

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂案に関するパブリックコメントの募集結果について

平成21年10月2日

<問い合わせ先>

総合政策局不動産課

(内線25155)

電話：03-5253-8111（代表）

国土交通省では、平成21年6月1日から平成21年6月30日まで、「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂案について、ホームページを通じて御意見を募集したところ、24件の御意見が寄せられました。

お寄せいただいた御意見とそれに対する国土交通省の考え方について、以下のとおり取りまとめましたので報告します。

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂案に関する主な意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方について

	御意見の概要	御意見に対する考え方
1	<p>【コメント全般関係③】</p> <p>○ 管理組合は、二つの老いを迎えて警備業務及び防火管理者の業務について、管理組合が直接契約をしたり、居住者が防火管理者の資格を取得することが困難になってきている。したがって、警備業務及び防火管理者は管理事務（委託業務）に含むことを原則とし、コメント全般関係③を削除すべきではないか。</p>	<p>この標準管理委託契約書では、マンション管理適正化法第2条第6号に定める管理事務をマンション管理業者に委託する場合を想定しており、警備業法に定める警備業務や消防法に定める防火管理者が行う業務は、この管理事務に含まれないため、これらの管理事務以外の事務に係る委託契約については、管理事務に係る管理受託契約と別個の契約にすることが望ましいと考えています。</p>
2	<p>【第2条、第3条 等】</p> <p>○ 本文第2条の「管理事務」の定義は適正化法の「管理事務」の定義と異なっており、紛らわしく好ましくない。「管理事務」を、一般的に使用されている「委託業務」に修正すべきではないか。</p>	<p>国土交通省不動産課長通達「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行について」(平成13年国総動第51号)第一2において、「(適正化法第2条第6号で定める)管理事務とは、マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（①管理組合の会計の収入及び支出の調定 ②出納 ③マンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整）を含むものであり、この管理事務には、マンション標準管理委託契</p>

		<p>約書（平成15年国総動第3号）第3条一事務管理業務、二 管理員業務、三 清掃業務、四 建物・設備管理業務が含まれること。」と規定しており、この契約では、この管理事務をマンション管理業者に委託する場合を想定しており、原案のとおりとしたいと考えています。</p>
3	<p>【第2条第5号】</p> <p>○ 本文第2条第5号ロ～ホに関して、「各施設、各設備が存在する場所をマンション管理委託契約書において文字で掲げるものとする。塀、フェンスなど文字で掲げることに困難が生じる場合は図示で掲げる。」旨の規定を追加すべきではないか。</p>	<p>契約上の管理対象部分を明確にするため、第2条第5号に管理対象部分を明記することとしております。この管理対象部分は、名称を含めて、個々のマンションの状況や必要性に応じて適宜加除・修正すべきものです。</p>
4	<p>【第2条第5号ロ、別表第4 1（1）①八】</p> <p>○ 本文第2条五のロの改定案で管理対象部分から受水槽室、高置水槽室が除かれているが、受水槽等自体の管理とは別に、受水槽の置かれた「室」自体について、施錠され外部からの侵入の形跡がない等の安全管理は管理会社の重要な職務のひとつであり、国交省の委託契約のモデルからは除くべきではない。</p>	<p>受水槽及び高置水槽自体は第2条第5号ハの「給水設備」に含まれるものです。受水槽室及び高置水槽室については、ご指摘を踏まえ、修正します。</p>
5	<p>【第2条、コメント第2条関係】</p> <p>○ コメント第2条関係について、改訂前は管理組合が管理する部分を指していたが、管理業者が管理する部分に変更されている。改訂の趣旨を示してほしい。</p> <p>○ 別表第4に記載されている建物設備管理業務に記載されている部分が管理対象部分であるなら、第2条は、「別表第4記載のとおり」として別に記載する必要はないのではないか。</p>	<p>従来コメントでは、実際にマンション管理業者が管理をしていない部分についても、契約上管理対象部分に含まれると誤解を与えるおそれがあったことから、修正いたしました。なお、本標準管理委託契約書第2条において管理対象部分を記載し、別表ごとに具体的な管理事務の内容を記載しています。</p> <p>別表第4において、すべての管理対象部分が記載されているとは限らないこと、また、この標準管理委託契約書は、適正化法第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成しているものであることから、同条第1項第1号に記載することとされている「管理事務の対象となるマンションの部分」を別表第4とは別に明記しておく方が望ましいと考えています。</p>
6	<p>【コメント第2条関係】</p> <p>○ コメント第2条関係①に「この管理対象部分は、名称を含めて、個々の状況や必要性に応じて適宜加除、修正すべきである。」とあるが、修正した際には規約の変更を行う必要があるか。それとも、契約書と規約の管理対象部分の名称が違っていてもなら</p>	<p>この標準管理委託契約書で使用している管理対象部分の名称と個々の管理組合の管理規約に規定する共用部分の名称が相違する等の場合には、個々の状況や必要性に応じて、本条に記載している管理</p>

	問題ないと解釈して良いか。	対象部分の名称を適宜加除修正してください。
7	<p>【コメント第2条関係】</p> <p>○ コメント第2条関係①について、「マンション管理業者が管理する部分」を「マンション管理業者が受託管理する部分」に修正すべきではないか。</p>	ご指摘を踏まえ、修正します。
8	<p>【第3条】</p> <p>○ 第3条第1号の「事務管理業務」を「財務管理業務」と「運営管理業務」に分け、「緊急対応業務」を追加すべきではないか。</p> <p>理由：二つの老いを迎える管理組合にとって今後その業務の重要性が増してくるので追加する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財務管理業務：単なる会計・出納業務ではなく、資金管理を含めた総合的な財務管理業務。 ・運営管理業務：業務の改善、コミュニティの形成の補助その他マネジメントの支援。 ・緊急対応業務：漏水、火災、停電等建物・設備の緊急事態に常時対応。 <p>○ 別表第5として緊急連絡受付及び対応業務を追加すべきではないか。</p> <p>理由：緊急事態は発生頻度が少ないので対応に課題が生じる。管理委託契約書に緊急事態に関する条項を掲げることにより、できるだけ問題発生を少なくするようにすべき。</p> <p>また、「乙の指定する警備会社又は設備会社」とされることがあるが、「乙の指定する警備会社（○○株式会社）又は設備会社（○○株式会社）」のように業務実施事業体名を明示すべき。</p>	<p>この標準管理委託契約書では、適正化法第2条第6号に定める管理事務をマンション管理業者に委託する場合を想定しています。また、資金管理を含めた総合的な財務管理業務が具体的にどのような業務かは不明ですが、マンション管理業者が管理組合の財産を取り扱う場合には、適正化法上の制限があります。</p> <p>なお、コミュニティ支援業務等は、コメントにおいて、個々の状況に応じて適宜追加修正するものとしています。</p>
9	<p>【コメント第3条関係①】</p> <p>○ コメント第3条関係①の冒頭に「本条には、乙が受託する全ての業務を記載する。」を追加すべきではないか。</p>	緊急時の業務等は、この契約においてマンション管理業者が受託している業務ですが、第3条には含まれないものです。
10	<p>【第4条第1項、コメント第4条関係②、コメント別表第1 1（2）関係③】</p> <p>○ 第4条第1項に「第三者に再委託することができる」とあるが、その際には管理組合に事前に通知し承諾を得ることとすべきではないか。</p> <p>○ 再委託先の責任は管理会社が負うのであるから、その決定権限は管理会社である旨を明記してほしい。</p> <p>○ コメント第4条関係②ただし書において収納事務を集金代行会社に再委託する場合の規定があるが、現実に可能であるのかはなはだ疑問である。当該代行会社が金銭債権者でない管理会社と契約関係を結ぶことに関しては、主要代行会社に確認してから規定すべきである。また、代行会社により手数料等条件が異なるので、管理組合としては、不利な条件を</p>	<p>第4条第2項により再委託をしたことについての責任をマンション管理業者が負うことになっていること等を考慮し、コメント第4条関係②のとおり、再委託する場合には再委託事務等を事前に管理組合に通知すること等が望ましいとしました。</p>

