

平成24年度
区分所有管理士試験
択一式試験

問題用紙

次の注意事項をよく読んでから、始めて下さい。

(ご注意)

1. 問題用紙は1ページから25ページまで、全部で50問あります。
2. 試験開始の合図と同時に、問題のページ数を確認して下さい。落丁や乱丁がありましたら、ただちに試験監督員に申し出て下さい。
3. 答は別紙の「**択一式試験 解答用紙**」に記入して下さい。
4. 解答用紙に受験番号、氏名を忘れずに記入して下さい。また、受験地のうち該当する番号を記入して下さい。
5. 答は、各問題とも1つだけです。2つ以上解答したものや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下さい。
6. ご提出いただくのは解答用紙のみです。問題用紙はお持ち帰り下さい。
7. 受験票に「**一部免除**」と記載されている方については、【問46】から【問50】までの5問が免除となりますので、解答する必要はありません。
8. 問題中の法令等に関する部分は、平成24年4月1日現在で施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 1】 引き換え給付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．金銭賃借において、債務者は、債権者に対し、債務の弁済と引き換えに債権証書の返還を請求することができる。
- 2．金銭賃借において、債務者は、債権者に対し、債務の弁済と引き換えに受取証書の交付を請求することができる。
- 3．建物賃貸借の終了時において、賃借人は、賃貸人に対し、建物の明渡しと引き換えに敷金の返還を請求することができる。
- 4．仕事の目的物の引渡しを要する請負においては、請負人は注文者に対し、仕事の目的物の引渡しと引き換えに報酬の支払いを請求することができない。

【問 2】 不法行為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．動物の占有者及びその占有者に代わって動物を管理する者は、その動物の種類及び性質に従い、相当の注意をもって管理していた場合であっても、その動物が他人に加えた損害について賠償する責任を負う。
- 2．注文者が、請負人の仕事に対して注文又は指図に過失があったことにより、請負人が第三者に損害を生じさせた場合、注文者は、その第三者に対して損害賠償の責任を負う。
- 3．不法行為の加害者が責任能力を有する未成年者であっても、その監督義務者は、監督義務違反と未成年者の不法行為によって生じた結果との間に相当因果関係が認められる場合には、その未成年者の不法行為による被害者に対して損害賠償の責任を負う。
- 4．土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害が生じた場合、その工作物の占有者は、その損害の発生を防止するのに必要な注意をしていたことを証明したときであっても、被害者に対して損害賠償の責任を負う。

【問 3】 寄託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．寄託契約において、寄託物の返還時期について定めがある場合、寄託者は、その時期が到来するまで、受寄者に対し、その物の返還を請求することができない。
- 2．寄託契約においては、報酬の有無にかかわらず、いずれの場合であっても、受寄者は、善良な管理者の注意をもって寄託物を保管しなければならない。
- 3．寄託契約においては、寄託物が消費物であっても、受寄者は、これと同種・同等・同量の物を返還することを前提に、その寄託物を消費することはできない。
- 4．寄託契約においては、寄託物を保管するについて費用を要する場合、受寄者は、寄託者に対し、その前払いを請求することができ、寄託者は、受寄者に対し、その前払いをしなければならない。

【問 4】 保証契約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．保証契約は、保証人と債権者との間において、書面又は電磁的記録によって契約しなければ、その効力を生じない。
- 2．保証契約は、保証人が、債務者の委託を受けなければ、債権者との間において締結しても、その効力を生じない。
- 3．保証契約における保証債務は、主たる債務の存在を前提とするから、主たる債務が不成立又は消滅している場合、その効力を生じない。
- 4．保証契約において、債務者に保証人を立てる義務がある場合、その保証人は、行為能力者で弁済の資力を有していなければならない。

