

# 第2回 マンション標準管理委託契約書見直し検討会資料

国土交通省 不動産・建設経済局  
参事官(不動産管理業)付

## 1. 第2回検討会の目的

令和4年12月27日（火）の第1回検討会及びその後に委員からいただいた意見等を基に2. の事項に論点を絞って検討を行う。

## 2. 第2回検討会の検討事項

### 前回「⑥従前からの課題への対応」関係

I. 第10条コメントと別表第1 1（2）②の「管理費等滞納者に対する督促」の整合性

### 「④マンション管理業の事業環境の変化への対応」関係

II. 第11条（有害行為の中止要求）における管理組合への報告の必要性

III. 感染症（共同の利益となる情報）と認知症（要配慮個人情報）の扱い

### 「③働き方改革に関する対応」関係

IV. 第19条（契約の解除、カスタマーハラスメント関係）の在り方

V. 第3条コメントへの「働き方改革」への理解増進に関する記述の追加

### 新たな検討事項

VI. 第17条（守秘義務等）における個人情報保護規定等の充実

VII. 組合員等から名簿の閲覧を求められた場合の対応

VIII. 管理規約との整合（別表第5）

### その他ご意見への対応

※ 表題に記載している条項は、第1回検討会時のもの

# I. 第10条コメントと別表第1 1(2)②の整合性

意見

○ コメント「10 第10条関係」②に記載している弁護士法第72条の規定に抵触する可能性がある状態が、別表第1 1(2)②二の「〇月」の間に発生した場合を追記すべき。

方針案

○ コメント「別表第1 1(2)関係」⑧に第10条関係コメントの内容を追記する。

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

### コメント10 第10条関係

- ① 弁護士法第72条の規定を踏まえ、債権回収はあくまで管理組合が行うものであることに留意し、第2項のマンション管理者の管理費等滞納者に対する督促に関する協力について、事前に協議が整っている場合は、協力内容(管理組合の名義による配達証明付内容証明郵便による督促等)、費用の負担等に関し、具体的に規定するものとする。
- ② 滞納者が支払わない旨を明らかにしている状態又は複数回の督促に対して滞納者が明確な返答をしない状態にもかかわらず、管理者が督促業務を継続するなど法的紛争となるおそれがある場合には、弁護士法第72条の規定に抵触する可能性があることに十分留意すること。

### 別表第1 1(2)出納 ②管理費等滞納者に対する督促

- 一 毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。
- 二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、最初の支払期限から起算して〇月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。
- 三 二の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。

### コメント30 別表第1 1(2)関係

- ①～⑦ (略)
- ⑧ 管理費等の滞納者に対する督促については、管理者は組合員異動届等により、管理組合から提供を受けた情報の範囲内で督促するものとする。なお、督促の方法(電話若しくは自宅訪問又は督促状)については、滞納者の居住地、督促に係る費用等を踏まえ、合理的な方法で行うものとする。また、その結果については滞納状況とあわせて書面で報告するものとする。

⑨～⑩ (略)

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

### コメント11 第11条関係

修正なし

—

### コメント34 別表第1 1(2)関係

- ①～⑦ (略)
- ⑧ 管理費等の滞納者に対する督促については、管理者は組合員異動届等により、管理組合から提供を受けた情報の範囲内で督促するものとする。なお、督促の方法(電話若しくは自宅訪問又は督促状)については、滞納者の居住地、督促に係る費用等を踏まえ、合理的な方法で行うものとし、その結果については滞納状況とあわせて書面で報告するものとする。ただし、あらかじめ定めた期間(別表第1 1(2)②二に定める「〇月」)内であっても、滞納者が支払わない旨を明らかにしている状態又は複数回の督促に対して滞納者が明確な返答をしない状態にもかかわらず、管理者が督促業務を継続するなど法的紛争となるおそれがある場合には、**弁護士法第72条の規定に抵触する可能性があることに十分留意すること。**

⑨～⑩ (略)

## II. 第11条における管理組合への報告の必要性

意見

- (第13条の報告対象から第11条の報告事項は除かれているが、) 第11条の有害行為があった時点でも、管理業者は管理組合に対してその旨を報告すべき。
- 法令に違反する行為には、総会決議等も含めるべき。

方針案

- 管理業者が有害行為の中止を求めた場合には、中止をしない場合に限らず、速やかにその旨を管理組合に報告することとする。
- 第1項第一号の行為については、総会決議を含めた広い概念とする。
- 中止をしない場合の報告は「書面をもって」行うこととする。

### 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

(有害行為の中止要求)

第11条 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、なお組合員等がその行為を中止しないときは、その旨を甲に報告しなければならない。

3 前項の報告を行った場合、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。

### 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(有害行為の中止要求)

第12条 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、使用細則又は総会決議等(以下「法令等」という。)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 前項の規定に基づき、乙が組合員等に行為の中止を求めた場合は、速やかに、その旨を甲に報告することとする。

3 乙は、第1項の規定に基づき中止を求めても、なお組合員等がその行為を中止しないときは、書面をもって甲にその内容を報告しなければならない。

4 前項の報告を行った場合、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。

# III. 感染症と認知症の扱い

意見

- コロナウイルスなどの危険性が高いとされる感染症は、共同の利益となる情報。一方、認知機能の低下に関与する認知症などの有病情報は、要配慮個人情報。
- 標準管理委託契約書の本文に馴染むのは、共同の利益となる情報。

方針案

- 条項の新設ではなく、第12条の通知義務のコメントに記載する形で修正。
- 認知症などの有病情報が共同の利益となるかどうかはケースバイケースであることを踏まえコメントに記載。

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案)

(通知義務)  
 第12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 (略)

コメント11 第12条関係

管理規約等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。

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(修正なし)

コメント13 第13条関係

- 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、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。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、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。なお、「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、事業者が社会的障壁(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。そのため、管理業者は、認知症有病者への対応等、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。
- ② 管理規約等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。

