

平成16年度
管理業務主任者試験問題

平成16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28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16年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 1】 Aが、代理権を有しないにもかかわらず、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「マンション管理適正化法」という。）第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。以下同じ。）Bの代理人と称して、管理組合（マンション管理適正化法第2条第3号に規定する管理組合をいう。以下同じ。）Cとの間で管理委託契約を締結し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の行為は無権代理行為であり、Bが追認をしても、BC間の管理委託契約が有効となることはない。
- 2 Cが管理委託契約を締結した当時、Aに代理権がないことを知らなかったときは、Bの追認がないかぎり、Cは管理委託契約を取り消すことができる。
- 3 CがBに対し、相当の期間を定めて、その期間内にAの無権代理行為を追認するかどうかを確答すべき旨を催告した場合において、Bがその期間内に確答をしないときは、追認したものとみなされる。
- 4 Bが追認を拒絶した場合、CはAに対して損害賠償の請求をすることはできるが、契約の履行を請求することはできない。

【問 2】 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 委任契約は、契約当事者間の信頼関係を基礎としているから、受任者は、自ら事務の処理をしなければならない。
- 2 委任契約においては、受任者の請求があれば、委任者は、いつでも事務の処理に要する費用を前払いしなければならない。
- 3 受任者が自己の過失によらず委任事務を処理するについて損害を受けたときは、委任者はその賠償をする義務を負う。
- 4 委任契約において、受任者が委任者にとって不利な時期に当該契約を解除したときには、受任者は、委任者に生じた損害を賠償しなければならないが、委任者が受任者にとって不利な時期に当該契約を解除したときには、委任者は、受任者に生じた損害を賠償する必要はない。

【問 3】 契約に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 私人間の契約は、民法で定める13種類の契約に限って認められ、それ以外の契約は無効である。
- 2 民法で定める13種類の契約は、いずれも諾成契約であり、要物契約とされているものはない。
- 3 贈与は、贈与者と受贈者の合意のみで成立する諾成契約である。
- 4 使用貸借における物の借主は、その物と種類、品等及び数量の同じ物を返還する義務を負う。

【問 4】 時効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 消滅時効が完成し、時効が援用されて権利が消滅すると、その権利は最初から生じなかったものとされる。
- 2 時効が中断しても、その中断の事由が終了したときは、その終了の時から再び時効は進行する。
- 3 地上権や地役権は、20年間、これらの権利が行使されないときには、時効によって消滅する。
- 4 地上権や地役権は、自己のためにする意思をもって平穩かつ公然にこれらの事実上の権利の行使が継続されても、時効により権利が取得されることはない。

【問 5】 AとBとの間で、Aの所有する建物について売買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 B間の特約がないかぎり、Aの建物引渡債務とBの売買代金支払債務とは、Aの建物引渡債務が先履行の関係に立つ。
- 2 Bによる売買代金の支払いが弁済期になされない場合において、Aは、その履行を催告することなく、直ちに売買契約を解除することができる。
- 3 Aによる建物の引渡しが行期になされない場合において、Bは、売買契約の解除をしたときでも、損害賠償の請求をすることができる。
- 4 Aによる建物の引渡しが行期になされない場合において、Bは、裁判所に建物の引渡しの強制履行の請求をしたときには、損害賠償の請求をすることはできない。

【問 6】 保証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 保証債務は、主たる債務者と保証人との間で、主たる債務者が債務の履行ができない場合に、保証人がこれに代わって履行をすることを約することによって生じる。
- 2 保証人は、その保証債務についてのみ違約金や損害賠償の額の約定をすることができる。
- 3 保証債務の範囲には、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償を含まない。
- 4 保証人は、催告の抗弁権及び検索の抗弁権を有するが、連帯保証人は、催告の抗弁権のみを有し、検索の抗弁権は有しない。

【問 7】 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1号～第4号。国土交通省総合政策局長通達。以下同じ。）における契約の更新等の定めに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 管理業者は、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3月前までに、管理組合に対して、その旨を申し出ることが必要であるが、この申出は、書面で行う必要がある。
- 2 管理業者から契約の有効期間が満了する日の3月前までに契約の更新の申出があり、管理組合からこれに対する特段の意思表示がなかった場合、契約は、従前の契約と同一の条件をもって1年間更新される。
- 3 契約の更新について契約当事者から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わないときは、従前の契約と同一の条件で暫定契約が締結されたとみなされる。
- 4 管理組合は、契約の有効期間の途中にあっては、管理業者の同意を得なければ、契約を解除することはできない。

