

不動産鑑定報酬基準

令和2年7月改定

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員

株式会社 道央鑑定

〒060-0001

札幌市中央区北1条西15丁目1番地3

大通ハイム210

TEL : 011-633-2122

FAX : 011-633-2123

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、評価対象物件の類型に応じて、別表に定める額とします。

(借地権付建物評価額の補正)

2. 借地権付建物の報酬額は、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「宅地または建物の所有権」の報酬額の差額を増額補正します。

(複数地点評価額の補正)

3. 近隣地域また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。

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%

建物の区分所有権及び当該権利に係る敷地所有権の場合は次の取り扱いとします。

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、この合計額をもって基本報酬額とします。

但し、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上記取り扱いとします。

(再評価割引)

4. 鑑定評価時から概ね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、資料を活用できるときは、報酬額の30%相当額を割引きます。

(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) 遠隔地割増料

評価対象物件が、当社所在地から起算して100km以上(鉄道もしくは道路距離)または島嶼に存する場合もしくは宿泊を伴う場合。

- ① 100km以上200km未満・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10%相当額
- ② 200km以上300km未満・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20%相当額
- ③ 300km以上・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30%相当額

(2) 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下表のとおりとします。

遡る年数	割増額
1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。

- (3) 訴訟物件評価の割増料・・・・・・・・・・・・・・・・・・内容に応じて10%～30%相当額
- (4) 限定価格の鑑定評価、限定賃料の鑑定評価、追加項目のある鑑定評価（例えば、地代の鑑定評価のほか更地の評価を必要とする場合）、その他特に手数を要する物件の鑑定評価の割増料
・・10%～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、これを切り捨てます。

（消費税）

7. 1から6までにより算定した報酬額に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）
特急指定席相当料金	一等級	実費相当額	実費相当額	15,000円

（その他）

- 9. 鑑定評価のご依頼を取消される場合には、原則として次の取消料に消費税を加算した額を申し受けます。
 - (1) 実査前に取消申出の場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・50,000円
 - (2) 実査後に取消申出の場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・基準通りの報酬額及び旅費等の実費
- 10. 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御了承下さい。この場合には、作業の内容、進行状況に応じて相当額を申し受けます。

〔Ⅱ〕 鑑定評価に関する相談等

- (1) 相談料は次のとおりといたします。
 - ① 口頭によるもの・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1件につき 5,000円以上
 - ② 書面によるもの・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1件につき 10,000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 50,000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、相談内容に応じ別途協議させていただきます。

基本鑑定報酬額表

(単位：円)

類型 評価額	A 宅地または 建物の 所有権	B 宅地見込地 の所有権	C 農地、林地、原 野、池沼、墓 地、雑種地の 所有権、家賃	D 宅地の借地権、 底地(貸地)の 所有権、地役権	E 区分地上権 及び地代	F 自用の建物 及びその敷 地の所有権	G 建物の区分 所有権
5百万円まで	161,000	208,000	314,000	155,000	208,000	210,000	204,000
10百万円まで		260,000	368,000	180,000	234,000	236,000	230,000
15百万円まで	174,000	337,000	446,000	219,000	286,000	275,000	280,000
20百万円まで	181,000	362,000	458,000	229,000	313,000	277,000	313,000
25百万円まで	199,000	398,000	494,000	253,000	349,000	301,000	349,000
30百万円まで	211,000	422,000	518,000	277,000	373,000	325,000	373,000
40百万円まで	229,000	458,000	554,000	313,000	410,000	362,000	410,000
50百万円まで	253,000	494,000	590,000	349,000	446,000	398,000	446,000
60百万円まで	277,000	518,000	614,000	373,000	470,000	442,000	470,000
80百万円まで	313,000	554,000	651,000	410,000	506,000	458,000	506,000
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 を超えるもの	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。

- (注) 1. 報酬額算定の基礎となる評価額は、次に掲げる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。建付地は、建物が存在し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、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（「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」を除く。）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、条件変更承諾料または名義書替料は、当該土地の更地としての評価額。
 - (4) 家賃、借地権または貸家の立退料は対象物件の態様に応じ、「建物及びその敷地の所有権」または「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) 解体を条件とする建物は、調査時における明渡建物の評価額。
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
原野、池沼、雑種地、ゴルフ場、遊園地	「農地または林地」（ゴルフ場または遊園地で「宅地」または「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「宅地または建物の所有権」又は「建物及びその敷地の所有権」とします。）
底地（貸地）、地上権、地役権、使用借権または地上権、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」
借家権、貸家（借家人居付きの状態）、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」または「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」
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」