

平成 27 年 7 月 6 日
国 土 交 通 省

マンション管理業者への全国一斉立入検査結果(平成 26 年度)の概要について

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局において、全国のマンション管理業者のうち 149 社(昨年度 128 社)を任意抽出し、平成 26 年 10 月から概ね 3 ヶ月の間に、事務所等への立入検査を実施しました。

1. 目的

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、「適正化法」という。)が平成 13 年 8 月に施行され、マンション管理業者の登録数が 2,214 社(平成 26 年度末現在)、マンションのストック戸数が約 613 万戸(平成 26 年末現在)に達する中で、各登録業者が適正化法に則り適正にマンション管理業を営むことは、極めて重要です。

このため、平成 17 年度以降、各地方整備局等において、マンション管理業者への全国一斉立入検査を実施しているところであり、平成 26 年度においても、マンション管理業者の事務所等へ立ち入り、適正化法に係る法令の遵守状況について検査を行い、必要に応じて是正指導等を実施することで、マンション管理の適正化を推進するものです。

2. 検査結果

今回の検査では、昨年度に引き続き、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約の成立時の書面の交付、財産の分別管理及び管理事務の報告の 5 つの重要項目を中心に、全国 149 社(昨年は 128 社)に対して立入検査を行い、60 社に対して是正指導を行いました(指導率 40.3%(昨年度 39.1%))。昨年に比べ、指導率が微増となるなど、未だ法令の各条項に対する認識が徹底されていない状況が見られるとともに、平成 21 年 5 月の省令改正による制度改正への理解不足等も散見されました(なお、制度改正に係る違反を除いた場合の是正指導対象は 35 社であり、全立入業者数に占める割合は 23.5%と昨年度(23.4%)とほぼ同程度となっています。)

以下、適正化法の各条項ごとの是正指導社数(重複該当あり)を示します。

【適正化法条項】**【是正指導社数】**

管理業務主任者の設置（法第56条関係）	3社（3社）
重要事項の説明等（法第72条関係）	39社（26社）
契約の成立時の書面の交付（法第73条関係）	26社（23社）
財産の分別管理（法第76条関係）	16社（2社）
管理事務の報告（法第77条関係）	20社（20社）

（ ）書きは制度改正に係る違反を除いた場合の数

3．指摘事項の傾向分析及び今後の対応策

指摘事項別の指導率をみると、昨年に引き続き、「重要事項の説明等」が26.2%と最も高く、次いで「契約の成立時の書面の交付」が17.4%、「管理事務の報告」が13.4%、「財産の分別管理」が10.7%、「管理業務主任者の設置」が2.0%の順となっています。指摘事項別の指導率を前回の結果と比較してみると、「管理業務主任者の設置」、「管理事務の報告」が前回よりそれぞれ0.4%、3.2%の微増となる一方で、「重要事項の説明等」、「契約の成立時の書面の交付」、「財産の分別管理」については、それぞれ前回より5.8%、1.4%、5.7%の減となり、一定の改善が見られる結果となりました。

また、平成21年5月の省令改正による制度改正に係る指導状況を見ると、指摘事項別の是正指導社数の延べ数の合計は30社となっており、昨年の44社から減少しています。

違反のあった業者に対しては、違反状態の是正をするように指導を行ったところですが、これらの状況も踏まえ、引き続き、立入検査等による法令遵守の指導を行うとともに、悪質な適正化法違反に対しては、適正化法に基づき厳正かつ適正に対処して参ります。

また、関係団体に対しても、さらなる法令遵守の徹底を図るため、研修活動等を通じてマンション管理業全般の適正化に向けた会員指導等を行うよう引き続き要請を行います（別添参照）。