

坂戸ロータリークラブ 様

不動産の評価について

2023.6.8

不動産鑑定士

山口 和範

(東松山RC)

どんな卓話がいいかChatGPTに訊いてみた

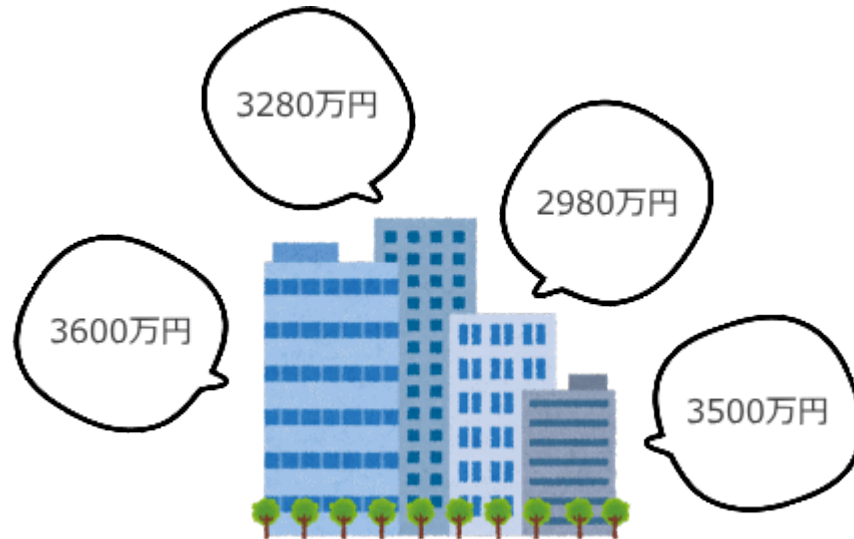
The screenshot shows a web browser window with the URL <https://chat.openai.com/c/29aa16a9-d91e-405c-bfa4-b07b5b35a50b>. The browser tab is titled "不動産鑑定士の仕事". The chat interface shows a user's question: "味を持っていたらいいでしょうか？". The AI response, generated by GPT-4, provides a list of six topics for discussion:

- 不動産鑑定士の役割と必要性：**
不動産鑑定士の基本的な仕事内容と、なぜ社会にその役割が必要なのかについて説明します。この分野がどのようにして不動産取引を公正で透明なものに保つのか、その方法と技術について詳しく説明します。
- 不動産鑑定のプロセス：**
不動産鑑定がどのように行われるのか、その詳細なプロセスについて説明します。物件の調査、市場分析、価値評価の方法などについて詳しく解説します。
- 不動産の価値を評価するための基準：**
土地の位置、建物の品質、近隣の物件価格、地元経済の状態など、不動産の価値を評価するためのさまざまな要素について解説します。
- 不動産市場のトレンド：**
現在の不動産市場のトレンドや将来の予想について話し、これらの情報がどのように不動産の価値に影響を与えるのかを説明します。
- 不動産鑑定士のエピソード：**
実際の業務で体験したユニークなエピソードや、特に難しかった案件、解決に至った成功体験などを共有します。
- 不動産鑑定士としてのキャリアパス：**
不動産鑑定士になるための必要なスキルや、関連する職業や専門分野などについて説明します。

At the bottom of the chat, there is a text input field with the placeholder "Send a message." and a "Regenerate response" button. A disclaimer at the bottom of the page reads: "ChatGPT may produce inaccurate information about people, places, or facts. ChatGPT May 24 Version".

第1部 「不動産鑑定士」とは？

不動産鑑定士とは？



不動産（土地・建物）の価格



お店で値札が貼ってある商品と違って価格がわからない？



契約自由の原則なので、価格は1円でもいいし、1億円でもいい
(情報の非対称性)



適正な価格はいくら？



「不動産鑑定士」

三大国家試験（資格）

1. 司法試験（弁護士・検事・裁判官）

2. 公認会計士試験

3. 不動産鑑定士試験

不動産鑑定士とは？

幅広い知識をもとに
不動産の「適正な価値」を
評価する国家資格です



令和5年

不動産鑑定士試験

短答式試験

論文式試験

試験期日

令和5年5月21日(日)

令和5年8月5日(土)～7日(日)

受験資格

年齢、学歴、国籍、実務経験等に関係なく受験できます。
論文式試験は、本年実施の短答式試験に合格した者及び令和3年又は令和4年の短答式試験の合格者のうち本年の受験申請において短答式試験の免除申請をした者が受験できます。

試験科目

●不動産に関する行政法規 ●民法 ●経済学 ●会计学
●不動産の鑑定評価に関する理論 ●不動産の鑑定評価に関する理論

試験地

北海道・宮城県・東京都・新潟県・愛知県
大阪府・広島県・香川県・福岡県・沖縄県
東京都・大阪府・福岡県

合格発表

令和5年6月28日(水) (予定)

令和5年10月20日(金) (予定)

受験願書
配布期間

令和5年2月8日(水)～3月10日(金)

■受験案内及び電子申請の受験願書は、国土交通省WEBサイトに掲載しています。
■書面申請をご希望の方は、受験願書(受験案内)を郵送等でお取り寄せください。
■詳しくは裏面をご覧ください。

受験願書
受付期間

令和5年2月9日(木)～3月10日(金)



国土交通省 不動産・建設経済局地価調査課

03-5253-8111 (代)

問合せ先



国土交通省WEBサイトにて

不動産鑑定士試験 検索

公式 Twitterアカウント

URL: https://twitter.com/mhlk_kanteishi



Copyright © 2023 Kazunori YAWAGUCHI

国土交通省 土地鑑定委員会

第2部

不動産の価格の求め方

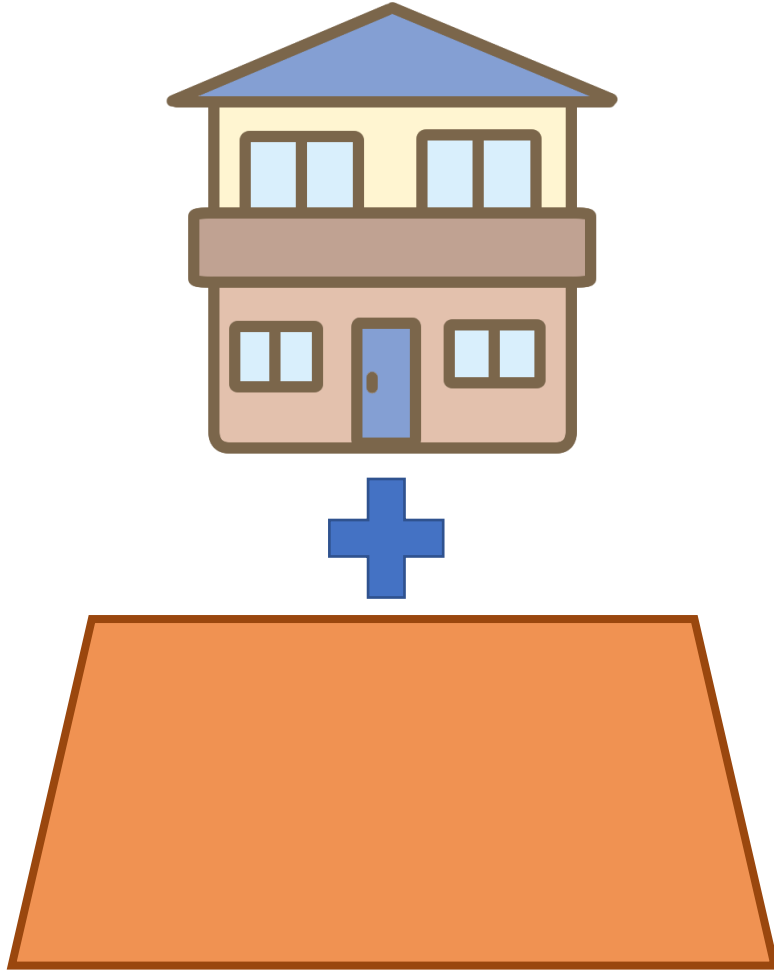
不動産の価格の求め方

原価法（コスト・アプローチ）

取引事例比較法（マーケット・アプローチ）

収益還元法（インカム・アプローチ）

原価法 (コスト・アプローチ)



