

平成 21 年 度
マ ン シ ョ ン 管 理 士 試 験

問 題

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 25 ページまでの 50 問です。
- 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 答は、別の解答用紙に記入してください。
解答用紙に記入する際は、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。
- 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。
- 5 問題中法令に関する部分は、平成 21 年 4 月 1 日現在施行中の規定に基づいて出題されています。

〔問 1〕 建物の敷地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（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 一筆の土地に数棟の建物が存するときは、法律上当然に一筆の土地全体がそれぞれ各棟の建物の敷地となることはない。
- 2 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理する土地は、法律上当然に建物の敷地となることはない。
- 3 一棟の区分所有建物が所在する土地は、法律上当然に建物の敷地となる。
- 4 建物が所在する土地が一筆のうちの一部であっても、法律上当然に一筆全体が建物の敷地となる。

〔問 2〕 区分所有法第3条に規定する区分所有者の団体（この問において「3条の団体」という。）に関するア～エの記述のうち、区分所有法及び民法の規定並びに判例によれば、誤っているものの組合せは次のうちどれか。

- ア 3条の団体は、設立のための手続を要することなく、区分所有者全員のために法律上当然に認められる。
- イ 3条の団体は、規約を設定しない場合であっても、法律の定めにより、集会を開くことができる。
- ウ 3条の団体は、管理組合法人として成立しない限り、その名において区分所有者全員のため権利を取得し、義務を負うことはない。
- エ 3条の団体は、団体の代表者としての管理者を置かなければならない。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

〔問 3〕 区分所有法第8条の特定承継人の責任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 共用部分の緊急点検のため、その費用を自己の名において負担した管理者は、それにより区分所有者に対して取得した債権について、特定承継人に対して請求することができる。
- 2 区分所有者は、規約で、規約に違反した他の区分所有者に対して違約金の支払の請求ができるものと定められている債権について、特定承継人に対して請求することができる。
- 3 区分所有者は、区分所有法第3条の団体の目的と一致する範囲での規約又は集会の決議に基づく債権であれば、共用部分等に関するものに限られず、専有部分に関するものであっても、特定承継人に対して請求することができる。
- 4 管理者は、区分所有者との特約により管理者に報酬を支払うことが合意されている場合は、当該管理者が区分所有者に対して有する報酬請求に係る債権について、特定承継人に対して請求することができる。

〔問 4〕 次のア～エの規約の定めについて、仮に規約に定めがなかったとしたらその効力が生じないものは、区分所有法の規定によれば、いくつあるか。

- ア 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- イ 共用部分について、各区分所有者が負担する費用は、その共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。
- ウ 一部共用部分については、区分所有者全員の共有に属するものとする。
- エ 管理者は、共用部分の損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

〔問 5〕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 ある者が所有する専有部分を規約により共用部分とした場合において、その旨の登記が遅れている間に当該所有者の債権者が当該部分を差し押えても、その差押えは効力を生じない。
- 2 共用部分の持分と専有部分とを分離して処分することができる旨を、規約で定めることはできない。
- 3 区分所有法上当然に共用部分とされる部分は、規約で定めれば、区分所有者及び管理者以外の者であっても所有者とすることができる。
- 4 共用部分は、規約に別段の定めがない限り、各共有者は、その持分に応じてその負担に任じ、その持分に従って使用することができる。

〔問 6〕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第2条第1号イのマンションをいう。以下同じ。）の屋上部分の一部を携帯電話会社に電波基地局設置のために賃貸すること及びそれに伴う電波基地局設置工事（この間において「電波基地局設置」という。）並びに共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 電波基地局設置について、管理者は、集会の決議を経て、民法第602条に定める期間を超えて賃貸借期間を10年とする契約を締結することができる。
- 2 電波基地局設置が共用部分の変更に当たるかどうかは、その形状又は効用の著しい変更を伴うか否かを基準として判断され、費用の多寡は考慮されない。
- 3 電波基地局設置が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときに必要な承諾は、当該専有部分が賃貸されている場合は、賃借人から得なければならない。
- 4 電波基地局設置が共用部分の変更に該当する場合の集会における決議要件については、規約によって、区分所有者の定数を2/3とすることができる。

〔問 7〕 「敷地及び建物の使用については、別に使用細則を定めるものとする。」との定めがある場合の規約と使用細則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 一部共用部分の各共有者の負担割合について、区分所有者及び議決権の各過半数の集会の決議で使用細則に定めることは、許される。
- 2 使用細則の設定、変更又は廃止は、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席した集会において出席区分所有者の議決権の過半数で決する旨を規約に定めることは、許される。
- 3 区分所有者が専有部分の修繕に係る共用部分の工事を行うことができる旨を規約で定め、その具体的な手続や当該区分所有者が遵守すべき事項等について使用細則で定めることは、許される。
- 4 使用細則の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各3／4以上の多数による集会の決議によってする旨を規約に定めることは、許される。

