

特定転貸事業者等の違反行為に対する監督処分の基準（案）

I. 通則

1. 本基準の適用範囲

本基準は、特定転貸事業者又は勧誘者（以下「特定転貸事業者等」という。）による違反行為（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下「法」という。）第33条の規定による指示処分並びに法第34条の規定による業務停止処分（同条の規定による勧誘停止処分を含む。）の対象となる行為をいう。以下同じ。）について、法第33条の規定による指示処分又は法第34条の規定による業務停止処分をする場合の基準を定める。

2. 監督処分の内容の決定

2-1. 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年間に当該特定転貸事業者等がした違反行為に対しすることとする。
- (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、II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の場合は、2-3の規定による加重の要否を判断して定めることとする。
- (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（一の特定転貸事業者等に対し、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II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の場合は、2-2の規定による調整を行ったうえ、2-3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。

2-2. 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、II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 II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。2-3並びにII. 1（3）及び（4）において同じ。）
 - ② II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（直接契約に係る違反行為に限る。）が複数の契約に係るものであるときにおける（1）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。

2-3. 違反行為を重ねて行った場合の加重

法第34条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、当該特定転貸事業者等が法第33条の規定による指示処分又は法第34条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、Ⅱの規定に基づき定めた日数（2-2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。

3. 監督処分の方法

3-1. 地域を限定した業務停止処分

法第34条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、当該特定転貸事業者等の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）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の業務
- ② 当該事務所の所在地を管轄する地方整備局、北海道開発局又は沖縄総合事務局の管轄する区域における当該特定転貸事業者等の業務

3-2. 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33条の規定による指示処分及び法第34条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。

3-3. 業務停止処分をする場合における文書勧告

法第34条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、行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号に規定する行政指導として、特定賃貸借契約の適正化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。

- ① 業務停止処分を受けた年月日
- ② 業務停止処分を受けた旨
- ③ 業務停止処分の内容
- ④ 業務停止処分の理由

3-4. 業務停止を開始すべき時期

法第34条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こととする。ただし、広告の撤収、関係者への連絡その他の特定転貸事業者等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。

3-5. 指示処分をした後における調査等

法第33条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特定転貸事業者等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。

4. 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34条第1項の規定による業務停止処分を受けた特定転貸事業者は、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に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を執行する行為を除き、特定賃貸借契約に関する行為はできないこととする。
- (2) 法第34条第2項の規定による業務停止処分を受けた勧誘者は、業務停止期間中において、特定賃貸借契約の締結について勧誘を行うことはできないこととする。
- (3) (1)、(2)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、以下のとおりとなる。

① 禁止される行為

- イ 広告（広告媒体の種類にかかわらず、新たな特定賃貸借契約の締結を誘引することを目的として、当該特定転貸事業者の特定賃貸借契約の内容等を表示しているものに限る）
- ロ 新たな特定賃貸借契約の締結を目的とする業務（照会に対する対応及び来客対応等）
- ハ 新たな特定賃貸借契約の締結及び業務停止の開始日前に締結された特定賃貸借契約と異なる条件による更新
- ニ 新たな特定賃貸借契約の締結の勧誘及び業務停止の開始日前に締結された特

定賃貸借契約と異なる条件による更新の勧誘並びに勧誘者にこれらの勧誘を行わせること

② 許容される行為

- イ 業務停止の開始日前に締結された特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を執行する行為（ロの規定により同一の条件で更新された特定賃貸借契約に基づくものを含む。）
- ロ 業務停止の開始日前に締結された特定賃貸借契約の同一の条件による更新

（４）業務停止処分を受けた特定転貸事業者が、業務停止の開始日前に締結された特定賃貸借契約に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を執行する行為について、これを不適正に執行するおそれが大である場合には、（３）②の行為を禁止することができる。

5. 監督処分の内容の公表

本基準に基づく監督処分を含め、法第33条の規定による指示処分及び法第34条の規定による業務停止処分をしたときは、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当該処分を受けた特定転貸事業者等の商号又は名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名、
- ③当該処分の内容
- ④当該処分の理由

