

マンション標準管理委託契約書の改正ポイント

平成22年7月

1、マンションの管理業務の委託

マンションの管理組合の管理業務には、管理費等の収支の調定、出納、建物設備の維持又は修繕に関する企画又は実施等、標準的にはマンション標準管理規約（単棟型）（以下「標準規約」という）第33条による業務があります。そして、それらの業務の全部又は一部をマンション管理業者等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができます。（標準規約第34条）

マンションの管理形態には、大別すると自主管理、一部委託、全部委託があります。それぞれの特徴は、下表のとおりです。

	長所	短所
自主管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理に対する組合員の意識が向上する。 ・組合員の関係が親密になり、良好なコミュニティが期待できる ・費用がかからない 	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員の負担が大きい ・マンション内での組合員間の紛争解決に心理的・時間的苦痛が伴う。 ・管理員等を雇用する場合は、労務対策が必要になる。
一部委託	<ul style="list-style-type: none"> ・管理業者がほとんどの業務を行うので、組合員の負担が軽減できる ・業者選択や業者監督等の業務が増加する 	<ul style="list-style-type: none"> ・自主管理と比べて費用がかかる ・（その他自主管理の一種なので、同様の長所・短所がある）
全部委託	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員の負担が少ない ・管理業者の知識・経験等総合的なサービスが受けられる ・設備の故障等の事故に対して迅速な対応ができる ・管理員等の労務対策が軽減される 	<ul style="list-style-type: none"> ・費用がかかる ・組合員の意識が他人任せになる

平成20年度マンション総合調査結果によれば、管理組合の74.9%が管理業者に管理業務を全部委託し、13.1%が一部を委託しているのが現状で、自主管理を行っているところはわずかに5%です。（下表参照）

マンション総合調査結果（国交省で5年程度に1度行うマンション調査）

	平成5年度	平成11年度	平成15年度	平成20年度
全部委託	69.6%	69.9%	69.3%	74.9%
一部委託	15.1%	15.1%	17.1%	13.1%
自主管理	7.7%	6.7%	7.7%	5.0%
その他	7.6%	8.3%	5.9%	7.0%

2、マンション管理業の現状

(1) 受託規模格差が大きい

管理会社の数は、平成21年度末で2,374社、管理戸数1位は、353,171戸。管理戸数上位200社で、シェアの87%を占めている。200番の管理会社で管理戸数は2,795戸である。

(2) 社員一人当たりの儲けが低い

社員一人当たりの付加価値額は小さい。

(3) 兼業が多い

マンション管理業を専業とする企業は少なく、多くの企業がビル管理業、警備業、マンション分譲業などを営んでいる。

(4) 新規参入が容易である

マンション管理業は、許可・認可の不要な業種であり、比較的小資本で開業可能なため、新たにマンション管理業に参入する企業が多い。

(5) 業務対応が二重構造である

マンション管理業者は、管理組合から管理業務を委託されても、その全部を自社で行うことは不可能もしくは非効率であるため、清掃業務や設備管理（専門家）などを再委託するが多い。

(6) 業務展開が地域分散型である

マンションは、てんでんばらばらに存在するため、1つの地域に集中して人員を配置することはできない。

(7) 高齢者の割合が高い

マンション管理業者の人員の多くが管理員であるが、そのほとんどが高齢者である。

(8) サービスの差別化が困難

マンション管理業のサービス内容は一般にはまだ理解されておらず、その管理能力の差異がわかりにくい。一方、管理委託契約は、標準管理委託契約書が広く採用されるようになり、似たり寄ったりとなっている。

3、マンション管理業の増大

(1) マンションストックの増大

平成21年度のマンションストックは562万戸、特に都市部においては、4件に1件程度が、マンション住まいといった状況。

(2) マンション形態の多様化

単棟型、団地型、複合用途型、超高層マンション、リゾートマンション、ワンルームマンション（投資型マンション）等、形態の多様化が進んでいる。

(3) 経年化への対応

マンションストックが増大するとともに、築後30年以上経過するマンションが増大してきた。これを放置すると、不良ストックが増大することになるので、マンション管理の重要性も高まる。

(4) 所有と利用、所有と経営の分離

投資用ワンルームマンションは、所有者が居住せず賃貸にしている場合が多い。また、リゾートマンション、リースマンションなどでは、所有者と経営者が分離する形をとっている。このようなマンションでは、管理組合が機能せず、新しい管理形態が模索されている。

