

マンション標準管理委託契約書の改正 (各論)

管理事務の内容及び実施方法の見直し(第3条)

<見直しの方向性>

- 管理業者管理者方式で理事会が無い場合、別表「事務管理業務」から理事会支援業務を削除するなどし、管理者受託契約と整合性を取ること。

標準管理委託契約書

(管理事務の内容及び実施方法)

- 第3条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から別表第4に定めるところにより実施する。
- 一 事務管理業務(別表第1に掲げる業務)
 - 二 管理員業務(別表第2に掲げる業務)
 - 三 清掃業務(別表第3に掲げる業務)
 - 四 建物・設備等管理業務(別表第4に掲げる業務)

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・出勤業務
 - 二 インターネット、CATV等の運營業務
 - 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、管理規約に定めて組合員全員から管理費を徴収し、それらの費用に充てることが適切であるもの)
- また、第2条で定める管理対象部分の部位に応じて、本条の管理事務の内容及び実施方法を変更する必要がある場合には、別表においてその相違が明らかになっていることが望ましい。
- 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
- 六 管理業者が管理事務を受託している管理組合の管理者として選任される管理業者管理者方式において、理事会がない場合は、事務管理業務(別表第1に掲げる業務)から(1)理事長・理事会支援業務を削除するなど、管理者受託契約との重複が生じないように整理する必要がある。

②～⑤ (略)

管理事務の指示の見直し(第8条)

<見直しの方向性>

- 管理業者管理者方式の場合は同一社内において、別に管理事務担当と管理者事務担当を指定していくことが望ましい旨を規定

標準管理委託契約書

(管理事務の指示)

第8条 本契約に基づく甲の乙に対する管理事務に関する指示については、法令の定めに基づく場合を除き、甲の管理者等又は甲の指定する甲の役員が乙の使用人その他の従業者(以下「使用人等」という。)のうち乙が指定した者に対して行うものとする。

コメント

8 第8条関係

- ① 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その他の従業者(以下「使用人等」という。)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。また、「法令の定め」とは、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第34条第3項に規定する集会の招集請求などが想定される。なお「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。)
- ② 管理組合又は管理業者は、本条に基づき指定する者について、あらかじめ相手方に書面で通知することが望ましい。
- ③ 管理業者管理者方式の場合は、管理業者が甲と乙を兼ねることから、管理業者は社内において、別に管理者事務担当と管理事務担当を指定しておくことが望ましい。

管理事務の報告等の見直し(第10条)

<見直しの方向性>

- 管理業者管理者方式の場合は、管理事務の定期報告を組合員に対して行う旨を規定

標準管理委託契約書

(管理事務の報告等)

第10条 乙は、甲の事業年度終了後〇月以内に、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、毎月末日までに、甲に対し、前月における甲の会計の収支状況に関する書面を交付しなければならない。

3 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。

4 前3項の場合において、甲は、乙に対し、管理事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。

コメント

10 第10条関係

① 管理業者管理者方式の場合は、管理業者が甲と乙を兼ねることから、適正化法第77条に基づき、管理業者は、定期的に、説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの組合員に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせる必要がある。

② 第1項に規定する書面は、別表第1 1(1)②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。また、本報告は適正化法第77条に基づく報告であるので、管理業者は、管理業務主任者をして行う必要がある。

③ 第1項の報告期限は、管理組合の総会の開催時期等を考慮し、管理組合の運営上支障がないように定めるものとする。

④ 第1項に規定する書面の交付をマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第100号。以下「適正化法施行規則」という。)に基づき電磁的方法により提供する場合には、管理業者は、適正化法施行規則第88条に定める要件を満たす必要がある。

なお、電磁的方法とは、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に定めるものをいう。

(以下同じ。)

イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

管理事務の報告等の見直し(第10条)

