

平成22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28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. 受験票の右上に**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。

【問 1】 復代理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．復代理人は、代理行為をするに際して、本人のためにすることを示せば足り、自己を復代理人に選任した代理人の名を示す必要はない。
- 2．復代理人の代理行為の効果は、復代理人を選任した代理人を経由することなく、直接、本人に帰属する。
- 3．復代理人を選任した代理人は、それ以後、復代理人と同一代理事項について、本人のために代理行為を行うことができない。
- 4．復代理人の代理権は、復代理人を選任した代理人が死亡すれば、これによって消滅する。

【問 2】 抵当権の実行により成立する法定地上権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）及び民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．法定地上権の成立時期は、抵当権の目的である土地又は建物が、抵当権の実行により、その所有者を異にするに至った時である。
- 2．法定地上権の存続期間は、法律上30年とされており、当事者間の協議により、これより長い又は短い存続期間を定めることはできない。
- 3．法定地上権の地代は、当事者間の協議で定めることができるが、協議が調わないときは、申し立てにより裁判所が定める。
- 4．法定地上権が及ぶ土地の範囲は、建物が現実に存在する箇所のみ限定されず、建物利用に必要な限度でそれ以外の箇所にも及ぶ。

【問 3】 債務の履行遅滞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．債務の履行について確定期限の定めがある場合における債務者は、その期限の到来した日の翌日から、遅滞の責任を負う。
- 2．債務の履行について不確定期限の定めがある場合における債務者は、期限が到来し、かつ、債務者がその到来を知った時、又は、期限の到来を知らなくても、期限到来後、債権者から履行の請求を受けた時から、遅滞の責任を負う。
- 3．債務の履行について期限の定めがない場合における債務者は、債権者から履行の請求を受けた時から、遅滞の責任を負う。
- 4．債務の履行について期限の定めがなく、債権発生時において、当然、遅滞にあるとされる場合における債務者は、債権者から履行の請求を受けるまでもなく、債務発生時から、遅滞の責任を負う。

【問 4】 委任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．受任者は、委任事務処理のために必要な費用について支出をした場合、委任者に対し、その支出した費用の償還請求をすることができるだけでなく、支出の日以後におけるその利息の償還請求をすることもできる。
- 2．受任者は、委任事務処理のために要する費用について、委任者に対し、その前払いを請求することができ、前払いを請求された委任者は、受任者に対し、その前払いをしなければならない。
- 3．受任者は、委任事務処理において、委任者名義で受け取った金銭その他の物及びその収取した果実を委任者に引き渡さなければならないだけでなく、委任者のために自己の名で取得した権利も委任者に移転しなければならない。
- 4．受任者は、委任事務処理中、そのために損害を受けた場合、その損害の発生について自己の責めに帰すべき事由があるか否かにかかわらず、そのいずれであっても、委任者に対して、その損害の賠償を請求することはできない。

【問 5】 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、正しいものはどれか。

- 1．不法行為の加害者が責任能力を有する未成年である場合には、その監督義務者は、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ことはない。
- 2．注文者が、請負人の仕事に対してした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．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、その動物の性質に従い、相当の注意をもって管理した場合であっても、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。
- 4．土地の工作物の設置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、その損害賠償の責任を負う。

【問 6】 区分所有管理士会では、区分所有管理士倫理規程（平成12年12月制定）を定めているが、その規定によれば、次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 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き受けてはならない。
- 2．区分所有管理士は、信義に従い、誠実に業務を執行しなければならない。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、又は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、業務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らしてはならない。
- 4．区分所有管理士は、関与する区分所有建物の管理組合サイドに立って活動しなければならない。

【問 7】 仮登記に関する次の記述のうち、不動産登記法（平成16年法律第123号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1．裁判所は、仮登記権利者の申立により、仮登記を命ずる処分をすることができる。
- 2．仮登記を共同申請で行う場合には、登記識別情報の提供を要しない。
- 3．仮登記に基づいて本登記をした場合は、当該本登記の順位は当該仮登記の順位による。
- 4．仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾がある場合でも、登記権利者が単独で申請することはできない。

