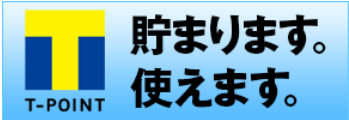




会社概要

2022年9月
不動産価格保証株式会社

不動産価格保証株式会社



【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
地価公示多摩第一分科会評価委員
武蔵野大学非常勤講師（2022年）
一般社団法人ちの観光まちづくり機構理事
車山高原観光協会会長
2022年紺綬褒章受章
予備自衛官

資本金

4,900万円 不動産鑑定業賠償責任保険加入 支払限度：1億円
不動産鑑定業 東京都知事（1）2793号

【事業内容】

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

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

③MA仲介業務

MA仲介支援機関（中小企業庁）



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/みずほ銀行	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/三井住友銀行	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/三井住友銀行	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/みずほ銀行	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	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様	新宿区	商業（底地）
10	継続賃料（裁判用）	東証一部上場不動産会社様	港区	賃貸マンション
11	継続賃料（裁判用）	個人	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	京町家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（東証一部上場不動産会社様よりご紹介）	東京都	個人宅
17	銀行より資金調達	資産管理会社/あすか信用組合	東京都	商業ビル（借地権付）
18	土地建物の内訳価格	大手不動産会社様	京都府	京町家2物件
19	銀行より資金調達	ホテル運営会社/東日本銀行	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/みずほ銀行	島根県	リゾートホテル用地
21	離婚訴訟	個人	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	北区	底地
24	継続地代（裁判用）	個人	北区	底地
25	親族間売買	東証二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）	東証二部上場不動産会社	川崎市	住宅地
27	土地建物の内訳価格	関西ゼネコン	京都府	京町家
28	継続賃料（裁判用）	大手飲食チェーン	川崎市	飲食店舗
29	売買の参考（社内資料）	東証一部上場運送会社グループ会社	台東区	区分マンション
30	銀行より資金調達	ホテル運営会社/みずほ銀行	沖縄県	土地
31	銀行より資金調達	ホテル運営会社/みずほ銀行	福井県	ホテル
32	継続地代（調停用）	東証二部上場不動産会社	東京都	住宅地
33	立退料（裁判用）	東証一部上場不動産会社	東京都	住宅
34	土地建物の内訳価格	不動産会社	石川県	金澤町家
35	銀行より資金調達	ホテル運営会社/みずほ銀行	沖縄県	ホテル用地
36	銀行より資金調達	人材派遣会社/みずほ銀行	沖縄県	ホテル用地
37	土地建物の内訳価格	個人	京都府	京町家
38	銀行より資金調達	ホテル運営会社/みずほ銀行	島根県	ホテル
39	銀行より資金調達	人材派遣会社/みずほ銀行	東京都	事務所ビル

鑑定評価業務

	業務目的	顧客名	所在	用途
40	土地建物の内訳価格	個人	京都府	京町家
41	銀行より資金調達	ホテル運営会社/みずほ銀行	台東区	ビジネスホテル
42	公的評価	国土交通省	西東京市	地価公示
43	遺産分割（裁判用）	個人	埼玉県	開発用地
44	継続地代（交渉用）	学校法人	東京都	学校用地の地代
45	売買の交渉用	学校法人	新潟県	商業地
46	売買の参考	不動産開発会社	福岡県	住宅地
47	売買の参考	不動産会社	東京都	収益用不動産（レジ）
48	土地建物の内訳価格	ホテル運営会社	京都府	京町家
49	土地建物の内訳価格	個人	石川県	金澤町家
50	売買の参考（親族間）	一般事業法人（運送業）	神奈川県	住宅地
51	資産評価	東証一部上場会社子会社	神奈川県	別荘地
52	売買の交渉用	総合レジャー施設	長野県	別荘地
53	土地建物の内訳価格	ホテル運営会社	京都府	京町家
54	銀行より資金調達	ホテル運営会社	奈良県	ビジネスホテル
55	税務資料	資産管理会社	東京都	カプセルホテル
56	税務資料	資産管理会社	東京都	店舗付収益ビル
57	資産評価（裁判用）	個人	埼玉県	住宅地
58	資産評価（裁判用）	一般事業法人	新潟県 神奈川県 東京都	ロードサイド店舗 住宅地 区分マンション

■ 鑑定評価業務

	業務目的	顧客名	所在	用途
59	継続賃料（交渉用）	不動産会社	中野区	店舗
60	継続賃料（裁判用）	個人	横浜市	事務所ビル
61	売買の参考	不動産投資家	東京都	銀行店舗
62	土地建物の内訳価格	不動産会社	埼玉県	事務所ビル
63	土地建物の内訳価格	個人	京都府	京町家
64	新規賃料	運送会社	横浜市	戸建住宅
65	担保評価	ホテル運営会社	台東区	店舗ビル
66	担保評価	ホテル運営会社	台東区	店舗ビル
67	売買の参考	ホテル運営会社	山形県	ホテル

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

最もポピュラーで簡単な方法

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

③弊社の不動産鑑定評価書による按分

（実例）買主が節税のために建物価格を高くして減価償却費を増やしたい。

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**

残存耐用年数が4年（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**





・車山高原観光協会は、長野県茅野市車山高原で約40施設のホテル、ペンション等で構成されている組織です。

・一般社団法人ちの観光まちづくり推進機構（DMO）、白樺湖活性化協議会、蓼科観光協会等とともに茅野市車山高原の活性化に向け努力しております。

・当社では、車山高原観光協会の事務局を行い、地域貢献活動を行っています。
また、当地にて新たな名産として信州サーモンの養殖に向け、事業推進中です（2023年養殖業開始）。