

不動産コンサルティング業務報酬の算定方法

【解説】 国交大臣認定「不動産コンサルティング技能登録者」とは

・不動産コンサルティング業務と不動産コンサルティング技能登録者

社会経済環境の変化に伴い、個人・法人を問わず不動産に関するニーズは多種多様なものとなっています。また、不動産の流動化・証券化の進展など不動産関連業務は高度化・複雑化してきており、不動産の有効活用や投資等について、高い専門知識と豊富な経験に基づいたコンサルティングが求められるようになってきています。

このようなニーズに的確に応えることのできる専門家として期待されるのが、国交大臣認定の「不動産コンサルティング技能登録者」すなわち、財団法人不動産流通近代化センターが実施する試験に合格し、不動産コンサルティングに関する一定水準以上の知識及び技術を有すると認められて国土交通大臣（財団法人不動産流通近代化センター登録）に証明された人たちです。

不動産コンサルティング技能試験は、宅地建物取引主任者資格登録者及び不動産鑑定士登録者を対象に毎年 1 回行われ、合格者は、不動産に関する 5 年以上の実務経験を積んだ時点で登録を申請することができます。

不動産コンサルティング技能登録者が行う不動産コンサルティング業務については、平成 11 年 9 月に取りまとめられた『不動産コンサルティング制度検討委員会報告書』において、「依頼者との契約に基づき、不動産に関する専門的な知識・技能を活用し、公正かつ客観的な立場から、不動産の利用、取得、処分、管理、事業経営及び投資等について、不動産の物件・市場等の調査・分析等をもとに、依頼者が最善の選択や意思決定を行えるように企画、調整し、提案する業務」と定義されています。

以上

不動産コンサルティング業務の報酬算出根拠

= 直接人件費 + 経費 + 技術料 + 特別経費 + 取引に係る消費税額

・直接人件費

弊社の不動産コンサルティング技能資格者が不動産コンサルティング業務に直接従事する者の当該業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与、法定保険料等の人件費の1日あたりの額に、当該業務に従事する延べ日数を乗じた額の合計です。

・経費

直接経費と間接経費に分けられます。

1 直接経費

印刷製本費、複写費、資料調査費、交通費等のコンサルティング業務に関して直接必要となる経費の合計です。

2 間接経費

事務所を運営していくために必要な人件費（上記　・直接人件費は除きます。）、研究調査費、研修費、減価償却費、通信費、賃借料（含むコンピューター使用料）、消耗品等の経費の合計です。

・技術料

不動産コンサルティング業務において発揮される技術力、創造力、業務経験、総合企画力、情報の蓄積等の対価に相当する額です。

・特別経費

出張経費、宿泊料その他依頼者からの特別の依頼に基づいて必要となる費用（上記　・直接人件費及び　・経費は除きます。）の合計です。

・取引に係る消費税額

消費税法と地方税法の規定により算出した額です。

[注意事項]

依頼者からの相談・業務委託等の事項が公的資格者（弁護士、公認会計士、司法書士、不動産鑑定士、税理士等）の業務領域に属する場合、それに係る費用は上記報酬には含まれておりません。その場合の費用は、別途各資格者が報酬を算出します。

【正栄不動産株式会社・不動産コンサルティング契約報酬基準】

基本：10,500円/税込月額

お客さまからの不動産に関する簡便な調査のご依頼・不動産に関するご相談であれば、基本報酬の範囲内とみなし、無料で対応いたします。

基本+オプション：21,000円/税込月額

[オプションの内容]

毎月1回程度、不動産コンサルティング技能資格者が訪問します。

({基本} は定期訪問がありません。)

ご訪問の日時等はお客さまとの打ち合わせの上で、決定いたします。

上記報酬額は、当社より概ね公共交通機関を利用して1時間圏内の場合です。それを超える場合、報酬額を加算する場合があります。

[ご注意]

顧問料の範囲内を超える調査のご依頼・ご相談等につきましては、別途基準により算出する不動産コンサルティング報酬が発生する場合があります。その場合は、予めお見積書を提示させていただきます。

