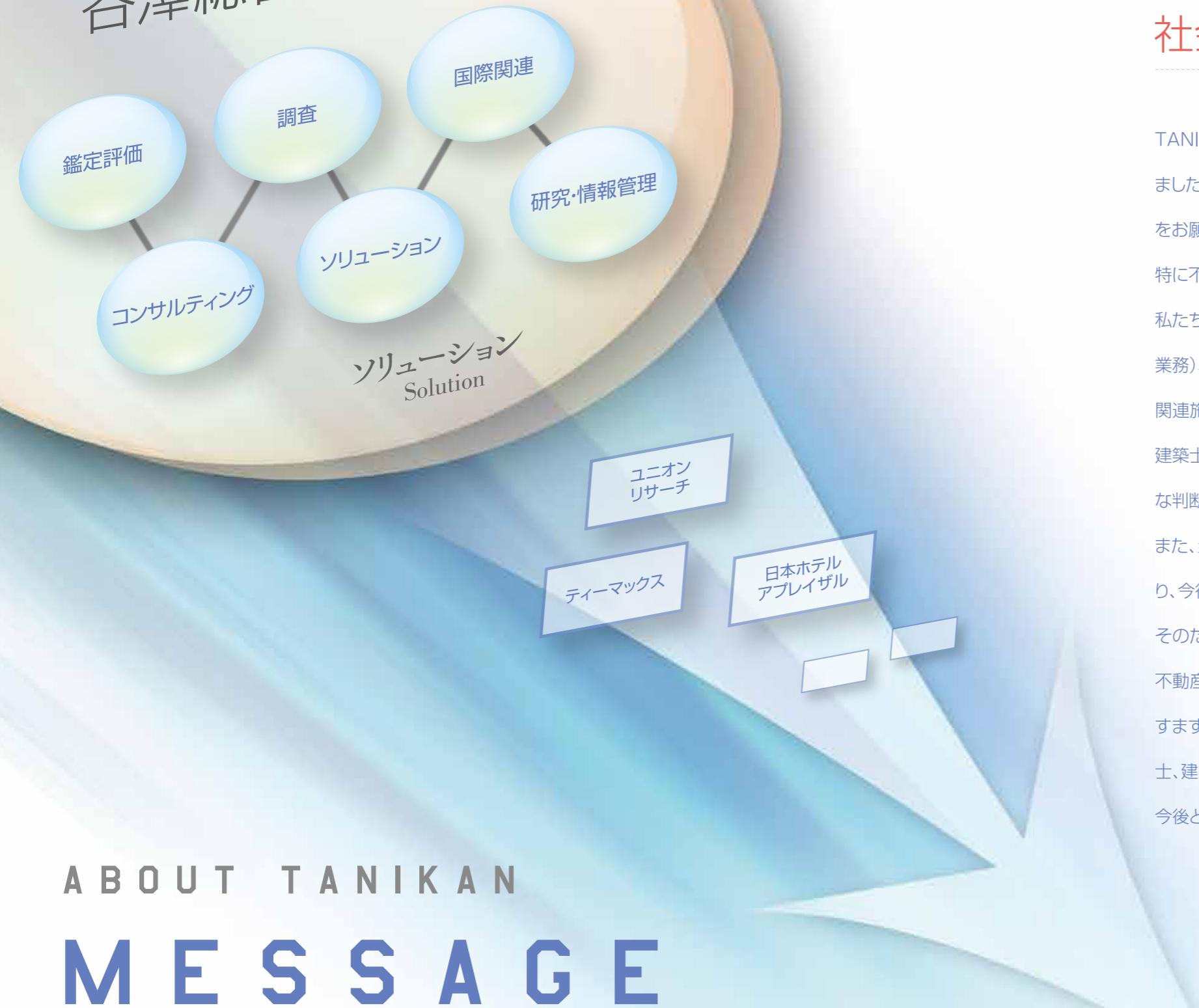


株式会社
谷澤総合鑑定所



The Tanizawa Sōgō Appraisal Co.,Ltd.



