

区分所有管理士試験 過去問題と解答例

◎おことわり 問題は原文のまま、解答は出題時点のものです。従って現行法、現行制度上による「正解」ではないものもあります。

平成22年度 択一式試験問題

【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、遅滞が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ですか。

- 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、AB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 AB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、AB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 AB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 AB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 AB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 AB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以上の都道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、関係都道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、関係都道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（いわゆるLLP）、法人の3種がある。
- 2 組合が施行する第1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）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 都市計画案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実施の決議。
- 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し押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 — 1つ
- 2 — 2つ
- 3 — 3つ
- 4 — 4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、有効なものはどれか。

- 1 集会の招集については、マンション内の掲示板に掲示することをもち、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、誤っているものはどれか。

- 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て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追究しなければならない。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、集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な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発した。
- 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進行することができる。

【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」（「拘束的コミュニティ」ではなく）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け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替え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、その敷地及びその付属の建物（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、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については、その損害を賠償する責任を負うことはないが、注意喚起の方法は書面をもって行う必要がある。

【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、民事再生の申し立てをしたときは、それぞれ破産手続開始、更生手続開始、再生手続開始の申し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】管理費の算出方法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㎡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修繕積立金は、管理費に専有部分割合を乗じて各住宅の月額を算出することが一般的である。
- 3 管理費・修繕積立金の負担割合は、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 4 1】 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 4 2】 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 4 3】 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、高層建築や大スパン構造に適している。

【問 4 4】 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、①消火設備、②警報設備、③避難・誘導設備の3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 4 5】 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、一級建築士若しくは二級建築士又は特殊建築物等調査資格者の検査を受け、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・増改築または大

規模な改修等を行う場合は、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、定期的に、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点検を行う。

【問 4 6】 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る、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途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るはならない。
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 4 7】 帳簿の作成等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 4 8】 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 4 9】「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 5 0】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 7 3 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が、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が、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。

解 答

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

**平成22年度
記述式試験問題**

【問 1】次の文章の(①)から(⑤)に該当する適切な語句を解答用紙の解答欄に記入し、一部共用部分の管理に関する説明文を完成させなさい。

一部共用部分の管理を全員で行う場合の一つは、それが区分

所有者(①)に関係する場合である。一部共用部分の外装が建物全体の美観に影響を及ぼすような場合におけるその外装の管理がその一例である。また、この場合の一部共用部分に関する規約は、(②)の決議で設定し、変更し、又は廃止する。

これらの管理及び規約の定めは、(③)がすることはできない。

一部共用部分の管理又は使用に関する事項は、区分所有者(①)に関係しないものであっても、(④)で定めることができる。これによって、(①)に関係しない管理も全員で行うものとするができる。

この場合の規約の設定、変更又は廃止をするには、(②)の特別多数決議が必要であるが、その決議の際に、当該(③)のうち、その頭数又は議決権割合のいずれかにおいて(⑤)を越える者が反対したときは、決議は有効に成立しないこととされている。

【解答欄】

①	全員の利害
②	集会
③	一部の区分所有者
④	全員の規約
⑤	4分の1

【問 2】次の文章は、平成 2 2 年 5 月 1 日から施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則」と整合を図り、国土交通省から平成 2 1 年 1 0 月 2 日に公表されたマンション標準管理委託契約書の収支状況報告についてのものであるが、文中の(①)から(⑤)にあてはまる語句を記入し、文章を完成させなさい。

マンション管理会社は、(①)までに、前月におけるマンション管理組合の収支状況に関する書面の(②)を行うほか、マンション管理組合の請求があったときは、マンション管理組合の会計の収支状況に関する(③)を行う。なお、あらかじめマンション管理組合が当該書面の(②)に代えて(④)による(②)を(⑤)した場合には、マンション管理会社は、当該方法による(②)を行うことができる。

【解答欄】

①	毎月末日
②	交付
③	報告
④	電磁的方法
⑤	承諾

【問 3】平成 2 2 年 5 月 1 日から施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則」（以下本問において「施行規則」という。）による、財産の分別管理に関する次の文章を完成させなさい。

「施行規則第 8 7 条第 2 項第 1 号イ」の方法による財産の分別管理とは、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(①)に預入し、(②)、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当該月中の(③)に要した費用を控除した残額を(④)までに(①)から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法のことである。

マンション管理業者は、マンションの区分所有者等から徴収される(⑤)の修繕積立金等金銭又は施行規則第 8 7 条第 1 項に規定する財産の合計額以上の額につき、有効な保証契約を締結しなければならない。

【解答欄】

①	収納口座
②	毎月
③	管理事務
④	翌月末日
⑤	1月分

語群

6ヶ月、一年、二年、三年、五年、水槽、給水栓、厚生労働大臣、都道府県知事、市町村長、警察へ通報、給水を停止、保健所に連絡

【問 4】消防法（昭和23年法律第186号）の規定による防火管理者の責務について、次の（①）～（⑤）に適切な語句を記入し、文章を完成させなさい。

防火管理者は、防火管理上必要な業務を行うときは、必要に応じて当該防火対象物の管理について（①）の指示を求め、誠実にその職務を遂行しなければならない。

防火管理者は、消防の用に供する設備、（②）若しくは消火活動上必要な施設の点検及び整備又は（③）若しくは取扱いに関する監督を行うときは、火元責任者その他の防火管理の業務に従事する者に対し、必要な指示を与えなければならない。

防火管理者は、総務省令で定めるところにより、（④）に係る消防計画を作成し、これに基づいて消火、通報及び（⑤）の訓練を定期的実施しなければならない。

【解答欄】

①	権原を有する者
②	消防用水
③	火気の使用
④	防災管理
⑤	避難

【問 5】簡易専用水道に関する次の記述のうち、（①）～（⑤）に適切な語句を下記の語群から選び、文章を完成させなさい。

（管理基準）

簡易専用水道の設置者は、次に掲げる基準に従い、その水道を管理しなければならない。

- 一 水槽の掃除を一年以内ごとに一回、定期に行うこと。
- 二 水槽の点検等有害物、汚水等によって水が汚染されるのを防止するために必要な措置を講ずること。
- 三 （①）における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する水に異常を認めるときは、水質基準に関する省令の表の上欄に掲げる事項のうち必要なものについて検査を行うこと。
- 四 供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知ったときは、直ちに（②）し、かつ、その水を使用することが危険である旨を関係者に周知させる措置を講ずること。

（検査）

簡易専用水道の設置者は、当該簡易専用水道の管理について、（③）以内ごとに一回検査を受けなければならない。検査の方法その他必要な事項については、（④）が定めるところによるものとする。

（帳簿の備付け）

地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者は、書面又は電磁的記録によって簡易専用水道の管理の検査に関する事項を記載した帳簿を備え、簡易専用水道の管理の検査を実施した日から起算して（⑤）間、これを保存しなければならない。

**平成21年度
択一式試験問題**

【問 1】 賃貸借に関する次の記述のうち、民法（明治29年法律第89号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 処分について行為能力が制限されている者または処分の権限を有しない者が建物を賃貸する場合、その賃貸借の期間は3年を超えることができない。
- 2 賃貸人は、賃借人の意思に反してでも、賃貸した建物の保存に必要な行為をすることができ、賃借人は、そのために、賃借をした目的を達することができなくても、そのことを理由に賃貸借契約の解除をすることはできない。
- 3 賃借した建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、その滅失した部分の割合に応じて賃料の減額を請求することができるだけでなく、残存部分のみでは賃借した目的を達することができないのであれば、そのことを理由に賃貸借契約の解除をすることができる。
- 4 建物賃貸借関係から生じた賃借人の前期、当期及び次期の賃料債務に関し、賃貸人は、賃借人がその建物に備え付けた動産について、先取特権者として優先弁済が受けられる。

【問 2】 公道に至るための他の土地の通行権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、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができるが、そのためには、通行する他の土地の所有者に対して、償金を支払うことを要し、償金の支払いを懈怠した場合には通行権は消滅する。
- 2 公道に通じない土地が、土地の分割又は一部譲渡によって生じた場合には、その土地の所有者は、公道に至るため、分割者又は譲渡人の所有する隣接地のみを通行することができ、この場合は、通行する隣接地の所有者に対して、償金を支払うことを要しない。
- 3 崖があつて公道とに著しい高低差がある土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができるが、そのためには、通行する他の土地の所有者に対して、償金を支払うことを要し、償金の支払いを懈怠した場合には通行権は消滅する。
- 4 池沼、河川、水路又は海を通らなければ公道に至ることができない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができ、この場合は、通行する他の土地の所有者に対し償金を支払うことを要しない。

【問 3】 委任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 受任者は、委任事務の処理に当たって、補助者として他人を使用することは差し支えないが、委任事務の処理そのものを全面的に他人に委ねることはできない。
- 2 受任者は、委任事務の処理に当たり、有償委任の場合には、委任の本旨に従い、善良なる管理者の注意をもってしなければならないが、無償委任の場合には、自己のためにするのと同じ注意をもってすれば足りる。
- 3 受任者は、委任事務の処理に当たり、有償委任の場合には、それに必要な費用の前払いを委任者に請求することができ、無償委任の場合には、委任者に前払い請求することができ、請求された委任者は必ず前払いしなければならない。
- 4 受任者は、委任者から請求を受けたら、必ず、委任者に委任事務の処理の状況を報告しなければならないだけでなく、委任終了後は、遅滞なく、委任事務処理の経過及びその結果を委任者に報告しなければならない。

【問 4】 保証債務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 債務者が保証人を立てる義務を負う場合に、制限行為能力者及び弁済の資力のない者は、いずれも保証人とすることはできないが、債権者が保証人として指名した者が制限行為能力者又は弁済の資力のない者である場合は保証人とすることができる。
- 2 保証債務の負担が、主たる債務の負担より重い場合、主たる債務の負担の限度まで縮減されるのが原則であるが、保証債務についてのみ違約金又は損害賠償の額を約定した結果、主たる債務の負担より重くなった場合は縮減されない。
- 3 保証人が、主たる債務者の委託を受けて保証人となって弁済した場合には、主たる債務者に対して弁済額の全額を求償することができるが、主たる債務者の意思に反して保証人となって弁済した場合には、主たる債務者に対して何ら求償することができない。
- 4 保証人は、主たる債務について消滅時効が完成した場合、主たる債務者の時効援用の有無に関わりなく、これを援用して保証債務を免れることができ、主たる債務者が時効利益を放棄しても、なお、主たる債務の消滅時効を援用して保証債務を免れることができる。

【問 5】 売買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 売買の目的物の引渡しについて期限がある場合は、代金の支払いについても同一の期限が付されたものと推定される。
- 2 売買の目的物の引渡しと同時に代金を支払うことになっている場合、代金は、目的物の引渡しの場所において支払うことを要する。
- 3 売買の目的物が買主に引き渡されてなくても、その所有権が買主に移転している場合には、その目的物から生ずる果実は、買主に帰属する。
- 4 売買の目的物について所有権を主張する他人がいるため、買い受けた目的物の所有権を失うおそれがある買主は、売主に対する支払いを拒むことができる。ただし、売主が相当の担保を供したときは、この限りでない。

【問 6】 マンションみらいネッ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 マンションみらいネットでは、マンション管理組合又は分譲事業者から各マンションにおけるマンション管理等の情報を提供してもらい、これを(財)マンション管理センターのコンピューターに登録する。
- 2 マンションみらいネットに登録する情報は、マンション概要、管理体制、管理組合の活動状況・会計状況、管理規約や長期修繕計画の内容、法的点検、修繕履歴、図書の保管状況等かなり多岐にわたる。
- 3 マンションみらいネットへの登録にあたっては、正しい情報が登録されるよう登録申請者に対して助言を行うとともに、登録内容の正確性を確認する業務を担当する専任者として登録補助者を設置する。この登録補助者として区分所有管理士の活躍が期待される。
- 4 区分所有管理士が行う登録補助業務は、(財)マンション管理センターの職員が行うべきところの業務を登録補助者である区分所有管理士に委託して行うものであるが、登録補助者はセンターから独立した専門家として適正に業務の執行にあたる必要がある。

【問 7】 督促手続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）の規定によれば誤っているものはどれか。

- 1 債務者が支払督促の送達を受けた日から2週間以内に督促異議の申立てをしないときは、裁判所書記官は、債権者の申立てにより、支払督促に手続の費用額を付記して仮執行の宣言をしなければならない。
- 2 仮執行の宣言は、支払督促に記載し、これを当事者に送達しなければならない。
- 3 債権者が仮執行の宣言の申立てをすることができる時から20日以内にその申立てをしないときは、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てがあったときは、支払督促は、その督促異議の限度で効力を失う。

【問 8】破産手続開始申立に関する次の記述のうち、破産法（平成16年法律第75号）の規定によれば誤っているものはどれか。

- 1 破産手続開始の申立てをするときは、申立人は、破産手続の費用として裁判所の定める金額を予納しなければならない。
- 2 債務者が支払不能にあるときは、裁判所は、申立てにより、決定で、破産手続を開始するが、債務者が支払を停止したときは、支払不能にあるものと推定されるわけではない。
- 3 債権者又は債務者は、破産手続開始の申立てをすることができる。
- 4 裁判所は、破産手続開始の申立てがあった場合には、利害関係人の申立てにより又は職権で、破産手続開始の申立てにつき決定があるまでの間、債務者の財産に関し、その財産の処分禁止の仮処分その他の必要な保全処分を命ずることができる。

【問 9】不動産登記法（平成16年法律第123号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 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。
- 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 登記の事務は、不動産の所在地若しくは不動産の所有者の住所地を管轄する法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所がつかさどる。
- 4 登記は、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行う。

【問 10】管理組合法人の登記に関する次の記述のうち、組合等登記令（昭和39年政令第29号）によれば正しいものはどれか。

- 1 組合等の設立の登記は、設立の許可、出資の払込みその他設立に必要な手続が終了した日から3週間以内に、主たる事務所の所在地においてしなければならない。
- 2 組合等は、解散したときは、合併及び破産手続開始の決定による解散の場合を除き、主たる事務所の所在地においては1週間以内に解散の登記をしなければならない。
- 3 組合等は、清算が終了したときは、清算終了の日から、主たる事務所の所在地においては4週間以内に清算終了の登記をしなければならない。
- 4 組合等は、第2条第2項各号に掲げる事項（名称、代表権を有する者の氏名、住所及び資格など）に変更を生じたときは、主たる事務所の所在地においては2週間以内に変更の登記を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号に規定する者をいう。以下同じ。）であるAが、マンションの賃貸借の媒介をする際に行った重要事項説明に関する次の記述のうち、宅地建物

取引業法第35条の規定に違反しないものはどれか。

- 1 当該賃貸借が、借地借家法第38条第1項に規定されている定期建物賃貸借であったが、貸主がその内容をすでに書面で説明しているため、Aは定期建物賃貸借である旨の説明を省略した。
- 2 当該マンションの管理が管理会社に委託されていたが、その会社の商号及び事務所の所在地を説明しなかった。
- 3 当該マンションが、第二種低層住居専用地域内にあり、その敷地の建ぺい率が都市計画で10分の6と定められていたが、その説明をしなかった。
- 4 当該マンションには、ペット飼育、ピアノ使用の禁止又は制限に関する「使用細則」の定めがあったが「規約」ではなかったため、その説明をしなかった。

【問 12】宅地建物取引業者Aが、Bに対して建設工事完了後1年を経過しているマンションを売り渡したが、そのマンションに隠れた瑕疵が発見された場合に関する次の記述のうち、民法、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「品確法」という。）及び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 Bが宅地建物取引業者でない場合において、「Aは、瑕疵担保責任を負わない」と定めたときでも、Aは引渡し後2年間は、その責任を負わなければならない。
- 2 当該マンションが、売買契約締結時に建設工事完了後1年を経過しているため、品確法の適用はない。
- 3 当該瑕疵の責任原因が、マンションの建築業者のみにあるときでも、Aは瑕疵担保責任を負う。
- 4 Bが宅地建物取引業者でない場合において、瑕疵の修補請求はできるが、損害賠償請求はできない旨の特約は無効である。

【問 13】マンション管理における個人情報の保護に関する次の記述のうち、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組合から委託を受けて組合員名簿を作成するために組合員が特定される情報を取り扱う場合は、あらかじめその利用目的を公表するか、取得後速やかに通知又は公表をする必要がある。
- 2 個人情報保護法における「個人情報」は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律における「秘密」よりも範囲が広い。
- 3 マンション管理業者が、管理組合の各組合員から契約締結に伴って直接書面に記載された個人情報を取得するときは、一定の緊急の場合を除き、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示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の履行のために、設備保守業者、警備業者、集金代行業者に組合員名簿を渡す場合は、個々の組合員の同意が必要である。

【問 14】警備業法（昭和47年法律第117号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 警備業者は、警備業務を行う契約を締結したときは、遅滞なく、契約書を作成し、公安委員会の認証を受けなければならない。
- 2 警備業を営もうとする者は、2以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合は国家公安委員会の、1の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合は都道府県公安委員会の認定を受けなければならない。
- 3 警備業者は、18歳未満の者を警備業務に従事させてはならない。

- 4 警備業者及び警備員が、警備業務を行う場合の服装については特に制限はない。

【問15】品確法における瑕疵担保責任の特例に関する次の記述のうち、品確法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 品確法の売主の瑕疵担保責任の特例の規定に基く瑕疵修補又は損害賠償の請求は、買主がその事実を知った時から1年を経過したとしても、住宅の引渡しの時から10年以内であれば、することができる。
- 2 品確法における「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。
- 3 新築住宅が、住宅新築請負契約に基づき売主に引き渡されたものである場合の売主の瑕疵担保責任期間は、売主が買主に引き渡した時ではなく、請負人から売主に引き渡した時から起算される。
- 4 品確法の売主の瑕疵担保責任の特例は、住宅のすべての瑕疵を対象とするものではない。

【問16】市街地再開発事業の施行主体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 施行主体は地方公共団体等の公的主体に限られる。
- 2 地権者全員の同意を得ている個人施行者か、地権者全員が参加する市街地再開発組合も施行主体となりうる。
- 3 施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、総株主の議決権の3分の2以上を保有する等の要件を備えた再開発会社も施行主体となりうる。
- 4 再開発会社に対する地区内権利者の現物出資（土地）は認められない。

【問17】都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定によれば、「都市計画区域の指定」の効果に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 「土地利用の規制」に関する事項として、区域区分、地域地区の全てを定めることができる。
- 2 区域区分は、市街化区域、市街化調整区域、市街化を抑制すべき区域の3種である。
- 3 「都市施設」及び「市街地開発事業」に関する事項を定めることができる。
- 4 「開発許可制度」が適用される。

【問18】用途地域に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば誤っているものはどれか。

- 1 住居系には、第一種低層住居専用、第二種低層住居専用、中高層住居専用、第一種住居、第二種住居の各地域と準住居地域の6種がある。
- 2 商業系には、近隣商業地域と商業地域の2種がある。
- 3 工業系には、準工業地域、工業地域、工業専用地域の3種がある。
- 4 その他の地域地区の主なもの、特別用途地区、特定用途制限地域、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区、高度地区又は高度利用地区、特定地区、防火地域又は準防火地域、風致地区、景観地区である。

【問19】次の記述のうち、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 この法律において「都市開発事業」とは、都市における

土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業（これに附随する事業を含まない。）のうち公共施設の整備を伴うものをいう。

- 2 この法律において「公共の施設」とは、道路、公園、広場、下水道、緑地、河川、運河及び水路並びに防水、防砂又は防潮の施設並びに港湾における水域施設、外部施設及び係留施設をいう。
- 3 この法律において「都市再生緊急整備地域」とは、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域をいう。
- 4 都市の再生に関する施策を迅速かつ重点的に推進するため、内閣総理大臣を都市再生本部長とし、全ての国務大臣で構成される都市再生本部を内閣に設置する。

【問20】管理費等の滞納に関する次の記述のうち、民法又は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、正しいものはどれか。なお、甲マンション301号室の所有者はAであったがその後Bに所有権が移転され、現在はBが区分所有者である。

- 1 管理組合はBに対し、Aが所有していた期間の滞納管理費を請求することはできるが、遅延損害金は請求することができない。
- 2 管理組合がAに対し、Aの滞納管理費を請求する訴訟を提起し確定判決を得たときは、Aに対する請求権の消滅時効の期間は10年になる。
- 3 2の場合において、管理組合はAの特定承継人たるBに対しても、判決確定の時から10年間Aの滞納管理費を請求することができる。
- 4 Aが所有していた期間の滞納管理費の額が既に60万円を超えていたときは、管理組合はAに対し少額訴訟を提起することはできない。

【問21】管理規約の定めに関する次の記述のうち、区分所有法によれば有効なものとはどれか。

- 1 総会に出席しない場合の議決権行使は、書面によらなければならないと定めること。
- 2 専有部分が数人の共有に属する場合には、共有者の持分割合に応じて議決権を行使することができることと定めること。
- 3 普通決議事項についても、必ず議案の要領を通知しなければならないと定めること。
- 4 総会の議事については、議長は書面による議事録の作成に替えて録音テープに録音することで足りると定めること。

【問22】ある管理組合の措置に関する次の記述のうち、区分所有法に違反するものはどれか。

- 1 バルコニーをサンルームに改造した区分所有者に対し、サンルームの撤去とバルコニーの原状回復を求める訴訟提起を総会で決議するときに、その区分所有者に弁明の機会を与えた。
- 2 野鳩を室内に呼びこみ餌づけをしている賃借人と賃貸人たる区分所有者に対し、賃貸借契約の解除と専有部分の引渡しを求める訴訟提起を総会で決議するときに、その区分所有者に弁明の機会を与えなかった。
- 3 管理費等を長期間滞納し、且つ、ペット飼育禁止に違反している区分所有者に対し管理費等支払請求とペット飼育禁止の訴訟を提起するための総会決議をする時に、その区分所有者に弁明の機会を与えなかった。
- 4 住戸を暴力団事務所として使用している区分所有者に対し、区分所有権の競売請求の訴訟を提起するための総会決議をするときに、その区分所有者は利害関係人であるとの理由で議決権行使を認めなかった。

【問23】規約の設定、変更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 2棟の区分所有建物で構成する団地について、団地管理組合が棟の管理も行う団地規約を変更する場合には、団地集会のみの特別決議があれば足りる。
- 2 複合用途の区分所有建物において、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があるときの規約は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者のみの集会による特別決議で設定することができる。
- 3 戸建て住宅の建物所有者が共有しているものが土地又は附属施設の一方のみである場合には、団地規約を設定することができない。
- 4 複合用途の区分所有建物において、一部共用部分について全員で定めた規約を変更する場合には、全員の集会の特別決議があれば足りる。

【問24】次の記述のうち、単棟型のマンション標準管理規約及び同コメント（平成16年1月国土交通省公表。以下「標準管理規約」という。）によれば、専有部分にあたるものはどれか。

- 1 住戸の玄関扉の錠
- 2 ケーブルテレビ設備
- 3 住戸の雨戸
- 4 メーターボックス

【問25】次の記述のうち、標準管理規約で特別決議事項（同規約第47条第2項に規定されている「出席組合員の議決権の過半数で決する」以外の方法で決する総会決議事項をいう。）とされているものは、いくつあるか。

- ア. 敷地の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
- イ. 大規模滅失の復旧（「建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧」をいう。）に充てるための資金の借入れ
- ウ. 長期修繕計画の作成又は変更
- エ. 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の決定
- オ. 使用細則の制定、変更又は廃止
- カ. 役員活動費の額及び支払方法の決定

- 1 なし
- 2 一つ
- 3 二つ
- 4 三つ

【問26】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 管理規約の対象となる敷地の所在地が、登記簿上の所在地と住居表示が異なる場合は、両方を記載する必要がある。
- 2 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 3 区分所有者は、管理組合が市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。
- 4 理事長は、区分所有者を代理して、損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領をすることができるが、そのためには、総会の決議を経なければならない。

【問27】管理組合の総会に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、正しいものみの組合せはどれか。

- ア 事業報告は、総会で報告すれば足りる事項であって、総会で決議すべき事項ではない。

イ マンションの建物内に居住する組合員及び通知場所の届出のない組合員に対しては、招集通知の内容を所定の掲示場所に掲示することをもって招集通知の発送に代えることができる。

ウ 規約及び使用細則の制定、変更、廃止は組合員総数の4分の3及び議決権総数の4分の3以上で決する。

エ 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する賃借人は、会議の目的につき、利害関係を有する場合には、利害関係人として、あらかじめ理事長にその旨を通知せずに総会に出席して意見を述べるができる。

オ 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

カ 会議の目的が建替え決議である場合を除き、5月30日の日曜日に総会を開催する場合には、遅くとも5月15日の土曜日のうちに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に招集通知を発ししなければならない。

- 1 イとウとオ
- 2 アとウとエ
- 3 イとオとカ
- 4 アとウとカ

【問28】マンション管理組合の広報活動についての次の記述のうち、最も不適切なものはどれですか。

- 1 理事会の日頃の活動内容、事業計画の進捗状況や新たな課題、修繕工事への取組みなど様々な管理組合の活動内容を、広くマンション居住者へ広報していくことは重要である。
- 2 理事会としてどうすべきかなかなか結論の出ない問題について、その状況や検討経過などを広報することは、居住者の無責任な発言などによる混乱をひき起こすことが多いので賢明な策ではない。
- 3 大規模修繕の実施や管理規約改正などに取り組む管理組合の各専門委員会においても、そのときどきの検討内容を広報することが必要である。
- 4 広報から一歩進んで、理事会がこれから取り上げて検討すべき優先課題は何か、あるいは問題解決の方策をこの方向で進めたいが問題はないか、といったことについて、居住者の意向を積極的に聞く手段としてアンケート調査がある。

【問29】「住生活基本法」（平成18年法律第61号）とマンション管理についての次の記述のうち、最も不適切なものはどれですか。

- 1 「住生活基本法」では、住宅という「ハコモノ」だけでなく、住んでいる人の生活の質をいかに高めるかが、法の視野に入っている。
- 2 マンション管理業務においても、「ハコモノ」としてのマンションの維持修繕を通じてハード面の安全・快適さを保っていくことと並んで、あるいはそれ以上に、居住者の生活をどのように見守り、その生活の質の向上にいかにか寄与していくかが問われる。
- 3 「見守り」は単なるモニタリングだけではない。安否確認から日常的なコミュニケーションを通じた社会交流・社会参加へのはたらきかけまでを含む広い意味をもつケア概念である。
- 4 「住生活基本法」では、住宅政策の「量から質へ」の転換を基本に「安心・安全で良質な住宅ストック・居住環境の形成」「住宅取引の適正化・流通円滑化のための住宅市場の環境整備」が基本理念として位置づけられている一方、「高齢者の居住の安定等住宅セーフティネットの構築」については基本理念としての位置づけはない。

【問30】マンション建替組合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。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション建替組合は必ずしも法人である必要はない。
- 2 マンション建替組合は、その名称中に必ずしもマンション建替組合という文字を用いる必要はない。
- 3 マンション建替組合には、建替え円滑化法および建替え組合の定款で定める権限を行わせるために、審査委員を3人以上置くことが定められている。
- 4 マンション建替組合が解散した場合には、審査委員が清算人となる。ただし総会で他の者を選任した時はこの限りではない。

【問31】権利の変換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 権利返還期日において、マンション建替事業を施行する現に存するマンション（以下「施行マンション」という。）は、マンション建替事業を施行する者（以下「施行者」という。）に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権を含んだ権利は、この法律に別段の定めのあるものを除き消滅する。
- 2 施行者は、権利変換期日後遅延なく、マンション建替事業の施行により建築された再建マンション（以下「施行再建マンション」という。）の敷地につき、権利変更後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。
- 3 マンション建替組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、マンション建替組合は、当該議決があった日から2月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。
- 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、隣接施行敷地の所有権又は借地権は、失われ、又はその上に施行再建マンションの敷地利用権が設定される。

【問32】マンション建替組合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 マンション建替組合は、設立についての認可の取り消し・総会の議決・事業の完成又はその完成の不能により解散する。
- 2 マンション建替組合は、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者に対し、区分所有権および敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。
- 3 マンション建替組合は、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を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 都道府県知事は、マンション建替組合の組合員が総組合員の2分の1以上の同意を得て、建替組合の事業又は会計が円滑化法や事業計画等に違反する疑いがあることを理由として組合の事業又は会計の状況の検査を請求したときは、その組合の事業又は会計の状況を検査しなければならない。

【問33】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月国土交通省公表。以下「標準契約書」という）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合と管理業者との受託契約の契約業務の中に、コミュニティ支援業務は入れることはできない。
- 2 管理委託契約の期間中の定額業務委託費の額の見直しについては、管理組合と管理業者が協議して定めるとしている。
- 3 管理業者は、管理組合から請求がなくても、管理組合の管理事務の処理状況及び会計の収支状況について、毎月、

報告をしなければならない。

- 4 管理業者は、管理組合の会計に係る帳簿等を整備、保管し、管理組合の定期総会終了後、遅滞なく、管理組合に引き渡さなければならない。

【問34】宅地建物取引業者が、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等の依頼を受け、管理業者に対して、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び管理費の滞納金額等の開示を求めてきたときにおける管理業者の措置に関する次の記述のうち、標準契約書によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理規約の提供等の事務を管理業者が行う場合には、管理規約等においてその根拠が明確に規定されていなければならない。
- 2 管理業者が、受託した管理事務の実施を通じて知ることができない過去の修繕の実施状況等がある場合には、管理業者は管理組合に情報の提供を求め、竣工時からの確実な情報の開示をしなければならない。
- 3 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額、管理組合の修繕積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額については、管理業者として提供、開示できる範囲である。
- 4 当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときであっても、当該宅地建物取引業者に対しては、管理組合に代わってのその清算に関する必要な措置は求めることができない。

【問35】管理業者の業務に関する次の記述のうち、標準契約書によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、管理業者が管理事務を実施するのに伴い必要となる電気料金、水道料金及びガス料金等の水道光熱費、通信費、消耗品等の諸費用を負担するものとする。
- 2 管理業者は、管理事務を実施するのに必要になる電気料金、水道料金、ガス料金、その他の料金の改定に伴う料金の改定に伴う増額分の支出については、管理組合の事前の承認を受けないで行うことはできない。
- 3 管理組合と管理業者との受託契約の中に、植栽管理業務（施肥、剪定、消毒及び害虫駆除等）は管理業者専門とは言えないため、適宜追加することはできない。
- 4 管理組合は、管理業者に管理事務を行うため不可欠な管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、器具及び備品等を有償で使用させるものとする。

【問36】少額訴訟制度に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 訴額が50万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、5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】住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）のマンションすまい・る債の積立（平成21年10月15日現在）ができるマンション管理組合の要件に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画の計画期間が15年以上であること。
- 2 募集を行う年度の収支予算において、修繕積立金の一戸当たりの平均月額が、建物の竣工からの経過年数及び平均

専有面積に応じて一定額(長期優良住宅の設定を受けている場合を除く)以上積立てられていること。

- 3 修繕工事及び共用部分の修繕工事を行うことを予定しているマンション管理組合であること。
- 4 管理規約に、対象となる敷地・建物・附属施設及び共用部分の範囲及び区分所有者の管理費及び修繕積立金の納入義務の2点について規定されていること。

【問38】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 管理組合が支払う損害保険料は課税取引となる。
- 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のない会費又は入会金は不課税取引となる。

【問39】管理組合の会計に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合会計は、営利目的とは異なり、予算が大きな比重を占める。
- 2 管理組合会計は、予算と決算の差異が少ないほど良いとされる。
- 3 管理費会計、積立金会計は目的別に徴収するものであり、これを明確にするため管理組規約などで目的別会計方針を明確に定めておく必要がある。
- 4 健全な会計であるために、目的別会計において赤字が生じた場合は差異が出ないよう調整を図ることが望ましい。

【問40】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るものであり、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持たせ、みだりに変更してはいけないことである。

【問41】各種法令により、資格者による調査・検査を実施することが義務付けられている建築物や主要な設備に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 エレベーターを設置している建築物の所有者は、定期に、一級建築士若しくは二級建築士または昇降機検査資格者の検査を受け、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 2 共同住宅で特定行政庁が指定するものの所有者は、その建築物の建築設備について、定期に、一級建築士若しくは二級建築士または特殊建築物調査資格者の検査を受け、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 3 水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とし、受水槽の有効容量が10㎡以上100㎡未満の設備の設置者は1年以内に1回以上定期に清掃を行う。
- 4 自家用電気工作物を必要とする建築物において、この自家用電気工作物の設置者は、電気事業法により、電気主任

技術者の選任、保安規定の制定が規定され、これに基づき定期的に検査を行う。

【問42】建築設備に関する記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 臭気や害虫の侵入防止のためには、1つの排水器具に2箇所のトラップをつけるとより効果的である。
- 2 マンションの給水方式には、受水槽方式と直結方式があり、中でも直結増圧方式は、水道本管の圧力を利用することで低層部への給水時や、小水量給水時は、ポンプを運転させなくても給水できる場合があるので省エネになる。
- 3 居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置(シックハウス対策)には、給気と排気を機械で行う第3種換気設備での24時間換気が有効である。
- 4 大規模マンションでは、共用部分の契約電力が30kW以上の施設は高圧引き込みとなり「自家用電気工作物」に該当する。

【問43】次の説明で最も適切なものはどれか。

- 1 ウォーターハンマー現象の防止のためには、管内流速を過度に大きくしたほうがよい。
- 2 水道法に基づく水質基準に関する省令において、大腸菌、一般細菌、鉛及びその化合物は検出されてはいけない。
- 3 クロスコネクション(混合配管)とは、不純な水が上水道配管中に混入するおそれのある配管・装置をいう。
- 4 高置水槽方式で給水している設備で、揚水ポンプが2台設置されている場合、これは1台が故障した時のために、もう1台を予備としているものであり、通常は運転しない。

【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 ピロティ形式の建物は、1階にピロティを設けることにより、地盤から建物に伝わる地震の振動を軽減させるように計画されたものである。
- 2 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、高層の建物に適している。
- 3 同一の建築物では、支持杭と摩擦杭の混用は不同沈下による建築物の損傷の原因となるため、避けるべきである。
- 4 耐震壁は主に鉛直荷重を負担する。

【問45】建物の劣化現象に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 白華現象(エフロレッセンス)とは、コンクリート中の水分や、ひび割れから浸入した雨水が、コンクリート中の可溶性物質を溶解し、表面に出て固まり、白色の粉末状になったものである。
- 2 タイル貼り仕上げの劣化現象には浮き、剥落等があるが、その多くは目視により調査が可能である。
- 3 コンクリートの中性化とは、空気中に含まれる酸素とコンクリート内の水酸化カルシウムが反応することにより、コンクリートがアルカリ性を失っていく現象である。
- 4 コンクリートのひび割れの原因には、乾燥収縮、内部鉄筋の膨脹等さまざまな原因があるが、一般に幅が0.5mm以下であれば許容範囲内とされている。

【問46】マンション管理業者(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「適正化法」という。)第2条第8号に規定する者をいう。以下同じ。)の登録に関する次の記述のうち、適正化法及び同法施行規則の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理業者の登録の有効期間満了後、引き続きマンション管理業を営もうとする者は、登録の有効期間満

了の日の90日前までに登録申請書類を提出しなければならない。

- 2 国土交通大臣は、登録申請書に重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。
- 3 マンション管理業者が合併により消滅した場合には、当該法人を代表する役員であった者は、その日から30日以内に、国土交通大臣に廃業等の届出をしなければならない。
- 4 国土交通大臣は、マンション管理業者登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

【問47】マンション管理業者が行う重要事項（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、適正化法、同法施行規則及び国土交通省通達によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 新築マンションの売買契約の締結時に、すべての購入者から書面で当該マンションの管理受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年を超える場合であっても、重要事項の説明をする必要はない。
- 2 マンション管理業者は、管理組合と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説明会を開催し、当該管理組合の管理者等及び区分所有者等に対し、専任の管理業務主任者をして、説明をさせなければならない。
- 3 マンション管理業者は、管理組合と管理受託契約を締結しようとするときに交付する、重要事項を記載した書面に記載すべき事項には、管理事務の報告に関する事項は含まれない。
- 4 団地型のマンションにおいて、団地全体の管理組合の他に棟ごとの管理組合が併存している場合、それらの管理組合との間で個別に管理受託契約を締結又は更新しようとするときの重要事項の説明は、団地管理組合に対して行えば足り、管理組合ごとに行う必要はない。

【問48】マンション管理業者と管理組合との間で締結する管理委託契約の成立時の書面の交付に関する次の記述のうち、適正化法及び同法施行規則の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 契約成立時の書面に記載すべき事項には、免責に関する事項は含まれていない。
- 2 契約成立時の書面に記載すべき事項には、宅地建物取引業者からその行う業務の用に供する目的でマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する定めがあるときは、その内容も含まれる。
- 3 マンション管理業者が当該管理組合の区分所有法上の管理者となっている場合、適正化法に定めはないものの、契約成立時の書面は区分所有者全員に交付することが望ましい。
- 4 マンション管理業者は、従前と全く同じ条件で管理受託契約を更新した場合は、契約成立時の書面の交付を省略することができる。

【問49】書類の閲覧に関する次の記述のうち、適正化法及び同法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の業務及び財産の状況を記載した書類は、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。
- 2 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は、事業年度ごとに当該事業年度経過後3月以内に作成しなければならない。
- 3 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は、事務所に備え置かれた日から起算して3年を経過するまでの間、備え置かななければならない。

- 4 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は、その事務所ごとに備え置く必要はない。

【問50】管理業務主任者（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、適正化法及び同法施行規則によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理業務主任者試験に合格した者で、管理事務に関し2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様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、その属するマンション管理業者の事務所に管理業務主任者証を掲げておかななければならない。
- 3 管理業務主任者証の有効期間は、登録の取消し事由に該当がなければ、更に5年間自動更新する。
- 4 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。

解 答

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

平成21年度 記述式試験問題

【問1】次の文章の(①)から(⑤)に該当する適切な語句を解答用紙の解答欄に記述し、マンションの分譲業者が自社のために留保した駐車場の専用使用権（無償）の有料化に関する平成10年11月20日の最高裁判所判決文（一部）を完成させなさい。

従来無償とされてきた専用使用権を有償化し、専用使用権者に使用料を支払わせることは、一般的に専用使用権者に(①)を及ぼすものであるが、有償化の(②)及び合理性が認められ、かつ、設定された使用料が当該区分所有関係において社会通念上(③)であると認められる場合には、専用使用権者は専用使用権の有償化を受忍すべきであり、そのような有償化決議は専用使用権者の権利に(④)を及ぼすものではない。また、設定された使用料がそのままでは社会通念上(③)とは認められない場合であっても、その範囲内の一定額をもって社会通念上(③)と認めることができるときは、特段の事情がない限り、その限度で、有償化決議は、専用使用権者の権利に(④)を及ぼすものではなく、専用使用権者の(⑤)を得ていなくとも有効なものであると解するのが相当である。

【解答欄】

①	不利益
②	必要性
③	相当な額
④	特別の影響
⑤	承諾

【問2】次の文章は、マンション管理組合及びマンション管理会社の通知義務を定めたマンション標準管理委託契約書（平成21年10月国土交通省発表）に関する記述である

が、文中の(①)から(⑤)にあてはまる語句を記入し、文章を完成させなさい。

マンション管理組合及びマンション管理会社は、次の1から7に掲げる場合においては、速やかに、書面をもって、相手方に通知しなければならない。

1. マンション管理組合の役員又は組合員が変更したとき
2. マンション管理組合の組合員がその(①)を第三者に貸与したとき
3. マンション管理会社が(②)又は住所を変更したとき
4. マンション管理会社が(③)又は会社分割したとき
5. マンション管理会社が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)の規定に基づき処分を受けたとき
6. マンション管理会社が(④)を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又はマンション管理会社が破産、会社更生、民事再生の申立てを受けたとき
7. マンション管理会社が(③)又は破産以外の事由により(⑤)したとき

【解答欄】

①	専有部分
②	商号
③	合併
④	銀行の取引
⑤	解散

【問 3】マンション管理業者Aの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)の規定により、誤っているものの選択肢の番号を選び、その理由を書きなさい。

1. Aは、管理組合から管理事務の管理受託契約を新たに締結した際に、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対して、あらかじめ重要事項を記載した書面の交付をしていたので、当該管理受託契約を締結した後に、重要事項についての説明会を開催した。
2. A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する際に、成年者である専任の管理業務主任者をして、重要事項の説明をさせた。
3. Aは、新築マンションについて、期間を建設工事完了の日から1年とする管理受託契約を締結したが、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対して、重要事項を記載した書面の交付及び説明会の開催を行わなかった。
4. Aは、重要事項の説明の際に、保証契約に関する事項及び契約の更新に関する事項について、特にその定めがなかったため、これらについて説明を省略した。

【解答欄】

1	管理受託契約の締結前に重要事項説明が必要
4	どちらも、説明を省略できない事項である

【問 4】次の文章は、動物の愛護及び管理に関する法律(昭和48年法律第105号)における「動物の所有者又は占有者の責務」に関する記述であるが、文中の(①)から(⑤)までに該当する適切な用語を次の語群から選び、解答用紙の解答欄に記述し、文章を完成させなさい。

動物の所有者又は占有者は、その動物を適正に飼養し、又は保管することにより、動物の(①)を保持するよう努めるとともに、動物が人の生命、身体若しくは財産に害を加え、又は人に迷惑を及ぼすことのないよう努めなければならない。

動物の所有者又は占有者は、その所有し、又は占有する動物に起因する(②)について正しい知識を持つよう努めなければならない。

動物の所有者は、その所有する動物が(③)に係るものであることを明らかにするための措置を講ずるよう努めなければならない。

家庭動物等の所有者・占有者は、動物の生態・習性・生理を理解し、愛情をもって取り扱うとともに、(④)するように努めなければならない。

家庭動物等の所有者は、その飼養及び保管する動物等が繁殖し、飼養数が増加しても、適切な飼養環境及び終生飼養の確保又は適切な譲渡が自己の責任において可能である場合を除き、原則として(⑤)の措置を講ずること。

(語群)

自己の所有	住宅環境	行動範囲	動物の習性	終生飼養
感染性の疾病	健康及び安全	繁殖制限	その動物の生態・習性・生理	野生動物
しつけ	屋内飼養	遺棄禁止		

【解答欄】

①	健康及び安全
②	感染性の疾病
③	自己の所有
④	終生飼養
⑤	繁殖制限

【問 5】次の文章は、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント(平成20年6月国土交通省公表)に関する記述であるが、文中の(①)から(⑤)に該当する適切な用語を次の語群から選び、解答用紙の解答欄に記述し、文章を完成させなさい。

(標準様式及びガイドラインのポイント)

- ・標準様式……管理組合の理解と比較検討を容易にするため、(①)を統一した。
 - ・標準修繕項目……標準的な修繕項目を定め、(②)による修繕積立金不足を防止する。
 - ・数量計算……修繕計画の詳細な内容を示し、比較検討を容易にする。
- 新築時の請負代金内訳書、数量計算書等を参考に、(③)の適正化を図る。
- ・修繕積立金……将来の積立金引上額の幅を少なくするため、(④)方式を基本にした。
 - ・定期的見直し……計画作成時の不確定要素を吸収するため、(⑤)程度ごとの見直しを行う。

[語群]

様式	単位	表記	項目漏れ
積立金未納		管理費未納	積算数量
概算数量		均等積立	一時金徴収
段階増額	5年	15年	25年

【解答欄】

①	様式
②	項目漏れ
③	積算数量
④	均等積立
⑤	5年

平成20年度 択一式試験問題

【問 1】 成年後見に関する次の記述のうち、民法（明治29年法律第89号）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、成年後見人の同意を得て、自己所有の不動産を売却する契約を行った場合、成年後見人は、同意を撤回して、その不動産売却契約を取り消すことはできない。
3. 成年被後見人が意思表示を受けても、成年後見人がそのことを知った後でなければ、表意者は、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ない。
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、成年後見人は、不同意を表示して、その行った代理行為を取り消すことができる。

【問 2】 寄託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. 寄託契約には、無償寄託と有償寄託があるが、そのいずれであっても、受寄者は、寄託物を善良な管理者の注意をもって保管する義務を負う。
2. 寄託契約においては、寄託物の返還の時期の定めがあっても、寄託者は、受寄者に対して、いつでもその返還を請求することができる。
3. 寄託物について権利を主張する第三者が、受寄者に対して、訴えの提起、差押え、仮差押え、又は仮処分をしてきた場合には、受寄者は、遅滞なくその事実を寄託者に通知しなければならない。
4. 消費寄託における受寄者は、寄託物を消費することができ、寄託者に対しては、これと同種・同等・同量の物を返還すればよい。

【問 3】 共有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. 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。
2. 共有物の不法占拠者に対して排除請求をするには、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決議することを要する。
3. 共有物の処分には、共有者全員の同意を要する。
4. 共有物の分割について共有者間で協議が調わない場合、共有者は裁判所に分割請求することができる。

【問 4】 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、誤っているものはどれか。

1. 金銭貸借において、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ない。
2. 金銭貸借において、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ない。
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ない。
4. 仕事の目的物の引渡しを要する請負において、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る。

【問 5】 一時使用のための建物賃貸借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. 一時使用のための建物賃貸借には、借地借家法の借家に関する規定は適用されず、もっぱら、民法の賃貸借に関する規定が適用される。
2. 一時使用の建物賃貸借は、期間の定めがないときは、正当な理由がなければ解約の申し入れをすることができない。
3. 一時使用の建物賃貸借は、その契約書において明示されていなくても、賃貸借の目的、動機、その他諸般の事情から、短期間に限り存続させる趣旨であることが、客観的に判断できるのであればよい。
4. 一時使用の建物賃貸借は、これを登記しない限り、賃借人は、建物の引渡しを受けていても、その後、その建物について物権を取得した者に対して対抗することができない。

【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、業務を行うに当たっては、公正と中立性を保持しなければならない。
3. 区分所有管理士は、業務上知り得た秘密をいかなる場合も他に漏らしてはならない。
4. 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。

【問 7】 少額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）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 少額訴訟は、簡易裁判所で審理及び裁判がなされる。
2. 少額訴訟は、特別の事情がある場合を除き、第1回の口頭弁論期日で審理を完了しなければならない。
3. 少額訴訟は、訴額60万円以下で、かつ金銭の支払いの請求を目的とする訴えに限り利用できる。
4. 少額訴訟の判決に対する不服申立ては、異議の申立て又は控訴をすることができる。

