
주택관리사

OT 강의

1. 자격증 소개
2. 시험 안내 및 7개년 기출 분석

1. 자격증 소개

1. 자격증 소개

Q. 주택관리사란 무엇인가요?

주택관리사(보)는 아파트등 공동주택의 건물과 제반시설을 안전하고 계획적, 효과적으로 유지관리 업무를 총괄하여 공동주택 입주자의 권익을 보호하는 전문직입니다.

Q. 본 자격증 취득 후 진로는?

- ① 아파트 등 중·대규모 공동주택단지의 관리소장
- ② 소규모 공동주택의 관리소장
- ③ 주택관련 업체의 직원, 대기업관리부장 및 중견사원으로 취업
- ④ 공사 및 건설업체 등에 취업
- ⑤ 합동사무소를 설립하여 행정업무, 보조관리업무사원 등을 고용하여 위탁관리 가능
- ⑥ 주택관리업 개인회사 설립, 운영가능

Q. 주택관리사 제도에 대하여 알고 싶습니다.

주택관리사 등의 자격에 대하여 “주택법” 제56조와 관련하여 살펴볼 수 있습니다.

① 주택관리사(보)

국토해양부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 후 시·도지사로부터 합격증서를 교부받은 자

② 주택관리사

주택관리사(보) 자격에 합격하고 주택법시행령 제73조와 관련하여 대통령령이 정하는 주택관련실무 경력, 그 밖에 주택관련 경력을 갖춘 자로서 시·도지사로부터 주택관리사의 자격증을 교부받은 자

Q. 주택관리사(보) 채용의무화란 무엇인가요?

정부는 1995년부터 「주택건설촉진법」(현 「주택법」)에 의거, 일정수준 이상의 공동주택에는 반드시 주택관리사(보)자격증 소지자를 채용해야 하는 채용의무화 규정을 실시하였으며, 1997년 1월1일부터 모든 공동주택에 완전 채용의무화가 실시되고 있습니다.

1. 자격증 소개

Q. 주택관리사(보)는 주로 어떤일을 하나요?

- ① 공동주택 등의 운영, 관리, 유지, 보수, 대체 및 개량에 관한 업무
- ② 상기 업무를 집행하기 위한 분담금액 및 제반관리비 등을 공동주택 입주자 또는 사용자에게 청구, 수령, 지출, 관리하는 업무
- ③ 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 유지, 관리 및 안전관리 업무
- ④ 기타 국토해양부령이 정하는 업무

❖ 행정업무

회계 관리	예산편성 및 집행결산, 금전출납, 관리비산정, 청구 징수 공과금납부, 회계상의기록유지, 물품구입, 세물관리 등에 관한업무
사무 관리	문서의 작성과 보관, 수령에 관한 업무
인사 관리	행정인력 및 기술인력의 채용, 훈련, 보상, 통솔, 감독에 관한업무
입주자 관리	입주자들의 요구, 희망사항의 파악 및 해결, 입주자의 실태파악 입주자간의 친목 및 유대 강화
홍보 관리	안내문, 회보 발간의 업무, 공공시설 사용방법의 지도, 계몽 등
복지시설 관리	노인정, 놀이터 관리 및 청소, 정비 등 업무

❖ 기술업무

환경 관리	조경산업, 청소관리, 위생관리, 방역산업, 수질관리의 업무
건물 관리	건물의 유지, 보수, 개선관리로 주택의 가치를 유지하여 입주자의 재산을 보호하는 의무
안전 관리	건축물 설비 및 작업에서의 재해방지조치 및 응급조치, 안전장치 및 보호구 설비, 소화설비, 유해방지 시설의 정기점검, 안전교육, 피난훈련, 소방, 보안경비등에 관한 업무
설비 관리	전기설비, 난방설비, 급·배수시설, 위생설비, 가스설비, 승강설비 등의 관리에 관한 업무

1. 자격증 소개

Q. 각 과목의 특징을 알려주세요.

1. 회계원리

- ① 세부과목 구분없이 출제됩니다.
- ② 이론형문제 30% 계산형문제 70% 출제 되므로, 계산기의 신속한 사용과 방법을 익혀 빠른 시간내에 시험 전 문항(40문항)을 풀수 있도록, 반복 학습하여야 합니다.

2. 공동주택 시설개론

- ① 범위가 매우 광범위 합니다.
- ② 난이도의 폭이 크기 때문에 수험생들이 시험공부하기가 쉽지 않습니다.
- ③ 자격시험의 횟수가 거듭될수록 깊이 있는 문제가 출제되고 있습니다.

