19年度 管理業務主任者

【問　1】　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。

1　未成年者が法定代理人の同意を得ずに相続を放棄した場合において、当該未成年者及びその法定代理人は、制限行為能力を理由に、相続の放棄の意思表示を取り消すことができない。
2　相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人の全員が共同してのみこれをすることができる。
3　相続の放棄は、相続の開始があった時から３箇月以内にしなければならない。
4　被相続人Ａの子Ｂが相続の放棄をした場合において、Ｂの子ＣがＡの直系卑属であるときは、ＣがＢを代襲する。

【問　2】　Ａは、自己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。）の一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）をＢに贈与する契約を締結した。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　贈与契約は無償契約であるから、ＡＢ間の贈与契約締結後、Ｂへの引渡し前に、Ａが甲に瑕疵があることを知っていた場合であっても、Ａは瑕疵担保責任を負わない。
2　ＡＢ間の贈与契約が書面でなされた場合において、その贈与契約の効力がＡの死亡によって生じるものとされていたときは、遺贈の規定が準用されるから、Ａはいつでもこの贈与契約を書面で撤回することができる。
3　ＡＢ間の贈与契約が口頭でなされた場合において、甲をＢに引き渡した後は、Ｂに所有権移転登記をする前であっても、Ａは、贈与契約を撤回することができない。
4　ＡＢ間の贈与契約が書面でなされた場合において、ＡＢ間の贈与契約の内容に、ＢがＡを扶養する旨の負担が付いていたときは、Ｂが契約で定められた扶養を始めない限り、Ａは、甲の引渡しを拒むことができる。

【問　3】　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　債権が不法行為によって生じたときは、被害者は、加害者の反対債権が金銭債権の場合であっても、相殺をもってその加害者に対抗することができない。
2　土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、それによって他人に損害を生じた場合において、当該工作物の占有者及び所有者は、その損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、その損害を賠償する責任を負わない。
3　被害者に対する加害行為とその加害行為の前から存在した当該被害者の疾患がともに原因となり損害が発生した場合において、加害者にその損害の全部を賠償させるのが公平を失するときは、裁判所は、その加害行為の前から存在した当該被害者の疾患を考慮して、損害賠償の額を定めることができる。
4　不法行為により被害者が死亡した場合において、当該被害者の父母は、非財産的損害については、加害者に対して、賠償請求をすることができない。

【問　4】　留置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、正しいものはどれか。

1　ＡＢ間で建物甲（以下、本問において「甲」という。）につき売買契約が締結されたが、買主Ｂが代金を支払わずに甲をＣに転売し、Ｃへの登記を済ませた場合においては、Ａは、Ｃからの甲の所有権に基づく引渡請求に対し、甲について留置権を主張することができる。
2　ＡＢ間で甲につき売買契約が締結され、売主Ａが買主Ｂへの登記を済ませたが、代金の支払いがなされていなかった場合において、Ｂへの引渡し前に甲が火災により焼失したときは、Ａは、売買代金を確保するため、Ｂが取得する火災保険金請求権に対し、留置権に基づく物上代位をすることができる。
3　Ａが、Ｂに甲を譲渡し、その後、Ｃにも甲を譲渡した場合において、ＣがＢより先に登記を備えたときは、Ｂは、Ａに対する履行不能に基づく填補賠償請求権を保全するため、甲について留置権を主張することができる。
4　ＡＢ間における甲の賃貸借契約が終了し、賃借人Ｂが賃貸人Ａに対して造作買取請求権を行使した場合においては、Ｂは、その造作代金債権を保全するため、甲について留置権を主張することができる。

【問　5】　Ａが、Ｂに対するＣの債務を保証するためＢとの間で保証契約を締結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　ＡがＣの委託を受けて保証人となり、保証債務を弁済した場合において、ＢがＣ所有の不動産に抵当権の設定を受けていたときは、Ａは、Ｂの同意を得なければ、Ｂに代位して当該抵当権を実行することができない。
2　ＡがＣの委託を受けずに保証人となったが、それがＣの意思に反する場合において、ＡがＣに代わり弁済をしたときは、Ａは、弁済の当時にＣが利益を受けた限度で求償することができる。
3　ＢＣ間で特定物の売買を内容とする契約が締結され、売主Ｃの目的物引渡債務についてＡが保証人となった場合において、Ａは、Ｃの債務不履行により契約が解除されたときの代金返還債務については、特に保証する旨の意思表示のない限り、責任を負わない。
4　ＡがＣの委託を受けずに保証人となった場合において、Ａは、Ｃに対し、事前の求償権を行使することはできない。

【問　6】　同時履行の抗弁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、誤っているものはどれか。

1　ＡＢ間の売買契約を、売主Ａが、買主Ｂの詐欺を理由として取り消した場合においては、Ａの原状回復義務とＢの原状回復義務とは同時履行の関係に立たない。
2　ＡＢ間の建物の賃貸借契約が期間の満了により終了する場合において、それに伴う賃貸人Ａの敷金返還債務と賃借人Ｂの建物明渡債務とは、特別の約定のない限り、同時履行の関係に立たない。
3　ＡＢ間の借地契約の終了に伴い、賃貸人Ａに対して賃借人Ｂの建物買取請求権が行使された場合においては、その土地の賃貸人Ａの建物代金債務と賃借人Ｂの建物土地明渡債務とは、同時履行の関係に立つ。
4　ＡＢ間の金銭消費貸借契約にかかる担保のために、債権者Ａに対して債務者Ｂが、自己所有の土地に抵当権を設定した場合においては、Ａの抵当権設定登記の抹消義務とＢの債務の弁済とは、同時履行の関係に立たない。

【問　7】　次のア～エの記述のうち、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　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。）の対象となる部分は、管理規約により管理組合が管理すべき部分のうち、マンション管理業者が受託して管理する部分であり、オートロック設備や宅配ボックスも管理事務の対象に含まれる。
イ　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、建物・設備管理業務及び警備業法に定める警備業務がある。
ウ　マンション管理業者は、建築基準法第12条第１項に規定する特定建築物定期調査及び同条第３項に規定する特定建築物の建築設備等定期検査を行うとともに、その報告等に係る補助を行うものとする。
エ　マンション管理業者は、受託した管理事務の内容にかかわらず、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ないで実施することができる。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

【問　8】　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が、管理委託契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為をしないことの確約に反する行為をした場合には、管理組合は、相当の期間を定めて催告しなければ、当該契約を解除することができない。
2　マンション管理業者が、管理委託契約に従い、組合員に対し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、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は管理組合が行うものとする。
3　消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、委託業務費のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更するものとする。
4　マンション管理業者が、専有部分内を対象とする業務を実施しようとする場合においては、費用負担をめぐってトラブルにならないよう、基本的に便益を受ける者が費用を負担することに留意した契約方法とする必要がある。

【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　管理組合及びマンション管理業者は、その相手方が、管理委託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、当該契約を解除することができる。
2　管理事務を受託する管理組合のマンションにおけるマンション管理業者の免責事項については、排水設備の能力以上に機械式駐車場内に雨水流入があったときの車両に対する損害等、必要に応じて具体的な内容を記載することができる。
3　マンション管理業者は、管理事務を受託する管理組合のマンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、書面をもって、当該管理組合に通知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の規定に基づく処分を受けたときには、管理事務を受託する管理組合に対して、速やかに、書面をもって、通知しなければならない。

【問　10】　マンションの管理費又はその滞納に関する次の記述のうち、民法、民事訴訟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　競売によって区分所有権を買い受けた者は、通常の売買の場合と異なり、前区分所有者の滞納管理費の支払債務を承継しない。
2　区分所有者は、自己の所有する住戸を賃貸し、そこに賃借人が居住するときでも、管理費の支払債務を負う。
3　管理者が病気で長期入院した場合においては、その期間の滞納管理費の消滅時効は、完成しない。
4　管理者は、滞納管理費に対する支払請求訴訟を提起するためには、管理費の滞納者に対し、あらかじめ書面により滞納管理費に対する支払督促をしておかなければならない。

【問　11】　マンションの管理費の支払債務の時効の中断に関する次のア～エの記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア　管理費の滞納者が死亡した場合においては、時効は中断する。
イ　管理費の滞納者が破産手続開始の決定を受けた場合においては、その破産手続開始決定の時に時効が中断する。
ウ　管理費の滞納者に対して内容証明郵便による催告をしても、催告後６箇月以内に裁判上の請求など一定の時効中断手続をとらないと、時効の中断の効力は失われる。
エ　管理費の滞納者が、滞納している事実を認める旨の承認書を管理組合に提出した場合においては、その承認書が公正証書によるものでなくても、時効が中断する。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

【問　12】　区分所有者が負担する管理費及び修繕積立金に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

1　管理組合は、官公署との渉外業務に要する経費を負担してはならない。
2　管理組合は、共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料を支払うため、修繕積立金を取り崩して充当してはならない。
3　管理組合は、マンション管理業者に対する管理委託業務費を支払うため、修繕積立金を取り崩して充当してはならない。
4　管理組合は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に関する経費を金融機関からの借入金で賄った場合においては、当該借入金の償還に充てるため、修繕積立金を取り崩すことができる。

