

2023 マンション管理士・管理業務主任者 講座説明会②

宅建・賃貸の知識を活かして合格を目指す!

～共通科目はここを押さえて攻略しよう!～

1. 試験の概要

		マンション管理士	管理業務主任者
受験資格		なし	
受験料		9,400 円	8,900 円
願書	配布	例年 8 月初旬～9 月下旬	
	受付	例年 9 月初旬～9 月下旬	
試験日時		例年 11 月の最終日曜日 午後 1 時～3 時	例年 12 月の第一日曜日 午後 1 時～3 時
合格発表日		例年 1 月初・中旬	例年 1 月下旬
出題形式		四肢択一のマークシート式	
試験構成		50 問出題を 2 時間で解答	
試験科目 一部免除※		どちらかの試験に合格すると、もう一方を受験する際に「マンション管理適正化法」に関する問題 (問 46～問 50) が 5 問が免除される。	

※ 比較的合格率の高い“管理業務主任者”を合格した後に、この制度を利用して“マンション管理士”を受験する方が多く、2022 (R4) 年度マンション管理士試験では申込者全体の 41.6% (5,963 人) を占めています。

【直近 5 年の受験者等データ】

	マンション管理士				管理業務主任者			
	受験者	合格者	合格点	合格率	受験者	合格者	合格点	合格率
2018 年度	12,389	975	38 点/50 点	7.9%	16,249	3,531	33 点/50 点	21.7%
2019 年度	12,021	991	37 点/50 点	8.2%	15,591	3,617	34 点/50 点	23.2%
2020 年度	12,198	1,045	36 点/50 点	8.6%	15,667	3,739	37 点/50 点	23.9%
2021 年度	12,520	1,238	38 点/50 点	9.9%	16,538	3,203	35 点/50 点	19.4%
2022 年度	12,209	1,402	40 点/50 点	11.5%	16,217	3,065	36 点/50 点	18.9%



VU23008

2. 宅建業法と賃貸業法(賃貸管理士)・マンション管理適正化法(マンション管理業)の比較

1 用語

宅建業法	賃貸住宅管理業法	マンション管理適正化法
<ul style="list-style-type: none"> ■ 宅地建物取引業者 ■ 宅地建物取引士 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸住宅管理業者 ■ 業務管理者 ■ 賃貸不動産経営管理士 ■ 管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ■ マンション管理業者 ■ 管理業務主任者 ■ マンション管理士 ■ 管理事務 ■ マンション管理業者の団体 ■ マンション管理適正化推進センター

2 宅地建物取引士と賃貸不動産経営管理士・管理業務主任者

宅地建物取引士	賃貸不動産経営管理士 (業務管理者として選任)	管理業務主任者
<ul style="list-style-type: none"> ■ 登録 ■ 重要事項説明 ■ 重要事項説明書への記名 ■ 契約書面への記名 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 登録 ■ 重要事項説明書の交付と説明の管理・監督 ■ 契約書面の交付の管理・監督 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 登録 (登録基準、登録事項の変更) ■ 管理業務主任者証の交付 ■ 重要事項説明 ■ 重要事項説明書への記名 ■ 契約後の書面の記名 ■ 管理事務の定期報告
重要事項の対象は 売買契約、貸借契約	重要事項の説明は 管理受託契約、特定賃貸借契約	重要事項の対象は マンション管理委託契約

3 宅地建物取引業者と賃貸住宅管理業者・マンション管理業者

宅地建物取引業者	賃貸住宅管理業者	マンション管理業者
<ul style="list-style-type: none"> ■ 免許 ■ 従業者名簿 ■ 帳簿の備付け ■ 標識 ■ 専任の宅地建物取引士の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 登録 ■ 帳簿の備付け ■ 標識 ■ 業務管理者の選任 ■ 委託者への定期報告 ■ 一括再委託の禁止 ■ 財産の分別管理 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 登録(登録事項の変更、廃業等の届出、無登録営業の禁止、名義貸しの禁止等) ■ 管理業務主任者の設置義務 ■ 財産の分別管理 ■ 管理帳簿の作成 ■ 管理事務の報告 ■ 再委託の制限

