

～過去の本試験から出題傾向を知ろう！～
「2012 年度本試験の傾向と対策」

- 1 マンション管理士・管理業務主任者とは？ パンフレット「資格ガイド」参照
- 2 マンション管理士・管理業務主任者試験とは？ パンフレット「試験ガイド」参照

平成 23 年度マンション管理士・管理業務主任者試験結果

	マンション管理士	管理業務主任者
受験者数	17,088 名	20,625 名
合格者数	1,587 名	4,278 名
合格率	9.3%	20.7%
合格ライン	36 問	35 問

《MEMO》

3 平成 23 年度マンション管理士試験出題内容・難易度（解答解説集 p. 35 参照）

- 難易度 A（正答率 80%以上） 難易度 B（40～80%） 難易度 C（40%未満）

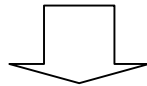
（１）マンションの管理に関する法令及び実務に関すること		24 問（問 1～問 24）
① 区分所有法【問 1～問 9，問 11】 ② 被災区分所有法【問 10】 ③ マンション建替円滑化法【問 19】 ④ 民法（取引，契約等マンション管理に関するもの）【問 12～問 16】 ⑤ 不動産登記法【問 17】 ⑥ マンション標準管理規約⇒（２）の分野で出題 ⑦ マンション標準管理委託契約書⇒ 出題なし ⑧ マンションの管理に関するその他の法律（建築基準法【問 20】，都市計画法【問 21】，水道法【問 22】，消防法【問 23】，住宅品質確保促進法【問 18】等）等 ⑨ その他 防犯性の向上【問 24】 <難易度> A ランク⇒9 問 B ランク⇒11 問 C ランク⇒4 問		
（２）管理組合の運営の円滑化に関すること		11 問（問 25～問 35）
① 管理組合の組織と運営（集会の運営等）【問 26～問 31，問 33】 ② 管理組合の業務と役割（役員，理事会の役割等）【問 25】 ③ 管理組合の苦情対応と対策 ④ 管理組合の訴訟と判例【問 32】 ⑤ 管理組合の会計等【問 34，問 35】 <難易度> A ランク⇒6 問 B ランク⇒4 問 C ランク⇒1 問		
（３）マンションの建物及び附属施設の構造及び設備に関すること		10 問（問 36～問 45）
① マンションの構造・設備【問 41，問 43～問 45】 ② 長期修繕計画【問 38】 ③ 建物・設備の診断【問 36，問 37】 ④ 大規模修繕等【問 39，問 40，問 42】 <難易度> A ランク⇒3 問 B ランク⇒5 問 C ランク⇒2 問		
（４）マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること		5 問（問 46～問 50）
① マンション管理適正化法【問 46～50】 ② マンション管理適正化指針 等⇒ 出題なし <難易度> A ランク⇒5 問 B ランク⇒0 問 C ランク⇒0 問 <難易度合計> A ランク⇒23 問 B ランク⇒20 問 C ランク⇒7 問 ＊平成 22 年度 A ランク⇒23 問 B ⇒23 問 C ⇒4 問		

