

地価公示調査組織規程

(昭和56年9月25日土地鑑定委員会決定)

沿革 (省略)

令和7年1月15日土地鑑定委員会決定

第1 目的

この規程は、地価公示の社会的な信頼性の維持及び向上並びにその円滑な運営を図るため、地価公示業務の一体的かつ安定的な実施に必要な調査組織について定めるものとする。

第2 鑑定評価員

1 鑑定評価員の募集

(1) 土地鑑定委員会（以下「委員会」という。）は、鑑定評価員（地価公示法（昭和44年法律第49号。以下「法」という。）第2条第1項の規定により標準地について鑑定評価を行う不動産鑑定士をいう。以下「評価員」という。）の募集に先立ち、想定する評価員の人数（以下「想定評価員数」という。）及び応募要領を毎年決定する。

(2) 応募要領においては、以下の事項を明記し、これを公表する。

- ①募集期間
- ②都道府県ごとの想定評価員数
- ③前年の応募状況及び委嘱状況
- ④委嘱申請書及び審査のために提出すべき資料
- ⑤その他委員会が必要と認める事項

2 評価員の応募要件

委員会は、次の各号に掲げる応募要件を満たす者から審査のうえ、評価員を選任し、委嘱する。なお、応募要件を満たしている者全てを評価員として委嘱するものではない。

- 一 不動産鑑定業者又はその役員若しくは従業員であり、委員会が、不動産鑑定業を取り巻く情勢等を勘案して毎年決定する鑑定評価の実績に係る要件を満たす者であること。ただし、委員会が地価公示の運営のため特に必要があると認めるときは、この限りではない。
- 二 標準地の価格判定の基準日（1月1日）において75歳未満（新規応募者にあつては、70歳未満）の者であること。ただし、委員会が地価公示の運営のために特に必要があると認める場合においては、例外的な取扱いをすることができるものとし、詳細については毎年の応募要領において明示するものとする。
- 三 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。
- 四 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（平成5年法律第88号）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。
- 五 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。
- 六 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。
- 七 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。
- 八 代表幹事、副代表幹事、分科会幹事又は副幹事への就任を依頼された場合には、引き受けることが可能な者であること。
- 九 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。
- 十 応募手続きを含め、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。
- 十一 前年の地価公示において、評価員の委嘱を受けながら、健康・家庭の事情以外の理由で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。

3 評価員の選任等

- (1) 委員会は、評価員の委嘱を申請した者で2の各号の要件を満たす者から、以下の手順により、評価員を選任する。
- 一 応募要領に規定する募集期間内に委嘱申請書及び審査のために提出すべき資料を受け付ける。その際、新規募集と継続募集に分けて受付を行うものとする。なお、過去に評価員の経験があつても、前年に評価員の委嘱を受けていない者については新規募集として受け付けるものとする。
 - 二 健康、家庭、勤務先の事情等により、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に、応募要領で定める期限までにその旨の申請を行い、かつ、委員会の審査の結果、翌年の地価公示の継続募集の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募集として応募できるものとする。
 - 三 新規募集として受け付けた者については、2の応募要件の審査に加え、地価公示に対する考え方及び評価員としての業務実施方針並びに過去に作成した鑑定評価書等提出資料の内容についての審査を行う。この審査に活用するため、必要に応じ、委員会又は地価公示に関する委員会の事務を補助する国土交通省の職員（以下「地価公示担当職員」という。）による面接等を行うものとする。
 - 四 継続募集として受け付けた者については、2の応募要件の審査に加え、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並びに鑑定評価書等提出資料の内容についての審査を行う。この審査に活用するため、委員会は、分科会幹事に対し、「分科会活動報告書」の提出を求めるものとする。
 - 五 評価員の選任に当たり、委員会は、鑑定評価等業務に関して知り得た情報についても勘案するものとし、必要に応じ、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産鑑定士の登録内容、疑不当鑑定審査の状況を国土交通省不動産・建設経済局地価調査課鑑定評価指導室に確認を行うものとする。
 - 六 第三号及び第四号の審査の結果について、翌年以降の地価公示の評価員の募集に際して委嘱申請を希望する者が開示を求めた場合には、委員会はその概要を提供するものとする。
- (2) 委員会は、評価員が2の各号の要件を満たさなくなったときは、委嘱を取り消さなければならない。

