

不動産鑑定評価報酬規定

国 土 鑑 定

不動産鑑定評価報酬規定

弊所にご依頼いただく「不動産鑑定評価」については、以下に定める報酬額を申し受けます。

〔I〕 不動産鑑定評価報酬

1. 基本報酬額

物件ごとの調査時における評価額をもとに評価対象物件の類型に応じて別表に定める額とします。但し、別表に定める以外の類型については以下のとおりとします。

別表にない類型	適用類型
地上権、地役権及び使用借権	「宅地の借地権又は宅地の底地」
鉱泉地、池沼、原野、雑種地	「農地又は林地の所有権」
借家権	「自用の建物及びその敷地の所有権」 又は「区分所有建物及びその敷地の所有権」
借地の期間更新料、増改築承諾料 条件変更承諾料、名義書替料	「地代」

(1) 借地権付建物

「自用の建物及びその敷地の所有権」の報酬額に、「宅地の借地権又は宅地の底地」の報酬額と「宅地又は建物の所有権」の報酬額の差額を増額補正します。

(2) 複数地点に係る報酬額

近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に所在する複数地点の評価において、資料を共通にする物件についての報酬額は、以下に定めた割引率により減額補正します。

順位	割引率
基本報酬額が第2～3番目の地点	20%
基本報酬額が第4～6番目の地点	30%
基本報酬額が第7～10番目の地点	40%
基本報酬額が第11番目以降の地点	50%

(3) 複数戸数に係る報酬額

一棟の建物に所在する複数の区分所有建物及びその敷地の鑑定評価につき、同一の鑑定評価書で作成する場合は以下に定めた割引率により減額補正します。なお、第7番目からの報酬額は1戸につき105,000円(消費税込み)とします。

順位	割引率
基本報酬額が第2～3番目のもの	40%
基本報酬額が第4～6番目のもの	60%

2. 割増料金

次の場合には、基本報酬額にそれぞれに定める額を加算します。

(1) 評価対象物件の類型による割増料金

類 型	割 増 料 金
借家権	内容に応じて30%～50%相当額
各種財団(機械装備を含む)	内容に応じて30%～50%相当額
ゴルフ場、遊園地	内容に応じて30%～50%相当額

(2) 遠隔地等割増料金

遠 隔 地 等	割 増 料 金
評価対象物件が当社所在地より80km以遠(鉄道距離)、若しくは宿泊を要する場合	30%相当額

(3) その他の割増料金

評 価 内 容	割 増 料 金
過去時点評価	内容に応じて30%～50%相当額
訴訟物件評価	内容に応じて30%～50%相当額
限定価格、限定賃料の鑑定評価	内容に応じて10%～30%相当額
(※)追加項目のある鑑定評価	30%相当額
特に急を要する案件処理の場合	30%相当額

(※)借地権の鑑定評価のほか底地の鑑定評価を必要とする場合など。

3. 再評価割引

同一物件につき同一条件で再度評価の依頼があった場合で、前回の資料を活用できるときは、報酬額を以下のとおり割引きます。

基 本 報 酬 額	割 引 料 金
100万円を超える金額に対応する部分	40%相当額
50万円を超え100万円以下の金額に対応する部分	30%相当額
50万円以下の金額に対応する部分	20%相当額

4. 取消料金

鑑定評価のご依頼を取り消される場合は、作業の進捗状況に応じて取消料金を別途協議させていただきます。

〔Ⅱ〕 旅費、その他関連費用

1. 旅費

前記「遠隔地等」に該当する場合は、次の交通費及び宿泊費を、またレンタカー等を必要とした場合はその費用を旅費として申し受けます。

(※)鉄道料金①	(※)船舶料金②	航空料金	その他の交通機関の料金	宿泊費 (一泊につき)
実費相当額	実費相当額	実費相当額	実費相当額	実費相当額

(※) ①特別急行、急行、座席指定料金を含みます。

②特別船席、特別料金を含みます。

2. その他関連費用

法務局等での関連資料の取得に要した費用については、その実費相当額を申し受けます。

〔Ⅲ〕 その他

1. 報酬額の端数計算

前記〔Ⅰ〕により算定した報酬額に「1千円未満」の端数が生じた場合は、これを切り捨てま

2. 消費税について

上記1より算定した報酬額(端数処理後)が消費税の対象となり、これを加算して報酬額を申し受けます。

3. 鑑定評価のお断り

お請けした鑑定評価のご依頼でも、調査の結果評価をお断りすることがありますので予めご了承ください。

基本鑑定報酬額表(別表)

