

平成30年度 管理業務主任者試験問題

平成30年12月2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37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30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。

本試験問題では、以下の法律等について、それぞれ右欄に記載の略称を使用しています。

法律等の名称	本試験問題中の略称
マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンション管理適正化法
建物の区分所有等に関する法律	区分所有法
マンション標準管理規約（単棟型）及び マンション標準管理規約（単棟型）コメント （平成29年8月29日 国土動指第27号・国住マ第33号。 国土交通省土地・建設産業局長・同住宅局長通知。）	標準管理規約
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30年3月9日 国土動指第97号。国土交通省土地・ 建設産業局長通知。）	標準管理委託契約書

【問 1】 委任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 委任とは、当事者の一方が相手方のために法律行為をすることを約し、相手方がこれに対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる契約である。
- 2 受任者が、委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委任者は、現に利益を受けている限度において受任者に対して費用の償還義務を負う。
- 3 委任契約が解除された場合に、解除の効力は将来に向かってのみ生じる。
- 4 受任者が、委任者に引き渡すべき金額を自己のために消費した場合でも、委任者に損害が生じていないときは、受任者は、利息を支払う義務を負わない。

【問 2】 AB間で、Aの所有するマンション（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1住戸甲（以下、本問において「甲」という。）をBに売却する契約（以下、本問において「本件契約」という。）が締結され、AB間の協議により、BはAに解約手付としての手付金を交付した。また、本件契約において、Aは、契約締結の日から1か月後に代金と引換えに甲を引き渡すことが約定されていた。この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 Bが本件契約の履行に着手していない場合、Aは、Bに対し、手付金の倍額を償還することにより本件契約を解除する旨の通知を送達すれば、本件契約を解除することができる。
- 2 Aが本件契約の履行に着手していない場合、BがAに対し、手付金を放棄し、本件契約を解除する旨の意思表示をしたときは、Aは、Bに対して損害賠償を請求することができない。
- 3 契約締結の日から1か月後に、Aが甲の引渡しの準備をしていなかった場合でも、Bが代金の支払の準備を整えていたときは、AとBはいずれも、解約手付による解除権を行使することができない。
- 4 BがAの債務不履行により売買契約を解除した場合、Bは、Aに対して手付金の返還を請求することができるが、損害賠償を請求することはできない。

【問 3】 債務不履行責任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 損害賠償額が予定されている場合において、債務不履行の事実があったときは、債権者は、原則として、損害の発生及び損害額を証明することなく、予定された賠償額を請求することができる。
- 2 損害賠償額が予定されている場合において、債務不履行の事実があったとき、債権者は、実際の損害額が予定賠償額より大きいことを立証しても賠償額の増額を請求することができない。
- 3 債務不履行により通常生ずべき損害が生じた場合、債務者が、当該債務不履行時までその損害が生じることを予見し、又は予見することができた場合でなければ、債権者は、損害賠償を請求することができない。
- 4 金銭債務の債務者は、不可抗力により期日に金銭の支払をすることができなかつたときであっても、その不履行によって生じた損害の賠償責任を免れない。

【問 4】 Aは、Bに対し、Aが所有するマンションの1住戸甲（以下、本問において「甲」という。）に抵当権を設定する旨の代理権を授与していた。この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 Bが、Cとの間で、甲の売買契約を締結した場合において、Bの無権代理行為について表見代理が成立するときでも、Cは、Aに対して表見代理の成立を主張せず、Bに対して、無権代理人としての責任を追及することができる。
- 2 AがBに代理権を授与した時に、Bが制限行為能力者であった場合は、Bは、代理人となることはできない。
- 3 Bは、Aが復代理人の選任について拒否し、かつ、やむを得ない事由がない場合でも、自己の責任で復代理人Dを選任することができる。
- 4 Bがやむを得ない事由により復代理人Eを選任した場合、Eは、Bの名においてBを代理する。

【問 5】 AとBとの間で、Aが所有するマンションの1住戸甲（以下、本問において「甲」という。）についての賃貸借契約が締結され、AはBに甲を引き渡した。この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 Bが、Aの承諾を得ないで、甲をCに転貸した場合であっても、Bの行為について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は、Aは、Bとの間の賃貸借契約を、無断転貸を理由として解除することができない。
- 2 Bが、Aの承諾を得て、甲をCに転貸した場合、Bの債務不履行を理由としてAが賃貸借契約を解除したときは、Cの転借権も消滅する。
- 3 Bが、Aの承諾を得て、甲をCに転貸した場合、Cは、Aに対して直接に義務を負う。
- 4 Bが、Aの承諾を得て、甲の賃借権をCに譲渡した場合、BがAに交付した敷金に関する権利義務関係は、当然にCに承継される。

【問 6】 不法行為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 不法行為の時点で胎児であった被害者は、出生後、加害者に対して財産的損害の賠償を請求することはできない。
- 2 不法行為による慰謝料請求権は、被害者がこれを行使する意思を表明し、又はこれを表明したと同視すべき状況にあったときはじめて相続の対象となる。
- 3 使用者が被用者の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたこと、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったことを証明できなければ、被用者に故意又は過失がなくても、使用者は、被用者がその事業の執行につき第三者に加えた損害を賠償しなければならない。
- 4 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵^{かし}があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者がその損害を賠償する責任を負うが、当該占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