<見直しの方向性>

- 管理業者管理者方式の場合は、管理事務の定期報告を組合員に対して行う旨を規定

標準管理委託契約書	コメント
<p>(前頁から続き)</p>	<p>(前頁から続き)</p> <p>□ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法</p> <p>⑤ 第2項の規定は、適正化法施行規則第87条第5項に基づく書面の交付であるため、適正化法施行規則の規定に従って交付する必要がある。<u>管理業者管理者方式の場合は、管理業者が甲と乙を兼ねることから、管理事務担当部門から管理者事務担当部門へ交付する必要がある。</u>なお、「国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則」(平成17年国土交通省令第26号)に規定する要件を満たした場合、当該書面は電磁的方法により提供することができる。</p> <p>⑥ 第3項の報告については、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考えられる。<u>また、管理業者管理者方式の場合は、管理業者は、組合員の求めに応じ、管理業者の業務時間内において、組合員に対し報告を行うことが望ましい。</u></p>

通知義務の見直し(第13条)

<見直しの方向性>

- 管理業者管理者方式の場合は、マンションにおいて滅失等の事実を知ったとき等は、その状況をマンションの組合員等に対して通知しなければならない旨を規定

標準管理委託契約書

(通知義務)

第13条 甲又は乙は、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

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、管理事務の実施に際し、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、管理事務の実施に際し、組合員等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、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、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、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。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&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。

通知義務の見直し(第13条)

<見直しの方向性>

- 管理業者管理者方式の場合は、マンションにおいて滅失等の事実を知ったとき等は、その状況をマンションの組合員等に対して通知しなければならない旨を規定

標準管理委託契約書

(前頁から続き)

コメント

(前頁から続き)

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、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)の除去の実施について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、管理組合から、社会的障壁の除去の実施についての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。

- 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。
- ③ 管理業者管理者方式の場合は、管理業者が甲と乙を兼ねることから、管理業者は、第1項及び第2項3号から6号までのいずれかに該当したときは、速やかに書面をもって、当該管理組合を構成するマンションの組合員等に通知するべきである。ただし、第2項第3号及び第4号に該当する場合は、組合員等の見やすい場所に掲示することをもって足りることとする。

管理規約等の提供等の見直し(第15条)

<見直しの方向性>

- 宅建業者等からマンションに関する情報提供を求められた際に作成する書面（いわゆる重要事項調査報告書）の作成に要する費用の算出について、（一社）マンション管理業協会のガイドラインを参考にすることを規定

標準管理委託契約書

（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、理由を付した書面の提出又は当該書面を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。）により提出することにより、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長期修繕計画書及び設計図書（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。

- 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
- 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

コメント

15 第15条関係

① 本条は、宅地建物取引業者が、媒介等の業務のために、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）第16条の2に定める事項等について、管理業者に当該事項の確認を求めてきた場合及び所有する専有部分の売却等を予定する組合員が同様の事項の確認を求めてきた場合の対応を定めたものである。

宅地建物取引業者又は売主たる組合員（以下「宅地建物取引業者等」という。）を通じて専有部分の購入等を予定する者に管理組合の財務・管理に関する情報を提供・開示することは、当該購入等予定者の利益の保護等に資するとともに、マンション内におけるトラブルの未然防止、組合運営の円滑化、マンションの資産価値の向上等の観点からも有意義であることを踏まえて、提供・開示する範囲等について定めた規定である。

② 本来、宅地建物取引業者等への管理組合の管理規約、管理組合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管理組合が保管する長期修繕計画書及び設計図書（コメント15及びコメント44において「管理規約等」という。）の提供及び別表第5に掲げる事項の開示は管理規約及び使用細則の規定に基づき管理組合が行うべきものであるため、これらの事務を管理業者が行う場合にあっては、管理規約及び使用細則において宅地建物取引業者等への提供・開示に関する根拠が明確に規定されるとともに、これと整合的に本契約書において、管理業者による提供・開示に関して規定されることが必要である。

管理規約等の提供等の見直し(第15条)

<見直しの方向性>

- 宅建業者等からマンションに関する情報提供を求められた際に作成する書面（いわゆる重要事項調査報告書）の作成に要する費用の算出について、（一社）マンション管理業協会のガイドラインを参考にすることを規定

標準管理委託契約書

（前頁から続き）

- 乙は、前項の業務に要する費用を管理規約等の提供又は別表第5に掲げる事項の開示を行う相手方から受領することができるものとする。
- 第1項の場合において、乙は、当該組合員が管理費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。

