

マンション管理委託契約書

マンション管理組合(以下「甲」という。)と マンション管理会社(以下「乙」という。)とは、 マンション(以下「本マンション」という。)の管理に関し、次のとおり管理委託契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(総 則)

第一条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。

(本マンションの表示及び管理対象部分)

第二条 本マンションの表示及び管理事務(本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。)の対象となる部分は、次のとおりである。

一 名 称

二 所在地

三 敷 地

面 積

権利形態

四 建 物

構造等 造地上 階建地下 階建共同住宅

建築面積 m^2

延床面積 m^2

専有部分 住宅 戸

五 管理対象部分

イ 敷 地

ロ 専有部分に属さない建物の部分(規約共用部分を除く。)

玄関ホール、廊下、階段、屋外階段、屋上、エレベーターホール、共用トイレ、湯沸室、エレベーター室、ポンプ室、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、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、塔屋、バルコニー、ベランダ

ハ 専有部分に属さない建物の附属物

エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、テレビ共聴視設備、消防・防災設備、各種の配線配管

ニ 規約共用部分

管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫

ホ 附属施設

塀、フェンス、掲示板、駐車場、自転車置場、花壇、庭木、散水栓、外灯設備、水道引込管、排水施設、ゴミ集積所、消火栓、専用庭

(管理事務の内容及び実施方法)

第三条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第一から第四に定めるところにより実施する。

- 一 事務管理業務(別表第一に掲げる業務)
- 二 管理員業務(別表第二に掲げる業務)
- 三 清掃業務(別表第三に掲げる業務)
- 四 建物・設備管理業務(別表第四に掲げる業務)

(第三者への再委託)

第四条 乙は、前条第二号、第三号又は第四号の管理事務の全部又は一部を、第三者に再委託することができる。

2 乙が前項の規定に基づき管理事務を第三者に再委託した場合には、乙は、再委託した管理事務の適正な処理について、甲に対して、責任を負う。

(善管注意義務)

第五条 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理事務を行うものとする。

(管理事務に要する費用の負担及び支払方法)

第六条 甲は、管理事務として乙に委託する事務(別表第一から別表第四までに定める事務)のため、乙に委託業務費を支払うものとする。

2 甲は、前項の委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用(以下「定額委託業務費」という。)を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一 定額委託業務費の額

月額 円(消費税額及び地方消費税額(以下、本契約において「消費税額等」という。)を含む。)

内訳は、別紙一のとおりとする。

二 支払期日及び支払方法

毎月 日までにその 月分を、乙が指定する口座に振り込む方法により支払う。

三 日割計算

期間が一月に満たない場合は一月を 日として日割計算を行う。

3 第一項の委託業務費のうち、定額委託業務費以外の費用の額(消費税額等を含む。)は別紙二のとおりとし、甲は、各業務終了後に、甲及び乙が別に定める方法により精算の上、乙が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする。

4 甲は、第一項の委託業務費のほか、乙が管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸費用を負担するものとする。

(管理員室等の使用)

第七条 甲は、乙に管理事務を行わせるために不可欠な管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等（次項において「管理員室等」という。）を無償で使用させるものとする。

2 乙の管理員室等の使用に係る費用の負担は、次のとおりとする。

- 一 費 甲（又は乙）の負担とする。
- 二 費 甲（又は乙）の負担とする。
- 三 費 甲（又は乙）の負担とする。
- 四 費 甲（又は乙）の負担とする。

(緊急時の業務)

第八条 乙は、第三条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 火災、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

(管理事務の報告等)

第九条 乙は、甲の事業年度終了後 月以内に、甲に対し、当該年度における管理事務の処理状況及び甲の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。

2 乙は、甲から請求があるときは、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支状況について報告を行わなければならない。

3 前二項の場合において、甲は、乙に対し、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支に係る関係書類の提示を求めることができる。

(管理費等滞納者に対する督促)

第十条 乙は、第三条第一号の業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し別表第一1(2)の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

2 前項の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

(有害行為の中止要求)

第十一条 乙は、管理事務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者(以下「組合員等」という。)に対し、甲に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、管理規約又は使用細則に違反する行為
- 二 建物の保存に有害な行為
- 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
- 四 管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為
- 五 組合員の共同の利益に反する行為
- 六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為

2 乙が、前項の規定により中止を求めても、なお甲の組合員等がその行為を中止しないときは、乙はその責めを免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うものとする。

