

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 2 章 宅建業法 第 14 回

監督処分・罰則

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 監督処分の全体像
3. 宅建業者に対する監督処分
4. 宅地建物取引士に対する監督処分
5. 監督処分の手続（聴聞等）
6. 罰則の概要
7. 両罰規定
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 宅建業者に対する3種類の監督処分（指示・業務停止・免許取消し）を理解する
- 宅地建物取引士に対する監督処分（指示・事務禁止・登録削除）を理解する
- 主な罰則の内容と、両罰規定の意味を理解する

2. 監督処分の全体像

宅建業法は、宅建業者・宅地建物取引士が法令に違反した場合に備え、行政上の制裁である監督処分の制度を設けています。監督処分は、免許権者（大臣または知事）または登録をしている都道府県知事が行います。

3. 宅建業者に対する監督処分

処分の種類	内容
指示処分	業務に関し法令違反や不当な行為があった場合等に行われる、最も軽い処分。必要な措置を執るべきことを指示する
業務停止処分	指示処分に従わない場合や、一定の法令違反があった場合に、1年以内の期間を定めて業務の全部または一部の停止を命じる処分
免許取消処分	欠格事由への該当、不正手段による免許取得、業務停止処分事由に該当し情状が特に重いつき等に行われる、最も重い処分。免許権者は必ず取り消さなければならない（必要的取消し）ケースと、取り消すことができる（任意的取消し）ケースがある

免許取消しには「必ず取り消さなければならない」場合（欠格事由該当、不正取得等）と「取り消すことができる」場合（業務停止事由該当で情状が特に重いつき等）があり、この違いが出題されることがあります。

処分権者：免許権者（大臣・知事）が処分を行うのが原則ですが、都道府県知事は、その管轄区域内における宅建業者の業務について、指示処分・業務停止処分に限り、免許権者でなくても行うことができます（免許取消処分はできない）。

4. 宅地建物取引士に対する監督処分

処分の種類	内容
指示処分	宅建士としての事務に関し不正・不当な行為があった場合等に行われる
事務禁止処分	指示処分に従わない場合等に、1年以内の期間を定めて宅建士としての事務の禁止を命じる処分。処分を受けた者は取引士証を提出しなければならない
登録消除処分	欠格事由への該当、不正手段による登録・取引士証の取得等の場合に行われる、最も重い処分

登録をしている都道府県知事だけでなく、宅建士が事務を行った地域を管轄する都道府県知事も、指示処分・事務禁止処分を行うことができます（登録消除処分は登録をしている知事のみ）。

5. 監督処分の手続（聴聞等）

宅建業者に対する業務停止処分・免許取消処分、宅建士に対する事務禁止処分・登録消除処分を行うには、原則として聴聞を行わなければなりません。聴聞の期日における審理は、公開により行われます。

6. 罰則の概要

宅建業法違反に対しては、行政処分とは別に、刑事罰が科されることがあります。主な罰則を挙げます。

違反行為	罰則の概要
無免許営業、名義貸しによる営業等	3年以下の拘禁刑もしくは300万円以下の罰金、またはその併科
業務停止処分違反等	2年以下の拘禁刑もしくは300万円以下の罰金、またはその併科
重要事項の不告知・不実告知等（47条違反）	2年以下の拘禁刑もしくは300万円以下の罰金、またはその併科
誇大広告等の禁止違反	6か月以下の拘禁刑もしくは100万円以下の罰金、またはその併科
重要事項説明書の不交付、報酬額の制限違反等	50万円以下の罰金
従業者名簿・帳簿の未備付け等	50万円以下の罰金

7. 両罰規定

法人の代表者や従業者が、その法人の業務に関して宅建業法違反の行為をしたときは、行為者本人が罰せられるだけでなく、その法人に対しても罰金刑が科されます（両罰規定。宅建業法 84 条）。法人としての内部管理体制の不備が処罰される根拠となる規定です。

