

登録住宅性能評価機関の処分の基準 (案)

1 趣旨

本基準は、国土交通大臣が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「法」という。）第20条、第21条又は第24条第2項の規定に基づき処分（以下「処分」という。）を行う場合の統一的な基準を定めることにより、国土交通大臣が登録する登録住宅性能評価機関（以下「機関」という。）の行う評価の業務（法第5条第1項に規定する業務をいう。以下同じ。）に係る不正行為等に厳正に対処し、もって評価の業務の公正かつ適確な実施を確保することを目的とする。

2 用語

本基準における次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるとおりとする。

- (1) 「取消し」とは、法第24条第2項の規定に基づき、機関の登録を取り消すことをいう。
- (2) 「業務停止命令」とは、法第24条第2項の規定に基づき、機関に対し、評価の業務の全部又は一部の停止を命ずることをいう。
- (3) 「適合命令」とは、法第20条の規定に基づき、機関に対し、法第9条第1項各号の規定に適合するため必要な措置をとるべきことを命ずることをいう。
- (4) 「改善命令」とは、法第15条の規定に基づき、機関に対し、評価の業務を行うべきこと又は評価の業務の方法その他の業務の方法の改善に関し必要な措置をとるべきことを命ずることをいう。

3 処分の基本方針

機関に対する処分は、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るという法の目的を踏まえつつ、機関が行う評価の業務の公正かつ適確な実施を確保するため、本基準に従い、不正行為等の内容・程度、社会的影響、情状等を総合的に勘案して、迅速かつ厳正に処分を行うものとする。

4 処分手続

機関の処分の事務は、国土交通大臣が登録した機関については国土交通省住宅局住

宅生産課において、地方整備局長、北海道開発局長又は内閣府沖縄総合事務局長が登録した機関については、それぞれ地方整備局、北海道開発局又は内閣府沖縄総合事務局（以下「地方整備局等」という。）の担当課において執り行う。

5 機関の処分の基準

(1) 一般基準

イ 機関に対する処分の内容の決定は、(2)から(4)までに定めるほか、別表に従い行う。

ロ 処分は、地域又は業務を限定せずに行うことを基本とする。ただし、処分事由（別表に規定する処分事由をいう。以下同じ。）に該当する行為が地域的に限定され当該地域の担当部門のみで処理されたことが明らかでない場合又は当該行為が他と区別された特定の登録の区分（法第7条第2項に規定する区分をいう。）に係る評価の業務において発生したことが明らかでない場合には、必要に応じて地域を限り、又は登録の区分に応じ処分を行うこととする。

(2) 複数の処分事由に該当する場合等の取扱い

イ 一の行為が二以上の処分事由に該当する場合（別表に規定する処分事由をいう。以下同じ。）は、最も重い処分事由に基づき処分を行うものとする。

ロ 二以上の処分すべき行為について併せて処分を行う場合における取扱いは、次に定めるとおりとする

①処分事由に該当する行為のいずれかが取消しに該当する場合には、取消しを行う。

②処分すべき行為のいずれもが取消しに該当しない場合には、それぞれの行為が該当する処分に係る業務停止の期間を合算した期間の業務停止命令を行う。ただし、当該合算した期間が1年を超える場合には、取消しを行う。

(3) 過去に処分を受けている場合の取扱い

処分の日の直近1年間に3月以上の業務停止命令を受けている機関が当該業務停止命令に係る処分事由に該当する行為を再び行った場合においては、(1)及び(2)にかかわらず、取消しを行うものとする。

また、処分の日の直近3年間に業務停止命令を受けている機関に対し再び業務停止命令を行う場合においては、その期間は、(1)及び(2)に従い決定された業務停止の期間に処分の日の直近3年間に業務停止命令を受けた回数に1を加えた数に乗じた期間とする。ただし、当該期間が1年を超える場合には、取消しを行うものとする。

(4) 情状等による処分の加重又は軽減

処分事由に該当する行為が次に定める場合（評価の業務に係るものに限る。）に該当するときは、(1)から(3)までに従い決定された処分の内容について、必要に応じて加重又は軽減をすることができるものとする。なお、加重後の業務停止の期間が1年を超えるときは、取消しを行うとともに、取消しに代えて業務停止命令を行うときは、その期間は、6月以上1年以下の間で定めるものとする。