(5) 多角的業務代行の要請

従来のマンション管理業は、管理員業務や設備管理に代表されるもの管理であった。しかし、これからのマンションは、長期修繕計画やコミュニティ管理など、ソフト面でのサービスが欠かせなくなることが予想される。

3、マンション標準管理委託契約書

(1) マンション管理委託契約書とは何か？

管理組合の業務は、まず、マンションの共用部分の建物・設備の維持管理とそのために必要なお金が基本になりますが、複雑多岐にわたる設備機器を含む共用部分等を維持管理し、組合員が負担すべき管理費等の収納や必要経費の支払い等を行うことは容易ではありません。そこで、多くの管理組合では、平成20年度マンション総合調査からも明らかのように、これらの業務を専門家である管理会社に全部委託しているのが実情です。この管理組合と管理会社との間で交わされる契約が管理委託契約です。そして、マンション標準管理委託契約書とは、国土交通省が公表している管理委託契約書の標準的モデルです。

(2) マンション標準管理委託契約書改定の経緯

管理会社が管理組合に管理業務を委託する場合の「標準管理契約書」は、昭和57年8月、当時の建設省が、標準管理規約とともに公表しました。マンションの分譲業者や管理会社が加入する関連業界団体等に対して通達する、というやり方でした。正式名称は「中高層共同住宅標準管理委託契約書」で、管理業務を委託、受託する際の契約の内容が不十分なこと等に起因して、混乱が生じたこと等から作成公表されたものです。

その後、マンションを取り巻く情勢が大きく変化し、マンションの形態や付加設備の多様化が進んだことから、委託業務の内容もその変への対応が求められるようになりました。このような状況の中で、平成13年にマンション管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という）に施行され、管理会社が管理組合と委託契約を締結するには事前に重要事項説明を行うこと、重要事項説明を踏まえ契約内容を書面で管理組合に交付すること等が義務づけられたことを踏まえ、国土交通省は平成15年4月に「マンション標準管理委託契約書」を公表しました。「マンション」の語を用いたのは、適正化法で正式に定義され、また一般化してきたことによるものです。この時の改定は、標準管理委託契約書研究会を設置して検討を行い、作成した改正原案についてパブリックコメントを踏まえました。

この、平成13年に施行された適正化法には、管理会社に管理費等の出納業務を委託する場合に管理組合の財産が損なわれないよう、管理組合の財産については分別管理が定められており、これに沿うようマンション管理委託契約書の内容も改定されたのですが、そ

の後も、一部の管理会社による横領事件等が発生し管理組合の財産が損なわれる事態が生じました。

そこで、適正化法の施行規則に定める分別管理の方法等について今回改正されたわけですが、この改正された規則との整合性を図るとともに、管理委託契約に関するトラブルの実態等踏まえて、マンション標準委託契約書についても全面的な見直しを行いました。今回の改定にあつたつては、現行のマンション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や管理組合医団体、管理会社を対象にアンケート調査を実施するとともに、学識経験者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で検討して原案を作成したうえでパブリックコメントによる意見を踏まえて、国土交通省で修正を行いました。

(3) マンション管理適正化法施行規則改正の背景

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）は、平成 13 年 8 月から施行され、マンション管理業者の登録制度の創設など、マンション管理の適正化を推進する措置が講じられたところです。その中では、管理業者に管理費等の出納業務を委託する場合に管理組合の財産が損なわれないよう、管理組合の財産については分別管理がうたわれていました。しかし、その後も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生じているところです。

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、所要の改正が行われ、平成 21 年 5 月 1 日に交付されました。

この改正施行規則は、平成 22 年 5 月 1 日から施行されました。

(4) 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改正について 改正の概要は次の通りです。

- ①財産の分別管理
- ②保証契約の締結
- ③印鑑等の管理の禁止
- ④会計収支状況に関する書面の交付等
- ⑤立入検査の際の身分書及び業者標識の標記事項
- ⑥その他所要の改正

