

I マンション標準管理委託契約書

〇〇マンション管理委託契約書

〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）と〇〇マンション管理会社（以下「乙」という。）とは、〇〇マンション（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第1条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。

（本マンションの表示及び管理対象部分）

第2条 本マンションの表示及び管理事務（本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次のとおりである。

一 名 称

二 所在地

三 敷 地

面 積

権利形態

四 建 物

構造等 〇〇造地上〇階建地下〇階建共同住宅

建築面積 m^2

延床面積 m^2

専有部分 住宅〇戸

五 管理対象部分

イ 敷 地

ロ 専有部分に属さない建物の部分（規約共用部分を除く。）

エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、内外壁、床、天井、柱、バルコニー

ハ 専有部分に属さない建物の附属物

エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、テレビ共同受信設備、消防・防災設備、避雷設備、各種の配線・配管

ニ 規約共用部分

管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫

ホ 附属施設

塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ゴミ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット

(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・設備管理業務 (別表第4に掲げる業務)

(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、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。

(善管注意義務)

第5条 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理事務を行うものとする。

(管理事務に要する費用の負担及び支払方法)

第6条 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ものとする。

2 甲は、前項の委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用(以下「定額委託業務費」という。)を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一 定額委託業務費の額

合計月額〇〇円

消費税及び地方消費税抜き価格 〇〇円

消費税額及び地方消費税額(以下、本契約において「消費税額等」という。)

〇〇円

内訳は、別紙1のとおりとする。

二 支払期日及び支払方法

毎月〇日までにその〇月分を、乙が指定する口座に振り込む方法により支払う。

三 日割計算

期間が一月に満たない場合は当該月の暦日数によって日割計算を行う。(1円未満は四捨五入とする。)

3 第1項の委託業務費のうち、定額委託業務費以外の費用の額(消費税額等を含む。)

は別紙2のとおりとし、甲は、各業務終了後に、甲及び乙が別に定める方法により精算の上、乙が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする。

- 4 甲は、第1項の委託業務費のほか、乙が管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸費用を負担するものとする。

(管理事務室等の使用)

第7条 甲は、乙に管理事務を行わせるために不可欠な管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等(次項において「管理事務室等」という。)を無償で使用させるものとする。

- 2 乙の管理事務室等の使用に係る費用の負担は、次のとおりとする。

- 一 ○○○○費 甲(又は乙)の負担とする。
- 二 ○○○○費 甲(又は乙)の負担とする。
- 三 ○○○○費 甲(又は乙)の負担とする。
- 四 ○○○○費 甲(又は乙)の負担とする。

(緊急時の業務)

第8条 乙は、第3条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

- 2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

(管理事務の報告等)

第9条 乙は、甲の事業年度終了後○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。

(管理費等滞納者に対する督促)

第 10 条 乙は、第 3 条第 1 号の業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し別表第 1 1 (2) ②の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

2 前項の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

(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、なお甲の組合員等がその行為を中止しないときは、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。

(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 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

(専有部分等への立入り)

第 13 条 乙は、管理事務を行うため必要があるときは、甲の組合員等に対して、その専有部分又は専用使用部分（以下「専有部分等」という。）への立入りを請求することができる。

- 2 前項の場合において、乙は、甲の組合員等がその専有部分等への立入りを拒否したときは、その旨を甲に通知しなければならない。
- 3 第 1 項の規定にかかわらず、乙は、第 8 条第 1 項各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、乙は、甲及び乙が立ち入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。

（管理規約の提供等）

第 14 条 乙は、宅地建物取引業者が、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、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号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、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。

- 一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額
- 二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額
- 三 本マンション（専有部分を除く。）の修繕の実施状況
- 四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容
- 五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容（当該マンションが昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手した場合を除く。）

- 2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金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。

（乙の使用者責任）

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、甲又は甲の組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

（守秘義務等）

第 16 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甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。

