

2024 マンション管理士・管理業務主任者 講座説明会④

夏から始めて合格! マン管・管業 科目別学習法

～過去問分析で無理・無駄のない学習!～

1. 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	例年 8月初旬～8月下旬
	受付	例年 9月初旬～9月下旬	(郵送) 例年 8月初旬～8月下旬 (Web) 例年 8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月初旬	例年 1月中旬
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		<p>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)5問が免除される。</p> <p>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。</p>	

【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	12,021	991	37点	8.2%	15,591	3,617	34点	23.2%
2020年	12,198	1,045	36点	8.6%	15,667	3,739	37点	23.9%
2021年	12,520	1,238	38点	9.9%	16,538	3,203	35点	19.4%
2022年	12,209	1,402	40点	11.5%	16,217	3,065	36点	18.9%
2023年	11,158	1,125	36点	10.1%	14,652	3,208	35点	21.9%

マンション管理士	参考：2023年度試験 分野別出題数	管理業務主任者
33問	法令系	26問
5	マンション管理適正化法	5
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
2問	管理実務・会計系	12問
0	管理実務(委託契約書・滞納管理費対策)	9
2	会計	3
15問	建築・設備系	12問
11	建築・設備	10
4	設備系法令(建築基準法・都市計画法等)	2

2. 過去問を制す者は受験を制す! LEC式過去問分析

短期間で合格するには「いかに効率よく学習するか？」に係っています。この「効率よく」とは、何を指しているのでしょうか。資格試験において、それは過去の本試験問題（過去問）の分析をし、試験で重要である所とそうでない所を分別して、重要箇所には集中的に学習時間を投入し、そうではない所は控えめに済ませる（時間の都合で、全く手をつけないことも!）といったメリハリを持たせることです。

では、試験において重要箇所とはどのように判断すればよいのでしょうか。

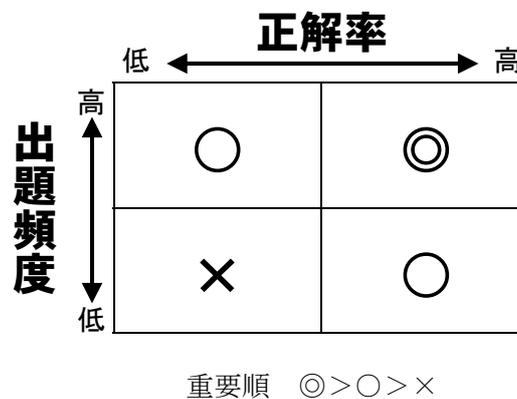
(1) 重要箇所の判断材料「出題頻度」

試験において重要箇所とは、なんと言っても「出題頻度」の高い箇所です。特に、マン管・管業試験において“法令系分野”は、全問題数の60%前後を占めており、その分野での出題頻度の高い論点は、最重要であることは間違いありません。

(2) 重要箇所の判断材料「正解率」

「出題頻度」と共に重要なのは、「他の多くの受験者が正解できた問題・正解できなかった問題（正解率）」を探ることです。一般的に“正解率が高い問題”は“合格することに必要な知識の基準”であるからです。逆に言えば“正解率が低い問題”は“合格することに不必要な知識の基準”ということになります。私たちの目的は「合格基準点以上の点を獲得すること」を最優先に考えるべきなので、ここは割り切って対処しなければなりません。

短期合格を狙う上では、この「出題頻度が高く、かつ、正解率の高い」条件を満たした問題を、先ずこなすことが、とても重要になります。



次に、LECの「出る順! 分野別過去問題集（マンション管理士、管理業務主任者）」を使って、出題頻度と正解率の調べ方・使い方をレクチャーいたします。

(3) 「出題頻度」の調べ方・使い方

LECの「出る順！分野別過去問題集」では、試験問題を分野別（法令系分野、管理実務・会計系分野、建築・設備系分野）に分類し、さらにその分野から科目別に分類しています。

