

**平成27年度**  
**管理業務主任者試験問題**

平成27年12月6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32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 正解は、各問題とも1つだけです。複数の解答をしたもの、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27年4月1日現在で施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 1】 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、本試験問題において「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、本試験問題において同じ。）の管理組合A（以下、本問において「A」という。）の管理者B（以下、本問において「B」という。）が、その職務に関し、C会社（以下、本問において「C」という。）との間で取引行為をした場合に関する次の記述のうち、民法（明治29年法律第89号）、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、本試験問題において「区分所有法」という。）の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが、Aのためにすることを示さないでした意思表示は、Cが、BがAのためにすることを知っていたときでも、Bがした意思表示の効果はAに帰属することはない。
- 2 Bが、自己の利益を図るために職務の範囲内の行為をした場合には、Cがそのことを知ることができたときでも、Bがした行為の効果はAに帰属する。
- 3 Bは、Bの職務に関しその代理権に加えられた制限について、その制限を知らなかったCに対抗することができない。
- 4 Bが、職務の範囲外の行為をした場合において、Cが、Bの職務の範囲外であることを知ることができたときでも、CはBがした行為の効果をAに主張することができる。

**【問 2】** 区分所有者A（以下、本問において「A」という。）が、マンションの管理組合法人B（以下、本問において「B」という。）に対して管理費等を滞納し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、誤っているものはどれか。

- 1 Bは、Aに対する管理費等債権について、Aの区分所有権及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有するが、その回収に当たっては、まず建物に備え付けた動産から弁済を受けなければならない。
- 2 AがCから借りて一時的に建物に備え付けていた動産について、BがCのものとは知らず、かつ知らないことに過失がなかったときは、Bは当該動産の上に先取特権を取得する。
- 3 Aが自ら建物に備え付けた動産をDに譲渡し、Dがその引渡しを受けた場合、Bは、その動産については、先取特権を行使することはできない。
- 4 Aの区分所有権に、Eからの借入れのために抵当権が設定され、すでに登記も具備されていた場合でも、Bは、先取特権の登記がなくても、Eに優先して弁済を受けることができる。

**【問 3】** マンションの管理組合法人A（以下、本問において「A」という。）が、区分所有者B（以下、本問において「B」という。）に対する管理費債権（以下、本問において「本件被保全債権」という。）を保全するため、Bの債務者C（以下、本問において「C」という。）に対する金銭債権（以下、本問において「本件代位債権」という。）を代位行使する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。

- 1 AがCに対して、本件代位債権を代位行使する場合、本件被保全債権の範囲で行使することができる。
- 2 本件代位債権が国民年金受給権である場合、Aはそれを代位行使することはできない。
- 3 Aが、本件代位債権の消滅時効を中断させるには、本件被保全債権の弁済期が到来しない間は、裁判上の代位によらなければならない。
- 4 AがCに対して、本件代位債権を代位行使する場合、Bへ支払うように請求することもできるし、直接Aへ支払うように請求することもできる。

【問 4】 マンションの区分所有者A（以下、本問において「A」という。）が、その専有部分をBに賃貸している場合に、Bの賃料の支払い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 第三者であるCがBの賃料を支払うことについて、Bが反対の意思を表示したときは、たとえCがBとの間に利害関係を有していても、Cは、Bに代わって賃料を支払うことはできない。
- 2 Aの債権者であるDが、AのBに対する賃料債権を差し押さえたにもかかわらず、BがAに賃料を支払った場合、Dは、それにより受けた損害の限度において、さらに弁済をすべき旨をBに請求することができる。
- 3 Bの賃料の支払いをAがあらかじめ拒絶した場合、BはAに、賃料支払いの準備ができている旨を通知し、その受領を催告すれば、当該賃貸借の債務不履行の責任を免れることができる。
- 4 Bの賃料の支払いをAが受け取らない場合、Bは、当該賃料を供託すれば、当該賃料債務を免れることができる。

【問 5】 マンションの専有部分甲（以下、本問において「甲」という。）を所有するAが、Aの友人であるBに甲を贈与する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。

- 1 贈与は、当事者の一方が自己の財産を無償で相手方に与える意思を表示することによって成立するので、Bは、Aに対し承諾の意思を表示する必要がない。
- 2 AがBに、書面によらないで甲を贈与した場合、Bへの所有権移転登記が完了すれば、その贈与は、撤回することができない。
- 3 Aは、甲に瑕疵<sup>かし</sup>があることを知っていた場合、その瑕疵についてBに告げなかったとしても、Bに対して担保責任を負うことはない。
- 4 AとBが、Aが死亡したときに甲を贈与する旨の契約を締結する場合、遺贈の規定が準用されるので、公正証書による贈与契約書を作成しなければならない。