【問 8】 不動産登記法による登記原因証明情報について、最も不適切なものはどれか。

- 1．登記原因とは、登記の原因となる事実又は法律行為をいう。
- 2．登記原因証明情報は、登記の原因となる事実又は法律行為を内容とする情報である。
- 3．登記原因証明情報は、公開の対象となる。
- 4．売買を原因とする所有権移転登記の申請において、売買代金の金額の情報提供がないことを理由に、登記申請を却下することはできない。

【問 9】 督促手続き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）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1．債権者の申し立てにより建物の明渡について、支払督促を発することができる。
- 2．支払督促は事情により、債務者が事情を聞かれることがある。
- 3．債権者が仮執行の宣言の申立ができるときから20日以内にその申立をしないときは、支払督促は、その効力を失う。
- 4．仮執行の宣言前に適法な督促異議の申立があったときは、支払督促は、その督促異議の限度で効力を失う。

【問 10】 破産法（平成16年法律第75号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．破産債権とは、破産者に対し破産手続開始前の原因に基づいて生じた財産上の請求権であって、財団債権に該当しないものをいう。
- 2．破産財団に属する財産につき、一般の先取特権その他一般の優先権がある破産債権を優先的破産債権という。
- 3．破産管財人は、破産財団に属する債権をもって破産債権と相殺することが破産債権者の一般の利益に適合するときは、管財人の判断で相殺をすることができる。
- 4．破産債権者は、債権届出期間内に破産債権の額及び原因などを届け出なければならない。

【問 11】 宅地建物取引業者Aが、マンションの所有者Bから同人所有のマンションについて売却の依頼を受け、A B間で売買の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（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1．A B間において、宅建業法に基づく媒介契約に関する書面を作成しない限り、A B間の媒介契約は成立しない。
- 2．Aが、媒介すべき価額についてBに対して意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。
- 3．A B間の媒介契約の類型が、Bが他の宅地建物取引業者に重ねて媒介又は代理を依頼することができるものである場合、Aは、当該マンションを指定流通機構に登録することはできない。
- 4．A B間の媒介契約の類型が、Bが他の宅地建物取引業者に重ねて媒介又は代理を依頼することを禁ずるものである場合、当該契約の有効期間を6ヶ月と定めたときは、当該媒介契約自体が無効である。

【問 12】 宅地建物取引業者Aが、自らマンションの売主となり、宅地建物取引業者でない者Bが買主となる売買契約における、Aの業務に対する各種の規制に関する次の記述のうち、宅建業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 . Aが、Bから受領する手付金について、銀行等による保証等の保全措置を講ずる場合は、売買代金の2割を超えて受領することができる。
- 2 . A B間において、債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の2割を超える定めをすることはできない。
- 3 . Aが負うべき瑕疵担保責任を、当該マンションを引き渡した日から6ヶ月間と定めた場合でも、Aは引き渡した日から2年間、その責任を負わなければならない。
- 4 . A B間の売買契約が、Bの自宅近くの喫茶店で締結された場合、Bが当該マンションの引渡しを受け、かつ売買代金の全額の支払をした後であっても、Bは当該売買契約を解除することができる。

【問 13】 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、正しいものはどれか。

- 1 . 宅地建物取引業者が、自ら売主として新築住宅を販売する場合は、宅建業法第40条（瑕疵担保責任についての特約の制限）の規定が優先適用され、品確法の適用を受けない。
- 2 . 新築住宅の売買契約又は請負契約において、特約により瑕疵担保責任の期間を最長20年まで伸長することができる。
- 3 . 品確法における瑕疵担保責任の内容として、請負契約の場合は瑕疵修補請求は認められるが、売買契約の場合は瑕疵修補請求は認められていない。
- 4 . 新築住宅の買主から転売を受けた者が、当該住宅の瑕疵を発見した場合、自らに対する売主または元の売主のいずれかに対し、瑕疵担保責任を追及することができる。

【問 14】 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下本問において「個人情報保護法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1．マンションの防犯カメラに記録された、特定の個人が識別できる映像は、個人情報保護法上の個人情報に該当しない。
- 2．マンション管理業者が、管理費の滞納者の氏名を当該マンションの管理組合に提出することは、個人データの第三者提供に該当し、当該滞納会員の同意を得なければならない。
- 3．管理組合とマンション管理業者との間の管理委託契約が解除された場合、マンション管理業者が組合員名簿や預金口座振替データを管理組合に返還することは、個人データの第三者提供に該当しない。
- 4．マンション分譲会社が、自社の物件を購入した者の個人データを、当該マンションの管理業者に提供することは、個人データの第三者提供に該当しない。