公布 平成 21 年 5 月 1 日

施行 平成 22 年 5 月 1 日

(5) 改定標準管理委託契約書を参考に契約を締結する場合

①既存マンションの場合

管理組合の総会決議（普通決議）により、契約を締結する。

②新築マンションの場合

従来通り規約承認方式又は区分所有者集会方式により、契約を締結する。

4、マンション標準管理委託契約書（平成21年改正版）の全般

（1）全般のポイント

ポイント1・・・標準管理委託契約書自体は、法的拘束力を持たない。

ポイント2・・・あくまで「雛型」なので、各マンションの事情に合わせて、修正を加えて使うことを示唆している。

ポイント3・・・警備業に定める警備業、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）契約書の構成

①条文・・・第1条～第24条

②別紙・・・別紙1・別紙2

③別表・・・別表1・別表2・別表3・別表4

（3）全般関係コメント（改正なし）

①この契約書は、マンションの管理組合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管理適正化法73条に規定する「契約成立の書面」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、主な改正条文の解説

■文言に関する事前事項

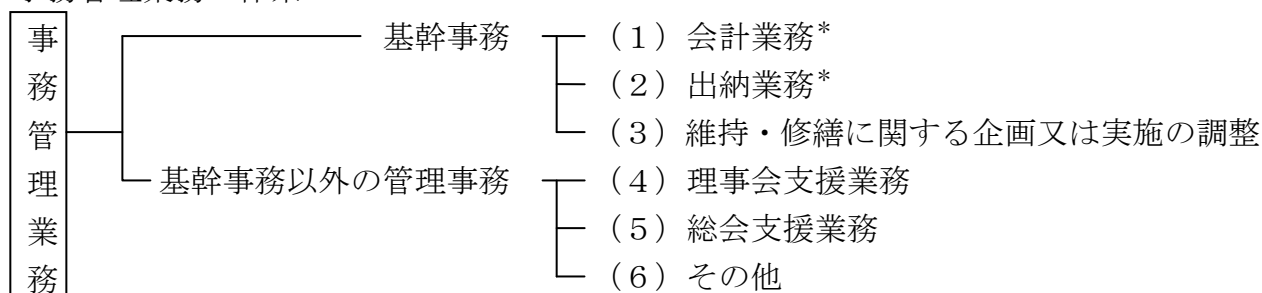
- ・標準管理委託契約書とは、マンション標準管理委託契約書のことをいう。
- ・甲は管理組合、乙は管理会社を示す。

（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）

■事務管理業務の体系



(1) 会計業務

- ①収支予算案の素案の作成
- ②収支決算案の素案の作成
- ③収支状況の報告

改正ポイント1・・・会計業務における収支状況の報告方法が改正された

改正前は、「甲の会計の状況に関する報告を行う」としていたが、改正では「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、～」とした。これは、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（以下「適正化法施行規則」という）第87条第5項の改正を受けて、標準管理委託契約書も改正を加えた結果です。

(2) 出納業務

- ①出納*
- ②管理費等滞納者に対する督促*
- ③通帳等の保管等
- ④甲の経費の支払い
- ⑤甲の会計に係る帳簿類の整理

改正ポイント2・・・財産の分別管理の方法が改正された

マンションの出納業務とは、管理費等の金銭の出し入れの業務をいいます。自主管理の場合は、管理組合で預金通帳を作り、理事長と会計が印鑑と通帳を別々に保管して、銀行のファクシミリサービス等利用していれば、滅多に不正は起こらないのですが、管理会社に業務委託した場合には、現行の管理方法だと管理会社が勝手に預金を引き出すことができるという問題がありました。そこで、適正化法施行規則の第87条第2項（財産の分別管理）が改正されました。

