

「マンション標準管理者事務委託契約書」、「マンション標準管理委託契約書」、  
管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」の  
策定・改正に関する意見募集結果

実施期間：令和7年9月26日（金）から令和7年10月10日（金）（15日間）

告知方法：電子政府の総合窓口ホームページ

意見提出方法：電子政府の総合窓口(e-Gov)の意見提出フォーム、電子メール、FAX

意見数：27の個人・団体から合計125件

とりまとめの都合上、内容を適宜要約させていただいております。

1の個人・団体から複数ご意見が寄せられたものについては、回答に当たっては、意見の内容ごとに分類を行い、整理させていただきました。

本改正等と直接の関係がないため掲載しなかった御意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

「マンション標準管理者事務委託契約書」、「マンション標準管理委託契約書」、管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」の策定・改正に関する内容に直接関係する御意見とそれらに対する考え方

マンション標準管理者事務委託契約書関係

・マンション標準管理者事務委託契約書 第1条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
1	<p><b>【該当箇所】</b> 標準管理者事務委託契約書 第1条コメント 第3条コメント</p> <p><b>【意見】</b> 「管理委託契約」と「管理事務委託契約」が同一のものを指すのであれば、表記を統一頂きたい。</p> <p><b>【理由】</b> 管理者業務に対する管理事務の委託契約という主旨は理解できるが、契約名称の表記統一が誤認を避けられる</p>	<p>ご意見を踏まえ、「管理委託契約」に表記を統一しました。</p>
2	<p>第1条（総則）</p> <p>管理業者が区分所有者であり、管理規約に基づき管理者に選任されるようなケースにおいても、甲と乙との間で委任契約ないしは準委任契約が成立すると考えられるため、今回公表された「標準管理者事務委託契約書」を締結する必要がある理解で良いか。</p>	<p>ご見識のとおりです。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第3条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
3	<p><b>【該当箇所】</b></p> <p>「マンション標準管理者事務委託契約書」(案)コメント3 第3条関係 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、管理者事務委託契約書及び管理事務委託契約書とは別個の契約とする。(後略)</p> <p>意見内容：</p> <p><b>【結論】</b></p> <p>上記コメントに記載されている「及び管理事務委託契約書」の文言を削除し、「...案の作成を乙に委託する場合は、管理者事務委託契約書とは別個の契約とする。」とコメント案を修正すべきと考えます。</p> <p>(コメント中の「管理事務委託契約書」が、管理組合と管理業者が締結する「管理委託契約書」を指すという前提に基づく。)</p> <p><b>【理由】</b></p> <p>本契約書は、管理者(乙)と管理組合(甲)との間で締結される「管理者事務委託契約」の標準モデルです。一方、「管理委託契約」は、管理組合と管理業者との間で締結されるものであり、契約の当事者や目的が異なります。したがって、契約当事者が異なる文書のコメント欄において、別の契約の内容(「管理委託契約書とは別個の契約とする」)を規定することは、文書の独立性を損ない、解釈上の混乱を招く恐れがあると考えられます。</p>	<p>管理業者管理方式においては、管理業者が管理委託契約を締結していることが前提であり、契約の区分を明示することは実務上有益であるため、現行の文言を維持することとします。</p>
4	<p>(業務内容)第3条第2項について</p> <p>建替え及びマンション敷地売却に向けた検討等については、管理者事</p>	<p>ご意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>務には含まれないものとされていますが、建物維持管理の管理者への一任により組合員が建物の劣化状況を正確に把握していない状態になることが想定され、理事会等の定例会合が開催されづらい状況下では組合員側から建替え及びマンション敷地売却に向けた検討に関する発意がなされることは困難かと思料いたします。</p> <p>組合員主導での円滑な再生検討活動に資する素地づくりのため、長期修繕計画に留意の上での建物劣化状況・建替え時期に関する情報等の提供による再生検討取組への働きかけや、事業協力会社の選定準備等を管理者の責務とすることが必要だと考えます。</p>	
5	<p>第3条（業務内容）</p> <p>第3条関係コメント に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については別個の契約するとあるが、管理業者管理方式において管理組合が自ら管理規約の改正案を作成することは実質不可能なものとする。また管理業者が管理規約等の案を作成することは管理者事務委託契約及び管理委託契約の範囲に当然に含まれないものであるため、コメントの内容を支持する。一方で、専門的な知識を有しない管理組合に対して、管理業者は標準管理規約の改正等の情報提供や改正の「提案」をすることがマンション管理業界において適正な管理を目指すために望ましいというべきである。</p>	<p>コメントにおいて、「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、管理者事務委託契約書及び管理事務委託契約書とは別個の契約とする。」とし、案の作成を管理業者が受託する場合を想定しています。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第4条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
6	<p>「管理事務担当者」のほか監事も系列の会社や担当者が就任するケースがあるので監事の制限も行ったほうが良い。</p>	<p>マンション標準管理規約（単棟型）管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表の第39条第2項において、「監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。」と規定する予定であり、監事の適格性については、管理組合の責任のもとに適切に判断されるべきものです。このため、標準管理者事務委託契約書において制限規定を設けることは、管理組合の自主性を損なうおそれがあるため、現段階においては、特段の制限規定を設ける予定はありません。</p>
7	<p><b>【該当箇所】</b> 標準管理者事務委託契約書 第4条第1項（乙の業務体制）</p> <p><b>【意見】</b> 乙は、管理者事務を担当する「職員」を置く としている理由を明示頂きたい。</p> <p>標準管理委託契約書の第8条（管理事務の指示）での「使用人その他従業員」とは異なる考えであれば、その理由を明示頂きたい。</p> <p><b>【理由】</b> 異なる表現をしている理由が不明瞭であるため。 標準管理者事務委託契約書の第16条、第17条の「使用人等」と整理して頂きたい。</p>	<p>第4条第1項において「職員」としているのは、乙が管理者事務を遂行するために、責任を持って担当者を配置することを明示するためであり、他方、「使用人等」は清掃員その他現場業務の従事者を広く含む概念です。</p> <p>したがって、「職員」と「使用人等」は、契約書内において業務の性質や責任範囲に応じて使い分けられており、異なる表現を用いているのは、それぞれの役割を明確にするためです。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第6条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
8	<p>(資格の明確化と兼務の禁止)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士会に属す実務経験が〇年以上のマンション管理士に限定すべき。</li> <li>・管理者事務の担当と管理業務の担当とは兼務することができないとすべき。</li> </ul>	<p>マンション管理のガバナンスの強化等の観点から、管理者事務に関する資格要件の明確化や新たな資格要件の創設についてご提案頂きましたが、これらは制度全体の見直しを要する内容であり、今回の標準管理者事務委託契約書の改正の範囲を超えるものです。</p> <p>第4条第2項に「管理者事務担当者と、管理事務を担当する者は、別の部門に所属する者が務める」旨を記載しています。</p> <p>頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第7条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
9	<p>(具体的な義務項目の設定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・築 年以上の物件の場合、担当するマンションについて〇年以内に「管理計画の認定制度」の認定を取得し、健全な管理状況を担保する。</li> <li>・築浅、新築の物件の場合、担当するマンションについて〇年以内に「管理事務の認定制度(仮)」の認定を取得し、健全な管理状況を担保する。</li> </ul> <p>管理事務の認定制度(仮):「マンション管理ガイドライン(東京都編)」を基本としたフルスペックな認定制度を新設する。</p>	<p>新たな管理事務の認定制度については、制度全体の見直しを要する内容であり、今回の標準管理者事務委託契約書の改正の範囲を超えるものです。</p> <p>頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第8条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
10	<p>第8条第4項（帳票類等の提供の協力）に関して</p> <p><b>【意見】</b></p> <p>第8条第4項の規定中「閲覧につき相当の日時、場所」とあるが、コメントで「相当の日時、場所」について、具体的な例示若しくは最大期間等を示すのが望ましいと考える。</p>	<p>本条項は、組合員名簿の閲覧請求に対して、管理者が合理的な範囲で対応できるよう、管理者の裁量に委ねることとしています。このため、コメントにおいても、「閲覧の日時・場所」について具体的な例示や期間の明示は控えるべきものと考えております。</p>
11	<p><b>【該当箇所】</b></p> <p>標準管理者事務委託契約書 第8条第4項</p> <p><b>【意見】</b></p> <p>「相当の理由」に当たらないケースを例示いただきたい。また、その場合に閲覧拒否できる旨条文に追加いただきたい。</p> <p><b>【理由】</b></p> <p>個人情報の開示については、開示判断に伴う責任の観点からも慎重に対応する必要があり、実務の場面で閲覧請求に関するトラブルも想定されることから、閲覧を拒否できる場合についても明示することが望ましいと思料。</p>	<p>「相当の理由」に当たらないケースは、個人情報保護法の不開示情報の考え方を参考として、例えば、閲覧請求者が本人確認書類等を提示せず、区分所有者等であることが確認できない場合や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、閲覧請求が過度または執拗であり、管理者の業務に著しい支障を及ぼす場合、閲覧により、他の区分所有者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ます。コメントに追記しました。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第10条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
12	<p>管理業者管理者方式では、甲の代表権者と乙が実質的に同一であり、甲乙間の報告等はあまり意味をなさないため、監事及び管理評議会に権限を付与して、マンション標準管理者事務委託契約書を改定すべき。</p> <p>&lt;改定提案・管理者事務委託契約&gt;</p> <p>第10条第2項</p> <p>監事、管理評議会または甲の組合員の〇分の1以上からの請求があるときは、乙は管理者事務の処理状況報告を行わなければならない。</p> <p>第10条第3項</p> <p>前項の場合において、前項の請求者は乙に対し、・・・以下省略</p> <p>第18条第5項</p> <p>乙は、個人情報の取り扱いを再委託してはならない。ただし、書面をもって監事又は管理評議会の承諾を得たときはこの限りではない。</p> <p>本契約書の記名押印者</p> <p>甲の代表者 総会指名者（本契約を承認した総会で指名されたもの）</p>	<p>マンション標準管理者事務委託契約書は、管理組合と管理業者との管理者事務に関する標準的な契約内容を定めるものです。</p> <p>このため、個別の管理組合の実情に応じた対応は、管理規約や総会決議等により補完されるべきものです。</p> <p>ご指摘の監事や管理評議会の権限については、標準管理規約において既に一定の役割が規定されており、管理業者管理者方式の場合において特に定める必要があるものとはいえ、標準管理者事務委託契約書においてこれを定めると管理組合の自主性を阻害するおそれもあります。</p> <p>このため、今回の改正においては、ご提案の条項追加は行わないこととしました。</p>
13	<p>（該当箇所）マンション標準管理者事務委託契約書</p> <p>第10条（管理者事務の報告等）</p> <p>2 乙は、甲から請求があるときは、管理者事務の処理状況報告を行わなければならない。</p> <p>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。</p> <p>コメント</p> <p>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</p>	<p>個々の区分所有者と管理者との間には、個別の委任関係はないことから、一組合員からの個々の請求に対して全て対応する義務はないものと考えております（東京地判平成4年5月22日判時1448号137頁参照）。</p> <p>ご意見を踏まえて、第10条第2項及びコメントを修正しました。</p>

