

宅地建物取引業法に基づく指導監督基準

第1章 総則

(目的)

第1 この基準は、宅地建物取引業者（以下「業者」という。）及び宅地建物取引士に対する宅地建物取引業法（以下「法」という。）の規定に基づく監督処分及び行政指導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。

(適用範囲)

第2 この基準は、業者及び宅地建物取引士による違反行為（(1)及び(2)に規定する監督処分並びに(3)に規定する行政指導の対象となる行為をいう。以下同じ。）に適用するものとする。

- (1) 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処分（以下「法第65条の規定による指示処分」という。）法第65条第2項及び同条第4項の規定による業務の停止（以下「業務停止処分」という。）及び法第66条第1項第9号の規定による免許の取消し（以下「免許取消処分」という。）
- (2) 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（以下「法第68条の規定による指示処分」という。）、法第68条第2項及び同条第4項の規定による事務の禁止（以下「事務禁止処分」という。）及び法第68条の2の規定による登録の消除（以下「登録消除処分」という。）
- (3) 業者への行政指導 法第71条の規定による指導、助言及び勧告（以下「指導等」という。）

(監督処分及び指導等の考え方)

第3 知事が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、業者への監督処分については第2章の規定に基づき、また、宅地建物取引士への監督処分については第3章の規定に基づき定めることとする。なお、監督処分の内容が業務停止処分又は事務禁止処分の場合は、第14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 知事が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は、各違反行為に対して第2章及び第3章の規定に基づき定めることとする。なお、監督処分の内容が業務停止処分又は事務禁止処分の場合は、第13の規定による調整を行ったうえ、第14の規定による加重の要否を判断して定めることとする。

3 知事は、原則として、当該監督処分及び指導等をしようとする日前5年間に当該業者又は宅地建物取引士がした違反行為に対し、監督処分及び指導等を行うこととする。

第2章 業者への監督処分及び指導等

(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処分等)

第4 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号に規定する違反行為（以下「2項2号違反行為等」という。）をした場合には、同条第2項又は同条第4項の規定により、業務停止処分とすることとする。

- 2 業務停止期間については、別表第1に定める標準処分例の日数（以下「標準処分例の日数」という。）に、必要に応じ、第4項の規定による加重又は第5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、前項に規定する標準処分例の日数は、「90日」とする。

4 知事は、2 項 2 号違反行為等が、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、標準処分例の日数に 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。以下第 5 項において同じ。）に加重することができる。

ただし、別表第 1 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又はこ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として標準処分例の日数が加重されている 2 項 2 号違反行為等については、本項 (1) の規定による加重措置は適用せず、標準処分例の日数を適用することとする。

- (1) 2 項 2 号違反行為等により発生し、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 号違反行為等の態様が、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 号違反行為等による違反状態が長期にわたっている場合
- (4) 2 項 2 号違反行為等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 知事は、2 項 2 号違反行為等が、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、標準処分例の日数に 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、標準処分例の日数を適用することとする。

- (1) 2 項 2 号違反行為等により発生し、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（次項 (2) 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

6 知事は、2 項 2 号違反行為等が次に掲げる事由のいずれかに該当するときは、法第 65 条の規定による指示処分に軽減することができる。

- (1) 2 項 2 号違反行為等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 2 項 2 号違反行為等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 2 項 2 号違反行為等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。）
- (4) その他特に軽減すべき特別な事情が存在する場合

7 前各項の規定にかかわらず、違反行為の軽重及び態様、関係者との紛争の解決に向けた誠意ある取組みの有無、過去に受けた監督処分又は指導等の有無及び内容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、知事は、必要な指導等を行うことができる。

- 8 第5項及び第6項に規定する軽減措置は、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）には原則として適用しないものとする。

（法第65条第1項に規定する違反行為に対する処分等）

- 第5 知事は、業者が法の規定に違反する行為（2項2号違反行為等を除く。）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、指示処分とすることとする。
- 2 知事は、業者が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。）第11条第1項若しくは第6項、第12条第1項、第13条、第15条又は履行確保法第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号に掲げる規定を除く。）に違反する行為をした場合は、原則として、法第65条第1項本文又は同条第3項の規定により、指示処分とすることとする。
- 3 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は、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、指示処分とすることとする。
- 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、業務停止処分とすることを妨げない。
- 4 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、指示処分とすることとする。
- 5 前各項の規定にかかわらず、違反行為の軽重及び態様、関係者との紛争の解決に向けた誠意ある取組みの有無、過去に受けた監督処分又は指導等の有無及び内容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、知事は、必要な指導等を行うことができる。

（法第65条第2項第5号及び同条第4項第5号等に規定する違反行為に対する処分）

- 第6 知事は、業者が宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした場合には、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、業務停止処分とすることとする。この場合の業務停止期間については、標準処分例の日数とし、必要に応じ第4の規定に従い加重又は軽減して定めることとする。

