

# 不動産のリスク回避のためには

## 一度は、外部の専門家によるチェックを

(株)小川不動産鑑定



不動産鑑定士・中小企業診断士  
小川 和夫氏

### I はじめに…

不動産鑑定士は、不動産の価格を査定することが主な仕事です。「〇〇町のあたりは

坪40万円が相場」などと、よく一口で言われることもあり、ますが、実際は、間口の狭広、不整形の度合い、周辺環境の良し悪しなどによって、同じ町内でも、一つ一つの不動産評価額は大きく違ってくることから、適正な評価判断が必要となります。

### II 不動産の鑑定評価

不動産の鑑定評価は、売買や賃貸、企業会計、相続、裁判、再開発、担保評価、倒産、再生、企業合併、収用、証券化、現物出資などの場面で活

用されているほか、「公示価格」「都道府県地価調査価格」「相続税路線価」「固定資産税評価額」などの公的評価も担っており、多岐に渡っています。

不動産鑑定士は国家資格であり、鑑定を行う場合には一定の評価基準に則って評価を行う必要があるため、相応の費用や時間がかかります。そのためか、マイホーム購入時などに鑑定を依頼することはほとんどなく、一般の方にとっては馴染みが薄いのが現状ではないでしょうか。

### III 不動産はリスク資産

不動産の鑑定は、元々は、適正な地価形成と国などが用地買収をするときに必要になった制度であるといわれて

います。これまでは、公的なものが中心でしたが、民間でも、売買、賃貸、権利関係に絡む問題は、鑑定することで事前に避けることや解決できることもあります。

また、不動産はリスク資産といわれて久しく、ただ保有しておけば良かった時代から、今や種々の不動産リスクへの対応が求められる時代になった、とも言えます。

### IV CRE戦略

#### (一度は外部チェックを)

最近、「CRE戦略(企業不動産戦略)」との言葉をよく耳にするようになりまし。これは企業の保有する不動産について、企業の価値向上の観点から、経営戦略的視点に立って見直しを行うこと

です。単に、評価だけではなく、このようなアドバイザリー業務も取り扱っています。

なお、本格的なCRE戦略といった大がかりなものでもなく、一度、外部の目から、「保有する不動産に何か問題はないか等」の簡単なチェック(診断)を受けてみるだけでも、リスク回避上、とても有効です。

### V 最後に…

最後に、不動産鑑定士は、土地建物だけでなく、地代や家賃、借地権、立退料などの鑑定も行っています。また、正式な鑑定に至らなくとも、簡易的な調査業務やアドバイスを受けることも可能です。



O G A W A

不動産鑑定評価  
コンサルティング

# 株式会社 小川不動産鑑定

代表取締役 小川和夫 不動産鑑定士/中小企業診断士

〒733-0033 広島市西区観音本町2丁目11番12号

TEL 082-503-3636 FAX 082-503-3693

E-mail:ogakan@msa.biglobe.ne.jp

[www.ogakan.com](http://www.ogakan.com)

詳しくは…