# IV. 第19条の在り方(1/4)

意見

- 即時解除（無催告解除）の規定は、管理組合と管理業者の双方で設けることが望ましい。
- カスタマーハラスメントには「内容」と「手段・態様」があり、案は「手段・態様」にしか触れていない。
- 管理組合が是正措置を講ずれば足り、行為が継続されていても解除できない、という懸念がある。
- マンション管理におけるカスハラ条項は、契約当事者が1対多数となるため、他業に先駆けて設けるべき。

方針案

- 甲の無催告解除規定を双方向の規定となるよう見直し、「信頼関係を破壊する特段の事情」等を追加。
- カスハラ条項については、管理組合側の負担も考慮しつつ、第11条の有害行為の中止要求の中で再整理。

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

(契約の解除)

第19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。
- 一 乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更生、民事再生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

3 乙は、組合員等が管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為を繰り返し行い、乙が当該行為を行わないよう要請したにもかかわらず、甲が是正のための措置を講じないときは、本契約を解除することができる。

コメント17 第19条関係

- ① 第2項第1号に規定する「銀行の取引を停止されたとき」とは、「手形交換所の取引停止処分を受けたとき」、また、「破産、会社更生、民事再生の申立て」とは、それぞれ「破産手続開始、更生手続開始、再生手続開始の申立て」のことである。
- ② 第3項に規定する「管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為」とは、組合員等が、緊急でないにもかかわらず、管理業者の従業員等に対し休日や深夜に呼び出し等を行うことである。

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(契約の解除)

第20条 甲**又は**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**又は乙の一方について**、次の各号のいずれかに該当**した**ときは、**その相手方は、何らの催告も要せずして**、本契約を解除することができる。
- 一 乙が、銀行の取引を停止されたとき
  - 二 **乙に、破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他法的倒産手続開始の申立て、又は私的整理の開始があったとき**
  - 三 乙が、**合併により消滅したとき**又は**前号**以外の事由により解散したとき
  - 四 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
  - 五 **第27条各号の確約に反する事実が判明したとき**
  - 六 **相手方に信頼関係を破壊する特段の事情があったとき**

(削除)

コメント19 第20条関係

第2項第1号に規定する「銀行の取引を停止されたとき」とは、「手形交換所の取引停止処分を受けたとき」のことである。

(削除)

# IV. 第19条の在り方(2/4) 関連箇所の修正

## 第1回検討会での見直し案(下線:今回見直し箇所)

(通知義務)

第12条 (略)

- 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 乙が商号又は住所を変更したとき
  - 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12年法律第149号)の規定に基づき処分を受けたとき
  - 六 乙が第18条第2項第1号**及び**第2号に掲げる事項に該当したとき

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(通知義務)

第13条 (略)

- 2 甲**又は**乙は、次の各号の**いずれかに該当したとき**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 乙が商号又は住所を変更したとき
  - 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12年法律第149号)の規定に基づき処分を受けたとき
  - 六 乙が第**20**条第2項第1号**から第3号まで**に掲げる事項に該当したとき

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

(反社会的勢力の排除)

第26条 甲及び乙は、相互に次の各号の事項を確約する。

一～三 (略)

- 四 本契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
- イ及びロ (略)

- 2 甲及び乙について、本契約の有効期間内に、次の各号のいずれかに該当した場合には、相手方は何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
- 一 前項第1号又は前項第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
  - 二 前項第3号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
  - 三 前項第4号の確約に反する行為をした場合

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(反社会的勢力の排除)

第27条 甲及び乙は、**それぞれ相手方に対し**、次の各号の事項を確約する。

一～三 (略)

- 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと

イ及びロ (略)

(削除)

# IV. 第19条の在り方(3/4) カスハラへの対応案①

## 第11条の修正案(3ページのもの)

(有害行為の中止要求)

第11条 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、使用細則又は総会決議等(以下「法令等」という。)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 前項の規定に基づき、乙が組合員等に行為の中止を求めた場合は、速やかに、その旨を甲に報告することとする。
- 3 乙は、第1項の規定に基づき中止を求めても、なお組合員等がその行為を中止しないときは、書面をもって甲にその内容を報告しなければならない。
- 4 前項の報告を行った場合、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。

## 第11条に反映する案(赤:反映案)

(有害行為の中止要求)

第12条 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、使用細則又は総会決議等(以下「法令等」という。)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 前項の規定に基づき、乙が組合員等に行為の中止を求めた場合は、速やかに、その旨を甲に報告することとする。
- 3 乙は、第1項の規定に基づき中止を求めても、なお組合員等がその行為を中止しないときは、書面をもって甲にその内容を報告しなければならない。
- 4 前項の報告を行った場合、乙は**さらなる中止要求の義務**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。
- 5 甲は、前項の場合において、第1項第四号に該当する行為については、**その是正のために必要な措置を講じるよう努めなければならない。**

### コメント12 第12条関係

- ① いわゆるカスタマー・ハラスメントは、「顧客等からのクレーム・言動のうち、当該クレーム・言動の要求の内容の妥当性に照らして、当該要求を実現するための手段・態様が社会通念上不相当なものであって、当該手段・態様により、労働者の就業環境が害されるもの」と定義されており(「カスタマー・ハラスメント対策企業マニュアル」(厚生労働省))、第1項第四号の「管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為」には、組合員等が、管理業者の使用人に対し、本契約に定めのない行為や法令等に違反する行為を強要すること、侮辱や人格を否定する発言をすること、文書の掲示や投函、インターネットへの投稿等による誹謗中傷を行うこと、執拗なつきまといや長時間の拘束を行うこと、執拗な架電、文書等による連絡を行うこと、緊急でないにも関わらず休日や深夜に呼び出しを行うことなどが含まれる。
- ② 第5項は、カスタマー・ハラスメントが組合員等と管理業者の使用人等との間のみで行われ、その是正は必ずしも共同の利益とみなされない場合がありうることから、管理組合に是正に向けて特段の配慮を求めるため定めたものである。



