

契約管財局不動産鑑定業者登録 資格審査申請要領 (令和6・7・8年度)

定期受付	募 集 期 間	令和6年1月9日（火曜日） から 令和6年2月29日（木曜日） まで
	申請及び提出書類 受付期間	令和6年1月9日（火曜日）午前9時 から
		令和6年2月29日（木曜日）午後5時30分 まで
	承 認 日	令和6年4月1日（月曜日）
	資 格 有 効 期 間	令和6年4月1日（月曜日）から 令和9年3月31日（水曜日） まで（3年間）

随時受付	募 集 期 間	令和6年4月1日（月曜日） から 令和8年12月28日（月曜日） まで
	申請及び提出書類 受付期間	令和6年4月1日（月曜日）午前9時 から
		令和8年12月28日（月曜日）午後5時30分 まで
	承 認 日	申請及び提出書類の受理月（すべてが揃った時点）の翌々月の第1開庁日
	資 格 有 効 期 間	承認日 から 令和9年3月31日（水曜日） まで

＜資格審査申請方法＞

大阪市行政オンラインシステムを使用しての電子申請となります。

※本登録における鑑定評価業務（対象不動産の現地調査、鑑定評価書、意見書作成など）については、業務委託（請負）契約を締結し業務を実施していただきます。

- 1 本要領には、大阪市契約管財局の不動産鑑定評価業務を受託するための不動産鑑定業者登録資格審査の申請に必要な事項が記載されています。申請にあたっては必ず本要領をお読みください。
- 2 申請は、新規の方、継続の方に関わらず必要であり、大阪市行政オンラインシステムから申請（申請入力、証明書類等の添付）を行ってください。
なお、大阪市入札参加有資格者名簿（物品・委託）に登録のある方は、提出書類の緩和を行っています。
- 3 この申請等で収集された情報は、大阪市個人情報保護に関する法律の施行等に関する条例に従い大阪市の不動産鑑定業者登録資格審査事務並びに契約事務においてのみ利用されますが、他の官公庁から照会があれば情報提供することがあります。また、大阪市情報公開条例に基づきその全部又は一部を公開することがあります。

※大阪市契約管財局契約部が実施している入札参加資格審査申請の登録ではありませんのでご注意ください。

大阪市契約管財局管財部

目 次

1	資格要件	3 ページ
2	誓約事項	3 ページ
3	申請から承認までの流れ	4 ページ
4	提出書類（一覧）	5 ページ
5	申請手続き	6 ページ
	使用印鑑届（記載例）	9 ページ
6	鑑定評価業務対応可否登録	10 ページ
7	業務（受託）実績	11 ページ
8	承認	12 ページ
9	注意事項	12 ページ
	参考資料（算定基準（不動産鑑定報酬）	13 ページ
	よくある質問と回答	15 ページ
	申請についてのお問い合わせ	16 ページ

1 資格要件

申請するには次の要件を全て満たす必要があります。

- (1) 現に不動産鑑定業者登録（国土交通省大臣登録又は都道府県知事登録）を受けている業者であること。
- (2) 現に不動産の鑑定評価を行っていること。
- (3) 消費税及び地方消費税を完納していること。
- (4) 大阪府税に係る徴収金を完納していること。（ただし、大阪府税の納税義務を有する者に限る）
- (5) 大阪市税に係る徴収金を完納していること。（ただし、大阪市税の納税義務を有する者に限る）
- (6) 大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号及び大阪市暴力団排除条例施行規則第3条に規定する暴力団密接関係者に該当しないこと。

2 誓約事項

申請するには次の要件を誓約いただく必要があります。

誓約いただけない場合は、申請はできません。

誓約事項	内 容
誓約事項1	大阪市税に係る徴収金を完納しています。
誓約事項2	大阪府税に係る徴収金を完納しています。
誓約事項3	消費税及び地方消費税を完納しています。
誓約事項4	大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に掲げる措置要件に該当する行為を行いません。 また、大阪市契約関係暴力団排除措置要綱による措置を受けた場合は、同要綱に基づく公表がされることを承諾します。
誓約事項5	鑑定評価業務（対象不動産の現地調査、鑑定評価書、意見書作成など）については、業務委託（請負）契約を締結し業務を実施します。
誓約事項6	不動産鑑定業者登録のために提出した情報を、大阪市契約管財局以外の所属の契約事務や他の官公庁から照会があれば情報提供されることを承諾します。

