

公共事業に係る 不動産鑑定報酬基準

昭和60年10月改正
昭和61年4月一部改正
昭和62年4月一部改正
昭和63年4月一部改正
平成2年5月一部改正
平成4年4月一部改正
平成6年4月一部改正
平成8年4月一部改正

公共事業に係る不動産鑑定評価の場合、下記鑑定報酬を申し受けます。

(基本鑑定報酬額)

1. 基本鑑定報酬額は、一つの鑑定評価の対象となる不動産等の類型につき、別表に定める額とします。

(複数地点評価の割引)

2. 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、資料を共通とする場合の鑑定報酬額は、評価額の大きさにより、第2番目以下の地点について、次の率により割引くものとします。

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%

(技術料)

3. 過去時点評価(1年以上過去の時点のもの)の評価をいう。その他特に技術力を必要とする評価については、1.又は2.の鑑定報酬額に、その30%相当額を加算できるものとします。

(意見等)

4. 公共用地の取得に伴う、損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会理事会決定)別記土地評価事務処理要領第8条の意見等を求める場合、一地域(近隣地域又は類似地域)につき40,000円とします。なお、意見等の「等」には時点修正率を含みます。

(割増料)

5. 次の場合には、1.又は2.の鑑定報酬額に、それぞれ次に定める額を割増料として加算することができるものとします。

(1) 遠隔地割増し

評価対象不動産が遠隔地に所在する等評価にあたって宿泊を要する場合は1.又は2.の鑑定報酬額の30%相当額以内の額とします。

(2) 項目の増加

同一不動産等につき、複数の鑑定評価額を求める場合(例えば、完全所有権価額に追加して、借地権価額、底地価額、過去時点価額等を求める場合等)には、1項目増加ごとに1.又は2.の鑑定報酬額の30%相当額(評価項目が別表類型(A~G)のうち2種類以上にわたる場合には、C>B>E=G>F>D>Aの順に、より高い類型の鑑定報酬額を基本とし、その他の増加項目に該当する類型の鑑定報酬額の30%相当額を加算します。)

(3) 特に急を要する場合

短期間で鑑定評価書の交付を求められた場合には、1.又は2.の鑑定報酬額の30%相当額以内の額とします。

(4) 耕作権の場合

耕作権の鑑定報酬額を求められた場合には、「C農地、林地、原野、池沼、墓地、雑種地の所有権及び家賃」の鑑定報酬額の10%相当額とします。

(端数計算)

6. 1.から5.までにより算定した鑑定報酬額に1,000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鑑定報酬額に消費税相当分を加算します。

(旅費)

8. 評価対象不動産等が80km以遠にある場合、その他交通事情を考慮して旅費が必要と認められる場合には、国家公務員等の旅費に関する法律(行政職(-)8~4級相当)及び国家公務員旅費支給規程に基づく算定方法に準じて算定した旅費の額とします。

(参考) 国家公務員旅費支給規程(行政職(-)8~4級)

区 分	日 当 (1日につき)	宿 泊 料 (一夜につき)		食 卓 料 (一夜につき)
		甲 地 方	乙 地 方	
8 等 級 以 下 4 等 級 以 上 の 職 務 に あ る 者	2,200円	10,900円	9,800円	2,200円

(備考) 宿泊料の欄中甲地方とは、東京都、大阪市、名古屋市、横浜市、京都市及び神戸市のうち大蔵省令で定める地域その他これらに準ずる地域で大蔵省令で定めるものをいい、乙地方とは、その他の地域をいう。固定宿泊施設に宿泊しない場合には、乙地方に宿泊したものとみなす。

(適用期日)

9. この基準は、平成8年4月1日から適用します。

別表 基本鑑定報酬額表

(単位:円)

類 型 評価額	A 宅地又は建物の所有権	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	円 145,000	円 193,000	円 289,000	円 145,000	円 193,000	円 193,000	円 193,000
10 "		241,000	338,000	169,000	217,000	217,000	217,000
15 "	157,000	313,000	410,000	205,000	265,000	253,000	265,000
20 "	181,000	362,000	458,000	229,000	313,000	277,000	313,000
25 "	199,000	398,000	494,000	253,000	349,000	301,000	349,000
30 "	211,000	422,000	518,000	277,000	373,000	325,000	373,000
40 "	229,000	458,000	554,000	313,000	410,000	362,000	410,000
50 "	253,000	494,000	590,000	349,000	446,000	398,000	446,000
60 "	277,000	518,000	614,000	373,000	470,000	422,000	470,000
80 "	313,000	554,000	651,000	410,000	506,000	458,000	506,000
100 "	351,000	592,000	689,000	448,000	544,000	496,000	544,000

(単位：円)

類型 評価額	A 宅地又は建 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
120百万円まで	379,000	620,000	717,000	476,000	572,000	524,000	572,000
150 "	413,000	654,000	751,000	510,000	606,000	558,000	606,000
180 "	449,000	685,000	781,000	540,000	637,000	588,000	637,000
210 "	478,000	704,000	800,000	559,000	656,000	607,000	656,000
240 "	507,000	724,000	820,000	579,000	676,000	627,000	676,000
270 "	536,000	743,000	839,000	598,000	695,000	646,000	695,000
300 "	564,000	762,000	858,000	617,000	714,000	665,000	714,000
350 "	589,000	787,000	880,000	643,000	739,000	691,000	739,000
400 "	611,000	819,000	904,000	673,000	770,000	722,000	770,000
450 "	632,000	851,000	928,000	704,000	802,000	753,000	802,000
500 "	654,000	882,000	952,000	734,000	833,000	784,000	833,000
550 "	676,000	914,000	977,000	765,000	864,000	815,000	864,000
600 "	698,000	946,000	1,001,000	795,000	896,000	845,000	896,000
700 "	721,000	979,000	1,030,000	827,000	928,000	877,000	928,000
800 "	744,000	1,013,000	1,064,000	860,000	962,000	910,000	962,000
900 "	768,000	1,047,000	1,099,000	893,000	995,000	944,000	995,000
1,000 "	791,000	1,081,000	1,133,000	926,000	1,029,000	977,000	1,029,000
1,100 "	814,000	1,116,000	1,168,000	959,000	1,063,000	1,010,000	1,063,000
1,200 "	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13 千円を加算	1,913千円に1 億円ごとに16 千円を加算	1,914千円に1 億円ごとに16 千円を加算	1,601千円に1 億円ごとに12 千円を加算	1,720千円に1 億円ごとに12 千円を加算	1,667千円に1 億円ごとに12 千円を加算	1,720千円に1 億円ごとに12 千円を加算
10,000百万円を超え 50,000百万円までのもの	2,084千円に1 億円ごとに10 千円を加算	2,713千円に1 億円ごとに12 千円を加算	2,714千円に1 億円ごとに12 千円を加算	2,201千円に1 億円ごとに10 千円を加算	2,320千円に1 億円ごとに10 千円を加算	2,267千円に1 億円ごとに10 千円を加算	2,320千円に1 億円ごとに10 千円を加算
50,000百万円を超えるもの	6,084千円に1 億円ごとに8 千円を加算	7,513千円に1 億円ごとに10 千円を加算	7,514千円に1 億円ごとに10 千円を加算	6,201千円に1 億円ごとに8 千円を加算	6,320千円に1 億円ごとに8 千円を加算	6,267千円に1 億円ごとに8 千円を加算	6,320千円に1 億円ごとに8 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。