

平成23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。
- 8．問題中の法令等に関する部分は、平成23年8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】 消滅時効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．所有権は時効によって消滅することはないが、所有権に基づく物権的請求権は、その名称からも明らかなとおり、その法的性質が請求権であることから消滅時効の対象となる。
- 2．占有訴権は、その名称にもかかわらず、実体法である民法上の権利であって、その法的性質は請求権であることから消滅時効の対象となる。
- 3．地役権は、他人の土地を自分の土地の便益のために利用する権利であるから、その利用の必要性がある限り存続し、消滅時効の対象となることはない。
- 4．抵当権は、債務者及び抵当権設定者以外の者との関係では、被担保債権とは異別に消滅時効の対象となるが、債務者及び抵当権設定者との関係では、被担保債権に従属する権利であるから、被担保債権が存続する限り存続し、被担保債権と異別に消滅時効の対象となることはない。

【問 2】 不当利得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．不当利得が成立するには、他人の財産又は労務によって利益を受けたことが必要とされるが、これには、本来生ずるはずであった財産の減少を免れた場合は含まれない。
- 2．不当利得が成立するには、一方に法律上の原因のない利得があり、他方にこれに対応する損失がなければならない。
- 3．不当利得が成立すると、受益者は損失者に不当利得返還の義務が生ずるが、返還の方法は現物返還に限られず、価額返還でも差し支えない。
- 4．不当利得が成立すると、受益者が受益の時点で悪意である場合はもちろん、善意である場合であっても、その受けた利益に利息を付して返還しなければならない。

【問 3】 相隣関係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．他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に出るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行する権利を有していて、必要があれば、通行地に通路を開設することができるが、通行地の損害について償金を支払わなければならない、償金の支払いを怠った場合には、通行権は消滅する。
- 2．土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えて自分の所有地に進入してきた場合、その竹木の所有者に、その根を切り取らせることしかできないが、隣地の竹木の枝が境界線を越えて、自分の所有地に進入してきた場合には、自分で、その枝を切り取ることができる。
- 3．土地の所有者は、隣地との境界又はその付近で障壁又は建物を築造又は修繕するために、隣人の住家に立ち入ることを必要とする場合、その隣人の承諾を得なければならない、隣人の承諾が得られない場合には、裁判所で承諾に代わる判決を得て立ち入ることができる。
- 4．土地の所有者は、その地上に所有する建物の窓、縁側又はベランダが、住宅のある隣接宅地との境界線から1メートル未満の距離にあつて、その宅地を観望することができる場合、目隠しを設置しなければならない。

【問 4】 賃貸借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．賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合、賃借人は、その滅失部分割合に応じて借賃の減額請求をすることができ、残存部分のみでは賃借目的を達することができなければ、賃貸借契約の解除をすることができる。
- 2．賃借物について修繕の必要がある場合、又は他に権利を主張する者がいる場合であって、賃貸人がそのことを知らない場合には、賃借人は、遅滞なく、その事実を賃貸人に通知しなければならない。
- 3．賃貸人の承諾を得てなされた転貸借における転借人は、賃貸人と賃借人との間における賃貸借が合意解除により消滅した場合、そのことに基づく賃貸人からの目的物の返還請求を拒否することができない。
- 4．賃借人の死亡により賃借権が共同相続された場合における賃料支払い債務は、可分債務ではなく不可分債務であって、その相続人は、賃借人として、各自、賃貸人に対して、約定賃料全額の支払い義務を負担する。

