



(本稿は「関住協だより」第 186 号 2020 年 11 月号より抜粋したものです。)

マンション管理業者への全国一斉立入検査結果

61 社 に是正指導 (国土交通省)

国土交通省より、昨年 10 月からおおむね 3 カ月かけて実施された、マンション管理業者への全国一斉立入検査の結果が公表された。

この立入検査は、国土交通省がマンション管理業者の事務所等へ立ち入り、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])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もので、2005 年度以降毎年行われている。

2019 年度も、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約成立時の書面の交付、財産の分別管理、管理事務の報告の 5 つの重要項目を中心に、全国 145 社 に対して立入検査が行われ、61 社に対して是正指導が行われた。

国土交通省の公表データをもとに、直近 3 年間の項目別是正指導率をまとめてみた。
(下表)

適正化法の条項	是正指導率 (%)		
	2017 年度	2018 年度	2019 年度
管理業務主任者の設置 (第 56 条関係)	2.8	5.5	1.4
重要事項 の説明等 (第 72 条関係)	23.4	32.9	26.2
契約成立時の書面の交付 (第 73 条関係)	18.6	26	23.4
財産の分別管理 (第 76 条関係)	12.4	15.1	9.7
管理事務の報告 (第 77 条関係)	11.7	21.9	18.6
全 体	37.9	43.2	42.1

(注 :是正指導率(%)=是正指導社数/立入検査社数×100 各項目の重複該当あり)

2019 年度の是正指導率は、2018 年度と比べてみると、確かに各項目について減少傾向にあるものの(2017 年度との比較では 2 項目しか減少していない。

全体の是正指導率は 42.1%で、過去 5 年間の平均 40.9%を上回っている。このような状況を見ると、マンション管理業者には、違反状態の是正に向けて業界を挙げての真剣な取り組みが望まれる。

一方、管理業務を委託している管理組合にとっては、このような不適切な実態は決して他人事ではない。 関住協会員組合の中には、今回の立入検査で是正指導を受けたと自主的に書面で報告する管理業者があった。各々の委託管理業者に対しては、立入検査があつたのかどうか、あつたのであれば結果はどうだったのか、併せて立入検査の有無にかかわらず、社内のチェック体制は どうなっているかを確認していただきたい。管理委託で何よりも大切なことは、管理業者に任せきりにしないこと。とりわけ財産の分別管理において、立入検査では未だに 1 割もの業務違反があることを踏まえ、管理組合の財産をしつかり守るために、月々の預金残高の確認など最低限のチェックは行っておきたい。