

平成21年度
区分所有管理士試験
択一式試験

問題用紙

次の注意事項をよく読んでから、始めて下さい。

(ご注意)

1. 問題用紙は1ページから27ページまで、全部で50問あります。
2. 試験開始の合図と同時に、問題のページ数を確認して下さい。落丁や乱丁がありましたら、ただちに試験監督員に申し出て下さい。
3. 答は別紙の「**択一式試験 解答用紙**」に記入して下さい。
4. 解答用紙に受験番号、氏名を忘れずに記入して下さい。また、受験地のうち該当する番号を記入して下さい。
5. 答は、各問題とも1つだけです。2つ以上解答したものや判読が困難なものは正解としません。
解答は、解答用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入して下さい。
6. ご提出いただくのは解答用紙のみです。問題用紙はお持ち帰り下さい。
7. 受験票の右上に**一部免除**と記載されている方については、【問46】から【問50】までの5問が免除となりますので、解答する必要はありません。

【問 1】 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又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の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ないが、無償委任の場合は、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してすることができる。
- 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、代表権を有する者の氏名、住所及び資格等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（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、適正化法における「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】 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】 「都市計画区域の指定」の効果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 . 「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】 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 . 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は、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、特定街区、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 . 「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（これに附帯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 . 「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、外郭施設及び係留施設をいう。
- 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、その区分所有者には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は、区分所有者全員の利害に係るものであっても、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者のみで行うことができ、規約の設定、変更についても、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ったとしても、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の5分の1を超える者が反対したときは変更することができない。

【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ことができる。

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ななければならない。

- 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関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 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、修繕工事への取り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関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 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・社会参加への働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が、「高齢者の居住の安定等住宅セーフティネットの構築」については位置づけられていない。

【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、円滑化法及びマンション建替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ときは、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、本問において「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、当該議決に賛成しなかった組合員は、当該議決があった日から2月以内に、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取る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．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】 マンション標準管理委託契約書及び同コメント（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、コミュニティー支援業務は入れることはできない。
- 2．管理委託契約締結後の消費税率の引上げに伴い、管理事務又は委託業務費を変更する必要がある場合であっても、管理委託契約を変更することができない。
- 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、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、管理事務室において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、その代表者を変更した場合には、速やかに書面をもってその旨を管理組合に通知をしなければならない。
- 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わせるのに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．訴額が70万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（ただし、長期修繕計画の作成年が平成6年以前のものについては10年以上）であること。
- 2．応募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．住宅金融支援機構からの融資を受け、専有部分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、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う会計担当理事などについて必ず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．管理組合が雇用している従業員に支払う人件費は課税取引となる。
- 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性のない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ものほど良いとされる。
- 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合同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．建築基準法（昭和25年法律第201号）によれば、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又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．建築基準法によれば、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又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．水道法（昭和32年法律第177号）によれば、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^m以上100^m未満の簡易専用水道設備の設置者は1年以内に1回以上定期に清掃を行う。
- 4．電気事業法（昭和39年法律第170号）によれば、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】 建築設備に関する次の記述のうち、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ので低層部への給水や、小水量給水時には、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）としては、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が必要となる。

【問 43】 給水設備に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1．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は、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とされている。
- 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エネルギー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形式で、高層の建物に適している。
- 3．同一の建築物では、支持杭と摩擦杭の併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、内部鉄筋の腐食等さまざまな原因があるが、一般的に幅が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（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、誤っているものはどれか。

- 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。
- 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を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かなければならない。
- 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5年を経過するまでの間、当該事務所に備え置かなければならない。
- 4．マンション管理業者の業務及び財産の状況を記載した書類は、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、必要に応じ事務所ごとに電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示できるものであってもよい。

【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。以下本問において同じ。）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等以上の能力を有すると認めたものは、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。