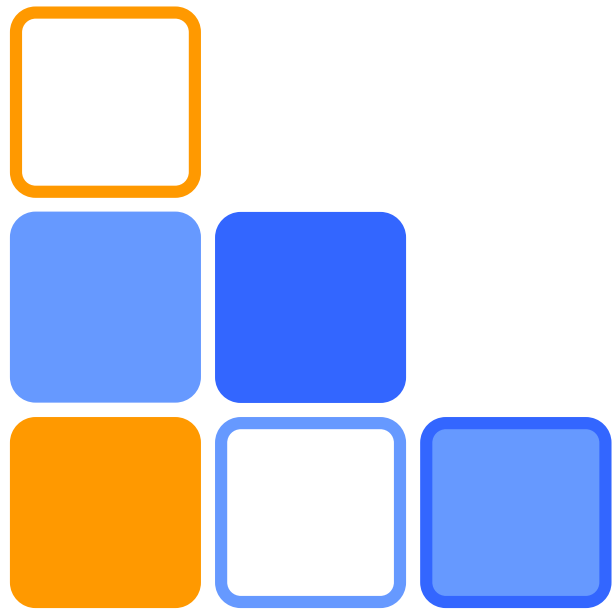




あいき不動産鑑定

不動産鑑定とは何か？



あいき不動産鑑定(株)

代表・不動産鑑定士 土田剛司



不動産鑑定制度の歴史背景

- 昭和30年以降の著しい地価高騰
- 政府は宅地制度審議会を設置



昭和38年「**不動産の鑑定評価に関する法律**」



法令の骨格

～不動産鑑定を支える法令～

「不動産の鑑定評価に関する法律」

「不動産鑑定評価基準」

「運用上の留意事項」

「ガイドライン」

鑑定士協会連合会自主規定「実務指針」「業務指針」



- 不動産鑑定評価に関する法律第2条第1項
「不動産の鑑定評価とは不動産の経済価値を判断し
価格に表示することをいう」

- 同法同条第2項
「不動産鑑定業」とは報酬を得て不動産の
鑑定評価を業として行うことをいう

- 同法同条第3項
「不動産鑑定業者」とは鑑定業者登録簿の登録を受けたものをいう

- 同法第33条
不動産鑑定業の登録を受けていない者が不動産業を
営んではならない

- 同法56条第2項
33条に違反した者は1年以下の懲役もしくは
百万円以下の罰金、又はこれを併科する



不動産鑑定士が求める価格とは？

合理的市場で成立する正常価格

合理的市場の要件

- 参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。
なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため
次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。
 - ① 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと
 - ② 対象不動産及び対象不動産が属する市場について
取引を成立させるために必要となる通常知識や情報を得ていること
 - ③ 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること
 - ④ 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。
 - ⑤ 買主が通常資金調達能力を有していること
- 取引形態について市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を
誘引したりするような特別なものではないこと
- 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること



現実の市場→現実の取引価格



合理的市場→正常価格



不動産鑑定士が求める鑑定額



どんなときに不動産鑑定(正常価格)が必要になってくるのか？

- 大企業等所有不動産の取引価格
- 証券化
- 公共用地売買
- 不動産価格訴訟
- 不動産に対する課税



鑑定額(正常価格)は不動産鑑定士による
専門家としての判断であり意見である
(不動産鑑定評価基準)