

1. マンション標準管理委託契約書第14条の改正

| マンション標準管理委託契約書(現行) | マンション標準管理委託契約書(改正後) |
|---|--|
| <p>(管理規約の提供等)</p> <p>第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。</p> <p>一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額</p> <p>二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額</p> <p>三 本マンション(専有部分を除く。)の修繕の実施状況</p> <p>四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容</p> <p>五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容(当該マンションが昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手した場合を除く。)</p> <p>2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。</p> | <p>(管理規約の提供等)</p> <p>第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために、理由を付した書面又は電磁的方法により管理規約の提供及び別表第5次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び別表第5各号に掲げる事項についてを書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めてきたときも、同様とする。</p> <p>一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額</p> <p>二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額</p> <p>三 本マンション(専有部分を除く。)の修繕の実施状況</p> <p>四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容</p> <p>五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容(当該マンションが昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手した場合を除く。)</p> <p>2 乙は、前項の業務に要する費用を管理規約の提供等を行う相手方から受領することができるものとする。</p> <p>3-2 第1項前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。</p> |

2. マンション標準管理委託契約書コメントの改正

| マンション標準管理委託契約書コメント(現行) | マンション標準管理委託契約書コメント(改正後) |
|---|---|
| <p>13 第14条関係</p> <p>① 本条は、宅地建物取引業者が、媒介等の業務のために、宅地建物取引業法施行規則第16条の2等に定める事項について、マンション管理業者に当該事項の確認を求めてきた場合の対応を定めたものである。</p> <p>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るため、これらの事務をマンション管理業者が行う場合には、管理規約等においてその根拠が明確に規定されていることが望ましい。</p> <p>また、マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として管理委託契約書に定める範囲となる。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。</p> | <p>13 第14条関係</p> <p>① 本条は、宅地建物取引業者が、媒介等の業務のために、宅地建物取引業法施行規則第16条の2等に定める事項等について、マンション管理業者に当該事項の確認を求めてきた場合及び所有する専有部分の売却等を予定する組合員が同様の事項の確認を求めてきた場合の対応を定めたものである。</p> <p>管理組合の財務・管理に関する情報を、宅地建物取引業者又は売主たる組合員を通じて専有部分の購入等を予定する者に提供・開示することは、当該購入予定者等の利益の保護等に資するとともに、マンション内におけるトラブルの未然防止、組合運営の円滑化、マンションの資産価値の向上等の観点からも有意義であることを踏まえて、提供・開示する範囲等について定めた規定である。</p> <p>② 本来、宅地建物取引業者への管理規約等の提供・開示は組合員又は管理規約等の規定に基づき管理組合又は組合員が行うべきものであるため、これらの事務をマンション管理業者が行う場合にあっては、管理規約等において宅地建物取引業者等への提供・開示に関する根拠が明確に規定されるとともに、これと整合的に管理委託契約書においてマンション管理業者による提供・開示に関して規定されることが必要である。その根拠が明確に規定されていることが望ましい。</p> <p>また、マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として管理委託契約書に定める範囲となる。管理委託契約書に定める範囲外の事項については一般的にマンション内の事件、事故等の情報は、組合員売主又は管理組合に確認するよう求めるべきである。マンション管理業者が受託した管理事務の実施を通じて知ることができない過去の修繕の実施状況に関する事項等については、マンション管理業者は管理組合から情報の提供を受けた範囲でこれらの事項を開示することとなる。</p> <p>なお、管理委託契約書に定める範囲内の事項であっても、「敷地及び共用部分における重大事故・事件」のように該当事項の個別性が高いと想定されるものについては、該当事項ごとに管理組合に開示の可否を確認し、承認を得た上で開示することとするとも考えられる。</p> <p>③ 提供・開示する事項に組合員等の個人情報やプライバシー情報が含まれる場合には、個人情報保護法の趣旨等を踏まえて適切に対応する必要があるため、マンション管理業者は、管理組合の求めに応じ、具体的な対応方法について予め明らかにしておくことが望ましい。</p> <p>なお、別表第5に記載する事項については、「敷地及び共用部分における重大事故・事件」に関する情報として特定の個人名等が含まれている場合を除き、個人情報保護法の趣旨等に照らし、提供・開示に当たって、特段の配慮が必要となる情報ではない（売主たる組合員の管理費等の滞納額を含む。）。</p> |

