



Chuo Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

株式会社 **中央不動産鑑定所**

# MESSAGE ごあいさつ

## 当社は7つの行動規範に従い、社会に貢献いたします。



- ｜ 資本的、人的にどの系列にも属さない独立鑑定機関として公正中立の立場を貫きます。
- ｜ 法令を遵守し、不動産の適正な価格形成に資するよう努めます。
- ｜ 当社職員は、良心に従い誠実な業務を心がけます。
- ｜ 精度の高い業務を行うため、各役職員は常に自己研鑽を行い、審査体制も強化いたします。
- ｜ お客様の立場に立って迅速な対応を心がけます。
- ｜ お客様にご満足いただけるようニーズの把握と反映に努めます。
- ｜ 守秘義務の徹底によりお客様の安全を守ります。

不動産の鑑定評価に関する法律が昭和40年4月1日より実施されました。

当社は、これに先立ち、昭和40年3月12日、この法律の精神に則って適正な不動産の価格形成に資することを目的として設立されました。以来、公正中立の立場を堅持する独立鑑定機関として業務を行って参りました。

近年は、不動産の証券化や賃貸等不動産の時価注記など、法律施行当時は予想もされなかった業務にも携わせて頂き、これもひとえに皆様のご支援の賜物と深く感謝申し上げます。

さて、Jリートの隆盛とともに不動産の金融商品化、国際化が進むなか、不動産を取り巻く環境もアフターコロナの動向、資源価格の高騰、少子高齢化、財政再建問題、インフラの老朽化、サステナビリティ化、SDGsやESGの推進、国際会計基準(IFRS)の導入など、新たな価格形成要因が生まれております。

当社はこれら社会の変化に真摯に向かい合いながら、冒頭の7つを規範として業務にあたり、社会に貢献いたします。なお、入社を希望されている方へお伝えしたいことがございます。

当社では、安心して働いて頂けるように業務の効率化のため、時差出勤や在宅勤務システムなどを導入しております。また、住宅補助、育児や介護のための休暇制度、ボランティア活動支援など諸制度も整備しております。ご参考になれば幸いです。今後とも皆様にはより一層のご支援、ご鞭撻を賜りますよう心よりお願い申し上げます。





# 事業実績

## 2023年 鑑定評価実績

2023年における価格評価（鑑定評価のほか価格調査含む）の実績は以下のとおりです。  
なお、下記のほか、賃料評価、公的土地評価、鑑定評価の隣接・周辺業務の実績を有しています。

### 価格評価（件数）

区分	売買	担保	補償	証券化	財務諸表	資産評価	その他	計
土地	136	169	29	15	217	21	0	587
建物及びその敷地	145	29	0	512	207	30	0	923
その他	8	0	0	0	1	0	0	9
計	289	198	29	527	425	51	0	1,519

### J-REIT評価実績

J-REITでは、次の投資法人各社様より鑑定評価・価格調査のご依頼を頂いております。（順不同・敬称略 2024年8月1日現在）

- 日本アコモデーションファンド投資法人
- 野村不動産マスターファンド投資法人
- アドバンス・レジデンス投資法人
- ジャパンリアルエステイト投資法人
- オリックス不動産投資法人
- グローバル・ワン不動産投資法人
- 平和不動産リート投資法人
- 積水ハウス・リート投資法人
- スタートアップリート投資法人
- 大和ハウスリート投資法人
- ジャパンエクセレント投資法人
- Oneリート投資法人
- タカラレーベン不動産投資法人
- 私募リート各社

# SDGs・CSR

不動産の専門家集団として社会使命を果たしながら、社会貢献にも取り組んでいます。  
社会の一員として、企業責任を担いながら、業務の持続性を実現することにより、持続可能な未来を、企業、社会、従業員、お客様と共に築いてまいります。

## 当社の取り組み

### 私たちはSDGsの実現に向けて

- まず、私たちができる身近なことから取り組みます。
- 社員の一人一人が考えて行動することでより一層の拡充を目指します。
- これを会社成長の源と捉え、社会に貢献できる経営を行います。

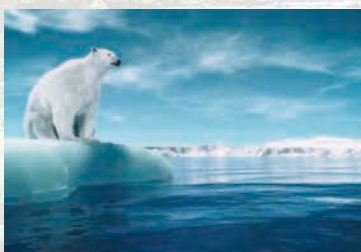
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



下記ウェブサイトより一部抜粋

### 【環境保全への取り組み】

#### ▶ 生物多様性の保全



生物多様性の保全、自然環境の保護のため、環境に配慮したノベルティを活用し、啓蒙活動を行います。

### 【社会・地域との関わり】

#### ▶ 社会・地域との共生



地域・文化等を尊重し、地域コミュニティを応援できる募金活動に取り組みます。

### 【従業員・家族との関わり】

#### ▶ 従業員に関わる環境整備



従業員の健康管理、教育、福利厚生等、ライフスタイルの充実に取り組みます。

# 業務案内

## 一般鑑定評価

近年、不動産の価格形成要因は、経済社会の変化とともに複雑かつ多様化してきております。  
当社は、昭和40年の設立以来の豊富な実績に加え各種資格者の総合力によって、様々な不動産評価のニーズにお応えいたします。

