

# 令和5年度 管理業務主任者試験 講評

## 1. 全体

### (1) 形式面

令和5年度の管理業務主任者試験を形式面から分析すると、下記のとおりでした。個数問題の出題数は過去最多であり、受験生には非常に厳しい戦いになったと思われます。

	令和5年度	令和4年度	令和3年度
通常の問題	29問	34問	33問
個数問題	15問	10問	12問
組合せ問題	5問	2問	4問
穴埋め問題	1問	4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、民法は平易なものが多かったですが、区分所有法・マンション標準管理規約を中心に、問題の難易度自体はやや上がっています。

## 2. 分野別の講評

### (1) 法令系

#### ① 民法（問1～問4、問29他）：難易度【やや易】

民法単独での出題は問1～問4と例年よりも少なくなりましたが、区分所有法等との複合問題が5問（問29、問30、問31、問39、問40）あり、全体では9問にまたがって出題されました。複合問題では後述のとおり一部難解な問題もありましたが、民法単独での出題（問1～問4）については、比較的平易な問題でした。

民法分野では、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。

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、個別の主な問題についてみていきます。

問1は、特殊な不法行為に関する基本的な出題です。使用者責任、工作物責任、注文者の責任に関し、「要件と効果」をきちんと整理して押さえられているかを問う良問だったと言えます。

問2は、制限行為能力者に関する基本的な出題でした。肢2は、合格レベルにある方であれば、必ず押さえられている内容ですので、正解を導くのは容易だったはずですが、

問3は、無権代理に関する基本的な出題でした。無権代理の相手方を保護する制度と、その制度を利用するために必要な相手方の主観的要件を正確に押さえられているかが勝負です。

問4は、問われている内容・正解肢は基本的ではあるのですが、正解肢以外の選択肢で、受験生がやや判断を迷うであろうものもありました。

問29は、共有物の分割や取得時効に関する出題でした。内容的には細かい選択肢もあり、失点したとしても合否に大きな影響はないといえます。

#### ② 区分所有法（問26、問30～問34、問38）：難易度【普通～やや難】

区分所有法については、過去問レベルの基礎的な知識を問うものも多かったですが、単なる知識の有無にとどまらず、具体的事例を前提とした知識の適用力を問う問題も多く、比較的難易度が高かったといえます。

マンション管理士試験同様、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、個別の主な問題についてみていきます。

（一社）マンション管理サポートセンター制作・著作 無断転載厳禁

問 26 は、集会の招集通知に関する出題です。内容は受験生誰もが学習しているはずのものが、記述アでは、具体的事例の形で問われても適切に処理できるか、また、記述ウでは、「規約の定め」という法文上の条件を正確に押さえているかが勝負を分けます。

問 31 は、集会に関する出題でした。個数問題であり、計算も含まれますが、落ち着いて各記述を処理すれば正解は導けるはずですが、ただし、肢アでは、月をまたいで日数を計算する必要があるため、11月が30日までなのか31日までなのかといった、ある種の「一般常識」も解答に必要な前提知識となっています。

問 32～問 34 は、比較的判断しやすい問題といえます。

問 38 は、判例をもとにした問題です。管理業務主任者試験では、例年判例に関する出題がなされていますので、今後も基本的な判例の結論と概要については押さえておく必要があります。

### ③ 標準管理規約（問 27、問 28、問 36、問 37）：**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お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、個別の主な問題についてみていきます。

問 27 は、修繕積立金を充当できる費用についての出題でした。ア・ウ・エをみると、抽象的な知識のみならず、具体的な事案について、基本的な知識を適用できるかが問われており、やや判断が難しかったと思われます。

問 28 は、専有部分の占有者に関する出題でした。正解肢だけみれば簡単ですが、肢2や肢4があることで難易度が上がっています。特に肢2は、占有者の総会への出席の可否に関する「利害関係」と、帳簿等の閲覧請求の可否に関する「利害関係」の判断基準が異なることを前提とした選択肢になっており、現場で自信をもって判断するのは難しかったかもしれません。

問 35 は、管理組合の役員に関する出題でした。問われている内容は基本的ですが、個数問題でもあるので、正確な知識が必要です。

問 37 は、区分所有法と標準管理規約の複合問題です。区分所有法の「共同利益違反行為」と標準管理規約の「規約等違反行為」の区別と必要な要件を問う良問でした。ただ、管理業務主任者の受験生では、事例を前提にこの区別を適切にできる方は多くはないと思われます。

