

平成24年度
管理業務主任者試験問題

平成24年12月2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30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】 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。）の管理組合A（以下本問において「A」という。）の理事長（管理者）B（以下本問において「B」という。）が、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。）C（以下本問において「C」という。）との間で管理委託契約（以下本問において「本件契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、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、正しいもののみの組合せはどれか。なお、Aは管理組合法人ではない。

- ア Bは、当該マンションの区分所有者を代理して本件契約を締結する。
- イ Bに本件契約の締結につき要素の錯誤があった場合には、Aは本件契約を取り消すことができるが、ただし、Bに過失があったときには取り消すことができない。
- ウ Bが、Cの代表者である場合には、Bは集会の承認を得なければ本件契約を締結することができない。
- エ Bが、理事長（管理者）に選任された後、後見開始の審判を受け、その後に本件契約を締結した場合であっても、本件契約は有効に成立する。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・エ
- 4 ウ・エ

【問 2】 マンションの管理組合A（以下本問において「A」という。）が、管理委託契約を締結しているマンション管理業者B（以下本問において「B」という。）に対して、郵便により、ある事項についての意思表示を通知した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 Aの意思表示は、その通知がBに到達した時からその効力が生ずるので、その通知の到達前に、Aが当該意思表示を撤回すれば、意思表示の効力は生じない。
- 2 意思表示を通知したAの理事長（管理者）が、通知を発した後に死亡したときであっても、その意思表示の効力は失われない。
- 3 意思表示を通知したAの理事長（管理者）が、通知を発した後に行為能力を喪失したときは、その意思表示の効力は失われる。
- 4 Aの意思表示が契約の申込みであった場合に、その申込みの通知がBに到達した後にBが承諾の通知を発したときは、承諾の通知を発した時に契約は成立する。

【問 3】 マンションの管理費の支払債務と時効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 区分所有者が、管理組合に対して負う管理費の支払債務について、管理組合が区分所有者に対しその遅滞につき支払いの催告を行っても、催告後、6箇月以内に裁判上の請求など一定の行為をしなければ、時効中断の効力が生じない。
- 2 区分所有者が、管理組合に対して負う管理費の支払債務が時効により消滅した場合には、管理費の支払いの遅滞によって発生した遅延損害金も消滅する。
- 3 区分所有者が、管理組合に対して管理費を支払わないまま10年間又は20年間にわたり共用部分の占有を継続した場合でも、その事実だけで当該共用部分の所有権を時効取得できるわけではない。
- 4 区分所有者が、管理組合に対して負う管理費の支払債務について、区分所有者は時効の利益をあらかじめ放棄することを規約に定めておくことができる。

【問 4】 区分所有法に定める管理者の権利義務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、誤っているものはどれか。

- 1 管理者が、職務を行うに当たって費用を要するときであっても、区分所有者に対して、その費用の前払を請求することはできない。
- 2 管理者は、その職務上受け取った金銭その他の物を区分所有者に引き渡さなければならない。
- 3 管理者は、その職務を行うに当たって必要と認められる費用を支出したときは、区分所有者に対して、その費用及び支出の日以後におけるその利息の償還を請求することができる。
- 4 管理者が、その職務を行うため自己に過失なく損害を受けたときは、区分所有者に対して、その賠償を請求することができる。

【問 5】 AのBに対する金銭債務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 AのBに対する金銭債務について、Cが同債務を保証するための保証契約の当事者は、AとCである。
- 2 AのBに対する金銭債務について、Cが連帯債務者となった場合に、Cは、Bに対して自己の負担部分についてのみ弁済の責任を負う。
- 3 AのBに対する金銭債務について、Cが連帯保証人となった場合に、Cは、Bからの請求に対して催告及び検索の抗弁権を行使することができる。
- 4 AのBに対する金銭債務について、Cが保証人となった場合に、Cは、AのBに対する金銭債権による相殺をもってBに対抗することができる。

【問 6】 請負と委任の異同に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているもののみの組合せはどれか。

- ア 請負も委任も、いずれも諾成の双務契約である。
- イ 請負においては、請負人は請負に係る仕事を第三者に行わせることはできないが、委任においては、受任者は委託に係る法律行為を第三者に行わせることができる。
- ウ 請負人は、仕事の目的物の引渡しと同時に報酬の支払いを請求することができるが、受任者は報酬を受けるべき場合には、委任事務を履行した後に報酬を請求することができる。
- エ 請負は、各当事者がいつでも契約を解除することができるが、委任は、委任事務の履行の着手前に限り、委任者のみが契約を解除することができる。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・エ
- 4 ウ・エ

