

不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準

I 本基準の趣旨

本基準は、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士」という。）による不当な鑑定評価等（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40条第1項の不当な鑑定評価等をいう。以下同じ。）及び不動産鑑定士又は不動産鑑定業者による違反行為（同項後段の規定による懲戒処分及び法第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、国土交通大臣が、同項及び法第40条第2項の規定による懲戒処分（これに準ずるものとして行う注意を含む。IVを除き、以下同じ。）並びに法第41条の規定による監督処分（これに準ずるものとして行う注意を含む。IVを除き、以下同じ。）をする場合の基準を定める。

II 不動産鑑定士に対する懲戒処分の基準

1 法第40条第1項前段及び第2項の規定による懲戒処分

法第40条第1項前段及び第2項の規定による懲戒処分をしようとする場合には、次に定めるところによる。

(1) 鑑定評価等業務のうち価格等調査に係る業務

1) 基本的な考え方

不動産鑑定士が鑑定評価等業務（法第3条に規定する業務をいう。以下同じ。）のうち価格等調査（不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示する調査をいう。以下同じ。）に係る業務に関し、不当な鑑定評価等を行った場合には、次に掲げる価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項に照らしてその手順等（手順、手続その他の業務の実施方法をいう。以下同じ。）の不当性の程度を判定するとともに、調査価格等（価格等調査の成果として求められる不動産の価格又は賃料をいう。以下同じ。）の乖離の程度も考慮し、法第40条第1項前段に規定する故意に不当な鑑定評価等を行った場合又は同条第2項に規定する相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合の別に従い、不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容を定めることとする。

- ① 不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（平成21年8月28日付け国土地第21号）及び不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項（平成21年8月28日付け国土地第22号）（以下「価格等調査ガイドライン等」と総称する。）

- ②不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日付け国土第83号）（以下「鑑定評価基準等」と総称する。）
- ③その他価格等調査の実務に関し遵守すべきと認められる事項

2) 価格等調査の手順等

① 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合における手順等

不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（不動産鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査をいう。以下同じ。）を行った場合にあつては、その手順等について、主として表1の事項の欄に掲げる事項ごとに視点の欄に掲げる視点により審査し、不当と認める事項があるときは、当該鑑定評価の手順等の不当性の程度が、重、中、軽のいずれに該当するかを判定する。

表1 鑑定評価基準等に定める手順等に係る主な審査の事項及び視点

事 項	視 点
イ. 鑑定評価の基本的事項の確定	鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定しているか。また、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定しているか。
	鑑定評価の依頼目的、条件及び依頼が必要となった背景を明確にしているか。鑑定評価の条件（対象確定条件、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件、調査範囲等条件）を設定する場合については、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうか等の観点その他条件設定に係る要件に照らして妥当なものであるか。特に証券化対象不動産（不動産鑑定評価基準各論第3章に規定するものをいう。以下同じ。）に係る価格等調査、財務諸表の作成に係る価格等調査、会社法に規定する現物出資財産等の価額の証明に係る価格等調査等不特定多数の者の権利利益に重大な影響を与え得る依頼目的に係る価格等調査（以下これらを総称して「証券化対象不動産等価格等調査」という。）に該当するか否かを依頼者に確認し、明確にしているか。
	鑑定評価の価格時点の確定は適切であるか。
	依頼目的及び条件に即して価格又は賃料の種類を適切に判断しているか。
ロ. 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認	依頼者並びに鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先及び鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方を明確に確認しているか。
	関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等、依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係並びに提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係について明確に確認しているか。
	鑑定評価額の公表の有無について明確に確認しているか。

