

改訂案	現 行
<p style="text-align: center;"><u>マンション標準管理委託契約書</u></p> <p style="text-align: center;">マンション管理委託契約書</p> <p>マンション管理組合（以下「甲」という。）と <u>マンション管理会社</u>（以下「乙」という。）とは、 マンション（以下「本マンション」という。）の管理 に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」と いう。）を締結する。</p> <p>（総 則）</p> <p>第一条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、 次条以下に定めるところにより、乙に委託する。</p> <p>（本マンションの表示及び管理対象部分）</p> <p>第二条 本マンションの<u>表示及び管理事務</u>（本マンシ ヨンの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する 業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次 のとおりである。</p> <p>二 名 称</p> <p>二 所在地</p> <p>三 敷 地</p> <p style="padding-left: 2em;">面 積</p> <p style="padding-left: 2em;">権利形態</p> <p>四 建 物</p> <p style="padding-left: 2em;">構造等 <u>造地上 階建地下 階建共 同住宅</u></p> <p style="padding-left: 2em;">建築面積 <math>m^2</math></p> <p style="padding-left: 2em;">延床面積 <math>m^2</math></p> <p style="padding-left: 2em;">専有部分 <u>住宅 戸</u></p> <p>五 管理対象部分</p> <p>ㄥ 敷 地</p> <p>ㄩ 専有部分に属さない建物の部分（規約共用部</p>	<p style="text-align: center;"><u>中高層共同住宅標準管理委託契約書</u></p> <p style="text-align: center;">マンション管理委託契約書</p> <p>マンション管理組合（以下「甲」という。）と 管理会社（以下「乙」という。）とは、 マンシ ヨ（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次 のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締 結する。</p> <p>（総 則）</p> <p>第一条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、 次条以下に定めるところにより、乙に委託する。</p> <p>（本マンションの表示及び管理対象部分）</p> <p>第二条 本マンションの<u>敷地及び建物</u>は、次のとおり である。</p> <p>二 敷 地 <u>所在地</u></p> <p style="padding-left: 2em;">面 積</p> <p>二 建 物 <u>構造</u></p> <p style="padding-left: 2em;">建築面積</p> <p style="padding-left: 2em;">延床面積</p> <p>2 <u>本マンションのうち、本契約に係る管理の対象と なる部分は、<u>マンション管理規約</u>（以下「管理 規約」という。）によるものとし、その範囲は、次 の各号に掲げるとおりとする。</u></p> <p>二 敷 地</p> <p>二 <u>建物共用部分（専有部分以外の建物の部分）</u></p>

分を除く。)

玄関ホール、廊下、階段、屋外階段、屋上、エレベーターホール、共用トイレ、湯沸室、エレベーター室、ポンプ室、電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、塔屋、バルコニー、ベランダ

#### ハ 専有部分に属さない建物の附属物

エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、テレビ共聴設備、消防・防災設備、各種の配線配管

#### ニ 規約共用部分

管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫

#### ホ 附属施設

塀、フェンス、掲示板、駐車場、自転車置場、花壇、庭木、散水栓、外灯設備、水道引込管、排水施設、ゴミ集積所、消火栓、専用庭

(管理事務の内容及び実施方法)

第三条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第一から第四に定めるところにより実施する。

- 一 事務管理業務（別表第一に掲げる業務）
- 二 管理員業務（別表第二に掲げる業務）
- 三 清掃業務（別表第三に掲げる業務）
- 四 建物・設備管理業務（別表第四に掲げる業務）

(第三者への再委託)

第四条 乙は、前条第二号、第三号又は第四号の管理事務の全部又は一部を、第三者に再委託することができる。

2 乙が前項の規定に基づき管理事務を第三者に再

玄関ホール、廊下、階段、屋外階段、屋上、エレベーターホール、共用トイレ、湯沸室、エレベーター室、ポンプ室、電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、塔屋、バルコニー、ベランダ

#### 三 建物附属設備（専有部分に属しない建物の附属物で建物に直接付属する設備）

エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、テレビ共聴設備、消防・防災設備、各種の配線配管

#### 五 規約共用部分（管理規約により共用部分となる部分）

管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫

#### 四 建物附属施設（専有部分に属しない建物の附属物で建物に直接付属しない施設）

塀、フェンス、掲示板、駐車場、自転車置場、花壇、庭木、散水栓、外灯設備、水道引込管、排水施設、塵芥集積所、消火栓、専用庭

(委託業務の内容)