# IV. 第19条の在り方(4/4) カスハラへの対応案②

## 方針

- カスハラ防止の観点から、管理組合の管理業者に対する管理事務に関する指示を特定の者から行うことを新たに規定。

### 第1回検討会での見直し案

### 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(新設)

(管理事務の指示)

第8条 甲の乙に対する管理事務に関する指示については、甲の指定する甲の役員又は甲の管理者等が乙の使用人等に対して行うものとする。

(新設)

コメント8 第8条関係

本条は、カスタマーハラスメントを未然に防止する観点から、管理組合が管理業者に対して管理事務に関する指示を行う場合には、管理組合が指定した者以外から行わないことを定めたものであるが、組合員等が管理業者の使用人等に対して行う情報の伝達、相談や要望(管理業者がカスタマーセンター等を設置している場合に行うものを含む。)を妨げるものではない。なお、第1項の「管理者等」とは、適正化法第2条第4号に定める管理者等をいう(以下同じ)。

意見

- 管理組合に対して「働き方改革関連法」の主旨を説明し、管理業者の従業員の時間外労働等への配慮を促す文言を追記した方がよい。

方針案

- 第3条のコメントに「働き方改革関連法」の趣旨の説明及び管理組合の理解を促す旨を追記。

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

### コメント3 第3条関係

① 第1号から第4号までの管理事務の具体的な内容及び実施方法は別表で示している。なお、実際の契約書作成に当たっては、次のような業務を管理業者に委託する場合等個々の状況や必要性に応じて本条を適宜追加・修正・削除するものとする。

- 一 共用部分の設備等の監視・出動業務
- 二 インターネット、CATV等の運営業務
- 三 除雪・排雪業務
- 四 植栽管理業務(施肥、剪定、消毒、害虫駆除等)
- 五 管理組合が行うコミュニティ活動の企画立案及び実施支援業務(美化や清掃、防災・防犯活動等、管理規約に基づき組合員全員から徴収する管理費をそれらの費用に充てることが適切であるもの)

②～③ (略)

④ 我が国の高齢化の進展に伴い、マンション管理の現場においても、身体の不自由や認知機能の低下により日常生活や社会生活での介護を必要とする管理組合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。)が増加している。こうした状況を踏まえ、管理業者によって高齢者や認知症有病者等特定の組合員を対象とする業務が想定されるが、費用負担をめぐってトラブルにならないよう、原則として便益を受ける者が費用を負担することに留意した契約方法とする必要がある。

ただし、各マンションの個別の事情を踏まえ、マンション全体の居住環境の維持及び向上や防災に資するなどマンション標準管理規約第32条第12号に該当すると認められる業務は、管理組合から依頼があるときに本契約に含めることも可能である。

(新設)

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

### コメント3 第3条関係

① 第1号から第4号までの管理事務の具体的な内容及び実施方法は別表で示している。なお、実際の契約書作成に当たっては、次のような業務を管理業者に委託する場合等個々の状況や必要性に応じて本条を適宜追加・修正・削除するものとする。

- 一 共用部分の設備等の監視・出動業務
- 二 インターネット、CATV等の運営業務
- 三 除雪・排雪業務
- 四 植栽管理業務(施肥、剪定、消毒、害虫駆除等)
- 五 管理組合が行うコミュニティ活動の企画立案及び実施支援業務(美化や清掃、防災・防犯活動等、管理規約に基づき組合員全員から徴収する管理費をそれらの費用に充てることが適切であるもの)

②～③ (略)

④ 我が国の高齢化の進展に伴い、マンション管理の現場においても、身体の不自由や認知機能の低下により日常生活や社会生活での介護を必要とする管理組合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。)が増加している。こうした状況を踏まえ、管理業者によって高齢者や認知症有病者等特定の組合員を対象とする業務が想定されるが、費用負担をめぐってトラブルにならないよう、原則として便益を受ける者が費用を負担することに留意した契約方法とする必要がある。

ただし、各マンションの個別の事情を踏まえ、マンション全体の居住環境の維持及び向上や防災に資するなどマンション標準管理規約第32条第12号に該当すると認められる業務は、管理組合から依頼があるときに本契約に含めることも可能である。

⑤ 管理業者は、管理員業務や清掃業務の労働条件等の見直しを行う場合は、必要に応じ、管理組合に対し、2019年4月1日から順次施行された「働き方改革関連法」の趣旨を説明し、理解を促すことが望ましい。説明に当たっては、厚生労働省がホームページで公表している『「働き方改革」の実現に向けて』

(<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000148322.html>)を参考とすることが考えられる。

# VI. 第17条における個人情報保護規定等の充実(1/2)

意見

- 個人情報を取り扱う可能性が高い業務の契約書としては、全体的に文言が足りていない。
- 管理業者が知り得た秘密については、漏洩だけではなく、目的外利用も禁止すべき。

方針案

- 秘密保持義務として、正当な理由なく目的外利用を行うことも禁止する。併せて、存続条項を新設。
- 個人情報の取扱いは特約を定めるケースが多いが、業務の特性にかんがみ規定の充実を図る。

## 第1回検討会での見直し案(下線:今回見直し箇所)

### (守秘義務等)

第17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組合員等の秘密を漏らしてはならない。本契約が終了した後においても、同様とする。

### コメント15 第17条関係

① 第1項は、適正化法第80条及び第87条の規定を受けて、管理業者及びその使用人の守秘義務を定めたものである。なお、適正化法第80条及び第87条の規定では、管理業者でなくなった後及び管理業者の使用人でなくなった後にも守秘義務が課せられている。

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

### (秘密保持義務)

第17条 乙及び乙の使用人は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た甲及び組合員等の秘密を漏らし、**又は管理事務以外の目的に使用してはならない。**~~本契約が終了した後においても、同様とする。~~

