

10953P-00

最短で仕上げる

2024
年度版

管理業務 主任者

う

か

合格する チェックシート

出るところ
予想

TAC管理業務主任者講座 編



最新の法改正等に対応!!

- ★**今年のヤマ、出題傾向**をずばり解説!
- ★合格に直結する論点を**50**に集約!
→見開きのシートでしっかり整理
- ★**直前期の最終確認**に必須の一冊!

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

はしがき

管理業務主任者本試験まで残りわずかとなってきました。本試験へ向けてラストスパートをかける時期です。この直前期の学習で重要なことは、今年の本試験で出題が予想される論点をマスターしておくことです。そこで、その要望にお応えするため、本書を制作しました。

管理業務主任者試験は、**出題範囲**が民法、管理委託契約書等の契約関係、区分所有法や標準管理規約などのマンション管理、建築基準法・水道法・設備関係などの維持保全、税会計、さらにはマンション管理適正化法と**非常に多岐**にわたります。受験生の方にとっては、1つの試験なのに科目によってはまるで方向性の異なる勉強を求められるため、苦戦される方も多いかと思います。さらには、個数問題や組合せ問題といった、単純な「四肢択一」ではない出題形式も、受験生の方にとって厚い壁となっていることでしょう。

しかし、それぞれの科目の主要な問題は、決して難問というわけではないため、過去に出題された**基本的な論点を確実に解答**できれば、**合格には十分**なのです。

本書は過去の**出題論点**や、ここ数年の**出題傾向**、最新の**法改正情報**を記載し、その中から特に**出題可能性の高い論点を50のチェックシート**に分類しました。この50のチェックシートを**1週間でマスター**できるように編集するとともに、受験生の方が陥りやすい間違いをイラストや図表にしたり、「**ポイント 1**」や「**解ける覚え方**」などのアイコンで解説をしたりと、短時間で知識の復習と横断整理ができるような構成としています。

これから本試験までの短い期間をどれだけ有効に使えるかが、合否を左右するといっても過言ではありません。**合格に必要な知識**をできるだけ多く、そして正確に覚えるため本書を活用し、受験される皆様が合格を勝ち取れますよう、心よりお祈りしております。

令和6年7月

TAC管理業務主任者講座

本書の特長と利用の仕方

直前フォーカス

各項目の簡単な内容や考え方、最後に覚えておくべきポイント、ヤマである根拠などを記載しています。今年の本試験にポイントを絞った最終確認と記憶ができます。



1
日目

合格
チェック
シート
5

民法・区分所有法その他

共有

直前フォーカス
共有に関する問題は、H17年、19年、21年、26年、28年、29年で出題されている。令和5年度に大幅な改正があったので注意しよう。

●共有者の持分

共有持分の割合	共有者間で定めがない場合、各共有者の持分は 平等と推定される 。
共有持分の譲渡等の処分	各共有者が単独で行うことができる。
共有者の1人が相続人がいないまま死亡したり、自己の持分を放棄した場合	その持分は他の共有者にその持分に応じて帰属する。
共有物の使用	共有者は共有物の 全部 について 持分に応じた 使用ができる。

解ける覚え方 持分の少ない共有者に対し、当然には共有物の明渡しを請求できない。

解ける覚え方

解答に役立つ視点からの覚え方が記載されています。**実践的に**覚えることができます。

●共有物の保存・管理・変更 ! 今年のヤマ

管理等の種類	要件	具体例
保存行為 ①	各共有者が 単独 で可能	不法占有者への明渡請求
管理行為	共有持分の価格の 過半数	共有物管理者の選任・解任 短期 の賃貸借契約の締結 ②
軽微変更行為		共有物の修繕等で形状・効用の著しい変更を伴わないもの
重大変更行為	共有者 全員 の同意	共有物の売却、共有物の増改築等で形状・効用の著しい変更を伴わないものを 除いたもの

