

(不動産会社様向け)

不動産鑑定士・土地家屋調査士  
活用のご案内

不動産鑑定士/土地家屋調査士

坂井悠人

坂井不動産鑑定所/坂井土地家屋調査士事務所  
浜松市浜名区上島2345-520

TEL : 070-4211-1328

MAIL : sakai-office@na.commufa.jp

# 弊所について

- ▶ 名称 ⇒ 坂井不動産鑑定所
- ▶ 坂井土地家屋調査士事務所
- ▶ 代表者 ⇒ 坂井悠人（さかいゆうと）
- ▶ 出身地 ⇒ 旧浜北区
- ▶ 年齢 ⇒ 41歳（昭和57年生）
- ▶ 出身高校 ⇒ 浜松西高等学校
- ▶ 保有資格 ⇒ 不動産鑑定士、土地家屋調査士、行政書士  
不動産証券化マスター、再開発プランナー
- ▶ モットー ⇒ シンプルで分かりやすい説明を心がけています

# 活用例①

測量＋価格査定  
のパッケージサービス

# 活用例①：測量＋査定のパッケージサービス

■不動産鑑定士による価格意見書を無料で提供いたします。

- ・ 境界確定測量をご依頼下さいましたお客様に対し、不動産鑑定士による価格査定（価格意見書）を無料で提供させていただきます。
- ・ 土地価格と面積は売買における要素となります。相続した土地の売却、販売用不動産の仕入、土地売買仲介の際には是非ご活用ください。

## ★POINT!

豊富な取引事例より適正価格を査定します。  
適正価格を知ること、売買交渉をスムーズに進めることができます。

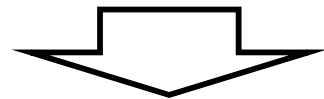
# 活用例②

相続・遺産分割  
共有物分割

# 活用例②：相続・遺産分割／共有物分割

## ■不動産の共有は避けましょう！

- ・ 不動産は物理的に分けることが難しい資産です。共有名義にすることはできますが、共有にすると後の売却（共有者全員の同意が必要）が難しくなり、トラブルの原因となります。