8. 重要ポイント整理

- 宅建業者への処分は指示・業務停止（1 年以内）・免許取消しの 3 段階
- 知事は管轄区域内で指示・業務停止処分はできるが、免許権者でなければ免許取消しはできない
- 宅建士への処分は指示・事務禁止（1 年以内）・登録消除の 3 段階
- 業務停止・免許取消し、事務禁止・登録消除には原則として聴聞が必要
- 無免許営業は最も重い罰則（3 年以下の拘禁刑・300 万円以下の罰金）

9. 出題パターンと注意点

「誰が処分できるか」（免許権者か、管轄知事か）と「どの処分ができるか」（指示・業務停止はできるが免許取消しはできない等）の組み合わせを問う出題が頻出です。罰則の重さの序列（無免許営業＞47 条違反・業務停止処分違反＞誇大広告＞書面不交付等）も、大まかな相場観として押さえておきましょう。

10. 一問一答

Q. A 県知事から免許を受けた宅建業者が、B 県内で法令違反行為をした場合、B 県知事は業務停止処分を行うことができるか。

A. できる。都道府県知事は、免許権者でなくても、その管轄区域内における宅建業者の業務について指示処分・業務停止処分を行うことができる（免許取消処分はできない）。

Q. 宅建業者に対して業務停止処分を行う場合、聴聞は必要か。

A. 必要である。業務停止処分・免許取消処分を行うには、原則として聴聞を行わなければならない。

Q. 法人の従業者が業務に関し無免許営業を行った場合、その従業者本人だけが罰せられるか。

A. 従業者本人だけでなく、両罰規定により法人にも罰金刑が科される。

11. ケーススタディ

状況

EX 不動産の従業者が、業務に関し重要事項の不実告知を行い、宅建業法違反が発覚した。

原因

47 条違反として、当該従業者個人が刑事罰（2 年以下の拘禁刑もしくは 300 万円以下の罰金）の対象となるだけでなく、両罰規定により EX 不動産にも罰金刑が科される可能性があり、あわせて宅建業者とし

ての指示処分・業務停止処分等の行政処分のリスクもある。

教訓

EX 不動産としては、従業者個人の違反行為が会社全体の信用・事業継続にも直結することを踏まえ、重要事項説明の内容確認体制（ダブルチェック等）を整備し、47 条違反を未然に防ぐ社内コンプライアンス体制の構築が極めて重要である。

12. 学習メモ

□ 宅建業者・宅建士それぞれの処分の 3 段階を書き出す：

□ 処分権者と管轄知事ができること・できないことを整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 業務停止処分は、6 か月以内の期間を定めて行われる。

問 2 管轄区域内の都道府県知事は、免許権者でなくても免許取消処分を行うことができる。

問 3 宅建士に対する事務禁止処分を受けた者は、取引士証を提出しなければならない。

問 4 無免許営業に対する罰則は、3 年以下の拘禁刑もしくは 300 万円以下の罰金である。

問 5 両罰規定により、違反行為者本人が罰せられない場合でも法人が罰せられることがある。

【解答】問 1：×（1 年以内の期間である） 問 2：×（免許取消処分は免許権者でなければ行えない） 問 3：○ 問 4：○ 問 5：×（両罰規定は行為者本人と法人の双方が罰せられる規定であり、行為者が罰せられずに法人のみが罰せられるものではない）

14. 今日のまとめ

- 宅建業者への処分は指示・業務停止（1 年以内）・免許取消しの 3 段階
- 管轄知事は指示・業務停止処分はできるが免許取消しは免許権者のみ
- 業務停止・免許取消し、事務禁止・登録消除には聴聞が必要
- 無免許営業が最も重い罰則、両罰規定で法人にも罰金刑が科される

次回第 15 回は「住宅瑕疵担保履行法」を学習します。新築住宅の売主の資力確保措置を扱う特別法です。