	<p>極的な情報開示を行うことが望ましい。</p> <p>(意見)</p> <p>2項およびコメント に関して、一組合員からの個々の請求に対しても全て対応すべきとの趣旨なのか。</p>	
14	<p>(該当箇所) マンション標準管理委託契約書</p> <p>第10条(管理事務の報告等)</p> <p>コメント</p> <p>管理業者管理者方式の場合は、管理業者が甲と乙を兼ねることから、適正化法第77条に基づき、管理業者は、定期的に、説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの組合員等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせる必要がある。</p> <p>(意見)</p> <p>説明会に関しては、総会とは別にその会を設けるという意味か。総会時に組合員に管理事務報告を実施することで対応が可能か。</p>	<p>説明会は、当該契約の締結について決議する総会とは別日に行うことが望ましいものの、区分所有者等の負担軽減を勘案して、議案を別にした上で、同日の別の時間帯に開催することは差し支えありません。</p>
15	<p>第10条関係コメント「処理状況を記載した書面」について、今後具体的なひな形や様式を明示する予定はありますでしょうか。</p> <p>ひな形が明示されない場合、書面の内容や記載方法に各社バラつきが生じるかと存じます。</p>	<p>現段階では、処理状況を記載した書面について、ひな形や様式を明示する予定はございません。実際のマンションは規模、構造、管理体制、委託業務の範囲などが大きく異なり、処理状況を記載した書面の内容や形式は、管理組合と管理者との間で協議・合意の上で定めることが適切であると考えられます。</p>
16	<p>【該当箇所】</p> <p>標準管理者事務委託契約書</p> <p>第10条1</p> <p>【意見】</p> <p>管理者事務の報告書雛形を作成頂きたい。</p> <p>【理由】</p>	<p>現段階では、処理状況を記載した書面について、ひな形や様式を明示する予定はございません。実際のマンションは規模、構造、管理体制、委託業務の範囲などが大きく異なり、処理状況を記載した書面の内容や形式は、管理組合と管理者との間で協議・合意の上で定めることが適切であると考えられるため、画一的な様式等を提示をすることは趣旨に沿わないものと考えています。</p>

	管理者として報告すべき項目・内容について標準化を図るため。	
17	<p>第 10 条（管理者事務の報告等）第 2 項</p> <p>管理業者管理者方式における甲には、組合員から選出された理事長が不在となるため、甲からの請求には総会の決議が必要となるように思える。それでは手続きに時間がかかるため、甲の監事からの請求も認めるべきではないか。</p>	<p>ご指摘を踏まえて、第 10 条第 2 項の請求主体に監事を追記します。</p> <p>また、監事が未選任の場合について、コメントに追記します。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第 12 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
18	<p>第 12 条第 2 項には災害時の緊急対応にあらかじめ総会の承認が必要である旨が規定されております。一方コメントでは、「あらかじめ総会の承認を受けている場合」とは、やむを得ないときは、総会の決議によらずに乙または別紙 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管理規約で規定されている場合を含む。とも記載されており、ひな形条文に管理規約で記載されている場合においても明記すべきではないでしょうか。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、第 2 項は「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、乙又は別紙〇に規定する法人に対する発注を行うことができる。」に修正し、同旨のコメントを削除しました。</p>
19	<p>第 12 条第 3 項における監事への通知方法として、情報伝達の効率化や迅速化を図るため、電磁的方法も可とするようご検討をお願いします。</p>	<p>災害等の緊急時における業務報告は、管理者の業務の履行に関わる重要な通知であり、受領の確実性等の観点から書面による通知が必要です。</p>
20	<p>【該当箇所】</p> <p>標準管理者事務委託契約書 第 12 条第 2 項</p> <p>【意見】</p> <p>令和 6 年 6 月に改訂された『マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン』に掲載されている管理者業務委託契約書の例の第</p>	<p>ご指摘を踏まえ、第 2 項については、「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、乙又は別紙〇に規定する法人に対する発注を行うことができる。」と修正しました。</p>

	<p>9条（緊急時の業務）第2項にある総会の承認を受ける時間的な余裕がない場合の保存行為の実施権限については、危機管理の観点から規定すべきと思料。</p> <p>【理由】</p> <p>原案では、あらかじめ総会の承認を受けていない場合の対応が判然とせず、結果として災害等緊急時の対応が遅れるなど、実務に耐えられないと思われるため。</p>	
--	---	--

・マンション標準管理者事務委託契約書 第14条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
21	<p>（該当箇所）マンション標準管理者事務委託契約書 第14条（通知義務）</p> <p>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。</p> <p>一 乙が名称又は住所を変更したとき</p> <p>二 乙が管理者事務担当者を選任又は変更したとき</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>（意見）</p> <p>2項二については、掲示による通知も可能とできないか。</p>	<p>ご意見を踏まえ、第2項に以下の但書を追記する。「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。」</p>
22	<p>【該当箇所】</p> <p>標準管理者事務委託契約書第14条第2項</p> <p>【意見】</p>	<p>管理組合員及び監事が容易に閲覧可能な組合用HPに書面をアップロードする方法は、電磁的方法の1つとして許容され得るものと考えられます。なお、電磁的方法については、マンション管理適正化法第72条第</p>

	<p>通知方法として電磁的方法でも可とのことですが、管理組合員が閲覧可能な組合用 HP に書面をアップすることで問題ないでしょうか。</p> <p>【理由】</p> <p>昨今のペーパーレス化や業務効率化の観点からも書面での通知ではなく電磁的方法での通知が望ましいと考えているため。</p>	<p>6 項、同法施行令第 15 条第 1 項、同法施行規則第 84 条の 5 をご参照下さい。</p>
23	<p>第 14 条第 2 項第 2 号に記載されている「管理者事務担当者」は、専任の者 1 名を指しているのでしょうか、それとも第 4 条の記述の通り、複数の職員が所属する部署として対応することも想定されているのでしょうか。</p>	<p>「管理者事務担当者」は専任であることを求めるものではなく、1 人又は 2 人以上でも構いません。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第 15 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
24	<p>第 15 条（専有部分等への立入り）第 3 項</p> <p>第 3 項 3 行目「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」とあるが、この場合の「甲」は甲の監事で良いか。甲の監事ではない場合どのような人が想定されるか。</p> <p>なお、組合員全てとした場合は、立ち入った専有部分等の組合員等の個人情報に配慮できない事態になりえるため、範囲は限定いただきたい。</p>	<p>甲の監事以外にも、管理者事務担当者が想定されます。</p> <p>ご指摘を踏まえて、「組合員等」は「当該組合員等」に修正しました。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第 18 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
25	<p>標準管理者事務委託契約書第 18 条（守秘義務等）関係コメント</p> <p>【監事が未選任の場合】も以下のように変更したほうが良いと感じました。</p> <p>5 項の「甲」は、「甲の組合員全員」、6 項の「甲」は「甲の組合員全員」とした場合、1 行目は協議を行うとあり現実的ではなく、2 段目は「甲の組合員全員：としても問題ないかと感じました。</p> <p>6 項の「甲と協議を行い」は削除しても良いかとも考えます。</p>	<p>いただいたご意見につきましては参考にさせていただき、検討を行いました。個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）（第三者提供の制限）第二十七条第 5 項において「個人情報取扱事業者が利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は一部を委託することに伴って当該個人データが提供される場合」第三者に該当しないと記載があるため個人情報の再委託については以下のように記載を改めさせていただきました。</p> <p>『 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。』</p> <p>また 6 項につきましても同法律（データ内容の正確性の確保等）第二十二條において「利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めなければならない。」とあるため以下のように記載を改めさせていただきます。</p> <p>『 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。』</p>
26	<p>第 18 条（守秘義務等）第 5 項</p> <p>第 5 項 2 行目「甲の事前の承諾」とあるが、理事会方式であれば理事長から書面をいただくものと考えられるが、管理業者管理者方式の場合は、甲の主体が明確ではないことから、総会の決議をもってとすべきで</p>	<p>いただいたご意見につきましては参考にさせていただき、検討を行いました。個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）（第三者提供の制限）第二十七条第 5 項において「個人情報取扱事業者が利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は一部を</p>

<p>はないか。</p>	<p>委託することによって当該個人データが提供される場合」第三者に該当しないと記載があるため個人情報の再委託については以下のように記載を改めさせていただきました。</p> <p>『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。』</p> <p>また6項につきましても同法律（データ内容の正確性の確保等）第二十二条において「利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めなければならない。」とあるため以下のように記載を改めさせていただきます。</p> <p>『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。』</p>
--------------	---

・マンション標準管理者事務委託契約書 第19条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
27	事務委託契約書案第19条(9)中「ものの他」を「もののほか」とすべき。	ご意見を踏まえ、修正しました。
28	第19条(免責事項)第1項 第1項(3)に「管理者事務対象部分」と記載があるが、管理者事務契約書では管理者事務対象部分に関する具体的な定めがない。第72条の記載事項でもあるため記載方法について具体的に例示いただきたい。	管理者事務対象部分については、第3条の管理者の業務内容において明確化されるものと考えており、個別事情により異なりますので、一律に記載方法を例示することは差し控えます。
29	第19条(免責事項)第1項 第1項(7)の「専有部分等への立ち入りに該当する損害」は「専有部分等への立ち入りにより生じた損害」とすべきではないか。	ご指摘を踏まえ「専有部分等への立ち入りによって生じた損害」と修正しました。

・マンション標準管理者事務委託契約書 第20条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
30	解任決議の発議方法を記述したほうが良い。	<p>管理者の選解任については、区分所有法及び標準管理規約において規定されており、発議方法や手続は、管理組合の総会運営に関する一般的なルールに基づき対応されるべき事項です。</p> <p>標準管理者事務委託契約書は、管理組合と管理業者との契約関係を定めるものであるため、管理者の解任決議の発議方法など総会の運営手続に関する規定を盛り込むことは、実質的に管理規約の変更にもなりかねず、適切・妥当であるとはいえないものと考えております。</p>
31	第20条(契約の途中における解除等)第5項 「あらかじめ甲と協議のうえ、総会の了承を得るよう努めるものとする。」とあるが、総会決議前に協議をする甲とは誰を想定しているのか。甲に監事が置かれている場合は、甲の監事で足りるか。コメントは理	<p>監事は管理者の業務執行を監督する立場であり、意思決定機関ではないため、監事との協議をもって足りるとは解されません。ここで「甲」とは、マンション管理組合をいい、管理者事務を担当する部門の担当者を指します。</p>

