

平成20年度
管理業務主任者試験問題

平成20年12月7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20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】 次のアからエの各債務について、下記AからDに掲げた「多数当事者の債務関係」に該当するものを選択した場合に、最も適切な組合せはどれか。なお、アからエの各債務については、当事者間において別段の意思表示はないものとする。

- ア 各区分所有者が、管理組合に対して支払う管理費の支払債務
- イ 管理組合が、管理会社に対して支払うべき管理委託契約に基づく委託業務費の支払債務
- ウ 2人が、共有する1つの専有部分を賃貸する場合における当該専有部分の引渡債務
- エ 1つの専有部分を2人で賃借する場合における賃料債務

- A 分割債務
- B 不可分債務
- C 連帯債務
- D 保証債務

- 1 アとC
- 2 イとA
- 3 ウとB
- 4 エとD

【問 2】 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A管理組合（以下本問において「A」という。）とBマンション管理業者（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 契約の要素に錯誤があった場合には、Aは、過失があったときでも、重過失がない限り、Bに対して、契約の無効を主張することができる。
- 2 管理委託契約が、AとBとの通謀虚偽表示であった場合でも、そのために契約の効力は妨げられない。
- 3 管理委託契約が、第三者CのAに対する詐欺によってなされた場合には、Bは、契約を取り消すことができる。
- 4 Bが管理委託業務を履行期に履行しない場合には、Aは、直ちに契約を解除することができる。

【問 3】 契約の解除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 解除の意思表示は、撤回することができない。
- 2 債務が履行不能になった場合に、履行不能について債務者の責めに帰する事由がないときには、債権者は解除することができない。
- 3 解除権の行使により、当事者の一方が金銭を返還するときには、受領した時からの利息を付す必要はなく、受領した額を返還すれば足りる。
- 4 債務者が数人ある場合に、債権者が契約の解除をするときには、債務者の全員に対してしなければならない。

【問 4】 マンションの一住戸には、A・B夫婦と、その子C及びAの母Dが居住しており、同住戸は、AとCの2人の共有である場合、AとCの死亡に伴う同住戸の相続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。なお、A、Cの死亡時には、両者のうちで生存していた者を除くと、B、D以外の親族はいないものとする。

- 1 Aの死亡後にCが死亡した場合には、その住戸は、BとDが相続する。
- 2 Cの死亡後にAが死亡した場合には、その住戸は、Bのみが相続する。
- 3 AとCがガス漏れ事故により同時に死亡した場合には、その住戸は、BとDが相続する。
- 4 Aが病死した日にCは海外で事故死したが、AとCの死亡の前後が明らかでない場合には、その住戸は、Bのみが相続する。

【問 5】 Aマンションの区分所有者が、全員で土地所有者Bとの間で同マンションの敷地（以下本問において「本件敷地」という。）について賃借権の設定を受けている場合に関する次の記述のうち、民法、借地借家法（平成3年法律第90号）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。なお、同賃貸借は、借地借家法第22条の定める定期借地権及び同法第24条の建物譲渡特約付借地権の設定に係るものではない。

- 1 本件敷地の賃貸借の存続期間を契約で定める場合には、30年より短い期間を定めることはできず、30年以上の期間としなければならない。
- 2 本件敷地の賃貸借の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、Aマンションの区分所有者は、Bに対し、当該マンションを時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 3 Aマンションの区分所有者は、規約に別段の定めがあるときを除き、その有する専有部分とその専有部分に係る賃借権とを分離して処分することができない。
- 4 Aマンションの区分所有者は、規約に別段の定めがあるときを除き、その有する専有部分に係る賃借権をBの承諾を得ることなく譲渡することができる。

【問 6】 Aが区分所有しているマンションの501号室（以下本問において「本件専有部分」という。）に、債権者Bのために抵当権が設定されている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 Bが、自己の抵当権を本件専有部分の賃借人や譲受人に対抗するためには、抵当権の登記をしなければならない。
- 2 Bの抵当権の効力は、本件専有部分と共に、当該マンションの共用部分のAの共有持分にも及ぶが、規約に別段の定めがあるときには、その効力は及ばない。
- 3 Aが本件専有部分を賃貸した場合に、Bは、Aの有する本件専有部分の賃借人に対する賃料債権に対して、抵当権を行使することはできない。
- 4 Bの抵当権の効力は、その設定時に、本件専有部分内にAによって備え付けられていた家具や家電製品などの独立の動産に及ぶ。

