

平成31年地価公示鑑定評価員の応募要領

平成30年1月19日
土地鑑定委員会決定

地価公示調査組織規程に基づき、平成31年地価公示に係る鑑定評価員（以下「評価員」という。）を募集します。

1. 募集期間（書類の提出期間）

平成30年4月2日（月）から平成30年4月9日（月）まで

※注意事項

- ① 委嘱申請書の様式は毎年改訂されています。前年の様式等で提出された場合は要件不足となり委嘱されません。
- ② 募集期間外の提出は要件不足となり委嘱されません。必ず期間内に提出してください。
- ③ 提出された書類の修正は、募集期間内であれば何度でも可能です。その場合、最後に提出されたもののみが受理されます。

2. 評価員の業務内容

（1）基本的な業務内容

評価員は、基本的に平成30年6月～平成31年3月の間に、次の①～④に掲げる業務を行います。

- ① 地価公示法（昭和44年法律第49号）の規定により実施する標準地の鑑定評価
- ② 標準地の候補地の選定（標準地の点検を含む）
- ③ 地価公示調査組織規程に定める分科会が開催する会議への出席、当該会議における検討への参加、分科会幹事の定める役割分担に沿った資料の作成等
- ④ 鑑定評価書の内容等に関する土地鑑定委員会（事務局を含む）、外部等からの問合せ等への対応（平成31年4月以降も対応していただく可能性があります）

（2）留意事項

- ① 評価員の業務を遂行するに当たっては、別添の地価公示調査組織規程の理解が必要不可欠です。このため、当該規程を熟読し、その内容を十分に理解した上で評価員への委嘱申請書等を提出してください。
- ② 地価公示業務は、コンピュータシステムにより実施しています。地価公示業務の成果物は、土地鑑定委員会が定めるデータ形式（以下「統一フォーマット」という。）及びネットワークシステムを使用した上で提出する必要があります。
 - ・ ネットワークシステムへの接続に係る費用は自己負担とします。

- ・ 統一フォーマットによる鑑定評価書データ等作成に当たっては、鑑定評価書作成支援ソフトを各自ご用意ください。
- ・ 必要となるパーソナルコンピュータの仕様等については、別に示す「パーソナルコンピュータの環境等」をご参照ください。

③ 鑑定評価料等の支払

全ての成果品の検査に合格したときは、支払業務受託者が、鑑定評価料、調査旅費及び幹事謝金を、鑑定評価員が指定した金融機関口座に平成31年3月下旬に振り込みます。なお、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（いわゆるマイナンバー法）」の施行に伴い、鑑定評価員に委嘱された者は、支払業務受託者にマイナンバーを提出していただきます。

3. 応募要件及び応募手続

具体的な応募要件、手続等は以下のとおりですので、これを十分に確認して「委嘱申請書」、「従事証明書」、「申請内容確認書」及び「その他の添付資料」を提出してください。

(1) 応募要件

【A】新規応募

募集期間の開始日の前日時点で不動産鑑定士の登録を受けている者であって、かつ、平成30年地価公示に係る評価員としての委嘱を受けていない者のうち、次の①～⑫の要件を満たす者が新規応募の対象です。

- ① 募集期間の開始日の前日から遡って3年の間、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補としての登録を受けている者であること
- ② 募集期間の開始日の前日から遡って3年の間、不動産鑑定業者又はその役員若しくは従業員として不動産鑑定業に従事し、かつ、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」を過去3か年度それぞれにおいて5件以上実施している者であること

ア。「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」とは、不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日国土交通事務次官通知）の全ての内容に従って行われた鑑定評価をいいます。

したがって、いわゆる価格等調査報告書は含まれません。なお、地価公示及び都道府県地価調査のために実施する鑑定評価については、本応募要領における鑑定評価の実績には含まれません。

