

2026 マンション管理士・管理業務主任者 講座説明会②

改正区分所有法等の効率的学習法を大公開!

～改正ポイントと過去問への影響を知って対策しよう!～

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 8 月まで：郵送申込 9 月まで：Web 申込	
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※		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、2025(R7)年度マンション管理士試験では申込者全体の 40.9% (5,353 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
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%
12,209	1,402	40 点	11.5%	2022 年度	16,217	3,065	36 点	18.9%
11,158	1,125	36 点	10.1%	2023 年度	14,652	3,208	35 点	21.9%
10,955	1,389	37 点	12.7%	2024 年度	14,850	3,159	38 点	21.3%
10,984	1,210 人	42 点	11.0%	2025 年度	14,435	2,832 人	36 点	19.6%



VU26007

二 区分所有法等が大きく変わります!

2026年4月1日から、区分所有法、被災マンション法、マンション建替え円滑化法、マンション管理適正化法、さらには、派生する標準管理規約や標準管理委託契約書等（以下「区分所有法等」といいます。）が大きく変わります。

マンション管理士試験、管理業務主任者試験は、例年、試験実施年の4月1日時点で施行されている法令に基づいて出題がされるため、2026年度試験は新しい区分所有法等に基づいて出題されることとなります。

三 どのような改正があったのか

(1) 各法律の改正の概要

「敵を知り己を知れば百戦危うからず」の言葉どおり、まずはどのような改正があったのかを見ていきましょう。今回の改正では、以下のような改正がありました。

<p>区分所有法</p>	<p>区分所有建物の管理の円滑化、区分所有建物の再生の円滑化、団地の管理・再生の円滑化を図ることを狙いとしており、改正は多岐にわたります。</p> <p>また、集会における決議要件が変更されるなど、改正は、区分所有法の基本的な部分にまで及んでいます。詳細は下記の(2)で確認しますが、マンションの管理を行うにあたり、集会の決議要件の変更は試験のみならず実務的に非常に重要な改正といえます。区分所有法の改正に伴い、標準管理規約も改正されます。</p>
<p>被災 マンション法</p>	<p>今般の改正により、被災マンション法では、災害により区分所有建物が滅失した場合について、区分所有法で定められた意思決定の手続を修正する法律に形を変えました。</p>
<p>マンション 再生円滑化法 (旧：マンション 建替え円滑化法)</p>	<p>今般の区分所有法の改正により、マンションの再生手法として、建替え決議のほか、建物更新決議などが新設されました。これを受けて、これらの事業を行うための仕組みが整えられました。</p>
<p>マンション 管理適正化法</p>	<p>管理組合のなり手不足を受けて、マンション管理業者が管理組合の管理者となること（以下「管理業者管理者方式」という。）が増加していることを受けて、管理業者管理者方式を適正に行うための規定が設けられるなど、実務的にも注目すべき改正がなされました。</p>

(2) 集会の決議要件に関する改正の一部を詳しく見てみる

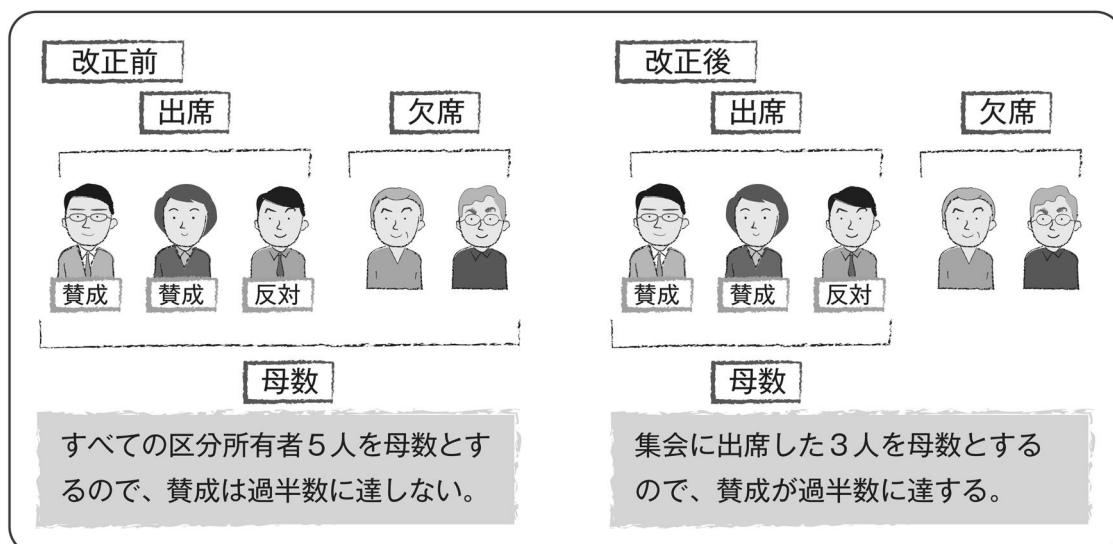
改正前の区分所有法では、マンションの管理に関する事項を集会で決議する場合、全区分所有者及び全議決権の各過半数の賛成が必要でした。その際「賛成しない区分所有者」には、反対の区分所有者だけでなく、欠席者なども含まれるため、必要な管理ができないという社会問題がありました。

