

2015 年本試験の傾向と対策

●マンション管理士

(1) 問 1～11、19・25・26

区分所有法・被災区分所有法・建替え円滑化法

万遍なく出題されている。全条文に目を通すつもりで勉強する必要がある。

昨年度問 11 は被災区分所有法からの出題であった。大幅改正された法律なので、今年また出題される可能性もあるので注意したい。

また、問 17 は毎年 1 問建替え円滑化法が出題されている。今年も 1 問出題されると予想される。

(2) 問 12～17

民法・宅建業法・品確法・借地借家法

抵当権・賃貸借といった定番論点が繰り返し出題されている。ただし、それに加え、昨年度は意思能力や公序良俗違反、一昨年度は、対抗要件や手付といった、過去出題されていない論点や、10 年以上前に出題された民法の重要論点が出題された。今後も、未出題の論点であっても、民法上重要とされている論点については押さえるべきである。

また、2 年連続で借地借家法から出題されている。民法の賃貸借から 1 問、さらに借地借家法で 1 問と、賃貸借関係の問題から 2 問出題されている。判例等も押さえておく必要がある。

さらに 4 年連続で瑕疵担保責任が出題されている。民法だけでなく、品確法（平成 25 年）、宅建業法（平成 26 年）、区分所有法（平成 23 年）との複合問題も出ているので注意しよう。

(3) 問 18

不動産登記法

毎年 1 問出題されている。共用部分の登記、区分建物の保存登記や表題登記、敷地権の登記等が頻出論点である。

(4) 問 20

建築基準法

昨年度は違反建築物等からの出題であった。過去出題論点及びその周辺知識で得点できる。

(5) 問 21

都市計画法

毎年 1 問出題されている。過去出題論点が繰り返し出題されている。

(6) 問 22

水道法

毎年 1 問出題されている。過去出題論点が繰り返し出題されている。

(7) 問 23

消防法

毎年 1 問出題されている。過去出題論点が繰り返し出題されている。

(8) 問 24

防犯

2 年連続では、警備業法からの出題であった。他にも防犯指針や防犯設備について出題されている。

(9) 問 27～問 33

標準管理規約

毎年 7 問程度出題されている。区分所有法との複合問題も出題されているので注意したい。団地管理規約や複合用途管理規約から毎年最低 1 問出題されている。単棟型と異なる点に特に注意しよう。

(10) 問 34・35

会計・仕訳

昨年度は、比較貸借対照表と積立保険の仕訳であった。他にも修正仕訳が過去頻出論点である。

(11) 問 36・37

劣化現象・劣化診断

マンションの劣化現象とそれを調査する器具から出題されている。昨年は 2 問出題されたが、1 問は大規模修繕工事から出題されることも多い。たとえば、平成 24 年度は外壁補修工事の方法（樹脂注入工法等）から出題されている（平成 24 年は合計 3 問出題）。

(12) 問 38・39

長期修繕ガイドライン・修繕積立金ガイドライン

昨年度は 2 問出題されたが、長期修繕ガイドラインと修繕積立金ガイドラインの複合問題で 1 問という場合もある。

(13) 問 40・42

耐震改修工事・耐震改修促進法

耐震改修工事（垂れ壁やピロティの改修やバットレス等）や耐震改修促進法から出題されている。1 問だけの出題の年もあるが、毎年出題されている論点なので得点したい。耐震改修促進法は、昨年度大幅に改正された論点なので、今年また出題されても大丈夫なように対策を立てたい。

(14) 問 41

断熱

昨年度は断熱からの出題であった。意外に何度も出題されているので注意したい。熱貫流といった用語や結露対策、断熱工法に注意しよう。また、断熱に代わって、防音や防水も出題されるので覚えておこう。

(15) 問 43

給水設備

毎年 1 問出題されている。過去出題論点からの繰り返しなので得点源にしたい。

(16) 問 44

排水設備

毎年 1 問出題されている。過去出題論点からの繰り返しなので得点源にしたい。

(17) 問 45

その他設備等

過去問を押さえておけば十分得点できる。マイナー論点であるが、エネルギー使用の合理化に関する法律や、長期優良住宅の普及の促進に関する法律等も押さえておくべきである。