【問 7】 管理事務の内容及び実施方法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（平成21年10月2日国総動指第30号。国土交通省建設流通政策審議官通知。以下「マンション標準管理委託契約書」という。）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に委託する管理事務として契約書に記載する事項は、事務管理業務、管理員業務、清掃業務、建物・設備管理業務のほか、植栽管理業務などを個々の委託の状況や必要性に応じて、適宜追加してもよい。
- 2 マンション管理業者が行う管理対象部分は、管理規約により管理組合が管理すべき部分のうち、マンション管理業者が受託して管理する部分であり、区分所有者が管理すべき部分は含まないため、専用使用部分（バルコニー、トランクルーム、専用庭等）については管理事務の対象には含まれない。
- 3 マンション管理業者は、管理組合に対し、管理事務の処理状況及びマンション管理業者の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。
- 4 マンション管理業者がマンション管理適正化法の規定に基づき処分を受けたときは、管理組合に対して、速やかに口頭にて、通知しなければならない。

【問 8】 マンションの管理委託契約（以下本問において「契約」という。）の解除及び解約の申入れ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、不適切なものはいくつあるか。

ア マンション管理業者が、マンション管理適正化法の規定に違反し、業務停止の処分を受けた場合、管理組合は契約を解除することができる。

イ 管理組合及びマンション管理業者は、解約の申入れをしようとする場合、少なくとも3月前までに、その相手方に対し、書面をもって申し入れるものとする。

ウ 管理組合及びマンション管理業者は、その相手方が、契約に定められた義務の履行を怠った場合、直ちに契約を解除することができる。

エ マンション管理業者が破産を申し立てたときは、管理組合は契約を解除することができるが、会社更生、民事再生の申立てをしたときは、契約を解除することができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 9】 マンション管理業者が行う出納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が管理費等の収納事務を集金代行会社に再委託する場合、再委託先の集金代行会社の名称及び代表者名を管理委託契約書に記載しなければならない。
- 2 マンション管理業者は管理費等滞納者に対する督促について、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行い、毎月、管理業務主任者をして管理費等の滞納状況を、管理組合に報告しなければならない。
- 3 通帳等の保管等について、収納口座及び保管口座のうち、収納口座については通帳、印鑑等をマンション管理業者又は管理組合のいずれが保管しているかを管理委託契約書に記載しなければならないが、保管口座の保管者についての記載は任意である。
- 4 マンション管理業者が保証契約を締結している場合、保証契約の契約内容の記載については、保証契約書等の添付により確認できる場合は、解除に関する事項、免責に関する事項、保証額の支払に関する事項など、一部の記載を省略することができる。

【問 10】 マンションの滞納管理費を回収するための訴訟に関する次の記述のうち、民事訴訟法（平成8年法律第109号）及び裁判所法（昭和22年法律第59号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 滞納管理費の総額が60万円以下の場合でも、民事訴訟法の「少額訴訟」の手続によらず、通常の民事訴訟の手続によることができる。
- 2 管理費の滞納者に対して、訴訟を提起するためには、事前に少なくとも1回、内容証明郵便による督促を行ったことが必要である。
- 3 管理費の滞納者が行方不明になっている場合でも、訴訟を提起することができる。
- 4 管理費の滞納額が140万円を超えない場合は、簡易裁判所に対して訴えを提起することができる。

【問 11】 マンションの管理費の滞納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、誤っているものはどれか。

- 1 管理費の滞納者が死亡した場合、管理組合は、滞納者の相続人のうち、滞納者が区分所有していた専有部分を現に占有している者に対してのみ、滞納管理費を請求することができる。
- 2 規約に管理費に関する遅延損害金の定めがない場合でも、民法所定の法定利率によって遅延損害金を請求することができる。
- 3 競売によってマンションの区分所有権を買い受けた者も、前区分所有者の滞納管理費の支払義務を承継する。
- 4 専有部分が賃貸され、その賃貸借契約において、管理費の支払いは賃借人が行う旨を定めていた場合でも、その滞納があったときは、管理組合は賃貸人である区分所有者に滞納管理費を請求することができる。

