

*NAKAMURA INC.*  
*- COMPANY PROFILE -*



# 会社概要

社名	株式会社中村不動産鑑定士事務所
設立	2012年10月1日 個人事務所として開業 2020年12月11日 法人化
所在地	大阪本社：大阪府中央区久太郎町3丁目1番11号 6F 東京本社：東京都千代田区麴町3丁目4番3号 シェルブルー 麴町501号室
連絡先	大阪：TEL:06-4708-5536 FAX:06-4708-5537 東京：TEL:03-6910-0834 FAX:03-6910-0835 Email: <a href="mailto:info@nakamura-kantei.com">info@nakamura-kantei.com</a>
代表取締役	中村 周造
専任の不動産鑑定士	取締役 渡邊 清晃（東京）・河内谷 順（大阪）
加盟団体	・公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 ・公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 ・兵庫県弁護士協同組合
資本金	800万円（グループ計 5,900万）

# 自己紹介（中村周造）

氏名	中村 周造（ナカムラ シュウゾウ）
経歴	<p>同志社高等学校・同志社大学 経済学部 経済学科 東京大学Executive Management Program 卒業</p> <p>不動産鑑定士試験の勉強の傍ら、不動産鑑定会社、コンサルティング会社（現：CBRE(株)）等で不動産調査実務を経験</p> <p>2007年10月 不動産鑑定士 2次試験 合格 2007年11月 株式会社谷澤総合鑑定所 入社 2010年 4月 不動産鑑定士 修了考査合格 不動産鑑定士登録 2012年 9月 株式会社谷澤総合鑑定所 退社 2012年10月 中村不動産鑑定士事務所（個人） 開設 2014年 6月 中村総合地所株式会社（宅建業） 開設 2017年12月 株式会社アジア鑑定舎（動産評価） 開設 2020年12月 個人事務所を、(株)中村不動産鑑定士事務所へ組織変更 2021年11月 (株)中村不動産鑑定士事務所 東京本社 開設 2022年11月 大阪本社を大阪市中心区久太郎町に移転 2024年 4月 東京本社を千代田区麴町に移転</p> <p style="text-align: right;">現在に至る</p>

# 自己紹介（中村周造）

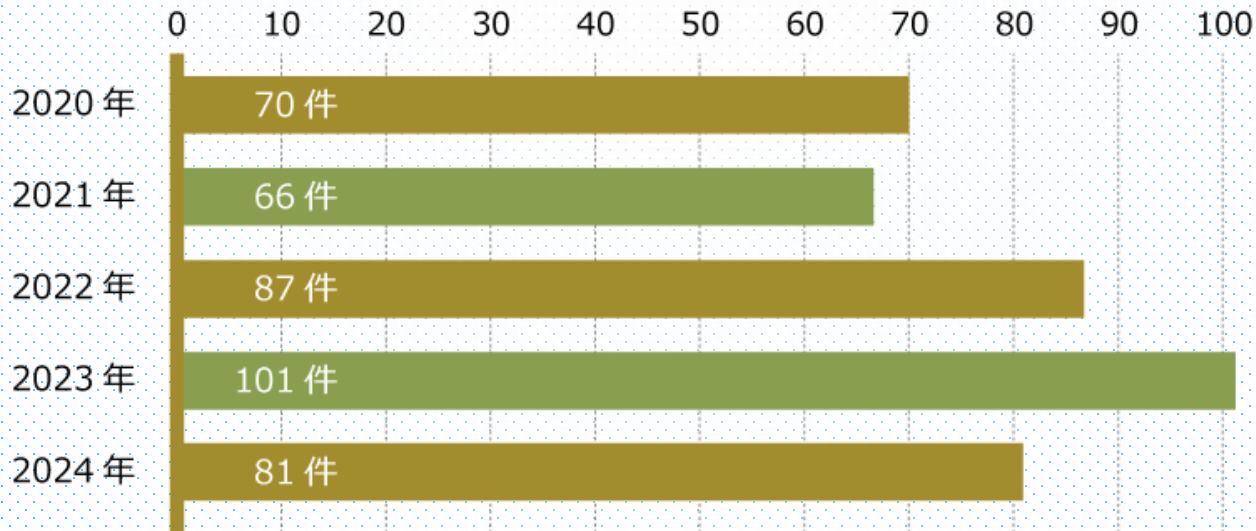
公職/主な活動・登録等	公職 令和4年・5年・6年度 不動産鑑定士試験短答式試験委員 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会（府民サービス事業委員会所属） 一般社団法人 日本資産評価士協会(ASA) 一般財団法人 日本ビルヂング経営センター
主な講演/講師等	2019年1月・12月 2020年12月・2021年12月・2022年12月 学校法人近畿大学「不動産鑑定と不動産取引について」 その他、金融機関、保険会社、大手不動産会社での講演実績多数
資格等	不動産鑑定士 宅地建物取引士 ASA(米国鑑定士協会)認定資産評価士(機械設備) ビル経営管理士 米国NLP協会認定マスタープラクティショナー 定借アドバイザー（NPO法人 近畿定期借地借家権推進機構）