	蒙らないような措置も必要である。	
11	<p>【コメント第4条関係②、コメント別表第1 1(2)関係③】</p> <p>○ 集金代行会社への再委託先について、コメント第4条関係②では通知すべきとする一方、コメント別表第1 1(2)関係では契約書上に委託先名を明記することとしている。解釈を明確にすべきではないか。</p> <p>○ 出納を集金代行会社に再委託する場合、管理組合に通知する方法、別表に再委託先を記載する例を示してほしい。(どこまで記載すべきか。社名だけで可か。)</p> <p>○ 再委託する場合には、再委託する業務の内容及び再委託先業者名を管理委託契約書に明示するようすべきではないか。</p>	<p>契約締結時に、集金代行会社に再委託することが決まっている場合には、より望ましい対応としてコメント別表第1 1(2)関係③のとおり、契約書上明記する一方、それ以外の場合には、コメント第4条関係②のとおり、再委託事務等を事前に管理組合に通知することとしています。</p> <p>管理組合への事前の通知においては、再委託する管理事務及び再委託先の名称を通知することとしており、集金代行会社の名称と集金代行会社に再委託する事務内容を通知していただくこととなります。</p>
12	<p>【第6条第2項、コメント第6条関係④】</p> <p>○ 本文第6条第2項について、「その負担方法が」を「毎月の業務内容が一定で、その負担方法が」に修正すべきではないか。</p> <p>理由：マンション管理会社は、例えば植栽管理の剪定・消毒など年に1～2回行う業務をこの項に挿入し、年額を月割りにし定額委託業務費として徴収しているため、業務を実施していないにも関わらず事前に徴収している。毎月実施する一定の業務のみを記載するよう明示する必要がある。</p> <p>○ コメント第6条関係④について、「業務の一部が専有部分内で行われる」を「植栽の剪定・消毒、昇降機の定期検査、」に修正すべきではないか。</p>	<p>「業務の一部が専有部分内で行われる」としているのは、組合員等が留守で業務が実施できずに費用が確定できない場合もあるため、定額委託業務費以外の業務費の例として記載しています。</p> <p>ご指摘のような1年に数回実施する管理事務の取扱いについては、コメント第6条関係⑥に記載したとおり、「定額委託業務費以外の業務費とする方法」と「定額委託業務費に含める方法」の双方が考えられます。</p>
13	<p>【第6条第2項第1号及び第3項、別紙1、別紙2、コメント第6条関係①】</p> <p>○ 定額委託業務費の額の内訳について、別紙1において各々の項目の明細金額を記載することとすべきではないか。</p> <p>○ 定額委託業務費以外の業務費の額の内訳について、別紙2において各々の項目の明細金額を記載することとすべきではないか。</p>	<p>費用の内訳を明示することは、費用と管理事務の範囲・内容の関係を明確化するものです。しかし、業務費の構成については、マンション管理業者において一様ではないため、別紙で示している以上のものを標準として示すことは難しいと考えています。</p>
14	<p>【コメント第6条関係①】</p> <p>○ コメント第6条関係①ただし書を理由に内訳を記載しないマンション管理業者がいるため、このただし書は削除すべきではないか。</p>	<p>コメント第6条関係①ただし書は、あくまで見積書等であらかじめ定額委託業務費の内訳をマンション管理業者が明示している場合に限定しているため、削除する必要はないと考えています。</p>
15	【第6条第2項第2号】	

	<p>○ 管理委託業務の性質上、その費用の支払は業務の履行の確認後に行うのが一般的であり、本文第6条第2項について、定額委託業務費の支払期日が業務終了後となるよう修正すべきではないか。</p>	<p>役務に関する対価の支払は、役務の提供がある程度行われた段階でなされるのが通常ですが、必ずしも支払期日を業務終了後に限定する必要もなく、契約当事者が協議して決定すれば足りると考えています。</p>
16	<p>【第6条第2項第3号】</p> <p>○ 管理事務に要する費用の負担及び支払い方法について、期間が一月に満たない場合は当該月の暦日数によって日割計算を行うとありますが、暦日数に変更した主旨を示してほしい。</p>	<p>マンション標準管理委託契約書見直し検討会において実施したアンケート調査により複数のマンション管理業者から同様の改正要望があり、ある程度業界の慣行であると考えられたこと、月額で定められる定額委託業務費の日割計算をする場合に一月の日数を固定するより暦日数とした方がより当該月の費用を正確に反映できることから、修正することといたしました。</p>
17	<p>【コメント第6条関係③】</p> <p>○ コメント第6条関係③について、改訂前に記載していた「また、この委託業務費のほか、甲は、乙が管理事務を実施するのに必要となる共用部分の水道光熱費や通信費等の費用も負担するものとしている。」を削除した理由を示してほしい。</p>	<p>コメントに記載するまでもなく、本標準管理委託契約書の本文の第6条第4項に同旨の規定があるため、削除しました。</p>
18	<p>【コメント第6条関係④】</p> <p>○ コメント第6条関係④のなお書きは削除すべきではないか。 理由：本コメントにより、定額委託業務費以外の業務内訳及び費用は全く記載されないことになるので、本コメントは不要と考える。</p>	<p>当該規定は「管理委託契約上定額委託業務費以外の業務費が存在しないとき」のものでありますので、問題ないと考えています。</p>
19	<p>【第6条第4項】</p> <p>○ 本文第6条第4項について、「委託業務費」を「定額委託業務費」に、「乙が管理事務を実施するのに」を「乙が甲の委託業務を実施するのに」に修正すべきではないか。 理由：「水道光熱費、通信費、消耗品費等」と明示されてしまうと、実際には乙が負担すべき費用であっても形式的に「水道光熱費、通信費、消耗品費等」であれば、甲の負担とされるおそれがある。</p>	<p>管理組合が負担するのは、マンション管理業者が管理委託契約に基づいて「管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費」等であり、現在の規定においても、当然、管理事務を実施するに伴い必要となるもの以外の水道光熱費等を負担するものではありません。</p>
20	<p>【コメント第6条関係⑤】</p> <p>○ コメント第6条関係⑤に「・・・特殊建築物定期調査のように、・・・」とあるが、考えられる具体的検査事項を、参考に列挙してほしい。</p>	<p>別表第4 1(2)のとおりです。</p>
21	<p>【コメント第6条関係】</p> <p>○ コメント第6条関係に⑦として以下を追加すべきではないか。 ⑦ ②及び⑥における管理事務（委託業務）の取り</p>	<p>コメント第6条関係⑥において「実施時期や費用を明示し、管理事務を実施しない場合の精算方法をあらかじめ明らか</p>