(通知義務)

第十二条 甲及び乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

2 甲及び乙は、次の各号に掲げる場合においては、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。

- 一 甲の役員又は組合員が変更したとき
- 二 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき
- 三 乙が商号又は住所を変更したとき
- 四 乙が合併又は会社分割したとき
- 五 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)の規定に基づき処分を受けたとき
- 六 乙が第十八条第二項第一号及び第二号に掲げる事項に該当したとき

(専有部分等への立入り)

第十三条 乙は、管理事務を行うため必要があるときは、甲の組合員等に対して、その専有部分又は専用使用部分(以下「専有部分等」という。)への立入りを請求することができる。

- 2 前項の場合において、乙は、甲の組合員等がその専有部分等への立入りを拒否したときは、その旨を甲に通知しなければならない。
- 3 第一項の規定にかかわらず、乙は、第八条第一項各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができる。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、事後速やかに、報告をしなければならない。

(管理規約の提供等)

第十四条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。

- 一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金の月額並びに滞納額があるときはその金額
- 二 甲の修繕積立金積立総額
- 三 本マンション(専有部分を除く。)の修繕の実施状況

2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

(乙の使用者責任)

第十五条 乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員等に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

(守秘義務)

第十六条 乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。

(免責事項)

第十七条 乙は、甲又は甲の組合員等が、第八条第一項各号に掲げる災害又は事故等(乙の責めによらない場合に限る)による損害及び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する。

- 一 乙が善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害
- 二 乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害
- 三 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の解除)

第十八条 甲及び乙は、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、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- 一 乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、会社整理、民事再生の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更生、会社整理の申立てを受けたとき
- 二 乙が合併又は破産以外の事由により解散したとき
- 三 乙がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき

(解約の申入れ)

第十九条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、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。

(本契約の有効期間)

第二十条 本契約の有効期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

(契約の更新)

第二十一条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合、本契約の有効期間が満了する日の三月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 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ととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を 月間とする暫定契約を締結することができる。

(法令改正に伴う契約の変更)

第二十二條 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理事務又は委託業務費を変更する必要があるときは、協議の上、本契約を変更することができる。

(誠実義務等)

第二十三條 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行為しなければならない。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第二十四條 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マンションの所在地を管轄する 地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の成立の証として契約書二通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自一通を保有するものとする。

年 月 日

甲	住 所	
	名 称	
	代表者	印
乙	住 所	
	商 号	
	代表者	印
	管理業務主任者	印

【内訳明示例 1】 第一号から第四号までの各業務費には一般管理費及び利益が含まれておらず、第五号で別に表示されているもの

定額委託業務費月額内訳

一	事務管理業務費	月額	円
二	管理員業務費	月額	円
三	清掃業務費	月額	円
四	建物・設備管理業務費	月額	円
	ア 業務費	月額	円
	イ 業務費	月額	円
	ウ 業務費	月額	円
五	管理報酬	月額	円
	消費税額等	月額	円

【内訳明示例 2】 第一号の管理手数料に事務管理業務費、一般管理費及び利益が含まれており、第二号から第四号までの各業務費には一般管理費及び利益が含まれていないもの

定額委託業務費月額内訳

一	管理手数料	月額	円
二	管理員業務費	月額	円
三	清掃業務費	月額	円
四	建物・設備管理業務費	月額	円
	ア 業務費	月額	円
	イ 業務費	月額	円
	ウ 業務費	月額	円
	消費税額等	月額	円

【内訳明示例 3】 第一号から第四号までの各業務費に一般管理費及び利益が含まれているもの

定額委託業務費月額内訳

一	事務管理業務費	月額	円
二	管理員業務費	月額	円
三	清掃業務費	月額	円
四	建物・設備管理業務費	月額	円

ア	業務費	月額	円
イ	業務費	月額	円
ウ	業務費	月額	円
	消費税額等	月額	円

別紙 2

【内訳明示例】 第一号から第四号までの各業務費に一般管理費及び利益が含まれているもの

定額委託業務費以外の業務費

- 一 業務費 円（消費税額等を含む。）
- 二 業務費 円（消費税額等を含む。）
- 三 業務費 円（消費税額等を含む。）
- 四 業務費 円（消費税額等を含む。）