ハ. 処理計画の策定	確定された鑑定評価の基本的事項に基づき、処理計画を秩序的に策定しているか。
ニ. 対象不動産の確認	対象不動産の物的確認を適切に行っているか。
	権利の態様の確認を適切に行っているか。
ホ. 資料の収集及び整理	確認資料、要因資料及び事例資料について、鑑定評価に活用し得るように収集及び整理を行っているか。
ヘ. 資料の検討及び価格形成要因の分析	収集した資料について、対象不動産の種類並びに鑑定評価の依頼目的及び条件に即応し、価格形成要因の分析に適切なものか否かを検討しているか。
	価格形成要因が及ぼす影響について適切に判定しているか。
	地域分析にあたり、同一需給圏における市場の需給動向、市場参加者の属性や選択・判断、標準的使用等を適切に判定しているか。
	一般的要因の分析、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産の最有効使用を適切に判定しているか。
	価格形成要因について、他の専門家が行った調査結果等の活用が必要とされる場合に、当該調査結果等を適切に活用しているか。
	依頼目的や依頼条件により制約がある場合で、想定上の条件を設定するとき又は調査範囲等条件を設定するときに、依頼者の同意を得ているか。また、条件設定に係る要件を満たしているか。
	依頼目的や依頼条件により制約がある場合で、価格形成上の影響の程度を推定する場合に、依頼者の同意を得ているか。また、当該推定に係る価格形成要因が存することによる減価の程度等は、客観的に予測することにより鑑定評価額への反映が可能なものであり、かつ、その推定を適切に行っているか。
ト. 鑑定評価の手法の適用	当該案件に即して適切に鑑定評価の手法を適用しているか。
	各手法の適用に当たって必要とされる取引事例等を、鑑定評価基準等に定められた要件を満たすものの中から、適切に収集し選択しているか。
	取引事例等について、必要な場合に、事情補正や時点修正を適切に行っているか。
	原価法の適用に当たっては、再調達原価を求め減価修正を行う一連の手順及びその結果が適切であるか。
	取引事例比較法の適用に当たっては、事例の収集及び選択、事情補正及び時点修正、地域要因及び個別的要因の比較などの一連の手順及びその結果が適切であるか。
	収益還元法の適用に当たっては、純収益の算定、還元利回り及び割引率の算定などの一連の手順及びその結果が適切であるか。

	賃料を求める場合においては、賃料を求める場合の一般的留意事項を踏まえ、新規賃料、継続賃料の区分に応じて適切に手法を適用しているか。
チ．試算価格又は試算賃料の調整	鑑定評価の手順の各段階について再吟味し、各試算価格又は試算賃料が有する説得力の違いを適切に反映しているか。
リ．鑑定評価額の決定	地価公示法施行規則第1条第1項に規定する国土交通大臣が定める公示区域において土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としているか。
ヌ．鑑定評価報告書の作成等	鑑定評価報告書が誤解の生ずる余地を与えず依頼者のみならず第三者に対して十分に説明し得るものとなっているか。
	鑑定評価報告書の記載事項について、鑑定評価基準等で示す留意点を踏まえて記載されているか。
	対象不動産等の所在を明示した地図、土地又は建物等の図面、写真等の確認資料、事例資料等が、必要に応じて鑑定評価報告書に添付されているか。
	他の専門家が行った調査結果等を活用するために入手した資料について、必要に応じて、鑑定評価報告書に添付されているか。他の専門家の同意の有無について、確認をしているか。
ル．不動産の種類及び類型並びに賃料の種類に応じた鑑定評価の手法等の活用	価格に関する鑑定評価について、土地、建物及びその敷地並びに建物の区分に応じ、鑑定評価基準等に示す手法等が適切に活用されているか。
	賃料に関する鑑定評価について、宅地、建物及びその敷地の区分に応じ、鑑定評価基準等に示す手法等が適切に活用されているか。
ヲ．証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価	証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合において、その要件を充足しているか。
	処理計画の策定に当たり、あらかじめ、依頼者に対し、鑑定評価基準等に示す確認事項を確認しているか。
	確認事項を反映した適切かつ合理的な処理計画を策定しているか。
	確認事項に変更があった場合に、処理計画を変更しているか。
	確認事項についての記録を作成し、鑑定評価報告書の付属資料として添付しているか。
	鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景並びに依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する事項を鑑定評価報告書に記載しているか。
	鑑定評価のために必要な個別的要因の調査を適切に行っているか。
	実地調査に関し、鑑定評価基準等に示す必要事項を鑑定評価報告書に記載しているか。
	依頼者に対し、鑑定評価に際し必要なエンジニアリング・レポートの提出を求めているか。

	エンジニアリング・レポートの内容を鑑定評価に活用するか否かの判断及び根拠について、鑑定評価報告書に記載しているか。
	活用したエンジニアリング・レポートの内容を適切に分析・判断しているか。
	エンジニアリング・レポートの提出がない場合等に、独自に調査するなどの対応をし、その内容及びその対応が適切と判断した理由について、鑑定評価報告書に記載しているか。
	収益価格を求めるに当たり、DCF法を適用し、直接還元法で検証を行っているか。
	DCF法の適用に活用した資料について、妥当性や判断の根拠等を鑑定評価報告書に記載しているか。
	DCF法により求める収益価格について、査定した個々の項目等に関する説明及び査定した個々の項目等を採用して収益価格を求める過程及び理由を、経済事情の変動可能性及び具体的に検証した事例等を明確にしつつ、鑑定評価報告書に記載しているか。
	DCF法で査定した収益価格と原価法及び取引事例比較法等で求めた試算価格との関連について明確にしつつ、鑑定評価額に決定した理由について鑑定評価報告書に記載しているか。
	DCF法の適用に当たり、鑑定評価基準等で示す収益費用項目に区分して鑑定評価報告書に記載しているか。
	DCF法の収益費用項目及びその定義について依頼者に提示・説明した上で必要な資料を入手し、当該定義に該当していることを確認しているか。

