

標準管理規約 (管理組合の会計)

難易度

Rank ★☆☆ H28-13

チェック

問 183 管理組合の会計等に関する次の記述のうち、標準管理規約の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、その会計処理に関する規約及び細則を変更するには、いずれも総会の決議を経なければならない。
- 2 管理組合は、収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合、その余剰を翌年度における管理費に充当する。
- 3 管理組合は、計画修繕に要する経費に充てるために借入れをしたときは、管理費をもってその償還に充てるものとする。
- 4 管理組合は、不測の事故により必要となる修繕に要する経費に充てるため、修繕積立金を取り崩すことができる。

解説

- 1 **適切である。**総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる(標準管理規約(単棟型)70条)。そして、規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止については、総会の決議を経なければならない(48条4号)。
- 2 **適切である。**収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する(61条1項)。
- 3 **最も不適切である。**管理組合は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕などの経費に充てるため借入れをしたときは、「修繕積立金」をもってその償還に充てることができる(28条4項・1項1号)。
- 4 **適切である。**管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、①一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕、②不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕、③敷地及び共用部分等の変更、④建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要な事項の調査、⑤その他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、以上の特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる(28条1項)。

正解 3

標準管理規約 (管理組合の会計)

難易度

Rank ★☆☆ H27-12改

チェック

問 184 管理組合の会計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 機械式駐車場を有する場合、駐車場使用料は、管理費及び修繕積立金とは区分して経理することもできる。
- イ 管理組合の会計処理に関する細則の変更は、理事会の決議だけでできる。
- ウ 長期修繕計画の変更は、理事会の決議だけでできる。
- エ 駐車場使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

解説

- ア **適切である。**機械式駐車場を有する場合は、その維持及び修繕に多額の費用を要することから、管理費及び修繕積立金とは区分して経理することもできる(標準管理規約(単棟型)コメント29条関係)。
- イ **適切でない。**規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止については、総会の決議を経なければならない(標準管理規約48条4号)。理事会は、この規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する「案」を決議することができるだけである(54条1項2号)。
- ウ **適切でない。**長期修繕計画の作成又は変更については、総会の決議を経なければならない(48条5号)。理事会は、この長期修繕計画の作成又は変更に関する「案」を決議することができるだけである(54条1項3号)。
- エ **適切である。**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は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる(29条)。

以上により、適切なものはア、エの二つであり、肢2が正解。

正解 2

標準管理委託契約書 (管理事務)

難易度

Rank ★☆☆ H28-9

チェック

問 191 次の記述のうち、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 マンション管理業者及びその従業員は、管理委託契約が終了した後においても、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た管理組合及び当該管理組合の組合員等の秘密を漏らしてはならない。
- 2 マンション管理業者は、管理事務を通じて当該マンションの劣化等の状況を把握することができることから、長期修繕計画案の作成業務を実施する場合、当該業務に係る契約については、管理委託契約と別個の契約としてはならない。
- 3 マンション管理業者は、管理組合の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した当該マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容等について、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって管理組合に助言するものとする。
- 4 マンション管理業者が、理事会の設置する各種専門委員会の運営支援業務を実施する場合は、その業務内容、費用負担について、別途、管理組合とマンション管理業者が協議して定めるものとする。

解説

- 1 **適切である。** マンション管理業者及びマンション管理業者の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た管理組合及び管理組合の組合員等の秘密を漏らしてはならない。管理委託契約が終了した後においても、同様とする（標準管理委託契約書16条1項）。
- 2 **最も不適切である。** 長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況などを把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合は、管理委託契約とは別個の契約とする（別表第1 1（3）二）。
- 3 **適切である。** マンション管理業者は、管理組合の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した当該マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって管理組合に助言する（別表第1 1（3）一）。
- 4 **適切である。** 大規模修繕、規約改正等、理事会が設置する各種専門委員会の運営支援業務を実施する場合は、その業務内容、費用負担について、別途、管理組合とマンション管理業者が協議して定めるものとする（コメント別表第1 2関係③）。

