会 社 案 内

私達は不動産にともなうお客様の様々な
「問題」を解決いたします。

株式会社日本都市鑑定

http://www.toshikantei.com

東京都　北区(赤羽) 不動産鑑定 不動産評価 土地評価 相続財産等の時価評価　広大地評価　借地権 立退き料等の専門家です

株式会社 日本都市鑑定

お見積り無料サービス受付中

TEL 03-5249-3821
FAX 03-5249-3822

- トップページ
- 会社案内
- 税理士のみなさまへ
- 顧問契約のご案内
- 不動産鑑定士の紹介
- 不動産鑑定とは？
- 納品までの流れ
- 鑑定費用・料金について
- 地価の動向調査
- お客様喜びの声
- 不動産用語集
- よくあるご質問
- お役立ち情報
- 鑑定士ブログ
- リンク集
- 個人情報保護への取組み
- 会社案内等ダウンロード(PDF)

〒115-0044
東京都北区赤羽南1-11-7-205
TEL　03-5249-3821
FAX　03-5249-3822

立退き料についての
専門サイト
http://www.tachinoki.uud.jp/

不動産の鑑定評価は日本都市鑑定にお任せください！

東京都・埼玉県を中心とした関東圏で数多くの不動産を調査してきました。弊社は中正・中立を理念に、お客様の立場に立ち、不動産の問題を解決いたします。

代表取締役　不動産鑑定士　奥出　研二

↓↓私たちはこんな時にお役に立ちます↓↓(サービスのご案内)

- 不動産の売買 同族間の交換
- 相続財産の評価
- 不動産の担保評価
- 借地権・底地・更新料の評価
- 家賃や地代・立退き料の交渉
- 遊休不動産の有効活用

Copyright(C) 2007 nihontoshikantei All Right Reserved

ごあいさつ

品質保証 迅速対応 明朗コストの鑑定評価を提供します

株式会社日本都市鑑定は、創業以来、常にお客様の立場に立ち、お客様のニーズに合った情報サービスを発信し、お客様の役に立つ多数の鑑定評価書を発行してまいりました。

おかげさまで、最近では発行鑑定書の範囲も、東京都、埼玉県、千葉県、群馬県等関東近県を中心に全国各地に及び、売買の参考、担保評価、相続財産の時価評価、賃料・地代交渉、借地権売買の参考、不動産証券化などの不動産を巡る様々な局面で不動産の鑑定評価・調査のプロフェッショナル企業として付加価値のあるサービスを提供しております。

わが社の**「高品質」「迅速処理」「明朗コスト」によるサービス**は、必ずやお客様にご満足いただけるものと確信しております。
不動産の鑑定評価・調査のご用命は、ぜひ日本都市鑑定へお任せください。

日本都市鑑定　代表取締役
不動産鑑定士

奥出 研二

５つの経営理念

その1　多様なニーズに応えます

社会の多様なニーズにこたえます。的確な鑑定書の作成のみならず、不動産の有効活用、物件調査、市場調査（価格、賃料、利回り、的確な地域分析）、将来価格予想、不動産の証券化に係る評価、収益還元法重視の評価（ＤＣＦ法の採用）等、プロフェッショナル企業として付加価値のあるサービスを提供します。得意分野の異なる鑑定士や他の専門家（一級建築士、税理士、公認会計士、弁護士等）と連携し、高品質の鑑定書や調査書を作成します。

その2　高度な専門知識を提供します

専門性の異なる不動産鑑定士２名が、専門能力を駆使し、顧客のニーズに応えます。不断の努力、研鑽を積み重ね高度な専門能力の維持に努めます。

その3　迅速とリーズナブルさを追求

鑑定評価・調査書のクオリティの高さ、均一性によってお客様にご満足いただけるサービスを提供します。さらに迅速性、コストパフォーマンスの良さを保持し、チェック体制に万全を期しています。