【問 7】 管理事務の内容及び実施方法に関する次のアからエまでの記述のうち、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「マンション標準管理委託契約書」という。）の定めによれば、適切なものはいくつあるか。

- ア マンション管理業者が行う管理事務の内容として、事務管理業務、管理員業務、清掃業務及び建物・設備管理業務があるが、消防法（昭和23年法律第186号）に定める防火管理者が行う業務は、管理事務に含まれない。
- イ マンション管理業者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第12条に規定する特殊建築物定期調査及び建築設備定期検査を行うと共に、その報告等に係る補助を行うものとする。
- ウ マンション管理業者は、管理対象部分に係る各種の点検、検査等を実施した場合、その結果を管理組合に報告すると共に、改善等の必要がある事項については、文書又は口頭で、具体的な方策を管理組合に助言するものとする。
- エ マンション管理業者は、管理規約の原本、総会議事録、総会議案書等を、マンション管理業者の事務所で保管するものとする。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 8】 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 マンション管理業者は、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、承認を受けないで実施することができる。
- 2 マンション管理業者は、災害又は事故等による損害について、その損害額が一定額を超えるときは、その一定額を超える損害額については、賠償する責任を負わないものとする。
- 3 マンション管理業者は、管理事務を行うため必要なときは、管理組合の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、管理組合に代わって、建物の保存に有害な行為の中止を求めることができるが、マンション管理業者が中止を求めても、なおその行為を中止しないときは、マンション管理業者はその責めを免れるものとする。
- 4 マンション管理業者は、災害又は事故等の事由により、管理組合のために緊急に業務を行う必要がある場合、管理組合の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対して、立入りの請求をすることなく、専有部分に立ち入ることができる。

【問 9】 マンション管理委託契約の解除等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 管理組合及びマンション管理業者は、その相手方が、契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、契約を解除することができる。
- 2 管理組合は、マンション管理業者がマンション管理適正化法に基づく業務の停止命令の処分を受けたときは、管理委託契約を解除することができる。
- 3 管理組合及びマンション管理業者は、その相手方に対し、少なくとも1月前に書面で解約の申入れを行うことにより、管理委託契約を終了させることができる。
- 4 管理組合又はマンション管理業者は、管理委託契約を更新しようとする場合、当該契約の有効期間が満了する日の3月前までに、その相手方に対し、口頭でその旨を申し出るものとする。

【問 10】 マンションの管理費の滞納に対する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 管理費の滞納者に対し、文書で催告する場合、普通郵便でも法律上は効力を有するが、内容証明郵便にすることが望ましい。
- 2 管理費の滞納者を被告として訴えを提起する場合、その滞納者が当該マンション以外の場所に住所を有するときでも、マンションの区分所有権に係る専有部分を被告の住所地としなければならない。
- 3 通常の売買ではなく、競売によりマンションの区分所有権を買い受けた者は、前区分所有者の滞納管理費の支払義務を承継しない。
- 4 管理費の滞納者に対し、訴訟を提起する場合、遅延損害金のほかに弁護士費用その他の訴訟に要する費用を請求できる旨を規約に定めることはできない。

【問 11】 マンションの管理費の消滅時効の中断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 管理費を滞納している区分所有者が、破産手続開始の決定を受けた場合には、もはや管理費債権について時効を中断する方法はない。
- 2 管理費を滞納している区分所有者が、管理組合に対し、滞納管理費の額と滞納している事実を認める承諾書を提出した場合、管理費債権の時効は中断する。
- 3 管理費を滞納している区分所有者が、専有部分の区分所有権を第三者に売却した場合は、管理費債権の時効が中断する。
- 4 民事訴訟法（平成8年法律第109号）の定める通常の訴訟でなく、同法の「少額訴訟に関する特則」に基づく訴えを提起しただけでは、管理費債権の時効は中断しない。