ABOUT TANIKAN MESSAGE

不動産鑑定評価をベースに
コンサルタント・ソリューション業務を通じて
社会に貢献する会社でありたい。

TANIKANは不動産評価機関としてみなさまの信頼とご支持により、多くの実績を積み重ねてまいりました。これからも社会のニーズ、ウォンツに的確にこたえていきたいと思いますのでご支援・ご指導をお願いするところであります。

特に不動産投資を中心とした分野での国際化が進行しており、その対応が急務となっております。

私たちは谷澤総合鑑定所を中心として、(株)ユニオンリサーチ(調査・補償・エンジニアリングレポート等業務)、(株)ティーマックス(デューデリジェンス等業務)、(株)日本ホテルアプレイザル(ホテル、レジャー関連施設等専門の評価業務)をグループ会社とし、不動産鑑定士・補償業務管理士・再開発プランナー・建築士など経験豊かな専門家が集い、それぞれの専門性から公正・中立的な立場に立ち、迅速かつ的確な判断のもとに、こうした社会、経済環境の変化に対応すべく、進化させる体制を整えております。

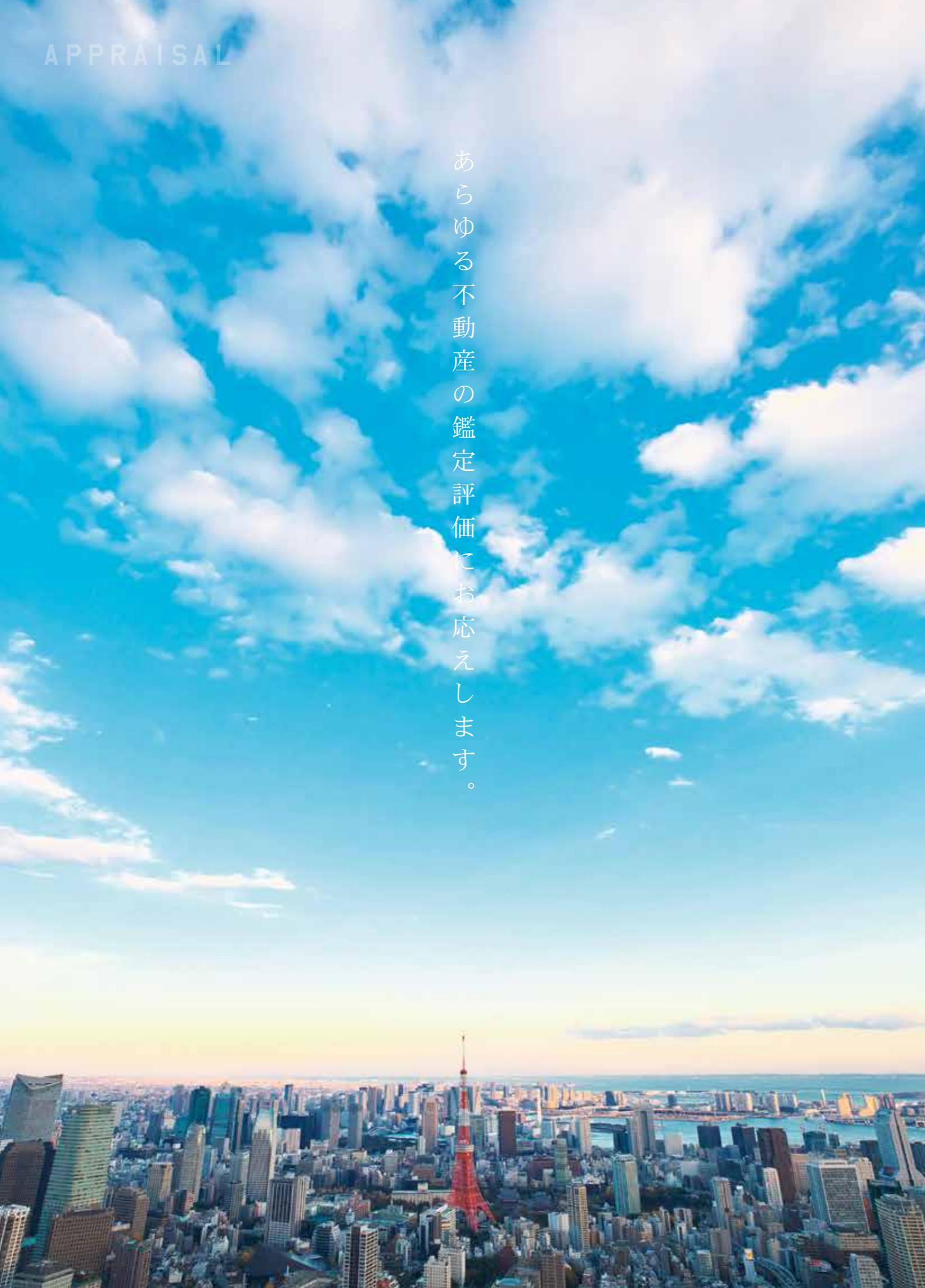
また、当社の目指すところは不動産をベースとして社会の成長・発展および環境に寄与することであり、今後も社会へ発信する有益なデータの情報提供サービスを積極的に進めてまいります。