【問 15】 警備業法（昭和47年法律第117号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．警備業の認定証の有効期間は、認定を受けた日から起算して5年である。
- 2．警備業者は、内閣府令で定めるところにより、営業所ごとに、警備員の名簿その他の書類を備えて、必要な事項を記載しなければならない。
- 3．機械警備業者は、基地局ごとに、機械警備業務管理者を、機械警備業務管理者資格者証の交付を受けている者のうちから選任しなければならない。
- 4．警備業者は、過去に破産者となったことがある者、禁錮以上の刑に処せられたことがある者を警備業務に従事させてはならない。

【問 16】 都市計画区域の指定に関する次の記述のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1．都道府県は、政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、一体の都市として、整備、開発、保全の必要があれば、その地域を都市計画区域として指定する。
- 2．都道府県は、上記1の規定によるもののほか、首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発・保全する必要がある区域を都市計画区域として指定する。
- 3．都道府県は、上記1，2の規定により都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、条例で定めるところにより、知事に協議し、その同意を得なければならない。
- 4．2以上の都府県の区域にわたる都市計画区域は、上記1，2にかかわらず国土交通大臣が、あらかじめ、関係都府県の意見を聞いて指定するものとする。この場合において、関係都府県が意見を述べようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

【問 17】 市街地再開発組合（以下本問において「組合」という。）に関する次の記述のうち、都市再開発法（昭和44年法律第38号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1．組合の組織には、民法上の組合、責任制限事業組合、法人の3種がある。
- 2．組合が施行する第一種市街地再開発事業に係る施行地区内宅地について、所有権、借地権、借家権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。
- 3．公的資金による住宅を建設する者、商店街振興組合その他政令で定める者は、総会の承認決議により、参加組合員として組合の組合員となる。
- 4．組合には、3人以上の審査委員を置かなければならない。

【問 18】 都市計画法第 8 条に定める用途制限に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．特例容積率適用地区とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条の規定による、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図る。
- 2．国際化促進特別区とは、近年増加した定住外国人の職場・住民を整備し、日本社会と調和を図る。
- 3．特定街区とは、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、容積率、建築物の高さの最高限度、壁面の位置を制限する。
- 4．風致地区とは、都市の風致を維持するために定める。

【問 19】 都市計画の決定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．都市計画の決定は、すべて都道府県が行う。
- 2．都市計画の案を作成しようとする場合において必要と認めるときは、公聴会を開催する。
- 3．都市計画を決定しようとするときは、決定後に遅滞なく公告する。
- 4．景観地区に関する都市計画の案については、政令で定める利害関係を有する者の同意を得なければならない。

【問 20】 会議の目的たる次の事項のうち、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。）の規定によれば、議案の要領の通知を必要としないものはいくつあるか。

ア．大規模修繕による内外壁塗装、屋上防水工事及びマンション玄関に至る階段にスロープを併設する工事实施の決議。

イ．廊下で大声を出し管理員室に勝手に立入り非常ベルを繰り返すなどする区分所有者に対し、専有部分の使用の禁止を請求する訴訟提起の決議。

ウ．地震でマンションの価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したので、滅失した共用部分を復旧する決議。

エ．管理組合を管理組合法人にする決議

- 1．一つ
- 2．二つ
- 3．三つ
- 4．四つ

【問 21】 集会に関する次の規約の定めについて、区分所有法の規定によれば、有効なものとはどれか。

- 1．集会の招集については、規約に特別の定めがない場合でも、マンション内の掲示板に掲示することをもって、全区分所有者に通知したものとみなす。
- 2．集会の議決権については、特別決議事項は議決権行使書面のみにより行使するものとする。
- 3．管理者が行う年1回の事務報告は、区分所有者全員の書面による同意があるときは、事務報告文書の送付をもって集会での報告に替えることができる。
- 4．普通決議事項については、あらかじめ会議の目的たる事項の通知がなくても集会で決議することができる。

