

## 基礎セミナー（ソフト編）

### 第2部講演②マンション標準管理委託契約書及び同コメントの改訂 ～管理会社との上手な付き合い方～

---

講師：管理業務主任者 吉田 郁夫

---

## 【目次】

---

1.マンション標準管理委託契約書の成り立ち

P. 3～4

2.今回の改訂（本文解説）

P. 5～28

3.今回の改訂（別表解説）

P. 29～34

# 1 マンション標準管理委託契約書の成り立ち

---

昭和57年度住宅宅地審議会答申

「中高層共同住宅標準管理委託契約書」

「中高層共同住宅標準管理委託契約書コメント」

平成15年 標準管理委託契約書…現在の原形の始まり

1)管理委託契約の自動更新条項の削除、更新の申入れを3ヶ月前迄に実施することを明記し重要事項説明の実施

2)通帳・印鑑の管理、収納方式等、出納業務における財産の分別管理についての規定挿入

3)委託費の内訳の明記

4)管理会社の免責事項についての表記

5)本標準管理委託契約書に関する考え方のコメントが補足

平成21年に改訂

出納方式のイ・ロ・ハ方式の導入

# 1 マンション標準管理委託契約書の成り立ち

---

イ)口)ハ)方式とは修繕積立金等将来的に活用する資金を管理する口座を保管口座、日常管理に必要な資金の活用口座、管理費等を収納する口座を収納口座とし位置付けとし  
イ)は収納口座で納めた管理組合費等を各種支払いを実施後に保管口座に資金移動  
口)は管理組合費等の収納においてそれぞれ管理費 = 収納口座、修繕積立金 = 保管口座に収納する方法  
ハ)は単独のひとつの口座で管理組合資金を運用している収納保管口座としての位置付け

平成28年 管理規約の提供等に関する規定の改訂

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

平成30年 改正個人情報保護法への対応

反社会的勢力の排除条項の追加

- ・書面の電子化及びIT総会・理事会等デジタル化への対応
- ・管理会社の担い手の確保、働き方改革に関する対応
- ・マンション管理業の事業環境の変化(例えば居住者の高齢化、感染症蔓延等)への対応等

今回の標準管理委託契約書における全般関係のコメント

⇒管理計画認定制度及び民間団体評価制度等への対応は、本契約と別個に契約することが望ましい。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

### ○○マンション管理委託契約書

○○マンション管理組合（以下「甲」という。）と○○マンション管理会社（以下「乙」という。）とは、  
○○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

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

### 四 建 物

構造等 ○○造地上○階建地下○階建共同住宅

建築面積  $m^2$  延床面積  $m^2$

専有部分 住宅○戸

### 五 管理対象部分

#### イ 敷 地

□ 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、風除室

#### 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、オートロック設備、宅配ボックス

### 二 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

### 木 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

## 2 今回の改訂（本文解説）

### （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から別表第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・設備等管理業務（別表第4に掲げる業務）

本件コメントは管理会社の担い手の確保、働き方改革に関する部分の記載となっていますので、管理組合側も配慮することが良好な管理会社との関係構築に繋がると思います。

### （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、別紙1に従って第三者に再委託（再委託された者が更に委託を行う場合以下も含む。以下同じ。）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おいては、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。

今迄より具体的に管理会社が協力業者に発注している業務が明確化

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

（善管注意義務）

第5条 乙は、善良な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○○円

消費税及び地方消費税抜き価格 ○○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。） ○○円

内訳は、別紙2のとおりとする。

### 二 支払期日及び支払方法

毎月○日までにその○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。）

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

- 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3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。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

### （管理事務の指示）

第8条 本契約に基づく甲の乙に対する管理事務に関する指示については、法令の定めに基づく場合を除き、甲の管理者等又は甲の指定する甲の役員が乙の使用人その他の従業者（以下「使用人等」という。）のうち乙が指定した者に対して行うものとする。

### （緊急時の業務）

第9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、**孤立死（孤独死）**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。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

（管理事務の報告等）

第10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。
- イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
- ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