別表第一 事務管理業務

1 基幹事務	
<p>(1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定</p> <p> 収支予算案の素案の作成</p> <p> 収支決算案の素案の作成</p> <p> 収支状況の報告</p>	<p>甲の事業年度開始の 月前までに、甲の会計区分に基づき、甲の次年度の収支予算案の素案を作成し、甲に提出する。</p> <p>甲の事業年度終了後 月以内に、甲の会計区分に基づき、甲の前年度の収支決算案（収支報告書及び貸借対照表。以下同じ。）の素案を作成し、甲に提出する。</p> <p>甲の請求があったときは、甲の会計の収支状況に関する報告を行う。</p>

(2) 出納（原則方式による場合）

甲の組合員が甲に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭（以下「管理費等」という。）の収納

管理費等滞納者に対する督促

通帳等の保管等

- 一 甲の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、組合員別の1月当たりの管理費等の負担額の一覧表（以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。）を甲に提出する。
 - 二 組合員別管理費等負担額一覧表に基づき、毎月次号に定める預金口座振替日の 営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、銀行に提出する。
 - 三 甲の組合員の管理費等の収納は、甲の管理規約第 条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月 日（当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日）に、甲の組合員の口座から甲の口座（以下「収納口座」という。）に振り替える。
 - 四 毎月、甲の組合員の管理費等の収納状況を、甲に報告する。
- 一 毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。
 - 二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、支払期限後 月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。
 - 三 二の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。
- 一 乙は、甲の収納口座及び修繕積立金等を保管する口座（以下「保管口座」という。）に係る通帳（又は印鑑）を保管する。
 - 二 乙は、掛け捨て保険に限り甲の損害保険証券を保管する。なお、甲の請求があったときは、遅滞なく、当該保険証券を甲に提出する。
 - 三 乙は、甲の有価証券を金融機関又は証券会社等に管理させる場合、当該有価証券の預り証を、保管しない。
 - 四 甲の管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲の指示に基づいて、定期預金、金銭信託等に振り替える。

<p>甲の経費の支払い</p> <p>甲の会計に係る帳簿等の管理</p>	<p>乙は、甲の収支予算に基づき、甲の経費を、甲の承認を得て、甲の収納口座又は保管口座から支払う。</p> <p>一 乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管する。</p> <p>二 乙は、前号の帳簿等を、甲の定期総会終了後、遅滞なく、甲に引き渡す。</p>
--------------------------------------	--

<p>(2)出納（収納代行方式による場合）</p> <p>甲の組合員が甲に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭(以下「管理費等」という。)の収納</p> <p>管理費等滞納者に対する督促</p> <p>通帳等の保管等</p>	<p>一 甲の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、組合員別の1月当たりの管理費等の負担額の一覧表(以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。)を甲に提出する。</p> <p>二 組合員別管理費等負担額一覧表に基づき、毎月次号に定める預金口座振替日の営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、銀行に提出する。</p> <p>三 甲の組合員の管理費等の収納は、甲の管理規約第 条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月 日(当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日。以下「収納日」という。)に、甲の組合員の口座から乙の口座(以下「収納口座」という。)に収納し、の事務を行った後その残額を、収納日から一月以内に、甲の口座(以下「保管口座」という。)に移し換える。この場合、甲の保管口座に移し換えるまでの管理費等については、利息を付さない。</p> <p>四 毎月、甲の組合員の管理費等の収納状況を、甲に報告する。</p> <p>五 乙は、以下の保証契約を締結する。</p> <p>イ 保証する第三者の名称</p> <p>ロ 保証契約の名称</p> <p>ハ 保証契約の内容</p> <p>一 毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。</p> <p>二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、支払期限後 月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。</p> <p>三 二の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。</p> <p>一 乙は、甲の保管口座に係る通帳(又は印鑑)を保管する。</p>
---	---

<p>甲の経費の支払い</p> <p>甲の会計に係る帳簿等の管理</p>	<p>二 乙は、掛け捨て保険に限り甲の損害保険証券を保管する。なお、甲の請求があったときは、遅滞なく、当該保険証券を甲に提出する。</p> <p>三 乙は、甲の有価証券を金融機関又は証券会社等に管理させる場合、当該有価証券の預り証を、保管しない。</p> <p>四 甲の管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲の指示に基づいて、定期預金、金銭信託等に振り替える。</p> <p>乙は、甲の収支予算に基づき、甲の経費を、甲の承認の下に乙の収納口座から、又は甲の承認を得て甲の保管口座から支払う。</p> <p>一 乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管する。</p> <p>二 乙は、前号の帳簿等を、甲の定期総会終了後、遅滞なく、甲に引き渡す。</p>
--------------------------------------	---

