

不動産鑑定士

やまぐち

平成30年度



メインキャラクター
やまりん



山口ゆめ花博

第35回全国都市緑化やまぐちフェア
2018.9.14(金)～11.4(日)
山口きらら博記念公園

明治維新
150年
記念



サポートキャラクター
ちよる
©山口県

公益社団法人
山口県不動産鑑定士協会

不動産鑑定士の仕事

「不動産鑑定士」は国家資格を有しており、不動産の経済的な価値を判定し、その価値を価格として表す『不動産の鑑定評価』を行うのが主な仕事です。

「不動産鑑定士の仕事」には次のようなものがあります。

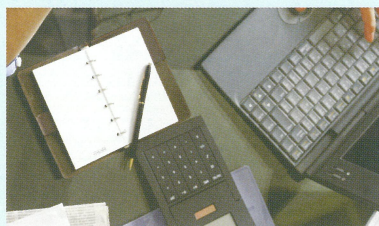
不動産鑑定

定期的に行う鑑定評価としては、国や都道府県、市区町村などから依頼される「地価公示」や「都道府県地価調査」「相続税標準地・固定資産税標準宅地の評価」などがあります。また、公共用地の取得や裁判上の評価、不動産を証券化する際の資産評価なども鑑定業務になります。



コンサルティング

高度な知識と的確な判断力を兼ね備えた「不動産鑑定士」は、不動産のエキスパートとして個人や企業を対象に、不動産の有効活用や開発計画に関する相談はもとより、総合的なアドバイスにいたるまで幅広く対応しています。



調査・分析

不動産の取引価格水準や地代家賃などの水準の把握をはじめ、不動産売買や担保価値の把握のための調査・分析や不動産投資や処分に関連するさまざまな調査・分析などを行い、判断資料としてまとめています。



公 的 評 価

国や都道府県、市町村などが、土地の適正な価格を一般に公表するための評価業務です。

具体的には、地価公示制度（公示地価）や地価調査の制度（基準地価）、課税のための評価を行っています。

公的評価指標

種類	地価公示価格	基準地標準価格	相続税路線価	固定資産税評価額
主務官庁	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
価格時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	3年ごとの1月1日
公表時期	毎年3月下旬頃	毎年9月下旬頃	毎年7月上旬頃	基準年の3月頃
地点数	約29,100地点	約24,400地点	約380,000地点	約400,000地点
求める価格	正常価格 (更地としての価格)	正常価格 (更地としての価格)	正常価格を 基にした価格 (更地としての価格)	正常価格を 基にした価格 (更地としての価格)
価格の特色	個別的要因を 含んだ価格	個別的要因を 含んだ価格	個別的要因は含まない 想定された標準画地について の価格	個別的要因を 含んだ価格
備考	適正な時価 (原則として都市計画区域)	公示価格と同一水準 (都市計画区域外を含む)	地価公示価格の 80%程度	地価公示価格の 70%程度

