

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】その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。

別表 基本鑑定報酬額表

(単位：円)

類型	A	B	C	D	E	F	G
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（賃 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
5百万円まで	201,000	260,000	393,000	194,000	260,000	263,000	255,000
10百万円まで		325,000	460,000	225,000	293,000	295,000	288,000
15百万円まで	209,000	404,000	535,000	263,000	343,000	330,000	336,000
20百万円まで	217,000	434,000	550,000	275,000	376,000	332,000	376,000
25百万円まで	239,000	478,000	593,000	304,000	419,000	361,000	419,000
30百万円まで	243,000	485,000	596,000	319,000	429,000	374,000	429,000
40百万円まで	263,000	527,000	637,000	360,000	472,000	416,000	472,000
50百万円まで	278,000	543,000	649,000	384,000	491,000	438,000	491,000
60百万円まで	305,000	570,000	675,000	410,000	517,000	464,000	517,000
80百万円まで	329,000	582,000	684,000	431,000	531,000	481,000	531,000
100百万円まで	351,000	592,000	689,000	448,000	544,000	496,000	544,000
120百万円まで	379,000	620,000	717,000	476,000	572,000	524,000	572,000
150百万円まで	413,000	654,000	751,000	510,000	606,000	558,000	606,000
180百万円まで	449,000	685,000	781,000	540,000	637,000	588,000	637,000
210百万円まで	478,000	704,000	800,000	559,000	656,000	607,000	656,000
240百万円まで	507,000	724,000	820,000	579,000	676,000	627,000	676,000
270百万円まで	536,000	743,000	839,000	598,000	695,000	646,000	695,000
300百万円まで	564,000	762,000	858,000	617,000	714,000	665,000	714,000
350百万円まで	589,000	787,000	880,000	643,000	739,000	691,000	739,000
400百万円まで	611,000	819,000	904,000	673,000	770,000	722,000	770,000
450百万円まで	632,000	851,000	928,000	704,000	802,000	753,000	802,000
500百万円まで	654,000	882,000	952,000	734,000	833,000	784,000	833,000
550百万円まで	676,000	914,000	977,000	765,000	864,000	815,000	864,000
600百万円まで	698,000	946,000	1,001,000	795,000	896,000	845,000	896,000
700百万円まで	721,000	979,000	1,030,000	827,000	928,000	877,000	928,000
800百万円まで	744,000	1,013,000	1,064,000	860,000	962,000	910,000	962,000
900百万円まで	768,000	1,047,000	1,099,000	893,000	995,000	944,000	995,000
1,000百万円まで	791,000	1,081,000	1,133,000	926,000	1,029,000	977,000	1,029,000
1,100百万円まで	814,000	1,116,000	1,168,000	959,000	1,063,000	1,010,000	1,063,000
1,200百万円まで	837,000	1,150,000	1,203,000	991,000	1,097,000	1,044,000	1,097,000
1,200百万円を超え 2,500百万円までのもの	837千円に1億円ごとに 19千円を加算	1,150千円に1億円ごとに 26千円を加算	1,203千円に1億円ごとに 22千円を加算	991千円に1億円ごとに 20千円を加算	1,097千円に1億円ごとに 21千円を加算	1,044千円に1億円ごとに 21千円を加算	1,097千円に1億円ごとに 21千円を加算
2,500百万円を超え 5,000百万円までのもの	1,084千円に1億円ごとに 14千円を加算	1,488千円に1億円ごとに 17千円を加算	1,489千円に1億円ごとに 17千円を加算	1,251千円に1億円ごとに 14千円を加算	1,370千円に1億円ごとに 14千円を加算	1,317千円に1億円ごとに 14千円を加算	1,370千円に1億円ごとに 14千円を加算
5,000百万円を超え 10,000百万円までのもの	1,434千円に1億円ごとに 8千円を加算	1,913千円に1億円ごとに 12千円を加算	1,914千円に1億円ごとに 12千円を加算	1,601千円に1億円ごとに 8千円を加算	1,720千円に1億円ごとに 8千円を加算	1,667千円に1億円ごとに 8千円を加算	1,720千円に1億円ごとに 8千円を加算
10,000百万円を超え 50,000百万円までのもの	1,834千円に1億円ごとに 5千円を加算	2,513千円に1億円ごとに 7千円を加算	2,514千円に1億円ごとに 7千円を加算	2,001千円に1億円ごとに 5千円を加算	2,120千円に1億円ごとに 5千円を加算	2,067千円に1億円ごとに 5千円を加算	2,120千円に1億円ごとに 5千円を加算
50,000百万円を 越えるもの	3,834千円に1億円ごとに 4千円を加算	5,313千円に1億円ごとに 6千円を加算	5,314千円に1億円ごとに 6千円を加算	4,001千円に1億円ごとに 4千円を加算	4,120千円に1億円ごとに 4千円を加算	4,067千円に1億円ごとに 4千円を加算	4,120千円に1億円ごとに 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。