その4　説明責任を徹底します

アカウンタビリティ（説明責任）は、現代社会のニーズ。経験豊かな不動産鑑定士３人があらゆるジャンルの課題にこたえていきます。

その5　中立な立場を守ります

鑑定評価にあたっては、常に公正中立の立場が求められますので、公共性、社会性を必要とされる鑑定士として、高いモラルを保ち社会への責任を果たします。

当社は資本的にも、人的にも、金融機関、大企業等のどの系列にも属さず、公正中立を貫きます。

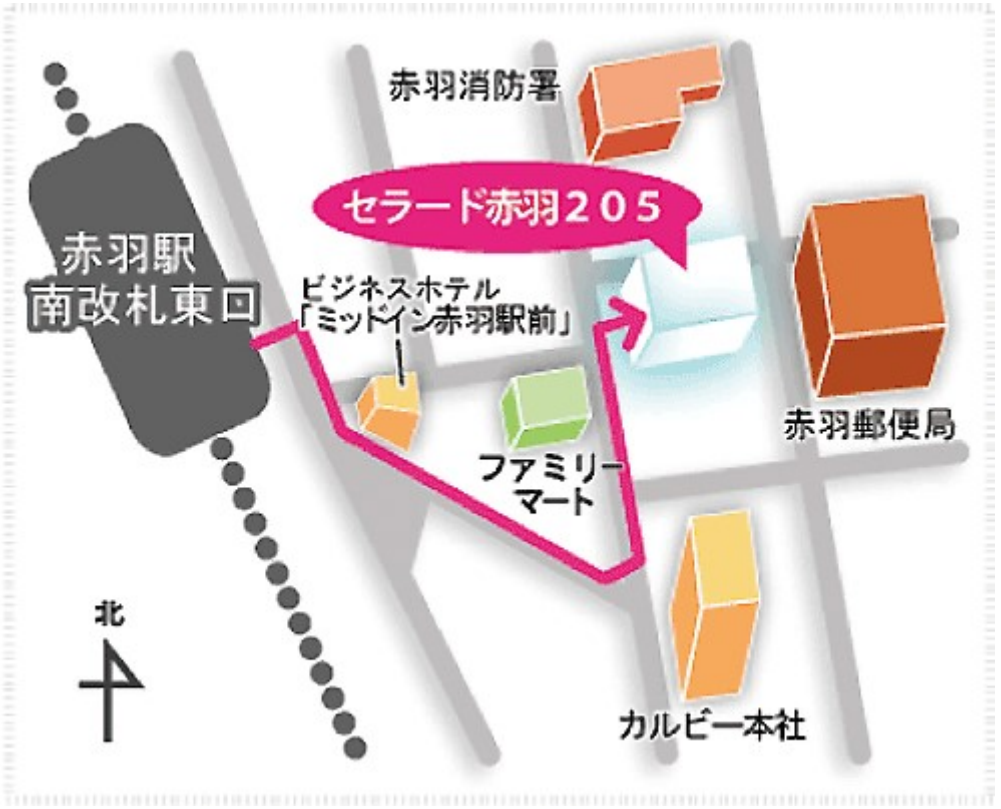
会社概要

社　　名	株式会社 日本都市鑑定
代表者名	奥出 研二
所 在 地	〒115-0044　東京都北区赤羽南 1-11-7-205
電話番号	03-5249-3821（代表）
FAX 番号	03-5249-3822
設　　立	平成 14 年 4 月 15 日
資 本 金	10,000,000 円
営業時間	午前 9 時～午後 6 時
休 業 日	土曜・日曜・祝祭日
登録番号	東京都知事登録　（3）1798 号
交　　通	JR 京浜東北線、埼京線「赤羽」駅徒歩 3 分（アクセスマップ参照）
加入協会	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