【問 22】 敷地利用権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．借地権マンションで地代不払いのため地主から借地契約を解除された区分所有者に対し、地主は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。
- 2．敷地利用権が区分所有者全員の共有である場合でも、その有する専有部分と敷地利用権を分離して処分することができる場合がある。
- 3．敷地利用権が区分所有者全員の共有である場合に、区分所有者が数個の専有部分を所有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、専有部分の床面積の割合でなければならない。
- 4．敷地利用権は、敷地権として登記され専有部分に係る全部事項証明書に記載されるとは限らない。

【問 23】 次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものどれか。

- 1．ファクシミリにより議案の賛否を連絡する方法による議決権行使は、電磁的方法による議決権行使の1つである。
- 2．集会議事録は、規約に別段の定めがなくとも電磁的記録により作成することができる。
- 3．規約は、書面で作成しなくてもよい。
- 4．電磁的方法による決議をするには、区分所有者全員の承諾が必要である。

【問 24】 管理組合の理事長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．理事長は、区分所有者から専有部分内のユニットバス設置工事の申請があった場合は、理事会に諮り、承認又は不承認を決議しなければならない。
- 2．理事長は、収支予算を変更しようとするときは、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3．理事長は、区分所有者が共用部分において不法行為を行ったときは、総会の決議を経て、訴訟その他法的措置を迫行しなければならない。
- 4．理事長は、所定の掲示場所に、総会議事録及び規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

【問 25】 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の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1．不測の事故により修繕が必要となった場合にその経費にあてるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 2．修繕積立金に不足を生じた場合には、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。
- 3．マンションの建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査のために、修繕積立金を取崩すことができる。
- 4．理事長は、納付した修繕積立金について、その返還請求又は分割請求をすることができる。

【問 26】 総会の招集手続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．組合員の全員が対象物件内に居住しているので、所定の期日までに会議の日時、場所及び目的を所定の掲示場所へ掲示することにより総会の招集通知に代えた。
- 2．会議の目的が、共同の利益に反する行為をした区分所有者に対する区分所有権の競売請求に関する決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 3．組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得たので、組合員は会議の目的を示して同意を得た日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集通知を發した。
- 4．建替え決議を目的とする総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、会議の日時、場所及び目的のほか建替えを必要とする理由等の所定の事項を通知しなければならない。

【問 27】 管理費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．管理組合は、管理費等及び使用料の未払金額について、規約に定める遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求しなければならない。
- 2．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に充当することができる。
- 3．管理費等及び使用料の額は理事会の決議により決定することができる。
- 4．理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

【問 28】 マンション居住者（区分所有者等）によるコミュニティ形成に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．敷地や建物共用部分等の維持管理や修繕改良工事などに管理組合員が協同して取り組むことがマンションのコミュニティ形成につながることはないではないが、実際には極めて稀で、問題の事態が終息すると、人々はまた“バラバラの人間関係”に戻ってしまう事例がほとんどである。
- 2．管理組合の役員、各種の専門委員会の委員などへの就任をきっかけに新しい人間関係が広がることはあるが、それがコミュニティ形成につながる事例はほとんどない。
- 3．住み手の自由な発想と協力・行動に基づいた積極的な集合住宅の価値を創造する、いわば「自主的コミュニティ」の可能性を探ることが、愛情をもって住みこなせる住まいへとマンションを転換するために重要である。
- 4．分譲業者との^{かし}瑕疵補修や管理業者との契約をめぐるトラブルが原因でマンション居住者のコミュニティが醸成されたケースはあるが、極めて稀である。

【問 29】 マンション管理従事者の認知症対応に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．マンション居住者に日常的に接するマンション管理従事者は、いち早く、マンション居住の認知症高齢者を発見できる立場にある。
- 2．マンション管理従事者は、「認知症リポーター講座」受講などで、認知症とはどのような病気であるかについて基本的な知識を習得しておくことが望ましい。
- 3．マンション管理従事者は、マンション内の認知症患者と他の入居者のトラブルなどについては、板挟みになるようなことがあっても、自力で解決に努めなければならない。
- 4．各自治体の生活圏（人口2～3万人程度の圏域）ごとに設けられている「地域包括支援センター」は、高齢者の介護や健康面をはじめ生活全般について相談に応じている。