### コメント16 第17条関係

本条は、適正化法第80条及び第87条の規定を受けて、管理業者及びその使用人の秘密保持義務を定めたものである。**管理業者は、管理事務に関して知り得た秘密について、書面をもって管理組合の事前の承諾を得た場合等を除き、開示、漏えいしたり、目的外の利用をしてはならない。**なお、適正化法第80条及び第87条の規定では、管理業者でなくなった後及び管理業者の使用人でなくなった後にも秘密保持義務が課せられている。

## 第1回検討会での見直し案

### (新設)

—

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

### (存続条項)

第29条 **本契約において別途定める場合を除き、本契約は、その終了後も、第17条(秘密保持義務)、第18条(個人情報の取扱い)、第20条(契約の解除)、第28条(合意管轄裁判所)は効力が存続する。**

—

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案)

(守秘義務等)

第17条 (略)

2 乙は、組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いを確保しなければならない。

コメント15 第17条関係

② 第2項は、管理業者は、その業務に関して個人情報に接する機会が多く、個人情報の保護に関する法律の適用を受ける事業者が本法令等を遵守することはもとより、「個人情報取扱事業者等に係るガイドライン・Q&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)等を参考にして、個人情報の適正な取扱いの確保を図ることを踏まえた規定である。

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(個人情報の取扱い)

第18条 乙は、管理事務の遂行に際して組合員等に関する個人情報(以下「個人情報」という。)を取り扱う場合には、本契約の目的の範囲において取扱い、正当な理由がなく、第三者に提供、開示又は漏洩してはならない。

2 乙は、個人情報への不当なアクセス又は個人情報の紛失、盗難、改ざん、漏えい等(以下「漏えい等」という。)の危険に対し、合理的な安全管理措置を講じなければならない。

3 乙は、個人情報を管理事務の遂行以外の目的で、使用、加工、複写等してはならない。

4 乙において個人情報の漏えい等の事故が発生したときは、乙は、甲に対し、速やかにその状況を報告するとともに、自己の費用において、漏えい等の原因の調査を行い、その結果について、書面をもって甲に報告し、再発防止策を講じるものとする。

5 乙は、個人情報の取扱いを再委託してはならない。ただし、書面をもって甲の事前の承諾を得たときはこの限りではない。この場合において、乙は、再委託先に対して、本契約で定められている乙の義務と同様の義務を課すとともに、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

6 乙は、本契約が終了したときは、甲の指示により個人情報を返却又は廃棄するものとし、その結果について、書面をもって甲に報告するものとする。

コメント17 第18条関係

本条は、管理業者は、管理事務に関して個人情報に接する機会が多いことに鑑み、個人情報の保護に関する法律の適用を受ける事業者が本法令等を遵守することはもとより、「個人情報取扱事業者等に係るガイドライン・Q&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)等を参考にして、個人情報の適正な取扱いの確保を図ることが重要であることを踏まえた規定である。

# VII. 組合員等から名簿の閲覧を求められた場合の対応

意見

- 組合員等から名簿の閲覧を求められたときの対応をコメントに追記すべき。
- 名簿については、管理組合には提出しないが、他に流用しないことを前提に管理業者にのみ提出する著名人等が存在することに留意した文言にすべき。

方針案

- 名簿は、標準管理規約において作成、保管、閲覧に供する義務があるとされている理事長に提出することを明確化。
- コメント「別表第1 2関係」に名簿の取扱いについて追記する。
- 報告は（他との並びをとって）「書面をもって」行うことを追記する。

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

### 別表第1 2(1)理事会支援業務

#### ①組合員等の名簿の整備

組合員等異動届に基づき、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先(緊急連絡先を含む。)を記載した名簿を整備する。

### コメント36 別表第1 2関係

①~⑬ (略)

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

### 別表第1 2(1)理事長・理事会支援業務

#### ①組合員等の名簿の整備

組合員等異動届に基づき、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先(緊急連絡先を含む。)を記載した名簿を整備し、**書面をもって理事長に提出**する。

### コメント40 別表第1 2関係

① (略)

② **別表第1 2(1)①の規定に基づき整備する名簿について、組合員等が管理業者に対して閲覧の請求をした場合は、閲覧の請求先が理事長であることを説明すること。ただし、法令等の定めに基づく閲覧の請求の場合は、この限りではない。**

③~⑭ (略)

意見

- 管理組合又は管理業者が、宅地建物取引業者等へ開示する情報の項目について、管理規約と委託契約書に記載が異なる部分がある。

方針案

- 宅地建物取引業者等から情報の開示を求められた場合には、管理組合に代わって管理業者が情報の開示を行うものであるため、開示する情報の項目については、原則として標準管理規約と統一する。ただし、管理業務の内容の開示の重要性及び昨今の管理業務の実態に鑑みて、「共用部分の点検・検査等」、「管理員業務の有無」、「管理員業務の実施態様」等については、今回の委託契約書の改訂に盛り込む。
- 総会資料や建物状況調査の結果など、現在の管理規約及び委託契約書に記載がなく、管理規約において検討を要する項目については、今後の管理規約の改訂と合わせて見直しを検討する。

## 標準管理委託契約書 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

## 同コメント

- マンション名称等
  - ① 物件名称、総戸数
  - ② 総戸数
  - ③ 物件所在地
  - ④ 対象住戸の住戸番号

規約との平仄

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。

- 2 管理計画認定の有無、認定取得日

—

## 標準管理委託契約書 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

## 同コメント

- 3 管理体制関係
- ①管理組合名称
  - ②管理組合役員数(理事総数及び監事総数)
  - ③管理組合役員の選任方法(立候補、輪番制、その他の別)
  - ④通常総会の開催月と決算月
  - ⑤理事会の年間の開催回数
  - ⑥管理規約原本の発効年月と変更年月
  - ⑦共用部分に付保している損害保険の種類  
**(火災保険(マンション総合保険)、地震保険など)**
  - ⑧使用細則等の規程の名称  
**(駐車場使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、リフォーム細則など)**