【問 7】 次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 基本的に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。）の管理対象部分は敷地及び共用部分等であるが、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった配管や配線は共用部分と一体で管理を行う必要があるため、管理組合が管理を行うとされている場合において、管理組合から依頼があるときに管理委託契約に含めることも可能である。
- イ マンション管理業者は、管理組合の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いを確保しなければならない。
- ウ マンション管理業者は、管理組合に対し、自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員ではないことを確約するが、管理委託契約の有効期間内に、当該確約に反する申告をしたことが判明した場合、管理組合が当該契約を解除するには、マンション管理業者に対して相当の期間を定めて催告しなければならない。
- エ マンション管理業者は、管理組合が、管理委託契約にかかる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、当該マンション管理業者以外の業者に行わせる場合、見積書の受理を行うが、当該見積書の内容に対する助言は含まれない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 8】 マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整の業務に関する次の記述のうち、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は、管理組合が、管理委託契約にかかる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、当該マンション管理業者以外の業者に行わせる場合、実施の確認を行うこととされているが、当該実施の確認は、管理員が外注業務の完了の立会いにより確認できる内容のものをいう。
- 2 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（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。以下同じ。）を実施する上で把握した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に改善の必要があると判断した場合には、書面又は口頭により当該管理組合に助言をする。
- 3 長期修繕計画案の作成業務以外にも、必要な年度に特別に行われ、業務内容の独立性が高いという業務の性格から、建物・設備の性能向上に資する改良工事の企画又は実施の調整の業務をマンション管理業者に委託するときは、管理委託契約とは別個の契約にすることが望ましい。
- 4 長期修繕計画案の作成及び見直しは、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント（平成20年6月国土交通省公表）を参考にして作成することが望ましい。

【問 9】 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 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第2条第3号に規定する者をいう。以下同じ。）が媒介等の業務のために、管理規約等の提供・開示を求めてきた場合に、マンション管理業者が、当該宅地建物取引業者に対して、管理規約等の提供・開示を行うときは、管理規約等において宅地建物取引業者等への提供・開示に関する根拠が明確に規定されるとともに、これと整合的に管理委託契約書においてマンション管理業者による提供・開示に関して規定されることが必要である。
- 2 マンション管理業者は、理事会支援業務や総会支援業務について、区分所有法及び管理組合の管理規約に照らし、当該管理組合の管理者以外に、正規に招集の権限があると考えられる者から当該支援業務に関する契約書に規定する業務の履行の要求があった場合は、これを拒否すべき正当な理由がある場合を除き、業務を履行すべきである。
- 3 理事会及び総会の議事録については、議事の経過の要点及びその結果を記載する必要があり、「議事の経過」とは議題、議案、討議の内容及び採決方法を指すところ、それらの要点を記載することで足り、すべての発言を一言一句記録するものではないが、議事に影響を与える重要な発言は記録することに留意する必要がある。
- 4 マンション管理業者が管理事務の一部を第三者に再委託した場合においては、当該マンション管理業者は、再委託した管理事務の適正な処理について、管理組合に対する責任を免れる。

【問 10】 マンションの管理費の滞納等に関して、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。）が管理組合の管理者等に対して行った次のア～エの説明のうち、誤っているものの組み合わせはどれか。

- ア 滞納管理費の額が60万円以下のときは、民事訴訟法に定める「少額訴訟」の手続によらなければなりません。
- イ 管理費を滞納している区分所有者が死亡した場合、当該区分所有権を取得する相続人が決定していなくても、すべての相続人に対し、その法定相続分に応じて滞納管理費を請求することができます。
- ウ 専有部分の売買契約によって、区分所有権を取得した買主は、売主が滞納していた管理費の支払債務を負いますが、売主の支払債務がなくなるわけではありません。
- エ 区分所有者が破産手続開始の決定を受けたときは、当該区分所有者は、破産手続開始決定の日の翌日以降の管理費の支払債務を負わなくてよいことになります。

- 1 ア・ウ
- 2 ア・エ
- 3 イ・ウ
- 4 イ・エ

【問 11】 マンションの管理費の滞納に対する対策及び法的手続に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合が管理費を滞納している区分所有者に書面で督促する場合、内容証明郵便で行わなければ、「催告」に該当せず、時効の中断の効力を生じない。
- 2 管理規約に管理費の遅延損害金の定めがない場合には、管理組合は、民法所定の法定利率による遅延損害金を請求することができない。
- 3 管理費を滞納している区分所有者が、自己破産の申立てを行い、破産手続開始の決定を受けた場合、管理組合は、先取特権の実行を除き、破産手続に参加しなければ、滞納管理費の回収をすることができない。
- 4 管理費を滞納している区分所有者が行方不明の場合は、管理組合は、その者に対して、滞納管理費の支払請求についての訴えを提起することはできない。

【問 12】 管理組合の会計等における理事長の職務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 毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 2 会計年度の開始後、収支予算案が通常総会で承認を得るまでの間に、通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、収支予算案が通常総会で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ものについては、理事会の承認を得ずに支出を行うことができる。
- 3 収支予算を変更しようとするときは、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 4 毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

