



不動産の鑑定評価とは



不動産の価格とは

- デパートやブティックで洋服や靴を買うとき、値札をみて判断することが普通です。値札がついてなければ、店員に値段を確認して買うはずですね。
- 値段表示のない高級な寿司店では、ドキドキして味も分からないほど…。
- でも、高級寿司屋よりもっと高額なのに値段がわからないものがあります。それが不動産です。
- もちろん土地や建物には、「5000万円」とか「3億円」とか、売り希望価格はついている場合もあります。でも、それは売主が自由に設定したもので、適正かどうかは分かりません。また、自分が保有している不動産の価格についても一体いくらが適正なのか、判断に迷うこともあると思います。
- 不動産は私たちの生活に必要な不可欠なものであるにもかかわらず、その価値の判断は他の商品と比べて難しいものなのかも知れませんね。



不動産鑑定評価とは

- 対象となる土地がどのようなエリアにあるのか？面積は？道路の幅員は何メートル？この前近くで土地を売った人がいるけど、どれくらいの価格で売ったのだろうか？建物の構造は？築何年か？貸したら家賃はいくら位取れるの？
- などなど、様々な観点から調査分析を行い、対象不動産の適正な価値を導き出すのが不動産鑑定評価です。
- そして、この不動産鑑定評価を行うことは、「不動産鑑定士」という国家資格を有する者によってのみ許されています。
- 不動産鑑定士は不動産の価格及び不動産の適正な利用についての専門家であり、中立的な立場で、適正な不動産の価格などを判断します。



- では、不動産鑑定評価が必要となるのは、どのような場面でしょうか。次にいくつかの例を挙げてみました。

鑑定評価の必要となる場面

- 不動産を売買交換する
- 土地や建物を買いたい、売りたいときには、その不動産の適正な価格を知ることが大切です。また、不動産を交換する時にも鑑定評価を活用すれば、取引を安心して進められます。



- 相続の為適正な価格が知りたい
- 相続のときに一番問題になるのが、土地・建物などの不動産の分配です。鑑定評価をすることにより、適正な価格(時価)がはっきりし、公平な相続財産の分配ができ、節税対策にも繋がります。



- 不動産を担保にする
- お手持ちの土地や家を担保にしてお金を借りるときや、担保に取るときは、資産価値がはっきりしていることが絶対条件です。このようなときに、各金融機関から高い信用を得ている鑑定評価書があれば何よりです。





■ 不動産を賃貸借する

- マンションや貸しビルなどの家賃等の決定、改定には誰もが納得できる賃料にすることが大切です。このほか、地代や契約更新料、名義書替料なども鑑定評価の対象となります。また、借地権、借家権等の権利関係にも鑑定評価がお役に立ちます。

■ 資産評価したい

- 土地建物の評価替えをするとき、あるいは、現在の資産価値を知りたいときに、鑑定評価が役に立ちます。不動産の価値は流動的なものだけに、常にそのときどきの資産価値を把握しておくことが大切です。



■ 税制対策として

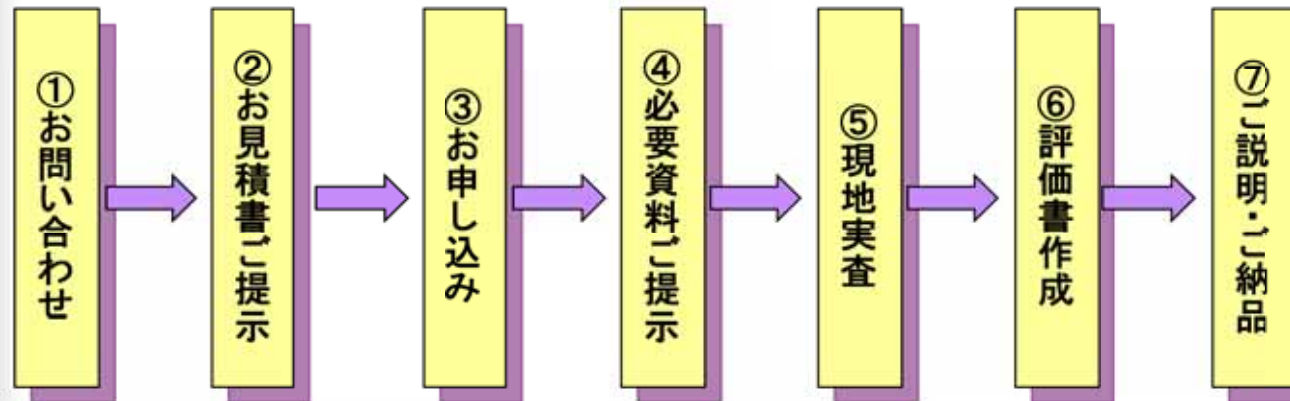
- 不動産の交換、会社と会社役員間の取引などで、税務署に対し価格の適正さが鑑定評価書により、立証できます。



■ コンサルティングしてほしい

- 不動産鑑定士が、大切な資産を守り、育てるために、不動産の最も有効な利用方法を調査、分析し、あなたのコンサルタントとして各種ご相談をお受けします。

お問い合わせから納品までの流れ



- ①対象不動産、お客様のご依頼目的、条件等をお伺いいたします。
■ お問い合わせは無料で行っておりますのでお気軽にご相談下さい。
 - ②ご依頼目的やご予算に応じてお客様とご相談の上、弊社より予めお見積書をご提示いたします。
 - ③ご納得いただけましたら、本申し込みいただきます。
 - ④対象不動産やご依頼目的、条件等に応じて、必要な資料をご提示いただきます。(例：登記簿謄本、公図、地積測量図、建物図面、評価証明書など)
 - ⑤お客様とお打ち合わせの上、対象不動産の現地調査を行います。
 - ⑥弊社にて評価書を作成いたします。
 - ⑦不明点等につきご説明の上、ご納品という流れとなります。
- (④から⑦までは、案件にもよりますが、目安として約1ヶ月程度です。)