

平成17年度
管理業務主任者試験問題

平成17年12月4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29ページまで50問です。
- 2 試験の開始の合図と同時に、問題のページ数を確認してください。もし落丁や乱丁があった場合は、ただちに試験監督員に申し出てください。
- 3 解答は、別紙の解答用紙に記入してください。
- 4 答は、各問題とも1つだけです。2つ以上の解答をしたもの、判読が困難なものは、正解としません。
解答は、解答用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。
- 5 問題中の法令等に関する部分は、平成17年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 1】 制限行為能力者Aが区分所有し、居住の用に供しているマンション（マンション管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するものをいう。以下同じ。）の区分所有権等を処分する場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが成年被後見人である場合に、その成年後見人がAに代わってマンションの区分所有権等を売却するときには、家庭裁判所の許可を得なければならない。
- 2 Aが成年被後見人である場合に、その成年後見人がAに代わってマンションの区分所有権について抵当権を設定するときには、家庭裁判所の許可を得ることを要しない。
- 3 Aが被保佐人である場合に、家庭裁判所は、Aの請求により、Aのためにマンションの区分所有権等の売買について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる。
- 4 Aが被保佐人である場合に、Aがマンションの区分所有権等を売買するについて、保佐人がAの利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、Aの請求により、保佐人の同意に代わる許可を与えることができる。

【問 2】 AとBとの間で契約が締結され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。

- 1 A B間の契約の締結に当たり、Bによる詐欺があった場合に、Aに重大な過失があったときには、Aは、その契約締結の意思表示を取り消すことができない。
- 2 A B間の契約の締結に当たり、A B間で通謀虚偽表示があった場合には、A B間の契約は無効であり、この無効は善意の第三者に対抗することができる。
- 3 A B間の契約の締結に当たり、Aが第三者から強迫を受けた場合には、Aは、その契約締結の意思表示を取り消すことができる。
- 4 A B間の契約の締結に当たって、Aに要素の錯誤があったときには、Aは、その契約締結の意思表示を取り消すことができる。

【問 3】 Aが区分所有するマンションの専有部分について、Bのために抵当権が設定され、その旨の登記がなされた場合に関する次の記述のうち、民法及び建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bのために抵当権が設定され、その旨の登記がなされた後に、Aが区分所有するマンションの専有部分がCに賃貸され、賃借権の登記をすることなく引渡しが行われていた場合において、Cは、抵当権の実行による当該マンションの専有部分の買受人に対して賃借権を対抗することができる。
- 2 Bの抵当権の効力は、Aにより付加され当該住戸部分と一体となった物にも及ぶ。
- 3 Bの抵当権の効力は、当該マンションの廊下、階段室、その他の共用部分についてのAの共有持分権にも及ぶ。
- 4 Bが、抵当権の被担保債権であるAに対する債権をDに譲渡した場合において、Dは、Bの有していた抵当権を取得する。

【問 4】 マンションの専有部分が共有されている場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 マンションの専有部分の各共有者は、その持分に応じ、当該専有部分の管理の費用を支払い、その他専有部分に関する負担を負う。
- 2 マンションの専有部分の共有者が、1年以内に専有部分に関する負担を負う義務を履行しないときは、他の共有者は、相当の償金を支払ってその者の持分を取得することができる。
- 3 マンションの専有部分の共有者の一人が、専有部分の持分を放棄したときは、その持分は、他の共有者に帰属する。
- 4 マンションの専有部分の各共有者は、単独で自己の持分権に質権を設定することができる。

【問 5】 マンションを区分所有している者Aが死亡した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aの相続人が数人あるときには、Aの有していた当該住戸に係る区分所有権等の権利は、遺産分割がなされるまでは、これらの相続人の共有に属する。
- 2 Aが死亡する前にAが当該住戸をBに賃貸していた場合には、Aの相続人は、Aの死亡後はいつでもBに対し賃貸借契約を解約することができる。
- 3 Aが死亡したことにより、Aの管理組合に対する管理費等の債務は相続人に承継される。
- 4 Aは、Aの有していた当該住戸に係る区分所有権等の権利を、遺留分に関する規定に違反しない限りで、相続人以外の第三者に対して遺贈することができる。

