

2024 マンション管理士・管理業務主任者 講座説明会②

**区分法・規約をしっかりと理解! W合格へ!**

～2つの重要科目の押さえ方・学習法を伝授!～

**一 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、2023(R5)年度マンション管理士試験では申込者全体の 40.8% (5,377 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
2019 年度	12,021	991	37 点	8.2%	15,591	3,617	34 点	23.2%
2020 年度	12,198	1,045	36 点	8.6%	15,667	3,739	37 点	23.9%
2021 年度	12,520	1,238	38 点	9.9%	16,538	3,203	35 点	19.4%
2022 年度	12,209	1,402	40 点	11.5%	16,217	3,065	36 点	18.9%
<b>2023 年度</b>	<b>11,158</b>	<b>1,125</b>	<b>36 点</b>	<b>10.1%</b>	<b>14,652</b>	<b>3,208</b>	<b>35 点</b>	<b>21.9%</b>



## 二 区分所有法・標準管理規約・民法他の出題数と内容

マンション管理士	2023年度試験 出題状況	管理業務主任者
<b>33 問</b>	<b>法令系</b>	<b>26 問</b>
13	区分所有法等	7
9	標準管理規約	7
6	民法・その他法令	7
5	マンション管理適正化法	5
<b>2 問</b>	<b>管理実務・会計系</b>	<b>12 問</b>
0	管理実務 (委託契約書・滞納管理費対策)	9
2	会計	3
<b>15 問</b>	<b>建築・設備系</b>	<b>12 問</b>
11	建築・設備	10
4	設備系法令 (建築基準法・都市計画法等)	2

上記の表の通り、両試験において「区分所有法」「標準管理規約」の出題数が全体のかなりの部分（マンション管理士 50 問中 22 問、管理業務主任者 50 問中 14 問）に及んでいます。

両試験の合格基準点が例年 70%前後（50 問中 35 点前後）であることからすれば、この 2 つの科目（区分所有法・標準管理規約）を確実に得点することができるようになることが、両試験合格の鍵になると言えます。

次に、この 2 つの科目の関係を見ていくことにします。

### 三 何を定めているか

#### 1 まず、前提として「民法」は何を定めているか

マンションの住人（管理組合）は、マンションの管理をマンション管理業者に「管理することを委託」する場合があります。この場合、マンションの住人とマンション管理業者との間で、「管理委託契約」を締結するのが通常です。