そのために、海外評価機関との連携もより一層強めていきたいと考えております。

不動産を取りまく環境も、不動産の証券化やCRE(企業不動産)戦略、PRE(公的不動産)戦略など、ますます重要度を増していくと思われますので、これらに対応すべく学識者、弁護士、公認会計士、税理士、建築家等との外部専門家と私たちが共同し、より質の高い総合的な情報を提供してまいります。

今後とも、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長
株式会社 谷澤総合鑑定所 岡村秀樹



あらゆる不動産の鑑定評価にお応えします。

不動産鑑定評価

不動産の鑑定評価は、経済社会の多くの場面で活用されています。専門家の鑑定評価を活用することにより、経済活動の適正化(消費者保護・投資家保護・判断の適正化等々)が進み、さらにはその鑑定評価の精度も問われています。

当社では、多様な依頼目的に応じて、豊富な実績を背景に、優秀な多数の不動産鑑定士が、客観的な情報にもとづき公正中立な立場で、丁寧でかつ的確な鑑定評価を行います。

目的別鑑定評価

売買・交換・資産評価等の評価

不動産証券化の評価

担保(一般担保・各種財団等)の評価

公共用地取得(貸付)・公売処分に伴う評価

企業会計(販売用不動産・固定資産・賃貸等不動産等)に伴う評価

都市再開発・土地区画整理事業等に伴う従前・従後の評価

事業再生(民事再生・会社更生・破産関係等)に伴う評価

事業承継(企業評価・M&A・非上場株式評価等)に伴う評価

交渉・訴訟(継続・新規賃料・立退き料等)に伴う評価

相続・税務対策上(相続・現物出資等)の評価

環境関連評価(グリーンビル評価等)の評価

地価公示・固定資産税・相続税標準地価格等の公的評価

アセットタイプ・権利別鑑定評価

アセットタイプ別(オフィス・レジデンス・ロジスティックス・商業施設等)の評価

特殊用途(ゴルフ場・ホテル等のレジャー施設・ヘルスケア等)の評価

特殊地目(農地・林地・溜池・墓地・海浜地・線路敷等)の評価

特殊権利(空中権・区分地上権・地役権・借地権・借家権・採石権・温泉権・入会権等)の評価

その他

固定資産税(土地)の路線価システム評価

固定資産税(家屋)の評価支援業務

動産(機械設備・船舶等)の評価

不動産市場調査(マーケットレポート)

大量の画地計算・階層別・位置別効用比の算定

格差率・時点修正の査定

土地価格比準業務

ご依頼に応じた各種調査・報告書

不動産の価値を見極め、事業の達成へ強力サポート。

不動産コンサルティング

従来から中心的に取り組んできた市街地再開発事業及び類似事業のコンサルティングは、長年に亘る円滑な事業推進結果が評価され、多くの実績を積み重ねることができました。これからも更に多様な事業又は計画に関わり、それらを推進することで、まちづくりに貢献したいと考えます。

