

2022 マンション管理士・管理業務主任者 講座説明会

マン管・管業の分野別攻略法はこれだ!

～2021年度試験分析から本年度の対策法を伝授～

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	
	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



VU22071

2. マンション管理士・管理業務主任者 出題状況

(1) 2021 年度 マンション管理士試験の出題状況

分野	法令系		管理実務・会計系		建築・設備系	
出題数	32 問		3 問		15 問	
出題 科目	マンション 管理適正化法	5 問	管理実務	1 問	建築・設備	10 問
	区分所有法等	12 問				
	標準管理規約	9 問	会計	2 問	設備系法令	5 問
	民法その他法令	6 問				

(2) 2021 年度 管理業務主任者試験の出題状況

分野	法令系		管理実務・会計系		建築・設備系	
出題数	25 問		13 問		12 問	
出題 科目	マンション 管理適正化法	5 問	管理実務	10 問	建築・設備	9 問
	区分所有法等	6 問				
	標準管理規約	7 問	会計	3 問	設備系法令	3 問
	民法その他法令	7 問				

「法令系」

…マンション管理適正化法・区分所有法・民法・宅建業法などの法律やこれらの法律と密接に関係する標準管理規約などの科目を便宜上、“法令系”とする。

「管理実務・会計系」

…マンションの会計やマンション管理の実務（標準管理委託契約書など）に関する科目を便宜上、“管理実務・会計系”とする。

3. 分野別攻略法(マンション管理士)

分野	攻略法
法令系	<p>出題数にして試験全体の3分の2を占める分野であり、また『管理実務・会計系』『建築・設備系』分野に比べて対策を立てやすいこともあって、試験対策の中心となる分野です。</p> <p>法令系分野のうち、特に<区分所有法>及び<民法>については、条文レベルの単純知識問題の他に、さらに一定の解釈や判例知識が要求される問題、他の法令との複合問題、事例問題等、深い理解と現場思考力が要求される問題が中心を占めています。こうした問題に対応するためには、日頃から具体的なイメージを伴った学習を心がけ、また問題を解く中で、自己の知識を「実戦力を伴った理解」へと高めていく必要があります。</p>
管理実務 ・ 会計系	<p>出題数は少ないですが、得点を落とさないことが鍵といえます。そのためには、過去の問題を十分に理解しながら、応用的な問題についても正解に達するための力を養う必要があります。なお、<標準管理委託契約書>は、かつては一定数の出題がありましたが、近年は出題されること自体、稀になりましたので、最低限、条文等については触れておき、理解はしておきましょう。</p>
建築 ・ 設備系	<p>建築・設備系の分野は、「多くの受験生が知っている知識を確実に押さえて、他の受験生に差をつけられないようにする」ということを目標にしましょう。特にこの分野は、範囲が膨大であることのみならず、その深さ、つまり、「どこまでやれば良いのか」ということの見極めが他の分野以上に困難だからです。</p> <p>具体的には、基本的知識を確実にインプットし、過去に出題された事項をきちんと理解した上で、問題演習を通じて知識をブラッシュアップすることが重要となります。</p>

4. 本試験分析(2021年度 マンション管理士試験より)

【各科目講評】

法令系

科目	講評
民法・ その他法令	昨年度に引き続き、問 15 では、改正法附則の経過措置を問う問題が出題されましたが、知識がなくても推論により正解に至ることができる問題であったと思われます。
区分 所有法等	問 9 →p8、問 10 のように正解率が低くなるものと、問 3 →p6 などのように正解率が高くなるものにとわかれてきました。正解率が高い問題で確実に得点することができたかが重要です。
標準管理 規約	正解率が低い問題も数問ありましたが、全体的には得点しやすい問題が多かったです。個人情報保護法との複合問題は出題されませんでした。標準管理規約（団地型）、標準管理規約（複合用途型）を問う問題が合計で 3 問出題されました。
マンション 管理適正化法	個数問題が 4 問出題されたため、さほど正解率は高くなっていません。今後も、個数問題が多く出題されることは十分に考えられるため、個数問題にも対応できるよう、正確な知識を身につけることが必要です。