【問 8】 区分建物の表題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、正しいものはどれか。

1. 区分建物についての建物の表題登記の申請は、その一棟の建物に属する他の区分建物全部の表題登記の申請と併せてする必要はない。
2. 区分建物の表題登記は、当該区分建物の所有者が他の区分所有者に代わって、当該他の区分建物についての表題登記を申請することができる。
3. 表題登記がある建物（区分建物を除く。）に接続して区分建物が新築された場合、その区分建物についての表題登記の申請は、当該表題登記がある建物についての表題部の変更の申請と併せてする必要はない。
4. 区分建物である建物を新築した場合、その所有者について相続その他一般承継があったときは、相続人は被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができるが、一般承継人はできない。

【問 9】 督促手続に関する次の記述のうち、民事訴訟法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 支払督促は、金銭などの給付を目的とするもので、その価額が50万円以下でなければならない。
2. 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。
3. 債権者が仮執行の宣言の申立てをすることができる時から10日以内にその申立てをしないときは、支払督促は、その

効力を失う。

4. 支払督促の申立ては、債務者の普通裁判籍の所在地を管轄する地方裁判所の裁判所書記官に対してする。

【問 10】 破産法（平成16年法律第75号）第2条に定める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. 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. 財団債権とは、破産手続によらないで破産財団から随時弁済を受けることができる債権をいう。
3. 破産管財人とは、破産手続において破産財団に属する財産の処分をする権利を有する者をいう。
4. 保全管理人とは、債務者の財産に関し管理を命ぜられた者をいう。

【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号に規定する者をいう。）が、自ら売主として、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「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。）の売買契約を締結する際に行う宅地建物取引業法第35条の規定に基づく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違反とならないものはどれか。

1. 当該マンションの管理が管理会社に委託されていたので、その会社の商号及び主たる事務所の所在地を説明したが、その管理委託契約の内容については説明しなかった。
2. 当該マンションに、専用庭が存在したので、その専用使用権を有する者の氏名及び住所を説明したが、専用使用権に関する規約の内容は説明しなかった。
3. 当該マンションの敷地に関する権利が、地上権、賃借権ではなく、所有権であるため、説明しなかった。
4. 当該マンションの規約に、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の案があったが、まだ案であったので、説明しなかった。

【問 12】 宅地建物取引業の免許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. 10戸以上のマンションを不特定多数の者に自ら賃貸する場合は、宅地建物取引業の免許を受けなければならない。
2. 2以上の都道府県においてマンションを分譲する場合は、国土交通大臣の免許を受けなければならない。
3. マンション管理業者であっても、附随業務として、マンションの売買又は賃貸借の媒介を業として行う場合は、宅地建物取引業の免許を受けなければならない。
4. 賃貸マンションの賃料の集金、その他の管理業務を業として行う場合には、宅地建物取引業の免許を受けなければならない。

【問 13】 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. 売主及び買主が、ともに株式会社である売買であっても、その目的物が居住用のマンションであるときは、消費者契約法が適用される。
2. 賃貸マンションの一棟全体を株式会社が自社の従業員の住宅として賃借する契約については、消費者契約法は適用されない。
3. 株式会社が居住用のマンションを個人に売却する場合に、瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任を一切負わない旨の特約をした場合、当該売主が宅地建物取引業者でない限り、その特約は有効である。
4. 宅地建物取引業者が、店舗用の建物を売却する場合であっても、買主が個人であるときは消費者契約法が適用される。

【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. マンションの物件情報であっても、その情報からその物件を特定することができないものであるときは、個人情報保護法の「個人情報」に該当しない。
2. 個人情報取扱事業者であるマンション管理業者が、管理組合から委託を受けて組合員名簿を整備するために組合員の個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護法上の義務を負わない。
3. 個人情報保護法において、「個人情報データベース等」とは、コンピュータを用いて検索できるような情報の集合物をいい、紙面で処理したものは含まない。
4. マンション管理業者が、管理費の滞納者の氏名を管理組合に報告する場合は、必ず当該滞納者の同意を得なければ、個人情報保護法に違反することになる。

【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、正しいものはどれか。

1. 警備業の認定は、個人では受けることができず、会社等の法人のみが受けられる。
2. 警備業者は、その主たる営業所の所在する都道府県以外の区域内で、警備業務を行おうとするときは、当該都道府県の区域を管轄する公安委員会に、届出書及び必要な書類を提出しなければならない。
3. 警備業者は、やむを得ない事情がある場合は1年間に限り、自己の名義をもって他人に警備業を営ませることができる。
4. 警備業者の使用人は、警備業務に従事するか否かを問わず警備員に該当する。

【問 16】 都市計画区域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. 都市計画区域には、土地利用の規制に関する事項として、区域区分と地域地区のすべてを定めることができる。
2. 二以上の都道府県の区域にわたって、都市計画区域を指定することはできない。
3. 都市計画区域には、区域の面積が20ヘクタール以上の一団地の住宅施設の予定区域を定めることができる。
4. 準都市計画区域の指定は、国土交通省令で定めるところにより、公告することによって行われる。

【問 17】 次の記述のうち、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 内閣総理大臣は、都市の再生に関する施策の重点的かつ計画的な推進を図るための基本的な方針の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
2. 都市再生基本方針は、我が国の活力の源泉である都市が、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に的確に対応し、その魅力と国際競争力を高め、都市の再生を実現することができるものとなるよう定めなければならない。
3. 都市再生緊急整備地域とは、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域をいう。
4. 都市開発事業とは、都市における土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業のうち公共施設の整備を伴わないものをいう。

【問 18】 都市再開発法（昭和44年法律第38号）に定める権利の確定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の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。
2. 市街地再開発組合の総会は、総組合員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。
3. 組合員の数が50人をこえる市街地再開発組合は、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. 市街地再開発組合は、権利変換期日後に総会の議決により解散することができる。

【問 19】 建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条に規定する用途制限に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。但し、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

1. 公衆浴場、教会、図書館は、すべての用途地域において建築することができる。
2. 第一種住居地域内では、床面積3,000㎡以下のホテルを建築することができない。
3. 近隣商業地域内では、カラオケボックスを建築することができない。
4. 工業地域内においては、共同住宅を建築することができる。

【問 20】 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。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 敷地利用権の持分割合は、その有する専有部分の床面積割合によらなければならない。
2. 共用部分の持分割合は、その有する専有部分の床面積割合によらなくてもよい。
3. 管理費等の負担割合は、土地の持分割合によることも可能である。
4. 団地の一括建替え決議の場合の議決権割合は、土地の持分割合によらなければならない。

【問 21】 理事会がペット飼育を禁止するために管理規約を改正する議案を提出する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. 犬を飼育している賃借人がいるので、総会議案書を組合員に発送する前に、総会の日時、場所、会議の目的をマンションの掲示板に掲示した。
2. 犬を飼育しているのは区分所有者と同居する親族なので、その親族は占有者でないとして、総会の日時、場所、会議の目的は掲示しなかった。
3. 犬を飼育している賃借人が管理規約改正について文書を提出してきたのでそれを受領したが、総会出席は認めなかった。
4. 犬を飼育しているのは不法占拠者なので、総会の日時、場所、会議の目的を掲示せず、提出しようとした文書も受領しなかった。

【問 22】 団地の建替え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. 団地内の建物に戸建て住宅があるときは、専有部分のある建物のみで建替え決議をすることはできない。
2. 団地管理規約により、各棟の共用部分を団地管理組合が一括管理している場合には、特定の棟のみで建替え決議をすることはできない。
3. 団地内の敷地が数筆に分かれ、棟ごとの区分所有者の共有になっている場合には、団地内建物の一括建替え決議をすることはできない。
4. 団地内建物の一括建替え決議において新たに建築する建物

は、従前の建物と主たる使用目的が同一でなければならない。

【問 23】 あるマンションの管理規約の変更に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、本人の承諾が必要なものはいくつあるか。

- ア. 1階部分の区分所有者に専用庭が与えられている場合において、その専用庭を廃止し管理組合の駐車場にする場合の、1階部分の区分所有者。
- イ. 管理費等の負担割合が「区分所有者が所有する戸数の割合による」と定められている場合において、その負担割合を専有部分の床面積割合にする場合の、大きな床面積の専有部分を有する区分所有者。
- ウ. ピアノの演奏時間を夜10時から朝9時までに制限しようとしている場合において、ピアノの演奏を趣味にしている区分所有者。
- エ. 分譲業者に一時金を払った特定区分所有者に駐車場専用使用権が与えられている場合において、その専用使用権を消滅させる場合の、その専用使用権を有する区分所有者。

1. 1つ
2. 2つ
3. 3つ
4. 4つ

【問 24】 管理組合法人とその理事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. 理事の代表権に加えた制限は、登記がなくても善意の第三者に対抗することができる。
2. 管理組合法人の事務に関して区分所有者を代理するのは、管理組合法人自身であって理事ではない。
3. 区分所有法第59条の区分所有権の競売の請求訴訟を提起するのは、管理組合法人自身であって理事ではない。
4. 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、理事は代表権を有しない。

【問 25】 マンションの修繕工事に関する次の記述のうち、単棟型のマンション標準管理規約及びコメント（平成16年1月国土交通省公表。以下「標準管理規約」という。）によれば、最も不適切なものはどれか。

1. 騒音防止のために、全面的に窓枠、窓ガラスの一斉交換工事を管理組合で行う場合は、総会の特別決議が必要である。
2. 防犯対策のために、駐車場へ通じる通用口を明るくするための防犯灯の設置工事を管理組合で行う場合は、総会の普通決議で実施できる。
3. 新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁の形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要さず、外観を見苦しくない程度に復元できる工事であったので、総会の普通決議を経て実施した。
4. バリアフリー化のために、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は、総会の普通決議により実施できる。

【問 26】 管理組合の理事会運営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. 理事会は、その責任と権限の範囲において、専門委員会を設置することができるが、同委員会の運営細則の制定が必要な場合には、その設置には総会の決議が必要となる。
2. 理事長は、所定の掲示場所に、理事会議事録の保管場所を掲示しなければならない。
3. 理事長は、理事会の承認を得ても、職員を採用し、又は解雇することはできない。
4. 理事会の招集手続きについては、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、通

知を発しなればならず、理事会において別段の定めをすることはできない。

【問 27】 管理組合の理事長の業務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、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進行することができる。
2. 理事長は、総会の議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、いつでも議事録の閲覧をさせなければならない。
3. 理事長は、専有部分の修繕等に係る申請について、承認しようとするときは、理事会の決議を経なければならない。
4. 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。

【問 28】 管理組合の総会の運営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. 組合員の代理人として総会に出席する妻は、委任状等の代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。
2. 総会に直接出席できない場合であっても、議決権行使書等の書面によって議決権を行使する組合員は、出席組合員とみなされる。
3. 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）に関する総会の決議において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。
4. 総会を招集する通知を発する場合において、会議の目的が、区分所有権の競売の請求の訴えの提起の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

【問 29】 マンションにおける居住高齢者への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. 高齢者単独世帯の修繕積立金の9割は、申請・認定により介護保険の給付対象となる。
2. 高齢者の「見守り」とは、単なるモニタリングではなく、安否確認から日常的なコミュニケーションを通じた社会交流・社会参加への働きかけまでを含む広い意味をもつケア概念である。
3. 介護保険給付の対象となる専有部分の段差解消等の住宅改修を行う場合、事前申請が必要となる。
4. 高齢者の認知症等の相談先としては、原則として各市町村の生活圏域（人口2～3万人程度、中学校区程度が目安）ごとに設置されている地域包括支援センターが適している。

【問 30】 マンション建替組合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。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 区分所有法第64条の規定により区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者は、三人以上共同して、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、都道府県知事の認可を受けてマンション建替組合を設立できる。
2. マンション建替組合を設立する場合において、マンションの専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の建替え合意者又は一括建替え合意者とみなす。
3. 都道府県知事はマンション建替組合の設立を認可したときは、遅滞なく、マンション建替組合の名称、施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの敷地の区

域、事業施行期間等を公告する等しなければならない。

4. 施行マンションの建替え合意者のほか、マンション建替組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であつて、定款で定められたものは、参加組合員として、マンション建替組合の組合員となる。

【問 31】 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. 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者が取得する。
4. 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。

【問 32】 マンションの建替えに関する次の記述のうち、円滑化法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. マンション建替事業において、土地の分割又は合併の手続をすることができるのは所有者だけである。
2. マンション建替組合は、その名称に必ずしもマンション建替組合という文字を用いる必要はない。
3. マンション建替組合の設立、定款又は事業計画変更の認可については、行政不服審査法による申立てをすることが出来る。
4. マンション建替組合設立の認可を申請しようとする建替え合意者は、マンション建替組合の設立について、建替え合意者の4分の3以上の同意を得なければならない。

【問 33】 管理組合が管理業者との契約を解除できる事項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コメント（平成15年4月国土交通省公表。以下「標準契約書」という。）によれば、最も不適切なものはどれか。

1. 管理業者が国土交通大臣からマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき
2. 管理業者が会社更生又は民事再生の申立てをしたとき
3. 管理業者が銀行取引停止となったとき
4. 管理業者が別の管理業者と合併し、別の管理業者が存続会社となったとき

【問 34】 管理業者の業務に関する次の記述のうち、標準契約書によれば、最も不適切なものはどれか。

1. 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、管理組合の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、管理組合の承認を受けずに実施することができる。
2. 管理業者が、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損害を受けたときは、管理業者は、その損害を賠償する責任を負わない。
3. 管理業者及び管理業者の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た管理組合及び管理組合の組合員等の秘密を管理委託契約期間中だけは決して漏らしてはならない。
4. 管理業者が善良なる管理者の注意をもって管理業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を受けたときは、管理業者は、その損害を賠償する責任を負わない。

【問 35】 マンションの管理委託契約に関する次の記述のう

ち、標準契約書によれば、最も適切なものはどれか。

1. 管理組合は、管理委託契約の有効期間の途中であっても、管理業者に対して、少なくとも3月前に書面で解約の申し入れをすれば、一方的に本契約を終了させることができる。
2. 契約の有効期間は、管理組合の会計期間や総会開催時期を勘案することが必要であり、1年契約とされている。
3. 契約の有効期間が満了する日までに更新に関わる協議が整わない場合、暫定契約を締結することができるが、この場合、重要事項説明等の手続きは省略することができる。
4. 管理組合及び管理業者は、契約締結後の法令改正に伴い管理事務又は委託業務費を変更する必要があるときは、自動的に本契約を変更することができる。

【問 36】 管理組合予算案の作成に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 次期収支予算案の作成に際しては、「収支推移表」を毎月作成し、当期会計年度の収支状況を確認することが必要である。
2. 勘定科目は、会計の継続性の原則からみだりに変更してはならない。
3. 収支予算案の作成に際しては、次期会計年度の支出予算案から作成し、支出予算額が確定後、現行の収入予算と対比する。
4. 収支予算案は、管理組合の次期会計年度開始前に決定しなければならないため、次年度開始前までに十分審議できる時間的余裕を考慮して提出する。

【問 37】 滞納管理費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. 管理費を支払うことは、区分所有者の義務である。
2. 管理会社は、管理委託契約に基づき督促業務を行っているものであり、滞納者と直接に債権者・債務者の関係にはない。
3. 口頭による督促は、催告としての効力を生じない。
4. 管理費等の債権は、5年間の短期消滅時効を定めた民法第169条の定期給付債権に当たる。

【問 38】 滞納管理費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. 遅延損害金とは、債務の履行が遅れた場合に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. 遅延損害金の利率は、約定が特になければ民法に定める法定利率が適用される。
3. 滞納者に約定利率による遅延損害金を課す場合、標準管理規約では、「請求することができる」ではなく「請求する」とされている。
4. 管理組合法人の場合、滞納管理費等の債権をどのように処理するかは管理組合法人の事務処理に関するものであるため、区分所有法により、集会の決議を経れば法人として債権を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、標準管理規約によれば、その運用方法について総会の決議を経なければならない。
2. 預金保険制度に加入している金融機関は、日本国内に本店または支店のある銀行、信用金庫、信用協同組合、労働金庫である。
3. 預金引き出しの際は、特に不正防止の面からも、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、元本割れの危険がある商品は選択せず、元本保証の商品を選ぶことが大前提である。

【問 40】 管理組合の収入に係る消費税の取り扱いに関する

次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 管理組合の収入の大半は、不課税収入又は非課税収入となるため、ほとんどの管理組合は課税売上が1,000万円以下となり、納税義務が免除される免税事業者となる。
2. 管理組合がマンションの敷地又は建物共用部分を組合員以外の第三者に使用させている場合には、当該第三者が管理組合に支払う使用料は課税対象となる。
3. 管理組合の収入となる管理費等は不課税であるが、組合員が使用する駐車場・自転車置場・専用庭・ルーフバルコニー等の使用料は非課税収入である。
4. 消費税の納税義務者は事業者とされており、法人格のない社团は消費税法上、法人とみなされ、非法人管理組合及び管理組合法人は、事業者として納税義務者となる。

【問 41】 消防法（昭和23年法律第186号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 一定の防火対象物の管理権原者は、当該建物の防火管理に必要な業務を行わせるため、一定の資格を有した者の中から防火管理者を選任し、特定行政庁に届け出なければならない。
2. マンションの消防用設備等の点検結果の報告期間は、1年に1回とされている。
3. 防火管理者の業務には、消防計画の作成及び計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施などがある。
4. 収容人員50人以上、延べ床面積500㎡以上のマンションの防火管理者は、乙種防火管理講習を受けたものでなければならない。

【問 42】 排水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. 通気管を設ける目的は、排水管内が常に大気圧になるようにし、排水の流れを円滑にすることである。
2. 排水管は、一般的に管径が太いものほど緩やかな勾配をとる。
3. 排水ポンプは、予備用を含め2台設置するのが原則で、1台のみ常に運転し、予備用は通常用ポンプの故障時に備えて常時休止とさせる。
4. 1つの排水系統にトラップを直列に2個以上設けると、トラップとトラップの間が閉塞状態となり、排水の流れを悪くするので行ってはならない。

【問 43】 換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. 居室には、換気に必要な開口部の面積が、当該居室床面積の20分の1以上なければならない。
2. マンションの住戸の換気方式は、最近では共用ダクトスペースを介して排気する方式が採用されている。
3. 超高層マンションなどでは、高層部の外風が高いことから、その対策としてレンジフードは第1種換気方式とする。
4. 必要な換気量の求め方は、建築基準法に基づく方法、換気回数に基づく方法、熱汚染物質の発生量から求める方法などがある。

【問 44】 マンションに関わる法律に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）では、主に公共施設が対象とされ、マンションは含まれない。
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）では、マンションの屋根、壁、床の合計が2,000㎡以上の修繕、2以上の昇降機を交換する場合などが届出の対象とされている。
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1

23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努めることが規定されているが、この特定建築物にマンションは含まない。

4. 建築基準法では、特殊建築物定期調査の対象は、規模にかかわらず、すべてのマンションが含まれる。

【問 45】 建物の火災に対する構造及び内装に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 防火構造とは、主要構造部を耐火性能を有する鉄筋コンクリート造とし、外壁にある開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸を設けた構造をいう。
2. 耐火構造とは、外壁を耐火構造とし、屋根を不燃材料で造ったものをいう。
3. 簡易耐火構造とは、火災の延焼防止を目的として、木造建築物の外壁モルタル塗りなどの不燃材料で有効に被覆した構造をいう。
4. 劇場、その他の特殊建築物の内装には、その構造によって不燃材料、準不燃材料、難燃材料を用いる必要がある。

【問 46】 マンション管理業者（適正化法第2条第8号に規定する者をいう。以下同じ。）が行う管理事務報告に関する次の記述のうち、適正化法及び同法施行規則（平成13年国土交通省令第110号。以下「施行規則」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 管理事務報告は、管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、行わなければならない。
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ないときは、定期に説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に対し、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。
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. 管理事務報告には、報告の対象となる期間、管理組合の会計の収入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 47】 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。以下「監督処分の基準」という。）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。**

1. 監督処分の基準は、マンション管理業者による違反行為について、適正化法に定める監督処分のうち、指示処分、業務停止処分及び登録取消処分をする場合の基準を定めたものである。
2. 業務停止処分をしようとする場合、業務停止命令書の交付の日を、業務停止の開始日として指定する。
3. 業務停止処分を受けたマンション管理業者は、業務停止期間中において、マンション管理業に関する行為はできない。
4. 業務停止処分を受けたマンション管理業者が、当該業務停止期間中において禁止される行為をした場合には、業務停止期間が60日延長される。

【問 48】 財産の分別管理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、誤っているものはどれか。

1. 保証契約（施行規則第53条第1項第11号に規定する保証契約をいう。以下本問において同じ。）を締結したマンション管理業者は、収納代行方式により管理組合の修繕積立金等金銭を管理するときは、徴収してから1月以内であれば、その金銭を当該マンション管理業者の名義の口座に預け入れることができる。
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

において、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限り、当該管理組合の預貯金通帳と当該預貯金通帳に係る印鑑を同時に保管することができる。

3. マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金等有価証券の場合にあつては、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、かつ、当該受託有価証券が受託契約を締結した管理組合の有価証券であることを判別できる状態で管理させなければならない。
4. 保証契約を締結したマンション管理業者は、支払一任代行方式により管理組合の修繕積立金等金銭を管理するときは、修繕積立金以外の管理組合の金銭を、当該マンション管理業者が預貯金通帳と印鑑を同時に保管する当該管理組合名義の口座に1月を超えて預け入れることができない。

【問 49】 管理業務主任者（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、適正化法、施行規則及び国土交通省通達によれば、誤っているものはどれか。

1. マンション管理業者は、その事務所ごとに、管理事務の委託を受けた管理組合数30組合につき1名以上の割合で、成年者である専任の管理業務主任者を置かななければならない。
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つたときは、管理業務主任者証を提示しなければならないが、その属するマンション管理業者の事務所に管理業務主任者証を掲げておく必要はない。
3. 専任の管理業務主任者は、宅地建物取引業法に規定する専任の取引主任者を兼務することができないが、専任でない管理業務主任者が専任の取引主任者を兼務することは差し支えない。
4. 管理業務主任者は、5年ごとに登録の更新をしなければならない。

【問 50】 罰則に関する次の記述のうち、適正化法の規定によれば、マンション管理業者に対する罰則が定められているものの組合せとして正しいものはどれか。

- ア. マンション管理業者が、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金を、自己の固有の財産と分別して管理しなかった場合
- イ. マンション管理業者が、その従業者に従業者であることを証する書面を携帯させずに業務に従事させた場合
- ウ. マンション管理業者が、重要事項の説明義務を怠った場合
- エ. マンション管理業者が、正当な理由なく、その業務に関して知り得た秘密を漏らした場合

1. アとウ
2. イとエ
3. アとウとエ
4. イとウとエ

解 答

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

**平成20年度
記述式試験問題**

【問 1】 次の文章の (①) から (⑤) に該当する適切な語句を解答用紙の解答欄に記入し、犬の飼育禁止請求事件に関する平成6年8月4日の東京高等裁判所判決文(一部)を完成させなさい。

建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下本問において「区分所有法」という。)第6条第1項は、区分所有者が区分所有の性質上当然に受ける内在的(①)を明確にした規定であり、その1棟の建物を良好な状態に維持するにつき区分所有者全員の有する共同の利益に反する行為、すなわち、建物の正常な(②)や(③)に障害となるような行為を禁止するものである。上記の共同の利益に反する行為の具体的な内容、範囲については、区分所有法はこれを明示しておらず、区分所有者は(④)においてこれを定めることができるものとされている。そして、マンション内における動物の飼育は、一般に他の区分所有者に有形無形の影響を及ぼすおそれのある行為であり、これを一律に共同の利益に反する行為として(④)で禁止することは区分所有法の許容するところであると解され、具体的な(⑤)の発生する場合に限定しないで動物を飼育する行為を一律に禁止する(④)が当然に無効であるとはいえない。

【解答欄】

⑥	義務
⑦	管理
⑧	使用
⑨	管理規約
⑩	被害

【問 2】 次の文章はマンション標準管理委託契約書(平成15年4月国土交通省公表)における有害行為の中止要求に関する記述であるが、次の文章の(①)から(⑤)に該当する適切な用語を次の語群から選び、解答用紙の解答欄に記述し、文章を完成させなさい。

マンション管理会社は、管理事務を行うため必要なときは、管理組合の組合員及びその所有する専有部分の占有者(以下「組合員等」という。)に対し、管理組合に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、管理規約又は使用細則に違反する行為
- 二 (①)に有害な行為
- 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の(②)を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
- 四 管理事務の(③)に著しく有害な行為
- 五 組合員の(④)に反する行為
- 六 前各号に掲げるもののほか、(⑤)を乱す行為

【語群】

管理組合の運営	組合員相互の連携	専有部分の使用
迅速な履行		
是正勧告	行政処分	再委託
建替えの円滑化		
共同生活秩序		
良好な居住環境	建物の保存	改善命令
土地利用の高度化		
資産価値の維持	共同の利益	適正な遂行

【解答欄】

①	建物の保存
②	改善命令
③	適正な遂行
④	共同の利益

⑤ 共同生活秩序

【問 3】 マンション管理業に関する次の記述のうち、マンション管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)及び同施行規則の規定によれば、誤っているものの選択肢の番号を選び、その理由を解答用紙の解答欄に書きなさい。

- 1. 国土交通大臣は、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、マンション管理業を営む者に対し、報告をさせることができる。
- 2. 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、各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後5年間当該帳簿を保存しなければならない。
- 3. 本店及び支店を有するマンション管理業者は、自己の業務及び財産の状況を記載した書類を本店に備え置き、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。
- 4. 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は、これを一括して他人に委託してはならない。

【解答欄】

3	本店ではなく、事務所ごとに備え置く
4	管理事務ではなく、管理事務のうち基幹事務

【問 4】 次の文章は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下本問において「宅建業法」という。)と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。)との関係に関する記述であるが、次の文章の(①)から(⑤)に該当する適切な用語を次の語群より選び、解答用紙の解答欄に記述し、文章を完成させなさい。

宅建業法においては、宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約における売主の(①)について、その責任期間を物件の引渡しの日から(②)以上となる特約をする場合を除き、民法の規定より買主に不利な特約をしてはならないと定めている。この規定に反する特約は無効とされている。

この宅建業法の規定と品確法の瑕疵担保責任の規定との大きな相違は、品確法の対象が(③)であるのに対し、宅建業法は、宅地・建物のすべてであること、しかも建物には中古のものも含まれること、契約類型が品確法では、売買と(④)双方であるのに対し、宅建業法は売買のみであること、責任を負うべき部位について品確法では、(⑤)の限定があるのに対し、宅建業法は目的物全体であること等である。

【語群】

構造耐力 3年	新築住宅	委任	性能表示基準
アフターサービス	強行規定	性能評価	2年
賃貸借	瑕疵担保責任	瑕疵修繕	1年
紛争処理			
基本構造部分等	請負	裁判外処理	

【解答欄】

①	瑕疵担保責任
②	2年
③	新築住宅
④	請負
⑤	基本構造部分等

【問 5】 次の文章は、受変電設備に関する記述であるが、次の文章の(①)から(⑤)に該当する適切な語句を次の語群から選び、解答用紙の解答欄に記述し、文章を完成させなさい。

電力会社から建物への電源供給は、供給電圧によって低圧引

込み・高圧引込み・特別高圧引き込みの3種類に区別される。

区分の方法は、建物の使用電力により決定し、マンションの場合は、各住戸の（①）の合計と共用部分の（①）の総量で、上記引込み方式が決定する。

当該マンションの電力総量が（②）以上になると（③）方式になり、敷地内に電力会社の受変電設備（借室変電室など）を設け、高圧から低圧に電圧を変換して各住戸へ送電する。

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、維持管理は電力会社がすべて実施する。また、大規模マンションの共用部分の（①）が（②）以上の施設は、（③）方式で受変電設備が必要となる（④）に該当する。

電気事業法では、電気工作物は（⑤）と一般用電気工作物に分けられ、（⑤）は電気事業用電気工作物と（④）に分けられる。

【語群】

高圧引込み	一般用電気工作物	200 KW	低圧引込み	事業用電気工作物
契約電力	使用電力	50KW	自家用電気工作物	特別高圧引き込み
		100 KW		

【解答欄】

①	契約電力
②	50KW
③	高圧引込み
④	自家用電気工作物
⑤	事業用電気工作物

平成19年度
択一式試験問題

【問 1】 区分所有管理士の業務内容を、分譲マンションの設計・施工から分譲、管理、流通段階に至る間の各段階において例示的に挙げた次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンションの設計・施工段階においては、区分所有権創設計画及び管理計画立案のための助言、提言等。
- 2 マンションの分譲段階においては、管理費用算定業務等の助言、提言等。
- 3 マンションの管理段階においては、最新の管理関係行政法規の案内等。
- 4 マンションの流通段階においては、媒介契約における依頼者に対する一定事項を記載した書面の交付等。

【問 2】 保証債務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 保証人は、債務者の委託を受けなければ、債権者との間で書面による保証契約を締結することはできない。
- 2 債務者が保証人を立てる義務を負う場合は、制限行為能力者や弁済の資力を有しない者を保証人とすることができない。
- 3 保証人は、債権者が保証債務の履行を請求してきた場合、まず主たる債務者に催告すべきことを請求することができる。
- 4 保証人は、主たる債務が時効により消滅した場合、これを援用して保証債務の消滅を主張することができる。

【問 3】 債務不履行による契約の解除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 債権者が、債務者に対して、相当な期間を定めずに催告した場合でも、催告してから相当な期間内に債務者が履行しなかったときでなければ、契約を解除することができない。
- 2 債権者が、期間の定めのない債務について、債務者に対して、相当な期間を定めて催告した場合は、その期間内に債務

者が履行しなかったときでなければ、契約を解除することができない。

- 3 債権者が、履行遅滞に陥った後に不可抗力で履行不能となった債務者に対して、相当な期間を定めて催告し、その期間を経過した場合でなければ、契約を解除することができない。
- 4 債権者は、不完全履行ではあるがその追完が可能である債務者に対して、相当な期間を定めて追完をなすべきことを催告した場合は、その期間内に債務者が追完をしなかったときでなければ、契約を解除することができない。

【問 4】 請負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 請負人の仕事完成債務と注文者の報酬支払い債務とは、対価的牽連性があり、かつ同時履行の関係に立つ。
- 2 注文者は、請負人の仕事が完成する前であれば、いつでも損害を賠償して契約を解除することができる。
- 3 注文者は、請負人が完成した目的物である建物その他の土地の工作物の瑕疵が重大であり、そのために契約した目的を達成することができないときは、契約を解除することができる。
- 4 請負人がすべて自己の材料で目的物を完成した場合には、特約がない限り、その所有権は完成と同時に注文者に移転する。

【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 自己の行為の責任を弁護するに足りる知能を備えている未成年者が、違法な行為によって他人に損害を与えた場合、いかなるときでも、未成年者の監督義務者は損害賠償責任を負うことはない。
- 2 精神上の障害により自己の行為の責任を弁護する能力を欠く状態にある間に他人に損害を与えた者は、損害賠償責任を負わないが、故意又は過失により一時的にその状態を招いて他人に損害を与えた場合は、損害賠償責任を負う。
- 3 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

人に損害を生じた場合、その工作物の占有者が損害発生の防止に必要な注意をしたことを証明できなかったときは、占有者だけでなく、その工作物の所有者も連帯して損害賠償責任を負う。

- 動物の占有者は、動物の種類及び性質に従って相当の注意をもって管理した場合でも、その動物が他人に加えた損害を賠償する責任を負う。

【問 6】 定期建物賃貸借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、誤っているものはどれか。

- 賃貸人が、賃借人との間において締結する定期建物賃貸借契約にあっては、公正証書等の書面により契約の更新がないこととする旨の条項を定めなければ、定期建物賃貸借としてできない。

【問 7】 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。

- 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。
- 別除権とは、破産手続開始の時において破産財団に属する財産につき特別の先取特権、質権又は抵当権を有する者がこれらの権利の目的である財産について、破産手続によらないで行使できる権利をいう。
- 破産債権の順位は、①優先的破産債権、②一般の破産債権、③劣後的破産債権、④約定劣後破産債権である。
- 管理費、修繕積立金は一般の破産債権である。

【問 8】 督促手続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）によれば、正しいものはどれか。

- 支払督促は、原則として債務者を審尋して発せられる。
- 支払督促の対象は、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である。
- 仮執行の宣言を付した支払督促の送達を受けた日から1週間の不変期間を経過したときは、債務者は、その支払い督促に対し、督促異議の申立てをすることができない。
- 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でも、支払督促は確定判決と同一の効力を有するものではない。

【問 9】 不動産登記法（平成16年法律第123号）における登記記録等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 登記は、地方法務局長が登記簿に登記事項を登録することによって行う。
- 登記所に備え付ける地図には、地番は表示されない。
- 登記所に備え付ける建物所在図は、一個の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋番号を表示しなければならない。
- 登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成する。

【問 10】 管理組合法人の登記に関し、登記しなければならない事項に関する次の記述のうち、組合等登記令（昭和39年政令第29号）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、誤っているものはどれか。

- 目的及び業務
- 管理組合法人という文字を用いた名称
- 事務所の所在場所及び設置年月日
- 代表権を有する者の氏名、住所及び資格

【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号に規定する者をいう。以下同じ。）が、中古マンションの所有者から売却の依頼を受け、売買の媒介をする場合における重要事項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違反するものはどれか。

- 建物の維持修繕の実施状況の記録がなかったため、説明し

の効力は認められない。

- 賃貸人が、賃借人に対し、あらかじめ契約の更新がなく期間の満了により終了する旨を記載した書面を交付し、説明してから締結した定期建物賃貸借契約でなければ、定期建物賃貸借としての効力は認められない。
- 床面積200㎡以上の居住用建物の賃借人は、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情で、その建物を生活の本拠として使用することが困難となったときは、それを理由とする定期建物賃貸借の解約を申し入れることはできない。
- 定期建物賃貸借の期間が6月である場合にあっては、賃貸人は、期間が満了する3月前から1月前の間に、賃借人に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、賃貸借の終了を理由とする建物の明渡しを請求することはできない。
- 管理が管理業者に委託されていたので、管理会社の商号と主たる事務所の所在地は説明したが、管理委託契約の内容は説明しなかった。
- 建築された年月日及び建設業者の名称を説明しなかった。
- 管理規約にペットの飼育の禁止、ピアノの使用時間の制限が定められていたが、説明しなかった。

【問 12】 宅地建物取引業者Aが、新築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。

- AB間において、Aの負うべき瑕疵担保責任期間について、マンションの引渡しの日から1年間とした場合でも、Aは引渡しの日から2年間その責任を負うことになる。
- Bは、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、Aに対して、代金減額又は損害賠償のいずれかを選択して請求することができる。
- Aは、Bから瑕疵担保責任を追及された場合、当該瑕疵がマンションを建設した請負業者Cの施工上の瑕疵によるものであるときでも、Bに対して自らにではなく、Cに請求せよと抗弁することはできない。
- Aが、Bとアフターサービスを行うことを合意していた場合は、瑕疵担保責任を負うことはない。

【問 13】 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。

- 警備業を営もうとする者は、1つの都道府県にのみ営業所を設置する場合は都道府県公安委員会の認定を、2以上の都道府県に営業所を設置する場合は、国家公安委員会の認定を、それぞれ受けなければならない。
- 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。
- 18歳未満の者は、警備員となることができない。
- 機械警備業者は、基地局ごとに機械警備業務管理者を選任しなければならない。

【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。

- 品確法における「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のうち、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。
- 新築住宅の売買契約においては、売主は買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引き渡しの日）から10年間、住宅の一定の部分について瑕疵担保責任を負わなければならない。
- 住宅新築請負契約又は新築住宅の売買契約においては、当事者間の特約により、瑕疵担保責任の期間を最長20年まで延長することができる。
- 品確法における瑕疵担保責任については、瑕疵修補請求は

認められているが、損害賠償請求は認められていない。

【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「個人情報保護法」という。）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 管理員が作成する日誌に特定の組合員等の氏名を記載した事故等が記録されている場合、これを管理組合に報告することは個人データの第三者提供に該当する。
- 2 管理業者が管理組合より受託した業務を履行するため、再委託先に必要な個人データを提供する場合には、本人の同意が必要となる。
- 3 マンションの防犯カメラに記録されたもので、特定の個人が判別できる映像情報は、個人情報に該当する。
- 4 管理組合が、各組合員の自宅電話番号、勤務先を記載した組合員名簿又は入居者名簿を作成することは、個人情報保護法に違反する。

【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 都市計画区域では、必要があるときは、市街地調整区域内に、遊休土地転換利用促進地区を定めることができる。
- 2 都市計画区域では、道路、駐車場など、交通施設に関する事項を定めることができる。
- 3 都市計画区域では、市街地再開発事業に関する事項を定めることができる。
- 4 都市計画区域では、開発許可制度が適用される。

【問17】 地域地区に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 高層住宅誘導地区は、住宅と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、一定の地域地区内において、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める地区である。
- 2 高度地区とは、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。
- 3 高度利用地区とは、用途地域内の市街地における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、建築物の容積率の最高限度等を定める地区である。
- 4 特例容積率適用地区とは、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区である。

【問18】 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の目的に関する次の記述のうち、同法に定められていないものはどれか。

- 1 都市再生特別措置法は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことにかんがみ、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るために制定された。
- 2 都市再生特別措置法は、バブル経済崩壊による空地の権利変換を容易にするなど、都市における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り、もって公共の福祉に寄与することを目的として制定された。
- 3 都市再生特別措置法は、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定、都市計画の特例等の特別の措置を講ずるために制定された。
- 4 都市再生特別措置法は、社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的として制定された。

【問19】 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 施行者は、施設建築物の建築を他の者に行わせる場合には、国・地方公共団体等政令で定める者を特定建築者とする場合を除き、特定建築者を指名することができる。
- 2 特定建築者となるようとするものは、国土交通省令で定めるところにより、施行者に建築計画及び当該特定施設建築物の管理処分に関する計画を提出しなければならない。
- 3 特定建築者は、特定施設建築物の建築工事を完了したときは、速やかに、その旨を施行者に届け出なければならない。
- 4 施行者は、特定建築者が建築計画に従って特定施設建築物を建築しなかった場合においては、その者を特定建築者とする決定を取り消すことができる。

【問20】 集会の議事録に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、正しいものはどれか。

- 1 議事録は、集会開催後、2週間以内に作成しなければならない。
- 2 議長は、規約に別段の定めがない場合でも、電磁的記録による議事録を作成することができる。
- 3 書面で作成した議事録で、議長及び集會に出席した区分所有者2名の署名はあるが押印がない場合には、当該集會の決議はすべて無効とみなされる。
- 4 議事録には、討議の内容を逐一記載しなければならない。

【問21】 管理組合法人とその理事に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理組合法人の財産をもってその債務を完済することができないときは、理事がその債務の弁済の責めに任ずる。
- 2 管理組合法人と数人の理事のうちの1名とのみ利益が相反する事項についても、監事が管理組合法人を代表しなければならない。
- 3 管理組合法人の理事は、規約又は集會の決議により、その事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
- 4 管理組合法人の理事は、規約若しくは集會の決議によって、代表権を有する理事とそうでない理事を定めることができる。

【問22】 あるマンションにおける次の管理規約の定めのうち、区分所有法によれば、無効とされるものはどれか。

- 1 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。
- 2 総会招集の通知をする場合においては、会議の目的が特別決議を要する事項か普通決議で足りる事項かを問わず、その議案の要領を通知しなければならない。
- 3 会議の目的が特別決議を要する事項であるときは、組合員はすべて本人による書面で議決権を行使しなければならない。
- 4 総会の会議は、議決権総数の3分の2以上を有する組合員が出席しなければならない。

【問23】 義務違反者に対する措置等に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合の理事長は、共同の利益に反する行為をしている区分所有者に対し、その行為の是正等のため必要な勧告を行うことができる。
- 2 共同の利益に反する行為をしている区分所有者に対し、他の区分所有者の全員は、集會の決議に基づき、訴えをもって、区分所有権の競売を請求することができる。
- 3 管理組合の理事長は、集會の決議があれば、訴えをもって、規約に違反している区分所有者に対し、その行為の停止又は是正を請求することができる。
- 4 他の区分所有者の全員が共同の利益に反する行為の停止又は是正を請求する場合、義務違反者である区分所有者は、これを議案とする集會において、議決権を行使することはできない。

【問24】 総会の招集、会議及び議事に関し、組合員総数が20名、議決権総数が40である管理組合の場合、次の記述のうち、単棟型のマンション標準管理規約（平成16年1月国土交通省公表。以下「標準管理規約」という。）（電磁的方法が利用可能ではない場合）によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 出席組合員数が、書面又は代理人によるものを含め半数を下回ったため、総会は流会とした。
- 2 区分所有法第62条第1項の建替え決議の賛成が、組合員16名及び議決権数31であったので、否決した。
- 3 理事長は、組合員5名からの会議の目的を示した総会の招集請求があった場合、臨時総会の招集の通知を発しななければならない。
- 4 組合員全員が出席した場合、長期修繕計画の変更に関する総会の議事を決するには、組合員数11名以上及び議決権数21以上の賛成がいずれも必要となる。

【問25】 管理組合の業務等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 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は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであることから、管理組合の業務とされている。
- 2 管理組合は、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、これを行うことができる。
- 3 管理組合は、管理費の不足分を補うため必要な範囲内において借入れをすることができる。
- 4 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

【問26】 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回新会計年度開始後3か月以内に招集しなければならない。
- 2 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の3週間前までに、当該召集の際に通知すべき事項について、組合員に対し、説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 3 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法は、総会の決議を経なければならない。
- 4 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的にかかわらず、総会に出席して意見を述べることができる。

【問27】 管理組合の役員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 役員は、すべての組合員のうちから、総会で選任する。
- 2 監事が組合員でなくなった場合には、その者は、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、総会の議決により選任する。
- 4 総会の招集は、理事長以外の理事又は監事が行う場合がある。

【問28】 マンション管理組合と自治会、町内会等の地域コミュニティ組織との関係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 管理組合の目的は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うことであり、自治会、町内会等の目的とは本質的な相違があるので、両者の連携は適切ではない。
- 2 管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出

席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。

- 3 マンション居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。
- 4 コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合として、必要な業務である。

【問29】 マンション居住高齢者への対応に関する知識について、次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 保険給付によるサービスは、要介護（1～5）または要支援（1・2）と認定されなければ利用できない。
- 2 介護保険制度は、要介護となった被保険者に、保険料及びそれと同規模の公費を財源とする8割分の保険給付と本人の2割自己負担により介護サービスを提供する公的社会保障の仕組みである。
- 3 マンションの専有部分の廊下、トイレ等への手すりの取り付けは、住宅改修の支給申請手続きにより、介護保険給付の対象となる住宅改修例の一つである。
- 4 地域包括支援センターには、保健師、社会福祉士、主任ケアマネジャーの3専門職が配置され、介護予防のケアマネジメントのほか、高齢者の介護や健康面をはじめとする生活全般についての相談を受けている。

【問30】 マンション建替組合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。）によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンション建替組合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4分の3以上の同意を得なければならない。
- 2 施行マンションの建替え合意者のほか、組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であって、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員となる。
- 3 組合員は、5名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の請求をすることができる。
- 4 マンション建替組合には、建替え円滑化法及び定款で定める権限を行わせるため、審査委員3人以上を置く。

【問31】 マンション建替組合の総会決議事項のうち、建替え円滑化法によれば、組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上で決するものはどれか。

- 1 定款の変更
- 2 事業計画の変更
- 3 組合の解散
- 4 権利変換計画及びその変更

【問32】 権利の変換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 施行マンションの区分所有権を有する者は、マンション建替組合設立の認可の公告があった日から30日以内に、施行者に対し、区分所有権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。
- 2 権利変換期日において、施行マンションは、施行者に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権は、建替え円滑化法に別段の定めがあるものを除き、消滅する。
- 3 施行者は、権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。
- 4 施行者は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行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。

【問33】 マンション標準管理委託契約書及びコメント（平成15年4月国土交通省公表。以下「標準契約書」という。）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 標準契約書では、管理業者の管理組合への管理事務の報告等について、事業年度終了後3月以内に、管理業務主任者をして、報告させなければならないとしている。
- 2 標準契約書では、契約更新の申出について、契約の有効期間が満了する日の3月前までに、その相手方に対し、書面をもって行うものとしている。
- 3 標準契約書では、管理業者による収支予算案の素案の作成について、管理組合事業年度開始の1月前までに作成し、管理組合に提出するとしている。
- 4 標準契約書では、管理業者が管理組合に提出する長期修繕計画案は、毎年度見直し、管理組合の次年度の収支予算案とともに提出するものとしている。

【問34】 標準契約書並びに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「適正化法」という。）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 標準契約書では、管理業者が事務管理業務の全部又は一部を第三者に再委託した場合でも、再委託した管理事務の適正な処理について、管理組合に対し、責任を負うとされている。
- 2 標準契約書では、管理業者が書面で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については、管理業者は、その責任を負わないものとしている。
- 3 標準契約書では、管理組合又は管理業者は、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は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、契約を解除することができるとしている。
- 4 標準契約書は、マンションの管理組合と管理業者との間で協議がととのった事項を記載した管理委託契約書を、適正化法第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成したものである。

【問35】 標準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 標準契約書では、管理業者が管理組合の出納業務の全部を受託していない場合においては、収入及び支出の調定についても、管理業者が受託した出納業務に係る範囲で行うものとされている。
- 2 標準契約書では、管理組合の会計の収入及び支出の調定にかかわる収支状況の報告は、管理組合の請求があったときに行うものとされている。
- 3 標準契約書では、消防法に定める防火管理者が行う業務は、管理業者に委託する業務に含まれるものとされている。
- 4 標準契約書では、管理事務としてコミュニティ支援業務を管理業者に委託する場合は、個々の状況や必要性に応じて適宜追加、修正するものとされている。

【問36】 企業会計における一般会計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、会計報告の内容が会計帳簿に基づいて作成され、政策等により事実の変更ができないことをいう。
- 2 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持たせ、みだりに変更してはいけないことをいう。
- 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ある。
- 4 明瞭性の原則とは、事実と異なる虚偽の報告書を作成してはならないという当然の理念のことである。

【問37】 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、収支報告書が作成される。
- 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・負債を計上する発生主義を採用した会計処理が一般的である。

【問38】 管理組合の会計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 組合員が管理費用を納付期日までに納付しない場合、管理組合は、その未払金額について、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請求することができる。
- 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。
- 3 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進行することができる。
- 4 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