主なお付き合い先

大手生命保険会社（不動産部、財務部）
大手ＧＭＳ（総合スーパー）
大手商業ディベロッパー
大手機械・金属・材料メーカー
大手総合電気設備工事会社
大手不動産会社
上場企業各社
弁護士　　公認会計士　　税理士
国土交通省　　関東財務局　　税務署
東京国税局
東京都　　都税事務所
埼玉県　　埼玉県鴻巣市
鉄道・運輸機構　国鉄清算事業本部等

アクセスマップ



赤羽駅「南改札東口」を出て徒歩３分

不動産鑑定士の紹介

氏　名：**奥出　研二（おくで けんじ）**
資　格：不動産鑑定士（登録番号 3339 号　昭和 53 年 3 月登録）
　　公認不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引主任者
出身校：明治大学法学部卒業（昭和 48 年 3 月）
経　歴：藤和不動産株式会社、
　　朝日生命保険相互会社
　　（財務審査部不動産評価グループ チーフ課長）
　　平成 14 年 4 月株式会社日本都市鑑定設立
　　（代表取締役に就任）
公　職：国土交通省 地価公示鑑定評価員
　　埼玉県 地価調査鑑定評価員
　　関東信越国税局 鑑定評価員 路線価評価員
　　埼玉県鴻巣市 固定資産評価員
　　東京地方裁判所 民事調停委員（所属 東京簡易裁判所）
　　東京地方裁判所　鑑定委員
　　(社)日本不動産鑑定士協会連合会
　　司法制度改革特別委員
　　法務鑑定委員
　　不動産鑑定士調停センター 運営委員 副委員長
　　(社)東京都不動産鑑定士協会 業務推進小委員長を歴任
所属会：(社)日本不動産鑑定協会
　　(社)東京都不動産鑑定士協会
居住地：埼玉県鴻巣市
出身地：東京都小金井市
趣　味：読書（歴史小説中心、司馬遼太郎、童門冬二、井上靖、
　　藤沢周平等
　　ほかに「宮本　輝」は全冊読破）、家事･家の整理整頓、
　　家族団欒、テニス
特　技：何でも前向きに考えること
　　他人の良いところがわかること
座右の銘：「悩んだら前に進む」
尊敬する
　人物：上杉　鷹山

氏　名：**神道　和弘（じんどう かずひろ）**
資　格：不動産鑑定士（登録番号 8013 号　平成 19 年 2 月登録）
　　マンション管理士　宅地建物取引主任者
出身校：明海大学不動産学部卒業（平成 10 年 3 月）
経　歴：不動産会社を経て、平成 15 年 11 月株式会社日本都市鑑定
　　入社
　　（この間平成 15 年 10 月に不動産鑑定士 2 次試験合格）
公　職：国土交通省 地価公示鑑定評価員
　　（東京都北区、荒川区、板橋区）
　　東京都 地価調査鑑定評価員
　　東京国税局 鑑定評価員 路線価評価員
居住地：千葉県松戸市
出身地：東京都
趣　味：ギター、読書、ビリヤード、ダーツ
特　技：珠算一級
座右の銘：「しあわせは いつも じぶんの こころが きめる」
尊敬する
　人物：イチロー

不動産鑑定士とは

不動産鑑定士とは、不動産の適正な時価判定と有効利用を提案する国家資格者です！

不動産鑑定士試験*（司法試験、公認会計士試験とならび三大国家試験と呼ばれています。）に合格し、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に登録を受けたものをいいます。不動産鑑定士試験の合格率は約 4～5%です。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**。

⇒法律の相談は、弁護士
⇒税金の相談は税理士・公認会計士
⇒**不動産の相談は不動産鑑定士へ**

*平成 18 年度から新しい試験と実務修習制度が実地されました。不動産鑑定士試験は短答式試験と論文式試験の 2 つからなります。その後、実務修習を経て、登録を行うことで、不動産鑑定士となることができます。

