

平成15年度
管理業務主任者試験問題

平成15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15年7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】 請負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 請負契約は、注文者と請負人との間の信頼関係を基礎としているから、請負人は、特約がない限り、自ら仕事を完成させなければならない。
- 2 注文者は、特約がない限り、請負人に対し、仕事に着手した時に報酬を支払わなければならない。
- 3 注文者は、請負人が仕事を完成する前であれば、いつでも損害を賠償して契約を解除することができる。
- 4 注文者が破産宣告を受けたときは、破産管財人は契約を解除することができるが、請負人は契約を解除することができない。

【問 2】 民法の規定には、その法律行為又は意思表示を無効とするものと、取り消すことができるとするものがある。次のアからオまでの法律行為又は意思表示のうち、民法の規定によれば、無効とするとされているものはいくつあるか。

- ア 公序良俗に反する事項を目的とする法律行為
- イ 相手方と通じてなした虚偽の意思表示
- ウ 詐欺による意思表示
- エ 強迫による意思表示
- オ 要素の錯誤による意思表示

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 3】 次のA欄に掲げる事実とB欄に掲げる権利の組み合わせとして、最も不適切なものはどれか。

	A 欄	B 欄
1	建物を担保に金銭を貸し付けている。	抵 当 権
2	建物についての修繕工事代金の債権を有している。	先 取 特 権
3	建物を無償で借りている。	使 用 借 権
4	自家用車を駐車するため更地のまま土地を使用している。	地 上 権

【問 4】 AがBから建物を賃借している場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法（平成3年法律第90号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、建物賃借権についての登記がなくても、Bから建物の引渡しを受けていれば、その引渡し後にその賃借建物をBから買い受けた者に対して、建物賃借権を対抗することができる。
- 2 Aが賃借建物について有益費を支出したときは、BはAに対して、直ちに、その償還をしなければならない。
- 3 Aは、Bの承諾を得ることなく建物賃借権を第三者に譲渡することはできないが、賃借建物を第三者に転貸するときは、Bの承諾を要しない。
- 4 Bが賃借建物の保存に必要な行為をしようとするときに、Aは、これを拒むことができる。

【問 5】 抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 抵当権者となるのは、債権者であるが、抵当権設定者となるのは、必ずしも債務者とは限らない。
- 2 土地に抵当権を設定した場合において、その土地の上に建物があるときに、その抵当権の効力は建物には及ばない。
- 3 抵当権設定当時、土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、競売の結果、その土地と建物の所有権が別人に属することとなったときには、地上権を設定したものとみなされる。
- 4 抵当権の目的となるのは不動産であって、地上権や永小作権が抵当権の目的となることはない。

【問 6】 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1～4号。国土交通省総合政策局長通達。以下同じ。）における管理事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 マンション標準管理委託契約書では、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・設備管理業務が掲げられているが、警備業務についても管理員業務の中に含まれている。
- 2 マンション標準管理委託契約書では、事務管理業務の中に、マンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整は含まれていない。
- 3 マンション標準管理委託契約書では、基幹事務以外の事務管理業務の中に、マンションに係る設計図書、管理規約の原本等の保管に関する業務が含まれている。
- 4 マンション標準管理委託契約書では、管理会社は、基幹事務以外の事務管理業務について、その全部又は一部を第三者に再委託することができるものとしている。

【問 7】 マンション標準管理委託契約書における管理組合及び管理組合の組合員等に対する管理会社の免責の定めに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンション標準管理委託契約書では、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、管理会社は、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している。
- 2 マンション標準管理委託契約書では、管理会社が善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害については、管理会社は、その賠償の責任を負わないものとしている。
- 3 マンション標準管理委託契約書では、管理会社が書面をもって注意を喚起したにもかかわらず、管理組合が承認をしなかった事項に起因する損害については、管理会社は、その賠償の責任を負わないものとしている。
- 4 マンション標準管理委託契約書では、管理会社の責めに帰することができない事由による損害については、管理会社は、その賠償の責任を負わないものとしている。

