

現 行	改 正 案
<p>7 不動産特定共同事業関係</p> <p><u>7-5 検査結果に基づく監督上の処分に係る標準処理機関</u> (略)</p> <p><u>(新設)</u></p>	<p>7 不動産特定共同事業関係</p> <p><u>削除（「7-5-1（4）」へ移動）</u></p> <p><u>7-5 行政処分を行う際の留意点</u></p> <p><u>7-5-1 行政処分の基準</u> 不利益処分（行政手続法第2条第4号にいう不利益処分をいう。以下同じ。）としては、①法第34条に基づく指示、②法第35条に基づく業務停止命令、③法第36条に基づく許可の取消し、④法第37条に基づく業務管理者の解任命令があるが、これらの処分に関する基本的な事務の流れを例示すれば、以下のとおりである。</p> <p><u>(1) 法第40条第1項に基づく報告徴収命令</u></p> <p>① <u>立入検査や、ヒアリングなどを通じて、リスク管理態勢、法令等遵守態勢、業務運営態勢等に問題があると認められる場合においては、法第40条第1項に基づき、当該事項についての事実認識、発生原因分析、改善・対応策その他必要と認められる事項について、報告を求めることとする。</u></p> <p>② <u>報告を検証した結果、さらに精査する必要があると認められ</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>る場合においては、法第40条第1項に基づき、追加報告を求めることとする。</u></p> <p><u>(2) 法第40条第1項に基づき報告された改善・対応策のフォローアップ</u></p> <p>① <u>(1)の報告を検証した結果、公益又は事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題が発生しておらず、かつ、不動産特定共同事業者の自主的な改善への取組みを求めることが可能な場合においては、任意のヒアリング等を通じて上記(1)において報告された改善・対応策のフォローアップを行うこととする。</u></p> <p>② <u>必要があれば、法第40条第1項に基づき、定期的な報告を求め、フォローアップを行うこととする。</u></p> <p><u>(3) 法第34条から第37条に基づく指示、業務停止命令、許可の取消し、業務管理者の解任命令</u></p> <p><u>(1)の報告を検証した結果、公益又は事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題が認められる場合等においては、以下①から③に掲げる要素を勘案するとともに、他に考慮すべき要素がないかどうかを吟味した上で、</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>・ 改善に向けた取組を不動産特定共同事業者の自主性に委ねることが適切かどうか、</u> <u>・ 改善に相当の取組を要し、一定期間業務改善に専念・集中させる必要があるか、</u> <u>・ 業務を継続させることが適切かどうか、</u> <p><u>等の点について検討を行い、最終的な行政処分の内容を決定する</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>こととする。</u></p> <p>① <u>当該行為の重大性・悪質性</u></p> <p>イ. <u>公益侵害の程度</u> <u>不動産特定共同事業者が、不動産市場に対する信頼性を大きく損なうなど公益を著しく侵害していないか。</u></p> <p>ロ. <u>被害の程度</u> <u>広範囲にわたって多数の事業参加者が被害を受けたかどうか。個々の事業参加者が受けた被害がどの程度深刻か。</u></p> <p>ハ. <u>行為自体の悪質性</u> <u>例えば、事業参加者から多数の苦情を受けているのにもかかわらず、引き続き同様の商品を販売し続けるなど、不動産特定共同事業者の行為が悪質であったか。</u></p> <p>ニ. <u>当該行為が行われた期間や反復性</u> <u>当該行為が長期間にわたって行われたのか、短期間のものだったのか。反復・継続して行われたものか、一回限りのものか。また、過去に同様の違反行為が行われたことがあるか。</u></p> <p>ホ. <u>故意性の有無</u> <u>当該行為が違法・不適切であることを認識しつつ故意に行われたのか、過失によるものか。</u></p> <p>ヘ. <u>組織性の有無</u> <u>当該行為が現場の個人の判断で行われたものか、あるいは管理者も関わっていたのか。