

子歩合と危険割増歩合との二要素を以て構成すべきものである。純粹利子は總ての投資に通じて一樣の大きさなるも、危険割増歩合は各地方に於ける社會的・經濟的・警察的・衛生的の他凡ゆる事象に因りて異なるべき性質のものなるが故に、標準資本化利率は是等の種種なる事情竝に各個土地・建物・物の性質に依り、差異を生ずべきものであつて、總ての地方總ての土地・建物に適用すべき唯一の統一的利率を見出すことは困難である。

一 純粹利子歩合。純粹なる利子歩合の標準は、投資上全く危険なき又は殆ど危険なき有價證券の利廻に基礎を置くを最も可なりとする。私は次表の各有價證券利廻を比較検討したる結果、我國に於ける純粹利子歩合は現在年五分乃至六分と決定するを妥當と認める。然し乍ら將來に於ける土地價格増加の確實なる場合、又は土地所有に因り非物質的欲望を充分に満足してゐる土地所有者は、決して斯かる純粹利廻に拘泥せざることに注意を要する。資本化利率と投資利廻との差異に就ては既論の通りである。

各種有價證券利廻表(三三—二八)

年次	國債	地方債	銀行債券	社債券	宅地第一 抵當權	田畑第一 抵當權
大正三年六月	五.五二	分	分	分	七.五〇	七.五〇
大正三年十二月	五.八六	分	分	分	七.五〇	七.五〇
大正四年六月	五.四六	分	分	分	七.七〇	七.七〇
大正四年十二月	五.三〇	分	分	分	七.七〇	七.七〇
大正五年六月	五.二九	分	分	分	七.五〇	七.五〇
大正五年十二月	五.二七	分	分	分	七.四〇	七.四〇
大正六年六月	五.二六	分	分	分	七.二〇	七.二〇
大正六年十二月	五.二四	分	分	分	七.〇〇	七.〇〇
大正七年六月	五.三三	分	分	分	七.〇〇	七.〇〇
大正七年十二月	五.五五	分	分	分	七.〇〇	七.〇〇
大正八年六月	五.五七	分	分	分	七.〇〇	七.〇〇
大正八年十二月	五.八〇	分	分	分	七.〇〇	七.〇〇
大正九年六月	六.〇七	分	分	分	七.七〇	七.三〇

第五章 市街地の價格決定の基準たる一般價值



第五章 市街地の價格決定の基準たる一般價值

大正九年十二月	六二〇					三八〇
大正十年六月	六〇一					七六〇
大正十年十二月	六二四	七二七	七八五	八二二	八二〇	七八〇
大正十一年六月	六四一	七三四	八三四〇	八四三九	八五〇	七八〇
大正十一年十二月	六二七	七三四五	八四八二	八七三	八五〇	七八〇
大正十二年六月	六二六	七三八六	八三六六	八七七八	八五〇	七八〇
大正十二年十二月	六三六	七五五六	八四八九	八九七五	八八〇	七八〇
大正十三年六月	六三六	七六二六	八六七〇	九一六三	八八〇	七八〇
大正十三年十二月	六四七	七六二	八二九三	八七四〇	八八〇	七八〇
大正十四年六月	五九四六	七二五九	七六二〇	七九六二	八八〇	七八〇
大正十四年十二月	五九五七	六九〇三	七四九七	七九〇七	八七〇	七七〇
大正十五年六月	五九二七	六七九七	七三七一	七六八〇	八七〇	七七〇
昭和元年十二月	五八八九	六七八九	七三七二	七七三三	八六〇	七六〇
昭和二年六月	五七七九	六六〇五	七二五五	七六七七	八五〇	七六〇

昭和二年十二月	五三六七	五九四八	六五九	七二八九	八四〇	七六〇
昭和三年六月	五〇八二	五八三九	六三七	六七六九	八二〇	七四〇
昭和三年十二月	五二二四	五八五一	六三〇九	六六四九	八〇〇	七二〇
昭和四年六月	五二五四	五八六一	八〇八三	六三七七	八〇〇	七二〇
昭和四年十二月	五〇五一	六〇二四	六二七五	六四二九	八〇〇	七二〇
昭和五年六月	五四〇八	六〇九一	六一五五	六四五二	八〇〇	七二〇
平均	五七九四	六七八五	七四〇〇	七七六五	八四四四	七六〇〇

(一三) 大正三年六月より大正十年六月迄の國債利廻は、簡易保險局調査の金利及び利廻に關する調査中、甲號五分利公債相場及び利廻月別表より採る。

(一四) 大正十年十二月分以降各種債券利廻は、昭和四年調大藏省理財局編纂の金融事項参考書中、日本勸業銀行調査の主要債券利廻表より採る。

(一五) 宅地及び田畑第一抵當權利廻は、日本勸業銀行貸付利率の最高認可歩合を採る。

(一六) 昭和五年六月の地方債利廻は、東京市第二回電業債、同上下水道公債一回、同復興事業債、同名古屋市電氣公債、京都市第三回、大阪市築港一・二回、同電鐵公債第一回、同神戸市電氣事業債(いろは號)、神戸市水道債、横濱市電業整理第一回の、各地方債利廻を平均

第五章 市街地の價格決定の基準たる一般價值



したものである。

(一七) 昭和五年六月の銀行債券利廻は、興業債券百十一回、同上百十八回、同上百二十八回、朝鮮殖産六十四回、同上七十四回、拓殖債券百十一回、同上百十四回の、各銀行債券利廻を平均したものである。

(一八) 昭和五年六月の社債券利廻は、東拓五十三回、滿鐵八回、同上二十七回、東武鐵道五回、阪神急行電鐵三回、日本郵船三回、大阪商船十二回、東邦瓦斯二回、東京電燈六回、大同電力七回、宇治川電氣十八回、富士瓦斯紡績四回、日本石油二回、北海道炭礦十二回、富士製紙七回、王子製紙七回、大日本製糖三回、淺野セメント八回、日本窒素肥料七回、日清製粉の各社債券利廻を平均したものである。

メレロウキッツは、戦前獨逸に於ける純粹利子歩合として次の如き表を掲げ、當時の純粹利子歩合を年三分五厘乃至四分と計算してゐた(メンクス二四頁)。

第一抵當權	四分
獨逸國公債	三分乃至三分五厘
聯邦債	三分乃至三分五厘
市町村債	三分五厘乃至四分

鐵道債	三分五厘乃至四分
抵當債券	三分五厘乃至四分
工業債券	四分乃至五分

二 危險割増歩合。凡そ投資過程中に含まれる危險が大なれば大なる程資本化利率は高くなり、従つて其の結果生ずる財貨の價值は低くなるを免れない。然るに土地投資は他の何れの部門の投資よりも、其の危險は少いものであると云ふことが一般に認識せらるるに至り、土地價格は其の収益に比較すればより高き割合を實現するに至つた。換言すれば土地所有者は可成低き投資利率に満足してゐる。且つ土地、建物の所有に因り非物質的欲望の満足乃至誇示的享樂を充分に満喫してゐる人人は、自己の投下資本に對する利廻の如きは殆ど問題とせず、況や危險割増金と云ふが如き性質の利子には寸毫も考を及ぼしてゐない。此の危險割増歩合は、各個都市及び一都市内に在りても、其の地域の情況竝に土地、建物の性質に因り等差を生ずべきものである。一般的には都市が大となればなるほど、不動産の階級が高くなればなる程、益、賃料の安定性が鞏固とな



り、取引も亦容易となり、自然危険割増歩合も之に従ひて低く又は皆無となる。例へば新興都市の商業地域及び大都市の經濟的中心地は、土地價格の上騰が確實であつて投資の危険なきのみならず、將來價格上騰に因り利益を受くること確實なるが故に、所有者は全く危険割増歩合を要求しない。之に反して發達の緩慢なる又は退歩に近づき、若くは既に退歩しつつある都市に於ては、土地投資は固定性のものとなるから、投資者は多少の危険割増歩合を要求するに相違ない。又都市計畫は近代的社會現象として世界的に勵行せられつつあるが故に、若しも未だ之が實施されてゐない都市に在りては、將來右に依る區劃整理の實行に因り、表割地が裏割地となり、角割地が中間割地となるが如き危険性あることをも亦考慮に入れなければならぬ。故に是等を比較検討すれば、各都市の不動産所有者は具體的には同一の危険割増歩合に據ることに賛同し得ないであらう。

危険割増歩合は同種同質の物に對しては等しいと云ふ傾向を有するものであるから、土地に在りては商業地・工業地・住居地に大別し、更に之を更地・投機地・貸

地・自用地等に細分し、建物に在りては敷地・附建物・借地・權附建物等に分類し、各種目毎に其の歩合を個別的に定むる事を妥當とする。但し建物に在りては尙オフェイス・ビルディング・デパートメントストア、アパートメントハウス又は普通店舗、住宅等に細分することを要する。故に危険割増歩合は以上の根據に基き各個の實情に即して決定すべきものである。此の場合に住民の利用状態並に防火設備の完全・不完全等が、建物の危険割増歩合に影響する顯著なる要素たることは云ふ迄もない。

以上は危険割増歩合のみに就ての觀察であるが、既論の如く客觀的標準の下に、嚴密に安全確實なる永續的純収益を査定せる上は、最早更に危険割増歩合を資本化利率に加算する必要は殆どないやうに思はれる。

**標準資本化利率の査定。** 標準資本化利率を幾何となすべきやは、標準資本化利率の性質に對する見解の相違に依りて異なる。亞米利加のハードは、資本化利率は證券利率の變動と共に變化するものであるから、政府公債が二分以下、鐵道債及び鐵道株が三分五厘乃至五分工業債が七分乃至一割で賣買されるときには、市街



地賃料の資本化利率は最大都市に於ける最高級の不動産に對しては四分乃至五分、同都市の第二級不動産又は小都市第一級の不動産に對しては六分、最大都市の借地 (Easement) に對しては七・八分乃至一割、小都市に於ける一時的利用若くは不信用なる目的に使用せられてゐるものに對しては一割二分乃至一割五分であるとしてゐる (Richard M. Hurd, Principles of City Land Values, 1924, pp. 129—130.)

ザンガールは、ボストンの下町の不動産所有者は、四分の資本化利率を以て満足し、ダラス、ホーストン、オクラホーマ市及び南西部は八分、セントルイスは五分五厘、シカゴは五分、アトランタ、バーミンガム及び其の南西部は五分五厘乃至六分、セント・ポール、ミネアポリス及び北西部は六分である。尙クリーヴランドに行はれてゐる賃貸借は近郊に於ては評價の七分を基礎とし、下町に於ては四分五厘を基礎としてゐると云ひ (ザンガール三一—三二頁)、メリーランドの法律は十五年以上の長期住宅に使用する借地は、五年以後ならば借地人は土地所有者の同意なしに隨意に之を購ふことが出来、其の對價は六分の利率を以て、賃料を資本化することに依りて決定せらる可しと云ふことを規定してゐる (ザンガール三三頁)。又農業經濟局は、農地と他の財産

との相對的税金負擔に關する研究 (一九二五年) 中、資本價值を求むる目的を以て市街地及び農地財産の純所得を六分を以て資本化してゐる (ザンガール三一頁)。以上の實例を以て亞米利加に於ける大勢を知るべきである。

シュマールレンパツハは、伯林に於ては戦前は五分乃至六分三分の二の利率が行はれたと云ひ (シュマールレンパツハ研究報告一〇五頁)、ライストナーは目下 (一九二八年) 六月行はれてゐる利子歩合に従ひ、純粹利子歩合を六分五厘乃至六分七厘とし、之に危険割増歩合を加算すべきものとしてゐる (ライストナー二四頁)。ベントクスは平時に於ては三分五厘乃至四分を以て足りりとし (ベントクス二八頁)、オツフェンベルクは、資本化利率は原則として評價時に於て地方的に行はれ居る一般普通の金銭利率に依る結果として、二分五厘・三分四分五分の四種の利率を擧げてゐる (オツフェンベルク三四頁)。又ロートケイゲルは前述の如く五分二厘七毛五絲と爲し (ロートケイゲル二九頁)、カンブは原則として、資本化利率は實驗に徴すれば市場金利よりも五厘方低いとするけれども (カンブ二九頁)、資本投下の確實安全性を標準として、次の如き經驗上の利率に依るべしと論述してゐる。即ち (イ) 所有者のみが居住



する建物、即ち一家族一戸建の建物を有する市街地に於ては、普通行はれてゐる市場金利と一致する利率、(ロ) 都市の貸家に於ては、普通行はれてゐる市場金利よりも少くとも一分丈け超過する利率、(ハ) 住宅營業所及び労働者住宅に於ては、少くとも普通行はれてゐる市場金利よりも一分二厘五毛丈け超過する利率、(ニ) 工場  
の如き建物倉庫穀倉其の他損耗の程度激しき建物に於ては、少くとも普通行はれてゐる市場金利よりも一分五厘丈け超過する利率とし(カンブ一三三頁、ハルトマン  
ンは資本化利率を純収益と地代とに分ち、詳細なる計算方法に依り前者を四分二厘七毛五絲、後者を五分三厘七毛三絲とするを妥當なりとしてゐる(ハルトマン六  
九頁。パイエルン商業銀行に於ては、資本化利率は大體土地の種類及び使用に従ひ、小數の優良住宅ある土地に於ては原則として四分乃至四分五厘とし、不良住宅  
の多數ある土地に於ては原則として五分乃至五分五厘としてゐる(シュルテ三五  
四頁。又プロイセン債券銀行は四分乃至五分、原則として四分五厘とし(同行鑑定規  
則一〇條)、ブランデンブルク州市街地金融組合は五分以上と規定してゐる(同組  
合鑑定規則四條)。之を要するに獨逸に於て認められてゐる標準資本化利率は二分

五厘以上であり、亞米利加に於ては四分乃至一割五分であつて大勢は六分に傾いてゐる。

我國に於ては經驗上市街地の土地は五分乃至六分、敷地附建物は六分乃至七分、借地權附建物は九分乃至一割位に見込むべきものと思はれる。

**標準資本化利率の安定性。** 標準資本化利率も、究竟には一般市場金利の影響を受けて動搖することは免れないけれども、決して有價證券の利廻と共に變動するものではない。其の變動は一般金利よりも至つて緩慢であり、且つ其の大きさは一定の限界がある。右は土地價格變動の緩慢性と、土地建物の純収益の相對的固定性に基くものである。此のことも既に屢、詳論してゐる。

**標準資本化利率の重要性。** 土地建物の客觀的収益價值を測定するに就ては、公正妥當なる標準利率を定むる事が最も重要な條件であつて(二九)、此の利率に依り客觀的収益價值は高低如何様にも支配される。例へば此處に平均純収益一千圓の土地建物ありとし、之を四分を以て資本化すれば二萬五千圓の價值となり、五分では二萬四、六分では一萬六千六百餘圓、七分では一萬四千二百餘圓となる。故



に資本化利率にして妥當ならざるときは、之に依りて還元された客觀的収益價值は空虛なるものに過ぎずして、何等眞實なる價值を表はすものでない。尙利率の重要性に關聯して特に留意すべきは、平均純収益の超過査定又は不足査定ほど危険なるものはないと云ふことである。即ち平均純収益を實際より超過して査定するときは、資本化利率が不當に低率なると同様、超過資本化を惹起して取引上手方の利益を害し、純収益を實際よりも不足に査定するときは、資本化利率の不當に高率なると同様、資金化不足を來して所有者の利益を害し、且つ賣買損害賠償其他取引上の利害關係人に損失を與へることとなる。

(一九) 此の標準資本化利率は、土地建物所有者に對する最低限度の利益率であつて、云はば限界利潤を定むるものである。

**客觀的収益價值の査定。** 客觀的収益價值を決定するに當り、複利現價率表又は年金現價率表を使用して計算する場合と、平均純収益還元法に依りて計算する場合との間には、自ら其の取扱方に差異がある。即ち複利若くは年金現價率表に依る場合は土地建物の性質に依り次の四種に分たれる。其の内最も簡明にして理

解し易きものは借地權附建物の客觀的収益價值である。右は建物の經濟的耐用年限中の純収益の現價及び建物取毀の際に獲得し得る材料價格(殘留價格)の現價の合計額である。若しも建物の經濟的耐用年限中借地權が消滅すること明かなる場合には、有效借地期間中の純収益の現價と、借地法の買取請求權行使に依りて獲得し得べき價格の現價との合計額である。

更地の客觀的収益價值は將來に期待せられた合理的期間の純収益の現價である。此の期間は正常なる状態の下に在りては、通常二十年乃至三十年を以て適度とするであらう。

貸地の客觀的収益價值は貸借契約期間中の純収益の現價及び契約期限満了の際所有者の占有に復歸する土地價格の現價の合計額である。借地權價格は全貸借期間中の借地の絶對賃料と實際賃料との差額の現價である。故に貸地の客觀的収益價值は之を精密に云へば、土地所有者に歸屬する貸地價格と借地人に歸屬する借地權價格とを以て構成されてゐる。若しも借地人の支拂ふ實際賃料が絶對賃料と一致してゐるときは、借地權價格は發生する餘地なきは云ふ迄もな



く、又若しも特殊の事情に因り實際賃料が過大にして絶對賃料を超過せるときは、借地權價格なきは勿論借地人の繼續的損失に於て土地所有者は不當なる貸地價格を獲得してゐるのである。此の如き賃貸借契約は安全性なきものであつて、近き將來に於て土地の有用性及び接近性の向上なき限り、經濟上必然的に減額されなくてはならないものである。其れは兎に角、賃貸借契約期間満了の際に於ける所謂土地の復歸價值は、理論的には其の時期に於ける一般價值であると云ふことに誤りはないけれども、豫め之を正確に推定することは困難である。殊に其の賃貸借期間が非常に長期に亘る場合には、斯かる推定は殆ど不可能であると云はねばならぬ。然し乍ら之を推定するが爲めには、理論的には次の二つの方法が考へられる。即ち一つは賃貸借契約期間の終りに於て、土地は賃貸借契約に定められてゐる最終賃料を、尙引續き獲得し得るものであると推定することが出来るから、其の純収益を資本化せる金額の現價を以て現在に於ける復歸價值と定むる方法である。例へば假りに契約期間を二十年とし、其の満期限に於ける純収益を一千圓とし、割引歩合を五分とすれば、此の土地の復歸價值は

$$\frac{1,000}{0.05} = 20,000 \text{ (二十年間据置)}$$

五分の一圓の現價  $0.3769 \times 20,000 = 7,538$  圓である。他の一つのは、例へば現在の土地の一般價值を一萬圓とし、之を二十年間据置き賃貸借契約満期日に受取るものとすれば、割引歩合五分なるときは、 $0.3769 \times 10,000 = 3,769$  圓が復歸價值であると推定する方法である。

右兩方法の内何れが適當なるかを示す一定法則を立つることは困難であるけれども、賃貸借期間の比較的短き場合には、現在に於ける一般價值に依る方法を採用する方が比較的便宜であるやうに思はれる。

敷地附建物の客觀的収益價值は建物の經濟的耐用年限中の純収益の現價と、建物の殘留價格及び建物の經濟的耐用年限の終滅期に於て有する土地價格の現價との合計額である。然し乍ら後者の土地價格を推定することは甚だ困難であり且つ不確實なる事である。何故と云ふに、右は建物の經濟的耐用年限終滅期に建換へる新建物の效用に因りて支配されるものなるに、其の建換へる建物の效用が決定しないからである。故に此の場合には建物の經濟的耐用年限の終滅時期に於て獲得し得べき土地の一般賃料を推定し、之を資本化せるものを以て其の時の



土地價格と看做す外はない。建物が堅牢にして經濟的耐用年限が六十年乃至百年に亙ると云ふが如き場合には、建物の終滅期に於ける土地價格の現價は、時間的效用遞減法則の適用あることを考察すれば殆ど之を計算し得なくなるであらう。次に平均純收益還元法に依る場合は、純收益は年年不變であり且つ終始繼續するものであるから、無限年數に亙つて獲得すべきものを評價時に於て一時に割引して獲得するものとして計算することが出来る。其の公式は次の如くである。

$$V = \frac{a}{r} = \text{客觀的收益價值}$$

此の場合に若しも將來純收益が増加し、年年不變の増加純收益が獲得せらるるときは客觀的收益價值は次の如くにして求められる。

$$V = \frac{a}{r} + \frac{b}{r^2} = \text{客觀的收益價值}$$

$V$  は客觀的收益價值、 $r$  は資本化利率、 $a$  は平均純收益、 $b$  は平均増加純收益である。

英吉利に於ては收益價值を求むるに當り年年の純收益を何倍かする方法が行

はれてゐる。此の乗數を Years purchase と謂ふ。Years purchase は資本價值を求めめる爲めに年收益に適用せられる乗數を指すものであつて之は資本化利率に依りて定まる。收益が永久に獲得せらるる場合には百を利率を以て除すれば要求する乗數 Years purchase が見出される。Years purchase =  $\frac{100}{\text{資本化利率}}$  である。故に若しも利率が六分ならば乗數は  $\frac{100}{6} = 16\frac{2}{3}$  である。年利率四分を以て資本化する場合には乗數は二十五となり、五分を以てする場合には二十となる。之と反對に乗數が判明してゐれば利率は乗數を以て百を除する事に依りて確められる。  $\frac{100}{20} = 5\%$  若くは  $\frac{100}{25} = 4\%$  となる (Smith, S.A., The Valuation of Land and Houses, 1924, p. 26. Martin, H., Valuation for Mortgage, 1911, p. 37.)。獨逸に於て資本化乗數 (Kapitalisierungswertfaktor) と謂ふも亦之と同性質のものである。オッフエンベルクは收益價值を求むるが爲めに純收益に乗すべき資本化乗數は、資本化利率に従ひ次の如く表はれる事を記述してゐる (オッフエンベルク三四頁)。

