Guidance Of Appraisal

価格等調査業務のご案内

REAL INC.
株式会社レアル

Index

Sheet 1　鑑定評価について

Sheet 2　評価に必要な手続きについて

Sheet 3　鑑定評価業務フロー

Sheet 4　報酬体系

Sheet 5　事業概要

About Real Estate Appraisal

鑑　定　評　価　に　つ　い　て

不動産の価格はさまざまな要因が関わりあって形成されており、不動産に馴染みの無い方が適正な価格を把握することは困難です。鑑定評価書は不動産の客観的な価値を証明する有効な資料として様々な分野・場面で活用されております。当職はこれまで培ってきた経験、各種の分析資料等に基づいて、不動産の経済価値を判定し、適正な価格を明示致します。

主な依頼目的

売買・交換等に伴う評価

一般の売買の参考資料のほか、法人間等の資産の交換、保有資産の時価把握などに客観的評価を必要とされる場合がございます。

証券化不動産の評価

不動産の証券化にあたっては投資家が投資判断する上でデューデリジェンスやキャッシュフロー把握が必要となり、以下の場面等において鑑定評価で詳細な分析を求めます。

・ＲＥＩＴの特定資産売買，保有時モニタリング
・ 金融機関からのノンリコースローン借入れ，ＬＴＶチェック，信託設定時　等

担保評価（一般担保・各種財団等）

不動産に設定する抵当権の効力の範囲、抵当権実行によって回収可能な被担保債権額等を適切に把握する際、鑑定評価が参考になります。お客様が金融機関等から借り入れを起こす際や、金融機関等が融資を検討される際の交渉・判断材料としても有効です。

公的評価，公共用地取得（貸付）・土地区画整理事業等に伴う評価

鑑定評価制度は、我が国の地価形成に資するため創設された経緯をもち、次のような評価が公的に要請されております。

・ 地価公示法に基づく標準地評価，国土利用計画法施行令に基づく基準地評価
・ 公共用地取得のための評価　等

企業会計（販売用不動産・固定資産・賃貸等不動産等）に伴う評価

販売用不動産の強制評価減や減損会計等の場面、賃貸等不動産の時価開示等で客観的評価が必要とされる場合がございます。

事業再生（民事再生・会社更生・破産関係等）に伴う評価

事業再生再建手続きや破産手続開始時の財産評定において、不動産については中立的立場の鑑定士による鑑定評価が活用されており、回収可能額等の判定に利用されます。

事業承継（企業評価・Ｍ＆Ａ・非上場株式評価等）に伴う評価

Ｍ＆Ａ(企業の合併・買収)や事業承継に際して、企業(事業)価値を把握するため所有不動産の市場価値が求められます。また、賃貸ビル，百貨店，ホテル，ＳＣ，レジャー施設などを主要な事業資産としている企業においては、企業価値と不動産価値との関連性がより高くなります。

交渉・訴訟（継続・新規賃料・立退料等）に伴う評価

地代や家賃，立退料等の争いや交渉において利用できます。また、不動産の任意取得・処分をはじめ、Ｍ＆Ａや税務対策等に関連するコンサルティング業務から、賃料改定等に関連する調停・訴訟の対応、立退料の算定や権利者対応等のコンサルティングまで幅広く、鑑定関連業務としてサポート致します。

相続・税務対策上（相続・現物出資等）の評価

個人の遺産分割の場合等において、財産の時価が、通常の相続税財産評価で把握できない場合にサポート致します。固定資産税評価額よりも低く算定された場合、節税につなげることも可能です。また、現物出資を行う場合、取得株式の価値に見合う出資であるかを確認するため、鑑定評価が利用されます。

評価に必要な手続きについて

一般的な鑑定評価書発行までの流れです。（次シート、Work Flow Chart 参照）
ご依頼の受付から鑑定評価書の発行までは通常１ヶ月程度の期間を頂戴致します。
後述する「鑑定評価基準に則らない価格等調査」の場合も手続きは概ね同様になります。

1 ご依頼の受付

まずは電話又はメール等でお問い合わせ下さい。
鑑定評価（価格等調査）の流れについて説明させて頂きます。
評価に要する期間や費用等についてご理解頂き、その他ご不安な点等も解消して頂いてから業務を受付させて頂きます。
原則として見積りは無料ですが、見積工程において概算を要する等、一定作業を要する事案に関しては別途費用を頂戴する場合もございます。
その場合は予めご説明申し上げます。

