

あなたの大事な家や土地。 悩みがあれば不動産鑑定士に相談を！



私たちの暮らしに密着している住まいや土地。でも、売買あるいは賃貸するときの価格はいくらが適正なのか、
どんな税金があるのか、大切なことなのに分からない — そんなときは不動産鑑定士を頼ってみてはいかがでしょうか。
ここに身近な例を取り上げました。思い当たることがございましたら、お近くの不動産鑑定士協会へご相談ください。

日本不動産鑑定士協会連合会 会長 熊倉隆治

地域であれば、小さな区画に区分して戸建て分譲に勢いがある



不動産鑑定士（東京都）
太良木礼紀（たらいき れいき）

A

「駅から近ければ利便性もよいので、不動産の活用方法がいろいろあって、資産価値も高い」と誰しも考えがちです。もちろん、それは正しいのですが、駅から離れていても、その土地の活用方法はいくつも考えられます。例えば、車両交通量が多い道路で商業施設がたくさん集まる場所に近ければ、駐車場付き店舗として活用できます。また、土地の供給が限定的な高級住宅地や文教エリアであれば、容積率次第でマンションを建てること

もできるのではないのでしょうか。不動産の価格の評価だけに限らず、さまざまなマーケティング手法を駆使して、市場分析を綿密に行ったうえで、その不動産の活用方法を提案することも不動産鑑定士の得意分野です。不動産の有効活用

に悩んだときは、不動産鑑定士に相談してみるのもよい選択肢の一つだと思います。



Q

相続した広い土地。駅から離れていて利便性が悪いのですが、何かいい活用方法はありますか？

「駅から近ければ利便性もよいので、不動産の活用方法がいろいろあって、資産価値も高い」と誰しも考えがちです。もちろん、それは正しいのですが、駅から離れていても、その土地の活用方法はいくつも考えられます。例えば、車両交通量が多い道路で商業施設がたくさん集まる場所に近ければ、駐車場付き店舗として活用できます。また、土地の供給が限定的な高級住宅地や文教エリアであれば、容積率次第でマンションを建てること

もできるのではないのでしょうか。不動産の価格の評価だけに限らず、さまざまなマーケティング手法を駆使して、市場分析を綿密に行ったうえで、その不動産の活用方法を提案することも不動産鑑定士の得意分野です。不動産の有効活用

に悩んだときは、不動産鑑定士に相談してみるのもよい選択肢の一つだと思います。

A

まず、所有する不動産の適正な価格を知る必要があります。個人でも土地なら公示地価や路線価を、建物なら固定資産税評価額でおおよその価格が推測できます。しかし、人に個性があるように、不動産にも「個性」があります。例えば土地の形状や大きさ、敷地と道路の接地の仕方（接道状況）、周辺環境など、仮に隣り合った建売住宅でも一つとして同じものはありません。ですので、路線価などだけでは、適正な資産価値を把握することは難しいといえます。しかも、不動産の価格は流動的なので、常に時価を把握することが重要になります。

私も不動産鑑定士は、こうした事情を踏まえ、不動産鑑定評価の公的指標をはじめ、仲介業者へのヒアリング、現地調査など、いくつもの手法を用いて適正な価格を評価します。不動産の鑑定評価を依頼する場合、土地と建物の場所、大きさ、所有権といった基本的情報をお寄せください。あとは安心して不動産鑑定士にお任せいただけます。



不動産鑑定士（北海道） 福岡雅啓



Q

思い通りの値がつけば、現在の住まいを手放して、新築の家に買い替えたい。今、住んでいる家を売ったら、いくらになるのでしょうか？

「駅から近ければ利便性もよいので、不動産の活用方法がいろいろあって、資産価値も高い」と誰しも考えがちです。もちろん、それは正しいのですが、駅から離れていても、その土地の活用方法はいくつも考えられます。例えば、車両交通量が多い道路で商業施設がたくさん集まる場所に近ければ、駐車場付き店舗として活用できます。また、土地の供給が限定的な高級住宅地や文教エリアであれば、容積率次第でマンションを建てること

もできるのではないのでしょうか。不動産の価格の評価だけに限らず、さまざまなマーケティング手法を駆使して、市場分析を綿密に行ったうえで、その不動産の活用方法を提案することも不動産鑑定士の得意分野です。不動産の有効活用

に悩んだときは、不動産鑑定士に相談してみるのもよい選択肢の一つだと思います。

こんなときどうする!?