【問 5】 請負と委任との異同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．請負契約と委任契約は、いずれも、役務の提供に関する契約であって、当事者間の信頼関係に基礎づけられているので、請負契約における請負人が注文者から請け負った仕事を自分で完成させずに第三者に請け負わせ、委任契約における受任者が委任者から委託された事務を自分で処理せずに第三者に委託させることは、当事者間の信頼関係を損なう行為として法律上認められない。
- 2．請負契約と委任契約は、いずれも、役務の提供に関する契約であって、役務の提供には費用を必要とすることから、請負契約における請負人は、注文者に対し、請け負った仕事を完成させるのに必要な費用の前払いを請求することができ、委任契約における受任者は、委任者に対し、委任された事務を処理するのに必要な費用の前払いを請求することができる。
- 3．請負契約と委任契約は、いずれも、他人に役務を提供させる契約であるので、請負契約における注文者は、請負人に対し、仕事の完成するまでの間、いつでも、仕事について指図を与えることができ、委任契約における委任者は、受任者に対し、委任事務の終了するまでの間、いつでも委任事務の処理状況について報告を求めることができる。
- 4．請負契約と委任契約は、いずれも、他人に役務を提供させる契約であるので、請負契約における注文者は、請負人が仕事を開始するまでの間に限って契約を解除することができ、委任契約における委任者は、受任者が委任事務を開始するまでの間に限って契約を解除することができる。

【問 6】 区分所有管理士の制度、役割に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．区分所有管理士は、マンション管理業界を中心的に担う専門家として位置づけられている。
- 2．区分所有管理士は、マンション管理に関する多様なニーズに応える業務を総合的にマネジメントするゼネラリストである。
- 3．区分所有管理士は、その関与するマンションの区分所有権創設計画及び管理計画の立案を担当する。
- 4．区分所有管理士の制度は、(社)高層住宅管理業協会が創設し、運営する自主認定資格制度である。

【問 7】 民事訴訟法（平成8年法律第109号。以下同じ。）の規定によれば、少額訴訟手続に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1．少額訴訟手続の判決に対する不服申立ては、異議の申立てもしくは控訴ができる。
- 2．少額訴訟手続は、地方裁判所もしくは簡易裁判所に申立てることができる。
- 3．被告は、訴訟手続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。
- 4．少額訴訟手続は、原則として、2回の口頭弁論期日で審理を完了しなければならない。

【問 8】 民事訴訟法に定める督促手続について正しいものはどれか。

- 1．支払督促の申立ては、簡易裁判所の裁判官に対してする。
- 2．支払督促は、債務者を審尋して発する。
- 3．仮執行の宣言を付した支払督促の送達を受けた日から10日間の不変期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。
- 4．支払督促の効力は、債務者に送達された時に生ずる。

【問 9】 不動産登記法（平成16年法第123号）に定める仮登記について、誤っているものはどれか。

- 1．仮登記とは、登記をするための手続要件又は実体的要件が具備されないとき、将来なされるべき登記の順位をあらかじめ保全するための登記をいう。
- 2．裁判所は、仮登記権利者の申立てにより、仮登記の原因となる事実が疎明された場合、仮登記を命ずる処分をすることができる。
- 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．所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾がなくとも申請することができる場合がある。

【問 10】 管理組合法人の登記について誤っているものはどれか。

- 1．登記事項である管理組合法人の名称は、必ず管理組合法人という文字を用いなければならない。
- 2．事務所の設置年月日は、登記事項ではない。
- 3．代表権を有する者（理事）の氏名、住所は登記事項である。
- 4．管理組合法人は設立に必要な手続が終了した日から20日以内に登記しなければならない。

【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。）が、自ら売主となってマンションの売買契約を締結するに当たり、宅地建物取引業法第35条の規定に基づいて行う重要事項説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1．当該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、その内容を説明しなければならないが、既に積み立てられている額は説明する必要はない。
- 2．当該マンションの管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その称号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を説明しなければならないが、委託している管理の内容は説明する必要はない。
- 3．当該マンションに専用駐車場が存在するときは、その専用使用権に関する規約の内容のほか、専用使用権を有する者の氏名を説明しなければならない。
- 4．当該マンションの維持修繕の実施状況について、その実施の有無にかかわらず、その状況を説明しなければならない。

【問 12】 宅地建物取引業者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、誤っているものはどれか。

- 1．Aが当該マンションを売買すべき価額について、Bに対して、必ず意見を述べなければならないわけではない。
- 2．AとBとの契約が一般媒介契約である場合、Aは契約の相手方を検索するため、国土交通大臣が指定する流通機構に当該マンションの所在、規模等を登録することができる。
- 3．AとBとの契約が専任媒介契約である場合、その契約の有効期間を2カ月としたときでも3カ月の有効期間となる。
- 4．AとBとの契約が専属専任媒介契約である場合、AはBに対し業務の処理状況を1週間に1回以上報告しなければならない。

