

07563P-00

1週間で仕上げる

2018
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!!

- ★絶対押さえない論点**50** 今年のヤマ
→見開きのシートでしっかり整理
- ★最新の**法改正・出題傾向**に対応
- ★**直前期**の**最終確認**に最適!!

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まいりました。本試験へ向けてラストスパートをかける時期です。この直前期の学習において重要なことは、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表にしたり、「**ポイント 1**」や「**解ける覚え方**」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。

平成30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るはずです。



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。

●区分建物の登記記録

区分建物の登記記録	表題部	一棟の建物の表題部	敷地権の目的たる土地の表示 ① (所在地・地番・地積等)
		専有部分（区分建物）の建物の表題部	敷地権の表示（敷地権の種類・割合等） ① 共用部分である旨の登記
	権利部	甲区	所有権に関する権利 (所有権・所有権仮登記・処分制限の登記)
		乙区	所有権以外に関する権利 (抵当権・賃借権・地上権)

ポイント ①

敷地（土地の登記記録）の相当区事項欄（甲区又は乙区）には、敷地権である旨の登記が記入される。

●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。

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。

解ける覚え方

問題解決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。

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）があるときは、当該権利の登記名義人の承諾を得なければならない。

●敷地権である旨の登記

敷地権である旨の登記（②）がなされた後は、区分建物（専有部分）と敷地権が、常に一体で処分されることとなる。この場合、区分建物になされた登記は、当然に敷地権に及ぶことになり、**敷地権については登記（持分移転登記や抵当権の登記）はされない（③）**。

ポイント ②

敷地権である旨の登記は職権でなされるので、所有者が申請をする必要はない。

ポイント ③

敷地権につ

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。

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。

●区域区分



今年のヤマ

市街化区域	既に市街地を形成している区域及び おおむね10年以内 に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。市街化区域には少なくとも用途地域を定める。
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域をいう。市街化調整区域には原則として用途地域は定めない。
非線引区域	市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の定められていない都市計画区域のことをいう。非線引区域にも用途地域を定めることができる。

●特例容積率適用地区

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定められた地区のことである。

●準都市計画区域

準都市計画区域では、以下のものを定めることができる。

①用途地域、②特別用途地区、③**特定用途制限地域**、④高度地区（最高限度のみ）、⑤景観地区、⑥風致地区、⑦緑地保全地域、⑧伝統的建造物群保存地区

●特定用途制限地域

用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成又は保持のため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域のことである。

●田園住居地域



法改正

定義	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域
規制内容	①建蔽率・容積率 ②壁面の後退距離（1m又は1.5m：任意） ③絶対高さ制限（10m又は12m） ④田園住居地域内の農地において行われる土地の区画形質の変更については、市町村長の許可が必要となる

37

都市計画法

維持保全

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

準都市計画区域については、都市計画に、用途地域を定めることができない。
（H29年～20）

答

用途地域を定めることができる

×

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自分で解いてみましょう。

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	6
	④ 瑕疵担保責任	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	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	68
35	防火地域	70
36	建築確認・その他	72
37	都市計画法	74
38	電気設備・ガス設備	76
39	消防設備・消防法	78
40	給水設備	80
41	排水設備	82
42	水道法	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



消滅時効



前フォーカス

消滅時効では滞納管理費等の問題がよく出題されている。管理費等の消滅時効期間が5年であることと、時効の中断事由はしっかり押さえておこう。

●消滅時効 ①

消滅時効は、一定期間の経過により、権利が消滅することをいう。

①民法上の一般債権の消滅期間は10年

解ける覚え方 売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権は、**引渡しから10年**で時効となる。