3 申請から承認までの流れ

	定期受付	随時受付
申請及び提出書類 受付期間	令和6年1月9日（火）午前9時から 令和6年2月29日（木）午後5時30分まで	令和6年4月1日（月）午前9時から 令和8年12月28日（月）午後5時30分まで
承認日	令和6年4月1日（月）	申請及び提出書類の受理月（すべてが揃った時点）の翌々月の第1開庁日
資格有効期間	令和6年4月1日（月）から 令和9年3月31日（水）まで（3年間）	承認日から 令和9年3月31日（水）まで

ステップ1 準備

本要領をよくお読みいただき、登録における内容を十分理解したうえ、大阪市行政オンラインシステムから申請手続きを行ってください。

※ 大阪市行政オンラインシステムを初めて利用される方は、利用者登録（新規登録）を行ったうえで、申請手続きに進んでください。

ステップ2 申請入力

大阪市行政オンラインシステムから、申請入力を行ってください。

【手続き名】

定期受付：契約管財局不動産鑑定業者登録（定期受付）

随時受付：契約管財局不動産鑑定業者登録（随時受付）

ステップ3 スキャンデータ アップロード

大阪市入札参加有資格者名簿（物品・委託） に登録がない方

提出書類のスキャンデータを大阪市行政オンラインシステム上にてアップロードしてください。

登録がある方

提出不要
（申請完了）

ステップ4 書類送付

大阪市入札参加有資格者名簿（物品・委託）に登録がない かつ新規申請の方

4 提出書類（一覧）に掲げる提出書類番号2の原本を
申請受付期間内に郵送（必着）にて提出してください。

左記以外の方

提出不要

完了

申請は完了です。

資格審査

本市で資格審査を行います。

承認

資格審査の結果を、連絡先メールアドレスあて通知します。
（承認月の前月末ごろ）

4 提出書類（一覧）

取得 方法	書類 番号	書類名	提出の要否			提出形式	説明	
			入札参加有資格者 名簿（物品・委託）					
			登録 あり	登録なし				
				法人	個人			
大阪 市行政 オンライ ンシステ ム上で ダウンロ ード	1	使用印鑑届	—	○	○	スキャンデータ	契約締結等に使用する印鑑を届けるものです。 また、受任者を設けている場合は、受任者に権限を委任する届けを兼ねています。 使用印は法人名のみのもは不可。 又、受任者の役職名が事実と合致しない印は不可。	
	行政 機 関 か ら 取 り 寄 せ	2	印鑑証明書 または 印鑑登録証明書	—	○	○	スキャンデータ ※新規申請 かつ 大阪市入札参加有資格者名簿（物品・委託）に登録がない方は原本（郵送）	＜法人＞ 法務局発行の印鑑証明書 ＜個人＞ 市区町村発行の本人の印鑑登録証明書 ※申請日より3か月以内に発行されたものに限ります。
		3	登録証明書	—	○	○	スキャンデータ	国土交通省大臣登録又は都道府県知事登録により不動産鑑定業者として登録されていることを証明する書面（有効期限内のもの）
		4	消費税及び地方消費税の納税証明書	—	○	○	スキャンデータ	税務署発行の未納の税額がないことを示す証明書（「その3」の様式又は法人の場合は「その3の3」、個人の場合は「その3の2」の様式でも可） ※申請日より3か月以内に発行されたものに限ります。
5		法人の登記簿謄本 または登記事項証明書	—	○	—	スキャンデータ	法人のみ ※申請日より3か月以内に発行されたものに限ります。	

※提出の要否欄の○、—については、○：提出要、—：提出不要

5 申請手続き

※ 申請手続きは、大阪市行政オンラインシステムから行ってください。

申請及び提出書類受付期間

定期受付	令和 6 年 1 月 9 日（火）午前 9 時から 令和 6 年 2 月 29 日（木）午後 5 時 30 分まで
随時受付	令和 6 年 4 月 1 日（月）午前 9 時から 令和 8 年 12 月 28 日（月）午後 5 時 30 分まで

