

# 不 動 産 鑑 定 報 酬 基 準

平成19年7月改定

株 式 会 社 小 川 不 動 産 鑑 定

# 不動産鑑定報酬基準

当社にご依頼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申し受けます。

## 【不動産鑑定報酬】

### 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。

### 2. 割引

#### (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

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基本報酬額は、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、次の率により減額割引します。

| 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% |

#### (2) 同一建物内に存する、複数の区分所有建物及びその敷地（例えば、マンション）の鑑定評価で同一の鑑定評価書の場合

基本報酬額が第6番目までは次表の取扱いとし、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建物の場合は、それぞれの用途区分ごとに取扱います。

| 減額の対象となる区分所有建物及び敷地の数  | 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% |

#### (3) 再評価割引

鑑定評価時からおおむね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、報酬額を次表のとおり割引します。

| 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 |

### 3. 割増料

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（部分鑑定評価） ..... 内容に応じて10%～30%相当額
- ⑥借地権付建物 ..... 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。

#### (2) 遠隔地割増料

評価対象物件が、当社から起算して80km以遠又は島しょ部に存在する場合若しくは宿泊を伴う場合 ..... 30%相当額

#### (3) 過去時点の評価の割増料

価格時点が鑑定評価を行う時点から遡る年数に応じて次に定める額を加算します。

| 遡る年数          | 増額率            |
|---------------|----------------|
| 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     | 別途協議させていただきます。 |

(4) 争訟物件の評価の割増料 ..... 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、別途協議させていただきます。

#### (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（例えば、地代の鑑定評価ほか更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

### 4. 端数計算

1から3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。

### 5. 消費税

4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。

## 6. 旅費

3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、その実費相当額を基本報酬額に加算して申し受けます。

| 鉄道賃（特別急行料金等を含む） | 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       | 1等級              | 実費相当額 | 実費相当額       | 実費相当額      |

## 7. 関係資料費用

法務局などの関係資料等に要した諸費用については、その実費を申し受けます。

## 8. その他

### (1) 前受金

鑑定評価のご依頼をお請けする際は、原則として当社所定の前受金をお預りし、鑑定評価書発行の際、報酬額との差額を精算させていただきます。

### (2) 取消料

鑑定評価のご依頼を取消される場合には、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) やり直し

鑑定評価評価後、貴方の都合によるやり直しの場合は、基本報酬額の30%相当額を割増料として加算いたします。

### (4) 特殊な案件

特殊な鑑定評価については、別の基準による鑑定報酬を申し受けます。

### (5) 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。この場合の取扱いは、別途協議させていただきます。

### (6) 副本の追加発行については、1部につき20,000円を申し受けます。

## 【不動産に関する相談料】

1. 相談料は次のとおりといたします。

- (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、内容に応じ別途協議させていただきます。

## 【顧問報酬】

顧問期間は原則として1年以上とし、次の報酬を申し受けますが、内容に応じ別途協議させていただきます。

| 資 本 金  | 月 額 報 酬 額 |
|--------|-----------|
| 1千万円未満 | 10万円以上    |
| 1千万円以上 | 13万円以上    |
| 5千万円以上 | 15万円以上    |
| 1億円以上  | 17万円以上    |
| 3億円以上  | 20万円以上    |

## 別表

## 基本鑑定報酬額表

(単位：千円)

