

講義録レポート

講義録コード 25-10-6-001-03

講 座	マンション管理士講座	セミナー
目標年	2010年合格目標	
タイトル	過去の本試験から出題傾向を知ろう！ 「2010年度本試験の傾向と対策」	
用 途	個別VTR ・ テープレクチャー ・ 集合ビデオ カセット通信 ・ 資料通信	

収録日	2010 年 4 月 19 日		
講師名	中 西 先 生	講義録 枚数	1 枚 ※レポート 含まず
		補助レ ジュメ枚 数	4 枚 (サイズ B5)

ミニテスト解説	科目	実施なし	第	回
対応テスト	<	答練>	第	回 ()
使用教材				
配布教材	●補助レジュメ			
備考				

～過去の本試験から出題傾向を知ろう！～
「2010 年度本試験の傾向と対策」

1 マンション管理士・管理業務主任者とは？ パンフレットP3参照

2 マンション管理士・管理業務主任者試験とは？ パンフレットP2参照

平成 21 年度 マンション管理士	平成 21 年度 管理業務主任者
受験者数 19,120 人	受験者数 21,113 人
合格者数 1,444 人	合格者数 4,329 人
合格率 7.6%	合格率 20.5%
合格点 34 点	合格点 34 点

3 想定される試験内容（国土交通省HPから）

マンション管理士

(1) マンションの管理に関する法令実務に関すること

建物の区分所有等に関する法律

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律

民法（取引、契約等マンション管理に関するもの）

不動産登記法

マンション標準管理規約

マンション標準管理委託契約書

マンションの管理に関するその他の法律（建築基準法、都市計画法、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律等）等

(2) 管理組合の運営の円滑化に関すること

管理組合の組織と運営（集会の運営等）

管理組合の業務と役割（役員、理事会の役割等）

管理組合の苦情対応と対策

管理組合の訴訟と判例

管理組合の会計 等

(3) マンションの建物及び附属施設の構造及び設備に関すること

マンションの構造・設備

長期修繕計画

建物・設備の診断

大規模修繕 等

(4) マンションの管理の適正化の推進 に関する法律に関すること

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指針 等

管理業務主任者

(1)管理事務の委託契約に関すること

民法（「契約」及び契約の特別な類型としての「委託契約」を締結する観点から必要なもの）

マンション標準管理委託契約書等

(2)管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納に関すること

簿記、財務諸表論 等

(3)建物及び付属施設の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整に関すること

建築物の構造及び概要

建築物に使用されている主な材料の概要

建築物の部位の名称等

建築設備の概要

建築物の維持保全に関する知識及びその関係法令（建築基準法、水道法等）

建築物等の劣化

修繕工事の内容及びその実施の手続きに関する事項 等

(4)マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること

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指針 等

(5)(1)から(4)に掲げるもののほか、管理事務の実施に関すること。

建物の区分所有等に関する法律（管理規約、集会に関すること等管理事務の実施を行うにつき必要なもの） 等

4 マンション管理士科目別出題数と難易度 解答解説集 P. 37 参照

法令系 26問（A⇒11 B⇒13 C⇒2）

区分所有法 13問（A⇒4 B⇒9）

民法 6問（A⇒2 B⇒2 C⇒2）

不動産登記法 1問（A⇒1）

建替円滑化法 1問（B⇒1）

適正化法 5問（A⇒4 B⇒1）

実務系 9問（A⇒4 B⇒5）

標準管理規約 6問（A⇒3 B⇒3）

標準管理委託契約書 1問（A⇒1）

会計 2問（B⇒2）

建築法令系 5問（A⇒2 B⇒3）

建築基準法 2問（B⇒2）

都市計画法 1問（A⇒1）

水道法 1問（A⇒1）

消防法 1問（B⇒1）

建築設備 10問（B⇒4 C⇒6）

全体 50問（A⇒17 B⇒25 C⇒8）

←この傾向は変わらない

5 管理業務主任者科目別出題数と難易度 解答解説集 P. 119 参照

法令系 21問 (A⇒11 B⇒8 C⇒2)