（法第65条の規定による指示処分に従わない場合等における処分）

- 第7 知事は、業者が法第65条の規定による指示処分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により15日の業務停止処分とすることとする。
- 2 知事が業者に対して、法第72条第1項に規定する報告又は検査を求める場合で、業者が次のいずれかに該当する場合には、知事は、原則として法第65条第2項第4号又は同条第4項第4号の規定及び別表第1により15日の業務停止処分とすることとする。
- (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

(免許取消処分)

第8 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、免許取消処分とすることとする。

- (1) 第4、第6及び第7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、業務停止処分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

(宅地建物取引業の運営に関し適正を欠く行為に対する指導等)

第9 知事は、業者が宅地建物取引業に関し次に掲げる行為をした場合は、必要な指導等を行うことがある。

- (1) 取引の対象となる物件が同和地区（大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例第2条第1号の規定による。）に所在するか否かについて調査すること又は取引関係者に教示すること。
- (2) 賃貸住宅の入居申込者が外国人、障がい者、高齢者又は母子（父子）家庭であるという理由（以下「特定理由」という。）だけで、特定理由該当者からの入居申込みを拒否すること。

第3章 宅地建物取引士への監督処分

(法第68条第1項各号に規定する違反行為に対する処分)

第10 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項各号又は同条第3項の規定により指示処分、又は同条第2項又は同条第4項により事務禁止処分とすることとする。

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、事務禁止処分とすることとする。

- (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状況
 - (3) 1項各号違反行為の態様及び期間
- 2 知事が事務禁止処分をする場合における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。）に加重することがある。
- (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、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 知事が事務禁止処分をする場合において、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ある。

ただし、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当し、かつ、前項に掲げる加重事由のいずれかに該当するときは、前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

(法第 68 条の規定による指示処分に従わない場合等における処分)

第 11 知事は、宅地建物取引士が法第 68 条の規定による指示処分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 日の事務禁止処分とすることとする。

(登録消除処分)

第 12 知事は、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、登録消除処分とすることとする。

- (1) 第 10 又は第 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) 事務禁止処分に違反した場合

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、同号の規定により、登録消除処分とすることとする。

第 4 章 業務停止期間及び事務禁止期間の調整及び加重等

(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)

第 13 知事が、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、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) 第 2 章又は第 3 章の規定に基づき定めた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) 第 2 章又は第 3 章の規定に基づき定めた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 14 知事が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前5年間に、当該業者が法第 65 条の規定による指示処分又は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 章の規定に基づき定めた日数（第 13 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 知事が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前5年間に、当該宅地建物取引士が法第 68 条の規定による指示処分又は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 3 章の規定に基づき定めた日数（第 13 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。

(業務停止処分及び事務禁止処分の方法)

第 15 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処分をしようとする場合においては、原則として、すべての事務所の業務の停止を命ずることとする。

2 知事は、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。

3 知事は、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。

4 知事は、業者又は宅地建物取引士に業務停止処分又は事務禁止処分をしようとする場合においては、原則として、業者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)

第 16 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禁止される。

2 前項の規定により、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。なお、次の禁止行為は例示であり、これら以外の行為が業務停止期間中において禁止されることがある。

- (1) 宅地建物取引業についての広告（新聞の折込チラシ、配布用のチラシ、看板、ネオンサイン、はり紙、はり札、のぼり、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ又はインターネット等種類を問わない。）をすること（業務停止期間開始前に掲出した広告を掲出し続けることも含む。）ただし、物件の内容又は取引条件その他取引に関する事項についての表示をせず、自らの名称、所在地、電話番号等の表示を専らの目的とするものを除く。
- (2) 宅地建物取引業に関する電話応対、来客対応及び物件案内・説明
- (3) 自ら当事者として、又は当事者を代理して宅地又は建物の売買又は交換の契約を締結すること
- (4) 宅地又は建物の売買又は交換の媒介をすること
- (5) 宅地又は建物の貸借の代理又は媒介をすること
- (6) 申込証拠金その他の預り金を受領すること
- (7) 契約の申込みを受けること、及びその申込みに対する承諾又は拒否の意思表示
- (8) 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。）

第 5 章 その他

(処分内容の公表)

第 17 知事は、法第 65 条の規定による指示処分、業務停止処分及び免許取消処分（法第 66 条第 1 項各号及び法第 67 条第 1 項の規定による免許の取消し）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免許証番号、商号又は名称、法人番号、代表者の氏名、主たる事務所の所在する市区町村
- (3) 当該処分の内容
- (4) 当該処分の理由

2 前項の規定による公表の期間については、当該処分の日から5年間とする。

(処分の保留)

第 18 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) 取引の当事者が、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
- (2) 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
- (3) 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

(この基準に定めのない違反行為)

第 19 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 20 この基準の施行に関し必要な事項は、都市整備部住宅建築局建築指導室建築振興課長が定める。

