

業法違反と立入調査

よくある違反事例と指導処分事例

公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会 業務研修会
令和3年11月18日（木）19日（金）
新潟県土木部都市局建築住宅課
住宅宅地係

講義内容

1 宅地建物取引業法違反について

(1) 主な宅地建物取引業法違反の種類

2 新潟県の状況

(1) 苦情相談の件数

(2) 指導・処分の件数

参考：全国の処分状況

3 立入調査について

(1) 立入調査の概要

(2) 令和2年度の結果

(3) 立入調査のポイント

4 よくある事例

(1) トラブル事例

(2) 指導事例

(3) 処分事例

5 さいごに

1 宅地建物取引業法違反について

○ 専任取引士不在の違反の発生ケース

- 1 専任の取引士の急な退職
- 2 専任の取引士の取引士証の有効期限切れ

1について
退職だけに限らず、長期の入院等で不在になるケースもある。欠格事由に該当した場合も、取引士登録が消除されるので、専任の取引士として認められない。

2について
取引士証の有効期限が切れていた場合、取引士としての業務に従事できないので、専任の取引士として認められない。



気づかないまま、違反状態が継続、他の違反につながりやすい。是非確認を！

どちらも2週間以内にすぐに対応するのは難しい。
このような状態に陥った場合は、早急に当課に相談を！

1 宅地建物取引業法違反について

○ 従事者証の不携帯



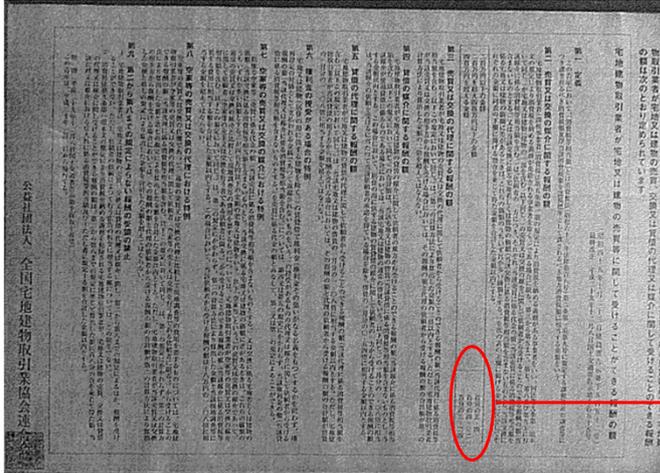
立入検査の際、作成していない業者多数

宅地建物取引業法第48条第1項
「宅地建物取引業者は（略）従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。」

法で定められた様式
社員証などで代用はできない。
宅建業に従事する従業者に必要。
経理のみ担当する職員等には不要。

1 宅地建物取引業法違反について

○ 報酬額表の不備



報酬額表は最新のもののか？
消費税の改定等で率に変更あるの
で、確認が必要

1 宅地建物取引業法違反について

○ 欠格事由該当

欠格事由

- ・ 宅地建物取引業法第5条第1項の各号に該当する場合
- 1 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 2 免許を取り消され、その取消の日から5年を経過しないもの（代表だけでなく役員も）
- 3 免許取消処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から処分をする日又は処分をしないことを決定するまでの間に廃業をして、5年を経過しないもの
- 4 3の規定において、当該法人の役員であったもの
- 5 **禁固以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しないもの**
- 6 罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しないもの
- 7 暴力団員でなくなった日から5年を経過しないもの
- 8 申請前5年以内に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もの
- 9 宅地建物取引業に関し、不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者
- 10 心身の故障により宅地建物取引業を適正に営むことができない者
- 11 営業に関し、成年者と同一の能力を有しない未成年者でその法定代理人が1～10までに該当するもの
- 12 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 13 事務所について第31条の3に規定する要件を欠く者

欠格事由に該当することが判明した場合、聴聞なしで免許取消処分となる。

1 宅地建物取引業法違反について

○ 欠格事由該当②

- ・ **禁固以上の刑に処せられ**、その刑の執行が終わり、又は**執行を受けることがなくなった日**から5年を経過しないもの



宅地建物取引業法違反に限らない。
道路交通法違反、暴行罪等で禁固以上の刑に処せられたもの



刑の時効が完成した場合、仮出獄中における刑期満了等が該当する。

・ 執行猶予がついた場合

執行猶予がついたとしても、刑罰を受けた事実には変わりはないので、執行猶予期間中は**欠格事由に該当する。**

なお、執行猶予が満了した場合は、5年を待たずに申請可能

1 宅地建物取引業法違反について

○ 媒介契約書の未交付

宅地建物取引業法第34条の2

「宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、（略）書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。」