（別紙）価格等調査業務依頼書兼承諾書
（別紙）価格等調査業務標準委託約款

2 鑑定評価の基本的事項の確定

ご依頼にあたり必要な書類等をご用意頂いて鑑定評価の基本的事項を確定するとともに、ご依頼者様，評価書のご提出先及び当職との利害関係等の有無の確認を致します。
基本的事項とは、次の３点をいいます。
①評価対象となる不動産の物的事項，権利の態様
②価格判定の基準日
③依頼目的及び条件に基づく価格又は賃料の種類
これら確定後、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」を発行させて頂きます（初回版）。

（別紙）不動産に関係する書類等について
（別紙）業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

3 対象不動産の調査

評価対象不動産については現地調査させて頂きます。
原則として敷地及び建物内に立ち入らせて頂きますが、お客様の依頼目的等によっては外観調査に留める場合もございます。

4 評価額の判定

資料の収集及び整理
資料の検討及び価格形成要因の分析
鑑定評価方式の適用
試算価格又は試算賃料の調整等を行い、評価額を判定致します。
工程内においてもお客様のご事情により必要あれば評価の概要について随時ご説明して参ります。
また、お求めに応じて概算価格報告を書面にてご提供致します。

5 鑑定評価書の作成

鑑定評価書とは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産鑑定評価基準に則った書面をいい、当基準によって右の事項全ての記載が要請されております。

お客様のご予算やご依頼目的等によっては、あくまで対象不動産の権利関係のみを整理したい、概算価格だけをお調べになっているといったケースもあるかと存じます。
このような場合、記載事項の省略を行った簡易な報告書（「鑑定評価基準に則らない価格等調査」報告書）等で対応可能な場合がありますので、受付時にお問い合わせ下さい。
省略の程度により鑑定評価書作成報酬から割り引いてご提供可能です。
但し、不動産鑑定評価基準を満たさない調査報告書では、公共機関等に対する証拠資料として活用できない場合があり、ご提出先に予めご確認頂くことを推奨致します。

Ⅰ 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類
Ⅱ 鑑定評価の条件
Ⅲ 対象不動産の物的事項及び対象不動産に係る権利の種類
Ⅳ 対象不動産の確認（実地調査等）に関する事項
Ⅴ 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連
Ⅵ 価格時点及び鑑定評価を行った年月日
Ⅶ 鑑定評価額の決定の理由の要旨
　１．地域分析及び個別分析に係る事項
　２．最有効使用の判定に関する事項
　３．鑑定評価の手法の適用に関する事項
　４．試算価格又は試算賃料の調整に関する事項
　５．公示価格との規準に関する事項
　６．当事者間で事実の主張が異なる事項
　７．その他
Ⅷ 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲
Ⅸ 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等
Ⅹ 関与不動産鑑定士の氏名
Ⅺ 依頼者及び提出先等の氏名又は名称
Ⅻ 鑑定評価額の公表の有無について確認した内容

6 鑑定評価書の発行

成果物発行前に評価書ドラフトをご覧になって頂き、追加で希望される記載事項等がないかを確認させて頂きます。
納品に関しては、正本１部、副本１部の発行を基本とさせて頂きます。ご依頼頂く副本部数が多い場合、別途費用を頂く場合がありますことご了承お願い申し上げます。
また、実調査において受付時に確認した事項に変更が生じるような場面もございますので、最終成果物に係る「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」を再発行して添えさせて頂きます（確定版）。