■それぞれの口座の定義

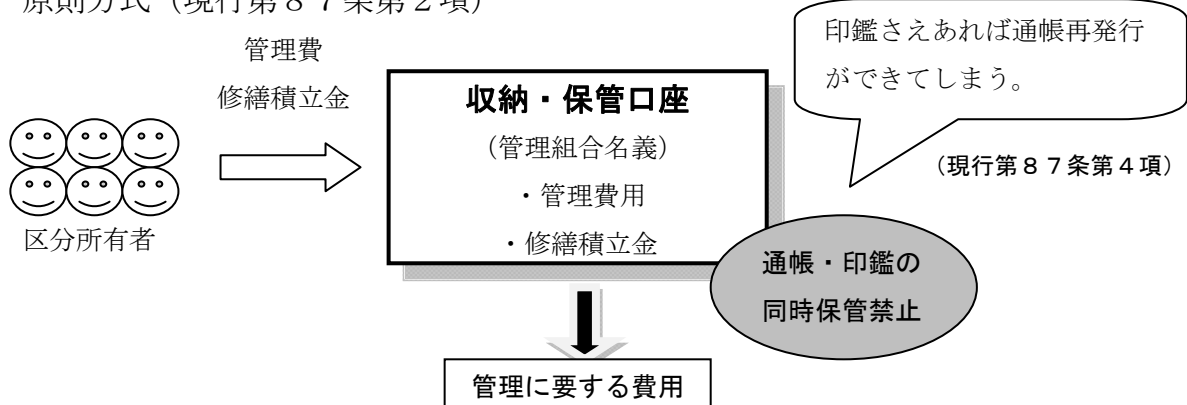
「**収納口座**」・・・区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を預け入れし、一時的に預貯金として管理するための口座をいいます。この口座の名義は、管理組合や管理者等（以下「管理組合等」といいます）である場合も、管理業者である場合もあります。

「**保管口座**」・・・修繕積立金と毎月の管理費を拠出した残額の管理費を継続して保管する口座です。この口座の名義は、管理組合等です。

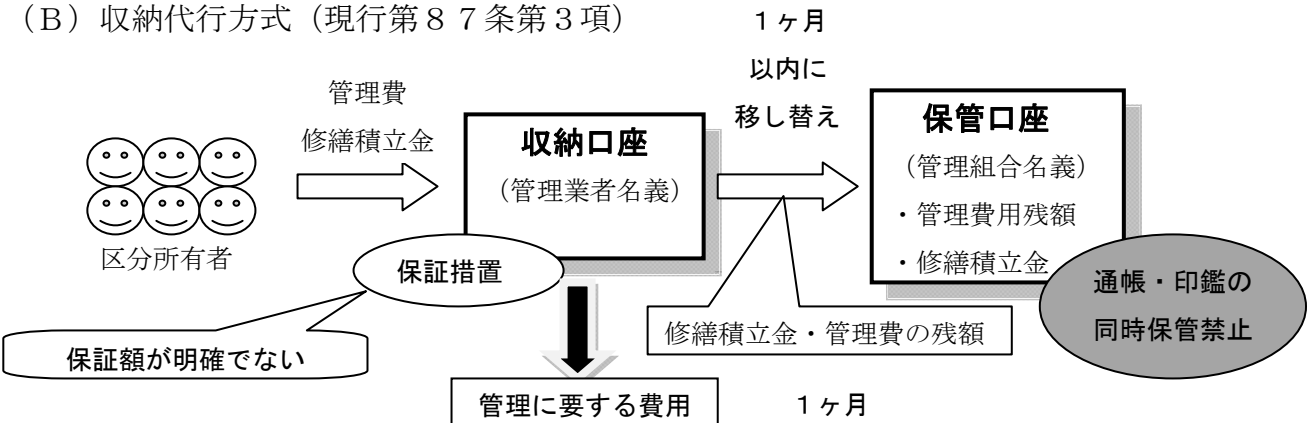
「**収納・保管口座**」・・・区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を受け入れし、管理に要する費用が拠出され、修繕積立金と管理費の残額が保管される口座です。