不動産鑑定評価とは

鑑定評価とは、不動産の経済価値、つまり価格・賃料などを現実の不動産市場に成り代わって適正に判定することです

通常の売買であれば、売り手と買い手が合意した価格で不動産の価格・賃料が決定するわけですが、不動産は**個別性が強く**、**取引市場も限られており**、また、取引当事者の能力や動機等により、そこで形成される価格・賃料は、必ずしもその不動産の適正な価格・賃料を形成するものとは言い得ない場合があるために、鑑定評価が必要になります。

また、**その価格が適正であるかを証明する必要がある場合**や、そもそも売買をおこなうわけでないが、**客観的な不動産の価格を証明する場合**（固定資産税や相続税の申告、訴訟の場合を想定して

みてください。）などがあります。

鑑定評価は、不動産鑑定士等が準拠すべき実務指針である「不動産鑑定評価基準」に基づき不動産鑑定士等が不動産の価格・賃料を評価し、「不動産鑑定評価書」を発行することであり、「不動産鑑定評価書」は**客観的かつ適正な不動産の価格・賃料を証明するものとして、公的に通用力のある唯一のものです**。

◆ 不動産鑑定評価

公的機関から依頼される業務

- 地価公示法に基づく標準地の鑑定評価
- 国土利用計画法施行令に基づく基準地の鑑定評価
- 相続税課税のための路線価の評価
- 固定資産税評価員業務
- 土地収用法その他の法律により公共用地を取得する際の補償目的の鑑定評価
- 競売事務における鑑定評価
- 国有財産法に基づく国有財産の評価

民間企業･個人等から依頼される業務

- 売買、交換、相続、贈与、訴訟、担保等における鑑定評価
- 減損会計における鑑定評価
- 不動産証券化に伴う鑑定評価
- 抵当証券発行のための鑑定評価
- 会社合併時における資産評価
- 会社更生法や民事再生法の要請に伴う資産評価
- 都市再開発法に基づく市街地再開発事業における従前・従後の各種権利の鑑定評価
- 独立行政法人化に伴う資産評価
- 地代や家賃の更新・改定時の係争における評価
- ゴルフ場・ホテルなどの特殊な物件の鑑定評価
- 容積移転に係る鑑定評価

◆ 不動産調査

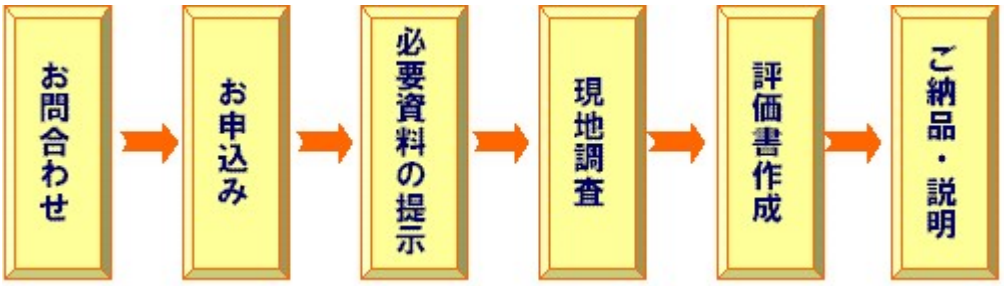
- 金融機関等の担保物件・物件調査に対応した調査書作成業務
- 企業の資産整理・Ｍ＆Ａ等に付随する調査業務
- 各種マーケット分析