【問 12】 区分所有者が納入する管理費及び修繕積立金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23年7月27日国土動指第3号、国住マ第18号。国土交通省土地・建設産業局長、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、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合役員として官公署との打合せに出席するための交通費は、通常の管理に要する経費に該当しない。
- 2 管理組合は、敷地や共用部分等の通常の管理に要する費用に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができない。
- 3 居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加するときに支払った自治会費、町内会費を管理組合が負担する場合、その負担額は通常の管理活動に係る経費に該当する。
- 4 管理費等の負担割合を定めるに当たっては、共用部分の使用頻度も勘案する。

【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、最も適切なものはどれか。

- 1 管理費等に不足が生じた場合、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、総会の決議をもって必要な金額の負担を求められることができる。
- 2 管理組合の会計処理に関する細則の変更は、理事会の決議により行うことができる。
- 3 建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩しは、理事会の決議により行うことができる。
- 4 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における修繕積立金として積み立てる。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成24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24年3月31日に、管理組合の普通預金口座に組合員から合計1,540,000円の入金があった。入金の内訳は以下のとおりである。なお、3月分の管理費等の未収入金は、管理費30,000円、修繕積立金20,000円であった。

| | | | |
|-------------|------------|----------|---------------|
| 1 管理費入金内訳 | | | |
| ① | 平成24年2月以前分 | 80,000円 | |
| ② | 平成24年3月分 | 250,000円 | |
| ③ | 平成24年4月分 | 520,000円 | 小計 850,000円 |
| 2 修繕積立金入金内訳 | | | |
| ① | 平成24年2月以前分 | 60,000円 | |
| ② | 平成24年3月分 | 130,000円 | |
| ③ | 平成24年4月分 | 500,000円 | 小計 690,000円 |
| | | | 合計 1,540,000円 |

(単位：円)

| | | | |
|--------|-----------|---------|-----------|
| 1 (借方) | | (貸方) | |
| 普通預金 | 1,540,000 | 管理費収入 | 850,000 |
| | | 修繕積立金収入 | 690,000 |
| 2 (借方) | | (貸方) | |
| 普通預金 | 1,540,000 | 管理費収入 | 330,000 |
| | | 修繕積立金収入 | 190,000 |
| | | 前受金 | 1,020,000 |
| 3 (借方) | | (貸方) | |
| 普通預金 | 1,540,000 | 未収入金 | 140,000 |
| 未収入金 | 50,000 | 管理費収入 | 280,000 |
| | | 修繕積立金収入 | 150,000 |
| | | 前受金 | 1,020,000 |
| 4 (借方) | | (貸方) | |
| 普通預金 | 1,540,000 | 未収入金 | 140,000 |
| 未収入金 | 50,000 | 管理費収入 | 800,000 |
| | | 修繕積立金収入 | 650,000 |

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成24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24年3月、管理会社を通じて、以下の内容の請求書が届き、同年3月31日に普通預金からその全額を支払った。

(請求内訳)

| | | |
|-----|----------------------------------|----------|
| 1 | エレベーター内の防犯カメラ2ヵ所取換え代金（納入・設置同年3月） | 400,000円 |
| 2 | 高架水槽清掃代金（同年2月完了） | 100,000円 |
| 3 | 漏水補修工事費用の前払い（同年4月実施予定） | 200,000円 |
| 合 計 | | 700,000円 |

(単位：円)

| | | |
|---|--------------|--------------|
| 1 | (借 方) | (貸 方) |
| | 什器備品 400,000 | 普通預金 700,000 |
| | 未払金 100,000 | |
| | 修繕費 200,000 | |
| 2 | (借 方) | (貸 方) |
| | 修繕費 700,000 | 普通預金 700,000 |
| 3 | (借 方) | (貸 方) |
| | 修繕費 500,000 | 普通預金 700,000 |
| | 前払金 200,000 | |
| 4 | (借 方) | (貸 方) |
| | 什器備品 400,000 | 普通預金 700,000 |
| | 未払金 100,000 | |
| | 前払金 200,000 | |

【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、正しいものはどれか。

- 1 所得税法上、管理組合が受け取る預金利子や配当による収入には、所得税は課税されない。
- 2 組合員が使用する駐車場の収入は、消費税の課税対象とはならず、課税売上高を構成しないが、専用庭使用料は消費税の課税対象となる。
- 3 管理組合の支出のうち管理組合が雇用している従業員の給与は、消費税の課税取引として課税対象となる。
- 4 前々年度（平成22年1月1日から1年間）の課税売上高が300万円、前年度（平成23年1月1日から1年間）の課税売上高が1,200万円、当年度（平成24年1月1日から1年間）の課税売上高が1,300万円の場合、当年度は消費税の納税義務者とはならず、消費税を納入する必要はない。