【問 8】 マンション標準管理委託契約書における管理費等の出納業務の定めに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 管理業者は、組合員の管理費等の滞納状況について、毎年度1回以上、報告するものと定めている。
- 2 支払一任代行方式の場合にあっては、管理業者は、管理組合の管理費等の収納口座及び保管口座に係る通帳と印鑑の双方を保管するものと定めている。
- 3 収納代行方式又は支払一任代行方式の場合にあっては、管理業者が締結する保証契約について、保証する第三者の名称、保証契約の名称及び保証契約の内容を記載事項として定めている。
- 4 管理業者は、組合員の管理費等の収納状況について、毎月、管理業務主任者をして管理組合に報告させるものと定めている。

【問 9】 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、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理業者は、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、直ちに管理委託契約を変更することができるように定めている。
- 2 管理組合は、管理業者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産等の申立てをしたとき、又はその申立てを受けたときは、管理委託契約の有効期間の途中であっても、契約を解除することができるように定めている。
- 3 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等の秘密を漏らしてはならないとし、管理委託契約が終了した後においても同様とすると定めている。
- 4 管理業者は、組合員が所有する専有部分の売却の依頼を受けた宅地建物取引業者が、その媒介の業務のために管理規約の提供を求めてきた場合は、管理組合に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供するものと定めている。

【問 10】 管理組合Aが、区分所有者Bに対してマンション（マンション管理適正化法第2条第1号に規定するものをいう。以下同じ。）の滞納管理費を請求するために、民事訴訟法（平成8年法律第109号）に定められている「少額訴訟」を利用する場合に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Bは、一定の時期までは、訴訟を通常の訴訟手続に移行させる旨の申述をすることができる。
- 2 A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。
- 3 Aが、原告として同一の簡易裁判所において、同一年内に少額訴訟手続を利用できる回数は、10回以内である。
- 4 少額訴訟の終局判決に対しては、同じ簡易裁判所に異議の申立てをすることもでき、地方裁判所に控訴をすることもできる。

【問 11】 マンションの管理費の滞納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 管理組合は、管理費の滞納者が死亡した場合、その相続人に対し、滞納管理費を請求することができる。
- 2 滞納管理費の額が60万円の場合に、管理費の滞納者が一部の弁済であることを明示した上、5万円を支払ったとき、その残額については、時効は中断しない。
- 3 マンションの売買が行われた場合、管理組合はその買主に対して、売主である区分所有者の滞納管理費について、その遅延損害金と共に請求することができる。
- 4 管理組合は、規約に管理費についての遅延損害金に関する定めがない場合でも、その遅延損害金を請求することができる。

【問 12】 管理組合が、修繕積立金を取り崩して充当することができる特別の管理に要する経費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 敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理に要する経費は、修繕積立金を取り崩して充当することができる。
- 2 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ない。
- 3 敷地及び共用部分等の変更に要する経費は、修繕積立金を取り崩して充当することができる。
- 4 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に要する経費は、修繕積立金を取り崩して充当することができない。

【問 13】 管理事務に要する費用の負担及び支払方法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 管理組合が管理業者に対して支払う委託業務費は、毎月定額で支払いその精算を要しないものでなければならない。
- 2 管理業者が管理事務を実施するのに伴い必要となる共用部分の水道光熱費、通信費、消耗品費等の実費は、委託業務費に含まれており、管理組合は委託業務費以外の費用を負担する必要はない。
- 3 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、管理業者が当該業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、管理業者の責めによる事故等の場合を除き、管理組合は速やかに、管理業者に支払わなければならない。
- 4 管理組合は、管理業者に管理事務を行わせるために必要な管理員室、器具備品等を無償で使用させるものとするが、これらの管理員室等の使用に係る費用は、管理業者の負担となる。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関し、平成16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)

共用部分である内階段のコンクリート部分に一部破損が見られたため、平成16年2月12日に工事会社に対して、原状回復工事を代金200万円で発注し、工事会社は同年3月中に原状回復工事を完成させた。