【問39】 管理組合の会計に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合の預金のうち、銀行の取り扱う定期預金については、元本1,000万円までとその利息等が預金保険制度による保護の対象である。
- 2 管理組合の預金のうち、利息がつかない等の条件を満たす預金については、平成17年4月以降全額が預金保険制度によって保護の対象である。
- 3 支払督促制度において、債務者から支払督促に対する異議の申し立てがなされると、通常の訴訟に移行するが、この場合、請求債権額が90万円を超えていると、地方裁判所に訴えの提起があったものとみなされる。
- 4 一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。

【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、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合が修繕工事代金の振込を行う際、金融機関に支払う振込手数料は、消費税の課税対象となる。
- 2 管理組合が支払う水道光熱費、電話料は、消費税の課税対象となる。
- 3 管理組合が雇用している従業員に支払う給与は、消費税の課税対象となる。
- 4 管理組合が共用部分に付保する火災保険の保険料は、消費税の課税対象とならない。

【問41】 コンクリート材料と性質に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 コンクリート用骨材は、コンクリート又はモルタルに用いる砂、砂利をいい、その分類は粒径により、細骨材と粗骨材に分けられる。
- 2 軽量骨材は、コンクリートの重量を軽減する目的で用いる比重2.0以下の骨材をいう。
- 3 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。
- 4 ワークビリティーとは、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4 2】 給水方式に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 水道直結直圧方式は、水道本管より直接給水する方式で、本管圧力が、水栓必要圧力、配管の摩擦抵抗、器具の使用必要圧力を合計したものより小さくなければならない。
- 2 高置水槽方式は、屋上や高架塔に高置水槽を設け、ここから重力によって給水する方式で、高置水槽の水面位置は、一般的には最上部の水栓、湯沸し器等の位置より1.0m以上あげる必要がある。
- 3 水道直結増圧方式は、受水槽を必要とせず、水道本管から増圧給水設備（ポンプ）を経由し、水圧を増圧し給水するものである。
- 4 加圧給水方式は、受水槽から給水ポンプ（給水ポンプユニット）によって、建物内の必要箇所に給水する方式である。

【問4 3】 火災の種類とマンションの消火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 木材、紙、繊維等の一般可燃物による火災では、冷却効果による消火が有効である。
- 2 石油類、可燃性液体、油脂類等の油類による火災では、空気中の酸素を遮断する窒息効果による消火が有効である。
- 3 屋内消火栓設備は、消防隊専用設備で、各階壁面などに消火栓、ホースなどを箱の中に納めておき、取り出して消火をする。
- 4 泡消火設備は、水のみでは消火しにくい駐車場の消火設備で、泡原液と水を泡発生器で混合し、泡によって消火する。

【問4 4】 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）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 学校、病院、百貨店、事務所等多数の者が利用する一定規模以上の建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならない。
- 2 分譲共同住宅は、耐震改修をしようとする場合、所管行政庁に建築物の耐震改修の計画について認定を申請することができる。
- 3 所管行政庁による建築物の耐震改修の計画の認定の特例には、既存不適格建築物の制限の緩和、耐火建築物に係る制限の緩和、建築確認の手続きの特例等がある。
- 4 国土交通大臣は、特定建築物の所有者に対し、特定建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

【問4 5】 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 長期修繕計画に盛り込む事項としては、「建物、設備、施設等の修繕の対象部位」「修繕の数量又は単位」「修繕の実施予定時期」「修繕の仕様」「修繕工事の単価及び概算費用」がその主な内容とされる。
- 2 計画期間は、長期にわたる期間では変動の予測が難しいため、20年以下とすることが望ましい。
- 3 長期修繕計画を作成するに当たり、エレベーターの保守契約がフルメンテナンス契約の場合には、更新工事費用は見込まない。
- 4 修繕周期は、物理的耐用年数ではなく、法定償却期間を基本とする。

【問4 6】 マンション管理業者（適正化法第2条第8号に規定する者をいう。以下同じ。）の登録に関する次の記述のうち、適正化法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 登録を受けようとする者は、登録免許税法の定めるところにより登録免許税を国に納付しなければならない。
- 2 登録を受けようとする者は、国土交通大臣に、一定事項を記載した登録申請書を提出しなければならないが、その際、登録申請者が、登録拒否事由のいずれにも該当しないものであることを誓約する書面を添付しなければならない。
- 3 国土交通大臣は、登録申請書の提出があったときは、登録

を拒否する場合を除くほか、遅滞なく、一定事項をマンション管理業者登録簿に登録しなければならない。

- 4 2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のある建物を対象に管理事務の受託を行う場合にあって、マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うときには、マンション管理業の登録が必要である。

【問4 7】 マンション管理業者が行う重要事項（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、適正化法の規定に違反するものはどれか。

- 1 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法については説明したが、管理事務として行う管理事務に要する費用の収納に関する事項については説明しなかった。
- 2 重要事項説明書に記名押印した管理業務主任者が、急病のため説明会に出席できなくなったので、資格を有する他の管理業務主任者が説明を行った。
- 3 重要事項説明書の記名押印について、管理組合員の数が膨大で、業務に支障があったため、管理組合理事長に原本を交付し、組合員には、原本を交付した者の氏名を明記したうえで、その写しを交付した。
- 4 契約期間については説明したが、契約の解除については説明しなかった。

【問4 8】 次の事項のうち、適正化法第73条に規定する契約成立時に交付すべき書面に記載すべき事項とされていないものはどれか。

- 1 管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- 2 保証契約に関する事項
- 3 契約の更新に関する定めがあるときは、その内容
- 4 適正化法第77条に規定する管理事務の報告に関する事項

【問4 9】 マンション管理業者が行う管理事務報告に関する次の記述のうち、適正化法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理事務報告は、管理委託契約に係る契約期間満了後、遅滞なく行わなければならない。
- 2 管理事務の報告を行うときは、マンションの管理の状況について、法令に定められた様式の管理事務報告書を作成しなければならない。
- 3 管理事務報告は、管理組合のマンション管理業者以外の管理者が選任されている場合、管理業務主任者が主任者証を提示のうえ、マンションの総会にて行わなければならない。
- 4 管理事務報告に関する説明会を開催するときは、開催日の1週間前までに説明会の開催の日時及び場所について、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の見やすい場所に掲示しなければならない。

【問5 0】 適正化法の罰則に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理業者が名義貸しを行った場合、30万円以下の罰金に処せられる。
- 2 偽りその他不正の手段により、マンション管理業の登録又は更新の登録を受けた者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられる。
- 3 管理業務主任者の記名押印がない契約成立時の書面を管理者等に交付したマンション管理業者は、10万円以下の過料に処せられる。
- 4 使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させず、業務に従事させたマンション管理業者は、10万円以下の過料に処せられる。

解 答

問1 = 4 問2 = 1 問3 = 3 問4 = 2 問5 = 2 問6 = 4

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

**平成19年度
記述式試験問題**

【問 1】 次の文章は、区分所有者の権利義務等を定めた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。)第6条の規定であるが、次の文章の中の(①)から(⑤)に該当する用語を解答用紙の解答欄に記述し、区分所有法の規定を完成させなさい。

(区分所有者の権利義務等)

- 第6条 区分所有者は、建物の(①)に有害な行為その他建物の管理又は(②)に関し区分所有者の(③)に反する行為をしてはならない。
- 2 区分所有者は、その専有部分又は(④)を(①)し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属さない(④)の(②)を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。
- 3 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の(⑤) (以下「(⑤)」という。)に準用する。

【解答欄】

①	保存
②	使用
③	共同の利益
④	共用部分
⑤	占有者

【問 2】 次の文章は、単棟型のマンション標準管理規約(平成16年1月国土交通省公表)に関する記述であるが、次の文章の(①)から(⑤)に該当する適切な用語を次の語群から選び、解答用紙の解答欄に記述し、文章を完成させなさい。

マンション標準管理規約では、共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、原則として他の共用部分と同様に(①)の対象とすべきとし、(②)がその責任と負担において実施するものと規定している。

しかし一方で、治安上の問題を踏まえた防犯性能の向上や、シックハウス問題を改善するための断熱性の向上等、一棟全戸ではなく一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が生じる場合もあり得ることにかんがみ、直ちに改良工事を行うことが困難な場合には、(③)の責任と負担においてこれを行うことができるよう、(④)をあらかじめ定めるべきことを規定した。

具体的な工事内容や区分所有者の遵守すべき事項等の詳細をあらかじめ(④)で定めることにより、その範囲内で行われるものについてはその都度(⑤)を求めることなく実施することを可能とする趣旨である。

【語群】

大規模修繕工事	各区分所有者	理事会	維持又は修繕
規約理事長の承認	計画修繕	細則	総会の決議
管理組合			

【解答欄】

①	計画修繕
②	管理組合
③	各区分所有者
④	細則
⑤	総会の決議

【問 3】 次の文章は、マンション管理業者の定義を定めたマンション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「適正化法」という。)第2条第6号の規定であるが、次の文章の中の(①)から(⑤)に該当する用語を解答用紙の解答欄に記述し、適正化法の規定を完成させなさい。

管理事務 マンションの管理に関する事務であって、(①) (管理組合の会計の収入及び支出の(②)及び(③)並びにマンション(専有部分を除く。)の維持又は(④)に関する企画又は実施の(⑤)をいう。(以下同じ。)を含むものをいう。

【解答欄】

①	基幹事務
②	管理組合
③	各区分所有者
④	細則
⑤	総会の決議

【問 4】 次の文章は、マンションの諸設備の法定点検に関する記述であるが、次の文章の中の(①)から(⑤)に該当する用語を解答用紙の解答欄に記述し、文章を完成させなさい。

消防法施行規則第31条の6第1項及び第3項の規定に基づいた消防庁告示では、消防用設備等の点検期間を消火器具、消防機関へ通報する火災報知設備、誘導灯等については機器点検を6月、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備等については、機器点検で(①)、総合点検で(②)と定めている。

建築基準法第12条第3項の規定に基づく昇降機の定期検査の期間は、(③)間隔とされている。昇降機以外の建築設備定期検査と異なる点は、昇降機が設置されていればすべて検査対象となることである。

簡易専用水道の設置者は、水道法施行規則第55条の管理基準に従い、その水道を管理するとともに(④)以内に1回、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を受けなければならない(水道法第34条の2、同法施行規則第55条、第56条)。

一般電気工作物に対しては、技術基準どおり維持されているかを電力会社が原則として4年に1回以上(一般的には電力会社が電気保安協会に委託しており、その場合は(⑤)に1回以上)調査し、不良な箇所があればその一般電気工作物の所有者又は占有者に知らせる義務を負っている(電気事業法第57条、同法施行規則第96条)。

【解答欄】

①	6月
②	1年
③	1年
④	1年
⑤	5年

【問 5】 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条(用語の定義)第5号に規定する建築物の主要構造部を5つ挙げ、解答用紙の解答欄に記述しなさい。

【解答欄】

壁、柱、床、はり、屋根、階段のうち、いずれか5つ

平成18年度 択一式試験問題

【問 1】 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、区分所有管理士に対する社会的信用を傷つけるような社会通念上不適切と思われる行為をしてはならない。
- 2 区分所有管理士は、マンション管理組合や関連諸機関・事業体などから、専門分野にかかわる業務の提供を求められた場合、その業務が自らの能力及び知識を超える場合であっても引受けるべきである。
- 3 区分所有管理士は、管理業者（企業等）に所属していることが多いが、区分所有建物のもつ社会的な特性にかんがみ、業務を行うに当たっては、公正と中立性を保持しなければならない。
- 4 区分所有管理士は、公的称号を付保されているかのような、若しくは自らが公的資格者であるかのように誤認されるような表示、宣伝、又は団体活動を行ってはならない。

【問 2】 債権の消滅時効期間の起算時点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 不確定期限の定めがある債権の消滅時効期間については、債務者が期限の到来を知った時。
- 2 期限の定めがない債権の消滅時効期間については、その債権の発生の時。
- 3 債務不履行による損害賠償債権の消滅時効期間については、本来の債権の履行を請求することができる時。
- 4 不法行為による損害賠償債権の消滅時効期間については、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時。

【問 3】 相殺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 不法行為による損害賠償債権について、これを自働債権として相殺することは禁止されているが、受働債権として相殺することは禁止されていない。
- 2 受働債権の差押え後に自働債権を取得したのでないかぎり、両債務の弁済期の前後にかかわらず、相殺適状が生ずれば、差押さえ後でも相殺することができる。
- 3 弁済期がすでに到来している債権を自働債権とし、弁済期がまだ到来していない債権を受働債権として相殺することはできない。
- 4 催告・検索の抗弁権が付着している保証契約上の債権や同時履行の抗弁権が付着している債権を受働債権として相殺することはできない。

【問 4】 債務の弁済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 債務者自身による弁済でなければ、その目的を達することができない債務でないかぎり、債務者以外の第三者による弁済もつねに有効であり、弁済者はその給付したものの返還を請求することはできない。
- 2 受取証書の持参人に弁済受領権限がないことを知らないで弁済した債務者に過失がないかぎり、その弁済はつねに有効であり、債務者はその給付したものの返還を請求することができる。
- 3 債務が存在しないことを知りながら債務の弁済として給付した者は、その給付が給付者の任意によるものでないかぎり、受領者からその給付したものの返還を請求することができる。
- 4 債務者でない者が錯誤により債務の弁済をしたため、債権者が善意で証書を毀損し、担保を毀損し、又は消滅時効により債権が法的強制力を失った場合にかぎり、その弁済は有効とされ、その給付したものの返還を請求することができない。

【問 5】 一定額の金銭の給付を目的とする債権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 特段の約定がないかぎり、債務者は、その選択により、各種の通貨で弁済することができ、一定額が外国の通貨で指定してある場合には、その外国の各種の通貨で弁済することができる。
- 2 債務の弁済について期限の定めがある場合は、その期限が到来した時から、弁済については期限の定めがない場合は、弁済について債権者の請求を受けた時から、債務者は、不履行として遅滞の責任を負う。
- 3 債務者の債務不履行には、債務者の責に帰すべき履行不能はなく、つねに債務者の責に帰すべき事由による履行遅滞があるのみであって、債務者は不可抗力をもって抗弁することができない。
- 4 履行遅滞による損害賠償額は、法定利率によって計算するのが原則で、これより高い利率の約定があれば、それにより計算し、債権者は、それ以上の損害の発生を立証してその賠償を請求することはできない。

【問 6】 家屋の賃貸借に伴い賃借人が賃貸人に敷金を差入れている場合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 敷金は、賃貸借契約から生ずる賃料債権その他賃借人に対する債権を担保するものであって、契約終了後家屋明渡しまでの間に賃貸人が賃借人に対し取得する賃料相当の損害金債権その他の債権まで担保するものではない。
- 2 賃貸人は、賃貸借契約から生ずる賃料債権その他賃借人に対する債権のうち、敷金で弁済を受けられない部分についてのみ、これを被担保債権とする不動産賃貸の先取特権を賃貸人が賃借家屋に備えつけた動産上に行使することができる。
- 3 賃貸人が賃貸中の所有家屋を第三者に売却し、同家屋の所有権がその第三者に移転されたことにより、第三者が新所有者として賃貸人の地位を承継した場合には、旧賃貸人に差し入れられた敷金の権利義務関係も新賃貸人に承継される。
- 4 賃貸借が終了した家屋について、賃貸人が、賃借人からの明渡し前に、その所有権を第三者に譲渡した場合、敷金に関する権利義務関係は、譲渡した旧所有者と譲り受けた第三者である新所有者との合意のみによっては、新所有者に承継されない。

【問 7】 少額訴訟手続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）によれば、正しいものはどれか。

- 1 少額訴訟は、原則として2回目までの口頭弁論期日において審理を完了しなければならない。
- 2 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。
- 3 少額訴訟の終局判決に対しては、控訴及び異議の申立ができない。
- 4 少額訴訟は、額が50万円以下の金銭の支払の請求を目的とする訴えに限定されている。

【問 8】 不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条に定める用語の定義に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 不動産とは、土地・建物に限定されない。
- 2 表題部とは、登記記録のうち表示及び権利に関する登記が記録される部分をいう。
- 3 登記権利者とは、権利に関する登記をすることにより、登記上、直接又は間接に利益を受ける者をいう。
- 4 区分建物とは、一棟の建物の構造上区分された部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものであって、建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する専有部分であるもの（区分所有法第4条第2項の規定により共用部分とされたものを含む）

む。)をいう。

【問 9】 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 破産財団は、破産手続開始時に破産者に帰属する財産によって構成され、破産管財人の管理下に置かれる。
- 2 破産開始決定後に破産者に帰属する財産のうち、自由財産とされるものがある。
- 3 破産債権とは、破産者に対する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い、債権の発生原因は破産手続開始の前後を問わない。
- 4 財団債権とは、破産手続によらないで破産財団から随時弁済を受けることができる債権をいう。

【問 10】 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「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。）の売買において、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。）が行わなければならない重要事項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 そのマンションが、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手されたものであり、一定の者が行った耐震診断を受けたものであるときは、その内容を説明しなければならない。
- 2 そのマンションについて、ペットの飼育禁止、ピアノの使用・制限など専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約があるときは、その内容を説明しなければならない。
- 3 そのマンションについて、石綿（アスベスト）が使用されているか否かを調査し、説明しなければならない。
- 4 そのマンションについて、専用庭、専用駐車場等の専用使用権に関する規約があるときは、その内容を説明しなければならないが、使用者の住所、氏名は説明しなくてもよい。

【問 11】 宅地建物取引業者Aが、中古マンションの売買の媒介を行う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、依頼者と媒介契約を締結したときは、遅滞なく媒介契約に関する一定の内容を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければならない。
- 2 Aは、売却の依頼をした依頼者と専任媒介契約又は専属専任媒介契約を締結した場合に限り、価額について意見を述べるときには、その根拠を明示しなければならない。
- 3 Aが専任媒介契約及び専属専任媒介契約の有効期間を6ヶ月と定めた場合には、媒介契約自体が無効である。
- 4 Aと依頼者との契約が一般媒介契約である場合には、依頼者に交付すべき書面に、指定流通機構への登録に関する事項について記載する必要はない。

【問 12】 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 品確法の定める瑕疵担保責任に関する規定は、品確法が施行された平成12年4月1日より前に締結された工事請負契約又は売買契約による住宅であっても、施行後に発見された瑕疵について適用される。
- 2 品確法の新築住宅に該当するマンションを購入した買主は、当該マンションの構造耐力上主要な部分等に耐震性が欠如し、隠れた瑕疵となっている場合は、一定期間、その瑕疵の補修を売主に対して請求することができる。
- 3 新築住宅が、工事請負契約に基づき請負人から注文者である分譲業者に引き渡されたものである場合、注文者である分譲業者が売主となる売買契約において、売主が買主に対して、品確法により瑕疵担保責任を負う期間は、売主が買主に引き渡した時から10年間である。
- 4 新たに建設された住宅が、数カ月間、人の居住の用に供されたものであっても、建設工事完了の日から1年を経過して

いなければ、品確法でいう新築住宅に該当する。

【問 13】 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、誤っているものはどれか。

- 1 マンション分譲会社が、新築マンションの購入者に関する個人データをマンション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するが、正当な目的があるため、本人の同意を要しない。
- 2 マンション管理業者が、管理組合から委託を受けて、組合員名簿を整備する目的で組合員が特定される情報を取り扱う場合は、各組合員に対して、あらかじめその利用目的を公表するか、取得後速やかに、通知し、又は公表しなければならない。
- 3 親会社と子会社あるいは、いわゆるグループ企業間で顧客の個人データを提供することであっても、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。
- 4 個人情報保護法において、その第三者提供が制限される対象は、個人情報そのものではなく、個人情報データベース等を構成する個人情報（個人データ）である。

【問 14】 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 警備業者は、警備業務の依頼者と警備業務を行う契約を締結しようとするときは、当該契約を締結するまでに、当該契約の概要について記載した書面をその者に交付しなければならない。
- 2 警備業者は、20歳未満の者を警備員として警備業務に従事させてはならない。
- 3 警備業者は、依頼者と警備業務を行う契約を締結したときは、遅滞なく、一定の事項について当該契約の内容を明らかにする書面を依頼者に交付しなければならない。
- 4 警備業者及び警備員は、警備業務を行うに当たっては、法令で定められた公務員の制服と、色、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。

【問 15】 都市計画法（昭和43年法律第100号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 市街化区域については、原則として用途地域を定めないとする。
- 2 市街化調整区域については、少なくとも用途地域を定めるものとする。
- 3 市街地開発事業は、主として関係権利者による有効かつ適切な利用を促進する必要があると認められる土地の区域について定めることとする。
- 4 都市施設は、市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については少なくとも、道路、公園及び下水道を定めるものとする。

【問 16】 都市計画法に定める地域地区に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 高層住宅誘導地区は、用途地域内の市街地における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、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。
- 2 特定用途制限地域は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。
- 3 準工業地域は、主として商業の利便を増進するために定める地域とする。
- 4 第二種住居地域は、主として住宅の環境を保護するため定める地域とする。

【問 17】 都市再開発法（昭和44年法律第38号）に定める権利変換計画に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払って、災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するとともに、施設建築物及び施設建築敷地の合理的利用を図るように定めなければならない。
- 2 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が与えられるように定めなければならない。
- 3 権利変換計画においては、隣地施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、権利変換期日において当該権利を失い、かつ当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる施行マンションに関する権利又はその敷地利用権並びにその価額について定めなければならない。
- 4 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らすことができる。

【問 18】 建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条に規定する用途制限に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 第二種住居地域には、床面積の合計が120㎡で、2階建ての店舗を建築することはできない。
- 2 第二種住居地域には、神社・寺院・教会等を建築することはできない。
- 3 第二種住居地域には、図書館を建築することはできない。
- 4 第二種住居地域には、映画館を建築することはできない。

【問 19】 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。）及び民事執行法（昭和54年法律第4号）によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンションの敷地が借地の場合の滞納地代について、管理組合はマンションの買主である特定承継人に対し、滞納地代を請求することはできない。
- 2 マンションが競売になったが、滞納管理費について配当要求をしなかった場合、管理組合は買受人である特定承継人に対し、滞納管理費を請求することはできない。
- 3 区分所有者の希望により使用できる駐車場の滞納駐車場使用料について、管理組合は競売による買受人である特定承継人に対し、滞納駐車場使用料を請求することができる。
- 4 滞納管理費について、管理組合はマンションの買主である特定承継人に対し、滞納管理費の元金を請求することはできるが、当然には遅延損害金を請求することはできない。

【問 20】 管理組合法人の登記に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 管理組合法人の登記事項における名称は、必ずしも管理組合法人という文字を用いなくともよい。
- 2 管理組合法人の監事は、登記しなければならない事項である。
- 3 管理組合法人は、設立に必要な手続が終了した日から1週間以内に登記しなければならない。
- 4 管理組合法人の登記すべき事項に変更が生じたときは、主たる事務所所在地においては2週間以内に、従たる事務所所在地においては3週間以内に、その変更の登記をしなければならない。

【問 21】 共用部分に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、正しいものはどれか。

- 1 共用部分につき損害保険契約を締結することは、共用部分の保存行為である。
- 2 各共有者は、共用部分をその持分に応じて使用することができる。
- 3 共有者は、その有する専有部分と分離して共用部分の持分を処分することができる場合がある。
- 4 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合に

より、その床面積は壁芯計算による。

【問 22】 次の記述のうち、区分所有法によれば、規約共用部分に成り得るものとして最も適切なものはどれか。

- 1 数個の専有部分に通ずる階段室
- 2 建物内地下1階駐車場
- 3 特定の専有部分に接続するルーフバルコニー
- 4 下階専有部分の天井裏を通っている上階専有部分の排水枝管

【問 23】 総会の招集手続きに関する次の記述のうち、単棟型の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（平成16年1月国土交通省公表。以下「標準管理規約」という。）によれば、正しいものはどれか。

- 1 通常総会は、理事長が毎年1回新会計年度開始以後3か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、会議の目的が建替え決議であるときを除き、会議の日時、場所及び目的を示した通知を、組合員に少なくとも会議を開く日の1週間前までに発しなければならない。
- 3 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認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 4 総会を招集するための会議の日時、場所及び目的を示した通知は、住戸1戸が数人の共有に属する場合には、そのすべての区分所有者に発しなければならない。

【問 24】 総会の議決事項に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、誤っているものはどれか。

- 1 敷地及び共用部分等の一部を第三者に使用させる場合は、総会の決議が必要である。
- 2 未納管理費の請求に関して、管理組合を代表して訴訟その他の措置を迫行する場合は、総会の決議が必要である。
- 3 監事を解任する場合は、総会の決議が必要である。
- 4 共用部分と構造上一体となった専有部分の管理を、共用部分の管理と一体として行う場合には、総会の決議が必要である。

【問 25】 修繕積立金に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、誤っているものはどれか。

- 1 修繕積立金の額を改定するにあたり、各区分所有者の負担額を、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出した。
- 2 不測の事故により必要となった修繕のための借入れをしたため、修繕積立金をもってその償還に充てた。
- 3 建物の建替えに係る計画又は設計等に充当するため、管理組合の消滅時に建替え決議に賛成しなかった者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩した。
- 4 駐車場使用料の余剰金を修繕積立金として積み立てた。

【問 26】 総会の会議及び議事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 組合員総数が40人のマンションの場合、20人以上の組合員の出席があれば、総会は成立する。
- 2 その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については、議長を含む出席組合員の議決権の過半数の賛成があれば可決する。
- 3 敷地及び共用部分等の変更が、専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員の承諾を得なければならない。
- 4 書面により議決権を行使する者は、出席組合員とみなされる。

【問 27】 マンションにおいてコミュニケーションを広げる活動についての次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合にとって、理事会の日頃の活動内容、事業計画の進捗状況や新たな課題、修繕工事への取組みといったさまざまな管理組合の活動内容を、広くマンション居住者に広報し

ていくことは非常に重要である。

- 2 一定規模以上のマンションでは、ガーデニング、フラワーアレンジメント、囲碁、釣りなど多くの同好会・サークルが活動している事例がみられ、管理組合は、こうしたサークル内のコミュニケーションを活発化するように支援していくべきである。
- 3 マンションでのボランティア活動には、共用部分の清掃・植栽の除草などのほか、集会室などで「子供に本を読み聞かせる会」や「子供に折り紙や工作を教える会」などがあり、これらの活動に関わる人たちのコミュニケーションはマンションのコミュニティ形成を推進する可能性をもっている。
- 4 一定規模以上のマンションでは、管理組合がお花見、小旅行、花火大会、クラシック・コンサート、餅つき大会などのイベントを実施している例が多いが、管理会社の業務はこうしたイベントとは分野を異にするものなので、関与すべきではない。

【問 28】 マンションにおける瑕疵による故障、不具合等を原因とする漏水事故が発生した場合の賠償責任に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 事故が瑕疵担保責任期間又はアフターサービス期間を過ぎて発生した場合（以下、「期間後発生事故」とする。）原因箇所が共用部分である場合は、管理組合が賠償責任を負う。
- 2 事故が瑕疵担保責任期間又はアフターサービス期間内に発生した場合は、売主である不動産会社に対し売買契約書に基づく瑕疵補修又はアフターサービスを請求する。
- 3 期間後発生事故で、「原因箇所を特定できない場合」又は「原因場所を特定することはできたが、専有部分又は共用部分のいずれに属するか判断できない場合」は、管理組合が賠償責任を負う。
- 4 原因箇所が専有部分である場合は、その専有部分を使用する占有者の過失がある場合でも、その所有者は賠償責任を負う。

【問 29】 マンションが全部滅失した場合における次の記述のうち、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。以下「被災マンション法」という。）によれば、誤っているものはどれか。

- 1 再建決議のための集会においては、管理者が、これを招集し、議長になり、議事録を作成し、これを保管しなければならない。
- 2 一の専有部分を所有するための敷地利用権に係る敷地共有持分等を数人で共有するときは、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。
- 3 再建決議は、マンションの滅失に係る災害を定める政令が施行された日から起算して3年以内に行わなければならない。
- 4 再建決議をする場合のマンションの敷地は、滅失したマンションの敷地と同一の敷地でなくても、その一部が含まれていればよい。

【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条。以下「円滑化法」という。）におけるマンション建替組合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 マンション建替組合は、必要に応じて法人化できると定められている。
- 2 マンション建替組合設立の認可申請にあたっては、建替組合意者の過半数以上の同意が要件の一つとなる。
- 3 マンション建替組合の総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 4 マンション建替組合が解散したときは、その理事はその清算人になれない。

【問 31】 円滑化法による権利の変換に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 施行者は、権利変換計画の認可を受けたときは、遅滞なくその旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面通知しな

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、建築工事完了公告の日に、権利変換計画の定めに従い、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。
- 3 施行者は、施行マンションに関する権利を有する者のうち、権利変換期日に当該権利を失い、かつ当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利を与えられないものに対し、所定の補償金を支払わなければならない。
- 4 施行者は、補償金を受けるべき者がその受領を拒んだときは、その時点で施行者の補償金支払義務はなくなる。

【問 32】 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの勧告等に関する次の記述のうち、円滑化法によれば、正しいものはどれか。

- 1 市町村長は、マンションの建替えを行うべきことを勧告しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。
- 2 市町村長は、建築後40年を経過したマンションの区分所有者に対し、当該マンションの建替えを行うべきことを勧告することができる。
- 3 市町村長が、勧告に先立ち、その職員に当該マンションの立入検査をさせる際は、居住者の承諾がなくても専有部分へ立ち入ることができる。
- 4 市町村長による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと同等と解釈されている。

【問 33】 マンション標準管理委託契約書及びコメント（平成15年4月国土交通省公表。以下「標準契約書」という。）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理規約の提供等に係る費用については、誰が負担するのか、その金額・負担方法等について、別途明確にしておくことが望ましいとしている。
- 2 清掃業務の仕様書別表は、突発的な業務の発生にも対応できるように「適宜実施」等の表現を用い、融通性を持たせておくことが望ましいとしている。
- 3 建物等劣化診断業務の委託に当たっては、本契約とは別個の契約とすることが望ましいとしている。
- 4 管理員の休暇の対象日、日数について、あらかじめ特定できる場合は、事前に書面で提示する等、できるだけ具体的に明示することが望ましいとしている。

【問 34】 管理組合及びマンション管理業者が負う書面による通知義務に関する次の記述のうち、標準契約書に記載されていないものはどれか。

- 1 管理組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき
- 2 管理業者が会社更生の申立てを受けたとき
- 3 管理業者が適正化法の規定に基づき処分を受けたとき
- 4 管理業者が支店を新たに設けたとき

【問 35】 標準契約書及び適正化法に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合と管理業者が管理委託契約を締結する場合には、標準契約書の内容と同一にしなければならない。
- 2 管理業者は、管理組合の要望を示した理事長からの保管に関する要請書の提出があれば、積立マンション保険の証券を預かることができる。
- 3 管理委託契約の締結に際しては、管理組合と管理業者の合意があれば、標準契約書に記載された内容を関係法令に抵触しない範囲で修正して締結することができる。
- 4 基幹事務であるマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整の対象には、大規模修繕も含まれるとされている。

【問 36】 適正化法における財産の分別管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 支払一任代行方式とは、マンション管理業者が管理組合からの委託を受けて包括的な承認の下、管理費収納口座及び修

繕積立金保管口座から管理組合諸費用を支払う方式である。

- 2 収納代行方式とは、組合員からの管理費等の収納において、管理会社が組合員から管理費等の収納を管理会社口座で行う方式で、収納口座としての機能を管理会社口座にもたせることで管理会社による管理組合の通帳と印鑑の使用が不要となる方式である。
- 3 社団法人高層住宅管理業協会における管理費等保証制度とは、管理会社の経営破綻により被害を受けた管理組合に対し金銭的な保証をするとともに、必要に応じて新しい管理会社の紹介やあっせんをするものである。
- 4 施行規則第87条第2項に規定する有価証券とは、小切手、各種債権（国債証券、社債券等）、商品券等民法上の財産権を化体する証券で、その権利の行使が証券によってされるべきもの等をいうものであり、MMF及び積立型マンション保険に係る証券等もこれに含まれる。

【問 37】 住宅金融公庫のマンションすまい・る債の積立て（平成19年3月1日現在）ができるマンション管理組合の要件に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 応募を行う年度の収支予算において、修繕積立金の1戸当たりの平均月額が建物の竣工からの経過時期に応じて一定額以上積立てられることになっていること。
- 2 管理規約に、計画的修繕に係る借入れが集会の特別決議事項とされていること。
- 3 長期修繕計画の計画期間が20年以上（ただし、計画作成が平成6年以前のものについては15年以上）であること。
- 4 住宅金融公庫の融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定しているマンション管理組合であること。

【問 38】 管理組合会計の目的に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンションの建物等の維持保全のために最小限の費用（限られた予算）で最大の効果を上げる等、管理組合の合理的、効率的運営に資すること（内部管理目的）。
- 2 管理組合の活動状況を評価し、その後の活動内容を合理化、効率化すること（評価目的）。
- 3 管理組合活動の枠組み（予算）を、組合の目的や組合員の総意によって定め、役員に財務に関する一定の権限を付与すること（予算管理目的）。
- 4 管理組合の活動状況や財産状態を管理会社を通じて国土交通省に開示・報告すること（報告目的）。

【問 39】 発生主義の原則に基づいて会計処理を適切に行い、マンション管理組合の収支報告書を作成するものとした場合の次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし会計年度は、平成17年4月1日から平成18年3月31日までとする。

- 1 平成18年3月に行った工事の費用について、平成18年4月末に支払われたため翌期の収支報告書において支出の計上をした。
- 2 「前払金」は貸借対照表上資産の部に計上される科目であり、「前受金」は負債として貸方に計上される科目である。
- 3 長期修繕計画により、当期中に予定され予算も計上されていたが実施しなかった鉄部塗装工事の費用を、未払費用として計上した。
- 4 平成18年3月に保険期間3年の掛捨て型火災保険を契約し、その全期間分の保険料を支払い、その支払った保険料全額を当期の収支報告書において支出の計上をした。

【問 40】 管理組合の税務に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 法人格のない一般的な管理組合は、法人税法上は「人格のない社団等」として公益法人と同様の取り扱いがされ、非収益事業に対しては課税されない。
- 2 管理組合法人は、法人税法上及びその他法人税に関する法令の適用によって公益法人と同じ扱いをすると定められており、預金利子や配当による所得も法人格のない一般的な管理組合と同様に非課税である。

- 3 消費税の納税義務者は事業者（法人又は個人事業者）とされており、法人格のない一般的な管理組合及び管理組合法人は、事業者として納税義務者となる。
- 4 管理組合が、マンションの敷地又は建物共用部分を組合員以外の第三者に使用させている場合には、当該第三者が管理組合に支払う使用料は課税対象となり、これら課税対象となる収入の合計額が1,000万円を超える場合には、管理組合に納税義務が生じる。

【問 41】 マンションの消火・防災に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 防火管理者とは、防火対象物において、防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる管理的又は監督的地位にある者で、一定の資格を有した者をいう。
- 2 防火管理者は、消防計画を作成し、それに基づき消火・通報・避難訓練を実施し、火災発生の防止と被害を最小限に留めるよう努める。
- 3 消防設備等は、消火設備のほか、警報設備、避難設備、消防用水、消火活動上必要な施設などのことで、火災の拡大を防止し、人命の安全を確保するためのものである。
- 4 火災が発生するには、可燃物、酸素、発火温度の三要素が必要で、消火するには、このうちの二つを除外する必要がある。

【問 42】 建築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 避雷設備は、建築物の高さが30mを超える部分を雷撃から保護するように設けなければならない。
- 2 受水槽の周囲には保守点検及び清掃のため、タンク4方は60cm以上、点検口上部はハッチが付くので100cm以上の5面点検のスペースを確保する。
- 3 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別され、下水道における区分では、雨水を一緒にするか分けるかによって区別される。
- 4 一般的に都市ガスは空気より重くLPGガスは空気より軽いいため、ガス漏れの場合には都市ガスは下面に、LPGガスは上方に溜まる。

【問 43】 特殊建築物等の定期調査・建築設備定期検査に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 特殊建築物等の定期調査・建築設備定期検査の定期報告の時期は、建築物の用途、構造、延べ面積に応じて、おおむね6ヶ月から3年までの間隔において特定行政庁が定める。
- 2 特殊建築物等の調査、昇降機以外の建築設備を行う者の資格は、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者とされる。
- 3 特殊建築物等の定期調査・建築設備定期検査の調査資格者又は検査資格者のうち、国土交通省が定める資格者の中に、建築基準適合判定資格者は含まれない。
- 4 特殊建築物等の定期調査は、共同住宅の場合は3年間隔で行わなければならないが、特定行政庁によっては当該調査の対象に分譲マンションを含めていないところもあり、通知があるまで当該調査を行う必要がない場合がある。

【問 44】 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）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 マンションは、特定建築物（学校、病院、百貨店、事務所等多数の者が利用する一定規模以上の建築物）には含まれない（但し、地震による倒壊によって道路を閉塞させるおそれのあるものを除く。）が、耐震改修をしようとする場合、耐震改修計画について所管行政庁に認定を申請することで、建築確認申請等の手続きの特例を受けることができる。
- 2 特定建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ耐震改修を行うよう義務づけられている。
- 3 耐震改修の計画の認定を受けた建築物においては、建築基準法における既存不適格事項について現行法規に適合させなくてはならない。

- 4 柱に鉄板を巻く耐震改修の計画の認定を受けた耐火建築物であっても、耐火性能に関する緩和措置はない。

【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、最も不適切なものはどれか。

- 1 予測される修繕額は、予防保全の観点で作成することを原則とすることが望ましい。
- 2 標準管理規約において、作成期間がこれまで言われていた20年以上から25年以上（新築においては30年程度）に伸びた理由は、修繕周期の長い工事も網羅し、修繕積立金の誤差を少なくするためである。
- 3 竣工時の水準を保つだけでなく、改良工事の提案も必要である。
- 4 長期修繕計画に物価変動や運用益を加味したうえで作成すれば、一定期間毎の見直しの必要はない。

【問 46】 マンション管理業者（適正化法第2条第8号に規定する者をいう。以下同じ。）の登録に関する次の記述のうち、適正化法、同法施行規則（平成13年国土交通省令第110号。以下「施行規則」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンションの管理業者は、社名に変更があった場合、変更があった日から30日以内に変更届等を提出しなければならない。
- 2 管理業者の登録の有効期限満了後、引き続きマンション管理業を営もうとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前までに登録申請書類を提出しなければならない。
- 3 国土交通大臣は、登録申請書に重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。
- 4 基準資産額300万円以上の財産的基礎を有しない者は、マンション管理業者の登録をすることができない。

【問 47】 マンション管理業者による帳簿の作成等に関する次の記述のうち、適正化法、施行規則によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理受託契約を締結したつど、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備えなければならない。
- 2 帳簿に記載する事項として、管理組合の名称の他、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。
- 3 帳簿は各事業年度の末日をもって閉鎖し、閉鎖後10年間当該帳簿を保存しなければならない。
- 4 必要に応じ当該事務所において明確に紙面に表示されるときは、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たものを帳簿の記載に代えることができる。

【問 48】 管理業務主任者（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、適正化法、施行規則、国土交通省通達によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者の従業員Aは成年者でないため、管理業務主任者の登録及び専任の管理業務主任者の登録を行うことはできない。
- 2 マンション管理業者Bは、委託を受けた管理組合が65であるため、3人の専任の管理業務主任者を置かなければならない。
- 3 適正化法に規定される専任の管理業務主任者は、宅地建物取引業法第15条第1項に規定する専任の取引主任者を兼務することはできない。
- 4 マンション管理業者Cは、退職により専任の管理業務主任者の交代が生じたため、その旨を30日以内に届け出なければならない。

【問 49】 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、最も適切なものはどれか。

- 1 重要事項説明を実施した後、契約成立の書面交付までに管理組合から契約条件の変更を要請されたが、この場合は、改

めて重要事項を記載した書面（以下「重要事項説明書」という。）を管理組合理事長及び組合員全員に交付する必要がある。

- 2 重要事項説明は、基幹事務の全部を受託するマンション管理業者が行うものであるが、複数のマンション管理業者で基幹事務を分割して受託する場合でも、それぞれ重要事項の説明が必要である。
- 3 重要事項説明書は、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者全員に対して、それぞれ交付する必要がある。
- 4 重要事項説明書を作成する者と重要事項を説明する者は同一人であることが望ましいこととされているが、事故等により作成者が当日に説明することが困難な場合は、他の管理業務主任者が説明しても差し支えない。

【問 50】 適正化法第73条に規定する契約成立時に交付すべき書面に記載すべき事項に該当しないものは、次のうちどれか。

- 1 管理事務の一部の再委託に関する事項
- 2 保証契約に関する事項
- 3 適正化法第77条に規定する管理事務の報告に関する事項
- 4 区分所有者等の行為制限又はマンション管理業者による専有部分への立入り若しくは共用部分の使用に関する事項

解 答

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

**平成18年度
記述式試験問題**

【問題 1】 次の文章は、規約事項を定めた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。）第30条の規定であるが、次の文章の中の（ ① ）から（ ⑤ ）に該当する用語を記述し、区分所有法の規定を完成させなさい。

（規約事項）

第30条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は（ ① ）に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

2 （ ② ）に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

3 前2項に規定する規約は、専有部分若しくは（ ③ ）又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、（ ④ ）、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の（ ⑤ ）が図られるように定めなければならない。

【解答欄】

①	仕様
②	一部共用部分
③	共用部分
④	面積
⑤	利害の衡平

【問題 2】 次の文章はマンション標準管理委託契約書（平成16年1月国土交通省公表）等に関する記述であるが、下記の語群の中から（ ① ）から（ ⑤ ）に該当する適切な語句を選び記述し、文章を完成させなさい。

マンションの管理委託契約は、一般的には、準委任契約と

(①) の双方の性質を含む (②) と解されている。

管理組合が管理会社に管理事務を委託する場合は「事務管理業務」「管理員業務」「清掃業務」「(③)」を一括委託することが通常である。この場合、事務管理業務は、基幹事務のほか、理事会支援業務、総会支援業務、各種点検・検査等に基づく助言、各種検査等の報告・届出、(④) の業務があり、これらはいずれも管理に関する事務処理を継続的かつ反復的に行うものであり、(⑤) 以外の事実行為を受託する準委任契約と解することができる。

一方、事務管理業務以外の業務は、仕事の完成を目的として行われているのであり、(①) と解することができる。

(語群)

成功報酬	保守点検業務	企画又は実施の調整
請負契約	無名契約	不法行為 図書等の保管
通帳等の保管等	典型契約	雇用契約
長期修繕計画案の作成	建物・設備管理業務	
法律行為	善管注意義務	警備業務

【解答欄】

①	請負契約
②	無名契約
③	建物・設備管理業務
④	図書等の保管
⑤	法律行為

【問題 3】 あるマンション(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「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。)では、標準管理規約に準拠した管理規約を定めているが、その管理規約を変更する場合において、区分所有法と異なる定めができない事項を5つ挙げなさい。

【解答欄】

- ・共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く)に関する集会の決議要件のうちの議決権数
- ・管理所有者の変更行為の禁止
- ・規約の設定、変更または廃止に関する集会決議要件
- ・義務違反者に対する訴訟提起の決議要件
- ・建替え決議の要件

【問題 4】 建築基準法(昭和25年法律第201号)には、共同住宅の共用の廊下、階段に係る容積率不参入措置の適用範囲や適用要件に関する記述があるが、下記の語群の中から(①)から(⑤)に該当する適切な語句を選び記述し、文章を完成させなさい。

1 容積率不参入措置の対象となる共同住宅の範囲は、分譲・賃貸を問わず共用廊下等を有するすべての共同住宅の住戸で、事務所等を兼ねるいわゆる兼用住宅は該当しない。

共同住宅の共用廊下等の部分に係る容積率の不参入措置は、当該建築物の用途が共同住宅に該当する場合に限り、容積率の算定において、共用廊下等の部分の(①)を不参入とするものである。したがって、当該建築物の全部又は一部について(②)の用途に変更された場合には、当該用途変更に係る共用廊下等の部分の(①)は容積率に参入されることとなる。

共用廊下等の部分に係る容積率の不参入措置の対象は「共同住宅」とされており(③)や機能が共同住宅と異なり建築基準法において別の用途とされている「寄宿舎、下宿」及び「老人ホーム」は当該措置の対象とはならない。

2 共用廊下等の床面積の容積率の不参入措置は、容積率の(④)を適用する場合において、延べ面積を算定する際に限るものである。

3 通常の共用中廊下、中階段、エントランスホールなどは、この措置により容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入されないが、パイプスペース、エレベーターシャフト、(⑤)は該当しない。

(語群)

建ぺい率	高さ	床面積	用途地域	耐火建築物
非常用昇降機	最高限度	都市計画	建築計画	
住宅以外	垂直投影面積	住居専用	集会室	
最低限度	エレベーターホール			

【解答欄】

①	床面積
②	住宅以外
③	建築計画
④	最高限度
⑤	集会室

【問題 5】 マンションの外壁の物理的劣化の事例を5つかかけ、その内容を説明しなさい。

(例) 欠損：タイルが部分的に欠けた状態。原因は凍害、熱膨張、機械的原因(物が衝突するなど)等。剥落につながるので注意が必要。

【解答欄】

1	事例：剥落
	内容：タイル1枚でも剥落した場合は、多くの場合その周辺はもちろん、その他の部位でも剥離が発生していることがあり、タイル張り全体として性能低下を起こしていることが考えられ、続いて突然剥落することがあり、人身事故等の原因となり大変危険である。
2	事例：白華現象
	内容：コンクリート中の水分や、ひび割れから浸入した雨水が、コンクリート中の可能性の物質を溶解し、この溶液が表面に出てきて炭酸化し、固まって白色の粉状等になったもの。
3	事例：ひび割れ
	内容：躯体コンクリートのひび割れに伴って生じるひび割れと、仕上げ面の収縮によるひび割れがある。幅が0.2mm以下のひび割れは一般に許容範囲内とされている。
4	事例：錆水の付着
	内容：建具、取付け金具、手摺の埋込み部、鉄筋コンクリート中の鉄筋等、鉄部の発錆により錆水が出る現象。コンクリートの剥離落下の原因になり、人身事故等の発生原因にもなる。鉄筋の錆が原因のときは建物の耐久性に大きく影響することがある。
5	事例：浮き
	内容：タイルとモルタルの境界面、モルタルと躯体コンクリートの境界面、又は仕上げモルタルと躯体コンクリートの境界面の接着が不良となり隙間が生じ、部分的に分離した状態。剥離ともいう。

