

2022 マンション管理士・管理業務主任者 講座説明会③

**マン管と管業、合格率と難易度の謎を解明!**

～“ゆるぎない”マン管合格に向けて「学習の質改善」～

**一 マンション管理士・管理業務主任者試験の概要**

		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、2021 (R3) 年度マンション管理士試験では申込者全体の 41.1% (5,978 人) を占めています。

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
13,037	1,168	36 点	9.0%	2017 年度	16,950	3,679	36 点	21.7%
12,389	975	38 点	7.9%	2018 年度	16,249	3,531	33 点	21.7%
12,021	991	37 点	8.2%	2019 年度	15,591	3,617	34 点	23.2%
12,198	1,045	36 点	8.6%	2020 年度	15,667	3,739	37 点	23.9%
12,520	1,238	38 点	9.9%	2021 年度	16,538	3,203	35 点	19.4%

※2022 年 2 月 3 日現在



0 002221 220724

VU22072

マンション 管理士	参考：2021 年度試験 分野別出題数	管理業務 主任者
32 問	法令系	25 問
5	マンション管理適正化法	5
12	区分所有法等	6
9	標準管理規約	7
6	民法・その他法令	7
3 問	管理実務・会計系	13 問
1	管理実務（委託契約書・滞納管理費対策）	10
2	会計	3
15 問	建築・設備系	12 問
10	建築・設備	9
5	設備系法令（建築基準法・都市計画法等）	3

## 二 同じ学習内容で“合格率と難易度”は段違いの謎

一般に、マンション管理士試験は、管理業務主任者試験と比べ、問題の難易度が高いといわれています。その要因としては、いくつか考えられますが、主な要因としては、「問われている知識は同じであるが、きちんと理解しているかどうか問われる」ことを挙げる事ができます。

### 1 「きちんと理解しているかどうか問われる」とは、どういうことか？

昨年 2017 年度（平成 29 年度）の本試験問題〈管理業務主任者 問 29 肢 1〉と〈マンション管理士 問 6〉を素材に、「きちんと理解しているかどうか問われる」とは、どういうことかを解説していきます。

## 【2017年度（平成29年度） 管理業務主任者 問29肢1】

【問 29】区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（以下、本問において「占有者」という。）の集会（総会）への出席に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 区分所有法によれば、占有者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。

(以下略)

## 【2017年度（平成29年度） マンション管理士 問6】

【問 6】 甲マンション 301号室の区分所有者Aが、専有部分をBに賃貸している場合の次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 規約を変更し専有部分を居住目的以外には使用禁止とすることについて集会で決議する場合、301号室を事務所として使用しているBは、利害関係を有するとして集会に出席して当該規約変更に関する意見を述べることはできない。
- イ 共用部分に係る大規模修繕工事の負担金増額について集会で決議する場合、Bは利害関係を有するとして集会に出席して当該決議に関する意見を述べることはできない。
- ウ 規約を変更し毎月の管理費を増額することについて集会で決議する場合、管理費相当分を負担しているBは、利害関係を有するとして集会に出席して当該規約変更に関する意見を述べることができる。
- エ 規約を変更しペットの飼育を禁止することについて集会で決議する場合、301号室でペットを飼育しているBは、利害関係を有するとして集会に出席して当該規約変更に関する意見を述べることができる。

- 1 一つ  
2 二つ  
3 三つ  
4 四つ

これらの問いは、以下の共通点と相違点があります。

## ◎共通点

→区分所有法 44 条 1 項について問う問題

## 【区分所有法 44 条 1 項】

(占有者の意見陳述権)

第 44 条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。

## ◆相違点

管理業務主任者 試験	→条文の文言を覚えていれば、一応解ける。
マンション管理士 試験	→条文の文言を覚えている。かつ、「利害関係を有する場合」とはどのような内容を理解していないと、解けない。