【再調達原価】

土地：1000万円

建物：1500万円

計：2500万円

【減価修正】

土地：0円

建物：1500万円 $\times \frac{10\text{年}}{30\text{年}} = 500\text{万円}$

(耐用年数30年の内、築10年経過)

計：500万円

【積算価格】

2500万円 - 500万円 = 「**2000万円**」

取引事例比較法 (マーケット・アプローチ)

対象不動産
?円

取引事例
2300万円

取引事例：2300万円

(土地1300万円 + 建物1000万円 (対象
と同時期建築かつ同面積とする))

取引事例：2300万円
(土地1300万円 + 建物1000万円 (対象
と同時期建築かつ同面積とする))

【土地】 $1300万円 \times \frac{100}{104} = 1250万円$
(駅距離 + 1、角地 + 3)

【建物】1000万円

【合計 (比準価格)】
1250万円 + 1000万円 = 「2250万円」

取引事例：2300万円
(土地1300万円 + 建物1000万円 (対象
と同時期建築かつ同面積とする))

【土地】 $1300万円 \times \frac{100}{104} = 1250万円$
(駅距離 + 1、角地 + 3)

【建物】1000万円

【合計 (比準価格)】
1250万円 + 1000万円 = 「2250万円」

【土地】 $1300万円 \times \frac{100}{104} = 1250万円$
(駅距離 + 1、角地 + 3)

【建物】1000万円

【合計 (比準価格)】

1250万円 + 1000万円 = 「2250万円」

200m

100m

→ 駅

収益還元法 (インカム・アプローチ)



