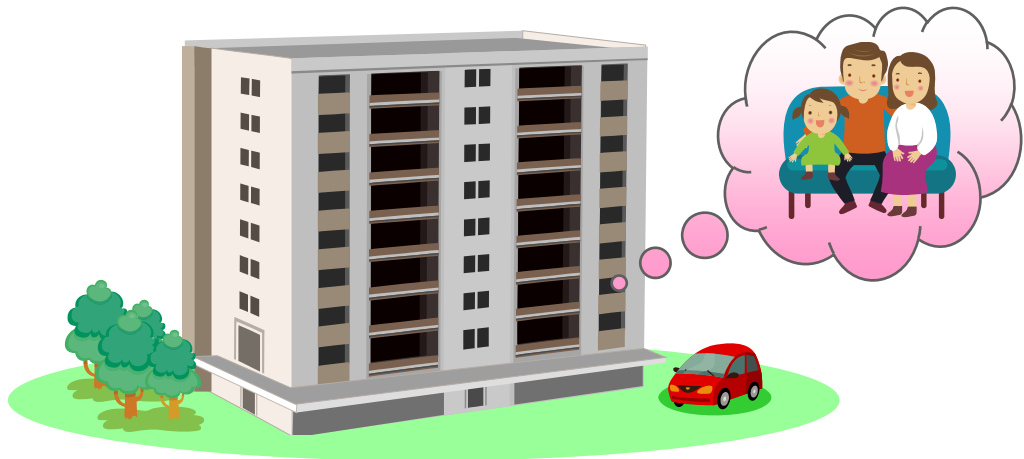


マンション管理組合の皆様へ

マンション管理業務 委託契約のしおり

～ 契約の手順と注意点 ～



－ はじめに －

分譲マンションの共用部分の管理方式は、管理組合自らが行う「自主管理方式」と、マンション管理業者に委託する「業務委託方式」とがあります。その比率は下表からも分かるとおり、ほとんどの管理組合が「業務委託方式」を採用しています。

	平成20年度	平成25年度
管理組合がすべての管理事務を行っている【自主管理方式】	5.0%	6.3%
基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託【業務委託方式】	74.9%	72.9%

平成20、25年度マンション総合調査(国土交通省住宅局)

このように多くの管理組合がマンション管理業者に管理を委託している実態を背景に、平成13年にマンション管理適正法が施行され、マンション管理業者の登録制度や業務に関する規制などが制定され、管理組合財産の保管や契約の締結に関する適正化が図られているところです。

本しおりには、管理組合とマンション管理業者との間に締結される委託契約の手順などの参考例をご紹介しますので、管理組合の運営にご活用いただき、円滑な事務に役立てられることを期待します。



国土交通省 中国地方整備局
建政部 計画・建設産業課

〒730-0013 広島県広島市中区八丁堀2-15
082-221-9231(代表)
<http://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/kensei/kensetu/kensetu06.htm>

1. 分譲マンションの関連図

分譲マンションをめぐる法律や一般的なしくみについてご紹介します。

区分所有法

- マンションは区分所有者全員で管理し、全員がその費用を負担することが義務づけられています。
- 主な内容は以下のとおりです。
 - ① 区分所有者全員で建物等の管理を行うための団体を構成。
 - ② 管理方法などの意思決定に対する、管理規約や総会決議による拘束。
 - ③ 建物等の管理に関して、区分所有者の共同の利益に反する行為の禁止。
 - ④ 違反者に対する行為の差し止め請求。 など

マンション管理適正化法

- 多くの管理組合がマンション管理業者に管理を委託している実態を背景に、管理事務や契約の適正化を目的として、平成13年に施行されました。
- あくまで「管理の主体＝管理組合」であることを示したうえで、以下のような内容が規定されています。
 - ① 「マンション」「管理事務」などの用語の定義。
 - ② マンション管理業者や管理業務主任者の登録制度を創設し、それらに対する業務の規制。
 - ③ マンション管理士制度の創設による管理組合への助言等。

管理組合

- ◎ 区分所有者全員で構成される団体で、マンション管理の主体となる組織です。
- ◎ 管理規約や使用細則等を作成し、その規定に基づき、「予算決算や出納などの経理事務」「建物や設備の保守、清掃、修繕」などの業務を行います。
- ◎ 多くの管理組合が、総会の決議により、これら業務の一部または全部をマンション管理業者に委託しています。