価格の概算を求めてみましょう。これは取得時の価格や、公示地価、路線価などを使って、だいたいわかるくらいなのが見当をつけられます。ただ



不動産鑑定士（福岡県） 大橋由美子

A

大切な新規事業を成功させるには、できるだけ正確な事業資金計画を立てることが不可欠となります。そのためにも、担保となる不動産の適正価格を知ることが大切です。金融機関に融資の申し込みをする

とが不可欠となります。そのためにも、担保となる不動産の適正価格を知ることが大切です。金融機関に融資の申し込みをする

とが不可欠となります。そのためにも、担保となる不動産の適正価格を知ることが大切です。金融機関に融資の申し込みをする

Q

新しく事業を始めようと思っております。所有している土地と建物を担保にして、金融機関から事業資金を借り入れたいのですが……。

「駅から近ければ利便性もよいので、不動産の活用方法がいろいろあって、資産価値も高い」と誰しも考えがちです。もちろん、それは正しいのですが、駅から離れていても、その土地の活用方法はいくつも考えられます。例えば、車両交通量が多い道路で商業施設がたくさん集まる場所に近ければ、駐車場付き店舗として活用できます。また、土地の供給が限定的な高級住宅地や文教エリアであれば、容積率次第でマンションを建てること

もできるのではないのでしょうか。不動産の価格の評価だけに限らず、さまざまなマーケティング手法を駆使して、市場分析を綿密に行ったうえで、その不動産の活用方法を提案することも不動産鑑定士の得意分野です。不動産の有効活用

に悩んだときは、不動産鑑定士に相談してみるのもよい選択肢の一つだと思います。

A

賃貸物件の家賃を決定する際には、貸し手と借り手がお互いに納得のいく賃料に設定することが必要です。貸し手としては、家賃を上げたいのかもしれませんが、所有する建物設備の経過年数をはじめ、経済状況や不動産市場、周辺環境の変化などを考慮したうえで、値上げ・値下げ・据え置きを決定しなければなりません。例えばここ数年、好感感が

況であれば、賃料を据え置きにして空室リスクを回避する方が得策かもしれません。判断に迷うようでしたら、不動産鑑定士に相談してみればいかがでしょうか。客観的な第三者の意見を採用することで、借主、貸主、双方が納得しやすくなるはずです。なお、不動産鑑定士は、家賃のほか地代や契約更新料、名義書き換え料などについても、お答えすることができます。



不動産鑑定士（福岡県） 吉田勉

Q

賃貸アパートを経営しています。契約更改にあたり、賃料を再検討したいのですが、どのようにして決めたいのでしょうか？

まずは、不動産鑑定士協会にご連絡ください。

私たち不動産鑑定士は、不動産に関する皆様の「知りたい」「相談したい」にお応えします。

相続の話なども、お気軽に各都道府県の不動産鑑定士協会へお問い合わせください。

10月の無料相談会を全国にて実施いたします。日時・会場は、お電話にてご照会ください。

全国で無料相談会開催中!

● 10人の不動産鑑定士の相談事例や日々の活動状況を紹介する特設ホームページを開設。あなたの悩みに似た事例があるかも! 右記URLにアクセスしてみてください。 → 朝日新聞 <http://t.asahi.com/jarea/>

無料相談会のお問い合わせ

03-3434-2301



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

日本不動産鑑定士協会連合会

検索