【総収益】

家賃10万円/月 × 12カ月 = 120万円

【総費用】

修繕費：10万円

維持管理費：5万円

固定資産税：8万円

損害保険料：2万円

計：25万円

【純収益】 120万円 - 25万円 = 95万円

【還元利回り】 5%

【収益価格】

95万円 ÷ 5% = 「**1900万円**」

地価（土地価格）クイズ

- ①日本で一番地価が高い所はどこ？
⇒東京・銀座「**5380万円/m²**」

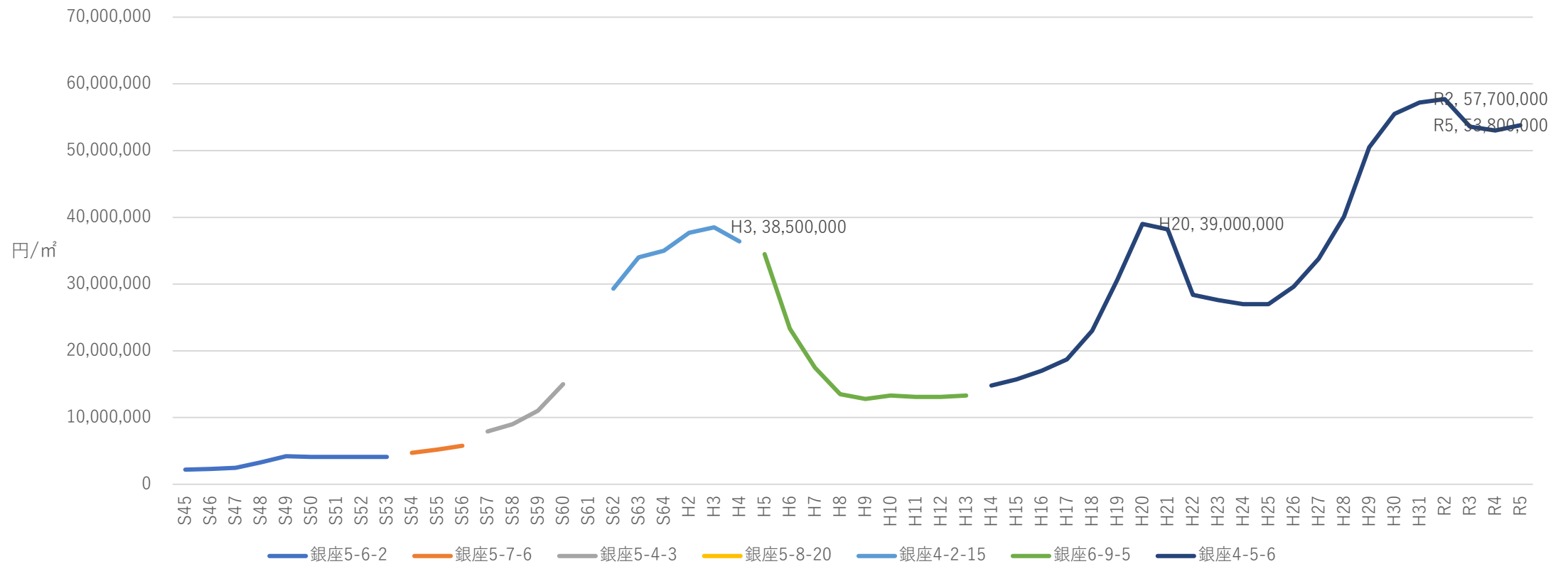
- ②埼玉で一番地価が高い所はどこ？
⇒大宮「**379万円/m²**」

- ③坂戸で一番地価が高い所はどこ？
⇒日の出町「**21万円/m²**」

日本の最高価格地の推移

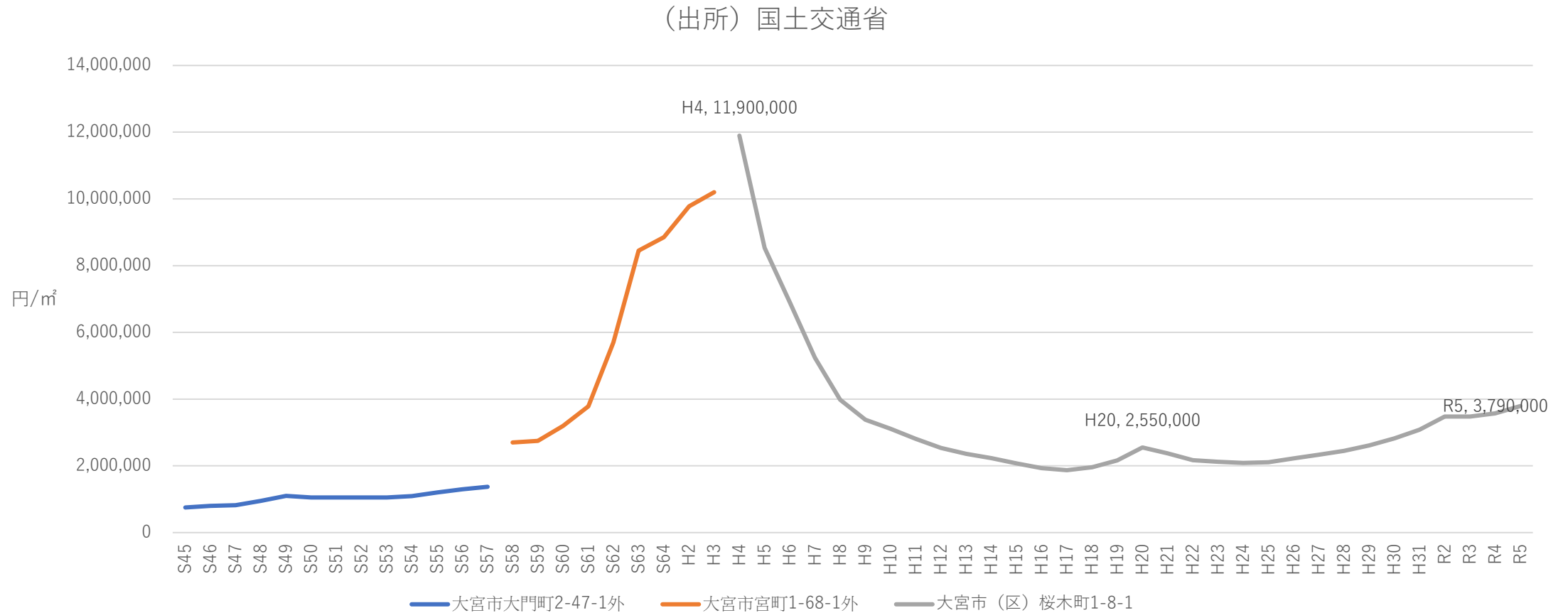
- 80年代後半バブル期もファンドバブル期も優に超えている。

(出所) 国土交通省



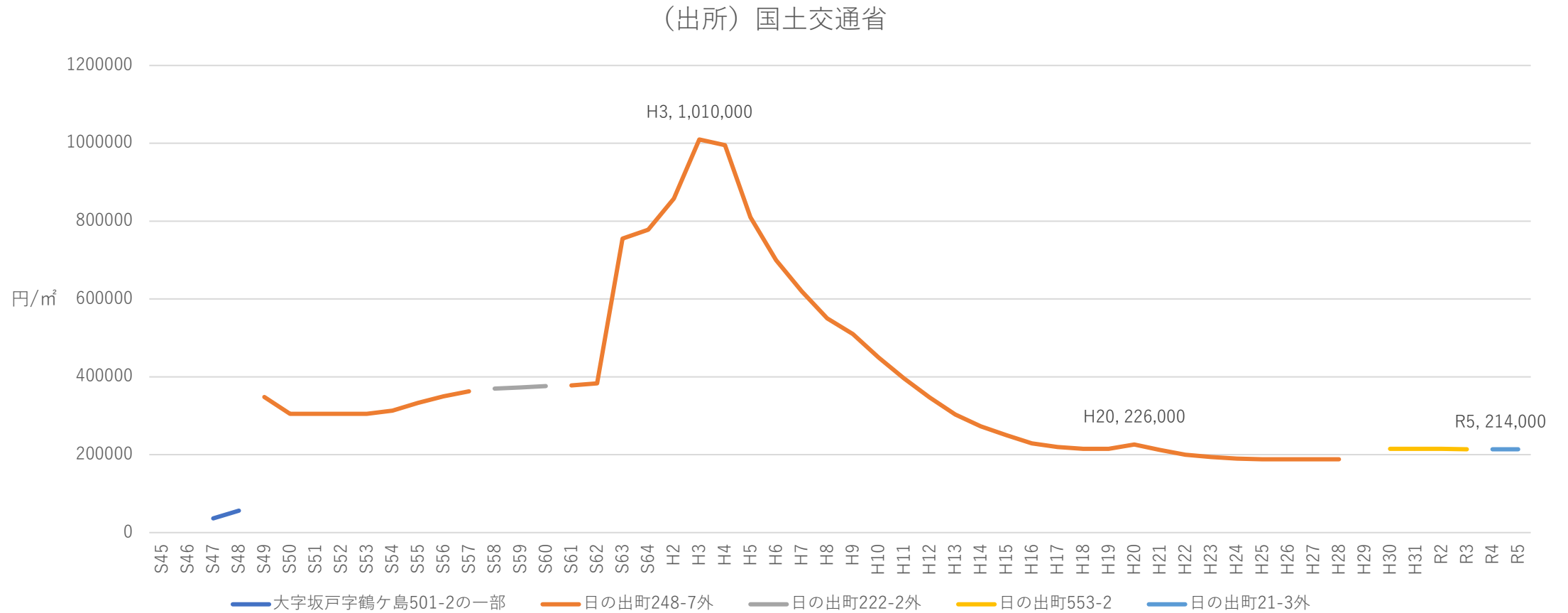
埼玉の最高価格地の推移

ーファンドバブル期超えも、80年代後半バブル期には遠く及ばない。



坂戸の最高価格地の推移

ー H3に100万円超え記録も、現在はファンドバブル期にも及ばない。



第3部

地価を調べる

地価の種類

⇒ 一物四価？

①実勢価格・取引価格（100～105）

- 実際の取引価格

①実勢価格・取引価格

⇒「不動産取引価格情報検索」(国土交通省)

国土交通省 土地総合情報システム

https://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet

不動産取引価格情報検索

土地総合情報システム

1 時期を選ぶ

画面上で検索する場合(2017年1月～直近)

取引時期

2022年第4四半期(過去1年間を含む)

ダウンロードの場合(2005年7月～直近)

ダウンロード

2 種類を選ぶ

宅地

土地

土地と建物

農地

林地

すべて

3 地域を選ぶ

住所から探す(地図を選ぶ)

路線・駅名から探す

都道府県 東京都(3,318件)

市区町村

地区

上記の地図を表示する

この条件で検索

3 地図を表示する都道府県をクリックしてください。

航空写真で探す 地図で探す

道北 北海道 道東

道央・道南

青森

秋田 岩手

山形 富城

新潟 福島

山梨 茨城

群馬 栃木

石川 福井

長野 埼玉 東京 千葉

岐阜 山梨

愛知 静岡

神奈川

大分 香川 徳島

愛媛 高知

和歌山 奈良 三重

大阪 京都 滋賀

兵庫 京都

鳥取 島根

山口 広島 岡山

福岡 佐賀

熊本 鹿児島

東京都 諸島部

土地取引価格の概況 Webの見た方 ENGLISH 利用者アンケート

国土交通省 不動産・建設経済局 〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 (代表電話) 03-5253-8111 Copyright© 2020 MLIT Japan. All Rights Reserved

2021年第1四半期～2022年第4四半期の埼玉県坂戸市関間の土地取引件数 141 件 [取引件数の推移](#)

検索条件: [種類] 土地 [地域] 埼玉県 坂戸市 関間 [取引時期] 2021年第1四半期～2022年第4四半期

検索結果: 8 件中 1 件目 ~ 8 件目を表示中(1/1 ページ目)

不動産取引価格情報 [土地](#)

[土地取引価格の概況](#) [ダウンロード](#)

詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地					今後の利用目的	前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期	取引の事情等
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m ² 単価	形状		幅員	種類	方位					
1	坂戸市 関間	住宅地	坂戸(埼玉)	11分	1,300万円	22万円	195m ²	6.6万円	ほぼ整形	住宅	4.0m	私道	南東	準工業	60%	200%	R03/04-06月	
2	坂戸市 関間	住宅地	若葉	7分	1,300万円	35万円	120m ²	11万円	長方形		10.0m	市道	北東	1種住居	60%	200%	R04/04-06月	
3	坂戸市 関間	住宅地	若葉	14分	3,200万円	40万円	260m ²	12万円	ほぼ長方形		5.0m	私道	南東	準工業	60%	200%	R03/10-12月	
4	坂戸市 関間	住宅地	若葉	13分	2,100万円	50万円	135m ²	15万円	ほぼ長方形	住宅	5.0m	市道	南西	準工業	60%	200%	R03/07-09月	
5	坂戸市 関間	住宅地	若葉	13分	1,900万円	48万円	135m ²	14万円	台形	住宅	4.0m	市道	北西	準工業	60%	200%	R03/04-06月	
6	坂戸市 関間	住宅地	若葉	9分	11,000万円	26万円	1,400m ²	8万円	ほぼ正方形		6.0m	区画街路	南東	1中住専	60%	200%	R03/04-06月	
7	坂戸市 関間	住宅地	若葉	13分	530万円	19万円	90m ²	5.9万円	袋地等	住宅	4.2m	私道	北西	準工業	60%	200%	R03/01-03月	
8	坂戸市 関間	住宅地	若葉	13分	1,800万円	46万円	130m ²	14万円	ほぼ台形	住宅	5.0m	市道	北西	準工業	60%	200%	R03/01-03月	

留意事項

※取引価格情報は、国土交通省が不動産の取引当事者を対象に実施したアンケート調査の結果などをもとに、物件が容易に特定できないように加工した上で四半期（3ヶ月）ごとに公表するものです。なお、公表する価格は、数値の丸め以外は一切補正を行っておりません。不動産の取引価格は、面積や形状、前面道路の状況などの個別の要因によって変化することはもちろん、同一の不動産であっても、取引の行われた事情などにより、価格が異なることがあります。本情報をご覧になる際には、これらの点に十分ご注意ください。

※取引件数は、売買などによる登記情報を国土交通省で取引単位に集約し、地域ごと及び取引時期ごとに集計した件数です。なお、土地取引件数は、宅地（土地）、宅地（土地と建物）、農地、林地を含めた、土地すべての取引件数です。マンション等取引件数は、区分所有物件（戸単位）の取引件数です。すべてで検索した場合の取引件数は、これらを合計した取引件数です。

