

不動産鑑定報酬基準

村本不動産鑑定士事務所

不動産鑑定報酬基準

【不動産鑑定報酬】

(基本報酬額)

1. 物件毎の調査時における評価額をもとに、対象不動産の類型に応じて、別表の基本鑑定報酬額表に定める額とします。

(1) 報酬額算定の基礎となる評価額は、次に掲げるもの及び極めて特殊なものを除き鑑定評価書に表示した鑑定評価額とします。なお、極めて特殊なものについては別途協議とします。

- ① 借地権、底地(貸地)、地上権、地役権及び宅地の区分地上権(以下「借地権等」という)は、借地権等が付着していない更地としての評価額
- ② 共有持分は、持分に分割しない全体の評価額
- ③ 地代、借地の期間更新料、増改築承諾料、条件変更承諾料又は名義書替料は、当該土地の更地としての評価額
- ④ 家賃又は借家権は、対象物件の態様に応じ「建物及びその敷地の所有権」又は「建物の区分所有権及び当該区分所有権に係る敷地の所有権」の評価額
- ⑤ 特定価格は、対象物件の正常価格又は推定正常価格
- ⑥ 建付地は、建物が存在しない更地としての評価額

(2) 基本鑑定報酬額表にない類型は、下表のとおりとします。

基本鑑定報酬額表にない類型	適用類型
<ul style="list-style-type: none">・ 鉱泉地、ゴルフ場、遊園地、耕作権、永小作権・ 地役権若しくは使用借権の付着している土地・ 借家権、貸家(借家人又は転借家人居付きの状態)、借地権(地上権)付建物(貸家)・ 借地の期間更新料、増改築承諾料、条件変更承諾料又は名義書替料	<ul style="list-style-type: none">・ 「農地、林地、原野、池沼、墓地、雑種地の所有権、家賃」(ゴルフ場又は遊園地で「宅地」又は「建物及びその敷地の所有権」として評価した部分がある場合は、その部分については、それぞれ「宅地又は建物の所有権」又は「建物及びその敷地の所有権」とします)・ 「宅地の借地権」・ その態様により「建物及びその敷地の所有権」又は「建物の区分所有権及び当該区分所有権に係る敷地の所有権」・ 「地代」

(報酬額の補正)

2. 借地権付建物等の報酬額は、当該物件の評価額に対応する「建物及びその敷地の所有権」の報酬額に、当該物件の更地としての評価額に対応する「宅地の借地権」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。

3. 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鑑定評価で、同一の鑑定評価書でかつ資料を共通に使用できる場合の報酬額は、基本報酬額の最も高いものから第2番目以下の地点について、次の率により減額補正します。

減額の対象となる地点	減額率
基本報酬額の大きさが第2及び第3番目の地点	20%
基本報酬額の大きさが第4及び第6番目の地点	30%
基本報酬額の大きさが第7及び第10番目の地点	40%
基本報酬額の大きさが第11番目以下の地点	50%

4. 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で、同一の鑑定評価書の場合は、次の取扱いとします。
基本報酬額が第6番目までは次表による取扱いとし、第7番目からは1戸につき、100,000円とし、この合計額をもって基本報酬額とします。ただし、複合用途の区分所有権の場合は、それぞれの用途区分毎に補正するものとします。

減額の対象となる区分所有建物及びその敷地の数	複数地点の減額率
報酬額の大きさが第2及び第3番目のもの	40%
報酬額の大きさが第4から第6番目までのもの	60%

5. 調査時からおおむね1年以内に同一物件につき同一条件で再度評価のご依頼があった場合で、前回の資料を活用できるときは、報酬額を次表のとおり割引きます。

基本報酬額	割引率
100万円を超える金額に対応する部分	40%
50万円を超え100万円以下の金額に対応する部分	35%
50万円以下の金額に対応する部分	30%

(割増料)

6. 次の場合は、基本報酬額にそれぞれに定める額を加算します。

- (1) 対象物件の類型による割増料

① 借家権	内容に応じて10%～30%
② 貸家(借家人又は転借家人居付の状態)	内容に応じて10%～20%
③ 各種財団(機械装置を含む)	内容に応じて30%～50%
④ ゴルフ場又は遊園地等	内容に応じて30%～50%
⑤ 建付地・建物自体(部分鑑定評価)	内容に応じて10%～20%
⑥ 耕作権・永小作権	内容に応じて10%

- (2) 限定価格、限定賃料及び継続賃料の鑑定評価の割増料

内容に応じて10%～30%

- (3) 現地調査日以降に依頼内容の変更があった場合の割増料

手数の増加に応じた額とします。

- (4) その他特に手数を要する場合の割増料

別途協議とします。

(端数計算)

7. 1から6までにより算定した報酬額に千円未満の端数が生ずる場合は、これを切り捨てます。

(消費税等)

8. 1から7までにより算定した報酬額に消費税及び地方消費税相当額を加算します。

(旅費その他諸費用)

9. 対象物件が遠方に位置するため、その他交通事情等を考慮して旅費及び宿泊費を必要とした場合及び法務局などの関係資料等に要した諸費用については、その額を旅費その他諸費用として申し受けます。

(その他)

10. 前受金等の取扱いは、次のとおりと致します。
 - (1) 鑑定評価のご依頼をお請けする際は、所定の前受金をお預かりし、鑑定評価書発行の際、報酬額との差額を精算します。
 - (2) 鑑定評価のご依頼を取り消される場合には、原則として、基準どおりの報酬額を上限とし、作業の内容、進行状況に応じた額に消費税及び地方消費税並びに旅費その他諸費用の実費を加算した額を申し受けます。
 - (3) 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御了承下さい。この場合の取扱いは別途協議とします。