民法	8問 (A⇒5 B⇒2 C⇒1)
区分所有法	4問 (B⇒3 C⇒1)
宅建業法	1問 (A⇒1)
不動産登記法	1問 (A⇒1)
借地借家法	1問 (A⇒1)
適正化法	5問 (A⇒2 B⇒3)
民事訴訟法	1問 (A⇒1)

実務系 17問 (A⇒9 B⇒8)

標準管理規約	10問 (A⇒5 B⇒5)
標準管理委託契約書	3問 (A⇒1 B⇒2)
会計	2問 (A⇒1 B⇒1)
税務	1問 (A⇒1)
アフターサービス	1問 (A⇒1)

建築法令系 6問 (A⇒1 B⇒3 C⇒2)

建築基準法	3問 (A⇒1 B⇒2)
消防法	1問 (C⇒1)
品確法	1問 (C⇒1)
諸法令	1問 (B⇒1)

建築設備 6問 (A⇒1 B⇒1 C⇒4)

全体 50問 (A⇒22 B⇒20 C⇒8) ← この傾向は変わらない

6 対策の考え方

マンション管理士

法令系⇒ ここで得点する

区分所有法：しっかり勉強、条文理解も必要、できないと合格はない

民法：基本はしっかり（「知っていて当然」的な出題が多い）

不動産登記法：捨てるか、基本事項のみ

建替円滑化法：基本事項のみ

適正化法：できなければ勝負にならない

実務系⇒ こここも得点源

標準管理規約：しっかり勉強、区分所有法と一体理解

標準管理委託契約書：1問しか出ないが勉強すべき

会計：どこまでやるかは各自次第

建築法令系⇒ 3問は取りたい

建築基準法：範囲広いがテーマを絞ってしっかり勉強すべき

都市計画法：捨てるか基本事項のみ（宅建経験者は取りにくい）

水道法：しっかり勉強

消防法：基本事項のみ

建築設備⇒ 半分はとる

- ・コンクリート、耐震、給排水、断熱、建物診断等繰り返し出題されている（出題者がききたい部分）テーマは勉強しておく（どこまでやるか・・・）
- ・過去問知識だけで解ける問題が含まれているので、それは確実にとる

管理業務主任者

- ・マンション管理士対策で十分合格できる
- ・区分所有法はやりすぎない
- ・実務系からの出題が多い

<参考>

平成 21 年マンション管理士本試験問 3 関連

区分所有法

第 7 条第 1 項（先取特権）

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又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、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

第 8 条（特定承継人の責任）

前条第 1 項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対して行うことができる。

平成 21 年マンション管理士本試験問 43 肢 1・2 関連

平成 15 年問 45 肢 2

給水器具を設置する場合にウォーターハンマーが生じるおそれがあるときは、これによる振動や騒音を防止し、又は低減させる機能を有するものを選定する必要がある（○）

平成 20 年問 43 肢 3

専有部分の一般給水栓において、給水に支障が生じないようにするため、給水圧力を 30kPa とした（○）

平成 21 年マンション管理士本試験問 44 肢 3 関連

平成 18 年問 44 肢 4

管径 75mm の排水横引管の最少勾配は、100 分の 1 とする（○）

マンション管理士 管理業務主任者 講義録		科目		コース	セミナー	回数	
-------------------------	--	----	--	-----	------	----	--

配布物	★ミニテスト：あり [] なし	★答 練：問題用紙・解答用紙・解答解説	講師	中西 先生
	★実力テスト：あり [] なし	★その他のレジュメ []		
	◇配布物なし			

テキスト ページ	黒 板 内 容
	① <u>区分・民法・標管</u> 諸君 9月～ ② 建築設備 ⇒ 過去問 + <u>α</u>