

# 2014 年度本試験を徹底解剖！

## マン管・管理業本試験徹底分析会

### ■ 1 マンション管理士試験

#### (1) 実施結果

|        |          |            |
|--------|----------|------------|
| 受験申込者数 | 17,449 名 | (17,700 名) |
| 受験者数   | 14,937 名 | (15,383 名) |
| 合格者数   | 1,260 名  | (1,265 名)  |
| 合格率    | 8.4%     | (8.2%)     |

( ) 内の数値は平成 25 年度の実績

#### (2) 合格最低点

50 問中 36 問以上正解

(試験の一部免除者は 45 問中 31 問以上正解)

#### (3) 出題科目と傾向

##### ① 民法 6～7 問出題

瑕疵担保責任や不法行為といった繰り返し出題されている論点に加えて、意思能力や公序良俗違反等のなじみの薄い論点からも出題されている。“民法”の論点として重要なものは、未出題であっても覚えておく必要がある。

##### ② 区分所有法・被災区分所有法・建替え円滑化法 14～15 問出題

過去出題された論点からの出題がほとんどであるが、個数問題も出題されたので、より正確な知識を覚える必要がある。また、改正されたばかりの被災区分所有法から 1 問出題された。本年度は建替え円滑化法の改正点が試験範囲となるので、注意をしておきたい。

##### ③ 標準管理規約 6～7 問

基本的な論点からの出題がほとんどであり、苦戦するような問題はなかったと思われる。団地型標準管理規約又は複合用途型標準管理規約からの出題が定番化しており（昨年度は団地型標準管理規約）、この分野も対策を講じておきたい。

④ 建築法令 5～6問

都市計画法・水道法・消防法は毎年1問出題されている。また、警備業法が2年連続で出題されている。防犯指針と合わせて、“警備”に関して1問出題されると考えられる。また、改正されたばかりの耐震改修促進法から1問出題された。元々出題実績が

⑤ 維持保全 8～10問

給水設備、排水設備、劣化診断、長期修繕計画作成ガイドライン、建築構造、劣化現象・診断が頻出論点である。過去問で十分対策できるので、得点源にしたい。

⑥ 管理適正化法 5問

過去問の繰り返しである。5問すべて正解できるようにしたい。

## ■ 2 管理業務主任者試験

### (1) 実施結果

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 受験申込者数 | 20,899名 (22,052名) |
| 受験者数   | 17,444名 (18,852名) |
| 合格者数   | 3,671名 (4,241名)   |
| 合格率    | 21.0% (22.5%)     |

( )内の数値は平成25年度の実績

### (2) 合格最低点

50問中35問以上正解

(試験の一部免除者は45問中30問以上正解)

### (3) 出題科目と傾向

① 民法 7～8問

ここ数年、代理から出題されている。特に事例で出題されているので、単に暗記をするだけでなく、理解力が必要となる。また、意思表示、賃貸借、委任、請負等が頻出論点である。

② 区分所有法 6～8問

条文の知識で解ける問題が多い。集会の運営と判例に関する問題では、やや細かい論点が問われることもある。専有部分・共用部分・敷地、規約、集会決議、管理組合法人が頻

出論点である。また、1問判例の細かい知識に関して出題されている。昨年度は、判例に関する問題が2問（問35・39）と出題されているので、重要判例対策は必須といえる。

③ 標準管理規約 6～8問

条文の知識で解ける問題が多い。議事録や委任状の取り扱いといった、議決権の行使については、条文を読んだだけでは解けない問題もあるので注意が必要である。また、個数問題が多く出題されるので、正確に覚える必要がある。」

④ 管理委託契約書 3～4問

条文の知識で解ける問題が多い。別表やコメントまで目を通しておけると、得点アップが見込める。

⑤ 税・会計

仕訳2問、税務1問出題される。過去出題論点から繰り返し出題されているので、得点源にしたい科目である。

⑥ 建築基準法 4～5問

用語の定義、居室に関する規制、避難に関する規制、定期調査等からよく出題される。定期調査については改正があったので特に注意したい。

⑦ 維持保全 8～9問

給水設備、排水設備、耐震改修、建築構造等から出題されている。この他にも、昇降機、電気設備、ガス設備等から出題されている。また、初めて防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（防犯指針）から出題された。マンション管理士では頻出であるが、管理業務主任者試験でも対策を立てる必要がある。

⑧ 宅建業法、借地借家法、アフターサービス等

宅建業法2問、借地借家法とアフターサービス（昨年度は未出題）が1問出題されている。この他に不動産登記法、個人情報保護法、品確法、消費者契約法等が出題されている。

⑨ 管理適正化法 5問

過去問の繰り返しである。5問すべて正解できるようにしたい。

肢 4 過料に処されない

管理組合法人が解散したときは、破産手続開始の決定による解散の場合を除き、**理事がその清算人となる**（区分所有法 55 条の 3）。そして、清算中に管理組合法人の財産がその債務を完済するのに足りないことが明らかになったときは、**清算人は、直ちに破産手続開始の申立てをし、その旨を公告しなければならず**（55 条の 9 第 1 項）、これを怠った場合は、**過料に処せられる**（71 条 8 号）。

しかし、本肢は管理組合に関するものであり、上記の規定は**管理組合には準用されていない**。したがって、管理組合の清算人が破産手続開始の申立てを怠った場合でも、それにより**過料に処されるとは限らない**。