【問 8】 マンション標準管理委託契約書における契約の解除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 マンション標準管理委託契約書では、管理会社が管理組合の債務不履行を理由に管理委託契約を解除する場合には、あらかじめ履行の催告をする必要があるが、管理組合が管理会社の債務不履行を理由に管理委託契約を解除する場合には、催告をする必要はないものとしている。
- 2 マンション標準管理委託契約書では、管理委託契約の更新について申出があった場合において、その契約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う見込みがないときは、管理組合及び管理会社は、その契約と同一の条件で暫定契約を締結することができるものとしている。
- 3 マンション標準管理委託契約書では、管理会社が銀行の取引を停止されたときは、管理組合は、管理会社に対し、書面により解約の申入れを行うことにより、管理委託契約を解約の申入れの日から3月経過後に終了させることができるものとしている。
- 4 マンション標準管理委託契約書では、「本契約の有効期間は、〇〇年〇月〇日から〇〇年〇月〇日までとする」と定め、その上で、期間満了前までに両者から管理委託契約の更新の申出がない場合には、自動更新されるものとしている。

【問 9】 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、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、マンションの専有部分を売却した場合、当該売買契約において、「買主は、売主が滞納している管理費に係る支払債務を承継しない」旨の明確な合意がなされているときでも、買主はその滞納している管理費の支払義務を負う。
- 2 管理費を滞納している区分所有者が、勤務先である会社の倒産によって収入がないためその管理費を支払うことができない事情にあることが真実であれば、当該区分所有者は債務不履行にならない。
- 3 区分所有者が管理費を納付すべき期日に納付しなかった場合、規約に特別の定めをしていない限り、当該区分所有者は、遅延損害金の支払義務を負わない。
- 4 管理費を滞納している区分所有者が死亡した場合、遺産分割により当該区分所有者の区分所有権を取得する相続人が決定するまでは、管理組合はその滞納している管理費を請求することができない。

【問 10】 マンションの管理費の支払債務についての消滅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 管理費を滞納している区分所有者が、「必ず支払いますから、しばらく待って欲しい」と管理者に告げた場合、その支払債務の時効は中断する。
- 2 管理費の支払債務の時効の起算日は、その管理費の支払期日が経過した時である。
- 3 管理者が病気で長期入院したときは、管理費の支払債務の時効は中断する。
- 4 管理費を滞納している区分所有者に対し、訴えを提起したとしても、その訴えを取り下げた場合は、時効の中断の効力は生じない。

【問 11】 管理組合が徴収する管理費及び特別修繕費に関する次の記述のうち、中高層共同住宅標準管理規約（単棟型）（昭和57年住宅宅地審議会答申。以下「標準管理規約」という。）によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理費及び特別修繕費の負担割合を定めるに当たっては、各区分所有者の敷地及び共用部分等の使用頻度等を勘案して決めることとしている。
- 2 管理費のうち、管理組合の運営に要する費用については、組合費として他の管理費とは分離して徴収することができる。
- 3 自治会費及び町内会費については、管理費から支出する。
- 4 管理組合は、管理費及び特別修繕費に不足が生じた場合でも、組合員に対して追加負担を求めることができない。

【問 12】 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によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 定額委託業務費（委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用）については、管理事務の範囲・内容との関係を明確にするため、原則として管理委託契約書において内訳を明示しなければならない。
- 2 委託業務費のうち、定額委託業務費以外の費用の額についても、原則として管理委託契約書において内訳を明示しなければならない。
- 3 委託業務費の中には、管理会社の管理事務の実施に伴い必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸費用は含まれていない。
- 4 定額委託業務費の中には、管理会社の一般管理費や利益は含まれていない。

【問 13】 管理組合の会計等に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合には、役員として会計担当理事を置くことになっている。
- 2 管理組合の監事は、財産状況の監査を行うが、業務執行状況の監査は行わない。
- 3 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管しなければならない。
- 4 組合員が駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料を滞納した場合、管理組合は、遅延損害金を加算して請求し、收受した遅延損害金は通常の管理に要する費用に充当する。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関し、次の記述のうち平成15年3月分の仕訳として正しいものはどれか。ただし、この管理組合の会計年度は、4月1日から翌年の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15年3月に、平成15年4月1日から新規に使用開始する予定になっている敷地内駐車場の利用者から、敷金として1万円、4月分の駐車場使用料として1万円の入金及管理組合の普通預金にあった。

(単位：円)

