

宅地建物取引業者及び宅地建物取引士の違反行為に対する監督処分の基準

第1章 総則

第1 本基準の目的

この基準は、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）の規定に違反した場合において、栃木県知事が行う監督処分について定めた基準であり、指導監督業務の適正な執行に資することを目的とする。

第2 本基準の適用範囲

この基準は、次の監督処分を行おうとする場合に適用する。

1 宅地建物取引業者に対する監督処分

- (1) 法第65条第1項及び第3項の規定による指示処分
- (2) 法第65条第2項及び第4項の規定による業務停止処分
- (3) 法第66条第1項第9号の規定による免許取消処分

2 宅地建物取引士に対する監督処分

- (1) 法第68条第1項及び第3項の規定による指示処分
- (2) 法第68条第2項及び第4項の規定による事務禁止処分
- (3) 法第68条の2の規定による登録消除処分

第3 宅地建物取引業者に対する監督処分

1 監督処分内容の決定手続

- (1) 監督処分は、原則として、当該監督処分をしようとする日前5年間に当該宅地建物取引業者がした違反行為に対してする。
- (2) 一の違反行為に対し監督処分をしようとする場合の監督処分の内容は、第2章第1に定める監督処分の規定に基づき定める。
なお、監督処分の内容が指示処分及び業務停止処分の場合は、第1章第3の3の規定による加重の要否を判断して定める。
- (3) 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の監督処分の内容（一の宅地建物取引業者に対し、指示処分及び業務停止処分を同時にする場合を含む。以下同じ。）は、各違反行為に対して第2章第1に定める監督処分の規定に基づき定める。

なお、監督処分の内容が指示処分及び業務停止処分の場合は、第1章第3の2の

規定による調整を行ったうえ、第1章第3の3の規定による加重の可否を判断して定める。

- (4) (2) 又は (3) の規定により定められた監督処分の内容については、斟酌すべき特段の事情がある場合に、これを加重し、又は軽減することを妨げない。

2 複数の違反行為に対し一の監督処分を行おうとする場合の調整

- (1) 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おいて、第2章第1の規定により業務停止処分とすべき違反行為が複数含まれているときは、これらの違反行為に対する業務停止期間については、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第2章第1の規定に基づき定めた各違反行為に対する業務停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。以下、第1章第3の3並びに第2章第1の1(3)及び(5)において同じ。）

②第2章第1の規定に基づき定めた各違反行為に対する業務停止期間を合計して得た日数

- (2) (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①の規定の適用について、同規定中「2分の3」とあるものは、「2」とする。

3 違反行為を重ねて行った場合の加重

- (1) 法第65条第2項又は第4項の規定に基づく業務停止処分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つては、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があった日）前5年間に、当該宅地建物取引業者が同条第1項若しくは第3項の規定による指示処分、又は同条第2項若しくは第4項の規定による業務停止処分を受けていたときは、業務停止期間について、第2章第1の規定に基づき定めた日数（第1章第3の2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を乗じて得た日数に加重する。

- (2) 法第65条第1項又は第3項の規定に基づく指示処分（第2章第1の1(4)の規定により指示処分に軽減された場合を含む。）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行おうとする場合にあつては、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があった日）前5年間に、当該宅地建物取引業者が同条第1項若しくは第3項の規定による指示処分、又は同条第2項若しくは第4項の規定による業務停止処分を受けていたときは、加重措置として業務停止処分を併せてすることができる。ただし、法第65条第2項又は第4項の規定による業務停止処分とあわせて指示処分を行おうとする場合には、この加重措置は講じない。

4 地域を限定した業務停止処分

法第65条第2項又は第4項の規定による業務停止処分をしようとする場合において、当該違反行為が一の事務所等のみにおいて行われたものであり、当該違反行為があった時点において、当該宅地建物取引業者の役員（法第5条第1項第2号に規定する役員をいう。）が、当該違反行為の存在を知らず、かつ、知らなかったことについてその責めに帰すべき事由がないことが明らかであるときは、当該違反行為により関係者に重大な損害が発生し、又は発生するおそれが大であるとき、当該違反行為による社会的影響が大であるときその他地域を限定して業務停止処分をすることが不適切と認められる事情があるときを除き、以下の業務のみの停止を命ずることができる。

