

平成21年度
区分所有管理士試験
記述式試験

問題用紙

次の注意事項をよく読んでから、始めて下さい。

(ご注意)

- 1．問題用紙は1ページから5ページまで、全部で5問あります。
- 2．試験開始の合図と同時に、問題のページ数を確認して下さい。落丁や乱丁がありましたら、ただちに試験監督員に申し出て下さい。
- 3．答は別紙の「**記述式試験 解答用紙**」に記入して下さい。
- 4．解答用紙に受験番号、氏名、受験地を忘れずに記入して下さい。
- 5．ご提出いただくのは解答用紙のみです。問題用紙はお持ち帰り下さい。

【問題 1】

次の文章の（ ）から（ ）に該当する適切な語句を解答用紙の解答欄に記入し、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权（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权を有償化し、専用使用权者に使用料を支払わせることは、一般的に専用使用权者に（ ）を及ぼすものであるが、有償化の（ ）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（ ）であると認められる場合には、専用使用权者は専用使用权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权者の権利に（ ）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（ ）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（ ）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、専用使用权者の権利に（ ）を及ぼすものではなく、専用使用权者の（ ）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。

【問題 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（ ）から（ ）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（ ）を第三者に貸与したとき
- 3．マンション管理会社が（ ）又は住所を変更したとき
- 4．マンション管理会社が（ ）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（ ）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（ ）又は破産以外の事由により（ ）したとき

【問題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。

【問題 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」及び家庭動物等の飼養及び保管に関する基準（平成14年環境省告示第37号）に関する記述であるが、文中の（ ）から（ ）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（ ）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に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（ ）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（ ）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又は占有者は、動物の生態、習性及び生理を理解し、愛情をもって取り扱うとともに、（ ）するよう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（ ）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	

【問題 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（ ）から（ ）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。

- ・標準化.....管理組合の理解と比較検討を容易にするため、（ ）を統一した。
- ・標準修繕項目...標準的な修繕項目を定め、（ ）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、（ ）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、（ ）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、（ ）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