

2018年版 改訂検討項目一覧 (Word版対応)

| No. | 分類 | 対象 | 内容 | 対応 | 備考 |
|-----|------|----------------|---|------|---|
| 1 | 要望提案 | 全般 | エクセル版があると物件毎にアレンジしやすい。 | 対応済 | リリース済み |
| 2 | 質問 | 全般 | 平成30年度版を検討するとのことですが、今後毎年見直しをかけていく予定でしょうか。 | - | 頻度は未定ですが、利用実態や会員社のご意見に応じて見直し、定期的に改訂を行っていく予定です。 |
| 3 | 要望提案 | 全般 | 管理委託契約書に記載はないが、実際には行っている業務でも「基本契約」欄に○をするが、「契約外サービス業務」欄を設けて、管理委託契約書には記載していないが、実際には行っている業務をその欄に○をした方が表記しやすい。 | 未反映 | 項目を追加すると、選択肢が多くなり、比較が難しくなることから、雛形は現状維持とします。 なお、対応方法の例として、別契約のところに○印や※印を付した上で、補足・特記事項の欄に「無償サービスとして提供する」などの説明を加えるという案もあります。 ただし、基本契約のところに○印を付した場合は、見積金額に含まれる有償業務という扱いになるため、注意が必要です。 |
| 4 | 要望提案 | 全般 | ・短時間での作成が可能な概算見積りバージョンの「書式」作成をご検討いただけますでしょうか。 ・エクセルA3一枚に納まるような書式であると間口が広がるのではないかと。 ・項目が細かすぎるため、もう少し簡略化した方が運用しやすい。 ※同様のご意見複数あり。 | 未反映 | 業務内容、サービス仕様を詳しく説明して、十分にご理解をいただくことを目的としているため、簡易版の作成予定はありません。 |
| 5 | 要望提案 | 全般 | 起こり得る様々なケースを想定し、(注)等のサンプルのバージョンを増やしていただきたいと思っております。 | (反映) | 補足や例示については、適宜、環境や状況にあわせて、加除していきます。 |
| 6 | 要望提案 | 4ページ | 管理委託契約書原本の入手・確認で事は足りませんが、管理員・清掃員の勤務時間は、管理計画の基本事項となるため、ヒアリングシート内に記入欄があっても良いかと思われました。 | 反映 | P.4ヒアリングシートに「17 管理員・清掃員の勤務状況」を追加します。 ※「管理委託契約書等の別紙参照により記入省略も可」の旨を追記。 |
| 7 | 要望提案 | 4ページ | 昨今、複合型物件や高層タワー物件も増加しており、様々な有資格者の選任が必要となってきています。法令上の問題もありますので、有資格者の選任や配置についても項目を追記して、明確にした方がいいかと思っております。 | 反映 | P.4ヒアリングシートに「18 法令上必要となる有資格者」を追加します。 |
| 8 | 質問 | 7～9ページ | 管理委託費内訳明示例1において、本書式では「一般管理費」との項目名を用いていますが、標準管理委託契約書の明示例「管理報酬」の項目名を用いなかった理由をご教示いただきたいと思います。 | 反映 | 標準管理委託契約書にあわせて、「管理報酬」に変更します。 ※平成29年版では、広く多用されている「一般管理費」を用いました。 |
| 9 | 要望提案 | 11ページ 29ページ | 長期修繕計画の作成・見直しが別途の場合には、管理組合目線にて、その費用を提示する欄を設けても良いと思っております。 | 未反映 | 有償or無償や見積り条件等は、個社で差異があることを考慮して、現状の「備考」または「特記事項」での注記でご対応ください。 |
| 10 | 要望提案 | 11ページ 29ページ | 1. 事務管理業務(2) 出納-9～11 補足説明として、管理組合口座に係る通帳を保管、管理する口座数も記載するようにしたら如何でしょうか。 口座数が多いと「代表者変更」含め管理する事務量は増え費用の増大につながると思っております。 | 未反映 | 見積り段階での負荷把握においては、現状のP.4ヒアリングシート「7 取引金融機関」の欄で金融機関数が把握できるため、P.11への追加は見送ります。 |

2018年版 改訂検討項目一覧 (Word版対応)