〔問 8〕 規約の定めとして有効であるとされるものは、区分所有法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 規約の保管者について、管理者が他に指定できると定めること。
- 2 集会における、毎年一回一定の時期に行う事務に関する報告について、管理者以外の区分所有者に行わせることができると定めること。
- 3 管理者の選任について、集会の決議によらず、区分所有者の輪番制によるものと定めること。
- 4 書面で作成された集会の議事録について、集会に出席した区分所有者二人の署名押印は省略できると定めること。

〔問 9〕管理者と集会の決議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、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 管理者は、集会の決議によれば、区分所有者全員のために共用部分である倉庫を所有し、管理することができる。
- 2 管理者は、集会の決議により、その職務に関し原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。
- 3 管理者は、共用部分である階段の補修工事に伴い生じた瑕疵について、当該工事請負業者に対して損害賠償を請求する場合は、集会の決議によらなければならない。
- 4 管理者は、集会の決議によらなくとも、共用部分である管理事務室の破損箇所の小修繕の契約をし、その費用の支払をすることができる。

〔問 10〕管理者が共同利益背反行為を行った専有部分の占有者に係るA～Dの訴訟と訴訟の相手方となるべき者（ア、イ）に係る次の組合せのうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- A 不法占拠者たる占有者が占有する専有部分の引渡し
- B 不法占拠者たる占有者に対する共同利益背反行為の結果の除去
- C 賃借人たる占有者が占有する専有部分の使用を目的とする契約の解除
- D 賃借人たる占有者に対する共同利益背反行為の予防

ア 占有者及び専有部分の所有者

イ 占有者

- 1 A と ア
- 2 B と イ
- 3 C と ア
- 4 D と イ

〔問 11〕 区分所有法第 65 条の団地建物所有者の団体（この間において「団地管理組合」という。）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。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 団地管理組合における団地共用部分の各共有者の持分は、その有する建物又は専有部分の床面積の割合による。
- 2 団地管理組合の集会における議決権については、団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）の持分割合による。
- 3 団地管理組合の集会においては、区分所有法第 57 条の共同の利益に反する行為の停止等の訴訟を提起するための決議をすることができない。
- 4 団地管理組合においては、区分所有権を有する者以外のものがその構成員となることはない。

〔問 12〕 甲マンションでは、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をいう。以下同じ。）の集会で、共同で新たなインターネット通信設備を設置することが決議され、設備設置会社 A が当該設備の設置工事を行った。これに伴い、区分所有者 B～D 又は区分所有者の子 E と A との間に生じた紛争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 B が従前のインターネット通信設備に対応する機器を買い換えた直後に当該設置工事が行われ、その費用が無駄になってしまった場合、A B 間で当該機器の買取りについての契約がなかったとしても、B は、A に対し、その買取りを請求することができる。
- 2 当該設置工事に伴う部屋の配線工事の際に A の過失により C のパソコンの印刷機が全損したため、C が A に対し損害賠償を請求する場合、当該印刷機の全損時の価値分についての損害賠償の請求だけでなく、当該賠償額に対する遅延損害金も請求することができる。
- 3 当該設置工事の際に A の過失により D がベランダに設置していたエアコンの室外機に傷をつけられた場合、D は、当該傷を発見してから 1 年以内であれば、A に対し、当該傷の修補請求をすることができる。
- 4 当該設置工事に伴う部屋の配線工事の際に A が過失により幼児 E に怪我を負わせたため、E が損害賠償を請求する場合、E の親に監督上の過失があったときでも、その過失を理由に過失相殺により賠償額を減額することはできない。

〔問 13〕 管理組合に対し、区分所有者Aが管理費を滞納している場合の消滅時効の中断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 Aが滞納管理費の支払の猶予を申し出た場合、そのことによる時効中断は、Aの相続人にも効力が及ぶ。
- 2 管理者がAを被告として滞納管理費の支払を求めて訴訟を提起したが、その請求が棄却された場合、時効は中断しない。
- 3 管理者がAを被告として滞納管理費の支払を求めて訴訟を提起した後に、管理者とAの間で裁判上の和解が成立した場合、その和解の申入れをした時から、時効が新たに進行する。
- 4 管理者がAに対して申し立てていた滞納管理費の支払を求める民事調停法による調停が成立したときは、当該調停を申し立てた時に時効中断の効力が生ずる。