【問 6】 不法行為責任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 マンションの管理業者は、自らが雇用した管理員がその業務の執行につき第三者に対して損害を加えた場合に、その損害を賠償する責任を負うが、当該管理業者は、当該管理員に対して求償権を行使することはできない。
- 2 マンションの共用部分の修繕工事を請け負った業者が、その工事について第三者に損害を加えた場合に、注文者である当該マンションの管理組合は、請負業者と連帯して損害を賠償する責任を負う。
- 3 マンションの共用部分である外壁の設置又は保存に^{かし}瑕疵があることによって他人に損害を加えた場合に、当該マンションの管理組合は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負うが、損害の原因について他にその責任を負う者がいるときは、その者に対して求償権を行使することができる。
- 4 マンション内で飼育されている動物が他人に損害を加えた場合には、動物の占有者が被害者に対してその損害を賠償する責任を負うが、占有者に代わって動物を管理する者は、その損害を賠償する責任を負わない。

【問 7】 マンション標準管理委託契約書（平成15年4月9日国総動第1号～第4号。国土交通省総合政策局長通達。以下同じ。）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 マンション標準管理委託契約書は、管理組合と管理業者の間で協議がととのった事項を記載した管理委託契約書を、マンション管理適正化法第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合に使用するよう義務づけられたものである。
- 2 マンション標準管理委託契約書は、典型的な住居専用の単棟型、団地型及び複合用途型のマンションの各管理事務に関する標準的な契約内容を定めたものである。
- 3 マンション標準管理委託契約書では、マンション管理適正化法第2条第6号に定める管理事務を管理業者に委託する場合を想定しており、消防法に定める防火管理者が行う業務も管理事務に含まれる。
- 4 実際に管理委託契約書を作成するに当たっては、マンション標準管理委託契約書を個々の状況や必要性に応じて内容の追加、修正を行いつつ活用すべきである。

【問 8】 マンション標準管理委託契約書における有害行為の中止要求に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 管理会社は、管理組合員が所轄官庁から改善命令を受けるとみられる違法行為を行っている場合は、その中止を求めることができる。
- 2 管理会社は、マンションの専有部分の占有者が建物の保存に有害な行為をした場合、当該占有者ではなく当該専有部分の区分所有者に中止を求めなければならない。
- 3 管理会社は、管理組合員の管理規約に違反する行為に対しては、その中止を求めることができるが、使用細則に違反する行為に対しては、中止を求めることができない。
- 4 管理会社は、管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為を行った管理組合員に対して、中止を求めたにもかかわらず中止しなかった場合でも、その責めを免れず、その後も中止等の要求をしなければならない。

【問 9】 マンション標準管理委託契約書における通知義務に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、マンションのき損等の事実を知った場合は、速やかに、その状況を管理会社に通知しなければならない。
- 2 管理組合は、組合員がその専有部分を第三者に貸与した場合は、速やかに、書面をもって、管理会社に通知しなければならない。
- 3 管理会社は、支店を新たに設けた場合は、速やかに、管理組合に通知しなければならない。
- 4 管理会社は、マンション管理業者の登録の取消しの処分を受けたときは、速やかに、書面をもって、管理組合に通知しなければならない。

【問 10】 マンションの管理費に係る債権の消滅時効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 管理費の債権の消滅時効の期間は、5年である。
- 2 管理費を滞納している区分所有者が、区分所有権等を売却した場合、管理費債権の消滅時効は中断する。
- 3 管理費を滞納している区分所有者が、管理組合あてに、滞納管理費の額及び滞納している事実を認める旨の承認書を差し出しても、消滅時効は中断しない。
- 4 裁判外で、書面により滞納管理費を請求する場合、6箇月ごとに催告をすれば、管理費債権の消滅時効は完成しない。