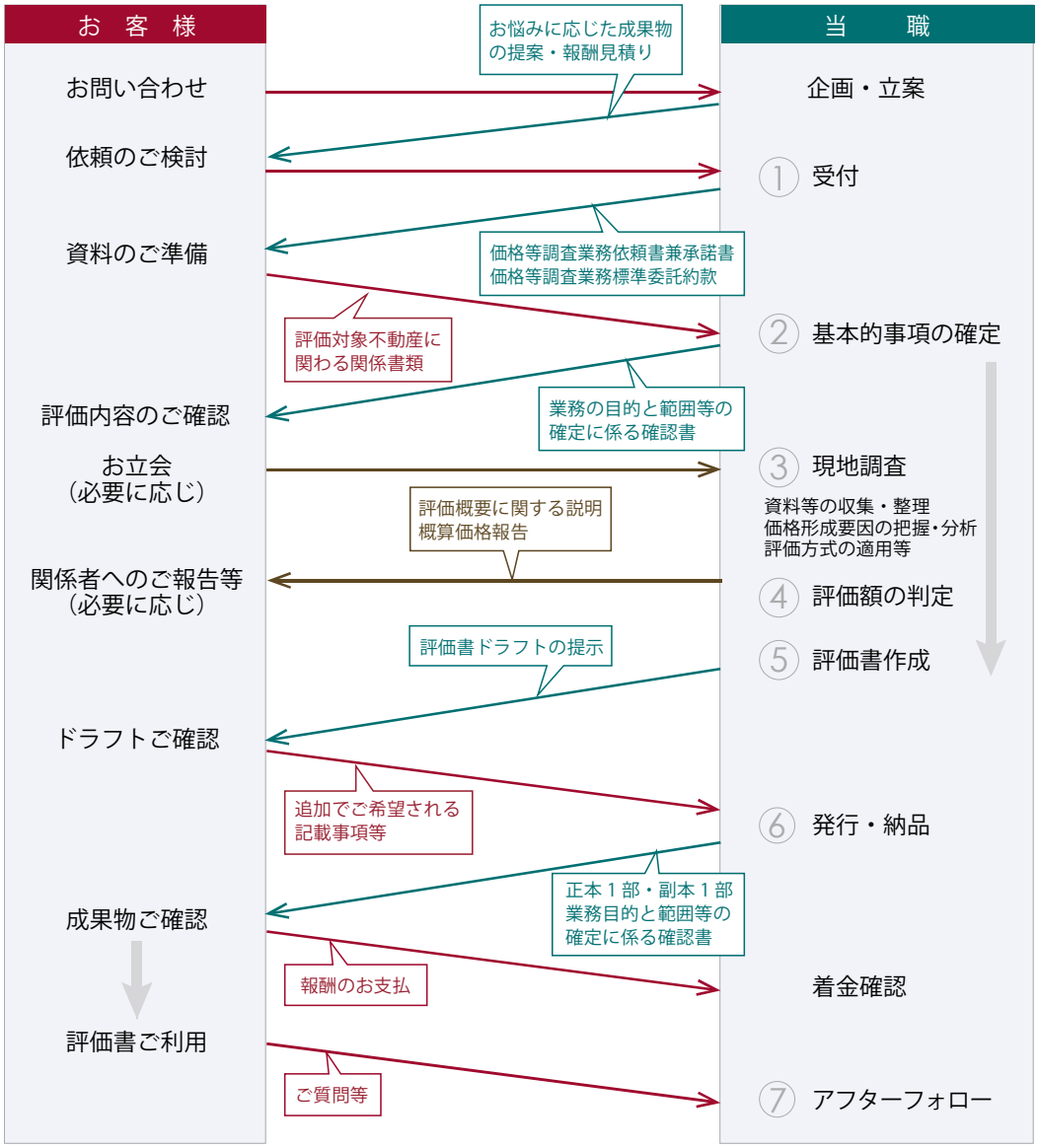
7 アフターフォロー

各報告書等の発行後も、お問い合わせやご質問などには随時対応させて頂きます。

Work Flow Chart

For Real Estate Appraisal

鑑 定 評 価 業 務 フ ロ ー



報酬について

鑑定評価報酬は、基本的に類型、評価額に応じて異なります。
また、記載事項の省略を行った簡易な報告書（「鑑定評価基準に則らない価格等調査」報告書）等の作成に当たっては、その程度によって鑑定評価書作成報酬より割り引いてご提供致します。
詳細は、次のAppraisal Fee（基本鑑定報酬額表）をご覧下さい。

Appraisal Fee

報　酬　体　系

基本鑑定報酬額表

類型＼価格	～3千万円	～1.5億円	～5億円	～10億円	左記価額を超えるもの
宅地の所有権	20万円	35万円	55万円	65万円	価格1億円毎に2万円を加算
宅地見込地の所有権	40万円	60万円	75万円	90万円	
農地、林地、雑種地等の所有権	50万円	70万円	85万円	95万円	
借地権、底地	30万円	45万円	60万円	75万円	
区分地上権	35万円	55万円	70万円	85万円	
自用建物及びその敷地の所有権	35万円	50万円	65万円	80万円	
貸家及びその敷地の所有権	40万円	55万円	70万円	85万円	
借地権付き建物（自用）	45万円	60万円	70万円	90万円	
借地権付き建物（貸家）	35万円	65万円	75万円	95万円	
建物の区分所有権	35万円	55万円	70万円	85万円	

