

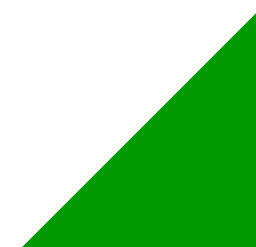


UNION RESEARCH
株式会社 ユニオンリサーチ

会社案内



関連会社



Message

株式会社ユニオンリサーチは、
長年培った補償コンサルタントや建設コンサルタントのノウハウに基づき、
顧客のニーズに応えることによって、社会に貢献いたします。

株式会社ユニオンリサーチは、昭和44年7月、公共事業及び都市再開発事業等における補償という分野で、円滑な公共事業の推進に寄与することを目的として設立されました。

当時は日本が高度成長を遂げる中、列島改造の中核となる新幹線建設及び高速道路網の建設に関わる補償、また各都市の駅前等再開発事業における建物評価等において多くの活躍の場を頂いて参りました。

このような急成長の時代に大都市への人口集中が起こり、昭和37年には公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱が閣議決定され、昭和44年には都市再開発法が制定され、公共事業に伴う土地取得における補償問題がクローズアップされてきました。弊社は、こうした補償関連の研究と実務を専門的に行うため設立され、今まで公共事業や市街地再開発事業等において、建物評価、損失補償等多くの業務を行ってきました。

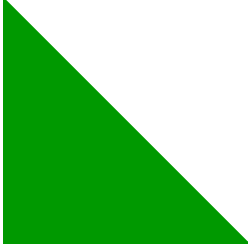
今、時代が変わり、社会・経済のシステムがグローバル化する一方、少子高齢化の成熟社会に変化してきました。企業の中核が関東圏に集中し、東京を中心とした都会とその他地方の経済的格差が生じたり、財政上の問題から地方の公共事業が減少する等の状況が顕著になってきました。そうした中、東日本大震災の体験からビルの耐震化が強く望まれています。

弊社では、建物評価、損失補償業務のみならず、ビル建替え・リニューアル時に生じるテナント立退き問題やエンジニアリングレポート(ER)作成業務についても積極的に取り組んでいます。

これからも、損失補償・不動産の調査並びに不動産の活性化に係るコンサルティング等の専門機関として、社会のニーズに対応して参ります。

ご愛顧賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

代表取締役 三好健一



Business Overview

■主要業務

【公共事業に関する業務】

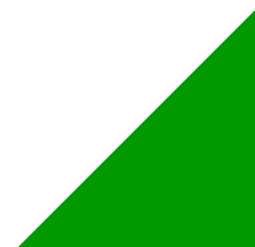
- ・用地買収等に伴う補償全般業務
- ・市街地再開発事業の施行に伴う補償全般業務
- ・公共事業の施行に伴う事業損失補償全般業務

【民間事業に関する業務】

- ・ビルのリニューアルに伴うテナント立退き料の算定、権利調整、テナント説明
- ・ビル診断及びリニューアル事業支援
(エンジニアリングレポートの作成)
- ・共同ビル開発コンサルティング
- ・区分所有ビルの権利調整、管理規約作成
- ・不動産の価格、賃料の査定 (グループ会社と連携)
- ・土地の測量及び建物の調査
- ・ドローンを活用した建物の調査

【建築設計に関する業務】

- ・公共建築物等点検業務
- ・修繕計画等作成業務



Business Performance

■再開発事業関連業務

- 2018年 北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業/建物等調査評価及び補償基準（案）作成業務・営業及びその他通損等調査算定業務
- 2019年 岡山市駅前町一丁目2番3番4番地区第一種市街地再開発事業/建物等現況調査・評価業務・営業等調査業務
- 2019年 湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業/建物等現況調査・評価業務
- 2019年 福井駅前電車通り北地区A街区市街地再開発事業/建物等調査・建物評価及び補償費算定業務
- 2020年 函館駅前東地区第一種市街地再開発事業/建物等補償調査算定業務
- 2021年 岩山駅前南地区第一種市街地再開発事業/従前資産概算評価（建物、通損補償）業務
- 2022年 岡山市天神町10番地区市街地再開発事業/建物等現況調査・評価業務