3. 민법

- ① 범위가 규정되어 출제되고 있습니다.
- ② 제4편의 친족법과 제5편의 상속법이 시험범위에서는 제외되나 학습범위가 적지 않습니다.

4. 주택관리 관계법규

- ① 국가의 정책적인 변화와 정부조직의 개편에따라 법률뿐만 아니라 시행령·시행규칙이 자주 변경되고 있습니다.
- ② 법률의 수가 13개로 방대한 분량으로 인하여 수험생들이 심리적으로 부담을 가지는 과목입니다.

5. 공동주택 관리실무

- ① 공동주택관리와 연계된 법령 및 이론 부분에서 문제가 출제되고 있습니다.
- ② 단순암기 보다는 기본원리를 정확히 이해하고 학습하는 방법이 최우선입니다.

1. 자격증 소개

Q. 본 자격증 시험의 고득점을 위해 알려 주실 Tip은 무엇인가요?

1. 복습은 가장 기본이다.

그날 공부한 것은 반드시 복습하도록 합니다. 날마다 학습한 내용을 누적해 가면서 복습을 반복하면 자연스럽게 기억할 수 있는 내용이 늘어날 것입니다.

2. 나만의 학습전략을 세우자.

시간관리를 기본을 하루의 학습량, 기간별 목표량, 과목당 학습량 등 학습목표를 구체적으로 설정해야 합니다.

3. 기출문제는 반드시 반복해야 한다.

기출문제는 출제경향을 알려줄 뿐만 아니라 또 출제될 수 있으므로 아주 중요합니다. 기출문제와 유사한 변형문제들이 많이 출제되고 있고 같은 문제가 반복하여 출제되는 경우가 있으므로 기출문제는 반복 또 반복해야 합니다.

4. 문제 적응력을 키워야 한다.

이론에 대한 이해와 정리가 선행되어야 하지만 이론과 문제를 병행하여 공부를 해야만 효율적인 수험준비를 할 수 있습니다. 문제를 충분히 풀어봄으로써 출제경향을 파악하고, 문제의 난이도에 따른 시간배분 훈련도 함께하는 것이 좋습니다.

5. 모든 과목을 단권화해야 한다.

먼저 기본서의 이론을 정리한 다음 문제풀이과정에서 틀린문제를 개념과 함께 정리하면 자주 틀리는 문제도 확실하게 알고 넘어갈 수 있습니다. 전체의 흐름 속에서 하나씩 가지를 붙여 나가다 보면 어느새 나만의 노하우가 담긴 노트가 완성이 되어 있을 것입니다.

6. 나만의 서브노트를 만들자.

서브노트 작성은 수험기간 동안 이론을 내 것으로 만드는 작업입니다. 내용이 완전히 내 것이 되었을 때에만 일목요연하게 정리를 할 수 있습니다.

1. 자격증 소개

2. 종합수험대책

우선 기본서의 기초적인 이론학습에 충실해야 합니다. 이론학습은 문제풀이의 바탕이 되기 때문에 이론학습을 하지 않고서는 시험 자체를 운운할 수 없다는 사실을 꼭 기억해야 합니다.

주택관리사(보) 시험과목은 방대하여 공부하기가 만만찮은 시험입니다. 이 시험에 합격하기 위해서 무엇보다 중요한 것은 시간관리입니다. 온 관심을 시험에만 두어야 시간관리가 좀 더 쉬워진다는 기본적인 사실을 명심해야 하고, 시험에 나올만한 내용들을 가장 효율적인 방법으로 준비해야 합니다.

나만의 합격전략을 세워 시험에 철저한 대비를 할 수 있어야 합니다. 모든 시험이 그렇듯 암기만 해서는 안 되고 차근차근 이해하면서 전체의 흐름을 파악한 후에 개별적인 내용을 하나씩 덧붙여 가며 학습하는 방법이 효과적입니다.

3. 실전 문제풀이 요령

- ① 가장 자신있는 과목부터 푼다.
- ② 지문이나 보기가 짧은 문제부터 푼다.
- ③ 쉬운 문제부터 풀고, 아리송하거나 어려운 문제는 표시한 후 나중에 푼다.
- ④ 문제를 끝까지 정확하게 읽는다,
→ “옳지 않은 것은”, “아닌 것은”, “틀린 것은”과 같은 부정의문을 주의한다.
- ⑤ 조사, 수치, 단어 하나를 바꾸어 놓은 틀린 보기를 주의한다.