なお、この原状回復工事代金200万円は、同年4月末に振込により支払う約束である。

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)
	修繕費	2,000,000	未払金
			2,000,000
2	(借方)		(貸方)
	未払金	2,000,000	修繕費
			2,000,000
3	(借方)		(貸方)
	未払金	2,000,000	建物
			2,000,000
4	(借方)		(貸方)
	建物	2,000,000	未払金
			2,000,000

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関し、平成16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16年3月に、マンションの共用部分について修繕及び一部改良（取替え）工事を実施の上完成し、同年4月に工事会社から次の内容の請求書が届いた。

なお、支払いは同年5月末に振込により行う約束である。

請求内容		
1. 外壁タイルの剥落部分 <small>はくらく</small> の原状回復工事		180万円
2. テレビ共聴用アンテナ取替え（工事費を含む）		90万円
合計請求額		270万円

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	修繕費	2,700,000	未払金	2,700,000
2	(借方)		(貸方)	
	未払金	2,700,000	修繕費	1,800,000
			什器備品	900,000
3	(借方)		(貸方)	
	修繕費	1,800,000	未払金	2,700,000
	什器備品	900,000		
4	(借方)		(貸方)	
	未払金	2,700,000	修繕費	2,700,000

【問 16】 管理組合の収入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、正しいものはどれか。

- 1 マンション敷地内の駐車場を特定の組合員に使用させることから生じる駐車場使用料収入については、消費税は課税されず、課税売上高を構成しない。
- 2 管理組合の基準期間における課税売上高が3,500万円の場合は、消費税の納税義務は免除される。
- 3 管理組合が法人格を有する場合には、管理費等収入は消費税が課税され、課税売上高を構成する。
- 4 特定の住戸に付属するマンションの敷地を専用庭として特定の組合員に使用させることから生じる専用庭使用料収入は、消費税が課税され、課税売上高を構成する。

【問 17】 建築物の面積、高さ及び階数の算定方法に関する次の記述のうち、建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 床面積の算定において、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積により各階の面積を求めた。
- 2 建築面積の算定において、外壁面から1.5m突き出たひさしを算入しないで面積を求めた。
- 3 建築物の高さの算定において、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を当該建築物の高さに算入しなかった。
- 4 建築物の階数の算定において、建築物の一部が吹抜きとなっており、建築物の部分によって階数が異なっていたため、これらの階数のうち最小なものを当該建築物の階数とした。

【問 18】 共同住宅の各戸の界壁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 界壁は、小屋裏又は天井裏に達していなければならない。
- 2 界壁の遮音性能に関する技術的基準では、振動数が低い音ほど、大きい数値の透過損失が求められている。
- 3 遮音性能を有する構造方法として認められるために必要な壁厚は、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造でそれぞれ異なっている。
- 4 気泡コンクリートを用いた界壁は、遮音性能を有する構造方法として認められていない。

【問 19】 鉄筋コンクリート造に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、国土交通大臣が別に定める場合を考慮しないものとする。

- 1 コンクリートの四週圧縮強度の基準は、軽量骨材を使用する場合の方が普通骨材を使用する場合より小さな数値となっている。
- 2 コンクリートの打込み中及び打込み後5日間は、コンクリートの凝結及び硬化を促進するための特別な措置を講じない限り、コンクリートの温度が2℃を下回らないように養生しなければならない。
- 3 耐力壁の厚さは、12cm以上としなければならない。
- 4 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、柱又ははりにはあつては、直接土に接する場合、接しない場合にかかわらず、3 cm以上としなければならない。

【問 20】 エレベーターに関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンションに設置されるエレベーターは、建築物に含まれない。
- 2 高さ31mを超える部分の階数が5で、その部分の床面積の合計が800 m² のマンションの場合、非常用エレベーターを設けなければならない。
- 3 エレベーターのかごの積載荷重は、当該エレベーターの実況に応じて定めなければならない。
- 4 乗用エレベーターの最大定員は、かごの積載荷重をかごの種類に応じて計算した数値とし、重力加速度 9.8 m/sec² と、1人当たりの体重を65 kg として計算する。

【問 21】 マンションにおける次の消防用設備等のうち、消防法（昭和23年法律第186号）第17条の2の5の規定により、技術上の基準について遡及適用を受けないものはどれか。