管理実務・会計系

科目	講評
管理実務	不動産登記法の問題は、近年と傾向は変わらず、難解なものでした。この問題で失点してもやむを得ないと思われます。
会計	問 34 は、正味財産の増減について問う問題で、2018 年度問 34 と同様の問題でした。問 35 は、2018 年度以来の税金の問題でした。会計の問題は、2018 年度の問題を取り組んでいれば、有利であったといえます。

建築・設備系

科目	講評
建築・設備	問 42 は、さまざまな分野の知識を総合的に問う問題（肢 1、肢 2 は住棟形式について、肢 3 は建築基準法について、肢 4 は防犯について問うものでした。）で、特徴的でした。
設備系 法令	問 45 は、マンションの設備について問う問題でした。肢 1、肢 3 は、2015 年度問 43 肢 4、2018 年度問 45 肢 3 で問われており、過去問題の知識が重要であることがうかがえます。

【正解率順問題一覧表】

問	大項目	小項目	正解率	難易度	点数	
008	区分所有法等	共用部分	95	易	1	1
007	区分所有法等	集会	93	易	2	2
022	設備系法令	水道法	91	易	3	3
037	建築・設備	修繕工事・改修工事	90	易	4	4
029	標準管理規約	役員	89	易	5	5
050	適正化法	マンション管理士	89	易	6	(免除)
025	標準管理規約	用法・管理	87	易	7	6
030	標準管理規約	総会	87	易	8	7
003	区分所有法等	管理組合法人	85	易	9	8
024	設備系法令	警備業法	85	易	10	9
014	民法・その他法令	その他	84	易	11	10
039	建築・設備	長期修繕計画	84	易	12	11
041	建築・設備	総合	82	易	13	12
040	建築・設備	その他	80	易	14	13
043	建築・設備	排水・通気・浄化槽	80	易	15	14
006	区分所有法等	規約	77	易	16	15
036	建築・設備	長期修繕計画	76	易	17	16
035	会計	税務	75	易	18	17
033	標準管理規約	複合用途型	74	易	19	18
021	設備系法令	建築基準法	73	易	20	19
028	標準管理規約	総合	71	易	21	20
032	標準管理規約	複合用途型	70	易	22	21
012	民法・その他法令	総則	69	普	23	22
017	民法・その他法令	賃貸借	68	普	24	23
023	設備系法令	消防法	68	普	25	24
027	標準管理規約	理事会	68	普	26	25
015	民法・その他法令	その他	65	普	27	26
044	建築・設備	消防用設備等	64	普	28	27
004	区分所有法等	管理者	63	普	29	28
038	建築・設備	劣化・調査・診断	63	普	30	29
049	適正化法	マンション管理業者	61	普	31	(免除)
031	標準管理規約	団地型	60	普	32	30
046	適正化法	マンション管理士	60	普	33	(免除)
005	区分所有法等	敷地・敷地利用権	59	普	34	31
019	区分所有法等	マンション建替え円滑化法	57	普	35	32
042	建築・設備	その他	52	普	36	33
048	適正化法	マンション管理業者	51	普	37	↑
002	区分所有法等	総合	49	難	38	5
045	建築・設備	総合	49	難	↑	合格基準点
047	適正化法	マンション管理士	45	難	↑	問免除者の合格基準点
009	区分所有法等	復旧・建替え	43	難		
016	民法・その他法令	その他	43	難		
010	区分所有法等	団地	42	難		
020	設備系法令	都市計画法	42	難		
034	会計	計算書類	42	難		
001	区分所有法等	総合	41	難		
011	区分所有法等	被災マンション法	40	難		
013	民法・その他法令	時効	34	難		
026	標準管理規約	総合	32	難		
018	管理実務	不動産登記法	29	難		

問番号	大項目	小項目	正解率	難易度
3	区分所有法等	管理組合法人	85%	易
<p>〔問 3〕 管理組合法人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。</p> <p>1 管理組合法人の理事は、規約又は集会の決議により、管理組合法人の事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。</p> <p>2 管理組合法人は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない。</p> <p>3 管理組合法人は、建物の全部の滅失又は建物に専有部分がなくなったことのほか、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の集会の決議によっても解散する。</p> <p>4 管理組合法人は、代表理事がその職務を行うについて第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。</p>				

