

平成28年7月15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27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135社を任意抽出し、平成27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2,185社（平成27年度末現在）、マンションのストック戸数が約623万戸（平成27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27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135社（昨年度149社）に対して立入検査を行い、51社（昨年度60社）に対して是正指導を行いました（指導率37.8%（昨年度40.3%））。昨年度に比べ、是正指導社数、指導率はともに減少しましたが、管理組合財産の分別管理方法等の改正を主な内容とする平成21年5月の省令改正による制度改正への理解不足が見られる結果となりました（当該制度改正に係る違反を除いた場合の是正指導社数は26社、指導率は19.3%）。

以下に、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】
①管理業務主任者の設置（第56条関係）	2社（2社）
②重要事項の説明等（第72条関係）	39社（19社）
③契約の成立時の書面の交付（第73条関係）	27社（24社）
④財産の分別管理（第76条関係）	20社（3社）
⑤管理事務の報告（第77条関係）	22社（22社）

※（ ）書きは平成21年5月の省令改正による制度改正に係る違反を除いたもの。

3. 是正指導事項別の傾向及び今後の対応策

是正指導事項別にみると、昨年度に引き続き、「重要事項の説明等」が最も多く、次いで「契約の成立時の書面の交付」、「管理事務の報告」、「財産の分別管理」、「管理業務主任者の設置」の順となっています。また、指導率を昨年度の結果と比較してみると、「管理業務主任者の設置」は減少（1.5%（昨年度2.0%））しましたが、その他の事項は増加しています。

なお、前述のとおり全体の指導率は昨年度に比べ減少していますが、是正指導事項別の指導率については「管理業務主任者の設置」を除き昨年度に比べ増加しています。これは、複数の事項について重複して是正指導を受けた業者が多かったことによるものです。

違反のあった業者に対しては、立入検査時に、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、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）。