② 公示地価・基準地価

⇒ 国土交通省又は各都道府県のウェブサイト

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0>. The page title is "国土交通省地価公示・都道府県地価調査" (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism Land Price Information System - Prefecture Land Price Survey). The main heading is "検索地域選択 (都道府県)" (Select Search Area (Prefecture)). Below this, there is a instruction: "地図上でご希望の都道府県名を1つ選択してください。さらに、市区町村名を1つ選択して検索ができます。" (Please select one prefecture name you wish to search on the map. You can also search by selecting one city/town/village name.) There are three links: "▶ 鑑定評価書情報のダウンロードをしたい場合は → CSVデータダウンロードへ" (If you want to download appraisal information, click here for CSV data download), "▶ 複数の地域を選択して検索したい場合は → 複数検索地域選択へ" (If you want to search for multiple areas, click here for multiple search area selection), and "▶ 詳細な地名を入力して検索したい場合は → 検索地域指定 (地名入力) へ" (If you want to search with detailed place names, click here for search area specification (place name input)). A red warning icon indicates: "⚠ 土地総合情報システムでは、詳細～大字の縮尺の地図で地価公示・都道府県地価調査の地点が地図上で確認できます。 → 土地総合情報システムへ" (In the Land Comprehensive Information System, you can confirm the location of land price information and prefecture land price survey on the map using a detailed map scale (from city blocks to village level). Click here for the Land Comprehensive Information System). Below this is a checkbox: "※都道府県内の全件を検索したい場合は、「都道府県単位で検索」にチェックをいれて、ご希望の都道府県名を一つ選択してください。 都道府県単位で検索 (都道府県地価調査の林地を検索したい場合は必ずチェックをいれてください。)" (If you want to search for all items in the prefecture, please check "Search by prefecture" and select one prefecture name. Search by prefecture (Please check this box if you want to search for forest land in the prefecture land price survey).). At the bottom is a map of Japan with prefectures labeled in green.

[TOP](#) > [検索対象地域選択](#) > [検索条件指定](#) > [検索結果表示](#) > [詳細情報](#)

国土交通省地価公示

検索結果表示

検索条件：【地域】埼玉県坂戸市 【対象】地価公示 【調査年】令和5年 【用途区分】全て 【地価】全て

検索結果 **16** 件中 **1** ～ **16** 件目を表示中

「[詳細を開く](#)」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)↓

標準地番号	坂戸-1	調査基準日	令和5年1月1日
所在及び地番	埼玉県坂戸市南町10番20 地図で確認する		
住居表示	南町10-12		
価格(円/m ²)	130,000(円/m ²)	交通施設、距離	坂戸、400m
地積(m ²)	199(m ²)	形状(間口：奥行)	(1.0:1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、LS(軽量鉄骨造)2F		

国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)↓

標準地番号	坂戸-2	調査基準日	令和5年1月1日
所在及び地番	埼玉県坂戸市三光町46番2 地図で確認する		
住居表示			
価格(円/m ²)	103,000(円/m ²)	交通施設、距離	坂戸、750m
地積(m ²)	133(m ²)	形状(間口：奥行)	(1.0:1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F		

国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)↓

標準地番号	坂戸-3	調査基準日	令和5年1月1日
所在及び地番	埼玉県坂戸市大字片柳字馬場先1645番12 地図で確認する		

R5公示地価 変動率順位表（全国／全用途）

－上位60位まで北海道が占める（住宅地は上位100位全て）

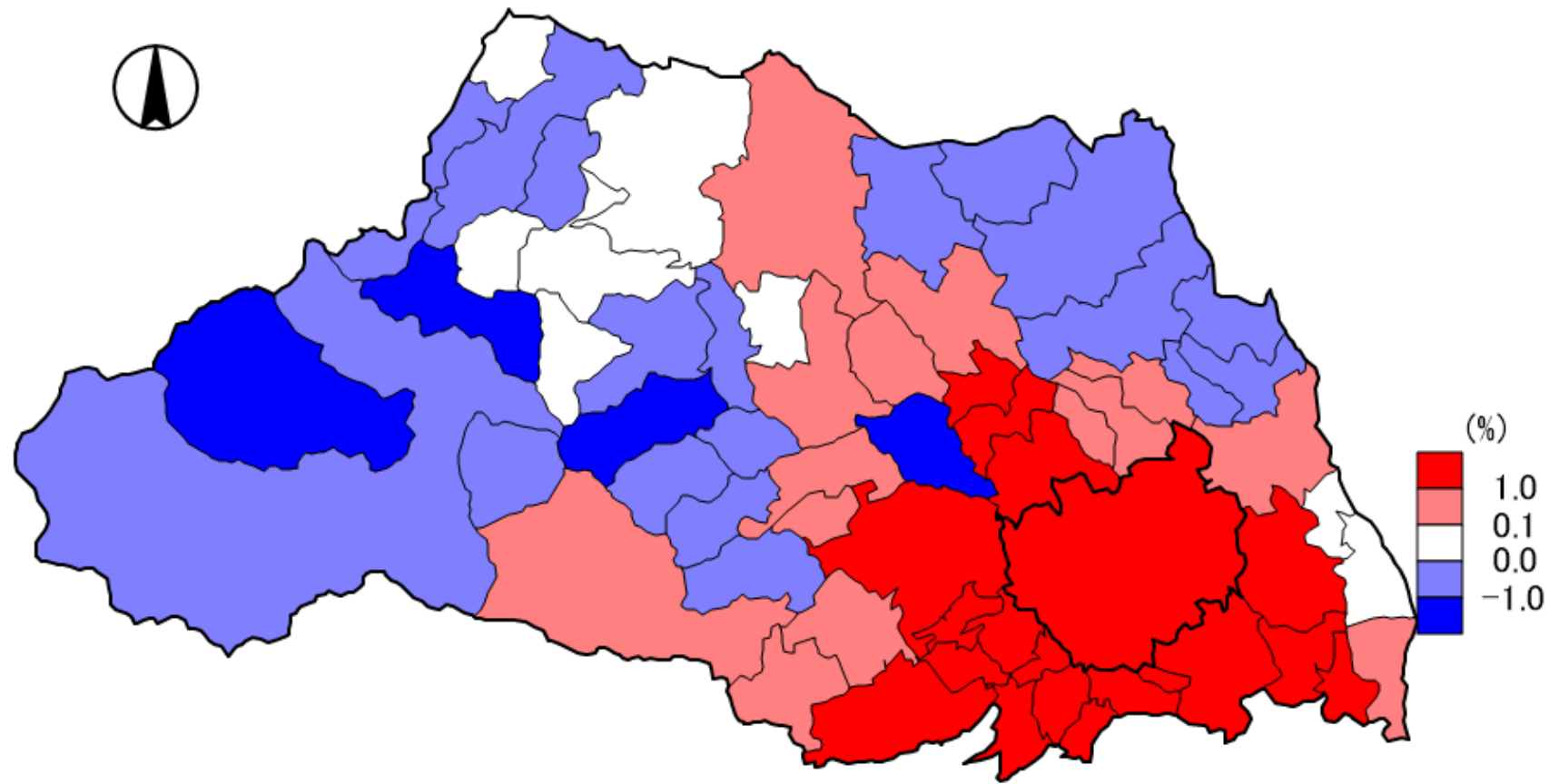
順位	番号	都道府県	所在地	令和4年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	北広島－1	北海道	北広島市共栄町1－10－3	59,800	+30.6
2	北広島－4	北海道	北広島市美沢3－4－8	60,800	+29.4
3	北広島－6	北海道	北広島市東共栄2－20－5	38,500	+29.2
4	北広島－14	北海道	北広島市北進町3－3－4	69,500	+29.2
5	江別－2	北海道	江別市朝日町13－14	11,100	+29.1
6	江別－3	北海道	江別市東野幌町8－6	60,000	+29.0
6	恵庭－9	北海道	恵庭市恵み野東6－11－4	32,000	+29.0
8	恵庭－10	北海道	恵庭市島松寿町1－19－4	25,800	+29.0
9	北広島－9	北海道	北広島市白樺町2－5－7	36,500	+29.0
10	江別－1	北海道	江別市向ヶ丘22－10	42,500	+28.8



