

令和 6 年 7 月 30 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 5 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 100 社に対し、令和 5 年度において、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 1,804 社(令和 5 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 5 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 100 社（令和 4 年度 119 社）に対して立入検査を行い、29 社（令和 4 年度 24 社）に対して是正指導を行いました。なお、29 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 5 年度の指導率は 29.0%（令和 4 年度：20.2%）で前年比 8.8 ポイントの増、過去 5 年間の平均 32.0%と比較すると 3 ポイント下回っております。指導率は年度ごとに変動はあるものの、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依然として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、「重要事項説明義務違反」が最も多く、次いで「契約成立時の書面交付義務違反」、「管理事務の報告義務違反」、「財産の分別管理義務違反」、「専任の管理業務主任者の設置義務違反」の順となっています。

また、是正指導事項別の指導率を前年度の結果と比較してみると、「重要事項説明義務違反」（18.0%（前年度 7.6%））、「契約成立時の書面交付義務違反」（14.0%（前年度 8.4%））等、「専任の管理業務主任者の設置義務違反」を除く 4 項目で前年度に比べて指導率が増加しています。

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。

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】

【是正指導件数】

①専任の管理業務主任者の設置義務違反（第 56 条関係）	1 件（令和 4 年度 3 件）
②重要事項説明義務違反（第 72 条関係）	18 件（令和 4 年度 9 件）
③契約成立時の書面交付義務違反（第 73 条関係）	14 件（令和 4 年度 10 件）
④財産の分別管理義務違反（第 76 条関係）	12 件（令和 4 年度 6 件）
⑤管理事務の報告義務違反（第 77 条関係）	13 件（令和 4 年度 7 件）