【問 13】 標準管理規約によれば、管理費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 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して、管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。
- 2 管理費等の負担割合を定めるに当たっては、共用部分等の使用頻度等は勘案しない。
- 3 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ができる。
- 4 議決権割合の設定方法について、1戸1議決権や価値割合を採用する場合、管理費等の負担もこの割合によらなければならない。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成30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も、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30年4月20日に、マンション管理業者を通じて、以下の内訳の請求書が管理組合宛に届いたので、同年4月30日に普通預金から振込により支払った。

(請求書の内訳)

①	5月分委託業務費	1,200,000円
②	3月分電話料	15,000円
③	3月分電気料	175,000円
④	5月分管理事務室用コピー機リース料	20,000円
	合計	1,410,000円

(単位：円)

1	(借方)	(貸方)
	通信費 15,000	普通預金 190,000
	水道光熱費 175,000	
2	(借方)	(貸方)
	通信費 15,000	未払金 190,000
	水道光熱費 175,000	
3	(借方)	(貸方)
	通信費 15,000	未払金 190,000
	水道光熱費 175,000	委託業務費 1,200,000
	前払金 1,220,000	リース料 20,000
4	(借方)	(貸方)
	委託業務費 1,200,000	普通預金 1,410,000
	通信費 15,000	
	水道光熱費 175,000	
	リース料 20,000	

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関して、平成30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も、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)

外壁の補修工事及び防犯カメラの設置について見積書を取得し、平成30年1月に、総会の決議を経た上で、甲社及び乙社に、それぞれ見積書記載の内容のとおり発注した。甲社及び乙社の見積書の内容は以下のとおりである。

(見積書の内容)

件名	外壁補修工事	防犯カメラ設置
会社名	甲 社	乙 社
金額	250,000円	3,500,000円 (取付費含む)
期間	着工予定日 平成30年3月5日 工事完了、引渡予定日 平成30年3月15日	着手予定日 平成30年2月25日 設置完了、引渡予定日 平成30年3月5日
支払条件	引渡日の1か月後に指定口座に振込	着手時、手付金500,000円 残金は引渡日の10日後に指定口座に振込

それぞれは、見積書の期間のとおり行われ、予定の日引渡しを受けたので、必要な支払について、見積書の支払条件のとおり、普通預金から振込により支払った。

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	什器備品	3,500,000	前払金	500,000
	修繕費	250,000	普通預金	3,000,000
			未払金	250,000
2	(借方)		(貸方)	
	什器備品	3,500,000	普通預金	3,500,000
	修繕費	250,000	未払金	250,000
3	(借方)		(貸方)	
	修繕費	3,750,000	前払金	500,000
			普通預金	3,250,000
4	(借方)		(貸方)	
	什器備品	3,750,000	前払金	500,000
			普通預金	3,000,000
			未払金	250,000

【問 16】 次のうち、消費税法によれば、管理組合が当課税期間において、必ず消費税の課税事業者となるものはどれか。

- 1 基準期間における管理組合が運営する売店の売上高は820万円、組合員以外の第三者からの駐車場使用料収入は120万円であり、特定期間の当該売店の売上高は750万円、組合員以外の第三者からの駐車場使用料収入は60万円であったが、特定期間の給与等支払額は1,025万円であった。
- 2 基準期間における管理組合の全収入は1,120万円で、その内訳は、管理費等収入が950万円、駐車場使用料収入が145万円（組合員以外の第三者からのもの28万円を含む）、専用庭使用料収入が25万円であったが、基準期間以降についても、同額の収入構成であった。
- 3 基準期間における管理組合の課税売上高は890万円、特定期間の課税売上高は1,020万円であったが、特定期間の給与等支払額は650万円であった。
- 4 基準期間における管理組合の課税売上高は850万円、特定期間の課税売上高は1,050万円であったが、特定期間の給与等支払額は1,020万円であった。

【問 17】 建築基準法による「日影による中高層の建築物の高さの制限」（以下、本問において「日影規制」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 日影規制の対象区域とは、同法別表第4に掲げる地域又は区域の全部又は一部で、地方公共団体の条例で指定する区域をいう。
- 2 日影規制の対象となる用途地域には、中高層住居専用地域は含まれるが、近隣商業地域、準工業地域は含まれない。
- 3 同法によれば、日影は、冬至日の日本標準時による午前8時から午後5時までの間において、平均地盤面に生ずるもので判断する。
- 4 建築物が日影規制の対象区域外にあれば、高さが10mを超える建築物でも日影規制は適用されない。

【問 18】 補強コンクリートブロック造の塀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。ただし、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって構造耐力上安全であることの確認はしていないものとする。

- 1 塀の高さは3 m以下とする。
- 2 塀の高さが1.2mを超える場合には、長さ3.4m以下ごとに、所定の基準に従った控壁を設ける。
- 3 塀の高さが1.2mを超える場合には、塀の基礎の丈は35cm以上とし、根入れの深さは30cm以上とする。
- 4 同法第12条に基づく定期調査報告の対象となる塀についての劣化及び損傷の状況は、目視、下げ振り等により確認する。