- 2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いの確保に努めなければならない。

（免責事項）

第 17 条 乙は、甲又は甲の組合員等が、第 8 条第 1 項各号に掲げる災害又は事故等（乙の責めによらない場合に限る。）による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 一 乙が善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害
- 二 乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害
- 三 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

（契約の解除）

第 18 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

（解約の申入れ）

第 19 条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも三月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

（本契約の有効期間）

第 20 条 本契約の有効期間は、〇〇年〇月〇日から〇〇年〇月〇日までとする。

（契約の更新）

第 21 条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の三月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

- 2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

（法令改正に伴う契約の変更）

第 22 条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理事務又は委託業務費を変更する必要が生じたときは、協議の上、本契約を変更することができる。

ただし、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、委託業務費のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

(誠実義務等)

第 23 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。

(合意管轄裁判所)

第 24 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。

本契約の成立の証として契約書 2 通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自 1 通を保有するものとする。

〇〇年 月 日

甲	住 所	
	名 称	
	代表者	印
乙	住 所	
	商 号	
	代表者	印
	管理業務主任者	印

【内訳明示例 1】 第 1 号から第 4 号までの各業務費には一般管理費及び利益が含まれておらず、第 5 号で別に表示されているもの

定額委託業務費月額内訳

一 事務管理業務費	月額	円
二 管理員業務費	月額	円
三 清掃業務費	月額	円
四 建物・設備管理業務費	月額	円
ア ○○業務費	月額	円
イ ○○業務費	月額	円
ウ ○○業務費	月額	円
五 管理報酬	月額	円
消費税額等	月額	円

【内訳明示例 2】 第 1 号の管理手数料に事務管理業務費、一般管理費及び利益が含まれており、第 2 号から第 4 号までの各業務費には一般管理費及び利益が含まれていないもの

定額委託業務費月額内訳

一 管理手数料	月額	円
二 管理員業務費	月額	円
三 清掃業務費	月額	円
四 建物・設備管理業務費	月額	円
ア ○○業務費	月額	円
イ ○○業務費	月額	円
ウ ○○業務費	月額	円
消費税額等	月額	円

【内訳明示例 3】 第 1 号から第 4 号までの各業務費に一般管理費及び利益が含まれているもの

定額委託業務費月額内訳

一 事務管理業務費	月額	円
二 管理員業務費	月額	円
三 清掃業務費	月額	円
四 建物・設備管理業務費	月額	円
ア ○○業務費	月額	円
イ ○○業務費	月額	円
ウ ○○業務費	月額	円
消費税額等	月額	円

【内訳明示例】 第 1 号から第 4 号までの各業務費に一般管理費及び利益が含まれているもの

定額委託業務費以外の業務費

- 一 ○○業務費 円 (消費税額等を含む。)
- 二 ○○業務費 円 (消費税額等を含む。)
- 三 ○○業務費 円 (消費税額等を含む。)
- 四 ○○業務費 円 (消費税額等を含む。)

別表第1 事務管理業務

1 基幹事務	
<p>(1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定</p> <p>① 収支予算案の素案の作成</p> <p>② 収支決算案の素案の作成</p> <p>③ 収支状況の報告</p>	<p>甲の事業年度開始の〇月前までに、甲の会計区分に基づき、甲の次年度の収支予算案の素案を作成し、甲に提出する。</p> <p>甲の事業年度終了後〇月以内に、甲の会計区分に基づき、甲の前年度の収支決算案（収支報告書及び貸借対照表。）の素案を作成し、甲に提出する。</p> <p>乙は、毎月末日までに、前月における甲の会計の収支状況に関する書面の交付を行うほか、甲の請求があったときは、甲の会計の収支状況に関する報告を行う。なお、あらかじめ甲が当該書面の交付に代えて電磁的方法による交付を承諾した場合には、乙は、当該方法による交付を行うことができる。</p>

