

○鑑定評価前夜No.2

昭和36年、堀川錦小路あたりの作業場兼居宅の継続賃料の評価書の一部。直近合意時点が昭和30年11月で、価格時点が同36年9月。土地単価は昭和30年に坪25,000円であったものが、昭和36年には坪70,000円と2.8倍にまで上昇している。

昭和30年11月7日 当時における 家賃全体の家賃

## 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 @ 25,000円 x 77坪 x 0.8 = 1,927,000円  
 建物 ① 15,000円 x 46坪 = 690,000  
 ② 1.4坪 330,000  
 ③ 6,000円 x 40坪 = 240,000  
 合計 2,887,000円 ( @ 37490円 )

(ロ) 賃料算定基準額 (継続賃貸) (11x0.5)

土地 1,927,000円 x 0.5 = 963,500円  
 建物 963,000円 x 0.5 = 481,500円

(ハ) 貸主の利潤 (建物減価償却費を含む)

土地 963,500円 x 年利0.06 = 57810円  
 建物 481,500円 x 0.10 = 48,150円 ) 105,960円

(ニ) 固定資産税 都市計画税の年額合計

土地課税評価額 259,770  
 建物課税評価額 581,400 合計 841,170 x  $\frac{1.6}{1000} = 1,346$  14  
 = 11770

(ホ) 火災保険料の見込概算年額

保険金 800,000円 x  $\frac{4}{1000} = 3,200$  円

(105,960 + 11,770 + 3,200) ÷ 12 = 10,077 円

(利潤) + (税金) + (火災保険料) (月割) (月額賃料)

昭和36年9月現在に於ける家賃全体の家賃  
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 @70,000 × 77坪<sup>0.8</sup> = 5,395,000円  
 建物 本家 @20,000 × 46坪 = 920,000  
 併用 14坪 45,000  
 合計 2坪 @3,000 × 40坪 = 320,000  
 7,668,000 ( @ 36660 )

(ロ) 賃料算定基準額 (継続賃貸)

土地 5,395,000円 × 0.5 = 2,697,500 (11 × 0.5)  
 建物 1,285,000円 × 0.5 = 642,500

(ハ) 貸主の利潤 (建物減価償却費を含む)

土地 2,697,500 × 0.06<sup>年利</sup> = 161,850円  
 建物 642,500 × 0.10 = 64,250円 ) 226,100<sup>円</sup>

(ニ) 固定資産税 都市計画税の年額合計

土地課税評価額 296,900  
 建物課税評価額 543,600 合計 840,500 ×  $\frac{1.6}{1000}$  = 13,440<sup>円</sup>

(ホ) 火災保険料の見込概算年額

保険金 10,000,000 ×  $\frac{2.7}{1000}$  = 2,700<sup>円</sup>

(226,100<sup>円</sup> + 13,440<sup>円</sup> + 2,700<sup>円</sup>) ÷ 12 = 20,186<sup>円</sup> 家賃全体の家賃

(利潤) + (税金) + (火災保険料) (月割) (月額賃料)