

**平成22年度**  
**管理業務主任者試験問題**

平成22年12月 5 日

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

**(注意)**

- 1 これは試験問題です。問題は、1 ページから34ページまで50問です。
- 2 試験の開始の合図と同時に、問題のページ数を確認してください。もし落丁や乱丁があった場合は、ただちに試験監督員に申し出てください。
- 3 解答は、別紙の解答用紙に記入してください。
- 4 答は、各問題とも1つだけです。2つ以上の解答をしたもの、判読が困難なものは、正解としません。  
解答は、解答用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。
- 5 問題中の法令等に関する部分は、平成22年5月1日現在で施行されている規定に基づいて出題されています。

**【問 1】** マンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するものをいう。以下同じ。）の建物及び敷地の共有持分の割合に関する次の記述のうち、民法及び建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 専有部分が共有されている場合に、各共有者の持分の割合は、相等しいものと推定される。
- 2 共用部分の各共有者の持分の割合は、その有する専有部分の床面積の割合によるが、規約で別段の定めをすることを妨げない。
- 3 一部共用部分の各共有者の持分の割合は、その有する専有部分の床面積の割合によるが、規約で別段の定めをすることを妨げない。
- 4 敷地の各共有者の持分の割合は、その有する敷地上の建物の専有部分の床面積の割合によるが、規約で別段の定めをすることを妨げない。

**【問 2】** マンションの管理組合A（以下本問において「A」という。）とマンション管理業者（マンション管理適正化法第2条第8号に規定する者をいう。以下同じ。）であるB（以下本問において「B」という。）との間で管理委託契約が締結された場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 A及びBの債務が共に弁済期にある場合には、Aは、Bが委託業務に係る債務の履行の提供前であっても、委託業務費の支払債務の履行を拒むことができない。
- 2 Bが、A及びB双方の責めに帰することができない事由によって委託業務に係る債務を履行することができなくなったときには、Bは、Aに対して、委託業務費の半分の支払いを請求することができる。
- 3 Bが、Aの責めに帰すべき事由によって委託業務に係る債務を履行することができなくなったときには、Bは、Aに対して、委託業務費の支払いを請求することができる。
- 4 Aが、Bに対して、管理委託契約の解除の意思表示をした場合でも、Aは、その意思表示を撤回することができる。

【問 3】 民法で定める代理人と区分所有法で定める管理者又は理事を比較した場合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、正しいものはどれか。

- 1 民法上の代理人の行った権限内の代理行為の効力は、本人に対して生じ、管理者の行った職務の範囲内の行為の効力は、区分所有者に対して生ずる。
- 2 権限の定めのない民法上の代理人は、保存行為をする権限を有しないが、管理者は、保存行為をする権限を有する。
- 3 管理組合法人においては、理事が民法でいう代理人に該当し、管理組合法人が民法でいう本人に該当する。
- 4 民法上の代理人が損害保険契約をするためには本人から代理権を授与される必要があるが、管理者は、権限内の行為として自己の判断により共用部分につき損害保険契約をすることができる。

【問 4】 甲マンション（以下本問において「甲」という。）の管理組合A（以下本問において「A」という。）と株式会社B（以下本問において「B」という。）との間におけるアからエの各事項のうち、民法の規定によれば、Aの管理者であり、かつ、Bの代表取締役であるC（以下本問において「C」という。）が、Aの事前の許諾を得ることなく行うことができるものはいくつあるか。

- ア Cが、BとAとの間で、甲の補修工事につき請負契約を締結すること。
- イ Cが管理者となる前にAとBとの間で有効に成立した管理委託契約に基づいて、Bに委託業務費の支払いをすること。
- ウ 甲の電気設備の設置工事につきAとBとの間で請負契約を締結した際に、Cが、AのBに対する同契約に基づく請負代金債務について保証人となること。
- エ Cが、BとAとの間で、Bの製造した高性能の防犯カメラを市価の半額でAに販売し、無償で甲への設置工事を行う契約を締結すること。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 5】 マンションにおいて、その建物又は敷地上の工作物若しくは樹木についての設置・保存又は栽植の瑕疵<sup>かし</sup>により、他人に損害が発生した場合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、正しいものはどれか。

