07564P-00

1週間で仕上げる

2018年度版

管理業務主任者

合格(うか)る チェックシート

出るとこ予想

TAC管理業務主任者講座 編

最新の法改正等に対応!!

★絶対押さえたい論点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

管理業務主任者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**の時期です。この直前期の学習において重要なのは、今年の出題が予想される論点をマスターしておくことであり、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表にしたり、「コメント 1」や「解ける覚え方」で解説をしたりと、短期間で知識の復習と横断整理ができるような構成としております。

これからの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、皆様が合格を勝ち取れますよう、心よりお祈りいたしております。

平成30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る**はずです。

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。

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。

民法・区分所有法その他

宅建業法

直前フォーカス
宅建業法では、まず重要事項の説明をしっかり覚えよう。説明の方法や説明事項が出題されている。また、それ以外の業務上の規制についても過去出題された論点等は注意しておこう。

●重要事項の説明（35条書面） 今年のヤマ

宅地建物取引業者は、土地・建物の売買等の契約が成立するまでの間に、物件の取得者（買主や借主）になろうとする者に対して、宅地建物取引士（以下「取引士」）の**記名押印**のある書面を交付し、宅地建物取引士をして一定の重要事項を説明させなければならない。

説明をする者	重要事項の説明は、取引士が行う。 **専任の取引士でなくてもよい**。
重要事項の説明書の交付	重要事項の説明の際には、重要事項説明書を交付する。 重要事項説明書には、**取引士が記名押印**しなければならない。 説明の相手方が宅地建物取引業者の場合、説明書を交付するだけでよく、説明はしなくてもよい。
主任者証の提示	重要事項説明の際には、取引士は、**取引士証を提示**しなければならない。
説明の時期	契約が成立するまでに説明をする。
説明の相手方	買主・借主になろうとする者

●重要事項の説明事項（売買又は交換の場合。頻出のもの）

石綿（アスベスト）の使用の有無の調査結果が記録されているときはその内容
宅地建物が津波災害警戒区域内にあるときはその旨
宅地建物が土砂災害警戒区域内にあるときはその旨
住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨
耐震改修法に規定する基本方針のうち、技術上の指針となるべき事項に基づいて耐震診断を受けたものであるときはその内容（**昭和56年６月１日以降着工分を除く**）

解ける覚え方　宅建業者

26

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。

●区分所有建物の売買又は交換の場合についての説明事項

①そのマンションを所有するための１棟の建物の敷地に関する権利の種類と内容
②共用部分に関する規約の定め（その案を含む）があるときは、その内容
③専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め（その案を含む）があるときは、その内容 ❶
④その１棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ使用を許す旨の規約の定め（その案を含む）があるときは、その内容
⑤その１棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積み立てを行う旨の規約の定め（その案を含む）があるときは、その内容及びすでに積み立てられている額 ❷
⑥そのマンションの所有者が負担しなければならない通常の管理費用の額（その案を含む）❷
⑦その１棟の建物及び敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名・住所 ❶
⑧その１棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常の管理費用、その他建物の所有者が負担しなければならない費用を、特定の者にのみ減免する旨の規約の定め（その案を含む）があるときは、その内容
⑨その１棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容

コメント❶ 賃貸の場合については、③と⑦だけ説明する。

コメント❷ 管理費等については、滞納額も説明する。

●住宅診断の説明の義務化 法改正

建物が既存の建物であるときは、次の事項も説明しなければならない。

建物状況調査（インスペクション）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要
設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況

この過去問に注意

宅地建物取引業者Ｂが自ら売主として、買主Ａに対しマンションの一室の分譲を行うにあたり、区分所有法第２条第３項に規定する専有部分の用途について、管理規約で「楽器演奏禁止」の制限があったが、Ｂが、そのことに関してＡに説明を行わなかったことは宅地建物取引業法に違反する。（H21年－40）

答 専有部分の利用制限については説明をしなければならない。 ○

13 宅建業法

他

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。

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

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 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 瑕疵担保責任・アフターサービス ……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① ……48
㉕ 管理委託契約書② ……50
㉖ 共用部分等の管理・長期修繕計画 ……52
㉗ 役員・理事会 ……54
㉘ 総会の議長・議決権等……56

