

パブリックコメントにおける主なご意見及び国土交通省の考え方

意見該当条文等	意見概要	理由	国土交通省の見解等
第1条(総則)	「乙に委託する」は「乙に委託し、乙はこれを受託する」の方がよい。	乙の意思表示が明確になる。	ご指摘を踏まえ、修正を行いたい。
第2条(本マンションの表示及び管理対象部分)	床スラブ、柱、基礎等構造的部分については点検できないが、どの程度の管理を求められるのか。		本条では、管理事務の対象となり得る部分を表記しているが、実際の清掃・管理業務の内容・方法は別表第三、第四で整理している。
第4条(第三者への再委託)	基幹事務を一部再委託できる旨を明記すべきである。	適正化法74条は基幹事務の一括再委託を禁じたもの。基幹事務の一部再委託はあり得るものであり、適正化法どおりに記載すべきでないか。	ご指摘の趣旨を踏まえ、適正化法は基幹事務の一括再委託の禁止を定めたものであることをコメントで補足したい。
第6条(管理事務に要する費用の負担及び支払方法)	第二項の定額委託業務費と第三項の定額委託業務費以外の費用について整理し、併せて別個に仕様書を作るべきでないか。	本条は、管理業者に支払うべき定額委託業務費と組合業務に要する費用である定額委託業務費以外の費用が混合しており条文として不明瞭。	管理事務として管理会社に委託する事務については、具体的には別表第一から別表第四において列記されている。これらの業務は、実施する業務の性格によって、第二項で定める定額委託業務費(その負担が定額でかつ精算を要しない費用)の対象と、第三項の定額委託業務費以外の費用(実施内容によって価額に変更が生じる場合があるため各業務終了後に精算を行う費用)の対象とに分けられる。なお、管理組合が負担する費用としては、委託業務費以外にも、管理事務の実施に伴う諸費用、例えば共用部分の清掃業務に伴う水道光熱費等がある。ご指摘を踏まえ、委託業務費の内容等を明確にするよう、修正を行うとともにコメントで補足したい。
	第2項及び第3項中の(消費税含む。)を(消費税を含む。)に修正。		ご指摘を踏まえ、修正を行いたい。
	定額委託業務費は、特殊建築物定期調査報告等のような必ずしも毎年業務を実施せず、かつ多額を要する業務を除外すべきである。		別表第四に掲げる業務は、予期される建物設備管理業務のほとんどを網羅しているため、本契約の契約期間内に実施される業務かどうかに応じて、適宜追加・修正・削除を行うことが必要であり、この旨をコメントで追加したい。
	委託業務費が、別表第一1(2)記載の「甲の経費」と同一であるかどうか不明であり、コメントで明確にしてほしい。なお、委託業務費に甲の経費の一部が含まれないのであれば第6条第3項を修正してほしい。		「委託業務費」は、管理会社に対して支払われる金額であり、管理組合が支出すべき経費全部を指すものではない。例えば、管理会社以外への外注による修繕工事等の費用は、甲の経費ではあるが委託業務費に含まれない。
第7条(緊急時の業務)	緊急時業務後の書面による報告を口頭かつ月報程度にする。	事務量が煩雑となり実務にそぐわないため。	緊急時においてやむを得ず行う業務であり、事後速やかに管理組合に承諾を取ることは当然である。この場合、トラブルを避ける意味からも書面で行うことが望ましいと考えられる。
	第三号で乙の責めによる事故を加える。この場合第二項の費用の対象からは、乙の責めによる事故は外す。		ご指摘を踏まえ、第二号から「乙の責めによらない」を削除し、これに伴い第三項及び第十七条に所要の修正を行いたい。
第8条(管理事務の報告等)	「遅滞なく」は曖昧で、終了後、2ヶ月目の甲の理事会に間に合うようにし、のように具体的にす。	総会は通例年度終了から3ヶ月以内に行われる。	ご指摘を踏まえ、修正を行いたい。

意見該当条文等	意見概要	理由	国土交通省の見解等
	第2項で請求があるときとなっているが月次決算書の提出を義務付ける。	月次の変化に注意しないと年度末では遅すぎることもある。会計帳簿を預かる者として月次の報告は当然の作業である。	管理組合から請求があるときはいつでも報告するとされているので、原案で、特段支障ないものと思われる。なお、当事者間の合意により、あらかじめ期日を定めて行う方法とすることもあり得ると考えられ、コメントで補足したい。
	第8条の「甲の会計の収支の結果を記載した書面」と別表第一の「収支決算案」が同じ書面かどうか、わかりにくい。		ご指摘を踏まえ、第一項の「甲の会計の収支の結果を記載した書面」は、別表第一1(1)に定める「収支決算案の素案」を提出することで代えることができる旨をコメントで補足したい。