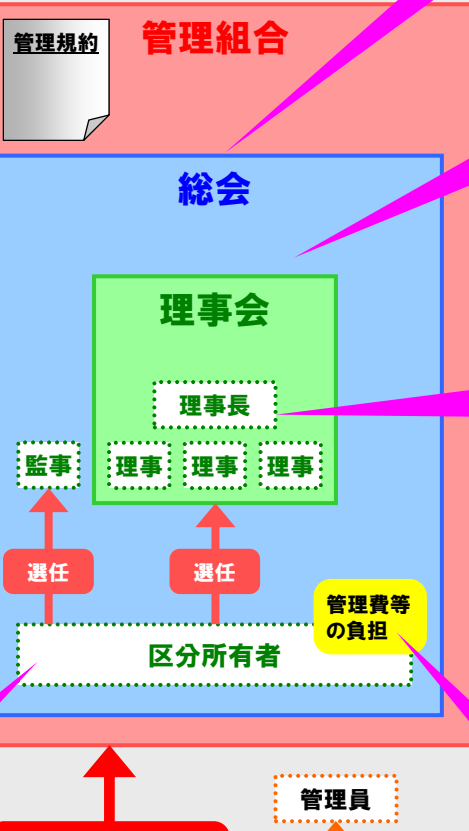
管理規約

- ◎ マンション内における共通のルールとして管理組合が作成したもので、組合内の「憲法」に相当するものです。
- ◎ 「専有部分と共有部分の範囲」「管理費等の額」「総会、理事会、役員等の組織」「議決権数」などが規定されています。
- ◎ 新規分譲時は、通常販売会社などが売買契約の際に管理規約（案）を示し、購入者が承諾することで合意を得ています。
- ◎ 居住者のライフスタイルの変化などに起因して、管理規約の改正を行う例も見受けられます。

区分所有者(組員)

- ◎ 分譲マンションの各住宅部分を所有する権利を「区分所有権」といい、また区分所有権を取得した人を「区分所有者」といいます。
- ◎ 区分所有者になった時点で自動的に管理組合へ加入します。なお、区分所有権を喪失するまで脱退することはできません。

マンション



総会

- ◎ 管理組合の運営に関する意思決定機関です。
- ◎ 「管理・修繕等の方針」「役員等の選任」「管理規約の改正」などが決定されます。

理事会

- ◎ 選任された役員で構成される組織で、管理組合が行う業務を執行する機関です。
- ◎ 管理規約の規定や総会で決議された事項を実行する義務があります。

管理者(理事長)

- ◎ 区分所有法において使用される用語で、管理組合を代表する者です。
- ◎ 多くの管理組合では、管理規約の規定により理事長が選任されています。
- ◎ 区分所有者の共同の利益を守る義務があります。

管理費・修繕積立金

- ◎ 区分所有者全員から徴収し、管理組合が保管します。
- ◎ 管理費は、管理規約や総会決議により、業務委託費、共用部分の光熱水料などに充てられます。
- ◎ 修繕積立金は、共用部分の計画的な修繕等を実施するための費用で、管理費とは区分して会計処理されます。

