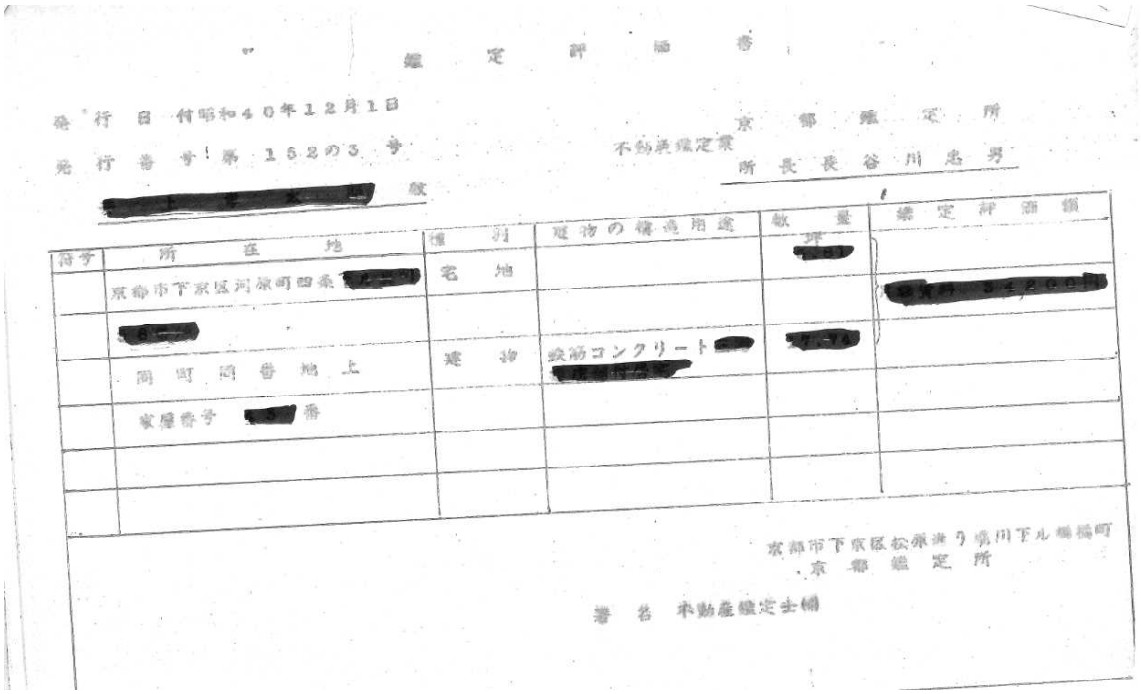
○不動産鑑定評価黎明期

不動産鑑定評価制度は昭和 38 年 7 月 16 日法律第 152 号「不動産の鑑定評価に関する法律」によって定められました。

弊社は昭和 40 年 4 月、京都鑑定所の名称で、京都府知事登録第一号として誕生し、その後組織改編等を経たものの、事業実績は 51 年を重ねました。

下記は京都の最高価格地である四条河原町地区において弊社が昭和 40 年 12 月に行った鑑定評価書の写しです。上記の通り不動産鑑定評価制度の誕生が昭和 38 年ですから、まさに鑑定評価黎明期の評価書です。

当時の日本は高度経済成長期の真っ只中にあり、そうした状況を反映してか、比準価格よりも収益価格の方が高く試算されています。評価書に添付された写真には路面電車が走り、写っている車を見ても時代が窺われます。



鑑定評価書

発行日 付昭和40年12月1日

発行番号 第152の3号

[redacted] 殿

京都鑑定所

不動産鑑定業

所長 長谷川忠男

符号	所在地	種別	建物の構造用途	数量	鑑定評価額
	京都市下京区河原町四条[redacted]	宅地		[redacted]	[redacted]
	[redacted]				
	同町同番地上	建物	鉄筋コンクリート[redacted]	[redacted]	
	家屋番号 [redacted]番				

京都市下京区松原通り鴨川下ル樋橋町
京都鑑定所

署名 不動産鑑定士補

を基準とし本件地の市街地積[illegible]

とし、その純利益を24％、その粗利益より諸経費を50％と認定し、現行銀行の純利益を

求めそれを一般的資金金利たる年間6％を以つて還元利とし、資本還元をなしたものを収

益価格として把握した。

$$¥591,000 \times 3 \times \frac{6.61}{2} \times 0.24 \times 0.5 \div 0.06 = ¥12,074,130$$

(3)比準価格と収益価格との較差補正

比準価格　¥11,280,480

収益価格　¥12,074,130

以上の較差につき種々考察の末、加賀屋商業株による高収益を重視し、その明け渡し価格

は比準価格に約7．8％を増価し¥12,100,000と認定する。

尚、この建物の復成原価と敷地価格とを比準価格の比率に応じ配分率により求めた。

$$敷地価格　¥18,100,000 \times \frac{10551200}{11220480} = ¥11,162,600$$

池善化粧品店