【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 管理組合は、再建マンションの設計概要等、管理組合が行う建物の建替え検討のための調査に係る経費は、建物の建替えに係る区分所有者の合意形成の後でなければ、修繕積立金を取り崩して支払うことができない。
- 2 管理組合は、専門的知識を有する者の活用に要する費用の支出に充てるため、修繕積立金を取り崩して支払うことができる。
- 3 管理組合は、敷地及び共用部分等の変更のための経費に充てるために借入金をした場合、修繕積立金を取り崩して、その借入金の償還に充てることができる。
- 4 管理組合は、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通常必要となる管理に要する経費に充てるため、修繕積立金を取り崩して支払うことができる。

【問 13】 管理組合の管理事務に要する費用の負担及び支払い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、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理事務の範囲・内容と定額委託業務費の関係を明確にするため、見積書等でその内訳を明示し、当事者間で合意をしている場合を除いて、管理委託契約に定額委託業務費の内訳を明示しなければならない。
- 2 管理組合は、管理事務として委託する事務（マンション標準管理委託契約書別表第1から第4までに定める事務）のためにマンション管理業者に支払われる委託業務費のほか、マンション管理業者が管理事務を実施するのに必要となる共用部分の水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸費用も負担する。
- 3 管理員室の使用に係る諸費用（水道光熱費、通信費、備品、消耗品費等）は、管理組合がマンション管理業者に管理事務を行わせるために不可欠であるので、管理組合が負担する。
- 4 マンション管理業者は、事前にその発生を予測することが極めて困難な天災地変による災害、漏水又は火災等の偶発的な事故等の事由により、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余裕がないものについては、管理組合の承認を受けないで実施することができ、管理組合は、マンション管理業者の責めによる事故等の場合を除いて、当該業務の遂行上やむを得ず支出した費用については、マンション管理業者に速やかに支払わなければならない。

【問 14】 区分所有者が納入する管理費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 管理費の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分及び使用頻度等を勘案して算出する。
- 2 役員活動費は管理組合の運営に要する費用として、通常の管理に要する経費に含まれる。
- 3 各居住者が、各自の判断で自治会、町内会等に参加する場合に支払う自治会費、町内会費等の支払いについては、管理費からの支出は認められない。
- 4 管理費のうち、管理組合の運営に要する費用については、組合費として管理費とは分離して徴収することもできる。

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成20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20年3月1日に、損害保険会社と以下の内容の保険契約を締結し、同日に5年分の保険料5,280,000円を一括して普通預金から支払った。損害保険会社から提示された保険の内容は以下のとおりである。

損害保険の内容

保険期間 5年間（平成20年3月1日から平成25年2月28日まで）

保険料内訳

積立保険料（修繕積立部分）	3,600,000円
（月当たり保険料）	60,000円
危険保険料（危険保険部分）	1,680,000円
（月当たり保険料）	28,000円
合計（保険料一括支払額）	5,280,000円
（月当たり保険料）	88,000円

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	普通預金	5,280,000	積立保険料	3,600,000
			支払保険料	28,000
			前払保険料	1,652,000
2	(借方)		(貸方)	
	普通預金	5,280,000	積立保険料	3,600,000
			支払保険料	1,680,000
3	(借方)		(貸方)	
	積立保険料	3,600,000	普通預金	5,280,000
	支払保険料	1,680,000		
4	(借方)		(貸方)	
	積立保険料	3,600,000	普通預金	5,280,000
	支払保険料	28,000		
	前払保険料	1,652,000		

【問 16】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成20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20年1月、非常階段に大きく錆が発生していることが判明し、通常のメンテナンスとして5年に1度定期的に行う塗装は、本来、次年度の4月に行う予定であったが、前倒しを行い、業者に依頼し本年3月から4月にかけて非常階段の塗装を行った。塗装工事費用の全体は1,000,000円であるが、支払い条件は着手金として500,000円、完了時に残金を支払う約束である。この支払い条件に従って、本年3月10日に500,000円を普通預金から業者に振り込んだ。なお、この塗装工事は、本年4月25日に完了した。

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	建物	1,000,000	未払金	1,000,000
2	(借方)		(貸方)	
	修繕費	1,000,000	普通預金	500,000
			未払金	500,000
3	(借方)		(貸方)	
	前払金	500,000	普通預金	500,000
4	(借方)		(貸方)	
	建物	500,000	普通預金	500,000

