

地価公示鑑定評価員の応募に関するQ & A

土地鑑定委員会事務局

応募に関するQ&Aを整理しました。参考にしてください

1. 応募資格について

1-1 申請書の様式について

1-1-1

Q：前回地価公示は自己都合で申請をしていないが、前々回地価公示は委嘱されている。新規と継続どちらで申請すればよいか。

A：新規での申請となります。

1-1-2

Q：前々回地価公示の評価員だったが、前回地価公示については病気療養のため1年間休み、今回の地価公示は申請したい。どのような手続きが必要か。

A：継続応募期間内に、様式-7 地価公示鑑定評価員委嘱継続申請書によりその旨の申請を行い、土地鑑定委員会で認められた場合は、今回の地価公示については、鑑定評価実績などが継続の要件を満たす場合は、継続応募として申請できます。様式-7による申請がない場合は、今回の地価公示は新規応募となります。

1-1-3

Q：「不動産鑑定士の登録を受けた後、企業等（不動産鑑定業者は除く）においてその専門性を発揮して不動産の評価に関連する業務に従事した」における「関連する業務」とはどのようなものか。

A：例えば信託銀行、銀行等における評価等が対象となりますが、該当するかどうかは申請内容により判断されます。

1-1-4

Q：「前年地価公示業務の審査において、次回地価公示の評価員への委嘱が認められない者及び文書厳重注意対象者には応募の有無に関わらず文書にて通知」とあるが、委嘱申請後に通知が来るのか。要件を満たさない事態となる可能性はあるものの申請時点で要件を満たしている場合は申請できるのか。

A：申請日時点で要件を満たしていれば申請いただいて問題ございません。文書厳重注意については委嘱決定後、委嘱に係る通知と同時期に発出しております。

なお、要件を満たさない場合は、申請できません。

1-1-5

Q：直近5年以内に3回文書厳重注意に該当した者の「直近5年」とは具体的にいつからいつまでか

A：令和7年地価公示申請の場合、令和2年地価公示から令和6年地価公示業務に対する文書厳重注意が対象です。

1-1-6

Q：応募しない場合の嚴重注意の文書はどこ宛てに発出するのか。

A：原則は前年に登録いただいた連絡先あてに発送しております。

1-1-7

Q：業務改善方針書とは何か。

A：評価員の委嘱を取り消されたことがある方、過去に分科会において不適切な行動が見られた又は鑑定評価書等に不適切な事項が見られたとして委嘱審査において委嘱を認められなかったことがある方については、非委嘱通知書又は文書嚴重注意書で指摘された事項をどのように改善させるかについて業務改善方針書に記載をしてもらうものです。

1-2 本人又は配偶者の出産等の定義について

1-2-1

Q：ここでいう配偶者について、いわゆる事実婚の場合も含んでよいか。

A：社会一般から夫婦と認められる実質を有しているようであれば、含むことで差し支えございません。

1-2-2

Q：出産等の「等」にはどういったどういった場合を想定しているか。

A：本人の子の育児を想定しております。

1-2-3

Q：本人の子に養子は含んでよいか。

A：本人と法律上の親子関係がある「子」であれば、実子、養子を問いません。また、次の関係にある子についても、「子」に含むことで差し支えございません。

① 特別養子縁組のための試験的な養育期間にある子を養育している場合（特別養子縁組の成立の請求が裁判所に係属している場合に限る）

② 養子縁組里親に委託されている子を養育している場合

③ 当該労働者を養子縁組里親として委託することが適当と認められるにもかかわらず、実親等が反対したことにより、当該労働者を養育里親として委託された子を養育する場合

1-2-4

Q：本人の子に非嫡出子は含んでよいか。

A：当該子に関して本人が認知を行っている場合には含むことで差し支えございません。

2. 申請書について

※申請の方法は、「継続」と「新規」で異なります。詳細は、それぞれ「地価公示鑑定評価員委嘱申請書等提出手順について（継続申請のみ）」、「地価公示鑑定評価員委嘱申請書等提出手順について（新規申請のみ）」にてご確認ください。（3月下旬 国土交通省ホームページ掲載）

2-1 開業・転勤等の場合の取扱いについて

2-1-1

Q：継続申請だが昨年6月に勤務先を変更した。従事証明書の書き方として、昨年4月からでいいのか。

A：従事証明書は、前年4月1日から委嘱申請書等の提出日までにおいて、所属会社等に変更があった場合にのみ登録いただくものですので、4月から退職日まで記載してください（入社日から退職日までの記載でも結構です）。

2-1-2

Q：4月以降、事務所移転（転勤）が決まっている。どのように住所を記載すればよいか。

A：新しい住所がわかっている場合は、申請書は新しい住所を記入してください。未定であれば、現在の所在地を記載し、手続きが終了次第、連合会調査課へ登録事項変更申請書の提出をしてください。なお、委嘱決定までに申請書の記載内容についてお問い合わせを行う場合がありますので、原則として、日中、電話連絡が可能な連絡先を記載してください。