正解 2

標準管理委託契約書 (管理事務)

難易度

Rank ★☆☆ H26-7

チェック

問 192 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3号。国土交通省総合政策局長通知。以下、「マンション標準管理委託契約書」という。）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合及びマンション管理業者は、マンションにおいて滅失、き損、^{かし}瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。
- 2 マンション管理業者が管理組合の組合員に対し、管理委託契約の定めに従った管理費等の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その後の収納の請求は管理組合が行うものとし、管理組合がマンション管理業者の協力を必要とするときは、管理組合及びマンション管理業者は、その協力方法について協議するものとする。
- 3 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、管理組合の承認を受けずに実施することができる。
- 4 マンション管理業者は、管理事務を行うために不可欠な管理事務室の使用料及び管理事務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）を負担する義務を負う。

問 243 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）に定められていないものはどれか。

- 1 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- 2 マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。
- 3 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、マンション管理業者は、問題に応じ、マンション管理業者の団体の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- 4 マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。

- 1 **定められている**。管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある（適正化指針一2）。
- 2 **定められている**。マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である（指針一4）。
- 3 **定められていない**。マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、「管理組合」は、問題に応じ、「マンション管理士等専門的知識を有する者」の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である（指針一3）。
- 4 **定められている**。マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である（指針二7）。

問 287 エレベーターの安全装置に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 戸開走行保護装置とは、駆動装置又は制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口の戸が閉じる前にかごが昇降したときなどに、自動的にかごを制止する装置をいう。
- 2 地震時等管制運転装置とは、地震等の加速度を検知し、自動的にかごを昇降路の避難階の出入口の戸の位置に停止させ、かごと昇降路の各出入口の戸を開くことなどができる装置をいう。
- 3 火災時管制運転装置とは、防災センター等の火災管制スイッチの操作や自動火災報知器からの信号により、エレベーターを一斉に避難階に呼び戻す装置をいう。
- 4 建築基準法によれば、戸開走行保護装置及び地震時等管制運転装置の設置義務がある。

- 1 適切である。戸開走行保護装置とは、エレベーターの駆動装置や制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口の戸が閉じる前にかごが昇降したときなどに自動的にかごを制止する安全装置の設置のことをいう。エレベーターには戸開走行保護装置の設置が義務付けられている（建基法施行令129条の10第3項1号）。
- 2 最も不適切である。地震時等管制運転装置とは、エレベーターについて、地震等の加速度を検知して、自動的にかごを昇降路の出入口の戸の位置に停止させ、かつ、当該かごの出入口の戸及び昇降路の出入口の戸を開くことなどができることとする安全装置の設置をいう。「かごを昇降路の出入口の戸の位置に停止」であり「かごを昇降路の避難階の出入口の戸の位置に停止」ではない。そして、エレベーターには地震時等管制運転装置の設置が義務付けられている（129条の10第3項2号）。なお、避難階とは、直接地上へ通じる出入口のある階をいい（13条1号）、通常は1階だが、敷地の形状等によっては、1階以外の階が避難階となることもある。
- 3 適切である。火災時管制運転装置とは、火災時にはその時点で行っている運転を取りやめ、エレベーターを防災計画上の避難階に停止させ、その階に乗客を早期に安全に救出させる装置をいう。火災の発生は、防災センター等の火災管制スイッチの操作や自動火災報知器からの信号で感知する。
- 4 適切である。平成17年7月の千葉県北西部地震において発生したエレベーターの閉じ込め事故、平成18年6月の港区シティハイツ竹芝のシンドラー社製エレベーターの戸開走行事故等を受け、エレベーターの構造等に関する建築基準法施行令等が改正され、戸開走行保護装置及び地震時等管制運転装置の設置が義務付けられた（129条の10）。