

茨城県知事の登録を受けた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22条第1項の規定により茨城県知事（以下「知事」という。）の登録を受けた不動産鑑定業者（以下「不動産鑑定業者」という。）に対し、知事が法第41条に規定する監督処分をする場合の基準を定める。

2 法第41条第1号の規定による監督処分

法第41条第1号に掲げ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、当該不動産鑑定業者が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ときは、登録消除処分とする。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、業務停止期間について、別表の監督処分の内容の欄に定める処分の内容に、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。なお、別表の違反行為の概要の欄における「不動産の鑑定評価」とは法第2条第1項の定義するところを、「鑑定評価等業務」とは法第3条に規定する業務をいうものとする。

（1）監督処分の加重事由

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

違反行為による違反状態が長期にわたっている場合

違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合

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

違反行為の内容が軽微であり、情状を酌むべき場合

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

（1）基本的な考え方

不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士（不動産鑑定士及び不動産鑑定士補をいう。以下同じ。）が法第40条の規定による国土交通大臣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（以下「帰責事由」という。）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。

この場合において、監督処分の内容は、不動産鑑定士による法第40条第1

項の不当な鑑定評価等又は法第6条若しくは第33条に違反する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，定めるものとする。

(2) 監督処分の内容の決定

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。

帰責事由が重大であると認められる場合には，登録消除処分とすることができ，軽微であると認められる場合には，戒告処分とすることができる。

4 複数の違反行為等について一の監督処分をしようとする場合

不動産鑑定業者について，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がある場合において，一の監督処分をしようとするときは，次の表の事項の欄に掲げる事項ごとに内容の欄に掲げる内容の規定に基づき，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ときは，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	次のイ又は口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。 イ 2及び3の規定により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) 口 2及び3の規定により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

不動産鑑定業者について，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ついて一の監督処分をしようとする場合にあっては，その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)の前5年間に，当該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

不動産鑑定業者に対する監督処分は、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、その処分の対象となる違反行為等が当該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ときを除き、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 監督処分の結果の公表

不動産鑑定業者に対する監督処分をしたときは、法第44条の規定に基づき、茨城県報に公告するとともに、次の(1)から(3)に掲げる事項について、茨城県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) 監督処分をした日
- (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、他の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。

11 施行期日

この基準は、平成26年3月31日から施行する。

別表(第2項関係 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)
(別紙)

付 則(平成26年12月11日一部改正)

- 1 この改正は、平成27年1月1日(以下「施行日」という。)から施行する。
- 2 施行日前に不動産鑑定業者が依頼を受けた不動産の価格等調査(不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録により表示する調査をいう。)に係る監督処分については、なお、従前の例によるものとする。

別表（第2項関係 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）

違反行為の概要		監督処分の内容	加重又は軽減の範囲
登録替えの申請義務違反	法第26条の規定に違反して、登録替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押印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ち入り検査を拒み、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