1 準備

本要領をよくお読みいただき、登録における内容を十分理解した上、大阪市行政オンラインシステムから申請手続きを行ってください。

定期受付	<手続き名> 契約管財局不動産鑑定業者登録（定期受付） <大阪市行政オンラインシステム URL> https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/procedures/apply/391eb899-cfde-47c7-9867-ee6cb64bb4cd/start	
随時受付	<手続き名> 契約管財局不動産鑑定業者登録（随時受付） <大阪市行政オンラインシステム URL> https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/procedures/apply/7e108bca-9290-473f-8f06-118b0e7221fd/start	

※大阪市行政オンラインシステムを初めて利用される方は、利用者登録（新規登録）を行ったうえで、申請手続きに進んでください。

＜利用者登録（新規登録）方法＞

- ①大阪市行政オンラインシステム画面右上「新規申請」を選択すると、利用者の新規登録画面に遷移します。



- ②利用者の新規登録画面下部「事業者として登録する」から、メールアドレスを登録後、利用者情報の登録を行ってください。

なお、不動産鑑定業者登録申請の申請者情報に関しては、システムに登録された利用者情報が初期表示されますので、登録される名義については、ご注意ください。



法人、個人のいずれの場合も
こちらから利用者登録(新規登録)を
行ってください。

2 申請入力

以下の申請内容について、入力してください。

- (1) 誓約事項の同意（誓約事項については、P3「2 誓約事項」を参照）
- (2) 申請者基本情報
- (3) 不動産鑑定業者登録情報
- (4) 不動産鑑定士有資格者情報
（不動産鑑定士有資格者数、氏名、登録番号、登録年月日、年齢（申請日時点）、専任の有無）
- (5) 鑑定評価業務対応可否登録（P10 参照）
- (6) 大阪市 24 行政区及び大阪府下の他市町村における不動産鑑定評価の業務実績（P11 参照）

3 提出書類（証明書等）のスキャンデータアップロード

大阪市入札参加有資格者名簿（物品・委託）に登録がある方は、提出書類の提出は不要です。

次の提出書類を、大阪市行政オンラインシステム上からダウンロード及び行政機関から取り寄せのうえ、スキャンデータを大阪市行政オンラインシステム上にアップロードしてください。

※ スキャンデータが読み取れない、不鮮明又は歪み等がある場合は、再度提出を求める場合があります。

書類 番号	提出書類	説 明
1	使用印鑑届	大阪市行政オンラインシステム又は大阪市ホームページ上から様式をダウンロードし、P9 の記載例を参考に、必要事項を記入、実印、使用印を押印したもの
2	印鑑証明書または 印鑑登録証明書 （申請日より3か月以内に発行されたもの）	＜法人＞法務局発行の印鑑証明書 ＜個人＞市区町村発行の本人の印鑑登録証明書 ※新規申請かつ大阪市入札参加有資格者名簿（物品・委託）に登録がない方は、 <u>原本の提出が必要となります。</u>
3	登録証明書	国土交通省大臣登録又は都道府県知事登録により不動産鑑定業者として登録されていることを証明する書面（有効期限内のもの）
4	消費税及び地方消費税 の納税証明書 （申請日より3か月以内に発行されたもの）	税務署発行の未納の税額がないことを示す証明書（「その3」の様式又は法人の場合は「その3の3」、個人の場合は「その3の2」の様式でも可）
5	法人の登記簿謄本または 登記事項証明書 （申請日より3か月以内に発行されたもの）	法人のみ 法務局発行の登記簿謄本または登記事項証明書

