

(別表 2)

不利益処分に係る処分基準

(令和 3 年 9 月 1 日作成)

法 令 名	不動産の鑑定評価に関する法律
根 拠 条 項	第 4 1 条
処 分 の 概 要	不動産鑑定業者に対する監督処分（戒告、業務の停止、登録の消除）
法 令 の 定 め	第 4 1 条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その登録を受けた不動産鑑定業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その不動産鑑定業者に対し、戒告を与え、1年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命じ、又はその登録を消除することができる。 一 この法律又はこの法律に基づく国土交通大臣若しくは都道府県知事の処分に違反したとき。 二 不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士が、前条の規定による処分を受けた場合において、その不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由があるとき。
処 分 基 準	令和 3 年 9 月 1 日に別紙のとおり策定し、公表した。
処 分 担 当 課	総合政策部計画局土地水対策課調整係 (電話番号：011-231-4111 内線23-741)
問 い 合 わ せ 先	総合政策部計画局土地水対策課調整係 (電話番号：011-231-4111 内線23-741)
備 考	(公表アドレス： <a href="http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ss/stt/kanteisi/kanteishisyobunkijyun.pdf">http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ss/stt/kanteisi/kanteishisyobunkijyun.pdf</a> )

## 不動産鑑定業者に対する監督処分基準

### 1 趣旨

この基準は、不動産鑑定業者による違反行為等（不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「法」という。）第41条の規定による監督処分の対象となる行為をいう。以下同じ。）について、知事が、法第41条の規定による監督処分をする場合の基準を、国の基準（平成20年3月27日付け国土第353号の2国土交通省土地・水資源局長通知「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」をいう。以下同じ。）に準じて定めるものである。

### 2 法第41条第1号の規定による監督処分（不動産鑑定業者が法又は法に基づく処分に違反した場合）

法第41条第1号に規定する違反行為をした不動産鑑定業者に対しては、原則として業務停止処分とするものとし、業務停止期間については、別表に定めるとおりとする。ただし、同条の規定による業務停止処分に違反して、業務を営んだ場合は、登録消除処分とする。この場合において、(1)又は(2)に掲げる加重事由又は軽減事由に該当するときは、業務停止期間については、同表の監督処分の内容の欄に定める監督処分の内容に、同表の加重又は軽減の範囲の欄に定める加重又は軽減の範囲内において、加重又は軽減をしてその処分を定めるものとする。

#### (1) 監督処分の加重事由

- ① 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
- ② 違反行為による違反状態が長期にわたっている場合
- ③ 違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合
- ④ その他監督処分を加重すべきと認められる事由がある場合

#### (2) 監督処分の軽減事由

- ① 違反行為の内容が軽微であり、情状を酌むべき場合
- ② その他監督処分を軽減すべきと認められる事由がある場合

### 3 法第41条第2号の規定による監督処分（業務に従事する不動産鑑定士が懲戒処分を受けた場合）

#### (1) 基本的な考え方

不動産鑑定士が法第40条の規定による処分（不当な鑑定評価等についての懲戒処分）を受けた場合において、その所属する不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由があるときは、当該不動産鑑定業者に対して、法第41条第2号の規定に基づき監督処分をすることができる。

監督処分の内容は、①不動産鑑定士による不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為に対する不動産鑑定業者の関与の内容、②不動産鑑定業者の業務の適正な運営を確保するために必要な体制及び運営方法、③不動産鑑定業の信頼性を損ねた程度、④不動産鑑定士が受けた懲戒処分の内容等を総合的に勘案して定めるものとする。

#### (2) 監督処分の内容の決定

- ① 法第41条第2号の規定による監督処分は、原則として、業務停止処分とし、業務停止の期間は、1月から1年までの範囲内で月を単位として定めるものとする。

- ② 不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由が重大であると認められる場合は、当該不動産鑑定業者の登録削除処分をすることができ、軽微であると認められる場合には、戒告処分とすることができる。

#### 4 複数の違反行為等に対し一の監督処分をしようとする場合

2及び3の規定により監督処分とすべき複数の違反行為等に対し一の監督処分をしようとする場合においては、国の基準のⅡ（不動産鑑定士に対する懲戒処分の基準）の3の規定に準じて監督処分の内容を定めるものとする。この場合において、Ⅱの3の規定中「不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為」とあるのは「違反行為等」と、「懲戒処分」とあるのは「監督処分」と、「業務禁止」とあるのは「業務停止」と読み替えるものとする。

#### 5 過去に監督処分を受けていた場合

監督処分の対象である違反行為等のあった日（複数の違反行為等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等のうち最も早期に発生した違反行為等のあった日）前5年間に、不動産鑑定業者が監督処分を受けていたときは、2から4までの規定により定めた監督処分の内容が戒告処分の場合は1月から3月までの範囲内の業務停止処分に加重することができ、2から4までの規定により定めた監督処分の内容が業務停止処分の場合は2から4までの規定により定めた月数に2分の3を乗じて得た月数（上限は、1年とする。）に加重することができる（1月に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）。

#### 6 監督処分の対象地域

監督処分は、地域を限定せずに行うものとする。ただし、業務停止処分をしようとする場合において、当該業務停止処分の対象となる違反行為等が不動産鑑定業者の一部の事務所で行われた場合等、地域を限定することができる事情があるときは、地域を限定した業務停止処分をすることができる。

