

1. 不動産の鑑定評価とは

ごく簡単に言えば、
「不動産の価値がいくらかであるか」
を判定することですが、きちんと説明すると下記の通りになります。

(1) 不動産鑑定評価基準による定義

不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を、不動産鑑定士等が的確に把握する作業です。

(2) 不動産の鑑定評価に関する法律による定義

この法律において「不動産の鑑定評価」とは、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。

2. 不動産の鑑定評価が必要とされる理由

不動産は、他の財物と異なり、次のような特徴があります。

- ① 価額が大きい
- ② 個別性が強く、様々なタイプのものがある(※1)
- ③ 権利内容が複雑である(※2)

しかし、その経済価値が必ずしも明らかでないことから、不動産鑑定士による鑑定評価が必要となります。

- (※1) 銀座のデパート、大手町のオフィス、高層マンション、ワンルームマンション、郊外の戸建住宅、駅前の商店街、工業団地、倉庫、ホテル、軽井沢の別荘、など様々なものがあります。
- (※2) 建築基準法、都市計画法など、様々な公法上の規制により、建物の建築が規制されます。また、借地権、借家権、私道通行権などの権利が存在する場合もあります。

3. 不動産鑑定士とは

不動産鑑定士は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づき制定された国家資格であり、不動産の経済価値を判定することを職業とする専門家です。

不動産鑑定士試験に合格し、定められた手順を経た後に国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に登録されます。

国家資格ですから、不動産鑑定士以外の者が「不動産鑑定士」の名称を使用したり、不動産鑑定業者以外の者が不動産鑑定業を営んだりすることは禁じられています。