# 弊社の強み・特徴

## 1. 豊富な実績と鑑定評価受注件数

弊社では、年間数百件（直近年で概ね550件程度）鑑定評価（簡易鑑定も含む）受注実績がございます。その中でも、特に下記業務に強みがございます。

### A. 税務に係る鑑定評価（関係者間売買・相続税申告等に係る評価）



弊社における過去の鑑定評価書発行件数の推移

不動産鑑定と我々が支払っている税金は、意外と密接に関連しているところがございます。弊社では、社内に税理士が在籍しているほか、社外の提携税理士事務所様・会計事務所様とも多数提携させて頂いており、不動産鑑定と税務との相互論点整理を得意としております。

# 弊社の強み・特徴

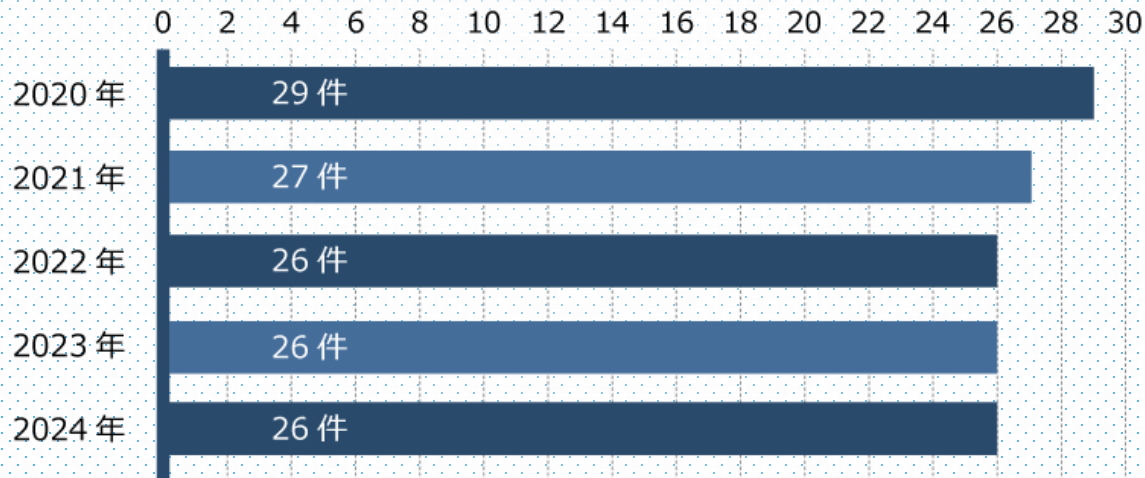
## B.裁判に係る鑑定評価（賃料増減額請求・立退料の算定等）

裁判をすると当然のことですが、不動産鑑定士も価格や賃料についての説明責任を負います。こういった事情から、不動産鑑定士の先生の中にも裁判鑑定はお受けできません、、、とおっしゃる先生もいらっしゃるようです。