コメント

（前頁から続き）

また、管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として本契約書に定める範囲となる。本契約書に定める範囲外の事項については、組合員又は管理組合に確認するよう求めるべきである。管理業者が受託した管理事務の実施を通じて知ることができない過去の修繕等の実施状況に関する事項等については、管理業者は管理組合から情報の提供を受けた範囲で、これらの事項を開示することとなる。

なお、本契約書に定める範囲内の事項であっても、「敷地及び共用部分における重大事故・事件」のように該当事項の個別性が高いと想定されるものについては、該当事項ごとに管理組合に開示の可否を確認し、承認を得て開示する事項とすることも考えられる。

- ③ 提供・開示する事項に組合員等の個人情報やプライバシー情報が含まれる場合には、個人情報保護法の趣旨等を踏まえて適切に対応する必要がある。

なお、別表第5に記載する事項については、「敷地及び共用部分における重大事故・事件」に関する情報として特定の個人名等が含まれている場合を除き、個人情報保護法の趣旨等に照らしても、提供・開示に当たって、特段の配慮が必要となる情報ではない（売主たる組合員の管理費等の滞納額を含む。）。

- ④ 管理業者が、管理組合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に対して総会等の議事録を閲覧させる業務を受託する場合は、本契約内容に追加を行うものとする。

管理規約等の提供等の見直し(第15条)

<見直しの方向性>

- 宅建業者等からマンションに関する情報提供を求められた際に作成する書面（いわゆる重要事項調査報告書）の作成に要する費用の算出について、（一社）マンション管理業協会のガイドラインを参考にすることを規定

標準管理委託契約書

（前頁から続き）

コメント

（前頁から続き）

- この場合において、当該議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該議事録の保管場所において、当該電磁的記録に記録された情報の内容を書面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものを閲覧させるものとする。なお、議事録には個人情報やプライバシー情報が含まれる場合も多いことから、発言者や審議内容から特定の個人が識別できないように加工するなど、個人情報保護法の趣旨等を踏まえて適切に対応することが必要である
- ⑤ 管理業者が第1項に基づいて提供・開示した件数、第2項に基づいて受領することとする金額等については、第10条第3項の報告の一環として管理組合に報告することとするとも考えられる。
 - ⑥ 第1項の「その他の帳票類」とは、領収書や請求書、本契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券などのことをいう。
 - ⑦ 第1項の「設計図書」とは、適正化法施行規則第102条に定める図書のことをいう。
 - ⑧ 管理業者が第2項に基づいて第1項の業務に要する費用を受領する際の当該費用の算出については、（一社）マンション管理業協会が「管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドラインの様式等」で定めている「情報開示に係る手数料」を参考とすることが考えられる。

誠実義務等の見直し(第26条)

<見直しの方向性>

- 管理組合以外の者から役務の提供を伴わない金銭等を收受しない旨を規定
- 工事等の発注プロセスの透明性確保のための措置（管理業者やその関連会社が工事等を受注する場合や、施工会社の選定に管理業者が関与する場合は、工事費用の内訳や積算根拠を区分所有者に説明する等）を規定

標準管理委託契約書

(誠実義務等)

- 第26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。
- 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。

コメント

25 第26条関係

- ① 本条の誠実義務には、管理業者・管理組合双方ともに厳にハラメントに該当する言動を行わないことや、管理業者が管理組合に対して法令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。
- ② 管理業者は、管理事務に関連して、管理組合との関係の透明性を確保するため、役務の提供を伴わない紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、管理組合の総会の承認を経ずに、管理組合以外の者から收受し、又は供与することは望ましくない。
- ③ 工事発注プロセスの透明性を確保するため、理事会方式において管理業者自ら又はその関連会社が工事を受注する場合や、管理業者が施工会社の選定業務のみを行う場合においても、工事費用の内訳やその積算根拠を、管理業者が管理組合に対して説明することが望ましい。
- ④ 管理業者管理者方式の場合は、管理業者が甲と乙を兼ねることから、管理業者やその関連会社が工事を受注しようとする場合は、相見積もりを行った場合はその内容、行わなかった場合はその理由を説明すること。
理事会方式においては、管理業者は、理事会から求めがあった場合は相見積もりを取得するものとする。ただし、この場合に相見積もりを取得するためにかかる費用等については、別途、管理組合及び管理業者が協議して定めるものとする。

