



社団法人
沖縄県不動産鑑定士協会
専務理事

山内博人
(やまうちはやと)



不動産鑑定士って、どんな仕事をしているの？

不動産鑑定士は、不動産の適正な価格・賃料等を決定する鑑定評価業務とコンサルティング業務を行っております。2011年9月末現在、社団法人沖縄県不動産鑑定士協会には30鑑定業者、38名の不動産鑑定士が在籍しております。

●我が国で不動産鑑定評価を行えるのは不動産鑑定士だけ

不動産鑑定士は、住宅地か商業地かなど地域の環境や諸条件を考慮し、不動産の有効利用を判定した「不動産の経済価値」を決めることを主な業務とし、高度な専門知識が要求されております。公的評価と呼ばれる国が土地の適正な価格を表示するための地価公示制度等や、固定資産評価、公共用地の買収評価、裁判所評価ほか、民間評価と呼ばれる企業や個人からの売買、賃貸借、交換、担保、相続および資産評価などが主な仕事内容であります。

●まず相談してみよう！

不動産鑑定士は、地価や賃料相場、取引等における一般的な税金・ランニングコスト、不動産の有効利用のほか訴訟、現物出資による会社設立、不動産の証券化、時価会計の導入、会社合併、企業再生など多様な依頼内容に対応しています。相談内容により他の関連士業に係る案件なのか、相談で用が済むのか、鑑定評価が必要なのか否かの判断にもなりますのでお気軽に地域の不動産鑑定士に相談してみたいかがでしょうか。また、(社)沖縄県不動産鑑定士協会では、事前連絡をいただき毎月第2水曜日に無料相談所を開設しております。

●不動産の価格決定

例えば土地の価格には、実際に売買された取引価格(実勢価格)の他に「公示価格」、「基準地標

準価格」、「相続税(路線)価額」、「固定資産評価額」の4種類の土地価格(通称:1物4価)が存在しております。これらはそれぞれ実勢価格に対し一定の水準で広く認知されていましたが、景気動向の先行き不透明感からその水準等が崩壊しているケースも少なくありません。不動産鑑定士は、不動産鑑定評価基準に従って不動産の価格を決定しております。不動産の価格は、1.収益性が認められ不動産には効用がある(役に立つもので反対に役に立たなければ価値はない)2.費用性から相対的に稀少である(存在量が相対的に有限で、反対に無限に存在するものに価値は見出せない。)3.市場性により需要がある(買手が存在し、反対に需要が無ければ価値はない。)の相関結合によって生じる不動産の経済価値を不動産鑑定士が貨幣額で表示したものであります。この価格に占めるウエイトは、不動産の個別性や需要者行動より商業地において投資採算性・収益性が重視され、住宅地において居住の快適性・利便性が重視されて価格決定が行われます。

●不動産(土地・建物)を取得する際に気をつけておくポイント

取得する前に対象となる不動産情報を十分すぎるほど把握する必要があります。ここでは市街化区域内宅地について不動産情報の把握にあたり、まず不動産に係る資料(全部事項証明書、地図、公図、建物図面、地積測量図など)を入手する必要があります。この資料を用い不動産について所在、地番、地目、地積、家屋番号、構造、階層、床面積などの物的確認や、所有者、抵当権及び差し押さえの有無等の権利態様の有無を机上確認し、その後、現地確認が必要となります。土地について公図及び地籍測量図上、土地形状や接面道路などが現地において確認困難な場合が多く、その際は地方公共団体発行の地積図等を用いた確認が有効であります。特に接面道路については、念入りに確認してほしいことです。都市計画区域内の宅地は、一般的に建築基準法上の道路に接面していないと建築物が建てられないためであります。建物について古型建物の場合、要補修の可能性やアスベストの有無、取壊費用など将来のリスク予測が必要であります。