<p>事会監督型を想定しているようなコメントになっており、本契約書雛形にはなじまないのではないか。</p>	<p>コメント については、ご指摘を踏まえ、「総会決議などにより監事また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。」としました。</p>
---	---

・マンション標準管理者事務委託契約書 第 21 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
32	<p>管理者事務委託契約は管理委託契約を締結していることが前提となることから、</p> <p>(1)管理者事務委託契約は、管理委託契約の契約期間よりも長い期間において契約することはできない。</p> <p>(2)管理委託契約の契約終了日をまたいでの管理者事務委託契約はできない。</p> <p>例えば、管理委託契約の契約期間を 2026 年 4 月 1 日 ? 2027 年 3 月 31 日、管理者事務委託契約を 2026 年 4 月 1 日 ? 2028 年 3 月 31 日とするような契約はできないと理解していいでしょうか。</p>	<p>マンション標準管理者事務委託契約は、管理業者管理者方式の場合を想定したものであるため、管理業者が管理委託契約を締結していることが前提となります。このため、管理者事務と管理事務は別契約とすべきではありますが、業務の整合性と責任の所在を明確にするため、契約期間も一致させることが望ましいものと考えております。</p>
33	<p>第 21 条関係のコメントで想定されている保証契約について、適切な限度額の考え方をお示しいただきますようお願いいたします。</p>	<p>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に係る適切な限度額の考え方については、国不動第 141 号 (令和 7 年 10 月 2 日) の 3 ( 1 )(八)においてお示しさせていただいております。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第 22 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
34	<p>・既に管理者が管理者となっている管理組合において、管理委託契約を更新する場合は、同条件であっても総会を招集し、承認を得る必要がある旨を記載すべきではないでしょうか。実例として、既に管理者が管理者となっている管理組合での管理委託契約の更新において、管理者から内容を変更しての契約更新を提示されその内容を総会において否決したが、その後、総会決議を行わずに管理者（管理業者）判断によって同条件で契約更新されたことがあり、自己契約により無制限に契約更新が可能である状況となっているかと存じます。</p> <p>・また、管理者（管理業者）に対して民法第 108 条の（自己契約及び双方代理等）に該当するため、同条件での更新でも総会決議を行う必要があるのではと質問したところ、管理業者管理者方式においては管理者（管理業者）の判断で同条件での契約更新が可能と国土交通省より言われていると回答されたが、国土交通省としてそのような回答をされた事実はあるのでしょうか。</p>	<p>頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
35	<p>第 22 条第 1 項（契約の更新）に関して</p> <p><b>【意見】</b></p> <p>第 22 条第 1 項の規定中「3 か月前」とあるが、変更を含む更新の場合には、変更内容の検討を十分に行う必要もあると考えられるため、コメントにおいて、「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。」等のコメントを設ける必要があると考える。</p>	<p>ご意見を踏まえ、コメントに、「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。」旨、修正しました。</p>
36	<p>第 22 条関係のコメントに「重要事項説明会」の記述がありますが、この管理者事務委託契約における重要事項説明会の説明者は、管理者事務担当者が行うことを想定したコメントと理解してよいでしょうか。</p>	<p>マンション管理適正化法第 72 条（重要事項の説明等）において、「管理業務主任者をして、管理受託契約又は管理者受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて説明をさ</p>

		せなければならない。」と規定されていることから「管理業務主任者」が行うこととなります。
37	<p>【該当箇所】 標準管理者事務委託契約書 第 22 条 3 コメント</p> <p>【意見】 管理者業務における「同一条件」の定義を明示いただきたい。</p> <p>【理由】 コメントに「変更を含む更新であれば重説会の開催が必要」との記載があるが、契約期間短縮や委託費減など、管理委託契約であれば同一条件に該当するものは同様に解してよいのか、管理者業務委託契約についてはすべての変更を非同一と解するのか、解釈不明。別途、通達等にて明示いただきたい。</p>	<p>ご指摘を踏まえて、標準管理者事務委託契約書のコメント（第 22 条関係）の を以下のとおり修正します。</p> <p>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、管理者事務委託契約においては、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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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 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。</p>

38	<p>【該当箇所】 標準管理者事務委託契約書 第 22 条 3 コメント</p> <p>【意見】 管理者業務委託契約の更新に際し、「同一条件」の場合に管理者重説を要するか。要する場合には誰から誰に行う想定か。</p> <p>【理由】 法 72 条 3 項に規定する「管理組合に管理者等が置かれている場合、管理者等に対し重説を実施する」は管理者業務委託契約の同一条件更新の場合も実施対象か、それとも法 72 条 2 項の重説書交付まででよいか解釈不明。また、上記ケースで管理者重説を実施する場合、実務上、管理業者の社内で誰から誰に行う想定か。別途、通達等にて明示いただきたい。</p>	<p>法第 72 条第 3 項に規定しているとおり、管理組合に管理者等が置かれている場合には、契約内容の正確な理解を確保するため、従前と同一条件であっても、管理者等に対し、重要事項説明を実施する必要があります。</p> <p>実務上、管理業者管理者方式を採用している場合には、同一社内であっても、管理者事務を担う部門・担当者と、管理事務を担う部門・担当者が分かれていることが一般的であるため、部門間・担当者間で重要事項説明を実施して頂くこととなります。</p>
39	<p>【該当箇所】 標準管理者事務委託契約書 第 22 条 3 コメント</p> <p>【意見】 管理者業務委託契約書の重要事項説明書雛形を作成頂きたい。</p> <p>【理由】 管理者業務受託に際し説明すべき項目・内容について標準化を図るため。</p>	<p>管理業者管理者方式における、重要事項説明書様式（管理者事務委託契約）については、R7.10.2 に国土交通省 HP において、お示しさせていただいております。</p>
40	<p>【該当箇所】 標準管理者事務委託契約書 第 22 条関係コメント</p> <p>【意見】 重要事項説明者は第 4 条にある「管理者事務担当者」となるのか？またその場合において、「管理者事務担当者」が管理業務主任者資格者でない場合、他の有資格者により説明させることになるのか？</p>	<p>ご意見のとおりです。マンションの管理の適正化の推進に関する法第 72 条第 1 項により、管理業務主任者をして、重要事項について説明をさせなければならないとしているため、管理者事務担当者が管理業務主任者でない場合は、別途、他の有資格者により説明されることとなります。</p>

	<p>【理由】</p> <p>第6条関係のコメントで「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関わる高度な専門知識を持つものが管理者業務を担当することが望ましい」とあるが、「管理者事務担当者」の選任に関わることなので、確認しておきたい。</p>	
41	<p>第22条（契約の更新）第1項</p> <p>甲から更新の申し出をする場合、甲からはどのような手続きをすれば良いか。甲の監事から書面を出すことか、そのための管理組合の総会決議のどちらかが想定される手続きか。</p>	<p>甲から契約の更新の申出をする場合は、甲から乙に対し、書面により本契約を更新する旨を申し出ることとなります。なお、監事が契約の更新の申出を行う場合については、総会決議により契約更新に関する代理権が授与されていることが必要です。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第23条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
42	<p>第23条（契約の終了等）第1項</p> <p>第1項の通知は、誰に対してどのような方法を想定されているか。実務的なことを考えると甲に監事がおかれている場合は甲の監事で足りると考えるが、その理解でいいか。</p>	<p>第23条第1項の規定については、乙から甲に対して、書面をもって通知するものです。なお、監事に対して、契約の終了の申出を行う場合については、総会決議により契約終了に関する代理権が授与されていることが必要です。</p>
43	<p>第23条（契約の終了等）第2項</p> <p>第2項「乙は、第20条に定める」は「乙は、第21条に定める」、コメント部分【監事が未選任の場合】にある「乙は、前条に定める」は、「乙は、第21条に定める」、が表記として正しいのではないか。</p>	<p>ご意見を踏まえ、修正しました。</p>

・マンション標準管理者事務委託契約書 第25条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
44	<p>【該当箇所】</p> <p>標準管理者事務委託契約書 第25条4、5</p>	<p>ご指摘を踏まえ、コメント欄に、「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</p>

	<p><b>【意見】</b> 第 25 条に「別紙に定める法人等」とあり、別紙に「グループ会社等の特別な利害関係を有する業者」とあるが、定義及び記載範囲が曖昧なため、記載漏れが発生するのでは？</p> <p><b>【理由】</b> コメント欄にもう少し具体的な定義を明示いただきたい。</p>	2を参照されたい。」と追記しました。
45	<p>第 25 条（誠実義務等）第 2 項 施行規則第 84 条第 2 号トに表現を合わせて「供与」を削除いただきたい。</p>	ご意見を踏まえ、施行規則第 84 条第 2 号トに平仄を合わせて「授受」してはならないといたしました。
46	<p>第 25 条（誠実義務等）第 5 項 「毎会計年度」は「甲の毎会計年度」とすべきではないか。また、「修正が必要な場合、収支決算案と併せて承認を得るものとする」とあるが、毎年締結する管理業者管理者方式の契約書を見直し締結すれば足りるため、わざわざ収支決算案と併せて承認を得ると表現しなくても良いのではないか。シンプルに、「総会の承認を得るもの」と表現を見直すことを検討いただきたい。</p>	ご意見を踏まえ、修正しました。

・マンション標準管理者事務委託契約書 別紙関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
47	<p><b>【該当箇所】</b> 標準管理者事務契約書 別紙</p> <p><b>【意見】</b> グループ会社等の特別な利害関係を有する業者が数百社ある場合、〇〇〇〇会社 HP に掲載していることを明記することでもよいでしょうか。</p>	グループ会社等の一覧について、管理業者の HP に掲載し、その旨を契約書等に明記する方法は、電磁的方法による説明として許容され得るものと考えられます。なお、電磁的方法については、マンション管理適正化法第 72 条第 6 項、同法施行令第 15 条 1 項、同法施行規則第 84 条の 5 をご参照下さい。

<p>【理由】</p> <p>数社であれば記載できると思いますが、数百社規模だと追加・削除を含めた確認・管理が煩雑になるため、「HPに記載されたグループ会社等」と明記することを想定したいため。</p>	
--	--

