



Daiwa Real Estate

大和ハウスグループ

Livness

[リブネス]

不動産の鑑定評価

Real Estate Appraiser

大和ハウスリアルエステート株式会社

不動産鑑定業務のご案内

不動産を売買・交換するとき

『希望している値がつけば不動産を手放したい』
と思っているときには、
その不動産の『適正な価格』を知っておくことが
大切です。また、不動産を買うときや、等価交換
するときも鑑定評価を知っておくと安心です。
企業等の資産処分の際にも、鑑定評価を活用する
事で節税の効果があるケースもあります。

不動産を担保にするとき

不動産を担保に融資を受けるとき、「鑑定評価書」
があれば融資額の予想が可能です。
逆に担保を設定するときには、評価額がはっきり
している必要があります。

資産評価をするとき

土地建物の評価替えをするときや、現在の
資産価値を知りたいときには鑑定評価が必要です。
また、企業の固定資産の再評価のための資料と
しても有効です。
不動産の価格は流動的なものですから、
鑑定評価によってその時々をの価格をしっかり
把握しておきましょう。

不動産を賃貸借するとき

貸しビルやマンションなどの家賃を適正に決めたい
ときはご相談下さい。
「地代」「契約更新料」「名義書換料」なども鑑定評価
の対象になります。
また、「借地権」「借家権」「区分所有権」などの財産
価値判定の根拠として「鑑定評価書」が有効となり
ます。

相続などで適正な価格が必要なとき

財産相続で一番頭を悩ませるのが土地・建物など
の不動産分配です。
鑑定評価を受ければ適正な価格がはっきりし、
公平に分配することができます。

裁判や課税上の不服申立てのとき

確定申告あるいは課税上の不服申立てなどで
税務署に提出する書類や、不動産の価格や賃料に
関連して裁判上の争いとなった場合の資料など、
鑑定評価やその手法がお役に立ちます。

不動産をもっと有効に利用したいとき

不動産の用途性、収益性等について調査・検討し、
有効利用に関する判断材料を提供します。
不動産のプロによるコンサルティングをお気軽に
ご利用下さい。

不動産鑑定活用事例

物件	地域	目的	結果
倉庫・事務所	大阪市内	同族間での不動産売買を鑑定評価資産整理に伴う節税	親会社の経常利益が多い為、簿価の高い不動産を子会社に売却、その際鑑定評価を活用し簿価評価より低い金額で当期利益を抑える事ができた。子会社は不動産所有により賃料収入を得る事ができた。
雑種地	豊中市	相続税対策の為の時価評価	前面道路からの高低差や面積・敷地内の傾斜等、『財産評価基本通達』の評価手法を適用する事が難しく、売却が困難であった為、鑑定評価を活用。相続財産評価を見直し、課税遺産総額を大幅に引き下げた。最大 33%ダウン。
倉庫・事務所の底地地代	東大阪市	地代減額請求	賃貸人より賃料値上げの申出があった為、裁判所に調停の申し立て。調停の基礎資料として、現行賃料を下回る継続賃料の評価額を提出。調停の結果、100万円の減額ができた。
土地・建物（居宅）	宍粟市	空家の不動産適正価格の評価	空家になっている田舎の不動産を、隣地所有者より購入したい旨申し入れ。売買事例がない為鑑定評価を活用した結果、先方提示額が低い事が判明した。
事務所ビル	堺市	不動産の同族間売買の鑑定評価	賃料を受領する予定で、法人所有の建物（本社ビル）を、その法人の社長が購入希望。建物鑑定により売買価格算定を行った。

不動産鑑定報酬基準

【1】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。

(借地権付建物等にかかる報酬額の補正)

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。

(複数地点等にかかる報酬額の補正)

3. 複数地点等にかかる報酬は、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、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) 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扱いとします。

基本報酬額が第6番目までは上記(1)の取扱いとし、第7番目からは1住戸につき165,000円(消費税等込)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建物の場合はそれぞれの用途区分ごとに上記取扱いとします。