【問 30】 建替え組合の役員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「建替え円滑化法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1．理事及び監事は、必ず組合員のうちから総会で選出しなければならない。
- 2．組合員は総組合員の3分の1以上の連署をもって、その代表者から、組合に対し、理事又は監事の解任を請求することができる。
- 3．理事及び監事の任期は、2年以内である。
- 4．監事は、組合の職員と兼任してもかまわない。

【問 31】 施行者に関する次の記述のうち、建替え円滑化法によれば、誤っているものはどれか。

- 1．施行者は、権利変換期日後マンション建替え事業に係わる工事のために必要があるときは、施工マンション又はその敷地を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。
- 2．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者に通知しなければならない。
- 3．所有者に代わって、施行者が土地の分割又は合併の手続きをすることはできない。
- 4．施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受け、施行再建マンション、その敷地及びその附属の建物(マンション建替え事業の施行により建築されるものに限る)の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

【問 32】 建替え組合に関する次の記述のうち、建替え円滑化法によれば、誤っているものはどれか。

- 1．建替え組合には、役員として、理事3人以上及び監事2人以上を置くものと定められている。
- 2．建替え組合には、建替え円滑化法及び建替え組合の定款で定める権限を行わせるため、審査委員を5人以上置くものと定められている。
- 3．建替え組合の組合員の数が50人を超える場合は、総会に代わってその権限を行わせるために総代会を設けることができる。
- 4．建替え組合は、その名称にマンション建替え組合という文字を用いなければならない。

【問 33】 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。）の善管注意義務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．マンション標準管理委託契約書第5条の「善良なる管理者の注意義務」は、民法第644条に定める受任者の注意義務のことで、自己の財産に対するのと同一の注意をもって処理することを、受任者に求めている。
- 2．マンション標準管理委託契約書第5条の「善良なる管理者の注意義務」は、管理委託契約が民法第656条の準委任契約の性格を有することから、同法第644条の善管注意義務を契約書上も明文化したものである。
- 3．マンション標準管理委託契約書第5条の「善良なる管理者の注意義務」は、管理業者が契約書の規定に適合して業務を履行した場合であれば、免責条項の適用にあたり、この注意義務を果たすことまで求めたものではない。
- 4．マンション標準管理委託契約書第5条の「善良なる管理者の注意義務」は、管理業者が受託業務を履行する際に、区分所有法に定める管理者と同様の注意を払うことを求めている。

【問 34】 マンション標準管理委託契約書に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．マンション管理業者は、災害又は事故等により、管理組合のために緊急に行う必要がある業務については、管理組合の承認を受けずに実施することができるが、それは管理組合の承認を受ける時間的余裕がない場合に限定されている。
- 2．マンション管理業者は、災害又は事故等により、管理組合のために緊急に行う必要がある業務を、管理組合の承認を受けずに実施した場合は、費用の額だけでなく業務内容についても、速やかに、書面で管理組合に通知する必要がある。
- 3．マンション管理業者は、災害又は事故等により管理組合が受けた損害については、過去の事故例から再発を予測することが比較的容易な場合であっても、その損害を賠償する責任を負うことはない。
- 4．マンション管理業者が、管理組合に対し、書面をもって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災害又は事故等による損害については、マンション管理業者は、その損害を賠償する責任を負うことはない。

【問 35】 管理委託契約の解除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委託契約に基づく義務の履行を怠った場合は、管理組合は契約を直ちに解除することができるが、相当の期間を定めてその履行を催告するのが一般的である。
- 2．マンション管理業者が銀行取引停止処分を受けたときは、管理組合は契約を直ちに解除することができるが、これはマンション管理業者が普通預金を含めたすべての銀行取引が停止され、出納業務等の履行が困難になるためである。
- 3．管理組合からの契約解除事由とされている、マンション管理業者が破産、会社更生、民事再生の申立てをしたときとは、それぞれ破産手続開始、更生手続開始、再生手続開始の申立てをしたときのことである。
- 4．契約の解除は、管理組合がマンション管理業者に対し、一定の制限のもとで行うことができる旨を定めたものであり、マンション管理業者から管理組合に対し行うことは想定されていない。