〔問 3〕 正解 1

- 1 **誤** 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる（区分所有法47条8項）。理事は、原告又は被告となることはできない。
- 2 **正** 管理組合法人は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない（区分所有法48条の2第2項）。
- 3 **正** 管理組合法人は、①建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）の全部の滅失、②建物に専有部分がなくなったこと、③集会の決議によって解散する（区分所有法55条1項）。③の集会の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数とする（同条2項）。
- 4 **正** 管理組合法人は、代表理事その他の代表者がその職務を行うについて第三者に加えた損害を賠償する責任を負う（区分所有法47条10項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律78条）。

問番号	大項目	小項目	正解率	難易度
5	区分所有法等	敷地・敷地利用権	59%	普
<p>〔問 5〕 専有部分と敷地利用権の分離処分禁止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。</p> <p>1 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、規約に別段の定めがない限り、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。</p> <p>2 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、一筆の土地の一部について専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することを認める規約を設定することができない。</p> <p>3 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合の専有部分とその専有部分に係る敷地利用権との分離処分禁止に違反する処分は、分離処分禁止の登記がなされていない場合、その無効を善意の相手方に主張することができない。</p> <p>4 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができるとの規約を公正証書により設定することができる。</p>				

〔問 5〕 正 解 2

- 1 **正** 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、規約に別段の定めがない限り、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない（区分所有法 22 条 1 項）。
- 2 **誤** 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない（区分所有法 22 条 1 項本文）。もっとも、規約に別段の定めがあるときは、分離して処分することができる（同条項ただし書）。この規約の定めは、敷地利用権たる権利の一部についてすることもできる。
- 3 **正** 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合において、専有部分とその専有部分に係る敷地利用権との分離処分禁止に違反する専有部分又は敷地利用権の処分については、分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記していなければ、その無効を善意の相手方に主張することができない（区分所有法 23 条）。
- 4 **正** 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる旨の規約を設定することができる（区分所有法 32 条、22 条 1 項ただし書）。

問番号	大項目	小項目	正解率	難易度
9	区分所有法等	復旧・建替え	43%	難

〔問 9〕 マンションの建替え決議及びその後の手続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。

- 建替え決議があったときは、集会を招集した者は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を、決議の日から2月以内に書面で催告しなければならない。
- 建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（区分所有法第63条第4項に規定する買受指定者をいう。この問いにおいて同じ。）（これらの者の承継人を含む。）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる。
- 建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又は買受指定者は、建替え決議で建替えに反対する旨の投票をし、その後建替えに参加するか否かの書面による催告に対し無回答で催告期間を終えた区分所有者（その承継人を含む。）に対して、催告期間満了の日から2月以内に、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。
- 売渡請求権の行使により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、正当な理由もなく建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事が着手されない場合には、この期間の満了の日から6月以内に、その区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に対して、買主が支払った代金に相当する金銭を提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。

〔問 9〕 正 解 1

- 誤** 建替え決議があったときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない（区分所有法63条1項）。
- 正** 建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む。）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなす（区分所有法64条）。
- 正** 建替え決議の内容により建替えに参加するか否かの書面による催告に回答すべき期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又は買受指定者は、催告に回答すべき期間の満了の日から2月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる（区分所有法63条4項）。建替え決議の内容により建替えに参加するか否かの書面による催告を受けたが催告に回答すべき期間内に回答しなかった区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす（同条3項）から、建替え決議で建替えに反対する旨の投票をし、その後建替えに参加するか否かの書面による催告に対し無回答で催告期間を終えた区分所有者に対して、売渡請求をすることができる。
- 正** 正当な理由なく建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、売渡請求により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から6月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる（区分所有法63条6項）。

5. 分野別攻略法(管理業務主任者)

