

不動産鑑定評価報酬基準



〒654-0027 神戸市須磨区千歳町1丁目7番12号

高原ビル2階D号

TEL : 078-742-6714

FAX : 078-742-6724

不動産鑑定報酬基準

当所にご依頼を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〕不動産鑑定報酬

(基本報酬額)

1. 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。

(借地権付建物等にかかる報酬額の補正)

2. 借地権付建物の報酬額は、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。

(複数地点等にかかる報酬額の補正)

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、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、以下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から第6番目までの地点	30%
基本報酬額の大きさが第7から第10番目までの地点	40%
基本報酬額の大きさが第11番目以下の地点	50%

建物の区分所有権及び当該権利に係る敷地所有権の場合は、次の取扱いとします。

基本報酬額が第6番目までは上記の取り扱いとし、第7番目からは1住戸につき100,000円とし、この合計額をもって基本報酬額とします。

但し、複合用途の区分所有建物の場合はそれぞれの用途区分ごとに上記取扱いとします。

(再評価割引)

4. 鑑定評価時から概ね1年以内に同一物件につき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、報酬額の30%相当額を割引きます。

(割増料)

5. 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) 評価対象物件の類型による割増料

- ① 借家権、貸家の立退料……………内容に応じ30%～50%相当額

- ② 貸家（借家人居付の状態）……………内容に応じ10%～30%相当額
- ③ 各種財団（機械装置を含む）……………内容に応じ50%～70%相当額
- ④ 営業中のゴルフ場又は遊園地……………50%相当額
- ⑤ 建付地・建物自体（部分鑑定評価）……………内容に応じ10%～30%相当額

(2) 遠隔地割増料

評価対象物件が当所の事業所所在地から起算して80km以遠
又は島嶼に存する場合、若しくは、宿泊を伴う場合……………30%相当額

(3) 過去時点評価の割増料

価格時点が鑑定評価を行う時点から遡る年数に応じ下表のとおりとします。

遡る年数	割増額
1年を越え5年以内の場合	30%相当額
5年を越え10年以内の場合	50%相当額
10年を越える場合	別途協議とします

(4) 争訟物件評価の割増料……………内容に応じ30%～50%相当額

(5) 限定価格・限定賃料の鑑定評価、

その他特に手数を要する物件の鑑定評価の割増料……………30%～50%相当額

(6) 追加項目のある鑑定評価

(例えば、地代の鑑定評価のほか更地の評価を必要とする場合) の割増料
……………30%相当額

(7) 英文鑑定評価書、鑑定評価書の翻訳料は、その量、及び、内容に応じ300,000円以上とします。

(端数計算)

6. 1から5までにより算定した報酬額に千円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

(消費税)

7. 6により算定した報酬額に消費税相当額を加算します。

(旅費)

8. 5の(2)の遠隔地に該当する場合は、次の交通費及び宿泊費を旅費として申し受けます。

鉄道賃(特別急行料金・急行料金・座席指定料金・寝台料金を含む)	船賃(特別船席・特別料金を含む)	航空賃	その他の交通機関の運賃	宿泊費(1泊につき)
グリーン車相当料金	一等級	実費相当額	実費相当額	実費相当額

(その他)

9. 前受金等の取り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、当所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、原則として次の取消料に消費税及び旅費等の実費を加算した額を申し受けます。
実査後に取消し申出の場合……基準通りの報酬額を上限とし、作業の内容、進行状況に応じて実費相当額
- (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ご了承下さい。この場合には、作業の内容、進行状況に応じて実費相当額に消費税相当額を加算した額及び旅費等の実費を申し受けます。

〔Ⅱ〕 鑑定評価に関する相談等

(1) 相談料は次のとおりと致します。

- ① 口頭によるもの……………1件につき 50,000 円以上
- ② 書面によるもの……………1件につき 100,000 円以上
- ③ 書面によるもので特別の調査研究を要するもの
……………1件につき 200,000 円以上