資本化利率

資本化乗數

三分なるときは

三三・三三三



四分なるときは	二五〇〇
五分なるときは	二〇〇〇
六分なるときは	一六六七
七分なるときは	一四二九
八分なるときは	一二五〇
九分なるときは	一一二一
一割なるときは	一〇〇〇

此の乗數を使用するときは、客觀的収益價值は平均純収益に資本化乗數を乗ずることに依りて求められる。

**客觀的純収益及び客觀的収益價值の分割。** 東京・横濱兩市には古くから借地の慣習が行はれてゐるが故に、斯かる借地に在りては實際上収益は土地と建物との各別に表はれて來る事は自明である。然るに敷地附建物及び此の如き慣習なき市街地に在りては土地と建物との収益は合成的一體として表はれる。従つて之を個個の合成部分に分割すべきや否やに就き種種の議論が起る。即ち敷地附建

物は其の現狀に於て既に一個の經濟單位を構成してゐるものなるが故に、獨逸に於ても収益價值を土地價值と建物價值とに分離して觀察することは獨斷的(危險)なる評價問題を生ずることとなると云ひ(オッフエンベルク三二頁)、或は一經濟單位は常に全部としてのみ評價せらるることを要する。此の經濟單位の價值とは、此の經濟單位を構成する個個の部分の價值を加算して見出されたものではないと云ひ(Schmalenbach, Finanzierungen, 3te Aufl., 1922, S. 5)或は之を評して、之に依りて企業の全價值は統一的全部として定められるであらうけれども、然し此の如き評價は經營經濟の立場から云へば、決して何等満足出來るものではない。企業が全部として何れ丈けの價值を有するかを定むるのみでは企業者を満足せしむることは出來ない。企業者は此の價值の内何れ部分が各個の生産要素に當れるかを定め得なければならぬ。換言すれば國民經濟上の言葉で云へば Zurechnung と云はれる價值計算をしなければならぬ(ライストナー七―八頁)と云ふが如くである。尙ライストナーは、土地と建物とを分離して觀察せねばならぬと云ふ推論を下すことは、單に一時的の價值を定むる場合のみならず、時間的發達の過程に於ける價值



變動を觀察する場合に於ても、都市の評價論に於ては殆ど行はれてゐないと云ふてゐる(ライストナー七頁)。亞米利加に於ても例へばマリックは、收益不動産價值(Income Property Value)を土地と改良物(Improvements) (建物)との間に正確に分割することは容易ではない。何となれば、純收益の形式で利潤を産み出す實體としての機能を有する土地と改良物(建物)とが、相合體して始めて全體としての不動産の價值が表はれるからである。然し乍ら全體としての不動産の合成部分の價值は、土地と改良物との各自が純收益を産み出す割合に比例して評價されなくてはならぬと云ふてゐる(National Real Estate Journal 一九三〇年第三十一卷第六號)。

獨逸及び亞米利加の如く建物を土地の同體的構成部分としてゐる法制の下に於ては、土地と建物とは不可分なる一個の不動産であるから、實際上必ずしも之を分割することを要しないやうであるが、土地の特質は無限不變的であり建物の特質は有限可變的であつて、兩者は經濟上明かに異なる法則に服するものであるから、評價の對象と爲れる場合に於て之を同一體と看做すことは決して正當でない。況や我國の如く土地と建物とを法律上全然別個の不動産と看做してゐる法

制の下に於ては、經濟上に於ても亦當然之を分離して取扱はねばならぬ。然るに上來屢論じたるが如く市街地は其の地上に建物が建設されて始めて建物と共に住居又は活動の根據としての效用を生ずるに至るものであつて、其の賃料は合成的一體として表はれてゐるが故に、之を土地と建物とに分割するの外はない。然らば如何にして分割するか、之に就ては次の如き種種なる方法が考へられる。

一 客觀的純收益の分割。

甲 土地・建物の限界的純收益を標準とする分割方法。

(イ) 先づ建物の客觀的取得價值を定め、之に限界的純益率(即ち標準資本化利率)を乗ずれば建物の効用に歸屬すべき純收益が決定する。次に之を合成的(土地・建物の)純收益より控除するときは、其の殘額が即ち土地の効用に歸屬する純收益である。

(ロ) 之に反して先づ土地の客觀的取得價值を決定し、前段の如き手續に準じて逆に建物の効用に歸屬する純收益を見出すことも出来る。

乙 建物の一般賃料原價を標準とする分割方法。



先づ建物の客觀的取得價值を決定し、之に依る建物資本の減價銷却及び未銷却資本に對する利子(標準資本化利率に依る)の割當額並に既論の如き建物の總經費(但し減價を除く)を合成的總收益より控除して土地に歸屬すべき總收益を決定し、土地の總收益より更に其の總經費を控除すれば土地の純收益(純粋地代)が見出される。之を合成的純收益より控除したものが建物の純收益である。

## 二 客觀的收益價值の分割。

### 甲 客觀的取得價值を標準とする分割方法。

(イ) 建物の客觀的取得價值を決定し、之を合成的(土地建物の)客觀的收益價值より控除するときは、其の殘額が即ち土地の客觀的收益價值である。

(ロ) 或は之と反對に土地の客觀的取得價值を決定し、前段の手續に準じて逆に建物の客觀的收益價值を見出すことも出来る。

### 乙 建物の一般賃料原價を標準として分割したる純收益に依る分割方法。

(イ) 前論一の乙の方法に依り見出したる建物の純收益を標準資本化利率を

以て資本化して建物の客觀的收益價值を定め、之を合成的(土地建物の)客觀的收益價值より控除するときは、其の殘額が土地の客觀的收益價值である。

(ロ) 或は之と反對に土地の純收益を資本化し、前段の手續に準じて逆に建物の客觀的收益價值を見出すことも出来る。

以上何れの公式に依るも建物又は土地の客觀的取得價值の參加なくしては、純收益及び收益價值分割の目的は達せられない。然らざれば數學的根據なき主觀的判斷に因り適宜に之を分割すべきのみ。然し斯かる獨斷は如何なる場合に於ても認容せらるべき理由はない。又前論を以て明かなるが如く、建物の純收益若くは其の客觀的取得價值を先決的要素としても、將又土地の純收益又は其の客觀的取得價值を先決的要素としても、共に分割の目的を達することを得るけれども、土地は上來屢云ふが如く建物の建設ありて始めて收益を擧げ得べきものであるから、先づ建物の純收益又は其の價值を定め、之を前提として土地の純收益又は其の價值を推定するを正しとする。又同じく建物を前提とする場合に於ても其の公式には前論の如く種種の方法がある。然し乍ら純收益の分割に就ては乙の方



法、客觀的収益價值分割に就ては乙の(イ)の方法が理論上最も正當である。何となれば、建物の經濟的耐用年限は有限なるが故に年年の使用に因りて失はれ行く効用に對する減價は當然償はれなければならぬからである。尙之に就ては地代に關する論述を参照せられ度い。然し實際論としては各公式を併用し、比較検討を試みて適宜調整を施すが穩當である。

**客觀的純収益及び客觀的収益價值分割の效果。**敷地附建物の合成的純収益及び合成的収益價值を分割するに依りて生ずる大なる實益は、之に依りて土地賃料(従つて純粹地代)の大きさの定まること、及び土地又は建物の效用を充分に取得し居るや否やを測定し得ることである。前者に就ては既論の如く、後者に就ては以下論述するが如くである。即ち土地又は建物(借地權附建物に付亦同じ)の客觀的収益價值と土地又は建物の客觀的取得價值とを比較し、若しも後者が前者よりも多額なるときは、土地又は建物に對する投資過度なることを示す實證である(二〇)。此の場合に若しも土地又は建物の客觀的取得價值が適當なりとすれば、客觀的収益價值の低きは賃料査定の不當に低額なるに因る。若し然れば即ち賃料増額を要す

る。又土地の収益價值の小なるは敷地が充分に使用せられず、即ち建物が最大に収益を擧げ得る程度に建設され居らざるに因る場合がある(三一)。右は現在敷地に建物を適度に建設するに於ては當然獲得し得べき合成的純収益を推算し、之を現在の純収益と比較すれば其の程度が直に判明する。但し此の場合には、(イ)舊建物取毀期日間近の空家の損失、(ロ)場合に依りては賃貸借解除に對する代償即ち立退料、(ハ)建物取毀費用及び取毀材料賣却代、(ニ)建物取毀期から再建築に至る迄の間の賃料皆無の損失、(ホ)新築當初の空家の損失等を考慮に入れなくてはならぬ。

(二〇) 建物に對する投資過度の結果として或は極端なるものは其の土地の純粹地代なきに至るであらう。右に就ては第四章中地代に關する論述を参照せられ度い。

(三一) 此の投資不足は殊更或期間地域變化を待望するが爲めに放置せらるるに因りて起る場合がある。例へば商業中心地に接近せる割地に存在する安價なる住宅の如きは此の例であつて、斯る地域は早晚商業中心地の膨脹に因り土地の利用目的に變化を實現し土地價格は上騰するであらうから、其の時期に至り店舗向建物に建て換ふべく其れまでは在來の住宅向建物は腐朽するが儘に放置せられてゐる。



## 三 客觀的取得價值

意義。客觀的取得價值とは、實際賣買價格若くは生産費を直接評價法に則り客觀的標準に依り再評價して得たる價值である。故に客觀的収益價值と同じく、主觀的要素を除斥し特殊性を捨象したる普遍性の客觀的價值である。獨逸にては之を實價 (Realwert) 若くは實體價值 (Sachwert) 又は狀態價值 (Zustandswert) と謂ひ、佛蘭西にては固有價值 (Valeur intrinsèque) と謂ひ、亞米利加にては之を實價 (Real value) 又は有形價值 (Physical value) と稱へてゐる。既論の如く土地建物の價格の構成に影響を及ぼす諸要素は絶へず變動してゐるから、或特定時に成立せる賣買價格は其の後の過程に於て常に必ずしも不變性を持續するものでない。苟も時間的間隔の生じたる以上は、再評價を経なければ以前の儘で通用する事は出來ない。此の再評價過程に於て一般價值査定之の資料となるべき所謂客觀的取得價值を求むるに就ては、實際上支拂はれた賣買價格若くは生産費の構成に關與せる總ての偶然的、特殊的要素を除斥し、普遍的要素に基きて客觀的價值を見出さねばならぬ。若し

も然らずして主觀的立場に立ちて再評價を爲せば、其の結果得られるものは依然として主觀的價值たるに過ぎない。

直接評價法。客觀的取得價值を定むる評價方法は、直接評價法又は有形評價法と名づくるものであつて、評價の對象と爲れる土地建物の賣買價格を同一性を有する他の土地建物の賣買價格に比較して査定する方法、若くは建物の再生産費に比較して査定する方法、及び直接に土地建物の有形的狀態を鑑定して査定する方法の三種に分たれる。

賣買價格比較法に依る客觀的取得價值の査定。賣買價格比較法は、目的となれる土地建物を賣却する場合に、果して幾何の價格を獲得する可能性が有るか、之を経験的に或期間内に實際上取引された他の同一性を有する土地建物の賣買價格に比較して推定する方法である。所有不動産を賣却せんとする意思はあるけれども、必ず賣らなければならぬと云ふが如くに強制されてはゐない賣手と、不動産を買入れんとする意思と能力は有るけれども、必ず買はねばならぬ必要に迫まられてはゐない買手との間に成立せる賣買價格は、一般價值を表はすものであると



看做されてゐる。此の見解は各國の學者實際家の一致する所である。然し乍ら此の如き規範的賣買は經濟生活の實驗上稀有のものであつて決して多く求め得らるべきものでない。故に通常行はれてゐる賣買價格の實例を可及的多く蒐集して之を比較検討し(二)、此の如き規範的賣買價格の成立に必要なならざる諸の偶然的要素を除斥する方法に依り規範的賣買價格を探究し、之を標準として實際賣買價格を検討して客觀的取得價值を査定しなければならぬ。斯かる要求に合致する賣買價格の實例は、如何なる場合に於ても常に同一性を有するものなることを要する。然し土地は大量生産財貨でないから全然同一なるものを求むることは不可能である。故に時間的同一性場所的同一性及び事物的同一性の三要素を具備するを以て満足する外はない。

(一) 通常賣買には二つの價格が現はれる。即ち一つは賣主より見たる價格であり他は買主より見たる價格である。前者は賣却價格即ち賣主が現貨に受取りたる貨幣の數量に依りて示され、後者は買入價格及び其の取得に要したる諸費用の合計額に依りて示される。賣買價格比較法に採用するものは前者でなければならぬ。

時間的同一性と云ふも、全然或る一定時期と同一時間に起つた實例を求め得る

可能性は稀有であるから、可及的接近してゐる時期の實例を選ぶ外はない。然らば如何なる範圍まで近接時期と認め得るか、右は畢竟評價時に於ける實情に依り決定すべきものであつて、交通關係其の他の狀態竝に貨幣價值に變動なきに於ては、二年三年以前に遡るも必ずしも之を不可としなない。然し乍ら土地建物の價格は其の土地建物の將來産み出す效用の評價に因りて定まるものなるが故に、過去の實例は如何なる時期のものにても決して第一義的のものでなく、常に第二義的のものなることを忘れてはならぬ。従つて過去の實例は單に大略の參考資料たるに過ぎない。

場所的同一性に就ては、劃地及び劃地と交通との關係、即ち既論市街地の相對的特質竝に其の位置に對する人人の需要の程度を比較對照し、兩者相等しき地域を選ぶことを必要とする。市街地を大觀すれば、個個の劃地が總て質的特異性を顯著に表はしてゐるものもあり、區劃整理の結果質的特異性を概括的に除斥されてゐるものもあることは既論の通りである。

事物的同一性に就ては、其の利用目的種類、性状等の諸要素、即ち其の絶對的特質



が大體に於て一致するものでなくてはならぬ。故に純農地は之を市街地に轉換しつゝある土地と比較することは出来ない。宅地見込の未成熟地を既に成熟せる更地と比較することも許されない。又小賣商店地と住居地とを比較し、或は裕福なる階級の住居地と労働者の住居地とを比較することも正當でない。此の場合に若し標準と爲るべき賣買取引なきときは指値申込若くは拒絶された價格の有無等を調査し、其の實例もなき場合には近隣所有者の意見に徴すべきものとす。且つ其の實例が土地と建物と従物との合一的單位の賣買價格として表はれてゐる場合には、之を各個の構成部分に分析して比較しなければならぬ。蓋し土地の同一性は見易きも、建物就中木造建物の構造は種種多なるが故に、輕卒に之を比較資料と爲すときは過誤に陥り易いからである。

**再生産費比較法に依る客觀的取得價値の査定。**再生産費比較法とは、評價時に於て評價の目的となれる建物と同様なる建物を新に築造するものと假定し、其の再生産費に依りて現存建物の客觀的取得價値を査定せんとするものである。建物の有形的評價を爲すに當りては、此の再生産費は最初の生産費よりも一層重要

なる役割を演じてゐる。再生産費とは現在建物の存する場所が全然更地なること及び其の同一場所に於ける建物以外の條件は悉く現状の儘なることの假定を前提と爲し、今茲に現存建物と同様なる建物を新に建設するに於ては當然支拂はねばならぬ公平妥當なる一切の費用を云ひ、再生産費に依る現存建物の客觀的取得價値とは、右再生産費より現存建物に既に發生せる減價を控除せるものを謂ふ。現存建物の客觀的取得價値を評價するに當り再生産費を基礎標準と爲す理論的根據は、評價の對象と爲れる建物が實在するに依り新に之と同一なる建物を建築することを必要としない爲めに、其れ丈け犠牲を支拂ふことを要せずして済むと云ふ點に在る。而して又再生産費より減價高を控除する理論的根據は、總ての使用財は新しき時代には一定量の效用を有するけれども、之を使用する間に其の效用は漸次に減少して行くものなるが故に、其の過程に於ける時時の效用の残りが其の時時に於ける現在價格であると云ふに在る。故に此の場合に控除すべき減價は既に經過せる經濟的耐用年限に該當する減價でなければならぬ。尙之を別の言葉を以て表現すれば、『再生産價値は其の材料の評價時に於ける市場價格即



が大體に於て一致するものでなくてはならぬ。故に純農地は之を市街地に轉換しつゝある土地と比較することは出来ない。宅地見込の未成熟地を既に成熟せる更地と比較することも許されない。又小賣商店地と住居地とを比較し、或は裕福なる階級の住居地と労働者の住居地とを比較することも正當でない。此の場合に若し標準と爲るべき賣買取引なきときは指値申込若くは拒絶された價格の有無等を調査し、其の實例もなき場合には近隣所有者の意見に徴すべきものとする。且つ其の實例が土地と建物と従物との合一的單位の賣買價格として表はれてゐる場合には、之を各個の構成部分に分析して比較しなければならぬ。蓋し土地の同一性は見易さも、建物就中木造建物の構造は種種雜多なるが故に、輕卒に之を比較資料と爲すときは過誤に陥り易いからである。

**再生産費比較法に依る客觀的取得價値の査定。**再生産費比較法とは、評價時に於て評價の目的となれる建物と同様なる建物を新に築造するものと假定し、其の再生産費に依りて現存建物の客觀的取得價値を査定せんとするものである。建物の有形的評價を爲すに當りては、此の再生産費は最初の生産費よりも一層重要

なる役割を演じてゐる。再生産費とは現在建物の存する場所が全然更地なること及び其の同一場所に於ける建物以外の條件は悉く現状の儘なることの假定を前提と爲し、今茲に現存建物と同様なる建物を新に建設するに於ては當然支拂はねばならぬ公平妥當なる一切の費用を云ひ、再生産費に依る現存建物の客觀的取得價値とは、右再生産費より現存建物に既に發生せる減價を控除せるものを謂ふ。現存建物の客觀的取得價値を評價するに當り再生産費を基礎標準と爲す理論的根據は、評價の對象と爲れる建物が實在するに依り新に之と同一なる建物を建築することを必要としない爲めに、其れ丈け犠牲を支拂ふことを要せずして済むと云ふ點に在る。而して又再生産費より減價高を控除する理論的根據は、總ての使用財は新しき時代には一定量の效用を有するけれども、之を使用する間に其の效用は漸次に減少して行くものなるが故に、其の過程に於ける時時の效用の残りが其の時時に於ける現在價格であると云ふに在る。故に此の場合に控除すべき減價は既に経過せる經濟的耐用年限に該當する減價でなければならぬ。尙之を別の言葉を以て表現すれば、『再生産價値は其の材料の評價時に於ける市場價格即



ち未使用(新らしき)状態に在る建築材料價格に當る。故に此の再生産價值より現存せる建物價值を推定するが爲めには、使用に因りて各種の建築材料の受けてゐる事實上の減價を再生産價值から控除しなければならぬ(ライストナー九八頁)と云ふに歸する。再生産費は即ち其の評價時に於ける現存建物の新生産費に該當するものであるから、現存建物の生産費は、評價時に於ける再生産費に全く等しき場合にのみ其の儘再評價の基礎となる。但し之は恰も今完成されたと云ふが如き場合に限る。何となれば、上來屢云ふが如く建物の效用は時間的過程に於て絶えず繼續的に減少しつつあるからである。尙精密に云へば建築材料は事前に調達せられ、若くは請負金額は豫め契約せらるるを以て、是等の時期と建物竣工時との間に物價が急激に變動することも往往あるから、今完成された建物の生産費と雖も、必ずしも常に再生産費と一致するものでない。

一般物價指數の下落せる場合には、建物價格は建物自體の常態的減價と一般物價の影響に因るものとの二重の減價を被ることとなる。之に反して一般物價の上騰せるとき、又は建物の拂底を告げたるときは、建物の價格は上騰するから其の

