

国不参第27号
令和2年12月10日

各業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局長

「特定転貸事業者等の違反行為に対する監督処分の基準」の策定について

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）が令和2年6月19日に公布され、法の一部の規定については、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部施行期日を定める政令（令和2年政令第312号）に基づき同年12月15日から施行されることを受け、「特定転貸事業者等の違反行為に対する監督処分の基準」並びに勧告書、指示書及び業務停止命令書の様式を別添のとおり策定し、各地方支分部局等の長あてに通知しているところである。

ついては、貴団体におかれても、貴団体加盟の業者に対する周知徹底方よろしく願います。

特定転貸事業者等の違反行為に対する監督処分の基準

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

- 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

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。

(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の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、特定転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

	(2) (1) の場合において、当該行為の様態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、当該行為の様態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、当該行為の様態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ていない旨の意思表示を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、当該行為の様態が悪質である場合等	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つた又は特定貸借契約の相手方等による閲覧の求めに応じなかつた場合	指示
	(2) (1) の場合において、当該行為の様態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

国●●●●●●第●●●●●●号
令和2年●●月●●●●日

●●●●●●株式会社
代表取締役 ●●●●●● 殿

国土交通省
●●●●●●地方整備局長
●●●●●●

勸 告 書

貴社においては、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。）を遵守し、特定賃貸借契約に関する業務の適正な運営の確保に努めるよう、行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号の規定に基づき、別紙記載の理由により下記のとおり勧告する。

記

- 1 今回の違反行為の再発を防止するため、少なくとも以下の事項について必要な措置を講じること。
 - (1) 今回の違反行為の内容及びこれに対する勧告内容について、役職員に対し、速やかに周知徹底すること。
 - (2) 法令の遵守を社内に徹底するため、社内研修・教育の計画を作成し、役職員に対し継続的にこれを実施すること。
 - (3) 日常の業務運営に関する調査・点検を行うとともに、社内の業務管理体制の整備に努めること。
- 2 上記1について講じた措置（貴社においてこれ以外に講じた措置がある場合には当該措置を含む。）を速やかに文書をもって報告すること。
また、今回の勧告以前において、既に講じた措置がある場合は、併せて報告すること。

国●●●●●●第●●●●●●号
令和●●年●●月●●日

株式会社●●●
代表取締役 ●●● ●●● あて

国土交通省
●●●地方整備局長
●●● ●●●

指 示 書

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条第●●項の規定に基づき、別紙理由書記載の理由により、下記のとおり指示する。

なお、この処分不服があるときは、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の定めるところにより、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、国土交通大臣に対して審査請求をすることができる（この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができない）。

また、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）の定めるところにより、この処分があったことを知った日（当該処分につき審査請求をした場合においては、これに対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に国を被告として（訴訟において国を代表する者は法務大臣となる。）、取消訴訟を提起することができる（この処分又は裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分又は裁決の日の翌日から起算して1年を経過したときは、取消訴訟を提起することができない）。

記

- 1 今回の違反行為の再発を防ぐため、少なくとも以下の事項について、必要な措置を講ずること。
 - (1) 今回の違反行為の内容及びこれに対する処分内容等について、役職員に対し速やかに周知徹底すること。
 - (2) 法及び関係法令の遵守を社内で徹底するとともに、社内研修・教育の計画を作成し、役職員に対し継続的にこれを実施すること。
 - (3) 日常の業務運営に関しての調査・点検を行うとともに、社内の業務管理体制の整備に努めること。
特に、賃貸住宅の管理業務等及びその遂行に関する業務の適正な運営を確保するため、必要な措置を講ずること。
- 2 前項各号について講じた措置（貴社において前項に係る措置以外に講じた措置がある場合はこれを含む。）を、令和●●年●●月●●日までに文書をもって報告することとともに、当該措置の実施状況を概ね6カ月後に文書をもって報告すること。

国●●●●●●第●●●●●●号
令和2年●●月●●日

株式会社●●●
代表取締役 ●●● ●●● 殿

国土交通省
●●●●●●局長
●●● ●●●

業務停止命令書

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34条第●項の規定に基づき、別紙理由書記載の理由により、下記のとおり業務の停止を命ずる。

なお、この処分に不服があるときは、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の定めるところにより、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、国土交通大臣に対して審査請求をすることができる（この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができない。）。

また、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）の定めるところにより、この処分があったことを知った日（当該処分につき審査請求をした場合においては、これに対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に国を被告として（訴訟において国を代表する者は法務大臣となる。）、取消訴訟を提起することができる（この処分又は裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分又は裁決の日の翌日から起算して1年を経過したときは、取消訴訟を提起することができない。）。

記

- 1 停止を命ずる業務の範囲
特定賃貸借契約に関する業務の全部
- 2 期間
令和●●年●●月●●日から令和●●年●●月●●日までの●●日間