【問　13】　マンション管理業者が行う管理組合への管理事務の報告等に関する次の記述のうち、標準管理委託契約書によれば、適切なものの組み合わせはどれか。

ア　マンション管理業者は、管理組合の事業年度終了後、管理組合と合意した期限内に、当該年度における管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支の結果を記載した書面を管理組合に交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。
イ　マンション管理業者は、毎月末日までに、前月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を管理組合に交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。
ウ　マンション管理業者は、管理組合から請求があるときは、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況についての書面を管理組合に交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。
エ　マンション管理業者は、管理組合の会計の収支状況に関する書面について、あらかじめ管理組合が当該書面の交付に代えて電磁的方法による交付を承諾した場合には、当該方法による交付を行うことができる。

1　ア・イ
2　ア・エ
3　イ・ウ
4　ウ・エ

【問　14】　管理組合の監事が行う業務に関する次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

1　監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
2　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について特段の意見がない場合であっても、理事会に出席しなければならない。
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、直ちに、理事会を招集することができる。
4　監事は、いつでも、理事に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

【問　15】　管理組合の活動における以下のア～エの取引に関し、平成31年３月分のア～エそれぞれの仕訳として、最も適切なものは、次の１～４のうちのどれか。なお、この管理組合の会計は、企業会計の原則に基づき、毎月厳格な発生主義によって経理しているものとする。

《管理組合の会計年度：毎年４月１日から翌年３月31日まで》

ア　排水管塗装工事一式　560,000円
　平成31年２月１日　発注した
　平成31年２月28日　完成した
　平成31年３月20日　普通預金にて支払った

イ　防犯カメラ取替（取付費も含む）　450,000円
　平成31年３月１日　発注した
　平成31年３月15日　取付を完了した
　平成31年３月20日　普通預金にて支払った

ウ　高置水槽清掃　100,000円
　平成31年３月１日　発注した
　平成31年３月21日　清掃を完了した
　平成31年４月20日　普通預金にて支払う予定

エ　エレベーター改良工事　6,800,000円
　平成31年３月１日　発注した
　平成31年３月１日　前払金として3,000,000円を普通預金にて支払った
　平成31年３月10日　工事に着手した
　平成31年４月30日　完成する予定
　令和元年５月20日　普通預金にて残金を支払う予定

（単位：円）

1　アの取引に関わる平成31年３月分の仕訳

（借　方）		（貸　方）	
修繕費	560,000	普通預金	560,000

2　イの取引に関わる平成31年３月分の仕訳

（借　方）		（貸　方）	
修繕費	450,000	普通預金	450,000

3　ウの取引に関わる平成31年３月分の仕訳

（借　方）		（貸　方）	
清掃費	100,000	未払金	100,000

4　エの取引に関わる平成31年３月分の仕訳

（借　方）		（貸　方）	
前払金	3,000,000	普通預金	3,000,000
付属設備	3,800,000	未払金	3,800,000

【問　16】　管理組合の活動における以下のア～エの入金状況に関し、平成31年３月分のア～エを合わせた仕訳として、最も適切なものは、次の１～４のうちのどれか。なお、この管理組合の会計は、企業会計の原則に基づき、毎月厳格な発生主義によって経理しているものとする。

《管理組合の会計年度：毎年４月１日から翌年３月31日まで》

ア　平成31年２月末日までに普通預金口座に入金された管理費・修繕積立金
（内訳）
①　平成31年３月分管理費　1,300,000円
②　平成31年３月分修繕積立金　650,000円
　合計　1,950,000円

イ　平成31年３月１日から３月末日までに普通預金口座に入金された管理費
（内訳）
①　平成31年２月以前分　150,000円
②　平成31年３月分　200,000円
③　平成31年４月分　1,200,000円
　合計　1,550,000円

ウ　平成31年３月１日から３月末日までに普通預金口座に入金された修繕積立金
（内訳）
①　平成31年２月以前分　70,000円
②　平成31年３月分　100,000円
③　平成31年４月分　600,000円
　合計　770,000円

エ　平成31年３月末日までに普通預金口座に入金されていない管理費・修繕積立金
（内訳）
①　平成31年３月分管理費　60,000円
②　平成31年３月分修繕積立金　30,000円
　合計　90,000円

〈平成31年３月分の仕訳〉　（単位：円）

1

（借　方）		（貸　方）	
普通預金	2,320,000	管理費収入	1,550,000
		修繕積立金収入	770,000

2

（借　方）		（貸　方）	
前受金	1,950,000	管理費収入	2,760,000
普通預金	2,320,000	修繕積立金収入	1,380,000
未収入金	90,000	未収入金	220,000

3

（借　方）		（貸　方）	
前受金	1,950,000	管理費収入	1,500,000
普通預金	2,320,000	修繕積立金収入	750,000
管理費収入	60,000	前受金	1,800,000
修繕積立金収入	30,000	未収入金	310,000

4

（借　方）		（貸　方）	
前受金	1,950,000	管理費収入	1,560,000
普通預金	2,320,000	修繕積立金収入	780,000
未収入金	90,000	前受金	1,800,000
		未収入金	220,000

【問　17】　直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階における共同住宅の共用階段に関する次の記述のうち、（　a　）～（　d　）に入る数値の組み合わせとして、建築基準法によれば、正しいものはどれか。ただし、この階段は、屋外階段ではないものとする。

階段の踊場は、高さ（　a　）m以内ごとに設けなければならない。その踊場と階段の幅は（　b　）cm以上、蹴上げの寸法は（　c　）cm以下、踏面の寸法は（　d　）cm以上でなければならない。

	（　a　）	（　b　）	（　c　）	（　d　）
1	4	120	20	24
2	3	120	24	20
3	4	100	20	24
4	3	100	24	20

【問　18】　用途地域内の建築制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、特定行政庁の許可は受けないものとし、用途地域以外の地域、地区等は考慮しないものとする。

1　共同住宅は、工業地域に建築することができる。
2　倉庫業を営む倉庫は、第一種中高層住居専用地域に建築することができる。
3　旅館は、第二種中高層住居専用地域に建築することができる。
4　病院は、田園住居地域に建築することができる。

【問　19】　建築物の容積率に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、最も適切なものはどれか。

1　容積率の限度が前面道路の幅員によって定まる場合において、当該前面道路が２以上あるときは、それらの幅員のうち最小のものが、容積率の算定の基礎となる数値として採用される。
2　容積率を算定する場合において、宅配ボックス設置部分の床面積は、その敷地内の全ての建築物の各階の床面積の合計に100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　エレベーターの昇降路の部分の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入される。
4　容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域が２以上にわたる場合において、その敷地面積の過半を占める地域、地区又は区域の限度が適用される。

【問　20】　「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　この法律は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で定められた瑕疵担保責任の履行を確保するために制定された。
2　この法律が適用される住宅には、新築住宅であれば、賃貸住宅も含まれる。
3　建設業者は、注文住宅について、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結しなければならない。
4　建設業者は、宅地建物取引業者が自ら売主となって買主に引き渡す新築の分譲住宅について、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結しなければならない。

【問　21】　マンションの構造・部材に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1　建築基準法に定める「主要構造部」には、最下階の床は含まれない。
2　鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さが同じ場合において、鉄骨鉄筋コンクリート造は、鉄筋コンクリート造に比べ、耐火性が劣る。
3　１つの建築物で高さが部分的に異なる場合において、原則として、各部分の高さに応じて異なる構造方法による基礎を併用しなければならない。
4　全ての地域において、平成29年４月１日以降に申請する性能評価に基づく大臣認定によって新築される地上４階建て以上の免震建築物については、長周期地震動による影響を検討する必要はない。

【問　22】　次の記述のうち、建築士法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　「設計図書」とは、建築物の建築工事の実施のために必要な現寸図を含む図面をいい、仕様書は含まれない。
2　「構造設計」とは、建築設備の各階平面図及び構造詳細図その他の建築設備に関する設計図書で国土交通省令で定めるものの設計をいう。
3　「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、当該工事が設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認することをいう。
4　建築士事務所に属する一級建築士は、２年ごとに、登録講習機関が行う講習を受けなければならない。

試験問題

解答、解説、関連記事は5、10、11面

19年度管理業務主任者試験

合格者発表は20年1月17日

【問　23】　雨水排水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　雨水排水管径の算定に用いる降水量は、各地域ごとの平均降水量を採用する。
2　雨ますは、敷地雨水管の起点や合流箇所、方向を変える箇所、配管距離が長い箇所などの継手の代わりに設置し、敷地雨水管の掃除口の役目を果たすものである。
3　雨水排水ますには、雨水中に混在する泥などが排水管に流れ込まないようにするために、150mm以上の泥だまりを設ける。
4　雨水排水管を一般排水系統の敷地排水管と接続させる場合においては、排水管や下水道からの臭気の侵入を防ぐため、雨水排水系統にトラップますを設置する。

【問　24】　次の消防用設備等のうち、消防法によれば、「消火活動上必要な施設」に該当するものはどれか。

1　屋外消火栓設備
2　非常コンセント設備
3　非常警報設備
4　誘導灯

【問　25】　ＬＥＤランプ（エル・イー・ディー・ランプ）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　ＬＥＤランプは、同じ光束の場合において、白熱灯や蛍光灯よりも発熱量が少ない。
2　ＬＥＤランプは、電気用品安全法の規制の対象外となっている。
3　ＬＥＤランプは、消防法により設置が義務付けられる避難口誘導灯の光源に用いることができる。
4　ＬＥＤランプを、建築基準法により設置が義務付けられる非常用の照明装置の光源に用いる場合は、常温下で床面において水平面照度で２ルクス以上を確保することができるものとしなければならない。

【問　26】　標準管理規約（単棟型）の定めによれば、マンションの住戸の次の修繕工事のうち、共用部分の工事に該当するものの組み合わせとして、最も適切なものはどれか。

