

中央日土地ソリューションズの 鑑定評価

REAL ESTATE APPRAISAL

サービスラインナップ

不動産 鑑定評価書	不動産鑑定評価基準に全て則った鑑定評価を行い 価格又は賃料を表示 【ご依頼の目的例】 ・金融機関の担保価値把握 ・M&A・企業再生等の際の資産価値把握等
不動産 調査書	一定の条件を前提とする等、不動産鑑定評価書の 受託要件を満たさない価格又は賃料の調査 【ご依頼の目的例】 ・未竣工建物等不動産売買の社内検討 ・内覧が困難な場合の複合不動産評価
VITAL REPORT	不動産を簡略化した方法により調査し、 価格又は賃料を表示するレポート 【ご依頼の目的例】 ・不動産売買・賃貸借の際の社内検討 ・重要性の低い不動産の企業会計等
事業性評価	不動産開発プロジェクトの投資採算性の検証 【ご依頼の目的例】 ・金融機関向け不動産開発プロジェクトの検証
セカンド オピニオン	他社が発行した不動産鑑定評価書について レビューを行い、意見表示 【ご依頼の目的例】 ・私募ファンド等から提出された不動産鑑定評価に 対する金融機関向けレビュー

※ 全て「不動産鑑定評価に関する法律」に基づき、不動産鑑定士等が作成します。

鑑定評価実績

【依頼者】

事業法人
メーカー、金融機関、生損保、 流通・小売、サービス等
投資法人
J-REIT、私募ファンド
公共機関・公益法人
国、地方公共団体、裁判所
専門家
法律事務所、監査法人、 税理士事務所、コンサルタント

【対象不動産】

一般不動産
更地、オフィスビル、商業施設 住宅(マンション・戸建) 工場、物流倉庫
特殊不動産
ホテル・ゴルフ場 レジャー施設 リゾート施設(別荘等) 山林 各種財団(工場・観光等) ヘルスケア施設 産廃処理場

鑑定評価ランキング(2022年度)

総合不動産会社の鑑定部門として実績No.1

順位	鑑定機関名	件数 単位(件)
1	SMBC不動産調査サービス	36,556
2	エム・ユー不動産調査	32,955
3	三友システムアプライザル	25,314
4	日本不動産研究所	19,779
5	コスモシステム	13,801
6	大和不動産鑑定	8,983
7	中央日土地ソリューションズ	8,910
8	JLL森井鑑定	7,644
9	谷澤総合鑑定所	6,294
10	東京カンテイ	5,348
11	シービーアールイー	2,874
12	東亜立地鑑定	2,780
13	立地評価研究所	2,437
14	中央不動産鑑定所	2,161
15	鑑定法人エイ・スクエア	2,062

鑑定評価ご依頼の目的

- ✓ 売買・交換
- ✓ 企業会計
- ✓ 投資
- ✓ 担保
- ✓ 相続・遺産分割
- ✓ M&A・企業再生
- ✓ 賃貸借

中央日土地ソリューションズ鑑定部門の特徴

- 約65年の歴史と豊富な実績
- 総合不動産会社の鑑定部門ならではのマーケット感覚を重視した高い品質
- 全国各地の不動産鑑定業者との提携による業界屈指の鑑定評価体制