管理会社と打合せされることをお薦めします。

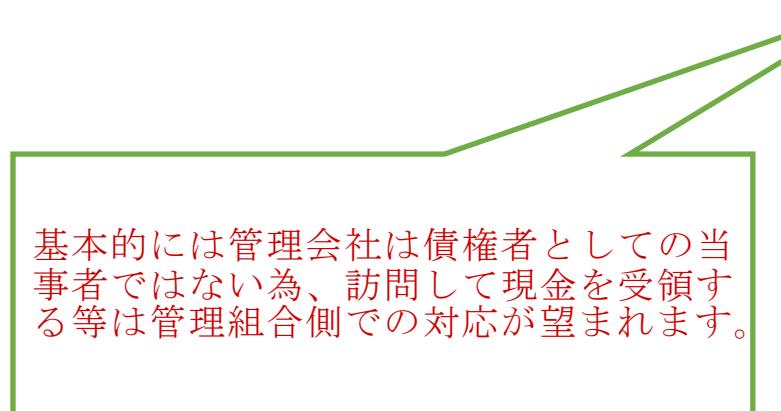
## 2 今回の改訂（本文解説）

---

（管理費等滞納者に対する督促）

第11条 乙は、第3条第1号の**事務管理**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による管理費、修繕積立金、使用料その他の金銭（以下「管理費等」という。）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。



基本的には管理会社は債権者としての当事者ではない為、訪問して現金を受領する等は管理組合側での対応が望まれます。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

（有害行為の中止要求）

第12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、使用細則又は総会決議等に違反する行為
- 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（カスタマーハラスメントに該当する行為を含む）
- 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

過度なる住民からの連絡等は本条より  
管理委託契約の解約の申し出となる  
可能性も秘めています。

管理業者は、報告の対象となる行為や頻度等について、あらかじめ管理組合と協議しておくことが望ましい事項です。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

- 2 前項の規定に基づき、乙が組合員等に行行為の中止を求めた場合は、速やかに、その旨を甲に報告することとする。
- 3 乙は、第1項の規定に基づき中止を求めて、なお組合員等がその行為を中止しないときは、書面をもって甲にその内容を報告しなければならない。
- 4 前項の報告を行った場合、乙はさらなる中止要求の責務を免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うものとする。
- 5 甲は、前項の場合において、第1項第4号に該当する行為については、その是正のために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

（通知義務）

- 第13条 甲又は乙は、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 甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当したときは、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。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

- 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20条第2項第1号から第3号までに掲げる事項に該当したとき

（専有部分等への立入り）

- 第14条 乙は、管理事務を行うため必要があるときは、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、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。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

3 第1項の規定にかかわらず、乙は、第9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。

（管理規約等の提供等）

第15条 乙は、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た宅地建物取引業者が、その媒介等の業務のために、理由を付した書面の提出又は当該書面を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次の各号に定めるもの（以下「電磁的方法」という。）により提出することにより、甲の管理規約、甲が作成し保管する会計帳簿、什器備品台帳及びその他の帳票類並びに甲が保管する長期修繕計画書及び設計図書（本条及び別表第5において「管理規約等」という。）の提供又は別表第5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、管理規約等の写しを提供し、別表第5に掲げる事項について書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの提供等を求めてきたときも、同様とする。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

- 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
  - 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法
- 2 乙は、前項の業務に要する費用を管理規約等の提供又は別表第5に掲げる事項の開示を行う相手方から受領することができるものとする。
- 3 第1項の場合において、乙は、当該組合員が管理費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16条 乙は、乙の使用者等が、管理事務の遂行に関し、甲又は組合員等に損害を及ぼしたときは、甲又は組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

（秘密保持義務）

第17条 乙及び乙の使用者等は、正当な理由なく、管理事務に関して知り得た甲及び組合員等の秘密を漏らし、又は管理事務以外の目的に使用してはならない。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

### （個人情報の取扱い）

第18条 乙は、管理事務の遂行に際して組合員等に関する個人情報（以下「個人情報」という。）を取り扱う場合には、本契約の目的の範囲において取り扱い、正当な理由なく、第三者に提供、開示又は漏えいしてはならない。

- 2 乙は、個人情報への不当なアクセス又は個人情報の紛失、盗難、改ざん、漏えい等（以下「漏えい等」という。）の危険に対し、合理的な安全管理措置を講じなければならない。
- 3 乙は、個人情報を管理事務の遂行以外の目的で、使用、加工、複写等してはならない。
- 4 乙において個人情報の漏えい等の事故が発生したときは、乙は、甲に対し、速やかにその状況を報告するとともに、自己の費用において、漏えい等の原因の調査を行い、その結果について、書面をもって甲に報告し、再発防止策を講じるものとする。
- 5 乙は、個人情報の取扱いを再委託してはならない。ただし、書面をもって甲の事前の承諾を得たときはこの限りではない。この場合において、乙は、再委託先に対して、本契約で定められている乙の義務と同様の義務を課すとともに、必要かつ適切な監督を行わなければならない。
- 6 乙は、本契約が終了したときは、甲と協議を行い個人情報を返却又は廃棄するものとし、その結果について、書面をもって甲に報告するものとする。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