② 不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行った場合における手順等

不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行った場合にあつては、その手順等について、主として表2の事項の欄に掲げる事項ごとに視点の欄に掲げる視点により審査し、不当と認められる事項があるときは、当該価格等調査の手順等の不当性の程度が、重、中、軽のいずれに該当するかを判定する。当該価格等調査について、価格等調査ガイドライン等に従って確定した業務の目的と範囲等に即して不動産鑑定評価基準に則ることとした部分（価格等調査ガイドライン等の規定により不動産鑑定評価基準に則るべきこととされる部分がある場合における当該部分を含む。）がある場合にあつては、表1のうち、これらの部分に対応する事項ごとに視点の欄に掲げる視点により審査し、これを加味して当該判定を行うものとする。この場合において、同表中「鑑定評価」とあるのは「価格等調査」と、「鑑定評価額」とあるのは「調査価格等」と、「鑑定評価報告書」とあるのは「成果報告書」と読み替えるものとする。

表2 価格等調査ガイドライン等に定める手順等に係る主な審査の事項及び視点

事 項	視 点
イ. 依頼目的、利用者の範囲等	価格等調査の依頼目的及び依頼が必要となった背景、利用者の範囲、事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性並びに開示・提出先の承諾について依頼者に確認した上で確定しているか。なお、公表・開示・提出されるにも関わらず、利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合は、当該判断が合理的である理由を検証しているか。特に証券化対象不動産等価格等調査に該当するか否かを依頼者に確認し、明確にしているか。
ロ. 利害関係等	不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等、依頼者と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係並びに開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係について依頼者に確認した上で明確に確定しているか。なお、証券化対象不動産に係る価格等調査の場合には、依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する事項を依頼者に確認した上で確定しているか。
ハ. 価格等調査の基本的事項の確定	表2の事項イ.及びロ.に照らして適切な価格等調査の基本的事項を確定し、明記しているか。
	<p>(イ) 対象不動産 ①価格等調査の対象となる土地又は建物等並びに②価格等調査の対象となる所有権及び所有権以外の権利を依頼者に確認した上で確定しているか。</p> <p>(ロ) 対象確定条件 依頼内容に応じて価格等調査の対象とする不動産の①所在、範囲等の物的事項及び②所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な対象確定条件を依頼者に確認した上で確定しているか。</p> <p>(ハ) 価格等調査の時点 価格等調査の基準日を依頼者に確認した上で確定しているか。</p> <p>(ニ) 価格等を求める方法 確定された業務の目的と範囲等に照らし、価格等を求める方法を適切に依頼者に確認した上で確定しているか。</p> <p>(ホ) 価格等調査の条件 価格等調査の条件を設定する場合において、確定された業務の目的と範囲等に照らし、依頼者に確認した上でその内容を確定しているか。なお、不動産鑑定評価基準に定める条件設定の要件を満たさない場合には、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該価格等調査の条件を設定することが合理的である理由を検証しているか。</p> <p>(ヘ) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性 価格等調査の基本的事項の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合には、不動産鑑定評価基準における基本的事項との主な相違点が明らかであるか。また、依頼目的、利用者の範囲等に照らし、当該相違点の合理的な理由を検証しているか。</p>

