

管理業務主任者無料公開セミナー 合格をグッと引き寄せる！「科目別戦略」

1 試験概要

(1) 試験日時 平成23年12月4日(日) 13時～15時

(2) 試験形式 50問 4肢択一式(マークシート方式)

(3) 合格率・合格ライン推移

実施年度	受験者数	合格者数	合格率	合格点
2001年(平成13年)	57,179人	33,742人	58.5%	38
2002年(平成14年)	35,287人	10,390人	29.4%	33
2003年(平成15年)	27,017人	5,651人	20.9%	35
2004年(平成16年)	24,104人	4,617人	19.2%	37
2005年(平成17年)	22,576人	5,019人	22.2%	36
2006年(平成18年)	20,830人	4,209人	20.2%	33
2007年(平成19年)	20,194人	4,497人	22.3%	33
2008年(平成20年)	20,215人	4,113人	20.3%	34
2009年(平成21年)	21,113人	4,329人	20.5%	34
2010年(平成22年)	20,620人	4,135人	20.1%	36

☞ 合格率は20%程度、昨年は問題の難易度が上がったが、合格点もアップした

(4) 想定される試験内容(国土交通省HPから)

①管理事務の委託契約に関すること

イ. 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) ⇒ 法令系

ロ. マンション標準管理委託契約書等 ⇒ 実務系

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

イ. 簿記, 財務諸表論 等 ⇒ 実務系

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

イ. 建築物の構造及び概要 ⇒ 建築設備系

ロ. 建築物に使用されている主な材料の概要 ⇒ 建築設備系

ハ. 建築物の部位の名称等 ⇒ 建築設備系

ニ. 建築設備の概要 ⇒ 建築設備系

ホ. 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) ⇒ 建築法令系

ヘ. 建築物等の劣化 ⇒ 建築設備系

ト. 修繕工事の内容及びその実施の手続きに関する事項等 ⇒ 建築設備系

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

イ. マンションの管理の適正化の推進に関する法律 ⇒ 法令系

ロ. マンション管理適正化指針等 ⇒ 法令系

⑤①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、集会に関する事等管理事務の実施を行うにつき必要なもの）等 ⇒ 法令系・実務系

☞ 2010 年出題数

法令系	24 問	}	ここから 8 割出題
実務系	14 問		
建築法令系	3 問		
建築設備系	9 問		

(5) 出題形式の推移 (2006～2010 年)

単位：問

	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年
正誤	47	40	44	40	39
組合せ	1	4	1	1	2
個数	1	4	3	8	7
穴埋め	1	2	2	1	2

☞ 出題形式は多岐にわたるが、特に個数問題が多いので注意

2 本試験攻略の考え方

(1) 2010 年度出題分析

- 難易度 A（正答率 80%以上） 難易度 B（40～80%） 難易度 C（40%未満）
- 出題履歴は、複数あるものでも 1 年のみ掲載
- マ出題⇒ マンション管理士で出題実績がある問題
- は過去問や基本知識で解答が出せる問題

問 1	正解 4 民法・区分所有方 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2002 年問 3 肢 2 肢 2 初出 基本事項（マ出題） 肢 3 初出 基本事項（マ出題） 肢 4 2002 年問 32 肢 3
問 2	正解 3 民法 難易度 B 過去問で解答可	肢 1 2007 年問 1 肢 1 肢 2 2007 年問 1 肢 2 肢 3 初出 肢 4 2008 年問 3 肢 1
問 3	正解 1 民法・区分所有法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2002 年問 5 肢 3 肢 2 2001 年問 32 肢 3 肢 3 初出（マ出題） 肢 4 2001 年問 32 肢 1
問 4	正解 2（個数） 民法 難易度 C 解答は難	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 初出 肢 4 初出