・マンション標準管理者事務委託契約書 その他

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
48	<p>・2025年10月1日に公示された「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の一部を改正する省令案に関する意見募集結果」の第51項において、「既に管理業者が管理者となっているものについても、改正法は適用され、施行後は、管理業者は管理者受託契約の締結、これに伴う重要事項説明等を行うことが必要となります。」と示されています。</p> <p>既に管理業者が管理者となっている管理組合の管理規約において、「管理者は（管理業者名）又はその指名する者が務めるものとする」と規定している事例があることは国土交通省として認識されているかと存じますが、そのような場合においても管理業者は管理者受託契約の締結、これに伴う重要事項説明等を行う必要があると理解していいでしょうか。</p> <p>・また、管理者事務委託契約が総会において否決される事例も生じてくるかと考えますが、管理者事務受託契約の締結は義務となることから、改正法が施行される令和8年4月1日以降は、上記のような「管理業者が管理者であることを管理規約で規定する」内容は実質的に効力を有しなくなる（管理者事務委託契約が締結されていなければ管理業者は管理者としての業務を行えない）と理解していいでしょうか。</p>	<p>ご指摘のように、管理規約において、「管理者は（管理業者名）又はその指名する者が務めるものとする」と規定されている場合でも、改正マンション管理法施行後には、管理者受託契約の締結とこれに伴う重要事項説明等が必要になります。</p> <p>また、「マンション標準管理規約（書き換え表）」の第35条第2項において、「管理者は、総会の決議によって選任し、又は解任する。」と規定される予定であり、管理業者が管理者となる場合には総会決議による選任がなされることと、管理者事務委託契約を締結することが必要になります。</p>

<p>49</p>	<p>提出意見：</p> <p>私の住むマンションは過去、管理委託業社による外部管理者方式で、組合員から役員を出していなかった。そのため、組合員から、令和6年6月の国交省の標準管理規約や外部管理者ガイドラインに基づき、管理者及び管理会社を務めていた同一会社が、組合員から役員を出すことを義務付けた管理規約への変更を拒否した。当時の委託契約書は、甲が同社社長が管理者、乙は同社社長が委託先という同一会社人物による契約書1通であった。</p> <p>委託契約書の甲と乙について、甲乙が同一会社・人物又は同一会社で同僚同士ということになれば、同じ会社の甲と乙間で合意があるので問題ないなどと委託契約書に記載された規定が無力化されかねない。管理者委託、管理委託共に、組合員が役員を出していない場合でも、組合員が甲として署名しないと外部管理者方式では意味がない契約書になりかねない。</p> <p>引継ぎの規定が、管理者の委託契約書では、帳票等の返却と誠実な引継ぎなど一部の限定的な記載に止まっている。管理業務の委託契約書では更に引継ぎの記載が少ない。これは性善説に立ったもので、管理委託を受けた会社が、帳票、各種文書、物品、現金、通帳を管理する場合もあり、両契約書とも引継ぎに特化した条を作り、詳細に規定すべきである。私のマンション管理組合では、管理者及び委託会社が新たな会社に代わって約2か月半経っても、前任の会社から一部引継ぎが終えられていない現状がある。</p> <p>区分所有法では、管理規約及び組合総会の議事録を保管することを規定しているが、管理者は、現行の案では、管理者の期間は適切に管理して、管理者を終えた後に管理規約や議事録の引継ぎをしなかった場合、</p>	<p>ご意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>
-----------	---	----------------------------------

	<p>法律にも委託契約書にも違反しない懸念がある。引継ぎを行わない会社に対して、引継ぎの誠実義務のみで委託契約違反だと裁判に訴え損害賠償を求めることができるとは思えない。</p> <p>管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」を作成されたことは評価される。しかし、私の管理組合の前の管理者で管理を委託した会社は、同社が組合総会に提案した管理規約に組合員による臨時総会招集及び同臨時総会における意思表示に実印と印鑑登録証明書を課していたほか、組合員から役員を出ささせず、管理費、使用料、修繕積立金の金額の、予算や修繕計画などを含め外部管理者が総会の議決を必要なく独断で決定可能な権限が与えられていた。同社は、同規約の改定の際、「理事会方式ではなく、外部管理方式なので標準管理規約と異なります」と説明していた。新規に管理業者管理者方式を採用するのではなく、既に同方式を採用しているマンションも多いことから、書き換え表に加え、理事会方式の標準規約と管理業者管理者方式の標準規約を並列で公表すべきである。既に外部管理者方式を採用するマンションが増えていることから、理事会方式と同等で外部管理者方式の標準管理規約を公開すべきである。</p>	
50	<p>管理委託契約と管理者事務委託契約の締結の賛否を問う総会決議を同日に行う場合は、管理委託契約は締結したいが、管理者事務委託契約は締結したくないという意見を反映させるため、</p> <p>(1)管理委託契約と管理者事務委託契約の締結の賛否は、それぞれ別の議案として決議しなければならない。</p> <p>(2)決議の順序は管理委託契約 管理者事務委託契約の順にしなければならない。</p> <p>と理解していいでしょうか。また、</p>	<p>(1) 別の議案として、別日に行うことが望ましいです。</p> <p>(2) 決議の順序についての定めはありませんが、管理者事務委託契約は、管理の委託契約が締結されていることが前提となるため、議案は分けることが望ましいです。</p> <p>(3) そのような順で決議されることが望ましいです。</p>

	<p>(3)管理委託契約または管理者事務委託契約の締結の賛否を、収支決算及び事業報告や、収支予算及び事業計画など他の議決事項と包括して1つの議案として決議してはならない。 と理解していいでしょうか。</p>	
51	<p>【該当箇所】 標準管理者事務委託契約書 署名欄</p> <p>【意見】 管理業者による管理者方式においては、甲の名称欄は、「管理組合」 代表者は、「管理者 株式会社 取締役社長」の記載になることが想定されるが、甲の住所欄は、管理組合（マンション）所在地、管理者の住所、どちらの記載となるか？もしくは甲の住所の記載省略は可能か？</p> <p>【理由】 コメント欄に記載例を明示いただきたい。</p>	<p>甲の住所欄は、マンション所在地となります。ご指摘を踏まえ、コメント欄に記載例を明示しました。</p>
52	<p>署名欄について マンション標準管理委託契約書同様に管理業務主任者の記名事項欄を設けていただきたい。</p>	<p>ご意見を踏まえ、修正しました。</p>

## マンション標準管理委託契約書関係

### ・マンション標準管理委託契約書 第3条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
53	<p>1. 第3条関係 六コメントに関して</p> <p>【意見】</p> <p>「(1) 理事長・理事会支援業務を削除するなど、管理者受託契約との重複が生じないように整理する必要がある。」とあるが、コメント別表第1の2関係 「理事長・理事会支援業務」以外に具体的にどのような業務の重複が想定されるか例示していただきたい。</p>	<p>ご質問については、個々の管理者事務委託契約、管理事務委託契約に応じて異なりますので、個別の事情に応じて適宜重複の有無をご確認ください。</p>

### ・マンション標準管理委託契約書 第8条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
54	<p>2. 第8条関係コメント に関して</p> <p>【意見】</p> <p>なお書きで「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。」を加えることを求める。</p> <p>【理由】</p> <p>標準管理者事務委託契約書第4条のコメントと平仄を合わせることが望ましい。</p>	<p>ご指摘を踏まえ修正・追記しました。</p>
55	<p>1 マンション標準管理委託契約書(案)第8条 (意見)</p> <p>1 マンション標準管理委託契約書(案)について (1) 同第8条のコメント において「…管理業者は社内において、別</p>	<p>ご意見を踏まえて修正しました。</p>

<p>に管理者事務担当と管理事務担当を指定しておくことが望ましい。」とあるが、これは「…管理業者は社内において、別に管理者事務担当と管理事務担当を指定するものとする。」とすべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>1 意見1について</p> <p>(1) 同(1)について</p> <p>管理業者管理者方式の場合は、管理業者が甲と乙を兼ねることから、管理業者の社内においても混乱が生じないように、管理者事務担当と管理事務担当を常に分けて置くべきである。</p>	
---	--

・マンション標準管理委託契約書 第10条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
56	<p>(2) 同第10条のコメントにおいて「…管理業者管理者方式の場合は、管理業者は、組合員の求めに応じ、管理業者の業務時間内において、組合員に対し報告を行うことが望ましい。」とあるが、これは「…管理業者管理者方式の場合は、管理業者は、組合員の求めに応じ、管理業者の業務時間内において、組合員に対し報告を行うものとする。」とすべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>1 意見1について</p> <p>(2) 同(2)について</p> <p>管理業者管理者方式の場合に、管理業者が組合員の求めに応じて報告をするときは、常に組合員に対して行うべきである。管理業者が管理者のみに対して報告を行ったに過ぎないときは、実際に報告が行われた否かが不明となり、不正行為がされるおそれがあるから</p>	<p>以下の理由から、ご指摘の修正は行わないものとしております。</p> <p>管理者は個々の組合員に対して報告義務は負わないと解されており（東京地判平成4年5月22日判時1448号137頁参照）、総会での報告、帳簿の閲覧請求権、管理者の事務処理の状況の報告を求める集会の招集請求など、制度的に一定程度の透明性の確保が図られているものと思えます。このため、個々の組合員からの求めに応じて管理業者に処理状況の報告を義務付けるのは適切ではないと考えております。</p>

	である。	
57	<p><b>【該当箇所】</b> 標準管理委託契約書 第 10 条 2 コメント</p> <p><b>【意見】</b> 規則第 87 条 5 項の規定（ 5 項書面交付に代えて事務所ごとに備え置き区分所有者の求めに応じ閲覧させる）と異なる規定となっており、管理業者の義務として行う業務内容が不明確。</p> <p><b>【理由】</b> 第 10 条関係コメントに「施行規則の規定に従って」とあるが、施行規則は「当該書面の交付に代えて～」と記載があり書面交付は義務付けられていない（齟齬あり）。規則に基づく備え置きと併せて、契約上、管理事務担当部門から管理者事務担当部門へ交付を求める主旨であれば、その旨のコメントへ見直しを検討いただきたい。</p>	<p>施行規則 87 条 5 項は、管理者等が置かれている場合は、書面の交付を求めているが、例外的に管理者等が置かれていない場合は、書面交付に代えて備え置き・閲覧での対応を許容しています。管理業者管理者方式では管理者が置かれているため、書面交付が原則となり、齟齬はないものと考えています。</p>
58	<p>第 10 条（管理事務の報告等） 第 3 項 コメント に「管理業者は、組合員の求めに応じ」とあるが、組合員一人一人の求めに応じることは実務上困難であるため、甲の監事としていただきたい。</p>	<p>以下の理由から、ご指摘の修正は行わないものとしております。 管理者は個々の組合員に対して報告義務は負わないと解されておりますが（東京地判平成 4 年 5 月 22 日判時 1448 号 137 頁参照）、管理業者管理者方式では、管理者（管理組合の代表）と管理会社が実質的に同一となるため、利害関係の衝突や情報の非対称性が生じやすくなり、このような状況では、組合員が管理者の業務を監督する必要性が高まるため、組合員に対する報告の透明性を確保することが望ましいと考えられるためです。</p>