【問 17】 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条の用語の定義に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築設備とは、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水などの設備及び煙突、昇降機、避雷針をいい、建築物に含まれるものと、含まれないものに分けられる。
- 2 主要構造部とは、壁、柱、床などであり、同法施行令第1条で定義される「構造耐力上主要な部分」と同じものである。
- 3 建築とは、建築物を新築し、増築し、又は改築することをいい、移転は含まれない。
- 4 大規模の修繕とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。

【問 18】 共同住宅の避難施設等に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、誤っているものはどれか。なお、主要構造部は耐火構造であり、避難階は1階とし、階避難安全検証法、全館避難安全検証法及び国土交通大臣の認定については考慮しないものとする。

- 1 該当階の住戸の床面積の合計が100㎡を超える場合、両側に居室のある共用廊下の幅は、1.6m以上としなければならない。
- 2 避難階又は地上に通ずる直通階段までの歩行距離に関する制限については、住戸内の歩行距離を無視してよい。
- 3 6階の居室の床面積の合計が200㎡を超える場合は、2以上の直通階段を設けなければならない。
- 4 屋外に設ける避難階段及び避難階における屋外への出口から道又は公園、広場、その他の空地に通ずる敷地内の通路の幅員は、1.5m以上でなければならない。

【問 19】 建築物に作用する積載荷重及び外力に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 床の単位面積当たりの積載荷重は、構造計算の対象により異なり、その数値を大きい順に並べると、[床の構造計算をする場合]、[地震力を計算する場合]、[大ばり、柱又は基礎の構造計算をする場合] である。
- 2 積雪荷重は、[積雪の単位荷重] × [屋根の水平投影面積] × [その地方における垂直積雪量] として求めるが、積雪の単位荷重は積雪量 1 cm ごとに 20 ニュートン/m² 以上としなければならない。なお、特定行政庁が規則で特段の定めをしていないものとする。
- 3 風圧力は、[速度圧] × [風力係数] として計算しなければならない。
- 4 地上部分の地震力は、[当該部分の固定荷重と積載荷重の和] × [当該高さにおける地震層せん断力係数] として計算するが、特定行政庁が指定する多雪区域においては、固定荷重と積載荷重の和に更に積雪荷重を加えるものとする。

【問 20】 排水管及び通気管の管径に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 排水管の管径は、トラップの口径以上で、かつ 30mm 以上とし、地中又は地階の床下に埋設される排水管の管径は、50mm 以上とする。
- 2 排水管は、立て管・横管のいずれの場合でも、排水の流下方向の管径を縮小してはならない。
- 3 排水立て管は、どの階においても最下部の最も大きな排水負荷を負担する部分の管径と同一とする。
- 4 伸頂通気管の管径は、排水立て管の管径より大きくしてはならない。

【問 21】 避雷設備に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 建築面積の8分の1以内の階段室を除いた高さが20mを超える建築物には、原則として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を規定する日本工業規格が2003年に改正され、それに伴い建設省告示も改正されたが、それ以前の1992年の日本工業規格に適合するものは、現在の国土交通省告示に適合するものとみなされる。
- 3 建物の雷撃に対する保護レベルは、ⅠからⅣに区分されている。
- 4 定期的な検査を行うことを基本的条件として求めているが、その頻度については示されていない。

【問 22】 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。以下同じ。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 床面積の合計が1,000m²以上の共同住宅は、すべて特定建築物に含まれる。
- 2 所管行政庁は、特定建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言ができる。
- 3 耐震改修を行おうとした者が、耐震改修の計画の認定を申請できるのは、特定建築物に限られる。
- 4 所管行政庁が、耐震改修の計画の認定をした場合でも、建築基準法に基づく建築確認を受ける必要がある。

【問 23】 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）による移動等円滑化経路を構成するエレベーター及びその乗降ロビーに関する次の文中の（ア）から（ウ）の中に入る数値の組合せとして、最も適切なものはどれか。なお、国土交通大臣が定める特殊な構造又は使用形態のエレベーターは考慮しないものとする。