- 1 消火器
- 2 自動火災報知設備
- 3 非常警報設備
- 4 誘導灯及び誘導標識

【問 22】 水道に関する次の記述のうち、水道法（昭和32年法律第177号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 専用水道とは、80人を超える者にその居住に必要な水を供給するもの又はその水道施設の一日最大給水量が政令で定める基準を超えるもののいずれかに該当するものをいう。
- 2 水道事業者は、水道の管理に関する技術上の業務を他の水道事業者等に委託することができる。
- 3 貯水槽水道とは、水道事業の用に供する水道及び専用水道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う。
- 4 水道事業者は、水道の需要者に対し、厚生労働省令で定めるところにより、水道法の規定による水質検査の結果その他水道事業に関する情報を提供しなければならない。

【問 23】 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。

- 1 下水道では、汚水を流す管と、雑排水及び雨水を流す管をそれぞれ別に設けたものを分流式という。
- 2 雨水排水立て管は、汚水排水管若しくは通気管と兼用し、又はこれらの管に連結してはならない。
- 3 阻集器を兼ねる排水トラップの封水深は、3 cm以上でなければならない。
- 4 直接外気に開放された通気立て管は、配管内の空気が屋内に漏れることを防止する装置が排水管に設けられている場合でも必要である。

【問 24】 居室内における化学物質の発散に関する衛生上の措置（シックハウス対策）に関する記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 第1種ホルムアルデヒド発散建築材料は、第3種ホルムアルデヒド発散建築材料より、ホルムアルデヒドの毎時の発散量は少ない。
- 2 住宅等の居室とそれ以外の居室でのホルムアルデヒド発散建築材料の使用面積制限は、換気回数が等しければ同じである。
- 3 1年を通じて、居室内の人が通常活動することが想定される空間のホルムアルデヒドの量を空気1 m³につきおおむね1 mg以下に保つことができるものとして、国土交通大臣の認定を受けた場合は、政令で定めた技術的基準を満たした換気設備を設けなくてもよい。
- 4 クロルピリホスを発散するおそれがないものとして国土交通大臣が定める建築材料を除き、クロルピリホスをあらかじめ添加した建築材料を用いてはならない。

【問 25】 避雷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 高さ25mの建築物であれば、いかなる場合でも避雷設備を設けなければならない。
- 2 避雷設備の構造方法は、日本工業規格A4201（建築物等の避雷設備（避雷針）-1992）に適合する構造にしなければならない。
- 3 危険物貯蔵庫に設置する避雷設備の保護角は、30°以下でなければならない。
- 4 避雷設備は、2年に1回の定期検査を必要とする。

【問 26】 耐震等に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 昭和54年以降に竣工した建物であれば、現行の建築基準法で規定されている耐震性能は確保されている。
- 2 鉄筋コンクリート造の中低層マンションにおいて、壁式構造は、一般的にラーメン構造と比べ経済的な構造ではあるが、耐震性には劣っている。
- 3 マンションの1階ピロティ部分は、一般的に耐震性能上の弱点となりやすい。
- 4 耐震性の向上を目的とする改修工事については、すべて建築確認申請は不要となる。

【問 27】 修繕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、共用部分の修繕工事に含まれないものはどれか。

- 1 住戸内床スラブ上の隠蔽部分いんぺいにある当該住戸の専用に供される排水横引管の交換工事
- 2 住戸玄関扉の外部面の塗装補修工事
- 3 バルコニー床面の防水工事
- 4 住戸雨戸の交換工事

【問 28】 管理業者 A が管理組合 B から受託した管理事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、最も不適切なものはどれか。

- 1 A は、B から管理を委託されているマンションの大規模修繕の修繕周期、実施予定時期、工事概算費用、収支予想等を記載した長期修繕計画案を作成し、B に提出する。
- 2 A は、B に代わって、B が行うべき共用部分に係る損害保険契約、マンション内の専用使用部分の契約、第三者との契約等に係る事務を行う。
- 3 B がマンションの維持又は修繕（大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。）を外注により A 以外の業者に行わせる場合、A は、その企画又は実施の調整を行う。
- 4 A は、B から管理を委託されているマンションの設計図書を A の事務所で保管する。

