

不動産業者のチラシでよく目にする『**無料査定受付中!**』というキャッチフレーズ。

この「査定」と「鑑定評価」の違い、ご存知ですか？

価格査定は、依頼者が媒介価格を決める際の参考として算出されるもので、不動産鑑定評価に基づく価格ではありません。これに対し不動産鑑定士が行う鑑定評価とは、合理的な市場で形成される正常な市場価格を的確に把握することを目的としています。下表は、響不動産リサーチ図書仕様に基いて、「調査・査定」と「鑑定評価」の違いを比例、示したものです。

不動産を購入する際、宅地建物取引主任者による重要事項の説明が義務付けられていますが、その内容は必ずしも買主にとって必要十分とはいえません。

不動産基本調査／不動産基本査定…鑑定評価ではありません。参考価格です。
 不動産簡易鑑定…所有者等、関係者のみが利用できる、利用制限つきのものです。
 基本総合鑑定書…第三者との取引に利用可(いわゆる鑑定書です)

調査項目	重要事項説明書(宅建業法)	響不動産リサーチ図書商品				調査の特徴
		←調査・査定→		←鑑定評価→		
		不動産基本調査	不動産基本査定	不動産簡易鑑定	プレミアム総合鑑定	
情報の総項目数	約60項目 100%	約100項 166%	約120項 200%	約240項 400%	約1,300項目 2,166%	一般的な重要事項調査と響不動産リサーチ仕様の簡易鑑定を取り上げてみても、情報数の差は4倍以上あります。
1. 不動産の表示	(1)土地 (2)建物					
2. 売主と占有に関する事項	(1)売主 (2)売買契約時の占有に関する事項					
3. 登記簿記載事項	(1)土地 (2)建物					
4. 法令に基づく制限	(1)都市計画法の制限 (2)建築基準法の制限 (3)その他法令の制限					
5. 敷地と道路の関係						
6. 私道に関する事項						
7. 供給処理施設の状況						
8. 売出価格						
9. 価格調査(不動産鑑定士or不動産コンサルティング技能者)	(1)公示価格・路線価 (2)価格調査 ①地価水準 ②建物価格水準 ③個別格差を加味した土地価格 ④減価要因を考慮した建物価格 ⑤取引にあたっての留意事項 ⑥原価法による積算価格 ⑦収益還元法(直接法)による収益価格 ⑧価格一覧 ⑨鑑定評価額の算定内容 ⑩地域要因分析 ⑪近隣地域分析 ⑫不動産市場動向 ⑬賃貸市場動向 ⑭収益還元法(DCF法)による収益価格					地域の価格水準が把握されることにより、売買価格の判断に貴重な判断材料となる。 対象不動産の実態を反映した価格が把握されることにより、安心して売買を行うことができる。 専門家による経済価値が明確に表示され確信を得ることができる。 不動産鑑定士による詳細な価格形成要因分析及びマーケットリサーチを基に最新の評価手法を駆使して対象不動産の運営計画に寄与するとともに経済価値の正確な把握が可能となる。デューデリジェンスに対しても充分な対応ができる。
10. 建物の品等						建物の状況を把握することが可能となる。
11. 近隣地域の状況						近隣の利用状態が明確になる。
12. 対象不動産の個別的要因	(1)環境条件 (2)画地の条件					対象不動産に影響を与える環境や画地の形状・側道・傾斜等の情報が得られる。
13. 最有効使用の判定						当該不動産の最適な利用方法が明らかになる。
14. 周辺施設位置図						対象不動産と生活及び産業に係る各種施設との位置関係が明確に把握されることにより、的確な判断材料が得られる。
15. 地域環境の状況(不動産コンサルティング技能者)	(1)最寄駅に関する詳細情報 (2)バス便の情報 (3)幹線道路へのアクセス (4)教育施設の情報 (5)文化施設の情報 (6)医療施設の情報 (7)商業利便施設の情報 (8)公園緑地の情報 (9)官公署等の情報 (10)娯楽施設の情報					
16. 建物調査(建築士)	(1)建物詳細情報 (2)建物総合評価 (3)法令適合性 (4)耐震・劣化・維持管理状況 (5)機能性 (6)平面図・断面図					一級建築士による診断が行われることから、収益の源泉となる建物の詳細な情報が得られ、賃貸経営や安心な生活に十分な判断材料となる。また、デューデリジェンスにも耐え得る内容となっている。
17. 土地地盤の調査(地盤調査登録業者)	(1)専門業者による詳細調査報告 (2)スウェーデン式サウンディング試験					土地敷地の詳細情報が得られ、契約に自信を持って挑むことができる。
18. 現地調査(土地家屋調査士)	(1)本地の境界等詳細情報 (2)隣接地の詳細情報 (3)供給処理施設の詳細情報 (4)接面道路の詳細情報 (5)土地家屋調査士による留意事項					不動産の取得後に生じる各種のトラブルに対して、この詳細情報によって未然に予防することが可能となる。
19. 税額試算(税理士)	(1)購入時の税金 (2)保有にかかる税金					契約によって生じる税額は、予期せぬ出費となって購入計画に影響を与える。
情報の総項目数	約60項目 100%	約100項 166%	約120項 200%	約240項 400%	約1,300項目 2,166%	一般的な重要事項調査と響不動産リサーチ仕様の簡易鑑定を取り上げてみても、情報数の差は4倍以上あります。