

令和4年地価公示鑑定評価員の応募に関するQ&A

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 調査課

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3年地価公示は自己都合で申請をしていないが、令和2年（または平成31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：新規での申請となります。

1-1-2

Q：令和3年地価公示の評価員だったが、令和4年地価公示については病気療養のため1年間休み、令和5年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、令和5年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、令和5年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）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いたします。

1-1-4

Q：直近5年以内に評価員として2回連続して文書嚴重注意に該当した者、又は直近5年以内に3回文書嚴重注意に該当した者は要件を満たさないとされ、「委嘱が認められない者及び文書嚴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くるのか。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。文書嚴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いたします。

1-1-5

Q：直近5年以内に評価員として2回連続して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：平成29年地価公示から令和3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：応募しない場合の厳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いたします。

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。

2-1 申請書の入力について

2-1-1

Q：昨年の申請書等、過去の様式で提出していいか。

A：当年の様式以外は受理されません。必ず、当年の様式で提出していることを確認してください。申請後に気がついた場合は、提出期間内に再提出してください。提出期間後の修正はできません。

2-1-2

Q：一部入力できない箇所がある。(チェックボックス等)

A：Web上のExcelファイルを起動して作業している場合、お使いのパソコンのデスクトップ・マイドキュメント等に一度保存してから入力してください。

また、Excelのマクロの設定を有効にしてください。(詳細は応募要領に掲載の「委嘱申請書等提出手順について」参照。)

2-1-3

Q：業者の登録年月日に「昭和」と入力できない。

A：最新の更新年月日を入力していただくので、「平成・令和」のみとなっています。

2-1-4

Q：委嘱申請書の中に外字がある場合はどうすればいいか。

A：常用漢字に直してください。

2-1-5

Q：鑑定士登録番号、登録年月日、生年月日について誤った内容で提出した。少しの間違いなのでそのままでもいいか。

A：基本情報のため正確に入力してください。もし誤っていることが判明した場合には必ず提出期間内に訂正した申請書を提出してください。

2-1-6

Q：委嘱申請書はどこから入手できるのか。

A：国土交通省のホームページにある地価公示鑑定評価員応募要領のページに掲載されております。

2-1-7

Q：委嘱申請書がダウンロードできない。

A：国土交通省ホームページの地価公示鑑定評価員応募要領のページを更新（キーボード上の F5 キー押下）していただき、再度ダウンロードをお試しください。

2-1-8

Q：【新規の方のみ】不動産鑑定業に従事したのは、平成 30 年 4 月 1 日からです。3 年間の職歴には、平成 30 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日と入力すればいいか。

A：貴見のとおりです。

2-2 開業・転勤等の場合の取扱について

2-2-1

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、令和 2 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。

2-2-2

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いいか。

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、手続きが終り次第、本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。

2-2-3

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。

2-2-4

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。

2-2-5

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。手続きが終り次第、本会へ登録事項変更申請書の提出をしてください。

2-2-6

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。

2-2-7

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・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）。

2-2-8

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。

2-2-9

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。

2-3 件数・概要の記載について

2-3-1

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、署名押印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。

2-3-2

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。

2-3-3

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。

2-3-4

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。

2-3-5

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。

2-3-6

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、平成31年3月25日に鑑定評価を行い、平成31年4月12日に発行した場合は、平成30年度の実績に入れてください。仮に平成31年度の実績に入れた場合には平成30年度の実績が1件不足することとなり、要件不足となります。

2-4 申請書の提出について

2-4-1

Q：【継続の方のみ】委嘱申請書等をシステム上で申請することだが、システムにて提出できるようになるのはいつからか？

A：4/1の7:00から4/8の23:59までのシステムの稼働時間（7:00～23:59）に提出してください。それ以前、それ以降は提出できません。

2-4-2

Q：【継続の方のみ】システムで、提出できるファイルの種類に制限はあるか。

A：委嘱申請書はExcel形式ファイル、その他の添付書類（①従事証明書、②申請内容確認

書、(③出産を証明する書面、) ④誓約書、⑤その他)は、順番に1つのPDF形式ファイルにまとめて提出してください。Word形式やJPEG等その他の形式ファイルでは提出できません。

2-4-3

Q：【継続の方のみ】一度申請書を提出したが、修正し、提出してもよいか。

A：提出期間内での再提出は可能です。提出期間内で最後に提出された申請書を有効とします。連絡等は不要です。

システムにて、一度登録したファイルを削除することはできません。登録済の内容を修正したい場合は、修正済のファイルを再度登録してください。

2-4-4

Q：【継続の方のみ】一度提出した申請書の内容を確認したいが、どうしたらよいか。

A：システムの委嘱申請書登録画面の下部に委嘱申請書出力のボタンがあり、それを押下すると登録した委嘱申請書一式をダウンロードすることができ、確認することができます。

