

※東京都知事免許及び国土交通大臣又は他の道府県知事の免許を受けて東京都の区域内において業務を行う宅地建物取引業者である会員は必ずご一読ください。

全住協 第381号
平成27年3月19日

会員各位

一般社団法人 全国住宅産業協会
専務理事 田村 仁 人

東京都「宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者の指導
及び監督処分基準」の一部改正について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、東京都から、宅地建物取引業法が改正されたことに伴う、標記監督処分基準の改正について周知依頼がありましたのでお知らせします。基準は、当協会HPをご参照ください。 敬具

(参照HP) <http://www.zenjukyo.jp/member/data/150316takken.pdf>

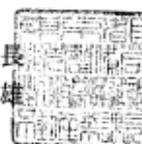
(問合せ先) 担当：米山 TEL 03-3511-0611



26都市住不第2409号
平成27年 3月 13日

一般社団法人全国住宅産業協会
会長 神山 和郎 様

東京都都市整備局
住宅政策推進部不動産課長
小野田 一雄



「宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者の指導
及び監督処分基準」の一部改正について

東京都の不動産行政につきましては、平素からご協力いただき、厚くお礼申し上げます。

標記基準につきましては、宅地建物取引業者のコンプライアンスの向上を目的として、平成21年4月1日に施行いたしました。

今般、宅地建物取引業法が改正されたことに伴い、東京都においてもこれに対応して標記監督処分基準の改正を行いました。改正内容は、宅地建物取引主任者から宅地建物取引士への名称変更に伴うものとなります。

ついでには、改正監督処分基準を別添により送付いたしますので、貴団体におかれましては、今回の改正の趣旨を加盟会員に対しても周知いたぐとともに、宅地建物取引業者のコンプライアンスの一層の向上に向け、ご協力賜りますようお願い申し上げます。

宅地建物取引業者及び宅地建物取引士の 指導及び監督処分基準

第1章 総則

(目的)

第1 この基準は、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士に対する宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「法」という。)に基づく指導及び監督処分の公正の確保と透明性の向上を図るため、必要な事項を定めることとする。

(定義)

第2 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地建物取引業者(以下「業者」という。) 法第3条第1項に規定する東京都知事(以下「知事」という。)の免許を受けている者及び国土交通大臣又は他の道府県知事の免許を受けて東京都の区域内において業務を行う者をいう。
- (2) 業者による違反行為 法第65条第1項及び同条第3項の規定による指示、同条第2項及び同条第4項の規定による業務停止及び法第66条第1項第9号の規定による免許取消しの対象となる行為をいう。
- (3) 業者への監督処分 法第65条第1項及び同条第3項の規定による指示、同条第2項及び同条第4項の規定による業務停止及び法第66条第1項第9号の規定による免許取消しをいう。
- (4) 業者への指導処分 法第71条に基づく指導、助言及び勧告(以下「指導等」という。)をいう。
- (5) 宅地建物取引士等 法第18条第1項の登録を受けた者をいい、宅地建物取引士証の交付を受けていない者を含む。
- (6) 宅地建物取引士による違反行為 法第68条第1項及び同条第3項の規定による指示、同条第2項及び同条第4項の規定による事務禁止及び法第68条の2の規定による登録消除の対象となる行為をいう。
- (7) 宅地建物取引士への監督処分 法第68条第1項及び同条第3項の規定による指示、同条第2項及び同条第4項の規定による事務禁止及び法第68条の2の規定に

よる登録消除をいう。

(8) 宅地建物取引士への指導処分 宅地建物取引士への監督処分に至らない指導、助言及び勧告をいう。

(指導及び監督処分の考え方)

- 第3 知事が行う業者への監督処分のうち、指示及び業務停止とすべき違反行為に対しては、原則として、別表第1の標準処分例に基づき監督処分を行うこととする。
- 2 知事が行う宅地建物取引士への監督処分のうち、事務禁止とすべき違反行為に対しては、原則として、別表第2の標準処分例に基づき監督処分を行うこととする。
- 3 知事は、業者及び宅地建物取引士への監督処分のうち、業務停止又は事務禁止とすべき違反行為の軽重及び態様、違反行為後の措置状況等を総合的に考慮して、免許取消し又は登録消除とをすることができる。
- 4 知事は、業者及び宅地建物取引士による違反行為の軽重及び態様、違反行為後の措置状況等を総合的に考慮した上で、監督処分に至らないと判断した場合は、必要な指導、助言及び勧告を行うことができる。

