

講義録レポート

講義録コード

25-11-6-001-03

講 座	マンション管理士講座	科目①	過去の本試験から出題傾向を知ろう！
目標年	2011年合格目標	科目②	2011年度本試験の傾向と対策
コース	セミナー	回 数	回
		通算回数	回
用 途	☒ 個別DVD ・ ☐ 集合DVD ☐ WEB通信 ・ ☐ カセット通信 ・ ☐ DVD通信 ・ ☐ 資料通信 ・ ☐ DL通信		

収録日	2011 年 4 月 1 日		
講師名	中西 先生	内 訳	板書 枚数 1 枚 ※レポート 含まず 補助レジュメ 枚数 7 枚 その他 () 0 枚

授業構成	ミニテスト 分 → 前半 分 → 休憩 分 → 後半 分		
実施テスト	有 ・ 無		
対応テスト	<ミニテスト>	() 第	回
	<答練・演習>	() 第	回
使用教材			
配布教材	●補助レジュメ () 4 枚	講義録添付 (有・無)	
	●その他 () 枚	講義録添付 (有・無)	
備考	*DVDご視聴の方へ* 正確な講義時間につきましては、DVDケースの背表紙下に記載されていますので適宜ご確認ください。 (例) ①51 記載の場合、前半講義 51分 (答練・演習の場合は、解説もしくは事前講義 51分を表します)		

TACマンション管理士・管理業務主任者講座

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

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

テキスト ページ	黒板 内容

～過去の本試験から出題傾向を知ろう！～ 「2011 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「資格ガイド」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「試験ガイド」参照

2010 年度 マンション管理士	2010 年度 管理業務主任者
受験者数 17,704 人	受験者数 20,620 人
合格者数 1,524 人	合格者数 4,135 人
合格率 8.6%	合格率 20.1%
合格点 37 点	合格点 36 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 2010 年度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
(複合問題は、出題内容から振り分けています)

法令系 24 問 (A⇒9 B⇒13 C⇒2)

区分所有法	11 問 (A⇒3 B⇒7 C⇒1)
民法	6 問 (A⇒1 B⇒4 C⇒1)
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 11 問 (A⇒5 B⇒5 C⇒1)

標準管理規約	9 問 (A⇒5 B⇒3 C⇒1)
会計	2 問 (B⇒2)
*標準管理委託契約書	出題なし (2010 年度は 1 問出題)

建築法令系 5 問 (A⇒4 B⇒1)

建築基準法	1 問 (A⇒1)
都市計画法	1 問 (A⇒1)
水道法	1 問 (A⇒1)
消防法	1 問 (A⇒1)
諸法令	1 問 (B⇒1)

建築設備 10 問 (A⇒1 B⇒7 C⇒2)

全体 50 問 (A⇒19 B⇒26 C⇒5)

←この傾向は変わらない

5 2010 年度管理業務主任者科目別出題数と難易度 解答解説集 P.129 参照
(複合問題は、出題内容から振り分けています)

法令系 24 問 (A⇒13 B⇒8 C⇒3)

民法	5 問 (A⇒2 B⇒1 C⇒2)
区分所有法	7 問 (A⇒3 B⇒4)
宅建業法	2 問 (A⇒1 B⇒1)
借地借家法	1 問 (A⇒1)
民事訴訟法	1 問 (B⇒1)
品確法	1 問 (A⇒1)
個人情報保護法	1 問 (A⇒1)
適正化法	6 問 (A⇒4 B⇒1 C⇒1)
*不動産登記法	出題なし (2010 年度は1 問出題)

実務系 14 問 (A⇒7 B⇒7)

標準管理規約	6 問 (A⇒4 B⇒2)
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 (B⇒1)
アフターサービス	1 問 (A⇒1)
管理費の滞納	1 問 (B⇒1)

建築法令系 3 問 (B⇒3)

建築基準法	1 問 (B⇒1)
建築士法	1 問 (B⇒1)
消防法等	1 問 (B⇒1)

