会 社 案 内

谷澤総合鑑定所
The Tanizawa Sōgō Appraisal Co.,Ltd.

代表ご挨拶 greeting

谷澤総合鑑定所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、長年実績を積み重ねてまいりました。私共は不動産鑑定士等が多数所属する独立評価機関であり、すべてのクライアントに対して公正・中立的な立場からの評価サービスの提供を行ってまいりました。近時では不動産のみならず評価の対象資産の範囲を広げております。

日本の不動産マーケットは2001年に不動産投資信託（REIT）が誕生して以来、不動産と金融とが結びついた投資スキームが浸透し、オフィス、住宅、商業、物流施設、ホテル、シニアリビング等さまざまなセクターの不動産が投資対象となるようになりました。弊社におきましても2001年9月のREITの評価に参加させていただいてから多数の証券化対象不動産の評価を担当させていただいております。銀行からの適正な資産価値評価、大手保険会社、不動産会社、多様な事業会社からの評価、公共団体あるいは開発事業での評価・コンサルティング業務も得意としている分野であります。エネルギー関連のインフラストラクチャー、機械設備等の評価も近時多くなっております。

企業は社会的及び経済的変動に対応し常に変化しており、企業活動はグローバル化し、資金、人、物流は国境を越えて移動し続けています。それらのニーズにこたえ、不動産のみならず機械設備評価、企業価値・株式価値評価等の財務報告関連評価サービス等もご提供できるよう体制も整えつつあります。また、海外の需要にも対応すべく海外評価機関と提携しそのネットワークも世界中に広がってきました。
さらに、最近では貨幣額では表示できないような価値にも目を向け、ホテル・旅館といった宿泊施設の安心・安全・ホスピタリティ等を評価する観光品質認証事業・サクラクオリティを関連会社とともに推進しております。

多種多様な価値に目を向け、グローバル化し複雑化する経済動向、企業動向に対応すべく弊社関連会社及び外部の学識者、専門家とも共同し、より質の高い総合的な情報と業務を提供できる評価機関となるよう研鑽してまいりたいと考えております。今後ともより一層のご支援・ご指導を賜りたくお願い申し上げます。

代表取締役社長　川藤　等

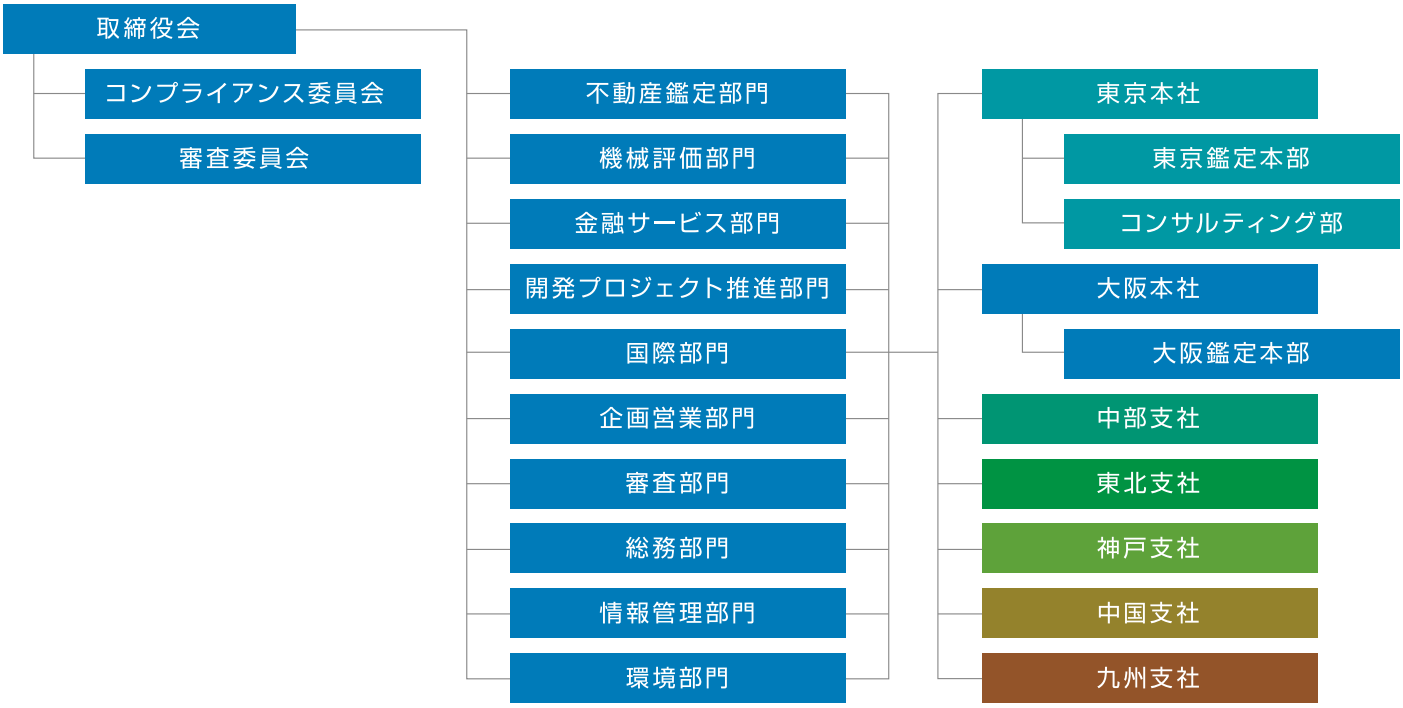
TANIKANグループは不動産を始めとしたあらゆる資産の評価・コンサルティングを通じて、依頼者のニーズ及びウォンツに全力でお答えいたします。

