

「国交省・管理業者
全国一斉立ち入り検査」

多くのマンションが管理業務を委託している管理業者に
対して、国土交通省は、1昨
年11月から概3ヶ月間にわた
り立ち入り検査を実施し、結
果を発表したのでお知らせし
ます。(昨年3
月末現在・登録
業者数2375
社)

全国抽出89社
の検査を行った
結果59社に対し
て業務に関する
是正指導を要す
る事例を発見し
指導を行った。
全般的な傾向と
して、各管理業
者において法令
の各条項に対す
る認識が徹底さ
れていない事例
が依然として多
数確認されたこ
とを踏まえ、立
ち入り検査等による法令指導体

「検査結果」(管理適正化法・各条項ごとの指摘該当数・重複該当あり)

是正指導内容	管理適正化法該当条項	平成17年	平成18年	平成19年
登録事項の変更の届出	第48条関係	8	11	4
事務所に標識を掲示	第71条関係	5	12	14
契約前に重要事項説明等	第72条関係	12	16	24
契約成立時の書面の発行	第73条関係	14	16	32
帳簿の作成等	第75条関係	14	11	27
財産の分別管理	第76条関係	2	4	2
管理事務の報告	第77条関係	4	3	10
書類の閲覧	第79条関係	18	28	38
証明書の携帯等	第88条関係	15	17	19
管理業務主任者の設置	第56条関係	—	—	5
抽出された立会い検査者数		57	62	89
是正実施指導された業者数		35	35	59
その比率 (%)		61%	56%	66%

制の強化を図るとともに、悪
質な「マンション管理適正化
法」違反に対しては、「マン
ション管理業者の違反行為に
対する監督処分基準」等に
従い厳正且、適正に対処す
る。又法令順守の徹底を図る
ために、関係団体に対して、
研究活動等を通じて、マンシ

ョン管理業務全般の適正化に
向けた会員指導等を図るよう
に指導しました。

・「埧管ネットの視点」

三年継続しての立会検査で
あるが、検査10項目に対し、
1昨年度、指導件数七項目
と、指導を受けた業者数が三
年間で最多であり、管理会社
は、反省の色なしである。

問い詰めて行くと、これは
510万戸を超すマンション
居住者の責任であり、無知・
無関心な管理組合役員や区分
所有者の多さを証明している
様なものであります。

管理組合(理事会)として
は、今の管理会社が単に管理
委託契約書の業務を行うだけ
でなく「マンション管理適正
化法」に従って、業務の説明
や報告を行っているかどうか
もチェックすることが必要で
あると思います。

そして、疑問点があれば、
「マンション管理業者の違反
行為に対する監督処分の基
準」に照らして確認する必要
があります。

そのことがひいては管理会
社の法令順守と管理の質の向

上に役立つと思われる。

管理会社アジャクスライフサ
ポート破産申請

横浜にある分譲会社アジャ
クスの子会社でアジャクスラ
イフサポートは、平成20年2
月17日で事業を停止し、破産
手続き申請の準備に入った。
管理会社は、収納代行方式で
業務を行っていないながら保障契
約をしていないなど、マンシ
ョン管理適正化法違反の疑い
がもたれている。関係者によ
ると管理組合資産との区分会
計は、されており、組合の被
害はないという。

事後処理を一任された弁護
士によると管理会社の負債額
は、親会社への貸付金で管理
組合の資産は流用されてない
という。

(社) 高菅協の管理費等の
保証制度などの保障契約終結
と一ヶ月以内の管理組合口座
振替を実施しなければなら
ないが、管理業登録簿には保障
契約終結の届け出が出されて
いない。

収納口座が管理会社名義の
ため通帳・印鑑の保管は管理

会社だが弁護士らが通帳を確
認したところ管理組合と会社
の資産は、区分されていると
いう。

管理組合は、大きな被害に
至らなさそうだが、管理会社
は17管理組合等嘘偽の説明や
委託契約を行った可能性が高
く、改めて法令順守が求めら
れそうだ。

エレベーターが扉を開いたま
ま下降

平成20年12月8日午後9時
頃、京都市のマンション「フ
レックス高野」で、エレベー
ターの扉が開いたまま籠が下
降し利用者の女性が腰部を挟
まれ骨折するという事故が起
きた。エレベーターは東芝エ
レベーター製で間接油圧式6
人乗りで、昭和63年5月に設
置、20年経過している。12月
13日所管の京都市が警察の協
力の下、国交省の昇降機の専
門家立会いで、立ち入り調査
を行いました。原因を現在調
査中ですが今回の事故機と同
型のエレベーターについて全
数緊急点検を行うよう指示し
ました。

ました。