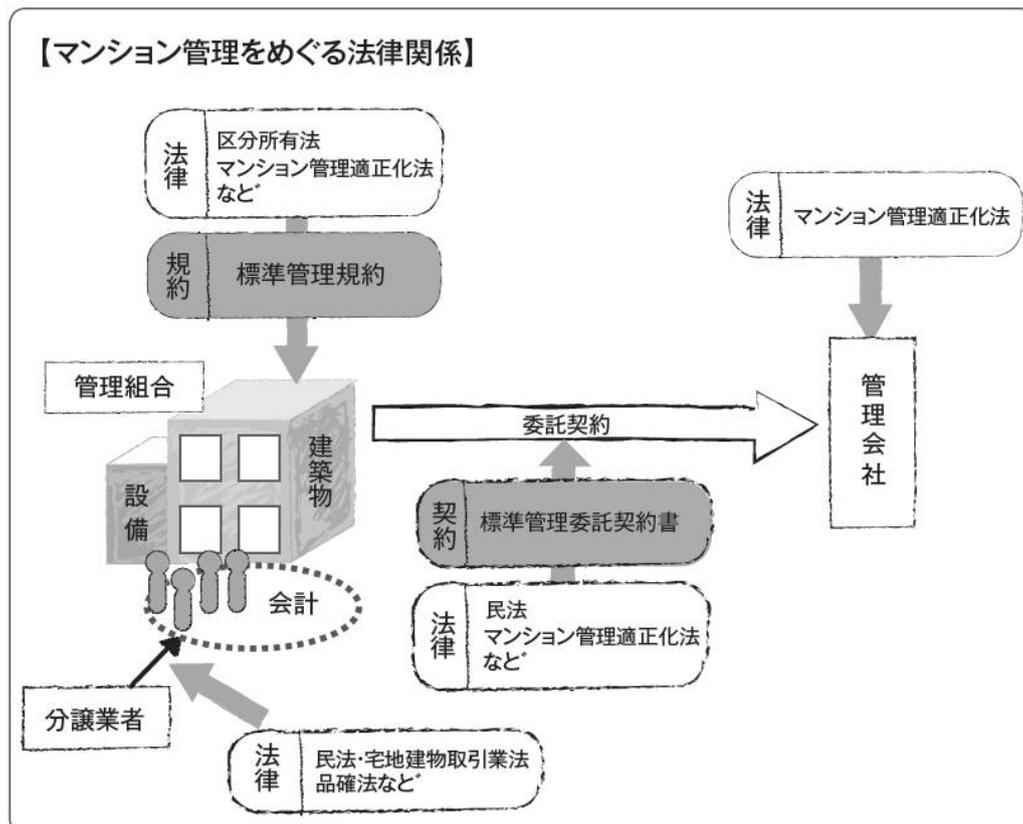


民法とは、上記のような契約など、私人間の一般的な法律関係を規律する法律をいいます。民法は、個人の自由な活動を保障する観点から定められています。

具体的には、民法は、主に以下について定めています。

① 契約
② 所有
③ 不法行為
④ 家族

#### <参考>



## 2 次に「区分所有法」は何を定めているか

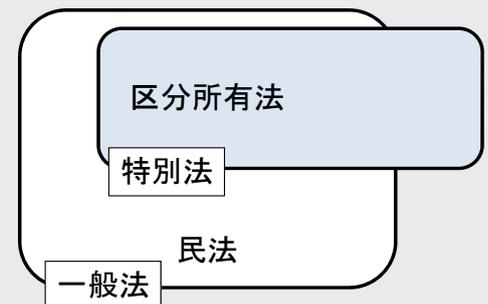
民法上の所有権は、原則として、1つの独立した物をその目的とし、民法上、建物の一部のみを所有するということは認められていません。つまり、民法上は、マンションを所有する場合、原則として、1棟全体を所有することしか認められていません。

しかし、マンションをはじめとして建物を区分して所有することはその有用性が認められています（例えば、ある土地に戸建て住宅を建てる場合とマンションを建てる場合、マンションを建てれば、その土地により多くの人が居住できます。）。

そこで、区分所有法では、民法の原則を修正して、建物の区分所有を認める旨の規定を設けています。

### <民法（一般法）と区分所有法（特別法）の関係>

民法は、日常生活に関する内容のルールを定めています。しかし、民法だけであらゆることをすべて定めることはできません。そこで、マンションに関する内容など、民法が担当する分野のなかでも、ある特定の内容に関するルールについては、特別の法律（特別法）で定められています。特別法がある場合には、特別法で定めるルールが優先され、特別法でルールを定めていない内容については、一般法である民法で定めるルールによることとなります。



## 3 そして「標準管理規約」は何を定めているか

多くの住民が一棟の建物を区分して所有しているマンションにおいては、住民が長い間にわたり快適な生活をおくるためには、住民の間でマンションの維持、管理や生活の基本的なルール（規約）を定める必要があります。

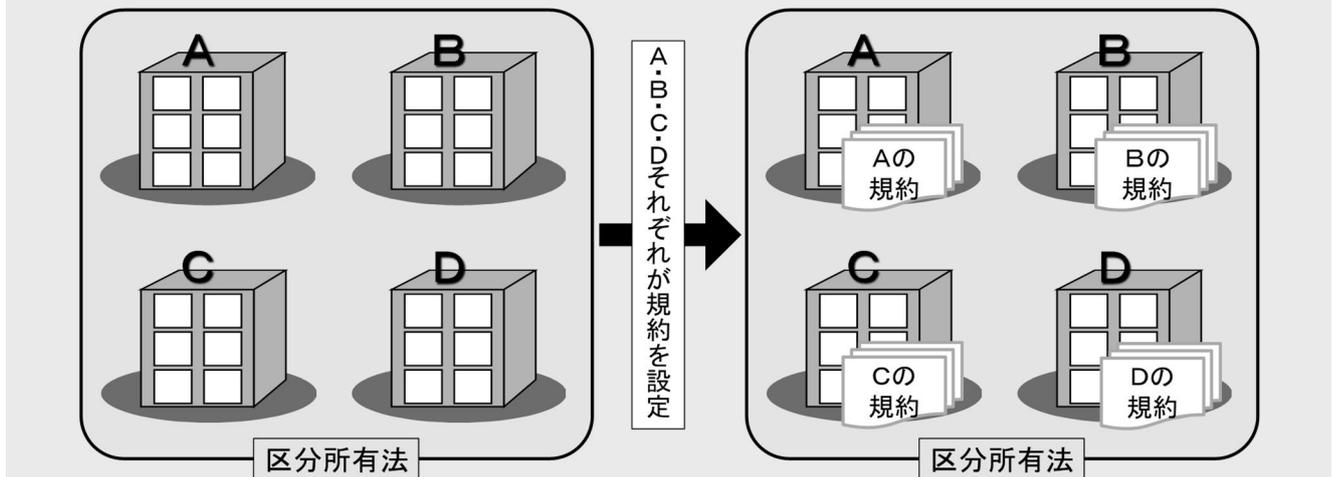
しかし、区分所有者は、必ずしも法律的な知識を有しているとは限らず、何も参考にせずにルール（規約）を定めるのは、事実上困難です。

