

令和5年9月4日

不動産・建設経済局参事官

マンション管理業者への 全国一斉立入検査結果(令和4年度)

国土交通省では、令和4年10月から概ね3ヶ月、全国119社のマンション管理業者へ立入検査を実施し、うち24社に是正指導を行いました。

引き続き、立入検査等を通じてマンション管理業全般の適正化に向けた指導等を行って参ります。

マンション管理業者は、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。）に基づき適正にマンション管理業を営むことが必要です。

このため、令和4年度においても、適正化法に基づき、全国119社に対して立入検査を行うとともに、24社に対して是正指導を行いました。是正指導の割合は令和3年度より減少したものの、一部のマンション管理業者において適正化法の各条項に対する理解不足がみられる結果となりました。（別添1参照）

なお、24社すべてにおいて是正等がなされたことを確認しています。

国土交通省としては、引き続き、立入検査等を通じた指導を行い、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、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指導等を図るよう本日付で要請しております。（別添2参照）

問い合わせ先：不動産・建設経済局 参事官付

電話：03-5253-8111（代表）

担当：高城、砂川（内線：25-155）

令和5年9月4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(令和4年度)

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119社に対し、令和4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1,843社（令和4年度末現在）、マンションのストック戸数が約694万戸（令和4年末現在）に達する中で、各登録業者が適正化法に基づき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、令和4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. 立入検査結果

今回の立入検査では、前年度に引き続き、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119社（令和3年度84社）に対して立入検査を行い、24社（令和3年度19社）に対して是正指導を行いました。なお、24社すべてにおいて是正等がなされたことを確認しています。

令和4年度の指導率は、20.2%となり、令和3年度（22.6%）との比較では2.4ポイント、過去5年間の平均（35.5%）との比較では15.3ポイント下回ったものの、一部のマンション管理業者において重要事項の説明等の適正化法の各条項に対する理解不足がみられる結果となりました。

3. 是正指導事項別の傾向及び今後の対応策

是正指導事項別の指導件数は、「契約の成立時の書面の交付」が最も多く、次いで「重要事項の説明等」、「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、是正指導事項別の指導率を昨年度の結果と比較してみると、全項目で昨年度に比べて指導率は改善しており、例年指導率が高い重要事項説明は、4.3ポイント改善しています。一方、指導件数で見ると、2項目について数が増加しています。

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、更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指導等を図るよう要請を行いました（別添2参照）。

以下に、適正化法の条項ごとの是正指導件数を示します。

【適正化法条項】

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

【是正指導件数】

- | | |
|-----------|------|
| 3件（令和3年度 | 3件） |
| 9件（令和3年度 | 10件） |
| 10件（令和3年度 | 8件） |
| 6件（令和3年度 | 6件） |
| 7件（令和3年度 | 6件） |

国 不 参 第 3 3 号
令 和 5 年 9 月 4 日

一般社団法人マンション管理業協会 理事長 殿

国土交通省不動産・建設経済局参事官
(公 印 省 略)

マンション管理業の適正化について (要請)

標記について、令和4年度もマンション管理業の適正な運営を確保することを目的とした全国一斉立入検査を実施したところである (別添参照)。

今回の立入検査においては、令和3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検査を行ったものであるが、その結果、一部のマンション管理業者において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。) の各条項に対する理解不足がみられるところである。

また、今回、是正指導を実施した24社の中には、貴協会社員であるマンション管理業者も含まれる。

本要請については、立入検査の結果を踏まえ例年貴協会あて行ってきたところであるが、依然として貴協会社員であるマンション管理業者において適正化法違反が見られることは誠に遺憾である。

国土交通省としては、今回の立入検査の結果を踏まえ、今後も、引き続き、立入検査等による指導を行い、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る所存である。

貴協会においても、法令遵守のための社員指導として導入したモニタリング制度の活用や適正化法に基づく指定法人として、より一層、法令遵守の徹底を図るための研修活動等を推進するなど、マンション管理業全般の適正化に向けた社員への指導等を図りたい。

なお、今回の要請を受けての実施結果については後日報告されたい。