ア　床のフローリング工事
イ　玄関扉内部塗装の補修工事
ウ　網戸の交換工事
エ　バルコニー床面の防水工事

1　ア・イ
2　ア・エ
3　イ・ウ
4　ウ・エ

【問　27】　国土交通省による「長期修繕計画作成ガイドライン」によれば、次の用語の定義として、最も不適切なものはどれか。

1　推定修繕工事とは、長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事及び改修工事をいう。
2　修繕積立金とは、計画修繕工事に要する費用に充当するための積立金をいう。
3　計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事をいう。
4　大規模修繕工事とは、建物の全体又は複数の主要構造部について、計画修繕工事とは別に実施される、大規模な修繕工事及び改修工事をいう。

【問　28】　国土交通省による「長期修繕計画作成ガイドライン」によれば、次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　新築マンションの場合においては、分譲事業者が提示した長期修繕計画（案）と修繕積立金の額について、購入契約時の書面合意により分譲事業者からの引渡しが完了した時点で決議したものとすることができる。
2　長期修繕計画の見直しに当たっては、必要に応じて専門委員会を設置するなど、検討を行うために管理組合内の体制を整えることが必要である。
3　長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事実施の直前又は直後に行うことにより、大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に単独で行うことは不要となる。
4　計画修繕工事を実施する際は、その基本計画の検討時において、建物及び設備の現状、修繕等の履歴などの調査・診断を行い、その結果に基づいて内容や時期等を判断する。

【問　29】　次のア～オのうち、標準管理規約（単棟型）の定めによれば、共用部分の範囲に属するものはいくつあるか。

ア　インターネット通信設備
イ　雑排水管の配管継手
ウ　集合郵便受箱
エ　トランクルーム
オ　給湯器ボイラー

1　二つ
2　三つ
3　四つ
4　五つ

【問　30】　次の記述のうち、標準管理規約（団地型）の定めによれば、団地総会の決議を必要とせず、棟総会の決議のみで決することができる事項はどれか。

1　各棟修繕積立金の保管及び運用方法
2　１棟を同一規模の建物に建て替える場合の建替え決議の承認
3　各棟の階段及び廊下の補修工事
4　建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧

【問　31】　理事長が、自己の経営する会社のために管理組合と取引（以下、本問において「当該取引」という。）をしようとする場合における次の記述のうち、標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

1　理事長は、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。
2　当該取引の承認について、理事長は、理事会の議決に加わることができない。
3　管理組合が当該取引のための契約を締結するに当たっては、必ず理事長以外の理事が、管理組合を代表しなければならない。
4　理事長以外の理事は、当該取引が管理組合に著しい損害を及ぼすおそれがあることを発見したときは、直ちに、その事実を監事に報告しなければならない。

【問　32】　複合用途型マンションに関する次の記述のうち、標準管理規約（複合用途型）によれば、最も適切なものはどれか。

1　管理組合は、区分所有者が納入する費用について、全体管理費、住宅一部管理費、店舗一部管理費及び全体修繕積立金の４つに区分して経理しなければならない。
2　駐車場使用料は、その管理に要する費用に充てるほか、全体修繕積立金として積み立てる。
3　新たに店舗部分の区分所有者となった者は、店舗として使用する場合の営業形態及び営業行為について書面で届け出なければ、組合員の資格を取得することができない。
4　管理組合には、その意思決定機関として、住宅部分の区分所有者で構成する住宅部会及び店舗部分の区分所有者で構成する店舗部会を置かなければならない。

【問　33】　専有部分の修繕等に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

1　区分所有者は、工事業者に依頼し、畳の交換や壁紙の張替えを行う場合においては、あらかじめ、理事長にその旨を届け出る必要がある。
2　理事長の承認を受けた工事であっても、当該工事の結果、共用部分又は他の専有部分に生じた事後的な影響については、当該工事を発注した区分所有者は、その責任や負担を免れるわけではない。
3　理事長は、施工状況の確認のために立入り、調査を行った結果、申請又は届出を受けたものとは異なる内容の工事が行われていることが確認された場合においては、原状回復のための必要な措置等をとることができる。
4　理事長の承認を受けた工事であれば、総会の決議を経なくても、当該工事に必要な外壁の穿孔、躯体の一部撤去を行うことができる。

【問　34】　役員の任期に関する次のア～エの記述のうち、標準管理規約（単棟型）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、後任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　任期途中に理事長が海外に単身赴任した場合においては、後任の理事長が就任するまでの間、当該住戸に居住する配偶者が、不在区分所有者となった理事長の職務を代理する。
ウ　任期途中で辞任した監事は、後任の監事が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
エ　任期途中で理事長が、総会決議で解任された場合においては、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。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

【問　35】　区分所有法第71条の罰則規定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　管理組合法人において、登記に関して必要な事項の登記を怠った場合にあっては、理事は過料に処せられる。
2　議長は、集会の議事において、議事録に記載すべき事項を記載しなかった場合に、過料に処せられる。
3　監事は、集会の議事において、管理者の管理事務についての監査報告を怠った場合に、過料に処せられる。
4　管理組合法人において、規約に定めた理事の員数が欠けた場合にあって、その選任手続を怠ったときは、理事は過料に処せられる。

【問　36】　専有部分の用途に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

1　専有部分を居住用借家として使用することを可能とする場合においては、専有部分の用途を住宅専用である旨を規約に明記しておくだけでは足りない。
2　専有部分を住宅宿泊事業として使用することを禁止とする場合においては、専有部分の用途を住宅専用である旨を規約に明記しておくだけでは足りない。
3　専有部分の用途として住宅宿泊事業を可能とする規約があったとしても、他の居住者の住宅としての使用を妨げる行為については、当該住宅宿泊事業を営む者は、共同の利益に反する義務違反者としての責任を免れない。
4　専有部分の用途として住宅宿泊事業を可能とする規約があったとしても、旅館業法に違反して行われる宿泊事業は認められない。

【問　37】　次の事項のうち、区分所有法の規定によれば、規約で別段の定めをすることができないものはどれか。

1　専有部分と敷地利用権の分離処分の禁止
2　先取特権の被担保債権の範囲
3　集会におけるあらかじめ通知していない事項（集会の決議につき特別の定数が定められているものを除く。）の決議
4　解散した管理組合法人の残余財産の帰属の割合

【問　38】　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　管理組合法人は、理事の任期を５年と定めることができる。
2　管理組合法人は、代表権のない理事を置くことができる。
3　管理組合法人は、管理者を置くことができない。
4　管理組合法人の監事は、理事又は管理組合法人の使用人を兼ねてはならない。

【問　39】　次のア～エの文を正しく並べると、理事長の解任に関する最高裁判所の判決文の一部となるが、正しい順番に並べたものは１～４のうちどれか。

ア　これは、理事長を理事が就く役職の１つと位置付けた上、総会で選任された理事に対し、原則として、その互選により理事長の職に就く者を定めることを委ねるものと解される。
イ　そうすると、このような定めは、理事の互選により選任された理事長について理事の過半数の一致により理事長の職を解き、別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが、本件規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべきである。
ウ　そして、本件規約は、理事長を区分所有法に定める管理者とし（43条２項）、役員である理事に理事長等を含むものとした上（40条１項）、役員の選任及び解任について総会の決議を経なければならない（53条13号）とする一方で、理事は、組合員のうちから総会で選任し（40条２項）、その互選により理事長を選任する（同条３項）としている。
エ　区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される。

1　ア、イ、ウ、エ
2　イ、ア、ウ、エ
3　ウ、ア、イ、エ
4　エ、ウ、ア、イ

【問　40】　「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　新築住宅とは、新たに建設された住宅で、かつ、まだ人の居住の用に供したことのないもので、建設工事完了の日から１年を経過していないものをいう。
2　新築住宅について、住宅新築請負契約に基づき請負人が注文者に引き渡した時から10年間瑕疵担保責任を負う部位は、同住宅の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である。
3　新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例の規定は、法人が買主である売買契約においては適用されない。
4　新築住宅の瑕疵担保責任について、瑕疵を修補する責任に限定し、契約の解除や損害賠償の請求はできないこととする特約は無効である。

【問　41】　マンションの損害保険に関する次の記述のうち、区分所有法、地震保険に関する法律及び標準管理規約（単棟型）によれば、最も不適切なものはどれか。

1　地震若しくは噴火又はこれらによる津波を直接又は間接の原因とする火災、損壊、埋没、流失による損害（政令で定めるものに限る。）をてん補する地震保険契約は、火災保険契約等特定の損害保険契約に附帯して締結される。
2　共用部分に係る損害保険料は、各区分所有者が、その有する専有部分の床面積の割合に応じて負担するが、規約でこれと異なる定めをすることができる。
3　理事長（管理者）は、共用部分に係る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。
4　共用部分について、損害保険契約をするか否かの決定を、理事会の決議により行う旨を規約で定めることはできない。

【問　42】　Ａが所有するマンションの一住戸について、自らを貸主とし、借主Ｂと、期間を５年とする定期建物賃貸借契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結しようとする場合に関する次の記述のうち、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。

1　本件契約において、相互に賃料の増減額請求をすることはできない旨の特約は無効である。
2　Ａは、本件契約を締結するに当たり、あらかじめＢに対し、本件契約期間満了後の更新はなく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が、本件契約書に明確にその旨が記載され、Ｂがその内容を認識しているときは、説明をしなくてもよい。
3　本件契約の期間を６箇月とした場合においては、本件契約は期間の定めのない契約とみなされる。
4　本件契約の目的が、事業用のものであるか否かにかかわらず、公正証書による等書面によりしなければならない。