※VRGグループと提携し、海外資産評価サービスを提供しております。

組織図 organization

私共は、業務実施にあたり下記のような組織・グループ体制で臨んでおりますが、お客様の多様なニーズに対して、その枠組みにとらわれず柔軟な対応で各案件に対応しています。

谷澤総合鑑定所



会社沿革 history

- 1967年2月　株式会社谷澤総合鑑定所 設立
- 1967年8月　岡山支所開設
- 1968年4月　広島支所(現中国支社)開設
- 1968年8月　神戸支所(現神戸支社)開設
- 1969年6月　福岡支所(現九州支社)開設
- 1969年7月　株式会社ユニオンリサーチ設立
  建物評価、損失補償業務、エンジニアリングレポート（ER）作成
- 1976年4月　東京支所(現東京本社)開設
- 2001年6月　株式会社ティーマックス設立
  株式会社谷澤総合鑑定所と株式会社ザイマックスの共同出資により開設
  不動産市場動向調査、商業施設等マーケット調査
- 2003年5月　中部支所(現中部支社)開設
- 2006年8月　株式会社日本ホテルアプレイザル設立
  株式会社谷澤総合鑑定所とケン不動産投資顧問株式会社の共同出資により開設
  ホテル、旅館等専門性の高い資産のマーケット調査、鑑定評価
- 2010年6月　ＩＳＯ27001（情報セキュリティマネジメントシステム）認証登録
- 2011年5月　アジアネットワーク（アジア現地鑑定会社）と提携を開始
- 2012年8月　東北事務所(現東北支社)開設
- 2015年12月　「事業用不動産等のマーケット分析と評価」発行
- 2017年11月　ＶＲＧ（米国ＶＲＣを中心としたネットワーク）へ加入
  機械設備評価、無形資産評価、企業評価、不動産鑑定評価等を世界60ヶ国以上の顧客へ提供

不動産鑑定評価

Real Estate Appraisal

谷澤総合鑑定所は、1967年の創業以来、あらゆる不動産を多様な目的のために評価してまいりました。
これからも様々な評価業務を通じて社会に貢献してまいります。

依頼目的に応じた評価サービス

■売買･交換･資産評価等のための評価
業界民間最大手としての実績を有する弊社が適正な鑑定評価サービスを提供いたします。

■不動産証券化のための評価
J-REIT、プライベートファンド等を中心に多数の評価実績を有しており、様々なアセットに対応しております。

■企業会計(販売用不動産･固定資産･賃貸等不動産等)のための評価
「販売用不動産の強制評価減」、「減損会計」、「賃貸等不動産の時価等の開示」、「M&A(企業の合併･買収)」、「事業承継」など、様々な企業の評価ニーズに対応しております。