規約との平仄

- 4 共用部分関係
- (1)基本事項
- ①建築年次(竣工年月)
  - ②共用部分に関する規約等の定め
    - ・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)
  - 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)
- (2)駐車場
- ①駐車場区画数
    - ・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(賃借人の使用可否、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
- (3)自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場
- 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)
- (4)共用部分の点検・検査等
- ①共用部分の点検・検査等の実施の有無(有(年月)、無)
  - ②共用部分の点検・検査等の実施者(〇〇)
  - ③共用部分の点検・検査等の実施結果に基づく是正の有無(有、無、検討中の別)

規約との平仄

4(4)①については、本契約の内容に関わらず、当該マンション内で行われる共用部分の点検・検査等の全てを含めることが望ましい。

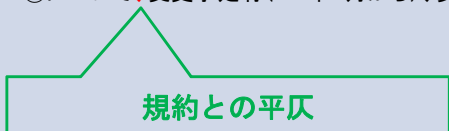
点検・検査等の網羅性

共用部分の点検・検査

## 標準管理委託契約書 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

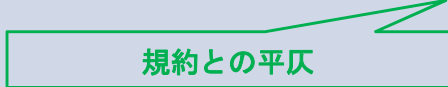
## 同コメント

- 6 管理組合収支関係
- (2)管理費等滞納及び借入の状況
- ①管理費滞納額
  - ②修繕積立金滞納額
  - ③借入金残高
- (3)管理費等の変更予定等(①～③について、変更予定有( 年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載)
- 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
- (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)
- (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)



- 7 専有部分使用規制関係
- ①専有部分用途の「住宅専用(住宅宿泊事業は可)」、「住宅専用(住宅宿泊事業は不可)」、「住宅以外も可」の別(規定している規約条項)
- ②専有部分使用規制関係
- ・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
- ③専有部分使用規制の制定・変更予定の有無

- 8 大規模修繕計画関係
- ①長期修繕計画の有無(有( 年 月作成(見直し))、無、検討中の別)
- ②共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))
- ③大規模修繕工事実施予定の有無(有( 年 月**実施**予定、工事概要)、無、検討中の別を記載)



7③の専有部分使用規制の制定・変更予定の「有」とは、7①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上に上程されることが決定している場合であって、管理業者が把握できている場合をいう。

- 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。
- ② 8①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。
- ③ 8③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上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。8③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。



# VIII. 管理規約との整合(別表第5)(4/4)

## 標準管理委託契約書 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

## 同コメント

### 9 アスベスト使用調査の内容

- ①調査結果の記録の有無
- ②調査実施日
- ③調査機関名
- ④調査内容
- ⑤調査結果

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。

### 10 耐震診断の内容

- ①耐震診断の有無
- ②耐震診断の内容

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3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。

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。)

イ 地方税法施行規則第7条の6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)

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項に定める書類(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)

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

### 11 建替え関係

- ①建替え推進決議の有無(有(年月決議)、無、検討中の別)
- ②要除却認定の有無(有(年月認定)、無、申請中(年月申請)、検討中の別)
- ③建替え決議、マンション敷地売却決議の有無(有(年月決議)、無、検討中の別)

—

### 12 管理形態

- ①マンション管理業者名
- ②業登録番号
- ③主たる事務所の所在地
- ④委託(受託)形態(全部、一部の別)

—

### 13 管理事務所関係

- ①管理員業務の有無(有(契約している業務内容)、無)
- ②管理員業務の実施態様(通勤方式、住込方式、巡回方式の別及び従事する人数)
- ③管理員勤務日
- ④管理員勤務時間
- ⑤管理事務所の電話番号
- ⑥本物件担当事業所名
- ⑦本物件担当事業所電話番号
- ⑧本物件担当者氏名

—

管理員業務の状況を明確化

### 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

清掃の状況を明確化

評価制度を追記

## 【別表第1 1 (2) 出納に係るマンション管理業協会からの意見】

- 全ての口座を明確にしたいのであれば、通帳一覧は別紙として新たに作成し「別紙のとおり」としてまとめた方がわかりやすい。また、管理責任者を明確にすべき。
- 現金収納業務は、「行わない」場合と「行う」場合の両方を本文に示すべきではないか。また、行う場合の方法が適切ではない。
- 集金代行者の「名義」という言葉は口座名義を連想させるため、他の文言がよい。
- 印鑑等は保管者のみを明確化するようにしているのに対し、パスワードは「保持者、保管方法、使用に係る手続き等」を記載するとしているのは不整合。
- 管理業者名義の収納口座に係る印鑑等を管理組合が保管することは想定しにくい。
- インターネットバンキングに関するコメントはまとめた方がわかりやすい。
- 甲の経費の支払いに関するコメントで、「承認の下に」と「承認を得て」の説明をしているが、支払に使用する収納口座の印鑑等の保管状況によるものであることを追記すべきではないか。

意見

- 次頁以降のとおり「別表第1 1 (2) 出納」を修正する。また別紙4を新設する。

方針案

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

別表第1 1(2)出納

①甲の組合員が甲に納入する管理費等の収納

一～二(略)、三(本文略)

イ 収納口座 ○○銀行○○支店(甲名義)

ロ 収納口座 ××銀行××支店(甲名義)

ハ 保管口座 □□銀行□□支店(甲名義)

ニ 保管口座 △△銀行△△支店(甲名義)

四(略)

②(略)

③通帳等の保管等

一 収納口座及び保管口座に係る通帳等の保管者は以下のとおりとする。

イ 収納口座

通帳…乙(又は甲又は不発行)

印鑑…乙(又は甲)

その他(パスワード等…乙(又は甲))

ロ 収納口座

通帳…乙(又は甲又は不発行)

印鑑…乙(又は甲)

その他()

ハ 保管口座

通帳…乙(又は甲又は不発行)

印鑑…甲

その他(パスワード等…甲)

ニ 保管口座

通帳…乙(又は甲又は不発行)