- ①当該違反行為を行った事務所における宅地建物取引業務
- ②栃木県内における当該宅地建物取引業者の宅地建物取引業務

5 指示処分及び業務停止処分を一の監督処分によりしようとする場合の取扱い

法第65条第1項又は第3項の規定による指示処分及び同条第2項又は第4項の規定による業務停止処分を一の監督処分によりしようとする場合には、当該宅地建物取引業者に対して、当該指示処分に係る指示書及び当該業務停止処分に係る業務停止命令書の双方を交付する。

6 業務停止処分をする場合における文書勧告

法第65条第2項又は第4項の規定による業務停止処分をする場合には、当該宅地建物取引業者に対して、業務停止命令書を交付するとともに、法第71条の規定により、宅地建物取引業の適正な運営の確保及び違反行為の再発防止等を目的として、勧告書を交付することができる。

7 業務停止を開始すべき時期

法第65条第2項又は第4項の規定による業務停止処分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、業務停止命令書の交付の日から起算して7日を経過した日を、業務停止の開始日として指定する。

ただし、広告の撤収、関係者への連絡その他の宅地建物取引業者による業務停止に向けた準備行為に7日以上要すると見込まれる場合には、業務停止命令書の交付日から業務停止の開始日までの期間について、7日以上とすることを妨げない。

8 指示処分をした後における調査等

法第65条第1項又は第3項の規定による指示処分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宅地建物取引業者の実施状況の調査その他の所要の措置を講

ずる。

9 業務停止処分期間中において禁止される行為及び許容される行為

(1) 法第65条第2項又は第4項の規定による業務停止処分を受けた宅地建物取引業者は、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。

(2) (1)の規定に基づき、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を例示すると、次のとおりとなる。

① 禁止される行為

- ア 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、モデルルームの設置及び運営
- イ 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。）
- ウ 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
- エ 宅地又は建物の売買、交換又は賃借（自ら賃貸する場合を除く。）に関する契約の締結

② 許容される行為

- ア 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）
- イ 宅地又は建物を自ら賃貸する行為
- ウ 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

10 監督処分内容の公表

本基準に基づく監督処分を含め、法第65条第1項又は第3項の規定による指示処分及び同条第2項又は第4項の規定による業務停止処分並びに法第66条の規定による免許取消処分をしたときは、次に掲げる事項について、ホームページ等への掲載により公表する。

また、監督処分のうち、悪質性が高い等広く消費者に注意を喚起する必要がある場合については、次に掲げる事項について報道機関にも情報提供する。

①当該処分をした日

②当該処分を受けた宅地建物取引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当該処分理由

第4 宅地建物取引士に対する監督処分

1 監督処分内容の決定手続

- (1) 監督処分は、原則として、当該監督処分をしようとする日前5年間に当該宅地建物取引士がした違反行為に対してする。
- (2) 一の違反行為に対し監督処分をしようとする場合の監督処分の内容は、第2章第2に定める監督処分の規定に基づき定める。なお、監督処分の内容が指示処分及び事務禁止処分の場合は、第1章第4の3の規定による加重の可否を判断して定める。
- (3) 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の監督処分の内容（一の宅地建物取引士に対し、指示処分及び事務禁止処分を同時にする場合を含む。以下同じ。）は、各違反行為に対して第2章第2に定める監督処分の規定に基づき定める。なお、監督処分の内容が事務禁止処分の場合は、第1章第4の2の規定による調整を行ったうえ、第1章第4の3の規定による加重の可否を判断して定める。
- (4) (2) 又は (3) の規定により定められた監督処分の内容については、斟酌すべき特段の事情がある場合に、これを加重し、又は軽減することを妨げない。