■担保(一般担保･各種財団等)のための評価

■公共用地取得(貸付)･公売処分のための評価

■交渉･訴訟(継続･新規賃料･立退き料等)のための評価

■都市再開発･土地区画整理事業等のための従前･従後の評価

■事業再生(民事再生･会社更生･破産関係等)のための評価

■相続･税務対策(相続･現物出資等)のための評価　など

多様な不動産評価サービス

■アセットの特性に応じた評価
アセットの特性に応じた市場動向･収益性の分析を前提とした適正な評価をご提供します。

■特殊な土地(農地･林地･溜池･墓地･海浜地･線路敷等)の評価

■特殊な権利(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

■環境関連評価(グリーンビル評価等)　など

その他調査等サービス

■固定資産税（土地）の路線価システム評価

■不動産市場調査報告書（マーケットレポート）

■ご依頼･ご要望に応じた各種調査･報告書　など

動産・インフラ施設評価

Personal Property & Infrastructure Valuation

動産評価

減損会計やPPA、動産担保融資目的の評価等

■基板工場
■食品加工工場
■半導体製造工場
■遊園地・ゴルフ場
■鉄道財産
■船舶・航空機
■地域冷暖房施設　など

インフラ施設評価

投資家への開示目的、ファイナンス目的の評価等

■風力発電所
■太陽光発電所
■バイオマス発電所
■中小水力発電所
■火力発電所
■交通インフラ　など

企業価値評価

Business Valuation

企業価値評価

企業価値評価は主に下記の場面で必要になります。

■取引目的の評価
■社内利用目的での評価
■係争等の目的での評価
■財務会計目的の評価

近時のM&A関連評価実績

■インターネット関連会社／株式の売却金額検討
■米系評価会社／契約関連無形資産評価に係るリサーチ
■精密機械製造業／クライアント保有米国子会社の清算
■工作機械製造業／株式の売却検討
■サービス業／株式の売却検討　など

都市再開発

Redevelopment

法定市街地再開発事業

共同化・共同建設事業

マンション建替え

損失補償・立退き補償算定業務

■従前·従後資産評価　■補償算定　■コーディネート業務　■合意形成支援業務　■権利変換計画　■管理運営計画

海外事業

International

VRG及びアジア大手鑑定会社とのグローバルアライアンスを生かし、日本のみならず世界60ヶ国以上に対し、
総合資産評価サービス（不動産鑑定評価、動産評価、企業価値評価等）を提供いたします。

海外資産評価サービス

海外資産評価書取得
及び翻訳サービス

豊富な海外実績

マーケット情報の提供

拠点一覧 base

谷澤総合鑑定所は、東京、大阪の両本社体制を軸とした
全国をカバーする体制で、お客様のニーズに応える
総合シンクタンクとしてのサービスをご提供いたします。

アクセスマップ

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

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

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

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

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
ごうぎん広島ビル
TEL：082-241-6464(代表)
FAX：082-241-6468

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

会社概要 about

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	代表取締役会長　真里谷 和美 代表取締役社長　川藤 等
登録	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　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 (公社)東京都不動産鑑定士協会 (公社)大阪府不動産鑑定士協会 (公社)広島県不動産鑑定士協会 (一社)大阪府宅地建物取引業協会 (一社)日本補償コンサルタント協会 (一社)再開発コーディネーター協会 (公社)日本不動産学会 (一社)宮城県不動産鑑定士協会 (公社)愛知県不動産鑑定士協会 (公社)兵庫県不動産鑑定士協会 (公社)福岡県不動産鑑定士協会 (公社)東京都宅地建物取引業協会 (公社)全国市街地再開発協会 (一社)不動産証券化協会 日本不動産金融工学学会 (一社)日本マンション学会　他
URL	http://www.tanikan.co.jp/

ISO27001情報セキュリティ

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います。
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、依頼いただく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。