市街地再開発事業、防災街区整備事業等に関する業務

事業全般	<ul style="list-style-type: none"> ・事業推進コンサルティング、コーディネート業務 ・事業協力者選定支援、特定建築者選定支援、一般業務代行者選定支援、特定業務代行者選定支援業務
1.初動期	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発適地調査、事業手法調査 ・費用対効果分析、税収効果評価 ・再開発事業基本計画策定、再開発事業推進計画策定、再開発A調査、再開発B調査
2.事業計画作成段階	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物現況調査、権利等現況調査 ・從前資産概算評価、概算補償費算定 ・資金計画・事業計画作成
3.権利交換計画作成段階	<ul style="list-style-type: none"> ・從前資産評価 ・新資産評価 ・権利交換計画書・管理処分計画書作成 ・補償費算定
4.工事段階・事業終了段階	<ul style="list-style-type: none"> ・管理運営計画作成 ・価額確定・清算業務

マンション建替事業に関する業務

事業推進コンサルティング、コーディネート業務、建替え合意形成支援	建替え計画、推進計画立案
從前・從後資産評価	権利交換計画の作成
管理運営計画作成(管理規約・管理規則・管理費等)	

共同化事業・優良建築物等整備事業等に関する業務

事業スキームの検討等	資金計画作成
共同建替え事業推進、共同事業コンサルタント業務、等価交換コンサルタント業務	等価交換計画書作成
権利調整計画	

CRE・PRE戦略的活用支援業務について

データベース作成支援	戦略構築支援(ポジショニング分析、個別不動産分析、最適化シミュレーション、施策後の財務影響分析)
有効活用支援(有効活用スキーム検討、有効活用事業計画作成)	

その他事業コンサルティングについて

初動期の提案・スキーム検討・調査等	基本計画・事業計画の策定
推進計画の立案及び実施支援	事業完了に伴う整備



不動産の特性を把握。あらゆる調査ニーズに対応。



不動産調査

社会における不動産に関する調査・算定等は、多様な目的に応じた適切な調査が必要となります。当社は、その豊富な経験と実績より、あらゆる不動産の調査・算定について依頼目的に応じて的確に対応いたします。

エンジニアリングレポートの作成

証券化対象不動産の鑑定評価を行う際は、投資家保護の観点から建物等の評価に関し、エンジニアリングレポート(ER)の活用が義務づけられています。

また、不動産の所有者・購入者(出資者)にはその不動産の管理状況・劣化状況・地震リスク・環境リスクなどに関して状況把握が要請されます。

エンジニアリングレポート(ER)はこの要請に対し、物的・工学的側面から適切に応えるもので、経済的側面及び法律的側面からの調査報告書と併せて作成しております。

市街地再開発における補償全般サポート業務

市街地再開発事業では公共事業における補償と同様の手法によって、移転料・通損補償(通常生じる損失補償)等の算定も必要となります。

当社では、多くの実績をもとに権利者への説明支援もサポートいたします。

資産除去債務の算定

資産除去債務は、固定資産の将来債務を特定し、将来の費用を計上するとともに、債務や減価償却費として財務諸表に計上します。

当社では、移転・建替等に伴う資産除去に関して調査・算定を事前に行い、企業の会計処理を円滑に行うサポートをいたします。

建設公害による各種補償算定

建物の建設工事・土木工事等は周辺に影響を及ぼすことがあります。当社では、工事前の周辺事前調査及び工事完了後の周辺調査を行い、補償額の算定をいたします。

企業資産の調査

事業再生・M&A等、企業の不動産のみならず設備・社内ネットワーク・工場生産ライン設備等のすべての資産について洗い出した上で、その現在価値の把握調査を行っております。

権利調査等

不動産の権利調査はもとより、テナントとの契約管理を含めたあらゆる権利等について詳細に調査した上で、その管理方法に至るまでの提案も行っております。

震災・災害に伴う被害調査・算定

当社では、震災を含め、大雨による水害等による被害調査及びその被害額の算定等を行っており、現在、東日本大震災の復興支援策を中心に東北支社をはじめ、全社で支援できる体制を取っております。

