2023年8月29日

お客さま 各位

関電コミュニティ株式会社
代表取締役社長　杉 本　秀 人

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

弊社は、本日、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」に基づく監督処分を受けましたので、下記のとおりご報告申し上げます。

お客さまならびに関係者の方々に、多大なるご迷惑とご心配をお掛けいたしましたことを、心よりお詫び申し上げます。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、法令遵守の徹底と、再発防止に真摯に取り組んでまいります。

記

１．処分年月日

2023年8月29日

２．処分の内容

「指示処分」

⑴ 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、役員並びに同社の従業員全てに対し、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、役員並びに同社の従業員全てに対し、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。

⑵ 前項各号について講じた措置（前項に係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9月29日までに文書をもって報告すること。また、令和6年8月29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

⑴ 重要事項説明会の開催案内不掲示

弊社が管理事務を受託している管理組合と締結した管理受託契約に関して、契約の締結に先立ち行うべき重要事項説明会の開催に必要な事項の掲示を行わなかった。

このことは法施行規則第 83 条第２項に違反し、法第 81 条本文に該当する。

⑵ 重要事項説明会の不開催及び重要事項説明書等の不交付

弊社が管理事務を受託している管理組合と締結した管理受託契約に関して、契約の締結に先立ち行うべき重要事項説明会を開催しなかった。

また、重要事項説明会の開催に先立ち本件管理組合を構成する区分所有者及び管理者等の全員に交付するべき重要事項並びに重要事項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。

⑶ 重要事項説明書への事実と異なる記載

弊社が管理事務を受託している複数の管理組合において、管理受託契約の締結又は変更をしようとする際、本件管理組合の区分所有者及び管理者等に対して交付した重要事項説明書に事実と異なる記載を行った。

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。

⑷ 重要事項説明書への事実と異なる記載（従前と同一の条件での契約更新）

弊社が管理事務を受託している複数の管理組合において、管理受託契約を従前と同一の条件で更新しようとする際、本件管理組合の区分所有者及び管理者等に対して交付した重要事項説明書に事実と異なる記載を行った。

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。

⑸ 契約成立時の交付書面への事実と異なる記載

弊社が管理事務を受託している複数の管理組合と締結した管理受託契約に関して、契約成立時の交付書面に事実と異なる記載を行った。

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。

⑹ 契約成立時の書面交付遅滞

弊社が管理事務を受託している複数の管理組合と締結した管理受託契約に関して、契約成立時の交付書面を遅滞なく交付しなかった。

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。

⑺ 保管口座への資金移換不実施

弊社が管理事務を受託している複数の管理組合と締結した管理受託契約において、毎月その月分として徴収された管理費用に充当する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、翌月末までに保管口座へ移換していなかった。

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

⑻ 管理事務報告の遅滞

弊社が管理事務を受託している管理組合と締結した管理受託契約において、本件管理組合の事業年度終了後に行う管理事務報告を遅滞なく行わなかった。

このことは法第 77 条第１項及び同法施行規則第 88 条に違反し、法第 81 条本文に該当する。

４．対象管理組合さまへの弊社の対応

対象管理組合さまへのご説明は既に完了しており、是正対応についても順次進めております。なおこの度の違反行為において、対象管理組合さまの財産に損害を与える事象は発生しておりません。

５．再発防止策

⑴ 業務の適切性と透明性を確保するための業務運営体制の整備

業務の適切性と透明性を確保するための取り組みを進めてまいります。業務手順の見直しや標準化を図ることで、業務の適正化を確保するとともに、責任を明確化いたします。

⑵ 潜在リスクを識別するリスク管理体制と情報共有体制の整備

リスク項目を網羅的に抽出するための整備をし、社内で徹底するとともに、各種業務マニュアル等の有効性を適時に見直し、実態に即したものに改訂することで、ミスを予防し、またその発見を容易にしてまいります。

⑶ 役職員の意識改革と法令遵守意識の醸成・浸透

内部管理態勢の再構築へ向けての再スタートを企図し、役職員の意識改革のために必要な以下の取り組みを推進してまいります。

①法令遵守意識の向上と再発防止へ向けた年度研修計画に基づく研修・教育の実施

②経営理念、行動指針の周知、徹底

③各種資格を含めた専門性の高い人材の育成

以　上