5日目
㉙ 費　用 ……58
㉚ 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
6日目
㊲ 避難に関する規定 ……74
㊳ 給水設備 ……76
㊴ 排水設備 ……78
㊵ 昇降機 ……80
㊶ 定期調査等 ……82
7日目
㊷ 設備総合 ……84
㊸ 建築構造・建築材料 ……86
㊹ 劣化現象・修繕 ……88
㊺ 防水・断熱・防音 ……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

合格(うか)る

出るとこ予想

チェックシート

1日目

合格るチェックシート1

民法・区分所有法その他

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、H23年、H28年に出題されている。第三者との関係は、意思表示や解除、対抗要件等の論点と絡めて出題される可能性があるから、善意の第三者にも取消しが対抗できる点に注意したい。

	原則	例外
未成年者	単独でできない（取り消しうる）1	①取消し ②単に権利を得、義務を免れる行為 ③身分行為 ④許可を受けた営業 ⑤処分を許された財産の処分 } 単独でできる
成年被後見人	単独でできない（取り消しうる）	①取消し ②日用品の購入 ③身分行為 } 単独でできる
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短期賃貸借の期間を超える賃貸借 } 単独でできない（取り消しうる）
被補助人	単独でできる	上段①～⑨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（取り消しうる）

コメント1

未成年者であっても婚姻したときは、成年者として扱われる。つまり、単独で有効な契約をすることができる。

●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	○	○	○	○
成年後見人	○	× 2	○	○
保佐人	△	○	○	○
補助人	△	△	△※	△※

コメント 2　「成年後見人には同意権がない」＝「同意しても、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	親権者	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
	保佐人	追認
被補助人	被補助人本人	取消
	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、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

成年被後見人が、成年後見人の同意を得て行ったマンションの賃貸借契約は、取り消すことができない。（H23年－５）

答　成年後見人には同意権がないので、同意しても有効とならず、取り消すことができる。×

1日目

合格るチェックシート 2

民法・区分所有法その他

意思表示

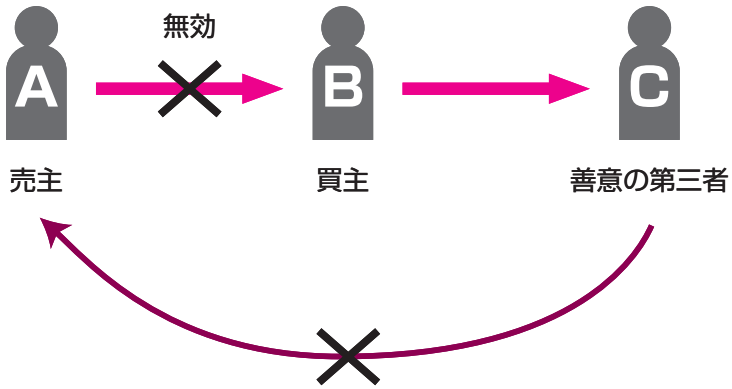
直前フォーカス

意思表示では、善意の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できるのか否かをしっかりと覚えよう。

●意思表示等　今年のヤマ

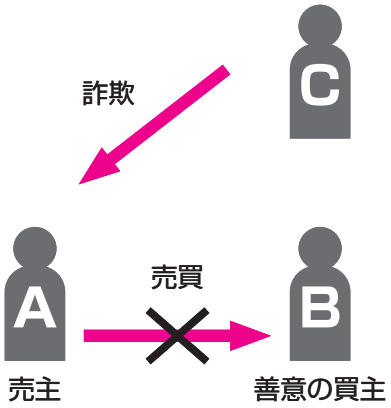
	当事者間の効力	善意の第三者の取扱い
制限行為能力者	取消し	取消しを対抗できる
公序良俗	無効	無効を主張できる
心裡留保	原則：有効 例外：相手が悪意又は有過失の場合は無効	無効を主張できない
虚偽表示	無効	**無効を主張できない**
錯誤	無効 ただし、**要素の錯誤**であること、表意者に**重過失がないこと**が必要 また、動機の錯誤は表示していることが必要	無効を主張できる 解ける覚え方　錯誤者以外のものは原則として無効を主張することはできない。
詐欺	取消し 第三者詐欺の場合、相手方が悪意でないと取り消せない（つまり、相手方が善意のときは取り消せない）	取消しを対抗できない
強迫	取消し 第三者強迫の場合、相手方の**善意・悪意に関係なく**取り消せる	取消しを対抗**できる**
解除	解除	善意・悪意を問わず、**登記**を備えないと第三者は保護されない