**【問 6】** Aが所有するマンションの専有部分甲（以下、本問において「甲」という。）を賃借するBが、第三者であるCに、当該賃借権を譲渡又は甲を転貸した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）の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが、Aの承諾を得てCに転貸した場合、Aは、Bに対する賃料額を限度にCから支払いを受けることができる。
- 2 Bが、Aの承諾を得てCに転貸した場合、A B間の賃貸借契約がBの債務不履行により解除されたときは、Aは、Cに催告をして弁済の機会を与えなければ、賃貸借の終了をCに対抗することができない。
- 3 Bが、Aの承諾を得ないでCに譲渡した場合、それがAに対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときでも、Aは、Bとの間の賃貸借契約を解除することができる。
- 4 BからCへの譲渡に関して、Aに不利となるおそれがないにもかかわらず、Aが当該譲渡を承諾しないときは、裁判所は、Bの申立てにより、Aの承諾に代わる許可を与えることができる。

**【問 7】** 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、本試験問題において「マンション標準管理委託契約書」という。）の定めによれば、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、本試験問題において同じ。）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、最も不適切なものはどれか。

- 1 定額委託業務費とは、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をいう。
- 2 定額委託業務費以外の業務費については、管理組合は、各業務終了後に、管理組合及び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、本試験問題において同じ。）が別に定める方法により精算の上、マンション管理業者が指定する口座に振り込む方法により支払う。
- 3 定額委託業務費以外の費用の額についても、管理委託契約書において内訳を明示するものとする。
- 4 マンション管理業者が管理事務を実施するの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、マンション管理業者が負担する。

【問 8】 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、本試験問題において同じ。）が、管理組合の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却の依頼を受け、その媒介等の業務のために、マンション管理業者に確認を求めてきた場合の当該管理組合に代わって行うマンション管理業者の対応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が提供・開示できる範囲は、原則として管理委託契約書に定める範囲となるため、一般的にマンション内の事件、事故等の情報は、当該組合員又は管理組合に確認するよう求めるべきである。
- 2 当該専有部分の修繕の実施状況について開示を求めてきたときは、書面をもって開示するものとする。
- 3 管理組合の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等の滞納額について開示を求めてきたときは、書面をもって開示するものとする。
- 4 管理費等の改定の予定及び修繕一時金の徴収の予定並びに大規模修繕の実施予定（理事会で改定等が決議されたものを含む。）がある場合には、これらも開示する情報に含め、書面をもって開示するものとする。

**【問 9】** マンション標準管理委託契約書における出納業務及び会計業務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理組合の会計に係る管理費等の出納簿や支出に係る証拠書類等を整備、保管し、当該管理組合の定期総会終了後、遅滞なく、当該管理組合に引き渡さなければならない。
- 2 保証契約を締結して管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合、保管口座については当該口座に係る通帳、印鑑等の保管者を管理委託契約書に明記しなければならないが、収納口座についてはその必要はない。
- 3 マンション管理業者は、毎月、管理組合の収支状況及び収納状況が確認できる書面を作成し、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、本試験問題において同じ。）をして管理組合に報告させなければならない。
- 4 マンション管理業者は、管理組合の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、毎月、組合員別管理費等負担額一覧表を管理組合に提出しなければならない。

**【問 10】** マンションの管理費の支払債務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、正しいものはどれか。

- 1 管理費の支払債務は、区分所有者が支払期の到来したことを知らなくても、その支払期が到来した時から時効が進行する。
- 2 マンションの区分所有者全員が、「管理費債務の消滅時効の主張はしない」旨の文書をあらかじめ管理組合に提出している場合、各区分所有者は時効を主張することができない。
- 3 管理費の滞納者が死亡し、その相続人が当該区分所有権を承継した場合は、管理費債務の時効は、その承継により中断する。
- 4 管理費の滞納者が、破産手続開始決定を受けた場合は、その決定により時効が中断する。

【問 11】 民事訴訟法（平成8年法律第109号）の「少額訴訟に関する特則」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 少額訴訟による審理及び裁判を求める旨の申述は、訴えの提起の際にしなければならない。
- 2 少額訴訟における被告は、反訴を提起することができない。
- 3 少額訴訟における被告は、所定の時期までは、当該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。
- 4 少額訴訟の終局判決に不服のある当事者は、その判決をした裁判所に異議を申し立てることはできないが、地方裁判所に控訴をすることはできる。

【問 12】 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、本試験問題において「マンション標準管理規約」という。）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

**【問 13】 管理組合の会計及び役員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 管理組合の役員には、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行うために会計担当理事を置くこととしており、その選任は理事の互選による。
- 2 管理組合は、借入れが緊急に必要な場合であっても、総会の決議を経なければ、特別の管理に要する経費に充当するための借入れをすることができない。
- 3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、理事長の承認を得ずに臨時総会を招集することができる。
- 4 管理組合の会計年度の開始後、通常総会において当該年度の収支予算の承認を得るまでの間に、通常管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、収支予算の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められる経費の支出が必要になった場合には、理事長は自らの判断により、その支出を行うことができる。

【問 14】 管理組合における以下の取引に関して、平成27年3月分の仕訳として最も適切な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、毎年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27年2月に、増圧直結給水ポンプ設置工事を工事業者Aに依頼し、同年3月末をもって工事が完了した。

なお、工事代金は4,000,000円であり、同年2月に代金の一部800,000円を普通預金から支払い、残額については、同年4月末日に振込により支払うことになっている。