分野	法令系				管理実務・会計系		建築・設備系	
科目	民法・その他	区分所有法等	標準管理規約	適正化法	管理実務	会計	建築設備	設備系法令

各科目の中扉に、「年度別出題論点一覧」という表を掲載しています。この表を見れば出題頻度（どの論点について、何問出題されているか）を確認することができます。

【例】

「2024年版 出る順！管理業務主任者 分野別過去問題集 ①法令編 第1編 民法・その他法令 中扉」

第1編

民法・その他法令



年度別出題論点一覧

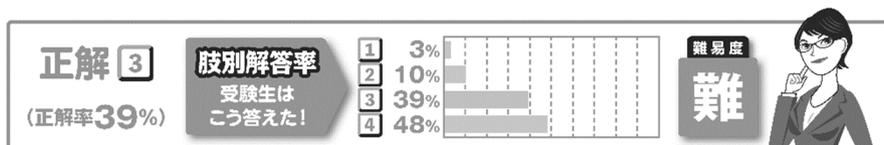
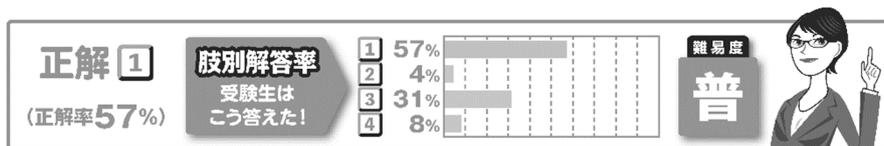
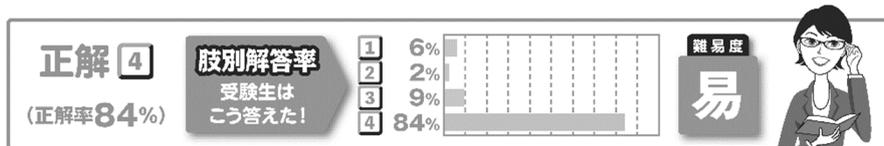
第1編 民法・その他法令	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
総則	2	1	2	2	1		2	2		2
売買	1	1		1	2					
賃貸借	1	2	1	1	2	1	1	1		
請負			1				1		1	
委任	1			1	1				1	
時効		1	1	1	1	1		1	1	
債務不履行					1		1			
共有	1		1	1						
不法行為	1			1	1	1	2			1
相続			1			1	1		1	
その他		3		1		4		2	2	
総合	3									2
宅建業法	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
品確法	1			1		1	1		1	1
計	12	9	9	11	10	10	10	7	8	7

※表内の数字は出題問題数を指します。
 ※2014、2015年度は購入者特典の「分野別過去問題集プラス2」に掲載しています。

(4) 「正解率」の調べ方・使い方

本試験後に実施したLEC解答オンラインリサーチの集計データから、問題ごとの「正解率」を弾き出し、正解率の高・低から3つの「難易度」に分類しています。「難易度」は各解説ページの下部や「索引」や「目次」にも掲載しています。

正解率	全ての解答者の中で、 正解者が占める割合 です。※採点不能者等を含む	
難易度	上記の正解率データから、易・普・難の3段階に分類したランクです。	
	易 【正解率 70%以上】	必ず正解しなければならない問題です。
	普 【正解率 50%以上 70%未満】	合否の分かれ目となる正解したい問題です。
	難 【正解率 50%未満】	4～5問に1問の割合で正解できればよい問題です。



次に、昨年度（2023年度）出題されたマンション管理士・管理業務主任者本試験問題を、正解率順に並べた「正解率順問題一覧表」を基に、“科目別攻略法”を探っていきましょう。

3. 2023年度 本試験から考察する“科目別攻略法”【マンション管理士編】

【正解率順問題一覧表】

問	大項目	小項目	正解率	難易度	点数	
037	建築・設備	長期修繕計画	92	易	1	1
001	区分所有法等	定義	90	易	2	2
025	標準管理規約	用法・管理	90	易	3	3
006	区分所有法等	集会	89	易	4	4
011	区分所有法等	被災マンション法	85	易	5	5
031	標準管理規約	総会	83	易	6	6
019	区分所有法等	マンション建替え円滑化法	81	易	7	7
045	建築・設備	総合	81	易	8	8
016	民法・その他法令	その他	80	易	9	9
041	建築・設備	防犯	79	易	10	10
048	適正化法	その他	77	易	11	(免除)
043	建築・設備	給水	76	易	12	11
014	民法・その他法令	売買	75	易	13	12
007	区分所有法等	総合	74	易	14	13
004	区分所有法等	総合	73	易	15	14
034	会計	仕訳	73	易	16	15
028	標準管理規約	役員	72	易	17	16
015	民法・その他法令	その他	70	易	18	17
039	建築・設備	劣化・調査・診断	69	普	19	18
024	建築・設備	防犯	68	普	20	19
030	標準管理規約	総会	68	普	21	20
005	区分所有法等	共用部分	67	普	22	21
023	設備系法令	消防法	67	普	23	22
035	会計	仕訳	64	普	24	23
040	建築・設備	耐震	63	普	25	24
042	建築・設備	断熱	63	普	26	25
036	建築・設備	長期修繕計画	62	普	27	26
044	建築・設備	排水・通気・浄化槽	61	普	28	27
013	民法・その他法令	その他	60	普	29	28
026	標準管理規約	総会	59	普	30	29
027	標準管理規約	総合	59	普	31	30
022	設備系法令	水道法	58	普	32	31
029	標準管理規約	総合	57	普	33	↑ 5問免除者の合格基準点
046	適正化法	その他	57	普	34	
047	適正化法	基本方針	54	普	35	
049	適正化法	マンション管理業者	54	普	36	
010	区分所有法等	団地	50	普	↑ 合格基準点	
021	設備系法令	建築基準法	50	普		
038	建築・設備	修繕工事・改修工事	48	難		
009	区分所有法等	復旧・建替え	43	難		
012	民法・その他法令	その他	43	難		
020	設備系法令	都市計画法	41	難		
002	区分所有法等	総合	37	難		
033	標準管理規約	団地型	37	難		
018	区分所有法等	総合	25	難		
003	区分所有法等	総合	24	難		
008	区分所有法等	義務違反者に対する措置	21	難		
032	標準管理規約	総合	19	難		
050	適正化法	マンション管理業者	19	難		
017	民法・その他法令	時効	14	難		