【問 17】 建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定されている建築物の高さに関する次の記述の（ア）から（ウ）に入る数値の組合せとして、正しいものはどれか。

避雷設備を設けなければならない建築物は、原則として高さが（ア）mを超えるもの、非常用の昇降機を設けなければならない建築物は、原則として高さが（イ）mを超えるものであり、また、高さが（ウ）mを超える建築物は、その構造方法について、構造計算によって安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受けなければならない。

| | （ア） | （イ） | （ウ） |
|---|-----|-----|-----|
| 1 | 31 | 20 | 31 |
| 2 | 31 | 20 | 60 |
| 3 | 20 | 31 | 60 |
| 4 | 20 | 31 | 31 |

【問 18】 建築基準法に用いられている用語に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 居室には、集会、娯楽のために使用する室は含まれない。
- 2 主要構造部と構造耐力上主要な部分の範囲は異なる。
- 3 不燃材料には、国土交通大臣が定めたものと国土交通大臣の認定を受けたものがある。
- 4 建築基準法の各条文の目的により、適用される特殊建築物の範囲は異なる。

【問 19】 共同住宅の防火管理者に関する次の記述のうち、消防法（昭和23年法律第186号）によれば、誤っているものはどれか。

- 1 一定の資格を有する防火管理者により防火上の管理を行わなければならない防火対象物は、収容人員が50人以上のものである。
- 2 防火管理者により防火上の管理を行わなければならない防火対象物で、延べ面積が500㎡以上のものの防火管理者は、甲種防火管理講習の課程を修了した者その他一定の資格を有する者でなければならない。
- 3 防火管理者が行うべき業務には、消火、通報及び避難訓練の実施が含まれる。
- 4 防火管理者の業務については、できる限り外部の専門業者への委託により行うこととされている。

【問 20】 免震構造・工法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 免震構造とは、免震層を配置することにより、地震力に対して建築物がゆっくりと水平移動し、建築物に作用する地震力を低減する構造形式をいう。
- 2 免震工法を採用した建築物を建築する場合の構造方法は、必ず国土交通大臣の認定を受けなければならない。
- 3 免震構造に用いられる免震材料は、鉛直荷重を支持し、建築物の水平方向の変形性能を確保する支承材のみである。
- 4 免震構造の建築物であっても、建築設備の設計・施工においては耐震及び制震構造の建築物との違いはない。

【問 21】 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第107条に規定されている耐火性能に関する技術的基準に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、本問において「要求耐火時間」とは、通常の火災による火熱が加えられた場合に、建築物の当該部分が構造耐力上支障のある変形、熔融、破壊その他の損傷を生じないで耐えなければならない時間をいう。

- 1 要求耐火時間としては、30分間、1時間、2時間、3時間の4つが規定されている。
- 2 高層建築物の柱、はりの要求耐火時間は、高層階ほど長いものとなっている。
- 3 壁及び床については、要求耐火時間以外に、加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）の上昇温度についても規定されている。
- 4 外壁及び屋根については、要求耐火時間以外に、屋外に火炎を出す原因となるき裂その他の損傷を生じないものであることが規定されている。

【問 22】 コンクリートに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 まだ固まらない状態にあるコンクリートを、プレーンコンクリートという。
- 2 コンクリートから細骨材を除いたものは、モルタルである。
- 3 工場で生産され、まだ固まらない状態のまま現場にコンクリートミキサー車などで運搬されるコンクリートを、レディーミクストコンクリートという。
- 4 建設当初にコンクリートが持つ強アルカリ性が徐々に失われ、内部の鉄筋が錆びやすい状況になる現象を、コンクリートの酸性化という。

【問 23】 マンションの外壁に使用される陶磁器質タイルの種類、材質及び工法に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 四丁掛タイル、三丁掛タイル、二丁掛タイルの長さ（長辺）は同じであるが、幅が異なり、四丁掛タイルは、二丁掛タイルの2倍の幅である。
- 2 日本工業規格の基準によれば、タイルは、素地の質によりⅠ類からⅢ類の3種類に分けられ、そのうち吸水率の最も高いものはⅠ類である。
- 3 近年に建築されたマンションでは、コンクリート下地に直接タイルを張る直張り工法が多く用いられている。
- 4 改良圧着張りは、下地に張付けモルタルを塗り付けるとともに、タイル裏面にも張付けモルタルを塗り付け、タイルを張り付ける工法である。