(指導及び監督処分の適用期間)

第4 知事が行う業者及び宅地建物取引士への指導及び監督処分は、原則として、当該処分をしようとする日から前5年間の違反行為について行うものとする。

第2章 業者への指導及び監督処分

(法第65条第2項第2号違反行為に対する処分)

第5 知事は業者が、法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号の規定に違反する行為(以下「2項2号違反行為」という。)をした場合には、同条第2項本文又は同条第4項本文の規定により、業務停止とすることができる。

- 2 業務停止期間については、別表第1に定める日数に、必要に応じ、第4項の規定による加重又は第6項の規定による軽減をして定めることとする。
- 3 業者が、法第35条第1項又は同条第2項及び第47条第1号の規定の双方に違反

する行為をした場合は、前項に規定する「別表第1に定める日数」とあるのは、「90日」とする。

4 2項2号違反行為が、次に掲げる加重事由のいずれかに該当するときは、業務停止期間について、別表第1に定める日数に2分の3を乗じて得た日数（その日数に1日未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。以下第6項において同じ。）に加重することができる。

- (1) 2項2号違反行為により発生し、又は発生が見込まれる関係者の損害の程度が特に大きい場合
- (2) 2項2号違反行為の態様が、暴力的行為又は詐欺的行為によるなど、特に悪質である場合
- (3) 2項2号違反行為による違反状態が長期にわたっている場合
- (4) 2項2号違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合
- (5) その他特に加重すべき特別な事情が存在する場合

5 2項2号違反行為が次に掲げる事由のいずれかに該当するときは、法第65条第1項又は同条第3項の規定による指示又は法第71条に規定する指導等に軽減することができる。

ただし、営業を目的とした名義貸し（法第13条第1項）、表示又は広告を目的とした名義貸し（法第13条第2項）、重要な事項に関する故意の不告知等（法第47条第1号）及び不当に高額報酬の要求（法第47条第2号）については、この軽減措置を適用しないものとする。

- (1) 当該2項2号違反行為による関係者の損害が発生せず、かつ、今後発生することが見込まれない場合
- (2) 知事が当該2項2号違反行為の存在を覚知するまで、又は知事の指摘に応じ直ちに、業者が関係者の損害の補てんに関する取組を開始した場合であって、当該補てんの内容が合理的であり、かつ、当該業者の対応が誠実であると認められる場合
- (3) 知事が当該2項2号違反行為の存在を覚知するまで、又は知事の指摘に応じ直ちに違反状態を是正した場合（関係者に損害が発生した場合は、前号の事由にも該当する場合に限る。）

6 2項2号違反行為が、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当するときは、業務停止期間について、別表第1に定める日数に4分の3を乗じて得た日数に軽減することができる。

ただし、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当し、かつ第4項に掲げる加重事由のいずれかに該当するときは、第4項の規定による加重措置及びこの軽減措置は適用せず、別表第1に定める日数を適用することとする。

また、営業を目的とした名義貸し（法第13条第1項）、表示又は広告を目的とした名義貸し（法第13条第2項）、重要な事項に関する故意の不告知等（法第47条第1号）及び不当に高額報酬の要求（法第47条第2号）については、原則としてこの軽減措置を適用しないものとする。

- (1) 2項2号違反行為により発生し、又は発生が見込まれる関係者の損害の程度が軽微である場合
- (2) 業者が、関係者の損害の全部又は一部を補てんした場合（前項第2号に該当する場合を除く。）
- (3) その他特に軽減すべき特別な事情が存在する場合

（法の規定又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号。以下「履行確保法」という。）の規定（法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号に掲げる規定を除く。）に違反する行為に対する処分）

第6 知事は、業者が法の規定又は履行確保法第11条第1項若しくは第6項、第12条第1項、第13条、第15条若しくは履行確保法第16条において読み替えて準用する履行確保法第7条第1項若しくは第2項若しくは第8条第1項若しくは第2項の規定（法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号に掲げる規定を除く。）に違反する行為をした場合は、法第65条第1項本文又は同条第3項の規定により、必要な指示をすることができる。

