

確実に伸びる直前期の学習方法

- 1 マンション管理士・管理業務主任者とは？
- 2 マンション管理士・管理業務主任者試験とは？

平成 23 年度マンション管理士・管理業務主任者試験結果

	マンション管理士	管理業務主任者
受験者数	17,088 名	20,625 名
合格者数	1,587 名	4,278 名
合格率	9.3%	20.7%
合格ライン	36 問	35 問

《MEMO》

3 平成 23 年度マンション管理士試験出題内容・難易度（解答解説集 p. 35 参照）

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

（1）マンションの管理に関する法令及び実務に関すること		24 問（問 1～問 24）
① 区分所有法【問 1～問 9，問 11】 ② 被災区分所有法【問 10】 ③ マンション建替円滑化法【問 19】 ④ 民法（取引，契約等マンション管理に関するもの）【問 12～問 16】 ⑤ 不動産登記法【問 17】 ⑥ マンション標準管理規約⇒（2）の分野で出題 ⑦ マンション標準管理委託契約書⇒ 出題なし ⑧ マンションの管理に関するその他の法律（建築基準法【問 20】，都市計画法【問 21】，水道法【問 22】，消防法【問 23】，住宅品質確保促進法【問 18】等）等 ⑨ その他 防犯性の向上【問 24】 <難易度> A ランク⇒9 問 B ランク⇒11 問 C ランク⇒4 問		
（2）管理組合の運営の円滑化に関すること		11 問（問 25～問 35）
① 管理組合の組織と運営（集会の運営等）【問 26～問 31，問 33】 ② 管理組合の業務と役割（役員，理事会の役割等）【問 25】 ③ 管理組合の苦情対応と対策 ④ 管理組合の訴訟と判例【問 32】 ⑤ 管理組合の会計等【問 34，問 35】 <難易度> A ランク⇒6 問 B ランク⇒4 問 C ランク⇒1 問		
（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		10 問（問 36～問 45）
① マンションの構造・設備【問 41，問 43～問 45】 ② 長期修繕計画【問 38】 ③ 建物・設備の診断【問 36，問 37】 ④ 大規模修繕等【問 39，問 40，問 42】 <難易度> A ランク⇒3 問 B ランク⇒5 問 C ランク⇒2 問		
（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		5 問（問 46～問 50）
① マンション管理適正化法【問 46～50】 ② マンション管理適正化指針等⇒ 出題なし <難易度> A ランク⇒5 問 B ランク⇒0 問 C ランク⇒0 問 <難易度合計> A ランク⇒23 問 B ランク⇒20 問 C ランク⇒7 問 ＊平成 22 年度 A ランク⇒23 問 B ⇒23 問 C ⇒4 問		

4 平成 23 年度管理業務主任者試験出題範囲・内容（解答解説集 p. 125 参照）

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

（１）管理事務の委託契約に関すること		9 問（問 1～問 9）
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）【問 1～問 6】		
② マンション標準管理委託契約書等【問 7～問 9】		
＜難易度＞		
A ランク⇒6 問 B ランク⇒1 問 C ランク⇒2 問		
（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）
簿記、財務諸表論等【問 10～16】		
※ 滞納管理費の処理【問 10】【問 11】，マンション標準管理規約（修繕積立金）【問 12】，マンション標準管理委託契約書（出納）【問 13】，仕訳【問 14】【問 15】，税務【問 16】		
＜難易度＞		
A ランク⇒5 問 B ランク⇒1 問 C ランク⇒1 問		
（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）
① 建築物の構造及び概要【問 23】		
② 建築物に使用されている主な材料の概要【問 24】		
③ 建築物の部位の名称等		
④ 建築設備の概要【問 19，問 20】		
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【問 17，問 18，問 22】，水道法，耐震改修法【問 21】）		
⑥ 建築物等の劣化【問 28】		
⑦ 修繕工事の内容及びその実施の手続きに関する事項【問 25～問 27】 等		
＜難易度＞		
A ランク⇒7 問 B ランク⇒3 問 C ランク⇒2 問		
（４）管理事務の実施に関すること		17 問（問 29～問 45）
区分所有法（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【問 29～問 45】		
※ 区分所有法【問 30，問 31，問 34，問 35，問 37～問 39】，マンション標準管理規約【問 29】【問 32】【問 33】【問 36】，民法【問 42】，アフターサービス【問 41】，宅建業法【問 40】，消費者契約法【問 43】，借地借家法【問 44】，不動産登記法【問 45】		
＜難易度＞		
A ランク⇒10 問 B ランク⇒7 問 C ランク⇒0 問		
（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）
① マンション管理適正化法【問 47～問 50】		
② マンション管理適正化指針【問 46】等		
＜難易度＞		
A ランク⇒4 問 B ランク⇒0 問 C ランク⇒1 問		
＜難易度合計＞		
A ランク⇒32 問 B ランク⇒12 問 C ランク⇒6 問		
＊平成 22 年度 A⇒19 問 B⇒26 問 C⇒5 問		