【鑑定評価のご活用事例】

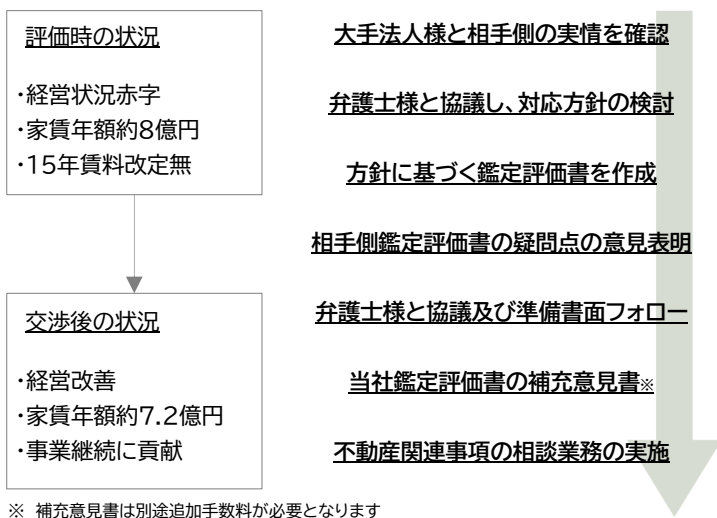
一棟賃貸借の賃料減額交渉

8,000万円の賃料減額に貢献

大手法人様より、経営状況の悪化に伴い、賃料減額による状況改善の要望があり、訴訟用資料として当社が賃料鑑定を対応しました。

当社の対応

【業務の流れ】



✓ 当社ができること

交渉用資料、訴訟時の資料として、不動産鑑定評価書をご提供し※弁護士様、法人様をお手伝いします。

訴訟に発展した場合の相手側鑑定評価書に対する意見の表明や追加の意見書作成等も、責任をもって対応します。

※ 相手方との直接交渉は非弁行為に該当するため、当社では対応できません。

✓ 過去実績(継続賃料/新規賃料)

件数	直近3年間で70件超
手数料	新規家賃 80万円/件～ 継続家賃 150万円/件～

✓ 交渉時・訴訟時の体制

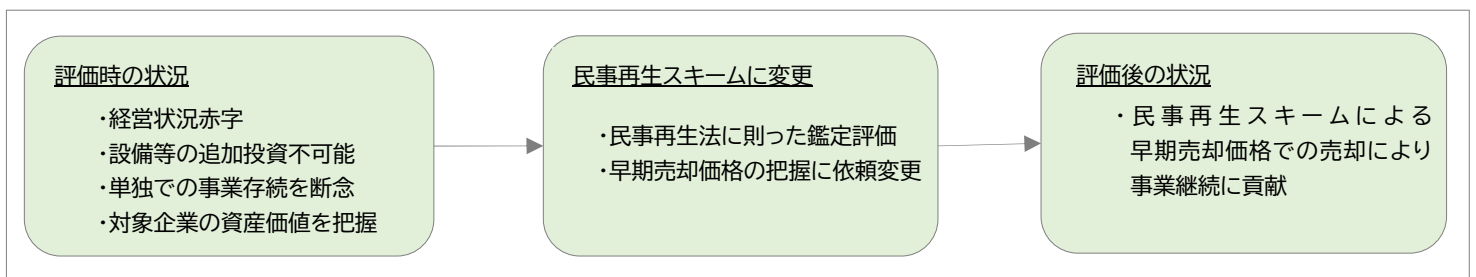
交渉時・訴訟時は、下図三者の連携が強固であるほど、交渉・訴訟を有利に運べる可能性が高まります。



M&Aによる会社併合に貢献

民事再生法を絡めたM&A

コンサル会社様の依頼により、事業存続を図るために、不動産鑑定評価によりM&A対象企業様の適正な資産価値を査定しました。その後、民事再生法のスキームへ変更したため、財産評定に基づく早期売却価格の把握へと依頼が変更しましたが柔軟に対応しました。

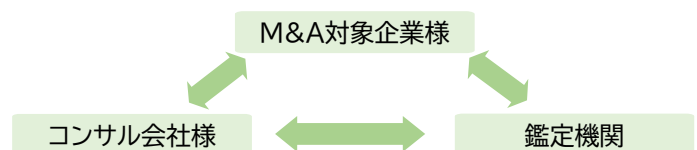


✓ 民事再生法スキーム

民事再生法を適用する際には、民事再生法第124条に基づく財産評定のための鑑定評価を行う必要があります。その際には、「同法に基づき「処分するものとして」の価格、すなわち、早期売却を前提とした価格を求める必要があります。

✓ 事業推進時の体制

事業推進に当たっては、下図三者の連携が不可欠です。



お問い合わせ

〒100-0013 東京都千代田区霞が関1-4-1
中央日土地ソリューションズ株式会社 鑑定部

TEL 03-3501-6186 URL: <https://www.chuo-nittochi.co.jp/business/solution/service/>