理事長・理事会支援業務の削除

<見直しの方向性>

➤ 管理業者管理者方式で理事会が無い場合、別表「事務管理業務」から理事長・理事会支援業務を削除

標準管理委託契約書

2 基幹事務以外の事務管理業務

(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。

② 理事会の開催、運営支援

一 甲の理事会の開催日程等の調整

二 甲の役員に対する理事会招集通知及び連絡

三 甲が乙の協力を必要とするときの理事会議事に係る助言、資料の作成

四 甲が乙の協力を必要とするときの理事会議事録案の作成

五 WEB会議システム等を活用した理事会を行う場合において、甲が乙の協力を必要とするときの機器の調達、貸与及び設置の補助

なお、上記の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力する会議の開催頻度（上限回数〇回／年）、出席する概ねの時間（1回当たり〇時間を目安）等の協力方法について協議するものとする。

③ 甲の契約事務の処理

甲に代わって、甲が行うべき共用部分に係る損害保険契約、マンション内の駐車場等の使用契約、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者との契約等に係る事務を行う。

コメント

40 別表第1 2関係

① 理事会支援業務は、理事会の円滑な運営を支援するものであるが、理事会の運営主体があくまで管理組合であることに留意する。

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、マンション標準管理規約において理事長に組合員名簿の作成・保管等が義務付けられていることを踏まえ、管理業者が組合員等から閲覧の請求を受けた場合には、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、法令の定めに基づく閲覧の請求の場合は、この限りではない。

また、名簿を理事長に提出する頻度やタイミングについては、理事長とあらかじめ協議しておくことが望ましい。

なお、「理事長」には管理組合法人における理事及び代表理事も含むものとする。

③ 必要に応じて理事会及び総会に管理業者の使用人等を出席させる場合には、あらかじめ出席時間の目安や頻度、理事会及び総会が長時間又は深夜に及ぶ場合の対応等を決めておくことが望ましい。

④ 管理業者は、業務時間外や休日に管理組合が管理業者の使用人等に連絡した場合、翌営業日又は休日明けの対応となる可能性があることを事前に伝えておくことが望ましい。

⑤ 理事会及び総会の議事録は、管理組合の活動の重要な資料となることを踏まえ、管理業者に議事録の案の作成を委託する場合は、その内容の適正さについて管理組合がチェックする等、十分留意する。議事録については、議事の経過の要点及びその結果を記載する

理事長・理事会支援業務の削除

<見直しの方向性>

- 管理業者管理者方式で理事会が無い場合、別表「事務管理業務」から理事長・理事会支援業務を削除

標準管理委託契約書

(前頁から続き)

(2) 総会支援業務

- 一 甲の総会の開催日程等の調整
 - 二 甲の次年度の事業計画案の素案の作成
 - 三 総会会場の手配、招集通知及び議案書の配付
 - 四 組合員等の出欠の集計等
 - 五 甲が乙の協力を必要とするときの総会議事に係る助言
 - 六 甲が乙の協力を必要とするときの総会議事録案の作成
 - 七 WEB会議システム等を活用した総会を行う場合において、甲が乙の協力を必要とするときの機器の調達、貸与及び設置の補助
- なお、上記の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力する会議の開催頻度(上限回数〇回/年、臨時総会への出席)、出席する概ねの時間(1回当たり〇時間を目安)等の協力方法について協議するものとする。

(3) その他

① 各種点検、検査等に基づく助言等

管理対象部分に係る各種の点検、検査等の結果を甲に報告するとともに、改善等の必要がある事項については、具体的な方策を甲に助言する。この報告及び助言は、書面をもって行う。

コメント

(前頁から続き)

必要がある。「議事の経過」とは議題、議案、討議の内容及び採決方法等を指すが、それらの要点を記載することで足り、すべての発言を一言一句記録するものではない。しかし、議事に影響を与える重要な発言は記録することに留意する。