5 直前期の学習方法

<不合格になる勉強>

- ・勉強時間（量）が不足
- ・出るところも出ないところも漫然と同じように勉強している
- ・過去問を勉強していない
- ・ゆっくり勉強している（半年かけて1～2回）
- ・アウトプットの練習不足



<直前期の学習方法>

- ①勉強時間を確保し、②科目・項目に優先順位をつけ、範囲を絞り、③スピードをもって、④何度も繰り返す

- ①「勉強時間を確保」⇒ これができなければ合格はムリ

☞ 平日2時間 休日6時間を目標（先取り式か、強制式か）

- ②「科目に優先順位をつけ、範囲を絞り」⇒ 時間の投資効率を考える

☞ 例えば、マンション管理士本試験では・・・

重要な科目は？

区分所有法

標準管理規約

構造・設備

適正化法（免除者でない場合）

どこまでやるか？

テキスト、過去問、条文等

☞ 過去問を出題範囲の絞り込みと優先順位をつける材料にする

ほぼ毎年出ている⇒ 最優先でやる

2～3年に1回出ている（過去3回以上出た）⇒ やる

4～5年に1回出ている（過去2回出た）⇒ ここまではやる

10年に1回出ている（過去1回出た）⇒ 直前期に詰め込む

- ③「スピードをもって」⇒ 忘れる前にフォローする

☞ ゆっくり2ヵ月で1回やるより、スピードをつけて3回やる

- ④「繰り返す」⇒ 合否を分けるのは正確な知識

☞ 情報を集約し、繰り返し、読み込む。繰り返し、過去問を解く（答えを覚えるのではない）

☞ その日の勉強の最後にやったことの復習を5分、翌日の勉強の最初に昨日やったことの復習5分、5日ごとに5日分の復習1時間（繰り返しの例）

- ⑤その他

☞ 健康に留意し、本試験日に知識・モチベーションの「ピーク」を持ってくる

☞ 実戦的な問題練習をする⇒ 新しい知識の習得が目的ではない

☞ 「過去問に始まり、過去問に終わる」「何回回したが勝負」「直前期の過ごし方が合否を分ける」「合格に必要なのは、広くて浅い知識ではなく、狭くて正確な知識」

<参考資料1>

想定される試験内容（受験案内から）

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

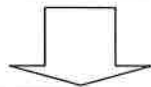
<参考資料2>

平成 23 年度マンション管理士試験出題分析

- は過去問や過去問検討時に習得する基本知識で解答が出せる（ハズの）問題

	項目	分析
1	区分所有法（一部共用部分）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
2	区分所有法（区分所有者の責任）	正解肢は過去問に関連（肢 3 は初出だが主で出題あり）
3	区分・民法（請求権限）	3 肢が初出，民法を広く学習しなければ解答は困難
4	区分所有法（集会）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
5	区分（電磁的記録・電磁的方法）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
6	区分所有法（理事）	正解肢は過去問に関連（肢 1 は初出）
7	区分・民法（区分所有者の責任）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
8	区分所有法（訴訟当事者）	正解肢以外は過去問あり
9	区分所有法（建替え決議）	過去問と基本事項で解答可能
10	被災区分所有法	正解肢は過去問（全肢出題あり）
11	区分所有法（団地）	過去問と基本事項で解答可能
12	民法・区分（瑕疵担保責任）	過去問の頻出項目からの応用問題
13	民法・区分（寄託契約）	初出だが寄託を知らなくても常識でも解ける
14	民法・区分（土地工作物責任）	過去問の頻出項目からの応用問題（やや難）
15	民法・判例（遺産分割）	肢 3 は過去問あり，肢 2 は主で出題あり，肢 1・4 は初出
16	民法・判例（管理費滞納）	正解肢は過去問（肢 2・4 は出題あり）
17	不動産登記法	全肢初出，ただし，実務を少しでもやっていれば解ける
18	品確法・判例	過去問の頻出項目からの応用問題
19	建替え円滑化法（権利変換計画）	全肢初出，解答は困難
20	建基法（違反建築物等に対する措置）	全肢初出，解答は困難
21	都市計画法（地域地区）	宅建経験者は解答可能。肢 1 以外は初出なので解答は困難
22	水道法（簡易専用水道）	肢 1 以外初出。基本事項から解答を類推することは可能
23	消防法（消防用設備等の設置義務）	肢 3 は過去問あり。肢 1・2 は基本事項。解答は可能。
24	防犯性の向上	肢 1・4 は過去問あり。常識で解答可能。
25	区分所有法（理事会）	過去問と基本事項から解答を類推することは可能。
26	標準管理規約（防災活動）	正解肢は過去問に関連（肢 1 は初出）
27	標準管理規約（長期修繕計画の見直し）	全肢基本事項（肢 3 は出題あり。肢 2・4 は主で出題あり）
