

2022年度同志社大学大学院司法研究科

前期日程入学試験問題解説

小論文

問（１）（配点：３０点）

本問は、課題文を通じて、文章の読解能力と読み取った内容を問いに則して要約し、表現する能力を試している。

採点に際しては、以下の点を中心に評価した。

- ・「二つの古い」を区別して、その内容を理解し、表現しているか
- ・問題の原因と結果を正確に理解しているか
- ・文章表現能力

（解答例）

「二つの古い」とは、マンションにおいて建物の老朽化と区分所有者の高齢化が同時に進む現象である。マンションは、管理を怠ると傷みが激しくなる。ところが、物件が古くなると、建物の維持管理の負担が大きくなるのに、収入に余裕のある層が条件の良い物件に住み替える場合も出て空室化、賃貸化が進み、管理費や修繕積立金が不足しやすくなる。区分所有者の高齢化も、高齢者向け施設への移住や死亡後に相続人が住まないことなどにより、空室化、賃貸化の原因になる。区分所有者の高齢化は、管理組合の役員のなり手不足、ひいては機能不全の原因にもなる。さらに、建物が古くなると管理費や修繕積立金の値上げ、建物再建が必要になることがあるが、高齢者は、再建に伴う負担を嫌う傾向があり、年金生活者を中心に生活の圧迫を理由に管理費の値上げに抵抗することもある。（３５８字）

問（２）（配点：３０点）

本問は、課題文を通じて、読み取った内容から、問（１）への解答の単なる繰り返しのすることなく、表現する能力を試している。なお、知識自体を評価することはしていない。

採点に際しては、以下の点を中心に評価した。

- ・管理組合、当事者意識、修繕計画、立地条件などの具体的な問題の指摘ができているか
- ・文章表現能力

（解答例）

マンションは、空室が増え、管理機能が著しく低下した場合、スラム化する危険がある。そのため、管理組合を機能させ、必要な修繕を行って資産価値を維持し、中古としても魅力的な物件であるように努力していくことが必要になる。ところが、管理組合がない場合や、住民が、自分の部屋はマンションの一部でしかないため当事者意識に乏しく、管理に関心を持たない場合がある。大規模で互いの顔の見えないマンションほど、無責任になりがちにな

る。小規模マンションでは、管理費の滞納は少ないものの、長期修繕計画を策定していない場合が多い。新たな購入希望者が出てくる限り、スラム化に至る可能性は低くなる。しかし、建物自体に問題がなくても、世帯数が減少し住宅需要は減る一方のなか、立地条件の悪い物件はそれだけで不利になる。(341字)

問(3)(配点:40点)

本問は、課題文を通じて、文章の読解能力、叙述の論理的展開力、文章表現能力を試している。なお、自分の意見を述べるにあたってはマンション問題に関する一般的・抽象的な意見ではなく、課題文で紹介されている解決策を踏まえたうえでの意見であることが必要である。

採点に際しては、以下の点を中心に評価した。

- ・誰が、どのように、という問いに則した解答となっているか
- ・課題文の中から、または自分の意見としてマンション管理の問題点を踏まえた具体的な改善策の提示があるか
- ・文章表現能力

(解答例)

すべてのマンションに共通して、管理組合を機能させることが重要である。そのために、区分所有者が当事者意識をもって管理に関わる必要がある。高齢化などのため自ら管理することが難しいときは、外部専門家に委ねることも考えられる。区分所有者には、個々のマンションにあった対応も求められる。例えば、大規模マンションでは住民間の交流を促進すること、小規模マンションでは積立金不足に留意することが求められる。また、立地条件が良くない場合、最終的に解体まで覚悟しながら建物の維持管理をする必要がある。管理、修繕、建替え、解体のいずれも、最後は費用の問題になる。その不足が生じないよう、区分所有者からマンション購入時などに一定額を強制的に徴収できる仕組みを社会的に設けることが考えられる。マンションは私有財産なので、区分所有者が問題に対応することが原則だが、近隣などに被害が及ばないようにするため、行政が区分所有者の対応を支援する仕組みを整えることが望ましい。(419字)