【各科目講評】

法令系

科目	講評
民法・ その他法令	民法では、即時取得（問 12）、詐害行為取消権（問 13）、使用貸借（問 15）、事務管理（問 16）といった見慣れない事項が問われていました。また、問 17 は、不法行為による損害賠償請求権の消滅時効の起算点を具体的に問うもので、非常に厳しいものでした。冷静さを失わずに、よくわからない問題はいったん飛ばすなどすることが必要であったと思われます。
区分 所有法等	区分所有法では、昨年度と比べると難しい問題が出されており、正解率が 50%を下回る問題が 5 問ありました（問 18 が区分所有法との複合問題であったため、成績処理の分類上は区分所有法の問題として扱っており、これを含めると正解率が 50%を下回る問題は 6 問となりますが、この講評では問 18 は不動産登記法の問題として扱います。）。問 8 では、今年度から試験範囲となった改正について問う肢が 2 つありました。マンション管理士試験では、改正された点について問う傾向があり、問 8 は、その意味では、例年どおりであったといえます。
標準管理 規約	標準管理規約は、区分所有法や民法と比べると、取り組みやすい問題が多かったですが、問 31 や問 32 は、具体的な事実関係にルールを適用して判断することが求められており、ルールを覚えるだけでなく、使えることが求められていたといえます。
マンション 管理適正化法	マンション管理適正化法では、4 問の個数問題が出題されていました。問 50 は、判断しにくい肢があり、解きにくいものでした。

管理実務・会計系

科目	講評
管理実務	不動産登記法の問題が 1 問出題され、例年どおり、非常に厳しい問題でした。
会計	会計の問題は 2 問出題され、過去の問題と似たような形式の問題で、過去問題による対策を十分にしていれば、得点しやすい問題でした。

建築・設備系

科目	講評
建築・設備	出題数は 15 問でした。昨年に引き続き、平易な問題が多く、得点しやすかったと思われます。問 43、問 44 は、設備では珍しく、組合せ問題で、単純な四択問題ではありませんでした。
設備系 法令	多くの問題で過去問題の知識が問われています。今後も、過去問題の知識が重要となるという傾向はかわらないと思われます。

集会に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、規約に別段の定めはないものとする。

- 1 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。
- 2 集会の議事に係る区分所有者の議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。
- 3 集会の招集の通知をする場合において、会議の目的たる事項が、管理者の選任であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 4 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、集会において議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。

- 1 正 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる(区34条3項)。

👉 0分冊 p310 2~

- 2 正 集会の議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる(区39条2項)。

👉 0分冊 p314 3~

- 3 誤 集会の招集の通知をする場合において、会議の目的たる事項が①共用部分の重大変更、②規約の設定等、③大規模一部滅失があった場合における滅失した共用部分の復旧、④建替え、⑤団地内の専有部分のある建物につき団地の規約を定めることについての承認、⑥建替え承認決議に係る一括付議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない(区35条5項)。管理者の選任は、上記のいずれにもあたらず、これを会議の目的とする集会の招集の通知をする場合において、議案の要領を通知する必要がある必要はない。

👉 0分冊 p310 2~

- 4 正 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、集会において議決権を行使すべき者1人を定めなければならない(区40条)。

正解 3

肢別解答率

受験生は
こつ答えた!

(正解率 89%)

1 2 3 4

4% 5% 89% 2%

難易度
易



8 共用部分

2023年度 問5

Check



重要度 ▶ B

AとBはいずれも甲マンションの区分所有者である。Aが、塔屋及び外壁（いずれも共用部分である。）と自ら所有する専有部分を合わせて第三者に賃貸して賃料を得ている場合において、Bが、Aに対して、塔屋及び外壁のうち、自らの持分割合に相当する部分について不当利得の返還請求権を行使できるかどうか等に関する次の記述のうち、判例によれば、誤っているものはどれか。なお、甲マンションの規約には、管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定めがあるものとする。

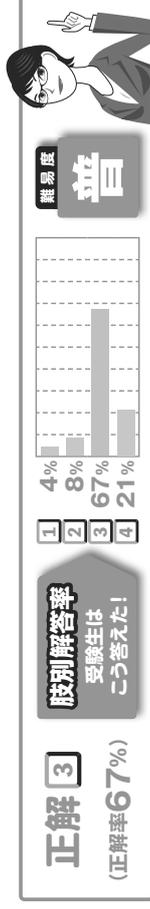
- 1 区分所有者全員の共有に属する共用部分を第三者に賃貸することは、共用部分の管理に関する事項に当たらない。
- 2 一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権は、各区分所有者に帰属する。
- 3 区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権を行使することができる旨を集会で決議することはできない。
- 4 甲マンションの規約の定めは、区分所有者の団体のみが各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権を行使することができる旨を含むものと解することができる。

1 正 共用部分の管理に関する事項は、原則として、集会の決議で決する（区18条1項）。共用部分を第三者に賃貸することは共用部分の管理に関する事項にあたる（最判平成 27.9.18）。

2 正 一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権は、各区分所有者に帰属する（最判平成 27.9.18）。