また、同年4月に実施する予定の外壁塗装補修工事に関し、工事費用総額3,000,000円の一部1,000,000円を同年3月31日に工事業者Bに対し普通預金から支払った。

(単位：円)

1 (借方)	(貸方)										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">4,000,000</td> </tr> <tr> <td>前払金</td> <td style="text-align: right;">1,000,000</td> </tr> </table>	建物附属設備	4,000,000	前払金	1,000,000	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">未払金</td> <td style="text-align: right;">4,000,000</td> </tr> <tr> <td>普通預金</td> <td style="text-align: right;">1,000,000</td> </tr> </table>	未払金	4,000,000	普通預金	1,000,000		
建物附属設備	4,000,000										
前払金	1,000,000										
未払金	4,000,000										
普通預金	1,000,000										
2 (借方)	(貸方)										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">4,000,000</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">1,000,000</td> </tr> </table>	建物附属設備	4,000,000	修繕費	1,000,000	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">前払金</td> <td style="text-align: right;">800,000</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">3,200,000</td> </tr> <tr> <td>普通預金</td> <td style="text-align: right;">1,000,000</td> </tr> </table>	前払金	800,000	未払金	3,200,000	普通預金	1,000,000
建物附属設備	4,000,000										
修繕費	1,000,000										
前払金	800,000										
未払金	3,200,000										
普通預金	1,000,000										
3 (借方)	(貸方)										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">4,000,000</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">3,000,000</td> </tr> </table>	建物附属設備	4,000,000	修繕費	3,000,000	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">前払金</td> <td style="text-align: right;">800,000</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">3,200,000</td> </tr> <tr> <td>普通預金</td> <td style="text-align: right;">3,000,000</td> </tr> </table>	前払金	800,000	未払金	3,200,000	普通預金	3,000,000
建物附属設備	4,000,000										
修繕費	3,000,000										
前払金	800,000										
未払金	3,200,000										
普通預金	3,000,000										
4 (借方)	(貸方)										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">4,000,000</td> </tr> <tr> <td>前払金</td> <td style="text-align: right;">1,000,000</td> </tr> </table>	建物附属設備	4,000,000	前払金	1,000,000	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">前払金</td> <td style="text-align: right;">800,000</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">3,200,000</td> </tr> <tr> <td>普通預金</td> <td style="text-align: right;">1,000,000</td> </tr> </table>	前払金	800,000	未払金	3,200,000	普通預金	1,000,000
建物附属設備	4,000,000										
前払金	1,000,000										
前払金	800,000										
未払金	3,200,000										
普通預金	1,000,000										

【問 15】 管理組合における以下の取引に関して、平成27年3月分の仕訳として最も適切な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、毎年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27年3月31日に、管理組合の普通預金口座に組合員から合計1,860,000円の入金があった。入金の内訳は以下のとおりである。なお、3月分の管理費等の未収入金は、管理費80,000円、修繕積立金40,000円であった。

1 管理費入金内訳

① 平成27年2月以前分	100,000円		
② 平成27年3月分	220,000円		
③ 平成27年4月分	920,000円	小計	1,240,000円

2 修繕積立金入金内訳

① 平成27年2月以前分	50,000円		
② 平成27年3月分	110,000円		
③ 平成27年4月分	460,000円	小計	620,000円
		合計	1,860,000円

(単位：円)

1	(借方)	(貸方)
	普通預金 1,860,000	未収入金 150,000
	未収入金 120,000	管理費収入 300,000
		修繕積立金収入 150,000
		前受金 1,380,000

2	(借方)	(貸方)
	普通預金 1,860,000	未収入金 150,000
		管理費収入 220,000
		修繕積立金収入 110,000
		前受金 1,380,000

3	(借方)	(貸方)
	普通預金 480,000	未収入金 150,000
	未収入金 120,000	管理費収入 300,000
		修繕積立金収入 150,000

4	(借方)	(貸方)
	普通預金 1,710,000	管理費収入 300,000
	未収入金 120,000	修繕積立金収入 150,000
		前受金 1,380,000

**【問 16】 管理組合の税務の取扱いに関する次の記述のうち、法人税法（昭和40年法律第34号）及び消費税法（昭和63年法律第108号）によれば、最も適切なものはどれか。**

- 1 法人税法上、管理組合がマンション敷地内で行う駐車場業は、組合員以外の第三者が利用する場合であっても非収益事業となるため、課税されない。
- 2 消費税法上、管理組合の支出のうち、管理組合が雇用している従業員の給与は課税取引であり、課税対象となる。
- 3 消費税法上、管理組合が納税義務者か否かを判定する場合の基準期間の課税売上高とは、前々事業年度の課税売上高のことである。
- 4 消費税法上、基準期間における収入が1,100万円（内訳は管理費等が900万円、マンション敷地内の組合員利用に基づく駐車場収入が150万円、マンション敷地内の施設を第三者に使用させた使用料が50万円）であり、かつ基準期間以降における収入の内訳及びそれぞれの金額が同一であって、給与等支払額がない場合、当事業年度においては、納税義務は免除されない。