◆　不動産有効活用のコンサルティング

・遊休不動産の相続対策等の有効活用・立退交渉・老朽建物の建替の相談等

・不動産調査・活用についての講演

納品までの流れ



STEP１　：　お問合せ

相談料は初回無料です！

※お電話の場合には、お名前とご連絡先を教えていただきます。
※メールの場合には、お名前とご連絡先を明記してください。

お電話又はメールでご連絡くだされば担当者がご相談、ご説明させていただきます。
ご不明な点がございましたらお気軽にご連絡ください。

STEP２　：　お申込み

お客様の依頼目的、評価対象、条件、鑑定評価書の提出期限・発行部数等を決めていただきます。鑑定評価報酬をお見積りいたします。

STEP３　：　必要資料の提示

次のような資料を必要に応じて、ご提示していただきます。

・登記簿謄本（土地・建物）
・公図写／地積測量図
・建物図面（更地の場合は不要）
・固定資産評価証明書又は納税証明書の写し
・その他契約関係書類等

STEP４ ： 現地調査

対象不動産の詳細、鑑定評価額及びその決定の理由等を盛り込んだ鑑定評価書を作成いたします。不動産鑑定士が鑑定評価書の内容をご報告、ご説明いたします。

（お申込みから、鑑定評価書の作成まで通常約**2～3週間**頂いております。）

不動産鑑定士が、①**現地**に赴き、周辺環境の調査（標準的な利用方法、最有効使用の判定を行う）また市町村役場で調査した項目（道路幅員、上下水道・都市ガスの有無等）を現場で再確認します。また、あらかじめ集めた取引事例、収益事例等を見て検討します。②**市町村役場**で用途地域等都市計画等を調査し、道路の幅員、下水道、都市ガスの有無、埋蔵文化財の指定の有無、土壌汚染の有無、場合によっては開発指導要綱等も調査します。③**法務局**に行き、対象不動産の謄本・公図・地籍測量図・建物図面を徴求します。

以上のように評価対象を綿密に調査します（場合によってはお客様に立会い等をお願いすることもあります）。この調査に並行して資料を収集・選択・活用し、適正な鑑定評価額を決定いたします。

STEP５ ： 評価書作成

対象不動産の詳細、鑑定評価額及びその決定の理由等を盛り込んだ鑑定評価書を作成いたします。

不動産鑑定士が鑑定評価書の内容をご報告、ご説明いたします。

（お申込みから、鑑定評価書の作成まで通常約 2～3 週間頂いております。）

STEP６ ： ご納品・説明

成果物の納品は、お客様のご都合に合わせて対応させていただきます。

・訪問による納品

・来社いただいての納品

・郵送による納品

お客様喜びの声

日本都市鑑定にて不動産鑑定をご依頼いただいているお客様からの声を、ほんの一部分ですが掲載させていただきました。是非、ご参考にしてください。

「納期厳守と丁寧な説明です」　　**E 株式会社 （大手総合スーパー業）**

「当社の依頼物件は、継続家賃の改定評価、立退き料、DCF 法を利用した鑑定評価など、難解なものが多い中、適切かつ丁寧な鑑定書を迅速に作成してもらっています。またこちらが依頼していない内容まで指摘してもらい、とても助かっています。『任せて安心』それが日本都市鑑定です。」

「奥出先生の人柄です」　　**S 公認会計事務所 （会計士･税理士）**

「わが社が日本都市鑑定にお願いし始めて約 10 年になりますが、いつも身勝手な相談や難題にも快く対応していただき、とても感謝しております。これからも長いお付き合いをお願い致します。こちらからの無理な納期に対しても、依頼者側の立場にたって、いやな態度ひとつせず、迅速な対応とわかりやすい説明をして頂きとても感謝しています。これからも長いお付き合いをしていきたいと思っています。」

「リーズナブルな料金と安心感です」　　**A 生命保険 （生命保険業）**

「当社では、自社所有物件の売買目的及び融資物件の担保評価目的などで、日本都市鑑定さんに不動産鑑定をお願いしています。評価金額のロジックが明確であり、納期もしっかりと守って頂けるので安心してお願いできます。また、他社に比べて料金がリーズナブルなことも魅力であり、安心して依頼できる会社です。」

「高度な仕事とスピード感です」　　**P 不動産 （不動産会社）**

「当社では、都心の商業地域等において物件の買収、買い取り物件の売却等を主業務にしていますが、その場合に訴訟等になったりすることも多いのですが、立ち退き料、継続家賃の改定等の鑑定書を作成してもらっています。