【調査・相談等に関する報酬】

11. 不動産の鑑定評価に則らない調査・相談等に関する報酬は次のとおりとします。
 - (1) 口頭による相談 1件につき20,000円以上
意見書の発行 1件につき40,000円以上
簡易な書面による価格調査等 1件につき100,000円以上
特別な調査研究を要する書面による価格調査等 1件につき200,000円以上
 - (2) 不動産の有効活用策の立案、市場分析等の不動産コンサルティングについては、ご相談内容に応じて別途協議とします。

別表 基本鑑定報酬額表

(単位:円)

評価額	類型 A 宅地又は建物の所有権	B 宅地見込地の所有権	C 農地、林地、原野、池沼、墓地、雑種地の所有権 家賃	D 宅地の借地権、底地(貸地)の所有権、地役権	E 区分地上権 地代	F 建物及びその敷地の所有権	G 建物の区分所有権及び当該権利に係る敷地の所有権
15万円まで	196,000	393,000	513,000	256,000	332,000	316,000	415,000
20万円まで	226,000	453,000	573,000	286,000	392,000	347,000	490,000
25万円まで	249,000	497,000	618,000	316,000	437,000	377,000	546,000
30万円まで	264,000	527,000	648,000	346,000	467,000	407,000	584,000
40万円まで	286,000	573,000	693,000	392,000	512,000	452,000	640,000
50万円まで	316,000	618,000	738,000	437,000	557,000	497,000	697,000
60万円まで	346,000	648,000	768,000	467,000	587,000	527,000	735,000
80万円まで	392,000	693,000	814,000	512,000	633,000	573,000	791,000
100万円まで	439,000	740,000	861,000	559,000	680,000	620,000	844,000
120万円まで	474,000	775,000	896,000	594,000	715,000	655,000	876,000
150万円まで	517,000	818,000	939,000	637,000	758,000	698,000	916,000
180万円まで	560,000	856,000	976,000	675,000	795,000	735,000	955,000
210万円まで	596,000	880,000	1,000,000	699,000	819,000	759,000	984,000
240万円まで	632,000	904,000	1,024,000	723,000	843,000	783,000	1,013,000
270万円まで	669,000	928,000	1,048,000	747,000	867,000	807,000	1,042,000
300万円まで	705,000	952,000	1,073,000	771,000	892,000	832,000	1,071,000
350万円まで	737,000	984,000	1,100,000	802,000	924,000	864,000	1,099,000
400万円まで	764,000	1,024,000	1,130,000	840,000	963,000	902,000	1,126,000
450万円まで	791,000	1,063,000	1,160,000	878,000	1,002,000	941,000	1,153,000
500万円まで	818,000	1,103,000	1,191,000	917,000	1,041,000	980,000	1,180,000
550万円まで	845,000	1,143,000	1,221,000	955,000	1,081,000	1,018,000	1,207,000
600万円まで	873,000	1,182,000	1,251,000	993,000	1,120,000	1,056,000	1,234,000
700万円まで	901,000	1,224,000	1,287,000	1,033,000	1,160,000	1,096,000	1,265,000
800万円まで	930,000	1,266,000	1,330,000	1,074,000	1,202,000	1,138,000	1,299,000
900万円まで	959,000	1,309,000	1,373,000	1,115,000	1,245,000	1,179,000	1,334,000
1,000万円まで	988,000	1,352,000	1,417,000	1,157,000	1,287,000	1,221,000	1,368,000
1,100万円まで	1,017,000	1,395,000	1,460,000	1,198,000	1,329,000	1,263,000	1,403,000
1,200万円まで	1,046,000	1,437,000	1,503,000	1,239,000	1,371,000	1,305,000	1,438,000
1,200万円を超え 2,500万円まで	1,046千円に 1億円毎に 24千円加算	1,437千円に 1億円毎に 30千円加算	1,503千円に 1億円毎に 27千円加算	1,239千円に 1億円毎に 26千円加算	1,371千円に 1億円毎に 26千円加算	1,305千円に 1億円毎に 26千円加算	1,438千円に 1億円毎に 27千円加算
2,500万円を超え 5,000万円まで	1,358千円に 1億円毎に 17千円加算	1,827千円に 1億円毎に 21千円加算	1,854千円に 1億円毎に 21千円加算	1,577千円に 1億円毎に 18千円加算	1,709千円に 1億円毎に 18千円加算	1,643千円に 1億円毎に 18千円加算	1,789千円に 1億円毎に 19千円加算
5,000万円を超え 10,000万円まで	1,783千円に 1億円毎に 11千円加算	2,352千円に 1億円毎に 15千円加算	2,379千円に 1億円毎に 15千円加算	2,027千円に 1億円毎に 10千円加算	2,159千円に 1億円毎に 10千円加算	2,093千円に 1億円毎に 10千円加算	2,264千円に 1億円毎に 12千円加算
10,000万円を超え 50,000万円まで	2,333千円に 1億円毎に 7千円加算	3,102千円に 1億円毎に 9千円加算	3,129千円に 1億円毎に 9千円加算	2,527千円に 1億円毎に 7千円加算	2,659千円に 1億円毎に 7千円加算	2,593千円に 1億円毎に 7千円加算	2,864千円に 1億円毎に 7千円加算
50,000万円を超えるもの	5,133千円に 1億円毎に 6千円加算	6,702千円に 1億円毎に 8千円加算	6,729千円に 1億円毎に 8千円加算	5,327千円に 1億円毎に 6千円加算	5,459千円に 1億円毎に 6千円加算	5,393千円に 1億円毎に 6千円加算	5,664千円に 1億円毎に 6千円加算

(注)評価額とは、各類型に係る対象不動産にその所有権を制限する権利が存在しないとした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額