印鑑…甲

その他()

二～三(略)

④～⑤(略)

⑥現金収納業務

一 乙が現金で受領する使用料等の種類は次に掲げるものとする。なお、収納したときは、甲所定の領収書を発行し、甲所定の帳簿へ記載する。また、これら以外は、現金で受領することはできないものとする。

・○○使用料

・××使用料

二 乙は、一に掲げる使用料等を以下の方法により甲の収納口座(集金代行会社を利用している場合、集金代行会社の口座を経由)に収納し、管理費等とあわせて、甲の指定する保管口座に翌月末日までに移し換えるものとする。この場合、甲の保管口座に移し換えるまでの間、利息は付さないものとする。

・現金での口座入金

三 収納結果については、月末で締め、報告書を作成し、証憑類を添えて、前月における甲の会計の収支状況に関する書面の交付と併せて、甲に提出する。

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

別表第1 1(2)出納

①甲の組合員が甲に納入する管理費等の収納

一～二(略)、三(本文略)

(削除)

四(略)

②(略)

③通帳等の保管者

一 収納口座及び保管口座に係る通帳等の保管者は**別紙4**のとおりとする。

(削除)

二～三(略)

④～⑤(略)

⑥現金収納業務

**現金収納は行わない。**

**(「現金収納を行う場合」には、次のとおりとする。)**

一 乙が現金で受領する使用料等の種類は次に掲げるものとし、これら以外は、現金で受領することはできないものとする。

・○○使用料

・××使用料

二 乙は、**現金を受領したときは、あらかじめ甲の承認を得た様式の領収書を支払者に発行するとともに、一に掲げる使用料等を毎月末で締め、速やかに甲の収納口座に入金する。**

三 乙は、一に掲げる使用料等の収納状況に関して所定の帳簿を備え、これに記載する。

## 第1回検討会での見直し案

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(新設)

### 別紙4

別紙4

1 通帳等の保管者										
番号	口座の種類	金融機関名	支店名	預貯金の種類	名義	通帳等の保管				
						通帳の保管者	印鑑の保管者	印鑑以外の預貯金引出用パスワード等		
								電子取引を利用する場合のパスワード(預貯金引出用)	パスワードの名称	保管者
1										
2										
3										
4										
5										

### 2 乙が保管する通帳等の管理責任者(乙名義の収納口座を含む。)

通帳、印鑑、パスワード等の別	部署名	役職名

#### 【記載要領】

- 記載対象の口座について  
本契約締結時において、口座の名義にかかわらず、管理対象となる全ての口座を記載すること。
- 「預貯金の種類」について  
「普通預金」や「定期預金」等、当該口座の預貯金の種類を記載すること。
- 「名義」、「通帳の保管者」、「印鑑の保管者」及び「電子取引を利用する場合のパスワードの保管者」について  
「甲」又は「乙」を記載すること。  
保管者が「甲」及び「乙」以外の場合は、その保管者の名称を記載すること(管理組合損害補償金給付制度を活用する場合等)。
- 「電子取引を利用する場合のパスワードの名称」について  
「インターネットバンキングパスワード」、「ファームバンキングパスワード」、「支払承認パスワード」等、電子取引の手法を判別できるよう記載すること。
- 「電子取引を利用する場合のパスワード(預貯金引出用)以外に乙が保管する預貯金引出用のキャッシュカード等の有無」について  
キャッシュカード等がある場合は「有」と記載し、その名称を併せて記載すること。  
キャッシュカード等がない場合は「無」と記載すること。
- 「乙が保管する通帳等の管理責任者(乙名義の収納口座を含む。)」について  
管理責任者の所属している部署名及び役職名を記載すること(氏名不要)。  
通帳、印鑑、パスワード等において、管理責任者が異なる場合は、それぞれ記載すること。

# その他のご意見(出納)(4/5)

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

コメント30 別表第1 1(2)関係

- ① (略)
- ② 財産の分別管理の方法については、以下の方法別に各方式の具体的な内容を記載するものとする。
- 一 保証契約を締結して管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合
  - 二 管理業者の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合
  - 三 保証契約を締結する必要のないときに管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合
  - 四 管理組合の収納・保管口座を設ける場合
- なお、上記一～四が想定される収納口座等に係る名義人等の区分は次のとおり。

収納口座			保管口座		収納・保管口座		該当コメント
名義人※1	印鑑等※2の管理者	集金代行※3の委託者	名義人	印鑑等※2の管理者	名義人	印鑑等※2の管理者	
管理組合	管理組合	管理業者	管理組合	管理組合	-	-	②一
		管理組合					②三
		-					
	管理業者	管理業者					②一
		管理組合					②一
		-					
管理業者	管理組合	管理業者	②二				
		管理組合	②二				
		-					
	管理業者	管理業者	②二				
		管理組合	②二				
		-					
-	-	-	-	-	管理組合	管理組合	②四

- ※1 (略)
- ※2 印鑑等とは、適正化法施行規則第87条第3項第2号に規定する「印鑑、預貯金等の引出用カード、その他これらに類するもの」をいう。以下、本コメントにおいて「印鑑等」と表記しているものについては同じ。
- ※3 集金代行会社との契約内容を確認し、集金代行会社に収納業務を委託している者の名義で判断する。
- ③ (略)

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

コメント34 別表第1 1(2)関係

- ① (略)
- ② 財産の分別管理の方法については、以下の方法別に各方式の具体的な内容を記載するものとする。
- 一 保証契約を締結して管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合
  - 二 管理業者の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合
  - 三 保証契約を締結する必要のないときに管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合
  - 四 管理組合の収納・保管口座を設ける場合
- なお、上記一～四が想定される収納口座等に係る名義人等の区分は次のとおり。