【問 19】 鉄筋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 中性化とは、硬化したコンクリートが空気中の炭酸ガス（CO₂）の作用によって次第にアルカリ性を失って中性に近づく現象をいう。
- 2 中性化の進行を遅らせるためには、モルタル塗り等の仕上げが有効である。
- 3 アルカリ骨材反応とは、アルカリ反応性骨材と鉄筋が長期にわたって反応し、その鉄筋が発錆^{はっせい}し膨張することにより、コンクリートにひび割れを生じたり崩壊したりする現象をいう。
- 4 アルカリ骨材反応を抑制するためには、「コンクリート中のアルカリ総量の抑制」、「抑制効果のある混合セメントの使用」、「安全と認められる骨材の使用」の抑制対策のうち、いずれか一つについて確認をとらなければならない。

【問 20】 給排水衛生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 飲料水の給水タンク等の天井が蓋を兼ねていない場合に当該給水タンク等に設けるマンホールは、外部から内部の保守点検を容易かつ安全に行うことができる小規模な給水タンク等を除き、直径60cm以上の円が内接できるものとする。
- 2 飲料水の給水タンクの局部震度法による設計用標準震度は、同じ耐震クラスでは、地階よりも屋上の方が大きい。
- 3 ガス瞬間式給湯器の能力表示は、一般に「号」で表され、1号は、流量毎分1リットルの水の温度を25℃上昇させる能力を表している。
- 4 排水横管の必要最小こう配は、管径が大きくなるほど大きくなる。

【問 21】 給水装置に関する次の記述のうち、水道法によれば、正しいものはどれか。

- 1 水道水を受水槽に受けて給水しているマンションにおいては、水道事業者の施設した配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結している受水槽の給水用具までが給水装置に該当する。
- 2 水道事業者は、当該水道によって水の供給を受ける者の給水装置の構造及び材質が、政令で定める基準に適合していないときであっても、その者に対する給水を停止することはできない。
- 3 「給水装置の構造及び材質の基準に関する省令」では、一定のものを除く給水装置は、厚生労働大臣が定める耐圧に関する試験により1.0メガパスカルの静水圧を1分間加えたとき、水漏れ、変形、破損その他の異常を生じないこととしている。
- 4 「給水装置の構造及び材質の基準に関する省令」では、給水装置から金属等が浸出し、汚染されることを防止するために、「水質基準に関する省令」に定められる51種類の水質基準項目について、浸出液の濃度が基準値以下であることを確認しなければならないとしている。

【問 22】 住宅用分電盤に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 分電盤内に設置されている漏電遮断器（漏電ブレーカー）及び配線用遮断器（安全ブレーカー）は、電力会社の所有物である。
- 2 電気設備の技術上必要な事項を規定した民間規格である内線規程（以下、本問において「内線規程」という。）によれば、単相3線式電路に施設する漏電遮断器は、中性線欠相保護機能付きのものとするのが望ましいとされている。
- 3 内閣府等が推奨している感震遮断機能付住宅用分電盤は、安全確保を行うことを目的に、揺れを感知すると警報を発し、一定時間を経過してから電気が遮断されるものである。
- 4 内線規程によれば、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の住宅などには、感震遮断機能付住宅用分電盤を施設することが勧告的事項とされている。

【問 23】 次の記述のうち、「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」によれば、誤っているものはどれか。

- 1 「特定共同住宅等」には、ホテルも含まれる。
- 2 住居専用のマンションにおいて、住宅用消火器及び消火器具は、火災の拡大を初期に抑制する性能を主として有する「通常用いられる消防用設備等」に代えて用いることのできる設備等に含まれる。
- 3 住居専用のマンションにおいて、共同住宅用自動火災報知設備は、火災時に安全に避難することを支援する性能を主として有する「通常用いられる消防用設備等」に代えて用いることのできる設備等に含まれる。
- 4 住居専用のマンションにおいて、共同住宅用連結送水管は、消防隊による活動を支援する性能を主として有する「通常用いられる消防用設備等」に代えて用いることのできる設備等に含まれる。

【問 24】 住生活基本法に基づき、2016年に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現に関し、基本的な施策の一つに、「『新たな高齢者向け住宅のガイドライン』の検討・創設」が示された。
- 2 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新に関し、基本的な施策の一つに、「耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新」が示された。
- 3 急増する空き家の活用・除却の推進に関し、基本的な施策の一つに、「良質な既存住宅が市場に流通し、空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築」が示された。
- 4 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長に関し、基本的な施策の一つに、「住生活産業の市場規模をさらに拡大するための、新築住宅の供給戸数の増大に資する支援の推進」が示された。

【問 25】 次の記述のうち、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律によれば、誤っているものはどれか。

- 1 共同住宅は特定建築物であり、特定建築物には、これに附属する建築物特定施設を含む。
- 2 建築主等は、特定建築物（特別特定建築物を除く。）の建築をしようとするときは、当該特定建築物を建築物移動等円滑化基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 建築物移動等円滑化基準では、主として高齢者、障害者等が利用する階段は、回り階段以外の階段を設ける空間を確保することが困難であるときを除き、主たる階段は回り階段でないこととしている。
- 4 建築物移動等円滑化基準では、主として高齢者、障害者等が利用する駐車場を設ける場合には、そのうち1以上に、車いす使用者が円滑に利用することができる駐車施設を3以上設けなければならない。