（他の法令（履行確保法及びこれに基づく命令を除く。）に違反する行為に対する処分）

第7 知事は、業者が業務に関し他の法令（履行確保法及びこれに基づく命令を除く。）に違反する行為をした場合には、法第65条第1項3号又は同条第3項の規定により、必要な指示をすることができる。

（他の法令に違反する行為以外の不正な行為に対する処分）

第8 知事は、業者が関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれが大である行為、又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれが大である行為をした場合において、当該行為の態様が2項2号違反行為と類似するものであるときは、当該2項2号違反行為に係る第5の規定に従い、法第65条第2項第5号又は同条第4項第5号の規定により、業務停止とすることができる。

2 前項に規定する場合を除き、知事は、業者が関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれが大である行為、又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれが大である行為（法又はその他の法令の規定に違反する行為を除く。）をした場合には、法第65条第1項第1号、第2号又は同条第3項の規定により必要な指示をすることができる。

ただし、関係者の損害の程度又は社会的影響の程度が大である場合、その他指示することが不適切と認められる特段の事由がある場合は、法第65条第2項第5号又は同条第4項第5号の規定により、業務停止とすることを妨げない。

（指示に従わない場合等における処分）

第9 知事は、業者が法第65条第1項又は第3項の規定による指示の内容に従わなかった場合には、同条第2項第3号又は同条第4項第3号の規定及び別表第1に基づき15日の業務停止とすることとする。

2 知事が業者に対して、法第72条第1項の規定する報告及び検査を求める場合、次のいずれかに該当する違反行為をした場合には、法第65条第2項第4号の規定及び別表第1に基づき15日の業務停止とすることとする。

(1) 法第72条第1項の規定による報告提出命令に対し、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出をした場合

(2) 法第72条第1項の規定による立入検査に対し、これを拒み、妨げ、又は忌避した場合

（免許取消し）

第10 知事は、業者が次のいずれかに該当する違反行為をした場合には、法第66条第1項第9号の規定により、免許取消しとすることとする。

- (1) 第5、第8及び第9の規定により業務停止の対象となる違反行為であって、当該違反行為の情状が特に重い場合
- (2) 業務停止期間中に、処分前に締結された契約（媒介契約を除く。）に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為を除き、宅地建物取引業に関する行為をした場合

第3章 宅地建物取引士への指導及び監督処分

(1項各号違反行為に対する処分)

第11 知事は、宅地建物取引士が法第68条第1項各号に規定する違反行為（以下「1項各号違反行為」という。）をした場合には、次に掲げる事由等を総合的に考慮して、同条第1項及び同条第3項の規定により必要な指示、同条第2項及び同条第4項により事務禁止とすることができる。

ただし、業者への名義貸し（同条第1項第1号）及び他人への名義貸し（同条第1項第2号）については、原則として、事務禁止とすることとする。

- (1) 1項各号違反行為による関係者の損害の有無
- (2) 損害の補てんに関する取組
- (3) 1項各号違反行為の態様及び期間

2 事務禁止期間については、原則として、別表第2に定める日数によることとし、1項各号違反行為が、次に掲げる事由のいずれかに該当するときは、別表第2に定める日数に2分の3を乗じて得た日数（その日数に1日未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。以下第3項に同じ。）

- (1) 1項各号違反行為により発生し、又は発生が見込まれる関係者の損害の程度が、特に大きい場合
- (2) 1項各号違反行為による違反状態が長期にわたっている場合
- (3) 1項各号違反行為の態様が、暴力的行為又は詐欺的行為による等、特に悪質である場合
- (4) 1項各号違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合
- (5) その他特に加重すべき特別な事情が存在する場合

3 知事は、1項各号違反行為が、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当するときは、事務禁止期間について、別表第2に定める日数に4分の3を乗じて得た日数に軽減す

ることができる。

ただし、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当し、かつ、第2項に掲げる加重事由のいずれかに該当するときは、第2項の規定による加重措置及びこの軽減措置は適用せず、別表第2に定める日数を適用することとする。

- (1) 1項各号違反行為により発生し、又は発生が見込まれる関係者の損害の程度が軽微である場合
- (2) 宅地建物取引士が、関係者の損害の全部又は一部を補てんした場合（前項第2号に該当する場合を除く。）

(1項各号違反以外の法の規定に違反する行為に対する処分)