【問 5】 成年後見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．成年被後見人が、成年後見人の同意を得ないで、日用品の購入その他日常生活に関する法律行為を行った場合、成年後見人は不同意を表示して、その法律行為を取り消すことができる。
- 2．成年被後見人が自己所有の不動産を売却する契約を行った場合、そのことについて事前に同意していた成年後見人は、その同意を撤回して、成年被後見人の不動産売却契約を取り消すことはできない。
- 3．成年被後見人に対して意思表示をした表意者は、成年後見人がそのことを知った後はもちろん、その前であっても、その意思表示の効力の発生を成年被後見人に対して主張することができる。
- 4．成年被後見人が、成年後見人の同意を得ないで、代理人に選任されて代理行為を行った場合であっても、成年後見人は不同意を表示して、その行なった代理行為を取り消すことができない。

【問 6】 区分所有管理士が守るべき事項を示す次の記述のうちで、区分所有管理士倫理規程に定められていないものはどれか。

- 1．区分所有管理士は、自らの能力及び知識を超える業務を引受けてはならない。
- 2．区分所有管理士は、重要な事項について故意に事実を告げず、又不実のことを告げる行為をしてはならない。
- 3．区分所有管理士は、区分所有建物のもつ公共的役割にかんがみ、業務を行うに当たっては、公共の福祉に合致するよう努めなければならない。
- 4．区分所有管理士は、区分所有建物の管理運営に影響を及ぼす関連政策や社会経済の動向等について、絶えず知っておくよう努めなければならない。

【問 7】 民事訴訟法（平成8年法第109号）第6編に定める少額訴訟に関する特則について、正しいものはどれか。

- 1．訴訟の目的の価額が70万円以下の金銭の支払の請求を目的とする訴えについて、少額訴訟による審理及び裁判を求めることができる。
- 2．被告が最初にすべき口頭弁論の期日において、弁論をした後でも、被告は訴訟を通常の手続に移行させる旨の申述をすることができる。
- 3．証拠調べは、即時に取り調べることができる証拠に限りすることができる。
- 4．裁判所は、少額訴訟手続きを職権で通常の手続きによる審理及び裁判に変更することはできない。

【問 8】 民事訴訟法（平成8年法第109号）第7編に定める督促手続について、誤っているものはどれか。

- 1．仮執行の宣言を付した支払督促の送達の日から、2週間を経過したときは債務者は督促異議の申立てをすることができない。
- 2．金銭その他の代替物又は有価証券の一定の数量の給付を目的とする請求については、裁判所書記官は、債権者の申立てにより、支払督促を発することができる。
- 3．支払督促は、債務者を審尋したうえで発する。
- 4．仮執行の宣言を付した支払督促に対し督促異議の申立てがないとき、又は督促異議の申立てを却下する決定が確定したときは、支払督促は、確定判決と同一の効力を有する。

【問 9】 不動産登記法（平成16年法第123号）に定める建物の表示に関する登記事項のうち、誤っているものはどれか。

- 1．家屋番号
- 2．建物の用途、構造及び床面積
- 3．建物が共用部分又は団地共用部分であるときは、その旨
- 4．建物又は附属建物が区分建物である場合であって、当該建物又は附属建物が属する一棟の建物の名称があるときは、その名称

【問 10】 不動産登記法（平成16年法第123号）に定める次の事項のうち、正しいものはどれか。

- 1．同一の不動産について登記した権利の順位は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記の前後によるものではない。
- 2．詐欺又は強迫によって登記の申請を妨げた第三者は、その登記がないことを主張することができない。
- 3．表示に関する登記は、登記官が職権ですることができない。
- 4．土地及び建物の表示に関する登記の登記事項には、登記原因及びその日付は含まれない。

【問 11】 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号に規定するものをいう。）Aが、Bからその所有するマンションの売却を依頼され、Bと専任媒介契約を締結した場合に関する次の記述のうち、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は、Bに対し法定事項を記載した媒介契約に関する書面を交付しなければならず、当該書面は、国土交通大臣が定めた標準媒介契約約款に基づかなければならない。
- 2．A B間の媒介契約の有効期間を2カ月と定めたときは、その有効期間は2カ月である。
- 3．AがBに交付すべき書面には、指定流通機構への登録に関する事項は記載しなくてもよい。
- 4．AがBに行う業務処理状況の報告を「1カ月に4回以上」とする旨の特約は有効である。