【問 26】 鉄筋コンクリート造のマンションに生じる劣化現象とその推測される原因に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 コンクリートの表面に白い粉状のものが付着していたので、鉄筋に塩害が生じていると判断した。
- 2 コンクリート柱の表面に水平な茶色のシミが出ている亀裂が、等間隔で数本確認されたので、内部の鉄筋に錆が生じていると判断した。
- 3 モルタル塗り面を鋼球型テストハンマーで叩くと、高く硬い音がしたので、浮きが無いと判断した。
- 4 北側外部に面した壁の室内側表面の壁紙に黒いしみのようなものが見えたので、カビが生じていると判断した。

【問 27】 鉄筋コンクリート造のマンションの耐震改修の方法として、最も不適切なものはどれか。

- 1 給水方法を高置水槽方式から直結増圧方式に変更し、屋上の高置水槽を撤去する。
- 2 地震時にエキスパンションジョイント部のカバーが落下することを防止するため、そのカバーを両端で躯体に固定する。
- 3 構造耐力上主要な独立柱に炭素繊維シートを巻き付ける。
- 4 耐震設計において考慮していなかった非構造の腰壁が、構造耐力上主要な柱と接続している部分に、縁を切るためのスリットを入れる。

【問 28】 マンションの屋上にコンクリート保護層のあるアスファルト防水が施工されている場合、建築改修工事監理指針によれば、改修工事の計画として最も適切なものは、次のうちどれか。

- 1 冬季の工事において、外気温の著しい低下が予想される時は、既存保護層及び防水層を撤去し、塗膜防水を施工する。
- 2 最上階住戸の断熱性能の向上を目的として、既存保護層（立上り部等を除く）は撤去しないで、新たに、粘着層付改質アスファルトシートを用いた常温粘着工法による改質アスファルトシート防水を施工する。
- 3 工事費用を削減し、居住者に対する施工時の環境を改善するため、既存保護層及び防水層を撤去し、新たに熱工法によるアスファルト防水を施工する。
- 4 施工期間を短縮するため、既存保護層（立上り部等を除く）は撤去しないで、下地調整を行った後、その上にウレタンゴム系塗膜防水を施工する。

【問 29】 地震等の災害時に備えて管理組合が共用部分の工事を行う場合の次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約によれば、集会（総会）の普通決議で行うことができないものはどれか。

- 1 マンションの地下に設けられた駐輪場を、壁と扉を設置して、災害用の備蓄倉庫とすること。
- 2 エレベーター設備を、地震時には最寄りの階に停止して、扉が開く性能のものに更新すること。
- 3 各住戸の玄関扉を、枠を含めて耐震（対震）性のあるものに更新すること。
- 4 マンションの敷地のブロック塀が地震時に倒壊しないよう、必要な箇所に控壁を設置すること。

【問 30】 甲マンションに居住している組合員Aが死亡し、同居する妻Bと、甲マンションの近隣に住む子Cが共同相続した場合に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 総会の招集通知を発するときは、BとCの両方に対して発しなければならない。
- 2 Cが議決権を行使する者としての届出をしたときは、Bは、議決権を行使することができない。
- 3 BとCが議決権を行使する者の届出をしなかったときは、BとCは、その相続分に応じて議決権を行使することができる。
- 4 Cは、甲マンションに現に居住している組合員ではないので、管理組合の役員になることはできない。

【問 31】 理事会に関する次の取扱いのうち、標準管理規約によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 出席が予定されていた理事が急病になったので、理事会の決議によって、その配偶者の出席を認め、議決権を代理行使してもらった。
- 2 組合員から、給排水管の改修を伴う浴室の改修工事についての「専有部分修繕等工事申請書」が提出されたので、理事の過半数の承諾を得て、電磁的方法により承認の決議をした。
- 3 海外出張のため出席できない理事に対して、理事会の決議によって、議決権行使書により議決権を行使してもらった。
- 4 不正が明らかになった会計担当理事の役職を解くため、入院中で出席できない理事に対して、理事会の決議によって、委任状により議決権を行使してもらった。

【問 32】 専用使用権の設定された1階に面する庭（以下、本問において「専用庭」という。）又はマンションの敷地上の駐車場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。なお、駐車場は、現在、区分所有者のみが駐車場使用契約により使用しているものとする。

- 1 駐車場使用料は、総会の決議により値上げすることができる。
- 2 専用庭使用料は、総会の決議により値上げすることができる。
- 3 区分所有者が専有部分を譲渡した場合、譲受人は、前区分所有者が管理組合と締結した駐車場使用契約に基づいて、その契約期間中は当該駐車場を使用することができる。
- 4 区分所有者が専有部分を賃貸した場合、賃借人は、専用庭を使用することができるが、駐車場は当然には使用することができない。

【問 33】 次の表は、各項目について、A欄には区分所有法の原則的な内容、B欄には標準管理規約の原則的な内容をそれぞれ記載したものであるが、A欄、B欄の内容の組み合わせとして、最も不適切なものは次の1～4のうちどれか。

	項目	A欄	B欄
1	集会（総会）の招集通知の発信日（会議の目的が、建替え決議又はマンション敷地売却決議である場合を除く。）	会日より少なくとも1週間前に発しなければならない	少なくとも会議を開く日の2週間前までに発しなければならない
2	共用部分の負担の割合	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る専有部分の床面積の割合	界壁の中心線で囲まれた部分の面積による専有部分の床面積の割合
3	集会（総会）の議事の普通決議要件	区分所有者及び議決権の各過半数	総組合員の議決権の過半数
4	集会（通常総会）の開催	少なくとも毎年1回招集しなければならない	毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない

【問 34】 区分所有法第8条に規定される特定承継人の責任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、誤っているものの組み合わせはどれか。

- ア 債務者たる区分所有者の特定承継人とは、特定の原因により区分所有権を承継して実質的に区分所有関係に入る者をいい、単に当該区分所有権を転売する目的で取得した者は、特定承継人には該当しない。
- イ 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しく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、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。
- ウ 区分所有者は、規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。
- エ マンションの外壁の剥落事故により負傷した第三者は、事故後に当該マンションの区分所有者となった特定承継人に対して、その損害の賠償を請求することができる。

- 1 ア・イ
- 2 ア・ウ
- 3 ア・エ
- 4 イ・エ

【問 35】 マンションにおける平穏な居住環境の維持を目的として、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）への専有部分の貸与を禁止する場合等における次の記述のうち、区分所有法の規定、標準管理規約及び判例によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 組合員が、その専有部分を賃貸する場合、契約の相手方が暴力団員でないこと及び契約後に暴力団員にならないことを確約することを、当該賃貸借契約に定めなければならない。
- 2 組合員が、その専有部分を賃貸する場合、契約の相手方が暴力団員であることが判明したときには、管理組合は、相当の期間を定めた催告後、区分所有者に代理して解約権を行使することができることを、当該賃貸借契約に定めなければならない。
- 3 組合員が所有する専有部分を暴力団組長に賃貸した場合、常時暴力団員が出入りするなど、居住者の日常生活に著しい障害を与えているときは、管理組合の管理者又は集会において指定された区分所有者は、区分所有法第60条に基づき、当該専有部分の占有者に弁明の機会を与え、当該賃貸借契約の解除及び専有部分の引渡しを請求することができる。
- 4 暴力団員である者又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者は、管理組合の役員となることができない。

【問 36】 1棟の区分所有建物の復旧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 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合、規約に別段の定めがない限り、滅失した共用部分について、各区分所有者は、その復旧工事に着手するまでに、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議、建物の建替え決議又は団地内の建物の一括建替え決議があったときは、滅失した共用部分を復旧することができない。
- 2 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失（以下、本問において「大規模滅失」という。）した場合、復旧の決議がされた後2週間を経過したときは、復旧の決議に賛成しなかった者（以下、本問において「決議非賛成者」という。）は、賛成者（以下、本問において「決議賛成者」という。）の全部又は一部に対して、その者が有する建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求（以下、本問において「買取請求」という。）することができる。
- 3 大規模滅失した場合、復旧の決議の日から2週間以内に、決議賛成者の全員の合意により買取指定者が指定され、決議非賛成者が、当該買取指定者から書面でその旨の通知を受け取ったときは、以後、決議非賛成者は、その買取指定者に対してのみ、買取請求を行うことができる。
- 4 買取指定者が、買取請求に基づく売買の代金に係る債務の弁済をしないときは、当該債務について、決議賛成者は、当該買取請求を行う者に対して、決議非賛成者を除いて算定した区分所有法第14条に定める割合に応じて弁済の責めに任じられる。

【問 37】 標準管理規約に定める、マンションの管理に外部専門家を活用する場合の次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 「理事・監事外部専門家型」とは、理事会管理方式において、理事や監事に外部専門家が加わり、理事会の運営面の不全の改善を図るものであり、外部役員の選任・解任規定、役員の欠格要件、外部役員の業務執行のチェック体制について規約の規定等の整備が必要である。
- 2 「理事長外部専門家型」とは、理事会管理方式において、理事長に外部専門家が加わるものであり、理事長の選任・解任規定、理事長の業務執行に関する理事会の監督体制について規約の規定等の整備が必要である。
- 3 「外部管理者理事会監督型」とは、理事長が管理者を兼任することを撤廃し、外部専門家による管理者管理方式をとるものであり、理事会が監事的立場となり、管理者の業務執行を直接に監視するものである。
- 4 「外部管理者総会監督型」とは、理事会制度を撤廃し、管理者管理方式をとるもので、管理者及び監事を外部専門家が担当し、各区分所有者は、総会を通じた監督にとどまることから管理の負担は最も軽減される。

【問 38】 専有部分の範囲に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、不適切なものはいくつあるか。

- ア 天井、床及び壁は、躯体の中心線から内側が専有部分である。
- イ 玄関扉は、錠及び内部塗装部分のみが専有部分である。
- ウ 窓枠は専有部分に含まれないが、窓ガラスは専有部分である。
- エ 雨戸又は網戸は、専有部分に含まれない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 39】 以下の文章は、マンションの管理組合が有する管理費等の債権が、民法第169条に定める5年の消滅時効に服すると判示した最高裁判所の判決の一部である。その文中の（ア）～（エ）に入るべき語句の組み合わせとして、正しいものは次の1～4のうちどれか。

「管理費等の債権は、・・・(略)・・・、（ア）の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は（イ）の決議によって確定し、月ごとに所定の方法で支払われるものである。このような・・・(略)・・・管理費等の債権は、基本権たる（ウ）から派生する（エ）として、民法169条所定の債権に当たるといふべきである。」