程度に因りては、屢常態的減價を償ひ去りて尙且つ増價を結果する場合もある。又土地價格は常に上騰する大勢にあるから鐵骨鐵筋コンクリート造の如き恒久的建物に在りては、年年の減價を控除せざるも建物の減價し盡す頃には土地價格の自然的上騰に因り、建物の再生産費を補償することが出來ると云ふ觀方もある。然し乍ら此の如き土地價格の自然的増加は一般的には必ずしも之を期待し難く、且つ其の建物が高層建物なるに於ては再生産費は巨額に上るから、到底土地の自然的増價を以て之を補填することは期待せられない。

**減價の意義及び原因。**建物の減價とは建物の價格の不可避なる原因に由る持續的・永久的減少を謂ふ。不可避なる原因には自然的なるものと不自然的なるものとあり、又構造的要素に表はれるものと機能的要素に表はれるものとある。自然的減價(必然的影響)は氣候時間並に通常の使用に因り漸進的に有形的に表はれ、不自然的減價(實際的影響)は非實用的なる使用維持修繕の不完全又は天災地變・蟻害・火災等に因り急激に有形的に表はれる。又構造的減價は磨滅消耗腐朽に因り有形的に表はれ、機能的減價は不適應化陳腐化等に因り無形的に表はれる。構造的減



價の原因に就ては以上の他に詳論する必要はないが、他の減價に就ては多少説明を要するものがある。即ち機能的不適應化に因る減價は、道路・軌道・鐵道の位置又は地域制の變更等に因り劃地の常態的效用に著しき變化を生じた場合に起る價格の減少である。換言すれば建物と外界の事物若くは人人との接近性の調和を害するに因りて起るものである。例へば用途地域の變遷に因り住居地が小賣商店地となり、從來の住宅の有形的狀態が如何に良好であつても最早場所的關係上住宅としての效用を充分に産み出すことの出來ざる場合の如き、或は建物に近接して高架鐵道が設けられ非常なる音響震動を被るが如き、或は近隣に高層建物が建築せられたるが爲めに通風採光を妨げらるるが如き、或は軌道の敷設・停留場の位置變更等に因り小賣商店地の歩行者交通量の移動（局部的中心地の移動）するが如きは、機能的不適應化減價の原因の顯著なるものであらう。機能的陳腐化に因る減價とは、建物の構造・様式・形態・裝飾等の時代的標準が文化の發達に伴ひ變遷したる結果、所謂時代遅れ流行外れとなりしが如き、或は狹隘なる街路に沿へる陰鬱なる店舗・住宅若くは自動車の通行し得ざる街路に沿へる住宅の如きは、如何に巨

額なる建築費用が投じてあつても、現代人の欲望感情を満足せしむることが出來ないで價格を減ずるが如きを謂ふのである。

**建物の構造的耐用年限及び經濟的耐用年限。**建物の構造的耐用年限とは建物が、自然的又は不自然的原因に由りて損傷腐朽し大修繕を要するに至る迄の時期を謂ひ（二）、建物の經濟的耐用年限とは建物本來の利用目的に従ひ、之を賃貸して收益を擧げ得る間の時期を謂ふ。故に經濟的耐用年限は土地價格と建物價格との均衡が適度に保持される期間に制限せられ、且つ不適應化乃至陳腐化等の減價を來すが故に、常に必ず構造的耐用年限よりも短命なることは經驗の示す所である。建物價格の本體は其の建物の將來産出すべき純収益の現在貨幣價值であるから、建物評價の基礎となるものは決定的に經濟的耐用年限でなければならぬ。

（二） 故に木造建物に在りては土臺柱の根等が腐朽し建物に至を來し、建具・造作に大なる狂いを生じ、土臺入れ變へ柱の根繼ぎ等の大修繕を要するに至る時期までとなる。

之に反して鐵骨鐵筋コンクリート造建物に在りては、其の構造體は殆ど永久に腐蝕破損なきものと看做されてゐるから、壁・天井等の仕上げ、窓・入口・建具其の他の造作の變色。



腐朽磨滅等に因り大修繕を要するに至る迄の時期となる。

建物の構造的耐用年限は建築に用ひられた各種材料(所謂構造單位)の種類に依りて異なれども、各種材料が合成して一個の統一的組織體となりし場合には、各個材料の耐用年限の總和とは別に獨立の存續年限を有するものとなる。エパーは、其の著「Commercial Problem in Buildings」中に、亞米利加に於ける種種なる建物の構造的及び經濟的耐用年限を次の如くに定めてゐる(ザンガール三〇六頁)。

建物の階級	構造的年限	經濟的耐用年限	
		平均年率	平均年率
下級木造獨立住宅	30-40年	2.9%	4.0%
上級木造獨立住宅	40-60	2.1%	2.9%
普通煉瓦造住宅	50-75	1.6%	2.5%
上級煉瓦竝に石造住宅	100-150	0.8%	2.0%
木造貸間住宅	25-35	3.5%	2.7%
煉瓦造共同住宅	40-50	2.5%	2.9%
上級アパートメント	50-75	1.6%	2.0%

高級耐火アパートメント  
 下級煉瓦造店舗及び住宅  
 普通煉瓦造店舗及び住宅  
 上級煉瓦竝に石造店舗事務所  
 高級煉瓦・石・陶瓦及び鐵又は鋼鐵造事務所店舗  
 アーサーは、其の著「Appraisers' and Adjusters' Handbook」中に、建物の經濟的耐用年限を次の如く述べてゐる(上掲書五二頁)。

構造	住居	年限	建物形態	年限
安木造	貸家	10-15	タックスベイヤール	12-15
安木造	住宅	25-30	ホテル	15-18
良木造	住宅	50-75	アパートメント・ハウス	18-22
安煉瓦	貸家	25-30	店舗建物	21-25
安煉瓦	住宅	35-50	共同家屋	25-27
安煉瓦	オフィス・ビルディング	25-30	オフィス・ビルディング	27-33



良煉瓦	住	宅	五〇—五五	Lot	竝に	工場	三三—三七
上等煉瓦	オフィス・			住	宅		三七—四四
又は石造	ビルディング		七〇—一〇〇	銀行・會社			四一—五〇

〔右はハードの調査に據る。〕

カデオは佛蘭西の農業建物に付朽廢の割合を次の如くに掲げてゐる（カデオ一五一頁）。

十五年乃至二十年の建物	1%	20%
四十年乃至五十年の建物	30—35	
古き建物	30—40	
極めて古く保存状態惡き建物	1	50

カンプは、經驗上適當なるものとして一般に認めることの出来る構造的耐用年限は、次に述ぶるが如き數字の間を動搖する存續期間であるとしてゐる（カンプ六四頁）。

一 個別的の建築施設に於ては。  
機械・板紙葺屋根

五年  
五—五

木造の垣・農村のパン焼竈・農村の便所・葦葺屋根及び蘆葺屋根  
瓦葺・トタン葺屋根  
スレート葺屋根

一五—三〇  
三〇—五〇  
五〇—七五

二 針葉樹を以て建てたる木骨煉瓦壁の建物。  
建築の簡單なる穀倉・納屋・厩舎・便所及び仕事場  
簡單なる住宅用建物・工場建物・建築状態の良好なる納屋・  
厩舎及び仕事場(イ)  
後壁は一部石造の(イ)よりも良好なる住宅用建物

五〇—七五  
七五—一二五  
一二五—一七五

三 石造建築物及び檜材にて造られたる木骨煉瓦壁の建物。  
麥酒醸造場及び火酒醸造場・納屋  
納屋・板張天井の厩舎・工場建物及び工場煙突  
簡單なる住宅用建物・建築状態の良好なる納屋・石造天井の厩舎・  
農業經營を營む住宅用建物(ロ)  
(ロ)よりも良好なる都市の住宅用建物・別荘及び簡單なる  
農村の教會  
最良の住宅用建物・全部石造の宏大なる公の建物・城

五〇—一〇〇  
一〇〇—一五〇  
一五〇—二〇〇  
二〇〇—二五〇  
二五〇—三〇〇  
三〇〇—三五〇  
三五〇—四〇〇  
四〇〇—四五〇  
四五〇—五〇〇



最も優秀堅固なる教會

三五〇—五〇〇

我國の借地法は借地權の存續期間を規定するに當り、建物の構造的耐用年限に基き石造土造煉瓦造又は之に類する堅固の建物の所有を目的とするものは六十年、其の他の建物の所有を目的とするものは三十年としてゐる（借地法二條）。又稅務官廳は第一種所得稅の課稅價格より損失として控除し得べき減價銷却是認歩合を定むるに當り、建物の耐久年限を次の如くに定めてゐる（三）。

種 類	耐久年限	一年の銷却是認歩合
一 事務所住宅。		
煉瓦造石造鐵骨煉瓦又は石造鐵筋コンクリート造鐵骨鐵筋コンクリート造	一〇〇年	一〇%
土造木骨煉瓦又は石造木骨鐵網コンクリート造	五〇	二〇
木造	三〇	二九
二 工場倉庫用建物。		
煉瓦造石造鐵骨煉瓦又は石造鐵筋コンクリート造鐵骨鐵筋コンクリート造	七〇	一五
土造木骨煉瓦又は石造木骨鐵網コンクリート造	五〇	二〇
木造	三〇	二九

原價を基礎とする場合 未銷却殘額を基礎とする場合

土造木骨煉瓦又は石造木骨鐵網コンクリート造 三五 二九 六四

木造 二五 四〇 八六

三 附屬建物。

木造 二〇 五〇 一〇九

(三) 此の減價銷却是會計記帳上、直接法に據りて處理する場合に限り是認せられる。

借地法の規定と稅務官廳の取扱とは右の如き差異あるも、兩者を通じて煉瓦造石造鐵骨鐵筋コンクリート造の建物の耐用年限を同一に取扱へるは失當の甚しきものであつて、評價學上之を是認することは出來ない。亞米利加に於て所得稅の取扱上是認する建物の平均耐用年限は、木造は二十五年、煉瓦造は三十五年、鐵骨鐵筋コンクリート造は五十年乃至百年である（ザンガール七四頁）。之に徴するも我國の稅務官廳の如き定め方の實情に妥當せざることを知るべきである。故に日本經濟聯盟會は前掲稅務官廳の内規に定めたる各個建物の耐久年限を不可と爲し、各方面の事業當路者の實際經驗に基き希望意見を蒐集し、之に據りて今日最も妥當なりと認むる改正案を考究して次の如く立案してゐる。



種 類

大藏省内規耐久年限 改正耐久年限

一 事務所・住宅。

鐵骨煉瓦又は石造鐵筋コンクリート造	100年	40年
鐵骨鐵筋コンクリート造(イ)	100	30
煉瓦造・石造(ロ)	100	30
土造木骨煉瓦又は石造木骨鐵網コンクリート造(ハ)	50	15
木造(ニ)	35	

〔備考〕 賃貸用建物、デパートメントストア、劇場等の如きものは、更に(イ)・(ロ)各十年、(ハ)五年を短縮し得ること。

二 工場・倉庫。

鐵骨煉瓦又は石造鐵筋コンクリート造	70	30
鐵骨鐵筋コンクリート造(イ)	營業倉庫	40
煉瓦造・石造(ロ)	70	20
鐵骨トタン張(ハ)	1	15
土造木骨煉瓦又は石造木骨鐵網コンクリート造(ニ)	35	10
木造(三)	25	

〔備考〕 右建物が過激作業に使用せらるる場合には、更に(イ)十年、(ロ)・(ハ)及び(ニ)各五年を短縮し得ること。

日本經濟聯盟會の改正案も之を亞米利加の課税上の是認耐用年限に比較すれば、鐵骨鐵筋コンクリート造を四十年と劃一的に規定せるは却つて實情に妥當しないであらう。寧ろ四十年以上六・七十年と爲す方が穩當ならざるか。其の他何れも經營方法の優良なる會社を標準と爲し、減價銷却金に對する課税を免れんが爲めに經濟的耐用年限を特に短縮せる傾向がある。會計學上より觀察すれば此の如きは會社の經濟的基礎を鞏固にする所以なるが故に不可なきも、評價學上經濟的耐用年限を測定する場合には、斯かる年限に據ることは恰も租稅政策上の年限に據ることの妥當ならざると同一の理由に因り之を不可としなければならぬ。故に私は之を達觀して日本經濟聯盟會の改正案の年限を最低とし、之に三割位増加したる年限を以て最高と爲し、各個建物の構造に依り其の範圍内に於て經濟的耐用年限を定むるを可とするものである。尙各種コンクリート造は四十年以上七十年以下とするを妥當と認める。



之を他に於て我國には建物の耐用年限に關する信頼すべき文獻なきは遺憾とする所なるが、工學博士中村達太郎氏は之に付次の如き原案を作成してゐる(建築雜誌 三六九號四二頁)。

一 煉瓦建物。	年 限
床及び小屋等總て木製ならざるもの	二〇〇
第一階床のみ木製ならざるもの	一五〇
床及び小屋木製なるもの	一〇〇
工場	二〇—五〇
二 木造建物。	
外部を不滲透物にて被覆したるもの	三〇—四〇
下見板張	二〇—三〇
堀立小舎	二〇—五
三 鐵骨構造及び鐵筋コンクリート造。	二〇〇年以上

試みに中村、エバー、カンブ三氏の說に據り、日米獨に於ける建物の構造的耐用年

限を比較するに、煉瓦造建物は中村氏に依れば工場を除き百年乃至二百年なるに、エバーに依れば四十年乃至百五十年であり、カンブの分類に於ては之に適合するものなきも、針葉樹を以て建てられたる木骨煉瓦壁の建物は五十年乃至百七十五年、樺材にて造られたる木骨煉瓦壁の建物は五十年乃至五百年である。木造建物は我國の最も特徴とする所なるが堀立小舎を除き二十年乃至四十年であつて、之を亞米利加の木造獨立住宅の三十年乃至六十年に比すれば甚だ短命である。獨逸の瓦葺トタン葺屋根の三十年乃至五十年は稍、我國の建物に比肩するが如くである。

建物の構造的耐用年限は其の構造要素たる單位材料の取換に因り、更に其の年限を更新することを得るものなるが故に、評價の實際に當りては此の如き取換修繕の行はれ居るや否や、維持利用の正常なりや否や等を吟味することを要する。アーサーが前掲書(五四頁)に、スバルディングの調査なりとして掲げてゐる構造材料の平均經濟的耐用年限は次表の如くである。



建築材料	木造住宅		煉瓦造住宅		木造店舗		煉瓦造店舗	
	平均 年限	毎年の 減少率 %	平均 年限	毎年の 減少率 %	平均 年限	毎年の 減少率 %	平均 年限	毎年の 減少率 %
煉瓦	—	—	七五	— $\frac{1}{8}$ %	—	—	突	— $\frac{1}{2}$ %
漆喰	二〇	—	三〇	— $\frac{1}{3}$ %	一六	—	三〇	— $\frac{1}{2}$ %
外部ペンキ	五	—	七	— $\frac{1}{4}$ %	五	—	六	— $\frac{1}{2}$ %
内部ペンキ	七	—	七	— $\frac{1}{4}$ %	五	—	六	— $\frac{1}{2}$ %
屋根板	一六	—	一六	— $\frac{1}{4}$ %	一六	—	一六	— $\frac{1}{2}$ %
蛇腹	四〇	—	四〇	— $\frac{1}{2}$ %	三〇	—	四〇	— $\frac{1}{2}$ %
雨押板	三〇	—	—	—	三〇	—	—	—
野地	五〇	—	五〇	—	四〇	—	五〇	—
床板	二〇	—	二〇	—	三	—	三	—
扉(完全)	三〇	—	三〇	— $\frac{1}{3}$ %	二五	—	三〇	— $\frac{1}{3}$ %
窓(完全)	三〇	—	三〇	— $\frac{1}{3}$ %	二五	—	三〇	— $\frac{1}{3}$ %
階段及手摺	三〇	—	三〇	— $\frac{1}{3}$ %	二〇	—	二〇	— $\frac{1}{3}$ %

土臺	四〇	—	四〇	— $\frac{1}{2}$ %	三〇	—	三〇	— $\frac{1}{2}$ %
内部ドラ	三〇	—	三〇	— $\frac{1}{3}$ %	三〇	—	三〇	— $\frac{1}{3}$ %
陶器(貼付)	二〇	—	二〇	— $\frac{1}{3}$ %	三	—	三	— $\frac{1}{3}$ %
ビアザチ	二〇	—	二〇	— $\frac{1}{3}$ %	二〇	—	二〇	— $\frac{1}{3}$ %
外部ドラ	一六	—	一六	— $\frac{1}{3}$ %	一六	—	一六	— $\frac{1}{3}$ %
窓敷及第一階根太	二五	—	四〇	— $\frac{1}{2}$ %	二五	—	三〇	— $\frac{1}{3}$ %
梁材	五〇	—	五	— $\frac{1}{3}$ %	四〇	—	六	— $\frac{1}{2}$ %

減價額及び減價率の算定。建物の経済的耐用年限が決定すれば年年の減價額及び減價率を決定することが出来る。減價計算法には種類の公式が存するも、就中主要なるものを挙げれば次の如くである。

直線法。直線法は又平分法若くは定額法とも謂ふ。建物の経済的耐用年限中に起る減價が年年一定額を以て表はれるものと假定せる計算方法である。故に年年の減價は次の如き公式に依りて求められる。



$$D = \frac{C - S}{n}$$

Dは年年の減価額・Cは建物の再生産費・Sは現在建物を経済的耐用年限の盡きたるときに残留する価格・nは経済的耐用年限である。

此の方法は最も簡單にして實行容易なるも、年年の減価を劃一平等に計算するが故に、建物の實際上の減価と一致せざることは明瞭である。然し乍ら此の點に於ては後段述ぶる他の方法と雖も五十歩百歩の相違に過ぎずして、理論上の推定減価と實際上の減価とを全然符合せしむることは、如何なる方法に依るも殆ど不可能であると思はれるから、實際取扱上の便宜の爲めに多く此の方法が使用せられる。

**残高漸減法。** 残高漸減法は又残高定率法とも謂ふ。此の方法は年年漸減する建物の再生産費残高に一定率を乗じて、年年の減価額を計算する方法である。例へば現在十萬圓の建物に四分の残高漸減率を課するものと假定すれば、年年の減価率(d)は次の如くである。

$$d = 1 - \sqrt[n]{\frac{S}{C}}$$

第一年	$100,000 \text{ 圓} \times \frac{4}{100} = 4,000 \text{ 圓}$	對再生産費減價百分率	4.00%
第二年	$96,000 \text{ 圓} \times \frac{4}{100} = 3,840 \text{ 圓}$	對再生産費減價百分率	3.84%
第三年	$92,160 \text{ 圓} \times \frac{4}{100} = 3,686 \text{ 圓}$	對再生産費減價百分率	3.69%
第四年	$88,474 \text{ 圓} \times \frac{4}{100} = 3,539 \text{ 圓}$	對再生産費減價百分率	3.54%

此の方法は建物の新しくして充分に其の效用を發揮し得る間に多額の減價控除を爲し、後年建物の效用の減退し維持費の増加するに反して、収益の減少する場合に備へんとするものであるから、餘裕ある營利經濟の損益計算として觀察すれば妥當なるが如きも、建物の價格を計算する場合には此の方法を採用することは妥當でない。何故と云ふに、此の方法に於て建物の新しき時代に莫大なる減價控除を爲すことは、建物本來の減價の性質に合致しないからである。尙此の方法に依れば年年の價格残高に對する減價率は一定してゐるけれども、之に依りて算出される減價額は年年異なるが故に、一定したる標準減價額を定むる事を得ざる缺點がある。



**基金積立法。** 基金積立法は年年一定金額を積立て之に一定率の複利を附するものとし、斯くて利殖せられた元利金の合計額を、建物の經濟的耐用年限の終末期に於ける建物の總減價額、即ち建物の再生産費より其の殘留價格を控除したる殘額に等しからしめんとするものである。故に年年積立つべき金額は次の如き年金法の公式に依りて見出される。

$$A = \frac{(C-S) \times R}{(1+r)^n - 1}$$

A は年年積立を要する金額・C は建物の再生産費・S は建物の殘留價格・R は利子歩合・n は經濟的耐用年限である。

此の方法も亦減價計算の本質上當を得たものではない。蓋し年年の積立金額と實際上の減價と一致せざることは、直線法の場合と異なる所なき缺點を有するのみならず、收益價格計算上年年の收益より當然控除せざるべからざる一定の減價額よりも少く之を控除し、其の不足額を外部に於ける利殖に依りて補填せんとするものなるが故に、其れ丈け控除額の減少を來し純收益を不當に増加する結果、