イ 処分を加重すべき場合

- ① 重大な悪意又は害意に基づく行為である場合
- ② 暴力的行為又は詐欺的行為である場合
- ③ 法令違反の状態が長期にわたる場合
- ④ 常習的に行っている場合
- ⑤ 罰金の刑に処せられた場合
- ⑥ 悔悛の情が見られない場合
- ⑦ その他情状等を加味する必要がある場合

※ 処分事由に該当する行為が、(a)①又は②に該当する場合、(b)③から⑦までの2以上に該当する場合又は(c)③から⑦までのいずれかに該当し、かつ、その程度が重大である場合には、処分の内容を3倍に加重することを基本とする。

また、処分事由に該当する行為が(d)③から⑦までのいずれかに該当する場合又は(e)故意によるものである場合（①に該当する場合を除く。）には、処分の内容を2倍に加重することを基本とする。当該行為が(f)故意によるものであって、業務停止命令6月に該当する場合には、取消しを行うことを基本とする。

ロ 処分を軽減すべき場合

- ① 違反行為の内容が軽微で具体的法益侵害又はその発生の可能性がない場合
- ② 違反行為につき未遂で終わった場合
- ③ 行為を行うにつきやむを得ない事情がある場合
- ④ 処分事由に該当する行為につき自主的に申し出てきた場合
- ⑤ 積極的かつ速やかに是正（損失補填）に対応した場合
- ⑥ その他情状等を加味する必要がある場合

※ 処分事由に該当する行為又は当該行為後の対応が、①から⑥までのいずれかに該当する場合には、業務停止命令の期間を3分の2に、①から⑥までの2以上に該当する場合には業務停止命令の期間を3分の1に、それぞれ軽減することを基本とする。

6 処分に伴う措置

(1) 登録証の返納

取消し又は業務停止命令を行った場合には、機関に対して速やかに登録証（機関の登録の際に交付される書類をいう。）を返納させることとする。

(2) 業務の引継ぎ

取消しを行った場合には、法第19条に規定する帳簿及び評価の業務に関する書類を、法82条第1項に規定する住宅紛争処理支援センターに引き継がせるものとする。

(3) 処分の報告

国土交通省住宅局又は地方整備局等において取消し又は業務停止命令を行った場合には、処分を受けた機関の名称、住所、登録番号、処分者、処分日、処分の内容、処分事由等（以下「処分の概要」という。）を、国土交通省は当該機関の業務区域を管轄する地方整備局等に、地方整備局等は国土交通省にそれぞれ報告するものとする。

(4) 処分後の指導監督

機関に対して処分を行った場合は、当該処分に対する違反がないよう監視し、違反があったときは、さらに処分・告発する。

7 処分の保留

次に定める場合には、必要な間、処分を保留することができる。

- ① 司法上の捜査がなされ、又は送検、起訴等がなされた場合
- ② 評価書交付を依頼した建築主その他の消費者の保護のため特に必要な場合
- ③ 処分事由に該当する行為について民事訴訟が係争中であり、処分の内容の決定に当たっては当該訴訟の結果等を参酌する必要がある場合

8 処分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

処分事由に該当する行為が終了して5年以上経過し、その間、何ら処分事由に該当する行為を行わず、機関として公正かつ適確に評価の業務を行うなど、法令遵守の状況等が伺えるような場合は、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。