### （免責事項）

第19条 乙は、甲又は組合員等が、第9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20条 甲又は乙は、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 今回の改訂（本文解説）

---

- 2 甲又は乙の一方について、次の各号のいずれかに該当したときは、**その相手方は、何らの催告を要せずして、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
  - 二 乙に、破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他法的倒産手続開始の申立て、若しくは私的整理の開始があったとき
  - 三 乙が、合併又は前号以外の事由により解散したとき
  - 四 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
  - 五 **第27条各号の確約に反する事実が判明したとき**

(解約の申入れ)

第21条 前条の規定にかかわらず、甲又は乙は、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。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

### （本契約の有効期間）

第22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。

### （契約の更新等）

第23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調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、期間を定めて暫定を締結することができる。

3 本契約の更新について、甲乙いずれからも申出がないときは、本契約は有効期間満了をもって終了する。

4 乙は、本契約の終了時までに、管理事務の引継ぎ等を甲又は甲契約の指定する者に対して行うものとする。ただし、引継ぎ等の期限について、甲の事前の承諾を得たときは、本契約終了後の日時とすることができる。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

### （法令改正に伴う契約の変更）

第24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。

### （ITの活用）

第25条 甲又は乙は、あらかじめ、相手方に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、その承諾を得た場合は、本契約に規定する書面及びその事務処理上必要となる書面を電磁的方法により提供することができる。

2 乙は、甲の承諾を得た場合は、第10条第1項及び第3項に規定する報告その他の報告をWEB会議システム等（電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等）により行うことができる。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

### 1. 電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類

- ・電子メール、SNS
- ・WEBページからのダウンロード
- ・WEBページで閲覧（専用ページ）
- ・CD-ROMやUSBメモリ等

### 2. 電磁的方法で提供する書面の記録方式

- ・ソフトウェアの形式（ExcelやPDF等）やバージョン等

### 3. 電磁的方法による提供の対象となる書面の種類

- ・管理委託契約書第〇条に係る書面
- ・上記各書面に関連する書面（事務処理上必要となる書面）

### 4. 電磁的方法による提供の中止ができること

相手方が電磁的方法による提供を受けない旨を申し出た際には、電磁的方法による提供を中止し、書面による交付を行うこと。

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

### 5. その他

- ・IDやパスワード等を設定する場合の通知方法等

第2項の承諾を得る場合、次の事項を明らかにしておくこと。

#### 1. WEB会議システム等の種類

- ・ソフトウェアの形式やバージョン等

#### 2. WEB会議システム等による報告の内容

- ・管理委託契約書第10条第1項に係る報告

- ・管理委託契約書第10条第3項に係る報告

- ・管理委託契約書第〇条に係る報告

- ・上記各報告に関連する報告（その他の管理事務に関する報告）

#### 3. WEB会議システム等による報告の中止ができること

相手方がWEB会議システム等による報告を受けない旨を申し出た際には、WEB会議システム等による報告を中止し、対面による報告を行うこと。

#### 4. その他

- ・IDやパスワード等を設定する場合の通知方法等

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

### （誠実義務等）

第26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、誠意をもつて協議するものとする。

### （反社会的勢力の排除）

第27条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下これらを総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- 二 自らの役員（甲の役員及び乙の業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。
- 四 本契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用をき損する行為

## 2 今回の改訂（本文解説）

---

（合意管轄裁判所）

第28条 本契約に関する甲乙間の紛争については、訴訟を提起する必要が生じたときは、訴額に応じて本マンションの所在地を管轄する〇〇地方裁判所又は〇〇簡易裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとする。

（存続条項）

第29条 本契約において別途定める場合を除き、本契約は、その終了後も、第17条（秘密保持義務）、第18条（個人情報の取扱い）、第20条（契約の解除）、第28条（合意管轄裁判所）は効力が存続する。

## 2 今回の改訂（本文解説）

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上、各自1通を保有するものとする。

○○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

（代表者以外の者（支店長等）が契約当事者となる場合）

乙 住 所

商 号

代表者

契約当事者（支店長等） 印

管理業務主任者

### 3 今回の改訂（別表解説）

別紙 1

業務対象	第三者への 再委託の有無
別表第1 事務管理業務	
1 基幹事務	
(1) 甲の会計の収入及び支出の調定	有・無
(2) 出納	
・収納業務	有・無
・収納業務以外	有・無
(3) 本マンション（専有部分を除く。）の維持 又は修繕に関する企画又は実施の調整	有・無
2 基幹事務以外の事務管理業務	
(1) 理事長・理事会支援業務	有・無
(2) 総会支援業務	有・無
(3) その他（○○）	有・無
別表第2 管理員業務	
別表第3 清掃業務	
1 日常清掃	有・無
2 定期清掃	有・無
別表第4 建物・設備等管理業務	
1 建物等点検、検査	有・無
2 エレベーター設備	有・無
3 給水設備	有・無
4 净化槽、排水設備	有・無
5 電気設備	有・無
6 消防用設備等	有・無
7 機械式駐車場設備	有・無