・マンション標準管理委託契約書 第13条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
59	<p>(該当箇所) マンション標準管理委託契約書 第13条(通知義務)</p> <p>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。</p> <p>一 甲の役員又は組合員が変更したとき</p> <p>二 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき</p> <p>三 乙が商号又は住所を変更したとき</p> <p>四 乙が合併又は会社分割したとき</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>コメント</p> <p>管理業者管理者方式の場合は、管理業者が甲と乙を兼ねることから、管理業者は、第1項及び第2項3号から6号までのいずれかに該当したときは、速やかに書面をもって、当該管理組合を構成するマンションの組合員等に通知するべきである。ただし、第2項第3号及び第4号に該当する場合は、組合員等の見やすい場所に掲示することをもって足りることとする。</p> <p>(意見)</p> <p>コメント に関し、第3号及び第4号に限定せず、全てについて見やすい場所への掲示あるいは電磁的方法による対応で可能とすべきではないか。</p>	<p>ご指摘の内容は、5号と6号について電磁的方法による方法により書面による通知に代えるとの趣旨と考えていますが、5号は法に基づく処分、6号は無催告解除に当たる事項への該当であり、いずれも重大な内容を含むものであるため、書面による通知が必要であると考えています。</p>

	<p>(理由)</p> <p>理事会方式のマンションにおいても管理者から各区分所有者に対して通知されていないことも多く、掲示などによる告知で対応が可能であるため。</p>	
60	<p>第 13 条 (通知義務)</p> <p>通知の相手方について、第 1 項は組合員等であるべきと考えるが、第 2 項第 3 号から 6 号までのいずれかに該当したときの通知の相手方は組合員とすべきではないか。管理委託契約を締結する管理組合の構成員は組合員であるため、専有部分の占有者を含む必要がないと考える。</p>	<p>第 13 条第 2 項 3 号から 6 号までに規定されている通知義務は、重要な変更に当たり、管理を通じて占有者にも影響を与え得ることから、現行の文言のままとすることを考えています。頂いたご意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>

・マンション標準管理委託契約書 第 15 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
61	<p>イ 契約書本文 15 条と別表第 5 の記載内容の整合</p> <p>本文第 15 条と別表第 5 で記載内容に相違があります。</p> <p>第 15 条では、本条及び別表第 5 において、管理組合の管理規約、管理組合が作成 &amp; 保管する会計帳簿、什器備品台帳等を纏めて、【管理規約等】と定義しているのですが、別表第 5 4 共用部分関係等では、【規約等】と記載されています。</p> <p>第 15 条の記載を生かすなら、別表第 5 の記載を【管理規約等】とされてはいかがでしょうか。</p>	<p>別表第 5 は、宅地建物取引業者等に対して開示する事項を定めており、実務上の利便性や項目の簡潔性を考慮して、単に「規約等」と記載したものです。</p>

・マンション標準管理委託契約書 第 18 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
62	<p>第 18 条（個人情報の取扱い）</p> <p>第 5 項 2 行目「甲の事前の承諾」についてコメント で「甲の監事及び組合員全員」の承諾が必要としているが、所在不明組合員等がある場合は連絡がつかず承諾をとれないことも考えられる。組合員全員からの承諾をとることは現実的に難しいのではないか。</p>	<p>いただいたご意見につきましては参考にさせていただき、検討させていただきましたが、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）（第三者提供の制限）第二十七条第 5 項において「個人情報取扱事業者が利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は一部を委託することに伴って当該個人データが提供される場合」第三者に該当しないと記載があるため個人情報の再委託については以下のように記載を改めさせていただきました。</p> <p>『 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。』</p> <p>また 6 項につきましても同法律（データ内容の正確性の確保等）第二十二條において「利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めなければならない。」 とあるため以下のように記載を改めさせていただきます。</p> <p>『 6 乙は、本契約が修了したときは、個人情報を返却又は廃棄するものとする。』</p>
63	<p>□ 契約書本文 18 条（個人情報の取扱い）の記載内容確認</p> <p>A 個人情報の取り扱いについての記載の確認</p> <p>第 1 項と第 5 項の記載の解釈について、コメント等に記載いただければ幸いです。</p>	<p>いただいたご意見につきましては参考にさせていただき、検討させていただきましたが、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）（第三者提供の制限）第二十七条第 5 項において「個人情報取扱事業者が利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は</p>

<p>第1項は、管理会社は、管理業務の範囲で組合員等の個人情報を取り扱うものとし、正当な理由なく第三者に提供</p> <p>・開示等をしてはならない(=正当な理由があれば第三者に提供・開示可能)と読めますがその解釈で合っていますでしょうか。また正当な理由とは具体的にどのような内容となりますでしょうか。</p> <p>B 第5項の個人情報の再委託について</p> <p>HCM から再委託している業務での個人情報の取扱いについて、【監事及び組合員全員の書面承諾】を受けなければ</p> <p>ならないとの記載ですが、ここでの詳細(再委託に関する内容)の考え方をご教示ください。</p> <p>再委託先が変更になるたびに監事だけでなく、全組合員から書面での承諾が必要とコメントに記載がありますが、</p> <p>監事は分かりますが、全区分所有者からの書面での承諾を得るのが実施が困難ではないかと懸念しております。</p>	<p>一部を委託することに伴って当該個人データが提供される場合」第三者に該当しないと記載があるため個人情報の再委託については以下のように記載を改めさせていただきました。</p> <p>『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。』</p> <p>また6項につきましても同法律(データ内容の正確性の確保等)第二十二條において「利用する必要がなくなったときは、当該個人データを遅滞なく消去するよう努めなければならない。」とあるため以下のように記載を改めさせていただきます。</p> <p>『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。』</p>
---	--

・マンション標準管理委託契約書 第21条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
64	<p>「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。」とありますが、実際のマンション管理の現場では、三か月という期間はあまりにも短く、管理組合にとって大きな負担となります。</p> <p>管理組合が管理会社を変更する場合、複数の会社から見積を取り、ヒアリングを行い比較検討しなければなりません。そのうえで、総会を開いて決議し、区分所有者の承認を得る必要があります。さらに、新しい</p>	<p>標準管理者事務委託契約の契約期間は1年程度を想定しており、民法上の委任契約又は準委任契約に当たる同契約は、当事者双方はいつでも委任を解除することができるかとされています。</p> <p>このため、解除申入れの時期を「少なくとも6か月前」とすれば、契約期間が1年であることとの均衡を欠くとともに、解除権を相当制限することとなりますし、管理者側が契約の継続が困難なケースも存在しますので、かえって円滑な契約関係の維持を阻害するおそれがあるため、修</p>

	<p>管理会社と契約を締結し、業務の引継ぎを行うこととなります。これらの手続きをすべて三か月以内に完了することは現実的に難しく、円滑な管理を維持することが困難です。</p> <p>管理会社は「専門知識を持つ法人組織」ですが、管理組合は「一般の区分所有者の集合体」であり弱い立場です。コメントには、民法 651 条に基づく「委任契約の任意解除権」を根拠にしているとありますが、形式的に「双方が同じ条件で解約できる」と書かれていても、実際には「管理組合が不利な立場」に置かれます。</p> <p>実際、管理会社から突然三か月後に業務を終了すると通告され、対応に苦慮している管理組合も少なくありません。</p> <p>したがって、この条文については、少なくとも六か月以上の予告期間を設けること、また管理会社からの解約については、「管理組合が新たな管理会社を選定し引継ぎを完了するまで効力を猶予する」などの改善を希望いたします。</p> <p>重ねて申し上げますが「三か月」という解約申入れ期間は、立場の弱い管理組合にとって不合理であり、マンション管理の安定性を損なうものであるため、改善を希望いたします。</p>	<p>正には応じられません。</p> <p>コメントにおいては、管理体制の空白期間を回避し、実務上の混乱を最小限とする配慮を図ることとしております。</p>
65	<p>「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。」とありますが、実際のマンション管理の現場では、三か月という期間はあまりにも短く、管理組合にとって大きな負担となります。</p> <p>管理組合が管理会社を変更する場合、複数の会社から見積を取り、ヒアリングを行い比較検討しなければなりません。そのうえで、総会を開いて決議し、区分所有者の承認を得る必要があります。さらに、新しい管理会社と契約を締結し、業務の引継ぎを行うこととなります。これら</p>	<p>標準管理者事務委託契約の契約期間は1年程度を想定しており、民法上の委任契約又は準委任契約に当たる同契約は、当事者双方はいつでも委任を解除することができるかとされています。</p> <p>このため、解除申入れの時期を「少なくとも6か月前」とすれば、契約期間が1年であることとの均衡を欠くとともに、解除権を相当制限することとなりますし、管理者側が契約の継続が困難なケースも存在しますので、かえって円滑な契約関係の維持を阻害するおそれがあるため、修正には応じられません。</p>

<p>の手続きをすべて三か月以内に完了することは現実的に難しく、円滑な管理を維持することが困難です。</p> <p>管理会社は「専門知識を持つ法人組織」ですが、管理組合は「一般の区分所有者の集合体」であり弱い立場です。コメントには、民法 651 条に基づく「委任契約の任意解除権」を根拠にしているとありますが、形式的に「双方が同じ条件で解約できる」と書かれていても、実際には「管理組合が不利な立場」に置かれます。</p> <p>実際、管理会社から突然三か月後に業務を終了すると通告され、対応に苦慮している管理組合も少なくありません。</p> <p>したがって、この条文については、少なくとも六か月以上の予告期間を設けること、また管理会社からの解約については、「管理組合が新たな管理会社を選定し引継ぎを完了するまで効力を猶予する」などの改善を希望いたします。</p> <p>重ねて申し上げますが「三か月」という解約申入れ期間は、立場の弱い管理組合にとって不合理であり、マンション管理の安定性を損なうものであるため、改善を希望いたします。</p>	<p>コメントにおいては、管理体制の空白期間を回避し、実務上の混乱を最小限とする配慮を図ることとしております。</p>
---	---

・マンション標準管理委託契約書 第 26 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
66	<p>1 マンション標準管理委託契約書(案)第 26 条 (意見)</p> <p>1 マンション標準管理委託契約書(案)について</p> <p>(3) 同第 26 条第 2 項のコメント において、「…役務の提供を伴わない紹介手数料、仲介料、その他謝礼、も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、管理組合の総会の承認を経ずに、管理組</p>	<p>1(3) ご意見を踏まえ、「…管理組合以外の者から授受してはならない。」に修正しました。</p> <p>1(4) 管理業者管理者方式でない場合(例えば理事会方式や区分所有者が管理者となる場合)には、法令上の義務とはされていないため、「説明することが望ましい」との記載にとどめております。</p>