イ. 不動産鑑定業者の専任の不動産鑑定士については、当該不動産鑑定業者の業務としての不動産の鑑定評価が実績となります。

ウ. 病気等により不動産鑑定業に従事できなかった期間がある者でも、募集期間の開始日の前日から遡って3年6か月の間に、不動産鑑定業に従事した期間が

通算して3年間以上ある場合には応募することができます。

エ. 出産等により不動産鑑定業に従事できなかった期間がある者でも、募集期間の開始日の前日から遡って3年6か月の間（当該3年6か月の間に、出産前6週間（多胎妊娠の場合は14週間）若しくは出産後8週間の期間又は1歳未満の子を養育する期間があった者にあつては、それらの期間を除いた通算で3年6か月の間）において、不動産鑑定業に従事した期間が通算して3年間以上ある場合には応募することができます。

オ. ただし、上記ウ及びビエに該当する場合、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」の実績については、不動産鑑定業に従事できなかった期間を除く直近の通算3年間の各年（12か月）に区切り、各年5件以上実施しているとともに、少なくともうち1件の鑑定評価については、募集期間の開始日の前日から遡って6か月の間において実施している必要があります。

- ③ 平成31年1月1日において65歳未満であること
- ④ 委嘱申請書の提出期限日から過去3年間に不当な鑑定評価等により不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第40条第1項前段又は第2項の規定による懲戒処分を受けたことのない者であること
- ⑤ 委嘱申請書の提出期限日から過去1年間に国から鑑定評価等業務に関して適切さを欠く点があると認められるものとして行政指導（行政手続法第2条第6号に規定する行政指導をいう。ただし、助言その他これに類するものを除く。）を受けたことのない者であること
- ⑥ 委嘱申請書の提出期限日から過去1年間に公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会等から不当な鑑定評価等に関して懲戒処分を受けたことのない者であること
- ⑦ 地価公示の評価員となった経験を有する者にあつては、地価公示業務においてその信頼性を著しく損なう行為等を行ったことのない者であること
これには、平成14年地価公示以降、鑑定評価書等に不適切な事項が見られたとして土地鑑定委員会から地価公示に係る評価員の委嘱を3回認められなかった者を含みます。
- ⑧ 評価員の業務を適切に実施でき、かつ、地価公示業務が分科会活動を伴うものであることを重視し、分科会において適切な行動ができる者であること
- ⑨ 土地鑑定委員会から代表幹事又は分科会幹事への就任を依頼された場合、あるいは分科会幹事から副幹事への就任を依頼された際には、特段の理由のある場合を除き引き受けることが可能な者であること
- ⑩ 評価員としての業務を行う期間を通じて、地価公示の円滑かつ適切な実施に支障を生じさせるおそれ又は地価公示の信頼を損なうおそれがない者であること
- ⑪ 応募手続を含め、地価公示業務に関して、虚偽又は申請書類の改ざんを行ったことのない者であること
- ⑫ 前年の地価公示において、評価員の委嘱を受けながら途中辞退をした者又は委嘱を取り消された者でないこと

【B】継続応募

平成30年地価公示評価員としての委嘱を受けた者のうち、次の①及び②並びに【A】の④～⑫の要件を満たす者が継続応募の対象です。

なお、平成30年地価公示において継続応募時に病気、出産等により、継続して評価員を行うことが困難であり、その旨の申請を行い、かつ、土地鑑定委員会の審査の結果、翌年の地価公示の継続応募要件を満たすと判断された者も今回に限り継続応募の対象となります。

- ① 不動産鑑定業者又はその役員若しくは従業員であり、募集期間の開始日の前日から遡って1年の間に、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項に規定する「不動産の鑑定評価」を5件以上実施した者であること

この5件のうち3件は、3.(1)【A】②ア.に規定する「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」である必要があります。

ア. 不動産鑑定業者の専任の不動産鑑定士については、当該不動産鑑定業者の業務としての不動産の鑑定評価が実績となります。

イ. 地価公示及び都道府県地価調査のために実施する鑑定評価は実績には含まれません。

ウ. 土地鑑定委員会の審査の結果、翌年の地価公示継続応募要件を満たすと判断された者であって、病気等により不動産の鑑定評価に従事できなかった期間がある者については、募集期間の開始日の前日から遡って1年3か月の間に、不動産鑑定業に従事した期間が通算して1年間以上ある場合には応募することができます。