| マンション標準管理委託契約書コメント(現行) | マンション標準管理委託契約書コメント(改正後) |
|--|---|
| <p>② 管理規約が電磁的記録により作成されている場合には、記録された情報の内容を書面に表示して開示することとする。</p> <p>③ 開示する情報としては、管理費等の改定の予定及び修繕一時金の徴収の予定並びに大規模修繕の実施予定（理事会で改定等が決議されたものを含む。）がある場合にはこれを含むものとする。</p> <p>④ マンション管理業者が受託した管理事務の実施を通じて知ることができない過去の修繕の実施状況等がある場合には、マンション管理業者は管理組合から情報の提供を受けた範囲でこれらの事項を開示することとなる。</p> <p>⑤ 管理規約の提供等に係る費用については、誰が負担するのか（宅地建物取引業者等）、その金額、負担方法等について、別途、明かにしておくことが望ましい。</p> | <p>④② 管理規約が電磁的記録により作成されている場合には、記録された情報の内容を書面に表示して、又は電磁的方法により提供開示するものこととする。</p> <p>⑤ 管理規約等において購入予定者等に対する管理規約等の提供・開示を含めて規定されている場合は、当該規定を踏まえて第1項の規定内容の追加等を行うものとする。</p> <p>⑥ マンション管理業者が、甲の組合員から当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受けた宅地建物取引業者に対する総会議事録等の閲覧業務について、管理規約の提供等の業務とあわせて受託している場合は、当該閲覧業務についても第1項の規定の内容に追加等を行うものとする。この場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該議事録の保管場所において、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの閲覧をさせるものとする。なお、議事録には個人情報やプライバシー情報が含まれる場合も多いことから、個人情報保護法の趣旨等を踏まえて適切に対応することが必要である。</p> <p>⑦ マンション管理業者が第1項に基づいて提供・開示した件数、第2項に基づいて受領することとする金額等については、第9条第3項の報告の一環として管理組合に報告することとすることも考えられる。</p> <p>③ 開示する情報としては、管理費等の改定の予定及び修繕一時金の徴収の予定並びに大規模修繕の実施予定（理事会で改定等が決議されたものを含む。）がある場合にはこれを含むものとする。</p> <p>④ マンション管理業者が受託した管理事務の実施を通じて知ることができない過去の修繕の実施状況等がある場合には、マンション管理業者は管理組合から情報の提供を受けた範囲でこれらの事項を開示することとなる。</p> <p>⑤ 管理規約の提供等に係る費用については、誰が負担するのか（宅地建物取引業者等）、その金額、負担方法等について、別途、明かにしておくことが望ましい。</p> |

3. マンション標準管理委託契約書の「別表第5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項」と

マンション標準管理委託契約書コメント(別表第5関係部分)

| マンション標準管理委託契約書別表第5(改正後) | マンション標準管理委託契約書コメント別表第5関係部分(改正後) |
|--|--|
| <p>(別表第5) 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項</p> <p>1 マンション名称</p> <p>①物件名称、総戸数</p> <p>②物件所在地</p> <p>③対象住戸の住戸番号</p> <p>2 管理体制関係</p> <p>①管理組合名称</p> <p>②管理組合役員数(理事総数及び監事総数)</p> <p>③管理組合役員の選任方法(立候補、輪番制、その他の別)</p> <p>④通常総会の開催月と決算月</p> <p>⑤理事会の年間の開催回数</p> <p>⑥管理規約原本の発効年月と変更年月</p> <p>⑦共用部分に付保している損害保険の種類</p> <p>⑧使用細則等の規程の名称</p> <p>3 共用部分関係</p> <p>(1) 基本事項</p> <p>①建築年次(竣工年月)</p> <p>②共用部分に関する規約等の定め</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の範囲の定め(規定している規約条項、別表名) ・共用部分の持分の定め(規定している規約条項、別表名) <p>③専用使用に関する規約等の定め(規定している規約条項、使用細則条項、別表名)</p> | <p>30 別表第5 全体関係</p> <p>別表第5は、一般分譲の住居専用の単棟型マンションにおいて、その専有部分の売却等の依頼を受けた宅地建物取引業者から開示を求められると予想される事項のほとんどを網羅しているが、実際の契約書作成に当たっては、マンションのタイプ(単棟型、団地型、複合用途型)、管理規約等の関係規定や関係図書等の保管状況等に応じて、適宜追加・修正・削除を行う。</p> |