〔問 14〕 甲マンションの201号室の区分所有者Aは、Bに同室を賃貸していたが、管理費を10万円滞納したまま死亡した。Aの相続人である子C及びD（相続分は各1/2）は、遺産分割の仕方についてもめており、遺産分割手続が行われないままAの死亡後5ヵ月を経過した。この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。ただし、C及びDはいずれも、当該相続の放棄及び限定承認をしなかったものとする。

- 1 遺産分割前であっても、C及びDは、滞納管理費10万円の各1/2について支払義務を負う。
- 2 遺産分割前には、Bに対する賃貸人が誰になるかが決まらないので、C及びDは、それぞれ単独で賃料の各1/2を請求することができない。
- 3 Bは、自らに対する賃料の債権者が誰になるかについて利害関係を有しないので、家庭裁判所に遺産分割の請求をすることができない。
- 4 遺産分割前であっても、管理組合の管理者は、C又はDのいずれに対しても、Aの死亡後遺産分割までの間に発生した管理費の全額を請求することができる。

〔問 15〕 建設業者Aが建築した甲マンションの1室を買ったBが、共用部分であるエレベーターの瑕疵により負傷事故にあった場合における次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bから区分所有者全員に対して設置の瑕疵を理由に損害賠償請求があった場合、区分所有者全員は、当該瑕疵の原因がAの施工上の故意に起因することを証明したときは、Bに対する損害賠償義務を免れることができる。
- 2 当該事故が共用部分から発生したものであるため、甲マンション管理組合の管理者は、管理者の職務として、Bを代理し当該事故の損害賠償を請求することができる。
- 3 当該瑕疵がAの被用者の過失によるものである場合においては、区分所有者全員がBに当該瑕疵の損害賠償金を支払ったときでも、区分所有者全員は、Aに対しては求償することができない。
- 4 当該事故がA及び当該エレベーターの保守点検業務を受託していた業者Cの共同不法行為による場合、Bは、A及びCの両者又はA若しくはCに対し、損害賠償額の全額を請求することができる。

〔問 16〕 甲マンションの区分所有者が管理費を滞納している場合における管理組合(管理者A)の滞納管理費の請求等に関する次の記述のうち、民法、民事執行法及び民事再生法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 滞納者に滞納管理費の支払を命ずる判決が確定すれば、当該滞納者が勤務している法人について民事再生手続が開始されたときでも、Aは、滞納者の給料債権を差し押えることができる。
- 2 専有部分を共有している姉妹が滞納者である場合において、Aがその一人に対して滞納管理費の全額を請求したときは、他の共有者に対しても、その請求の効力が生じる。
- 3 滞納者が死亡し、二人の子が各 1/2 の割合で相続した場合において、その相続人の一方が相続を放棄し、他方が単純承認をすると、Aは、単純承認をした相続人に対して、滞納管理費の 1/2 しか請求できない。
- 4 滞納者が法人でその代表者が管理費の支払について連帯保証をしていた場合において、当該法人に滞納管理費の支払を命ずる判決が確定したときは、Aは、その判決を債務名義として、当該法人の代表者の個人財産に強制執行をすることができる。

〔問 17〕 甲マンションの管理組合（管理者A）は、区分所有者Bが管理費を5ヵ月分滞納していたため、Bに対して、何度も支払を督促していたところ、ある日、第三者Cから、「Bの管理費債務については、滞納分も将来分も、すべて私の方でその支払を引き受けることになりましたので、本日以降は私に請求してください。なお、この文書を受け取った旨を管理組合名で速やかにご通知ください。」という内容証明郵便が到着した。この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、正しいものはどれか。ただし、AB間で、当該管理費債務について第三者の弁済を許さない旨の特約はなかったものとする。

- 1 Aは、滞納管理費についてはBに対して請求できるが、新たに発生する管理費債権については、Cに十分な資力のあるときは、Cに対してのみ請求することができる。
- 2 C自らが弁済してBの滞納管理費債務を消滅させることについて利害関係を有する場合、Cが同人の名義で滞納管理費をAの管理費収納口座に振り込んだときは、Aは、それを拒絶してBに支払を求めることはできない。
- 3 当該郵便到着後に、Bの名義で滞納管理費がAの管理費収納口座に振り込まれた場合、Aは、それをBに返還しなければならない。
- 4 Aは、Cから求められている当該文書の受領書をCに送付しないときには、Cに対して債務不履行責任を負う。

〔問 18〕 マンションの登記に関する次の記述のうち、不動産登記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 一棟の建物の表題部には、当該建物の各階ごとの床面積が記録され、当該面積には区分所有法上当然に共用部分とされる部分の面積も含まれる。
- 2 敷地権付き区分建物の場合、一棟の建物の表題部には、敷地権の目的たる土地の所在及び地番、地目等が記録される。
- 3 区分建物に関する敷地権について表題部に登記がされたときは、当該敷地権の目的である土地の登記記録に、職権で、敷地権である旨の登記がされる。
- 4 共用部分である旨の登記をするときは、一棟の建物の表題部にその旨が記録される。