こんなときに不動産鑑定は役立ちます

不動産鑑定士が行う評価や調査・分析は、不動産関連のさまざまなシーンで活躍しています。その代表的なアイテムを紹介します。

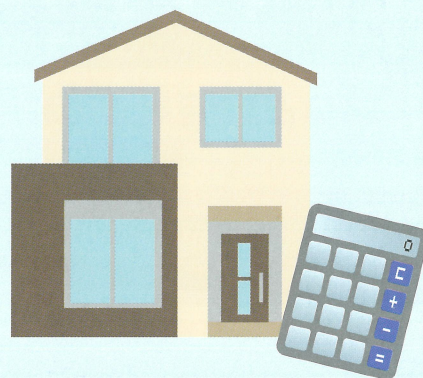
相続で適正価格を知りたいとき

財産相続で土地・建物など不動産を分配するとき、鑑定評価を受ければ、適正な価格を把握でき、公平な相続財産の分割が可能となります。



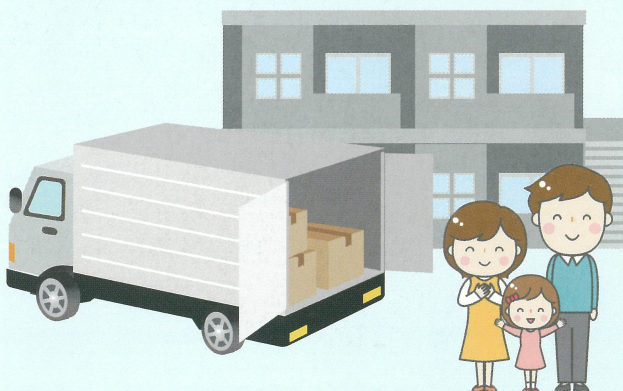
資産評価をするとき

土地・建物の現在の資産価値を知りたいとき、鑑定評価によって、その時点における価格を把握することができます。



不動産の賃貸借をするとき

ビルやマンションなどの家賃や、地代、契約更新料、名義書替料などを鑑定評価の対象とします。



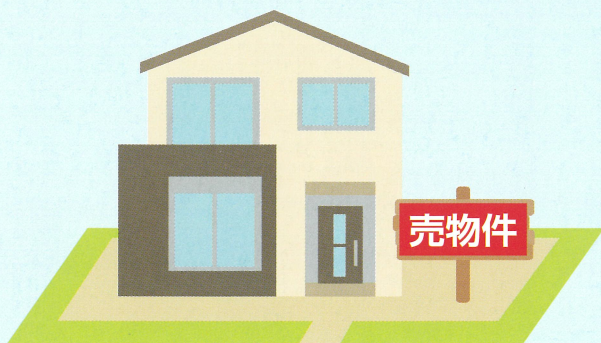
不動産を担保にするとき

不動産物件を担保として事業資金などを借り入れるとき、鑑定評価書があれば借入の限度金額の予想をつけることができます。また、担保を設定するときには、評価額をはっきりさせることが重要です。



不動産を売買するとき

不動産を売却するとき、鑑定評価によって不動産の適正な価格を知ることができます。また、不動産を買うときや(等価)交換するときにも、安心して取引ができます。



共同ビルの権利調整や再開発関連の場合

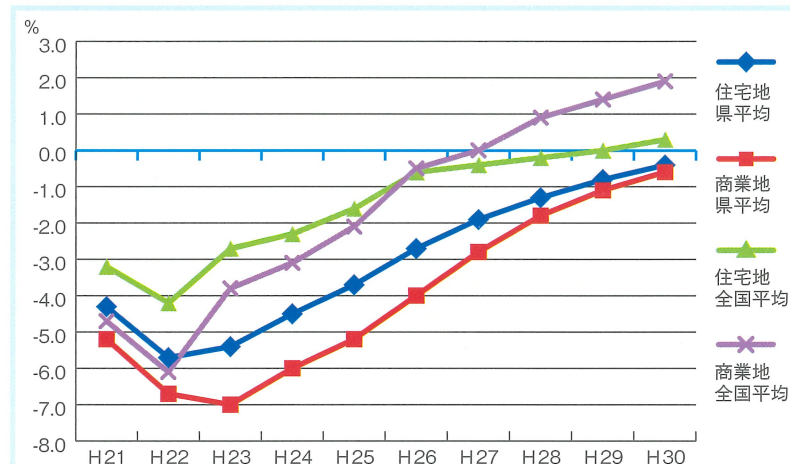
共同ビルの権利調整や再開発関連の場合は、権利関係が複雑で、煩雑なものです。複雑なものをスッキリさせ、無用なトラブルを防ぐためにも、客観的で公平な鑑定評価が必要です。



山口県地価の動き

◇地価公示 (対前年変動率%)