かご及び昇降路の出入口の幅は（ア）cm以上、かごの奥行きは（イ）cm以上、乗降ロビーの幅及び奥行きは（ウ）cm以上としなければならない。

	（ア）	（イ）	（ウ）
1	75	120	135
2	80	120	150
3	80	135	150
4	90	150	180

【問 24】 給湯に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 湯によるやけどは、湯温と湯に接触する時間に関係し、接触時間を10秒とするとやけどをしない湯温の限界は70℃程度である。
- 2 水に対する気体の溶解度は、水温が高くなるほど小さくなるため、水中に溶け込んでいた溶存気体は水を加熱するに従って分離する。
- 3 サーモスタット式混合栓を用いる場合、混合栓での設定温度と混合栓に供給される湯温の差が小さいほど安定した出湯温度が得られる。
- 4 貯湯式給湯機の場合、水道用減圧弁を介して給湯機に給水すれば、出口側に逃がし弁（機体内の圧力を減圧する安全弁）の設置は不要である。

【問 25】 平成5年に(財)日本昇降機安全センター(現(財)日本建築設備・昇降機センター)が策定した「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 昇降機の所有者又は管理者は、昇降機の運行に関して十分な知識を有する運行管理者を原則として建物ごとに選任するものとしている。
- 2 昇降機の所有者又は管理者は、昇降機に係る人身事故等が発生した場合には、事故が発生した時から24時間以内に、特定行政庁に所定の様式による昇降機事故速報を提出するものとしている。
- 3 昇降機の所有者又は管理者は、建築基準法第12条第3項に基づく定期検査に加え、使用頻度に応じて専門技術者に、おおむね3月以内ごとに、点検その他必要な整備又は補修を行わせ、その記録を2年以上保存することとしている。
- 4 運行管理者は、昇降機の運行中随時巡回し、昇降機の運行に支障があると認めたとときは、直ちに運行を中止して昇降機の所有者又は管理者に報告し、専門技術者に整備させるものとしている。

【問 26】 共同住宅の外壁の劣化の種類と現象に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ポップアウトとは、コンクリート内部の部分的な膨張圧によって、コンクリート内部が破壊された状態をいう。
- 2 エフロレッセンスとは、下地の可溶成分が表面に析出し、空気中の二酸化炭素ガス等との反応によって難溶性の白色物質が表面に沈着した状態をいう。
- 3 チョーキングとは、塗膜表面の劣化により、充てん材が離脱しやすくなり、表面が粉末状になった状態をいう。
- 4 はく落とは、浮いていたコンクリートが躯体からはがれ落ちた状態をいう。

【問 27】 外壁タイルの劣化調査に用いる用具で最も不適切なものは、次のうちどれか。

- 1 ファイバースコープ
- 2 テストハンマー
- 3 サーモカメラ
- 4 建研式接着力試験器

【問 28】 マンションの耐震診断及び耐震改修に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 耐震診断の結果として得られる当該建築物の I_s 値については、その値が小さいほど耐震性が低いとされる。
- 2 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく建築基準法の特例措置を受けるためには、耐震改修計画についての認定を受ける必要がある。
- 3 耐震改修工事を行う場合には、必ず建築確認申請をしなければならない。
- 4 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準では、診断内容の違いにより1次診断から3次診断までがある。

【問 29】 役員の任期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、適切なものはいくつあるか。

- ア 任期満了により退任する会計担当理事は、次の会計担当理事が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- イ 任期途中でマンションを売却し、組合員でなくなった理事長はその地位を失うが、後任の理事長が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- ウ 任期途中で辞任した監事は、次の監事が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- エ 任期途中で解任された副理事長はその地位を失うが、後任の副理事長が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 30】 委任状又は議決権行使書の取扱いに関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 総会の議案書には、「委任状の提出がない場合には、議案に賛成したものとみなします。」と記載したが、それに従わず、賛成票として数えなかった。
- イ 委任状の受任者の欄に「理事長」と記載した委任状を有効なものとして取り扱った。
- ウ 議決権行使書面に「賛成」の表示と部屋番号・氏名の記載はあるが、押印欄に押印がない書面を提出した組合員の議決権を賛成票として数えた。
- エ 議決権行使書面の部屋番号・氏名の記載はあるが、「賛成」、「反対」のいずれにも意見表示がない書面を提出した組合員の議決権を賛成票として数えなかった。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 31】 住戸数100戸、うち2戸を所有する区分所有者が2名おり、3名の共有名義の住戸が1つあるマンション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。なお、議決権については1住戸1議決権の定めがあるものとする。