<p>(2) 出納（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）</p> <p>① 甲の組合員が甲に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭（以下「管理費等」という。）の収納</p>	<p>一 甲の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、組合員別の一月当たりの管理費等の負担額の一覧表（以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。）を甲に提出する。</p> <p>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振替日の○営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、○○銀行に提出する。</p> <p>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。）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。</p> <p>収納口座 ○○銀行○○支店 保管口座 ○○銀行○○支店</p> <p>四 乙は、以下の保証契約を締結する。</p> <p>イ 保証する第三者の名称 ○○○○ ロ 保証契約の名称 ○○○○ ハ 保証契約の内容</p> <p> a 保証契約の額及び範囲 ○○○○</p> <p> b 保証契約の期間 ○○○○</p> <p> c 更新に関する事項 ○○○○</p> <p> d 解除に関する事項 ○○○○</p> <p> e 免責に関する事項 ○○○○</p> <p> f 保証額の支払に関する事項 ○○○○</p>
---	--

<p>② 管理費等滞納者に対する督促</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>③ 通帳等の保管等</p>	<p>一 収納口座及び保管口座に係る通帳、印鑑等の保管者は以下のとおりとする。</p> <p>イ 収納口座 通帳…乙（又は甲） 印鑑…乙（又は甲） その他（ ）</p> <p>ロ 保管口座 通帳…乙（又は甲） 印鑑…甲 その他（ ）</p> <p>二 乙は、掛け捨て保険に限り甲の損害保険証券を保管する。なお、甲の請求があったときは、遅滞なく、当該保険証券を甲に提出する。</p> <p>三 甲の管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲の指示に基づいて、定期預金、金銭信託等に振り替える。</p>
<p>④ 甲の経費の支払い</p>	<p>乙は、甲の収支予算に基づき、甲の経費を、甲の承認の下に甲の収納口座から、又は甲の承認を得て甲の保管口座から支払う。</p>
<p>⑤ 甲の会計に係る帳簿等の管理</p>	<p>一 乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管する。</p> <p>二 乙は、前号の帳簿等を、甲の定期総会終了後、遅滞なく、甲に引き渡す。</p>

<p>(2) 出納（乙の収納口座と甲の保管口座を設ける場合）</p> <p>① 甲の組合員が甲に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭（以下「管理費等」という。）の収納</p>	<p>一 甲の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、組合員別の一月当たりの管理費等の負担額の一覧表（以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。）を甲に提出する。</p> <p>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振替日の○営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、○○銀行に提出する。</p> <p>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。）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については、利息を付さない。</p> <p>収納口座 ○○銀行○○支店 保管口座 ○○銀行○○支店</p> <p>四 乙は、以下の保証契約を締結する。</p> <p>イ 保証する第三者の名称 ○○○○</p> <p>ロ 保証契約の名称 ○○○○</p> <p>ハ 保証契約の内容</p> <p> a 保証契約の額及び範囲 ○○○○</p> <p> b 保証契約の期間 ○○○○</p> <p> c 更新に関する事項 ○○○○</p> <p> d 解除に関する事項 ○○○○</p> <p> e 免責に関する事項 ○○○○</p> <p> f 保証額の支払に関する事項 ○○○○</p>
--	--

<p>② 管理費等滞納者に対する督促</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>③ 通帳等の保管等</p>	<p>一 保管口座に係る通帳、印鑑等の保管者は以下のとおりとする。</p> <p>通帳…乙（又は甲）</p> <p>印鑑…甲</p> <p>その他（ ）</p> <p>二 乙は、掛け捨て保険に限り甲の損害保険証券を保管する。なお、甲の請求があったときは、遅滞なく、当該保険証券を甲に提出する。</p> <p>三 甲の管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲の指示に基づいて、定期預金、金銭信託等に振り替える。</p>
<p>④ 甲の経費の支払い</p>	<p>乙は、甲の収支予算に基づき、甲の経費を、甲の承認の下に乙の収納口座から、又は甲の承認を得て甲の保管口座から支払う。</p>
<p>⑤ 甲の会計に係る帳簿等の管理</p>	<p>一 乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管する。</p> <p>二 乙は、前号の帳簿等を、甲の定期総会終了後、遅滞なく、甲に引き渡す。</p>

