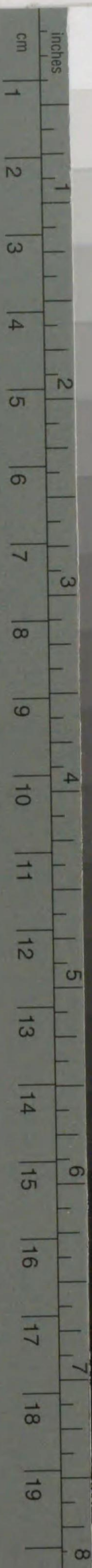


Kodak Gray Scale



© Kodak, 2007 TM: Kodak

A 1 2 3 4 5 6 **M** 8 9 10 11 12 13 14 15 **B** 17 18 19



Kodak Color Control Patches

© Kodak, 2007 TM: Kodak

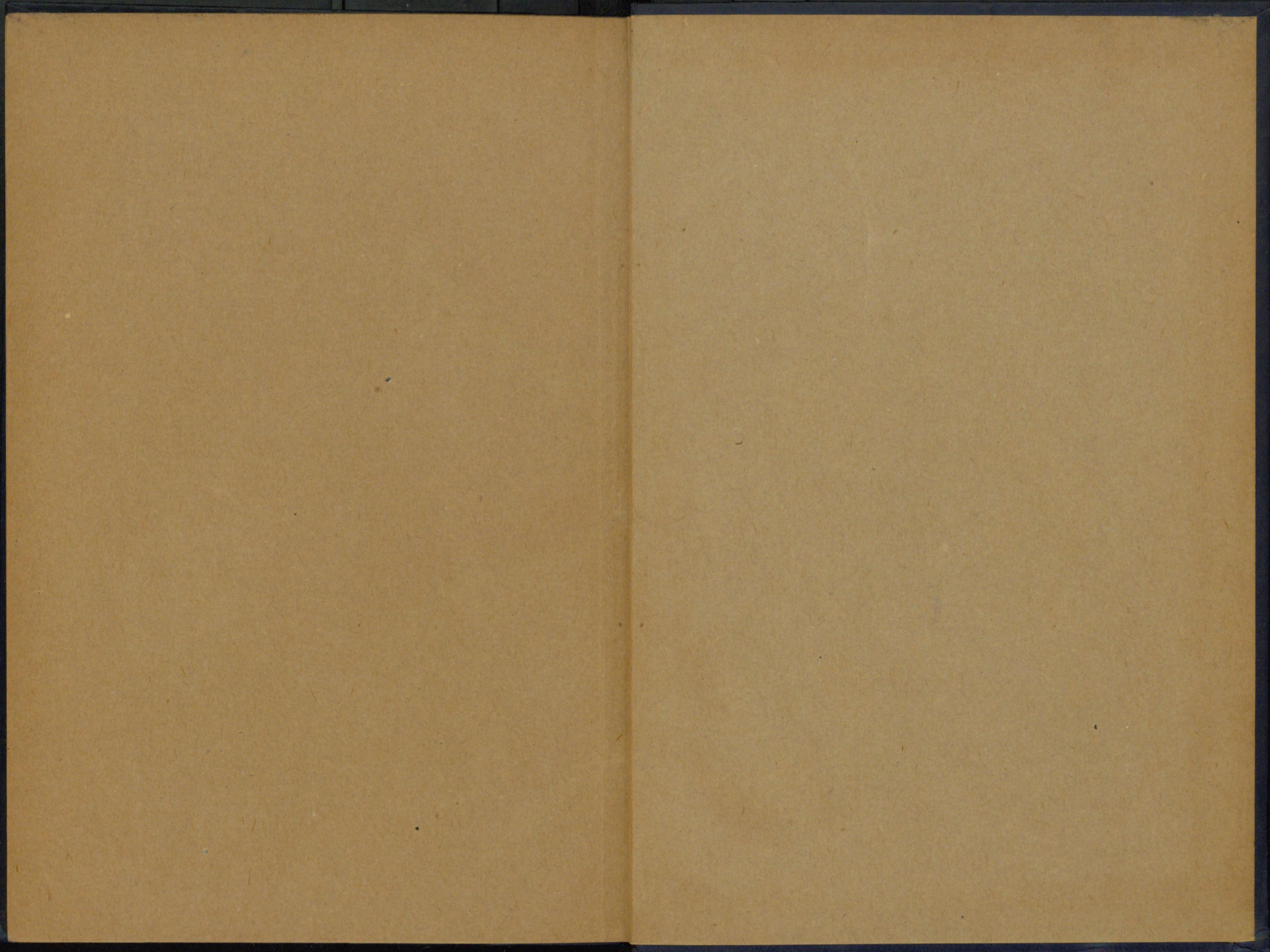


718
17

718-17



1200501586661



718
17

土地區
劃整理

完了事務概說

大清宣統元年九月十日

大清宣統元年九月十日

大清宣統元年九月十日

大清宣統元年九月十日

大清宣統元年九月十日

大清宣統元年九月十日

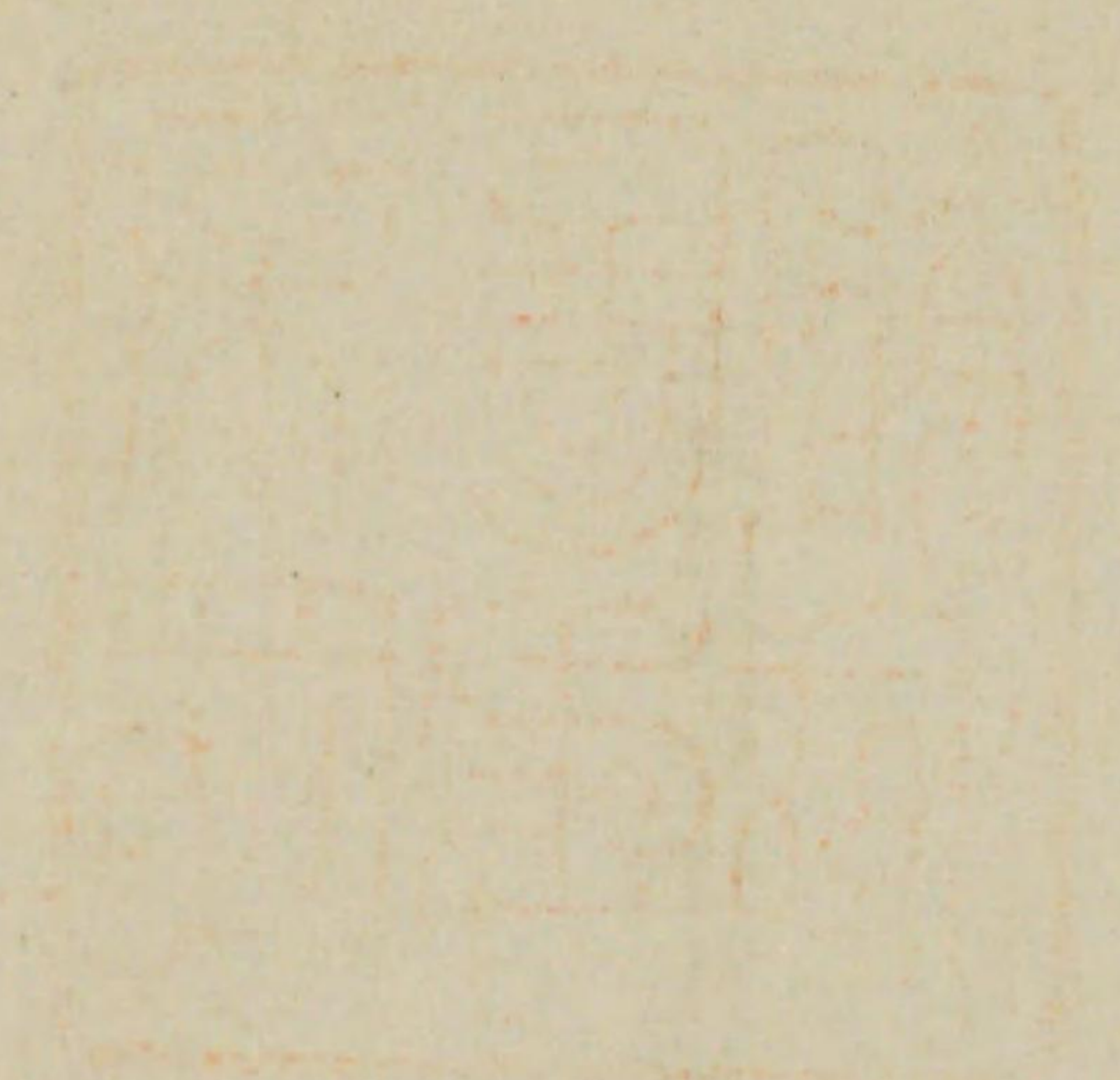
大清宣統元年九月十日

大清宣統元年九月十日

大清宣統元年九月十日

大清宣統元年九月十日





土地區劃整理換地處分要論

內務省內務屬

小栗忠七 (一一一三〇)

土地區劃整理賃價格配賦講義

岐阜稅務署屬

長谷德太郎 (二三二二三八)



土地區劃整理登記事務提要

岐阜區裁判所書記

佐久間種三 (二二九一二九三)



自昭和十年九月十日
至昭和十年九月十五日

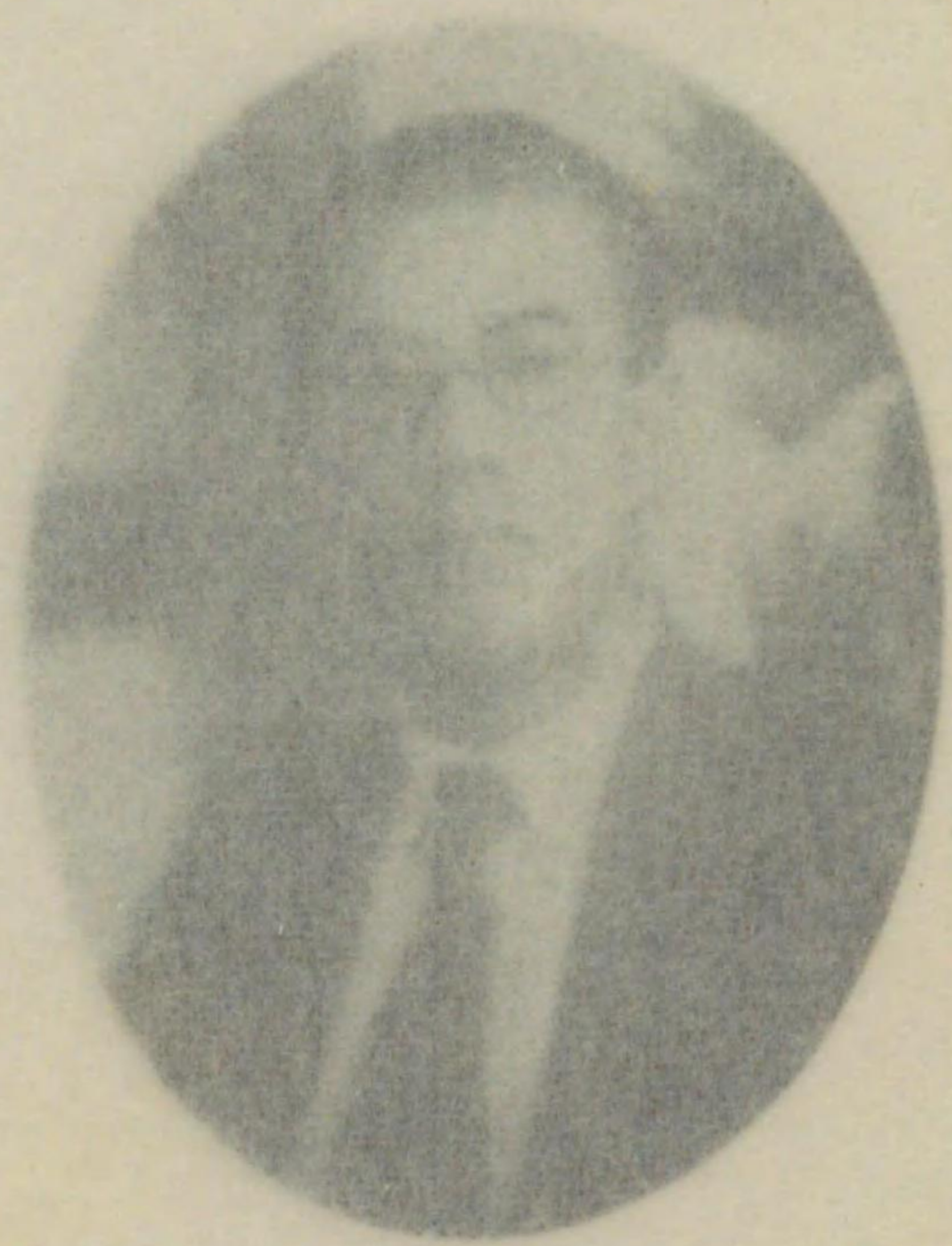
述於 岐阜縣土地區劃整理協會主催區整講習會



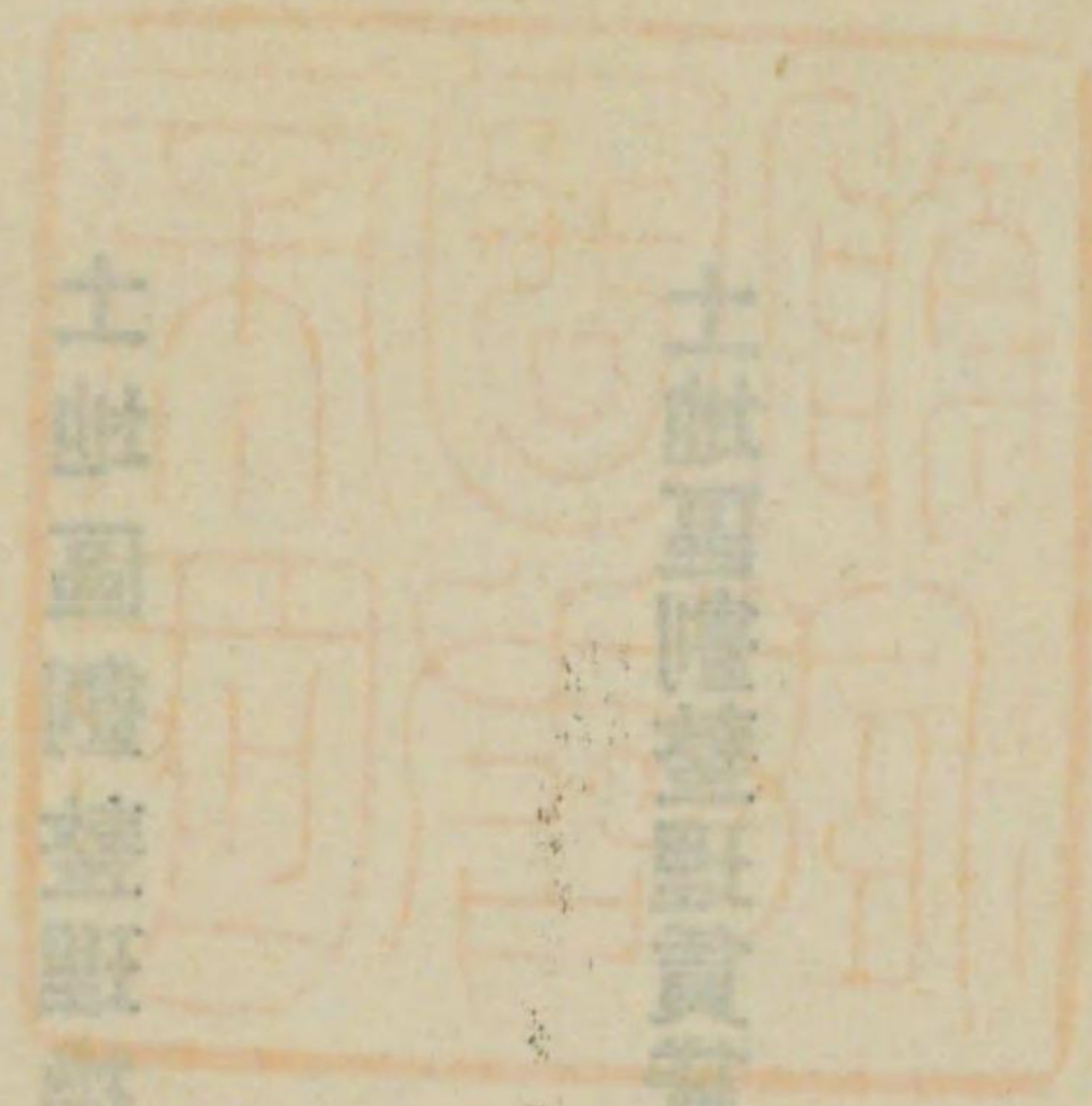
氏七 藤 兼 幸



氏三 種 間 久 佐



氏部 大 藤 谷 長



士 敏 國 陸 陸 軍 監 督 部 監 事 會 議 員

士 敏 國 陸 陸 軍 監 督 部 監 事 會 議 員

士 敏 國 陸 陸 軍 監 督 部 監 事 會 議 員

類 阜 海 陸 軍 監 督 部

是 谷 部 太 順 (一三二一—二八)

小 栗 忠 士 (一一一—一三〇)

内 務 省 内 務 課

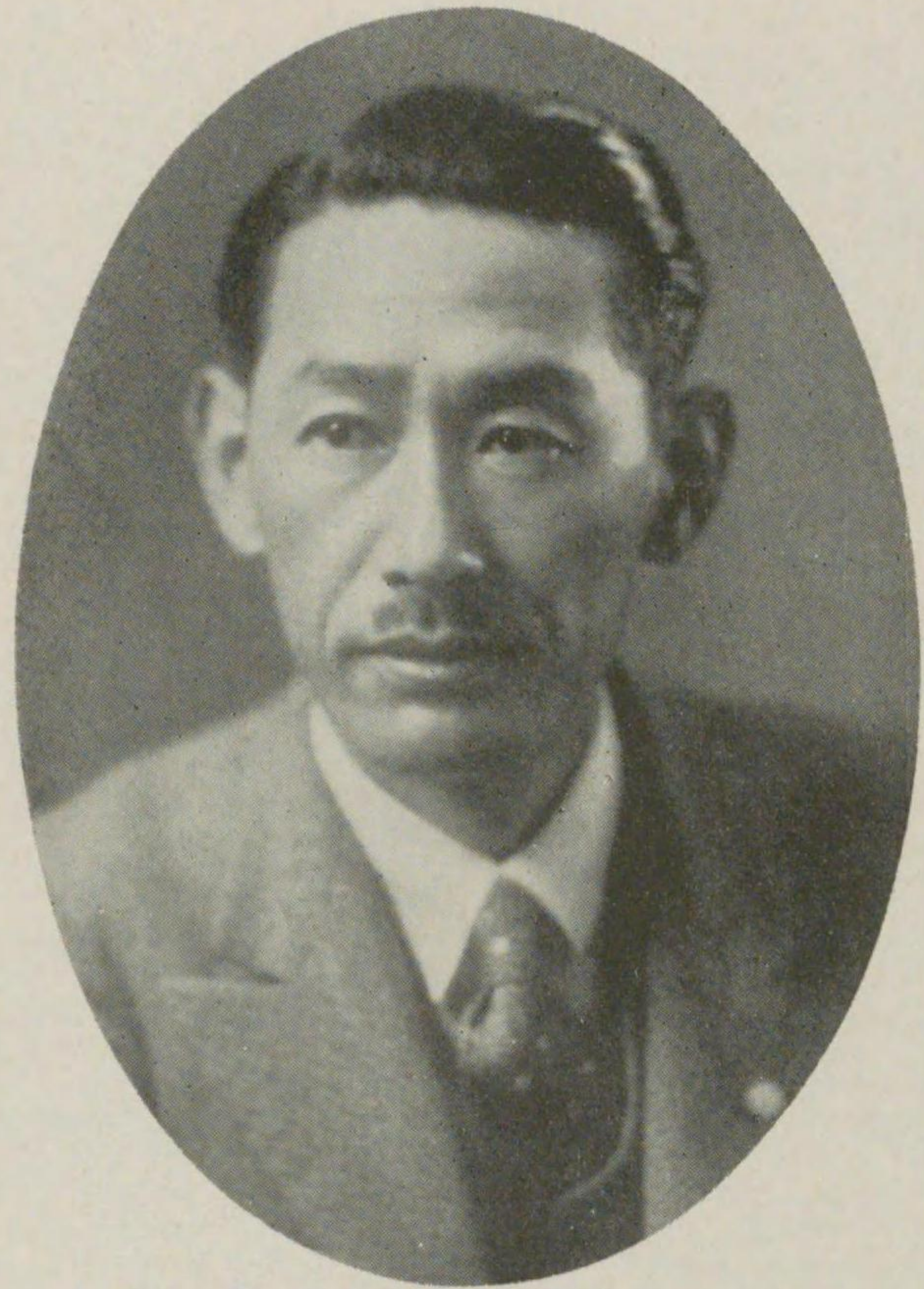
類 阜 海 陸 軍 監 督 部

大 岡 野 三 (一三二一—二八三)

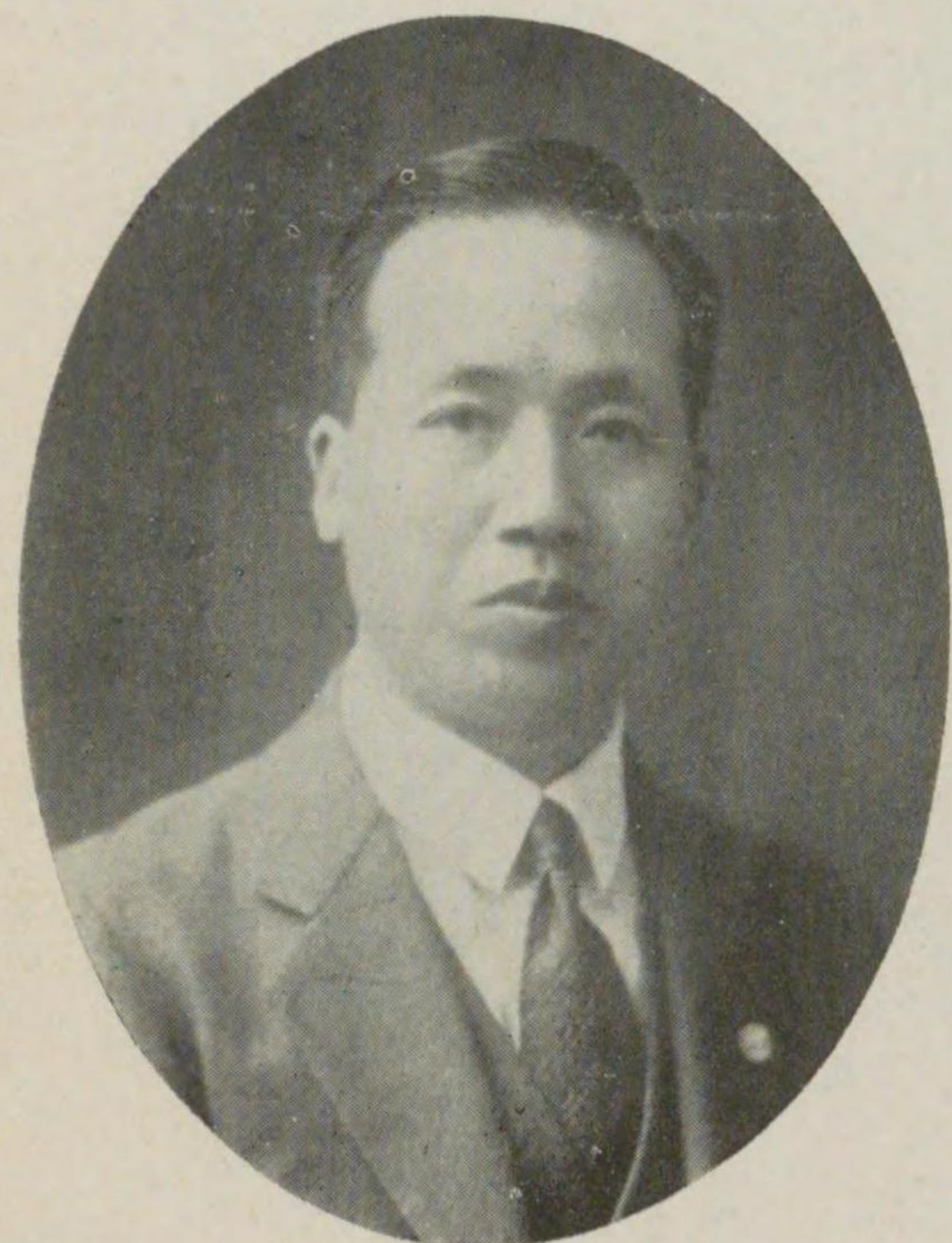
昭和十一年六月十日

陸 軍 監 督 部 監 事 會 議 員

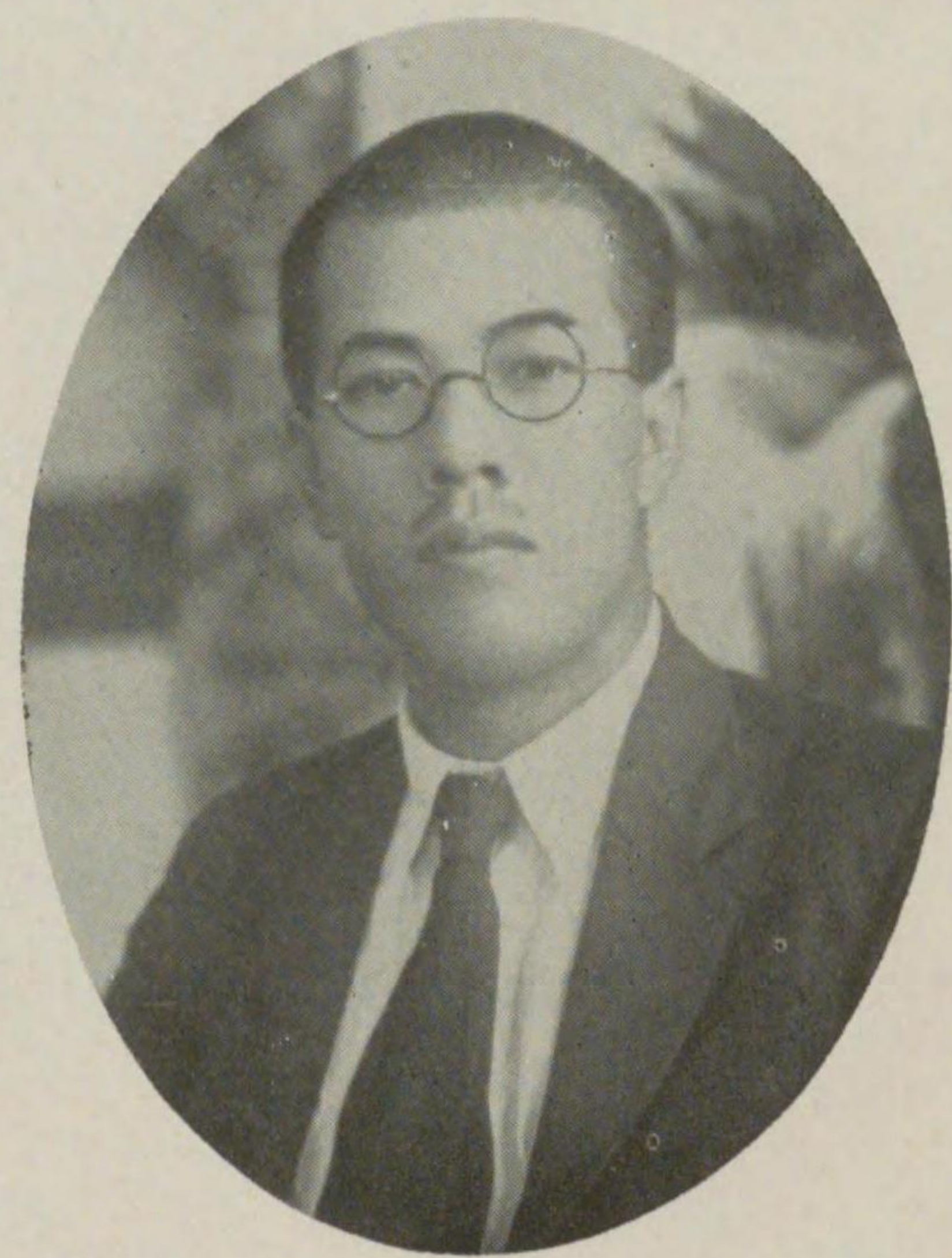




小栗忠七氏



佐久間種三氏



長谷徳太郎氏



土曜新聞社

土曜新聞社

土曜新聞社

昭和十一年八月十日

東京市千代田区

内務省

小栗忠七

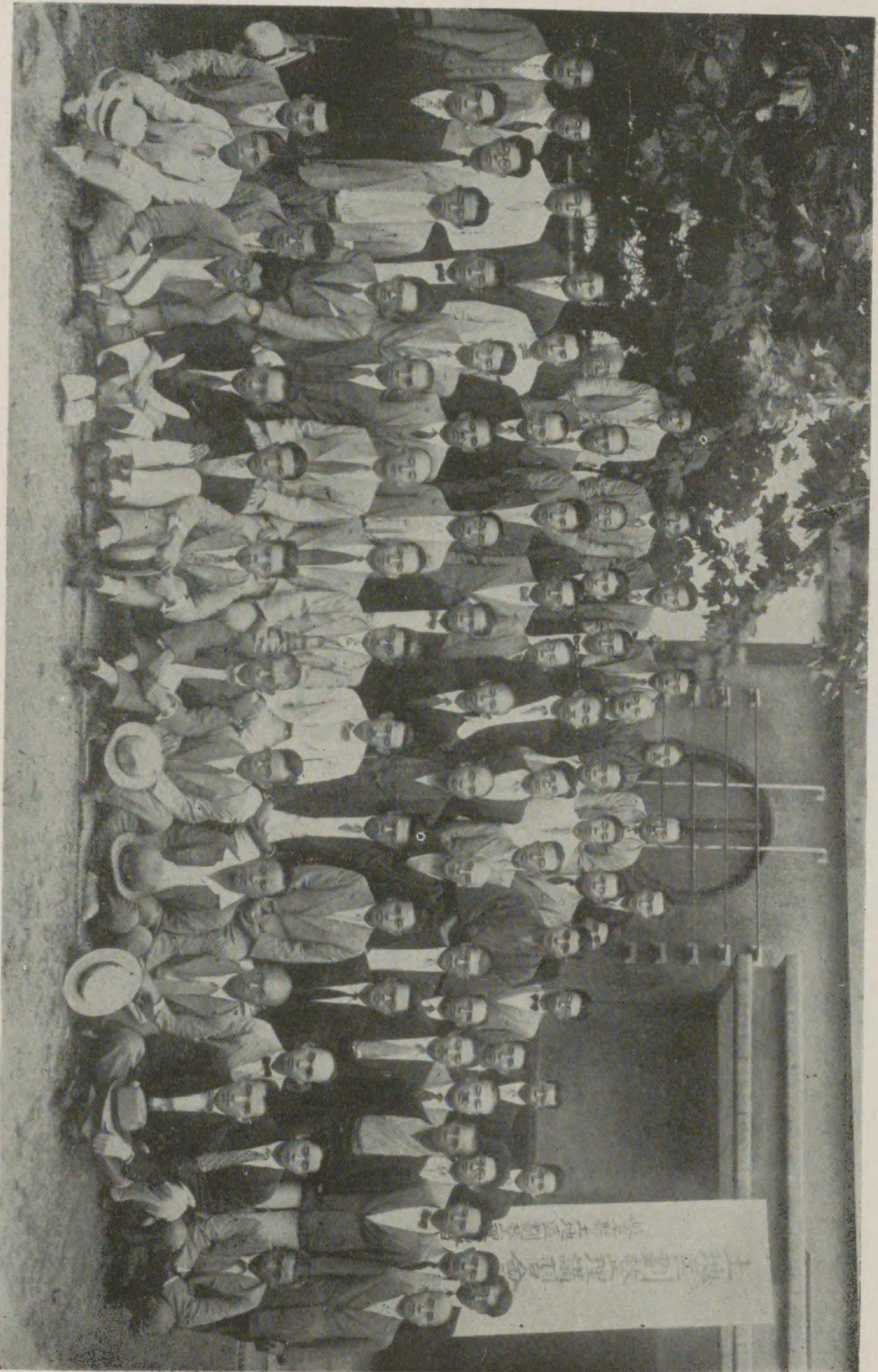
長谷徳太郎

長谷徳太郎

佐久間種三

佐久間種三





影撮念記會習講理整劃區地土の催主會協理整劃區地土縣卓岐

土地區劃整理換地處分要論

小
栗
忠
七

序

「換地處分」僅か四字であるが、門外漢には判からぬ所謂術語である。然し苟くも土地區劃整理を語るものが換地處分を知らねば一人前とは謂ひ得ない。斯様に換地處分は土地區劃整理の樞軸を成すものであると共に、土地關係者も土地區劃整理が施行せられる場合はせめて其の外廓線だけでも承知して居らねばならぬことである。さりながら之が理論と實際とは各種の法令と多角形的關係を持ち且土地關係者の利害に直接影響するものなるが爲に之が解説は實に容易なことではない。本編は主として法理上より之が大体を解いたものではあるが未だ短時間にして盡したとは言ひ得ない、然し初めての人々の方の入門位の手引にはなるのではあるまいか、折角好資料ともなれば望外である。

昭和十年仲秋

土地區劃整理換地處分要論

目次

序	一
第一章 換地處分に就て	一
一、換地の意義	一
二、換地處分の意義	一
三、土地區劃整理を取扱ふ者の要素	二
四、換地處分の必要性	四
第二章 換地交付	五
一、換地交付の意義	五
二、換地交付の内容	六
三、換地交付の標準	六
1、地目の意義	六
2、等位の解	七
3、従前の土地の地目、地積は何に據るべきか	八
4、等の解	一四
5、地目、地積、等位等を以て相殺を爲すこと能はざる部分	一六
6、換地標準たる地目、地積、等位等は不可缺のものなるや	一七
第三章 特別處分	二〇

一、特別處分の意義及特別の事情	二〇
二、特別處分の分類	二一
1、地目、地積、等位等を標準とせざる換地交付	二二
2、金銭換價處分	二三
3、金銭清算を行はざる處分	二六
4、土地所有權を原始取得として歸屬せしむる處分	二七
5、替費地としての處分	二九
増歩地處分	二七
替費地處分	二九
第四章 土地評價	三二
一、土地評價の必要性	三二
二、土地評價法	三六
1、達觀的評價方法	三七
1、等級評價法	三七
2、採點評價法	四一
3、價額評價法	四八
一、直接評價法	四八
二、間接評價法	五〇
2、路線價評價法	五五
行政實例 土地區劃整理設計標準	五七
路線價評價法の沿革	五九
例示 土地價格計算規程	七四

第五章 換地設計	一一〇
換地設計に於ける諸注意	一一〇
一、換地交付について	一一〇
二、假地番の設定	一一二
三、換地豫定地指定	一一四
四、換地と従前の土地の組合せは何如にすべきか	一一五
五、換地説明書に就て	一一六
六、換地に於ける處分の制限	一二七
1、法律上の規定に依る制限	一二七
2、任意の處分に依る制限	一二九

一、換地の意義	一〇
二、換地處分の意義	一〇
三、換地處分の執行	一〇
四、換地處分の登記	一〇
五、換地處分の課税	一〇
六、換地處分の補償	一〇
七、換地處分のその他	一〇

土地區劃整理換地處分要論

小栗忠七

第一章 換地處分に就て

一、換地の意義

換地處分と一口に申しますが、これでは素人に分り難く、一体耕地整理法其のものが専門用語が多くて困るのでありますから、先づ「換地とは何ぞや」から申しますと、これは「從地ノ土地ニ代ハルベキ土地」といふ意義でこれを約して換地と云ふのであります。然らば「從前ノ土地」とは何ういふ土地であるかといふと、これも矢張り特殊の用語で整理前の土地、即ち土地臺帳、國有財産臺帳等の公簿に現に登録されて居る土地のことを「從前ノ土地」と云ふのでありますから、「換地とは整理前の土地に對して夫れに代はるべき土地である」といふことになるのであります。

二、換地處分の意義

次に換地處分といふのは何ういふ意義を持つものであるかと云ふに「所有權及其ノ他ノ權利ヲ決定セシムル特殊ノ處分行爲デアル」そしてその内容は、換地交付と特別處分の二つの行爲を包含して居るのであります。換地處分を決定するには、議決機關の議決に依り決定する場合と、公共團體の執行機關に依つて決定する場合があります。土地區劃整

理組合に於て、耕地整理法第六十一條の第一號に基いて、總會の議決或は總會議決に依り決定するのは前者の例で、都市計畫土地區劃整理を内務大臣の施行命令に依り公共團體が施行する場合に其の公共團體の理事機關たる市長或は町村長の決定するのが後者の例であります。

三、土地區劃整理を取扱ふ者の要素

換地處分は何うして必要であるかといふに、先づ苟も土地を取扱ふ者は、土地に關する根本法規たる地租法なり或は不動産登録法なり、然ういふやうな土地に關する所の一般の法規を能く究明會得して居らないと、これは仲々出来ないこととあります。例へば「地目」とは如何なるものであるか、之を知らなければ工事施行後の土地に地目を附することが出来ないし、又換地處分を行ふ場合には一筆を基本として組合せを行ふのでありますが、従前の土地一筆に對し一筆を交付する場合、或は従前の土地數筆に對し一筆を交付する場合等の如く、其の目的とする所は筆でありますから、先以て一筆とは何ういふものであるか、といふやうな事までも究明して置かなければならぬと思ふのであります。少し餘談になりますが、私は地租法の立案當時、地租法にも一筆といふやうな熟字が使つてあります、て一体一筆とは何ういふものであるかと聞きました時に、さうも夫れは分らぬ、一筆は一筆だといふやうな話がありました。其の一筆といふのは、私が今まで調べて見ますと、徳川時代に於ては地頭に、例へば斯ういふ土地の開墾をしたいと申出て開墾をする、開墾が出来ると地頭がそこで帳面に何某何某何某何某と一行に一氣に書いた所から一筆なる名稱が起つたといふことを聞いて居ります。現に静岡縣の志太郎靜濱村に請所新田といふ大字があります、一体請所新田といふのは何ういふ所から然ういふ名稱が起つたかと調べて見ました所が、地頭の請所、即ち現在で云へば事務所のあつた所で其の事務所に開墾を願ひ出た一筆一筆の土地が其の地頭の管轄區域となり、現在飛び飛びに大字の名稱になつて残つて居るのだと云ふ話であります。

次に之を法律的に解釋すれば一筆の土地とは、土地を人為的に數個に區分して、各獨立せる一体として公認せられたものを一筆とし、之を以て所有權の目的物の單位としたもので、これは司法判決例にある通りであります。又地租法の第三條に依りますと「土地ニハ一筆毎ニ地番ヲ附シ、其ノ地目、地積及賃賃價格ヲ定ム（無租地及免租年期地ニ付テハ賃賃價格ヲ除ク）」と規定せられて居ります、すべて民有地には地番の無い土地は無く、又地目、地積の無い土地も無い譯であります、若し右三要素が欠けて居れば一筆の土地だとは斷定が出来ないことになるのですから調査せねばならぬことになる譯であります。又地租法の第三十條には「一筆ノ土地一部分ガ左ノ各號ノ一ニ該當スルニ至リタルトキハ前條ノ申告ナキ場合ニ於テモ稅務署長ハ其ノ土地ヲ分筆ス」と定めてあります、さうして其の場合を明示して居ります一としては「別地目ト爲ルトキ」例へば畑の一部が宅地となり、或は原野の一部が牧場となる時の如き場合
二としては「無租地ガ有租地トナリ又ハ有租地ガ無租地ト爲ルトキ」例へば保安林の一部が解除せられて山林となり、或は宅地の一部が公衆道路となつたときの如き場合
その三「所有者ヲ異ニスルトキ」即ち一筆の一部が賣買讓與、交換等に依つて所有者を異にするに至つた場合

これは勿論のこととありますが、然し實際問題となると随分滑稽なのがある、現に私の見たのに依ると隣り同志以前から各田の一部を知らずに交換して耕作して居つたのです、然し其の一部なるものが面積が違ふことから偶々土地區劃整理をやるに際して判つて、自分達は互に面積の違ふにも拘らず自分のものとして平氣で地租を收めて居つたことを知りそこに地租の納額に就て争が起り結局發起人が仲介して納まりを付けた例があります。

次は四「質權又ハ百年ヨリ長キ存續期間ノ定アル地上權ノ目的トナルトキ」即ち一筆の一部を質入れると云ふ場合或は一筆の一部に百年以上の地上權を設定するといふやうな場合

終に五「地番區域ヲ異ニスルトキ」即ち大字とか丁目とか或は町名變更の爲地番區域に變動が來た場合等であります。右の各場合に於ては土地を分割せねばなりません、分割は其の所有者の申告に依り若し稅務署長が職權

を以てするのであります。故に若し地目が異なるにも拘らず一筆であるが如き、或は無租地が有租地になつたにも拘らず賃賃價格がないと云ふ如き場合には調査を爲さねばならないのであります。

