

公正中立な客観的第三者である不動産鑑定業者による 賃料適正化を徹底サポート

弊所サービスの特徴

賃貸マーケットの動向（上昇局面・下降局面）により、貸主様、借主様からの様々なニーズに対応します。

- | | | |
|--------|---|---|
| ① 減額 | ➤ | 取引実績 : 上場企業、小売業、飲食店、スーパーマーケット、金融・保険業、通信業等多数 |
| ② 増額回避 | | |
| ③ 増額 | ➤ | 取引実績 : 上場不動産企業、不動産投資ファンド、不動産管理会社等多数 |
| ④ 減額回避 | | |

1 不動産鑑定業者による賃料マーケット・レポート（調査報告書）の作成

不動産鑑定業者（不動産鑑定士）は、裁判所、税務署などの公的機関が認めるものであり、また、争いの当事者間においても、弁護士や税理士等の専門家が認める不動産価値を示す資料として有用なものです。

2 テナント様・物件オーナー様 両方の事情に精通

過去に賃料適正化（増額・減額）を数多く行ってきた実績から、テナント様、物件オーナー様の事情に精通しております。

3 サービス体制

賃料調査報告書を作成・納品して終わりではなく、物件オーナー様・貸主様に対し、詳細説明・質疑応答・追加資料作成までフォローを行います。また、ページ数の多い鑑定評価書は高額であることから、賃料データを中心に分析調査を行い、成果報酬としての体制を整えております。

4 コンプライアンスの遵守

関連する不動産鑑定業法その他、各種関係法令（弁護士法、不正競争防止法等）を遵守し、ご安心頂けるコンプライアンス体制で業務に取り組んでおります。

公正中立な客観的第三者である不動産鑑定業者による

賃料適正化を**徹底サポート**

弊所サービスの**特徴**

業務用・事業用賃貸借の賃料額の適正化について、不動産鑑定評価手法に準じた査定分析・及び、蓄積された賃料データにより、現行賃料の適正化をサポートします。

主な取引実績：

上場企業支店・営業所、小売業店舗、飲食店舗、スーパーマーケット、
金融・保険業、家電量販店、通信業、IT・事務機器販売、食材流通業、
人材派遣、エステ、クリニック、ドラッグストア、ホームセンター、
コンビニ店舗、GS、倉庫、学習塾、書店、介護、金融機関 等多数

賃料適正化支援業務における弊所の役割

賃料適正化支援業務における役割分担

ご担当者様同行型（基本形）：
弊所が貸主様に行く説明内容をご担当者様が直接聞くことができるため、より安心できます。遠方の場合は、リモート画面を用いて説明することも可能です