**【問 17】 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（昭和25年法律第201号）によれば、誤っているものはどれか。**

- 1 主筋の継手の重ね長さは、継手を構造部材における引張力の最も小さい部分以外の部分に設ける場合にあっては、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる場合を除き、主筋の径の10倍以上としなければならない。
- 2 コンクリートの養生における温度管理については、凝結及び硬化を促進するための特別の措置を講じない場合、コンクリート打込み中及び打込み後5日間は、コンクリートの温度が2℃を下らないようにしなければならない。
- 3 構造耐力上主要な部分であるはり<sup>はり</sup>は、複筋<sup>がりょう</sup>はりとし、これにあばら筋をはりの丈の4分の3（<sup>がりょう</sup>臥梁にあっては30cm）以下の間隔で配置しなければならない。
- 4 布基礎の立上り部分を除いた基礎においては、鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、捨コンクリートの部分を除き、6cm以上としなければならない（国土交通大臣が定めた構造方法を用いる部材及び国土交通大臣の認定を受けた部材を除く。）。

**【問 18】 建築基準法による用語の定義及び面積、高さ等の算定方法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。**

- 1 延焼のおそれのある部分とは、防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分を除き、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物（延べ面積の合計が500㎡以内の建築物は、1の建築物とみなす。）相互の外壁間の中心線から、1階にあっては5 m以下、2階以上にあっては3 m以下の距離にある建築物の部分という。
- 2 建築物の容積率を算定する場合、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に5分の1を乗じて得た面積を限度として、延べ面積には算入されない。
- 3 階数の算定において、昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の8分の1以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。
- 4 建築面積、建築物の高さ、軒の高さを算定する際の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が6 mを超える場合においては、その高低差6 m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

**【問 19】 建築基準法に基づく石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。**

- 1 建築材料に添加しないこととされている、石綿その他の著しく衛生上有害なものとして政令で定められている物質は、石綿のみである。
- 2 吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.01%を超えるもの及び吹付け石綿は、建築材料として使用することができない。
- 3 居室を有する建築物については、建築材料にクロルピリホスを添加してはならず、また、あらかじめこれを添加した建築材料についても、国土交通大臣が定めた発散させるおそれがない場合を除き、使用することができない。
- 4 ホルムアルデヒドの夏季における発散速度が、表面積1㎡につき毎時0.005ミリグラムを超えないものとして国土交通大臣の認定を受けた建築材料のみを、居室の内装の仕上げに用いる場合は、その使用面積に対する制限はない。

**【問 20】 マンションの給排水設備に関する用語の説明として、最も不適切なものはどれか。**

- 1 排水トラップとは、衛生器具又は排水系統中の装置として、その内部に封水部を有し、排水の流れに支障を与えることなく排水管中の空気が室内に侵入してくることを阻止することができるものをいう。
- 2 破封とは、排水立て管の通気性能不足に起因する吸い出し・はね出し現象や自己サイフォン・毛管現象（毛細管現象）・蒸発などにより封水が破れる現象をいう。
- 3 バキュームブレーカとは、水使用機器において、吐水した水又は使用した水が逆サイフォン作用により上水系統へ逆流するのを防止するための止水弁をいう。
- 4 ウォータハンマとは、水撃作用ともいい、管内水流を急に締め切ったときに、水流の慣性で管内に衝撃・振動水圧が発生する現象をいう。

**【問 21】** マンションの受水槽に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 受水槽の水位は、水道から受水槽への給水系統に主弁と副弁で構成される定水位弁を設けて制御する。
- 2 受水槽を、耐力壁などの面に接して堅固に固定することは禁止されている。
- 3 受水槽の水を給水ポンプにより建物内の必要な箇所へ直送する方式は、超高層マンションにも使われる。
- 4 受水槽の有効容量は、1日予想給水量の3倍とすることが望ましい。

**【問 22】** マンションの電気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 小出力発電設備に該当する設備のうち、太陽電池発電設備は、燃料電池発電設備と比較して、出力が大きいものまで認められている。
- 2 マンション内の電気工作物が自家用電気工作物に該当する場合には、当該電気工作物の設置者は、必ず電気主任技術者を選任しなければならない。
- 3 マンションの敷地内に電柱を設け、柱上変圧器を通じて供給を受けようとする場合、供給可能な最大電力には制限がある。
- 4 マンションの敷地内に電力会社用の専用借室を設けて600ボルト以下の電圧で受電し、その電気を当該マンションの敷地内で使用するための電気工作物は、一般用電気工作物に該当する。

**【問 23】 非常用照明装置及び誘導灯に関する次の記述のうち、建築基準法及び消防法（昭和23年法律第186号）によれば、最も適切なものはどれか。**

- 1 非常用照明装置については消防法、誘導灯については建築基準法により、それぞれ設置基準が定められている。
- 2 誘導灯については、光源の種類としては白熱灯と蛍光灯に限られ、LEDランプは認められていない。
- 3 非常用照明装置については、直接照明、間接照明を問わず、床面から1 mの高さにおいて1ルクス以上の照度を確保しなければならない。
- 4 非常用照明装置については、停電時の予備電源として蓄電池を用いる場合は、充電を行うことなく30分間継続して点灯するものでなければならない。

