

主な内容

- 2面：日住協、居住価値向上支援プログラムを展開
3面：トップインタビュー／大和ライフネクスト・齋藤社長
4面：翔設計に聞く一棟リノベの課題
5面：コミュニティ研究会フォーラム・出席者多数決に危機感
6面：マンションに防災時対応ツール
7面：郊外大規模団地建替えの心構えとは
8面：外部監事制度の活用によるガバナンス強化
9面：山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心生き抜く力」
10面：年頭所感
* 4～7面に名刺広告

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

NO. 487

●発行 株式会社不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7 階

☎ (03)3225-5301 FAX (03)3225-5330

Eメール mansion@fudousankeizai.co.jp

2026 年（令和 8 年）

1 月号

毎月 5 日発行

標準管理者事務委託契約書を策定

国土交通省はマンション標準管理者事務委託契約書とそのコメントを策定した。4月に施行する改正マンション管理適正化法で、管理業者管理方式で管理会社が管理者を担う際に契約成立時の書面交付が義務付けられるのを受け、ひな形を作成。管理会社が管理者として行う業務の内容や、管理者事務の報告、契約の更新・途中解除の方法などを規定した。

国交省

標準管理者事務委託契約書では、第3条で業務内容を示し、管理者は管理規約や総会規約などで管理者の職務として定められた業務を行うこととした。一方、コメントでは、管理規約・使用細則等の制定・変更・廃止や、長期修繕計画の作成・変更に関する案の作成を管理会社に委託する場合、管理者事務の契約や管理委託契約と別個の契約とする、と記載した。

加えて、大規模修繕工事の発注先の検討・選定に管理会社が関与すべきでないとも示した。また第5条では、管理者事務の担当者や管理業務の担当者は別部門に所属する者が務める体制を整備することとしている。

印鑑の保管については、原則として管理会社は管理組合の保管口座または収納・保管口座の印鑑を預からないと規定。コメントでは適正化法施行規則第87条第4項で

規定した要件を満たす場合は保管できるとしつつ、管理会社で長期間保管することは推奨されていないとも記載した。

管理者事務の報告に関する項目は第11条に示し、管理組合の事業年度終了後の一定の期間以内に、組合員に対し管理者事務の処理状況を記載した書面を交付し、総会で報告しなければならないと規定。このほか、緊急時に管理者が行う業務について、第13条では災害や事故などの緊急時に管理会社の関連する企業に業務を発注ができることとし、その場合はあらかじめ総会の承認を受けているか、管理規約で総会決議によらずに関係する企業と取引できる規定があることを求めている。なお利益相反取引の制限については第26条に記載し、自己取引や利益相反の恐れのある取引をしようとするときは事実を開示して総会の承認を得ない

管理業者方式の透明性確保
業務の責任への意識強く

ればならないとしたほか、管理会社は管理者事務に関連して謝礼などを授受してはならないとも記載している。

契約解除に関する規定は21条に示した。特に管理会社が契約期間内に契約解除する場合、「少なくとも解除予定日の三日前」までに、組合員全員に対して書面で解約を申し入れ、総会の了承を得るよう努めるものとしている。コメントでは、管理組合が新たな管理体制を構築することを踏まえて申し入れの時期を「少なくとも六ヶ月前」など実情に応じた設定とするのが望ましいとも記載。後任が選定されるまでの間の暫定契約を締結するなど、管理組合に協力すべきとも記載している。

第23条では契約更新について示し、コメントで重要事項説明会の開催が必要となるケースを説明した。開催する場合は従前と同一の条件での契約更新でない場合としながら、同一の条件の場合や、管理組合に不利がないなどの場合には開催は不要とした。管理組合に不利がない状況を例示し、▽管理者事務の内容や方法が同じで費用を減額する、▽従前と費用は同一もしくは減額するものの業務内容や方法の範囲を拡大する場合など5項目を示した。一方、適正化法では、従前と同一条件であつ