- 1 総会は、議決権51以上を有する組合員が出席しなければ成立しない。
- 2 使用細則改正の議案は、議決権26を有する組合員が賛成すれば可決する可能性がある。
- 3 管理規約改正の議案は、議決権75、組合員数74人の賛成があれば可決する。
- 4 組合員の総会招集権は、議決権20、組合員数20人の同意が必要である。

【問 32】 共用部分の工事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、適切なものはいくつあるか。

- ア 階段室部分を改造してエレベーターを新設する工事は、特別多数決議が必要である。
- イ 給水管更新工事やエレベーター更新工事は、普通決議で行うことができる。
- ウ 玄関扉の一斉交換工事や不要になった高置水槽の撤去工事は、特別多数決議が必要である。
- エ 集会室や駐車場の大規模な増改築工事は、特別多数決議が必要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 33】 あるマンションの議決権行使者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、誤っているものはどれか。

- 1 売れ残っている住戸がある場合には、分譲業者（売主）がその議決権行使者である。
- 2 住戸が債権者により差し押さえられている場合には、差し押さえた債権者がその議決権行使者である。
- 3 住戸の区分所有者が行方不明の場合には、行方不明の区分所有者がその議決権行使者である。
- 4 住戸の区分所有者が破産手続開始の決定を受けた場合の議決権行使者は、破産管財人が選任されているときは、その破産管財人、破産手続が廃止されたときは、その破産した区分所有者である。

【問 34】 管理規約に違反する行為をした者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 区分所有者が違反する行為をした場合には、管理組合の理事長は理事会の議決を経てその区分所有者に対し、その是正等のため必要な指示を行うことができる。
- 2 賃借人が違反する行為をした場合には、賃貸人である区分所有者はその賃借人に対し、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者の同居の家族が違反する行為をした場合には、管理組合の理事長は直接その同居の家族に対し、その是正等のため必要な指示を行うことはできず区分所有者に行わなければならない。
- 4 雇い主である区分所有者から住戸を貸与された従業員が違反する行為をした場合には、管理組合の理事長は理事会の議決を経てその従業員に対し、その是正等のため必要な指示を行うことができる。

【問 35】 電磁的記録、電磁的方法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 集会の議事録は、規約にその旨の定めがなくとも、電磁的記録により作成することができる。
- 2 管理規約は、規約にその旨の定めがなくとも、電磁的記録により作成することができる。
- 3 議決権行使は、規約にその旨の定め又は集会の決議がなければ、電磁的方法によりこれを行行使することができない。
- 4 集会の決議については、規約にその旨の定めがなければ、電磁的方法による決議をすることができない。

【問 36】 管理組合の理事長又は管理組合法人の代表理事に関する次の管理規約の定めのうち、区分所有法の規定に違反するものはどれか。

- 1 管理組合の理事長は、管理組合と利益が相反する行為については、総会の承認を得た場合でなければ契約することができないものとする。
- 2 管理組合法人の代表理事は、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ものとする。
- 3 管理組合の理事長は区分所有者から選任するものとし、これとは別に、管理者は区分所有者以外の第三者を選任するものとする。
- 4 管理組合法人の代表理事は、1名は区分所有者から、他の1名は区分所有者以外の第三者から選任するものとする。

【問 37】 総会の決議が必要でないものは、マンション標準管理規約の定めによれば、次のうちどれか。

- 1 役員活動費の額及び支払方法を決定すること。
- 2 修繕積立金に係る銀行預金をおろして「マンションすまい・る債」(住宅金融支援機構が発行する債券)を購入すること。
- 3 管理規約の改正を検討するための専門委員会を設置すること。
- 4 長期修繕計画の作成又は変更を行うこと。