そこで、ルール（規約）の標準モデルとして「標準管理規約（正式名称：マンション標準管理規約）」が制定されています。

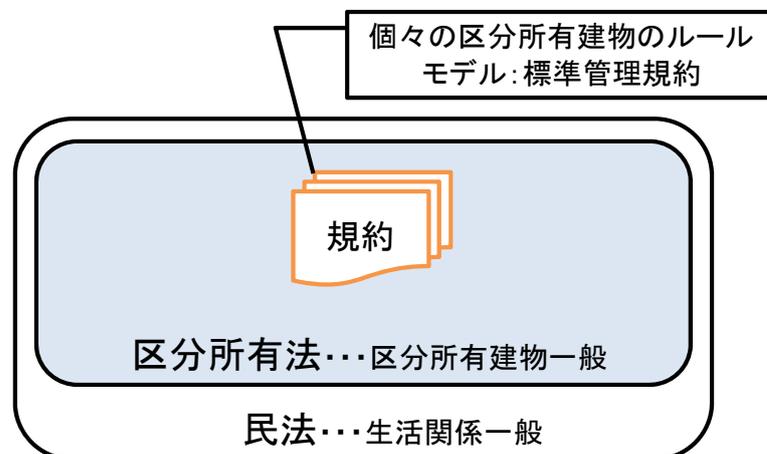
もともと、標準管理規約は、あくまで一例に過ぎないので、採用するかどうかは任意です。また、各マンションの個別の事情に応じて、修正・削除・追加などを行うことが望ましいとされています。

<区分所有法と規約の関係>

マンションでは、さまざまなライフスタイルや価値観を持った多数の区分所有者が、1棟の建物を区分して所有し、暮らしています。このことから、円満な共同生活や、良好な住環境を維持していくためには、騒音やペットの問題、駐車場の使用方法の問題、専有部分のリフォームの問題など、マンションの管理や使用について、そのマンションで暮らす人たちが守らなければならないルールが必要です。このルールにあたるのが、マンションに共通する基本的なルールである区分所有法のほか、区分所有法に基づいて実際の各マンションの実情に合わせて定められる独自のルールである「規約」です。



【まとめ：関連イメージ】



## 四 事例を通じて3つの科目の関わりを確認

### 【事例1】必要箇所への立入り

区分所有建物の外壁が破損した場合において、外壁補修のため専有部分に立ち入る必要があるとき、その専有部分の区分所有者の承諾を得る必要がありますか。

【事例1】の場合に、それぞれ、どのような規定があるかみていきましょう。

#### 民法 第206条（所有権の内容）

所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

#### 民法 第209条（隣地の使用請求）

- ① 土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。
  - 一 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕
  - 二 境界標の調査又は境界に関する測量
  - 三 第233条第3項の規定による枝の切取り
- ② 前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。
- ③ 第1項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。
- ④ 第1項の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

民法上、建物の所有者は、原則として、自由に建物の使用、収益及び処分をすることができます。建物が破損した場合、修繕をすることもでき、そのために、他人の所有する隣地を使用することができます。ただし、住家については、居住者の生活の平穏を確保するため、その承諾を得なければなりません。

#### 区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）

- ① 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。
- ② 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。
- ③ 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。
- ④ 民法（明治29年法律第89号）第264条の8及び第264条の14の規定は、専有部分及び共用部分には適用しない。

区分所有権も所有権ですから、区分所有者は、原則として、自由に建物の使用、収益及び処分をすることができます。専有部分が破損した場合、修繕をすることもでき、そのために、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができます。

**標準管理規約 第23条（必要箇所への立入り）**

- ① 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- ② 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- ③ 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- ④ 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- ⑤ 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

標準管理規約でも、敷地及び共用部分等の管理を行う者は、管理を行うために、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができます。この請求を拒否するには、正当な理由が必要となります。

したがって、【事例1】の場合、標準管理規約によれば、外壁補修のため立入りを要する専有部分の区分所有者に、当該専有部分への立入りを請求することができます。

**■過去問 マンション管理士2016年度 問4■**

共用部分等の管理に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、正しいものはいくつあるか。

イ 管理組合は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求ことができ、その請求を正当な理由なく拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

