

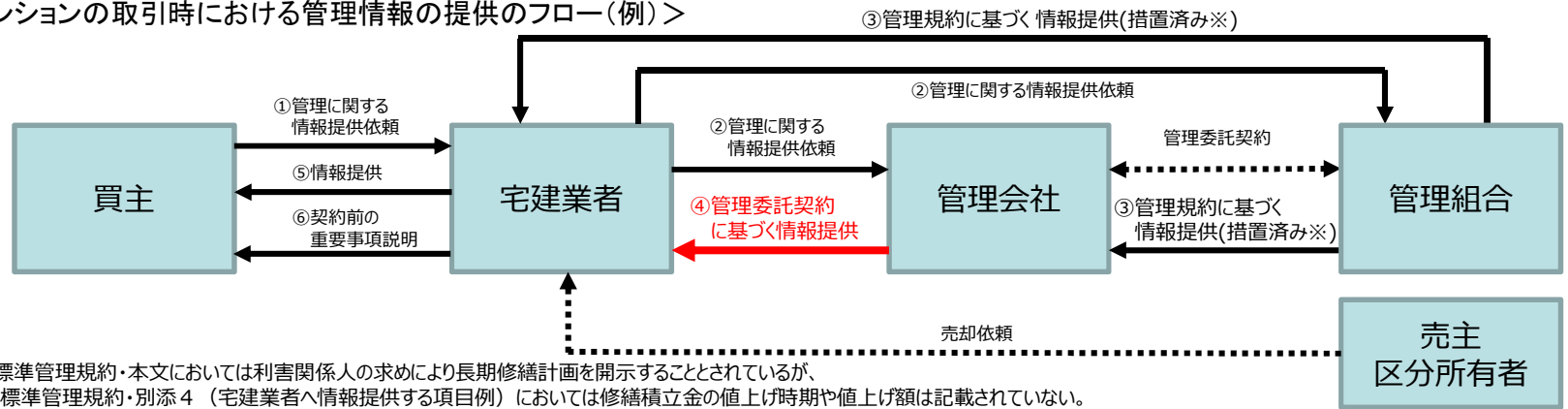
甲…管理組合、乙…管理業者

## 見直し項目①

- 専有部分の取引時に宅建業者へ提供を行う項目を見直し、宅建業者へ提供する書類として長期修繕計画を位置づけ。このほか、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)に共用部分の検査の実施状況等を追加。

パブリックコメント(4/21～5/24)における改定案	現行
<p>(管理規約等の提供等)                      第15条 乙は、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が、その媒介等の業務のために、理由を付した書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次の各号に定めるもの(以下「電磁的方法」という。)により、甲の管理規約、甲が作成し保管する会計帳簿、什器備品台帳及びその他の帳票類並びに甲が保管する<b>長期修繕計画書</b>及び設計図書(本条及び別表第5において「管理規約等」という。)の提供又は別表第5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、管理規約等の写しを提供し、別表第5に掲げる事項について書面をもって、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>一～二 (略)                      2～3 (略)</p>	<p>(管理規約の提供等)                      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に掲げる事項について書面をもって、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>2～3 (略)</p>

<既存マンションの取引時における管理情報の提供のフロー(例)>



※標準管理規約・本文においては利害関係人の求めにより長期修繕計画を開示することとされているが、標準管理規約・別添4(宅建業者へ情報提供する項目例)においては修繕積立金の値上げ時期や値上げ額は記載されていない。

# マンション標準管理委託契約書の見直し(本検討会の論点に関するもの)

甲…管理組合、乙…管理業者

## 見直し項目①(続き)

パブリックコメント(4/21～5/24)における改定案	現行
<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> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>4 共用部分関係 (1)～(3) (略) (4)共用部分の点検・検査・調査 ① 共用部分の点検・検査・調査の実施の有無(有(年月)、無) ② 共用部分の点検・検査・調査の実施者(〇〇) ③ 共用部分の点検・検査・調査の実施結果に基づく是正の有無(有、無、検討中の別)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>14 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 ○ ゴミ出しや清掃に関する情報 ○ 自治体や民間団体が行う認定・評価制度等による結果 ○ 設計図書等保管場所</p> </div>	<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> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>4 共用部分関係 (1)～(3) (略)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>14 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</p> </div>

# マンション標準管理委託契約書の見直し(本検討会の論点に係るもの)

甲…管理組合、乙…管理業者

## 見直し項目②

- マンションの劣化状況に基づき工事内容等の見直しが必要であると判断した場合に加え、修繕積立金の額が低額である場合や実際の積立額が不足している場合において、管理組合に対し助言を行うこととし、長期修繕計画への管理会社の関与を強化。

