

## Ⅱ マンション標準管理委託契約書コメント

### 1 全般関係

- ① この契約書は、マンションの管理組合(以下「管理組合」という。)とマンション管理業者の間で協議がととのった事項を記載した管理委託契約書を、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「適正化法」という。)第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成したものである。
- ② この契約書は、典型的な住居専用の単棟型マンションに共通する管理事務に関する標準的な契約内容を定めたものであり、実際の契約書作成に当たっては、個々の状況や必要性に応じて内容の追加、修正を行いつつ活用されるべきものである。
- ③ この契約では、適正化法第2条第6号に定める管理事務をマンション管理業者に委託する場合を想定しており、警備業法に定める警備業務、消防法に定める防火管理者が行う業務は、管理事務に含まれない。

### 2 第2条関係

- ① 本条でいう管理対象部分とは、管理規約により管理組合が管理すべき部分のうち、マンション管理業者が受託して管理する部分をいい、区分所有者が管理すべき部分を含まない。この管理対象部分は、名称を含めて、個々の状況や必要性に応じて適宜加除、修正すべきものである。
- ② 専用使用部分(バルコニー、トランクルーム、専用庭等)については、管理組合が行うべき管理業務の範囲内においてマンション管理業者が管理事務を行う。
- ③ 管理事務の対象となるマンションが以下に掲げるものである場合、又は共用部分の設備等の故障等発信機器やインターネット等の設備等が設置され、当該設備等の維持・管理業務をマンション管理業者に委託するときは、本条を適宜追加、修正をすることが必要である。
  - 一 単棟で、大多数の区分所有者がマンション外に住所地を有する「リゾートマンション」、専有部分の用途が住居以外の用途(事務所等)が認められている「複合用途型マンション」
  - 二 数棟のマンションが所在する団地

### 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、次のような業務をマンション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 管理組合から委託を受けて行うコミュニティー支援業務

② 第1号の事務管理業務には、適正化法第2条第6号に定める基幹事務が含まれている。

#### 4 第4条関係

① 第1項は、適正化法第74条で基幹事務の一括再委託を禁止していることを踏まえ、第3条第1号の事務管理業務の一括再委託ができないよう定めたものである。

② 本契約は、甲と乙の信頼関係を基礎とするものであるから、管理事務を第三者に再委託する場合においても、乙は、自らの責任と管理体制の下で処理すべきものである。

第2項の規定により再委託した場合の最終的な責任を乙が負うにしても、再委託業者が業務を執行する上で直接甲に接触すること等もあることから、契約締結時に再委託する管理事務及び再委託先の名称(以下「再委託事務等」という。)が明らかな場合には、事前に甲に通知することが望ましい。また、これを変更又は追加する時も同様とし、諸事情により事前に通知できない場合は、事後速やかに甲に報告することが望ましい。ただし、第3条第1号の管理事務のうち出納に関する事務は極めて重要であるので、管理費等(別表第1 1(2)①において定義するものをいう。以下同じ。)の収納事務を集金代行会社に再委託する場合その他の出納に関する事務を再委託する場合は、再委託事務等を事前に甲に通知すべきである。

#### 5 第5条関係

本条は、管理委託契約が民法第656条の準委任契約の性格を有することを踏まえ、同法第644条の善管注意義務を契約書上も明文化したものである。

本契約書の免責条項(第8条、第10条、第11条、第13条、第17条)の規定により、マンション管理業者が免責されるには、各規定に適合するほか本条の善管注意義務を果たしていることが必要である。

#### 6 第6条関係

① 第2項で定額委託業務費の内訳を明示することにより、第3条に規定する管理事務の範囲・内容と定額委託業務費の関係を明確化することとしたものである。

ただし、適正化法第72条に基づき管理委託契約締結前に行う重要事項説明等の際に、マンション管理業者が管理組合に対して見積書等であらかじめ定額委託業務費の内訳を明示している場合であって、当事者間で合意しているときは、管理委託契約に定額委託業務費の内訳を記載しないことができる。