【問 13】 宅地建物取引業者Aを売主、宅地建物取引業者でない者Bを買主とする中古マンションの売買契約が成立した場合のAの瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、A B間には、瑕疵担保責任の特約はないものとする。

- 1．A B間において、瑕疵担保責任に関し、何ら特約せず、売買契約書にAの担保責任を定めなかったときは、Aは瑕疵担保責任を負わない。
- 2．当該マンションの室内においてAが購入した前所有者の家族の一人が売買契約締結の1カ月前に自殺していたとしても、住み心地の良さを欠くというような心理的感情的な事からは、瑕疵担保責任の瑕疵には当たらない。
- 3．売買契約締結ときに、Bが当該マンションの瑕疵を知っていた場合でも、その瑕疵が重大なものであるときは、BはAに対し瑕疵担保責任を追及することができる。
- 4．当該マンションに隠れた瑕疵があったとしてもAは瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしても、その特約は無効であり、Bは瑕疵を知ってから1年間、Aに対し瑕疵担保責任を追及することができる。

【問 14】 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号。以下本問において「法」という。）の規定によれば、次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．法によって資力確保措置の義務付けの対象となる「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く、かつ建設工事の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．法による資力確保措置の義務付けの対象者は、住宅を供給する宅地建物取引業者と建設請負業者である。
- 3．法による資力確保の方法である保証金の供託をする宅地建物取引業者が供託すべき金額は、その業者が基準日前、過去10年間に引き渡した新築住宅の合計戸数に応じて算定される。
- 4．新築住宅を供給する宅地建物取引業者は、保証金の供託に代えて、損害保険会社との保険契約を締結するという資力確保措置を採ることができる。

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

- 1．法が対象としている「個人情報」とは、プライバシーに係わる情報のことであり、住所、生年月日はこれに含まれるが、氏名や性別はこれに含まれない。
- 2．マンション管理業者が管理費の滞納者のリストを、委託者である管理組合の管理者に提供する行為は法に違反する。
- 3．マンション管理業者が管理組合から委託を受けて、入居者名簿を作成する目的で各組合員及び入居者の個人情報を取得する場合は、あらかじめその利用目的を公表するか、取得後速やかに利用目的を通知又は公表しなければならない。
- 4．マンション管理業者が、管理組合から受託した業務を行うために、再委託先に必要な組合員の個人データを提供する場合、組合員本人の同意を要する。

【問 16】 用途地域の定義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．準工業地域とは、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域をいう。
- 2．工業地域とは、主として工業の利便を増進するため定める地域をいう。
- 3．準商業地域とは、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域をいう。
- 4．商業地域とは、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域をいう。

【問 17】 都市再開発法（昭和44年法律第38号）の規定によれば、権利変換手続に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1．個人施行者若しくは再開発公社の施行の認可等の公告があったときは、権利変換を希望しない旨の申出は認められない。
- 2．権利変換手続開始の登記があった後でも、土地・建物の所有権は処分してしまえば、施行者から異議の申立てはできない。
- 3．権利変換手続前において、解散等の事由の公告があったときは、施行者（ないし清算人）は、権利変換手続開始の登記の抹消を申請しなければならない。
- 4．施行者は、権利変換手続開始の登記の後に、借地権を処分するための承認申請があっても、まずは買収の協議を求めることができる。

【問 18】 都市再開発法の用語の定義に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1．市街地再開発事業とは、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため都市計画法及びこの法律で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。
- 2．宅地とは、公共施設の用に供されている国、地方公共団体その他政令で定める者の所有する土地以外の土地をいう。
- 3．借地権とは、建物の所有を目的とする地上権、賃借権並びに使用借権をいう。
- 4．借家権とは、建物の賃借権をいう。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。

