

2023年6月26日

お客様各位

株式会社 菱サ・ビルウェア
代表取締役社長 北原 博史

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく監督処分について（ご報告）

弊社は、下記のとおり国土交通省近畿地方整備局長より「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく監督処分（指示処分）を受けましたので、ご報告申し上げます。

この度の監督処分を厳粛に受け止め深く反省するとともに、お客様ならびに関係者の皆様に多大なるご迷惑をお掛けいたしましたこと、深くお詫び申し上げます。

弊社といたしましては、内部統制の強化を図り、お客様の信頼回復に向けて全力で取り組んでまいります。

記

1. 処分年月日

令和5年6月26日

2. 処分の内容

○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、役員並びに従業者全てに対し、速やかに周知徹底すること。

② 法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、役員並びに従業者全てに対し、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5年7月26日までに文書をもって報告すること。

また、令和6年6月26日までの1年間においては、半年毎に当該措置の実施状況を報告すること。

3. 処分の理由

(1) 二件の管理組合と締結した複数の管理受託契約において、契約の締結に先立ち必要な重要事項説明会の開催の日時及び場所についての掲示をしなかった。

このことは、同法施行規則第83条第2項の規定に違反し、法第81条本文に該当する。

(2) 二件の管理組合と締結した複数の管理受託契約において、契約の締結に先立ち行うべき重要事項についての説明会を開催しなかった。

また、説明会の日1週間前までに、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の全員に対し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項の規定に違反し、法第81条本文に該当する。

- (3) 二件の管理組合と更新締結した従前と同一の条件による複数の管理受託契約において、契約の更新に先立ち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て交付すべき重要事項を記載した書面を交付せず、また、管理組合の管理者等に対して行うべき重要事項を記載した書面の交付と説明を行わなかった。
このことは、法第72条第2項及び第3項の規定に違反し、法第81条本文に該当する。
- (4) 一件の管理組合と締結した複数の管理受託契約において、契約の締結後管理組合の管理者等に遅滞なく交付すべき契約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項の規定に違反し、法第81条本文に該当する。
- (5) 二件の管理組合と締結した管理受託契約において、毎翌月末までに管理組合の管理者等に対して交付すべき各月における会計の収入及び支出の状況に関する書面(5項書面)を交付しなかった。
このことは、法第76条及び施行規則第87条第5項の規定に違反し、法第81条本文に該当する。
- (6) 一件の管理組合と締結した管理受託契約に基づく管理事務において、当該管理組合の事業年度終了後遅滞なく管理組合の管理者等に対して行うべき管理事務報告を行わなかった。
また、一件の管理組合と締結した管理受託契約に基づく管理事務において、管理業務主任者をして行わせるべき管理事務報告を、管理業務主任者でない者に行わせた。
このことは、法第77条第1項及び施行規則第88条の規定に違反し、法第81条本文に該当する。
- (7) 一件の管理組合において、同組合の管理を担当していた元従業員が、従前から現金で直接受領していた区分所有者1名分の管理費・修繕積立金及び水道料金を管理組合の口座に入金せず自身で着服をしたことにより、本件管理組合に損害を与えた。
このことは、法第81条第1号の規定に該当する。

なお、対象管理組合様には発覚後直ちにご報告とお詫びのうえ、損害の補填をさせていただきました。

【本件に関するお問い合わせ先】

株式会社 菱サ・ビルウェア 03-5396-2806

以上