收益價格が過大に評價せらるるに至るからである。

**年金法。** 前項基金積立法は銷却せる（即ち積立てたる）資金に對し、利子を加算したのであるが、年金法は尙各年度に於ける未銷却殘高に對しても利子を附し、之を各年度の減價銷却高に加算して銷却して行く方法である。即ち其の減價銷却高は次の如き公式に依りて算出せられる。

$$D = \frac{(C-S) \times R}{(1+r)^n - 1} + C \times R$$

D は減價銷却高、C は建物の再生産費、S は建物の殘留價格、R は利子歩合、n は經濟的耐用年限である。

此の方法に依れば建物の減價銷却高の外に未銷却資本に對する利子が加はるから、普通に建物の減價を計算する場合には妥當でない。然し既論の如く土地建物の合成的収益を土地と建物とに分割して、土地賃料を見出さんとする場合には此の方法に依るの外はない。

**ロツス法。** エフ・エス・ロツス法 (Die Methode F. S. Ross) は價格の減少は毎年同額で



はなく、年と共に増加するものであると云ふ考へから、獨逸のロツスが唱へ出した方法である。ロツスは全保存年限を五つの等しき區劃に分類し、其の第一期に於ける價格の減少を平均減價率の五分の三、第二期は五分の四、第三期は五分の五、第四期は五分の六、第五期は五分の七と假定してゐる（ライストナー一〇六頁）。亞米利加に於てもアーサーは充分に良く建てられた木造住宅の經濟的耐用年限は四十年なりと推定し、其の減價率は最初の二十五年間は毎年一・六五%、次の十年間は一・六五%乃至三・三%、最後の五年間は七%であると定めてゐる（アーサー五一頁）。故にアーサーに従へば二十五年經過せる建物にして、現在四千圓を以て再生産をなし得る現存建物の價格(P)は次の公式に依りて求められる。

$$P = C \times \{1 - (d \times n)\}$$

$$4,000 \times \{1 - (1.65\% \times 25)\} = 2,350$$

Pは現存建物價格・Cは再生産費・nは經過年數・dは減價率である。

然し乍ら個個に其の特質を異にせる建物が、果して一定の區劃された期間内に規則正しく均等なる減價に服するや否や、且つ各期間中の一定率が實際上の減價

に適合するや否やの不確實さに至りては、前述せる直線法に依る一定率と五十歩百歩の差異である。但し此の方法は建物の經濟的耐用年限中の各期間毎に減價額を異にして計算せんとする目的に適合する特色を有つてゐる。

曲線法。曲線法は直線法とは反對に、實際上年年増加する減價額を具體的に不均等に曲線的に表はしたものである。即ち建物の經濟的耐用年限の過程に於て、年年發生すべき減價率を各別に計算したものである。亞米利加のクリーヴランド市に於て使用されてゐる木造建物の減價率曲線表は次表の如くである（アーサー四七頁）。

然し乍ら建物の維持利用は千態萬様であるから本表に基きて算出したる減價と、實際上の減價とが適切に合致するや否やは決して之を保障することは出來ない。若しも其の當を得ざるに於ては却つて直線法よりも不確實なるものであらう。然し斯かる不確實さを別にすれば最も合理的實際的にして建物の有形的評價方法の資料としては比較的最も勝れてゐる。且つ此の方法は前項の方法よりも尙具體的に年年の減價額を各別に計算し得る特色がある。



年數	良好	普通	不良	年數	良好	普通	不良
1	3	4	10	26	38	44	72
2	6	7	17	27	39	45	74
3	8	10	23	28	39	46	75
4	10	12	27	29	40	47	79
5	13	15	31	30	41	48	80
6	15	17	34	31	41	48	80
7	13	15	27	32	42	49	82
8	18	21	40	33	42	50	83
9	20	23	42	34	43	51	85
10	22	25	45	35	43	52	86
11	23	26	47	36	44	53	88
12	25	28	49	37	45	53	90
13	26	30	51	38	45	54	91
14	28	31	53	39	46	55	93
15	29	32	55	40	46	56	95
16	30	34	57	41	47	57	
17	31	35	58	42	47	59	
18	32	36	60	43	48	59	
19	33	37	61	44	48	59	
20	34	38	63	45	49	60	
21	34	39	65	46	50	61	
22	35	40	66	47	50	61	
23	36	41	68	48	51	63	
24	37	42	69	49	51	64	
25	37	43	71	50	52	64	

單位減價。以上は所謂總合減價に就ての理論なるが、尙此の機會に單位減價に就ても一應私見を述べよう。建物の構造的耐用年限は個個の構造單位の耐用年限を基礎として生れ出たものであるが、其の總和とは自ら別に獨立せる耐用年限を有するものなることは既論の如くである。建物は統一的全體として独自の減價を來すと同時に、内部的には個個の構造單位も亦独自の物理的性質に基づき

夫夫別個の減價を來すものである。之を單位減價と謂ふ。構造單位が改修に因りて更新された場合には、其の程度に應じ建物の耐用年限は更生してゐるのであるから、鐵骨鐵筋コンクリート造其他堅牢なる建物は在りては、其の主體的構造以外の設備單位の減價を別に計算して、其の年年の單位減價率を定むることも出来る。

減價額及び客觀的取得價値の査定。以上の論究に依り再生産費(C)・減價率(d)・經過年數(n)を決定したるときは、其の減價額(D)は次の公式に依りて見出される。

$$D = C \times d \times n$$

$$V = C - D$$

故に再生産費に依る現存建物の客觀的取得價値(V)は次の如くにして求められる。

減價計算の重要性。減價計算は凡ゆる評價方法の資料として最も重要性を有するものである。例へば今或建物を評價するに當り再生産費を十萬圓と爲し、其の建物は現在既に二十年を經過せるものと爲すことに一致せりと假定する。然るに甲は此の建物の經濟的耐用年限を四十年と看做し、乙は五十年なりとすると



きは、直線法に従へば前者の場合に於ける年年の減價率は二・五%となり、後者の場合は二%となる。故に再生産費より、既經過耐用年限に對應する減價を控除せる額と等しきものと推定する現存建物價格は、前者の評價に於ては五萬圓となり、後者に於ては六萬圓となる。此の如く減價率測定の不確實なるに於ては建物價格の計算に非常なる違算を生ずることとなる。

**減價補填と減價控除。** 建物の減價に關する根本的理論は以上の論究に依り明瞭になつたことと信ずるも、最後に尙一つ重要な問題に就て論述しなければならぬ。即ち建物の維持を完全に爲し、且つ絶へず適當なる時期に修繕を施して使耗・損傷せる構造單位を更新せるときは、減價は悉く有形的に補填せられ其の都度生産費に等しき價格を恢復することが出来る。其の狀は恰も鋸齒の如くである。即ち鋸齒の尖端に當る建物の價格は使用に因り漸次低下(減少)するも、再び改修に因りて恰も第二の鋸齒の尖端の如くに復活し、再三、再四之を反覆することを得るが故に、修繕の完全に施工されてゐる場合には控除すべき減價は有り得ないではないかと云ふ事である。成程建物の減價は修繕に因り一時有形的に補填せらる

るけれども、其の程度は鋸齒の如くに毎回均等ではない。且つ又改修工事の程度に因りて減價の有形的補填状態を異にするのみならず、假りに完全に減價を補填し得る程度の工事を施したりとするも、再三、再四之を反覆してゐる間に、建物の主體的構造は最早修繕に耐へざる程度の腐朽損耗に服し、其の結果之を更新するよりも寧ろ之を取毀ちて再建築するを有利と爲すに至るものであるから、無限に減價が有形的に補填されるものと認識することは決して正當でない。況や建物は構造的減價のみならず同時に不適應化・陳腐化等の機能的減價をも來すものである。此の如くにして建物價格は究極皆無となるべきものであるが、其の過程に於ては前論の如く一時減價が有形的に補填せらるるものなるが故に、其の實情に因り減價控除額を斟酌しなければならぬ。

**有形的狀態直接評價法に依る客觀的取得價值の査定。** 有形的狀態直接評價法とは、土地・建物の實際有形的狀態に就て直接に其の價格を評價する方法である。右は一應簡單容易にして然も理論上正確に目的物の價格を測定し得べきものの如くである。故に評價方法として最も公正なるが如きも、實際上此の方法に依り



て評價の目的を完全に達することは、豊富なる經驗を有し練達せる識見を有する者と雖も猶難しとする所である。然し練達せる鑑定人の直覺的評價が大體誤らざる事あるも亦屢、實驗する所である。

借地權客觀的取得價値の査定。借地權の價格の經濟的特質は既に第四章實際收益價格中に詳論したるが如く、絶對賃料と實際賃料との差額に該當する潜在賃料が有形的に表はれたものである。但し例外として賃貸借の對象となれる劃地を一定期間獨占するに就て支拂はれる報酬である場合もある。此の場合は潜在賃料の有無は論じない。借地權價格の發生原因を探究すれば、既往の事實に其の基礎を置くものと現在の契約に基礎を置くものとの二種がある。前者は其の賃貸借契約の成立が既往なりし爲め賃料が安く約定されて居り、又は其の後値上げを爲したるも社會一般の因襲的順序ありて、一舉に多額の値上げを爲し難きが故に、現在猶絶對賃料に比較すれば相當の開きある場合に發生し將來に持續する。後者は現在借地契約を爲すに當り當事者の自由意思を以て將來の實際賃料を低額と爲し、其の代りに一時に權利金を徴收する場合、又は賃料を安値に定めたるに

拘らず權利金を徴收せざる場合、若くは實際賃料高くして潜在賃料なきに拘らず、借地人が任意に權利金を支拂つた場合等に發生する。是等も既に論述せる通りである。

借地權價格の消滅に歸する場合は、潜在賃料の消滅及び借地期間の満了若くは借地契約の消滅である。潜在賃料の存在は原則上借地權價格發生の基本的要素であるから、實際賃料値上げに因り之が消滅したるときは必然的に皆無に歸する。又此の借地權價格にして對人的要素に基礎を置くものは、客觀的に之が是認せられざる以上、當事者以外には何等の價格をも有するものではない。借地權價格は適法なる借地權の存續を前提とし、且つ建物の所有を目的とするものであるから、借地權が期限の満了に因り必然的に無効となり、若くは其の目的となれる建物の朽廢に因りて消滅し、又は借地人が賃料を延滞せることを事由として契約を解除されたときも亦當然消滅する。又借地人が借地を第三者に轉貸せる場合に土地所有者が之を承諾せざる場合にも消滅に歸する(四)。然るに東京・横濱兩市に於て借地權なるものの賣買せらるるは、慣習上賃料値上げが容易に行はれず、且つ借地



を轉貸する場合に於ても土地所有者は概ね之を承諾し、多少賃料値上げを爲すのみにして、別に絶對賃料までの値上げは決行せられないと云ふ事實に基くのである。尤も右は木造建物の所有を目的とする借地の場合であつて、之を鐵骨鐵筋コンクリート造に建換へる場合には、土地所有者は法定借地權存續期間の關係上徹底的に實際賃料を増額するか、然らざれば相當の權利金を追徴しなければ之を承諾しないであらう。

(五) 借地上に存する建物其の他の物を第三者が取得したる場合に於て、賃貸人が賃借權の讓渡又は轉貸を承諾せざるときは、借地人は賃貸人に對し時價を以て建物其の他の物を買取るべきことを請求することが出来る(借地法一〇條)。

借地權の存在する市街地には借地權價格と純粹土地價格(所謂底地權價格)とが存在するのであるから、土地の客觀的取得價値を査定するに當りては是等の關係を明かにせねばならぬ。然し乍ら借地權は前述の如く賃貸人の意思を無視して自由之處分することを得ない權利であつて、市場に於て自由に取引の客體と爲し得べき他の財産權とは異なるが故に、借地權の客觀的取得價値を査定する場合には、

將來借地權の讓渡、轉貸の承諾さるべきや否や、及び如何なる程度まで値上げの行はるべきか、竝に其の行はるべき週期的時期、殘存借地期間、其の他の賃貸借契約條件等に基づきて實際取得價格を検討して之を査定すると同時に、他面劃地の絶對的特質及び相對的特質の改善、其の他劃地の價格に影響を及ぼす諸要素を検討して、適宜調整を加へねばならぬ(五)。

(五) 某稅務當局の意見に依れば、東京市の借地權價格は左表の割合に依り大體の目安を定め、尙實地に付現況に由り勘案し、借地料の高低(勿論契約の時期に依り考慮する)及び建物の種類をも參酌して評定すると謂ふことである。

更地一坪當價格	住居地借地權	商業借地權
100圓以上	更地價格の二五%	更地價格の三〇%
100	三〇	三五
300	三五	四〇
500	四〇	四五
1,000	—	五〇
1,500	—	五五
2,000	—	六〇



#### 四 路線價に依る劃地價格

**意義。** 路線價に依る劃地價格とは、一個の街郭(Block)に屬する劃地の劃一性(普遍性)に基づいて生ずる路線價を基礎と爲し、之に個個の劃地の特殊性に基づいて増減する價格を附加若くは控除して計算せる價格である(一)。故に右は直接評價に依りて測定された客觀的價值に屬し、間接評價に依りて測定せられた客觀的収益價值と對立するものである。既論の如く一定の都市計畫の下に建設せる都市又は市區改正事業の完了したる都市に在りては、街郭の形態並に面積(所謂町割)は適度に都合よく均等に分割されてゐるから、同一の街郭に屬する各個劃地は同一街路に沿へる場合には、略同一性の效用を有するものと看做すことが出来る(二)。此の普遍的なる共通要素に基礎づけられてゐる價格を基礎價格と謂ふ。之と同時に特定の劃地は各、其の特質を異にする結果個別的單一價格が表はれる。此の單一價格要素が基礎價格要素に作用して、或は基礎價格を増加し、或は之を減少せしむるのである。故に此の單一價格は一つの附加的要素たるに過ぎない。元來



土地價格は其の絶對的特質に因りて生ずる價格を基礎價格と爲し、之に其の相對的特質より生ずる價格を附加價格として取扱ふべきものなるが、此の路線價に依る評價の場合には之に反して後者を基礎價格と爲し、前者を附加價格として取扱つてゐる。

(一) 路線價に依る評價方法は夙に英米に於て行はれ、就中亞米利加に於て其の技術は殆ど完成に近づいてゐる。亞米利加派の路線價に依る數學的評價方法は、獨逸派の實價又は實體價值又は狀態價值、私の所謂客觀的取得價值評價方法と對立して特色を爲せるものである。

(二) 不規則・無統制・無秩序に發達せる都市に在りては、街路と劃地との關係が複雑であつて劃地の劃一性に乏しきが故に、此の如き路線價を定むることは困難である。又縱令此の困難を忍び、換言すれば單位路線價の階級を著しく多數と爲しても、猶效果的評價は期待せられないであらう。

**路線價。** 路線價 (Street value) とは既論の如く、各種街路の交通状態と街郭の位置及び性狀に因る普遍的効用に基きて各種街路に標準的等級を附し、其の等級別に從ひ各種街路沿ひの劃地に附與したる價格を謂ふ。此の如く路線價は街路の影

響を受くる劃地の基礎價格を表はすものであるから、其の單位は街郭の形態・面積に因りて適當に決定されなければならぬ。路線價の單位は亞米利加に於ては、街郭の中間に位する街路に面せる間口一呎・奥行百呎の細長き土地の價格であり (Brook 二七六頁) (三)、我國に於ては街郭の中間に位する街路に面せる間口一間 (六尺・奥行五間 三十尺) の矩形地の平均坪當價格である (四)。此の路線價は何れも或る街郭の中間に位する街路に面せる中間劃地を標準と爲すことに一致してゐる。亞米利加に於て間口一呎・奥行百呎と爲したるは、市街劃地の面積單位は計算を容易ならしむる爲めに充分に大きく、然も明確に理解し得る丈の小さを保たなければならぬと云ふ原則に基きたるものである (ボロック、ジョルツ 五七頁)。又復興局に於て間口一間・奥行五間の單位を採用したるは、東京市に於ては「土地の相場は大體に於て表通りより、奥行五間平均を以て稱へらるるを普通と爲すに因るのである。尤も所に依りては五間以上の平均を以て稱へらるる場所もあるが、奥行の深さを異にするときは、甲乙路線價の比較上困難であり、又實際上評價の混雜を來たす虞あるが故に一律に奥行五間と定めたのである」(復興局路線價説明書 五―六頁)。要する



に奥行を百呎と爲すも三十尺と爲すも、畢竟街郭及び劃地の形態・性狀並に其の利用の實情に徴し、凡そ此の邊に於て價格が急激に低下するものであると云ふ限界を、經驗上の知識に基づきて推定的に定めたるに過ぎない。

(三) 亞米利加に於ては、紐育、デンバー、ポートランド、オレゴン等、大多數の都市に於て、間口一呎・奥行百呎單位が行はれてゐるが、ポロック、シヨルツ三九頁、中にはバルティモアの如く百五十呎單位の所もある。

(四) 我國に於ては復興局が東京市の震災焼失地域の區劃整理を爲すに當り、其の補償金算出の數學的基礎を見出す爲め、亞米利加のソマース法則、即ちクリーヴランド市の土地評價方法を規範として、我國獨特の法則を樹てた。

各街郭の單位路線價を定むるに當りては客觀的取得價值評價法に従ひ、賣買價格比較法及び有形的狀態直接評價法に則りて之を決すべく、此の場合には不動産銀行・信託會社・不動産業者・不動産所有者等の意見を徴するを可とする。故に單位路線價の調査決定は市役所又は土地官廳に於て之を行ひ、其の結果を公表して其の當不當を輿論に問ひ、其の後時時週期的に路線價の構成に影響を及ぼす諸要素の動搖を調査して、之を適當に變更修正し充分其の確實性を保持し得るやうに

努めねばならぬ。

單位路線價は亞米利加に於ては貨幣數量を以て表現せるも、我國の復興局は之に據らず指數を以て表現してゐる。其の理由は土地價格は財界の景氣・不景氣に因り變動するものなるが故に之を避けたと云ふに在る。此の指數は東京市内の劃地を五十級の等級に分ち、最低を一級百個とし最高を五十級二千個と爲し、個々の路線沿ひ劃地の相關的價格を定めてゐる。而して市内の區劃整理前の最高標準單位路線價を一千個(四十級)と定めた。此の指數組織は一見合理的なるが如きも、實際の運用上から考察すれば甚だ不便である。何故と云ふに、路線價は之を公表して土地所有者及び利害關係人の批判・検討を受くると同時に、實際取引上の利便に供與すべきものである。然るに之を指數を以て表現するに於ては、一見して路線價の金額を知り難き不便が伴ふからである。

亞米利加の奥行價格表に依る中間劃地の價格。單一街路に面する中間劃地の價格は、所謂奥行價格表に依りて簡單に之を計算することが出来る。奥行價格表(Depth table)とは劃地價格を其の奥行の長短に依り、百分率を以て表はせるものを



謂ふ。曩に市街地の絶對的特質中、劃地の形狀に關し論述したる所の如く、劃地の價格は奥行の増加する割合と同様には増加するものでない。即ち同様なる間口を持てる二つの劃地に就て考察するに、奥行深きものが淺きものよりも價格の大なる事は自明の道理なるも、奥行深き劃地がより淺き奥行を有てる劃地に比して正比例的に其れ丈け大なる價格を有するものではない(プロックニ七七頁)。例へば茲に、間口五十呎、奥行百呎の矩形劃地ありと假定し、奥行を間口に平行して同等に百分するものとすれば、各個の分割部分は何れも間口五十呎、奥行一呎となる。街路面の最初の部分を除き、他の各部分が個別的に有つ社會生活竝に商業に對する接近性は街路面に接近せるもの程多い。換言すれば是等の各部分が街路線から遠ざかれば遠ざかる程效用は減退する。従つて其の價格は直前の部分より順次低落して行く傾向を有つのである(ボロック、シヨルッス五頁)。故に此の單位劃地間口一呎、奥行百呎の總體の價格と、其の内部の各部分の平方呎との相對的價格を比較計算して、之を曲線を以て表はすことが出来る。換言すれば單位劃地の價格を一〇〇%とし、内部の各平方呎が此の總體價格に對して有つ百分率を算出する

ことが出来る。之が所謂奥行價格表を創造する根據である。

之に關しザンガールは、其の著「Principles of Real Estate Appraising」中に次の如く述べてゐる。『即ち最初に使用せられた奥行價格表は、所謂四—三—二—一法則(4-3-2-1 rule)として知られてゐるものであつた。此の法則は評價すべき劃地を四個の部分に分ち、街路線より第一番目の四分の一に全劃地價格の四〇%を與へ、第二の四分の一に三〇%、第三の四分の一に二〇%、而して最後の四分の一に總體價格の僅か一〇%を與へたものであつた。換言すれば奥行百呎の劃地に在りては、最初の二十五呎は總體價格の四〇%の價格を有し、五十呎は七〇%、七十五呎は九〇%、百呎が一〇〇%となるのである。バルティモア市に於ては、數年間故バーナード(Alfred D. Bernard)の前面三分の一、裏面三分の二法則(One third front, two third rear rule)と云ふ概算的な便利なる法則が使用せられた。此の法則は劃地の最初の三分の一に總體價格の二分の一を與へ、残り三分の二を總體價格の二分の一としたものである。劃地の奥行の評價に關する種種の法則中第一に承認せられた法則は、千八百六十六年紐育市の判事 Hoffman (Murray Hoffman) の創造せるものであつた。 Hoffman