分野	攻略法
法令系	<p>管理業務主任者試験の特徴は、法令系の中では<民法>の出題数が比較的多い点にあります。また、近年は、各種法令を1つの問いの中で複合的に問う複合形式の出題が増えています。出題分野や出題科目自体はマンション管理士試験とほぼ共通しますが、特に法令系を中心に出題科目ごとのバランス（出題数）が、かなり異なってきた点には注意が必要です。</p> <p>さらに、個数問題や組合せ問題、穴埋め問題など、単純な四肢選択式以外の出題も年度によっては多く出題されており、この点もこの試験の近時の大きな特徴と言えます。</p> <p>ただ、こういった形式の出題の問題も決していたずらに細かい知識を問うものではなく、基本的な知識の範囲又は常識的な判断で正解できる問題が出題されていますので、基本的知識の正確な理解と暗記が合格のポイントとなります。</p>
管理実務 ・ 会計系	<p>管理実務分野は、若干難化してきているとはいえ、基本的な問題も多く存在しており、しっかりと学習すれば、着実に得点することができる分野です。</p> <p>会計分野では、例年、「仕訳」に関する問題が2問程度出題されていますが、これについても、捨て問にするのではなく、得点できるところは得点しなければなりません。会計に苦手意識を持っている方でも、簿記のイロハを理解すれば十分であり、少しの知識でも、効率よく得点することは可能ですので、あきらめないでほしい所です。</p>
建築 ・ 設備系	<p>範囲が膨大であることに加え、「どこまでやれば良いのか」という深さの割り切りが他の分野以上に困難です。特にこの分野は、異常に細かい知識も出題されています。</p> <p>建築・設備系の学習方針としては、やはり、基本的知識を確実にインプットし、過去に出題されたものをきちんと理解した上で、問題演習を通じて知識をブラッシュアップすることに尽きるでしょう。</p>

6. 本試験分析(2021年度 管理業務主任者試験より)

【各科目講評】

法令系

科目	講評
民法・ その他法令	[民法]…問2 →p14 が連帯債務について問う問題、問3が債権者代位権について問う問題で、あまりなじみのない知識を問う問題でした。問2は知識を使って具体的な金額を出すことが求められる難しい問題でした。他方、問3は2015年度問3で問われた知識があれば、解くことができる問題で、比較的正解率は高くなりました。 [その他の法令]…借地借家法、宅地建物取引業法 →p13 などが出題されました。
区分 所有法等	問33では、共用部分の変更と規約の変更を比較したり、問34では、事実上法律をあてはめたりと、知識が頭に入っているかどうかだけでなく、知識を使うことができるかを問う問題が出題されました。
標準管理 規約	区分所有法と同様、具体的事実上法律をあてはめることができるかが問われていました。例えば、問36は、具体的な区分所有者総数、議決権総数から、決議要件を算出して、これをみたすかを検討する必要がありました。知識を覚えるだけでなく、使えるようになることは、今後も、求められると思われます。
マンション 管理適正化法	適正化法5問が出題され、適正化指針の出題はありませんでした。基本的な内容を中心に問われていましたが、個数問題での出題があるなど、知識の正確さが求められていました。また、改正内容を問うものもありました。

管理実務・会計系

科目	講評
管理実務	標準管理委託契約書、滞納対策、賃貸住宅管理業法、消費者契約法などが問われました。問43では、統計に関する問題が出題されており、目をひきました。
会計	税務の問題が出題されていませんでした。新しい形式の出題として、貸借対照表の穴埋め問題が出題されました。今後は、今まで以上に、計算書類の学習に取り組む必要があるかもしれません。

建築・設備系

科目	講評
建築・設備	過去に問われた知識によって正解を導くことができる問題（問19）がありました。他方、問17肢2など、見慣れない肢もありましたが、例年と比べると、このような肢の割合は小さく、比較的取り組みやすかったように思われます。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、見慣れないことを問う肢は早めにとばすことが重要です。昨年に引き続き、長期修繕計画作成ガイドラインが3問出題されました。今後も、ある程度出題が予想されます。
設備系 法令	

