

マンション標準管理者事務委託契約書及び同コメント

標準管理者事務委託契約書	コメント
〇〇マンション管理者事務委託契約書 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、乙が甲の管理者に就任することについて、次のとおり委託契約（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規約（以下、「管理規約」という。）に基づき、本マンションにおける管理者事務（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）第72条第1項に規定する管理者事務をいう。以下同じ。）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。 （契約の当事者の関係等） 第2条 甲と乙との関係並びに乙の権限及び義務は、本契約に定めるもののほか、甲の管理規約及び使用細則その他細則、総会の決議並びに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）及び民法（明治29年法律第89号）の規定に従う。 2 本契約における用語の意義は、本契約に特別の定めがあるもののほか、甲の管理規約及び使用細則その他細則並びに建物の区分所有等に関する法律、民法及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律の定めるところによる。 （業務内容） 第3条 乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる管理者事務を遂行するものとする。 一 甲の管理規約、使用細則その他細則又は総会の決議により、管理者の職務として定められた業務 二 法令により管理者が行うこととされた業務 2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる業務については、管理者事務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途総会にて審議し決定するものとする。	1 全般関係 この管理者事務委託契約書（以下「本契約書」という。）は、管理者管理方式（管理者を管理者として活用する場合）において、マンションの管理組合（以下「管理組合」という。）と管理者（以下「管理者」という。）の間で協議が整った事項を記載した契約書を、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。 本契約書は、典型的な住居専用の単棟型マンションに共通する管理者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適宜内容の追加・修正・削除を行いつつ活用されるべきものである。 2 第1条関係 管理者事務委託契約（以下、「本契約」という。）の締結により、甲と乙との間で委任契約ないし準委任契約が成立するため、本契約が有償・無償であるかにかかわらず、乙は本契約の受託者として善管注意義務を負う。 本契約における責任の所在・範囲等の明確化の観点から、本契約と管理委託契約は別個の契約とする必要がある。 3 第3条関係 管理規約における管理者の権限と本契約書における管理者の業務内容の整合性を図る必要がある。また、本契約における管理者事務の内容と管理委託契約における管理事務の内容との重複が生じないように整合性を図る必要がある。 管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案の作成や、長期修繕計画の作成・変更に関する案の作成を乙に委託する場合は、本契約及び管理委託契約とは別個の契約とする。また、これら業務に必要な費用については、甲乙間で協議の上で定めることが必要である。なお、大規模修繕工事の発注先の検討・選定に乙は関与するべきではない。

一 建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成 二 前号に掲げるもののほか、一般的に国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務 (第三者への再委託) 第4条 乙は、前条第1項又は第2項の事務の一部を、甲の承諾を得て、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降も含む。以下同じ。)することができる。 2 乙が前項の規定に基づき第三者に事務を再委託した場合においては、乙は、再委託した事務の適正な処理について、甲に対して責任を負う。 (乙の業務体制) 第5条 乙は、管理者事務を担当する職員(以下「管理者事務担当者」という。)を置く。 2 甲が乙に対し別途甲の管理事務を委託する場合、乙は、管理者事務担当者と、管理事務を担当する者(以下「管理事務担当者」という。)は、別の部門に所属する者が務める体制を整備する。 (印鑑等の保管) 第6条 甲の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するもの(以下「印鑑等」という。)は、甲の監事又は総会の決議により選任された者が保管するものとし、原則として、乙は甲の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑等を預からないものとする。 ただし、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)第87条第4項第2号に規定する要件を全て満たした場合は、甲の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑等を乙は保管することができるものとする。 (資格要件) 第7条 乙は、管理者事務担当者に、マンション管理に係る専門知識を持つ者を就任させる。 (善管注意義務) 第8条 乙は、善良な管理者の注意をもって管理者事務を行うものとする。	4 第5条関係 同一社内であっても、管理者事務、管理事務の適正な実施のため、管理者事務と管理事務の部門及び担当者を分ける必要がある。 5 第6条関係 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。以下「施行規則」という。)第87条第4項の規定により、原則として、管理業者が管理組合の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑等を保管することは禁止されている。もっとも、例外的に同条同項第2号に定める要件を満たした場合に限り、印鑑等を保管することができるが、管理業者において印鑑等を長期間保管することは推奨されていない。 6 第7条関係 適正化法においては管理業務主任者が重要事項説明を行うこととされており、また、管理者事務は管理組合の意思決定に関わる重要なものであるため、マンション管理士、管理業務主任者などマンション管理に係る高度な専門知識を持つ者が管理者事務を担当することが望ましい。 7 第8条関係 本条は、本契約が民法の委任・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の規定により、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。管理業者管理者方式では、管理者たる管理業者は、一般の組合員が管理者(理事長)を務める場合に比べ、相当高度な注意義務が課されているものと考えられる。
---	---

