

不動産鑑定士

やまぐち

2019年度



※写真は2018年度の様子です。

防府天満宮 大石段花回廊 (4月下旬～5月上旬)

防府天満宮の大石段にプランターの花を並べて花文字を描きます。

花は地元の学生が丹精込めて育てたものです。

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「適正な価値」を評価・判定し、その価値を価格として表すことが主な仕事です。

「不動産鑑定士の仕事」には次のようなものがあります。

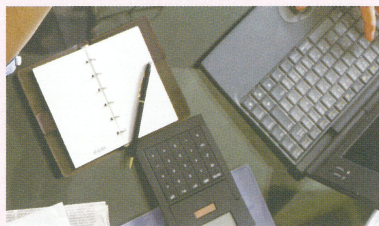
不動産鑑定

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

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・分析などを行っています。



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
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。

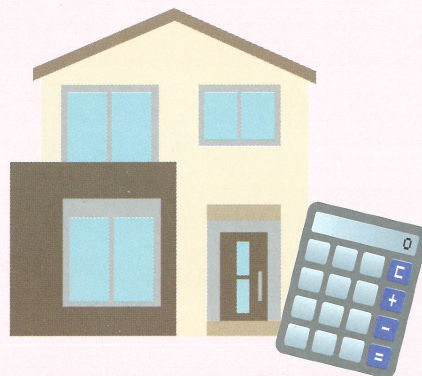
相続で適正価格が知りたいとき

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。



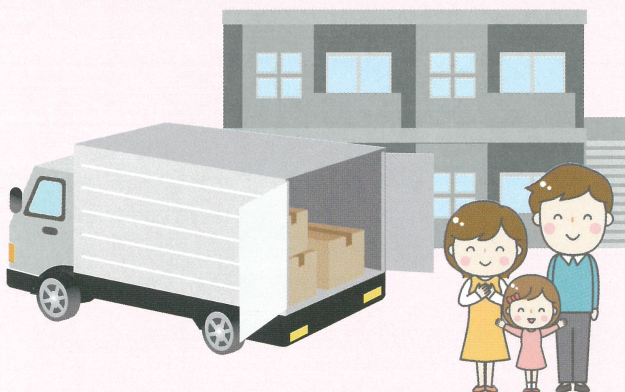
資産評価をするとき

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。



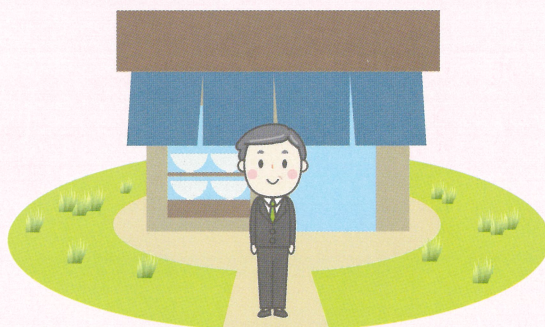
不動産の賃貸借をするとき

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。



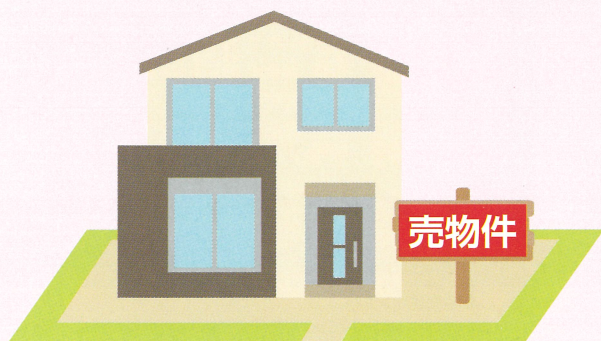
不動産を担保にするとき

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・交換するとき

不動産を売買するとき、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

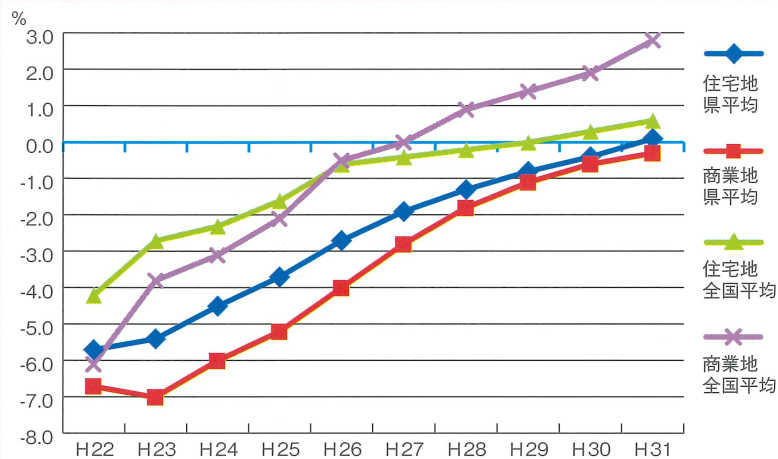
共同ビルの権利調整や再開発関連の場合は、権利関係が複雑で、煩雑なものです。複雑なものをスッキリさせ、無用なトラブルを防ぐためにも、客観的で公平な鑑定評価が必要です。