<p>合以外の者から收受し、又は供与することは望ましくない。」とあるが、これは「…役務の提供を伴わない紹介手数料、仲介料、その他謝礼、も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、管理組合の総会の承認を経ずに、管理組合以外の者から收受し、又は供与してはならない。」とすべきである。</p> <p>(4) 同第26条第2項のコメント において、「…工事費用の内訳やその積算根拠を、管理業者が管理組合に対して説明することが望ましい」とあるが、これは「…工事費用の内訳やその積算根拠を、管理業者が管理組合に対して説明するものとする。」とすべきである。</p> <p>(理由)</p> <p>1 意見1について</p> <p>(3) 同(3)について</p> <p>管理業者が、管理事務に関連して役務の提供を伴わない紹介手数料、仲介料、その他謝礼、も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、管理組合の総会の承認を経ずに、管理組合以外の者から收受し、又は供与することは、管理業者と外部の工事業者等との癒着により利益相反行為や不正行為が行われるおそれが高い。それ故、同第26条第2項のコメント において、これらの行為が許されない旨を明記すべきである。</p> <p>(4) 同(4)について</p> <p>工事発注プロセスの透明性を確保するためには、管理業者自ら又はその関連会社が工事を受注する場合はもとより、管理業者が施行会社の選定業務を行う場合であっても、工事費用の内訳やその積算根拠を、管理業者が管理組合に対して説明することが必須である。管理業者が管理業者管理者に対して説明すれば足りるとすると、工事費用の積算等が不</p>	
---	--

適切となるおそれが高く、透明性が失われると言うべきである。	
-------------------------------	--

・マンション標準管理委託契約書 別表第1関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
67	<p>八 別表第1 事務管理業務 2 基幹事務以外の事務管理業務            (1) 理事長・理事会支援業務の削除            同箇所のコメント に、管理会社が管理者と選任される管理業者管理方式において理事会が存在しない場合、            「(1)理事長・理事会支援業務」を削除すると記載がありますが、この場合、「理事会の開催、運営支援」だけでなく、            「組合員等の名簿の整備」や、「甲(管理組合)の契約事務処理」の記載も削除することになりますでしょうか。</p> <p>「組合員等の名簿の整備」や「甲(管理組合)の契約事務処理」は、管理組合が業務として行う必要があると思いますので、管理組合と管理会社との管理委託契約書から削除し、管理組合と管理者である管理会社との管理者管理委託契約書に記載するという判断になるのでしょうか。</p>	<p>管理業者管理方式において理事会が存在しない場合、「(1)理事長・理事会支援業務」は、制度上不要となるため、標準管理委託契約書から削除することとしています。他方、「組合員等の名簿の整備」や「甲の契約事務処理」については、理事会の有無にかかわらず、管理組合の運営に必要な事務ですから、管理者事務委託契約において適切に位置付けることが望ましく、その旨コメントに追記しました。</p>

・マンション標準管理委託契約書 別表第1 1(3)関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
68	<p>別表第1 1(3)関係のコメントに「消防点検や配水管の清掃の日程調整の補助」を追記してほしい。</p>	<p>標準管理委託契約書の別表第1 1(3)関係に記載しているとおり、「消防点検や排水管の清掃の日程調整の補助」は、管理業者の事務管理業務に含まれていません。</p>

		<p>ただし、管理組合と管理業者との協議により、これらを追記することは可能です。</p> <p>なお、これらを追記する場合には、当該事務管理業務の費用負担を明確にすることが考えられます。</p>
69	<p>別表第1 1(3) 2の「見積書の受理」には、見積書の提出を依頼する業者への現場説明や見積書の内容に対する管理組合への助言等（見積書の内容や依頼内容との整合性の確認の範囲を超えるもの）は含まれない。</p> <p>具体的な事例を教えてください</p> <p>また、「甲と受注業者との取次ぎ」には、工事の影響がある住戸や近隣との調整、苦情対応等、管理組合と受注業者の連絡調整の範囲を超えるものは含まれない。</p> <p>具体的な事例を教えてください。</p>	<p>「見積書の受理」には、見積書の提出を依頼する業者への現場説明や見積書の内容に対する管理組合への助言等（見積書の内容や依頼内容との整合性の確認の範囲を超えるもの）は含まれません。含まれない事例として、例えば、管理組合に対して専門的な助言を行うこと（例：他社との比較評価や工法選定の提案）などがあります。</p> <p>また、「甲と受注業者との取次ぎ」には、工事の影響がある住戸や近隣との調整、苦情対応等、管理組合と受注業者の連絡調整の範囲を超えるものは含まれません。例えば、工事に伴う騒音・振動等に関する近隣住民に対する説明会の開催などがあります。</p>

・マンション標準管理委託契約書 別表第4 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
70	<ul style="list-style-type: none"> <li>・重点的な点検・検査項目の見直し（浄化槽 ディスポーザ排水処理システム、雨水浸透枳）</li> <li>・下水道が完備されている今現在で、浄化槽法に関わる浄化槽を備えたマンションは稀有な存在となっている。このため浄化槽ではなく、下水道接続設備のディスポーザ排水処理システムに変更する必要がある。同様の法的な点検の必要な設備として、雨水浸透枳が挙げられる。</li> <li>・下水道に関しては、受益者負担でその運営が行われており、下水道接</li> </ul>	<p>頂いたご意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

<p>続設備についての国の一律の基準がない。三権分立の原則から行政府としての地方自治体に標準下水道条例が提供されているが、法令の運用に多様な解釈が生まれ、地方公共団体により温度差がある。上記の下水道接続設備が設置されたマンションでは、条例などに明文化されていなくとも、当該の技術基準に沿って設備の維持管理を行う義務が生じていることが明白であるが、不文律での運用となっている（情報が錯綜している）。</p>	
--	--

・マンション標準管理委託契約書 別表第5 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
71	<p><b>【該当箇所】</b> 標準管理委託契約書（別表第5）</p> <p><b>【意見】</b> 12 管理形態－管理者名とは誰を指していますでしょうか。</p> <p><b>【理由】</b> 管理者事務担当者（個人名や部署名）を記載すべきなのか、管理者となる法人名を記載するのかなどの確認です。</p>	<p>別表第5の12 管理形態 管理者名には、管理者となる管理組合の代表者名や管理者業者管理者方式の場合には、管理業者名（法人名）を記載することになります。</p>
72	<p>別表第5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項 別表第5 全体関係コメント にて示されている項目の他、4（4） 、 11 、 、 も検討中と記載する可能性のある項目である。これらも同様に「検討中」とあるのは、「理事会で検討されている場合であって、管理業者が把握できている場合」という理解で良いか。</p>	<p>ご指摘を踏まえて、修正・追記いたしました。</p>

管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 全般関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
73	<p>現在示されている標準管理規約の書き換え表は、管理業者管理者方式を前提としており、管理業者でない場合の外部管理者方式の標準管理規約も作成すべき。また、書き換えだけでは分かりにくいので、外部管理者方式ガイドラインに沿ったコメントや解説も併せて整備する必要がある。</p>	<p>マンションの管理方式は多様であり、その全てについて、国が標準モデルを示すことは困難です。本書き換え表が対象とする管理業者管理者方式については、近年採用件数が増加しており、その実施方法によっては、利益相反が生じ、管理組合財産を毀損させるリスクもあることから、標準モデルの一つとして整備することの必要性が高いと考えています。また、従来理事会方式を採用していたマンションが管理業者管理者方式に移行する場合にも適切な規約を整備しやすいものとするを念頭に、書き換えを前提とした資料としています。</p> <p>なお、今後、本書き換え表の解説も兼ねるものとなるよう、マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの見直しを検討いたします。</p>
74	<p>マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましい旨を明示すべき。また、マンションごとの事情により、監事が選任しない場合は、第 39 条等の監事に関する規定を削除する等の修正が必要である旨を明示すべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、本書き換え表の冒頭に「マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましい」旨を読み取れる注意事項を加えることとします。</p>

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 16 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
75	第 16 条第 1 項第一号に基づき管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設を利用可能な者として、管理者事務の受託者も明示すべき。	管理者は、規約の定めがなくても、それら管理事務室等を利用可能と考えられることから、現行のとおりとさせていただきます。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 21 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
76	第 21 条第 8 項に基づく災害等の緊急時における自己取引等の実施に関する監事への報告について、書面でなく電磁的方法も利用可能とするべき。	ご指摘を踏まえ修正しました。
77	第 21 条第 8 項に基づく災害等の緊急時における自己取引等の実施に関する監事への報告について、書面には書面による通知を実施できるのか疑問であり、見やすい場所への掲示と書面による通知を併用すべき。	災害等の緊急時であっても、管理組合財産からの支出については、管理者たる管理業者・区分所有者側の双方に適切に記録が残ることが必要と考えており、書面による通知を基本としています。 ご提案のような方法を併用するか否かは、マンションごとの事情に応じて決めていただくことが適当であると考えており、原案のとおりとさせていただきます。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第24条の2関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
78	<p>マンションのデベロッパーの子会社が管理会社であり、かつ管理組合の管理者を兼ねる場合、新築時の瑕疵等の共用部分等に関する損害賠償請求において、請求側と被請求側の間で利益相反に近い関係性となるおそれがある。そうした場合、多くは子会社が親会社に対して請求を行う構図となるため、共用部分等の瑕疵責任が実質的に追及されず、問題が矮小化される懸念もある。</p> <p>したがって、このような場合には、管理者が区分所有者又は区分所有者であった者を代理して請求・受領等を行うことができないよう、規定を明確化すべき。</p>	<p>第24条の2の規定は、ご指摘のような新築時の瑕疵等が想定される共用部分等の損害賠償請求のほか、共用部分等に係る保険金の請求・受領等も包含した規定となっています。</p> <p>他方で、ご懸念のような事例も想定し、第3項ただし書に基づく総会の決議によることで、各区分所有者及び区分所有者であった者が独自に請求権を行使する手段を確保しています。</p>
79	<p>第24条の2第3項について、管理者が保険金を請求・受領する際には、都度、総会決議が必要なのか。年度単位での包括承認とすることは可能か。</p>	<p>第24条の規定に基づき締結された共用部分等に関する損害保険金の請求・受領については、事前に包括的な承認を得ておく等の方法も考えられます。他方、第24条の2第1項に規定する敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金の請求・受領については、その請求先が管理業者の関係会社であるデベロッパーとなる場合が想定されるなど、その経緯に係る説明等の必要性も高く、包括承認とすることは避けるべきと考えます。</p>
80	<p>第24条の2第3項の「総会における別段の決議」は、「管理者の判断で保険金等の請求及び受領をできる」とすることもできるか。</p>	<p>第24条の2の規定は、新築時に共用部分等に生じた瑕疵等に対する損害賠償請求も対象としているところ、そのような場合においては、損害賠償の請求先が管理業者の関係会社であるデベロッパーとなるなど利益相反と類似の関係となることも想定され、場合によって、管理者に請求</p>

