

令和5年3月10日
国土交通省関東地方整備局
建政部

賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者に対する処分について

関東地方整備局は、賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者である、株式会社 big ones（ビッグワonz）に対し、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づく監督処分を行いました。

詳細は別紙のとおりです。

<発表記者クラブ> 埼玉県政記者クラブ、竹芝記者クラブ、神奈川建設記者会

<問い合わせ先>

関東地方整備局 建政部

電話：048-601-3151（代表） FAX：048-600-1917

建政部 不動産業適正化推進官 高津 秀一（たかつ しゅういち）（内線：6110）

建設産業第二課 課長補佐 宮澤 哲（みやざわ さとし）（内線：6654）

賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者に対する監督処分について

株式会社 big ones (ビッグワonz) (以下「本件事業者」という。) に対し、国土交通省関東地方整備局長は、本日、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律 (以下「法」という。) に基づく監督処分を下記のとおり行った。

【本件事業者の情報】

事業者名：株式会社 big ones (ビッグワonz)
所 在：東京都渋谷区渋谷 1 丁目 1 9 番 1 号 HOUSE ONE B1
登録番号：(01) 008821
代 表：三浦 大岳 (ミウラ ヒロタケ)

記

1-1. 賃貸住宅管理業者としての処分内容

○法第 23 条第 1 項の規定に基づく業務停止命令

(1) 停止を命ずる業務の範囲

- ・新たな管理受託契約の締結を目的とする業務 (照会に対する対応及び来客対応等)。
- ・新たな管理受託契約の締結及び業務停止の開始日前に締結された管理受託契約と異なる条件による更新。

(2) 期間

令和 5 年 3 月 24 日から令和 5 年 4 月 7 日までの 15 日間。

○法第 22 条の規定に基づく業務改善命令

(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 以下、処分理由 3 に掲げる違反行為について、法第 16 条の規定に基づき、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理するための必要な措置を講ずること。
- ② 以下、処分事由 4 に掲げる違反行為について、法施行(令和 3 年 6 月 15 日)以降に締結した管理受託契約 (特定賃貸借契約と併せて、法第 2 条第 2 項第一号に規定する維持保全業務を受任している契約を含む。) のうち、契約後 1 年を経過してもなお、法第 20 条に規定する定期報告を実施していない場合は、本処分後三か月以内に、管理業務の実施状況等について報告すること。

- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 日常の業務運営に関する調査・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。
- ⑥ 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) 上記(1)について講じた措置 (貴社においてこれ以外に講じた措置がある場合には当該措置を含む。) を、令和5年4月28日までに文書をもって報告するとともに、当該措置の実施状況を概ね6か月後に文書をもって報告すること。

また、今回の業務改善命令以前において、既に講じた措置がある場合は、併せて報告すること。

1-2. 賃貸住宅管理業者としての処分理由

処分理由1：法施行 (令和3年6月15日) 以降、本件事業者が管理受託契約を締結したオーナーとの契約8件において、法第13条の規定に違反して、同条の書面を交付しなかった。(業務停止命令に該当する行為)

処分理由2：法施行 (令和3年6月15日) 以降、本件事業者が管理受託契約を締結したオーナーとの契約7件において交付した法第14条の書面に、同条第1項各号及び同法施行規則第35条第2項各号に掲げる事項の一部を記載しなかった。(業務改善命令に該当する行為)

処分理由3：法施行 (令和3年6月15日) 以降、本件事業者は、法第16条の規定に違反して、自己の固有財産及び他の管理受託契約に基づく管理業務において受領する家賃、敷金、共益費その他の金銭と分別して管理するための必要な措置を講じなかった。(業務改善命令に該当する行為)

処分理由4：法施行 (令和3年6月15日) 以降、本件事業者が管理受託契約 (特定賃貸借契約と併せて、法第2条第2項第一号に規定する維持保全業務を受任している契約を含む。) を締結したオーナーとの契約17件において、法第20条に違反し、管理業務の実施状況等に関する必要な報告を実施しなかった。(業務改善命令に該当する行為)

2-1. 特定転貸事業者としての処分内容

○法第 34 条第 1 項の規定に基づく業務停止命令

(1) 停止を命ずる業務の範囲

- ・ 広告

(広告媒体の種類にかかわらず、新たな特定賃貸借契約の締結を誘引することを目的として、当該特定転貸事業者の特定賃貸借契約の内容等を表示しているものに限る)

- ・ 新たな特定賃貸借契約の締結を目的とする業務

(照会に対する対応及び来客対応等)

・ 新たな特定賃貸借契約の締結及び業務停止の開始日前に締結された特定賃貸借契約と異なる条件による更新。

・ 新たな特定賃貸借契約の締結の勧誘及び業務停止の開始日前に締結された特定賃貸借契約と異なる条件による更新の勧誘並びに勧誘者にこれらの勧誘を行わせること。

(2) 期間

令和 5 年 3 月 24 日から令和 5 年 4 月 7 日までの 15 日間

○法第 33 条第 1 項の規定に基づく指示

(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する調査・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。
特に、特定賃貸借契約の適正化を図るための必要な措置を講ずること。
- 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) 上記 (1) について講じた措置 (貴社において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 4 月 28 日までに文書をもって報告することとともに、当該措置の実施状況を概ね 6 か月後に文書をもって報告するこ

と。

また、今回の指示以前において、既に講じた措置がある場合は、併せて報告すること。

2-2. 特定転貸事業者としての処分理由

処分理由1：法施行（令和2年12月15日）以降、本事業者が特定貸借契約を締結したオーナーとの契約59件において、法第30条の規定に違反して、同条の書面を交付しなかった。（業務停止命令に該当する行為）

処分理由2：法施行（令和2年12月15日）以降、本事業者が特定貸借契約を締結したオーナーとの契約59件において交付した法第31条の書面に、同条第1項各号及び同法施行規則第48条各号に掲げる事項の一部を記載しなかった。（指示に該当する行為）