② 第2項第2号で定める支払方法以外の方法で、委託業務費の支払いをする場合には、同号を適宜修正するものとする。

③ 甲は、管理事務として乙に委託する事務(別表第1から別表第4までに定める事務)のため、乙に委託業務費を支払う。この委託業務費は、実施する業務の性格によって、第2項で定める定

額委託業務費(その負担が定額でかつ実施内容によって価格に変更を生じることがないため精算を要しない費用)と、第3項の定額委託業務費以外の費用(実施内容によって価額に変更が生じることがあるため各業務終了後に甲乙で精算を行う費用)とに分けられる。

④ 第3項の定額委託業務費以外の業務費とは、例えば、業務の一部が専有部分内で行われる排水管の清掃業務、消防用設備等の保守点検業務などが想定される。なお、管理委託契約上定額委託業務費以外の業務費が存在しないときは、本項は不要である。

⑤ 契約期間が1年で3年ごとに実施する特殊建築物定期調査のように、契約期間をまたいで実施する管理事務の取扱いについては、本契約と別個の契約とする方法、定額委託業務費以外の業務費とする方法又は定額委託業務費に含める方法とし、定額委託業務費に含める場合は、実施時期や費用を明示し、管理事務を実施しない場合の精算方法をあらかじめ明らかにすべきである。

⑥ 契約期間内に実施する管理事務であっても、消防用設備等の点検のように1年に1、2回実施する管理事務の取扱いについては、定額委託業務費以外の業務費とする方法又は定額委託業務費に含める方法とし、定額委託業務費に含める場合は、実施時期や費用を明示し、管理事務を実施しない場合の精算方法をあらかじめ明らかにすべきである。

## 7 第7条関係

① 管理事務室等は、通常、管理組合がマンション管理業者にマンションの管理事務を行わせるのに不可欠であるため、無償で使用させるものとしている。

② 第2項は、管理事務室等の使用に係る諸費用(水道光熱費、通信費、備品、消耗品費等)の負担区分について、その内容を規定するものとする。

③ 管理事務室等の資本的支出が必要となった場合の負担については、別途、管理組合及びマンション管理業者が協議して決定することとなる。

## 8 第8条関係

① 本条で想定する災害又は事故等とは、天災地変による災害、漏水又は火災等の偶発的な事故等をいい、事前に事故等の発生を予測することが極めて困難なものをいう。

② 第1号及び第2号に規定する災害及び事故の例等については、当該マンションの地域性、設備の状況等に応じて、内容の追加・修正等を行うものとする。

## 9 第9条関係

① 第1項の「甲の会計の収支の結果を記載した書面」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。なお、本報告は適正化法第77条に基づく報告であるので、管理業務主任者をして行う必要がある。

② 第1項の報告期限は、甲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。

③ 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とも考えられる。

#### 10 第10条関係

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業者の協力について、事前に協議が整っている場合は、協力内容(甲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。

#### 第12条関係

管理規約等に組合員の住所変更や長期不在等について届出義務を設けている場合は、本条第2項に適宜追加することが望ましい。

#### 第13条関係

第1項に規定する管理事務は、その都度管理組合の承認の下で行われるものであり、管理組合の協力が不可欠なものである。

組合員等が、正当な理由なく、マンション管理業者(又は再委託先の業者)の立入りを拒否したときは、第2項によりマンション管理業者はその部分に係る管理事務の実施が不可能である旨を管理組合に通知するものとする。

#### 13 第14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第16条の2等に定める事項について、マンション管理業者に当該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。

本来宅地建物取引業者への管理規約等の提供・開示は管理組合又は売主たる組合員が行うべきものであるため、これらの事務をマンション管理業者が行う場合には、管理規約等においてその根拠が明確に規定されていることが望ましい。また、マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として管理委託契約書に定める範囲となる。一般的にマンション内の事件、事故等の情報は、売主又は管理組合に確認するよう求めるべきである。

