栓設備

【問 22】 マンションにおける給水設備に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 給水栓における水の遊離残留塩素は、平時で0.1mg/ℓ以上でなければならない。
- 2 受水槽の吐水口空間は、給水管の流入口端とオーバフロー管の上端の垂直距離である。
- 3 バキュームブレーカには、大気圧式と圧力式があり、大気圧式は常時圧力のかかる配管部分に設けるものである。
- 4 受水槽の容量は、断水などを考慮して、一般に1日予想給水量の2倍程度が望ましい。

【問 23】 マンションにおけるガス設備の安全システムに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 一般に使用されるガス栓としては、ヒューズ機能付きのガス栓が用いられる。
- 2 マイコンメーターは、地震を感知した場合にガスを遮断する機能を有する。
- 3 都市ガス用のガス漏れ警報器の有効期間は、10年である。
- 4 ガスふろがまには、立消え安全装置、過熱防止装置、空だき防止装置の装着が法令で義務付けられている。

【問 24】 エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 共同住宅の新築を行う場合に、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び設置する空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用に関する措置について所管行政庁に届出をしなければならない建築物は、当該床面積の合計が5,000㎡以上のものである。
- 2 共同住宅の改築を行う場合に、改築に係る部分の床面積の合計が3,000㎡未満のものは、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び設置する空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用に関する措置について所管行政庁に届出の必要はない。
- 3 床面積の合計が2,000㎡以上である共同住宅について、2以上の昇降機の取替えを行う場合には、空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のための措置について所管行政庁に届出をしなければならない。
- 4 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び設置する空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用に関する措置について届出を行った共同住宅については、その届出に係る事項に関する当該建築物の維持保全の状況について、所管行政庁に定期報告をする義務はない。

【問 25】 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく日本住宅性能表示基準のうちの既存住宅（評価住宅に限る）の「維持管理への配慮に関すること」に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 維持管理対策等級は、等級1から等級3の3段階で示されているが、等級1が最も性能が高い。
- 2 維持管理対策等級は、専用配管と共用配管に分けて示されているが、専用配管に関し各等級で要求している措置は、一戸建ての住宅と共同住宅等では異なる。
- 3 維持管理対策等級は、給水管及び排水管の維持管理を容易とするため必要な対策の程度を示したもので、ガス管は含まれない。
- 4 維持管理対策等級の共用配管において、最も高い性能を要求する等級では、「清掃、点検及び補修ができる開口が住戸外に設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている」とされている。

【問 26】 マンションの屋上の露出アスファルト防水層の改修に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 既存の平場防水層は、すべて撤去しなければならない。
- 2 改修工法として、断熱防水工法を選定した場合には、積載荷重増加に対する構造的な検討が必要である。
- 3 改修工法としては、溶融アスファルトを用いた熱工法によるアスファルト防水が最も簡便な工法といえる。
- 4 既存の parapet 部の立ち上り防水層はすべて撤去し、新たな防水層を施工しなければならない。

【問 27】 外壁に生じる劣化現象についての次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 エフロレッセンスとは、外壁に貼られたタイルの成分が雨水の浸入により溶け出して生じるものである。
- 2 コンクリートにひび割れを生じさせる主要な原因の一つに、鉄筋の膨張収縮がある。
- 3 アルカリ骨材反応とは、アルカリ反応性骨材とセメントなどのアルカリ分が長期間わたって反応し、コンクリートにひび割れや崩壊を生じさせる現象である。
- 4 コンクリートの中性化を生じさせる主要な要因は、酸性雨である。

【問 28】 次に掲げるマンションの各住戸の性能向上策のうち、専有部分の改修のみで行うことができないものはどれか。

- 1 外断熱工法による外壁面の断熱性能の向上
- 2 室内側二重窓の設置による断熱・防音性能の向上
- 3 住戸内給湯方式における給湯器の交換による能力向上
- 4 換気方式における24時間換気の導入

【問 29】 次に掲げる総会の決議が必要な事項と理事会の決議で行うことができる事項の組合せのうち、マンション標準管理規約の定めによれば、誤っているものはどれか。

	総会の決議が必要な事項	理事会の決議で行うことができる事項
1	役員を選任	管理費滞納者に対する支払請求訴訟の提起
2	屋上防水工事の実施	役員活動費の支払方法の制定
3	管理委託契約の締結	専有部分の修繕等の工事の承認
4	修繕積立金の保管及び運用方法を普通預金からマンションすまい・る債に変更すること	理事会の招集手続の制定

