

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
	無料公開セミナー 宅建から管理業務主任者へ 「おこえるツボ」大公開 講師 中西

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 [
-----	-------------

テキスト ページ	黒 板 内 容
	分譲マンション マンション管理士 管理組合 委託契約 管理業者 管理業務主任者 宅建 と同じ 。法定 設置数 がある

宅建から管理業務主任者へ！ ～おさえるツボ大公開～

1 管理業務主任者とは？

2 管理業務主任者試験とは？

平成 21 年度 管理業務主任者

受験者数 21,113 人 合格者数 4,329 人 合格率 20.5% 合格点 34 点

3 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

A ランク（基本）⇒正答率 90% B ランク（応用）⇒60% C ランク（難問）⇒30%

①法令系 21 問（A ランク⇒11 問 B ランク⇒8 問 C ランク⇒2 問）

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）

②実務系 17 問（A ランク⇒9 問 B ランク⇒8 問）

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）

③建築法令系 6 問（A ランク⇒1 問 B ランク⇒3 問 C ランク⇒2 問）

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）

④建築設備 6 問（A⇒1 B⇒1 C⇒4）

全体 50 問（A⇒22 B⇒20 C⇒8）

 ← この傾向は毎年変わらない

<傾向と対策>

管理業務主任者の本試験では、マンション管理に関する「基本事項の知識」を問う問題が多い。C ランクの問題は全く合否に関係がない。

宅建試験の知識を活かし、管理業務主任者本試験 9 年分の過去問を 9 割程度マスターすることができれば、合格できる。

3 管理業務主任者試験と宅建主任者試験との出題科目比較

<共通する科目（宅建科目⇒ 宅建の知識で解ける⇒ 11問）>

「民法（8問）」⇒ 問2～問6・問10・問39・問42

「宅建業法（1問）」⇒ 問40（重要事項の説明）

「不動産登記法（1問）」⇒ 問43

「借地借家法（1問）」⇒ 問45（借家権）

<異なる科目（管理業科目⇒ 管理業務主任者オリジナルの範囲）⇒ 39問>

① 「区分所有法（4問）」⇒ 問1・問30・問32・問33

宅建の試験科目でもあるので、解ける問題もある。この試験における最重要科目。直接の出題は多くないが、他の科目の基礎になるので、宅建受験時よりさらに深く勉強しておく必要がある。

② 「標準管理委託契約書（3問）」⇒ 問7～9

「標準管理規約（10問）」⇒ 問12・問13・問26・問29・問31・問34～38

前者は、管理組合と管理業者との管理受託契約書の国土交通省が作成したヒナ型。後者は、管理組合の管理規約の国土交通省が作成したヒナ型。それぞれ区分所有法・マンション管理適正法とリンクさせて学習すれば、短期間でマスター可能。

③ 「建築基準法（3問）」⇒ 問17・問19・問24

単体規定や建築基準法施行令からの出題。宅建とは、ほとんどは異なる範囲。難問は捨てる。ただし、対策は「宅建の知識」＋「管理業務主任者試験の過去問（以下、「過去問」）」で十分。

④ 「建物の設備・構造等・関係法令（8問）」⇒ 問18・問20～23・問25・問27・28

範囲が広く専門的。短期攻略はムリ。学習は過去問の範囲にとどめ、難問は捨てる。

⑤ 「マンション管理適正化法（4問）」「適正化指針（1問）」⇒ 問46～50

宅建業法をベースにしているため理解しやすい。短期間でマスター可能。

⑥ 「会計（2問）・税務（1問）」⇒ 問14～16

管理組合の日常的に発生する取引についての基本的な仕訳問題が2問出題される。簿記3級初歩程度の知識が必要。短期間でマスター可能。

⑦ 「諸法令（1問）」⇒ 問44

マンション管理に関連する様々な法令が出題される。バリアフリー新法・消防法・自動車保管場所確保法・動物愛護法等。

⑧ その他（2問）

「管理費の滞納処理（1問）」⇒ 問11

滞納管理費の督促手続きについて問われる。民事訴訟関係の知識が必要。

「アフターサービス（1問）」⇒ 問41

分譲後のマンションのアフターサービスについて出題される。

4 これからの勉強で今年の管理業務主任者試験に合格するには？

方針⇒ 法令・実務系中心の勉強で 38 点を得点する！

方策⇒

(1) 100 時間程度（講義を含む）の勉強時間を確保する

(2) 「区分所有法」「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」「マンション管理適正化法」をマスターし、宅建科目と併せて得点源とする

(3) 宅建受験時の力を落とさないように下記について宅建の過去問を復習を継続する
「民法」

制限行為能力・意思表示・代理・時効・共有・抵当権・債務不履行・売主の瑕疵担責任・
保証・連帯保証・不法行為・委任・請負・相続・賃貸借

「借地借家法」

借家権

「宅建業法」

重要事項（マンションの売買と賃借で説明する事項）・瑕疵担保責任の特約の制限（8
種規制）・業務上の規制

「建築基準法」

用語の定義・単体規定

「不動産登記法」

区分所有建物の登記・申請手続き

(4) 「会計」は基本的な仕訳（日商簿記3級の初歩）をできるようにしておく

(5) 「建物の設備・構造等」は、過去問（難問を除く）のみ。深入りをしない

(6) 「諸法令」「その他」も基本事項＋過去問のみ。深入りをしない

5 管理業務主任者本科生（宅建受験者用）

(1) 基本講義・管理業科目（全8回）

・宅建知識があることを前提に重点項目を効率良くマスターできるよう講義をします。

・各回補助レジュメを発行し、基本事項の理解を図ります。

(2) 直前答練（全2回）・公開模擬試験（1回）

・全回 38 点を目標とします。