

# 不動産鑑定士

やまぐち

令和6年度



周南工場夜景

山口県内でトップの製造品出荷額を誇る周南コンビナート。夜になると、瀬戸内海沿いに林立するプラント群から無数の光が放たれ、まるで銀河のような壮大で幻想的な工場夜景を創り出します。

全国屈指の広大な敷地にそびえ立つ巨大な煙突やプラントの迫力を間近で体感できるのが周南工場夜景の特徴です。

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<br>(更地としての価格)     | 正常価格<br>(更地としての価格)        | 正常価格を<br>基にした価格<br>(更地としての価格)      | 正常価格を<br>基にした価格<br>(更地としての価格) |
| 価格の特色 | 個別的要因を<br>含んだ価格        | 個別的要因を<br>含んだ価格           | 個別的要因は含まない<br>想定された標準画地に<br>ついての価格 | 個別的要因を<br>含んだ価格               |
| 備考    | 適正な時価<br>(原則として都市計画区域) | 公示価格と同一水準<br>(都市計画区域外を含む) | 地価公示価格の<br>80%程度                   | 地価公示価格の<br>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。



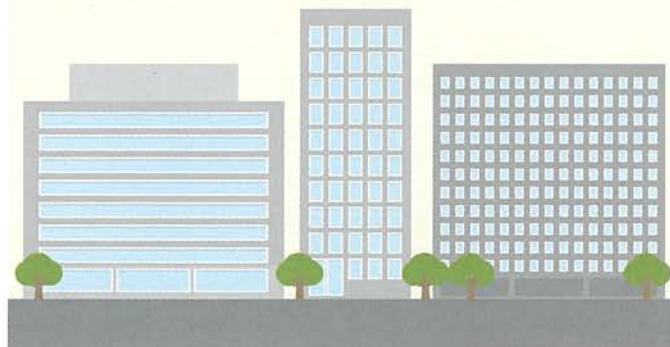
## 不動産を売買・交換するとき

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

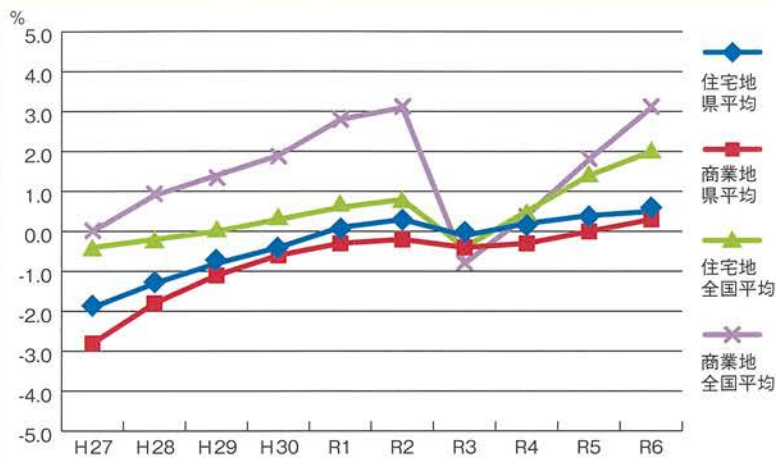
共同ビルの権利調整や再開発関連の場合は、権利関係が複雑で、煩雑なものです。複雑なものをスッキリさせ、無用なトラブルを防ぐためにも、客観的で公平な鑑定評価が必要です。



# 山口県地価の動き

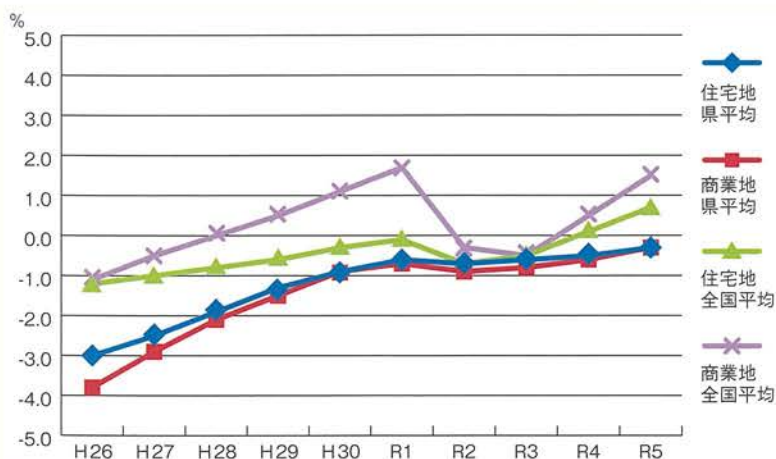
## ◇地価公示(対前年変動率%)

| 年           | H27  | H28  | H29  | H30  | R1   | R2   | R3   | R4   | R5  | R6  |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|
| 住宅地<br>県平均  | -1.9 | -1.3 | -0.8 | -0.4 | 0.1  | 0.3  | -0.1 | 0.2  | 0.4 | 0.5 |
| 商業地<br>県平均  | -2.8 | -1.8 | -1.1 | -0.6 | -0.3 | -0.2 | -0.4 | -0.3 | 0.0 | 0.3 |
| 住宅地<br>全国平均 | -0.4 | -0.2 | 0.0  | 0.3  | 0.6  | 0.8  | -0.4 | 0.5  | 1.4 | 2.0 |
| 商業地<br>全国平均 | 0.0  | 0.9  | 1.4  | 1.9  | 2.8  | 3.1  | -0.8 | 0.4  | 1.8 | 3.1 |



## ◇地価調査(対前年変動率%)

| 年           | H26  | H27  | H28  | H29  | H30  | R1   | R2   | R3   | R4   | R5   |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 住宅地<br>県平均  | -3.0 | -2.5 | -1.9 | -1.3 | -0.9 | -0.6 | -0.7 | -0.6 | -0.5 | -0.3 |
| 商業地<br>県平均  | -3.8 | -2.9 | -2.1 | -1.5 | -0.9 | -0.7 | -0.9 | -0.8 | -0.6 | -0.3 |
| 住宅地<br>全国平均 | -1.2 | -1.0 | -0.8 | -0.6 | -0.3 | -0.1 | -0.7 | -0.5 | 0.1  | 0.7  |
| 商業地<br>全国平均 | -1.1 | -0.5 | 0.0  | 0.5  | 1.1  | 1.7  | -0.3 | -0.5 | 0.5  | 1.5  |



# ～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。

徳山動物園は2013年から「動物を間近に感じる」をコンセプトにリニューアルを進めていて、賑わいと動物の魅力にあふれる新しい時代の動物園に進化しています。国内最大級のゾウエリアでは、広々とした放飼場で2頭のスリランカゾウが自由にじゃれあう姿が見られ、ゾウの魅力と迫力を直に感じることができます。

動物たちの特性に合わせて作られた檻やエサやり体験など、様々な動物の姿を楽しむことができます。



徳山動物園

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**

