

宅地建物取引業法違反に係る監督処分基準

第1 総則

1 目的

本基準は宅地建物取引業法（昭和27年法律176号。以下「法」という。）の規定に基づき、宅地建物取引業者（以下「業者」という。）及び宅地建物取引士（以下「宅建士」という。）に対する監督処分をする場合の基準を定め、指導監督の適正な運営を図ることにより取引の公正を確保するとともに、消費者等の利益の保護を図ることを目的とする。

2 適用の範囲

- (1) この基準は、業者による違反行為（法第65条第1項の規定による指示処分、同条第2項の規定による業務停止処分及び法第66条第1項第9号の規定による免許取消処分の対象となる行為をいう。以下同じ。）について、鳥取県知事が、法第65条第1項の規定による指示処分、同条第2項第1号の2から第5号までの規定による業務停止処分又は法第66条第1項第9号の規定による免許取消処分をする場合並びに宅建士による違反行為（法第68条の規定による指示処分又は事務の禁止及び法第68条の2の規定による登録の消除処分の対象となる行為をいう。以下同じ。）について、鳥取県知事が、法第68条の規定による指示処分又は事務禁止及び法第68条の2の規定による登録の消除処分をする場合の基準を定める。
- (2) 国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた業者で鳥取県の区域内において業務を行うものがした鳥取県の区域内における業務に関して行った違反行為に対し、鳥取県知事が、法第65条第3項の規定による指示処分、同条第4項の規定による業務停止処分をする場合は、この基準を適用する。

第2 業者に対する監督処分

1 業者に対する監督処分の内容の決定

(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年間に当該業者がした違反行為に対して行うこととする。
- 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3の規定に基づき定める。なお、監督処分の内容が業務停止処分の場合は、(3)の規定による加重の可否を判断して定めることとする。
- 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

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3の規定に基づき定める。なお、監督処分の内容が業務停止処分の場合は、(2)の規定による調整を行ったうえ、(3)の規定による加重の要否を判断して定めることとする。

- 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3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、次のア又はイの日数のうち、より短期である日数とする。

ア 第3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、これを切り捨てるものとする。(3)並びに第3の1(3)及び(5)において同じ。)

イ 第3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のア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。

(3) 違反行為を重ねて行った場合の加重

法第65条第2項又は同条第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処分又は同条第2項若しくは同条第4項の規定による業務停止処分を受けていたときは、業務停止期間について、第3の規定に基づき定めた日数((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こととする。

2 監督処分の方法

(1) 事務所を限定した業務停止処分

法第65条第2項又は同条第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理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事務所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、当該違反行為を行った事務所の業務のみの停止を命ずることができる。

（２）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項及び同条第3項の規定による指示処分並びに同条第2項及び同条第4項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こととする。

（３）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項又は同条第4項の規定による業務停止処分をする場合には、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を目的として、勧告書を交付することとする。

（４）業務停止を開始すべき時期

法第65条第2項又は同条第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2週間を経過した日を、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業者による業務停止に向けた準備行為に2週間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、2週間以上とすることを妨げない。

（５）指示処分をした後における調査等

法第65条第1項又は同条第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業者の実施状況の調査その他の所要の措置を講ずることとする。

3 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

- （１）法第65条第2項又は同条第4項の規定による業務停止処分を受けた業者は、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。）に基づき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次のとおり例示する。

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（自ら賃借する場合を除く。）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借する行為

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

4 監督処分の内容の公表

この基準に基づく監督処分を含め、法第65条第1項及び同条第3項の規定による指示処分、同条第2項及び同条第4項の規定による業務停止処分並びに法第66条により免許取消処分をしたときは、次に掲げる事項について、ホームページへの掲載により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

(5) その他必要な事項

第3 各違反行為に対する監督処分

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監督処分

- (1) 業者が、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（以下「2号違反行為」という。）をした場合には、同号の規定により、業務停止処分を行うこととする。この場合において、業務停止期間については、別表に定める日数に、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こととする。
- (2) 業者が、法第35条第1項、第2項又は第3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における(1)後段の規定の適用については、同規定中「別表に定める日数」とあるのは「90日」とする。
- (3) 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号違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合
- (4) 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）及び不当に高額な報酬の要求（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（３）に掲げる加重事由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、別表に定める日数を適用する。

なお、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監督処分

業者が、法の規定又は履行確保法第１１条第１項もしくは第６項、第１２条第１項、第１３条、第１５条も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項もしくは第２項もしくは第８条第１項もしくは第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、指示処分を行うこととする。

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

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、指示処分を行うこととする。

４ 法令に違反する行為以外の行為に対する監督処分

- (１) 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号違反行為と類似するものであるときは、当該２号違反行為に係る１の規定に従い、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、業務停止処分を行うこととする。
- (２) (１)に規定する場合を除き、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、原則として、法第65条第1項第1号又は第2号並びに同条第3項の規定により、指示処分とする。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と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、業務停止処分を行うことを妨げない。

5 指示処分に従わない場合等における監督処分

- (1) 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行うこととする。
- (2) 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行うこととする。
 - 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

6 特に情状の重い違反行為等に対する監督処分

業者が、次のいずれかに該当する違反行為（国土交通大臣及び他の都道府県知事の免許を受けた業者を除く。）をした場合には、法第66条第1項第9号の規定により、免許取消処分を行うこととする。

- (1) 第3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、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

7 処分の保留

違反行為の対象になると考えられる行為であって、事実の認定及び損害の程度について、関係者における訴訟等の判断を待つ必要があるときは、監督処分を保留することができるものとする。