〔問 19〕 マンション建替組合（この問いにおいて「建替組合」という。）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の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 建替組合は、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。
- 2 建替組合は、事業が完成するまでの間であればいつでも、総会の議決により解散することができる。
- 3 建替組合は、権利変換計画の認可の申請にあたり、施行マンションの敷地であった土地の一部を、施行再建マンションの敷地とせず公募により売却する場合は、あらかじめ組合員全員の合意を得なければならない。
- 4 建替組合の組合員は、定款に特別の定めがある場合を除き、各組合員が有する施行マンション（権利変換期日以降は施行再建マンション）の専有部分の床面積の割合に応じた議決権を有する。

〔問 20〕 違反建築物等に対する措置等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 特定行政庁は、一定の建築物について、そのまま放置すれば著しく保安上の危険となるおそれがあると認める場合、当該建築物の所有者等に対して、直ちに、保安上必要な措置をとることを勧告することができる。
- 2 特定行政庁が、一定の建築物について、公益上著しく支障があるとして、当該建築物の除却等を命ずる場合、当該命令に基づく措置によって生じた通常生ずべき損害については、当該建築物の所有者が負担する。
- 3 特定行政庁が建築基準法違反の建築物の建築主等に対して是正措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときは、行政代執行法の定めるところに従い、特定行政庁自身が義務者のなすべき行為をすることができ、当該特定行政庁はその費用を義務者から徴収することができる。
- 4 特定行政庁が、緊急の必要がある場合において、仮に、違反建築物の使用禁止又は使用制限の命令をすることができ、この場合、当該命令を受けた者は、特定行政庁に対して公開による意見聴取を求めることはできない。

〔問 21〕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 第二種低層住居専用地域においては、都市計画に建築物の高さの限度を定めなければならない。
- 2 第一種中高層住居専用地域においては、都市計画に外壁の後退距離の限度を定めなければならない。
- 3 商業地域においては、都市計画に建築物の容積率を定めなければならない。
- 4 準工業地域においては、都市計画に建築物の建ぺい率を定めなければならない。

〔問 22〕簡易専用水道の設置者の義務に関する次の記述のうち、水道法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 給水栓における水が遊離残留塩素を一定値以上保持するよう、塩素消毒をしなければならない。
- 2 定期及び臨時の水質検査を行ったときは、これに関する記録を作成し、水質検査を行った日から起算して5年間保存しなければならない。
- 3 簡易専用水道の管理について、1年以内ごとに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。
- 4 水道の管理について技術上の業務を担当させるため、水道技術管理者1人を置かなければならない。

〔問 23〕 共同住宅における消防用設備等に関する次の記述のうち、消防法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 延べ面積が1500㎡以上の共同住宅には、携帯用拡声器、手動式サイレンその他の非常警報器具を設置しなければならない。
- 2 一定の構造要件等を満たした共同住宅等において、通常用いられる消防用設備等に代えて、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を用いた場合については、3年に1回、消防長又は消防署長に点検結果の報告をしなければならない。
- 3 延べ面積が500㎡のものには、消火器又は簡易消火用具を設置しなければならない。
- 4 消防長又は消防署長は、消防用設備等が設備等技術基準に従って設置され、又は維持されていないと認めるときは、当該設備等技術基準に従ってこれを設置すべきこと、又はその維持のため必要な措置をなすべきことを命ずることができる。

〔問 24〕 マンションにおける防犯に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 網入り板ガラスは、火災の延焼防止を目的に使用される金網入りガラスであり、防犯性能は、フロート板ガラスと同様期待できない。
- 2 共用玄関扉は、扉の内外を相互に見通せる構造にするとともに、オートロックシステムを導入することが望ましい。
- 3 共用メー ルコーナーの照明設備は、床面においておおむね20ルクス以上の平均水平面照度を確保することが望ましい。
- 4 共用玄関ホールは、床面においておおむね50ルクス以上の平均水平面照度を確保することが望ましい。

〔問 25〕 管理組合の集会における委任状の取扱いに関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定によれば、適切なものはどれか。

- 1 「集会の議長は、集会において、組合員の中から選出する。」と定めている規約の下では、誰が議長になるかわからないから、議長あての委任状は無効である。
- 2 集会招集通知に「集会に代理人を出席させる場合は、あらかじめ、その旨を管理組合に届け出なければなりません。」と記載されている場合、その届出がなく集会当日に委任状を持参した者がいても、その委任状を有効とする必要はない。
- 3 委任状について、代理人の氏名の記載の有無にかかわらず、実際に集会に出席した区分所有者の議案に対する賛否の数に応じてその数を振り分け、議決権を行使させた。
- 4 一人の区分所有者が2通委任状を提出した場合において、1通は第1号議案用、もう1通は第1号議案を除く他の議案用と明記してあったので、両委任状とも有効として扱った。