	<p>扱いについて、定額委託業務費に含める方法を選択して定額委託業務費に含める場合は、実施時期や費用を明示し管理事務（委託業務）を実施しない場合の精算方法をあらかじめ明らかにすることに加えて、第9条第2項に規定する甲の会計の収支状況に関する書面において、甲の未収入金に計上して、乙の前受金であることが確認できるように処理すべきである。</p>	<p>にすべきである。」と記載しており、本標準管理委託契約書に会計処理の取扱方法についてまで記載する必要はないと考えています。</p>
22	<p>【第7条第1項】 ○ 本文第7条第1項について、「不可欠な」という表現は過剰であり、「必要な」に修正すべきではないか。</p>	<p>本条項は、管理事務室等を管理組合がマンション管理業者に無償で使用させるものであり、より限定的に規定すべきものと考えています。</p>
23	<p>【第9条第1項】 ○ 本文第9条第1項について、「甲の会計の収支の結果を記載した書面」を「甲の会計の収支の結果（当該会計年度の収支並びに会計年度末の資産、負債及び次期繰越金をいう。）を記載した書面」と修正すべきではないか。 理由：決算会計帳簿として、収支計算書及び貸借対照表の作成は必須であるが、貸借対照表を作成しない管理業者もあるので、明確に定めるものとする。</p>	<p>別表第1 1 (1) ②の収支決算案の素案の作成において収支報告書及び貸借対照表の素案を作成・提出することとなっており、本標準管理委託契約書に沿って契約を締結した場合には、マンション管理業者は貸借対照表を作成しなければなりません。</p>
24	<p>【第9条第1項、別表第1 1 (1) ②】 ○ 管理組合は会計の収支状況が全く分からない状況にある。事業年度終了後の役員交代時だけでなく、年度途中の中間期にも決算を行い報告を義務付ける必要がある。</p>	<p>マンション管理適正化法施行規則の一部改正を受け、本標準管理委託契約書第9条第2項において新たに毎月の管理組合への会計の収支状況の報告を義務付けたところです。</p>
25	<p>【第9条第2項、別表第1 1 (1) ③】 ○ 毎月の管理組合の会計の収支状況に関する書面の交付期日について、「毎月末日」とされているが、「毎月10日」に変更すべきではないか。 理由：管理費等の滞納が発生した場合、管理組合は迅速な対応が求められる。改正案の場合、理事会の開催が遅れると、2か月以上の対応のずれが発生する。逆に、電子化等によって正確かつ迅速な会計処理が可能となったことから、その利益を管理組合業務に反映させ、極力会計関係の報告は毎月10日に前月末日までの分を報告すべきである。その上に、電子データ利用が可能なら、未収金報告はより迅速に出来るものと思われる。</p>	<p>マンション管理適正化法施行規則の一部改正における改正後の規定に合わせて「毎月末日まで」としたものです。</p>
26	<p>【第10条第1項、別表第1 1 (2) ②二及び三】 ○ 管理費等滞納者に対する督促については、多額の滞納管理費等が発生し、督促の実績も不明確でトラブルとなる事例も発生しているので、詳細な日程表</p>	<p>債権回収はあくまで管理組合が行うものであり、管理費等滞納者に対する督促については、弁護士法により、マンシヨ</p>

	<p>を設定することが望ましく、その日程表に従い督促を行うべき旨を標準管理委託契約書上に明記すべきではないか。</p> <p>○ 第10条第1項について、「なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れる」を「なお当該組合員が支払わないときは、その業務は終了する」に修正すべきではないか。</p> <p>理由：契約上の業務はその時点で一応終了するが、責任は必ずしも免れるものではないので、誤解を招かないよう正確に表現すべき。</p> <p>○ 本文第10条第1項について、「その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うもの」を「その旨を速やかに甲に報告するものとし、その後の甲が行う収納の請求を補佐するもの」に修正すべきではないか。</p> <p>理由：管理費等滞納者に対する督促について、マンション管理業者は督促を行った後、その旨の管理組合への連絡をせず、管理組合が状況を把握できないことが多い。また、連絡を受けたとしても管理組合はその対処方法を知らないので、相当の期間が過ぎ、滞納金が膨大となっている。</p> <p>○ 別表第1 1 (2) ②三の管理費等滞納者に対する督促について、「乙は、その業務を終了する。」と規定されているが、「乙は、その旨を速やかに甲に報告し、甲と対策を協議し、甲による訴訟その他の法的措置を補助するものとする。」に修正するか、「ただし、その後の業務に関して、甲乙両者の協議が整えば、その条件にしたがって乙は当該業務を続行しなければならない。」とすべきではないか。</p>	<p>ン管理業者が行うことができる範囲には限界があります。ただし、マンション管理業者が第10条第1項の規定によりその責めを免れた後も、同条第2項により管理組合が協力を必要とするときは、その協力方法について協議することとしており、同条第1項で本条に関する業務が完全に終了するものでもありません。</p> <p>なお、管理組合がその後の請求を確実にに行えるように、督促した結果を滞納状況と併せて書面で管理組合に報告することをコメントに追加しました。</p>
27	<p>【第11条第2項】</p> <p>○ 本文第11条第2項について、「その責めを免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うもの」を「その旨を速やかに甲に報告するものとし、その後の甲が行う中止等の要求を補佐するもの」に修正すべきではないか。</p>	<p>第11条第1項では、マンション管理業者が管理事務を行うため必要なときに管理組合に代わって自ら中止を求めることができることを規定しており、管理組合に代わって中止要求をする以上、マンション管理業者は管理組合に対して事前・事後に、当然、自主的に報告すべきものと考えています。</p>
28	<p>【第12条第2項】</p> <p>○ 管理組合が知らない間に責任者が変わっていたこともあることから、通知義務の1つとして「乙の本契約履行を担当する組織、その責任者及び担当者並びに管理員の設置又は変更をしたとき」を追加すべきではないか。</p>	<p>管理委託契約は、管理組合とマンション管理業者との間で締結されるものであり、契約の相手方であるマンション管理業者の商号・住所の変更、合併等会社としての組織形態に変更がある場合に通知義務を課しているものです。担当者や管理員が誰になるかは、実際には管理組合</p>

		<p>にとっては重要な事項であるとは考えませんが、これらに変更等があった場合の管理組合への通知は、マンション管理業者が自主的に行うにしても、本標準管理委託契約書に規定する必要性は低いと考えています。</p>
29	<p>【第14条第1項、コメント第14条関係①】</p> <p>○ 第14条（管理規約の提供等）では、「組合員が所有する専有部分を売却する場合に管理会社は管理組合に代わって当該組合員の依頼を受けた宅地建物取引業者の求めに応じて、管理組合の情報を提供する。」と規定されているが、管理会社はあくまでも管理組合業務の委託を受けて組合を代行しているのだから、管理組合の情報を必要以上に外部に開示しないことが原則であり、組合員が専有部分を売却する場合などの購入者に対して必要な情報提供するのは売主自身である。</p> <p>よって、①管理会社が管理組合の情報を組合員以外に対して開示することは基本的に禁止した上で、管理規約の定めに基づいて管理組合役員が情報開示の指示をした場合は、情報開示する具体的内容やその方法などの明確な指示を受けてそれに従って処理することとすべきではないか。</p> <p>②少なくとも、事前に管理組合の承諾を得た上で開示するようにすべきではないか。</p> <p>また、③管理会社が誤った情報を開示した場合は、その責任を問われるべきである。</p> <p>○ コメント第14条関係①において「一般的にマンション内の事件、事故等の情報は売主又は管理組合に確認するよう求めるべきである。」としているが、マンション内の事件・事故等に関して最も詳しいのは継続的に管理を業として受託している管理会社である。管理組合ではこのような情報の記録・管理が継続的に行われていないし、その時の組合役員の聞いている単なる噂やかすかな記憶等により情報を提供することは適正な方法とは言いがたい。また、管理組合に確認するよう求めるとなると、安易に理事長等の連絡先を教えてしまうことにもなりかねない。以上のことから、「管理組合に確認を求めること」については、コメントから削除すべきではないか。</p> <p>○ 宅建業者に対して情報開示する事項を、管理規約の写し・当該組合員の管理費等の月額及び滞納額・組合の積立金総額及び管理費等の滞納額・マンションの修繕状況・他、に限定しているが、買主にとってマンションを購入する際に必要な情報はこれら以外にも、建物管理の状況全般・組合運営の状況・組</p>	<p>本条は、契約成立時の書面にマンション管理適正化法施行規則第85条第5号に規定する「宅地建物取引業者からその行う業務の用に供する目的でマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する定めがあるときは、その内容」を記載するとした規定を踏まえたものであり、情報提供の相手方を宅地建物取引業者に限定しています。本来宅地建物取引業者への管理規約等の提供・開示は管理組合又は売主たる組合員が行うべきものでありますが、あらかじめ管理規約等の定めに基づき管理委託契約に定められた範囲のものについては、管理組合に代わって、マンション管理業者が対応することができることとしているものです。</p> <p>管理委託契約に基づき、あらかじめ限定された事項についてマンション管理業者が回答することは問題ないと考えますが、当該限定された事項以外の事項についての提供・開示を求められた場合又は宅地建物取引業者以外の者から情報の提供・開示を求められた場合は、本来の原則どおり、管理組合又は売主たる組合員が行うべきと考えます。</p>