また、7により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。

別表

処分根拠条項	関係条項	処分事由	標準的な処分の内容	
20	9①一	評価員以外の者が住宅性能評価を実施した場合 評価員の必要人数の基準に適合していない場合	適合命令	
	9①二イ	機関の親会社が住宅関連事業者である場合	適合命令	
	9①二ロ	機関の役員に占める住宅関連事業者の役職員の割合が二分の一を超えている場合	適合命令	
	9①二ハ	機関の役員が住宅関連事業者の役職員である場合	適合命令	
21	9①三	機関の評価の業務を行う部門に専任の管理者を置いていない場合	適合命令	
	9①四	債務超過の状態にある場合	適合命令	
	15①	評価の業務の実施義務違反	改善命令	
	15②	評価の業務の実施に関する基準に適合しない方法により評価の業務を実施した場合 ○ 評価方法基準等に従わずに住宅性能評価を行った場合 ○ 次に掲げる場合において、機関が住宅性能評価を実施した場合 ① 機関の役員又は職員が、当該機関に対して住宅性能評価の申請を自ら行った場合 ② 機関の役員又は職員が、当該機関に対する住宅性能評価の申請に係る住宅について設計、工事監理、施工等を行った場合 ③ その役員又は職員のいずれかが機関の役員又は職員である者が、当該機関に対する住宅性能評価の申請を自ら若しくは代理人として行った場合又は申請に係る住宅について設計、工事監理、施工等を行った場合 ④ 上記①から③までに掲げる場合に準ずる場合であって、評価の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがあるものと認められる場合 ○ 機関の評価の業務を行う部門の専任の管理者が、当該機関の役員又は当該部門を管理する上で必要な権限を有する者でない場合 ○ 評価員の資質の向上のための研修の機会が確保されていない場合 ○ 評価の業務の実施に関し支払うこととなる損害賠償のための保険契約を締結していない場合	改善命令	
24②一	10②	機関の名称、事務所の所在地、役員の氏名、評価を行う部門の専任の管理者の氏名の変更届出義務違反	業務停止命令1月	
	10②	業務区域の増加に係る届出義務違反	業務停止命令3月	
	10②	業務区域の減少に係る届出義務違反	業務停止命令1月	
	10②	評価員選任・解任の届出義務違反	業務停止命令1月	
	12②	機関の地位の承継の届出義務違反	業務停止命令1月	
	17	登録区分等の揭示義務違反	業務停止命令1月	
	18①	財務諸表等の備付け義務違反	業務停止命令1月	
	19	帳簿の備付け・書類の保存義務違反	業務停止命令1月	
	23①	評価の業務の休廃止に係る届出義務違反	業務停止命令1月	
	71②	指定住宅紛争処理機関からの説明又は資料提出の請求を正当な理由なく拒んだ場合	業務停止命令3月	
	24②二	16①	秘密保持義務違反	業務停止命令6月
		16①	その他評価業務規程によらず評価の業務を行った場合	業務停止命令3月
	24②三	18②	財務諸表等の閲覧等の請求を理由なく拒んだ場合	業務停止命令1月
		16③	評価業務規程変更命令に違反	取消し
24②四	20	登録基準への適合命令に違反	取消し	
	21	評価の業務に関する改善命令に違反	取消し	
24②五	87④	負担金の納付をしない場合	業務停止命令3月	
24②六	22①	評価の業務に関し必要な報告をせず、又は虚偽の報告をした場合	業務停止命令1月	
		評価の業務の状況等の検査を拒み、妨げ、又は忌避した場合		
24②七	24⑥	その他評価の業務に関し著しく不適当な行為をした場合	業務停止命令又は取消し	
		評価の業務の停止命令違反		
24②七	8等	不正な手段により登録を受けた場合	取消し	

(注) 「根拠条項」及び「関係条項」欄について、例えば、「24②一」は「法第24条第2項第1号」の意である。

登録住宅性能評価機関の処分の基準について（補足）

「登録住宅性能評価機関の処分の基準」別表「関係条項」欄の24②6の項に掲げる「評価の業務に関し著しく不適当な行為をした場合」における処分の内容の検討に当たっては、下記によることとする。

記

1 著しく不適当な行為について

評価の業務に関し著しく不適当な行為をした場合とは、次のいずれかに掲げるものとする。

- (1) 評価の業務に関し、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護又は住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図ることが著しく損なわれたとき
- (2) 評価の業務に関し、過失があったとき

2 処分の内容の検討に当たり勘案すべき事項

評価の業務に関し著しく不適当な行為をした場合における処分の内容の検討に当たっては、次に掲げる事項を勘案するものとする。

- (1) 評価員による評価の業務に伴う損失の程度、評価員が犯した過失の程度及び当該評価員の数
- (2) 処分事由に該当する行為が行われていた機関の事務所の数
- (3) 処分事由に該当する行為が行われていた登録の区分の数
- (4) 立入検査、報告で明らかになった事項
- (5) その他処分の内容を検討するに当たって考慮すべき事項