(2)出納(支払一任代行方式による場合)

甲の組合員が甲に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭(以下「管理費等」という。)の収納

管理費等滞納者に対する督促

通帳等の保管等

- 一 甲の管理規約等の定め若しくは総会決議、組合員名簿若しくは組合員異動届又は専用使用契約書に基づき、組合員別の1月当たりの管理費等の負担額の一覧表(以下「組合員別管理費等負担額一覧表」という。)を甲に提出する。
- 二 組合員別管理費等負担額一覧表に基づき、毎月次号に定める預金口座振替日の営業日前までに、預金口座振替請求金額通知書を、銀行に提出する。
- 三 甲の組合員の管理費等の収納は、甲の管理規約第 条に定める預金口座振替の方法によるものとし、毎月 日(当該日が金融機関の休業日に当たる場合はその翌営業日。以下「振替日」という。)に、甲の組合員の口座から甲の口座(以下「収納口座」という。)に振り替えし、このうち修繕積立金を振替日から一月以内に、甲の修繕積立金を保管する口座(以下「保管口座」という。)に移し換える。
- 四 毎月、甲の組合員の管理費等の収納状況を、甲に報告する。
- 五 乙は、以下の保証契約を締結する。
 - イ 保証する第三者の名称
 - ロ 保証契約の名称
 - ハ 保証契約の内容
- 一 毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。
- 二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、支払期限後 月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。
- 三 二の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。
- 一 乙は、甲の収納口座に係る通帳及び印鑑並びに甲の保管口座に係る通帳(又は印鑑)を保管する。
- 二 乙は、掛け捨て保険に限り甲の損害保険証券

<p>甲の経費の支払い</p> <p>甲の会計に係る帳簿等の管理</p>	<p>を保管する。なお、甲の請求があったときは、遅滞なく、当該保険証券を甲に提出する。</p> <p>三 乙は、甲の有価証券を金融機関又は証券会社等に管理させる場合、当該有価証券の預り証を、保管しない。</p> <p>四 甲の管理費等のうち余裕資金については、必要に応じ、甲の指示に基づいて、定期預金、金銭信託等に振り替える。</p> <p>乙は、甲の収支予算に基づき、甲の経費を、甲の承認の下に甲の収納口座から、又は甲の承認を得て甲の保管口座から支払う。</p> <p>一 乙は、甲の会計に係る帳簿等を整備、保管する。</p> <p>二 乙は、前号の帳簿等を、甲の定期総会終了後、く、甲に引き渡す。</p>
--------------------------------------	--

<p>(3) 本マンション(専有部分を除く。以下同じ。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整</p>	<p>一 乙は、甲の大規模修繕の修繕周期、実施予定時期、工事概算費用、収支予想等を記載した長期修繕計画案を作成し、甲に提出する。当該長期修繕計画案は、年ごとに見直し、甲に提出するものとする。</p> <p>二 乙は、甲が本マンションの維持又は修繕(大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。)を外注により乙以外の業者に行わせる場合の企画又は実施の調整を行う。</p>
<p>2 基幹事務以外の事務管理業務</p>	
<p>(1) 理事会支援業務 組合員等の名簿の整備 理事会の開催、運営支援 甲の契約事務の処理</p> <p>(2) 総会支援業務</p> <p>(3) その他 各種点検、検査等に基づく助言等 甲の各種検査等の報告、届出</p>	<p>甲の組合員等異動届に基づき、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先(緊急連絡先を含む。)を記載した名簿を整備する。</p> <p>一 甲の理事会の開催日程等の調整 二 甲の役員に対する理事会招集通知及び連絡 三 甲の求めに応じた理事会議事に係る助言、資料の作成 四 理事会議事録案の作成</p> <p>甲に代わって、甲が行うべき共用部分に係る損害保険契約、マンション内の専用使用部分の契約、第三者との契約等に係る事務を行う。</p> <p>一 甲の総会の開催日程等の調整 二 甲の次年度の事業計画案の素案の作成 三 総会会場の手配、招集通知及び議案書の配付 四 組合員の出欠の集計等 五 甲の求めに応じた総会議事に係る助言 六 総会議事録案の作成</p> <p>管理対象部分に係る各種の点検、検査等の結果を甲に報告すると共に、改善等の必要がある事項については、文書をもって、具体的な方策を甲に助言する。</p> <p>一 甲に代わって、消防計画の届出、消防用設備等点検報告、特殊建築物定期調査又は建築設備定期検査の報告等に係る補助及び甲の指示に基づく甲の口座の変更に必要な事務を行う。</p>