【問 19】 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）は、平成14年制定以来、数回改正されてきたが、これに関する次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1．市町村の創意工夫が活かせる新たな「まちづくり交付金」制度の創設した。
- 2．市町村のまちづくりに関する権限を、都道府県との協議などにより、できる限り一体化した。
- 3．市町村の伝統・文化を次代に継承するための「ふるさと創生基金」制度を創設した。
- 4．行政とNPO法人等の民間まちづくり主体との連携・協働の推進を図った。

【問 20】 集会における議決権行使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。）及び民法の規定によれば正しいものはどれか。

- 1．A B 共有の住戸で議決権行使者を A とする届出が出ている場合において、A が議決権を行使しないときは B の議決権行使を認めてもよい。
- 2．集会招集通知に委任状の要式のみを印刷し配布していた管理組合で、議決権行使書の要式も印刷し配布する場合には、管理規約を改正しなければならない。
- 3．賛否の記載がない議決権行使書でも、区分所有者の署名押印がある場合には、これを賛成票として取り扱わなければならない。
- 4．代理人の氏名の記載はないが区分所有者の署名がある委任状が管理者に届けられた場合は、賛成票として取り扱ってよい。

【問 21】 管理者の義務に関する次の記述のうち、区分所有法によれば誤りはどれか。

- 1．管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に事務に関する報告を行わなければならない、これに代えて、区分所有者全員に対し書面を送付する方法をとることができない。
- 2．管理者は、区分所有者が長期滞在するアメリカを集会の通知場所として届出た場合には、その住所にあてて招集通知を送らなければならない。
- 3．管理者は、集会議事録、書面による決議書面、規約原本を保管しなければならない。
- 4．管理者が集会の決議により、その職務に関し原告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。

【問 22】 売渡し請求及び買取り請求に関する次の記述のうち、区分所有法及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）によれば、正しいものはいくつあるか。

- 1．借地権マンションで区分所有者が地代不払いのため借地契約を解除されたときは、土地賃貸人はその区分所有者に対し区分所有権の売渡しを請求することができる。
- 2．地震でマンションの大半が滅失した場合の復旧決議に賛成しなかった区分所有者は、復旧決議の賛成者全員に対し、建物とその敷地に関する権利の買取りを請求することができる。
- 3．老朽化による建替決議に賛成しなかった区分所有者は、建替え決議に賛成した区分所有者又は買受指定者に対し、区分所有権及び敷地利用権の買取りを請求することができる。
- 4．地震でマンションが全部滅失した場合の再建決議に賛成した敷地共有者は、再建に参加しなかった敷地共有者に対し、敷地共有持分の売渡しを請求することができる。

1 — 1 つ

2 — 2 つ

3 — 3 つ

4 — 4 つ

【問 23】 区分所有法の条文（原則）と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・建設産業局長通知。以下「マンション標準管理規約」という。）の条文のそれぞれの内容を対比した次の1～4の中で、誤りはいくつあるか。

	内 容	区分所有法	マンション標準管理規約
1	共用部分の管理に関する事項	区分所有者及び議決権の各過半数で決する	議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席のうえその出席議決権の過半数で決する
2	集会の招集通知の時期	会日の2週間前	会日の2週間前
3	共同の利益に反する行為の停止等の請求	集会の決議で行う	理事会の決議で行う
4	少数区分所有者の集会招集請求	区分所有者及び議決権の各4分の1以上を有する者で行う	区分所有者及び議決権の各5分の1以上を有する者の同意を得て行う

1 — 1つ

2 — 2つ

3 — 3つ

4 — 4つ

【問 24】 総会における議決権行使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．専有部分が夫婦の共有名義であるので、妻を議決権行使者として選任し、あらかじめ総会開会までに理事長へ届出た。
- 2．マンションに現に居住しない組合員は、議決権行使書により自らの賛否の意思決定をすることが必要である。
- 3．組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その組合員と利害関係が必ずしも一致するとは限らない借家人を代理人とすることは望ましくない。
- 4．白紙委任状が提出された場合には、当該委任状の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があるため、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要である。