4 平成 23 年度マンション管理士試験出題分析（過去問の重要性）

- は過去問や過去問検討時に習得する基本知識で解答が出せる（ハズの）問題

	項目	分析
1	区分所有法（一部共用部分）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
2	区分所有法（区分所有者の責任）	正解肢は過去問に関連（肢 3 は初出だが主で出題あり）
3	区分・民法（請求権限）	3 肢が初出，民法を広く学習しなければ解答は困難
4	区分所有法（集会）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
5	区分（電磁的記録・電磁的方法）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
6	区分所有法（理事）	正解肢は過去問に関連（肢 1 は初出）
7	区分・民法（区分所有者の責任）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
8	区分所有法（訴訟当事者）	正解肢以外は過去問あり
9	区分所有法（建替え決議）	過去問と基本事項で解答可能
10	被災区分所有法	正解肢は過去問（全肢出題あり）
11	区分所有法（団地）	過去問と基本事項で解答可能
12	民法・区分（瑕疵担保責任）	過去問の頻出項目からの応用問題
13	民法・区分（寄託契約）	初出だが寄託を知らなくても常識でも解ける
14	民法・区分（土地工作物責任）	過去問の頻出項目からの応用問題（やや難）
15	民法・判例（遺産分割）	肢 3 は過去問あり，肢 2 は主で出題あり，肢 1・4 は初出
16	民法・判例（管理費滞納）	正解肢は過去問（肢 2・4 は出題あり）
17	不動産登記法	全肢初出，ただし，実務を少しでもやっていれば解ける
18	品確法・判例	過去問の頻出項目からの応用問題
19	建替え円滑化法（権利変換計画）	全肢初出，解答は困難
20	建基法（違反建築物等に対する措置）	全肢初出，解答は困難
21	都市計画法（地域地区）	宅建経験者は解答可能。肢 1 以外は初出なので解答は困難
22	水道法（簡易専用水道）	肢 1 以外初出。基本事項から解答を類推することは可能
23	消防法（消防用設備等の設置義務）	肢 3 は過去問あり。肢 1・2 は基本事項。解答は可能。
24	防犯性の向上	肢 1・4 は過去問あり。常識で解答可能。
25	区分所有法（理事会）	過去問と基本事項から解答を類推することは可能。
26	標準管理規約（防災活動）	正解肢は過去問に関連（肢 1 は初出）
27	標準管理規約（長期修繕計画の見直し）	全肢基本事項（肢 3 は出題あり。肢 2・4 は主で出題あり）
28	標準管理規約（情報提供の在り方）	正解肢は過去問に関連（肢 1 は初出）
29	標準管理規約・民法（総会議案の取り扱い）	正解肢は過去問に関連する出題があるが解答は困難
30	標準管理規約（規約原本等の保管）	正解肢は過去問
31	区分所有法・標準管理規約・民法（議事録への署名押印）	正解肢は主で出題あり。紛らわしい肢があり解答はやや難
32	標準管理規約・区分所有法・民法（管理費等の滞納）	やや難だが正解肢は主で出題があり解答は可能
33	標準管理規約（複合用途型）	やや難だが正解肢は主で類似の出題があり解答は可能
34	管理組合の会計（修正仕訳）	過去問の修正仕訳をマスターしていれば解答は可能
35	管理組合の会計（比較貸借対照表）	資金外取引がなく過去問を検討していれば解答は可能
36	鉄筋コンクリート造の調査・診断	肢 1・2・4 は過去問に関連出題あり。正解肢は基本事項
37	調査項目と使用機器・道具等	肢 1・3 は過去問に出題あり。正解肢は主で出題あり
38	長期修繕計画作成ガイドライン等	正解肢は過去問（肢 1・3 は初出）
39	マンションの維持管理	正解肢は初出だが基本事項。肢 1・2 は出題あり
40	マンションの夏の節電対策	常識問題
41	マンションの建築構造	すべて基本事項。サービス問題

42	建築材料の熱伝導率（気乾状態）	頻出項目の類推問題。考えればわかる
43	飲料用の給水設備	正解肢以外は初出。しかし、正解肢は頻出。サービス問題
44	排水設備	正解肢は過去問（肢1・4は初出）。サービス問題
45	設備の清掃・保守点検	正解肢は主で出題（他の肢も過去問あり）
46	管理適正化法（定義）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
47	管理適正化法（管理士）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
48	管理適正化法（管理業務主任者）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
49	管理適正化法（管理者）	正解肢は過去問（全肢出題あり）
50	管理適正化法（管理事務の報告）	正解肢は過去問（全肢出題あり）



* 過去問（管理業務主任者を含む）のマスターにより、31問は得点できた

5 マンション管理士の科目別対策の考え方

- ① 区分所有法：しっかり勉強，条文理解も必要。できないと合格はない
- ② 民法：基本はしっかり（「知っていて当然」的な出題が多い）
- ③ 不動産登記法：捨てるか，基本事項のみ
- ④ 建替円滑化法：基本事項のみ
- ⑤ 適正化法：満点を狙う。できなければ勝負にならない
- ⑥ 標準管理規約：しっかり勉強，区分所有法と一体理解，改正点も注意
- ⑦ 標準管理委託契約書：出ても1問だが勉強すべき
- ⑧ 会計：どこまでやるかは各自次第
- ⑨ 建築基準法：範囲広いがテーマを絞ってしっかり勉強すべき
- ⑩ 都市計画法：捨てるか基本事項のみ（宅建経験者は取りにいく）
- ⑪ 水道法：しっかり勉強
- ⑫ 消防法：基本事項のみ
- ⑬ 構造・設備：建築構造，コンクリート，耐震，給排水関連，断熱，建物診断，長期修繕計画等繰り返し出題されている（出題者がききたい部分）テーマは勉強しておく（どこまでやるか・・・）。この分野には過去問知識だけで解けるサービス問題が含まれているので，それは確実に得点する

