

策定の主な内容

マンション標準管理者事務委託契約書及び同コメント

マンション管理法の改正に伴い、管理業者が管理者事務を受託する際に契約成立時の書面交付が義務付けられることから、「マンション標準管理者事務委託契約書」及び同コメントを策定しました。

- 管理業者の業務内容（第3条）
 - ・管理業者は、管理規約、使用細則等又は総会決議により定められた業務等について管理者事務を遂行することを規定。
- 管理業者の業務体制（第5条）
 - ・管理者事務担当者と管理事務担当者は、別の部門に所属する者が務める体制を整備することを規定。
- 印鑑等の保管（第6条）
 - ・原則、管理業者は、管理組合の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑等を預からないことを規定。
例外的に、管理業者は、施行規則に定める要件を全て満たす場合に印鑑等を保管することができることを規定。
保管承諾者の不存在、適切な保管体制、口座保管金額以上の保証契約、管理組合の帰属が明らかな名義人の設定、管理業者が保管する旨の総会決議
- 管理者事務の報酬（第10条）
 - ・管理者事務の報酬は、管理事務の報酬と混在しないように別個の契約で定める必要があることを規定。
- 管理者事務の報告（第11条）
 - ・事業年度終了後、組合員に管理者事務の処理状況を記載した書面を交付し総会において報告しなければならないことを規定。
- 契約の途中解除、更新、終了時の措置（第21条、第23条、第24条）
 - ・予定日の3月前までに書面にて通知し、解除・終了時には管理者事務の円滑な移行に必要な支援を行うことを規定。
- 利益相反取引の制限（第26条）
 - ・自己取引又は利益相反のおそれがある取引をしようとするときは、重要な事実を開示し、管理組合の総会の承認を得なければならないことを規定。
 - ・管理組合以外の者から役務の提供を伴わない紹介手数料などの金銭等を授受してはならないことを規定。

改正の主な内容

マンション標準管理委託契約書及び同コメント

マンション管理法の改正に伴い、管理業者管理者方式に対応するとともに、理事会方式の場合においても、マンション管理業者が工事等を受注したり、施工会社の選定に関与する場合の発注プロセスをより透明化する観点から、「マンション標準管理委託契約書」及び同コメントの改正を行いました。

- 管理者事務受託契約と管理事務受託契約との重複の整理（第3条、別表第1）
 - ・理事会がない場合の理事会支援業務等の削除。
- 管理者事務、管理事務の部門及び担当者の分別（第8条）
 - ・管理者事務、管理事務の適正な実施のため、両事務の部門及び担当者を分ける必要があることを規定。
- 定期の説明会開催による組合員等に対する報告義務（第10条）
 - ・定期に説明会を開催して組合員等に対し、管理事務の報告をさせる必要があることを規定。
- 管理規約等の提供・開示に係る費用の算出根拠（第15条）
 - ・管理規約等の提供・開示費用は、(一社)マンション管理業協会のガイドラインで定める手数料の算式を参考にすることを規定。
- 契約行為の相手方（第20条、第21条、第25条）
 - ・管理業者が管理者を兼ねる場合、契約の相手方となる管理組合の代表は監事等 とすることを規定。
監事未選任の場合は、総会で選任・指名された者
- 利益相反取引の制限（第26条）
 - ・管理組合以外の者から役務の提供を伴わない紹介手数料などの金銭等を授受してはならないことを規定。
 - ・工事費用の内訳や積算根拠、相見積もりの取得の説明をすることを規定。

策定の主な内容

マンション標準管理規約「管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」

現行の標準管理規約においては、管理業者管理者方式が採用される場合を想定していないことから、管理業者管理者方式を採用する場合に対応しやすい「書き換え表」形式の資料を策定しました。

- 管理者に関する基本的な事項（第35条、第36条、第38条等）
 - ・管理者を総会で選任することを規定。
 - ・管理者の任期は総会ごとの1年限り（再任可）とすることを規定。
 - ・管理業者管理者方式を採用した場合の管理者の業務（権限）を規定。
- 管理者の退任・辞任・解任時の措置（第36条、第36条の2）
 - ・総会で後任の管理者が選任されなかったとき及び管理者が辞任したときは、規約で定める期間又は後任の管理者が選任されるまでの間引き続き管理者の職務を担う。
- 利益相反取引に関する事項（第37条の2）
 - ・管理者、管理組合に対する利益相反に当たる取引を行おうとする場合の総会における承認について規定。
- 監事に関する基本的な事項（第39条、第41条等）
 - ・監事を区分所有者、外部専門家（マンション管理士等）から各1名総会で選任することを規定。
 - ・管理業者管理者方式を採用した場合の監事の業務（権限）を規定。
- 印鑑等の保管に関する事項（第62条の2）
 - ・管理組合の保管口座等の印鑑等は監事又は総会で選任された者が保管する旨を規定。
- 管理者による緊急時の措置（第21条）
 - ・災害等の緊急時において、管理者が共用部分等の保存行為を実施できる旨及びそれに係る費用負担について規定。