業務委託契約

マンション管理業者

フロント担当 管理業務主任者

マンション管理業者

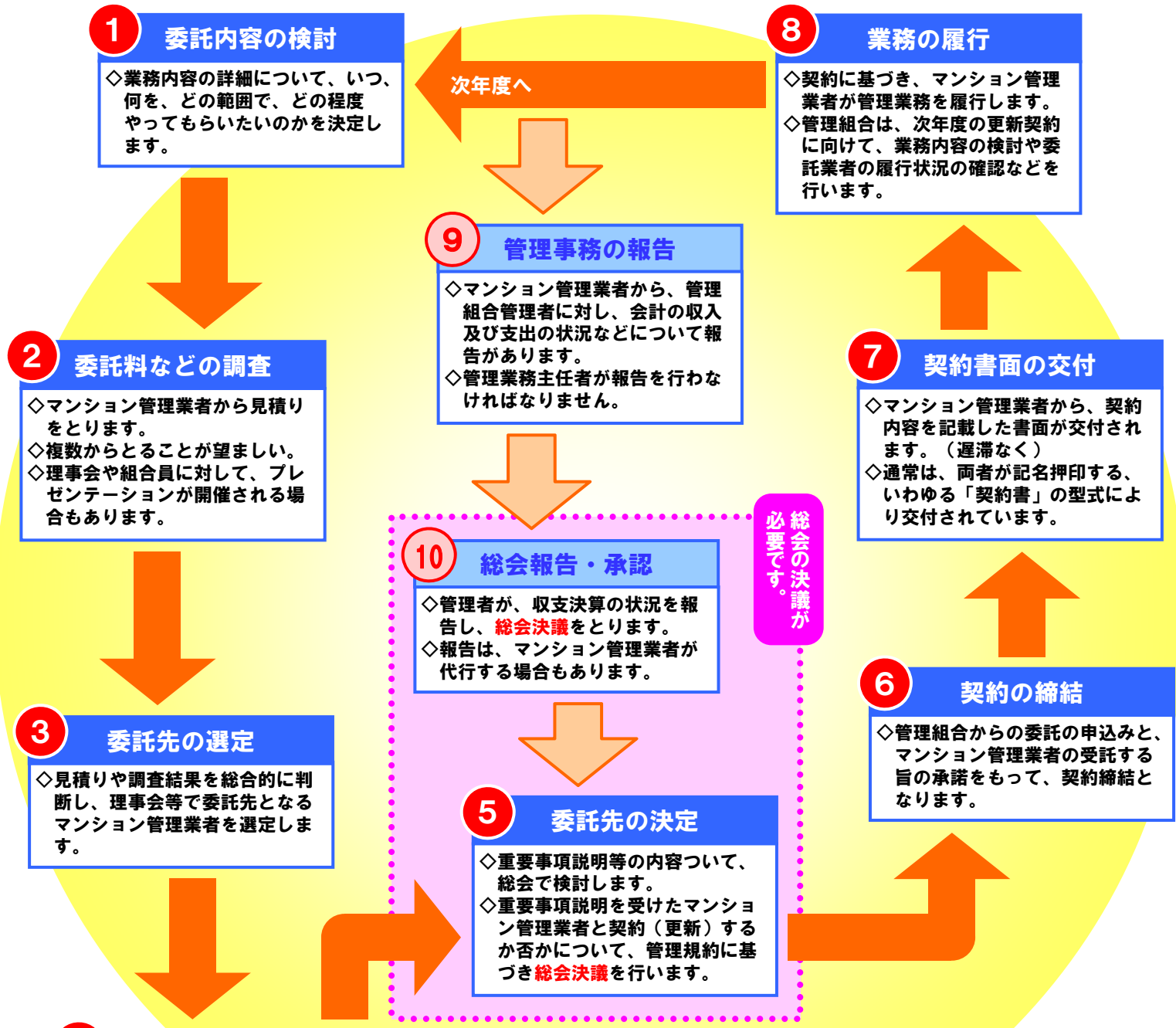
- ◎ マンション管理適正化法に基づき、国土交通大臣の登録を受けたものです。この登録がなければ、マンション管理業を行ってはなりません。(ただし、自主管理を除く。)
- ◎ マンション管理適正化法により、業務等に関する規制が設けられています。

管理業務主任者

- ◎ マンション管理適正化法により定められている国家資格です。
- ◎ マンション管理業者に従事し、「重要事項説明」「契約書面の交付」などの重要な業務を行うことが認められています。

2. マンション管理の委託契約に関する標準的な手順

業務委託契約を締結する際の手順について参考例をご紹介します。



新規契約、同一条件以外の更新契約の場合

1. 重要事項の事前交付

説明会の日の1週間前まで

- ◇マンション管理業者から、区分所有者等の全員に対し、重要事項、説明会の日時・場所を記載した書面が交付されます。
- ◇マンション管理業者は、説明会の日時・場所について、区分所有者等の見やすい場所に掲示しなければなりません。

2. 重要事項説明会の開催

説明会の当日

- ◇マンション管理業者が、重要事項の説明を行います。
- ◇管理業務主任者が説明を行わなければなりません。

従前の契約と同一条件で更新する場合

1. 重要事項説明書の交付

- ◇マンション管理業者から、あらかじめ区分所有者等の全員に対し、重要事項を記載した書面が交付されます。

2. 重要事項の説明

- ◇マンション管理業者から、管理組合管理者に対し、重要事項の説明を行います。
- ◇管理業務主任者が説明を行わなければなりません。
- ◇説明の相手方に、管理業務主任者証を提示しなければなりません。