ニ. 価格等調査の手順	表2の事項イ.及びロ.に照らして適切な価格等調査の手順を確定しているか。
(イ)調査スケジュール	確定された価格等調査の基本的事項に基づき、調査スケジュール又は処理計画を依頼者に確認した上で確定しているか。
(ロ) 実地調査の有無及びその方法	実地調査の有無を依頼者に確認した上で確定しているか。なお、実地調査を行う場合には、実地調査の方法を依頼者に確認した上で確定しているか。
(ハ) 資料の収集及び整理の方法	依頼目的等にかんがみ価格等調査に当たって必要となる主な資料の収集及び整理方法を依頼者に確認した上で確定しているか。
(ニ) 適用する価格等調査の手法	①鑑定評価の各手法の適用の有無及び②他の方法を採用する場合の当該方法を依頼者に確認した上で確定しているか。
(ホ) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性	価格等調査の手順の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、不動産鑑定評価基準に定める手順との主な相違点を依頼者に確認した上で確定しているか。また、依頼目的、利用者の範囲等に照らし、当該相違点の合理的な理由を検証しているか。
ホ. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨	価格等調査の基本的事項の（全部若しくは）一部を不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と異なることとした場合又は価格等調査の手順を不動産鑑定評価基準に定める手順と異なることとした場合には、これらの相違点があることにより不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨を依頼者に確認した上で確定しているか。
ヘ. 業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項	<p>成果報告書の記載事項について、価格等調査ガイドライン等で定める記載事項を充足しているか。</p> <p>①価格等調査の基本的事項として不動産鑑定評価基準総論第5章に定める事項以外を定めた場合又は②不動産鑑定評価基準総論第8章及び各論第3章に定める手順を省略した場合等価格等調査の基本的事項又は手順がこれらの章に定める価格等調査の基本的事項又は手順と異なる場合の成果報告書には、業務の成果物の性格や取扱いについて、適切に記載がなされているか。</p>

3) 調査価格等の乖離

2) ①の場合にあっては、対象不動産の近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する地価公示の標準地又は都道府県地価調査の基準地の価格及びこれらの地域における通常取引事例その他市場動向等から推定される対象不動産の価格水準又は賃料水準と、当該鑑定評価の鑑定評価額とに乖離があるときは、その乖離の程度が、大、中、小のいずれに該当するかを判定する。

また、2) ②の場合にあつては、当該価格等調査が1) ①から③までに掲げる価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項の規定のうち当該価格等調査を行う上で従うべきものに従って適正に行われたとしたならば得られるべきものと推定される対象不動産の価格水準又は賃料水準と、当該価格等調査の調査価格等とに乖離があるときは、その乖離の程度が、大、中、小のいずれに該当するかを判定する。

なお、いずれの場合においても、乖離がないと判定するときは、小の区分とする。

4) 故意に不当な鑑定評価等を行った場合又は相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合の別

故意に不当な鑑定評価等を行った場合又は相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合の別は、次に定めるところにより区分するものとする。

① 故意に不当な鑑定評価等を行った場合

不当な鑑定評価等に該当する事実について、不動産鑑定士が認識して価格等調査を行った場合である。

② 相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合

①に該当するものとは認められないが、不動産鑑定士が専門家としての注意義務を怠って価格等調査を行った場合である。

5) 懲戒処分の内容の決定

① 通常の懲戒処分の内容の定め方

不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容は、行為の態様その他情状を考慮しつつ、故意に不当な鑑定評価等を行った場合にあつては表3に、相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合にあつては表4に定める懲戒処分の内容から定めることとする。

表3 故意に不当な鑑定評価等を行った場合

価格等調査の手 順等の不当性 の程度 調査価格等の 乖離の程度	重	中	軽
大	登録消除又は 長期間の業務禁止	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止
中	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	注意
小	短期間の業務禁止	注意	注意

表4 相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合

価格等調査の手 順等の不当性 の程度 調査価格等の 乖離の程度	重	中	軽
大	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	戒告又は注意
中	短期間の業務禁止	戒告又は注意	注意
小	戒告又は注意	注意	注意

備考

- 1 業務禁止処分の期間については、短期間とは1月から3月まで、中期間とは4月から6月まで、長期間とは7月から1年までの範囲内において月を単位として定めることとする。
- 2 注意は、文書又は口頭による行政指導をいう。
- 3 法第3条第2項に規定する業務については、表3及び表4中「短期間の業務禁止」とあり、及び表4中「戒告又は注意」とあるのは、「注意」とする。