| 評価額                        | ・宅地又は<br>建物の所有<br>権            | ・宅地見込<br>地の所有<br>権             | ・農地又は<br>林地の所有<br>権<br>・家賃     | ・宅地の借<br>地権                    | ・宅地の区<br>分地上権<br>・地代           | ・建物及び<br>その敷地<br>の所有権          | ・区分所有<br>建物及び<br>その敷地<br>の所有権  | ・証券化対<br>象不動産                  |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 10,000千円まで<br>(最低報酬)       | 181                            | 302                            | 422                            | 211                            | 271                            | 271                            | 339                            | 392                            |
| 15,000千円まで                 | 196                            | 393                            | 513                            | 256                            | 332                            | 316                            | 415                            | 452                            |
| 20,000千円まで                 | 226                            | 453                            | 573                            | 286                            | 392                            | 347                            | 490                            | 512                            |
| 25,000千円まで                 | 249                            | 497                            | 618                            | 316                            | 437                            | 377                            | 546                            | 557                            |
| 30,000千円まで                 | 264                            | 527                            | 648                            | 346                            | 467                            | 407                            | 584                            | 588                            |
| 40,000千円まで                 | 286                            | 573                            | 693                            | 392                            | 512                            | 452                            | 640                            | 633                            |
| 50,000千円まで                 | 316                            | 618                            | 738                            | 437                            | 557                            | 497                            | 697                            | 678                            |
| 60,000千円まで                 | 346                            | 648                            | 768                            | 467                            | 587                            | 527                            | 735                            | 708                            |
| 80,000千円まで                 | 392                            | 693                            | 814                            | 512                            | 633                            | 573                            | 791                            | 753                            |
| 100,000千円まで                | 439                            | 740                            | 861                            | 559                            | 680                            | 620                            | 844                            | 801                            |
| 120,000千円まで                | 474                            | 775                            | 896                            | 594                            | 715                            | 655                            | 876                            | 835                            |
| 150,000千円まで                | 517                            | 818                            | 939                            | 637                            | 758                            | 698                            | 916                            | 878                            |
| 180,000千円まで                | 560                            | 856                            | 976                            | 675                            | 795                            | 735                            | 955                            | 916                            |
| 210,000千円まで                | 596                            | 880                            | 1,000                          | 699                            | 819                            | 759                            | 984                            | 940                            |
| 240,000千円まで                | 632                            | 904                            | 1,024                          | 723                            | 843                            | 783                            | 1,013                          | 964                            |
| 270,000千円まで                | 669                            | 928                            | 1,048                          | 747                            | 867                            | 807                            | 1,042                          | 988                            |
| 300,000千円まで                | 705                            | 952                            | 1,073                          | 771                            | 892                            | 832                            | 1,071                          | 1,012                          |
| 350,000千円まで                | 737                            | 984                            | 1,100                          | 802                            | 924                            | 864                            | 1,099                          | 1,044                          |