3. マンション管理業者の選定

- ・マンション管理業者は、国土交通大臣の登録を受けなければなりません。

マンション管理業者の登録状況の検索

<http://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/mansionlnit.do>

マンション管理業者の行政処分歴の検索

<http://www.mlit.go.jp/nega-inf/>

マンション管理業者の財務状況を確認したい場合

マンション管理業者の事務所において、過去3期分の貸借対照表などを、関係者の求めに応じ閲覧させることが法律で義務づけられています。

4. 契約前に重要事項が説明されます

- ・契約締結前に、マンション管理業者から管理組合に対し、契約しようとする内容における重要な事項について説明があります。また、組合員全員に重要事項説明書が交付されます。

例 重要事項説明書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

△△マンション管理組合 殿
商号又は名称 □□管理株式会社
代表者の氏名 代表取締役 □□ □□

説明をする管理業務主任者	氏名	〇〇〇〇 (印)
	登録番号	第12345678号
	業務に従事する事務所	広島県広島市〇〇〇 電話番号() -

- ① マンション管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日
- ② 管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項
- ③ 管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項
- ④ 管理事務の内容及び実施方法
- ⑤ 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- ⑥ 管理事務の一部の再委託に関する事項
- ⑦ 保証契約に関する事項
- ⑧ 免責に関する事項
- ⑨ 契約期間に関する事項
- ⑩ 契約の更新に関する事項
- ⑪ 契約の解除に関する事項

5. 契約成立時に書面が交付されます

- ・契約（更新）が成立した際には、マンション管理業者から、契約内容を記載した書面が、管理組合管理者あて交付されます。

例

マンション標準管理委託契約書

- ① 管理事務の対象となるマンションの部分
- ② 管理事務の内容及び実施方法
- ③ 管理事務に要する費用並びに支払の時期及び方法
- ④ 管理事務の再委託に関する事項
- ⑤ 契約期間に関する事項
- ⑥ 契約の更新に関する事項
- ⑦ 契約の解除に関する事項
- ⑧ その他

平成〇〇年〇〇月〇〇日

委託者 甲 住所 広島県広島市△△△
名称 △△マンション管理組合
理事長 △△ △△
受託者 乙 住所 広島県広島市〇〇〇
名称 □□管理株式会社
代表取締役 □□ □□
管理業務主任者 〇〇 〇〇 (印)

長理
印事

者代
印表

6. 管理費等の分別管理について

- ・マンション管理業者が、管理組合の管理費等を管理する場合は、業者の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理する必要があります。
- ・管理の方法は、マンション管理適正化法に定められていますので、管理委託契約書または重要事項説明書などにより確認してみましょう。

分別管理の主な内容

- 収納口座に保管された毎月の管理費等は、原則、翌月末日までにその残額等を保管口座に移し換えなければなりません。
- マンション管理業者が、管理組合名義の保管口座の印鑑等を保管することは禁止されています。管理組合名義の収納口座については保管が可能です。
- マンション管理業者は、毎月収支状況報告書等を作成し、翌月末日までに管理組合に報告しなければなりません。
- マンション管理業者は、収納口座に入金された管理費等について、原則、1ヶ月分相当額以上の保証措置を講じなければなりません。

マンション管理の主体は管理組合です。

マンション管理業者に対する主な規制内容は、これまで紹介したとおりです。

しかし、「何を（業務内容）委託するか」「どのような契約条件とするか」について法令等による規制はありません。これは、『業務委託契約は、“契約自由の原則”により、民法などの法令に抵触しない限り有効であり、その内容は管理組合とマンション管理業者の両者の合意において決定されるべき』との考えによるものです。

委託した業務が円滑に履行されるには、管理組合とマンション管理業者との双方が、その合意した契約内容またはマンションの状況などについて常に共通な認識をもち、対等な立場において良好な関係を構築することが不可欠です。

管理組合の皆様には、「マンション管理の主体は管理組合」であることを再認識していただき、すべてをマンション管理業者任せにすることなく、組合員全員で協力し、管理組合運営の活性化などに努められることが期待されます。