【問 38】 次に掲げるもののうち、区分所有法第4条第2項の規定により、一般的に規約共用部分にすることができるものはどれか。

- 1 団地内の管理棟
- 2 玄関ホール
- 3 マンション内の集会室
- 4 中庭にあるトタン屋根と柱でできた自転車置場

【問 39】 次の文章は、マンションの管理人室をめぐる最高裁判所の判決に基づくものであるが、文中の（ア）から（エ）に入る用語の組合せとして、最も適切なものはどれか。なお、判決の原文に若干の修正をしている。

「本件マンションにおいては、区分所有者の居住生活を円滑にし、その環境の維持保全を図るため、その業務に当たる管理人を常駐させ、多岐にわたる管理業務の遂行に当たらせる必要があるというべきであるところ、本件マンションの玄関に接する（ア）である管理事務室のみでは、管理人を常駐させてその業務を適切かつ円滑に遂行させることが困難であることは認定事実から明らかであるから、本件管理人室は管理事務室と合わせて一体として利用することが予定されていたものというべきであり、両室は機能的にこれを分離することができないものといわなければならない。そうすると、本件管理人室には、（イ）があるとしても、（ウ）はないというべきであり、本件管理人室は、（エ）とはならないものと解するのが相当である。」

	（ア）	（イ）	（ウ）	（エ）
1	共用部分	利用上の独立性	構造上の独立性	共用部分たる附属施設
2	共用部分	構造上の独立性	利用上の独立性	区分所有権の目的
3	専有部分	利用上の独立性	構造上の独立性	共用部分
4	共用部分	構造上の独立性	利用上の独立性	共用部分

【問 40】 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。）Aが中古マンションの売買の媒介をする場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが当該マンションの売買の媒介に関して受ける報酬の額は、依頼者との間で、自由に設定することができるが、媒介契約を締結した際、遅滞なく、当該報酬に関する事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければならない。
- 2 Aが、宅地建物取引主任者をして宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を行わせるに当たり、当該マンションについて、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、その内容についても説明を行わせなければならない。
- 3 Aが当該マンションの広告をするときは、その代金の額又はその支払方法等について著しく事実と相違する表示をしてはならない。
- 4 Aは、当該マンションの売買に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となって当該売買を成立させるか、代理人として当該売買を成立させるか、又は媒介して当該売買を成立させるかの別を明示しなければならない。

【問 41】 Aが、Bからあるマンションの301号室を買ったところ、その専有部分について瑕疵（以下本問において「本件瑕疵」という。）があっ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。

- 1 301号室の売買契約締結時にAが本件瑕疵を知っていたときでも、Bは、Aに対して瑕疵担保責任を負う。
- 2 301号室の売買においてBがAに対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約をした場合には、Bは、自ら知りながらAに告げなかった本件瑕疵についても担保責任を免れる。
- 3 Aは、本件瑕疵のために契約締結をした目的を達することができないときでも、契約の解除をすることはできず、Bに対して損害賠償の請求のみをすることができる。
- 4 Bは、別段の特約がない限り、Aが本件瑕疵の事実を知った時から1年以内に請求をしない場合には、瑕疵担保責任を免れる。

【問 42】 新築分譲マンションのアフターサービスに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 アフターサービスの対象範囲は、専有部分の瑕疵又は欠陥に限られることが多い。
- 2 アフターサービスの対象部位は、内装や各種の設備に限られ、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分はその範囲から除外されることが多い。
- 3 アフターサービスを行う期間の起算日は、建物の部位や欠陥の種類に関わらず、買主に目的物を引き渡した日とすることが多い。
- 4 アフターサービスの内容は、瑕疵又は欠陥の補修であり、損害賠償の請求は定めないことが多い。

【問 43】 区分所有者Aが、自己所有のマンションの専有部分をBに賃貸した場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。なお、A B間の賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約ではないものとする。

- 1 Bは、そのマンションの賃借権の登記をしていなければ、Aからそのマンションを買い受けた第三者に対して賃借権を対抗できない。
- 2 A B間において、BがAの同意を得て付加した畳、建具その他の造作について、賃貸借が終了したときでも、BはAにその買取りを請求することができない旨の特約をしたときは、その特約は有効である。
- 3 Bが、その専有部分を居住の用ではなく、業務の用に供するために賃借した場合でも、借地借家法の規定が適用される。
- 4 A B間の建物賃貸借契約の期間を2年間と定め、中途解約ができる旨の特約を定めなかった場合は、賃借人からも2年間は中途解約をすることができない。