R5公示地価 変動率順位表 (埼玉／全用途)

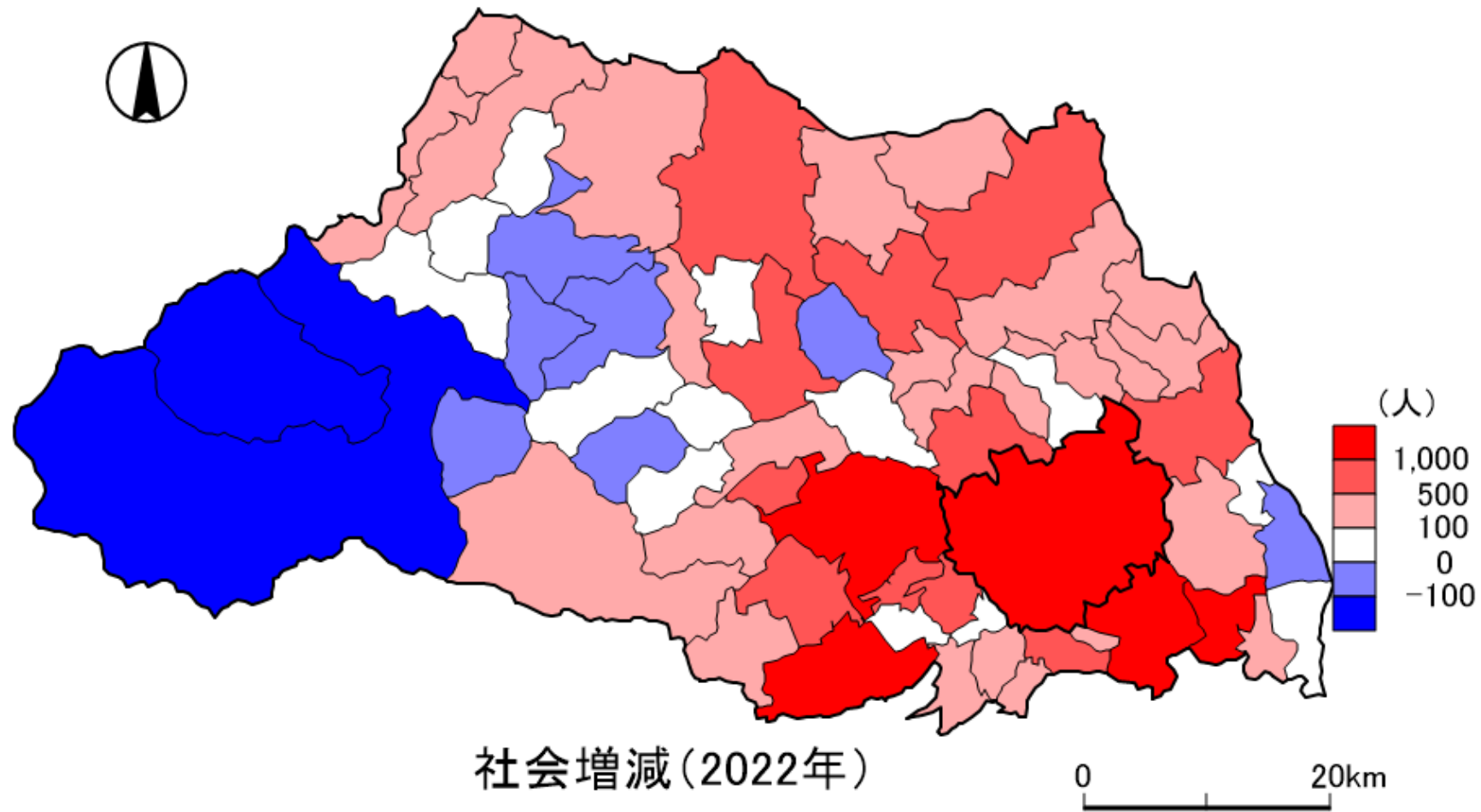
－戸田・川口はじめ県南が上位も、上昇率は10%未満

順位	番号	所在地	令和5年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	戸田－15	戸田市本町3－14－7	322,000	+9.5
2	川口－63	川口市芝4－19－32	271,000	+9.3
3	川口－24	川口市戸塚南3－2－5	240,000	+9.1
4	川口－87	川口市西青木1－7－21	313,000	+8.7
5	川口－19	川口市芝東第3土地区画整理169－11	215,000	+8.6
6	さいたま浦和5－9	さいたま市浦和区東仲町17－3	453,000	+8.4
7	川口－77	川口市南鳩ヶ谷5－18－6	238,000	+8.2
8	川口－25	川口市芝東第3土地区画整理76－16	205,000	+7.9
9	川口－4	川口市芝中田2－18－20	280,000	+7.7
9	川口－84	川口市芝下1－5－23	211,000	+7.7
9	戸田－14	戸田市笹目南町20－6	224,000	+7.7



R5地価公示 住宅地変動率

0 20km



③相続税路線価

⇒国税庁のウェブサイト

https://www.rosenka.nta.go.jp

4 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

このページの使い方 | サイトマップ | 注意事項 | お問い合わせ | 国税庁

令和4年分(最新)	令和3年分	令和2年分	令和元年分	平成30年分	平成29年分	平成28年分
-----------	-------	-------	-------	--------	--------	--------

現在のページ: [トップページ](#)

令和4年分財産評価基準を見る

この財産評価基準は、令和4年1月1日から12月31日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用します。ただし、法令で別段の定めのあるもの及び別に通達するものについては、それによります。

都道府県を選択してください。

札幌国税局	北海道					
仙台国税局	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県
関東信越国税局	茨城県	栃木県	群馬県	長野県	埼玉県	新潟県
東京国税局	東京都	千葉県	神奈川県	山梨県		
金沢国税局	富山県	石川県	福井県			
名古屋国税局	愛知県	岐阜県	静岡県	三重県		
大阪国税局	大阪府	奈良県	和歌山県	滋賀県	京都府	兵庫県
広島国税局	鳥取県	島根県	岡山県	広島県	山口県	
高松国税局	徳島県	香川県	愛媛県	高知県		
福岡国税局	福岡県	佐賀県	長崎県			
熊本国税局	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県		
沖縄国税事務所	沖縄県					

【お知らせ】

- 令和2年分路線価等の10～12月分に係る補正率表を公開しました。[地価変動補正率表](#)
- 令和2年7月豪雨に係る調整率表を公開しました。[令和2年7月豪雨 調整率表](#)
- 令和元年台風第19号に係る調整率表を公開しました。[令和元年台風第19号 調整率表](#)
- 平成30年7月豪雨に係る調整率表を公開しました。[平成30年7月豪雨 調整率表](#)
- 平成28年熊本地震に係る調整率表を公開しました。[平成28年熊本地震 調整率表](#)

