

不 動 産 鑑 定 報 酬 基 準

梶川不動産鑑定士事務所

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等につきましては、以下に定める報酬額をお申し受けいたします。

< 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基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。

(借地権付建物等に係る報酬額の補正)

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」の報酬額及び「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。

(複数地点等に係る報酬額の補正)

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番目から第3番目の地点 | 20% |
| 基本報酬額の大きさが第4番目から第6番目までの地点 | 30% |
| 基本報酬額の大きさが第7番目から第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% |

区分所有建物及びその敷地利用権については、基本報酬額が第6番目までは上記の取扱とし、第7番目からは1戸につき100千円とします。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の取扱とします。

(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場合には、報酬額の30%相当額を割引します。

(割増料)

5. 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) 類型による割増料

| 類 型 | 割 増 料 率 |
|---------------|---------|
| 借家権・貸家の立退料 | 30%～50% |
| 貸家 | 10%～30% |
| 各種財団 | 50%～70% |
| 営業中のゴルフ場又は遊園地 | 50% |
| 建付地・建物の部分鑑定評価 | 10%～30% |

(2) 遠隔地割増料

評価対象物件が、当所の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には、30%相当額を割り増しします。

(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次表の通りとします。

| 遡る年数 | 割増率 |
|---------------|------|
| 1年を超え5年以内の場合 | 30% |
| 5年を超え10年以内の場合 | 50% |
| 10年を超える場合 | 別途協議 |

(4) 争訟物件評価の割増料

争訟物件評価の場合は内容に応じて30%~50%相当額を割り増しします。

(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

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場合は、30%~50%相当額を割り増しします。

(6) 追加項目のある鑑定評価

追加項目のある鑑定評価の場合は、30%相当額を割り増しします。

(消費税加算および端数計算)

6. 1から5までにより算定した報酬額に消費税相当額を加算し、かつ、千円未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てます。

(旅費)

7. 5の(2)の遠隔地に該当する場合には、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 | グリーン車相当料金 |
| 船賃 | 一等級 |
| 航空賃 | 実費相当額 |
| その他の交通機関の運賃 | 実費相当額 |
| 宿泊費 | 実費相当額 |

(その他)

8. 着手金・取消料等の取扱については、「不動産鑑定評価等業務依頼書兼承諾書」によるものとします。

< II > 不動産に関する相談等

(鑑定評価に関する相談料)

1. 相談料は次の通りといたします。

| | |
|------------------------|-----------------|
| 口頭によるもの | 1件につき50,000円以上 |
| 書面によるもの | 1件につき100,000円以上 |
| 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150,000円以上 |

2. 不動産の有効活用等の企画立案・市場分析等の不動産コンサルティング業務については、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

| 類型 評価額 | A 宅地又は建物の所有権 | B 宅地見込地の所有権 | C 農地又は林地の所有権・家賃 | D 宅地の借地権 | E 宅地の区分地上権・地代 | F 建物及びその敷地の所有権 | G 区分所有建物及びそれに係る敷地の所有権 |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | (千円) | (千円) | (千円) | (千円) | (千円) | (千円) | (千円) |
| 5,000千円まで | 181 | 241 | 362 | 181 | 241 | 241 | 301 |
| 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 |
| 600,000千円まで | 873 | 1,182 | 1,251 | 993 | 1,120 | 1,056 | 1,234 |
| 700,000千円まで | 901 | 1,224 | 1,287 | 1,033 | 1,160 | 1,096 | 1,265 |
| 800,000千円まで | 930 | 1,266 | 1,330 | 1,074 | 1,202 | 1,138 | 1,299 |
| 900,000千円まで | 959 | 1,309 | 1,373 | 1,115 | 1,245 | 1,179 | 1,334 |
| 1,000,000千円まで | 988 | 1,352 | 1,417 | 1,157 | 1,287 | 1,221 | 1,368 |
| 1,100,000千円まで | 1,017 | 1,395 | 1,460 | 1,198 | 1,329 | 1,263 | 1,403 |
| 1,200,000千円まで | 1,046 | 1,437 | 1,503 | 1,239 | 1,371 | 1,305 | 1,438 |
| 12億円を超え 25億円まで | 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 |
| 25億円を超え 50億円まで | 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 |
| 50億円を超え 100億円まで | 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 |
| 100億円を超え 500億円まで | 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 | 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 |

(消費税抜き表示)

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表示した鑑定評価額とします。

- ① 借地権、底地、地上権、地役権、宅地の区分地上権(以下「借地権等」という)は、借地権等が付着しない更地としての評価額。建付地は、建物が存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(区分所有建物及びそれ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、借地の更新料、増改築承諾料、条件変更承諾料、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「区分所有建物及びそれ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。

2 基本鑑定評価報酬額表にない類型は下表の通りとします。

| 基本鑑定評価報酬額表にない類型 | 適用類型 |
|----------------------------------|--|
| 原野・沼地・雑種地・ゴルフ場・遊園地 | 「農地又は林地」(但し、「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についてはその類型とします。) |
| 底地・地役権・使用借権・地役権若しくは使用借権が付着している土地 | 「宅地の借地権」 |
| 借家権・貸家・貸家の立退料・借地権付建物 | 「建物及びその敷地の所有権」又は「区分所有建物及びそれに係る敷地の所有権」 |
| 借地の更新料・増改築承諾料・条件変更承諾料・名義書替料 | 「地代」 |