

○鑑定評価前夜

昭和36年、町家(四条黒門あたり)の賃料評価書の一部。評価書本文は手書きである。

賃料算出の基礎計算

(イ) 不動産の時価評価額 (空家としての場合)

土地 30,000円 × 42坪 = 1,260,000円

建物 杉-7坪 @ 15,000 × 24.5坪 = 367,500円
= 栗 @ 8,000 × 12.8 = 102,400円
復 所 @ 7,000 × 2.1 = 14,700円
合計 484,600円

合計 1,744,600円 (① 415円)

(ロ) 賃料算定基準額 (継続賃貸)

土地 378,000円 (1,260,000 × 0.3) 合計 620,000円

建物 242,000円 (484,000 × 0.5)

(ハ) 貸主の利潤 (建物減価償却費を含む)

土地 378,000 × 年利 0.06 = 22,680円

建物 242,000 × 年利 0.08 = 19,360円 合計 42,040円

(ニ) 固定資産税 都市計画税の年額合計

土地課税評価額 254,400 × $\frac{4200}{81.75坪}$ = 130,700

建物課税評価額 325,000 合計 455,700 × $\frac{16}{1000}$ = 7,290円

(ホ) 火災保険料の見込概算年額

保険金 400,000 × $\frac{2.3}{1000}$ = 920円

(42,040 + 7,290 + 920) ÷ 12 = $\frac{4187円}{改} 4,200円$

(利潤) + (税金) + (火災保険料) (月割) (月額賃料)

備考 本件宅の公定賃料相対率は 2614円とあり、上記評価賃料は
其の1.6倍余に及ぶ。

$130,700 \times \frac{3}{1000} + 325,000 \times \frac{3.7}{1000} + 24坪 \times 39.4 + \frac{130,700 \times \frac{3}{1000} \times \frac{1}{12}}{2614円}$

土地の状況

本件所在地の墨門通(影山通)は道路中狭く、塀や通、溝に直い割に容積性の少ない土地柄である。

同じく同様の大体長方形の敷地で裏にて後方上部が削られている家屋の状況

この家屋は明治初期頃の建築かと思はれ、相当古く荒れて居る。

二階は現在全然使用して居ない。

瓦葺の設備はない。