(帳票類等の提供の協力) 第9条 甲は、乙が管理者事務を行うに当たり必要となる本物件に関する帳票類その他の書類(以下「帳票類等」という。)を無償で提供するものとする。 2 乙は、甲から提供された帳票類等を善良な管理者の注意をもって保管し、かつ、管理者事務以外の用途に使用しないものとする。 3 乙は、甲から提供された帳票類等を管理者事務の遂行上必要な範囲内で複製又は更新することができる。 4 乙は、甲の組合員から相当の理由を付した書面又は電磁的方法により組合員名簿の閲覧を請求された場合は、これに応じなければならない。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所を指定することができる。 (管理者事務に要する費用の負担及び支払方法) 第10条 甲は、管理者事務に係る報酬(以下「管理者事務報酬」という。)として、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。 一 管理者事務報酬の額 月額 ○○円 消費税額及び地方消費税額(以下「消費税額等」という。)○○円 合計月額 ○○円 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 甲は、管理者事務報酬のほか、乙が管理者事務を行うために必要となる交通費、印刷費その他の費用を負担するものとする。この場合において、支払期日及び支払い方法は前項第二号によるものとする。 3 前2項の支払いに要する費用は、甲の負担とする。 (管理者事務の報告等) 第11条 乙は、甲の事業年度終了後○月以内に、甲の組合員に対し、当該年度における管理者事務の処理状況を記載した書面を交付し、総会において報告をしなければならない。 2 乙は、甲から管理者事務の処理状況に関する報告を求められた場合は、当該事項についての必要な説明をするよう努めなければならない。甲の監事から報告を求められた場合は、これに応じて速やかに報告を行わなければならない。また、管理者事務の遂行により甲の財産に特に重大な影響を及ぼすと認められる場合には、甲からの請求に基づき、乙はその旨を甲に対して書面により通知しなければならない。 3 前項の場合において、甲又は甲の監事は、乙に対し、管理者事務の処理状況に係る関係書類の提示を求めることができる。	8 第9条関係 「相当の理由」に当たらないケースは、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)の不開示情報の考え方を参考に、例えば、帳簿書類等の閲覧請求者が本人確認書類等を提示せず、甲の組合員であることが確認できない場合、閲覧の目的が不明確であり、管理者事務の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがある場合、閲覧請求が過度又は執拗であり、管理者の業務に著しい支障を及ぼす場合、閲覧により他の組合員の権利利益を不当に害するおそれがある場合などが該当するものと考えられる。 9 第10条関係 管理業者管理者方式の場合、管理業者は管理組合から管理事務と管理者事務を併せて受託することとなるが、それぞれの業務範囲、責任の所在が不明確とならないよう別個の契約として締結するほか、管理事務の報酬と管理者事務の報酬が混在しないようにする必要がある。 取引の透明性確保の観点から、金額の内訳についても可能な限り明示することが望ましい。 10 第11条関係 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第43条に基づき、管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。「一定の時期」については、必ずしも特定の日付を要するものではないが、ある程度の幅をもって管理規約で定めておくことが望ましい。 同法同条は強行規定であるため、集会による報告を書面交付に代えることはできないが、報告書については、あらかじめ甲の組合員の同意を得た場合は、その同意を得た者に対しては電磁的方法によることができる。電磁的方法については、適正化法第72条第6項に規定する方法を参考にすることが考えられる。 甲の財産に特に重大な影響を及ぼすと認められる場合とは、多額の支出や債務の発生、管理費の大幅な増額、重要な財産の処分や取得、保険金の請求・受領等が考えられる。 管理者事務の報告は、原則として、第1項の定期報告により行われるものであるが、管理者事務の透明性を確保する観点から、甲の組合員から求
--	--