●虚偽表示の無効



善意の第三者からは売却したものは取り戻せない！
（つまり、善意の第三者に取消しを対抗できない）

●第三者の詐欺



相手方が善意の場合は取り消せない

この過去問に注意

甲建物を所有するＡが、同建物をＢに売却する旨の契約がＡＢ間の通謀虚偽表示により締結され、移転登記がされた後に、Ｂが、Ｃに甲建物を売却する旨の契約をＣとの間で締結し、移転登記がされた場合に、Ｃが、Ｂとの契約の締結時に、本件契約が通謀虚偽表示によることを知っていたときでも、Ａは、本件契約の無効をＣに主張することはできない。（H26年－１）

答　悪意の第三者に対しては、無効を主張することができる。　×

1日目

合格るチェックシート 3

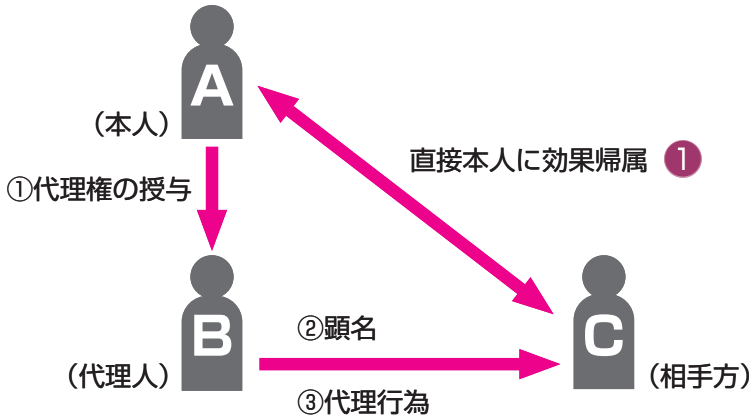
民法・区分所有法その他

代　理

直前フォーカス

H22年～H29年まで、代理の規定、特に無権代理や双方代理や自己契約からの出題が続いている。管理組合の管理者が代理の相手方となる場合に、どのような要件を満たす必要があるのか注意しよう。

●代理の要件と効果　今年のヤマ



	要件
代理権の存在	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（2）となる。 ※制限行為能力者であっても代理人になれる。
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。
代理人の代理行為	代理人が相手方と契約をすることが必要となる。 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**。

コメント 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。

コメント 2 代理権を授与されていないのに、代理人として行動することを無権代理という。無権代理は原則として無効である。

●自己契約・双方代理 3 4

自己契約	代理人が本人を代理して、自分と契約すること
双方代理	契約当事者の双方の代理人となること

コメント 3 自己契約・双方代理ともに禁止される。これに反した場合、無権代理となる。

コメント 4
・**債務の履行**（単に代金を支うだけや登記申請手続等）の場合又は**当事者の承諾**がある場合は有効となる。
・管理組合の管理者が行う自己契約・双方代理を有効とするためには、集会で承認（承諾）を受ける必要がある。

●無権代理の相手方の権限

権限	要件	効果
催告	なし	本人に追認するか否かを催告できる。 確答なき場合、**追認拒絶**とみなされる。
取消し	**善意**であることが必要 本人が追認したときは行使できない	契約は遡って無効となる。
無権代理人への責任追及	①相手方が**善意無過失**であることが必要 ②無権代理人が制限行為能力者でないことが必要 ③本人が追認していないことが必要 ④相手方が取消権を行使していないことが必要	無権代理人に対して、履行の請求又は損害賠償請求ができる。
表見代理	**善意無過失**で、本人の帰責性が必要	有権代理と同じになる。

この過去問に注意

ＡＢ間の売買契約の成立後に、マンションの一住戸甲についてＡからＢへの所有権移転登記手続を行う場合、Ｃは、ＡとＢの双方を代理することができる。
（H29年－４）

答 所有権移転登記手続は、債務の履行に該当するので、双方代理が認められる。 ○

2018年度版
管理業務主任者　出るとこ予想　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（管理業務主任者講座）
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　07564P-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。