公共が行う損失補償算定

国・地方公共団体等が行う公共事業では、損失補償の算定が必要となります。

当社では、国土交通省所管の補償コンサルタント業・土地評価部門の登録を受け、補償業務管理士、不動産鑑定士などが補償業務に対応しております。

マンション建替え補償費算定

マンションのスラム化問題・耐震問題等により、その建替えが多くなってきております。

当社では、評価・コンサルティングはもとより、建替えに伴う補償費の算定を行っております。

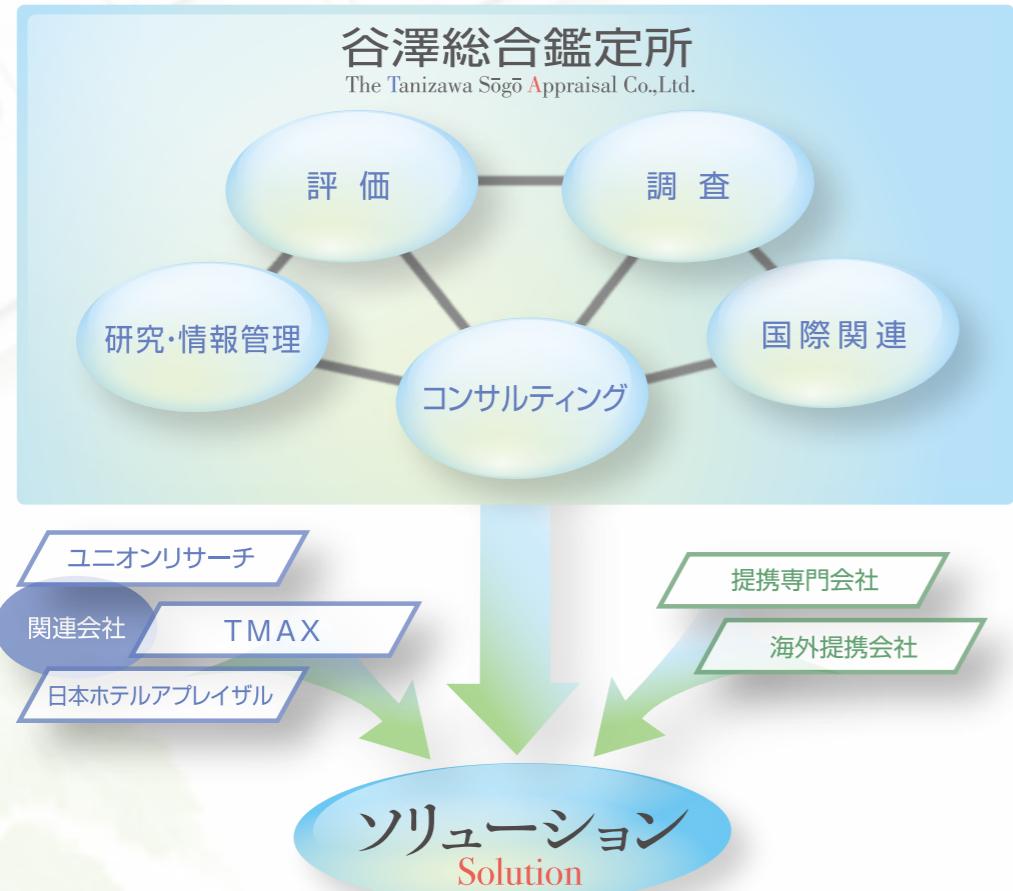
耐震改修・ビル建替えによる立退き補償

ビルの耐震改修や建替えにあたっては、ビル内テナントへの立退き補償が必要となります。

テナント立退きにあたっての正当事由の補完的役割を課す立退き補償額の算定について、弁護士との打合わせも含めテナントへの説明を支援いたします。

ソリューション

あらゆるニーズにお応えするため、グループ会社との連携、異業種との業務連携、業務上関連する専門家ネットワークの活用等々を通じて、ソリューションとして多様な業務に取り組んでまいります。