		権の行使をさせず、各区分所有者が自ら行使できる手段を残しておく必要があることから、管理者の判断のみを手続き方法として規定することは適当ではないと考えます。
--	--	---

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 27 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
81	第 27 条中の「第十二号」は、「第十一号」の誤りではないか。	ご指摘を踏まえ修正しました。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 31 条 2 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
82	組合員名簿等を整備しておく必要性は管理業者管理者方式を採用する場合でも他の場合と同様に高いため、どのような定めを設けるのが適切か検討する必要がある。	ご指摘のとおり、管理業者管理者方式の場合であっても組合員名簿等を整備する必要性は高く、通常の標準管理規約と同様の規定を設けることとしています。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 32 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
83	第 32 条に定める管理組合の業務として「小規模工事」を規定し、当該業務については監事の承認を経て管理業者が手配する工事業者と契約できるようにすべき。	第 32 条は、あくまで管理組合の業務の範囲を列記している規定であり、ご指摘のような修繕工事等は第二号に掲げられております。また、一定額未満の工事について簡易的に発注できるとする規定は、別に第 38 条の 2 の規定を設けることとしています。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 32 条の 2 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
84	防火管理者が法令上の不具合を指摘し、是正する場合に、利益相反関係となる場合が容易に想定できる。防火管理者の資格要件からすると、例えば消防設備点検・工事業者の人が防火管理者になり、是正仕事を自	第 32 条の 2 に規定する防火管理者として選任される対象者については、消防法上「防火管理業務を適切に遂行することができる管理的、監督的地位にあるもの」とされており、主な対象者としてはマンションの

	社で修理させようとする等のことも想定しておくべき。	区分所有者を前提としているため、ご指摘の管理業者や消防設備保守点検業者を想定しておりません。
85	防火管理者は、管理者とは別の者から選任することが望ましい旨をコメントすべき。	第 32 条の 2 において、「管理者は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し」と規定しており、管理者自ら防火管理者となることを想定しておりませんので、原案のとおりとさせていただきます。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 36 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
86	第 36 条第 2 項及び第 3 項の規定により管理者の職務を行う者が欠けた場合、及び第 36 条の 3 の規定により欠格となったために管理者が欠けた場合にも第 36 条の 2 第 3 項の規定と同様の規定を設けるべき。	第 36 条第 2 項に基づき後任の管理者が選任されなかった場合及び同条第 3 項に基づき管理者が辞任する場合については、退任する管理者が引き続き業務を行う旨が定められているのに対し、第 36 条の 2 第 3 項の規定は、管理者が何らかの事情で解任され、ただちに管理組合の業務を離れさせる必要がある場合に限り監事が管理者の業務を行うこととしているものです。 監事が管理者の業務を担う場合は限定的とすることが適当であると考えており、原案のとおりとさせていただきます。
87	管理者の任期を 1 年とする旨の記載があるが、「翌会計年度の通常総会」は、「翌会計年度終了後の通常総会」の 2 年間と誤解されるおそれがある。「管理者の任期は、選任の時から翌年度の通常総会の終結の時までとする。」とすべき。	原案の規定でも趣旨は明確であることから、原案のとおりとさせていただきます。
88	第 36 条第 4 項では「管理者が解任されたとき」とされているのに対し、第 4 項の規定を踏まえた第 5 項の規定では「解任」を「退任」に言い換えるのは不自然であるから、第 5 項の規定上も「解任」を用いるべき。	第 36 条第 5 項中の「退任」を「解任」に置き換えるべきのご意見については、ご意見を踏まえ修正します。 「( 管理者が解任された場合において ) 後任の管理者が決定しないときは、監事に対し業務の引き継ぎを行うものとする。」を追記すべきのご

<p>併せて、後段に「後任の管理者が決定しないときは、監事に対し業務の引き継ぎを行うものとする。」との規定を加えるべき。</p>	<p>意見ですが、第 36 条の 2 第 3 項の規定により監事が管理者の業務を行う場合には、特段の定めを設けなくても、業務の引継ぎは当然に行われるものと考えています。一方、第 36 条第 5 項において、解任される管理者に対する後任の管理者への業務の引継ぎ義務を規定している理由は、直接の関係がない新旧の管理者事務受託事業者間において、業務の引継ぎとしてマンションの管理に関する情報の授受等を行うことの根拠規定が必要になると考えられるためです。</p> <p>以上の理由により、原案のとおりとさせていただきます。</p>
--	---

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 38 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
89	<p>区分所有者でない管理業者が就任する管理者に対しても「管理組合を代表し」という表現を用いることは、管理業者が法律や管理規約等に規定されていない様々な権限を有しているかのように振る舞う理由となりかねないことから、「管理組合を代理し」という表現にすべきではないでしょうか。</p>	<p>標準管理規約においては、管理組合が権利能力なき社団であることを前提としており、そうした前提に立つ管理組合が対外的に活動するためには代表者が必要であるところ、第 38 条の規定について元の標準管理規約と同等の規定を置くことで、代表者が管理者であることを明確化することが必要であることから、原案のとおりとさせていただきます。</p>
90	<p>第 38 条第 1 項第三号「管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務」は、「管理者の業務」というよりも「管理組合の業務」ととらえるべきもので、管理者の業務として掲げる必要はないのではないかと。</p>	<p>管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務については、元の標準管理規約においては会計担当理事の業務として明記されているところ、理事が設置されない管理業者管理者方式の場合にそうした業務を実施する者を明確化するため、規定を設けたものです。</p>
91	<p>第 38 条第 4 項「管理者は職務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。」について、管理業者管理者方式を採用する場合、管理組合は、管理業者こそ「管理者の業務」を遂行するにふさわしい専門知識・能力等を有しているものと判断して、総会で管理業者を管理者に選任するのだから、さらに「第三者委託」を認めてしまうこと</p>	<p>第 38 条第 1 項には、管理者が担うべき業務が網羅的に列記されていますが、例えば同項第十三号に掲げる修繕工事の実施等は施工業者に請け負わせるなど、個別具体の業務によっては外部に委託又は請負により執行せざるを得ない場合も想定されることから、原案のとおりとさせていただきます。</p>

	は不適當ではないか。	
92	管理者が管理する区分所有建物に瑕疵があった場合に、管理者が往々にしてマンション開発業者の関連会社等であることが多いことから、その建物の瑕疵の存否及び内容や瑕疵が生じた原因を正しく総会に報告しないおそれが高い。そこで、第 38 条第 1 項において、管理業者管理者は、これら調査して総会及び監事に対して報告するものとする旨の条項を追加することにより、これらの報告を適正に行わせるようにすべきである。	ご懸念のような事態が生じた場合には、管理組合が、公平性・中立性の観点から調査等を当該デベロッパー及び管理者事務を受任している当該デベロッパーの関係会社である管理業者とは別の者に委ねるような場合等も想定されることから、ご指摘の提案を反映させることは適當ではないと考えます。
93	災害等により総会の開催が困難な場合でも、管理者の一存で借入れまでできるというのは、区分所有者にとってリスクが大き過ぎる。被災箇所が大規模なときは、修繕の向けた検討に相当の期間を要すると思われる、そうした期間経過後でも総会開催が困難な状況が継続しているというのは考え難い。「資金の借入れ」を伴う修繕工事の発注は、あくまで総会決議で決すべきであり、第 2 項の条文中『資金の借入れ及び』は削除すべき。	災害等が発生した場合の応急的な修繕工事の規模は一概には想定し得ないところ、その時点で必要な修繕工事を実施できる程度の修繕積立金が積み上がっていないことも想定されることから、応急的な修繕工事の実施に限り、管理者の判断による借入れも可能とする規定を設けておくことについても必要があると考えております。 なお、ご懸念の点などを考慮し、災害等が発生した場合の修繕工事の実施等に係る留意点について、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」に追記する等の対応を検討いたします。
94	第 38 条に第 5 項を追加し、「管理組合と管理者（管理業者管理者）との利益が相反する事項については、管理者は代表権を有しない。この場合においては、監事が管理組合を代表する。」旨を規定すべき。	ご指摘を踏まえ修正しました。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 38 条の 2 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
95	第 38 条の 2 第 1 項に定める、管理者の判断で支出可能な契約の額又は算出方法の目安を示すべき。	第 38 条の 2 第 1 項に規定する額として適当な額はマンションの規模等により異なり、一律の目安を示すことは適當ではないと考えています。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 39 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
96	第 39 第 3 項の監事の要件は抽象的に記載されているが、より具体的な選任基準を規定しないのか。	監事のうち、「組合員以外の者で第 41 条に定める業務を適切実施できると期待される者」については、マンションごとの事情に応じ判断することが望ましいと考えており、原案のとおりとさせていただきます。
97	管理者と管理業者の打合せに監事が出席することを義務付けるべき。 また、外部専門家から監事を選任するプロセスの透明性を担保するために、区分所有者の有志による監事選定委員会などの規定をいれてほしい。	ご提案の方法については、区分所有者側の管理業務の負担の軽減を目的として管理業者管理者方式を導入したようなマンション等においては対応が難しいことが考えられることから、全国的に導入可能な方法を示すことが求められる本書き換え表に盛り込むことは難しいと考えています。 なお、いただいたご意見は、今後のガイドライン改定の検討に当たっての参考とさせていただきます。
98	第 39 条第 1 項において、監事は 2 名以上置くことを明示すべき。	原案の第 39 条第 3 項の規定からも明らかであるため、原案のとおりとさせていただきます。
99	監事を複数名選任する場合に、例えば第 36 条の 2 第 3 項の規定により管理者に代わり監事が管理者事務を担うことや、第 42 条の 2 第 1 項の規定により総会の議長を務める場合などの優先順位を定めるべき。	いただいたご意見は、今後の検討に当たっての参考とさせていただきます。
100	「組合員及び組合員以外の者から 1 名ずつ選任」とあるが、監事のなり手不足等で一方のみしか選任できない場合は許容されるのか。 また、一方のみの選任に対応できる規定例を示すべき。	監事の選任は、管理組合法人ではない、権利能力なき社団である管理組合においては、法令に基づく設置義務があるものではないことから、マンションごとの事情に応じて、区分所有者又は外部専門家のどちらか一方のみから選任する旨の規定を設けることは可能ですが、管理業者管理者方式を採用する場合においては、区分所有者による管理者の監督機

