

# 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24年12月2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) 近年の合格率・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 |
|--------------|---------|--------|-------|-----|
| 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  |
| 2011年(平成23年) | 20,625人 | 4,278人 | 20.7% | 35  |

(4) 想定される試験内容(試験科目・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 ⇒ 実務系

- イ. 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・設備系

- イ. 建築物の構造及び概要
- ロ. 建築物に使用されている主な材料の概要
- ハ. 建築物の部位の名称等
- ニ. 建築設備の概要
- 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)
- ヘ. 建築物等の劣化
- 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

### 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 ⇒ 法令系

- イ. マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- ロ. 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 ⇒ 法令系又は実務系

- 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

(5) 出題形式の推移 (2006～2011 年)

単位：問

|     | 2006 年 | 2007 年 | 2008 年 | 2009 年 | 2010 年 | 2011 年 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 正誤  | 4 7    | 4 0    | 4 4    | 4 0    | 3 9    | 4 1    |
| 組合せ | 1      | 4      | 1      | 1      | 2      | 1      |
| 個数  | 1      | 4      | 3      | 8      | 7      | 8      |
| 穴埋め | 1      | 2      | 2      | 1      | 2      | 0      |

## 2 本試験攻略の考え方

(1) 2011 年度管理業務主任者科目別出題数と難易度分布 (解答解説集 P. 125 参照)

(複合問題は、出題内容から振り分けています)

- 難易度ランク A (正答率 60%以上) 難易度 B (40～60%) 難易度 C (40%未満)

- 法令系 24 問 (A⇒15 B⇒5 C⇒4)

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 民法     | 8 問 (A⇒5 B⇒0 C⇒3) |
| 区分所有法  | 7 問 (A⇒4 B⇒3 C⇒0) |
| 宅建業法   | 1 問 (A⇒0 B⇒1 C⇒0) |
| 借地借家法  | 1 問 (A⇒1 B⇒0 C⇒0) |
| 消費者契約法 | 1 問 (A⇒0 B⇒1 C⇒0) |
| 不動産登記法 | 1 問 (A⇒1 B⇒0 C⇒0) |
| 適正化法   | 5 問 (A⇒4 B⇒0 C⇒1) |

- 実務系 14 問 (A⇒11 B⇒3 C⇒0)

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| 標準管理規約    | 5 問 (A⇒4 B⇒1 C⇒0) |
| 標準管理委託契約書 | 4 問 (A⇒2 B⇒2 C⇒0) |
| 会計        | 2 問 (A⇒2 B⇒0 C⇒0) |
| 税務        | 1 問 (A⇒1 B⇒0 C⇒0) |
| アフターサービス  | 1 問 (A⇒1 B⇒0 C⇒0) |
| 管理費の滞納    | 1 問 (A⇒1 B⇒0 C⇒0) |

- 建築・設備系 12 問 (A⇒7 B⇒3 C⇒2)

|         |                   |
|---------|-------------------|
| 建築基準法   | 5 問 (A⇒3 B⇒1 C⇒1) |
| 耐震改修促進法 | 1 問 (A⇒0 B⇒1 C⇒0) |
| 設備・構造関連 | 6 問 (A⇒4 B⇒1 C⇒1) |

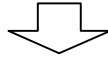
|                               |
|-------------------------------|
| 全体 50 問 (A⇒33 問 B⇒11 問 C⇒6 問) |
|-------------------------------|

## (2) 本試験対策の基本的な考え方

### ① 方針

#### <傾向>

ここ数年、未出題項目や難問の出題もあるが、全体としては、ほぼ同レベルの難易度で推移している。本年度も過去問を中心とした学習で十分対応できる内容となると予想される。



- 過去問をマスターする（過去 10 年分程度、無理なら直近 5 年分）
- 出題範囲がある程度確定している法令系、実務系で確実に得点する
- 建築・設備系の難問は事前準備で対応するのは困難。「サービス問題」を落とさない