四、換地處分の必要性

土地區劃整理は耕地整理法第一條に定むる如く、土地の交換、分合、區劃の變更を目的とする所の事業であります。即ち事業の施行により、従前の土地の形態を滅失させて、全然新たな形態の土地を造成する事業であります。従前の土地といふものは、法定手續を経ない以上矢張り土地臺帳及登記簿に載つて居る所の土地が生きて居るのであります。であるから、新しい形態の土地にした場合に、若し此の換地處分といふ制度が認められなければ地租法に依り先づ分筆又は合筆の手續をすまして、又不動産登記法に依り分筆合筆或は所有權の變動、即ち賣買とか譲與とか或は寄附とか色々の行爲に依り其の公簿を變更して行かなければならないのであります。之を沿革に徴しますならば、明治卅六年舊耕地整理法公布以前に於ては、此の換地處分なる方法は全然認められて居なかつた爲、土地に關する一般法たる地租條例及不動産登記法に依り、非常に複雑な手續を要した爲に時間を空費し金錢を徒費して、折角立派な地所が出来たけれども、其の利益が皆無になると言ふやうな羽目に陥つてしまつた實例も多々あります。

茲に於て舊耕地整理法を立案するに當りましては「換地ハ全ク従前ノ土地ノ繼續デアル」といふ特殊の觀念に基いて例へば整理後の土地が、従前の土地に比し其の地目或は等位を異にし、位置、地積等の變動があつても、法律上は原則として従前の土地その物なりと擬制して、地租法及不動産登記法の規定に依る手續の一切を排除し土地の交換、分合は換地處分なる特別の方法に依つて決定することを認めたとあります。

従つて換地處分は、法に所謂整理の施行であつて、此の法律の第一條にある所の土地の交換、分合或は區劃の變更といふもの、一切が、換地處分に依つて整理せらるゝのであります。行政裁判所に於ても、換地處分の認可に就ての異議は耕地整理の施行に對する異議であつて「行政訴訟ノ提起ヲ許サズ」と、大正八年の十二月十二日に判決を下して居る、従つて換地處分は整理の施行上缺くべからざる所の處分行爲であると謂はなければならぬのであります。

第二章 換地交付

一、換地交付の意義

換地交付とは、換地處分の前提手續方法をいふものでありまして、權利の目的たる従前の土地に對し、之に代るべき土地を割當つる義であつて、土地の交換、分合、區劃の變更を事業目的とした場合に於ける整理の施行であります。此の換地交付の定義に就ては著書によつて區々て一定してゐないのであります。一例を挙げると或人は「従前の土地に對し整理施行後之に代るべき土地を交付する義である」と云つて居ります。併ながら土地の交換分合が整理の施行である以上整理施行後といふのは當らないと思ふのであります。

或る論者は「整理前の土地各筆に對し、工事完了後之に代るべき土地を交付するを謂ふ」と定義して居ります。これも亦、土地の交換分合のみを事業目的とし、何等工事を伴はないものであるのであります。且又換地處分は工事完了以前に於きまして之を爲し得るものでありますから、工事完了後と限定することは當らないと思ふのであります。

又或る論者は「土地の交換、分合、區劃の變更を事業目的としない場合に於ても換地交付は有り得るもので、例へば甲所有地の一番の宅地を其儘甲に與へても、之を以て換地といふことが出来る、従つて交換、分合、區劃の變更を事業目的とした場合と定義するのは當らない」と云つて居りますが、若し今の様な例の場合に於て、全組員或は全施行者に對して舊形其儘を元の所有者に交付したとすれば、換地交付は不必要なことになつて了ふのは明かなこととあります。現に耕地整理に於ては、單なる道路或は溝渠のみの新設廢止を事業目的とする場合に、新設敷地は之を分筆して買収し

廢止したものは之を附近所有者に特賣して、以て換地交付を行はないのであります、即ち不換地處分を認めて居るのであります。従つて土地の交換、分合を事業目的とせざる場合は換地處分は無いと云ふべきであります。茲に於て私は先融申したやうな具合に定義するのであります。

二、換地交付の内容

耕地整理法第三十條の第一項は「換地ハ従前ノ土地ノ地目、地積、等位等ヲ標準トシテ之ヲ交付スベシ」と規定し、更に但書をして「但シ地目、地積、等位等ヲ以テ相殺テ爲スコト能ハザル部分ニ關シテハ金錢ヲ以テ之ヲ清算スベシ」と定めてあります。従つて其の内容は換地の割當と、換地清算即ち清算金の算定に分類することが出来ると思ふのであります。而して清算金の算定に就ては、従前の土地の評價及整理後の土地の評價を要するのであるからして、評價をする事も廣義の換地交付であり、或は整理の施行であると云つても宜いと思ふのであります。

三、換地交付の標準

耕地整理法第三十條の第一項に「換地従前ノ土地ノ地目、地積、等位等ヲ標準トシテ之ヲ交付スベシ」とありますが茲に換地の標準となるものは一体何ういふものであるか、先づ地目の意義に就て述べたいと思ひます。

1、地目の意義

「地目とは土地の用法上より觀察して附したる名目を謂ふ」と斯う定義して居ります。而して地租法は徵稅上の便宜上第六條に於きまして有租地の地目を列擧して居ります、即ち「第一類地——田、畑、宅地、塩田、鑛泉地、第二類地——池沼、山林、牧場、原野、雜種地」それでは是れ以外に土地の用法があつても、此の孰れかに入れて了ふのであるか

ら有租地の地目は制限主義を採用して居るのであります。然し無租地、國有地、御料地に付ては何等用法上の制限は設けてないのであるから、實際に應じて適切なる名目を附することが出来るのであります。例へば火葬場の如き、これが有租地であるか雜種地となると思ふのであります。公共團體が經營するもので火葬場といふ一つの名目が附せられて公共の用に應ずる無租地となるのであります。耕地整理法に於ては、有租地、無租地の別を問はず、又國有地、御料地の種類を制限してないから、茲に所謂地目の意義も地租法に謂ふ所の地目の意義よりも非常に廣義になつて居ると思ふのであります。

曩に述べました如く地目とは土地の用法上より觀察して附したる名目である以上、私は市街地建築物法の地域制に依る名稱も此處に所謂地目中に包含せしむるが適當であると考へるのであります。これは論者に言はせると、寧ろ「地目地積、等位等」の「等」の字の方へ入れた方が宜いと云ふ説を爲すものがありますが、それは口角泡を飛ばせて論議する必要はないと思ふが、孰れにしても此の換地交付をする場合には、之を一つの標準の中に入れることは必要であると思ふのであります。

市街地建築物の地域制ある地方に於ては、例へば同じ宅地であつても、これは住居の用に供する所の宅地である、これは工業の用に供する所の宅地であると云ふやうな具合に、同じ宅地でも其の宅地の利用方法を市街地建築物法は制限して居りますから、寧ろ此の廣義の地目の内に包含せしむる方が宜いと考へて居ります。

2、等位の解

次には「等位」の定義を與へたいと思ひます。「等位とは其の土地の價値を表はす指數又は價額である」斯う私は定義づけるのであります。等位なる法律用語は、地租條例には存在して居りましたけれども、昭和六年に地租法が改めらるゝに及び消滅しました、現在に於ては獨り耕地整理法に於てのみ用ひられて居るのであります。

等位勘案の内容を爲すものとしては、勿論耕地と宅地とは區分して考へなければならぬと思ふのでありますが、耕地に於ては、地形とか地質、肥瘠、水利の便否、交通の運搬の便否、耕作の難易、光線の射入、地勢の險否、宅地よりの距離、小作料又は賃貸料の如きものが其の主たる内容を爲して來るものと考へられるのであります。次に宅地に於ては經濟又は交通中心部への距離、交通の便否、環境、賣買價額、賃貸料、地形、地積の大小、角地、袋地、或は裏地等の別、高低、乾濕、通風、採光、土質、風景、方位、都市計畫法及市街建築物法の地域、地區、營業の種類、或は火災保険料率等が其の内容として考へられると思ふのであります。

3、從前の土地の地目、地積は何に據るべきか

次に從前の土地の地目、地積は何に據るのが一番宜いか、法律は單に「從前ノ土地ノ地目、地積、等位等ヲ標準トシテ」とのみ規定して、土地臺帳に登録せられるものに據るのであるか、又現在の事實に據るのであるかに就て、何等法定してないのであります。従つて或る論者は、土地臺帳は土地の現況を登録する唯一の公簿であり、若し其の土地に異動を生じたる場合は、法律は一定の期限内に是れが届出を命じ、或は之に違背したる時は過料の制裁を加へ（地租法八二）土地臺帳の正確を期して居るのであります。故に工事着手當時の土地臺帳に據るべきものであつて、若し土地臺帳の記載の地目、地積に據らない場合は、所謂地目、地積、等位等のこの等に入るべきものであると言ふ人がある。併ながら此論は恐らく地租法を無視した論ではなからうか、何となれば、耕地整理法第十二條は「耕地整理ノ施行ニ依ル土地ノ異動ニ關シテハ地租法第十五條云々ノ規定ヲ適用セズ」と規定して、耕地整理に因らない所の異動を拒否して居ない爲に、耕地整理の施行中であつても、地租法に基く土地の異動が許されるのであります。例へば土地の分筆合筆の如きは勿論、開墾地目變換なごもやれるのであります。従つて工事着手當時の土地臺帳所載のものを標準として換地交付を行ふ時は、事實に即せぬものになる結果を招來する場合があるので右の所論は取るに足らないものであります。又今

述べた如く、整理の施行中であつても地租法に基き土地の異動は法が認める爲に、整理施行者をして不測の損害を被らしむる場合が少なくないと云ふことは、これは又整理の施行上甚だ遺憾なこととあります。

元來換地處分を要する整理事業に於ては、整理施行の認可に依つて、所有權其他の權利は全く不確定の状態に置かれるのであるから、從來自己の所有地であつても、妄りに土地の形質の變更を行ふと云ふことは、整理施行者をして不測の損害を被らしむると云ふことになる。例へば設計書に於て、此の個數は土を取る所として土を取つた跡は畑として換地をするといふ豫定であつたが、其の土地の所有者が勝手に其の土坪を第三者に賣却して土を取つて了つたと假定すれば、設計書は勿論のこと土地の評價にも狂ひを生じ、爲に最早や經濟的に整理をすることが困難な状態に陥るが如きことは少なくないと思ふのであります。

茲に於て私は、整理施行の認可があつた場合は全然地租法の適用を除外するか、又は整理施行者の承諾を得た場合に限り手續を爲し得るやうに、さうして立法せられていなかつたかといふことを疑問に思ふと共に、違反行爲に依り整理施行者に損害を與へた場合は整理施行者に於て求償し得る權利を法定せられんことを要望するものであります。稅務署に於ては夙に此の弊害が認められて、申請があつても土地臺帳に登録されずに、却下するやうに取扱つて居られるやうに聞いて居ますが、是れは誠に結構なることとあります。

最近に於ては組合規約を以て此の弊害を防いで居るものがあります、今其の組合規約をあぐれば

何 條

換地豫定地ハ前條第二項ノ規定ニ依ル異議申立期間満了ノ時ヲ以テ確定ス

前條第一項ノ規定ニ依リ通知ヲ受ケタル者ハ換地豫定地確定シタル時ヨリ別ニ定ムルモノヲ除クノ外耕地整理法第三十條第四項

ノ告示ノ日迄指定セラレタル土地ヲ使用收益ノ目的ニ供シ從前ノ土地ハ之ヲ使用收益ノ目的ニ供スルコトヲ得ス但シ換地豫定地

ニ移轉又ハ除却スヘキ建物工作物アル場合若ハ特別ノ事由ニ依リ之ヲ使用スルコト能ハサル場合ニ於テハ組合長ハ別ニ其ノ使用

開始ノ日ヲ通知スルモノトス

換 地 交 付

従前ノ土地者ハ換地豫定地ニ於テ土地ノ形質ノ變更又ハ建築物、工作物ノ新築、改築、増築、大修繕、大變更、物件ノ附加増置若ハ喬木ヲ伐採セムトスルトキハ豫メ組合長ノ承認ヲ受クルヲ要ス
 組合長ノ承認ヲ得シテ前項ノ行爲ヲ爲シ之ニ因リ組合ニ損害ヲ及シタルトキハ組合長ハ之カ賠償又ハ原狀回復ヲ爲サシムルモ
 ノトス

斯ういふ規約を作つて居る所があります。

大阪府では耕地整理法の第廿九條に基いて、組合長が意見を附して來ない建築行為は許可しないといふ方針を採つて居ります。然し何うしても建築しなければならぬものは、後日工事に支障のある場合は無償で以て之を復舊し、其の金は府に供託するといふやうな事までして、勝手な行爲を取締つて居る實情であります。

地目は土地臺帳の地目、地積と現地を照合して見ると、其處に格段の差を發見する場合があります。土地臺帳は、明治十七年十二月十六日に大藏省令第八十九號達を以て制定せられ、戸長役場に備付けられたのが、尙現在稅務署に残つて活用されて居るのであります。土地臺帳制定以來幾星霜、未だ賣買其他の權利關係の異動しない土地があるに反し頻々と賣買讓與等が行はれて居る土地があります。然し實地を測量すると、何等權利の異動してない土地は其の土地臺帳の面積に比し大体壹割内外の丈量増があるのを普通とするに反し賣買方の行はれて居る土地は時々土地臺帳の面積より減少して居るのを發見するのであります。

又山林に建物が建つて居る所があるかと思へば、山林が畑になり或は原野が田畑になつて居るといふ具合で、稅務署は職權を以て夫れを變更することが出来るやうに爲つては居るけれども、現在の土地の利用状態が臺帳面と違つて居る事が甚だ多いのであります。茲に於きまして地目、地積は現在主義を採り、工事着手前各筆毎に地積を實測し地目を査定するのが本來であるといふ人があります。併しながら此論は誠に結構な理想論で、私共も正確を期する上に於て賛成するが、整理地區が非常に大きいとか或は筆数が非常に多いとかいふことになると、此の各筆を實測するに非常に經費が多く掛り、それが爲に組合の仕事をしないうちにもう借金が非常に多くなり、結局經營難にさへ陥るといふ場合があります。

ます。て先づ丁度稻の坪刈査定のやうに、權利の轉換の少ない土地を選んで實測し、其の結果に依つて是等類似の土地を處理し、又權利の異動の激しいものも同様の方法をもつて處理するのが賢明の策ではなからうかと思ふのであります。公共團體の施行する様な、京都の土地區劃整理に於ては、此の方法とは稍々違ふのはありますが、参考の爲めに施行規程の條文をあぐれば

第二條

換地交付ノ標準トナルヘキ従前ノ土地各筆ノ地積ハ左記各號ノ定ムル所ニ依ル

- 第一號 市長ノ告示シタル期間内ニ限リ土地所有者ノ申請アルトキハ市ニ於テ實測シ其ノ地積ヲ定ム此ノ場合ニ於テハ土地所有者ハ豫メ境界線ニ植樹ヲ爲シ左ノ書類ヲ添附シテ申請スヘシ
 - イ 土地ノ境界ニ關シ隣地所有者ノ認諾ヲ證スル書面
 - ロ 實測スベキ土地及之ニ隣接スル土地ノ見取圖
- 第二號 同一人若ハ其ノ家族ノ所有地カ連續スル場合ニ於テハ其ノ土地ノ全部ヲ一團トシテ實測ヲ申請スルコトヲ要ス此ノ場合ニ於テハ實測シテ得タル地積ヲ一團地内土地各筆ノ土地臺帳地積ニ按分シテ其ノ地積ヲ定ム
- 第三號 大正十五年九月二十日以前ニ土地臺帳地積ニ異動(分筆ヲ含マズ)アリタル土地ハ異動後ノ地積ニ依ル但シ異動前後ノ地積ノ差ガ異動前ノ地積ノ百分ノ一ヲ超過セザルモノニ付テハ異動ナカリシモノト看做ス
- 第四號 大正十五年九月二十日以前ニ二分筆シタル土地ニシテ分筆ニ依リ生ジタル土地ノ一筆若ハ數筆ガ前各號ノ一ノ適用ヲ受ケ其ノ増歩若ハ減歩地積ノ和ガ分筆前ノ土地ノ地積ノ百分ノ一ヲ超過セルモノナルトキハ分筆地中前各號ノ適用ヲ受ケザル土地ニ付テハ大正十五年九月二十日現在ノ土地臺帳地積ニ依ル
- 前項ニ依リ定メタル地積ガ實地ト著シク相違スルトキ又ハ市長ニ於テ必要アリト認ムルトキハ實測其ノ他ノ方法ニ依リ其ノ地積ヲ定ムルコトヲ得

第一項第一號又ハ第二號ノ申請者ニ對シテハ其ノ土地臺帳地積日坪迄ハ金五圓、百坪ヲ超過スルトキハ一坪ニ付金五錢ノ割合ヲ以テ實測手数料ヲ前納セシムルモノトス

第五號 前各號ノ適用ヲ受ケザル土地ニ付テハ國有地又ハ國有地ノ地區界トナシテ圍繞セラレタル一圓ノ地域ヲ實測シテ得タル地積ヲ地域内土地各筆ノ大正十五年九月二十日現在ニ於ケル土地臺帳地積ニ按分シテ之ヲ定ム但シ地域内ニ前各號ノ一ノ適用ヲ受ケ

タル土地アルトキハ之ヲ除外シテ計算ス

第六號 大正十五年九月二十一日以後ニ分筆シタル土地ニシテ分筆ノ際實測シタル證左分明ナルモノハ分筆ノ日ニ於ケル土地臺帳地積ニ依ル

第七號 大正十五年九月二十一日以後ニ分筆シタル土地ニシテ分筆前ノ土地ガ第三號又ハ第四號ニ該當スルモノナルトキハ其ノ各筆ノ地積ハ分筆ノ日ニ於ケル土地臺帳地積ニ依ル

第八號 大正十五年九月二十一日以後ニ分筆シタル土地ニシテ分筆前ノ土地ガ第五號ニ該當スルモノナルトキハ同號ノ適用ニ依リ得

タル地積ヲ其ノ各筆ノ土地臺帳地積ニ按分シテ之ヲ定ム但シ分筆シタル土地ノ一筆若ハ數筆ガ第一號、第二號又ハ第六號ノ適用ヲ受ケタルモノナルトキハ之ヲ除外シテ計算ス

第九號 大正十五年九月二十一日以後ニ分筆シタル土地ニシテ其ノ後數回分筆シタルモノハ第六號乃至第八號ノ例ニ依リ逐次還元シテ之ヲ定ム

第一〇號 第三號、第四號、第六號、第七號又ハ第九號ニ該當スル場合ト雖、第一號又ハ第二號ノ適用ヲ妨ゲズ

此の第二條は、換地の配當標準を定めるべく従前の土地の地積をして公平を保たしめやうといふ爲に設けられた規定であります、併しながら地積の正確を期すると云ふことは、寧ろ土地所有者自身の問題であつて、土地區劃整理本來の目的ではないのであるからして、茲に於て一定の期間、即ち市長の告示した期間に限り、且つ申請をするといふことを原則として、申請の無い場合は市で以て決定をすることに決めたのであります。

市に於て決定をするには、一筆毎に實測しない限り、何時の土地臺帳地積に依るかといふことを先づ決定をする必要が生ずるのであります、此の時日、即ち大正十五年九月二十日なる日は都市計畫として内閣の認可を得た日を採用したのであります。之には例へば、都市計畫として内閣の認可のあつた日、或は都市計畫事業として内務大臣から命令を受けた日、或は設計書を作成して告示をした日、或は設計書の認可のあつた日等を基準として想像することが出来るのであります。京都市に於ては色々研究の結果、最も實情に適した都市計畫として内閣の認可を受けた日を採用したのであります。

それで第一號は、整理施行者が連署して申請をして差支へないのであります。

第二號に於ては、一團として申請することを要すと規定せられました。即ち我々權利者の筆が一號に據るものもあるが、更に五號に據るものがあります、寧ろ一團として實測實施する方が、正確で以て土地所有者に利益であるのみならず測量の手數も省略して一舉兩得であるので、一團として申請することを要したのであります。

第三號は、大正十五年九月二十日以前の土地臺帳の異動（此の異動といふ文句は、地租法の異動といふ文句と同じ意味である）のあつた場合には、異動後の土地臺帳の地積に依つて定まるもので、若し其の地積が、異動の前後を對照して其差が、異動前の地積の百分ノ一以内であれば、異動が無かつたものと見做して取扱ふといふ精神であります。

第四號は、一筆であつたものを大正十五年九月二十日以前に已に分筆して、其の數筆に分れて居る内の一筆若は數筆を一號又は二號で實測し若は三號で調査した場合に、其の地積の増減の和が、一筆であつた當時の公差を超過して居る場合、残りの筆は大正十五年九月二十日現在の土地臺帳の地積に依るといふ規定であります。

第五號は、實測した一團地の地積と土地臺帳の各筆の和と異なる場合は、第一號乃至第四號に依るものを除き他の各筆を實測地積に按分して公平を保たしむる精神であります。

第六號は、一定期後に分筆した土地でも其の分筆の際に實測をしたといふ證據の明瞭な場合は、原筆即ち分筆前の地積に第五號に依つて按分配當し、其の按分に依つて増減した地積から實測明瞭の筆は土地臺帳地積として減じ其の殘筆の地積を定めるといふ精神なのであります。

第七號は、一定期間後に分筆した土地で、原筆と其の異動前後とが多少差が生ずるが、それが異動前の地積の公差範圍圍外であつた場合、又は分筆に依つた生じた土地を實測し、其の地積の増減の和が、一筆であつた時の地積公差範圍を超過して居つた場合には、其の各筆の地積は、分筆の日の現在の土地臺帳地積に依つて定めるといふ精神であります。

第八號は、一定期現在の土地であつて、實測の申請を爲さなかつたものは、第五號に依り按分配當を受くべきである

然るに現在の土地は既に分筆をして、而も其の一筆若くは數筆が實測をされ、又は第六號の適用を受けて居る場合は、原筆に對し第五號の計算に依る配當を受け其の地積から第一號、第二號、第六號の適用を受けた筆の地積を減じ、殘地積を殘りの筆若くは第一號、第二號及第六號の適用を受けぬ地積に按分配當して決定するといふ精神であります。

第九號は、一定期後數回に亘つて分筆されたものは、第六號、第七號及第八號の例に依つて第一次の地積を定めるといふ精神であります。

第十號は、第三號、第四號、第六號、第七號又は第九號に該當する場合にも、實測を申請することは妨げぬといふ規定であります。

第二號は第五號で按分配當したる其の地積が、實地と非常に相違があつて實測をする必要があると認むるか、或は境界が不明の爲に市長が實測以外の適當と認むる方法で調査して決定する必要がある場合が豫想せらるゝ關係上、規定したものであります。第三號は、これは土地區劃整理の本質的の目的ではないといふ所から、手数料を取ることにしたのであります。

斯くの如く、工事着手當時の土地臺帳の地積を標準とすることは宜いのであります。地租法に於ける手續が出来た關係上、工事着手當時のものに依つて、換地説明書を作るといふこと、或は換地處分を行ふといふことは實際上出来なくなつて來るのであります。従つて従前の土地の地目、地積は工事着手當時の事實に依るか、然らざれば換地説明書作成當時に於ける土地臺帳に依ることが適當であると思ふのであります。

4. 等 の 解

「従前ノ土地ノ地目、地積、等位等」といふ此の「等」は仲々含蓄のある語でありまして、試みに明治四十一年耕地整理法改正案が議會に於て審議せられた際の政府委員の答辯を見ますと「從來非常に景色の好い所を持つた人に對しては、其の換地も亦景色の好い所を與へるのが適當である、即ち景色の好い所といふのが一つの標準、一つの條件になる、これが等の一例である」と説明して居るのであります。従つて土地區劃整理に於ては、勿論耕地と違つて、景色の好い所といふことも一つの標準になると考へられます。

特殊な營業、例へば煙草屋であるとか或はお湯屋であるとか或は三業地であるとかと云ふやうな、特別に營業地を指定せられた所に土地を持つて居るといふ人に對しては、然ういふやうな所で換地を與へてやるのが寧ろ當然であります。其の外例へば従前の土地を其儘やるといふことは出来ない事情からして原位置の附近地に於て交付するといふが如き、或は従前の實用地積、即ち丘陵部の田、或は畑には法敷といふ非實用地が澤山實用地に附屬して居りますが、然う云ふやうな、非實用地積を控除した所の實用地積を標準として交付するといふが如き、或は交付されるものに對して最も利益であると認める位置で以て交付するといふが如き、或は取纏めて換地交付するといふが如き、或は組合設立認可申請の日に於ける土地臺帳の地積に依るといふが如き、孰れも一つの標準條件として此「等」の中に包含せられるものであります。少々餘談になりますが、農林省の規約例には「換地ハ其ノ交付ヲ受クル者ニ利益ナリト認ムテ位置ニ於テ成ルベク取纏メテ之ヲ交付ス」となつて、これを土地區劃整理組合の規約に其の儘規定したのがありますが、此に取纏めとは農業經營管理上の利益を得しむる目的を以て換地を受ける人の宅地附近とか、或は一定の箇所に集團させると云ふ意味でありますから法第一條の交換、分合には當らないのであります。土地區劃整理に於ては集團させると云ふことが反つて後に分筆の原因になつたり、清算金額を多からしめ、又は公平を缺く場合を生ずるので土地の性質例へば中級住宅なら其の區劃に依つて配當し取纏めることは宜敷ないのであります。

右の如き標準は必ず之を規約中に、又公共團體の施行する處の區劃整理に於ては、規約に代るべき必要事項の中に明定する必要があります。若し此の規約又は規約に代るべき必要事項中に規定しないときは、原則通り地目、地積、等位といふものが標準になつて來るのであります。何んとなれば唯「等」を標準とすると規定しても等は種々の場合を包含し

て居る爲何の意味やら判明せない爲、意義を爲さぬからであります。でありますから、必ず是は規約中に明定をしなければならぬ、即ち規約に、附近地に於て交付するとか或は從來より建物ある土地は其の土地を原所有者に成る可く交付すると云ふやうなことが書いてある所以であります。

5、地目、地積、等位等を以て相殺を爲すこと能はざる部分

次には第三十條の但書「但シ地目、地積、等位等ヲ以テ相殺ヲ爲スコト能ハザル部分ニ關シテハ金錢ヲ以テ之ヲ清算スベシ」と規定してありますが、一体地目、地積、等位等を以て相殺することの出来ない部分といふものは何ういふ部分であるか、これは理想を申しますれば、今の地目、地積、等位等を以て必ず相殺をして、さうして金錢清算をなくするといふことが換地の理想であります。然しさて愈々夫れを實際に行ふといふことになると、如何に各人に公平に換地を配當しようとしても相殺することの出来ない場合が出て來るのであります。例を挙げれば減歩率の關係で、公平に割宛てると一宅地を爲さぬものが出來るし、又區劃を標準劃地に近からしめようとする程標準としたものとの開きが大きくなるのは自明であります、劃地を標準劃地に近からしめるのが是か、清算を少くするのが是か、之は孰れかを或程度迄犠牲にせねばならぬ場合が起つて來るのであります。が例へば換地を求めに當つて、恰好の土地のない場合があるので、其の場合には相當に近い、凡そ従前の土地に相當しそうな所の土地を交付して、金錢を以て利益不利益を調和する、即ち相當なる部分に比較して足らざる部分は之を補ひ、剩つた分は之を徴して利益の公平を保たねばならないのであります。が、法に所謂相殺とは此の利益になる點と不利益になる點とを差引することを意味するものであります。之を實際の例に徴すると、従前の土地は價值が安い爲に従前の地積を標準にすると、非常に清算金を多く徴せねばならぬので、地積を少なくする代りに價值の高い土地を交付し、これが價值を以て清算金を相殺したことになる徴収することがなくなるのであるが、さうしても前の地積程交付せねばならぬとなると飛換地して價值の廉い所で交付するか

又は金錢を徴せねばならぬ譯になる、此の清算金が即ち地目、地積、等位等を以て相殺を爲すこと能はざる部分なのであります。

6、換地標準たる地目、地積、等位等は不可缺のものなりや

次に換地の標準は地目、地積、等位の三つが換地交付の必用なる標準であつて、此の三つの要素は必ず之を標準とすることを要し、其一つを缺くことは出來ないといふ論者があります。併しながら之を沿革に徴するに、成程舊耕地整理法の公布せられた當時、即ち明治卅二年法律第八十二號の舊耕地整理法に於ては、土地の交換、分合、區劃形狀の變更道路、堤塘、溝渠の變更廢止のみを事業の目的として認めて居り、「換地を交付するには、參加土地所有者には従前の土地の地目、面積、等位等を標準として換地を交付すべし、但し地目、面積、等位等を以て相殺すること能はざる場合に於ては、従前の土地と換地との價格の差は金錢を以て之を清算す」と規定してあります。即ち立法當時に於ては、地目の變換も開墾も耕地整理としては認めて居なかつたのであります。従つて従前の地目に變化を及ぼすことは斷じて無く、此に於て従前の地目、等位を絕對に標準とすることが出來たのであります。

然るに其後法律の改正に依り地目變換、開墾を始め、湖海の埋立或は干拓迄ても爲し得るやうになつたのであります。斯様に目的が大きくなつたにも拘らず、換地交付の標準とすべきものは依然として何等の變革をも來してゐないのであります。故に同一地目の整理、例へば舊田の整理であるとか或は既成市街地の整理の如き、一方は田圃ばかりであり一方は宅地ばかりであるといふやうな場合に於ては、勿論地目、地積、等位を標準とすることが出來るが、例へば耕地整理に於て田を目的とする地目變換、或は原野を田畑に、山林を田畑にするが如き、開墾は従前の地目といふものを絕對に標準とすることは出來ないのであります。

土地區劃整理に於ても、郊外地整理で田圃を宅地にするといふやうな場合に於て、若し地目を標準としたならば結局

換地交付は出来ないことになるのであります。従つて此の地目、地積、等位といふ三つの要素は決して不可分絶對的條件としたものでないといふことが解るのであります。故に現在に於ては、換地を交付するのには地目、地積、等位を一定の標準とはするが、清算金の徴収交付を極度の少額に止めるといふことを考慮しなければならぬのであります。

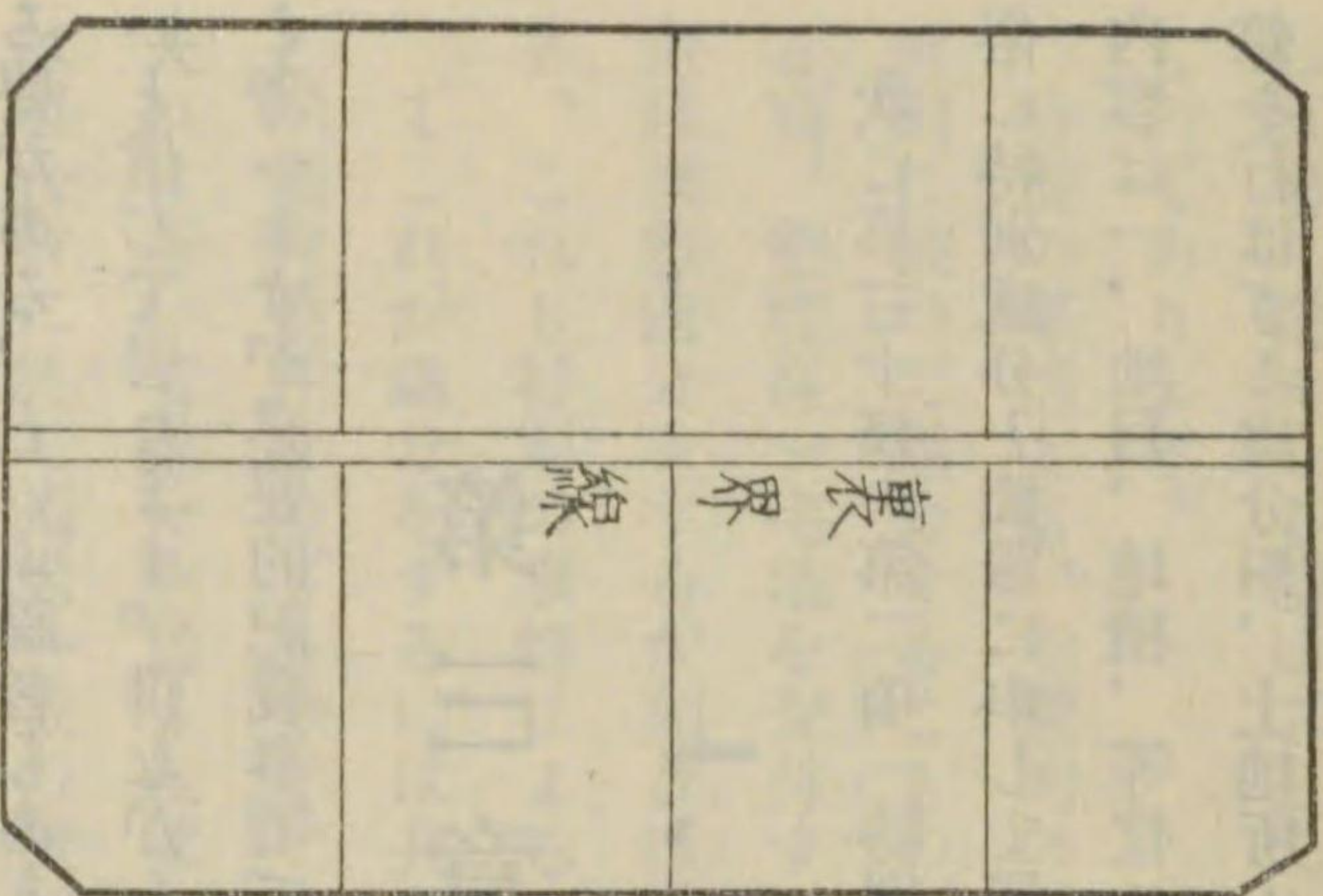
茲に於て換地の筆割を按配することが必要になつて來るのでありますが、それにしても如何なる所に換地するを以て適當とするかといふ問題が起るのであります。換地の筆割を按配する問題に就ては、従前の土地に配當する筆の評定價格を如何に定めるのが適當であるか、内務省は昭和八年七月二十日達第十五號内務次官依命通牒を以て、大体斯ういふ式に依つて算定することに定めたのであります。

$$C_n = (C_n + en) + K \{ T - (T + E) \}$$

- C_n 換地たる土地の總評定價額
- C_n 従前の土地の評定價額
- en 従前の土地の負擔したる費用
- T 換地たるべき土地の總評定價額
- T 従前の土地の總評定價額
- E 賦課したる費用
- K 利益配當の指數

此のKの指數を如何様に決定するか、問題となるが、理論上新から算式が生れて來なければならぬのであります。それで換地の筆割を定める場合、例へば内務省の定めてゐる商業地域或は住宅地域に於けるロット即ち劃地の標準があります。

此圖を一つのブロックのロット劃とすると、之を如何に按配するか、實際の換地交付に當り、此の裏界線はこれは絶



對に置いて貰ひたい、否裏界線を直通せしめる必要があります。何故なれば例へば汚物とか、塵芥とかは皆此の裏界線から運搬する。殊に此の商業地域にては、店舗が出来る、店舗の前へ持つて行つて塵箱を置くといふ事は、誠に不体裁でもあるし、お客の出入にも厭な感じをさせるし又不衛生でもあるといふ關係上、必ず裏の方に便所の装置とか或は埃箱を置かせる、それで大体兩方から一尺五寸宛出し合つて三尺の路地にする。若し此の裏界線といふものを、換地交付の關係上凸凹させたり勝手なことをすると、中央の宅地なごは裏から汚物を運搬することは到底出来ないことになる。斯様な譯で裏界線は換地交付上之を直通させる要があります。従つて此に於て間口割で以て適當な按配をする、即ち間口間敷を延したり縮めたり適當に按配をして換地を交付し、さうして評定價格を按配して行く。

又換地交付上に關しても如何なる所で換地を交付するのが一番適當であるか、一つの例を擧げるならば、地區内に都市計畫路線が通過して居る、それで名古屋の如きは梯子道路と云つて都市計畫路線の兩側に六米ばかりの道路を付ける、大阪でもそんな風になつて居る所もあります。所が此の道路と道路との中間の土地は土地區劃整理としては民有地として置いて、將來市でもつて都市計畫街路事業をやる時に買収をして貰ふといふ計畫を樹てたと假定します、又此の地區内の或る箇所市有地の田とか畑とかがあるとなれば、本來なれば其の田畑に對して宅地を交付するのが適當であるが、市は果して宅地を換地して貰ふのが利益であるか、或は將來さうしても買はなければならぬ、此の道路と道路との中間に残る民有地を換地として貰ふ方が好いか、問題となるのであります。若し田畑に對し宅地を與へるとすれば、假令田畑の地積は相當大であつても極く僅かな地積の宅地しか與へられないのみならず、場合に依ると相當の清算金を市から徴収せねばならぬ結果になる。所が將來道路となるべき土地は、市街地建築物

法からしても乃至は都市計畫法からしても、一つの制限を受けた土地であるのみならず、之を農耕地として利用しても、斯ういふ所は果して農耕地としての目的を達し得るやかといへば殆んど農耕地として其用を爲さず、所謂不利用地になつて終ふのであります。従つて市は宅地を貰つて清算金を澤山出すよりも、此の評定價格の比較的安い所で貰へば、従前の市有地に對して澤山の面積を貰ふことになり、従つて將來道路用地として買収する必要は夫だけ無くなるのであるから、斯くの如き場合には、市有地に對して宅地を交付せず、將來道路となるべき所へ換地するといふことが適當であります。これは大阪で以て現實に問題になつて、將來道路用となるべき處を換地として貰つた方が宜いといふことに一決したのであります。

斯の如く地目も或は地積も一向標準としないといふ換地交付は特別處分に屬するものであるから、當然規約に規定する要がある、といふ論者もあるが、私は斯の如き處分をするのは法の沿革に徴し決して特別處分の中に這入るものではないと信じて居ります。併ながら組合員の諒解を得る爲に注意的規定として、規約に規定することは一向に差支へがないと考へますが、必要的記載事項ではないのであります。即ち規約に規定が無くとも出來得るものであります。

第三章 特別處分

一、特別處分の意義及特別の事情

次に第三十條の第二項「特別ノ事情ノ爲前項ノ規定ニ依ルコト能ハザル處分ニ關シテハ規約ノ定ムル所ニ依ル」此を俗に特別處分と簡單に申して居るのであります。即ち特別處分とは耕地整理法第三十條第二項の處分の謂ひで、其の内容は一、地目、地積、等位等を標準とせざる換地交付二、金銭換算處分三、相殺を爲すこと能はざる部分に關し清算を行はざる處分四、土地所有權を原始取得として歸屬せしむる處分を包含するものであり、共に特別の事情存在し原則に従ふこと能はざること、及び豫め規約を以て規定したる事項に該當するといふ二條件を具備することを要するものであります。

特別の事情とは、主觀の場合もあり又客觀の場合もありますが、要するに各個の事實に就て、果して換地交付の原則に依つて處分することの不可能な理由があるか否かを判断する外はないのであります。例へば従前の土地が僅少な爲、整理後一宅地を交付することが困難のため、之に増換地をするとしても本人は之を受けることを欲しない場合、金銭換算處分をするが如きは特別の事情が存在するのであります。又或る事情の爲に換地を受くることを辭退するが如き、これも特別の事情によるものであります。

てこれが處分をするには共同施行、組合なれば規約に、又公共団体なれば規約に代るべき必要事項の規定に基づくことが絶対要件なのであつて、豫め如何なる事情のある場合は如何なる處分をなすといふことに就て規約が設けられて、夫れに基いて處分を爲さねばならぬのであります。従つて組合施行の場合に、假令特別の事情があり且つ組合の總會或は組合會に於て満場一致の賛成に依り議決せられたとするも、規約に規定してなければその決議は無効であります。公共團體が施行する土地區劃整理に於ては規約に代る必要事項に規定してない時は、これが處分を決定することは出來ないのみならず、決定するも效力がないのであります。特別處分は組合設立の當時に於て之を大体豫定することは出來るけれども往々にして特殊の場合が発生するから斯の如き場合は豫め規約の變更をして、其の認可を得た後でないといふ特別處分といふものは出來ないのであります。

二、特別處分の分類

曩に特別處分を、一、地目、地積、等位を標準とせざる換地交付、二、金銭換價處分、三、相殺を爲すこと能はざる部分に關し清算を行はざる處分、四、土地所有權を原始取得として歸屬せしむる處分とに分類したが、或論者は一と二

と夫から別に、三、増歩地處分に分類し、又或る論者は全然この別け方と異り、單に包括的に「換地交付に非ざる處分」とする人もあります。

1、地目、地積、等位等を標準とせざる換地交付

地目、地積、等位等を標準とせざる換地交付とは如何なるものであるかと云ふと、法第三十條第二項に所謂「前項ノ規定ニ依ルコト能ハザルモノ」なることは明かでありませぬ。例を擧ぐれば、或一組合員の従前の總地積が非常に僅少であるのみならず區劃整理は減歩するのを普通とするが故に減歩率を掛けると、全然一宅地を成さぬ換地になつて終ふので、然ういふ組合員に對しては、本來換地を交付するのが原則である爲、一宅地になり得るまでに増交付をしなければならぬ、勿論地目も田や畑といふもの、代りに宅地を與へなければならぬし、又斯くの如き場合に於ては、従前の位置と換地の位置とが異つて來る場合があり、従つて價值も違つて來るのであります。即ち地目も地積も等位も其の他何も標準にはならないのであつて且法に所謂前項の規定に依れば換地を與へることが出來なくなる特別の事情が存在して居るのであります。規約中に、従前の地積僅少にして換地を交付するも建築敷地として不適當なる場合は増換地を交付云々と規定して居るのが夫れに當るのであります。