### 3 今回の改訂（別表解説）

#### 1 通帳等の保管者

番号	口座の種類	金融機関名	支店名	預貯金の種類	名義	通帳等の保管		甲又は乙の収納口座における電子取引を利用する場合のパスワード（預貯金引出用）	印鑑以外の預貯金引出用パスワード等		
						通帳の保管者	印鑑の保管者				
1											
2											
3											
4											
5											

#### 2 乙が保管する通帳等の管理責任者（乙名義の収納口座を含む。）

通帳、印鑑、パスワード等の別	部署名	役職名

### 3 今回の改訂（別表解説）

---

#### 現金出納業務

現金収納は行わない。

（現金収納を行う場合には、次のとおりとする。）

- 一 乙が現金で受領する使用料等の種類は次に掲げるものとし、これら以外は、現金で受領することはできないものとする。
  - ・○○使用料
  - ・××使用料
- 二 乙は、現金を受領したときは、あらかじめ甲の承認を得た様式の領収書を支払者に発行するとともに、一に掲げる使用料等を毎月末で締め、速やかに乙の収納口座に入金する。
- 三 乙は、一に掲げる使用料等の収納状況に関して所定の帳簿を備え、これに記載する。

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

### 3 今回の改訂（別表解説）

一 乙は、甲の長期修繕計画における修繕積立金の額が著しく低額である場合若しくは設定額に対して実際の積立額が不足している場合又は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、実施予定期、工事の概算費用若しくは修繕積立金の見直しが必要であると判断した場合には、書面をもって甲に助言する。

なお、乙は、長期修繕計画案の作成業務並びに建物・設備の劣化状況等を把握するための調査・診断の実施及び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。

二 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には、見積書の受理、甲と受注業者との取次ぎ、実施の確認を行う。

なお、「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ほか、別表第2 2 (3) 一に定める管理員業務に含まれていない場合又は管理員が配置されていない場合には、乙の使用人等が完了の立会いを行うことにより確認できる内容のものをいう。乙の使用人等が立会う場合における必要な費用負担については、甲と乙が協議して定めるものとする。ただし、甲と乙の協議により、施工を行った者から提出された作業報告書等の確認をもって「実施の確認」とすることを妨げるものではない。

また、乙は、本マンションの維持又は修繕を自ら実施する場合は、本契約とは別個の契約とする。

管理業者が元請けされない業務については、管理組合は対応してもらえない場合がありますが、責任は発生しませんが、履行の補助は行われる内容になっています。

### 3 今回の改訂（別表解説）

---

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し、書面をもって理事長に提出する。

WEB会議システム等を活用した理事会を行う場合において、甲が乙の協力を必要とするときの機器の調達、貸与及び設置の補助

なお、上記の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力する会議の開催頻度（上限回数○回／年）、出席する概ねの時間（1回当たり○時間を目安）等の協力方法について協議するものとする。

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、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者との契約等に係る事務を行う

### 3 今回の改訂（別表解説）

---

七 WEB会議システム等を活用した総会を行う場合において、甲が乙の協力を必要とするときの機器の調達、貸与及び設置の補助

なお、上記の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力する会議の開催頻度（上限回数○回／年、臨時総会への出席）、出席する概ねの時間（1回当たり○時間を目安）等の協力方法について協議するものとする。

夏期休暇○日、年末年始休暇（○月○日～○月○日）、その他休暇○日（健康診断、研修等で勤務できない場合を含む）。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。

三 忌引、病気、災害、事故等でやむを得ず勤務できない場合の休暇。この場合の対応について、乙はあらかじめ甲と協議するものとする。

#### 灰皿

別表5は 宅地建物取引業者に開示する事項

# 終わりに

## 交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



### 横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・一般社団法人神奈川県マンション管理士会
  - ・特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
  - ・特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
  - ・特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜
- <http://www.yokohama-ysc.jp/>

#### 連絡先

- ・〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・Tel&Fax 045-663-5459
- ・メール support@yokohama-ysc.jp



---

ご清聴ありがとうございました。  
※アンケートの回答にご協力をお願い  
いたします。

アンケートは、セミナーに参加されたきっかけ  
など、全3問です！

<https://ysc.geo.jp>