<p>(2) 出納（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）</p> <p>① 甲の組合員が甲に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭（以下「管理費等」という。）の収納</p> <p>② 管理費等滞納者に対する督促</p> <p>③ 通帳等の保管等</p>	<p>一 甲の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、組合員別の一月当たりの管理費等の負担額の一覧表（以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。）を甲に提出する。</p> <p>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振替日の〇営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、〇〇銀行に提出する。</p> <p>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。）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。</p> <p style="padding-left: 40px;">収納口座 〇〇銀行〇〇支店</p> <p style="padding-left: 40px;">保管口座 〇〇銀行〇〇支店</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>一 収納口座及び保管口座に係る通帳、印鑑等の保管者は以下のとおりとする。</p> <p style="padding-left: 20px;">イ 収納口座 通帳…乙（又は甲）</p>
---	---

<p>④ 甲の経費の支払い</p> <p>⑤ 甲の会計に係る帳簿等の管理</p>	<p>印鑑…甲 その他（ ）</p> <p>ロ 保管口座 通帳…乙（又は甲） 印鑑…甲 その他（ ）</p> <p>二 乙は、掛け捨て保険に限り甲の損害保険証券を保管する。なお、甲の請求があったときは、遅滞なく、当該保険証券を甲に提出する。</p> <p>三 甲の管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲の指示に基づいて、定期預金、金銭信託等に振り替える。</p> <p>乙は、甲の収支予算に基づき、甲の経費を、甲の承認を得て、甲の収納口座又は甲の保管口座から支払う。</p> <p>一 乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管する。</p> <p>二 乙は、前号の帳簿等を、甲の定期総会終了後、遅滞なく、甲に引き渡す。</p>
---	---

<p>(2) 出納（甲の収納・保管口座を設ける場合）</p> <p>① 甲の組合員が甲に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭（以下「管理費等」という。）の収納</p> <p>② 管理費等滞納者に対する督促</p> <p>③ 通帳等の保管等</p>	<p>一 甲の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、組合員別の一月当たりの管理費等の負担額の一覧表（以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。）を甲に提出する。</p> <p>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振替日の〇営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、〇〇銀行に提出する。</p> <p>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。）に、甲の組合員の口座から甲の収納・保管口座に振り替える。</p> <p style="padding-left: 40px;">収納・保管口座 〇〇銀行〇〇支店</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>一 収納・保管口座に係る通帳、印鑑等の保管者は以下のとおりとする。</p> <p style="padding-left: 40px;">通帳…乙（又は甲）</p> <p style="padding-left: 40px;">印鑑…甲</p> <p style="padding-left: 40px;">その他（ ）</p> <p>二 乙は、掛け捨て保険に限り甲の損害保険証券を保管する。なお、甲の請求があったときは、遅滞なく、当該保険証券を甲に提出する。</p>
--	---

<p>④ 甲の経費の支払い</p>	<p>乙は、甲の収支予算に基づき、甲の経費を、甲の承認を得て、甲の収納・保管口座から支払う。</p>
<p>⑤ 甲の会計に係る帳簿等の管理</p>	<p>一 乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管する。</p> <p>二 乙は、前号の帳簿等を、甲の定期総会終了後、遅滞なく、甲に引き渡す。</p>

<p>(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</p>	<p>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。</p> <p>二 長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況など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。</p> <p>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の見積書の受理、発注補助、実施の確認を行う。</p>
--	--

<p>2 基幹事務以外の事務管理業務</p>	
<p>(1) 理事会支援業務</p> <p>① 組合員等の名簿の整備</p> <p>② 理事会の開催、運営支援</p> <p>③ 甲の契約事務の処理</p> <p>(2) 総会支援業務</p> <p>(3) その他</p> <p>① 各種点検、検査等に基づく助言等</p> <p>② 甲の各種検査等の報告、届出の補助</p>	<p>甲の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。</p> <p>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 甲の求めに応じた理事会議事に係る助言、資料の作成 四 理事会議事録案の作成</p> <p>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、第三者との契約等に係る事務を行う。</p> <p>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 組合員の出欠の集計等 五 甲の求めに応じた総会議事に係る助言 六 総会議事録案の作成</p> <p>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共に、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。</p> <p>一 甲に代わって、消防計画の届出、消防用設備等点検報告、特殊建築物定期調査又は建築設備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。</p>