	(借方)		(貸方)	
1	普通預金	20,000	預り金	10,000
			前受金	10,000

	(借方)		(貸方)	
2	敷金収入	10,000	普通預金	20,000
	駐車場使用料収入	10,000		

	(借方)		(貸方)	
3	預り金	10,000	普通預金	20,000
	前受金	10,000		

	(借方)		(貸方)	
4	普通預金	20,000	敷金収入	10,000
			駐車場使用料収入	10,000

【問 15】 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、正しいものはどれか。

- 1 大規模修繕を行うための借入金の支払利息は、消費税の課税対象となる。
- 2 管理組合が支払う水道光熱費、電話料は、消費税の課税対象とはならない。
- 3 管理組合が雇用している従業員に支払う給与は、消費税の課税対象となる。
- 4 管理組合が修繕工事代金の振込みを行う際、金融機関に支払う振込手数料は、消費税の課税対象となる。

【問 16】 階段等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、誤っているものはどれか。

- 1 回り階段の部分における踏面の寸法は、踏面の狭い方の端から30cmの位置において測る。
- 2 高さが50cm以下で幅が10cm以下の手すりを設けた場合、階段の幅は、手すりがないものとみなして算定する。
- 3 高さ2 mの階段の場合、両側に側壁を設ければ手すりを設けなくてよい。
- 4 階段に代わる傾斜路の勾配は、こうばい8分の1をこえてはならない。

【問 17】 建築基準法第12条第1項及び第2項に規定する建築物の定期調査及び建築設備の定期検査を行う者に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 一級建築士、二級建築士であれば、建築物の定期調査及び建築設備の定期検査のすべてを行うことができる。
- 2 建築基準適合判定資格者で国土交通大臣が定める要件を満たしているものは、建築物の定期調査及び建築設備の定期検査のすべてを行うことができる。
- 3 国土交通大臣が指定した特殊建築物等調査資格者講習の修了者で国土交通大臣が定める要件を満たしているものは、建築物の定期調査を行うことができるが、建築設備の定期検査を行うことはできない。
- 4 国土交通大臣が指定した建築設備検査資格者講習の修了者で国土交通大臣が定める要件を満たしているものは、建築設備の定期検査のすべてを行うことができる。

【問 18】 建築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 直接基礎とは、上部構造からの荷重を杭などを用いずに直接地盤に伝える基礎をいう。
- 2 鉄筋コンクリート構造は一体式構造であり、トラス構造によるものが一般的である。
- 3 鉄筋コンクリート構造は、一般には、鉄骨鉄筋コンクリート構造よりさらに靱性（粘り強さ）の高い耐震耐火構造である。
- 4 壁は、柱・梁と一体であっても耐震要素として期待できない。

【問 19】 コンクリー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 ワーカビリチーとは、コンクリートの打込み作業の難易程度をいい、スランプ試験などによって評価される。
- 2 フレッシュコンクリート（生コン）に含まれるセメントペースト中のセメントに対する水の容積比を水セメント比という。
- 3 セメントと水との反応は発熱反応であり、この反応熱を水和熱という。
- 4 コンクリート中の空隙は、練り混ぜ・打込みの際に発生するものや、コンクリートの打込み後に混練水の一部が乾燥により失われることなどにより発生するものがある。

【問 20】 （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）が平成5年6月に策定した「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」において、運行管理者の業務に含まれないものは、次のうちどれか。

- 1 定期点検・整備
- 2 巡回管理
- 3 災害発生時又は停電時の措置
- 4 昇降機の機械室、操作盤等の鍵の管理

【問 21】 消防法（昭和23年法律第186号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 消防法の目的には、地震等の災害による被害の軽減が含まれる。
- 2 マンションの大規模の修繕若しくは大規模の模様替えで建築基準法第6条第1項による確認を必要とする場合には、当該マンションの所在地を管轄する消防長又は消防署長による同意が必要である。
- 3 火を使用する設備の位置、構造及び管理その他火の使用に関し火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定めている。
- 4 消火器及び避難器具についての技術上の基準を定めた政令等の規定が施行又は適用される際、現に存する消火器及び避難器具が当該規定に適合しないときは、当該規定は適用されず、従前の規定が適用される。

【問 22】 住戸中央（セントラル）方式給湯設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 給湯機には、料金の安い深夜電力を利用し夜間に一定量の水を加熱して貯湯する方式のものがある。
- 2 ガス給湯機の給排気方式には、密閉式で送風機を用いない自然給排気式（BF式）や、密閉式で送風機を用いる強制給排気式（FF式）がある。
- 3 ガス瞬間式給湯機の能力表示に用いられる単位の1号は、流量1ℓ/minの水の温度を10℃上昇させる能力をいい、1.5kWに相当する。
- 4 ガス瞬間式給湯機には、常に最良の空気・ガスの比率で燃焼させる空燃比制御方式や、種火のないダイレクト着火方式のものがある。