【問 24】 飲料用水槽の設置及び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 水槽底部には100分の1程度の^{こうばい}勾配を設け、最低部に設けたピット又は溝に水抜管を設置すること。
- 2 建築物の内部に設けられる飲料用水槽については、有効水量2 m³以下の取り外しができるものを除き、天井、底又は周壁の保守点検ができるよう、床、壁及び天井面から45cm以上離れるように設置すること。
- 3 オーバーフロー管の管端開口部には、防虫網を設けないこと。
- 4 水抜管は排水管と直結し、オーバーフロー管は排水口空間を設け間接排水とすること。

【問 25】 マンションの給水ポンプに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 給水ポンプ本体に使用される主な材質としては、鋳鉄製とステンレス鋼製のものがある。
- 2 高置水槽方式の揚水ポンプは、通常2台設置して自動交互運転とする。
- 3 ポンプ直送方式における回転数制御方式としては、吐出圧力一定制御と推定末端圧力一定制御がある。
- 4 給水ポンプを防振架台上に設置する場合、耐震ストッパを設けないこと。

【問 26】 次の現象に関する記述のうち、結露が発生原因である可能性が最も低いものはどれか。

- 1 冬季に住戸の玄関の鋼製ドアの室内側表面に水滴がつく。
- 2 北側の押入れ内部でカビが発生する。
- 3 窓サッシの枠と外壁躯体の間から水が垂れる。
- 4 湿気の多い日の朝方に屋内のモルタル塗りの通路が濡れる。

【問 27】 コンクリートのひび割れを発生させる原因として、最も不適切なものは、次のうちどれか。

- 1 鉄筋の発錆
- 2 建物の不同沈下
- 3 コンクリートの乾燥収縮
- 4 コンクリート骨材の収縮

【問 28】 マンションの省エネルギー対策として、最も不適切なものは、次のうちどれか。

- 1 集会室のガラス窓に厚手のカーテンを設置する。
- 2 高置水槽方式をポンプ直送方式に変更する。
- 3 屋上の防水層を断熱材付きのものに変更する。
- 4 廊下の照明器具に人感センサーを設置する。

【問 29】 総会における議決権行使に関する次の記述のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃借人が、賃貸人である区分所有者からの委任状を理事長に提出したので、議決権行使を認めた。
- 2 2つの議決権を有する区分所有者が、同一議案について議決権の1つは反対する旨の、もう1つの議決権については賛成する旨の議決権行使書を提出したので、それらの議決権行使を認めた。
- 3 専有部分の共有者の1人から転居先を総会招集通知場所とする届出がなされていたが、議決権行使者の届出はなかったので、出席した在住共有者の議決権行使を認めた。
- 4 区分所有者から提出された議決権行使書に署名押印はあるが、賛否の記載がないので、有効な議決権行使とは認めなかった。

【問 30】 管理費から充当することができる費用と修繕積立金を取り崩すことができる工事費用とを具体的に列記した次の組合せのうち、マンション標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

| | 管理費から充当することができる費用 | 修繕積立金を取り崩すことができる工事費用 |
|---|-------------------|-----------------------|
| 1 | 役員活動費 | 耐震改修工事費 |
| 2 | 専門的知識を有する者に支払う相談料 | 機械式駐車場一部撤去・自転車置場増設工事費 |
| 3 | 植栽剪定費 | 外壁塗装・屋上防水工事費 |
| 4 | 階段すべり止め剥離箇所の修理費 | 専有部分内の給水管取替工事費 |

【問 31】 集会の招集通知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 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものが管理者に対し集会の招集を請求した場合、管理者は自らの名で集会の招集通知を発することができる。
- 2 管理者が一定期間内に区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものの集会招集請求に応じなかった場合、5分の1以上の者の代表者1人が、その名で集会の招集通知を発することができる。
- 3 管理組合法人が集会を招集する場合、理事が数人いても、そのうちの1人の名で招集通知を発することができる。
- 4 管理者が事故で急死し、管理者がない場合、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものが、連名で集会の招集通知を発することができる。