**平成17年度
択一式試験問題**

【問 1】 占有に関する次の記述のうち、民法（明治29年法律第89号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 占有者が占有物について行使する権利は、適法に有するものと推定される。
- 2 占有の事実があれば、自主・善意・無過失・平穩・公然の占有が推定される。
- 3 占有の承継人は、自己の占有のみを主張することもでき、また、前主の占有を併せて主張することもできる。
- 4 占有者が他人の動産を自己の物と誤信して占有している場合、その占有は自主占有である。

【問 2】 共有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 共有者の共有持分割合は、特約があればそれによるが、特約がない場合には相等しいものと推定される。
- 2 共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることも、共有物を処分することもできない。
- 3 共有者中の1人がその持分を放棄した場合やその者が死亡して相続人がいない場合、その共有持分は国庫に帰属する。
- 4 共有者間で共有物の分割協議が調わない場合、裁判所に共有物分割を請求することができる。

【問 3】 一定額の金銭の支払いを目的とする金銭債権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 債務者は、特約がなければ、各種の強制通用力ある貨幣または銀行券をもって支払うことができる。
- 2 債務者が履行期に履行しないときは当然に履行遅滞となるが、不可抗力をもって抗弁することができる。
- 3 債務者の履行遅滞による損害賠償請求について、債権者は実損害を証明することを要しない。
- 4 債務者の履行遅滞による損害賠償の額は法定利率によるが、約定利率のほうが高ければ約定利率による。

【問 4】 同時履行の抗弁権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 債務者は債権者に対し同時履行の抗弁権を有するかぎり、履行期を徒過しても履行遅滞の責任を負わない。
- 2 債務者が債権者に対し同時履行の抗弁権を有するかぎり、債権の消滅時効は進行しない。
- 3 債権が債権者から他の者に譲渡されても、その債権に付着する同時履行の抗弁権は消滅しない。
- 4 債務を履行しない意思が明確である債務者には、債権者に対する同時履行の抗弁権はない。

【問 5】 借地権の存続期間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）の定めによれば、誤っているものはどれか。

- 1 普通借地権の存続期間は30年で、契約を更新しない旨を約定することができず、更新後の存続期間は、最初の更新、その後の更新にかかわらず10年であって、上記の存続期間を長くする旨の約定は有効であるが、短くする旨の約定は無効である。
- 2 一般定期借地権の存続期間は50年以上で、契約の更新、建物築造による存続期間の延長がない旨を約定することができ、また、上記の存続期間を長くする旨の約定は有効であるが、短くする旨の約定は無効である。
- 3 建物譲渡特約付借地権の存続期間は30年以上で、その設定に際し、借地権を消滅させるため、設定後30年以上を経過した日に上記建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を約定するものであり、契約の更新がなく、上記の期間を長くする旨の約定は有効であるが、短くする旨の約定は無効である。
- 4 事業用借地権の存続期間は10年以上20年以下の範囲で約定

により設定することができ、契約の更新がなく、存続期間について上記10年より短くする旨の約定も、20年より長くする旨の約定も無効である。

【問 6】 財団法人マンション管理センター（以下「センター」という。）が運営する「マンションみらいネット（以下「みらいネット」という。）への登録に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理組合及び分譲業者並びにマンション管理業者は、みらいネットの利用を希望する場合は、センターとの間で利用契約を締結しなければならない。
- 2 センターが行うマンションみらいネットにおけるマンション情報の登録に係る補助業務（以下「登録補助業務」という。）を受託しようとするマンション管理士又は区分所有管理士は、センターに備える登録補助者名簿に登録を受けなければならない。
- 3 マンション管理業者は、マンションの管理組合から委託を受け、登録補助業務を行うことができる。
- 4 センターは、登録者であるマンション管理組合及び当該管理組合が管理事務を委託しているマンション管理業者に対し、管理者及びマンション管理業者用のID及びパスワードを交付するものとする。

【問 7】 マンションの管理組合における管理費、修繕積立金（以下「管理費等」という。）の滞納に関する次の記述のうち、区分所有法（昭和37年法律第69号）及び民事訴訟法（平成8年法律第109号）によれば、正しいものはどれか。

- 1 区分所有者が管理費等を負担すべきことがマンションの規約によって定められているときは、管理者は、先取特権の実行によって、区分所有者が滞納した管理費等を回収することができる。
- 2 区分所有者が滞納した管理費等が90万円以下の場合、管理組合は少額訴訟手続を利用することができる。
- 3 管理費等の滞納した区分所有者が区分所有権を譲渡した場合、その譲受人に管理費等の債務が移転するので、譲渡人である元の区分所有者は管理費等の支払い義務を免れる。
- 4 管理費等を滞納している区分所有者が死亡した場合、管理費等の債務は相続人に法定相続分にしたがって当然相続されるものではない。

【問 8】 少額訴訟手続に関する次の記述のうち、民事訴訟法によれば、正しいものはどれか。

- 1 少額訴訟の判決に対しては、控訴をすることができる。
- 2 少額訴訟の利用は、同一の原告が同一簡易裁判所に対して同一の年に5回までの提起しか許されない。
- 3 少額訴訟手続は、特別の事情がある場合を除き、3回の口頭弁論期日で審理を完了しなければならない。
- 4 少額訴訟による審理及び裁判を求める旨の申述は、訴提起の際にしなければならない。

【問 9】 不動産登記法（平成16年法第123号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 民法では、委任による代理人の権限は、本人の死亡によって消滅するが、登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によって消滅しない。
- 2 権利に関する登記の申請は、当事者又はその代理人が登記所に出頭しなければならない。
- 3 表示に関する登記は、当事者の申請又は官庁もしくは公署の嘱託によりすることができるが、登記官が職権ですることもできる。
- 4 建物の表示に関する登記の登記事項には、一棟の建物の名称として〇〇マンションという名称も含まれる。

【問 10】 民事訴訟手続に関する次の記述のうち、民事訴訟法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 当事者能力とは、民事訴訟の当事者となることができる一般的資格のことであり、管理組合が権利能力なき社団もしくは

は民法上の組合であっても当事者能力は認められる。

- 2 弁論能力とは、法廷において現実に訴訟行為、特に弁論をするための資格をいうが、弁論能力がなくとも陳述を禁止されることはない。
- 3 当事者適格とは、訴訟物たる特定の権利又は法律関係について当事者として訴訟追行し、本案判決を求めることのできる資格をいう。
- 4 訴訟委任に基づく訴訟代理人について、地方裁判所または高等裁判所においては弁護士資格のない訴訟代理人は、裁判所により訴訟への関与を排除される。

【問 11】 破産手続に関する次の記述のうち、破産法（平成16年法律第75号）によれば、誤っているものはどれか。

- 1 免責許可の決定が確定したときは、破産者は破産手続による配当を除き、原則として破産債権について支払い責任を免れる。
- 2 免責の不許可事由に該当する場合であっても、裁判所は、破産手続開始の決定に至った経緯その他一切の事情を考慮して免責を許可することが相当であると認めるときは、免責許可の決定をすることができる。
- 3 浪費又は賭博その他の射幸行為をしたことによって著しく財産を減少させ、又は過大な債務を負担したことは、免責不許可事由とされる。
- 4 破産債権者は、破産者に対し免責許可の決定をすることの可否について、裁判所に意見を述べることはできない。

【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買主Bとマンションの売買契約を締結した場合の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（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 物件の瑕疵の原因が、当該マンションの設計事務所の設計ミス又は建設業者の欠陥工事によるものであることが明確である場合は、AはBに対し、瑕疵担保責任を負わない。
- 2 A・B間において、「物件の瑕疵が補修可能ときは、Bはその瑕疵の補修を請求するものとし、損害賠償請求はできない」と特約しても、その特約は無効である。
- 3 物件の瑕疵を、契約締結の時にBが知っていた場合でも、引渡しの日から2年間に限り、BはAに対し、瑕疵担保責任を追及することができる。
- 4 Aが負うべき瑕疵担保責任について、A・B間の契約において何らの取り決めをしなかった場合は、AはBに対し、引渡しの日から10年間、瑕疵担保責任を負わなければならない。

【問 13】 宅地建物取引業者が、マンションを分譲する際に行うべき重要事項の説明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 マンションが未完成で、図面が必要なときには、図面を交付して説明しなければならない。
- 2 重要事項の説明をする宅地建物取引主任者は、その説明に際し、相手方から請求があったときに限り、宅地建物取引主任者証を提示すればよい。
- 3 買主が、会社その他の法人である場合は、売買契約締結後、遅滞なく重要事項の説明をすれば足りる。
- 4 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った場合は、売買契約を事務所で行った場合でも、買主は契約締結の日から8日間に限り、契約の解除をすることができる。

【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「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 品確法に定める「新築住宅」に該当するマンションについて、その瑕疵担保責任の期間を引き渡しの日から10年を超える期間とした場合は、10年に短縮される。
- 2 宅地建物取引業法の適用を受ける新築住宅の売買においては、宅地建物取引業法が優先適用され、品確法は適用されない。

い。

- 3 品確法の対象となる建物は、人の居住の用に供される家屋又は家屋の部分であり、店舗、事務所のみに供される建物は含まれない。
- 4 品確法の定める住宅性能表示制度は、一戸建住宅については任意の制度であるが、マンションについては必ず適用される。

【問 15】 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、誤っているものはどれか。

- 1 消費者契約法の対象となる消費者契約とは、消費者と事業者との間で締結される契約のことである。
- 2 宅地建物取引業法が適用される契約でも、消費者契約に該当する契約には消費者契約法も適用される。
- 3 会社と会社の間において締結される賃貸借契約は、居住用建物を目的とするものであっても消費者契約法は適用されない。
- 4 消費者契約法における「事業者」とは、法人その他の団体をいい、個人は、たとえ事業のために契約の当事者になる場合であっても「消費者」である。

【問 16】 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 個人情報保護法において、「個人情報」とは、個人のプライバシーや秘密のことをいい、単なる氏名、生年月日、住所はこれに含まれない。
- 2 マンションの物件情報に、所有者の氏名が含まれていなくても、その物件を特定できるものであるときは、法にいう「個人情報」に該当する。
- 3 個人情報保護法により一定の義務が課せられる「個人情報取扱事業者」とは、本人から直接に個人情報を取得し、これを事業の用に供する者をいい、マンションの管理組合を通じて当該組合員の個人情報を取得するマンション管理業者は、これに該当しない。
- 4 個人情報取扱事業者が、個人データを第三者に提供するときは、その提供が法令に基づく場合であっても、本人の同意を得なければならない。

【問 17】 都市計画法（昭和43年法律第100号）に関する次の記述のうち、開発許可を受けなければならない開発行為は次のうちどれか。

- 1 市街化調整区域、区画区分が定められている都市計画区域または準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業、もしくは漁業の用に供する政令で定める建築物またはこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 2 駅舎その他の鉄道の施設、社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）、公民館、変電所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 3 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 4 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

【問 18】 都市再開発法（昭和44年法律第38号）に定める監督等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 都道府県知事は、個人施行者の施行する第1種市街地再開発事業につき、その事業または会計がこの法律もしくはこれにもとづく行政庁の処分または規準、規約、事業計画もしくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その事業または会計の状況を検査し、その結果、違反の事実があると認めるときは、その施行者に対し、その違反を是正するため必要な限度において、その施行者のした処分の取消し、変更もしくは停止またはその施行者のした工事の中止もしくは変更その他必要な措置を命じなければならない。
- 2 都道府県知事は、組合の施行する第1種市街地再開発事業

につき、その事業または会計がこの法律もしくはこれにもとづく行政庁の処分または定款、事業計画、事業基本方針、もしくは権利変換計画に違反すると認めるときその他関知苦情必要があるときは、その組合の事業または会計状況を検査しなければならない。

- 3 都道府県知事は、組合の組合員が総組合員の10分の1以上の同意を得て、その組合の事業または会計がこの法律もしくはこれにもとづく行政庁の処分または定款、事業計画、事業基本方針もしくは権利変換計画に違反する疑いがあることを理由として組合の事業または会計の状況を検査しなければならない。
- 4 都道府県知事は、再開発会社の施行する市街地再開発事業につき、その事業または会計がこの法律もしくはこれにもとづく行政庁の処分または標準、事業計画、権利変換計画もしくは管理処分計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その再開発会社の事業または会計の状況を検査しなければならない。

【問 19】 都市再開発法に定める組合の解散に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 組合が解散したときは、都道府県知事の承認を得た後、理事がその清算人となる。ただし、総会で他の者を選任したときは、この限りでない。
- 2 清算人は、就職の後遅滞なく、組合の財産の現況を調査し、財産目録を作成し、及び財産処分の方法を定め、財産目録及び財産処分の方法について都道府県知事の承認を求めなければならない。
- 3 清算人は、都道府県知事の承認を得た後でなければ、その残余財産を処分することができない。
- 4 清算人は、清算事務が終わったときは、遅滞なく、国土交通省で定めるところにより、決算報告書を作成し、これについて都道府県知事の承認を得た後、これを組合員に報告しなければならない。

【問 20】 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都市再生本部は、都市の再生に関する施策の重点的かつ計画的な推進を図るための基本方針の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 2 都市再生本部は、都市再生緊急整備地域ごとに、都市再生基本方針に即して、当該再生緊急整備地域の整備に関する方針を定めなければならない。
- 3 国の行政機関及び関係地方公共団体の長は、都市再生緊急整備地域における都市開発事業の施行に関し、法令の規定による許可その他処分を求められたときは、当該都市開発事業が円滑かつ迅速に施行されるよう、適切な配慮をするものとする。
- 4 国及び関係地方公共団体は、地域整備方針に即して、都市再生緊急整備地域における都市開発事業の施行に関連して必要となる公共施設その他の公益的施設の整備の促進に努めるものとする。

【問 21】 建築基準法（昭和25年法律第201号）に定める防火地域・準防火地域に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 防火地域または準防火地域内においては、建築物の屋根はすべて耐火構造または準耐火構造としなければならない。
- 2 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定が適用される。
- 3 防火地域内において、延べ面積が50㎡の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものは、耐火建築物にしくてもよい。
- 4 防火地域内にある延べ面積が120㎡の建築物は、準耐火建築物としなければならない。

【問 22】 マンションの管理組合の規約に次のような定めをし

ている場合において、建物の区分所有等による法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）又は民法によれば、無効とされる規定はどれか。

- 1 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の復旧の決議は、出席組合員の議決権の3分の2以上で決すると定めること。
- 2 管理組合に管理者を2名置き、うち1名は区分所有者以外の者から選任すると定めること。
- 3 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結については、理事会の決議によると定めること。
- 4 組合員がマンションを転売するときは、予め理事会が新区分所有者となる者の資格審査を行い、その承諾を得なければならないと定めること。

【問 23】 罰則に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理者は、規約、集会の議事録、書面決議の書面又は電磁的記録を保管する義務を負い、この保管義務に違反した場合は、過料に処せられる。
- 2 管理組合とは何の関係もない第三者が管理組合法人又は団地管理組合法人の名称を用いた場合にも、その第三者は過料に処せられる。
- 3 過料に処する手続は、当該管理組合の組合員に限らず、第三者からの申立てであっても開始されることがある。
- 4 過料の裁判により科された過料は、裁判所がいったん保管した後、被害を受けた管理組合に支払われる。

【問 24】 管理組合法人に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合法人は、集会の決議によって解散する。
- 2 管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。
- 3 理事が数人あるときは、規約又は集会の決議によって、管理組合法人を代表すべき理事を定め、又は数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定めなければならない。
- 4 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

【問 25】 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 区分所有者Aの滞納管理費を隣戸の区分所有者Bが立て替えて管理組合に支払った場合、BはAからマンションを買受けたCに対し、その立替え費用の償還を請求することができるが先取特権を行使することはできない。
- 2 管理組合は、区分所有者Aのマンションが競売となり、その手続によりこれを買受けたBに対し、Aが滞納した管理費を請求することができるが、その滞納管理費について先取特権を行使することはできない。
- 3 管理組合は、集会で修繕工事の一時分担金の徴収を決議した当時の区分所有者Aだけでなく、現在の区分所有者（転付者）Cに対しても滞納した一時分担金を請求することができるし、Cに対しても先取特権を行使することもできる。
- 4 規約で、管理者に対する報酬を支払うべきことが定められている場合において、その報酬が支払われないときは、管理者は、区分所有者に対し、規約に定めた持分割合に応じた金額について先取特権を行使することができる。

【問 26】 管理組合の総会の会議及び議事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（平成16年国土交通省公表。以下「標準規約」という。）の定めによれば、誤っているものはどれか。

- 1 共用部分の変更のうち、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものについて、組合員総数及び議決権総数の各過半数の賛成が得られず否決された。
- 2 規約の変更について、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成が得られず否決された。
- 3 建物の価格の3分の2を超える部分が滅失した場合の滅失

した共用部分の復旧について、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成が得られず否決された。

4 建替え決議について、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上の賛成が得られず否決された。

【問 27】 管理組合の役員に関する次の記述のうち、標準規約の定めによれば、正しいものはどれか。

- 1 役員は、辞任によって退任する場合であっても、後任の役員が就任するまでの間は引き続きその職務を行う。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者であるため、当該マンションに現に居住する組合員でなくなった場合でも、その地位を失わない。
- 3 理事長は、管理組合を代表しその業務を統括するため、他の理事に職務の一部を委任することはできない。
- 4 監事は、理事と共に理事会を構成し、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査する。

【問 28】 次の記述のうち、標準規約の定めによれば、正しいものはどれか。

- 1 共用部分のうち規約で専用使用が認められているバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、屋上テラス等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、その専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 2 共用部分のうち各住戸に附属する窓ガラスを断熱性能に優れた複層ガラスに交換する工事は、専用使用権を有する者がその責任と負担において実施しなければならない。
- 3 共用部分となっている配管配線と構造上一体となった専有部分である枝管枝線等の設備の管理を一体で行う必要があるときは、その住戸の区分所有者又は占有者がその責任と負担において行わなければならない。
- 4 共用部分となっている各住戸の玄関扉の鍵の交換は、管理組合がその責任と負担において行わなければならない。

【問 29】 次の事項のうち、標準規約によれば理事会の決議のみで行うことができると規定されているものはどれか。

- 1 修繕積立金の保管方法の変更
- 2 共同生活の秩序を乱す行為を行う区分所有者等に対する勧告又は指示
- 3 使用料の賦課徴収方法の変更
- 4 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

【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「円滑化法」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 円滑化法は、マンションの建替えの実行がよりスムーズに行えるようにすることにより、マンションの良好な住環境の確保を図り、国民生活の安定向上等に寄与することを目的としている。
- 2 円滑化法は、マンション（2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの。）に適用される。
- 3 区分所有法の規定によるマンションの建替え決議により建替えを行う旨の合意をした者とみなされた者は、5人以上共同して、都道府県知事の認可を受けて、組合（以下「建替組合」という。）を設立することができる。
- 4 同一敷地に存する2以上のマンションについて建替え決議が行われたとき、当該2以上のマンションに係る建替え合意者は、10人以上共同して、都道府県知事に建替組合の設立の認可を申請することができる。

【問 31】 建替組合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 建替組合には、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 建替組合には、円滑化法及び建替組合の定款で定める権限を行わせるため、審査委員を5人以上を置くものと定められている。

3 建替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 マンションの建替事業を施行する者は、管理規約を定めようとするときは、当該管理規約を2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

【問 32】 建替組合の事業計画に規定する必要がない事項は、円滑化法によれば、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その敷地の区域
- 3 施行再建マンションの事業施行期間並びに資金計画
- 4 施行マンションの修繕積立金として既に積み立てられている額

【問 33】 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3号。以下「標準契約書」という。）及び標準契約書コメント（以下「コメント」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 標準契約書では、適正化法で基幹事務の一括再委託を禁止していることを踏まえ、管理組合から委託を受ける業務のうち事務管理業務の一括再委託ができないものと規定している。
- 2 標準契約書では、管理組合は、管理事務に要する費用のうち定額委託業務費以外の費用について、毎月管理会社が指定する口座に振り込む方法により支払うものと規定している。
- 3 標準契約書では、解約の申入れは、少なくとも3月前に口頭又は文書のいずれかの方法により、その相手方に対し行うものと規定している。
- 4 標準契約書では、管理委託契約の更新について、「管理組合及び管理業者は、本契約の有効期間が満了する日の3月前までに、双方から申出がないときは、本契約は従前と同一の条件を持って更新されたものとする。」と規定している。

【問 34】 標準契約書及び標準契約書コメントに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 標準契約書では、管理業者は管理事務を行うために必要があるときは、管理組合の組合員に対して専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができるものと規定している。
- 2 標準契約書では、管理業者は、その従業員又は管理事務を再委託している者の従業員が、管理事務の遂行に関し管理組合又は組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）に損害を及ぼしたときは、管理組合又はその組合員等に対し、使用者としての責任を負うものと規定している。
- 3 標準契約書では、管理業者は、管理事務を行うために必要なときは、組合員等に対し、管理組合に代わって、有害な行為の是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができるものと規定している。
- 4 標準契約書では、管理業者及びその従業員は、正当な理由がある場合を除いて、管理委託契約の期間中は、管理事務に関して知り得た管理組合及びその組合員の秘密を漏らしてはならないものと規定している。

【問 35】 標準契約書によれば、管理組合及び管理業者がその相手方に通知しなければならないものは、次のうちどれか。

- 1 マンション管理業者の代表者が変更したとき
- 2 管理委託契約書に記名、押印した管理業務主任者が変更したとき
- 3 管理組合の役員が変更したとき
- 4 マンションに勤務している管理員が変更したとき

【問 36】 固定資産税の課税について、次のうち最も不適切なものはどれか。なお、別段の特約等はないものとする。

- 1 平成17年4月1日に竣工したマンションには、平成17年度の固定資産税は課税されない。
- 2 固定資産税は固定資産の所有者に対して課されるが、信託会社が信託の引受けをした償却資産で、その信託行為の定めるところにしたがい当該信託会社が他の者にこれを譲渡する

ことを条件として当該他の者に賃貸しているものについては、当該償却資産が当該他の者の事業の用に供するものであるときは、当該他の者が固定資産の所有者と見なされる。

- 3 マンションの敷地にかかる固定資産税を、各区分所有者がその持分割合により按分した額を納付しようとするときは、原則として、専有部分の床面積と土地の持分割合が一致していなければならない。
- 4 平成17年11月に中古マンションの売買契約を締結し、直ちに代金を授受して引渡を受けて平成18年2月に所有権移転登記を終えた場合は、平成17年度の固定資産税は買主に課税される。

【問 37】 会社員Aは、平成17年4月にその所有するBマンションを800万円で購入し、200万円をかけて浴室の交換等のリフォーム工事をした上で、月額10万円で第三者に賃貸した。この場合の税務について、次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 Aは、賃借人から受領する敷金および礼金について、その全額を収入として計上しなければならない。
- 2 Bマンションは土地と建物が一体になっているので、購入額の800万円から減価償却費を求め、必要経費として計上することができる。
- 3 建物の減価償却の方式として、定率法もしくは定額法を任意に選択することができる。
- 4 リフォーム工事に要した費用の200万円は、減価償却の対象となる。

【問 38】 Bマンションの管理組合では次に掲げる事業が行われている。このうち、管理組合が法人税法に定める収益事業を行っているとして、課税される可能性があるものはいくつあるか。ただし、必要経費等は考慮しないものとする。

- ア 駐車場を、Bマンションの区分所有者のほか賃借人の利用に供し、駐車場使用料を得ている。
 - イ バイク置場の空いている区画を隣接のCマンションの住民に貸し出し、バイク置場使用料を得ている。
 - ウ Bマンションの屋上に設置された広告塔に、Bマンションを分譲した会社の看板を掲出し、掲出料を得ている。
 - エ Bマンションの屋上に携帯電話の中継基地用のアンテナを設置し、設置料を得ている。
 - オ 集会室を、Bマンションの区分所有者の利用が少ない時間帯に、近隣の学習塾に貸し出し、集会室使用料を得ている。
 - カ 集会室を、月に1回近隣の自治会の会合のために貸し出し、集会室使用料を得ている。
- 1 1つ
 - 2 2つ
 - 3 3つ
 - 4 4つ以上

【問 39】 管理組合の会計処理に関する次の記述について、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合会計は営利を目的としていないため、公益法人会計に基づく処理が望ましいが、実際には企業会計に準じた会計処理が行なわれていることが大半である。
- 2 管理組合の収支について組合員の関心と理解を深めるためには、事業年度ごとに、管理組合会計の処理方法を変更することが望ましい。
- 3 予算と決算との差異が少なければ少ないほど、管理組合会計は健全であるといえる。
- 4 管理費を専有部分の床面積比ではなく全戸一律の金額又は階層比率若しくは効用比率等により区分所有者に賦課したい場合は、管理規約でその旨を定めればよい。

【問 40】 X管理組合は、甲銀行及び乙銀行に管理組合理事長Y名義でそれぞれ預金口座を開設し、管理組合の管理費及び修繕積立金を預金している。また、管理組合理事長Yも、甲銀行及び乙銀行に、Y個人の名義で預金口座を開設し自己の資金を預金している。

この場合において、甲銀行及び乙銀行が破綻したときは、預金保険法により、管理組合の預金が全額保護される可能性のある組合せは、次のうちいくつあるか。

なお、甲銀行及び乙銀行はX管理組合の預金口座につき「人格なき社団」として取扱っており、管理組合には他の預金もしくは借入金はないものとし、利息については無視するものとする。また、普通預金（無利息型）は決済用預金に、普通預金（有利息型）は一般預金等に分類されるものとする。

ア

	X管理組合理事長Y名義		Y名義
甲銀行A支店	定期預金	1000万円	定期預金 600万円
甲銀行B支店	普通預金(有利息型)	200万円	
乙銀行C支店	定期預金	500万円	
乙銀行D支店	普通預金(無利息型)	500万円	

イ

	X管理組合理事長Y名義		Y名義
甲銀行A支店	定期預金	500万円	
甲銀行B支店	普通預金(有利息型)	600万円	
乙銀行C支店	定期預金	1000万円	定期預金 1500万円
乙銀行D支店			定期預金 1500万円

ウ

	X管理組合理事長Y名義		Y名義
甲銀行A支店	定期預金	500万円	
甲銀行B支店	普通預金(無利息型)	1200万円	
乙銀行C支店	定期預金	500万円	定期預金 700万円
乙銀行D支店	普通預金(有利息型)	500万円	

エ

	X管理組合理事長Y名義		Y名義
甲銀行A支店	定期預金	300万円	定期預金 1200万円
甲銀行B支店	普通預金(有利息型)	200万円	
乙銀行C支店	定期預金(有利息型)	1000万円	普通預金 2000万円
乙銀行D支店	普通預金(無利息型)	1500万円	

- 1 0
- 2 1つ
- 3 2つ
- 4 3つ

【問 41】 建築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 コンクリートは引っ張りに強く、鉄筋は圧縮に強い特性を有する。
- 2 鉄骨造（S造）は、構造上主要な骨組に鋼材を用い、低層建築に適している。
- 3 鉄筋コンクリート造（RC造）は、鉄筋とコンクリートの長所を生かす構造だが、耐火性に劣る。
- 4 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）は、ねばり強さを備え、耐震性に優れた耐火構造である。

【問 42】 建築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 建築基準法の規定によると、高さが25mを超える建築物（政令で定めるものを除く。）には、非常用の昇降機を設けなければならない。
- 2 機械換気設備で、第3種機械換気設備とは、給気は自然給気、排気は機械排気設備のことをいう。
- 3 建築物への電力の供給は、供給電圧により、「低圧引込」、「中圧引込」及び「高圧引込」の3種類に分けられている。
- 4 マンションにおけるガス配管設備は、本管及び敷地境界から建物の取り込み口までが、ガス事業者から所有権がある。

【問 43】 消防法（昭和23年法律第86号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 2階に直接地上へ通ずる出入り口がある場合は、2階は避難階である。
- 消防用設備等の点検は、1年に1回の総合点検をすればよい。
- 防火管理者は、消防計画に基づき消火、通報及び避難の訓練を定期的の実施しなければならない。
- 消防用設備等で消火活動上必要な施設には、排煙設備、連結散水設備、連結送水管、非常コンセント及び無線通信補助設備がある。

【問 44】 マンションの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。

- マンションにおける排水の種類には、汚水、雑排水、雨水がある。
- トラップは、排水管からの臭気などの逆流、害虫の侵入を防ぐ目的で1つの排水系統に2個設けるとより効果が現れる。
- 伸頂通気管の立て管の最上部は、大気中に開放されていなくても機能上、問題はない。
- 屋上に通じている雨樋に雑排水用通気立て管を接続し、兼用してもよい。

【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。

- 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。
- 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、将来の建替えを想定する必要はない。
- 新築時の長期修繕計画の作成期間は30年程度以上とすることが望ましい。
- 長期修繕計画の修繕周期は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定める耐用年数に基づき、計画することが望ましい。

【問 46】 マンション等に関する次の記述のうち、適正化法によれば、誤っているのはどれか。

- マンションとは、2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設をいう。
- マンション分譲業者がマンションを新築した後、区分所有権のすべてを自らが単独で所有する場合、2以上の居住者がいても、適正化法の対象とはならない。
- 専有部分のすべてが事務所、店舗等として使用されているマンションは、適正化法の対象となる。
- 管理者等とは、マンションの集会で選任された管理者又は管理組合法人の理事をいう。

【問 47】 管理業務主任者の設置に関する次の記述のうち、適正化法、同法施行規則（平成13年国土交通省令第110号。以下「施行規則」という。）及び国土交通省通達によれば、誤っているものはどれか。

- マンション管理業者は、その事務所ごとに、管理事務の委託を受けた管理組合数30組合につき1名以上の割合で、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。
- 専任の管理業務主任者は、宅建業法に規定する専任の取引主任者を兼務することができないが、専任でない取引主任者を兼務することは差し支えない。
- マンション管理業者は、その事務所に設置した専任の管理業務主任者の退職等により、適正化法に定める専任の管理業務主任者の設置義務に抵触するに至ったときは、2週間以内に、その設置義務に適合させるため必要な措置をとらなければならない。
- マンション管理業者が、その事務所に設置すべき専任の管理業務主任者の設置義務に違反した場合、都道府県知事から、一定の期間を定めて、業務の全部又は一部の停止命令を受ける。

【問 48】 管理事務の報告に関する次の記述のうち、適正化法、

施行規則及び国土交通省通達によれば、誤っているものはどれか。

- 管理組合に管理者等が置かれている場合、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て管理者等に交付し、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。
- 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、説明会を開催して、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等に交付させ、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。
- 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。
- 管理事務報告の説明会は、開催日の1週間前までに、説明会の開催日時及び場所について、区分所有者等の見やすい場所に掲示しなければならない。

【問 49】 重要事項の説明に関する次の記述のうち、適正化法、施行規則及び国土交通省通達によれば、正しいものはどれか。

- 新築マンションの管理受託契約のうち、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重要事項説明をおこなわなくてもよい。
- 新築マンションの売買契約の締結時に、すべての購入者から書面で当該マンションの管理受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年を超える場合であっても、重要事項の説明を行う必要はない。
- 重要事項の説明の規定は、マンション管理業者が当該マンションの区分所有法上の管理者に選任されている場合には適用されない。
- 団地型のマンションにおいて、団地全体の管理組合のほか各棟ごとの管理組合が併存している場合、それらの管理組合との間で個別に管理受託契約を締結または更新しようとするときの重要事項の説明は、団地管理組合に対して行えば足り、各管理組合ごとに行う必要はない。

【問 50】 次の記述のうち、適正化法、施行規則及び国土交通省通達によれば、正しいものはどれか。

- 管理業務主任者の登録を取り消された者は、取消の通知を受けた日から起算して10日以内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。
- 管理業務主任者の登録を受けた者は、登録を受けた事項に変更があったときは30日以内にその旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- マンション管理業者は、使用人その他従業者に、その従業者であることを証する証明書（以下「従業者証明書」という。）を携帯させなければならないが、当該従業者が管理業務主任者証を携帯すれば、従業者証明書を携帯する必要はない。
- マンション管理業者Aは、管理組合から委託を受けた管理事務の一部を外業者Bに再委託をすることができるが、この場合、マンション管理業者Aは、外業者Bの従業員にもマンション管理業者Aの使用人その他従業者である旨の従業者証明書を携帯させなければならない。

解 答

問1=2	問2=3	問3=2	問4=2	問5=1	問6=2
問7=1	問8=4	問9=2	問10=2	問11=4	問12=2
問13=1	問14=3	問15=4	問16=2	問17=1	問18=3
問19=4	問20=1	問21=3	問22=4	問23=4	問24=3
問25=3	問26=1	問27=1	問28=1	問29=2	問30=4
問31=2	問32=4	問33=1	問34=1	問35=3	問36=4

問7=4 問8=4 問9=2 問10=3 問11=4 問12=2
 問13=2 問14=1 問15=3 問16=3 問17=4 問18=3
 問19=1 問20=1

**平成17年度
記述式試験問題**

※7問のうち4問を選択して解答。

【問 1】 個人情報の保護に関する法律（平成15年法第57号。以下「個人情報保護法」という。）に関する次の記述について、（ ）内に適切な語句を記入しなさい。

- 1 個人情報保護法で定める「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、(①)その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）をいう。
- 2 個人情報保護法で定める(②)等とは、個人情報を含む情報の集合物であって、特定の個人情報を(③)を用いて検索することができるように体系的に構成したもののほか、特定の個人情報を容易に検索することができるように体系的に構成したものとして政令で定めるものをいう。
- 3 個人情報保護法で定める(④)とは、(②)等を事業の用に供している者であって、国の機関、地方公共団体、独立行政法人等、地方独立行政法人、その取り扱う個人情報の量及び利用方法からみて個人の権利利益を害するおそれが少ないものとして政令で定める者以外のものをいい、その事業の用に供する(②)等を構成する個人情報によって識別される特定の個人の数の合計が過去(⑤)月以内のいずれの日においても(⑥)を超えないものをいう。
- 4 (④)は、個人情報を取扱うに当たっては、その(⑦)をできる限り特定しなければならず、その(⑦)を変更する場合には、変更前の(⑦)と相当の関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて行ってはならない。
- 5 (④)は、その(⑧)に個人データを取り扱わせるに当たっては、当該個人データの安全管理が図られるよう、当該(⑧)に対する必要かつ適切な監督を行うとともに、個人データの取扱いの全部又は一部を委託する場合は、その取扱いを委託された個人データの安全管理が図られるよう、委託を受けた者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。
- 6 (④)は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない。
 一 (⑨)に基づく場合
 二 人の生命、身体又は(⑩)の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。
 三 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。
 四 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が(⑨)の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。

【解答欄】

① 生年月日	⑥ 5000
② 個人情報データベース	⑦ 利用目的
③ 電子計算機(パソコンも可)	⑧ 従業者(従業員、職員も可)
④ 個人情報取扱事業者	⑨ 法令(法律も可)
⑤ 6(6ヶ、6かも可)	⑩ 財産

【問 2】 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法第69号。以下「区分所有法」という。）第32条では、最初に建物の専

有部分の全部を所有する者は、公正証書により、一定の事項について規約を設定することができることとされているが、公正証書で設定できる規約事項を記入しなさい。

【解答欄】

①	規約共用部分の定め（法第4条第2項）
②	規約敷地の定め（法第5条第1項）
③	専有部分と敷地利用権の分離処分可能の定め（第22条第1項ただし書）
④	専有部分の床面積の割合以外の敷地利用権の割合の定め（第22条第2項ただし書）

【問 3】 従前と同一の条件で管理委託契約を更新しようとする場合のマンション管理業者の次の対応について、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）に抵触する選択肢の番号を選び、その理由を書きなさい。

- (1) A管理組合とB管理業者は、マンションの管理事務の委託に関し、契約期間を平成16年12月1日から平成17年11月30日までとする管理委託契約を締結していた。
- (2) 当該管理委託契約では、契約の更新に関し、次のような規定をしていた。なお、甲はA管理組合を、乙はB管理業者をいう。

(契約の更新)

第〇条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の3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する。ただし、本契約の有効期間が満了する日の3月前までに、甲又は乙から申出がないときは、本契約は従前と同一の条件をもって更に1年更新されるものとし、更新された契約についてもまた同様とする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、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、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を3月間とする暫定契約を締結することができる。

- 1 現管理委託契約の更新（更新契約の期間を平成17年12月1日より平成18年11月30日までとするもの。以下、同じ。）について、A管理組合及びB管理業者双方から、当該委託契約の有効期間が満了する日までに何等申出がなかったため、双方とも従前と同一の条件で契約が更新されたものと理解していた。
- 2 A管理組合では毎年2月に定期総会が開催することとされており、平成18年1月28日開催の理事会で定期総会を平成18年2月26日に開催することとし、総会議案としてB管理業者との委託契約の更新を上程することが決議された。
- 3 平成18年2月26日の定期総会ではB管理業者との契約更新が審議されたが、特段の意見もなく承認可決された。なお、B管理業者は更新契約が従前と同一の条件であったため、あらためてA管理組合に対し、更新に係る契約の成立時の書面の交付をしていない。

【解答欄】

番号 1
理由： (1) 契約に係る重要事項説明にかかる書面を、区分所有者に対して交付していないため。 (2) 管理者である理事長に対し、管理業務主任者による重要事項の説明がなされていないため。 適正化法第72条2項～5項。

番号 3
理由： 更新契約に係る契約成立時の書面の交付をしていないため。 適正化法第73条。

【問 4】 昨今、大規模な地震が頻発していることや今後、首

都圏直下型地震の発生が予見されること等から、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成17年法律第120号。以下「耐震改修法」という。）が改正され、平成18年1月26日から施行された。

以下は、耐震改修法に基づく国土交通大臣の基本方針（平成18年国土交通省告示第184号）の抜粋だが、（ ）内に下記の語群の中から適切な語句を選び、解答欄に記入しなさい。

- 公共建築物の耐震化の推進

国及び(①)は、公共建築物の(②)を速やかに行い、耐震性に係るリストを作成及び公表するとともに、整備目標及び整備プログラムの策定等を行い、計画的かつ重点的な耐震化の促進に積極的に取り組むべきである。
- 法に基づく指導等の実施

(1) 所管行政庁は、全ての(③)の所有者に対して、耐震改修法第7条第1項の規定に基づく(④)を実施するよう努めるとともに、指導に従わない者に対しては同条第2項の規定に基づき必要な指示を行い、その指示にしたがわなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

(2) (④)、指示等を行ったにもかかわらず、(③)の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、(⑤)上主要な部分の地震に対する安全性について著しく(⑥)上危険であると認められる建築物については速やかに(⑦)第10条第3項の規定に基づく(⑧)を、損害、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば(⑤)上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第1項の規定に基づく勧告や同条第2項の規定に基づく(⑧)を行うべきである。
- 建築物の(②)及び耐震改修の目標の設定

東海、東南海・南海地震に関する地震防災戦略（中央防災会議決定）において、10年後に死者数及び経済被害額を被害想定から半減させることが目標とされたことを踏まえ、住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、現状の(⑨)%を、平成27年までに少なくとも(⑩)%にすることを目的とする。

（語群）

50	勧告	建築設備	耐震診断	100
	マンションの建替えの円滑化等に関する法律			命令
	使用禁止	取り壊し	特定建築物	衛生
	地方公共団体	保安	技術的	指導・助言
	耐震改修	特定行政庁	90	建築基準法
	特殊建築物	水平耐力	75	構造耐力
	住宅の品質確保の促進等に関する法律			建築主事

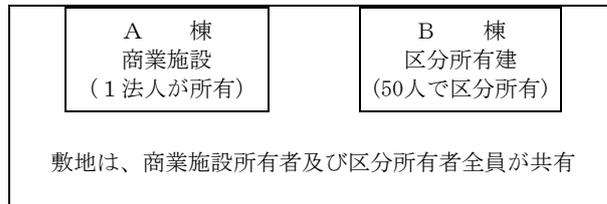
【解答欄】

①	地方公共団体	⑥	保安
②	耐震診断	⑦	建築基準法
③	特定建築物	⑧	命令
④	指導・助言	⑨	75
⑤	構造耐力	⑩	90

【問 5】 団地に関する次の記述のうち、区分所有法の定めによれば誤っているものの番号を1つ選び、その理由を書きなさい。

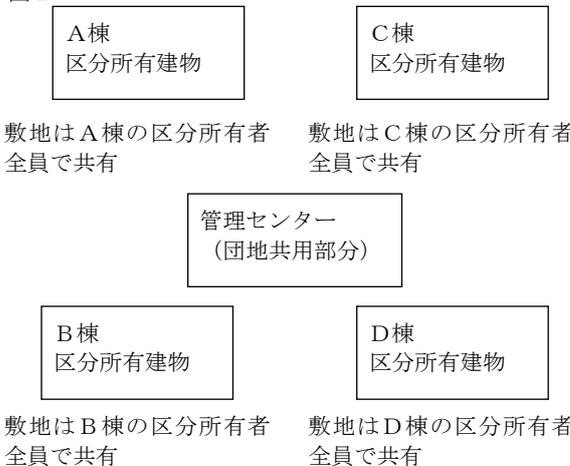
- 同一敷地内にA棟（商業施設）とB棟（区分所有建物）が存する団地であって、当該敷地をA棟の所有者（一人法が所有）並びにB棟の区分所有者全員が共有している場合、区分所有法の規定により、団地には区分所有法第22条（分離処分の禁止）が準用されないが、B棟には適用される。したがって、B棟の区分所有者は不動産登記法第91条の敷地権の表示の登記をすることができる。

図1



- 図1の団地において、団地規約で、A棟及びB棟に区分所有法第22条（分離処分の禁止）が適用される旨を規定することはできない。
- 図2の団地において、団地内のA棟からD棟の建物がすべて区分所有建物であり、各棟の敷地は各区分所有建物の区分所有者全員で共有している場合、団地管理組合の総会において、区分所有法第70条に定める一括建替え決議を行うことができる。なお、当該団地の管理規約では、A棟・B棟・C棟・D棟・団地共用部分の管理・運営は、団地管理組合が行う旨が定められているものとする。

図2



【解答欄】

番号 3
理由：図2の団地においては、敷地全体がA棟からD棟の区分所有者全員の共有に属していないため、一括建替え決議を行うことはできない。

【問 6】 宅地建物取引業法（昭和27年法第176号）において、宅地建物取引業者は、自らが売主となってマンションを販売するときは、購入者に対して、売買契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、同法第35条並びに同法施行規則（昭和32年建設省令第12号）第16条の2に定める重要事項を記載した書面を交付し説明させなければならないと規定されているが、次の事項のうち、同法施行規則第16条の2に規定されていない事項を5つ選びなさい。

- 当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容
- 区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事がいるときは、その氏名
- 区分所有法第2条第4項に規定する共用部分に関する規約の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容
- 当該一棟の建物の石綿（アスベスト）の使用の有無
- 当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ許す旨の規約（これに類するものを含む。次号及び第6号において同じ。）の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない

- い費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがあるときは、その内容
- 8 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行なう旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額
 - 9 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための計画があるときは、その内容
 - 10 当該建物の所有者が負担しなければならない通常の管理費用の額
 - 11 当該一棟の建物の維持修繕のための収支計画があるときは、その内容
 - 12 当該一棟の建物又はその敷地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、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）
 - 13 当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容
 - 14 当該一棟の建物の工事が完了した時点の建物及び附属施設に係る設計図書の保管の有無

【解答欄】

2	5	9	11	14
---	---	---	----	----

【問 7】 区分所有法第3条に規定する団体（以下「管理組合」という。）とマンション管理業者のマンションの管理事務の委託に関する次の記述のうち、区分所有法の定めによれば不適切なものを1つ選び、の理由を書きなさい。

- 1 マンション管理業者がマンションの管理者から管理事務の委託を受ける場合について、管理者は総会の決議で選任されるものであり、総会決議又は管理規約で定められた権限の範囲内でその職務に関し区分所有者を代理することから、管理者が当該代理権に基づいて行う委託行為は、管理組合のためにする申込みの意思表示であると解され、マンション管理業者がこの申込みに対する承諾の意思表示を行うことにより、マンションの管理事務の委託を内容とする契約が成立するものと解される。
- 2 マンションの総会でマンション管理業者にマンションの管理事務の委託をすることが決議された場合について、総会は管理組合の意思決定機関として位置づけられていることから、当該事項は管理組合としての意思決定がなされたものと解され、管理者が当該決議に基づきマンション管理業者との間で契約を締結する場合又は当該総会においてマンション管理業者が契約の受託の意思表示をする場合の何れであっても、管理組合としての意思表示と、これに対するマンション管理業者の承諾の意思表示がなされることにより、マンションの管理事務の委託を内容とする契約が成立するものと解される。
- 3 区分所有法第45条第2項に基づき区分所有者全員の書面による合意に基づいてマンション管理業者がマンションの管理事務の委託を受ける場合について、当該合意は総会決議があったものと見なされ、管理組合としてなされた意思決定に該当するものと解される。したがって、当該合意に基づいて管理組合として契約の申込みの意思表示がなされ、マンション管理業者がこの申込みに対する承諾の意思表示を行うことにより、マンションの管理事務の委託を内容とする契約が成立するものと解される。
- 4 マンション管理業者が各区分所有者からマンションの管理事務の委託を受ける場合について、各区分所有者は共用部分の管理に関する事項について保存行為をすることができるとされており、保存行為の範囲内において共用部分の管理についてそれぞれマンション管理業者に管理事務を委託することは可能である。したがって、個々の区分所有者から契約の申込みの意思表示がなされ、マンション管理業者がこの申込みに対する承諾の意思表示を行ったときは、管理組合の意思表示として、マンションの管理事務の委託を内容とする契約が成立するものと解される。
- 5 マンション管理業者が区分所有法に規定する管理者に選任されてマンションの管理事務を行う場合について、管理者は

総会決議又は管理規約で定められた権限の範囲内でその職務に関し区分所有者を代理することから、管理者が行使用する共用部分の管理権限は、管理組合としてなされた意思決定に基づく管理組合としての委任契約の申込みの意思表示と、これに対する管理者の承諾の意思表示との合致により成立した共用部分の管理の委託を内容とする契約に基づくものと解される。