【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 排水トラップ内部のたまり水を封水といい、封水深は25mm以上125mm以下とする。
- 2 排水横管の必要最小勾配は、管径が大きくなるほど小さくなる。
- 3 特殊継手排水システムでは、一般にループ通気管のみを有している。
- 4 排水立て管に流れる流量は下層階ほど多くなるので、上層階の排水立て管の管径は、最下部の最も大きな排水負荷を負担する部分の管径より小さくすることができる。

【問 24】 建築基準法に基づく居室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）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 居室を有する建築物は、その居室において政令で定める化学物質の発散による衛生上の支障がないよう、建築材料及び換気設備について政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。
- 2 規制対象物質は、クロルピリホス及びホルムアルデヒドである。
- 3 居室に機械換気設備を設ける場合にも、天井裏、床裏などから居室へのホルムアルデヒドの流入を抑制するための措置を講ずるなど、衛生上の支障がないようにしなければならない。
- 4 居室の内装の仕上げにクロルピリホスの発散速度が $0.005 \text{ mg/m}^2\text{h}$ 以下の材料のみを用いる場合、政令で定める面積以下であれば、その使用が可能である。

【問 25】 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）に基づく住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 日本住宅性能表示基準は、住宅の性能に関し「構造の安定に関すること」「火災時の安全に関すること」などの項目について、等級や数値等で表示することを定めている。
- 2 指定住宅性能評価機関は、住宅性能評価を行うときは、国土交通省令で定める要件を備える評価員に住宅性能評価を実施させなければならない。
- 3 建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅について、建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争が生じた場合、当該紛争の当事者は、指定住宅紛争処理機関に対し、当該紛争のあつせん、調停及び仲裁を申請することができる。
- 4 住宅性能評価の制度は、新築住宅のみを対象とし、既存住宅には適用されない。

【問 26】 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 廊下、階段、昇降機等特定施設の構造及び配置に関する基準として、利用円滑化基準と利用円滑化誘導基準が定められている。
- 2 共同住宅は、特別特定建築物及び特定建築物のいずれにも含まれない。
- 3 特別特定建築物及び特定建築物のすべてにおいて、利用円滑化基準への適合が義務付けられている。
- 4 認定事業者は、認定建築物の建築等をしたときは、当該認定建築物、その敷地又はその利用に関する広告等に、当該認定建築物が計画の認定を受けている旨の表示をしなければならない。

【問 27】 外壁仕上診断指針及び外壁タイル等設計施工上の留意事項の活用について
(平成2年5月19日建設省住指発第224号。建設省住宅局建築指導課長通知。)に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 外壁診断の対象となる外壁は、タイル外壁等の剥落^{はくらく}により危害の及ぶと考えられる範囲内に、道路、通路、公共の広場等不特定又は多数の人の利用する部分を有する外壁であり、さらに、これら以外の外壁についても診断を実施することが望ましい。
- 2 建物所有者又は管理者は、一定の能力を有する者に定期的外壁診断を行わせれば、当該診断とは別に外観目視による点検を実施する必要はない。
- 3 外壁の剥落防止を目的とする定期的外壁診断は、新築の場合、10年を経過した時点で第1回目を実施することが望ましい。
- 4 第1回目の定期的外壁診断は、全体の外観目視及び部分打診法等によるものとしており、接着強度測定は、実施しないものとしている。

【問 28】 鉄筋コンクリート造のマンションにおける外壁面の劣化状況に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 タイルが1枚でも剥落した場合は、多くの場合その周辺又はその他の部位に剥離が発生していることがあり、タイル張り全体として性能低下をおこしている場合がある。
- 2 コンクリートの中性化により、コンクリート内の鉄筋の劣化を防止する効果が生じる。
- 3 モルタル塗り外壁の浮きとは、モルタルと躯体コンクリートとの界面相互の接着が不良となり、隙間が生じ部分的に分離した状態をいう。
- 4 モルタル塗り外壁のふくれとは、モルタル塗り外壁の浮きが進行し、面外方向に凸状に変形が増大し、肉眼で確認ができる状態になったものをいう。