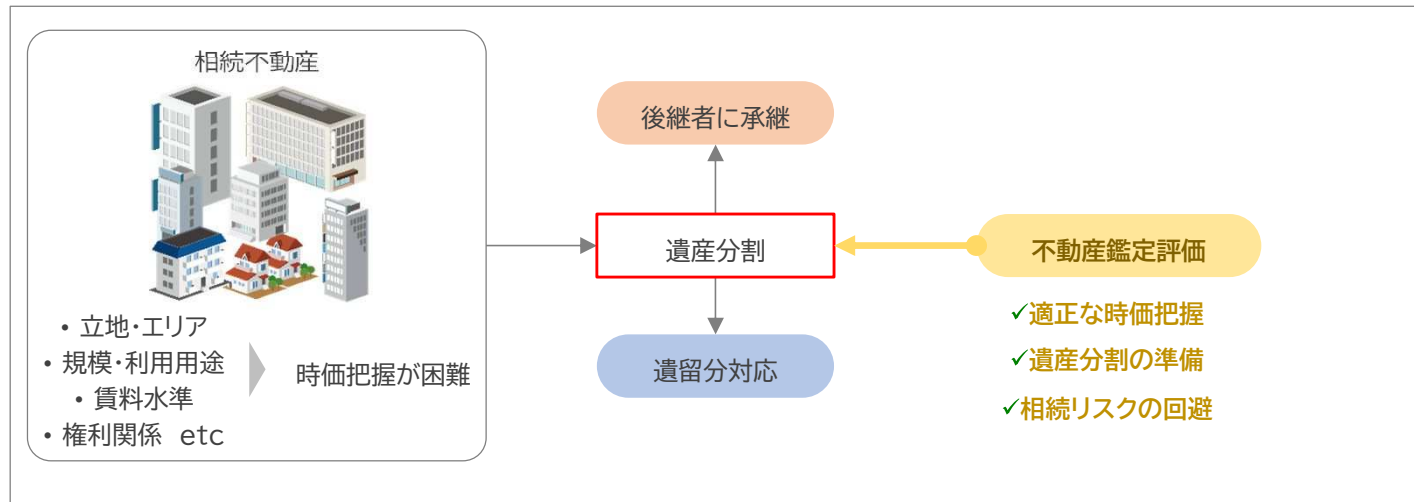


不動産鑑定評価の活用事例集

REAL ESTATE APPRAISAL

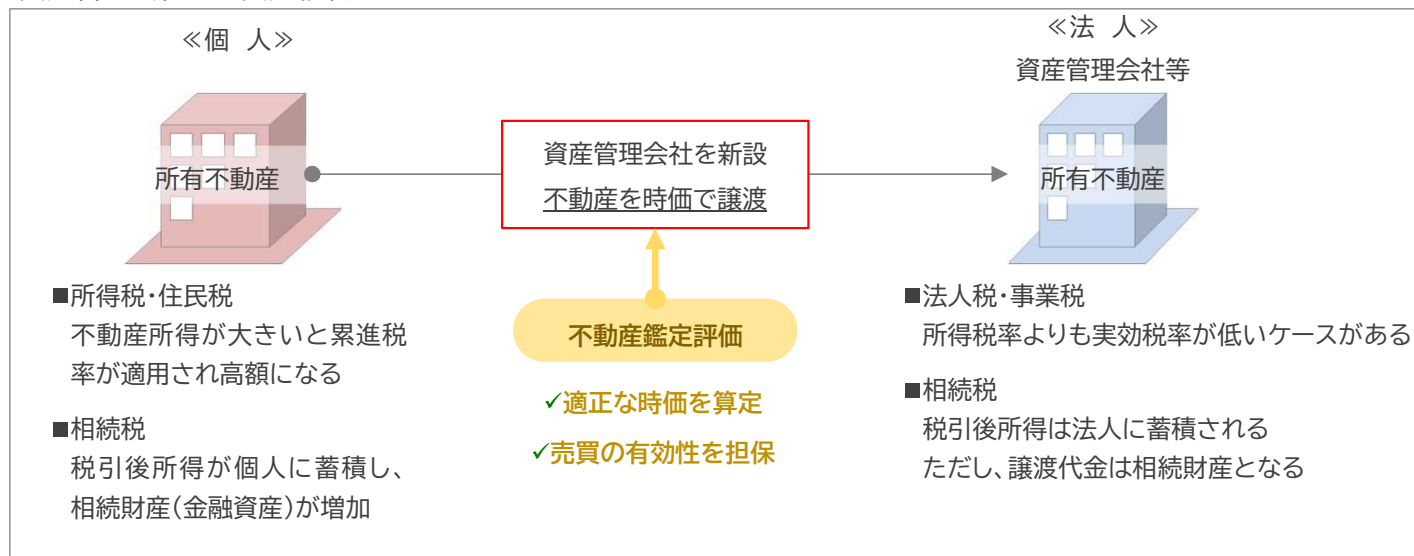
相続・事業承継・組織再編

1. 相続不動産の時価把握



- 遺産分割協議や遺留分減殺請求の実行には、原則として相続財産の時価を把握する必要があります。
- 不動産は個別性の強い資産で、立地、規模、利用用途などによって、価格が大きく変動します。