II. 各違反行為に対する監督処分

1 法第33条、法第34条に規定する違反行為に対する監督処分

- （１）特定転貸事業者が、法第28条から法第32条までの規定に違反する行為をした場合、又は勧誘者が法第28条、法第29条の規定に違反した場合には、（２）の場合を除き、法第33条の規定により、指示処分をすることとする。
- （２）特定転貸事業者が法第28条から法第32条までの規定に違反する行為をした場合、又は勧誘者が法第28条、法第29条の規定に違反した場合であって、その行為態様や当該行為によって生じた損害の程度、損害の有無等の観点を総合的に考慮の上、必要と認められる場合、法第34条の規定により業務停止処分をすることとする。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）の規定による加重をして定めることとする。
- （３）特定転貸事業者が法第28条から法第32条までの規定に違反する行為をした場合、又は勧誘者が法第28条、法第29条の規定に違反する行為をした場合であって、（２）に基づく業務停止処分に該当し、かつ、当該行為が、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当該行為により発生し、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当該行為の態様が、特に悪質である場合

③当該行為による違反状態が長期にわたっている場合

④当該行為が及ぼす社会的影響が大きい場合

(4) 特定転貸事業者が法第28条から法第32条までの規定に違反する行為をした場合、又は勧誘者が法第28条、法第29条の規定に違反する行為をした場合であって、(2)に基づく業務停止処分に該当し、かつ、当該行為が、次に掲げる事由のいずれかに該当するときは、法第33条の規定による指示処分に軽減することができる。

①当該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、特定転貸事業者等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、当該特定転貸事業者等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) 特定転貸事業者が法第28条から法第32条までの規定に違反する行為をした場合、又は勧誘者が法第28条、法第29条の規定に違反する行為をした場合であって、(2)に基づく業務停止処分に該当し、かつ、当該行為が、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こととする。

①特定転貸事業者が法第28条から法第32条までの規定に違反する行為をした場合、又は勧誘者が法第28条、法第29条の規定に違反する行為をした場合であって、当該行為によって発生し、又は発生が見込まれる関係者の損害が軽微である場合

②特定転貸事業者等が、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. 指示処分に従わない場合等における監督処分

(1) 特定転貸事業者等が、法第33条の規定による指示の内容に従わなかった場合には、法第34条の規定により、15日の業務停止処分をすることとする。

3. 業務停止期間中の違反行為に対する監督処分

業務停止期間中に、特定転貸事業者が法第28条から法第32条までの規定に違反する行為をした場合若しくは勧誘者が法第28条若しくは法第29条の規定に違反した場合、又は特定転貸事業者若しくは勧誘者が法第33条の規定による指示に従わないときは、業務停止処分をすることとし、当該違反行為に係る業務停止期間について、Ⅱの規定に基づき定めた日数（Ⅰ. 2-2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。

Ⅲ. 施行期日等

- (1) この基準は、令和2年〇月〇日から施行する。
- (2) 違反行為の軽重及び態様、違反行為後の特定転貸事業者等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、行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号に規定する行政指導として、必要な指導、勧告、助言その他の行為をすることとする。

(別表) 法第33条、法第34条に規定する違反行為に対する基本の監督処分内容 (Ⅱ1 (1)、(2) 関係)

違反行為の概要	監督処分内容	
1. 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃の額、支払期日及び支払方法等の賃貸の条件並びにその変更に関する事項についての誇大広告等	(1) 法第28条及び規則第3条第1号の規定に違反して、特定賃貸借契約の条件について広告するときに、特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項について誇大広告等をした場合	指示
	(2) (1) の場合において、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止7日
	(3) (1) の場合において、当該行為により関係者の損害が発生した場合((4) の場合を除く)	業務停止15日
	(4) (1) 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	業務停止30日
2. 賃貸住宅の維持保全の実施方法についての誇大広告等	(1) 法第28条及び規則第3条第2号の規定に違反して、特定賃貸借契約の条件について広告をするときに、特定賃貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法について誇大広告等をした場合	指示
	(2) (1) の場合において、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止7日
	(3) (1) の場合において、当該行為により関係者の損害が発生した場合((4) の場合を除く)	業務停止15日
	(4) (1) 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	業務停止30日