コメント

理由の説明や発展的な重要ポイント、問題解決のための着眼点などを記載しています。本文とともにしっかり読み進んでください。

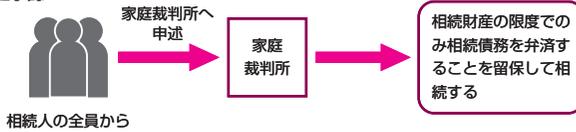
- コメント 1** 不法占有者等への損害賠償請求は、各共有者が持分に応じて行う。
→保存行為として、他の共有者の分も損害賠償請求することはできない。
- コメント 2** ①樹木の植栽・伐採のための山林の賃借権等→10年以下
②上記①の賃借権等以外の土地の賃借権 →5年以下 } 共有持分の価格の
③建物の賃借権

10

本文

今年の本試験に出題される可能性の高い事項を図表で整理しました。必要に応じて**具体的なケース**を念頭に置きながら、**ポイント**を押さえることができるように記載しています。ここに記載されている事柄は、最低限確認しておきましょう。本試験で、きっと役に立つはず。またキーワードは**赤ゴシック表記**になっていますので、どんどん覚えていきましょう。

■限定承認



●相続放棄



●熟慮期間

相続の放棄・限定承認を行うべき期間をいう。自己に相続の開始があったことを知った時から原則として**3ヵ月**以内であり、この期間を経過すると単純承認したとみなされる。

●滞納管理費と相続



今年のヤマ

遺産分割前の相続債務については、各共同相続人は**法定相続分の割合で分割された債務を負担する**。したがって、滞納管理費を相続した場合、相続人は、法定相続分に応じて滞納管理費の支払義務を負う。

●相続登記の義務化



法改正

①相続による所有権移転登記の申請義務	相続により所有権を取得した者は、 自己のために相続の開始があったこと を知り、かつ、当該 所有権を取得したこと を知った日から 3年 以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。
②相続人である旨の申出	自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から 3年 以内に申出をした者は、相続による所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなされる。

9 相続

今年のヤマ
今年の本試験で狙われそうな箇所を示しています。

法・区9所有法その出

法改正
直近に法改正が行われ、その内容が今年の本試験から出題範囲となる箇所です。

この過去問に注意

管理費の滞納者が死亡した場合、管理組合は、滞納者の相続人のうち、滞納者が区分所有していた専有部分を現に占有している者に対してのみ、滞納管理費を請求することができる。(H24年-11)

答 各相続人に対しては、法定相続分に応じて請求できる。したがって、占有している者に対してのみ請求することができるわけではない。×

この過去問に注意
今年の本試験でそのまま出題されてもおかしくない過去の本試験の問題を掲載しています。各チェックシート学習の締めくくりとして解いてみましょう。

目次

民法・区分所有法その他

 1 日目	① 制限行為能力者2
	② 意思表示4
	③ 代理6
	④ 時効8
	⑤ 共有10
	⑥ 債務不履行・保証等12
	⑦ 不法行為14
	⑧ 請負・委任・その他16
 2 日目	⑨ 相続18
	⑩ 賃貸借20
	⑪ 借地借家法22
	⑫ 契約不適合責任の比較24
	⑬ 宅建業法26
	⑭ 専有部分・共用部分28
 3 日目	⑮ 敷地の定義30
	⑯ 管理32
	⑰ 区分所有者の権利義務34
	⑱ 管理組合・管理組合法人36
	⑲ 規約38
	⑳ 集会40
	㉑ 復旧・建替え・被災区分所有法・建替え等円滑化法42
 4 日目	㉒ 団地44

契約書・規約・会計等

㉓ 管理委託契約書（事務管理業務）46
㉔ 管理委託契約書①48
㉕ 管理委託契約書②50
㉖ 標準管理規約①（共用部分等の管理・長期修繕計画）52
㉗ 標準管理規約②（役員・理事会）54
㉘ 標準管理規約③（総会の議長・議決権等）56



29	標準管理規約④（費用）	58
30	標準管理規約⑤（管理組合の会計）	60
31	仕訳	62
32	税務	64
33	民事訴訟法・破産・個人情報保護法	66

維持保全



34	建築基準法（用語の定義）	68
35	面積・高さに関する規定	70
36	居室に関する規定	72
37	避難に関する規定	74
38	給水設備	76
39	排水設備	78
40	消防法・消防用設備	80
41	定期調査等	82
42	設備総合	84
43	建築構造・建築材料	86
44	劣化現象・修繕・防水工法	88
45	賃貸住宅管理業法・統計	90
46	耐震構造・耐震改修法	92