（消費税別途）

類型＼月額賃料	～10万円	～50万円	～150万円	～300万円	左記月額賃料を超えるもの
地代	35万円	55万円	70万円	85万円	賃料10万円毎に1万円を加算
家賃	50万円	70万円	85万円	100万円	

（消費税別途）

※原則として上記報酬額表記載の金額以外には、交通費や資料費等の費用を請求することはございません。
　但し、以下の割増、割引事項等を設けておりますので、ご了承頂ければと存じます。

割増		割引	
各種財団、ホテル・ゴルフ場・パチンコ店・保養所等の特殊アセットに係る評価	50%を上限に割増	複数地点（2件目以降）	10～30%の割引
係争を前提とする評価（追加的業務や訴訟長期化等が生じる可能性が高いため）	50%を上限に割増	再評価	20%の割引
当社所在地より50km以遠，又は宿泊を要する場合	30%割増	記載事項の省略を行った簡易な報告書（「鑑定評価基準に則らない価格等調査」報告書）の作成	20～50%の割引
部分鑑定評価、限定価格，特殊価格に関する案件	50%～100%割増		
特に急を要する案件	30%～50%割増	顧問サービス案件	20%を上限に割引

キャンセル料について

お問い合せ	価格等調査業務依頼書 兼 承諾書交付後 現地調査前	現地調査後	概算価格報告後	評価書 ドラフトの提示後	鑑定評価書 発行・納品
	１万円（相談料相当）	報酬 ×１０%	報酬 ×５０%	報酬 ×８０%	

その他

・副本の発行は 1 部を基本と致します。
　3 部以上の発行をご要望される場合には、増刷分 1 冊につき基本鑑定報酬の 10%を頂きたくお願い申し上げます。
・セカンドオピニオンのご依頼は基本鑑定報酬の 20%とさせて頂きます。
・広大地意見書は 50 万円から対応致します。
・係争案件につき、その過程で不動産鑑定士の意見書や見解が必要になった等も、柔軟に承りますのでお問い合わせください。
　（成果物の内容や、報酬，お支払い方法は、上記報酬体系とは別に、案件に応じた協議とさせて頂きます。）

Business Outline

事　業　概　要

商号	株式会社レアル
代表者	木本　昇明
所在地	東京都台東区台東一丁目１６番３号
設立	平成 24 年４月
URL	https://www.rearaise.com
TEL	03-5812-4272
FAX	03-5812-4283
営業時間	10:00～17:30
定休日	土、日、祝祭日
加盟団体	公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都不動産協同組合
免許番号	不動産鑑定業：東京都知事（2）第 2662 号 宅地建物取引業：東京都知事（2）第 94734 号

代表者略歴

早稲田大学商学部卒

・不動産鑑定士
・宅地建物取引士
・不動産証券化協会認定マスター

2005-2007

最大手印刷会社の財務本部にて売上債権等を管理。

2007-2012

大手不動産鑑定事務所の株式会社谷澤総合鑑定所にて、証券化不動産を中心としてオフィス，レジデンス，ロジスティクス，リテール等の評価業務に従事し、評価額 1,000 億円超の大型案件からリゾート用地，葬祭場，立体駐車場等の特殊アセットまで幅広く評価実績を重ねる。

2012-

当社、株式会社レアル設立。
鑑定評価で培った経験やノウハウに基づき、投資コンサルティング等、サービスの幅を広げて不動産に関わる総合的なサポートをお客様に提供開始。

アクセス　Access

各駅からの所要時間

- JR 京浜東北線・山手線　秋葉原駅
  昭和通り口　徒歩 9 分
- 東京メトロ日比谷線　秋葉原駅
  1 番出口　徒歩 8 分
- JR 総武線　浅草橋駅
  西口　徒歩 10 分
- 都営地下鉄新宿線　岩本町駅
  A4 出口　徒歩 12 分

※ 駐車場はございませんので、お車でお越しの場合は、近隣のコインパーキングをご利用ください。