

「中高層共同住宅標準管理委託契約書」及び 「中高層共同住宅標準管理委託契約書コメント」 の改訂案について

国土交通省総合政策局不動産課

1 改訂案の基本的考え方

「中高層共同住宅標準管理委託契約書」(以下「標準管理委託契約書」という。)
及び「中高層共同住宅標準管理委託契約書コメント」(以下「コメント」という。)
は、昭和57年に住宅地審議会より答申され、マンションの管理委託契約を締結
する際の指針として活用していただくよう通知(昭和57年5月21日建設省計動
発第69号、建設省住民発第31号)したものです。

その後、約20年の間、大幅な見直しは行われませんでした。

- ・平成13年にマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第
149号。以下「マンション管理適正化法」という)が施行され、管理委託契約に
関する様々な規定が整備されたこと
 - ・現行の標準管理委託契約書が通知されてから相当期間を経過し、その間に委託業
務の範囲や処理方法等も多様化していること
- 等の状況を踏まえ、今般、以下の観点から見直しを行おうとするものです。

マンション管理適正化法との整合性

管理委託業務の範囲・内容の明確化

その他所要の規定の整備

コメントの充実 等

2 検討経緯

今般の改訂案の策定に当たっては、幅広い関係者からご意見を伺うべく、学識経
験者、弁護士、管理組合団体、管理業者からの委員及び国土交通省の関係者を委員
とする標準管理委託契約書研究会(別紙「標準管理委託契約書研究会委員名簿」参
照。)において、平成14年6月から平成15年1月まで、7回にわたり検討をし
ていただきました。

今後は、パブリックコメントにより広く意見を募集し、国土交通省において必要
な修正を行ったうえ、速やかに通知する予定です。

3 改訂案のポイント

マンション管理適正化法との整合性を踏まえた改訂

- ・契約書の表題を「中高層共同住宅標準管理委託契約書」から「マンション標準
管理委託契約書」に変更(表題関係)
- ・マンション管理業者等の守秘義務を規定(第16条関係)
- ・契約更新時に重要事項説明が必要となったことを踏まえ、更新の申し入れ時期

を3ヶ月前までと明記するとともに、自動更新条項を削除（第21条関係）

- ・事務管理業務を、基幹事務と基幹事務以外の業務に区分（別表第1関係）
- ・出納業務における財産の分別管理（口座等の名義、通帳・印鑑の管理、収納方式等）を明記（原則方式、収納代行方式、支払一任代行方式の各方式毎に記載）（別表第1関係） 等

管理業務の範囲・内容の明確化を踏まえた改訂

- ・委託業務費の内訳を明記（第6条及び別紙1、2関係）
- ・免責事項の整理・明確化（第7条、第9条、第11条、第13条、第17条関係）
- ・清掃業務、建物設備管理業務の内容をより詳細に規定（別表第3、第4関係） 等

その他所要の規定の整備

- ・当事者双方の通知義務を整理（第12条関係）
- ・宅建業者への管理規約の提供等を規定（宅建業法との整合性）（第14条関係）
- ・管理業者の破産等一定の事由における管理組合の解除権を規定（第18条関係）
- ・管理委託契約の性質に照らし、当事者双方による任意解除権を規定（第19条関係）
- ・契約期間中における事情変更（法令改正等）に対応し、協議に基づく契約変更を規定（第22条関係） 等

コメントの充実

- ・管理委託契約書、各条項の考え方を補足（コメント全般）
- ・区分所有法改正案関係（管理規約の電磁的記録化等に関する記述）（コメント11、20関係） 等

(別紙)

標準管理委託契約書研究会委員名簿

(敬称略、順不同)

座長	鎌野邦樹	千葉大学法経学部教授
委員	齊藤広子	明海大学不動産学部助教授
委員	篠原みち子	弁護士
委員	村井忠夫	住宅評論家
委員	<small>あきやま</small> 穠山精吾	全国マンション管理組合連合会会長
委員	植野教夫	日本住宅管理(株)取締役副社長
委員	飯田菊夫	(株)長谷工コミュニティ取締役
委員	福富光彦	国土交通省総合政策局不動産課長
委員	飯島 正	国土交通省住宅局住宅総合整備課 マンション管理対策室長