**【問 24】 エレベーターに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。**

- 1 乗用エレベーター（人荷共用エレベーターを含み、寝台用エレベーターを除く。）は、かごの床面積が大きくなるほど、単位面積当たりの積載荷重が小さい値になるよう、建築基準法施行令で定められている。
- 2 乗用のトラクション方式ロープ式で機械室がないエレベーターでは、定格速度が毎分600m以上の高速なものが既に普及している。
- 3 近年の地震による閉じ込め事故の多発が契機となり、エレベーターの構造等に関する建築基準法施行令等の改正により、新築建物のエレベーターには地震時管制運転装置を設けなければならないこととなった。
- 4 エレベーターの保守契約にはFM（フルメンテナンス）契約とPOG（パーツ・オイル・グリース）契約があるが、マンション標準管理委託契約書では、FM契約によることとされている。

**【問 25】 エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。**

- 1 建築物の所有者（所有者と管理者が異なる場合にあっては、管理者）は、建築物に係るエネルギーの使用の合理化に資するよう努めるとともに、電気の需要の平準化に資するよう努めなければならない。
- 2 特定建築物の改築を行おうとする者は、エネルギーの使用の合理化等に関する措置について、第1種特定建築物に限り、当該改築に係る部分の床面積にかかわらず所管行政庁への届出が定められている。
- 3 エネルギーの使用の合理化を図ることが必要な特定熱損失防止建築材料（いわゆる建材トップランナー制度の対象の建築材料）として、断熱材、サッシ、複層ガラスが定められている。
- 4 一戸建ての住宅及び共同住宅等については、建築主等に対して、「外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準」並びに「単位住戸及び共同住宅等全体の一次エネルギー消費量の基準」へ適合する措置を講ずることが定められている。

**【問 26】 建築基準法に基づいて実施されたマンションの定期調査・検査の内容又は方法として、最も不適切なものはどれか。**

- 1 外壁仕上げのタイルについて、手の届く範囲をテストハンマーで打診し、その他の部分については双眼鏡等を使用して目視により、異常がないことを確認した。
- 2 各階の主要な防火戸について、3年以内に実施した最新の点検記録があったため、閉鎖又は作動の状況をその記録のみにより確認した。
- 3 可視状態にある免震装置について、3年以内に実施した最新の点検記録があったため、劣化及び損傷の状況をその記録のみにより確認した。
- 4 非常用照明装置の予備電源について、予備電源への切替え及び器具の点灯の状況を確認した。

【問 27】 マンションの大規模修繕工事の工事監理を行う場合における、工事監理者の業務内容に関する次の記述のうち、「建築士法第25条の規定に基づき、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準」(平成21年国土交通省告示第15号)において、工事監理に関する標準業務として示されていないものはどれか。なお、本問において、建築主は管理組合とする。

- 1 工事監理の着手に先立って、工事監理体制その他工事監理方針について建築主に説明すること。
- 2 工事施工者から提出される工事請負契約書の適否を合理的な方法により検討し、設計者に報告すること。
- 3 設計図書の内容を把握し、設計図書に明らかな、矛盾、誤謬、脱漏、不適切な納まり等を発見した場合には、建築主に報告し、必要に応じて建築主を通じて設計者に確認すること。
- 4 工事と設計図書との照合及び確認の結果、工事が設計図書のとおりに実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に注意を与え、工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告すること。

【問 28】 給水設備の管理・点検に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 給水ポンプに空気が入るとポンプが空転して送水なくなり、電流計の値及び圧力計器の値が正常値より高くなるので、あらかじめ正常値を把握しておく。
- 2 給水配管が水道メーターやバルブなどの砲金製部材と接触する部分は、腐食しやすく漏水が発生しやすい場所なので、注意して確認する。
- 3 水槽回りは、漏水の有無やマンホールの施錠、オーバーフロー管の防虫網などの点検を行う。
- 4 受水槽のオーバーフロー管の排水口や水栓の吐水口は、適切な排水口空間、吐水口空間が確保されていることを確認する。

**【問 29】 共用部分の管理、変更又は規約の変更における特別の影響に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、最も不適切なものはどれか。**

- 1 1住戸1議決権の定めを1区分所有者1議決権とする規約に変更する場合、2住戸以上を所有する区分所有者がいるときは、その区分所有者の承諾が必要である。
- 2 101号室前の敷地に防災用倉庫を新設するには、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が必要であり、さらに工事期間中の騒音が101号室に及ぶ場合には、その影響の程度にかかわらず、その区分所有者の承諾が必要である。
- 3 101号室前の共用廊下に管理組合の掲示板を設置するには、区分所有者及び議決権の各過半数の集会の決議で足り、101号室の使用に影響が生じないときは、その区分所有者の承諾は不要である。
- 4 共用部分の変更に関する決議要件のうち、区分所有者の定数を4分の3以上から過半数とする規約に変更するには、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が必要であるが、この場合、2住戸以上を所有する区分所有者がいるときでも、その区分所有者の承諾を得る必要はない。