第9条(管理費等滞納者に対する督促)	免責の文言は削除し「督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、甲及び乙は、その回収方法を協議する」に修正さらに「支払期限を2年以上経過した場合は、乙は、当該滞納管理費等の2分の1を買い取らなければならない」を追加。	管理会社に委託している業務が途中で責任が免れるのは無責任。また、管理会社の滞納督促の努力の程度は管理組合では知り得ないので、結果責任として双方折半とすることが適切。	管理費の債権者は本来、管理組合であり、管理会社はその督促業務を受託しているのみであるから、原案で、特段支障ないものと思われる。
第10条(管理員室等の使用)	第二項で乙が負担する場合の具体例を例示してほしい。		コメント9で記載したとおり、管理員室等の使用に係る諸費用(水道光熱費、通信費、備品、消耗品費等)を記載するものとする。
第12条(通知義務)	「変更したとき」を「が変わったとき」又は「を変更したとき」とする。	「変更」は通常の場合、他動詞として使われる事が多いため。	ご指摘の趣旨を踏まえ、一部修正を行いたい。
第13条(専有部分等への立入り)	同項の報告については「事後に」を「事後すみやかに」に修正。		ご指摘を踏まえ、修正を行いたい。
	現行の「立ち入ることができる」に比べ「立入りを請求することができる」と弱いものになっている。管理会社が損害賠償を求められるおそれがあるのでないか。		標準管理規約においても立入り請求できるのみであり、管理組合の受託者にすぎない管理業者が管理組合以上の権限を持つことは不相当と考えられる。
第14条(管理規約の提供等)	コメントで、管理規約の提供等に係る費用について別途徴収する場合はそのことを明示するべきことを記載。		ご指摘を踏まえ、費用負担のあり方を明確にすることが望ましい旨をコメントで補足したい。
	修繕の実施状況について、具体的にどの範囲(修繕の規模、開示対象期間)を明示してほしい。		コメント11のとおり、管理組合から情報の提供を受けた範囲とする。
	第1項第1号で月額(滞納額を含む)となっているが、滞納額は複数月分あり得るので混乱するため、別に書いた方がよい。		ご指摘を踏まえ、「管理費及び修繕積立金の月額並びに滞納額があるときはその金額」に修正したい。
	管理規約の提供等については、理事長の承認事項とする、あるいは理事長に報告するとする。	本来、管理組合の業務。組合員の異動等に関する事項は管理組合及びコミュニティの根幹に係わる問題。	組合員の異動等についての届出等は管理規約等の問題であり、原案で、特段支障ないものと思われる。なお、当事者の合意により承認事項等とすることを妨げるものではない。
第15条(乙の使用者責任)及び第16条(守秘義務)	第4条第1項により「再委託した第三者の従業員についても同様とする」を追加。		第4条第2項で再委託した管理事務の適正な処理についての責任も管理業者が負うとしており、問題ないものと思われる。
第17条(免責事項)	第1号で「管理対象物」とあるが、第2条で「管理対象部分」とあるので統一すべき。		ご指摘を踏まえ、「管理対象部分」に修正したい。
	第1項に「ただし、乙が善良なる管理者の注意を怠った場合を除く」を追加。	災害等による損害でも善管注意義務を怠ったことにより拡大した損害は免責されないことを明記。	コメント5で、管理会社が免責されるのは善管注意義務を果たした場合であるとしている。
第18条(契約の解除)	第2項中、「会社更正」は「会社更生」の誤植。		ご指摘の通りであり、修正を行いたい。

意見該当条文等	意見概要	理由	国土交通省の見解等
第19条(解約の申入れ)	3ヶ月前のような具体的な数字は問題。		コメント13に述べたとおり、解約申し入れの時期については、契約終了に伴う管理事務の引継等を合理的に行うのに通常必要な期間を考慮して設定したものである。もちろん、当事者の合意により修正することを妨げるものではない。
第21条(契約の更新)	自動更新条項は削除すべきでない。	契約手続が煩瑣化し時間的・経済的負担が区分所有者に跳ね返る。自動更新としても重要事項説明をすればよい。	マンション適正化法では、更新契約を含め、管理業者が管理組合から業務を受託する際には、重要事項説明を行うことを規定している。したがって、自動更新条項を置くことは、この重要事項説明を形骸化するおそれがあり、標準管理委託契約書から削除したものである。
	甲及び乙」が申し出るとなっているが「甲又は乙」とする。	いずれか一方申出とすることが実態に即している。	本条では、甲乙の一方からの申し出を受けて、両者で合意のうえ更新できる旨を定めたものであるが、ご指摘のような誤解を生じないよう修正を行いたい。
