

不動産鑑定等報酬規定

当社にご依頼いただく「不動産鑑定評価等業務」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

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。但し、別表に定める以外の類型については下記のとおりとします。

別表にない類型	適用類型
・貸家及びその敷地等	・「自用の建物及びその敷地の所有権」

(借地権付建物)

「建物及びその敷地の所有権」の報酬額に「宅地の借地権」の報酬額と「宅地の所有権」の報酬額の差額を増額補正します。

(複数地点等にかかわる報酬額)

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。

・基本報酬額が第2～3番目の地点	20%
・基本報酬額が第4～6番目までの地点	30%
・基本報酬額が第7～10番目までの地点	40%
・基本報酬額が第11番目以下の地点	50%

但し、「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」については基本報酬額が第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円とします。

2.割増料金

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申し受けます。

(1)評価対象物件の類型による割増料金

類 型	割 増 料 金
・借家権、貸家(借家人居付の状態)	・内容に応じ10%～50%相当額
・各種財団(機械装置を含む)	・内容に応じ50%～70%相当額
・ゴルフ場、遊園地等	・内容に応じ50%～70%相当額

(2)遠隔地等割増料金

遠 隔 地 等	割 増 料 金
・評価対象物件が当社所在地より80km以遠(鉄道距離)、もしくは宿泊を要する場合	・30%相当額

(3)その他の割増料金

評価等の内容	割 増 料 金
・過去時点評価	・内容に応じ30%～100%相当額
・争訟物件評価	・内容に応じ30%～70%相当額
・部分鑑定評価、限定価格評価、その他手数を要する物件の評価	・内容に応じ30%～100%相当額
・項目(超過項目1項目ごと)	・内容に応じ30%相当額
・通常納期に比べ急を要する場合	・内容に応じ30%相当額

3.取消料金 《※契約文書の手交時点を基準に判断致します》
 鑑定評価のご依頼を取消される場合には、次の取消料金を申し受けます。

取消の内容	割増料金
・着手前に取消お申出の場合	・30,000円。但し、作業の進行状況に応じて増減することがあります。
・着手後に取消お申出の場合	・規定どおりの報酬額及び旅費等の実費 但し、作業状況、事情等により減額することがあります。

[Ⅱ] 其他不動産コンサルタント報酬

鑑定評価以外にかかるご相談等のコンサルティングについては、次のとおり報酬を申し受けます。

内容	報酬
・相談料口頭によるもの(オンライン含む)	・基本 30分 5,500円(税込)
・不動産の有効利用・市場分析等	・内容等に応じ別途協議いたします。

[Ⅲ] 旅費、その他の費用

1.前記[Ⅰ]-2-(2)の「遠隔地等」に該当する場合は、次の交通費及び宿泊費を、またレンタカー等を必要とした場合はその費用を旅費として申し受けます。

鉄道料金①	船舶料金②	航空料金	その他の交通機関の料金	宿泊費(一泊につき)
グリーン車相当料金	一等クラス	実費相当額	実費相当額	実費相当額

(注)①特別急行・急行・座席指定及び寝台の各料金を含みます。

②特別船席・特別料金を含みます。

2.その他費用(登記簿謄本・公図ほか)を要した場合は、その実費相当額を申し受けます。

[Ⅳ] その他

前記以外の項目については、次のとおり定めます。

項目	ご説明
①報酬額の端数計算	・前記[Ⅰ]及び[Ⅱ]により算定した報酬額に「1千円未満」の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。(報酬額には割増金を含み、旅費は含まない)
②消費税について	・前記[Ⅰ]及び[Ⅱ]により算定した報酬額(端数処理後)が消費税の対象となり、これを加算して報酬額を申し受けます。
③前受金について	・鑑定評価のご依頼をお受けする際には、前受金をお預かりする場合があります。なお、お預かりした場合、鑑定評価書発行時に報酬額との差額を清算致します。
④鑑定評価のお断り	・お引き受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ご了承ください。
⑤規定の適用日	・この規定は、令和5年3月1日以降に鑑定評価のご依頼を受ける場合に適用いたします。