	（ア）	（イ）	（ウ）	（エ）
1	管理規約	理事会	定期給付債権	分割債権
2	建物の区分所有等に関する法律	理事会	定期給付債権	支分権
3	建物の区分所有等に関する法律	集会	定期金債権	分割債権
4	管理規約	総会	定期金債権	支分権

【問 40】 買主Aが売主Bからマンションの1住戸を買ったところ、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。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 売買契約において、BがAに対して本件瑕疵の担保責任を一切負わない旨の特約をした場合には、Bが本件瑕疵を知りながら、Aに告げなかったときであっても瑕疵担保責任を負わない。
- 2 売買契約において、別段の特約がない限り、Aが、売買の目的物の引渡しを受けた時から1年以内にBに対して請求をしなければ、Bは瑕疵担保責任を免れる。
- 3 売買契約において、AとBが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でも、AはBに対して、瑕疵担保責任を追及することができる。
- 4 AがBに対して、瑕疵の修補請求をするときは、Bが定める補修方法によらなければならない旨の特約は無効である。

【問 41】 消費者契約法の適用に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者ではないA株式会社が、宅地建物取引業者であるB株式会社に対し、社宅用としてマンションの1住戸を売却する契約には、消費者契約法が適用されない。
- 2 複合用途の賃貸用共同住宅を経営する個人Cが、個人経営者であるDに、当該共同住宅の1階の店舗部分をDの事業のために賃貸する契約には、消費者契約法が適用される。
- 3 宅地建物取引業者である個人Eが、賃貸用共同住宅を経営する個人Fから、自らの居住用として当該共同住宅の1室を賃借する契約には、消費者契約法が適用される。
- 4 賃貸用共同住宅を経営する個人Gが、宅地建物取引業者であるH株式会社に対し、当該共同住宅の媒介を依頼する契約には、消費者契約法が適用されない。

【問 42】 区分所有者Aが、自己所有のマンションの専有部分甲（以下、本問において「甲」という。）をBに賃貸する場合に関する次の記述のうち、民法、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。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 A B間において、一定期間、賃料を増額しない旨の特約がある場合には、経済事情の変動により、当該賃料が近傍同種の建物に比較して不相当になったときでも、Aは、当該特約に定める期間、増額請求をすることができない。
- 2 A B間で賃貸借契約を締結し、Bが入居した後に、Aが甲を第三者Cに譲渡し、Cが移転登記をした場合でも、Cに賃貸人たる地位が移転した旨をAがBに通知しなければ、Cに賃貸人の地位は移転しない。
- 3 A B間の賃貸借契約において、Aからの解約は6月の予告期間を置き、Bからの解約は1月の予告期間を置けば、正当の事由の有無を問わず中途解約できる旨の特約は有効である。
- 4 A B間において、甲の使用目的を専らBの事務所として賃貸借する旨を賃貸借契約書に明示した場合は、借地借家法は適用されない。

【問 43】 個人情報の保護に関する法律第2条（定義）に関する以下のア～エの文章について、（ a ）～（ d ）に入る語句の組み合わせとして、正しいものは次の1～4のうちどれか。

ア 「個人情報」とは、（ a ）に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等（文書、図画若しくは電磁的記録）に記載され、若しくは記録され、又は音声、動作その他の方法を用いて表された一切の事項（個人識別符号を除く。）により特定の個人を識別することができるもの、又は個人識別符号が含まれるものをいう。

イ 「個人情報データベース等」とは、個人情報を含む情報の（ b ）であって、特定の個人情報を電子計算機を用いて検索できるように体系的に構成したもの及び特定の個人情報を容易に検索することができるように体系的に構成したものとして政令で定めるものであって、利用方法からみて個人の権利利益を害するおそれが少ないものとして政令で定めるものを除くものをいう。

ウ 「個人情報取扱事業者」とは、（ c ）を事業の用に供している者であって、国の機関、地方公共団体、独立行政法人等、地方独立行政法人を除く者をいう。

エ 「（ d ）」とは、個人情報取扱事業者が、開示、内容の訂正、追加又は削除、利用の停止、消去及び第三者への提供の停止を行うことのできる権限を有する個人データであって、その存否が明らかになることにより公益その他の利益が害されるものとして政令で定めるもの又は1年以内の政令で定める期間以内に消去することとなるもの以外のものをいう。

	（ a ）	（ b ）	（ c ）	（ d ）
1	個人	集合物	個人データ	特別保護データ
2	生存する個人	集合物	個人情報データベース等	保有個人データ
3	個人	総体	個人情報データベース等	特別保護データ
4	生存する個人	総体	個人データ	保有個人データ

【問 44】 次の記述のうち、不動産登記法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 登記記録の甲区及び乙区に記録する登記事項がない場合には、甲区及び乙区は作成されず、所有権の登記がない不動産（規約共用部分である旨の登記又は団地規約共用部分である旨の登記がある建物を除く。）については、表題部に所有者の氏名又は名称及び住所並びに所有者が2人以上であるときはその所有者ごとの持分が記録される。
- 2 敷地権付き区分建物において、表題部所有者から所有権を取得した者が、所有権の保存の登記を申請するときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。
- 3 仮登記の登記権利者は、登記義務者の承諾書を添付して、単独で仮登記を申請することができる。
- 4 処分禁止の仮処分、差押え、所有権の買戻権の登記は、登記記録の権利部の乙区に記録される。