5 平成 23 年度管理業務主任者試験出題範囲・内容（解答解説集 p.125 参照）

- 難易度 A（正答率 80%以上） 難易度 B（40～80%） 難易度 C（40%未満）

(1) 管理事務の委託契約に関する事		9 問 (問 1～問 9)
① 民法（「契約」及び契約の特別な類型としての「委託契約」を締結する観点から必要なもの）【問 1～問 6】 ② マンション標準管理委託契約書等【問 7～問 9】 <難易度> A ランク⇒6 問 B ランク⇒1 問 C ランク⇒2 問		
(2) 管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納に関する事		7 問 (問 10～問 16)
簿記、財務諸表論等【問 10～16】 ※ 滞納管理費の処理【問 10】【問 11】，マンション標準管理規約（修繕積立金）【問 12】，マンション標準管理委託契約書（出納）【問 13】，仕訳【問 14】【問 15】，税務【問 16】 <難易度> A ランク⇒5 問 B ランク⇒1 問 C ランク⇒1 問		
(3) 建物及び付属施設の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整に関する事		12 問 (問 17～問 28)
① 建築物の構造及び概要【問 23】 ② 建築物に使用されている主な材料の概要【問 24】 ③ 建築物の部位の名称等 ④ 建築設備の概要【問 19，問 20】 ⑤ 建築物の維持保全に関する知識及びその関係法令（建築基準法【問 17，問 18，問 22】，水道法，耐震改修法【問 21】等） ⑥ 建築物等の劣化【問 28】 ⑦ 修繕工事の内容及びその実施の手続きに関する事項【問 25～問 27】 等 <難易度> A ランク⇒7 問 B ランク⇒3 問 C ランク⇒2 問		
(4) 管理事務の実施に関する事		17 問 (問 29～問 45)
区分所有法（管理規約，集会に関する事等管理事務の実施を行うにつき必要なもの）等【問 29～問 45】 ※ 区分所有法【問 30，問 31，問 34，問 35，問 37～問 39】，マンション標準管理規約【問 29】【問 32】【問 33】【問 36】，民法【問 42】，アフターサービス【問 41】，宅建業法【問 40】，消費者契約法【問 43】，借地借家法【問 44】，不動産登記法【問 45】 <難易度> A ランク⇒10 問 B ランク⇒7 問 C ランク⇒0 問		
(5) マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関する事		5 問 (問 46～問 50)
① マンション管理適正化法【問 47～問 50】 ② マンション管理適正化指針【問 46】等 <難易度> A ランク⇒4 問 B ランク⇒0 問 C ランク⇒1 問		
<難易度合計> A ランク⇒32 問 B ランク⇒12 問 C ランク⇒6 問 * 平成 22 年度 A⇒19 問 B⇒26 問 C⇒5 問		

6 管理業務主任者試験出題形式の推移（2006～2010 年）

単位：問

	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
正誤	4 0	4 4	4 0	3 9	4 1
組合せ	4	1	1	2	1
個数	4	3	8	7	8
穴埋め	2	2	1	2	0

7 管理業務主任者の試験対策の考え方

- ① ここ数年難化傾向にある（過剰反応する必要はない）
- ② 実務系からの出題が多い
- ③ 基本的な対策はマンション管理士対策と同じ

8 2011 年マンション管理士本試験問題検討（一部） 解答解説集参照

問 1（P. 7） 正解肢 3（正しいもの）

平成 15 年間 5 肢 1

一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについて，区分所有者全員の規約に定めがある場合，その規約の変更は，当該一部共用部分すべき区分所有者の 4 分の 1 を超える者の反対があったときは，することができない（○）。

⇒ 区分所有法 30 条 2 項，31 条 2 項そのままの出題。22 年も関連論点出題あり

問 6（P. 9） 正解肢 4（正しいもの）

平成 21 年間 26 肢 3

管理組合法人の理事 A は，規約又は集会の決議によって禁止されていないときに限り，特定の行為をマンション管理士に委任することができる（○）。

⇒ 理事は，規約又は集会の決議によって禁止されていないときに限り，特定の行為の代理を他人に委任することができる（区分所有法 49 条の 3）



この条文から「理事の行為の委任」は，「規約や集会決議で禁止（制限）できる」又「特定の行為しか委任できない」ということを理解しておく。

問 43 (P. 29) 正解肢 2 (適切でないもの)

平成 21 年間 44 肢 4

飲料用の受水槽には、槽の内部の保守点検が容易に行えるように有効内径 60cm 以上のマンホールを設置する (○)。

⇒ 他にも出題歴あり、管理業務主任者でも複数回出題。受験生間では常識

問 44 (P. 29) 正解肢 3 (適切でないもの)

平成 21 年間 44 肢 4

排水立て管には、最上階、及び 3 階以内おきの中間階又は 15m 以内ごとに、掃除口を設けることが望ましい (○)。

⇒ 「10 階程度の間隔」では、当然間をあげ過ぎだということがわかる

問 45 (P. 30) 正解肢 1 (適切でないもの)

平成 22 年管理業務主任者問 28 肢 1

高圧洗浄法とは、ホース先端のノズルから噴射する高速噴流により管内付着物等を除去する方法である (○)。

⇒ 他の分野でも管理業務主任者の過去問からの出題は多数あり、マンション管理士試験対策として管理業務主任者試験の検討は有効