

西脇総合鑑定 業務のご案内

不動産鑑定評価 (価格)

- ・相続税申告のための時価評価(評価通達によらない特別の事情の有無の検討を踏まえて)
- ・親族間、個人同族間の売買・交換を目的とする適正価格
- ・遺産分割の参考、又は調停、裁判に係る適正価格
- ・収益用不動産等の売買等に係る判断のための適正価格

不動産鑑定評価 (賃料)

- ・継続中の地代、家賃の改定を行う場合の適正な継続賃料
- ・新規に賃貸借を行う賃料設定
- ・継続中の賃貸借に係る地代・家賃の調停・裁判

評価通達に基づく 財産評価

- ・評価通達に基づく財産評価に係る不動産の調査及び画地条件図、評価明細書の作成
- ・評価通達の準用(評価通達5)に係る意見書
- ・利用価値が著しく低下している宅地の評価に係る意見書
- ・市街地山林等について宅地転用が見込めない場合の純山林比準(評価通達49なお書)適用に係る意見書
- ・市街化調整区域の雑種地のしんしゃく割合意見書

その他

- ・不動産の市場調査・市場分析
- ・研修講師(直近実績)
 - ・令和3年 近畿税理士会宇治支部・近畿税理士会尼崎支部
 - ・令和2年 京都税理士協同組合・近畿税理士会宇治支部
 - ・令和1年 京都税理士協同組合
 - ・平成30年 京都税理士協同組合・近畿税理士会芦屋支部
 - ・平成29年 京都税理士協同組合・近畿税理士会東山支部

お気軽にお問合せ下さい。

〒600-8076 京都市下京区高辻通柳馬場西入泉正寺町 466 番地 日宝京都ビル 5 階

西脇総合鑑定合同会社 代表社員・不動産鑑定士 西脇則之

TEL 075-746-3825 Email nishiwaki@n-kantei.jp

不動産鑑定士、宅地建物取引士、京都地方裁判所・京都簡易裁判所民事調停委員

不動産証券化協会認定マスター、地盤工学会会員、不動産金融工学会会員

国土交通省地価公示鑑定評価員、京都府地価調査鑑定評価員

大阪国税局路線価鑑定評価員・精通者、京都市固定資産評価鑑定評価員

【財産評価基本通達に基づく財産評価の評価要素の調査留意事項例】

	調査項目	留意事項
評価単位	利用区分	・ 現況地目の判定 ・ 借地権、借家権等の権利が及ぶ範囲の特定
画地条件	評価地積 (=実際地積)	・ 法務局備付の地積測量図が残地表示されている場合などは要注意。大きく縄伸びしているケースあり。
	接道条件	・ 評価地と道路との間に法面・水路がある場合は要注意。道路管理区域の確認。法面、水路の管理者の確認。
	評価地の一部の面積を特定する要素の調査	・ セットバック面積 ・ 容積率が跨る場合の容積率ごとの面積 ・ 土砂災害特別区域の面積割合 ・ 都市計画道路予定地の面積割合 ・ 地役権設定の面積
	不整形地・無道路地の奥行補正後価格の算出図面	・ 評価地の近似整形地及び前面画地を含む全体近似整形は、近似整形地と評価地の、出入面積が概ね等しくなる形状とする。
法令等による制限	建築基準法上の道路の種類	・ 路線価付設道路が、建築基準法上の道路として扱わない非道路の場合がある。建築不可。
	文化財建造物及びその敷地の調査	・ 評価通達 24-8 に規定する重要文化財、伝統的建造物群の伝統的建造物のほか、質疑応答事例に明示された「景観重要建造物」「歴史的風致形成建造物」がある。その他、京都市条例により「歴史的意匠建造物」があり、行為制限は類似している。
	規模格差補正の三大都市圏	・ 市街化区域でも三大都市圏に含まれない地域がある。京都市右京区、山科区、伏見区の一部、宇治市、城陽市の一部などにみられる。
	市街化調整区域の雑種地	・ 雑種地の固定資産税評価は、類似地目により評価されているため、宅地比準、農地比準、山林比準で評価されているものである。個別に調査することを要する。 ・ 宅地比準におけるしんしゃく割合は、開発許可基準との関係を踏まえて判断することを要する。
	山林	・ 山林には伐採制限が適用される各種の法令がある。

＜TS 鑑定グループ(Total : 総合、Study : 研鑽、Suitable : 適正)＞

TS 鑑定グループは、不動産鑑定士で構成され、専門職業家としての職域及び周辺分野を含め、研鑽を重ね、相互補完をしながら、更に、専門性を高めていくとともに、相互協力体制により、成果物の質的向上を追求し、不動産の評価及び不動産に関する専門的な知見を通して社会一般に貢献することを理念とし、公正・適正・遵法を行動規範としています。

＜グループ鑑定士の紹介＞

- 不動産鑑定士 西脇則之 西脇総合鑑定合同会社 代表社員
- 不動産鑑定士 西井雅志 西井不動産鑑定 代表者

京都市下京区高辻通柳馬場西入泉正寺町 466 番地

鑑定業界最大手の大和不動産鑑定(株)の京都支社長を経て、西井不動産鑑定を設立。

京都地方裁判所競売評価員。京都地方裁判所・京都簡易裁判所民事調停委員。

＜グループ提携先＞ 株式会社国土工営