業務の性格上難解な物件が多いのですが、スピーディーに内容のある鑑定書を作成してもらい感謝しています。

評価金額のロジックが明確であり、訴訟等においても勝訴することが多く、安心してお願いできます。日本都市鑑定さんが偉いのは、決して依頼者におもねった鑑定書は書かないことです。裁判等において

はどちらかに偏ると、結果的に裁判が長引き、実は依頼者が困ることが多いのです。料金がリーズナブルなことも魅力であり、安心して依頼できる会社です。」

「地方に強くネットワークが広い」　F 機械金属 （産業機械、金属、電子材料メーカー）

「当社は、産業機械、金属、電子材料等の総合メーカーですが、地方に工場、倉庫、社宅等を多く保有しています。日本都市鑑定さんは、東京に事務所を構えていながら地方に強いネットワークを持ち、その地方の地域特性を的確に反映した鑑定書を作成してくれます。鑑定書のみでなく売買等に関連した付随サービスも提供してくれ、大変に助かっています。そのレポートを見ると、東京にいながら地方の状況が分かり感謝しています。」

用語集

■　あ行

IRR	RC造	青地	赤道	アスベスト
ER	イールドギャップ	一時金	位置指定道路	イニシャルコスト
囲繞地	違反建築物	AM	エクィティ型証券	S造
SRC造	越境	NOI	NCF	LTV
OER				

■　か行

開発許可	家屋番号	仮換地	仮登記	官民査定
基準地価格	既存不適格建築物	規約共用部分	CAD	キャピタルゲイン
キャピタルロス	キャップレート	キャペックス	共益費	共有・準共有
近傍宅地	区分所有権	経年劣化	建築確認	建築基準法
建設協力金	建ぺい率	権利金	公示価格	更新手数料
更新料	公図	公道	公売	固定資産税
固定資産税評価額				

■　さ行

サービサー	債権	債務不履行	差押	サブリース
更地	CRE	CRE戦略	市街化区域	市街化調整区域
敷延（しきえん）	敷金	私道負担	借地権	借地権割合

住宅性能保証制度　償却　使用貸借　隅切り　接道義務
セットバック　専有部分　専有面積　専用使用権　底地

■　た行

耐火構造　耐震構造　ダイナミックDCF法　高さ制限　建替承諾料
建付地　店子（たなこ）　ターミナルレート　地役権　地上権
地積　地積測量図　地目　賃貸借　坪
定期借地権　定期借家　DSCR　DCF法　ディスカウントレート
手付金　テナント　転貸　登記　登記義務者
登記権利者　登記済書　登記の公信力　登記簿　道路幅員
特殊価格　特定価格　特定行政庁　都市計画　土壌汚染

■　な行

縄延び、縄縮み　2 項道路　日影規制　延床面積　法地

■　は行

BER　PM　PML　風致地区　袋地
不動産鑑定評価基準　法定地上権　保証金

■　ま行

間口　マスターリース　みなし道路　民民査定　名義変更料
メザニン　免震構法

■や行

容積率　用途地域

■ら行

リースバック　リノベーション　リバースモーゲージ　リフォーム　利回り
類型　礼金　レインズ　レントロール　路線価

お役立ち情報

『TOSHIKANニュース』通信

弊社にて、3ヶ月程度に1回発行しているＦＡＸでのニュースレターです。不動産に係る旬なトピックを取り上げておりますので、ぜひご覧ください。

Vol.9	「不動産もエコの時代に！」	（2010年9月1日）
Vol.8	「平成22年地価公示ほぼ全地点で下落！」	（2010年3月19日）
Vol.7	「高裁でも更新料無効の判断！賃貸経営に与える影響は？」	（2009年8月31日）
Vol.6	「平成20年地価調査発表！地価に下落圧力？！」	（2008年9月22日）
Vol.5	「平成20年地価公示発表！地価は本当に上昇しているの？！」	（2008年4月10日）
Vol.4	「平成19年地価調査発表！都心部の地価は上げ止まり？！」	（2007年9月21日）
Vol.3	「構想4年！製作8ヶ月！遂にＨＰ完成！！」	（2007年8月20日）
Vol.2	「要注目！！7月から不動産鑑定評価基準が改正されます！」	（2007年5月11日）
Vol.1	「平成19年地価公示発表！気になる地価の動向は？」	（2007年3月23日）

