

高度な知識、豊富な経験、的確な判断力  
不動産鑑定評価のエキスパートとして  
幅広いニーズに応じていきます



## 「不動産鑑定って何?」at?

現代の土地問題の多くは「適正な地価」と「適正な土地利用」に大きく依存しています。不動産鑑定士は、地域の環境や社会情勢など諸条件を考慮して適正な地価等を判断する唯一の資格者です。また、豊富な実務経験と知識を活かして、取引事例の調査・分析及び物件調査・市場価格などの隣接業務のほか、団体や個人を対象に不動産の利用に関するコンサルティングなどの周辺業務も行っています。

### 不動産鑑定 業務

定期的な鑑定評価のひとつとして、国や都道府県が行う「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」があります。そのほかにも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) 資産評価なども行っています。

### 調査・分析等 業務

不動産の取引価格水準や地代家賃等水準の把握、または不動産売買及び担保価値の把握のための調査・分析のほか、不動産投資や処分判断資料となる調査・分析なども行います。

### 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しています。



## 不動産鑑定評価は たとえばこんな時に活躍します



### 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賃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、事業資金などを借りるとき鑑定評価書があれば、借りられる金額の予測がつくなど、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。また、不動産を証券化する場合、不動産鑑定評価書が必要となります。



### 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、不動産の分配です。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。



### 資産評価をするとき

土地・建物の評価替えをするとき、あるいは現在の資産価格を知りたいとき、鑑定評価が必要となります。不動産の価格は流動的なものだけに、常にそのときどきの価格を把握しておくことが大切です。



### 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。



### 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。

## 不動産鑑定士になるまで

### 短答式試験

**試験科目**  
不動産に関する行政法規/不動産の鑑定評価に関する理論

**受験資格**  
年齢、学歴、性別、国籍を問わず誰でも受験できます。

**試験日**  
毎年1回実施

### 論文式試験

**試験科目**  
民法/経済学/会計学/不動産の鑑定評価に関する理論

**受験資格**  
短答式試験合格者

**試験日**  
毎年1回実施(3日間)

### 実務修習

国土交通大臣の登録を受けた実務修習機関において「実務修習」を受けます。

### 不動産鑑定士

実務修習修了審査の結果、修了を認められ、国土交通大臣の修了の確認を受けた方が不動産鑑定士として登録することができます。

### 企業内鑑定士

一般企業に所属し、鑑定評価部門において鑑定評価等業務を行うことや、不動産鑑定士の知見を活用して他部門で活躍できます。

不動産会社/信託銀行/生保・損保会社 ほか

### 独立開業

不動産鑑定業の登録を受け、不動産鑑定業を開業することができます。

資格取得後は