→正

## 【事例2】 特定承継人の責任

管理費を滞納している区分所有者Aが専有部分を売却した場合、管理組合甲は、買主である新区分所有者Bに対し、滞納管理費の支払を請求することはできますか。

【事例2】の場合に、それぞれ、どのような規定されているかみていきましょう。

### 民法 第254条（共有物についての債権）

共有者の一人が共有物について他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行使することができる。

「共有者の1人が共有物について他の共有者に対して有する債権」とは、共有物保存・管理費用の立替債権などをさします。この債権は、共有関係を維持するのに保護をすることがあることから、共有者だけでなく、その特定承継人に対しても、行使できるとしました。

### 区分所有法 第8条（特定承継人の責任）

前条第1項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

### 区分所有法 第7条（先取特権）

① 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

区分所有建物の適正な維持管理のためには、管理経費債権が確実に回収されることが必要です。そこで、区分所有法は、このような債権につき、債務者たる区分所有者のほか、その特定承継人に対しても、このような債権を行使することができることとされています。民法上の規定と比べて対象となる債権が拡張され、保護範囲が拡大しています。

### 標準管理規約 第26条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

標準管理規約上、区分所有者は管理費等を負担することとされています（標準管理規約（単棟型）25条1項）。したがって、管理費等について有する債権は、区分所有法上の「規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権」であり、本条は、区分所有法8条の内容を確認する規定です。

したがって、【事例2】の場合、管理組合甲は、買主である新区分所有者Bに対し、滞納管理費の支払を請求することはできます。

### ■過去問 管理業務主任者 2023年度 問39■

マンションの管理費の滞納に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法によれば、最も不適切なものはどれか。

4 競売手続によってマンションの区分所有権を取得した場合には、買受人は、前区分所有者の滞納管理費の支払義務を承継しない。

→不適切

## 【事例3】 共用部分の持分の割合

管理組合は、共用部分の共有持分割合について規約で具体的に定めることはできますか。

【事例3】の場合に、三法では、どのような規定されているかみていきましょう。

### 民法 第250条（共有持分の割合の推定）

各共有者の持分は、相等しいものと推定する。

各共有者は、通常は、持分割合も等しいものとするのが公平であるとの観点から、民法においては、共有者間の持分割合は等しいものと推定されています。

### 区分所有法 第14条（共用部分の持分の割合）

- ① 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。
- ② 前項の場合において、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。
- ③ 前2項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。
- ④ 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

区分所有建物においては、専有部分ごとにその床面積や価額に大きな違いがあることもあり得ます。そのため、共用部分の持分割合が等しいとするのは合理的ではありません。

そこで、区分所有法上、共用部分の持分割合は、専有部分の床面積によって定めるとしました。

その床面積は、いわゆる内のり計算によって算出します。

もっとも、共用部分の持分割合の定め方、専有部分の床面積の算出のしかたは、規約で別段の定めをすることができます。

### 標準管理規約 第10条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

住戸番号	持分割合	敷地 及び 附属施設	共用部分
〇〇号室		〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
・		・	・
・		・	・
・		・	・
・		・	・
・		・	・
・		・	・
・		・	・
・		・	・
・		・	・
・		・	・
合計		〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇

**標準管理規約コメント：第10条関係**

- ① 共有持分の割合については、専有部分の床面積の割合によることとする。ただし、敷地については、公正証書によりその割合が定まっている場合、それに合わせる必要がある。  
 登記簿に記載されている面積は、内り計算によるが、共有持分の割合の基準となる面積は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。
- ② 敷地及び附属施設の共有持分は、規約で定まるものではなく、分譲契約等によって定まるものであるが、本条に確認的に規定したものである。なお、共用部分の共有持分は規約で定まるものである。
- ③ なお、第46条関係③で述べている価値割合による議決権割合を設定する場合には、分譲契約等によって定まる敷地等の共有持分についても、価値割合に連動させることが考えられる。

標準管理規約では、共用部分の持分割合について、別表第3で定めるものと規定している。別表第3には、具体的な割合は定められておらず、共用部分の持分割合は、管理組合で具体的に定めることとなります。ただ、コメントにおいて、共用部分の持分割合を定める際の指針として、区分所有法と同様に、専有部分の床面積の割合によるとしています。