**【問 30】 管理組合法人に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。**

- 1 管理組合法人は、その設立登記によって、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。
- 2 理事は、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、配偶者又は1親等の親族のみに特定の行為の代理を委任することができる。
- 3 全ての専有部分が1人の区分所有者に帰属することになった場合、管理組合法人は解散したものとみなされる。
- 4 代表理事が、個人として、管理組合法人名義の土地を購入する場合は、その価格が適正なものであっても、監事が管理組合法人を代表する必要がある。

**【問 31】 総会の議事録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 議長は、総会が開催された日から2か月以内に、議事録を作成しなければならない。
- 2 理事長は、組合員又は利害関係人の書面による閲覧請求があったときは、閲覧の理由が記載されていなくても、議事録を閲覧させなければならない。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。
- 4 総会に出席しなかった組合員は、議事録に署名押印することはできない。

**【問 32】 団地内での総会決議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（団地型）（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。）の定めによれば、最も適切なものはどれか。**

- 1 A棟の外壁の補修工事を行う場合、団地総会の決議のみでA棟の修繕積立金を取り崩すことができる。
- 2 B棟の区分所有者が、専有部分を暴力団事務所として利用することを止めない場合、区分所有法第59条の競売請求の訴訟を提起するには、団地総会の決議を経なければならない。
- 3 修繕積立金の保管及び運用方法については、団地修繕積立金は団地総会の決議を、各棟修繕積立金は各棟総会の決議を、それぞれ経なければならない。
- 4 団地の集会所を増改築してキッズルームとしても利用するために、団地修繕積立金を取り崩すには、団地総会の決議及び各棟総会の決議を経なければならない。

【問 33】 次の記述のうち、区分所有法によれば、規約の定めとして効力を有しないものはどれか。

- 1 各専有部分に属する排水枝管を管理組合が定期的に点検・補修を行うと定めること。
- 2 各住戸の専有部分の床面積に差異が少ない場合に、共用部分に対する各区分所有者の共有持分の割合を、全住戸均等に配分すると定めること。
- 3 各住戸の専有部分の床面積に差異が少ない場合に、総会における議決権割合を、議決権の過半数による決議事項については1住戸1議決権、議決権の4分の3以上の多数による決議事項については専有部分の床面積割合と定めること。
- 4 管理者は、毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないが、当該報告を各区分所有者に郵送又は電子メールで送信することにより、総会での報告に代えることができると定めること。

【問 34】 管理組合の管理行為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、不適切なものはいくつあるか。

- ア 管理組合は、計画修繕、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕、敷地及び共用部分等の変更、建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査費用、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となる管理のためには、修繕積立金を取り崩すことができる。
- イ 管理組合は、計画修繕、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕、敷地及び共用部分等の変更、建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査費用、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となる管理のためには、借入れをすることができる。
- ウ 管理組合は、収支決算の結果、管理費に余剰が生じた場合、区分所有者から返還の求めがあるときは、負担割合に応じて返還することができる。
- エ 管理組合は、修繕積立金に充当するため、建物の屋上部分の一部を携帯電話会社に賃貸することができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

**【問 35】** 規約に別段の定めがない場合、敷地及び共用部分等の共有持分の割合に関する次の記述のうち、民法、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 共有持分の割合を計算する場合、一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分されて、それぞれの区分所有者の専有部分の床面積に算入される。
- 2 敷地については、公正証書によりその共有持分の割合が定まっている場合、それに合わせる必要がある。
- 3 共有持分の割合の基準となる面積は、マンション標準管理規約によれば、壁心計算による。
- 4 建替え決議に基づき建物が取り壊された場合には、一時的に土地についての民法の共有関係が生じるので、共有持分の割合についても民法の規定に従う。

**【問 36】** 団地内の建物の一括建替え決議において示さなければならない事項として、区分所有法において規定されていないものは、次のうちどれか。

- 1 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をするのに要する費用の額及びその内訳
- 2 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
- 3 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の分担割合
- 4 施工業者に関する事項

**【問 37】** 計画修繕を怠っていたために、マンションの外壁が老朽化により落下して  
通行人に大けがをさせた場合の損害賠償責任について、当該マンションの理事会に  
おける各理事の意見のうち、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 理事A 「当組合は管理組合法人なので、まずは、管理組合法人の財産によって損害賠償をしなければなりません。」
- 2 理事B 「管理組合法人の財産には、各区分所有者の共有に属する建物の共用部分、附属施設、附属建物、敷地等の他、管理組合法人名義で有する不動産、動産、金銭、権利一切が含まれることとなります。」
- 3 理事C 「もし、管理組合法人の財産でまかなえない場合、その残債務については、全区分所有者で負うこととなります。」
- 4 理事D 「ただし、C理事の言われる残債務は金銭債務であるため、原則として、各区分所有者の共用部分の持分の割合に応じて、分割された債務となり、各区分所有者はその分割された範囲で無限責任を負うこととなります。」