【問 12】 宅地建物取引業者であるAが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBに、建築工事完了前の新築分譲マンションを代金3,000万円で売却する場合に関する次の記述のうち、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 B間の売買契約において、損害賠償額の予定を900万円と定めた場合は、その損害賠償額の予定は定めなかったものとみなされる。
- 2．AがBから、手付金として700万円を受領した場合でも、Aが履行の着手をするまでの間、Bは600万円の手付金を放棄して当該売買契約を解除し、100万円の返還請求をすることができる。
- 3．Aが瑕疵担保責任を負う期間を定めなかったときは、AはBに対し、マンションを引き渡した時から2年間責任を負うことになる。
- 4．売買契約の締結に際し、AがBから150万円の手付金を受領する場合には、当該手付金について所定の保全措置を講じなければならない。

【問 13】 宅地建物取引業者が、マンションの売買を媒介する場合に行うべき重要事項の説明に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1．買主が、宅地建物取引業者である場合には、重要事項を記載した書面を交付すれば足り、説明自体は省略することができる。
- 2．重要事項の説明を、宅地建物取引業者の事務所以外の場所で行うことができる。
- 3．マンションの計画的な維持修繕のための費用の積立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容と既に積み立てられている額についても説明しなければならない。
- 4．重要事項の説明は、宅地建物取引主任者であれば、事務所等ごとに置かれる専任の宅地建物取引主任者である必要はない。

【問 14】 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。以下本問において「品確法」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．品確法の対象とする「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもので、かつ建設工事完了の日から起算して1年を経過していないものをいう。
- 2．品確法において、瑕疵担保責任の特例として定められている責任を負うべき期間は、引渡しの時から10年間である。
- 3．品確法において、瑕疵担保責任の特例として定められている責任対象部位は、構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものである。
- 4．品確法における売主の瑕疵担保責任は、その瑕疵が隠れたものか否かを問わず、責任を負わなければならないこととしている。

【問 15】 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．親会社の子会社に対して顧客の個人データを提供することは、原則として本人の同意を要する個人データの第三者提供に該当する。
- 2．マンションの防犯カメラに記録された映像記録は、特定の個人が識別できるものであれば、個人情報に該当する。
- 3．マンションの物件情報で、その情報から個人を特定できないものは、個人情報に該当しない。
- 4．「個人情報データベース等」とは、コンピュータを用いて個人情報を検索できる情報の集合物のことをいい、紙面で処理したものは、これに該当しない。

【問 16】 建築基準法（昭和25年法律第201号）の第1種低層住居専用地域内で建築が認められる建築物に関する記述のうち、正しいものはどれか。

- 1．大学
- 2．老人福祉センター
- 3．神社、寺院、教会
- 4．病院

【問 17】 都市計画法（昭和43年法律第100号）の地域地区として制度化されているもののうち、誤っているものはどれか。

- 1．情報通信整備地区
- 2．特例容積率適用地区
- 3．特定街区
- 4．高層住居誘導地区

【問 18】 都市再開発法（昭和44年法律第38号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．権利変換計画においては、施行地区内に宅地を有する者に対しては、施設建築敷地の所有権または借地権が与えられるように定めなければならない。
- 2．権利変換計画を基準に適合させるため、特別な必要があるときは、床面積が過小となる施設建築物の一部の床面積を増して適正なものとするができるが、この場合において、規定によれば床面積が大で余裕がある施設建築物の一部の床面積を減することができる。
- 3．権利変換手続において施行地区内の建築物について借家権を有する者は、公告のあった日から30日以内に施行者に対し、借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。
- 4．権利変換期日以後、建築工事完了の公告の日までの間は、権利変換計画の定めるところに従い、施行者がその施設建築物の敷地となるべき土地の地代の概算額を支払うことができる。

