2026 マンション管理士･管理業務主任者　講座説明会②

宅建･賃貸から管業へ！ 最短ルートで合格！

～宅建･賃貸の知識を活かした学習法とは？～

1．管理業務主任者試験の概要

		管理業務主任者試験
受験資格		な　し
受験料		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　**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
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※		「マンション管理士」と「管理業務主任者」の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。

【直近 5 年の受験者等データ】

	管理業務主任者試験			
	受験者	合格者	合格点	合格率
2021 年度	16,538	3,203	35 点/50 点	19.4%
2022 年度	16,217	3,065	36 点/50 点	18.9%
2023 年度	14,652	3,208	35 点/50 点	21.9%
2024 年度	14,850	3,159	38 点/50 点	21.3%
2025 年度	**14,435**	**2,832**	**36 点/50 点**	**19.6%**

【管理業務主任者 2025 年度試験　分野別出題数】

法令系	**26 問**
マンション管理適正化法	5
区分所有法等	5
標準管理規約	9
民法･その他法令	7
管理実務・会計系	**12 問**
管理実務（委託契約書・滞納管理費対策等）	8
会計	4
建築・設備系	**12 問**
建築・設備	10
設備系法令（建築基準法・都市計画法等）	2

0 002221 260089
VU26008

２． 宅建業法と賃貸業法(賃貸管理士)・マン管適正化法(管理業務主任者)の比較

1 用語

宅建業法	賃貸住宅管理業法	マンション管理適正化法
■宅地建物取引業者 ■宅地建物取引士 ■宅地建物取引業	■賃貸住宅管理業者 ■業務管理者 ■賃貸不動産経営管理士 ■賃貸住宅管理業 ■管理業務 ■特定賃貸借契約	■マンション管理業者 ■管理業務主任者 ■マンション管理士 ■管理事務 ■マンション管理業者の団体 ■マンション管理適正化推進センター

2 宅地建物取引士 と 賃貸不動産経営管理士・管理業務主任者

宅地建物取引士	賃貸不動産経営管理士 （業務管理者として選任）	管理業務主任者
■登録 ■重要事項説明 ■重要事項説明書への記名 ■契約書面への記名	■登録 ■重要事項説明書の交付と説明の管理･監督 ■契約書面の交付の管理･監督	■登録（登録基準、登録事項の変更） ■管理業務主任者証の交付 ■重要事項説明 ■重要事項説明書への記名 ■契約後の書面の記名 ■管理事務の定期報告
重要事項の対象は 売買契約、貸借契約	重要事項の説明は 管理受託契約、特定賃貸借契約	重要事項の対象は マンション管理委託契約等

3 宅地建物取引業者 と 賃貸住宅管理業者・マンション管理業者

宅地建物取引業者	賃貸住宅管理業者	マンション管理業者
■免許（変更の届出、廃業等の届出、無免許事業等の禁止、名義貸しの禁止等） ■従業者名簿 ■帳簿の備付け ■標識 ■専任の宅地建物取引士の設置	■登録（変更の届出、廃業等の届出、名義貸しの禁止等） ■帳簿の備付け ■標識 ■業務管理者の選任 ■委託者への定期報告 ■一括再委託の禁止 ■財産の分別管理	■登録（登録事項の変更、廃業等の届出、無登録営業の禁止、名義貸しの禁止等） ■管理業務主任者の設置義務 ■財産の分別管理 ■管理帳簿の作成 ■管理事務の報告 ■再委託の制限

３．宅建士試験との親和性

分野・科目		2025年度 管業 出題数	宅建士試験との親和性
法令系	区分所有法等	5問	◎ 宅建試験では例年1問の出題であり 基本事項はすでに学習済み。
	標準管理規約	9問	△ 区分所有法が理解の前提となるので 学習しやすい。
	民法・その他法令※ （※宅建業法・品確法）	7問	◎ 全体的に、宅建士試験よりも やや易しいレベル。
	マンション 管理適正化法	5問	△ 宅建業法と似た規定が多いので かなり学習しやすい。
管理実務・会計系	管理実務	8問	△ 不動産登記法が共通する。
	会計	4問	×
建築・設備系	建築・設備	10問	△ ほぼ新たに学習する科目だが 「土地・建物」の知識が活かせる。
	設備系法令 （建築基準法等）	2問	◎ 建築基準法は単体規定を中心に出題される。
		計50問	