【問 29】 マンションの長期修繕計画及び長期修繕計画に伴う修繕工事に関する次の記述のうち、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 長期修繕計画の内容としては、計画期間が20年程度以上であること、計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められていること、全体の工事金額が定められていることが最低限必要である。
- 2 長期修繕計画の作成に要する経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。
- 3 修繕工事の前提としての劣化診断に要する経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。
- 4 長期修繕計画の作成のための劣化診断に要する経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。

【問 30】 マンションの長期修繕計画作成上の留意事項として、最も不適切なものはどれか。

- 1 長期修繕計画の作成方法としては、マンションの個別性を盛り込んだ上で修繕部位及び修繕部位ごとの修繕仕様、修繕周期を設定し、設計図書及び必要箇所の実測によって修繕部位ごとの数量を積算する。
- 2 長期修繕計画の内容については、定期的な見直しをすることが必要である。
- 3 長期修繕計画は、建物を長期にわたって良好に維持、管理していくために計画的に実施する必要がある大規模修繕の実施時期及び工事費用の額を予測し、それによって必要と考えられる修繕積立金の額を算出するために作成される。
- 4 共用設備の保守維持費、経常的な補修費は、長期修繕計画の修繕費用とすべきものである。

【問 31】 マンションの共用部分の修繕工事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、最も適切なものはどれか。なお、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 内外壁塗装工事を行う場合には、出席した区分所有者の議決権の過半数の賛成による集会の決議が必要である。
- 2 内外壁塗装工事のほか、鉄部塗装工事、屋上防水工事、給水管ライニング工事を併せて行う場合には、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成による集会の決議が必要である。
- 3 内外壁塗装工事のほか、階段と廊下に手すりを設置する工事を併せて行う場合は、区分所有者及び議決権の各過半数の賛成による集会の決議が必要である。
- 4 内外壁塗装工事のほか、階段室をエレベーター室にする工事を併せて行う場合には、出席した区分所有者の議決権の4分の3以上の賛成による集会の決議が必要である。

【問 32】 次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤りはどれか。なお、本問において、「電磁的記録」とは、電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいい、「電磁的方法」とは、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって、法務省令で定めるものをいう。

- 1 集会の議事録は、書面のほか電磁的記録により作成することができる。
- 2 集会で決議すべき場合において、区分所有者及び議決権の各過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。
- 3 議決権は、書面又は代理人によって行使するほか、規約又は集会の決議により、電磁的方法によって行使することができる。
- 4 規約は、書面のほか電磁的記録により作成することができる。

【問 33】 あるマンションの管理組合の集会招集手続に関する次の記述のうち、標準管理規約の定めに反するものはどれか。

- 1 平成15年12月14日（日）が集会開催日なので、その2週間前の11月29日（土）に招集通知を発送した。
- 2 不在区分所有者で通知場所の届出をしていない者に対しては、マンションの登記簿の甲区事項欄記載の住所にあてて招集通知を発送することとした。
- 3 マンションの建物内に居住する組合員に対しては、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た。
- 4 集会の目的が、管理組合を法人化する件であったので、集会の日時、場所及び目的は通知したが、議案の要領は通知しなかった。

【問 34】 あるマンションの管理組合で次の内容の規約改正が行われた場合において、区分所有法の規定及び判例によれば、その内容が最も適切なものはどれか。

- 1 専有部分内の床下、天井裏に存する配線・配管類はすべて専有部分とする、と定めた。
- 2 マンションの分譲業者から有償で取得した駐車場の専用使用权について、それを有する区分所有者の承諾なしに消滅させることができる、と定めた。
- 3 管理組合は共用部分の管理を行うため必要な範囲内において、区分所有者の専有部分の使用を請求することができる、と定めた。
- 4 区分所有者は、その有する専有部分と共用部分に対する共有持分を分離して処分することができる、と定めた。

【問 35】 管理組合法人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 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。
- 2 管理組合法人は、区分所有者が1人になった場合でも、解散する事由にはあたらない。
- 3 管理組合法人の理事は、規約又は集会の決議により、その事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
- 4 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、管理組合法人を代表すべき理事を定めることができる。

【問 36】 団地管理組合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 数棟の区分所有建物の所有者で構成される団地管理組合の場合、団地管理組合が各棟の区分所有者が共有する共用部分を管理することがある。
- 2 集会所のみが住宅所有者の共有になっている一戸建て住宅数棟の所有者で構成される団地管理組合の場合、団地管理組合は集会所を管理する。
- 3 数棟の区分所有建物の所有者で構成される団地管理組合の場合、一部の棟の中にある全棟の区分所有者のための集会所を団地管理組合が管理することがある。
- 4 区分所有建物と一戸建て住宅の所有者で構成される団地管理組合の場合、団地管理組合は、一戸建て住宅の外壁、屋根も管理する。