(再評価割引)

4. 鑑定評価時からおおむね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、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。

(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、貸家の立退料 …………… 内容に応じ 30%～50%相当額
- ② 貸家（借家人居付の状態）…………… 内容に応じ 10%～30%相当額
- ③ 各種財団（機械装置を含む）…………… 内容に応じ 50%～70%相当額
- ④ 営業中のゴルフ場又は遊園地 …………… 50%相当額
- ⑤ 建付地・建物自体（部分鑑定評価）…………… 内容に応じ 10%～30%相当額

(2) 遠隔地割増料

評価対象物件が、弊社の事業所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…………… 30%相当額

(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15年以内の場合	70%相当額
15年を超える場合	100%相当額

(4) 争訟物件評価の割増料 …………… 内容に応じて 30%～50%相当額

(5) 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の割増料
…………… 30%～50%相当額

(6) 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

(7) 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55万円（消費税等込）以上とします。

(旅 費)

6. 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）	航空費	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

(その他)

7. 前受金等の取り扱いは次の通りといたします。

- (1) 鑑定評価のご依頼をお請けする際は、弊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、原則として次の取消料を申し受けます。

① 実査前に取消申し出の場合

・ 55,000円（消費税等込） ※但し、作業の進行状況に応じて増減することがあります。

② 実査後に取消申し出の場合

- ・ 報告書作成前 … 作業の進行状況により基本報酬額の30%～50%及び旅費等の実費
- ・ 報告書作成後 … 基本報酬額の80%及び旅費等の実費

- (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事がありますので予めご了承下さい。この場合には、作業の内容、進行状況に応じて実費相当額に消費税相当額を加算した額及び旅費等の実費を申し受けます。
- (4) 副本の追加発行については、1部につき5,500円～11,000円（消費税等込）と申し受けます。
- (5) 電子ファイル（PDF）の発行については、協議により決定させていただきます。

【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88,000円以上（消費税等込）
- ② 書面によるもの …………… 1件につき165,000円以上（消費税等込）
- 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220,000円以上（消費税等込）

(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、消費税等込)