3 誤 区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができる（最判平成 27.9.18）。

4 正 区分所有者の団体の執行機関である管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を使用させることができる旨の集会の決議又は規約の定めがある場合には、上記の集会の決議又は規約の定めは、区分所有者の団体のみが一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権を行使することができる旨を含むものと解される（最判平成 27.9.18）。



15 義務違反者に対する措置

2023年度 問8

Check

重要度 ▶ A

甲マンション101号室はAが所有し、同室に隣接する102号室はBが所有して居住しているところ、101号室の室内には段ボール、空ペットボトル、ビニール袋に詰めたゴミなどがため込まれてこれらが積み上がった状況となり、悪臭などによってBを含むマンションの居住者に著しい迷惑が及んでいる。この状況のもとで、甲マンションの管理者又はBが講ずることができ、措置に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 甲マンションの管理者は、管理規約に訴訟の提起についての定めがあったとしても、集会の決議がなければ、Aに対して、101号室の室内のゴミなどの除去を求める訴えを提起することはできない。
- 2 甲マンションの管理者は、Aの所在を知ることができない場合には、裁判所に対して、101号室の専有部分と共用部分の共有持分を対象として、所有者不明建物管理人による管理を命ずる処分を求めることができる。
- 3 Bは、Aによる101号室の管理が不相当であることにより自らの健康を害して通院、治療が必要となった場合には、Aに対して損害賠償を請求することができる。
- 4 Bは、Aによる101号室の管理が不相当であることにより自らの権利が害されている場合であっても、裁判所に対して、101号室の専有部分と共用部分の共有持分を対象として、管理不全建物管理人による管理を命ずる処分を求めることはできない。

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（区6条1項）。本問のAの行為は、Bを含むマンションの居住者に著しい迷惑を及ぼすものであり、建物の使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為であるといえる。

1 正 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、他の区分所有者の全員ののために、区分所有法57条に規定する共同の利益に反する行為の停止等を請求する訴えを提起することができる（区57条3項）。これは、集会の決議によらなければならないが、規約によることはできない。したがって、甲マンションの管理者は、集会の決議がなければ、Aに対して、区分所有法57条に基づいて、101号室の室内のゴミなどの除去を求める訴えを提起することはできない。

1分冊 p267 B~

2 誤 所有者不明建物管理命令に関する規定は、専有部分及び共用部分には適用しない（区6条4項、民264条の8）。したがって、甲マンションの管理者は、裁判所に対して、101号室の専有部分と共用部分の共有持分を対象として、所有者不明建物管理人による管理を命ずる処分を求めることはできない。

1分冊 p121 E~

3 正 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う（民709条）。Aは、故意により、101号室にゴミをため込むなど管理を適切に行わず、これにより、Bの健康を害していることから、Bは、Aに対して、損害賠償を請求することができる。

1分冊 p144 I~

4 正 管理不全建物管理命令に関する規定は、専有部分及び共用部分には適用しない（区6条4項、民264条の14）。したがって、Bは、裁判所に対して、101号室の専有部分と共用部分の共有持分を対象として、管理不全建物管理人による管理を命ずる処分を求めることはできない。

1分冊 p122 G~

難

1	29%
2	21%
3	1%
4	48%

肢別解答率
受験生は
こつ答えた!

正解 2
(正解率 21%)



4. 2023度 本試験から考察する“科目別攻略法”【管理業務主任者編】

【正解率順問題一覧表】

問	大項目	小項目	正解率	難易度	点数	
012	会計	仕訳	95	易	1	1
041	民法・その他法令	品確法	94	易	2	2
023	建築・設備	長期修繕計画	91	易	3	3
040	管理実務	滞納対策	91	易	4	4
036	標準管理規約	用法・管理	90	易	5	5
039	管理実務	滞納対策	90	易	6	6
042	管理実務	個人情報保護法	90	易	7	7
011	会計	計算書類	89	易	8	8
003	民法・その他法令	総則	88	易	9	9
006	管理実務	標準管理委託契約書	88	易	10	10
025	建築・設備	長期修繕計画	88	易	11	11
038	区分所有法等	規約	87	易	12	12
013	会計	仕訳	86	易	13	13
008	管理実務	標準管理委託契約書	85	易	14	14
007	管理実務	標準管理委託契約書	80	易	15	15
009	標準管理規約	総合	79	易	16	16
018	建築・設備	給水	78	易	17	17
050	適正化法	マンション管理業者	78	易	18	(免除)
015	設備系法令	消防法	77	易	19	18
044	管理実務	その他	76	易	20	19
004	民法・その他法令	総合	73	易	21	20
022	建築・設備	長期修繕計画	73	易	22	21
026	区分所有法等	集会	73	易	23	22
049	適正化法	マンション管理業者	70	易	24	(免除)
019	建築・設備	給水	69	普	25	23
005	管理実務	標準管理委託契約書	68	普	26	24
002	民法・その他法令	総則	67	普	27	25
016	建築・設備	劣化・調査・診断	66	普	28	26
020	建築・設備	電気	63	普	29	27
010	標準管理規約	用法・管理	60	普	30	28
034	区分所有法等	管理組合法人	60	普	31	29
030	区分所有法等	その他	59	普	32	30
014	設備系法令	建築基準法	55	普	33	↑ 5問免除者の合格基準点
031	区分所有法等	集会	54	普	34	
043	管理実務	その他	51	普	35	
048	適正化法	マンション管理業者	51	普	↑ 合格基準点	
027	標準管理規約	費用の負担	50	普		
021	建築・設備	長期修繕計画	49	難		
033	区分所有法等	団地	49	難		
047	適正化法	定義	49	難		
032	区分所有法等	総合	48	難		
029	民法・その他法令	総合	47	難		
037	標準管理規約	総合	47	難		
046	適正化法	その他	44	難		
035	標準管理規約	役員	43	難		
001	民法・その他法令	不法行為	42	難		
045	民法・その他法令	宅建業法	37	難		
028	標準管理規約	総合	31	難		
017	建築・設備	劣化・調査・診断	27	難		
024	建築・設備	長期修繕計画	25	難		