【問 25】 管理組合の会計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、最も適切なものはどれか。

- 1．区分所有者等が敷地及び共用部分等において行った不法行為に対して訴訟を提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 2．管理組合は、通常の実行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。
- 3．会計年度の開始後、収支予算案の通常総会での承認を得るまでの間に支出される経費は、経常的であり、かつ、やむを得ないと認められる場合には、理事長の承認を得てその支出を行うことができる。
- 4．収支決算の結果、管理費に不足を生じた場合には、その不足分は翌年度における管理費に充当する。

【問 26】 管理組合の役員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、最も適切なものはどれか。

- 1．自己の所有する専有部分を他の第三者に賃貸しても、役員の地位は失われない。
- 2．総会で理事として選任され、理事の互選により理事長に就任したが、理事長の業務を誠実に遂行しなかったので、理事会決議により理事長を解任された。
- 3．理事長は、自らの職務を他の理事に委任することはできない。
- 4．総会の決議があれば、組合員の配偶者又は一親等の親族に限り、役員となる資格を得ることができる。

【問 27】 住戸数が60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50名、単独名義で8住戸を所有している者が1名、2名による共有名義の住戸が2戸（区分所有者4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議決権と定めており、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60、議決権行使できる組合員総数は55である。
- 2．出席組合員数が27に満たない場合は、総会は成立しない。
- 3．普通決議事項は、議決権数にして15を有する組合員の賛成があっても可決できない。
- 4．規約の改定を決議する場合は、議決権数にして45、組合員数にして42の賛成がなければ可決できない。

【問 28】 マンション管理組合とそのマンションが立地する地域の自治会・町内会との関係に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1．マンション管理組合は、そのマンションの区分所有権者の組織であるが、加入は自由とされているので、必ずしも同所有権者全員が加入した団体とは限らない。
- 2．地域の自治会、町内会は、原則として、その地域の住民相互連絡や親睦、環境の整理等、良好な地域社会の維持等のための共同活動を行うことを目的とし、その地域にて居住している人、又は商業活動等を行っている人は、自動的に、自治会や町内会の会員となる。
- 3．マンション管理組合の業務には、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が含まれている。
- 4．マンション管理組合は、その立地する地域の自治会、町内会等の事業には参加しないものである。

【問 29】 マンション管理従事者による認知症居住者に対する対応等に関する次の記述のうち、不適切なものはどれか。

- 1．認知症対策として最も重要なことのの一つとして、早期発見、早期対応がある。
- 2．一人暮らしの高齢者世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増える中で、入居者に日常的に接する機会の多いマンション管理業者は、いち早く認知症高齢者を発見できる立場にある。
- 3．認知症である居住者とその他の居住者との間におけるトラブルを処理するために、マンション管理従事者が両者の板挟みになって苦しんでいるケースが少なくないが、こうした問題の解決に向けた支援組織がどこにもないというのが現状である。
- 4．厚生労働省等が中心となり、認知症サポーターの養成事業が進められているが、マンション管理従事者の中には、認知症サポーター講座を受講する者が増加しており、社会的責任を踏まえた取り組みであると評価されている。

【問 30】 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、建替え組合の事業計画に関する必要事項として、誤っているものは次のうちどれか。

- 1．施行マンションの状況
- 2．施行再建マンションの設計の概要及び敷地の区域
- 3．現状の資金預け入れ状況
- 4．事業施行期間

【問 31】 組合員及び総代の議決権、選挙権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．組合員及び総代は、定款に特段の定めがある場合を除き、各一個の議決権、選挙権を有する。
- 2．組合員及び総代は書面又は代理人をもって、議決権及び選挙権を行使できる。
- 3．組合と特定の組合員との関係について議決する場合には、その組合員は議決権を有しない。
- 4．代理人は、同時に5人以上の組合員を代理することができない。

【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、正しいものはどれか。

- 1．組合は、組合の成立又は定款若しくは事業計画をもって組合員、その他第三者に対抗することができる。
- 2．組合はその名称中にマンション建替組合という文字を用いなければならない。
- 3．建替え合意者は5名以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、市町村長の認可を受けて組合を設立することができる。
- 4．マンション建替え組合は、必要に応じて法人化できると定められている。