②判決等で確定した権利の消滅時効期間は10年

⇒10年より短い消滅時効期間のもの（例えば管理費等の消滅時効期間5年のもの）でも、10年になる

③**管理費・修繕積立金債権の消滅期間は5年**

ポイント ①

消滅時効は、権利を行使することができる時から進行する。

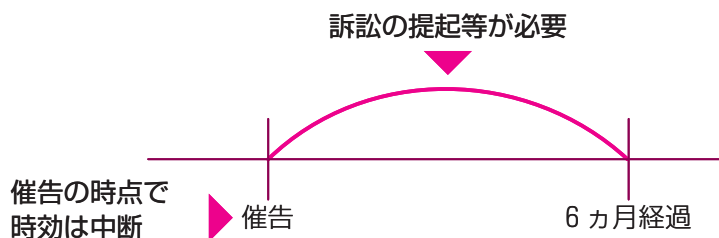
〔例〕管理費支払債務⇒支払日の到来した時から進行。

●時効の中断 ②



今年のヤマ

時効中断事由	ポイント
①裁判上の請求	訴えの 却下又は取下げ の場合には、時効の中断の効力を生じない。
②支払督促	債権者が仮執行の宣言の申立てをすることができる時から30日以内に 仮執行の宣言の申立てをしない ことによりその効力を失うときは、時効の中断の効力を生じない。
③和解の申立て又は調停の申立て	相手方が出頭せず、又は和解若しくは調停が調わないときは、 1ヵ月以内に 訴えを提起しなければ、時効の中断の効力を生じない。
④破産手続参加、再生手続参加又は更生手続参加	債権者がその届出を 取り下げ 、又はその 届出が却下 されたときは、時効の中断の効力を生じない。
⑤催告	6ヵ月以内に 、裁判上の請求、支払督促の申立て、和解の申立て、調停の申立て、破産手続参加、再生手続参加、更生手続参加、差押え、仮差押え又は仮処分をしなければ、時効の中断の効力を生じない。
⑥差押え、仮差押え及び仮処分	・権利者の請求により又は法律の規定に従わないことにより取り消されたときは、時効の中断の効力を生じない。 ・時効の利益を受ける者に対してしないときは、その者に通知をした後でなければ、時効の中断の効力を生じない。
⑦債務者の承認	一部を弁済した、支払の猶予を求めた、承認書を提出した場合も承認に該当する



ポイント 2

中断した時効は、その中断の事由が終了した時から、新たにその進行を開始する。

●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。

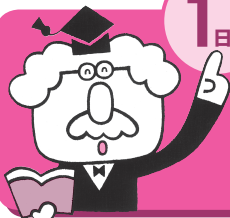


長期にわたり管理費を滞納している区分所有者に対して、管理組合が月々累積する滞納額全額について、毎月、内容証明郵便をもって支払の請求をしている場合には、滞納管理費に係る債権が時効により消滅することはない。（H22年－7）

答 内容証明郵便による支払請求は催告に該当するので、6ヵ月以内に訴訟その他の手続をしないと時効は中断しない。 ×

夫Aと妻Bは、甲マンションの301号室の区分所有権を各1/2の持分で共有し、同室で生活をしているが、管理費及び修繕積立金を滞納している。この場合に、A及びBが、滞納している管理費及び修繕積立金の支払を「3ヵ月待ってほしい」と、口頭で管理組合に告げていたのみでは、消滅時効は中断しない。（H24年－13）

答 支払いの猶予の申出は、「時効中断事由の承認」に該当するので、時効は中断する。 ×

1
日目合格
する
チ
ェ
ッ
ク
シ
ー
ト

2

民法・区分所有法その他

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も、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建物と共用部分の持分割合の違い

敷地の共有持分	・民法の規定による ・当事者間で定めがなければ、 相等しい
共用部分でない附属建物の共有持分	
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建物には、**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。

●民法の共有物の利用・変更

	定義	行使方法	例
保存行為 ①	共有物の現状を維持する行為	各共有者が単独行為可	共有物の保全行為 不法占有者への 明渡請求
管理行為	共有物を利用・改良する行為	各共有者の 持分の価格の過半数 で行う ②	共有物の 賃貸借契約の締結・解除
変更行為	共有物の形質を変更する行為	共有者の 全員の同意 で行う ③	共有物の売却・増改築等