② 管理規約が電磁的記録により作成されている場合には、記録された情報の内容を書面に表示して開示することとする。

③ 開示する情報としては、管理費等の改定の予定及び修繕一時金の徴収の予定並びに大規模修繕の実施予定(理事会で改定等が決議されたものを含む。)がある場合にはこれを含むものとする。

④ マンション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の実施状況等がある場合には、マンション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。

⑤ 管理規約の提供等に係る費用については、誰が負担するのか(宅地建物取引業者等)、その金額、負担方法等について、別途、明かにしておくことが望ましい。

#### 14 第16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、マンション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、マンション管理業者でなくなった後及びマンション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。

② 第2項は、マンション管理業者は、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、適用を受けない小規模事業者等も「国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン」に準じて、個人情報の適正な取扱いの確保に努めるものとされていることを踏まえた規定である。

#### 15 第18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」、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。

#### 16 第19条関係

本条は、民法第651条の規定を踏まえ、契約当事者双方の任意解除権を規定したものである。解約の申入れの時期については、契約終了に伴う管理事務の引継等を合理的に行うのに通常必要な期間を考慮して設定している。

#### 17 第20条関係

契約の有効期間は、管理組合の会計期間、総会開催時期、重要事項説明時期等を勘案して設定することが必要である。

#### 18 第21条関係

① 第1項は、管理委託契約を更新しようとする場合の申入れ期限及び方法を規定したものである。マンション管理業者は、適正化法第72条により、管理委託契約を更新しようとするときは、あらかじめ重要事項説明を行うと定められていることを踏まえ、三月前までに更新の申入れを行うこととしたものである。

② 契約の有効期間が満了する日までに更新に係る協議がととのわない場合、既存の契約は終了し、当該マンションの管理運営に支障を及ぼすため、第2項では暫定契約の手続きを定めている。ただし、この場合にも適正化法第72条に規定する、同一の条件で契約を更新しようとする場合の重要事項説明等の手続は必要である。

③ 暫定契約の期間は、協議状況を踏まえて当事者間で適切な期間を設けるものとする。

#### 19 第22条関係

本条は、設備の維持管理に関する法令等の制定又は改廃により、第3条の管理事務の内容や第6条の委託業務費の額の変更が必要となった場合について定めたものである。

#### 20 第24条関係

支払督促を申し立てる裁判所については、本条の規定にかかわらず、民事訴訟法の定めるところにより、債務者の住所地等を管轄する簡易裁判所においてするものとする。

#### 21 別紙1関係

定額委託業務費の構成は一樣ではないので、内訳明示の方法を3つ例示している。

#### 22 別紙2関係

定額委託業務費以外の業務費については、各々独立性を有する業務ごとに業務費を計上することとしている。

#### 23 別表第1 1(1)関係

- ① マンション管理業者が管理組合の出納業務の全部を受託していない場合においては、収入及び支出の調定についても、マンション管理業者が受託した出納業務に係る範囲で行うものとする。
- ② 収支予算案の素案及び収支決算案の素案の報告期限は、個々の状況や甲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。
- ③ 会計の収支状況に関する書面として、収支状況及び収納状況が確認できる書面の作成が必要である。
- ④ 電磁的方法による交付は、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)第11条に規定する方法により行うものとする。また、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令(平成17年政令第8号)第2条の規定に基づき、あらかじめ、甲に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

#### 別表第1 1(2)関係

(保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合)

- ① 甲と乙の双方の収納口座があるときは、甲の組合員の口座から管理費等を最初に納する口座の名義が甲又は乙のいずれであるかによって(保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合)又は(乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合)のどちらに該当するのか

を判断するものとする。また、甲の経費の支払をする収納口座の名義が甲以外の場合には、1(2)④を適宜修正するものとする。

② 出納業務として、各専有部分の水道料等の計算、収納を委託する場合は、本表に以下の規定を加えるものとする。

○ 甲の組合員等が甲に支払うべき水道料、冷暖房料、給湯料等(以下「水道料等」という。)の計算、収納

甲の管理規約等の定めに基づき、○月ごとに、甲の組合員等別の水道料等を計算し、甲の管理規約第○条に定める預金口座振替の方法により、甲の組合員等の口座から、甲の口座に振り替える。

