

(重要事項説明書作成例)

重要事項説明書(管理者受託契約) (第一面)

令和〇年〇月〇日

霞が関ハイツ管理組合管理者、組合員 殿

商号又は名称 霞が関管理株式会社

代表者の氏名 代表取締役社長 霞が関 太郎

貴管理組合と締結する管理者受託契約の内容及びその履行に関する事項について、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、「法」という。)第72条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。

説明をする管理業務主任者	氏名	千代田 一郎
	登録番号	〇1××××××
	業務に従事する事務所	霞が関管理株式会社 千代田支店 電話番号(03)〇〇〇〇-〇〇〇〇

説明に係る契約の別	新規	更新 (同一条件でない場合)	更新 (同一条件である場合)
-----------	----	-------------------	-------------------

1 商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日

商号又は名称	霞が関管理株式会社
住所	東京都千代田区霞が関2-1-3
登録番号	(4)第×××××号
登録年月日	令和〇年〇月〇日

(第二面)

2 管理者事務の対象となるマンションの所在地に関する事項

マンションの名称	霞が関ハイツ
マンションの所在地	東京都千代田区霞が関6-5-4

3 管理者事務の対象となるマンションの部分に関する事項

敷地	面積	1199.06㎡
	通路、車路その他外周部分	
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上20階地下1階建共同住宅 建築面積856.35㎡ 延床面積11,128.30㎡
	専有部分	住宅85戸、店舗1戸
	① 専有部分以外の建物の部分	
	エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、内外壁、床、天井、柱、バルコニー、風除室	
	② 専有部分に属さない建物の付属物	
エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、テレビ共同受信設備、消防・防災設備、避雷設備、各種の配線・配管、オートロック設備、宅配ボックス		
③ 規約共用部分		
管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫		
附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ゴミ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット	

(第三面)

4 管理者事務の内容（管理者の権限の内容を含む。）及び実施方法

管 理 者 事 務 の 名 称	管理者事務	<p>① 当社は、貴管理組合の管理者として、次の各号に掲げる管理者事務を遂行するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none">一 貴管理組合の管理規約、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 <p>② ①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、当社に行わせる場合は、別途総会にて審議し決定するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none">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 <p>③ 貴管理組合管理規約第〇条（管理者の業務）</p> <p>当社は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <ul style="list-style-type: none">一 規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項二 総会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること三 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務四 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案の策定及び総会への上程五 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総会への上程六 長期修繕計画の作成又は変更に関する案の総会への上程七 その他の総会提出議案の策定及び総会への上程八 第〇条、第〇条及び第〇条に定める承認又は不承認九 第〇条第〇項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行十 第〇条第〇項に定める弁済の充当の順序の設定十一 第〇条に定める勧告又は指示等十二 第〇条第〇項に定める区分所有者の所在等の探索十三 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等十四 その他総会から付託された事項
--------------------------------------	-------	--

※管理規約に定める管理者の権限の内容が分かるように、管理規約の該当箇所を併せて記載すること。

(第四面)

5 管理者事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法

定額委託業務費	定額委託業務費の額	合計月額	220,000円
		消費税額等	20,000円
		消費税額等抜き価格	200,000円
	支払期日	毎月〇日までにその〇月分を、当社が指定する口座に振り込む方法によりお支払いいただきます。	
	日割計算	期間が1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います。 (1円未満は四捨五入とします。)	
定額委託業務費以外の費用の支払の時期及び方法	〇〇費用は、業務実施後にお支払いいただきます。		

6 施行規則第89条の2に規定する人的関係、資本関係その他の関係においてマンション管理者と密接な関係を有する者に関する事項

企業名	管理者との関係
〇〇〇〇株式会社	当社の親会社（会社法第2条第4号に規定する親会社をいう。）
株式会社〇〇〇〇	当社の子会社（会社法第2条第3号に規定する子会社をいう。）
〇〇〇〇株式会社	当社の親会社の子会社

7 管理組合以外の者との間で授受される金銭等であって、管理者事務に関連する役務の提供を伴わないものに関する事項

金銭等の詳細	授受の相手方及び理由
なし	当社は、管理者事務に関連する役務の提供を伴わない金銭等の授受はいたしておりません。

(第五面)