【問 37】 マンションの共用部分に関する次の記述のうち、区分所有法及び不動産登記法（明治32年法律第24号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 共用部分の各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。
- 2 共用部分については、規約に特別の定めをしても、管理者はそれを所有することはできない。
- 3 規約により共用部分とされた部分は、その旨の登記をすることができるが、団地共用部分はその旨の登記をすることができない。
- 4 一部共用部分は、規約に特別の定めをしても、区分所有者全員の共有とすることはできない。

【問 38】 マンションの建替え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、誤っているものはどれか。

- 1 新たに建築する建物（以下本問において「新建物」という。）の主たる建物の使用目的は、建替え前の建物（以下本問において「旧建物」という。）の使用目的と同一でなくてもよいので、住居専用のマンションを店舗又は事務所のみの区分所有建物に建て替えるための決議をすることができる。
- 2 旧建物の敷地の全部とこれに隣接する土地を合わせた土地に新建物を建築するための建替え決議をすることもできるが、旧建物の敷地の一部とこれに隣接する土地を合わせた土地に新建物を建築するための建替え決議をすることもできる。
- 3 建替え決議のための集会招集通知をするときには、その議案の要領のほか、建替えを必要とする理由、建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容、建物につき修繕積立金として積み立てられている金額をも通知しなければならない。
- 4 建替え決議のための集会招集通知は、当該集会の会日より少なくとも2月前までに発しなければならないが、また、当該集会の会日より少なくとも1月前までに区分所有者に対する説明会を開催しなければならないが、これらの期間は規約で伸長又は短縮することができる。

【問 39】 あるマンションで301号室に水漏れ事故があった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並びに判例によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 401号室に居住している区分所有者が401号室内の水道栓を閉め忘れたため301号室に水漏れした場合には、401号室の区分所有者が水漏れによる責任を負う。
- 2 給水管の本管に経年による劣化が原因で穴があいたため301号室に水漏れした場合には、通常区分所有者全員が水漏れによる責任を負う。
- 3 301号室の専有部分である天井裏にある401号室の専用の排水管に、401号室に居住している区分所有者が物を詰まらせたため301号室に水漏れした場合には、401号室の区分所有者が水漏れによる責任を負う。
- 4 301号室の専有部分である天井裏にある401号室の専用の排水管に、経年による劣化が原因で穴があいたため301号室に水漏れした場合には、401号室に居住している区分所有者が水漏れによる責任を負う。

【問 40】 マンションの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、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理者が、マンションの管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をする区分所有者に対し、その行為を停止するため、訴訟を提起するには、集会の決議が必要である。
- 2 管理者が、マンションの敷地を不当に使用している者に対し、不当利得による返還金の請求又は受領をするには、集会の決議が必要である。
- 3 管理者が、マンションのエントランスの共用ドアの故障を修理するため、その工事を業者に発注するには、集会の決議は不要である。
- 4 管理者が、マンションのIT化のため、既存のパイプスペースを利用して光ファイバー・ケーブルを敷設する工事を発注する場合には、集会の決議が必要である。

【問 41】 中古マンションの売買を媒介する宅地建物取引業者（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。）Aが、宅地建物取引業法第35条の規定により行うべき重要事項説明に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、買主となろうとする者に対し、事務所ごとに置かれる成年者である専任の宅地建物取引主任者をして重要事項説明をさせなければならない。
- 2 Aは、買主となろうとする者に対し、修繕積立金に関する規約の定めがあるときは、その内容の説明を行う必要があるが、既に積み立てられている額については説明することを要しない。
- 3 Aは、買主となろうとする者に対し、そのマンションの専有部分におけるペットの飼育制限やピアノの使用制限に関する規約の定めがあるときは、その内容を説明しなければならない。
- 4 Aは、買主となろうとする者に対し、売買契約の成立前に、重要事項を記載した書面を交付していれば、その説明は売買契約締結後、遅滞なく行えば足りる。