■現行の分別管理方式

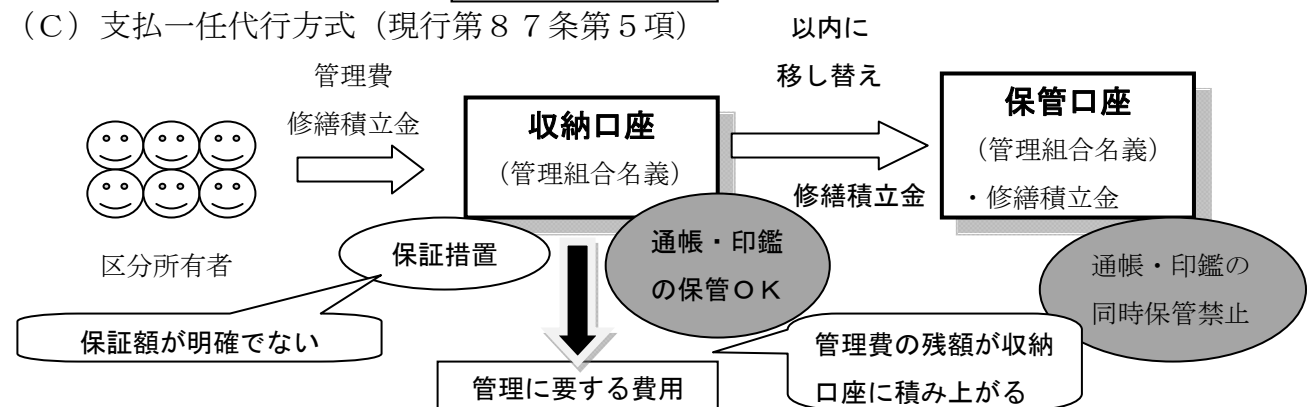
(A) 原則方式（現行第87条第2項）



(B) 収納代行方式（現行第87条第3項）

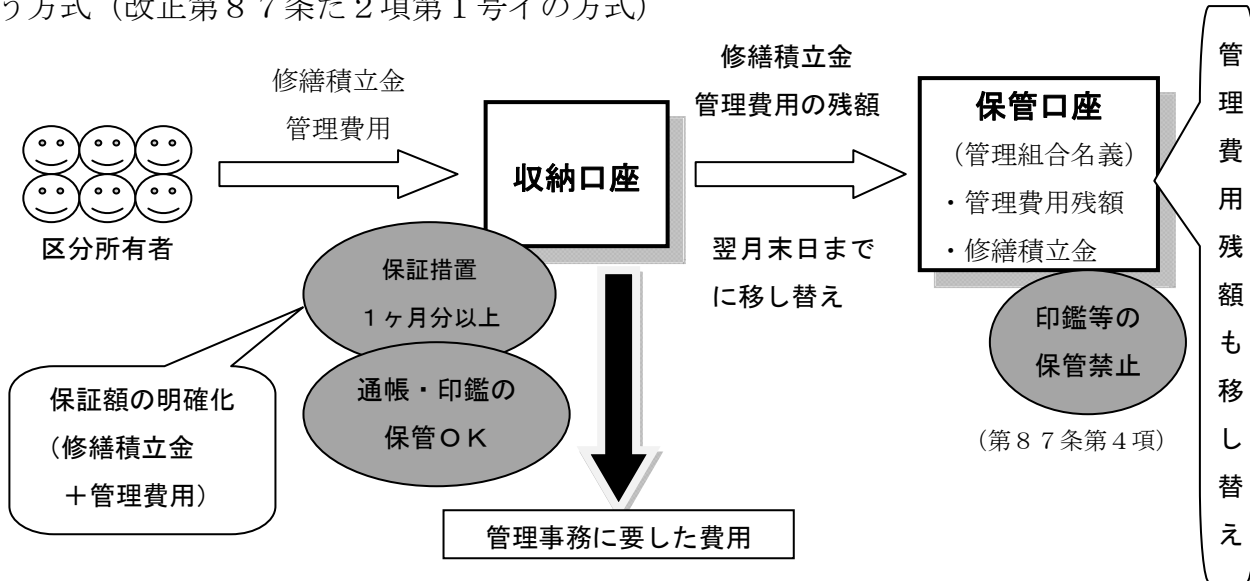


(C) 支払一任代行方式（現行第87条第5項）

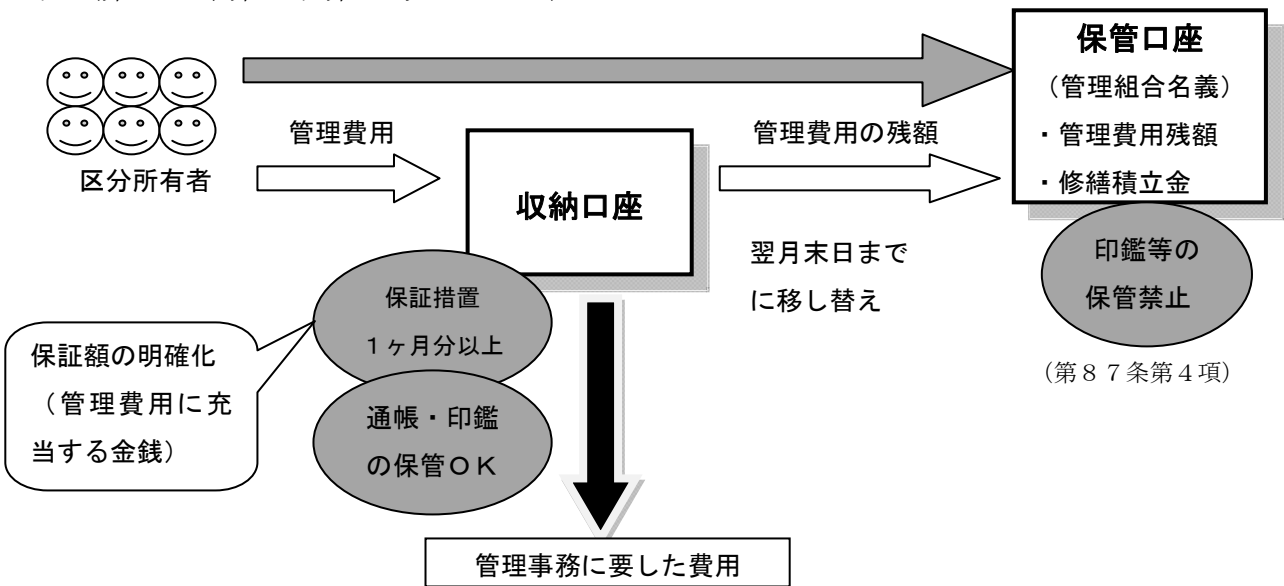


■改正後の分別管理の3つの方式

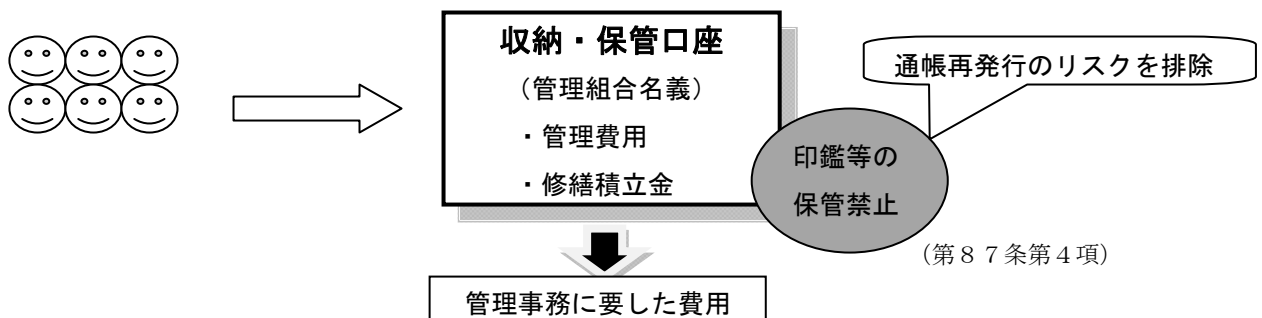
(イ) 口座を収納口座と保管口座の2本立てにし、修繕積立金と管理費の収納を一体で扱う方式（改正第87条第2項第1号イの方式）



(ロ) 口座を収納口座と保管口座の2本建てにし、修繕積立金と管理費の収納を別に扱う方法（第87条第2項第1号ロの方式）



(ハ) 口座を収納・保管口座1本で対応する方法（第87条第2項第1号ハの方法）



適正化法施行規則第87条第2項の改定により、標準管理委託契約書（別表第1（2）出納）に反映されました。規則で定めた財産の分別管理方法は、3つですが、標準管理委託契約書では、つぎの4つに分類されています。

1) 保証契約を締結し管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合

（イ）の方式によります。ただし、修繕積立金を直接管理組合の保管口座に振り込む場合は、保証措置の金額は、管理費用の1ヶ月分以上となります。この場合（ロ）の方法に該当します。

2) 管理会社の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合

（イ）の方法によります。ただし、修繕積立金を直接管理組合の保管口座に振り込む場合は、保証措置の金額は、管理費用の1ヶ月分以上となります。この場合（ロ）の方法に該当します。

3) 保証契約を締結する必要がないときに管理組合の収納口座と管理組合の保管口座を設ける場合（イ）の方法によりますが、保管口座の印鑑を管理会社が保管しない場合です。