【解答欄】

番号 4
理由：個々の区分所有者の申込みは、当該区分所有者の意思表示として行われているに過ぎず、管理組合の意思表示として行うものとはいえない。

平成16年度 択一式試験問題

【問 1】 委任契約と請負契約の異同に関する次の記述のうち、民法（明治29年法第89号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 委任契約と請負契約は、いずれも無方式の諾成契約であって、委任契約が有償である場合における委任者の受任者への報酬支払いは委任事務終了後に、請負契約における注文者の請負人への報酬支払いは仕事完成後に行われるのが原則である。
- 2 委任契約と請負契約は、いずれも当事者間の信頼関係を基礎にする契約であって、委任契約における受任者は委任事務処理を第三者に委託すること、請負契約における請負人は仕事の完成を第三者に代行させることは、原則として許されない。
- 3 委任契約と請負契約は、いずれも他人の労務利用の契約であって、委任契約における委任者は受任者にいつでも委任事務処理状況の報告を求め、請負契約における注文者は請負人にいつでも仕事について指図を与えることができるのが原則である。
- 4 委任契約と請負契約は、いずれも委任者又は注文者の利益のためになされるものであって、委任契約における委任者は委任事務終了前であれば、請負契約における注文者は仕事完成前であれば、いつでも契約を解除することができるのが原則である。

【問 2】 地上権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 地上権を契約により設定する場合、法律上、必ずその存続期間を定めなければならないとされているので、存続期間の定めがない地上権の設定は無効である。
- 2 地上権は、地代の支払いを法律上当然の要素としてないので、地代の支払いを伴う有償の地上権ではなく、地代の支払いを伴わない無償の地上権を設定することもできる。
- 3 地上権は、その性質が物権なので、法律上当然に譲渡性があり、その設定契約で地上権設定者の承諾なく譲渡することはできないと約定しても、その約定は無効である。
- 4 地上権は、その性質が物権なので、地上権者には法律上当然に登記請求権があり、地上権設定者は、地上権者の登記請求権行使を拒否することはできない。

【問 3】 不動産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、正しいものはどれか。

- 1 賃借人Bが貸借人Aの承諾を得て賃借不動産についての賃借権を第三者Cに譲渡した場合、Bの賃貸借契約上の地位はCに移転するので、Bが、Aとの賃貸借契約締結の際、Aに差し入れた敷金に関する権利義務関係も当然Cに承継される。
- 2 賃借人Bが貸借人Aの承諾を得て賃借不動産を第三者Cに転貸した場合、Aは、Cに対して直接に権利を取得するので、BのAに支払うべき月額賃料を、Bに請求しないでCに請求することができ、Cにはその請求額を支払うべき義務がある。
- 3 賃借人Bが貸借人Aの承諾を得ないで賃借不動産を第三者Cに転貸したことが、Aに対する背信行為と認めるに足る特段の事情があり、Bとの賃貸借契約を解除できる場合、Aが契約解除をしないでCに対し明渡し請求をすることはできない。
- 4 賃借人Bが貸借人Aの承諾を得ないで賃借不動産についての賃借権を第三者Cに譲渡したことが、Aに対する背信行為と認めるに足らない特段の事情があり、AがBとの賃貸借契約を解除できない場合、Bは賃貸借関係から離脱し、Cが賃借人となる。

【問 4】 事務管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 義務がないのに本人のために事務の管理を始めた者は、本人の意思に反し、又は本人に不利であることが明らかでない

限り、本人又はその相続人若しくは法定代理人が管理をすることができるまで、管理を継続すべき義務を負う。

- 2 本人が誰であるかを知らない場合でも、また、本人その人について錯誤がある場合でも事務管理は成立するが、自己の事務を他人の事務であると誤信した場合は、事務管理は成立しない。
- 3 本人の意思に反することが明白な行為は事務管理として成立しないので、たとえ事務の管理を欲しない本人の意思が強行法規又は公序良俗に違反する場合であっても、事務管理は成立しない。
- 4 管理者は事務の管理に当たって受け取った金銭その他の物及び取戻した果実を本人に引き渡さなければならないのみならず、本人のために自己の名で取得した権利を本人に移転しなければならない義務を負う。

【問 5】 民法第717条第1項は、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生じた損害について、その工作物の所有者に賠償責任を負わせているが、この条項に関する次の記述のうち、判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 土地の工作物とは、道路、橋梁、トンネル、鉄道の軌道施設、高圧電線、貯水池、建物、石垣、障壁、校庭の遊動円木等のように土地に接着築造された設備のことである。
- 2 瑕疵とは、本来備えるべき安全性を欠いている状態であって、その存否は、工作物が所在する場所・環境、通常の利用者の判断・行動能力等を具体的に考慮して決められる。
- 3 損害発生の原因は、土地の工作物の設置又は保存の瑕疵に限られており、風雨などの自然力や第三者の行為が競合している場合は、本条の損害賠償責任は生じない。
- 4 土地の工作物の所有者は、その設置又は保存による瑕疵が前所有者の所有当時に生じたものであっても、当然に、本条の損害賠償責任を負う。

【問 6】 区分所有管理士の職業倫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 区分所有管理士は、その専門分野にかかわる事項についても、自らの知識及び能力で十分に処理できる業務のみを引き受けるようにすべきである。
- 2 区分所有管理士が、その業務上関与し、知り得た「区分所有マンションの居住者のプライバシー事項」を、裁判の証人として求められて証言した場合は、通常、「守秘義務違反」とはならない。
- 3 区分所有管理士は、助言や提言等を提供する際には、それを求めた依頼者（管理組合や同組合員など）の利益を守る立場に立って意見を述べなければならない。
- 4 区分所有管理士には、区分所有建物に関する法制・経済・社会的動向、関連技術の状況などについて、常に能力、資質の向上を図ることが求められる。

【問 7】 「少額訴訟に関する特則」に関する次の記述のうち、民事訴訟法（平成8年法第109号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 少額訴訟による審理及び裁判を求める申述は、訴えの提起の際にする必要はない。
- 2 簡易裁判所は、訴訟の目的の価格が140万円を超えない請求について第一審の裁判権を有し、また、訴訟の目的の価格が50万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。
- 3 少額訴訟においては、特別の事情がある場合を除き、証拠調べ手続を含めて、2回の期日で審理を完了しなければならない。
- 4 少額訴訟の利用は、同一原告が同一簡易裁判所において同一年に10件の提起しか許されない。

【問 8】 督促手続に関する次の記述のうち、民事訴訟法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 債権者が仮執行宣言の申立てをすることができる時から20

日以内にその申立てをしないときは、支払督促は、その効力を失う。

- 2 支払督促は、低廉・簡易・迅速に債務名義を取得する手続として設けられた。
- 3 裁判所書記官は、支払督促申立書に記載された事実が明らかに真実と異なる場合、債務者を呼び出して審尋することができる。
- 4 仮執行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でも、支払督促は確定判決と同一の効力を有しない。

【問 9】 仮登記に関する次の記述のうち、不動産登記法（明治32年法第24号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 仮登記は、将来なされるべき本登記の順位をあらかじめ保全することを目的とする。
- 2 抹消登記の保全のための仮登記は認められていない。
- 3 仮登記も本登記と同じく、仮登記権利者と仮登記義務者の共同申請を原則とするが、権利者は義務者の承諾書を添付して単独で申請することができる。
- 4 仮登記には、本来、本登記をすることが可能なのに申請に必要な手続上の条件が具備していないときになされる条件不備の仮登記と、本登記の対象となる権利の変動を目的とする請求を保全するための請求権保全の仮登記の2種類がある。

【問 10】 不動産登記に関する次の記述のうち、不動産登記法及び同法施行規則（明治32年省令第11号）並びに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法第69号。以下「区分所有法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 区分所有者は規約共用部分を定めても、その旨の登記をしなければ、これをもって第三者に対抗できない。
- 2 同一の債権を担保するための担保権が2個以上の不動産にある場合を共同担保（例えば「共同抵当」）というが、それを調査するには、担保権が設定されていると推測される不動産の登記簿を閲覧するしかない。
- 3 登記簿の表題部に記載すべき所有者・各区分に記載すべき登記権利者・登記義務者が多数の場合、共同人名票を見れば全員の名・住所・持分が分かる。
- 4 甲は書類を偽造して乙の所有する土地を乙から買ったこととして所有権移転登記手続をし、丙にその土地を売却した。丙は、真実、甲の所有する土地と確信していた。この場合、登記上の権利者が甲になっていることを信頼したとしても、丙は土地の所有権を取得することはできない。

【問 11】 管理組合法人の登記に関する次の記述のうち、区分所有法及び組合等登記令（昭和39年政令第29号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理組合法人が登記しなければならない事項は、「目的及び義務」「名称」「事務所、代表権を有する者の氏名、住所及び資格」「理事が数人いる場合の共同代表の定め」である。
- 2 管理組合法人が収益事業を行うときは、収益事業の内容を登記することができる。
- 3 管理組合法人が解散したとき、必ずしも解散の登記をする必要はない。
- 4 管理組合法人の主たる事務所を移転した場合、その旨の登記をしなければならないが、従たる事務所を移転した場合は変更の登記をする必要はない。

【問 12】 宅地建物取引業者Aがマンションの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年法第176号。以下「宅建業法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、媒介契約を締結したときは、遅滞なく媒介契約の内容を記載した書面を作成して依頼者に交付しなければならない。
- 2 媒介契約の種類が、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて媒介・代理を依頼することができるものである場合、Aは、媒介契約の有効期間を3月以内とすることはできない。
- 3 Aが、媒介すべき価額について依頼者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。

- 4 媒介契約の種類が、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて媒介・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月と定めたとしても、有効期間は3月となる。

【問 13】 マンションの売買において宅地建物取引業者が行わなければならない重要事項説明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 重要事項説明は、事務所ごとに設置が義務づけられている成年者である専任の宅地建物取引主任者でなければ行うことができない。
- 2 そのマンションの計画的な維持修繕のための費用、通常的な管理費用その他の建物所有者が負担しなければならない費用を特定の者にのみ減免する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。
- 3 そのマンションに抵当権が設定され、建物登記簿の乙区事項欄にその旨の登記がなされていた場合でも、売買契約締結後ただちに売主がこれを抹消することが約されているときには、重要事項説明をする必要がない。
- 4 その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、その内容を説明することが必要であるが、既に積み立てられている額については説明する必要はない。

【問 14】 宅地建物取引業者である売主と宅地建物取引業者でない買主との間で行われたマンションの売買契約における手付金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 「売主は、受領した手付金の全額を買主に返還すれば、手付による解除をすることができる」旨の特約は無効である。
- 2 売主が受領する手付金の額を売買代金の額の3割と定めた場合は、手付金の定めはなかったことになる。
- 3 売主は、受領した手付金の全額について宅建業法に規定されている手付金等の保全措置を講ずれば、手付の額の制限を受けない。
- 4 売主が受領する手付金の性格について、違約手付と明確に合意した場合は、売主、買主のいずれから手付による解除をすることはできない。

【問 15】 宅地建物取引業者が売主として、宅地建物取引業者でない者に対してマンションを販売した場合の瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法及び宅建業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 当該マンションの瑕疵について、「売主は民法の規定に基づく責任を負うとともに、買主からの瑕疵補修請求にも応ずる」旨の特約は有効である。
- 2 当該マンションの瑕疵について、売主が責任を負う期間を「売買契約締結の日から2年間」とする特約は効力を有しない。
- 3 当該マンションの瑕疵が、売主以外の第三者の過失が原因で生じたものであったとしても、売主は瑕疵担保責任を負う。
- 4 当該マンションの瑕疵について、売買契約において何らの取り決めをしなかった場合は、売主は物件の引渡しの日から2年間、瑕疵担保責任を負うことになる。

【問 16】 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法第81号。以下「品確法」という。）に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 新築住宅の購入者が当該住宅を第三者に譲渡した場合、その第三者が住宅の瑕疵を発見したときは、品確法により、元の売主に対し、直接に瑕疵担保責任を追及することができる。
- 2 品確法の対象とする「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分であり、人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。
- 3 新築かつ未入居のものであっても、建設工事完了の日から起算して1年を経過した住宅は、品確法のいう「新築住宅」

ではない。

- 4 宅地建物取引業者が売主として住宅を販売するときは、宅建業法第40条の規定（瑕疵担保責任の特約の制限）の適用を受ける場合であっても、品確法の瑕疵担保責任の特約の適用を受ける。

【問 17】 都市計画法（昭和43年法第100号）に定める地域地区に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 第2種住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域である。
- 2 近隣商業地域は、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である。
- 3 準工業地域は、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である。
- 4 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である。

【問 18】 市街地開発事業等予定区域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 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の形質の変更を行い、又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、一定の場合を除き、施行予定者の許可を受けなければならない。
- 2 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画について計画決定の告示があったときは、施行予定者はすみやかに、国土交通省令で定める事項を公告するとともに、国土交通省令で定めるところにより、当該市街地開発事業等予定区域の区域内の土地又は土地及びこれに定着する建築物その他の工作物の有償譲渡について、一定の制限があることを関係権利者に周知させるために必要な措置を講じなければならない。
- 3 都市計画法に定める公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に市街地開発事業等予定区域の区域内の土地建物等を有償で譲渡しようとする者は、当該土地建物等、その予定対価の額及び当該土地建物等を譲渡しようとする相手方その他国土交通省令で定める事項を書面で都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 施行予定者は、市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内の土地について、その所有者に対し、国土交通省令で定めるところにより、当該土地を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

【問 19】 都市再開発法（昭和44年法第38号）に定める費用の分担に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 市街地再開発事業の施行者は、市街地再開発事業の施行により整備されることとなる重要な公共施設で、政令で定めるものの管理者又は管理者となるべき者に対し、当該公共施設の整備に要する費用の全部又は一部を負担することを求めることができる。
- 2 都市再開発法の規定により市街地再開発事業を施行する独立行政法人都市再生機構、首都高速道路公団、阪神高速道路公団及び地方住宅供給公社（以下「都市再生機構等」という。）は、その施行する市街地再開発事業の施行により利益を受ける地方公共団体に対し、その地方公共団体の市街地再開発事業に要する費用について、全部の負担を求めることができる。
- 3 地方公共団体が負担する費用の額及び負担の方法について、都市再生機構等と地方公共団体の協議が成立しないときは、当事者の申請に基づき、国土交通大臣が裁定するが、この場合、国土交通大臣は当事者の意見をきくとともに、総務大臣と協議しなければならない。

- 4 国及び地方公共団体は、施行者に対し、市街地再開発事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとされている。

【問 20】 都市再開発法に定める個人施行者に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 第1種市街地再開発事業を施行しようとする者は、1人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約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、その第1種市街地再開発事業の施行について国土交通大臣の認可を受けなければならない。
- 2 個人施行者は、施行地区の縮小又は費用の分担に関し、規準若しくは規約又は事業計画を変更しようとする場合において、第1種市街地再開発事業の施行のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。
- 3 個人施行者は、都道府県知事の承認を受けて、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから、この法律及び規準又は規約で定める権限を行う審査委員5名以上を選任しなければならない。
- 4 個人施行者は、第1種市街地再開発事業を終了しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、その終了について都道府県知事に届け出なければならない。

【問 21】 建築基準法（昭和25年法第201号）の防火地域に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 防火地域内においては、階数が3以上であり、又は延べ面積が100平方メートルを超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は、一定の場合を除き、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
- 2 防火地域又は準防火地域内では、建築物の外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。
- 3 防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根の構造は、市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。
- 4 防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるもの又は高さ5メートルを超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。

【問 22】 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単棟型（平成16年1月国土交通省公表。以下「標準管理規約」という。）の定めによれば、誤っているものはどれか。

- 1 理事が辞任によって退任する場合でも、引き続きその職務を行うことがある。
- 2 理事長が理事会の決議により解任された場合でも、理事としての地位を失わない。
- 3 補欠の理事は、総会の決議によりこれを選任しなければならない。
- 4 理事に事故があるときは、その同居する配偶者又は一親等の親族に限り代理出席することができる。

【問 23】 占有者が規約で禁止されている深夜営業を行っている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 管理組合は、直接、占有者に対し規約を遵守するよう勧告、指示等を行うことができるが、当該専有部分の区分所有者に対し、占有者に規約を遵守させるように勧告、指示することもできる。

- 2 深夜営業による共同生活上の障害が著しく、共同生活の維持を図ることが困難なときでも、管理組合は、区分所有者と占有者との間で締結された当該専有部分にかかる使用契約を直接解除することはできない。
- 3 管理組合は、深夜営業そのものを停止させるために、集会の決議により、訴えをもって、占有者に対し、その営業の停止を請求することができる。
- 4 深夜営業による共同生活上の障害が著しいときは、管理組合は、集会の決議により、訴えをもって、占有者に対し、一定期間、当該専有部分の使用禁止を請求することができる。

【問 24】 共用部分等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 一団地内の附属施設たる建物及び土地は、規約により団地共用部分とすることができる。
- 2 専有部分となり得る建物の部分は規約により共用部分とすることができるが、附属の建物は規約によっても共用部分とすることができない。
- 3 各区分所有者は、団地共用部分、規約共用部分、法定共用部分のいずれもその持分に従って使用することができる。
- 4 団地共用部分と規約共用部分はその旨の登記をすることができるが、法定共用部分は登記することができない。

【問 25】 電磁的記録及び電磁的方法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 規約は、集会の決議がなくても、フロッピーディスクにより作成することができる。
- 2 区分所有者は、集会の決議があれば、ウェブサイトへの書き込みを利用して議決権を行使することができる。
- 3 集会の議事録は、規約の定めがなくても、CD-ROMにより作成することができる。
- 4 集会において決議をすべき場合には、規約の定めがあれば、電子メール送信の方法による決議をすることができる。

【問 26】 次に掲げる工事のうち、区分所有法の規定によれば、集会において区分所有者及び議決権の各過半数の決議（普通決議）により行うことができると考えられるものはいくつあるか。ただし、規約には別段の定めはないものとする。

- ・階段室をエレベーター室にする工事
- ・玄関脇に防犯カメラを設置する工事
- ・各戸玄関扉の一斉交換工事
- ・給水管更新工事
- ・不要になった高架水槽の撤去工事
- ・共用の玄関入口のスイッチ式照明をセンサー式照明に変える工事

- 1 5つ
- 2 4つ
- 3 3つ
- 4 2つ

【問 27】 次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、規約に定めることによって効力が生ずるものはいくつあるか。

- ・管理組合の法人化を決議する場合について、議案の要領の通知を不要とすること。
- ・共用部分の変更を決議する場合について、区分所有者の定数を半数と定めること。
- ・共同の利益に反する行為をした義務違反者に対し行為の差止請求を行う場合について、理事長たる管理者が原告となると定めること。
- ・管理者2名を置くこととし、1名は管理組合内部の業務執行を、他の1名は対外的に管理組合を代表する業務を行うと定めること。

- 1 1つ
- 2 2つ
- 3 3つ

4 4つ

【問 28】 復旧、建替え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 建替え決議を議題とする集会の招集通知を発しななければならない時期は、規約に定めることにより、1月の範囲で、その期間を伸長することができる。
- 2 A、Bの2棟の区分所有建物で構成する団地において、A棟が現在の建物と同一規模の建物に建て替える旨の決議が成立した場合は、団地管理組合で建替え承認決議をする必要はない。
- 3 A、Bの2棟の区分所有建物で構成する団地において、各棟の敷地がその棟の区分所有者のみの共有となっている場合には、一括建替え決議をすることができない。
- 4 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の復旧決議においては、その決議の日から2月以内に、決議に賛成しなかった者の建物等の権利を買い取る「買取指定者」を指定することができる。

【問 29】 修繕積立金に関する次の記述のうち、標準管理規約の定めによれば、誤っているものはどれか。

- 1 給水管枝管更新工事は、特別の管理の実施として、集会の決議を得れば、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 2 駐車場等の使用料は、それら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ことができる。
- 3 駐車場増設工事を行う場合にその経費に充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のできる。
- 4 マンションの建替えに係る合意形成に必要な事項の調査のため、修繕積立金を取り崩すことができる。

【問 30】 マンションの建替え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年法第78号。以下「円滑化法」という。）の定めによれば、誤っているものはどれか。

- 1 権利変換の処分は、施行マンションについて区分所有権、敷地利用権及び借家権を有する者が参加した集会において書面を通知することによって行われる。
- 2 マンション建替組合（以下「建替組合」という。）において、権利変換計画について総会の議決があったとき、建替組合は、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、当該議決があった日から2月以内に、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。
- 3 建替組合が施行するマンション建替事業において、建替組合設立の認可にかかる公告があったとき、建替組合は、区分所有権、敷地利用権等の権利について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。
- 4 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者は、建替組合設立の認可にかかる公告があった日から起算して2月以内に、建替組合に対し、権利の変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を申し出ることができる。

【問 31】 権利変換に関する次の記述のうち、円滑化法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 権利変換期日において、建替え前のマンションの敷地利用権は消滅しない。
- 2 権利変換期日において、建替え前のマンションの区分所有権は消滅しない。
- 3 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者は、権利変換手続開始の登記があった後は、当該区分所有権又は敷地利用権を自由に処分できる。
- 4 施行マンションの区分所有者又は敷地利用権を有する者が自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨の申し出をしたとき、一定期間内に都道府県知事による権利変換計画の認可が行われない場合であっても、その申し出を撤回することはできない。

【問 32】 建替組合に関する次の記述のうち、円滑化法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建替組合は、建替組合の名称、施行マンションの名称等その他国土交通省の定める事項について、都道府県知事からの公告がなくとも、建替組合の成立又は定款若しくは事業計画をもって、建替組合の組合員その他の第三者に対抗することができる。
- 2 建替組合の役員である理事及び監事は、組合員のうちから総会で選挙するが、特別の事情があっても組合員以外から選任することはできない。
- 3 建替組合の組合員は、総組合員の4分の3以上の連署をもって、その代表者から建替組合に対し、理事又は監事の解任の請求をすることができ、請求を受けた建替組合は直ちにその請求の要旨を公表し、これを組合員の投票に付さなければならない。
- 4 建替組合設立の認可申請は、施行マンションとなるべきマンションの所在地の市町村長を経由して行われなければならない。

【問 33】 管理組合と管理業者との間で締結する管理委託契約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コメント（平成15年4月国土交通省公表。以下「標準契約書」という。）並びにマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法第149号。以下「適正化法」という。）の規定によれば、正しいものは次のうちどれか。

- 1 標準契約書では、管理業者は善良なる管理者の注意をもって管理事務を行うとされているが、管理業者がこの注意を怠った場合、管理組合から民法上の債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償を請求されることがある。
- 2 標準契約書では、管理員室、管理用倉庫、清掃控室等の使用に係る水道光熱費等の負担は業務を受託する管理業者の負担としている。
- 3 標準契約書では、委託契約の有効期間を1年と定めている。
- 4 標準契約書では、管理業者及びその従業員は、正当な理由がなく管理事務に関して知り得た管理組合及び組合員等の秘密を漏らしてはならないとされているが、適正化法では、委託契約終了後10年を経過すれば管理業者はこの守秘義務を免れるとされている。

【問 34】 標準契約書及び適正化法の規定によれば、次の記述のうち最も適切なものはどれか。

- 1 標準契約書では、管理業者が管理組合から管理事務として受託する業務に要する定額委託業務費の内訳を例示しているが、実際の管理委託契約締結に先立ち、管理組合に対して見積書等で定額委託業務費の内訳を明示し、管理組合との合意が得られている場合は契約書に内訳を明示する必要はない。
- 2 標準契約書では、管理業者は管理組合の事業年度終了後3月以内に、当該事業年度における管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支の結果を記載した書面を管理組合に交付し、管理業務主任者をして報告をさせなければならないとされている。
- 3 標準契約書では、管理組合又は管理業者が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1月前までに、相手方に対し書面をもって申し出るものとされている。
- 4 標準契約書では、警備業法（昭和47年法第117号）に定める警備業務及び消防法（昭和23年法第186号）に定める防火管理者が行う業務については管理事務には含まれていないが、「通常管理事務以外の業務」として例示されている。

【問 35】 標準契約書では、管理業者が一定の状態となったとき管理組合は契約を解除できるとされているが、次のうち契約を解除できるとされていないものはどれか。

- 1 管理業者が適正化法に定める国土交通大臣からの業務停止命令を受けたとき
- 2 管理業者が会社更生の申立てをしたとき
- 3 管理業者が民事再生の申立てをしたとき
- 4 管理業者が銀行の取引を停止されたとき

【問 36】 マンションの贈与に係る税務に関する記述のうち、相続税法（昭和25年法第73号）、所得税法（昭和40年法第33号）、法人税法（昭和40年法第34号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 個人から個人へマンションの贈与が行われた場合には、その受贈者である個人に贈与税が課せられる。
- 2 法人から個人へマンションの贈与が行われた場合には、その受贈者である個人に贈与税が課せられる。
- 3 個人から法人へマンションの贈与が行われた場合には、その贈与者である個人に所得税が課せられ、また、受贈者である法人には法人税が課せられる。
- 4 法人から法人へマンションの贈与が行われた場合には、その受贈者である法人に法人税が課せられる。

【問 37】 平成16年4月現在の預金保険法（昭和46年法第34号）に定める預金保険制度に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成17年4月以降は、資金決済に係る取引に用いることができる預金又は要求払い・無利息の預金について、全額保護されることになる。
- 2 金融機関が合併を行った場合、合併後1年以内に限り、預金保険制度で保護される限度額は、全額保護される預金を除き、預金者1人当たり1,000万円×合併等にかかわる金融機関数及びその利息等である。
- 3 日本国内に本店を有しない外国銀行の日本支店は預金保険制度の対象とならないが、日本国内に本店を有する銀行の海外支店は預金保険制度の対象となる。
- 4 預金保険制度の対象となる金融機関が取り扱う「定期預金」「ビッグ」「ヒット」は、預金保険制度の対象となる商品である。

【問 38】 マンションに係る保険に関する記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 住宅総合保険は、住宅火災保険で補償する損害の他に6種類の損害についても補償する保険であるが、台風などによる洪水による被害は補償しない。
- 2 地震保険は、住宅火災保険、住宅総合保険、長期の保険に付帯して契約され、単独では契約できない。
- 3 施設所有者賠償責任保険は、マンションの共用部分の欠陥や管理上の不備により第三者に損害を与えた場合に生ずる賠償責任を担保する保険である。
- 4 マンション修繕費用積立保険は、満期時に支払われる満期返れい金と契約配当金に税金はかからない。

【問 39】 管理組合の会計に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合会計は、財産の管理保全等、最小限の費用で最大効果を得ることを目的とし、企業会計とは異なり、予算が非常に重要な役割を果たす。
- 2 管理組合会計は、管理規約等の規定に従い、管理費勘定、積立金勘定等に区別し目的別に会計処理する。原則として相互振替はしてはならない。
- 3 予算（管理）会計は、勘定科目残高を常に把握し、実績との比較をしながら予算を執行するため、無駄のない効率的な管理を行える。
- 4 マンションの会計は非常利会計で公益法人会計に近いが、一般的に公益法人会計に準拠した資金の収支状況を重視した会計手法をとっている。

【問 40】 管理組合において次の2つの取引に関する会計処理の正誤に関し、正しい組み合わせはどれか。ただし、管理組合の会計年度は4月1日から翌年の3月31日までとし、管理組合の会計処理は企業会計原則に基づき発生主義の原則によって処理しているものとする。

（取引1）4月1日に、当月から保険契約期間3年のマンション修繕費用積立保険を付保し、保険料を全額支払った。支払保険料の内訳は積立保険料600,000円

と危険保険料180,000円である。積立保険料600,000円を資産勘定に計上し、危険保険料180,000円を当該年度の費用として計上した。

(取引2) 大規模修繕工事の費用に充当するため金融機関より2,000万円を借入した。3月10日に預金に入金されたので、2,000万円を収入として計上した。

- 1 取引1 = 正、取引2 = 正
- 2 取引1 = 正、取引2 = 誤
- 3 取引1 = 誤、取引2 = 正
- 4 取引1 = 誤、取引2 = 誤

【問 41】 マンションの給排水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 増圧直結給水方式とは、受水槽に貯水した水を給水ポンプで増圧し、直接各住戸に給水する方式である。
- 2 ゴーキング方式とは、超高層マンションで使用される給水方式であり、各階住戸の適切な供給圧力や水量を考慮、検討した方式である。
- 3 ディスポーザー排水設備を設けたマンションには、ディスポーザー専用排水管と排水処理槽が設置され、定期的な保守点検と清掃が必要とされている。
- 4 排水通気管には、ループ通気方式、各個通気方式、伸頂通気方式等があり、その設置目的は、排水トラップ内の封水保持と排水管の流れの円滑化、排水管系統内の換気を行うこと等である。

【問 42】 鉄筋コンクリート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 鉄筋コンクリート構造とは、コンクリートの引張強度の低い部分を鉄筋で補い、鉄筋の火災に対して弱い部分をコンクリートで補った合理的な組み合わせによる一体構造である。
- 2 コンクリートは、pH12程度の強アルカリ性を示し、これによって鉄筋の腐食を防いでいる。
- 3 コンクリート中の塩分総量規制が示された昭和61年以降のマンションでは、塩害による被害はない。
- 4 コンクリートの圧縮強度を非破壊検査で測定する方法として、シュミットハンマーによる反発硬度法がある。

【問 43】 昇降機設備に関する記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 エレベーターのフルメンテナンス契約では、本体の取り替えも含まれている。
- 2 エレベーターのメンテナンス契約の1つであるPOG契約では、消耗品交換の他に、部品交換や修理費も含まれている。
- 3 昇降機の定期検査内容は、ロープ式エレベーターも油圧式エレベーターも同じである。
- 4 昇降機の定期検査は、一定の資格者が行い、その結果を定期検査報告書に作成し、昇降機に関する地域法人等を経由して、特定行政庁に年1回報告する。

【問 44】 シックハウス対策に関する次の記述のうち、建築基準法及び同法施行令（昭和25年政令第338号。平成15年7月施行）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 居室を有する建築物は、その居室内において政令で定める化学物質の発散による衛生上の支障がないよう、建築材料及び換気設備について、環境基準に適合するものとしなければならない。
- 2 発散により、衛生上の支障を生じさせるおそ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。
- 3 機械換気設備が二以上の居室に係る場合にあっては、当該換気設備の有効換気量が当該二以上の居室のそれぞれの必要有効換気量の合計以上であることが必要である。
- 4 第1種ホルムアルデヒド材料の方が、第2種ホルムアルデヒド材料よりも夏期における発散量は多い。

【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、

最も不適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画の策定及び見直しに当たって、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、必要に応じ建替えについても視野に入れて検討することが望ましい。
- 2 長期修繕計画の策定期間は、長すぎると誤差が生じるため、20年以内とするのが望ましい。
- 3 マンション管理業者が行う基幹事務には、マンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整があるが、長期修繕計画の作成、見直しは当然これに含まれるものと解される。
- 4 長期修繕計画は、作成者の経験や統計値に基づいて修繕周期や費用を算出したものであり、新しい材料や物価変動を考慮して、定期的な見直しが必要である。

【問 46】 マンション管理士に関する次の記述のうち、適正化法及び同法施行規則（平成13年国土交通省令第110号。以下「施行規則」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理士は、管理組合の管理者等（管理組合理事長、管理組合法人の理事。以下同じ。）又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者であるので、マンション管理士がマンションの管理者等になることはできない。
- 2 マンション管理士は、マンション管理業者と管理組合との間においてトラブルが生じた場合等において、管理者等や区分所有者からの相談に応じて、管理規約や居住ルールの策定、長期修繕計画の策定、管理組合の運営方法等に関し、専門的な知識をもって適切な助言、指導を行わなければならない。
- 3 マンション管理士は、5年ごとに、国土交通大臣又はその指定する者が行う講習を受けるよう努めなければならない。
- 4 マンション管理士は、マンション管理業務主任者の登録を取り消され、その取消しの日から3年を経過しない者は登録を取り消される。

【問 47】 マンション管理業の登録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 管理業者がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたときは、管理組合は、当該管理業者との間で締結した管理委託契約を解除することができる。
- 2 マンション管理業を営もうとする者は、都道府県に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない。
- 3 更新の登録を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の60日前から30日前までの間に登録申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 4 更新の登録がなされたときは、その登録の有効期間は、従前登録の有効期間の満了の日から起算するものとする。

【問 48】 重要事項の説明に係る次の事項のうち、適正化法及び施行規則の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理組合との間で新たに管理委託契約を締結するために重要事項説明会を開催するときは、あらかじめ当該管理組合の管理者等に重要事項を記載した書面を交付し、当該説明会の日の5日前までに当該管理組合の区分所有者全員に対し、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交付しなければならない。
- 2 管理業務主任者は、マンション管理業者が従前の管理委託契約と同一の条件で管理組合と管理委託契約を更新する場合においても、重要事項の説明を行う場合は管理業務主任者証を相手方に提示しなければならない。
- 3 従前の管理委託契約と同一の条件で管理組合との管理委託契約を更新しようとする場合、マンション管理業者は、当該管理組合の管理者等に説明を行えば足りるが、重要事項を記載した書面については区分所有者全員に交付しなければならない。
- 4 マンション管理業者が重要事項の説明に係る適正化法第72条の第1項から第3項まで若しくは第5項に違反した時は、国土交通大臣は当該マンション管理業者に対し、期間を定め、

その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

【問 49】 管理業者と管理組合との間で締結する管理委託契約の成立時の書面の交付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が当該管理組合の区分所有法上の管理者となっている場合、適正化法に定めはないものの、契約成立時の書面は区分所有者全員に交付することが望ましい。
- 2 契約成立時の書面に記載すべき事項としては、管理事務の報告に関する事項は含まれていない。
- 3 契約成立時の書面に記載すべき事項には、マンション管理業者による管理事務の実施のため必要となるマンションの区分所有者等の行為制限に関する定めがあるときは、その内容も含まれる。
- 4 マンション管理業者は、従前と同一の条件で管理委託契約を更新した場合、管理者等に対し、契約締結後30日以内に、契約成立時の書面を交付しなければならない。

【問 50】 財産の分別管理に関する次の記述のうち、証券取引法（昭和23年法第25号）、適正化法及び施行規則並びに国土交通省通達によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 住宅金融公庫のマンション修繕積立債券に係る積立手帳は、有価証券の預り証に該当しない。
- 2 マンション管理業者は、原則方式・支払一任方式の場合においては、管理費等収納口座及び修繕積立金保管口座のいずれについても、通帳と印鑑を同時に保管することはできない。
- 3 管理組合から管理費等の金銭の収納について委託を受けたマンション管理業者が集金代行会社に当該管理費等の金銭の収納を委託する契約をした場合は、マンション管理業者が当該金銭を直接徴収したものとみなされる。
- 4 分別管理の原則は、掛け捨て型の損害保険証券には及ばない。

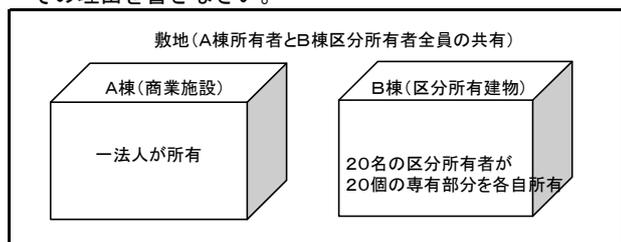
解 答

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

平成16年度
記述式試験問題

※7問のうち4問を選択して解答。

【問 1】 以下の図に示す団地に関する説明の中で、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法第69号。以下「区分所有法」という。）の解釈上、誤っているものの番号を一つ選び、その理由を書きなさい。



- 1 A棟所有者及びB棟の区分所有者は、全員で、団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うための団体を構成し、区分所有法の定めるところにより、集会を開き、管理

規約を定め、管理者を置くことができる。

- 2 B棟の区分所有者は、集会を開き、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決により、団地管理組合の規約を定めることができる。
- 3 区分所有法第22条（分離処分禁止）の規定は団地にも準用されるので、A棟及びB棟とも不動産登記法に定める敷地権の登記をすることができる。
- 4 区分所有法第22条（分離処分禁止）の規定は団地には準用されないが、B棟には適用されるので、B棟は不動産登記法に定める敷地権の登記をすることができる。
- 5 団地には区分所有法第22条（分離処分禁止）の規定が準用されないため、団地管理組合の規約で一体性の原則（分離処分禁止）が適用される旨を定めても、法律上の効力は無い。

【解答欄】

正解 3

理由：

区分所有法第22条（分離処分禁止）の規定は団地には準用されないため。

ただし、B棟は区分所有建物であるため同条が適用されるので、不動産登記法に定める敷地権の登記をすることができる。

【問 2】 区分所有法第59条の競売請求に関する平成16年5月20日の東京高等裁判所決定に関する次の説明の（ ）内に適切な語句を記入し、完成させなさい。

区分所有法第59条第1項は、区分所有者がマンションの管理・使用に関し、（①）に著しく反する行為をし、他の方法によってはそれによる障害を除去することができない場合は、他の区分所有者の全員又は（②）は、（③）の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の（④）及び（⑤）の競売を請求できると定めている。

管理組合Aは、管理費等を長期間滞納している組合員に対し、当該行為が（①）に著しく反する行為に該当するとして、区分所有法第59条に基づく競売請求訴訟を提起し、勝訴判決を得た後で、当該判決に基づき千葉地方裁判所松戸支部に不動産競売の申立てをしたところ、同支部は民事執行法第63条に定める（⑥）の決定をした。そこで管理組合Aは、区分所有法第59条に基づく形式競売の場合、民事執行法第63条は適用されないとして、東京高等裁判所に抗告した。

ちなみに（⑥）とは、不動産の最低売却価格が（⑦）の被担保債権額に満たない場合には、（⑦）が競売の続行に同意しないかぎり、（⑧）を取り消すというものである。

これに対し、東京高等裁判所は、管理組合Aの主張を全面的に認め、区分所有法第59条の競売の場合は、競売によって（⑨）は消滅するが、不動産の最低売却価格が（⑦）の被担保債権額に満たない場合であっても（⑩）を満たす場合には、民事執行法第63条の（⑥）の適用はなく、競売を実施できることを明らかにした。

今回の東京高等裁判所の決定は、競売実施時期の選択の自由という（⑦）側の利益よりも、区分所有法第59条によるマンション全体の秩序維持という管理組合側の切実な要請をより重視したものといえる。

【解答欄】

① 共同の利益	⑥ 無剰余取消し
② 管理組合法人	⑦ 抵当権者
③ 集会 又は 総会	⑧ 競売開始決定
④ 区分所有権 又は 敷地利用権	⑨ 抵当権
⑤ 区分所有権 又は 敷地利用権	⑩ 競売手続費用

※④と⑤の順は逆になっても良い。

【問 3】 マンション標準管理委託契約書及びコメント（平成15年国土交通省公表。以下本問において「標準契約書」という。）及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律

(平成12年法第149号。以下「適正化法」という。)に関する次の記述の()内に適切な語句を記入し、完成させなさい。

標準契約書は、(①)が、マンションの管理組合との間で協議がととのった事項を記載した管理委託契約書を、適正化法第(②)条に規定する(③)として交付する場合の指針として作成されたものである。

標準契約書では、典型的な(④)の(⑤)マンションに共通する(⑥) (適正化法第2条第6号に規定する(⑦)。以下同じ。)に関する標準的な契約内容を定めたものであり、複合型マンション又はリゾートマンション若しくは団地に必要とされる(⑧)は想定していないので、実際の契約書作成に当たっては、個々の状況や必要性に応じて適宜、内容の追加、修正、削除を行うことが必要とされる。

標準契約書は、適正化法第2条第6号に規定する(⑥)を(①)に委託する場合を想定しており、(⑦)(昭和47年法第117号)第2条第1項に規定する(⑧)、(⑨)(昭和23年法第186号)第8条に規定する(⑩)が行う業務は含んでいないので、管理組合からこれらの業務を受託することとなった場合は、管理委託契約書にその旨(受託業務の名称、範囲、内容)を規定するか別個の契約とすることが必要である。

【解答欄】

①	マンション管理業者、管理業者、管理会社	⑥	管理事務
②	73	⑦	警備業法
③	契約(の)成立時の書面	⑧	警備業務
④	住居専用	⑨	消防法
⑤	単棟型 又は 一棟型	⑩	防火管理者

【問 4】 組合員、専有部分、区分所有の状況が以下の通りであるマンションにおいて、管理規約の変更を総会で決議しようとする場合において、最低限必要となる組合員の数及び議決権の数を算出せよ。

- 本マンションの専有部分は52戸である。
- 各組合員が有する議決権は、管理規約で「一住戸一議決権」と定められている。
- 専有部分52戸のうち、組合員Aが6戸を所有、組合員B及びCが4戸を共有している。その他の専有部分はA・B・C以外の組合員が、各自一戸を所有している。
- 管理規約の変更に関して、特別の影響を受ける組合員はいない。

【解答欄】

組合員の数	33
議決権の数	39

【問 5】 管理組合の活動における以下の取引に関し、平成17年4月分の仕訳をしなさい。ただし、当該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は、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。

A管理組合は、保険契約期間を平成17年4月から平成20年3月までとするマンション修繕費用積立保険に加入し、平成17年4月に、損害保険料12,000,000円を一括して、管理組合の口座(管理組合理事長名義。普通預金)から支払った。
 なお、支払保険料のうち、積立保険料は9,000,000円、危険保険料は3,000,000円(うち、当期危険保険料1,000,000円)である。

【解答欄】

	(借方)	(貸方)
積立保険料	9,000,000	普通預金 12,000,000
前払い金	2,000,000	
危険保険料	1,000,000	

【問 6】 区分所有法に規定する建替えに関する次の記述の()内に適切な語句を記入し、完成させなさい。

- 集会においては、区分所有者及び議決権の各(①)以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。
- 建替え決議においては、「新たに建築する建物(以下「再建建物」という。)の(②)の概要」、「建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額」、「建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の分担に関する事項」、「再建建物の(③)の帰属に関する事項」を定めなければならない。
- 「建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の分担に関する事項」及び「再建建物の(③)の帰属に関する事項」については、各区分所有者の(④)を害しないように定めなければならない。
- 建替え決議を会議の目的とする集会の招集通知は、当該集会の(⑤)前に発しなければならない。ただし、この期間は、管理規約で(⑥)することができる。
- 建替え決議を会議の目的とする集会の招集通知をするときは、(⑦)のほか、「建替えを必要とする理由」、「建物の建替えをしないとした場合における当該建物の(⑧)の維持又は回復(建物が通常有すべき(⑧)の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳」、「建物の(⑨)に関する計画が定められているときは、当該計画の内容」、「建物につき修繕積立金として積み立てられている金額」をも通知しなければならない。
- 建替え決議を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも(⑩)前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

【解答欄】

①	5分の4	⑥	伸長
②	設計	⑦	議案の要領
③	区分所有権	⑧	効用
④	衡平	⑨	修繕
⑤	2月	⑩	1月

【問 7】 適正化法第103条では、宅地建物取引業法(昭和27年法第176号)第2条第3号に定める宅地建物取引業者は、自ら売主として新築マンションを分譲した場合にその管理組合の管理者等に対して、当該建物及び附属施設的设计に関する図書(いわゆる竣工図書)を交付しなければならないとされているが、適正化法施行規則(平成13年国土交通省令第110号)第102条により交付すべき図書とされているものを下記の語群から選んで解答欄に記入しなさい。なお、記入する際は語群の括弧内の表記は省略しても差し支えない。

〈語 群〉

建物建築確認通知書	建物検査済証	
開発行為許可申請書	道路占用許可書	付近見取図
建築確認申請時の敷地の登記簿謄本	構造詳細図	
敷地境界確認書	配置図	消防用設備設置届
仕様書(仕上げ表を含む。)	設備機器取扱説明書	
各階平面図	分譲時のパンフレット	小屋伏図
施工業者名簿	アフターサービス保証書	
共用部分鍵リスト	直近年度の固定資産評価証明書	
各階床伏図	二面以上の立面図	

近隣協定書（近隣との協定がある場合） 入居のしおり 構造計算書 隣地所有者の印鑑証明書 基礎伏図

【解答欄】

付近見取図	基礎伏図
配置図	各階床伏図
仕様書（仕上げ表を含む）	小屋伏図
各階平面図	構造詳細図
二面以上の立面図	構造計算書
断面図又は矩計図	

順不同で可。

**平成15年度
択一式試験問題**

【問 1】 委任に関する次の記述のうち、民法（明治29年法第89号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 委任には有償委任と無償委任があるが、そのいずれであっても、受任者は善良なる管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う。
- 2 委任は受任者に対する信頼がその基礎となっているので、委任事務の処理は受任者自身が行わなければならない、他人に行わせることは許されない。
- 3 委任は、受任者からはいつでも解除できるが、委任者からは受任者の義務違反がなければ解除できない。
- 4 委任は、委任者が死亡した場合はもちろん、受任者が死亡した場合にも当然には終了することなく、その地位は相続人に承継される。

【問 2】 建物の賃貸借に関する次の記述のうち、借地借家法（平成3年法第90号）及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 正当事由制度の適用がある普通建物賃貸借においては、契約内容を記載した書面を作成することを要せず、書面を作成しても、それは単なる証拠方法にすぎない。
- 2 正当事由制度の適用がない定期建物賃貸借においては、契約内容を記載した書面を作成することを要し、書面を作成しなければ契約したことにならない。
- 3 正当事由制度の適用がない取壊し予定建物賃貸借においては、取壊し事由記載書面を作成することを要し、書面を作成しなければ正当事由制度の適用がある普通建物賃貸借とされる。
- 4 正当事由制度の適用がない一時使用目的の建物賃貸借においては、その内容を記載した書面を作成することを要し、書面を作成しなければ正当事由制度の適用がある普通建物賃貸借とされる。

【問 3】 抵当権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 抵当権の設定者は、被担保債権の債務者に限られるわけではないが、抵当権者は、被担保債権の債権者に限られる。
- 2 抵当権の設定は、土地や建物についてだけでなく、これらとは別個に独立して地上権や土地賃借権についてもできる。
- 3 抵当権の効力は、その目的不動産に対してだけでなく、これに付加して一体をなした物にまで及ぶ。
- 4 抵当権の実行は、被担保債権全額について弁済があればできないが、一部弁済にとどまるのであればできる。

【問 4】 同一事項について代理権を有する者が複数であ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年法第69号。以下「区分所有法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 代理人と、復任権に基づき選任された復代理人が各1人いる場合は、代理人と復代理人はそれぞれ本人の代理人としての権限を単独で行使することはできず、必ず共同してその権限を行使しなければならない。
- 2 成年後見人が複数選任された場合は、各成年後見人が共同してその権限を行使するか事務を分掌してその権限を行使するかについては、家庭裁判所が職権で定めることができる。
- 3 未成年の子に婚姻中の父母がある場合は、父母ともに親権者であるので、父母がそれぞれ独立して親権を単独行使すべきではなく、共同して親権を行使すべきものとされる。
- 4 集会において選任された管理者が複数である場合は、各管理者が共同してその権限を行使すべき旨の規約又は集会決議がない限り、それぞれ単独でその権限を行使することができる。

