

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂の概要

国土交通省総合政策局不動産業課

1 改訂の基本的考え方

「マンション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「マンション標準管理委託契約書コメント」（以下「コメント」という。）は平成15年4月に改訂されたものです。

今般、マンション管理組合の修繕積立金等の毀損などの事案に対応するための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の一部を改正する省令（平成21年国土交通省令第35号。以下「一部改正省令」という。）が本年5月1日に公布されましたが、本省令改正と整合を図る必要があること、及び管理委託契約に関するトラブルの実態等を踏まえ、前回改訂時以降の全体的な見直しを行いました。

2 検討経緯

今般の改訂に当たっては、現行の標準管理委託契約書に対する見直し要望を把握するため、管理組合、管理組合団体、管理業者を対象としてアンケート調査を実施するとともに、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、管理業者等を委員とするマンション標準管理委託契約書見直し検討会において、平成20年11月から平成21年3月まで、4回にわたり検討していただきました。

その上で、平成21年6月1日から同月30日まで、パブリックコメントにより広く意見を募集し、いただいたご意見を踏まえ、国土交通省において必要な修正を行いました。

3 改訂のポイント

① 財産の分別管理について

- ・ 原則方式・収納代行方式・支払一任代行方式の各方式による分類を廃止し、収納口座、保管口座、収納・保管口座による分別管理に変更（別表第1関係）
⇒ 一部改正省令を踏まえ、整合性を図ったもの。
（一部改正省令の概要は、別添参照）
- ・ 口座種別ごとの印鑑等の保管物の明確化（別表第1関係）
⇒ 一部改正省令を踏まえ、整合性を図ったもの。
- ・ 毎月徴収された修繕積立金等金銭から当月分の管理費用を控除した残額について、翌月末日までに収納口座から保管口座へ移し換えること（別表第1関係）
⇒ 一部改正省令を踏まえ、整合性を図ったもの。

② 保証契約の締結について

- ・ 管理業者が修繕積立金等金銭を管理する場合について、一定の場合を除き、1月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結すること及び保

証契約の内容を明記（別表第1関係）

⇒ 一部改正省令を踏まえ、整合性を図ったもの。

③ その他所要の規定の整備

- ・ 管理対象部分の名称の統一

⇒ 標準管理委託契約書内での用語を統一したもの。

- ・ 第3条第1号の事務管理業務の一部を再委託することが可能となるよう変更（第4条関係）

⇒ 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「法」という。）第74条の規定との整合性を明確化したもの。

- ・ 宅地建物取引業者に提供する事項の追加（第14条関係）

⇒ 宅地建物取引業者が行う重要事項説明について、説明すべき事項が平成18年に追加されたことに伴い、規定を追加したもの。

- ・ 管理業者に対する個人情報保護に関する規定を追加（第16条関係）

⇒ 個人情報保護法を踏まえ、規定を追加したもの。

- ・ 長期修繕計画案の作成業務及び当該計画の見直し業務については、本管理委託契約とは別個の契約とする旨を記載（別表第1関係）

⇒ 長期修繕計画作成ガイドライン（平成20年6月国土交通省公表）に基づいて当該業務を実施するには、マンションの劣化状況などを把握するための調査・診断等を実施する必要がある経費も相当な額を要するものとなる等業務内容の独立性が高く、また、当該計画の見直し業務は必要な年度に特別に行われるものであることから、本管理委託契約とは別個の契約とすることを原則としたもの。ただし、建物・設備管理業務等を実施する上でマンション管理業者が把握した劣化等の状況を長期修繕計画に反映させることが重要であることから、こうした劣化等の状況について管理組合に助言する業務は本標準管理委託契約書に残したところ。なお、当該助言業務に加え、長期修繕計画案の作成業務及び当該計画の見直し業務もマンション管理業者に併せて委託することも、当然想定される。

- ・ 管理組合が管理業者とは別の業者に本マンションの維持又は大規模以外の修繕を行わせる場合の当該別の業者が行う業務に係る管理業者が行う業務内容の明確化（別表第1関係）

⇒ 従来の規定による解釈上のトラブル発生を踏まえ、規定内容を明確化したもの。

④ コメントの充実

- ・ 上記①～③の改訂内容の補足

- ・ 数年に一度又は1年に数回行われる業務について、別個の契約とする方法、定額委託業務費に含める方法又は定額委託業務費以外の業務費とする方法がある旨を記載
- ・ 長期修繕計画は長期修繕計画作成ガイドラインを参考に作成することが望ましい旨を記載

- ・ 上記の他、各条項の考え方を補足（コメント全般）

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 の一部を改正する省令について

1. 背景

平成13年8月1日に施行された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)により、マンション管理業者の登録制度の創設等、マンションの管理の適正化を推進する措置が講じられたところであるが、管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部の管理業者の横領事件等により管理組合の財産が損なわれる事態が依然生じている。

これを受けて、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110号)に定める分別管理の手法等について、所要の改正を行った。

2. 概要

① 財産の分別管理(第87条第2項関係)

第87条第2項第1号においては、金銭である財産の分別管理の方法として、

- イ 区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに、収納口座から保管口座(管理組合を名義人とするものとする。以下同じ。)に移し換える方法
 - ロ 区分所有者等から徴収された修繕積立金を保管口座に預入し、預貯金として管理するとともに、管理費用に充当する金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の管理費用から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換える方法
 - ハ 修繕積立金等を、管理組合等を名義人とする収納・保管口座において預貯金として管理する方法
- の3種類を定めることとする。

② 保証契約の締結(第87条第3項関係)

管理業者が①イ又はロの方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、原則として、当該方法により区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭(ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金銭)の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない旨を定めることとする。

③ 印鑑等の管理の禁止(第87条第4項関係)

修繕積立金等金銭を①イからハまでの方法により管理する場合の保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカード等について、原則として管理業者が管理してはならない旨を定めることとする。

④ 会計の収支状況に関する書面の交付等(第87条第5項関係)

管理業者が修繕積立金等を管理する場合にあっては、毎月、その月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該管理組合の管理者等に交付しなければならない旨等を定めることとする。

⑤ 立入検査の際の身分証及び業者標識の表記事項(別記様式関係)

総務省行政評価局からの検査・調査等業務従事者の身分確認に関する調査結果の通知を受けて、立入検査の際の身分証明書の表記事項について所要の改正を行った。

また、マンション管理業者の登録更新時期を失念し、期限切れによって失効となる者の発生を防止するため、業者標識の表記事項について所要の改正を行った。

⑥ その他所要の改正

④の書面の交付等について電子的記録により行うことができるようにするための措置その他所要の改正を行った。

3. スケジュール

公	布	平成21年5月1日
施	行	平成22年5月1日(別記様式関係の改正については、公布の日)