(18) 問 46～50

適正化法

2 年連続で適正化指針から 1 問出題された。問 50 の設計図書等は細かい論点であったが、それ以外は基本論点ばかりである。5 問免除者との差が大きくなりすぎないように、難問というほどの問題は出題されにくいと考えられる。

● **管理業務主任者**

(1) 問 1～6・10・11・40・41・43

民法・借地借家法・不動産登記法・品確法・宅建業法

代理と時効は必須論点である。事例で出題されるが、必ず解けるように。委任、請負、不法行為、賃貸借、瑕疵担保責任、相続等が良く出題されている。また、借地借家法は 1 問出題されているので、民法の賃貸借との違いや、定期建物賃貸借と一般の借家契約との違いも注意したい。

問 10・11 は管理費の滞納対策で出題されている。問 11 は民事訴訟法からの出題も多い。

問 40・41 は瑕疵担保責任から出題されている。昨年度は問 40 が民法、問 41 が品確法であったが、宅建業法の瑕疵担保責任の特例やアフターサービスとの比較も良く出題されている。

(2) 問 7～9

標準管理委託契約書

昨年度は 3 問の出題であった。4 問出題される場合もあるので注意したい。特に出納業務からは、別表やコメントから出題されており、細かい点までしっかりと目を通しておく必要がある。ただし、出題内容自体は、過去出題済み論点からであるので、過去問を中心に学習を進めれば対策としては十分である。

(3) 問 12・13・29・30・33

標準管理規約

大規模修繕工事、総会決議、会計といった定番論点から出題されているので、過去問を中心に勉強して、1問でも多くとれるようにしておきたい。

(4) 問 14～16

会計・税務

仕訳2問は例年通り。税務がまた出題された。

(5) 問 17・22

建築基準法

用語の定義等(問22)からの出題が多い。それ以外にも、居室に関する規定、避難に関する規定、定期調査等が頻出論点である。

(6) 問 18

コンクリート

最近頻出論点なのがコンクリートである。コンクリートの特徴や材料等に注意したい。

(7) 問 19

給湯器設備

昨年度は給湯器設備からの出題であったが、よく出題されているのは給水設備、排水設備である。また、換気設備やエレベーターから出題されることもある。

(8) 問 23

建築士法

建築基準法・建築士法複合で、構造計算に関する論点から出題されている(平成20・21・22年度に出題されている)。細かい論点ではあるが、できる限り覚えるようにしたい。

(9) 問 24

防犯指針

マンション管理士では頻出論点であった防犯指針から出題された。数字は覚えておきたい。

(10) 問 25

耐震改修法

耐震改修工事や耐震改修促進法から出題されている。1問だけの出題の年もあるが、毎年出題されている論点なので得点したい。耐震改修促進法は、昨年度大幅に改正された論点なので、今年また出題されても大丈夫なように対策を立てたい。

(11) 問 26

排水管の洗浄方法

過去出題論点ではあるが、やや細かい論点から出題された。例年であれば、劣化現象や劣化診断から出題されることが多い。

(12) 問 27

長期修繕ガイドライン

長期修繕ガイドラインから出題された。マンション管理士ほどは出題されていないが、長期修繕計画関係の問題は頻出論点であるから押さえておこう。

(13) 問 28

断熱

昨年度は、ガラスの種類についてであった。ここ数年、断熱・結露・省エネといった論点から多く出題されている。また、防音・防水で出題されることもある。

(14) 問 31・32・34～39・42

区分所有法

標準管理規約との複合問題等が出題されている。ただし、難問というわけではなく、それぞれの重要論点を押さえていれば得点源とできる。また、管理組合（法人含む）、規約、集会は、それぞれ毎年何らかの形で出題されているので、特に重点的に覚える必要がある。

問 39 は毎年判例から 1 問出題されている。細かい判例の知識を問われるため注意したい。

(15) 問 46～50

適正化法

例年通り、指針から 1 問、用語の定義や管理業務主任者、重要事項の説明、契約書の交付、管理事務の報告という重要論点からの出題であった。過去問で十分対応レベルである。

(16) 問 44

その他

昨年度は消費者契約法であった。不動産登記法や個人情報保護法、建替え円滑化法等が出題されることがある。