

不動産鑑定士

やまぐち

令和3年度



柳井白壁の町並み

江戸時代に「岩国藩のお納戸」と言われていた、当時の商家や町家が続いて
います。約200mにわたる白壁の町並みをゆったり散策できます。

公益社団法人
山口県不動産鑑定士協会

不動産鑑定士の仕事

「不動産鑑定士」は国家資格を有しており、不動産の「適正な価値」を評価・判定し、その価値を価格として表すことが主な仕事です。

「不動産鑑定士の仕事」には次のようなものがあります。

不動産鑑定

定期的に行う鑑定評価としては、国や都道府県、市区町村などから依頼される「地価公示」や「都道府県地価調査」「相続税標準地・固定資産税標準宅地の評価」などがあります。また、公共用地の取得や裁判上の評価、不動産を証券化する際の資産評価なども鑑定業務になります。



コンサルティング

不動産のエキスパートとして個人や企業を対象に、不動産の有効活用や開発計画に関する相談はもとより、総合的なアドバイスにいたるまで幅広く対応しています。



調査・分析

不動産の取引価格水準や地代家賃などの水準の把握をはじめ、不動産売買や担保価値の調査・分析や不動産投資や処分に関連するさまざまな調査・分析などを行っています。



公的評価

国や都道府県、市町村などが、土地の適正な価格を一般に公表するための評価業務です。

具体的には、地価公示制度(公示地価)や地価調査の制度(基準地価)、課税のための評価を行っています。

公的評価指標

種類	地価公示価格	基準地標準価格	相続税路線価	固定資産税評価額
主務官庁	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
価格時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	3年ごとの1月1日
公表時期	毎年3月下旬頃	毎年9月下旬頃	毎年7月上旬頃	基準年の3月頃
求める価格	正常価格 (更地としての価格)	正常価格 (更地としての価格)	正常価格を 基にした価格 (更地としての価格)	正常価格を 基にした価格 (更地としての価格)
価格の特色	個別的要因を 含んだ価格	個別的要因を 含んだ価格	個別的要因は含まない 想定された標準画地に についての価格	個別的要因を 含んだ価格
備考	適正な時価 (原則として都市計画区域)	公示価格と同一水準 (都市計画区域外を含む)	地価公示価格の 80%程度	地価公示価格の 70%程度

こんなときに不動産鑑定は役立ちます

不動産鑑定士が行う評価や調査・分析は、不動産関連のさまざまなシーンで活躍しています。その代表的なアイテムを紹介します。

相続で適正価格が知りたいとき

財産相続で土地・建物など不動産を分配するとき、鑑定評価を受ければ、適正な価格を把握でき、公平な相続財産の分割が可能となります。



不動産の賃貸借をするとき

ビルやマンションなどの家賃や、地代、契約更新料、名義書替料などを鑑定評価の対象とします。



不動産を売買・交換するとき

不動産を売買するとき、鑑定評価によって不動産の適正な価格を知ることができます。また、不動産を交換するときにも、安心して取引ができます。



資産評価をするとき

土地・建物の現在の資産価値を知りたいとき、鑑定評価によって、その時点における価格を把握することができます。



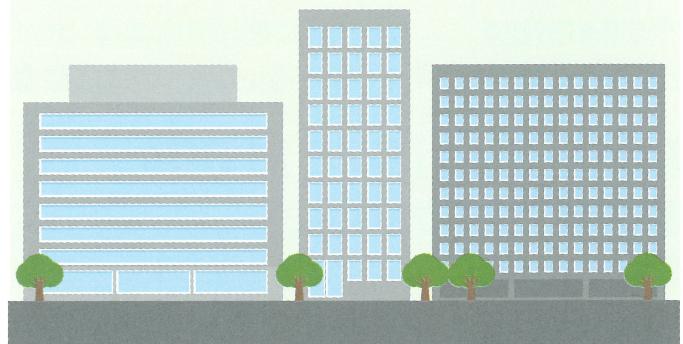
不動産を担保にするとき

不動産物件を担保として事業資金などを借り入れるとき、鑑定評価書があれば借入の限度金額の予想をつけることができます。また、担保を設定するときには、評価額をはっきりさせることが重要です。