〔問 26〕 前理事の解任に伴い管理組合法人の集会で新たに選任された理事Aの職務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。ただし、前理事の解任の登記は行われていないものとする。

- 1 Aは、規約で定めれば、集会の決議によらないでも、共同利益背反行為の停止等を請求するための訴訟を提起することができる。
- 2 Aは、大規模修繕工事について、集会の決議を経て、Aの名前で第三者と工事請負契約を締結することができる。
- 3 Aは、規約又は集会の決議によって禁止されていないときに限り、特定の行為の代理をマンション管理士に委任することができる。
- 4 Aは、前理事が、解任後に管理組合を代表して行った取引行為の相手方に対して、その効果が管理組合法人に及ばないことを主張することができない。

〔問 27〕 ベランダ等の共用部分での禁煙を細則で定めることを検討している理事会における各理事の次の発言のうち、標準管理規約の規定によれば、適切でないものはどれか。

- 1 禁煙に違反した専有部分の賃借人やその同居人に対しては、理事会の決議を経れば、理事長から警告することができます。
- 2 共用部分である管理事務室や集会所も禁煙の対象となりますので、毎月、集会所で開かれる理事会も禁煙となります。
- 3 専有部分の賃借人については、賃貸借契約書で、専用使用部分は賃借人が自由に使用できるとされていても、今後、ベランダでは禁煙です。
- 4 共用部分は禁煙となりますので、マンションの敷地も共用部分として禁煙区域に含まれます。

〔問 28〕 区分所有者 A が、その専有部分を第三者 B に貸与しようとする場合に関する次の記述のうち、標準管理規約の規定によれば、適切でないものはどれか。

- 1 A は、B に管理規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。
- 2 A は、B との契約において、管理規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めなければならない。
- 3 A は、管理組合と駐車場使用契約を締結し A が使用している駐車場を、引き続き B に使用させることができる。
- 4 A は、B の同居人が共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。

〔問 29〕マンションの集会室利用細則の制定につき相談を受けたマンション管理士が、相談に対する回答等として行った次の発言のうち、標準管理規約の規定によれば、適切なものはどれか。

- 1 集会室を区分所有者や占有者以外の第三者への使用を予定している場合には、集会室利用細則にあらかじめ第三者の使用を認める旨規定しておくべきです。そのような定めがないと、第三者に使用させるたびごとに総会決議が必要となります。
- 2 集会室を区分所有者や占有者のみが使用することを予定している場合には、使用料を徴収することはできませんので、集会室利用細則中に使用料の徴収手続等に関する規定を設けることはできません。
- 3 集会室利用細則の制定に当たっては、理事会で細則案を作成し、組合員のアンケートを実施したほうがいいでしょう。そうすれば、総会決議事項とする総会での取決めがない限り、理事会の決議のみでも細則を制定することができます。
- 4 一部の区分所有者が倉庫代わりに集会室の一部を独占的に使用していた場合でも、集会室利用細則中に、集会室以外での目的の利用を禁止しておかないと、規約違反行為として警告等を行うことができません。

〔問 30〕理事長等が専有部分又は専用使用部分へ立ち入ろうとする場合において、区分所有者が正当な理由がない限りこれを拒否できないものは、標準管理規約の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 通常の使用に伴うバルコニーの管理について、理事長がその状況を調査するために専有部分及びバルコニーへの立入りを請求した場合
- 2 専有部分のユニットバス設置工事の実施について、理事長の指定するマンション管理士がその状況を調査するために設置工事等の箇所への立入りを請求した場合
- 3 区分所有者が設置した共用部分の設備と関係のない住宅用火災警報器について、理事長がその状況を調査するために専有部分への立入りを請求した場合
- 4 理事長の是正勧告を受けて区分所有者がピアノへ取り付けた消音装置について、理事長がその状況を調査するために専有部分への立入りを請求した場合

〔問 31〕 理事会に関する次の記述のうち、標準管理規約（電磁的方法が利用可能でない場合とする。）の規定によれば、適切なものはどれか。

- 1 理事の一人が一定数以上の理事の同意を得て理事長に対し、理事会の招集を請求したにもかかわらず、理事長が招集しない場合には、その請求をした理事が理事会を招集することができる。
- 2 理事会において定める理事会の開催通知に必要な期間は、総会の招集手続に関する規約の規定が準用されるので、緊急を要する場合であっても、5日間を下回ることはできない。
- 3 監事から出席する旨の通知のあった理事会において、理事の半数以上は出席していたが監事がやむを得ず欠席していた場合には、その日の理事会は成立せず、その理事会でなされた決議は無効である。
- 4 理事長は、理事会の議事録を作成して保管し、組合員から媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者から書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。