(管理事務室等の使用) 第12条 甲は、乙に管理者事務を行わせるために必要な器具、備品、管理事務室、集会室、管理用倉庫等は無償で使用するものとする。 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13条 乙は、甲に被害が生じる可能性のある災害又は事故等が発生したことを知ったときは、速やかに、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。)への連絡、その他の本マンションにおける被害状況の把握及び保存行為の円滑な実施のために必要な行為を行うものとする。ただし、乙の責めによらないやむを得ない事由によりこれらの行為を行うことができない場合は、この限りではない。 2 乙は、災害等の緊急時においては、あらかじめ総会の承認を受けている場合又は管理規約において総会の決議によらずに乙又は別紙○に規定する法人との取引を行うことができる旨の定めがある場合は、乙又は同法人に対する発注を行うことができる。 3 乙は、前項の業務を行ったときは、遅滞なく、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の監事に通知しなければならない。	めがあった場合には、管理者事務の処理状況を記載した書面を交付するなど、積極的な情報開示を行うことが望ましい。また、監事は管理者の業務を監督する立場にあることから、管理者事務の処理状況に関する報告を求められた場合は、速やかにこれに対応する必要がある。 【監事が未選任の場合】 (管理者事務の報告等) 第11条 乙は、甲の事業年度終了後○月以内に、甲の組合員に対し、当該年度における管理者事務の処理状況を記載した書面を交付し、総会において報告をしなければならない。 2 乙は、甲から管理者事務の処理状況に関する報告を求められた場合は、当該事項についての必要な説明をするよう努めなければならない。また、管理者事務の遂行により甲の財産に特に重大な影響を及ぼすと認められる場合には、甲からの請求に基づき、乙はその旨を甲に対して書面により通知しなければならない。 3 前項の場合において、甲は、乙に対し、管理者事務の処理状況に係る関係書類の提示を求めることができる。 11 第12条関係 管理事務室等は、通常、管理組合が管理業者に管理事務及び管理者事務を行わせるのに不可欠であるため、無償で使用するものとしている。 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。 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、管理組合及び管理業者が協議して決定することとなる。 12 第13条関係 適正化法第77条の2の規定により、管理業者が利益相反のおそれがある取引を行おうとするときは、あらかじめ管理組合に対して説明を行う必要がある。ただし、施行規則第89条の5に規定されているとおり、災害その他やむを得ない事由によってマンションの共用部分に損傷が生じることなどにより、現に居住している組合員の日常生活に支障が生じるおそれがあり、これを防止することが組合員の共同の利益に資する場合はこの限りではない。 【監事が未選任の場合】 第13条 乙は、甲に被害が生じる可能性のある災害又は事故等が発生したことを知ったときは、速やかに、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。)への連絡、その他の本マンションにおける被害状況の把握及び保存行為の円滑な実施のために必要な行為を行うものとする。ただし、乙の責めによらないやむを得ない事由によりこれらの行為を行うことができない場合は、この限りではない。 2 乙は、災害等の緊急時においては、あらかじめ総会の承認を受けている場合又は管理規約において総会の決議によらずに乙又は別紙○に規定する
---	---