※レジュメ巻末に「区分所有法条文ローラー講座テキスト」の【区分所有法 44 条】について記述した箇所を掲載しています。是非、ご覧ください。

## 2 試験対策として何が必要となるか

上記のとおり、マンション管理士試験においては、管理業務主任者試験とは異なり、区分所有法や標準管理規約を中心に、①法律の規定の意味を理解した上で、②その理解した内容に基づいて、正誤を判定することが重要となります。

## 3 具体的な方策

上記のとおり、マンション管理士試験では、区分所有法や標準管理規約を中心に、法律の規定の意味を理解した上で、その理解した内容に基づいて、正誤を判定することが重要となります。

本年度より開講した「マンション管理士 上級コース」は、基礎知識がある方を対象に、以下のような内容を提供します。

- ・法律の規定の意味の理解→①理解を深めるインプット講座
- ・理解した内容に基づいて正誤を判定する→②練習するためのアウトプット講座

### ① 理解を深めるインプット講座

マンション管理士上級コースのインプット講座では、選択と集中を効かせて、区分所有法と標準管理規約についての理解を深める講座を用意しております。これらの講座は、区分所有法及び標準管理規約の**条文を解説する**というスタイルをとっています。

法律の学習は、規定されている内容を理解することですから、条文を読んで、その内容を理解していくのが最も合理的なやり方です。ただ、その法律全体のイメージがつかめていない状態で行うと、細部に目がいき、かえって効率が下がる可能性が高いやり方でもあります。

したがって本コースは、マンション管理士試験の学習経験のある方を対象にしています。

#### 【2022年度 マンション管理士 上級コース インプット講座一覧】

<p style="text-align: center;"><b>上級コース 合格ナビ講義</b> (全1回)</p>	<p>マン管試験の学習経験者が“知識のアドバンテージ”を活かして、早期に合格レベル突破を目指すために、近時のマン管試験の傾向を再確認し、その具体的な対策とスケジュールリング等を丁寧に解説します。</p>
<p style="text-align: center;"><b>区分所有法 条文ローラー講座</b> (全6回)</p>	<p>区分所有法の全条文（1～72条）について総ざらいし、正確な基礎知識とともに応用力を伸ばし、合格レベルの力を身につけるよう「各条文⇒重要条文の解説⇒条文に対応する過去問の解説」という構成で基礎力と応用力を合格レベルまで引き上げます。</p>
<p style="text-align: center;"><b>区分所有法・標準管理規約 徹底比較講座</b> (全3回)</p>	<p>最重要科目の区分所有法と標準管理規約を比較しながら解説し、頻出条文をより具体的にイメージできるよう構成しています。本講座では、標準管理規約の各条文・コメントの解説に加えて関連する区分所有法の条文を取り上げて解説し、双方についての理解を深めます。</p>
<p style="text-align: center;"><b>設備系科目 直前3点アップ講座</b> (全2回)</p>	<p>建築・設備に関する用語や数字等の必須知識を揺るぎないものにしていきます。また、近時のマンションの建築・設備に関するニュースを参考に、今年試験に狙われそうな周辺知識もプラスαしていきます。</p>

## ② 理解した内容に基づいて正誤を判定する練習のためのアウトプット講座

インプット講座の後に、アウトプットを行います。すでにインプット講座を通じて理解を得ることができているので、その理解に基づいて正誤を判定する練習に専念することができます。