令和
4
26335

ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区

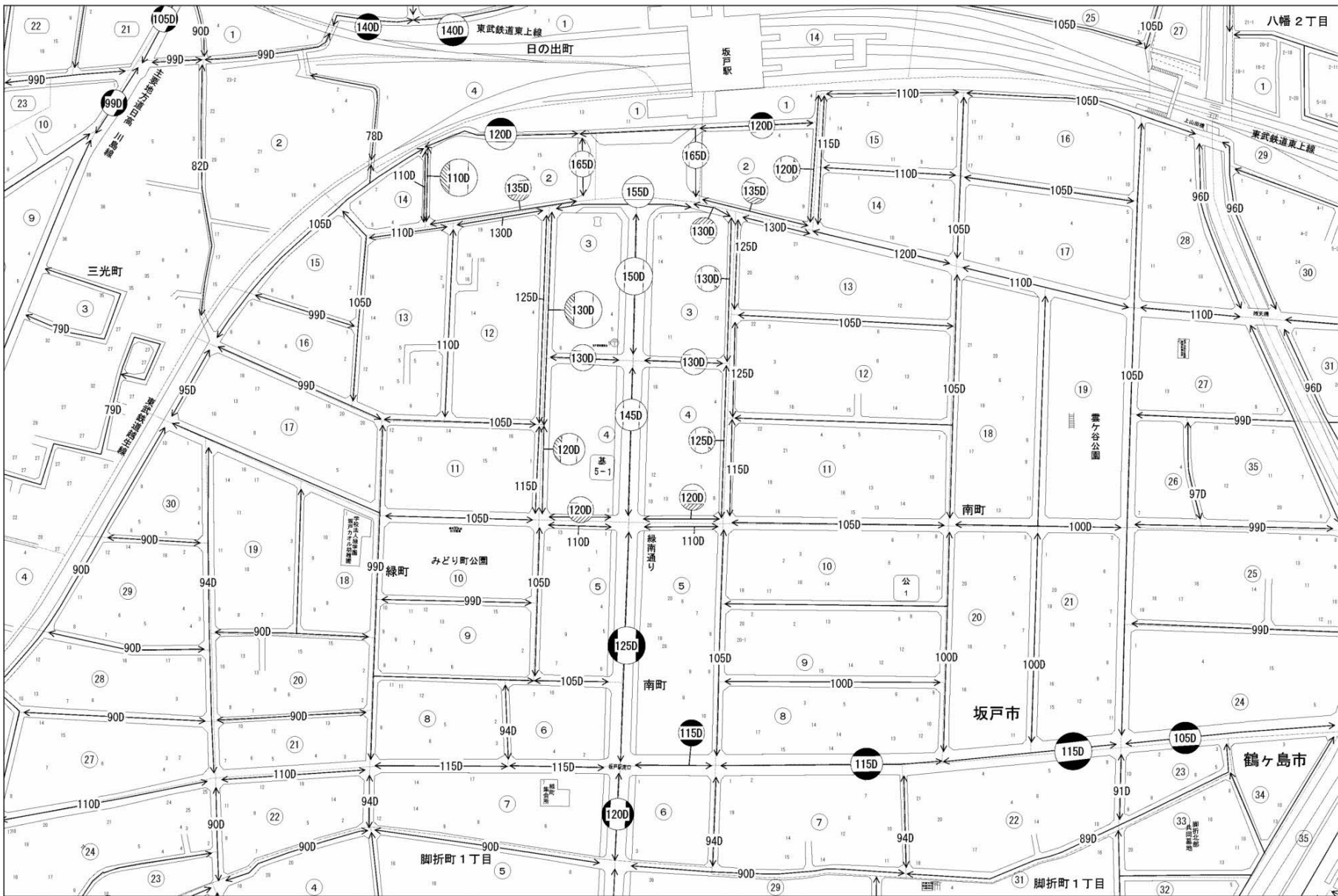


記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



坂戸市
鶴ヶ島市
(川越署)

令和
4
26335



市区町村名：坂戸市		川越税務署										
音順	町（丁目）又は大字名	適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に基ずる倍率等								
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼		
あ	粟生田	市街化調整区域										
		1 堤外地		純	2.7	純	3.6	中	6.5	中	6.1	
		2 上記以外の地域	40	1.2	中	13	中	20	中	34	中	32
	青木	市街化調整区域										
		1 農業振興地域内の農用地区域		純	11	純	17					
		2 上記以外の地域										
		(1) 県道上伊草・坂戸線沿	40	1.2	中	15	中	26	中	37	中	35
		(2) 上記以外の地域	40	1.2	中	11	中	23	中	32	中	30
	赤尾	市街化調整区域										
		1 堤外地		純	2.4	純	4.8	中	6.5	中	6.1	
		2 農業振興地域内の農用地区域		純	7.1	純	13					
		3 上記以外の地域										
		(1) 主要地方道日高・川島線沿	40	1.3	中	10	中	19	中	35	中	33
		(2) 上記以外の地域	40	1.3	中	9.0	中	16	中	32	中	30
	浅羽	市街化区域		—	路線	比準	比準	比準	比準	比準		
		市街化調整区域										
		1 堤外地		純	3.2	純	4.7	中	6.5	中	6.1	
		2 主要地方道日高・川島線沿	40	1.2	中	17	中	22	中	51	中	48
		3 上記以外の地域	40	1.2	中	14	中	20	中	48	中	46
	浅羽野 1～3丁目	全城		—	路線	比準	比準	比準	比準	比準		
芦山町	全城		—	路線	比準	比準	比準	比準	比準			
厚川	市街化区域		—	路線	比準	比準	比準	比準	比準			
	市街化調整区域											
	1 堤外地		純	3.1	純	4.8	中	6.5	中	6.1		
	2 上記以外の地域											
	(1) 川向東、川向西	30	1.2	中	13	中	20	中	32	中	30	
	(2) 上記以外の地域											
	イ 主要地方道日高・川島線沿	40	1.2	中	18	中	23	中	37	中	35	

④固定資産税評価額

⇒各自の納税通知書、又は「全国地価マップ」(資産評価システム研究センター)

The screenshot shows the homepage of the Chikamap website. At the top, there is a navigation bar with the site name and logo. Below this, a main banner area contains a map of Japan and a list of services. The services listed are: 1. Fixed Asset Tax Route Value, 2. Succession Tax Route Value, 3. Land Price Disclosure Price, and 4. Prefecture/City Land Price Survey Price. To the right of the banner is a 'Notice' section with the date 2023-5-10 and information about price updates. Below the banner are three main service tiles: 'Browse Map' (with a search icon), 'Fixed Asset Tax Route Value' (with a map thumbnail), and 'Succession Tax Route Value' (with a map thumbnail). To the right of these is a 'Land Price Disclosure & Land Price Survey' tile. Below these tiles is a row of partner logos including 'Nippon Real Estate Research Institute', 'Hasegawa Real Estate Agency', 'Daiwa Real Estate Service', 'Asahi Kasei', 'International Aviation', 'Asia Aviation', and 'Maruko'. On the far right, there is a QR code for the mobile site. At the bottom, there is a footer with contact information and a copyright notice.

全国地価マップ

「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土地評価情報がご覧いただけます。

2画面表示 リンク 画像保存 印刷 使い方ガイド

- 固定(令4)
- 固定(令3)
- 固定(令2)
- 固定(令元年)
- 相続(令4)
- 相続(令3)
- 相続(令2)
- 相続(令元年)
- 公示等(令4)
- 公示等(令3)
- 公示等(令2)
- 公示等(平31)

固定資産税路線価等 (令和4年度)