【各科目講評】

法令系

科目	講評
民法・ その他法令	<p>[民法] …冒頭での出題が問1から問4までの4問となり、比重が減りました。問われている内容は、全体的に基本的なものでしたが、問1は個数問題であったため、正解率が下がっています。</p> <p>[その他の法令] …住宅の品質確保の促進等に関する法律、宅地建物取引業法などが出題されました。</p>
区分 所有法等	区分所有法では、問31で、具体的な事実関係にルールを適用して結論を出すという問題が出題されました。知識を頭に入れるだけでは対処できない問題でした。
標準管理 規約	標準管理規約に関する問題は、問われている内容は難しいものではありませんでした。ただ、個数問題が多く、得点しにくい問題でした。問28は、肢4を選んで不正解となった方が多いようです。正確に規定の内容を理解しているかどうか問われる問題でした。
マンション 管理適正化法	マンション管理適正化法では、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」からの出題はなく、法律から5問出題されました。5問中3問が個数問題であり、1問が組合せ問題（全て含むものを選ぶタイプ）でした。問46は、本格的に学習する箇所ではなく、解きにくい問題でした。

管理実務・会計系

科目	講評
管理実務	<p>標準管理委託契約書は、例年より1問増えて、4問の出題でした。今後もこの傾向が続くかは不明ですが、4問出題となってもよいように対策をする必要があります。</p> <p>賃貸住宅管理業法（問44）は3年連続の出題であり、今後は、宅地建物取引業法と同様に、ある程度出題される可能性がさらに高まりました。</p>
会計	会計では、税務の問題が出題されなかったこと、貸借対照表の穴埋め問題が出題されたことも3年連続でした。

建築・設備系

科目	講評
建築・設備	基本的な知識によって正解を導くことができる問題（問15）がある一方、問17など、非常に難しい問題もありました。基本的な知識、過去に問われた知識によって正解できる問題で確実に得点するとともに、見慣れない問題はとばして、解ける問題に費やす時間を確保することが重要です。
設備系 法令	今年は、長期修繕計画作成ガイドラインに関する問題が4問出題されました。今後は、長期修繕計画作成ガイドラインをおさえる必要があると言って差し支えないと思われます。

Aが、代理権を有しないにもかかわらず、Bの代理人と称して、Cとの間でB所有のマンションの一住戸の売買契約（以下、本問において「本件売買契約」という。）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、最も不適切なものどれか。ただし、Aは制限行為能力者ではないものとする。

- 1 Aの行為は無権代理行為であるが、Bが追認をすれば、本件売買契約は有効となる。
- 2 本件売買契約が締結されたときに、CがAに代理権がないことを知っていた場合は、Cは、Bに対して、追認をするかどうかを確答すべき旨を催告することができない。
- 3 CがBに対し、相当の期間を定めて、その期間内にAの無権代理行為を追認するかどうかを確答すべき旨を催告した場合において、Bがその期間内に確答をしないときは、Bは、追認を拒絶したものとみなされる。
- 4 CがBに対し、相当の期間を定めて、その期間内にAの無権代理行為を追認するかどうかを確答すべき旨を催告した場合において、Bが追認を拒絶したときは、Aは、Cに対して、Cの選択に従い、本件売買契約の履行又は損害賠償の責任を負う。

1 適切 代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約は、本人がその追認をしなければ、本人に対してその効力を生じない（民113条1項）。したがって、本件売買契約は、Bが追認すれば、有効となる。

👉 合 ①分冊 p31 2～ 速 p 36 3～

2 不適切 代理権を有しない者が他人の代理人として契約を締結した場合において、相手方は、本人に対し、相当の期間を定めて、その期間内に追認をするかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる（民114条前段）。Aは、Bの代理人として本件売買契約を締結しているから、Cは、Aに代理権がないことを知っていたとしても、Bに対して、追認をするかどうかを確答すべき旨の催告をすることができない。

👉 合 ①分冊 p31 2～ 速 p 36 3～

3 適切 相手方が本人に対して相当の期間を定めてその期間内に無権代理人による契約を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をした場合において、本人がその期間内に確答をしないときは、追認を拒絶したものとみなす（民114条後段）。したがって、Bが相当の期間内に追認をするかどうかを確答しないときは、Bは、追認を拒絶したものとみなされる。

👉 合 ①分冊 p31 2～ 速 p 36 3～

4 適切 他人の代理人として契約をした者は、自己の代理権を証明したとき、又は本人の追認を得たときを除き、相手方の選択に従い、相手方に対して履行又は損害賠償の責任を負う（民117条1項）。Aは、代理権を有していないので、これを証明することはできず、また、Bが追認を拒絶しているから、Aは、Cに対して、Cの選択に従い、本件売買契約の履行又は損害賠償の責任を負う。

👉 合 ①分冊 p31 2～ 速 p 36 3～

正解 2

肢別解答率

(正解率88%)

受験生は
こつ答えた!