### 【2022年度 マンション管理士 上級コース アウトプット講座一覧】

<p><b>過去問パーフェクト 演習講座</b> (全5回)</p>	<p>過去10年の過去問から難易度「普」「難」を中心とした問題を演習・解説します。「過去問スタンダード演習講座」にプラスアルファして実力をつけたい方、基礎的知識には自信のある方にお勧めします。</p>
<p><b>基礎答練</b> (全1回)</p>	<p>LEC本試験リサーチで蓄積したデータから、試験では絶対に落とせない難易度「易」を中心としたオリジナル問題を本試験と同様、「四肢択一形式50問を2時間」で解答して頂きます。成績処理サービスで、現在の学習進捗レベルを確認しましょう。</p>
<p><b>実戦演習総まとめ講座</b> (共通6回+マ重点分野1回)</p>	<p>本試験の限られた時間内では基礎知識をベースに分析・推論で解答する必要があります。法律(条文)の趣旨・ポイントを押さえて解答できる実戦力を養います。また、各問に関連した周辺知識も図表を使って総まとめします。 ※講義形式「演習40分→解説・総まとめ講義100分」</p>
<p><b>実戦答練</b> (全1回)</p>	<p>LEC本試験リサーチで蓄積したデータから、試験で他受験者と差がつく難易度「普」「難」を中心としたオリジナル問題を本試験と同様、「四肢択一形式50問を2時間」で解答して頂きます。成績処理サービスで、現在の本試験実戦レベルを確認しましょう。</p>
<p><b>全国公開模擬試験</b> (全1回)</p>	<p>本試験直前期の模擬試験受験により、残りの期間でどの知識を強化すべきか分析するのは大変有意義です。個人成績表・総合成績表を活用して本試験対策の完成度を最終確認し、総仕上げのために残された時間を有効に使いましょう。</p>
<p><b>試験直前重要 ポイント整理講座</b> (共通2回)</p>	<p>例題→解答ポイント・図表により全範囲の中からここだけは確認しておきたい知識を集約・整理しました。試験対策の総まとめとしてお役立てください。本講座のレジюмеにご自身で書き込みをし、「自分だけのテキスト」を作り、本試験会場での最終確認にお役立てください。</p>

このように、マンション管理士上級コースでは、①理解を得ること、②理解に基づいて正誤を判定する力を無理なく伸ばすことができるように、適切に講座・教材を提供していきます。

## 教材サンプル

# 2022年度 区分所有法条文ローラー講座

## 第44条（占有者の意見陳述権）

- 1 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者①は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合②には、集会に出席して意見を述べることができる③。
- 2 前項に規定する場合④には、集会を招集する者は、第35条の規定により招集の通知を發した後遅滞なく⑤、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項⑥を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない⑦。

### ★解説★

#### ■第1項

本項は、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者の集会での意見陳述権を定めるものである。区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、規約及び集会の決議による拘束を受けることがある（区分所有法46条2項）ので、意見を陳述することができるものとした。

#### 【① 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者】

⇒区分所有法6条にいう「占有者」とは異なり、本条の「専有部分を占有する者」は、区分所有者の承諾を得ている者、つまり占有権原を有する者（専有部分の賃借人など）に限られる。したがって、不法占拠者は該当しない。

#### 【② 会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合】

⇒「利害関係」とは、法律上の利害関係をいう。占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う（区分所有法46条2項）ので、会議の目的たる事項が「建物又は敷地若しくは附属施設の使用」である場合、本条の規定する場合にあたる。

（例）利害関係を有する場合

- ・ 専有部分の使用目的を居住に限定する規約を設定する
- ・ 専有部分内でのペット飼育を制限する規約を設定する

（例）利害関係を有する場合にあたらぬもの

- ・ 共用部分の大規模修繕の実施
- ・ 管理費の増額

※管理費は規約により区分所有者が負担するものであり、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者はこれを負担しない。管理費増額に伴って賃料が増額されるなど、事実上、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者の利害に影響を及ぼす場合はあるものの、法律上の利害関係とはいえず、本項の「利害関係を有する場合」にはあたらない。

#### 【③ 集会に出席して意見を述べることができる】

⇒区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、集会に出席して意見を述べることにとどまり、議決権行使はできない。



■第2項

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者に意見陳述権が認められたとしても、意見を述べるべき集会の日時等を知ることができなければ、あまり意味がない。そこで、本項では、集会の日時等を掲示することとして、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者に、集会の日時等を知らせている。

【④ 前項に規定する場合】

⇒「前項に規定する場合」とは、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者が会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合である。