### ② 科目別

- 法令系（24 問）⇒ ここで得点する 目標 17 点（7～8 割）

#### 1. 民法

昨年は、問 2（即時取得）、問 6（相隣関係）等未出題分野での出題もあるが、手は広げず、テキストを読み、過去の出題範囲の基本事項を理解しておく。判例からの出題もあるので、宅建試験レベルの民法知識は最低限身につけておこう。

#### 2. 区分所有法

区分所有法はマンション管理に関する法令の根本なので、きちんと理解しておく必要がある。ただ、試験では、共用部分、規約・集会・管理者・管理組合法人が例年出題されているので、特に重点的に学習するようにしよう。学習時に条文も参照するとよい。

#### 3. 適正化法

この科目は満点を狙おう。範囲も狭く、内容も具体的なので十分可能である。近年の改正点（財産の分別管理）は、今年も注意。

#### 4. 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）

この科目は対象となる法令は多く、範囲も広いが、難易度はそれ程高くない。基本事項（過去問の範囲）のみの学習で本試験は対応できる。

- 実務系（14 問）⇒ こここも得点源 目標 12 問（8～9 割）

#### 1. 標準管理規約

例年難易度は高くないので、過去問重視の学習で対応できる。本年度は、改正点（役員の資格要件の緩和、理事会の権限の明確化等）からの出題が必至である。過去問は必ず本年度版を使用する。また、ある程度学習が進んだら条文や関係コメントを読み込みことも本試験対策として効果がある。

#### 2. 標準管理委託契約書

基本的には、標準管理規約と同様に過去問重視の学習で対応できる。また、22 年の改訂点のうち未出題の部分や出納業務については本年度も引き続き要注意である。

条文，別表や関係コメントの読み込みが効果がる点も標準管理規約と同様である。

### 3. 会計（仕訳）・税務

仕訳は得意・不得意があるかもしれないが，本試験で問われる仕訳は基本問題であることが多いので，2問出題中，1問は必ず取れるように準備をする。別途，日商簿記等の専門的な学習は不要であり，過去問の検討のみで十分対応できる。税務も消費税を中心に過去問重視の学習で十分である

## ● 建築・設備系（12問）⇒ 目標6～7問

### 1. 建築基準法

他の建築法令や設備や構造分野の基礎知識になるので，頻出事項にテーマを絞って学習しておこう。

### 2. 建築関係法令

耐震改修法，水道法，浄化槽法，バリアフリー新法等範囲が広く網羅的な対策は困難である。この科目も過去問重視の学習を進めよう。

### 3. 設備・構造関連

この科目も過去問重視でコンクリート，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を学習しておこう。

※ この分野では，毎年難問が出題されるが，合否には全く関係がない問題である。

※ この分野は，範囲が広く，未出題項目も多いが，いたずらに手を広げ，未出題項目を見つけて学習することは効率的ではない。学習範囲は，過去問に出題されたテーマにとどめ，毎年数問出題される「サービス問題」（正解肢が過去に出題されている問題，常識で解ける問題⇒ 23年度では，問17，問23，問28等）を絶対に落とさないようにしよう。

#### 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

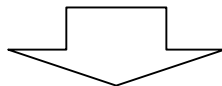
一定の役務の提供に対して報酬が与えられることが約された契約において、当事者双方の責めに帰することができない事由によって役務の提供ができなくなったときでも報酬債権は消滅しない（×）

###### 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

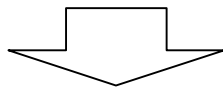
民事訴訟法の「少額訴訟に関する特則」を利用することができるのは、滞納額が 30 万円以下の場合に限られる（×）

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（○）

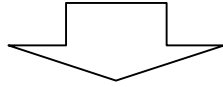
④ 管理業務主任者本試験問 27

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 年間 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

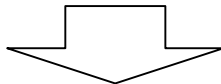
<条文からアプローチ>

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

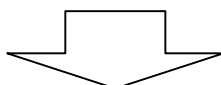
<過去問(マン管)からアプローチ>

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