

2023 マンション管理士・管理業務主任者 講座説明会③

マン管合格! 選択と集中で試験対策を変える

～区分法・規約を基礎から固めて1点の壁を突破する～

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月初・中旬	例年 1月下旬
出題形式		四択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）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	7.9%	16,249	3,531	33点	21.7%
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%



VU23009

ニ マン管合格へ向けての選択と集中 ①出題数の違い

2022 年度試験 分野別出題数	管理業務 主任者		マンション 管理士
法令系	計 26 問		計 32 問
マンション 管理適正化法	5		5
区分所有法等	7	「区分法・規約」 だけで全体の 42%に及ぶ (21/50 問)	12
標準管理規約	6		9
民法・その他法令	8		6
管理実務・会計系	計 11 問		計 3 問
管理実務	8	「管理実務」は 激減	1
会計	3		2
建築・設備系	計 13 問		計 15 問
建築・設備	9		10
設備系法令	4		5

上記の表の通り、マンション管理士試験では、管理業務主任者試験に比べ「区分所有法・標準管理規約」の出題数が多く、全体の4割に及んでいます。合格基準点が例年75%前後(50問中38点前後)であることからすれば、「区分所有法・標準管理規約」を確実に得点できるようになることが、合格の鍵になると言えます。

一方、「管理実務」の問題数は激減しており、中でも管理業務主任者試験で頻出されていた「マンション標準管理委託契約書」は、影を潜め(過去10年で4問のみ)、「不動産登記法」が例年1問、問われる傾向になっています。

三 マン管合格へ向けての選択と集中 ②出題内容の違い

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、主なものとしては、「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？

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、どういうことかを区分所有法の問題を題材に解説していきます。

【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。

【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事ができる。
- 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事ができる。

- 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か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特に集中し、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。

四 マン管合格へ向けて具体的な方策

「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2つ用意しております。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。

【2023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;">上級コース 合格ナビ講義 (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;">区分所有法 条文ローラー講座 (全6回)</p>	<p>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(用語理解・判例解説)⇒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;">区分所有法・標準管理規約 徹底比較講座 (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;">設備系科目 直前3点アップ講座 (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。

【2023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>過去問パーフェクト 演習講座 (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α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>チャレンジ答練 (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>実戦演習 総まとめ講座 (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>全国公開模擬試験 (全2回)</p>	<p>第1回模試では、LEC本試験リサーチで蓄積したデータから試験で他の受験者と差がつく難易度「普」「難」を中心とした、オリジナル問題を解答して頂きます。 第2回模試では、本試験の出題予想を兼ねた渾身の問題を出題します。 両模試とも、解答後は、個人成績表・総合成績表を活用して、弱点補強や本試験対策の完成度を最終確認し、総仕上げしましょう！</p>
<p>試験直前重要 ポイント整理講座 (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。本講座のレジュメ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

**2023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、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ことができる。 →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

教材サンプル

2023年度 区分所有法・標準管理規約 徹底比較講座

第 45 条（出席資格）

- 1 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

コメント：第 45 条関係

理事会が必要と認める者の例としては、マンション管理業者、管理員、マンション管理士等がある。

★解説★**【理事会が必要と認めた者の総会への出席】**

組合員は、総会の構成員である（標準管理規約（単棟型）42条1項）から、組合員は、総会に出席することができる。

このほか、総会において、マンション管理につき、マンション管理士等の専門的知識を有する者から意見を述べてもらったり、マンション管理業者にマンション管理の状況を尋ねたりするなど、組合員以外の者に総会に出席してもらう必要がある場合も考えられる。

そこで、本条1項で、組合員以外の者も、理事会が認めれば、総会に出席することができることとした。

「理事会が必要と認めた者」の例としては、マンション管理業者、管理員、マンション管理士等が挙げられる（標準管理規約（単棟型）コメント45条関係）。

【区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者の総会への出席】

区分所有法上、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（区分所有法44条1項）。標準管理規約（単棟型）45条2項は、この規定を確認するものである。

〈参照条文〉区分所有法44条1項

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。

【「利害関係」とは】

「利害関係」とは、法律上の利害関係をいう。事実上利害関係が生じる場合は、この「利害関係」には含まれない。

「区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者」は、「占有者」にあたり、対象物件の使用方法につき、区分所有者が規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う（標準管理規約（単棟型）5条2項）から、会議の目的たる事項が対象物件の使用方法に関する事項である場合は、「会議の目的につき利害関係を有する場合」にあたる。

【理事長への事前の通知】

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者が総会に出席して意見を述べようとする場合には、総会の運営上、時間を確保するなどする必要があるため、あらかじめそのような者の有無を把握しておくことは円滑な総会運営に資する。そこで、標準管理規約（単棟型）では、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならないこととした。

【総会の日時等の掲示】

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につき利害関係を有する場合、総会の日時等を所定の掲示場所に掲示しなければならない（標準管理規約（単棟型）43条8項）。

■過去問■

マ20-25 専有部分の賃借人に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 4 賃借人は、会議の目的につき利害関係を有するときは、総会に出席して意見を述べるができる。この場合において、当該賃借人はあらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。 →適切

マ21-26 区分所有者が住戸（専有部分）を賃貸している場合における管理組合の運営上の取扱いに関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 4 賃借人は、会議の目的につき利害関係を有するときは、総会に出席して意見を述べるができる。この場合において、当該賃借人はあらかじめ理事長からその旨の承諾を得ておかなければならない。 →不適切

管17-29 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。

- 3 標準管理規約によれば、総会における意見陳述権を有する占有者が総会に出席して意見を述べようとする場合には、当該占有者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。 →適切
- 4 標準管理規約によれば、理事会が必要と認めた場合には、占有者は総会に出席することができる。 →適切

管20-32 総会に出席することができる者に関する次の記述のうち、区分所有法及び標準管理規約の定めによれば、最も不適切なものはどれか。

- 2 修繕積立金の値上げが議題になっている場合の賃借人 →不適切
- 4 共同利益背反行為により、賃借人に対する専有部分の引渡し請求訴訟が議題になっている場合の当該賃借人 →適切

★ 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 10% off 3月末まで 5% off	「2023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。