【問 30】 あるマンションの総会に関する次の理事会の措置のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 駐車場増設工事の議題につき、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要な特別決議事項である旨を記載せずに議案書を作成配布した。
- 2 管理組合の法人格取得の議題につき、法人格取得のメリットや理由を記載せずに議案書を作成配布した。
- 3 管理規約改正の議題につき議案の要領を通知せず、会議の日時、場所及び目的のみ記載した総会案内を作成配布した。
- 4 外壁タイルの一部落下の復旧工事の議題につき、工事業者の名称、工事金額の概算及び同工事に要する費用は修繕積立金の取り崩しによることを記載し、他の事項は理事会に一任する旨の議案書を作成配布した。

【問 31】 集会の決議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 集会において決議をすべき場合において、区分所有者が1人でも反対するときは、書面による決議をすることができない。
- 2 集会の決議事項について、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成があったときは、書面による決議があったものとみなされる。
- 3 集会において決議をすべき場合において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の承諾があるときは、電磁的方法によってのみ決議をする旨の管理規約を定めることができる。
- 4 集会の決議事項について、電磁的方法により決議をする場合は、区分所有者全員の賛成がなければ、集会の決議と同一の効力を有することはない。

【問 32】 あるマンションにおける次の管理規約の定めのうち、区分所有法の規定によれば、無効とされるものはどれか。

- 1 共用部分の変更は、区分所有者の過半数及び議決権の4分の3以上の多数による集会の決議で決する。
- 2 管理者の選任又は解任は、区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数による集会の決議で決する。
- 3 区分所有者の4分の1以上で議決権の4分の1以上を有するものに限り、管理者に対し、会議の目的を示して、集会の招集を請求することができる。
- 4 集会の招集の通知は、会日より少なくとも10日前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。

【問 33】 区分所有者又は共有者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 各共有者は、共用部分の保存行為をすることができる。
- 2 各区分所有者は、管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、その解任を裁判所に請求することができる。
- 3 各区分所有者は、建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したときは、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。
- 4 専有部分の各共有者は、集会においてそれぞれ持分に応じて議決権を行使することができる。

【問 34】 住戸数が100戸のAマンションの所有形態が、単独名義で1住戸を所有している者が95名、単独名義で2住戸を所有している者が1名、2名で共有名義の住戸が3戸（区分所有者6名は各々異なる者とする。）となっている場合において、次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、Aマンションでは、管理規約において議決権割合を1住戸1議決権と定めているが、他の定めはマンション標準管理規約と同一であるものとする。

- 1 議決権総数は100、議決権行使についての組合員総数は99である。
- 2 議決権数にして51以上を有する組合員が出席しなければ、総会は成立しない。
- 3 普通決議事項は、議決権数にして25以上を有する組合員の賛成があれば可決する。
- 4 特別決議事項は、議決権数にして75、組合員数にして74の賛成があれば可決する。

【問 35】 あるマンションの総会の議長が行った次の行為のうち、マンション標準管理規約によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 1住戸が2名の共有の場合、あらかじめ議決権行使者としての届出のなかった共有者1名に議決権を行使させた。
- 2 普通決議事項につき、自分の賛成票を加えて可否同数になったので、議案が否決されたものとした。
- 3 あらかじめ通知した議案ではないが緊急動議が出たため、これを取り上げ採決した。
- 4 総会の議事録に、議長の指名する3名の総会出席者に署名押印をさせたが、議長本人は、署名押印をしなかった。

【問 36】 総会の決議が必要なものは、マンション標準管理規約の定めによれば、次のうちどれか。

- 1 理事会の責任と権限の範囲における専門委員会を設置すること。
- 2 開口部の改良工事の実施について細則を定めること。
- 3 法令違反の区分所有者の同居人に警告を行うこと。
- 4 規約違反の組合員に対して法的措置をとること。

【問 37】 マンションの敷地内駐車場に、マンションとは無関係の第三者Aの車両が継続して違法に駐車されている場合における次の組合員の意見のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 違法駐車なのだから、理事長は保存行為として、レッカー車による強制移動をすることができる。
- 2 規約を改正して違法駐車について違約金の定めを置き、それに基づき違約金を徴収することができる。
- 3 理事長は、Aに対し、違法駐車による損害賠償金の請求をすることができる。
- 4 Aに対する車両の撤去請求の訴訟は、Aが行方不明の場合にはできない。

【問 38】 マンションの共用部分及び敷地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 規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、共用部分の変更をすることができる。
- 2 規約による建物の敷地は、建物及び建物が所在する土地に隣接した土地でなければならない。
- 3 専有部分となりうる部分及び附属の建物は、その旨の登記をしなければ、規約による共用部分とすることができない。
- 4 敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