第三条 本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務（以下「委託業務」という。）は、次のとおりとする。

- 一 事務管理業務（別表第一に掲げる業務）
- 二 管理員業務（別表第二に掲げる業務）
- 三 清掃業務（別表第三に掲げる業務）
- 四 設備管理業務（別表第四に掲げる業務）

(第三者への再委託)

第四条 乙は、前条第二号、第三号又は第四号の業務の全部又は一部を、第三者に再委託することができる。

2 乙が委託業務を第三者に再委託した場合におい

委託した場合においては、乙は、再委託した管理事務の適正な処理について、甲に対して、責任を負う。

(善管注意義務)

第五条 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理事務を行うものとする。

第二項削除 (第十七条第二号へ)

(管理事務に要する費用の負担及び支払方法)

第六条 甲は、乙が管理事務を行うため必要とする一切の費用 (以下「委託業務費」という。)を負担するものとする。

2 甲は、前項の委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用 (以下「定額委託業務費」という。)を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一 定額委託業務費の額  
月額 円 (消費税額含む。)  
内訳は、別紙一のとおりとする。

二 支払期日及び支払方法  
毎月 日までにその 月分を、乙が指定する口座に振り込む方法により支払う。

三 日割計算  
期間が一月に満たない場合は一月を 日として日割計算を行う。

3 委託業務費のうち、定額委託業務費以外の費用の額 (消費税額含む。)は別紙二のとおりとし、甲は、各業務終了後に、甲及び乙が別に定める方法により精算の上、乙が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする。

第一項削除

ては、乙は、再委託した業務の適正な処理について、甲に対して、責任を負う。

(善管注意義務)

第五条 乙は、善良なる管理者の注意をもって委託業務を行うものとする。

2 乙は、甲の指示に基づいて行った業務及び乙の申出にかかわらず甲が承認しなかった事項に関しては、責任を負わないものとする。

(委託業務に要する費用の負担及び支払方法)

第六条 甲は、乙が委託業務を行うため必要とする一切の費用を負担するものとする。

2 甲は、前項の費用のうち、その負担方法が定額でかつ精算を伴わない費用 (以下「定額管理費」という。)を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一 定額管理費の額 月額 円

二 支払期日 毎月 日までにその 月分を支払う。

三 日割計算 期間が一月に満たない場合は一月を 日として日割計算を行う。

3 第一項の費用のうち、定額管理費以外の費用の支払方法は、甲及び乙が協議して定める。

(費用の事前承認)

第七条 乙は、甲の事業年度開始前に、甲に対し、委託業務を行うために必要な費用の見積りを提示し、

第二項削除

(緊急時の業務)

第七条 乙は、第三条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けずに実施することができる。この場合において、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 乙の責めによらない火災、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。

(管理事務の報告等)

第八条 乙は、甲の事業年度終了後、遅滞なく、甲に対し、当該年度における管理事務の処理状況及び甲の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。

2 乙は、甲から請求があるときは、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支状況について報告を行わなければならない。

3 前二項の場合において、甲は、乙に対し、管理事

その承認を受けなければならない。

2 乙は、委託業務を行うために必要な費用が、前項の承認を受けた額を超えることとなるとき(超える額が少額であるときを除く。)は、甲に対し、速やかに、その内容及びそれに要する費用の見積りを提示し、その承認を受けなければならない。

3 前二項にかかわらず、乙は、次の各号に掲げる業務については、甲の承認を受けずに実施することができる。この場合において、乙は、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を、甲に通知しなければならない。

- 一 事故その他の事由により、緊急に行う必要がある業務又は緊急に行うことが極めて有効であると乙が判断した業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないもの
- 二 電気料金、水道料金、ガス料金その他の料金の改定に伴う料金増額分の支出
- 三 前二号に掲げるもののほか、偶発的に生じた業務

(立替金の補填)

第九条 第七条第三項の措置に要した費用及びこれに準ずる費用で、乙が業務遂行上やむを得ず立て替えたものについては、甲は、速やかに、補填の措置をとらなければならない。

(収支報告)

第八条 乙は、甲の事業年度終了後、月以内に、委託業務に係る収支決算書を作成し、甲に報告しなければならない。この場合において、定額管理費については、第七条第一項の費用の見積りにおける当該費用の額を決算額として計上するものとする。