### ■ 売買・交換・資産評価等の鑑定評価

### ■ 企業会計に伴う鑑定評価

- 賃貸等不動産の価格調査
- 販売用不動産の強制評価減
- 固定資産の減損
- 資産除去債務
- IFRS (国際財務報告基準) に基づく公正価値評価 等

### ■ 担保に係る鑑定評価

### ■ 交渉・訴訟に伴う鑑定評価

- 継続賃料(家賃・地代)の鑑定評価
- 立退料の調査 等

### ■ 新規賃貸借に伴う鑑定評価

- マーケット賃料(新規賃料)の鑑定評価
- 借地条件に即応した新規地代の鑑定評価

### ■ 会社設立・合併・現物出資に際しての鑑定評価

### ■ 関連会社間取引に際しての鑑定評価

### ■ 事業承継に際しての鑑定評価

- 企業評価
- M&A
- 非上場株式評価

### ■ 事業再生に際しての鑑定評価

- 民事再生
- 会社更生
- 破産 等

### ■ 都市再開発事業・共同ビル事業に係る鑑定評価

### ■ 土地区画整理事業に係る鑑定評価

### ■ 相続に際しての鑑定評価

- 不動産の適正時価の把握

### ■ 中古住宅の鑑定評価

### ■ 多様な不動産(用途)の鑑定評価

- 商業施設(SC等)
- 物流施設
- ホテル(ビジネス・シティ・リゾート・カプセル等)
- ゴルフ場
- ヘルスケア関連不動産(高齢者向け住宅、病院、老人福祉施設等)
- メガソーラー関連不動産
- 保育園等の児童福祉施設 等

### ■ 多様な類型・権利の鑑定評価

- 借地権
- 定期借地権
- 借家権
- 立退料
- 底地
- 区分地上権 等

### ■ 各種財団の鑑定評価

- 工場財団 等

### ■ その他、農地・林地等特殊な画地の鑑定評価

### ■ その他、空中権・地役権・温泉権等特殊な権利の鑑定評価



## 証券化に関わる鑑定評価

J-REIT創設以来の豊富な実績で多様なアセットの評価に対応いたします。

### ■ J-REIT関連評価

### ■ ファンド関連評価

J-REITのほか、プライベートファンド各社様より、不動産の取得・売却・ファイナンス等のほか、ファンド設立や開発型証券化、匿名組合出資（エクイティ）等に関わる鑑定評価・価格調査のご依頼を頂いております。

### ■ アセットタイプ

住宅、オフィス、商業施設、ホテル、物流施設、ヘルスケア関連施設、メガソーラー、児童福祉施設、サービスアパートメントほか、多様な用途に対応いたします。

### ■ 証券化不動産に関わる周辺業務

証券化不動産に関わる周辺業務として、公正中立の立場から次の業務なども取り扱っております。

□ セカンドオピニオン、レビュー、独自の試算結果にもとづく価格調査書の作成、賃料（新規・継続）などのマーケット調査等

## 公的鑑定評価

公的評価員を多数擁し、国・地方公共団体・特殊法人等の公的機関様より以下の業務をご依頼いただいております。

### ■ 公共用地の取得・貸付、公売処分に際しての鑑定評価

### ■ 国有財産売り払いに際しての鑑定評価

### ■ 地価公示法に基づく標準地の鑑定評価

### ■ 国土利用計画法に基づく基準地の鑑定評価

### ■ 固定資産税標準宅地の鑑定評価

### ■ 相続税路線価標準地の鑑定評価

### ■ 競売・公売物件の鑑定評価

### ■ PPP、PFI、PREに関する鑑定評価

### ■ 公共事業における損失補償

### ■ コンセッションに関する鑑定評価

## 調査レポート・意見書

ご依頼目的、ご利用方法によっては、正式な鑑定評価書によらず、簡易な調査レポートにて対応することが可能です（要件等詳細はお問い合わせください）。また、不動産に係る時点修正率、個別格差率、利回り水準等に関するレポート、意見書についても対応いたします。

## 不動産コンサルティング

不動産の活用法については多岐多様にわたっておりますが、当社はその有効利用等に関して、不動産鑑定士、建築士等の各分野のスペシャリストを擁し、弁護士、税理士、会計士等との連携により、各種コンサルティングのご要望に応じております。

