



## 不動産の利活用に関するサービス

### 保有不動産の棚卸調査

御社が保有する不動産について、どこに、どのような状態で存在するのかをあらためて突き止めます。

「物理的状況」だけではなく、「権利の状態」、「周辺地域情報」等に関する総合的な調査を実施してご支援します。いわば、御社の保有する不動産の棚卸です。

税金を払うばかりで、有効な利用ができていないような不動産を洗い出しましょう。

### 個別不動産の有効利用分析

保有不動産の棚卸調査によって得られた組織内不動産情報を基にして、個別の不動産の価値の実態を、物的、法的小および経済的側面から詳細に分析します。

こうすることによって、御社の保有する不動産はどの程度の価値があって、どれほどの費用と税金がかかっているのかが明らかになります。

### 市場価値分析および使用価値分析

御社の保有する不動産の用途を戦略的に再検討する場合、その不動産の市場価値と現状の価値(使用価値)とを比較する作業が必要です。

使用価値が市場価値を上回っている場合には、有効に利用できている証拠ですから、現在の使用を続けるべきです。

逆に、使用価値が市場価値を下回る場合には、世間並みの利用効果さえ発揮できていないということですから、当該不動産を自社の事業に投入し続けることに合理性はなく、用途を変更するか、賃貸に出すか、あるいは思い切って処分を検討すべきです。

使用価値 > 市場価値 → 有効 ⇒ 継続使用

使用価値 < 市場価値 → 非有効 ⇒ 用途転換、処分、賃貸

- ・ 市場価値分析 ← [不動産鑑定評価書](#)で対応

不動産鑑定評価あるいは価格等調査によって、現実の市場での取引価格を判定します。

- ・ 使用価値分析 ← [価格等調査の報告書](#)で対応

使用価値の評価は、現在の御社固有の利用を前提として、将来期待できる毎期のキャッシュ・フローを現在時点に割り引くことによって求めることができます。



## 定期借地による遊休地の活用支援

保有する不動産のなかで、現在有効に活用できていないけれども、直ちに売ってしまうわけにはいかない事情のある土地や、今は使わないけれども一定期間経過後には利用することが決まっているような土地について、これらを利用しないで放置しておくことは、経営者にとって、利害関係者への説明責任等の観点から許されるものではありません。

このようなときに役に立つのが、定期借地、定期借家で貸し出すことです。自分が使わない間だけ賃貸して収益を稼ぎ、一定の期間経過後には必ず貸し手の元に戻ってくるからです。

### ① 定期借地の新規地代設定支援 ← [不動産鑑定評価書](#)または[価格等調査の報告書](#)で対応

現在土地を賃貸して地代を徴収する方法には、① 普通借地、② 借地借家法 22 条の一般定期借地、③ 同 23 条の事業用定期借地、④ 同 24 条の建物買取型定期借地などがあり、その借地の型ごとに実質地代利回りは異なります。

弊社は、NPO 法人首都圏定借機構での長年の定期借地権の実態調査に基づき、地代設定や一時金に関するご相談に応じます。

### ② 地代、家賃の改定支援 ← [不動産鑑定評価書](#)または[価格等調査の報告書](#)で対応

地価の下落が20年もの間続き、物価もデフレスの状況が続いています。御社が借りている不動産の支払賃料についても、見直しが必要になっています。

あらためて、支払賃料水準を専門的立場から再検討してみましょう。