【⑤ 第35条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく】

⇒これは、掲示をする期限を示したものであるから、例えば、招集の通知を発したのと同時に、本条の掲示をすることが禁止されるわけではない。

【⑥ 集会の日時、場所及び会議の目的たる事項】

⇒掲示すべき事項は、集会に関する以下の事項である。

- ・日時
- ・場所
- ・会議の目的たる事項

【⑦ 建物内の見やすい場所に掲示しなければならない】

⇒区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者が会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合、所定の事項を、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。  
 掲示をすれば足りるので、個別に通知をする必要はない。

■過去問■

マ13-03 専有部分の占有者に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

2 専有部分の使用借主が敷地内の駐車場を使用している場合、当該使用借主は、駐車場の月額使用料の増額変更に関する議案に対して、集会に出席して意見を述べるができる。 →誤

マ17-06 甲マンション301号室の区分所有者Aが、専有部分をBに賃貸している場合の次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア 規約を変更し専有部分を居住目的以外には使用禁止とすることについて集会で決議する場合、301号室を事務所として使用しているBは、利害関係を有するとして集会に出席して当該規約変更に関する意見を述べることはできない。 →誤

イ 共用部分に係る大規模修繕工事の負担金増額について集会で決議する場合、Bは利害関係を有するとして集会に出席して当該決議に関する意見を述べることはできない。 →正

ウ 規約を変更し毎月の管理費を増額することについて集会で決議する場合、管理費相当分を負担しているBは、利害関係を有するとして集会に出席して当該規約変更に関する意見を述べることができる。 →誤

エ 規約を変更しペットの飼育を禁止することについて集会で決議する場合、301号室でペットを飼育しているBは、利害関係を有するとして集会に出席して当該規約変更に関する意見を述べるができる。 →正

管11-31 集会の招集及び決議に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定に反しないものはどれか。

4 賃借人の居住が大半を占めるマンションで、「管理費を1戸当たり2,000円値上げする件」の議題について、招集通知を発した後も、この議題を建物内の見やすい場所に掲示しなかった。 →反しない

管13-38 管理組合が行った規約の変更又は取り扱いに関する次の記述のうち、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、最も適切なものはどれか。

1 専有部分の賃貸借契約において、管理費相当額の負担を約束した賃借人は、管理費の増額を議題とする集会で意見を述べるべき利害関係を有する者であると判断した。 →不適切

管16-38 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。

1 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者(占有者)は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べるができるが、この占有者に区分所有者の同居の親族は含まれない。 →正

2 会議の目的たる事項につき利害関係を有する占有者がいる場合には、集会を招集する者は、各区分所有者へ招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。 →正

**管 17-29** 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（占有者）の集会（総会）への出席に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- |   |             |
|---|-------------|
| <p>1 区分所有法によれば、占有者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。</p>   | <p>→適切</p>  |
| <p>2 区分所有法によれば、集会における意見陳述権を有する占有者がいる場合には、集会を招集する者は、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を示して、招集の通知を区分所有者及び当該占有者に発しなければならない。</p> | <p>→不適切</p> |

★ コース割引のご案内 ★

LECは、早期に学習を開始される方、宅建士・マン管・管業の受験者、LEC受講生の皆様に応援します。割引対象の方は、是非割引をご利用ください。

割引名称	割引率	対象者・条件
早期申込割引	1月末まで <b>10% off</b> 3月末まで <b>5% off</b>	「2022年度 マン管・管業 W合格コース」 を割引期間中にお申込みされる方。 下記、割引制度と併用可能！ 【例】3月末まで <b>5%</b> +LEC受講生割引 <b>25%</b> または <b>受験者割引 20%</b>
LEC受講生割引	<b>25% off</b>	以前、LECのいずれかの講座を、 合計で5万円以上(書籍代を除く)ご購入されている方。
宅建・マン管・管業 ・賃貸管理士 受験者 割引	<b>20% off</b>	過去に 「宅建士(旧主任者)」「マンション管理士」 「管理業務主任者」「賃貸不動産経営管理士」試験を 受験したことがある方。