## 個人向け不動産コンサルティング

個人のお客様がお持ちの様々な不動産問題・課題の解決を不動産鑑定士がサポートいたします。



# 会社概要

商号	株式会社中央不動産鑑定所		
所在地	東京都中央区日本橋茅場町3丁目11番10号		
電話番号	03-5643-3133		
資本金	4,800万円		
設立	昭和40年3月12日(1965年3月12日)		
役員	代表取締役会長 代表取締役社長 取締役	大森 英央 田島 洋 島原 慎司	取締役 監査役 相談役 長谷 篤 新井 一弘 大森 尚
執行役員	評価本部 証券化部長 評価本部 鑑定部長	島原 慎司 長谷 篤	大阪支所長 田邊 文昭
有資格者	不動産鑑定士 一級建築士 測量士 土地家屋調査士 不動産カウンセラー	24名 2名 1名 1名 2名	不動産証券化マスター 再開発プランナー 補償業務管理士 ファイナンシャルプランナー 公認ホームインスペクター(住宅診断士) (2024年7月現在)
アドバイザー	弁護士 小柳法律事務所 公認会計士 長尾公認会計士事務所	税理士 たくま税理士法人 司法書士 上田屋司法書士事務所	
支所	千葉支所 横浜支所 大阪支所 高松支所		
所属団体	公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 一般社団法人 不動産証券化協会(準会員) 一般社団法人 日本補償コンサルタント協会	一般社団法人 東京都建築士会 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 東京商工会議所	
許可・登録番号	不動産鑑定業:国土交通大臣登録(16)第20号 補償コンサルタント:補03第1072号 宅建業:国土交通大臣登録(14)第1410号 一級建築士事務所:東京都知事登録第62534号		



# 拠点・グループ

■ 本社 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3丁目11番10号 (PMO日本橋茅場町2階)  
TEL 03-5643-3133(代表)

■ 支所 千葉支所 | 〒260-0028 千葉市中央区新町24番9号(千葉ウエストビル9階)  
TEL 043-204-2262(代表)

横浜支所 | 〒231-0047 横浜市中区羽衣町2丁目4番4号(エバース第8関内ビル4階)  
045-231-7015(代表)

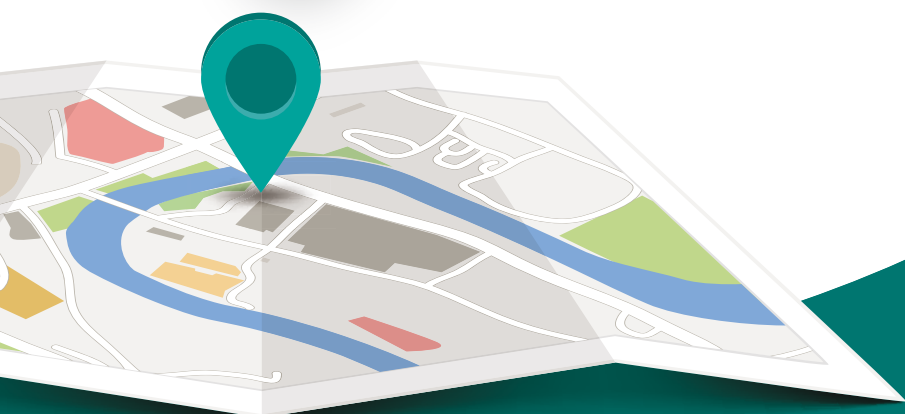
大阪支所 | 〒541-0044 大阪市中央区伏見町2丁目3番9号(TAG北浜ビル5階)  
TEL 06-6232-1350(代表)

高松支所 | 〒760-0023 高松市寿町2丁目2番10号(高松寿町プライムビル2階)  
TEL 087-811-3366(代表)

■ 関連会社 中鑑コンサルタンツ株式会社【測量・仲介・登記等】

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3丁目11番10号 (PMO日本橋茅場町2階)  
TEL 03-5643-2381(代表)

グループ企業内において、測量業務・不動産調査業務・不動産事業等を行っております。  
司法書士・土地家屋調査士事務所を併設しておりますので不動産に関する登記、相続・  
贈与、商業登記に関することもお気軽にご相談ください。





株式会社 中央不動産鑑定所  
Chuo Real Estate Appraisal Co.,Ltd.



本社 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3丁目11番10号 (PMO日本橋茅場町2階)  
TEL 03-5643-3133 (代表)

支所 千葉支所 | 〒260-0028 千葉市中央区新町24番9号 (千葉ウエストビル9階)  
TEL 043-204-2262 (代表)

横浜支所 | 〒231-0047 横浜市中区羽衣町2丁目4番4号 (エバース第8関内ビル4階)  
TEL 045-231-7015 (代表)

大阪支所 | 〒541-0044 大阪市中央区伏見町2丁目3番9号 (TAG北浜ビル5階)  
TEL 06-6232-1350 (代表)

高松支所 | 〒760-0023 高松市寿町2丁目2番10号 (高松寿町プライムビル2階)  
TEL 087-811-3366 (代表)