- ・ 立入調査時に多く発覚する違反行為
- ・ 賃貸の場合は義務ではない
- ・ 口頭でも契約は成立するが、宅建業法上**書面の交付は義務**
→ 後々のトラブル防止のためにも必ず、媒介契約書を交付する

1 宅地建物取引業法違反について

- 重要事項説明書・契約書の不備
 - ・ どちらも重要で基本となる書類
 - ・ 大きな不備がある例は少ない

よくある不備の例

- ・ 日付の記入漏れ
- ・ 押印漏れ
- ・ ハザードマップの説明漏れ 等



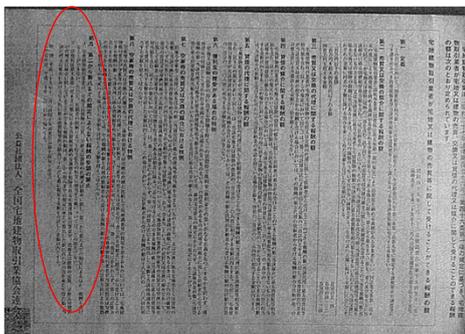
後日、契約相手方とトラブルとなった際には、重要な証拠書類となる。
交付前にもう1度記入内容の確認を徹底

1 宅地建物取引業法違反について

- 相手方の同意のない特別な広告料①

宅地建物取引業法第46条第1項

「宅地建物取引業者が（略）受けることのできる報酬の額は国土交通省令で定めるところによる。」



報酬額表の第9第1項

「宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は賃貸の代理、媒介に関し、第2から第8までの規定によるほか、報酬を受けることができない。

ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、このかぎりではない。」

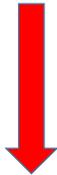
1 宅地建物取引業法違反について

- 相手方の同意のない特別な広告料②

依頼者の依頼によって行う広告



通常の新聞折込みチラシ、物件情報誌、ホームページ等取引物件を掲載するものは含まれない



宅建業者が通常行う程度の広告費用は営業経費として報酬に含まれる。

大手新聞社への広告掲載等、報酬の範囲内でまかなうことが相当でない多額の費用を要するものを依頼者の依頼によって行った場合のみ認められる。

広告の料金に相当する額



実費

1 宅地建物取引業法違反について

- 行政指導・行政処分について

- ・ 行政指導

宅地建物取引業法第71条

「(略) 都道府県知事は当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。」

新潟県監督処分基準

「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。」

指導をしたうえで、違反状態が是正されない場合は、行政処分を行うこともある。

1 宅地建物取引業法違反について

○ 行政指導・行政処分について

・ 指示処分（行政処分）

宅建業者に対し、宅建業法の違反行為や違法状態を解消し是正するための措置、将来の再発防止又は法を遵守するように方針等を示し、これを実施させるもの。



業務停止や、免許の取消しのように直ちに罰則をもって対処するのではなく、宅建業者に対し自主的な努力を促す手段

・ 行政指導と指示処分の違い

行政指導も指示処分も、どちらも業者に対し自主的な努力を促す手段であることには変わらない。

ただし、指示は処分であるため従うべき**法的義務**がある。是正状況の報告も義務づけられることもある。（処分であるので、公表もされる。）

指導は、あくまでも注意を促すものであり、法的拘束力はない。（指導歴は処分の参考になる。）

1 宅地建物取引業法違反について

○ 指示処分

宅地建物取引業法第65条第1項

「国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（略）の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して指示をすることができる。」

1号 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たとき又は損害を与えるおそれが大であるとき。

2号 業務に関し取引の公正を害する行為をしたとき又は取引の公正を害するおそれが大であるとき。

3号 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

4号 宅地建物取引士が、第68条又は第68条の2第1項の規定による処分を受けた場合において、宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由があるとき