8 管理者事務の一部の再委託に関する事項

再委託する管理者事務の有無		有
再委託する 管理者事務の 名称	管理者事務	
	〇〇〇業務、〇〇〇業務、〇〇〇業務	

9 保管口座又は収納・保管口座に係る保証契約に関する事項

保証する第三者の氏名		〇〇〇〇株式会社
保証契約の名称		〇〇〇〇保証契約
保証契約 の内容	①保証契約の額 及び範囲	貴管理組合の保管口座（又は収納・保管口座）に保管されている金額以上の額とし、保管されている金額以上の額の返還債務につき保証
	②保証契約の 期間	令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日まで
	③更新に関する 事項	当社が保証契約先に対し、上記②の契約期間が満了する前までに更新のための保証契約申込書を提出したうえで、新たな保証契約を締結します。
	④解除に関する 事項	別添〇〇保証契約書第〇条の記載のとおり
	⑤免責に関する 事項	別添〇〇保証契約書第〇条の記載のとおり
	⑥保証額の支払 に関する事項	別添〇〇保証契約書第〇条の記載のとおり

10 免責に関する事項

<p>当社は、貴管理組合又は組合員等が、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します。</p> <ul style="list-style-type: none">一 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二 河川、用水路等の氾濫や堤防決壊による洪水等により、貴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三 貴マンション近傍の送電線、ガス管、上下水道管及び当社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四 火災、盗難等の事故発生による損害五 貴管理組合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

- 六 通知事項を貴管理組合の組合員等が怠ったことによる損害
- 七 専有部分等への立ち入りによって生じた損害
- 八 当社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
- 九 前各号に定めるもののほか、当社の責めに帰することができない事由による損害

1 1 契約期間に関する事項

○年○月1日 から ○年○月31日 まで

1 2 契約の更新に関する事項

- ① 貴管理組合又は当社が、本契約を更新しようとする場合は、本契約の有効期間が満了する日の三月前までに、その相手方（当社からの申し出にあたっては、貴管理組合の監事）に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとします。
- ② 本契約を更新することとする場合は、当社は、当社の再任の承認を得るための総会を招集し、承認を得るものとします。
- 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、貴管理組合及び当社は、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ものとします。

1 3 契約の解除に関する事項

- ① 貴管理組合及び当社は、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（当社が貴管理組合に催告するにあたっては、貴管理組合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、貴管理組合にあつ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ものとします。
- ② 貴管理組合は、当社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次の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ものとします。
 - 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（貴管理組合及び当社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
- ③ 貴管理組合又は当社は、①又は②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ものとします。
- ④ 貴管理組合は、①又は②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ものとする。この場合において、貴管理組合は、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、当社に支払うものとします。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 当社は、①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、貴管理組合の組合員全員に対して書面で解約の申入れを行い、あらかじめ貴管理組合と協議の上、総会の了承を得るよう努めるものとします。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 ⑤の解約の申入れは、貴管理組合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します。
- ⑦ 本契約を契約期間中に解除することとなった場合は、当社は、貴管理組合から提供された全ての帳票類等（複製又は更新されたものを含む。）を貴管理組合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します。
- ⑧ ⑤の場合において、貴管理組合の監事又は総会の決議に基づく貴管理組合の組合員の求めがあるときは、当社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協力を行うものとします。

(第六面)

記載要領

【第一面関係】

① 「商号又は名称」「代表者の氏名」について

原則として、マンション管理業者の「商号又は名称」及び「代表者の氏名」を記入することとするが、これに代えて、法施行規則第52条に規定する本店以外の事務所の「名称」及び「代表者の氏名」を記入しても差し支えないこと（ただし、1についてはこの限りでない）。

② 「説明に係る契約の別」について

「従前の管理者受託契約と同一の条件で管理組合との管理者受託契約を更新しようとするとき」（法第72条第2項）は、「更新（同一条件である場合）」を丸で囲むこと。

【第二面関係】

3について

「管理者事務の対象となるマンションの部分」とは、管理規約により管理組合が管理すべき部分のうち、マンション管理業者が受託して管理する部分をいう。

【第四面関係】

① 5について

「定額委託業務費」とは、その負担が定額でかつ実施内容によって価格に変更を生じる場合がないため精算を要しない費用をいうこと。

② 6について

施行規則第89条の2に規定する人的関係、資本関係その他の関係においてマンション管理業者と密接な関係を有する者に該当する企業を全て明記すること。

該当する企業が膨大になる場合は、別紙に整理し、本項目の記載は「別紙の通り」とすることは差し支えない。

③ 7について

管理組合以外の者との間で授受される金銭等であって、管理者事務に関連する役務の提供を伴わないものがある場合は、金銭等の金額などの詳細、授受の相手方、理由を全て明記すること。

【第五面関係】

9について

管理者事務における「保証契約」とは、施行規則第87条第4項第2号ハに規定する管理組合の保管口座又は収納・保管口座に係る「マンション管理業者が第三者との間で締結する契約であって、マンション管理業者が管理組合に対して、修繕積立金等金銭の返還債務を負うこととなったときに当該第三者がその返還債務を保証することを内容とするもの」（施行規則第53条第1項第11号）をいうこと。