【問　43】　マンション建替事業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」の規定によれば、正しいものはどれか。

1　権利変換計画の決定及びその変更を行うときは、マンション建替組合（以下、本問において「組合」という。）の総会において、組合員の議決権及び持分割合の各４分の３以上の決議で決する。
2　マンション建替事業は、組合によるほか、区分所有者又はその同意を得た者が１人でも施行することができる。
3　参加組合員として組合の組合員となることができる者は、当該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。
4　建替えに参加しない旨を組合に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。）は、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。

【問　44】　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　「個人情報の保護に関する法律」によれば、個人情報取扱事業者であるマンション管理業者が、管理費を滞納している組合員の氏名及び滞納額が記載されたリストを、その管理事務を受託する管理組合に提出するときは、当該組合員の同意を得なければならない。
2　身体障害者補助犬法によれば、身体障害者補助犬を同伴して同法の定める施設等（住宅を除く。）の利用又は使用する身体障害者は、その身体障害者補助犬に、その者のために訓練された身体障害者補助犬である旨を明らかにするための表示をしなければならない。
3　消防法によれば、共同住宅等の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。
4　「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、国民は、高齢者、障害者等の円滑な移動及び施設の利用を確保するために必要な協力をするよう努めなければならない。

【問　45】　宅地建物取引業者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Ｃを買主として、マンションの一住戸の売買を行う場合における、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき宅地建物取引士が書面を交付して行う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　ＡＢ間の売買において、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、Ａは、Ｂに対して、その内容について、説明しなければならない。
2　ＡＢ間の売買において、Ａは、Ｂに対して、代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について、説明しなければならない。
3　ＡＢ間の売買において、共用部分に関する規約が案の段階である場合にあっては、Ａは、Ｂに対して、当該規約案の内容について、説明する必要はない。
4　ＡＣ間の売買において、Ａは、Ｃに対して、重要事項について説明しなければならない。

【問　46】　次のア～エの記述のうち、マンション管理適正化指針によれば、適切なものはいくつあるか。

ア　管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。
イ　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、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。
ウ　複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。
エ　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。

1　一つ
2　二つ
3　三つ
4　四つ

【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76条の規定に基づく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、最も不適切なものはどれか。

1　マンション管理業者は、マンション管理適正化法施行規則第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っては、原則、保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するもの（以下、本肢において「印鑑等」という。）を管理してはならないが、管理者から依頼を受けた場合は、一時的に当該保管口座の印鑑等を管理することができる。
2　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３項に基づき保証契約を締結しなければならない場合において、管理委託契約の契約期間の途中に当該保証契約の期間が満了するときは、当該保証契約の更新等を行う必要がある。
3　分別管理の対象となる財産とは、管理組合から委託を受けて修繕積立金として管理する金銭又は有価証券及び管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券である。
4　マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて有価証券を管理する場合においては、金融機関又は証券会社に、当該有価証券の保管場所を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、当該有価証券が受託契約を締結した管理組合の有価証券であることを判別できる状態で管理させなければならない。

【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、最も適切なものはどれか。

1　マンション管理業者は、新規に管理受託契約を締結しようとする場合において、当該マンション管理業者が管理者等に選任されているときは、重要事項の説明会を開催する必要はない。
2　マンション管理業者は、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作成し、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交付するときは、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。
3　マンション管理業者は、管理者等の置かれた管理組合と、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しようとするときは、当該管理者等に対して、管理業務主任者をして、重要事項について記載した書面を交付して説明すれば足りる。
4　マンション管理業者は、当初の管理受託契約に係る変更契約を締結しようとする場合においては、同一の条件でない管理受託契約に変更するときであっても、管理組合の管理者等に対して、管理業務主任者をして、重要事項について記載した書面を交付して説明すれば足りる。

【問　49】　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、最も適切なものはどれか。

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場合であっても、当該管理者等に報告するとともに、説明会を開催し、当該管理組合を構成する区分所有者等全員に対して、管理業務主任者をして、当該管理事務の報告をさせなければならない。
2　マンション管理業者は、管理組合の同意があれば、当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者以外の者をして報告させることができる。
3　管理事務報告書には、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その他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。
4　管理事務の報告の説明会が開催される場合においては、説明会の参加者の参集の便を考慮して、説明会の開催日の２週間前までに、当該説明会を開催する日時及び場所の掲示をしなければならない。

【問　50】　マンション管理業者の登録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、最も不適切なものはどれか。

1　マンション管理業の更新の登録を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を提出しなければならないが、当該有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、従前の登録は、当該有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。
2　マンション管理業の登録申請書に記載すべき事務所とは、本店又は支店（商人以外の者にあっては、主たる事務所又は従たる事務所）のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、マンション管理業に係る契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人を置く事務所をいう。
3　国土交通大臣は、マンション管理適正化法施行規則により算定した、マンション管理業の登録を受けようとする者の資産額が1,000万円以上でない場合においては、その登録を拒否しなければならない。
4　マンション管理業者がマンション管理業を廃止した場合においては、マンション管理業者であった個人又はマンション管理業者であった法人を代表する役員は、その日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

19年度 管理業務主任者試験本社解答と解説

【問　1】　正　解　②
①**は誤り**。相続の承認及び放棄は、民法の総則及び親族の規定により取り消すことができる（同法919条２項）。したがって、未成年者が法定代理人の同意を得ずに相続を放棄した場合、放棄の意思表示を取り消すことができる（同法５条１項・２項）。
②**は正しく、正解**。相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人の全員が共同してのみこれをすることができる（同法923条）。
③**は誤り**。相続人は、自己のために相続の開始があったことを「知った時」から３カ月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない（同法915条１項本文）。
④**は誤り**。被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は欠格事由に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる（同法887条２項本文）。すなわち、代襲相続するのは死亡・欠格・廃除の場合であり、相続放棄の場合は代襲しない。

【問　2】　正　解　①
①**は誤りで、正解**。贈与者は、贈与の目的である物又は権利の瑕疵又は不存在について、その責任を負わない。ただし、贈与者がその瑕疵又は不存在を知りながら受贈者に告げなかったときは、この限りでない（民法551条１項）。Ａは、瑕疵があることを知っていたので、瑕疵担保責任を負うことがある。
②**は正しい**。死因贈与には遺贈に関する規定が準用されるので（同法554条）、贈与者は、いつでも死因贈与を撤回することができる（同法1022条、最判昭47.5.25）。
③**は正しい**。書面によらない贈与は、各当事者が撤回することができる。ただし、履行の終わった部分については、この限りでない（同法550条）。不動産の場合、引渡し又は所有権移転登記のいずれかがあれば、「履行の終わった」に当たる（大判明43.10.10、最判昭40.3.26）。
④**は正しい**。負担付贈与には双務契約に関する規定が準用されるので（同法553条）、当事者は、同時履行の抗弁権を有する（同法533条）。

【問　3】　正　解　③
①**は誤り**。債務が不法行為によって生じたときは、その債務者は、相殺をもって債権者に対抗することができない（民法509条）。この規定は、加害者からの相殺に関するものであり、被害者からは、相殺をもって加害者に対抗することができる（最判昭42.11.30）。
②**は誤り**。土地工作物責任の場合、占有者には本肢のような免責規定があるが（同法717条１項本文）、所有者には免責規定がない（同法717条１項ただし書）。
③**は正しく、正解**。損害賠償額の算定に当たっては、加害行為前から存在した被害者の疾患を考慮することができる（同法722条類推適用、最判平4.6.25）。
④**は誤り**。他人の生命を侵害した者は、被害者の父母、配偶者及び子に対しては、その財産権が侵害されなかった場合においても、損害の賠償をしなければならない（同法711条）。したがって、被害者の父母は、非財産的損害についても、加害者に対して、賠償請求をすることができる。

【問　4】　正　解　①
①**は正しく、正解**。他人の物の占有者は、その物に関して生じた債権を有するときは、その債権の弁済を受けるまで、その物を留置することができる（民法295条１項本文）。したがって、Ａは、代金の支払を受けるまで、甲を留置することができる。そして、留置権は物権なので、誰に対しても主張することができる。したがって、Ａは、Ｃに対しても留置権を主張することができる。
②**は誤り**。民法上の留置権には、物上代位を認める規定がない。したがって、Ａは物上代位をすることができない。
③**は誤り**。留置権が成立するためには、成立時点において、被担保債権の債務者と物の引渡請求権者が同一人でなければならない。したがって、第１の買主が履行不能を理由として売主に対して損害賠償請求権を取得しても、引渡請求権者は第２の買主であるから、留置権は成立しない（最判昭43.11.21）。
④**は誤り**。造作買取請求権（借地借家法33条）を行使して造作代金請求権を取得しても、これを被担保債権とする建物留置権は成立しない（最判昭29.1.14）。