| No. | 分類 | 対象 | 内容 | 対応 | 備考 |
|-----|------|----------------|--|-----|--|
| 11 | 質問 | 12ページ 31ページ | (4)理事会支援業務「11. 損害保険事故関係の事務処理」で想定している業務範囲をご教示願いたい。(例：保険会社連絡先の案内、申請書類受け渡し、状況の確認や写真の撮影等) | 未反映 | P. 31の(注6)に例示されている「連絡・取次」を想定しています。更に具体的な対応内容については、個社の対応状況にあわせて「特記事項」に記載してください。 |
| 12 | 感想 | 12ページ 31ページ | 総会、理事会の出席回数の上限設定について、方針の決定が困難。 | - | 各社方針により定めるところとなります。 ※マンション総合調査では、総会は年1回開催が最多、理事会は月1回開催が最多です。 |
| 13 | 検討例 | 13ページ 33ページ | 専門委員会への関わり方について、様々な委員会があり特記事項にも記載のとおり出席の場合、資料作成補助だけの場合も想定されるので項目を「…部会等への出席」ではなく、「…運営補助」を検討している。また、様々な委員会で主な対応者も異なってくるので、出席一覧は削除を検討中。 | 反映 | P. 13 事務管理業務 (6)その他 10 「理事会以外の専門委員会・部会等への出席」を「…部会等の運営補助」に変更します。 |
| 14 | 要望提案 | 13ページ 33ページ | 1. 事務管理業務(4)理事会支援業務-2 理事会出席の他に専門委員会への出席も要求されるケースがあり負担となっているので、「専門委員会等出席」の項目を別に設けては(又は補足説明に記載しては)如何でしょうか。 | 対応済 | P. 13 事務管理業務 (6)その他 10 「理事会以外の専門委員会・部会等の運営補助」で対応してください。 |
| 15 | 要望提案 | 13ページ 33ページ | 1事務管理業務、(6)その他、13「住戸の売買に係る～」については標準管理委託契約書の記載内容かと思えますので、網掛けしていただけますか。 | 反映 | P. 13 事務管理業務 (6)その他 13 「住戸売買に係る～」の項目は網掛けとします。 |
| 16 | 要望提案 | 13ページ 33ページ | 2017年の個人情報保護法の改正に伴う、管理組合における個人情報の取扱いに関する助言業務の契約内外を明確にするため、項目に追加してはいかがでしょうか。 | 未反映 | 個別性が強い事項のため、単独の項目として新設はしませんが、個別に追加する場合には、P. 13 事務管理業務 (6)に追記するのが適当と考えられます。 |
| 17 | 要望提案 | 13ページ 33ページ | 民泊新法の施行にともない、民泊を容認する物件の民泊利用者への案内・対応に関する補助業務の契約内外を明確にするため、項目に追加してはいかがでしょうか。 | 未反映 | 同上 |
| 18 | 質問 | 13ページ 33ページ | (6)その他「5. 特定建築物定期調査の報告補助」「6. 建築設備定期検査の報告補助」の業務範囲(例：理事長の押印手続き)を確認したい。(39頁においてこれら調査は別契約としていますが報告補助は別契約に含まれていないとの想定でしょうか) | - | P. 13(6)その他の5. 6. は、理事長印の押印手続きに代表される書類作成補助を想定しています。記載例P. 39(1)「5. 特定建築物定期調査(法定)」 「6. 建築設備定期検査(法定)」は、点検作業の請負業務につき、別項目ということを想定しています。 |
| 19 | 要望提案 | 15ページ 34ページ | 2. 管理員業務(2)管理員業務①受付等の業務 管理事務所で消耗品等を購入する為の「小口現金の保管・管理」に関する項目も設けては如何でしょうか。 | 未反映 | P. 34 管理員業務 (2)①受付等の業務「10 施設等使用料の徴収業務」の注記にて、現金は取り扱わないことを基本としているため、小口現金の取扱いに関しては、個別に追加等ご対応ください。 |
| 20 | 要望提案 | 17ページ 36ページ | 日常清掃 駐車場/ゴミ拾い → 「機械式駐車場」と「通常の駐車場」の記載の分離 | 反映 | P. 36 清掃業務(1)日常清掃 5 駐車場/ゴミ拾い の注記として、「※機械式駐車場内に関しては原則として行わない」旨を追加します。 |

2018年版 改訂検討項目一覧 (Word版対応)

| No. | 分類 | 対象 | 内容 | 対応 | 備考 |
|-----|------|-------|--|-----|--|
| 21 | 質問 | 31ページ | 記入例で「別契約」とした業務（例：管理規約改正案の作成等）のサービス提供内容（仕様）について、仕様例示等のガイドを作成する予定はありますか。 | 未反映 | 仕様については様々なパターンが想定されることから掲載しませんが、「基本契約」の範囲で対応する会社があることも想定して、一般事項2(3)に注を追加します。 |
| 22 | 質問 | 34ページ | 管理員業務の記入例。休務日の条件として「1ヶ月に1日を上限として年〇日」を追加して、代務者を不要とする日数を確保してはどうか。 | 反映 | 休務日の条件として④を追加する。 |
| 23 | 要望提案 | 37ページ | 日常清掃業務の植栽への散水と除草につきましては、トラブル事例もありますので、もう少し具体策をご教示いただければ幸いです。P37の「対応可能な範囲のみ」は少し曖昧な感じがします。 | 未反映 | 具体の例示としては、範囲と頻度の提示が考えられますが、記載例での例示は困難なため、マンションごとに個別の記載をご検討ください。 |
| 24 | 意見感想 | 40ページ | 排水設備、消防設備の専有部立ち入り作業の曜日指定の可否の記載が困難。 | - | 各社方針により定めるところによりますが、条件指定が困難な場合には、作業日に関する注記は記載しないという方法もあります。 |