- 1 建物の設置又は保存の瑕疵により他人に損害が発生した場合には、その瑕疵は共用部分の設置又は保存の瑕疵とみなされるので、瑕疵の所在部分を問わず、当該マンションの管理組合が損害賠償責任を負う。
- 2 敷地上の樹木の栽植の瑕疵により他人に損害が発生した場合に、樹木は土地の工作物ではないので、樹木の栽植を行った者が損害賠償責任を負い、樹木の占有者は責任を負わない。
- 3 建物の専有部分を賃借人が占有している場合に、その専有部分の瑕疵により他人に損害が発生したときには、その賃借人が損害賠償責任を負い、区分所有者である賃貸人が責任を負うことはない。
- 4 区分所有者が自ら居住している建物の設置又は保存の瑕疵により他人に損害が発生した場合において、損害の原因について当該区分所有者以外の者にその責任を負う者があるときでも、当該区分所有者は責任を免れるわけではない。

【問 6】 マンションの管理組合A（以下本問において「A」という。）とマンション管理業者B（以下本問において「B」という。）との間で管理委託契約（以下本問において「本件契約」という。）が締結された場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 本件契約がAの管理者であるCの錯誤に基づいて締結された場合には、Aは、Cに重大な過失があるときでも、同契約の無効を主張することができる。
- イ かつてAの管理者であったが、現在は管理者でないCが、自ら管理者と称して本件契約を締結した場合に、BがCを管理者であると信じ、かつ無過失であったときには、Bは、同契約が有効であることを主張することができる。
- ウ 本件契約がAとBとの通謀虚偽表示に当たる場合であっても、当事者間においては同契約の効力は妨げられない。
- エ 本件契約がAの管理者であるCによって締結された場合に、Cが制限行為能力者であっても、同契約の効力は妨げられない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 7】 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、マンションの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の依頼を受け、その媒介等の業務のために、マンション管理業者に確認を求めてきた場合の当該管理組合に代わって行うマンション管理業者の対応に関する次の記述のうち、マンション標準管理委託契約書及びマンション標準管理委託契約書コメント（平成21年10月2日国総動指第30号。国土交通省建設流通政策審議官通知。以下「マンション標準管理委託契約書」という。）の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 当該組合員が滞納している管理費及び修繕積立金等の額について開示を求めてきたときは、個人情報保護の観点から開示はせず、管理組合に直接確認するよう求めるべきである。
- 2 マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として管理委託契約書に定める範囲となるため、一般的にマンション内の事件、事故等の情報は、売主又は管理組合に確認するよう求めるべきである。
- 3 本マンションの管理規約の提供を求めてきたときは、管理組合に代わって、当該管理規約の写しを提供する。
- 4 本マンション（専有部分を除く。）の修繕の実施状況について開示を求めてきたときは、管理組合に代わって、書面をもって開示する。

**【問 8】** 管理組合 A（以下本問において「A」という。）とマンション管理業者 B（以下本問において「B」という。）との間で締結した管理委託契約における管理費等の出納業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 Aの組合員の管理費等の滞納状況については、Aの運営上重要であることから、2月ごとに1回、Aに報告する。
- 2 保証契約を締結してAの収納口座とAの保管口座を設ける場合は、保証契約の内容として、保証契約の額及び範囲、保証契約の期間、更新に関する事項、解除に関する事項、免責に関する事項、保証額の支払に関する事項をそれぞれ管理委託契約書に記載する。
- 3 Bが管理費等の収納事務を集金代行会社に再委託する場合は、管理委託契約書に当該再委託先である集金代行会社の名称を記載しなければならないが、その所在地については記載する必要がない。
- 4 保証契約を締結する必要がないときにAの収納口座とAの保管口座を設ける場合において、保管口座については当該口座に係る通帳、印鑑等の保管者を管理委託契約書に明記することになっているが、収納口座についてはその必要はない。

【問 9】 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業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、不適切なものはいくつあるか。

ア 長期修繕計画案の作成及び見直しは、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント（平成20年6月国土交通省公表）を参考にして作成することが望ましい。

イ 管理事務を受託しているマンション管理業者は、管理事務を実施する上で当該マンションの劣化等の状況を把握することができることから、長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況などを把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務は、管理委託契約に含めて実施することが望ましい。

ウ マンション管理業者は、管理組合の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した当該マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって管理組合に助言する。

エ 大規模修繕工事实施設計及び工事監理業務をマンション管理業者に委託するときは、管理委託契約とは別個の契約とすることが望ましい。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ



【問 10】 マンションの管理費の滞納に対する対策及びその法的手続に関する次の記述のうち、民法及び民事訴訟法（平成8年法律第109号）の規定によれば、誤っているもののみの組合せはどれか。

ア 滞納額が、60万円以下の場合は、通常の民事訴訟でなく、少額訴訟制度（民事訴訟法の「少額訴訟に関する特則」）によらなければならない。

イ 管理費の滞納者が死亡した場合、当該マンションに居住しているか否かにかかわらず、その相続人が管理費債務を承継する。

ウ 管理費を滞納している区分所有者が、民事再生手続開始の決定（民事再生法（平成11年法律第225号）の「再生手続開始の決定」）を受けた場合でも、管理費の消滅時効は中断しない。