又或る土地は將來特定の用に供することを豫定して、將來これが買収を容易ならしむ爲に、一時特定の人に便宜上換地をするといふやうな場合を想像することが出來ます。例へば曩に述べたやうな、道路の眞中を民有地として保留して置く場合、これは運河であるとか鐵道であるとか、或は市場であるとか學校、公會堂等といふもの、豫定地を特に將來買収を容易ならしむる爲に、即ち其處の所を本當に換地をすれば其の一つの區劃が何筆にでも分れ、土地所有者は何人にもなり、又土地所有者は常に異動するので初めに換地を交付する場合に於ては勿論、此處は將來公會堂なら公會堂の豫定地であるから買収の時には直ぐに譲つて貰ひたいといふ内約があつても、賣買交換譲與といふやうな關係で、土地

所有者が變つた結果、然ういふやうな話は聞いて居らなかつたといふ場合が起り、又これは自分の宅地だからといつて早速家を建て、了ふといふやうな場合もあり、折角土地區劃整理で豫定して置いた目的が達せられないといふやうな事が起つて來ないとも限らない。従つて斯ういふ豫定地を最も將來買収に都合の好いやうにする爲に、特定の人、例へば組合長の個人名義にして置くとか、或は組合の土地にして置くとかいふやうな場合は、これは特別處分でありませぬ。

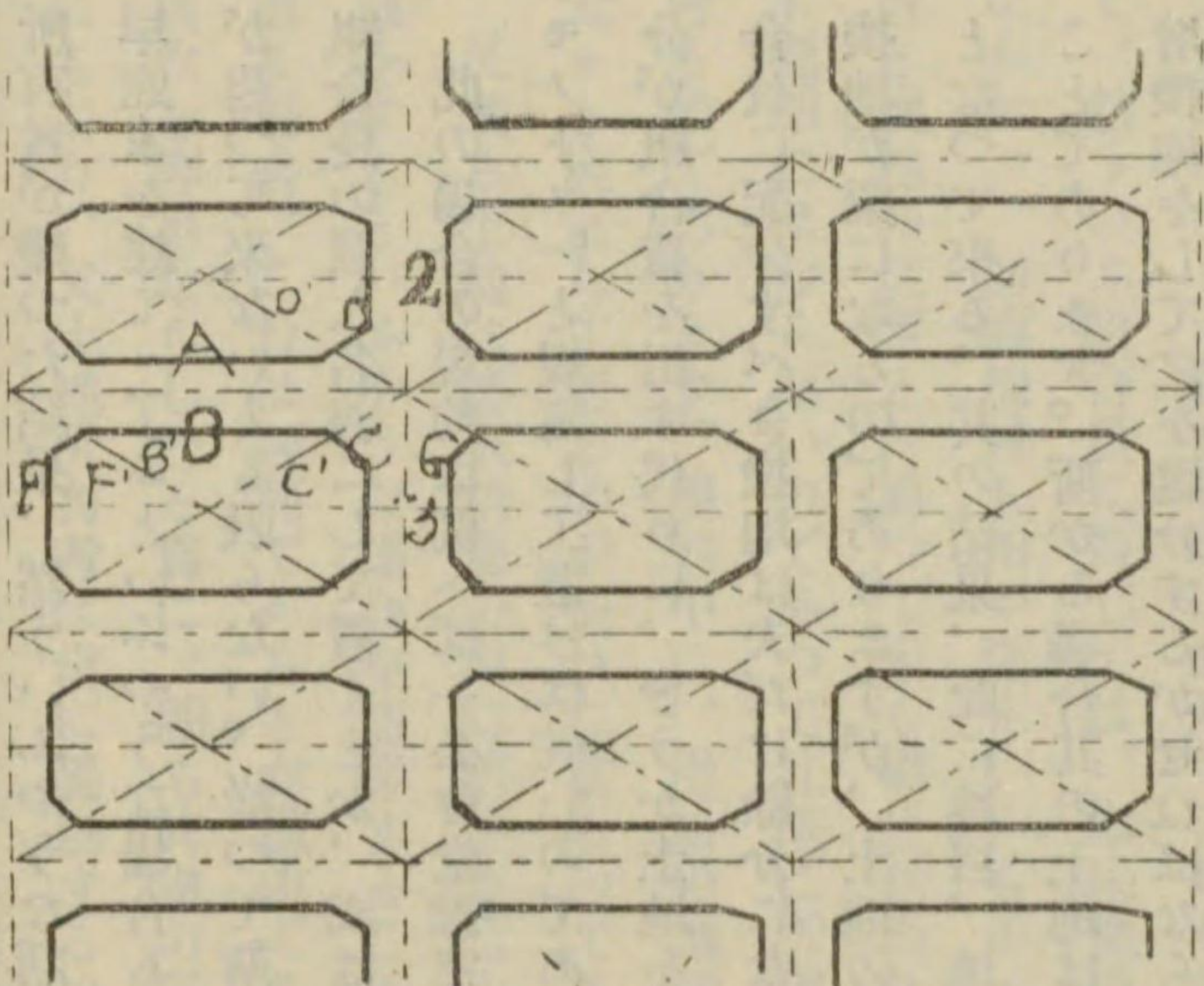
此の場合の規約は例へば「公會堂豫定地ハ、組合長又ハ評議員會議ニ於テ議決シタル組合員ニ増換地トシテ交付スルモノトス」と規定して置けば宜いのであります。次に組合員が、組合費に代るに土地を組合に提供した場合、つまり自分が組合費を出す代りに、さうか土地を處分して貰ひたいといつて出る場合があるのであります。このやうな場合、組合員に配分すべき換地は夫だけ餘分になるのであり、これが減歩の多い場合は減歩率の緩和になつて誠に喜ばれるし、換地が樂になるのであります。土地の處分を申出する者が澤山あると勢ひ組合員全部が之を引受けると云ふことは困難となつて來る。其の結果、此に地目、地積、等位を標準とせざる換地交付を行はねばならぬ場合が出来るのは明らかであります。斯かる場合其の土地は、組合員の競争入札にするか、或は評議員會議の議決に依り隨意契約をなして、増換地をして之を處分するかせねばならないのであります。これが規約としては「替費地ハ組合員ノ競争入札ノ方法ニ依リ又ハ評議員會議ノ議決ヲ經テ隨意契約ニ依リ増換地トシテ之ヲ交付シ其ノ處分金ハ之ヲ組合費ニ充當ス」と云ふのがそれでありませぬ。

2、金錢換價處分

金錢換價處分とは、或る土地所有者に對して全然換地を交付せず、従前の土地の價值を金錢に換算して、其の金額を交付する處分行爲を言ふのであります。換言すれば金錢換價處分は、一組合員の土地全部を買収するといふことになりませぬ。斯の如き場合は何うして起るかといふと、或者の従前の所有地が極めて小面積の場合、如何にしても換地割當

が出来ないやうな場合、止むを得ず金銭清算、金銭處分を行ふのであります。例へば非常に組合員が多い爲に、皆一宅地に足る面積を交付しやうと思ふと、結局帯に短かし纏に長しといふ事情になつて何うにも斯うにもやつて行けないといふ場合が出来るのであります。斯の如き場合には或る少數の者は止むを得ず犠牲になつて貰はねばならないのであります。

其外、公園であるとか或は市場であるとか或は小學校の用地であるとか或は神社の敷地となるが爲、而かも斯の如き土地は一團として相當の面積になるから、其處に地所を持つて居る人を其の附近地に退らして換地を交付するといふと



換地區

換地區
内小區

換地設計をするには換地區を設ける。換地區は裏界線即ち背割線の延長線と之に交る道路中心線とを結んだ區劃を以て換地區とする。圖中四邊形1234がそれである。更に一區劃の對角線を作り之を以て換地區の單位とする、圖中A・B・C・D・E・Fが各單位である。而して先づAの部分に包含される従前の土地をA₁に收めBに包含されるものをB₁に收め得れば換地は比較的無難に出来るのである。減歩率の關係、小土地所有者多數等で實際は中々注文通にはならない。所が小學校、公園等は一街廓を必要とする關係上、例へばGの部分にCに移すCの部分にB₁又はD₁に持ち行かねばならぬ關係上、組合員全般が不平不満を抱くことになり、殊にGの土地所有者が大地主であれば金銭清算でも差支ない場合が多い。

き總ての組合員が従前の附近地に換地を交付して貰へないといふ事情が起るのであります。随つて斯の如き場合には勢ひ飛換地をしなければならぬ、そこで何うしても飛換地に不服の者で、しかも地積が僅かである土地所有者に對しては止むを得ず金で以て辛抱して貰ふといふやうな金銭換價處分が起つて來るのであります。又これは郊外地の土地區劃整理に起つて來る現象で、例へば從來僅少の耕地を市街地の附近に所有して居た農業者が、區劃整理が施行せられた爲に將來農業地として利用することが不可能となつた場合、幸ひに其の土地は市街化の影響を受けて相當高價になつて居るが換地を貰ふとすれば、減歩の關係上、一宅地にもならぬ程僅少の土地であるし、之を一宅地とするには多額の換地清算金を徴せらるゝ心配がある、此の場合此の農業者は自分の職業の關係上、寧ろ其の土地を賣却して其金を以つて、以前に倍する所の廉い耕地を買つて清算金の徴收を免れる方が利益であるといふやうな場合が起ります。斯の如き場合に於ては、本人の申出に依り金銭清算をやる方が整理施行上、換地配置上、無理を生ずることが少なく、双方共に都合が好いのであります。これが大体金銭換價處分の起る例であります。近來規約中に往々「換地が一宅地ヲ成スニ足ラズト認ムルモノニ對シテハ、換地ヲ交付セズ金銭ノミヲ以テ清算ス」とか或は「従前ノ土地僅少ニシテ一宅地トシテ建物敷地ノ用ニ供シ難シト認ムル場合ハ、之ニ對シ換地ヲ交付セズ金銭ヲ以テ清算ス」といふやうな規定をみるのであります。これは私は換地交付の原則を無視したものであつて、不都合の規定であると考えられます。

換地が一宅地を成すに足らないものは、全部金銭を以て強制的に清算して終ふ、其人の意思意見を加へぬといふことは、これを如何に特別の事情があつても許し難いものであつて、特別處分といふものは耕地整理法第三十條第一項の原則にさうしても従ふことが出来ない場合に限つて行はれるのであります。土地所有者の意思を尊重せねばならないのであります。而して斯の如き規約を勵行するといふことは社會問題を惹起する虞れがあると思ふのであります。或る人が私に土地區劃整理はよいことである。やらねばならぬことであるが、然し設計をするに少しは昔の俵を存して置いて貰ひ度い。此間自分が郷里に暫く振て歸つたが立派にはなつたが全然他所に行つた様で郷土愛と云ふものが更に起ら

なくなつて終つたと述べられたことがありますが、殊に父祖傳來の土地家屋を人手に渡すと云ふことは、大問題でありまして其の人の身の上になつて考へて見ますと自分が意氣地がないからこつなつた、祖先に對して濟まぬと奮發心を起して呉れる人ばかりはない。これが爲に身心喪失して一家の悲惨事の原因を起すことにもなる場合もあるのですから御互が共存共榮の精神、市町村制の御上諭にもある如く隣保扶助の精神を發揚して、小さい地主と雖も十分其の意見は尊重して其の申出を好く聽いて、金銭清算の承諾のあつた場合に限つて金銭清算を爲すべきものであると考へるのであります。

其處に於て規約に「従前ノ土地僅少ニシテ換地交付上止ムヲ得ザル場合、又ハ土地所有者ノ申出若ハ承諾ヲ得タル場合ニ限り換地ヲ交付セズ金銭ヲ以テ清算スルコトヲ得」と斯う規定するのが宜いと信ずるのであります。

3、金銭清算を行はざる處分

之は相殺を爲すこと能はざる部分に關し清算を行はざる處分をいふので、此の處分の意義は約言すれば、金銭清算を行はない處分であり、若し地目、地積、等位等を以て相殺することが出来れば、金銭に依り清算するも、併し相殺することが出来ない爲に、其處に金銭清算があるが其の金銭清算を行はないのであります。

茲に清算といふのは従前の土地の総合的價值と、之に對する換地の総合的價值を各々金銭に換價し、徴收すべき金銭は之を徴收し、交付すべき金銭は之を交付し、差引計算を立てるのをいふのであります。随つて金銭清算を行はざる處分とは徴收すべき金銭も徴收せず、交付すべき金銭も交付しない處分をいふもので、評定價格を附さない場合を通例とするのであります。例へば鐵道省が組合員である場合、其の従前の土地に代る用地に加へて、停車場擴張若は新設用地を寄附するが如き場合に於て、之が規約中に規定を見る場合があります。「鐵道省ニ對シテハ別紙圖面ノ位置ニ於テ何坪ヲ交付シ且ツ之ガ清算ヲ行ハズ」又組合費は或る組合員が其の全額を寄附して、換地は協議に依つて、何れも従前の土地より價值の大なるものを得る爲に清算をすれば總て徴收金を取らなければならぬやうな場合に、これが徴收を行はな

いものがありとすれば、規約は「換地ハ別紙圖面ノ位置ニ於テ左ノ通交付シ且ツ之ガ清算ヲ行ハズ」その記載方は

従前ノ土地		換地		組合員氏名
町地番地目地積	町地番地目地積	町地番地目地積	町地番地目地積	
.....	甲
.....	

これは或る大地主が自分の土地を整理し度い爲に事業費は全部自分が寄附するし、自分の地所は少々なくなつても構はぬから皆のものが満足するように取つて残りを自分が貰ふと云ふ約束のもとに成立した組合の規約であります。

尙此例に就ては組合員が非常に僅かて、豫め豫定地に依つて御互の場所が定つたといふ場合には、斯ういふ方法で豫め規約に規定して置くことも結構であります、然ういふ場合には「換地ハ別紙圖面ニ記載スル通り之ヲ交付ス」として其の坪数を圖面に表はして置けば宜いのであります。

4、土地所有權を原始取得として歸屬せしむる處分

増歩地處分 替費地處分

私の所謂所有權を原始取得として歸屬せしむる處分を指して増歩地處分と云ふものがあります。そこで一つの論争が起るのでありますが、増歩地なる法律語は舊耕地整理法の第二十四條及第四十七條に發見することが出来ます、併ながら現行法に於ては此の法律用語を用ひてないので増歩地といふ觀念は消滅したかといふと、寧ろ増歩地よりも意義が廣くなつてゐるのであります、茲に於て先づ増歩地の意義を確めねばならぬが、増歩地の意義に付ては二つの説があります。其一つは「整理前の民有地總地積より整理後民有地たるべき總地積の多い場合、其の増差地積をいふ」と斯う定義

するのであり、今一つは「換地交付の結果生じたる殘餘地をいふ、換言すれば従前の土地の換地として交付し終り、尙且つ剩餘あるが爲に、換地交付以外の方法に依り處分せんとする整理後の土地をいふ」此説に従へば、設計上利益計算等に用ふる増歩地に付ては第一説を可とするが、法律上増歩地の意義に付ては第二説を適當とする、何となれば換地は従前の土地の地積を標準として之を交付すべきものであるが、其の地積は同一なることを要しない、然るに第一説に従ふときは、従前の土地に對して交付せられたる換地の地積が大なる場合に、其の對等額は換地交付處分であつて、増歩額は増歩地處分であると謂はなければならぬが従前の土地に對して交付したる土地を、換地と増歩地とに區分することとは法律の認めない所であつて、耕地整理登記令にも一筆の土地は之を換地と増歩地とに區分し登記することを規定してないのをみれば、増歩地處分とは換地交付の結果生じたる殘餘地、換言すれば従前の土地に夫々換地を交付し終り、尙且つ殘餘ある整理後の土地であることは疑がない。

耕地整理法第三十條第一項は單に「換地ハ従前ノ土地ノ地目地積等位等ヲ標準トシ之ヲ交付スヘシ」と規定して居るに止つて、整理後の土地は全部之を換地として交付すべしとせずして、却て第二項は「特別ノ事情ノ爲前項ノ規定ニ依ルコト能ハサル處分ニ關シテハ規約ノ定ムル所ニ依ル」旨を規定して居る。従つて整理後一定の土地を組合有又は整理施行者の共有と爲し、其の収益を以て維持管理費を支辨し、或は之を賣却して整理費用に充當し、又は整理費用を支出したる資本主に對し整理後の土地の一部を交付するが如きも亦、特別の事情の爲前項の規定に依ること能はざる處分に該當し、何れも整理後の土地を換地交付以外の方法に依つて處分するものなるが故に、所謂増歩地處分であると斯ういふのでありますが、併ながら私は第一説にも第二説にも従ふことが出来ないのであります、抑々増歩地の一般觀念は第一説の通りであるが、其の生ずる原因は國有地の改廢と、従前の土地の丈量増から生ずるものであつて二者は混然として之を現地に於て區分することは不可能であります、之を換地處分上から觀察すれば、假令増歩地があるも地目、地積、等位等を標準として全部割當て、終ふことが出来れば、理論上特に増歩地處分なる問題は生じて來ないのであります。

然しながら實際問題としては地目、地積、等位等を標準とすることが出来ない場合が出て來るので茲に自ら殘餘地が生ずるのであります。而して其の殘餘地を整理施行者又は組合員以外の者に處分する行爲を増歩地處分と解するのであります。

併ながら整理前の民有地總地積に比し、整理後民有地の總地積が少ない場合に於ては理論上地目、地積、等位等を標準として換地を交付すれば餘剩地を生ずる筈はないのであるが、併ながら其間には地目、地積、等位等を標準としない所の換地交付が行はれるのであります、例へば金銭換價處分の如きものが這入つて來るのであります。斯くして總地積に於ては減少して居るに拘らず換地することの出来ない土地が出来て來る、而して此の土地を施行者又は組合員以外に交付する場合は、此の處分を稱して増歩地處分といひ得るであらうか、私は夫れは増歩地處分とは言ひ得ない、即ち私は夫れを特に殘地處分と命名するのであります。

従つて論者の整理後一定の土地を組合有となし、或は整理施行者の共有となし、或は整理費用を支出した資本主に對し、之に代つて整理後の土地の一部を交付するが如きも増歩地處分だといふけれども、私は此説には絶対服従することは出来ないのであります。其處に於て土地所有權を原始取得として歸屬せしむる處分の内容に這入つて、此の原始取得の生ずる原因を探究すると、これは一般の場合と特殊の場合とに別れ、一般の場合としては曩に述べました増歩地の生じた場合と金銭換價處分をなす場合、及び替費地の出來た場合に別れるのであります。この替費地といふのは昭和四年だと思ひますが私大阪の公會堂で講演をした時に新らしく使つた言葉でそれが近頃一般に使はれるやうになりました。

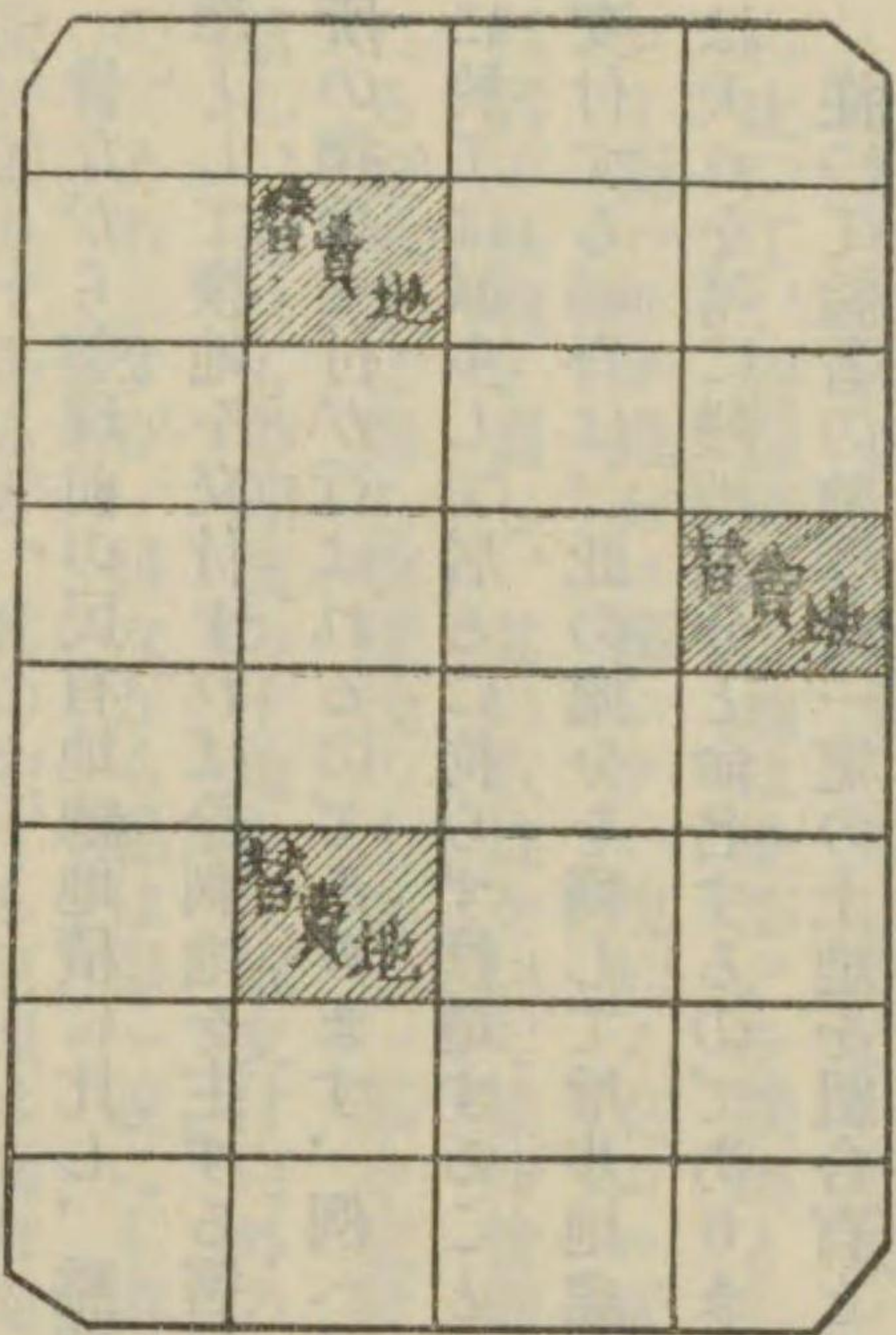
5、替費地としての處分

茲に替費地とは、施行者又は組合員が整理費若くは組合費に代るべく施行代表者若くは組合に賣却處分を申入れた土地又は施行者若くは組合員より整理費又は組合費に代るべく従前の土地を無償提供せしめた其の土地をいふ。略

言すれば費用代償地の謂ひて是れは私の命名したものであります。

土地所有權を原始取得せしめる一般の場合に就ては、前に述べた通りであります。元來換地交付上全部に對し地目地積、等位等を標準として換地交付を行ひ得ることは稀であり、又金錢換價處分なきを絕對に爲さぬことも稀であります。法律上からみれば耕地整理法第三十條の第一項第二項の處分は、兩者互に牽聯混淆するを通常の状態とするのであります。斯るが故に、或る整理後の土地は其の土地が果して増歩地であるか、又は金錢換價處分の結果生じて來たものであるか、又替費地として醸出せられたものであるか、全く不明確で若し強て之を言ふならば、施行者又は總組合員の醸出に依つて生じたる土地で共有の性質を有するもので夫れを區分して見た所て何等の實益が無いのであります。

次に特殊の場合としては、公用又は公共の用に供する目的を以て、最初から之を換地の目的たらしめず、國又は公共團體に交付しやうとする場合であります。例へば兒童公園、神社の擴張用地、小學校用地、停車場用地、陸軍用地などに豫定した場合であり、又換地交付の際に替費地として換地の目的たらしめず、豫め除外して置く場合もあります。これは名古屋などに例



があります。例へば飛び飛びに適當の筆を初めから替費地として取り後から換地交付をやる、斯ういふ場合があります。又今の如く飛び飛びに替費地を取つて置いたが、そのうちに地區内に小學校が建つといふことに決定し、今迄の替費地を一箇所に纏めて小學校用地を取り市に賣る、この様に後で以て變化するやうな場合もあります。斯くの如く豫め換地の目的たらしめず除外して換地交付をする場合があります。

其の外に特定の人に贈與若くは寄附する目的を以て換地の目的たらしめざる場合もあります。例へば整理事業に對して特に功勞の尠なからざる組合員以外の人に功勞金を贈呈する代りに、報酬の意味を以て土地を讓與するが如き、或は整理事業に對して金を貸して呉れたが借りた金を返すことは出来ないのて其代りに土地で取つて貰ふ、斯ういふやうな場合、或は組合が市町村に公會堂の敷地を寄附するとか、或は地方の青年團の爲に青年會館を建てる敷地を寄附するとか、又は在郷軍人會に軍人會館の敷地を寄附するとか、或は社會事業協會に對して其の基本財産を寄附するとか、要するに寄附とか贈與とかいふやうな意味を以て、初めから斯くの如く換地の目的たらしめず除外して特別處分にする場合があります。此の原始取得として所有權を歸屬せしむる所の處分の内容は、今のやうな具合に有償處分であると無償處分であるとは問ふ所でないが規約に必ず規定するを要することは前述の通りであります。

最近内務省に於ては此の區劃整理の爲に區劃整理組合も都合よく行き、市町村たる公共團體も都合よくといふ意味から小學校用地の特別處分を獎勵して居るのであります。元來小學校の位置は都市計畫上、都市を大觀すれば其の位置は自ら圖面上に定まるのであるが、土地區劃整理設計標準にもある如く、小學校は四十ヘクタール乃至八十ヘクタールに一校建てるといふことは人口の密度、兒童の通學する距離等から割出してあります。従つて例へば甲地方を圖面の上から觀察すると、將來は何處に小學校を置かなければならないといふことが豫定される、然るに甲地方には土地區劃整理が起らないで乙地方で區劃整理をやり度いといふやうな場合、乙地方が小學校を必要とする甲區域の一部になつて居る場合は小學校用地の一部負擔をさせる爲に地區面積の $\frac{1}{10}$ を地區内適宜の所に特別處分地として取らせて置き甲區域の土地區劃整理が成立したとき、其所に設置せらるべき小學校敷地に該當する所有者に對し乙土地區劃整理組合は其の $\frac{1}{10}$ を特別處分してやれば甲乙組合双方が都合がよく行く譯であります。これが土地區劃整理設計標準三「綠地、小學校其ノ他ノ項、ロ小學校、6地區狹小ニシテ小學校ヲ配置シ得ザル場合ニハ」1號ノ事情ニ應ジ地區面積ノ $\frac{1}{10}$ 以上ヲ適宜ノ箇所ニ存置スルコト」の箇條を設けた所以であります。

次に甲土地區劃整理組合地區内の小學校用地は公共團體が年賦又は一時に買収する、然し公共團體が小學校を是非共殖さなければならぬといふやうな場合の多くは既に其の附近地は市街化して家屋連檐して居るが爲に容易に其の敷地を

求めることは出来ないのみならず、非常に土地の單價が高價になつて居るので、必要に迫られて買ふよりも豫め年賦を以て買つて置く方が非常に經濟的であるから土地區劃整理の土地を買ふ方が容易で且非常に利益を受ける。又組合の方は小學校用地を替費地として、此の金を以て整理事業を遂行して行けば安全であるし一時に相當纏つた金が這入るとなれば評定價額の割引をしても安心して事業を進捗することが出来る。此の場合曩に述べた甲組合の小學校敷地に該當する舊所有者は甲組合から換地清算金を貰ひ其の金に幾分足して乙組合の1%の土地を特別處分して貰ふのであります。右の如きは土地區劃整理を施行せしよとする意のある場合、豫め市町村當局と交渉して進まれるなれば双方共都合がよいのですから話は順調に進む筈であります。茲に於て内務省は五、六年後市街化する見込のある所は豫め都市計畫として小學校の位置を定めても宜いと云ふ所まで進んで居るのであります。

話をもとに戻して、論者の或る者は交換の觀念を以ても特別處分することが出来ると言ふて居りますけれども、私は交換の觀念を以ては特別處分は爲し得ないものと思つて居ります。次に普通の原因に依り生じた處分地は之を組合員又は施行者以外の者に特別處分せざる限り換地處分に當つて組合に在つては、組合有若は組合員全員の有として特別處分することを要しますが、組合有とした土地は組合が解散する迄に處分するか、さもなければ組合財産として市町村に引繼を要するのでありますから、市町村と契約して換地處分するとき之を市町村有地として置く方が登記手續なごを省き都合がよいと思はれるし、又共有地にすると將來非常に複雑性を帯び容易に権利の移轉が出来なくなるからして組合員の共有は避ける方がよいと考へます。

第四章 土地評價

一、土地評價の必要性

土地の評價を爲すことは等位の附定て整理の施行であると申しましたが、土地の評價が何うして必要であるかといふに、元來土地區劃整理は共同施行は組合施行、又は公共團體の施行にしても、其の地區内の共同施行者なり、或は組合員なり或は土地所有者なりが、自己の土地を現物出資として一つの株式會社を組織したのと同じやうなものであり、施行の如何に依り利益を得れば其の出資の割合に應じて之を分配し、損失があれば同じく其の出資の割合に應じて負擔するといふ建前になるのであります。即ち耕地整理第七十八條「組合ノ費用ハ規約ノ定ムル所ニ依リ組合員之ヲ負擔ス」と規定してありますが、これは組合の費用のみならず、公共團體が施行する土地區劃整理に於ても、其の地區内の土地所有者又は關係者が其の費用を負擔する、而して其の費用の負擔方法に就ては都市計畫法施行令第十七條に依り規定しなければならぬといふことになつて居り、従つて自己の土地は整理最後に於て殆ど變りがないとしても、他の土地が一般に善くなれば其の利益の配當を受けるし、悪くなれば損失を負擔せなければならぬが、此の利益及損失は何を標準として分配するかといふに、今の出資金と見做さるべき所の土地を標準にすることが、最も公平の觀念に合致するのであります。

茲に於て耕地整理法は、其の第三十條第一項に「換地ハ従前ノ土地ノ地目、地積、之ヲ標準トシテ之ヲ交付スベシ」と規定して、更に「但シ地目、地積、等位等ヲ以テ相殺テ爲スコト能ハザル部分ニ關シテハ金錢ヲ以テ之ヲ清算スベシ」といふ規定をした所以であると思はれます。従つて其の出資と見做さるべき所の土地の品定め、即ち評價が必要になつて來るのであります。

尙此の外、組合の經費を徴収する場合に於ては或は面積を標準とし、或は賃貸價格の如きものを標準とするといふ場合も想像することが出来るが、其の多くは土地の評定價格又は土地區劃整理に因る利益を標準とする場合が多いのであります。現に東京、横濱の復興土地區劃整理に於ては、特別都市計畫法第八條に依り勅令の定むる所に依つて補償金を交付することになつて居ますが、第八條に「第五條ノ土地區劃整理ノ施行ニ因リ土地區劃整理施行地區内ニ於ケル施行

後ノ宅地ノ總面積ガ施行前ノ宅地ノ總面積ヨリ一割以上ヲ減少スルニ至リタルトキハ其ノ一割ヲ超ユル部分ニ對シ勅令ノ定ムル所ニ依リ補償金ヲ交付スルコトヲ要ス

斯う規定されて居ますが、其の一割を超える部分に對する補償金の算定標準になつたのは此の土地の評價であります。

右の如く土地の評價は、第一に換地交付の上又換地豫定地を指定する上に於て、第二としては組合費分賦上必要であります。

換地を交付するには、従前の土地の地目、地積、等位等を標準とする以上、其の等位即ち價値は従前の土地の價値と換地の價値とに別れることは當然で、従前の土地の價値及換地の價値を決定する所の時期は何時かといふと、耕地整理法施行規則第十條ノ四は「整理施行者ハ工事着手前整理施行地區内ノ土地及水面ノ等位ヲ評定スベシ」と規定して従前の土地が原形を失はない前、即ち工事着手前に必ず行はねばならない、假にも工事着手後評定するとすれば既に現物たる現地が無くなつて終つて居るから、果して其の評價が公正妥當のものであるか如何を鑑定することが不可能に陥るからであります。之れが施行規則に規定した精神であります。

換地價額評定の時期は原則としては工事完了直後でなければならぬ、若し工事完了後時を経れば整理に原因しない他の要素が其の土地價額に反映して或は整理に依る利益以上に評價され、若くは利益以下に評價される場合が出来て公正なる所の評價が不可能になるのであります。一例を挙げると、停留場が出来れば其の附近の土地は都市の中心部に非常に近く便利になる、従つて市街化の度合も強くなり、かゝる土地の利用價値の向上は直に土地の價格に反映して整理の利益以上に評價されるやうな場合が起るのであります。

又墓地とか或は火葬場のやうな人の嫌忌するやうなものが附近に出来ると、逆に下落して整理の利益を減殺する結果を生ずることが能くあります、然し近來は墓地でも所謂公園墓地又は墓苑といつて日曜等家族連てピクニックに行けるやうに設備した墓地もありますから、これ等は附近地が反つて繁昌するので價額が下落すると謂ふようなことはなく寧ろ墓地の設置されることを歓迎する向もありますから、あながち墓地だからと謂つて排斥する必要もない。要するに其の設備如何に依るものであると考へられます、火葬場にしても無煙無臭の設備であり、一寸火葬場然とした建物でなくすれば地價に影響する程のこともないのですが、一時は人氣で廉くなる場合もありますが、漸次恢復して來るのであります。

換地豫定地を工事完了以前に決定する必要がある場合は、更に整理後の豫定評價を決定する必要があります。殊に土地區劃整理に於ては殆ど原則的に斯ういふやうな場合があります、例へば家屋が相當密集して居る場所の如きは、先以て其の家屋を移轉しなければ道路一本を造ることが出来ない場合があります。従つて先決問題として家屋の移轉先、即ち換地豫定地を決定しなければ家屋を移轉することは不可能であります。換地豫定地を決定するには先づ整理後の豫想評價を決定しないと其の豫定地を指定することを得ない關係にあります。例へば焼跡地の如きは本建築を急ぐ關係上、斯様な問題に逢着します。斯くの如き場合には、従前の土地の評價と工事後の豫想評價と換地評價と三つになる譯であります、工事後の豫想評價と換地評價とは略々等しくないと、色々複雑な問題が生ずるのであります。

更に已に述べた如く、従前の土地の評價の決定した後、例へば其の當時思ひも懸けなかつた軌道とか地方鐵道とかが敷設せられて、附近地の地價が騰貴した場合は何ういふ風にするか、これは恐らく土地區劃整理に依る所と軌道敷設に依る所の利益とを分別して換地評價を定めることは非常に困難な問題であります。此の場合に於て着手前であれば従前の土地の評價を軌道敷設後の地價に改訂するか、又は換地の評價毎に軌道敷設に依る地價の騰貴率を控除しなければ公平を保ち得ないのであります、依つて斯くの如き場合は同一條件に近い實例を多く蒐集して考量することを要するのであります。

御参考の爲に大阪市で調査した所の路面電車の地價に及ぼした影響を申し上げます。

線名	開通ノ時	停留所名	第一地帯 (停留所中心トシテ六十間以内ノ土地)		第二地帯 (停留所中心トシテ六十間乃至百二十間以内ノ土地)		第三地帯 (停留所中心トシテ百二十間乃至二百間ノ土地)	
			買收當時ノ價格	現在差引增加額ノ割合百分率	買收當時ノ價格	現在差引增加額ノ割合百分率	買收當時ノ價格	現在差引增加額ノ割合百分率
下味原町線	大正十四、一月	小橋ノ町	一九五・四	三〇七・四	一八二・四	六三・四	一五三・四	二〇・四
		下味原町	二七三・六	二五六・六	一六七・三	五三・七	一七二・四	五七・七
三軒家千歳町線	昭和二、二月	三軒家	三五三・八	一一五・〇	二〇三・三	四〇・九	二二五・五	三三・四
		梅之町	一一〇・八	七〇・六	一〇三・一	四三・二	一一一・八	二二・八
堂島大橋線	昭和三、四月	堂島	三〇〇・〇	一〇〇・三	二五〇・〇	三五・六	二二〇・〇	三六・七
		大橋北詰	三〇〇・〇	一〇〇・三	二五〇・〇	三五・六	二二〇・〇	三六・七

此の價格は、何うして出したかといふと、買收當時の價格は路線用地買上價格を各地帯毎に平均したもので、現在價格は開通後東西南北の四ヶ所に於て調査して之を平均したものであります。御覽の通り騰つて、多いのは六割六分八厘少なくつても壹割四分三厘の増加になつて居ります。

斯様な譯で、地方鐵道が出来るとか或は軌道が出来るとか、其外都市施設の種類事情に依つて、土地區劃整理の利益以上に評價される場合が多いから、斯ういふやうな資料を多く集めて適當に計算しなければならぬと思ふのであります。

二、土地評價法

土地の評價の方法を大別すると、**達觀的評價方法**と**路線價評價方法**の二つに別れるのであります。數學的根據を持つ路線價評價方法に依つて結果せられたものも、或る程度之に達觀的評價を加味しなければ衡正を保ち得ない憾があるから、斯くの如く分類するのは或は妥當でないといはれるかも知れませんが、兎に角一應これに従つて述べることとします。

イ、達觀的評價方法 從來我國で行はれて居る方法で、夫れを分類すると、代表的なものは**等級評價法**と**採點評價法**と及**價額評價法**に別れるのであります。

1. 等級評價法

等級評價方法は明治六年初めて地價に依つて地租を徵收するに當り、地價決定上定められた所の方法で、「地租改正要略」を見ると斯う書いてあります、地位等級といふ所に

「丈量地押已ニ結了スルトキハ收穫地價ヲ調査スルコトトハナレリ、然レドモ毎町村内一筆毎ニ是ハ若干、彼ハ若干ト其ノ收穫地價ヲ調査スルコトハ事實寫シ能ハザルノミナラズ、強テ之ヲ爲サントスレバ彼此權衡ヲ失フハ蓋シ勢ヒノ免レザル所ナリ、是ニ於テカ其ノ地位等級ヲ定メシナリ」云

是に由れば、本來一筆毎に收穫を量定して、其の收穫の多寡に依つて地價を定むべきであるが、斯くの如くすることは餘りに細に入り微を穿ち過ぎて、却て甲乙を分類するに困難を來し、權衡を失ふ場合あるを慮り收益を標準として數階級に別けたことは「地租改正要略」に

「地位等級トハ一町村内畑宅地一地面毎ニ各其品位ニ依テ之ヲ若干ノ階級ニ區別セシモノナリ、其區別ハ其地ノ收益ニ基クテ通則トス例ヘバ此ニ收穫米平均二石ヲ得ルノ田地アランニ甲ハ普通ノ耕耘費ヲ以テ之ヲ得ルト雖乙ハ甲ヨリ用水費トシテ年々米一斗ヅツヲ要スルトキハ同一ナル現收穫アリト雖甲チ一等田ト爲シ乙チ二等田ト爲スガ如キ是レナリ
地位等級ハ田畑各九等位宅地ハ二三等ニ區別スルヲ通例トス但地方ニヨリ之レヨリ等級ノ多キモアリ或ハ寡キモアリ又通常等級ノ外ニ等外二、三等ヲ設ケタルモノアリ、蓋シ地位優劣格段ノ差アリテ之ヲ通常ノ等級中ニ編入スルトキハ該町村ノ平均上其否ヲ得ザルニヨリ且市街宅地ハ概ネ數十等ニナレリ
地位等級設定ニ當リテハ毎等ノ差ヲ收穫米一斗乃至一斗五升ト假定セシトコロアリ例ヘバ一等田收穫米ヲ二石、二等田チ一石九斗ト假定スルガ如シ」

とあるに依つても判る。然らば地位等級は如何なる方法で定めたのであるかといふと、明治八年七月八日地租改正事務

局議定「地租改正條例細目第四節耕地收穫検査ノ事」に、

第二條 收穫ヲ調査スルニハ左ノ各款ノ順序ニ從フヘキコト

第一款 村柄ノ等級ヲ分ツヘシ(級數ハ定ナシ)村柄ノ等級ヲ分タントスルニハ實地竿入様歩ノ際地味ノ美惡收穫ノ概量等ヲ老農顧問人等ニ諮問シ彼是ニ比準シテ凡何級ニ居ルヘキトノ概標ヲ定メ置様歩相濟取調出張所等へ集合ノ上區戸長及顧問人勘定人等ヲ招集其當否ヲ商議セシメ階級ヲ定ムヘシ