28	標準管理規約（情報提供の在り方）	正解肢は過去問に関連（肢 1 は初出）
29	標準管理規約・民法（総会議案の取り扱い）	正解肢は過去問に関連する出題があるが解答は困難
30	標準管理規約（規約原本等の保管）	正解肢は過去問
31	区分所有法・標準管理規約・民法（議事録への署名押印）	正解肢は主で出題あり。紛らわしい肢があり解答はやや難
32	標準管理規約・区分所有法・民法（管理費等の滞納）	やや難だが正解肢は主で出題があり解答は可能
33	標準管理規約（複合用途型）	やや難だが正解肢は主で類似の出題があり解答は可能
34	管理組合の会計（修正仕訳）	過去問の修正仕訳をマスターしていれば解答は可能
35	管理組合の会計（比較貸借対照表）	資金外の取引がなく過去問を検討していれば解答は可能
36	鉄筋コンクリート造の調査・診断	肢 1・2・4 は過去問に関連出題あり。正解肢は基本事項
37	調査項目と使用機器・道具等	肢 1・3 は過去問に出題あり。正解肢は主で出題あり
38	長期修繕計画作成ガイドライン等	正解肢は過去問（肢 1・3 は初出）
39	マンションの維持管理	正解肢は初出だが基本事項。肢 1・2 は出題あり
40	マンションの夏の節電対策	常識問題
41	マンションの建築構造	すべて基本事項。サービス問題
42	建築材料の熱伝導率（気乾状態）	頻出項目の類推問題。考えればわかる
43	飲料用の給水設備	正解肢以外は初出。しかし，正解肢は頻出。サービス問題
44	排水設備	正解肢は過去問（肢 1・4 は初出）。サービス問題

45	設備の清掃・保守点検	正解肢は主で出題（他の肢も過去問あり）
46	管理適正化法（定義）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
47	管理適正化法（管理士）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
48	管理適正化法（管理業務主任者）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
49	管理適正化法（管理者）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
50	管理適正化法（管理事務の報告）	正解肢は過去問（全肢出題あり）

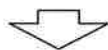


* 過去問（管理業務主任者を含む）のマスターにより、31問は得点できた

（出題例）

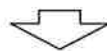
平成 17 年問 1 肢 1

一部共用部分は、実際には一部共用部分であるかどうか明らかなものがあるので、規約でその旨を明記する必要がある（× 正解肢）



平成 22 年問 2 肢 4

一部共用部分であるか否かは、その構造上決定されるものであって、規約で別段の定めをすることができない（○ 正解肢）

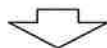


平成 23 年問 1 肢 1

区分所有者全員の規約で定めれば、共用部分の一部について、これを一部共用部分として、一部の区分所有者が管理するものとすることができる（×）

ちなみに平成 23 年問 1 の正解肢は・・・

一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての区分所有者全員の規約の設定は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の $\frac{1}{4}$ を超える者が反対したときは、することができない（○）



下記の条文知識を問う問題であった

第 30 条（規約事項）

2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

第 31 条（規約の設定、変更及び廃止）

2 前条第 2 項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の $\frac{1}{4}$ を超える者又はその議決権の $\frac{1}{4}$ を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

<参考資料3>

管理業務主任者試験出題形式の推移（2006～2011 年）

単位：問

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

<参考資料4>

出題予想項目（マンション管理士）

科目	本年度出題予想項目（一部のみ、細目は省略）
民法	時効，債務不履行，瑕疵担保責任，不法行為，相続等
区分所有法	共用部分等の管理，管理組合法人，集会の決議事項，規約の有効性，復旧，団地等
標準管理規約	管理組合の業務，役員，総会，理事会等
設備・構造	消防法・消防用設備，水道法・給水設備，長期修繕計画，建物診断，耐震等