3. **宅建士試験との親和性**

分野・科目		2022年度 マン管 出題数	2022年度 管業 出題数	宅建士試験 との親和性
法令系	区分所有法等	12問	7問	◎
	標準管理規約	9問	6問	△ 区分所有法が理解の前提となるので 学習しやすい。
	民法・その他法令※ (※宅建業法・品確法)	6問	8問	◎ 全体的に、宅建士試験より易しいレベル
	マンション 管理適正化法	5問	5問	△ 宅建業法と似た規定が多いので かなり学習しやすい。
管理実務・会計系	管理実務	1問	8問	△ 不動産登記法が共通する。
	会計	2問	3問	×
建築・設備系	建築・設備	10問	9問	△ ほぼ新たに学習する科目だが 「土地・建物」の知識が活かせる。
	設備系法令 (建築基準法等)	5問	4問	◎ 建築基準法は単体規定を中心に 出題される
		計 50 問	計 50 問	

4. 賃貸管理士試験との親和性

分野・科目		2022年度 マン管 出題数	2022年度 管業 出題数	賃貸管理士試験 との親和性
法令系	区分所有法等	12問	7問	× 新たに学習する科目
	標準管理規約	9問	6問	× 新たに学習する科目
	民法・その他法令※ (※宅建業法・品確法)	6問	8問	◎ 学習範囲はより広がるが、賃貸管理士で学習済みの箇所も多いので、かなり時短できる。
	マンション 管理適正化法	5問	5問	△ 賃貸住宅管理業法と似た規定が多いのでかなり学習しやすい。
管理実務・会計系	管理実務	1問	8問	○ 管業で頻出する「マンション標準管理委託契約書」は賃貸住宅標準管理受託契約書と同じ委託契約書なので似ている部分がある。債権の回収等もこの科目で問われる。
	会計	2問	3問	◎ 金銭管理で学習した計算書類や仕訳、税金等の知識は、そのまま活かせる。
建築・設備系	建築・設備	10問	9問	◎ 維持保全で学習した知識をそのまま活かせる。
	設備系法令 (建築基準法等)	5問	4問	◎ 維持保全で学習した知識をそのまま活かせる。
		計 50 問	計 50 問	

5 宅建士とマン管・管業の過去問比較

宅建士 2013年度 問44 肢イ

宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）、宅地建物取引士及び宅地建物取引士証に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

イ 宅地建物取引士証の交付を受けようとする者（宅地建物取引士資格試験合格日から1年以内の者又は登録の移転に伴う者を除く。）は、都道府県知事が指定した講習を、交付の申請の90日前から30日前までに受講しなければならない。

→誤

宅建士 2017年度 問36 肢1

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「免許」とは、宅地建物取引業の免許をいう。

1 宅地建物取引業者Aは、免許の更新を申請したが、免許権者である甲県知事の申請に対する処分がなされないまま、免許の有効期間が満了した。この場合、Aは、当該処分がなされるまで、宅地建物取引業を営むことができない。

→誤

宅建士 2017年度 問44 肢3

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

3 個人である宅地建物取引業者E（甲県知事免許）が死亡した場合、その相続人は、Eの死亡を知った日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならないが、免許はその届出があった日に失効する。

→誤

宅建士 2013年度 問44 肢ウ

宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）、宅地建物取引士及び宅地建物取引士証に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ウ 宅地建物取引業法第35条に規定する事項を記載した書面への記名及び同法第37条の規定により交付すべき書面への記名については、専任の宅地建物取引士でなければ行ってはならない。

→誤

管業 2020年度 問46 肢ア

管理業務主任者及び管理業務主任者証に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 管理業務主任者証の交付を受けようとする者（試験合格日から1年以内の者を除く。）は、登録講習機関が行う講習を、交付の申請の日の90日前から30日前までに受講しなければならない。

→誤

管業 2021年度 問50 肢イ

マンション管理業の登録に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、適切なものを全て含む組合せはどれか。