<p>③ 図書等の保管等</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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っている甲の口座の通帳、印鑑等を遅滞なく、甲に引き渡す。</p>
------------------	---

別表第2 管理員業務

<p>1 業務実施の態様</p> <p>(1) 業務実施態様</p> <p>(2) 勤務日・勤務時間</p> <p>(3) 休日</p> <p>(4) 執務場所</p>	<p>通勤方式</p> <p>勤務日・勤務時間は、毎週○曜日から○曜日の午前○時○分から午後○時○分までとする。ただし緊急事態の発生したときその他やむを得ない場合においては、当該時間以外に適宜執務するものとする。</p> <p>休日は、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>一 日曜日、祝日及び国が定める休日</p> <p>二 忌引、夏期休暇○日、年末年始休暇（○月○日～○月○日）、その他休暇○日。この場合、乙はあらかじめ甲にその旨を届け出るものとする。</p> <p>執務場所は、管理事務室とする。</p>
<p>2 業務の区分及び業務内容</p> <p>(1) 受付等の業務</p> <p>(2) 点検業務</p> <p>(3) 立会業務</p>	<p>一 甲が定める各種使用申込の受理及び報告</p> <p>二 甲が定める組合員等異動届出書の受理及び報告</p> <p>三 宅配物の預かり、引渡し</p> <p>四 利害関係人に対する管理規約等の閲覧</p> <p>五 共用部分の鍵の管理及び貸出し</p> <p>六 管理用備品の在庫管理</p> <p>七 引越業者等に対する指示</p> <p>一 建物、諸設備及び諸施設の外観目視点検</p> <p>二 照明の点灯及び消灯並びに管球類等の点検、交換（高所等危険箇所は除く。）</p> <p>三 諸設備の運転及び作動状況の点検並びにその記録</p> <p>四 無断駐車等の確認</p> <p>一 外注業者の業務の着手、実施の立会い</p> <p>二 ゴミ搬出時の際の立会い</p>

(4) 報告連絡業務	三 災害、事故等の処理の立会い 一 甲の文書の配付又は掲示 二 各種届出、点検結果、立会結果等の報告 三 災害、事故等発生時の連絡、報告
------------	---

別表第3 清掃業務

1 日常清掃		
清掃対象部分	清掃仕様	
① 建物周囲		
一 建物周囲	ゴミ拾い	(○回/○)
二 植栽	散水	(○回/○)
	除草	(○回/○)
三 駐車場	ゴミ拾い	(○回/○)
四 自転車置場	ゴミ拾い	(○回/○)
五 プレイロット	ゴミ拾い	(○回/○)
六 排水溝、排水口	ドレンゴミ除去	(○回/○)
七 ゴミ集積所	ゴミ整理	(○回/○)
	床洗い	(○回/○)
② 建物内部		
一 ポーチ	床掃き拭き	(○回/○)
	排水口・ドレンゴミ除去	(○回/○)
二 風除室	床掃き拭き	(○回/○)
三 エントランスホール	床掃き拭き	(○回/○)
	ゴミ箱・灰皿処理	(○回/○)
	備品ちりはらい	(○回/○)
	ドア拭き	(○回/○)
	金属ノブ磨き拭き	(○回/○)
	ガラス拭き	(○回/○)
四 エレベーターホール	床掃き拭き	(○回/○)
	ゴミ箱・灰皿処理	(○回/○)
	ガラス拭き	(○回/○)
五 エレベーター籠	床掃き拭き	(○回/○)
	ゴミ拾い	(○回/○)
	壁面金属部分磨き	(○回/○)
	壁面ちりはらい	(○回/○)
六 廊下	ゴミ拾い	(○回/○)
	手摺り・目隠し板ちりはらい	(○回/○)
七 階段	ゴミ拾い	(○回/○)
	手摺りちりはらい	(○回/○)
八 階段ドア	ドア拭き	(○回/○)
九 集会室	床掃き拭き	(○回/○)
	ゴミ箱・灰皿処理	(○回/○)
	集会室備品ちりはらい	(○回/○)
	ドア・ガラス拭き	(○回/○)
	金属部分磨き	(○回/○)
十 管理事務室	床掃き拭き	(○回/○)
	ゴミ箱・灰皿処理	(○回/○)
	備品ちりはらい	(○回/○)
	ドア・ガラス拭き	(○回/○)
	金属部分磨き	(○回/○)
十一 共用トイレ	床掃き拭き	(○回/○)
	衛生陶器拭き	(○回/○)
	金属部分磨き	(○回/○)
	トイレトペーパー補充	(○回/○)
十二 屋上	ゴミ拾い	(○回/○)
	排水口・ドレンゴミ除去	(○回/○)