③ 乙は、甲から委託を受けて管理する管理組合の財産については、適正化法第76条の規定に則り、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

④ 乙が管理費等の収納事務を集金代行会社に再委託する場合は、1(2)①二及び三を以下のとおり記載するものとする。

○ 二 組合員別管理費等負担額一覧表に基づき、毎月次号に定める預金口座収納日の○営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、次の集金代行会社(以下「集金代行会社」という。)に提出する。

再委託先の名称 ○○○○

再委託先の所在地 ○○○○

○ 三 甲の組合員の管理費等の収納は、甲の管理規約第○条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月○日(当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日。以下「収納日」という。)に、甲の組合員の口座から集金代行会社の口座に振り替え、収納日の○営業日後に集金代行会社の口座から甲の収納口座に収納し、④の事務を行った後その残額を、当該管理費等を充当する月の翌月末日までに、甲の保管口座に移し換える。

収納口座 ○○銀行○○支店

保管口座 ○○銀行○○支店

⑤ 適正化法施行規則第87条第2項第1号ロに定める方法による場合は、1(2)①三を以下のとおり記載するものとする。

○ 三 甲の組合員の修繕積立金の収納は、甲の管理規約第○条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月○日(当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日。以下同じ。)に、甲の組合員の口座から甲の保管口座に振り替える。甲の組合員の管理費等(修繕積立金を除く。)の収納は、甲の管理規約第○条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月○日に、甲の組合員の口座から甲の収納口座に振り替えし、④の事務を行った後その残額を、当該管理費等を充当する月の翌月末日までに、甲の保管口座に移し換える。

収納口座 ○○銀行○○支店

保管口座 ○○銀行○○支店

⑥ マンション管理業者は、甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合にあつては、次の要件を

両方とも満たさない場合は、収納口座に収納される一月分の管理費等の合計額以上の額につき、有効な保証契約を締結していることが必要なことから、保証契約の内容等を記載するものとする。なお、「有効な保証契約」とは、マンション管理業者が保証契約を締結していなければならないすべての期間にわたって、適正化法規則第87条第3項に規定する保証契約を締結していることが必要であるとの趣旨である。したがって、管理委託契約の契約期間の途中で保証契約の期間が満了する場合には、当該保証契約の更新等をしなければならない。

一 管理費等が組合員からマンション管理業者が受託契約を締結した管理組合若しくはその管理者等(以下「管理組合等」という。)を名義人とする収納口座に直接預入される場合又はマンション管理業者若しくはマンション管理業者から委託を受けた者が組合員から管理費等を徴収しない場合

二 マンション管理業者が、管理組合等を名義人とする収納口座に係る当該管理組合等の印鑑、預貯金の引出用カードその他これらに類するものを管理しない場合

⑦ 1(2)①四ハのdからfの項目は、保証契約書等を添付することにより、これらが確認できる場合は記載を省略することができる。

⑧ マンション管理業者が、本契約書第10条第1項に基づく管理費等の滞納者に対する督促を行う場合は、その旨記載するものとする。

⑨ 滞納者に対する督促については、マンション管理業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。

⑩ 財産の分別管理の方法については、以下の方法の別に本表を作成するものとし、各方式の具体的な内容(集金代行会社委託、電子取引による決済等)を記載するものとする。

一 甲の収納・保管口座を設ける場合

二 保証契約を締結する必要のないときに甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

三 乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

四 保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

⑪ 適正化法施行規則第87条第4項により、マンション管理業者が保管口座又は収納・保管口座に係る甲の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理することは禁止されている。

⑫ マンション管理業者が損害保険証券を保管する場合については、適正化法施行規則第87条に規定する有価証券の分別管理の規定に鑑み、掛け捨て型の保険契約に係る証券に限るものとする。