【問 42】 マンションを分譲した場合の「アフターサービス」に関する次の記述のうち、不適切なもののみを組合せはどれか。

- ア アフターサービスの期間は、部位や状態により異なることが多い。
- イ アフターサービスの対象は、隠れた欠陥に限られるのが通常である。
- ウ アフターサービスの対象は、地震、台風等不可抗力による破損の場合も含まれるのが通常である。
- エ アフターサービスの対象は、売買契約締結時に存在していた欠陥に限られず、契約に定めた期間内に発生した欠陥も含まれるのが通常である。
- オ アフターサービスの対象部位は、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に限られ、マンションの専有部分内の設備を含まないのが通常である。
- カ アフターサービスの内容については、不動産業者の団体が標準的な規準を制定している。

- 1 ア、イ、エ
- 2 イ、ウ、オ
- 3 イ、エ、オ
- 4 ウ、エ、カ

【問 43】 宅地建物取引業者ではないAが、売主として自己所有のマンションについて、宅地建物取引業者Bと売買契約を締結した場合における瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法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 Aが瑕疵担保責任を負うべき期間について、引渡しの日から1年間と定めた場合、その特約は有効である。
- 2 AB間の売買契約締結当時、Bがある瑕疵の存在を知っていた場合は、その瑕疵についてAは瑕疵担保責任を負わない。
- 3 AB間の売買契約において、瑕疵担保責任について何らの取り決めをしなかった場合は、Aは瑕疵担保責任を負わない。
- 4 マンションに隠れた瑕疵が存在した場合、その瑕疵の原因についてAに故意又は過失がなかったとしても、Aは瑕疵担保責任を免れない。

【問 44】 新築の分譲マンションの売買契約において、売主と買主の間で合意された次の瑕疵担保責任に関する定めのうち、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。以下本問において「品確法」という。）の規定によれば、無効とされるものはどれか。なお、当該分譲マンションは、品確法における新築住宅に該当するものとする。

- 1 買主は、売主に対し瑕疵担保責任の追及とし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定め
- 2 住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの以外の部分についての瑕疵担保責任は、民法の規定による旨の定め
- 3 当該分譲マンションが、売主とは別の請負会社が建築したものであるため、売主が瑕疵担保責任を負う期間を、売主が当該請負会社から引渡しを受けた時から10年間とする旨の定め
- 4 売主が瑕疵担保責任を負う期間を、買主に引き渡した時から15年間とする旨の定め

【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）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 マンション建替組合の設立の認可を申請しようとする建替え合意者は、組合の設立について、建替え合意者の4分の3以上の同意を得なければならない。
- 2 マンション建替組合の組合員となることができる者は、そのマンションの区分所有者又はその包括承継人に限られる。
- 3 マンション建替組合を設立するためには、建替え合意者が5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。
- 4 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（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となった者を除く。）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できる。

【問 46】 マンション管理士（マンション管理適正化法第2条第5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、正しいものはどれか。なお、国土交通大臣は、指定登録機関にマンション管理士の登録事務を行わせているものとする。

- 1 マンション管理士は、その住所を変更した場合にあっては、その旨を遅滞なく指定登録機関に届け出なければならない。当該届出をするときは、マンション管理士登録証を添えて提出し、その訂正を受けなければならない。
- 2 マンション管理士が偽りその他不正の手段により指定登録機関の登録を受けた場合、国土交通大臣はその登録を取り消し、又は一定期間のマンション管理士の名称の使用の停止を命ずることができる。
- 3 マンション管理士として指定登録機関の登録を受けるためには、マンション管理士試験に合格することのみならず、一定期間以上のマンション管理に関する実務経験が必要である。
- 4 マンション管理適正化法の規定によりマンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた者で、当該停止を命ぜられた期間中にマンション管理士の名称を使用した者は、罰則の対象となるが、マンション管理士でない者で、これに紛らわしい名称を使用した者は、罰則の対象とはならない。

【問 47】 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。以下本問において「指針」という。）に関する次のアからエまでの記述のうち、適切なものはいくつあるか。