ほか

■一般補償業務

- 2017年 京阪本線（寝屋川市・枚方市）連続立体交差に伴う物件移転補償調査
- 2018年 一級河川 寝屋川 布施公園調節池築造工事に伴う家屋調査業務委託
- 2018年 池田市公園用地買収に伴う建物等調査業務委託
- 2019年 都市計画道路三国塚口線街路事業支障物調査
- 2019年 令和元年度泉佐野土丸線整備事業に係る物件調査算定業務
- 2020年 福岡財務支局／未利用国有地の管理等業務（物件調書等作成業務）
- 2021年 （仮）京王多摩川駅周辺地区土地区画整理事業に係る補償調査業務

ほか

■立退料算定業務

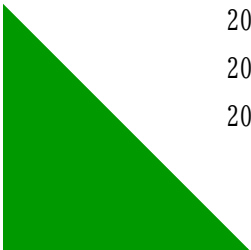
- 2016年 GHビル耐震改修工事に係る入居店舗移転補償金算定業務等
- 2017年 KKビルのテナント退去に伴う補償額算定業務
- 2017年 TSSビルのテナント立退きに係る補償額算定業務
- 2018年 KNビルのテナント退去に伴う補償額算定業務

ほか

■エンジニアングレポート作成・建物点検等業務

- 2018年 某私募リートに係るエンジニアングレポート作成業務
- 2019年 某空港事務所外 建築施設点検業務
- 2020年 某団体国内施設の建物診断業務および中長期修繕計画作成業務
- 2020年 Mビルに係るエンジニアングレポート作成業務
- 2020年 Sホテル外1件に係るエンジニアングレポート作成業務（建物・環境・地震）
- 2021年 Dマンションに係るエンジニアングレポート作成業務
- 2021年 A商業施設エンジニアングレポート作成業務
- 2021年 A0事務所ビルに係るエンジニアングレポート作成業務
- 2022年 某アウトレットに係るエンジニアングレポート作成業務

ほか



Achievements

■公共事業の施行に伴う損失補償等調査算定業務

- ・建物等移転補償（射撃場、パチンコ店、能楽堂、電線工場、神社 他）
- ・機械設備移転補償（家電生産ライン、生コンプラント、医療機器 他）
- ・営業・特殊補償（ミンク・乳牛・松茸 他）
- ・内水面漁業補償（琵琶湖・紀ノ川：アユ・雑魚）
- ・採石権補償（瀬戸内海：花崗岩）
- ・補償工法検討（大店立地法・工場立地法・鉄道施設 他）
- ・家屋等事業損失補償（事前・事後・算定・説明）
- ・高架構造物建設に伴う日陰補償（高架鉄道：住宅）
- ・高架構造物建設に伴う農作物日陰補償（高速道路：水稻・キャベツ・メロン）

■市街地再開発事業における従前建物評価・補償

〔主な施行地〕

- ・全国都道府県、各市区町村

■ビルのリニューアルに伴うテナント立退き料の算定等

- ・ビル建替えに伴うテナント立退き料の算定
- ・高架駅施設耐震改修に伴うテナント立退き補償調査算定業務
- ・賃貸住宅建替えに伴うテナント立退き補償調査算定業務