【問 32】 通常総会の議案書発送後、会日の3日前になって決算内容の重大ミスに気づき、その訂正が必要になった場合における各理事の意見である次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 既に提出された委任状と議決権行使書で過半数に達しているので、これを流用させてもらうことにし、総会の出席者には訂正文書を手渡して説明を行い、それを総会議事録に記載して全組合員に配布すればよい。
- 2 今から訂正文書を全組合員に発送すれば会日までに届くから、既に提出した委任状、議決権行使書を返して欲しいという人を除き、過半数の賛成がとればよい。
- 3 決算内容に関する限り、改めて議案書の配布をしなければ既に提出された委任状、議決権行使書は使えないから、予定した総会は延期し、改めて総会招集通知を出す旨を全組合員に連絡すべきである。
- 4 収支決算及び事業報告の第1号議案のみ上程を取りやめる旨を総会で報告し、新役員が決まった後の臨時総会で審議・承認してもらう方法が簡便でよい。

【問 33】 規約等の遵守義務に関する次の記述のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 占有者は、建物等の使用方法について規約及び集会の決議を遵守しなければならない。
- イ 区分所有者の特定承継人は、規約及び集会の決議を遵守しなければならない。
- ウ 店舗の賃借人は、その従業員に対し、規約又は集会の決議を遵守させなければならない。
- エ 区分所有者は、専有部分を賃貸した場合は、規約及び集会の決議の遵守義務を負わない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 34】 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 管理組合法人の事務のうち、保存行為は理事が決することができる。
- 2 義務違反者に対し、共同の利益に反する行為の停止等を請求する場合は、理事が原告となる。
- 3 理事が特定の行為の代理を他人に委任することを、規約又は集会の決議によって禁止することはできない。
- 4 共用部分に関する損害保険契約に基づく損害保険金の請求及び受領は、理事が行う。

【問 35】 マンションの駐車場の使用に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 区分所有者がその所有する専有部分を、第三者に貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
- 2 管理組合が駐車場を組合員以外の第三者に貸与した後に、総会において駐車場使用料の値上げを決議しても、それだけで当該第三者に対して、値上げした使用料の請求ができるとは限らない。
- 3 駐車場使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。
- 4 駐車場の使用細則は、理事会の決議をもって制定又は変更することができる。

【問 36】 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 集会の招集の通知は、会日より少なくとも5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。
- 2 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、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。
- 3 集会の議事録は、書面に代えて電磁的記録により作成することができる。
- 4 管理費については、各区分所有者の共用部分に対する共有持分にかかわらず、同額とする。

【問 37】 地震によりマンションが滅失した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 滅失した部分の価格が建物の価格の2分の1以下に相当する場合は、建替え決議をすることができない。
- 2 滅失した部分の価格が建物の価格の2分の1を超える場合は、建替え決議をすることができる。
- 3 マンションが全部滅失した場合は、建替え決議をすることができない。
- 4 滅失した部分の価格が建物の価格の2分の1を超える場合において、滅失した日から6月を経過したときは、建替え決議ができないことがある。

【問 38】 次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 区分所有者全員の同意がなければ、集会招集の手続を省略することはできない。
- イ 集会の決議事項について、区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなされる。
- ウ 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するものは、区分所有者全員で管理しなければならない。
- エ 共用部分の各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 39】 次の文章は、ある事件に関する最高裁判所の判決文の一部であるが、文中の（ア）から（エ）の中に入る用語の組合せとして、最も適切なものはどれか。なお、文中の「法」は、「建物の区分所有等に関する法律」である。

「法57条に基づく（ア）等の請求については、マンション内部の不正を指摘し是正を求める者の言動を（イ）の名において封じるなど、少数者の言動の自由を必要以上に制約することにならないよう、その要件を満たしているか否かを判断するに当たって慎重な配慮が必要であることはいうまでもないものの、マンションの区分所有者が、業務執行に当たっている（ウ）をひぼう中傷する内容の文書を配布し、マンションの防音工事等を受注した業者の業務を妨害するなどする行為は、それが単なる特定の個人に対するひぼう中傷等の域を超えるもので、それにより管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずるなどしてマンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、法6条1項所定の「区分所有者の（エ）に反する行為」に当たるとみる余地があるというべきである。」

| | （ア） | （イ） | （ウ） | （エ） |
|---|------|---------|-----------|--------|
| 1 | 差止め | 多数 | 管理組合の役員ら | 共同の利益 |
| 2 | 損害賠償 | 区分所有者全員 | 管理人 | 共同の利益 |
| 3 | 損害賠償 | 過半数決議 | 特定の区分所有者 | 規約遵守義務 |
| 4 | 差止め | 多数 | マンション管理業者 | 善管注意義務 |