【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（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。）によれば、最も適切なものはどれか。

- 1．管理委託契約は、管理組合と管理業者の信頼関係を基礎とするものであるから、管理事務のうち事務管理業務の一切を再委託する場合においても、管理業者は自らの責任と管理体制の下で処理すべきものである。
- 2．管理組合から委託を受けて管理業者が行う管理事務のうち、出納に関する事務は極めて重要であるので、事務管理業務についても法令上は一部再委託が可能であるとはいえ、管理業者が自ら行うべきで再委託は望ましくない。
- 3．管理委託契約の締結時に再委託する管理事務及び再委託先の名称が明らかな場合には、管理業者は、事前に管理組合に通知することが望ましく、後に変更又は追加する場合も同様である。
- 4．管理業者が、再委託する管理事務及び再委託先の名称を事前に管理組合へ通知している場合には、その適正な処理について、管理組合に対し責任を負うことはない

【問 34】 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、最も不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、契約の有効期間が満了する日の三月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとされている。
- 2．管理委託契約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、管理組合及び管理業者は、現行契約と同一の条件で、暫定契約を締結することができる」とされている。
- 3．管理委託契約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く、現行契約と同一の条件で締結する暫定契約は、協議がととのう時期が不明であっても、標準管理委託契約書では、期間を定めるものとしている。
- 4．管理委託契約の更新に際しては、管理組合の了解が得られれば、有効期間が満了する日の三月前までに、管理組合又は管理業者からの申出がない限り1年毎の自動更新とすることも何ら問題はない。

【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によれば、最も適切なものはどれか。

- 1．管理組合は、管理業者が管理委託契約に定められた義務の履行を怠ったときは、相当の期間を定めて履行を督促し、当該期間内にその義務を履行しないときは、契約を解除できるが、同様の場合には管理業者からも契約を解除することができる。
- 2．管理業者が管理委託契約に定められた義務の履行を怠り、相当の期間を定めて履行を督促してもその義務を履行しないときは、管理組合は契約を解除することができるが、契約を解除した場合には、損害賠償まで請求することはできない。
- 3．標準管理委託契約書第18条には、管理業者が合併又は破産により解散したときは、管理組合が管理業者との管理委託契約を解除することができる旨、記載されている。
- 4．管理組合が、管理業者との管理委託契約を解除することができる事由として、管理業者が、マンション管理業の登録の取消し又は営業停止の処分を受けたとき、がある。

【問 36】 会計処理の原則に関する次の記述のうち不適切なものはどれか。

- 1．正規帳簿の原則とは、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。
- 2．保守主義の原則とは、不利益な影響を及ぼす可能性がある場合は、これに備えて適当に健全な会計処理を実施する。（利息等は、見込まず、支出・損失をあらかじめ想定することにより健全な体質を保持する。）
- 3．単一性の原則とは、会計報告の内容は、会計帳簿に基づいて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。
- 4．継続制の原則とは、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持たせ、みだりに変更してはいけないことである。

【問 37】 滞納管理費に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．管理費を支払うことは、区分所有法に記載された持ち主の義務である。
- 2．管理会社は、契約に基づき督促業務を行っているのであり、滞納者と直接に債権者・債務者の関係にはない。
- 3．委託契約に管理会社が債権者の代行をする旨の記載があれば、管理会社は法的手続き（支払督促、少額訴訟など）を起こすことができる。
- 4．管理費の時効は、民法169条「債権は、5年間行使しないときは、消滅する。」の定めから10年で時効が設立する。

【問 38】 遅延損害金に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．遅延損害金とは、債務の履行が遅れた場合は支払われる損害賠償金のことをいい、いわゆる利息ではない。
- 2．遅延損害金利率は、約定がなければ民法404条に定める法定利率（5％）が適用される。
- 3．滞納者に約定利率による遅延損害金を課す管理規約では、「請求することができる」ではなく「請求する」と明確に記すことが望ましい。
- 4．管理組合法人の場合、滞納管理費の区分所有法52条により、集会の決議を経れば法人として放棄することができる。

