

10958P-00

短期間で仕上げる

**2024
年度版**

マンション 管理士 合格る チェックシート



TACマンション管理士講座 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

マンション管理士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。

マンション管理士試験は、合格率7～9%前後と非常に狭き門となっています。しかし、合格に必要な知識というのは、難問を解くためのものではなく、**基本的な問題をしっかりと解くために養うもの**です。マンション管理士試験も毎年すべての問題がまったく目新しい問題というわけではありません。その大半が過去出題論点の繰り返しになっています。つまり、**過去出題論点をしっかりと押さえおけば、合格は十分に可能**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するなど、短期間で知識の復習ができるようにしました。また、この試験の特徴でもある、複数の法律にわたって出題される**複合問題対策**として、知識の横断整理ができるような構成としております。

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マンション管理士講座

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。



民法・区分所有法その他

不動産登記法



直前フォーカス

不動産登記法は、毎年1問出題されている科目である。特に区分建物（専有部分）に関する登記からの出題が多いことに注意しよう。また、相続登記が義務となった点にも注意しよう。

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。

●相続登記の義務化

①相続による所有権移転登記の申請義務	所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該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遺産分割による所有権移転登記の申請義務	上記①の相続による所有権の移転の登記がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって当該 相続分を超えて 所有権を取得した者は、当該遺産の分割の日から 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。
③相続人である旨の申出	相続による所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨および自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる。 ⇒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。

●共用部分である旨の登記

共用部分である旨の登記は、不動産の表題登記の1つとして、**表題部に記載された所有者又は所有権の登記名義人**からの申請によりなされる。

解ける覚え方

- ・共用部分の登記は、区分建物の表題部（専有部分の表題部）に記載される。
- ・共用部分である建物に所有権以外の権利（抵当権等）がある時は、当該権利の登記名義人の承諾を得なければならない。

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。

●敷地権である旨の登記

敷地権である旨の登記（①）がなされた後は、区分建物（専有部分）と敷地権が、一体この場合、区分建物になされた登記は、当然に敷地権に及びることになり、敷地権につ

🔍 今年のヤマ

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です。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。

●転貸借・賃借権の無断譲渡

転貸借・賃借権の譲渡は、賃貸人の承諾がなければ行うことができない。**無断**で転貸借・賃借権の譲渡(②)をし、第三者に賃借物の**使用・収益をさせた場合**、賃貸人は契約を**解除**することができる。(③)

コメント ②

賃貸人が交代する際には、賃借人の承諾は不要である。

コメント ③

無断転貸・譲渡の場合であっても、その行為が賃貸人に対する背信的行為と認るに足りない特段の事情がある時は解除することはできない。

●転貸借の終了 今年のヤマ

賃貸借の合意解除	賃貸人・賃借人間で賃貸借契約を合意解除しても、 転借人に対抗できない 。ただし、合意解除の時に、賃貸人が賃借人に対する 債務不履行による契約解除 が可能なときは、転借人に対抗できる。
債務不履行に基づく解除	賃借人の債務不履行で賃貸借契約が解除された場合、賃貸人が転借人に対して目的物の返還請求をしたときに、 転貸借契約は履行不能により終了する 。 解ける覚え方 転借人に賃借人に代わって賃料を支払うよう催告する必要はない。

●借地・借家の対抗要件

借地権の対抗要件	借地権者が借地上に自己名義で登記された建物を所有すること
借家権の対抗要件	借家の引渡し

●敷金について

敷金とは、不動産(特に建物)の賃貸借に関し、賃借人の賃料その他の債務を担保する目的で賃借人から賃貸人に支払われる金銭のことで、①**明渡し時**又は②賃借人が適法に**賃借権を譲渡**した時に賃借人に返還される。

解ける覚え方 敷金の返還と建物の明渡しは**同時履行とならない**。明渡しが先で、その後に敷金返還請求権が発生する。

この過去問に注意

Aがその所有する甲マンションの101号室をBに賃貸した場合、Bが101号室を、Aの承諾を得てFに転貸したときでも、AとBが賃貸借契約を合意解除すれば、Aは合意解除をもってFに対抗することができる。(H29年-13)