更に経営陣の関与があったのか。</u></p> <p>ト. <u>隠蔽の有無</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>問題を認識した後に隠蔽行為はなかったか。隠蔽がある場合には、それが組織的なものであったか。</u></p> <p><u>チ. 反社会的勢力との関与の有無</u> <u>反社会的勢力との関与はなかったか。関与がある場合には、どの程度か。</u></p> <p>② <u>当該行為の背景となった経営管理態勢及び業務運営態勢の適切性</u> <u>イ. 代表取締役や取締役会の法令等遵守に関する認識や取り組みは十分か。</u> <u>ロ. 内部監査部門の体制は十分か、また適切に機能しているか。</u> <u>ハ. コンプライアンス部門やリスク管理部門の体制は十分か、また適切に機能しているか。</u> <u>ニ. 業務担当者の法令等遵守に関する認識は十分か、また、社内教育が十分になされているか。</u></p> <p>③ <u>軽減事由</u> <u>以上①及び②の他に、行政による対応に先行して、不動産特定共同事業者が自主的に事業参加者の利益の保護のために所要の対応に取り組んでいる等、といった軽減事由があるか。</u></p> <p>(4) <u>標準処理期間</u> <u>法第34条から第37条まで及び第39条に基づき監督上の処分を命ずる場合には、上記(1)の報告書を受理したときから、原則として概ね2ヶ月以内を目途に行うものとする。</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>(注1)「報告書を受理したとき」の判断においては、以下の点に留意する。</u></p> <p><u>イ. 複数回にわたって、法第40条第1項に基づき報告を求める場合(直近の報告書を受理したときから上記の期間内に報告を求める場合に限る。)には、最後の報告書を受理したときを指すものとする。</u></p> <p><u>ロ. 提出された報告書に関し、資料の訂正、追加提出等(軽微なものは除く。)を求める場合には、当該資料の訂正、追加提出等が行われたときを指すものとする。</u></p> <p><u>(注2) 弁明・聴聞等に要する期間は、標準処理期間に含まれない。</u></p> <p><u>(注3) 標準処理期間は、処分を検討する基礎となる情報ごとに適用する。</u></p> <p><u>7-5-2 行政手続法等との関係等</u></p> <p><u>(1) 行政手続法との関係</u></p> <p><u>指示、業務停止命令の発出又は許可の取消し等の不利益処分を行おうとする場合には、行政手続法に基づく聴聞又は弁明の機会の付与の手続きを適切に実施すること。</u></p> <p><u>また、いずれの場合においても、同法第14条に基づき、処分の理由を示さなければならないことに留意すること。</u></p> <p><u>(2) 行政不服審査法との関係</u></p> <p><u>報告徴収命令、指示若しくは業務停止命令の発出又は許可を取り消す処分等をしようとする場合には、行政不服審査法第5条に基づく審査請求ができる旨を書面で教示しなければならないこ</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>とに留意する。</u></p> <p>(3) <u>行政事件訴訟法との関係</u> <u>報告徴収命令、指示若しくは業務停止命令の発出又は許可を取り消す処分等をしようとする場合には、行政事件訴訟法第8条に基づく処分の取消しの訴えを提起することができる旨を書面で教示しなければならないことに留意する。</u></p> <p>7-5-3 <u>不利益処分の公表に関する考え方</u></p> <p>(1) <u>法第38条に基づき不利益処分の公告を行う場合は、次の事項を記載するものとする。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ① <u>商号又は名称</u> ② <u>代表者の氏名</u> ③ <u>主たる事務所の所在地</u> ④ <u>許可番号</u> ⑤ <u>許可年月日</u> ⑥ <u>処分の年月日</u> ⑦ <u>処分の内容</u> <p>(2) <u>指示等の不利益処分については、他の不動産特定共同事業者における予測可能性を高め、同様の事案の発生を抑制する観点から、公表により対象不動産特定共同事業者の経営改善に支障が生ずるおそれのあるものを除き、処分の原因となった事実及び処分の内容等を公表することとする。</u></p>