4) 管理組合の収納・保管口座を設ける場合

（ハ）の方法によります。

■財産の分別管理に関する設問

設問1 標準管理委託契約書によると、銀行口座の開設方法についてはどのような方法がありますか？

答 「収納口座」と「保管口座」の2本立する方法と「収納・保管口座」1本とする方法があります。

設問2 標準管理委託契約書の別表1（2）の出納業務において、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次の設問に答えて下さい。

1) 保証契約の内容にはどんな事項がありますか？

答 a 補償契約の額及び範囲

b 保証契約の期間

c 更新に関する事項

d 解除に関する事項

e 免責に関する事項

f 保証額の支払いに関する事項

2) 収納口座の印鑑、保管口座の印鑑の保管は管理会社と管理組合のどちらが保管しますか？

答 収納口座の印鑑は、管理会社でも管理組合でもかまいません。保管口座の印鑑は、必ず管理組合が保管します。

設問3 規約改定に伴う管理委託契約書の変更手続きは、どのような扱いになりますか？
理事会の決議で足りませんか？

答 新しい内容での管理委託契約書への変更は、管理委託契約書の締結に該当するので、適正化法の第72条第1項手続きを経て、総会の普通決議で合意の上締結する。

設問4 収納口座と保管口座が管理組合名義で、印鑑を管理組合で保管する場合、保証措置は必要ですか？

答 この場合は、保証措置をする必要がありません。管理組合名義の収納・保管口座で対応する場合も同様に、保証措置をする必要がありません。

②管理費等滞納者に対する督促

別表②第二号～第三号

- 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。
- 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、その督促を行う。
- 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。

本文第10条及び別表第1②よりも。

管理費等滞納者に対する督促は、一定期間督促を行っても支払いがない場合、管理会社は責を免れ、その後の収納請求は管理組合が行うことが改正前から定められています。弁護士法第72条の規定を踏まえて、改正に当り「債権回収はあくまで管理組合が行うものである」とのコメントが加わりました。

管理組合から、責任をもって督促してほしい旨の要望が出ることもありますが、管理会社が債権回収を行うことは弁護士法に抵触することになるからです。

(3) 維持・修繕に関する企画又は実施の調整

- 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内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要性があると判断した場合には、書面をもって項に助言する。
- 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。
- 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補修点検等。）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。

旧標準管理委託契約書では、長期修繕計画案の作成は、乙の業務とされていましたが、今回の改正で、長期修繕計画の見直しのための助言が乙の業務となりました。長期修繕計画の作成を乙に依頼する場合は、本契約とは別に契約をしなければならないとしました。

これは、国交省が平成20年に発表した長期修繕計画作成ガイドラインに沿って作成することが望ましいとしたことを受けたものです。このガイドラインに基づく長期修繕計画の作成は、数量計算も入った内容のものであるため、業務内容の独立性が高いものです。そのため、長期修繕計画作成案の作成業務を別個契約としたものです。

(4) 基幹事務以外の事務管理業務の改正（第3条、別表第1関係）

①管理対象物の各種点検、検査等に基づく助言等の業務については具体的な方策の助言だけでなく、点検、検査等の結果報告についても書面をもって行うことが明記されました。

②解約等で管理委託契約書が終了した場合には、管理会社が保管していた物の返還をめぐってトラブルが生じることがあります。そこで、図書等の保管等の業務について、解約等で管理委託契約書が終了した場合には、管理会社が保管する図書等の業務について、解約等で管理委託契約が終了した場合には、管理会社が保管する図書等のほか組合員等名簿や通帳、印鑑等を遅滞なく管理組合に引き渡すことが記載されました。

(5) 第三者への再委託（第10条）

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。

適正化法で禁止しているのは事務管理業務の中で基幹業務の全部についての一括再委託です。また、たとえば出納業務を集金代行会社に再委託することは通常行われている業務の形態であり、その中の分業化、業務の細分化に対応した効率のよい管理業務を実現するためには、適正化法との整合性を踏まえた規定にするほうが、より望ましいといえます。そこで、事務管理業務の一部は、再委託できる旨を明確に定め、一括再委託できないことも明らかにしました。