エネルギー関連施設の評価

自然エネルギーの可能性を求める中、当社では地熱発電・太陽光発電等に関する評価の実績を有しており、今後もエネルギー関連施設の評価について積極的に取り組んでおります。

機械設備の評価

工場財団・鉄道財団等における主要な機械設備の評価は、金融・投資等の側面から重要なものとなっております。

当社では、古くから鑑定評価以外でも補償・コンサルティング等においてそれらの設備等の調査算定評価等の実績を有しております。

船舶・飛行機等のタンジブルアセット評価

実体資産として、船舶・飛行機等は保険の対象・投資の対象・時価把握の対象となっております。

当社では、このようなアセットについても積極的に実績を積んでおります。

テナント誘致支援業務

価値の把握は、常に最も効果的な利用を前提として、他の競合するものも把握した上で相対的位置(ポジション)を見ることとなります。当社では、ホテル・商業施設等のテナント誘致について、業種の選別・候補の抽出からリーシングに至るまでの一連の業務に関して支援できる体制を整えております。

マーケティング調査

多くの事業・計画等は、人の行動や気持ちに左右され、マーケティング調査を前提に作られています。当社では、不動産市場調査とは別に不動産に関わらずニーズに合わせたマーケティング調査を積極的に行っております。

その他

当社にご相談いただいた、あらゆる事を解決する窓口となつて、活動しております。

国際関連

過去の実績と今後の展開を踏まえ、海外評価機関との提携(現在、複数の海外評価機関と提携・協力関係)、外国語に対応するスタッフの充実、海外評価手法の研究等により、国際関連として多彩な業務に取り組んでおります。

海外不動産の評価・市場調査

海外不動産は、各国の制度・慣行等の違いがあり、その評価においては、依頼目的に応じて評価手法の検討が必要となります。当社では、国内外の投資需要に対応するため、その窓口として、各の評価機関との連携・現地調査等にも対応し、我が国の評価手法の適用及び各国の評価手法の適用並びにDCF法による評価等の要望にお応えしております。又、市場調査につきましても積極的に取り組んでおります。

英文評価書等の発行

英文の鑑定評価書をはじめ、各種報告書の発行できる体制を構築してニーズに対応しております。

海外ホテルマーケットの分析

当社関連会社(JHA)との連携により、ホテルマーケットに関してニーズにお応えできる体制を持ち、さまざまなホテルに関するニーズに対応しております。

不動産研究・情報管理

当社では、社内にて委員会による研究体制を整備し、又、情報の一元管理により効率的・機動的な情報管理を行っております。私たちは、不動産の価値把握に必要とされる情報を収集・整理し、その情報を管理・分析し、皆さまに提供いたします。

