

II 管理業務の委託

マンションの適正な維持管理には、管理組合と管理業者が相互に信頼関係をつくることと、契約に基づいた、適切な役割分担・費用負担による行動が大切です。



1 委託契約の手順

マンション管理業者との契約の手順は、マンション管理適正化法で定められています。

契約締結（更新）前に、管理業者より「管理業務主任者証」の提示を受け、重要事項について説明を受けましょう。

契約内容の検討

管理委託契約の内容、具体的に「なにを」「どこまで」やってもらいたいのかを決めます。

費用の調査

マンション/管理業者から見積りを取ります。（できれば複数者から取りましょう）

管理業者の選定

業務内容や費用などを総合的に判断し、理事会で管理委託するマンション管理業者を選定します。

契約を締結する場合

重要事項の説明通知

マンション管理業者は、説明会の一週間前までに管理者及び組合員の全員に対し、「重要事項説明書」「説明会の日時、場所を記載した書面」を交付します。

重要事項説明会

管理業務主任者が**管理業務主任者証**を提示し、重要事項について説明します。

契約を従前の契約と同一の条件で更新する場合

重要事項説明書の交付

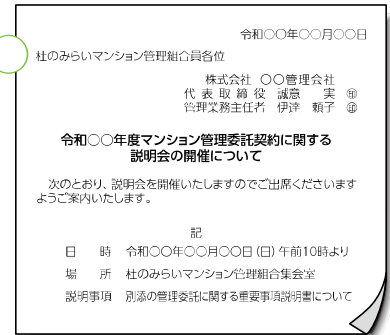
マンション管理業者は、あらかじめ管理者及び組合員の全員に対し、「重要事項説明書」を交付します。

管理者への重要事項の説明

管理業務主任者が**管理業務主任者証**を提示し、重要事項について説明をします。

同一条件の契約の更新とは？

- 更新前の契約と委託業務内容及び実施方法を同一とし、委託料を減額しようとする場合。
- 委託業務内容を拡大し、委託料の額を同一、または減額しようとする場合。
- 委託料の支払い時期を後に変更しようとする場合。（前払いから当月払い又は後払いにする など）
- 契約期間を短縮しようとする場合。
- 管理業務の対象となるマンションの所在地の名称が変更される場合。
- 管理業者の称号又は名称、登録年月日及び登録番号の変更など管理組合に不利益をもたらさない場合。



総会の開催

契約の解消や更新に必要な期間に注意しながら決議を行います。

契約の締結

マンション管理業者と管理組合は管理委託契約を取り交わします。

↑ 契約書
→P10参照

73条書面の交付

マンション管理業者は、管理組合と契約したときには、マンション管理適正化法による書面の交付を行います。

↑ 管理業務主任者証
→P9参照

↑ 重要事項説明書
→P9参照

2 重要事項説明書

重要事項説明書は、契約締結（更新）前に、管理業者から組合員全員に交付される契約上の重要事項について説明した書面です。組合員全員で内容を確認しましょう。

標準的な書式と、記載項目の見出しは次のとおりです。

重要事項説明書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

杜のみらいマンション管理組合 理事長 殿

商号又は名称 株式会社 〇〇管理会社
代表者の氏名 代表取締役 誠意 実

貴管理組合と締結する管理委託契約の内容及びその履行に関する事項について、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72条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

説明をする管理業務主任者	氏名	伊達 頼子
	登録番号	第 〇〇〇〇〇〇〇〇号
説明に係る事務所	業務に従事する事務所	仙台市青葉区△△△△△ 株式会社 杜のみらいマンション信託会社 電話番号 (022)〇〇〇-XXXX
	説明に係る契約の別	新規
	更新 (円満更新の場合)	更新 (円満更新以外の場合)

- 商号または名称、住所、登録番号及び登録年月日
- 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
- 管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項
- 管理事務の内容及び実施方法
- 法第76条の規定により管理する以外の管理の方法
- 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- 管理事務の一部の再委託に関する事項
- 保証契約に関する事項
- 免責に関する事項
- 契約期間に関する事項
- 契約の更新に関する事項
- 契約の解除に関する事項
- 法第79条に規定する書類の閲覧方法
- 原本を交付したものの氏名

←-----
（一社）マンション管理業協会が標準的な様式（重要事項説明書）をつくっています。

←-----
免責に関する事項
マンション管理業者が委託契約上、責任を負わない事項に関する内容です。

3 マンション標準管理委託契約書

個人情報保護法の改正等に対応したマンション標準管理委託契約書の改定がありました。次に改訂のポイントと標準契約書の項目を示しますので、契約締結・更新の際の参考にしてください。

改訂のポイント

- 改正個人情報保護法により、平成29年5月から個人情報を取り扱うすべての事業者が個人情報保護法の適用対象となることに対応した変更を行いました。
- 平成28年3月にマンション標準管理規約の改正で設けられた暴力団等の排除規定に対応した変更を行いました。
- 理事会や総会支援業務についてトラブル防止の観点で一部内容を変更しました。

マンション標準管理委託契約書

マンション標準管理委託契約書
国土交通省のホームページ
<http://www.mlit.go.jp/>
（一社）マンション管理業協会のホームページ
<http://www.kanrikyo.or.jp/>
いずれかのホームページでご覧いただけます。

●総則	●乙の使用人責任
●本マンションの表示及び管理対象部分	●守秘義務
●管理事務の内容及び実施方法 ▷事務管理業務 ▷管理員業務 ▷清掃業務 ▷建物・設備管理業務	●免責事項 ●契約の解除 ●契約の申し入れ ●本契約の有効期間 ●本契約の更新
●第三者への再委託	●法令改正に伴う契約の変更
●善管注意義務	●誠実義務等
●管理事務に要する費用の負担及び支払方法 定期委託業務費の額 定期委託業務費以外の額	●反社会的勢力の排除 ●景品等規制判例
●管理員等々の使用	●別紙1 定期委託業務費の内訳
●緊急時の業務	●別紙2 定期委託業務費以外の業務費
●管理事務の報告等	●別表第1 事務管理業務
●管理費等滞納者に対する督促	●別表第2 管理員業務
●有害行為の中止要求	●別表第3 清掃業務
●通知義務	●別表第4 建物設備管理業務
●専有部分等への立ち入り	
●管理規約の提供等	

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲 住所 仙台市青葉区〇〇-〇〇
名称 杜のみらいマンション管理組合
理事長 青葉 太郎

乙 住所 仙台市青葉区△△-△△
名称 株式会社 〇〇管理会社
代表取締役 誠意 実
※契約当事者 実直 一郎
管理業務主任者 伊達 頼子

※契約当事者：代表者以外（支店長等）が契約当事者となる場合は追加します。

管理業務主任者証

氏名 伊達 頼子
(昭和〇〇年〇月〇日生)

登録番号 第 〇〇〇〇〇〇〇〇号
登録年月日 平成〇〇年 〇月〇日

令和〇〇年〇月〇日まで有効

〇〇地方整備局長の地方整備局長印

交付年月日 令和〇〇年〇月〇日
発行番号 第△△△△△△△△号