	<p>合の借入金残高・長期修繕計画の有無・長期的は各戸の修繕費負担額の予定など、多くの重要な項目が存在する。したがって、情報開示する事項を規約や管理費等の滞納額などに限定していることは問題ではないか。</p> <p>○ 宅建業者からの開示請求に応じて管理業者が開示できる範囲について、管理委託契約書に定める範囲（又は管理事務の実施を通じて知りうる範囲）と、契約書条文中に明記すべきではないか。また、自殺や火事の情報については、売主又は管理組合が情報提供を拒んだ場合は、回答しなくても問題ないという解釈で良いか。</p> <p>○ 専有部分を売却する場合に、宅地建物取引業者に媒介を依頼しないで、直接、購入しようとする人が当該売買物件に関する管理費等の滞納額を問い合わせることがある。宅地建物取引業者の求めに応じるのであればこのような場合の買主の求めにも応じるべきである。したがって、情報開示に応じる対象を宅地建物取引業者のみに限定することは問題ではないか。</p>	
30	<p>【第14条第1項第4号及び第5号】</p> <p>○ 第14条第1項第4号及び第5号の石綿調査・耐震診断調査記録報告が追加された理由を教えてください。また、その内容というのはどこまでか、どのように記載すべきか、報告書等がある場合はすべて記載するのか。</p>	<p>平成18年に施行された宅地建物取引業法施行規則の一部改正において、宅地建物取引業者が説明すべき重要事項として石綿使用調査結果の記録と耐震診断の記録が追加されたことに伴うものです。</p> <p>その内容については、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号）において、宅地建物取引業者が説明すべき具体的内容が規定されており、「石綿」については、「調査の実施機関」「調査の範囲」「調査年月日」「石綿の使用の有無」「石綿の使用の箇所」を説明することとされ、「耐震診断」については、「住宅性能評価書の写し」「耐震基準適合証明書の写し」「建築物の耐震診断結果報告書の写し」を添付することとして差し支えないとされています。</p>
31	<p>【第14条第1項第5号】</p> <p>○ 本文第14条第1項第5号について、昭和56年6月1日以降に「新築の工事に着手したもの」を除いているが、新耐震基準は昭和56年6月1日施行なので、同日以降に新築の工事に着手した場合でも建築確認が旧の耐震基準で承認されていれば、除くのはダメで、耐震基準の記録の有無とその内容は書面をもって開示するものに該当すると考えます。</p>	<p>ご指摘のとおりですが、当該括弧書きの書きぶりは宅地建物取引業法施行規則の規定に倣っており、原文どおりにしたいと考えています。なお、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号）において、「昭和56年5月31日以前に確認を受けた</p>

	<p>よって、このような時期に建築されている建物は、新耐震基準で設計施工されたものかどうかの記載が必要と考えます。</p>	<p>建物であるか否かの判断にあたっては、確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日の日付をもとに判断することとする。」等と規定されております。</p>
32	<p>【第16条第2項】</p> <p>○ 本文第16条第2項に「甲から要求があれば、乙は個人情報を含む受任した事務の全てを速やかに甲に報告しなければならない。」との補記を求めたい。</p> <p>理由：本文第16条第2項に「管理会社は組合員等に関する個人情報について、その適正な取り扱いの確保に努めなければならない。」が追加された。マンション管理業者は組合員の個人情報の適正な取り扱いに努めなければならないことは当然であるが、現状はこれを理由にして、管理組合の経理に不正があったり、一部の役員により組合を私物化したりしていることが明白である場合であっても、管理規約に基づく組合員による臨時総会を開催する権利を奪うことになっている。その理由は、管理会社だけが組合員の住所、連絡先等の個人情報を握っており、個人情報保護を理由に開示しないため、総会の開催ができなかったり、役員の不正追求ができない状況がしばしば発生している。最近賃貸化が進み当該マンションに居住していない区分所有者が多く、このようなケースは多くみられるところである。</p> <p>法的に見ても、理事長は管理事務の委任者、管理会社はその受任者である。受任者が委任者本人へ本人に関する個人情報を報告する事が個人情報保護法に抵触しない事は明白である。</p> <p>○ 第16条第2項について、以下のように修正すべきではないか。</p> <p>2 乙は、本契約に定める委託業務を遂行するに当たり、組合員等の個人情報について、別紙Ⅲ「個人情報保護に関するガイドライン」を遵守しなければならない。</p> <p>理由：個人情報保護については、デリケートな問題であり、具体的に規定し、トラブル防止を図ることが望ましい。</p> <p>別紙Ⅲ 個人情報保護に関するガイドライン（第16条）</p> <p>1 管理業者は、委託業務実施にあたり、個人情報保護法を遵守すること。</p> <p>2 管理業者は、受託した個人情報を委託業務実施の目的に限って使用し他の目的に供しないこと。</p> <p>3 管理業者は、受託した個人情報の管理について、個人データの漏洩等防止、責任者の選任、使用者</p>	<p>管理組合の組合員等の名簿について、別表第1 2（1）①に組合員等の名簿の整備について規定しており、契約上の管理事務として組合員等の名簿を整備することになっている場合には、このような問題は生じないと考えます。</p> <p>なお、コメント第16条関係②において記載したとおり、マンション管理業者は個人情報の保護に関する法律の適用を受けない小規模事業者等も含め「国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン」に準じて、個人情報の適正な取扱いの確保に努めるものとされています。</p>

	<p>の制限、従業員の訓練等安全管理に万全を期すこと及び安全管理措置を管理組合に報告すること。</p> <p>4 管理業者は、委託業務を第三者に再委託する場合は、管理組合に対して事前に書面により承認を得ること、また、再委託業者に、個人情報 that 適正に取り扱われるように必要かつ適切な監督を行うこと。</p> <p>5 管理組合は、必要に応じ管理業者の事前の了解を得て、個人情報の保護に関する監査を行うこと。</p> <p>6 個人情報に関する事件や事故が発生したときは、直ちに管理組合に報告するとともに、防止対策を講ずること。</p> <p>7 委託業務終了後は、個人データは速やかに管理組合に返還すること。</p>	
33	<p>【第18条】</p> <p>○ 標準契約書の18条の契約の解除について下記を追加願いたい。</p> <p>第●条</p> <p>1 甲は次の各号のいずれかに該当した場合、期限の利益を失い、乙が既に提供した委託業務に係る契約料金のうち支払期限が未到来のものについても、直ちに乙に対して支払うものとする。</p> <p>(1) 破産、民事再生、会社更生手続の各申立てをしたとき</p> <p>(2) 仮差押え、仮処分、競売、強制執行又は租税公課につき滞納処分を受けたとき</p> <p>(3) 手形、小切手の不渡りを出したとき</p> <p>(4) 支払を停止又は延滞したとき</p> <p>(5) 営業の廃止又は解散の決議をしたとき</p> <p>(6) その他本契約のいずれかの条項に違反したとき</p> <p>2 甲が前項各号のいずれかに該当した場合、乙は、何ら催告なく直ちに本契約を解除することができるものとする。</p> <p>3 前項の場合を除くほか、乙は、自己の責によらない事由により、委託業務を継続し難いと認めたときは、本契約を解除することができるものとする。</p> <p>4 前2項の場合において、乙は、甲に対して損害賠償の請求を行うことを妨げられないものとする。</p>	<p>本条第1項において、履行遅滞による契約当事者双方の解除権を規定し、第19条では契約当事者双方の任意解除権を規定しておりますので、ご提案のような条項を追加することは、必要性の高いものであるとは考えておりません。</p>
34	<p>【第18条】</p> <p>○ 契約の一時停止に関する下記の条文を追加願いたい。</p> <p>1 乙が、乙の責によらない事由により、委託業務を履行することが一時的に不可能となった場合、又は甲につき第●条第1項各号の一に該当する事由が発生した場合、乙は、その事由が止むまでの</p>	<p>管理委託業務は継続的に行われるものであり、一時的にでもその業務が停止されると管理組合に対する影響は大きいものであることから、慎重に検討する必要があり、他の免責条項等において対応が可能であると考えています。</p>

