

宅建×マン管×管理業 一発合格への道

1. マン管・管理業の業務

マンション管理士の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合への助言等のコンサルティング業務を行う ・管理計画の認定基準への適合状況を事前確認する
管理業務主任者の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・重要事項の説明をする ・重要事項説明書へ記名をする ・管理受託契約書へ記名をする ・管理事務の報告をする

2. マン管・管理業の試験データ（数字は令和6年度）

	宅建士	マンション管理士	管理業務主任者
申込者数	301,336名	13,124名	17,775名
受験者数	241,436名	10,955名	14,850人
合格者数	44,992名	1,389名	3,159名
合格率	18.6%	12.7%	21.3%
合格基準点	50問中37問以上正解 (一部免除者は45問中32問以上正解)	50問中37問以上正解 (一部免除者は45問中32問以上正解)	50問中38問以上正解 (一部免除者は45問中33問以上正解)

3. 主な試験科目

	マンション管理士	管理業務主任者
民法	6～7問出題 マンション内のトラブル等を事例として出題される。	3～5問出題 マンション内のトラブル等に加えて、委任や請負といった、管理委託契約に関連する論点から出題される。
区分所有法等	12問程度出題 細かい知識まで問われている。また、暗記だけではなく理解が必要となる。	6～7問出題 大半が基本的な知識から。重要な判例は繰り返し問われている。
宅建業法	ほとんど出題されていない	毎年1問出題 重要事項の説明が大半
不動産登記法	毎年1問出題 区分建物の登記が中心	2～3年に1問出題 登記簿の構成等から出題
借地借家法	民法の賃貸借とあわせて1問出題	民法の賃貸借とあわせて1問出題

標準管理規約	6～7問出題 基本的な知識から出題される。	6～7問出題 基本的な知識から出題される。
管理委託契約書	近年出題されていない	3～5問出題
会計	2問出題	2～3問出題
税務	3年～4年ごとに1問出題 法人税と消費税から出題される	1問出題 消費税が大半 法人税からも出題される
都市計画法	毎年1問出題	出題されていない
建築基準法	毎年1～2問出題	毎年1～2問出題
水道法	毎年1問出題	1問出題
消防法	毎年1問出題	毎年1問出題
建築知識・維持保 全	10問程度出題 範囲は広いが、同じ論点の繰り返しが多い。	9問程度出題 非常に細かい論点からも出題される。
適正化法	5問出題 基本的な知識から出題される。	5問出題 基本的な知識から出題される。

4. 本試験問題

実際にどのような問題が出題されているか見てみましょう。

マン管令和6年度

【問 15】 甲マンションの202号室を所有するAが、202号室をBに賃貸して引き渡し、その後、Bが、Aの承諾を得て202号室をCに転貸して引き渡した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、AB間の賃貸借に基づいてBがAに対して負う債務の範囲を限度として、Cに対し、BC間の転貸借に基づいてCがBに支払うべき賃料をAに直接支払うよう請求することができる。
- 2 202号室が修繕を要する状態になった場合には、Cは、Aに対し、修繕義務の履行を請求することができる。
- 3 Cは、202号室についてBの負担に属する必要費を支出したときは、Bに対し、直ちにその償還を請求することができる。
- 4 Bの債務不履行によってAB間の賃貸借契約が解除された場合には、Aは、Cに対し、202号室の明渡しを請求することができる。

正解 2

【問 5】 区分所有者全員で共有する敷地上にマンションの駐車場があり、規約によってその駐車場の一部を特定の区分所有者だけが使用できる旨の有償の専用使用権が設定されている。この場合における使用料増額の規約変更に関する次の記述のうち、区分所有法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。ただし、専用使用権者の専用使用権は、管理組合との駐車場使用契約に基づくものとする。

- 1 専用使用権者に特別の影響を及ぼすべきときは、専用使用権者の承諾を得ることなく規約を変更して、使用料を増額することはできない。
- 2 特別の影響を及ぼすべきときとは、規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合である。
- 3 使用料についての増額の必要性及び合理性が認められ、かつ、増額された使用料が区分所有関係において社会通念上相当な額であると認められる場合であっても、使用料の増額に関する規約の変更は専用使用権者の権利に特別の影響を及ぼすものになる。
- 4 専用使用権者が訴訟で使用料増額の効力を争っている場合には、裁判所の判断を待つことなく、専用使用権者が増額された使用料の支払に応じないことを理由に駐車場使用契約を解除し、その専用使用権を失わせることは、契約の解除を相当とするに足りる特段の事情がない限り許されない。

正解 3

【問 21】 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 共同住宅の維持管理上常時鎖錠状態にある出口で、火災その他の非常の場合に避難の用に供すべきものに設ける戸の施錠装置は、屋内からかぎを用いて解錠できるものとし、かつ、当該戸の近くの見やすい場所にその解錠方法を表示しなければならない。
- 2 建築主事が、使用制限その他保安上必要な措置の勧告等のために住居に立ち入る場合、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。
- 3 特別避難階段を設置する必要がある共同住宅において、当該階段の階段室の天井及び壁の室内に面する部分は、仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造らなければならない。
- 4 一定の規模の共同住宅における特定建築物定期調査による報告は、建築物の用途、構造、延べ面積等に応じて、一部の場合を除き、おおむね 6 月から 3 年までの間隔において特定行政庁が定める時期に行わなければならない。

正解 1