② 懲戒処分の内容を加重する場合

不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容を加重する場合は、以下の i) 及び ii) によるものとする。

i) 価格等調査に係る業務が及ぼす社会的影響等に鑑み、証券化対象不動産等価格等調査において不当な鑑定評価等が行われた場合は、不動産鑑定士が証券化対象不動産等価格等調査に係る依頼目的を認識していたか否かにかかわらず、当該不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容は、行為の態様その他情状を考慮しつつ、故意に不当な鑑定評価等を行った場合にあつては表5に、相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合にあつては表6に定める懲戒処分の内容から定めることとする。ただし、表1の事項イ. 及び表2の事項イ. に係る視点のうち、証券化対象不動産等価格等調査に該当するか否かを依頼者に確認し、明確にする手順が適切に履行されていると認められる場合は、懲戒処分の内容を加重せず、①に定める懲戒処分の内容から定めることとする。

ii) 証券化対象不動産等価格等調査以外の価格等調査であっても、不当な鑑定評価等が反復継続して行われる等行為の態様が特に悪質と認められる場合における当該不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容は、行為の態様その他情状を考慮しつつ、故意に不当な鑑定評価等を行った場合にあつては表5に、相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合にあつては表6に定める懲戒処分の内容から定めることとする。

表5 故意に不当な鑑定評価等を行った場合

価格等調査の手 順等の不当性 の程度 調査価格等の 乖離の程度	重	中	軽
大	登録消除	長期間の業務禁止	中期間の業務禁止
中	長期間の業務禁止	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止
小	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	短期間の業務禁止

表6 相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合

価格等調査の手 順等の不当性 の程度 調査価格等の 乖離の程度	重	中	軽
大	長期間の業務禁止	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止
中	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	戒告
小	短期間の業務禁止	戒告	戒告

備考

- 1 業務禁止処分の期間については、短期間とは1月から3月まで、中期間とは4月から6月まで、長期間とは7月から1年までの範囲内において月を単位として定めることとする。
- 2 法第3条第2項に規定する業務については、表5及び表6中「短期間の業務禁止」とあり、及び表6中「戒告」とあるのは、「注意」とする。
- 3 注意は、文書又は口頭による行政指導をいう。

(2) 鑑定評価等業務のうち価格等調査以外のものに係る業務

不動産鑑定士が鑑定評価等業務のうち価格等調査以外のものに係る業務を行った場合にあつては、当該業務の目的に照らし、誠実に当該業務を遂行しているか等を審査し、不当と認める事項があるときは、その不当性の程度を判定するとともに、故意に不当な鑑定評価等を行った場合又は相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合の別に従い、不動産鑑定士に対する信用を損ねた程度を勘案して不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容を定めることとする。

2 法第40条第1項後段の規定による懲戒処分

(1) 通常の懲戒処分の内容の定め方

不動産鑑定士が、法第6条又は第33条の規定に違反する行為（以下「鑑定士違反行為」という。）をした場合には、法第40条第1項後段の規定により、次に定める懲戒処分の内容を標準として処分を定めることとする。

- ① 正当な理由がなく、鑑定評価等業務に関して 3月の業務禁止
知り得た秘密を他に漏らした場合
- ② 不動産鑑定業者の登録を受けずに不動産鑑定 6月の業務禁止
業を営んだ場合

(2) 懲戒処分の内容の加重又は軽減

鑑定士違反行為に対して懲戒処分をしようとする場合において、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、業務禁止期間については、(1)に定める懲戒処分の内容を、加重又は軽減するものとする。この場合において、(1)①に規定する懲戒処分にあつては、1月から1年まで、(1)②に規定する懲戒処分にあつては3月から1年までの範囲内で定めることとする。ただし、(1)②に規定する懲戒処分の内容に加重する場合であつて、1)に掲げる加重事由の情状が特に重いと認められる場合には、登録消除処分とする。

1) 懲戒処分の加重事由

- ① 鑑定士違反行為の態様が、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 鑑定士違反行為による違反状態が長期にわたっている場合
- ③ 鑑定士違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合
- ④ その他懲戒処分を加重すべきと認められる事由がある場合

2) 懲戒処分の軽減事由

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

3 複数の不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為に対し一の懲戒処分をしようとする場合

1及び2の規定により懲戒処分とすべき複数の不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為に対し一の懲戒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内容の欄に掲げる内容の規定に基づき、懲戒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不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為が含まれる場合には、登録消除処分とする。

この場合において、同一の懲戒事由に該当する複数の行為については、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懲戒処分の内容を定めることができる。

事項	内容
業務禁止処分とすべき不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為が含まれているとき	次のイ又はロのいずれか短い期間（期間の上限は1年とする。）の業務禁止処分とする。 イ 1及び2の規定に基づき定めた業務禁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） ロ 1及び2の規定に基づき定めた業務禁止期間を合計して得た月数
不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為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禁止処分とする。