建築設備 9 問 (A⇒3 B⇒5 C⇒1)

全体 50 問 (A⇒23 B⇒23 C⇒4)	← 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（24問）⇒ 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：出題分野が特定。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：満点を狙う。できなければ勝負にならない

実務系（11問）⇒ 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：出ても1問だが勉強すべき

会計：どこまでやるかは各自次第

建築法令系（5問）⇒ 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いく）

水道法：しっかり勉強

消防法：基本事項のみ

建築設備（10問）⇒ 6問はとる

- ・コンクリート、耐震、給排水関連、断熱、建物診断、長期修繕計画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サービス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

- ・ここ数年難化傾向にある（過剰反応する必要はない）

- ・実務系からの出題が多い

- ・基本的な対策はマンション管理士対策と同じ

7 2010年マンション管理士本試験Bランク問題（一部抜粋）検討 解答解説集参照

①マンション管理士本試験問2 肢4（正解肢）関連

＜過去問からアプローチ＞

平成17年間1肢1

一部共用部分は、実際には一部共用部分であるかどうかが明らかでないものがあるの
で、規約で、その旨を明記する必要がある（×）

⇒ 「構造で決まるから規約で定める必要はない」という論点

②マンション管理士本試験問4関連

＜条文からアプローチ＞

肢1

第14条（共用部分の持分の割合）

- 1 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。
- 2～3 省略
- 4 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

肢3

第19条（共用部分の負担及び利益収取）

各共有者は、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、共用部分から生ずる利益を収取する。

肢4

第38条（議決権）

各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第14条に定める割合による。

⇒ 「敷地の持分割合」の規定がないことに思い至るかが問題

＜過去問からアプローチ＞

肢2（正解肢）

平成17年間2肢4

建物の敷地の各共有者の持分は、共有者間で別段の定めがない限り、相等しいもの
と推定される（○）

平成20年間1肢3

建物の敷地の各共有者の持分は、相等しい（○）

⇒ 「敷地の持分割合の規定がなく、民法で考える」という論点

③マンション管理士本試験問9 肢1（正解肢）関連

＜条文からアプローチ＞

第61条（建物の一部が滅失した場合の復旧等）

- 1 建物の価格の $\frac{1}{2}$ 以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失し
た共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分につい
ては、復旧の工事に着手するまでに第3項、次条第1項又は第70条第1項の決議が
あったときは、この限りでない。
- 2～3 省略
- 4 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

<一般的な解法からアプローチ>

解法：普通決議事項は、規約で別段の定めをすることができる



設問の滅失は「小規模滅失の復旧」である



「小規模滅失の復旧」は、集会の「普通決議事項」である



そうであれば「小規模滅失の復旧」については「規約で別段の定め」ができるはず



したがって、「規約に定めることができない」としている本肢は「誤り」である

④マンション管理士本試験問 37 肢 4（正解肢）関連

<過去問(管理業務主任者)からアプローチ>

平成 20 年問 45 肢 1

ポップアウトとは、コンクリート内部の部分的な膨張圧によってコンクリートの内部が破壊された状態をいう（×）

⇒ 「ポップアウト」がどのような状態か、その原因は何かについては過去問の解説やテキストに必ず書いてある

⑤マンション管理士本試験問 42 肢 4（正解肢）関連

<過去問からアプローチ>

平成 20 年問 22 肢 4

所管行政庁が、耐震改修の計画を認定した場合でも、建築基準法に基づく建築確認を受ける必要がある（×）。

⇒ これが「サービス問題」的出題

⑥マンション管理士本試験問 43 肢 1（正解肢）関連

<過去問からアプローチ>

平成 18 年問 45 肢 1

自然冷媒ヒートポンプ式の給湯器は、大気中の熱を吸収した冷媒（二酸化炭素）を圧縮し高熱にて熱源とするため、加熱効率が低い（○）

⇒ 「自然冷媒ヒートポンプ式の給湯器」についてどこまで研究しておくかが課題