3. 契約期間に発生する維持保全に要する費用の分担に関する事項についての誇大広告等	(1) 法第28条及び規則第3条第3号の規定に違反して、特定賃貸借契約の条件について広告するときに、特定賃貸借契約の契約期間に発生する維持保全の費用の分担に関する事項について誇大広告等をした場合	指示
	(2) (1) の場合において、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止7日
	(3) (1) の場合において、当該行為により関係者の損害が発生した場合((4)の場合を除く)	業務停止15日
	(4) (1) 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	業務停止30日
4. 特定賃貸借契約の解除に関する事項についての誇大広告等	(1) 法第28条及び規則第3条第4号の規定に違反して、特定賃貸借契約の条件について広告するときに、特定賃貸借契約の解除に関する事項について誇大広告等をした場合	指示
	(2) (1) の場合において、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止7日
	(3) (1) の場合において、当該行為により関係者の損害が発生した場合((4)の場合を除く)	業務停止15日
	(4) (1) 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	業務停止30日
5. 重要な事項に関する故意の不告知等	法第29条第1項の規定に違反して、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	業務停止90日
6. 契約締結等を目的とした特定転貸事業者等の相手方等に対する威迫	(1) 法第29条第2項及び規則第4条第1号の規定に違反して、特定賃貸借契約の締結等を目的として特定賃貸借契約の相手方又は相手方となろうとする者(以下「相手方等」という。)を威迫する行為をした場合	指示

	(2)(1) の場合において、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止15日
	(3)(1) の場合において、当該行為により関係者の損害が発生した場合	業務停止30日
7. 迷惑を覚えさせる時間の電話又は訪問による契約締結等の勧誘	(1) 法第29条第2項及び規則第4条第2号の規定に違反して、特定貸借契約の締結等について相手方等に迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為をした場合	指示
	(2)(1) の場合において、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止15日
	(3)(1) の場合において、当該行為により関係者の損害が発生した場合	業務停止30日
8. 私生活又は業務の平穩を害する方法による契約締結等の勧誘	(1) 法第29条第2項及び規則第4条第3号の規定に違反して、特定貸借契約の締結等について深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法により相手方等を困惑させる行為をした場合	指示
	(2)(1) の場合において、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止15日
	(3)(1) の場合において、当該行為により関係者の損害が発生した場合	業務停止30日
9. 相手方等が契約を締結等しない旨等の意思表示をした場合の再勧誘	(1) 法第29条第2項及び規則第4条第4号の規定に違反して、特定貸借契約の締結等をしない旨の意思を表示した相手方等に対して執ように勧誘する行為をした場合	指示
	(2)(1) の場合において、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止15日

	(3)(1)の場合において、当該行為により関係者の損害が発生した場合	業務停止30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30条の書面に、規則第6条に掲げる事項の一部を記載せず、又は事実と異なる記載をした場合 ② 法第30条の書面を交付したものの、説明はしなかった場合	指示
	(2)(1)①、②のいずれかに該当する場合であって、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止7日
	(3)(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 ((4)の場合を除く)	業務停止15日
	(4)(1)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	業務停止30日
	(5) 法第30条の規定に違反して、同条の書面を交付しなかった場合	業務停止15日
11. 重要事項説明義務違反	(6)(5)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 ((7)の場合を除く)	業務停止30日
	(7)(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	業務停止60日
	(1) 法第31条の書面に、同条第1項各号及び規則第9条に掲げる事項の一部を記載せず、又は事実と異なる記載をした場合	指示
12. 契約締結時の書面交付義務違反	(2)(1)の場合において、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止7日
	(3) 法第31条の規定に違反して、契約締結時に書面を交付しなかった場合	業務停止15日

13. 書類の閲覧義務違反	(1) 法第32条の規定に違反して同条規定の書類を、業務を行う営業所等に備え置かなかった又は特定賃貸借契約の相手方等による閲覧の求めに応じなかった場合	指示
	(2) (1) の場合において、当該行為の態様が悪質である場合等	業務停止7日
	(3) (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 (4) の場合を除く)	業務停止15日
	(4) (1) 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	業務停止30日