【正解率順問題一覧表】

問	大項目	小項目	正解率	難易度	点数	
009	管理実務	滞納対策	96	易	1	1
008	管理実務	標準管理委託契約書	95	易	2	2
046	適正化法	マンション管理業者	94	易	3	(免除)
006	管理実務	標準管理委託契約書	92	易	4	3
005	民法・その他法令	時効	91	易	5	4
024	設備系法令	消防法	91	易	6	5
015	会計	仕訳	90	易	7	6
004	民法・その他法令	総則	89	易	8	7
041	民法・その他法令	賃貸借	89	易	9	8
011	管理実務	滞納対策	88	易	10	9
019	建築・設備	建築構造	88	易	11	10
032	区分所有法等	総合	84	易	12	11
045	民法・その他法令	宅建業法	84	易	13	12
016	会計	仕訳	82	易	14	13
050	適正化法	マンション管理業者	82	易	15	(免除)
013	管理実務	標準管理委託契約書	81	易	16	14
020	建築・設備	給水	80	易	17	15
003	民法・その他法令	その他	77	易	18	16
035	区分所有法等	管理組合法人	77	易	19	17
014	会計	計算書類	76	易	20	18
025	建築・設備	長期修繕計画	75	易	21	19
044	管理実務	その他	75	易	22	20
001	民法・その他法令	総則	74	易	23	21
012	標準管理規約	会計	73	易	24	22
038	標準管理規約	総合	72	易	25	23
017	建築・設備	防水	70	易	26	24
037	区分所有法等	共用部分	70	易	27	25
033	区分所有法等	集会	65	普	28	26
031	標準管理規約	理事会	63	普	29	27
022	建築・設備	その他	59	普	30	28
039	区分所有法等	総合	59	普	31	29
047	適正化法	マンション管理業者	58	普	32	(免除)
029	標準管理規約	団地型	57	普	33	30
027	建築・設備	長期修繕計画	56	普	34	↑
049	適正化法	マンション管理業者	56	普	35	5
040	管理実務	消費者契約法	54	普	↑	問
007	管理実務	標準管理委託契約書	52	普	合格基準点	免除者の合格基準点
018	建築・設備	劣化・調査・診断	51	普		
026	建築・設備	長期修繕計画	51	普		
036	標準管理規約	総会	51	普		
028	標準管理規約	役員	48	難		
002	民法・その他法令	その他	46	難		
023	設備系法令	建築基準法	45	難		
048	適正化法	管理業務主任者	45	難		
034	区分所有法等	復旧・建替え	44	難		
010	管理実務	滞納対策	42	難		
042	設備系法令	その他	42	難		
030	標準管理規約	総合	39	難		
021	建築・設備	排水・通気・浄化槽	38	難		
043	管理実務	その他	25	難		

問番号	大項目	小項目	正解率	難易度
4	民法・その他法令	総則	89%	易
<p>【問 4】 Aが、自己の所有するマンションの一住戸甲をBに売却する契約の締結について、Cに代理権を授与した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。</p> <p>1 Cが制限行為能力者であった場合に、Aは、Cの制限行為能力を理由に代理行為を取り消すことができない。</p> <p>2 Cが、売却代金を着服する目的で、当該代理権の範囲内において、当該契約を締結した場合に、Bが、Cの当該目的を知ることができたときは、Cの行為は代理権を有しない者がした行為とみなされる。</p> <p>3 Cの子Dは、CがAから預かった書類をA及びCに無断で持ち出し、Aの代理人と称して当該契約を締結したところ、これを知ったBが、Aに対して、追認をするかどうかを確答すべき旨の催告をした場合に、相当の期間内に確答がなかったときは、Aは追認をしたものとみなされる。</p> <p>4 Cは、Aの許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない。</p>				

【問 4】 正解 3

- 1 **適切** 制限行為能力者が代理人としてした行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができない（民法 102 条本文）。したがって、Aは、Cの制限行為能力を理由に代理行為を取り消すことはできない。
- 2 **適切** 代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合において、相手方がその目的を知り、又は知ることができたときは、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす（民法 107 条）。Cは、売買代金を着服する目的で代理権の範囲内の行為をしており、また、BはCの目的を知ることができたので、Cの行為は代理権を有しない者がした行為とみなされる。
- 3 **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（民法 114 条前段）。この場合において、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（同条後段）。本肢の場合、Bの催告に対し、Aは確答をしていないので、Aは追認を拒絶したものとみなされる。
- 4 **適切** 委任による代理人は、本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない（民法 104 条）。したがって、Cは、Aの許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない。