勿論、ただやみくもに裁判を推奨することはいたしません。

むしろ、このようなご相談を受けた場合には、ただ紛争を推奨するのではなく、交渉で何とか落としどころを見つけることはできないか？をまず検討・ご提案いたします。そのうえで、やむを得ない場合には、お客様の費用対効果も十分検討のうえ、相手方や裁判官、調停委員の先生方にもご納得いただけるような説明責任を果たした鑑定評価書を作成させて頂いております。

弊社では、日本でも有数の弁護士法人様・弁護士事務所様・司法書士法人様・司法書士事務所様とも提携させて頂いており、最終の落としどころまで見据えた不動産評価サービスを提供させて頂いております。



弊社における過去の裁判用鑑定評価書発行件数の推移

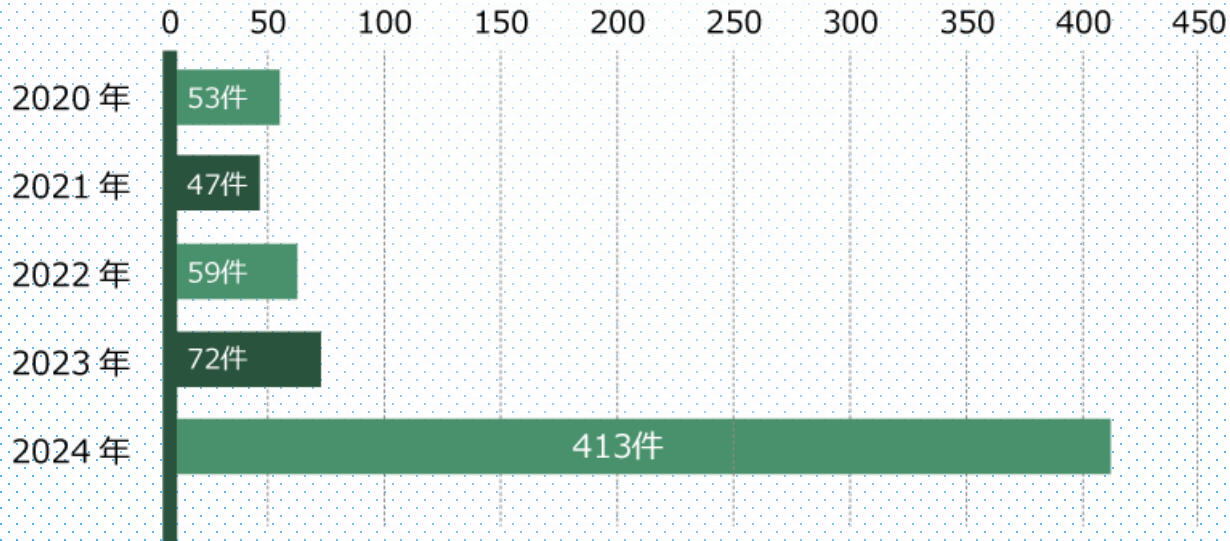
# 弊社の強み・特徴

## C.金融機関に係る鑑定評価（担保評価・経済的残存耐用年数の判定等）

金融機関の不動産融資は長期間に及ぶことが多いです。その為、現在収益力があるから当然にいい物件であるという判断になるわけではなく、その不動産の将来の収益性を図ることが重要です。その為に、その不動産本来の価値についても十分検討の上、不動産評価を行わせて頂いております。

従いまして、弊社の不動産鑑定により、必ず融資が受けられるという目的を追求するのではなく、時には不動産に融資しない（購入しない）ことがベスト、という判断をさせていただくこともございます。

