

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：マンションに発災時対応ツール
7面：郊外大規模団地建替えの構えとは
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

年間購読料 6,600円(税込み)

標準管理者事務委託契約書を策定

国交省

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、管理者は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。

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と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印鑑または収納・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ないとし、その場合はあらかじめ総会の承認を受けていか、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条に記載され、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ときは事実を開示して総会の承認を得なければならぬとしたほか、謝礼などの金銭を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、監理会を開催し、管理業務主任者が報告義務についても、定期に説明会を開催し、管理業務主任者が報告する必要があるなども明文化したものである。

管理業者方式の透明性確保

業務の責任への意識強く

なけ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。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期の三月前」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すコメントで重要な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、管理組合に不利益がないなどの場合に開催は不要とした。管理組合に不利がなく状況を例示し、△管理業務の内容や方法が同じで費用を減額する、▽従前と費用は同じで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と管理業務の担当者の間で重複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、委員の関心も高かつたとみられる。

標準管理者事務委託契約書の策定は別個の契約で行う方向に落ち着いた。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の意見もあり、10月の会合では、この意見もあり、10月の会合

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定・変更を行なうべきで

正規などをつけたうえで、10月の会合

では役員に關する規定(第35条)は毎年度の

任期(第36条)は毎年度の

監事の任期(第36条)は毎年度の

監事の任期(第36条)は毎年度の