#### 7 業務停止を開始すべき時期

業務停止処分をしようとする場合は、直ちに業務を停止させなければ関係者に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ものとする。

ただし、関係者への連絡その他の不動産鑑定業者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は、業務停止書の交付の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。

#### 8 監督処分の結果の公表

監督処分をしたときは、不動産の鑑定評価に関する法律施行細則（昭和40年北海道規則第51号）第4条の規定に基づき、(1)から(3)までに掲げる事項について本庁の掲示場へ掲示するほか、北海道のウェブサイトに掲載するものとする。また、必要に応じて、国土交通省にウェブサイトへの掲載を依頼するものとする。

- (1) 当該処分をした日
- (2) 当該処分を受けた不動産鑑定業者の名称又は商号、主たる事務所の所在地、代表者の氏名及び登録番号
- (3) 当該処分の内容及び理由

## 9 不動産鑑定業者に対する注意喚起等

監督処分をした場合において、不動産鑑定業の信頼性の向上を図る必要があると認められるときは、不動産鑑定業者に対し、注意喚起及び情報提供等を行うものとする。

## 10 監督処分の対象となる違反行為等に係る監督処分の保留等

### (1) 監督処分の保留

司法上の捜査がなされ、又は送検、起訴等がなされた場合、監督処分に係る事由に該当する行為に関連する訴訟が係争中であり、監督処分の内容の決定に当たって当該訴訟の結果等を参酌する必要がある場合その他処分等の内容を決定できない事情がある場合には、必要と認める間、監督処分を保留することができる。

### (2) 監督処分に係る事由に該当する行為があった時から長期間経過している場合の取扱い

監督処分に係る事由に該当する行為が終了して5年以上経過し、その間、何ら監督処分に係る事由に該当する行為を行わず、不動産鑑定業者として適正に業務を行うなどの事情が窺えるような場合は、監督処分をしないことができる。ただし、行為の性質上、発覚するのに相当の期間の経過を要するような特別な事情のある場合において、当該行為の発覚から5年以内であるときは、この限りでない。なお、上記(1)により監督処分の保留をした場合においては、当該保留に係る期間については考慮しないものとする。

## 11 処分の手続

監督処分（戒告を除く。）をしようとする場合は、法第43条又は行政手続法（平成5年法律第88号）第13条の規定に基づき聴聞を行うものとする。

## 12 その他

### (1) 行政指導

この基準は、監督処分に準じ、行政指導として文書注意等を行う場合に適用するものとする。ただし、7から9を除く。

### (2) 施行期日

この基準は、平成24年6月5日から施行する。

附 則

この改正は、平成24年10月9日から施行する。

附 則

この改正は、平成26年11月1日から施行する。

附 則

この改正は、令和3年9月1日から施行する。

(別表)

## 法第41条第1号に掲げる違反行為に対する業務停止期間（2関係）

	違反行為の概要	監督処分の内容	加重又は軽減の範囲
登録換えの申請義務違反	法第26条の規定に違反して、登録換えの申請をしなかった場合	1月の業務停止	戒告から3月の業務停止まで
変更の登録の申請義務違反	法第27条の規定に違反して、変更の登録の申請をしなかった場合	1月の業務停止	戒告から3月の業務停止まで
書類の提出義務違反	法第28条の規定に違反して、書類の提出をしなかった場合	1月の業務停止	戒告から3月の業務停止まで
専任の不動産鑑定士設置義務違反	事務所について専任の不動産鑑定士を欠くに至った場合において、法第35条第2項の規定に違反して、2週間以内にすべての事務所に専任の不動産鑑定士が置かれている状態になるよう必要な措置をとらなかった場合	1月の業務停止	戒告から3月の業務停止まで
不動産鑑定士でない者等に不動産の鑑定評価等を行わせることの禁止違反	法第36条第2項の規定に違反して、その業務に関し不動産鑑定士でない者をして不動産の鑑定評価を行わせた場合及び法第40条第1項又は第2項の規定により業務禁止処分を受けた不動産鑑定士に鑑定評価等業務を行わせた場合	6月の業務停止	3月の業務停止から1年の業務停止まで
秘密を守る義務違反	法第38条の規定に違反して、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た場合	3月の業務停止	1月の業務停止から6月の業務停止まで
鑑定評価書の交付義務違反	法第39条第1項の規定に違反して、依頼者に鑑定評価書を交付しなかった場合	3月の業務停止	1月の業務停止から6月の業務停止まで
	法第39条第1項の規定に違反して、法令に定める事項を記載した鑑定評価書を交付しなかった場合	1月の業務停止	戒告から3月の業務停止まで
	法第39条第2項の規定に違反して、業務に従事する不動産鑑定士に署名させた鑑定評価書を交付しなかった場合	1月の業務停止	戒告から3月の業務停止まで
書類の保存義務違反	法第39条第3項の規定に違反して、鑑定評価書の写しその他の書類を保存しなかった場合	1月の業務停止	戒告から3月の業務停止まで
業務停止処分違反	法第41条の規定による業務停止処分に違反して、業務を営んだ場合	登録消除	なし
報告等義務違反	法第45条第1項の規定に基づき報告を求められた場合において報告をせず、又は虚偽の報告をした場合	3月の業務停止	1月の業務停止から6月の業務停止まで
立入検査の拒否等	法第45条第1項の規定に基づく立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した場合	3月の業務停止	1月の業務停止から6月の業務停止まで