金融機関向けの発行件数としては、直近年で410件程度の発行実績がございます。



弊社における過去の金融機関向け鑑定評価書発行件数の推移

# 弊社の強み・特徴

## D.海外不動産評価（ハワイ・インドネシア等）

海外不動産は、当然のことながら、国や地域ごとに法律が異なります。

弊社では、提携先との強固なネットワークを生かし、その各国々の不動産鑑定士（国によっては不動産ブローカー）とのパイプを有しており、提携先との連携を通じて、不動産における法規制や、各国々の不動産市場の動向、権利関係等の調査、デューデリジェンスが可能です。

令和5年度には、ハワイ（オアフ島）、インドネシア（バリ、スマトラ、ジャカルタ、タンゲラン）での評価実績があるほか、現在、ドバイ、ナイジェリア・アルバニアなどの開発・不動産投資案件についてもご相談を承っております。

不動産鑑定をもっと世界へ

bringing real estate appraisal to the world

 NAKAMURA INC.

## E.超富裕層専門コンサルティング

弊社では、資産税に特化した税理士・会計士の先生と共同で、事業承継・相続対策を目的とした超富裕層のお客様に向け、一族の資産をどう承継するのがベストか？（保有、入れ替え、ホールディングス化、信託or売却or譲渡...等）の意思決定のお手伝いを目的とし、我々不動産のプロからの目線と、税務のプロ、会計のプロの目線から複合的かつ理論的に可視化する「オーダーメイド型プラン」をご用意しております。

このプランはあくまでもオーナー様が意思決定するための材料を提供するもので、我々が何かの業務・商材の斡旋等を行うものではないです。

※オーダーメイドにつき御見積は別途させていただきますが、コンサルティング期間は6ヶ月～、報酬は1,000万円～となります。



# 弊社の強み・特徴

## 2 民間企業・個人様からのご依頼が95%以上

中小の鑑定士事務所のほとんどが、国や自治体等からご依頼される仕事（公的評価）をメインとする中、弊社では、95%以上が民間企業・個人様からのご依頼（民間評価）で、下記の特徴をもっています。

- ・お客様のご要望の的確な把握と、ご要望を踏まえた適切な評価
- ・急ぎの案件等、タイトなスケジュールにも迅速に対応
- ・鑑定評価に留まらず、案件の背景も踏まえたトータルでのご提案

全体の95%以上

民間評価				公的評価
税務・会計	係争・法的整理	担保評価	その他 (コンサル)	

# 弊社の強み・特徴

## 3 豊富な人材

経験豊富な不動産鑑定士・宅地建物取引士が在籍しており、通常の収益物件に限らず、特殊アセットの資産評価（ホテル等）も得意としております。また、不動産の価値の把握、有効活用のご相談には、社内の税理士のセカンドオピニオンが可能であり、資産税の観点からも併せて支援を行うことが可能です。

- ・ 不動産鑑定士5名
- ・ 不動産鑑定士 論文式試験合格者 1名
- ・ 不動産鑑定士 短答式試験合格者 1名
- ・ 税理士1名
- ・ 宅地建物取引士9名
- ・ ビル経営管理士1名
- ・ ASA(米国鑑定士協会)認定資産評価士(機械・設備)1名
- ・ 風水アドバイザー1名