(有害行為の中止等要求) 第14条 乙は、管理者事務を行うため必要なときは、甲の組合員等に対し、次の各号に掲げる行為の是正等のため必要な勧告や指示若しくは警告又は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 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為 (通知義務) 第15条 乙は、本マンションにおける滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を甲の組合員全員及び甲の監事に通知しなければならない。 2 乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面又は電磁的方法をもって、甲の組合員全員及び甲の監事に通知しなければならない。 ただし、第2号に掲げる事由については、甲が指定する共用部分の掲示板その他見やすい場所への掲示をもってこれに代えることができる。 - 一 乙が名称又は住所を変更したとき - 二 乙が管理者事務担当者を選任又は変更したとき - 三 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律の規定に基づき登録の取消し等の処分を受けたとき - 四 乙が管理規約に定める管理者の欠格事由に該当するに至ったとき 3 乙は、甲に対し甲の組合員が届出をしたあて先に発することで、前2項の通知に代えることができるものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象マンション内の専有部分の所在地あてに発するものとする。 (専有部分等への立入り等) 第16条 乙は、管理者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。)への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。 2 前項の場合において、乙は、あらかじめその旨を当該組合員若しくは当該専有部分の占有者又は当該専用使用部分の使用者に通知し、その承諾を得なければならない。	法人との取引を行うことができる旨の定めがある場合は、乙又は同法人に対する発注を行うことができる。 3 乙は、前項の業務を行ったときは、遅滞なく、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の組合員全員に通知しなければならない。 13 第14条関係 甲の監事は、管理者事務を監督する役割を有するため、乙が組合員等に対して勧告、指示、警告又は中止を求めた場合は、速やかにその旨を甲の監事に報告することが望ましい。 14 第15条関係 共用部分の瑕疵等を発見した場合、組合員全員及び甲の監事に速やかに通知する必要がある。 第2項第4号に規定する、管理者の欠格事由に該当するに至った場合は、管理者を解任されることとなるため、併せて本契約も解除されるよう措置する必要がある。 【監事が未選任の場合】 第15条 乙は、本マンションにおける滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を甲の組合員全員に通知しなければならない。 2 乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面又は電磁的方法をもって、甲の組合員全員に通知しなければならない。 ただし、第2号に掲げる事由については、甲が指定する共用部分の掲示板その他見やすい場所への掲示をもってこれに代えることができる。 - 一 乙が名称又は住所を変更したとき - 二 乙が管理者事務担当者を選任又は変更したとき - 三 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律の規定に基づき登録の取消し等の処分を受けたとき - 四 乙が管理規約に定める管理者の欠格事由に該当するに至ったとき 3 乙は、甲に対し甲の組合員が届出をしたあて先に発することで、前2項の通知に代えることができるものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象マンション内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
---	---

3 第1項の規定にかかわらず、乙は、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場合、専有部分等に立入り又は保存行為を実施することができる。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当該組合員等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。

- 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

（乙の使用者責任）

第17条 乙は、乙の使用人その他従業員（以下「使用人等」という。）が、管理者事務の遂行に関し、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18条 乙及び乙の使用人等は、正当な理由なく、管理者事務に関して知り得た甲及び組合員等の秘密を漏らし、又は管理者事務以外の目的に使用してはならない。

（個人情報の取扱い）

第19条 乙は、管理者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、個人情報を管理者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、甲の監事及び漏えい等の被害を受けた当該個人に対し、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、書面をもって甲の監事及び当該個人に報告し、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する場合において、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、個人情報を返却又は廃棄するものとする。

（免責事項）

第20条 乙は、甲又は組合員等が、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。

- (1) 台風、集中豪雨、暴風、落雷、高潮、地震、噴火等の自然現象に起因する損害

15 第18条・第19条関係

管理業者は、管理者事務に関して知り得た秘密について、書面をもって管理組合の事前の承諾を得た場合等を除き、開示、漏えいしたり、目的外の利用をしてはならない。

【監事が未選任の場合】

第19条 乙は、管理者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、個人情報を管理者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、漏えい等の被害を受けた当該個人に対し、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、書面をもって当該個人に報告し、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する場合において、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、個人情報を返却又は廃棄するものとする。

- (2)河川、用水路等の氾濫や堤防決壊による洪水等により、本マンションの周辺地域一帯が被害を受ける状況に起因する損害
- (3)本マンション近傍の送電線、ガス管、上下水道管及び乙の管理者事務対象部分以外の施設の破損、故障、能力不足等に起因する損害
- (4)火災、盗難等の事故発生による損害
- (5)甲の組合員等若しくは第三者による、故意又は過失による損害
- (6)通知事項を甲の組合員等が怠ったことによる損害
- (7)専有部分等への立ち入りによって生じた損害
- (8)乙が善良な管理者の注意をもって管理者事務を行ったにもかかわらず生じた敷地又は共用部分の異常又は故障等による損害
- (9)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

(契約の途中における解除等)

第 21 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(乙が甲に催告するにあたっては、甲の監事に対して催告するものとする。)、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、甲にあっては総会での解任議案の承認を経て、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が管理規約に定める管理者の欠格事由に該当するに至ったとき又は第 27 条各号の確約に反する事実が判明したときは、総会での解任議案の承認を経て、本契約を解除することができる。

