

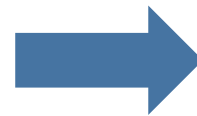
不動産鑑定って何なの？
何で必要なの？

不動産鑑定評価の意義;ありていに言うと...

鑑定評価とは何か？

不動産の良否を判断し、値段をつけるサービス

鑑定



目利き

評価



値踏み

鑑定ではない評価、評価ではない鑑定とは？

不動産の「一物多価」

土地評価格相互の関係

時価；売りに出して売れる価格の中値（私の理解）

地価公示価格；通常は時価と考えられている

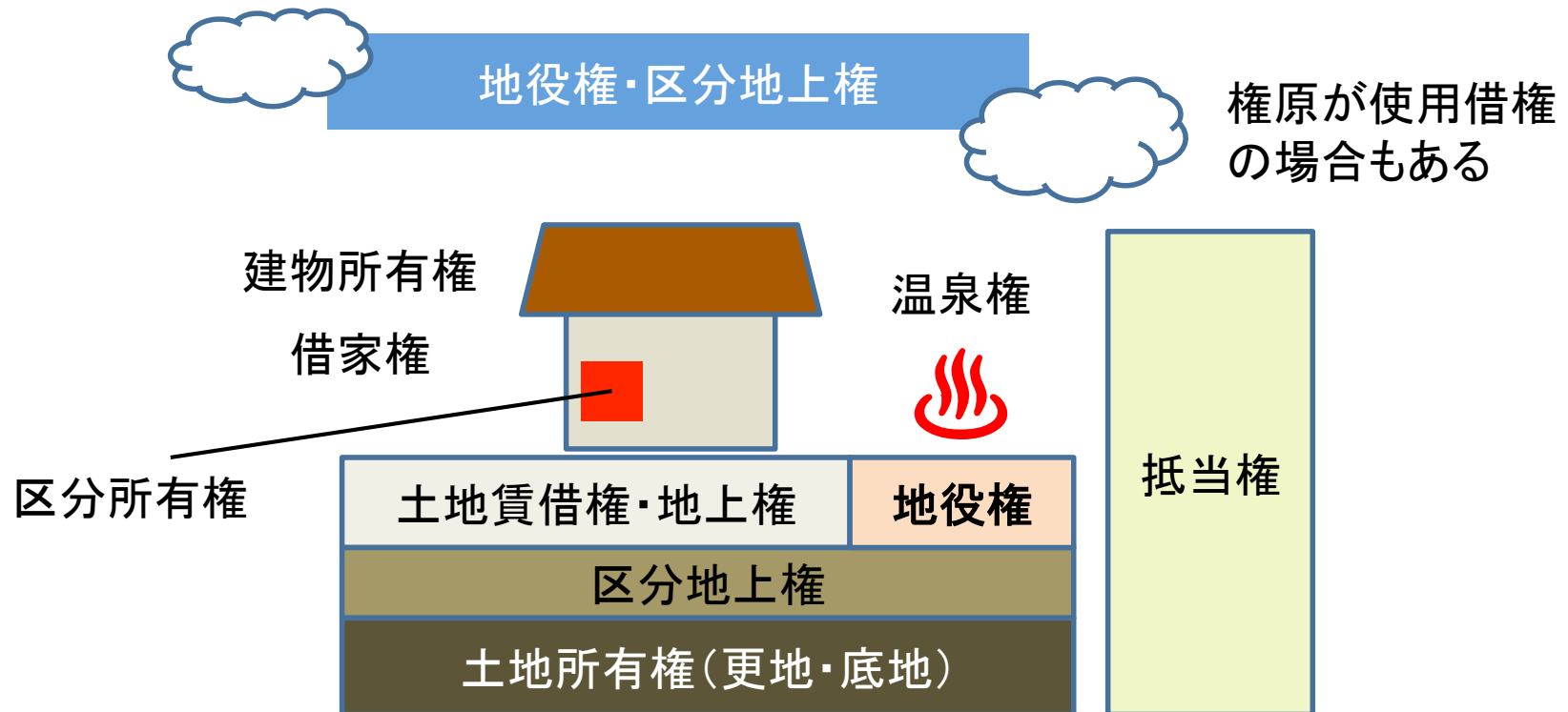
地価調査価格；通常は時価と考えられている

相続税路線価；時価の80%

固定資産税評価額；時価の70%

土地・建物の権利関係

見ただけではわからない不動産



※各種権利と抵当権の先後関係も問題となる

※建物の抵当権者に配当すべきは建物＋土地利用権価額

不動産鑑定評価の意義;アプローチ方法

モノの価格には三つの側面がある

費用性: つくるといくらの**費用**がかかるか。

⇒原価法(コスト・アプローチ)

市場性: 市場でいくらの**取引**されるか。

⇒取引事例比較法(マーケット・アプローチ)

収益性: 利用するといくらの**儲かる**か。

⇒収益還元法(インカム・アプローチ)

不動産鑑定評価の意義；その社会的必要性

なぜ鑑定評価書が必要か？

一般の財と違い時価を形成する効率的市場の成立が困難

専門家による価格判断の必要性

不動産鑑定士のみが唯一行える独占業務



不動産の客観的かつ適正な価値を証明する権威
ある立証資料であり、高い公的証明能力をもつ

(価格の妥当性を検証・証明すべき局面で求められる)

鑑定評価の手順

鑑定書が出来るまでの9ステップ

基本的事項の確定

処理計画の策定

対象不動産の確認

資料の収集及び整理

価格形成要因の分析

鑑定評価方式の適用

試算価格の調整

鑑定評価額の決定

鑑定評価書の作成