４．賃貸管理士試験との親和性

分野・科目		2025年度 管業 出題数	賃貸管理士試験 との親和性
法令系	区分所有法等	5問	× 新たに学習する科目
法令系	標準管理規約	9問	× 新たに学習する科目
法令系	民法・その他法令※ （※宅建業法・品確法）	7問	◎ 学習範囲はより広くなるが、賃貸管理士で学習済みの箇所も多いので、かなり時短できる。
法令系	マンション 管理適正化法	5問	△ 賃貸住宅管理業法と似た規定が多いので かなり学習しやすい。
管理実務・会計系	管理実務	8問	○ 管業で頻出する「ﾏﾝｼｮﾝ標準管理委託契約書」は 賃貸住宅標準管理受託契約書と同じ 委託契約書なので似ている部分がある。 債権の回収等もこの科目で問われる。
管理実務・会計系	会計	4問	◎ 金銭管理で学習した計算書類や仕訳、税金等の知識は、そのまま活かせる。
建築・設備系	建築・設備	10問	◎ 維持保全で学習した知識を そのまま活かせる。
建築・設備系	設備系法令 （建築基準法等）	2問	◎ 維持保全で学習した知識を そのまま活かせる。
		計50問	

５．宅建士と管理業務主任者の過去問比較

宅建士		管業
宅建士　2022年度 問29 肢2 **宅地建物取引士に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。** ２　宅地建物取引士は、業務に関して事務禁止の処分を受けた場合、速やかに、宅地建物取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければならず、これを怠った場合には罰則の適用を受けることがある。 →正	⇔	**管業　2025年度 問50 肢4** **管理業務主任者及び管理業務主任者証に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、最も適切なものはどれか。** ４　管理業務主任者は、国土交通大臣から管理業務主任者としてすべき事務を行うことを禁止する処分を受けたときは、管理業務主任者証を国土交通大臣に提出する必要はない。 →不適切
宅建士　2017年度 問36 肢1 **次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「免許」とは、宅地建物取引業の免許をいう。** １　宅地建物取引業者Ａは、免許の更新を申請したが、免許権者である甲県知事の申請に対する処分がなされないまま、免許の有効期間が満了した。この場合、Ａは、当該処分がなされるまで、宅地建物取引業を営むことができない。 →誤	⇔	**管業　2021年度 問50 肢イ** **マンション管理業の登録に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、適切なものを全て含む組合せはどれか。** イ　マンション管理業者が更新の登録の申請を行った場合において、従前の登録の有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、当該マンション管理業者の従前の登録は、当該有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。 →適切
宅建士　2017年度 問44 肢3 **宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。** ３　個人である宅地建物取引業者Ｅ（甲県知事免許）が死亡した場合、その相続人は、Ｅの死亡を知った日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならず、免許はその届出があった日に失効する。 →誤	⇔	**管業　2024年度 問47 肢4** **マンション管理業の登録に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、最も適切なものはどれか。** ４　個人であるマンション管理業者が死亡した場合は、その相続人は、死亡した日から30日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。 →不適切
宅建士　2018年度 問13 肢3 **建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。** ３　規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。 →誤	⇔	**管業　2022年度 問34 肢4** **マンションの規約の保管に関する次の記述のうち、区分所有法によれば、最も不適切なものはどれか。** ４　規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。 →適切
宅建士　2014年度 問12 肢1 **借地借家法第38条の定期建物賃貸借（以下この問において「定期建物賃貸借」という。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。** １　定期建物賃貸借契約を締結するには、公正証書による等書面又は電磁的記録によらなければならない。 →正	⇔	**管業　2025年度 問41 肢3** **Ａが、自己所有の住戸をＢに賃貸する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法によれば、最も適切なものはどれか。** ３　ＡとＢが、定期建物賃貸借契約を締結する場合には、必ず公正証書によってしなければならない。 →不適切

複製・頒布を禁じます

６． 賃貸管理士と管理業務主任者の過去問比較

賃貸管理士 2024 年度 問 47

建物の防水工法の種類に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

ア　防水工法の種類は用途に応じて様々であるが、大きくはメンブレン防水とシーリング防水とに区分できる。

イ　メンブレン防水とは、屋根・屋上・バルコニー等に薄い皮膜を形成して防水する工法の総称である。

ウ　シーリング防水とは、コンクリートの打ち継ぎ部・目地部・接合部等に専用材料を充填する防水工法の総称である。

エ　アスファルト防水の工法には、アスファルトを加熱融解して下地に張り付け、3、4 層の防水層を形成するものと、合成高分子系ルーフィングシートを用いて防水効果を高め、1、2 層の防水層を形成するものがある。