マンは、奥行百呎割地の最初の五十呎は全割地價格の三分の二に當る價格を有するものとし、此の基礎に従ひ奥行百呎の割地の最初の二十五呎は三七・五%に等しく、五十呎は六七%、七十五呎は八七・五%、百呎は一〇〇%に等しきものとした。次でネイル(Henry Harmon Neill)は、此のホフマン法則を修正して奥行の各呎の價格の一定歩合を定めた。此の法則は今尚紐育市に使用されてゐる所謂ホフマン、ネイル法則(Hoffman-Neill rule)である。故バーナードが、バルテイモア市に於て奥行百五十呎を基礎とする Lindsey-Bernard rule を發表した直後に、プレイデル(A. C. Playdell)の New York Suggestion 竝に舊四一三一一一法則の修正たる Newark rule が生まれた。此の外デビーズ(William Davies)の Davies' rule もある。ソーマーズ(W. A. Somers)はセント・ポール市に於ける長短割地の相關的價格を決定する目的を以て一つの考案を創造した。ソーマーズの法則は後クリッゲランド市に於て、千九百十年中課税の目的を以て同市の總ての土地の再評價を爲すに當りて使用せられた。前ウイスコンシン大學のキング(Wilfred Isbell King)は主としてミルウォォーキー市に於て、課税の目的を以て土地價格を評價する原理の科學的研究を爲し、住居地に對す

る King curve を發表した。市俄古の課税評價人はマーティン奥行表(Martin depth curve)に據つてゐる[ザンガール一〇九頁一〇一頁]。

以上各法則に依る奥行價格百分率比較表を擧ぐれば次の如くである。其の中に於てソーマーズ法則が最も勝れてゐる。此のソーマーズ法則は、前論の如くオハイオ州クリッゲランド市の土地評價方法となつてゐるから、世に之をクリッゲランド法則と稱へてゐる。其の他千九百十年以來ソーマーズ法則を採用せる都市は七十餘市に上つてゐる。



ソマース奥行価格百分率表

(奥行一呎乃至七百呎割地に対する単位呎価格の百分率を示す)

奥行呎	百分率	奥行呎	百分率	奥行呎	百分率	奥行呎	百分率	奥行呎	百分率
1	3.10	50	72.50	100	100.00	150	115.00	200	122.00
2	6.10	1	73.25	1	100.41	1	115.19	1	122.10
3	9.00	2	74.00	2	100.85	2	115.38	2	122.20
4	11.75	3	74.75	3	101.27	3	115.57	3	122.30
5	14.35	4	75.50	4	101.70	4	115.76	4	122.40
6	16.75	5	76.20	5	102.08	5	115.95	5	122.50
7	19.05	6	76.90	6	102.48	6	116.12	210	122.95
8	21.20	7	77.55	7	102.88	7	116.29	15	123.38
9	23.20	8	78.20	8	103.25	8	116.46	20	123.80
		9	78.85	9	103.62	9	116.62	30	124.60
10	25.00	60	79.50	110	104.00	160	116.80	240	125.35
1	26.70	1	80.11	1	104.36	1	116.96	50	126.05
2	28.36	2	80.77	2	104.72	2	117.13	60	126.75
3	29.99	3	81.38	3	105.08	3	117.30	70	127.40
4	31.61	4	82.00	4	105.54	4	117.47	80	128.05
5	33.22	5	82.61	5	105.78	5	117.64	90	128.65
6	34.92	6	83.21	6	106.13	6	117.79	300	129.25
7	36.41	7	83.82	7	106.47	7	117.94	10	129.80
8	37.97	8	84.42	8	106.81	8	118.09	20	130.35
9	39.50	9	85.01	9	107.15	9	118.24	30	130.90
20	41.00	70	85.60	120	107.50	170	118.40	340	131.40
1	42.50	1	86.15	1	107.80	1	118.54	50	131.90
2	43.96	2	86.70	2	108.11	2	118.70	60	132.40
3	45.30	3	87.24	3	108.43	3	118.85	70	132.85
4	46.61	4	87.78	4	108.75	4	119.00	80	133.30
5	47.90	5	88.30	5	109.05	5	119.14	90	133.75
6	49.17	6	88.82	6	109.35	6	119.28	400	134.20
7	50.40	7	89.35	7	109.65	7	119.41	10	134.60
8	51.61	8	89.87	8	109.93	8	119.54	20	135.00
9	52.81	9	90.39	9	110.21	9	119.67	30	135.40
30	54.00	80	90.90	130	110.50	180	119.80	440	135.80
1	55.05	1	91.39	1	110.76	1	119.92	50	136.15
2	56.10	2	91.89	2	111.02	2	120.05	60	136.50
3	57.15	3	92.38	3	111.28	3	120.18	70	136.85
4	58.20	4	92.84	4	111.55	4	120.31	80	137.20
5	59.20	5	93.33	5	111.80	5	120.43	90	137.55
6	60.30	6	93.80	6	112.05	6	120.55	500	137.85
7	61.25	7	94.27	7	112.28	7	120.66	10	138.15
8	62.20	8	94.73	8	112.52	8	120.77	20	138.45
9	63.10	9	95.17	9	112.76	9	120.88	30	138.75
40	64.00	90	95.60	140	113.00	190	121.00	510	139.05
1	64.95	1	96.04	1	113.20	1	121.10	50	139.30
2	65.90	2	96.50	2	113.43	2	121.21	60	139.55
3	66.75	3	96.95	3	113.64	3	121.32	70	139.80
4	67.60	4	97.40	4	113.85	4	121.43	80	140.05
5	68.45	5	97.85	5	114.05	5	121.53	600	140.55
6	69.30	6	98.30	6	114.25	6	121.62	20	140.95
7	70.10	7	98.74	7	114.45	7	121.71	40	141.35
8	70.90	8	99.17	8	114.64	8	121.80	60	141.75
9	71.70	9	99.58	9	114.82	9	121.90	80	142.05
50	72.50	100	100.00	150	115.00	200	122.00	700	142.35

第五章 市街地の価格決定の基準たる一般価値

各法則奥行価格百分率比較表

奥行呎	ソマース <sup>(1)</sup>	修正ソマース <sup>(2)</sup>	ネイル <sup>(3)</sup>	ハーバーエツジャーズ <sup>(4)</sup>	デビーズ <sup>(5)</sup>	バルティモア <sup>(6)</sup>
5	14.35	13.05	17	23.0	12.5	9
10	25.00	23.45	26	32.0	21.8	15
15	33.22	32.50	33	39.0	29.2	21
20	41.00	40.45	39	45.0	35.8	27
25	47.90	47.46	44	50.0	41.5	33
30	54.00	53.71	49	55.0	47.0	38.5
40	64.00	64.16	58	63.0	56.7	49
50	72.50	72.50	67	70.5	65.8	58.5
60	79.50	79.40	74	77.5	73.3	67
70	85.60	85.43	81	83.6	80.5	73.9
75	88.30	88.21	84	86.6	84.1	76.9
80	90.90	90.85	88	89.4	87.5	79.6
90	95.60	95.68	94	95.0	94.1	84.2
100	100.00	100.00	100	100.0	100.0	88
110	104.00	—	—	105.0	106.9	91.1
120	107.50	—	—	109.5	111.1	93.8
125	109.05	—	112	112.6	113.7	95
140	113.00	—	—	118.2	121.2	98.2
150	115.00	—	118	122.4	126.1	100
160	116.80	—	—	126.4	131.1	—
175	119.14	—	122	132.3	138.5	—
180	119.80	—	—	134.2	141.2	—
200	122.00	—	125	141.4	149.0	—

(1) Somers' Cleveland Curve. (2) Somers' Revised. (3) Neill Rule (Hoffman). (4) Harper Edgar London. (5) Davies' Curve N.Y. (6) Baltimore (Standard 150 feet).

第五章 市街地の価格決定の基準たる一般価値



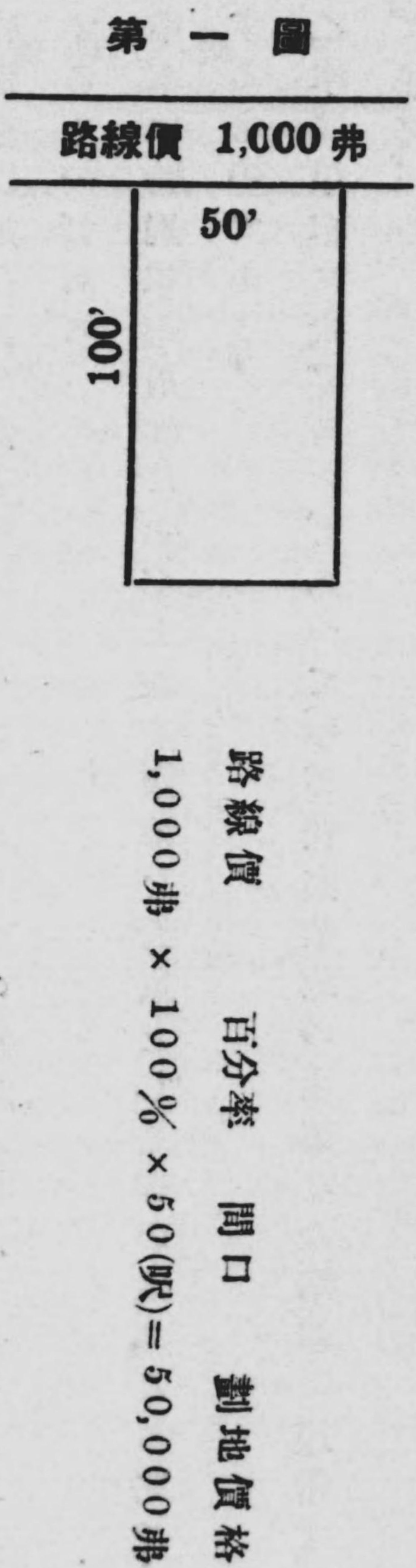
向ドロ、ヒンマンは、其の共著「Urban Land Economics」中に次の如き比較表を擧げてゐる（上掲書五二九頁）。

各法則奥行價格百分率比較表

奥行呎	法則	百分率	間口	割地價格
二五	四三二一	四%	100	100
五〇	ホフマン、 ネイル、 育	四%	100	100
七五	ソマース 法則	四%	100	100
一〇〇	クランド グ	四%	100	100
150	ハーバ イ	五%	100	100
200	マ ン	五%	100	100
250	ヘイ ン	五%	100	100
300	マ ン	五%	100	100
350	マ ン	五%	100	100
400	マ ン	五%	100	100
450	マ ン	五%	100	100
500	マ ン	五%	100	100
550	マ ン	五%	100	100
600	マ ン	五%	100	100
650	マ ン	五%	100	100
700	マ ン	五%	100	100
750	マ ン	五%	100	100
800	マ ン	五%	100	100
850	マ ン	五%	100	100
900	マ ン	五%	100	100
950	マ ン	五%	100	100
1000	マ ン	五%	100	100

クリーヴランド法則に依る中間割地價格の計算。右各表何れに依る場合にて、単一街路に面せる割地の單位路線價を知り各個割地の間口と奥行を測定すれば、簡単に割地の價格を計算することが出来る。例へば第一圖に示せるが如く、路線價一千弗の街路に面せる間口五十呎奥行百呎の割地ありとすれば、其の價格は

次の如き算式に依りて見出される。



我國の奥行價格表に依る中間割地の價格。我國の復興局に於て作製せる奥行價格表は、亞米利加の奥行表とは其の組織を異にしてゐる。亞米利加の奥行表は前述の如く路線境界點より出發して順次其の率を増加し、奥行百呎（例外百五十呎の地點に於て一〇〇%と爲し更に率を増加して行くものとする。之に反して復興局法則は路線境界より奥行五間三十尺の地點を以て一〇〇%と定め、之を分岐點として路線面に向ふに従ひ百分率を増加し、分岐點より反對に裏側に伸長して街路に遠ざかるに従ひ百分率を減少する組織である。故に復興局法則に於ては最



初の奥行一間の百分率は常に一〇〇%を超過してゐる。復興局法則の奥行価格表は奥行一間乃至六十間の割地に對するものである。クリーヴランド法則は七百呎なるを以て之に比すれば復興局曲線は約三百四十尺短い。復興局は東京市の震災焼失地域内に存在する街郭の特質に基き、價格下向の曲線を次の如く特別率・甲率・乙率及び丙率の四種に分類してゐる。全部一様の百分率を使用し得ざるは、地域制並に街郭制(所謂町割)の不規則なるに因り、劃一的に之を定むるときは不公平に陥るからである。

- 一 特別率は最高級の商業地にして、奥行百分率の變動差異最も甚しき地域に適用するものである。
- 二 甲率は特別率適用地に次ぐ上級商業地を對象とし、是等の主要なる路線に適用するものである。
- 三 乙率は甲率に次ぐものであつて、中等級商業地の主要なる路線に適用するものである。
- 四 丙率は其の他の下級商業地住居地及び工業地又は之に準ずべき地域に適用するものである。

復興局奥行價格百分率表

間	特別率	甲率	乙率	丙率	間	特別率	甲率	乙率	丙率
1	144.0	127.6	110.6	104.1	30	1,359.2	1,744.2	2,056.6	2,443.4
2	254.1	233.0	215.7	206.2	1	1,385.1	1,783.3	2,112.2	2,515.3
3	346.6	328.7	315.3	306.2	2	1,411.0	1,828.4	2,167.8	2,587.2
4	427.9	417.3	410.0	404.1	3	1,436.9	1,870.5	2,223.4	2,659.1
5	500.0	500.0	500.0	500.0	4	1,462.8	1,912.6	2,279.0	2,731.0
6	565.0	576.9	585.7	593.7	5	1,488.7	1,954.7	2,334.6	2,802.9
7	623.4	649.0	667.6	685.4	6	1,514.6	1,996.8	2,390.2	2,874.8
8	676.2	716.5	745.8	775.0	7	1,540.5	2,038.9	2,445.8	2,946.7
9	724.9	779.8	820.5	862.5	8	1,566.4	2,081.0	2,501.4	3,018.6
10	769.5	839.5	892.1	948.3	9	1,592.3	2,123.1	2,557.0	3,090.5
1	811.6	895.9	960.7	1,032.5	40	1,618.2	2,165.2	2,612.6	3,162.4
2	851.0	949.9	1,027.1	1,115.1	1	1,644.1	2,207.3	2,668.2	3,234.3
3	888.5	1,002.0	1,091.3	1,196.1	2	1,670.0	2,249.4	2,723.8	3,306.2
4	923.9	1,052.1	1,153.7	1,275.6	3	1,695.9	2,291.5	2,779.4	3,378.1
5	957.3	1,100.8	1,214.4	1,353.6	4	1,721.8	2,333.6	2,835.0	3,450.0
6	988.7	1,147.9	1,273.6	1,430.2	5	1,747.7	2,375.7	2,890.6	3,521.9
7	1,018.7	1,193.5	1,331.7	1,505.4	6	1,773.6	2,417.8	2,946.2	3,593.8
8	1,047.2	1,238.0	1,388.8	1,579.4	7	1,799.5	2,459.9	3,001.8	3,665.7
9	1,074.3	1,281.1	1,445.0	1,652.5	8	1,825.4	2,502.0	3,057.4	3,737.6
20	1,100.2	1,323.2	1,500.6	1,724.4	9	1,851.3	2,544.1	3,113.0	3,809.5
1	1,126.1	1,365.3	1,556.2	1,796.3	50	1,877.2	2,583.2	3,168.6	3,881.4
2	1,152.0	1,407.4	1,611.8	1,868.2	1	1,903.1	2,628.3	3,224.2	3,953.3
3	1,177.9	1,449.5	1,667.4	1,940.1	2	1,929.0	2,670.4	3,279.8	4,025.2
4	1,203.8	1,491.6	1,723.0	2,012.0	3	1,954.9	2,712.5	3,335.4	4,097.1
5	1,229.7	1,533.7	1,778.6	2,083.9	4	1,980.8	2,754.6	3,391.0	4,169.0
6	1,255.6	1,575.8	1,834.2	2,155.8	5	2,006.7	2,796.7	3,446.6	4,240.9
7	1,281.5	1,617.9	1,889.8	2,227.7	6	2,032.6	2,838.8	3,502.2	4,312.8
8	1,307.4	1,660.0	1,945.4	2,299.6	7	2,058.5	2,880.9	3,557.8	4,384.7
9	1,333.3	1,702.1	2,001.0	2,371.5	8	2,084.4	2,923.0	3,613.4	4,456.6
30	1,359.2	1,744.2	2,056.6	2,443.4	9	2,110.3	2,965.1	3,669.0	4,528.5
					60	2,136.2	3,007.2	3,724.6	4,600.4



するものである。

右百分率の差異の比較を表示すれば次の如くである。

特別率	第一番目の五間	第二番目の五間	第三番目の五間
特別率	50%	50%	50%
甲 率	500 @ 100	269.5% @ 59.9%	287.8% @ 37.5%
乙 率	500 @ 100	395.5 @ 67.9	263.3 @ 52.6
丙 率	500 @ 100	392.1 @ 64.2	333.3 @ 64.4
		483.3 @ 89.6	405.3 @ 81.6

復興局法則に依る中間割地価格の計算。復興局法則に依れば第二圖に示すが如き割地の価格は左の如き算式に依りて求められる。

第二圖 特別率の適用



路線價指數 百分率 間口 割地價格指數  
 $500個 \times 769.5\% \times 10(間) = 38,475個$   
 路線價指數一個を假りに一圓と定むれば路線價指數五百個は五百圓に該當するから此の割地の價格は三萬八千四百七十五圓となる。之を甲率を以

て計算すれば四萬一千九百七十五圓となる。同一面積同一單位の路線價を基礎とする場合に於ても之に適用する奥行價格百分率に差異あるに於ては之に據りて算出せらるる内部の價格に差異を生ずることは自明である。各法則に依る百分率の差異を擧ぐれば次の如くである(五)(六)。

奥行 呎	ホフマン・ネイル	クリーヴランド	マーティン	復興局
二五呎迄	4%	4.7%	4.2%	4%
二六呎より	3%	3.5%	3.1%	3%
五〇呎迄	23%	24.6%	23.5%	23%
五一呎より	17%	15.8%	17.5%	17%
七五呎迄	27%	26.8%	27.6%	27%
七六呎より	26%	25.5%	27.6%	26%
一〇〇呎迄	100%	100%	100%	100%
一〇〇呎より	100%	100%	100%	100%

(五) 右表は百呎一〇〇%を總體價格とし、百呎に至るまでの各段階の總體價格に對する百分率を表はしたものである。

(六) 復興局法則は間を以て表はせる故、之を呎に換算して其の割合を算出した。便宜上尺を呎と同様に看做してある。



右表に従ひ復興局の特別率を基準として他の百分率と比較するに、ホフマン・ネイル法則は第一段階即ち最初の二十五呎迄は、復興局の百分率と略同率である。尙第三段階に於ても略同率なるも、第二段階に於ては二%丈け價格少く、第四段階に於ては約二・二%丈け多い。又クリッヴランド法則は第一段階に於て四・三%丈け價格多きも、以下各段階は何れも復興局特別率に比し其の價格が低い。マーティン法則は第一段階に於て九・三%丈け價格少く、第二段階にては二%尙少く、第三段階と第四段階の百分率の差異はマーティン法則に於ては一・二%なるに、復興局特別率は三・八%にして、マーティン法則は五十一呎よりは其の價格割合稍平均的なるを見る。

復興局甲率の百分率は、二十五呎の第一段階に於てはホフマン・ネイル法則に比し七・四%、クリッヴランド法則に比し一・三%丈け其の價格少きも、二十六呎より百呎に至る各段階の百分率は、復興局甲率の方其の價格割合多きを見る。尙マーティン法則は二十五呎迄は反對に復興局甲率より二・二%少きも、第二段階に於ては三%少く第四段階に於ては三%多い。要するに街路面近接部分の價格割合を

高く見積るほど、奥深き部分の價格の割合は低くなる。即ちクリッヴランド法則は二十五呎迄の段階に於ては、各法則中最高にて四七・九%なるも、七十六呎より百呎迄は最低率にて一・七%の割合である。之に反して復興局丙率は二十五呎迄は二八・三%にして、各法則中最低割合なるも、七十六呎より百呎迄は二・一・九三%にして、各法則中最高の百分率を示してゐる。

