

## 宅建から管理業務主任者へ！「おさえるツボ大公開」

### 1 宅地建物取引主任者と管理業務主任者の比較

|                | 宅地建物取引主任者                                      | 管理業務主任者                                                     |
|----------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 資格の種類          | 国家資格                                           | 国家資格                                                        |
| 資格のタイプ         | 就職・転職型                                         | 就職・転職型                                                      |
| 試験の方法          | 50 問 四肢択一                                      | 50 問 四肢択一                                                   |
| 試験時間           | 2 時間                                           | 2 時間                                                        |
| 独占業務           | ① 重要事項の説明<br>② 重要事項説明書への記名押印<br>③ 契約時の書面への記名押印 | ① 重要事項の説明<br>② 重要事項説明書への記名押印<br>③ 契約時の書面への記名押印<br>④ 管理事務の報告 |
| 法定設置数<br>(事務所) | 業務に従事する者 5 人に対して 1 人以上                         | 管理している管理組合 30 に対して 1 人以上                                    |

### 2 管理業務主任者試験結果

|           | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----------|------|------|------|------|------|
| 合格率 (%)   | 20.5 | 20.1 | 20.7 | 21.9 | 22.5 |
| 合格ライン (点) | 34   | 36   | 35   | 37   | 32   |

《MEMO》

## 2 管理業務主任者試験出題内容（試験要項から）・出題数推移

\*  は宅建と重なる科目

### （１）管理事務の委託契約に関すること

9問（問１～問９）

単位：問

|                                              | 2011 | 2012 | 2013 |
|----------------------------------------------|------|------|------|
| ① 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） | 6    | 6    | 6    |
| ② マンション標準管理委託契約書等                            | 3    | 3    | 3    |

### （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

7問（問１０～問１６）

位：問

|                  | 2011 | 2012 | 2013        |
|------------------|------|------|-------------|
| 簿記，財務諸表論等        | 7    | 7    | 7           |
| ① 滞納管理費の処理       | 2    | 2    | 2<br>民法 1 問 |
| ② マンション標準管理規約    | 2    | 1    | 1           |
| ③ マンション標準管理委託契約書 | 0    | 0    | 1           |
| ④ マンション管理適正化法    | 0    | 1    | 0           |
| ⑤ 仕訳             | 2    | 2    | 2           |
| ⑥ 税務             | 1    | 1    | 0           |

### （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

12問（問１７～問２８）

単位：問

|                                                | 2011 | 2012 | 2013        |
|------------------------------------------------|------|------|-------------|
| ① 建築物の構造及び概要                                   | 1    | 1    | 0           |
| ② 建築物に使用されている主な材料の概要                           | 1    | 2    | 1           |
| ③ 建築物の部位の名称等                                   | 0    | 0    | 0           |
| ④ 建築設備の概要                                      | 2    | 2    | 4           |
| ⑤ 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，消防法，耐震改修法等） | 4    | 4    | 6<br>建基 4 問 |
| ⑥ 建築物等の劣化                                      | 1    | 1    | 0           |
| ⑦ 修繕工事の内容及びその実施の手続きに関する事項等                     | 3    | 2    | 1           |

## (4) 管理事務の実施に関すること

17 問 (問 29～問 45)

位：問

|                                          | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------------------------------|------|------|------|
| 区分所有法（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 | 17   | 17   | 17   |
| ① 区分所有法                                  | 7    | 6    | 7    |
| ② マンション標準管理規約                            | 4    | 5    | 4    |
| ③ 民法                                     | 1    | 0    | 0    |
| ④ アフターサービス                               | 1    | 1    | 0    |
| ⑤ 宅建業法                                   | 1    | 2    | 2    |
| ⑥ 消費者契約法                                 | 1    | 0    | 0    |
| ⑦ 不動産登記法                                 | 1    | 0    | 1    |
| ⑧ 住宅品確法                                  | 0    | 0    | 0    |
| ⑨ 個人情報保護法                                | 0    | 0    | 1    |
| ⑩ 建替え円滑化法                                | 0    | 1    | 0    |
| ⑪ 借地借家法                                  | 1    | 1    | 1    |
| ⑫ 各種の諸法令                                 | 0    | 1    | 1    |

## (5) 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

5 問 (問 46～問 50)

単位：問

|                  | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------|------|------|------|
| ① マンション管理適正化法    | 4    | 4    | 4    |
| ② マンション管理適正化指針 等 | 1    | 1    | 1    |

## 3 出題形式

単位：問

|          | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|----------|------|------|------|------|------|
| 正誤       | 40   | 39   | 41   | 41   | 36   |
| 組合せ（並び順） | 1    | 2    | 1    | 2    | 1    |
| 個数       | 8    | 7    | 8    | 5    | 12   |
| 穴埋め      | 1    | 2    | 0    | 2    | 1    |