【問　5】　正　解　④
①**は誤り**。弁済をするについて正当な利益を有する者は、弁済によって当然に債権者に代位する（民法500条）。保証人は、弁済をするについて正当な利益を有する者に当たる（大判昭9.11.24）。したがって、Ａは、当然に代位するので、Ｂの同意を得る必要はない。
②**は誤り**。主たる債務者の意思に反して保証をした者は、主たる債務者が現に利益を受けている限度においてのみ求償権を有する（同法462条２項）。弁済の当時に利益を受けた限度ではない。
③**は誤り**。特定物の売買における売主のための保証においては、特に反対の意思表示のないかぎり、保証人は、売主の債務不履行により契約が解除された場合における原状回復義務についても責任を負う（最判昭40.6.30）。
④**は正しく、正解**。保証人は、主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、一定の事由に該当するときは、主たる債務者に対して、あらかじめ、求償権を行使することができる（同法460条）。すなわち、事前求償権は、委託を受けて保証人になった者が有する権利であり、委託を受けずに保証人になった者は事前の求償権を行使することはできない。

【問　6】　正　解　①
①**は誤りで、正解**。取消しに基づく両当事者の原状回復義務は、同時履行の関係に立つ（最判昭47.9.7）。したがって、Ａの原状回復義務とＢの原状回復義務とは同時履行の関係に立つ。
②**は正しい**。賃貸人は建物の明渡しを受けた後に敷金残額を返還すれば足り、敷金返還債務と建物明渡債務は、同時履行の関係に立たない（最判昭49.9.2）。したがって、Ａの敷金返還債務とＢの建物明渡債務とは、特別の約定のない限り、同時履行の関係に立たない。
③**は正しい**。建物買取請求権（借地借家法13条１項）の行使に基づく建物代金債務と建物土地明渡債務とは、同時履行の関係に立つ（民法533条本文、大判昭7.1.26）。したがって、Ａの代金債務とＢの建物土地明渡債務とは、同時履行の関係に立つ。
④**は正しい**。抵当債務の弁済と抵当権設定登記の抹消義務とは、同時履行の関係に立たない（最判昭57.1.19）。したがって、Ａの抵当権設定登記の抹消義務とＢの債務の弁済とは、同時履行の関係に立たない。

【問　7】　正　解　③
アは適切。平成30年の標準管理委託契約書の改訂で、オートロック設備、宅配ボックスも管理事務の対象となる部分に追加して規定された（標準管理委託契約書２条五ハ）。
イは適切でない。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、建物・設備管理業務があるが、警備業務については標準管理委託契約書には規定されていない（同契約書３条、コメント全般関係③）。
ウは適切。管理業者は、建築基準法12条１の特定建築物定期調査及び同条３項の特定建築物の建築設備等定期検査を行うとともに、その報告等の補助も管理事務に含まれる（同契約書別表４（２）（３））。
エは適切。管理業者は、受託した管理事務の内容にかかわらず、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、管理業者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ないで実施することができる。この場合、管理業者は、速やかに書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を管理組合に通知しなければならない（同契約書８条１項）
以上により、適切なものはア、ウ、エの三つであり、**正解は**③となる。

【問　8】　正　解　①
①**は最も不適切で、正解**。管理業者は、マンション管理組合に、契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、相手方に脅迫的な言動又は暴力を用いる行為をしないことを確約しなければならない。管理業者が、この確約に反する行為をした場合には、管理組合は、催告をすることなく、契約を解除することができる（標準管理委託契約書24条２項３号）。
②**は適切**。管理業者は、事務管理業務のうち、出納業務を行う場合、管理組合員に対し管理費等の催促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は管理組合が行わなければならない（同契約書10条）。
③**は適切**。契約締結後の法令改正に伴い管理事務又は委託業務費を変更する必要が生じた場合には、協議の上、契約を変更することができるが、消費税等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、委託業務費のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更されることになる（同契約書22条）。
④**は適切**。管理業者によって専有部分内を対象とする業務が想定されるが、費用負担を巡ってトラブルにならないよう、基本的に便益を受ける者が費用を負担することに留意した契約方法とする必要がある（同契約書コメント３条関係③）。

【問　9】　正　解　③
①**は適切**。管理組合及び管理業者は、その相手方が、管理委託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、当該契約を解除することができる。この場合、管理組合又は管理業者は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる（標準管理委託契約書18条１項）。
②**は適切**。管理業者の免責事項について、特に予期できない自然災害等が増えてきていることから、協議の上、「排水設備の能力以上に機械式駐車場内に雨水の流入があったときの車両に対する損害」等必要に応じて具体的な内容を記載することができる（同契約書コメント17条関係）。
③**は最も不適切で、正解**。管理組合及び管理業者は、マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。急を要するので、書面で通知する必要はない（同契約書12条１項）。
④**は適切**。管理業者がマンション管理適正化法の規定に基づく処分を受けたときは、速やかに書面で管理組合にその旨を通知しなければならない（同契約書12条２項５号）。

【問　10】　正　解　②
①**は誤り**。第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる（区分所有法29条２項）。競売によって区分所有権を取得した買主は特定承継人に該当するので、前区分所有者の滞納管理費を支払う義務がある。
②**は正しく、正解**。共用部分の各共有者である区分所有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じなければならない（同法19条）。したがって、管理費は、賃貸していたとしても、区分所有者が支払義務を負う。
③**は誤り**。管理者が病気で長期入院した事実は、消滅時効の停止事由にも中断事由にも該当しないので、消滅時効は完成しうる。
④**は誤り**。滞納管理費用に対する支払請求訴訟を提起する前に、支払督促をしなければならないという制限はない。

【問　11】　正　解　②
アは誤り。債務者の死亡は、時効中断事由には該当しない。
イは誤り。破産手続開始の決定時に時効が中断するのではなく、債権者が破産手続に参加したときに時効が中断する（民法152条）。
ウは正しい。催告は、６箇月以内に、裁判上の請求、支払督促の申立て、和解の申立て、民事調停法若しくは家事事件手続法による調停の申立て、破産手続参加、再生手続参加、更生手続参加、差押え、仮差押え又は仮処分をしなければ、時効の中断の効力を生じない（民法153条）。
エは正しい。債務承認は時効中断事由に該当する。債務承認は、公正証書でする必要はない。
以上により、正しいものはウとエの二つであり、**正解は②となる**。

【問　12】　正　解　①
①**は最も不適切で、正解**。官公署、町内会等との渉外業務は、管理組合の業務に該当する（標準管理規約32条11号）。したがって、渉外業務に経費を使用することは許される。
②**は適切**。共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料は、管理費から支出される（同規約27条５号）。
③**は適切**。管理委託業務費は、管理費を取り崩して充当する（同規約27条８号）。
④**は適切**。一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に充当する経費は修繕積立金から取り崩すことができる（同規約28条１項１号）。こ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償還に充てることができる（同規約28条４項）。

【問　13】　正　解　②
アは適切。管理業者は、管理組合の事業年度終了後、合意した期間内に、当該年度における管理事務の状況及び管理組合の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、報告させなければならない（標準管理委託契約書９条１項）。
イは適切でない。管理業者は、毎月末日までに、管理組合に対し、前月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を交付しなければならないが、管理業務主任者に報告させる必要はない（同契約書９条２項）。毎月の報告は、管理業務主任者がする必要はない。
ウは適切でない。管理業者は、管理組合から請求があるときは、管理事務の処理状況及び管理組合の会計の収支状況について報告を行わなければならないが、この報告は、管理業務主任者がする必要はない（同契約書９条３項は）。
エは適切。管理業者の収支状況の報告は、あらかじめ管理組合が書面の交付に代えて電磁的方法による交付を承諾した場合には、管理業者は、当該方法による交付を行うことができる（同契約書別表第1.1(1)③）。
以上により、適切なものはアとエであり、**正解は**②となる。

【問　14】　正　解　③
①**は適切**。標準管理規約（単棟型）41条５項によれば、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるときは、監事は、遅滞なく、その旨を理事会に報告する義務がある。
②**は適切**。標準管理規約（単棟型）41条４項の定めのとおり、監事は、特段の意見がないときでも、理事会に出席する義務がある。
③**は最も不適切で、正解**。標準管理規約（単棟型）41条３項によれば、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、臨時総会を招集することができる。理事会を招集できるとしたのは不適切である。
④**は適切**。標準管理規約（単棟型）41条２項の定めのとおり、監事は、いつでも理事に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

【問　15】　正　解　③
①**は適切でない**。平成31年２月に完成した排水管塗装工事費は、２月に未払金を相手勘定として、修繕費に計上することが適切で、３月に代金を支払った際の仕訳は、（借方）未払金　56万円　（貸方）普通預金　56万円　となる。
②**は適切でない**。平成31年３月に発注・工事完了後、代金を支払った防犯カメラ取替工事費については、修繕費ではなく、固定資産として計上することが適切である。
③**は最も適切で、正解**。平成31年３月に発注・作業完了したが、代金を３月中に支払っていない高置水槽清掃費は、３月に未払金を相手勘定として、費用に計上することが適切である。
④**は適切でない**。平成31年３月に発注し、前払金を支払い、工事に着手したものの、工事完了予定が４月末であるエレベーター改良工事費については、３月の仕訳としては、前払金の支払のみとなる。