〔問 32〕 管理組合の運営と総会の普通決議（出席組合員の議決権の過半数で決する決議をいう。この問において以下同じ。）に関する次の記述のうち、標準管理規約の規定によれば、適切なものはどれか。

- 1 各組合員の共用部分の共有持分は同一ではないが、管理費の赤字を補填するため、総会の普通決議により、「組合員に各戸一律5万円を負担してもらう。」こととした。
- 2 理事会の出席率が悪いので、総会の普通決議により、「理事と同居する親族は、理事を代理して理事会に出席することができる。」との理事会運用細則を制定することとした。
- 3 総会での普通決議により、管理会社を変更し、併せて、「変更後の管理会社との委託業務費の決定については、予算の範囲内であれば、理事会に一任する。」こととした。
- 4 総会の普通決議事項について、総会において、複数の案から1案を選択するべく決議を行ったが、どの案も過半数に達しなかったので、「比較多数を得た案に決定する。」こととした。

〔問 33〕管理費等を滞納している組合員（この問において「滞納組合員」という。）に対する督促について、マンション管理業者Aが理事会で行った次の説明のうち、マンション標準管理委託契約書によれば、適切でないものはどれか。

- 1 Aの滞納組合員に対する督促については、組合員異動届等により管理組合から提供を受けた情報の範囲内で、その支払の督促を行うことになります。
- 2 Aの滞納組合員に対する督促については、支払期限後一定の期間内、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行います。
- 3 Aが契約書に基づく督促を行ったにもかかわらず、支払期限後一定の期間内に滞納組合員が滞納管理費等を支払わない場合は、Aはその責めを免れます。
- 4 管理組合名義による配達証明付内容証明郵便による督促は、事前協議の有無にかかわらずAが行います。

〔問 34〕総会において、会計担当理事が平成20年度（平成20年4月1日～平成21年3月31日）決算の管理費会計の収支報告書又は貸借対照表に関して行った次の説明のうち、適切なものはどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとし、資金の範囲は、現金預金、未収金、未払金、前受金及び前払金とする。

- 1 収支報告書の管理費収入が当初予算より多かったのは、年度途中で管理費を値上げしたことが主な要因ですが、管理費の前受金が増加したことも一因です。
- 2 現金預金が増加しているのは、管理費の前受金が増加していることによります。この結果、次期繰越収支差額は増加しております。
- 3 当年度において、来年度分を含めて2年分の保険料を支払っていますが、当年度の収支報告書では当年度分のみを計上し、来年度分の保険料については、貸借対照表に計上しております。
- 4 収支報告書の次期繰越収支差額と貸借対照表の正味財産金額は前年度まで一致していましたが、本年度は来年度分の損害保険料を貸借対照表に資産計上しているため一致していません。

〔問 35〕甲マンション管理組合の理事会において、会計担当理事が平成 20 年度（平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）決算の管理費会計の比較貸借対照表について行った次の説明のうち、収支報告書又は貸借対照表に関する説明として適切でないものは、次のうちどれか。ただし、会計処理は発生主義の原則によるものとし、資金の範囲は、現金預金、未収金、未払金、前受金及び前払金とする。

比較貸借対照表

甲マンション管理組合（管理費会計）

単位：千円

項 目	20 年度	19 年度	増減	項 目	20 年度	19 年度	増減
現金預金	1,800	1,900	-100	未払金	300	300	0
未収金	200	100	100	前受金	1,200	1,000	200
積立保険料	300	0	300	正味財産	800	700	100
計	2,300	2,000	300	計	2,300	2,000	300

※ 積立保険料は 3 年後満期返戻金のあるものです。

- 1 負債項目である前受金が 200,000 円増加していますが、管理組合の財産状況としては問題ありません。
- 2 積立保険料は、3 年後に返戻されますが、支出が当年度ですので、平成 20 年度の収支報告書には計上されています。
- 3 平成 20 年度の収支報告書の前期繰越収支差額は 700,000 円です。
- 4 平成 20 年度の収支報告書の当期収支差額は 100,000 円のプラスでした。

[問 36] 国土交通省策定の「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 新築マンションの長期修繕計画の計画期間は 30 年以上としているが、これは、修繕周期が長い建築設備関係の修繕を含むことを想定したものである。
- 2 長期修繕計画の作成、見直しに当たっては、マンションを適切に維持管理していくことを前提としているが、高経年のマンションの場合は、必要に応じて建替えも視野に入れて検討を行うことが望ましい。
- 3 修繕積立金の積立方法における均等積立方式は、計画期間中の修繕積立金の額が均等となるように設定する方式であり、長期修繕計画の見直しによる修繕積立金の額の変更は生じない。
- 4 機械式駐車場の維持管理に多額の費用を要することが想定される場合は、管理費会計及び修繕積立金会計とは区分して駐車場使用料会計を設けることが望ましい。