	<p>間、委託業務を一時停止することができるものとする。</p> <p>2 前項の場合、乙は、業務委託契約書に特段の定めがない限り、甲に対して委託業務停止期間中の契約料金（但し、委託業務停止期間中に予定されていたが実施されなかった業務にかかるものに限る。）を請求しないものとする。</p>	
35	<p>【第18条】</p> <p>○ 損害賠償条項が明確ではないため例として下記のような条項を追加願いたい。</p> <p>1 乙は、乙の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に起因して甲に損害を与えた場合、甲に対してその損害を賠償するものとする。但し、乙が甲に対して賠償をする責を負う損害は、当該事由より通常かつ直接に生じる損害に限るものとし、これを超える範囲の損害については、乙がこれを予見していたか否かに関わらず、乙は一切賠償する責を負わないものとする。</p> <p>2 甲は、委託業務の遂行に起因して甲に損害が発生したことを知った場合、当該損害の発生を知った日から7日以内に、書面をもって乙に通知するものとする。甲がこの通知を怠ったときは、乙は、甲に対して前項の損害を賠償する責を免れるものとする。</p>	<p>損害賠償義務が発生するか否か、また、その程度については、個々の損害発生の状況により異なり、一様ではないと考えられることから、損害発生を知ってから通知期間や損害賠償の範囲を事前に限定するような規定を設けることは難しいと考えます。</p>
36	<p>【第21条】</p> <p>○ 本文第21条の暫定契約期間については、予め契約書にその最長期間を定めておくほうが契約締結に関する議論の中身が濃くなるとともに、管理組合としても計画的に事業を推進できると考える。よって、現行のままとすべきではないか。</p>	<p>暫定契約の期間をあらかじめ定めておく、契約当事者間の更新に係る協議状況等の実態に即した対応が困難になることが考えられることから、暫定契約締結時の状況に応じた期間設定ができるように、規定を改めたものです。</p>
37	<p>【第21条第1項】</p> <p>○ 契約更新の場合には重要事項説明が必須であるので、契約更新の意思がある場合は重要事項説明を行うことで更新を申し出ることには代えられないか。</p>	<p>重要事項説明を契約有効期間満了の3月前までに行う場合は、重要事項説明を行うことで更新を申し出たものと考えられることはできると思います。</p>
38	<p>【コメント第21条関係】</p> <p>○ 契約の更新について、コメントに「管理委託契約は期限が到来すれば、当然に終了する。」との補記を求めたい。</p> <p>理由：管理組合の役員は契約満了時に契約を終了したいと思ってそれについての記述がないので、どうしてよいのか分からないという意見が多い。契約は期間が満了するとそのままにしておけば当然に契約は終了するのであるが、それを本文第21条第1項をもとに、3ヶ月前に通知したり、一</p>	<p>コメント第21条関係②において「契約の有効期間が満了する前までに更新に係る協議がととのわない場合、既存の契約は終了し、」と記載しており、ご提案については対応済であると考えます。</p>

	<p>方管理会社は3ヶ月前に解約の通知がないので無効である（契約は継続する）と主張したりしている。</p>	
39	<p>【第22条、コメント第22条関係】</p> <p>○ 本文第22条は、現行のままとすべきではないか。 理由：改正案は、管理業者の管理組合に対する消費税転嫁を明文化したものである。現行標準管理委託契約では、税の転嫁は、あくまでも管理組合との交渉の結果によるものと解釈される。つまり、財・サービスの価格は税込価格で表記され、それは市場競争によって決定される。しかし、改正案では、税の上昇分は当然に管理組合に転嫁させる。この改正案は、価格決定と言う私人間の契約に委ねるべき事項を「標準契約」なる形で歪めるものである。これは明らかに管理業者に有利、管理組合に不利な改正で、問題が多い。</p>	<p>契約期間の途中で消費税法等の税制の制定又は改廃により税率等の改定があった場合には、これに便乗した価格の引上げの防止は必要ですが、マンション管理業者が課税事業者である場合には、管理委託に係る消費税及び地方消費税は、円滑かつ適正に転嫁すべきものと考えます。</p>
40	<p>【コメント第24条関係】</p> <p>○ 合意管轄裁判所に係るコメント第24条関係の記載から、今回「少額訴訟の提起」を除いた理由を教えてください。</p>	<p>少額訴訟を提起する裁判所については、支払督促のような民事訴訟法上の特段の定めがあるわけではなく、管轄の合意が可能であることから、今般、コメント第24条関係の記載から少額訴訟の提起について削除することといたしました。</p>
41	<p>【別紙1 内訳明示例1～3】</p> <p>○ 別紙1の「内訳明示例1～3」については、平成16年から内税表示が義務付けられているため、「定額委託業務費月額内訳」のあとに「(消費税額等含む。）」とすべきではないか（最終号「消費税額等」削除）。</p>	<p>別紙1においては、定額委託業務費の合計額ではなく、その内訳について記載するものですので、内訳の内容が明確になるよう「消費税額等」を別項目にしているものです。</p>
42	<p>【別表第1 1(2)】</p> <p>○ 改訂案の別表第1 1(2)では（保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合）（乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合）（保証契約を締結する必要がないときに甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合）（甲の収納・保管口座を設ける場合）の4つに分類されています。</p> <p>一方で今般実施されている改正省令説明会では質疑応答の【Q5】で、収納口座が複数あり「徴収のみを行う管理業者名義の収納口座」から「支払を行っている管理組合名義の口座」を経由して「管理組合名義の保管口座」へ移し換える例【図1】も想定され得るとしています。</p> <p>この例は、改訂案で示されている4つの場合のうちのどれにあてはまると考えればよいでしょうか。それとも改訂案の4つの分類はあくまでも例示であって、類似する他の場合も認められるとの解釈でよ</p>	<p>大きくは改訂案で示した4分類に分けることは可能であると考えています。ご指摘の収納口座が複数あり、管理組合名義・管理会社名義の双方の収納口座がある場合の考え方をコメントに追加いたしました。</p>

	<p>ろしいでしょうか。類似する他の場合も認められるとの解釈であれば、その旨を「マンション標準管理委託契約書コメント」に明記していただきたい。</p> <p>また、4つの分類のうちのいずれかに該当するのであれば、その旨を明記していただきたい。</p>	
43	<p>【別表第1 1(2)】</p> <p>○ 別表第1 1(2)は、口座の開設方法により4パターンに分かれて記載されているが、4パターンいずれも、適正化法施行規則に定める「ロ」の方式の記載（修繕積立金を直接保管口座に預入する）が明確になっていない。</p> <p>コメントにおいて、「各方式の具体的内容を記載すること」としているが、「ロ」の方式についてはどのように記載すればよいのか、記載例を例示いただきたい。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、コメント別表第1 1(2)関係において、マンション管理適正化法施行規則第87条第2項第1号ロの方式による場合の取扱いを追加いたしました。</p>
44	<p>【コメント別表第1 1(2)関係⑨及び⑧】</p> <p>○ コメント別表第1 1(2)関係（甲の収納・保管口座を設ける場合）⑧等について、当該場合以外の「乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合」などに係る部分は削除すべきではないか。</p> <p>理由：「乙の収納口座（中略）場合」や「保証契約を締結する（中略）場合」の記載は、『保証契約を締結する必要がないときに甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合』及び『甲の収納・保管口座を設ける場合』とは無関係で、不要な混乱を招くおそれがあるため。</p>	<p>財産の分別管理の方法の別に支払に関する管理組合の承認方法を記載したものであり、不要な混乱を招くとは考えておりません。</p>
45	<p>【別表第1 1(2)①三】</p> <p>○ 別表第1 1(2)①三の「④の事務を行った後にその残額を」については、未払金や前払金の取り扱い等を加味して詳細化するべきではないか。</p>	<p>今回の省令改正により、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換えていただくこととなります。</p> <p>「④の事務を行った後にその残額を」の部分は、この省令改正を受けたものであり、変更は難しいと考えています。なお、④の事務を行う上での会計処理の仕方については、管理組合によって異なる部分が若干あると考えています。</p>
46	<p>【別表第1 1(2)①四八】</p> <p>○ 別表第1 1(2)①四八について、a～fの詳細記載を求める形であるが、実態としては保証契約期間中（保証機構の場合、一律に10月1日～翌年9月30日）に修繕積立金が値上げされ徴収月額が変額するようなことがあるほか、管理委託契約期間と保証契約期間が一致していない等、記載方法によって</p>	<p>管理委託契約期間と保証契約期間の関係について、コメントに追記しました。</p> <p>社団法人高層住宅管理業協会が行う保証業務に限定した記載をすることは適当ではないと考えています。</p> <p>なお、同協会が行う保証業務を利用す</p>

	<p>は管理組合が混乱することも予想される。記載を義務付けるのであれば、管理委託契約期間と保証契約期間の関連性をコメントで明確にすべきと思われる。また、記載するにしても、各項目に何を、どの程度まで記載するのかが不明であるため、記載内容のバラツキと混乱を生じさせる可能性が高くなると思われる。</p> <p>ついては、記載内容につき例示して頂くと共に、必須記載事項が何であるか等の補足説明を加えて頂きたい。</p> <p>また、保証額が毎年変動するが、この記載が以前の契約と異なることは、契約条件の変更にあたらないと考えて差し支えないか。コメントに明記していただきたい。</p> <p>○ 「保証契約の額」は、管理会社が保証機構に支払う金銭という誤解を招きやすく、高層住宅管理業協会保証機構を代表例として、同機構の保証書（保証委託契約受託証明書）の記載にあわせたほうがわかりやすいのではないか。「保証契約の額および範囲」をそれぞれ以下のようにしていただくよう検討してほしい。</p> <p>【記載例】</p> <p>a. 保証限度額 管理費等1か月分相当額</p> <p>b. 保証の範囲 ○○○○</p> <p>(以下、番号ずれる)</p>	<p>る場合においては、別途、同協会から会員あてに記載例が示される予定であると聞いています。</p>
47	<p>【コメント別表第1 1(2)関係④】</p> <p>○ 今回改正された法施行規則第87条第3項には、「一月分の修繕積立金等金銭又は第一項に規定する財産の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結しなければならない。」と規定されているが、本標準管理委託契約書においても表現方法を合わせるべきではないか。また、「有効な保証契約」の定義もコメントで示してほしい。</p>	<p>コメント別表第1 1(2)関係⑥等には、既に「有効な保証契約を締結していることが必要」である旨を記載しています。</p> <p>なお、「有効な保証契約」についてのコメントを追記しました。</p>
48	<p>【別表第1 1(2)④、コメント別表第1 1(2)関係④】</p> <p>○ 別表第1 1(2)(保証契約を締結する必要がないときに甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合)④について、旧書式で「甲の収納口座又は保管口座」となっている「又は」を「及び」に変更されている意図を示してほしい。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、「又は」に修正しました。</p>
49	<p>【コメント別表第1 1(2)関係④一】</p> <p>○ コメント別表第1 1(2)関係(保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合)④一の「管理組合等」にも、その後に規定されている定義がかかるよう修正すべきではないか。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、(保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合)の同所にも管理組合等を定義するように修正しました。</p>
50	<p>【コメント別表第1 1(2)関係④】</p>	

	<p>○ コメント別表第1 1 (2) ④について、一、二を満たさない場合とはどのような場合かを管理組合が読んで分かりやすい内容にできないか。</p>	<p>改正後のマンション管理適正化法施行規則第87条第2項第1号イ又はロの場合については、同条第3項各号のいずれにも該当する場合のみを例外として保証契約締結不要としており、それ以外はすべて保証契約の締結が必要ですので、保証契約の締結が必要な場合を具体的に列挙することは困難です。</p>
51	<p>【コメント別表第1 1 (2) 関係⑤】</p> <p>○ コメント別表第1 1 (2) ⑤について、「1 (2) ①五ハのdからfの項目」とあるが、「1 (2) ①四ハのdからfの項目」の誤りではないか。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、修正しました。</p>
52	<p>【別表第1 1 (2) ②二】</p> <p>○ 別表第1 1 (2) ②二の管理費等滞納者に対する督促にかかる規定については、現行のままとすべきではないか。</p> <p>理由：これは管理組合に対する新たな負担を求めるものでバランスに欠き、問題が多い。改正案の場合、現行の標準管理委託契約に基づいて回収を業者に委ねている管理組合の場合、負担の増加となる。</p>	<p>内容を変更するものではなく、本業務を行う期間の起算点を明確にしたものです。</p>
53	<p>【コメント別表第1 1 (2) 関係⑦（保証契約不要の場合は⑤、収納・保管口座の場合は④）】</p> <p>○ コメント別表第1 1 (2) の滞納者に対する督促に係る改訂案において、「滞納状況とあわせて書面で報告する」とされているが、大型マンション等で滞納者がかなりの複数いた場合に、必ず未収金一覧と合わせて督促記録を提出することは、事務管理業務のかなりの付加になると考えられ、コメントに記載があることにより、今後督促記録の毎月の提出を依頼されるケースが想定できる。また何ヶ月分から報告することなど指針が必要ではないか。</p>	<p>マンション管理業者による督促が終了した後は管理組合が自ら督促を行う必要があることから、滞納者に督促を行った場合には、その督促の状況を滞納状況の報告とあわせて書面で報告してもらうことが必要と考えています。</p> <p>そもそも本業務を行う期間を「〇月の間」としていることから、その期間等については個々の契約によるものと考えます。</p>
54	<p>【別表第1 1 (2) ③三】</p> <p>○ 改訂前の別表第1 1 (2) ③三の有価証券の預かりに係る規定について、削除した理由は管理会社であればわかるが、管理組合だと分からないと思うので、コメントに削除した理由を記載してはどうか。</p>	<p>改正前の87条6項の規定の削除は、平成13年4月1日施行の「証券会社に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第32号）により有価証券の預り証が廃止されたことを受けて本標準管理委託契約書から削除したものです。本標準管理委託契約書から削除したものについての削除理由までコメントに記載する必要は低いと考えます。</p>
55	<p>【別表第1 1 (2) ④、コメント別表第1 1 (2) 関係①】</p> <p>○ 別表第1 1 (2) ④に係るコメントにおいて、</p>	<p>最終的にマンション管理業者にどのよ</p>

	<p>収納口座からの個別の支出について「乙は甲からの支払委託により包括的に承認を受けていると考えられる」としているが、保証契約をしたからといって個別の支出まで甲の包括承認を得ているとの解釈で運用するのは行き過ぎであり、支出と出納はそれぞれ別に承認を受けるべきである。別表第1 1(2)④及びこれに係るコメントの記述を修正すべきではないか。</p>	<p>うな支払権限を与えるかは、個々の契約によるものです。マンション管理業者名義の収納口座を設ける場合及び保証契約を締結して管理組合名義の収納口座を設ける場合については、当該収納口座の通帳及び印鑑をマンション管理業者が管理することができることとしており、そのような管理委託契約を締結した場合は、現行の標準管理委託契約書で包括的な支払承認を認めている収納代行方式及び支払一任代行方式と同様に考えられることから、改訂後においても同様の取扱いを可能としております。</p>
56	<p>【別表第1 1(3)一及び二】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 別表第1 1(3)二で「長期修繕計画案の作成業務、当該計画等の業務を本契約と別途契約とする。」と記載されているが、別途契約となった主旨を教えてください。 ○ 改訂前の標準管理委託契約書では、長期修繕計画案の作成は概ね5年毎に管理業者から提出するものとしていたが、今回「別途の契約」とされている。標準管理委託契約書の仕様が落ちていると考えられるが、あえて別途契約とした理由を教えてください。 ○ 現行標準管理委託契約書では、長期修繕計画の策定は管理会社の基幹事務とされている。一方、改訂案では、長期修繕計画の作成業務は「本契約とは別個の契約」とされ、基幹事務に含まれていない。これは管理組合に対する新たな負担を求めるもので、明らかにバランスに欠き、極めて問題が多い。現行のままとすべきではないか。 ○ 別表第1 1(3)の一及び二の書きぶりから見て、「長期修繕計画の作成、見直し」は、今回、定額委託業務から外れたものと解釈してよいか。もし、そうであれば、現在の定額委託業務費は見直し清算が必要ではないか。 ○ 別表第1 1(3)一の記述は、長計作成業務受注を問わず責任を負うのかが、明確でない。 ○ 別表第1 1(3)二において「本契約とは別個の契約とする。」とあるが、「別個の契約案」について、具体的な標準的契約案の作成を求めたい。 	<p>平成20年6月に管理組合等が長期修繕計画を作成する際の参考とするため、「長期修繕計画作成ガイドライン」及びそのコメントが公表され、この中で、計画の見直し周期が5年程度と示されたところです。適切な長期修繕計画の作成及び見直しをするためには、これに沿って長期修繕計画の作成業務及び当該計画の見直し業務を行うことが望ましいことから、コメント別表第1 1(3)関係①においてもその旨記載したところです。</p> <p>また、長期修繕計画作成ガイドラインに沿った長期修繕計画の作成業務及び当該計画の見直し業務については、①必要な年度に特別に行われるものであること、②業務内容の独立性が高いこと、③マンションの劣化状況などを把握するための調査・診断等を実施する必要があり経費も相当な額を要するものであること、等から、標準管理委託契約書においては本契約とは別個の契約とすることとしたものです。</p>
57	<p>【別表第1 1(3)三、別表第2 2(3)、コメント別表第1 1(3)関係③及び⑤、コメント別表第2 関係⑥】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「本マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整」に係る「別表第1 1(3)三」、「別表第2 2(3)一」、「コメント別表第1 1(3) 	<p>本条項は、管理組合が自らマンションの維持、小規模修繕又は保守点検等をマンション管理業者以外の第三者に外注す</p>