【問 44】 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで、特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱ってはならない。
- 2 個人情報取扱事業者は、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。
- 3 個人情報取扱事業者であるマンション管理業者が、管理を受託している管理組合の組合員のデータを第三者に提供する場合は、一定の場合を除き、あらかじめ本人の同意を得なければならない。
- 4 管理組合の組合員の氏名、電話番号が記載されている組合員名簿が、コンピュータを用いて検索できるように体系的に構成されていない場合には、その名簿は「個人情報データベース等」ではない。

【問 45】 各種の法令に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 消防法（昭和23年法律第186号）によれば、一定の防火対象物の管理について権原を有する者は、防火管理者を定め、遅滞なく所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。
- 2 警備業法（昭和47年法律第117号）によれば、警備業者は、20歳未満の者を警備業務に従事させてはならない。
- 3 自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）によれば、何人も自動車が夜間（日没時から日出時までの時間をいう。）に道路上の同一の場所に引き続き8時間以上駐車することとなる行為をしてはならない。
- 4 動物の愛護及び管理に関する法律（昭和48年法律第105号）によれば、動物の所有者は、その所有する動物が自己の所有に係るものであることを明らかにするための措置として環境大臣が定めるものを講ずるように努めなければならない。

【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）の「長期修繕計画の策定及び見直し等」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 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。
- 2 管理組合は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要であり、また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるように配慮することが望ましい。
- 3 長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、その実効性を確保するため、マンションの区分所有者等から毎月徴収する修繕積立金額を基に、その範囲内で実施できる修繕内容を定めることが重要である。
- 4 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。

【問 47】 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は、マンションに該当する。
- 2 二以上の区分所有者が存在し、複数のオフィスと一戸の住宅がある建物は、マンションに該当する。
- 3 一団地内において、二以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のある建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する土地は、マンションに該当する。
- 4 二以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分があり、居住している者がすべて賃借人である建物は、マンションに該当する。

【問 48】 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によれば、誤っているものはどれか。

- 1 偽りその他不正の手段により登録を受けたとして、国土交通大臣よりマンション管理士の登録を取り消された者は、その取消の日から2年を経過しなければ、管理業務主任者の登録を受けることができない。
- 2 管理業務主任者は、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して管理業務主任者である旨を表示したとして、国土交通大臣より事務の禁止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。
- 3 管理業務主任者は、登録を受けている事項のうち、転職によりその業務に従事していたマンション管理業者に変更があったときは、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出なければならないが、この場合において、管理業務主任者証を添えて提出し、その訂正を受ける必要はない。
- 4 管理業務主任者は、5年ごとに、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を受けなければならないが、これを受けなかったときは、国土交通大臣は、その管理業務主任者の登録を取り消すことができる。

【問 49】 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。）が行う重要事項の説明に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法に違反するものはどれか。

- 1 新たに建設されたマンションについて、当該建設工事の完了の日から8月で契約期間が満了する管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結しようとするときに、あらかじめ、重要事項について説明をしなかった。
- 2 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しようとする場合において、当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項を記載した書面を交付して説明したが、管理者等以外のマンションの区分所有者等に対しては、重要事項を記載した書面を交付しなかった。
- 3 重要事項を記載した書面を作成するときに、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、当該書面に記名押印させた。
- 4 説明会の開催日の10日前に、管理受託契約を締結しようとする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。

【問 50】 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よれば、正しいものはどれか。

- 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に管理者等が置かれているときは、マンション管理業者の事業年度終了後、遅滞なく、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。
- 2 マンション管理業者は、管理事務報告書を作成する場合は、管理受託契約の期間、管理組合の会計及び支出の状況のほか、管理受託契約の内容に関する事項を記載しなければならない。
- 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いときは、定期的に、説明会を開催し、マンションの区分所有者等に対し、管理業務主任者をして、管理事務に関する報告をしなければならないが、管理事務報告書を作成し、マンションの区分所有者等に閲覧させれば、この説明会の開催を省略することができる。
- 4 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る場合に、管理事務に関する報告を行うときは、管理事務報告書を作成し、これを管理者等に交付しなければならない。

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