(6) 管理規約の提供等（第14条）

宅地建物取引業者が管理組合の組合員から専有部分の売却等を頼まれた場合の管理会社が開示すべき内容が追加された。

①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についてです。

ここで言う修繕積立金積立総額とは、本来積み立てられなくてはならない金額をいいます。本来積み立てられるべき金額を示し、現在の滞納額を提示するということとなります。

②マンションの石綿使用調査結果の記録とその有無

③耐震診断の記録の有無とその内容（ただし、1981年以降の新築着工のマンションは除く）

（7）個人情報保護（第16条）

管理会社はその業務に関してさまざまな個人情報に接する機会が多いので、個人情報の保護に関する法律の適用を受ける管理会社はもちろんのこと、適用を受けない小規模の管理会社も「国土交通省所轄分野における個人情報に関するガイドライン」に準じ、個人情報の適正な取り扱いに努めなければなりません。

そこで、管理会社は管理組合の組合員等に関する個人情報の扱いについて、第16条第2項で明文化されました。

（8）契約の更新（第21条）

第21条第1項で管理委託契約書を更新しようとするときは、有効期限が満了する日の3ヵ月前までに、相手方に対し書面をもって申し出ることになっていますが、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議が整う見込みがないこともあります。このような場合には、暫定契約を締結して協議するわけですが、これまでの標準管理委託契約書ですと、契約の当初からこの暫定契約の期間を、たとえば3ヵ月というようにあらかじめ定めておくこととなります。

しかし、はじめから〇ヵ月と定めておくと、実際に協議しようとするときの妨げになることもあるでしょうし、その時の状況に応じ協議して暫定契約の期間を定めるほうがむしろ柔軟に対応できるとも考えられます。期間を定めないという方法も考えられないのですが、それでは結論が出ずに期間が過ぎてしまうこともあるでしょう。

（9）法令改正に伴う契約の変更（第22条関係）

本委託契約の締結後の法令改正によって管理事務や委託事務を変更する必要性が生じたときは、協議のうえ本委託契約を変更することができますが、消費税法等の税制の制定又は改廃によって税率等の改定があった場合には、委託業務費のうち消費税額等はその改定に基づく額に変更します。この一文が追加されましたが、これは、消費税法自体は適正な転嫁を求めるものなので、あらかじめ本文に加えておくことが適切だと考えたからです。

（10）管理員業務（第3条、別表第2）

管理員の勤務日、勤務時間の明示は勿論必要ですが、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のコメントが追加されました。

また、管理員の有給休暇の取得日数については、それが不明確なためトラブルになる場合もあるので、どのような場合が休日になるかについて、別表で、できるだけ明確に記載できるように工夫がなされました。

これまで、標準管理委託契約書には、管理員の立会業務の一つとして、外注業者の業務の着手、理高の立ち合いが記載されていましたが、それは債務不履行がなかったかどうか

の立ち合いまで含むのかとか、ずっと立ち会っていなければいけないのかではないかなどの疑問が生じ、トラブルになることもありました。

そこで、理高の立ち合いの部分、実施の立ち合いに改訂しました。トラブルが生じないよう、コメントにも、実施の立ち合いとは、終業又は業務の完了確認等を行うもので、外注者の業務中、常に立ち会うことを意味しないこと、工事の完了確認については設計図書どおりに実施されているか否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。とのコメントが記載されました。

(1 1) 清掃業務について

管理員が清掃業務を兼務する場合には、その旨を明記するようコメントに記載されました。植栽に関する業務は、植物が相手であり、その旨を明記するようコメントに記載されました。そこで、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ことが望ましい場合があるというコメントが記載されました。また、本委託契約書での植栽の散水、除草は日常清掃業務として行うという位置付けなので、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、本委託契約書に植栽管理業務として追加するか、あるいは別個の契約とすることが望ましいとのコメントも追加されました。

(1 2) その他（第4条、別表第4）

建築基準法の特殊建築物等の定期報告の定めが大幅に変わったので、それに合わせて、特殊建築物定期調査、特殊建築物の建築設備定期点検の内容が修正されました。

そのほか、管理対象部分の名称を統一したり、たとえば界壁や床スラブ、基礎部分等は現実的に管理対象とすることは難しいなどの点から削除したりするなど、本文が整理されました。

参考文献：「新しいマンション標準管理委託契約書」マンション管理センター
「平成20年度マンション総合調査」国土交通省