評価額 \ 類型	A ・宅地又は建物の所有権	B ・宅地見込地の所有権	C ・農地又は林地の所有権 ・家賃	D ・宅地の借地権	E ・宅地の区分地上権 ・地代	F ・建物及びその敷地の所有権	G ・建物の区分所有権及び当該権利にかかる敷地所有権
20,000千円まで	261,800	523,600	662,200	331,100	453,200	401,500	566,500
25,000千円まで	288,200	574,200	713,900	365,200	504,900	435,600	631,400
30,000千円まで	305,800	609,400	749,100	400,400	540,100	470,800	675,400
40,000千円まで	331,100	662,200	800,800	453,200	591,800	522,500	739,200
50,000千円まで	365,200	713,900	852,500	504,900	643,500	574,200	805,200
60,000千円まで	400,400	749,100	887,700	540,100	678,700	609,400	849,200
80,000千円まで	453,200	800,800	940,500	591,800	731,500	662,200	914,100
100,000千円まで	507,100	854,700	995,500	645,700	785,400	716,100	975,700
120,000千円まで	547,800	895,400	1,035,100	686,400	826,100	756,800	1,012,000
150,000千円まで	597,300	944,900	1,084,600	735,900	875,600	806,300	1,058,200
180,000千円まで	646,800	988,900	1,127,500	779,900	918,500	849,200	1,103,300
210,000千円まで	688,600	1,016,400	1,155,000	807,400	946,000	876,700	1,137,400
240,000千円まで	730,400	1,045,000	1,183,600	836,000	974,600	905,300	1,170,400
270,000千円まで	773,300	1,072,500	1,211,100	863,500	1,002,100	932,800	1,204,500
300,000千円まで	815,100	1,100,000	1,239,700	891,000	1,030,700	961,400	1,237,500
350,000千円まで	851,400	1,137,400	1,270,500	927,300	1,068,100	998,800	1,269,400
400,000千円まで	883,300	1,183,600	1,305,700	970,200	1,113,200	1,042,800	1,301,300
450,000千円まで	914,100	1,228,700	1,339,800	1,014,200	1,158,300	1,087,900	1,332,100
500,000千円まで	944,900	1,274,900	1,376,100	1,059,300	1,203,400	1,131,900	1,362,900
550,000千円まで	976,800	1,321,100	1,411,300	1,103,300	1,249,600	1,175,900	1,394,800
6億円まで	1,008,700	1,366,200	1,445,400	1,147,300	1,293,600	1,219,900	1,425,600
7億円まで	1,041,700	1,414,600	1,487,200	1,193,500	1,339,800	1,266,100	1,461,900
8億円まで	1,074,700	1,463,000	1,536,700	1,240,800	1,389,300	1,314,500	1,500,400
9億円まで	1,107,700	1,512,500	1,586,200	1,288,100	1,438,800	1,361,800	1,541,100
10億円まで	1,141,800	1,562,000	1,636,800	1,336,500	1,487,200	1,411,300	1,580,700
11億円まで	1,174,800	1,611,500	1,686,300	1,383,800	1,535,600	1,459,700	1,621,400
12億円まで	1,208,900	1,659,900	1,736,900	1,431,100	1,584,000	1,508,100	1,661,000
12億円を超え 25億円までのもの	1,208,900円に 1億円までごとに 28,600円を加算	1,659,900円に 1億円までごとに 35,200円を加算	1,736,900円に 1億円までごとに 31,900円を加算	1,431,100円に 1億円までごとに 30,800円を加算	1,584,000円に 1億円までごとに 30,800円を加算	1,508,100円に 1億円までごとに 30,800円を加算	1,661,000円に 1億円までごとに 31,900円を加算
25億円を超え 50億円までのもの	1,580,700円に 1億円までごとに 19,800円を加算	2,117,500円に 1億円までごとに 25,300円を加算	2,151,600円に 1億円までごとに 25,300円を加算	1,831,500円に 1億円までごとに 20,900円を加算	1,984,400円に 1億円までごとに 20,900円を加算	1,908,500円に 1億円までごとに 20,900円を加算	2,075,700円に 1億円までごとに 22,000円を加算
50億円を超え 100億円までのもの	2,075,700円に 1億円までごとに 18,700円を加算	2,750,000円に 1億円までごとに 23,100円を加算	2,784,100円に 1億円までごとに 23,100円を加算	2,354,000円に 1億円までごとに 17,600円を加算	2,506,900円に 1億円までごとに 17,600円を加算	2,431,000円に 1億円までごとに 17,600円を加算	2,625,700円に 1億円までごとに 19,800円を加算
100億円を超え 500億円までのもの	3,010,700円に 1億円までごとに 15,400円を加算	3,905,000円に 1億円までごとに 17,600円を加算	3,939,100円に 1億円までごとに 17,600円を加算	3,234,000円に 1億円までごとに 15,400円を加算	3,386,900円に 1億円までごとに 15,400円を加算	3,311,000円に 1億円までごとに 15,400円を加算	3,615,700円に 1億円までごとに 15,400円を加算
500億円を 超えるもの	9,170,700円に 1億円までごとに 12,100円を加算	10,945,000円に 1億円までごとに 15,400円を加算	10,979,100円に 1億円までごとに 15,400円を加算	9,394,000円に 1億円までごとに 12,100円を加算	9,546,900円に 1億円までごとに 12,100円を加算	9,471,000円に 1億円までごとに 12,100円を加算	9,775,700円に 1億円までごとに 12,100円を加算

(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」といいます。）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、借地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. 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）
・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」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」
・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」

大和ハウスリアルエステート株式会社 不動産鑑定室

大阪府大阪市北区梅田3丁目3番5号 〒530-0001 Tel 06-6344-6356 Fax 06-6342-6610 不動産鑑定業者登録番号・大阪府知事(5)第586号
www.dh-realestate.co.jp