

処分内容及び処分理由

1. 処分内容

(1) 業務の一部停止

不動産特定共同事業にかかる業務の一部（不動産特定共同事業契約の締結、締結の代理又は媒介をする行為及び不動産特定共同事業契約の締結を勧誘する行為）の停止
令和8年2月24日（火曜日）から60日間【同年4月24日（金曜日）まで】

根拠法令：不動産特定共同事業法（以下、「法」という。）第35条第1項

(2) 指示

- 1 対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約ごとに、当該不動産特定共同事業契約に係る財産と他の財産とを分別して管理すること。
その他不動産特定共同事業契約に係る財産について必要かつ適切な管理・保全措置を講じること。
- 2 上記指示を適切に行い、不動産特定共同事業及びその遂行に関する業務の適正な運営を確保するため、社内の業務管理体制の整備等必要な措置を講じること。
- 3 今回の処分理由及びこれに対する処分内容等並びに再発防止のために行った具体的な対策について、被処分者の役員及び不動産特定共同事業の従事者全てに対し速やかに周知徹底すること。
- 4 法及び関係法令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、役員及び不動産特定共同事業の従事者全てに対し継続的にこれを実施すること。
- 5 すべての事業参加者に対し、今回の処分理由及びこれに対する処分内容等について速やかに説明すること。
- 6 上記指示項目について、その対応状況を令和8年4月24日までに書面で報告すること。その後も必要に応じて、財産の運用・管理状況（分別管理の状況を含む）等を書面で報告すること。

根拠法令：法第34条第1項

2. 処分理由

- (1) 不動産特定共同事業者は、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約ごとに、その業務に関する帳簿書類を作成すること及び当該不動産特定共同事業契約に係る財産のうち不動産特定共同事業の業務に係る金銭を、専用の口座を設けて金融機関への預金又は貯金等により管理することによって、当該不動産特定共同事業契約に係る財産を自己の固有財産及び他の不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理しなければならない。

しかしながら、被処分者は、当初取引銀行において口座を開設していたところ、当該取引銀行における開設可能な口座数が上限に達し、それ以上、被処分者の有する不動産特定共同事業契約ごとの専用口座が作成できないにも関わらず、他の銀行にて新たに口座開設するなどを怠り、少なくとも令和6年1月以降、不動産特定共同事業契約ごとの専用口座で財産を管理することなく、入金用口座にて、他の不動産特定共同事業契約に係る財産と混在させて管理していた。

更に、本府の調査以降においても、既契約済みの不動産特定共同事業契約ごとの専用口座で財産を管理することなく、新たに不動産特定共同事業契約を行った。

(法第27条及び同法施行規則第49条第1項違反、
法第34条第1項柱書及び法第35条第1項第2号該当)

- (2) 被処分者は、自らが営業者となる「青森・八戸 地方再生にアジアエンタメ インドア テーマパーク」の不動産特定共同事業契約に係る財産を、以下のとおり「東京都世田谷区 岡本 バリュアアップファンド / リセール」及び「沖縄県阿嘉島 リゾートヴィラファンド / リセール」における支払代金に流用した。

- ・「東京都世田谷区岡本 バリュアアップファンド / リセール」について、令和6年3月12日に7,590,397円を流用した後、同年3月29日に20,018,569円を再び流用し、同年9月2日に1,205,400円を三度に渡り総額28,814,366円を流用し、営業者報酬や内装等工事委託先等の支払いに充当した。
- ・「沖縄県阿嘉島 リゾートヴィラファンド / リセール」について、令和6年3月12日に4,149,485円を流用した後、同年3月29日に79,318,601円を再び流用、総額83,468,086円を流用し、営業者報酬や建築工事委託先等の支払いに充当した。

上記(2)は、不動産特定共同事業に関し、その公正を害する行為であり、また事業に関し、不正又は著しく不当な行為である。

(法第34条第1項第2号及び法第35条第1項第5号該当)