[問 37] 建築基準法の特殊建築物に該当するマンションの同法第 12 条に基づく定期報告に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 建築物を適切に維持管理するとともに、定期的に調査し、その結果を特定行政庁に報告を行うことは、建築物の所有者あるいは管理者の義務である。
- 2 建築物の敷地、構造及び建築設備について、定期報告のための調査は、一級建築士又は二級建築士でなければ実施できない。
- 3 外装タイル（乾式工法によるものを除く。）の劣化及び損傷の状況の調査は、外壁改修後 10 年を超え、かつ 3 年以内に落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施していない場合には、原則として、当該打診等により確認しなければならない。
- 4 防火設備である防火戸の閉鎖又は作動の状況の調査は、3 年以内に実施した点検の記録の有無を調べ、記録による確認ができない場合には、閉鎖又は作動を確認しなければならない。

[問 38] マンションの建物の劣化状況の調査・診断に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 金属製の手すりの点検においては、手すりの上部の錆^{さび}の状況だけでなく、支柱の埋込部の腐食の状況の確認が重要である。
- 2 赤外線法によって晴天の昼間（温度上昇時）にタイルの浮きを調査した結果、周辺よりも低温の部分が確認されたので、タイルの浮きがあると判断した。
- 3 コンクリートは中性化するとコンクリート強度が低下することから、中性化の進行が著しい場合は構造安全性の検証を行うことが望ましい。
- 4 鉄筋のかぶり厚さを非破壊試験によって調査するために、はつりによる調査を行った。

[問 39] マンションの外壁の改修工法に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 ひび割れの改修を行う場合の U カットシール材充填^{てん}工法では、ひび割れの動きが小さい場合には可とう性エポキシ樹脂をシール材として選択することが一般的である。
- 2 鉄筋の腐食を抑制するための改修工法の一つに、浸透性の吸水防止材を塗布し水の浸入や塩化物イオンの浸透を抑制する工法がある。
- 3 タイル張り仕上げ外壁の改修工法の一つに、外壁の剥落^{はくらく}防止を意図してアンカーピンと繊維ネットを併用した工法がある。
- 4 塗り仕上げ外壁の改修工事における既存塗膜の除去方法の一つに、塗膜剥離^{はくりがし}剤工法があり、上塗りのみの塗り替えを行う場合などに適した工法である。

[問 40] マンションの室内における冬季の結露対策に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 一般に、外断熱工法のほうが内断熱工法より、熱を伝えやすい熱的短絡部である熱橋（ヒートブリッジ）が形成されにくく、結露発生リスクは小さくなる。
- 2 窓にカーテンを設置することによって窓の熱貫流率が小さくなるので、ガラス面の結露は減少する。
- 3 低放射複層ガラス（Low-Eガラス）は、一般の複層ガラスや単板ガラスより熱貫流率が小さいので、結露が発生しにくい。
- 4 単板ガラスの厚さを2倍にしても、断熱性能の改善はわずかなので、結露の量は大きく減少しない。

[問 41] マンションの建物の耐震改修工法に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 1階ピロティ（自転車置場や通路）では、耐震壁の増設、枠付き鉄骨ブレースの設置が行われることが多い。
- 2 外付けフレームの設置は、専有面積の減少を生じないが、バルコニー面積の増減、専用庭や駐車場等の面積の減少を生じる場合がある。
- 3 制震構造は、建物の骨組みにダンパー等の制震装置を設置したもので、地震による揺れを小さくする構造である。
- 4 免震構造は、基礎と上部構造の間などに免震装置を設置したもので、建物への地震による外力を無くする構造である。

[問 42] マンションの遮音対策に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 重量床衝撃音に対する遮音性能は、コンクリート床の厚さ、密度、剛性等によって決まり、床仕上げ材による遮音効果は小さい。
- 2 床仕上げをカーペットから木質フローリングに改修する際に、軽量床衝撃音に配慮して、JIS（日本工業規格、以下同じ。）による遮音等級がL-40に該当するものを使用した。
- 3 外部騒音による生活への影響を低減するためには、遮音型サッシ、遮音ドア、消音タイプの換気スリーブの採用等が有効である。
- 4 JISによる界壁の遮音等級のD-40は、隣の住戸に伝わる音がほとんど気にならないレベルである。