【問 5】 不在者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 不在者が、その財産を従来の住所又は居所に残したままで財産管理人も選任していない場合には、不在者の生死が分明であっても、利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所は財産管理人を選任し、その者に不在者の財産管理をさせることができる。
- 2 不在者の財産について家庭裁判所から選任された財産管理人は、財産目録を作成し、保存行為と管理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲での利用・改良行為をすることができるが、これを超える行為は家庭裁判所の許可を受けなければならない。
- 3 不在者が従来の住所又は居所に残した財産について同人が選任した財産管理人が管理していても、不在者の生死が分明でなくなった場合には、利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所はその財産管理人を解任して別の財産管理人を選任し、この者に財産管理をさせることができる。
- 4 不在者の生死が分明でない状態が継続し死亡の蓋然性が高いと思料される場合には、利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所が失踪宣告をすると、その者は死亡したものとみなされ、従来の住所又は居所に残した同人の財産その他の法律関係が整理され解消する。

【問 6】 次の業務のうち、区分所有管理士に期待されている役割として最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合の管理者等及び区分所有者等に対する管理受託契約の内容及び履行に係る重要事項の説明
- 2 マンションの管理事務の適正な執行を監理するための管理業務主任者に対する支援、指導
- 3 管理組合の事業年度終了後の管理組合の管理者等に対する管理事務に関する報告
- 4 管理組合の管理者等に交付する契約成立時の書面への記名捺印

【問 7】 「小額訴訟に関する特則」に関する次の記述のうち、民事訴訟法（平成8年法第109号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 請求する額（訴額）が30万円以下の金銭の支払を求める事件に限定されていたが、平成15年7月16日公布の「民事訴訟法等の一部を改正する法律」により、訴額が60万円以下に改正された。
- 2 小額訴訟手続でできる審理及び裁判ができる事件は、簡易裁判所の通常の訴訟手続による審理及び裁判はできない。
- 3 小額訴訟手続は特別の事情がある場合以外は、原則として、第1回の口頭弁論期日で審理を完了しなければならない。
- 4 裁判所は請求認容判決の場合、特に必要があると認めるときは判決の言渡しの日から3年を超えない範囲で金銭の支払につき、支払猶予若しくは分割払の定めをすることができる。

【問 8】 管理組合法人の設立要件及び登記に関する次の記述のうち、区分所有法及び組合等登記令（昭和39年政令第29号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合法人の設立の登記申請は、設立に必要な手続が完了した日から2週間以内に主たる事務所の所在地の法務局にしなければならない。
- 2 法人となることができる管理組合は、区分所有者の数が30人以上でなければならない。
- 3 区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定めなければならない。
- 4 管理組合が登記しなければならない事項には、代表権を有する者（理事）の氏名、住所及び資格が含まれる。

【問 9】 不動産登記簿に関する次の記述のうち、不動産登記法（明治32年法第24号）及び同法施行細則（明治32年省令第11号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 登記簿は、一筆の土地又は一箇の建物ごとに一つの登記用紙が設けられ、区分所有建物については、その一棟の建物に属する区分所有建物の全部について、一登記用紙が設けられ

る。

- 2 一つの登記用紙は、甲区、乙区の二用紙からなる。
- 3 一つの登記用紙甲区事項欄には、所有権に関する事項、乙区事項欄には、所有権以外の事項が記載される。
- 4 不動産登記簿の謄本は、一登記用紙の登記事項の全部を謄写したものであるが、申請人の請求によって、謄写事項が一部省略されることがある。

【問 10】 登記簿の謄本・抄本・閲覧に関する次の記述のうち、不動産登記法及び同法施行細則の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 謄本は、一登記用紙の登記事項の全部を謄写したものであるが、申請人の請求により、謄写事項を一部省略することはできない。
- 2 登記簿の謄本又は抄本の交付を請求するには、申請書は郵送によることはできない。
- 3 閲覧の請求は、口頭によることも許される。
- 4 区分所有建物については、一棟の建物の登記用紙全部が一登記用紙と考えられているため、数個ある区分した建物のうち一個の区分した建物全部を謄写したものであっても抄本と解されている。

【問 11】 区分所有者の破産に関する次の記述のうち、破産法（大正11年法第72号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理費を滞納している区分所有者Aについて管理費の支払いを管理組合に対し連帯保証した者がいた場合、Aが自己破産し、免責されたときは、連帯保証人は債務を免れる。
- 2 破産状態にある区分所有者Bが滞納していた管理費を管理組合に支払った場合、その支払いは有効で、返還を請求されることはない。
- 3 破産者は、免責不許可理由がある場合でも、裁判所の裁量により免責が認められることがある。
- 4 管理費は、破産法では公益上・社会政策上の理由により免責されない非免責債権である。

【問 12】 中古マンションの売買についての媒介契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（昭和27年法第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 宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際、必ず当該マンションの売買価額について意見を述べなければならない。
- 2 媒介契約の類型が、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（一般媒介契約）であるときは、媒介契約の有効期間を3カ月以内にすることはできない。
- 3 媒介契約の類型が、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（専任媒介契約）である場合、媒介契約の有効期間を6カ月と定めたときは、当該媒介契約自体が無効となる。
- 4 いかなる媒介契約の類型であっても、媒介契約を締結したときに遅滞なく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を記載しなければならない。

【問 13】 宅地建物取引業者が、マンションの売買の媒介をする場合に行うべき重要事項説明（宅建業法第35条に規定されているもの）に関する次の記述のうち、宅建業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 そのマンションに抵当権が設定され、建物登記簿にその旨の登記がなされていた場合、売買契約締結後、ただちに売主がこれを抹消することを約しているときでも、説明をする必要がある。
- 2 そのマンションの計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めがあるときは、その内容を説明することが必要であるが、既に積立られている額については説明する必要はない。
- 3 そのマンションにペットの飼育・ピアノの使用の制限、フローリング工事の禁止又は制限などの専有部分の用途・利用

制限に関する規約の定めがあるときは、その内容について説明する必要がある。

- 4 そのマンションに建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容を説明する必要がある。

【問 14】 宅地建物取引業者が売主として、宅地建物取引業者でない者に対してマンションを販売した場合の瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法及び宅建業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 当該マンションの瑕疵について、「売主は民法の規定に基づく責任を負うとともに、買主からの瑕疵補修請求にも応ずる」旨の特約は有効である。
- 2 当該マンションの瑕疵について、売主が責任を負う期間を「売買契約締結の日から2年間」とする特約は効力を有しない。
- 3 当該マンションの瑕疵が、売主以外の第三者の過失が原因で生じたものであったとしても、売主は瑕疵担保責任を負う。
- 4 当該マンションの瑕疵について、売買契約において何らの取決めをしなかった場合は、売主は物件の引渡しの日から2年間、瑕疵担保責任を負うことになる。

【問 15】 宅地建物取引業者Aが、建築工事完了前のマンションを売主として販売する場合に関する次の記述のうち、宅建業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、売買契約の締結日以後、引渡し前に、手付金及び代金の全部又は一部を受領するときは、原則として宅建業法に定める一定の保全措置を講じなければならない。
- 2 Aは、そのマンションの所有権をまだ有しない場合であっても、宅建業法に定める手付金等の保全措置を講ずれば、売買契約を締結することができる。
- 3 Aは、そのマンションの共用部分に関する規約について、それがまだ案の段階であるときは、重要事項として説明する必要がない。
- 4 Aは、そのマンションの工事完了時における形状、構造その他宅建業法に定める事項を、重要事項として説明しなければならない。

【問 16】 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法第81号。以下「品確法」という。）に規定されている瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、品確法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 品確法の瑕疵担保責任の特例の規定の対象となる「新築住宅」とは、建設工事の完了日からの経過期間を問わず、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の無いものをいう。
- 2 品確法による瑕疵担保責任の対象となる住宅の部位は、住宅のうち構造耐力上主要な部分又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。
- 3 品確法により、瑕疵担保責任を負うべき期間は、売買又は請負の契約を締結した日から10年間である。
- 4 品確法により、売買契約における買主は、請負契約の注文者と異なり瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求はできるが、瑕疵修補の請求はできない。

【問 17】 都市計画を決定するための手続に関する次の記述のうち、都市計画法（昭和43年法第100号）の定めによれば、正しいものはどれか。

- 1 都道府県又は市町村は、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じるものとする。
- 2 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ国土交通省令で定めるところによりその旨を公告し、当該都市計画の案を、理由を記載した書面を添えて、公告の日から1月、公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 都道府県は、大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域その他の政令で定める都市計画区域に係る都市計画（政令で定める軽易なものを除く。）又は国の利害に重大な関係が

ある政令で定める都市計画の決定をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に届け出なければならない。

- 4 都道府県及び市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあっては国土交通大臣に、市町村にあっては都道府県知事に、都市計画にかかる総括図、計画図及び計画書の写しを送付しなければならない。

【問 18】 都市計画法に定める遊休土地に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 都道府県は、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画の目的を達成するため必要があると認めるときは、当該遊休土地転換利用促進地区内の土地について所有権又は地上権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を有する者に対し、当該土地の有効かつ適切な利用の促進に関する事項について指導及び助言を行うものとする。
- 2 遊休土地である旨の通知を受けた者は、その通知があった日の翌日から起算して6週間以内に、国土交通省令で定めるところにより、その通知に係る遊休土地の利用又は処分に関する計画を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、遊休土地の利用又は処分に関する計画の届出があった場合において、その届出に係る計画に従って当該遊休土地を利用し、又は処分することが当該土地の有効かつ適切な利用の促進を図る上で支障があると認めるときは、その届出をした者に対し、相当の期限を定めて、その届出に係る計画を変更すべきことその他必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。
- 4 遊休土地の買取りの協議を行う旨の勧告通知を受けた者は、正当な理由がなければ、当該遊休土地の買取りの協議を行うことを拒んではならない。

【問 19】 都市再開発法（昭和44年法第38号）に定める権利変換手続に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 施行者が権利変換手続開始の登記を行った後においては、当該登記に係る宅地若しくは建築物の所有権を有する者又は当該登記に係る借地権を有する者は、これらの権利を処分するには、国土交通省令で定めるところにより、施行者の承諾を得なければならない。
- 2 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。
- 3 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ものとする。
- 4 権利変換計画において施設建築物の一部等が与えられるように定められた者と当該施設建築物の一部について借家権が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならないが、工事完了の公告の日までにその協議が成立しないときは、施行者は単独で借家条件について裁定することができる。

【問 20】 都市再開発法に定める再開発会社に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 再開発会社は、認可があれば施行者として、又は規準若しくは事業計画をもって第三者に対抗することができる。
- 2 再開発会社は、規準において特定事業参加者に関する事項を定めようとするときは、原則として特定事業参加者を公募しなければならない。
- 3 再開発会社は、都道府県知事の承認を受けて、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから、この法律及び規準で定める権限を行う審査委員3人以上を選任しなければならない。
- 4 再開発会社は、市街地再開発事業を終了しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、その終了について都道府県知事の認可を受けなければならない。

【問 21】 建築基準法（昭和25年法第201号）の防火地域に関する次の記述のうち、同法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 防火地域内においては、階数が5以上であり、又は延べ面積が200平方メートルを超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は一定の場合を除き耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
- 2 防火地域又は準防火地域内では、建築物の外壁が耐火構造のものでも、その外壁を隣地境界線に接して設けることができない。
- 3 防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根の構造は、市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。
- 4 防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるもの又は高さ3メートルを超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。

【問 22】 集会に関する管理者の次の行為のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。なお、規約による別段の定めはないものとする。

- 1 不在区分所有者に対する集会招集通知を、会日の2週間前に、配達証明付き内容証明郵便で発送した。
- 2 区分所有者が代理人により議決権を行使する旨連絡してきたが、委任状の提出がなかったので、議決権行使を認めなかった。
- 3 集会で議長となり、管理者に提出された白紙委任状について代理人として議決権を行使し、議事録を作成した。
- 4 集会終了前、緊急動議が提起されたが、新たな議題だったので、これを採決しなかった。

【問 23】 議決権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。ただし、規約による別段の定めはないものとする。

- 1 建替え決議を行う場合、議決権は、各区分所有者が有する共用部分の持分の割合によらなければならないが、区分所有者数は考慮されない。
- 2 団地内の特定の建物を建て替える場合の建替え承認決議を行うときの議決権は、その特定の建物が所在する土地の持分の割合によらなければならないが、区分所有者数は考慮されない。
- 3 建物の価格の2分の1を超える持分が滅失したために復旧決議を行う場合の議決権は、各区分所有者が有する共用部分の持分割合によらなければならないが、区分所有者数は考慮されない。
- 4 団地内の建物の一括建替え決議を行う場合の議決権は、その団地内建物の敷地の持分の割合によらなければならないが、区分所有者数は考慮されない。

【問 24】 管理組合法人の解散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 集会で管理組合法人を解散する決議をしたとき。
- 2 建物が地震等で全部滅失したとき。
- 3 区分所有者が1名になったとき。
- 4 建物に専有部分がなくなったとき。

【問 25】 マンションの敷地内に自走式駐車場を設置する場合の集会の決議の方法等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。ただし、規約による別段の定めはないものとする。

- 1 マンションの敷地内の緑地帯である部分に自走式駐車場を設置することは、改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものであるから、区分所有者及び議決数の各過半数の賛成による普通決議で行うことができる。
- 2 マンションの敷地内に自走式駐車場を設置することについて

て、電磁的方法による決議をすることについて区分所有者が1人でも反対したときは、書面による決議をしなければならない。

- 3 マンションの敷地内に自走式駐車場を設置することについて、書面による決議をする場合は区分所有者全員の承諾が必要であるが、設置工事の賛否自体は多数決によって決することができる。
- 4 マンションの敷地内に自走式駐車場を設置することについて、区分所有者全員の書面による合意があったときは、集会を開催しなくても決議が成立したものとみなされるが、その合意については、法務省令の定めに従わなければならない。

【問 26】 集会の議事録に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理者が議事録を紛失したときは、10万円以下の過料に処せられる。
- 2 議事録に議長及び出席区分所有者2名の署名押印が欠けているときは、集会決議の効力が失われる。
- 3 管理費値上げの決議をした場合には、その前の管理費値上げの決議に関する議事録は、10年経過していなくても廃棄してよい。
- 4 議長は、「議事の経過の要領と結果」にあたらぬものについては、出席者の記載要求があっても、必ずしもこれに応じる必要はない。

【問 27】 管理規約を変更する場合において、区分所有者数及び議決権が以下の条件である場合に、その決議を可決するために最低限必要な区分所有者の定数並びに集会議決権数は、次のうちどれか。

専有部分50戸。議決権は専有部分1戸につき1個と管理規約で規定。

専有部分50戸のうち1戸はA・Bが、1戸はC・Dが、1戸はE・F・Gがそれぞれ共有。5戸はHが1人で所有。但し、うち2戸は各2名の共有（計4名はそれぞれ別人）、1戸は、3名の共有、残りの42戸は各区分所有者がそれぞれ所有。

- 1 区分所有者数35名、かつ、議決権数38個以上の賛成。
- 2 区分所有者数35名、かつ、議決権数35個以上の賛成。
- 3 区分所有者数26名、かつ、議決権数26個以上の賛成。
- 4 区分所有者数26名、かつ、議決権数38個以上の賛成。

【問 28】 一部共用部分が存在するマンション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 一部共用部分を共有する区分所有者のみで構成する一部管理組合が必ず存在する。
- 2 区分所有者全員の利害に関係する管理は、全体の管理組合で行わなければならない。
- 3 区分所有者全員の利害に関係しないものの管理は、一部管理組合で行わなければならない。
- 4 一部共用部分を共有する区分所有者は、その者達だけでそれに要する管理費を負担しなければならない。

【問 29】 マンション標準管理規約・単棟型（平成16年国土交通省公表。以下「標準規約」という。）によれば、次の事項のうち理事会の決議のみで行うことができないものはどれか。

- 1 廊下に私物を長期間放置している区分所有者に対し、これを撤去するよう勧告すること。
- 2 居室のリフォームについて、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を提出した区分所有者に対し、これを承認すること。
- 3 共用部分等の利用方法などについての使用細則を制定すること。
- 4 長期修繕計画案を作成すること。

【問 30】 管理組合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 数棟の区分所有建物で構成する団地の場合、各棟の共用部

分は、その棟の区分所有者の共有物であるから、団地管理組合が管理することはない。

- 2 一戸建て住宅数棟で構成する団地の場合、各戸の外壁、屋根等は、その住宅所有者の所有物であるが、団地管理組合が管理することもある。
- 3 一棟の区分所有者建物で下層階と上層階で用途が異なる場合でも、下層階又は上層階のみの区分所有者で構成する管理組合が成立するとは限らない。
- 4 棟の管理組合は棟の共用部分等を管理し、団地管理組合は団地全体を管理するものであるから、棟の管理組合は団地管理組合の意思決定に拘束される。

【問 31】 次の記述のうち、標準規約の定めによれば、正しいものはどれか。

- 1 理事長以外の理事も、自ら総会を招集しなければならない場合がある。
- 2 監事が組合員でなくなった場合、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 3 理事又は監事でない組合員は、自ら総会を招集することができない。
- 4 理事が死亡により任期途中で欠けた場合、その補充は、理事会の決議により行う。

【問 32】 マンション建替組合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年法第78号。以下「円滑化法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 区分所有法に規定する建替え合意者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事に設立の認可の申請をすることができる。
- 2 マンション建替組合を設立するためには、建替え合意者の4分の3以上の同意を得なければならない。
- 3 マンション建替組合は、その名称中に「マンション建替組合法人」という文字を用いなければならない。
- 4 マンション建替組合は、都道府県知事の認可を受けることにより成立するため、登記をする必要はない。

【問 33】 マンション建替組合の総代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 総代は、原則として組合員（法人にあっては、その役員）のうちから選出するが、特別の事情があるときは、組合員以外の者からも選出することができる。
- 2 総代の定数は、組合員総数の10分の1を下らない範囲内において定款で定めることができる。ただし、組合員総数が200人を超える組合にあっては、20人以上であれば足りる。
- 3 総代は組合員の選挙により選ばれるが、選挙は必ずしも総会で行う必要はない。
- 4 総代会が総会に代わって行うことができる権限は、理事及び監事の選挙又は選任、特別の議決を必要とする事項以外のすべての事項である。

【問 34】 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置に関する次の記述のうち、円滑化法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 都道府県知事は、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションで、国土交通省令で定める基準に該当するものの区分所有者に対し、当該マンションの建替えを行うべきことを勧告することができる。
- 2 都道府県知事は、建替えを行うべきことを勧告しようとするときは、あらかじめ、市町村長に協議しなければならない。
- 3 建替えを行うべきことの勧告を受けたマンションの区分所有者は、速やかに建替えを行うよう努めなければならない。
- 4 市町村長は、要請があった場合には、建替えを行うべきことの勧告を受けたマンションの賃借人又は転出区分所有者の利用に供すべき代替建築物を提供し、又はあつせんするよう努めなければならない。

【問 35】 預金保険法（昭和46年法第34号）に定める預金保険制度に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 日本国内に本店を有しない外国銀行であっても、日本国内の支店は預金保険制度の対象となる。
- 2 預金保険制度の対象である金融機関であれば、外貨預金についても預金保険の対象となる。
- 3 金融機関2行が合併した場合、平成17年3月末までは、預金保険制度で保護される限度額は、全額保護される預金を除き、預金者1人当たり2,000万円及び利息等である。
- 4 満期日が同日である担保権の目的となっていない2口の定期預金を預けていた金融機関が破綻し、2口の合計額が預金保険制度で保護される限度額を上回っていたとき、金利の低い定期預金が優先して保護される。

【問 36】 管理組合が営む収益事業に関する次の記述のうち、法人税法（昭和40年法第34号）その他の規定によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 収益事業を営む管理組合は、各事業年度終了の翌日から2月以内に、所轄税務署長に対して、所得金額や法人税の額などを記載した確定申告書を提出しなければならない。
- 2 管理組合が新たに収益事業（法人税法施行令によって定められた33種類の事業）を開始した場合、2月以内に収益事業開始届出書を所轄税務署長に届け出なければならない。
- 3 管理組合が、駐車場の使用料を組合員から徴収して管理費会計に繰り入れる行為は、収益事業にあたる。
- 4 管理組合は、収益事業とそれ以外の事業から生ずる所得に関する経理を、区分して行わなければならない。

【問 37】 次の記述のうち管理組合の会計処理として誤っているものはどれか。ただし、管理組合の会計年度は4月1日から翌年の3月31日までとし、管理組合の会計処理は、企業会計原則に基づき発生主義の原則に従って経理しているものとする。

- 1 管理規約の規定に従い毎月27日に翌月分の管理費等を区分所有者の口座から預金口座振替により徴収しているが、3月27日に残高不足により引き落としができなかった区分所有者がいたので、当該区分所有者の滞納額を当該年度の未収入金として計上した。
- 2 2月28日に、翌3月1日から1年間の掛捨て型損害保険を契約し保険料全額を支払ったが、3月分の月割相当分を当該年度の費用として、残り11カ月分を当該年度の前払い金として計上した。
- 3 3月10日に大規模修繕工事が完了した。最終工事代金は工事請負契約上、工事完了の月の末日までに支払う旨約定されていたが、金融機関からの融資が4月10日に実行されることになったので、工事業者の承諾を得て、4月末日までに支払うこととした。そこで、最終工事代金を当該年度の修繕工事費に計上するとともに、未払い金として計上した。
- 4 マンションの敷地内に駐車場が10区画（1区画の1月当たりの使用料1万円）あるが、利用者がいないため、2区画がそれぞれ3カ月間空いてしまった。このため、当該年度の駐車場使用料収入は114万円を計上した。

【問 38】 マンションの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 管理費等の徴収方法は管理規約で任意に規定することができるが、現在最も多い徴収方法は定額自動送金である。
- 2 マンションの管理費、修繕積立金の額は、規約に別段の定めをしている場合を除いて、全住戸同額で負担しなければならない。
- 3 修繕積立金は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕のほか、不慮の事故その他特別の事由により必要となる修繕費、敷地及び共用部分の変更又は処分にかかる費用等に充当する旨管理規約で規定していることが一般的である。
- 4 管理費は経常的な管理のための費用であるため、売れ残りの住戸の管理費については売主に負担義務があるが、修繕積立金については売れ残り住戸であれば売主に負担義務はない。

【問 39】 住宅金融公庫のマンション修繕債券積立制度（名称「マンションすまい・債」）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション修繕債券積立制度は、住宅金融公庫が発行する利付10年債券を毎年1回ずつ継続的に購入し、最高10回までの範囲でこれを積み立てることにより、修繕積立金の保管・運用を行うものである。
- 2 マンション修繕債券積立制度を利用できるマンションは、住宅金融公庫から融資を受けて共用部分の修繕工事を行うことを予定していることが必要であるから、結果として他の金融機関からの融資により修繕工事を実施した場合は、積立てを中止させられる。
- 3 マンション修繕債券積立制度を利用すると、別途融資審査が必要なものの、通常の受付期間にかかわらず、いつでも住宅金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資の申込みができる等のメリットがある。
- 4 マンション修繕債券積立制度は、管理組合の大規模修繕工事資金の計画的な積立て方法としては有効な制度といえる。

【問 40】 ※ 管理組合において次の取引が発生したときの勘定科目の仕訳のうち、誤っているものはどれか。ただし、管理組合の会計年度は4月1日から翌年の3月31日までとし、管理組合の会計処理は、企業会計原則に基づき発生主義の原則に従って経理しているものとする。

- 1 清掃契約で、当月分の清掃費を当月末までに支払うこととなっていたが、管理組合の事情により、3月分の清掃費を4月に支払った。

未払金	50,000	普通預金	50,000
-----	--------	------	--------

- 2 当月分の管理費を当月に徴収する旨を規約で規定している場合で、3月末で管理費等を25,000円滞納していた区分所有者から、4月に25,000円が管理組合の口座に振り込まれてきた。

普通預金	25,000	未収入金	25,000
------	--------	------	--------

- 3 4月にマンション修繕費用積立保険を付保し、保険料を全額支払った。保険契約の期間は、4月1日から翌年3月31日までの1年間であり、支払保険料の内訳は危険保険料が43,000円、積立部分が957,000円である。

積立部分	957,000	普通預金	1,000,000
------	---------	------	-----------

危険保険料	43,000
-------	--------

- 4 当月分の管理費（500,000円）を当月に徴収する旨管理規約で規定している場合で、3月に徴収したところ区分所有者の1人が一部（100,000円）を滞納した。

未収入金	500,000	管理費	500,000
------	---------	-----	---------

※本問は原文を一部変更しました。

【問 41】 建築構造に関する記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート構造は、柱と梁を剛接合した一体構造であり、ラーメン構造でのみ用いられる。
- 2 鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄骨構造よりも耐火性に富み、一般的には鉄筋コンクリート構造より耐震性が高い。
- 3 壁式構造は、鉄筋コンクリートの壁・床を一体化したものであり、壁の多い低層の建築物に適している。
- 4 フラットスラブ構造は梁がなく、床スラブより直接荷重を柱に伝達させる。

【問 42】 建築設備に関する記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 水道水の水質基準で、大腸菌群は10mg/r以下である。
- 2 受水槽の設置規定で、周囲の保守点検が容易かつ安全に行えるよう、六面点検が可能な設置とする。
- 3 臭気や害虫の侵入防止のため、一つの排水器具に2カ所のトラップを設ける。
- 4 マンションの換気方式は、第三種機械換気が一般的であり、給気、排気ともに機械換気による方式である。

【問 43】 建築基準法の目的に関する次の記述の（A）から

(D)を埋めるものとして、最も適切な組み合わせはどれか。

この法律は、建築物の(A)、構造、設備及び(B)に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び(C)の保護を図り、もって(D)の福祉の増進に資することを目的とする。

- 1 (A) 敷地 (B) 用途 (C) 資産 (D) 国民
- 2 (A) 敷地 (B) 仕様 (C) 資産 (D) 公共
- 3 (A) 敷地 (B) 用途 (C) 財産 (D) 公共
- 4 (A) 敷地 (B) 仕様 (C) 財産 (D) 国民

【問 44】 共同住宅の共用廊下等の容積率不算入に関する改正建築基準法(平成9年施行)についての次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 中廊下や内階段の面積は、特例により容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入されない。
- 2 エントランスホール、エレベーターホール、パイプスペース、エレベーターシャフトの面積は、特例により容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入される。
- 3 対象となる共同住宅の範囲には、共用廊下等を有する分譲住宅は含まれるが、賃貸住宅は含まれない。
- 4 対象となる共同住宅の範囲には、共同住宅で事務所を兼ねる、いわゆる兼用住宅も含まれる。

【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、最も不適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画は、建物の竣工時とほぼ同等の機能及び外観等を回復するために、修繕の標準的な実施時期及び費用を予測概算し、将来の修繕積立金のガイドラインを示したものである。
- 2 規約で、専有部分、共用部分の範囲について標準規約と同一の定めをしているマンションでは、長期修繕計画において、各住戸の玄関扉及び面格子の交換費用を計上することができる。
- 3 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、減価償却資産の耐用年数を基本とするが、一部に物理的な耐用年数を採用している場合もある。
- 4 長期修繕計画では、修繕周期が重複し修繕が集中する時期を中心に、支出を平準化しながら修繕計画を作成することが重要である。

【問 46】 次の記述のうち、マンションの管理の適正化に関する指針(平成13年国土交通大臣告示第1288号)の記述のうち、同指針の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分に認識し、売買契約はもとより、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項を十分に留意する必要がある。
- 2 専有部分の賃借人等の占有者は、建物及びその敷地若しくは附属施設の使用につき、管理規約又は集会決議により、区分所有者が負う義務と同一の義務を負うが、費用についても応分の負担を負う義務があることに十分留意しなければならない。
- 3 専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理に関してトラブルが生じることが多いことから、利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲、各区分所有者等の負担を明確に定めておくことが望ましい。
- 4 管理組合の管理者等は、会計に関する必要な帳票類を作成してこれを保管し、利害関係者から閲覧の請求があった場合は、必要に応じて速やかに開示することにより、透明性を確保する必要がある。

【問 47】 マンション管理業者の登録に関する次の記述のうち、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法第149号。以下「適正化法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 登録の有効期間満了後、引き続きマンション管理業を営もうとする者は、期間満了後速やかに更新の登録をする必要が

ある。

- 2 A県内でのみマンション管理業を営もうとする者は、A県に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない。
- 3 更新の登録の申請があった場合において、有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、従前の登録は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は効力を有する。
- 4 マンション管理業者の登録の有効期間は3年とする。

【問 48】 マンション管理業者の登録の欠格要件に関する次の記述のうち、適正化法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 法人でその役員のうち4年前に傷害罪で懲役2年の刑に処せられた者がいるときは、その法人は登録を受けることができない。
- 2 破産者で復権を得ないものであっても、登録を受けることができる。
- 3 国土交通大臣は、登録申請書に重要な事項について虚偽の記載があるときは、その登録を拒否することができる。
- 4 マンション管理業に関し成年者と同じ能力を有しない未成年者でその法定代理人が被保佐人である場合、その未成年者は登録を受けることができない。

【問 49】 管理組合と管理業者が締結する管理委託契約の更新と重要事項(管理委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、適正化法の定め及び国土交通省通達の内容によれば、誤っているものはどれか。

- 1 従前の管理委託契約と同一の条件で管理委託契約を更新する場合において、当該管理組合に管理者である管理組合理事長が置かれていないときは、マンション管理業者は、更新が成立するまでに管理組合理事長に重要事項を記載した書面(以下「重要事項説明書」という。)を交付し、かつ、管理業務主任者をして説明させればよく、組合員全員に重要事項説明書を交付する必要はない。
- 2 従前の管理委託契約と同一の条件で管理委託契約を更新する場合において、当該管理組合に管理者が置かれていないときは、マンション管理業者は、更新が成立するまでに組合員全員に重要事項説明書の交付を行えばよく、説明は不要である。
- 3 「従前の管理委託契約と同一の条件」とは、従前の管理委託契約に比して管理事務の内容及び実施の範囲を拡大するが、管理事務に要する費用の額を据え置く場合を含む。
- 4 「従前の管理委託契約と同一の条件」とは、従前の管理委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ようとする場合を含む。

【問 50】 管理組合等の預金口座に係る通帳・印鑑の管理に関する次の記述のうち、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、管理組合等を名義人とする預金口座に係る通帳及び印鑑を同時に保管することはできないが、マンション管理業者が支払一任代行方式を行っている場合においては、管理費等収納口座(管理組合等を名義人とする管理費等を収納する口座。以下「収納口座」という。)に係る通帳及び印鑑については、保証措置を講じれば、同時に保管することができる。
- 2 マンション管理業者は、管理組合等を名義人とする預金口座に係る通帳及び印鑑を同時に保管することはできないが、管理組合理事長又は管理組合法人の理事が選任されるまでの比較的短い期間に限り、マンション管理業者を名義人とする預金口座を開設し、かつ、同口座に係る通帳及び印鑑を同時に保管することができる。
- 3 マンション管理業者は、原則方式で管理組合の財産の管理を行う場合は、キャッシュカードやインターネットバンキングに係るパスワードをもって、管理組合等の包括的な承認の下に、管理事務に要する費用を管理組合の収納口座から払い

出すことができる。

4 マンション管理業者は、支払一任代行方式で管理組合の財産の管理を行う場合は、収納口座以外の管理組合等を名義人とする口座に係る通帳と印鑑を同時に保管することはできない。

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

**平成15年度
記述式試験問題**

※7問のうち4問を選択して解答。

【問 1】平成16年1月に国土交通省から改正標準管理規約（単棟型、団地型、複合用途型）が公表された。以下は標準管理規約の改正ポイントに関する記述であるが、下記の語群の中から①から⑩に該当する適切な語句を選び、同記述を完成させなさい。

- マンションの建替えに関する規定の整備
①の制定及び②の改正を踏まえ、マンションの建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務を、管理組合の業務として追加するとともに、そのための費用を③から取り崩すことができる事項として追加した。
- 決議要件や電子化に関する規定の整備
改正された②の規定を踏まえ、敷地及び共用部分等の変更に関し、総会の④で実施可能な範囲を「その形状又は⑤の著しい変更を伴わないもの」と規定するとともに、④で実施可能な工事例、⑥を必要とする工事例をコメントに記載した。
- マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正
(1) マンションの適正管理には適時適切に⑦を行うことが必要であることを踏まえ、工事施工業者や⑦の費用、箇所、時期等⑦に係る⑧を整理して後に参照できるよう管理し、今後の⑦を円滑に行うため、⑦等の⑧の整理及び管理等を管理組合の業務として規定した。
(2) 管理費等の滞納問題に適時適切に対応できるよう、共用部分の⑨に関する事項は、原則総会の④で決するところ、未納の管理費等の請求に関しては、⑩により、理事長が、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追求することができる旨を規定した。

〈語 群〉

総会決議	マンション管理適正化法	保存
滅失	管理履歴	普通決議
管理	毀損	規約原本
管理費	履歴情報	マンション建替え円滑化法
変更	効用	総会議事録
民法	改良	維持
専用使用料	重要事項説明	宅地建物取引業法
修繕	保全	修繕積立金

〈注〉

- 「マンション管理適正化法」＝マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- 「区分所有法」＝建物の区分所有等に関する法律
- 「マンション建替え円滑化法」＝マンションの建替えの円滑化等に関する法律

【解答欄】

① マンション建替え円滑化法	⑥ 特別決議
② 区分所有法	⑦ 修繕
③ 修繕積立金	⑧ 履歴情報
④ 普通決議	⑨ 管理
⑤ 効用	⑩ 理事会決議

【問 2】建築物のバリアフリー化を促進する改正ハートビル法（名称「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」）が平成15年4月から施行されている。以下は改正ハートビル法の改正概要等に関する記述であるが、下記の語群の中から①から⑩に該当する適切な語句を選び、同記述を完成させなさい。

- 改正ハートビル法により、多数の者が利用する政令で定める建築物その他の部分である特定建築物の範囲が拡大され、学校、事務所、①等の用途の建築物にも適用された。
- 特別特定建築物について②㎡以上の建築等をする者は、バリアフリー対応に係る③に適合させなければならない。
- 特定建築物の廊下、階段、④等の特定施設の修繕又は⑤をしようとする者は、③又は条例で付加した制限に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 認定建築物の⑥の算定の基礎となる延べ面積には、廊下、階段、④等の特定施設の床面積のうち、通常の建築物の特定施設の床面積を超えることとなる部分の床面積（延べ面積の⑦を上限とする。）は、算入しない。
- ④を設けた②㎡以上の認定建築物については、⑧、法人税の割増償却(⑨)％、⑩年間)をすることができる（特別特定建築物に限る。）。

〈語 群〉

増築	管理	住民税	7	維持
共同住宅	15	改築	2,000	建築物
利用円滑化基準		20	新築	昇降機
1割	不動産取得税		管理適正化指針	
模様替	300	容積率	特殊建築物	2割
維持保全計画		変更	所得税	1,000
特定防火対象物	10		長期修繕計画	
5	建ぺい率	3		

【解答欄】

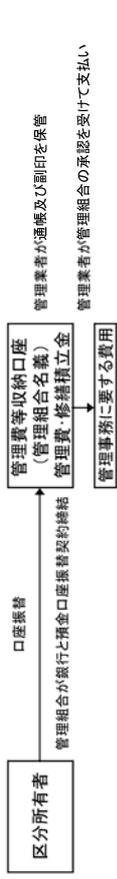
① 共同住宅	⑥ 容積率
② 2,000	⑦ 1割
③ 利用円滑化基準	⑧ 所得税
④ 昇降機	⑨ 10
⑤ 模様替	⑩ 5

【問 3】マンションの管理の適正化の推進に関する法律第76条及び同法施行規則第87条に基づきマンション管理業者が行う財産の分別管理は、原則方式又は収納代行方式若しくは支払一任代行方式のいずれかに区分されるが、次の財産の管理方式例はいずれの方式に該当するか。各方式別に管理方式例の番号を記入しなさい。

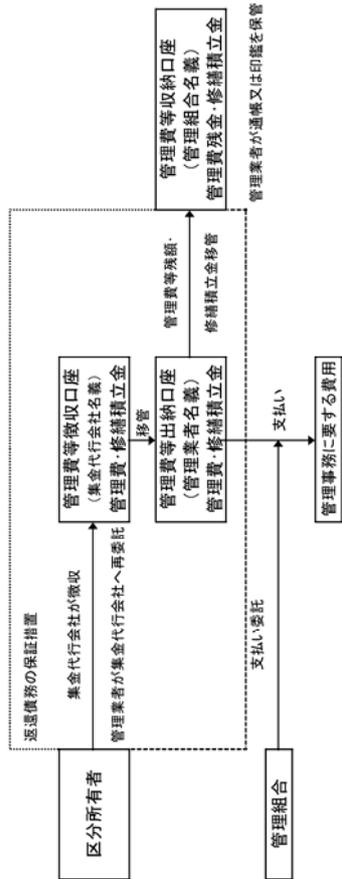
【解答欄】

原則方式	5	7	9	
収納代行方式	1	2	6	8
支払一任代行方式	3	4	10	

財産の管理方式例 7



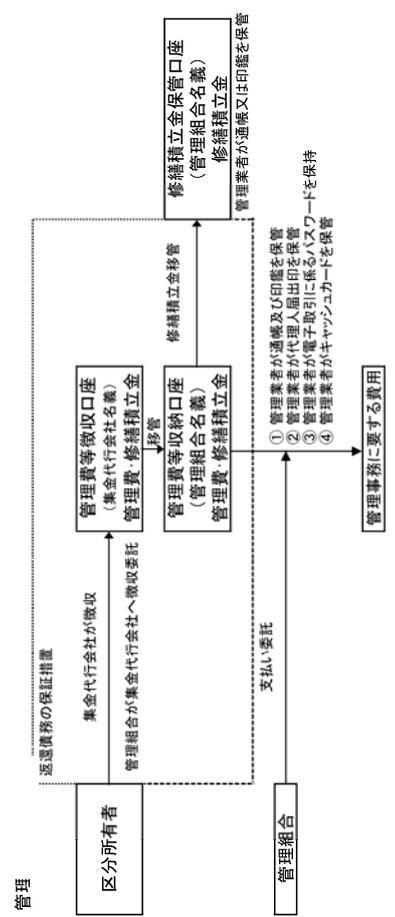
財産の管理方式例 8



財産の管理方式例 9



財産の管理方式例 10



【問 4】 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）において建物又は敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、同法に定めるもののほか、規約で定めることができるとされているが、次の記述のうち規約で別段の定めをすることができない事項はどれか。5つを選び、その番号を記入しなさい。

- 1 敷地利用権の割合
- 2 共用部分の管理所有
- 3 専有部分の用途
- 4 建替え決議に係る集会の決議要件
- 5 理事会の設置、理事・監事の定数・任期・職務権限
- 6 管理者による事務の報告
- 7 集会の成立要件
- 8 敷地利用権の分離処分
- 9 管理所有者による共用部分の変更
- 10 集会における議決権の割合
- 11 管理組合法人の設立又は解散に係る集会の決議要件
- 12 共用部分の持分の割合
- 13 共用部分の負担又は利益収取の割合
- 14 規約の設定、変更又は廃止に係る集会の決議要件
- 15 管理者の選任及び解任

【解答欄】

4	6	9	11	14
---	---	---	----	----

【問 5】 平成15年6月に改正された下請代金支払遅延等防止法が平成16年4月1日から施行されるが、改正法によりマンション管理業は「役務提供委託」として同法が適用され、今後は下請契約の適正確保に努めることが必要になった。

以下は、改正下請代金支払遅延等防止法の概要に関する記述であるが、下記の語群の中から①から⑩に該当する適切な語句を選び、同記述を完成させなさい。

- 1 改正下請代金支払遅延等防止法で定める役務提供委託とは、事業者が業として行う提供の目的たる役務の提供の行為の全部又は一部を他の事業者へ委託すること（①）を営む者が業として請け負う（②）の全部又は一部を他の（①）を営む者に請け負わせることを除く。）をいう。
- 2 改正下請代金支払遅延等防止法の適用対象となる役務提供委託は、親事業者及び下請業者の資本の額又は出資の額が次のいずれかに該当する場合である。
 - (1) 資本の額又は出資の額が（③）円超である親事業者が、資本の額又は出資の額が（③）円以下である下請業者に役務提供委託をする場合
 - (2) 資本の額又は出資の額が（④）円超（③）円以下である親事業者が、資本の額又は出資の額が（③）円以下である下請業者に役務提供委託をする場合
- 3 下請代金の（⑤）は、親事業者が下請事業者の給付の内容について検査をするかどうかを問わず、親事業者が下請事業者の給付を受領した日から起算して、（⑥）日以内の期間内において、かつ、できる限り短い期間内において、定められなければならない。
- 4 親事業者は、下請事業者に対し製造委託等（役務提供委託を含む。以下同じ。）をした場合は、直ちに、（⑦）規則に定めるところにより下請事業者の給付の内容、下請代金の額、（⑤）及び支払方法その他の事項を記載した（⑧）を下請業者に交付しなければならない。
- 5 親事業者は、下請代金の（⑤）までに下請代金を支払わなかったときは、下請事業者に対し、下請事業者の給付を受領した日（役務提供委託の場合は、下請事業者がその委託を受けた役務の提供をした日）から起算して（⑥）日を経過した日から支払をする日までの期間について、その日数に応じて、当該未払金額に（⑦）規則に定める率を乗じた金額を（⑨）として支払わなければならない。
- 6 親事業者は、下請事業者に対し製造委託等をした場合は、直ちに、（⑦）規則に定めるところにより、下請事業者の給付、給付の受領、下請代金の支払その他の事項について記載

し又は記録した書類又は（⑩）を作成し、これを保存しなければならない。

〈語群〉

国土交通省	宅地建物取引業	5千万
30	契約締結日	遅延利息
書面	管理事務	経済産業省
マンション管理業		90
支払期日	過怠金	電磁的方法
公正取引委員会	建設業	1千万
60	契約満了日	過料
電磁的記録	建設工事	

【解答欄】

①	建設業	⑥	60
②	建設工事	⑦	公正取引委員会
③	5千万	⑧	書面
④	1千万	⑨	遅延利息
⑤	支払期日	⑩	電磁的記録

【問 6】 マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」という。）に関する次の記述について、①から⑩に該当する用語等を記入し、同記述を完成させなさい。

- 1 建替え合意者（区分所有法第64条の規定により第62条第1項に規定する建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者。マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつて、その後当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下同じ。）は、（①）人以上共同して、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、（②）の認可を受けて組合を設立することができる。
- 2 組合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（③）以上の同意（同意した者の区分所有法第38条の議決権の合計が、建替え合意者の同条の議決権の合計の（③）以上となる場合に限る。）を得なければならない。
- 3 組合には、役員として理事（④）人以上及び監事（⑤）人以上を置く。理事及び監事の任期は、（④）年以内とし、補欠の理事及び監事の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 組合員は、総組合員の（⑥）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の請求をすることができる。
- 5 組合の総会は、総組合員の（⑦）以上の出席がなければ議事を開くことができず、その議事は、円滑化法に特別の定めがある場合を除いて、出席者の議決権の（⑧）で決し、可否同数のときは、議長が決するところによる。
- 6 組合員の数が（⑨）人を超える組合は、総会に代わってその権限を行わせるために（⑩）を設けることができる。

【解答欄】

①	5	⑥	3分の1
②	都道府県知事	⑦	半数
③	4分の3	⑧	過半数
④	3	⑨	50
⑤	2	⑩	総代会

【問 7】 区分所有法第47条に定める管理組合法人に関する次の記述について、①から⑩に該当する用語等を記入し、同記述を完成させなさい。

- 1 区分所有法第3条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各（①）以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその（②）及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において（③）をすることによって法人となる。この法人を管理組合法人という。

- 2 管理組合法人の成立前の集会の決議、(4)及び(5)の職務の範囲内の行為は、管理組合法人について効力を生ずる。
- 3 管理組合法人には(6)及び(7)を置かなければならない。
- 4 (6)及び(7)の任期は、(8)年とする。ただし、(4)で(9)年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする。
- 5 管理組合法人と(6)との(10)が相反する事項については、(7)が管理組合法人を代表する。

【解答欄】

①	4分の3	⑥	理事
②	名称	⑦	監事
③	登記	⑧	2
④	規約	⑨	3
⑤	管理者	⑩	利益

平成14年度 択一式試験問題

【問 1】 任意後見契約に関する次の記述のうち、任意後見契約に関する法律（平成11年法第150号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 任意後見契約は、本人が、将来、自分の事理弁識能力の低下を予想して、他人に、そのようになった場合における自分の生活、療養看護及び財産管理に関する事務の全部又は一部を委託し、その委託に係る事務についての代理権を付与する契約である。
- 2 任意後見契約は、当事者の依頼により、これを公証人が公正証書に作成した後、登記所の後見登記等ファイルに登録されたときに、その効力が生ずる。
- 3 任意後見契約が登記されていて、本人の事理弁識能力が低下し不十分な状況にあるときは、家庭裁判所は、本人、配偶者、四親等内の親族又は任意後見受任者の請求により、任意後見監督人を選任し、その氏名、住所等は後見登記等ファイルに登録される。
- 4 任意後見契約は、任意後見監督人が選任される前は、本人又は任意後見受任者が、公証人の認証を受けた書面により契約解除することができるが、任意後見監督人が選任された後は、正当事由がある場合に限り、本人又は任意後見人は家庭裁判所の許可を得て契約解除をすることができる。

【問 2】 借地権に関する次の記述のうち、借地借家法（平成3年法第90号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 借地権とは、建物所有を目的とする地上権及び土地賃借権のことであって、そこでいう建物とは、建物登記簿、家屋台帳等の公の帳簿に記載され課税の対象になっているものだけではない。
- 2 普通借地権とは、正当事由がない限り法定更新される借地権であって、借地上の建物が堅固建物である場合はもちろん非堅固建物である場合であっても、いずれも存続期間は設定当初の期間が30年、第1回法定更新後の存続期間は30年、第2回以降は期間が毎回20年とされ、差異はない。
- 3 定期借地権とは、正当事由による法定更新がなく一定の存続期間の経過によって当然に終了する借地権で、これには、存続期間の長さによって、一般定期借地権、建物譲渡特約付借地権及び事業用借地権の3類型があるが、事業用借地権以外の2種類の借地権については、借地契約の締結は公正証書によることを要しない。
- 4 一時使用目的の借地権とは、臨時設備の設置その他一時使用のために設定されたことが明らかな借地権のことで、一時使用の借地権であるためには、借地契約に至る動機、経緯、契約内容、土地の位置、周囲の状況、建物の所有目的、建物の規模構造等諸般の事情からみて、当事者間に短期間に限り契約を存続させる合意が成立したと認められる客観的合理的な理由が存しなければならぬ。