また、管理業者は、管理組合がチェックする上で十分な余裕をもって議事録の案を提出する。

- ⑥ 大規模修繕、長期修繕計画変更、管理規約改正等、理事会が設置する各種専門委員会の運営支援業務を実施する場合は、その業務内容、費用負担について、別途、管理組合及び管理業者が協議して定めるものとする。
 - ⑦ 総会等の決議や議事録の作成を電磁的方法により行う場合には、事務処理の方法等について具体的に記述することが望ましい。
 - ⑧ 別表第1 2(2)四の組合員等の出欠の集計等の業務を実施する場合は、総会の成立要件とも関係するため、管理組合が事前にチェックできるように十分留意する。
- なお、議決権行使書や委任状により議決権を行使する方法について、管理組合から管理業者が協力を求められたときは、その協力方法について、別途、管理組合及び管理業者が協議して定めるものとする。

理事長・理事会支援業務の削除

<見直しの方向性>

- 管理業者管理者方式で理事会が無い場合、別表「事務管理業務」から理事長・理事会支援業務を削除

標準管理委託契約書

(前頁から続き)

②甲の各種検査等の報告、届出の補助

- 一 甲に代わって、消防計画の届出、消防用設備等点検報告、特定建築物定期調査又は特定建築物の建築設備等定期検査の報告等に係る補助を行う。
- 二 甲の指示に基づく甲の口座の変更に必要な事務を行う。
- 三 諸官庁からの各種通知を、甲及び甲の組合員に通知する。

③図書等の保管等

- 一 乙は、本マンションに係る設計図書を、甲の事務所で保管する。
- 二 乙は、甲の管理規約の原本、総会議事録、総会議案書等を、甲の事務所で保管する。
- 三 乙は、解約等により本契約が終了した場合には、乙が保管する前2号の図書等、本表2(1)①で整備する組合員等の名簿及び出納事務のため乙が預かっている甲の口座の通帳等を遅滞なく、甲に引き渡す。

コメント

(前頁から続き)

- ⑨ 理事会支援業務や総会支援業務について、区分所有法及び管理組合の管理規約に照らし、管理組合の管理者等以外の正規に招集の権限があると考えられる者から当該支援業務に関する契約書に規定する業務の履行の要求があった場合にも、これを拒否すべき正当な理由がある場合を除き、管理業者は業務を履行すべきものである。

ただし、あらかじめ定めた理事会等支援業務の頻度を超える場合には超えた部分の費用について、WEB会議システム等を活用した理事会・総会を行う場合には機器の調達、貸与及び設置の補助に係る費用(アカウントのライセンス費用を含む。)について、別途、管理組合及び管理業者が協議して定めるものとする。

なお、別表第1 2(1)②一～四、(2)一～六の業務のうち、電磁的方法の活用が可能である場合、具体的に明示すること。

- ⑩ 別表第1 2(3)③一の設計図書とは、適正化法施行規則第102条に規定する設計図書その他の管理組合が宅地建物取引業者から承継した図書及び管理組合が実施したマンションの修繕等に関する図書であって、管理組合から管理を依頼された図書をいう。
- ⑪ 管理組合の管理者等は、区分所有法第33条及び第42条第5項等により、管理規約及び総会議事録の保管、利害関係人に対する閲覧を義務付けられている。管理業者は、管理組合の管理者等の依頼の下にこれらの図書等の保管業務を行うものである。

理事長・理事会支援業務の削除

<見直しの方向性>

- 管理業者管理者方式で理事会が無い場合、別表「事務管理業務」から理事長・理事会支援業務を削除

標準管理委託契約書

(前頁から続き)

コメント

(前頁から続き)

- ⑫ 管理業者が別表第1 2(3)③一及び二の図書等の保管業務を行う場合には、管理組合の役員の交替等により預かっている図書等の種類が当事者間で食い違うことのないように、例えば、定期的な管理組合と管理業者双方の立会いや図書等の保管リストにより保管状況を確認することも考えられる。
- ⑬ マンション分譲業者はマンションの分譲に際し、あらかじめ規約共用部分等について区分所有法第32条に基づき、単独で公正証書により規約設定することができる。マンションの管理規約は、本来、この公正証書規約と一覽性を有するよう作成すべきであるが、マンションによっては、公正証書規約とそれ以外の管理規約の両方の保管が必要な場合も想定される。
- ⑭ 本契約書第3条に個々のマンションの状況や必要性に応じて業務を追加した場合には、具体的な内容及び実施方法を記載すること。
- ⑮ 管理業者が管理事務を受託している管理組合の管理者として選任される管理業者管理者方式において、理事会がない場合は、(1)理事長・理事会支援業務を削除する。