現在地 坂戸市中里 付近 透過性 初期値

詳細情報

選択された「標準宅地」

時点
時点修正後(令和3年7月1日時点)の価格を表示
価格 (円/m)
15,000

所在
中里字正天229-2

時点修正率期間1
令和2.1.1~令和2.7.1
時点修正率1
0.996

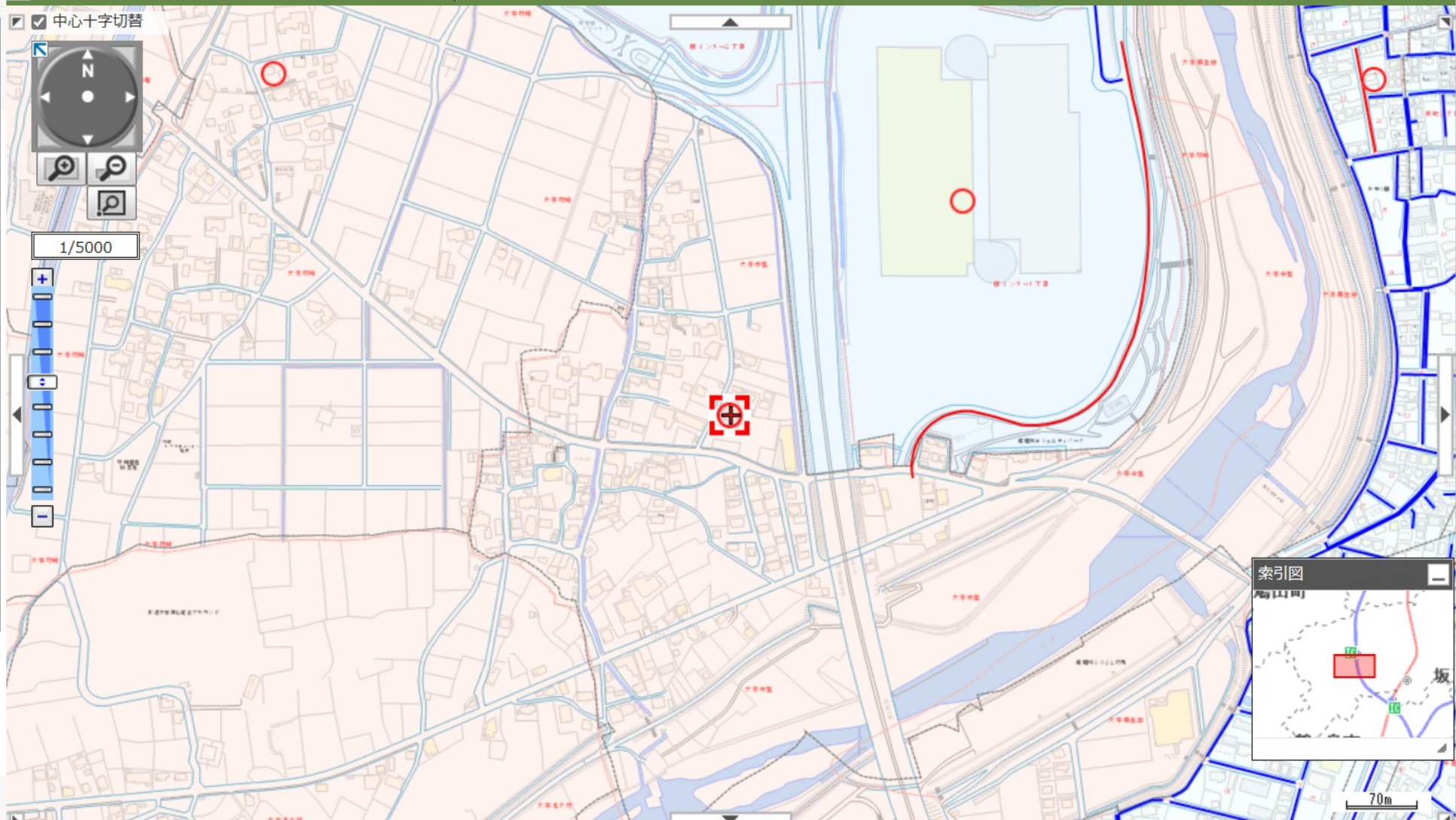
時点修正率期間2
令和2.1.1~令和3.7.1
時点修正率2
0.996

時点修正率期間3
令和2.1.1~令和4.7.1
時点修正率3
-

基準・標準宅地番号
241

基準・標準宅地
標準宅地

用途地区区分



索引図

住所一覧から検索

第4部 不動産鑑定士の仕事

主な依頼者と依頼目的

依頼者	依頼目的
国土交通省	地価公示
都道府県庁	地価調査、用地買収、 公売、売払い等
国税庁（局）	相続税路線価、公売
市町村役場	固定資産税評価、用地 買収、公売、売払い等
裁判所	競売評価、第三者鑑定
金融機関	担保評価
REIT運用会社	証券化
弁護士	裁判評価等
公認会計士・税理士	相続評価、社長と法人 間の売買、減損会計等

不動産鑑定評価書 活用例

<不動産鑑定士は不動産についての良きパートナーです>



不動産を賃貸借するとき

ビルやマンションなどの家賃の決定には、貸手も借手も納得のいく資料にすることが必要です。このような家賃のほか、地代、契約更新料、名義書替料なども鑑定評価の対象です。また、借地権、借家権価格と財産価値判定の根拠としても鑑定評価書は役立ちます。



不動産を担保にするとき

お持ちの不動産を担保に、事業資金などを借るとき鑑定評価書があれば、借りられる金額の予想がつくなど、便利です。逆に担保を設定するときは、評価額がはっきりしていることが重要です。



相続などで適正な価格が必要なとき

財産相続で一番問題となるのが土地・建物など、不動産の分割です。鑑定評価を受ければ、適正な価格が把握でき、公平な相続財産の分割をすることができます。



不動産の証券化

不動産を裏付けとする証券に機関投資家等が投資する場合や、特定目的会社に融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待でき、将来の適正な売却可能価格を知るために鑑定評価が必要となります。



不動産を売買・(等価)交換するとき

「思いどおりの値がつけば手放したい」と思っているときなど、まず、あなたの不動産の適正な価格を知っておく必要があります。また不動産を買うとき、(等価)交換するときにも、鑑定評価をしておけば、安心して取引をすすめられます。



コンサルティング業務

不動産のエキスパートとして広く個人や企業を対象に、不動産の有効活用、開発計画の策定をはじめとする総合的なアドバイスを行っています。



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。



その他の鑑定評価業務

会社分割、会社更生法、民事再生法、減損会計導入などに伴う鑑定評価をお役にください。

不動産競売 - 「BIT」 で検索

競売物件検索 | BIT 不動産競売物 × 競売物件検索: 詳細 | BIT 不動産 × +

https://www.bit.courts.go.jp/app/propertyresult/pr001/h05

BIT 不動産競売物件情報サイト
Broadcast Information of Tri-set system

使い方 | 手続案内 | お知らせ | 用語集 | FAQ | お問い合わせ

競売物件 | 売却結果 | 過去データ | スケジュール

閲覧可能な競売物件は、**956**件です。(2023年06月02日 17時現在)

ホーム > 地域選択 > 競売物件検索 > 競売物件検索結果一覧 > 競売物件詳細

競売物件詳細 ⓘ

戸建て さいたま地方裁判所川越支部 令和04年(ク)第142号

売却基準価額 **12,700,000円** 買受申出保証金 **2,540,000円**
買受可能価額 **10,160,000円**

期間入札

公示開始日	令和05年05月17日	閲覧開始日	令和05年05月17日
入札期間	令和05年06月01日 ~ 令和05年06月08日		
開札期日	令和05年06月15日	売却決定期日	令和05年06月29日
特別売却期間	令和05年06月19日 ~ 令和05年06月23日		