共有を解消するため、以下の分割方法があります！

- 現物分割：現物を物理的に分割する方法
- 代償分割：一人の所有とし他の者に金銭を支払う方法
- 換価分割：全部を売却しその代金を分割する方法

### ★POINT!

現物分割：価格評価、土地測量が必要となります。

代償分割：価格評価が必要となります。

換価分割：土地測量、価格評価、売買仲介が必要となります

⇒ 弊所では、価格評価と土地測量でサポートすることができます。

# 活用例③

賃料（地代・家賃）  
借地権・底地

# 活用例③：地代・家賃／借地権・底地

## ■適正な賃料は分かりますか？

- ・テナントとの地代や家賃の交渉においては、客観的な根拠資料が必要となります。  
公的な証明として不動産鑑定士による鑑定評価をお勧めします。

## ■土地の賃貸借関係を整理したい

- ・権利関係が複雑な案件（借地権や底地）は事例も少なく価格判定が困難です。
- ・法規制等諸条件を調査の上、適正な価格を判定いたします。

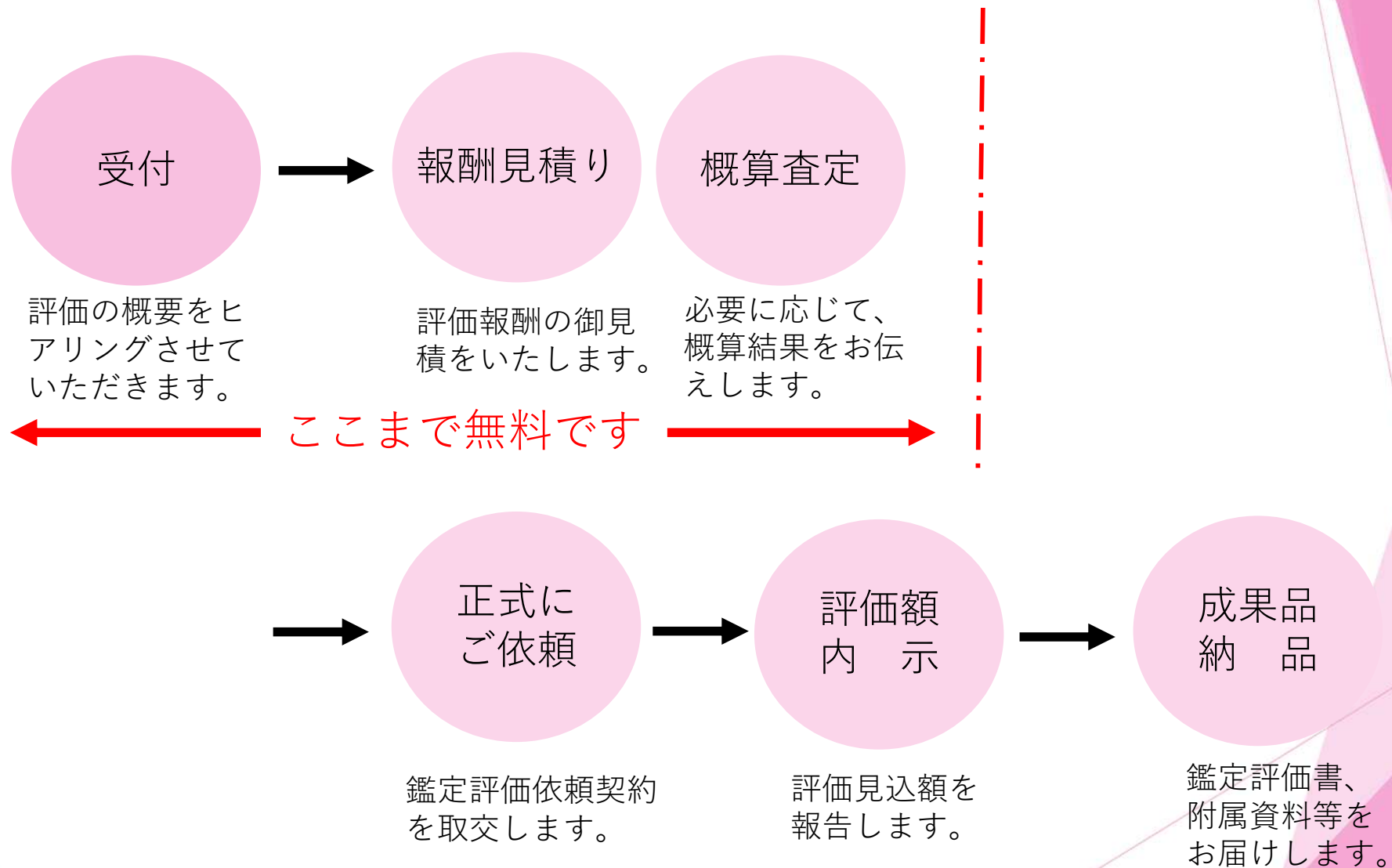
### ★POINT!

不動産鑑定評価書は客観的な価格証明(根拠資料)として利用することができます。交渉の際は、不動産鑑定士による鑑定評価の取得をおすすめいたします。



# 成果品と料金について

# 不動産鑑定評価書作成の流れ



# 成果品について

## ■（不動産鑑定） 成果品の種類と内容について

- ・ 不動産鑑定評価書  
不動産鑑定評価基準に則った成果品です。  
税務署や裁判所等公的機関への提出書類として有用です。  
料金：16万円～
- ・ 不動産調査報告書  
簡易な書式を用いた調査報告書です。  
低コストで、内部資料として活用する場合に有用です。  
料金：8万円～
- ・ 不動産価格意見書  
最も簡易な書式で、価格判定のみ行います。  
価格のみを把握したい場合に有用です。  
料金：2万円～

※相談・見積は無料でさせていただきます。是非、ご検討ください。

## ■ (測量・登記) 成果品の種類と内容について

・ 測量	土地境界確定測量	30万円～
	現況測量	5万円～
・ 土地登記	土地分筆登記	7万円～
	土地合筆登記	4万円～
	土地地目変更登記	4万円～
	土地地積更正登記	7万円～
・ 建物登記	建物表題登記	7万円～
	建物表題部変更登記 (床面積の変更)	7万円～
	建物表題部変更登記 (床面積の変更以外)	4万円～
	建物滅失登記	4万円～

※相談・見積は無料でさせていただきます。是非、ご検討ください。