3 甲又は乙は、第 1 項又は第 2 項に基づく解除を行った場合において、債務不履行による損害が生じているときは、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

4 甲は、第 1 項又は第 2 項に定める事由がない場合において、総会での解任議案の承認を経て、本契約を解除することができる。この場合において、甲は、解除の日から本契約の有効期間が満了する日までの間又は三月のいずれか短い期間の管理者事務報酬に相当する額を、乙に支払うものとする。ただし、解除にやむを得ない事由があるときは、この限りではない。

5 乙は、第 1 項に定める場合のほか、本契約を契約期間中に解除する場合は、少なくとも解除予定日の三月前までに、甲の組合員全員に対して書面で解約の申入れを行い、あらかじめ甲と協議の上、総会の了承を得よう努めるものとする。ただし、やむを得ない事由がある場合は、この限りではない。

6 前項の解約の申入れは、甲に対し組合員の届出がなされている場合はそのあて先に、組合員の届出がなされていない場合は、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとし、併せて本契約の解約の時期及び理由について所定の掲示場所に掲示することとする。

7 本契約を契約期間中に解除することとなった場合は、乙は、第 9 条第 1 項に基づき甲から提供された全ての帳票類等(同条第 3 項の規定に基づき複製又は更新されたものを含む。)を甲に返却するものとし、誠実に管理者事務の引き継ぎを行うものとする。

8 第 5 項の場合において、甲の監事又は総会の決議に基づく甲の組合員の求めがあるときは、乙は後任候補の選定や、後任が選任されるまでの業務

16 第 21 条関係

管理規約に定める管理者の欠格事由に該当した場合は、総会での解任議案の承認を経て契約を解除できる。

乙からの解除申し入れの場合は、契約の解除と併せて管理規約により管理者として選任されている状況も解除する必要がある。このため、管理規約に管理者の氏名又は会社名を記載している場合は、管理規約の変更が必要となるため、速やかに総会を招集し、管理規約の変更手続きを進める等の措置が必要となる。

乙から管理者としての地位の辞任を求める場合においては、管理組合が新しい管理体制を構築するための準備期間を確保するため、少なくとも三月前までに申し入れるべきである。なお、乙は甲の不利な時期に本契約を解除した場合は、やむを得ない事由が認められる場合を除き、甲に対する損害賠償義務を負うこと、また、本契約の解除の伴い、甲は別途管理会社を比較検討し総会決議を経て決定するなど新たな管理体制を構築する必要があること、さらに移行に伴う事務の引継ぎが必要であることなども考慮すると、少なくとも三月よりも前に解除の申入れを行うべきと思われる。このため、「少なくとも三月前」とあるのは「少なくとも六月前」とするなど、マンション管理の実情を踏まえて設定することが望ましい。また、管理業者は管理組合の求めがあるときは、後任となる管理者の候補の選定や、後任が選任されるまでの間の暫定契約を締結するなど、管理組合に協力をするべきである。

なお、甲が管理者事務委託契約の締結又は解除に関し、総会決議などにより監事又は組合員に代理権を与えている場合には、乙は当該代理権者に対して解除の意思表示を行えば足りる。ただし、乙は当該代理権者が契約当事者である甲を代理する正当な権限を有するかについて、十分に確認する必要がある。

契約を締結するなど本契約終了後の円滑な移行に必要な協力を行うものとする。

(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、〇〇会計年度終了後〇月以内に開催される通常総会終了のときまでとする。

(契約の更新)

第 23 条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合は、前条に定める有効期間が満了する日の三月前までに、その相手方(乙からの申し出にあたっては、甲の監事)に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 本契約を更新することとする場合は、乙は、乙の再任の承認を得るための総会を招集し、承認を得るものとする。

3 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整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。

17 第 22 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。

管理規約の任期と整合させ、原則 1 年間程度とすることが望ましい。

第 6 条に基づき、管理業者が管理組合の預金口座の印鑑等を保管している場合、施行規則第 87 条第 4 項第 2 号八に規定する有効な保証契約を締結していることとなるが、管理者受託契約のすべての期間にわたって、保証契約が締結されている必要があることに留意する必要がある。