【問 11】 マンションの管理費の滞納に対する対策に関する次の記述のうち、民法、民事訴訟法（平成8年法律第109号）及び民事調停法（昭和26年法律第222号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理費の滞納者に対して、通常の訴訟を提起するためには、必ず調停の手続を経なければならない。
- 2 民事訴訟法の「少額訴訟に関する特則」を利用することができるのは、滞納額が30万円以下の場合に限られる。
- 3 文書で督促する場合、内容証明郵便で行わない限り、催告としての効力を生じない。
- 4 支払督促の申立てに対して、滞納者である区分所有者が督促異議の申立てをすると、通常の訴訟に移行する。

【問 12】 区分所有者が納入する管理費及び修繕積立金（以下本問において「管理費等」という。）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「マンション標準管理規約」という。）によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとされている。
- 2 管理費等から支出される管理組合の運営に要する費用には、管理組合の役員に対する人件費も含まれている。
- 3 管理費等の負担割合を定めるに当たっては、共用部分の使用頻度を勘案しなければならない。
- 4 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。

【問 13】 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号に規定するマンション管理業者をいう。以下同じ。）が管理委託契約に基づいて行う管理組合の会計の収入及び支出の調定又は出納に関する次の記述のうち、マンション標準管理委託契約書によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合の事業年度開始の○月前までに、管理組合の会計区分に基づき、次年度の収支予算の素案を作成し、管理組合に提出する。
- 2 管理組合の事業年度終了後○月以内に、管理組合の会計区分に基づき、前年度の収支決算案の素案を作成し、管理組合に提出する。
- 3 管理組合の請求があったときは、管理組合の会計の収支状況に関する報告を行う。
- 4 管理組合の管理費等のうち余裕資金については、管理業者の判断により、定期預金、金銭信託等に振り替える。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関し、平成17年3月分の仕訳として正しい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、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（消費税及び地方消費税は、考慮しない。）。

(取引)

平成17年3月31日に、次の内容の諸費用200万円を普通預金から支払った。

1. 管理委託費（平成17年4月分）	150万円
2. 水道光熱費（平成17年3月分）	30万円
3. 修繕費（平成17年2月実施完了、2月請求・未払計上、3月支払分）	20万円
合 計	200万円

(単位：円)

1 (借方)		(貸方)	
管理委託費	1,500,000	普通預金	2,000,000
水道光熱費	300,000		
未払金	200,000		

2 (借方)		(貸方)	
前払費用	1,500,000	普通預金	2,000,000
水道光熱費	300,000		
未払金	200,000		

3 (借方)		(貸方)	
管理委託費	1,500,000	普通預金	2,000,000
水道光熱費	300,000		
修繕費	200,000		

4 (借方)		(貸方)	
前払費用	1,500,000	普通預金	2,000,000
水道光熱費	300,000		
修繕費	200,000		

【問 15】 管理組合の活動における以下の取引に関し、平成17年3月分の仕訳として正しい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、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おり、支払保険料についても毎月初に当月発生額を費用計上しているものとする。

(取引)

当管理組合は、保険期間を5年、保険料支払方法を年払いとする「修繕積立保険」に加入しており、平成17年3月1日に平成17年3月1日から平成18年2月末までの期間1年分の保険料120万円を普通預金から支払った。なお、当該保険料の明細は、以下のとおりである。

1. 危険保険料	60万円
2. 積立保険料	60万円
<u>修繕積立保険料</u>	<u>合計</u> 120万円

(単位：円)

1	(借方)	(貸方)
	支払保険料 50,000	普通預金 1,200,000
	前払保険料 550,000	
	積立保険料 600,000	
2	(借方)	(貸方)
	支払保険料 1,200,000	普通預金 1,200,000
3	(借方)	(貸方)
	積立保険料 1,200,000	普通預金 1,200,000
4	(借方)	(貸方)
	支払保険料 600,000	普通預金 1,200,000
	積立保険料 600,000	