第12 知事は宅地建物取引士が法の規定（法第68条第1項各号に掲げる規定を除く。）に違反する行為をした場合には、必要な指示を行うことができる。

(指示に従わない場合等における処分)

第13 知事は、宅地建物取引士が法第68条第1項又は同条第3項の規定による指示の内容に従わなかった場合には、同条第2項又は同条第4項の規定により、15日の事務禁止とすることとする。

2 知事は、宅地建物取引士が法第72条第2項の規定による報告提出命令に対し、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出をした場合には、法第68条第2項又は同条第4項の規定により、15日の事務禁止とすることとする。

(登録削除)

第14 知事の登録を受けている宅地建物取引士が次のいずれかに該当する違反行為をした場合には、法第68条の2第1項第4号の規定により、登録削除とすることとする。

- (1) 第11の規定により事務禁止処分の対象となる違反行為であって、当該違反行為の情状が特に重い場合
- (2) 事務禁止に違反した場合

2 知事は、宅地建物取引士が法第68条の2第2項第3号に該当する場合には、同項本文の規定により、登録消除とすることとする。

第4章 指導及び監督処分の手続

(一の監督処分)

第15 知事は、業者又は宅地建物取引士について一の違反行為に対し監督処分をしようとする場合において、当該処分の内容が業務停止又は事務禁止の場合は、第17の規定による加重の要否を判断して定めることとする。

2 知事は、業者又は宅地建物取引士について複数の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合(指示及び業務停止又は事務禁止を同時にする場合を含む。以下同じ。)は、第16の規定により業務停止期間又は事務禁止期間の調整を行った上で、第18第2項及び第3項の規定により業務停止又は事務禁止の一つの監督処分を行うこととする。

(業務停止期間及び事務禁止期間の調整)

第16 知事が、業者又は宅地建物取引士に対して複数の業務停止相当又は事務禁止相当の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合においては、業務停止期間及び事務禁止期間については、次の(1)又は(2)の日数のうち、より短期である日数とする。

(1) 業者又は宅地建物取引士の各違反行為に対する業務停止期間又は事務禁止期間のうち最も長期であるものに、2分の3を乗じて得た日数(その日数に1日未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。)

(2) 業者又は宅地建物取引士の各違反行為に対する業務停止期間又は事務禁止期間を合計して得た日数

2 前項(1)の場合において、当該複数の違反行為(直接取引に係る違反行為に限る。)が複数の取引に係るものであるときにおける前項(1)の規定の適用については、同規定中「2分の3」とあるのは、「2」とする。

(違反行為を重ねて行った場合の加重)

第17 法第65条第2項又は同条第4項の規定による業務停止をしようとする場合に

において、当該処分の対象である違反行為のあった日（複数の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合にあっては、当該複数の違反行為のうち最も早期に発生した違反行為のあった日）前5年間に、当該業者が同条第1項若しくは同条第3項の規定による指示又は同条第2項若しくは同条第4項の規定による業務停止を受けていたときは、業務停止期間について、別表1に定める日数（第16の規定による業務停止期間の調整が行われたときは、当該調整後の日数）に2分の3を乗じて得た日数（その日数に1日未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）に加重することとする。

- 2 法第68条第2項又は同条第4項の規定による事務禁止をしようとする場合において、当該処分の対象である違反行為のあった日（複数の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合にあっては、当該複数の違反行為のうち最も早期に発生した違反行為のあった日）から前5年間に、当該業者が同条第1項若しくは同条第3項の規定による指示又は同条第2項若しくは同条第4項の規定による事務禁止を受けていたときは、事務禁止期間について、別表第2に定める日数（第16の規定による事務禁止期間の調整が行われたときは、当該調整後の日数）に2分の3を乗じて得た日数（その日数に1日未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）に加重することとする。

（処分の方法）

- 第18 知事は、主たる事務所のほかに事務所を設ける業者に対して業務停止をしようとする場合においては、すべての事務所の業務の停止を命じることができる。
- 2 知事は、法第65条第1項又は同条第3項の規定による指示及び同条第2項又は同条第4項の規定による業務停止を一の監督処分によりしようとする場合には、当該指示に係る指示書及び当該業務停止に係る業務停止命令書の双方を交付することとする。
- 3 知事は、法第68条第1項又は同条第3項の規定による指示及び同条第2項又は同条第4項の規定による事務禁止を一の監督処分によりしようとする場合には、当該指示に係る指示書及び当該事務禁止に係る事務禁止命令書の双方を交付することとする。
- 4 知事は、法第65条第1項又は同条第3項の規定による指示又は同条第2項又は同条第4項の規定による業務停止をした場合においては、指示書に記載された内容に関