【問 29】 総会の招集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対するものはどれか。

- 1 理事長は、毎年 1 回通常総会を招集しなければならない。
- 2 監事は、理事長に総会の招集を請求できる場合があるが、自ら総会を招集できる場合はない。
- 3 副理事長は、総会を招集しなければならない場合がある。
- 4 組合員は、理事長に総会の招集を請求できる場合があり、また、自ら総会を招集できる場合もある。

【問 30】 マンションの規約に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、無効であるものはどれか。

- 1 集会招集通知を発する日と会日までの期間を10日間とすること。
- 2 普通決議事項につき、あらかじめ各区分所有者に通知していない事項についても、集会において決議することができることとする。
- 3 管理者以外の者を集会の議長とすること。
- 4 集会招集を請求できる者の定数を区分所有者及び議決権の各4分の1以上とすること。

【問 31】 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、最も不適切なものはどれか。

- 1 公租公課は、管理費から支払う。
- 2 駐車場使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、管理費に充当する。
- 3 修繕積立金は、管理費とは区分して経理しなければならない。
- 4 経常的な補修費は、管理費から支払う。

【問 32】 あるマンションの管理組合の規約の定めに関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、有効なものはどれか。

- 1 規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者総数の5分の4以上の書面による合意があったときは、集会の決議があったものとみなす。
- 2 専有部分が数人の共有に属する場合、議決権の行使については、その有する共有持分の割合によるものとし、各々これを行行使することができる。
- 3 共用部分の管理に関する事項は、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない場合には、理事会の決議で決する。
- 4 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。）は、区分所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の過半数で決する。

【問 33】 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 管理者は、規約を建物内に保管する義務があり、その保管場所を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。
- 2 管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、区分所有者に対し、その事務に関する一定の事項を記載し、記名押印した書面を交付して、報告しなければならない。
- 3 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を建物の所在地の市町村長を経由して都道府県知事に請求することができる。
- 4 管理者の権利義務は、区分所有法及び規約に定めるもののほか、委任に関する規定によることとされている。

【問 34】 あるマンションの管理規約の役員資格に関する規定は、マンション標準管理規約に準拠しているが、この規約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 規約を改正すれば、理事及び監事の資格を区分所有者と同居する親族に広げることができる。
- 2 規約を改正しても、理事及び監事の資格を区分所有者以外の専有部分の占有者に広げることにはできない。
- 3 規約を改正しても、理事及び監事の資格を法人である区分所有者に広げることにはできない。
- 4 規約を改正すれば、理事及び監事の資格要件を広げることができるが、理事長以外の者を区分所有法に定める管理者とすることはできない。

【問 35】 次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定によれば、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によって行うことができないものはどれか。ただし、いずれの場合も専有部分の使用に特別の影響を及ぼすことはないものとする。

- 1 区分所有者全員が共有するマンションの敷地内に機械式駐車場を新設すること。
- 2 区分所有者全員が共有するマンションの敷地内の別棟集会所を除却すること。
- 3 区分所有者全員が共有するマンションの敷地の一部を分筆の上、売却すること。
- 4 区分所有者全員が共有するマンションの階段室をエレベーター室に改造すること。

【問 36】 次の記述のうち、マンション標準管理規約第32条の定めによれば、管理組合の業務としているものは、いくつあるか。

- ア 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
- イ 専有部分全住戸の予備錠の保管
- ウ 官公署、町内会等との渉外業務
- エ 管理組合の消滅時における残余財産の清算

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 37】 次の議決事項のうち、マンション標準管理規約の定めによれば、理事会の決議により行うことができるものはどれか。

- 1 規約に違反した区分所有者に対し、原状回復のために必要な訴訟を提起すること。
- 2 修繕積立金を預金していたA銀行の口座から預金を引出し、B銀行に口座を開設して預け替えること。
- 3 マンション建替え調査のため、修繕積立金を取り崩すこと。
- 4 役員活動費の額及び支払方法を定めること。

【問 38】 管理組合の総会において、そのマンションに居住する組合員 A の代理人となることのできない者は、マンション標準管理規約の定めによれば、次のアからエのうち何人か。

- ア そのマンション以外の場所に別居している A の配偶者 B
- イ A の専有部分の住戸の賃借人 C
- ウ そのマンション以外の場所に住んでいる他の組合員 D
- エ A と同居している三親等の親族 E