※令和7年3月28日現在

※豊富な人材と多数の提携先を有する事から複数/大量案件についても対応可能。

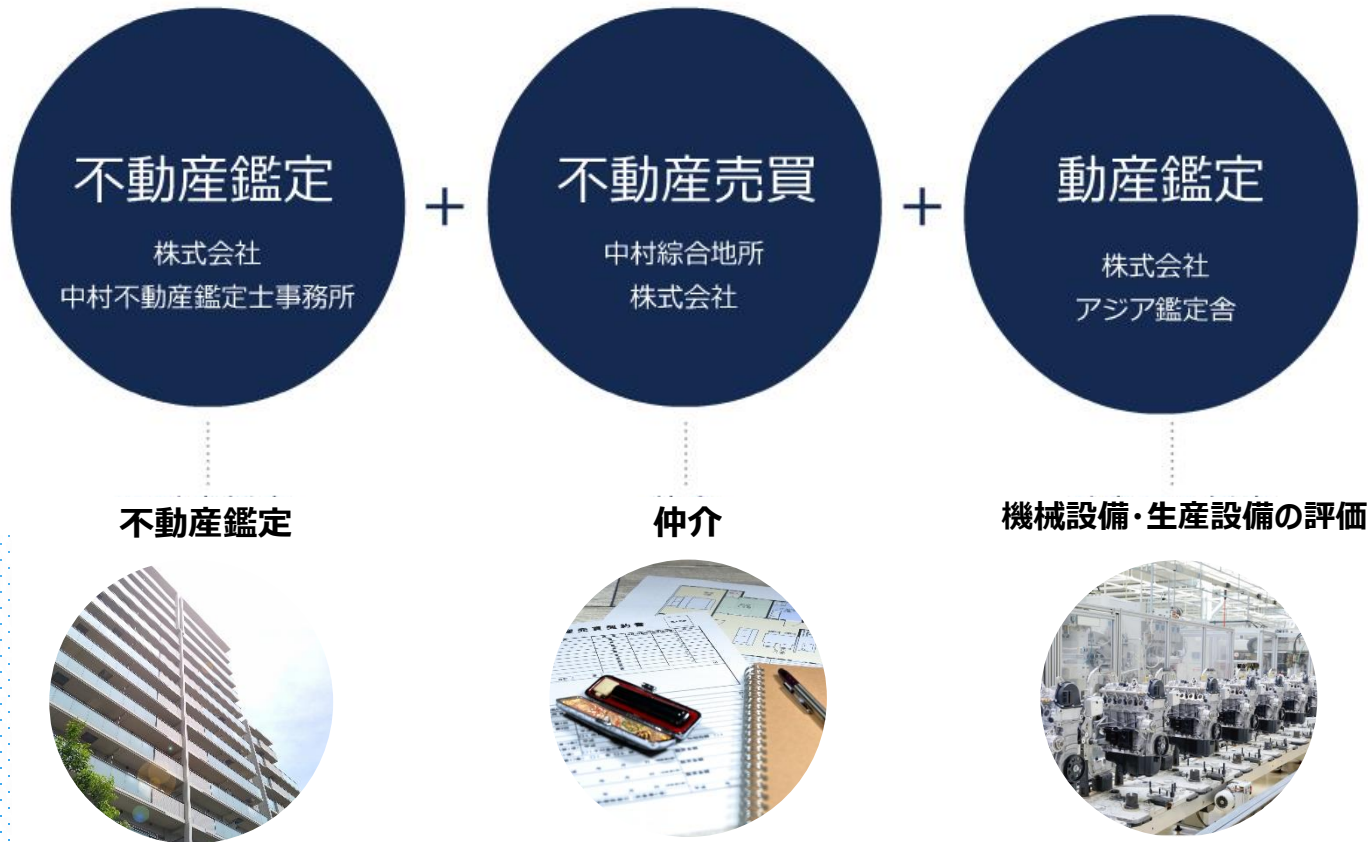
※税務申告業務等はありませんが、必要に応じ提携税理士法人等をご紹介します。

更なる不動産関連ニーズの高まりに備え、外部の提携士業・協力会社との連携を強化しております。

# 弊社の強み・特徴

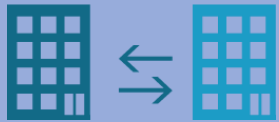
## 4 鑑定（不動産・動産）→売買とトータルで対応

不動産の鑑定評価をご依頼されるお客様の中には、鑑定評価（不動産・動産）を行った後、売買等も行われる方が少なくありません。弊社では鑑定評価から、不動産売買まで、ワンストップでの対応が可能であり、お客様には安心かつ低価格を実現しております。