【問 19】 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の民間都市機構の業務に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．信託の受益権の取得
- 2．不動産特定共同事業契約に基づく出資
- 3．特定非営利活動法人の設立
- 4．認定整備建築物の取得または管理及び処分を目的とする特定目的会社に対する出資

【問 20】 管理組合法人の理事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（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）及び民法等によれば、誤っているものはどれか。

- 1．共同代表の定めがある場合において、その2名のうち1名が欠けたときは、もう1名の選任が必要である。
- 2．理事が2名いる場合において、そのうちの1名と管理組合法人とが取引をするときは、監事が管理組合法人を代表しなくてもよい。
- 3．理事が2名いる場合においても、一方の理事はその職務に関する行為すべてを他方の理事に委任することはできない。
- 4．理事が複数いる場合において、理事が理事会に出席できないときは、他の理事に委任状を出すことにより代理出席することができる。

【問 21】 次の管理規約の定めのうち、区分所有法又は民法等によれば有効なものはどれか。

- 1．区分所有者は、その専有部分を外国人に貸与してはならない。
- 2．管理組合の役員の資格は、区分所有者でなければならない。
- 3．賃借人は、区分所有者と連帯して管理費等の支払義務を負う。
- 4．賃借人となった者又は賃借人でなくなった者は、直ちに、その旨を書面により管理組合に届出なければならない。

【問 22】 次の記述のうち、区分所有法によれば、正しいものはどれか。

- 1．管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならないが、区分所有者全員の書面による合意があったときは、これを省略することができる。
- 2．専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は議決権を行使すべき者1人を定めなければならないが、その指定がないときは、集会の招集通知は、共有者のうち誰でも1人に対してすればよい。
- 3．規約で、議決権行使書に賛否の記載がない場合には、議案に賛成したものとみなすと定めているときは、賛成票として取り扱うことができる。
- 4．賃借人は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には集会に出席して意見を述べるので、管理費の増額が議題の場合には、意見陳述の機会を与えなければならない。

【問 23】 会議の目的たる事項に関する次の記述のうち、区分所有法によれば議案の要領の通知が必要なものはいくつあるか。

- ア．管理組合が法人になる旨の決議をする場合。
- イ．共用部分の変更を決議する場合。
- ウ．管理規約を改正する決議をする場合。
- エ．共同利益背反行為をする者に対し、その行為停止の法的措置を執る決議をする場合。

- 1．一つ
- 2．二つ
- 3．三つ
- 4．四つ

【問 24】 専有部分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）及びコメント（以下「標準管理規約」という。）によれば、最も不適切ものはどれか。

- 1．区分所有者がその専有部分を茶道教室として使用することは、他の住戸に特に影響を与えない場合であっても認められない。
- 2．窓枠及び窓ガラスは専有部分ではないが、割れたときの入れ替えにかかる費用は区分所有者の負担となる。
- 3．専有部分の修繕又は模様替えを行うときは、あらかじめ理事長にその旨を申請し、承認を受けなければならない。
- 4．専有部分の修繕を行うにあたって専門的な判断が必要な場合の調査費用は、申請した区分所有者の負担とすることが適当である。

【問 25】 総会に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も適切なものはどれか。

- 1．理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。
- 2．総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
- 3．総会の招集の通知をする場合において、会議の目的が、敷地及び共用部分等の軽微変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの）であるときは、その議案の要領を通知しなくてもよい。
- 4．専有部分の占有者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して議決権を行使できる。

【問 26】 役員を選任に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 . 理事長は、理事会の承認があれば、職務の一部を他の理事に委任できる。
- 2 . 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について、不正があるときは、臨時総会を招集する義務がある。
- 3 . 理事長は、組合員のうちから総会で選任された理事の互選により選任する。
- 4 . 理事長は、職員を採用するときは、理事会の承認を得なければならない。

【問 27】 総会決議に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 . 全住戸の玄関扉（錠及び内部塗装部分を除く）の塗装について、一斉塗り替え工事をするには、総会の決議ではなく理事会の決議であることができる。
- 2 . 建替え決議は、組合員総数の4分の3以上で決する。
- 3 . 総会の招集は会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議である場合を除く）までであるが、5日間を下回らない範囲において、短縮することができる。
- 4 . 長期修繕計画書の管理は、理事会の決議ではなく総会の決議で行う。