エ 管理費の滞納者が行方不明になった場合、公示送達により訴状を送達することにより訴訟を係属させることができる。

オ 管理費の滞納者に対して内容証明郵便による催告を行った場合、6箇月以内に再び催告を行えば、時効中断の効力は失われない。

- 1 ア・オ
- 2 ア・エ
- 3 イ・オ
- 4 ウ・エ

**【問 11】 管理費の滞納者に対する管理組合の制裁措置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1年以上滞納した者について、滞納金額を公表すること及び納入の意思があれば公表を控えることを通知したうえで、その通知後2月が経過した時点で該当者の氏名をマンション内の掲示板に掲示した。
- 2 区分所有者全員の氏名が記載された管理費支払状況に関する資料を管理組合の定時総会において配布する旨を当該総会の1月前に予告したうえで、総会において滞納者の氏名が分かる結果となる資料を配布した。
- 3 3月分以上の滞納者については、玄関の鍵を交換し、居室内に立ち入ることができない旨を規約に定め、3月分以上の滞納者に2度にわたる督促のうえ、滞納者の同意なく鍵を交換した。
- 4 管理規約の定めや総会における決議がないにもかかわらず、滞納者に対し、年5パーセントの遅延損害金を付加して請求した。

**【問 12】 区分所有者が納入する修繕積立金の取崩し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、最も適切なものはどれか。**

- 1 修繕積立金は、周期的かつ計画的に行われる大規模な修繕等の将来の支出に備えるために積み立てられるが、管理費の滞納により通常のための資金が不足する場合は、理事会の決議により修繕積立金を管理費に流用することができる。
- 2 長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、管理組合の財政状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでも取り崩すことができる。
- 3 分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合は、特に区分経理する必要はない。
- 4 共用設備の保守、維持に要する経費は、修繕積立金を取り崩して充当することができる。

**【問 13】 修繕積立金等が金銭である場合における財産の分別管理の方法に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法に違反するものはどれか。なお、保管口座及び収納・保管口座は管理組合を名義人とする。**

- 1 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収納・保管口座に預入し、当該収納・保管口座において預貯金として管理する方法。
- 2 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収納口座に預入し、毎月、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管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座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。
- 3 マンション管理業者が保証契約を締結した場合において、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マンション管理業者を名義人とする収納口座に預入し、当該収納口座において預貯金として管理する方法。
- 4 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金を保管口座に預入し、当該口座において預貯金として管理するとともに、マンションの区分所有者等から徴収された管理費を収納口座に預入し、毎月、その月分として徴収された管理費から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座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。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成22年3月分の仕訳として正しいものは次のうちどれか。ただし、この管理組合の会計年度は、4月1日から翌年3月31日までとし、期中の取引において、企業会計原則に基づき厳格な発生主義によって経理しているものとする。

(取引)

平成22年3月31日に、次の内容の諸費用450,000円を普通預金から振込みにより支払った。

(諸費用支払明細)

雑排水管清掃費（平成22年2月実施、2月請求、3月支払分）	100,000円
水道光熱費（平成22年3月分）	150,000円
ボイラー修繕費（平成22年4月実施予定、3月前払分）	200,000円

(単位：円)

1 (借方)		(貸方)	
未払金	100,000	普通預金	450,000
水道光熱費	150,000		
前払金	200,000		
2 (借方)		(貸方)	
未払金	100,000	普通預金	450,000
水道光熱費	150,000		
修繕費	200,000		
3 (借方)		(貸方)	
清掃費	100,000	普通預金	450,000
水道光熱費	150,000		
前払金	200,000		
4 (借方)		(貸方)	
清掃費	100,000	普通預金	450,000
水道光熱費	150,000		
修繕費	200,000		

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成22年3月分の仕訳として正しいものは次のうちどれか。ただし、この管理組合の会計年度は、4月1日から翌年3月31日までとし、期中の取引において、企業会計原則に基づき厳格な発生主義によって経理しているものとする。

(取引)

平成22年3月に、マンションの高架水槽の撤去と給水管更新工事を行い、工事会社から以下の内容の請求書が届いた。なお、支払いは同年5月末日の予定である。

(請求内訳)

高架水槽撤去工事費	500,000円
給水管更新工事費	2,000,000円
合計	2,500,000円

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	建物附属設備	2,500,000	未払金	2,500,000
2	(借方)		(貸方)	
	未払金	2,500,000	建物附属設備	2,500,000
3	(借方)		(貸方)	
	未払金	2,500,000	固定資産除却損	500,000
			建物附属設備	2,000,000
4	(借方)		(貸方)	
	固定資産除却損	500,000	未払金	2,500,000
	建物附属設備	2,000,000		

