

不動産鑑定業者の違反行為に対する監督処分の基本

1 本基準の趣旨

本基準は、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、兵庫県知事が、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こととし、業務停止期間については、別表に掲げるとおりとする。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、別表の監督処分の内容の欄に定める監督処分の内容に、別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こととする。

(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など、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 違反行為を行うにつき、やむを得ない事情があると認められる場合
- ② 違反行為の内容が軽微であり、情状を酌むべき場合
- ③ 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）

不動産鑑定士が法第40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は、当該不動産鑑定業者に対して法第41条第2号に基づき監督処分をすることができる。

(1) 監督処分の内容の考え方

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、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こととする。

(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こととする。
- 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には、当該不動産鑑定業者の登録消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、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、登録消除処分とすべき違反行為等が含まれる場合には、登録消除処分とする。

| 事項 | 内容 |
|----------------------------|--|
| 業務停止処分とすべき違反行為等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。）の業務停止処分とする。 ア 2及び3の規定に基づき定めた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の規定に基づき定めた業務停止期間を合計して得た月数 |
| 違反行為等のいずれもが戒告処分とすべきものであるとき | 戒告処分又は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処分とする。 |

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には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、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

不動産鑑定業者に対す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こととする。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 処分結果の公表

(1)から(3)までに掲げる事項については、兵庫県ホームページに掲載する。

- (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

不動産鑑定業者に対する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。

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

不動産鑑定業者に対する監督処分の対象となる違反行為等について、司法上の捜査がなされ、又は送検、起訴等がなされた場合、当該違反行為等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その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、当該不動産鑑定業者に対する監督処分を保留することができる。

- (2) 監督処分の対象となる違反行為等があった時から長期間経過している場合の取扱い

不動産鑑定業者について、監督処分の対象となる違反行為等が終了してから5年以上経過し、その間、何ら監督処分の対象となる違反行為等を行わず、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には、当該不動産鑑定業者に対する監督処分をしないことができる。ただし、監督処分の対象となる違反行為等の性質上、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、その発覚から5年以内であるときはこの限りでない。なお、これらの期間については、(1)により監督処分の保留をした場合の当該保留に係る期間は考慮しないものとする。

附則

本基準は、平成28年7月5日より施行する。

附則

本基準は、令和3年9月1日より施行する。

別表（２関係）

| 違反行為の概要 | | 標準処分例 | 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 |