⑬ 乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合における乙の収納口座からの支払、保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合における甲の収納口座からの支払については、乙は甲からの支払委託により包括的に承認を受けていると考えられる。なお、甲の保管口座から支払う場合及び保証契約を締結していないときの甲の収納口座から支払う場合は、甲の収

納・保管口座を設ける場合と同様、個別に甲の承認を得て支払うことが必要となる。

⑭ 甲の会計に係る帳簿等とは、管理費等の出納簿や支出に係る証拠書類等をいう。

(乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合)

① 甲と乙の双方の収納口座があるときは、甲の組合員の口座から管理費等を最初に収納する口座の名義が甲又は乙のいずれであるかによって(保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合)又は(乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合)のどちらに該当するのかを判断するものとする。また、甲の経費の支払をする収納口座の名義が乙以外の場合には、1(2)④を適宜修正するものとする。

② 出納業務として、各専有部分の水道料等の計算、収納を委託する場合は、本表に以下の規定を加えるものとする。

○ 甲の組合員等が甲に支払うべき水道料、冷暖房料、給湯料等(以下「水道料等」という。)の計算、収納

甲の管理規約等の定めに基づき、〇月ごとに、甲の組合員等別の水道料等を計算し、甲の管理規約第〇条に定める預金口座振替の方法により、甲の組合員等の口座から、甲の口座に振り替える。

③ 乙は、甲から委託を受けて管理する管理組合の財産については、適正化法第76条の規定に則り、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

④ 乙が管理費等の収納事務を集金代行会社に再委託する場合は、1(2)①二及び三を以下のとおり記載するものとする。

○ 二 組合員別管理費等負担額一覧表に基づき、毎月次号に定める預金口座収納日の〇営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、次の集金代行会社(以下「集金代行会社」という。)に提出する。

再委託先の名称 ○○○○

再委託先の所在地 ○○○○

○ 三 甲の組合員の管理費等の収納は、甲の管理規約第〇条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月〇日(当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日。以下「収納日」という。)に、甲の組合員の口座から集金代行会社の口座に振り替え、収納日の〇営業日後に集金代行会社の口座から乙の収納口座に収納し、④の事務を行った後その残額を、当該管理費等を充当する月の翌月末日までに、甲の保管口座に移し換える。この場合、甲の保管口座に移し換えるまでの管理費等については、利息を付さない。

収納口座 ○○銀行○○支店

保管口座 ○○銀行○○支店

⑤ 適正化法施行規則第87条第2項第1号ロに定める方法による場合は、1(2)①三を以下のとおり記載するものとする。

○ 三 甲の組合員の修繕積立金の収納は、甲の管理規約第〇条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月〇日(当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日。以下同

じ。)に、甲の組合員の口座から甲の保管口座に振り替える。甲の組合員の管理費等(修繕積立金を除く。)の収納は、甲の管理規約第〇条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月〇日に、甲の組合員の口座から乙の収納口座に収納し、④の事務を行った後その残額を、当該管理費等を充当する月の翌月末日までに、甲の保管口座に移し換える。この場合、甲の保管口座に移し換えるまでの管理費等(修繕積立金を除く。)については、利息を付さない。

収納口座 〇〇銀行〇〇支店

保管口座 〇〇銀行〇〇支店

⑥ 収納口座を乙の名義とする場合は、収納口座に収納される一月分の管理費等の合計額以上の額につき、有効な保証契約を締結していることが必要なことから、保証契約の内容等を記載するものとする。なお、「有効な保証契約」とは、マンション管理業者が保証契約を締結していなければならないすべての期間にわたって、適正化法規則第87条第3項に規定する保証契約を締結していることが必要であるとの趣旨である。したがって、管理委託契約の契約期間の途中で保証契約の期間が満了する場合には、当該保証契約の更新等を行わなければならない。