【問 16】 管理組合の税務に関する次の記述のうち、税法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア マンション敷地内の駐車場を当該マンションの管理組合の組合員に使用させることから生じる駐車場収入については、消費税の課税対象とはならず、課税売上高を構成しない。
- イ 管理組合は、地方税のうち、都道府県民税及び市町村民税について条例等で免除又は減免される場合を除き、法人格の有無にかかわらず、均等割の税率により課税される。
- ウ 消費税法上、管理組合の基準年度における組合員以外からの駐車場収入が980万円、臨時収入である備品の譲渡による売上高45万円があった場合、合計1,025万円の課税売上高となるので、当年度は納税義務者となり消費税を納入する必要がある。
- エ 管理組合が支払う共用部分に係る火災保険料等の損害保険料は、課税取引となるので、消費税が課税される。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 17】 建築基準法（昭和25年法律第201号）第1条に規定されている同法の目的に関する次の記述の（ア）から（ウ）に入る用語の組合せとして、正しいものはどれか。

この法律は、建築物の（ア）、構造、設備及び用途に関する（イ）基準を定めて、国民の（ウ）、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	意匠	標準となる	生命
2	敷地	標準となる	利便性
3	意匠	最低の	利便性
4	敷地	最低の	生命

【問 18】 コンクリートの特徴に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 温度上昇に伴う膨張の程度が鋼材とほぼ等しいため、鋼材との相性がよい。
- 2 乾燥収縮が小さく、ひび割れが生じにくい。
- 3 耐火性に優れており、引張強度が大きい。
- 4 自由な成形が可能であるが、圧縮強度は小さい。

【問 19】 建築士法（昭和25年法律第202号）の規定により、構造設計一級建築士が構造設計を行うか、又は構造設計一級建築士に構造関係規定に適合するかどうかの確認を求めなければならない建築物に関する次の記述の（ア）から（ウ）の中に入る数値の組合せとして、正しいものはどれか。

建築士法第3条第1項の規定により一級建築士でなければ設計等を行うことができない建築物のうち、高さが（ア）mを超える建築物はすべて該当し、高さが（ア）m以下の建築物であっても、鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造にあつては高さが（イ）mを超えるものであつて2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの及び鉄骨造にあつては地階を除く階数が（ウ）以上であるものは該当する。

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	50	30	4
2	50	25	5
3	60	20	4
4	60	15	5

【問 20】 飲料用水槽の耐震及び地震対策に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 耐震クラスは、一般にS、A、Bに分けられるが、マンションでは、最も性能の低いクラスSが標準として採用されている。
- 2 一般的な耐震設計法（局部震度法）で使用される標準設計震度は、地震力が直接作用する1階及び地階で最も大きいものとなっている。
- 3 平成7年の阪神・淡路大震災後に行われた水槽の耐震設計基準見直しにより、スロッシング（水槽に周期的な振動が加わった際に生じる水面が大きくうねる現象）対策を施すこととなった。
- 4 受水槽の出口側給水口端に緊急遮断弁を設けることはできるが、直接水を採取できる弁（水栓）を設けることは適切でない。



**【問 21】 住戸への電気引込み及び住戸ごとに設置される住宅用分電盤に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。**

- 1 一般住宅への配線方式には、単相2線式と単相3線式があるが、単相3線式の場合には中性線欠相保護機能付きにすべきとされている。
- 2 住宅用分電盤内には、サービブレーカー（アンペアブレーカーとも呼ばれている）、漏電遮断器、安全ブレーカーが設置されているが、これらはすべて電力会社の所有物である。
- 3 最近のマンションの住戸への電気引込みでは、100Vと200Vを同時に供給できる単相2線式が主流となってきている。
- 4 住宅用分電盤の設置工事は、第1種電気工事士又は第2種電気工事士が行わなければならないが、安全ブレーカーの増設や変更は第1種電気工事士又は第2種電気工事士でなくても行うことができる。

**【問 22】 共同住宅で一定の要件を満たすものについて、消防用設備等の特例を認める「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」(平成17年総務省令第40号)に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。**

- 1 特定共同住宅等には、レストラン及びコンビニエンスストアが入っている複合用途の共同住宅も含まれる。
- 2 特定共同住宅等の種類の構造類型としては、「二方向避難型特定共同住宅等」、「開放型特定共同住宅等」、「二方向避難・開放型特定共同住宅等」及び「その他の特定共同住宅等」の4つがある。
- 3 特定共同住宅等の種類は構造類型による区分のみで、階数による区分はない。
- 4 消防法施行令（昭和36年政令第37号）第29条の4第1項の規定により「通常用いられる消防用設備等」に代えて用いることができることとされている「必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等」には、住宅用消火器及び消火器具は含まれない。