2-4-5

Q：【新規の方のみ】新規委嘱申請システムで委嘱申請書を登録することということだが、その他の資料は、登録できるか。

A：新規委嘱申請システムでは委嘱申請書のみ登録してください。

申請内容確認書をはじめその他の添付資料は郵送等で送付いただくことになっております。その際、データで登録した委嘱申請書を印刷して同封していただくようお願いいたします。なお、郵送の場合は提出期間中の消印有効とします。

2-4-6

Q：【新規の方のみ】一度申請書、その他添付書類を郵送したが、修正し再提出してもよいか。

A：提出期間内での再提出は可能です。提出期間内で最後に提出された書類を有効とします。

2-4-7

Q：【新規の方のみ】委嘱申請書を新規委嘱申請システムに登録したが、きちんと登録されたか確認したい。

A：新規委嘱申請登録画面の前回登録日時、前回登録ファイルなどを確認することで、登録されているか確認できます。

2-4-8

Q：【新規の方のみ】メールアドレスが、会社で一つしかなく、その一つのメールアドレス

で複数の新規委嘱申請者の委嘱申請書を登録できるか。

A：一つのメールアドレスで複数の新規委嘱申請書を登録することはできません。

メールアドレスがユーザ ID となっておりますので、一人一つのメールアドレスをお持ちいただくようお願いします。

望ましくありませんが、登録に際してはフリーメールアドレスで登録することは可能です。ただし、地価公示業務が始まってからの連絡等についてはフリーメールアドレスの利用はセキュリティの関係上認められていません。

2-4-9

Q：【新規の方のみ】 新規委嘱申請システムで一度委嘱申請書を登録したが、訂正があったので、差し替えたい場合どうしたらいいか。

A：登録したメールアドレスと送付されたパスワードを用い、新規委嘱申請システムにアクセスし委嘱申請書を再度登録すれば、上書きされ差し替えることができます。

2-4-10

Q：【新規の方のみ】 新規委嘱申請システムでパスワードを忘れてしまった場合は、どうしたらいいか。

A：登録したメールアドレス宛に、「地価公示 新規委嘱申請用ユーザ登録完了通知」を送付しており、そこにパスワードが記載されております。

そのメールもなくしてしまった場合は、新規委嘱申請書上の左肩部分に、「委嘱申請ユーザ登録」というボタンを押下し再度新規委嘱申請用ユーザ登録を行ってください。

前回登録したメールアドレスと同じメールアドレスを登録すれば前回登録した内容を引き続き使用することができ、前回登録した委嘱申請書等を確認することができます。

2-4-11

Q：委嘱申請書で希望する分科会が選択肢に表示されず、選べません。

A：継続応募で 70 歳以上の方は、選択肢に 70 才以上委嘱可能分科会のみ表示されます。

2-5 確認事項について

2-5-1

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のであれば、申請することをご遠慮ください。

2-5-2

Q：研修の受講履歴はどのように利用されるのか。

A：地価公示評価員の委嘱決定の審査の際に参考資料として活用されます。

2-5-3

Q：指定研修の受講対象期間はいつからいつまでか。

A：平成31年3月1日から令和3年2月28日に実施したものになります。

2-5-4

Q：希望分科会欄で所属県（勤務先及び自宅）以外の分科会を選択し、確認ボタンを押すとエラーメッセージが出るがそのまま申請してよいか。

A：確認のためメッセージを表示していますが、問題ありません。そのまま申請してください。転勤や独立開業予定で他県の分科会を希望される場合、念のため「様式4申請内容確認書」の余白等にその旨記載してください。

2-5-5

Q：申請書の「入力後必ずクリック」をクリックすると、エラーが出てしまう。このまま申請してよいか。

A：エラーが出た場合、該当箇所を確認・修正を行ってください。

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・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を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。

3-2 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。

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。

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：委嘱申請書を提出したが、事情があり、申請を取り下げたい。

A：申請取り下げの書類をご用意いたしますので、本会調査課にご連絡ください。また国土交通省に連絡の上、取り下げ書を郵送してください。

5 パソコン環境について

5-1-1

Q：Windows 7は利用可能か。

A：使用できません。Windows8.1、10を利用してください。

5-1-2

Q：64bit版のWindows8.1、10は利用可能か。

A：32bit、64bit版のWindows8.1、10に対応しております。ただし、Excel、Word等のMicrosoft Office製品については、32bit版をご利用ください。