する業者の実施状況について、必要に応じて、報告を求め、又は検査その他の所要の措置を講ずることとする。

なお、法第71条の規定による勧告書についても同じとする。

5 知事は、法第65条第2項又は同条第4項の規定による業務停止をしようとする場合には、直ちに業務を停止させなければ関係者の新たな損害が発生するおそれが大であるとき、その他直ちに業務を停止させることが必要な特段の事情がある場合を除き、原則として、業務停止命令書の到達した日の翌日から起算して14日を経過した日を、業務停止の開始日として指定することとする。ただし、広告の撤収、関係者への連絡その他業者による業務停止に向けた準備行為に14日以上要すると見込まれる場合又は送達手続上異なる定めとする必要がある場合は、この限りでない。

6 知事は、法第68条第2項又は同条第4項の規定による事務禁止をしようとする場合には、直ちに事務を禁止させなければ関係者の新たな損害が発生するおそれが大であるとき、その他直ちに事務を禁止させることが必要な特段の事情がある場合を除き、原則として、事務禁止命令書の到達した日の翌日から起算して14日を経過した日を、事務禁止の開始日として指定することとする。

7 知事は、業者又は宅地建物取引士に業務停止又は事務禁止をしようとする場合においては、原則として、宅地建物取引業又は宅地建物取引士の全部の業務又は事務を対象とすることとする。

(業務停止期間中において禁止される行為及び許容される行為)

第19 法第65条第2項又は同条第4項の規定による業務停止を受けた業者は、業務停止期間中において、業務停止の開始日前に締結された契約（媒介契約を除く。）に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為を除き、宅地建物取引業に関する行為はできないこととする。

2 前項に基づき、業務停止期間中において禁止される行為を例示すると、次のとおりとなる。

(1) 広告（広告媒体の種類にかかわらず、名称又は所在地の表示等により宅地又は建物が特定可能な形で表示されているものに限る。）、宅地建物取引業の取引に関する

電話照会に対する応対及び来客対応

- (2) 媒介契約の締結及び更新並びに業務停止の開始日前に締結された媒介契約に係る業務の処理（業務停止の開始日前に締結された契約（媒介契約を除く。）の履行のため必要であることが明らかな媒介契約の更新及び媒介契約に係る業務の処理を除く。）
- (3) 申込証拠金の受領、契約の締結の申込みに対する承諾又は拒否の意思表示
- (4) 宅地又は建物の売買、交換又は賃貸（自ら賃貸する場合を除く。）に関する契約の締結

3 第1項に基づき許容される行為を例示すると、次のとおりとなる。

- (1) 業務停止の開始日前に締結された契約（媒介契約を除く。）に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為（物件の登記、引渡し等）
- (2) 宅地又は建物を自ら賃貸する行為
- (3) 宅地の造成工事又は建物の建築工事、物件に係る建築確認又は開発許可の申請、資金の借入れ

第5章 その他

（処分内容の公表）

第20 知事は、指示、業務停止及び免許取消しをしたときは、次に掲げる事項について公表することとする。

- (1) 当該処分をした日
- (2) 当該処分を受けた業者の商号又は名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名、免許番号
- (3) 当該処分の内容
- (4) 当該処分の理由

（処分の保留）

第21 知事は、次に掲げる場合には、必要と認められるまでの間、処分を保留することができる。

- (1) 司法上の捜査が行われ、又は書類送検、起訴等がなされた場合
- (2) 取引の関係者を保護するため特に必要があると認められる場合

(3) 当事者が、民事訴訟等により係争中であり、その結果により判断する必要があると認められる場合

(指導及び監督基準に定めのない違反行為)

第22 この基準に定めのない違反行為については、法の規定に基づいて処理する。

(施行細則)