エ. 土地鑑定委員会の審査の結果、翌年の地価公示継続応募要件を満たすと判断された者であって、出産等により不動産鑑定業に従事できなかった期間がある者については、募集期間の開始日の前日から遡って1年3か月の間（当該1年3か月の間に、出産前6週間（多胎妊娠の場合は14週間）若しくは出産後8週間の期間又は1歳未満の子を養育する期間があった者にあつては、それらの期間を除いた通算で1年3か月の間）に、不動産鑑定業に従事した期間が通算して1年間以上ある場合には応募することができます。

オ. 上記ウ及びエの場合、「不動産の鑑定評価」の実績については、不動産鑑定業に従事できなかった期間を除く直近の通算1年間に5件以上「不動産の鑑定評価」を実施しているとともに、少なくとも1件については、募集期間の開始日の前日から遡って6か月の間において実施している必要があります。

- ② 平成31年1月1日において70歳未満であること

ただし、前回まで連続して5回以上評価員であった者にあつては、以下の要件に合致する場合、平成31年1月1日において75歳未満であれば特例として認められる場合があります。

【要件】別紙2に示す「70歳以上である者の委嘱が可能な分科会」に、平成30年地価公示の際に所属していた者が、同一の分科会（担当区域）を希望する場合

(2) 応募手続

【A】新規応募の場合の応募手続

① 提出すべき書類

■ 委嘱申請書

別添の様式-1「地価公示鑑定評価員(新規)委嘱申請書」(以下「委嘱申請書(新規)」という。)について、別添の「地価公示鑑定評価員委嘱申請書の記載に係る留意事項(以下「留意事項」という。)」に従って必要事項を記入の上、平成30年4月9日(月)までに電子メールで提出してください。

■ 従事証明書、申請内容確認書、委嘱申請書の写し、その他の添付書類

A. 従事証明書

募集期間の開始日の前日から遡って3年の間に、所属会社等を変更した場合には、別添の様式-3「従事証明書」を提出してください。

なお、募集期間内に、所属会社等を変更した場合にも、同様に提出してください。

B. 申請内容確認書

申請内容の確認及び所属会社等の承諾については、別添の様式-4「申請内容確認書(新規用)」を提出してください。

C. 委嘱申請書(新規)の写し

上記電子メールで提出する「委嘱申請書(新規)」を印刷して提出してください。

D. 出産を証明する書類

産前・産後及び育児期間の特例を希望する場合には、出産を証明する書類(母子手帳の写し等)を提出してください。

E. 鑑定評価書の写し

新規委嘱申請書の9の(2)「主な鑑定評価実績の概要」に記載した鑑定評価に係る鑑定評価書については、以下により提出してください。(提出する写しは、A4版両面で各評価書にインデックスを付け、申請書の順にファイルすること。)

(A) 各年度1件(計3件分)については

不動産鑑定業者及び代表者の押印と関与した不動産鑑定士等の署名押印された箇所を含む本文及び附属資料の写し（公図、建物図面、設計図書、写真、登記簿の写し等を除く。）

(B) (A)を除く各年度4件（計12件分）については、以下のア)～かに該当する部分の写し

ア) 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類

イ) 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類

ウ) 価格時点及び鑑定評価を行った年月日

エ) 鑑定評価手法の適用に係る評価の方針を記載した部分

オ) 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

カ) 不動産鑑定士の署名・押印

② 「委嘱申請書（新規）」、「従事証明書」及び「申請内容確認書（新規用）」の入手方法

応募手続に係る申請書類等は国土交通省のホームページからダウンロードしてください（<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/index.html>）。

