

# 4 管理委託と 自主管理編

## Q60 自主管理と委託管理とはどこが違いますか。

A 自主管理とは、管理会社への委託を行わず、居住者が協力して管理組合業務を分担する管理形式です。一方、委託管理とは、管理組合の業務を管理会社に委託する方式をいいます。

しかし、委託管理であっても、管理組合の運営主体は管理組合ですから、管理運営の基本的な方針については、管理組合が判断し決定する必要があります。

自主管理と委託管理の特色としては以下のとおりで、それぞれに長所、短所があります。

なお、管理会社に管理を委託する際は、契約更新も含めて総会議決が必要になります。

### 1. 自主管理について

- (ア) 組合員自身が全ての管理業務を行うので、業務分担の観点から全員参加が望ましく、管理に対する意識の向上が期待できる。
- (イ) 委託管理に比べて費用が割安となる。
- (ウ) 組合員の労力及び時間がかなりの負担となる。
- (エ) マンション内の個人間のトラブル解決について、心理的、時間的な苦痛が伴う。
- (オ) 管理員等を組合が直接雇用する場合、その労務対策が必要となる。

### 2. 委託管理について

- (ア) 管理会社が委託契約に従ってほとんどの業務を実施することとなるので、組合員の労力や時間の負担が軽減される。
- (イ) 管理会社の知識、経験、能力等を反映した総合的なサービスが受けられる。
- (ウ) 諸設備の故障、事故等緊急時の対応が迅速、適確に実施できる。
- (エ) 管理員等の労務対策は管理会社が行うので、管理組合としての負担がなくなる。
- (オ) 自主管理に比べて委託料等の費用負担が増える。
- (カ) 組合員個々人の管理に対する意識が、他人任せになりがちとなる。

### ●関連法等

区分所有法 第39条（議事）

標準管理委託契約書 第3条

Q61 標準管理委託契約書とは、どのようなものですか。

A 標準管理委託契約書は、平成15年にそれまでの「中高層共同住宅標準管理委託契約書」を改訂したもので、正式名を「マンション標準管理委託契約書」といいます。

これはマンションの管理委託契約に係る標準的な管理委託契約書として国の住宅宅地審議会の答申を経て、管理組合と管理業者が管理委託契約を締結する際の指針として活用するよう国土交通省が公表したものです。

これはあくまでも標準形であり、実際の契約に当たっては、それぞれのマンションの状況に応じ、適宜修正して活用することとなります。

標準管理委託契約書のコメントでは、この契約書は、マンションの管理組合とマンション管理会社の間で協議が整った事項を記載した管理委託契約を、マンション管理適正化法第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と記載されています。

また、上記のとおり典型的な住居専用の単棟型マンションに共通する管理事務に関する標準的な契約内容を定めたもので、実際の契約に当たっては、個々の状況や必要性に応じて内容の追加、修正を行いつつ活用するべきものであるとされています。

●関連法等

マンション管理適正化法 第73条

Q 6 2 管理組合が管理会社に業務管理を委託するとき、何か手続きが必要ですか。

A 標準管理規約では、管理委託契約の締結は総会の議決事項とされていますので、管理委託契約の締結あるいは契約の更新に当たっては総会の決議が必要となります。

マンション管理会社は、管理組合と管理委託契約を締結するときには、重要事項説明の実施と、契約成立時の書面の交付が義務付けられています。これは、従前の契約と同一内容での契約更新の場合でも同様となります。

マンション管理適正化法では、新規契約と同様に、更新契約の際にも契約成立時の書面の交付を行うよう規定されています。

◆-----◆  
(関連Q & A)

Q 1 管理委託契約書のひな型はあるのですか。

A 1 「マンション標準管理委託契約書」が、平成15年4月に国土交通省から公表されています。これは、管理組合と管理会社の間で協議が整った事項を記載した管理委託契約を、マンション管理適正化法第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されたものです。

Q 2 管理委託契約書には管理員の業務内容や管理費の督促業務については明記されていませんが、どう対処すればいいでしょう。

A 2 標準管理委託契約書では、「別表第1」の出納業務の中では督促業務が、「別表第2」には管理員業務が明記されていますので、参考にしてください。

また、仕様書がないために思わぬ誤解が生ずる可能性がありますので、管理会社と協議して、きちんとした仕様書を作成することが大切です。

標準管理委託契約書では、別表として、事務管理業務 管理員業務  
清掃業務 建物・設備管理業務 について管理事務の実施方法を記載しています。

関連法等

マンション管理適正化法 第73条

標準管理規約 第48条

**Q63 管理会社に管理業務を委託する場合に注意すべき事項を教えてください。**

- A 管理組合から管理会社に管理を委託し管理組合を運営するとき、実際には理事会が執行機関ですので、理事長や理事会が管理会社との対応窓口になります。

理事長や理事会は日頃から管理組合の運営状況や組合員の要望等を把握し、管理組合の運営に反映させるとともに、管理会社との委託契約にも反映させる必要があります。理事会がよく機能しなかったり、管理会社にまかせっぱなしであったり、反対に管理会社が一方的に業務を処理して理事会に報告しない状況は好ましくありません。