		能を維持するとともに、業務の監督に当たって通常の理事会方式の場合と比較しても高度な専門性が求められることから、区分所有者及び外部専門家から各1名以上の監事を選任することが望ましいものと考えます。
101	監事は、組合員から1名、外部専門家から1名の計2名を選任することとされているが、組合員選出監事の負担が大きい場合に2名体制とするなどの柔軟な対応も可能と考えられます。	監事の人数は最低限の人数を示しており、マンションごとの事情に応じて人数を定めることは可能です。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第40条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
102	第40条第3項に「後任の役員が就任するまでは」とあるが、管理業者管理者方式の場合は「役員」は選任されないのだから、誤りではないか。	ご指摘を踏まえ修正しました。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第40条の2関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
103	監事は管理者と特別な利害関係を有する者は監事となることが出来ないとすべき	管理業者管理者方式を導入するに当たっては、本書き換え表の他、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を参照することが考えられ、当該ガイドラインの中でもそうした考え方をお示ししていることから、原案のとおりとさせていただきます。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第40条の4関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
104	監事が組合と利益相反となる取引を行う場合、総会において承認を受けることとされているが、監事は管理組合の監査役として独立性を確保すべき立場にあるため、利益相反となる取引自体を原則禁止とし、例外的に総会承認を受ける場合のみ許可する等の明確な制限を設けることが望ましいです。	監事が管理組合の業務の監査を担うことは、元の標準管理規約においても、本書き換え表においても共通しますが、元の標準管理規約においては、第37条の2で監事を含む全ての役員に対して利益相反取引に該当しうる取引を行おうとする場合の理事会承認が求められていることに鑑み、監事についても同様の規制を設けることとしたものであり、原案のとおりとさせていただきます。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第41条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
105	第41条第6項の管理者が提出する総会議案に対する監事の事前調査義務について、努力義務規定とするか、削除すべき。	管理業者管理者方式の場合は、通常の理事会方式のマンション以上に総会が重要であり、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」においても、管理者が提出する総会の議案の事前調査に関する規定を盛り込むことが求められていることから、原案のとおりとさせていただきます。
106	監事に課せられる総会への出席及び意見陳述の義務について、監事が監査法人等の場合には、書面による報告とすることを認めるべき。	いただいたご意見は、今後の検討に当たっての参考とさせていただきます。
107	外部監事や管理評議会にも一定の権限の付与を規定するべき。	監事（外部専門家から選任する場合を含む。）については、第41条において、業務の範囲とともに基本的な権限が規定されており、その他各条において監事ができるとされている権限も含め、外部専門家から選任される監事も同等の権限を有することとしています。

		<p>管理評議会を設ける場合についても、第 55 条で基本的な権限が規定されています。</p> <p>以上の理由により、原案のとおりとさせていただきます。</p>
--	--	---

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 42 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
108	「総会の議長は、管理者が務める。管理者が法人の場合は、当該法人から「管理者事務担当者」として指名を受けた者が議長を務める。」とすべき。	ご指摘を踏まえ修正しました。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 42 条の 2 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
109	第 42 条の 2 第 2 項の「議事進行について監督する」とは、具体的に何をすべきなのか。	条文のとおり、管理者が適正な議事進行を行うように監督することが求められます。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 44 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
110	居住しているマンションは、某管理業者が管理者による管理業者管理者方式を採用しているのだが、区分所有法第 34 条第 3 項に基づく区分所有者及びその議決権の 5 分の 1 以上による集会の招集請求について、区分所有者の印鑑登録証明書の提出を求める旨を規約に盛り込み、実質的に区分所有者による総会の招集を困難にしている。こうした規定は、区分所有法及び標準管理規約に照らして無効ではないか。また、そうした規定を含む規約は無効である旨を盛り込むべき。	<p>区分所有者による集会招集請求の要件について、本書き換え表を含む標準管理規約においては、区分所有法の規定と同様の区分所有者及び議決権総数の各 5 分の 1 以上の同意のみを定めているところです。</p> <p>区分所有者による総会招集請求を実質的に困難にする規定を設けることは適切ではないと考えられ、今後、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」の見直し等を念頭に検討いたします。</p>
111	管理業者管理者方式の場合の標準管理規約においては、区分所有者に	区分所有者による集会招集請求の要件について、本書き換え表を含む

<p>よる総会招集請求の要件を10分の1とするなどの緩和を図るべきではないか。</p>	<p>標準管理規約においては、区分所有法の規定と同様の区分所有者及び議決権総数の各5分の1以上の同意のみを定めているところですが、マンションごとに緩和した規定とすることも考えられます。</p>
---	--

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第46条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
112	<p>総会の委任状では委任の宛名が記入されることは少なく、用紙の隅などに「氏名の記載がないときは、議長に委任したものとみなす」旨を記載し、そのように取り扱う例が多い。したがって、第46条第5項の議決権行使を委任できる者として、議長を務める管理者を加える必要がある。</p>	<p>管理業者管理者方式を採用する場合において、議長を務める管理者は管理業者であり、その管理業者に対して議決権行使の代理権を付与することは、利益相反等のリスク等を考慮すれば適当ではないと考えており、原案のとおりとさせていただきます。</p> <p>なお、管理業者管理者方式を採用するマンションにおいては、可能な限り、委任状ではなく、議決権行使書の提出等の本人の意思を明示できる方法によることが望ましいと考えます。</p>

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第48条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
113	<p>第48条第1項第2号に補欠監事についての選任を規定するなど、監事が欠けた場合の備えを規定すべき。</p>	<p>いただいたご意見は、今後の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p>
114	<p>第48条第十六号の「管理者事務委託契約の締結」及び同条第十七号の「監事業務委託契約」には、それぞれ報酬の額や必要経費の決定等も含むということか。</p>	<p>ご認識のとおり、管理業者管理者方式を採用する場合の管理者たる管理業者に対する報酬や必要経費等の額については、管理組合と管理業者の間で締結される管理者事務委託契約に基づき決定されるものであることから、本号の規定に含まれます。</p> <p>外部専門家に監事業務を委託する際の考え方も同様です。</p>
115	<p>条文中に「監事業務委託契約の締結」とあるが、組合員が監事に就任する場合には、委託契約を締結する必要はないので、明確に規定すべき。</p>	<p>ご指摘のとおり、組合員から選任する監事については業務委託契約の締結は不要であることから、本号の規定の適用外であることは自明であり、原案のとおりとさせていただきます。</p>

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 55 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
116	管理業者管理者方式における専門委員会は、組合員の集団ではなく外部専門家の集団である可能性が高いと思料します。その場合、費用発生もあることから、管理者の権限ではなく総会決議によるものとすべき。	ご意見を総合的に考慮し、組合員による発議により、総会決議等を経て専門委員会の設置を管理者に請求できる規定を設けることとします。 なお、費用負担が発生する場合には、その支出を盛り込んだ予算の承認について総会決議が必要になると考えられます。
117	第 55 条の 2 に規定する投票制度が、管理組合としての意思決定を目的とする総会決議と混同されるおそれがあるので、両者が異なるものであることをコメントで明示すべき。	第 55 条の 2 の条文中に「総会以外の手段により、組合員の賛否を問うことができる」と明示されており、ご指摘の趣旨は原案でも明らかであることから、原案のとおりとさせていただきます。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 55 条の 2 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
118	第 55 条の 2 に規定する投票制度に関し、同条第 2 項で、区分所有者の一定数以上から要求があった場合とあるが、この「一定数」の具体的な数を示すべき。	当該要件は、マンションごとの事情に応じて適切な割合を設定すべきものであり、原案のとおりとさせていただきます。
119	小規模修繕の実施等の日常的な意思決定について、総会決議に代わる書面決議で賛否を問えるようにしてほしい。	ご提案の方法については、区分所有者側の管理業務の負担の軽減を目的として管理業者管理者方式を導入したようなマンション等においては対応が難しいことが考えられることから、全国的に導入可能な方法を示すことが求められる本書き換え表に盛り込むことは難しいと考えています。
120	管理業者管理者方式の場合は、会計年度の間接時期に、中間決算の臨時総会を開催する方式を導入すべき。	ご提案の方法については、区分所有者側の管理業務の負担の軽減を目的として管理業者管理者方式を導入したようなマンション等においては

		対応が難しいことが考えられることから、全国的に導入可能な方法を示すことが求められる本書き換え表に盛り込むことは難しいと考えています。
--	--	--

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 58 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
121	第 58 条第 5 項に基づく事前の開示については、総会の議案に記載すべきという理解でよいか。	総会の「議案の要領」に当たるものとして、招集通知の時点で組合員に開示することが想定されます。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 59 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
122	第 58 条第 5 項及び第 59 条第 2 項に基づき開示すべき契約事項等は特に必要なものに限るべき。	管理業者管理者方式を採用した場合の管理組合財産の適正な管理の観点から、契約事項等の事前開示は必要があると考えており、「特に必要なもの」等の限定についても、恣意的に解釈されるおそれがあることから反映は難しいと考えていますが、管理者の負担軽減と解釈の明確化を図る観点で、総会時点で開示が困難な事項については、その理由を開示することで代えることができるよう、一部修正しました。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 60 条関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
123	債務の弁済の充当順序の決定は、すべての事案ごとの判断に関して、管理者の専権事項という理解でよいか。	債務の弁済の順序については、その債務の内容ごとに優先順位が異なると考えられることから、管理者による機動的な判断によることを可能としています。 なお、より適正な取扱いとするために、原則となる考え方を細則等として定め、総会で決議を得ておくことも考えられます。

・管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約（書き換え表）」 第 62 条の 2 関係

	パブリックコメントにおける主なご意見	見解・対応等
124	印鑑の不正使用を防止するため、印章管理規程等を設け、印鑑の作製、保管、使用、譲渡、廃棄等を行う際の実施者及び権限者等を定め、これらの実施に関する記録を明確に残すようにすべき。	具体的な印鑑の保管・使用に関するルールは、マンションごとの事情に応じて定めていただくことが適当と考えています。
125	管理者が印鑑を保管する場合の条文例も示すべき。	マンション管理適正化法施行規則第 87 条第 4 項においては、原則として管理組合の保管口座又は収納保管口座に係る管理組合等の印鑑等の保管はマンション管理業者が行ってはならないこととされており、管理業者がこれを行うのはあくまで例外的な場合であることから、原案のとおりとさせていただきます。