年	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
住宅地 県平均	-4.3	-5.7	-5.4	-4.5	-3.7	-2.7	-1.9	-1.3	-0.8	-0.4
商業地 県平均	-5.2	-6.7	-7.0	-6.0	-5.2	-4.0	-2.8	-1.8	-1.1	-0.6
住宅地 全国平均	-3.2	-4.2	-2.7	-2.3	-1.6	-0.6	-0.4	-0.2	0.0	0.3
商業地 全国平均	-4.7	-6.1	-3.8	-3.1	-2.1	-0.5	0.0	0.9	1.4	1.9



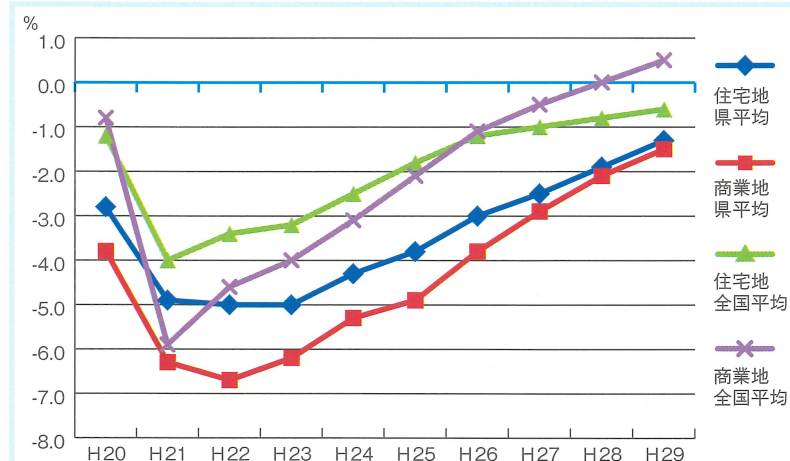
住宅地では平成12年以降19年連続、商業地では平成6年以降25年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向にある。なお、全国平均では既に上昇に転じていることから、全国平均から遅れた回復の動きである。

住宅地では、和木町が平成10年以来20年ぶりに上昇し、下関市及び山口市で下落から横ばいに転じた。なお、住宅地で平均変動率が上昇した市町が見られたのは、平成13年以来17年ぶりである。

商業地では、平成12年以降19年連続で、平均変動率が上昇した市町はないが、岩国市及び和木町で下落から横ばいに転じた。

◇地価調査 (対前年変動率%)

年	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
住宅地 県平均	-2.8	-4.9	-5.0	-5.0	-4.3	-3.8	-3.0	-2.5	-1.9	-1.3
商業地 県平均	-3.8	-6.3	-6.7	-6.2	-5.3	-4.9	-3.8	-2.9	-2.1	-1.5
住宅地 全国平均	-1.2	-4.0	-3.4	-3.2	-2.5	-1.8	-1.2	-1.0	-0.8	-0.6
商業地 全国平均	-0.8	-5.9	-4.6	-4.0	-3.1	-2.1	-1.1	-0.5	0.0	0.5



住宅地の平均変動率は平成11年以降19年連続、商業地にあつては平成6年以降24年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向にある。

平均変動率が上昇した市町はない。(平成13年以降17年連続)

下落率が大きかった市町は上関町、阿武町、萩市である。

上昇地点が多かったのは、下関市である。

全国状況との比較では、平均変動率の全国順位は住宅地で33位、商業地で34位であった。

～不動産鑑定士にご相談ください～

◎**不動産鑑定無料相談会の開催** (4月と10月)

◎**不動産鑑定無料相談所の設置**

(4月と10月を除く毎月第2水曜日・2週間前までに要予約)

※不動産の価格や地代家賃など不動産に関する様々な疑問に不動産鑑定士が無料で相談に応じます。



アブレイざるちゃんとコンさるくん/使用許可番号:0017

公益社団法人

山口県不動産鑑定士協会

〒754-0021

山口市小郡黄金町11番4号 富士ハイツ1階

TEL 083(973)1051

FAX 083(973)1048

URL <http://ww52tiki.ne.jp/~kantei11/>