【問 40】 マンションの分譲業者が、民法上、売主として負う^{かし}瑕疵担保責任と売買契約の特約として行うアフターサービスに関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 瑕疵担保責任は、売主の故意又は過失を問わない無過失責任である。
- イ 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定め、損害賠償の請求はできない旨を定めることはできない。
- ウ アフターサービスの対象部位を、マンションの専有部分及び共用部分の一定範囲とした場合、瑕疵担保責任の及ぶ範囲も同一となる。
- エ アフターサービスは、法定の責任ではなく、対象部位や種類ごとに、そのサービス期間と起算日を定めていることが多い。
- オ 瑕疵担保責任の内容として、民法においては、損害賠償及び瑕疵の補修と一定の場合の契約解除を定めている。
- カ 瑕疵担保責任について、何らの特約をしなかった場合は、売主は瑕疵担保責任を負わない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 41】 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3号に規定する者をいう。以下同じ。）A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に売却した場合における、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 AB間において、Aが瑕疵担保責任を負う期間を「物件の引渡しの日から1年間」と定めた場合でも、Aは「物件の引渡しの日から2年間」瑕疵担保責任を負わなければならない。
- 2 瑕疵担保責任の内容として、Bは損害賠償請求に代えて瑕疵の補修を請求することもできる旨の特約は有効である。
- 3 当該マンションの販売代理業者は、マンションの隠れた瑕疵についてAと連帯して瑕疵担保責任を負う。
- 4 Aに故意又は重大な過失があったときは瑕疵担保責任を負うが、軽過失のときはその責任を負わない旨の特約は有効である。

【問 42】 マンション建替組合（以下本問において「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（平成14年法律第78号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 組合は、必ずしも法人としなくてもよい。
- 2 組合を設立するためには、建替え合意者が5人以上共同して、定款を定め、都道府県知事等の認可を受けなければならないが、事業計画を定めるのは認可後でよい。
- 3 組合の設立の認可を申請しようとする建替え合意者は、組合の設立について、建替え合意者の5分の4以上の同意を得なければならない。
- 4 組合において権利変換計画及びその変更を行うときは、組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上の総会決議で決する。

【問 43】 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、民法及び借地借家法（平成3年法律第90号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 A B間の賃貸借を定期建物賃貸借契約とするときは、契約を公正証書その他何らかの書面によってしなければならない。
- 2 A B間の賃貸借を定期建物賃貸借契約ではない期間2年間の賃貸借契約とするときに、賃借人からの中途解約を認めない旨の特約は有効である。
- 3 Bが、Aの承諾を得ないで当該専有部分をCに転貸しようとする契約を締結したときは、まだCが専有部分を使用していない場合でも、AはBとの賃貸借契約を解除することができる。
- 4 Bが、Aの同意を得て専有部分に付加した造作について、賃貸借契約の終了時に、Aに買取請求をすることができない旨の特約は有効である。

【問 44】 各種の法令に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）によれば、何人も自動車を道路上の同一場所に引き続き8時間以上（夜間においては5時間以上）駐車する行為をしてはならない。
- 2 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）によれば、延床面積の合計が300㎡以上の共同住宅については、定期に当該建築物の維持保全の状況について、所管行政庁に報告しなければならない。
- 3 消防法（昭和23年法律第186号）によれば、一定の防火対象物の関係者は、当該防火対象物における消防用設備について、総務省令で定めるところにより、定期に消防設備士等の有資格者に点検させ、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 警備業法（昭和47年法律第117号）によれば、警備業者及び警備員は、警備業務を行うに当たっては、内閣府令で定める公務員の法令に基づいて定められた制服と型式又は標章により、明確に識別することができる服装を用いなければならないが、服装の色までは規制されていない。

【問 45】 宅地建物取引業者Aが自ら売主として、宅地建物取引業者でない買主Bに代金4,000万円で中古マンションを売却する場合における、Aの手付金等に関する次の行為のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Bは、売買契約書の内容に基づいて手付金400万円をAに支払ったが、Aは当該手付金について保全措置を講じなかった。
- 2 Aは、手付金500万円を受領したが、当該マンションについてAの所有権保存の登記がされた後だったため、保全措置を講じなかった。
- 3 Aは、Bとの売買契約書に基づき証約手付金の名目で600万円を受領したが、解約手付として受領したものではなかったため、A B双方が履行に着手する前だったにも関わらず、Bからの契約解除に応じなかった。
- 4 Aは、Bから受領した手付金400万円をBに返還すれば、手付に基づく解除をすることができる旨の特約をした。