(2) 不動産の有効活用方策の企画立案、市場分析等の不動産コンサルティングについては、相談内容に応じ、別途協議させていただきます。

別表

基本鑑定報酬額表

評価額 ／ 類型	A ・宅地又は建物の所有権 (千円)	B ・宅地見込地の所有権 (千円)	C ・農地又は林地の所有権 ・家賃 (千円)	D ・宅地の借地権 (千円)	E ・宅地の区分地上権 ・地代 (千円)	F ・建物及びその敷地の所有権 (千円)	G ・建物の区分所有権及び当該権利に係る敷地所有権 (千円)
	5,000千円まで	181	241	362	181	241	241
10,000千円まで	302		422	211	271	271	339
15,000千円まで	196	393	513	256	332	316	415
20,000千円まで	226	453	573	286	392	347	490
25,000千円まで	249	497	618	316	437	377	546
30,000千円まで	264	527	648	346	467	407	584
40,000千円まで	286	573	693	392	512	452	640
50,000千円まで	316	618	738	437	557	497	697
60,000千円まで	346	648	768	467	587	527	735
80,000千円まで	392	693	814	512	633	573	791
100,000千円まで	439	740	861	559	680	620	844
120,000千円まで	474	775	896	594	715	655	876
150,000千円まで	517	818	939	637	758	698	916
180,000千円まで	560	856	976	675	795	735	955
210,000千円まで	596	880	1,000	699	819	759	984
240,000千円まで	632	904	1,024	723	843	783	1,013
270,000千円まで	669	928	1,048	747	867	807	1,042
300,000千円まで	705	952	1,073	771	892	832	1,071
350,000千円まで	737	984	1,100	802	924	864	1,099
400,000千円まで	764	1,024	1,130	840	963	902	1,126
450,000千円まで	791	1,063	1,160	878	1,002	941	1,153
500,000千円まで	818	1,103	1,191	917	1,041	980	1,180
550,000千円まで	845	1,143	1,221	955	1,081	1,018	1,207
6億円まで	873	1,182	1,251	993	1,120	1,056	1,234
7億円まで	901	1,224	1,287	1,033	1,160	1,096	1,265
8億円まで	930	1,266	1,330	1,074	1,202	1,138	1,299
9億円まで	959	1,309	1,373	1,115	1,245	1,179	1,334
10億円まで	988	1,352	1,417	1,157	1,287	1,221	1,368
11億円まで	1,017	1,395	1,460	1,198	1,329	1,263	1,403
12億円まで	1,046	1,437	1,503	1,239	1,371	1,305	1,438
12億円を越え 25億円までのもの	1,046千円に 1億円までごとに 24千円を加算	1,437千円に 1億円までごとに 30千円を加算	1,503千円に 1億円までごとに 27千円を加算	1,239千円に 1億円までごとに 26千円を加算	1,371千円に 1億円までごとに 26千円を加算	1,305千円に 1億円までごとに 26千円を加算	1,438千円に 1億円までごとに 27千円を加算
25億円を越え 50億円までのもの	1,358千円に 1億円までごとに 17千円を加算	1,827千円に 1億円までごとに 21千円を加算	1,854千円に 1億円までごとに 21千円を加算	1,577千円に 1億円までごとに 18千円を加算	1,709千円に 1億円までごとに 18千円を加算	1,643千円に 1億円までごとに 18千円を加算	1,789千円に 1億円までごとに 19千円を加算
50億円を越え 100億円までのもの	1,783千円に 1億円までごとに 16千円を加算	2,352千円に 1億円までごとに 20千円を加算	2,379千円に 1億円までごとに 20千円を加算	2,027千円に 1億円までごとに 15千円を加算	2,159千円に 1億円までごとに 15千円を加算	2,093千円に 1億円までごとに 15千円を加算	2,264千円に 1億円までごとに 17千円を加算
100億円を越え 500億円までのもの	2,583千円に 1億円までごとに 13千円を加算	3,352千円に 1億円までごとに 15千円を加算	3,379千円に 1億円までごとに 15千円を加算	2,777千円に 1億円までごとに 13千円を加算	2,909千円に 1億円までごとに 13千円を加算	2,843千円に 1億円までごとに 13千円を加算	3,114千円に 1億円までごとに 13千円を加算
500億円を 超えるもの	7,783千円に 1億円までごとに 10千円を加算	9,352千円に 1億円までごとに 13千円を加算	9,379千円に 1億円までごとに 13千円を加算	7,977千円に 1億円までごとに 10千円を加算	8,109千円に 1億円までごとに 10千円を加算	8,043千円に 1億円までごとに 10千円を加算	8,314千円に 1億円までごとに 10千円を加算

(注) 1. 報酬額算定の基礎となる評価額は、次に掲げるものを除き鑑定評価書に記載した鑑定定評価額とします。

(1) 借地権、底地（貸地）、地上権、地役権、宅地の区分地上権（以下「借地権等」といいます。）は、借地権等が付着していない更地としての評価額。建付地は、建物が存在しない更地としての評価額。借地権等が付着している建物の場合は、建物の評価額に当該建物の借地権等の対象となっている土地の更地としての評価額を加えた額。

(2) 共有持分（「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」を除く。）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、借家権、又は、貸家の立退料は、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) 解体を条件とする建物は調査時における明渡建物の評価額。

(注) 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"> ・原野、池沼、雑種地、ゴルフ場、遊園地 ・底地（貸地）、地上権、地役権、使用借権又は地上権、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（借家人居付きの状態）、貸家の立退料、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、名義書替料 	<ul style="list-style-type: none"> ・「農地又は林地」（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」 ・その状態により「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」