4 過去に懲戒処分を受けていた場合

不動産鑑定士に対する懲戒処分の対象となる不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為のあった日（複数の不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為に対し一の懲戒処分をしようとする場合にあっては、当該複数の不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為のうち最も早期に発生した不当な鑑定評価等又は鑑定士違反行為のあった日）前5年間に於いて、当該不動産鑑定士が受けた法第40条の規定による懲戒処分（以下「過去処分」という。）があったときは、1から3までの規定により定めた懲戒処分について、現在行おうとする懲戒処分の種類ごとに次の表に基づき、懲戒処分の内容を加重することができる。

懲戒処分の種類	内容
業務禁止	過去処分が一の場合にあっては、1から3までの定めにより定めた期間に3月を加えた範囲内で、過去処分が二以上の場合は6月を加えた範囲内で月を単位として定める業務禁止期間を加重する。ただし、加重して定めた業務禁止期間が1年を超えるときは登録消除処分とする。
戒告	過去処分が一の場合にあっては、1月から3月までの範囲内で、過去処分が二以上の場合にあっては1月から6月までの範囲内で月を単位として定める期間の業務禁止処分とする。

Ⅲ 不動産鑑定業者に対する監督処分の基準

1 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

2 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。

3 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

1及び2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、II3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、II3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。

4 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、1から3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、1から3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1から3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）。

5 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。

IV 業務禁止又は業務停止を開始すべき時期及び処分結果の公表

1 業務禁止又は業務停止を開始すべき時期

(1) 不動産鑑定士

不動産鑑定士に対する業務禁止処分をしようとする場合には、直ちに業務を禁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禁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、業務禁止書の交付の日から起算して1週間を経過した日を、業務禁止の開始日として指定することとする。

(2) 不動産鑑定業者

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。

2 処分結果の公表

不動産鑑定士に対する懲戒処分又は不動産鑑定業者に対する監督処分をしたときは、法第44条の規定に基づき官報に公告するとともに、①から④までに掲げる事項について、国土交通省のウェブサイトに掲載する。また、必要に応じて関係都道府県等にウェブサイトへの掲載を依頼することとする。

- ① 当該処分をした日
- ② 当該処分を受けた不動産鑑定士の氏名、住所（市区町村名まで）及び登録番号
- ③ 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
- ④ 当該処分の内容及び理由

3 不動産鑑定士又は不動産鑑定業者に対する注意喚起等

不動産鑑定士に対する懲戒処分又は不動産鑑定業者に対する監督処分をした場合において、不動産の鑑定評価又は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、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対し、注意喚起及び情報提供等を行う。

V 懲戒処分又は監督処分の対象となる不当な鑑定評価等、鑑定士違反行為又は違反行為等に係る懲戒処分又は監督処分の保留等

1 懲戒処分等の保留

司法上の捜査がなされ、又は送検、起訴等がなされた場合、懲戒処分又は監督処分（以下「懲戒処分等」という。）に係る事由（以下「懲戒等事由」という。）に該当する行為に関連する訴訟が係争中であり、懲戒処分等の内容の決定に当たって当該訴訟の結果等を参照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、必要と認められる間、懲戒処分等を保留することができる。

2 懲戒等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

懲戒等事由に該当する行為が終了して5年以上経過し、その間、何ら懲戒等事由に該当する行為を行わず、不動産鑑定士又は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、懲戒処分等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により懲戒処分等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。

VI 施行期日

本基準は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成22年2月25日一部改正）

- 1 この改正は、平成22年2月25日（以下施行日）から施行する。
- 2 施行日前に依頼を受けた価格等調査に係る不当な鑑定評価等については、改正後の不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準（以下「新基準」という。）Ⅱ1の規定は適用せず、改正前の不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準Ⅱ1の規定の例による。この場合におけるこの新基準（Ⅱ1を除く。）の規定の適用については、Ⅱ1の規定によるものとみなす。

附 則（平成26年10月28日一部改正）

- 1 この改正は、平成26年11月1日（以下施行日という。）から施行する。
- 2 施行日前に依頼を受けた価格等調査に係る不当な鑑定評価等に対する処分については、なお従前の例によるものとする。

附 則（令和3年8月30日一部改正）

この改正は、令和3年9月1日から施行する。

(別 表) 法第 4 1 条第 1 号に規定する違反行為に対する業務停止期間 (Ⅲ・1 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 2 6 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 2 7 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 2 8 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 3 5 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 3 6 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 4 0 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 3 8 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 3 9 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 3 9 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 3 9 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 3 9 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 4 1 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 4 5 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 4 5 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