| マンション標準管理委託契約書別表第5(改正後) | マンション標準管理委託契約書コメント別表第5関係部分(改正後) |
|---|---------------------------------|
| <p>(2) 駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 駐車場区画数 <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内台数 (内訳: 平面自走式台数、機械式台数) ・ 敷地外台数 (内訳: 平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数) ② 駐車場使用資格 (借入人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項) ③ 駐車場権利承継可否 (駐車場使用の権利が専有部分と一体として承継することの可否) ④ 車種制限 (規定している規約条項、使用細則条項、別表名) ⑤ 空き区画の有無 ⑥ 空き区画の待機者数 ⑦ 空き区画補充方法 (抽選、先着順、その他の別) ⑧ 駐車場使用料 <p>(3) 自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 区画数 (自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎) ② 空き区画の有無 (自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎) ③ 使用料の有無とその使用料 (自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎) | |
| <p>4 売主たる組合員が負担する管理費等関係 (①～⑬の項目毎に金額を記載 (滞納がある場合は滞納額も併せて記載))</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 管理費 ② 修繕積立金 ③ 修繕一時金 ④ 駐車場使用料 ⑤ 自転車置場使用料 ⑥ バイク置場使用料 ⑦ ミニバイク置場使用料 ⑧ 専用庭使用料 ⑨ ルーフバルコニー使用料 ⑩ トランクルーム使用料 ⑪ 組合費 ⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料 ⑬ その他 ⑭ 遅延損害金の有無とその額 ⑮ 管理費等の支払方法 (「翌月分 (又は当月分) を当月〇〇日に支払い) ⑯ 管理費等支払手続き | |

| マンション標準管理委託契約書別表第5(改正後) | マンション標準管理委託契約書コメント別表第5関係部分(改正後) |
|--|---|
| <p>(口座振替(〇〇銀行〇〇支店)、自動送金(〇〇銀行〇〇支店)、振込、集金代行会社委託の別)</p> <p>5 管理組合収支関係</p> <p>(1) 収支及び予算の状況(①～⑩の項目について直近の収支報告(確定額)を記載し、①～③及び⑥～⑧については当年度の収支予算(予算額)も併せて記載)</p> <p>①管理費会計収入総額 ②管理費会計支出総額 ③管理費会計繰越額 ④管理費会計資産総額 ⑤管理費会計負債総額 ⑥修繕積立金会計収入総額 ⑦修繕積立金会計支出総額 ⑧修繕積立金会計繰越額 ⑨修繕積立金会計資産総額 ⑩修繕積立金会計負債総額</p> <p>(2) 管理費等滞納及び借入の状況</p> <p>①管理費滞納額 ②修繕積立金滞納額 ③借入金残高</p> <p>(3) 管理費等の変更予定等(①～⑬について、変更予定有(平成 年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載)</p> <p>①管理費 ②修繕積立金 ③修繕一時金 ④駐車場使用料 ⑤自転車置場使用料 ⑥バイク置場使用料 ⑦ミニバイク置場使用料 ⑧専用庭使用料 ⑨ルーフバルコニー使用料 ⑩トランクルーム使用料 ⑪組合費 ⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料</p> | <p>31 別表第5 5(3)関係</p> <p>5(3)の「変更予定有」とは、値上げ等が総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合、「検討中」とは、値上げ等が理事会で検討されている場合であって、いずれもマンション管理業者が把握できている場合をいう。</p> |