1 宅地建物取引業法違反について

○ 第65条1項1号と2号について

1号 業務に関し、取引の関係者に対し損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき

⇒ 業務に関しとは、宅地建物取引業に関する行為のみならず、宅建業者が宅地建物取引業の遂行に関する業務に係る行為

取引の関係者とは、取引の相手方のみならず、当該取引に関与した金融機関等も含まれる。

2号 業務に関し、取引の公正を害する行為をしたとき又は取引の公正を害するおそれが大であるとき

⇒ ① 宅地建物取引業法第32条以下の規定に違反する行為

② 不正又は違法な取引への関与

租税対策のための虚偽の売買契約書の作成

契約当事者の一方に著しく不利な契約と説明義務違反

指示処分に該当する行為は、業務停止処分にも該当するが、被害の程度、違反の度合いでより軽微なものが、指示処分の対象となる。

1 宅地建物取引業法違反について

・ 業務停止処分

宅地建物取引業者に対し、宅建業法が規定する一定の期間内において宅地建物取引業法を営むことを一時的に禁止するもの



宅建業者において、宅建業法の違反の程度が重大であって宅地建物取引業を営ませることが同法の目的主旨に照らし適当でないときに行う制裁措置

停止期間中に禁止される行為 ⇒ 違反した場合は、免許取消処分の対象

- 1 広告
- 2 顧客対応（物件に対する電話照会への対応等、新規契約を誘因するような行為）
- 3 契約締結行為
- 4 金品の授受（契約の締結の申込みに対する承諾又は拒否の意思表示等）
- 5 媒介行為

1 宅地建物取引業法違反について

・ 業務停止処分

宅地建物取引業法第65条第2項

「国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

- 1号 前項第1号又は第2号に該当するとき
- 1号の2 前項第3号又は第4号に該当するとき
- 2号 宅地建物取引業法の規定に違反したとき
- 3号 前項又は次項の規定による指示に従わないとき
- 4号 この法律の規定に基づく国土交通大臣又は都道府県知事の処分に違反したとき
- 5号 前三号に規定する場合のほか、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とき
- 6号 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合において、その法定代理人が業務の停止をしようとするとき以前5年以内に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とき
- 7号 法人である場合において、その役員又は政令で定める使用人のうちに業務の停止をしようとするとき以前5年以内に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者があつたとき
- 8号 個人である場合において、政令で定める使用人のうちに業務の停止をしようとするとき以前5年以内に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者があつたとき

➡ 2号違反が重説違反や専任の取引士の不在等よくある違反行為

1 宅地建物取引業法違反について

・ 免許取消し処分

免許の取消しの類型

- ① 宅建業者に適法に免許が付与されたが、その後宅建業法違反の非違行為があつて免許を取り消す場合
- ② 不正に免許を取得する等、免許の付与に瑕疵がありこれを取り消す場合
→ 虚偽申請をした場合、取引士の名義借りを行い、当該取引士を専任の取引士として届出た場合等

・ 取消しの対象行為

宅建業法違反のうち、違法性の程度が重大なもので情状が特に重いもの

↓
違反行為の態様が故意・重過失、累犯性、組織的、計画的、損害の程度とその回復可能性等を総合的に判断する。

2 新潟県の状況

(1) 苦情相談

○ 相談件数の推移

H29	H30	R元	R2	R3
40	37	17	68	21

- ・ R3年度は9月末日現在。
- ・ 例年40件前後の相談が寄せられる。
- ・ R2年は相談件数が増加。（行政処分の対象となる違反行為があったため）

○ 主な相談内容

- ・ 預り金を業者に支払ったのち、キャンセルしたが返還されない。
- ・ 購入した物件が心理的瑕疵のある物件だったが、何も説明を受けていない。
- ・ 了承していないのに、特別な広告料を請求された。
- ・ 住宅管理に関すること（入居物件のエアコントラブル等）

2 新潟県の状況

(1) 指導の件数

H29	H30	R元	R2	R3
0	5	2	0	2

※ 文書指導のみ、口頭指導は除く

○ 主な指導内容

- ・ 専任の取引士の不在
- ・ 媒介契約書の未交付
- ・ 重要事項説明書、契約の記載不備



指導案件として最も多いのは、「専任の取引士の不在」

2 新潟県の状況

(2) 処分の件数

	H29	H30	R元	R2	R3
指示					
業務停止				1	
免許取消し	1			1	

○ 処分理由

- ・ 業務停止
預り金の返還拒否及び流用等
- ・ 免許取消し
事務所不覚知 → 事務所の所在が不明、連絡もつかない状態
欠格事由該当

新潟県では、行政処分まで至る違反行為は少ない
今後も法令遵守に御協力を！

(参考) 全国の状況

○ 全国の監督処分等の推移

	H29	H30	R元	R2
免許取消	146	125	109	122
業務停止	36	31	32	19
指示	27	26	57	20
計	209	182	198	161
指導	603	665	584	621