【問 28】 マンションにおける高齢者（居住）へのサービス問題に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1．高齢者単独世帯や高齢者夫婦のみの世帯、あるいは認知症高齢者には、マンション管理業者は、他の一般居住者とは別個に特殊な問題として対応すべきである。
- 2．都市圏での急速な高齢化が見込まれる中で、マンションは都市の単なる構成要素にとどまらず、超高齢社会における主要な社会資源として認識される必要がある。
- 3．マンション管理従事者は高齢者の住まい方、介護予防や介護サービス利用のあり方、地域の「元気」「安心」のためのネットワーク等と日常的にかかわっていくことになる。
- 4．マンション居住高齢者に対してマンション管理従業者が果たす役割の重要性、地域社会から寄せられる期待はますます大きくなっていくものと思われる。

【問 29】 マンション管理業務における苦情の類型についての次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1．売買契約に関する苦情には、入居後に発生する漏水、結露、上下階の騒音等、住宅性能に関するものや、建物・施設の仕上がり設計図書と違っていること等に起因するものが多い。
- 2．マンションの売買契約は、一部の完成後販売を除いて、大部分は建物の未完成期に締結されるという販売方式がとられているため、分譲会社による物件説明が十分に行われていなかったことによる苦情が発生している。
- 3．マンションで生活をしていくためには、一定のルールに従うとともに、他の居住者に配慮することが必要とされるが、これらを認識していない居住者がいると種々なトラブルが発生する。
- 4．管理委託契約に起因する苦情をなくすためには、契約締結にあたって、管理組合（委託者）と管理業者（受託者）の間で、それぞれの責任・義務への理解・認識に食い違いがないようにすることが必要である。

【問 30】 建替え組合の総会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（平成14年法律第78号、以下「円滑化法」という。）によれば、誤っているものはどれか。

- 1．総会の決議は出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。
- 2．理事長は、必要があると認めるときは、いつでも、臨時総会を招集することができる。
- 3．総会を招集するには、緊急時を除き、少なくとも会議を開く日の7日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を組合員に通知しなければならない。
- 4．総会は総組合員数の半数以上の出席がなければ議事を開くことができない。

【問 31】 役員、理事長の職務に関する次の記述のうち、円滑化法によれば、誤っているものはどれか。

- 1．組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有せず、監事が組合を代表する。
- 2．監事は、理事又は組合の職員と兼ねてはならない。
- 3．組合は、理事長の氏名及び住所を、施行マンションの所在地の市町村長に届けなければならない。
- 4．理事長は、定款又は総会の決議によって禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる。

【問 32】 権利変換手続に関する次の記述のうち、円滑化法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1．施行者は、権利変換計画を定め、又は変更しようとするときは、審査委員の過半数の同意を得なければならない。
- 2．施行マンションについて借家権を有していた者は、施行再建マンションにおいては借家権を取得できない。
- 3．施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、その旨を、公告するとともに、施行再建マンションに関し権利を取得するものに通知しなければならない。
- 4．権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべきものが取得する。

【問 33】 管理事務の第三者への再委託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及びマンション標準管理委託契約書コメント（以下「マンション標準管理委託契約書」という。）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1．マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第74条（再委託の制限）の規定を踏まえ、マンション標準管理委託契約書では、事務管理業務の全部を再委託することはできないとしている。
- 2．管理事務を第三者に再委託した場合には、再委託先の規模の大小にかかわらず、マンション管理業者は、自らの責任と管理体制の下で当該業務を処理すべきものとされている。
- 3．事務管理業務のうち、出納に関する事務は極めて重要であるので、管理費等の収納事務を集金代行会社に再委託する場合を除いて、マンション管理業者は、原則として再委託はしないものとしている。
- 4．適正化法第74条は、基幹事務を一括して他人に再委託することを禁じているが、マンション標準管理委託契約書は、事務管理業務、管理員業務、清掃業務及び建物・設備管理業務の一部を複数の業者へ再委託することは禁じていない。