【問 16】 管理組合の税務に関する次の記述のうち、税法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 法人格のない管理組合は「人格のない社団」として、公益法人と同様の取扱いがなされ、非収益事業の所得に対しては、課税されない。
- 2 管理組合の基準期間における課税売上高が1,500万円以下の場合は、消費税の納税義務は免除される。
- 3 管理組合は、地方税のうち、都道府県民税及び市町村民税については、条例等により免除又は減免される場合を除き、法人格の有無にかかわらず、均等割は課税される。
- 4 管理組合の預金利子や配当による所得には、所得税が課税される。

【問 17】 採光に関する次の記述のうち、建築基準法（昭和25年法律第201号）の原則的規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 住宅の居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、5分の1以上としなければならない。
- 2 住宅の居室の窓その他の開口部で採光に有効な部分の面積は、当該居室の開口部ごとの面積に、それぞれ採光補正係数を乗じて得た面積を合計して算定する。
- 3 ふすま、障子で仕切られた二室は、採光に関する規定の適用について、一室とはみなされない。
- 4 採光補正係数の値は、隣地に建つ建物の高さを用いて算定する。

【問 18】 建築基準法施行令第1条の用語の定義に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 構造耐力上主要な部分とは、基礎、壁、柱などで、建築物の自重及び積載荷重を支えるものをいい、筋かいなどの斜材を含まない。
- 2 敷地とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。
- 3 地階とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。
- 4 耐水材料とは、れんが、石、人造石、コンクリート、アスファルト、陶磁器、ガラスその他これらに類する耐水性の建築材料をいう。

【問 19】 次に掲げる各種手続について、手続を行う主体及び手続のあて先の組合せのうち、建築基準法の原則的規定によれば、誤っているものはどれか。

	手 続	手続を行う主体	手続のあて先
1	建築確認申請 (法第6条、第6条の2)	建築主	建築主事又は指定確認検査機関
2	建築物工事届 (法第15条)	建築主	都道府県知事
3	建築物除却届 (法第15条)	建築主	都道府県知事
4	定期調査、検査の報告 (法第12条第1項及び第2項)	所有者又は管理者	特定行政庁

【問 20】 建築物の仕上げ材料に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 木材は、大気中では含水率が大きいと腐朽菌の害、虫害を受けやすい。
- 2 集成材は、挽き板（ラミナ）又は小角材などを、繊維方向を長さの方向に平行に組み合わせ、接着剤により集成したものである。
- 3 ファイバーボードは、木材などの植物質繊維を原料として成形した面材の総称である。
- 4 石膏ボードは、焼石膏を芯材として両面に石膏液をしみこませた厚紙を貼り、圧縮成形した面材であるが、防火性・遮音性は劣る。

【問 21】 エレベーターに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 エレベーターの保守契約の一方式である POG（Parts Oil and Grease）契約の場合、建築基準法第12条に基づく定期検査に要する費用は、一般に別途料金となる。
- 2 エレベーターの保守会社は、各部位の点検を、日本工業規格の昇降機の検査標準に基づいて行っている。
- 3 エレベーターの定期検査報告済証は、かご内の見やすい位置に掲示しなければならない。
- 4 エレベーターの定期検査は、年1回以上行わなければならない。

【問 22】 マンションの給水タンクに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 タンク内部の保守点検用のマンホールの大きさは、60cmの円が内接できるものとした。
- 2 タンクの底部を、建築物の躯体コンクリート床面に接して設置した。
- 3 タンクは、清掃・保守・点検時にも断水が生じないように、中間仕切り方式とした。
- 4 オーバーフロー管及び水抜管は、間接排水とした。

【問 23】 マンションの排水管に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 排水立て管は、どの階においても、最下部の最も大きな排水負荷を負担する部分の管径と、同一管径でなければならない。
- 2 排水横管の勾配は、施工上可能な限り、急勾配とすることが望ましい。
- 3 排水管の最小管径は、20mm以上としなければならない。
- 4 排水横管の管径は、一般に勾配により決定する。