【問 36】 少額訴訟制度に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．訴額が60万円以下の金銭支払請求事件について利用することができる。
- 2．1人の原告による同一簡易裁判所における同一年内の少額訴訟手続き利用回数は、10回以内に制限される。
- 3．当事者は、口頭弁論が続行された場合を除き、第1回口頭弁論期日前又はその期日において、すべての言い分と証拠を提出しなければならない。
- 4．裁判所は、少額訴訟の要件を満たさない等の場合には、職権により棄却することができる。

【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時から、また新たに時効が進行する。

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

- 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 39】 会計処理の原則に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．単一性の原則とは、会計報告の内容は、会計帳簿に基づき作成されたものであり、政策等により事実の変更はできないことで、一般的にいう二重帳簿の禁止である。
- 2．明瞭性の原則とは、財務諸表によって正しい状況を利害関係者に明示することで、会計目的上では当然のことである。
- 3．正規の帳簿の原則とは、整然、明瞭な記録としての会計帳簿を作成することで、正確な会計帳簿であれば特に形式にはとらわれないが、単式簿記によることが適している。
- 4．継続性の原則とは、会計の動きを数年度にわたって調査するときに、処理基準や勘定科目が変更になっていると比較することができないので、処理の原則や手続きに継続性をもたせ、みだりに変更してはいけないことである。

【問 40】 管理費等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．管理費は、一般的に、一定期間に経常的な維持管理に支出される諸費用を積算の上、これを12等分し、それを専有部分の総床面積で除して m^2 当たりの単価を算出し、これに各住戸の床面積を乗じて月当たりの負担額を算出している。
- 2．新築マンションの場合における修繕積立金の月額、管理費の月額の20パーセントとすることが一般的である。
- 3．管理費等の負担割合は、区分所有法19条の定めにより、管理規約で別段の定めをしている場合を除き、その持分割合であるが、工事等のために一時的に徴収される費用についての定めはない。
- 4．管理費等を全戸同額で負担させる場合は、管理規約でその旨を定めても法律上の効力がないため、法人登記が必要となる。

【問 41】 マンションの長期修繕計画に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．物価変動や運用益等を考慮に入れた上で長期修繕計画を作成すれば、計画の見直しは行わなくても良い。
- 2．建物の劣化があまり進んでいなくても、長期修繕計画の通りに修繕工事を行うことが望ましい。
- 3．長期修繕計画はマンション竣工時の水準を維持することを目的としているので、当初の水準を超える改良工事の提案は必要ない。
- 4．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、物理的な耐用年数を基本とする。

【問 42】 建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1．特殊建築物とは、不特定多数の人が出入りする建築物をいい、共同住宅は含まれない。
- 2．建築基準法の目的は、国民の生命、健康及び財産の保護を図ることを目的とした、最も望ましい水準において定められる。
- 3．建築設備とは、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突をいい、昇降機や避雷針もこれに含まれる。
- 4．主要構造部とは、基礎、壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、最下階の床、その他これらに類する建築物の部分は除かれる。

【問 43】 建築物の構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．壁式構造は、壁や床等の面的な構造部材により荷重や外力に対応する構造方式で、壁の多い低層の建築物に適している。
- 2．鉄筋コンクリート構造は、鉄筋とコンクリートの互いの長所を生かした構造で、耐火性にも優れている。
- 3．免震構造は、積層ゴム等の免震装置を建築物の基礎と上部構造との間に設置することにより、地震力が直接建築物に伝わらないようにした構造であるが、新築の建物に限り適用が可能である。
- 4．鉄骨造は、構造上主要な骨組に鋼材を用い、大スパン構造に適している。

【問 44】 消火・防災に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．消防計画の内容は個々の防火対象物によって異なるので、消防計画に定める事項は法令上特に定められてはいない。
- 2．防火対象物に設置すべき消防用設備等とは、消火設備、避難・誘導設備の2つである。
- 3．共同住宅の消防設備等の点検結果の報告期間は、3年に1回とされている。
- 4．屋内消火栓設備は消防隊専用設備で、消火栓、ホース、放水ノズルなどが箱に納めてあり、初期消火活動に使用される。