山口県地価の動き

◇地価公示(対前年変動率%)

年	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
住宅地 県平均	-5.7	-5.4	-4.5	-3.7	-2.7	-1.9	-1.3	-0.8	-0.4	0.1
商業地 県平均	-6.7	-7.0	-6.0	-5.2	-4.0	-2.8	-1.8	-1.1	-0.6	-0.3
住宅地 全国平均	-4.2	-2.7	-2.3	-1.6	-0.6	-0.4	-0.2	0.0	0.3	0.6
商業地 全国平均	-6.1	-3.8	-3.1	-2.1	-0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8



住宅地の平均変動率は平成10年以来21年ぶりに上昇に転じ、商業地は平成6年以降26年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向にある。

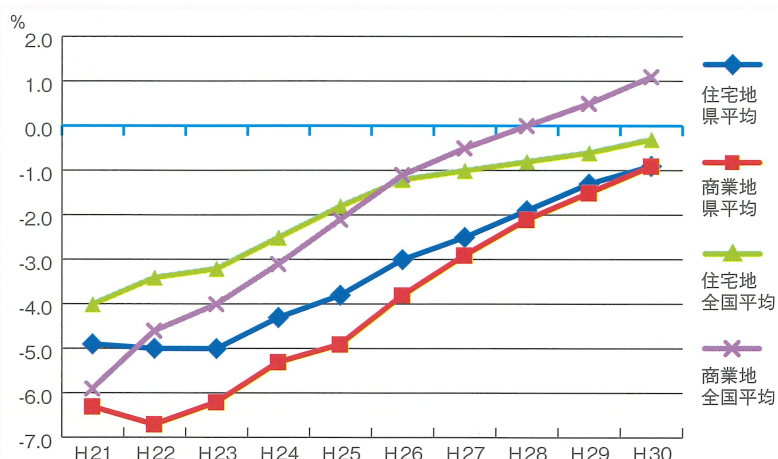
住宅地では、下関市・和木町・山口市など6市町が上昇し、防府市・柳井市・田布施町が横ばいとなった。

商業地では、和木町・下松市・岩国市が上昇し、山口市・光市が横ばいとなった。

全国平均では、住宅地・商業地ともに上昇傾向が強まり、平均変動率の全国順位は住宅地で18位、商業地で27位であった。

◇地価調査(対前年変動率%)

年	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
住宅地 県平均	-4.9	-5.0	-5.0	-4.3	-3.8	-3.0	-2.5	-1.9	-1.3	-0.9
商業地 県平均	-6.3	-6.7	-6.2	-5.3	-4.9	-3.8	-2.9	-2.1	-1.5	-0.9
住宅地 全国平均	-4.0	-3.4	-3.2	-2.5	-1.8	-1.2	-1.0	-0.8	-0.6	-0.3
商業地 全国平均	-5.9	-4.6	-4.0	-3.1	-2.1	-1.1	-0.5	0.0	0.5	1.1



県内の住宅地の平均変動率は平成11年以降20年連続、商業地にあつては平成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。

また、平成12年以来18年ぶりに住宅地及び商業地で平均変動率が上昇した市町が見られ、住宅地では下松市が、商業地では山口市が上昇に転じた。

一方で、下落率が大きかった市町は萩市・阿武町・上関町である。

全国平均では、住宅地の下落率が縮小傾向にあり、商業地は上昇に転じた平成29年よりさらに上昇率は拡大した。

～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 (10月)

◎不動産鑑定無料相談所の設置

(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。

防府天満宮は、学問の神様・菅原道真公を祀った神社で、京都の北野、福岡の太宰府と共に日本三大天神のひとつです。

九州へ向かう途中、防府に立ち寄った道真公は、この地が気に入り、自分が死んだら魂となって帰ってくると約束したと伝えられており、九州で公が亡くなった翌年(904年)、日本で最初の天満宮として創建されたと言われています。

幸せますとは、幸いです。便利です。助かります。ありがたいです。うれしく思います。という意味を持つ山口県の方言です。防府市ではこれに、「幸せが増す」という意味を付け加え、防府の地域ブランドとしています。



ほうふ宣伝部長
ぶっちー
© 防府市

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/>