基本鑑定報酬額表

(単位:千円)

類型 評価額	A	B	C	D	E	F	G
	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
5,000千円以下	161	208	314	155	208	210	204
10,000千円以下		260	368	180	234	236	230
15,000千円以下	174	337	446	219	286	275	280
20,000千円以下	181	362	458	229	313	277	313
25,000千円以下	199	398	494	253	349	301	349
30,000千円以下	211	422	518	277	373	325	373
40,000千円以下	229	458	554	313	410	362	410
50,000千円以下	253	494	590	349	446	398	446
60,000千円以下	277	518	614	373	470	422	470
80,000千円以下	313	554	651	410	506	458	506
100,000千円以下	351	592	689	448	544	496	544
120,000千円以下	379	620	717	476	572	524	572
150,000千円以下	413	654	751	510	606	558	606
180,000千円以下	449	685	781	540	637	588	637
210,000千円以下	478	704	800	559	656	607	656
240,000千円以下	507	724	820	579	676	627	676
270,000千円以下	536	743	839	598	695	646	695
300,000千円以下	564	762	858	617	714	665	714
350,000千円以下	589	787	880	643	739	691	739
400,000千円以下	611	819	904	673	770	722	770
450,000千円以下	632	851	928	704	802	753	802
500,000千円以下	654	882	952	734	833	784	833
550,000千円以下	676	914	977	765	864	815	864
6億円以下	698	946	1,001	795	896	845	896
7億円以下	721	979	1,030	827	928	877	928
8億円以下	744	1,013	1,064	860	962	910	962
9億円以下	768	1,047	1,099	893	995	944	995
10億円以下	791	1,081	1,133	926	1,029	977	1,029
11億円以下	814	1,116	1,168	959	1,063	1,010	1,063
12億円以下	837	1,150	1,203	991	1,097	1,044	1,097
12億円を超え25億円以下のもの	837千円に1億円までごとに19千円を加算	1,150千円に1億円までごとに26千円を加算	1,203千円に1億円までごとに22千円を加算	991千円に1億円までごとに20千円を加算	1,097千円に1億円までごとに21千円を加算	1,044千円に1億円までごとに21千円を加算	1,097千円に1億円までごとに21千円を加算
25億円を超え50億円以下のもの	1,084千円に1億円までごとに14千円を加算	1,488千円に1億円までごとに17千円を加算	1,489千円に1億円までごとに17千円を加算	1,251千円に1億円までごとに14千円を加算	1,370千円に1億円までごとに14千円を加算	1,317千円に1億円までごとに14千円を加算	1,370千円に1億円までごとに14千円を加算
50億円を超え100億円以下のもの	1,434千円に1億円までごとに8千円を加算	1,913千円に1億円までごとに12千円を加算	1,914千円に1億円までごとに12千円を加算	1,601千円に1億円までごとに8千円を加算	1,720千円に1億円までごとに8千円を加算	1,667千円に1億円までごとに8千円を加算	1,720千円に1億円までごとに8千円を加算
100億円を超え500億円以下のもの	1,834千円に1億円までごとに5千円を加算	2,513千円に1億円までごとに7千円を加算	2,514千円に1億円までごとに7千円を加算	2,001千円に1億円までごとに5千円を加算	2,120千円に1億円までごとに5千円を加算	2,067千円に1億円までごとに5千円を加算	2,120千円に1億円までごとに5千円を加算
500億円を超えるもの	3,834千円に1億円までごとに4千円を加算	5,313千円に1億円までごとに6千円を加算	5,314千円に1億円までごとに6千円を加算	4,001千円に1億円までごとに4千円を加算	4,120千円に1億円までごとに4千円を加算	4,067千円に1億円までごとに4千円を加算	4,120千円に1億円までごとに4千円を加算

(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。