管理組合が管理会社へ業務を委託する際には、その業務の種類及び内容について留意し、どの業務をどの範囲まで委託するのかを明確にしておくことが必要です。

管理業務の全部を一括して委託するのか、又は事務管理業務と管理員業務を除く建物・設備管理業務等のような専門の資格者が必要となる業務のみを委託するのか。また、事務管理のうち管理費等の未収納金の徴収・督促等は、具体的にどの程度までの徴収行為又は督促業務を委託するのかを明確にすることが必要です。

管理組合が管理会社に業務を委託する目的は、時間的経済的な負担も考慮した上で、管理会社の専門能力を発揮したサービスを受けて、効率の良い管理を実現することにあります。

なお、管理会社と委託契約を締結し、又は契約更新を行うときは、総会の承認が必要となりますので、理事会は総会議案を作成し総会に諮ることとなります。また、管理会社は契約締結や契約更新の際に重要事項の説明会の開催や管理者等への説明が必要となります。

●関連法等

区分所有法 第39条（議事）

標準管理規約 第33条、第48条十四号

マンション管理適正化法 第72条、第73条

Q64 管理委託契約の内容を変更する場合、どのような手続きが必要ですか。

A 管理組合がマンション管理会社と締結する管理事務の委託契約は、その範囲がきわめて多様かつ広範囲に及ぶため、委託の対象となる管理事務の内容が不明確であったり、契約解除に制限が設けられている等、管理組合に不利な内容になっていることがある等のことからトラブルが発生しがちになります。また、管理委託契約に自動更新条項が設けられていると、直ちに契約の見直しをすることが困難な場合があります。

こうした事態を防止するためには、管理組合を構成する区分所有者等及び管理者が管理委託契約書の内容を事前に十分承知した上で契約を締結することが重要です。

マンション管理適正化法第72条では、管理会社が管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結しようとするときは、あらかじめ説明会を開催し区分所有者等及び管理者等に対して説明をし、また、前年と契約内容を変更する場合は、重要事項並びに説明会の日時と場所を記載した書面を組合員全員に配布し、管理業務主任者をして組合員に対し説明会を開催しなければならないとされています。

委託契約の内容を変更するときは、理事会で変更案を検討して管理会社と交渉し、変更について両者が合意したときは、理事会は契約内容の変更について総会議案を作成して総会に諮り承認を得ることとなります。

なお、従前と契約内容が同一であったり、管理組合に不利益をもたらさない契約の内容の変更の場合は、契約前に区分所有者等全員に重要事項説明書を記載した書面を交付し、管理者等が置かれているときには、管理業務主任者をして書面を交付して説明させることが必要です。

●関連法等

標準管理規約 第33条、第48条十四号

マンション管理適正化法 第72条、第73条

Q65 管理会社に毎月の収支状況を報告してもらう必要がありますか。

- A マンション管理適正化法では、管理会社に毎月の報告は義務付けてはいませんが、管理組合にとって、月次単位による短期的な収支状況の把握が必要となる場合もあります。そのためには、管理組合は毎月の収支状況の報告を受けるとともに、預金通帳のコピーや残高証明書などにより残高を確認し、適切な会計管理に努めることが望まれます。

標準管理委託契約書第9条第2項では、管理会社は管理組合から請求があるときは、管理事務の処理状況及び収支状況について報告を行わなければならないとしています。このように、月次単位で収支状況等の報告を求める場合は、その都度管理会社に請求をしなければなりません。標準管理委託契約書第9条のコメントでは、双方の合意に基づいて、あらかじめ期日を定め行う方法とすることも考えられるとしています。

なお、マンション管理適正化法施行規則では、管理会社は管理事務を委託した管理組合の事業年度終了後、当該期間における管理受託契約に係るマンション管理の状況について、管理業務主任者をして報告をさせなければならないとしています。

また、マンション管理標準指針では、管理事務の報告として「毎月、収支報告書を受領している。」を標準的な対応としています。

●関連法等

マンション管理適正化法 第77条

マンション管理適正化法施行規則 第88条、89条

マンション管理標準指針五の(二)の1

標準管理委託契約書 第9条及び同条コメント