第二款 一村毎ニ(他村ニ比較セス一村中ニテ)地位ノ等級ヲ分ツヘシ(級數凡十等以内タルヘシ)地位ノ等級ヲ分ツニハ實地調査濟ノ上村民集議シ每一筆便否沃瘠等ニ由リ公平至當ニ分チ各人遺憾ナキ所ヲ以テ一筆限帳ニ朱字ニテ其等級ヲ書載シ帳尾ニ反別合計ニ其等級ニ應スル反別ヲ内譯致シ差出スヘキ旨命スヘシ

第三款 收穫ヲ定ムルコト 收穫ヲ定ムルニハ第一款、第二款ノ等級ヲ照考シ其上々ノ田ハ一反歩ニ付米若干、上々ノ畑(麥豆)若干、中下ハ若干ナルヘシト豫メ顧問人等へ商議セシメ目標ヲ以テ其村重立チタル者ヲ召集シ之ヲ示シ尙彼村ト此村トノ比準ヲ篤ト示論シ異存ナキニ於テハ其者ヲシテ村民中へ通議セシメ各自承服セシ後ニ於テ向キニ等級ヲ書載セシ帳簿ヲ返付シ合計上又等級内譯ニ其收穫ヲ書載シ地價ノ算法ヲモ指示シ地價ヲ記入進達セシムヘシ

第三條 耕地ハ渾テ本作一毛ノ收穫ヲ定率トナスヨリ二作三作スル地ハ地味モ上等ナル故其地ニ一作ノミヲ植レハ必ズ多量ノ收穫ヲ得ヘキナレハ検査ノ際彼是混同セサル様注意スヘキコト

第四條 桑茶畑ハ近傍米麥ヲ植ルモノト同一ニ看做シ其收穫比準ヲ以テ検査スヘキコト但麻、藍、甘蔗、紅花、煙草其他菓物ノ類モ本條ニ準ス

第五條 畑ノ本作ハ麥豆ヲ根底トスルモ山間等ノ瘠地ニシテ粟稗等ノ植物多キ地ハ其種類ニ由テ收穫ヲ検査スヘキコト

とあります。田畑等は收穫が基礎になるから、此の方法を適當とするも宅地、山林の如きは收穫なるものがないのですから何を基礎にし標準として等級を付けたかと云ふに「地租改正條例細目第五節地價調査ノ事」に、

第一條 地價ハ收益ノ多寡都鄙ノ便否、人民ノ好惡、耕勸ノ難易、營業ノ殊異等相須テ生スルモノニシテ概定シ難シト雖モ先ツ耕地收穫ノ實益ニ就キ第四章收穫検査ノ手續キヲ以テ其要領ヲ求メ其地價ヲ算測スヘキコト

第二條 市街宿驛等ノ如キ人口稠密、商業繁昌ナル所ノ宅地ハ普通ノ耕地ニ比スレハ當然ナリ、故ニ賣買ノ地價並ニ相對貸地料等ノ比準ヲ酌量シ本町、脇裏町等便否ノ地位ヲ等差シテ價額ヲ調査スヘキコト

第三條 郡村ノ宅地ハ其村耕地ノ平均ヲ準的トナシ右平均ヨリ降ラサル其地位ノ等級ニ應シ調査スヘキコト

第四條 山林ハ現在立木ノ代價ヲ除キ其地味ニ應シ立木賣買代價ヲ生植ノ年ヨリ伐採ノ年迄平均割付致シ下草、松露、松茸等ヲ得ルモノハ年々收益ノ有無多少ヲ酌量シ鑑定人ノ見込及従前賣買代價ヲ參酌シ其内、費用ヲ引キ地價調査スヘキコト但萱野秣場、竹藪等モ本條ニ準ス

第五條 鹽田ハ半年ノ製造高ヲ見積リ其價值及賣買代價中器械ノ價ヲ引去リタル全クノ地價ト尙鑑定人ノ見込ヲ參酌シテ調査スヘシ、但竈屋ノ如キ製鹽必需ノ建物一區劃中ニ在ルモノハ本地一枚ニ取調尤モ地界ヲ異ニスルモノハ別筆ニ取調隣地ノ比準ヲ以テ地價ヲ調査スヘキコト

第六條 温泉ハ一歳ノ收利ヲ計算シ稼場修繕等ノ入費ヲ引去リシ殘額ヲ根據トシ尙従前賣買代價ト鑑定人ノ見込ヲ參酌シテ調査スヘキコト

第七條 切替畑、燒畑等年々作付セサルモノハ其切替作付スヘキ年間ノ收穫ヲ積リ其年限へ配當シテ調査スヘキコト但不定地モ本條ニ準シ其通年ノ收穫ヲ見積リ調査スヘシ

第八條 堤防、用水堰修繕及井手敷作徳辨償ノ入費等類外ニ掛ル地所其收穫上ニ就テ一概調査ナリ難キモノハ實地ノ景況ヲ視察シ金利ヲ以テ斟酌スルカ或ハ收穫ノ等級ヲ酌量至當ノ調査スヘキコト

と規定して居ります。尙市街宅地の地價は、

「貸地料、賣買價格ヲ斟酌シテ之ヲ査定シ郡村宅地ハ其一反平均地價ヲ其村田畑一反平均ノ地價ト同一トシテ之ヲ査定シ若クハ一等畑ノ價額ニ依テ之ヲ定メリ、然ル所以ノモノハ他ナシ宅地ハ收穫米穀ナキヲ以テナリ」

と註釋が附け加へてあります。是に由つて之を觀れば、宅地は市街地と農村宅地に大別し、市街地の宅地の等級は、表町、裏町、脇町等、交通竝に居住の便否、商業の繁閑及實際の賣買價額、借地料等を酌量して等級を定めたことが判ります。

右に依つて等級反金、或は坪當價額表が作られます。例へば田畑なれば一等反別一町六反歩、其の收穫數量三十三石六斗、一反當收穫二石一斗、二等反別二町五反歩其の收穫數量五十石、一反當收穫二石等、而して之に依つて法定地價が付せられたのでありますが、法定地價とは如何なるものであつたかといふに「地租改正要略」に據りますると、

「地價トハ地租ヲ徵收スル爲メニ法制上定ムル所ノ土地ノ位價ナリ、故ニ賣買スヘキ價值ト同視スヘカラス」と規定致し又、

「地價ハ地租ノ標準トシテ土地ノ品位ヲ定メタル價格ニシテ實地賣買ノ市價ニ非ス」

と註解を加へて居ります。従つて地價は其の土地の收益價值を表はしたものであると云ふことが言へます。然らば地價は如何やうにして定めたかと云ふと、例へば田の六等の反當收穫は一石六斗である場合、米一石は四圓であるから六圓四拾錢の收穫穀代となります。此に於て六等田一反歩なる一筆の地價は、

$$X = \left\{ A - \left(\frac{15A}{100} + \frac{3X}{100} + \frac{X}{100} \right) \right\} \div \frac{6}{100}$$

なる方程式に依つて計算される。即ち

$$X = \frac{100A - 15A - 4X}{100} \times \frac{100}{6}$$

$$X - \frac{85A + 4X}{6} = 0$$

$$6X - 85A + 4X = 0$$

$$X = 8.5A$$

$$8.5 \times 6.4 = 54.40$$

即ち此筆の地價は五十四圓四十錢であります。尙「地租改正要略」は之に就て詳しく述べて居ります。即ち

「地價算出ニ要スルトコロノ種肥料利子石代ノ定メ方左ノ如シ」

種肥料ハ一般ニ收穫ノ一割五分ト定メラレタリ、利子ハ七分ヲ以テ最高度トシ四分ヲ以テ最低度トシ六分ヲ普通トス
利子ハ運輸交通ノ便否、堤防費、用水費ノ多少等ニ基キテ之ヲ定ムルモノトス、故ニ山間不便ノ地ニ多ク平坦便利ノ地ニ寡シ又
用水費堤防費ノ多キ部分ハ其利子ヲ多クス利子ヲ斟酌セシハ畢竟收穫米價ノ不平等ヲ彌縫セシモノナリ、且其多少ハ多ク一村上

Xハ地價	Aハ收穫物ノ價格(五年平均) 6.4円
15A	ハ種子及肥料代ニシテ收穫物ノ一割五分
3X	ハ地租
100	ハ地方稅
6	ハ金利

ニ於テ之ヲ定メシヨリ一村内ノ一地一筆ハ殆ント總テ同一ナリ、或ル地方ニ於テハ利子ハ總テ六分ト定メ運輸交通ノ便否用水費、
堤防費ノ多少ニ至ル迄收穫ヲ以テ之ヲ斟酌セリ、然ルモノハ利子ヲ以テ之ヲ斟酌スルヨリ收穫ヲ以テ之ヲ斟酌スルコト寧ろ適當
ナリトノ見込ニ出テシナリ」

「石代トハ收穫米穀一石ノ代價ナリ明治三年ヨリ七年迄五箇年間ノ市價平均額ニ依テ定ムルヲ通則トス譬ハ一縣内穀物市場五箇
所アレハ其五箇年間ノ平均價格ニ依テ之ヲ定メシナリ」

右の如き方法に依り地價を定め、之を土地區劃整理に應用したのが所謂等級評價法であります、即ち現在宅地の賣買價格、賃賃料、道路に接するや否や、商業の繁閑其他の要素より歸納して、達觀的に一等級坪何圓、二等級坪何圓何十錢三等級坪何圓といふやうな具合にして、更に地盤の軟硬等に依り等級を上下する如きを定め、現地に就て其の等級を査定する方法であります。此の方法は最も常識的のもので且つ原始的の性質を帯びて居りますが、地目が同一である場合の如きは比較的問題を起さないと思ふのであります。

2、採點評價法

採點評價法とは、土地の價格を左右すべき要素を定めて、其の要素毎に百點又は十點を以て滿點として現地各筆に就て其の點數を評定して、評價委員の採點したる要素毎の點數を平均し、更に其の平均點を合計平均したものを當該土地の點數とするものであります。併し此の方法は金錢清算の場合には不都合を來すので、別に賃賃料、賣買價格、法定賃賃價格といふものを調査して、要素點數に應じて其の價格を定むるのであります。此の採點評價法の特徴は比較的一般に理解し易く、又換價した場合に比較的衡平な點にあります。今其の要素を列舉すれば、

一、形 狀

第一は土地の形狀で、宅地としての形狀は道路に接し、矩形を成し、適當なる間口と奥行とを有するものを最上とします。適當なる間口と奥行とは内務省で定めた土地區劃整理の設計標準の劃地であります、此の設計標準に依る劃地は地方に依つて違ふから其の地方習慣に應じて、其の地方で宜いとせらるゝ所の標準劃地に依る必要

があります。然し不正形地又は間口奥行が非常に過大或は過小の土地に於ては、利用上からして効用が少なく、例へば商業地域で間口が狭く、工業地域で奥行の浅い如きは餘り効能がないのであります。

二、面積 次に面積であります。市街宅地の面積は其の用途、地域に依り相對的価格に差異を生ずるのであります。例へば住居地域に於て餘り廣大な面積の筆は、他の適度なる面積を持つものと比較して効用が少ないが、商業地域に於ては道路に相當しない小面積の筆の集合よりも、相當纏つた廣さを有する筆の方が効用が大で、又工業地域に於ては建物材料置場等の關係上大面積の方が有効であります。又屢々賣買せられたる土地と、賣買を行はなかつた土地とは臺帳面積と實測面積とに格段の相違があるから注意すべきであります。

三、位置 次の要素としては位置であります。一筆の土地の位置は之を自然的位置と經濟的位置とに分類して觀察すべきである、例へば丘陵地、湖岸地、或は河岸地、或は海濱地の如き所に位するものは自然的位置で、街路の角地や中央或は停車場の附近地、或は街路の性質から觀察して商業街路、住宅街路に接する如きは經濟的位置で、之に依つて其の價値も相違するのであります。殊に全然道路に接しない所謂盲地の如きは市街地建築物法よりすれば建築不適格地であるから、地役權を設定しても道路を作らなければならぬ關係上、普通の土地に比して廉くならなければならぬ。又道路は都市の品位を高める上に於て、植樹帶花苑等を設けた所謂裝飾道路や、幅員を必要以上に取つた美觀道路も都市としては必要であるが、土地の價格は必ずしも道路の幅員に比例するものとは言ひ得ない、依つて斯かる道路は都市の經營上必要とするものであるが故に公共團體が相當負擔を爲すべきが至當であります。殊に住居地域に通過交通用の道路がある場合、其の附近地は喧噪に加ふるに塵埃を被むり危険を伴ふ等の關係上、通過交通用に供する道路に接せざる筆に比し價値は却て低下する場合があります。私は大体之に就ては通過交通用に供する道路といふものは六間一分以上、通過交通用に供しないものは六間以下の十一米以下の道路と斯う見當を付けて居ります。商業地域に於ても六間以上の通過交通用の道路の沿線は却て商業の繁榮を阻害する場合もあります。經濟中心地の幅員廣い商業用路の

兩側には其の幅員相當のビルディングも建設せられ地價は高くなりますが、同じ幅員の商業街路であつても經濟中心を離れることが遠い場合はビルディングが建築し得られる敷地であつても必ずビルディングが建築せられると限らないから安價であります。又道路の北側に面する敷地は南側に面する敷地より一般に高價であるし東側に面する敷地は西側に面する敷地より廉價であります。これは採光の關係から來るものであります。

四、勾配 次の要素としては勾配の關係であります。筆が北又は西勾配の住居地は採光通風の條件が悪い爲に平地の價格よりも劣ります。之に反して東南又は東向勾配で緩勾配な土地は平地の價格よりも概ね高價であります。小賣商店地の勾配は歩行者が勾配を登る時、足許にのみ囚はれて陳列窓に注意を缺き、又歩行者の通行に際して視覺の水準の變る關係上、陳列の効果を減じ又店舗を設くるに建築上の技術を要する關係上平地より廉い場合が多いのであります。

五、高低乾濕 次に高低乾濕であります。宅地が道路より高い場合と低い場合とに依り、低地は多くは排水關係が不良であると共に地下水が高い爲に自然濕潤地となり、不健康を來す故に乾燥地に比し廉いし、又市街地建築物法の關係からしても施行規則第七條に、

「道路境界ニ於ケル路面ヨリ高カラシメ建築物ノ床下ノ地盤面ハ周圍ノ地盤面ヨリ高カラシムヘシ」

と規定されて居ります爲、道路より低い場合は地揚を要する關係上高いのに比し廉價でなければならぬが、道路より宅地が高い場合は概ね排水が良好で、地下水が低く乾燥するが故に道路より低く濕潤なるものよりも高價である。併し丘陵地の如きに於ては、道路より餘り高過ぎると擁壁、石垣、階段などを付ける必要が生ずるので、之に相當の經費を要し、且つ出入に危険と不便が伴ふ爲、それだけ減額せらるべきであるが、併し此の場合切取を行ひ餘土を賣却して作る場合と何れが經濟的であるか比較考慮して決せらるべきであると思ふのであります。

六、地盤 次に地盤であります。斫土を來した土地と盛土をした土地とは地震に對する危険率の差があり、地震のみならず列車或は電車、自動車等の通行毎に、盛土をした土地は震動を伴ふから建築物の耐用年限に影響する所

が多いのであります。又商業街路、公館區等に於ては鐵骨鐵筋混凝土の建物を建築する場合に、地盤の軟かいか硬かといふことは基礎工事に影響し、從つて軟弱なるものはそうでないものに比し其の基礎工事に要する費用だけでも廉くなければならないのは當然であります。又蓮田、泥田を石炭殻或は塵芥等で埋立て、地揚をしたものは普通の土砂を以て埋立てたものに比較して非常によろしいのであります。市街地建築物法施行規則第八條に於て

「塵芥ノ類ヲ以テ埋立テラレタルモノナルトキハ地方長官ハ地盤ノ改良ニ關シ必要ナル命令ヲ發シ又ハ處分ヲ爲スコトヲ得」と規定されて居りますから、うわ土を何寸置けとか、掘返して改造しろとか命令も出来る關係上、市價は廉くならねばなりません。又同じ水面を埋立てたものでも、其の工法の如何に依つて優劣を生ずるもので、例へば「サンドポンプ」を以て埋立てたものは耐震的であるのに反し、山土を以て埋立てたものは耐震でなく且數年後には相當沈下する場合が多いから之等は當然價額に反映します。尙茲に注意すべきは、從前の土地を評價する場合に畑の如き概ね其儘宅地となるが、其畑が昔から畑地であつたか道路であつたかを土地臺帳を調査すると共に、故老の言を聞くといふが如き方法で埋立てた土地であるか否かといふことをはつきりさせる必要があります。

七、沿 革 次に沿革、即ち歴史であります。これが何うして價格を左右するかといふに神社、寺院或は墓地、火葬場刑場地は一般に特に廉く、場合に依つては全然取引が行はれない場所すらあります。殊に俗に病田籠田といふやうな綽名の付いた不吉の連發地の如きは矢張り土地の取引が行はれない。私は病田を買つた人に直接話を聞いたことがありますが、事實其地を買つた人が引續いて死んで居り、現在持つて居る人も息子を亡くして更に親父が病み掛つて居るといふ有様で、實際悲惨な状態でありました。一体夫れは何處から來るものであるかと調べて見ましたが、是れは迷信だなんだと言ふ人があるかも知れませんが、迷信か何か知らぬけれども、要するに一般に人の悪いと謂ひ習はされて居るものは昔統計上から來たものではないかと思はれます。松浦琴鶴といふ人の『家相秘傳』といふ本に依ると、神社、佛閣等の廢地に居る家宅の説に「往昔寺社、靈廟或ハ墳墓、戰場地或ハ天子ノ行宮、英雄ノ宅地又ハ名所、大驛ノ地等

廢シテ郊野田畑ト成リタルヲ知ラズシテ庶人ノ居所トスルトキハ、極メテ崇リチナシ種々妖災アリテ遂ニハ家宅破廢、家系斷絶ニ及ブ、凡ソ右等ノ舊跡ハ積年ノ靈氣地中ニ止マリテ散セス、或ハ遺物、名器等地下ニ埋メ有テ種々妖氣ヲ發スルモノナリ」と書いてありましたが、私は實際其の例にぶつかつたのであります。

私の中學の時の柔道の先生は仲々強かつたのですが、其の先生が講道館の分場を建てるといふので或る田圃を買ひ、さうして講道館の分場を建て、御自分も其處の所に移り住まされた。女中を廣い道場に寝かして置いた所が、道中に夜中の一時頃火の玉が出てフワリ／＼と天井の所を廻つて歩いたので女中がビックリして大騒ぎになつた。先生は女中に「お前は夫れは何か夢でも見たのであらう」といふ譯で翌晩は先生が行つて寝られた。所が成程夜半の一時頃になるとフワリ／＼と火の玉が飛出した。これは本當だといふことになり、どうした譯だらうと言つてる中に御家族が全部熱病見たやうな病氣になつた、何だか妙に熱が高くなつて謔言を言出した。段々近所の評判になるし、新聞にも出るし遂に神官を頼んで來て見て貰つた。するに其の處は丁度古戰場の跡であつて、多くの勇士が陣歿して其地の下に埋つて居る。けれどもその田圃になつて居る爲に祀る人が無かつたが、今度幸ひに宅地になつたから祀つて貰ひ度い云ふ所から、其の勇士が火の玉となつて出て來たと分つたので、早速屋敷の中に小さな御宮を作り、そこにお祀りをした。所が御家族の熱病も無くなつて跡は何事もないやうになつた。それから十數年たつて、恐らく其の時分は信仰心が薄らいで重きを置かなかつたせい、今度其の先生が妙な病になつて到頭夫れが爲に亡くなられて、御家族も離散するが如き運命に陥つたのであります。是等は今の琴鶴の言ふ家相説に當嵌めて見るに如何にも當ることでありませう。

もう一つ私が聞いた話で、これは最近、矢張り區劃整理で京都の何とかいふ組合の評議員で海軍の主計中佐が居りました。奥さんが非常に佛教信者で、寧ろ奥さんの方が偉かつたさうですが、非常に立派な空家があるから此れが宜いからさうして引越した。ところが其の空家が廉いといふ原因は何か矢張り變な事があるといふことは一寸話に聞いて居つた「なあに幽霊でも出て來たら能く言聞せてやる」斯ういふ譯で奥さんが佛教信者なので一つ幽霊が出て來たら能く言聞せてやるといふので引越したさうです。初めの中は何事もなかつたが約半月ばかり経つた丑三時、奥さんの枕許で十八九歳位の美人がシク／＼と泣いて居る、其の泣聲で以て眼が覺めた「ハ、ア是れが幽霊か」と云ふて色々其の幽霊の話を聞いたさうです、丁度その家の門から玄關へ行くまでに四角な井戸がある「自分は或る冤罪の爲に其の井戸の中に投込まれて殺されたが、祀つて呉れる人もなし誠に浮かばれずに居る」と云ふ話ださうです「それは誠に誠にお氣の毒だ、ぢやあ一つ和尚さんを頼んで能くお祀りして上げやう、貴女も早く浮びなさい」然う言つて奥さんが話をしてやつたらいつか幽霊も消えて了つた。翌朝になつて旦那様に話をすると「然うか、夫ぢや坊さんを

頼んで一つ回向をして貰はう」それから和尚さんを頼んで回向をしてやつたそうです。然うすると成程それから一度も幽霊が出て来ない、御夫婦も大變に喜ばれて「まあよい事をした、幽霊などいふものを救ふのは譯のないものだ」と寧ろ誇りを感じて會ふ人毎に吹聴されて居られたさうです。其家に丁度來年大阪の齒科醫學校を卒業する一人息子があつて、それが暑中休暇で家へ歸つて來られた、愈々來年は卒業するから一つ店を開く準備をじやうさいふので御夫婦共喜んで居られた、又其の息子さんさいふのが逆も体格の良かつた人ださうです。ところが暑中休暇で歸つて來られて四五日たつとパット熱が出て、醫者が診ても何の熱やらちつとも譯が分らず、到頭僅か二日かそこらの内に亡くなつた。吃驚してこんな家には居られないさいふこまで到頭逃出したさいふ話を伺つたことがあります。

また京都には然ういふ例が幾らもあります、今の土木局長の高田さんも或寺で幽霊に寝て居られる所をウンこおさへられてひどい目に逢つたさいふ話を伺つたことがあります。

兎に角、左様の曰く付きの地所は廉いのであります。

八、方 位 次には土地の方位であります、一團の街廓から觀察して鬼門或は裏鬼門に當る劃地又は一の建物物から見て玄關、便所、臺所等の鬼門、裏鬼門に當る住宅店舗は一般に忌み嫌はれる、これも矢張り統計上から參つたものであらうと思ひます。人に人相があるやうに、土地には地相があり、家屋には家相がある、さうも迷信と一概に言ふけれども、多くの者の嫌忌するものは矢張り個人の潜在意識に作用して精神の支配を欠き病氣等を結果するものと思はれますから、斯くの如きものは一般の需要が少ないのであります。従つて價値が夫だけ低下するのは止むを得ないと思ひます。參考迄に松浦琴鶴氏の家相秘傳を見れば、

坤艮二宮とも欠込たる地宅の説に「夫艮宮は終陰發陽の兼地たり、又坤宮は百物聚會の方位とす、俱に元より欠入を思む所なり然るに坤艮二宮とも欠入とせば亦乾巽へ連り満ち自ら戌亥、辰己へ張出て四隅とも法則に背け理逆の地形となる、其凶勝けて數ふべからず、假令今住者家僕許多ありて無双の繁榮を得とも唯一時の榮にして恰も不義の富貴の如く次第に衰微に及ぶ事朝日に霜の解くるが如し、其の理先づ艮欠崇告の爲に家主家嫡及都て男子の短命を主ごり又坤欠殺氣の爲には婦人疾病廢人となりて世嗣の出生を妨げ血脈を絶ち家名斷絶に及ぶ、其の應最明なり或は若數年連綿すとも必ず代々養子相續にして家に家僕たる人乏しく從者専ら家事を主ごり終に他人の有となりて幽に家名を遺するに至る崇殺甚しきは家跡斷絶し、宅舎破廢して敷地忽ち郊野の田畠となるも

あり恐るべき大凶相なり。

九、井水の良否 上水道の無い所に井戸水が悪ければ宅地にならない様に井戸水の良否といふことが土地の價値に影響するのは勿論であります。

一〇、風 景 次には風景の善し悪し、これは立法説明にもある如く、殊に土地區劃整理に於ては、例へば富士山の見えるやうな所に建物を建て得られる所と、然うでない所、或は海や丘陵を望み得られる所と然うでない所は自ら價値の違ふのは當り前だと思ひます。

一一、環境其他 特に住居地域、所謂高級住宅とか然ういふ所に、松や樺といふやうな巨木が有ると無いとは自ら價値が異なり、又住宅地に於ては土質の良否も幾分考慮せられねばならぬのであります。之は一筆の土地が持つ有用性であるが、筆が環境に依り其の筆の價値に影響を來すことは見通すことが出来ない重要な條件となるのであります。例へば折角住宅地域に家を作らうと思つても、附近に汚い臭のブンと來るやうな家が澤山列んで居ては、さうも折角良い家を拵へても、鼻や目に蓋をして居らなければならぬといふやうな事になり、又屠場とか或は汚物處理場とかの附近、或は待合、貸座敷のある所はこれは孟母三遷の教への如く、さうも餘り子女の教育に宜しくないから、當然住宅地としては價値が低下する譯であります。

更に建物のある宅地と更地とは勿論價値が相違します、茲に云ふ更地とは建物もなし權利もなしといふ意味であります。それで建物がある場合は、例へば隣地に宏壯な鐵筋混凝土の建物があるといふ場合には、方向の如何にも依るが更地であつても廉い場合があります。これは詰り家を建て、も隣りの家が邪魔をして日照、通風が良くない爲に建築地としては不適格となつて廉いのであります。

近頃經濟學者が土地の接近性といふことを言つて居りますが、接近性を例を引くならば、或る處に停車場が出來た。すると假令距離にすれば停車場の出來た附近よりもつと都市の中心部に近い所であつても交通機關が無い爲に停車場の出來た附近より中心部に到達するに遅くなる。して見れば距離は遠くとも其の停車場の附近は中心部に行くには近く且

都市の文化を直接受ける可能性が多量である、従つて其の停車場附近でない所より早く發達する。これを接近性といふのであります。此に於て接近性が乏しい土地は、接近性の多い土地に比し價格が廉いのであります。接近性の乏しい處は第一不便であり且不自由であり、自然文化からも遅れ勝てずし、又警察力の如きも不充分であるといふやうな事、其の他多くの原因が錯綜して接近性の多い處より廉價であります。

それから尙住宅地に於ては三面道路に面する土地、或は四面道路に面する土地は廉い場合があります。これは實は私にも經驗のあることで、私は三面道路に接する家を借りて強盜に這入られて、ひびいた目に逢つた、強盜が家へ這入る前には先ず二日ばかり能く見極めるさうです、此方から人が來れば此方へ行く、此方から追はれたら此方へ逃げるといふやうに、何方へても逃げられるから一番這入つてやらうといふことになる、結局家の中をすつかり見透かされて仕舞ふので強盜の御得意先になり易いのです、斯ういふ關係で一つは地價に影響すると思ふのであります。

斯の如く細かく考へると、まだ外にもありませんが、大体其位な要素であらうと思ふのであります。此の評價方法に就ては何れ有形的狀態評價法で述べたいと思ひます。

3、價額評價法

價額評價法は直接評價法と間接評價法とに別れ、

一、直接評價法 直接評價法とは、客觀的取得價値を定めるに當り評價の對象と爲つた賣買價格を、同一性を有する他の土地の賣買價格と比較して査定するか、又は直接に土地の有形的狀態を鑑定して査定する方法であります。

賣買價格比較法は、こゝに或る土地を賣却しやうとする意志はあるが、必ず賣らなければならないといふが如く強制せられては居ない賣手と、土地を買入れやうとする意志と能力はあるが、必ず買はなければならない必要に迫られて居な

い買手とある場合その間に成立する所の賣買價格をもつて一般價値を現はすものと見做しても、斯かる事例は實際上には稀である以上、登記簿の賣買價格、其他賣買の實例を可及的に多く集めて、之を比較検討し、客觀的に取得價値を査定するより外に途はないのであります。

此の場合特に注意すべきことは、宅地見込の未成熟地を既に成熟地とした更地と比較し、又は小賣商店地と住宅地とを比較し、或は高級住宅地と勞働者階級の住宅地と比較するが如きて之は正當といふことは出來ないのであります。

有形的狀態評價法とは、土地の實際有形的狀態に就て直接に其の客觀的取得價値を評價する方法であります。之は前に述べた如く、公平なる見地から賣つても買つても損得なしと見做される土地の相場を定めるのであるから、相當豊富な經驗と練達せる識見とを有する評價委員を選ばなければならないので土地の周旋業者、稅務署或は登記所の官吏或は銀行の鑑定人といふやうな種類の人に適役であります。

此の評價方法は耕地整理で行つて居ますから皆さんは己に御經驗のこと、思ひますが、私の實際の經驗に依ると、評價委員を大体十五名位にして、之を五名宛の三班に別ち、先づ初めの第一班には、一番から始めて一筆毎に段々評價させて次の第二班には、最終の百番といふものを起點として逆に評價をさせ、又第三班の方は、更に他の部分から評價させる、斯く地所の狀況等に従つて評價させ各人が評價したものを平均すると、大体公正な評定價格を得ることが出來ます。只茲に注意すべき事は、従前の土地を評價する場合評價委員には、現地を其儘宅地として何ういふ價格を附すべきであるか、といふことを考へて貰へば足りるので、決して整理後さういふ風な土地になるかといふやうな想定を挟むべきでないのであり、又これは固く禁すべきであります。即ち従前の土地其儘を宅地とすれば一体どの位になるかといふことは考へれば足るのであつて、整理後に斯ういふ風な良い所になるといふやうなことを豫想すると、従前の土地の評價は根本から覆つて仕舞ふのであります。又評價委員同士御互に相談をして評定をすることも、是又禁物であつて各自己の所信に従つて評價すべきであります。又各筆を評定する場合に、評價委員自身の所有地は勿論、親戚、縁者の地

所の場合に於ても遠慮して評定に参加しないやうにしなければ公正なる評價を得られないのであります。それから現地を案内する人は此筆は例へば三番なれば、甲字三番とか或は何町何番といふだけで宜いので所有者其他を公表する必要はない、若し之を公表すると却て依怙最良になるやうな場合が起ります。

更に注意すべきは、先程述べた點數評價法に於ける各種の要素を加味して評價すべきは勿論であるが、現地に於て此種の質問をさせることは差支へない、例へば此處は何ういふやうな沿革を持つて居る土地であるか、分らなければ、かゝる質問も亦必要であります。此の直接評價法の有形的状態の評價法に於て評價委員に渡す評價帳は左の様式の小票又は帳面を拵へて渡して置けば宜いと思ひます。又計算する場合小票の方が誤りが無く迅速に行く長所を持つて居ります

町	地	番	地目	地	積	坪	當	評	價	格	平均	評	價
.....

採點評價法に用ゐる小票様式は大体左の様なものゝ適當であります。

町又 ハ字	地番	形状	面積	位置	勾配	高低 乾濕	地盤 土質	沿革 方位	井水	風景	樹木	環境	合計	點數	平均 點數	買 價額	賃 賃料	法定 賃額
.....

二、間接評價法

間接評價法とは客觀的収益價值を評定するを謂ひ、客觀的収益價值には將來年々生ずる標準純収益を標準利率を以て還元したる資本價格であります。換言すれば、將來永續的に收穫し得らるべき土地の標準純収益の總額の現在貨幣價值であります。

此の評價法は、總ての主觀的要素を排除した標準總収益及標準總經費の概念を定めて之を基準として、實際總収益及實際總經費を検討して標準純収益を査定し、之を標準資本化利率を以て還元して収益價值を査定するのであります。

標準總収益は(一)中庸を得たる正常的の利用に因つて生ずる収益であること、(二)繼續的に且つ規則的に生ずる収益であること、(三)安全確實であるといふ此三つの要素が必要であります。

(一)中庸を得たる正常的の利用に依つて生ずる収益であるといふことは、資本化の基礎となるべき収益は、土地の所有者が普通一般に行はれる利用方法に因り獲得し得るものでなければならぬ。只併し目的が土地區劃整理である以上従前の土地を評定する場合に、假令現在は田、畑でも之を宅地とする時には如何程の収益を擧げ得るかといふことを考慮して、其額より之に要する費用及利子を控除して査定する必要があります。

次に(二)繼續的にして且つ規則的に生ずる収益であるといふことは石切場、粘土採掘地或は砂礫採取地の如き、土地そのもの、減少するものは社會上、經濟上、規則的に繼續して収益を生ずるものではない、従つて此等の土地は資本化せらるべき適格をもつものとは言ひ得ない。次に収益は時間的過程に於て、繼續的に規則的に生ずるものでなければならぬ。例へば賃貸契約の如き一時的のものは、如何に其の賃料が高くても之を以て標準總収益とすることは出来ないし、又近々に賃貸契約期限が盡るもので過去の事實に照らし、餘り安過ぎるやうなものも、標準總収益とすることは出来ません。

(三)安全確實の収益あるものといふことは、例へば一般地代が下落の傾向を辿りつゝある場合、假令將來の年數が相當あつても、地代減額を要求される場合もあるから、現在の収益が他に比して高價な場合も現状の収益を基礎とせず相當減額すべきであります。又之と反對に地代が騰貴する傾向にあるときは賃料増加の可能性確實である場合には相當増額すべきであります。

斯の如くして査定せられた所の總収益の客觀的普遍性を發見する爲には、更に他の實例と比較検討を要するのであります。此の方法としては、賃貸土地の總地積に現在實際賃料を乗じたもの、平均と目標となつた土地の賃料とを比較査定する數字的平均比較法と、近接せる他の同種同類の土地の實際賃料を蒐集し、之と目標となつた土地の賃料とを比較して査定する直接比較法とがあります。

直接比較法に於ては、例へば甲は月八拾圓、乙は七拾五圓、丙は四拾圓と云ふも、其の單位は何ういふものであるか判明せぬから坪當又は土地區劃整理の標準劃地面積に換算して比較すべきものであります。自用宅地は實際總収益を缺くが故に、假想的に所有者を賃貸する場合に收得し得べき賃料を推定査定するのであります。併し公用地、例へば小学校敷地或は公園の如きは、収益價值評價は不可能であるから除くべきであります。其他建築敷地となり得る所謂成熟せる更地は、所有者自ら使用するにも非らず、又賃貸するにも非らず、其儘放つて置いてあるもので、其の収益は潛在的狀態にあつて何等有形的に取得せらるべきものでなく、寧ろ反對に公課、維持管理費等の負擔を荷つて居る土地であります。であるから年収益は、本來なれば何等推論せられないが、只何時でも収益を獲得し得る状態にあるからして、これと同一性を有する、己に建築敷地となつて居るものと對比考慮すべきものであります。未成熟地とは即ち現在農業用に供せられて居る土地で、之を土地區劃整理に依つて地揚げをし地均をしても直に宅地になることは望み薄で、當分矢張り農耕地として利用するより外ない所であります。故に未成熟更地の賃料の大きさは其の成熟すべき蓋然性の強度、即ち其の見込の實現すべき時期の遠近に因つて定まるべきもので、つまり何時になつたら建築地になるかといふ其の見込の年數に依つて定まるべきであります。而して此の時期を豫定することは非常に困難であるが、大体地區内の大字又は字の五ヶ年乃至十ヶ年の間の平均建築數、道路の方向、公園、小學校等の營造物の位置等に依つて推定するの外はないと思ひます。

次に標準總經費であります、標準總經費は通常一般の經營に依つて繼續的に必要とする所の直接經費で公課、維持費

管理費等であります。公課は直接其の土地の負擔に屬するものに限るべきもので地租、地方税及水利組合費であります。地方税中には附加税及都市計畫特別税を包含させて居ります。貸地を營利的企業として居る場合は、所得税をも總經費中に計上すべきもので、其他の營利企業に於ても當然經費として計上すべきであります。地租法又は耕地整理法に依り免租又は減租年期中の従前の土地は、國税及附加税が無いが又は一般土地に比し低額である爲に標準總収益が多くなり従つて収益價值は高率となるのであります。次に維持費は土留工、下水、私道の修繕等に要するもの、或は更地の雜草灌木の伐採等の經費も計上すべきであります。管理費に就ては差配人を置き賃料を取立てる場合は勿論のこと、理論上は營利經濟であると消費經濟であるとを問はず、之を要するものとするのは妥當であると思ふのであります。

尙右に關聯して、總収益から控除すべからざるものがあります。それは所有權獲得に要した經費の利子で、かゝる經費は地方税たる不動産取得税、登録税、登記の諸費及び水面埋立の免許料なきがあげられる。是等は土地の買入代金又は水面埋立費と同様の性質を有するもので、斯くの如きもの、利子は、土地に投下したる總資本に對する利子の一部として取扱はれるものであつて、買入代金の利子が純収益として表はれる餘剰に該當するものと同様、其の餘剰に包含せらるべきものであります。

次は土地の危険料であります。土地の危険料とは經濟的危険料で、即ち標準總収益は間斷なく繼續的に獲得せらるゝことを要するが故に、賃借料の不納又は減額に依る損失の危険料であります。この様な不納又は減額の多寡は經濟界の狀態に支配せられるもので、好景氣時代は少なく不況時代に多くなる傾向を有して居ります。さうして實際上、既に土地そのものは賃借人に依つて使用せられて居るに拘らず、對人關係上、其の賃借料を取得することが出來ず、特に長期に亘つた場合に於てのみ始めて損失として總収益中より豫め控除すべきもので、これは曩に述べた繼續的に生ずる収益なることを條件としたのと同様であります。又、農耕地は凶作の場合は地代の減額を要求されるから、是も總収益中から減額すべきであると云はれませうが、賃料が現物を以て支拂はれる場合は現物そのもの、數量は減じて、之を金

錢に換算するときは平年と變りのない時もあるし、又凶作は永續性のないものであるから之を損失として計上するは、曩の賃料不拂の所に於て述べたと同様の不合理を生ずるのであります。唯地震、噴水、河缺等に依り從來使用して居る用法に其の儘使用するには相當の復舊費を要し一般に地代が減額された場合は之は明に損失であるから總収益より控除すべきものであると思はれます。

標準利率は之を純粹利子歩合と危険割増歩合とを以て構成すべきものとせられて居ります。而して純粹利子歩合は危険なき又は殆んど危険なき有價證券の利廻に基礎を置くべきでありまして我國債に其の基礎を置くときは大体年五分乃至六分の利廻りであります。危険割増歩合とは投資の危険性に對する割増金の利子で、これは地方に依り又地域に依り非常に異なるものである、例へば大都市の經濟中心地或は商業地に於ける土地は、他の何れの土地よりも價額上騰に因る利益が確實で、賣買も容易に行はれるから、危険割増歩合といふものは低く或は皆無であります、之に反して衰微しつゝある都市に於ける住宅地の如きは、田畑に變ずる恐れもあるし、投資は固定性のものとなるが故に多數の割増金を要すること、なりませう。然し土地投資が他の部門の投資に比し比較的安全であるといふことが一般に認識せられて居る今日、之を標準利率に加算する必要は殆んど無いと云つてよいのみならず、土地區劃整理を施行する宅地の如きは將來必ず良くなるのであるから、之を見込む必要はないと言ふべきであると思ふのであります。

次に客觀的収益價値の査定のごとであります、客觀的収益價値を決定するには平均純収益還元法が適當であります。平均純収益還元法とは、純収益が年々不變であるし、且つ終始繼續するものと見て之を評價するときに一時に割引して獲得するものとして計算する方法で、之を公式に現はすと、

$$\begin{aligned}
 V &= \frac{p-e}{r} & \text{V、客觀的収益價値} \\
 P &= \frac{p-e}{r} & \text{P、標準總収益} \\
 e &= \frac{p-e}{n} & \text{e、標準總經費} \\
 r &= \frac{p-e}{V} & \text{r、標準利率} \\
 n &= \frac{p-e}{V} & \text{n、平均純収益}
 \end{aligned}$$

即ち客觀的収益價値は、標準利率を以て標準總収益から標準總經費を減じたものを除したものを、即ち標準總収益から標準總經費を減じたものは平均純収益であるから客觀的収益價値は標準利率を以て平均純収益を除したものであります。

土地區劃整理に於て特に注意すべきことは、従前の土地の評價の時期と換地の評價時期とが極端に相違する場合であります、本來交換價値を査定するのは同一の時期でなければならぬことは、理論上にも實際上にも當然であります。然るに土地區劃整理を行ふ場合、地區が小であれば同一年内に行ふことも可能であるが、大地區になれば五年も、極端に長いのは八年も掛る場合があります。斯かる場合には、標準利率のみならず標準總収益及標準總經費も異動するが故に、従前の土地の總収益、總經費、利率を換地評價の時期に異動せしめるか、又は換地の標準總収益、總經費、利率を従前のものと同様に取扱ふか、何れかにしなければ經濟界の推移に因る土地の値上り迄も評價に加味せられることになり、眞の土地區劃整理に依る利益の分配が不可能になる、然のみならず換地清算金を過大ならしむる恐れがあります。而して私は此の場合、従前の土地の評價を一律に更正するを適當だと考へて居ります又實際上工區を細分するか又は換地區を設けて成べく長く掛らないで仕事をして行くことが寧ろ適當な方法ではないかと思ひます。