2 特別清掃	
清掃対象部分	清掃仕様
① エントランスホール	床面洗浄 (〇回/〇) 床面機械洗浄 (〇回/〇) ワックス仕上げ (〇回/〇) カーペット洗浄 (〇回/〇)
② エレベーターホール	床面洗浄 (〇回/〇) 床面機械洗浄 (〇回/〇) ワックス仕上げ (〇回/〇) カーペット洗浄 (〇回/〇)
③ 階段	床面洗浄 (〇回/〇) 床面機械洗浄 (〇回/〇) ワックス仕上げ (〇回/〇) カーペット洗浄 (〇回/〇)
④ 廊下	床面洗浄 (〇回/〇) 床面機械洗浄 (〇回/〇) ワックス仕上げ (〇回/〇) カーペット洗浄 (〇回/〇)
⑤ 集会室	床面洗浄 (〇回/〇) 床面機械洗浄 (〇回/〇) ワックス仕上げ (〇回/〇) カーペット洗浄 (〇回/〇)
⑥ 管理事務室	床面洗浄 (〇回/〇) 床面機械洗浄 (〇回/〇) ワックス仕上げ (〇回/〇) カーペット洗浄 (〇回/〇)
⑦ 共用灯具・カバー	ちりはらい (〇回/〇)
⑧ 共用ガラス清掃	ちりはらい・拭き清掃 (〇回/〇)

3 業務実施の態様

- ① 日常清掃及び特別清掃は、通常要すると認められる範囲及び時間において作業するものとする。
- ② 廊下及び階段等常時利用又は使用状態にあり、清掃作業終了後に直ちに汚損する場所又は箇所については、通常の作業工程を終了した段階で、日常清掃の作業を完了したものとする。
- ③ 廊下及び階段等常時利用又は使用状態にある場所又は箇所において清掃作業をする場合は、組合員等に事故が生じないよう配慮する。なお、当該作業を実施する場合は、共用部分の電気、水道を使用するものとする。