4 書類送付

（新規申請かつ大阪市入札参加有資格者名簿（物品・委託）に登録がない方のみ）

印鑑証明書または印鑑登録証明書の原本を、受付期間内に末項記載の担当まで郵送（必着）にて提出してください。

以上で申請手続きは完了となります。

使用印鑑届（記載例）

使用印鑑届

大阪市契約管財局長 様

	正しく記載されているか確認してください。
(届出者)	
商号または名称	
代表者役職名 及び氏名	
受任者役職名 及び氏名	

次のとおり、見積り、契約の締結（変更、解除含む）、代金の請求及び受領に際して使用する使用印を届出ます。

なお、受任者を設けている場合は、受任者に上記権限を委任します。

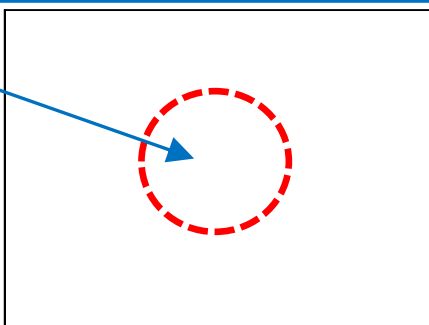
「代表者の印または受任者を設定している場合は受任者の印」

※実印を使用印鑑とする場合には実印を、実印以外の職印等を使用する場合はその印を押印してください。（受任者を設ける場合は受任者印が使用印となります。）

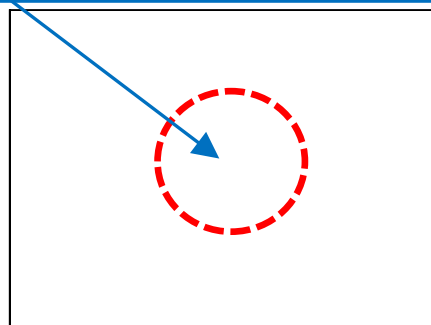
※会社名など商号のみ、部署名などのみの印などは使用不可です。鮮明に押印してください。

「代表者の実印」

※印鑑登録された実印（法務局又は市区町村長が証明する代表者等の印鑑）を鮮明に押印してください。



使用印



実印

※使用印は代表者の役職名又は氏名等が表示されたものに限りです。（ただし、受任者を設けている場合は受任者の役職名又は氏名等が表示されたものに限りです。）

※両印のいずれかに変更が生じた場合は、速やかに届出を行ってください。

6 鑑定評価業務対応可否登録

大阪市契約管財局が発注する鑑定評価業務（対象不動産の現地調査、鑑定評価書、意見書作成など）において、下記の A、B の項目の登録状況に応じて当該案件発注時において、業者選定の対象とするか否かの業者選定の参考とするため、登録を行ってください。

不動産を取得や処分する場合の評価にあたっては、下記の評価基準に則った鑑定評価を求めることとなります。当該案件発注時において、業者選定の対象とするか否かの参考としますので、対応の可否を登録してください。（選択項目から「対応可」または「対応不可」のいずれかを選択）			
区分		処分等（売却・貸付など）	取得等（買収・借入など）
A	評価	不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価	公共用地の取得に伴う損失補償基準並びに同細則（土地評価事務処理要領等）に則った鑑定評価
	求める価格又は賃料の種類	◆ 正常価格 ◆ 限定価格 ◆ 区分地上権の正常価格 ◆ 新規賃料、継続賃料 など	◆ 更地としての正常価格（原則） ◆ 区分地上権の正常価格 ◆ 新規賃料、継続賃料 など
	求める評価方法	◆ 標準地比準評価法（取引事例比較法） ◆ 収益還元法 ◆ 原価法 ◆ 開発法 など	◆ 標準地比準評価法（原則）（取引事例比較法） ◆ 収益還元法（原則参考として求める） ◆ 原価法（原則参考として求める） など
本市の調査で減価要因となる下記事項が確認されている場合、鑑定評価業務の中で、費用（減価率）算定を行っていただく必要があります。また、その算定した内容の説明ができる資料を求めています。（なお、業務委託料は、本市が定めた算定基準（不動産鑑定報酬）の鑑定評価額及び類型等に応じて決定するため、この算定を受託者が外部に依頼し費用が発生した場合でも個別対応を行っていません。） こうしたことから、予め対応の可否を登録いただくことで、当該案件発注時において、業者選定の対象とするか否かの参考としますので、対応の可否を登録してください。 （選択項目から「対応可」または「対応不可」のいずれかを選択）			
B	減価を考慮した評価	■ 土壌汚染対策費用(減価率) ・ 本市が実施した指定調査機関による土壌汚染調査の結果、汚染が判明し形質変更時要届出区域に指定されている場合の覆土等費用の算定	■ 建物解体撤去等費用 ・ 建物及び工作物等を現状有姿で売却する際に本市が調査・準備した建物図面等を提示した場合の撤去等にかかる費用の算定 ・ 本市が実施した目視及び建物図面によるアスベスト調査や、専門機関によるアスベスト含有調査の結果を提示した場合の撤去等にかかる費用の算定
		■ 地下埋設物撤去等費用 ・ 本市が解体した建物の残存基礎がわかる図面を提示した場合や、地中埋設物調査等の専門会社による調査結果から、埋設量等を提示した場合の撤去等費用の算定 ・ 本市が行った埋蔵文化財試掘調査において、本掘調査が必要であると判断された土地について、本掘調査にかかる概算費用を示した場合の費用の算定	