	三ヶ月前までについては「契約期間終了までに」に修正。	適正化法で重要事項説明は「契約の更新の際、あらかじめ」となっているため。	重要事項説明は更新合意されるまでに行うことで問題ないが、更新申し入れの時期については、更新しない場合における管理事務の引継等を合理的に行うのに通常必要な期間を考慮して設定したものである。なお、コメントを修正して補足したい。
第22条(契約の変更)	表題を「法令改正に伴う契約の変更」とすべき。	内容に鑑みて表題を変更。	ご指摘を踏まえ、表題を修正したい。
別表第一1(2)(出納)	収納代行方式において一月以内の起算点となる収納日とは、顧客口座から収納代行会社が引き落としした日か。収納日以外に振り込まれた管理費等はその日から一月以内に移管するのか。		管理会社が収納代行会社に事務を一部再委託した場合は、収納代行会社の行為は管理会社の事務を代行していると考えられる。したがって、組合員の口座から収納代行会社が引き落としした日が起算日と考えられる。
	「休業日にあたる場合はその翌日」とあるが「翌営業日」でないか。		ご指摘を踏まえ、「翌営業日」に修正したい。
	口座を理事長名とすること、一般管理費と修繕のための口座を分別管理することを明記。	適正化法と重複するとはいえ、まだまだ未成熟な管理組合、区分所有者も多いため。	ご指摘を踏まえ、財産の分別管理についてコメントで補足したい。
	「移管」は「移換」でないか。	適正化法では「移し換える」であり、整合性を図る。	ご指摘を踏まえ、修正を行いたい。
別表第一1(2)(管理費等滞納者に対する督促)	督促業務の内容、費用負担があいまい。組合との取り決めに従う」具体的が望ましい」その費用、実費相当額を別途組合に請求できる」等に修正。		督促業務について、当事者間でより具体的な処理方法を定めることは差し支えないものと思われる。
別表第一1(2)(通帳等の保管等)	損害保険証券の保管について、コメントで掛け捨て保険に限っているといるが、より明確にするために本文も「乙は、掛け捨て保険に限り甲の損害保険証券を保管する」とされたい。		ご指摘を踏まえ、「掛け捨て保険に限り甲の損害保険証券を保管する」に修正したい。
別表第一1(2)(甲の経費の支払い)	甲の承認を得るとあるが毎月承認を得る必要があるのか。		収納代行方式、支払一任代行方式については、包括的に承認されていると考えられるので、文言を修正するとともにコメントで補足したい。
別表第一1(2)(甲の会計に係る帳簿等の管理)	帳簿等の引渡し方法について具体的なコメントがほしい。また、帳簿等は何を意味するのか。		甲の会計に係る帳簿等とは、管理費等の出納簿、証拠書類等が該当すると思われる。コメントで補足したい。

意見該当条文等	意見概要	理由	国土交通省の見解等
	帳簿等の保管について、ただし書きとして、甲の求めがあるときは乙が保管できる旨を記載。	帳簿の引渡し規定されているが、現実にはほとんどが管理会社が引き続き保管しているため。	本来、管理組合の経費に関する資料であり、最終的には管理組合が保存すべきものと考えられる。ただし、当事者間の合意により、管理会社に保管させることを妨げるものではない。
	主語が不明である。	他では主語が入っている。	ご指摘を踏まえ、修正を行いたい。
別表第一1(3)(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)	履行確認を追加。	現行案で入っていた履行確認が削除されているが、管理員の履行の立会では不十分で、確認し報告することに意味がある。	コメント20でのべたとおり、企画又は実施の調整は、見積りの精査、発注、履行確認等を意味している。
別表第一2(1)(理事会支援業務) 2(2)(総会支援業務)	理事会(総会)議事録案の作成は削除又は理事会(総会)議事録作成のための助言」に修正。	理事会(総会)議事録は本来組合で作成すべきものであり、管理会社が間違ったり不十分な議事録案を作った場合、責任問題ともなる。	ご指摘を踏まえ、コメントで補足したい。
別表第一2(3)(各種点検、検査等に基づく助言等)	当該部分は、各種点検検査の代行、及び、管理組合への報告」にとどめるべき。	現在の内容は、建築基準法、水道法、消防法、浄化槽法等の法定の行政庁への提出書類の作成及び提出代理を管理業者が行えるように読めるが、行政書士法第1条の二及び第19条に抵触するおそれがある。	ご指摘を踏まえ、各種検査等の報告に係る補助を行うとの修正を行いたい。