□、路線價評價法 市街地の街路に相應する間口、奥行を有する筆即ち劃地の價額は他の劃地價額の規範となり、従つて此の標準の奥行より淺過ぎ、又は深過ぎる場合は共に其の價額を減ずると謂ふ原則と、筆が全然街路に面しないものは因より、裏通りに面するものは價額が廉いといふ事實に基いて、街路毎に之に面する標準劃地を撰定して、其の單位地積即ち坪當價額若くは指數を定め、之れを基準として各劃地の特殊性を斟酌勘案して價額若は指數を決定する方法を路線價評價法といひ、路線價とは標準劃地の平均單價即ち坪當、平方米當の價額を云ふのであります。

米國のクリーブランド市に於ては、街廓の中間に位する間口一呎奥行百呎の矩形地の價額を以て路線價とし、我が東

京に於て復興局は、街路の中間に位し此れと直角に接する間口一間、奥行五間の矩形地の平均坪當價額を以て路線價としたのであるが、如何なる理由に依つて東京に於ては斯くの如く定めたかといふと、從來場所に依つては奥行五間以上の平均を以てしたが、大体土地の相場は表通りより奥行五間平均を以て表坪と稱する習慣であり、五間以上の奥行になると價額が急に下落したがためであります。然らばこの間口一間、奥行五間を以て適當なる標準劃地と云ひ得るや否やを検討するに地方は地方としての土地に關する習慣もあり、例へば暖かい地方の間口奥行と寒い土地の間口奥行とを比較すると寒い土地では冬になると雪を溜めて置く都合上奥行を長くしなければならぬといふ關係があり、地方に依つて各々標準劃地と云ふものが違ふのであります。

都市計畫の見地から新たに市街地を造成する場合、東京の例は日本全國の慣例とするには不適當で、街路に相應する劃地といふことは出来ない。茲に於て内務省は昭和八年七月二十日發都第十五號内務次官依命通牒を以て、路線價評定に就て左の如く定め「路線價トハ當該道路ニ相應スル標準劃地ノ奥行ヲ有スル土地ノ平均單價ヲ云フ但シ指數ヲ以テ表示スルヲ妨グズ」と斯う路線價を定義して居ります。然らば茲に標準劃地とは何ういふものであるかといふに、内務省が定めた標準劃地は、

種別	地域	奥行メートル	間口メートル	平均面積平方メートル
住宅	住宅	三〇—四〇	三〇—四〇	一二二五・〇
	商業	二五—三〇	二〇—三〇	六八七・五
住宅	住宅	二二・五—二七・五	八一—一二	二五〇・〇
	商業	二〇—二五	一二—二〇	三六〇・〇
商業	商業	一七・五—二二・五	六—八	一四〇・〇

種別	地域	奥行メートル	間口メートル	平均面積平方メートル
住宅	住宅	一五—二〇	六一—一二	一五七・五
	商業	一二・五—一七・五	四—六	七五・〇
住宅	住宅	一〇—一五	四—六	六二・五
	商業	一〇—一二・五	四	四五・〇

であります。

なぜ此中に工業地域が這入つて居ないかといふに、以前は設計標準の中に工業地域の間口奥行を定めたが、近來重工業が段々發達して、一萬坪位で宜かつたものが三萬坪も要することになつて、重工業は一体その位の面積を必要とするかが豫想されぬ爲、此の標準劃地中に入れないことにしたのであります。

京都の如く碁盤目式に街廓が出来て居る既成市街地に於ては、一街廓中の各筆は略々同一性の效用を有するものと見做されるから、路線價評價法を用ふることが容易であるが、不規則無統制に發達した市街地、又は昔ながらの農耕地に對しては街路と劃地との關係が複雑で、劃地の劃一性が乏しいから、單位路線價の階梯を著しく増加しなければならぬのみならず、これとても效果的の評價は困難であります。

茲に於て内務省は曩に述べた通牒で、土地評價の項にて「従前ノ土地ノ評價ヲ直接評價法ニ依ラシメ、其ノ整理後ニ於テモ必ズシモ路線價ニ依ルヲ要セズ」と規定したのであります。

行政實例 土地區劃整理設計標準

(昭和八年七月二十日發都第一五號 都市計畫法令集二四一頁—二四二頁)

土地ノ評價

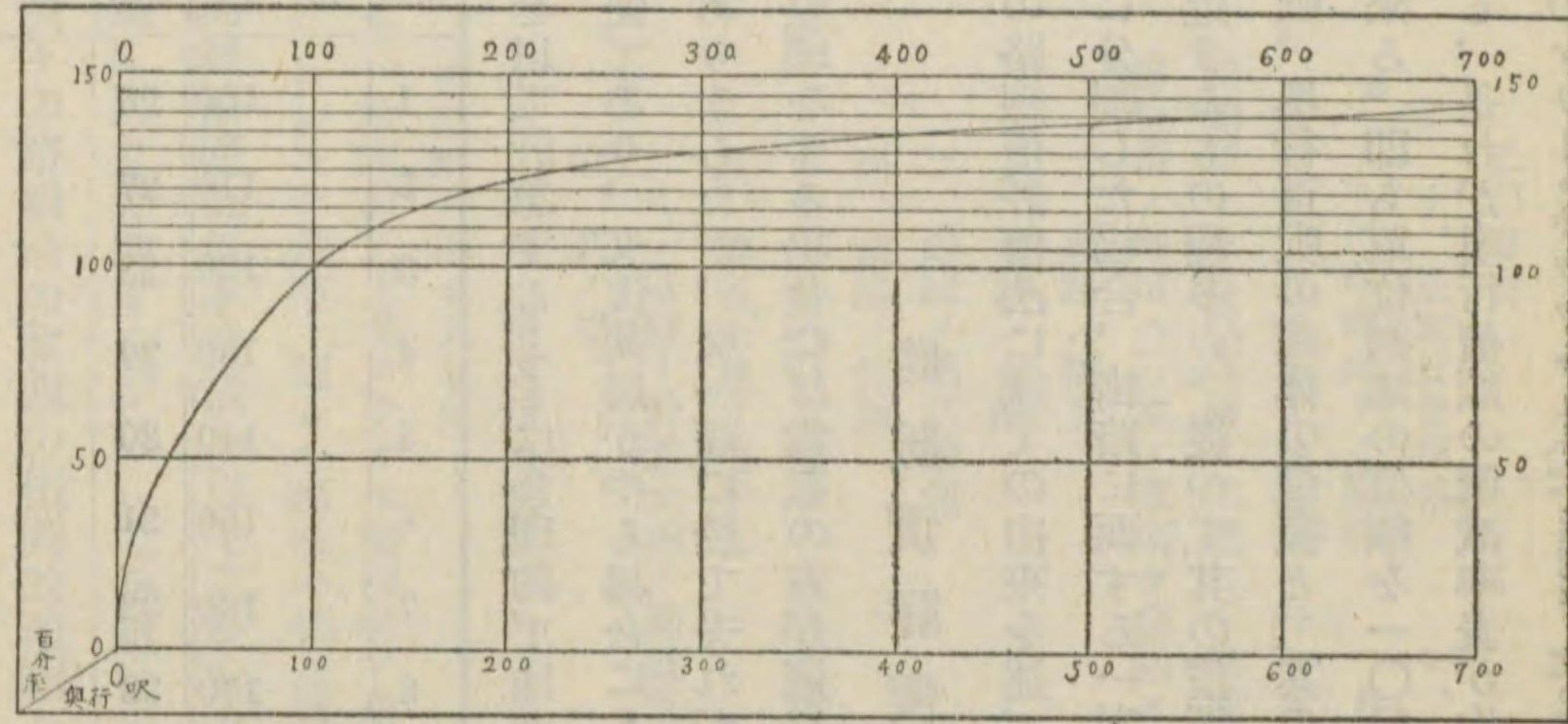
1、整理前 一筆内ノ平均單價ヲ評定シテ當該筆ノ價格ヲ算出スルコト

平均單價ノ評定ニハ左ニ掲グル事項ヲ參酌スルモノトス

土地評價

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	51	73.25	101	100.41	151	115.19	201	122.00
2	6.10	2	74.00	2	100.85	2	115.38	2	122.20
3	9.00	3	74.75	3	101.27	3	115.57	3	122.30
4	11.75	4	75.50	4	101.70	4	115.76	4	122.40
5	14.35	5	76.20	5	102.08	5	116.95	5	122.50
6	16.75	6	76.90	6	102.48	6	116.12	210	122.95
7	19.05	7	77.55	7	102.88	7	116.29	15	123.38
8	21.20	8	78.20	8	103.25	8	116.46	20	123.80
9	23.20	9	78.85	9	103.62	9	116.92	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	105.43	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	119.25	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	92.86	4	111.53	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	540	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

ソーマズ氏表 (フリーブランドの標準)
奥行一呎乃至七百呎に對する標準價格



土地區劃整理換地處分要論

り小なるものに對しては一〇〇%より小なる率で現はさ

ノ二に當る價格を有するものとし、奥行百呎を二十五呎宛に四分し街路に接する四分ノ一に全劃地の四〇%を、第二の四分ノ一に三〇%を、第三の四分ノ一に二〇%、を與へた所謂「3:3:1 rule」を樹てた之を「ホッフマンの法則」といひ、此の「ホッフマン法則」に修正を加へて、奥行の各呎の價額の一定歩合を定めたのが所謂「Hoffman-Neill rule」で、今尙紐育市で使用されて居ります。

バルティモア市に於ては Alfred Bernard の One third Front two third near rule 若くは Lindsey-Bernard rule が行はれた、此の法則は奥行百四十呎を基礎として劃地の街路に接する三分ノ一に總價額の二分ノ一を残り三分ノ二に總價額の二分ノ一を與へたものであります「バーナード」が之を發表した直後 A.C. Pley dell の New York Suggestion や四、三、二、一法則の修正たる New York rule & William Davies' rule も生れ、それに次いで W.A. Somers 氏はセン

トポール市の長短劃地の相關的價額を決定する目的で一つの考案を創造した後西曆一千九百十年(皇紀二五七〇年)オハイオ州のクリーブランド市に於て課税の目的を以て同市の總ての土地を再評價するに當つて使用されたが爲、「ソーマズ氏法則」は一に「クリーブランド法則」と稱せらるゝに至つた

ソーマズ氏の法則に依れば、其の單位地積は間口一呎奥行百呎であります、故に奥行百呎に對しては一〇〇%であることは明かであるが、奥行の百呎よ

れて居りますが、其の變化は奥行の増大に伴つて一定の曲線になつて居るのであります。
 これは一つの大きさの土地の價額が其の各部分が何れも同一價値にあらざして、街路よりの距離に應じて、同じ一坪でも大なる價値の相違が、土地の利用上存在するに因るもので、特に街路に接する部分に於て其の差異が著しく、街路よりの距離の大なるに連れて其差も減少する、例へば奥行二百呎に對する百分率は、二百より小さく、奥行五十呎に對する百分率は五十より大なる率であらねばならぬといふ所に根據があります。併しながら此表は住宅地、商業地或は工業地等の別なく、一定に適用せられるものとなつて居るが、實際に於て奥行に對し價額の變化する状態は、土地の用途に依つて大なる相違があるので、該比率は土地の使用目的に應じて之を定むるを至當とするといふ見地から、ソーマズ氏は

奥行 (呎)	住居	商業	倉庫
30	4750	5140	3900
35	5200	5660	4475
40	5700	6140	5000
45	6120	6600	5520
50	6550	7000	6000
55	7000	7400	6490
60	7400	7780	6925
65	7800	8120	7380
70	8200	8440	7800
75	8570	8750	8200
80	8900	9030	8600
85	9200	9300	8960
90	9500	9550	9325
95	9750	9780	9675
100	10000	10000	10000
105	10190	10190	10240
110	10380	10380	10475
115	10550	10550	10705
120	10730	10730	10925
125	10900	10900	11140
130	11080	11080	11355
135	11240	11240	11565
140	11400	11400	11770
145	11550	11550	11900
150	11700	11700	12150
155	11850	11850	12520
160	12000	12000	12870
165	12140	12140	13200
170	12280	12280	13510
175	12400	12400	13800
180	12530	12530	14070
185	12650	12650	14325
190	12780	12780	14565
195	12890	12890	14790
200	13000	13000	15000
205	13100	13100	15200
210	13200	13200	15400
215	13300	13300	15590
220	13400	13400	15770
225	13500	13500	15940
230	13600	13600	16090
235	13700	13700	16120
240	13800	13800	16340
245	13900	13900	16420
250	14000	14000	16500

は住宅地、商業地或は倉庫地帯に區分して別に表を作成したのであります。

復興局に於ては先程述べた如く、路線價は街路に直交する間口一間、奥行五間の面積の平均單價を以て標準としたのであるが、これはクリーブランド市に於て實施したる所謂ソーマズ氏法則を参考とした。ソーマズ氏は住宅地、商業地倉庫地に區分して奥行に對する價額を定めたが、斯の如く地價が奥行に依つて變化することは原則として之を是認し得られるけれども、然らば如何なる論據に依つて其の比率を求めるとを得るのであらうかに就ては一定の理論は遂に見出し得なかつたのであります。

一般に奥行の増加に伴つて、奥行單價一呎毎に連續的に附加する價額の割合を、多くの賣買實例に依つて、例へば、

土地ノ奥行呎	奥行單位一呎ニ付テノ連續的附加價格	地價
一	最初ノ一呎	一〇〇
二	第二ノ一呎	一九八
三	第三ノ一呎	二九三
四	第四ノ一呎	三八四
五	第五ノ一呎	四七〇
六	第六ノ一呎	……

此表の如く假定し得るとすれば、奥行と地價との關係は圖上に示し得るのであつて、之を連接する曲線に依つて其の比率を決定することが出来るのであります。

更に右の奥行單位一呎に付て附加する價格が連續的に逐次低下する状態は多くの劃地に付て街路に面する劃地の前半部と後半部の價格の相違を考究して例へば商業地の奥行七十五呎の劃地が、其の二倍の奥行百五十呎の劃地の價格の七十五パーセントに相當するとすれば、後者は前者に比して約三十三パーセントだけ價格が高いときは奥行百五十呎の劃地の前半部の土地が、後半部の土地に比し約三倍の價格を有するといふことになり、若し此の關係が奥行大小に拘らず總ての劃地に於て成立するものとすれば、

$$P \dots \text{地價} \quad D \dots \text{奥行}$$

$$P = C_m \cdot D \quad C_m \dots \text{劃地の前半部後半部の價格の比に依つて定まる指數}$$

斯くの如き指數方程式に依つて奥行と地價との關係を知ることが出来るのであります。

復興局は奥行價格遞減の割合は住居、商業、工業等の地域、路線の繁華の程度に依つて其の割合を異にするを免れないのであるから、先づ其の價格遞減の割合を決定するの必要を認めて、精通者をして實地を踏査せしめ、路線より奥行二十坪目に至る五坪目毎の、一坪の土地の價格の路線に直接する一坪の土地の價格に對する割合を求めた所、街路の繁閑に隨つて價格遞減の割合を異にし、繁華なる商業地に至る程其の遞減割合は急角度を以て進み、中以下の商業地又は住宅地、工業地に行くに及んで緩和せらる、性質を持つて居ることを發見した。茲に於て東京府、市、農工銀行、勸業銀行等に於ける精通者の意見を徴し、賣買實例等に就て調査研究の結果、土地の現狀に鑑み特別率、甲率、乙率、丙率の四種類を決定したのであります。特別率とは最上級の商業地例へば銀座とか或は日本橋通の如きに適用すること、して甲率は上級の商業地、例へば銀座日本橋通に次ぐ比較的繁華の商業地に適用すること、し、乙率は中等級の商業地に適用すること、し、丙率は中等級の商業地に次ぐ商業地、住宅地、工業地又は之に準ずる土地に適用することにした。今茲に路線より奥行二十坪目に至る五坪毎の、一坪の土地の價格の、路線に直接する一坪の土地の價格に對する割合を表にすれば、

路線ニ直接スル一坪ノ土地ノ價格ノ割合	特別率	甲率	乙率	丙率
〃 五坪目	一〇〇%	一〇〇%	一〇〇%	一〇〇%
〃 十坪目	五〇	六五	八一	九二
〃 十五坪目	三〇	四七	六五	八二
〃 二十坪目	二三	三八	五五	七五
〃 二十五坪目	一八	三三	五〇	六九

百分率作成方法 特別率に就て説明すれば、先づ此等の基準奥行毎の價格の割合を基礎として、之を拋物線を以て結び、中間の各坪目毎の價格の割合を算出し之を累計します(即ち左表の通り)。尤も奥行二十坪目以下は價格の遞減が無いものと認めたのであります。

奥行間數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
割 合	1,000	0,765	0,642	0,565	0,500	0,452	0,405	0,387	0,338	0,310
累 計	1,000	1,765	2,407	2,972	3,472	3,924	4,329	4,696	5,034	5,344
奥行間數	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
割 合	0,292	0,274	0,260	0,246	0,232	0,218	0,208	0,198	0,188	0,180
累 計	5,636	5,910	6,170	6,416	6,648	6,866	7,074	7,272	7,460	7,640

次に五百坪目の累計三、四七二を五〇〇%とし之に比例して各坪目迄の累計を百分率に換算した。是によれば一坪目は $1,000 \times \frac{500}{3,472} = 144.0$ 二坪目は $1,765 \times \frac{500}{3,472} = 254.1$ である。單獨百分率とは奥行各坪目の單獨價格の算出に適用すべき百分率であつて、二坪目の單獨百分率は $254.1 - 144.0 = 110.1$ 三坪目は $346.6 - 254.1 = 92.5$ である。五坪目迄の累計を五〇〇%としたのは路線價は間口一間奥行五間の坪當平均價格であるからである。

奥行間數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
百分率	144.0	254.1	346.6	437.9	500.0	565.0	623.4	676.2	724.9	769.5
單獨百分率	144.0	110.1	92.5	81.3	72.1	65.0	58.4	52.8	48.7	44.6
奥行間數	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
百分率	811.6	851.0	888.5	923.9	977.3	988.7	1,013.7	1,047.7	1,074.3	1,100.2
單獨百分率	42.1	39.4	37.5	35.4	33.4	31.4	30.0	28.5	27.1	25.9

以上が奥行價格百分率の作成方法であるが、實際の適用に際しては、一定の奥行を有する土地に對し直ちに其の土地の坪當平均價格を算出するを便宜とするが故に、前記の奥行價格百分率の外、別に平均百分率を作成しました(即ち左

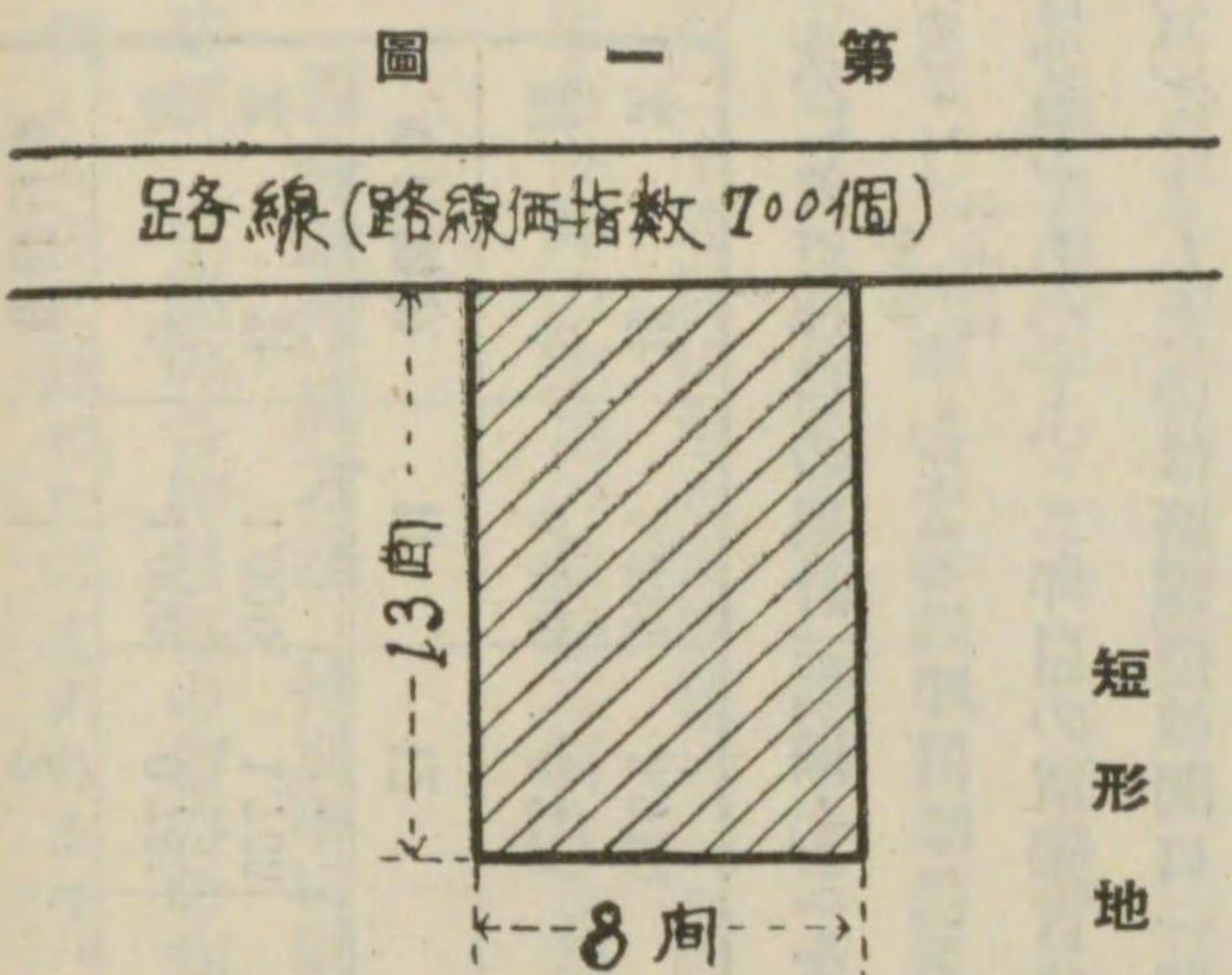
表の通り)。平均百分率の出し方は奥行價格百分率を其の間数にて除したもので、例へば一坪目は $1440 \div 1 = 144$ 二坪目 $1440 \div 2 = 720$ ありませう。

奥行間数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
平均百分率	144.0	127.05	115.53	106.97	100.00	94.16	89.05	84.52	80.54	79.95
奥行間数	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
平均百分率	73.78	70.91	68.34	65.99	63.82	61.79	59.92	58.19	56.54	55.01

斯くして別表を得ることが出来ます。

別表の奥行價額百分率表に依り短形地の評價は簡單に出来るのであります。例へば

短形地の評價



(算式) 總價額 = 路線價 × 百分率 × 間口間数
 平價單價 = 道線價 × 平均百分率

總價額 = 700圓 × 1,002.0% × 8 = 56,112
 平價單價 = 700圓 × 77.47% = 539.49圓

計算す。
 用すべき奥行
 計算す。

は左の算式に依

間数

間 - 5間

して、此の側方

は便宜何れか一

あるが普通で、

價格百分率(丙率)

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	55.6	
1945.4	2001.0	2056.6	2112.2	2167.8	2223.4	2279.0	2334.6	2390.2	2445.8	2501.4	2557.0	2612.6	2668.2	2723.8	2779.4	2835.0	2890.6	2946.2	3001.8	3057.4	3113.0	3168.6	3224.2	3279.8	3335.4	3391.0	3446.6	3502.2	3557.8	3613.4	3669.0	3724.6	
(69.47)	(69.00)	(68.55)	(68.13)	(67.74)	(67.37)	(67.02)	(66.70)	(66.39)	(66.10)	(65.82)	(65.56)	(65.31)	(65.07)	(64.85)	(64.63)	(64.43)	(64.23)	(64.04)	(63.86)	(63.69)	(63.53)	(63.37)	(63.21)	(63.07)	(62.93)	(62.79)	(62.66)	(62.53)	(62.41)	(62.30)	(62.18)	(62.07)	
195.3	195.9	206.5	206.2	211.7	217.3	222.8	228.4	234.0	239.5	245.1	250.6	256.2	261.8	267.3	272.9	278.4	284.0	289.5	295.1	300.7	306.2	311.8	317.4	322.9	328.5	334.0	339.6	345.2	350.7	356.3	361.8	367.4	
(79.3)	(79.42)	(78.95)	(78.50)	(78.09)	(77.70)	(77.33)	(76.99)	(76.66)	(76.36)	(76.07)	(75.79)	(75.53)	(75.28)	(75.03)	(74.82)	(74.61)	(74.41)	(74.21)	(74.02)	(73.84)	(73.67)	(73.51)	(73.35)	(73.20)	(73.05)	(72.91)	(72.78)	(72.65)	(72.52)	(72.40)	(72.28)	(72.17)	
195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	
195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	195.6	

計算す。
適用すべき奥行
計算す。
は左の算式に依

奧行價格百分率(兩)

期行	期	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	110.6	105.1	99.6	94.7	90.0	85.7	81.9	78.2	74.7	71.6	68.6
1	110.6	105.1	102.5	100.0	97.6	95.1	92.7	90.2	87.7	85.2	82.7
2	110.6	107.85	105.1	102.5	100.0	97.6	95.1	92.7	90.2	87.7	85.2
3	110.6	107.85	105.1	102.5	100.0	97.6	95.1	92.7	90.2	87.7	85.2
4	110.6	107.85	105.1	102.5	100.0	97.6	95.1	92.7	90.2	87.7	85.2
5	110.6	107.85	105.1	102.5	100.0	97.6	95.1	92.7	90.2	87.7	85.2
6	110.6	107.85	105.1	102.5	100.0	97.6	95.1	92.7	90.2	87.7	85.2
7	110.6	107.85	105.1	102.5	100.0	97.6	95.1	92.7	90.2	87.7	85.2
8	110.6	107.85	105.1	102.5	100.0	97.6	95.1	92.7	90.2	87.7	85.2
9	110.6	107.85	105.1	102.5	100.0	97.6	95.1	92.7	90.2	87.7	85.2

二二四二坪目

本じ計算す。

適用すべき奥行

計算す。

は左の算式に依

二間敷

8間一5間

ので、此の側方

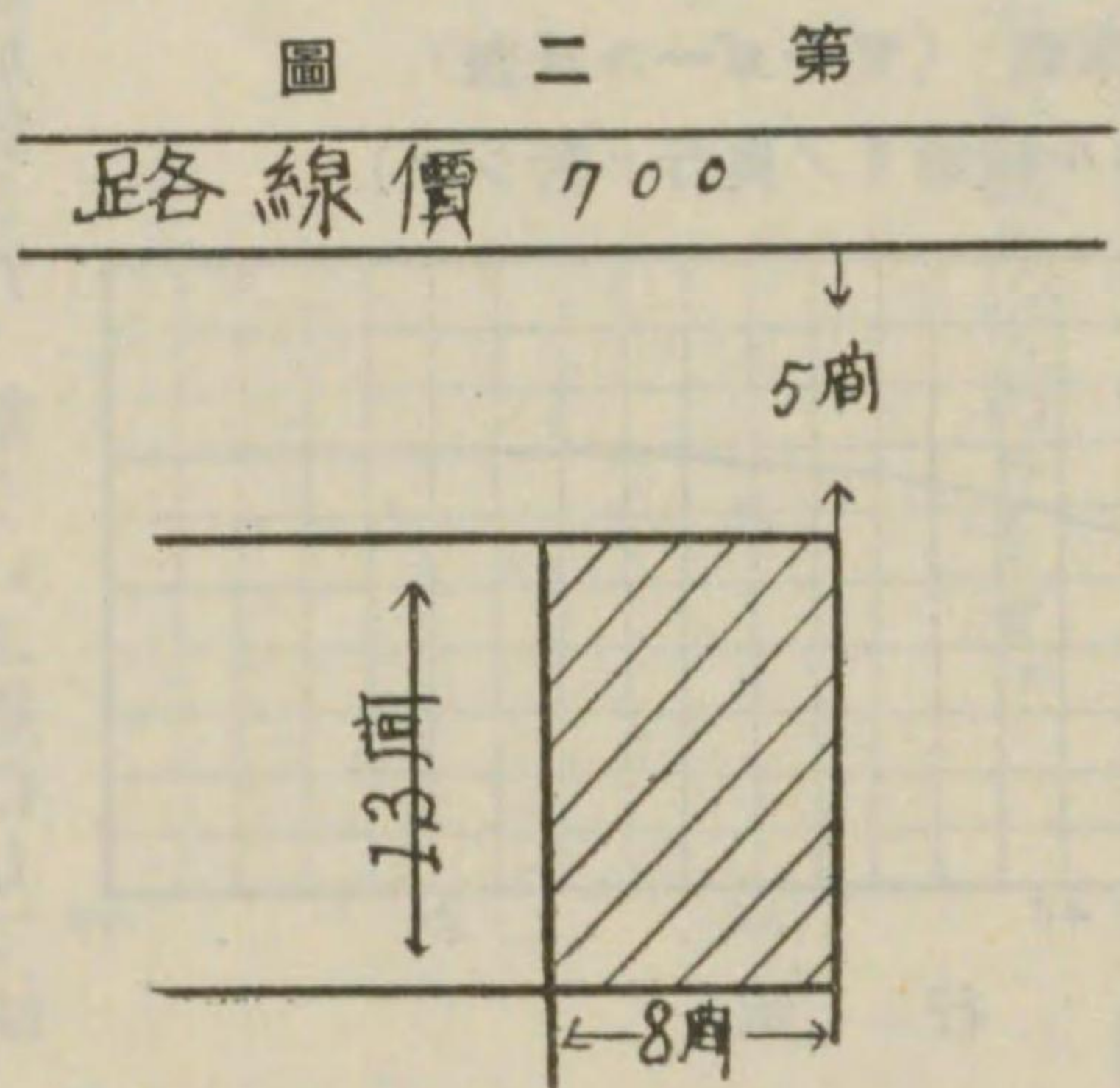
は便宜何れか一

であるが普通で、

計算方法 矩形地か角地にあらざる場合の土地の價額は路線價指數に奥行價格百分率及間口間數を乘じ計算す。

例 第一圖(前頁參照)に於て矩形地の間口八間、奥行十三間、路線價指數七百個にして其の適用すべき奥行價格百分率は甲率なりと假定するときは其の土地の總價額又は平均單價は左の算式により計算す。

路線を去る五間目位する裏地の奥行十三間にし間口八間、路線價七百圓の矩形地の總價額及平均單價は左の算式に依り計算す。



(算式)

總價額 = 路線價 × (十八間目ノ百分率 - 五間目ノ百分率) × 間口間數

平均單價 = 路線價 × (十八間目ノ百分率 - 五間目ノ百分率) ÷ (18間 - 5間)

故に

總價額 = 700圓 × (1,238% - 500%) × 8 = 4,328圓

平均單價 = 700圓 × (1,238% - 500%) ÷ 13 = 397.3圓

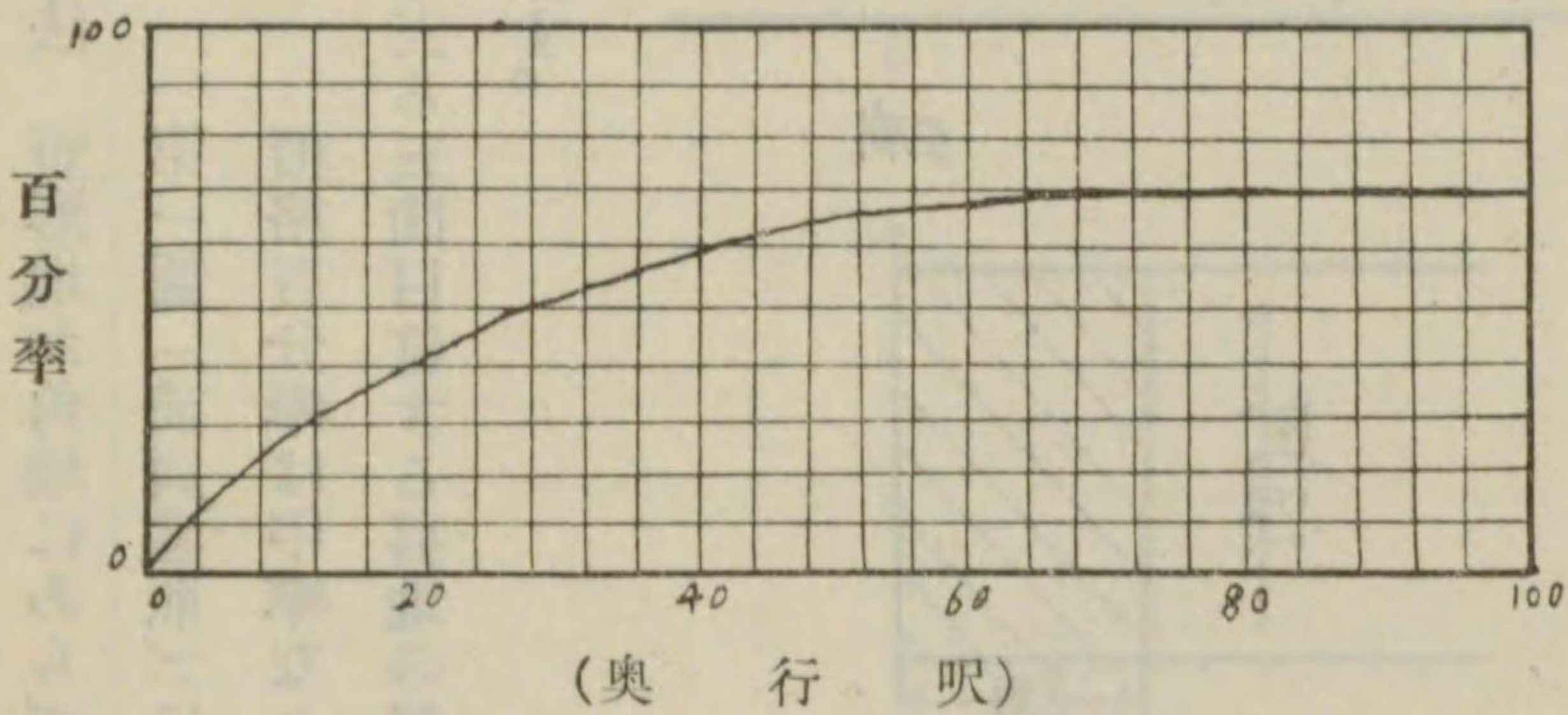
只今述べたのは、一面が道路に向ふ土地であるが、角地になつて居る所は二つの道路の影響を受けるので、此の側方路線の影響を如何に取扱ふかといふ問題が生じます。

茲に側方路線とは、相交する路線中、路線價小なる路線をいふ、但し兩路線の路線價同等なるときは便宜何れか一方の路線を側方路線とし側方路線に對し他の一方の路線を正面路線とす。

角地即ち正面路線と側方路線とに面する土地又は之に準すべき土地は、他の土地に比し一般に高價であるが普通て、

其の高價の範圍、換言すれば側方路線の影響の範圍は一定の限度のあるのは勿論であるが、果して米國に於て採用する如き百呎に及ぶものであるや否や、精通者の意見を徴し更に實地を調査した結果は、最上級の商業地即ち特別率を適用すべきもの、上級の商業地即ち甲率を適用すべき區域は大体十間、中等級の商業地即ち乙率を適用すべき區域は大体五間、普通商業地及住宅地工業地即ち丙率を適用すべき區域は殆ど影響がないことが分つた。然らば其の計算方法を如何にすべきかといふことが自然問題になるが、米國に於ては側方路線の路線價に奥行價格百分率を適用したものを其の儘加算した。斯ういふ風にしては、同一の土地を正面路線と側方路線と双方より二重に計算するため過大評價に陥る嫌

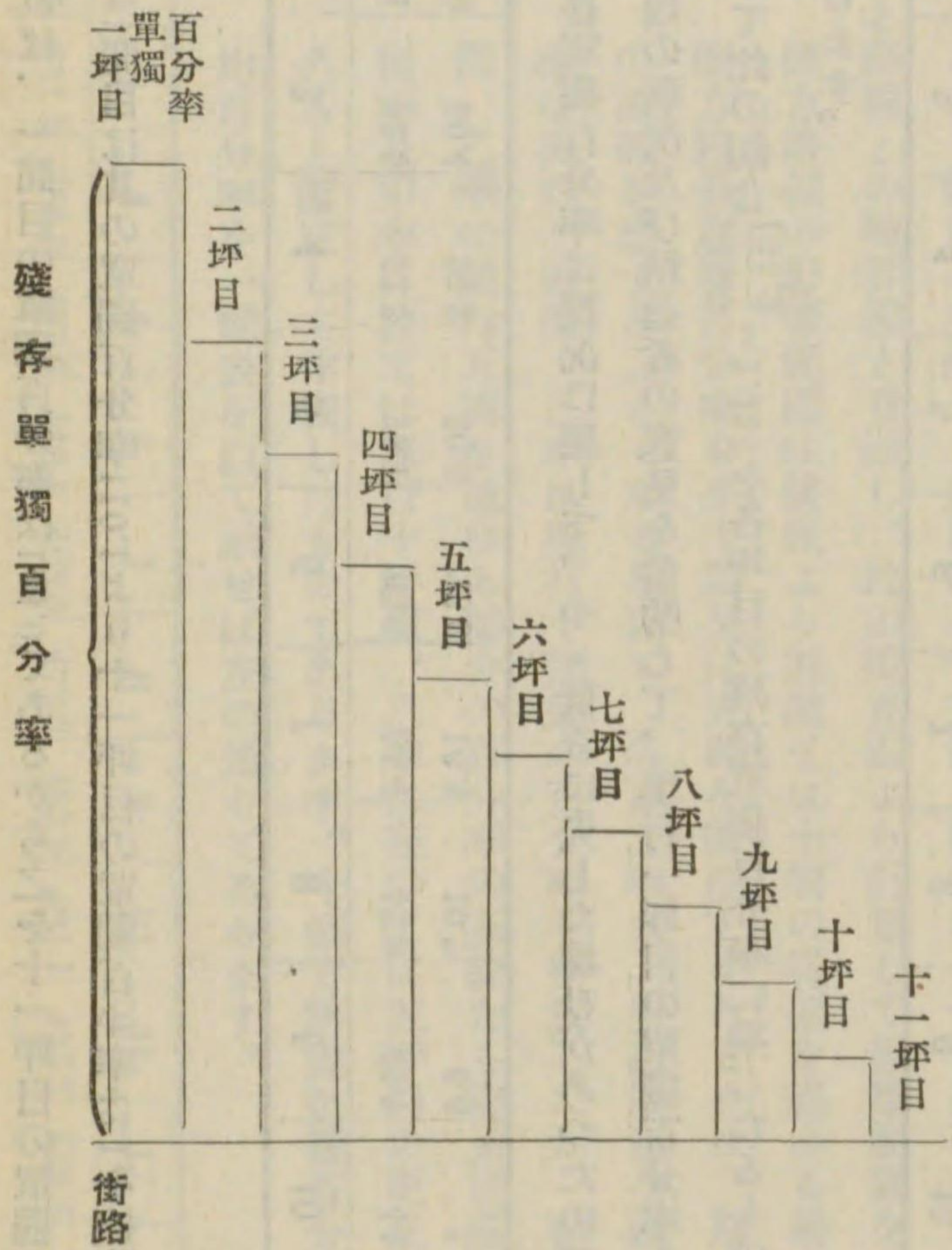
角割地百分率表 (ザンガール氏表)
(大通リニ面スル横通りノ奥行ニ對シテ)



ザンガール角割地價格百分率表
(表面ニ面スル横通りノ奥行ニ對シテ)

呎	百分率	呎	百分率	呎	百分率	呎	百分率	呎	百分率	呎	百分率	呎	百分率
1	33	21	41.3	41	58.6	61	66.2	81	70.1				
2	64	22	42.6	42	59.2	62	66.4	82	70.2				
3	95	23	43.8	43	59.7	63	66.6	83	70.3				
4	125	24	44.9	44	60.2	64	66.8	84	70.4				
5	150	25	46.0	45	60.7	65	67.0	85	70.5				
6	173	26	47.0	46	61.2	66	67.2	86	70.6				
7	195	27	48.0	47	61.7	67	67.4	87	70.7				
8	215	28	49.0	48	62.2	68	67.6	88	70.8				
9	233	29	50.0	49	62.6	69	67.8	89	70.9				
10	250	30	51.0	50	63.0	70	68.0	90	71.0				
11	267	31	51.9	51	63.3	71	68.2	91	71.1				
12	284	32	52.8	52	63.6	72	68.4	92	71.2				
13	300	33	53.6	53	63.9	73	68.6	93	71.3				
14	316	34	54.3	54	64.2	74	68.8	94	71.4				
15	330	35	55.0	55	64.5	75	69.0	95	71.5				
16	344	36	55.6	56	64.8	76	69.2	96	71.6				
17	358	37	56.2	57	65.1	77	69.4	97	71.7				
18	372	38	56.8	58	65.4	78	69.6	98	71.8				
19	386	39	57.4	59	65.7	79	69.8	99	71.9				
20	400	40	58.0	60	66.0	80	70.0	100	72.0				