**【問 38】** 区分所有者間に生じる債権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 区分所有者は、規約又は集会の決議により他の区分所有者に対して有する債権について、その債務者の区分所有権及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。
- 2 区分所有者は、共用部分、建物の敷地又は共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権について、その債務者の区分所有権及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。
- 3 区分所有者が、規約又は集会の決議により他の区分所有者に対して有する債権について、その債務者の区分所有権の上に有する先取特権は、規約又は集会の決議で承継する旨を定めた場合にのみ、特定承継人にもその効力が及ぶ。
- 4 区分所有者が、共用部分、建物の敷地又は共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権の上に有する先取特権は、その順位と効力については、共益費用の先取特権として扱われる。

【問 39】 次の記述のうち、判例によれば、正しいものの組合せはどれか。

- ア 甲マンションにおいて、これまでにペットの飼育に関する規約がなかった場合に、盲導犬等を除いて犬や猫などのペットの飼育を禁止する旨の規約を設定することは、その飼育による実害の発生又はその発生の蓋然性がないときでも許される。
- イ 乙マンションの区分所有者が、業務執行に当たっている管理組合の役員らをひぼう中傷等することによって管理組合の業務の遂行や運営に支障を生じさせた場合には、区分所有法に定める「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当する余地がある。
- ウ 丙マンションの建物内の倉庫部分について、構造上及び利用上の独立性があっても、当該倉庫部分の一部に他の区分所有者のための共用設備が設置されている場合には、当該倉庫部分が専有部分となる余地はない。
- エ 丁建物について、区分所有建物である旨の登記が可能であるにもかかわらず、区分所有建物ではない1棟の建物としての登記がなされた場合には、丁建物は「区分所有建物ではない建物」とみなされるので、その後、これにつき区分所有建物である旨の登記をすることはできない。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 イ・エ
- 4 ウ・エ

**【問 40】** マンションの分譲業者が買主に対して特約として行うアフターサービスと、売主の瑕疵担保責任についての民法及び宅地建物取引業法の規定に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者である売主が、宅地建物取引業者でない買主に新築マンションの住戸を売却する場合において、アフターサービスの期間を引渡しの日から3年間と定めた場合は、売主は瑕疵担保責任を負わない旨の特約をすることができる。
- 2 アフターサービスの対象となる部位は、住戸内の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含まれないことが多い。
- 3 宅地建物取引業者である売主が、宅地建物取引業者でない買主に新築マンションの住戸を売却する場合において、「売主は、当該住戸を引き渡した日から1年間瑕疵担保責任を負う」旨の特約をしても、当該特約は無効である。
- 4 民法では、売主の瑕疵担保責任の内容として、修補が可能な場合には修補、修補ができない場合には当該瑕疵に対する損害賠償、瑕疵のために契約目的を達成することができないときには契約の解除が定められている。

**【問 41】** Aが、Bからマンションの住戸を購入した場合、その住戸の瑕疵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。なお、AとBは、ともに宅地建物取引業者ではない個人とする。

- 1 A B間の売買契約書に、「Bは瑕疵担保責任を負わない」旨の特約が設けられていた場合であっても、Bがその存在を知らずながらAに告げなかった瑕疵については、その責任を免れることができない。
- 2 Aが通常の注意をすれば知ることのできた瑕疵については、AはBに対し瑕疵担保責任を追及することができない。
- 3 A B間の売買契約書に、瑕疵担保に関する規定が設けられていなかったときは、AはBに対し瑕疵担保責任を追及することができない。
- 4 A B間の売買契約書に、「瑕疵の修補請求のみでき、損害賠償請求はできない」旨の特約が設けられていたときは、AはBに対し損害賠償請求ができない。

**【問 42】** マンション建替組合（以下、本問において「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等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション建替事業を施行することができるのは、組合のみである。
- 2 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 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することができる。
- 4 組合において権利変換計画及びその変更を行うときは、組合員の議決権及び持分割合の各4分の3以上の総会決議で決する。

**【問 43】** 次の記述のうち、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）によれば、正しいものはどれか。

- 1 個人情報取扱事業者であるマンション管理業者は、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であっても、必ず、速やかに、その利用目的を、本人に通知しなければならない。
- 2 マンションの防犯カメラに映る映像は、特定の個人が識別できるものであっても、「個人情報」には該当しない。
- 3 個人情報取扱事業者であるマンション管理業者が、管理組合と締結した管理受託契約に基づいて保有している組合員の個人情報は、個人情報取扱事業者としての義務の対象とはならない。
- 4 管理組合の組合員の氏名が記載されている組合員名簿が、コンピュータに入力されておらず、紙面で作成されている場合であっても、五十音順など一定の規則に従って整理・分類され、容易に検索できるような場合には、その名簿は「個人情報データベース等」に該当する。