【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、最も適切なものはどれか。

- 1 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いことから、管理組合から委託を受けた専門的知識を有する者であるマンション管理業者が主体性をもって、適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- 2 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、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。
- 3 管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、マンション管理業者は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、その是正又は排除を求める措置をとらなければならない。
- 4 複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分はそれぞれ別々の管理を行い、費用負担等についても特段配慮することなく、住宅部分の利害を中心に管理することが望ましい。

【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、マンション管理適正化法によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、重要事項の説明会を開催する場合、当該説明会の日の一週間前までに、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を当該管理組合の管理者に交付すればよい。
- 2 マンション管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付したうえで、重要事項の説明会を開催しなければならない。
- 3 マンション管理業者は、重要事項を記載した書面を交付する際、事務所ごとに置かれる専任の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、新たに建設されたマンションの当該建設工事の完了の日から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するときは、重要事項を説明する義務はない。

【問 48】 管理組合の財産の分別管理に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、正しいものはどれか。

- 1 収納・保管口座とは、マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座であって、マンション管理業者を名義人とするものをいう。
- 2 マンション管理業者は、修繕積立金等金銭を管理する場合にあつては、収納口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない。
- 3 マンション管理業者は、修繕積立金等が有価証券である場合、金融機関又は証券会社に、当該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て管理させなければならない。
- 4 マンション管理業者は、マンション管理業者から委託を受けた者がマンションの区分所有者等から修繕積立金等金銭を徴収する場合であれば、マンションの区分所有者等から徴収される1月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき、有効な保証契約を締結しなくてもよい。

【問 49】 マンション管理業者に課せられている義務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、誤っているものはいくつあるか。

ア マンション管理業者は、当該マンション管理業者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、その業務に係る関係者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

イ マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務について、帳簿を作成し、これを保存しなければならない。

ウ マンション管理業者は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならないが、マンション管理業者でなくなった場合は、その義務を負わない。

エ マンション管理業者は、管理組合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他人に委託してはならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 50】 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。）に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理業務主任者は、登録を受けた事項のうち、転職などにより業務に従事するマンション管理業者に変更があった場合、管理業務主任者証の記載の訂正を受けなければならない。
- 2 管理業務主任者証の有効期間は5年であるが、有効期間の更新を受けようとする場合、交付の申請の日前6月以内に行われる登録講習機関が行う講習を受けなければならない。
- 3 管理業務主任者は、登録が消除されたとき、又は管理業務主任者証がその効力を失ったときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に返納しなければならない。
- 4 管理業務主任者は、国土交通大臣より事務の禁止処分を受けたときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出しなければならない。

平成24年度 管理業務主任者試験問題正解

| 問番号 | 正 解 肢 | 問番号 | 正 解 肢 |
|------|-------|------|-------|
| 問 1 | 2 | 問 26 | 3 |
| 問 2 | 3 | 問 27 | 4 |
| 問 3 | 4 | 問 28 | 2 |
| 問 4 | 1 | 問 29 | 2、3 |
| 問 5 | 4 | 問 30 | 4 |
| 問 6 | 1、3 | 問 31 | 2 |
| 問 7 | 1 | 問 32 | 3 |
| 問 8 | 3 | 問 33 | 3 |
| 問 9 | 4 | 問 34 | 1 |
| 問 10 | 2 | 問 35 | 4 |
| 問 11 | 1 | 問 36 | 2 |
| 問 12 | 2 | 問 37 | 1 |
| 問 13 | 1 | 問 38 | 4 |
| 問 14 | 3 | 問 39 | 1 |
| 問 15 | 4 | 問 40 | 2 |
| 問 16 | 4 | 問 41 | 2 |
| 問 17 | 3 | 問 42 | 4 |
| 問 18 | 1 | 問 43 | 3 |
| 問 19 | 4 | 問 44 | 3 |
| 問 20 | 1 | 問 45 | 1 |
| 問 21 | 2 | 問 46 | 2 |
| 問 22 | 3 | 問 47 | 4 |
| 問 23 | 2 | 問 48 | 3 |
| 問 24 | 1 | 問 49 | 2 |
| 問 25 | 4 | 問 50 | 1 |