<見直しの方向性>

- マンション標準管理規約(令和6年6月7日)の改正を踏まえ、別表5(宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項)を見直し

標準管理委託契約書	コメント
<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> <p>1 マンション名称等</p> <p>①物件名称</p> <p>②総戸数</p> <p>③物件所在地</p> <p>④対象住戸の住戸番号</p> <p>2 管理計画認定の有無、認定取得日</p> <p>3 管理体制関係</p> <p>①管理組合名称</p> <p>②管理組合役員数(理事総数及び監事総数)</p> <p>③管理組合役員の選任方法(立候補、輪番制、その他の別)</p> <p>④通常総会の開催月と決算月</p> <p>⑤理事会の年間の開催回数</p> <p>⑥管理規約原本の発効年月と変更年月</p> <p>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)</p> <p>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)</p>	<p>44 別表第5 全体関係</p> <p>① 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、宅地建物取引業者等から開示を求められると想定される事項を例示しており、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)、管理規約及び使用細則の規定や管理規約等の保管状況等に応じて、適宜追加・修正・削除を行う。</p> <p>② 4(4)①については、本契約の内容にかかわらず、管理業者が把握可能な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(日常的に行っている目視による点検の実施年月は除く。)を含めることが望ましい。</p> <p>③ 6(3)、8①、④、⑤で「検討中」とあるのは、理事会で検討されている場合であって、いずれも管理業者が把握できている場合をいう。</p>

<見直しの方向性>

➤ マンション標準管理規約(令和6年6月7日)の改正を踏まえ、別表5(宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項)を見直し

標準管理委託契約書	コメント
<p>4 共用部分関係</p> <p>(1)基本事項</p> <p>①建築年次(竣工年月)</p> <p>②共用部分に関する規約等の定め</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の範囲(規定している規約条項、別表名) ・共用部分の持分(規定している規約条項、別表名) <p>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)</p> <p>(2-1)駐車場</p> <p>①駐車場区画数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) <p>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)</p> <p>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)</p> <p>④車種制限(規定している規約条項、使用細則条項、別表名)</p> <p>⑤空き区画の有無</p> <p>⑥空き区画の待機者数</p> <p>⑦空き区画補充方法(抽選、先着順、その他の別)</p> <p>⑧駐車場使用料</p>	

<見直しの方向性>

➤ マンション標準管理規約(令和6年6月7日)の改正を踏まえ、別表5(宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項)を見直し

標準管理委託契約書	コメント
<p>(前頁から続き)</p> <p><u>(2-2)電気自動車等用充電設備付き駐車場</u></p> <p><u>①充電設備付き駐車場区画数及び出力電力</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内台数(内訳:平面自走式台数、機械式台数、出力電力別台数) ・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、出力電力別台数) <p><u>②充電設備付き駐車場使用資格(賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項)</u></p> <p><u>③車種制限(規定している規約条項、使用細則条項、別表名)</u></p> <p><u>④空き区画の有無</u></p> <p><u>⑤空き区画待機者数</u></p> <p><u>⑥空き区画補充方法(抽選、先着順、その他の別)</u></p> <p><u>⑦充電設備付き駐車場の使用料及び充電設備の使用料</u></p> <p>(3)自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) <p>(4)共用部分の点検・検査・調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(前頁から続き)</p>

<見直しの方向性>

➤ マンション標準管理規約(令和6年6月7日)の改正を踏まえ、別表5(宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項)を見直し

標準管理委託契約書	コメント
<p>5 売主たる組合員が負担する管理費等関係(①～⑰の項目毎に金額を記載(滞納がある場合は滞納額も併せて記載))</p> <ul style="list-style-type: none"> ①管理費 ②修繕積立金 ③修繕一時金 ④駐車場使用料 ⑤充電設備付き駐車場の使用料及び充電設備の使用料 ⑥自転車置場使用料 ⑦バイク置場使用料 ⑧ミニバイク置場使用料 ⑨専用庭使用料 ⑩ルーフバルコニー使用料 ⑪トランクルーム使用料 ⑫組合費 ⑬戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料 ⑭その他 ⑮遅延損害金の有無とその額 ⑯管理費等の支払方法(翌月分(又は当月分)を当月〇〇日に支払い) ⑰管理費等支払手続き(口座振替(〇〇銀行〇〇支店)、自動送金(〇〇銀行〇〇支店)、振込、集金代行会社委託の別) 	