| 400,000千円まで                | 764                            | 1,024                          | 1,130                          | 840                            | 963                            | 902                            | 1,126                          | 1,085                          |
| 450,000千円まで                | 791                            | 1,063                          | 1,160                          | 878                            | 1,002                          | 941                            | 1,153                          | 1,125                          |
| 500,000千円まで                | 818                            | 1,103                          | 1,191                          | 917                            | 1,041                          | 980                            | 1,180                          | 1,165                          |
| 550,000千円まで                | 845                            | 1,143                          | 1,221                          | 955                            | 1,081                          | 1,018                          | 1,207                          | 1,205                          |
| 6億円まで                      | 873                            | 1,182                          | 1,251                          | 993                            | 1,120                          | 1,056                          | 1,234                          | 1,245                          |
| 7億円まで                      | 901                            | 1,224                          | 1,287                          | 1,033                          | 1,160                          | 1,096                          | 1,265                          | 1,287                          |
| 8億円まで                      | 930                            | 1,266                          | 1,330                          | 1,074                          | 1,202                          | 1,138                          | 1,299                          | 1,331                          |
| 9億円まで                      | 959                            | 1,309                          | 1,373                          | 1,115                          | 1,245                          | 1,179                          | 1,334                          | 1,374                          |
| 10億円まで                     | 988                            | 1,352                          | 1,417                          | 1,157                          | 1,287                          | 1,221                          | 1,368                          | 1,417                          |
| 11億円まで                     | 1,017                          | 1,395                          | 1,460                          | 1,198                          | 1,329                          | 1,263                          | 1,403                          | 1,460                          |
| 12億円まで                     | 1,046                          | 1,437                          | 1,503                          | 1,239                          | 1,371                          | 1,305                          | 1,438                          | 1,503                          |
| 12億円を越え<br>25億円までのもの       | 1,046千円に、<br>1億円ごとに<br>24千円を加算 | 1,437千円に、<br>1億円ごとに<br>30千円を加算 | 1,503千円に、<br>1億円ごとに<br>27千円を加算 | 1,239千円に、<br>1億円ごとに<br>26千円を加算 | 1,371千円に、<br>1億円ごとに<br>26千円を加算 | 1,305千円に、<br>1億円ごとに<br>26千円を加算 | 1,438千円に、<br>1億円ごとに<br>27千円を加算 | 1,503千円に、<br>1億円ごとに<br>27千円を加算 |
| 25億円を越え<br>50億円までのもの       | 1,358千円に、<br>1億円ごとに<br>17千円を加算 | 1,827千円に、<br>1億円ごとに<br>21千円を加算 | 1,854千円に、<br>1億円ごとに<br>21千円を加算 | 1,577千円に、<br>1億円ごとに<br>18千円を加算 | 1,709千円に、<br>1億円ごとに<br>18千円を加算 | 1,643千円に、<br>1億円ごとに<br>18千円を加算 | 1,789千円に、<br>1億円ごとに<br>19千円を加算 | 1,854千円に、<br>1億円ごとに<br>18千円を加算 |
| 50億円を越え<br>100億円までの<br>もの  | 1,783千円に、<br>1億円ごとに<br>16千円を加算 | 2,352千円に、<br>1億円ごとに<br>20千円を加算 | 2,379千円に、<br>1億円ごとに<br>20千円を加算 | 2,027千円に、<br>1億円ごとに<br>15千円を加算 | 2,159千円に、<br>1億円ごとに<br>15千円を加算 | 2,093千円に、<br>1億円ごとに<br>15千円を加算 | 2,264千円に、<br>1億円ごとに<br>17千円を加算 | 2,304千円に、<br>1億円ごとに<br>15千円を加算 |
| 100億円を越え<br>500億円までの<br>もの | 2,583千円に、<br>1億円ごとに<br>13千円を加算 | 3,352千円に、<br>1億円ごとに<br>15千円を加算 | 3,379千円に、<br>1億円ごとに<br>15千円を加算 | 2,777千円に、<br>1億円ごとに<br>13千円を加算 | 2,909千円に、<br>1億円ごとに<br>13千円を加算 | 2,843千円に、<br>1億円ごとに<br>13千円を加算 | 3,114千円に、<br>1億円ごとに<br>13千円を加算 | 3,054千円に、<br>1億円ごとに<br>13千円を加算 |
| 500億円を越える<br>もの            | 7,783千円に、<br>1億円ごとに<br>10千円を加算 | 9,352千円に、<br>1億円ごとに<br>13千円を加算 | 9,379千円に、<br>1億円ごとに<br>13千円を加算 | 7,977千円に、<br>1億円ごとに<br>10千円を加算 | 8,109千円に、<br>1億円ごとに<br>10千円を加算 | 8,043千円に、<br>1億円ごとに<br>10千円を加算 | 8,314千円に、<br>1億円ごとに<br>10千円を加算 | 8,254千円に、<br>1億円ごとに<br>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。
  - (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」という）は、借地権等が付着していない更地としての評価額。
  - (2) 建付地は、建物が存在しない更地としての評価額。
  - (3) 借地権等が付着している建物は、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。
  - (4) 共有部分は、持分に分割しない全体の評価額。
  - (5) 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。
  - (6) 家賃又は借地権は、対象物件の態様に応じ、「建物及びその敷地の所有権」又は「区分所有建物及びその敷地の所有権」の評価額。
  - (7) 特定価格は、対象物件の正常価格又は推定正常価格
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   |
|--|--|
| (1) 原野、池沼、雑種地、ゴルフ場、遊園地、鉱泉地                           | ・ 農地又は林地<br>(注) 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。 |
| (2) 底地（貸地）、地上権、地役権若しくは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 | ・ 宅地の借地権   |
| (3) 借家権、貸家（借家人又は転借家人居付の状態）、貸家の立退料、借地権（地上権）付建物（貸家）    | ・ その態様により「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」  |
| (4) 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   |
| (5) 空中権  | ・ 宅地の区分地上権   |