4 評価員の職務

- (1) 評価員の職務は、次の各号のとおりとし、委員会、地価公示担当職員及び分科会幹事の指示に基づき行うものとする。
- 一 法第2条第1項の規定により標準地について鑑定評価を行うこと。
 - 二 標準地の候補地の選定(標準地の点検を含む。以下同じ。)を行うこと。
 - 三 分科会の会議に出席し検討に参画するとともに、分科会幹事の定める役割分担に基づき、必要な資料の作成等を行うこと。
 - 四 鑑定評価書の内容等に関する委員会又は外部からの問合せ等について対応すること。
- (2) 一の分科会の評価員の担当標準地数は、当該分科会幹事の意見を聴取した上で、所属する評価員の経歴及び年齢等を踏まえ、委員会が決定する。新規募集により委嘱された者や70歳以上の者については、通常の評価員の担当標準地数よりも減ずることができる。また、代表幹事及び分科会幹事については、本人の申出により、これに準じた取扱いとすることができる。
- (3) 各評価員の担当標準地数は、評価員の健康状態その他の事情の変化により必要が生じたときは、変更するものとする。この場合において、必要があると認めるときは、当該評価員に担当標準地を割り当てないことができる。

第3 分科会

1 設置

- (1) 委員会は、評価員相互の連絡調整を図ることにより地価公示の円滑な運営に資するため、標準地の数及び用途の区分に応じ、都道府県の区域又は2以上に区分した地域ごとに分科会を置く。
- (2) 分科会の名称並びに担当の用途の区分及び区域は、委員会が別に定める。

2 組織

- (1) 分科会は、当該分科会に係る評価員をもって組織する。
- (2) 委員会は、第2の3(1)の規定により評価員を委嘱する際、その所属する分科会を指定するものとする。
- (3) 委員会は、評価員の所属する分科会の指定に当たっては、評価員の希望及び委嘱審査の結果のほか、新規応募の状況、分科会を構成する評価員の経歴及び所属年数並びに年齢構成等各分科会の状況を総合的に勘案して決定する。

第4 分科会幹事

1 委嘱等

- (1) 分科会に分科会幹事1人を置き、評価員のうちから不動産の鑑定評価に関する経験が豊富で人格及び識見が優れた者を委員会が委嘱する。
- (2) 分科会幹事に事故があるときは、委員会が指名する評価員がその職務を代理する。
- (3) 委員会は、分科会幹事が疾病又は負傷等のため職務の執行ができないと認めるとき、又は分科会幹事に職務上の義務違反その他分科会幹事たるに適しない行為があると認めるときは、委嘱を取り消さなければならない。

2 職務

分科会幹事の職務は、次の各号のとおりとし、委員会、地価公示担当職員及び代表幹事の指示に基づき行うものとする。

- 一 分科会を代表し、会議を招集すること。
- 二 代表幹事、他の分科会幹事及び評価員との連絡並びに地価公示担当職員等との連絡調整を行うこと。
- 三 標準地の候補地の選定及び標準地の鑑定評価に関する評価員への割当案を作成し、代表幹事を通じて地価公示担当職員に提出すること。
- 四 標準地の候補地の選定、価格形成要因の分析等について評価員に方針を示すとともに、意見の調整を行うこと。
- 五 委員会の求めに応じ意見の具申を行うこと。
- 六 地価公示に関する資料の取りまとめを行い、必要なものについて地価公示担当職員及び評価員等に送付すること。
- 七 第2の3（1）第四号の規定により分科会活動報告書を作成し、代表幹事との調整を経て、地価公示担当職員に提出すること。なお、分科会幹事は、あらかじめ分科会に所属する評価員の中から2名以内を分科会活動報告書作成補助者として指定し、当該報告書の作成に参加させることができる。
- 八 分科会活動において必要な分析・検討を行うための評価員の役割分担を定め、その具体的な内容を評価員に説明するとともに、分科会の体制について地価公示担当職員に報告すること。
- 九 法第2条第1項の規定による標準地の鑑定評価額について必要に応じて調整を行い、鑑定評価額についての意見を地価公示担当職員に報告すること。
- 十 分科会が担当する区域における標準地の鑑定評価額及び価格形成要因等に関して、外部からの問合せ等について対応すること。
- 十一 委員会が行う現地調査への協力その他委員会からの求めに対応すること。

