

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報酬額を申し受けます。

なお、この報酬額は昭和59年4月17日付け国土庁告示第2号により当事務所が定めたものであります。

2. 複数地点評価の割引

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、評価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割り引きます。※ただし、別冊の場合は適用除外となります。

割引の対象となる地点	割引率
評価額の大きさが第2及び第3番目の地点	20%
〃 第4から第6番目までの地点	30%
〃 第7から第10番目までの地点	40%
〃 第11番目以下の地点	50%

3. 再評価割引

鑑定評価時から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、報酬額の30%相当額を割引きます。

4. 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（借家人居付の状態）、貸家の立退料

..... 内容に応じ10%～50%相当額

② 各種財団（機械装置を含む）

..... 内容に応じ50%～70%相当額

③ 営業中のゴルフ場又は遊園地

..... 50%相当額

④ 建付地・建物自体（部分鑑定評価）

..... 内容に応じ10%～30%相当額

(2) 借地権付建物の割増料

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

(3) 遠隔地割増料

評価対象物件が当事務所の所在地から起算して80km以遠又は島嶼に存する場合若しくは宿泊を伴う場合は30%相当額

(4) 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のとおりとします。

1年超	5年以内の場合	30%相当額
5年超	10年以内の場合	50%相当額
10年超	別途協議とします。	

(5) 争訟物件評価…………… 内容に応じて30%～50%相当額

(6) 限定価格・限定賃料の鑑定評価、その他特に手数を要する物件の鑑定評価

…………… 30%～50%相当額

(7) 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）…………… 30%相当額

玉谷不動産鑑定事務所

5. 端数計算

1から4までにより計算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。

6. 消費税

5により算定した報酬額に消費税相当額を加算します。

7. 旅費及び特別費用実費

4.(3)の遠隔地に該当する場合は次の交通費及び宿泊費を、また傭車費・公簿閲覧料・副本料等その他調査にあたって特別に費用を必要とした場合は、それぞれ実費相当額を基本報酬額に加算して申し受けます。

◎ 交通費・宿泊費

鉄道賃（特別急行料金・急行料金・座席指定料金・寝台料金含む）	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	15,000円

8. 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。

9. その 他

着手金等の取り扱いは次のとおりといたします。

- (1) 鑑定評価等のご依頼をお請けする際は、当事務所所定の着手金をお預かりし、鑑定評価書発行の際、報酬額との差額を清算します。
- (2) 鑑定評価等のご依頼を取り消される場合には規定の取消料に消費税を加算した額を申し受けます。
 - ① 着手金は見積額の50%相当額に消費税を加算した額を標準とし、100,000円に消費税を加算した額を下限とする。
 - ② ご依頼を取り消される場合には規定の取消料に消費税を加算した額を申し受けます。なお、取消により返金を必要とする場合の振込手数料は、依頼者殿の負担とする。
 - ③ お請けした鑑定評価等のご依頼でも、調査の結果鑑定評価等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。

玉谷不動産鑑定事務所

(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（「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、借家権又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」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) 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. 上表にない類型は下表のとおりとします。

上表にない類型	適用類型
<ul style="list-style-type: none">● 原野、池沼、雑種地、ゴルフ場、遊園地● 底地（貸地）、地上権、地役権、使用借権又は地上権、地役権若しくは使用借権の付着した土地● 借家権、貸家（借家人居付の状態）、貸家の立退料、借地権付建物● 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」● 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