7 業務（受託）実績

大阪市 24 行政区及び大阪府下の他市町村における不動産鑑定評価の業務実績を有する場合は、受託実績内容を入力してください。

大阪市 24 行政区における業務実績は、評価年ごと（2021 年・2022 年・2023 年）に入力してください。

大阪府下の他市町村における業務実績は、直近3年間（2021 年 1 月 1 日～2023 年 12 月 31 日）において有する代表的な受託実績を 1 つ入力してください。

なお、同一評価年に同じ行政区又は市町村において複数の実績を有する場合は、代表的な受託実績を 1 つ選び、登録を行ってください。

■不動産鑑定評価の業務実績

評価年	評価期間
2021 年	2021 年 1 月 1 日～2021 年 12 月 31 日
2022 年	2022 年 1 月 1 日～2022 年 12 月 31 日
2023 年	2023 年 1 月 1 日～2023 年 12 月 31 日

業務受託内容をリストから選択

- 1：地価公示の案件
- 2：相続税路線価の案件
- 3：地価調査の案件
- 4：固定資産税のための不動産評価の案件
- 5：大阪市契約管財局の路線価設定（標準地評価）の案件
- 6：大阪市契約管財局の路線価設定を除く案件
- 7：大阪市契約管財局以外の局からの案件
- 8：裁判所、国税局、大阪市以外の地方自治体の案件
- 9：外郭団体や民間等の案件（上記以外）

申請画面例

2021年（2021年1月1日～2021年12月31日）の業務実績【北区】

2021年（2021年1月1日～2021年12月31日）において業務実績を有する場合は、「実績あり」を選択してください。

選択解除

☒ 実績あり

評価土地所在地番等

評価土地所在地番等を全角で入力してください。

（例）地価公示〇地点、相続税路線価〇地点、地価調査〇地点、固定資産税評価〇地点、北区梅田1丁目〇番〇号ほか〇地点

業務受託内容

業務受託内容をリストから選択してください。

選択してください ▼

評価時点

評価時点を入力してください。

年	月	日
選択してください ▼	選択してください ▼	選択してください ▼

8 承認

- ・ 大阪市で入力内容及び提出書類の審査を行った結果を、承認月の前月末ごろに連絡先メールアドレスあて通知します。
- ・ 承認通知書等の書面は発行しませんので、ご了承ください。

9 注意事項

- (1) 申請内容（提出書類を含む）の重要な事項について虚偽の申告をし、又は重要な事項について申告しなかった場合には、資格の承認を受けられず、また、承認後に発覚した場合には、資格を取り消すことがありますので十分注意してください。
- (2) 指定様式以外のものを使用した場合は、申請が無効となることがありますので十分注意してください。
- (3) 申請内容に不明な点等があった場合は、担当者より電話等で連絡する場合があります。
- (4) 承認後、登録内容に変更（「名称」「所在地」「電話番号」「FAX 番号」「メールアドレス」「代表者名（役職）」「受任者名（役職）」など）が生じた場合または鑑定評価業務対応可否登録の変更を希望する場合は、変更届の提出が必要となりますので、担当まで連絡してください。