問 5	正解 4 民法・区分所有法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 初出 基本事項（マ出題） 肢 2 初出 肢 3 2005 年問 6 肢 3 類 肢 4 2005 年問 6 肢 3 類
問 6	正解 2（個数） 民法 難易度 B 基本知識で解答可	肢ア 2005 年問 2 肢 4 類 肢イ 初出 基本事項 肢ウ 2008 年問 2 肢 2 肢エ 初出 基本事項（マ出題）
問 7	正解 1 標準管理委託契約書 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2006 年問 7 肢 3 類 肢 2 改訂点 肢 3 2004 年問 9 肢 4 肢 4 2007 年問 7 肢 1
問 8	正解 2 標準管理委託契約書 難易度 B 予想された改訂点からの出題	肢 1 2006 年問 9 肢 2 肢 2 改訂点 肢 3 改訂点 肢 4 改訂点
問 9	正解 1（個数） 標準管理委託契約書 難易度 B 予想された改訂点からの出題	肢ア 改訂点 肢イ 改訂点 肢ウ 2004 年問 28 肢 1 肢エ 改訂点
問 10	正解 1 民法・民事訴訟法 難易度 B 過去問で解答可	肢ア 2005 年問 11 肢 2 肢イ 2005 年問 5 肢 3 類 肢ウ 初出 肢エ 2005 年問 10 肢 4
問 11	正解 3 滞納者への制裁 難易度 B 基本知識・常識で解答可	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 初出 肢 4 2007 年問 10 肢 1 類
問 12	正解 2 標準管理規約 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2004 年問 31 肢 3 類 肢 2 2009 年問 26 肢 3 肢 3 初出 肢 4 2008 年問 12 肢 4
問 13	正解 3 適正化法 難易度 A 予想された改正点からの出題	肢 1 改正点 肢 2 改正点 肢 3 改正点 肢 4 改正点
問 14	正解 1 仕訳 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2005 年問 14 肢 2 2005 年問 14 肢 3 2005 年問 14 肢 4 2005 年問 14
問 15	正解 4 仕訳 難易度 B 簿記知識がないと解答は難	「固定資産除却損」は初出
問 16	正解 3（個数） 税務 難易度 B 過去問で解答可	肢 1 2004 年問 16 肢 1 肢 2 2005 年問 16 肢 3 肢 3 2007 年問 16 肢 2 肢 4 2009 年問 16 肢 3

問 17	正解 4 (穴埋め) 建築基準法 難易度 B 初出だが基本事項	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 初出 肢 4 初出
問 18	正解 1 コンクリートの特徴 難易度 B 基本知識で解答可	肢 1 初出 基本事項 肢 2 初出 基本事項 (マ出題) 肢 3 2001 年問 25 肢 4 肢 4 初出 基本事項
問 19	正解 3 (穴埋め) 建築士法 難易度 C 解答は困難	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 初出 肢 4 初出
問 20	正解 3 飲料用水槽の耐震・地震対策 難易度 C 解答は困難	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 初出 肢 4 初出
問 21	正解 1 住宅用分電盤 難易度 B 解答はやや難	肢 1 初出 (マ出題) 肢 2 初出 肢 3 初出 (マ出題) 肢 4 初出 (マ出題)
問 22	正解 2 消防用設備等の特例 難易度 C 解答は難	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 初出 肢 4 初出
問 23	正解 2 給水方式 難易度 B 解答はやや難	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 初出 肢 4 2001 年問 21 肢 1 類
問 24	正解 4 給水・給湯用配管 難易度 C 解答は困難	肢 1 初出 肢 2 初出 (マ出題) 肢 3 初出 (マ出題) 肢 4 初出
問 25	正解 1 電力設備 難易度 B 過去問で解答可	肢 1 2001 年問 23 肢 3 類 肢 2 初出 肢 3 初出 肢 4 初出
問 26	正解 1 耐震補強方法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2007 年問 28 肢 4 肢 2 2007 年問 28 肢 2 類 肢 3 2007 年問 28 肢 3 類 肢 4 初出
問 27	正解 2 建物・設備と点検資格者 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2003 年問 17 肢 1 肢 2 2007 年問 19 肢 3 2007 年問 19 肢 4 初出
問 28	正解 4 排水管の洗浄方法 難易度 C 解答は困難	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 初出 肢 4 初出

