

合格の秘訣を伝授！

「マン管・管理業 本試験合格に向けた正しい学習法」

1. 過去問を中心に学習する

(1) 優先すべき過去問

マンション管理士試験・管理業務主任者試験は、過去出題されている論点がくり返し出題されています。もちろん過去未出題の論点からも出題されますが、そのほとんどは合否に関係しません。過去問で出題されている論点を絶対に間違えないという学習が一番効率的です。

しかし、過去問をすべて解き直すというのは合理的ではありません。優先順位は以下のようになります。

- ①目次を見て、出題頻度が高い（過去問に収録されている数が多い）論点の問題をやる
例：消滅時効や代理等
- ②A ランクをまず完璧に仕上げる
⇒B ランクはその次。C ランクは捨てていい
- ③苦手になっている科目でもAランク・Bランクは攻略する
⇒苦手分野が一番得点の伸びしろがある
⇒もし自分の苦手分野が今年の試験で簡単だったら、他の受験生は高得点を取る可能性が高い。その分差が生まれてしまうリスクがある

(2) 過去問は×（誤り）の理由を確認する

過去問をせっかく解いても、○×だけ確認しておしまいだと応用力が付きません。特に×肢は、なぜ×なのか理由を確認して、類似の問題が出題されたときに間違わないようにしましょう。

余裕が出てきたら、解説⇒問題の順に読んで、解説からどのような問題で出題されているか予測できるようになると理解度が深まります。

(3) 過去問を解いたらテキストを確認する

過去問で出題された論点は、再度出題される可能性が高いですが、その際、今までは出ていない関連論点が出題される可能性もあります。また、法改正等がされている場合もあるので、過去問を解いたら、テキストの該当箇所を読み込むようにしましょう。

2. 過去問の解き方

(1) 出題者の意図を考えて解く

マン管・管理業の試験は四肢択一形式です。このような出題形式の場合は、自分がどう考えたかではなく、出題者がどのような答えを考えているかを想定して解きます。

①問題文にない情報は、解答の根拠にしない

②必ず、～だけ、～しかない等の断定的な表現に注意

例：集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して各区分所有者に発しなければならない。

これは、区分所有法の条文どおりですから、○にしないとはいけません。しかし、「規約で伸縮できたので1週間前とは限らない」や「建替え決議は2ヵ月前だった」と問題文にはない条件を考えて×にしてしまうケースがありますので注意しないとはいけません。

もし、この例文を×にするのであれば、「必ず1週間前に発しなければならない」や「集会での議題にかかわらず1週間前に発しなければならない」等の表現が足されます。逆に、このような表現がある場合は、×になる可能性が高いと考えましょう。

(2) 問題文を一度に読むのではなく、文節で区切って正誤を判断する

管理業R3問1

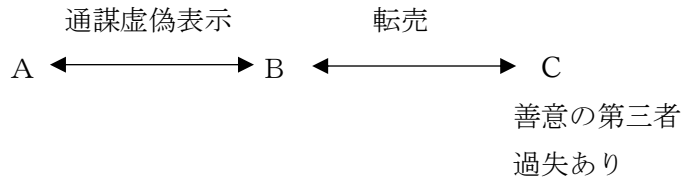
Aが、Bとの間で、自己の所有するマンションの一住戸甲をBに売却する旨の契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと売買契約を締結した場合に、Bがその真意を知り、又は知ることができたときは、Aは、Bに対して当該契約の無効を主張することができる。
- 2 Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと通謀して売買契約を締結し、所有権移転登記を済ませた後に、BがAに無断で、その事情を知らない第三者Cに甲を転売した場合に、Cにその事情を知らないことについて過失があるときは、Aは、Cに対して、虚偽表示による当該売買契約の無効を主張することができる。
- 3 Aが、Bの詐欺を理由として当該売買契約を取り消した場合に、Aの取消し前に、Bが、その事情を知らず、かつその事情を知らないことについて過失のある第三者Dに甲を転売していたときは、Aは、Dに対して取消しの効果を主張することができない。
- 4 Aが、Bの強迫を理由として当該売買契約を取り消した場合に、Aの取消し前に、Bが、その事情を知らず、かつその事情を知らないことについて過失のない第三者Eに甲を転売していたときは、Aは、Eに対して取消しの効果を主張することができない。

正解1

肢2をサンプルに解いていきます

①登場人物が複数いる場合は相関図を書く



このように、相関図を考えながら解くことで、ケアレスミスを減らせ、また、論点を探しやすくなる。

②文節ごとに区切って内容を確認する

Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと通謀して売買契約を締結し、所有権移転登記を済ませた後に、BがAに無断で、その事情を知らない第三者Cに甲を転売した場合に、Cにその事情を知らないことについて過失があるときは、Aは、Cに対して、虚偽表示による当該売買契約の無効を主張することができる。

このように長い文章は、区切ってそれぞれ判断する。

- ①Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、
Bと通謀して売買契約を締結し、
 - ②所有権移転登記を済ませた後に、
 - ③BがAに無断で、その事情を知らない第三者Cに甲を
転売した場合に、
 - ④Cにその事情を知らないことについて過失があるときは、
 - ⑤Aは、Cに対して、虚偽表示による当該売買
契約の無効を主張することができる。
- 結論（効果）が正しいか
確認をする
- } この部分は前提条件（場面設定）正誤にあまり関係しない
どの論点なのか確認をする
- } 第三者等の人物が追加されたりすると要件や例外規定を問うことが多い

(4) ひっかけのパターンを思い出しながら解く

設備等の問題では、同じ論点を繰り返し出題してきます。特に数字や定義等は同じひっかけがよく用いられるので、それを意識しながら解くのが効率的です。過去問集にひっかけて出題されたポイントを書き込んだり、線を引いてすぐに確認できるようにしておくのが効率的です。なお、設備系の問題では、以下のように繰り返し出題される論点が多いです。

- ① 受水槽の容量は、マンション全体で1日に使用する水量の1/2程度を確保できるようにするのが一般的である（管理業H16○）。
- ② 高置水槽の容量は、マンション全体の1日の使用水量の1/2程度とする（管理業H18×）。⇒1/10程度である。
- ③ 高置水槽方式の給水方式では、一般的に、高置水槽の有効容量は、1日の使用水量の1/10程度を目安に計画する（管理業H22○）。
- ④ 受水槽の有効容量は、一般にマンション全体の一日使用水量の1/5程度に設定する（管理業H25×）。⇒1/2程度である。

（5）規約で変更可能かどうかは標準管理規約を参考にする

区分所有法を居住用マンション等のために使いやすくするための規約のモデルケースが標準管理規約です。つまり、標準管理規約は“規約の別段の定め”の例が詰まっているわけです。区分所有法で、規約の具体例が出題されたら、標準管理規約も一緒に学習しよう。

管理業 H27 問 33

各住戸の専有部分の床面積に差異が少ない場合に、総会における議決権割合を、議決権の過半数による決議事項について1住戸1議決権、議決権の4分の3以上の多数による決議事項については専有部分の床面積割合と定めることは、規約の定めとして効力を有しない。

正解：×

標準管理規約単棟型 46 関係コメント

- ① 議決権については、共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ賛否を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。
- ② 各住戸の面積があまり異ならない場合は、住戸1戸につき各1個の議決権により対応することも可能である。
また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。