【問 24】 換気設備に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 自然給気口から外気を供給し、室内空気を排気ファンによって排出する換気方式は、便所に用いてはならない。
- 2 住宅の居室にシックハウス対策用として設けられる機械換気設備は、換気回数として毎時0.3回の能力があれば足りるが、常時運転としなければならない。
- 3 シックハウス対策用の機械換気設備を設けた場合、火気を使用する部屋の換気設備の設置は免除される。
- 4 火気を使用する部屋の必要有効換気量は、(定数) × (燃料の単位燃焼量当たりの理論廃ガス量) × (実際の燃料消費量) として求められる。

【問 25】 給湯設備に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 ガス給湯器の能力表示における1号とは、毎分流量1ℓの水の温度を25℃上昇させる能力をいう。
- 2 深夜電力利用温水器などの貯湯式給湯器は、一般に水道用減圧弁を介して給水管に直結されるが、この弁には逆止め機構が内蔵されている。
- 3 ガス瞬間式給湯器には元止め式と先止め式があるが、住戸セントラル方式に用いられるのは元止め式である。
- 4 自動湯温安定式のガス瞬間式給湯器には60℃以上の固定された出湯温が得られる固定湯温式と、出湯温度の設定が可変の可変湯温式がある。

【問 26】 コンクリートに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 コンクリートの強度は、中性化の進行度に応じて低下する。
- 2 コールドジョイントは、気温の低下が原因で、硬化中のコンクリートに発生する劣化現象である。
- 3 コンクリートは、塩化物の含有量が多くなるにつれて、その強度は低下する。
- 4 コンクリートのひび割れの発生要因の一つとして、建物の不同沈下が挙げられる。

【問 27】 大規模修繕工事の実施に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 工事監理とは、設計者自らが設計内容と工事内容が適合しているか否かを確認する行為をいい、他の者がこれを行うことはできない。
- 2 実費精算方式とは、工事完了後に予定額と実際に要した額の差額を精算する方式である。
- 3 仮設費用は、工事費の見積りに含めないことが多い。
- 4 責任施工とは、設計から施工までを一社で請け負って実施することをいう。

【問 28】 建物の調査に関する調査内容と調査用具について、次に掲げる組合せのうち、最も不適切なものはどれか。

	調査内容	調査用具
1	タイルの浮き	テストハンマー
2	コンクリートの中酸化	ノギス
3	塗膜の付着力	建研式接着力試験器
4	鉄筋の位置	シュミットハンマー

【問 29】 動物の飼育に関する規制がないマンションで、その飼育を制限する規約を定める場合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、最も適切なものはどれか。

- 1 動物の飼育による実害の発生がない場合には、動物の飼育を制限する定めを置く規約は無効である。
- 2 動物の飼育を制限する規約のほか、動物の飼育に関連する事項のうち手続等の細部の規定についても、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議が必要である。
- 3 既に動物を飼育している賃借人は、動物飼育制限の議題につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。
- 4 既に動物を飼育している区分所有者がいる場合、動物の飼育を制限する規約を定めるには、動物の飼育をしている区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要である。

【問 30】 マンション標準管理規約によれば、総会の決議を要しないものはどれか。

- 1 専有部分の修繕又は模様替えの申請についての承認又は不承認をすること。
- 2 使用細則を制定又は変更すること。
- 3 役員活動費の支払方法を定めること。
- 4 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部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要がある場合に、これを実施すること。

【問 31】 一団地内にA、B、Cの3棟の区分所有建物が存し、その団地内の土地が3棟の区分所有者全員の共有になっている場合の建替え決議に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 A棟を現在の建物と同一規模の建物に建て替える場合には、A棟のみの建替え決議があれば足り、団地集会での建替え承認決議は不要である。
- 2 A棟を建て替えることによってB棟及びC棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、A棟のみの建替え決議のほか、B棟及びC棟において、それぞれ建替え承認決議が必要である。
- 3 A、B、Cの3棟を一括して建替え決議をするには、規約で、A、B、Cの3棟を団地管理組合が管理していることが必要である。
- 4 A、B、Cの3棟を一括して建替え決議をするには、その団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上による賛成のほかに、各棟ごとに決議し、区分所有者の3分の2以上で議決権の3分の2以上を有するものが賛成しなければならない。