適正化法

47	用語の定義・適正化指針	94
48	管理業務主任者	96
49	財産の分別管理	98
50	マンション管理業者の義務	100

1週間で仕上げる

管理業務

主任者

う

か

合格する



チェックシート



制限行為能力者



直前フォーカス

制限行為能力者制度は、H17年、23年、28年、R2、5年に出題されている。取消しの対象となる行為や保護者の権限等がよく出るので注意しよう。

●制限行為能力者の法律行為の効果

	原則	例外
未成年者 ①	単独でできない (取り消し得る)。	①取消し ②単に権利を得、義務を免れる行為 ③許可を受けた営業 ④処分を許された財産の処分
成年被後見人	単独でできない (取り消し得る)。	①取消し ②日用品の購入
被保佐人	単独でできる。	①元本の領収・利用 ②借財・保証 ③ 不動産 その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為 ④訴訟行為 ⑤贈与、和解又は仲裁合意 ⑥相続の承認・放棄・遺産分割 ⑦贈与・遺贈の拒絶・放棄又は負担付贈与・負担付遺贈の承認 ⑧ 新築・改築・増築・大修繕 ⑨短期貸借の期間を超える貸借 ⑩上記①～⑨の行為を制限行為能力者の法定代理人としてすること
被補助人	単独でできる。	上段①～⑩のうち補助人の同意が必要とされた行為は、単独でできない (取り消し得る)。

ポイント ①

2022年4月1日から**18歳**で成年になった。

●保護者の権限

○…有する ×…有しない △…審判により付与 ※…同意権を取得すると付与

	代理権	同意権	追認権	取消権
親権者等	○	○	○	○
成年後見人	○	× ②	○	○
保佐人	△	○	○	○
補助人	△	△	△※	△※

ポイント 2

「成年後見人には同意権がない」＝「成年後見人が同意しても、契約等が有効に確定しないので、まだ**取り消せる**」ということである。

●制限行為能力者の相手方の催告権

取引の相手方	催告の相手方	確答なき場合の効果
未成年者	法定代理人（親権者等）	追認
成年被後見人	後見人	追認
被保佐人	被保佐人本人	取消し
	保佐人	追認
被補助人	被補助人本人	取消し
	補助人	追認

●制限行為能力者の詐術

制限行為能力者自身が詐術を用いて取引をしたような場合、その法律行為は取り消すことができなくなる。

解ける覚え方

制限行為能力者が、単に制限行為能力者であることを**黙秘**してただけでは**詐術にあたらぬ**。ただし、自らが行為能力者であることを信じさせるため、制限行為能力者であることを黙秘していたことが、**他の言動などと相まって**、相手方を誤信させ、又は誤信を強めたものと認められる場合には、制限行為能力者はその行為を**取り消すことができない**。

この過去問に注意

成年被後見人であるAが、マンションの一住戸甲を第三者に売却した場合に、Aが成年後見人Bの事前の同意を得ていたときは、Aは、甲の売買を取り消すことができない。(R2年-3)

答

成年後見人は同意権を有さないで、同意をしても甲の売買は有効に確定せず、Aはまだ取り消すことができる。 ×



意思表示



直前フォーカス

意思表示では、第三者の取扱いを絶対に注意しなければならない。無効や取消しを対抗（主張）できるのか否かをしっかりと覚えよう。

●意思表示等



	当事者間の効力	第三者に主張できるか
制限行為能力者	取り消すことができる。	善意の第三者にも取消しを主張できる。
公序良俗違反	無効	善意の第三者にも無効を主張できる。
心裡留保	原則：有効 例外：相手が悪意又は有過失の場合は無効	善意の第三者には無効を主張できない。
虚偽表示	無効	善意の第三者には無効を主張できない。 ※善意であればよく、過失があってもよい。 引渡しや登記は不要
錯誤	取り消すことができる。	善意・無過失の第三者には取消しを主張できない。
詐欺	取り消すことができる。 第三者詐欺の場合、相手方が悪意又は有過失でないと取り消せない。	善意・無過失の第三者には取消しを主張できない。
強迫	取り消すことができる。 第三者強迫の場合、相手方が善意無過失でも取り消せる。	善意・無過失の第三者にも取消しを主張できる。