1

2%

2

88%

3

4%

4

6%



難易度

易



マンションにおける不法行為責任に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、適切なのはいくつあるか。

ア マンション管理業者は、自らが雇用する管理員が、その業務の執行について第三者に損害を加えたときは、当該管理員個人に不法行為が成立しなくても、使用者責任を負う場合がある。

イ マンション管理業者は、自らが雇用する管理員が、その業務の執行について第三者に損害を加えた場合、使用者責任に基づいて当該第三者に対してその賠償をしたときでも、当該管理員に対して求償権を行使することは認められない。

ウ マンションの専有部分にある浴室から水漏れが発生し、階下の区分所有者に損害が生じた場合、当該専有部分に居住する区分所有者は、その損害を賠償する責任を負うが、水漏れの原因が施工会社の責任によるときは、当該施工会社に対して求償権を行使することができる。

エ マンションの共用部分の修繕工事を請け負った施工会社が、その工事について第三者に損害を加えた場合に、注文者である当該マンションの管理組合は、注文又は指図について過失がない限り、損害を賠償する責任を負わない。

- 1 一つ
2 二つ
3 三つ
4 四つ

ア 不適切 ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う（使用者責任 民715条1項本文）。使用者責任の発生には、被用者の行為につき不法行為が成立することが要件となっていない。したがって、マンション管理業者は、管理員個人に不法行為が成立しない場合、使用者責任を負わない。

📖 合 ①分冊 p145 2～ 速 p131 12～

イ 不適切 ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う（使用者責任 民715条1項本文）。使用者は、使用者責任に基づいて、第三者に対して、その損害を賠償したときは、被用者に対して、求償権を行使することができる（同条3項）。したがって、マンション管理業者は、使用者責任に基づいて第三者に対してその損害を賠償したときは、管理員に対して、求償権を行使することができる。

📖 合 ①分冊 p145 2～ 速 p131 12～

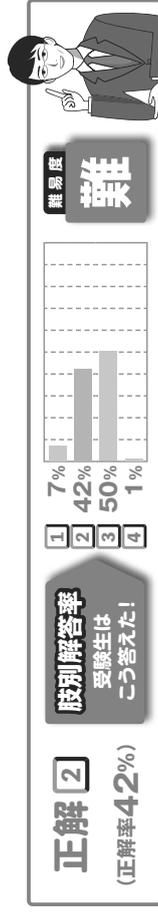
ウ 適切 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う（工作物責任 民法717条1項本文）。損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者は、その者に対して求償権を行使することができる（同条3項）。浴室の水漏れにより、階下の区分所有者に損害が発生した場合、当該専有部分に居住する区分所有者は、占有者として工作物責任を負う。また、浴室の水漏れの原因が施工会社の責任による場合、専有部分に居住する区分所有者は、当該施工会社に対して求償権を行使することができる。

📖 合 ①分冊 p145 2～ 速 p131 12～

エ 適切 注文者は、請負人がその仕事について第三者に加えた損害を賠償する責任を負わない（民716条本文）。もともと、注文又は指図についてその注文者に過失があったときは、この限りでない（同条ただし書）。したがって、注文者である管理組合は、注文又は指図について過失がない限り、第三者に対し、損害を賠償する責任を負わない。

📖 合 ①分冊 p74 6～ 速 p80 6～

以上より、適切なのはウ、エの二つであり、本問の正解肢は2となる。



5. 短期合格を引き寄せる「LECの速習カリキュラム」の紹介

LECの速習コースは、前述した「出題頻度の高い論点」と「正解率」を駆使し、かつ、学習状況に応じたコース選択ができるメリハリのついたカリキュラムなので、学習時間をギュッと圧縮できます。

(1) コース・科目選択について

コースは、全部で5つあります。

マンション管理士・管理業務主任者 「W合格」を目指す方	⇒W速習コース	⇒p18のAを参照
マンション管理士合格を目指す 「初学者」の方	⇒マン管速習コース・適正化法有	⇒p18のBを参照
マンション管理士合格を目指す 「5問免除対象者」の方	⇒マン管速習コース・適正化法無	⇒p18のCを参照
管理業務主任者合格を目指す 「初学者」の方	⇒管業速習コース・民法有	⇒p19のDを参照
管理業務主任者合格を目指す 「民法学習経験者」の方	⇒管業速習コース・民法無	⇒p19のEを参照

(2) マン管対象コース限定「マン管プラス」（「1日1時間速習講座」内の科目）について

マン管対象コースの「1日1時間速習講座」（インプット講座）には、「マン管プラス」というマンション管理士試験対策に特化した講義が含まれています。これは全分野中、マン管試験に顕著に出題される論点（下記参照）について、集中的に解説する講義になっています。

