

令和７年１０月１７日
九州地方整備局

マンション管理業者に対する監督処分について

X社の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。）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、マンション管理適正化法に基づく監督処分を下記のとおり行った。

記

１ 処分内容

マンション管理適正化法第８１条に基づく指示処分

- （１） 今回の違反行為の再発を防ぐため、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について、役職員に対し、速やかに周知徹底すること。
 - ② 法及び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、役職員に対し、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 今回の違反行為を踏まえ、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。）を令和７年１１月１７日までに文書をもって報告すること。また、令和８年５月１８日までに当該措置の実施状況を報告すること。

２ 処分理由

- （１） 令和４年１１月１日から令和６年１１月３０日までの間、専任の管理業務主任者であった者について、ＩＴの活用による適切な業務ができる体制が確保されていないテレワークを行っており、常勤性が確保されていなかった。このことにより、専任の管理業務主任者の設置義務違反となったにも関わらず、当該設置義務規定に抵触するに至った際に行うべき措置を２週間以内に行っていない。
- このことは、法第５６条第１項及び第３項に違反し、法第８１条本文に該当する。
- （２） 被処分者が管理を受託している複数のマンションの管理組合において、従前の管理受託契約と同一の条件で契約を更新しようとするときに、管理者等に対し管理業務主任者をして、重要事項説明を記載した書面を交付して説明させていない。
- このことは、法第７２条第３項に違反し、法第８１条本文に該当する。

(3) 被処分者が管理を受託している複数のマンションの管理組合において、法施行規則第87条第2項第1号に定めるイ方式により財産の分別管理をしているにも関わらず、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末までに収納口座から保管口座へ移管していない。

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

(4) 被処分者が管理を受託している複数のマンションの管理組合において、管理事務委託を受けた管理組合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、翌月末までに管理組合の管理者等に交付していない。

このことは、法施行規則第87条第5項に違反し、法第81条本文に該当する。

監督処分 の程度については、行政庁に応じ、直ちに是正改善を講じたことが認められる。

以上の情状を勘案し、同法第81条に基づく指示処分とすることが相当であると判断したものである。

(参考)

リアリティマネジメント株式会社

代表取締役 河野川 和利

福岡県福岡市中央区天神2-7-21

登録番号(05)第090343