【問 3】 地上権と並んで賃借権も土地用益権として利用されているが、この2つの権利の相違に関する次の記述のうち、民法（明治29年法第89号）の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 地上権はその性質が物権なので、自由譲渡性があり、地上権者は地上権を他の者に譲渡するについて地上権設定者の承諾は不要であって、地上権の譲渡は当事者間の合意だけで有効であるが、賃借権はその性質が債権なので、賃借権の譲渡が制限されていて、賃借人が賃借権を他の者に譲渡するについて貸借人の承諾を必要とし、貸借人の承諾を得ないで行った賃借権の譲渡は無効である。
- 2 地上権はその性質が物権なので、地上権者は地上権設定者に対し法律上当然に地上権設定に係る登記請求権を有するが、賃借権は債権なので、賃借人は貸借人に対し特約がないかぎり賃借権設定に係る登記請求権を有しない。
- 3 地上権にあつては、地代は地上権の要素ではないので、地代の支払いを伴う有償の地上権と地代の支払いを伴わない無

償の地上権があるが、賃借権にあつては、その性質上、有償の用益権であるから、当然に借賃の支払いが伴い、借賃の支払いを伴わない賃借権はありえない。

- 4 地上権にあつては、その存続期間を当事者が約定する場合、その下限と上限には民法上格別の制限はなく自由に決められるが、賃借権にあつては、その存続期間を当事者が約定する場合、その上限は民法上20年までと制限されていて、これを超える存続期間を決めた場合は20年に短縮される。

【問 4】 根抵当権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 根抵当権では、その設定当事者間における一定の継続的取引関係から発生する不特定の金銭債権を被担保債権として一定の極度額まで担保することができる。
- 2 根抵当権では、その設定当事者間において一定の原因に基づき継続的に発生する不法行為損害賠償債権を被担保債権として一定の極度額まで担保することができる。
- 3 根抵当権では、その設定以前から存在する特定の金銭債権も根抵当権の被担保債権に加えて一定の限度額まで担保することができる。
- 4 根抵当権では、その設定当事者間における一定の継続的取引関係から発生する不特定の金銭債権だけでなく、その他偶発的法律関係から発生する金銭債権をも被担保債権として一定の限度額まで担保することができる。

【問 5】 土地工作物責任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 土地工作物の設置又は保存に瑕疵があり、これによって他人に損害を与えた場合、工作物の占有者は、損害の発生を防止するために必要な注意をしたことが証明されれば、その他人に対する損害賠償責任は免責される。
- 2 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、これによって他人に損害を与えた場合、工作物の所有者は、損害の発生を防止するために必要な注意をしたことが証明されても、その他人に対する損害賠償責任は免責されない。
- 3 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、かつ、地震、津波等にみまわれたことも重なって他人に損害を与えた場合、工作物の占有者は、損害の発生を防止するために必要な注意をしたことが証明されなくても、その他人に対する損害賠償責任は免責される。
- 4 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、かつ、地震、津波等にみまわれたことも重なって他人に損害を与えた場合、工作物の所有者は、損害の発生を防止するために必要な注意をしたことが証明されても、その他人に対する損害賠償責任は免責されない。

【問 6】 敷地権の登記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年法第69号。以下「区分所有法」という。）及び不動産登記法（明治32年法第24号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 敷地権の表示は、建物の表示の登記事項の一に属し、建物の表示の登記において登記されるが、建物の表示の変更若しくは更正の登記又は建物の区分の登記の手続きによって登記されることもある。
- 2 敷地権の表示は、1棟の建物の表題部に敷地権の目的たる土地の表示（所在及び地番、地目、地積）を記載し、専有部分の表題部にその敷地権の表示（敷地権の種類、敷地権の割合、原因及びその目的）を記載することとなる。
- 3 土地の所有権が敷地権である場合において、敷地権たる旨の登記をしたときは、その土地の登記用紙には所有権の移転の登記はすることができない。
- 4 敷地権の表示を登記した後は、専有部分と敷地利用権の一体性の原則に反する処分は、当該処分が分離処分禁止に違反するものであることを知らない善意の第三者に対しては有効である。

【問 7】 区分建物の表示の登記に関する次の記述のうち、区

分所有法及び不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 区分建物の表示の登記の申請は、1棟の建物に属する区分建物の全部について同一の登記申請書でなすことを要するが、1棟の建物に属する区分建物の全部について申請がなされるならば、各別の申請書によっても差し支えないとされる。
- 2 1棟の建物に属する区分建物の一部について表示の登記の申請があったときは、その申請は却下される。
- 3 区分建物の所有権の原始取得者からその所有権を取得した者は、区分建物の表示の登記の申請をすることができる。
- 4 敷地権の表示を登記した区分建物の登記用紙には、建物のみ所有権の移転を登記原因とする所有権の登記はすることができない。

【問 8】 管理組合と訴訟に関する次の記述のうち、区分所有法、民事訴訟法（平成8年法第109号）の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 法人ではない管理組合が団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理、その他団体としての主要な点が確定している場合は、当該組合は権利能力なき社団として原告又は被告となることができる。
- 2 管理組合法人は、当然に民事訴訟法上の当事者能力が認められるが、法人ではない管理組合は、権利能力なき社団と認められる場合でも、民事訴訟法上の当事者能力はない。
- 3 法人ではない管理組合の管理者は、その職務に関し、区分所有者のために民事訴訟法上の当事者となるためには、必ず集会の決議が必要である。
- 4 法人ではない管理組合の管理者が敗訴した場合でも、当該訴訟において、区分所有者が個人として再度訴えを起こすことができる。

【問 9】 支払督促に関する次の記述のうち、民事訴訟法及び裁判所法（昭和22年法第59号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 簡易裁判所は、事件の目的の価額が90万円を超えない請求の第一審の裁判権を有するので、支払督促の申立ては90万円以上の請求については、地方裁判所にすることになる。
- 2 債務者が支払督促の送達を受けた日から1週間以内に督促異議（仮執行宣言前の督促異議）の申立てをしないときは、債権者は支払督促に仮執行の宣言を付する申立てをすることができる。
- 3 債務者は、仮執行宣言前の支払督促については督促異議の申立てをすることができるが、仮執行宣言後の督促異議を申立てる場合には、異議の理由が必要である。
- 4 支払督促とは、金銭その他の代替物又は有価証券の一定数量の給付を目的とする請求につき、裁判所（裁判所書記官）が、債権者の申立てにより債務者に対し支払督促を発し、債務者がこれに対し、一定の期間内に異議の申立てをしないときは、その支払督促に執行力を付与することを目的とする訴訟手続である。

【問 10】 登記簿謄本・抄本の閲覧に関する次の記述のうち、不動産登記法及び同法施行細則（明治32年省令第11号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 何人といえども登記簿の謄本または抄本の交付を請求することができる。
- 2 登記簿の謄本は、登記簿と同一の様式用紙で一登記用紙の全部を謄写したもので、抄本は一登記用紙に記載された事項のうち請求に係る部分を謄写したものである。
- 3 登記簿謄本及び抄本の交付請求は、郵便によって申請することができるが、郵便によってその交付を受けることはできない。
- 4 区分所有建物については、一棟の建物の登記用紙全部が一登記用紙と考えられるので、専有部分のうち1個の建物の用紙を謄写したものは抄本である。

【問 11】 宅地建物取引業者Aが、マンションを分譲する場合における重要事項の説明義務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（昭和27年法第176号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、宅地建物取引主任者をして、Aの事務所又は土地に定着する建物内に存する案内所において重要事項説明をさせなければならない。
- 2 Aは、売買契約締結後、遅滞なく重要事項を記載した書面を交付して、宅地建物取引主任者をして説明させなければならない。
- 3 マンションの分譲を受ける買主が宅地建物取引業者である場合は、Aは重要事項説明を省略することができる。
- 4 重要事項の説明をするAの宅地建物取引主任者は、その説明に際し、相手方からの要求がなくても、宅地建物取引主任者証を提示しなければならない。

【問 12】 宅地建物取引業者がマンションの売買の媒介をする場合において、重要事項として説明しなければならない事項は、宅地建物取引業法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 当該マンションを建築した業者の名称又は商号
- 2 当該マンションの維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容
- 3 専用使用権に関する規約の定めがあるときは、その専用使用権を有する者の氏名及び住所
- 4 当該マンションの管理が委託されているときは、委託されている管理の内容

【問 13】 宅地建物取引業者である売主Aと宅地建物取引業者でない買主Bとの間におけるマンションの売買契約において、そのマンションに隠れた瑕疵が発見された場合の法律関係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が瑕疵担保責任を負わない旨をBと合意していたときは、Aは瑕疵担保責任を負わない。
- 2 Bは、瑕疵を発見した時から2年間、Aに対して損害賠償を請求することができる。
- 3 Aは、マンションの引渡しの日から1年以内に限り、瑕疵担保責任を負う旨をBと合意をしていたときでも、Bが瑕疵を発見したときから1年間その責任を負わなければならない。
- 4 Bは、Aに対して当然に代金減額請求をすることができる。

【問 14】 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法第81号。以下「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 品確法の対象とする「住宅」とは、人の居住の用に供する一戸建ての住宅のことをいい、マンションは含まれない。
- 2 品確法の定める住宅性能表示は、同法の施行後に締結される住宅新築のための請負契約のすべてに義務付けられる。
- 3 品確法が対象とする住宅についての契約類型は請負契約のみであり、売買契約はその対象に含まれない。
- 4 品確法の定める住宅性能表示は、新築住宅のみならず、既存住宅も対象となる。

【問 15】 瑕疵担保責任の特例に関する次の記述のうち、品確法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 品確法において、「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 品確法において、瑕疵担保責任の特例が定められている契約は、住宅を新築する建設工事の請負契約と新築住宅の売買契約である。
- 3 品確法における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、請負契約、売買契約とも、契約締結の日から10年間とされている。
- 4 品確法において、瑕疵担保責任の特例の対象となる住宅の

部位は、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものとされている。

【問 16】 権利変換手続に関する次の記述のうち、都市再開発法（昭和44年法第38号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 権利変換計画は、災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するとともに、施設建築物及び施設建築敷地の合理的利用を図るよう定めなければならない。
- 2 権利変換計画は、一個の施設建築物の敷地は一筆の土地となるものとして定めなければならない。
- 3 権利変換を希望しない者は、組合設立についての認可の公告があった日から30日以内に、施行者に対し自己の有する建築物を他に移転すべき旨を申し出ることができる。
- 4 施行区域内の土地は、権利変換の登記の日において、権利変換計画の定めるところに従い、新たに所有者となるべき者に帰属する。

【問 17】 都市計画法（昭和43年法第100号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建設を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 2 都市計画事業の認可等の告示があった後に、当該事業地内において都市計画事業の施行の障害となるおそれがある建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 都市計画施設の区域内において、建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 4 市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を得なければならない。

【問 18】 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 住宅地高度利用地区計画の対象となる区域は、当該区域が用途地域に定められている区域内にあり、かつその大部分が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域になければならない。
- 2 住宅地高度利用地区整備計画においては、住宅地高度利用地区計画の目的を達成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度を定めることができる。
- 3 住宅地高度利用地区計画を都市計画に定めるに当たっては、市街地の空間の有効な利用、良好な住居の環境の確保等を考慮して、建築物等が当該区域にふさわしい用途、容積、高さ、配列等を備えた適正かつ合理的な土地の利用形態となるように定めなければならない。
- 4 住宅地高度利用地区計画を都市計画に定める際、当該区域の全部または一部について、当面建築物若しくは建築敷地の整備等に関する事業が行われる見込みがないときには、当該区域については住宅地高度利用計画を定めることを要しない。

【問 19】 建築協定に関する次の記述のうち、建築基準法（昭和25年法第201号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建築協定は、原則として協定区域内の土地の所有者等の全員の合意により締結されるが、借地権の目的になっている土地がある場合においては、当該所有者、当該借地権者の双方の合意が必要である。
- 2 建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、建築協定の目的となっている土地の区域、建築物に関する基準、協定の有効期限及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成しなければならない。
- 3 市町村長は、建築協定書の提出があった場合においては、

遅滞なくその旨を公告し、30日以上相当期間を定めて、これに関係人の縦覧に供したのち、関係人の出頭を求めて公開により意見の聴取を行わなければならない。

- 4 認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合、建築協定区域内の土地所有者等は、その4分の3以上の合意をもってその旨を定め、これを特定行政庁に申告してその許可を受けなければならない。

【問 20】 建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 衛生上支障がなければ、住宅の居室、学校の教室又は病院の病室を地階に設けることができる。
- 2 建築物の敷地には、雨水及び排水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これに類する施設をしなければならない。
- 3 鉄筋造の建築物でも、延べ面積が300㎡のものであれば、その設計図書を作成にあたって、構造計算により構造の安全性を確かめる必要はない。
- 4 延べ面積が1,000㎡を超える建築物は、一定の場合を除き、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならない。

【問 21】 都市再生特別措置法（平成14年法第22号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 内閣総理大臣は、都市再生緊急整備地域に関する基本的な事項を定めた都市再生基本方針案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 2 国土交通大臣は、民間都市再生事業計画の申請を受理した日から1月以内に、計画の認定に関する処分を行わなければならない。
- 3 都市再生特別区に関する都市計画は、当該地区にふさわしい高さ、配列等を備えた建築物の建築が誘導されること、建築物の敷地内に道路に接する有効な空地が確保されること等により、当該都市再生特別地区における防災、交通、衛生等に関する機能が確保されるように定めなければならない。
- 4 国及び関係地方公共団体の長は、都市再生緊急整備地域における都市開発事業の施行に関し、法令の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該都市開発事業が円滑かつ迅速に施行されるよう、適切な配慮をするものとする。

【問 22】 次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、賃借人が集会に出席して意見を述べる場合がどれか。

- 1 集会の議題が「専有部分の用途について居住目的以外の使用を禁止する件」の場合。
- 2 集会の議題が「修繕積立金の額を現行の1.5倍に値上げする件」の場合。
- 3 集会の議題が「外壁補修及び屋上防水工事実施の件」の場合。
- 4 集会の議題が「議決権を1住戸1議決権から専有部分の床面積割合に変更する件」の場合。

【問 23】 区分所有者の特定承継人が管理組合に対して負う支払義務に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び判例によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 前区分所有者が滞納していた管理費・修繕積立金について支払義務を負う。
- 2 前区分所有者が滞納していた専有部分内の水道料について支払義務を負うことがある。
- 3 前区分所有者が滞納していた駐車場使用料について支払義務を負うとは限らない。
- 4 前区分所有者が滞納していた専有庭使用料について支払義務を負うことはない。

【問 24】 集会における議決権行使に関する次の取扱いのうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 議題に利害関係ある区分所有者が出席していたが、その議

決権行使を認めなかった。

- 2 誰に委任するか記載のない委任状だったので、それを所持していた理事長に委任したものと取り扱った。
- 3 共有者である夫婦がともに出席していたが、一方の議決権行使のみを認めた。
- 4 1人で3戸所有している区分所有者が出席していたが、区分所有者数としては1名と数えた。

【問 25】 議事録等の閲覧に関する次の記述のうち、中高層共同住宅標準管理規約・単棟型（平成9年住宅地審議会答申）によれば、誤った取扱いはどれか。

- 1 組合員が書面により総会の議事録の閲覧を請求したが、その理由が書いてなかったため、これを拒否した。
- 2 理事長は、利害関係人からの理事会議事録閲覧請求について、それが口頭によるものであったため、これを拒否した。
- 3 理事長は、組合員からの会計帳簿閲覧請求について、その理由が書いてなかったため、これを拒否した。
- 4 理事長は、利害関係人からの規約原本閲覧請求について、それが口頭によるものであったため、これを拒否した。

【問 26】 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 敷地利用権が区分所有者全員の共有又は準共有の関係にある場合には、専有部分とその敷地利用権の分離処分は原則として禁止される。
- 2 敷地利用権が、区分所有者が敷地のうちの筆又は数筆の土地について単独で所有権を有する、いわゆる分有形式の場合は、専有部分とその敷地利用権を分離して処分することができる。
- 3 筆の土地の一部に1棟を建築して分譲し、残部をもう1棟の建築用地として留保するときは、分譲業者が敷地の持分の一部を留保するため、所有権の一部について分離処分可能な規約を設定することが必要である。
- 4 筆の土地に数棟の建物を同時に建築して分譲するときは、分譲業者は敷地の持分を留保しなくてよいので、分離処分可能な規約を設定する必要がない。

【問 27】 共用部分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 区分所有者は、共用部分はその持分に応じて使用することができる。
- 2 共用部分の共有持分は、専有部分と分離して処分することができない。
- 3 共用部分については、登記することができない。
- 4 一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

【問 28】 管理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 管理者の職務に関し区分所有者を代理する権限は、制限を加えることができない。
- 2 集会の決議により、株式会社を管理者に選任することができる。
- 3 管理者は、理事会の決議なしに共用部分等の保存行為をすることができる。
- 4 集会の決議により、任期を定めることなしに管理者を選任することができる。

【問 29】 次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、議案の要領の通知が必要ないものはどれか。

- 1 規約の設定、変更又は廃止を議題にする場合。
- 2 共用部分の変更を議題にする場合。
- 3 共同の利益に反する行為をした区分所有者に対し、区分所有権等の競売請求の訴訟を提起する場合。
- 4 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失したときに、共用部分の復旧決議をする場合。

【問 30】 次の記述のうち、規約に別段の定めをすれば、区分所有法上有効になるものはどれか。

- 1 共用部分の変更は、区分所有者の4分の3以上及び議決権の過半数で決するとすること。
- 2 住宅1戸につき2以上の区分所有者が存する場合のこれらの者の議決権について、共有者それぞれに議決権を行使させることとすること。
- 3 共同の利益に反する行為をする区分所有者に対し、区分所有法第57条により差止請求の訴訟をする場合、理事会の決議によりこれを行うことができるとすること。
- 4 管理者に対し、議題を示して集会の招集を請求することができる場合について、区分所有者と議決権の各6分の1以上でこれを行うことができるとすること。

【問 31】 次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、10万円以下の過料に処せられる行為はどれか。

- 1 管理者が規約の保管場所を建物内の見やすい場所に掲示しなかったとき。
- 2 集会の議長がその議事録を作成しなかったとき。
- 3 管理組合法人の理事が組合員名簿を作成しなかったとき。
- 4 管理者が管理組合の財産目録を作成しなかったとき。

【問 32】 マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法第78号。以下「円滑化法」という。）の規定に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 円滑化法においてマンションとは、2以上の区分所有者が存する建物で、住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供する専有部分があるものをいう。
- 2 円滑化法においてマンション建替事業とは、円滑化法の定めに従って行われるマンションの建替えに関する事業をいい、これに附帯する事業は含まない。
- 3 円滑化法に定めるマンション建替事業に参加することができるのは建替え合意者のみであり、第三者が参加することはできない。
- 4 円滑化法に定めるマンションの建替事業は、マンション建替組合を設立しなくても行うことができる。

【問 33】 マンション建替組合の役員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 役員は、原則として組合員のうちから選任するが、特別の事情があるときは、組合員以外の者からも選任することができる。
- 2 役員の任期は3年以内である。
- 3 組合員は、総組合員の5分の1以上の連署をもって、その代表者から組合員に対し、役員解任の請求をすることができる。
- 4 理事長の氏名及び住所は、マンション所在地の市町村長を経由して都道府県知事に届け出なければならない。

【問 34】 マンション建替組合の総会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 理事長は、毎事業年度に1回通常総会を招集しなければならないが、総代会が設けられたマンション建替組合においては、通常総会の招集は不要である。
- 2 総会を招集するには、会議を開く日の5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。ただし、緊急を要するときは2日前まで短縮することができる。
- 3 総会の議事は、法律に特別の定めがある場合を除き出席者の議決権の過半数で決し、特別の議決は組合員の議決権及び持分割合の各4分の3以上で決する。ただし、定款の変更及び事業計画の変更は、議決権及び持分割合の各5分の4以上で決する。
- 4 総会の議長は、円滑化法第30条に規定する特別の議決を除き、組合員として総会の議決に加わることができない。

【問 35】 平成14年4月現在の預金保険制度に関する次の記述

のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 預金保険制度の対象となる金融機関とは、日本国内に本店のある銀行、長期信用銀行、信用金庫、信用協同組合、労働金庫、信金中央金庫、農林中央金庫、農業協同組合、漁業協同組合、全国信用協同組合連合会、労働金庫連合会である。
- 2 預金保険制度の対象金融機関が取扱う「ヒット」「スーパーヒット」「ピック」「ワイド」は、預金保険制度の対象とならない金融商品である。
- 3 金融機関が破綻した時の預金保護の仕組みとしては、預金保険機構が預金者に直接保険金を支払う「資金援助方式」と、付保預金等を救済金融機関に移管し資金援助を行う「ペイオフ方式」の2つの方式がある。
- 4 平成12年5月の預金保険法改正により、金融機関は平時から名寄せ等に必要なデータを整備し、破綻の際には預金保険機構に提出することが義務づけられている。

【問 36】 金融機関が万一破綻した場合の「元本1,000万円とその利息」を保護する制度（預金保険制度等の金融セーフティネット）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。ただし、平成14年4月以降、預金保険制度等の金融セーフティネットの内容については改訂がないものとする。

- 1 郵便局については、郵便貯金法（昭和22年法第144号）により国が元利金の支払いを保護することとしており、また貯金総額は、預金者1人当たり預入限度額が1,000万円を超えてはならないとされている。
- 2 管理組合が付保している火災保険については、契約している損害保険会社が経営破綻した場合、損害保険会社が加入している「損害保険契約者保護機構」が保険金支払限度額の80%を限度として補償する。
- 3 一つの管理組合が一つの金融機関の複数の支店に分散して預金をしている場合（預金名義はすべて理事長名義とする）は、すべての支店の預金合計額が一単位として保護される。
- 4 預金保険制度の対象となる金融機関は日本国内に本店のある金融機関としているが、政府系金融機関、外国銀行の在日支店は預金保険制度の対象外である。

【問 37】 マンションの管理組合の会計に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンションの管理組合の会計は非営利会計であり、非営利法人会計に近いものになるので、すべての収入が非営利収入となる。
- 2 マンションの管理組合の会計は予算主義の立場をとっており、財産の保全等、最小限の費用で最大の効果を得ることを目的としている。
- 3 マンションの管理組合の会計は管理費口と積立金口に会計が分かれる等、その目的のみ支出する目的別会計でもあるので、区分所有法や管理規約等に従い会計処理されることを原則とし、管理規約等に特段の記載がなければ、目的を変更して支出する場合は総会（集会）の決議が必要である。
- 4 マンションの管理組合の会計については、非営利会計であるといっても、区分所有者から徴収している管理費や特別修繕費（修繕積立金）を主な原資として成り立っているため、真实性の原則・正規の簿記の原則・継続性の原則等、営利企業が用いている企業会計の一般原則の一部について遵守することにより、原資となる管理費等を負担している区分所有者に対して公平で開かれた会計とすることが望ましい。

【問 38】 住宅金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション共用部分リフォーム融資を受ける場合、原則として、修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、申込日の属する月の前月までの1年間において、滞納割合（徴収すべき修繕積立金総額に占める未収修繕積立金の額の割合）が5%以内であることが要件とされている。
- 2 住宅金融公庫の抵当権の設定を要しない「無担保コース」の場合の融資額は、原則として、〔対象となる工事費の80%〕又は〔150万円×住宅戸数〕のいずれか多い額が融資額

となる。

- 3 既に着工している場合や工事が完了している場合は、マンション共用部分リフォーム融資の申込みをすることができない。
- 4 マンション共用部分リフォーム融資を受ける場合、管理組合法人の場合は代表理事が、法人でない管理組合の場合は管理者が、原則として、リフォームするマンションに居住している区分所有者から選任されていることが要件とされている。

【問 39】 次の勘定科目の仕訳のうち、正しいものはどれか。

- 1 保険期間3年間のマンション修繕積立保険に加入し、損害保険料（積立保険料及び危険保険料）を当期会計年度に普通預金から一括で支払った。

積立保険料	2,000,000	普通預金	2,300,000
前払金	200,000		
危険保険料	100,000		

- 2 前期会計年度に未収入金であった管理費が、当期会計年度に全額入金された。

未収入金	25,000	管理費	25,000
------	--------	-----	--------

- 3 次期会計年度の植栽費用を当期会計期間中に普通預金から支払った。

普通預金	50,000	前払金	50,000
------	--------	-----	--------

- 4 当月分の管理費、修繕積立金を当月に徴収している場合で、所定月額のうち一部が未収入金となった。

普通預金	500,000	管理費	400,000
修繕積立金	200,000	未収入金	300,000

【問 40】 管理費等の滞納防止対策に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 滞納者が増加すると管理組合の運営に支障をきたすので、管理組合が主体的かつ迅速に対応するとともに、管理費等の使途等を各区分所有者に対して十分説明し、理解を求めることが必要である。
- 2 管理費等の滞納額が3月を超えた場合は長期滞納者になるケースが多いので、できる限り速やかに滞納者の氏名を掲示し、注意を喚起することが必要である。
- 3 管理費等の滞納抑止策としては、管理規約で遅延損害金を請求することを定めておくことも有効である。
- 4 内容証明郵便督促を送付することも督促手段として有効であるが、法律上の時効中断事由にならないので注意を要する。

【問 41】 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 特殊建築物の定期調査の報告義務者は、国土交通省令で定めるところにより、定期的に資格者に調査させて、その結果を国土交通大臣に報告しなければならない。
- 2 特殊建築物の定期調査の報告義務は、その特殊建築物の所有者と管理者が異なる場合は、所有者に生じるものである。
- 3 定期調査を行わなければならない特殊建築物は特定行政庁が指定するので、特殊建築物であっても、必ず定期調査が必要とは限らない。
- 4 建築基準法の集団規定とは、市街化区域内に対象を限定し、健全な街づくりをするために容積率や建ぺい率、建物の高さや日影規制などを定めるものである。

【問 42】 建築物の耐震、免震に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法第123号）では、建築基準法の既存不適格建築物について、耐震性向上のため一定の条件を満たす増築、大規模の修繕・模様替えをする場合、耐震規定以外の不適格事項があっても、当該不適格事項について適合緩和の措置がある。
- 2 マンションの建築構造として一般的なものは鉄筋コンクリート造であるが、軒高16メートル以上又は6階建て以上のマンションの場合は、鉄骨鉄筋コンクリート造とすることが適当である。
- 3 鉄筋コンクリート構造の建築物で、たれ壁や腰壁が付いた

柱は、それらが付かない柱に比べて柱の有効長が短いので、地震時に破壊することが少ない。

- 4 建築物の基礎と上部構造の間に、積層ゴムや滑り機能を持つ免震装置を設けた構造を免震構造といい、地震力に対して建物の曲げや変形を少なくすることができるが、新築の建物の場合に限り適用が可能な工法である。

【問 43】 建築設備に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 赤水は、給水設備の鋼管部分等が溶存酸素等の働きで腐食し、赤錆が発生し水道蛇口から流出するものである。同様に、銅配管部分等から銅分の流出したものを青水という。
- 2 マンションにおけるガス配管について、敷地境界からマンション敷地内の配管についてはガス事業者が所有権がある。ガス事業者は漏洩検査を3年に1回行い、ガスメーターは計量法（平成4年法第51号）の定めにより、有効期間の8年以内に交換することが必要とされている。
- 3 マンションで衛星放送を受信する際は、屋上にアンテナを設置し共同で受信する場合が多い。代表的な受信方式としては、BS-I F方式とAM方式があり、BS-I F方式は、新築マンションや大規模な改修をする場合に適したシステムである。
- 4 マンションのインターネット対応リフォーム工事では、LAN方式、CATV方式等があり、共用部分の大規模模様替えを要するような工事は少なく、配管の空きスペースにLANケーブルを通して各戸につないだり、既存のCATV網を利用したりする。

【問 44】 消防に関する次の記述のうち、消防法（昭和23年法第186号）の規定によれば、最も適当なものはどれか。

- 1 消防用設備等の点検期間について、平成14年7月に消防法が改正され、機器点検は6月間隔、総合点検は1年間隔となった。
- 2 共同住宅の防火管理者は、居住者全員の避難訓練の実施、共用部分と専有部分の火気の使用又は取扱いに関する監督の業務が主である。
- 3 共同住宅の自動火災報知設備は、早期に火災を発見し、火災の拡大を最小限に阻止する設備であり、受信機、感知器、音響装置、表示灯、発信機により構成され、発信機は自動的に所轄の消防署に火災の発生を報知する装置である。
- 4 ハロゲン化物消火設備とは、ハロゲン化物を消火剤として用いた消火設備で、強力な消火能力があるので、超高層共同住宅の上部機械室に設備されることが多い。

【問 45】 長期修繕計画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年法第149号。以下「適正化法」という。）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行う基幹事務のうち、マンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整があるが、長期修繕計画の作成は当然これに含まれるものと解される。
- 2 マンション管理業者は、管理組合の会計の収入・支出の調定及び出納を自社で直接行い、長期修繕計画の作成について一級建築士に再委託した場合、基幹事務の再委託禁止の規定に抵触する。
- 3 長期修繕計画の策定及び見直しにあたって、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、必要に応じ建替えについても視野に入れて検討することが望ましい。
- 4 管理組合は、新築マンションの売主たる宅地建物取引業者から、国土交通省令で定める設計図書の交付を受けるが、さらに、長期修繕計画の策定及び見直し等に役立てるため、数量調書の交付も求めることが望ましい。

【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 管理組合は、マンションの管理の主体が管理組合自身であることを認識した上で、管理事務の一部又は全部を第三者に委託した場合は、管理の主体が当然に委託先に移行することを十分に理解しなければならない。
- 2 管理組合が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にその情報を公開し、管理業者の行う説明会の開催時に委託先を選定しなければならない。
- 3 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その契約内容を周知するとともに委託管理業者の管理事務報告等を活用し、管理事務の適正化を図られよう努める必要がある。
- 4 建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画を検討する際には必ず建替えの計画を検討しなければならないが、建替えの検討の過程を区分所有者等に周知させ意向を十分把握し、合意形成を図ることが必要である。

【問 47】 マンション管理業者の登録に関する次の記述のうち、適正化法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 国土交通大臣は、登録申請書又はその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があった場合には、その登録を拒否することができる。
- 2 法人でその役員のうち、5年前に刑法の傷害罪で懲役2年の刑に処せられた者がいるときは、その法人は登録を受けることができない。
- 3 破産者が復権を得たが、2年を経過していないので、登録を受けることができない。
- 4 マンション管理業者で法人であるものがマンション管理業者の登録を取り消された場合において、その取消しの日前30日以内にそのマンション管理業者の役員であった者でその取消しの日から2年を経過しないものは登録を受けることができない。

【問 48】 財産の分別管理に関する次の記述のうち、適正化法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金その他国土交通省令で定める財産については、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理する必要はない。
- 2 管理組合等の預金口座又は有価証券の名義は、マンション管理業者が管理者に選任されている場合や管理組合理事長が選任されるまでの短い期間でもマンション管理業者の名義（代行）で保管してはならない。
- 3 マンション管理業者が、管理組合から委託を受けてマンションの区分所有者等から徴収した修繕積立金等金銭を、当該マンション管理業者を名義人とする口座に預入し、当該口座から払い出した金銭により管理事務を行うこととする当該修繕積立金等金銭の管理方法を支払一任代行方式という。
- 4 マンション管理業者は、管理組合等の預金口座に係る通帳・印鑑の管理について、管理組合等を名義人とする預金口座に係る通帳及び印鑑を同時に保管することは、原則としてできない。

【問 49】 重要事項の説明等に関する次の記述のうち、適正化法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 重要事項説明会で説明した後に開催された管理組合総会で、定額管理委託費の額が減額されたが、このような場合には、あらかじめ重要事項を記載した書面（以下「重要事項説明書」という。）を管理組合理事長及び組合員全員に交付・説明しなければならない。
- 2 重要事項説明会を開催して重要事項の説明を行う場合には、説明会の2週間前までに、重要事項説明書と説明会の日時及び場所を記載した書面を交付するとともに、マンションの掲示板などの区分所有者及び管理者等の見やすい場所に、説明会の開催の日時及び場所について掲示する必要がある。
- 3 重要事項説明書には、マンション管理業者の商号又は名称及び代表者の氏名を記入することとするが、商号又は名称は、

管理受託契約の締結に関する権限を有する使用人を置く事務所（支店や営業所等）の名称を記載しても差し支えない。この場合において、代表者の氏名を記載するときは、その権限を有する使用人等の当該事務所を代表する者の氏名を掲載することとしてもかまわない。

- 4 重要事項説明書は、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者全員に対して交付しなければならない。

【問 50】 適正化法の罰則に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 偽りその他不正の手段により、マンション管理業の登録を受けた者は、1年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられる。
- 2 マンション管理士は、正当な理由がなく、業務に関して知り得た秘密を漏らした場合は、1年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられる。
- 3 契約成立時の書面を交付する際に、管理業務主任者の記名押印のない書面を管理組合の管理者等に交付したときは、30万円以下の罰金に処せられる。
- 4 マンション管理業者の使用人その他の従業者が、正当な理由がなく、業務上知り得た秘密を漏らした場合は、30万円以下の罰金に処せられる。

解 答

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

**平成14年度
記述式試験問題**

※7問のうち4問を選択して解答。

【問 1】 区分所有管理士の倫理規程に関する次の記述について、①から⑩に該当する適切な語句を下記の語群の中から選択し、文章を完成させなさい。

- 第1 区分所有管理士は、(①)等を遵守しなければならない。
- 第2 区分所有管理士は、区分所有管理士に対する(②)を傷つけるような社会通念上不適切と思われる行為をしてはならない。
- 第3 区分所有管理士は、(③)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(④)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。
- 第4 区分所有管理士は、区分所有建物のもつ社会的な特性にかんがみ、業務を行うに当たっては、公正と(⑤)を保持しなければならない。
- 第5 区分所有管理士は、自らの(⑥)及び知識を超える業務を引き受けてはならない。
- 第6 区分所有管理士は、業務上知り得た(⑦)を正当な理由なく他に漏らしてはならない。
- 第7 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(⑧)に合致するように努めなければならない。
- 第8 区分所有管理士は、常に(⑥)、(⑨)の向上を図り、自己研鑽に努めなければならない。
- 第9 区分所有管理士は、公的な称号を付与されているかのような若しくは自らが(⑩)であるかのように誤認されるよう

な表示、宣伝、又は団体活動等を行ってはならない。

（語 群）

醸成	過失	資質	守秘義務	私的認定資格者
法令	名誉	能力	不法行為	公序良俗
故意	広聴	利益	中立性	公的資格者
福祉	広報	社会的信用	秘密	情報開示
説明責任				

【解答欄】

①	法令	⑥	能力
②	社会的信用	⑦	秘密
③	信義	⑧	福祉
④	故意	⑨	資質
⑤	中立性	⑩	公的資格者

【問 2】 建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律（平成14年12月法律第140号。以下「改正法」という。）に関する次の記述について、①～⑩に該当する用語又は数値を記入し完成させなさい。

- 1 改正法第17条関係（共用部分の変更）
共用部分の変更（その形状又は(①)の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各(②)以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。
- 2 改正法第30条関係（規約事項）
規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、(③)及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の(④)の衡平が図られるように定めなければならない。
- 3 改正法第39条関係（議事）
区分所有者は、規約又は集会の決議により、書面による議決権の行使に代えて、(⑤)によって議決権を行使することができる。
- 4 改正法第42条関係（議事録）
集会の議事については、議長は、書面又は(⑥)により、議事録を作成しなければならない。
- 5 改正法第62条関係（建替え決議）
(1) 建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときは、集会の招集通知は、当該集会の会日より少なくとも(⑦)月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸張することができる。
(2) 建替え決議を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも(⑧)月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 6 改正法第70条関係（団地内の建物の一括建替え決議）
団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、規約が定められているときは、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される団地管理組合又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各(⑨)以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の(⑩)以上の者であつて議決権の合計の(⑩)以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。

【解答欄】

① 効用	⑥ 電磁的記録
② 4分の3	⑦ 2
③ 使用目的	⑧ 1
④ 利害	⑨ 5分の4
⑤ 電磁的方法	⑩ 3分の2

【問 3】 管理組合の以下の取引に関し平成15年3月末における仕訳を正しく行いなさい。ただし、当該管理組合の会計年度は毎年4月1日から翌年の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に発生主義の原則によって経理しているものとする。

平成15年1月に次の条件で発行される割引国債（新発債・3年物）を額面1億円購入し、修繕積立金会計（特別会計）の普通預金から購入資金を支出した。	
① 銘柄	第〇回割引国債
② 発行価格（税抜き）	93.03円（額面100円当たり）
③ 所得税（源泉）	1.25円（額面100円当たり） ※（100円－93.03円）×18%
④ 取得価額	94.28円
⑤ 償還期日	平成18年×月×日

【解答欄】

借 方		貸 方	
勘 定 科 目	金 額	勘 定 科 目	金 額
有価証券又は割引国債	94,280,000	普通預金	94,280,000

【問 4】 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法第149号。以下「法」という。）第73条及び同法施行規則（平成13年省令第110号。以下「施行規則」という。）第85条の規定により、マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする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、一定の事項を記載した書面を交付しなければならないとされているが、次の①から⑩に該当する適切な用語を記入し、法第73条及び施行規則第85条の規定を完成させなさい。

- 1 法第73条
- 第1号 ①の対象となるマンションの部分
- 第2号 ①の内容及び実施方法（法第76条の規定により管理する②の方法を含む。）
- 第3号 ①に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- 第4号 ①の一部の③に関する定めがあるときは、その内容
- 第5号 契約期間に関する事項
- 第6号 契約の更新に関する定めがあるときは、その内容
- 第7号 契約の④に関する定めがあるときは、その内容
- 第8号 その他国土交通省令で定める事項
- 2 施行規則第85条
- 第1号 管理受託契約の当事者の名称及び住所並びに法人である場合においては、その代表者の氏名
- 第2号 マンション管理業者による①の実施のため必要となる、マンションの区分所有者等の⑤又はマンション管理業者によるマンションの区分所有者等の⑥への立入り若しくはマンションの⑦の使用に関する定めがあるときは、その内容
- 第3号 法第77条に規定する①の報告に関する事項
- 第4号 マンションの滅失し又は毀損した場合において、管理組合及びマンション管理業者が当該滅失又は毀損の事実を知ったときはその状況を契約の相手方に通知すべき旨の定めがあるときは、その内容

- 第5号 ⑧からその行う業務の用に供する目的でマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する定めがあるときは、その内容
- 第6号 毎事業年度開始前に行う当該年度の①に要する費用の見通しに関する定めがあるときは、その内容
- 第7号 ①として行う①に要する費用の⑨に関する事項
- 第8号 ⑩に関する事項

【解答欄】

① 管理事務	⑥ 専有部分
② 財産の管理	⑦ 共用部分
③ 再委託	⑧ 宅地建物取引業者
④ 解除	⑨ 収納
⑤ 行為制限	⑩ 免責

【問 5】 地上デジタルテレビジョン放送に関する次の記述について、①から⑩に該当する語句を下記の語群から選択し、文章を完成させなさい。

総務省では、すでに始まっている①、BSデジタル放送に続いて、一番身近な地上テレビジョン放送のデジタル化を推進しています。

今後の予定は、②年末から、関東、中京、近畿の各広域圏で地上系デジタル放送が開始され、③年までの間は、現在の④放送と新しいデジタル放送の両方が放送されるため、テレビ放送用のチャンネルが多数必要になっています。

しかしながら、わが国においては、現在でもテレビ放送用のチャンネルが非常に込み合っているため、一部地域では放送局の現在のチャンネルを変更・整理することが必要になります。このチャンネルを変更・整理する作業を⑤変更と呼んでいます。

⑤変更を行うと、その地域ではテレビのチャンネル再設定や受信アンテナ等の調整・交換を行うことが必要になります。この調整・交換の作業は、関東・中京・近畿の各広域圏においては、本年から開始されます。

⑤変更を行う地域のマンションの⑥についても、この調整・交換の作業が必要になる場合があり、これらの作業はできる限り早期に実施するという事で進められています。

地上デジタルテレビジョン放送は、⑦の有効利用が図られるとともに、⑧等電波障害に強い⑨・高音質な放送が実現でき、また、高齢者や障害者の方々にやさしい放送サービスや、他の情報通信機器との親和性が高いデータ放送サービスも可能となります。

関東、中京、近畿の各広域圏においては、②末までに、その他の地域においては⑩年末までに開始が予定され、③年にはデジタル放送に完全に移行することになります。

〈語 群〉

動力	平成13	電話設備	A S	デジタル周波数
回線	高品質	平成23	テレビ共聴施設	I T化
配管	ゴースト	平成20	アナログ周波数	平成19
平成15	デジタル	F M	純度	平成16
インターネット	アナログ	C S	F M周波数	
B S	周波数	平成18	雑音	U H F V H F

【解答欄】

① C S	⑥ テレビ共聴施設
② 平成15	⑦ 周波数
③ 平成23	⑧ ゴースト
④ アナログ	⑨ 高品質
⑤ アナログ周波数	⑩ 平成18

【問 6】 マンションの維持に関する次の記述について、①か

ら⑩に該当する用語又は数値を記入して、完成させなさい。

- 1 建築基準法（昭和25年法第201号）第12条第2項の規定により指定された昇降機の所有者は、1年に1回以上、定期に、一級建築士又は二級建築士若しくは（①）に当該昇降機の検査を行わせ、その結果を昇降機定期検査報告書に作成し、昇降機に関する地域法人を経由して特定行政庁に報告しなければならない。この場合、昇降機の所有者は、昇降機定期検査報告書の写しを（②）年以上保存しなければならない。
- 2 消防法（昭和23年法第186号）及び消防法施行令（昭和36年政令第37号）の規定により、防火管理者は、次の業務を行わなければならない。ただし、防火対象物が通常のマンションである場合は、（④）の管理については業務から除外される。
 - 一 （③）の作成
 - 二 （③）に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施
 - 三 消防用設備等の点検及び整備、火気の使用又は取り扱いに関する監督
 - 四 避難又は防火管理上必要な構造及び設備の維持管理並びに（④）の管理
 - 五 その他防火管理上必要な業務
- 3 水道法（昭和32年法第177号）及び水道法施行令（昭和32年政令第336号）の規定によれば、簡易専用水道とは、水道事業の用に供する水道及び（⑤）以外の水道であって、水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とするものをいい、水槽の有効容量の合計が（⑥）トン超のものが対象となる。
- 4 電気事業法（昭和39年法第170号）の規定によれば、自家用電気工作物の設置者は、経済産業大臣に対し、（⑦）の選任及び（⑧）を届け出なければならない。
- 5 浄化槽法（昭和58年法第43号）の規定により、（⑨）は、原則として毎年1回、浄化槽の保守点検及び（⑩）をしなければならない。

【解答欄】

①	昇降機検査資格者	⑥	10
②	3	⑦	電気主任技術者
③	消防計画	⑧	保安規程
④	収容人員	⑨	浄化槽管理者
⑤	専用水道	⑩	清掃

【問 7】 住宅金融公庫「リ・ユースプラスマンション融資（優良中古マンション融資）」における維持管理基準に関する次の記述について、①から⑩に該当する用語を記入し完成させなさい。

- 1 （①）と管理費等を区分経理すること等が、（②）で規定されていること。
- 2 （③）の期間が原則として（④）年以上であること。また、（③）に外壁、給水管、排水管の補修工事が予定されており、かつ、当該工事に係る（⑤）及び予定工事費用が明記されていること。
- 3 1戸当たりの（①）月額が、マンションの経過年数に応じて、（⑥）が定めた額以上であること。たとえば、経過年数が（⑦）年未満の場合は月額6,000円以上とされる。
- 4 （⑧）及び消防用設備等の法定点検、（⑨）の法定検査が適正に行われていること。
- 5 原則として、マンションが竣工してからの経過年数が（④）年を超える前に、外壁及び屋根の補修工事に係る（⑩）を実施していること。
- 6 共用部分や専有部分に劣化が見受けられないこと。また、劣化に対し修繕等によって対応していること。

【解答欄】

①	修繕積立金	⑥	住宅金融公庫
②	管理規約	⑦	5
③	長期修繕計画	⑧	昇降機
④	20	⑨	簡易専用水道
⑤	予定時期	⑩	大規模修繕

**平成13年度
択一式試験問題**

【問 1】 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「適正化法」という。）第2条第5号に規定するマンション管理士と、区分所有管理士（社団法人高層住宅管理業協会認定の資格者）の業務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合（適正化法第2条第3号に規定する管理組合。以下同じ。）の運営その他マンション（適正化法第2条第1号に規定するマンション。以下同じ。）の管理に関し、管理組合の管理者等（適正化法第2条第4号に規定する管理者等。以下同じ。）又はマンションの区分所有者等（適正化法第2条第2号に規定する区分所有者等。以下同じ。）の相談に応じ、助言・指導その他の援助を行うことを業務（他の法律でその業務を行うことが制限されているものを含む。）とする。
- 2 区分所有管理士は、専門的知識及び豊富な経験をもって、マンションを含む区分所有建物の管理運営の企画・設計、大規模修繕工事及び復旧・建替え等の監理に関し、区分所有建物の開発者、管理者等及び区分所有者等の相談に応じ、助言等を行うことを業務（他の法律でその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする。
- 3 区分所有管理士及びマンション管理士とも、マンションの管理に関し専門的な知見を有するものであるが、一定の実務経験年数を有していなければマンションの管理者等及び区分所有者等の相談に応じ、助言・指導その他の援助を行うことができない。
- 4 区分所有管理士は自らが就業しているマンション管理業者の利益を代弁し、マンション管理士は助言・指導を依頼されたマンションの管理者等及び区分所有者等の利益を代弁するので、両者が緊密な協力関係を形成することは困難である。

【問 2】 区分所有管理士の職業倫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 区分所有管理士は、区分所有管理士に対する社会的信用を傷つけるような社会通念上不適切と思われる行為をしてはならない。
- 2 区分所有管理士は、公的称号を付与されているかのような、若しくは自らが公的資格者であるかのように誤認されるような表示、宣伝、又は団体活動を行ってはならない。
- 3 区分所有管理士は、業務を行うにあたっては、自己が就業しているマンション管理業者の利益を優先的に考えて、当該企業に管理事務を委託している管理組合に対し管理事務を実施するよう努めなければならない。
- 4 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。

