

平成 19 年 4 月 25 日

[局長：関 有一]

分譲マンションの管理業務等に関する行政評価・監視

- 「行政評価・監視」は、総務省行政評価局が行う評価活動の一つで、行政の運営全般を対象として、主として合規制、適正性、有効性、効率性等の観点から評価を行い、行政運営の改善を推進するものです。
- 本行政評価・監視は、関東管区行政評価局が平成 18 年 12 月から 19 年 3 月にかけて実際に調査した結果等に基づき、平成 19 年 4 月 25 日、関東地方整備局に対して改善意見を通知するものです。
- 本行政評価・監視のポイント
 - ・ 本行政評価・監視は、平成 13 年 8 月のマンション管理の適正化の推進に関する法律施行後、関東管区行政評価局として初めて実施したものです。
 - ・ マンション管理業者 31 業者を調査したところ、その約 8 割に当たる 24 業者に法令を遵守していない事例等がみられたことから、関東整備局に対し所要の改善を求めるものです。

関東管区行政評価局

<本件照会先>

総務省関東管区行政評価局

第一部第 3 評価監視官 中村幸裕

評価監視調査官 伏見順一

電話 : 048-600-2322,2323

Fax : 048-600-2337

E-mail : knt13@soumu.go.jp

背景事情及び調査の視点等

背景事情

- 平成13年8月に、マンション管理が適正に行われることにより良好な住居環境の確保を図ることを目的としたマンション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。）が施行。同法において、マンション管理業を営む者の登録制度を創設し、種々の業務規制を通じてマンション管理業の適切な実施を確保する仕組みを導入。
関東地方整備局管内（1都8県）における登録マンション管理業者：平成18年12月末現在 1,410社
- 関東地方整備局は、マンション管理適正化法に基づき平成17年度から立入検査を実施
平成17年度の立入検査結果によると、12業者に立入検査を行い、10業者について、延べ21事項の法令遵守の不備を把握し、その改善を指摘

調査の視点

- ① マンション管理業者における法令遵守が適確になされているか。
 - ② 関東地方整備局におけるマンション管理業者に関する情報の提供が適確に行われているか。
- の観点から調査

調査の結果

- ① マンション管理業者31業者を調査。うち24業者に登録、登録事項の変更届出の不備、重要事項説明等の不適切、財産の分別管理の不適切等、法令を遵守していない事例あり
- ② 関東地方整備局が、マンション管理業者登録簿及び閲覧システムにおける内容に関し、長期にわたって更新しておらず、マンション管理業者に関する最新の届出内容が閲覧できない状態



1 分譲マンション管理業者の法令遵守状況

制度の概要（マンション管理適正化法等）

《マンション管理業者が遵守すべき事項》

〔登録、登録事項の変更の届出〕

マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省への登録が必要（法第 44 条）

登録事項に変更があった場合、届出が必要（法第 48 条）

〔管理業務主任者の設置等〕

マンション管理業者は、事務所ごとに専任の管理業務主任者を置くことが必要（法第 56 条）

〔重要事項の説明等〕

管理委託契約を締結する場合、事前に区分所有者等に対し重要事項の説明及び書面の交付が必要（法第 72 条）

〔契約の成立時の書面の交付〕

管理委託契約を締結した場合、契約内容等を記載した書面（管理委託契約書）を交付し、管理業務主任者の記名押印が必要（法第 73 条）

〔財産の分別管理〕

マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金等の財産については、分別管理が必要（法第 76 条）

〔その他〕

- 標識（登録番号、商号、専任の管理業務主任者氏名等を記載）の掲示（法第 71 条）
- 閲覧書類（マンション管理業者の業務及び財産の状況を記載）の整備（法第 79 条）
- 従業者を証する従業者証明書の発行・携帯（法第 88 条）

調査結果

《マンション管理業者 31 業者（埼玉 6、東京 18、神奈川 7）を調査。法令を遵守していない業者が 24 業者（77.4%）》

〔登録、登録事項の変更の届出不備〕

- 無登録で営業（1 業者）
- 登録事項（専任の管理業務主任者の変更等）の変更が未届（18 業者）

〔専任の管理業務主任者が法令上の規定数に不足〕（2 業者）

〔重要事項の説明等が不適切〕

重要事項の説明が契約期間の開始後に行われている（1 業者）

〔契約の成立時の書面が不適切〕

契約内容等を記載した書面（契約書）に管理業務主任者の記名押印がない（1 業者）

〔財産の分別管理が不適切〕

保証契約を締結していないにもかかわらず、管理組合の預金通帳（名義人：理事長）と通帳の印鑑を同時に保管（1 業者）

〔その他〕

- 標識が掲げられていない、記載事項が訂正されていない等（9 業者）
- 閲覧書類が未作成等（10 業者）
- 従業者証明書の未発行、記載事項の誤り等（12 業者）

改善通知事項の要旨

関東地方整備局は、マンション管理業者に対し、当局の調査、同整備局の立入検査の指摘事項の周知を図る等により、マンション管理業者が法令を遵守した適正な運営を行うよう促すとともに、法令を遵守していない業者に対し、早急に改善を図るよう指導すること。

2 管理組合等に対する情報提供

制度の概要（マンション管理適正化法）

〔登録簿等の閲覧〕

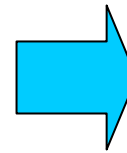
国土交通大臣（地方整備局長に委任）は、マンション管理業者登録簿その他の書類を一般の閲覧に供しなければならない。

（法第 49 条）

関東地方整備局は、事業者単位に登録申請書及び登録事項変更届出書を届出順に編てつし、法第 49 条に定める登録簿として閲覧に供している。

〔閲覧システムの整備〕

関東地方整備局では、マンション管理業者の情報（商号、住所、役員の氏名、専任の管理業務主任者の氏名等）を簡便に閲覧できるように同局備付けのパソコンにより、閲覧できるようにしている。



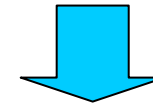
調査結果

〔登録簿等の内容が不適切〕

関東地方整備局の登録簿に、調査したマンション管理業者 31 業者のうち、3 業者の商号、住所等の変更届（4 件）が編てつされていない。

〔閲覧システムの内容が不適切〕

関東地方整備局の登録簿に、調査したマンション管理業者 31 業者のうち 7 業者の商号、住所等の変更届（9 件）が編てつされていたが、閲覧システムの情報更新されていない。



登録簿及び閲覧システムとも、マンション管理業者に関する最新の届出内容が閲覧できない状態

改善通知事項の要旨

関東地方整備局は、登録されたマンション管理業者に関して、正確な情報を迅速に提供することにより、管理組合等のマンション管理の適正な実施に資する観点から、登録簿及び閲覧システムの管理を遅滞なく適確に行うこと。