算定基準(不動産鑑定報酬)

※この算定基準は、令和5年12月時点の情報を掲載しております。
※また、今後見直しが必要と判断する場合は、改正を行うこともあります。

本契約の不動産鑑定報酬に関する算定基準を次のように定める。

(基本鑑定報酬額)

- 1 基本鑑定報酬額は、一つの鑑定評価の対象となる不動産等の類型につき、別表に定める額とする。
(複数地点評価の割引)
- 2 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に所在する複数地点の鑑定評価で、資料を共通とする場合の鑑定報酬額は、評価額の大きさにより、第2番目以下の地点について、次の率により割引く。

割引の対象となる地点	割引率
評価額の大きさが第2及び第3番目の地点	20%
〃 第4から第6番目までの地点	30%
〃 第7から第10番目までの地点	40%
〃 第11番目以下の地点	50%

(技術料)

- 3 過去時点評価(1年以上過去の時点のものの評価)その他特に技術力を必要とする評価については、1又は2の鑑定報酬額に、その30%相当額を加算できる。

(意見等)

- 4 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)別記一土地評価事務処理要領第8条等の意見等を求める場合、一地域(近隣地域又は類似地域)につき40,000円。なお、意見等の「等」には時点修正率を含む。

(割増料)

- 5 次の場合には、1又は2の鑑定報酬額に、それぞれ次に定める額を割増料として加算することができる。
 - ① 遠隔地割増し
評価対象不動産が遠隔地に所在する等評価にあたって宿泊を要する場合には、1又は2の鑑定報酬額の30%相当額以内の額。
 - ② 項目の増加
同一不動産等につき、複数の鑑定評価額を求める場合(例えば、完全所有権価額に追加して、借地権価額、底地価額、過去時点価額等を求める場合等)には、1項目増加ごとに1又は2の鑑定報酬額の30%相当額(評価項目が別表分類(AーG)のうち2種類以上にわたる場合には、より高い種類の鑑定報酬額を基本とし、その他の増加項目に該当する種類の鑑定報酬額の30%相当額を加算)
 - ③ 特に急を要する場合
短期間で鑑定評価書の交付を求める場合には、1又は2の鑑定報酬額の30%相当額以内の額。
 - ④ 耕作権の場合
耕作権の鑑定報酬額を求める場合には、「C農地、林地、原野、池沼、墓地、雑種地の所有権、家賃」の鑑定報酬額の10%相当額。

(端数計算)

- 6 1から5までにより算定した鑑定報酬額に1,000円未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てる。

(消費税)

- 7 1から6までにより算定した鑑定報酬額に消費税相当分を加算するもの。

(旅費)

- 8 評価対象不動産が80km以上にある場合、その他交通事情を考慮して旅費が必要と認められる場合には、国家公務員等の旅費に関する法律(行政職(一)6～3級相当)及び国家公務員旅費支給規程に基づく算定方法に準じて算定した旅費の額。

別表 基本鑑定報酬額表

(単位:円)