図書等の保管	<ul style="list-style-type: none">二 諸官庁からの各種通知を、甲及び甲の組合員に通知する。一 乙は、本マンションに係る設計図書を、甲の事務所で保管する。二 乙は、甲の管理規約の原本、総会議事録、総会議案書等を、甲の事務所で保管する。
--------	---

別表第二 管理員業務

<p>1 業務実施の態様</p> <p>(1) 業務実施態様</p> <p>(2) 勤務日・勤務時間</p> <p>(3) 休日</p> <p>(4) 執務場所</p> <p>2 業務の区分及び業務内容</p> <p>(1) 受付等の業務</p> <p>(2) 点検業務</p> <p>(3) 立会業務</p> <p>(4) 報告連絡業務</p>	<p>通勤方式</p> <p>勤務日・勤務時間は、毎週 曜日から 曜日の午前 時 分から午後 時 分までとする。ただし緊急事態の発生したときその他やむを得ない場合においては、当該時間以外に適宜執務するものとする。</p> <p>日曜日、祝日及び国が定める休日並びに乙が定める有給休暇（忌引、夏期休暇及び年末年始休暇を含む。）は休日とする。この場合、乙は、あらかじめ甲にその旨を届け出るものとする。</p> <p>執務場所は、管理員室とする。</p> <p>一 甲が定める各種使用申込の受理及び報告</p> <p>二 甲が定める組合員等異動届出書の受理及び報告</p> <p>三 宅配物の預かり、引渡し</p> <p>四 利害関係人に対する管理規約等の閲覧</p> <p>五 共用部分の鍵の管理及び貸出し</p> <p>六 管理用備品の在庫管理</p> <p>七 引越業者等に対する指示</p> <p>一 建物、諸設備及び諸施設の外観目視点検</p> <p>二 照明の点灯及び消灯並びに管球類等の点検</p> <p>三 諸設備の運転及び作動状況の点検並びにその記録</p> <p>四 無断駐車等の確認</p> <p>一 外注業者の業務の着手、履行の立会い</p> <p>二 ゴミ搬出時の際の立会い</p> <p>三 災害、事故等の処理の立会い</p> <p>一 甲の文書の配付又は掲示</p> <p>二 各種届出、点検結果、立会結果等の報告</p> <p>三 災害、事故等発生時の連絡、報告</p>
--	--

別表第三 清掃業務

1 日常清掃		
清掃対象部分	清掃仕様	
建物周囲		
一 建物周囲	ゴミ拾い	(回 /)
二 植え込み	散水 除草	(回 /) (回 /)
三 駐車場	ゴミ拾い	(回 /)
四 自転車置場	ゴミ拾い	(回 /)
五 プレイロット	ゴミ拾い	(回 /)
六 マンホール	ドレンゴミ除去	(回 /)
七 側溝、排水口	ドレンゴミ除去	(回 /)
八 ゴミ集積所	ゴミ仕分・整理 床洗い	(回 /) (回 /)
建物内部		
一 ポーチ	床掃き拭き 排水口・ドレンゴミ除去	(回 /) (回 /)
二 風除室	床掃き拭き	(回 /)
三 エントランスホール	床掃き拭き ゴミ箱・灰皿処理 備品ちりはらい ドア拭き 金属ノブ磨き拭き ガラス拭き	(回 /) (回 /) (回 /) (回 /) (回 /) (回 /)
四 エレベーターホール	床掃き拭き ゴミ箱・灰皿処理 ガラス拭き	(回 /) (回 /) (回 /)
五 エレベーター籠	床掃き拭き ゴミ拾い 壁面金属部分磨き 壁面ちりはらい	(回 /) (回 /) (回 /) (回 /)
六 廊下	ゴミ拾い 手摺り・目隠し板ちりはらい	(回 /) (回 /)
七 階段	ゴミ拾い 手摺りちりはらい	(回 /) (回 /)
八 階段ドア	ドア拭き	(回 /)
九 集会室	床掃き拭き ゴミ箱・灰皿処理 集会室備品ちりはらい ドア・ガラス拭き 金属部分磨き	(回 /) (回 /) (回 /) (回 /) (回 /)
十 管理員室	床掃き拭き ゴミ箱・灰皿処理 備品ちりはらい ドア・ガラス拭き 金属部分磨き	(回 /) (回 /) (回 /) (回 /) (回 /)
十一 共用トイレ	床掃き拭き 衛生陶器拭き 金属部分磨き トイレトーパー補充	(回 /) (回 /) (回 /) (回 /)
十二 屋上	ゴミ拾い 排水口・ドレンゴミ除去	(回 /) (回 /)

