

(ふりがな) 氏 名	こばやし いさむ 小 林 功 武		
事務所名称	国 土 鑑 定		
事務所所在地	〒 260-0032 千葉市中央区登戸1丁目15番32 キャピタル登戸4F		
TEL	043-242-2850	FAX	043-242-2852

●プロフィールについて

学生のアルバイト時代から不動産の登記業務、社会に出てから不動産の鑑定業務、不動産の仲介業務及び不動産の取得業務等の不動産関連業務を一環してやって参りました。これら業務は、それぞれ関連はありながら、業務の個性が強いもので、不動産の登記業務及び不動産の鑑定業務は事務系業務ですが、不動産の仲介業務及び不動産の取得業務は営業系業務であることから、それぞれの業務に順応するには大変苦勞しましたが、その分それぞれの業務において培うことができた経験やノウハウにより、不動産の価値判断を多角面から行うことが可能となりました。

●実績について

鑑定実績としては、財務省、国土交通省等の国から依頼はもちろんのこと、県、市からの財産評価、道路買収の評価等数多くさせて頂きました。その他、銀行の関連不動産会社に籍を置いていたこともあって、銀行と取引関係がある上場企業の保有する資産につき数多くの評価をさせて頂きました。

●得意地域

得意地域として強いて言えば、千葉市で事務所を構えていることもあり千葉市が得意地域であると言えます。しかし、不動産の評価はまず対象不動産を中心とし、その周辺地域の状況を丹念に把握することが基本となりますので、評価ポイントが千葉市であろうが、横浜市であろうが、仙台市であろうが、福岡市であろうが、対象地から周辺地域へのアプローチはまったく同じであり、得意地域が千葉市のみという狭いものではないと考えております。

●得意分野

得意分野としては、不動産の仲介業務及び不動産の取得業務を経験したこともあり、不動産の売買に関する評価は得意です。自身が考える売買における適正価格は、仮に売主様からのご依頼であれば「もう少し高いんじゃないの～」買主様からのご依頼であれば「もう少し安いんじゃないの～」という声が思わず出てしまうような評価書作成ができた時、今回も適正価格が出せたと実感します。

実際の不動産売買でも、売主及び買主のどちらか一方だけが良い思いをし、契約を成立させることは中々難しいものであり、それぞれがある程度譲歩した上で契約は成立しています。したがって、売主側に立つ評価、買主側に立つ評価のどちらの評価に立ったとしても、双方に若干不満の残る評価を行うことが評価の依頼目的を達成させる上での近道であると考えております。

但し、単に保守的な評価を行うというのではなく、仮に大規模な土地の評価であれば、マンションデベロッパーの投資採算基準を十分考慮し、または宅地分譲業者の目線立ちJWCAD(区画割りソフト)を駆使し宅地分譲開発を想定することにより、土地自体の持っているポテンシャルを探り価値の把握に努めた上で、売却適正価格及び購入適正価格の決定をさせて頂いております。

●評価人としてのスタンス

評価人としてのスタンスは、一件々々手を抜かない丁寧な評価書作りを目指し、ご依頼人にじわっと良さの分かる評価書作りを努めて参りたいと思っております。