類型	A	B	C	D	E	F	G
評価額	宅地又は建物の 所有権	宅地見込地の所 有権	農地、林地、原 野、池沼、墓地、 雑種地所有権及 び家賃	宅地の借地権、 底地(貸地)の所 有権、地役権	区分地上権及び 地代	自用の建物及び その敷地の所有 権	建物の区分所有 権
5百万円まで	161,000	208,000	314,000	155,000	208,000	210,000	204,000
10 百万円まで		260,000	368,000	180,000	234,000	236,000	230,000
15 百万円まで	174,000	337,000	446,000	219,000	286,000	275,000	280,000
20 百万円まで	181,000	362,000	458,000	229,000	313,000	277,000	313,000
25 百万円まで	199,000	398,000	494,000	253,000	349,000	301,000	349,000
30 百万円まで	211,000	422,000	518,000	277,000	373,000	325,000	373,000
40 百万円まで	229,000	458,000	554,000	313,000	410,000	362,000	410,000
50 百万円まで	253,000	494,000	590,000	349,000	446,000	398,000	446,000
60 百万円まで	277,000	518,000	614,000	373,000	470,000	422,000	470,000
80 百万円まで	313,000	554,000	651,000	410,000	506,000	458,000	506,000
100 百万円まで	351,000	592,000	689,000	448,000	544,000	496,000	544,000
120 百万円まで	379,000	620,000	717,000	476,000	572,000	524,000	572,000
150 百万円まで	413,000	654,000	751,000	510,000	606,000	558,000	606,000
180 百万円まで	449,000	685,000	781,000	540,000	637,000	588,000	637,000
210 百万円まで	478,000	704,000	800,000	559,000	656,000	607,000	656,000
240 百万円まで	507,000	724,000	820,000	579,000	676,000	627,000	676,000
270 百万円まで	536,000	743,000	839,000	598,000	695,000	646,000	695,000
300 百万円まで	564,000	762,000	858,000	617,000	714,000	665,000	714,000
350 百万円まで	589,000	787,000	880,000	643,000	739,000	691,000	739,000
400 百万円まで	611,000	819,000	904,000	673,000	770,000	722,000	770,000
450 百万円まで	632,000	851,000	928,000	704,000	802,000	753,000	802,000
500 百万円まで	654,000	882,000	952,000	734,000	833,000	784,000	833,000
550 百万円まで	676,000	914,000	977,000	765,000	864,000	815,000	864,000
600 百万円まで	698,000	946,000	1,001,000	795,000	896,000	845,000	896,000
700 百万円まで	721,000	979,000	1,030,000	827,000	928,000	877,000	928,000
800 百万円まで	744,000	1,013,000	1,064,000	860,000	962,000	910,000	962,000
900 百万円まで	768,000	1,047,000	1,099,000	893,000	995,000	944,000	995,000
1,000 百万円まで	791,000	1,081,000	1,133,000	926,000	1,029,000	977,000	1,029,000
1,100 百万円まで	814,000	1,116,000	1,168,000	959,000	1,063,000	1,010,000	1,063,000
1,200 百万円まで	837,000	1,150,000	1,203,000	991,000	1,097,000	1,044,000	1,097,000
1,200 百万円を超え 2,500 百万円までの もの	837 千円に1億 円ごとに 19 千円を加算	1,150 千円に1億 円ごとに 26 千円を加算	1,203 千円に1億 円ごとに 22 千円を加算	991 千円に1億 円ごとに 20 千円を加算	1,097 千円に1億 円ごとに 21 千円を加算	1,044 千円に1億 円ごとに 21 千円を加算	1,097 千円に1億 円ごとに 21 千円を加算
2,500 百万円を超え 5,000 百万円までの もの	1,084 千円に1億 円ごとに 14 千円を加算	1,488 千円に1億 円ごとに 17 千円を加算	1,489 千円に1億 円ごとに 17 千円を加算	1,251 千円に1億 円ごとに 14 千円を加算	1,370 千円に1億 円ごとに 14 千円を加算	1,317 千円に1億 円ごとに 14 千円を加算	1,370 千円に1億 円ごとに 14 千円を加算
5,000 百万円を超え 10,000 百万円まで のもの	1,434 千円に1億 円ごとに 8千円を加算	1,913 千円に1億 円ごとに 12 千円を加算	1,914 千円に1億 円ごとに 12 千円を加算	1,601 千円に1億 円ごとに 8千円を加算	1,720 千円に1億 円ごとに 8千円を加算	1,667 千円に1億 円ごとに 8千円を加算	1,720 千円に1億 円ごとに 8千円を加算
10,000 百万円を超 え 50,000 百万円ま でのもの	1,834 千円に1億 円ごとに 5千円を加算	2,513 千円に1億 円ごとに 7千円を加算	2,514 千円に1億 円ごとに 7千円を加算	2,001 千円に1億 円ごとに 5千円を加算	2,120 千円に1億 円ごとに 5千円を加算	2,067 千円に1億 円ごとに 5千円を加算	2,120 千円に1億 円ごとに 5千円を加算
50,000 百万円を超 えるもの	3,834 千円に1億 円ごとに 4千円を加算	5,313 千円に1億 円ごとに 6千円を加算	5,314 千円に1億 円ごとに 6千円を加算	4,001 千円に1億 円ごとに 4千円を加算	4,120 千円に1億 円ごとに 4千円を加算	4,067 千円に1億 円ごとに 4千円を加算	4,120 千円に1億 円ごとに 4千円を加算