【問　16】　正　解　④
アは、２月末までに入金した３月分の管理費等は、２月に前受金に計上されているため、３月に前受金から収入に振り替えることが適切で、イ及びウは、２月以前分は、未収入金に計上済のため、未収入金の回収として計上、３月に入金した３月分は当月の収入に、４月分は前受金に計上することが適切である。エは、３月末日までに未入金の管理費等は、未収入金を相手勘定として各収入に計上することが適切である。以上の基づき、各肢の仕訳を検討すると次の通り。
①**は適切でない**。アの２月末日までに入金した３月分の管理費等が収入に振り替えられておらず、エの３月末日までに未入金である３月分の管理費等が未収入金を相手勘定として収入に計上されていないことに加えて、イ及びウの３月中に入金した２月以前分と４月分も３月の収入に計上している。
②**は適切でない**。イ及びウの３月中に入金した４月分も３月の収入に計上している。
③**は適切でない**。エの３月末日までに未入金の管理費等が未収入金を相手勘定として収入に計上されていない。
④**は最も適切で、正解**。アの２月末までに入金した３月分の管理費等を前受金から振り替え、イ及びウについて、２月以前分は未収入金の回収として計上し、３月に入金した３月分は当月の収入に、４月分は前受金に計上し、エの３月末日までに未入金の管理費等は、未収入金を相手勘定として各収入に計上しているため、適切である。

【問　17】　正　解　①
直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階用の共同住宅の共用階段では、階段の踊場は、高さⓐ４㍍以内ごとに設けなければならない。その踊場と階段の幅はⓑ120㌢以上、蹴上げの寸法はⓒ20㌢以下、踏面の寸法はⓓ24㌢以上でなければならない（建築基準法施行令24条、23条１項(3)）。
以上により、**正解は**①となる。

【問　18】　正　解　①
①**は正しく、正解**。共同住宅は、工業専用地域を除く用途地域内で、特定行政庁の許可を受けずに、建築することができる（建築基準法48条13項、別表第２（わ）項）。
②**は誤り**。倉庫業を営む倉庫は、第一種中高層住居専用地域には建築することができない（建築基準法48条３項、別表第２（は）項）。住居系の用途地域（田園住居地域を含む）で倉庫を建築できるのは、準住居地域のみである。
③**は誤り**。旅館を建築できるのは、第１種住居地域（3000㎡以内）、第２種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域である。第２種中高層住居専用地域には建築できない（建築基準法48条４項、別表第２（に）項）。
④**は誤り**。病院は、第１種・第２種低層住居専用地域、田園住居地域、工業地域、工業専用地域には、建築できない（建築基準法48条８項、別表第２（は）（ち）項）。

【問　19】　正　解　②
①**は適切でない**。容積率の限度が前面道路の幅員（12m以内）によって定まる場合に、当該前面道路が２以上あるときは、その幅員のうち最大のものが、容積率の算定の基礎となる数値とされる（建築基準法52条２項）。
②**は最も適切で、正解**。宅配ボックス設置部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計に100分の１を乗じて得た面積を限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入されない（同法施行令２条１項４号ヘ、３条６号、137条の８）。
③**は適切でない**。容積率の算定の基礎となる延べ面積には、政令で定める昇降機（エレベーター）の昇降路の部分の床面積は、算入されない（同法52条６項、同法施行令135条の16）。
④**は適切でない**。建築物の敷地が容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域が２以上にわたる場合、当該建築物の容積率は、当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計（加重平均）以下でなければならない（同法52条７項）。

【問　20】　正　解　④
①**は適切**。住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保法」という。）で定められた瑕疵担保責任の履行を確保するために、制定された（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律１条）。
②**は適切**。住宅瑕疵担保履行法の対象となるのは、建築物のうち新築住宅である。新築住宅とは、新たに建設された住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分）であって、建設工事の完了から１年以内で、かつ、人が住んだことのないものをいう（同法２条１項・２項）。したがって、戸建住宅、分譲マンションだけでなく、賃貸住宅（公営住宅、社宅等も含む）も対象となる。ただし、一時使用目的の住宅（仮設住宅等）は対象とはならない。
③**は適切**。建設業者は、住宅を新築する建設工事の請負契約に基づいて発注者に引き渡した新築住宅について、当該発注者に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をするか、住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結（建設業者が保険料を支払う）しなければならない（同法３条１項・２項、２条５項）。
④**は最も不適切で、正解**。宅地建物取引業者が自ら売主となって売買契約に基づき買主に引き渡す新築住宅について、住宅販売瑕疵担保保証金の供託や住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の義務があるのは、建設業者ではなく、宅地建物取引業者である（同法11条１項・２項、２条６項）。

【問　21】　正　解　①
①**は最も適切で、正解**。主要構造部とは、壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない最下階の床は含まれない（建築基準法２条５号）。
②**は適切でない**。コンクリートは不燃材料のため、耐火性を備えている。鉄骨に対するコンクリートのかぶり厚さが同じ場合、鉄筋コンクリート造は、鉄骨鉄筋コンクリート造に比べ、耐火性に劣る。
③**は適切でない**。建築物には、異なる構造方法による基礎を併用してはならない（同法施行令38条２項）。
④**は適切でない**。高さ60㍍超の建築物及び　地上４階建て以上の　免震建築物（超高層建築物等）であって、平成29年４月１日以降に申請する性能評価に基づく大臣認定によって新築されるものについては、国土交通大臣認定の運用が強化され、建設地で発生すると想定される長周期地震動による検討を行い、長時間の繰返しの累積変形の影響を考慮して安全性の検証を行うこととされている（建築基準法20条１項１号、超高層建築物の構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準を定める件（平成12年５月31日、建設省告示第1461号、改正　平成28年 ６月１日国土交通省告示第794号）。

【問　22】　正　解　③
①**は誤り**。設計図書とは建築物の建築工事の実施のために必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く）及び仕様書をいう（建築士法２条６項）。
②**は誤り**。構造設計とは基礎伏図、構造計算書その他の建築物の構造に関する設計図書で国土交通省令で定めるもの（構造設計図書）の設計をいう。本肢の記述は、設備設計についてのものである（同法２条７項）。
③**は正しく、正解**。工事監理とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書の通りに実施されているかいないかを確認することをいう（同法２条８項）。
④**は誤り**。建築士事務所に所属する一級建築士は、登録講習機関が行う定期講習を「３年以内」ごとに受講しなければならない（建築士法22条の２第１号、同法施行規則17条の36）。なお、受講修了した日の翌年度の４月１日から３年度以内に次の定期講習を受講する。

【問　23】　正　解　①
①**は最も不適切で、正解**。雨量は地域により非常に異なるので、雨水排水管管径の算定に用いる降水量（基準雨量）は、各地域ごとの最大雨量を採用する。
②**は適切**。雨水排水ますの設置個所は、(1)敷地排水管の起点、(2)敷地排水管の屈曲点及び合流点、(3)勾配の変化点、(4)配管距離が長い箇所であり、雨水排水ますは、継手の代わりに設置され、また、敷地雨水管の掃除口としても用いられる。
③**は適切**。雨水排水ますには、直接土砂などが排水管や下水管に流れこまないように150㍉以上の泥だまりを設ける。
④**は適切**。敷地内に雨水排水管と排水横主管を接続する場合には、臭気が雨水排水管系統に侵入しないようにトラップ機能のあるトラップますを設ける。

【問　24】　正　解　②
①**は該当しない**。消防の用に供する設備は、消火設備、警報設備及び避難設備に分類され、屋外消火栓設備は、消火設備に該当する（消防法17条１項、消防法施行令７条１項、２項９号）。「消火活動上必要な施設」ではない。
②**は該当し、正解**。消火活動上必要な施設には、排煙設備、連結散水設備、連結送水管、非常コンセント設備及び無線通信補助設備がある（同法施行令７条６項）。
③**は該当しない**。非常警報設備は、警報設備に該当する（同法施行令７条３項４号）。「消火活動上必要な施設」ではない。
④**は該当しない**。誘導灯は、避難設備に該当する（同法施行令７条４項２号）。「消火活動上必要な施設」ではない。

【問　25】　正　解　②
①**は適切**。明るさの指標にはルーメン（1m）が使われる。ルーメンは、光源から出る全方向に放射された人間が感じることができる「光の量」の単位で、「光の量」のことを光束という。ＬＥＤランプは、同じ光束であれば、白熱灯や蛍光灯よりも発熱量が少ない。
②**は最も不適切で、正解**。ＬＥＤランプは、平成24年７月１日から電気用品安全法の規制の対象となっている。
③**は適切**。ＬＥＤランプは、避難口誘導灯の光源に用いることができる。ＬＥＤ誘導灯は、従来の直管形蛍光ランプ形と比較して大幅な省エネを実現できる。
④**は適切**。蛍光灯又はＬＥＤランプを用いる非常用照明装置は、常温下で床面において水平照度で２ルクス以上確保することができるものとしなければならない（非常用の照明装置の構造方法を定める件第四）。

【問　26】　正　解　④
アは共用部分の工事に該当しない。躯体部分を除く床は専有部分に属する（標準管理規約（単棟型）７条２項１号）。したがって、床のフローリングは専有部分に属し、床のフローリング工事は、専有部分の工事に該当する。
イは共用部分の工事に該当しない。玄関扉の錠及び内部塗装部分は専有部分である（同規約７条２項２号）。したがって、玄関扉内部塗装の補修工事は、専有部分の工事に該当する。
ウは共用部分の工事に該当する。雨戸又は網戸は共用分であるので、網戸の交換工事は、共用部分の工事に該当する（同規約コメント７条関係④）。
エは共用部分の工事に該当する。バルコニーには専用使用権が設定されてはいるが、バルコニーの専有部分に属さない建物の部分は共用部分である（同規約別表第２・１）。したがって、バルコニー床面の防水工事は、共用部分の工事に該当する。
以上により、共用部分の工事に該当するものはウとエであり、**正解は**④となる。