[問 43] マンションの給水設備に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 水栓を閉める際に生じるウォーターハンマーを防止するためには、給水管内の流速を $2.5 \sim 3.0 \text{ m/s}$ とすることが有効である。
- 2 専有部分の給水管の給水圧力の上限值は、一般に $300 \sim 400 \text{ kPa}$ に設定する。
- 3 給水方式において、水道直結増圧方式は、受水槽や高置水槽が不要であるので、機械室や屋上での省スペース化が図れる。
- 4 飲料用の受水槽には、槽の内部の保守点検が容易に行えるように有効内径 60 cm 以上のマンホールを設置する。

[問 44] マンションの排水設備に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 高層マンションで用いられる結合通気管は、通気立て管と排水立て管を一定の間隔ごとに接続する配管で、排水管内の正圧と負圧を緩和する効果がある。
- 2 台所に設置された食器洗い乾燥機の排水管には、高温の排水にも耐えうるように耐熱性硬質塩化ビニル管（HTVP）を用いる。
- 3 専有部分の排水横引管の管径が 75 mm の場合、円滑に排水を行うために最小勾配は $1/150$ とする。
- 4 排水立て管には、最上階又は屋上、最下階、及び3階以内おきの中間階又は 15 m 以内ごとに、掃除口を設けることが望ましい。

[問 45] マンションの設備計画に関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 シックハウス対策として第3種換気設備を設置する場合、台所レンジフードファン又は浴室・洗面所・便所などのサニタリーファンに常時換気用の低風量モードを用いる方式がある。
- 2 消防用設備において、設置後10年を経過した連結送水管については、原則として、2年ごとに耐圧性能試験を行わなければならない。
- 3 エレベーターのいわゆるPOG契約は、定期点検及び管理仕様範囲内の消耗品の交換を含み、それ以外の部品の取替え及び修理は、原則として含まない。
- 4 最近の新築マンションでは、エレベーター昇降路内等に機器を設置したマシンルームレス型エレベーターが主流となっている。

[問 46] マンション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（以下「マンション管理適正化法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンションの区分所有者が当該マンションの管理事務を業として行う場合には、マンション管理業に該当しない。
- 2 管理組合法人の理事は、管理者等に含まれない。
- 3 人の居住の用に供する専有部分がある建物において、区分所有者が一人の場合には、マンションに該当しない。
- 4 マンションには、当該マンションの敷地及び附属施設が含まれる。

〔問 47〕 マンション管理士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、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた者が、当該停止期間中に名称を使用した場合には、30万円以下の罰金に処される。
- 2 マンション管理士試験は、禁固以上の刑に処せられその執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過していない者は、受験することができない。
- 3 マンション管理士は、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をした場合には、1年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられる。
- 4 マンション管理士は、5年ごとに登録講習機関が行う講習を受けなければならない、これに違反したときは30万円以下の罰金に処される。

〔問 48〕 マンション管理業者及び管理業務主任者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 マンション管理業者の登録の有効期間は、5年である。
- 2 法人であるマンション管理業者が合併により消滅した場合、その旨を国土交通大臣に届出をしたときから登録の効力を失う。
- 3 管理業務主任者試験の合格者で、管理事務に関し2年以上の実務経験を有する者で欠格要件に該当しないものは、管理業務主任者の登録を受けることができる。
- 4 管理業務主任者証の交付を受けようとする者は、試験に合格した日から1年以内に交付を受けようとする者を除き、交付申請の日前6月以内に行われる講習を受けなければならない。

〔問 49〕 管理組合（管理者甲）がマンション管理業者と管理委託契約を締結しようとする場合におけるA又はBについて、マンション管理業者が管理業務主任者をして重要事項の説明をさせなければならない相手方（ア～ウ）に係る次の組合せのうち、マンション管理適正化法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、管理者甲は、区分所有者でないものとする。

- A 従前の管理委託契約と同一条件で管理委託契約を更新しようとするとき
- B マンション管理業者を変更して管理委託契約を締結しようとするとき

- ア 区分所有者全員
- イ 甲
- ウ 区分所有者全員及び甲

- 1 Aとア
- 2 Bとイ
- 3 Aとウ
- 4 Bとウ

〔問 50〕 甲マンションの区分所有者Aとマンション管理士B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、正しいものはどれか。

- 1 Bは、Aから受けた相談に関し知り得た秘密を漏らしても、Aに不利益とならなければ、マンション管理士の登録を取り消されることはない。
- 2 Bがマンション管理士の登録を取り消された場合であっても、取消し前からAに助言していた事案については、引き続き、マンション管理士として相談に応ずることができる。
- 3 Bは、Aからの依頼により、共用部分に関する管理組合に対するAの要望事項について、Aに対して指導、援助等を行うことができる。
- 4 Bが甲マンションの管理組合と顧問契約を結んだ場合は、Bは、Aからの個別の相談について応ずることができない。