答 合意解除は、転借人に対抗することができない。

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。

8

借地

コメント

理由の説明や発展的な重要ポイント、解答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。

民法・区分所有

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。

目次

民法・区分所有法その他

 1日目	① 消滅時効	2
	② 共有	4
	③ 抵当権・先取特権	6
	④ 債務不履行・契約不適合責任	8
	⑤ 相続	10
	⑥ 不法行為	12
 2日目	⑦ 不動産登記法	14
	⑧ 借地借家法・賃貸借	16
	⑨ 専有部分・共用部分	18
	⑩ 共用部分の管理	20
	⑪ 敷地・敷地利用権	22
	⑫ 区分所有者の権利義務	24
 3日目	⑬ 管理組合・管理者	26
	⑭ 管理組合法人・理事	28
	⑮ 規約	30
	⑯ 集会の招集手続	32
	⑰ 集会の決議	34
	⑱ 復旧・建替え	36
 4日目	⑲ 団地	38
	⑳ 団地内建物の建替え	40
	㉑ 被災区分所有法	42
	㉒ 建替え等円滑化法	44

規約・会計

㉓ 標準管理規約（専有部分・共用部分）	46
㉔ 標準管理規約（長期修繕計画）	48
㉕ 標準管理規約（役員）	50
㉖ 標準管理規約（総会）	52
㉗ 標準管理規約（決議事項）	54
㉘ 標準管理規約（理事会）	56



29	標準管理規約（管理費・修繕積立金）	58
30	標準管理規約（会計・雑則）	60
31	団地型	62
32	会計（収支報告書と貸借対照表）	64

維持保全



33	建築基準法・居室に関する規定	66
34	避難に関する規定等	68
35	建築確認・その他	70
36	都市計画法	72
37	電気設備・ガス設備・エレベーター	74
38	消防設備・消防法	76
39	給水設備	78
40	排水設備	80
41	水道法	82
42	建築構造等	84
43	耐震補強・耐震改修法	86
44	大規模修繕	88
45	長期修繕計画	90
46	マンションの断熱	92
47	その他の設備・法令等	94



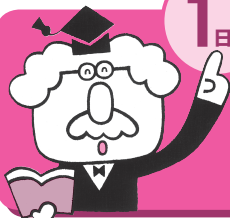
適正化法

48	マンション管理士	96
49	重要事項の説明その他	98
50	財産の分別管理その他	100

1週間で仕上げる

マンシヨ
管理士
合格る
チェックシート

出るところ
予想



合格
チェック
シート 1

民法・区分所有法その他

消滅時効

直

前フォーカス

消滅時効は時効の完成猶予と時効の更新のどちらになるかに注意をしよう。裁判上の請求が終了した事由が、確定判決等で権利が確定したか、訴えの取下げ等で権利が確定しなかったかで、どちらになるかわかる点に注意しよう。

●消滅時効

消滅時効とは、以下の期間の経過により、権利が消滅することをいう。

- | | |
|--|---------------------------|
| ①権利を行使することができることを 知った時 から5年 | } どちらか 早い方 で
消滅 |
| ②権利を行使することが できる時 から10年 | |
| (人の生命または身体の侵害による損害賠償請求は権利を行使できる時から20年) | |

●時効の完成猶予



時効の完成猶予とは、本来の時効期間が満了しても、ひとまず時効は完成しないことをいう。時効の完成猶予事由の主なもの以下の通り

完成猶予事由	完成猶予期間
裁判上の請求	左の事由の 終了時 （確定判決等により 権利が確定することなく 終了した場合（例：訴訟の取下げや却下）は終了後 6ヵ月 が経過した時）まで
支払督促	
訴訟上の和解・調停	
破産手続参加、再生手続参加又は更生手続参加 ①	
催告	催告の時から 6ヵ月 を経過する時まで ②