【問 34】 管理組合又はその組合員が損害を受けた場合の、マンション管理業者の免責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、マンション管理業者が損害賠償責任を負わないものとして、最も不適切なものはどれか。

- 1．マンション管理業者が、口頭及び書面により注意喚起したにもかかわらず、管理組合が承認しなかった事項に起因する損害。
- 2．マンション管理業者が、善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害。
- 3．マンション管理業者が善管注意義務を果たしたかどうかにかかわらず、台風や突風、集中豪雨等の自然災害又は事故等により発生した損害。
- 4．マンション管理業者が予見することが困難でまた発生原因にも関与しない火災や漏水、爆発等によって発生した管理組合又は組合員の損害。

【問 35】 管理委託契約の更新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、最も適切なものはどれか。

- 1．管理委託契約を更新しようとする場合、管理組合又はマンション管理業者は、契約の有効期間が満了する日の少なくとも3ヵ月前までに、その相手方に対し、何らかの方法で、その旨を申し出るものとされている。
- 2．管理委託契約の更新について申し出があった場合で、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、管理組合及びマンション管理業者は、本契約と同一の条件で、期間を3ヵ月とする暫定契約を締結することになっている。
- 3．管理委託契約の更新にかかわる協議がととのわないまま、契約の有効期間満了により既存契約が終了した場合には、当該マンションの管理運営に支障を及ぼすため、暫定契約の手続きが定められている。
- 4．暫定契約の期間は、目安として3ヵ月と定められてはいるが、管理組合とマンション管理業者の契約更新に関する協議の状況を踏まえて、当事者間で適切な期間を設定することになっている。

【問 36】 管理費等の滞納に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1．管理費等の滞納の原因は、管理組合の組合員個々の事情であるものが大半を占めているが、滞納の責任の一端は管理会社にもある。
- 2．管理会社の督促業務は管理委託契約に定めてあることが通常で、管理会社はその定め範囲で督促業務を行うことについて、管理組合に対する責任を負う。
- 3．滞納者に対する支払督促や少額訴訟等の法的手続は、管理組合又は管理会社が、原告となつて行う。
- 4．管理会社が、管理委託契約に基づき、管理費等の滞納者に対して督促を行う場合においては、管理会社と滞納者の関係は、債権者と債務者の関係となる。

【問 37】 滞納管理費等と時効に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．最高裁判所は平成16年4月23日に、管理費等の債権は、5年間の短期消滅時効を定めた民法169条の定期給付債権に当たるとの判断を示した。
- 2．滞納管理費等の額について、滞納者が書面により承認した場合にも時効は中断されることになる。
- 3．滞納者に対し、6カ月以内ごとに、内容証明郵便によって催告書の送付を繰り返せば、確実に時効を中断できる。
- 4．時効が中断したときは、中断の事由が終了したときから、また新たに時効が進行する。

【問 38】 管理組合の会計に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．収支報告書は、企業会計の損益計算書に該当するが、特に予算と決算を対比して作成する必要はないとされている。
- 2．管理組合の会計においては、徴収目的とその用途を一致させ、目的に応じた会計処理を行うべきであり、管理規約等において管理組合の会計処理方針を明確に定めておくことが望ましい。
- 3．会計年度末における管理組合の財産の状態を明らかにするため、損益計算書が作成される。
- 4．管理組合の会計では、事業年度に発生したすべての入金、出金のみで処理し、収入、費用、資産、負債を計上する現金主義を採用した会計処理が一般的である。

【問 39】 管理組合の会計処理に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．次期会計年度に計上すべき費用で当期会計年度内に支払った額は、「前払金」に計上する。
- 2．当期会計年度に支払うべき費用で未払いの費用は、「未払金」に計上する。
- 3．会計年度末における現金の残高は、「普通預金」に計上する。
- 4．駐車場敷金等の将来返還することが確定している費用は「預り金」に計上する。