**亞米利加の角割地價格表に依る角割地の價格。**角割地の價格は奥行價格表及び角割地價格表に依り計算することが出来る。角割地價格表(Corner lot value table)とは街角の影響に因る價格の増加を百分率を以て表現せるものを謂ふ。前論奥行價格表は割地(又は街郭と云ふてもよい)の基礎價格を表はせるものであり、角割地價格表は其の割地の特に有する單一なる個別的附加價格を表はせるものである。角割地が何故に中間割地よりも比較的多くの價格を有するかと云ふ根本的理由は、既に第二章中市街地の絶對的特質に論述せる通りなるが、商業地域殊に小賣商店地に於ける割地にして、二若くは三以上の街路の交叉せる場所又は其の近接地に存在する場合は、二若くは三以上の街路の影響を受ける。此の街角影響は街角



より何れの方向にも擴がり、一定距離に達するに及びて消滅する。換言すれば街角の影響に對應して増加して行く中間劃地の價格は、街角より遠ざかるに伴ひて減少し遂に消滅するものであると云ふことは一般公知の事實である。故に此の影響の消滅地點までの範圍内の地點ならば、如何なる地點に於ても街角影響の擴がりは、角劃地を構成せる二つの街路の單位路線價の綜合的效果に直接の關係を有するものである。此の角劃地の價格は其の奥行に依りて異なり、奥行が深ければ深きほど附加價格は多く浅ければ浅きほど少い。又其の幅に依りても異なり其の増加割合は劃地が狭きほど増加し廣くなるほど減少し、且つ側方單位路線價の増加と共に増加するものである(ザンガール一八九頁參照)。此の如き理論と事實とに基きて創造されたものが所謂角劃地價格表である。

之に關しザンガールは次の如く説明してゐる。即ち亞米利加に於ても角劃地の評價は餘り發達してゐない。多くの不動産専門家は角劃地の價值を定むるに當り、今尙中間劃地の價值に二〇%を加へてゐる。然し乍ら角劃地の附加價格は其の奥行・間口及び側方街路の相關的價格等に依らなければならぬから、角劃地の

價格は中間劃地の價格に二〇%を附加したるものであると云ふが如き、粗笨なる方法は非科學的にして不穩當なるものである。所謂 New York Playdell rule は、表通り單位路線價に其の一五%と、側方單位路線價の五〇%とを加へたものを角劃地影響として加算してゐる。ジャーシー市に於ては、一律に三三・三三%を加算し、パツファロー市に於ては其の大きさ及び側方路線價に關係なく、百平方呎の角劃地に僅か一二%を附加するやうに思はれる。ミルウォォーキー市に於ては、改良住居地に關して七呎半を角劃地の全奥行に對する角劃地影響として其の劃地の間口に加へてゐる。故に此の方法は三十呎の劃地に對しては二五%、五十呎の劃地に對しては一五%の價格の附加を意味する。パルティモニア法則は、角劃地を一つは表通りへ一つは横通りへ面した二つの劃地と考へ、此の二つの價格の附加は一流小賣商店地の最低價格を示すものとしてゐる。或る西部都市に於ける卓越せる評價人は、五つの異なる種類の土地に對して五つの異なる角劃地價格表を使用し、且つ同時に前面道路の計算に於ても各個街路附近の特徴に對應して、異なる奥行價格表を使用してゐる。然し此の法則は常に使用するに混雜であり誤謬



を生じ易きのみならず、又實行も不可能である(ザンガール一四一―一七頁)。獨逸のシュナーベルは、普通の状態の下に在りては、商業地に在る角割地は同じ大きさの街路に面する他の土地が有するよりも、五〇%の餘剰価値を有つと云ふてゐる(Schnabel, a. a. O. S. 14)。

クリーヴランド市の角割地評價方法は簡單であつて、角割地は二つの割地と看做される。即ち一つは表通りに面し他の一つは横通りに面してゐる場合には、前者の奥行は後者の間口であり後者の奥行は前者の間口となる。此の法則に依れば雙方共百呎に適用せられ、其の超過部分は總て中間割地として計算されるのであるが、ザンガールに依りて幾分修正せられてゐる。即ち次頁所載ザンガール角割地價格表はソマース奥行價格表と共に、クリーヴランド市に於て使用せられてゐる。

ザンガールに従へば四百六十四頁の平均角割地價格表は、種種なる方法と種種なる路線關係とを基礎として計算せられたものであつて、實價に近きものである(以下四七八頁半迄の記述はザンガールに據る)。今此處に百平方呎の角割地があり、表通り

ザンガール角割地價格百分率表  
(表通りに面する横通りの奥行に對して)

呎	百分率	呎	百分率	呎	百分率	呎	百分率	呎	百分率
		20	40.0	40	58.0	60	66.0	80	70.0
1	3.3	1	41.3	1	58.6	1	66.2	1	70.1
2	6.4	2	42.6	2	59.2	2	66.4	2	70.2
3	9.5	3	43.8	3	59.7	3	66.6	3	70.3
4	12.5	4	44.9	4	60.2	4	66.8	4	70.4
5	15.0	5	46.0	5	60.7	5	67.0	5	70.5
6	17.3	6	47.0	6	61.2	6	67.2	6	70.6
7	19.5	7	48.0	7	61.7	7	67.4	7	70.7
8	21.5	8	49.0	8	62.2	8	67.6	8	70.8
9	23.3	9	50.0	9	62.6	9	67.8	9	70.9
10	25.0	30	51.0	50	63.0	70	68.0	90	71.0
1	26.7	1	51.9	1	63.3	1	68.2	1	71.1
2	28.4	2	52.8	2	63.6	2	68.4	2	71.2
3	30.0	3	53.6	3	63.9	3	68.6	3	71.3
4	31.6	4	54.3	4	64.2	4	68.8	4	71.4
5	33.0	5	55.0	5	64.5	5	69.0	5	71.5
6	34.4	6	55.6	6	64.8	6	69.2	6	71.6
7	35.8	7	56.2	7	65.1	7	69.4	7	71.7
8	37.2	8	56.8	8	65.4	8	69.6	8	71.8
9	38.6	9	57.4	9	65.7	9	69.8	9	71.9
20	40.0	40	58.0	60	66.0	80	70.0	100	72.0



平均角割地価格百分率表

(百平方呎割地の比較)

単位路 線	中間割 地	ザン角 割地	ソ角 割地	パモ割 地	平地 均角 割
7-1	100%	110.3%	110.52%	115. %	111.94%
6-1	100	112.	110.88	116.7	113.19
5-1	100	114.4	111.89	120.	115.43
4-1	100	118.	113.17	125.08	118.75
3-1	100	124.	115.45	133.3	124.25
2-1	100	136.	121.32	150.	135.77
1-1	100	172.	150.00	200.	174.00

第一欄の「單位路線価格」は、表通り單位と横通り單位との価格間の關係を示すものである。例へば第一欄の七—一とは本通りが七百弗、横通りが百弗と云ふ意味である。故に此の標準は亦三千五百弗對五百弗、千七百五十弗對二百五十弗等と云ふが如くに、他の同價關係にも當嵌めて行くことが出来る。

第二欄の「中間割地価格」なるものは、價格の根底として且つ其の他比較の基礎として使用せらるるものであつて、何等街角の影響を被らざる奥行百呎の内部割地である。

第三欄以下は中間割地價格に基きて、創造したる角割地價格の百分率を示したものである。

角割地價格百分率表

(間口五十呎奥行百呎の割地)

單位路 線價格	中間割 地價格	ザン角 割地價格	ソマース 割地價格	バルテイモ ア角割地 價格	平均角割 地價格
7-1	100%	118%	118.35%	120.71%	119.02%
6-1	100	121.	118.79	124.14	121.31
5-1	100	125.2	121.45	128.95	125.20
4-1	100	131.5	123.75	136.23	130.39
3-1	100	142.	129.22	148.33	139.85
2-1	100	163.	138.07	172.45	158.50
1-1	100	226.	190.07	244.98	213.35

の路線價は横通りの路線價の四倍に達せるものとし、中間割地を一〇〇%と假定すれば、此の角割地價格の百分率はザンガル法則に従へば一八%となり、ソマースにては一三・一七%、バルテイモアにては一五・〇八%となり、右の三者の平均は一八・七五%である。右は前述せる二〇%を加算せんとする古き方法と殆ど一致するものであるが、之は間口百呎にして横通りの路線價が、表通り路線價の四分の一なる場合の角割地にのみ適用されるものであるから、單位路線價の比率の異なるに従ひ多少差異を生ずることに注意を要する。

上表は五十呎の間口を有する角割地に對し、種なる方法を以て計算せられた比較表である。

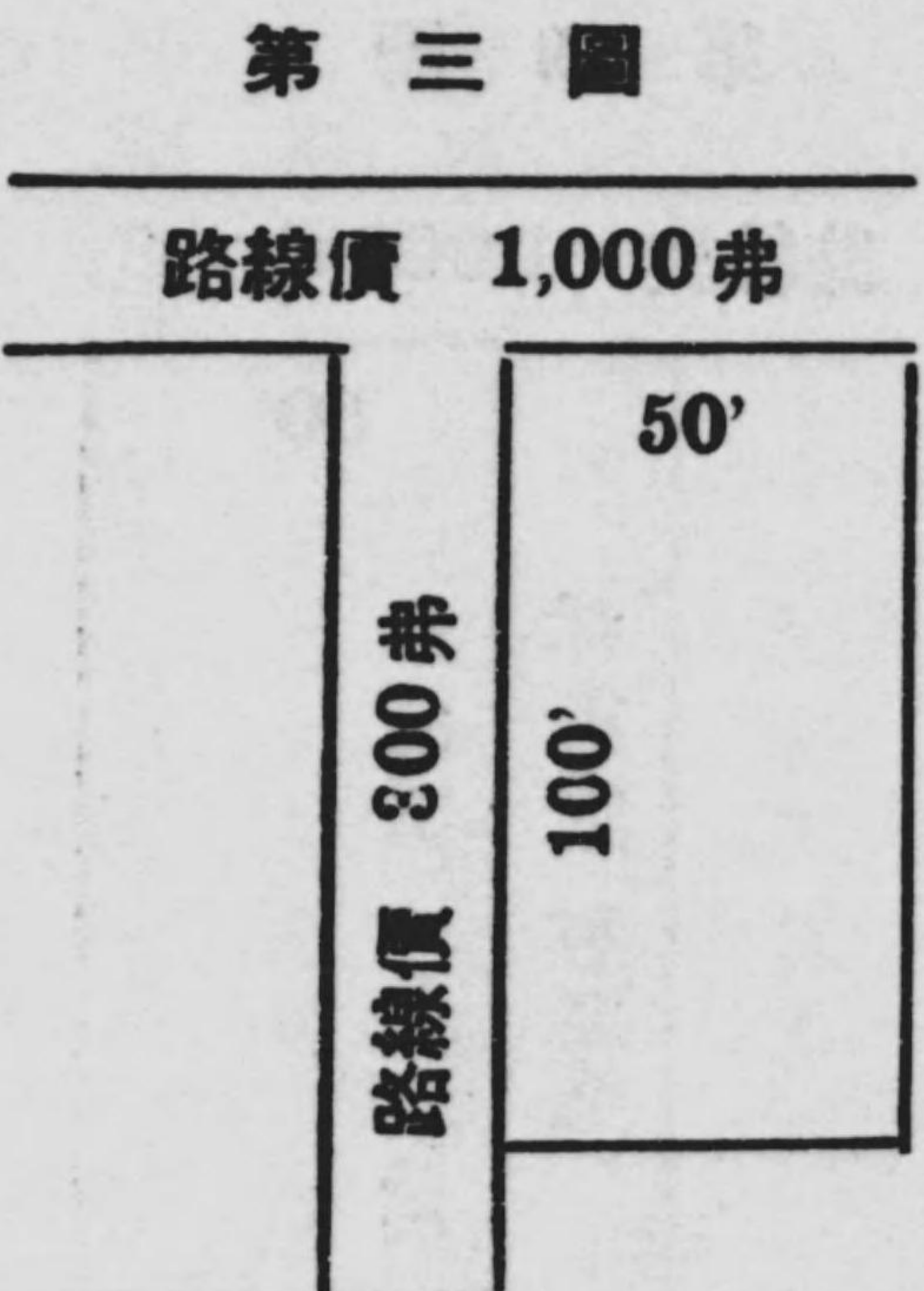


間口五十呎・奥行百呎の角割地價格を求める爲めに、街角より少くとも百呎の所に在る中間割地の價格が一〇〇%であるとする。若しも單位路線價が表通り五百弗・横通り百弗であると云ふ關係を有つ(即ち本表五―一の關係に立つ場合には、ザンガールに據れば其の價格は一二五・二%となり、ソマースにては一二一・四五%となり、バルテイモアにては一二八・九五%である。即ちソマースに據る角割地價格は中間割地價格よりも約二一%多く、ザンガールにては二五%、バルテイモアにては二八%丈け多い。即ち之に依りて右三者の法則に従ひて計算したる角割地價格には餘り差異なきこと、換言すれば何れも大同小異なることを知るのである。

ザンガール角割地價格表に依る角割地價格の計算。

一 上級商業地の角割地(七)。

(七) 上級商業地域とは路線價二百弗以上の商業地を謂ふ。



第三圖に示すが如く、奥行百呎の標準割地にして其の單位路線價は表通り一千弗・横通り三百弗とし、間口五十呎と假定すれば、此の角割地の價格は次の如き算式に依りて見出される。

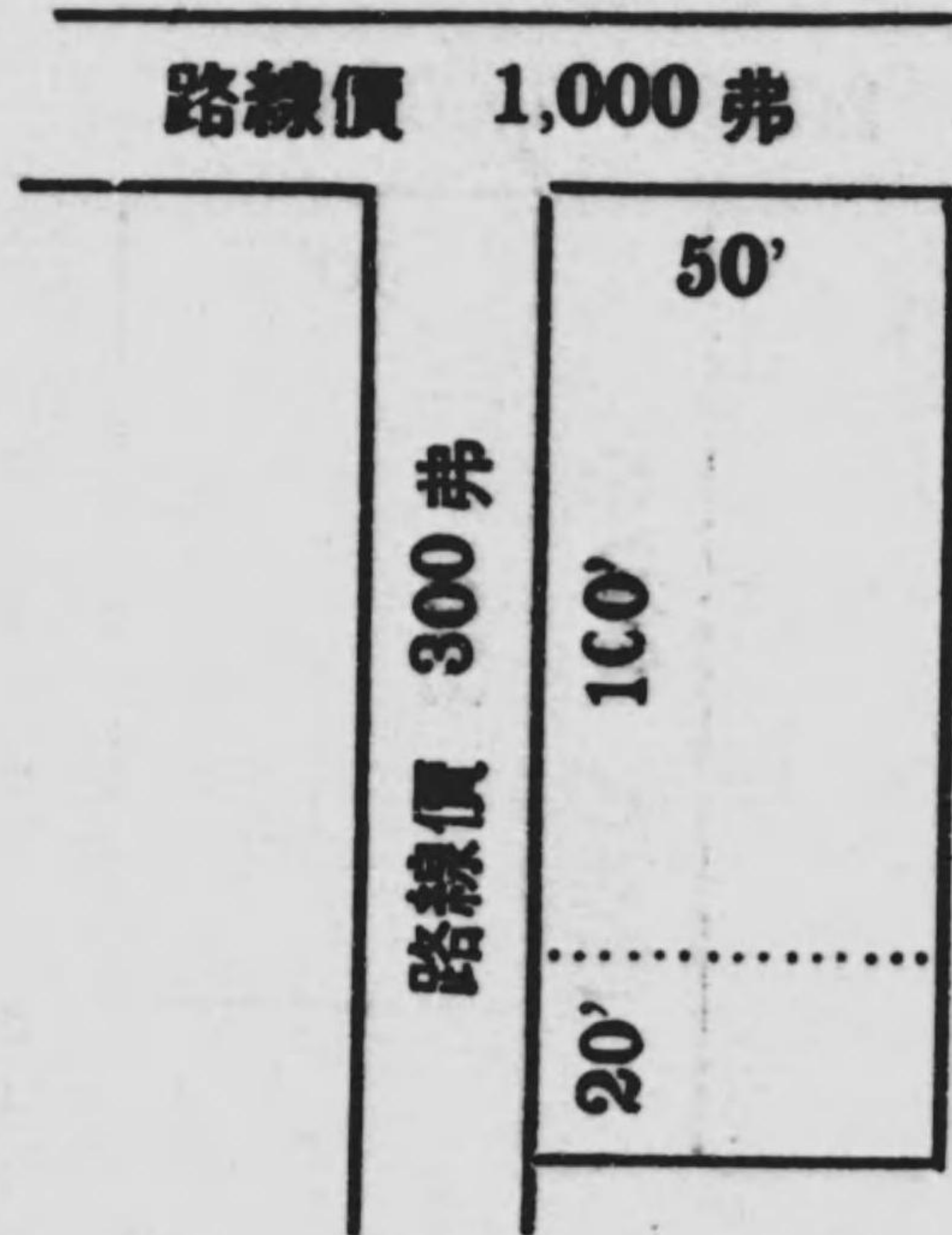
路線價	百分率	間口	正面路線價格に依る	街角影響價格
表通り 1,000 弗	× 100%	× 50(呎)	= 50,000 弗	
横通り 300 弗	× 63%	× 100(呎)	= 18,900 弗	
計				68,900 弗 角割地價格



即ち此の角割地の価格は六萬八千九百弗である。

又第四圖の如く表通り即ち高價街路に面して、奥行が百呎以上の長さを有するときは、百呎までは高價街路の街角影響を受くるものとして計算し、百呎以上の端數部分は、横通りの低き路線價の街路に面する割地として、其の価格を計算するのである。

第四圖



路線價	百分率	間口	
300 弗	$\times 72.5\%$	$\times 20$ (呎)	= 4,350 弗
第三圖割地價格			68,900 弗
計			73,250 弗

即ち此の角割地の価格は七萬三千二百五十弗である。

二 住居地の角割地。クリーヴランド法則に依るときは、住居地域に屬する角割地には何等附加價格を加算してゐない。

三 半商業地の角割地。市街鐵道の敷設せられてゐる街路は、總て住居地より商

業地に變化して行く性質を有するものであるから、街角の影響を受くるものとして加算するのである。然し乍ら單位路線價五十弗未満の街路に當る角割地に在りては、此の街角の影響を計算に入れず、別に表通りより奥行百呎までは表通りの路線價に依り計算し、百呎以上の超過部分は横通りに面するものとして、夫夫ソマース法則に依り其の價格を計算するものとしてゐる。尤も此の場合にても、奥行百呎を超過する部分を横通りに面する表地と看做して計算する結果、奥行百五十呎の角割地の價格は、同面積の中間割地に比して一般に約二〇%の増價を見ることがとなる。路線價五十弗未満の半商業地に於ては、便宜上其の角割地のみを（角割地の隣に及ぼさず）間口の廣さに關係なく右の如くに計算するのである。

四 中級商業地の角割地。單位路線價二百弗以上を有する上級商業地の角割地は、總て既述の法則に依り街角の影響を全部見込みて計算すべきものであるが、路線價五十弗以上二百弗未満の中級商業地の角割地に對しては、次表の如き價格増加を爲すものとする。