そこで、出席した区分所有者及びその議決権の各過半数の賛成だけで決議ができるように改正されました。これにより、必要な決議がしやすくなり、マンション管理を適正に行うことが容易になりました。

下図のとおり、あるマンションで大規模修繕工事に関し集会の決議をする際、区分所有者は5人で議決権の割合は等しく、集会には3人が出席し、2人が欠席しました。決議の際には、出席者のうち2人が賛成、1人が反対しました。

改正前は、区分所有者5人のうち2人の賛成では全区分所有者の過半数に達しないため、否決されます。

改正後は、出席した3人のうち2人が賛成したため、出席者の過半数に達し、可決されることとなります。



四 改正によって学習内容は影響を受けるのか？

過去出題された問題がどの程度影響を受けるのか、2023年に出題されたマンション管理士試験の問題を例に、検討してみましょう。

■2023年度 マンション管理士試験 問6 肢3

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。

- 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。

結論から言えば、この肢は昨年までは誤っているものですが、**今般の区分所有法の改正により、そうではなくなります。**

つまり、今までは、会議の目的たる事項が所定の事項である場合を除き、集会の招集の通知で議案の要領を示すことは義務づけられていませんでした。しかし、**改正により、会議の目的たる事項が何であるかを問わず、集会の招集の通知で議案の要領を示すことが義務づけられました。**

次に、管理業務主任者試験を取り上げます。

■2017年度 管理業務主任者試験 問37 肢2

集会の招集及び決議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。

- 2 共用部分の変更で、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものについては、集会において区分所有者及び議決権の各過半数による決議が必要である。

この肢は、昨年までは正しいものですが、**今般の区分所有法の改正によりそうではなくなります。**

つまり、今までは、共用部分の管理に関する事項を決する集会の決議は、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決することとされていました。しかし、**改正により、決議要件が緩和され、出席した区分所有者及びその議決権の過半数で決することとされました。**

このように、今般の区分所有法等の改正は、過去問題の正誤に大きな影響を及ぼすことがわかっています。これまでも改正により過去問題の正誤に影響が生じる事例は見られましたが、**今回の区分所有法等の改正ほどの規模となると、2020年の民法の改正以来であり、改正内容を理解し、記憶することが合格には欠かせません。**

五 改正前の知識を生かした勉強法

まず、区分所有法等を初めて学習される方は、改正後の区分所有法等を理解すれば十分です。他方、管理業務主任者試験に合格している方など、すでに知識を有している方は、次の勉強法で効率よく学習することができます。

【区分所有法等の規定を4つに分類して、勉強法を考える】

すでに区分所有法等の知識を有している方は、知識を利用できる部分は利用し、逆に利用することで効率が落ちる部分は一から勉強し直すことが効果的です。そこで、区分所有法等の規定を、①改正により新設、②大幅改正、③小幅改正、④改正無しにわけて、それぞれの勉強法を考えます。

①新設規定	新設された規定は過去問題がないので、本書を読んで理解し、模擬試験などを利用して記憶の定着を図りましょう。
②大幅改正があった規定	<p>まず、既存の知識が残っているか確認しましょう。残っていなければ、受験参考書等（LEC刊行物では、マンション管理士・管理業務主任者両資格試験対応の『合格テキスト』や管理業務主任者専用『速習テキスト』等）を読んで勉強を進めましょう。</p> <p>既存の知識が残っている場合、意識して、新しい制度を一から理解することを心がけましょう。既存の知識が理解を邪魔する可能性があるため、既存の知識を修正しようとするのは避けた方がよいです。</p> <p>また、LEC出る順シリーズの『分野別過去問題集』は改正法に準拠し、改題しているので、これを利用して、記憶を定着させることが効果的です。</p>
③小幅改正にとどまる規定	<p>この規定は、既存の知識を軸に変更点を修正することが有効です。</p> <p>既存の知識が残っているか確認し、残っていなければ本書で記憶を喚起しつつ、変更点を理解しましょう。</p> <p>既存の知識が残っている場合、テキストを読んで異なる点を修正しましょう。また、上記②と同様、弊社の『分野別過去問題集』を利用して、記憶を定着させましょう。</p>
④改正がなかった規定	この規定では、これまでの学習内容をそのまま活用できます。過去問題の該当箇所を解きながら、今の知識を使えるか確認しましょう。

六 2026年度『マン管』『管業』講座コースについて

※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】

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

★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）★

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

- (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】

<p>上級インプット講座 マ/10回 (内訳) 民法他3回 区分法等3回 標準管理規約2回 実務・設備系2回</p>	<p>過去問パ・フイ外演習講座 マ/5回</p>	<p>チャレンジ答練 マ/1回 ※成績処理有</p>	<p>実戦演習総まとめ講座 マ・管共通/6回 マ重点/1回</p>	<p>全国公開模擬試験第1回 マ/1回 ※成績処理有</p>	<p>全国公開模擬試験第2回 マ/1回 ※成績処理有</p>	<p>設備系科目直前3点アップ講座 マ・管共通/2回</p> <p>試験直前重要ポイント整理講座 マ・管共通/2回</p>
---	-------------------------------------	---	--	---	---	---

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・賃貸管理士の受験者、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	3月末まで 5% off	「2026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。