【問 40】 管理組合資金の運用に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．修繕積立金の運用を行う場合には、その運用方法を管理組合総会に諮り了承を得ることが望ましい。
- 2．組合役員は、管理組合資金を運用し損失を出した場合には、その責任を取らなければならない。
- 3．預金引き出しの際は、複数の役員のチェックができるような体制を作ることが必要である。
- 4．管理組合資金の運用は、投機的でハイリスク・ハイリターン 성격が強い株や先物証券は選択せず元本保証の商品を選ぶことが前提である。

【問 41】 建築設備に関する次の記述のうち、最も不適切ものはどれか。

- 1．高置水槽方式は、屋上に高置水槽を設けて重力により給水する方式で、最上部の水栓類に給水する為には、水栓類の位置より10m程度は高くする必要がある。
- 2．通気管を設ける目的は、排水管内を大気圧になるようにして排水の流れを円滑にすることである。
- 3．換気の目的は、臭気、有毒ガス、粉塵及び発生熱などにより汚染された室内空気を室外に除去し、清浄な外気と入れ換えることである。
- 4．電力会社からの建物への電源供給は、供給電圧により低圧引込み、高圧引込み、特別高圧引込みの3種類に区別されるが、区分の方法は需要家の申請による。

【問 42】 建築設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．ガス漏れ警報器の検知器の取付け位置は、都市ガスの場合は天井下30cm以内、LPガスの場合は床上30cm以内とし、出入口や換気口付近では検知できないこともあるので、設置しないようにする。
- 2．マンションに採用されている第3種換気方式は、給気を自然給気、排気を機械排気設備で行う方式である。
- 3．シックハウス対策に係る技術的基準で、発散により衛生上の支障を生じる恐れのある政令で定める化学物質は、クロルピリホス及びホルムアルデヒドである。
- 4．不活性ガス消火設備は、強力な消火能力があるので、超高層マンションでは室の用途を問わず積極的に採用することが望ましい。

【問 43】 マンションの長期修繕計画に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．長期修繕計画における設備機器類の修繕周期及び時期の設定は、法定の耐用年数（減価償却期間）ではない。
- 2．長期修繕計画は、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではない。
- 3．長期修繕計画の見直し時期については、工事費等の大きな変動があった場合に限り、必要とされる。
- 4．新築時の長期修繕計画の作成期間は30年以上とすることが望ましい。

【問 44】 建築物の構造に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．鉄筋コンクリート造は、圧縮に弱いコンクリートの弱点を、圧縮に強い鉄筋によって補っている合理的な構造である。
- 2．鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄骨造を鉄筋コンクリートで被覆したような構造で、鉄筋コンクリート造より、さらに強さと粘りを持つ構造である。
- 3．耐震壁は主に鉛直荷重を負担する。
- 4．鉄骨造は、構造上主要な骨組に鋼材を用い、高層建築や大スパン構造に適しており、又、耐火性にも優れている。

【問 45】 コンクリートに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．水セメント比は、フレッシュコンクリートに含まれるセメントペースト中のセメントに対する水の体積百分率をいう。
- 2．コンクリートの組成は一般にセメント、水、骨材及び混和材料からなり、製法及び成型が容易なため、多くの建築物に使用されている。
- 3．コンクリートの中性化とは、空気中の二酸化炭素などの炭酸ガスの影響により、本来コンクリートが持つアルカリ性が徐々に失われていく現象である。
- 4．ワーカビリティとは、コンクリートを完全に流し込むための作業の難易程度のことであり、一般的にはスランプ試験で測定されることが多い。

【問 46】 「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準（平成18年12月19日国総動第90号。）における、業務停止期間中において禁止される行為及び許容される行為に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．すべての新たな管理受託契約の締結は禁止される行為である。
- 2．新たな管理受託契約の申込を誘引することを目的として、提供しようとする役務の内容を表示した広告は、広告媒体の種類にかかわらず、禁止される行為である。
- 3．業務停止の開始前に締結された管理受託契約に基づく管理事務は許容される行為であるが、すべての管理受託契約の更新は禁止される行為である。
- 4．新たな管理受託契約の締結を目的とする重要事項説明は禁止される行為である。

