

平成 22 年度管理業主任者試験 講評

1. 本試験の結果を受けて

1月21日(金)に平成22年度管理業務主任者試験の合格発表がありました。合格点は、36点(昨年は34点)、合格率は20.1%でした。平成18年度以降の合格率は、20.2、22.3、20.3、20.5、20.1と合格率は、ほぼ20%程度で安定しているようです。しかも、今年度はわれわれが予想していた以上の高い合格点となり、合格することが難しい試験となりつつあります。見事合格された皆さまには心よりお祝い申し上げます。

また、惜しくも残念な結果となられた皆さまもお疲れ様でした。

試験直後にも触れましたが、今年度の試験は、出題の並び、科目ごとの出題数、個別の問題の選択肢の数、知識の細かさ等々例年以上、出題に揺さぶりをかけた、問題と言うことが出来ます。ただ、それにもかかわらず、LECのオリジナルデータを見る限りは、受験生の皆さまは、冷静に対処されていた、と言う結果が出ています。合格点が昨年よりも2点上昇したことがそれを物語っています。この点、合格された皆さまには、改めて敬意を表したい、と思います。

今後も、大なり小なりの揺さぶりは予想されますが、そのような表面的な細工にごまかされることなく、とるべき問題を取り、落とすべき問題を落とす、という姿勢で冷静に対処すれば、必ずや合格できるはずです。そのためにはどの分野、どの科目で何点を得点するか、などがある程度時間をかけてじっくり分析してからその攻略に向けて2011年度試験に向けてスタートして欲しい、と思います。

2. 出題科目の傾向と分析

LECでは、便宜上、全体の出題科目を法令系、管理実務会計系、建築・設備系の3分野に分けているが、近時では、各分野の出題数はほぼ、固定化しつつある。ただし、各分野内の個別の科目も出題数は年ごとに変動があり、区分所有法の出題が減少する傾向にある。また、2009年、2010年と個数問題が多数(7~8問)出題されており、これが、近時の管理業務主任者試験の最大の特徴である。ただし、今年度は、正解率50%未満の難易度の高い出題は少なく、組み合わせ問題も含めてこの種の問題の出来不出来如何が合否に大きな影響を与えていたと考えられる。他方で、近年のマンション管理士試験と同様に過去に出題された論点に関係する問題も多数あり、受験対策における過去問題の復習の重要性を改めて感じさせるも問題でもあった。

法令系 28問出題

LECでは、標準管理規約をこの分野に位置づけており、例年28~29問出題されているが、区分所有法は5問しか出題されておらず、10問以上出題されるマンション管理士試験と大きく異なる。また、標準管理規約は、昨年の10問から6問に減少した。民法その他の法令は、3問増加して11問の出題となった。この分野は、全体の6割近くを占めており、この分野の出来如何が合否を大きく左右している。年によっては、難易度の高い問題の出題数が多いときもあるが、今年は、難易度の高い問題は極めて少なかった。ただし、個数問題が多かったので、受験した実感としては、昨年より手ごわい問題が多かったとの印象がある問題であった。

【区分所有法】

2007年度は7問出題されていたが、今年は5問の出題にとどまる。しかも、いずれも極々基本的な条文知識レベルの出題で失点ができない科目である。

【民法等】

民法ないし民法と他の法令の複合問題が、7問、品確法、借地借家法、個人情報保護法、宅建業法が各1問の出題である。個数問題が3問（問4、6、42）出題されているが、いずれも基本的知識に属するものであり、合否の分水嶺になる問題と思われる。

【標準管理規約】

出題数が10問から6問に減少しているが、2007年度と同じであり、この程度の変動は今後も予想されるところであり、動揺しないことが重要である。いずれも基本的な知識に関する出題であり、全問得点したい科目である。

【適正化法】

掟破りの6問出題である。マンション管理適正化法は、「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」として、試験範囲とされ、例年、問46～問50として出題されている。そして、この試験範囲は、マンション管理士試験の合格者については、免除対象とされている（平成22年度受験申込案内書3ページ参照）。ところが、本年度は、なぜか問13でも出題されている。改正点である財産の分別管理の問題である。試験直後の講評でも触れているが、免除対象の基準は、試験範囲であり、出題番号ではない。したがって、問13は、本来免除対象となるはずである。しかし、一方で、免除対象者は、45問の出題とされているため、問13を免除とすると、44問の出題となり、この決まりと矛盾してしまう。残念ながらこれは、出題ミスといわざるを得ない。しかも、極々単純で基本的なミスであり、出題者が見落としていたことに驚きを隠せ得ない。

人間が完全な存在でない以上ヒューマンエラーは不可避ではあろう。しかし、今回のミスは、例えば、あらかじめ、何をどの問いで出題するか、先に全体の一覧表を作成するなどシステム化しておけば確実に回避できるミスである。仮にこのようなシステムをとっていてもしっかりとしたチェック体制ができていれば、回避できるはずであるが、これも機能していないようである。試験実施団体については、原因を明らかにすると同時に、これを契機に出題に関して今一度制作体制の引き締めを図って欲しいものである。それこそが、国から受験実施を委託されている試験実施団体の義務である。