【問　27】　正　解　④
①**は適切**。推定修繕工事とは、長期修繕計画において、計画期間内に見込まれる修繕工事（補修工事（経常的に行う補修工事を除く）を含む）及び改修工事をいう（長期修繕計画作成ガイドライン１章４・13）。
②**は適切**。修繕積立金とは、計画修繕工事に要する費用に充当するための積立金をいう（同ガイドライン１章４・16）。
③**は適切**。計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事及び改修工事をいう（同ガイドライン１章４・14）。
④**は最も不適切で、正解**。大規模修繕工事とは、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事をいう（同ガイドライン１章４・15）。計画修繕工事と別に実施される別工事ではない。

【問　28】　正　解　③
①**は適切**。新築マンションの場合は、分譲事業者が提示した長期修繕計画（案）と修繕積立金の額について、購入契約時の書面合意により分譲事業者からの引渡しが完了した時点で決議したものとするか、又は引渡し後速やかに開催する管理組合設立総会において、長期修繕計画及び修繕積立金の額の承認に関しても決議することもできる（長期修繕計画作成ガイドライン２章２節１）。
②**は適切**。長期修繕計画の見直しに当たっては、必要に応じて専門委員会を設置するなど、検討を行うために管理組合内の検討体制の整備を整えることが必要である（同ガイドライン２章２節２）。
③**は最も不適切で、正解**。長期修繕計画は、新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動など不確定な事項を含んでいるので、５年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要である（同ガイドライン３章１節10）。
④**は適切**。長期修繕計画の推定修繕工事は、設定した内容や時期はおおよその目安であり、費用も概算である。したがって、計画修繕工事を実施する際は、その基本計画の検討時において、建物及び設備の現状、修繕等の履歴などの調査・診断を行い、その結果に基づいて内容や時期等を判断する（同ガイドライン２章１節２.二のコメント）。

【問　29】　正　解　③
アは共用部分の範囲に属する。インターネット通信設備は、専有部分に属さない「建物の附属物」であるから、共用部分である（標準管理規約８条、別表第２・２）。
イは共用部分の範囲に属する。雑排水管（及び汚水管）の配管継手（及び立て管）は、専有部分に属さない「建物の附属物」であるから、共用部分である（同規約８条、別表第２・２）。
ウは共用部分の範囲に属する。集合郵便受箱は、専有部分に属さない「建物の附属物」であるから、共用部分である（同規約８条、別表第２・２）。
エは共用部分の範囲に属する。トランクルーム（及びその附属物）は、共用部分である（同規約８条、別表第２・３）。
オは共用部分の範囲に属しない。メーターボックスは、「給湯器ボイラー等の設備を除き」、専有部分に属さない「建物の部分」となり、共用部分となる。つまり、給湯器ボイラーは専有部分である（同規約８条、別表第２・１）。
以上により、共用部分の範囲に属するものは、ア、イ、ウ、エの四つであり、**正解は③**となる。

【問　30】　正　解　④
①**は団地総会の決議が必要である**。（団地修繕積立金及び）各棟修繕積立金の保管及び運用方法については、団地総会の決議を経なければならない（標準管理規約（団地型）50条８号）。
②**は団地総会の決議が必要である**。一団地内にある１棟を同一規模の建物に建て替える場合の建替え決議の承認については、団地総会の決議を経なければならない（同規約50条10号、区分所有法69条１項）。
③**は原則として団地総会の決議が必要である**。各棟の階段及び廊下（共用部分）の補修工事（保存行為）については、団地総会の決議を経なければならない（同規約２条６号、21条１項・３項、27条６号、50条14号）。なお、同規約では、各棟についても団地全体で一元的に管理するが、区分所有法で棟ごとに適用される事項は、棟ごとの棟総会で決議する（同規約コメント全般関係⑤）
④**は棟総会の決議のみで決することができ、正解**。建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧は、棟総会の決議のみで決することができる（同規約72条３号）。団地総会の決議は必要としない。

【問　31】　正　解　③
①**は適切**。理事長は役員であり（標準管理規約35条１項１号）、役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするときは、その役員は、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない（利益相反取引の防止、同規約37条の２第１号）。
②**は適切**。理事長も理事の一員であり（同規約35条１項４号）、理事会の決議について特別の利害関係を有する理事は、決議に加わることができない（同規約53条３項）。
③**は最も不適切で、正解**。管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する（同規約38条６項）。したがって、監事が管理組合を代表することもできる。
④**は適切**。理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、その事実を監事に報告しなければならない（同規約40条２項）。

【問　32】　正　解　②
①**は適切でない**。管理組合は、区分所有者が納入する費用について、全体管理費、住宅一部管理費、店舗一部管理費、全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金、店舗一部修繕積立金の６つに区分して経理しなければならない（標準管理規約（複合用途型）32条）。
②**は最も適切で、正解**。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、全体修繕積立金として積み立てる（同規約33条）。
③**は適切でない**。組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し（同規約34条）、新たに組合員の資格を取得した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない（同規約35条）。なお、この届出書には、対象住戸、区分所有権を取得した者の氏名、区分所有権を喪失した者の氏名及び住所（移転先）、区分所有権の変動の年月日、区分所有権の変動の原因を記載する（同規約コメント第35条関係）。
④**は適切でない**。管理組合には、その意思決定機関として、総組合員で組織する総会を置かなければならない（同規約46条１項）。なお、この規約は、一部共用部分についても全体で一元的に管理するものとし、管理組合は全体のものを規定し、一部管理組合は特に規定していない（同規約コメント全般関係⑤）。

【問　33】　正　解　④
①**は適切**。畳の交換や壁紙の張替えは、共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれがないため、理事長に申請し、書面による承認を受ける必要はない（標準管理規約17条１項）。しかし、工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるため、あらかじめ、理事長にその旨を届け出る必要がある（同規約17条７項）。
②**は適切**。理事長の承認を受けた修繕等の工事後に、その工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、その工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない（同規約17条６項）。
③**は適切**。理事長は、施工状況の確認のために立入り、調査を行った結果、申請又は届出を受けたものとは異なる内容の工事が行われていることが確認された場合には、その是正等のために必要な勧告又は指示若しくは警告を行うか、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる（同規約17条５項、コメント第17条関係⑬）。
④**は最も不適切で、正解**。外壁の穿孔、躯体の一部撤去を行うことは、「共用部分の変更」に該当するから、総会の決議が必要である（同規約７条２項１号、47条３項２号、コメント17条関係④）。

【問　34】　正　解　②
アは適切。会計担当理事は役員であり（標準管理規約35条１項３号）、任期の満了によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う（同規約36条３項）。
イは適切でない。任期途中に理事長が海外に単身赴任した場合には、後任の理事長が就任するまでの間、副理事長が、不在区分所有者となった理事長の職務を代理すべきである（同規約39条）。
ウは適切。監事は役員であり（同規約35条１項５号）、辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う（同規約36条３項）。
エは適切でない。理事長は役員であるが（同規約35条１項１号）、役員が総会決議で解任された場合には、後任の役員が就任するまでの間であっても、解任された役員は、引き続きその職務を行うことはできない（同規約36条３項）。なお、副理事長は、理事長が欠けたときは、その職務を行う（同規約39条）。
以上により、適切なものはアとウの二つであり、**②が正解**となる。

【問　35】　正　解　③
①**は正しい**。区分所有法に規定するもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、政令で定める（区分所有法47条３項）。そして、管理組合法人において、登記に関して必要な事項の登記を怠った場合には、理事は20万円以下の過料に処せられる（同法71条５号）。
②**は正しい**。議長は、区分所有法の規定に違反して、集会の議事録を作成せず、又は集会の議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは記録せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたときは、20万円以下の過料に処せられる（同法71条３号）。
③**は誤りで、正解**。監事は、そもそも区分所有法71条の罰則規定の対象者ではない。したがって、監事は、集会の議事において、管理者の管理事務についての監査報告を怠った場合も、過料に処せられない（同法71条）。
④**は正しい**。管理組合法人において、理事若しくは監事が欠けた場合、又は規約で定めた理事若しくは監事の員数が欠けた場合において、その選任手続を怠ったときは、理事は20万円以下の過料に処せられる（同法71条７号）。

【問　36】　正　解　①
①**は最も不適切で、正解**。所有者は所有物の使用・収益・処分をすることができるので、区分所有者は、当然に専有部分を借家として使用することができる（標準管理規約コメント11条関係①参照）。したがって、借家として使用することができる旨を管理規約に記載するまでもない。
②**は適切**。専有部分を住宅宿泊事業として使用することを禁止する場合には、その旨を管理規約に記載しなければならない（同規約12条２項）。
③**は適切**。区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物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してはならない（区分所有法６条１項）。他の居住者の使用を妨げる行為は、共同の利益に反する行為に当たる。住宅宿泊事業を営む場合には免責される旨の規定はない。
④**は適切**。旅館業法や住宅宿泊事業法に違反して行われる事業は、管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されている（標準管理規約コメント12条関係②）。

【問　37】　正　解　②
①**は別段の定めをすることができる**。敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない（区分所有法22条１項）。
②**は別段の定めをすることができず、正解**。先取特権の被担保債権の範囲に関しては、規約で別段の定めをすることができる旨の規定がない（同法７条１項参照）。
③**は別段の定めをすることができる**。集会においては、あらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができるが、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない（同法37条１項、２項）。
④**は別段の定めをすることができる**。解散した管理組合法人の財産は、規約に別段の定めがある場合を除いて、共用部分の持分の割合と同一の割合で各区分所有者に帰属する（同法56条）。