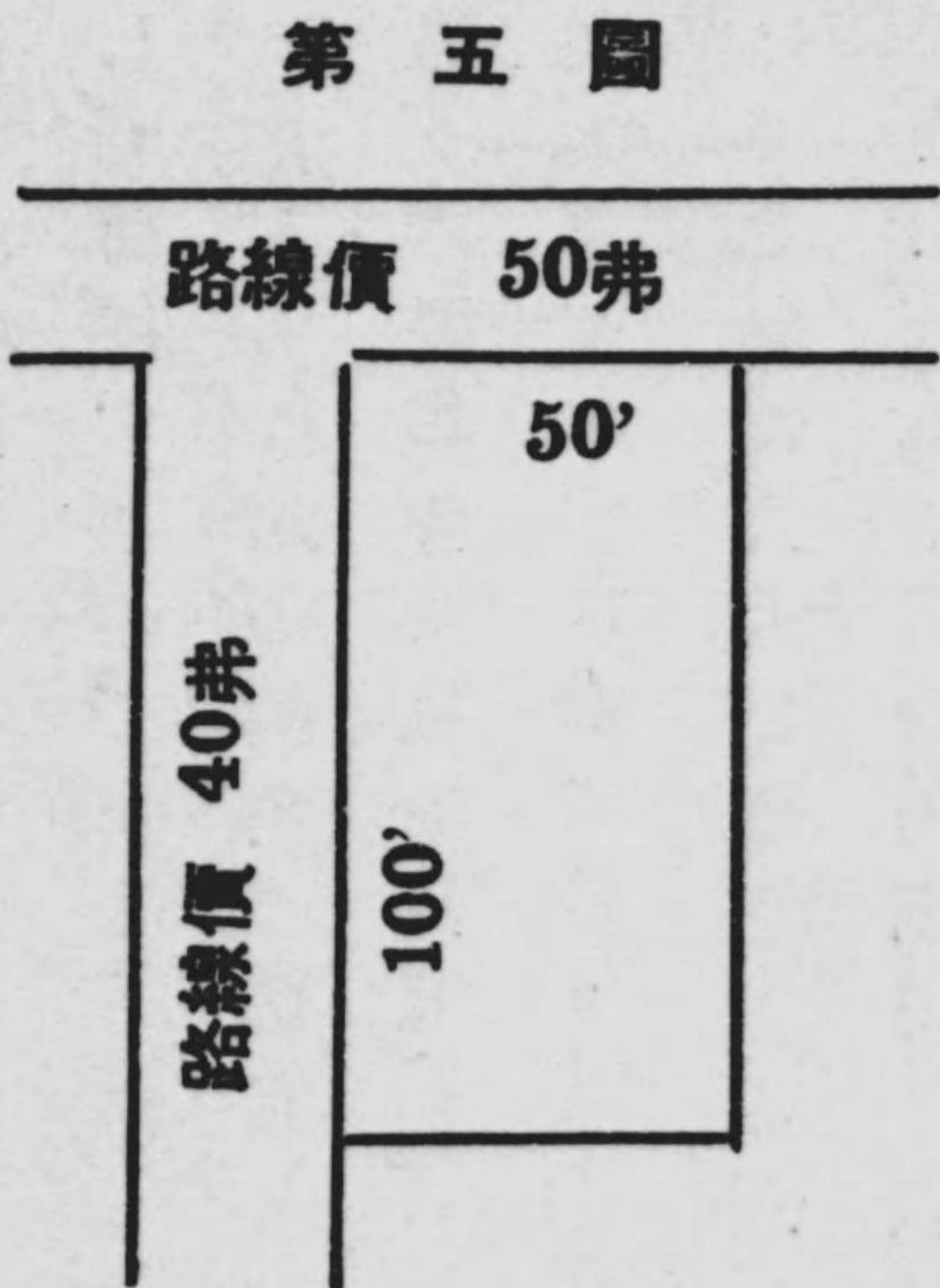


街角影響加算表

(表通りの路線價200弗未滿の角劃地に對する價格)

路線價下の如くなるときは	街角の影響を下の如く加算する
50—59弗	25%
60—69	30
70—79	35
80—89	40
90—99	45
100—109	50
110—119	55
120—129	60
130—139	65
140—149	70
150—159	75
160—169	80
170—179	85
180—189	90
190—199	95
200 以上	100

第五圖の如き間口五十呎奥行百呎の角劃地の價格は次の如くにして算出せられる。



路線價	百分率	間口	百分率	
50弗	× 100%	50(呎)		= 2,500弗
40弗	× 63% (ザンガール表に據る)	× 100(呎)	× 25%	= 630弗
				計 3,130弗
				正面路線價格に依る價格
				街角影響價格

五 街角隣接劃地。街角に在る土地が二個の劃地に分割されてゐる場合に、其の第二地即ち第一の角劃地に隣接せる劃地が街角より百呎以内なるときは、其の第二地は(100×100)呎と實際角劃地との間の差異に等しき百分率を以て計算せらるべきものとする。其の割合は次表の如くである。

次表に掲ぐる單位路線價の比は、如何なる場合にも利用することが出来る。例へば表通りの價格を二千弗、横通りの價格を四百弗とすれば五對一であるから、次表中の五百弗と百弗との比に相當する。又表通りを一千五百弗、横通りの價格を五百弗と假定すれば其の比は三對一となるが故に、次表中三百弗と百弗との比に相當するものとして計算することが出来る。



単位路線 價の比	表 通 り			
	50'	50'	50'	
800—100	115.75%	102.25%	100%	
700—100	118.00	102.57		
600—100	121.00	103.00		
550—100	122.90	103.27		
500—100	125.20	103.60		
450—100	128.00	104.00		
400—100	131.50	104.50		
350—100	136.00	105.14		
300—100	142.00	106.00		
250—100	150.40	107.20		
200—100	163.00	109.00		
150—100	184.00	112.00		
100—100	226.00	118.00		
表通 横通	角割地	第二地		第三地

我國の角割地價格表に依る角割地の價格。我國の復興局に於て作製せる角割地價格表は、側方路線影響百分率表と稱へてゐる。角割地の價格は正面路線價に依る價格に横通りの路線價に本表の百分率を乗じたるものを加へて計算するのである。此の百分率は次の三種に分類してゐる。

特別率 奥行價格表の特別率を適用すべき側方街路の路線價に適用するも

のである。

甲 率 奥行價格表の甲率を適用すべき側方街路の路線價に適用するものである。

乙 率 奥行價格表の乙率を適用すべき側方街路の路線價に適用するものである。

復興局法則側方路線影響百分率表は次の如くである。

側方路線影響百分率表

間數	特別率	甲 率	乙 率
1	144.0%	100.0%	50.0%
2	240.1	168.8	88.8
3	311.2	223.9	116.5
4	366.7	269.0	134.4
5	407.5	305.9	142.8
6	440.0	334.7	151.2
7	462.9	356.7	159.6
8	478.1	372.2	168.0
9	487.4	381.8	176.4
10	491.0	386.4	184.8
11	494.6	391.0	—
12	498.2	395.6	—
13	501.8	400.2	—
14	505.4	404.8	—
15	509.0	409.4	—



復興局角割地価格表に依る角割地価格の計算。右は前例に準じ計算し得べきものであるから、其の算式算例は省略する。

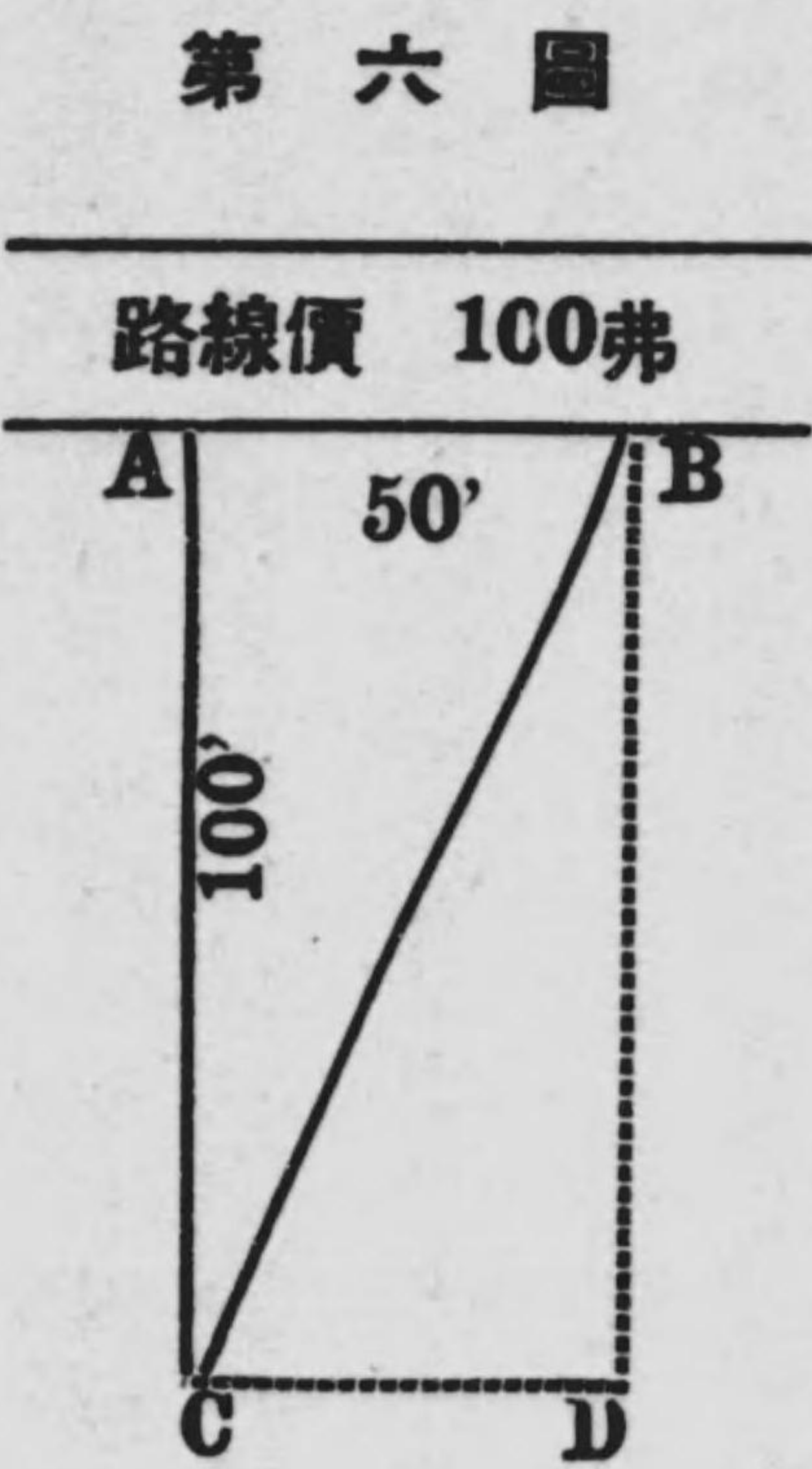
其の他の價格表に依る其の他の割地の價格。此の他、割地の形狀に因り種種なる評價方法が行はれてゐる。即ち(イ)三角割地、(ロ)不整形割地、(ハ)三角形矩形及び平行四邊形に分解することを得ざる割地、(ニ)路地に沿ふ割地、(ホ)三方街路に面する角割地、(ヘ)二街路に狭まれたる三角割地等に對する評價方法が存するも、何れも計算上の技術に屬し、前掲奥行價格表及び角割地價格表の百分率を使用して計算し得べきものであるから省略する。但し三角割地の計算に就ては、計算の便宜上別に三角割地の百分率を要するが故に之を記述して置かなければならぬ。即ち評價せんとする割地が三角地なるときは、之を一定の間口と奥行とを有する矩形のものとして其の價格を算出し、三角形の底邊が街路に面せるときは、次の如き百分率を使用して計算するのである。此の百分率は三角形の高さ(奥行)が、何呎なるかに依りて夫々異なるものである(ザンガール一三二頁(八))。

三角割地價格計算表

三角形の高さ(奥行)の如くなるときは	矩形割地價格に對して割合を探る
10呎	50.0%
20	55.5
30	58.0
40	59.0
50	60.0
60	61.0
70	62.0
80	63.0
90	64.0
100	65.0
110	66.0
120	67.0
130	68.0
140	69.0
150	70.0
200	73.5
250	77.5
300	79.0
350	80.0
400	81.0
405	82.0
500	83.0
550	84.0
600	85.0

(八) 右表の百分率は、單にソマース表を種種なる標準に當嵌めたる便表に過ぎない(ザンガール一三三頁)。

第六圖に示すが如く、三角形の底邊が單位路線價百弗の街路に沿ひ、其の長さA・Bを五十呎とし、三角形の高さACを百呎とする場合には、矩形地ABDCの價格は  $100\text{弗} \times 100\% \times 50(\text{呎}) = 5,000\text{弗}$  である。



依つて三角形の高さACの百分率は右表に依れば六五%なるが故に、此の三角割地のABCの價格は三千二百五十弗となる。之に反して三角形の頂點が街路に面せる場合にも、ABDCの矩形地の價格は



矢張五千弗である。然し其の底邊が街路に面せるときは之に相當する百分率は六五%なるも、此の場合には三角形の頂點が街路に面してゐるのであるから其の價格は  $100\% - 65\% = 35\%$  にして、此の三角劃地の價格は五千弗の三五%、即ち一千七百五十弗となる。

我國の復興局法則三角形遞減百分率表は次表の如くである。

三角形遞減百分率表

間	特別率	甲率	乙率	丙率
1	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%
2	53.3	52.3	50.6	50.2
3	54.9	53.2	51.1	50.4
4	56.0	53.7	51.6	50.6
5	56.9	54.2	52.0	50.8
6	57.6	54.7	52.4	51.0
7	58.4	55.2	52.8	51.2
8	59.1	55.6	53.2	51.4
9	59.7	56.1	53.6	51.6
10	60.3	56.5	53.9	51.7
1	60.9	56.9	54.3	51.9
2	61.3	57.3	54.6	52.1
3	61.8	57.6	54.9	52.2
4	62.1	57.9	55.2	52.4
5	62.5	58.2	55.4	52.5
6	62.9	58.4	55.6	52.7
7	63.2	58.7	55.8	52.9
8	63.6	58.9	56.0	53.0
9	63.9	59.1	56.1	53.1
20	64.2	59.2	56.3	53.3

路線價評價法の得失。路線價に依る評價法の特徴は、正確なる科學即ち數學に基礎を置く點に在る。故に客觀的事實に基く評價人の主觀的判斷に因る評價よ

りも信頼するに足ることに異論はない。然し乍ら此の評價方法の數學的局面を構成する基礎は、矢張客觀的事實に基く主觀的判斷に因るの他はない。先づ第一に單位路線價を各個街路別に測定するに當りては之を數學的に計算することは出来ない。依然として其の本質は主觀的判斷である。唯客觀的事象及び各個人の主觀的判斷を多量に蒐集して、比較検討し適度に之を決定し得るに過ぎない。又奥行價格表及び角劃地價格表の如きも、矢張一般的經驗を創案者の主觀的判斷に基きて法則化せるものに過ぎない。故に是等の單位路線價と其の百分率とを材料と爲せる計算の技術的方式が如何に數學的なりと云ふも、之を以て直に計算せられたる劃地價格も亦數學的に正確なるものであると斷ずることは決して妥當でない。單位路線價は人人の知識と經驗とを多量に蒐集することに因りて、殆ど完璧に近きものを得られるであらう。然し乍ら奥行價格表及び角劃地價格表に至りては、其の完璧を期待することは至難の業である。何となれば、個個に特色を具備せる劃地を一律に規制し得べき百分率を見出すことは恐らく不可能ならんと思はれるからである。假りに各創案者の百分率を平均して其の一致點を見



出しても、其の根底に誤謬あらば單に誤謬の上に誤謬を重ねるに過ぎずして、何等之に依りて確實性を生ずるものではない。世界各國中最も科學的土地評價法の發達せる亞米利加に於て、今日尙各都市に共通に使用せらるる統一的奥行價格表なきは之が爲めである。然し乍ら之を以て輕輕に此の評價法の眞價を疑ふことも亦決して妥當でない。亞米利加に於ては多年の經驗と知識との鍛練を経て漸次完成せられつつある。故に其の完成を看るに至らば、路線價に依る評價法は土地の課税標準價格を決定し、且つ客觀的取得價值及び客觀的收益價值と照合して之を批判するに最も有力なる資料となるに相違ない。即ち亞米利加に於ても、此の路線價に依る評價法は土地價格の比較照合及び土地のみに課する公課の割當に限り、之を使用することに制限されてゐるが如くである(九)。蓋し市街地の價格の本體は既に屢論じたるが如く將來に期待せられたる收益なるに、此の評價法は何等劃地の收益に基礎を置くものに非ざるが故に土地價格の本質的根據に缺ぐる所あるに因る。之に反して課税標準價格は其の定め方に依りては負擔の公平の期せらるる限り、必ずしも直接土地の收益に基礎づけられることを要しない

からである。

(九) Standard of Practice for Realtor, Appraisers and Appraisal Committees of Real Estate Boards, 1929.

Art.10.

我國に於ては既論の如く、復興局に於てクリッヴランド法則を基範として奥行價格表及び角劃地價格表等を作製し、之を東京市の震災地域に適用せるも本表は未だ完成されたものではない。然し東京市のみならず其の他の都市に於ても、區劃整理の完成し街郭の整頓された地域に對しては、此の路線價評價法を適用することが出来る。故に此の復興局法則を基礎と爲し、今後の經驗と知識とを以て之を検討考覈して更に其の完璧を期すると共に、之を他都市に應用することを企圖せねばならぬ。然し乍ら現状に於ては、復興局法則は未だ一般の使用に供するに至らず、其の他の都市に於ても未だ路線價並に奥行價格表及び角劃地價格表を作製せるものなきが故に、現在に於ける最善なる評價方法としては、客觀的收益價值を根基と爲し、之に客觀的取得價值を照合検討して一般價值を査定する外に途は



なり。

## 第六章 市街地の一般價值と價格

一般價值と價格。市街地の一般價值に就ては既に詳論せる所の如くであるが、此の一般價值は直接人人の交易に移して經驗せらるべきものでなければならぬ。従つて人人の生活經驗の外に超越して單に觀念的のみ存在を許されるものもなく、又漠然たる豫定價格若くは單純なる見積價格でもない。一般價值は當に在るべき價值、在らねばならぬ價值であると同時に現に在る價值であり、未來にも存する永續的價值であり、交易に於て他の一定數量の財貨と交換せらるべき力を有する價值である。故に此の一般價值は財政經濟上一切の價格を定むる場合の普遍的基準と爲るべきものである。若しも交易上自由競争が適切に行はるるに於ては、一般價值以上に上騰せる市場價格を引下げ、又は下落せる市場價格を引上げて常に此の一般價值に接近せんとする作用が働かねばならぬ。然るに社會上現實の事象として表はれて來る市場價格は、此の一般價值と一致するものもあり一致せざるものもあり、寧ろ其の一致せざるものが多い。此の如きは今日一般價



値評價に關する智識經驗の普及せざるが爲めに之が測定の困難なると同時に、交易に於ては賣手買手の主觀的評價並に其の經濟的給付能力に因りて、其の價格の大きさが定まるのであるが、殊に代替性なき土地建物の評價に當りては特殊なる心理的要素が介入して一般價值を離れしむるからである。此のことも既に屢論述したるが故に繰返す要はない。

**土地建物價格の動搖性。**市街地の土地建物の價格は、決して時間的過程に於て常に靜止・固定の状態に在るものではない。既論の如き價格構成に影響を及ぼす諸要素の發生・變動に因り絶えず増減して止まざるものである。故に或時期に於て一度決定せられた價格は心ずしも將來の各時期に於て妥當性を有するものではない。従つて將來其の土地建物の價格を知る必要ある場合には、其の都度再評價して之を決定しなければならぬ。

**評價法則。**此の再評價を爲すに當りては、先づ間接評價法に則り、實際收益價格を客觀的標準の下に検討して客觀的収益價值を査定し、次に直接評價法に則り、實際賣買價格若くは生産費を客觀的標準の下に検討して所謂客觀的取得價值を查

定し、更に路線價評價法に依る數學的方法をも用ひて劃地價格を計算し、最後に此の三者を比較検討して適當なる一般價值を決定すべきものである。此の場合に客觀的収益價值を主たる基準と爲すを要することも亦既論の通りである。此の如くにして得たる再評價の一般價值は、再び財政經濟上一切の價格を定むる基準となる。故に人人は此の基準に依りて日常生活の取引を決し、賣買價格其の他の價格を決定せねばならぬ。然るに此の場合に成立する價格は、再び前論の如き事由に因り一般價值と一致するものもあり然らざるものもある。斯くて亦其の後の時間的過程に於て必要ある毎に、再三再四同様なることが反覆實現せられつつ無限に發展して行く。之と同時に人人は同一性ある同種同類の土地建物價格を相互關聯的に比較し合ふが故に、甲の價格は乙丙價格評價の基準となり、乙丙は亦戊己の價格評價の基準となる等、空間的にも其の同一性の保障せらるる限り相影響し合ひて擴大して行く。此の如くにして又新に取引された價格は、應て相次で生ずる價格測定の基準となる等、相互的に因となり果となり、果は再び因となりて影響し合ふてゐる。是等の關係を綜合して觀察すれば、互に空間的に相關聯し、時



間的に相連続し、同時に因果的に相結合しつつ無終の過程を進み行くのである。

### 市街地価格論終



# 事項索引

事項索引

## あ

空地……………〔16〕・〔197—〕  
 空家……………〔193—〕・〔328〕  
 アパートメントハウス……………  
 ……………〔178〕・〔180—〕  
 亞米利加……………  
 —鑑定會社……………〔226—〕  
 —の商業地價格……………〔70—〕  
 —の住居地價格……………〔71—〕

## い、み

Years purchase……………〔395〕  
 維持費……………〔348—〕・〔351—〕  
 市……………〔137〕  
 位置……………〔21〕・〔37〕・〔41〕・〔46—〕・  
 ……………〔120〕・〔161〕・〔290—〕  
 自然的……………〔21—〕  
 經濟的……………〔21—〕  
 一般價值……………「價值」を見よ  
 一般賃料……………「賃料」を見よ