関係③⑤」及び「コメント別表第2関係⑤⑥」については、現行のままとすべき。

理由：これは管理組合に対する新たな負担を求めるもので、明らかにバランスに欠き、極めて問題が多い。現行標準管理委託契約別表の本項は、第三者に対する発注代行業務は基幹事務とされているもので、極めて重要な業務である。一般に管理会社のCM（コンストラクション・マネジメント）機能とされているもので、社団法人高層住宅管理業協会の会員向けの標準管理委託契約の解説中でも、その業務内容を「マンション管理業者が管理組合から委託を受けて、当該業務に係る発注仕様書の作成、見積りの精査、発注、履行確認等を行うことをいいます。」と具体的に示している。また、平成15年11月6日付けの当職の質問に対し、国交省は、その発注は組合名義で為される事。また履行確認等の「等」とは、「作業途中に於ける必要な指示である」と電話回答頂いた。今回の改正案の場合、既に現行標準管理委託契約で運用している管理組合は勿論、管理員が常駐しないマンション管理組合の、新たな負担増と現場のトラブルの発生が強く懸念される。

- 別表第1 1 (3) 三において「実施の確認」を管理員がするよう追記され、コメントに「外注業務の完了の立会いにより確認できる内容をいう」との記載があるが、修繕工事の内容によっては、管理員が完了確認できないものもあると想定できる。また、業者によっては発注者の代理として作業完了したと誤認するケースもあると想定できることから、記載して必須作業とするのは、相応しくないと考える。
- 別表第1 1 (3) 三について、管理組合が取得する見積書につき、「発注補助」とあるが、コメント等にその具体的事例等を記載できないか。管理会社と管理組合の対応範囲を明確にしたい。
- 別表第1 1 (3) 三について、「外注により乙以外の業者に行わせる場合の見積書の受理、発注、実施の確認を行う。」を「外注により乙以外の業者に行わせる場合は、企画及び見積依頼の支援を行うと共に、見積書の受理、発注、実施の確認を行う。」と修正すべきではないか。
- 別表第1 1 (3) 三について、従来の標準管理委託契約書は、維持または実施の調整を管理業者が行うものとし、その範囲は今回のものよりも広く、標準管理委託契約書の仕様が落ちていると考えられるが、あえて変更した理由を教えてください。

る場合に、マンション管理業者が管理組合から委託を受けて行う業務について規定しているものです。したがって、マンション管理業者が本契約等により直接受託している業務とは求められる内容が違います。従来の別表第1 1 (3) の「企画又は実施の調整」との記載では解釈上のトラブルもあったことから、今般、業務内容を明確にしたものです。

	<p>○ 本年2月に国土交通省より「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」が公表され、マンションについても管理組合が共用部分の履歴情報蓄積することが想定されるが、その際にこの指針に示されている履歴情報をストックする業務が委託業務に含まれるとの認識がされないように、委託契約の範囲外であるとの明記（コメント部分でも可）していただきたい。</p>	<p>マンション管理業者が保管する対象となる設計図書とは、コメント別表第12関係⑤において「適正化法施行規則第102条に規定する設計図書その他の管理組合が宅地建物取引業者から承継した図書及び管理組合が実施したマンションの修繕に関する図書であって管理組合から管理を依頼された図書をいう。」と記載されており、これらに該当しないものは、委託業務の範囲に含まれないと考えます。</p>
59	<p>【コメント別表第1 1（3）関係②】</p> <p>○ コメント別表第1 1（3）②四について、「以下の業務をマンション管理業者に委託するときは、本契約とは別個の契約にすることが望ましい。」とのコメントに合わせて、長期修繕計画と同様、以下の業務も有償となる旨標準契約書本文に入れることにより、その負担につき明確にできないか。</p> <p>一 修繕工事の前提としての建物等劣化診断 二 大規模修繕工事実施設計及び工事監理業務 三 マンション建替え支援業務</p>	<p>これらの業務は、長期修繕計画とは違い、現行の標準管理委託契約書においても別個の契約とされているものであり、コメント別表第1 1（3）関係②において記載していますので、十分と考えています。</p>
60	<p>【コメント別表第1 1（3）関係④】</p> <p>○ 「大規模修繕」の定義の変更について、修繕費用の目安を双方合意の上で委託契約中に明記するようにはすべきではないか。</p> <p>理由：費用的目安がない為、解釈次第で運用があいまいになり勝ち。また、長期修繕計画作成ガイドラインの「大規模修繕工事」との関係の整理が必要。</p> <p>○ コメント別表第1 1（3）関係④において、「1（3）三の「大規模修繕」とは、建物の全体又は複数の部位について、修繕積立金を充当して行う計画的な修繕又は特別な事情により必要となる修繕等をいう。」と定められているが、「複数の部位」の解釈が不明確であり、大規模修繕の範囲を巡ってトラブルとなるおそれがある。「大規模修繕」の定義を「外壁、屋上、給排水設備、玄関扉等開口部の複数の部位について行う過半の修繕」とした方が良いのではないか。</p>	<p>当該箇所の変更は、内容を変更するものではなく、より明確化するものです。修正に当たっては、長期修繕計画作成ガイドラインの定義を参考にしました。また、計画的な修繕とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事を行いますので、外壁、屋上、給排水設備等は当然含まれるものと考えています。</p>
61	<p>【別表第1 2（1）①】</p> <p>○ 別表第1 2（1）①の組合員の名簿の整備について、末尾に以下を追加してはどうか。</p> <p>整備された名簿については、甲の理事長からの求めがあったときは、乙はこれを提供するものとする。</p> <p>理由：理事長の任期は単年度のケースが多い。したがって、整備された甲の組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）を記載した名簿</p>	<p>今回の本標準管理委託契約書の改訂により、解約等により本契約が終了した場合に組合員等の名簿等を遅滞なく管理組合に引き渡す旨を別表第1 2（3）③で追記しましたが、組合員等の名簿は、本契約に基づいて整備するものであり、管理組合に帰属するものであることが明</p>