【問 3】 共同住宅に係る防犯上の留意事項（平成13年3月国土交通省通達。以下本問で「留意事項」という。）及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」（平成13年3月国土交通省通達。以下本問で「指針」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 留意事項及び指針とも、新築される共同住宅及び改修される既存の共同住宅を対象としている。
- 2 留意事項及び指針とも、防犯性の向上に係る企画・計画上の配慮事項等を具体化するにあたって参考となる手法等を示したものであるが、事業者、所有者又は管理者等がこの指針に従わない場合は、何らかの規制が課せられる。
- 3 留意事項及び指針とも、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ必要に応じて見直すものとされている。
- 4 既存の共同住宅に係る留意事項の適用にあたっては、建築関係法令等との関係、建築計画上の制約、管理体制の整備状況、居住者の要望等を検討した上で、対応が極めて困難な項目については除外するものとされている。

【問 4】 マンション管理業者（適正化法第2条第8号に規定

するマンション管理業者）の管理委託契約における業務履行に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 マンション管理業者が清掃業務を元請し、清掃業者が下請として清掃業務を引き受け、管理会社の指揮監督に服する場合でも、元請から独立した別個の事業者である以上、下請の過失により損害が発生しても元請は責任を負わない。
- 2 マンション管理業者の責任には、不法行為責任と、善良なる管理者の注意義務を尽くさないことによる債務不履行責任がある。
- 3 善良なる管理者の注意義務とは、委任を受けた人の職業、地位、能力等において、一般的に要求される平均人としての注意義務をいう。
- 4 善良なる管理者の注意義務は、自己財産に対すると同じ注意義務より重い、無過失責任より軽い。

【問 5】 危険負担に関する次の記述のうち、民法（明治29年法律第89号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 危険負担の問題とは、双務契約の各債務が履行される前に、一方の債務が債務者の責に帰すことのできない事由により履行不能となって消滅した場合、他方の債務が存続するの、消滅するの、という問題である。
- 2 危険負担における責に帰すことのできない事由とは、天災地変等の不可抗力のみを指すものではない。
- 3 マンション管理業者の責に帰すことのできない事由によって、管理組合又は区分所有者等に損害が発生したときは、マンション管理業者は、その損害賠償責任を負わない。
- 4 マンション管理業者及び管理組合の責に帰すべき事由がないにもかかわらず、マンション管理業者が業務を執行することができなくなってしまったときでも、管理業者は管理委託契約書の約定に従ったマンション管理委託費を請求できる。

【問 6】 委任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 委任契約は、無償であることが原則で、特約がない限り報酬を請求することができない。
- 2 委任契約は、原則として他人に任せることができ、必ずしも自ら委任事務を処理する必要はない。
- 3 受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務処理の状況を報告する義務がある。
- 4 委任事務を処理するのに必要な費用については、委任者は、受任者の請求があれば、前払いをする義務がある。

【問 7】 建物の賃貸借契約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、正しいものはどれか。

- 1 賃貸人は、原則として賃貸借契約の目的物の修繕義務を負わない。
- 2 賃借人が、賃貸借契約の目的物について、改良のために費用を支出した場合には、賃借人は、賃貸人に賃貸借契約の目的物の価値の増加した分を直ちに請求できる。
- 3 賃借人は、原則として賃貸人の承諾がなくとも、第三者に賃借権を譲渡したり、転貸することができる。
- 4 賃借人の賃貸人に対する賃料の支払義務について、その支払時期は、民法の原則では後払いである。

【問 8】 建物の賃貸借契約の終了に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 賃貸借契約の期間に定めがない場合、賃貸人は、賃借人に対し、いつでも解約申し入れをすることができる。
- 2 賃貸借契約の期間に定めがない場合、賃貸人の賃借人に対する解約申し入れは、正当事由があると認められる場合でなければすることができない。
- 3 賃貸借契約について、期間の定めがある場合、賃貸人が賃借人に対し、期間満了と同時に明け渡しを求めるには、期間満了前1年から6カ月前までの間に更新拒絶の通知をしなければならない。

- 4 賃貸借契約について、期間の定めがある場合、書面をもって、更新拒絶の意思表示があれば、期間満了時に賃貸借契約は終了する。

【問 9】 建物賃貸借契約における正当事由に関する次の記述のうち、借地借家法に定められていないものはどれか。

- 1 建物の賃貸人及び借借人が建物の使用を必要とする事情
- 2 建物の賃貸借に関する従前の経過
- 3 建物の利用状況及び建物の現況
- 4 土地の有効利用及び再開発の必要性

【問 10】 借地権に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 普通借地権は、存続期間を定めたとしても、期間満了に際して、借地権設定者に更新を拒絶する正当の事由が不要である。
- 2 一般定期借地権は、借地契約において、存続期間を50年以上とする借地権を設定する場合において、契約の更新、建物の築造による存続期間の延長がなく、建物の買取請求をしないう旨の特約ができる。
- 3 建物譲渡特約付借地権は、専ら事業用に供する建物の所有を目的とし、かつ存続期間を10年以上20年以下として借地権を設定する場合、普通借地権の存続期間、契約の更新、再建築、建物買取請求権等に関する規定の適用を排除することができる借地権をいう。当該借地権は、約定した存続期間の満了によって消滅する。
- 4 事業用借地権は、借地権を設定する場合において、借地権を消滅するために、その設定後30年以上を経過した日に、借地上の建物を借地権設定者に相当の時価で譲渡する旨を定めるものをいう。

【問 11】 建物賃貸借契約の期間に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建物の賃貸借契約は、10年以上の期間を定めても、10年に短縮される。
- 2 建物の賃貸借契約の期間を2年未満と定めた場合は、期間の定めのない契約とみなされる。
- 3 建物賃貸借には、普通建物賃貸借と定期建物賃貸借等がある。
- 4 期限付き賃貸借契約における特約は、必ずしも書面にしなくとも効力を生ずる。

【問 12】 管理組合の訴訟手続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、誤っているものはどれか。

- 1 管理組合法人又は権利能力なき社団とされる管理組合は、民事訴訟上の当事者能力があるので、管理組合法人又は管理組合自体が原告になり被告になることができる。
- 2 管理者はその職務権限に属する事項について、規約又は集会の決議により訴訟追行権が与えられている時は、管理者は裁判の原告又は被告となることができる。
- 3 規約により訴訟追行権を与えられている管理者が自己を被告とする訴えが提起されたときは、その旨を区分所有者に通知しなければならないが、原告となって訴えを提起するときは、その必要はない。
- 4 管理者が原告又は被告となった裁判の判決の効力は、区分所有者全員に及ぶもので、管理者が敗訴した場合において、区分所有者が再度訴えを起こすことはできない。

【問 13】 都市計画法（昭和43年法律第100号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）の一部改正法（平成12年法律第73号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都市機能が集積する既成市街地のうち、特に土地の高度利用が期待される区域について高度利用を促進するため、一定の要件を満たす区域について「特例容積率適用区域」を定めることができることとなったが、その対象となるのは商業地

域と近隣商業地域である。

- 2 用途地域の指定のない地域において、特定の用途の建築物等の立地を抑制する「特定用途制限地域」が創設された。
- 3 隣地側に壁面線の指定又は地区計画で壁面の位置制限がある建築物について、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものは、法定の建ぺい率制限が緩和されることとなった。
- 4 道路、河川、下水道等の都市施設の立体的な範囲の都市計画決定制度が創設された。

【問 14】 中古マンションの売買についての媒介契約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）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者）が、媒介契約を締結したマンションの売買価額について意見を述べる場合は、たとえ依頼者の要求がなくても、その根拠を明示しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者と依頼者との間の専任媒介契約が、有効期間の満了により終了する場合に、1回に限り、自動的に更新される旨の特約をしても、その特約は無効である。
- 3 宅地建物取引業者が、媒介契約を締結したときに依頼者に交付すべき書面に記名押印をしなければならないのは、宅地建物取引業者であり、宅地建物取引主任者ではない。
- 4 媒介契約は、宅地建物取引業者が法定の事項を記載した書面を依頼者に交付して、はじめて成立し、その効力を生ずる。

【問 15】 宅地建物取引業者が自ら売主となって行う工事完了前のマンションの販売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 売主である宅地建物取引業者が、宅地建物取引業者でない者に売却する場合に受領する手付金を売買代金の30%と定めて、売主がこれを受領したときは、売買代金の20%を超える部分が無効である。
- 2 買主が宅地建物取引業者でない場合において、その売買契約が物件の現地に近い喫茶店で締結された場合、その契約締結の日から8日間を経過したときは、買主はもはや契約を解除することはできない。
- 3 買主が宅地建物取引業者である場合においても、売主は受領する手付金等の額が、代金の額の5%を超え、または1,000万円を超えるときは、手付金等の保全措置を講じなければならない。
- 4 買主が宅地建物取引業者でない場合において、損害賠償額の予定として、代金の額の25%と特約した場合、その損害賠償額の予定はすべて無効とされ、何ら取り決めなかったことになる。

【問 16】 宅地建物取引業者が売主として、宅地建物取引業者でない者に対してマンションを販売した場合の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 そのマンションの瑕疵について、「買主は損害賠償の請求はできないが、瑕疵の修補請求をすることはできる」旨の特約は有効である。
- 2 そのマンションの瑕疵について、売主が瑕疵担保責任を負う期間を、物件の引渡しの日から6ヵ月間と定めた場合でも、売主は引渡しの日から2年間責任を負うことになる。
- 3 そのマンションの瑕疵について、売買契約締結前に買主に対して売主が具体的に説明し、買主がそれを契約締結時に知っていた場合、売主はその瑕疵について担保責任を負わない。
- 4 そのマンションが、建物完成後すでに10年を経過している場合には、売主は瑕疵担保責任を負うべき期間について自由に決定することができる。

【問 17】 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 防火地域又は準防火地域は、用途地域の一つである。
- 2 高層住居誘導地区とは、住居と住居以外の用途とを適正に

配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため定める地区で、すべての用途地域において定めることができる。

- 3 マンションを建設するために、土地の区画形質を変更しようとする者は、開発許可の申請にあたり、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、その開発行為又は開発工事に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者等と協議しなければならない。
- 4 開発許可の申請を受けた都道府県知事は、申請受理の翌日から6週間以内に許可または不許可の処分をしなければならない。

【問 18】 建築物の各種の制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 第1種又は第2種低層住居専用地域内においては、原則として、建築物の高さは10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならず、また建築物の各部分の高さは、各部分から隣地境界線との関係による、いわゆる隣地斜線制限の適用を受ける。
- 2 地方公共団体は、マンション等の特殊建築物その他一定の建築物について、建築物と道路の関係について条例で必要な制限を附加することができる。
- 3 マンション等の共同住宅が、原則として建築できない用途地域は、第1種低層住居専用地域と工業専用地域である。
- 4 建築物の前面道路の幅員が12m未満のときには、容積率及び建ぺい率について特別の制限を受ける。

【問 19】 建築基準法における用語の定義に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築主とは、建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- 2 大規模の修繕とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う3分の2以上の修繕をいう。
- 3 特定行政庁とは、建築主事を置く市町村の区域についてはその市町村の長をいい、その他の市町村の区域については、国土交通大臣をいう。
- 4 耐火構造と防火構造とは、表現が異なるだけで、その意義は同じである。

【問 20】 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 市街地再開発事業には、事業のための土地等の確保の手法により、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業とがある。
- 2 従前の土地建物の権利を、再開発後の建物の一部とそれに伴う土地の権利に置き換える、いわゆる権利変換システムにより施行する事業のことを、第二種市街地再開発事業という。
- 3 第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について、所有権又は借地権を有する者が市街地再開発組合を設立するには、5人以上が必要である。
- 4 第一種市街地再開発事業を、個人が1人で施行することもできる。

【問 21】 管理組合法人（区分所有法第47条から第56条に規定する管理組合法人）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 管理組合法人が第三者と取引して債務を負ったときは、法人がその債務の弁済責任を負うので、各区分所有者がその弁済の責任を負うことはない。
- 2 管理組合法人には法人の業務執行及び代表の機関として理事が置かれるので、これとは別に管理者を置く必要はない。
- 3 管理組合法人と理事との利益が相反する場合は、必ず監事が管理組合法人を代表する。
- 4 管理組合法人の理事が第三者に損害を与えた場合でも、管理組合法人がその損害賠償責任を負うことはない。

【問 22】 管理組合（区分所有法第3条に規定する区分所有者の団体）に関する記述のうち、区分所有法の規定によれば、

誤っているものはどれか。

- 1 1棟の区分所有建物の中に一部の区分所有者のみの共用に供されることが明らかな共用部分（一部共用部分）がある場合でも、それを管理する一部管理組合が常に成立存在するとは限らない。
- 2 団地管理組合が棟の共用部分を全面的に管理する場合でも、棟の管理組合は成立存在する。
- 3 団地の場合には、団地管理組合と棟の管理組合、一部管理組合の3種類の管理組合が成立存在することがある。
- 4 規約で別段の定めをしている場合を除いて、棟の管理組合は団地管理組合の意思決定に反することはできず、一部管理組合は棟の管理組合の意思決定に反することはできない。

【問 23】 管理組合の運営に関する次の記述のうち、中高層共同住宅標準管理規約・単棟型（平成9年住宅宅地審議会答申）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 組合員Aの代理人として出席していた息子のBを理事に選任した。
- 2 総会の議案書とともに議決権行使のための委任状の書式は配布したが、議決権行使書面の書式は配布しなかった。
- 3 議題が鉄部塗装工事実施に関するものだったので、議案の要領は通知しなかった。
- 4 組合員Cの妻Dが総会に出席したので、委任状の提出を求めた。

【問 24】 マンションが滅失又は損傷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、正しいものはどれか。

- 1 大規模な火災・震災等で政令で定めるものによりマンションが全部滅失した場合には、土地の共有関係が残るだけなので、マンションを再建するには、土地共有者全員の同意が必要である。
- 2 マンションが損傷した場合には、補修の決議をすることができるから、建替え決議をすることはできない。
- 3 マンションが一部滅失した場合には、復旧決議をすることができるが、建替えの決議をすることができる場合もある。
- 4 復旧決議に賛成しなかった者は賛成した者に対し、建物と敷地に関する権利を買取るべきことを請求でき、同様に建替え決議に賛成しなかった者は賛成した者等に対し、区分所有権及び敷地利用権を買取るべきことを請求できる。

【問 25】 規約の変更に関する次の記述のうち、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべき場合に該当するものはどれか。

- 1 犬を飼育している組合員がいる場合において、管理規約でペット飼育禁止の定めをするとき。
- 2 住宅と7階建て相当の立体駐車場の専有部分があるマンションで、専有部分の床面積割合によるという管理費の負担割合の定めを、立体駐車場については、専有部分の床面積の1.3倍の負担割合に改めるとき。
- 3 特定の区分所有者の無償の駐車場専用使用権を管理規約で消滅させる定めをするとき。
- 4 バルコニーに物置を設置している組合員がいる場合において、管理規約でバルコニーでの物置設置禁止の定めをするとき。

【問 26】 マンションの建替え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 老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったときは、集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又はその敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たな建物を建築する旨の決議（以下本問において「建替え決議」という。）をすることができる。
- 2 建替え決議においては、「新たに建築する建物（以下本問で「再建建物」という。）の設計の概要」、「建物の取壊し

及び再建建物の建築並びに維持管理に要する費用の概算額」、
「建物の取壊し及び再建建物の建築並びに維持管理に要する
費用の分担に関する事項」、「再建建物の区分所有権の帰属
に関する事項」を定めなければならない。

- 3 建替え決議があったときは、集会を招集した者は、建替え
決議があった日から2月以内に、建替え決議に賛成しなかつ
た区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の
内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で
催告しなければならない。
- 4 建替え決議に賛成しなかつた区分所有者（その承継人を含
む。）は、集会を招集した者から、催告を受けた日から2月
以内に回答しなければ、建替えに参加しない旨を回答したも
のとみなされる。

**【問 27】 管理者（区分所有法第25条に規定する管理者）が独
自の裁量で行った次の行為のうち、区分所有法に違反するも
のはどれか。**

- 1 懸案事項を審議するため、臨時総会を招集した。
- 2 マンションの玄関入口のガラスドアが欠損したので業者に
連絡し、取りかえてもらった。
- 3 外壁が落下し通行人が負傷したので、保険契約に基づく保
険金の請求と受領を行った。
- 4 マンション内の機械式駐車場につき損害保険契約を締結し
た。

**【問 28】 義務違反者に対する措置についての次の記述のうち、
区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。**

- 1 バルコニーをサンルームに改造した区分所有者に対し、共
同の利益に反する行為であるとして、サンルームの撤去等を
求める訴訟を提起するには、集会において区分所有者及び議
決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要である。
- 2 用途が住宅と限定されている専有部分を、託児所として使
用している区分所有者に対し、共同の利益に反する行為で
あるとして、託児所としての使用停止を求める訴訟を提起す
る場合、当該区分所有者に弁明の機会を与えなくてもよい。
- 3 用途が店舗と限定されている専有部分を、特定の宗教団体
の事務所として使用している賃借人に対し、他の区分所有者
の共同生活の維持を図ることが困難であるとして、相当の期
間賃借人による専有部分の使用禁止を求める訴訟を提起す
る場合、集会において区分所有者及び議決権の各4分の3以
上の特別多数決議が必要である。
- 4 専有部分を暴力団事務所として使用している区分所有者に
対し、他の方法によっては他の区分所有者の共同生活の維持
を図ることが困難であるとして、区分所有権等の競売を請求
する訴訟を提起する場合には、管理者を原告としなければなら
ない。

**【問 29】 マンションの事故が原因の損害賠償責任に関する次
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 外壁が落下して通行人が負傷した場合、区分所有者全員が
損害賠償責任を負う。
- 2 排水管につまる物を流した者がいたために本管から水漏れ
した場合、区分所有者全員が損害賠償責任を負う。
- 3 水道蛇口と給水管を結ぶ配管部分のパッキンが故障したた
め水漏れした場合、その枝管部分を所有する区分所有者が損
害賠償責任を負う。
- 4 排水管の枝管部分が老朽化により水漏れした場合でも、そ
の枝管部分を所有する区分所有者が責任を負うとは限らない。

**【問 30】 管理組合の会計に関する次の記述のうち、最も不適
切なものはどれか。**

- 1 管理組合の会計では、管理組合の各組合員に対して、意思
決定に役立つ情報を提供する必要があることから、財務会計
による手法がとられている。
- 2 管理組合の会計は、会社等の営利を目的とする企業会計で
はなく、財産の管理保全のために、最小限の費用で最大効果

を得ることを目的としている。

- 3 管理組合の会計では、日常的な管理（管理費勘定）や将来的
に発生する大規模修繕（積立金勘定）などのように、目的
別に会計処理を行う必要がある。
- 4 管理組合の会計は非営利法人会計のうち公益法人会計に近
いものと考えられるが、実態としては一般的な商業簿記によ
る独自の会計手法を採っている。

**【問 31】 管理組合の予算手続きに関する次の記述のうち、最
も不適切なものはどれか。**

- 1 次期予算案の作成にあたっては、当年度の収支状況を確認
し、その結果を参考に作成する。
- 2 次期予算案の支出項目を検討するにあたっては、設備点検
業者や清掃業者から提出される業務報告書や組合員の意見、
長期修繕計画等の情報を参考に作成する。
- 3 次期予算案は会計年度開始以前に確定する必要があるため、
臨時総会で収支報告及び予算について承認された後、執行さ
れるのが一般的である。
- 4 次期予算案の作成にあたっては、次期会計年度の支出総額
と現行の収入予算を比較し、必要に応じて支出額の削減や管
理費等の値上げを検討する。

**【問 32】 企業会計における文書等の法定保存期間に関する次
の記述のうち、商法及び税法等の規定によれば、正しいもの
はどれか。**

- 1 商業帳簿及び営業に関する重要書類（貸借対照表、損益計
算書等）の法定保存期間は7年である。
- 2 取引に関する帳簿（仕訳帳、現金出納帳等）の法定保存期
間は5年である。
- 3 預貯金の預入れに際して作成された取引証憑書類（領収書、
預金通帳等）の法定保存期間は5年である。
- 4 監査役の監査報告書（本店備え置き分）の法定保存期間は
5年である。

**【問 33】 区分所有者の管理費等の滞納の防止策に関する次
の記述のうち、最も不適切なものはどれか。**

- 1 管理規約等で管理費等の使途目的を明確にしておくとともに、
管理組合の広報誌や総会の場などを通し、区分所有者に
対する啓蒙活動を行うことも滞納の防止策の一つとされてい
る。
- 2 滞納者の確認及び滞納者への督促対応を迅速に行うため、
管理規約に管理費等の徴収時期、支払方法等に関する規定を
設けておくことも滞納の防止策の一つとされている。
- 3 遅延損害金の請求も滞納の防止策の一つとされているが、
中高層分譲共同住宅標準管理規約では、管理費等を支払期日
までに納付しない区分所有者に対して、その未払金額に年
14.6%の遅延損害金を加算して請求することとしている。
- 4 管理規約や駐車場使用契約書等で、「一定限度以上滞納し
た場合は駐車場使用契約を解除することができる。」旨の規
定を設けることも滞納の防止策の一つとされている。

**【問 34】 マンションの共用部分に係る損害保険の付保に関す
る次の記述のうち、最も適切なものはどれか。**

- 1 区分所有法では、共用部分等について損害保険契約をする
ことは、共用部分などの管理に関する事項とみなす、との規
定をおいている。
- 2 区分所有者のマンションの建物についての損害保険の付保
方法として、各区分所有者が専有部分とともに共用部分につ
いても、自己の持分に相応する金額を含めて付保する方法が
一般的である。
- 3 専有部分と共用部分の境界部分についての基準として、保
険金による原状復帰を目的とする場合、共用部分の範囲が広
くなる壁芯基準が望ましいとしている。
- 4 保険事故が発生した場合、管理組合が法人である場合に限
って、損害保険金の支払請求や受領することができる。

【問 35】 マンション修繕費用積立保険に関する次の記述のう

ち、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション修繕費用積立保険は、管理組合の毎月の修繕積立金を保険料として積み立てることにより、マンションの共用部分の火災等による損害が補償されると同時に、満期時に支払われる満期返戻金と配当金を修繕費用に充てることができるのが特徴である。
- 2 現行税法上、管理組合が法人化されている、いないにかかわらず、保険満期時に支払われる満期返戻金や契約配当金には税金がかかる。
- 3 マンション修繕費用積立保険の保険料は、積立保険料部分と危険保険料部分に分けられ、経理処理としては、積立保険料部分は資産勘定に、また危険保険料部分は保険期間によって、費用として、又は前払保険料として資産勘定に計上する。
- 4 保険満期時に支払われる満期返戻金は、保険期間ごとにタイプがあり、契約金額や修繕資金の積立目標額などによって選ぶことができる。また、契約配当金は保険料払込方法、保険金額によって異なる。

【問 36】 マンションに係る諸税に関する次の記述のうち、税法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。なお、特例等は考慮しないものとする。

- 1 マンションを購入した場合、マンションの取得について不動産取得税が課せられ、マンションの所有権の保存登記又は移転登記について登録免許税が課せられる。
- 2 マンションを所有している場合、土地や家屋などの固定資産の所有に対して、固定資産税が課せられる。なお、市街化区域にマンションを所有している場合は固定資産税と都市計画税を納めることとなる。
- 3 個人が相続又は遺贈によりマンションを所得した場合には、その個人に対して贈与税が課せられる。
- 4 個人がマンションを所有していて、これを他人に賃貸して家賃収入を得た場合には、その家賃から生ずる所得に対して所得税が課せられる。なお、貸主が法人の場合は、所得税に代わって法人税が課せられる。

【問 37】 建築用語の定義に関する次の記述のうち、建築基準法等の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 主要構造部とは、建物自体の重量と積載物の重量を支持して、地震力・風圧力などの外力に安全に耐えることがその役割となる。建築基準法第2条第5号で、各階の床・柱・はり・壁・基礎等を主要構造部と定めている。
- 2 上下2階建ての鉄骨プレハブ駐車場で駐車区画まで車が自走して出入りすることができる駐車場は建築基準法で建築物に該当し、2段式の立体構造機械式駐車場で屋根がない場合は工物に該当する。
- 3 分譲共同住宅の耐震改修をしようとするとき、共同住宅は建築物の耐震改修の促進に関する法律の特定建築物に該当しないため同法の適用を受けられない。したがって建築基準法の既存不適格建築物の制限緩和を受けることができない。
- 4 建築基準法では不特定多数の人が利用する建築物を「特殊建築物」といい、防・耐火、避難及び消火関係、内装制限などの規制が強化されている。分譲共同住宅はすべて特殊建築物に該当するが、賃貸共同住宅は特殊建築物に該当しない。

【問 38】 セメン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 ポルトランドセメントの主原料は、通常、石灰石・粘土・珪石などで、それらを約1500℃で焼成し、石膏を混ぜて粉砕してセメントができあがる。通常、ポルトランドセメントは一般のコンクリート工事用として最も多量に使用されている。
- 2 高炉セメントは、ポルトランドセメントに高炉水砕粉末を混合して作る。このセメントは下水や海水などに対する耐蝕性に優れ、耐熱性が大きく、水密性が高い特性がある。しかし、初期強度は普通ポルトランドセメントにやや劣る。
- 3 シリカセメントは、シリカ質の混和材料であるポゾランを混合して作られ、水密性が増し、石灰分の溶出が比較的少ないので、高耐久性で化学抵抗性が大きくなる。しかし、ポル

トランドセメントに比べひび割れの発生が現れやすく、長期強度も劣る。

- 4 フライアッシュセメントは、石炭の排煙からでるフライアッシュ等を混合したもので、水和熱が低いのでマスコンクリートの打設に適し、乾燥収縮が比較的少なく、また化学抵抗性がよく、長期強度も普通ポルトランドセメントに劣らない。

【問 39】 防水に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 建物の外壁目地シーリングは、防水と美観の維持の役割がある。したがって、部材によく接着し、地震や温度収縮膨張などによる目地の動きによく追従し、耐侯性がよいことが必要とされる。
- 2 露出アスファルト屋上防水は、飛来してきた草木の種が根付いて防水層を貫通し雨漏れの原因になることがあるので、草木の根付け防止のために土砂が溜らないよう清掃管理をする必要がある。
- 3 屋上シート防水は、合成ゴム系と合成樹脂系があり、防水層の重量が軽い利点があり、また屋上歩行や軽い運動程度に適した防水である。しかし野鳥がくちばしで穿いて防水層を損傷する、いわゆる鳥害を受けることがある。
- 4 屋上塗膜防水は、ゴム系又はアクリル樹脂系の材料を、ローラーばけ、こて、へらなどで塗布、または吹き付け器で吹き付けて仕上げる工法で、下地との接着がよく、防水層の重量が軽い特性があるが、施工時に厚みの確認がしにくいのが問題点となる。

【問 40】 建物診断に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 コンクリートの中酸化の診断方法は、測定部位に直径15mm程度の孔をあけ表面を清掃し、フェノールフタレイン1%のアルコール溶液を噴霧した後、変色しない部分を中性化、赤く変色した部分を未中性化部分と判定し、コンクリート表面からの深さを測定する。
- 2 コンクリート強度の診断は、破壊試験と非破壊試験による方法がある。原則として、試験結果が正確で、居住中の室内でも比較的簡単にできるコンクリートコアの採取による破壊試験が行われる。
- 3 塗装・吹き付け仕上部の診断は、目視診断に頼ることなく、必ず現場で専門技術者による赤外線温度計、衝撃弾性波測定器、建研式接着力試験器等の非破壊試験機を使って診断を行わなければならない。
- 4 給水配管の劣化診断は、漏水、給排水量の減少、赤水など目視できる現象が発生してから診断を行い、1次診断として使用状況等、2次診断として目視、3次診断として非破壊試験による診断等があり、生活に支障を及ぼすので原則として破壊試験は行わない。

【問 41】 マンションの大規模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 マンション管理業者に求められる大規模修繕対応能力は、長期修繕計画案の作成、資金計画案の立案、建物等の劣化状況を把握し修繕計画・資金計画の補正をするための調査診断の実施、法律的事項に関する助言などがある。
- 2 長期修繕計画案は、作成者の経験や統計値に基づいて修繕周期や費用を算出したもので、新しい材料や工法の開発による耐久性の向上、物価変動、不可測な実施時期の繰り上げ等は見込んでいない。したがって定期（3年程度）に見直す必要がある。
- 3 長期修繕計画は、いつごろ、どのような修繕を行うか、その概算費用額について区分所有者に周知させ、必要修繕予定費を積み立てる計算基礎であり、数量は図面及び一部実測による概算なので、工事実施の見積りは改めて詳細な積算をする必要がある。
- 4 管理組合会計は予算主義で、予算額と決算額の差が少ないほどよいとされるので、長期修繕計画案では設定した最長修繕年次について、積立金額と修繕予定金額が一致するような

計画がよいものとされる。

【問 42】 建築構造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 建物の耐震診断は、専門家に依頼しなければならず、多額の費用と時間を要する。そこで予め、日本建築学会が提案する簡略耐震診断を実施し、「診断をおすすめします。」「診断が必要です。」の結果がでた場合、本格的な診断を受けるとよい。
- 2 ピロティの耐震補強の主な方法は、耐震壁の増設、そで壁の増設、アーチ式補強、柱の鉄板巻き補強等がある。実際に補強する場合は状況に応じて、これらの方法を組み合わせて補強するのが一般的である。
- 3 マンションにおける騒音苦情で最も多いのは、上の階から伝わる生活騒音で、歩行音、飛び跳ねる音、扉や戸の開閉音等、建物の躯体中を伝播する固体伝播音である。特に上の階で床仕上げをフローリングにリフォームした場合に発生することがある。
- 4 共同住宅の界壁・床の遮音性能は建築基準法で規定され、遮音性能は界壁ではD値で、床についてはL値で表す。共に数値が小さい方が性能がよいことを示し、建築学会では各々45以下を推奨値としている。

【問 43】 マンション管理業の事業又は業務の特性に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業はマンションストックの集積と地域の密度によって経営が成り立つが、新築のマンションを継続的に受託できる者とそうでない者との間に事業環境の相違が顕著になっている。
- 2 マンション管理業は労働集約型の産業といわれており、他産業に比して総資本比率は高いが従業員一人あたりの付加価値額は低い。
- 3 マンション管理業を営む者のほとんどは、マンション管理業に係る売上高が総売上高の過半を占めており、専業率が高くなっている。他の業種を兼営しているのは極めて少ない。
- 4 マンション管理業者が受託する業務の範囲や内容は、そのほとんどが標準管理委託契約書（昭和57年住宅宅地審議会答申）に依拠しているため、マンション管理業者間の顕著な格差があまりみられない。

【問 44】 標準管理委託契約書第17条ではマンション管理業者の免責事項を規定しているが、次の事項のうち、同条に規定されていないものはどれか。

- 1 天災地変等不可抗力による損害
- 2 管理組合又は組合員の不法行為による損害
- 3 火災、盗難等の事故の発生による損害
- 4 マンション管理業者が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の損害

【問 45】 マンション管理業者は管理事務を善良なる管理者の注意をもって行わなければならないが、次の業務処理のうち注意義務を果たしたといえるものはどれか。

- 1 外壁の一部が膨れ、落下する可能性が高かったので、管理組合及び組合員に危険発生を通知するとともに、落下予想場所にロープをめぐらせ、かつ、初期対応としての補修等に関する意見を管理組合に提出した。
- 2 管理組合の理事会において、管理費等を滞納している組合員に対しては管理規約の定めにより遅延損害金を加算して請求することが決定され、かつ、マンション管理業者もこれを行うことを承諾したが、実際は遅延損害金を加算せずに請求したため、滞納者から当該請求額が支払われてきた。
- 3 マンション管理業者は、管理委託契約において毎月の管理組合の諸費用の支払いを行うこととされていたが、2月の一般会計（管理費会計）科目の支払いに際して当該会計に属する管理組合の預金が不足していたため、理事会に諮らずにその一部を特別会計（修繕積立金会計）の預金から取り崩して支払った。

- 4 マンション管理業者は、管理委託契約において、管理組合に代わり、組合員の所有する専有部分及び敷地利用権の売却の依頼を受けた宅地建物取引業者から、当該組合員の負担に係る管理費等の額（滞納額含む。）の明示を求められたときはこれに応じることとされていたが、管理費等の額が管理組合の総会で改定されていたにもかかわらず従前の額を宅地建物取引業者に明示したため、当該宅地建物取引業者は購入予定者に従前の額を重要事項として説明した。

【問 46】 マンション管理業者に対する国土交通大臣による業務停止命令に関する次の記述のうち、適正化法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 国土交通大臣は、マンション管理業者が法人である場合において、その役員のうち業務の停止をしようとするとき以前5年以内にマンション管理業に関し不正又は著しく不当な行為をした者がいるときは、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命じることができる。
- 2 国土交通大臣は、マンション管理業者が自己の名義をもって他人にマンション管理業を営ませたときは、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命じることができる。
- 3 国土交通大臣は、マンション管理業者が、正当な理由なく、その業務に関し知り得た秘密を漏らした場合は、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命じることができる。
- 4 国土交通大臣は、マンション管理業者が、適正化法第72条に規定する重要事項説明を行わなかった場合は、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命じることができる。

【問 47】 次の事項のうち、適正化法第73条に規定する契約成立時に交付すべき書面に記載すべき事項とされていないものはどれか。

- 1 管理事務（適正化法第2条第6号に規定する管理事務。以下同じ。）の内容及び実施方法（適正化法第76条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
- 2 修繕積立金等金銭の返還債務を負うこととなったときに第三者がその返還債務を保証することを内容とする契約に関する事項
- 3 適正化法第77条に規定する管理事務の報告に関する事項
- 4 管理事務として行う管理事務に要する費用の収納に関する事項

【問 48】 マンション管理業者の業務に関する次の記述のうち、適正化法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理事務の受託の如何を問わず、そのすべての事務所ごとに、成年者である専任の管理業務主任者（適正化法第2条第9号に規定する管理業務主任者。以下同じ。）を設置しなければならない。
- 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ないが、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 マンション管理業者は、管理組合の管理者等に対し、定期に、管理業務主任者をして、書面をもって、管理事務に関する報告を行わせなければならないが、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。
- 4 マンション管理業者は、管理組合と管理受託契約を締結しようとするときは、管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項（管理受託契約の内容及び履行に関する事項で国土交通省令で定めるもの）を記載した書面をもって説明させるとともに、区分所有者等に当該書面を交付しなければならないが、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。

【問 49】 マンション管理業者の登録等に関する次の記述のうち

ち、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の登録の有効期間と、適正化法第59条に規定する管理業務主任者試験合格者等の登録の有効期間は、いずれも5年間である。
- 2 マンション管理業者がその事務所ごとに設置しなければならない成年者である専任の管理業務主任者の数は、管理事務の委託を受けた管理組合30につき1名以上（1未満の場合は切上げ。）である。
- 3 自己（法人又は個人）が専有部分を有しているマンションの管理組合のみから管理事務を受託しているときは、マンション管理業の登録を要しない。
- 4 マンション管理業者の登録要件である財産的基礎とは、基準資産額が300万円以上であることをいう。

【問 50】 マンション管理業者の財産の分別管理に関する次の記述のうち、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、受託有価証券（適正化法施行規則第87条第2項に規定する受託有価証券）を管理する場合にあっては、受託有価証券の預り証を保管してはならない。
- 2 マンション管理業者が管理者等であるときは、当該管理者等を名義人とする口座において預貯金として管理することができ、かつ、当該預貯金口座に係る預貯金通帳及び印鑑を同時に管理することができる。
- 3 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おいて、当該修繕積立金等金銭を管理するための管理組合等を名義人とする預貯金通帳と当該預貯金通帳に係る管理組合等の印鑑を同時に管理することはできない。
- 4 マンション管理業者は、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間であっても、修繕積立金等金銭を管理するための管理組合等を名義人とする預貯金通帳と当該預貯金通帳に係る管理組合等の印鑑を同時に管理することはできない。

解 答

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

平成13年度
記述式試験問題

※7問のうち4問を選択して解答。

【問 1】 宅地建物取引業者は、自らが売主となってマンションを売却するときは、購入者に対して、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条及び同法施行規則第16条の2に規定する重要事項を記載した書面を交付し説明をさせなければならないが、次の文章の中の①から⑩に該当する用語を記述し、同法施行規則第16条の2の第一号から第九号の規定を完成させなさい。

- 第一 当該建物を所有するための一棟の建物の（①）に関する権利の種類及び内容
- 第二 区分所有法第2条第4項に規定する（②）に関する規約の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- 第三 区分所有法第2条第3項に規定する（③）の（④）その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容
- 第四 当該一棟の建物又はその（①）の一部を特定の者にのみ

（⑤）を許す旨の規約（これに類するものを含む。次号及び第六号において同じ。）の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容

第五 当該一棟の建物の（⑥）な維持修繕のための費用、通常の（⑦）その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を特定の者にのみ（⑧）する旨の規約の定めがあるときは、その内容

第六 当該一棟の建物の（⑥）な維持修繕のための費用の（⑨）を行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額

第七 当該建物の所有者が負担しなければならない通常の（⑦）の額

第八 当該一棟の建物及びその（①）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、その商号又は名称）及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）

第九 当該一棟の建物の維持修繕の（⑩）が記録されているときは、その内容

【解答欄】

① 敷地	⑥ 計画的
② 共用部分	⑦ 管理費用
③ 専有部分	⑧ 減免
④ 用途	⑨ 積立て
⑤ 使用	⑩ 実施状況

【問 2】 次の文章は、規約で別段の定めをすることが認められている区分所有法の規定であるが、次の文章の中の①から⑩に該当する用語を記述し、区分所有法の規定を完成させなさい。

- 1 法第4条（共用部分）
法第1条に規定する建物の部分及び（①）は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の（②）をしなければ、これをもって第三者に対抗することができない。
- 2 法第14条（共用部分の持分の割合）
各共有者の持分は、規約で別段の定めをしている場合を除いて、その有する（③）の床面積の割合による。
- 3 法第17条（共用部分の変更）
共用部分の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその（④）まで減ずることができる。
- 4 法第22条（分離処分禁止）
敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る（⑤）とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。
- 5 法第25条（選任及び解任）
区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、（⑥）を選任し、又は解任することができる。
- 6 法第27条（管理所有）
（⑥）は、規約に別段の定めがあるときは、共用部分を（⑦）することができる。
- 7 法第34条（集会の招集）
区分所有者の（⑧）以上で議決権の（⑧）以上を有するものは、（⑥）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。ただしこの定数は、規約で減ずることができる。
- 8 法第35条（招集の通知）
集会の招集の通知は、規約で別段の定めをしている場合を除いて、会日より少なくとも（⑨）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。
- 9 法第49条（理事）
管理組合法人の理事の任期は、2年とする。ただし、規約で（⑩）年以内において別段の期間を定めたときは、その期

間とする。

【解答欄】

①	附属の建物	⑥	管理者
②	登記	⑦	所有又は管理所有
③	専有部分	⑧	5分の1
④	過半数	⑨	1週間又は7日
⑤	敷地利用権	⑩	3

【問 3】 次は、第154回国会（会期：平成14年1月21日から6月19日）に上程されている「マンションの建替えの円滑化等に関する法律案」の概要に関する記述である。次の語群から①から⑩に該当する適切な語句を選択し、文章を完成させなさい。

- 国土交通大臣は、マンションの建替えの円滑化等に関する(①)を定め、これを公表しなければならないものとする。
- 建替え合意者（マンションの区分所有権等を有する者であって区分所有法第62条の建替え決議により建替えを行う旨の合意をした者）は、(②)人以上共同して、定款及び事業計画を定め、(③)の認可を受けて(④)を設立することができるものとする。この場合、申請者は建替え合意者の(⑤)以上の同意を得なければならないものとする。
- (④)は、設立の認可の公告の日から(⑥)月以内に、建替えに参加しない区分所有者に対し、(⑦)及び(⑧)を時価で売り渡すべきことを請求することができるものとする。
- (⑨)は、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションの区分所有者に対し、当該マンションの建替えを行うべきことを(⑩)することができるものとする。

（語 群）

1	2	3	5	6	10	過半数	4分の3
5分の4	マンション建替え組合	市町村長	事業計画	勧告	是正	管理組合法人	特定行政庁
都道府県知事	管理規約	指導	賃借権	再建管理組合	国土交通大臣	基本方針	助言
敷地利用権	区分所有権	敷地権	登録	許可			

【解答欄】

①	基本方針	⑥	2
②	5	⑦	区分所有権 又は 敷地利用権
③	都道府県知事	⑧	敷地利用権 又は 区分所有権
④	マンション建替え組合	⑨	市町村長
⑤	4分の3	⑩	勧告

【問 4】 マンション管理者は、マンションの管理組合の管理者等及び区分所有者等に対し、管理受託契約が成立するまでに、管理業務主任者をして、一定の重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならないが、次の各号の中の①から⑩に該当する用語を記述し、適正化法施行規則第84条各号の規定を完成させなさい。

- 第 1 号 マンション管理者の商号又は名称、住所、(①)及び登録年月日
- 第 2 号 管理事務の対象となるマンションの(②)に関する事項
- 第 3 号 管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項
- 第 4 号 管理事務の内容及び実施方法（法第76条の規定により管理する(③)の管理の方法を含む。）
- 第 5 号 管理事務に要する費用並びにその支払の(④)及び方法
- 第 6 号 管理事務の一部の(⑤)に関する事項

- 第 7 号 (⑥) 契約に関する事項
- 第 8 号 (⑦) に関する事項
- 第 9 号 契約(⑧)に関する事項
- 第 10 号 契約の(⑨)に関する事項
- 第 11 号 契約の(⑩)に関する事項

【解答欄】

①	登録番号	⑥	保証
②	所在地	⑦	免責
③	財産	⑧	期間
④	時期	⑨	更新
⑤	再委託	⑩	解除

【問 5】 次の文章は本年4月から解禁されるペイオフの仕組み等について記述したものである。次の文章の中の①から⑩に該当する用語を下記の語群から選び、文章を完成させなさい。

ペイオフ（狭義）とは、預金者保護を目的として創設された(①)の一つで、金融機関が破綻した場合、(②)が預金者一人あたり元本の1千万円とその利息を払い戻す制度のことをいいます。根拠法は(③)です。

2002年4月から2003年3月までは、(④)、普通預金、別段預金の元本及び利息は全額保護されます。決済性預金以外の対象預金等は合計で元本1千万円までとその利息が保護の範囲となります。2003年4月1日以降は、決済性預金を含む対象預金等の合計で元本1千万円までとその利息が保護の範囲となります。

ペイオフの対象となる金融機関は(⑤)に本店のある金融機関で、銀行法に規定する銀行、長期信用銀行法に規定する長期信用銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、信金中央金庫、全国信用協同組合連合会、労働金庫連合会と定められています。

なお、証券会社、生命保険会社、損害保険会社は(①)の対象となっておりません。証券会社が破綻したときは(⑥)が補償し、生命保険会社や損害保険会社が破綻したときは(⑦)が補償することになっています。また、(⑧)については、預入された貯金の払戻し及び利子の支払いが、国によって保証されています。

区分所有法第3条に規定する区分所有者の団体（管理組合）は、「団体に(⑨)等が存在し、かつ、団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更に関わらず団体が存続し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理団体としての主要な点が確定していること」から、(⑩)なき社団・財団として取り扱われます。

（語 群）

権利能力	郵便貯金	外貨預金	多数決	集会
規約	委任	定期預金	財務省	預金保険制度
外国為替管理法	日本国内	金融庁	住宅金融公庫法	金銭信託
預金者共済制度	出資法	政令指定都市	当座預金	預金保険機構
預金保険機構	損害保険制度	預金保険法	県庁所在地	契約
農水産業協同組合貯金保険機構	投資者保護基金	保険契約者保護機構		

【解答欄】

①	預金保険制度	⑥	投資者保護基金
②	預金保険機構	⑦	保険契約者保護機構
③	預金保険法	⑧	郵便貯金
④	当座預金	⑨	規約
⑤	日本国内	⑩	権利能力

【問 6】 法務省は、平成13年12月に「既存の分譲マンションのIT化工事に関する区分所有法の考え方」をホームページで開示した。次の記述はそのうちの「共用部分の変更とそれに必要な手続き」の抜粋だが、次の文章の中の①から⑤に該

当する適切な語句を記入しなさい。

区分所有建物の共用部分を(①)する場合には、区分所有者及び議決権の各(②)以上の多数による集会の決議を経る必要がある。これに対して、(①)に当たらない共用部分の管理に関する事項は、集会における区分所有者及び議決権の各(③)の決議で決することになる。

ここでいう共用部分は、原則として、区分所有者全員が共同で所有するものであり、廊下、階段、機械室、管理人室等のパブリックスペースと、支柱、屋根、外壁等の基本的構造部分とを含んでいる。また、共用部分の(①)とは、「共用部分の(④)又は(⑤)を著しく変えること」を意味している。したがって、共用部分への加工を施す場合であっても、(④)又は(⑤)のいずれかを著しく変えるものでない限り、集会における区分所有者及び議決権の各(③)の決議で決することができ、区分所有者及び議決権の各(②)以上の多数による集会の決議を経る必要はない。

【解答欄】

①	変更
②	4分の3
③	過半数
④	形状 又は 効用
⑤	効用 又は 形状

【問 7】 管理組合（区分所有法第3条に規定する区分所有者の団体）及び管理組合法人（区分所有法47条に規定する管理組合法人）と税法の関係に関する次の記述の中で、誤っている箇所を抽出して各欄に記載しなさい。

- 1 管理組合は、法人税法上、公益法人等とみなされる。
- 2 管理組合法人は、法人税法上、人格のない社団等とみなされる。
- 3 管理組合法人は、収益事業所得及び非収益事業所得に対し、法人税が課税される。
- 4 管理組合及び管理組合法人は、消費税法に規定する事業者に該当しないので、消費税を納税する義務がない。
- 5 管理組合及び管理組合法人は、所得税法上、預貯金利子に係る所得税は非課税とされている。

【解答欄】

1	誤っている箇所： 公益法人等とみなされる 又は 公益法人等
2	誤っている箇所： 人格のない社団等とみなされる 又は 人格のない社団等
3	誤っている箇所： 及び非収益事業所得 又は 非収益事業所得
4	誤っている箇所： 消費税法に規定する事業者に該当しないので、消費税を納税する義務がない 又は 事業者に該当しない・消費税を納税する義務がない
5	誤っている箇所： 預貯金利子に係る所得税は非課税とされている