委嘱申請書（様式1）については、EXCEL様式を3月下旬に掲載します。それまでの間はPDF様式を参照してください。

「注意」：ダウンロードしたEXCEL、WORDの様式は、入力完了後、ご自身のパソコン等に保存してください。

③ 記載方法

別添の留意事項を熟読の上、「委嘱申請書（新規）」、「従事証明書」、「申請内容確認書（新規用）」及び「その他の添付資料」を記載してください。

④ 提出方法

○「委嘱申請書（新規）」

ダウンロードした様式に必要な事項を入力の上、「入力後必ずクリック」を押した後、「電子メールで送信」を押して送信してください。

電子申請が正常に行われた場合、受信確認メールが自動送信されますので、ご確認ください。

「注意」：委嘱申請書（新規）の写しの印刷のため、ダウンロードした様式は、入力完了後、ご自身のパソコン等に保存してください。

○「従事証明書、申請内容確認書、委嘱申請書の写し、その他の添付書類」

平成30年4月9日（月）までに郵送（当日消印有効）又は持参により提出してください。書類を持参する場合、月曜日から金曜日の10時00分～12時00分又は13時00分～17時00分に持参してください。

⑤ 提出先

平成31年地価公示鑑定評価員募集業務受注先

(現時点では募集業務受注先が未定のため募集開始までに本応募要領にてお知らせします。)

郵送による提出の場合、封筒の表に赤字で「地価公示委嘱申請書 添付書類」、「申請者氏名」及び「新規」を記入してください。

なお、評価員に委嘱されない場合であっても、提出いただいた書類は返却しません。

【B】継続応募の場合の応募手続

① 提出すべき書類

■ 委嘱申請書

別添の様式-2「地価公示鑑定評価員(継続)委嘱申請書」(以下「委嘱申請書(継続)」という。)について、別添の留意事項に従って必要事項を記入の上、平成30年4月9日(月)までに受注者の用意したシステムに登録してください。

■ 従事証明書、申請内容確認書

別添の様式-3「従事証明書」と様式-4「申請内容確認書(継続用)」を記載して、PDFファイル化して受注者の用意したシステムに登録してください。

なお、「従事証明書」については平成29年4月1日から継続委嘱申請書提出日までの間において、所属会社等を変更した場合に限り提出してください。

■ その他の添付書類

産前・産後及び育児期間の特例を希望する場合には、出産を証明する書類(母子手帳の写し等)を平成30年4月9日(月)までに郵送(当日消印有効)又は持参により提出してください。

※ 病気、出産等の事情により、前年の地価公示に継続して評価員を行うことができない場合、継続応募の募集期間内に別添の様式-5によりその旨の申請を行い、かつ、土地鑑定委員会の審査の結果、翌年の地価公示継続応募要件を満たすと判断された場合は、当該申請を行った翌年に限り継続応募として申請することができます。

