

情 報 提 供

「鑑定評価手数料算定基準」の制定について

不動産の鑑定評価委託に伴う手数料（報酬額）については、これまで「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」を準用してきたところですが、今般、別添のとおり各財務局等における統一的な取り扱いとして「鑑定評価手数料算定基準」を定めましたので、情報提供します。

従来のご扱いとの主な変更点については次のとおりです。

① 「鑑定評価手数料表」の「評価額」について、最低評価額の適用を 5 百万円から 15 百万円に変更し、基本鑑定評価手数料（報酬）の最低額を引き上げました。

（注）基準の別表「鑑定評価手数料表」において「類型」、「評価額」毎の具体的な手数料（金額）を定めていますが、「鑑定評価手数料表」は国の予定価格に関するものであり、会計法令上公開できませんのでご理解下さい。

② 基本鑑定評価手数料について、対象財産が山間部等に所在し、受託を要請する者が限定されると見込まれる場合にあっては、手数料を 15%加算することができることとしました。

③ 「鑑定評価手数料表」の「評価額」について、土地は相続税評価額×1.25（時価倍率）によっていますが、不整形地等画地条件が劣後する財産については、整形な画地とみなして算定のうえ評価額とすることができることとしました。

④ 「割増料」として、新たに「地下埋設物、土壌汚染等存在地を評価する場合」を設定しました。

⑤ 「旅費」について、支給内容を明確化しました。

⑥ 評価替に伴い調査委託する場合の手数料について整理しました。

なお、本件の基準は、平成 22 年 4 月 1 日以降鑑定評価委託等するものから適用することとしております。

鑑定評価手数料算定基準

1. 目的

本基準は、「国有財産評価基準」（平成13年3月30日財理第1317号）通達の第2章不動産鑑定士等の鑑定評価額等による評価において、不動産鑑定士等に評価委託するとき、及び第4章評価替において不動産鑑定士等に意見照会するときの鑑定評価手数料の予定価格を算定する基準を定め、適正に処理することを目的とする。

2. 不動産鑑定業者に評価委託する場合

(1) 基本鑑定評価手数料

- ① 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「鑑定評価手数料表」による。

なお、対象財産が山間部等に所在し、受託を要望する不動産鑑定業者が少数と見込まれる場合にあっては、同表に定める手数料に15%加算した金額をもって手数料とすることができるものとする。

- ② 同表の「評価額」について、土地（底地の場合等を含む）の場合は相続税評価額に時価倍率（1.25）を乗じて求めた評価額、建物の場合は国有財産台帳価格を評価額とする。

ただし、対象財産の不整形地等画地条件が劣後する場合の相続税評価額は、整形な画地とみなした評価額とすることができるものとする。

(2) 複数地点評価の割引

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評価手数料は、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する。

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及び第6番目の地点	30%
“ 第7及び第10番目の地点	40%
“ 第11番目以下の地点	50%

(3) 技術料

過去時点評価（1年以上過去の時点のもの）の評価）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）の鑑定評価手数料に、その30%相当額を加算することができるものとする。

（参考）サブリース、隣地併合等の場合に適用

(4) 割増料

次の場合には、（1）又は（2）の鑑定評価手数料に、それぞれ次に定める手数料を割増料として加算することができるものとする

- ① 遠隔地割増

評価対象不動産が遠隔地（山間部、僻地、島嶼部等）に所在する等評価にあたって、資料収集、財産の確認等に通常より日数を要する場合には、（１）又は（２）の鑑定評価手数料の３０％相当以内の手数料

（参考）旅費の加算とは別に資料収集等の難易度を考慮して適用

② 項目の増加

同一不動産につき、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）の鑑定評価手数料の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評価手数料を基本とし、その他の増加項目に該当する類型の鑑定評価手数料の３０％相当手数料を加算）

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る場合には、（１）又は（２）の鑑定評価手数料の３０％相当以内の手数料。

（参考）売払相手方の要請により通常の評価委託期間を概ね半分以上短縮させざるを得ない場合に適用。

短縮する期間を考慮して加算する。

④ 耕作権の場合

耕作権の鑑定評価手数料を求める場合には、「Ｃ農地、林地、原野、池沼、墓地、雑種地の所有権、家賃」の鑑定評価手数料の１０％相当手数料。

⑤ 地下埋設物、土壌汚染等存在地を評価する場合

調査報告書等により、埋設物撤去、土壌汚染対策等の各工事費用の積算を要する場合には、鑑定評価手数料の３０％相当以内の手数料。

（参考）地下埋設物、土壌汚染等の存在状況が小規模な場合に調査書等を参考として不動産鑑定業者等において所要の工事費の積算が可能な場合に適用（所要の工事費が調査済である場合には適用しない）。

存在状況と積算に要する労力を考慮して加算する。

（５）端数計算

（１）から（４）までにより算定した鑑定評価手数料に１,０００円未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てる。

（６）消費税

（１）から（５）までにより算定した鑑定評価手数料に消費税相当分を加算するものとする。

（７）旅費

評価対象不動産が、財務局、財務事務所、出張所から５０ｋｍ以上の遠隔地に所在する場合、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、交通費及び必要に応じて宿泊費を（１）～（６）までにより算定した鑑定評価手数料に加算することができるものとする。

（参考）必要に応じてレンタカー借上費、高速道路料金を加算することができる。

加算にあたっては、国家公務員等の旅費に関する法律に基づき行政職（一）7級相当の職員に準じた旅費とするが、ただし、日当は除くものとする。

3. 評価替に伴い不動産鑑定業者に調査委託する場合

（1）地価変動率の調査委託

評価対象不動産の近隣地域の地価変動について調査委託する場合の手数料は別表「鑑定評価手数料表」による。

（2）価格形成要因の変化に伴う価格調査委託

評価対象不動産について、当初の鑑定評価における個別的な価格形成要因に変化が生じた場合等に価格調査を委託する場合の手数料は別表「鑑定評価手数料表」による。

手数料の算定にあたっては、調査委託する項目毎に調査に要する日数を考慮して決定するものとする。

（参考） 所要日数の積算例

$$\text{地価変動率調査} \times 1 \text{ 人日} + \text{個別格差修正調査} \times 1.5 \text{ 人日}$$

4. 特例措置

民間精通者等から意見価格を徴する場合の手数料等本基準により算定することが困難な場合、または、適当でないと思われる場合には、本省の承認を得て処理することができる。

5. 適用

本基準は、平成22年4月1日以降委託するものから適用する。