【問 32】 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3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はできない。
- 3 管理組合法人の監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。
- 4 管理組合法人には、管理者を置くことはできない。

【問 33】 マンション標準管理規約によれば、次の工事のうち、総会の普通決議で行うことができないものはどれか。

- 1 階段室部分を改造してエレベーターを新設する工事
- 2 階段にその基本的構造部分を変えずにスロープを併設し、手すりを追加するバリアフリー化の工事
- 3 既存のパイプスペースを利用した光ファイバー・ケーブルの敷設工事
- 4 構造躯体に筋かいなどの耐震部材を設置する工事で、基本的構造部分への加工が小さいもの

【問 34】 管理組合の役員に関する次の記述のうち、区分所有法及び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 理事は、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができるが、監事も、これらを受けることができると定めること。
- 2 理事長以外の者を管理者と定め、理事長は管理組合内部の職務を、管理者は管理組合の対外的職務を行うと定めること。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行うので、管理費等の滞納者を会計担当理事とすることはできないと定めること。
- 4 監事は、管理組合の財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集できるが、管理組合の業務の執行の不正に関しては、臨時総会を招集できないと定めること。

【問 35】 あるマンションの管理組合の集会招集手続に関する管理規約の次の定めのうち、区分所有法の規定に違反するものはどれか。

- 1 集会の招集通知は、会日より少なくとも2週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。
- 2 区分所有者の10分の1以上で議決権の10分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。
- 3 各区分所有者に対する集会の招集通知は、会日より少なくとも1週間前に、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。
- 4 集会の招集通知をする場合において、会議の目的たる事項とともに、その議案の要領をも通知しなければならない。

【問 36】 マンションの占有者（区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。以下本問において同じ。）に関する次の記述のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約の定めによれば、最も適切なものはどれか。

- 1 マンションの占有者は、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。
- 2 マンションの占有者は、区分所有者の承諾を得て占有している場合は、管理組合の役員となる資格を有する。
- 3 マンションの占有者が、管理費等を含めた賃料を支払っている場合、総会の議題が管理費等の値上げであるときは、総会に出席して意見を述べることができる。
- 4 マンションの占有者は、総会の決議事項について利害関係を有する場合でも、総会議事録の閲覧請求をすることはできない。

【問 37】 次に掲げる建物の附属物又は建物の部分のうち、マンション標準管理規約の定めによれば、共用部分でないものはどれか。

- 1 雑排水管の配管継手及び立て管
- 2 インターネット通信設備
- 3 住戸の網戸
- 4 メーターボックス内の給湯器ボイラー設備

【問 38】 地震によりマンションが一部滅失した場合に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 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。）した場合は、建替え決議をすることはできるが、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることはできない。
- 2 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失（以下本問において「小規模滅失」という。）した場合は、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができるが、建替えの決議をすることもできる。
- 3 数棟ある団地の中で特定の棟が小規模滅失した場合は、団地で一括建替え決議をすることができない。
- 4 数棟ある団地の中で全棟が大規模滅失した場合は、団地で一括建替え決議をすることができるが、一括復旧決議をすることもできる。

【問 39】 ある管理組合法人において、「理事に事故があり、理事会に出席できないときは、その配偶者又は一親等の親族に限り、これを代理出席させることができる」旨の規約を設けていた場合に関する次の記述のうち、判例によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合法人に複数の理事を置いた場合の意思決定を理事会によって行うか否かについては、規約に委ねられていると解するのが相当である。
- 2 管理組合法人に理事会を設けた場合の各理事の出席の要否及び議決権行使の方法については、規約に委ねられていると解するのが相当である。
- 3 管理組合法人に理事会を設けた場合において、理事が自らの代理権について包括的に他人に委任し代理させることは許されないから、当該理事会に理事の代理人が出席することはできないと解するのが相当である。
- 4 管理組合法人に理事会を設けた場合の出席及び議決権行使が代理に親しむかどうかについては、当該法人において当該理事会が設置された趣旨や当該理事会に委任された事務の内容に照らして、その代理が法人の理事に対する委任の本旨に背馳するものでないかどうかによって決すべきものである。