2. 시험 안내 및 7개년 기출 분석

1. 주택관리사(보) 자격증 과정 시험 안내

1) 시험구분 및 시험과목

제1차 시험	민법	회계원리	공동주택 시설개론
제2차 시험	주택관리 관계법규	공동주택 관리실무	-

2) 과목별 출제범위 및 출제비율

구분	시험과목	시험범위	출제비율
제1차 시험	민법	총칙	60%내외
		물권, 채권 중 총칙, 계약총칙, 매매, 임대차, 도급, 위임, 부당이득, 불법행위	40%내외
	회계원리	세부과목 구분 없이 출제	-
	공동주택 시설개론	목구조·특수구조를 제외한 일반건축구조와 철골구조, 장기수선계획수립 등을 위한 건축적산	50%내외
홈네트워크를 포함한 건축설비개론		50%내외	
제2차 시험	주택관리 관계법규	주택법, 공동주택관리법, 민간임대주택에 관한 특별법, 공공주택특별법	50%내외
		건축법, 소방기본법, 화재예방, 소방시설설치·유지 및 안전관리에 관한 법률, 승강기시설 안전관리법, 전기사업법, 시설물의 안전관리에 관한 특별법, 도시 및 주거환경정비법, 도시재정비촉진을 위한 특별법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 중 주택관리에 관련되는 규정	50%내외
	공동주택 관리실무	공동주거관리이론, 공동주택회계관리, 입주자관리, 대외업무, 사무·인사관리	50%내외
		시설관리, 환경관리, 안전·방재관리 및 리모델링, 공동주택 하자관리(보수공사를 포함)등	50%내외

2. 시험 안내 및 7개년 기출 분석

3) 시험시간

구분	교시	시험과목	입실안료	시험시간	출제 문항 수
제1차 시험	1교시	회계원리	09:00	09:30~11:10 (100분)	과목별 40문항 → 총 120문항
		공동주택 시설개론			
2교시	민법	11:20	11:40~12:30 (50분)		
제2차 시험	1교시	주택관리 관계법규	09:00	09:30~11:10 (100분)	
		공동주택 관리실무			

4) 합격자 결정기준

(1) 절대평가

- 1차시험(회계원리, 공동주택 시설개론, 민법) 합격자 결정기준
- 매 과목 100점 만점 중 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상 득점한 사람 중에서 선발

(2) 상대평가

- 2차시험(주택관리 관계법규, 공동주택 관리실무) 합격자 결정기준
- 매 과목 100점 만점 중 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상 선발예정인원 범위에서 고득점자 순으로 결정
- 동점자로 인하여 선발예정인원을 초과하는 경우 동점자 모두를 합격자로 선발

1. 과목별 7개년 기출 분석

1) 회계원리

출제주제		문항수						
		제22회	제21회	제20회	제19회	제18회	제17회	제16회
재무 회계	회계의 이론적 구조	2	3	1	0	2	1	3
	회계의 기술적 구조	1	2	2	3	3	2	2
	재무보고를 위한 개념체계	1	1	2	2	1	2	0
	자산의 일반이론	0	0	1	0	1	0	2
	금융자산 I	6	5	3	2	2	3	6
	금융자산 II	2	1	1	2	2	1	1
	재고자산	4	4	2	4	4	4	5
	유형자산	7	5	6	4	5	4	3
	무형자산과 투자부동산	2	1	2	2	1	1	1
	부채	2	2	2	3	2	4	2
	자본회계	2	0	1	3	2	1	0
	수익·비용회계	0	2	3	3	2	2	2
	회계변경과 오류수정	1	3	0	0	0	1	1
	재무제표	1	2	4	2	3	4	3
	재무제표비율분석	1	2	2	2	2	2	1
	원가 ·관리 회계	원가의 기초	1	1	2	0	1	1
원가의 배분		2	0	2	3	1	2	1
개별원가계산		0	0	0	0	0	0	0
종합원가계산		0	0	2	1	1	2	1
전부원가계산과 변동원가계산		0	1	0	1	1	0	1
표준원가계산		1	1	1	1	1	1	0
원가추정(원가형태)		1	0	0	0	0	0	1
CVP분석(손익분기점)		2	2	1	1	1	1	1
단기 의사결정		1	2	0	1	2	1	1
총계	40	40	40	40	40	40	40	