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。

コメント

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。

コメント

2

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。

コメント

3

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。

この
過去問に
注意

共用部分以外の附属施設の各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。
(H20年－1)

答

共用部分となっていない附属施設については民法の規定が適用となる。したがって、専有部分の床面積の割合ではなく、各共有者の持分割合は、相等しいものとされる。 ×



抵当権



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とき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。

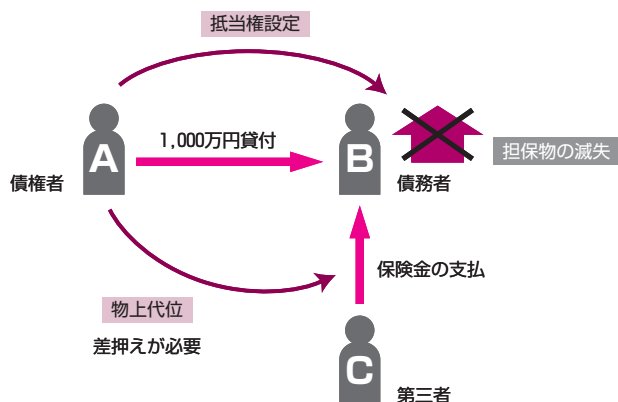
●抵当権の性質・効力

		内 容
性 質	付従性	債権のないところに担保物権は存在しないという性質 解ける覚え方 債務が消滅すれば、登記が残っていても（抹消されていなくても）抵当権は消滅する。
	随伴性	債権が移転すればその債権を担保する担保物権も債権とともに移転する性質
	不可分性	担保権は債権全部の弁済を受けるまで目的物の上に存続し続けるとする性質
	物上代位性	担保権者は担保権の売却・滅失・賃貸・損傷等により債務者が受ける金銭（代金や保険金、賃料等）その他の物の上に対しても権利を行使できるという性質 ただし、これらが支払われる前に 差押え が必要
効 力 ①	優先弁済的効力	債権の弁済が得られないときには、債権者がその目的物を売却して金銭に変え、他の債権者に先立ってその売却代金の中から弁済を受けることができるとする効力

コメント ①

留置的効力（債権を担保するために目的物を債権者の手元に留め置き、債務者に心理的圧迫を加えることで債務の弁済を促すという効力）は、抵当権にはない。

●物上代位



●抵当権の目的物

不動産、地上権、永小作権	これらを目的として抵当権を設定できる。 解ける覚え方 賃借権は抵当権の目的とすることはできない。
付加一体物	抵当権の効力は、目的物に附属し、一体となったものに及ぶ。
従物	抵当権設定当时に存在した従物に限り抵当権の効力が及ぶ（判例）。
果実	被担保債権に債務不履行があったときは果実に抵当権の効力を及ぼすことができる。
土地に関する権利	土地賃借権には、従たる権利として 抵当権の効力が及ぶ。 ②

ポイント 2

マンションの専有部分に抵当権が設定された場合、①共用部分の共有持分、②敷地利用権（所有権・賃借権・地上権）にも抵当権の効力が及ぶ。ただし、賃借権の取得については、賃貸人の承諾か裁判所の許可が必要。

●抵当権設定後の賃貸借契約

抵当権設定登記後の賃貸借契約については、**賃貸借契約期間の長短にかかわらず**、原則として、抵当権者に賃借権を対抗することができない。

この過去問に注意

Bの抵当権設定登記後に、206号室が全焼し、保険会社から所有者Aに火災保険金が支払われた。この場合には、抵当権者Bは、Aに支払われた火災保険金に対して、抵当権に基づく物上代位権を行使することができない。（H29年－16）

答 物上代位は、支払われる前に差押えなければ行使できない ○

AのBに対する債務が消滅した場合、Bの抵当権の登記が抹消されていないときでも、Aは、当該抵当権の消滅を第三者に対抗することができる。

（H20年－14）

答 抵当権は付従性で当然に消滅する。 ○

2018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 2018 年 8 月 15 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 斎藤博明

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 2018

管理コード 07563P-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。