

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を整理しましたので、適宜、ご参照ください。

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：令和8年地価公示は自己都合で申請をしていないが、令和7年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：新規応募での申請となります。

1-1-2

Q：令和7年地価公示の評価員だったが、令和8年地価公示については病気療養のため1年間休み、令和9年地価公示の評価員に申請したい。どのような手続きが必要か。

A：令和8年地価公示における継続応募時の際に、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、土地鑑定委員会でその継続が認められていた場合であって、令和9年地価公示に係る鑑定評価実績等の継続要件を満たしているときは、継続応募として申請することができます。

なお、令和8年地価公示における継続応募時に様式－7による申請がなかった場合は、令和9年地価公示は新規応募として取り扱います。

1-1-3

Q：「不動産鑑定士の登録を受けた後、民間企業等（不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第3条第1項の業務実績がないものに限る。）においてその専門性を發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、不動産鑑定業に登録していない信託銀行、銀行等における評価が対象となります。該当するかどうかは申請内容により判断します。

1-1-4

Q：「令和8年地価公示業務の審査において、令和9年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は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構いません。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ます。

1-1-5

Q：直近3年以内に2回文書厳重注意に該当した者の「直近3年」とは具体的にいつからいつまでか。

A：例えば、令和9年地価公示申請の場合、令和6年地価公示から令和8年地価公示の業務に対する文書厳重注意が対象となります。

1-1-6

Q：応募しない場合の厳重注意の文書はどこ宛てに発送するのか。

A：原則として、令和8年地価公示に際し、登録いただいた連絡先あてに発送します。

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又は過去に分科会において不適切な行動若しくは鑑定評価書等に不適切な事項が見られたことにより委嘱審査で委嘱を認められなかった方については、非委嘱通知書や文書厳重注意書において指摘された事項をどのように改善するかを業務改善方針書に記載していただく必要があります。

1-1-8

Q：申請に当たり、東京都区部のみ年齢制限が他地域と異なるのは、どのような理由によるものか。

A：標準地数に対して評価員数が多く、一定数の新規応募が見込まれるため、他地域の分科会と異なる年齢制限としております。

1-1-9

Q：令和8年地価公示鑑定評価員を行い、応募時に継続して評価員を行うことが困難である場合の理由（様式－7）には勤務先の事情が考慮されているが、委嘱後の辞退は、勤務先の事情を認めてもらえないのか。

A：辞退者については、健康・家庭の事情（病気、介護、出産）のみとしています。

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のか。

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ありません。

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います。

1-2-3

Q：本人の子に養子は含んでよいのか。

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ありません。

- 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當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まれるのか。

A：当該子に関して本人が認知を行っている場合は含まれます。

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 國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について

2-1-1

Q：継続申請したいが昨年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月からよいのか。

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（入社日から退職までの記載でも構いません）。

2-1-2

Q：4月以降、事務所移転（転勤）が決まっている。どのような所在地を記載すればよいか。

A：新しい所在地がわかっていていれば、申請書は新しい所在地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、手続きが終り次第、「令和9年地価公示鑑定評価員募集業務受注者」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：継続の場合、1年間以上の従事が必要とされているが、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。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、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。

2-1-4

Q：4月に開業予定ですが、申請書提出期間内には不動産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：構いません。申請内容確認書の承諾者名は、従前の会社等のものにて提出してください。手続きが終り次第、「令和9年地価公示鑑定評価員募集業務受注者」へ登録事項変更申請書の提出をしてください。

2-1-5

Q：4月に開業したので、新事務所で申請してよいか。

A：構いません。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、従前の勤務先の従事証明書を提出してください。

2-1-6

Q：以前勤務していた事務所が廃業したため、従事証明書が用意できない。その旨を記載し、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、署名のある鑑定評価書の写しを提出していただことになります。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します。）。

2-1-7

Q：社内で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。

2-1-8

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。

2-1-9

Q：最近3年間の不動産鑑定業務に係る職歴として、不動産鑑定士としての従事期間を記載することになっているが、不動産鑑定士補の職歴は認められないのか。

A：3年間に従事した職歴として不動産鑑定士補も認められます。

2-2 件数・概要の記載について

2-2-1

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、主な地点名又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。

2-2-2

Q：民事執行法に基づく競売の鑑定評価の実績は、鑑定評価の実績に含めることができるか。

A：民事執行法に基づく競売の鑑定評価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。

2-2-3

Q：継続応募の場合、固定資産税の標準宅地並びに相続税及び贈与税等の標準地の鑑定評価は、実績に含めてもよいか。

A：実績に含めて構いません。また、鑑定評価書毎に1件として、件数を記載してください。

なお、固定資産税の標準宅地並びに相続税及び贈与税等の標準地の鑑定評価の実績を記載する場合は、(継続) 委嘱申請書9.(2)の「土地等の種別・類型・数量」欄の種別・類型を記載した後に(固定標準宅地) 又は(相続標準地)と追記してください。

2-2-4

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、鑑定評価の実績としてよいか。

A：専任の不動産鑑定士でない不動産鑑定士にあっては、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ものは、実績として認めます。

専任の不動産鑑定士にあっては、提携不動産鑑定業者と連名(社名及び署名)の場合は、実績として認めます。

※ 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の場合は不動産の鑑定評価に関与したとは認めず、不動産の鑑定評価の実績には該当しないこととなります。

2-2-5

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6年3月25日に鑑定評価を行い、令和6年4月12日に発行した場合は、令和5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いけないか。

A：全部にチェックを入れることができない場合は、委嘱申請を遠慮ください。

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：署名した評価書の写しを保存していない。鑑定評価書の正本は署名するが、控には署名していないが、その提出でもよいか。また、勤務していた不動産鑑定業者で、不動産鑑定士補として評価書を作成したが、署名をしていなかった。今回、控に追記して提出することでよいか、もしく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：応募要領のとおり、署名した鑑定評価書の写しを提出ください。正本の写しではない鑑定評価書は、実績に含めないで下さい。

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：構いません。

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いただいて構いません。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が審査できない場合は、審査対象外となりますので注意ください。

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可能です。

3-1-5

Q：鑑定評価書の写しのファイルをUSBメモリに保存して提出してよいか。

A：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：申請者全員の方から署名したうえで提出いただきます。

申請内容確認書は、別途提出した地価公示委嘱申請書の内容に相違ないことを申し立てるものなので、申請者全員からの提出が必要です。

3-2-2

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：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年を超えて連続して同一の分科会に所属することはできないのか。

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。

4-1-2

Q：6年間は同一の分科会に所属することができるのか。

A：分科会の年齢構成等によっては、地域精通者の確保・育成等の観点から、所属年数にかかわらず所属を決定する場合があります。

4-1-3

Q：東京の島しょ分科会のみに所属することは可能か。

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

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：宅配便による提出でも差し支えありません。ただし、宅配便には消印が付されないため、必ず提出期間内の17時までに提出先へ到着するよう手配してください。

5-1-2

Q：令和9年地価公示評価員の委嘱結果はいつ頃分かるのか。

A：7月上旬頃に、委嘱される方には委嘱状を、委嘱されない方にはその旨を記載した文書を送付します。