【問 39】 マンションの管理組合が、組合員である区分所有者に対して有する管理費及び特別修繕費に係る債権（総会の決議によって年額が決定され、毎月一定額を支払うこととなっているもの）の消滅時効に関する次の記述のうち、判例によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 毎月一定額を支払うこととなっている管理費及び特別修繕費に係る債権のうち、特別修繕費については、短期消滅時効の適用はなく、一般債権についての10年の消滅時効にかかる。
- 2 毎月一定額を支払うこととなっている管理費及び特別修繕費に係る債権は、短期消滅時効の適用はなく、一般債権についての10年の消滅時効にかかる。
- 3 毎月一定額を支払うこととなっている管理費及び特別修繕費に係る債権は、定期給付債権に該当し、5年の消滅時効にかかる。
- 4 毎月一定額を支払うこととなっている管理費及び特別修繕費に係る債権のうち、管理費については、定期給付債権に該当し、5年の消滅時効にかかる。

【問 40】 マンションの売主である宅地建物取引業者が宅地建物取引業法第37条第1項の規定により、当該マンションの買主に交付すべき書面に記載しなければならない事項とされていないものは、次のうちどれか。

- 1 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- 2 当該マンションの瑕疵を担保すべき責任についての定めがあるときは、その内容
- 3 当該マンションに係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 4 私道に関する負担に関する事項

【問 41】 宅地建物取引業者であるA社が、新築の分譲マンションを宅地建物取引業者でない買主Bに売却した場合のアフターサービス及び瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法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 A社が不動産業者の団体が制定している「アフターサービス規準」に従ったアフターサービスを特約しているときは、瑕疵担保責任を負わない旨の特約をすることができる。
- 2 A社は、アフターサービスの内容として、瑕疵又は欠陥の補修のみを行い、損害賠償請求はできないと定めることができる。
- 3 A社が、引渡しの日から1年間に限り、瑕疵担保責任を負う旨の特約をBとした場合、アフターサービスの特約も無効となる。
- 4 A社は、天災地変等の不可抗力による欠陥についてはアフターサービスを行わないとすることも、A社に過失がない瑕疵については瑕疵担保責任を負わないとすることも、Bが認める場合は有効である。

【問 42】 売主Aと買主Bがともに宅地建物取引業者でない中古マンションの売買契約における売主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、正しいものはどれか。

- 1 Bは、売買契約締結当时に知っていた瑕疵又は通常の注意をすれば知ることができた瑕疵については、Aに対し瑕疵担保責任を追及することができない。
- 2 AB間において、Aが瑕疵担保責任を負わない旨の特約をした場合、Aが知りながら告げなかった事実についても瑕疵担保責任を負うことはない。
- 3 Aが瑕疵担保責任を負うべき期間を特約しなかった場合、中古マンションの引渡し時から10年を経過しても、Bがその瑕疵を知った時から1年以内であれば、Aに対し瑕疵担保に基づく損害賠償請求権を行使できる。
- 4 AB間において、「瑕疵の補修請求はできるが、損害賠償請求はできない」旨の特約をしても無効である。

【問 43】 消費者契約法（平成12年法律第61号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 売主が消費者の場合であっても、買主が事業者である売買契約において、売主の瑕疵担保による損害賠償責任の全部を免除する条項は無効である。
- 2 消費者契約法において「事業者」とは、会社等の法人その他の団体をいい、個人が「事業者」に該当することはない。
- 3 株式会社が株式会社にマンションの1室を売却する契約は、それが居住用のものであっても消費者契約法は適用されない。
- 4 消費者契約法が適用される売買契約には、宅地建物取引業法の規定のうち、宅地建物取引業者自らが売主となる場合にのみ適用される規定は適用されない。

【問 44】 区分所有者Aが、自己所有のマンションの専有部分をBに賃貸する場合に関する次の記述のうち、借地借家法（平成3年法律第90号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 A B間の賃貸借契約の存続期間を1年未満の期間として定めたときは、その契約は無効である。
- 2 A B間の賃貸借を定期建物賃貸借契約とするときは、契約を公正証書による等何らかの書面でしなければならない。
- 3 Bは、専有部分の引渡しを受けても、賃借権の登記をしなければ、Aから区分所有権を譲り受けた者に対し、賃借権を対抗することができない。
- 4 A B間の賃貸借契約の存続期間を定めなかったときは、2年の存続期間の契約と推定される。

【問 45】 平成17年3月7日に施行された不動産登記法の改正内容（以下本問において「改正法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 改正法は、登記申請手続について、出頭主義を廃止し、オンラインを利用した申請ができることとした。
- 2 改正法は、登記済証がない場合の保証書制度を廃止し、従来より厳格な「事前通知制度」と資格者代理人による「本人確認情報提供制度」を設けた。
- 3 改正法は、権利に関する登記を申請する場合において、登記原因証書がない場合の申請書副本制度を廃止した。
- 4 改正法は、仮登記について、仮登記権利者と仮登記義務者が共同申請したものに限り、本登記と同じ第三者対抗力を付与することとした。