【問 39】 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、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・クハイリターンの性格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 40】 管理組合の支出に関する次の記述のうち、消費税法（昭和63年法律第108号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1．管理組合が支払う借入金利子・債務保証料は非課税取引となる。
- 2．管理組合が支払う管理員の従業員人件費は不課税取引となる。
- 3．管理組合が支払う振込手数料・郵便料・弁護士等報酬は課税取引となる。
- 4．管理組合が支払う対価性のない会費又は入会金は不課税取引となる。

【問 41】 給排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．水道直結増圧方式は、受水槽から増圧給水設備（ポンプ）を用いて直接給水する方式で、中小規模の建物に採用されることが多い。
- 2．建物内排水系統では、汚水と雑排水を一緒にするか分けるかによって、合流式と分流式に区分され、下水道では、雨水を一緒にするか分けるかによって、合流式と分流式に区分される。
- 3．受水槽の周囲には保守点検及び清掃の為に、60cm以上の6面点検のスペースを確保する。
- 4．特定建築物維持管理権原者は、排水に関する設備の掃除を1年以内ごとに1回、定期的に、行わなければならない。

【問 42】 貯水槽の清掃に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．清掃作業に従事する者は1年ごとに健康診断を受け、健康状態が不良な者は作業を行ってはならない。
- 2．消毒終了後は、消毒に用いた塩素剤を完全に除去し、貯水槽内には立ち入らないようにする。
- 3．貯水槽の水張り終了後は、給水栓及び貯水槽内の水について、残留塩素、色度、臭気、味の検査を行い、所定の基準を満たしていることを確認する。
- 4．受水槽の清掃を行った後、高置（高架）水槽、圧力水槽等の清掃を行う。

【問 43】 電気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．借室変電室とは、電力会社が建物内に必要なスペースを無償で借り、住戸部分及び共用部分に、必要な電圧の電力を供給するための変電設備である。
- 2．電力会社から建物への電源供給電圧は建物の使用電力により決定し、共同住宅の場合は、各戸の契約電力と共用部の契約電力の総量が使用電力と見なされる。
- 3．建物の高さが31mを超える場合は、政令で定めるものを除き建築基準法により非常用の昇降機を設けなければならない。
- 4．排水ポンプが2台設けられている場合は、1台は予備用のため、平常時は休止しているので、電力の供給は1台分でよい。

【問 44】 建築物の耐震、免震に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1．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、新築の建物に限らず、既存建築物にも適用できる。
- 2．耐震壁は主に水平荷重を負担する。
- 3．建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）では、特定建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう義務づけられている。
- 4．ピロティ形式とは、壁で囲われず柱だけで持たせている構造のことをいい、地震時に柱だけに力が集中することになるため、耐震性には問題がある

【問 45】 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．物価変動等を考慮に入れ、おおむね10年ごとに長期修繕計画の見直しを行うことが望ましい。
- 2．新築マンションにおいては、長期修繕計画の期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できることとなる。
- 3．長期修繕計画の修繕周期は、法定償却期間に基づき、計画することが望ましい。
- 4．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、建築後相当年数を経たマンションにおいても、建替えを考慮に入れる必要はない。

【問 46】 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、重要事項（管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものをいう。）の説明に関する次の記述のうち、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は、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】 マンション管理適正化法第75条に規定する、マンション管理業者が作成する帳簿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．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、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】 マンション管理適正化法第79条に規定する、事務所に備え置く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必要があり、事務所に備え付けられた日から起算して3年を経過する日までの間、当該事務所に備え置かなければならない。
- 4．マンション管理業者は、業務状況調書等につき、事業年度ごとに当該事業年度経過後2ヶ月以内に作成し、遅滞なく事務所ごとに備え置くものとする。

【問 49】 マンション管理適正化法施行規則第87条の「財産の分別管理」に関する規定（国土交通省通達含む）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】 マンション管理適正化法の規定によれば、管理業務主任者に関する次の記述のうち、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、マンション管理適正化法第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ない。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ない。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。