共同ビルの権利調整や再開発関連の場合

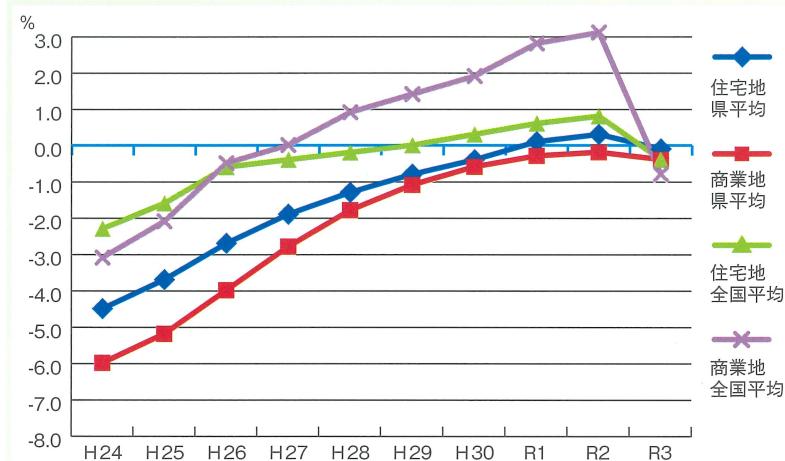
共同ビルの権利調整や再開発関連の場合は、権利関係が複雑で、煩雑なものです。複雑なものをスッキリさせ、無用なトラブルを防ぐためにも、客観的で公平な鑑定評価が必要です。



山口県地価の動き

◇地価公示 (対前年変動率%)

年	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
住宅地 県平均	-4.5	-3.7	-2.7	-1.9	-1.3	-0.8	-0.4	0.1	0.3	-0.1
商業地 県平均	-6.0	-5.2	-4.0	-2.8	-1.8	-1.1	-0.6	-0.3	-0.2	-0.4
住宅地 全国平均	-2.3	-1.6	-0.6	-0.4	-0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	-0.4
商業地 全国平均	-3.1	-2.1	-0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	-0.8



県内の平均変動率について、住宅地は平成30年以来3年ぶりに下落し、商業地は平成6年以降28年連続の下落となった。また、商業地は平成23年以来10年ぶりに下落幅が拡大した。

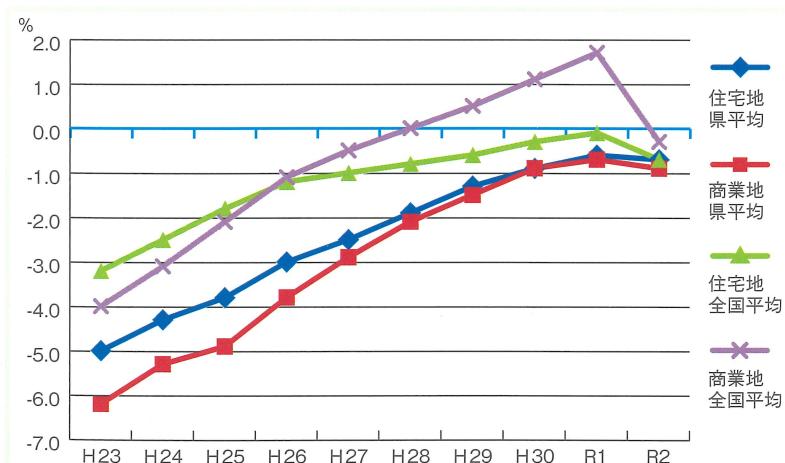
住宅地では、6市町が上昇する一方で、10市町が下落した。

商業地では、2市が上昇する一方で、11市町が下落した。

全国平均では、住宅地・商業地ともに下落に転じ、平均変動率の全国順位は住宅地・商業地とともに10位であった。

◇地価調査 (対前年変動率%)

年	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
住宅地 県平均	-5.0	-4.3	-3.8	-3.0	-2.5	-1.9	-1.3	-0.9	-0.6	-0.7
商業地 県平均	-6.2	-5.3	-4.9	-3.8	-2.9	-2.1	-1.5	-0.9	-0.7	-0.9
住宅地 全国平均	-3.2	-2.5	-1.8	-1.2	-1.0	-0.8	-0.6	-0.3	-0.1	-0.7
商業地 全国平均	-4.0	-3.1	-2.1	-1.1	-0.5	0.0	0.5	1.1	1.7	-0.3



県内の平均変動率は、住宅地は平成11年以降22年連続、商業地は平成6年以降27年連続の下落となった。また、住宅地・商業地とともに、平成22年以来10年ぶりに下落幅が拡大した。

住宅地では、下松市や和木町が昨年に続き上昇する一方で、下落に転じたり、下落幅が拡大する市町も見られた。商業地でも概ね同様の傾向が窺えた。

全国平均について、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は下落に転じる結果となった。平均変動率の全国順位は住宅地で15位、商業地で22位であった。

公益社団法人山口県不動産鑑定士協会のご案内

●活動内容

無料相談会の開催 無料相談所の設置 出前講座等の開催
山口県地価要覧の発行 山口県不動産市況DI調査の実施 等

●協会会員名簿(不動産鑑定士)