パブリックコメント(4/21～5/24)における改定案	現行				
<p>別表第1 事務管理業務 1 基幹事務 (3)本マンション(専有部分を除く。以下同じ)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整</p> <table border="1" data-bbox="212 630 1086 1013"> <tr> <td data-bbox="212 630 481 1013">(3)本マンション(専有部分を除く。以下同じ。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整</td> <td data-bbox="481 630 1086 1013"> <p>一 乙は、甲の長期修繕計画における修繕積立金の額が著しく低額である場合若しくは設定額に対して実際の積立額が不足している場合又は管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用若しくは修繕積立金の見直しが必要であると判断した場合には、書面をもって甲に助言する。</p> <p>二～三 (略)</p> </td> </tr> </table>	(3)本マンション(専有部分を除く。以下同じ。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整	<p>一 乙は、甲の長期修繕計画における修繕積立金の額が著しく低額である場合若しくは設定額に対して実際の積立額が不足している場合又は管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用若しくは修繕積立金の見直しが必要であると判断した場合には、書面をもって甲に助言する。</p> <p>二～三 (略)</p>	<p>別表第1 事務管理業務 1 基幹事務 (3)本マンション(専有部分を除く。以下同じ)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整</p> <table border="1" data-bbox="1131 630 2004 1013"> <tr> <td data-bbox="1131 630 1400 1013">(3)本マンション(専有部分を除く。以下同じ。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整</td> <td data-bbox="1400 630 2004 1013"> <p>一 乙は、甲の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって甲に助言する。</p> <p>二～三 (略)</p> </td> </tr> </table>	(3)本マンション(専有部分を除く。以下同じ。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整	<p>一 乙は、甲の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって甲に助言する。</p> <p>二～三 (略)</p>
(3)本マンション(専有部分を除く。以下同じ。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整	<p>一 乙は、甲の長期修繕計画における修繕積立金の額が著しく低額である場合若しくは設定額に対して実際の積立額が不足している場合又は管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用若しくは修繕積立金の見直しが必要であると判断した場合には、書面をもって甲に助言する。</p> <p>二～三 (略)</p>				
(3)本マンション(専有部分を除く。以下同じ。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整	<p>一 乙は、甲の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって甲に助言する。</p> <p>二～三 (略)</p>				
<p>コメント 39 別表第1 1 (3)関係 ① 長期修繕計画案の作成及び見直しは、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント(平成20年6月国土交通省公表(令和3年9月改訂))を参考にして作成することが望ましい。また、長期修繕計画における修繕積立金の額が著しく低額である場合の確認については、マンションの修繕積立金に関するガイドライン(平成23年4月国土交通省公表(令和5年4月追補版))において修繕積立金の額の目安を示しているため、参考とすることが望ましい。</p> <p>②～⑥ (略)</p>	<p>コメント 28 別表第1 1 (3)関係 ① 長期修繕計画案の作成及び見直しは、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント(平成20年6月国土交通省公表)を参考にして作成することが望ましい。</p> <p>②～⑤ (略)</p>				

# マンション標準管理委託契約書の見直し(本検討会の論点に係るもの)

甲…管理組合、乙…管理業者

## 見直し項目③

- 相手方へ通知すべき内容として、感染症を覚知した場合や、認知症の兆候がみられ管理事務に影響を及ぼすおそれがある場合も含めることが考えられる旨のコメントを追加。

パブリックコメント(4/21～5/24)における改定案	現行
<p>コメント 13 第13条関係</p> <p>① 第1項は、建物等の滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合の通知義務を定めたものであるが、新型コロナウイルス感染症の流行により組合員等の共同生活に重大な影響を及ぼす事態が生じたことを踏まえ、今後、管理業者が、管理事務の実施に際し、<u>マンション内で初めて、健康の維持に重大な影響を及ぼすとされる新たな感染症への罹患の事実を知った場合にも、協議の上で、相手方に通知しなければならない内容とすることが考えられる。</u>この場合には、行政からの指示や情報を踏まえて対応することが望ましい。また、管理事務の実施に際し、<u>組合員等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、そのことが組合員等の共同生活や管理事務の適正な遂行に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合にも、協議の上で、相手方に通知しなければならない内容とすることが考えられる。</u>なお、管理業者がこれらの情報を本契約の範囲内で取得した場合は、本人の同意なくこれらの情報を管理組合に提供でき、管理組合も本人の同意なく取得することができる。ただし、<u>管理業者が通知するこれらの情報については、特定の個人を識別する情報が含まれているため、当該情報の取扱いを適切に行う観点から、あらかじめ管理組合において、その取扱いについて定めておく必要がある。</u>また、管理業者は、「個人情報取扱事業者等に係るガイドライン・Q&amp;A等(個人情報保護法総則規定、第4章等関係)」(個人情報保護委員会公表)を遵守する必要があり、管理組合は、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。)第25条に基づき管理業者を監督する義務があることに留意すること。</p>	<p>コメント 11 第12条関係 (新設)</p>

# マンション標準管理委託契約書の見直し(本検討会の論点に関するもの)

## 見直し項目③(続き)

甲…管理組合、乙…管理業者

パブリックコメント(4/21～5/24)における改定案	現行
<p>また、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」(令和3年法律第56号)により、事業者は、<u>社会的障壁(障害がある者にとって日常生活又は社会生活を営む上で障壁となるような社会における事物、制度、慣行、観念その他一切のもの)の除去の実施に係る必要かつ合理的な配慮の提供を行うことが義務化された。</u>そのため、管理業者は、<u>管理組合から、社会的障壁の除去の実施に係る必要かつ合理的な配慮の提供に関する助言を求められた場合には、地域包括支援センター等の支援施設の役割や連絡先に関する情報を提供するなどの対応を行うこと。</u></p> <p>② 管理規約や使用細則に組合員の住所変更や組合員等の長期不在等について届出義務を設けている場合は、第2項に適宜追加することが望ましい。</p>	<p>管理規約等に組合員の住所変更や長期不在等について届出義務を設けている場合は、第2項に適宜追加することが望ましい。</p>