8 指導等

違反行為の軽重及び態様、違反行為後の業者の措置状況等を総合的に勘案したうえで、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こととする。

第4 宅建士に対する監督処分

1 宅建士に対する監督処分の内容の決定

(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年間に当該宅建士がした違反行為に対して行うこととする。
- 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5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、(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(一の宅建士に対し、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5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、(2)の規定による調整を行ったうえ、(3)の規定による加重の可否を判断して定めることとする。
- 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5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、次のア又はイの日数のうち、より短期である日数とする。
 - ア 第5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、これを切り捨てるものとする。(3)並びに第5の1(2)及び(4)において同じ。)
 - イ 第5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のア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。

(3) 違反行為を重ねて行った場合の加重

法第68条第2項又は同条第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、当該宅建士が同条第1項若しくは同条第3項の規定により指示処分又は同条第2項若しくは同条第4項の規定による事務禁止処分を受けていたときは、業務停止期間について、第5の規定に基づき定めた日数((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こととする。

2 監督処分の方法

(1) 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項又は同条第3項の規定による指示処分及び同条第2項又は同条第4項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こととする。

(2) 事務禁止を開始すべき時期

法第68条第2項又は同条第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、事務禁止命令書の交付の日から起算して2週間を経過した日を、事務禁止の開始日として指定することとする。

(3) 指示処分をした後における調査等

法第68条第1項又は同条第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建士の実施状況の調査その他所要の措置を講ずることとする。

第5 各違反行為に対する監督処分

1 法第66条第1項各号に規定する違反行為に対する監督処分

(1) 宅建士が、法第68条第1項各号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、法第68条第2項又は同条第4項の規定により、事務禁止処分とする。この場合において、事務禁止期間については、別表に定める日数に、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

こととする。

- ① 1項違反行為により発生した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
- ⑤ 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

(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。

- 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 知事が当該1項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、宅建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、当該宅建士の対応が誠実であると認められる場合
- ③ 知事が当該1項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)に掲げる加重事由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、別表に定める日数を適用する。

- 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軽微である場合
- ② 宅建士が、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 宅建士として行う事務に関してする監督処分

1に規定する場合を除き、宅建士が、宅建士として行う事務に関し、関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれがあり、又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれがある不正又は著しく不当な行為をした場合には、原則として指示処分とする。ただし、関係者の損害の程度が大である場合その他指示処分と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、法第68条第2項又は同条第4項の規定により、事務禁止処分を行うことを妨げない。

3 指示処分に従わない場合等における監督処分

- (1) 宅建士が、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日の事務禁止処分を行うこととする。
- (2) 宅建士が、法第72条第2項の規定による報告提出の求めに対し、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日の事務禁止処分を行うこととする。

4 特に情状の重い違反行為等に対する監督処分

宅建士（他の都道府県知事の登録を受けている宅建士は除く。）が、第5の1から3までの規定により事務禁止処分の対象となる違反行為であつて、当該違反行為の情状が特に重い場合には、法第68条の2第1項第4号の規定により、登録消除処分を行うこととする。

5 指導等

違反行為の軽重及び態様、違反行為後の宅建士の措置状況等を総合的に勘案したうえで、監督処分に至らない違反行為については、文書による注意指導を行うこととする。

第6 適用除外

この基準によりがたい特別の事情がある場合又はこの基準に定めのない事項については、法の規定に基づき別途処理することができるものとする。

第7 施行期日等

この基準は、平成26年3月17日から施行する。

改正履歴 平成27年4月1日 施行

(別表) 法第65条第2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 (第3の1 (1) 関係)

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 専任宅建士の設置義務違反	法第31条第3項の規定に違反して、専任宅建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	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。)	7日

の交付義務違反	<p>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。</p> <p>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。</p>	
9 価額について意見を述べる際の根拠の明示義務違反	<p>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。</p>	7日
10 重要事項説明義務違反	<p>(1) 次のいずれかに該当する場合((2)の場合を除く。)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>③宅建士以外の者が、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。</p>	7日
	<p>(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。)</p>	15日
	<p>(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。</p>	30日
	<p>(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。)</p>	15日
	<p>(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。)</p>	30日
	<p>(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。</p>	60日
	11 契約締結等の時期の制限違反	<p>(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。)</p>
<p>(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。</p>		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	<p>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。</p>	7日
	<p>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。</p>	15日

1 3 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
1 4 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
1 5 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
1 6 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
1 7 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
1 8 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
1 9 不当に高額 の報酬の要求	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
2 0 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
2 1 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
2 2 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
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号ロの規定に違反して、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 勧誘に先立って宅地建物取引業者目、担当者目、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	7日
26 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を表示したにも関わらず勧誘を継続した場合。((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
27 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。)	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
28 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
29 契約申込みの撤回時における	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

る預り金の返還拒否		
30 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
31 証明書不携帯時における従業員の業務従事	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、従業員をその業務に従事させた場合。	7日
32 従業員名簿の不備	法第48条第3項の規定に違反して、従業員名簿を備えず、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
33 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法の供託を行わなかった場合	7日
34 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、新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。	15日
35 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。	7日

(別表) 法第68条第1項に規定する違反行為に対する標準の事務禁止期間(第5の1(1)関係)

違反行為の概要		業務停止期間の日数
1 専任の宅建士としての名義貸し	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、自己が専任の宅建士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅建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建士である旨表示した場合。	90日
3 不正又は著しく不当な行為	(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項又は2項の書面の説明に際し、その内容について説明しなかったとき。 ②法第35条第1項又は第2項の書面の説明に際し、虚偽の説明を行った場合。	7日
	(2) (1)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