別表第4 建物・設備管理業務

1 建物点検、検査			
(1) 本契約書第2条第五号に記載する管理対象部分の外観目視点検			
① 建物	一 屋上、屋根、塔屋	ひび割れ、欠損、ずれ、剥がれ、浮き、保護層のせり上がり、破断、腐食、接合部剥離、塗膜劣化、錆・白華状況、ゴミ・植物、排水の有無又は状態	○回/年
	二 エントランス周り（屋外）	ひび割れ、段差、陥没等の有無又は状態	
	三 エントランスホール、エレベーターホール	破損、変形、玄関扉の開閉作動・錆、破損状態・緩み・変形の有無又は状態	
	四 外廊下・外階段	破損、変形、障害物、排水、ノンスリップ取付、鉄部の錆・腐食・ぐらつき等の有無又は状態	
	五 内廊下・内階段	破損、変形、障害物、ノンスリップ取付の有無又は状態	
	六 内壁・外壁・柱	ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食、浮き、剥離、錆・白華状況等の有無又は状態	
	七 床、天井	ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食等の有無又は状態	
	八 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、共用トイレ、ポンプ室、機械室、受水槽室、高置水槽室、倉庫、パイプスペース、自家用電気室	破損、変形等の有無又は状態	
	九 テレビ共同受信設備	アンテナ、増幅器・分岐器の破損・変形等の有無又は状態	
	十 避雷設備	避雷針及び避雷導線の錆、腐食、ぐらつき、破損、変形、ケーブル破断等の有無又は状態	
② 附属施設	一 塀、フェンス	錆、腐食、ぐらつき等の有無又は状態	○回/年
	二 駐車場、通路	ひび割れ、段差、陥没等の有無又は状態	
	三 自転車置場	ひび割れ、段差、陥没、錆、腐食、ぐらつき等の有無又は状態	
	四 ゴミ集積所	清掃、換気の有無又は状態	
	五 排水溝、排水口	変形、がたつき、排水、ゴミ・植物の有無又は状態	
	六 プレイロット	遊具の破損、変形等の有無又は状態	
	七 植栽	立ち枯れ等の有無又は状態	
	八 掲示板	変形、がたつき、破損等の有無又は状態	
	九 外灯設備	変形、がたつき、破損等の有無又は状態	
(2) 建築基準法第12条第1項に規定する特殊建築物定期調査			(1回/6月～3年)
① 敷地及び地盤	地盤の不陸、排水の状況、通路の確保の状況、塀・擁壁の劣化及び損傷の状況等		
② 建築物の外部	基礎、土台、外壁躯体、外装仕上げ材、窓サッシ等の劣化及び損傷の状況、外壁等の防火対策		

	の状況等	
③ 屋上及び屋根	屋上面、屋上周り、屋根等の劣化及び損傷の状況、屋根の防火対策の状況等	
④ 建築物の内部	防火区画の状況、室内躯体壁・床の劣化及び損傷状況、給水管・配電管の区画貫通部の処理状況、界壁・間仕切壁の状況、防火設備の設置の状況、照明器具の落下防止対策の状況、採光・換気のための開口部の状況、石綿の使用及び劣化の状況等	
⑤ 避難施設	通路、廊下、出入口、階段の確保の状況、排煙設備、非常用エレベーター、非常用照明設備の作動の状況等	
⑥ その他	免震装置、避雷設備等の劣化及び損傷の状況等	
(3) 建築基準法第12条第3項に規定する特殊建築物の建築設備定期検査		(1回/6月～1年)
① 換気設備	機械換気設備の外観検査・性能検査、自然換気設備、防火ダンパーの設置等の状況の検査等	
② 排煙設備	排煙機・排煙口・排煙風道・自家用発電装置の外観検査・性能検査、防火ダンパーの取付け状況、可動防煙壁の作動等の状況の検査等	
③ 非常用の照明装置	非常用の照明器具・蓄電池・自家用発電装置の外観検査・性能検査等	
④ 給水設備及び排水設備	飲料用の配管・排水管の取付け・腐食及び漏水の状況、給水タンクの設置の状況、給水ポンプの運転の状況、排水トラップの取付けの状況、排水管と公共下水道等への接続の状況、通気管の状況の検査等	
(エレベーターの点検方式は、フルメンテナンス方式又は、POG方式を選択とする)		
2 エレベーター設備 (〇〇〇方式)		
(1) エレベーター設備の点検・整備	機械室、調速機、主索、かご室、かご上、乗り場、ピット、非常用エレベーター、戸遮煙構造等の点検・整備	(〇回/月)
(2) 建築基準法第12条第3項に規定する昇降機定期検査(日本工業規格に基づく)	機械室、調速機、主索、かご室、かご上、乗り場、ピット、非常用エレベーター、戸遮煙構造等の検査	(1回/6月～1年)
3 給水設備		
(1) 専用水道		
① 水道法施行規則に規定する水質検査		(〇回/年)
② 水道法施行規則に規定する色度・濁度・残留塩素測定		(〇回/日)
③ 水道施設の外観目視点検		(〇回/年)
一 受水槽、高置水槽	ひび割れ、漏水、槽内沈殿物・浮遊物、マンホール施設、防虫網損傷等の有無又は状態	
二 自動発停止装置、満減水警装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
三 定水位弁、ボールタップ、減圧弁	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	