2 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の調整

- (1) 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おいて、第2章第2の規定により事務禁止処分とすべき違反行為が複数含まれているときは、これらの違反行為に対する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第2章第2の規定に基づき定めた各違反行為に対する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。以下、第1章第4の3並びに第2章第2の1(2)及び(4)において同じ。）
 - ②第2章の規定に基づき定めた各違反行為に対する事務禁止期間を合計して得た日数
- (2) (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①の規定の適用について、同規定中「2分の3」とあるものは、「2」とする。

3 違反行為を重ねて行った場合の加重

- (1) 法第68条第2項又は第4項の規定に基づく事務禁止処分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つては、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があった日）前5年間に、当該宅地建物取引士が同条第1項若しくは第3項の規定による指示処分、又は同条第2項若しくは第4項の規定による事務禁止処分を受けていたときは、事務禁止期間について、第2章第2の規定に基づき定

めた日数（第1章第4の2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を乗じて得た日数に加重する。

- (2) 法第68条第1項又は第3項の規定に基づく指示処分（第2章第2の1（4）の規定により指示処分に軽減された場合を含む。）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つては、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があった日）前5年間に、当該宅地建物取引士が同条第1項若しくは第3項の規定による指示処分、又は同条第2項若しくは第4項の規定による事務禁止処分を受けていたときは、加重措置として事務停止処分を併せてすることができる。

4 指示処分及び事務禁止処分を一の監督処分によりしようとする場合の取扱い

法第68条第1項又は第3項の規定による指示処分及び同条第2項又は第4項の規定による事務禁止処分を一の監督処分によりしようとする場合には、当該宅地建物取引士に対して、当該指示処分に係る指示書及び当該事務禁止処分に係る事務禁止命令書の双方を交付する。

5 事務禁止を開始すべき時期

法第68条第2項又は第4項の規定による事務禁止処分をしようとする場合には、直ちに事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、その他直ちに事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、事務禁止命令書の交付の日から起算して7日を経過した日を、事務禁止の開始日として指定する。

ただし、宅地建物取引士による事務禁止に向けた準備行為に7日以上要すると見込まれる場合には、事務禁止命令書の交付日から事務禁止の開始日までの期間について、7日以上とすることを妨げない。

6 指示処分をした後における調査等

法第68条第1項又は第3項の規定による指示処分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宅地建物取引士の実施状況の調査その他の所要の措置を講ずる。

7 事務禁止処分期間中において禁止される行為

法第68条第2項又は第4項の規定による事務禁止処分を受けた宅地建物取引士は、事務禁止期間中において、宅地建物取引士としてすべき事務は一切できない。

第2章 各違反行為に対する監督処分

第1 宅地建物取引業者に対する監督処分

1 法第65条第2項第2号又は同条第4項第2号に規定する違反行為に対する監督処分

(1) 宅地建物取引業者が、法第65条第2項第2号又は同条第4項第2号に規定する違反行為（以下「2項2号違反行為」という。）をした場合には、法第65条第2項第2号又は同条第4項第2号の規定により、業務停止処分をする。

この場合における業務停止期間については、別表1に定める日数に、必要に応じ、(3)の規定による加重又は(4)若しくは(5)の規定による軽減をして定める。

(2) 宅地建物取引業者が、法第35条第1項、第2項又は第3項の規定及び第47条第1号の規定の双方に違反する行為をした場合における(1)後段の規定の適用については、同規定中「別表1に定める日数」とあるのは、「90日」とする。

(3) 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場合には、業務停止期間について、別表1に定める日数に2分の3を乗じて得た日数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等、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

(4) 2項2号違反行為及び第2章第1の4に規定する行為（以下「当該違反行為」という。）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処分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することができない。

① 当該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 監督処分権者が当該違反行為の存在を覚知するまで、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに、宅地建物取引業者が関係者の損害の補填に関する取組みを開始した場合であつて、当該補填の内容が合理的であり、かつ、当該宅地建物取引業者の対応が誠実であると認められる場合

③ 監督処分権者が当該違反行為の存在を覚知するまで、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに違反状態を是正した場合（関係者の損害が発生した場合には、②の事由にも該当する場合に限る。）

(5) 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。

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（３）の規定による加重措置のいずれかに該当した場合には、（３）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１に定める日数を適用する。