【「マン管プラス」で扱う主な論点】

区分所有法等	被災マンション法
標準管理規約	団地型・複合用途型
管理実務	不動産登記法
会計	計算書類
建築・設備	水道法・長期修繕計画
設備系法令	都市計画法

等

6. 2024年度 マン管・管業 速習コースの中身

A. マン管・管業出る順！1日1時間W速習コース（全73回）

出る順!1日1時間W速習講座

全37回(1h/回) マン管・管業共通

【使用テキスト】
◎2024年版出る順マンション管理士・管理業務主任者合格テキスト

出る順を基準に基礎知識を効率的・効果的に学ぶことができます。出題頻度の高い論点は言葉の意味、規定の背景・理由をしっかりとできるよう、出題頻度の低い論点は深入りしないようナビゲートします。

- 民法・その他法令 8回
- 区分所有法等 8回
- 標準管理規約 4回
- 適正化法 4回
- 実務・会計 3回
- 建築・設備系 8回
- マン管プラス 2回

マンション管理士

出る順!1日1時間過去問講座

全10回(1h/回)

【使用テキスト】
◎2024年版マンション管理士分野別過去問題集

マン管試験に必要な知識の定着と解法を養成します。

- 法令 6回
- 実務・会計・設備系 4回

管理業務主任者

出る順!1日1時間過去問講座

全10回(1h/回)

【使用テキスト】
◎2024年版管理業務主任者分野別過去問題集

管業試験に必要な知識の定着と解法を養成します。

- 法令 6回
- 実務・会計・設備系 4回

B. マン管 出る順！1日1時間速習コース・適正化法有（全59回）

出る順!1日1時間 マン管速習講座(全37回) マン管・管業共通・適正化法有 【使用テキスト】 ◎2024年版マン管・管業合格テキスト	出る順! 1日1時間 過去問講座 (全10回)	チャレンジ 答練 全1回(解説1h/回) 【成績処理有】 自宅受験のみ NEW	実戦演習 総まとめ講座 全7回(2.5h/回) マン管・管業共通6回 +マン管重点分野1回 NEW	全国公開 模擬試験 全2回(解説1h/回) 【成績処理有】 受験方法は会場か 自宅選択可能	試験直前 重要ポイント 整理講座 全2回(2.5h/回) マン管・管業共通	本試験 マンション管理士 2025年 1月 合格
---	----------------------------------	--	--	--	---	--

【科目内訳】

民法・その他法令(8回)	区分所有法等(8回)	標準管理規約(4回)	適正化法(4回)
実務・会計(3回)	建築・設備系(8回)	マン管プラス(2回)	