【問 40】 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する者をいう。以下同じ。）Aがマンションの売買の媒介をする場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが、マンションの広告をするときは、当該マンションの所在、規模、形質等について著しく事実と相違する表示をしてはならない。
- 2 Aは、媒介に係る売買の買主となろうとしている者に対して、その売買が成立するまでの間に、専任の宅地建物取引主任者をして宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明を行わせなければならない。
- 3 Aは、マンションの売買に関し、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に規定する事項を記載した書面を交付しなければならない。
- 4 Aは、マンションが建築に関する工事の完了前である場合は、当該工事に必要な開発許可、建築確認その他政令で定める許可等の処分があった後でなければ、当該マンションの売買の媒介をしてはならない。

【問 41】 マンションの分譲業者が買主に対して行うアフターサービスと、民法上、売主として負う瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、適切なものみの組合せはどれか。

- ア 瑕疵担保責任の内容として、民法では、瑕疵の修補責任は規定されていない。
- イ アフターサービスは、宅地建物取引業法により、少なくともマンションの引渡しの日から2年間行わなければならない。
- ウ アフターサービスの実施期間を、マンションの引渡しの日から5年以上と定めた場合は、売主としての瑕疵担保責任を負わない旨の特約は有効となる。
- エ 瑕疵担保責任を負う対象範囲は、隠れた瑕疵に限られない。
- オ アフターサービスは、天災地変等の不可抗力による損傷の場合は、対象としないことが多い。
- カ 瑕疵担保責任は、売主に何らの過失がない場合は負わない。

- 1 ア・オ
- 2 イ・エ
- 3 ウ・オ
- 4 ウ・カ

【問 42】 売主Aが、自己所有のマンションについて買主Bと売買契約を締結した場合における瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定によれば、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ものとする。

- 1 Bは、マンションの売買契約締結時に、その瑕疵の存在を知っていた場合には、Aに対して瑕疵担保責任を追及することができない。
- 2 AB間において、Aが負うべき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には、Aは瑕疵担保責任を負わない。
- 3 AB間の売買契約が、宅地建物取引業者の媒介により成立したものであるときは、Aが瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしても、当該特約は無効である。
- 4 Aが瑕疵担保責任を負う期間は、売買契約締結の日から1年間である。

【問 43】 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の円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 組合は、都道府県知事の認可により成立する。
- 2 組合は、設立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ものを除く。）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。
- 3 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収ことができ、組合員は、賦課金の納付について、相殺をもって組合に対抗することができる。
- 4 組合の総会の議事は、原則として、総組合員の半数以上の出席により、出席者の議決権の過半数で決するが、定款の変更及び事業計画の変更のうち政令で定める重要な事項は、組合員の議決権及び持分割合の各4分の3以上で決する。

【問 44】 消費者契約法（平成12年法律第61号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 消費者契約法が適用される売買契約は、消費者と事業者との間で締結される契約である。
- 2 売主と買主双方が消費者であっても、宅地建物取引業者が当該売買契約を媒介する場合は、当該売買契約に消費者契約法が適用される。
- 3 消費者契約法において「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう。
- 4 売主である事業者が負うべき瑕疵担保による損害賠償責任の全部を免除する契約条項は、売主が瑕疵修補責任を負う場合など、一定の例外を除いて無効である。

【問 45】 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 個人情報の保護に関する法律により一定の義務を課せられる「個人情報取扱事業者」とは、個人情報をコンピュータを用いて検索することができるようにして取り扱っている者をいい、コンピュータを用いていない者はこれに該当しない。
- 2 個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、個人情報の保護に関する法律が定める一定の場合を除き、あらかじめその利用目的を公表していないときは、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。
- 3 マンション管理業者が、管理組合から管理の委託を受けることにより、管理組合を通じて保有している管理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ならない。
- 4 個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データの開示を求められたときは、遅滞なく開示しなければならないが、開示に関し、手数料を徴収することはできない。

【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）に関する次のアからエまでの記述のうち、適切なものはいくつあるか。