	四 揚水ポンプ、圧力ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態	
	五 散水栓・止水栓、量水器、給水管	錆、損傷、変形、漏水等の有無又は状態	
(2) 簡易専用水道			
① 水道法施行規則に規定する貯水槽の清掃			(1回/年)
② 水道法施行規則に規定する検査			(1回/年)
③ 水道施設の外観目視点検			(〇回/年)
一	受水槽、高置水槽	ひび割れ、漏水、槽内沈殿物・浮遊物、マンホール施設、防虫網損傷等の有無又は状態	
二	満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
三	定水位弁、ボールタップ、減圧弁	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	
四	揚水ポンプ、圧力ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態	
五	散水栓・止水栓、量水器、給水管	錆、損傷、変形、漏水等の有無又は状態	
4 浄化槽、排水設備			
(1) 浄化槽法第7条及び第11条に規定する水質検査			(〇回/年)
(2) 浄化槽法第10条に規定する保守点検			(〇回/年)
(3) 浄化槽法第10条に規定する清掃			(〇回/年)
(4) 排水桝清掃			(〇回/年)
(5) 専有部分、共用部分排水管清掃			(〇回/年)
(6) 外観目視点検			(〇回/年)
①	排水槽、湧水槽	槽内堆積物・ゴミ等の有無	
②	自動発停止装置、満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
③	排水ポンプ	異音、振動、過熱、漏水、逆止弁の作動の有無又は状態	
④	雨水桝、排水桝	破損、がたつき、ゴミ・植物、排水等の有無又は状態	
⑤	通気管、雨水樋、排水管	破損、変形の有無	
5 電気設備			
(1) 自家用電気工作物			
	電気事業法第42条、第43条に基づく自主検査	受電設備、配電設備、非常用予備発電設備等に係る絶縁抵抗測定、接地抵抗測定、保護リレー試験等	〇回/年
(2) 上記(1)以外の電気設備			
①	動力制御盤・電灯分電盤	異音、異臭、破損、変形、施錠等の有無又は状態	〇回/年
②	照明、コンセント、配線	球切れ、破損、変形等の有無又は状態	
③	タイマー又は光電式点滅器	作動時間設定の良否	
6 消防用設備等			
(1) 消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等の点検			
①	消防用設備等の機器点検		(1回/6月)
②	消防用設備等の総合点検		(1回/年)
(2) 外観目視点検			(〇回/年)
①	消火設備	変形、損傷、液漏れ、紛失等の有無又は状態	

② 警報設備	異音、発熱、球切れ、破損等の有無又は状態	
③ 避難設備	球切れ、破損等の有無又は状態	
④ 消防用水	変形、損傷、障害物等の有無又は状態	
⑤ 消防活動上必要な施設	変形、損傷等の有無又は状態	
7 機械式駐車場設備		
(1) 外観目視点検	錆、破損、作動、排水ポンプ作動、移動式消火ボックス損傷等の有無又は状態	(〇回/年)
(2) 定期保守点検		(〇回/〇)

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場合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場合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ことも考えられる。

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項のマニ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。

11 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。

12 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、マニション管理業者（又は再委託先の業者）の立入りを拒否したときは、第2項によりマニ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、マニ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、これらの事務をマニ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、マニ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様ではないので、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。

24 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っては、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行わなければならない。

- 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○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○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 ○○銀行○○支店

保管口座 ○○銀行○○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っては、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、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。
- 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。

25 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。

26 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。

27 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。

28 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。

29 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。

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。