18 第 23 条関係

同一の条件での更新であれば重要事項説明会の開催は要しないが、同一の条件でない更新であれば重要事項説明会の開催が必要となる。

特に、管理者受託契約においては、以下のような変更があっても、管理組合に不利益がなく、かつ契約の実質的内容が従前と同一であると認められる場合には、「同一の条件」に該当するものと考えられる。

(1)従前の管理者受託契約と管理者事務の内容及び実施方法(法施行規則第 84 条 2 号二に規定する管理者の権限の内容を含む。以下に同じ。)を同一とし、管理者事務に要する費用の額を減額しようとする場合

(2)従前の管理者受託契約に比して管理者事務の内容及び実施方法の範囲を拡大し、管理者事務に要する費用の額を同一とし又は減額しようとする場合

(3)従前の管理者受託契約に比して管理者事務に要する費用の支払いの時期を後に変更(前払いを当月払い若しくは後払い、又は当月払いを後払い)しようとする場合

(4)従前の管理受託契約又は管理者受託契約に比して更新後の契約期間を短縮しようとする場合

(5)管理事務又は管理者事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

なお、「同一の条件」については、令和 7 年 10 月 2 日付け国不動第 141 号により、平成 14 年 2 月 28 日付け国総動第 309 号を改正しているので、そちらも参照されたい。

契約更新をする場合、管理規約に基づく管理者の選任についても併せて管理組合は行う必要がある。

本条第 1 項に定める期間については、マンション管理の実情に応じて、必要な期間を設定することが望ましい。

【監事が未選任の場合】

第 23 条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合は、前条に定める有効期間が満了する日の三月前までに、甲の組合員全員に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 前項の通知は、甲に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届け出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

(契約の終了等) 第 24 条 乙は、第 21 条の規定に基づき本契約を終了させようとする場合においては、契約を終了させる旨及び契約を終了させる日を書面をもって、通知するものとする。 2 乙は、第 22 条に定める有効期間の満了に伴い本契約を終了させ、更新しないこととする場合は、満了の日の三月前までに、甲の監事に対し、書面をもって通知しなければならない。 3 乙は、本契約の終了が決定した場合において、甲の監事又は総会の決議に基づく甲の組合員の求めがあるときは、乙の後任の選任、乙の後任が選任されるまでの間の暫定契約の締結、管理規約変更等本契約終了後の体制への円滑な移行に必要な支援を行うこととする。 4 本契約が終了する場合には、乙は、第 9 条第 1 項に基づき甲から提供された全ての帳票類等（同条第 3 項の規定に基づき複製又は更新されたものを含む。）を甲に返却し、誠実に管理者事務の引き継ぎを行うものとする。 (法令改正に伴う契約の変更) 第 25 条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理者事務又は管理者事務報酬を変更する必要があるときは、甲の総会において重要な事実を開示し決議を得ることにより、本契約を変更することができる。ただし、	3 第 1 項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。 4 本契約を更新することとする場合は、乙は、乙の再任の承認を得るための総会を招集し、承認を得るものとする。 5 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整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。 19 第 24 条関係 管理規約に基づく管理者の選任関係についても、契約の終了に伴い、適切に対処する必要がある。 なお、甲が管理者事務委託契約の締結又は解除に関し、総会決議などにより監事又は組合員に代理権を与えている場合には、乙は当該代表者に対して解除の意思表示を行えば足りる。ただし、乙は当該代表者が契約当事者である甲を代理する正当な権限を有するかについて、十分に確認する必要がある。 新しい管理体制を構築するための準備期間を考慮し、少なくとも三月前までに申し入れるべきである。また、管理組合の求めがあるときは、管理者は、後任となる管理者の候補の選定や、後任が選任されるまでの業務契約を締結するなど、新たな管理体制の構築のために甲に必要な協力を行うことが望ましい。 【監事が未選任の場合】 第 24 条 乙は、第 21 条の規定に基づき本契約を終了させようとする場合においては、契約を終了させる旨及び契約を終了させる日を書面をもって、通知するものとする。 2 乙は、第 22 条に定める有効期間の満了に伴い本契約を終了させ、更新しないこととする場合は、満了の日の三月前までに、甲の組合員全員に対し、書面をもって、通知しなければならない。 3 前項の通知は、甲に対し組合員から届出がなされている場合はそのあて先に、届出がなされていない場合は、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとし、併せて本契約を終了させる日について所定の掲示場所に掲示することとする。 4 前 3 項の場合において、総会の決議に基づく甲の組合員の求めがあるときは、乙は後任候補の選定や、後任が選任されるまでの業務契約を締結するなど本契約終了後の円滑な移行に必要な支援を行うこととする。 5 本契約が終了する場合には、乙は、第 9 条第 1 項に基づき甲から提供された全ての帳票類等（同条第 3 項の規定に基づき複製又は更新されたものを含む。）を甲に返却し、誠実に管理者事務の引き継ぎを行うものとする。
--	---