## 4 難易度の推移

(解答解説 P. 131 参照)

|       | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-------|------|------|------|------|------|
| A ランク | 25   | 19   | 32   | 35   | 24   |
| B ランク | 20   | 26   | 12   | 10   | 18   |
| C ランク | 5    | 5    | 6    | 5    | 8    |

● A ランク（正答率 60%以上） B ランク（40～60%） C ランク（40%未満）

## 6 合格のツボ

### ① 宅建との共通科目を得点源にする。

- 次の科目は宅建と共通の科目。宅建の受験経験者はかなり有利である。

#### 民法

宅建の民法の知識はそのまま使える。範囲を限定して宅建の過去問を復習しておこう。

※ 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」のみ宅建の過去問を復習しておこう（借地権は出題されない）。

#### 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）」と「瑕疵担保責任の特約の制限」に絞って宅建の過去問を復習しておこう。

#### 区分所有法

宅建で勉強した区分所有法の知識を元にさらに理解を深めよう。

#### 不動産登記法

宅建で勉強した登記のしくみを復習しておこう。

#### 建築基準法

宅建で勉強した建築基準法の知識を元にさらに理解を深めよう。

### ② 宅建業法の理解で適正化法を攻略する。

- 毎年5問出題されるマンション管理適正化法は、宅建業法をベースとしている。したがって、基本的な構造は同じ。宅建業法の理解でマンション管理適正化法は短期間でマスターできる。
- ※ 宅建業者の免許制度⇒ マンション管理業者の登録制度  
宅建主任者の登録制度⇒ 管理業主任者の登録制度

### ③ はじめて勉強する科目はメリハリをつける。

- 「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」は法律ではないので理解しやすい。しかも、規定がそのまま問われることが多い。短期間で得点源とできるのでここを集中的に学習する。
- 「会計」は基本的な仕訳をできるようにしておく。「税務」は過去問のみ。
- 「建物の設備・構造等」は、基本事項＋過去問（難問を除く）のみ。深入りをしない
- 「諸法令」も基本事項＋過去問のみ。深入りをしない

### ④ 宅建と同様、過去問を重視する

- 最も合格に直結した勉強方法は、過去問（最低直近7年間）をマスターすることである（昨年の本試験も過去問の勉強・検討で正解が導き出せる問題が37問ありました）。

＜参考＞ 挑戦してみてください！

※ 管理業務主任者試験で出題された宅建と共通科目の問題です。共通科目の問題はほとんどの問題がこのレベルです。ほんの一部ですが宅建受験経験者の方には易しく感じられるのではないのでしょうか。

平成 23 年問 5 正解肢（選ぶべき答の選択肢。以下同じ。）

成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が所有する居住の用に供するマンションの専有部分について抵当権を設定する場合には、家庭裁判所の許可を得なければならない。 ○

平成 20 年問 11 正解肢

管理費を滞納している区分所有者が、管理組合に対し、滞納管理費の額と滞納している事実を認める承諾書を提出した場合、管理費債権の時効は中断する。 ○

平成 23 年問 6 正解肢

甲マンションの管理組合は、乙マンションの敷地の樹木（乙マンションの管理組合の所有）の枝が境界線を越えるときは、その枝を自ら切除することができる。 ×

平成 24 年問 4 正解肢

マンションの 301 号室を A と B が共有している場合において、A と B の持分が等しいときは、301 号室の保存行為を除く管理に関する事項の決定は、両者の合意が必要である。 ○

平成 23 年問 40 正解肢

宅地建物取引業者 A が自ら売主として、買主 B にマンションの販売を行う場合において、A が、B に対し、当該マンションが住宅性能評価を受けた新築マンションである旨を説明したが、具体的な評価内容についての説明を行わなかったことは、宅地建物取引業法に違反する。 ×

平成 19 年問 42 正解肢

宅地建物取引業者が中古マンションを宅地建物取引業者でない者に売却した場合において、「売主は、当該マンションを買主に引き渡した日から 1 年間のみ瑕疵担保責任を負う」旨の特約をしたときには、売主は買主に対し、買主が目的物の瑕疵を知った時から 1 年間責任を負う。 ○

平成 23 年問 44 正解肢

区分所有者 A が、自己の専有部分について、B と期間を定めて賃貸借契約を締結した場合において、A が期間満了の 1 年前から 6 月前までの間に B に対し更新しない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一条件で更新されたものとみなされ、更新後は契約期間の定めがない契約となる。 ○

平成 25 年問 45 正解肢

区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における各区分建物についての表題登記の申請は、当該建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。 ○