ただ、床面積の算出のしかたは、区分所有法とは異なり、壁心計算によって算出することとしています。これは、分譲マンションの場合、マンション完成前に売買契約が締結される（いわゆる「青田売り」）ことがあり、その場合、内り計算によると、売買契約を締結する時点では、専有部分の床面積を正確に算出できないため、壁心計算によることが通常であるという実情を反映したものです。

したがって、【事例3】の場合、管理組合は、共用部分の共有持分割合について規約で具体的に定めることができます。

**■過去問 マンション管理士 2016年度 問1■**

共用部分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。

- 3 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合によるとされ、その床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積によるとされているが、これらは規約で別段の定めをすることもできる。

→正

**■過去問 マンション管理士 2017年度 問28■**

議決権に関連する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。

- ア 専有部分の価値の違いに基づく価値割合を基礎とした議決権割合を定める場合には、分譲契約等によって定まる敷地等の共有持分についても、価値割合に連動させることができる。

→適切

## 五 知識ゼロからダブル合格を勝ち取るには

マンション管理士試験・管理業務主任者試験ともに「区分所有法・標準管理規約・民法その他法令」の出題割合が約半数であり、試験の出題内容も重なり合う部分が多いことから、両試験をダブルで受験し、ダブル合格を勝ち取ることも決して難しいことではありません。初学者が知識ゼロから始めて無理なく学習し、マンション管理士・管理業務主任者とのダブル合格をめざそうという方のために、LECではマンション管理士・管理業務主任者W合格コースをご用意しております。

### ■ 講座コース

(1) マン管・管業 W合格コース(58回) / マン管 合格コース(47回) / 管業 合格コース(47回)

知識ゼロから始めて無理なく合格を目指すためのコースです。知識の理解、定着、演習、仕上げという工程が全て含まれているコースです。【初学者・宅建学習経験者 対象】

<b>合格講座</b> <small>マ・管共通/28回</small> 講義中、適時にサブテキストの「一問一答集」で知識を確認・定着!	<b>過去問スタンダード演習講座</b> <small>マ/7回・管/7回</small> 「絶対落とせない問題」を徹底マスター	<b>チャレンジ答練</b> <small>マ/1回 管/1回</small> ※成績処理有	<b>実戦演習総まとめ講座</b> <small>マ・管共通/6回 マ重点/1回・管重点/1回</small> 出題した問の周辺知識を含めて図表で総まとめ!	<b>全国公開模擬試験第1回</b> <small>マ/1回 管/1回</small> ※成績処理有	<b>全国公開模擬試験第2回</b> <small>マ/1回 管/1回</small> ※成績処理有	<b>試験直前重要ポイント整理講座</b> <small>マ・管共通/2回</small>
--	--	--	--	--	--	--

★通学クラス（渋谷駅前本校・梅田駅前本校（54回）通信フォロー付き）★

<b>合格講座</b> <small>マ・管共通/28回</small> 講義中、適時にサブテキストの「一問一答集」で知識を確認・定着!	<b>セレクト過去問演習講座</b> <small>マ・管共通/6回 マ重点/1回・管重点/1回</small> 「絶対落とせない問題」を徹底マスター	<b>チャレンジ答練</b> <small>マ/1回 管/1回</small> ※成績処理有	<b>実戦演習総まとめ講座</b> <small>マ・管共通/6回 マ重点/1回・管重点/1回</small> 出題した問の周辺知識を含めて図表で総まとめ!	<b>全国公開模擬試験第1回第2回</b> <small>マ/各1回 管/各1回</small> ※成績処理有	<b>直前予想模試【3回目】</b> <small>マ/1回 管/1回</small>	<b>試験直前重要ポイント整理講座</b> <small>マ・管共通/2回</small>
--	---	--	--	---	--	--

上記のコース全てに「コース割引制度」を適用できます!是非ご活用ください!!

### ★ 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受講生の皆様を応援します。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>	「2024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】 1月末まで <b>10%</b> + LEC受講生割引 <b>25%</b> または受験者割引 <b>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。

## ■ オプション講座

### (1) 区分所有法条文ローラー講座 (全6回)

前述した通り、両試験において、区分所有法の出題割合が多く、合格を勝ち取るには区分所有法で高得点をとらなければいけません。

この対策として、LECではオプション講座で「区分所有法条文ローラー講座」をご用意しております。この講座では、区分所有法の全条文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。

### (2) 標準管理規約徹底攻略講座 (全3回)

近年のマンション管理士試験・管理業務主任者試験では、区分所有法と標準管理規約を比較させる問題が数多く出題されることもあります。

この対策として、LECではオプション講座で「標準管理規約徹底攻略講座」をご用意しております。この講座では、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。