2 甲は、必要があるときは、乙に対し、委託業務に係る収支状況に関し、報告を求めることができる。

3 前二項の場合において、甲は、乙に対し、委託業

務の処理状況及び甲の会計の収支に係る関係書類の提示を求めることができる。

(管理費等滞納者に対する督促)

第九條 乙は、第三条第一号の業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し別表第一(2)の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、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とする。

2 前項の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

(管理員室等の使用)

第十條 甲は、乙に管理事務を行わせるために不可欠な管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等(次項において「管理員室等」という。)を無償で使用させるものとする。

2 乙の管理員室等の使用に係る費用の負担は、次のとおりとする。

- 一 費 甲(又は乙)の負担とする。
- 二 費 甲(又は乙)の負担とする。
- 三 費 甲(又は乙)の負担とする。
- 四 費 甲(又は乙)の負担とする。

(有害行為の中止要求)

第十一條 乙は、管理事務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者(以下「組合員等」という。)に対し、甲に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、管理規約又は使用細則に違反する行為
- 二 建物の保存に有害な行為
- 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若し

務の収支に係る関係書類の提示を求めることができる。

(未収納金の取扱い)

第十條 乙は、第三条第一号の業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し未収納金の督促を行っても、なお収納することができないときは、乙は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とする。

2 前項にかかわらず、甲は、当該未収納金に係る取立てを、別途乙に委託することができるものとする。

(管理員室等の無償使用)

第十一條 乙は、委託業務を行うため、管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等(次項において「管理員室等」という。)を無償で使用することができる。

2 乙の管理員室等の使用に係る費用は、甲及び乙が協議して定めるところにより、甲が負担するものとする。

(有害行為の中止要求)

第十二條 乙は、委託業務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、甲に代って、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、管理規約又は使用細則に違反する行為
- 二 建物の保存に有害な行為
- 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若し

くは著しく不当な行為

四 管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為

五 組合員の共同の利益に反する行為

六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為

2 乙が、前項の規定により中止を求めても、なお甲の組合員等がその行為を中止しないときは、乙は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とする。

(通知義務)

第十二条 甲及び乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面をもって、相手方に通知しなければならない。

一 甲の役員又は組合員が変更したとき

二 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき

三 乙の商号又は住所が変更したとき

四 乙が合併又は会社分割したとき

五 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）の規定に基づき処分を受けたとき

六 乙が第十八条第二項第一号及び第二号に掲げる事項に該当したとき

(専有部分等への立入り)

第十三条 乙は、管理事務を行うため必要があるときは、甲の組合員等に対して、その専有部分又は専用使用部分（以下「専有部分等」という。）への立入りを請求することができる。

2 前項の場合において、乙は、甲の組合員等がその

くは著しく不当な行為

四 委託業務の適正な遂行に著しく有害な行為

五 組合員の共同の利益に反する行為

六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為

2 乙が、前項により中止を求めても、なお甲の組合員又はその所有する専有部分の占有者がその行為を中止しないときは、甲は、その行為の中止等に関する勧告又は指示若しくは警告を行わなければならない。

(通知義務)

第十三条 甲及び乙は、本マンションについて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

2 次の各号に掲げる場合においては、甲は、速やかに、書面をもって、乙に通知しなければならない。

一 甲の役員又は組合員が変更したとき

二 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき

(専有部分への立入り)

第十四条 乙は、委託業務を行うため必要があるときは、甲の組合員の専有部分又は専用使用部分に立ち入ることができる。

2 前項の場合において、乙は、あらかじめその旨を

専有部分等への立入りを拒否したときは、その旨を甲に通知しなければならない。

3 第一項の規定にかかわらず、乙は、第七条第一項各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、乙は、甲及び乙が立ち入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後に、報告をしなければならない。

(管理規約の提供等)

第十四条 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。

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（滞納額があるときはその額を含む。）

二 甲の修繕積立金積立総額

三 本マンション（専有部分を除く。）の修繕の実施状況

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。

(乙の使用者責任)

第十五条 乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員等に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

当該組合員又は当該専有部分若しくは当該専用使用部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならない。ただし、防災等のため緊急を要するときはこの限りでない。

(管理規約の提供等)

第十五条 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修繕積立金の積立総額の明示並びに当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金の月額の明示を要求してきたときは、甲に代って、これに応じるものとする。