報酬は当社所定の口座へのお振込みによるお支払いとなります。お振込みに要する金融機関への手数料(消費税を含みます)につきましては、お客様のご負担となります。

ご相談の内容が公的資格者(弁護士、公認会計士、司法書士、不動産鑑定士、税理士等)の業務領域に属する場合の費用は、各資格者が報酬を別途算出します。その場合、 で算出した報酬額とは別に各資格者への報酬が必要となります。

お客様さま個人だけでなく経営されておられる法人についても合わせて顧問契約の委託される場合は、上記料金×1.5がその報酬額となります。

収益性不動産に対するコンサルティング報酬算定基準

【新築・既築（大規模リフォーム要）共通】

報酬額表 A（住居系）

（報酬の内訳）

基本報酬

報酬...査定賃料の1ヵ月分×1.05

最低報酬額：315,000円（税込）

募集賃料総額（共益費、駐車料を含む）の1ヵ月分。

最低報酬額：525,000円（税込）

金利引下交渉

実績報酬 金融機関の融資を利用する場合

優遇ローン利用その他金利交渉による総返済額軽減分に基づく一定額。

【基準】

報酬 = 総返済額軽減額 × 10.5%（千円未満の端数は切捨て）

備考

3年、5年等の一定期間固定型ローンや変動金利型ローンの場合でも、実行時の通常金利と優遇金利をそれぞれ固定金利と仮定して算出します。

[実績報酬の計算例]

借入額：5000万円、借入期間：10年、通常金利：3.0%の場合 総返済額：5793万6447円

金利交渉により、金利：2.7%となった場合 総返済額：5710万9271円

この場合の実績報酬～実績報酬の算出～

5793万6447円 - 5710万9271円 = 82万7176円

82万7176円 × 10.5% 8万6千円・・・実績報酬

報酬額表 B（商業系、事務所系、物流系）

（報酬の内訳）

基本報酬

原則：募集賃料総額（共益費、駐車料、その他の収入を含む）の1ヵ月分（千円未満切捨て）

ただし、最低報酬額として525,000円（税込）

実績報酬 通常金利からの引下げ成功分を基準として、住居系に準じる。

・備考

同一建物内に住居系の賃貸部分がある場合は、それぞれを分けて報酬額を算出する。

住居系部分のみ、商業系部分のみという形式でのコンサルティング依頼も可能。
(事務所系、物流系も同じ。)

その他の収入とは、看板料、倉庫料等を指す。

(参考)

不動産投資顧問業に基づく投資助言業務を開始した場合の報酬体系(案)

収益不動産の新規取得の場合

1. 基本報酬

2. 収益性改善度に対する実績報酬

・取得価格の値下げ交渉による収益性改善度

・取得物件ハード面のバリューアップ提案による収益性改善度

建物本体、設備、・・・

・取得物件コンバージョン提案による収益性改善度

・取得物件ソフト面でのリスクマネジメント提案による損失リスク軽減度

サブリース、定期借家契約・・・

・賃料交渉による収益性改善度

・固定資産税評価額引下げによる収益性改善度

競売物件の入札代行について

弊社では、競売物件の入札を希望される方に、代行サービスを行っています。裁判所での資料取得、資料の内容分析、過去の落札実績に基づく入札予定価格の算出等をいたします。

代行をご依頼される場合の報酬ですが、Aコース...{基本事務手数料+成功報酬}、Bコース...成功報酬のみの2つのコースのどちらかを業務委託契約の前にお客さまに選択していただきます。

基本報酬...入札に係る事務代行の手数料。落札の成否に関わらず、報酬をお支払いいただきます。

成功報酬...落札に成功した場合のみ、報酬をお支払いいただきます。

Aコース...基本報酬+成功報酬型

基本報酬：100,000円(税込)

成功報酬：落札価格×3.15%

いずれも1件あたり、消費税及び地方消費税を含みます。(以下同じ)

成功報酬は、千円未満の端数を切り捨てます。(以下同じ)