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、業務報酬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26条 乙は、管理者事務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 乙は、管理者事務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲以外の者から授受してはならない。

3 乙は、管理者事務に関連し、自己又は第三者のために甲と取引をしようとするとき又は第三者との間において甲と乙との利益が相反する取引をしようとするときは、当該取引につき重要な事実を開示し、甲の総会において承認を受けなければならない。

4 甲及び乙は、乙が管理者として別紙に定める法人等との間で締結する取引については、前項に定める甲と乙との利益が相反する取引とみなす。

ただし、事務用品、消耗品、通信費等の管理に要する経費について、乙は、収支決算案と併せて甲の総会において報告の上、承認を得るものとする。

5 乙は、別紙に定める法人等について、甲の毎会計年度の決算の時期において見直しを行い、その範囲について修正が必要な場合、甲の総会の承認を得るものとする。

6 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、乙は、甲の総会において誠意を持って説明するものとする。

(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ものをいう。)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

(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、訴訟に応じて本マンションの所在地を管轄する。地方裁判所又は。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。

20 第26条関係

本条の誠実義務には、管理業者・管理組合双方ともに徹にハラスメントに該当する言動を行わないことや、管理業者が管理組合に対して法令等に反するような助言等を行ってはならないことも含まれる。

管理組合に対する透明性確保の観点から、管理組合以外の者から役務の提供を伴わない金銭等を授受するべきではない。また、管理組合の利益のために行使すべき損害賠償請求等の請求権がある場合は、あらかじめ管理組合に対する説明を行った上で、これを適切に行うべきである。

利益相反のおそれがある取引の相手方として別紙に記載した者と取引を行おうとする場合は、組合員に対する事前説明と総会承認が必要である。また、事前説明に際しては、相見積りを行った場合はその内容、行わなかった場合はその理由を説明することが必要である。

透明性確保の観点から、管理業者やその関連会社が工事を受注する場合は相見積りを行うこと、管理業者が受注はしないが施工会社の選定に携わる場合は、工事費用の内訳や積算根拠を組合員に対して説明を行うことが望ましい。

21 第27条関係

本条は、管理組合、管理業者及びこれらの役員が反社会的勢力に該当しないことを確約する旨を規定したものであり、その確約に反して、管理組合、管理業者又はこれらの役員が反社会的勢力であることが判明した場合には、第21条第2項の規定に基づき、契約の相手方は本契約を解除することができる。

22 第28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。

(協議事項)

第 29 条 甲及び乙は、甲と乙との間で別途締結している管理委託契約が解約又は解除された場合には、協議の上、本契約を変更することができる。

(存続条項)

第 30 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 18 条（秘密保持義務）第 19 条（個人情報の取扱い）第 21 条（契約の途中における解除等）第 24 条（契約の終了等）第 28 条（合意管轄裁判所）は効力が存続する。

本契約の成立の証として本契約書 2 通を作成し、記名押印の上、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		
	法人名		
	代表者		印
	管理業務主任者		

第 26 条における法人等の範囲については、別紙のとおりとする。

別紙 グループ会社等の特別な利害関係を有する業者

23 契約書関係（記載例）

甲 〇〇〇〇管理組合
住 所：〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号（マンション所在地）
名 称：〇〇〇〇管理組合
代表者：監事 〇〇 〇〇（監事未選任の場合は、管理者 株式会社〇〇〇〇 代表取締役社長 〇〇 〇〇）

乙 株式会社
住 所： 県 市 町 丁目 番 号（法人所在地）
法人名：株式会社
代表者：代表取締役社長
管理業務主任者：

24 別紙関係

特別な利害関係を有する業者については、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第 89 条の 2 を参照されたい。