問 29	正解 2 区分所有法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 初出 (マ出題) 肢 2 初出 肢 3 2009 年問 32 肢 ア 肢 4 2009 年問 32 肢 エ
問 30	正解 3 標準管理規約・区分所有法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2007 年問 30 肢 2 肢 2 2007 年問 30 肢 1 肢 3 2009 年問 35 肢 4 肢 4 2005 年問 36 肢 3 類
問 31	正解 1 区分所有法 難易度 B 解答はやや難	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 2006 年問 32 肢 3 肢 4 初出 (マ出題)
問 32	正解 4 (個数) 標準管理規約 難易度 B 過去問・基本知識で解答可	肢 ア 2009 年問 34 肢 ア 肢 イ 2008 年問 32 肢 ウ 肢 ウ 2008 年問 32 肢 エ 肢 エ 初出 (マ出題) 肢 オ 2008 年問 32 肢 イ
問 33	正解 3 標準管理規約・区分所有法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2005 年問 30 肢 4 肢 2 初出 (マ出題) 肢 3 2009 年問 29 肢 3 肢 4 初出 (マ出題)
問 34	正解 3 標準管理規約 難易度 B 過去問・基本知識で解答可	肢 1 2008 年問 30 肢 ウ 肢 2 2007 年問 34 肢 1 類 肢 3 初出 肢 4 初出
問 35	正解 2 (個数) 区分所有法 難易度 B 解答はやや難	肢 ア 初出 肢 イ 初出 肢 ウ 2003 年問 34 肢 2 肢 エ 2002 年問 41 肢 3
問 36	正解 3 標準管理規約 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2009 年問 37 肢 2 肢 2 2004 年問 37 肢 1 肢 3 2005 年問 30 肢 2 肢 4 2006 年問 36 肢 1
問 37	正解 2 区分所有法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2002 年問 33 肢 3 肢 2 2003 年問 40 肢 2 肢 3 初出 肢 4 2002 年問 33 肢 4
問 38	正解 3 区分所有法 難易度 B 過去問で解答可	肢 1 2008 年問 35 肢 1 肢 2 初出 肢 3 2002 年問 40 肢 1 肢 4 初出 (マ出題)
問 39	正解 2 判例 (区分所有法) 難易度 B 過去問検討で解答可	肢 1 2004 年問 40 肢 3 類 肢 2 2004 年問 40 肢 3 類 肢 3 2004 年問 40 肢 3 肢 4 2004 年問 40 肢 3 類
問 40	正解 2 宅建業法 難易度 A 基本知識で解答可	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 平成 20 年問 40 肢 2 肢 4 初出

問 41	正解 1 (組合せ) アフターサービス 難易度 A 過去問で解答可	肢ア 2007 年問 41 肢カ類 肢イ 2005 年問 41 肢エ 肢ウ 2007 年問 41 肢オ 肢エ 初出 肢オ 2008 年問 42 肢 4 肢カ 2009 年問 41 肢 2 類
問 42	正解 1 (個数) 民法・宅建業法 難易度 B 過去問で解答可	肢ア 2007 年問 42 肢 2 肢イ 2007 年問 42 肢 1 肢ウ 2005 年問 42 肢 2 類 肢エ 2007 年問 42 肢 3 肢オ 2004 年問 43 肢 1
問 43	正解 4 住宅品確法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2003 年問 44 肢 3 肢 2 2001 年問 45 肢 3 肢 3 2003 年問 44 肢 2 肢 4 初出
問 44	正解 4 借地借家法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2009 年問 45 肢 2 肢 2 初出 肢 3 2007 年問 45 肢 3 類 肢 4 2007 年問 45 肢 4
問 45	正解 1 個人情報保護法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2008 年問 44 肢 2 肢 2 初出 基本事項 肢 3 初出 基本事項 肢 4 初出
問 46	正解 2 適正化指針 難易度 A 過去問と基本事項で解答可	肢 1 初出 基本事項 (マ出題) 肢 2 初出 基本事項 (マ出題) 肢 3 2006 年問 46 肢 4 2006 年問 46
問 47	正解 4 (個数) 適正化法・書面保存法 難易度 C 解答は困難	肢 1 初出 肢 2 初出 肢 3 初出 肢 4 初出
問 48	正解 2 適正化法 難易度 B 予想された改正点からの出題	肢 1 改正点 肢 2 改正点 肢 3 改正点 肢 4 改正点
問 49	正解 3 適正化法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2008 年問 50 肢 1 肢 2 2008 年問 50 肢 2 肢 3 2005 年問 49 肢 3 肢 4 2009 年問 47 肢 イ
問 50	正解 4 適正化法 難易度 A 過去問で解答可	肢 1 2006 年問 48 肢 2 肢 2 初出 肢 3 初出 (マ出題) 肢 4 2007 年問 48 肢 1