| マンション標準管理委託契約書別表第5(改正後) | マンション標準管理委託契約書コメント別表第5関係部分(改正後) |
|--|--|
| <p>⑬その他</p> <p>(4) 修繕積立金に関する規約等の定め(規定している規約等の条項、別表名)</p> <p>(5) 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無(規定している規約条項、別表名)</p> | |
| <p>6 専有部分使用規制関係</p> <p>①専有部分用途の「住宅専用」、「住宅以外も可」の別(規定している規約条項)</p> <p>②専有部分使用規制関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項) ・ 専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項) ・ 楽器等音に関する制限の有無(規定している使用細則条項) ・ 一括受電方式による住戸別契約制限の有無 <p>③専有部分使用規制の制定・変更予定の有無</p> | <p>32 別表第5 6③関係</p> <p>6③の専有部分使用規制の制定・変更予定の「有」とは、6①及び②の規制に係る使用細則等の制定又は変更が総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合であって、マンション管理業者が把握できている場合をいう。</p> |
| <p>7 大規模修繕計画関係</p> <p>① 長期修繕計画の有無(有、無、検討中の別)</p> <p>② 共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))</p> <p>③ 大規模修繕工事実施予定の有無(有(平成 年 月実施予定、工事概要)、無、検討中の別を記載)</p> | <p>33 別表第5 7関係</p> <p>① 「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。</p> <p>② 7①の長期修繕計画の「検討中」とは、理事会で策定が検討されている場合であって、マンション管理業者が把握できている場合をいう。</p> <p>③ 7③の大規模修繕工事実施予定の「有」とは、修繕工事の実施が総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合、「検討中」とは、理事会で修繕工事の実施が検討されている場合であって、いずれもマンション管理業者が把握できている場合をいう。</p> <p>7③の「工事概要」とは、工事内容、期間、工事費、一時金の予定等をいう。</p> |
| <p>8 アスベスト使用調査の内容</p> <p>①調査結果の記録の有無</p> <p>②調査実施日</p> <p>③調査機関名</p> <p>④調査内容</p> | <p>34 別表第5 8関係</p> <p>当該マンションについて、アスベストの使用の有無の調査の結果が記録されているときは、当該結果の写しを提供することとするとも考えられる。</p> |

| マンション標準管理委託契約書別表第5(改正後) | マンション標準管理委託契約書コメント別表第5関係部分(改正後) |
|---|---|
| <p>⑤調査結果</p> <p>9 耐震診断の内容</p> <p>①耐震診断の有無</p> <p>②耐震診断の内容</p> | <p>35 別表第5 9関係</p> <p>当該マンションが昭和56年5月31日以前に新築されたものであって、建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第2項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築基準法第77条の21第1項に定める指定確認検査機関、建築士法第2条第1項に定める建築士、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に定める登録住宅性能評価機関、地方公共団体が行った耐震診断の結果がある場合、次の書類を提供することとするとも考えられる。</p> <p>ア 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に定める住宅性能評価書の写し（平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1の耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価を受けたものに限る。）</p> <p>イ 地方税法施行規則第7条の6の2第2項に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に定める住宅性能評価書の写し）</p> <p>ウ 租税特別措置法施行規則第18条の4第2項、第18条の21第1項、第23条の6第3項第2号に定める書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質の確保法第5条第1項に定める住宅性能評価書の写し）</p> <p>エ 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果評価書の写し</p> |
| <p>10 管理形態</p> <p>①マンション管理業者名</p> <p>②業登録番号</p> <p>③主たる事務所の所在地</p> <p>④委託（受託）形態（全部、一部の別）</p> | |
| <p>11 管理事務所関係</p> <p>①管理員勤務日</p> <p>②管理員勤務時間</p> <p>③管理事務所の電話番号</p> <p>④本物件担当事業所名</p> <p>⑤本物件担当事業所電話番号</p> <p>⑥本物件担当者氏名</p> | |

マンション標準管理委託契約書別表第5(改正後)

12 備考

- 敷地及び共用部分における重大事故・事件があればその内容
- ゴミ出しに関する情報
- 自治体等より認定されている耐震・防犯制度
- 設計図書等保管場所

マンション標準管理委託契約書コメント別表第5関係部分(改正後)