**【問 44】** 区分所有者であるAが、自己所有のマンションの専有部分を、居住目的で、借主であるBと期間3年の定期建物賃貸借契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 賃貸借は諾成契約であるので、本件契約の締結には、当事者の口頭による合意があれば足り、書面の作成は不要である。
- 2 Aは、本件契約の締結に先立って、Bに対し、当該賃貸借は契約の更新がなく、契約期間の満了により終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 Aは、本件契約の期間が満了する1年前から6月前までの間に、Bに対し、本件契約が終了する旨の通知をしなければならず、この通知は書面でしなければ効力を生じない。
- 4 本件契約の期間が満了する前に、Bが死亡した場合、Bに相続人がいる場合でも、本件契約は終了する。

**【問 45】** 宅地建物取引業者であるAが自ら売主として、宅地建物取引業者ではないB、又は宅地建物取引業者であるCとの間で、A所有のマンションの住戸の売買を行う場合に、宅地建物取引業法第35条の規定により行う重要事項の説明に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、当該マンションが昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものであるときは、自らその耐震診断を実施した上で、その報告書を重要事項説明書に添付しなければならない。
- 2 Aは、当該マンションが住宅性能評価を受けた新築マンションであるときは、その旨を説明する必要がある。
- 3 Aは、Bの自宅においては、重要事項の説明を行うことができない。
- 4 Aは、Cに対しては、重要事項の説明を省略することができる。

**【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）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。**

- 1 マンションが団地を構成する場合には、棟ごとに管理組合が組織されるため、全棟の連携よりも各棟固有の事情を優先して、管理組合の運営をすることが重要である。
- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。
- 3 マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。
- 4 専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが重要である。

【問 47】 マンション管理業者が行う、マンション管理適正化法第73条の規定に基づく契約の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よれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、マンション管理適正化法第73条の規定により、同条第1項各号に定める事項を記載した書面を作成するときは、専任の管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。
- 2 マンション管理業者は、管理組合から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た場合において、当該管理組合に管理者等（マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合を除く。）が置かれているときは、当該管理組合の管理者等に対して、遅滞なく、マンション管理適正化法第73条第1項各号に定める事項を記載した書面を交付すれば足り、当該管理組合を構成する区分所有者等全員に対し、当該書面を交付する義務はない。
- 3 マンション管理業者は、管理組合から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た場合において、自らが当該管理組合の管理者等であるときは、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、マンション管理適正化法第73条第1項各号に定める事項を記載した書面を交付するとともに、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ければならない。
- 4 マンション管理業者は、新たに建設されたマンションに関し、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約であって、当該マンションの建設工事の完了の日から1年を経過する日までの間に契約期間が満了するものを締結した場合には、管理組合の管理者等（マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合を除く。）に対し、マンション管理適正化法第73条の規定に基づく契約の成立時の書面を交付する義務はない。

**【問 48】** マンション管理業者が行う、マンション管理適正化法第77条の規定に基づく管理事務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、管理事務に関する報告を行うときは、報告の対象となる期間、管理組合の会計の収入及び支出の状況並びに管理受託契約の内容に関する事項を記載した管理事務報告書を管理業務主任者をして作成させ、当該書面に記名押印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。
- 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、区分所有者等に対し当該管理事務に関する報告を行うための説明会を開催しなければならないが、この場合、当該説明会の開催日の1週間前までに、説明会の開催日時及び場所について、当該マンションの区分所有者等の見やすい場所に掲示しなければならない。
- 4 マンション管理業者は、マンション管理適正化法施行規則第87条第5項に規定する月次の管理組合の会計の収入及び支出の状況に関する書面を、毎月、当該管理組合の管理者等に対して交付し、説明しているときは、管理事務に関する報告については、当該管理組合の会計の収入及び支出の状況以外の管理受託契約の内容等について行えば足りる。

**【問 49】 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によれば、正しいものはどれか。**

- 1 管理業務主任者登録簿に、氏名、生年月日その他必要な事項を登載された者は、登録の更新申請を行わなければ、登録日以後5年をもってその登録の効力を失う。
- 2 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務について、管理業務主任者をして帳簿を作成させなければならない。
- 3 マンション管理業者AのB事務所は、人の居住の用に供する独立部分（区分所有法第1条に規定する建物の部分をいう。以下、本問において「独立部分」という。）が6以上である30の管理組合及び独立部分が5以下である30の管理組合の計60の管理組合から委託を受けて管理事務を行っているが、この場合において、当該B事務所には、成年者である専任の管理業務主任者を2名設置しなければならない。
- 4 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。

**【問 50】 マンション管理業者に課せられている義務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 マンション管理業者は、マンション管理業者登録簿に登録を受けている事項のうち、登録年月日及び登録番号以外の事項について変更があった場合には、その日から30日以内に国土交通大臣に届け出なければならない。
- 2 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち、基幹事務については、その一部であっても他人に委託してはならない。
- 3 マンション管理業者は、当該マンション管理業者の業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面をその事務所ごとに備え置き、その備え置かれた日から起算して3年を経過する日までの間、当該事務所の営業時間中、その業務に係る関係者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。
- 4 マンション管理業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、「登録番号」、「登録の有効期間」、「商号、名称又は氏名」、「代表者氏名」、「この事務所に置かれている専任の管理業務主任者の氏名」、「主たる事務所の所在地（電話番号を含む。）」が記載された標識を掲げなければならない。