

1. 全体

(1) 形式面

令和5年度のマンション管理士試験を形式面から分析すると、下記のとおり、昨年同様、やや個数問題が多めの出題となりました。

	令和5年度	令和4年度
通常の問題	40問	40問
個数問題	8問	9問
組合せ問題	2問	1問

(2) 内容面

内容面からみると、昨年度（令和4年度）の本試験と比較して、法令系を中心に、問題の難易度自体は「相当程度上がって」います。

2. 分野別の講評

(1) 法令系

① 区分所有法（問1～問10）：難易度【普通～やや難】

区分所有法については、一部に正解の出しづらいものや、引っかけやすいものはありませんでしたが、過去問レベルの基礎的な知識及びそれ前提にした推論で正解を導ける問題・正解肢もそれなりにあります。

マンション管理士試験では、単なる一面的な知識だけではなく、具体的な適用場面を想定したり、関連する制度を横断的に押さえたりするといった形で、多面的・多角的な学習が求められています。過去問「で」学習すること（単に過去問の正解がわかるという意味ではなく、必要な知識を抽象化して幅広く使いこなせるようにすること）の重要性は、例年どおり妥当するといえるでしょう。

以下、個別のいくつかの問題についてみていきます。

問1・4・6・10は、正確な基本知識があれば、直ちに正解を導ける基本的な問題でした。

問2は、アの記述の正確な把握の仕方ができない受験生が相当程度いたであろうことが推測されます。そして、イ～エの記述では、管理組合・団地管理組合・管理組合法人という3つの異なる団体について、それぞれの性質・制度を踏まえた解答が求められ、検討に手間がかかります。加えて、これらが個数問題の形式で問われていることから、正解を導きづらかったと思われる。

問5は、1つの判例を題材にした本格的な問題でした。この判例を直接学習したことがあれば問題なく答えは出せるはずですが、知らなかった場合には、問題文の柱書と各肢とを丹念に読み込み、内容を把握する必要があるため、やや難しかったかもしれません。

問7・9は、前提条件も含めた正確な知識が求められています。例えば問7の肢エでは、招集通知の掲示は、「占有者が集会決議の内容に利害関係がある場合に限り」必要とされているため、占有者に利害関係がなければ、招集通知の掲示は不要という結論になります。

問8は、民法の改正も関連する出題でした。マンション管理士試験は、例年、「法改正に対する反応が早い」のが特徴ですが、民法の改正で新たにできた、「所有者不明建物管理命令制度」と「管理不全建物管理命令制度」は、区分所有建物の専有部分及び共用部分には「適用されない」とされています。

② 民法（問 12～問 17）：**難易度【難】**

今年度の民法分野の問題は、非常によく練られた、丁寧かつ本格的な出題でしたが、テーマも内容も難易度が非常に高かったといえます。また、登場人物が複数登場する事例形式の出題が多く、事案と当事者の状況を短時間で的確に把握して検討することが求められます。この傾向は近年変わっていません。

なお、例年そうですが、宅建試験の学習経験者は、特に民法分野において知識量・演習量が多い分、相対的に優位であるといえます。

以下、個別のいくつかの問題についてみていきます。

問 12 は、即時取得をテーマとした問題でした。マンション管理士の問題で、動産をメインとした大問は極めて珍しいです。通常受験生は、即時取得の制度についてさほど学習していないと思われるので、現場では判断が難しかったのではないかと思います。

問 13 は、詐害行為取消請求の問題でした。選択肢レベルで平成 15 年に問われて以来の出題ですので、出題頻度が極めて低く、しっかり準備をしていた受験生は少ないと思われる。

問 14 は、手付の問題として基本であり、問 15 も使用貸借の問題ですので、通常の学習である程度は押さえている内容だったはず。

問 16 は、事務管理の問題でした。テーマとして事前に準備していた受験生は多くないと思いますが、各記述を具体的にイメージして検討していけば、知識はなくても常識で肢 2 を選ぶことは十分可能です。

問 17 は、不法行為と消滅時効に関する問題です。内容に面食らった方も多そうですが、それでも、「起算点（損害及び加害者を（両方とも）知った時）」と「時効期間（①財産的損害（自転車）は 3 年間、②生命・身体の損害は 5 年間）」という基本知識をもとに、後遺障害の「症状固定」という事情が「身体の損害（人身傷害）」についてのみのものだとすることに気が付けば、推論は可能です。