3 副幹事

- （1）分科会幹事は、地価公示に係る業務の円滑な運営を確保するため必要があると認めるときは、評価員のうちから副幹事を指名することができる。
- （2）副幹事は、分科会幹事の職務について分科会幹事を補佐する。ただし、2第七号に規定する分科会活動報告書作成に係るものを除く。

第5 分科会幹事会

1 設置

- （1）委員会は、分科会幹事相互の連絡調整を図ることにより地価公示の円滑な運営に資するため、都道府県の区域（委員会が必要と認める場合にあっては、都道府県を2以上に区分した地域）ごとに分科会幹事会を置く。ただし、都道府県の区域を単位として分科会が設置されている場合には、この限りでない。
- （2）分科会幹事会の名称及び区域は、委員会が別に定める。

2 組織

分科会幹事会は、当該分科会幹事会の区域内に存する分科会の分科会幹事をもって組織する。

第6 代表幹事

1 委嘱等

- (1) 都道府県の区域(第5の1(1)の規定より都道府県を2以上に区分した場合にあっては、当該地域)ごとに代表幹事1人を置き、分科会幹事のうちから不動産の鑑定評価に関する経験が豊富で人格及び識見が特に優れた者を委員会が委嘱する。
- (2) 第4の1の(2)及び(3)の規定は、代表幹事について準用する。この場合において、第4の1の(2)中「評価員」とあるのは、「分科会幹事」と読み替えるものとする。

2 職務

代表幹事の職務は、次の各号(分科会幹事会が設置されていない都道府県の区域の代表幹事にあっては、第二号及び第五号)のとおりとし、委員会及び地価公示担当職員の指示に基づき行うものとする。

- 一 分科会幹事会を代表し、会議を招集すること。
- 二 分科会幹事及び他の代表幹事との連絡並びに地価公示担当職員等との連絡調整を行うこと。
- 三 分科会幹事が作成した標準地の候補地の選定及び標準地の鑑定評価に関する評価員への割当案の取りまとめを行い、地価公示担当職員に提出すること。
- 四 標準地の候補地の選定、価格形成要因の分析等について分科会幹事に方針を示すとともに、意見の調整を行うこと。
- 五 委員会の求めに応じ意見の具申を行うこと。
- 六 地価公示に関する資料の取りまとめを行い、必要なものについて地価公示担当職員及び分科会幹事等に送付すること。
- 七 分科会活動報告書について、必要な調整を行うこと。
- 八 担当する都道府県(第5の1(1)の規定により都道府県を2以上に区分した場合にあっては、当該地域)における標準地の鑑定評価額及び価格形成要因等に関して、外部からの問合せ等について対応すること。

3 副代表幹事

- (1) 代表幹事は、地価公示に係る業務の円滑な運営を確保するため必要があると認めるときは、分科会幹事のうちから副代表幹事を指名することができる。
- (2) 副代表幹事は、代表幹事の職務について代表幹事を補佐する。

第7 分科会幹事連絡会議等

- 1 委員会は、地価公示の円滑な運営を図るため、必要に応じ2以上の都道府県にわたる区域に係る分科会幹事を構成員として分科会幹事連絡会議を開催することができる。
- 2 委員会は、代表幹事相互の連絡調整を図ることにより地価公示の円滑な運営に資するため、必要に応じ、全国代表幹事会議及び地方代表幹事会議を開催することができる。

第 8 その他

委員会は、この規程について変更があった場合に、代表幹事、分科会幹事及び評価員に速やかに周知するとともに、毎年之地価公示の評価員の応募に際して、応募要領に添付するものとする。

附則

この規程は、昭和 5 6 年 9 月 2 5 日から施行する。

(省略)

附則

改正後の規程は、令和 7 年 1 月 1 5 日から施行する。