

令和3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2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、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、例年に比べて立入検査実施件数が減少しましたが、全国のマンション管理業者のうち85社に対し、令和2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1,957社（令和2年度末現在）、マンションのストック戸数が約675万戸（令和2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2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85社（昨年度145社）に対して立入検査を行い、27社（昨年度61社）に対して是正指導を行いました。

今年度の指導率は、31.8%となり、昨年度（42.1%）との比較では、10.3ポイント下回り、過去5年間の平均（41.3%）との比較では、9.5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見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社数は、「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」、「財産の分別管理」、「管理事務の報告」、「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、概ね減少傾向であるものの、「重要事項の説明等」（21.2%（昨年度26.2%））は、他の項目に比べて指導率が高くなっています。

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（別添参照）。

以下に、適正化法の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】

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）

【是正指導社数】

2社（昨年度 2社）

18社（昨年度 38社）

9社（昨年度 34社）

6社（昨年度 14社）

6社（昨年度 27社）