

不動産鑑定報酬基準

平成19年7月改定

藤原不動産鑑定

不 動 産 鑑 定 報 酬 基 準

当社にご依頼をいただく不動産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型に応じて、次頁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、借地権等が付着してい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 ・ 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 ・ 空中権 ・ 借家権、貸家（借家人又は転借家人居付きの状態）、借地権（地上権）付建物（貸家） ・ 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"> ・ 「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。） ・ 「宅地の借地権」 ・ 「宅地の区分地上権」 ・ その態様により「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」 地代

類型 評価額	A 宅地又は建 物の所有権 (千円)	B 宅地見込地 の所有権 (千円)	C 農地又は林 地の所有権 家賃 (千円)	D 宅地の借地 権 (千円)	E 宅地の区分 地上権 地代 (千円)	F 建物及びそ の敷地の所 有権 (千円)	G 建物の区分 所有権及び 当該権利に 係る敷地の 所有権 (千円)	H 証券化対象 不動産 (千円)
10, 000千円以下 (最低報酬)	181	302	422	211	271	271	339	392
15, 000千円以下	196	393	513	256	332	316	415	452
20, 000千円以下	226	453	573	286	392	347	490	512
25, 000千円以下	249	497	618	316	437	377	546	557
30, 000千円以下	264	527	648	346	467	407	584	588
40, 000千円以下	286	573	693	392	512	452	640	633
50, 000千円以下	316	618	738	437	557	497	697	678
60, 000千円以下	346	648	768	467	587	527	735	708
80, 000千円以下	392	693	814	512	633	573	791	753
100, 000千円以下	439	740	861	559	680	620	844	801
120, 000千円以下	474	775	896	594	715	655	876	835
150, 000千円以下	517	818	939	637	758	698	916	878
180, 000千円以下	560	856	976	675	795	735	955	916
210, 000千円以下	596	880	1,000	699	819	759	984	940
240, 000千円以下	632	904	1,024	723	843	783	1,013	964
270, 000千円以下	669	928	1,048	747	867	807	1,042	988
300, 000千円以下	705	952	1,073	771	892	832	1,071	1,012
350, 000千円以下	737	984	1,100	802	924	864	1,099	1,044
400, 000千円以下	764	1,024	1,130	840	963	902	1,126	1,085
450, 000千円以下	791	1,063	1,160	878	1,002	941	1,153	1,125
500, 000千円以下	818	1,103	1,191	917	1,041	980	1,180	1,165
550, 000千円以下	845	1,143	1,221	955	1,081	1,018	1,207	1,205
6億円以下	873	1,182	1,251	993	1,120	1,056	1,234	1,245
7億円以下	901	1,224	1,287	1,033	1,160	1,096	1,265	1,287
8億円以下	930	1,266	1,330	1,074	1,202	1,138	1,299	1,331
9億円以下	959	1,309	1,373	1,115	1,245	1,179	1,334	1,374
10億円以下	988	1,352	1,417	1,157	1,287	1,221	1,368	1,417
11億円以下	1,017	1,395	1,460	1,198	1,329	1,263	1,403	1,460
12億円以下	1,046	1,437	1,503	1,239	1,371	1,305	1,438	1,503
12億円を超え25億円 以下のもの	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	1,503千円に 1億円まで ごとに27千 円を加算
25億円を超え50億円 以下のもの	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 円を加算	1,854千円に 1億円まで ごとに18千 円を加算
50億円を超え100億 円以下のもの	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	2,304千円に 1億円まで ごとに15千 円を加算
100億円を超え500億 円以下のもの	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	3,054千円に 1億円まで ごとに13千 円を加算

(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
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) 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
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%

(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・・・・・・・・・・・・・・・・内容に応じて30%～50%相当額
- ②貸家（借家人又は転借家入居付の状態）・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

(2) 遠隔地割増料

評価対象物件が、本社又は支社の所在地から起算して80Km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

ただし、島嶼が極めて遠いなど特別な場合は、別途協議とします。

(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) 争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（同一の不動産について、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6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。

(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（特別急行料金・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等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、次のとおりといたします。

- (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、別途協議とします。

11 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。

〔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。