2 前項の場合において、乙は、当該組合員に管理費等の未収納金があるときは、甲に代って、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。

(乙の使用者責任)

第十六条 乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員に対し、使用者としての責任を負う。

(守秘義務)

第十六条 乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。

(免責事項)

第十七条 乙は、甲又は甲の組合員等が、第七条第一項各号に掲げる災害又は事故等による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

二 乙が善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象物の異常又は故障による損害

二 乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害

三 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の解除)

第十八条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

二 乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更正、会社整理、民事再生の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更正、会社整理の申立てを受けたとき

二 乙が合併又は破産以外の事由により解散した

(免責事項)

第十七条 乙は、甲又は甲の組合員が、次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

二 天災地変等不可抗力による損害

二 火災、盗難等の事故の発生による損害

三 乙が善良なる管理者の注意をもって委託業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害

四 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の解除)

第十八条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 前項の解除を行った場合は、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

とき

三 乙がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき

( 解約の申入れ )

第十九条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも三月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

( 本契約の有効期間 )

第二十条 本契約の有効期間は、\_\_\_\_年 月 日から\_\_\_\_年 月 日までとする。

( 契約の更新 )

第二十一条 甲及び乙は、本契約の有効期間が満了する日の三月前までに、その相手方に対し、書面をもって、本契約の更新について申し出るものとする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を 月間とする暫定契約を締結することができる。

( 契約の変更 )

第二十二条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理事務又は委託業務費を変更する必要があるときは、協議の上、本契約を変更することができる。

( 誠実義務等 )

第二十三条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない

( 本契約の有効期間 )

第十九条 本契約の有効期間は、昭和\_\_\_\_年 月 日から昭和\_\_\_\_年 月 日までとする。

( 契約の更新 )

第二十条 甲及び乙は、本契約の有効期間が満了する日の\_\_\_\_月前までに、その相手方に対し、書面をもって、本契約の更新について申し出るものとする。ただし、甲及び乙から申出がないときは、本契約は従前と同一の条件をもって更に\_\_\_\_年更新されるものとする。更新された契約についてもまた同様とする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのわないときは、甲及び乙は、別に暫定特約を締結することができる。

( 誠実義務等 )

第二十一条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない

ない。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第二十四条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マンションの所在地を管轄する 地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の成立の証として契約書二通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自一通を保有するものとする。

\_\_\_年 月 日

甲 住所  
名称  
代表者 印

乙 住所  
商号  
代表者 印  
管理業務主任者 印

ない。

2 本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第二十三条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、 地方(簡易)裁判所を裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の証として契約書二通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自一通を保有するものとする。

昭和 年 月 日

甲 印

乙 印

別紙 1

【内訳明示例 1】 第一号から第四号までの各業務費  
には一般管理費及び利益が含まれておらず、第五  
号で別に表示されているもの

定額委託業務費月額内訳

二 事務管理業務費	月額	円
二 管理員業務費	月額	円
三 清掃業務費	月額	円
四 建物・設備管理業務費	月額	円
ア 業務費	月額	円
イ 業務費	月額	円
ウ 業務費	月額	円
五 管理報酬	月額	円
消費税	月額	円

【内訳明示例 2】 第一号の管理手数料に事務管理業  
務費、一般管理費及び利益が含まれており、第二  
号から第四号までの各業務費には一般管理費及び  
利益が含まれていないもの

定額委託業務費月額内訳

二 管理手数料	月額	円
二 管理員業務費	月額	円
三 清掃業務費	月額	円
四 建物・設備管理業務費	月額	円
ア 業務費	月額	円
イ 業務費	月額	円
ウ 業務費	月額	円
消費税	月額	円

**【内訳明示例3】 第一号から第四号までの各業務費**

に一般管理費及び利益が含まれているもの

定額委託業務費月額内訳

二	<u>事務管理業務費</u>	月額	円
二	<u>管理員業務費</u>	月額	円
三	<u>清掃業務費</u>	月額	円
四	<u>建物・設備管理業務費</u>	月額	円
ア	____業務費	月額	円
イ	____業務費	月額	円
ウ	____業務費	月額	円
	消費税	月額	円

別紙2

**【内訳明示例】 第一号から第四号までの各業務費に**

一般管理費及び利益が含まれているもの

定額委託業務費以外の業務費内訳

二	____業務費	円
二	____業務費	円
三	____業務費	円
四	____業務費	円
	消費税	円