## う

埋立地……………〔33〕・〔168—〕

## お、を

奥行價格表……………〔445—〕  
 亞米利加の……………〔445〕

我國の……………〔453〕  
 乙率(復興局奥行表)……………〔454〕・〔473〕

## か

外延的利用限界地……………  
 ……………〔49〕・〔164〕・〔289〕  
 街角影響加算表……………〔470〕  
 街角隣接劃地……………〔471〕  
 街郭……………〔13〕・〔441〕  
 階層……………〔49〕  
 —の收益漸減法則……………〔183〕  
 家屋税……………〔250〕・〔349〕  
 價格……………〔19〕  
 買入……………〔406〕  
 課税標準……………〔478〕  
 基礎……………〔441〕  
 收益……………〔272〕  
 集合……………〔114〕  
 實際收益……………  
 ……………〔20〕・〔207〕・〔271—〕・〔308—〕  
 資本……………〔219〕・〔272〕  
 賃貸……………〔74—〕・〔83—〕・〔299〕  
 土地・建物……………〔19—〕・〔404〕・〔482〕  
 生産財貨の……………〔19〕  
 垂直……………〔33〕  
 賣却……………〔406〕  
 賣買……………  
 ……………〔20〕・〔59—〕・〔317〕・〔405—〕



下級住居地……………〔114〕  
 割地……………〔12〕  
   矩形の……………〔26〕  
   三角形及び不整形の……………〔26〕  
   中間……………〔26〕・〔443〕・445—  
   —価格……………〔441—〕  
   —の勾配……………〔22〕  
   —の形状……………〔25—〕  
   —の接近性……………〔41〕・〔45—〕  
   —の地ぐらゐ……………〔35〕  
   —の方位……………〔34〕  
   —の面積……………〔23〕  
   —の有用性……………〔21〕・〔41〕・〔296〕  
 各法則典行價格百分率比較表……………  
   ……………〔450〕・〔452〕  
 火災保險料……………〔351〕  
 貸地……………〔15—〕  
 價值……………〔18〕  
   一般……………  
   ……………〔265〕・〔313—〕・〔479〕・〔481〕  
   客觀的……………〔19〕・〔315〕  
   客觀的収益……………  
   ……………〔322—〕・〔330〕・〔336〕  
   客觀的取得……………  
   ……………〔232〕・〔316〕・〔404—〕  
   貨幣……………〔260—〕  
   稀少……………〔24〕  
   交換……………〔19〕  
   収益……………〔72〕・〔276〕・〔316〕・〔323〕  
   主觀的……………〔19〕  
   復歸……………〔92〕  
   有形……………〔316〕・〔404〕

角割地……………〔28—〕  
   —影響……………〔31〕・〔459—〕  
   —の價格……………〔29〕・〔459〕・〔472〕  
   —の評價……………〔30〕  
 角割地價格百分率表……………〔465〕  
 角割地價格表  
   亞米利加の……………〔459—〕  
   我國の……………〔472—〕  
 勸業債券……………〔222〕  
 管理費……………〔349〕・〔352〕  
 間接評價法……………〔316〕・〔323—〕・〔482〕

き

危險割増金……………〔354〕・〔376〕  
 危險割増歩合……………〔383—〕  
 稀少性……………〔23—〕  
 強制經濟……………〔258〕  
 享樂遞減法則……………〔98〕  
 居留地……………〔112〕  
 King curve……………〔449〕

く

クラインウエヒターの都市地代論……………  
   ……………〔278—〕  
 クリーブランド法則……………  
   ……………「ソマース法則」を見よ

け

經濟的給付能力……………〔101〕・〔120〕  
 經濟的耐用年限……………〔413—〕  
 經濟的中心地……………〔66〕  
 經濟力……………〔100—〕

減價……………〔355—〕・〔411—〕  
   機能的……………〔411〕  
   構造的……………〔411〕  
   —銷却割當額……………〔355〕  
   自然的……………〔411〕  
   不自然的……………〔411〕  
 減價計算法……………〔425〕  
   直線法……………〔425〕  
   殘高漸減法……………〔426〕  
   基金積立法……………〔428〕  
   年金法……………〔429〕  
   ロックス法……………〔429〕  
   曲線法……………〔431〕  
   單位減價……………〔432〕  
 限界效用説……………〔18〕  
 限界的密度(飽和狀態)……………  
   ……………〔86—〕・〔198〕  
 原價法……………〔340〕  
 建築高度……………〔39〕  
 建築材料……………〔36〕・〔214〕  
 建築面積……………〔38〕

こ

公課……………〔249〕・〔347〕・〔349〕  
   準……………〔348〕・〔350〕  
 高級住居地……………〔113〕  
 公租……………〔348〕  
 高層建物……………〔32〕・〔39〕・〔49〕・〔179—〕  
   亞米利加の……………〔184〕  
   東京市の……………〔185〕  
   —賛成論……………〔187〕  
   —反對論……………〔188〕

構造的耐用年限……………〔413—〕  
 交通……………〔9〕  
   —機關……………〔41—〕・〔231—〕  
   街路—統制……………〔244—〕  
 高度地域……………〔158—〕  
 購買力……………〔260〕  
 效用……………〔18—〕  
 小賣商店地……………〔166—〕  
 甲率(復興局典行表)……………〔454〕・〔473〕  
 小作權……………〔256〕  
 小作法案……………〔256〕  
 小作料……………〔207〕・〔257〕  
 ゴッセンの法則……………〔98〕  
 娛樂的中心地……………〔167〕

さ

再生産費……………「建物」を見よ  
 差額地代……………「地代」を見よ  
 更地……………〔16〕・〔195〕・〔343—〕  
   成熟せる……………〔16〕・〔343—〕  
   未成熟……………〔16〕・〔345—〕  
 三角割地……………〔474〕  
   —價格……………〔474〕  
   —價格計算表……………〔475〕  
 三角形遞減百分率表……………〔476〕  
 ザンガール角割地價格百分率表……………  
   ……………〔463〕

し

市街地……………〔3—〕・〔19〕  
   —建築物法……………  
   ……………〔2〕・〔29〕・〔153—〕・〔180〕



建築物法施行令……………〔29〕・〔158〕  
 地代……………「地代」を見よ  
 の概念……………〔1—〕  
 の稀少性……………〔24〕・〔161〕  
 の特質……………〔21—〕  
 の分類……………〔8—〕  
 時間的效用遞減法……………〔331〕  
 四・三・二—法則……………〔447〕  
 實際總收益……………〔273〕  
 實際賃料……………「地代」を見よ  
 資本化乘數……………〔395〕  
 資本化利率……………  
 ……「標準資本化利率」を見よ  
 資本地代……………「地代」を見よ  
 借地……………〔15—〕  
 借地權……………〔15〕・〔256〕・〔269〕  
 —價格……………〔72—〕・〔256〕・〔270〕  
 ……〔304—〕・〔436—〕  
 —利金……………〔270〕・〔305〕  
 借地法……………〔256〕・〔418〕  
 住居地の土地價格…〔55—〕・〔65〕・〔149〕  
 住居費社會的制約の法則……………〔118〕  
 住宅難……………〔115〕  
 住宅の密度……………〔95〕  
 受益者負擔金……………〔255〕  
 シュワベの法則……………〔103〕  
 純收益……………〔273〕・〔306〕  
 純粹利子歩合……………〔376〕・〔378〕  
 城下町……………〔135—〕  
 商業地の土地價格…〔55—〕・〔65〕・〔147〕  
 自用地……………〔14〕  
 職業層……………〔111—〕

所得……………〔101—〕  
 所有欲……………〔117〕  
 人口……………〔51—〕・〔145—〕  
 市街地……………〔53—〕  
 村落……………〔53—〕  
 —と借地權價格……………〔72—〕  
 —と土地賃貸價格…〔74—〕・〔83—〕  
 —密度と土地價格……………〔85—〕

す

推定總收益……………〔339〕  
 垂直交通機關……………〔32〕・〔39〕・〔243〕  
 垂直的利用限界階層……………〔49〕  
 數學的平均比較法……………〔329〕

せ

生産費……………「土地」及び「建物」を見よ  
 成熟費……………〔123〕・〔254〕  
 世帯……………〔91—〕  
 —人員……………〔93—〕  
 —の屋敷……………〔97—〕  
 要保護……………〔115〕  
 接近性……………「割地」及び「建物」を見よ  
 絶對地代……………「地代」を見よ  
 絶對的上騰點……………〔66—〕・〔82〕・〔151〕  
 全國都市  
 —住居地土地價格……………〔59〕  
 —商業地土地價格……………〔55〕  
 前面三分の一裏面三分の二法則……………  
 ……〔447〕

そ

ソマース法則……………〔448〕

ソマース與行價格百分率表……………〔451〕

た

大東京  
 —回圈圖……………〔89〕  
 —の土地價格……………〔48〕・〔105—〕  
 建物……………〔14〕・〔19〕・〔35—〕  
 —價格……………〔19〕・〔191—〕・〔213〕  
 —市場……………〔200—〕  
 —賃料……………〔101—〕・〔215〕  
 —の沿革……………〔177〕  
 —の形態……………〔36〕  
 —の高度制限……………〔29〕  
 —の再生産費……………〔176〕・〔409〕  
 —の生産費……………〔34〕・〔174〕・〔213〕  
 —の接近性……………〔49〕  
 —の配置……………〔37—〕  
 —の有用性……………〔35〕  
 —保護法……………〔256〕

ち

地域制……………〔136〕・〔156—〕  
 我國の……………〔158〕  
 紐育の……………〔159〕  
 市俄古の……………〔159〕  
 英吉利の……………〔159〕  
 地域變化……………〔160〕  
 地券……………〔220〕  
 トーレンス法の……………〔220〕  
 地代……………〔46〕・〔209〕・〔273〕・〔293〕  
 契約—(實際賃料)……………  
 ……〔264〕・〔296〕・〔299—〕・〔342〕

等差(差額)……………  
 ……〔34〕・〔277〕・〔281—〕・〔289〕  
 市街地……………〔33〕・〔275—〕  
 純粹……………〔282〕  
 資本……………〔285〕  
 集約……………〔287〕  
 絶對……………〔286〕  
 —學說……………〔275—〕  
 —制限……………〔258〕  
 —の發生……………〔288—〕  
 超農業……………〔290〕  
 土地……………〔285〕  
 農地……………〔33〕・〔286〕・〔290〕  
 地租……………〔250〕  
 地盤……………〔31—〕・〔290—〕  
 チューネンの孤立國……………〔42—〕  
 直接評價法……………〔316〕・〔340〕・〔405〕・〔482〕  
 賣買價格比較法……………〔340〕・〔405—〕  
 再生産費比較法……………〔408—〕  
 有形的狀態直接評價法……………〔435〕  
 直接比較法……………〔330〕  
 賃料……………〔207〕・〔273〕・〔299〕  
 一般……………〔299〕・〔341—〕  
 實際……………「地代」を見よ  
 絶對……………〔299〕  
 潜在……………〔300〕  
 —の損失(不拂)……………〔328〕・〔353—〕  
 土地……………〔74—〕・〔207—〕・〔281—〕  
 ……〔350〕

て

抵當債券……………〔221〕

事  
項  
索  
引



抵當証券	〔221〕
抵當擔保證書	〔221〕
Davies' rule	〔448〕
電氣照明	〔247〕
と	
同一性	〔406—〕
時間的	〔406—〕
場所的	〔407—〕
事物的	〔407—〕
投機	〔121—〕・〔196〕
—者	〔121—〕・〔19—〕
—地	〔17—〕・〔196〕・〔345〕
—的投資利率	〔309〕
不動産	〔205〕
等差地代	「地代」を見よ
投資利率	〔309〕
獨占	〔203〕
特別率(復興局奥行表)	〔454〕・〔472〕
都市	〔6—〕・〔1—8〕
經濟的	〔137〕
工業	〔70〕・〔143—〕
産業	〔146—〕
宗教的	〔137〕
自由	〔130〕
政治的	〔133〕
—國家	〔129〕
—計畫	〔155—〕・〔199—〕
—計畫法	〔156〕
—集中	〔139—〕
—政策	〔140〕
—の發達	〔123—〕

遊覽	〔137〕
都心地	〔67〕・〔111〕・〔160—〕
土地	〔4〕・〔19〕・〔21—〕・〔123〕・〔169〕
—改良	〔171〕
—價格	〔53—〕・〔85—〕・〔121〕・〔146—〕・〔191—〕・〔293—〕
—區劃整理	〔156〕・〔160〕・〔171〕
—市場	〔195—〕
—増價稅	〔254〕
—の生産	〔169〕
—の生産費	〔169〕
—の有用性	〔21〕
土地價格上騰法則	
人口増加に基く	〔65—〕
經濟力に基く	〔104〕
土地賃料上騰法則	〔74〕
土地負擔証券	〔221〕
に	
紐育不動産証券取引所	〔227〕
New York Suggas ion	〔448〕
New York Pleydall rule	〔461〕
Newark rule	〔448〕
ね	
年金現價率表	〔337—〕・〔390〕
年賦銷却剩餘額	〔282—〕
の	
農工債券	〔222〕
農地	〔4〕・〔122—〕・〔236〕
—價格	〔207〕

—地代	「地代」を見よ
は	
バルティモア法則	〔461〕
ひ	
評價法則	〔482〕
標準資本化利率	〔218〕
—の概念	〔367—〕
地方的—般利率說	〔367—〕
地方的慣習利率說	〔369〕
地方的土地利率說	〔369—〕
普通—般利率說	〔370—〕
長期投資の收益利率說	〔371—〕
抵當利子に相當する利率と餘剩利率との複合利率說	〔372—〕
純粹利子と危險割増金とに相當する複合利率說	〔376—〕
—の構成	〔377—〕
—の査定	〔385—〕
標準純收益	〔367〕
標準總經費	〔346—〕
建物の—	〔349—〕・〔365〕
土地の—	〔347—〕
標準總收益	〔324—〕
ふ	
復興局	
—奥行價格表	〔453—〕
—奥行價格百分率表	〔455〕
—側方路線影響百分率表	〔473〕
複利現價率表	〔333—〕

藤原京	〔133〕
物上擔保附社債券	〔222〕
不動産	
—金融機關	〔223〕
—取引所	〔227—〕
—取引會社	〔229〕
—評價所	〔224—〕
—資金化	〔220—〕
—取得稅	〔253〕・〔268〕
—信託証券	〔222〕
—登録稅	〔268〕
—ブローカー	〔229〕
—ブローカー免許法	〔230〕
プロイセン評價所法	
—	〔224—〕・〔314〕・〔319〕
分割	〔396〕
客觀的收益價值の—	〔400—〕
客觀的純收益の—	〔399〕
分讓地	〔172〕・〔196〕
へ	
平安京	〔134〕
平城京	〔133〕
平均角割地價格百分率表	〔464〕
平均收益還元法	〔336〕・〔394〕
丙率(復興局奥行表)	〔454〕
別荘地價格	〔216〕
ほ	
報酬漸減の法則	〔181—〕
報酬漸増の法則	〔181—〕
ホフマン法則	〔447〕



事  
項  
索  
引

ホフマン・ネイル法則……………〔448〕

ボロ……………〔130〕

ボロ—特許狀……………〔130〕

ま

マーティン奥行表……………〔449〕

め

面積地域……………〔158—〕

も

持越費……………「成熟費」を見よ

モーゲージ・サーティフィケート…〔222〕

モーゲージ・ボンド……………〔222〕

や

家賃……………〔273〕・〔299—〕

—制限……………〔258〕

ゆ

有價証券利廻……………〔378—〕

有用性……………「割地」及び「建物」を見よ

猶太人街……………〔113〕

よ

用途地域……………〔158—〕

—自然的……………〔11〕

—統制的……………〔12〕

要保護者……………〔115〕

欲望……………〔18〕・〔51—〕・〔99〕・〔219〕

り

リカルドーの地代論……………〔275〕

Lindsey Bernard rule……………〔448〕

ろ

六大都市

—近郊住居地賃貸価格……………〔82〕

—近郊商業地賃貸価格……………〔82〕

—近郊住居地土地価格……………〔64〕

—近郊商業地土地価格……………〔63〕

—住居地賃貸価格……………〔75〕

—商業地賃貸価格……………〔75〕

—住居地土地価格……………〔59〕

—商業地土地価格……………〔58〕

路線價……………〔442—〕

—評價法の得失……………〔476—〕



昭和八年九月十五日初版印刷  
昭和八年九月二十日初版發行

市街地價格論  
定價金四圓五拾錢

著者

杉本正幸

發行者

東京市神田區中根榮町一丁目  
會社式 巖松堂書店



右代發者 波多野重太郎

印刷者

東京市神田區錦町三丁目十七番地  
白井赫太郎

發兌元

東京市神田區  
中根榮町一丁目番地

巖松堂書店

電話(九拾) 四一三五・四一三六・四一三七  
番號(神田) 二四六七(川版部專用)  
掛替口座東京六五五六番



書行刊店書堂松巖

經濟學博士 杉本正幸著

不動產金融論

菊判背革 定價八圓  
一〇三五頁 送料卅錢

本書は著者が多年實務の經驗と眞摯なる研究とにより大成せられたもので、我國不動產金融の凡ての部門について精密周到なる調査研究を遂げ、更に世界各國の不動產金融機關に關する法律、定款、諸規則及び參考書を餘すところなく參照し、我國現行制度と比較して徹底克明に其の異同を明かにせられた。

農學博士 小平權一著

農業金融論

菊判背革 定價八圓  
一〇七〇頁 送料卅錢

多年の日子を費し調査研究して得たる豊富なる資料に基き農業金融の全領域に互り論述せられたもので、諸外國に於ける農業金融事情の詳密なる紹介及び我國の實情との比較考察と、農業金融の原理と其理想に關する周到なる立論とに分たれ、尙且つ各國農業金融の關係法規を網羅收録して其の傾向を知るに便す。

書目商業發行店書堂松巖

增地麻治郎著	經營要論	定價	一八〇
佐々木吉郎著	經營經濟學の成立	定價	三六〇
竹内省三譯	リノフマン氏國際企業合同論	定價	一〇〇
上坂西三著	貿易經營論	定價	三〇〇
林癸未夫著	工業經濟概論	定價	三〇〇
太田哲三著	貸借對照表學講話	定價	二〇〇
伊藤正一著	原價計算論	定價	六〇〇
魚谷傳太郎著	解例原價計算	定價	三三〇
内池廉吉著	市場要論	定價	一四〇
長瀨欽司著	取引所要論	定價	三三〇
鈴木武志著	取引所法通論	定價	二二〇
巖松堂書店編	取引所法規判例集	定價	一八〇
青木得三著	訂改銀行論	定價	三三〇



書目 商業發行 店 書 堂 松 巖

小野正一著	銀行取引法概論	三、五〇
青木得三著	補訂貨幣論	三、五〇
高城仙次郎著	金利概論	一、三〇
杉本正幸著	不動產金融論	八、三〇
小平權一著	農業金融論	八、三〇
大谷顯太郎著	訂改實踐銀行簿記	一、三〇
小宮山敬保著	新銀行簿記要義	一、八〇
江藤誠之著	交通概論 第一卷 鐵道經營論	三、〇〇
喜安健次郎著	訂改運送營業	四、五〇
牧野幾久男著	海上運送實務	二、八〇
住田正三著	船舶實務	一、五〇
住田正一著	海上運送史論	二、〇〇
住田正一著	海事叢談	一、〇〇

書目 商業發行 店 書 堂 松 巖

造船協會編	和英船舶工學術語集	三、〇〇
小林行昌著	再訂倉庫論	三、二〇
前馬治一著	倉庫原論	四、二〇
辻岡喜代次郎著	倉庫證券論	四、〇〇
小林行昌著	增訂稅關論	三、八〇
栗津清亮著	訂改保險學綱要 (緒論總論)	二、五〇
栗津清亮著	訂改保險學綱要 (海上火災)	一、五〇
栗津清亮著	訂改保險學綱要 (生命保險)	一、五〇
三浦義道著	保險學	四、五〇
田中徳次郎譯	ヒュプ海上海保險	三、〇〇
加藤正道譯	テシブ海上海保險	二、五〇
石田祐六著	豫定海上保險論	一、四〇
加藤由作著	海上危險論	三、八〇



外2439  
日あ

巖松堂書店發行商業書目

角田總夫著	火災保險	三三〇
入江眞太郎著	信託法原論	五三〇
遊佐慶夫著	信託法制評論	二四〇
坂井芳治著	信託會社の組織と經營	四七〇
平貞藏著	商業史概論	二八〇
檜崎敏雄著	現代道路論	三三〇
八木澤善次著	農村經濟政策論	四三三
錦織理一郎著	統計學總論	一八〇



33147  
S. 38  
⑤