2-1-3

Q：4月1日以降に所属する会社に変更になるがどのように書類を用意すればよいか。

A：申請内容確認書は提出日に在籍されている会社のものを入手してください。以前に所属されていた会社からは従事証明書を入手してください。なお、新たに所属される会社での鑑定評価実績がない場合においても申請内容確認書の様式は変更しないでください。

2-1-4

Q：継続の場合1年間以上の従事が必要とされているが、独立開業のために1週間程度空白期間が生じるため日数が不足するが、その場合、従事証明書の従事期間をどのように記載したらよいか。

A：継続の場合は、1年3ヶ月の間に1年間以上不動産鑑定業務に従事することが必要ですので、独立開業した期間を含め（空白期間を除いて）1年以上となるように記載してください。

2-1-5

Q：4月に開業予定だが、申請書提出期間内には鑑定業登録が完了しないため、従前の勤務先から申請してよいか。

A：結構です。申請内容確認書の会社等の名称は前事務所から承諾をもらってください。手続きが終了次第、連合会調査課へ登録事項変更申請書の提出をしてください。

2-1-6

Q：4月に開業したので、新事務所で申請してよいか。

A：結構です。申請内容確認書の会社等の承諾欄は本人が代表であれば省略可能です。ただし、従前の勤務先から従事証明書を入手して提出してください。

2-1-7

Q：以前勤務していた事務所が廃業しているため、従事証明書が用意できない。その旨を記載して提出してよいか。

A：原則は応募要領に記載のとおり、従事証明書、署名（令和3年8月31日以前に発行の鑑定評価書においては署名・押印）のある鑑定評価書の写しを提出していただくこととなります。ただし、従事証明書について入手することが著しく困難である場合等には、代わりに理由を記載した書類及び従事していたことを客観的に証明する書類を提出してください（確認ができる場合には審査の対象とすることがあります）。

2-1-8

Q：支社に異動した場合は従事証明書の提出は必要か。

A：必要ありません。委嘱申請書の5. 職歴欄に支社での在職期間についても記載してください。

2-1-9

Q：会社の商号が変更になった場合や個人業者から法人業者に変更した場合、従事証明書を提出する必要はあるか。

A：必要ありません。念のため、申請内容確認書の下部の余白にその旨記載してください。

2-2 件数・概要の記載について

2-2-1

Q：継続だが、鑑定評価実績は、3件だけ記載すればよいか。少なすぎるとの指摘をされないか。

A：件数は、事業実績報告に準じて、署名（令和3年8月31日以前に発行の鑑定評価書においては署名・押印）がなされた評価書の件数を記載してください。年間3件以上あることが要件となっています。なお、新規の場合は、一定の業務経験を有する方以外、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の件数を年間3件以上、3年間で合計9件以上記載する必要があります。

2-2-2

Q：鑑定評価実績に農地、採草放牧地又は森林は含まれるか。

A：農地、採草放牧地又は森林（以下「農地等」という。）を農地等とした鑑定評価は除いてください。農地等を農地等とした鑑定評価は含まれませんが、これら以外のものとするための取引に係るものは含みます。

2-2-3

Q：1冊の評価書で何地点も評価している場合、それぞれ件数に挙げてよいか。

A：1冊の評価書で1件とカウントします。委嘱申請書の「主な鑑定評価実績の概要」欄への記載には、ご自身のご判断で、主な地点名または鑑定評価書の最初に記載されている物件名等を記載してください。

2-2-4

Q：競売評価の実績は、地価公示委嘱申請のなかでいう鑑定評価の実績に含めることができるか。

A：競売は、受託が個人であり、不動産鑑定評価基準に則っていないため、鑑定評価の実績に含めることはできません。

2-2-5

Q：提携不動産鑑定業者の署名不動産鑑定士として関与したが、地価公示の鑑定評価員の申請にあたり、鑑定評価の実績を記入する際に、実績に該当するものか。

A：専任の不動産鑑定士にあつては、元請鑑定業者と下請鑑定業者が連名（社名及び署名）の場合は、実績として認められます。一方、専任の不動産鑑定士でない不動産鑑定士にあつては、提携不動産鑑定業者の署名不動産鑑定士として関与したのも実績として認められます。

以上の前提を踏まえ、提携業者の署名鑑定士である場合、鑑定評価の核となる主たる部分全部を担当しているのであれば、鑑定評価の実績に該当し、そうでなければ、件数に含みません。

なお、①総括不動産鑑定士として関与、②署名不動産鑑定士として関与、③記名不動産鑑定士として関与、④提携不動産鑑定業者の署名不動産鑑定士として関与、⑤提携不動産鑑定業者の記名不動産鑑定士として関与、⑥報告書審査鑑定士として関与のうち、③、⑤及び⑥の場合、そもそも不動産の鑑定評価に関与したとは言えませんので、不動産の鑑定評価の実績には該当しません。①、②、④の場合、上記と同じく鑑定評価の核となる主たる部分全部を担当しているのであれば、実績として該当します。