お役立ちコラム

このコラムでは、少しでも皆様のお役に立てればとの思いから、不動産に関する知って得する情報を徐々に充実させ構成していく予定です。

Vol.2	「相続についての基本知識」	（2008年10月14日）
Vol.1	「おおまかな土地の価格を調べる方法」	（2007年8月20日）

お役立ちツール

不動産の様々な場面におけるお役立ちツールを随時掲載しています。

Vol.1	「各種複利計算」	（2010年8月19日）

TOSHIKANニュース

2010年9月1日　VOL. 9

株式会社　日本都市鑑定
不動産鑑定士　奥出　研二
不動産鑑定士　神道　和弘
〒115-0044
東京都北区赤羽南 1-11-7-205
TEL：03-5249-3821
FAX：03-5249-3822
URL：http://www.toshikantei.com

不動産もエコの時代に！

現在、地球温暖化対策、経済活性化等のために家電・住宅エコポイント制度が運用されていますが、実は大規模な不動産取引の場面でもエコが注目される時代が到来しそうです。

ニュース等ではあまり取り上げられていませんが、東京都は2010年1月1日以降に建築物環境計画書を提出した延床面積10,000㎡越の新築、または増築建築物を対象に「省エネルギー性能評価書」*を取引相手（売買・賃貸等）に交付する制度の運用が既に始まっています。

この制度の目的は、以下の3点です。

①ビルを購入、賃貸、または信託受益権の譲渡を受けようという人に情報を提供し、環境・省エネに配慮した建築物を選択しやすいようにする。

②環境に配慮した建築物が市場で評価される仕組みを作る。

③建築主の自主的な環境配慮の取組を促す。

*「省エネルギー性能評価書」とは、建物の設計段階における環境性能を示す指標であるＰＡＬ（パル）**やＥＲＲ（イーアールアール）***が記載された書面です。

**ＰＡＬは建物の断熱・遮熱性能を単位面積当たりの年間熱負荷で示す指標で、ＰＡＬが小さいほど「建物の断熱性能が高い」と評価できます。断熱性能を高める手段として、開口部に庇やルーバーを設置したり、遮熱性の高いガラスを採用したりすることなどが知られています。

***ＥＲＲは設備の省エネ効率を、基準値からの逓減率で示す指標で、空調、換気、照明、給湯、エレベーターの5つの設備分野を対象として、仮想のエネルギー消費量と採用した設備機器のエネルギー消費量を比較し、建物全体の低減率を導き出します。ＥＲＲが大きいほど「設備の省エネ性能が高い」と評価できます。

賃料・価格に影響があるの？

環境性能が大きく異なる二つのビルがあった場合に、その他の条件（立地、賃料、利便性、耐震性等）が同じならば、借りる人は間違いなく環境性能が良いビルを選びます（買う人にとってももし価格が同じならば環境性能が良いビルを選ぶはすです。）。まだ「省エネルギー評価書」等の他の物件と比較するための指標等が少ないために比較しにくい部分はありますが、上記制度が広まれば自然と環境性能に関する相場が徐々に形成されてきます。

㈱日本都市鑑定は不動産全般に関するご相談にお答えしています

TEL. 03−5249−3821

希望しない	□

※このニュースレターのファックス発信を希望されないときはチェックを入れて当社宛に、FAXにてご一報ください。送信を一切中止させて頂きます。