

平成19年6月14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18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では、平成18年10月から概ね3ヶ月間において、全国のマンション管理業者62社(昨年度57社)を任意に抽出し、事務所等への立入検査を実施した。

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。)の平成13年8月の施行以来、マンション管理業者の登録数が順次拡大する(平成19年3月末現在、2,727者が登録)状況の中で、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運用することを確保することは、極めて重要である。このため、平成17年度に引き続き、マンション管理業者の事務所等へ直接立ち入り、適正化法に基づく業務規制に係る事項について検査を行い、必要に応じて、業務に関する是正指導等を実施することとした。

2. 検査結果

全国62社に対して立入検査を行った結果、35社に対して業務に関する是正指導を要する事例を発見し、うち1社に対しては、後日、業務停止処分を行った。以下、適正化法の各条項ごとの指摘該当社数(重複該当あり)。

【適正化法条項】	【指摘該当社数】
登録事項の変更の届出(法第48条関係)	11社
標識の掲示(法第71条関係)	12社
重要事項の説明等(法第72条関係)	16社
契約の成立時の書面の交付(法第73条関係)	16社
帳簿の作成等(法第75条関係)	11社
財産の分別管理(法第76条関係)	4社
管理事務の報告(法第77条関係)	3社
書類の閲覧(法第79条関係)	28社
証明書の携帯等(法第88条関係)	17社

3. 指摘事項の傾向分析及び今後の対応策

検査の結果、収納代行方式（※）により修繕積立金等金銭を管理していたにもかかわらず、返還債務を負うことになった場合に必要な保証契約を締結していなかったことが判明した業者1社に対しては、平成19年3月28日付けで近畿地方整備局が監督処分（業務停止処分、指示処分）を行った。（別紙1参照）

その他、業者に対し是正指導を行ったものとしては、事務所等に設置すべき標識、業務状況調書、従業員証明書の携帯に関する指摘事項等、社内管理面での不徹底によると思われるものが多く見受けられた。一方、重要事項説明書等への記載が十分でないなど主要事務にかかわる事項も一部あった。これらの指摘事項に対してはその場で、又は、検査後に、是正指導を実施したところである。

今回の検査では、是正指導を実施した業者数は35社と前回同様であった。その比率においては、約56%と前回比で約5%減となったが、依然として各業者において法令の各条項に対する認識が徹底されていない事例が多数確認された。

このような全般的な傾向を踏まえ、国土交通省としては、立入検査等による法令指導体制の強化を図るとともに、悪質な適正化法違反に対しては、適正化法の規定及び昨年度12月に施行された「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」に従い厳正かつ適正に対処して参る所存である。また、法令遵守の徹底を図るため、関係団体に対して、研修活動等を通じて、マンション管理業務全般の適正化に向けた会員指導等を図るよう引き続き要請を行うこととした（別紙2参照）。

（※）収納代行方式　マンション管理業者が保証契約を締結した場合において、当該マンション管理業者が、管理組合から委託を受けてマンションの区分所有者等から徴収した修繕積立金等金銭を当該マンション管理業者を名義人とする口座に預入し、当該口座から払出した金銭により管理事務を行うこととする当該修繕積立金等金銭の管理方法。なお、この場合において、マンション管理業者はマンションの区分所有者等から当該修繕積立金等を徴収してから一月以内に、当該一月以内の期間に管理事務に要した費用を当該修繕積立金等金銭から控除した残額を、管理組合等を名義人とする口座に移し換えなければならない。