ア 管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である。

イ 管理組合の管理者等は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士、司法書士、行政書士、区分所有管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

ウ 管理組合の管理者等は、会計帳簿、管理委託契約書、駐車場使用契約書、保険証券等の必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

エ 管理組合は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、建物の付近見取図、小屋伏図、構造計算書等の設計に関する図書等を保管することが重要であるが、この図書等については、共用倉庫等に厳重に保管し、マンションの区分所有者等に対する閲覧を制限することが望ましい。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 47】 管理業務主任者（マンション管理適正化法第2条第9号に規定する者をいう。以下同じ。）に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 管理業務主任者が、管理業務主任者として行う事務に関し、不正又は著しく不当な行為をしたときは、国土交通大臣から、1年以内の期間を定めて、管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止されることがある。

イ 管理業務主任者証の有効期間は5年間であり、申請により更新することができるが、更新を受けようとする者は、その申請の日前6月以内に行われる登録講習機関の講習を受けなければならない。

ウ 管理業務主任者試験に合格した者は、管理事務に関し2年以上の実務の経験を有していれば、国土交通大臣の登録を受けていなくても、管理業務主任者証の交付を申請することができる。

エ 管理業務主任者は、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、当該管理組合の管理者等に対し交付すべき書面を作成するときは、当該書面に管理業務主任者の記名押印又は管理業務主任者証の写しを添付しなければならない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 48】 マンション管理業者が行う重要事項の説明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違反するものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、新築の分譲マンションの区分所有者全員の合意文書に基づき、当該マンションの建設工事の完了の日から12月間を契約期間とする管理受託契約を締結したが、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あらかじめ交付しなかった。
- 2 管理者等が置かれていない管理組合との管理受託契約を従前と同一の条件で更新するに当たって、マンション管理業者は、あらかじめ、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たが、説明会における管理業務主任者からの説明を行わなかった。
- 3 管理者等が置かれていない管理組合との管理受託契約を従前と同一の条件で更新するに当たって、マンション管理業者は、マンションの区分所有者等全員が参加した説明会において、重要事項を記載した書面を交付した。
- 4 管理者等が置かれている管理組合との管理受託契約を従前と同一の条件で更新するに当たって、マンション管理業者は、当該管理者等を含むマンションの区分所有者総数の4分の3が参加した説明会において、出席者に対し重要事項を記載した書面を交付し、管理業務主任者が管理業務主任者証を提示の上、説明を行ったことをもって管理受託契約を更新した。

【問 49】 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。）の報告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、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、当該管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、当該管理事務に関する報告をしなければならないが、管理事務報告書を作成して、これを管理者等に交付する必要はない。
- 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ないときは、当該管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、管理事務報告書を作成し、当該区分所有者等全員に説明しなければならない。
- 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、管理事務の報告を行う説明会の開催日の1週間前までに、説明会の開催の日時及び場所を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、管理事務に関する報告を行うときは、対象となる期間、管理組合の会計の収入及び支出の状況及び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。

【問 50】 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の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 保証契約（マンション管理適正化法施行規則第53条第1項第11号に規定する保証契約をいう。以下本問において同じ。）を締結したマンション管理業者は、収納代行方式により管理組合の修繕積立金等金銭を管理するときは、徴収日から1月以内であれば、その金銭を当該マンション管理業者名義の口座に預け入れることができる。
- 2 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて修繕積立金等金銭を管理組合を名義人とする口座において預貯金として管理し、その預貯金通帳と印鑑の一方のみを保管する場合は、保証契約を締結する必要がない。
- 3 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し、かつ、当該受託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しなければならない。
- 4 保証契約を締結したマンション管理業者は、支払一任代行方式により管理組合の修繕積立金等金銭を管理するときは、修繕積立金以外の管理組合の金銭を、当該マンション管理業者が預貯金通帳と印鑑を同時に保管する当該管理組合名義の口座に1月を超えて預け入れることができない。

平成 17 年度管理業務主任者試験問題正解

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

合否、採点結果、試験問題及び正解の根拠等に関するお問い合わせには、一切
応じられません。