問番号	大項目	小項目	正解率	難易度
45	民法・その他法令	宅建業法	84%	易
<p>【問 45】 宅地建物取引業者Aが自ら売主としてマンションの一住戸の売買を行う場合、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項の説明に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。</p> <p>1 Aは、「水防法施行規則」第11条第1号の規定により当該マンションが所在する市町村の長が提供する図面に当該マンションの位置が表示されているときは、当該図面における当該マンションの所在地を買主に説明しなければならない。</p> <p>2 Aは、当該マンションについて、石綿の使用の有無を買主に説明するために、自らその調査を行わなければならない。</p> <p>3 Aは、当該マンションが既存の建物である場合には、当該マンションについて、建物状況調査結果の概要を記載した書面で、買主に説明するために、自らその調査を実施しなければならない。</p> <p>4 Aは、台所、浴室、便所その他の当該住戸の設備の整備の状況について、記載した書面で、買主に説明しなければならない。</p>				

【問 45】 正解 1

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、所定の重要事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない（宅地建物取引業法35条1項）。

- 適切** 水防法施行規則11条1号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地は、重要事項にあたり（宅地建物取引業法35条1項14号、同法施行規則16条の4の3第3号の2）、Aは、これを買主に説明をしなければならない。
- 不適切** 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容は、重要事項にあたる（宅地建物取引業法35条1項14号、同法施行規則16条の4の3第4号）。これは、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務づけるものではなく、Aは、自ら石綿の使用の有無の調査を行う必要はない。
- 不適切** 当該建物が既存の建物であるときは、建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要は重要事項にあたる（宅地建物取引業法35条1項6号の2イ）。これは、建物状況調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務づけるものではなく、Aは、自ら建物状況調査を行う必要はない。
- 不適切** 建物の貸借を行う場合、台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況は、重要事項にあたる（宅地建物取引業法35条1項14号、同法施行規則16条の4の3第7号）。Aは、マンションの一住戸の売買を行おうとしているので、これを説明する必要はない。

問番号	大項目	小項目	正解率	難易度
2	民法・その他法令	その他	46%	難
<p>【問 2】 A、B、Cが、マンションの一住戸甲を共同して購入するための資金として、Dから 900 万円を借り受け、Dとの間で、各自が連帯してその債務を負う旨の合意をした場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も不適切なものはどれか。ただし、A、B、Cの間の負担部分は等しいものとし、元本 900 万円以外は考慮しないものとする。</p> <p>1 Aが、Dに対して 600 万円を弁済し、残債務の支払を免除された場合に、Bは、Dから 300 万円の支払の請求を受けたときは、これを拒むことができない。</p> <p>2 Bが、Dに対して、270 万円を弁済した場合に、Bは、AとCのそれぞれに対して、90 万円について求償することができる。</p> <p>3 Cが、Dに対して有する 600 万円の代金債権との相殺を援用しない場合に、Aは、Dから 900 万円の支払請求を受けたときは、CがDに対して当該債権を有することを理由に 600 万円についてDの支払請求を拒むことができる。</p> <p>4 Cが、Dに対して、700 万円を弁済したが、Bに資力がない場合に、Bから償還を受けることができないことについてCに過失がないときは、Cは、Aに対して、350 万円を求償することができる。</p>				

