

## 2010年（平成22年度）管理業務主任者試験の解答速報・本試験の講評編

以下、「科目別」・「総合」・「来年度に向けた対策」の順に記事にしました。

（科目の分類は、梶原塾の教材に準拠しています。）

### 【民法その他・11問】 問2・4・5・6・10・11・40・41・42・43・44

昨年よりも1問減少していました。

「民法」が中心の科目となりますが、過去問を中心とした学習を实践した受験生にとっては、ほぼ想定通りに得点できていたようです。

昨年に比べると平易な問題が多く、ここでしっかり得点できたか否かが合否を分けるのではないかと考えています。

宅建業法から出題された問40・問42は当然として、問4・問6・問44なども宅建試験との併願組にかなり有利な出題だったと言えるでしょう。

### 【マンション法・9問】 問1・3・16・29・31・35・37・38・39

昨年よりも3問増加していました。

「区分所有法」が中心の科目となりますが、試験対策としての得点効率が悪い半面、管理業務主任者試験では肝となる科目であると判断していますので、力を入れた分野でした。

昨年度は、塾生にとって「解けないはずの問題」が6問中2問出題されましたが、本年度は平易な問題が多く、しっかり得点できていたようです。

### 【マンション管理・8問】 問12・14・15・30・32・33・34・36

昨年よりも5問減少していました。

「マンション標準管理規約およびコメント」が中心の科目となりますが、難問・奇問が多く出題された昨

年度と比べると、本年度は平易な問題が多く、しっかり得点できていたようです。

昨年度のような、「マンション標準管理規約およびコメント」に直接の記載がない事項を考えさせるような出題は、根拠となる法令や判例も存在せず、資格試験における「マンション標準管理規約およびコメント」からの出題としては馴染まないと考えています。

**【マンション管理業・10問】** 問 7・8・9・13・45・46・47・48・49・50

昨年よりも2問増加していました。

「マンション管理適正化法とマンション標準管理委託契約書およびコメント」が中心の科目となりますが、法改正がらみの出題が8問（24肢）出題されました。

「本年度の法改正に限ってはしっかり準備して挑む必要がある」旨、ブログ等で注意を促していましたが、それにしても法改正一色の出題だったと言えます。

内容的には、平易な問題が多く、しっかり得点できていたようです。

**【建物に関する法令・12問】** 問 17・18・19・20・21・22・23・24・25・26・27・28

昨年よりも1問増加していました。

建築基準法と設備に関する知識が中心の科目となります。

梶原塾では戦略的に学習する内容を絞っている科目となりますが、それにしても「お手上げ」だったというのが本当のところです。

管理業務主任者試験の対策だけでしっかり対応できていたという受験生は「まずいない」と考えていますが、塾生の得点結果は意外に高得点でした。

**【総合】**

「個数・組合せ問題」が昨年の8問から9問に増加しましたが、しっかり学習して挑んだ受験者であれば得点源にできた出題だったと考えています。

本来、資格試験における個数問題とは、正確な知識を試すことで、受験者を篩（ふるい）に掛けるための

ものであるべきだと、昨年度の本試験の講評でも指摘していましたが、本年度の「個数・組合せ問題」については、次点の受験者との逆転現象が起きるような出題ではなかったと考えています。

本日現在、合格基準点は発表されていませんが、一般的に難易度の高い問題が多ければ全体の得点結果が伸びず、合格基準点も下がる傾向になりますので、得点源としなければならない問題について、しっかりと得点できたか否かが合否を分けることになるかと判断しています。

### 【来年度に向けた対策】

平成 23 年度の管理業務主任者試験に向けた対策ですが、「過去問の出題論点を中心に、テキストの上下左右の知識を確認する学習を繰り返し行うこと」に尽きると考えています。

本年度についても、50 問全体で見れば、「過去問の出題論点を中心に学習した受験者」にとっては、40 点を超える得点はできなかったとしても、合格基準点を超える得点をするのは難しくなかったのではないかと判断しています。

間違っても、合否に影響しないと考えられる難問および個数問題に対応するための学習に傾斜するのは避けるべきだと考えています。

科目ごとの学習の優先度としては、マンション関係（マンション法・マンション管理・マンション管理業）にプラスして、「民法その他」の学習を優先することが確実に合格するための選択だと考えています。

現状では効果的な試験対策をとれない「建物に関する法令」の優先度を下げた学習法が合格への近道だと考えています。

合格発表は、平成 23 年 1 月 21 日です。

**【問 13 の出題に関して】**

マンション管理適正化法施行規則第 66 条によると、「マンション管理士試験に合格した者については、第 64 条に掲げる試験すべき事項のうち同条第四号に掲げるもの（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）を免除する」とありますので、あきらかに「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」からの出題である問 13 が「免除されていないこと」について問題となります。

たとえば、本年度の免除者については 6 問免除（問 13・問 46～問 50）とする取り扱いも考えられますが、この場合、全体で見れば影響が少なくても個別の受験生には影響が出ることは必至ですから、一般受験者と免除者との試験の公平性も問題となってきます。

いずれにせよ、どのような措置がとられるのか、とられないのか、合格発表までわからないです。

**（試験の一部免除）**

第 66 条　マンション管理士試験に合格した者については、第 64 条に掲げる試験すべき事項のうち同条第 4 号に掲げるものを免除する。

**（試験の内容）**

第 64 条　前条の基準によって試験すべき事項は、おおむね次のとおりである。

- 1　管理事務の委託契約に関すること。
- 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こと。
- 3　建物及び附属設備の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整に関すること。
- 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　前各号に掲げるもののほか、管理事務の実施に関すること。

**【試験内容について】**

そもそも、「管理業務主任者」とはどのような資格であるのか、試験実施機関には試験問題について再考し

ていただきたいと考えています。

「管理業務主任者」でなければすることのできない法定事務は、次の4つです。

- (1) 72条書面（重要事項の説明書面）への記名・押印（書面内容の確認）
- (2) 72条書面（重要事項の説明書面）の交付・説明（書面内容の説明）
- (3) 73条書面（管理委託契約書）への記名・押印（書面内容の確認）
- (4) 77条管理事務報告書の交付・説明（書面内容の説明）

もちろん、実務においては設備等に関する知識は必要になりますが、より専門的な知識については、設備部門のスタッフが担当するのが一般的な管理実務です。

ですから、実務上も必要とされない設備に関する知識を問うことに、何の意味があるのかと考えてしまいます。

たとえば、管理業務主任者試験と同じく国土交通省所管の必置資格である宅建試験においては、「業法」となる宅建業法からの出題が50問中20問（40%）出題されます。

管理業務主任者試験においては「マンション管理適正化法」が「業法」に該当しますが、出題数は5問（10%）に留まっています。

設備等に関する出題数を削減することも含めて試験全体の科目別出題数の見直しを行って、「マンション管理適正化法」から10問～15問程度の出題数を確保する方向で検討してほしいと考えています。

梶原塾 田中優彦

● **梶原塾の本試験予想正解番号（PDF ファイル）**

>>[http://kajiwara-juku.com/kangyou/2010\\_honshiken\\_101205.pdf](http://kajiwara-juku.com/kangyou/2010_honshiken_101205.pdf)