ひがあるので、クリーブランド市のサンガール氏は「ソーマズ」氏の奥行價格百分率を基礎として、や、合理的の百分率を案出し復興局は此の方法に倣つたのであります。
即ち影響の漸減する程度は、假に側方路線が特別率又は甲率を適用すべき路線であるとすれば、影響範圍は側方路線より十間の範圍内であつて、之を越ゆる時は側方路線の影響はないものと見做した。仍て先づ奥行價格百分率の十一坪目の單獨百分率を、該百分率の奥行一坪目より十坪目に至る各坪目の單獨百分率より排除し、斯くして得た各坪目毎の殘存單獨百分率、即ち殘額は側方路線の影響に依つて生ずる價格の増加割合を示すものとした、之を分り易く圖示すれば左の通りであります。



特別率に就て其の計算例を述べれば、一間目の單獨百分率は144.0であるから之を十一坪目の單獨百分率42.1を控除した101.9が残存單獨百分率であり、二間目は其の單獨百分率110.1より十一坪目の單獨百分率42.1を控除した68.0が残存單獨百分率である、即ち表示すれば、

奥行間数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
單獨百分率	144.0	110.1	92.5	81.3	72.1	65.0	58.4	52.8	48.7	44.6	42.1
残存單獨百分率	101.9	68.0	50.4	39.2	30.0	22.9	16.3	10.7	6.6	2.5	

斯様にして算出した各坪目毎の残存單獨百分率は實況に照して、や、低きに失した嫌ひがあつたので、之に一定の増加率を乗じたが、特別率に就ては實地の狀況及び精通者の意見を參酌して、奥行一坪目の單獨百分率を奥行價格百分率の奥行一坪目144.0と同額に切下げて此の割合 $\frac{144.0}{101.9} = 1.413$ を各坪目の残存單獨百分率に乗じたるものを以て、更正單獨百分率とした、即ち次表の通りであります。

奥行間数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
殘存單獨百分率	101.9	68.0	50.4	39.2	30.0	22.9	16.3	10.7	6.6	2.5
更正單獨百分率	144.0	96.1	71.2	55.5	40.8	32.5	22.9	15.2	9.3	3.6

此の更正單獨百分率の各坪目毎に累計したるものを以て側方路線の影響百分率として、之を各坪目の該當坪数を以て除したるものを側方路線影響平均百分率とした、即ち左表の通りであります。

奥行間数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
更正單獨百分率	144.0	96.1	71.2	55.5	40.8	32.5	22.9	15.2	9.3	3.6

側方路線影響百分率	144.0	240.1	311.3	366.8	407.6	440.1	468.0	475.2	487.5	491.1
側方路線影響平均百分率	144.0	120.05	103.76	91.70	81.52	73.35	66.14	59.77	54.16	49.11

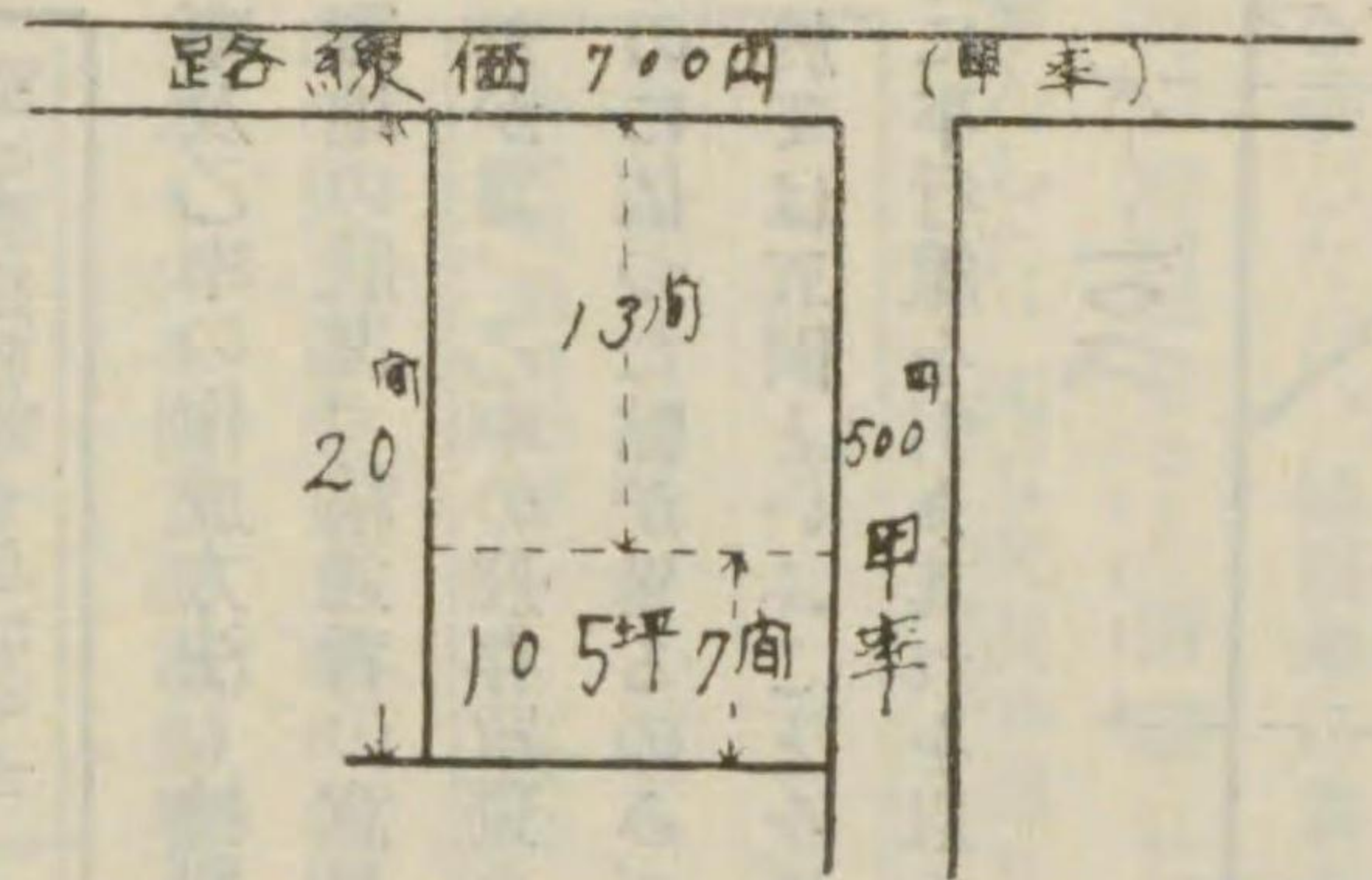
甲率及乙率の作成方法も特別率と同様であるが唯残存單獨百分率を更正單獨百分率に更正する場合に其の更正率を夫々實地の狀況、精通者の意見を徴し、各異つた率を採用したこと、乙率に於ては側方路線の影響範囲を奥行五間と定めたが爲、乙率の残存單獨百分率は奥行六坪目の單獨百分率を一坪目乃至五坪目の奥行價格單獨百分率より控除したるものに依つた點が異なるのみであります。只茲に注意すべき事は側方路線の影響範囲は、特別率及甲率に於ては十間乙率に於ては五間といふことを原則とするが、街角を剪除した角地に在つては、圖の如く角切線の中心點より正面及側方路線に平行線を引き其れを以て宅地と路線との境界線と看做し、此の境界線より計算して影響範囲を定めるのであるから側方路線の影響範囲は路線より五間又は十間の範囲を超える場合がある、茲に於て側方路線影響百分率も亦十間又は五間を限度とするときは、斯る場合に於て適用上の困難を感じる、なるを以て、各百分率共、奥行間数を延長して、特別率及甲率は奥行十五間、乙率は奥行十間迄の百分率を作成したが、特別率及甲率の奥行十間、乙率の奥行五間を越ゆる部分の百分率の基礎たる更正單獨百分率は、便宜上特別率及甲率に於ては奥行十坪目、乙率に在つては五坪目の更正單獨百分率と同額であると認定して作表したものであります。今側方路線影響百分率及側方路線影響平均百分率を一覽表を以て示せば左の通りであります。

奥行間数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
特別側方路線影響百分率	144.0	240.1	311.3	366.8	407.6	440.1	468.0	478.2	487.5	491.1	494.7	498.3	501.9	505.4	509.0

率	平均百分率	144.0	120.05	1,037.6	91.70	81.52	73.35	66.14	59.77	54.11	49.11	44.96	41.51	38.50	36.10	33.93
甲	側方路線影響百分率平均百分率	100.0	168.8	223.9	269.0	305.9	334.7	356.7	372.2	381.8	386.4	391.0	395.6	400.2	404.8	409.4
乙	側方路線影響百分率平均百分率	50.0	84.40	74.63	67.25	61.18	55.78	50.95	45.52	42.46	38.64	35.54	32.87	30.78	28.91	27.39
丙	側方路線影響百分率平均百分率	50.0	44.40	38.83	33.60	28.56	25.20	22.80	21.00	19.60	18.48					

次に側方路線影響百分率の適用方法を例示すれば、

(例) 正面路線よりの間口十五間、奥行二十間の矩形角地あり、正面路線の路線價七百圓(甲率)側方路線の路線價五百圓(甲率)なる場合の總價額は



(説明) 全積ニツキ兩路線ヨリ計算スベキ範圍ヲ決メテ算出スルモノトス
範圍算出 路線價500圓ヨリ奥行十五間ニ至ル平均坪當百分率ヲ求ムルニ
500×73.83%=367圓 367圓÷700圓=0.524
0.524ヲ100倍シテ52.4トシ奥行價格百分率表ノ單獨價格百分率中下ニ近似スル率ヲ
求ムルニ第十三坪目ノ52.1率ヲ得ベキ範圍ヲ奥行十三間目迄トス
兩路線ヨリノ計算面積
路線價700圓ヨリ計算スベキハ 奥行13×間口15=195(坪)……(イ)
路線價500圓ヨリ計算スベキハ 奥行(20-13)×間口15=105(坪)……(ロ)
側方路線影響百分率ヲ適用スベキハ甲率ナルヲ以テ
300坪ノ内10×10=100(坪)……(ハ) 奥行20×間口10=300(坪)
(算式) 總指數=正面路線價×奥行價格平均百分率×面積(イ)+側方路線ノ路線價×奥行
價格平均百分率×面積(ロ)+側方路線ノ路線價×側方路線影響平均百分率×面積(ハ)
即チ路線價700圓×77.07%×195=105,105圓 路線價500圓×73.83%×105=385.35圓
路線價500圓×38.64×100=19,300圓 總價額162,940圓
平均坪當價格=162,940÷300=543圓

三角形遞減百分率 三角形地の底邊が路線に接する場合に於ても、矩形地の價額の半額に比し價格大であらねばならぬことは、路線に近き土地を比較的多量に包含するが爲である。クリープランド市に於ける三角形遞減率は左の算式に依つたものである。

らぬことは、路線に近き土地を比較的多量に包含するが爲である。クリープランド市に於ける三角形遞減率は左の算式に依つたものである。

$$\text{奥行}N\text{呎の三角形の遞減率} = \left\{ \frac{A_1}{2} + (N-1)A_1 \right\} + \left\{ \frac{A_2}{2} + (N-2)A_2 \right\} + \left\{ \frac{A_n}{2} + (N-N)A_n \right\} \div N(A_1 + A_2 + A_n)$$

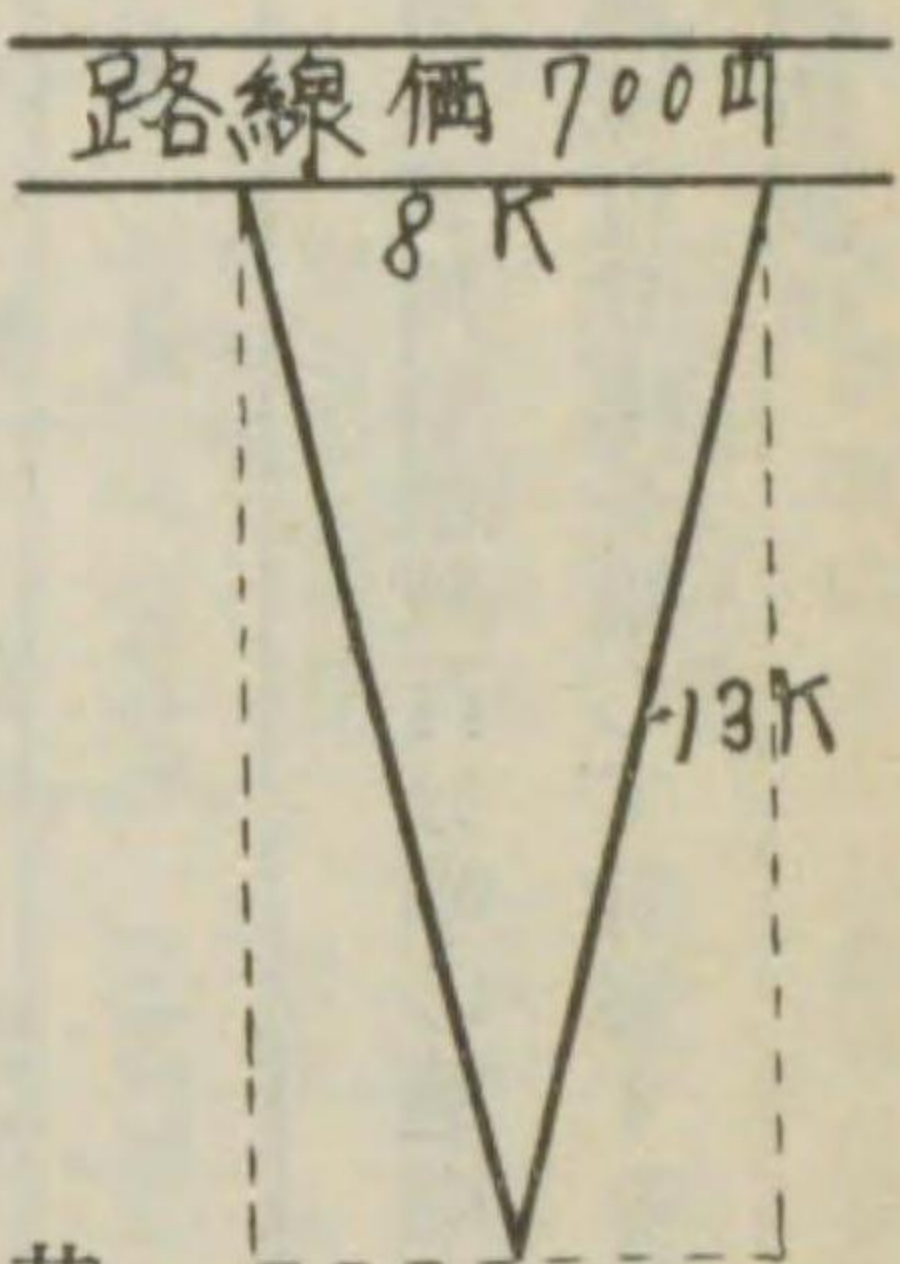
A_1 = 奥行一呎目の奥行價格單獨百分率 A_2 = 奥行二呎目の奥行價格單獨百分率

A_n = 奥行 N 呎目の奥行價格單獨百分率 N = 三角形の奥行呎數

復興局に於ては前記算式中の呎を間に改め左の遞減百分率表を作つた。

間數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
特別率	50.0	53.3	54.9	56.0	56.9	57.6	58.4	59.1	59.7	60.3
甲率	50.0	52.3	53.2	53.7	54.2	54.7	55.2	55.6	56.1	56.5
乙率	50.0	50.6	51.1	51.6	52.0	52.4	52.8	53.2	53.6	53.9
丙率	50.0	50.2	50.4	50.6	50.8	51.0	51.2	51.4	51.6	51.7
間數	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
特別率	60.9	61.3	61.8	62.1	62.5	62.9	63.2	63.6	63.9	64.2
甲率	56.9	57.3	57.6	57.9	58.2	58.4	58.7	58.9	59.1	59.2
乙率	54.3	54.6	54.9	55.2	55.4	55.6	55.8	56.0	56.1	56.3
丙率	51.9	52.1	52.2	52.4	52.5	52.7	52.9	53.0	53.1	53.3

次に三角形遞減百分率の適用方法を述べれば、三角形地の評價は、同一間口同一奥行を有する矩形地の總價額に三角形遞減百分率を乗じて計算するのである。例へば三角地間口八間奥行十三間路線價指數七百圓(甲率)なるとき其の土地の總價額は



(算式) 總價格 = 路線價 × 三角形ノ奥行 = 相當ナル奥行價格百分率 × 間口間數 × 三角形遞減率

奥行十三間目ノ奥行價格百分率 = 1,0020% 間口間數 = 8間
 奥行十三間目ノ三角形遞減百分率 = 57.6%
 故ニ總價格 = 700 × 1,0020% × 8 × 57.60% = 32,320圓

其の他三角形遞減百分率は、奥行價格百分率と併せ不正形地の評價に利用せられる。不正形地は之を矩形又は三角形に分解し、若くは不正形地を包含する三角形地に引直し、更に之を分解して計算する。例へば上圖の如き出角形地は三角形「ヘハト」の總價額より三角形「イヘロ」の價額及三角形「ホニト」の價額を控除して計算する。以上は其の大体を述べたものであるが、復興局に於ける土地價格計算例を左に示せば、

例示 土地價格計算規程

第一章 總則

第一節 通則

第一條 土地ノ價格ハ一筆毎ニ之ヲ計算スヘシ

接續シタル數筆ノ土地カ同一人ノ所有ニ屬シ且ツ土地利用ノ状態ヨリ觀テ每筆計算ノ必要ナシト認メタルトキハ前項ニ拘ラス合併計算スルヲ妨ケス

第二條 土地ノ價格ハ原則トシテ其ノ土地ノ面スル路線ノ路線價ヲ基準トシ第一章各條ノ計算方法ニ依リ算定スヘシ

第二節 價格評定基準

第一項 路線價

第三條 路線ニ直角ニ面スル間口一間奥行五間ノ土地ノ平均坪當リ價格ヲ路線價ト定ム

第四條 路線價ハ指數ヲ以テ之ヲ表示ス

第五條 一整理地區内ニ於ケル整理前ノ最高路線價指數ハ之ヲ一、〇〇〇個ト定メ路線價等級別ニ區分表示ス但シ必要已ムヲ得サル場合ニ於テハ中間等級又ハ任意等級ヲ設クルコトヲ得

第六條 間口一間奥行各間ノ土地總價格ノ路線價ニ對スル百分率ヲ奥行價格百分率ト稱ス

- 奥行價格百分率ハ土地ノ狀況ニヨリ左ノ四種ニ區分ス
- 特別率 最高級ノ商業地ニ適用 甲 率 上級ノ商業地ニ適用
 - 乙 率 中等級ノ商業地ニ適用 丙 率 下級ノ商業地、住宅地、工業地又ハ之ニ準スヘキ土地ニ適用ス

第二項 側方路線影響百分率

第七條 本規定中特別ノ定アル場合ヲ除ク外、路線カ相交又スル場合ニ於ケル路線價ノ大ナルモノヲ正面路線ト稱シ小ナルモノヲ側方路線ト稱ス、路線價相等シキトキハ便宜何レカ一方ノ路線ヲ側方路線トス

第八條 側方路線ヲ基準トスル間口一間奥行各間ノ土地ニ於ケル側方路線影響價格(第十九條)ノ側方路線ノ路線價ニ對スル百分率ヲ側方路線影響百分率ト稱ス、側方路線影響百分率ハ左ノ三種ニ區分適用ス但シ幅員九尺以下ノ路地ニハ之ヲ適用セサルコトヲ得

- 特別率 奥行價格百分率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス 甲 率 奥行價格百分率ノ甲率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス
- 乙 率 奥行價格百分率ノ乙率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス但シ必要ト認ムルトキハ奥行價格百分率甲率ヲ適用スヘキ路線ニ對シテモ之ヲ適用スルコトヲ得 乙 率 奥行價格百分率ノ乙率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス

第三項 三角形遞減百分率

第九條 三角形地ト同一ノ間口及奥行ヲ有スル矩形地ノ價格ニ對スル三角形地ノ價格ノ割合ヲ百分率ヲ以テ表示セルモノヲ三角形遞減百分率ト稱ス、三角形遞減百分率ハ左ノ二種ニ區分適用ス

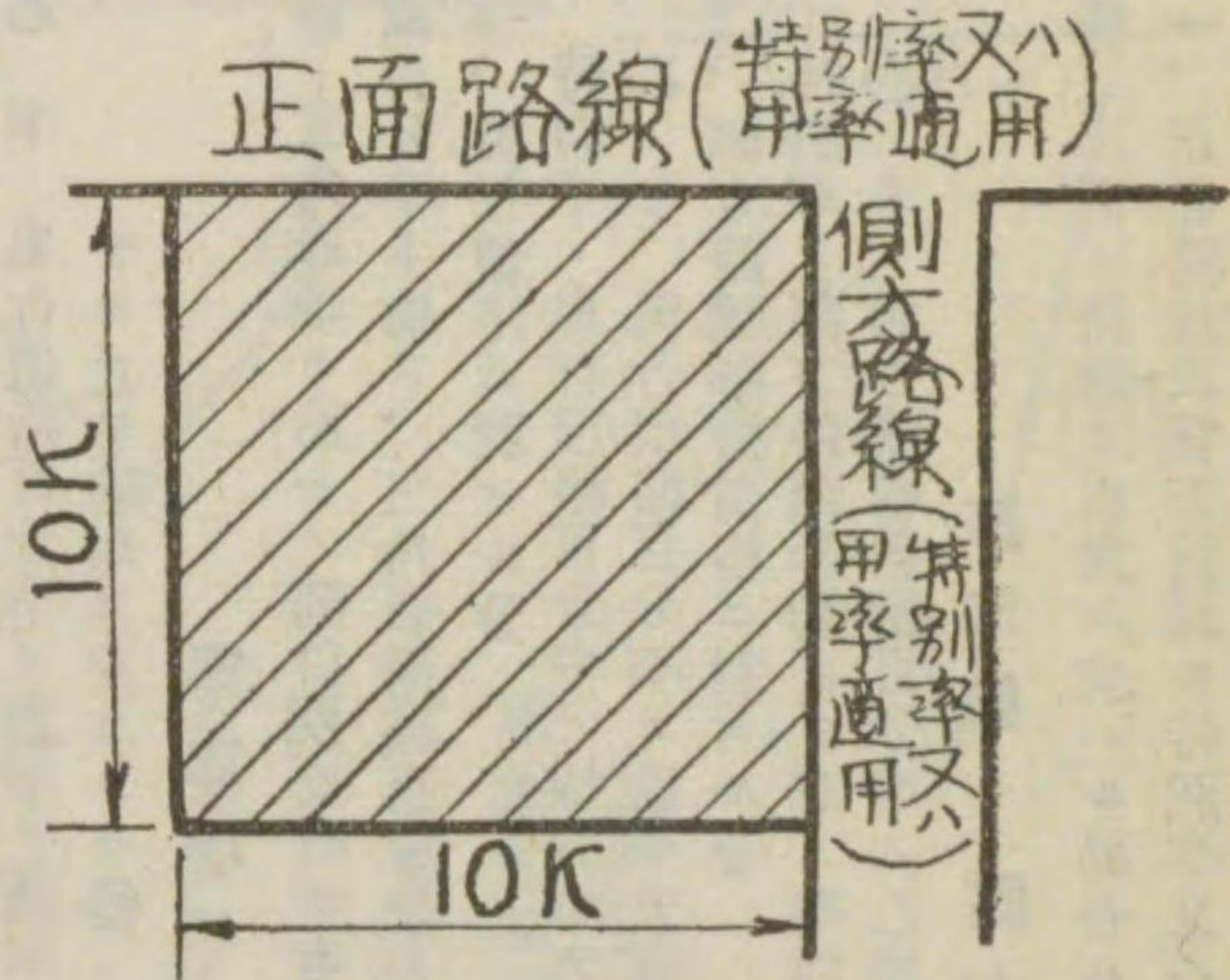
- 一、奥行價格ニ對スル分 特別率 奥行價格百分率ノ特別率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス 甲 率 奥行價格百分率ノ甲率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス
- 乙 率 奥行價格百分率ノ乙率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス 丙 率 奥行價格百分率ノ丙率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス
- 二、側方路線影響價格ニ對スル分 特別率 側方路線影響百分率ノ特別率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス 甲 率 側方路線影響百分率ノ甲率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス
- 乙 率 側方路線影響百分率ノ乙率ヲ適用スヘキ路線ニ適用ス

第三節 側方路線影響範圍

第十條 二個ノ路線カ直角ニ交ハル場合ニ於ケル側方路線ノ影響範圍左ノ如シ

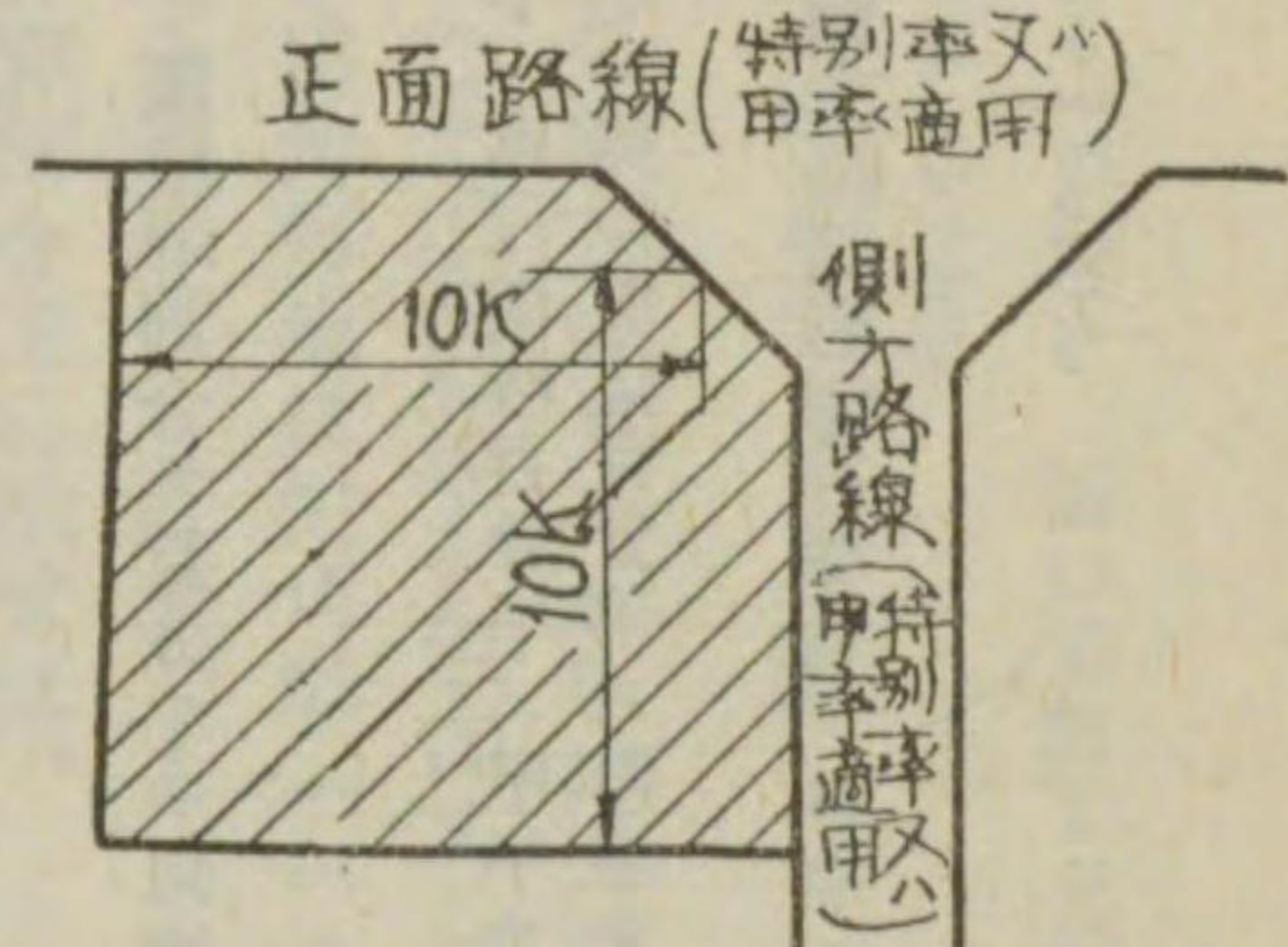
- 一、正面路線及側方路線カ特別率又ハ甲率ヲ適用スル路線ナルトキ

圖一第



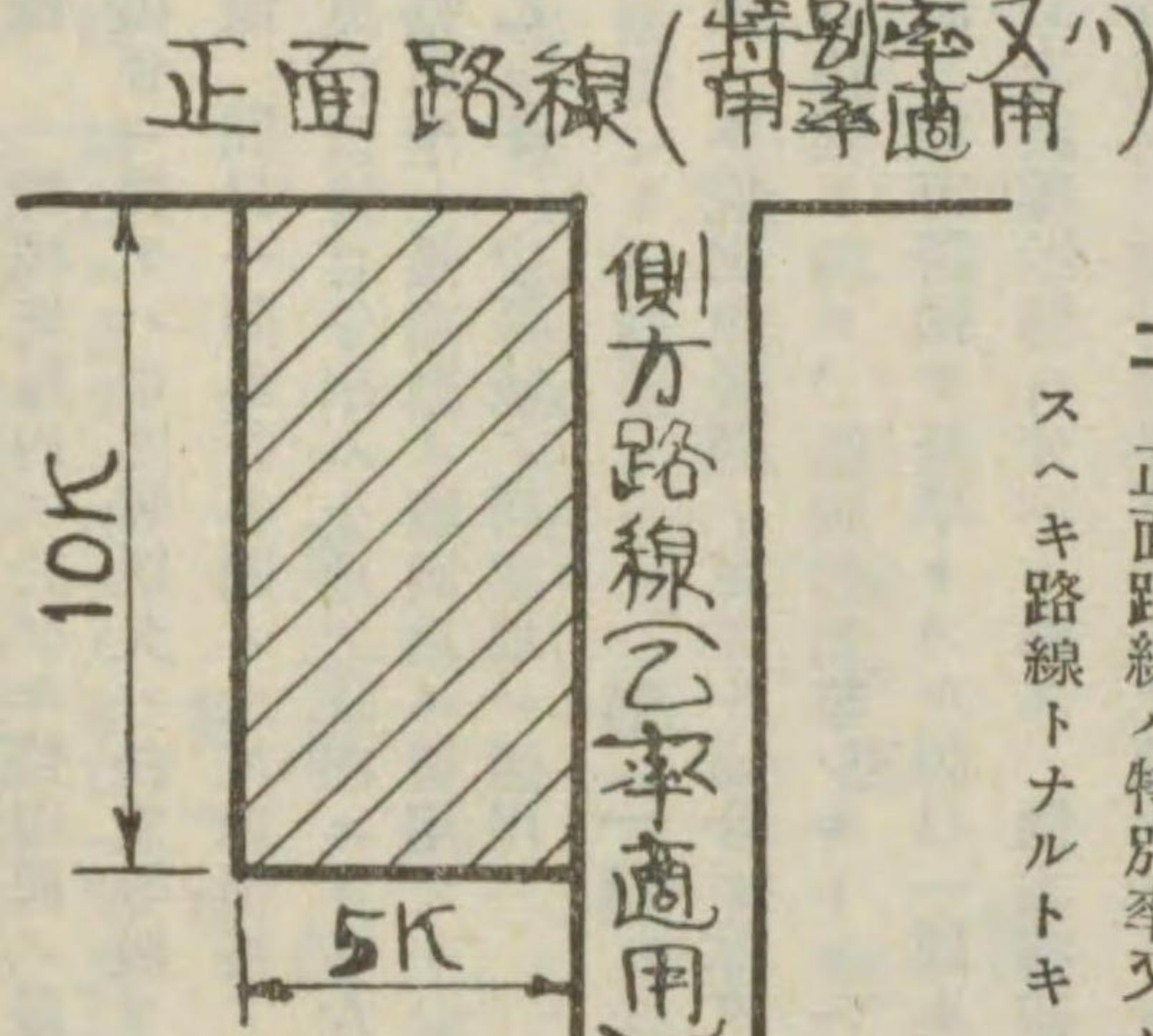
隅切ナキ場合
宅地ト路線トノ境界線
ノ交點ヨリ各路線ニ沿
フテ十間ノ距離ニアル
各點ヨリ各路線ヘノ平
行線ト、宅地ト路線ト
ノ境界線トノ圍ム正方
形(第一圖)

圖二第



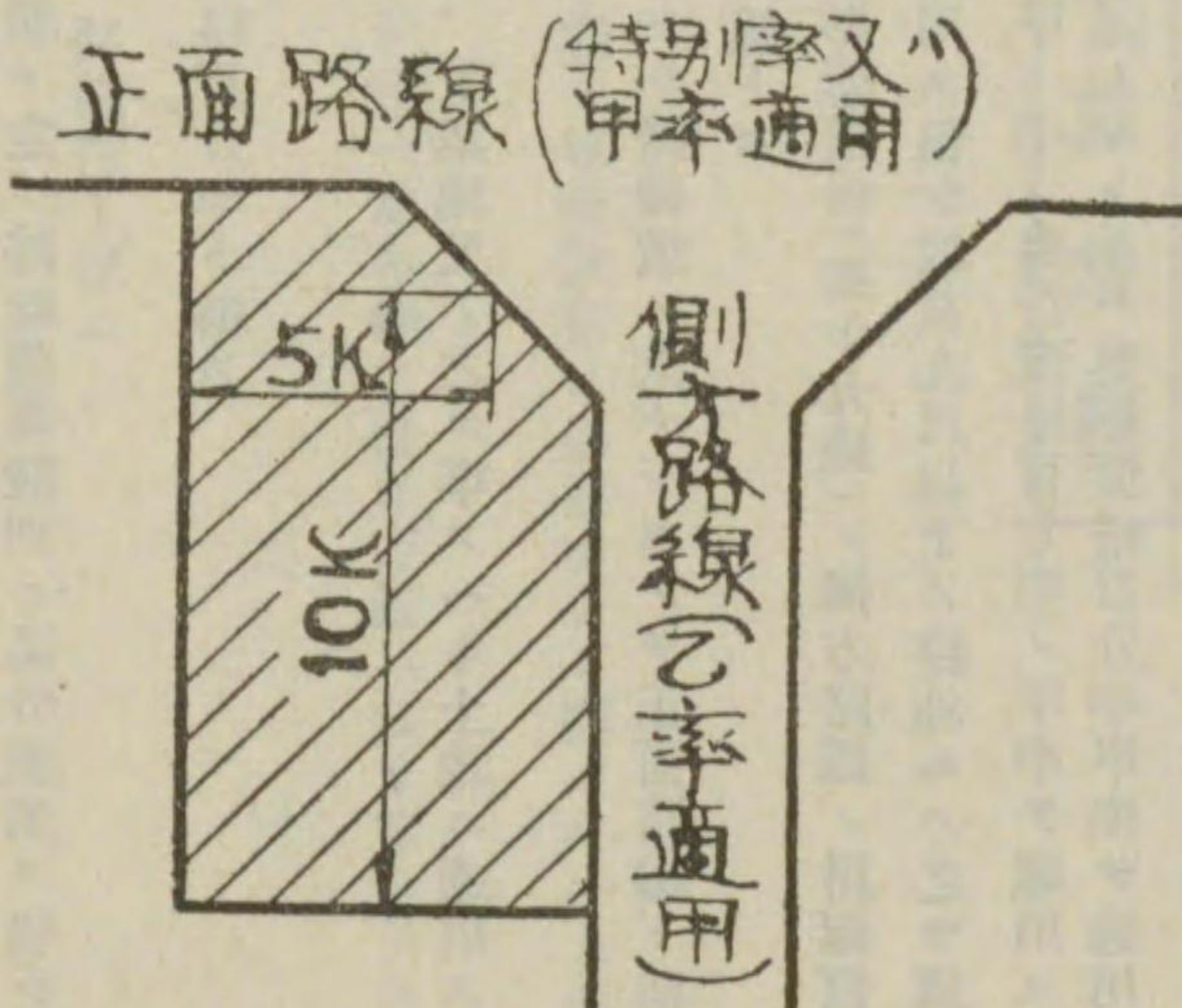
隅切アル場合
隅切線ノ中心點ヨリ起
算シ各路線ニ平行ニ十
間ノ各點ヨリ各路線ヘ
ノ平行線ト、宅地ト路
線トノ境界線トノ圍ム
五角形(第二圖)

圖三第



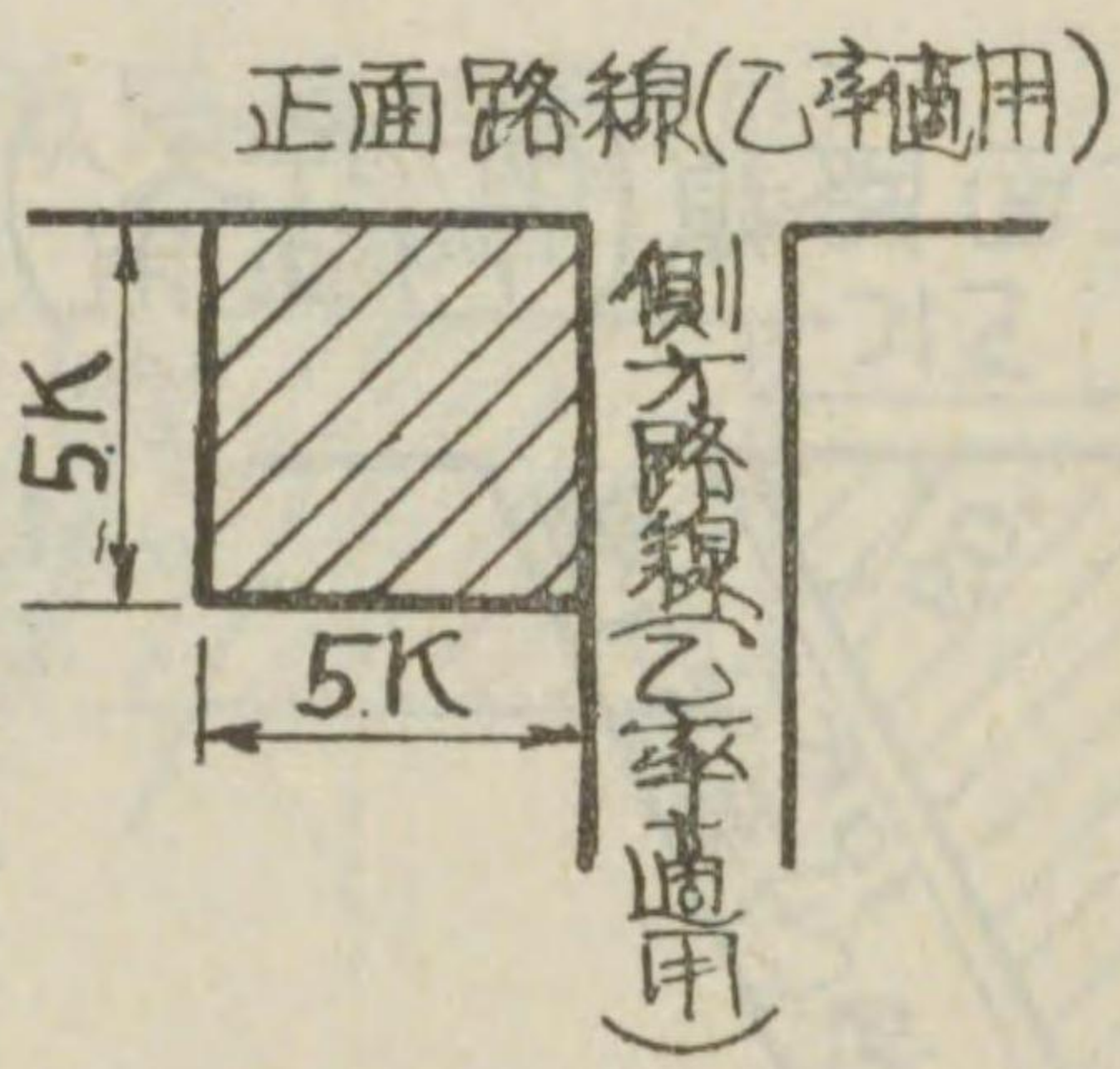
隅切ナキ場合
宅地ト路線トノ境界線
ノ交點ヨリ正面路線ニ
沿フテ五間側方路線ニ
沿フテ十間ノ距離ニア
ル各點ヨリ各路線ヘノ
平行線ト、宅地ト路線
トノ境界線トノ圍ム矩
形(第三圖)