全体的に処分件数は減少傾向だが、指導の件数はほぼ変動なし。

(参考) 全国の状況

○ 監督処分における主な違反別件数（令和2年度）

	根拠条項又は違反条項（主なもの）	件数
免許取消し	第67条第1項（事務所不覚知）	77
	第5条第1項（免許の基準）→欠格事由等	30
	第25条第7項（営業保証金の未供託）	5
業務停止	第64条の15（社員の地位を失った場合の営業保証金の未供託）	8
	第31条の3第3項（宅地建物取引士の設置）	5
	第35条（重要事項の説明等）	
指示	第31条の3第3項（宅地建物取引士の設置）	12
	第34条の2（媒介契約）	2
	第35条（重要事項の説明等）	2

新潟では処分に至っていないが、全国で処分事例が多いものは新潟でも相談件数や指導件数が多い。

3 立入調査について

(1) 立入調査の概要

- 1 消費者からの苦情相談、情報提供を受けての立入調査
→ 苦情相談や情報提供の内容を確認するとともに業者側の意見・主張を聞くための調査

2 定例の立入調査

- 例年11月～12月にかけて実施
全県約1500の業者から一定数の業者に調査を実施
疑義のある内容を確認するものではなく、事務所の状況、契約の内容等を網羅的に調査（確認）するもの

3 立入調査について

- (2) 令和2年度の結果（違反事実があったもののみ）
調査対象92業者

違反事項	件数
広告における取引態様の明示義務違反	2
重要事項説明書不交付（取引士が説明しなかった場合も含む）	4
媒介契約書の不交付	15
従業者証明書の不携帯	13
報酬額の掲示義務違反	5
従業者名簿の備付け義務違反	11
契約書において消費税額を明記していない	1

例年の立入調査で頻出の違反事項
違反を確認したものについては、その場で口頭指導

3 立入調査について

- (3) 立入調査のポイント

- ① 例年の違反頻出項目
 - ・ 従業者名簿、取引台帳はそなえつけられているか。
 - ・ 従事者証、取引士証は携帯されているか。
 - ・ 報酬額表は最新のものが掲示されているか。
 - ・ 契約書、重要事項説明書の不備はないか。
 - ・ 媒介契約書は交付されているか。
 - ・ 広告の内容に不備はないか。
- ② 犯罪収益移転防止法の措置が講じられているか。

3 立入調査について

○ 犯罪収益移転防止法とは

犯罪による収益のマネーロンダリング及びテロ資金供与の対策のため、金融機関等の取引時確認、取引記録の保存、疑わしい取引の届出義務などの規制を定めた法律

・ 宅建業者について

取引の種類	犯罪収益移転防止法の適用
宅地建物の売買	○
宅地建物の売買の代理・媒介	○
宅地建物の交換	×
宅地建物の交換の代理・媒介	×
宅地建物の貸借	×
宅地建物の貸借の代理・媒介	×

宅建業者は、宅地建物の**売買及び売買の媒介及び代理**について、取引時の確認等の措置を行うことが**義務づけられている。**

3 立入調査について

○ 立入調査時に犯罪収益移転防止法について確認すること

1 取引時に相手方の確認記録を作成しているか

相手方が個人であれば、①本人特定事項（氏名、住居、生年月日）②取引を行う目的③職業、法人であれば、①本人特定事項（名称、本店又は主たる事務所の所在地）②取引を行う目的③事業の内容④実質的支配者の確認を行い、その記録を作成して保存しているか。

※ 様式の定めなし。
宅建業者向けの確認記録の様式として、（公財）不動産流通推進センターが参考様式をホームページに掲載、是非ご活用ください。

2 取引記録を作成しているか

宅建業法で定める取引台帳を作成していれば、必要事項は網羅できる。

※ ただし、相手方の確認記録とリンクさせ、双方から検索可能な状態である必要がある。
（例：双方に共通の通し番号を振る 等）

3 立入調査について

3 疑わしい取引があった場合届出をしているか

・疑わしい取引の例

- ・多額の現金により、宅地または建物を購入しようとしている。
(特に顧客の収入、資産等に見合わない高額の物件を購入する場合)
- ・短期間のうちに行われる複数の宅地又は建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払総額が多額である。
- ・公務員や会社員がその収入に見合わない高額な取引を行う場合
- ・暴力団員、暴力団員関係者等に係る取引

※ 上記のような取引があり、少しでも疑問を感じた場合は建築住宅課へまず相談を！

4 よくある事例

(1) トラブル事例①

買主Aは売主Bから宅建業者Cが媒介に入った上で、当該物件を購入した。宅建業者Cは物件状況をBに聞き取ったところ、心理的瑕疵にあたる事項はないことを聞き取ったので、重要事項説明でも、その旨を説明した。