【問 45】 宅地建物取引業者A（以下、本問において「A」という。）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を買主として、マンションの1住戸の売買を行う場合に、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、当該マンションが既存の建物であるときは、自ら建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施した上で、その結果の概要について、Bに説明しなければならない。
- 2 Aは、当該マンションの管理が他の者に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、その商号又は名称）、住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）及び主たる事務所に置かれる専任の管理業務主任者の氏名を、Bに説明しなければならない。
- 3 Aは、当該マンションの所有者が負担しなければならない通常管理費用の額について、Bに説明しなければならない。
- 4 Aは、Cに交付する重要事項説明書への宅地建物取引士の記名押印を省略することができる。

【問 46】 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、誤っているものはどれか。

- 1 管理業務主任者とは、管理業務主任者試験に合格した者で、管理事務に関し2年以上の実務の経験を有するもの又は国土交通大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有すると認めたものであり、国土交通大臣の登録を受けた者をいう。
- 2 専任の管理業務主任者は、原則として、マンション管理業（マンション管理適正化法第2条第7号に規定するものをいう。以下同じ。）を営む事務所に常勤して、専らマンション管理業に従事する必要があるが、当該事務所がマンション管理業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的にマンション管理業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えない。
- 3 管理業務主任者試験に合格した者で、管理事務に関し2年以上の実務の経験を有するものは、国土交通大臣の登録を受けることができるが、マンション管理適正化法第65条第1項第2号に該当することにより登録を取り消され、その取消しの日から2年を経過しない者は登録を受けることはできない。
- 4 マンション管理業者（法人である場合においては、その役員）が管理業務主任者であるときは、その者が自ら主として業務に従事するマンション管理業を営む事務所については、その者は、その事務所に置かれる成年者である専任の管理業務主任者とみなされる。

【問 47】 マンション管理適正化法第2条に規定する用語の意義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並びにその敷地及び附属施設をいうが、この場合、専有部分に居住する者がすべて賃借人であるときも含まれる。
- 2 管理者等とは、区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事をいう。
- 3 管理事務とは、マンションの管理に関する事務であって、管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びに専有部分を除くマンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整を含むものをいう。
- 4 マンション管理業とは、管理組合から委託を受けて、基幹事務を含むマンションの管理事務を行う行為で業として行うものであり、当該基幹事務すべてを業として行うものをいうが、「業として行う」に該当するためには、営利目的を要し、また、反復継続的に管理事務を行っている必要がある。

【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72条の規定に基づく重要事項の説明等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、正しいものはいくつあるか。

- ア マンション管理業者は、管理受託契約を更新しようとする場合において、従前の管理受託契約に比して管理事務の内容及び実施方法の範囲を拡大し、管理事務に要する費用の額を同一とし又は減額しようとする場合、あらかじめ、重要事項の説明会を開催する必要はない。
- イ 管理業務主任者は重要事項を記載した書面に記名押印をすべきこととされているが、この場合において「記名」されるべき管理業務主任者は、原則として、重要事項について十分に調査検討し、それらの事項が真実に合致し誤り及び記載漏れがないかどうか等を確認した者であって、実際に当該重要事項説明書をもって重要事項説明を行う者である。
- ウ マンション管理業者は、いわゆる「団地組合」が形成されており、その内部に複数の別の管理組合が存在している場合でこれらの組合からそれぞれ委託を受けて管理事務を行っている場合にあっては、重要事項の説明は、それぞれの管理組合の管理者等及び区分所有者等に対して行わなければならない。
- エ 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ようとするときは、当該契約締結の1週間前までに、重要事項の説明会を開催しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 49】 管理組合の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によれば、誤っているものはどれか。

- 1 収納口座とは、マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭又はマンション管理適正化法施行規則（以下、本問において「規則」という。）第87条第1項に規定する財産を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座であって、マンション管理業者を名義人とするのもできるものをいう。
- 2 収納・保管口座とは、マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預入し、又は修繕積立金等金銭若しくは規則第87条第1項に規定する財産の残額を収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座であって、管理組合等を名義人とするものをいう。
- 3 マンション管理業者は、規則第87条第2項第1号イに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあつては、保管口座に係る管理組合の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならないが、管理組合に管理者等が置かれていない場合において、管理者等が選任されるまでの比較的短い期間に限り保管する場合は、この限りでない。
- 4 マンション管理業者は、規則第87条第2項第1号イに定める方法により修繕積立金等金銭を管理する場合において、マンション管理業者から委託を受けた者がマンションの区分所有者等から修繕積立金等金銭を徴収するときは、マンションの区分所有者等から徴収される1月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき、有効な保証契約を締結していなければならない。

【問 50】 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、誤っているものはいくつあるか。

- ア 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、当該管理組合を構成する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、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。
- イ 管理業務主任者は、管理事務の報告を行うときは、その相手方から求められなければならない。管理業務主任者証を提示する必要はない。
- ウ 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、管理事務の報告を行う場合、報告の対象となる期間、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た管理事務報告書を作成し、管理業務主任者をして、これを管理者等に交付して説明をさせなければならない。
- エ 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、管理事務に関する報告の説明会の開催日の1週間前までに、当該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の見やすい場所に掲示しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