

別表 基本鑑定報酬額表

(単位：円)

類型	A	B	C	D	E	F	G
評価額	宅地または建物の 所有権	宅地見込地の 所有権	農地、林地、原野、 池沼、墓地、雑種地の 所有権、家賃	宅地の借地権、 底地（賃地）の 所有権、地役権	区分地上権 及び地代	自用の建物及び その敷地の所有権	建物の区分所有権
5百万円まで	201,000	260,000	393,000	194,000	260,000	263,000	255,000
10百万円まで		325,000	460,000	225,000	293,000	295,000	288,000
15百万円まで	209,000	404,000	535,000	263,000	343,000	330,000	336,000
20百万円まで	217,000	434,000	550,000	275,000	376,000	332,000	376,000
25百万円まで	239,000	478,000	593,000	304,000	419,000	361,000	419,000
30百万円まで	243,000	485,000	596,000	319,000	429,000	374,000	429,000
40百万円まで	263,000	527,000	637,000	360,000	472,000	416,000	472,000
50百万円まで	278,000	543,000	649,000	384,000	491,000	438,000	491,000
60百万円まで	305,000	570,000	675,000	410,000	517,000	464,000	517,000
80百万円まで	329,000	582,000	684,000	431,000	531,000	481,000	531,000
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 越えるもの	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。

別添

公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について

令和7年10月6日  
中央用地対策連絡協議会  
理事会申し合わせ

「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について（令和2年3月17日付け中央用対第13号中央用地対策連絡協議会事務局長通知）」を廃止し、別紙のとおり、令和8年4月1日以降の業務から適用する。

## 別紙

# 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準

### 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。

### 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。

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）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。

### 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日用地対策連絡会決定）別記一土地評価事務処理要領第8条第2項に定める格差率の補正を行う場合の意見等又は第14条第7号に定める変動率を求める場合等、一地域（近隣地域又は類似地域）につき50,000円。

### 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。

① 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、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）

② 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の鑑定報酬額の30%相当額以内の額。

③ 耕作権の場合

耕作権の鑑定報酬額を求める場合には、「C農地、林地、原野、池沼、墓地、雑種地の所有権、家賃」の鑑定報酬額の10%相当額。

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、これを切り捨てる。

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するもの。

旅費交通費

8 評価対象不動産が80km以上遠にある場合、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、また、評価にあたって宿泊を要する場合には、国家公務員等の旅費に関する法律（昭和25年法律第114号）及び国家公務員等の旅費支給規程（昭和25年大蔵省令第45号。職務の級が十級以下の者相当）に基づく算定方法に準じて算定した額を加算するもの。

適用期日

9 この基準は、令和8年4月1日以降の業務から適用。