第23 この基準の施行に関し必要な事項は、都市整備局住宅政策推進部不動産課長が定める。

附 則

この基準は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

別表第1 第3関係

違反行為の概要		適用条文	標準 処分例
変更の届出	法第9条の規定に違反して、免許番号、商号等変更の届出をしなかった場合	65条①, ③	指示
営業を目的とした名義貸し	法第13条第1項の規定に違反して、他人の営業のために名義貸しをした場合	65条② 2,④2	90日
表示又は広告を目的とした名義貸し	法第13条第2項の規定に違反して、他人の表示又は広告のために名義貸しをした場合	65条② 2,④2	15日
専任宅地建物取引士の設置義務違反	法第31条の3第3項の規定に違反して、専任宅地建物取引士の設置に関し必要な措置をとらなかった場合	65条② 2,④2	7日
営業保証金の供託等に関する義務違反	① 法第25条第5項(法第26条第2項において準用する場合を含む。)、法第28条第1項、法第64条の15前段又は法第64条の23前段の規定に違反して、必要な営業保証金を供託しなかった場合 ② 法第64条の9第2項の規定に違反して、必要な弁済業務保証金分担保金を納付しなかった場合 ③ 法第64条の10第2項の規定に違反して、必要な還付充当金を納付しなかった場合 ④ 法第64条の12第4項の規定に違反して、必要な特別弁済業務保証金分担保金を納付しなかった場合	65条②2	30日
業務処理の原則	法第31条の規定に違反して、業務処理を行った場合	65条①, ③	指示
誇大広告等の禁止違反	(1) 法第32条の規定に違反して、誇大広告等をした場合((2) の場合を除く。)	65条② 2,④2	7日
	(2) (1) の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合((3) の場合を除く。)		15日
	(3) (2) の場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められる場合		30日
広告開始時期の制限	法第33条の規定に違反して、許可、確認後を得ないで広告をした場合	65条①, ③	指示
自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限違反	(1) 法第33条の2の規定に違反して、自己の所有に属しない宅地又は建物について、売買契約(予約を含む。)を締結した場合((2) の場合を除く。)	65条② 2,④2	15日
	(2) (1) の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合		30日
取引態様の明示義務違反	法第34条の規定に違反して、取引態様の別を明示しなかった場合	65条② 2,④2	7日
媒介契約締結時における書面の交付義務違反	① 法第34条の2第1項(法第34条の3において準用する場合を含む。②において同じ。)の規定に違反して、媒介契約の締結時に書面を交付しなかった場合 ② 法第34条の2第1項の書面について、同項各号に掲げる事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をした場合	65条② 2,④2	7日
価額について意見を述べる際の根拠の明示義務違反	法第34条の2第2項(法第34条の3において準用する場合を含む。)の規定に違反して、宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額について意見を述べるときに、その根拠を明らかにしなかった場合	65条② 2,④2	7日
専任媒介契約の有効期間等	法第34条の2の規定に違反して、専任媒介の有効期間・更新、指定流通機構への登録・登録書の交付、契約成立の指定流通機構への報告、依頼者に対する報告等をしなかった場合	65条①, ③	指示

違反行為の概要		適用条文	標準 処分例
重要事項説明義務違反	(1) 次のいずれかに該当する場合（(2)の場合を除く。） ① 法第35条第1項から第3項までの書面に、同条第1項から第3項各号までに掲げる事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をした場合 ② 法第35条第1項から第3項までの書面は交付したものの、説明はしなかった場合 ③ 宅地建物取引士以外の者が、法第35条第1項から第3項までの規定による重要事項説明をした場合	65条② 2.④2	7日
	(2) (1)①から③までのいずれかに該当する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合（(3)の場合を除く。）		15日
	(3) (2)の場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められる場合		30日
	(4) 法第35条第1項から第3項までの規定に違反して、同条第1項から第3項までの書面を交付しなかった場合（(5)の場合を除く。）		15日
	(5) (4)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合（(6)の場合を除く。）		30日
	(6) (5)の場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められる場合		60日
供託所等に関する説明	法第35条の2の規定に違反して、供託所等に関する説明を行わなかった場合	65条①、 ③	指示
契約締結等の時期の制限違反	(1) 法第36条の規定に違反して、工事に関し必要とされる開発許可、建築確認その他の処分を取得する前に、売買契約の締結等をした場合（(2)の場合を除く。）	65条② 2.④2	15日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合		30日
売買契約等の締結時における書面の交付義務違反	法第37条第1項又は第2項の書面に、同条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をした場合	65条② 2.④2	7日
	法第37条第1項又は第2項の規定に違反して、同条第1項又は第2項の書面を交付しなかった場合		15日
契約書への宅地建物取引士の押印	法第37条第3項の規定に違反して、契約書への宅地建物取引士の記名押印をしなかった場合	65条①、 ③	指示
クーリングオフ等	法第37条の2第1項、第2項及び第3項の規定に違反して、事務所以外の場所での契約のクーリングオフによる手付金その他の金銭の返還をしなかった場合等	65条①、 ③	指示
損害賠償額の予定等の制限	法第38条第1項の規定に違反して、10分の2を超える損害賠償額の予定等をした場合	65条①、 ③	指示
手付額の制限等	法第39条第1項及び第2項の規定に違反して、10分の2を超える手付金の受領した場合等	65条①、 ③	指示
瑕疵担保責任についての特約の制限	法第40条第1項の規定に違反して、買主に不利な特約をした場合	65条①、 ③	指示