2-2-6

Q：鑑定評価の実査日、鑑定評価を行った日、発行日が年度をまたいでいる場合、申請書にはどの日を入力すればよいか。

A：必ず、鑑定評価を行った日を入力してください。例えば、令和4年3月25日に鑑定評価を行い、令和4年4月12日に発行した場合は、令和3年度の実績に入れてください。

2-3 確認事項について

2-3-1

Q：幹事等の就任は引き受けたくない。誓約書は全部チェックをいれなくては行けないか。

A：全部にチェックを入れることができないのであれば、申請することをご遠慮ください。

3. 委嘱申請書以外の提出物について

3-1 鑑定評価書の写しについて

3-1-1

Q：署名押印した評価書を保存していない。鑑定評価書の正本は署名・押印するが、控は署名押印していない。記名のものを提出してよいか。また、勤務していた鑑定業者で、鑑定士補として評価書を作成したが、署名押印をしなかった。今回、控えに追記して提出してよいか。または、鑑定評価書を作成した旨理由書をつけて提出してよいか。

A：応募要領に記載のとおり原則署名（令和3年8月31日以前に発行の鑑定評価書においては署名・押印）のある鑑定評価書の写しを提出していただきます。

3-1-2

Q：提出する鑑定評価書の写しは電子署名のものでもよいか。

A：問題ございません。

3-1-3

Q：提出する鑑定評価書の宛名（依頼者）の部分や本文中の利害関係者等の部分をマスキングして提出してもよいか。

A：宛名等の部分をマスキングして提出することも可能です。ただし、本文中のマスキングについては、そのことにより鑑定評価書が鑑定評価基準に則って書かれているかどうか審査できない場合は、審査対象外となります。

3-1-4

Q：海外物件の鑑定評価書の写しでもよいか。

A：日本の鑑定評価基準に則って、日本語により書かれたものであれば提出は可能です。

3-1-5

Q：鑑定評価書の写しのファイルをUSBに保存して提出してよいか。

A：国土交通省のセキュリティ上USBは使用できません。CD-R又はDVD-Rにて提出してください。また、必ずデータが保存されていること、保存されたデータが読み取り可能であること等を確認したうえで提出してください。

3-2 申請内容確認書等について

3-2-1

Q：申請内容確認書及び誓約書は、必ず提出しなければいけないか。

A：全員の方からの提出をお願いします。

申請内容確認書の上段は、別途提出した地価公示委嘱申請書の内容に対し内容に相違ないことを申し立てるものなので、申請者全員から提出が求められております。

下段半分は、不動産鑑定業者へ勤務している鑑定士が、勤務先の不動産鑑定業者の承諾欄を頂く欄です。申請者本人が業者の代表者の場合は、下段は記入を省略していただいても構いません。ただし、下段の記載を省略される場合、余白に「鑑定業者代表者のため」等と一言書き添えてください。なお、代表者と申請書の記載箇所を間違えないようご注意ください。また、継続で申請される場合、直近の地価公示所属分科会を正確に記載してください。

3-2-2

Q：従事証明書の代表者、承諾者欄は記名（印字）でもよいか。

A：従事証明書における会社の所在地、名称、登録番号、被証明者名等については記名（印字）で問題ございません。代表者名（証明者）については署名をお願いいたします。なお、代表者（証明者）の署名によることが困難である場合は、記名（印字）により提出してください。

3-2-3

Q：申請内容確認書の申請者署名欄、承諾者（役職者）欄は記名（印字）でもよいか。

A：両署名欄への記載は、署名をお願いします。なお、承諾者（役職者）の署名によることが困難である場合は、記名（印字）により提出してください。

3-2-4

Q：申請内容確認書における承諾者名、従事証明書の代表者は支店長や鑑定部長でもよいか。

A：会社や部門を代表される方の証明であれば構いません。

4. 申請後の委嘱について

4-1 分科会の所属について

4-1-1

Q：6年を超え連続して同一分科会に所属できないのですか。

A：所属することは可能です。ただし希望者が多い分科会については連続して同一分科会に所属する期間に一定の目安を設けることがあります。一律の対応ではなく地域精通者の確保・育成等も考慮すると聞いています。

4-1-2

Q：東京の島しょ分科会のみ所属することは可能か。

A：島しょ分科会については、東京都内のいずれかの分科会へ所属した上での、併任による所属としております。島しょ分科会のみ単独で所属することはできません。

5. その他

5-1-1

Q：(新規の方のみ) 委嘱申請書以外の書類を、郵送ではなく宅配便を利用して提出してもよいか。

A：宅配便の提出でも構いません。ただし、宅配便には消印がないため、必ず提出期間内 17 時までに送付先に届くように手配してください。

継続の方は、郵送・宅配便での提出は受け付けておりません。システムにて提出してください。

5-1-2

Q：今回の地価公示評価員の委嘱結果はいつ頃分かるのか。

A：例年、7月上旬頃に、委嘱される方には委嘱状が、委嘱されない方には文書が郵送されます。