⑦ 1(2)①四ハのdからfの項目は、保証契約書等を添付することにより、これらが確認できる場合は記載を省略することができる。

⑧ マンション管理業者が、本契約書第10条第1項に基づく管理費等の滞納者に対する督促を行う場合は、その旨記載するものとする。

⑨ 滞納者に対する督促については、マンション管理業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。

⑩ 財産の分別管理の方法については、以下の方法の別に本表を作成するものとし、各方式の具体的な内容(集金代行会社委託、電子取引による決済等)を記載するものとする。

一 甲の収納・保管口座を設ける場合

二 保証契約を締結する必要のないときに甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

三 乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

四 保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

⑪ 適正化法施行規則第87条第4項により、マンション管理業者が保管口座又は収納・保管口座に係る甲の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理することは禁止されている。

⑫ マンション管理業者が損害保険証券を保管する場合については、適正化法施行規則第87条に規定する有価証券の分別管理の規定に鑑み、掛け捨て型の保険契約に係る証券に限るものとする。

⑬ 乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合における乙の収納口座からの支払、保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合における甲の収納口座からの支払については、乙は甲からの支払委託により包括的に承認を受けていると考えられる。なお、甲の保管口座

から支払う場合及び保証契約を締結していないときの甲の収納口座から支払う場合は、甲の収納・保管口座を設ける場合と同様、個別に甲の承認を得て支払うことが必要となる。

⑭ 甲の会計に係る帳簿等とは、管理費等の出納簿や支出に係る証拠書類等をいう。

(保証契約を締結する必要がないときに甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合)

① 出納業務として、各専有部分の水道料等の計算、収納を委託する場合は、本表に以下の規定を加えるものとする。

○ 甲の組合員等が甲に支払うべき水道料、冷暖房料、給湯料等(以下「水道料等」という。)の計算、収納

甲の管理規約等の定めに基づき、○月ごとに、甲の組合員等別の水道料等を計算し、甲の管理規約第○条に定める預金口座振替の方法により、甲の組合員等の口座から、甲の口座に振り替える。

② 適正化法施行規則第87条第2項第1号ロに定める方法による場合は、1(2)①三を以下のとおり記載するものとする。

○ 三 甲の組合員の修繕積立金の収納は、甲の管理規約第○条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月○日(当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日。以下同じ。)に、甲の組合員の口座から甲の保管口座に振り替える。甲の組合員の管理費等(修繕積立金を除く。)の収納は、甲の管理規約第○条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月○日に、甲の組合員の口座から甲の収納口座に振り替えし、④の事務を行った後その残額を、当該管理費等を充当する月の翌月末日までに、甲の保管口座に移し換える。

収納口座 ○○銀行○○支店

保管口座 ○○銀行○○支店

③ 甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合にあつては、次のいずれにも該当する場合のみ、マンション管理業者は収納口座に収納される一月分の管理費等の合計額以上の額につき、有効な保証契約を締結する必要がない。

一 管理費等が組合員からマンション管理業者が受託契約を締結した管理組合若しくはその管理者等(以下「管理組合等」という。)を名義人とする収納口座に直接預入される場合又はマンション管理業者若しくはマンション管理業者から委託を受けた者が組合員から管理費等を徴収しない場合

二 マンション管理業者が、管理組合等を名義人とする収納口座に係る当該管理組合等の印鑑、預貯金の引出用カードその他これらに類するものを管理しない場合

④ 乙は、甲から委託を受けて管理する管理組合の財産については、適正化法第76条の規定に則り、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

⑤ マンション管理業者が、本契約書第10条第1項に基づく管理費等の滞納者に対する督促を行う場合は、その旨記載するものとする。

⑥ 滞納者に対する督促については、マンション管理業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。

⑦ 財産の分別管理の方法については、以下の方法の別に本表を作成するものとし、各方式の具体的な内容(集金代行会社委託、電子取引による決済等)を記載するものとする。

一 甲の収納・保管口座を設ける場合

二 保証契約を締結する必要のないときに甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

三 乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

四 保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

⑧ 適正化法施行規則第87条第4項により、マンション管理業者が保管口座又は収納・保管口座に係る甲の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理することは禁止されている。

