

過去の本試験から 2022 年の出題傾向を読み解く！

「2022 年本試験合格に向けた正しい学習法」

1 試験の概要（数字は令和 3 年度のもの）

	マンション管理士	管理業務主任者
受験申込者数	14,562 名	19,592 名
受験者数	12,520 名	16,538 名
合格者数	1,238 名	3,203 名
合格率	9.9%	19.4%
合格基準点	50 問中 38 問以上正解 (試験の一部免除者は 45 問中 33 問以上正解)	50 問中 35 問以上正解 (試験の一部免除者は 45 問中 30 問以上正解)

2 主な出題科目の傾向と対策

① 民法

マンション管理士・管理業務主任者とともに、令和 2 年の法改正点を重点的に学習する必要がある。契約不適合責任に改正されたことにより、宅建業法や品確法の規定も変更になったので、それも注意しておかないといけない。

② 区分所有法

条文の知識で解ける問題が多い。ただし、マンション管理士では、条文の解釈も要求される問題が出題されている。このような問題は後回しにして、基本論点を確実に答えられるような学習をしていくべきである。また、標準管理規約や民法との複合問題が出題されているので、横断整理は必須である。また、重要判例も過去問で出題されたレベルでいいので押さえておこう。

本年度では、マンションの建替え等円滑化法が改正されたので要注意である。

③ 標準管理規約

標準管理規約は改正があったので、改正点にまず注意しないといけない。マンション管理士・管理業務主任者とともに、費用負担・役員・総会・理事会等が頻出論点である。条文の知識で解ける問題が多い。ただし、個数問題が多く出題されるので、正確に覚える必要がある。また、上記したように、区分所有法との複合も出題されるので注意したい。さらに、団地型や複合用途型からも出題されている。団地型の棟総会と団地総会の決議事項は注意しておこう。

④ 管理委託契約書

マンション管理士は 2～3 年ごとに 1 問、管理業務主任者は毎年 3～4 問出題される。どちらも条文の知識で解ける問題が多い。別表やコメントまで目を通しておけると、得点アップが見込める。また、同じようなひっかけ問題が出題されるので、過去の誤りの肢をチェックしておくと得点しやす

い。

⑤ 会計

マンション管理士・管理業務主任者とともに、仕訳の知識が必要となる。仕訳はルールを覚えて、繰り返し問題を解くしかないので、早い段階で多くの問題に触れておきたい。マンション管理士試験では、比較貸借対照表や比較収支報告書等の決算書類から出題されるので、仕訳の知識からもう1歩進んだ学習も必要となる。管理業務主任者試験も、昨年度に貸借対照表の問題が出たので、決算書類関係を覚えておけるとよい。

⑥ 維持保全

まず、長期修繕計画作成ガイドラインと修繕積立金ガイドラインが改訂されたので注意しないといけない。マンション管理士では毎年1～2問、管理業務主任者では2～3問出題される論点である。維持保全分野は、マンション管理士では、過去出題された論点が繰り返し出題されるという特徴がある。これに対し、管理業務主任者では、半分近くの問題が未出題論点であったり、非常に細かい論点から出題されている。どちらも過去問を中心に学習しつつ、マンション管理士は8割以上の得点を目指し、管理業務主任者は、7割程度の得点を目指す（他の科目で不足分をカバーする）という学習の仕方を目指していこう。

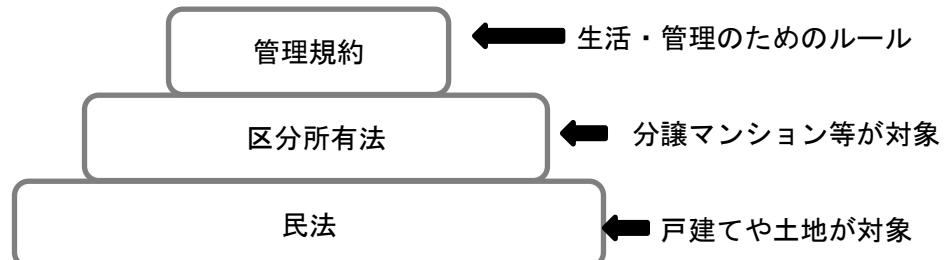
⑦ 管理適正化法

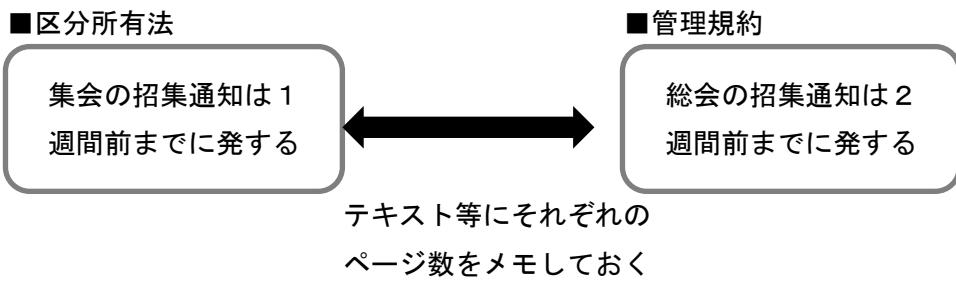
まず、管理適正化法は本年度に大きな改正があったので、それを注意したい。マンション管理士・管理業務主任者ともに、過去問の繰り返しである。5問すべて正解できるようにしたい。ほとんどの問題が、適正化指針、重要事項の説明、管理事務の報告、契約締結時の書面交付、財産の分別管理、管理業者の義務、管理業務主任者設置義務の論点から繰り返し出題されている。過去出題論点は完璧に仕上げておこう。

3 学習方法

①知識の横断整理を心がける

前述のとおり、マンション管理士・管理業務主任者試験では同じ論点でも、法律によって要件等が異なるケースがある。それぞれの法律の関係を押さえ、知識の横断整理が必要となる。





②過去問で出題のクセやひっかけのポイントを確認する

過去問は、出題傾向やよく使われるひっかけ問題のポイントを押さえるために使おう。どのような表現を用いたら誤りになるのかや重要数字等を確認することで、本年度の本試験に応用できるようにすることが重要である。

③改正点は答練や問題集で対応しよう

新しく制定された法律の規定は、過去問がないので、答練やオリジナル問題集で対応しよう。特に本年度は重要な改正が多くあるので、過去問プラス α を意識して勉強しよう。