③ 標準管理規約（問 25～問 33）：**難易度【普通】**

標準管理規約は、例年どおり各項目からバランスよく出題されています。中でも、マンション管理士として活動することを念頭に置いた定番の論点からの出題が目立ちます。

受験生にとって大変な労力が必要にはなりますが、やはり、標準管理規約の本文のみならず、主要なコメントまでしっかり読み込んでおくことが有効であるという点は、今後も変わらないといえそうです。

また、今年度は、団地型からも 1 問出題されています（問 33）。出題数の観点から、標準管理規約の試験対策として「単棟型」の学習が最も重要なのはもちろんですが、団地型や複合用途型からも毎年数題の出題がありますので、頻出の項目については、過去問を使ってしっかりフォローしておきたいところです。

以下、個別のいくつかの問題についてみていきます。

問 25・27・28・30・31 あたりは、得点しておきたい基本問題です。

問 26 は、エの記述はやや判断に手間取るのではないかと思います。

問 32 は、「改正が必要＝標準管理規約で直接規定されている内容を変更するもの」という基準で考えれば、正解を導くことは十分できるはず。

問 33 は、団地型の問題ですが、難しいです。「各棟の区分所有者の数に応じて」という部分がおかしいということに気が付くかが肝ですが、その部分を意識していた受験生は少ないと思われる。

④ その他（問 11・18・19）：**難易度【普通～やや易】**

その他は、被災マンション法（問 11）、不動産登記法等（問 18）、建替え等円滑化法（問 19）がテーマでした。

被災マンション法（問 11）、建替え等円滑化法（問 19）は正解を導きやすかったと思われます。他方、不動産登記法（問 18）は、例年同様難しい問題ではありましたが、過去の本試験で問われた知識をベースに考えれば、正解を絞っていくことは可能です。

⑤ マンション管理適正化法（問 46～50）：**難易度【やや難】**

近年、マンション管理士試験におけるマンション管理適正化法は、個数問題が集中し、内容的にも点数を取りづらいものが増えています。

今年度は5問中4問（昨年度は5問中3問）が「個数問題」であったため、受験生にとっては厳しい戦いになったと思われます。

この分野は、過去に管理業務主任者試験に合格している受験生の免除科目（免除者は5点満点扱い）とされているため、非免除の受験生は、ここでの失点をできる限り抑えるべく、しっかり対策を立てて本試験に臨む必要があります。

(3) 実務・会計分野（問 34・35）：**難易度【普通】**

今年度も実務分野に関し、「標準管理委託契約書」からの出題はありませんでした。

また、会計分野は、「仕訳」の問題（問 34）と、「会計帳簿と預金残高証明書の差異」の問題（問 35）の2問でした。いずれも「発主主義」の理解が問われており、過去問で処理手順を確立しておけば、いずれもそれほど難しいものではありません。

(4) 設備系法令・建築設備分野（問 20～24、問 36～45）：**難易度【普通～やや難】**

例年この分野は、約半数ほどの選択肢が、過去問で直接は出題されることがないか、あるいは過去問で出題された内容の「周辺」を問うものになりますが、昨年同様、今年度も過去問ベースの問題が多く、比較的正確な正解肢を選びやすかったと思われます。

こうした状況を踏まえると、やはり、範囲が広くポイントを絞りづらい建築・設備系の分野においても、問題を検討する際の最強のツールが過去問であるという点は変わりません。

以下、個別のいくつかの問題についてみていきます。

問 23（消防法・防災性能）、問 24（防犯指針）、問 36（長期修繕計画作成ガイドライン）、問 37（長期修繕計画作成ガイドライン）、問 39（調査機器と調査方法）、問 40（構造）、問 41（マンションの防犯）、問 43（給水設備等）、問 44（排水設備）、問 45（設備）あたりの問題は、過去問レベルの基本知識が正確であれば、十分正解を導くことが可能な問題です。

問 20（都市計画法）は、肢 2 については、H28-20 の過去問でも出題されていますので、即座に切れないといけません。肢 1 も関連するものが出題されたことはありますが、出題された過去問の「周辺」情報が含まれるため、なかなか難しかったかもしれません。

問 38（大規模修繕工事）について、肢 2 に「40db」とありますが、「日本建築学会推奨基準」（室内騒音評価）によると、集合住宅の居室等の「標準的な騒音レベル」が 40dB 相当とされています。

問 42（省エネ）は、肢 1 の知識がなくても、肢 2～4 を○と判断できれば、消去法で正解を導くことが十分可能です。

以上