☞ は 38 問

☞ 過去問の知識で解答が出せる問題が 29 問

☞ 初出題の肢は 200 肢中 86 肢あるが、マン管で出題されたものが 20 肢含まれる

(2) 2010 年度管理業務主任者科目別出題数と難易度分布

(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⇒9 C⇒2)

民法	5 問 (A⇒2 B⇒2 C⇒1)
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 (2009 年は 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⇒2 C⇒1)

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

● 建築設備系 9 問 (A⇒2 B⇒3 C⇒4)

全体 50 問 (A⇒22 B⇒21 C⇒7)

(3) 本試験対策の考え方

① 方針

- 過去問をマスターする (なるべく 2001 年から 10 年分, 無理なら直近 5 年分, マン管の過去問も有効活用する)
- 法令系, 実務系で得点する
- 建築設備系は難問が多く, 事前準備が困難。「サービス問題」を落とさない

② 分野別

- 法令系（24問）⇒ ここで得点する 目標17点（7～8割）

区分所有法

しっかり勉強する。できれば条文にも目を通す。マン管の過去問も有効

民法

出題分野を特定。基本事項を押さえる。深入りはしない

諸法令（宅建業法，借地借家法，民事訴訟法，品確法，個人情報保護法等）

基本事項（過去問の範囲）のみ

適正化法

満点を狙う。改正点（財産の分別管理）は今年も注意。マン管の過去問も有効

- 実務系（14問）⇒ ここの得点源 目標12問（8～9割）

標準管理規約

しっかり勉強。区分所有法と一体理解。マン管の過去問も有効。条文，コメントを過去問と併せて読み込む

標準管理委託契約書

しっかり勉強。条文，別表，コメントを過去問と併せて読み込む。昨年の改訂点も要注意

会計（仕訳）

2問出題中，1問は基本問題。過去問のみ

- 建築法令系（3問）⇒ 目標2問

建築基準法

他の建築法令や設備構造の基礎知識になるので，範囲広いがテーマを絞ってしっかり勉強すべき

水道法

基本事項のみ。マン管の過去問も有効

消防法

基本事項のみ。マン管の過去問も有効

- 建築設備（9問）⇒ 目標5問（5～6割）

コンクリート，耐震，給排水関連，消防設備，建物診断，長期修繕計画等繰り返し出題されているテーマは勉強しておく。マン管の過去問も有効

4 2010 年管理業務主任者本試験検討（参考）

① 管理業務主任者本試験問 2

<過去問からアプローチ・消去法>

肢 1

A 及び B の債務が共に弁済期にある場合には、A は、B が委託業務に係る債務の履行の提供前であっても、委託業務費の支払債務の履行を拒むことができない（×）

⇒ 2007 年間 1 肢 1

双務契約の当事者の一方は、相手方の債務が弁済期にあるときは、相手方がその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる（○）

肢 2

B が、A 及び B 双方の責めに帰することができない事由によって委託業務に係る債務を履行することができなくなったときには、B は、A に対して、委託業務費の半分の支払いを請求することができる（×）