●錯誤による取消し

対象となる錯誤	<p>①意思表示に対応する意思を欠く錯誤（表示の錯誤：書き間違いや言い間違い） 例）乙土地を売りたいのに、甲土地を売ると表示した。</p> <p>②表意者が法律行為の基礎とした事情（動機等）についてのその認識が真実に反する錯誤（動機の錯誤） 例）再開発等で土地の値段が上がると誤解して契約した。 ※上記のうち②は、事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限られる。</p>
要件	<p>①錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであること</p> <p>②表意者に重大な過失のないこと</p> <p>※ア）相手方が表意者に錯誤があることを知っていた時 イ）相手方が表意者に錯誤があることを重大な過失によって知らなかった時 ウ）相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていた時</p> <p>表意者に重大な過失があっても取り消せる</p>

この過去問に注意

Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと売買契約を締結した場合に、Bがその真意を知り、又は知ることができたときは、Aは、Bに対して当該契約の無効を主張することができる。（R3年－1）

答 心裡留保は原則有効であるが、相手方がその真意を知り（悪意）、又は知ることができた（有過失）ときは無効となる。○

Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと通謀して売買契約を締結し、所有権移転登記を済ませた後に、BがAに無断で、その事情を知らない第三者Cに甲を転売した場合に、Cにその事情を知らないことについて過失があるときは、Aは、Cに対して、虚偽表示による当該売買契約の無効を主張することができる。（R3年－1）

答 相手方と通じてした虚偽の意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。第三者は善意であればよく、無過失までは求められていない。×

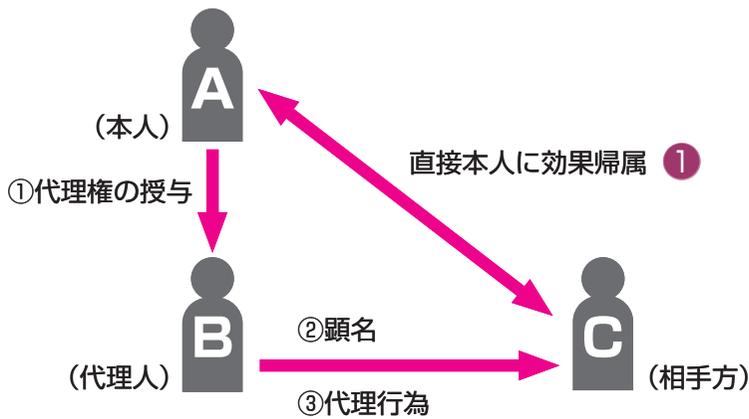


代理

直前フォーカス

H22年～30年、R3年で、代理の規定、特に無権代理や双方代理や自己契約から出題されている。管理組合の管理者が代理人となる場合に、どのような要件を満たす必要があるのかに注意しよう。

●代理の要件と効果



	要件
①代理権の授与	本人から代理人に対して代理権の授与があること。ないと無権代理となる。 ※ 制限行為能力者 であっても代理人になれるが、これを理由に取り消せない（任意代理の場合）。
②顕名	代理人が相手方に対して代理人であると示すことを顕名という。 ※顕名をしなかった場合 原則：代理人と相手方の間に契約の効力が発生 例外：顕名がなくても相手方が代理人であることを知っていた又は知らなかったことに過失がある場合は、本人と相手方の間に契約が成立
③代理人の代理行為	代理人が相手方と契約等をする必要があること。 代理行為の瑕疵（錯誤や詐欺等）については、原則として、 代理人を基準に判断する 。

ポイント 1

- ・代理の効果は、**本人と相手方の間に直接発生する**。つまり、代理人には、代金の支払や商品の引渡しといった契約上の義務は発生しない。
- ・契約の取消権等は本人に帰属する。

2024年度版

管理業務主任者 出るところ予想 合格るチェックシート

発行日 2024年7月25日

初版発行

編著者 TAC株式会社（管理業務主任者講座）

発行者 多田敏男

発行所 TAC株式会社 出版事業部（TAC出版）

〒101-8383 東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話（営業） 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

<https://bookstore.tac-school.co.jp/>

© TAC 2024

管理コード 10953P-00

〈ご注意〉

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき、無断で複製（コピー）、転載、改ざん、公衆送信（ホームページなどに掲載すること（送信可能化）を含む）されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合、および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には、小社宛許諾を求めてください。