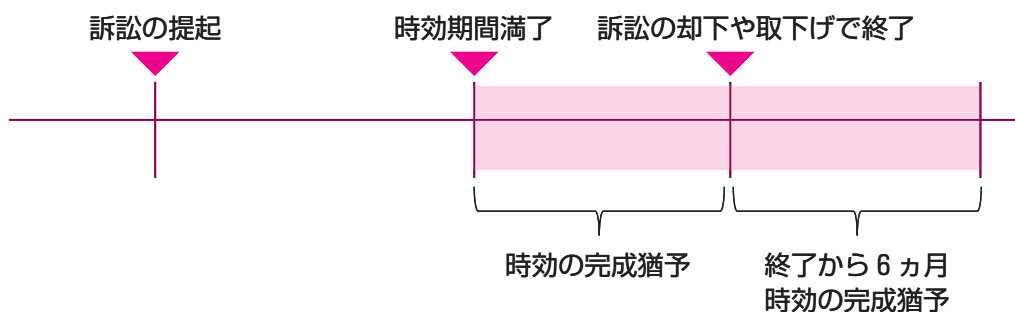
ポイント 1

破産手続が開始しただけでは時効の完成猶予は生じない（債権者が破産債権を届け出て破産手続に参加すれば完成猶予が生じる）。

ポイント 2

最初の6ヵ月の時効の完成猶予中に、再度の催告をしても、再度の催告による**時効完成猶予はされない**。

●確定判決等により権利が確定することなく終了した場合

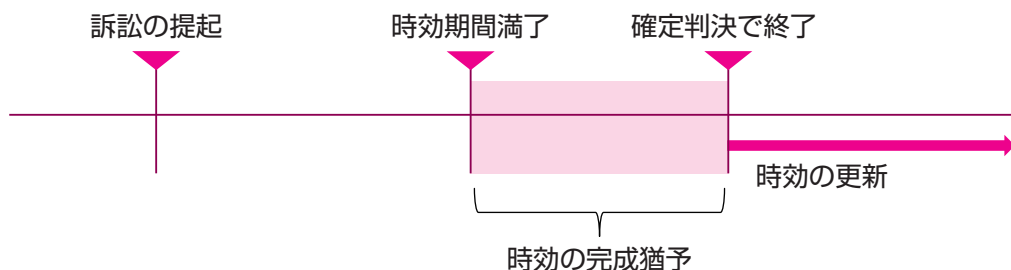


●時効の更新

時効の更新とは、時効を新たに進行させることをいう。時効の更新がされると、時効のカウントがゼロに戻り、再び進行する。主な更新事由は以下のとおり

- ①裁判上の請求等により**権利が確定**した（例：勝訴判決が確定した）。
- ②強制執行手続等を実施し終了した。
- ③債務者が債務を**承認**した。

●確定判決等により権利が確定した場合



●時効の援用

時効の効果は、その利益を受けるものが援用をして初めて効果が発生する。これを**時効の援用**という。

時効の援用は債務者本人に限らず、時効の利益を直接に受けることができる者であれば行使可能

〔例〕 物上保証人、抵当不動産の第三取得者、連帯保証人、連帯債務者等

●時効利益の放棄

時効完成前に**あらかじめ**時効利益を放棄することはできない。

〔例〕 規約で滞納管理費が時効にかかっても援用しない旨を定めていたとしても、それは無効になる。

時効完成後に債務者が債権者に対して債務の承認をした場合は、時効完成の事実を知らなかったときでも、時効の援用をすることができない。

この
過去問に
注意

管理費を滞納している区分所有者Aが自ら破産手続開始の申立てをし、破産手続開始の決定がなされた場合、管理組合が滞納管理費債権について破産債権として届出をただけでは、時効の更新の効力は生じない。（R3年-13）

答

時効の更新は、権利が確定して手続が終了したときに生じる。 ○



共有

直前フォーカス

民法の「共有の規定」は、マンションの専有部分や敷地等を共有する場合に適用される。「共用部分の共有」の規定との違いについて、区分所有法の論点と複合問題で出題されているので、注意したい。

