

## 不動産の鑑定評価について

「不動産鑑定」とは、国家資格を持つ不動産鑑定士が、規定に基づき適正な不動産価格や不動産の有効利用を判定する業務をいいます。

様々な土地問題の焦点は、「適正な地価」と「適正な利用」を如何に図るかにあるか、といえます。不動産鑑定士は、地域の環境や諸条件を考慮して、「不動産の有効利用」を判定し、「適正な地価」を提案いたします。以上に基づく「不動産鑑定評価書」は、一般的な「査定」と違い、公的機関に提出する場合に対象不動産の経済価値について、多面的に捉え説得力のある鑑定評価書として効力を発揮します。

## 不動産鑑定士について

「不動産鑑定士」とは、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律152号）に基づく不動産鑑定士試験に合格し、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に登録された者を言います。不動産鑑定士は、地域の環境や諸条件を考慮して「不動産の有効利用」を判定し、「適正な地価」を判断します。つまり、不動産鑑定士は、不動産の価格についてだけでなく、不動産の適正な利用についての専門家でもあります。不動産鑑定士はさまざまな分野で活躍しています。国や都道府県が土地の適正な価格を一般に公表するための、地価公示や地価調査の制度をはじめとして、公共用地の取得、相続税標準地の評価、固定資産税標準地地の評価、裁判上の評価、会社の合併時の資産評価ならびに現物出資の評価、さらには、不動産に関するコンサルティング等、広く公共団体や民間の求めに応じて不動産鑑定士が業務を行っています。

## このような場合にご利用ください

### □不動産を売買・交換するとき□

所有する不動産を「思い通りの値が付けば手放したい」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、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進められます。

### □相続等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、建物等不動産の分配です。第三者による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行うことができます。離婚に際する財産分与の場合も同様です。

### □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しりたいとき、鑑定評価が必要となります。不動産の経済価値は流動的であるため、常に時価を把握しておくことが大切です。

### □不動産を担保にするとき□

お持ちの不動産を担保に、資金などを借り入れ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等、便利です。逆に担保を設定するときは評価額を把握しておくことが重要です。

### □不動産を賃貸借するとき□

ビルやマンション等の家賃の決定には貸主も借主も納得のいく賃料にすることが必要です。このほか地代、更新料、名義書替料等も鑑定評価の対象です。また、借地権・底地の価値判断の根拠としても鑑定評価は役立ちます。

## その他のワンストップサービス

### 不動産管理業務

オフィスビル、賃貸住宅等の総合管理を中心に、駐車場、事業用土地等幅広く管理業務を行っております。ファーストクラスのサービスを目指し、お客様の信頼に答えてまいります。

### 不動産仲介業務

土地・建物売買、賃貸借仲介とあわせて、借地権・底地等複雑な権利調整にも豊富な経験を活かします。

### 不動産コンサルティング業務

不動産のプロフェッショナルを揃え、管理・仲介等の実績に基づいて、お客様のニーズに沿った不動産の活用等についてのコンサルティングを主とした業務としています。

## 会社概要

商号	戊申ビルディング株式会社 BOSHIN BUILDING CORPORATION
所在地	横浜市神奈川区台町1-2番地の3
TEL	045-314-1321 FAX: 045-322-2500
設立	昭和60年11月1日
資本金	3,000万円
代表者	取締役社長 渡邊 淳
免許	宅地建物取引業 一級建築士事務所 不動産鑑定業
事業内容	不動産の管理、仲介 コンサルティング、不動産鑑定