**【問 23】** マンションの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 高置水槽方式の給水圧力は、変動が少なく安定している。
- 2 受水槽方式の場合は、敷地内配管は水道法（昭和32年法律第177号）による給水装置の適用を受けない。
- 3 受水槽方式の一つであるポンプ直送方式では、一般に小流量時用の圧力タンクを設けている。
- 4 直結増圧方式は、受水槽・高置水槽が不要なため、スペースの有効利用や水道本管の圧力の利用によるエネルギー低減などのメリットも多いが、断水すると水の供給が得られなくなる。

**【問 24】** 給水・給湯用配管材料に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 亜鉛めっき鋼管は、給水管として多用されてきたが、現在では給水用にはほとんど用いられていない。
- 2 硬質塩化ビニルライニング鋼管は、鋼管の内部に硬質塩化ビニル管が挿入されたもので、塩化ビニルの耐食性と鋼管の剛性との長所を併せ持っている。
- 3 耐熱性硬質塩化ビニル管は、耐食性に優れ、接着接合で施工が容易であるが、直射日光、衝撃、凍結には弱い。
- 4 水道用ポリブテン管、水道用架橋ポリエチレン管は、いずれも高温では強度が急激に低下するため、給湯用配管には用いることはできない。

**【問 25】** マンションの電力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 マンションの共用部分への電灯と電力（動力）の引込み電力の合計が50 kW未満の場合は、原則として低圧受電の一般用電気工作物となる。
- 2 電気事業の用に供する事業用電気工作物は、工事等の諸届出、技術基準の適合など厳しく規制されるが、自家用電気工作物にはそのような規制はない。
- 3 出力25 kWの太陽電池発電設備は、一般用電気工作物となる。
- 4 高圧受電で借室方式又は借棟方式を採用している場合には、受電容量に制限が設けられている。

**【問 26】** 1階がピロティ形式となっている5階建鉄筋コンクリート造マンションの耐震補強方法として、最も適切なものはどれか。

- 1 1階ピロティ部分の柱に炭素繊維シートを巻きつける。
- 2 2階から4階の外壁部分に鉄骨製のブレースを取り付ける。
- 3 1階のピロティ部分開口部に軽量コンクリートブロックを積み上げる。
- 4 5階の構造体部分に制振ダンパーを設置する。

【問 27】 マンションにおける法定点検の対象となる建物・設備とその点検を行うことができる資格者の組合せとして、次のうち最も不適切なものはどれか。

	法定点検の対象部分となる建物・設備	資格者
1	建築基準法第12条第1項に規定する特殊建築物定期調査を実施する場合の「建築物の外部」	一級建築士
2	建築基準法第12条第3項に規定する特殊建築物の建築設備定期検査を実施する場合の「非常用の照明装置」	第1種電気工事士
3	建築基準法第12条第3項に規定する特殊建築物の建築設備定期検査を実施する場合の「昇降機（エレベーター）」	二級建築士
4	消防法（昭和23年法律第186号）第17条の3の3に規定する消防用設備等の点検を実施する場合の「スプリンクラー設備」	甲種消防設備士（第1類）

【問 28】 排水管の洗浄方法の一般的名称に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 高圧洗浄法とは、ホース先端のノズルから噴射する高速噴流により管内付着物等を除去する方法である。
- 2 スネークワイヤー法とは、スクリュー形、ブラシ形等のヘッドを先端に取り付けたワイヤーを管内に挿入し、回転や押し引きによって付着物等を除去する方法である。
- 3 ロッド法とは、長い棒をつなぎ合わせたものを手動で管内に挿入して閉塞物等を除去する方法である。
- 4 ウォーターラム法とは、閉塞した管内に洗浄剤を投入し、続いて温水を送り込み、閉塞物等を溶解することにより除去する方法である。

**【問 29】 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、誤っているものはどれか。**

- 1 理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する。
- 2 監事は、理事の業務執行に不正があると認めるときは、集会を招集し、理事解任の議案を提出しなければならない。
- 3 区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない。
- 4 管理組合法人と理事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 30】 次に掲げる者のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約の定めによれば、総会への出席を拒否される者として最も可能性が高いものはどれか。**