2 特別清掃	
清掃対象部分	清掃仕様
エントランスホール	床面洗浄 (回 /) 床面機械洗浄 (回 /) ワックス仕上げ (回 /) カーペット洗浄 (回 /)
エレベーターホール	床面洗浄 (回 /) 床面機械洗浄 (回 /) ワックス仕上げ (回 /) カーペット洗浄 (回 /)
内階段	床面洗浄 (回 /) 床面機械洗浄 (回 /) ワックス仕上げ (回 /) カーペット洗浄 (回 /)
内廊下	床面洗浄 (回 /) 床面機械洗浄 (回 /) ワックス仕上げ (回 /) カーペット洗浄 (回 /)
集会室	床面洗浄 (回 /) 床面機械洗浄 (回 /) ワックス仕上げ (回 /) カーペット洗浄 (回 /)
管理員室	床面洗浄 (回 /) 床面機械洗浄 (回 /) ワックス仕上げ (回 /) カーペット洗浄 (回 /)
共用灯具・カバー	ちりはらい (回 /)
共用ガラス清掃	ちりはらい・拭き清掃 (回 /)

3 業務実施の態様

日常清掃及び特別清掃は、通常要すると認められる範囲及び時間において作業するものとする。

廊下及び階段等常時利用又は使用状態にあり、清掃作業終了後に直ちに汚損する場所又は箇所については、通常の作業工程を終了した段階で、日常清掃の作業を完了したものとする。

廊下及び階段等常時利用又は使用状態にある場所又は箇所において特別清掃作業をする場合は、組合員等に事故が生じないよう配慮する。なお、当該作業を実施する場合は、共用部分の電気、水道を使用するものとする。

別表第四 建物・設備管理業務

1 建物点検、検査			
(1) 本契約書第2条第五号に記載する管理対象部分の外観目視点検			
建物	一 屋上	ひび割れ、欠損、ずれ、剥がれ、浮き、保護層のせり上がり、破断、腐食、接合部剥離、塗膜劣化、錆・白華状況、ゴミ・植物、排水の有無又は状態	回 / 年
	二 エントランス周り	ひび割れ、段差、陥没等の有無又は状態	
	三 エントランス、エレベータホール	破損、変形、玄関扉の開閉作動・錆、破損状態・緩み・変形の有無又は状態	
	四 外廊下・外階段	破損、変形、障害物、排水、ノンスリップ取付、鉄部の錆・腐食・ぐらつき等の有無又は状態	
	五 内廊下・内階段	破損、変形、障害物、ノンスリップ取付の有無又は状態	
	六 内壁・外壁・柱	ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食、浮き、剥離、錆・白華状況等の有無又は状態	
	七 天井	ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食等の有無又は状態	
	八 管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、共用トイレ、湯沸室	破損、変形等の有無又は状態	
	九 テレビ共聴視用設備	アンテナ、増幅器・分岐器の破損・変形等の有無又は状態	
附属施設	一 堀、フェンス	錆、腐食、ぐらつき等の有無又は状態	回 / 年
	二 駐車場、歩道	ひび割れ、段差、陥没等の有無又は状態	
	三 自転車置場	ひび割れ、段差、陥没、錆、腐食、ぐらつき等の有無又は状態	
	四 ゴミ集積所	清掃、換気の有無又は状態	
	五 側溝	変形、がたつき、排水、ゴミ・植物の有無又は状態	
	六 プレイロット	遊具の破損、変形等の有無又は状態	
	七 花壇・庭木	立ち枯れ等の有無又は状態	
	八 掲示板	変形、がたつき、破損等の有無又は状態	
電気設備	一 自家用電気工作物 電気事業法第42条、第43条に基づく自主検査	受電設備、配電設備、非常用予備発電設備等に係る絶縁抵抗測定、接地抵抗測定、保護リレー試験等	1回 / 月 回 / 年
	二 一以外の電気設備		回 / 年
	(一) 動力制御盤・電灯分電盤	異音、異臭、破損、変形、施錠等の有無又は状態	
	(二) 照明、コンセント、配線	球切れ、破損、変形等の有無又は状態	
	(三) タイマー又は光電式点滅器	作動時間設定の良否	
(四) 避雷針	錆、腐食、ぐらつき、破損、変形、ケーブル破断・亀裂等の有無又は状態		
(2) 建築基準法第12条に規定する特殊建築物定期調査 (1回 / 3年)			
一般事項	所有者の有無、構造上の主要部分変更の有無等	回 / 年	
敷地関係	地盤・道路等の現状、避難通路・非常用通路の管理状態等		
構造関係	基礎、土台、柱、梁等の現状		
防火関係	外壁防火や防火区画の状態等		
避難関係	廊下、通路、階段、出入口等の状態		
衛生関係	自然換気のための開口状態等		
(3) 建築基準法第12条に規定する建築設備定期検査 (1回 / 1年)			
換気設備	関係図書・検査記録の保管、保守管理状態、換気設備の検査・外観検査・性能検査、空気調和設備の室内環境検査、防火ダンパーの検査等	回 / 年	
排煙設備	関係図書・検査記録の保管、保守管理状態、排煙口・防煙壁・排煙風道・排煙機の外観検査・性能検査、排煙出口の検査、自家発電装置・直結エンジンの外観検査・運転試験		
非常用照明装置	関係図書・検査記録の保管、保守管理状態、照明器具・蓄電池・充電機・自家用発電装置の外観検査・性能検査、分電盤・切替回路の検査、照度測定		
給排水設備	関係図書・検査記録の保管、保守管理状態、衛生器具・排水トラップ、配管一般及び防露・保温、給水設備、給湯設備、排水通気設備の検査		