(※) 評価額とは、各類型に係る対象不動産(貸家及びその敷地を除く。)についてその所有権を制約する権利が付着していない完全所有権としての鑑定評価額です。例えば、借地権、底地、地代等は更地としての評価額、家賃は自用の建物及びその敷地としての評価額によります。また共有持分を求める場合の評価額は、当該共有持分の評価額ではなく全体共有持分の評価額によります。

(単位 円・消費税抜き)

類 型 (※)評価額	宅地又は建物の所有権	宅地見込地の所有権	農地又は林地の所有権	宅地の借地権又は宅地の底地	自用の建物及びその敷地の所有権	貸家及びその敷地の所有権	区分所有建物及びその敷地の所有権	家 賃	地 代
5,000千円以下	181,000	208,000	314,000	200,000	227,000	241,000	301,000	330,000	280,000
10,000 "		260,000	368,000	235,000	244,000	276,000	336,000	390,000	315,000
15,000 "	196,000	337,000	446,000	270,000	275,000	311,000	371,000	425,000	350,000
20,000 "	226,000	362,000	458,000	305,000	306,000	346,000	406,000	460,000	385,000
25,000 "	249,000	398,000	494,000	340,000	337,000	381,000	441,000	495,000	420,000
30,000 "	264,000	422,000	518,000	375,000	368,000	416,000	476,000	530,000	455,000
40,000 "	286,000	458,000	554,000	410,000	399,000	451,000	511,000	565,000	490,000
50,000 "	316,000	494,000	590,000	445,000	430,000	486,000	546,000	600,000	525,000
60,000 "	346,000	518,000	614,000	480,000	461,000	521,000	581,000	640,000	560,000
80,000 "	392,000	554,000	651,000	515,000	492,000	556,000	616,000	680,000	595,000
100,000 "	439,000	592,000	689,000	550,000	523,000	591,000	651,000	720,000	630,000
120,000 "	474,000	620,000	717,000	580,000	550,000	621,000	683,000	755,000	660,000
150,000 "	517,000	654,000	751,000	610,000	576,000	651,000	715,000	790,000	690,000
180,000 "	560,000	685,000	781,000	640,000	603,000	681,000	747,000	825,000	720,000
210,000 "	596,000	704,000	800,000	670,000	629,000	711,000	779,000	860,000	750,000
240,000 "	632,000	724,000	820,000	700,000	656,000	741,000	811,000	895,000	780,000
270,000 "	669,000	743,000	839,000	730,000	682,000	771,000	843,000	930,000	810,000
300,000 "	705,000	762,000	858,000	760,000	709,000	801,000	875,000	965,000	840,000
350,000 "	737,000	787,000	880,000	790,000	735,000	831,000	907,000	1,000,000	870,000
400,000 "	764,000	819,000	904,000	820,000	762,000	861,000	939,000	1,035,000	900,000
450,000 "	791,000	851,000	928,000	850,000	788,000	891,000	971,000	1,070,000	930,000
500,000 "	818,000	882,000	952,000	880,000	815,000	921,000	1,003,000	1,105,000	960,000
550,000 "	845,000	914,000	977,000	910,000	842,000	951,000	1,035,000	1,140,000	990,000
600,000 "	873,000	946,000	1,001,000	940,000	868,000	981,000	1,067,000	1,175,000	1,020,000
700,000 "	901,000	979,000	1,030,000	970,000	895,000	1,011,000	1,099,000	1,210,000	1,050,000
800,000 "	930,000	1,013,000	1,064,000	1,000,000	921,000	1,041,000	1,131,000	1,245,000	1,080,000
900,000 "	959,000	1,047,000	1,099,000	1,030,000	948,000	1,071,000	1,163,000	1,280,000	1,110,000
1,000,000 "	988,000	1,081,000	1,133,000	1,060,000	974,000	1,101,000	1,195,000	1,315,000	1,140,000
1,100,000 "	1,017,000	1,116,000	1,168,000	1,090,000	1,001,000	1,131,000	1,227,000	1,350,000	1,170,000
1,200,000 "	1,046,000	1,150,000	1,203,000	1,120,000	1,027,000	1,161,000	1,259,000	1,385,000	1,200,000