- 1 「マンション管理業者との管理委託契約の締結について」が議題になっている総会において、管理費等の収納方法変更の説明を理事会から求められたマンション管理業者の従業員
- 2 「管理費等の値上げについて」が議題になっている総会において、これに反対する組合員から代理人として出席を依頼され、委任状を受け取った賃借人
- 3 「ペット飼育の制限について」が議題になっている総会において、室内犬を飼育している組合員から代理人として出席を依頼され、委任状を受け取ったその組合員と同居していない親族
- 4 「占有者に対する引渡し請求訴訟の提起について」が議題になっている総会に、出席しようとしている共同の利益に反する行為を繰り返している当該占有者である賃借人

**【問 31】** あるマンションにおける次の管理規約の定めのうち、区分所有法の規定によれば、無効とされるものはどれか。

- 1 総会の議事録は、その会議の状況を録音したテープの保存をもって、書面による作成に代えることができる。
- 2 管理規約改正時の管理規約原本は、これを決議した時の役員全員が署名押印したものとする。
- 3 区分所有者の6分の1以上で議決権の6分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、総会の招集を請求することができる。
- 4 特別決議事項に関する議決権割合は専有部分の床面積割合によるものとし、普通決議事項に関する議決権割合は1住戸1議決権とする。

**【問 32】** 共用部分に係る次の工事のうち、マンション標準管理規約の定めによれば、総会の普通決議でできるものはいくつあるか。

- ア 玄関扉一斉交換工事
- イ 不要となった高置水槽の撤去工事
- ウ 機械式駐車場を平置き駐車場にする工事
- エ 防犯カメラ設置工事
- オ マンション中庭の緑地を削って集会室を設置する工事
- カ エレベーター設備更新工事

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

**【問 33】** 給水管本管と枝管（専有部分であるものを含む。）を一体的に取り替える工事に関する次の記述のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約の定めによれば、最も適切なものはどれか。

- 1 当該工事を行うには、総会の特別決議が必要である。
- 2 当該工事を総会で決議した場合には、管理組合は、当然に組合員の居室に立入ることができる。
- 3 当該工事を総会で決議した場合も、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各組合員が実費に応じて負担すべきである。
- 4 室内リフォーム等で既に枝管を取り替えた組合員には、特別の影響が及ぶので、当該工事について当該組合員の承諾が必要である。

**【問 34】** マンション標準管理規約に即した管理規約を定めているあるマンションの総会の決議に関する委任又は委任状の取扱いに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 氏名欄に署名はあるが、押印がなかったので、有効な委任状として取り扱わなかった。
- 2 委任状の提出がなかったが、組合員からの電話で理事長に委任する旨の連絡をもらったので、理事長の賛否に従い、賛成票として数えた。
- 3 欠席通知と理事長に委任する旨の委任状をあらかじめ提出していた組合員が出席したので、理事長の賛否ではなく、出席時の当該組合員の賛否に従った。
- 4 委任状に「出席者の多数意見に従います。」と記載されていたので、出席者の賛否を問い、賛成多数であったので、賛成票として数えた。

【問 35】 あるマンションにおける次の管理規約の改正内容と、改正に際し、その承諾を得なければならない特別の影響を受ける区分所有者の組合せのうち、適切なものはいくつあるか。

	管理規約の改正内容	特別の影響を受ける区分所有者
ア	マンション敷地内で野良猫の餌やりを禁止する定めを新設	当該マンション敷地内で野良猫に餌やりをしている区分所有者
イ	共用部分の共有持分に応じて算出されている管理費について、利用状況にかかわらず法人である区分所有者を個人である区分所有者の2倍とするために改正	住居として使用している法人である区分所有者
ウ	分譲業者から1区画100万円で購入していた駐車場使用権について、それを消滅させる改正	当該駐車場専用使用権を有する区分所有者
エ	午後8時以降にピアノ演奏をするには防音工事を施さなければならないとする定めを新設	ピアノを日常的に演奏する区分所有者

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ



**【問 36】** 次に掲げる事項のうち、マンション標準管理規約の定めによれば、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 専有部分の修繕等に関する承認又は不承認
- 2 規約違反者に対し当該規約違反行為の差止めを求める訴訟の提起に関する承認又は不承認
- 3 使用細則の制定又は変更
- 4 専門委員会の設置

**【問 37】** 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、正しいものはどれか。

- 1 規約又は集会の決議によっても、マンション管理業者が管理者になることはできない。
- 2 管理者は、共用部分についての損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならないが、各区分所有者に対する当該事務に関する報告を記した文書の配布をもって、これに代えることができる。
- 4 管理者は、必ず集会における議長となる。

