

不動産鑑定報酬基準

平成15年4月改定

株式会社
鑑定ソリュート宮崎

〒880-0015
宮崎県宮崎市大工3丁目244番地
Tel. 0985-62-0021

不動産鑑定報酬基準

当社にご依頼いただく不動産の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

(基本鑑定報酬額)

1. 物件ごとの調査時における評価額をもとに、評価対象不動産の類方に応じて、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、借地権等が附着していない更地としての評価額。借地権等が附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、池沼、原野、雑種地、ゴルフ場、遊園地 | <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。） |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 底地（貸地）、地上権、地役権若しくは使用借権又は地上権、地益権若しくは使用借権の附着している土地 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 「宅地の借地権」 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 空中権 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 「宅地の区分地上権」 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 借家権、貸家（借家人又は転借家人居付きの状態）借家権（地上権）付建物（貸家） | <ul style="list-style-type: none"> ・ その様態により「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」 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 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"> ・ 「地代」 |

(借地権付建物等に係る報酬額の補正)

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。

(複数地点等に係る報酬額の補正)

3. 複数地点等に係る報酬は、次のとおり補正します。

- (1) 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 |
|--------------------------|-----|
| 評価額の大きさが第2番目及び第3番目までの地点 | 20% |
| 評価額の大きさが第4番目から第6番目までの地点 | 30% |
| 評価額の大きさが第7番目及び第10番目までの地点 | 40% |
| 評価額の大きさが第11番目以下の地点 | 50% |

- (2) 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ごと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敷地の数 | 複数地点の減額率 |
|-------------------------|----------|
| 評価額の大きさが第2番目及び第3番目までのもの | 40% |
| 評価額の大きさが第4番目から第6番目までのもの | 60% |

(再評価割引)

4. 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 | 割引額 |
|--------------------------|--------|
| 100万円を超える金額に対応する部分 | 50%相当額 |
| 50万円を超え100万円以下の金額に対応する部分 | 40%相当額 |
| 50万円以下の金額に対応する部分 | 30%相当額 |

(割増料)

5. 次の場合は、基本報酬額にそれぞれ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 -----内容に応じて 30%～50%相当額
- ② 貸家（借家人又は転借家人居付の状態）-----内容に応じて 10%～30%相当額
- ③ 各種財団（機械装置を含む）-----内容に応じて 50%～70%相当額
- ④ 営業中のゴルフ場又は遊園地 -----内容に応じて 50%～70%相当額
- ⑤ 建付地・建物自体 -----内容に応じて 10%～30%相当額

(2) 遠隔地割増料

評価対象物件が、本事業所の所在地から起算して 80 km 以遠若しくは島嶼に存する場合又は宿泊を伴う場合 -----30%相当額

(3) 過去時点評価の割増料

過去時点が鑑定評価を行う時点から遡る年数に応じ、次表のとおりとします。

| 遡る年数 | 割増料 |
|---------------|----------|
| 2年を超え5年以内の場合 | 30%相当額 |
| 5年を超え10年以内の場合 | 50%相当額 |
| 10年を超える場合 | 別途協議とします |

(4) 訴訟物件評価の割増料-----内容に応じて 30%～50%相当額
ただし、本訴訟となった場合で証人尋問などの手数を要する場合は、別途協議とします。

(5) 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 30%～50%相当額

(6) 追加項目のある鑑定評価（同一不動産について、例えば借地権の鑑定評価のほか底地の評価を必要とする場合）の割増料 ----- 30%相当額

(7) 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

(8) 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。

(9) その他特に手数を要する場合の割増料----- 30%相当額

(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ずる場合は、これを切捨てます。

(消費税等)

7. 1 から 6 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)

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、また、備車賃を必要とした場合は、その額を旅費として申し受けます。

| 鉄道賃（特別特急料金・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 |

(関係資料費用)

9. 法務局などの関係資料などに要した諸費用については、その実費を申し受けます。

(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、当社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、地方消費税、旅費等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あらかじめ御了承下さい。この場合の取扱いは別途協議します。

11. 副本の追加発行については、1部につき 20,000 円申し受けます。

〔Ⅱ〕 鑑定評価に関する相談等

- (1) 相談料は次のとおりとし、別途消費税、地方消費税、旅費等の実費を加算します。
 - 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とします。

基本鑑定報酬額表

別表

単位 (円)