違反行為の概要		適用条文	標準 処分例
手付金等の保全義務違反	(1) 法第41条第1項又は第41条の2第1項の規定に違反して、必要な保全措置を講じずに手付金等を受領した場合(2)の場合を除く。	65条② 2,④2	15日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合		30日
割賦販売の契約の解除等の制限	法第42条第1項の規定に違反して、割賦販売契約を解除等した場合	65条①, ③	指示
所有権留保等の禁止違反	(1) 法第43条第1項若しくは第3項の規定に違反して、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなかった場合、又は、同条第2項若しくは第4項の規定に違反して、担保の目的で宅地若しくは建物を譲り受けた場合(2)の場合を除く。	65条② 2,④2	15日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合		30日
不当な履行の遅延	法第44条の規定に違反して、宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払いを不当に遅延させた場合	65条② 2,④2	30日
秘密を守る義務違反	法第45条の規定に違反して、秘密を他に漏らした場合	65条② 2,④2	15日
限度額を超える報酬の受領	法第46条第2項の規定に違反して、限度額を超えて報酬を受領した場合	65条② 2,④2	15日
報酬額の提示	法第46条第4項の規定に違反して、報酬額を提示しなかった場合	65条①, ③	指示
重要な事項に関する故意の不告知等	法第47条第1号の規定に違反して、重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げた場合	65条② 2,④2	90日
不当に高額な報酬の要求	法第47条第2号の規定に違反して、不当に高額な報酬を要求した場合	65条② 2,④2	30日
手付の貸与等による契約締結の誘因	(1) 法第47条第3号の規定に違反して、手付の貸与等により契約の締結を誘引した場合(2)の場合を除く。	65条② 2,④2	15日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合		30日
契約締結の勧誘時における将来利益に関する断定的判断の提供	(1) 法第47条の2第1項の規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供した場合(2)の場合を除く。	65条② 2,④2	15日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合		30日
契約締結等を目的とした宅地建物取引業者の相手方等に対する威迫	(1) 法第47条の2第2項の規定に違反して、契約の締結等を目的として、宅地建物取引業者の相手方等を威迫した場合(2)の場合を除く。	65条② 2,④2	15日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合		30日
契約締結の勧誘時における将来の環境又は利便に関する断定的判断の提供	(1) 法第47条の2第3項及び規則第16条の12第1号イの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供した場合(2)の場合を除く。	65条② 2,④2	15日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合		30日