5-1-3

Q：Internet Explorer 11の64bitは利用可能か。

A：Internet Explorer 11の64bitには対応しておりません。32bitをお願いします。

5-1-4

Q：AdobeReader / AdobeAcrobat についてXI (11)以前のバージョンは利用可能か。

A：XI(11)以前のバージョンはAdobe社のサポート期間が終了しているため、AdobeReader / AdobeAcrobat DCにバージョンアップしてください。

5-1-5

Q：Web 会議用の機材についてはどういったものが必要か

A：最低限パソコンに接続する Web カメラとマイクが必要です。Web カメラにマイクが付属しているものでも対応可能です。

6 その他

6-1-1

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。

6-1-2

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、6 月下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。

地価公示鑑定評価員・継続応募の申請チェックシート

	チェック項目	チェック欄 (し点)
必要書類	<p>提出書類はきちんとそろっていますか。 【エクセル形式で納品システムにて提出】 ①委嘱申請書</p> <p>【PDF形式で納品システムにて提出】下記書類は順番に1つのPDFファイルにまとまっていますか。 ①従事証明書（転職等で会社変更した方のみ） ②申請内容確認書、③出産を証明する書類（該当者）、④誓約書、 ⑤その他（履歴書等、任意）</p>	
委嘱申請書	<p>委嘱申請書の必要記入項目はすべて記入済ですか。</p> <p>地価公示公表の令和4年1月1日現在、75歳未満ですか。 70歳以上で申請される場合、「別紙2」に示す「70歳未満委嘱分科会」に指定されている分科会には、70歳以上の方は応募できません。</p> <p>「主な鑑定評価実績の概要」は日付の新しい順に記載されていますか。（発行日付ではなく、鑑定評価を行った日を記載）</p>	
（従事者の 証明書の 対象者 のみ）	<p>不動産鑑定業者の所在地・名称、代表者名、従事期間、氏名等必要記入欄は正しく記入されていますか。</p> <p>代表者欄は署名されていますか。</p>	
申請内容 確認書	<p>署名者、従事者、承諾者等必要記入欄は正しく記入されていますか。</p> <p>署名者、承諾者の欄は署名されていますか。</p>	
誓約書	<p>確認事項のすべてにチェックはついていますか。</p>	

※本シートはチェックのためにお使いください。提出の必要はございません。

地価公示鑑定評価員・新規応募の申請チェックシート

	チェック項目	チェック欄 (し点)
必要書類	<p>提出書類はきちんとそろっていますか。 【エクセル形式で新規委嘱申請システムにて提出】 ①委嘱申請書</p> <p>【書面印刷して郵送にて提出（持参不可）】下記の順番通りになっていますか。 ①委嘱申請書写し、②従事証明書（転職等で会社変更した方のみ） ③申請内容確認書、④出産を証明する書類（該当者）、⑤業務実施方針書、 ⑥鑑定評価実績特例対象の証明書類（該当者）、⑦誓約書、 ⑧その他の添付書類（履歴書等、任意）</p> <p>【CD-Rで郵送にて提出（持参不可）】 ①鑑定評価書の写し9件分（各年度3件ずつ）</p>	
委嘱申請書	<p>委嘱申請書の必要記入項目はすべて記入済みですか。</p> <p>「最近3年間の不動産鑑定業務に係る職歴」部分は、通算で3年間以上になっていますか。</p> <p>地価公示公表の令和4年1月1日現在、65歳未満ですか。 ただし、不動産鑑定士の登録を受けた後、初めて評価員の委嘱申請を行う場合は、70歳未満の応募も可</p> <p>「主な鑑定評価実績の概要」は日付の新しい順に記載されていますか。</p> <p>「主な鑑定評価実績の概要」と鑑定評価書の写し9件の所在地は一致していますか。</p> <p>「主な鑑定評価実績の概要」と鑑定評価書の写し9件の鑑定評価を行った日は一致していますか。（発行日付ではなく、鑑定評価を行った日を記載）</p>	
（従事者の 対象者の 証明書 のみ）	<p>不動産鑑定業者の所在地、名称、代表者名、従事期間、氏名等必要記入欄は正しく記入されていますか。</p> <p>代表者欄は署名されていますか。</p>	
申請内容 確認書	<p>署名者、従事者、承諾者等必要記入欄は正しく記入されていますか。</p> <p>署名者、承諾者の欄は署名されていますか。</p>	
鑑定評価書	<p>評価書に社名の記名、社判の押印、署名、本人の押印はありますか。</p> <p>「主な鑑定評価実績の概要」の記載順とCD-R提出の鑑定評価書のファイル名が合うように、ファイル名の先頭に①～⑨を付していますか。</p>	
業務 方針 実 施 書	<p>ワードにて、データ入力をしていますか。手書きは不可</p>	
誓約書	<p>すべての項目にチェックを入れていますか。</p>	

※本シートはチェックのためにお使いください。提出の必要はございません。