(エレベーターの点検方式を、フルメンテナンス方式とする場合)

2 エレベーター設備		
(1)昇降機検査標準(日本工業規格)に基づく定期点検	巻上機、モーター、制御盤、调速機、受電盤、エレベーター籠、ホール信号装置、ドア装置、昇降路、ピットの点検、清掃、給油、調整、消耗部品・機器の修理・交換	(回 / 月)
(2)建築基準法第12条に規定する昇降機定期検査	调速機試験、非常止め試験、絶縁抵抗測定、油圧試験・加圧試験	(1回 / 1年)
3 給水設備		
(1)専用水道		
水道法施行規則に規定する水質検査		(回 /)
水道法施行規則に規定する残留塩素測定		(回 / 月)
水道施設の外観目視点検		(回 / 年)
一 受水槽、高置水槽	ひび割れ、漏水、槽内沈殿物・浮遊物、マンホール施設、防虫網損傷等の有無又は状態	
二 自動発停止装置、満減水警装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
三 FM弁、ボールタップ、減圧弁	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	
四 揚水ポンプ、圧力ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態	
五 散水栓・止水栓、量水器、給水管	錆、損傷、変形、漏水等の有無又は状態	
(2)簡易専用水道		
水道法施行規則に規定する貯水槽の清掃		(1回 / 年)
水道法施行規則に規定する検査		(1回 / 年)
水道施設の外観目視点検		(回 / 年)
一 受水槽、高置水槽	ひび割れ、漏水、槽内沈殿物・浮遊物、マンホール施設、防虫網損傷等の有無又は状態	
二 満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
三 FM弁、ボールタップ、減圧弁	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	
四 揚水ポンプ、圧力ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態	
五 散水栓・止水栓、量水器、給水管	錆、損傷、変形、漏水等の有無又は状態	
4 浄化槽、排水設備		
(1)浄化槽法第7条及び第11条に規定する水質検査		(回 / 年)
(2)浄化槽法第10条に規定する保守点検		(回 / 年)
(3)浄化槽法第10条に規定する清掃		(回 / 年)
(4)排水桝清掃		(回 / 年)
(5)専有部分、共用部分排水管清掃		(回 / 年)
(6)外観目視点検		(回 / 年)
排水槽、湧水槽	槽内堆積物・ゴミ等の有無	
自動発停止装置、満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
排水ポンプ	異音、振動、過熱、漏水、逆止弁の作動の有無又は状態	
雨水桝、排水桝	破損、がたつき、ゴミ・植物、排水等の有無又は状態	
通気管、雨水樋、排水管	破損、変形の有無	
5 消防用設備等		
(1)消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等の点検		
消防用設備等の機器点検		(1回 / 6月)
消防用設備等の総合点検		(1回 / 年)
(2)外観目視点検		
消火設備	変形、損傷、液漏れ、紛失等の有無又は状態	
警報設備	異音、発熱、球切れ、破損等の有無又は状態	
避難設備	球切れ、破損等の有無又は状態	
消防用水	変形、損傷、障害物等の有無又は状態	
消防活動上必要な施設	変形、損傷等の有無又は状態	
6 機械式駐車場設備		
(1)外観目視点検	錆、破損、作動、排水ポンプ作動、移動式消防ボックス損傷等の有無又は状態	(回 / 年)
(2)定期保守点検		(回 / 月)