イ マンション管理業者が更新の登録の申請を行った場合において、従前の登録の有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、当該マンション管理業者の従前の登録は、当該有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。

→適切

管業 2020年度 問49 肢2

マンション管理業の登録に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、正しいものはどれか。

2 登録を受けていた個人が死亡した場合に、その相続人は、当該個人が死亡した日から30日以内にその旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

→誤

管業 2015年度 問47 肢1

マンション管理業者が行う、マンション管理適正化法第73条の規定に基づく契約の成立時の書面の交付に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法の規定によれば、正しいものはどれか。（改題）

1 マンション管理業者は、マンション管理適正化法第73条の規定により、同条第1項各号に定める事項を記載した書面を作成するときは、専任の管理業務主任者をして、当該書面に記名させなければならない。

→誤



6 賃貸管理士とマン管・管業の過去問比較

賃貸管理士 2022 年度 問 12

建物の構造形式に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 鉄筋コンクリート造は、建設工事現場でコンクリートを打ち込むので、乾燥収縮によるひび割れは発生しにくい。
- 2 ラーメン構造は、各節点において部材が剛に接合されている骨組であり、鉄筋コンクリート造の建物に数多く用いられている。
- 3 CLT工法は、木質系工法で、繊維方向が直交するように板を交互に張り合わせたパネルを用いて、床、壁、天井（屋根）を構成する工法である。
- 4 壁式鉄筋コンクリート造は、ラーメン構造と異なり、柱が存在しない形式で耐力壁が水平力と鉛直荷重を支える構造であり、特に低層集合住宅で使われている。

【正 解 1】

- 1 **不適切** 鉄筋コンクリート造は、現場でコンクリートを打ち込むので、乾燥収縮によるひび割れが発生しやすい。
- 2 **適切** ラーメン構造は、各節点において部材が剛に接合されている骨組である。これは、鉄筋コンクリート造の建物に数多く用いられている代表的な構造形式である。
- 3 **適切** CLT工法は、木質系工法であり、繊維方向で直交するように板を交互に張り合わせたパネルを用いて、床、壁、天井（屋根）を構成する工法である。
- 4 **適切** 壁式鉄筋コンクリート造は、耐力壁、床スラブ、壁ばかりからなる構造で、ラーメン構造と異なり柱が存在しない。耐力壁が水平力とともに鉛直荷重も支える。特に低層集合住宅で広く使われている構造形式である。

マンション管理士 2022年度 問41

マンションの構造などに関する次の記述のうち、適切でないものはどれか。

- 1 鉄骨鉄筋コンクリート構造は、鉄骨を鉄筋コンクリートで被覆した構造形式であり、コンクリートの中酸化が起きにくい。
- 2 鉄筋コンクリート構造、鉄骨鉄筋コンクリート構造の施工には、多量の水を使用する湿式工法が用いられる。
- 3 鉄骨構造は、地震力などに対して粘り強い構造であるが、鉄筋コンクリート構造と同等の耐火性を備えようとする、耐火被覆や防錆処理が必要となる。
- 4 地盤改良に用いられる工法は複数あるが、土の間隙部分、特に間隙水をどう処理するかということがポイントとなる。

【正 解 1】

- 1 **不適切** 鉄骨鉄筋コンクリート構造とは、鉄骨を鉄筋コンクリートで被覆した構造形式である。コンクリートの中酸化が起きにくいとはいえない。
- 2 **適切** 湿式工法とは、その施工に当たって多量の水を使用する工法をいう。鉄筋コンクリート構造、鉄骨鉄筋コンクリート構造の施工には、湿式工法が用いられる。
- 3 **適切** 鉄骨構造は、地震力などに対して粘り強い構造である。ただ、鋼材はコンクリートに比べ熱に弱いため、鉄筋コンクリート構造と同等の耐火性を備えようとする、耐火被覆や防錆処理が必要となる。
- 4 **適切** 地盤改良工法には複数の方法があるが、土の間隙部分、特に間隙水をどのように処理するかということがポイントとなる。