② 「委嘱申請書(継続)」、「従事証明書」及び「申請内容確認書(継続用)」の入手方法

応募手続に係る申請書類等は国土交通省のホームページからダウンロードして

ください (<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/index.html>)。

委嘱申請書（様式2）については、EXCEL様式を3月下旬に掲載します。それまでの間はPDF様式を参照してください。

「注意」：ダウンロードしたEXCEL、WORDの様式は、入力完了後、ご自身のパソコン等に保存してください。

③ 記載方法

別添の留意事項を熟読の上、「委嘱申請書（継続）」、「従事証明書」、「申請内容確認書（継続用）」及び「その他の添付資料」を記載してください。

④ 提出方法

○「委嘱申請書（継続）」、「従事証明書」及び「申請内容確認書（継続用）」

ダウンロードした様式に必要な事項を入力の上、平成31年地価公示鑑定評価員募集業務受注者の用意したシステムに登録してください。

電子申請が正常に行われた場合、平成31年地価公示鑑定評価員募集業務受注者の用意したシステムに表示されますので、ご確認ください。

○「その他の添付書類」

平成30年4月9日（月）までに郵送（当日消印有効）又は持参により提出してください。

書類を持参する場合、月曜日から金曜日の10時00分～12時00分又は13時00分～17時00分に持参してください。

⑤ 提出先

平成31年地価公示鑑定評価員募集業務受注先

（現時点では募集業務受注先が未定のため募集開始までに本募集要領にてお知らせします。）

郵送による提出の場合、封筒の表に赤字で「地価公示委嘱申請書 添付書類」、「申請者氏名」及び「前年分科会名」を記入してください。

なお、評価員に委嘱されない場合も、提出いただいた書類は返却しません。

4. 所属分科会及び委嘱の決定

（1）分科会構成、所属可能な評価員の上限数等

都道府県ごとの委嘱する評価員数の上限数、分科会の担当地域及び所属可能な評価員の上限数については、別紙1及び別紙2のとおりです。

新規枠のある分科会で、応募要件を満たす新規応募者がいない場合は、継続応募者の募集枠に充てることがあります。

前回の応募状況及び委嘱状況については、別紙3のとおりです。

(2) 所属分科会

地価公示調査組織規程「第3 分科会」2.(3)の規定により、分科会数が2以下の県を除き、評価員は6年を超えて連続して同一分科会に所属できないこととなっています。分科会編成等を考慮し、これまで所属していた分科会の評価員数の6分の1を目安に他の分科会に配属されることがあります。

※なお、「委嘱申請書」「従事証明書」、「申請内容確認書」及び「その他の添付資料」の提出に当たって、

- ・不動産等に関する知識や経験
- ・鑑定評価に関する実績
- ・学術研究及び不動産鑑定業界における活動実績
- ・これまでの地価公示幹事会・分科会における特段の実績

等について履歴書（市販のもので可）等を提出することが可能です。

この履歴書等については、土地鑑定委員会において評価員の所属分科会を決定する際に斟酌されます。

履歴書等を提出する場合は、平成30年4月9日（月）までに郵送又は持参にて提出してください。

(3) 委嘱の決定

委嘱の決定に当たっては、土地鑑定委員会が次のア及びイについて審査を行います。

ア. 継続応募の方については、前年の地価公示における標準地の点検・選定業務及び分科会活動の実績についての評価並びに鑑定評価書等の提出書類の内容についての審査及び選抜を行います。

その後、希望する分科会の応募者数が評価員の上限数を超過している場合には、評価上位者から委嘱を決定します。

(評価の項目例)

a.点検・選定替についての審査

- ① 地価公示の方針に基づく幹事の指示（期限）への対応状況
- ② 点検・選定替への取組状況

b.分科会活動審査

- ① 価格判定の裏付けとなる市場分析

- ② 分科会活動への協力度
- ③ 提出物の期限遵守
- ④ パソコン等の基本的能力
- ⑤ 取引事例の作成状況
- ⑥ 分科会への出席状況（欠席、遅刻等）

c.鑑定評価書の審査

- ① 基本的事項の正確性
- ② 鑑定評価額の決定の理由の要旨の正確性、合理性など
（官報記載事項、最有効使用の判定、市場の特性、試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由、前年公示価格等からの検討）
- ③ 試算価格算定内訳の正確性、合理性など
（比準価格算定内訳、積算価格算定内訳、収益価格算定内訳、開発法による価格算定内訳等）

イ. 新規応募の者については、原則として、提出された書類についての審査（鑑定評価書については、前記ア. c.鑑定評価書の審査に準じた審査）及び選抜を行います。また、最終審査として、面接を行う場合があります（面接は、所属会社等の所在地を管轄する地方整備局等又は国土交通省（土地・建設産業局地価調査課）において実施します。なお、面接に要する旅費等については、応募者の負担となります。）。

ウ. 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会等が不動産鑑定士に対して行っている研修受講履歴を考慮します。

エ. 上記の審査のほか、提出された書類について、必要に応じて土地鑑定委員会から申請書類の内容等の問い合わせ等を行う場合があります。

5. 不動産鑑定業の適正な運営の確保

提出された実績の鑑定評価書の審査の結果、不適切な内容が認められる場合には、不動産鑑定業の適正な運営を確保するため、不動産の鑑定評価に関する法律第42条の規定に基づき、土地鑑定委員会委員長から国土交通大臣に対して、措置の要求を行う場合があります。

6. その他

本応募要領の運用に係る詳細な事項については、必要に応じて土地鑑定委員会事務局が定め、お知らせします。

ご不明な点については、下記の担当までお問い合わせください。

土地鑑定委員会事務局

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 公示係

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

中央合同庁舎3号館5階

電話 03-5253-8111 (代表)

内線 30-353