



あいき不動産鑑定

身近にあります 不動産鑑定士の仕事

- 地価公示
- 相続税路線価
- 土地固定資産税評価 等

4

あいき不動産鑑定

不動産鑑定ってなに？

あいき不動産鑑定(株)
代表・不動産鑑定士 土田剛司

あいき不動産鑑定

なぜ不動産鑑定が必要か？

5

あいき不動産鑑定

不動産鑑定とは？

- 不動産の経済価値を判定し、価格として表示する作業を**不動産鑑定**という
この作業を**有料**で行うには免許が要る。


3

あいき不動産鑑定

鑑定評価の方法

- 基本理論
 - ・ 鑑定評価額は、対象不動産について市場参加者が**合理的市場**において形成する**適正な価格**を、専門家として予測した**意見**である。
 - ・ 合理的市場では**価格の3面性**を検討して、適正な価格が決定される。
市場性の検討(マーケット・アプローチ) → 取引事例比較法
収益性の検討(インカム・アプローチ) → 収益還元法
費用性の検討(コスト・アプローチ) → 原価法
 ⇒ **適正価格**

6


 あいき不動産鑑定

□ 具体的手順

- 対象不動産が属する**地域の分析**→地域の標準土地標準的使用、価格水準
- 対象不動産の**個性性の分析**→**最有効使用の判定**
- 対象不動産と代替競争関係にある不動産群の**市場分析**
- 3手法の適用**→**適正価格**(鑑定評価額)の決定


□ 以上の手順が「**不動産鑑定評価基準**」という法令に細かく示されており、全手順を遵守して鑑定評価額という意見を出す。

7

 あいき不動産鑑定 **このような時、お力になれます**

- **税務署、公共団体** ← **適正価格・賃料**の証明資料
 - ・ **相続時の不動産評価額を下げたい時**
 - ・ **親族間・関係法人間、経営者法人間等**における、適正価格での**売買、賃貸、贈与、寄付**
- **その他**
 - ・ **遺産分割時の適正価格判断資料**
 - ・ 法人における**不動産売買、賃貸**に際して、**ステークホルダー対策**としての**適正価格・賃料判断資料**
 - ・ **工場、学校、ホテル、商業施設、葬儀場、採石場等大型・特殊不動産**の**売買時**における**適正価格、賃料等**の判断資料
 - ・ **上場・大企業**における**会計上の時価評価**


10

 あいき不動産鑑定

不動産鑑定に対する厳しいご意見あれこれ


- 不動産鑑定士に頼むと立場によって色々な価格が出てきて、時価といってもなんだかインチキくさいなあ。
- 不動産鑑定士は何をしているのかさっぱりわからん。社会に貢献しているの？
- 鑑定士いうても、公共機関の仕事で御用鑑定ばかりしとって、国民の立場に立って働いてへんのとちがうん。
- 鑑定いうても昔ながらの取引事例比較ばかりで、収益還元法など最先端の方法は使わへんて新聞雑誌で読んだで。
- 不動産の時価は市場が決めるから、そんな専門家いらんわ。かえて自由経済活動にとって有害や。

8

 あいき不動産鑑定 **鑑定報酬**


- **不動産鑑定**
鑑定評価額と案件の複雑性
(30万円～、平均50万円位)
- **意見価格(簡便な評価)**
内部資料で外部に公表しない場合、**利害関係者全員の理解がある場合等**には利用できる。
(15万円～20万円)
* **費用が安いという理由だけでは意見評価を行えない。**

11

 あいき不動産鑑定 **あいき不動産鑑定 の挑戦**

- ◆ 民間評価分野の**Only 1**を目指す。
- ◆ 不動産鑑定は不動産鑑定士の専門家としての意見であるが、**独断を廃し**、学説、統計、専門家複数の意見等**客観性を追求し、信頼性の高さで勝負**する
- ◆ スタッフが明るく、元気に、楽しく。お客様と**心が通い合うサービス**を目指す。
- ◆ 適正価格を睨み、**ぎりぎりの勝負に勝つ**。
- ◆ 分かりにくい不動産鑑定について**分かり易く情報発信**をしていく。

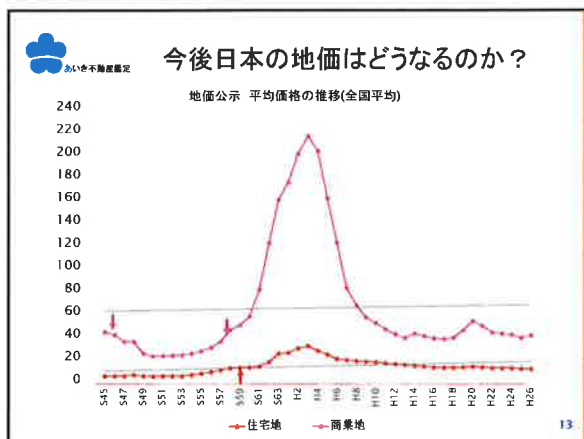
9

 あいき不動産鑑定 **不動産鑑定の今後は？**

- ◆ **国民の権利意識の高まり**
- ◆ **企業活動におけるステークホルダーに対する説明責任の必要性**から、**不動産価格**についても、第三者である**専門家の意見**が必要となってきている。
- ◆ **会計ビッグバンによる時価会計への移行**
大企業に対して、所有不動産の**時価評価**が義務づけられ、**含み益含み損の顕在化**による**CRE戦略**の必要性
- ◆ **証券化不動産**の不動産取引額全体に占める割合の増加

法人、富裕者層に於いて不動産価値の明確化と戦略が今後重要になっていく → **有能な不動産鑑定士とのパートナーシップが重要**

12



あいき不動産鑑定

不動産鑑定とは？

- 不動産の経済価値を判定し、価格として表示する作業を**不動産鑑定**という
この作業を**有料**で行うには免許が要る。

16