<見直しの方向性>

➤ マンション標準管理規約(令和6年6月7日)の改正を踏まえ、別表5(宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項)を見直し

標準管理委託契約書	コメント
<p>6 管理組合収支関係</p> <p>(1) 収支及び予算の状況(①～⑩の項目について直近の収支報告(確定額)を記載し、①～③及び⑥～⑧については当年度の収支予算(予算額)も併せて記載)</p> <p>①管理費会計収入総額 ②管理費会計支出総額 ③管理費会計繰越額 ④管理費会計資産総額 ⑤管理費会計負債総額 ⑥修繕積立金会計収入総額 ⑦修繕積立金会計支出総額 ⑧修繕積立金会計繰越額 ⑨修繕積立金会計資産総額 ⑩修繕積立金会計負債総額</p> <p>(2) 管理費等滞納及び借入の状況</p> <p>①管理費滞納額 ②修繕積立金滞納額 ③借入金残高</p> <p>(3) 管理費等の変更予定等(①～⑭について変更予定有(年月から・<u>変更予定額</u>)、変更予定無、検討中の別を記載し、②については<u>長期修繕計画(総会で決議されたもの)上の変更予定時期及び変更予定額を記載</u>)</p> <p>①管理費 ②修繕積立金 ③修繕一時金</p>	<p>45 別表第5 6(3)関係</p> <p>6(3)の「変更予定有」とは、値上げ等が総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合をいう。</p>

<見直しの方向性>

➤ マンション標準管理規約(令和6年6月7日)の改正を踏まえ、別表5(宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項)を見直し

標準管理委託契約書	コメント
<p>(前頁から続き)</p> <ul style="list-style-type: none"> ④ 駐車場使用料 ⑤ <u>充電設備付き駐車場の使用料及び充電設備の使用料</u> ⑥ 自転車置場使用料 ⑦ バイク置場使用料 ⑧ ミニバイク置場使用料 ⑨ 専用庭使用料 ⑩ ルーフバルコニー使用料 ⑪ トランクルーム使用料 ⑫ 組合費 ⑬ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料 ⑭ その他 (4) <u>修繕積立金に関する事項</u> ① <u>修繕積立金に関して規定している規約等の条項、別表名</u> ② <u>修繕積立金の積立方式(均等積立方式、段階増額積立方式の別)</u> (5) 特定の組合員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) 	<p>(前頁から続き)</p>

<見直しの方向性>

- マンション標準管理規約(令和6年6月7日)の改正を踏まえ、別表5(宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項)を見直し

標準管理委託契約書	コメント
<p>8 計画修繕・改良関係</p> <p>①長期修繕計画の有無(有(年月作成(見直し))、無、検討中の別) <u>※有の場合は総会で決議された長期修繕計画を添付</u></p> <p>②共用部分等の修繕<u>工事</u>の実施状況(工事概要、実施時期(年月))</p> <p>③共用部分等の改良<u>工事</u>の実施状況(工事概要、実施時期(年月))</p> <p>④共用部分等の修繕<u>工事</u>の実施予定の有無(有(年月予定、工事概要)、無、検討中の別)</p> <p>⑤共用部分等の改良<u>工事</u>の実施予定の有無(有(年月予定、工事概要)、無、検討中の別)</p>	<p>47 別表第5 8関係</p> <p><u>8④の修繕工事の実施予定、8⑤の改良工事の実施予定の「有」とは、修繕工事、改良工事の実施が総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合をいう。</u></p>

<見直しの方向性>

- 外部管理者方式である場合には、管理者名を記載しなければならない旨を規定

標準管理委託契約書	コメント
<p>12 管理形態</p> <ul style="list-style-type: none"> ① <u>管理者名</u> ② <u>マンション管理業者名</u> ③ <u>業登録番号</u> ④ <u>主たる事務所の所在地</u> ⑤ <u>委託(受託)形態(全部、一部の別)</u> 	<p>50 <u>別表第5_12関係</u> <u>当該マンションの管理形態について、外部管理者方式である場合には、管理者名を記載すること。</u></p>