

分譲マンションの管理等に関する行政評価・監視 (調査結果に基づく通知)

総務省北海道管区行政評価局(局長:加藤義彦)は、平成16年4月から7月にかけて、道内20管理組合を抽出し、当該管理組合が管理を委託しているマンション管理業者における法令(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」という。))の遵守状況等を調査した。

その結果、マンション管理業者に配置が義務付けられている「専任の管理業務主任者」の専任性が認められないもの、管理組合から委託された管理事務の内容及び実施方法等を記載した「重要事項説明書」を交付していないもの等の状況がみられた。

これらの調査結果を踏まえ、平成17年3月18日、国土交通省北海道開発局へ、マンション管理業者に対する指導監督を徹底するよう改善意見を通知した。

本調査は、マンション管理適正化法が平成13年8月に施行されて以後、初めて実施したもの。

1 背景事情

北海道内の分譲マンションは、平成13年末現在で約3,300棟、約16万戸と推定され、平成11年以降でみると年間4千戸~5千戸が着工されているなど、札幌市等の都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっている。

しかし、分譲マンションの供給が増大する一方で、管理組合と管理業者との間でトラブルが発生するなど、マンションの管理等に関する適正化がより一層求められている。

2 調査実施期間:平成16年4月~平成17年3月

3 調査対象機関:北海道開発局、マンション管理業者、管理組合等

4 調査担当:北海道管区行政評価局

【問い合わせ先】

北海道管区行政評価局
第一部第三評価監視官室
電話:709-2311(内線3137~8)
:(直通)709-1804

調査結果の概要

1 マンション管理業者の業務規制の遵守状況

制度・仕組み

マンション管理業者には、マンション管理適正化法に基づき、専任の管理業務主任者の設置義務、重要事項の説明・同説明書の交付、管理事務の報告等の規制が課されている。

調査結果

【18管理業者を調査】

専任の管理業務主任者が勤務先として配置された事務所以外の事務所でも執務しており、配置先における専任性が認められないもの(1管理業者)

重要事項説明書を区分所有者等に交付していないもの(1管理業者)

管理者等に対して重要事項説明書を交付せず、かつ、重要事項の説明を行っていないもの(1管理業者)

管理業者と管理組合との管理事務に関する契約の書面(管理受託契約書)に管理業務主任者の記名押印がないもの(2管理業者)

管理業者は、定期的に管理業務主任者をして管理組合に対し管理事務の報告をしなければならないが、管理業務主任者でない者が報告しているもの(1管理業者)

通知内容

北海道開発局は、マンション管理業の適正な運営を確保するため、管理組合等からの苦情相談への的確な対応に引き続き努めるとともに、必要に応じ、報告を求め、又は立入検査を実施し、管理業者のマンション管理適正化法の遵守状況の確認及び監督を行う必要がある。

2 マンション管理業者における標識掲示等の励行状況

制度・仕組み

マンション管理業者は、マンション管理適正化法に基づき、その事務所ごとに標識(登録番号、登録年月日、名称、代表者氏名、事務所に置かれている専任の管理業務主任者の氏名、主たる事務所の所在地)を掲示しなければならないほか、業務及び財産の状況を記載した書類(業務状況調書、貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書類)を事務所に備え置き、その業務に係る関係者の求めに応じ、閲覧させなければならないとされている。

調査結果

【17管理業者を調査】

(標識の掲示状況)

- 「標識」を掲示していないもの(1管理業者)
- 事務所の所在地が移転前の住所となっているもの(1管理業者)

(閲覧書類の整備状況)

- 閲覧書類のうち、受託契約件数、受託契約額、受託組合数等を記載すべき「業務状況調書」が整備されていないもの(8管理業者)

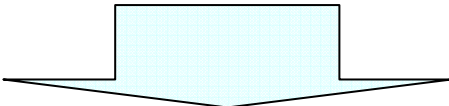
通知内容

北海道開発局は、マンション管理業の適正な運営を確保するため、必要に応じ、報告を求め、又は立入検査を実施し、管理業者の監督を行う必要がある。

3 標準管理委託契約書の周知状況

制度・仕組み

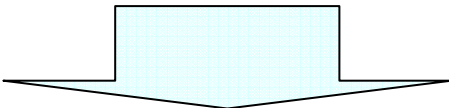
国土交通省は、マンション管理適正化法が平成 13 年 8 月に施行されたこと等から、従来まで標準的な管理委託契約書として活用するよう周知してきた「中高層共同住宅標準管理委託契約書」について、必要な見直しを行うとともに、その表題を「マンション標準管理委託契約書」(以下「標準管理委託契約書」という。)と改め、管理委託契約を締結する際の指針として活用するよう平成 15 年 4 月 9 日付けで都道府県や関係業界団体に通知している。



調査結果

【20 管理組合を調査】

- ・ 標準管理委託契約書を指針として活用しているもの (12 管理組合)
- ・ 中高層共同住宅標準管理委託契約書を指針として活用しているもの (8 管理組合)



通知内容

北海道開発局は、マンションにおける良好な居住環境の確保を図るため、マンションの管理に係る契約を締結する場合には、管理業者及び管理組合に対し標準管理委託契約書を指針として活用するよう更なる周知徹底を図ることが望まれる。

北海道における分譲マンション着工戸数

区分	平 10 年	平 11 年	平 12 年	平 13 年	平 14 年	平 15 年
北海道 (対前年比)	3,254 (-53.4%)	4,585 (40.9%)	5,385 (17.4%)	4,830 (-10.3%)	4,002 (-17.1%)	5,348 (33.6%)
札幌市 (対前年比)	3,022 (-50.1%)	4,231 (40.0%)	4,933 (16.6%)	4,189 (-15.1%)	3,438 (-17.9%)	

- (注) 1 本表は、平成 15 年度版北海道住宅年鑑（有限会社住宅流通研究所編集発行）の P80「道内分譲マンション着工戸数（国土交通省の住宅着工統計から分類）」及び P83「分譲マンションの新設着工戸数（国土交通省の住宅着工統計から分類）」を基に作成した。
- 2 分譲マンションとは、上記住宅年鑑の用語の定義によれば、国土交通省の住宅着工統計の分譲住宅着工の中から鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造、鉄筋コンクリート（RC）造、鉄骨（S）造の共同建を抽出したものであるとしている。

マンション管理の仕組み