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、この軽減措置を適用することができない。

- 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 宅地建物取引業者が、関係者の損害の全部又は一部を補填した場合（（４）②に該当する場合を除く。）

２ 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号又は同条第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監督処分

宅地建物取引業者が、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号又は同条第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には、原則として、同条第１項本文又は同条第３項の規定により、指示処分をする。

３ 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監督処分

宅地建物取引業者が、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、原則として、法第６５条第１項第３号又は同条第３項の規定により、指示処分をする。

４ 法令に違反する行為以外の行為に対する監督処分

- （１）宅地建物取引業者が、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、原則として、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、業務停止処分をする。
- （２）（１）に規定する場合を除き、宅地建物取引業者が、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（宅地建物取引業法及びその他の法令の規定に違反する行為を除く。）

く。)をした場合には、原則として、法第65条第1項第1号若しくは第2号又は同条第3項の規定により、指示処分をする。

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、その他指示処分をすることが不適切と認められる特段の事由がある場合に、同条第2項第5号又は同条第4項第5号の規定により、業務停止処分をすることを妨げない。

5 指示処分の場合の再犯加重措置

第1章第3の3(2)の規定に基づく加重措置は7日の業務停止処分とする。

6 指示処分に従わない場合等における監督処分

- (1) 宅地建物取引業者が、法第65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項第3号又は同条第4項第3号の規定により、15日の業務停止処分をする。
- (2) 宅地建物取引業者が、法第72条第1項の規定に違反して、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号又は同条第4項第4号の規定により、15日の業務停止処分をする。
 - 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

7 特に情状の重い違反行為等に対する監督処分

宅地建物取引業者（国土交通大臣免許業者及び他の都道府県知事免許業者は除く。）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、免許取消処分をする。

- (1) 第2章第1の1から5までの規定により業務停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) 業務停止期間中に、当該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をした場合

8 監督処分の保留

宅地建物取引業者に対する監督処分は、次の事由のいずれかに該当する場合には、必要と認められるまでの間、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処分に係る行為が係争中であり、処分内容を決定するにあたり当該訴訟の判断を待つ必要がある場合

9 その他

この基準によりがたい特別の事情が存する場合又はこの基準に定めがない違反行為については、宅地建物取引業法の規定により別途処理することができる。

10 法第71条による指導等

違反行為の軽重及び態様、違反行為後の宅地建物取引業者の措置状況等を総合的に勘案した上で、監督処分に至らない違反行為については、法第71条の規定により、必要な指導、助言又は勧告をする。

第2 宅地建物取引士に対する監督処分

1 法第68条第1項各号又は同条第3項に規定する違反行為に対する監督処分

- (1) 宅地建物取引士が、法第68条第1項各号又は同条第3項に規定する違反行為（以下「1項違反行為」という。）をした場合には、原則として、同条第2項又は第4項の規定により事務禁止処分をする。この場合の事務禁止期間については、別表2に定める日数に、必要に応じ、(2)の規定による加重又は(3)若しくは(4)の規定による軽減をして定める。
- (2) 1項違反行為が、次に掲げる加重事由のいずれかに該当する場合には、事務禁止期間について、別表2に定める日数に2分の3を乗じて得た日数に加重することができる。
 - ① 1項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
 - ③ 1項違反行為による違反状態が長期にわたっている場合
 - ④ 1項違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合
- (3) 1項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68条第1項又は同条第3項の規定による指示処分に軽減することができる。

ただし、宅地建物取引業者に対する名義貸し（法第68条第1項第1号）、他人に対する名義貸し（法第68条第1項第2号）については、この軽減措置を適用することができない。

- ① 当該1項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 監督処分権者が当該1項違反行為の存在を覚知するまで、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに、宅地建物取引士が関係者の損害の補填に関する取組みを開始した場合であって、当該補填の内容が合理的であり、かつ、当該宅地建物取引士の対応が誠実であると認められる場合
- ③ 監督処分権者が当該1項違反行為の存在を覚知するまで、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに違反状態を是正した場合（関係者の損害が発生した場合には、②の

事由にも該当する場合に限る。)