1　1 つ
2　2 つ
3　3 つ
4　4 つ

【正　解　４】

ア　適切　　防水工法には、用途に応じてさまざまな種類があるが、大きくはメンブレン防水とシーリング防水の2つに分けられる。

イ　適切　　メンブレン防水とは、屋根・屋上・バルコニー等の全面に薄い皮膜を形成して防水する工法の総称であり、雨水の浸入を防止するために施す面状の防水である。

ウ　適切　　シーリング防水とは、コンクリートの打ち継ぎ部・目地部、接合部等に専用材料（シーリング材）を充填する防水工法の総称であり、雨水の浸入を防止するために施す線状の防水である。

エ　適切　　アスファルト防水の工法には、アスファルトを加熱溶融して下地に張り付け、3、4 層の防水層を形成するもの（熱アスファルトシート防水）と、合成高分子系ルーフィングシートを用いて防水効果を高め、1、2 層の防水層を形成するもの（改質アスファルト防水（合成高分子系ルーフィングシート防水））がある。

以上より、適切なものはア、イ、ウ、エの4つであり、本問の正解肢は４となる。

複製・頒布を禁じます

管理業務主任者　2021 年度 問 17

マンションの屋上の防水に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　メンブレン防水とは、被膜を形成して防水層を作る工法の総称である。