違反行為の概要		適用条文	標準 処分例
契約締結の勧誘時における判断に必要な時間の付与拒否	(1)法第47条の2第3項及び規則第16条の12第1号口の規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んだ場合(2)の場合を除く。)	65条② 2,④2	15日
	(2)(1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合		30日
勧誘に先立って宅地建物取引業者名、担当者名、勧誘目的を告げずに勧誘	法第47条の2第3項及び規則第16条の12第1号ハの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、勧誘に先立って、宅地建物取引業者名、担当者名、勧誘目的を告げずに勧誘を行った場合。	65条② 2,④2	7日
相手方等が契約を締結しない旨等の意思表示をした場合の再勧誘	(1)法第47条の2第3項及び規則第16条の12第1号ニの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等が契約を締結しない旨等の意思表示をしたにもかかわらず勧誘を継続した場合(2)の場合を除く。)	65条② 2,④2	15日
	(2)(1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。		30日
迷惑を覚えさせるような時間の電話又は訪問による勧誘	(1)法第47条の2第3項及び規則第16条の12第1号ホの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、迷惑を覚えさせるような時間に電話勧誘又は訪問勧誘を行った場合(2)の場合を除く。)	65条② 2,④2	15日
	(2)(1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。		30日
私生活又は業務の平穩を害する方法による契約締結の勧誘	(1)法第47条の2第3項及び規則第16条の12第1号ヘの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、私生活又は業務の平穩を害する方法によりその者を困惑させた場合(2)の場合を除く。)	65条② 2,④2	15日
	(2)(1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合		30日
契約申込みの撤回時における預り金の返還拒否	法第47条の2第3項及び規則第16条の12第2号の規定に違反して、預り金を返還することを拒んだ場合	65条② 2,④2	15日
正当な理由のない契約解除の拒否等	法第47条の2第3項及び規則第16条の12第3号の規定に違反して、正当な理由なく、契約の解除を拒み、又は妨げた場合	65条② 2,④2	30日
証明書不携帯時における従業者の業務従事	法第48条第1項の規定に違反して、証明書を携帯させずに、従業者をその業務に従事させた場合	65条② 2,④2	7日
従業者名簿の不備	法第48条第3項の規定に違反して、従業者名簿を備えず、又は規則第17条の2第1項各号に掲げる記載事項の一部を記載しなかった場合	65条② 2,④2	7日
従業員名簿の閲覧	法第48条第4項の規定に違反して、従業員名簿を閲覧させなかった場合	65条①, ③	指示
帳簿の備付け	法第49条の規定に違反して帳簿を備え付けなかった場合	65条①, ③	指示
標識の掲示	法第50条第1項の規定に違反して、標識を掲示しなかった場合	65条①, ③	指示
事務所、案内所等の届出	法第50条第2項の規定に違反して、事務所等の届出をしなかった場合	65条①, ③	指示
指示に従わない場合	指示(法第65条第1項、第3項)に従わない場合	65条② 3,④3	15日
取引の関係者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれ大であるとき		65条① 1,③	指示
取引の公正を害する行為をしたとき、又は公正を害するおそれ大であるとき		65条① 2,③	指示

違反行為の概要		適用条文	標準 処分例
他法令違反		65条① 3.③	指示
宅地建物取引士が処分を受けた場合において、宅建業者の責めに帰すべき理由があるとき		65条① 4.③	指示
不正不当行為	法第65条第2項第2号類似の違反の場合	65条② 5.④5	2項2号参照
	関係者の損害の程度又は社会的影響が特に大きい場合		60日
法定代理人が業務を停止しようとするとき以前5年以内に宅建業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき		65条②6	7日
役員又は政令使用人のうちに業務を停止しようとするとき以前5年以内に宅建業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるとき		65条② 7.8	7日
報告命令、立入調査の拒否等	法第72条1項の報告提出命令に報告・資料提出をしない又は虚偽の場合、立ち入り調査の拒否等の場合	65条② 4.④4	15日
履行確保法の規定に基づく保証金の供託に関する義務違反	履行確保法第11条第1項の規定に違反して、必要な住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行わなかった場合	65条②2	7日
履行確保法の規定に基づく新築住宅の売買契約の締結禁止違反	履行確保法第13条の規定に違反して、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降において、あらたに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結した場合	65条②2	15日
履行確保法の規定に基づく不足額の供託に関する義務違反	履行確保法第16条において読み替えて準用する履行法第7条第1項の規定に違反して、不足した住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行わなかった場合	65条②2	7日

別表第2 第11関係

違反行為の概要		事務禁止期間
1	専任宅地建物取引士としての名義の使用 宅地建物取引業に自己が専任の宅地建物取引士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅地建物取引士である旨の表示をすることを許し、当該宅地建物取引業者がその旨の表示をした場合（法第68条第1項第1号）	90日
2	他人への自己名義の使用許可 他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をした場合（法第68条第1項第2号）	60日
3	宅地建物取引士の事務に関する不正、不当な行為 宅地建物取引士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をした場合（法第68条第1項第3号）	30日