【問 46】 マンションの管理の適正化に関する指針（平成13年国土交通省告示第1288号）に関する次の記述のうち、（ 1 ）、（ 2 ）に入る語句の組合せとして、正しいものはどれか。

（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）

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身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に検討し、書面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、管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、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、（ 1 ）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、管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、当該契約内容を周知するとともに、（ 2 ）を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、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、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する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。

	（ 1 ）に入る語句	（ 2 ）に入る語句
1	マンション管理適正化推進センターが提供する資料等	マンション管理業者の所属する団体が提供する資料等
2	マンション管理業者の行う説明会	マンション管理業者の行う管理事務の報告等
3	マンション管理士の行う説明会	会計監査の専門家
4	管理業務主任者が提供する資料等	マンション管理の専門家

【問 47】 管理業務主任者（マンション管理適正化法第2条第9号に規定する者をいう。以下同じ。）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 マンション管理業者は、特定の場合を除き、その事務所ごとに、管理事務の委託を受けた管理組合の数を30で除したものの以上の数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。
- 2 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。
- 3 管理業務主任者登録簿に登録された者のうち、管理業務主任者証の交付を受けていないものが、管理業務主任者としてすべき事務を行った場合（マンション管理業者の事務所を代表する者又はこれに準ずる地位にある者として行った場合を除く。）であって、情状が特に重いときは、その登録が取り消される。
- 4 マンション管理業者は、管理組合の管理者等に対し交付すべき書面（重要事項を記載した書面、契約の成立時の書面、管理事務の報告に関する書面）のいずれにも管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

【問 48】 マンション管理業者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、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者で、その法定代理人が、禁錮以上の刑に処せられ、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年を経過しないものは、マンション管理業者の登録を受けることができない。
- 2 マンション管理業者（法人である場合においては、その役員）が管理業務主任者でない場合において、成年者である専任の管理業務主任者を設置しない者は、管理事務を受託するマンションの人の居住の用に供する独立部分の数にかかわらず、マンション管理業者の登録を受けることができない。
- 3 マンション管理業者が法人である場合において、その役員の氏名に変更があったときは、その日から30日以内に、当該マンション管理業者は、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 4 直前1年の各事業年度の貸借対照表に計上された資産の総額から負債の総額に相当する金額を控除した額が100万円である法人は、マンション管理業者の登録を受けることができない。

【問 49】 マンション管理業者の行う重要事項説明及び契約成立時の書面の交付に関する次のアからエまでの記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、適切なものはいくつあるか。

ア マンション管理業者は、従前の管理受託契約に比して、管理事務の内容及び実施方法の範囲を拡大すること以外の条件を変えずに、管理受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、重要事項説明会を開催する必要はない。

イ マンション管理業者は、新たに建設されたマンションの当該建設工事完了の日から1年を経過する日までの間に契約期間が満了する管理受託契約を締結しようとするときは、あらかじめ、重要事項について説明する必要はない。

ウ マンション管理業者は、管理者等が置かれていない管理組合との管理受託契約を締結したときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、遅滞なく、契約の成立時の書面を交付しなければならない。

エ マンション管理業者は、管理受託契約の成立時の書面に記名押印した管理業務主任者をして、管理組合の管理者等に対し、当該書面を交付させなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 50】 分譲マンションの設計図書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、最も適切なものはどれか。ただし、本問において、「分譲マンション」とは、人の居住の用に供する独立部分がある建物（新たに建設された建物で人の居住の用に供したことがないものに限る。）をいい、宅地建物取引業者A及びマンション管理業者Bは管理組合の管理者等ではないものとする。

- 1 Aは、平成18年6月3日に、自ら売主として分譲マンションを分譲したところ、平成18年12月3日に当該分譲マンションの管理組合がBとの間で管理受託契約を締結したことから、速やかに、Bに対し、マンション管理適正化法施行規則第102条に定める設計図書を交付した。
- 2 Aは、平成18年1月3日に、自ら売主として分譲マンションを分譲したところ、平成18年12月3日に当該分譲マンションの管理組合の管理者等が選任されたため、速やかに、当該管理者等に対し、マンション管理適正化法施行規則第102条に定める設計図書を交付した。
- 3 Aは、平成18年9月3日に、自ら売主として分譲マンションを分譲したところ、平成18年12月3日に当該分譲マンションの区分所有者等全員の入居が完了したため、速やかに、Bの管理業務主任者に対し、マンション管理適正化法施行規則第102条に定める設計図書を交付した。
- 4 Aは、平成17年9月3日に、自ら売主として分譲マンションを分譲したところ、平成18年12月3日に当該分譲マンションの管理組合がBとの間で締結していた管理受託契約を解約し、管理組合による自主管理に切り替えたため、速やかに、当該管理組合のマンションの区分所有者等全員に対し、マンション管理適正化法施行規則第102条に定める設計図書の写しを交付した。