2　シート防水に用いられる、プラスチック系の材料等で作られたシートは、変形能力が大きく下地の動きに追従する。

3　建築改修工事監理指針によれば、外気温の著しい低下が予想されるときは、塗膜防水を施工しなければならない。

4　ウレタン系塗膜防水工法は、突出物の多い屋上の改修工事の際に、施工が容易なため採用されることが多い。

【正　解　３】

1　適切　　メンブレン防水とは、コンクリート躯体の上に皮膜を施して防水する工法の総称である。

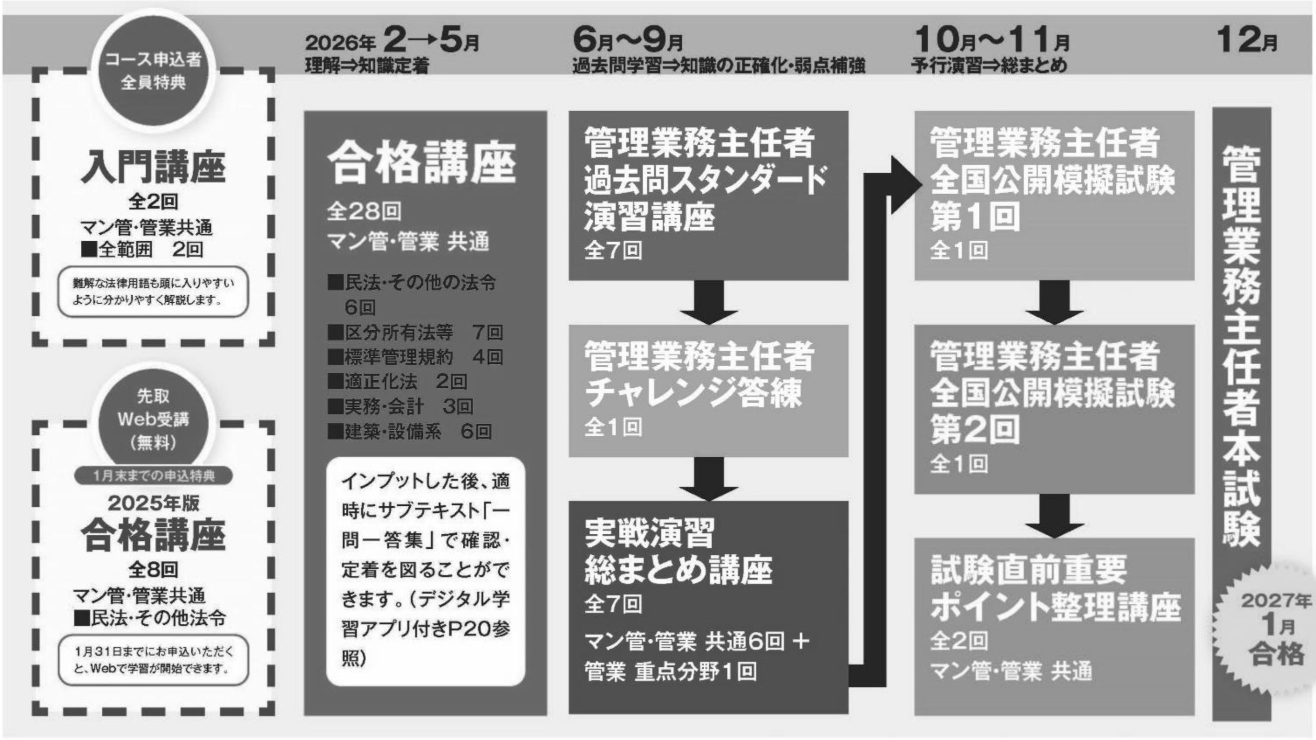
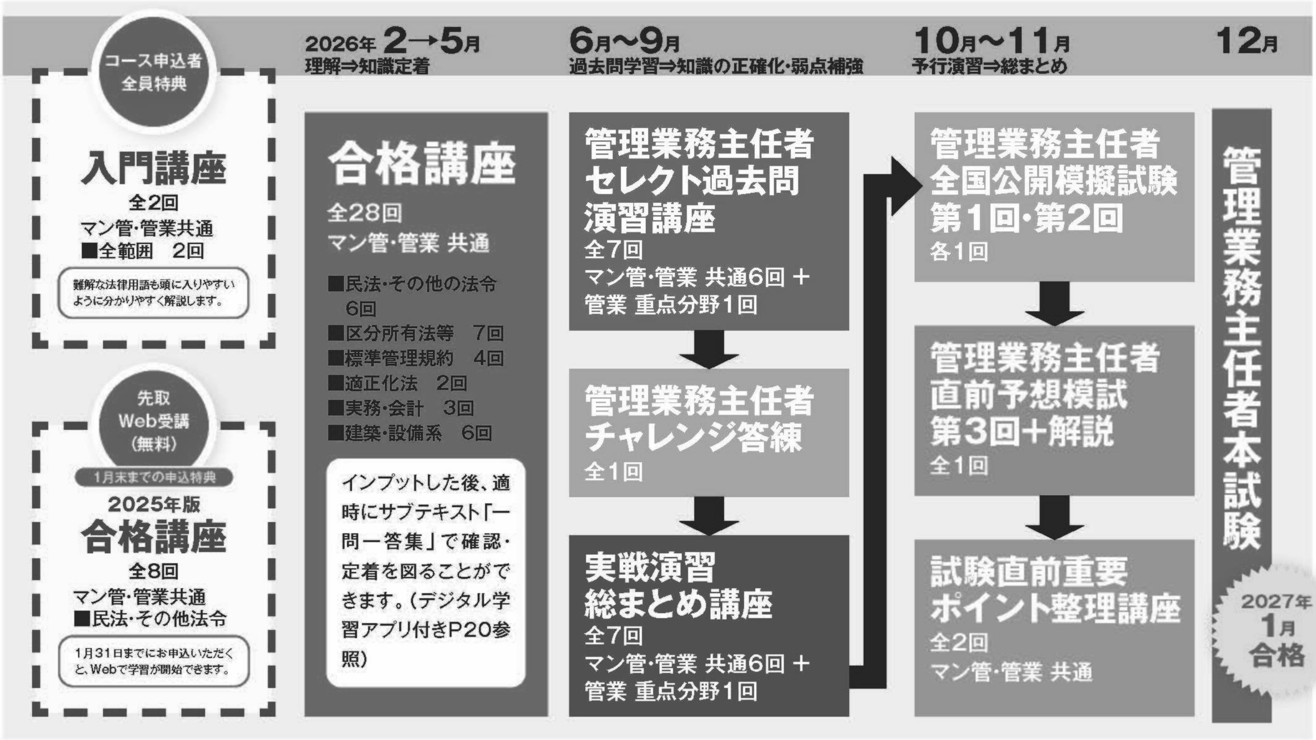
2　適切　　シート防水とは、防水シートを貼り付けて防水層を形成する防水工法である。プラスチック系の材料等で作られたシートは、変形能力が大きく下地の動きに追従することができる。

3　不適切　　防水層の施工の良否は、施工時の気象条件に大きく左右されるので、十分に注意する。気温が著しく低い場合には、原則として、施工を中止する。

4　適切　　ウレタン系塗膜防水工法は、液状の材料を用いて防水層を形成するため、複雑な形状の下地にも施工することができる。そのため、突起物の多い屋上の改修工事の際に、採用されることが多い。

７．ＬＥＣ管業［合格コース(通信)(通学)］のご案内

通信



通学（渋谷駅前本校・梅田駅前本校）