	甲の指示に基づく甲の口座の変更とはどのようなケースを想定しているのか不明。		理事長の変更等に伴う管理組合口座の変更等の場合を想定している。
別表第一2(3)(図書等の保管)	甲の承認のもと、乙の事務所保管も可能としていただきたい。	実務上、すべてを管理組合の事務所で保管しきれない。	管理組合にとって、マンション管理に必要な重要な書類であり、本来、管理組合が管理すべきものと考えられる。ただし、当事者間の合意により、管理会社の事務所で保管させることを妨げるものではない。
	第二号を「乙は、甲の管理規約(建物の区分所有等に関する法律第三十二条に規定する規約設定公正証書を含む。)」とする。	管理規約には、分譲会社が当初に公正証書で設定する規約と原始規約で構成されており、公正証書規約も規約に含まれることを明確にするため。	ご指摘を踏まえ、規約設定公正証書の内容が管理規約と一貫性を有していない場合、両方の保有が必要な場合があることをコメントで補足したい。
	区分所有法では規約原本、総会議事録の保管は、管理者の義務となるが管理室で保管するのであれば管理規約に明記する必要があるのではないか。		管理者が区分所有法で規約原本、総会議事録について管理等の義務を負うこと及び管理会社は管理者の依頼を受けて、保管の業務を行うものであることについて、コメントで補足したい。
別表第二1(2)(休日)	夏期休暇、年末年始休暇については、「日間」「12月30日から翌年1月3日まで」等とする。	これらの休暇は期間または日数を明示することが可能と考えられる。	ご指摘を踏まえ、休日についてはできるだけ具体的に定めることが望ましい旨をコメントで補足したい。
	「日曜日、祝日及び祭日」を「日曜日、祝日及び国が定める休日」に修正。	「祭日」は通称。「国が定める休日」には祝日が日曜日の場合の振替、祝日と祝日間の平日(5月4日)が該当。	ご指摘を踏まえ、修正を行いたい。
別表第二2(1)(受付等の業務)	の宅配物の預かり、引渡しについては削除。	通勤方式が多く、宅配ボックスの普及が進んでいるので、この業務は実施していないことが多いはず。	ご指摘を踏まえ、マンションの設備の状況等に応じ修正する旨を、コメントで補足したい。
別表第二2(2)点検業務	無断駐車等の確認を削除。	管理員が駐車違反等を規定業務として見るのは困難。この契約文言では駐車違反がある場合、管理員の怠慢行為と思われる。	どの程度の注意を行うかについてはケースバイケースであるが、基本的には善管注意義務の範囲内で行うものと考えられる。
	照明の点灯及び消灯並びに管球類の点検・取替」を追加。	日常実施されている業務である。	ご指摘を踏まえ、追加したい。
別表第二2(3)(立会業務)	外注業者の業務の着手・立会について、点検以外では管理員の立会が困難な場合が想定される。災害、事故等の処理の立会についても勤務日以外の立会ができない場合が想定される。		ご指摘を踏まえ、やむを得ず休日に作業を行う場合、管理組合への連絡や事後確認等適切な対応を行うことが望ましい旨をコメントで補足したい。

意見該当条文等	意見概要	理由	国土交通省の見解等
別表第四 1(1) 九テレビ共聴視用設備	九建物中「テレビ共聴視用設備」は「テレビ共視聴用設備」の誤植でないか。なお、第二条第五号八の「テレビ共聴設備」を「テレビ共視聴設備」にすべきでないか。		ご指摘を踏まえ、第二条第五号八と別表第四の表記を統一する（「テレビ共聴視設備」で支障ないものとする）。
別表第四 2エレベーター設備	フルメンテナンス方式とPOG方式があるので、両方式に区分した仕様を定める。	フルメンテナンス方式とPOG方式では、その仕様と対価が大きく異なっているので、その区分を明らかにする必要がある。	ご指摘を踏まえ、該当部分についてフルメンテナンス方式とPOG方式の両方を例示するとともに、両方式の違い等について、コメントで補足したい。
別表第四 4浄化槽、排水設備	浄化槽の根拠条文を第7条のみにしているが、第7条は新設、改造時の規定で、維持管理時の規定は第11条なので「第7条及び第11条」とすべきでないか。		ご指摘の通りであり、修正を行いたい。
コメント5(第5条関係)	コメント中、善管注意義務に関する「民法第645条」は「民法第644条」の誤植。		ご指摘の通りであり、修正を行いたい。
コメント20(別表第一関係)	経常修繕を具体的に定義してほしい。		ご指摘を踏まえ、経常修繕を「日常の維持管理として行われる修繕」に修正したい。
その他	改定標準契約に移行する猶予期間を設けてほしい。		標準管理委託契約書の使用は強制ではないので、特段、移行期間等を設けるようなものではない。もちろん、マンション適正化法に則した契約が普及するよう周知を図ってまいりたい。