⇒ 2007 年間 1 肢 2

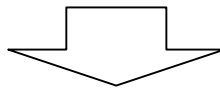
一定の役務の提供に対して報酬が与えられることが約された契約において、当事者双方の責めに帰することができない事由によって役務の提供ができなくなったときでも報酬債権は消滅しない（×）

肢 4

A が、B に対して、管理委託契約の解除の意思表示をした場合でも、A は、その意思表示を撤回することができる（×）

⇒ 2008 年間 3 肢 1

解除の意思表示は撤回することができない（○）



- 肢 3 の論点は初出だが、上記のように肢 1, 2, 4 は既出の論点であり、消去法による解答が得られる

② 管理業務主任者本試験問 10

＜過去問からアプローチ・出題形式に着目＞

・・・誤っているもののみの組合せはどれか。

- 1 ア・オ
- 2 ア・エ
- 3 イ・オ
- 4 ウ・エ

肢ア

滞納額が、60 万円以下の場合は、通常の民事訴訟ではなく、少額訴訟制度によらなければならない（×）

⇒ 2005 年問 11 肢 2

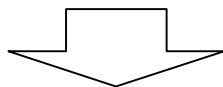
民事訴訟法の「少額訴訟に関する特則」を利用することができるのは、滞納額が 30 万円以下の場合に限られる（×）

肢オ

管理費の滞納者に対して内容証明郵便による催告を行った場合、6 箇月以内に再び催告を行えば、時効中断の効力は失われない（×）

⇒ 2005 年問 10 肢 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、管理費債権の時効は完成しない（×）



- 肢アは過去に何度も問われているので誤っているのがすぐわかる。したがって、選択肢からアを含まない肢 3 と肢 4 は切れる。肢アとの組み合わせがあるのは、肢 1 のオと肢 2 のエである。いずれも過去問で既出の論点であり、肢オが誤りであることがわかる

＜建築設備系の問題で必ず得点すべき問題＞

③ 管理業務主任者本試験問 26

肢 1（正解肢）

1 階ピロティ部分の柱に炭素繊維シートを巻きつける（○）

⇒ 2007 年問 28 肢 1

1 階ピロティ部分の柱に炭素繊維シートを巻く（○）

④ 管理業務主任者本試験問 27

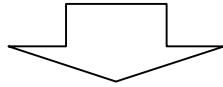
肢 3（正解肢）

2 級建築士は、建築基準法第 12 条第 3 項に規定する特殊建築物の建築設備定期検査を実施する場合の昇降機の点検を行うことができる（○）

⇒ 2007 年問 19

2 級建築士は、昇降機についての定期検査をすることができる者が有しなければならない資

格として、建築基準法第12条第3項の定める内容に適合する（○）



- 以上の2問は、難問の多い建築設備系の中では、「サービス問題」であるので必ず得点しなければならない。「サービス問題」は建築設備系に限らず落としてはならない。

⑤ 管理業務主任者本試験問29

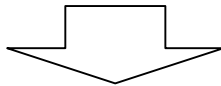
<条文からアプローチ>

肢2

監事は、理事の業務執行に不正があると認めるときは、集会を招集し、理事解任の議案を提出しなければならない（×）

⇒ 区分所有法第50条3項

- 3 監事は、財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、集会に報告しなければならない
- 4 この報告をする必要があるときは、集会を招集しなければならない



- 初出題の論点だが、上記条文知識があれば監事にそこまで要求されていないことがわかる

⑥ 管理業務主任者本試験問46

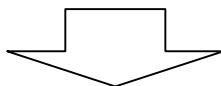
<過去問(マン管)からアプローチ>

肢2（正解肢）

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うものではないが、マンションに居住する一員として、管理組合の管理運営に協力するように努める必要がある（×）

⇒ マンション管理士2002年間48肢4

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負わないが、管理規約等に十分に留意しなければならない（×）



- これは顕著な例ではあるが、管理業務主任者では初出題の論点でもマン管の過去問で問われた論点が本年度は全体の1割程度含まれている。この傾向は継続する可能性は高いので、質の低い予想問題を解くより、マン管の過去問を検討しておくことは有効である