	を所有しているとは限らないし、前任者から引き継いでいるとも限らない。	確であるため、契約期間中の提供についてまで追記する必要性は低いと考えます。
62	<p>【別表第1 2 (1) ③】</p> <p>○ 別表第1 2 (1) ③について、「損害保険契約」の下に「(乙以外の第三者が引き受ける場合も含む)」を追加すべきではないか。</p>	損害保険契約の契約については、当然、第三者が引き受ける場合も含まれていますので、追記をする必要性は低いと考えます。
63	<p>【別表第1 2 (3) ②一】</p> <p>○ 別表第1 2 (3) ②一について、末尾に「(乙以外の第三者が実施する場合も含む)」を追加すべきではないか。</p> <p>○ 別表第1 2 (3) ②一について、以下のように修正すべきではないか。</p> <p>一 甲に代わって消防計画の届出、消防用設備等点検報告（報告書作成者：〇〇株式会社）、特殊建築物定期調査報告（報告書作成者：〇〇株式会社）又は建築設備定期検査の報告（報告書作成者：〇〇株式会社）等に係る補助を行う。</p> <p>理由：消防用設備点検、特殊建築物定期検査及び建築設備定期報告を実施する事業体名が管理委託契約書に明示されないことを避ける必要がある。マンションの所在地を管轄する自治体の建築基準法に違反して建築設備定期検査を除外した管理委託契約書を作成する管理会社がある。</p>	管理組合が管理事務の委託を受けているマンション管理業者以外の第三者にこれらの業務を委託して行う場合まで含める必要性は低いと考えます。
64	<p>【別表第1 2 (3) ③、コメント別表第1 2 関係⑥】</p> <p>○ コメント別表第1 2 関係について、保管する図書等は、「甲からの指示（依頼）に基づくもの」であることを別表に明記した方がよい。</p> <p>理由：マンションにかかるすべての設計図書等について、当然に管理業者が管理するものと誤解を招くおそれがあるため。</p>	コメント別表第1 2 関係⑤において既に「管理組合から依頼された図書をいう。」と記載していますので、別表に明記する必要性は低いと考えます。
65	<p>【別表第1 2 (3) ③一】</p> <p>○ マンションの管理に重要なものは設計図ではなく竣工図である。図書等の保管等の中で「本マンションに係る設計図書を、…」とあるが、設計図書というのは、新築工事の際の設計図・仕様書・その他のことを指すことになる。マンションを管理する上で極めて重要なものは設計図書ではなく竣工図である。したがって、この部分は「本マンションに係る竣工図を、…」となるべきである。</p> <p>（現実の既存マンションでは、工事前に作成された設計図は存在するが、工事後の竣工図が保管されていない場合が多く見られる。設計図は工事中に変更された部分などを反映できていないので現況と設計図が異なることが多くてマンション管理の支障にな</p>	この設計図書とは、コメント別表第1 2 関係⑤において「適正化法施行規則第102条に規定する設計図書」と記載されており、同条には、工事が完了した時点の建物及びその附属施設に係る図書とする旨が規定されています。

	っていることが多い。)	
66	<p>【別表第1 2 (3) ③二】</p> <p>○ 別表第1 2 (3) ③二について、「甲の事務所」を「甲の事務所 (〇〇支店)」と修正すべきではないか。</p> <p>理由：管理会社は多数の支店（昇格していない〇〇事務所というのもあります。）を所有している場合、当該マンション所在地に最も近い事務所で保管しなければなりません。</p>	「甲」はマンション管理業者ではなく、管理組合です。
67	<p>【別表第1 2 (3) ③三】</p> <p>○ 解約の申入れについては、今回特に改正はないが、契約期間中の解約や契約終了に伴う更新拒否（契約終了）の場合、いままでの管理会社はそれまでの管理関係の書類等を管理組合や次の管理会社へ円滑に引渡すことを渋ったりして、管理組合の役員は大変苦労することがある。このような問題が生じないように管理会社が保有する全関係書類の引渡し義務を契約書に明記して頂きたい。については別表第1 2 (3) ③三に「乙は解約等により本契約が終了した場合には、乙が保管する適正化法施行規則第102条に定める図書の他に、本表2 (1) ①で整備する・・・・・・」との補記を求めたい。</p>	今回、別表第1 2 (3) ③三にその旨を追記していますので、本文に規定する必要性は低いと考えます。
68	<p>【別表第2 1 (2)】</p> <p>○ 管理員の勤務時間以外に実施した場合の取扱いについてコメントを要する。</p>	別表第2 1 (2) ただし書において「緊急事態の発生したときそのたやむを得ない場合においては、当該時間以外に適宜執務するものとする。」と規定しています。
69	<p>【別表第2 1 (3)】</p> <p>○ 管理員の休日について、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理業務の研修のために現地を離れるときがあり、これは労働時間には含まれるため、現地業務に関する休務日ではあっても休日ではない。このあたりの書き分けを要する。 ・ 忌引だけでは何親等に適用するのか不明。その他の休暇も定義不明。「慶弔等は休日」とされることがあるが、「等」と掲げればなにごとにも適用できてしまう。また、有給休暇とあるが、何日間か不明。このようなことを避けるため、個別具体的に休日付与規程を掲げる必要がある。 	<p>ここでいう「管理員の休日」とは、マンション管理業者の従業員としての休日ではなく、管理組合との管理委託契約に定められた管理員としての業務を行わない日のことであり、管理業務の研修を休日を含めるのであれば個別に契約において対応すべきものと考えます。「有給休暇」という表現も上記の理由から適当ではないので削除し、できるだけ具体的な日数・期間を明示するように変更しました。</p> <p>また、「忌引」に何親等まで適用するのかについては、必要性に応じて、適宜、個々の実情に応じて規定していただければと存じます。</p>
70	<p>【別表第2 1 (4)】</p> <p>○ 別表第2 1 (4) について、「管理事務室」の下に「およびマンションの組合管理部分」を追加すべ</p>	ここでいう「執務場所」は、管理対象部分のことではなく、管理員が主として

	きではないか。	勤務する場所のことです。
71	<p>【別表第2 2(2)二】</p> <p>○ 別表第2 2(2)二の「高所等危険箇所」の定義が人の主観によるものになり、不明確です。高所作業を外注により高所作業専門会社にて実施する場合、費用も多額になり管理組合と管理業者の間でトラブルになりやすい箇所でもあり、表形式に記載するほうがよいのではないのでしょうか。</p> <p>【記載例】</p> <p>ただし、次の箇所を除きます</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 吹き抜け部分 ○箇所 ・ スロープ傾斜区間 ○箇所 	<p>高所等危険箇所は、常識的に判断されるものと考えております。また、範囲を明示しようとするれば、個々のマンションにより異なることから、適宜、個々の実情に応じて規定していただければと存じます。</p>
72	<p>【コメント別表第3関係④】</p> <p>○ 植栽の散水、除草を日常清掃業務内で適宜実施することとされているが、植栽が枯れた場合責任を問われる可能性があり、清掃業務内で行うようなものではない。日当たり・施肥・剪定・害虫駆除等、複合的な要素により発生すると考えられるため業務として行うのであれば、植栽管理業務を別途設けるべきではないか。</p> <p>○ コメント別表第3関係④に「また、本業務は日常清掃業務として行うものであり、植栽の規模が大きい場合や施肥、剪定、害虫駆除等の業務を行う場合は、植栽管理業務として本契約に追加するか別個の契約とすることが望ましい。」とあるが、日常清掃業務として行う場合と、そうでない場合の違いを明記できないか。</p>	<p>別表第3の植栽の散水・除草は、日常清掃業務として行う範囲のものであり、コメント別表第3関係④で記載したとおり、植栽の規模が大きい場合や施肥、剪定、害虫駆除等の業務を行う場合は、植栽管理業務として本契約に追加するか別個の契約とすることが望ましいと考えます。</p>
73	<p>【別表第4 1(1)①五】</p> <p>○ 別表第4 1(1)①五「内廊下、内階段」に「外部からの浸水の有無」を入れるべきだと考える。</p> <p>理由：現場経験からこの点検は大切であり、上の四「外廊下、外階段」の「排水状況の確認」にも対応する。</p>	<p>建物の構造にもよると考えますが、通常、「内廊下、内階段」には、外部からの浸水はあまり想定されないと思われますので、適宜、個々の実情に応じて規定していただければと存じます。</p>
74	<p>【別表第4 3(1)③三】</p> <p>○ 水道施設の外觀目視点検に記載の「FM弁」はメーカーの商品名称との見方もあり、より一般的な名称も検討すべきではないか。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、「定水位弁」に修正します。</p>

その他本標準管理委託契約書改訂の内容にかかわらない事項

<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（平成21年国土交通省令第35号）による改正内容に係るご意見 ・ 抽象的なご意見、ご質問 等 	/
--	---