

【企業概要】

名称	不動産価格保証株式会社
代表取締役	稲葉浩一（不動産鑑定士）
資本金	3,788万円
所在	〒110-0005 東京都台東区上野2-11-13センチュリオン池之端ビル8階
代表電話	03-6284-4166
FAX	03-6284-4165

【事業内容】 不動産鑑定業 東京都知事（1）2793号

①不動産鑑定業

継続賃料、継続地代の鑑定評価

土地、建物の内訳価格の算定

担保評価

公的評価（地価公示評価員）

②不動産コンサルティング業

複数のホテル運営会社及び医療法人と業務提携をしており、実践的なコンサルティング、マーケット調査業務が可能です。

【関連会社】

スカイパーク不動産株式会社

宅地建物取引業 東京都知事（1）第102909号



鑑定評価業務

	業務目的	顧客名	所在	用途
1	銀行より資金調達	ホテル運営会社/メガバンク	沖縄県	リゾートホテル
2	銀行より資金調達	ホテル運営会社	台東区	商業
3	銀行より資金調達	ホテル運営会社/メガバンク	台東区	商業、カプセルホテル
4	銀行より資金調達	ホテル運営会社	台東区	商業
5	銀行より資金調達	ホテル運営会社/メガバンク	台東区	商業、ビジネスホテル
6	銀行より資金調達	ホテル運営会社/メガバンク	島根県	リゾートホテル用地
7	銀行より資金調達	ホテル運営会社	京都府	カプセルホテル（土地）
8	継続賃料（裁判用）	個人（大手弁護士法人よりご紹介）	神奈川県	クリニック
9	継続地代（裁判用）	マザーズ上場不動産会社	新宿区	商業（底地）
10	継続賃料（裁判用）	東証1部上場建設会社	港区	賃貸マンション
11	継続賃料（裁判用）	個人（弁護士法人よりご紹介）	台東区	事務所
12	土地建物の内訳価格	ホテル運営会社	京都府	町家6物件
13	相続税減税	個人	足立区	個人宅
14	銀行より資金調達	事業法人（韓国上場会社）	新宿区	賃貸マンション
15	行政機関に提出	学校法人	神奈川県	指定文化財
16	裁判用	個人（ハウスメーカーよりご紹介）	東京都	個人宅
17	銀行より資金調達	資産管理会社/信用組合	東京都	商業ビル（借地権付）
18	土地建物の内訳価格	大手不動産会社	京都府	町家2物件
19	銀行より資金調達	ホテル運営会社/地方銀行	港区	ビジネスホテル

■ 鑑定評価業務

	業務目的	顧客名	所在	用途
20	銀行より資金調達	ホテル運営会社/メガバンク	島根県	リゾートホテル用地
21	離婚訴訟	個人（大手不動産会社よりご紹介）	世田谷区	医療クリニック
22	継続賃料（裁判用）	個人	台東区	演劇教室
23	借地権譲渡承諾料	個人（弁護士法人よりご紹介）	北区	底地
24	継続地代（裁判用）	個人（弁護士法人よりご紹介）	北区	底地
25	親族間売買	東証2部上場電気機器会社	品川区	高級住宅地
26	継続地代（調停用）	マザーズ上場不動産会社	川崎市	
27	土地建物の内訳価格	関西ゼネコン	京都府	京町家

■ 公的業務

① 令和4年度地価公示鑑定評価員

多摩第1分科会 武蔵野市・三鷹市・小金井市・西東京市

土地・建物の内訳価格に関して

課題・不動産の売買にあたり土地・建物の按分が売主及び買主で要望が異なるケース
売買契約書に土地・建物の按分が記載されていないケース

【一般的な解決方法】

- ①土地・建物の固定資産税評価額の比率で按分する方法
- ②土地・建物それぞれの時価を算出し按分する方法
(例) 建物は標準的な建築価額表で算出し、土地は路線価ベースで計算し公示価格ベースに引き直す等
ただし、客観性の面で不安が残る。

【当社の鑑定評価書の活用】

- ③弊社の不動産鑑定評価書による按分

(実例) 総額取引において土地と建物の按分が不明の場合

売買金額64,500,000円
固定資産税評価額 土地5,460,600円 建物99,700円

①の方法

土地 63,300,000円 建物1,200,000円

③の方法

土地 10,100,000円 建物54,400,400円

税法上の残存耐用年数が4年の場合 (定額法)

- ①の方法 減価償却費 300,000円/年
- ③の方法 減価償却費 13,600,000円/年



賃料増額・減額交渉について

課題・テナントの賃料が低く、増額交渉をしたい
所有者より賃料増額交渉があり困っている等

【一般的な解決方法】

①不動産会社の意見書等を使用し交渉する

宅地建物取引業法の解釈・運用に関するガイドライン「宅地建物取引業法の解釈・考え方」
第34条の2関係 5 媒介価額に関する根拠の明示義務について

②根拠の明示は口頭でも書面でもよいが、書面を用いるときは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価でないことを明記するとともに、みだりに他の目的に利用することがないよう依頼者に要請すること

→宅建業者による文書は媒介を締結するために作成されるものであって、弁護士が訴訟の証拠として使用されるものではなく、そのような目的の場合は鑑定業法に抵触する可能性がございます。

また、意見を述べることができる場合は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介契約を締結したときであるため、少なくとも、賃料及び配偶者居住権について評価及び査定することはできません。

【当社の鑑定評価書の活用】

②の方法

当社は、裁判のための鑑定評価を東証一部上場建設会社、マザーズ上場不動産会社、大手弁護士法人等より受託しており、裁判の進捗、一般的な裁判経緯等を踏まえた実践的なサポートができます。

適正賃料に関しては、不動産鑑定士による不動産鑑定評価書、意見書等が唯一の証拠資料です。