2) 민법

출제주제		문항수						
		제22회	제21회	제20회	제19회	제18회	제17회	제16회
민법통칙	민법 서론	0	1	1	1	0	1	1
	권리와 의무	0	2	2	2	1	2	1
권리의 주체와 객체	자연인	4	3	4	3	4	3	4
	법인	4	4	3	4	4	4	4
	권리의 객체	1	2	3	2	2	2	2
권리의 변동	권리변동 서설	0	1	0	0	0	0	0
	법률행위 일반	3	3	3	3	3	4	2
	의사표시	2	2	1	3	2	2	4
	법률행위의 대리	3	2	3	2	2	2	5
	법률행위의 무효와 취소	1	1	1	1	2	1	5
	조건과 기한	1	1	1	1	1	1	1
	기간과 소멸시효	3	2	2	2	3	2	3
물권법	물권법 총론	1	0	1	0	1	1	0
	물권의 변동	2	2	1	1	2	1	0
	점유권	1	1	1	1	0	1	0
	소유권	2	1	1	1	2	1	1
	용익물권	2	2	2	3	1	2	1
	담보물권	2	2	2	2	2	2	2
채권법	채권법 총론	2	2	2	2	2	2	0
	채권법 각론(계약법 총론)	2	1	1	2	1	1	2
	계약법 각론(매매)	1	1	1	1	2	1	0
	임대차	1	1	1	0	1	1	0
	도급과 위임	1	2	2	2	1	2	1
	부당이득과 불법행위	1	1	1	1	1	1	1
총계		40	40	40	40	40	40	40

3) 공동주택 시설개론

출제주제		문항수						
		제22회	제21회	제20회	제19회	제18회	제17회	제16회
건축구조	구조 총론	2	2	2	1	1	2	2
	토질 및 기초구조	2	2	2	2	1	2	2
	철근콘크리트구조	3	3	3	3	5	3	3
	철골구조	2	2	2	2	2	2	3
	지분구조 및 방수공법	3	3	3	4	2	3	3
	조적식 구조	1	1	1	2	2	1	2
	각종 마감공사	5	6	5	5	6	6	5
	적산과 견적	2	2	2	1	2	2	1
건축설비	설비총론	1	2	2	2	3	1	1
	급수·배수·오수·위생기구설비	7	6	4	5	7	5	5
	급탕·난방·냉방·공조설비	4	2	4	7	3	8	7
	전기설비, 조명·운송·피뢰 등 기타설비	3	5	5	3	3	2	2
	소화·가스·홈네트워크설비	5	4	5	3	3	4	4
	에너지 절약계획	0	0	0	0	0	0	0
총계		40	40	40	40	40	40	40

4) 공동주택 관리실무

출제주제		문항수						
		제22회	제21회	제20회	제19회	제18회	제17회	제16회
행정관리 실무	공동주택관리	8	6	6	8	7	7	8
	입주자관리	5	6	5	2	3	3	3
	사무, 인사관리	7	7	5	3	4	5	7
	대외업무관리	0	1	1	2	0	0	0
	회계관리	1	0	1	4	2	2	0
기술관리 실무	시설관리	0	1	2	1	4	6	4
	건물관리	1	2	1	1	4	2	2
	건축설비관리	16	17	18	15	16	13	15
	안전관리	1	0	1	2	0	0	0
	환경관리	1	0	0	2	0	2	1
총계		40	40	40	40	40	40	40

5) 주택관리 관계법규

출제주제		문항수						
		제22회	제21회	제20회	제19회	제18회	제17회	제16회
건축법		7	7	7	8	8	8	8
주택법	주택법	8	8	8	14	14	14	14
	공동주택관리법	8	8	8				
임대법	공공주택특별법	2	2	2	2	4	4	4
	민간임대주택에 관한 특별법	2	2	2	2			
도시 및 주거환경정비법		2	2	2	2	2	2	2
도시재정비 촉진을 위한 특별법		1	1	1	1	1	1	1
소방기본법		1	1	1	2	2	2	2
화재예방, 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률		2	2	2	2	2	2	2
승강기 안전관리법		2	2	2	2	2	2	2
전기사업법		2	2	2	2	2	2	2
시설물의 안전 및 유지관리에 관한 법률		2	2	2	2	2	2	2
집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률		1	1	1	2	1	1	1
총계		40	40	40	40	40	40	40