なお、免除の扱いに関して試験実施団体の対応を静観していたが、21日の合格発表時になんらのコメントもなく、受験生に対する配慮、真摯な態度が見受けられない。5問免除対象者が少ないことから、現時点でLECとして特段の行動をとる予定はない。しかし、今後、より適切な出題を期待する意味合いを込めてあえて、苦言を呈させていただいた。

新しい財産の分別管理に関する問題が2問（問13・48）出題された。

問47は、細かいが、他の問題は標準的なものであり、4点は得点したい。

難易度は全般的に平年並み。

【その他】

建替え円滑化法は、3年連続して出題されていない。過去10回の試験で出題があったのは、2003、2004、2005、2007年である。難易度は標準レベルなので、費用対効果を考えるとこの科目の対策に時間を割くのは効率的ではない。

管理実務・会計系 10 問出題

【会計】

仕訳出題が2問で、税務の問題が1問である。いずれも標準レベルの問題である。

【標準管理委託契約書等】

本年度は、昨年に続き3問の出題である。標準管理委託契約書は、いずれも条文どおりの易しい問題であり、失点は出来ない。

建築・設備系 12 問出題

この分野の出題は、例年11問～13問が出題されるが、今年度の特徴は、設備系法令の出題が少なかった、という点である。例年であれば、建築・設備は、ほぼ半分ずつの出題であるが、今年度は、設備系法令の出題は2問であった。今後踏襲されるかどうかは不明であるが、出題数を減らす特別な理由もみあたらないことから、これは、本年度特有の出題であり、受験生としては、半々の出題がされることを念頭に対策を立てるべきであろう。

【建築設備】

かつては、難易度が二極分化することが多かったが、現在は、「易」「普」「難」の各レベルの問題の出題数が平準化されている。

細かいと思われる出題が散見される（問22、問24、問25、問28等である）。

【設備系法令】

本年度は2問の出題でいずれも穴埋めの問題であるが、標準レベルの問題であった。

2011年1月21日

株式会社東京リーガルマインド
マンション管理士・管理業務主任者事業本部

【LEC講座のご案内】

☆ イベントのご案内 ☆

1月30日 日曜日「新春特別企画 2011 合格はここから！ 春のマン管まつり 2011ver.」を開催します。

どなたさまでもご参加いただけます。参加は無料です。

2部構成で、第1部は、**2010 本試験を斬る！**です。

2011年のマンション管理士試験、管理業務主任者試験の難易度はどうだったのか、どんな傾向だったのか、合否を分けた問題は、そして2011年合格はどんな問題が出題されるのか、等々本試験を弁舌さわやかな今年度マンション管理士講座のメイン収録担当講師の有吉尚全講師が鋭く解析します（オリジナルレジュメあり）

第2部は実務家講演会です。

皆さんの周りには、マンション管理士はいますか？リアルなマンション管理士のリアルな体験、考えを聞くことのできる貴重な機会です。資格が誕生して10年のこの機会に改めてマンション管理士という資格の魅力について一緒に考えてみませんか。

実施本校；水道橋本校（同時中継校予定あり）

実施時間；第1部 13:00～14:30 本試験を斬る！ 全LEC専任講師 有吉尚全氏

第2部 14:40～16:00 マンション管理士実務家講演会 名古屋清秀氏

今年の学習開始の起爆剤として、ご利用下さい（一部の本校で同時中継も行います。詳しくはホームページをご確認下さい。）

☆ 通学講座開講（無料体験）のご案内 ☆

LECでは、捲土重来を期して学習する方のために順次2011年度の講座を開講してまいります。スタートは、マンション管理士と近時難易度が上昇している管理業務主任者試験の両試験に対応するLECの代表的講座「マンション管理資格標準合格講座」です。初回は、無料で体験受講が可能です。ぜひ、LECマンション管理資格講座のクオリティを肌で感じてください。

- ・生講義（水道橋本校）；3月4日（1次開講）・4月4日（2次開講）
- ・生講義（梅田駅前本校）；3月8日
- ・通信（発送日）；2月17日から順次発送（Web視聴開始）開始

☆ 受講相談（カウンセリング） ☆

講師による受講相談を受け付けています（無料・予約制）。ご希望の方は、必要事項を記入して下記宛てにメールをご送信下さい。メールアドレスは mankan-s@lec-jp.com

記載必要事項

- ・希望日 曜日
- ・希望時間帯
- ・主な相談内容

カウンセリングは、対面と電話があります。

なお、講師との対面による受講相談は、関東地区（中野、水道橋）に限らせて頂きますので予めご了承下さい。

2011年1月21日

株式会社東京リーガルマインド
マンション管理士・管理業務主任者事業本部