尚、（基本報酬＋成功報酬）＜315,000円の場合、
315,000円（税込）が成功報酬となります。

Bコース…完全成功報酬型

成功報酬：落札価格×4.20%

なお、成功報酬＜420,000円の場合

420,000円（税込）が成功報酬となります。

報酬のお支払い時期

基本報酬：入札事務手続き完了時

成功報酬：売却許可決定日から1週間以内に2分の1

成功報酬：代金納付日に残りの2分の1

・オプション業務

明け渡し代行業務

落札物件に占有者（旧所有者、賃借人等）がいる場合、下記の報酬で退去・明け渡しの代行をいたします。

コースは（基本報酬＋成功報酬）のみです

基本報酬：210,000円（税込）/件…交渉に係る業務（退去条件等）

成功報酬：落札価格×1.05%/件

成功報酬＜105,000円の場合、

105,000円（税込）が成功報酬となります。

報酬には、占有者に支払う引越し代、立ち退き料、引渡命令に基づく裁判所への予納金等の費用は含まれておりません。

賃貸マンション等、明け渡し対象の占有者が複数名いる場合は、戸数・賃貸借契約等の内容に鑑み、別途お見積もりを提示させていただきます。

交渉相手がテナント・事務所等営業目的で占有している場合も上記料金を基準に、別途お見積もりを提示させていただきます。

・報酬のお支払い時期

基本報酬：代金納付日

成功報酬：占有者の明け渡し完了の日

・その他事項

占有者に落札した物件をそのまま使わせる

賃貸借条件の交渉、それに基づく契約書の作成・締結業務

借地権付建物を落札

借地権設定者（地主）の承諾をとる業務、条件交渉等の業務

等につきましては、別途ご相談させていただきます。

原則として、明け渡し業務に準じます。

以上、内容をよくご確認の上、当社への入札代行をご依頼される場合は、（別紙）入札代行業務依頼書に必要事項をご記入の上、ご署名・ご捺印をお願いします。

依頼書受領後、速やかに当社との間で、依頼書の内容に基づき「業務委託契約書」を締結させていただきます。

正栄不動産株式会社・入札代行業務依頼書(雛形)

正栄不動産株式会社 御中

私は、下記条件にて貴社に不動産競売の入札代行業務を依頼します。

項目詳細

事件番号 平成 年(ケ・ヌ)第 号

物件番号

管轄裁判所 岐阜地方裁判所(本庁・多治見支部・御嵩支部)・その他

入札期日 平成 年 月 日

開札期日 平成 年 月 日

売却許可決定期日 平成 年 月 日

報酬コース Aコース・Bコース

オプション あり・なし・不明

その他特記事項

依頼書交付後、すみやかに貴社との間で、依頼書の内容に基づき「業務委託契約書」を締結いたします。本書に記載ない事項は、後日、貴社と協議の上、これを定めることとします。

平成 年 月 日

住所 氏名 印 (ご連絡先:)

・ 直接交渉コンサルティングの場合

市場では流通していない不動産の購入・賃借を権利者（土地・建物の所有者等）と直接交渉いたします。「どうしてもあの土地が欲しい」、「どうしてもあの土地を借りたい」という場合にご利用ください。

報酬は、成功報酬のみです。

購入の場合...報酬 + 報酬

報酬 : 購入金額の 1.05%

報酬 : (購入予定価額 - 実際の購入価額) × 10.5%

(購入予定価額 - 実際の購入価額) > 0 の場合のみ発生

賃借の場合...報酬 + 報酬

報酬 : 月額賃料 × 1.05

報酬 : (予定賃借料/月 - 実際の賃借料/月) × 1.05

{ 予定賃借料/月 - 実際の賃借料/月 } > 0 の場合のみ発生

ただし、どちらの場合も 315,000 円 (税込) を最低報酬額といたします。

業務委託契約締結後、お客さまの一方的な事由により、契約そのものが白紙解約となった場合にも、上記報酬額は受領いたします。

尚、以下の業務は報酬が別途発生します。

弊社以外への報酬が発生

媒介手数料...不動産会社へ仲介を依頼される場合

登録免許税、不動産取得税

司法書士報酬

その他 (例: 実測・境界標確定・分筆等の費用)

弊社に報酬が発生

当事者間だけで直接取引を行う場合の補助業務

その他、特に依頼を受けたオプション業務

(報酬のお支払い時期)

報酬 : 不動産売買 (賃貸借) 契約の締結日...総報酬の 2 分の 1 相当額

報酬 : 不動産の引渡し日...総報酬の 2 分の 1 相当 以上