⑨ マンション管理業者が損害保険証券を保管する場合については、適正化法施行規則第87条に規定する有価証券の分別管理の規定に鑑み、掛け捨て型の保険契約に係る証券に限るものとする。

⑩ 乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合における乙の収納口座からの支払、保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合における甲の収納口座からの支払については、乙は甲からの支払委託により包括的に承認を受けていると考えられる。なお、甲の保管口座から支払う場合及び保証契約を締結していないときの甲の収納口座から支払う場合は、甲の収納・保管口座を設ける場合と同様、個別に甲の承認を得て支払うことが必要となる。

⑪ 甲の会計に係る帳簿等とは、管理費等の出納簿や支出に係る証拠書類等をいう。

(甲の収納・保管口座を設ける場合)

① 出納業務として、各専有部分の水道料等の計算、収納を委託する場合は、本表に以下の規定を加えるものとする。

○ 甲の組合員等が甲に支払うべき水道料、冷暖房料、給湯料等(以下「水道料等」という。)の計算、収納

甲の管理規約等の定めに基づき、○月ごとに、甲の組合員等別の水道料等を計算し、甲の管理規約第○条に定める預金口座振替の方法により、甲の組合員等の口座から、甲の口座に振り替える。

② 乙は、甲から委託を受けて管理する管理組合の財産については、適正化法第76条の規定に則り、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

③ マンション管理業者が、本契約書第10条第1項に基づく管理費等の滞納者に対する督促を行う場合は、その旨記載するものとする。

④ 滞納者に対する督促については、マンション管理業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。

⑤ 財産の分別管理の方法については、以下の方法の別に本表を作成するものとし、各方式の具体的な内容(集金代行会社委託、電子取引による決済等)を記載するものとする。

一 甲の収納・保管口座を設ける場合

二 保証契約を締結する必要のないときに甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

三 乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

四 保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合

⑥ 適正化法施行規則第87条第4項により、マンション管理業者が保管口座又は収納・保管口座に係る甲の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理することは禁止されている。

⑦ マンション管理業者が損害保険証券を保管する場合については、適正化法施行規則第87条に規定する有価証券の分別管理の規定に鑑み、掛け捨て型の保険契約に係る証券に限るものとする。

⑧ 乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合における乙の収納口座からの支払、保証契約を締結して甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合における甲の収納口座からの支払については、乙は甲からの支払委託により包括的に承認を受けていると考えられる。なお、甲の保管口座から支払う場合及び保証契約を締結していないときの甲の収納口座から支払う場合は、甲の収納・保管口座を設ける場合と同様、個別に甲の承認を得て支払うことが必要となる。

⑨ 甲の会計に係る帳簿等とは、管理費等の出納簿や支出に係る証拠書類等をいう。

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 長期修繕計画案の作成業務(長期修繕計画案の作成のための建物等劣化診断業務を含む。)以外にも、必要な年度に特別に行われ、業務内容の独立性が高いという業務の性格から、以下の業務をマンション管理業者に委託するときは、本契約とは別個の契約にすることが望ましい。

一 修繕工事の前提としての建物等劣化診断業務

二 大規模修繕工事実施設計及び工事監理業務

三 マンション建替え支援業務

③ 1(3)三の「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」とは、本契約以外に管理組合が自ら本マンションの維持又は修繕(日常の維持管理として管理費を充当して行われる修繕、保守点検、清掃等)を第三者に外注する場合をいう。

④ 1(3)三の「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。

⑤ 1(3)三の「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をいう。

#### 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 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、マンション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。

また、マンション管理業者は、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。

③ 大規模修繕、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、管理組合とマンション管理業者が協議して定めるものとする。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 管理組合の管理者は、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33条及び第42条第3項により、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。マンション管理業者は、管理者の依頼の下にこれらの図書の保管業務を行うものである。