【問 45】 建築設備等の報告等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．共同住宅で特定行政庁が指定するものの所有者は、その建築設備について定期的に、必ず一級建築士若しくは二級建築士による検査を受け、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 2．延べ床面積2,000㎡以上の共同住宅の新築・増改築を行う場合は、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）に基づいた省エネ措置の届出が必要である。
- 3．昇降機の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築基準適合判定資格者等に検査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 4．消防用設備等の点検は、消防設備士又は総務省令で定める資格を有する者が行う。

【問 46】 重要事項の説明等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（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。）によれば、誤っているものはどれか。

- 1．管理受託業務の契約において、管理業務主任者をして重要事項説明をさせる場合、契約期間・契約の更新・免責に関する件について説明する必要があり、更に契約の解除についても説明をさせなければならない。
- 2．管理受託業務の契約において、管理業務主任者をして重要事項説明をさせる場合、当該管理業務主任者が更新手続中で主任者証原本を所持していない場合は、当該管理業務主任者には重要事項説明をさせてはならない。
- 3．管理受託契約の更新において、これまでの業務内容を従前の契約から一部縮小し、その分委託業務費を減額する場合は、重要事項説明会の開催は必要ない。
- 4．新築マンションの売買契約締結時に、すべての購入者から書面で当該マンションの管理委託契約の締結に関して同意が得られている場合でも、当該委託契約の期間が建設工事完了の日から1年を超える場合は、重要事項説明が必要になる。

【問 47】 帳簿の作成等に関する次の記述うち、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．必要に応じ当該事務所において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって帳簿の記載に代えることができる。
- 2．帳簿に記載する事項としては、管理受託締結年月日、受託した管理事務の内容、管理事務に係る受託料の額などがあるが、管理受託における特約がある場合については、その内容も記載しなければならない。
- 3．帳簿を作成するにあたっては、「物件別形式」と「一覧表形式」があり、マンション管理業者は両者どちらかの書式を使用しなければならない。
- 4．帳簿は管理受託契約を締結したつど、その事務所ごとに、必要事項を記載し備えなければならないが、各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後5年間保存しなければならない。

【問 48】 書類の閲覧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．業務状況調書等が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ事務所ごとに電子計算機その他機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもってそれに代えることができる。
- 2．マンション管理業者は、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が、当該書類の写しの提出要求には応じる必要はない。
- 3．業務状況調書等は、マンション管理業者の事業年度ごとに、当該事業年度経過後3月以内に作成し、遅滞なく事務所ごとに備え置くものとする。
- 4．業務状況調書等は、事務所に備え置かれた日から起算して2年を経過する日までの間、当該事務所に備え置くものとする。

【問 49】 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．収納口座とは、徴収された修繕積立金等金銭を預入し、一時的に預貯金として管理する口座であり、保証契約を前提に、マンション管理業者による通帳の保管は可能であるが、印鑑の保管はできない。
- 2．保管口座とは、徴収された修繕積立金を預入し、又は修繕積立金等金銭の残額を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理する口座であり、保証契約を前提に、マンション管理業者による通帳・印鑑の保管が可能である。
- 3．収納・保管口座とは、徴収された修繕積立金を預入し、預貯金として管理する口座であり、マンション管理業者による通帳の保管は可能であるが、印鑑等の保管はできない。
- 4．修繕積立金等金銭をマンション管理業者又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徴収する場合の当該マンション管理業者又はマンション管理業者から委託を受けた者を名義人とする口座は、収納口座には該当しない。

【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。以下本問において同じ。）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．新築マンションの管理受託契約において、当該マンションの建設工事の完了の日から1年を経過するまでに契約期間が満了するものについては、マンション管理業者は管理業務主任者をして重要事項説明を行う必要はない。
- 2．マンション管理業者は、管理組合との間で管理受託契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等に対し、遅滞なく、適正化法第73条に規定する事項を記載した書面を交付しなければならず、当該書面を作成するときは、管理業務主任者をして、記名押印をさせなければならない。
- 3．管理組合に管理者等が置かれていない場合、マンション管理業者は、管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、所定の事項を記載した管理事務報告書を作成し、説明会を開催し、管理業務主任者をして当該管理組合を構成する区分所有者に交付させ、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。
- 4．マンション管理業者は、毎月末日までに前月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を作成し、管理業務主任者をして管理組合の管理者等に交付しなければならず、管理者等が置かれていない場合は当該書面を事務所ごとに備え置き、区分所有者等の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。