引渡し後、買主Aは近隣住民より当該物件において、20年以上前に浴室での突然死があったことを聞いた。買主Aはそのような物件であれば買うことはなかったとして、売主B及び宅建業者Cの説明不足を理由として、損害賠償を請求する。

・ 対応

- ・ 基本的には、国土交通省の「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によって、調査、告知をすることになる。
- ・ 調査 → 売主・買主に対して、物件状況報告書、その他告知書に過去に生じた事案の記載を求めれば調査はされたものと考ええる。
- ・ 告知義務のあるもの → 自然死（日常生活のなかで生じた不慮の事故死含む）以外の人の死＝自殺、他殺、火事等による事故死で事故後3年を経過していないもの

ガイドラインに沿った説明であれば、監督処分上は斟酌されるが、民事的争いは裁判所の判断によるので、注意！

4 よくある事例

(1) トラブル事例②

売主Aは宅建業者Bに媒介を依頼し、買主Cに当該物件を売却した。
売主Aは宅建業者Bに成功報酬として法定の媒介報酬を払ったが、さらに広告費用の名目で別途費用を請求された。特別な広告を依頼した覚えはないし、してもらった覚えもない。請求根拠も示されていない。



宅地建物取引業法第46条第2項違反の可能性あり

- ・ 宅建業者は法定の報酬以上を受け取ってはならない。
- ・ 別途広告料を請求するのであれば、事前に相手方に費用等を説明のうえ、特別な広告をすることについて、相手方からの依頼に基づいて行わなければならない。
- ・ 請求できる費用は、広告に要した費用に相当する額なので、請求根拠も示さなければならない。

4 よくある事例

(2) 指導事例①

宅建業者Aは、代表B及び専任の取引士C、経理兼営業担当のD（取引士資格なし）の3人体制の事務所。
専任の取引士Cは取引士証の有効期限が令和2年1月1日で満了していたが、有効期限切れに気づかずそのまま営業を続けていた。
令和3年3月1日に県の一斉立入調査により事実が判明。その間に成約した取引はなく、重要事項説明も行っていなかった。



- ・ 取引士証の有効期限は5年、必ず自身の有効期限の確認を！
- ・ 取引士証の更新に必要な法定講習の実施は新潟県では年4～5回（宅建協会主催）有効期限から余裕をもって講習の受講をしてください。

4 よくある事例

(2) 指導事例②

借主Aは宅建業者Bが仲介した物件に入居した。Bは当該物件の管理も受託している。Aは当該物件の家賃を滞納してしまい、Bの従業員Cからの連絡にも応じなかった。Cは不測の事態も想定し、警察とともに、A宅を訪問し、その様子を自身のSNSに投稿した。当該SNSを見た第三者から県に対して相談があったため、担当者が確認したところ、当該投稿以外にも宅建業の顧客情報をモザイク処理等匿名性を担保したうえで、投稿していることを確認した。



- ・ 宅地建物取引業法第45条（秘密を守る義務）に抵触する可能性あり。
「宅地建物取引業者は、**正当な理由**がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。」
→ 当該事例において、Cは、個人が特定されないよう最低限の配慮はしているが、個人の経済状況等も投稿している。経済状況は一般的に**知られたいくない情報**であるとともに、宅建業者として、これを投稿する必要性もないため、指導を行った。

4 よくある事例

(3) 処分事例

宅建業者Aは、顧客から物件の購入申込みを受けるにあたり、申込み金（預り金）を受領した。
資金繰りに苦慮していたAは当該預り金を会社の運営資金に流用した。顧客から購入申込みをキャンセルされたAは、流用してしまった預り金を顧客に返還することができなかった。



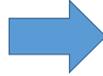
- ・ この事例から考えること

申込み金（預り金）は本当に必要ですか？
購入者の意思表示を明確にするための手段としては有効かもしれない。
ただし、手付金とは違い、預り金は申込者からキャンセルがあった場合は**必ず返還する必要がある**。（宅地建物取引業法施行規則第16条の12第2号）
預り金には常に返還リスクがつきもの。それであれば、購入申込書でも十分とも思えます。

5 さいごに

今日の日本の住宅における諸課題

・相続・所有者不明土地・空き家・過疎化・災害時における借上住宅 etc.



行政の施策だけでは不十分



現場で御尽力される不動産業界の皆様が必要不可欠

健全で消費者に信頼される業界の発展のためにも、法令遵守に御理解と御協力をよろしくお願いします。
法令解釈等、日々の業務で疑問点があれば、建築住宅課までお問い合わせください。

御静聴ありがとうございました。