

国土交通省 改正規則との整合を図る

一部内容明確化も

「処分基準」改正へ

国土交通省不動産業課は三月一日、マンション管理業者の違反行為に対する監督処分基準の一部改正案を発表し、パブリックコメントを実施した。昨年五月のマンション管理適正化法施行規則改正内容に監督基準を合わせた形で、新設では修繕積立金等一ヶ月分未満の保証措置違反は業務停止十五日、月次組合会計収支書面の未作成は業務停止七日、未交付は指示処分としている。意見募集は三月三十日までだった。既に終了している。夏前に改正する方針。

監督処分基準はマンション管理適正化法に基づき、平成十八年十二月十九日に策定。全部で十三の違反行為を挙げているが、今回改正案の対象は主に四つの違反行為に限定される。メインは「財産の分別管理業務違反」。省令は収納口座と保管口座を

分離する「イ・ロ」方式と収納・保管口座一体の「ハ」方式を新方式として規定した。

「イ・ロ」方式で、管理費を控除した修繕積立金等残金を翌月までに収納口座から保管口座へ移し変えないと業務停止三十日。旧方式でも一ヶ月超の移換義務違反は三十日だった。

新設の保証額違反では、「イ」方式は保証契約額が一ヶ月分未満の修繕積立金等の場合、「ロ」方式は、一ヶ月分の管理費用充当額に満たない場合、どちらも業務停止十五日。保証契約の未締結は従来同様の業務停止三十日としている。

新たに省令で義務付けられた月次報告では、毎月管理組合の会計収支報告状況を書面で作成し、翌月末までに管理者等への交付を規定しているが、処分基準も細かく対応している。

書面の一部未記載・事実と異なる記載は指示書分。管理者等への未交付も指示処分。管理者等未設置の組合において区分所有者等の書面閲覧請求に対する非協力も指示処分としてい

月次報告書

その他自己財産や他組合財産との分別管理に關し、未措置を指示処分とした。

そのほかの違反行為

未作成は業務停止7日

に關しては、紛らわしかった表現が修正された。事務の未報告のケースで、管理事務報告書の未作成や管理者等への未交付もあつた場合、あるいは説

「省改正に伴う措置がメインで、ほかに表現の分か

明会未実施のケースで管理事務報告書の未作成や区分所有者等への未交付もあつた場合はともに三十日の業務停止。その他の監理業務主任者の管理時

りやすさや用語の統一を図った。新たな罰則強化の基準変更をするわけではない」（不動産業課）と話している。（マンション管理新聞 第834号より）

最大月積当り265円

国土省

修繕積立金でガイドライン

国土交通省は分譲マンションの修繕のため居住者が毎月積み立てていく「修繕積立金」の目安を発表した。積立金の目安は、実態の約二倍程度に当たる一平方メートル当たり月二〇〇円前後だった。販売時に積立金が低めに設定され、数年から数十年お

景にある。同省は今後、不動産業界に目安を提示し、販売時に消費者に説明するよう求める方針だ。同省は八十四のマンションの実例を調べて、毎月積立額の目安を算出した。同省が示した積立金の目安によると、マンション全体の延べ床面積が五千万平方メートル未満で、一四階建ての場合、一平方

メートル当たりの平均月額は218円だった。五千平方メートル未満では202円、一万平方メートル以上では、178円だった。また、二十階建て以上の場合には外壁の改修などにお金がかかることから、積立額の目安は月平均で206円だった。（マンション管理新聞 第839号より）

編集後記

やはり、震災の影響は、かなり小さかった模様。すばらしい。大規模復旧まで至らずが、88.1%は、上出来です。共用部分、専有部分のそれぞれに、地震保険に入っていた事を祈るのみです。時節柄、管理費の滞納が増えています。意図的なのか、住宅ローンの滞納まで及ぶ深刻な事態なのかは、見極めが必要です。深刻な場合は、弊社のHP＝「平成の徳政令」を参考に、慎重な対応を・・・