【問 47】 マンション管理業者が行う重要事項の説明に関する次の記述のうち、適正化法及び施行規則の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1．マンション管理業者が管理受託契約を更新しようとするときに、従前の管理受託契約から管理事務の内容及び実施方法の範囲を縮小し、それに伴い管理事務に要する費用の額を減額したが、重要事項の説明会は開催しなかった。
- 2．マンション管理業者が管理受託契約を更新しようとするときに、従前の管理受託契約と管理事務の内容及び実施方法を同一とし、管理事務に要する費用の額を減額したが、重要事項の説明会は開催しなかった。
- 3．マンション管理業者が管理受託契約を更新しようとするときに、従前の管理受託契約から契約期間を短縮したが、重要事項の説明会は開催しなかった。
- 4．マンション管理業者が管理受託契約を更新しようとするときに、当該マンション管理業者が商号を変更したが、重要事項の説明会は開催しなかった。

【問 48】 マンション管理業者が行う管理事務の報告に関する次の記述のうち、適正化法及び施行規則の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1．マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、マンション管理業者の事業年度終了後、遅滞なく、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。
- 2．マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれている場合に、管理事務に関する報告を行うときは、管理事務報告書を作成し、これを管理者等に交付して説明をさせなければならない。
- 3．マンション管理業者は、管理組合の管理者等及び区分所有者等に交付すべき管理事務報告書を作成するときは、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。
- 4．マンション管理業者は、管理事務報告書を作成する場合は、管理受託契約の期間、管理組合の会計及び支出の状況のほか、管理受託契約の内容に関する事項を記載しなければならない。

【問 49】 管理業務主任者に関する次の記述のうち、適正化法及び施行規則の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1．管理業務主任者試験に合格した者で、管理事務に関し1年以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認められたものは、国土交通大臣の登録を受けることができる。
- 2．管理業務主任者は、管理業務主任者証の亡失によりその再交付を受けた後において、亡失した管理業務主任者証を発見したときは、速やかに、発見した管理業務主任者証を廃棄しなければならない。
- 3．管理業務主任者が、管理業務主任者証の有効期間が過ぎたにもかかわらず、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に返納しなかったときは、10万円以下の過料に処せられる。
- 4．マンション管理業者が管理組合の管理者等に選任されていない場合であって、管理業務主任者が管理者等に対して管理事務の報告を行うに際し、当該管理者等からの請求がなかった場合には、管理業務主任者証の提示を行わなくても適正化法に違反しない。

【問 50】 マンション管理業者が行う管理事務の報告に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法に違反しないものはどれか。

- 1．マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれていなかったため、管理事務の報告を行う説明会を開催することとし、当該説明会の開催日の10日前に、説明会の開催の日時及び場所を当該マンションの区分所有者等の見やすい場所に掲示した。
- 2．管理事務に関する報告をする際、管理業務主任者は、管理業務主任者証を携帯していたものの、説明の相手方である管理組合の管理者から管理業務主任者証の提示を求められなかったため、管理業務主任者証の提示を行わなかった。
- 3．マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合の事業年度の終了後、遅滞なく、管理事務報告書を作成し、管理業務主任者をして、当該管理組合の管理者である理事長に交付させたが、当該理事長から説明は後日にして欲しいとの要請を受け、当該理事長の了承を得て、後日、管理業務主任者ではない当該マンション管理業者の担当者に説明をさせた。
- 4．マンション管理業者は、マンション管理適正化法施行規則第87条第5項で規定する月次の管理組合の会計の収入及び支出の状況に関する書面を、毎月、当該管理組合の管理者等に対して交付し、説明していたことから、当該管理組合の会計の収入及び支出の状況以外の管理受託契約の内容等について管理事務の報告を行った。