(4) 1項違反行為が、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、(2)の規定による加重措置のいずれかに該当した場合には、(2)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2に定める日数を適用する。

また、宅地建物取引業者に対する名義貸し(法第68条第1項第1号)、他人に対する名義貸し(法第68条第1項第2号)については、この軽減措置を適用することができない。

- ① 1項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填した場合((3)②に該当する場合を除く。)

2 指示処分に従わない場合等における監督処分

- (1) 宅地建物取引士が、法第68条第1項又は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項又は第4項の規定により、15日の事務禁止処分をする。
- (2) 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項又は第4項の規定により、15日の事務禁止処分をする。

3 特に情状の重い違反行為等に対する監督処分

宅地建物取引士(他の都道府県知事登録の宅地建物取引士を除く。)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号又は同条第2項第3号の規定により、登録の消除処分をする。

- (1) 第2章第2の1及び2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) 事務禁止期間中に、宅地建物取引士としてすべき事務を行った場合
- (3) 法第18条第1項の登録を受けている者で、宅地建物取引士証の交付を受けていないものが宅地建物取引士としてすべき事務を行い、特にその情状が重い場合

4 監督処分の保留

宅地建物取引士に対する監督処分は、次の事由のいずれかに該当する場合には、必要と認められるまでの間、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 処分に係る行為が係争中であり、処分内容を決定するにあたり当該訴訟の判断を待つ必要がある場合

5 その他

この基準によりがたい特別の事情が存する場合又はこの基準に定めがない違反行為については、宅地建物取引業法の規定により別途処理することができる。

附則

- 1 この基準は、平成22年4月1日から施行する。
- 2 本基準は、施行日以後に行う監督処分について適用する。
- 3 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

別 表1

法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号に規定する違反行為に対する標準の業務停止期間

違反行為の概要		業務停止期間の日数
1 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	90日
2 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	15日
3 専任の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、専任の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	7日
4 営業保証金の供託等に関する義務違反	次のいずれかに該当する場合 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金を納付しなかった場合	30日
5 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。)	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
6 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。)	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
7 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	7日
8 媒介契約締結時における書面の交付義務違反	次のいずれかに該当する場合 (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	7日

別 表1

法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号に規定する違反行為に対する標準の業務停止期間

違 反 行 為 の 概 要		業務停止期間の日数
9 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	7日
10 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、第2項又は第3項の書面に、同条第1項各号、第2項各号又は第3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 ② 法第35条第1項、第2項又は第3項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、第2項又は第3項の規定による重要事項説明をした場合	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、第2項又は第3項の規定に違反して、同条第1項、第2項又は第3項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
11 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、工事に關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。)	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
12 売買契約等の締結時における書面の交付義務違反	(1) 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	7日
	(2) 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
13 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。)	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

別表1

法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号に規定する違反行為に対する標準の業務停止期間

違反行為の概要		業務停止期間の日数
14 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。)	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
15 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	30日
16 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	15日
17 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	15日
18 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	90日
19 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	30日
20 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。)	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
21 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。)	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
22 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。)	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
23 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。)	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

別 表1

法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号に規定する違反行為に対する標準の業務停止期間

違 反 行 為 の 概 要		業務停止期間の日数
24 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。)	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
25 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条第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、私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させた場合((2)の場合を除く。)	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
26 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	15日
27 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	30日
28 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	7日
29 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	7日
30 履行確保法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	7日
31 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、新たに自ら売主として新築住宅の売買契約を締結した場合	15日
32 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第7条第1項に違反して、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	7日

別 表2

法第68条第2項及び同条第4項に規定する違反行為に対する
標準の事務停止期間

違 反 行 為 の 概 要		事務禁止期間の日数
1 宅地建物取引業者に対する名義貸し	法第68条第1項第1号の規定に違反して、宅地建物取引業者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	90日
2 他人に対する名義貸し	法第68条第1項第2号の規定に違反して、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	90日
3 宅地建物取引士として行う事務に関する不正又は著しく不当な行為	(1) 法第68条第1項第3号の規定に違反して、不正又は著しく不当な行為をした場合	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