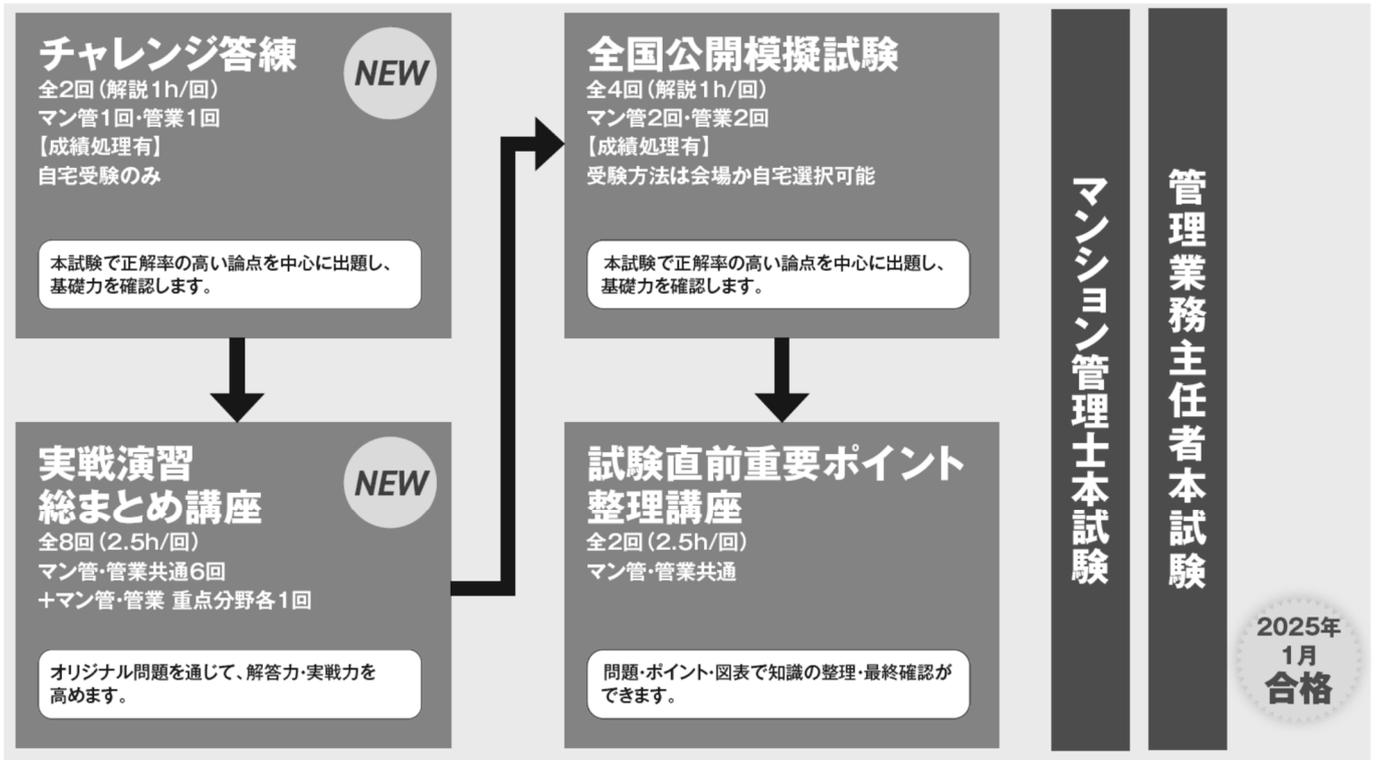
C. マン管 出る順！1日1時間速習コース・適正化法無（全55回）

出る順!1日1時間 マン管速習講座(全33回) マン管・管業共通・適正化法無 【使用テキスト】 ◎2024年版マン管・管業合格テキスト	出る順! 1日1時間 過去問講座 (全10回)	チャレンジ 答練 全1回(解説1h/回) 【成績処理有】 自宅受験のみ NEW	実戦演習 総まとめ講座 全7回(2.5h/回) マン管・管業共通6回 +マン管重点分野1回 NEW	全国公開 模擬試験 全2回(解説1h/回) 【成績処理有】 受験方法は会場か自 宅選択可能	試験直前 重要ポイント 整理講座 全2回(2.5h/回) マン管・管業共通	本試験 マンション管理士 2025年 1月 合格
---	----------------------------------	--	--	--	---	--

【科目内訳】

民法・その他法令(8回)	区分所有法等(8回)	標準管理規約(4回)	
実務・会計(3回)	建築・設備系(8回)	マン管プラス(2回)	

※『出る順！1日1時間過去問講座（マン管/管業各10回）』では、マン管/管業のコースを問わず「民法・その他法令」「適正化法」科目は、含まれています。



D. 管業 出る順！1日1時間速習コース・**民法有** (全57回)

出る順!1日1時間 管業速習講座 (全35回) 管業・民法有 【使用テキスト】 ©2024年版管業速習テキスト	出る順! 1日1時間 過去問講座 (全10回)	チャレンジ 答練 全1回(解説1h/回) 【成績処理有】 自宅受験のみ NEW	実戦演習 総まとめ講座 全7回(2.5h/回) マン管・管業共通6回 +管業 重点分野1回 NEW	全国公開 模擬試験 全2回(解説1h/回) 【成績処理有】 受験方法は会場か自宅選択可能	試験直前 重要ポイント 整理講座 全2回(2.5h/回) マン管・管業共通	本試験 管理業務主任者 2025年1月合格
---	--------------------------------	--	--	--	--	---------------------------------

【科目内訳】

民法・その他法令(8回)	区分所有法等(8回)	標準管理規約(4回)	適正化法(4回)
実務・会計(3回)	建築・設備系(8回)		

E. 管業 出る順！1日1時間速習コース・**民法無** (全49回)

出る順!1日1時間 管業速習講座 (全27回) 管業・民法無 【使用テキスト】 ©2024年版管業速習テキスト	出る順! 1日1時間 過去問講座 (全10回)	チャレンジ 答練 全1回(解説1h/回) 【成績処理有】 自宅受験のみ NEW	実戦演習 総まとめ講座 全7回(2.5h/回) マン管・管業共通6回 +管業重点分野1回 NEW	全国公開 模擬試験 全2回(解説1h/回) 【成績処理有】 受験方法は会場か自宅選択可能	試験直前 重要ポイント 整理講座 全2回(2.5h/回) マン管・管業共通	本試験 管理業務主任者 2025年1月合格
---	--------------------------------	--	---	--	--	---------------------------------

【科目内訳】

	区分所有法等(8回)	標準管理規約(4回)	適正化法(4回)
実務・会計(3回)	建築・設備系(8回)		

★ 24 速習コース 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・管業及びその他の資格の受験者」「LEC受講生」の皆さまを応援します。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	6月末まで 10% off 8月末まで 5% off	[マン管・管業 W 速習コース]をお申込みの方



マン管・管業 W 速習コースなら

「早期申込割引」と下記の「各種割引」は、**併用**できます!!

割引名称	割引率	対象者・条件
LEC受講生割引	25% off	過去のお支払い金額が累積 50,000 円（税込）以上（※書籍代は除く）の方
資格試験受験者割引	20% off	LECで取り扱いのある各種資格試験を受験したことがある方

【例】割引の併用例

マン管・管業 W 速習コース [Web+スマホ+音声DL] + [テキスト有] を

「6月末まで10%割引」と「LEC受講生割引」を併用してお申込みになると、

一般価格 93,500 円 (税込) ⇒ **割引後価格 63,110 円** (税込)

★30,390 円もお得!★