| | | 対象不動産の種類 | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | A | B | C | D | E | F | G |
| 業務種別 | 評価額 | 宅地または建物の所有権 | 宅地見込地の所有権 | 農地、林地、原野、池沼、墓地、雑種地の所有権、家賃 | 宅地の借地権、底地（貸地）の所有権、地役権 | 区分地上権及び地代 | 自用の建物及びその敷地の所有権 | 建物の区分所有権 |
| 鑑定評価業務 | 5,000千円まで (最低報酬) | 181,000 | 241,000 | 362,000 | 181,000 | 241,000 | 241,000 | 301,000 |
| | 10,000千円まで | | 302,000 | 422,000 | 211,000 | 271,000 | 271,000 | 339,000 |
| | 15,000千円まで | 196,000 | 393,000 | 513,000 | 256,000 | 332,000 | 316,000 | 415,000 |
| | 20,000千円まで | 226,000 | 453,000 | 573,000 | 286,000 | 392,000 | 347,000 | 490,000 |
| | 25,000千円まで | 249,000 | 497,000 | 618,000 | 316,000 | 437,000 | 377,000 | 546,000 |
| | 30,000千円まで | 264,000 | 527,000 | 648,000 | 346,000 | 467,000 | 407,000 | 584,000 |
| | 40,000千円まで | 286,000 | 573,000 | 693,000 | 392,000 | 512,000 | 452,000 | 640,000 |
| | 50,000千円まで | 316,000 | 618,000 | 738,000 | 437,000 | 557,000 | 497,000 | 697,000 |
| | 60,000千円まで | 346,000 | 648,000 | 768,000 | 467,000 | 587,000 | 527,000 | 735,000 |
| | 80,000千円まで | 392,000 | 693,000 | 814,000 | 512,000 | 633,000 | 573,000 | 791,000 |
| | 100,000千円まで | 439,000 | 740,000 | 861,000 | 559,000 | 680,000 | 620,000 | 844,000 |
| | 120,000千円まで | 474,000 | 775,000 | 896,000 | 594,000 | 715,000 | 655,000 | 876,000 |
| | 150,000千円まで | 517,000 | 818,000 | 939,000 | 637,000 | 758,000 | 698,000 | 916,000 |
| | 180,000千円まで | 560,000 | 856,000 | 976,000 | 675,000 | 795,000 | 735,000 | 955,000 |
| | 210,000千円まで | 596,000 | 880,000 | 1,000,000 | 699,000 | 819,000 | 759,000 | 984,000 |
| | 240,000千円まで | 632,000 | 904,000 | 1,024,000 | 723,000 | 843,000 | 783,000 | 1,013,000 |
| | 270,000千円まで | 669,000 | 928,000 | 1,048,000 | 747,000 | 867,000 | 807,000 | 1,042,000 |
| | 300,000千円まで | 705,000 | 952,000 | 1,073,000 | 771,000 | 892,000 | 832,000 | 1,071,000 |
| | 350,000千円まで | 737,000 | 984,000 | 1,100,000 | 802,000 | 924,000 | 864,000 | 1,099,000 |
| | 400,000千円まで | 764,000 | 1,024,000 | 1,130,000 | 840,000 | 963,000 | 902,000 | 1,126,000 |
| | 450,000千円まで | 791,000 | 1,063,000 | 1,160,000 | 878,000 | 1,002,000 | 941,000 | 1,153,000 |
| | 500,000千円まで | 818,000 | 1,103,000 | 1,191,000 | 917,000 | 1,041,000 | 980,000 | 1,180,000 |
| | 550,000千円まで | 845,000 | 1,143,000 | 1,221,000 | 955,000 | 1,081,000 | 1,018,000 | 1,207,000 |
| | 6億円まで | 873,000 | 1,182,000 | 1,251,000 | 993,000 | 1,120,000 | 1,056,000 | 1,234,000 |
| | 7億円まで | 901,000 | 1,224,000 | 1,287,000 | 1,033,000 | 1,160,000 | 1,096,000 | 1,265,000 |
| | 8億円まで | 930,000 | 1,266,000 | 1,330,000 | 1,074,000 | 1,202,000 | 1,138,000 | 1,299,000 |
| | 9億円まで | 959,000 | 1,309,000 | 1,373,000 | 1,115,000 | 1,245,000 | 1,179,000 | 1,334,000 |
| | 10億円まで | 988,000 | 1,352,000 | 1,417,000 | 1,157,000 | 1,287,000 | 1,221,000 | 1,368,000 |
| | 11億円まで | 1,017,000 | 1,395,000 | 1,460,000 | 1,198,000 | 1,329,000 | 1,263,000 | 1,403,000 |
| | 12億円まで | 1,046,000 | 1,437,000 | 1,503,000 | 1,239,000 | 1,371,000 | 1,305,000 | 1,438,000 |
| | 12億円超 25億円まで | 1,046千円に 1億円ごとに 24千円を追加 | 1,437千円に 1億円ごとに 30千円を追加 | 1,503千円に 1億円ごとに 27千円を追加 | 1,239千円に 1億円ごとに 26千円を追加 | 1,371千円に 1億円ごとに 26千円を追加 | 1,305千円に 1億円ごとに 26千円を追加 | 1,438千円に 1億円ごとに 27千円を追加 |
| | 25億円超 50億円まで | 1,358千円に 1億円ごとに 17千円を追加 | 1,827千円に 1億円ごとに 21千円を追加 | 1,854千円に 1億円ごとに 21千円を追加 | 1,577千円に 1億円ごとに 18千円を追加 | 1,709千円に 1億円ごとに 18千円を追加 | 1,643千円に 1億円ごとに 18千円を追加 | 1,789千円に 1億円ごとに 19千円を追加 |
| 50億円超 100億円まで | 1,783千円に 1億円ごとに 16千円を追加 | 2,352千円に 1億円ごとに 20千円を追加 | 2,379千円に 1億円ごとに 20千円を追加 | 2,027千円に 1億円ごとに 15千円を追加 | 2,159千円に 1億円ごとに 15千円を追加 | 2,093千円に 1億円ごとに 15千円を追加 | 2,264千円に 1億円ごとに 17千円を追加 | |
| 100億円超 500億円まで | 2,583千円に 1億円ごとに 13千円を追加 | 3,352千円に 1億円ごとに 15千円を追加 | 3,379千円に 1億円ごとに 15千円を追加 | 2,777千円に 1億円ごとに 13千円を追加 | 2,909千円に 1億円ごとに 13千円を追加 | 2,843千円に 1億円ごとに 13千円を追加 | 3,114千円に 1億円ごとに 13千円を追加 | |
| 500億円超 | 7,783千円に 1億円ごとに 10千円を追加 | 9,352千円に 1億円ごとに 13千円を追加 | 9,379千円に 1億円ごとに 13千円を追加 | 7,977千円に 1億円ごとに 10千円を追加 | 8,109千円に 1億円ごとに 10千円を追加 | 8,043千円に 1億円ごとに 10千円を追加 | 8,314千円に 1億円ごとに 10千円を追加 | |

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こととした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額