⑦ 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。

#### 別表第2関係

① 別表第2は、管理員の勤務形態で最も多い「管理員通勤方式」の勤務・業務態様を規定しているので、これ以外の方式(住込方式又は巡回方式等)による場合は、適宜本表を修正するものとする。

② 管理員の休憩時間については、勤務形態に応じて適宜記載するものとする。

③ 夏期休暇、年末年始休暇の対象日、その他休暇の日数等について、あらかじめ特定できる場合は、事前に書面で提示する等、できるだけ具体的に明示することが望ましい。

④ 宅配物の預かり、引渡しについては、宅配ボックス等設備の設置状況、管理員の勤務時間等により、実質的に不要又は実施困難な場合も想定され、その場合は適宜修正を行う。

⑤ 管理事務実施の必要上、管理員の勤務日以外の日に、外注業者が業務を行う場合、

管理員による業務の着手、実施の立会いが困難な場合が想定される。このような場合、管理組合への連絡、事後の確認等により、適切な対応を行うことが望ましい。

⑥ (3)一の「実施の立会い」とは、終業又は業務の完了確認等を行うものであり、外注業者の業務中、常に立会うことを意味しない。また、工事の完了確認を行う場合は、工事が設計図書のとおり実施されているかいないかを確認するものではなく、外観目視等によりその完了を確認することや外注業者から業務終了の報告を受けることをいう。

#### 別表第3関係

① 本仕様書は、予想される清掃業務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、契約の実態に合わせて適宜追加・修正・削除を行う。なお、管理員が清掃業務を兼務する場合は、その旨を明記する。

② 作業回数の記入に当たっては、当該欄に「1回/日」「3回/週」「1回/月」等の例により記入する。

③ 本仕様書でいう日常清掃とは床の掃き拭きやちりはらい等を中心とした清掃をいい、特別清掃とは定期的に床の洗浄やワックス仕上げ等を行うことをいい、いずれも、清掃員が作業を行うこととしている。

④ 植栽の散水・除草は、季節や植木の状態に応じて適宜実施する方が望ましい場合もある。また、本業務は日常清掃業務として行うものであり、植栽の規模が大きい場合や施肥、剪定、害虫駆除等の業務を行う場合は、植栽管理業務として本契約に追加するか別個の契約とすることが望ましい。

#### 別表第4関係

① 本仕様書は、予期される建物・設備管理業務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、当該マンションの設備の状況や本契約の契約期間内に実施される業務かどうかに応じて、適宜追加・修正・削除を行う。

② エレベーター設備の保守管理方式については、一般的にフルメンテナンス方式とPOG方式の2種類があるため、両方式のいずれかを選択する。

##### イ. フルメンテナンス方式

i 部品の予備品、修繕計画、故障時の原因に対する処理、官庁検査の手続及び対策等については、メンテナンス会社の実施又は代行する。

ii エレベーターの計画修繕(ただし意匠・建築面は除く)に関してはメンテナンス会社が負担実施する。

17

##### ロ. POG方式(PARTS=消耗部品、OIL=給油用オイル、GREASE=グリス等の略)

i 点検保守を主体としたメンテナンス条件であり、定められた消耗部品、給油等はメンテナンス会社が負担する。

ii i以外の修繕費用は管理組合が負担する。

具体の契約に当たっては、両方式の特性、金額等を明確化した上で、契約することが望ましい。

③ 1(2)の建築基準法第12条第1項の規定による特殊建築物定期調査の報告の時期は、建築物の用途、構造、延べ面積等に応じて、おおむね6月から3年までの間隔において特定行政庁が定める時期と規定されている。

④ 建築基準法第12条第3項の規定による1(3)の特殊建築物の建築設備定期検査及び2の昇降機定期検査の報告の時期は、建築設備及び昇降機の種類、用途、構造等に応じて、おおむね6月から1年まで(ただし、一部の検査項目については1年から3年まで)の間隔において特定行政庁が定める時期と規定されている。