氏名	事務所名	事務所所在地	電話番号
麻生 篤	(株)都市評価研究所	〒751-0806 下関市一の宮町3-10-3 OAビル3F	083-256-8811
稻田 豊	(株)共同不動産鑑定システムズ	〒752-0928 下関市長府才川1-43-62	083-248-2252
植田 豊隆	ユタカ不動産鑑定事務所	〒759-6534 下関市大字永田郷1356-2	083-227-3300
大谷 俊彦	(株)地域整備機構	〒750-0065 下関市伊崎町1-1-15	083-224-1241
京原 健	(株)都市評価研究所	〒751-0806 下関市一の宮町3-10-3 OAビル3F	083-256-8811
倉田 良成	朝日不動産鑑定事務所	〒750-0003 下関市阿弥陀寺町7-25-1001号	080-5612-3606
鈴尾 進	(株)地域整備機構	〒750-0065 下関市伊崎町1-1-15	083-224-1241
高崎 幸恵	たかさき不動産鑑定	〒751-0849 下関市綾羅木本町7-19-38	083-292-1122
寺井 博教	さくら鑑定所	〒751-0825 下関市石神町7-12	083-224-3610
藤井 正隆	富士不動産鑑定(株)	〒751-0875 下関市秋根本町2-10-10 トワール21	083-257-0555
藤井 正基	富士不動産鑑定(株)	〒751-0875 下関市秋根本町2-10-10 トワール21	083-257-0555
古屋 和利	古屋不動産鑑定事務所	〒750-0059 下関市汐入町39-7	083-222-9182
本間 紫乃	(株)共同不動産鑑定システムズ	〒752-0928 下関市長府才川1-43-62	083-248-2252
増井 聰彦	(株)都市評価研究所	〒751-0806 下関市一の宮町3-10-3 OAビル3F	083-256-8811
渡部 学也	関門アプレイザル	〒759-6611 下関市安岡本町1-7-33	083-249-6120
亀石 均	亀石不動産鑑定	〒756-0811 山陽小野田市稻荷町10-5	0836-83-7630
後 英雄	一般財団法人日本不動産研究所山口支所	〒753-0087 山口市米屋町1-15 みずほ銀行2F	083-922-8110
國宗 信彦	國宗不動産鑑定事務所	〒753-0036 山口市円政寺町6-7	083-932-0226
白石 征洋	山口鑑定協会	〒753-0034 山口市下豎小路62 ハ坂ビル3F	083-923-2311
高田 有章	一般財団法人日本不動産研究所山口支所	〒753-0087 山口市米屋町1-15 みずほ銀行2F	083-922-8110
田中 悟	不動産鑑定士・行政書士田中悟事務所	〒753-0048 山口市駅通り1-3-17-704	083-925-3161
原田 邦夫	(株)西日本鑑定事務所	〒753-0065 山口市楠木町6-2	083-922-5006
中野 亘	中野不動産鑑定事務所	〒747-0043 防府市平和町14-15	0835-24-0100
原田 一雄	(株)テラ	〒747-0106 防府市大字奈美56番地	0835-36-0125
榎本 孝義	(有)榎本不動産鑑定・補償コンサルタント	〒745-0065 周南市原宿町2-1 梅田ビル201	0834-33-8156
高尾 憲二	共同不動産鑑定システムズ徳山事務所	〒745-0836 周南市慶万町2-21-503	0834-31-2417
中村 達郎	周防カンティ	〒746-0034 周南市富田3041-11	0834-63-0751
福島 久能	福島不動産鑑定事務所	〒745-0003 周南市三番町2-15-1-605	0834-21-7557
藤田 泰宜	REA周南合同会社	〒745-0076 周南市梅園町3-1-1 梅園ハイツ309	0834-33-8114
山崎 和昭	山崎不動産鑑定事務所	〒745-0074 周南市今宿町3-32	0834-32-5365
岡村 誠士	(有)岡村不動産鑑定事務所	〒740-0022 岩国市山手町1-12-23	0827-22-3660
中村 安紹	中村不動産鑑定士事務所	〒741-0061 岩国市錦見2-9-34	0827-41-2221

(2021年5月1日現在)

～不動産鑑定士にご相談ください～

◎不動産鑑定無料相談会の開催 (4月と10月)

◎不動産鑑定無料相談所の設置

(4月と10月を除く毎月第2水曜日・2週間前までに要予約)

※不動産の価格や地代家賃など不動産に関する様々な疑問に不動産鑑定士が無料で相談に応じます。

表紙「柳井白壁の街並み」について

当時の豪商の屋敷「商家博物館むろやの園」や重要文化財の「国森家住宅※要予約」など見どころがいっぱいです。

昭和59年に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されました。

今なお、当時の面影を残す白壁の町並みは、訪れる人に歴史の流れを感じさせてくれます。



柳井名産 金魚ちようちん

公益社団法人

山口県不動産鑑定士協会

〒754-0021

山口市小郡黄金町11番4号 富士ハイツ1階

TEL 083(973)1051

FAX 083(973)1048

URL <http://ww52tiki.ne.jp/~kantei11/>

