

(ふりがな) 氏 名	おおむら すすむ 大 村 進		
事務所名称	株式会社大村不動産鑑定事務所		
事務所所在地	〒 279-0031 千葉県浦安市舞浜2-46-3		
TEL	047-305-3640	FAX	047-305-3641

①ご挨拶

当社は千葉県の浦安市に所在する不動産鑑定事務所です。当社の所在する千葉県のほか、東京都、神奈川県、埼玉県を中心に、日本全国の不動産鑑定評価、不動産調査業務、不動産コンサルティングの実績が豊富にあり、主として国、地方公共団体、金融機関、民間法人、個人の皆様からの仕事をさせていただいております。(URL:
<http://www.omurakantei.com>)

②主な業務内容

●不動産の資産評価

所有不動産(更地、貸地、駐車場、戸建住宅、賃貸戸建、賃貸アパート、分譲マンション一室、賃貸マンション一棟、貸店舗ビル、貸事務所ビル、山林、農地など)の評価替をするとき、現在の資産の価格(時価)を知りたいときに資産評価を行なっております。豊富な資料、情報に裏打ちされた適正な価格での評価を行います。

●不動産の売買・交換の際の評価

不動産の売買・交換を行うに当たって、鑑定評価を利用すれば、適正な価格の把握が可能となりますので、安心して取引を進めることができます。

●地代、家賃、更新料、名義書替料、借家権価格、立退料の評価

継続地代、継続家賃の賃料改定の交渉について、貸主と借主の主張が食い違う場合が多いため、公正中立な立場から判定された不動産鑑定評価が活用されております。

●投資用不動産の購入の検討のための調査

購入検討不動産の現行賃料、ビルのグレード、管理状態、空室率等を調査し、地域の賃料水準、利回り、空室率等と照らして、適正な価格水準、利回りを判定します。

●不動産賃貸借の際の適正賃料、適正地代の評価

家賃、地代の賃料設定の際の新規地代、新規家賃の評価を行います。

地域の賃料水準を調査し、適正な水準を決定します。

●相続財産の適正な評価

現金、預貯金、上場会社の株式等の時価の把握は比較的容易ですが、不動産の時価の把握は困難な場合が多いことから、遺産分割、共有物分割、遺留分減殺請求等において、財産のうち多くの割合を占める不動産について、適正な価格の把握に不動産鑑定士による不動産鑑定評価が活用されています。簡便な方法である固定資産税評価額や相続税路線価の価格を不動産の時価として利用されるケースが非常に多いですが、当該価格は税法上の時価であるため、相続税額などを計算する場合は有用ですが、不動産を含めた財産の分割などの場合で公平性を担保するためには、不動産鑑定士の鑑定評価による時価の把握が求められます。