- ①適正賃料（賃料減額）の根拠説明
質問への回答・追加資料作成
- ②窓口伝達業務



弊所



貸主様
オーナー様

質問・ご回答

- ①窓口伝達業務
- ②アドバイザー業務

弊社へ意思決定・指示

貸主様・オーナー様へ
賃料改定（減額）依頼

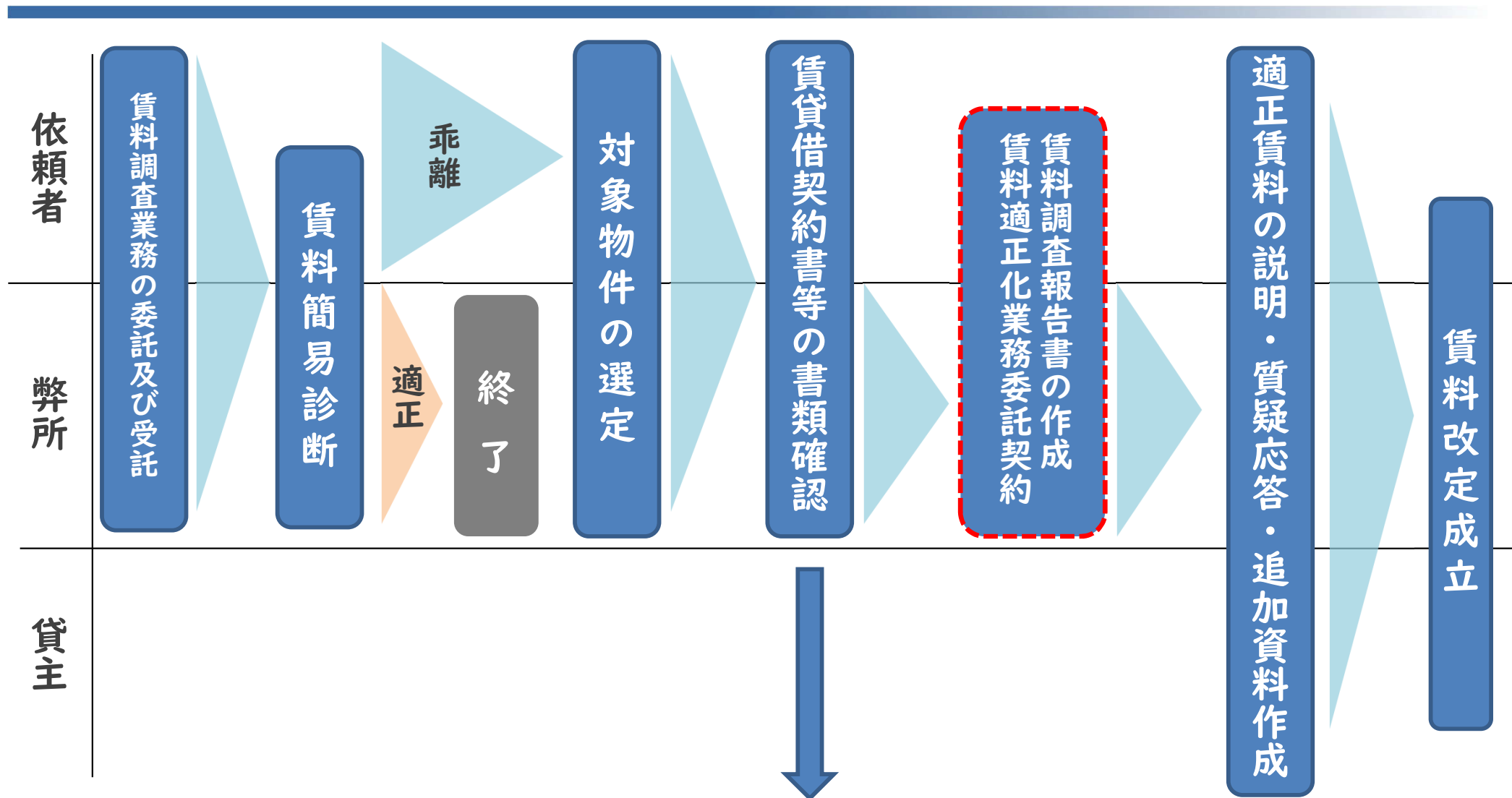


依頼者
ご担当者様

弊所単独説明型：
依頼者様の人件費等のコスト・時間が軽減できます。
但し、弊所はあくまで貸主様への窓口伝達業務に止まります

- ※ 貸主様への訪問回数は、同行型・単独説明型とも、基本的に1回で完了します
- ※ 弊所が貸主様と依頼者様の間に介在しますので、互いに直接交渉を忌避できるメリットあり

賃料適正化支援業務の流れ



※必要書類

- I 不動産賃貸借契約書…契約締結時から現在に至るまでの全ての賃貸借契約書
- II 覚書…過去の賃料改定、契約者商号変更、その他契約内容変更に関する全ての覚書・合意書
- III 重要事項説明書…契約締結時に仲介業者より交付された書面

成果報酬は、完全成功報酬型

業務報酬

現行賃料と改定新規賃料の差額 × 2～6ヶ月分を
報酬として頂戴します（現行賃料額により差異有り）

支払方法

一括または分割をご選択いただくことができます

※分割の期間・回数等については別途ご相談ください

必要経費

出張交通費（東京駅を起点に100kmを超過した場合）
並びに、宿泊費等の実費を請求させていただきます

資料作成

賃料マーケット・レポートとして、自社での家賃交渉に
用いる資料作成のみも受けております
（サービス提供のエリア外や、資料作成に向かない場合もございます）

(顧客別) 不動産関連サービス一覧

法人

保有不動産の簡易評価（帳簿価格簡易査定、売却見込み価格、賃貸見込み賃料額）、遊休不動産の有効活用提案、M&Aに伴う買収会社保有不動産の簡易査定、地代・家賃の算定、店舗開発補助、賃料適正化支援業務など

個人

売買の参考評価、借地権と底地の整理、投資用不動産の投資採算性分析、親族間売買価格の簡易査定など

公認会計士・税理士

会社設立・増資等に伴い現物出資する不動産の鑑定評価、顧問先保有資産の時価評価及び地代・家賃の算定、同族間取引での価格評価、賃料適正化支援業務など

弁護士

訴訟における継続賃料・立退き料の鑑定評価、離婚時の財産分与、民事再生・会社更生・債務整理等における資産評価など

金融機関

融資時・債権回収時の担保評価、投資用不動産融資担保評価、経済的残存耐用年数に関する意見書など

官公庁

公有地売却の際の鑑定評価、用地買収の際の鑑定評価など

■ 鑑定事務所概要

商 号	不動産鑑定評価システム
代 表 者	不動産鑑定士 松本 智治
登 録 番 号	神奈川県知事（2）第531号（不動産鑑定業者登録）
所 在 地	〒220-0004 横浜市西区北幸1丁目11-1 水信ビル7階
設 立	平成27年3月
U R L	http://www.kantei-system.com
業 務 内 容	不動産鑑定評価（本鑑定・簡易査定） 賃料適正化コンサルティング（オフィス・店舗・倉庫等） 不動産開発企画・収益用不動産分析調査 不動産デューデリジェンス業務 土地利用計画のプランニング図面作成 建物消費税額に関する意見書作成（投資用不動産向け） 不動産に関する各種セミナー開催 相続対策コンサルティング 等

【お問い合わせ】

担 当	松 本 （不動産鑑定士）
携帯番号	090-9301-7191
E - mail	matsumoto0102@outlook.jp