(注)評価額とは、各類型に係る対象不動産にその所有権を制限する権利が存在しないとした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額。

よくある質問と回答

関連	質 問	回 答
全般	現在、登録しています。継続して登録するには、申請はどのようにすればよいか。(申請は必要ないですか。)	・ 現在登録いただいている資格有効期限は、令和6年3月31日(日曜日)までです。 ・ 令和6年4月以降も引き続き登録を希望する場合は、定期受付期間内に申請を行ってください。 ・ 大阪市行政オンラインシステムへのアクセス方法は、本要領P6をご確認ください。
全般	新たに登録申請をしたいのですが、どのようにすればいいですか。	【令和6年4月1日登録】 ・ 令和6年4月1日より登録を希望する方は、定期受付期間内(令和6年2月29日(木曜日)まで)に申請を行ってください。 【令和6年4月1日以降の登録】 ・ 毎月(令和6年4月から令和8年12月まで)、随時の申請受付を行っていますので、申請を行ってください。 ・ 申請及び提出書類の受理月(すべてが揃った時点)の翌々月の第1開庁日に登録を行います。
P.3	「2 誓約事項」について、証する書類の提出を求められる場合がありますか。	・ 登録申請時に提出を求めることはありませんが、後日、本市が必要と認める場合には、提出を求める場合があります。
P.8	不動産鑑定士有資格者情報には、大阪市と契約を結ぶ事務所に在籍するすべての不動産鑑定士有資格者を登録する必要がありますか。	・ 本市と契約を結ぶ事務所に在籍するすべての不動産鑑定士有資格者の人数、氏名等を登録してください。
P.8	不動産鑑定業者登録(国土交通省大臣登録又は都道府県知事登録)を更新した場合には、届け出の必要はありますか。	・ 新たに届け出る必要はありませんが、本市が必要と認める場合には、提出を求める場合があります。
P.10	「6 鑑定評価業務対応可否登録」において記載のある、減価を考慮した評価(土壤汚染対策・建物解体撤去等・地下埋設物撤去等)は、外部の専門家等に一部調査等を依頼してもよいか。また、費用は負担いただけるのか。	・ 調査等を依頼し、報告書を基に鑑定評価していただいて構いません。 ・ なお、業務委託料は、本市が定めた算定基準(不動産鑑定報酬)(P.13、14 参照)の鑑定評価額及び類型等に応じて決定するため、この算定を受託者が外部に依頼し費用が発生した場合でも個別対応はしません。
P.10	鑑定評価業務対応可否登録の登録状況で資格審査に影響はありますか。	・ 不動産鑑定業者登録資格審査の可否に影響しません。 ・ 契約管財局が委託する鑑定評価業務の内容(取得や処分、減価を考慮した評価の有無など)から、対応可として登録のある者に絞り、その中から業者選定を行います。
P.11	不動産鑑定評価の業務実績について、大阪市の行政区及び他市町村とも、直近3年間すべての実績を記載する必要がありますか。	・ 大阪市24行政区における業務実績については、評価年(2021年・2022年・2023年)ごとに登録してください。 ・ 大阪府下の他市町村における業務実績については、直近3年間(2021年1月1日～2023年12月31日)において有する代表的な業務実績を1つ入力してください。 ・ なお、同一評価年に同じ行政区又は市町村において複数の実績がある場合は、代表的な業務実績を1つ選び、登録を行ってください。

申請についてのお問い合わせ

申請についてご不明な点は、下記にお問い合わせください。

申請の内容に関すること	電話 06-6484-5156 〒541-0053 大阪府中央区本町 1 丁目 4 番 5 号 大阪産業創造館 8 階 大阪市契約管財局管財部管財課管財グループ
-------------	---

令和 6 ・ 7 ・ 8 年度 契約管財局不動産鑑定業者登録資格審査申請要領 第 1 版

大阪府 大阪市契約管財局