地価情報等の提供

公になっている地価公示・地価調査・相続税・路線価はもとより、J-REIT物件及び社内に蓄積されている実態情報を利用してご要望に応じた情報を提供いたします。

各種データ分析と予測

当社では多くの不動産価格の分析・需要分析を業務を通じて行っております。各種解析手法を活用し、ご要望に応じた分析・予測を行います。

ACCESS

東京本社



〒107-0052
東京都港区赤坂1丁目11番44号 赤坂インターシティ
TEL:03-5549-2202(代表) FAX:03-3505-2202

中部支社



〒460-0003
名古屋市中区錦2丁目13番30号 名古屋伏見ビル
TEL:052-203-1005(代表) FAX:052-203-1006

大阪本社



〒530-0005
大阪市北区中之島2丁目2番7号 中之島セントラルタワー
TEL:06-6208-3500(代表) FAX:06-6208-3591

神戸支社



〒651-0086
神戸市中央区磯上通7丁目1番8号 三宮プラザ WEST
TEL:078-231-0701(代表) FAX:078-231-0729

中国支社



〒730-0032
広島市中区立町1番23号 ごうざん広島ビル
TEL:082-241-6464(代表) FAX:082-241-6468

東北支社



〒980-0014
仙台市青葉区本町3丁目4番18号 太陽生命仙台本町ビル
TEL:022-722-2933(代表) FAX:022-722-2934

九州支社



〒810-0001
福岡市中央区天神2丁目8番38号 協和ビル
TEL:092-771-0641(代表) FAX:092-771-0643

● グループ会社

株式会社 ユニオンリサーチ

〒550-0003 大阪市西区京町堀1丁目6番2号 肥後橋ルーセントビル
TEL:06-6446-1801 FAX:06-6446-1802

株式会社 ティーマックス

〒100-0011 東京都千代田区内幸町2丁目2番1号 日本プレスセンタービル
TEL:03-5501-2950 FAX:03-5501-2951

株式会社 日本ホテルアプレイザル

〒100-0011 東京都千代田区内幸町1丁目1番1号 帝国ホテル本館
TEL:03-3580-2341 FAX:03-3580-2342

● 沿革

1967年(昭和42年) 2月 株式会社 谷澤総合鑑定所設立

1968年(昭和43年) 4月 広島支所(現中国支社)開設

1968年(昭和43年) 8月 神戸支所(現神戸支社)開設

1969年(昭和44年) 6月 福岡支所(現九州支社)開設

1969年(昭和44年) 7月 グループ会社 株式会社ユニオンリサーチ設立

1976年(昭和51年) 6月 東京支所(現東京本社)開設

2001年(平成13年) 6月 グループ会社 株式会社ティーマックス設立

2003年(平成15年) 5月 中部支所(現中部支社)開設

2006年(平成18年) 8月 グループ会社 株式会社日本ホテルアプレイザル設立

2012年(平成24年) 8月 東北事務所(現東北支社)開設

COMPANY PROFILE

- **名 称** 株式会社 谷澤総合鑑定所
- **設 立** 1967年(昭和42年) 2月1日
- **資 本 金** 2,500万円
- **代 表 者** 代表取締役 社長 岡村秀樹 (不動産鑑定士)
- **登 錄** 不動産鑑定業 国土交通大臣登録 第19号
一級建築士事務所 大阪府知事登録 第9340号 宮城県知事登録 第18710079号
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 第600号
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録 第8359号
- **所属団体** (公社)日本不動産鑑定士協会連合会 (一社)宮城県不動産鑑定士協会
(公社)東京都市不動産鑑定士協会 (公社)愛知県不動産鑑定士協会
(公社)大阪府不動産鑑定士協会 (公社)兵庫県不動産鑑定士協会
(公社)広島県不動産鑑定士協会 (公社)福岡県不動産鑑定士協会
(一社)大阪建築士事務所協会 (公社)東京都宅地建物取引業協会
(一社)大阪府宅地建物取引業協会 (公社)全国市街地再開発協会
(一社)日本補償コンサルタント協会 (一社)不動産証券化協会
(一社)再開発コーディネーター協会 日本不動産金融工学学会
(公社)日本不動産学会 (一社)日本マンション学会 他
- **U R L** <http://www.tanikan.co.jp/>



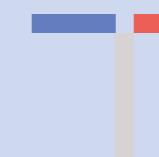
株式会社谷澤総合鑑定所は、不動産鑑定業者として法(「不動産の鑑定評価に関する法律」)に定める業務(不動産の鑑定評価及びその周辺業務)の他、その周辺業務を幅広く行っております。

いずれの業務も公正中立の立場をもって業務を処理することから社会的に重要な業務です。このような業務を行うにあたって、依頼いただぐ顧客からの情報を厳格に保護することは、顧客に対する責任であると共に、社会に対する責任でもあります。

情報セキュリティマネジメントシステムは企業の社会的責任(CSR)などと同様にリスクマネジメントの中で重要な位置を占めています。当社はその責任を果たすために全社をあげて、情報セキュリティマネジメントシステムの維持と継続的な改善を図ってまいります。

<http://www.tanikan.co.jp/>

谷澤総合鑑定所



The Tanizawa Sōgō Appraisal Co.,Ltd.