圖四第



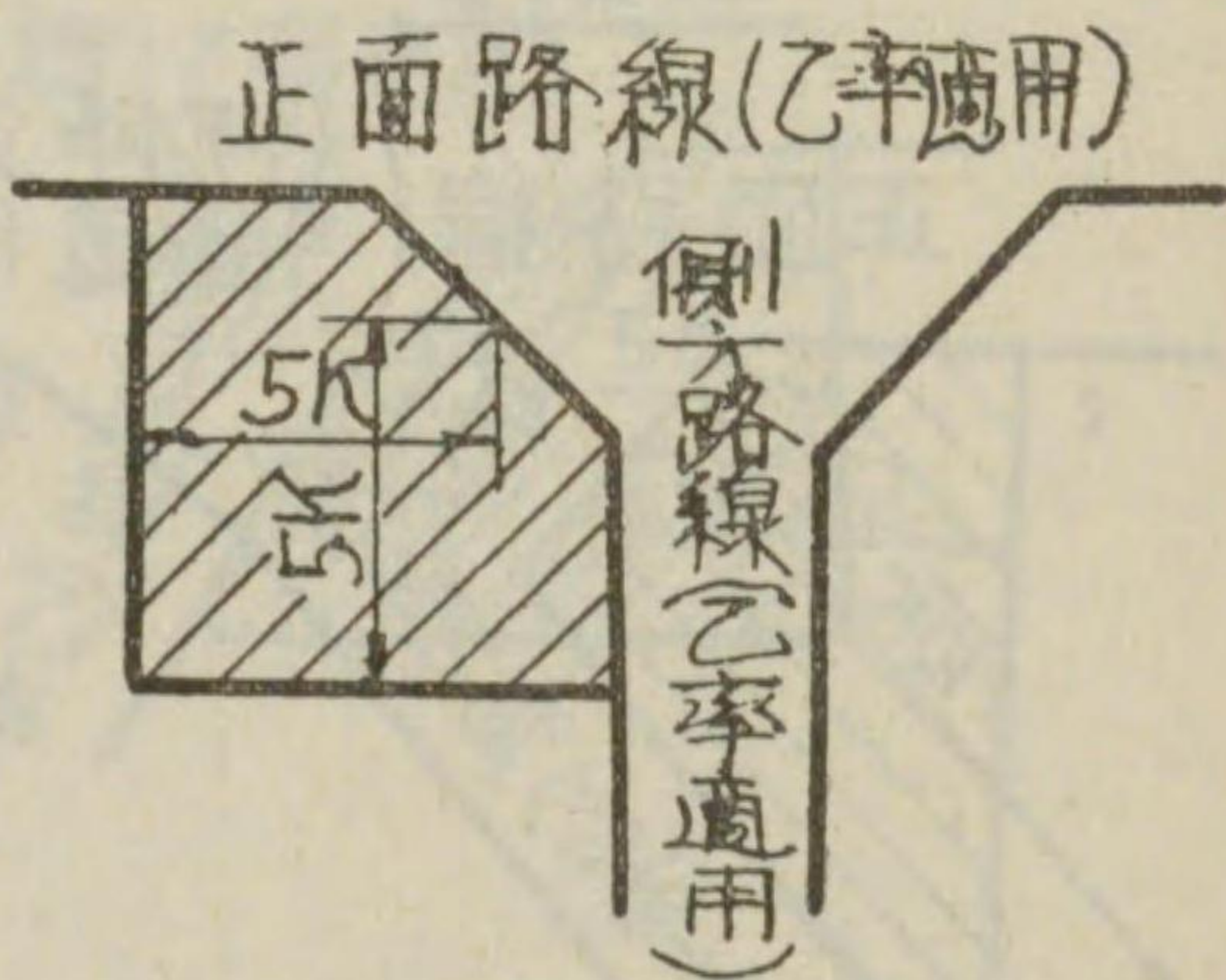
隅切アル場合
隅切線ノ中心點
ヨリ起算シ側方
路線ニ平行ニ十
間正面路線ニ平
行ニ五間ノ各點
ヨリ各路線ヘノ
平行線ト、宅地
ト路線トノ境界
線トノ圍ム五角
形(第四圖)

圖五第



隅切ナキ場合
宅地ト路線トノ境界線
ノ交點ヨリ各路線ニ沿
フテ五間ノ距離ニ在ル
各點ヨリ各路線ヘノ平
行線ト、宅地ト路線ト
ノ境界線トノ圍ム正方
形(第五圖)

圖六第



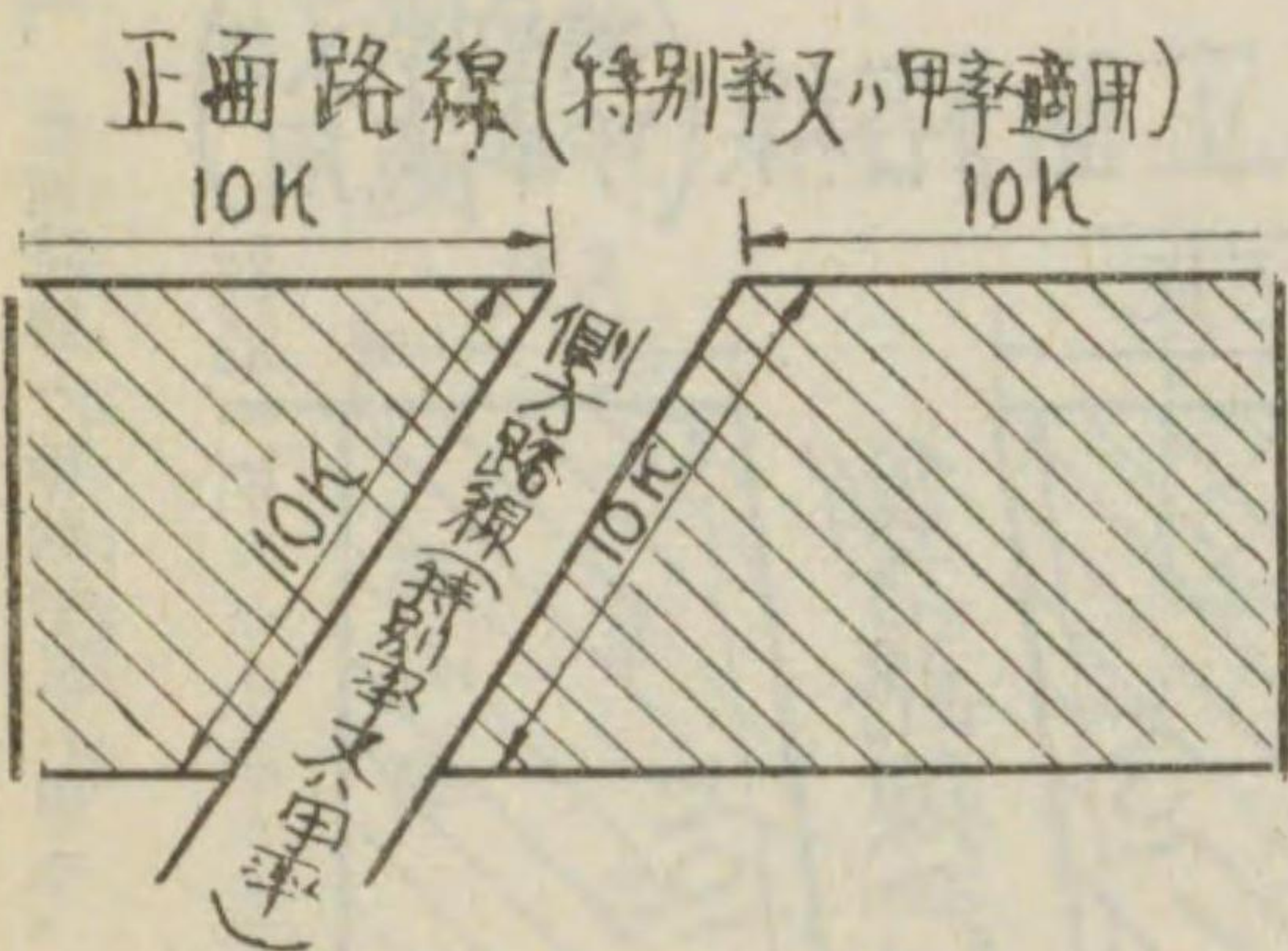
隅切アル場合
隅切線ノ中心點ヨリ起
算シ各路線ニ平行ニ五
間ノ各點ヨリ各路線ノ
平行線ト、宅地ト路線
トノ境界線トノ圍ム五角
形(第六圖)

三、正面路線及側方路線カ乙率ヲ適用スヘキ路線ナルトキ

第十一條

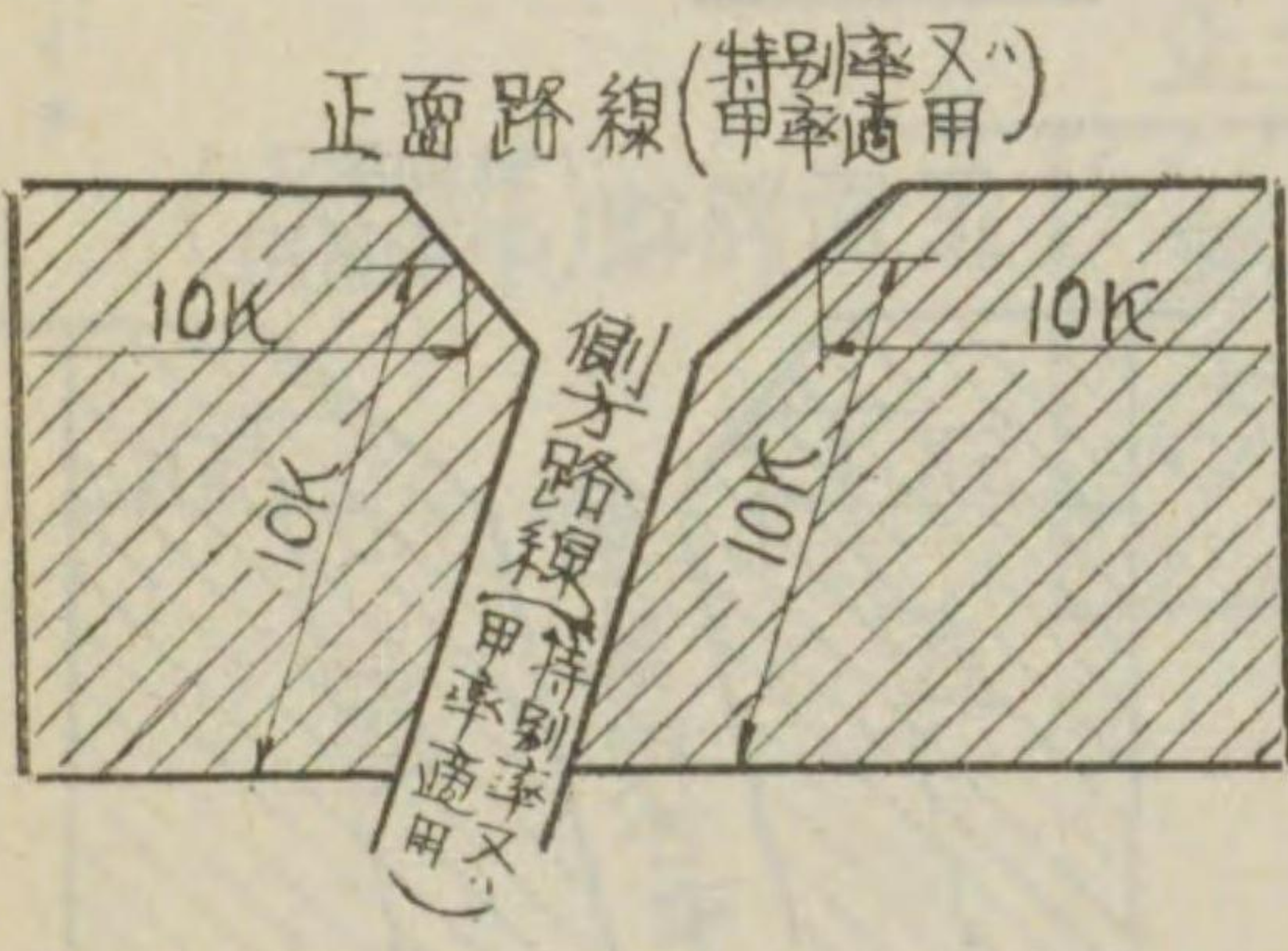
二個ノ路線カ鈍角又ハ銳角ニ交ハル場合ニ於ケル側方路線ノ影響範圍左ノ如シ

圖七第



隅切ナキ場合
宅地ト路線トノ境界線
ノ交點ヨリ正面路線ニ
沿フテ十間ノ距離ニ於
ケル正面路線ヨリ垂線
及側方路線ニ沿フテ同
距離ニアル點ヨリ正面
路線ヘノ平行線ト、宅
地ト路線トノ境界線ト
ノ圍ム四邊形(第七圖)

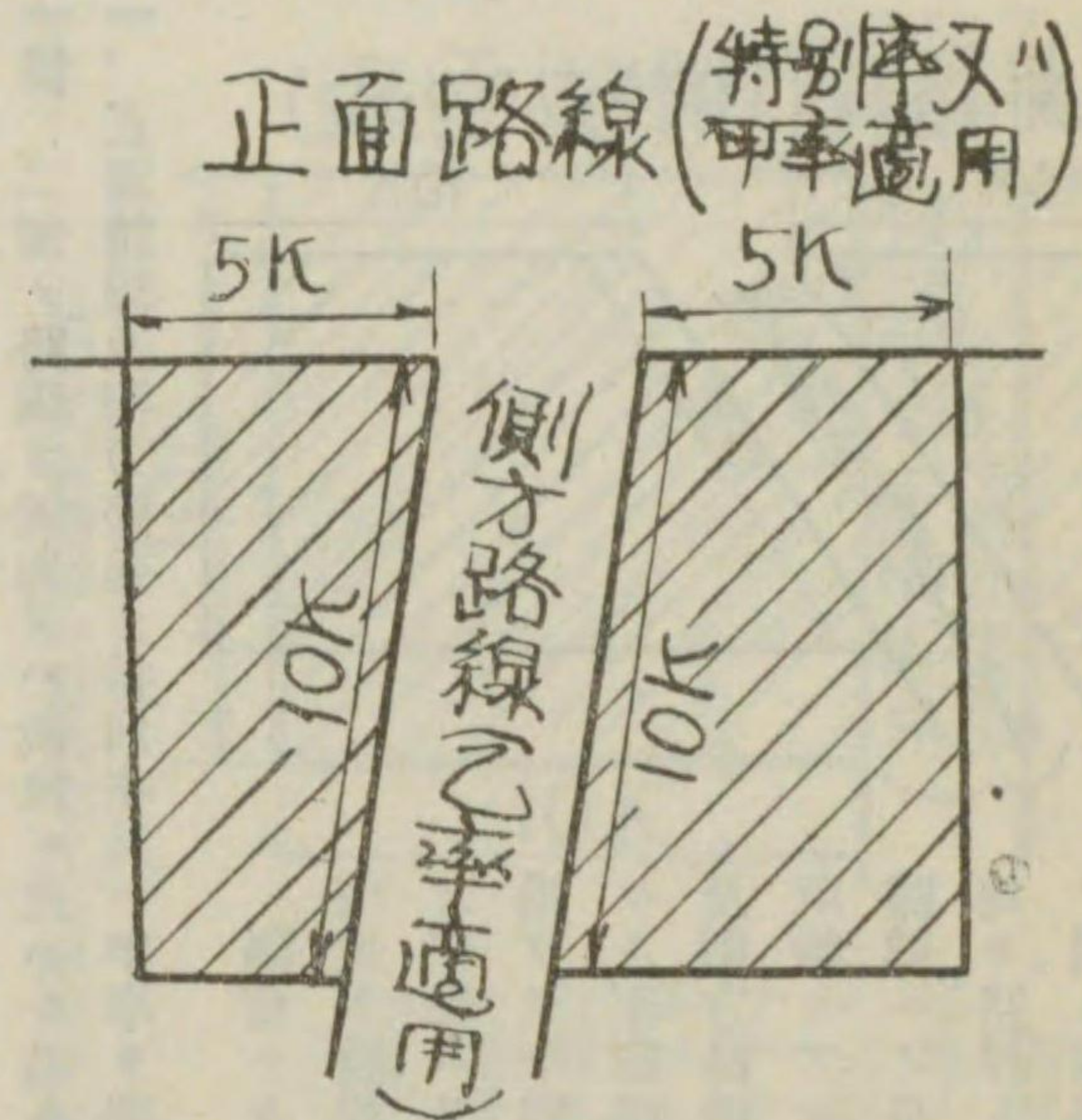
圖八第



隅切アル場合
隅切線ノ中心點ヨリ起
算シ正面路線ニ平行ニ
十間ノ距離ニ在ル點ヲ
通過スル正面路線ヨリ
ノ垂線及側方路線ニ平
行ニ同距離ニ在ル點ヲ
通過スル正面路線ヘノ
平行線ト、宅地ト路線
トノ境界線トノ圍ム五角
形(第八圖)

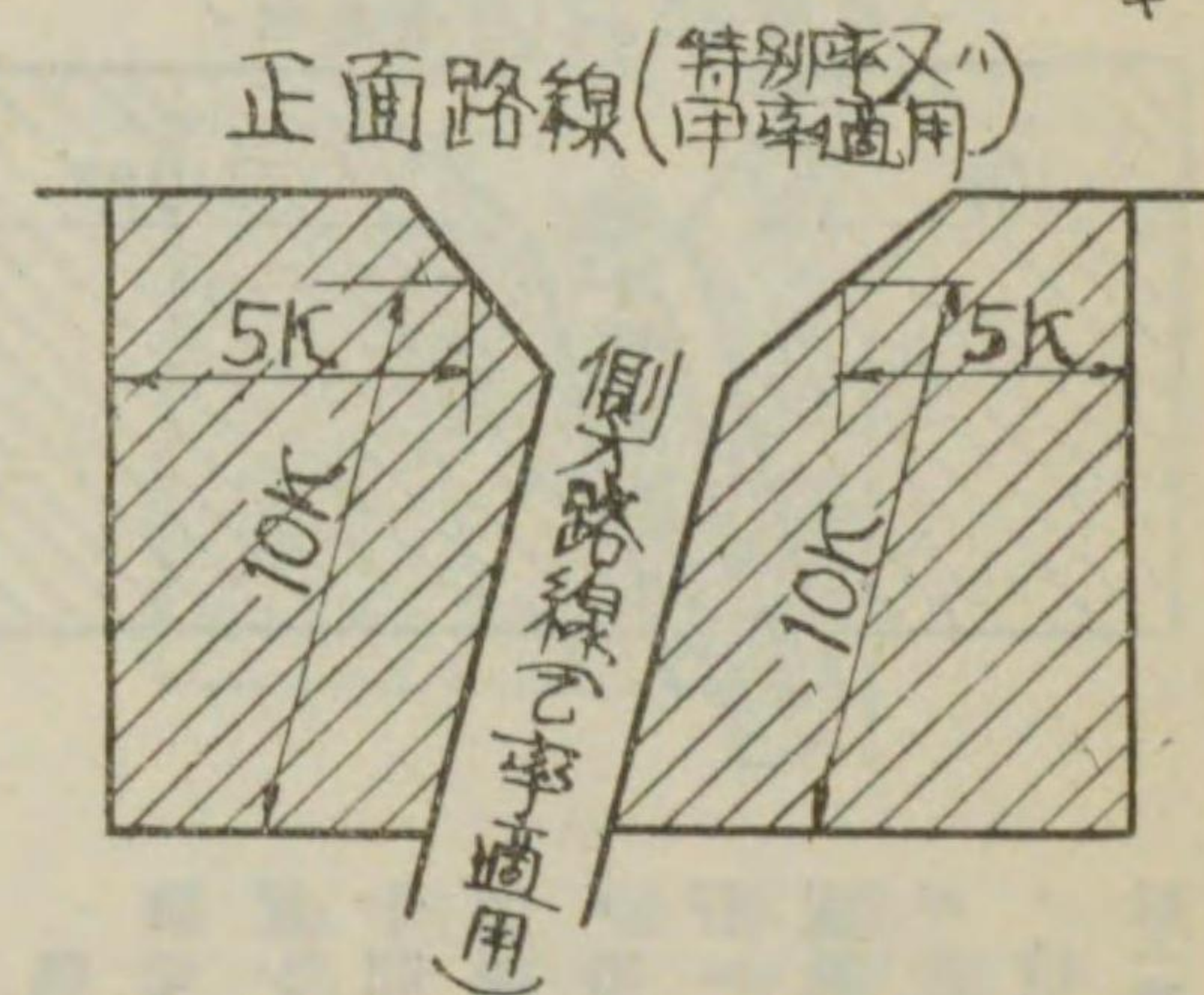
二、正面路線ハ特別率又ハ甲率、側方路線ハ乙率ヲ適用スヘキ路線ナルトキ

圖九第



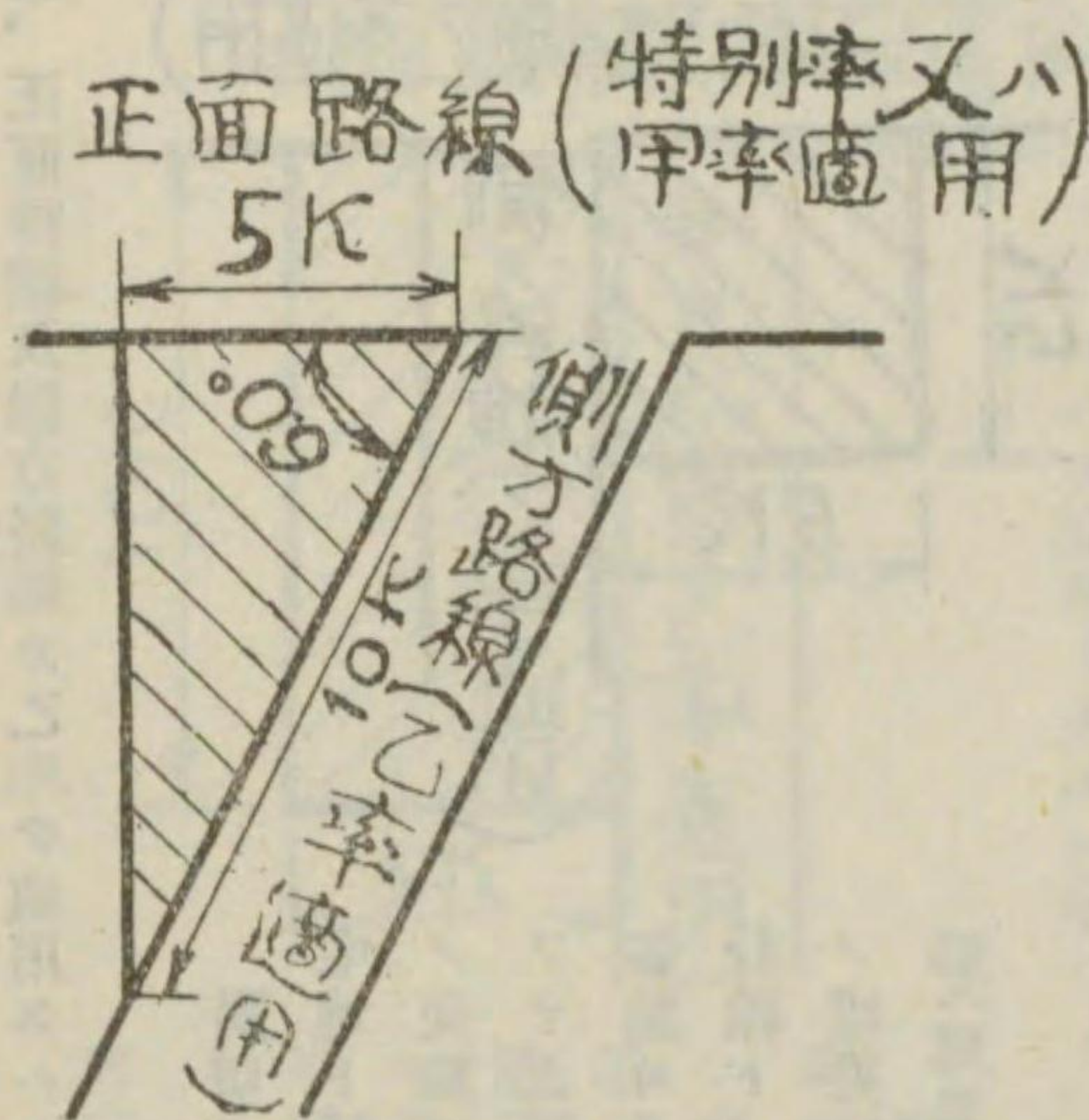
隅切ナキ場合
宅地下路線トノ境界線ノ交點ヨリ正面路線ニ沿フテ五間ノ距離ニ於ケル正面路線ヨリノ垂線及側方路線ニ沿フテ十間ノ距離ニ在ル點ヨリ正面路線ヘノ平行線ト、宅地下路線トノ境界線トノ圍ム四邊形(第九圖)

圖十第



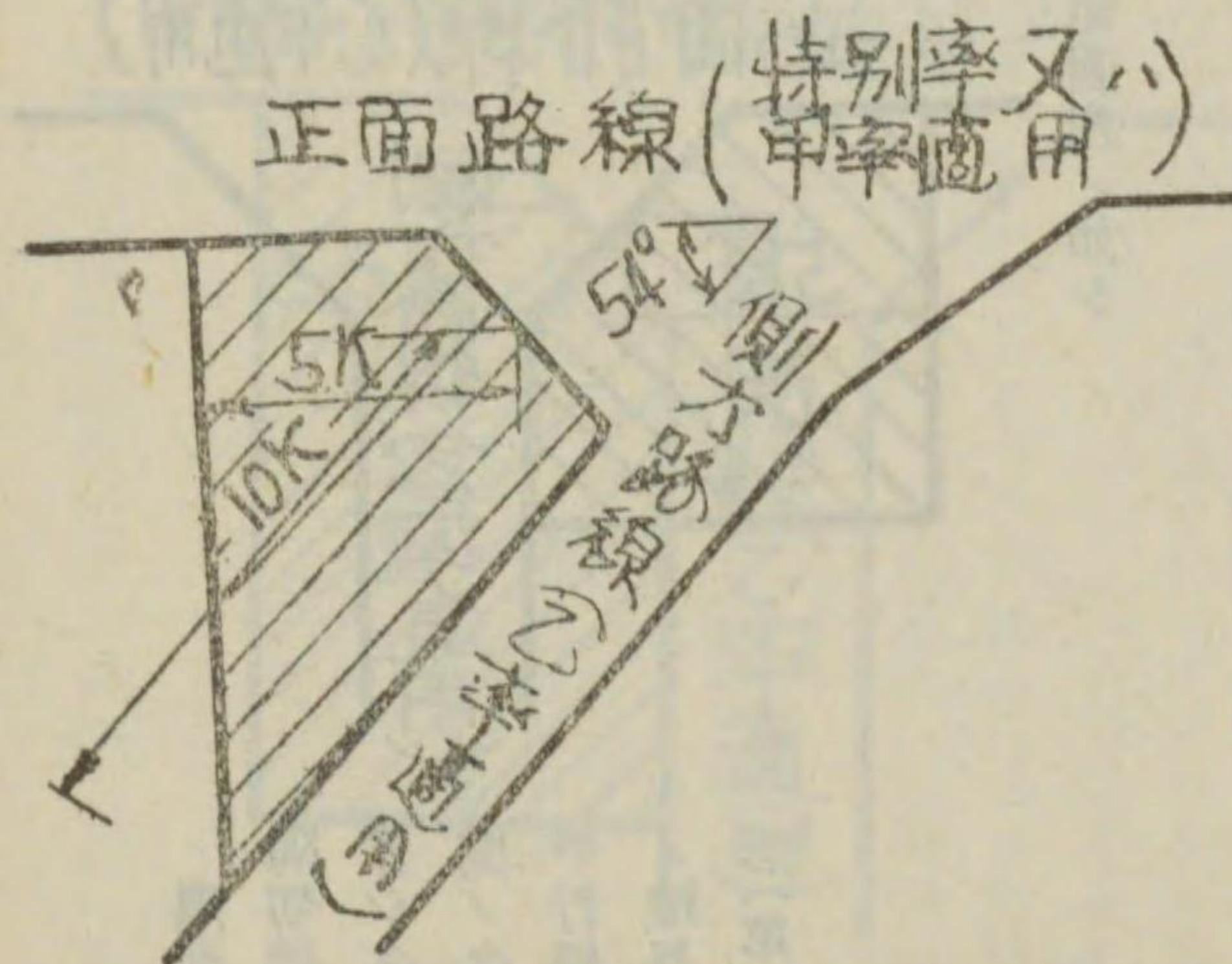
隅切アル場合
隅切線ノ中心點ヨリ起テ算シ正面路線ニ平行ニ五間ノ距離ニ在ル點ヲ通過スル正路面路線ヨリノ垂線及側方路線ニ平行ニ十間ノ距離ニ在ル點ヲ通過スル正面路線ヘノ平行線ト、宅地下路線トノ境界線トノ圍ム五角形(第十圖)

二ノ圖九第



但シ角度六十度未滿ノ場合ハ宅地下路線トノ境界線ノ交點ヨリ正面路線ニ沿フテ五間ノ距離ニ於ケル正面路線ヨリノ垂線ト、宅地下路線トノ境界線トノ圍ム三角(第九圖ノ二)

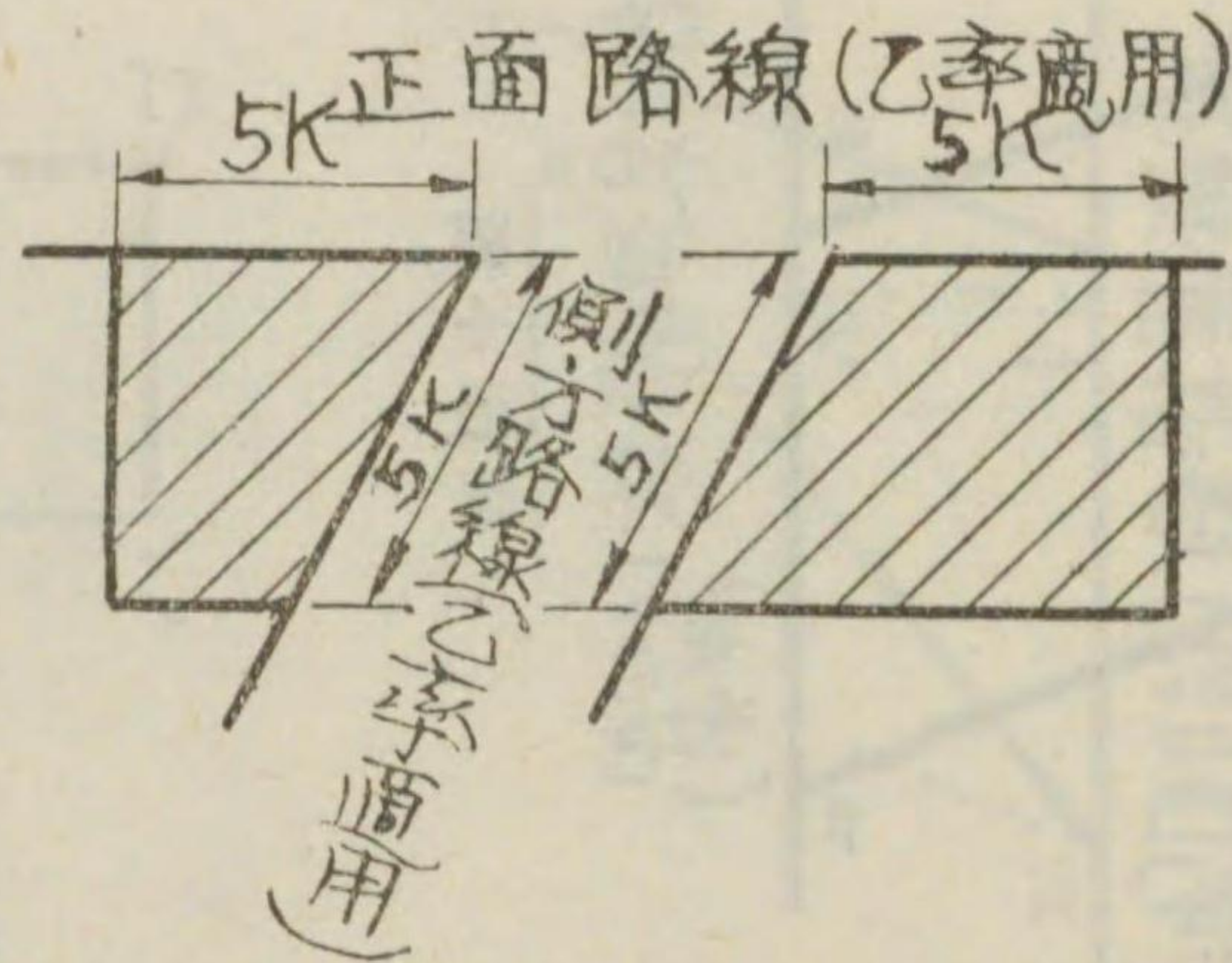
二ノ圖十第



但シ角度六十度未滿ノ場合ハ隅切線ノ中心點ヨリ起テ算シ正面路線ニ平行ニ五間ノ距離ニ在ル點ヲ通過スル正路面路線ヨリノ垂線ト、宅地下路線トノ境界線トノ圍ム四邊形(第十圖ノ二)

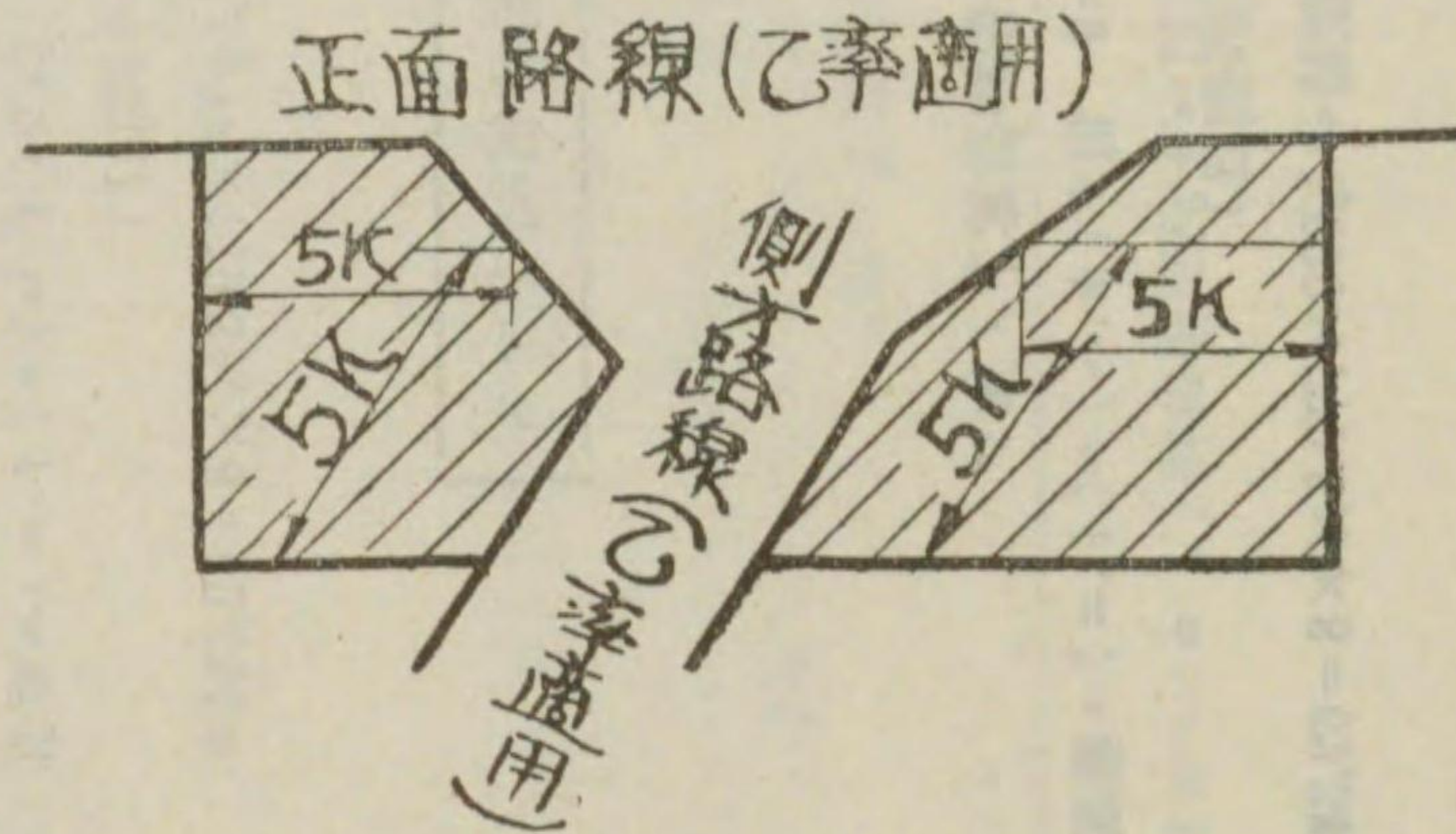
三、正面路線及側方路線カ乙率ヲ適用スヘキ路線ナルトキ

圖一十第



隅切ナキ場合
宅地下路線トノ境界線ノ交點ヨリ正面路線ニ沿フテ五間ノ距離ニ於ケル正面路線ヨリノ垂線及側方路線ニ沿フテ同距離ニ在ル點ヨリ正面路線ノ平行線ト、宅地下路線トノ境界線トノ圍ム四邊形(第十一圖)

圖二十第



隅切アル場合
隅切線ノ中心點ヨリ起テ算シ正面路線ニ平行ニ五間ノ距離ニ在ル點ヲ通過スル正路面路線ヨリノ垂線及側方路線ニ平行ニ同距離ニ在ル點ヲ通過スル正面路線ヘノ平行線ト、宅地下路線トノ境界線トノ圍ム五角形(第十二圖)

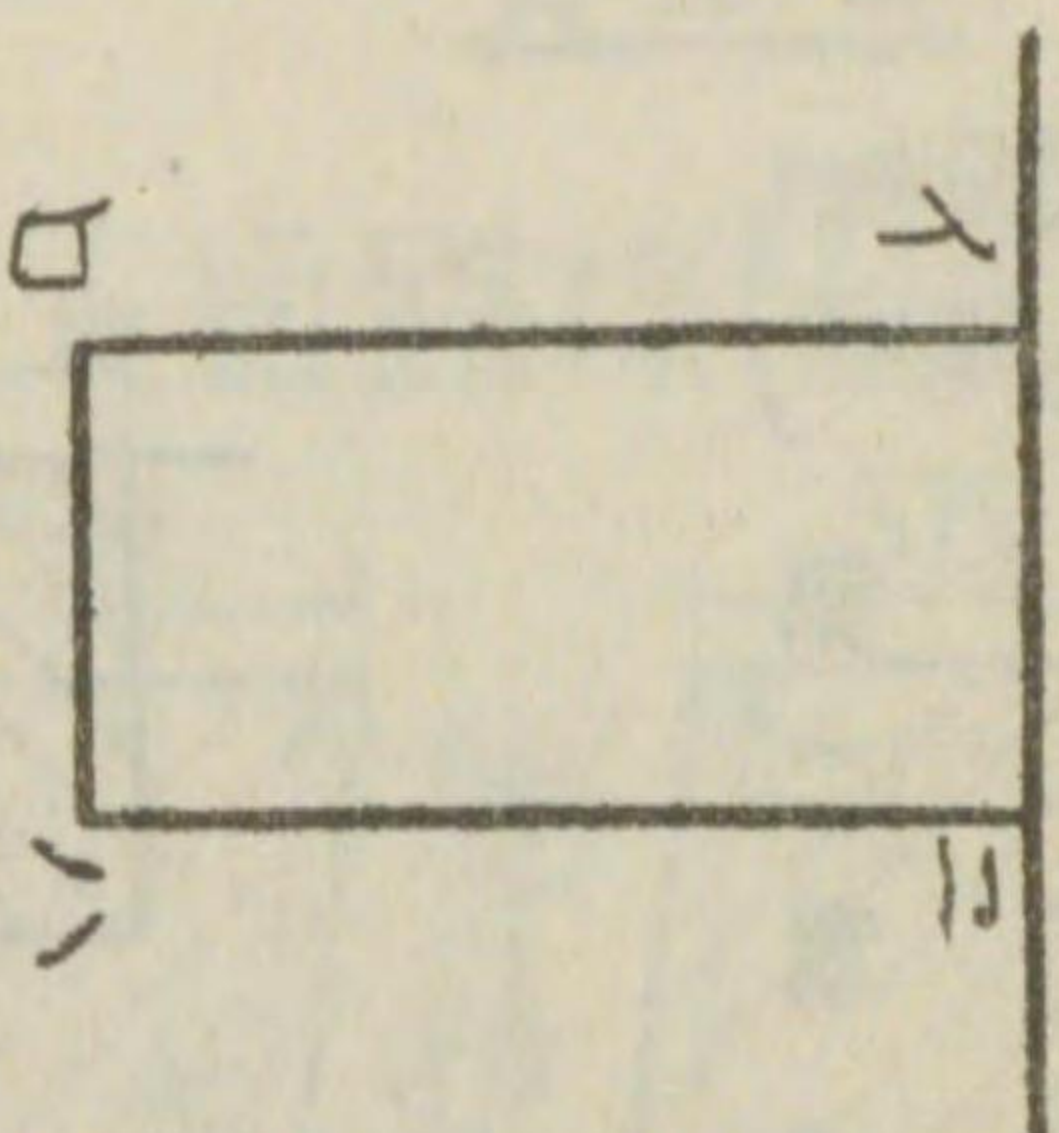
第二章 各筆ノ計算方法

第一節 一路線ニ面スル土地

第十二條 一路線ニ面スル土地ノ價格ハ左記各號ノ算式ニ依リ計算スヘシ
一、矩形又ハ平行四邊形地

第十三圖

路線価指数1,000円(甲率)