- 1 1 人
- 2 2 人
- 3 3 人
- 4 4 人

【問 39】 マンションの共用部分に係る損害保険に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及びマンション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 管理組合は、共用部分に係る火災保険その他の損害保険に関する業務を行う。
- 2 共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料は、管理費から充当する。
- 3 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の保存行為とみなされる。
- 4 理事長は、共用部分に係る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。

【問 40】 区分所有建物に関する次の記述のうち、区分所有法及び判例によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 区分所有建物の専有部分といえるためには、当該部分と外部との出入りが他の専有部分を通らずに直接に可能であることが必要である。
- 2 区分所有建物の専有部分は、建物の構成部分である隔壁等により他の専有部分又は共用部分と遮断され、周囲すべてが完全に遮蔽^{しやへい}されていることが必要である。
- 3 区分所有建物の建物部分に、他の区分所有者の共用に供される設備が設置されている場合は、その共用設備が当該建物部分のごく小部分を占めているにとどまるときであっても、当該建物部分は、専有部分として区分所有権の目的となることはない。
- 4 バルコニーやベランダは、構造上及び利用上の独立性が認められるから、専有部分として区分所有権の目的となる。

【問 41】 マンションの賃貸借契約を成立させるに当たって、当該賃貸借の媒介を行う宅地建物取引業者（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、賃借人になろうとする者に対し、宅地建物取引業法第35条第1項の規定により説明しなければならない事項は、次のうちどれか。

- 1 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費用を特定の者にのみ減免する旨の規約（これに類するものを含む。）の定め（その案を含む。）があるときは、その内容
- 2 当該一棟の建物及び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、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）
- 3 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
- 4 当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約（これに類するものを含む。）の定め（その案を含む。）があるときは、その内容

【問 42】 A社が新築の分譲マンションを買主Bに売却した場合における「アフターサービス」の特性を、民法上の売主の瑕疵担保責任と比較した次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 アフターサービスは、A社がその責任を負うべき期間について、瑕疵担保責任と異なり、目的物件の引渡しの日から10年間と一律に定められている。
- 2 アフターサービスは、瑕疵担保責任が民法に規定されているのに対し、その内容が宅地建物取引業法に規定されている。
- 3 アフターサービスは、瑕疵について補修を請求できるだけでなく、損害賠償の請求もできることについては、瑕疵担保責任と異ならない。
- 4 アフターサービスは、瑕疵担保責任と異なり、A B間の売買契約における約定の履行として行われるものである。

【問 43】 宅地建物取引業者が売主となり、宅地建物取引業者でない者が買主となる中古マンションの売買契約における瑕疵担保責任に関する次の特約のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、無効であるものはどれか。

- 1 「売主は、買主が瑕疵を発見した日から1年間、民法の規定する内容の瑕疵担保責任を負う」旨の特約
- 2 「売主は、民法の規定に基づく責任を負うが、併せて買主は売主に対して瑕疵の補修請求もすることができる」旨の特約
- 3 「売主は、物件引渡しの日から3年間、瑕疵担保責任を負うが、買主は損害賠償請求はできず、これに代えて瑕疵の補修請求をすることができる」旨の特約
- 4 「売主は、売買契約締結当時に買主が知っていた瑕疵については、その責任を負わない」旨の特約

【問 44】 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）に規定される瑕疵担保責任の特例に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 瑕疵担保責任の対象となる「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をいうが、建設工事完了の日から起算して1年を経過したものは除かれる。
- 2 瑕疵担保責任を負う期間は、売買契約の場合は契約締結の日から10年間、請負契約の場合は引き渡した日から10年間である。
- 3 瑕疵担保責任の対象となる住宅の部位は、住宅を構成するすべての部位ではない。
- 4 瑕疵担保責任を負う期間を法定期間よりも短縮する契約当事者間の合意は、無効である。

【問 45】 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。以下本問において「建替え円滑化法」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 建替え円滑化法における「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をいう。
- 2 マンション建替組合を法人とするか否かは、組合の任意である。
- 3 マンション建替組合には、役員として理事3人以上及び監事2人以上を置かなければならず、理事の互選により理事長1人を置く。
- 4 マンション建替組合の組合員の数50人を超える場合には、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。