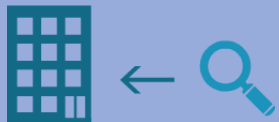
# 不動産鑑定評価が必要となるケース

## 民間企業(法人)のお客様



不動産を売買、交換する際

- 親族・関係会社との売買の際、**税務署に対する疎明資料**で活用したい。
- 所有不動産の売却、事業用地の取得の際の適正価格を把握したい。
- 隣接不動産を購入（又は売却）する際の参考資料としたい。
- **土地建物の内訳価格**の把握に活用したい。



資産価値の把握をする際

- 減損会計の時価会計、M&Aの際の参考資料として活用したい。
- 事業承継、遊休地の処分の際に適正価格を把握したい。
- 銀行融資を受ける際に、**担保不動産の価値**を把握したい。

# 不動産鑑定評価が必要となるケース

## 士業のお客様



税務・会計関係  
(税理士・公認会計士の先生方へ)

- 親族・関係会社との売買の際、**税務署に対する疎明資料**で活用したい。
- **相続、贈与の申告時**の土地評価で鑑定評価を活用したい。
- 事業承継、M&A、現物出資の際などに鑑定評価を活用したい。
- **土地建物の内訳価格**の把握に活用したい。



法的手続きの際

- 民事再生、会社更生、破産の際の法的手続きに活用したい。
- 信託受益権の取得の際に活用したい。



係争の際

- 遺産分割、財産分与の際に活用したい。
- 原告側、被告側から出された鑑定評価書に対する反論として活用したい。
- **家賃や地代の増減額交渉**の参考資料として活用したい。
- **立退き交渉**のために活用したい。

# 不動産鑑定評価が必要となるケース

## 個人のお客様



不動産を売買、交換する際

- 不動産の売買・交換に際し、参考価格（時価）を把握したい。
- 親族・関係会社との売買の際、税務署に対する疎明資料で活用したい。
- 隣接不動産を購入（又は売却）する際の参考資料としたい。



資産価値の把握をする際

- **相続対策**・検討をしたい。
- 所有不動産の実勢価格を把握したい。
- 銀行融資を受ける際に、担保不動産の価値を把握したい。
- **複雑な権利関係を整理**したい。



不動産の賃貸借する際

- 店舗・事務所ビルの適正家賃、土地の適正地代を把握したい。
- **家賃や地代の増減額交渉**の材料として鑑定評価を活用したい。
- 所有不動産の中長期的な事業計画を策定したい。

# その他、不動産に係る各種調査

お客様の様々なニーズに応じた各種調査を行い、レポートいたします。

- 遊休土地等の土地有効活用レポート
- 他業者策定の鑑定評価書等のセカンドオピニオン
- 建物の経済的残存耐用年数の判定(主に融資対応)
- 固定資産税・家賃適正化コンサルティング
- 各種の不動産マーケットレポート
- 建築工事の見積書の妥当性の検証(提携ゼネコンOB)

など

# ご参考：鑑定評価書の種類

	現地調査	内 容	用 途
鑑定評価書	○	全て不動産鑑定評価基準に則って、評価額を算出する。	税務署・各種公的機関・裁判所・係争の相手方への提出資料
不動産調査報告書 (簡易査定)	○	全ての不動産鑑定評価基準には則らずに、一部の作業を省略し価格を求める。	社内検討用等、内部資料 ※法的な拘束力が「鑑定評価書」に比べると弱いため、鑑定評価書の用途の提出資料としては馴染まない。
不動産調査報告書 (机上査定)	×	全ての不動産鑑定評価基準には則らずに、現地調査、及びその他作業を省略し、机上で収集し得る範囲で調査を行い価格を求める。	売買の参考等、内部資料 ※対象不動産の類型が「更地」の場合、主に「税務上の推定取得時価」査定資料として有効。
意見書	○ or × 調査内容により異なる	上記以外の各種調査 ■ 経済的残存耐用年数の判定 ■ 建築見積・不動産価格のセカンドオピニオン ■ 土地有効活用レポート	融資期間の疎明資料 他社見積・評価書の検証資料 地主様へ土地活用の参考資料