ても管理者には重要事項説明を実施することを規定しており、管理者事務の担当者や管理業務の担当者間で重説を実施することになる。

* *

標準管理者事務委託契約書の策定は、国交省が昨年6月に設けた検討会で4回の会合を開き議論された。会合では、業務内容に関する第3条、管理者事務の報告に関する第11条、緊急時対応を定めた第13条、契約解除に関する第21条に議論が集中した模様だ。いずれも管理者事務の透明性や管理会社の行う業務を明確にすべき項目で、委員の関心も高かったとみられる。

第3条は、管理規約や長期修繕計画の策定を管理者の業務とすることが議論の焦点となった。昨年8月の会合で示した案では、長期修繕計画の作成、改正案の作成が管理者事務に含まれないものとしていたが、同年9月の会合では、管理規約・使用細則の制定・変更・廃止も追加。委員からは「管理規約の改正業務は管理委託契約書には書かれていないが管理会社が行っていることが多く、管理委託契約の中で行うのは非常に現場の負担になっている」との指摘もあった一方、「管理者として、管理規約の策定や長期修繕計画の策

標準管理委託契約書も改正

管理業者方式の場合の
標準管理規約も整備

国土交通省は、標準管理規約契約書も改正した。管理業者管理方式に対応するのに加え、理事者方式の場合も含め利益相反取引の制限に関する条文を改めた。

第8条では管理者事務、管理

組合員に報告する必要があると

コメントに示した。また管理業者管理方式で管理委託の契約を解除する場合、契約や申し入れの相手方は管理組合の監事とすることを規定した。監事が未選任の場合は総会で選任された代理人などとする。

また第26条では利益相反取引を防止する記載も加えた。管理会社は管理組合以外から役務の提供を伴わない謝礼などの金銭を授受してはならないとしたほか

か、理事会方式でも管理会社が自社や関連会社で工事を受注する場合や施工者選定に関わる場合に工事費の内訳や積算根拠を明示することなどを記載した。

通常総会までとするよう改めた。再任は妨げない。後任の管理者が選任されなかったり、辞任、解任の場合は通常総会最終から一定の期間が後任が選任されるまでの期間は引き続き職務を行うこととした。またこうした場合、監事は管理者の選任や規約変更などを議案とする臨時総会を開くことも示した。

また、管理業者管理方式では役員に関する規定（第35条）を管理規約に盛り込むことも示した。また、管理業者管理方式では臨時総会を招集できることも記載している。

定・変更を上程する義務があるが、上程と策定を混同していると思う。管理会社に対しては、あくまでも別途費用を出して規約の改正案などをつくってもらうべきでは」との意見もあり、10月の会合では、こうした業務を管理会社に委託する場合は管理委託契約書とは別個の契約で行う方向に落ち着いた。

第11条の業務の報告については、管理者事務の透明性確保の観点から、監事や組合員に処理状況に関する書面を毎月交付するのが望ましいとの記載も検討されたが、業務負担の面から難色を示す意見も出ていた。国交省としては「管理状況を容易に知ることができる環境づくりも大事」とし、最終的には「コメントに、組合員からの求めに応じ書面を交付するなど」「積極的な情報開示を行うのが望ましい」と記載している。

第21条の中では、管理会社から辞任を申し出る場合の対応が焦点となった。管理組合は管理会社の辞任後に適正に管理を行うのが難しくなることが懸念され、検討会でも「3カ月前の辞任の申し出では対応が難しい」とする意見が続いた。管理会社が辞退するのは採算が合わないケースが多いとの指摘もあった中で「管理組合が一番困るのは次の体制にきちんと引き継ぎをしてくれるか」（委員）という観点から管理会社には後任候補の選定などへの協力を求める姿勢を示し、コメントでは暫定契約の締結などにより管理組合に協力するよう記載した。記載に当たっては協力が「望ましい」とすることが検討されたものの、最終的には「するべきである」とより強い表現に変更され、管理組合が適正な管理を行う体制を確保する方針が示されている。