【問 46】 マンションの定義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 二以上の区分所有者が存在し、事務所及び店舗の用にのみ供されている建物とその敷地及び附属施設は、マンションに該当する。
- 2 二以上の区分所有者が居住の用に供する建物を含む5棟の建物の所有者の共有に属する一団地内の土地及び附属施設は、マンションに該当する。
- 3 二以上の区分所有者が存在し居住の用に供されている建物で、居住している者がすべて賃借人である建物とその敷地及び附属施設は、マンションに該当する。
- 4 二以上の区分所有者が居住の用に供する建物と一戸建住宅が混在する一団地内の土地が、当該建物の所有者及び一戸建住宅の所有者の共有に属する場合、その土地はマンションに該当する。

【問 47】 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年国土交通省告示第1288号）の「長期修繕計画の策定及び見直し等」に定められていないものはどれか。

- 1 長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。
- 2 建替えの検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進めることが必要である。
- 3 長期修繕計画の実効性を確保するためには、積立金残額及び月額修繕積立金額を勘案して、その範囲内で修繕内容、資金計画を定めることが必要である。
- 4 建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、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。

【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の規定に違反しないものはどれか。

- 1 管理業者Aは、原則方式により管理組合Bの財産の管理を行っているが、Bの理事長から「自分が印鑑を預かっているより安全なので、是非通帳と一緒に預かって欲しい」と依頼され、Bの理事長から「一切の責任は理事長が負う」との文書を受領した上で、Bの口座に係る通帳と印鑑を預かった。
- 2 管理業者Cは、管理組合Dの修繕積立金が有価証券であったため、当該有価証券を金融機関で管理させることとし、管理業者Cの有価証券と同一の保管場所に保管している。
- 3 管理業者Eは、収納代行方式により管理組合Fの財産の管理を行っているが、マンションの区分所有者等から管理業者Eの口座に徴収した修繕積立金等について、徴収してから1月以内に修繕積立金のみを管理組合Fの口座に移し換えたが、管理事務に要する費用を控除した管理費の残額については、管理組合Fの口座に移し換えなかった。
- 4 管理業者Gは、原則方式により管理組合Hの財産の管理を行っているが、管理組合Hの口座に係る通帳と印鑑について、管理組合に管理者等が選任されるまでの比較的短い期間だけ、通帳と印鑑を同時保管した。

【問 49】 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。以下同じ。）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 管理事務に関する実務についての講習であって、国土交通大臣が指定するものを修了した者は、国土交通大臣により管理事務に関し2年以上の実務の経験を有する者と同等以上の能力を有すると認められる。
- 2 管理業務主任者証の交付を受けようとする者は、管理業務主任者試験に合格した日から1年以内に管理業務主任者証の交付を受けようとする場合を除き、国土交通大臣の登録を受けた者が国土交通省令で定めるところにより行う講習で交付の申請の日前6月以内に行われるものを受けなければならない。
- 3 管理業務主任者は、管理業務主任者として行う事務に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとして国土交通大臣より事務の禁止の処分を受けたときは、速やかに、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出しなければならない。
- 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。

【問 50】 管理業者の行う重要事項の説明及び契約成立時の書面の交付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違反するものはどれか。

- 1 管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件で契約を更新しようとして、あらかじめ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の全員に対し、管理事務の内容及び実施方法や管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法等、管理受託契約の内容及びその履行に関する重要事項を記載した書面を交付したが、説明は管理業務主任者が管理者等に行うにとどめ、重要事項の説明会は開催しなかった。
- 2 管理業者は、従前の管理受託契約と同一の条件でない契約の更新にあたって、あらかじめ重要事項の説明会を開催するものとし、当該説明会の日から1週間前までに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の全員に対し、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たが、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及び当該管理組合の管理者等の見やすい場所に掲示しなかった。
- 3 管理業者は、自らが管理組合の管理者等であるマンションにおいて、管理受託契約の締結を行ったときに、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、遅滞なく、重要事項を記載した書面を交付したが、当該書面を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かった。
- 4 管理業者は、その事務所ごとに置かれる専任の管理業務主任者でない管理業務主任者をして重要事項を記載した書面を作成させ、当該管理業務主任者をして当該書面に記名押印させた。

平成16年度管理業務主任者試験問題正解

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

合否、採点結果、試験問題及び正解の根拠等に関するお問い合わせには、一切応じられません。