

不動産鑑定業者（国土交通大臣登録）の登録等手続Q&A

平成31年1月24日

〔目次〕

- Q1 登録申請書の用紙はどこにありますか。
- Q2 登録申請の費用はいくらですか。
- Q3 登録申請書はどこに提出するのですか。
- Q4 不動産鑑定業とは何ですか。
- Q5 支店を主たる事務所として登録できますか。
- Q6 不動産鑑定業経歴書は何を記載する必要がありますか。
- Q7 事務所ごとの不動産鑑定士として複数箇所に記載できますか。
- Q8 専任の不動産鑑定士とは何ですか。
- Q9 専任の不動産鑑定士の要件を証する書面とは何ですか。
- Q10 役員や専任の不動産鑑定士の略歴書には何を記載する必要がありますか。
- Q11 更新の登録は何日前から申請できますか。
- Q12 個人の不動産鑑定業者が法人組織となる際に手続が必要ですか。
- Q13 役員が交代した際に必要な変更申請の書類は何ですか。
- Q14 登録換えと同時に商号変更の手続ができますか。
- Q15 登録換えと同時に主たる事務所変更の手続ができますか。
- Q16 登録の証明はどうすればできますか。

Q1 登録申請書の用紙はどこにありますか。

- A 国土交通省ホームページの『〇お問い合わせ・申請』の『申請・届出等手続の案内』にあります。手続別に内容や様式を確認の上、PDF形式等からA4判規格に印刷又はExcel形式等をダウンロードして利用ください。

Q2 登録申請の費用はいくらですか。

- A 登録申請者が法人の場合、新規及び登録換えの登録は、登録免許税として、1件につき9万円です。国税の収納を行う銀行・郵便局等において、登録事務を行う地方整備局等の所在地の税務署あて、9万円を納付して、その領収証書等の原本（写しは不可）を申請書第三面などに貼付して提出してください。
登録申請者が不動産鑑定士で個人の場合、新規及び登録換えの登録は、登録申請手数料として、1件につき6万2800円です。収入印紙を申請書の所定欄に貼付して提出してください。
更新（有効期間5年）の登録は、法人・個人ともに登録申請手数料として、1件につき3万1400円です。収入印紙を申請書の所定欄に貼付して提出してください。

Q3 登録申請書はどこに提出するのですか。

- A 主たる事務所所在地のある都道府県の知事（担当窓口）を経由して、その都道府県を管轄する地方整備局等の長（国土交通大臣から権限委任）あて提出してください。変更の登録申請等についても同様に、主たる事務所所在地のある都道府県を経由して提出してください。

Q4 不動産鑑定業とは何ですか。

- A 不動産の鑑定評価業務を、①他人の求めに応じて（常に依頼に応じ得る態勢）、②報酬を得て（鑑定評価技術の対価が含まれていれば、名目を問わずすべて報酬）、③業として（反復継続的で社会通念上事業の遂行と認められる状態）行うかどうかによります。
なお、内部利用に限った担保評価のための鑑定評価の業務を行う場合は、不動産鑑定業者の登録を要しません。

Q5 支店を主たる事務所として登録できますか。

A 法人の申請者が不動産鑑定業を兼業する場合で、その本店で不動産鑑定業の業務を行わない場合は、一部の支店のみを事務所として、又は支店を主たる事務所や従たる事務所と区分して登録を受けることができます。

また、登記上の商号に関わりなく、事務所として支店等の特定の部署のみを登録すること、また部や課ごとに事務所として登録することもできます。

Q6 不動産鑑定業経歴書は何を記載する必要がありますか。

A 不動産鑑定業の経歴・沿革として、組織等の変更、すなわち会社合併や事務所の新設・廃止等を主に記載します。特に他の業種と兼業するなど変更が多い場合は、創業と不動産鑑定業（同業の合併等を含む。）に係る部分を記載すればよく、また、事務所所在地の移転等は直近5年以内程度を目安とします。