**【問 38】** 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、誤っているものはどれか。

- 1 議事録を電磁的記録により作成する場合でも、規約にその旨の定めを要しない。
- 2 議長が議事録を作成しないときは、20万円以下の過料に処せられる。
- 3 議事録は、建物内の見やすい場所に掲示しておかなければならない。
- 4 議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者2名がこれに署名押印しなければならない。

**【問 39】** マンションの建物内の倉庫部分や車庫部分の内部に排気管や雑排水マンホール等の共用設備がある場合であっても、当該建物部分が建物の専有部分となるための基準に関する次の記述のうち、最高裁判所の判例によれば、不適切なものはどれか。

- 1 当該建物部分の権利者の当該部分の使用によって共用設備の保存及び他の区分所有者らによる利用に影響を及ぼすことがないこと。
- 2 当該建物部分について、専有部分である旨の登記がなされ、かつ、規約において専有部分である旨の定めがあること。
- 3 共用設備の当該建物部分に占める割合が小部分にとどまり、それ以外の部分をもって当該建物部分の権利者が独立の建物の場合と実質的に異なるところのない態様の排他的使用に供することができること。
- 4 他の区分所有者らによる共用設備の利用及び管理によって、当該建物部分の権利者の排他的使用に格別の制限ないし障害を生ずることがないこと。

**【問 40】** 宅地建物取引業者 A が自ら売主として建物を売却する場合において、宅地建物取引業法第35条の規定により行う重要事項の説明に関する次の記述のうち、同条の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 A は、当該建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨を説明しなければならない。
- 2 A は、当該建物が昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものであるときは、自らその耐震診断を実施した上で、その結果の内容を説明しなければならない。
- 3 A は、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を説明しなければならない。
- 4 A は、当該建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する責任保険契約を締結しているときは、その旨だけでなく、その概要についても説明しなければならない。

**【問 41】 新築分譲マンションの売主が買主に対して行うアフターサービスに関する次の記述のうち、不適切なもののみを組合せはどれか。**

ア アフターサービスの内容について、売主が遵守しなかった場合は、消費者契約法（平成12年法律第61号）及び宅地建物取引業法に違反することになる。

イ アフターサービスは、地震や台風等の不可抗力による損壊の場合は、その対象としないことが多い。

ウ アフターサービスの対象となる部位は、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に限られず、専有部分内にある設備も含むことが多い。

エ アフターサービスの内容について、売主が決定するに当たっては、宅地建物取引業の免許権者である国土交通大臣又は都道府県知事の認定を受けなければならない。

オ アフターサービスの内容として、損害賠償の請求や売買契約の解除は定めないことが多い。

カ アフターサービスの内容として、不動産業者の団体が制定している「アフターサービス規準」のすべてに準拠している場合であっても、宅地建物取引業法第40条（瑕疵担保責任についての特約の制限）の規定は適用される。

- 1 ア・エ
- 2 ウ・エ
- 3 ア・エ・カ
- 4 イ・オ・カ

【問 42】 宅地建物取引業者が、新築分譲マンションを宅地建物取引業者でない者に売却した場合における、売主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、正しいものはいくつあるか。

- ア 「売主は、当該マンションを買主に引き渡した日から1年間瑕疵担保責任を負う」旨の特約をした場合、売主は買主に対し、引き渡した日から2年間責任を負うことになる。
- イ 買主が法人の場合、「買主は、損害賠償の請求に代えて瑕疵の修補の請求をしなければならない」旨の特約は有効である。
- ウ 売主と買主の間において、瑕疵担保責任の内容について何らの特約をしなかった場合、売主は宅地建物取引業法に違反することとなる。
- エ 売主は「当該マンションを買主に引き渡した日から10年間、瑕疵担保責任を負うが、その瑕疵について売主に何らの過失もなかった場合は、その責任を負わない」旨の特約は、買主が了承したとしても無効である。
- オ 「買主は、瑕疵の事実を知った時から、1年以内に売主に契約の解除又は損害賠償の請求をしなければならない」旨の特約は無効である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

**【問 43】** 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下本問において「品確法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 品確法の規定する新築住宅の瑕疵担保責任の特例におけるその責任期間は、建築請負会社から売主に引き渡されたものである場合は売主に引き渡された時から10年間であり、それ以外の場合は買主又は注文者に引き渡した時から10年間である。
- 2 新築住宅の売買契約において、品確法の規定する瑕疵担保責任の特例によれば、その責任内容として損害賠償や契約の解除のほかに修補の請求もできるとされている。
- 3 新築住宅の売買契約において、特約により、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分だけでなくその他の部分も含め、瑕疵担保責任の期間を引き渡した時から20年以内とすることができる。
- 4 品確法に定める住宅性能評価制度について、請負人又は売主が注文者又は買主と、これを適用しない旨の合意をしたとしても無効である。