## ※報酬

案件に応じて応相談とさせていただきます。

## ※複数地点割引

同時に複数地点の評価をご用命いただいた場合、複数地点割引をさせていただきます。

## ※遠隔地・旅費交通費規定

案件に応じて別途協議とさせていただきます。



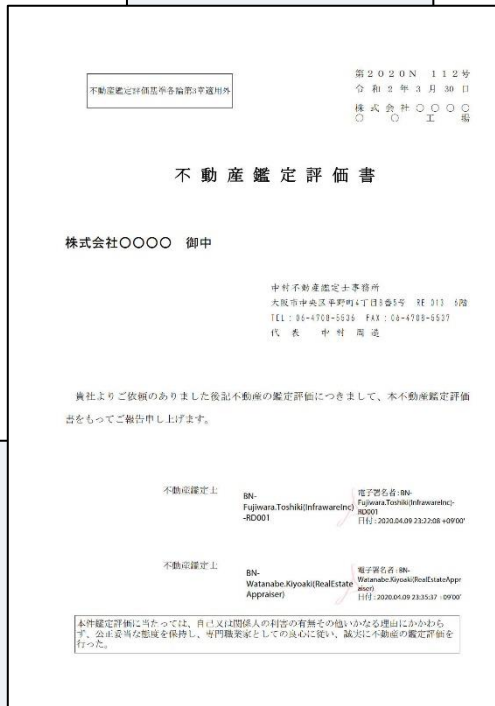
# 不動産鑑定評価書のイメージ

環境保護の観点から、電子署名付の鑑定評価書にも対応しております。(以下は一例です)