- ア 指針は、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するため、マンションの管理の主体たるマンション管理業者による適正な管理によって、マンションの社会的な資産価値を保全し、快適な居住環境を確保することを目的として定められたものである。
- イ 指針によると、管理組合の管理者等は、管理組合の経理に関する帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、当該帳票類を速やかに開示することにより、経理の透明性を確保することが必要としている。
- ウ 指針によると、管理組合は、マンション管理の自治規範である管理規約を適切に定めることが重要であるが、マンションの区分所有者等間の個別のトラブルに柔軟に対応するため、使用細則等の具体的な住まい方のルールを定めておくことは望ましくないとしている。
- エ 指針によると、管理組合は、マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、マンション全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要としている。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【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の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理業務主任者は、マンションの管理に関する事務を行うに際し、マンションの区分所有者等その他の関係者から請求があったときは、管理業務主任者証を提示しなければならないが、これを常に携帯する必要があるため、マンション管理業者の従業者であってもそれを証する証明書を同時に携帯する必要はない。
- 2 管理受託契約の締結に先立ちマンション管理業者がマンションの区分所有者等及び管理組合の管理者等に交付する重要事項を記載した書面への記名押印は、その事務所ごとに置かれる専任の管理業務主任者が行わなければならない。
- 3 管理業務主任者は、登録を受けている事項のうち、その住所に変更があった場合には、遅滞なくその旨を国土交通大臣に届け出る必要があるが、その勤務先として登録していたマンション管理業者から他のマンション管理業者に転職した場合には、その旨を届け出る必要はない。
- 4 管理業務主任者が、マンション管理業者に自己が専任の管理業務主任者として従事している事務所以外の事務所の専任の管理業務主任者である旨の表示をすることを許し、当該マンション管理業者がその旨の表示をし、その情状が特に重いときは、国土交通大臣は、当該管理業務主任者の登録を取り消さなければならない。

【問 49】 マンション管理業者Aは、平成14年7月に建設工事が完了したマンション甲の管理組合Bとの間で平成14年7月から平成15年6月までを契約期間とする管理受託契約を締結している。この場合における次の記述のうち、マンション管理適正化法に違反するものはどれか。

- 1 Aは、平成14年7月に管理受託契約を締結するに当たって、マンション甲の区分所有者等及びBの管理者等に対して、あらかじめ重要事項の説明を行わなかった。
- 2 マンション甲は、人の居住の用に供する独立部分が5であるマンションであったため、平成15年6月、AはBとの管理受託契約を更新するに当たって、管理業務主任者でないAの役員をしてあらかじめ重要事項の説明を行わせた。
- 3 Aは、Bの総会が平成15年5月25日に行われたので、マンション甲の区分所有者等の参集の便を考慮して、当該総会当日、総会の開催に先立ち説明会を開催し、マンション甲の区分所有者等及びBの管理者等に対して、管理業務主任者をして管理受託契約の更新についての重要事項の説明を行わせた。
- 4 平成15年6月、Aは、従前の管理受託契約と同一の条件で管理受託契約を更新するに当たって、あらかじめマンション甲の区分所有者等に対して、専任の管理業務主任者が記名押印している重要事項を記載した書面を交付するとともに、Bの管理者等に対して、専任の管理業務主任者をして当該重要事項を記載した書面を交付して説明を行わせた。

【問 50】 マンション管理業者Aは、管理組合Bに対する修繕積立金等金銭の返還債務について保証契約を締結した上で、Bから修繕積立金等の管理を委託されている。この場合、Aの行為に関する次のアからエまでの記述のうち、マンション管理適正化法に違反するものはいくつあるか。

- ア Aは、Bの管理者等が選任されるまでの比較的短い期間、修繕積立金等金銭を管理するため、Bの預貯金通帳と当該預貯金通帳に係る印鑑を同時に保管した。
- イ Aは、Bを構成するマンションの区分所有者等から徴収した修繕積立金等金銭をAを名義人とする口座に収納し、徴収日から1月以内に、当該1月以内の期間に管理事務に要した費用を控除した残額を、Bを名義人とする口座に移し換えた。
- ウ Aは、Bを構成するマンションの区分所有者等から徴収した修繕積立金等金銭をBを名義人とする口座に収納し、当該口座に係る預貯金通帳と印鑑を同時に保管して管理事務を行うのに必要となる費用等をBの委託を受けて支払うとともに、徴収日から1月以内に、このうち修繕積立金をAを名義人とする口座に移し換えた。
- エ Bの修繕積立金等有価証券であるため、Aは、当該有価証券を金融機関に、自己の固有財産及び他の管理組合の財産である有価証券の保管場所と明確に区分させ、かつ、Bの有価証券であることを判別できる状態で管理させた上で、当該有価証券の預り証をBの管理者等に保管してもらった。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

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

合否、採点結果、試験問題等に関するお問い合わせには、一切応じられませんので、ご注意ください。