Q7 事務所ごとの不動産鑑定士として複数箇所に記載できますか。

A 専任を除く不動産鑑定士は、専任性を求められていないことから複数の事務所でその業務に従事することが可能ですが、不動産鑑定士名簿の登録との整合性を保つ上からも、主となる事務所を限定の上1箇所にのみ記載してください。

なお、毎年1月1日における法第28条第2項の規定による事務所ごとの不動産鑑定士の氏名を記載した書面の提出義務においても同様です。

Q8 専任の不動産鑑定士とは何ですか。

A 専任の不動産鑑定士は、その事務所に常に在籍、常勤して、専らその事務所の不動産の鑑定評価業務に自ら実地に従事することが必要です。（ただし、他の事務所での鑑定評価業務を全て禁止してはおりません。）

なお、他の法人の役員（代表取締役、代表者又は常勤の役員）としての業務に専ら従事している（もしくはそれと近い）状態にあると客観的に認められる場合は、専任の不動産鑑定士として専らその事務所の業務を行うことと社会通念上整合性がとれないことから認められません。

Q9 専任の不動産鑑定士の要件を証する書面とは何ですか。

A その不動産鑑定士に対し、専らその事務所における勤務を命じたことなどを証する書面、例えば、雇用契約書、専任の不動産鑑定士の辞令や異動通知等の写しのことです。

また、遠隔地に居住している場合は通勤の事実を証する書面などを提出する必要があります。

Q10 役員や専任の不動産鑑定士の略歴書には何を記載する必要がありますか。

A 役員や専任の不動産鑑定士の略歴書は、閲覧に供する不動産鑑定業者の情報の一部としても位置付けられており、不動産鑑定業を中心に主な職歴を記載してください。

Q11 更新の登録は何日前から申請できますか。

A 更新の登録は、登録の有効期間満了日の30日前までに申請する必要があり、その受付開始は60日前からを目処とします。なお、国土交通大臣登録業者の申請書の提出は、經由する都道府県の受付印の日により確認しております。

登録日が4月1日で登録の有効期間5年の場合、有効期間の起算の日は翌4月2日、満了の日は5年後の4月1日となり、その満了の日が更新の登録日となります。

Q12 個人の不動産鑑定業者が法人組織となる際に手続が必要ですか。

A 新たに設立する法人は異なる事業主体となることから、新規の登録を受ける必要があり、また個人の鑑定業者としては事業の廃止の届出が必要となります。申出により新規の登録日に合わせて同日に廃業届を処理することで、無登録となる期間が生じることを回避する

ことができます。なお、新たに登録番号を付与することとなりますので、新規の登録の通知がなされるまでの間、契約も含め対応に注意する必要があります。

Q13 役員が交代した際に必要な変更申請の書類は何ですか。

- A 変更登録申請書、登記事項証明書及びその新役員の略歴書のほか、法第25条の各号の登録の拒否要件に該当しないことを誓約する書面（法人の代表者が各役員を代表してその旨を誓約する書面で足りる）となっており、代表者の交代の場合は役員と法人、その他の役員の交代の場合は役員の部分のみを提出する必要があります。

Q14 登録換えと同時に商号変更の手続きができますか。

- A 商号変更の事実を証する書面を添付して、主たる事務所所在地のある（又は経由している）都道府県に登録換えの申請書を提出してください。なお、定款の変更は、原則として株主総会の特別決議であることができ、変更登記の手続きは定款変更の効力発効の要件ではないことから、不動産鑑定業者としての商号の変更についても、株主総会の決議等の書面によることでも足りません。

Q15 登録換えと同時に主たる事務所変更の手続きができますか。

- A 変更後に主たる事務所所在地となる都道府県を経由して登録換えの申請書を提出してください。なお、従前の登録を受けていた都道府県には、登録換えの手続きを行った登録機関がその旨通知します。

Q16 登録の証明はどうすればできますか。

- A 登録時においては登録通知（更新等を含む。）によることができます。
その後、現在時点において登録を受けていることを証明するためには、『登録証明願』により主たる事務所所在地を管轄する地方整備局等の登録証明を受けることができます。登録証明願の用紙は、各地方整備局等又は国土交通省のホームページから入手できます。
-