附則

この基準は、平成 23 年 1 月 1 日から施行する。

この基準は、平成 23 年 12 月 7 日から施行する。

この基準は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

この基準は、平成 28 年 4 月 14 日から施行する。

この基準は、令和 3 年 11 月 1 日から施行する。

この基準は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

別表第1(第4関係)

	違反行為の概要	適用条文	標準処分例
変更の届出義務違反	法第9条の規定に違反して、商号、役員の氏名、事務所の所在地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 ②,④,2	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 ②,④,2	15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	65条 ②,2	30日
業務処理の原則違反	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
専任宅地建物取引士の設置義務違反	(1)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 ②,④,2	7日
	(2)(1)の場合において、知事が指摘したにもかかわらず業者が違反状態を是正しなかった場合		30日
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 ②,④,2	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違反	法第33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、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 ②,④,2	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
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 ②,④,2	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 ②,④,2	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 ②,④,2	7日
専任媒介契約に関する義務違反	法第34条の2第3項から第9項までの規定に違反して、専任媒介契約に係る指定流通機構への登録、登録書の依頼者への引渡し又は依頼者に対する業務の処理状況の報告をしなかった場合等	65条 ①,③	指示
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項までの規定による重要事項説明をした場合	65条 ②,④,2	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
供託所等に関する説明義務違反	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 ②,④,2	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 ②,④,2	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
法第37条第1項又は第2項の書面への宅地建物取引士の記名押印義務違反	法第37条第3項の規定に違反して、法第37条第1項又は第2項の書面に宅地建物取引士をして記名押印させなかった場合	65条 ①,③	指示
クーリングオフに関する制限違反	法第37条の2第3項の規定に違反して、事務所以外の場所での買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除にあたり手付金その他の金銭の返還をしなかった場合	65条 ①,③	指示
損害賠償額の予定等の制限違反	法第38条第1項の規定に違反して、売買代金の10分の2を超える損害賠償額の予定等を定めた場合	65条 ①,③	指示
手付額の制限違反	法第39条第1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	65条 ①,③	指示
担保責任についての特約の制限違反	法第40条第1項の規定に違反して、民法の規定より買主に不利な特約をした場合	65条 ①,③	指示
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 ②,④,2	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違反	法第42条第1項の規定に違反して、必要な催告をせずに賦払金の支払の遅滞を理由として契約を解除した場合等	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 ②,④,2	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 ②2,④2	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 ②2,④2	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 ②2,④2	15日
報酬額の揭示義務違反	法第46条第4項の規定に違反して、報酬額を揭示しなかった場合	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 ②2,④2	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 ②2,④2	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 ②2,④2	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 ②2,④2	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、業者の相手方等を威迫した場合((2)の場合を除く。)	65条 ②2,④2	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 ②2,④2	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 ②2,④2	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 ②2,④2	7日
相手方等が契約を締結しない旨等の意思を表示した場合の再勧誘	(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、業者の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かかわらず、勧誘を継続した場合((2)の場合を除く。)	65条 ②2,④2	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 ②2,④2	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の締結の勧誘	(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。)	65条 ②2,④2	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 ②2,④2	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 ②2,④2	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 ②2,④2	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 ②2,④2	7日

従業者名簿の閲覧拒否	法第48条第4項の規定に違反して、従業者名簿を閲覧させなかった場合	65条 ①,③	指示
帳簿の備付け義務違反	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
標識の掲示義務違反	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、案内所等の届出義務違反	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	法第65条の規定による指示に従わない場合	65条 ②,③,④	15日
取引の関係者に損害を与える行為等	業務に関し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が大であるとき	65条 ①,③	指示
取引の公正を害する行為等	業務に関し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が大であるとき	65条 ①,②,③	指示
他法令違反	業務に関し他の法令に違反し、宅地建物取引業者として不相当であると認められるとき	65条 ①,③,④	指示
業者の責めに帰すべき理由がある宅地建物取引士の処分	宅地建物取引士が監督処分を受けた場合において、業者の責めに帰すべき理由があるとき	65条 ①,④,⑤	指示
不正不当行為	(1)業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき((2)の場合を除く。)	65条 ②,⑤,④,⑤	30日
	(2)(1)の場合において、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
報告命令、立入検査の拒否等	法第72条第1項の規定による、報告提出命令に対する報告・資料提出の拒否若しくは虚偽の報告・資料の提出、又は立入検査に対する拒否等をした場合	65条 ②,④,④	15日
履行確保法違反(業務停止相当の違反を除く。)	履行確保法の規定に違反した場合(履行確保法第11条第1項、第13条又は第16において読み替えて準用する第7条第1項の規定に違反した場合であって、違反内容が業務停止相当の場合を除く。)	65条 ①,③	指示
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で、違反内容が業務停止相当の場合	65条 ②	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、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で、違反内容が業務停止相当の場合	65条 ②	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で、違反内容が業務停止相当の場合	65条 ②	7日

別表第2(第10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許可 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