

鑑定ソリュートグループは、九州各県に拠点を置くグループ企業です。

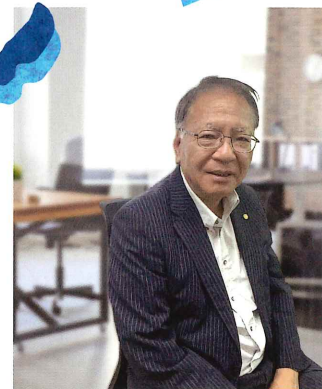
KAGOSHIMA
MIYAZAKI
KUMAMOTO
FUKUOKA
OHITA
SAGA
OKINAWA

ソリュートグループの鑑定機関は、九州各県のそれぞれの地域で長年にわたり鑑定評価やコンサルティング業務を実施してきました。その「ローカリティ」と、最先端の評価技術や情報システムの開発・導入による「スペシャリティ」を両立した不動産のエキスパート集団として、グループ統括によるシナジー効果を発揮し、これからも卓越したソリューションの提供を通じて、不動産に関わる諸問題を解決するためのワンストップサービスとして営業して参ります。

鹿児島に鑑定事務所を開いて 33 年

不動産鑑定評価を主軸にあらゆる事案に対応して参りました。不動産鑑定評価で培った知識を活かし、デジタル化のめざましい進展、人口減少、2025 年問題、物価の高騰など時代の変化に対応した不動産コンサルティングに注力しております。不動産はすべての人の生活と企業の経営戦略に欠くことのできない基盤であります。不動産に関してお困りのことがありましたら、気軽に何なりとご相談ください。

代表取締役 / 不動産鑑定士 西川修一



保有資格

- ・不動産鑑定士（国土交通大臣登録第 3424 号）
- ・宅地建物取引士（神奈川県知事登録 11903 号）
- ・国税庁相続税路線価等鑑定評価員
- ・不動産戦略アドバイザー（第 0381 号）
- ・証券化対象不動産研修修了者
- ・国土交通省地価公示鑑定評価員
- ・鹿児島県地価調査鑑定評価員
- ・相続専門性研修修了者
- ・公認不動産コンサルティングマスター（(4) 第 12377 号）

沿革

平成 03 年	旧・(株)アイ・アールコンサルティング設立
平成 15 年	(株)鑑定ソリュートに商号変更
平成 17 年	ソリュートグループの統合・再編により、(株)鑑定ソリュート鹿児島として再編

業務経歴

- ・国土交通省地価公示標準地評価員
- ・鹿児島県地価調査基準地評価員
- ・熊本国税局相続税財産評価員
- ・市町村固定資産税標準宅地評価員
- ・鹿児島地方裁判所鑑定委員候補者
- ・国鉄の民営化に伴う廃線路敷の評価
- ・整理回収機構のデフォルト状態の鑑定評価
- ・民間企業の不動産取得・売買時のコンサル業務



不動産鑑定評価

- ・ご依頼者様の目的、物件の業種・業態、市場の特性に応じた説得力のある鑑定評価
- ・ホテル・ゴルフ場・自走式立体駐車場などの事業用不動産の評価
- ・企業・個人がお持ちの賃貸用不動産の時価評価
- ・新規・継続賃料に係る適正家賃及び適正地代の評価
- ・事業用借地権・一般定期借地権の適正地代と有効利用活用策の策定業務
- ・財務諸表のための不動産時価評価

不動産コンサルティング

- ・投資用不動産の取得の可否
- ・不動産の有効活用によるキャッシュの確保
- ・老朽化マンションに迫る三つの老いの対策（特にマンション建替）
- ・もめないための相続（生前贈与）対策
- ・最適な売却時期（出口戦略）の判断

投資家の視点にたった投資用不動産（賃貸マンション・オフィス・店舗等）の取得の可否と上限価格の判定をおこないます。

将来を見据えた市場分析をおこない 6 つの視点にたって調査、迅速な意思決定をサポートします。

立地の判定

- ・住宅地、商業地、工業地と用途を問わず最も重要な要因です。

建物

- ・修繕履歴
- ・各部位の劣化状況
- ・重要な部位の修繕周期と費用の算定

収益性

- ・利回りの把握
- ・適正家賃の把握
- ・空家率
- ・将来の賃料の動向

流動性

- ・立地、建物、収益性からみた出口戦略

キャッシュフローの作成

- ・物件の内容及建物のコスト、リスクを反映したキャッシュフロー表を作成

提示価格に対する土地・建物価格の割合

- ・土地、建物価格の概算を判定し、提示価格に対する割合を判定

企業不動産の最適利活用の調査

人口減少、少子・高齢化の進展で企業の所有する不動産の有効利用（開発、所有、売却、貸付、運用）計画を立てることが経営戦略上重要かと存じます。弊社では最善の有効利用計画を立てるために所有不動産の現状把握と有効利用度評価（価格評価、建物性能評価）を行っております。

- ・所有不動産の現状把握
- ・固定資産台帳を基にした一覧作成

- ・アドバイザー業務
- ・有効活用策の提案
- ・成果報告書の作成

- ・所有不動産の有効利用度評価
- ・土地、建物の基本情報調査
- ・市場性、流動性のランク付け

もめない相続のために

制度改正により遺産分割協議に期間が設定され、相続不動産の登記義務化（相続発生から 3 年以内、住所の変更申請は 2 年以内）が 2024 年 4 月 1 日から施行されました。遺産分割協議機関も 10 年以内となりました。そこで弊社では、もめないための基礎資料を作成します。

01

不動産の状況調一覧作成（収益物件、分譲マンションを含む）
▶ 課題の可視化

02

所有不動産の価値の判定
▶ 収益性・流動性・安全性などの観点から判定

03

有効活用策を含めた相続対策
▶ 改正に合わせた対策

相続対策の専門的なことは弁護士・税理士・司法書士とともにワンストップ体制を構築しております。

不動産鑑定及びコンサルティング業務の報酬料について

- ・一般的な土地、建物（3,000 万円程度）の不動産鑑定・・・・・・・・・・ 200,000 円
- ・家賃、地代の不動産鑑定・・・・・・・・・・ 400,000 円
- ・投資用不動産の取得の可否と上限価格（5 億円程度の物件）の判定・・・・・・・・ 500,000 円
- ・不動産についての困りごとなどの相談業務（1 時間程度）・・・・・・・・ 10,000 円

※報酬料等の価格は、取り扱う案件ごとに変動します。上記価格はあくまで目安となります。



KANTEI SOLUTE GROUP