- 不動産鑑定評価によって相続不動産の時価を把握することで、遺産分割を計画的に進め、相続上の争いを回避できます。

2. 資産管理会社への資産移転

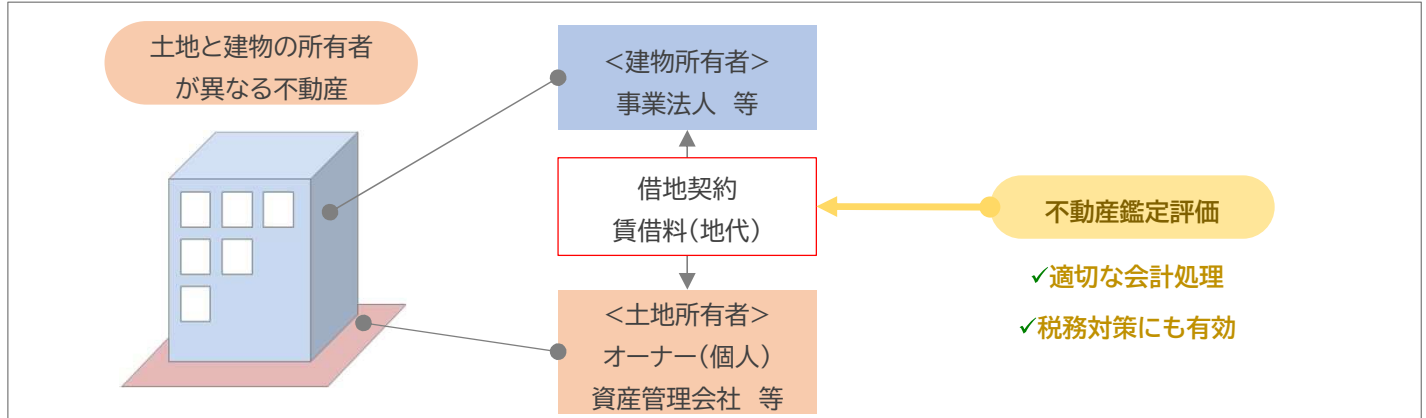


- 資産管理会社を新設し、所有不動産を個人から法人に移転することで節税できる場合があります。
- 法人税は、今後さらに税率の引き下げが検討されており、近年、法人設立の動きが急増しています。
- 個人から法人に不動産を移転する場合、適正な時価が求められ、算定根拠として、不動産鑑定評価が多く利用されます。

