2016 年 宅建試験合格対策
月刊不動産 誌上講座
YouTube 公開動画付き

# 宅建出題点精講

## ≪第 8 講≫

月刊不動産 11 月号

佐伯竜
渋谷会
http://shibuyakai.com/

YouTube チャンネル【宅建動画の渋谷会】佐伯竜
https://www.youtube.com/channel/UCDSNXIlQy6jGhcsypp3T-3w

まぐまぐメルマガ
【宅建動画の渋谷会】佐伯竜のメルマガ
http://www.mag2.com/m/0001364172.html


複製・頒布を禁じます

全日本不動産協会 月刊不動産 11 月号 誌上講座
http://www.zennichi.or.jp/magazine/

【公開動画】
YouTube チャンネル 【宅建動画の渋谷会】佐伯竜
「平成 29 年度宅建受験者におすすめの管理業務主任者試験」全日本不動産協会 月刊不動産 11 月号 誌上講座
【宅建出題点精講】第 8 講【#119】宅建動画の渋谷会
https://youtu.be/RfrUu3p2FTk

---

## 「宅建」と「管業」を同時に学習することのメリット

管理業務主任者試験（以下、「管業」という。）は、マンション管理ひいてはマンションに関する知識を問われる試験です。管業試験は、宅建試験の学習と重複分野が多く。両方同時に学習することで、相乗効果を得ることができます。今回はその効果について、例題を見ることにします。

**≪宅建/管業≫ダブル合格**

**相乗効果をねらう学習分野**

**①民法、②宅建業法、③区分所有法**

**④不動産登記法、⑤建築基準法**

**⑥建物/建築設備**

**⑦宅建の重説←標準管理規約関連**


複製・頒布を禁じます

≪1≫宅建学習→管業　管 H27

区分所有者であるAが、自己所有のマンションの専有部分を、居住目的で、借主であるBと期間3年の定期建物賃貸借契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結した場合に関する記述について、正誤をつけよ。

2　Aは、本件契約の締結に先立って、Bに対し、当該賃貸借は契約の更新がなく、契約期間の満了により終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

（答）　正しい。

本肢は正解肢である。宅建ではよく訊かれる借地借家法の重要テーマであり、宅建学習者にとってはかなり有利に働く問題である。こういった設問は、民法・借地借家法・宅建業法・不動産登記法で、よく見られる。



宅建渋谷会 佐伯竜　　複製・頒布を禁じます

≪2≫管業学習→宅建　管 H23

あるマンションにおける次の管理規約の定めについて、区分所有法の規定によれば、有効か。

ア　共用部分の変更については、区分所有者総数の2分の1以上及び議決権総数の4分の3以上の多数による集会の決議で決する。

（答） 無効。共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。過半数までは減ずることができるが、2分の1まで減らすことはできない。

本肢は、管業学習では基本事項にすぎない。しかしながら、宅建試験で平成 24 年度に、正解肢として訊かれたときには、正答率が低かったものである。なお、平成4年、7年にもこの知識は訊かれてい



　複製・頒布を禁じます

る。宅建では、区分所有法は例年一問出題されるものの、なかなか一点取れない問題である。しかしながら、管業ではじっくり学習するところであることから、管業学習をすることで、宅建で一点取ることはさほど難しくなくなる。その他、同様な分野としては、民法の一部（請負等）、建築設備（建物）などがある。



宅建渋谷会 佐伯竜　　複製・頒布を禁じます

## 難易度について

宅建試験は一般受験で合格率が 15％前後、管業は 20％を超えるくらいである。私見であるが、管業試験は宅建に比べだいぶやさしい印象がある。管業試験は、宅建の本試験の6週間後に行われる（平成 27 年度）。宅建試験後、管業試験対策にシフトして、7 週間あれば合格までもっていくことは十分可能である。実際、例年宅建試験に落ちたものの管業試験には合格したという受験生がいます。

---

**【宅建渋谷会】佐伯竜の通信教材**

H28 管業直前講座
最後の最後に確認すべき156題
宅建学習者向け
管業演習講座（全15回）―――佐伯竜 講師―――
http://shibuyakai.com/kangyo/dvd02.html

**お問合せ先**
**宅建渋谷会事務局**
office@shibuyakai.com