■ビル診断及びリニューアル事業支援

- ・商業ビル、再開発ビルに係るエンジニアリングレポート作成業務
- ・ホテル、温泉旅館に係るエンジニアリングレポート作成業務

■不動産の評価・分析

- ・資産除去債務調査算定業務
- ・遵法性等に関する改善案等作成業務、検証レポート作成業務
- ・ビル建替え計画に係る資産評価及び補償コンサルタント業務

■設計監理業務

- ・職業能力開発促進センター改修工事設計監理業務
- ・雇用促進住宅電波障害対策設備工事設計監理業務

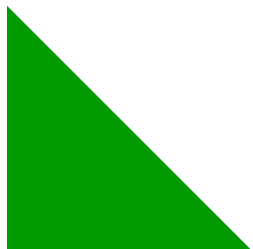
■建物等点検業務

- ・河川国道事務所宿舎施設保全点検、空港施設等点検業務
- ・騒音施設点検及び修繕計画作成業務



Profile

- 本 社 株式会社 ユニオンリサーチ
- 事 業 所
 - 本 社 大阪市西区京町堀一丁目6番2号
TEL:06-6446-1801 FAX:06-6446-1802
 - 東京事務所 東京都港区芝大門一丁目2番1号
TEL:03-6402-4520 FAX:03-6402-4521
 - 九州支社 福岡市中央区天神二丁目8番38号
TEL:092-771-0642 FAX:092-771-0643
 - 神戸営業所 神戸市中央区磯上通七丁目1番8号
TEL:078-265-0151 FAX:078-265-0152
 - 京都営業所 京都市伏見区成町829番地1
TEL:075-603-6007 FAX:075-603-6008
 - 広島営業所 広島市中区立町2番23号
TEL:082-545-1607 FAX:082-545-1608
- 設 立 昭和44年7月4日
- 代 表 者 代表取締役 三 好 健 一
- 資 本 金 1,500万円
- 営業登録
 - 補償コンサルタント業 国土交通省(第4697号)
 - 一級建築士事務所 大阪府・東京都・福岡県
 - 宅地建物取引業 大阪府知事(1)第59909号
- 所属団体
 - (一社)日本補償コンサルタント協会
 - (一社)日本補償コンサルタント協会 近畿支部
 - (一社)日本補償コンサルタント協会 関東支部
 - (一社)日本補償コンサルタント復興支援協会
 - (一社)大阪府宅地建物取引業協会
 - (公社)全国宅地建物取引業保証協会 大阪本部
 - (公社)ロングライフビル推進協会(BELCA)



■ 取引先

国関係

国土交通省
厚生労働省

財務省
防衛省

地方公共団体

都道府縣市町村全域

独立行政法人

都市再生機構
水資源機構
中小企業基盤整備機構

空港周辺整備機構
高齢・障害・求職者雇用支援機構

民間企業

高速道路株式会社
電鉄会社
航空会社
金融機関
新聞社
百貨店

国際空港事業本部
電力会社
建設会社
投資法人
ホテル
その他

■ 資格者

補償業務管理士 ※

・土地調査部門 4名
・土地評価部門 2名
・物件部門 12名
・機械工作物部門 4名
・営業補償・特殊補償部門 4名
・事業損失部門 6名
・補償関連部門 3名

一級建築士 6名
二級建築士 2名
不動産鑑定士 2名
再開発プランナー 4名
宅地建物取引士 4名
マンション管理士 1名
管理業務主任者 2名
測量士 1名
測量士補 5名
公認ホームインスペクター 1名
土壌環境リスク管理者 2名
既存住宅状況調査技術者 2名
CASBEE建築評価員 1名
CASBEE不動産評価員 1名
損害保険登録鑑定人（3級） 1名
陸上特殊無線技士（2級） 1名

※延べ人数



Map

所 在



本 社

〒550-0003
大阪市西区京町1丁目6番2号
(肥後橋ルーセントビル)
TEL:06-6446-1801

(最寄駅) 地下鉄四ツ橋線肥後橋駅 徒歩2分



東京事務所

〒105-0012
東京都港区芝大門1丁目2番1号
(大門KSビル)
TEL:03-6402-4520

(最寄駅) JR浜松町駅 徒歩9分
都営地下鉄大門・御成門駅 徒歩4分



九州支社

〒810-0001
福岡市中央区天神2丁目8番38号
(協和ビル)
TEL:092-771-0642

(最寄駅) 地下鉄空港線天神駅 徒歩2分
西鉄線福岡(天神)駅 徒歩2分

神戸営業所

〒651-0086
神戸市中央区磯上通7丁目1番8号
(三宮プラザ WEST)
TEL:078-265-0151

京都営業所

〒612-8347
京都市伏見区成町829番地1
TEL:075-603-6007

広島営業所

〒730-0032
広島市中区立町2番23号
(野村不動産広島ビル)
TEL:082-545-1607