●共有者の持分に関する規定

	民法の共有	共用部分の共有(区分所有法)
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 相等しいと推定 される。	各区分所有者の 専有部分の床面積の割合
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。	区分所有法で定める場合を除いてすることができない。
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帰属する。	専有部分の処分に従う。(国庫や特別縁故者等に帰属する)。
共有物の使用	共有者は 持分に応じた 使用ができる。	区分所有者は、その 用方に従った 使用ができる(持分に応じた使用ではない)。

解ける覚え方

協議に基づかずに共有物を占有している共有者に対して、当然に明渡しを求められるわけではない。

●敷地・共用部分とされていない附属施設と共用部分の持分割合の違い

敷地の共有持分	<ul style="list-style-type: none"> 民法の規定による。 当事者間で定めがなければ、相等しいものと推定。
共用部分でない附属施設の共有持分	
共用部分の共有持分	専有部分の床面積の割合

解ける覚え方

敷地や、共用部分とされていない附属施設には、**共用部分の持分割合の規定が準用されないため**、区分所有法ではなく、**民法の規定が適用される**。

●特定承継人の責任

共有者の1人が共有物について他の共有者に対して有する債権は、その**特定承継人**に対しても請求することができる。

●民法の共有物の保存行為・管理行為・変更行為



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 ②	共有物管理者の選任・解任 短期 の賃貸借契約の締結③
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④	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

ポイント 1

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**。
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。

ポイント 2

民法では、持分だけで共有者の頭数は要件となっていないが、区分所有法では、民法と違い、持分（議決権）だけでなく区分所有者数も要件とされている。

ポイント 3

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等 ⇒5年以下
③建物の賃借権等⇒**3年**以下

共有持分の価格の**過半数**で締結可能

ポイント 4

共用部分の重大変更については、「区分所有者及び議決権の各4分の3以上」で実行可能であり、全員の同意は不要である。

●共有物の分割

共有物の分割とは、共有関係を解消するための制度をいう。

ただし、**5年**を超えない期間内であれば、分割しない契約をすることができる。この期間は更新することができるが、その期間は**5年**を超えることができない。



民法では、5年を超えない期間内は、共有物の分割をしない旨の契約をすることを妨げられていないが、当該契約の更新は認められない。（R3年－2）

答

分割をしない旨の契約（特約）を更新することもできる。

×



民法・区分所有法その他

抵当権・先取特権



前フォーカス

抵当権は、その性質と効力、目的物となるものを覚えよう。共用部分の共有持分や敷地の権利についても抵当権の効力が及ぶ点は要注意。

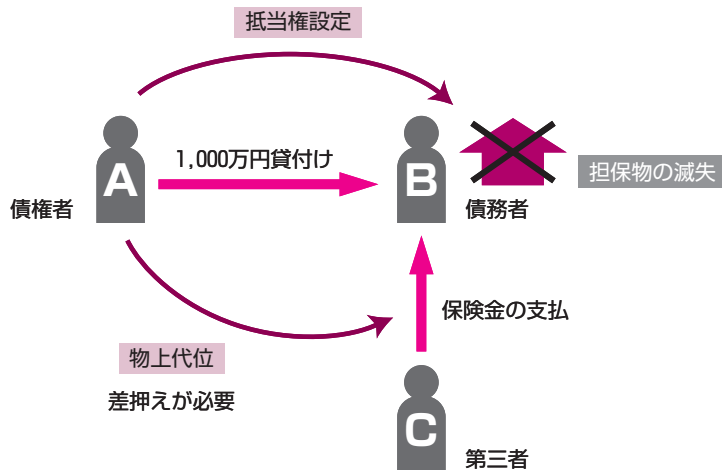
●抵当権

抵当権は、債務者又は第三者が担保に供した物を **占有を移転しない** で、債務が履行されなかった時に抵当権者がその物から他の債権者に優先して、自己の債権の弁済を優先的に受けることができる権利をいう。

●物上代位性

抵当権等の担保物権の目的物が売却、賃貸、滅失、破損によって、その物の所有者が金銭その他の物を受ける請求権（例：損害保険金・賃料・売買代金等）を取得した場合、その担保物権の効力が当該請求権にも及ぶ性質のこと

●物上代位



2024年度版

マンション管理士 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 (マンション管理士講座)

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 10958P-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。