収納口座			保管口座		収納・保管口座		該当コメント
名義人※1	印鑑等※2の管理者	集金代行※3の委託者	名義人	印鑑等※2の管理者	名義人	印鑑等※2の管理者	
管理組合	管理組合	管理業者	管理組合	管理組合	-	-	②一
		管理組合					②三
		-					
	管理業者	管理業者					②一
		管理組合					②一
		-					
管理業者	管理組合	管理業者	②二				
		管理組合	②二				
		-					
	管理業者	管理業者	②二				
		管理組合	②二				
		-					
-	-	-	-	-	管理組合	管理組合	②四

- ※1 (略)
- ※2 印鑑等とは、適正化法施行規則第87条第3項第2号に規定する「印鑑、預貯金等の引出用カード、その他これらに類するもの」をいう。以下、本コメントにおいて「印鑑等」と表記しているものについては同じ。
- ※3 集金代行会社との契約内容を確認し、集金代行会社に収納業務を委託している者で判断する。
- ③ (略)

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

コメント30 別表第1 1(2)関係

④ 電子取引(インターネットバンキング等)を利用する場合は、インターネットバンキング等である旨を1(2)①に、出金に当たってのパスワード等の保持者、保管方法、使用に係る手続き等を1(2)③に記載するものとする。なお、収納口座から出金ができるパスワード等を管理業者が管理する場合には、当該パスワード等が適正化法施行規則第87条第3項第2号に規定する印鑑等に該当することに留意すること。

⑤ (略)

⑥ 収納口座や保管口座が複数ある場合は、管理組合財産の透明性を確保するため、すべての口座を明確にすることを原則とする。ただし、管理組合との協議を行うことにより、支店別や会計別等その用途が明確になるように記載することも可能である。

⑦～⑨ (略)

⑩ 現金収納がある場合には、現金のき損事故や不正流用等防止のため、業務方法をあらかじめ明示しておくこと。また、現金収納を行わない場合には、その旨を記載すること。

コメント31 別表第1 1(2)関係

① (略)、② (本文略)

イ 収納口座 ○○銀行○○支店(甲名義)

ロ 収納口座 ××銀行××支店(甲名義)

ハ 保管口座 □□銀行□□支店(甲名義)

ニ 保管口座 △△銀行△△支店(甲名義)

③ (本文略)

イ 収納口座 ○○銀行○○支店(甲名義)

ロ 収納口座 ××銀行××支店(甲名義)

ハ 保管口座 □□銀行□□支店(甲名義)

ニ 保管口座 △△銀行△△支店(甲名義)

④～⑤ (略)

⑥ 別表第1 1(2)④は、管理業者が印鑑等を保管している場合には、管理組合からの支払委託により包括的に承認を得ていると考えられるため「承認の下に」と表記し、管理組合が印鑑等を保管している場合には、支払の都度管理組合から承認を得ることになるため「承認を得て」と表記する。また、経費等の支払いに際し、複数の口座を使用している場合には支払の流れがわかるように、インターネットバンキング等を使用している場合にはインターネットバンキング等を使用していることがわかるように別表第1 1(2)④に追記すること。

⑦ 別表第1 1(2)⑥ニで定める使用料等の収納口座への収納方法は、現金での口座入金以外にも口座振込や口座振替が想定される。本契約書作成の際には、実際の入金方法に応じて適宜追加・修正・削除すること。

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

コメント34 別表第1 1(2)関係

④ 電子取引(インターネットバンキング等)を利用する場合は、インターネットバンキング等を利用していることがわかるように1(2)④に記載するものとする。なお、**管理組合名義**の収納口座から出金ができるパスワード等を管理業者が管理する場合には、当該パスワード等が適正化法施行規則第87条第3項第2号に規定する印鑑等に該当することに留意すること。

**(インターネットバンキングを利用している場合の1(2)④の記載例)**

**乙は、甲の収支予算に基づき、甲の経費を、甲の承認の下にインターネットバンキングを利用して乙の収納口座から、又は甲の承認を得て甲の保管口座から支払う。**

⑤ (略)

⑥ **本契約に基づき管理業者が受託する出納業務の範囲を明確化するため、管理対象となるすべての口座を明確にするとともに、その業務の重要性から通帳等の管理責任者を明記すること。したがって、管理組合が自ら管理している本契約の出納業務の範囲外の口座は、明記する対象口座に含まれない。**

⑦～⑨ (略)

⑩ 現金収納がある場合には、現金のき損事故や不正流用等防止のため、業務方法をあらかじめ明示しておくこと。また、現金収納を行わない場合には、その旨を記載すること。**なお、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく管理事務のIT化について」(令和3年12月24日付け国不参第78号)の趣旨に鑑み、現金収納に変わる電子マネーの活用など管理事務のIT化の促進を図ることにより、管理組合及び管理業者の業務効率化や利便性向上などに資することに留意すること。**

コメント35 別表第1 1(2)関係

① (略)、② (本文略)

**(削除)**

③ (本文略)

**(削除)**

④～⑤ (略)

⑥ 別表第1 1(2)④は、**支払に使用する収納口座について**、管理業者が印鑑等を保管している場合には、管理組合からの支払委託により包括的に承認を得ていると考えられるため「承認の下に」と表記し、管理組合が印鑑等を保管している場合には、支払の都度管理組合から承認を得ることになるため「承認を得て」と表記する。また、経費等の支払いに際し、複数の口座を使用している場合には支払の流れがわかるように別表第1 1(2)④に追記すること。

**(削除)**

意見

○ 第4条（第三者への再委託）に再再委託（それ以降含む）の場合を追記すべき。

方針案

○ 第4条第2項に「再委託された者が更に委託を行う場合以降も含む。以下同じ。」を追記する。

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

(第三者への再委託)

第4条 乙は、前条第1号の管理事務の一部又は同条第2号、第3号若しくは第4号の管理事務の全部若しくは一部を、別紙1に従って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委託した場合には、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。

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(第三者への再委託)

第4条 乙は、前条第1号の管理事務の一部又は同条第2号、第3号若しくは第4号の管理事務の全部若しくは一部を、別紙1に従って第三者に再委託(再委託された者が更に委託を行う場合以降も含む。以下同じ。)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委託した場合には、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。