3点セットのダウンロード

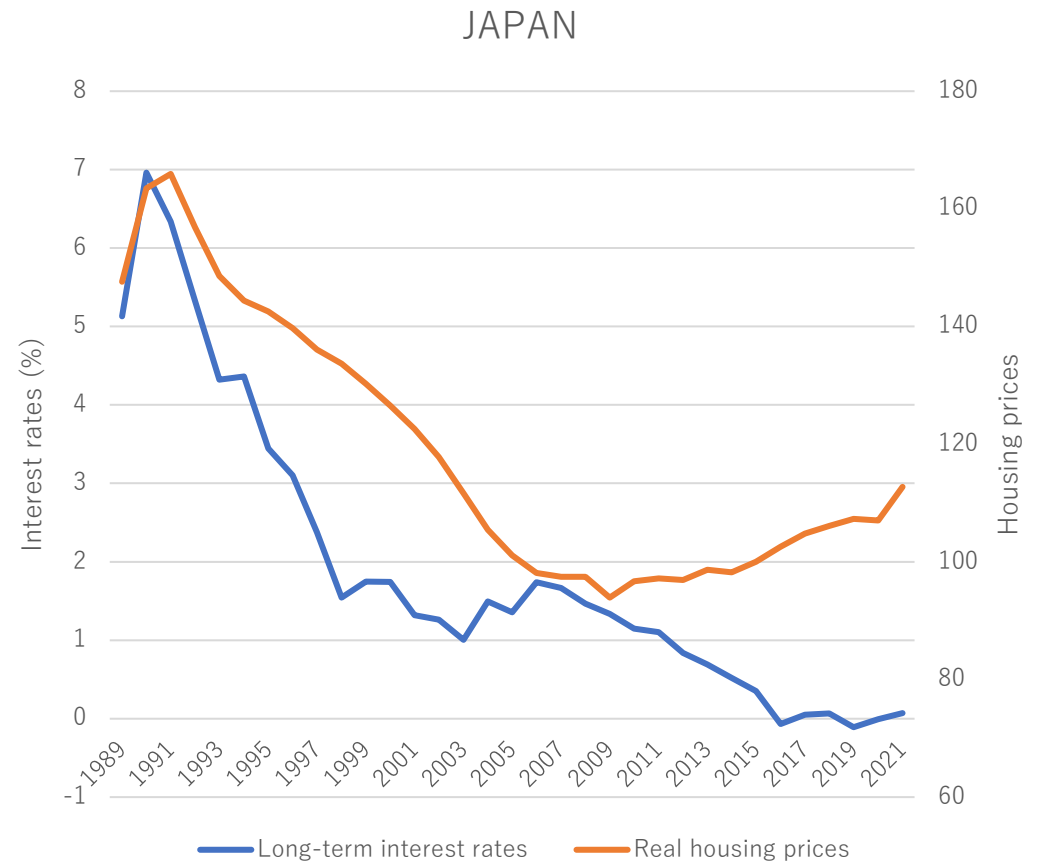
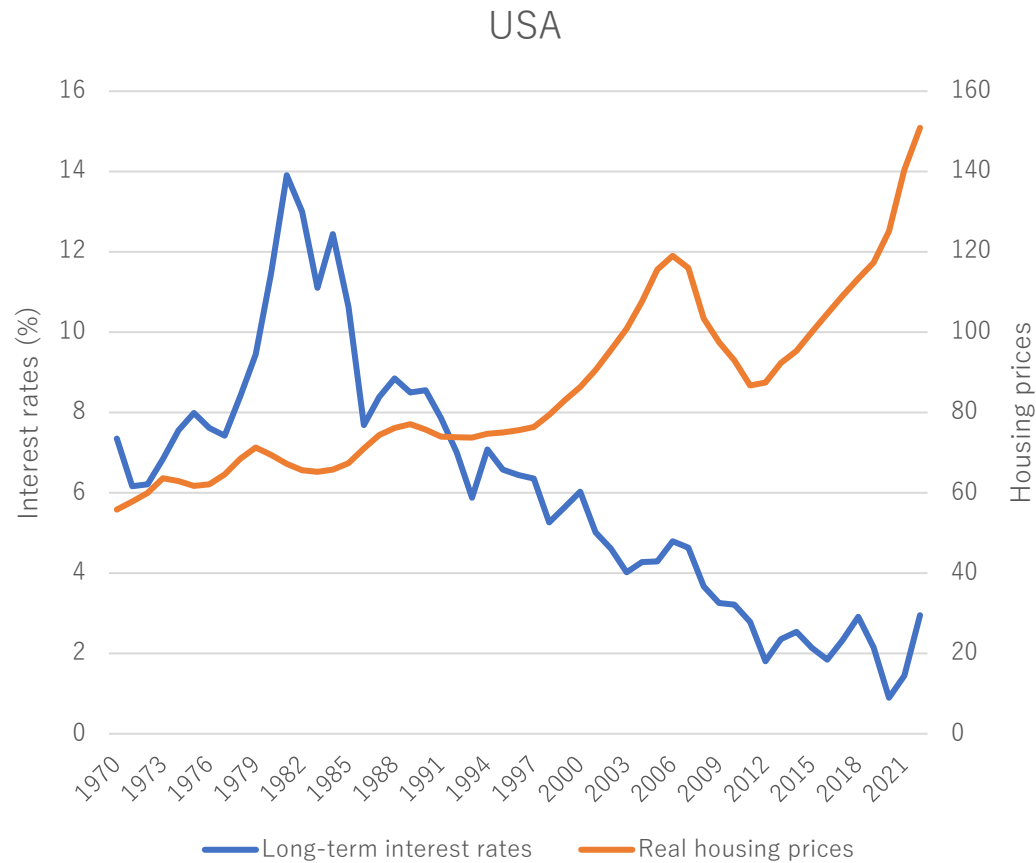
お問い合わせ [はこちら](#)

※3点セット(物件明細書, 現況調査報告書及び評価書等)をPDFファイル(1.9MB)でダウンロードすることができます。

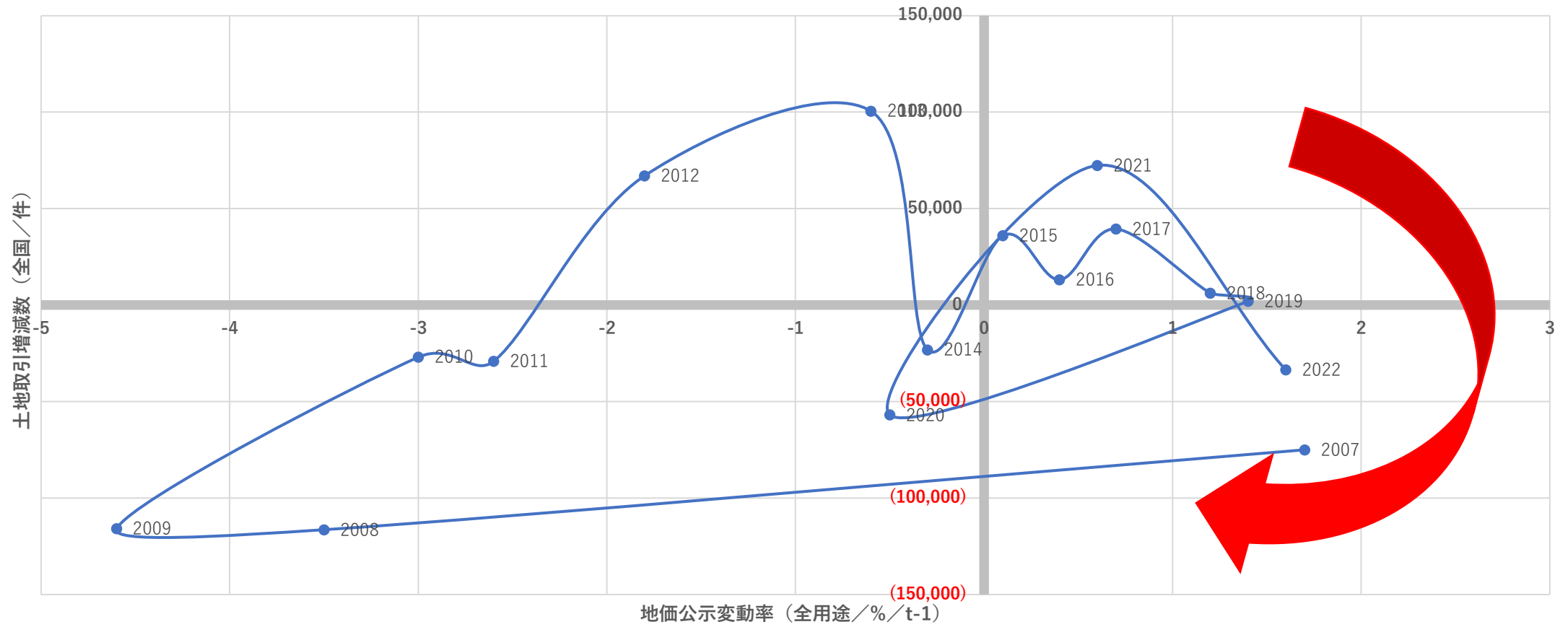
物件詳細 周辺情報

金利と住宅価格の推移

－日米ともにある時点より負の相関関係（収益還元法（ $P = \frac{a}{r}$ ）のセオリー通り）



今、我々はどこにいるのか？ (4象限モデル)



不動産鑑定士の職業奉仕

職業奉仕	内 容
無料相談会	<ul style="list-style-type: none">➤ 公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会が年2回の街頭相談会（浦和・大宮・川越・熊谷）…山口は2年に1回川越担当➤ 東松山市役所で年10回（毎月第2水曜日）…山口は年2～3回担当➤ 坂戸市役所で年10回（毎月第2金曜日）…明日6/9（金）は山口が担当
裁判所の調停委員	<ul style="list-style-type: none">➤ 民事・家事どちらにも不動産鑑定士が在籍➤ 山口はさいたま地方裁判所・熊谷簡易裁判所の民事調停委員
講師・講演	<ul style="list-style-type: none">➤ 早稲田大学グローバルエデュケーションセンター（2019～）➤ 東松山市きらめき市民大学（2018～）➤ その他、東松山市社会教育講座、初雁会、稲門会、RCなど

ご清聴ありがとうございました<m()m>

有限会社 山口不動産鑑定所

Value with Great Insight

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

T 0493-22-0567

F 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp