

平成 32 年地価公示鑑定評価員の委嘱に当たっての考え方について

地価公示は、昭和 45 年に始まり、平成 31 年地価公示で節目の 50 回目を迎えますが、それを担う鑑定評価員（以下「評価員」という。）の高齢化が進行し、若年層が減少している状況にあります。地価公示制度の持続可能性を確保するためには、評価員の担い手を確保・育成していくことが必要であり、今般、次の方針に基づき、「地価公示調査組織規程」を改正し、「平成 32 年地価公示鑑定評価員の応募要領」を策定しました。

- ・ 地域（分科会）によって状況が異なることから、全国一律の対応ではなく、地域に応じたきめ細やかな対応が必要であること。
- ・ 政府が推進する人生 100 年時代を見据え、能力と意欲のあるシニア人材を活用していくこと。
- ・ あわせて、将来を担う若年層の評価員を確保していくとともに、地域に精通した評価員を育成することが重要であること。他方で、分科会の構成員が長期固定化することによる懸念にも留意する必要があること。
- ・ 代表幹事・分科会幹事に業務負担が集中する傾向があることから、業務の見直しや分科会における適切な役割分担・体制の構築を通じ、分科会活動の効率化・活発化を図ることが必要であること。

平成 32 年地価公示鑑定評価員の委嘱に当たり、従前からの主な改正点は以下のとおりです。詳細については、「地価公示調査組織規程」及び「平成 32 年地価公示鑑定評価員の応募要領」を確認してください。

○ 鑑定評価実績の緩和

- ・ 評価員になることを志向する不動産鑑定士の裾野を広げるため、応募に必要な鑑定評価実績を緩和します。

	従前	改正後
新規応募	過去 3 年で各年 5 件以上	過去 3 年で各年 3 件以上
継続応募	過去 1 年で 5 件以上	過去 1 年で 3 件以上

○ 年齢制限の見直し

- ・ 継続応募の場合、原則 70 歳未満とし、評価員 1 名当たりが担当する標準地数が多くなる分科会については例外的に 75 歳未満までとしてきました。実態として、例外的な取扱いをする分科会の割合が全体の 6 割を超え「原則」と「例外」が逆転している状態にあるため、継続応募の年齢を 75 歳未満までとします。
- ・ ただし、すべての分科会一律に継続応募を 75 歳未満までとするのではなく、

現在 70 歳未満としている分科会において、継続的な新規応募もあり世代交代が円滑に行われている場合にはその動きを妨げることのないよう、引き続き 70 歳未満としますので、現行の運用と変わりません。

	従前	改正後
新規応募	65 歳未満	65 歳未満、例外あり（※ 1）
継続応募	70 歳未満、例外的に 75 歳まで可	75 歳未満、例外あり（※ 2）

（年齢はいずれも平成 32 年 1 月 1 日時点を基準とする）

※ 1 試行的に、初めて評価員に応募する場合は、70 歳未満の応募を可能とします。
次の「○ 新たなルートからの評価員の担い手の掘り起こし」の 2 ポツを参照。

※ 2 上述のとおり、現在 70 歳未満としている分科会は、基本的には現行の運用を継続することを想定しています。

○ 新たなルートからの評価員の担い手の掘り起こし

- ・ 公的土地評価（地価公示、都道府県地価調査、固定資産税路線価、相続税路線価）等について一定の業務経験を有する者が新規応募する場合に、必要となる鑑定評価実績を緩和します。

一定の業務経験を有する者の類型	必要な鑑定評価実績
不動産鑑定士の資格を有し、企業等においてその専門性を発揮し土地評価に関連する業務に 3 年以上従事した者（※ 3）	過去 1 年で 3 件以上
国等において公的土地評価等業務に 2 年以上従事したのち、不動産鑑定士の登録を受けた者	過去 1 年で 3 件以上
不動産鑑定士の資格を有し、国等において公的土地評価等業務に 1 年以上従事した者	過去 1 年で 3 件以上
過去に分科会幹事として 3 年以上の経歴を有する者	過去 1 年で 3 件以上
過去に評価員の経験を有し、国等において公的土地評価等業務に 1 年以上従事した者	実績不要

※ 3 企業等（不動産鑑定業者を除く。）の不動産関連部署等において、鑑定評価書は作成していないものの不動産鑑定士としての専門的知見を活かして土地評価に関連する業務（資産評価、担保評価等）を担当するなど相応の実務経験を有する者が該当します。

- ・ 現行、新規応募は 65 歳未満としているため、一般企業等を退職後に不動産鑑定士の資格を取得した者等が評価員を志向することが困難となっている場合が考えられます。能力と意欲のある不動産鑑定士の活用のため、試行的な取組として、初めて評価員に応募する場合には新規応募の年齢制限を 70 歳未満まで広げることとします（※ 4）。ただし、優先的な取扱いをするものではなく、他の応募者と同様、厳正に委嘱審査が行われます。

※4 過去に評価員に応募したことのある者（途中で応募申請を取り下げた者は除く）は対象外ですので、新規応募は65歳未満までとなります。

○ 評価員の質を確保するための的確な委嘱審査の実施

- ・ 鑑定評価実績を緩和するなど評価員への応募をしやすくする一方で、評価員の質を確保していくことも重要です。このためには、評価員の委嘱審査を的確に実施することが必要であり、応募の際に必要な提出資料が追加されます。

【新規応募】

	従前	改正後
提出する鑑定評価書数	全体の写し3件、 該当箇所の抜粋12件	全体の写し9件
業務実施方針書	(なし)	評価員としての業務実施方針等を記した書面を提出
誓約書	(なし)	関係法令の遵守等についての誓約書を提出

【継続応募】

	従前	改正後
誓約書	(なし)	関係法令の遵守等についての誓約書を提出

○ 各分科会の評価員数

- ・ 各分科会の評価員数について、これまでは上限を設定し、新規応募の枠は1名に限定するなどしてきましたが、若年層をはじめとして能力と意欲のある評価員志望者を確保していくことが必要です。このため、各分科会の評価員数の目安は設定するものの、新規応募枠・継続応募枠の別は設けず、応募状況や各分科会の状況を踏まえ、委嘱する評価員数を適切・柔軟に決定することとします。

	従前	改正後
各分科会の評価員数	上限を設定	目安を設定。応募状況や各分科会の状況を踏まえて決定(※5)

※5 ただし、応募者が希望する分科会に必ず所属できるとは限りません。

○ 同一分科会所属年数制限の見直し

- ・ 現行、評価員の所属分科会の決定に際し、同一の都道府県内における分科会の数が3以上の場合には、同一分科会に連続して所属できるのは6年までとしています(6年ルール)。しかしながら、地域に精通した評価員の確保・育成の観点や、希望者の少ない分科会における適用には課題もあることから、当該ルールを一律に適用するのではなく、各分科会の状況(新規応募の状況、分科会を構成す

る評価員の経歴、所属年数、年齢構成等)を総合的に考慮し、所属分科会を決定することとします。

	従前	改正後
同一分科会 所属年数制限	6年まで(ただし、同一の都道府県内における分科会の数が3以上の場合に適用)	一律の対応ではなく、地域精通者の確保・育成等も考慮しつつ、各分科会の状況に応じて評価員の配属を行う(※6)

※6 希望者が多い分科会等では、引き続き所属年数に一定の目安を設定するなどして分科会の所属を決定します。

○ 評価員の担当する標準地数

- ・ 評価員の担当する標準地数の割当について、一律の対応ではなく、各分科会の状況を踏まえた対応を可能とします。

	従前	改正後
担当標準地数	均等とする。ただし、新規応募者、70歳以上の者は通常の評価員の1/2。代表幹事も1/2にすることができる	一律の対応ではなく、各分科会の状況を踏まえ、国が決定。新規応募者、70歳以上の者は通常の評価員の標準地数よりも減ることができる。また、代表幹事、分科会幹事についても同様

○ 分科会活動の効率化

- ・ 分科会における各評価員の役割分担を徹底することにより、分科会幹事の業務負担の軽減、分科会活動の効率化・活発化を図ります。
- ・ 分科会幹事を補佐する副幹事の活用を促進する(例えば、次世代を担う複数の評価員を副幹事に指名し、分科会幹事を補佐するとともに、幹事業務に対する理解を深めることによりスムーズな幹事交代につなげていくサイクルを構築する等)とともに、代表幹事を補佐する副代表幹事の制度を創設します。

	従前	改正後
分科会における 評価員の役割分担	分科会幹事が決定	分科会幹事が決定し、国に報告。国も分科会実施体制を把握
副代表幹事	(制度なし)	代表幹事が、代表幹事を補佐する副代表幹事を指名することを可能とする制度を新設
分科会幹事等の就 任期間制限	6年まで	一律の対応ではなく、後進人材の育成の状況等各分科会の状況に応じて対応

○ 東京都の島しょ部における標準地の割当

- ・ 東京都の島しょ部（伊豆諸島及び小笠原諸島）の標準地の割当に際しては、評価員の希望を考慮することとします。
- ・ 島しょ部の標準地について、島しょ部を担当する分科会（※7）に所属する評価員の中から希望者に割り当て、希望者がいない場合には、東京都の他の分科会に所属する評価員の中から希望者に対し割り当てます。

※7 区部第4：三宅村及び八丈町、多摩第1：大島町及び新島村、多摩第3：神津島村及び小笠原村

	従前	改正後
東京都の島しょ部の標準地	当該地域担当の分科会の評価員になった場合は、島しょ部の標準地を割り当てられる可能性あり	当該地域担当の分科会の評価員の中から希望者に割り当てる。希望者がいない場合には、東京都の他の分科会に所属する評価員の中から島しょ部を希望する者に対し割り当てを行う

以上