【問　38】　正　解　①
①**は誤りで、正解**。理事の任期は、２年とする。ただし、規約で３年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする（区分所有法49条６項）。したがって、５年と定めることはできない。
②**は正しい**。理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表するが、規約若しくは集会の決議によって、管理組合法人を代表すべき理事を定め、又は規約の定めに基づき理事の互選によって管理組合法人を代表すべき理事を定めることを妨げない（同法49条４項、５項）。このように代表すべき理事を定めた場合、他の理事は代表権を有しない理事になる。
③**は正しい**。管理者に関する規定は管理組合法人には適用されないので（同法47条11項）、管理組合法人は、管理者を置くことができない。
④**は正しい**。監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない（同法50条２項）。

【問　39】　正　解　④
正しい順番に並べると、次のようになる。
「（エ）区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される。（ウ）そして、本件規約は、理事長を区分所有法に定める管理者とし（43条２項）、役員である理事に理事長等を含むものとした上（40条１項）、役員の選任及び解任について総会の決議を経なければならない（53条13号）とする一方で、理事は、組合員のうちから総会で選任し（40条２項）、その互選により理事長を選任する（同条３項）としている。（ア）これは、理事長を理事が就く役職の１つと位置付けた上、総会で選任された理事に対し、原則として、その互選により理事長の職に就く者を定めることを委ねるものと解される。（イ）そうすると、このような定めは、理事の互選により選任された理事長について理事の過半数の一致により理事長の職を解き、別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが、本件規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべきである」（最判平29.12.18）
以上により、正しい順番に並べたものは、エ、ウ、ア、イであり、**正解は④**となる。

【問　40】　正　解　③
①**は正しい**。新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことのないもの（建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く）をいう。
②**は正しい**。新築住宅について、住宅新築請負契約に基づき、請負人が注文者に引き渡した時から10年間瑕疵担保責任を負う部位は、同住宅の「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」である。
③**は誤りで、正解**。新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例の規定は、売買契約において買主が法人であるからといって適用されないことはない。
④**は正しい**。新築住宅の瑕疵担保責任について、瑕疵を修補する責任に限定し、契約の解除や損害賠償の請求はできないとする特約は、注文者又は買主に不利なものなので無効である。

【問　41】　正　解　④
①**は適切**。地震若しくは噴火又はこれらによる津波を直接又は間接の原因とする火災、損壊、埋没又は流失による損害（政令で定めるものに限る）をてん補する地震保険契約は、火災保険契約等特定の損害保険契約に附帯して締結されることとされている。地震保険単独での締結はできない。
②**は適切**。共用部分に係る損害保険料は、各区分所有者が、その有する専有部分の床面積の割合に応じて負担するが、規約で別段の定めをすることを妨げないとされているので、規約でこれと異なる定めをすることができる。
③**は適切**。理事長（管理者）は、共用部分に係る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。
④**は最も不適切で、正解**。区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認するとされているので、共用部分について、損害保険契約をするか否かの決定を、理事会の決議により行う旨を規約で定めることができる。

【問　42】　正　解　④
①**は誤り**。借地借家法32条で定める借賃増減額請求権の規定は、定期建物賃貸借契約である本件契約において、借賃の改定に係る特約がある場合には適用しないので、相互に賃料の増減請求をすることはできない旨の特約は有効である。
②**は誤り**。事前説明書は、賃借人が本件契約は更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要することとされている。
③**は誤り**。借地借家法29条１項で定める「期間を１年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。」の規定は、定期建物賃貸借契約である本件契約には適用されない。
④**は正しく、正解**。定期建物賃貸借契約である本件契約は、公正証書による等書面により行わなければならない。なお、本件契約の目的が、事業用のものであるか否かは問わない。

【問　43】　正　解　②
①**は誤り**。マンション建替組合において権利変換計画の決定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５分の４以上（４分の３以上ではない）の総会決議で決する。
②**は正しく、正解**。マンション建替事業は、マンション建替組合のほか、区分所有者又はその同意を得た者は、１人で、又は数人共同して、施行することができる。
③**は誤り**。参加組合員として組合の組合員となることができる者は、組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であって、定款で定められたものとされている。
④**は誤り**。マンション建替組合は、設立の認可の公告の日から２月以内に、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することができる。

【問　44】　正　解　①
①**は誤りで、正解**。「個人情報の保護に関する法律」によれば、個人情報取扱事業者であるマンション管理業者が、管理費の滞納者リストを当該管理組合の管理者に提供することは、形式的には個人データの第三者提供に該当するが、人の財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるときの適用除外に該当する。よって、当該組合員の同意を得る必要はない。
②**は正しい**。身体障害者補助犬法によれば、身体障害者補助犬を同伴して、同法の定める施設等（住宅を除く）の利用又は使用する身体障害者は、その身体障害者補助犬に、その者のために訓練された身体障害者補助犬である旨を明らかにするための表示をしなければならない。
③**は正しい**。消防法によれば、共同住宅等の一定の防火対象物の管理権原者が、防火管理者を選任したときは、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。
④**は正しい**。「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、国民は、高齢者、障害者等の円滑な移動及び施設の利用を確保するために必要な協力をするよう努めなければならない。

【問　45】　正　解　②
①**は誤り**。天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるとき、その内容は37条書面の任意的記載事項であるが、重要事項説明書の記載事項ではないため、説明する必要はない。
②**は正しく、正解**。ＡＢ間の売買において、代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせん内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置について、Ａは、Ｂに対して、重要事項として説明する必要がある。
③**は誤り**。ＡＢ間の売買において、共用部分に関する規約が案の段階である場合には、Ａは、Ｂに対して、当該規約案の内容について、重要事項として説明しなければならない。
④**は誤り**。Ｃは宅地建物取引業者であるため、重要事項説明書の交付のみで足り、Ａは、Ｃに対して、重要事項について説明する必要はない。

【問　46】　正　解　④
アは適切。管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である（マンション管理適正化指針二３）。

管理業務主任者試験・本社正解番号

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

イは適切。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、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい（同指針二５）。
ウは適切。複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である（同指針二８）。
エは適切。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（同指針一３）。
以上により、適切なものは、ア、イ、ウ、エの四つであり、**正解は④**となる。

【問　47】　正　解　①
①**は最も不適切で、正解**。マンション管理業者が管理組合等の印鑑等を管理することができるのは、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ときである（マンション管理適正化法施行規則87条４項ただし書）。したがって、管理者から依頼を受けて印鑑等を管理することはできない。
②**は適切**。マンション管理業者は、一定の場合には、有効な保証契約を締結していなければならない（同法施行規則87条３項本文）。したがって、管理委託契約の契約期間の途中で保証契約の期間が満了する場合には、当該保証契約の更新等をしなければならない（標準管理委託契約書コメント別表第１　１（２）関係⑥）。
③**は適切**。分別管理の対象となる財産は、管理組合から委託を受けて修繕積立金として管理する金銭又有価証券及び管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当する金銭又は有価証券である（マンション管理適正化法76条、同法施行規則87条１項）。
④**は適切**。マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて有価証券を管理する場合においては、金融機関又は証券会社に、当該有価証券の保管場所を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、当該有価証券が受託契約を締結した管理組合の有価証券であることを判別できる状態で管理させなければならない（同法施行規則87条２項２号）。

【問　48】　正　解　②
①**は適切でない**。管理委託契約を締結しようとする場合、原則として、説明会を開催して重要事項の説明をしなければならない（マンション管理適正化法72条１項前段）。マンション管理業者が管理者等に選任されていても、同法72条は適用される（平成13年７月31日国総動51号）。
②**は最も適切で、正解**。マンション管理業者は、重要事項の説明会の日の１週間前までに、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なければならず（マンション管理適正化法72条１項後段）、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（同法72条５項）。
③**は適切でない**。マンション管理業者は、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ときは、あらかじめ、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、重要事項を記載した書面を交付しなければならない（同法72条２項）。
④**は適切でない**。当初の管理受託契約に係る変更契約を締結する場合も同法72条が適用されるので（平成14年２月28日国総動309号）、原則として、説明会を開催して重要事項の説明をしなければならない。

【問　49】　正　解　③
①**は適切でない**。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、定期に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（マンション管理適正化法77条１項）。説明会の開催は必要ない。
②**は適切でない**。肢①の報告について、管理組合の同意があれば管理業務主任者以外の者をして報告させることができる旨の規定はない。
③**は最も適切で、正解**。管理事務報告書には、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その他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（同法施行規則88条）。
④**は適切でない**。マンション管理業者は、管理事務の報告の説明会の開催日の１週間前までに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（同法施行規則89条３項）。「２週間前まで」ではない。

【問　50】　正　解　③
①**は適切**。マンション管理業の更新の登録を受けようとする者は、登録の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に登録申請書を提出しなければならない（マンション管理適正化法施行規則50条）。そして、更新の登録の申請があった場合において、有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、従前の登録は、同項の有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する（同法44条４項）。
②**は適切**。事務所とは、本店又は支店（商人以外の者にあっては、主たる事務所又は従たる事務所）のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、マンション管理業に係る契約の締結又は履行に関する権限を有する使用人を置くものをいう（同法施行規則52条）
③**は最も不適切で、正解**。登録を拒否しなければならないのは、資産額が300万円以上でない場合である（同法47条10号、同法施行規則54条）。「1000万円以上」ではない。
④**は適切**。マンション管理業を廃止した場合、マンション管理業者であった個人又はマンション管理業者であった法人を代表する役員は、その日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない（同法50条１項５号）。