意見

○ 各種書面の電子化に係る費用（保存に係る費用含む）負担の文言を追記すべき。

○ 総会等の様子を写した動画を保存し、一定期間見ることができるようになるべき。

方針案

○ 第24条関係コメントに書面の電子化に係る費用（保存に係る費用含む）負担を追記するとともに、総会等を動画で保存した場合の取扱いを追記する。

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

コメント22 第24条関係

①～⑥ (略)

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

コメント24 第25条関係

①～⑥ (略)

⑦ ITの活用に必要な費用やデータの保存に必要なサーバ費用等の負担については、あらかじめ管理組合と管理業者が協議しておくこと。

⑧ 理事会や総会の様子を動画に保存し、当日出席できなかった者が後日確認できるようにする場合には、肖像権等の権利関係に十分留意の上、セキュリティが十分確保できるサーバ等を利用すること。また、保存しておく期間等については、管理組合と管理業者が協議して定めること。

意見

○ 長期修繕計画の実施や見直しに対する管理業者の関与を強めるべき。

方針案

○ 長期修繕計画の見直しの必要性に関わらず、マンションの劣化状況に基づく助言をするように修正。

## 第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

### 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

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。

二 長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況等を把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合は、本契約とは別個の契約とする。

三 乙は、甲が本マンションの維持又は修繕(大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。)を外注により乙以外の業者に行わせる場合には、見積書の受理、甲と受注業者との取次ぎ、実施の確認を行う。

なお、「実施の確認」とは、別表第2 2(3)一に定める管理員が外注業務の完了の立会いにより確認できる内容のものほか、別表第2 2(3)一に定める管理員業務に含まれていない場合又は管理員が配置されていない場合には、乙の従業員が完了の立会いを行うことにより確認できる内容のものをいう。甲と乙の協議により、施工を行った者から提出された作業報告書等の確認をもって「実施の確認」とすることを妨げるものではない。

### 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。

②～⑥ (略)

## 第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

### 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

一 乙は、甲の長期修繕計画における修繕積立金の額の設定に対して実際の積立額が不足している等の状況において、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、修繕積立金等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。

二 長期修繕計画案の作成業務並びに建物・設備の劣化状況等を把握するための調査・診断を実施及びその結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する。この場合は、本契約とは別個の契約とする。

三 乙は、甲が本マンションの維持又は修繕(大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。)を外注により乙以外の業者に行わせる場合には、見積書の受理、甲と受注業者との取次ぎ、実施の確認を行う。

なお、「実施の確認」とは、別表第2 2(3)一に定める管理員が外注業務の完了の立会いにより確認できる内容のものほか、別表第2 2(3)一に定める管理員業務に含まれていない場合又は管理員が配置されていない場合には、乙の従業員が完了の立会いを行うことにより確認できる内容のものをいう。甲と乙の協議により、施工を行った者から提出された作業報告書等の確認をもって「実施の確認」とすることを妨げるものではない。

### 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)を参考にして作成することが望ましい。また、修繕積立金の額の設定にあたっては、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」において修繕積立金の額の目安を示しており、参考にして修繕積立金を設定することが望ましい。

②～⑥ (略)



意見

○ 「管理事務」と「その業務」という表現が混在してわかりにくい。

方針案

○ 管理事務を指す場合は「管理事務」に表現を統一。

○ 同様に、「使用人」、「従業員」、「従業者」を「使用人その他の従業者」（2回目以降は「使用人等」）に表現を統一。

第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

(乙の使用責任)

第15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、甲又は組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(乙の使用責任)

第16条 乙は、乙の使用人等従業員が、管理事務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、甲又は組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

意見

○ 契約更新の申出がない場合の取扱いについて、管理業者が契約終了時まで引継ぎ等を行う旨を規定すべき。

方針案

○ 規定ぶりを修正。コメントを一部残す。

第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

(契約の更新)

第21条 (略)

3 本契約の更新について、甲乙いずれからも申出がないときは、本契約は有効期間満了をもって終了するものとし、甲及び乙は、管理事務の引継ぎ等の契約終了後の取扱いについて、本契約の有効期間満了までに協議するものとする。

第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(契約の更新等)

第23条 (略)

3 本契約の更新について、甲乙いずれからも申出がないときは、本契約は有効期間満了をもって終了する。  
4 乙は、本契約の終了時まで、管理事務の引継ぎ等を甲又は甲の指定する者に対して行うものとする。

コメント19 第21条関係

④ 契約更新に関する申出がない場合、本契約は当然に有効期間満了をもって終了となるが、その場合は円滑な管理事務の引継等のために契約終了後の取扱いについて甲及び乙が協議することが望ましい。

コメント22 第23条関係

④ 第3項の申出がない場合は、円滑な管理事務の引継ぎ等のため、契約終了後の取扱いについて甲及び乙が協議することが望ましい。

意見

○ 当たり前のことだが、管理業者が管理規約を遵守すべきことを明確にすべき。

方針案

○ コメント第25条関係を新設し、関係法令だけではなく規約等にも反する助言等を行わないように記載。

第1回検討会での見直し案(青:前回見直し案、下線:今回見直し箇所)

第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(新設)

コメント25 第26条関係

本条の誠実義務には、管理業者が管理組合に対して、関係法令はもとより、管理規約や使用細則、総会決議等に反するような助言等を行ってはならないことも含まれる。

意見

○ 合意管轄裁判所について、専属管轄であることの明確化等表現を見直すべき。

方針案

○ 規定ぶりを修正。

第1回検討会での見直し案

第2回検討会での見直し案(赤:今回見直し案)

(合意管轄裁判所)

第25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〇〇地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

(合意管轄裁判所)

第28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、**訴額に応じて**本マンションの所在地を管轄する〇〇地方**裁判所又は〇〇簡易裁判所**を第一審の**専属**管轄裁判所とするものとする。