

## マンション管理業者に対する監督処分について

株式会社西日本ビル代行のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）違反について、国土交通省九州地方整備局は、本日、同社に対し、同法に基づく監督処分を下記のとおり行いました。

### 記

- 1 処分年月日 平成30年10月2日
- 2 処分を受けたマンション管理業者  
商号または名称 株式会社西日本ビル代行  
代表者氏名 代表取締役 藤 甲子郎  
主たる事務所の所在地 福岡県福岡市中央区平和5-7-35  
登録番号 国土交通大臣(4)091363号
- 3 処分内容
  - 法第82条の規定に基づく業務停止命令
    - (1) 業務停止期間  
平成30年10月16日から平成30年11月14日までの30日間
    - (2) 停止を命ずる業務の範囲  
マンション管理業に係るすべての業務  
ただし、業務停止の開始日前に締結した管理受託契約の同一の条件による更新及び業務停止の開始日前に締結した管理受託契約に基づく管理事務並びに業務停止の開始日前に締結された停止条件付き契約（一の管理組合の構成員全員に対して、分譲後の管理受託契約を約するものに限る。）が業務停止期間中に効力発生した場合における当該管理受託契約に基づく管理事務を除く。
  - 法第81条の規定に基づく指示処分
    - (1) 今回の事案の再発を防ぐため、少なくとも、以下の事項について必要な措置を講ずること。
      - ① 今回の違反行為の内容及びこれに対する処分内容等について、役員員に対し、速やかに周知徹底すること。
      - ② 法の規定や関係法令等の遵守を社内で徹底するとともに、社内研修・教育の計画を作成し、役員員に対し、継続的に実施すること。
      - ③ 日常の業務運営に関しての調査・点検を行うとともに、社内の業務管理体制の整備に努めること。
      - ④ 今回の違反行為を防止するための適切な再発防止策を策定し、継続的に実施すること。
    - (2) 前項各号について講じた措置（前項にかかる措置以外に講じた措置がある場合は、これを含む。）を平成30年11月2日までに文書をもって報告すること。また、平成31年4月2日までに当該措置の実施状況を報告すること。

#### 4 処分理由

##### ○法第82条の規定に基づく業務停止命令

複数の管理組合との管理受託契約にかかる管理業務において、収納口座の印鑑を保管していたにもかかわらず、保証契約を締結しなかった。

このことは、法第76条及び法施行規則（以下「規則」という。）第87条第3項に違反し、法第82条第2号に該当する。

##### ○法第81条の規定に基づく指示処分

(1) 管理組合と管理受託契約を締結しようとする際、説明会を開催せず、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の重要事項について説明をさせなかった。また、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなかった。

このことは、法第72条第1項に違反し、法第81条本文に該当する。

(2) 管理組合との管理受託契約において、従前の管理受託契約と同一の条件で管理受託契約を更新しようとする際、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなかった。また、あらかじめ、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなかった。

このことは、法第72条第2項及び第3項に違反し、法第81条本文に該当する。

(3) 複数の管理組合との管理受託契約において、法第72条第2項及び第3項の規定により交付すべき重要事項を記載した書面を作成した際、管理業務主任者をして、当該書面に押印をさせなかった。

このことは、法第72条第5項に違反し、法第81条本文に該当する。

(4) 管理組合と管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結した際、当該管理組合の管理者等に対し、契約の成立時の書面を交付しなかった。

このことは、法第73条第1項に違反し、法第81条本文に該当する。

(5) 複数の管理組合との管理受託契約において、法73条第1項の規定により交付すべき書面を作成する際、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印をさせなかった。

このことは、法第73条第2項に違反し、法第81条本文に該当する。

(6) 複数の管理組合との管理受託契約にかかる管理業務において、財産の分別管理の方式を規則第87条第2項第1号イの方式としているにもかかわらず、毎月徴収された修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を保管口座へ移し換えていなかった。

このことは、法第76条及び規則第87条第2項第1号イに違反し、法第81条本文に該当する。

(7) 複数の管理組合との管理受託契約にかかる管理業務において、管理組合の対象月における会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成しなかった。

このことは、法第76条及び規則第87条第5項に違反し、法第81条本文に該当する。

(8) 管理組合との管理受託契約にかかる管理業務において、当該管理受託契約にかかるマンションの管理の状況を記載した管理事務報告書を作成しなかった。

このことは、法第77条第1項及び規則第88条に違反し、法第81条本文に該当する。