

不動産鑑定業者に対する監督処分等の基準等

制定 令和元年7月12日
最終改正 令和3年9月1日

1 趣旨

この基準は、不動産鑑定業者による違反行為（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、同条の規定による監督処分をする場合の基準を定めるものである。

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ついては、原則として、業務停止とすることとし、業務停止の期間については、別表に掲げるとおりとする。ただし、業務停止に違反して業務を営んだ場合は、登録消除とする。この場合において、次の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、業務停止の期間については、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監督処分を定めるものとする。

① 監督処分の加重事由

- ア 違反行為の態様が、暴力的行為又は詐欺的行為によるなど、特に悪質である場合
- イ 違反行為による違反状態が長期にわたっている場合
- ウ 違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合
- エ 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

- ア 違反行為の内容が軽微であり、情状を酌むべき場合
- イ 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において、不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由があるとき）

(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ついて法第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、不動産鑑定士による不当な鑑定評価等（法第40条第1項に規定する不当な鑑定評価等をいう。）又は鑑定士違反行為（法第6条又は第33条の規定に違反する行為をいう。）に対する不動産鑑定業者の関与の内容、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、不動産鑑定業の信頼性を損ねた程度、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

ア 法第41条第2号の規定による監督処分は、原則として、業務停止とすることとし、業務停止の期間については、1月から1年までの範囲内で月を単位として定めることとする。

イ 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には登録消除とすることができ、軽微であると認められる場合には戒告とすることができる。

4 複数の違反行為について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について一の監督処分をしようとする場合においては、次の表の事項の欄に掲げる事項ごとに監督処分の内容を定めることとする。ただし、登録消除とすべき違反行為が含まれる場合には、登録消除とする。この場合において、同一の監督処分の事由に該当する複数の違反行為については、時間的、場所的接着性や行為態様の類似性等を勘案し、単一の行為とみなして監督処分の内容を定めることができる。

事 項	内 容
業務停止とすべき違反行為が含まれているとき	次のア又はイのいずれか短い期間（期間の上限は、1年とする。）の業務停止とする。 ア 2及び3の規定に基づき定めた業務停止の期間のうち最も長期であるものに、2分の3を乗じて得た月数（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。） イ 2及び3の規定により定めた業務停止の期間を合計して得た月数
違反行為のいずれもが戒告とすべきものであるとき	戒告又は3月までの範囲内で月を単位として定める期間の業務停止とする。

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のあった日（複数の違反行為について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）の前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の場合は1月から3月までの範囲内の業務停止にすることができ、業務停止の場合は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（期間の上限は、1年とする。）にすることができる（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、業務停止をしようとする場合において、業務停止の対象となる違反行為が不動産鑑定業者の一部の事務所で行われた場合等、地域を限定できる事情があるときは、地域を限定した業務停止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ときを除き、原則として、業務停止を命じる文書の交付日から起算して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には、業務停止を命じる文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。

8 監督処分の結果の公表

監督処分をしたときは、法第44条の規定及び青森県不動産の鑑定評価に関する法律施行細則（昭和45年7月青森県規則第58号）第8条の規定に基づき、青森県報により次の(1)から(5)までに掲げる事項を公告するものとする。

- (1) 監督処分をした年月日
- (2) 監督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) 監督処分の内容
- (4) 監督処分の原因となった事実
- (5) その他必要と認められる事項

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、青森県の不動産鑑定業者登録簿に登録された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、監督処分の事由に該当する違反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監督処分の内容を決定することができな

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) 監督処分の事由に該当する違反行為があった時から長期間経過している場合の取扱い

監督処分の事由に該当する違反行為が終了して5年以上経過し、その間、何ら監督処分の事由に該当する違反行為を行わず、不動産鑑定業者として適正に業務を行う等の事情がうかがえるような場合は、監督処分をしないことができる。ただし、違反行為の性質上、発覚するのに相当の期間の経過を要するような特別の事情がある場合において、当該違反行為の発覚から5年以内であるときは、この限りでない。なお、(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 施行期日

この基準は、令和元年7月12日から施行する。

(附則)

この基準は、令和3年9月1日から施行する。

(別表) 法第 41 条第 1 号に規定する違反行為に対する業務停止の期間 (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 週間以内に全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
業務停止違反	法第 41 条の規定による業務停止に違反して、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