## 1. 鑑定評価書表紙



## 2. 電子署名



## 3. 公的価格の推移



## 4. 試算表

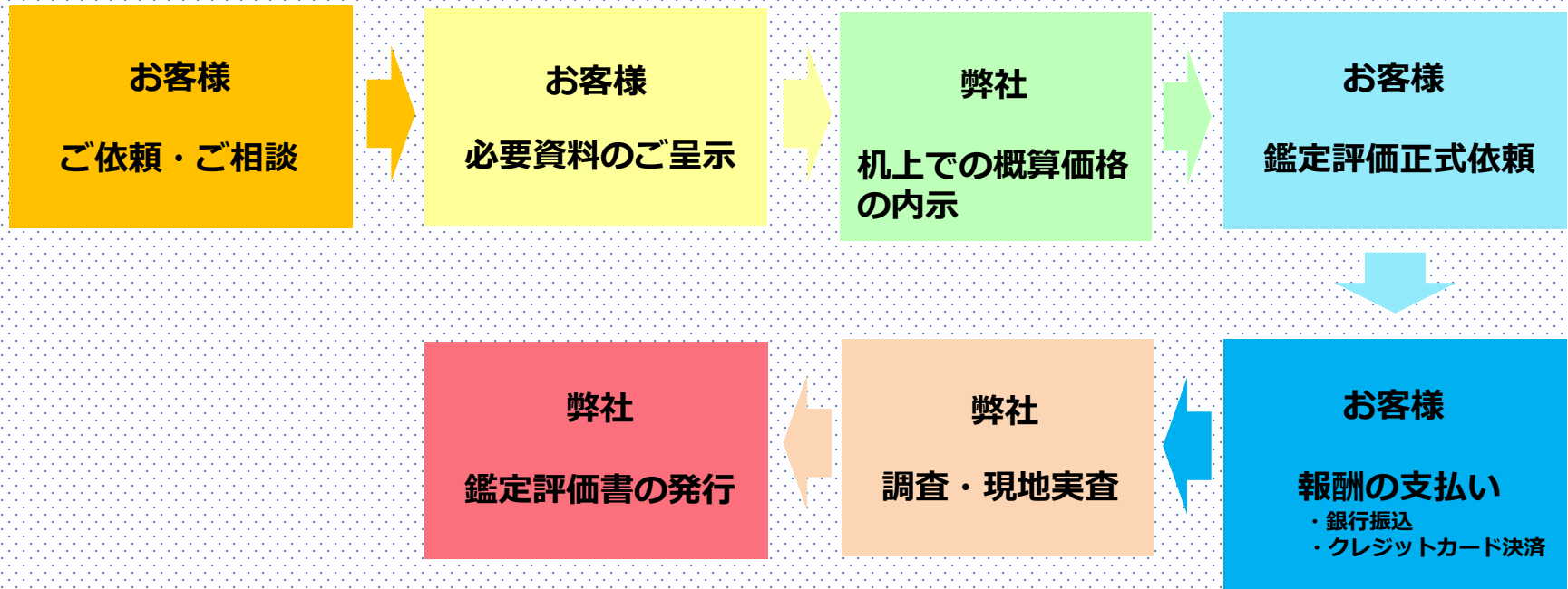
SAMPLE

3. 鑑定料の手続きの運用  
(1) 鑑定料の運用

項目	内容	備考
1. 内訳	1. 鑑定料	
2. 消費税		
3. 鑑定料		
4. 消費税		
5. 鑑定料		
6. 消費税		
7. 鑑定料		
8. 消費税		
9. 鑑定料		
10. 消費税		
11. 鑑定料		
12. 消費税		
13. 鑑定料		
14. 消費税		
15. 鑑定料		
16. 消費税		
17. 鑑定料		
18. 消費税		
19. 鑑定料		
20. 消費税		

# ご参考：鑑定評価の流れ

## 業務の流れ



※机上での概算価格の内示までは無料です。  
概算価格にご納得いただいた場合にのみ、鑑定評価の正式発注となります。  
ただし、現地・法律調査により鑑定評価額は概算価格から変動する可能性があります。  
予めご了承下さい。

# 経営理念（ミッション）・バリュー（価値基準）

弊社では、安心して不動産投資を行いたいオーナー様に、  
年間数百件を上回る鑑定評価活動と最新の不動産投資情報や  
金融機関との太いパイプなどを通じて、  
資産規模拡大のサポートをさせていただくことを使命とします。

バリュー（価値基準）

安心 信頼 感謝

弊社及び弊社関連会社では、上記3つの基準を、業務を遂行する上での最重要価値基準と設定させて頂いております。

- 1.初めてお会いさせて頂いたお客様のお困りごとに真正面から向き合い、最大限の問題解決のご提案を行い、弊社でお力になれる場合には、どういった問題解決を行うのかをきちんとご説明し、お客様にご安心して頂きます。
- 2.弊社にご依頼して頂いた結果として、信頼していただけるよう、全力で対応いたします。
- 3.弊社を信頼してご依頼を頂いたお客様から、感謝して頂けることを最終目標といたします。

# 参考：関連会社のご案内

中村総合地所株式会社	<p>事業内容：不動産投資顧問業 不動産売買/仲介業 不動産に関する税務（土地・償却資産税）の適正化) 不動産に関する調査（デューデリジェンス)</p> <p>免許番号：大阪府知事(3) 第57834号</p> <p>有資格者：宅地建物取引士 6名（試験合格者を含む）</p> <p>加盟団体：公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合 一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 大阪本部 一般財団法人 日本ビルディング経営センター</p>
株式会社アジア鑑定舎	<p>事業内容：機械装置等の動産評価</p> <p>有資格者：ASA国際資産評価士 1名</p> <p>加盟団体：ASA（American Society of Appraisers = 米国鑑定士協会）</p>

株式会社中村不動産鑑定士事務所  
中村総合地所株式会社

大阪本社：大阪市中央区久太郎町3丁目1番11号 6F  
TEL:06-4708-5536  
FAX:06-4708-5537

東京本社：東京都千代田区麹町3丁目4番3号  
シエルブルー麹町501号室  
TEL:03-6910-0834  
FAX:03-6910-0835

E-mail:info@nakamura-kantei.com  
<http://www.nakamura-kantei.com/>