(エレベーターの点検方式を、POG方式とする場合)

2 エレベーター設備		
(1)昇降機検査標準(日本工業規格)に基づく定期点検	巻上機、モーター、制御盤、调速機、受電盤、エレベーター籠、ホール信号装置、ドア装置、昇降路、ピットの点検、清掃、給油、調整、点検作業に必要な消耗部品・消耗材料の提供	(回 / 月)
(2)建築基準法第12条に規定する昇降機定期検査	调速機試験、非常止め試験、絶縁抵抗測定、油圧試験・加圧試験	(1回 / 1年)
3 給水設備		
(1)専用水道		
水道法施行規則に規定する水質検査		(回 /)
水道法施行規則に規定する残留塩素測定		(回 / 月)
水道施設の外観目視点検		(回 / 年)
一 受水槽、高置水槽	ひび割れ、漏水、槽内沈殿物・浮遊物、マンホール施設、防虫網損傷等の有無又は状態	
二 自動発停止装置、満減水警装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
三 FM弁、ボールタップ、減圧弁	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	
四 揚水ポンプ、圧力ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態	
五 散水栓・止水栓、量水器、給水管	錆、損傷、変形、漏水等の有無又は状態	
(2)簡易専用水道		
水道法施行規則に規定する貯水槽の清掃		(1回 / 年)
水道法施行規則に規定する検査		(1回 / 年)
水道施設の外観目視点検		(回 / 年)
一 受水槽、高置水槽	ひび割れ、漏水、槽内沈殿物・浮遊物、マンホール施設、防虫網損傷等の有無又は状態	
二 満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
三 FM弁、ボールタップ、減圧弁	錆、衝撃、漏水、損傷、作動等の有無又は状態	
四 揚水ポンプ、圧力ポンプ	異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態	
五 散水栓・止水栓、量水器、給水管	錆、損傷、変形、漏水等の有無又は状態	
4 浄化槽、排水設備		
(1)浄化槽法第7条及び第11条に規定する水質検査		(回 / 年)
(2)浄化槽法第10条に規定する保守点検		(回 / 年)
(3)浄化槽法第10条に規定する清掃		(回 / 年)
(4)排水桝清掃		(回 / 年)
(5)専有部分、共用部分排水管清掃		(回 / 年)
(6)外観目視点検		(回 / 年)
排水槽、湧水槽	槽内堆積物・ゴミ等の有無	
自動発停止装置、満減水警報装置、電極棒	接点劣化・損傷、作動の有無又は状態	
排水ポンプ	異音、振動、過熱、漏水、逆止弁の作動の有無又は状態	
雨水桝、排水桝	破損、がたつき、ゴミ・植物、排水等の有無又は状態	
通気管、雨水樋、排水管	破損、変形の有無	
5 消防用設備等		
(1)消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等の点検		
消防用設備等の機器点検		(1回 / 6月)
消防用設備等の総合点検		(1回 / 年)
(2)外観目視点検		
消火設備	変形、損傷、液漏れ、紛失等の有無又は状態	
警報設備	異音、発熱、球切れ、破損等の有無又は状態	
避難設備	球切れ、破損等の有無又は状態	
消防用水	変形、損傷、障害物等の有無又は状態	
消防活動上必要な施設	変形、損傷等の有無又は状態	
6 機械式駐車場設備		
(1)外観目視点検	錆、破損、作動、排水ポンプ作動、移動式消火ボックス損傷等の有無又は状態	(回 / 年)
(2)定期保守点検		(回 / 月)