### ④ その他（問 41～問 45）：**難易度【普通～やや難】**

その他の分野では、住宅品確法（問 41）、個人情報保護法（問 42）、統計（問 43）、賃貸住宅管理業法（問 44）、宅地建物取引業法（問 45）が出題されました。

問 41・問 42 は基本的な出題でした。

統計（問 43）と賃貸住宅管理業法（問 44）の出題は、近年固定化しています。今後も1問の出題を念頭に置く必要がありますが、時間対効果はあまり良いとは言えないため、どの程度の時間を割くべきかは考慮する必要があります。

問 45 の宅建業法は、テーマは定番の重要事項説明に関するものでしたが、問われている内容はやや細かいものでした。

### ⑤ マンション管理適正化法（問 46～50）：**難易度【やや難】**

今年度のマンション管理適正化法は、テーマは基本的なものも多かったですが、5問中3問が個数問題（問 46～問 48）、また、1問が実質個数問題ともいえる組合せ問題（問 49）と、正確な知識が求められる厳しい出題でした。

なお、管理業務主任者試験では免除者（過去にマンション管理士試験に合格している受験生）が少ないため、マンション管理士試験と比べ、適正化法の得点の合否への影響は相対的に小さくなります。

(3) 実務・会計分野 (問5～問8、問11～問13、問39・問40) : **難易度【易】**

「標準管理委託契約書」については、4問出題されました。内容は平易なものが多かったですが、個数問題や実質個数問題ともいえる組合せ問題が含まれているため、知識の正確性が勝負だったといえます。

「滞納処理」については、2問出題されました。この項目は、例年、「標準管理委託契約書の後(問10前後)」に配置されていましたが、今年度は初めて、「区分所有法・標準管理規約の後(問39・問40)」に配置されました。内容的には、いずれも平易な出題です。

「会計分野」からは、3問出題されました。財務諸表(貸借対照表)の問題(問11)と、仕訳の問題(問12・問13)です。いずれも「発生主義」の理解を前提にした非常に基本的かつ平易な出題で、3問とも得点することが求められます。

なお、今年度は、消費税等の税務に関する出題はありませんでした。

(4) 設備系法令・建築設備分野 (問14～問25) : **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。今年度も、問17を始めとして、受験生が事前に準備しておくことの困難な知識を問う問題がありました。

もっとも近年は、単純に知識の有無を問うだけでなく、一定の基本知識があることを前提に、そこから思考・推論することで正解が導かれるタイプの問題も増えてきています。単純にその選択肢の知識がないからといってすぐあきらめるのではなく、その選択肢に関する基本知識を思い出し、そこから粘り強く結論を考えていく姿勢が必要です。

内容的には、長期修繕計画作成ガイドラインが4問、修繕積立金ガイドラインが1問と、実に建築設備系の半数近くの問題が「ガイドライン」からの出題となっている点が注目しに値します。ガイドラインは、言葉の使い方に着目することで正誤が判断できるものも多いので、各選択肢を読みながら、しっかり内容を吟味するとよいでしょう。

以下、個別のいくつかの問題についてみていきます。

問14～問16は基本的な問題です。

問17は、初出の問題ですが、知識の有無を問うだけの細かい問題ですので、正解できなくても合否に大きな影響はありません。

問18は、ウの記述の意味を的確に捉えることができるかが鍵です。

問19は、肢1について、マンション管理士の過去問に類似の出題があります(H28-45)。設備系でカバー範囲を広げるには、マンション管理士の過去問を部分的に取り入れることも有効な対策の一つです。なお、正解肢である肢4については、言葉の論理的な整合性の観点から見抜くことも十分可能です。

問20は、いずれも基本的な選択肢であり、正解肢である肢4も、過去問で既出の知識です(R元-25)。

問21～問23は、言葉の使い方に着目することで正誤が判断できるものもあり、できれば得点したいところです。

問25は、知識で判断するのは難しいかもしれませんが、均等積立方式と段階増額積立方式の違いに関する基本的知識をもとに考えれば、対処することも十分可能です。仮にそれが難しくても、正解肢である肢4の末尾が「不足することはない」という、例外を認めない強い否定の表現であることから誤りと判断することも、現場での判断としては「あり」といえます。

以上