

宅建から管理業務主任者へ！「おさえるツボ大公開～」

1 管理業務主任者とは？

2 管理業務主任者試験とは？

平成 23 年度 管理業務主任者

受験者数 20,625 人 合格者数 4,278 人 合格率 20.7% 合格点 35 点

3 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

- 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）⇒ 法令系
- ② 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

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

⇒ 建築・設備系

- ① 建築物の構造及び概要
- ② 建築物に使用されている主な材料の概要
- ③ 建築物の部位の名称等
- ④ 建築設備の概要
- 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、水道法等）
- ⑥ 建築物等の劣化
- 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

（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

- ① マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- ② 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，集会に関する事等管理事務の実施を行うにつき必要なもの） 等

4 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)

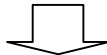
(複合問題は、出題内容から振り分けています)

- 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)

<傾向と対策>

- 管理業務主任者の本試験では、マンション管理に関する「基本事項の知識」を問う問題が多い。Cランクの問題は全く合否に関係がない
- ただし、難易度は上昇傾向にある



宅建試験の知識を活かし、管理業務主任者本試験 10 年分の過去問を 8~9 割程度マスターすることができれば、合格できる

5 管理業務主任者試験と宅建主任者試験との出題科目比較

＜共通する科目（宅建科目⇒ 宅建の知識でほぼ解ける⇒ 18問）＞

「民法（8問）」⇒ 問1～問6・問11・問42

「区分所有法（7問）」⇒ 問30・問31・問34・問35・問37～問39

※ ただし、宅建試験より難易度は高い

「宅建業法（1問）」⇒ 問40（重要事項の説明）

「借地借家法（1問）」⇒ 問44（借家権）

「不動産登記法（1問）」⇒ 問45

＜異なる科目（管理業科目⇒ 管理業務主任者オリジナルの範囲）⇒ 32問＞

① 「標準管理委託契約書（4問）」⇒ 問7～9・問13

「標準管理規約（5問）」⇒ 問12・問29・問32・問33・問36

※ 前者は、管理組合とマンション管理会社との管理受託契約書の国土交通省が作成したヒナ型。後者は、管理組合の管理規約の国土交通省が作成したヒナ型。それぞれ区分所有法・マンション管理適正法とリンクさせて学習すれば、短期間でマスター可能

② 「建築基準法（5問）」⇒ 問17・問18・問20・問22・問25

※ 単体規定や建築基準法施行令からの出題が多い。宅建とは、ほとんどは異なる範囲だと思っ
てよい。難問は捨てる。対策は「宅建の知識」＋「管理業務主任者試験の過去問」で十分

③ 「耐震改修法（1問）」⇒ 問21

④ 「建物の設備・構造等・関係法令（6問）」⇒ 問19・問23・問24・問26～問28

※ 範囲が広く専門的。短期攻略はムリ。学習は過去問の範囲にとどめ、難問は捨てる

⑤ 「マンション管理適正化法（4問）」「適正化指針（1問）」⇒ 問46～50

※ 宅建業法をベースにしているため理解しやすい。短期間でマスター可能

⑥ 「会計（2問）・税務（1問）」⇒ 問14～16

※ 管理組合の日常的に発生する取引についての基本的な仕訳問題が2問出題される。簿記3級
初歩程度の知識が必要。短期間でマスター可能

⑦ 「消費者契約法（1問）」⇒ 問43

※ マンション管理に関連する「諸法令」が出題される可能性がある。住宅品確法・個人情報保
護法・バリアフリー新法・自動車保管場所確保法・動物愛護法等

⑧ 「その他（2問）」⇒ 問11・問41

「管理費の滞納処理（1問）」⇒ 問11

※ 滞納管理費の督促手続きについて問われる。民事訴訟関係の知識が必要

「アフターサービス（1問）」⇒ 問41

6 今年の管理業務主任者試験に合格するには？

方針：法令・実務系中心の勉強で38～40点の得点を目指す

<注意点>

- ① 150～200 時間程度（講義を含む）の勉強時間を確保する
- ② 「区分所有法」「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」「マンション管理適正化法」をマスターし、宅建科目と併せて得点源とする
- ③ 宅建受験時の力を落とさないように下記について宅建の過去問の復習をする
 - 「民法」
 - ※ 特に重要なテーマ⇒ 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
 - 「宅建業法」
 - ※ 重要事項（マンションの売買と賃借で説明する事項）・瑕疵担保責任の特約の制限（8種規制）が中心
 - 「建築基準法」
 - ※ 単体規定
 - 「不動産登記法」
 - ※ 区分所有建物の登記・登記申請手続は押さえておく
- ④ 「会計」は基本的な仕訳（マンション管理組合会計）をできるようにしておく
- ⑤ 「建物の設備・構造等」は、過去問（難問を除く）のみ。深入りをしない
- ⑥ 「諸法令」「その他」も基本事項＋過去問のみ。深入りをしない