【問 2】 正解 3

- 1 **適切** 連帯債務者の 1 人について生じた事由は、原則として、他の連帯債務者に対してその効力を生じない（民法 441 条本文）。本肢の場合、Aは、300 万円の債務の免除を受けているが、特段の事情がない限り、この免除はBに対してその効力を生じない。したがって、Bは、Dに対し 300 万円の債務を負担しており、Dから 300 万円の支払の請求を受けたときは、これを拒むことができない。
- 2 **適切** 連帯債務者の 1 人が弁済をし、その他自己の財産をもって共同の免責を得たときは、その連帯債務者は、その免責を得た額が自己の負担部分を超えるかどうかにかかわらず、他の連帯債務者に対し、その免責を得るために支出した財産の額（その財産の額が共同の免責を得た額を超える場合にあっては、その免責を得た額）のうち各自の負担部分に応じた額の求償権を有する（民法 442 条 1 項）。A、B、Cの間の負担部分は等しいので、Bが、Dに対して、270 万円を弁済した場合、Bは、AとCのそれぞれに対して、90 万円の求償権を有し、90 万円について求償することができる。
- 3 **不適切** 連帯債務者の 1 人が債権者に対して債権を有しているものの、その連帯債務者が相殺を援用しない間は、その連帯債務者の負担部分の限度において、他の連帯債務者は、債権者に対して債務の履行を拒むことができる（民法 439 条 2 項）。したがって、Cが、Dに対して有する 600 万円の代金債権との相殺を援用しない場合、Aは、CがDに対して代金債権を有することを理由に、Cの負担部分の限度、すなわち 300 万円についてDの支払請求を拒むことができる。
- 4 **適切** 連帯債務者の中に償還をする資力のない者があるときは、その償還をすることができない部分は、求償者及び他の資力のある者の間で、各自の負担部分に応じて分割して負担する（民法 444 条 1 項）。Aは、700 万円を弁済したので、B及びCに対し、それぞれその 3 分の 1 の額を求償することができる（同法 442 条 1 項）。しかし、Bに資力がなく、Bから償還を受けることができない場合、その分は、A及びCがその負担部分、つまり等しい割合で負担することになる。したがって、Aは、Cに対し、700 万円の 3 分の 1 の額とは別に、さらに 700 万円の 6 分の 1（Bの負担すべき 3 分の 1 の 2 分の 1）の額を求償することができるので、合計で 350 万円（700 万円×（3 分の 1+6 分の 1））を求償することができる。


7. 2022年度 マン管・管業 講座コースと割引のご案内

※網掛けの部分は、アウトプット（演習・答練・模試）です。

- (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】

合格講座 <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!	過去問スタンダード演習講座 <small>マ/7回・管/7回</small> 「絶対落とせない問題」を徹底マスター	基礎答練 <small>マ/1回 管/1回</small> ※成績処理有	実戦演習総まとめ講座 <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!	実戦答練 <small>マ/1回 管/1回</small> ※成績処理有	全国公開模擬試験 <small>マ/1回 管/1回</small> ※成績処理有	試験直前重要ポイント整理講座 <small>マ・管共通/2回</small>
--	--	---	--	---	---	--

★通学講座誕生！（渋谷駅前本校のみ（52回）通信フォロー付き）★

合格講座 <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!	 セレクト過去問演習講座 <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	基礎答練 <small>マ/1回 管/1回</small> ※成績処理有	実戦演習総まとめ講座 <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!	実戦答練 <small>マ/1回 管/1回</small> ※成績処理有	全国公開模擬試験 <small>マ/1回 管/1回</small> ※成績処理有	試験直前重要ポイント整理講座 <small>マ・管共通/2回</small>
--	---	---	--	---	---	--

- (2) マンション管理士 上級コース(29回)

マンション管理士試験の学習経験という“知識のアドバンテージ”を活かし、インプット・アウトプットとも選択と集中を効かせ、“揺るぎない合格”を目指すコースです。知識のブラッシュアップから、アウトプット、総仕上げといった精選された講座構成になっています。【マンション管理士学習経験者 対象】

上級コース合格ナビ講義 <small>マ/1回</small>	過去問パーフェクト演習講座 <small>マ/5回</small>	基礎答練 <small>マ/1回</small> ※成績処理有	実戦演習総まとめ講座 <small>マ・管共通/6回 マ重点/1回</small>	実戦答練 <small>マ/1回</small> ※成績処理有	全国公開模擬試験 <small>マ/1回</small> ※成績処理有	 マン管設備系科目直前3点アップ講座 <small>マ/2回</small>
区分所有法条文ローラー講座 <small>マ・管共通/6回</small>						試験直前重要ポイント整理講座 <small>マ・管共通/2回</small>
区分所有法・標準管理規約徹底比較講座 <small>マ・管共通/3回</small>						

コース全てに「コース割引制度」を適用できます!是非ご利用ください!!

★ 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 10% off 3月末まで 5% off	「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 5% +LEC受講生割引 25% または受験者割引 20%
LEC受講生 割引	25% off	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	20% off	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。