中央日土地ソリューションズ鑑定部門の特徴

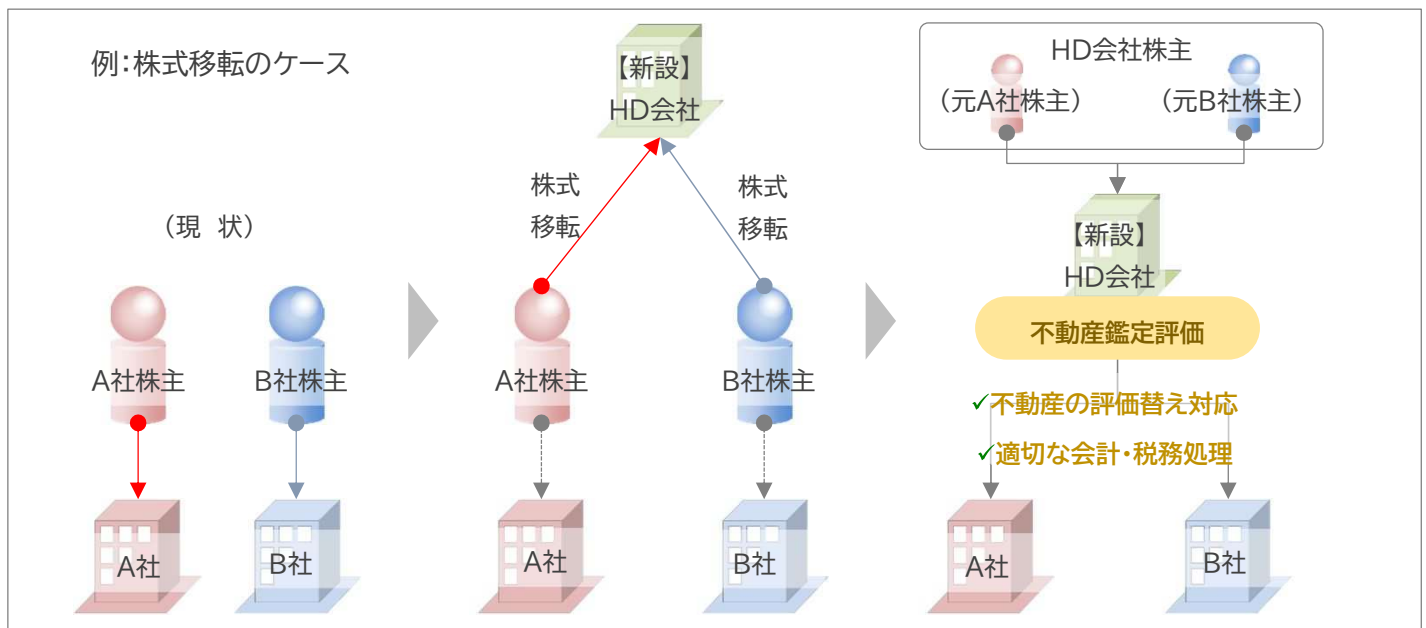
- 約65年の歴史と豊富な実績
- 総合不動産会社の鑑定セクションならではのマーケット感覚を重視した高い品質
- 全国各地の不動産鑑定業者との提携による業界屈指の鑑定評価体制

3. 不動産の有効活用(土地と建物の所有者が異なる不動産のケース)



- 個人所有の土地を事業法人等が借地し建物を建築すると、土地は税務上の貸地となり相続税評価額が下がります。土地を個人の所有としたまま、土地の相続税評価額の引き下げが可能となるため、広く利用されている相続対策です。
- 土地所有者と建物所有者の間では、土地賃貸借契約に基づく賃借料(地代)が発生します。不動産鑑定評価によって賃借料を客観的に算定することで、適切な取引を実現します。税務対策としても効果的です。

4. 組織再編と不動産鑑定評価



- 事業承継や相続対策として、組織再編を行うケースが増加しています。上図は、株式移転によりホールディングス会社(持ち株会社)を新設する例です。ホールディングス会社の株式を保有することで、株式の相続税評価額が下がることがあります。また、非適格組織再編となる場合、不動産の評価替えが発生し、含み損益が顕在化します。
- 組織再編に伴う不動産の売買や移転、非適格組織再編による評価替え等に際しては、適正な時価を把握することが不可欠であり、不動産鑑定評価を多く利用いただいています。

お問い合わせ

〒100-0013 東京都千代田区霞が関1-4-1
中央日土地ソリューションズ株式会社 鑑定部

TEL 03-3501-6186 URL: <https://www.chuo-nittochi.co.jp/business/solution/service/>