**【問 44】** 区分所有者Aが貸主として、床面積70㎡のマンションの1室を借主Bの居住の用に供するため、Bと定期建物賃貸借契約を締結した場合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。

- 1 賃貸借契約の期間を1年未満とする場合でも、何らかの書面をもって契約をすれば足り、公正証書による必要はない。
- 2 賃貸借契約を締結するに当たって、AはあらかじめBに対し、当該賃貸借契約は契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 賃貸借契約の期間を5年と定めた場合、Bが入居してから1年後に転勤により、そのマンションの1室を使用することが困難となったときは、BはAに対し解約の申入れをすることができ、この場合解約申入れの日から1月の経過により賃貸借は終了する。
- 4 賃貸借契約の期間を2年と定めた場合、Aは期間満了の1年前から6月前までの間に契約が終了する旨をBに通知しなかったときは、期間満了により、改めて2年の期間の再契約が締結されたものとみなされる。

**【問 45】 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下本問において「法」という。）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、管理組合から委任を受けて、組合員名簿を作成する目的で組合員が特定される個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。
- 2 マンションの分譲業者は、法にいう個人情報取扱事業者ではないが、マンション管理業者は、個人情報取扱事業者に該当する。
- 3 法が対象としている「個人情報」とは、個人の秘密及びプライバシーに係わる情報のことであって、氏名はこれに含まれない。
- 4 個人情報取扱事業者であるマンション管理業者が、管理費の滞納者のリストを当該管理組合の管理者に提供することは、法に違反する。

**【問 46】 マンションの管理の適正化に関する指針（平成13年国土交通省告示第1288号）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。**

- 1 マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。
- 2 専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うものではないが、マンションに居住する一員として、管理組合の管理運営に協力するように努める必要がある。
- 3 管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。
- 4 万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じることが必要である。

【問 47】 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（平成13年国土交通省令第110号。以下「マンション管理適正化法施行規則」という。）第87条第5項で規定する管理組合の会計の収入及び支出の状況に関する書面（以下本問において「5項書面」という。）に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法及び民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律（平成16年法律第149号）によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 5項書面とは、一般会計、修繕積立金会計等委託者たる管理組合の会計区分ごとの収支状況及び収納状況が確認できる書面をいう。
- イ 管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれている場合は、マンション管理業者は、毎月、5項書面を作成し、翌月末日までに、当該5項書面を当該管理組合の管理者等に交付しなければならない。
- ウ 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場合は、マンション管理業者は、5項書面の交付に代えて、対象月の属する当該管理組合の事業年度の終了の日から2月を経過する日までの間、5項書面をその事務所ごとに備え置き、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の求めに応じ、当該マンション管理業者の業務時間内において、これを閲覧させなければならない。
- エ 5項書面の交付は、書面での交付に代えて、電子メールによる送信等電子情報処理組織を使用する方法によって行うこともできるが、その場合は、あらかじめ、当該方法により交付を行うことについて交付の相手方の承諾を得なければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ



**【問 48】 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、誤っているものはどれか。**

- 1 マンション管理適正化法第76条の規定により、財産の分別管理の対象となる財産とは、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金及び管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券である。
- 2 マンション管理適正化法施行規則第87条第2項第1号ロに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、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1月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき有効な保証契約を必ず締結していなければならない。
- 3 マンション管理業者以外の者が管理者である管理組合から委託を受けたマンション管理業者は、マンション管理適正化法施行規則第87条第2項第1号イからハまでに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない。
- 4 収納・保管口座とは、マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。

**【問 49】 管理事務（マンション管理適正化法第2条第6号に規定するものをいう。以下本問において同じ。）の報告に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法に違反しないものはどれか。**

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

**【問 50】** マンション管理業者に課せられている義務に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省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が、人の居住の用に供する独立部分が6戸以上である建物の区分所有者を構成員に含む管理組合から委託を受けて行う管理事務を、その業務としない場合は、この限りでない。
- 2 マンション管理業者は、事務所ごとに置かれる成年者である専任の管理業務主任者の変更があったときは、その日から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が、変更があった事項が登録している専任の管理業務主任者の婚姻による氏名変更のみである場合には、変更の届出の必要はない。
- 3 法人であるマンション管理業者Aが、法人であるマンション管理業者Bとの合併により消滅し、Bが当該合併後も存続することとなった場合は、Bを代表する役員が、当該合併によりAが消滅した日から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。
- 4 マンション管理業者は、当該マンション管理業者の事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、登録番号、登録の有効期間、代表者氏名等を記載した標識を掲げなければならない。