算式
總價額 = 路線価指数 × 奥行價格百分率 × 間口間數

(例一)

第十三圖

矩形地(1.0.0.0.0)ノ價格計算下ノ如シ

(1.0.0) = 9間 (1.0) = 8間 但シ(1.0)ハ(1.0)ニ垂直

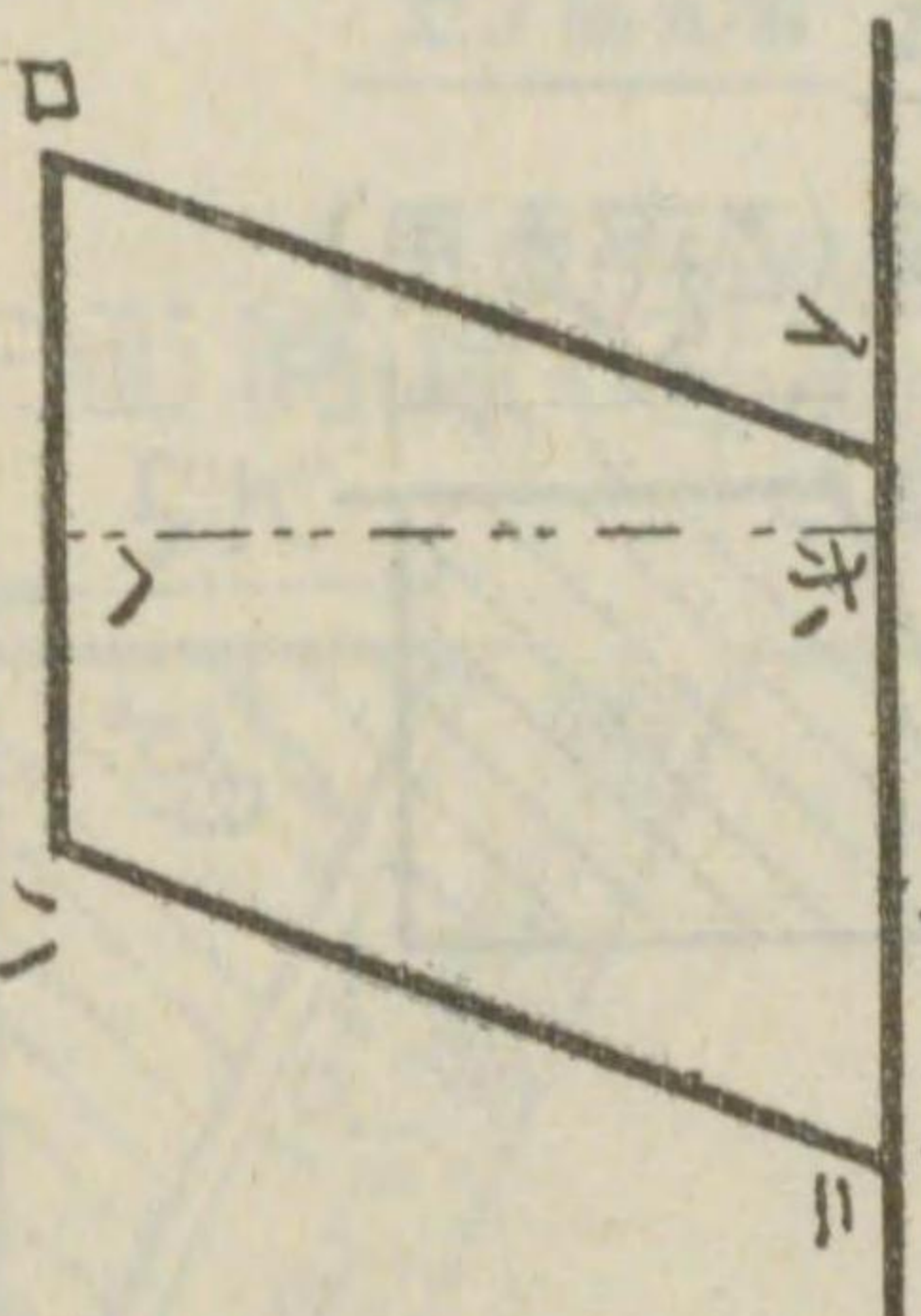
奥行價格百分率 = 779.8%(甲率9間目)

矩形(1.0.0.0.0)ノ總價格 = 1,000圓 × 779.8% × 8 = 62,384圓

以下邊ノ間、價格ノ個ヲ省略シマス

第十四圖

路線価指数1,000円(甲率)



(例二)

第十四圖

平行四邊形地(1.0.0.0.0)ノ價格計算下ノ如シ

(1.0.0)(0.0.0) = 8 (0.0.0) = 9 但シ(0.0.0)ハ(1.0)ニ垂直

奥行價格百分率 = 779.8%(甲率9間目)

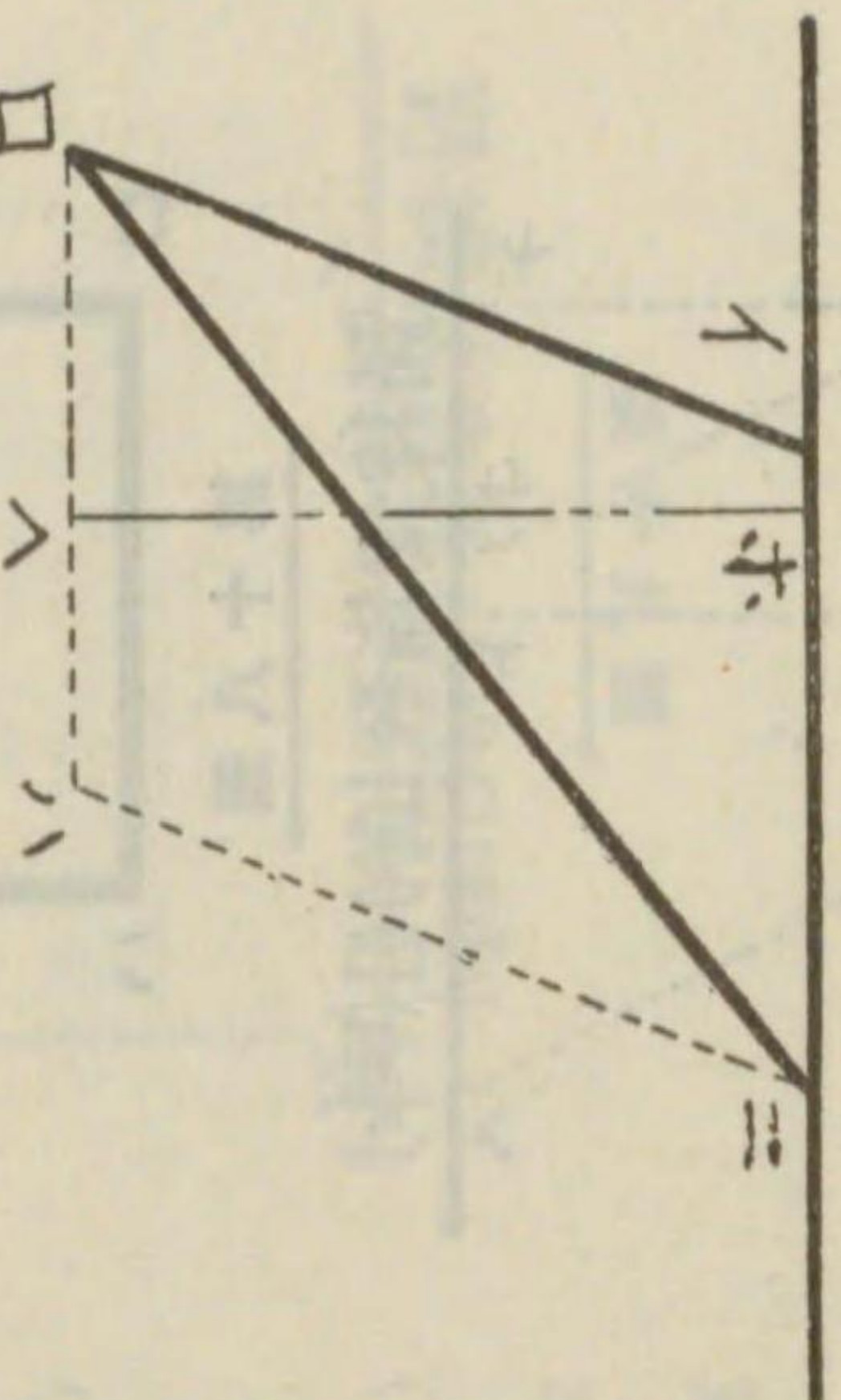
平行四邊形(1.0.0.0.0)ノ總價格 = 1,000 × 779.8% × 8 = 62,384

二、三角形地

イ、一線カ路線ニ接スル場合

第十五圖

路線価指数1,000円(甲率)



第十五圖

算式

三角形地(1.0.0.0)ノ總價額 = 平行四邊形地(1.0.0.0.0)ノ總價額 × 三角還減百分率

(例三)

三角形地(1.0.0.0)ノ價格計算下ノ如シ

(1.0.0) = 8 (0.0.0) = 9 但シ(0.0.0)ハ(1.0)ニ垂直

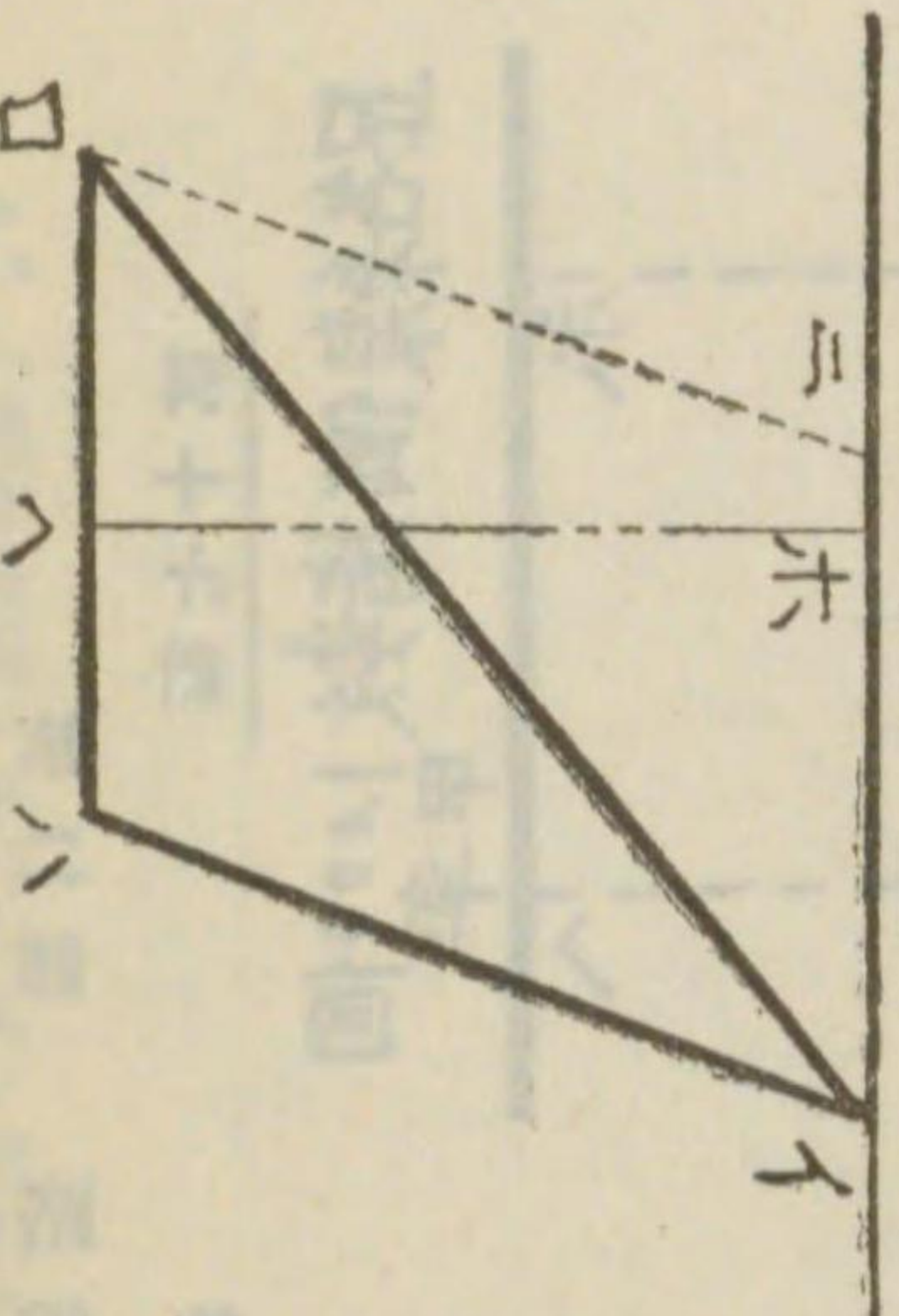
三角形還減率 = 56.1%(9間目) 平行四邊形(1.0.0.0.0)ノ總價額ハ(例二)ニヨリ 62,384

故ニ三角形(1.0.0.0)ノ總價格 = 62,384 × 56.1% = 34,997

ロ、一線カ路線ニ平行シニ接スル角ノ頂點カ路線ニ接スル場合

第十六圖

路線価指数1,000円(甲率)



第十六圖

算式

三角形(1.0.0.0)ノ總價額 = 平行四邊形地(1.0.0.0.0)ノ總價額 × (100% - 三角形還減百分率)

(例四)

三角形地(1.0.0.0)ノ價格計算下ノ如シ

(0.0.0) = 8 (0.0.0) = 9 但シ(0.0.0)ハ(1.0)ニ垂直 (0.0.0)ハ(1.0)ニ平行

平行四邊形(1.0.0.0.0)ノ總價格(例二)ニ依リ 62,384

故ニ三角形(1.0.0.0)ノ總價額 = 62,384 × (100 - 56.1)% = 27,386

第二節 路線ニ接セサル土地

第十七圖

路線価指数1,000個(甲率)

第十三條 路線ニ接セサル土地ノ價額ハ左記各號ノ算式ニ依リ計算スヘシ
一、矩形地

第十七圖

算式
矩形地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ總價額=[邊(ロ.ハ)迄ノ奥行價格百分率一邊(イ.ニ)迄ノ奥行價格百分率]×路線價指數×間口間數

(例五)

矩形地(イ.ロ.ニ.ハ)ノ價格計算下ノ如シ
(イ.ニ)=8 (イ.ロ)=6 (ホ.イ)=9 (ホ.ロ)=15
但シ(イ.ニ)ハ(ホ.ハ)ニ平行 (イ.ロ)ハ(ホ.ハ)ニ垂直
邊(ロ.ハ)迄ノ奥行價格百分率=1,100.8%
邊(イ.ニ)迄ノ奥行價格百分率=779.8%
矩形(イ.ロ.ハ.ニ)ノ總價額=(1,100.8-779.8)%×1,000×8=25,680

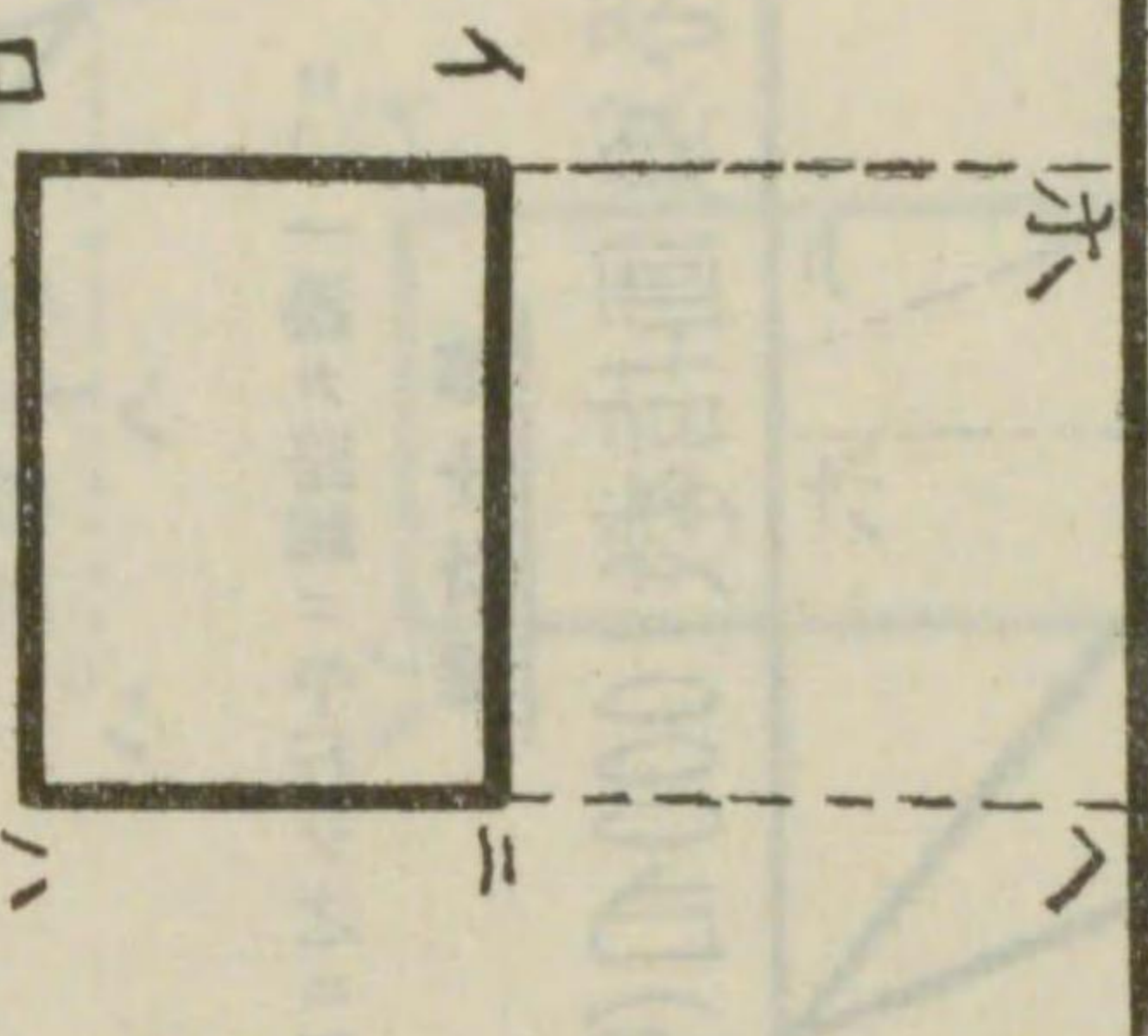
二、平行四邊形地

第十八圖

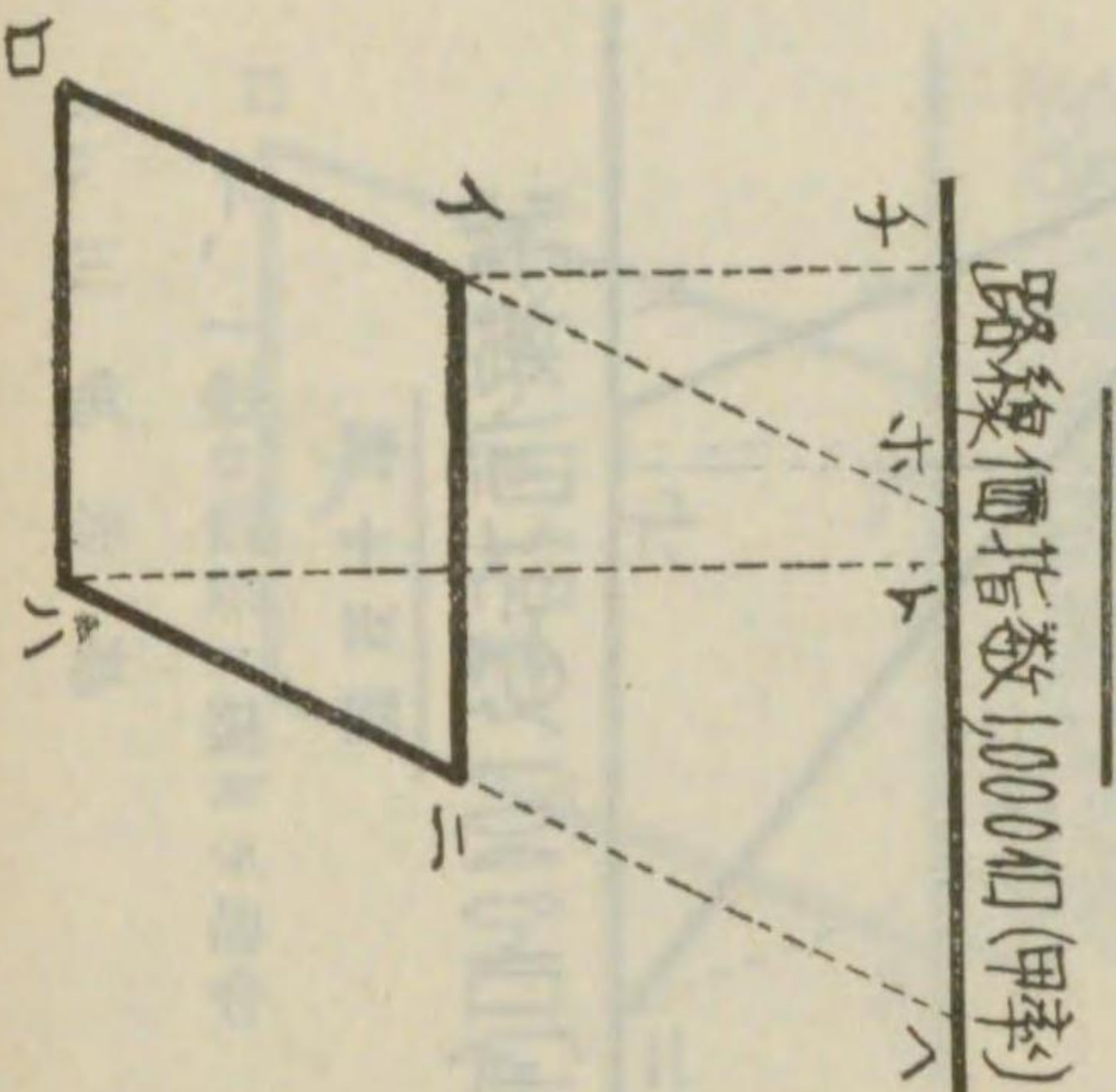
算式
矩形地算式ニ同シ

(例六)

平行四邊形地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ價格計算下ノ如シ
(イ.ニ)=8 (イ.ハ)=9 (ハ.イ)=15
但シ(イ.ニ)ハ(ホ.ハ)ニ平行 (イ.ハ)及(ハ.イ)ハ(ホ.ハ)ニ垂直
邊(イ.ニ)及(ロ.ハ)迄ノ奥行價格百分率(例五)ニ同シ
故ニ平行四邊形(イ.ロ.ハ.ニ)ノ總價額=(1,100.8-779.8)%×1,000×8=25,680



第十八圖



三、三角形地

イ、一邊カ路線ト平行シ其ノ相對スル角ノ頂點カ路線ト反對ノ側ニ在ルトキ

第十九圖

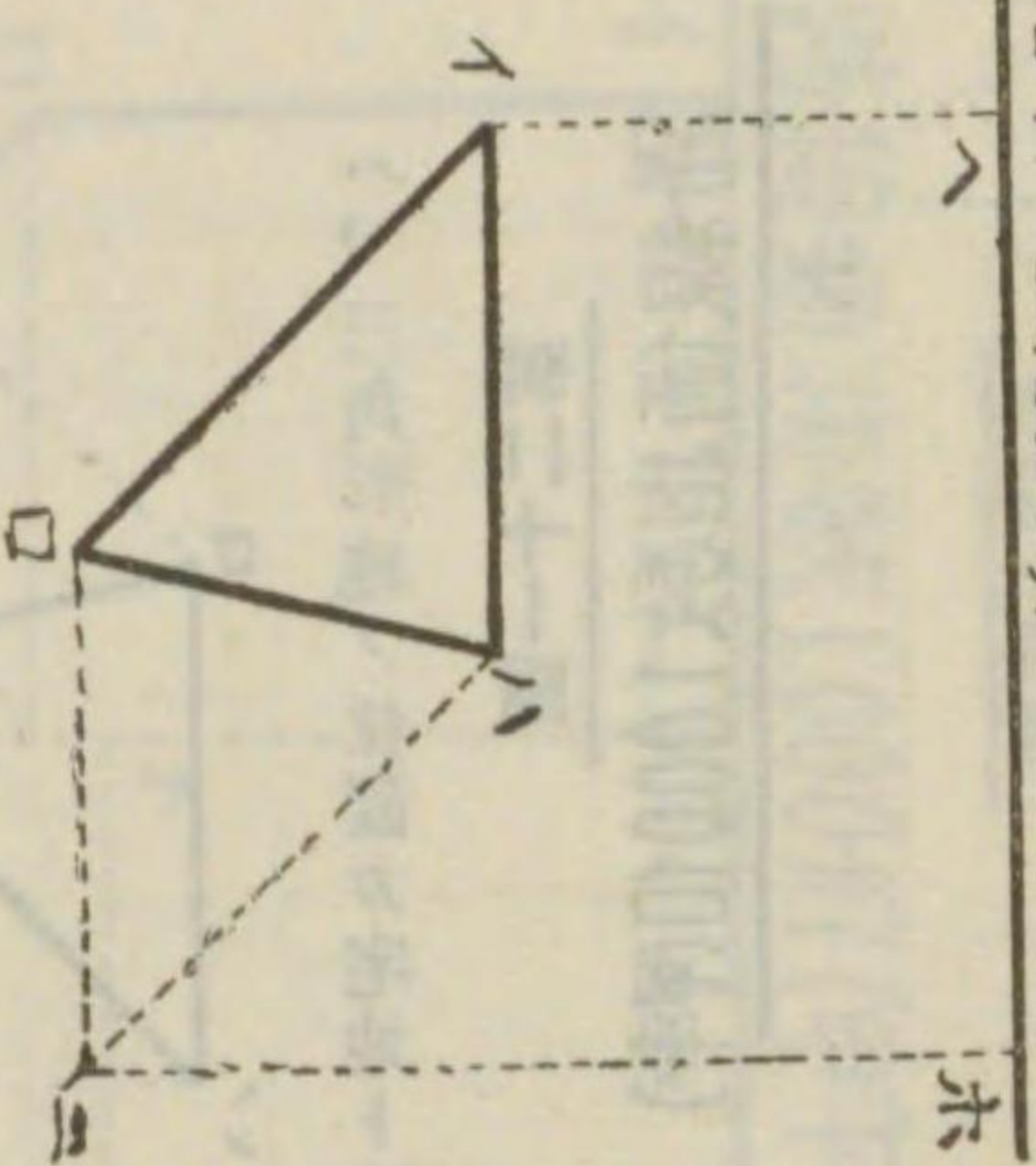
算式

三角形地(イ.ロ.ハ)ノ總價額=平行四邊形地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ價格×三角形遞減百分率
(但底邊ノ距離9間、頂點迄ノ距離15間該當)

(例七)

三角形地(イ.ロ.ハ)ノ價格計算下ノ如シ
(イ.ロ)=8 (イ.ハ)=9 (ニ.ホ)=15
但シ(イ.ハ)ハ(ホ.ハ)ニ平行
(イ.ハ)及(ニ.ホ)ハ(ホ.ハ)ニ垂直
底邊迄ノ距離9間、頂點迄ノ距離15間該當
三角形遞減百分率=51.9% 平行四邊形(イ.ロ.ニ.ハ)ノ價格ハ(例六)ニヨリ25,680
故ニ三角形(イ.ロ.ハ)ノ總價額=25,680×51.9%=13,327

路線価指数1,000個(甲率)

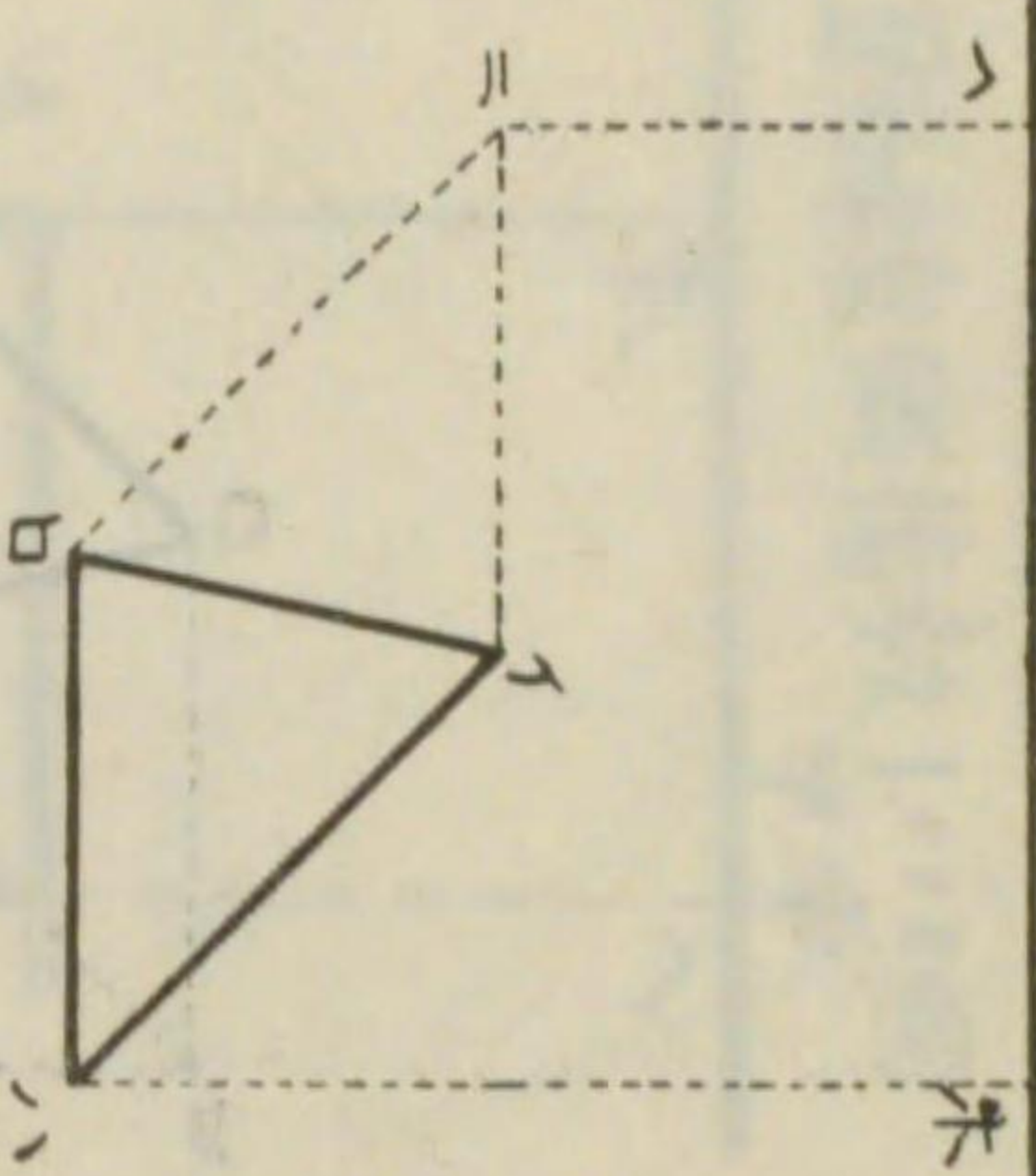


第十九圖

ロ、一邊カ路線ニ平行シ其ノ相對スル角ノ頂點カ路線ト同一ノ側ニ在ルトキ

土地地價

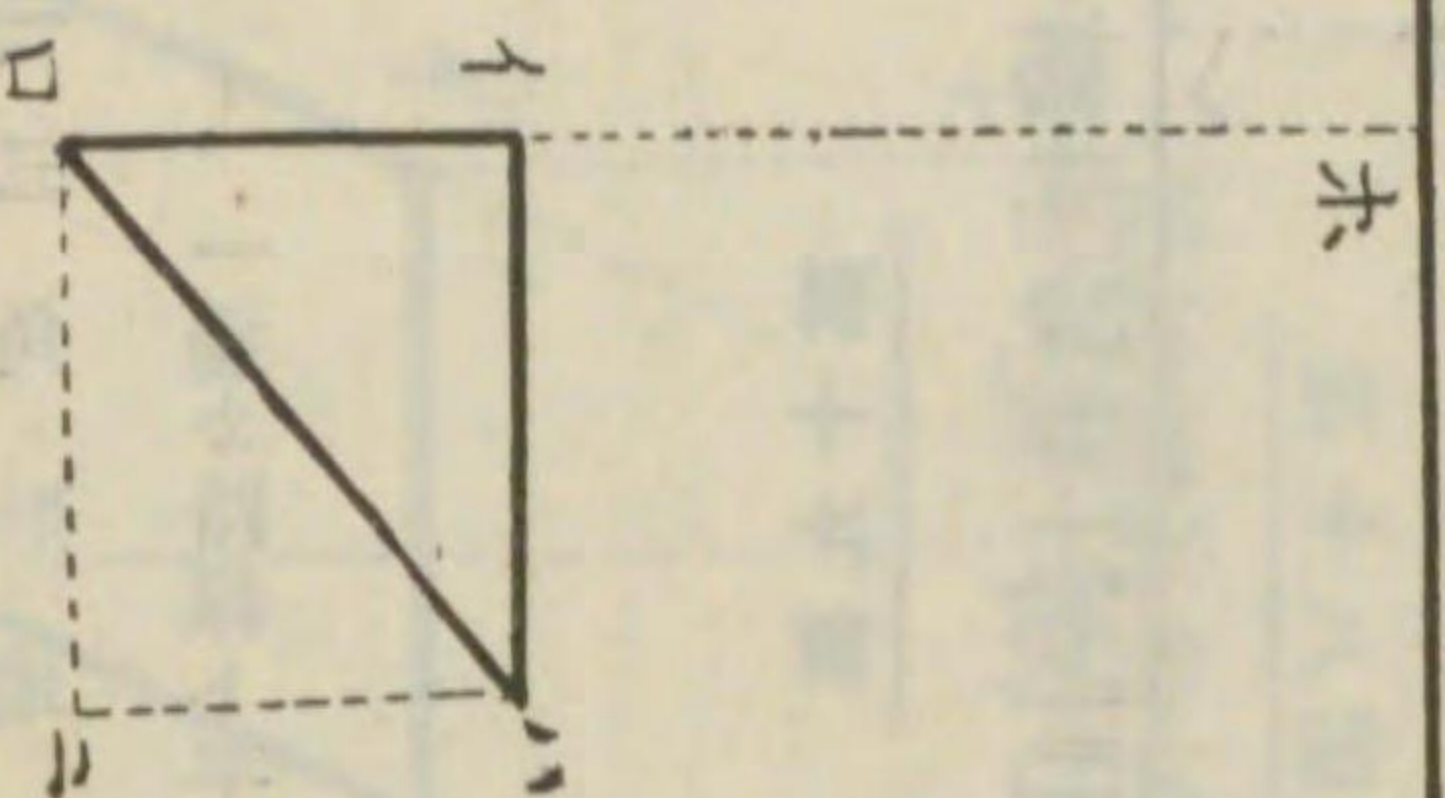
第二十圖 路線価指数1,000円(甲率)



ハ、三角形地ノ位置カ宅地下路線トノ境界線ヨリ二十間以上ヲ超ユル距離ニ在ルトキ

第二十一圖

路線価指数1,000円(甲率)



第二十圖 算式

三角形地(1.ロ.ハ)ノ總價額=平行四邊形地(ニ.ロ.ハ.1)總價額×(100%-三角形邊減百分率)

(例八)

三角形地(1.ロ.ハ)ノ價格計算下ノ如シ

(ロ.ハ)=8 (ハ.ニ)=9 (ハ.ホ)=15

但(ロ.ハ)ハ(ホ.ハ)=平行 (ニ.ハ)又(ハ.ホ)ハ(ホ.ハ)=垂直

底邊迄ノ距離9間、頂點迄ノ距離15間該當

三角形邊減百分率=51.9% 平行四邊形(ニ.ロ.ハ.1)價格ハ(例六)=依リ25,680

故=三角形(1.ロ.ハ)總價額=25,680×(100-51.9)%=12,352

第二十一圖 算式

三角形地(1.ロ.ハ)總價額=平行四邊形地(1.ロ.ハ.ニ)ノ總價額÷2

(例九)

三角形地(1.ロ.ハ)ノ價格計算下ノ如シ

(1.ハ)=13 (1.ロ)=10 (1.ホ)=21 (ホ.ロ)=31 但(ホ.ロ)及(1.ホ)ハ路線=垂直

奥行價格百分率31間目=1,786.3% 同21間目=1,365.3%

三角形(1.ロ.ハ)總價額=(1,786.3-1,365.3)%×1,000×13÷2=27,365

第三節 不正形地

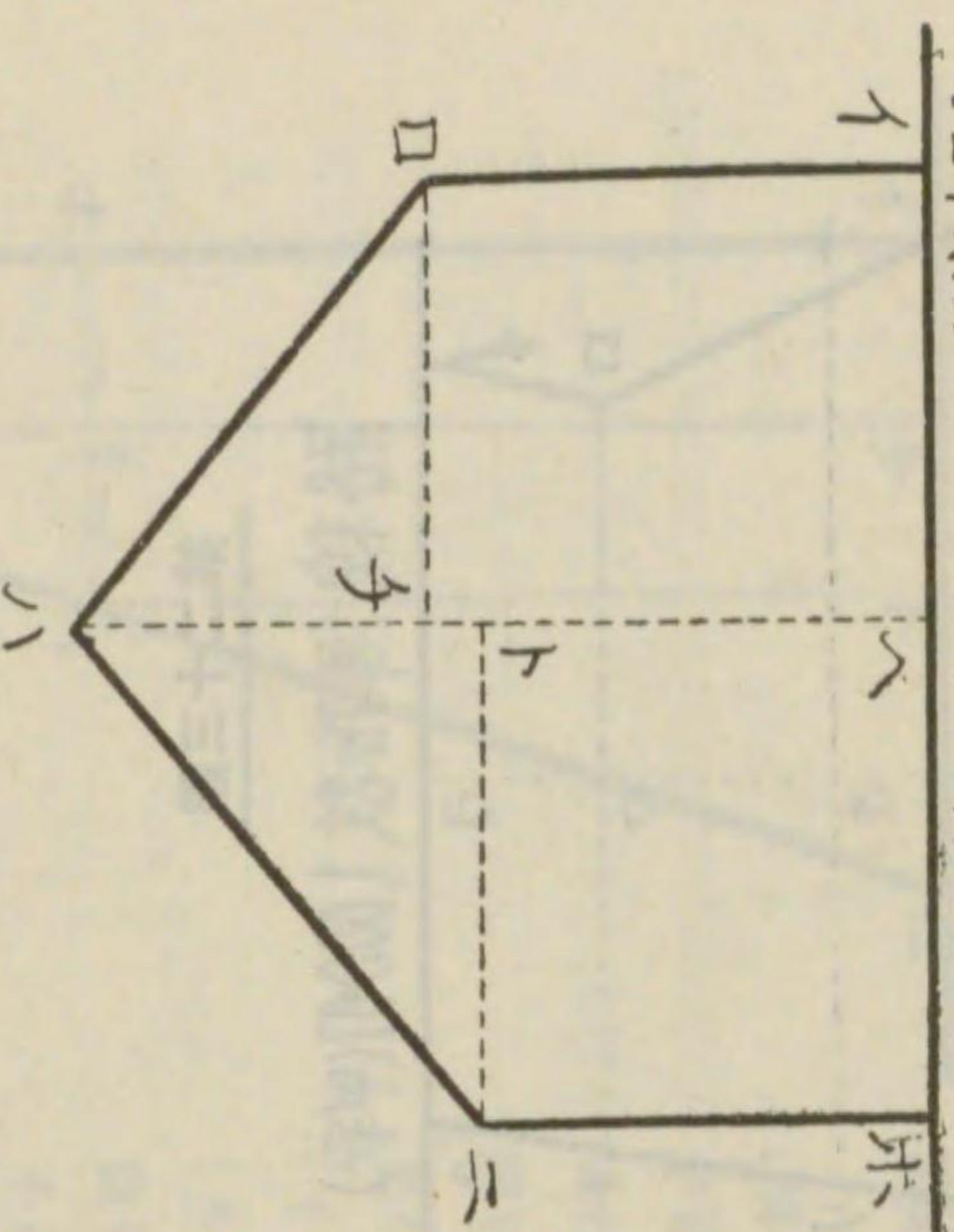
第十四條

不正形地ノ價格計算ハ出來得ル限り矩形地、平行四邊形地又ハ三角形地(一邊ガ路線ニ平行スルカ若ハ之ニ接スル)ニ分解シ其ノ各ニ付、前二條ノ計算方法ニ依リ價格ヲ計算シ之ヲ合計スヘシ

前項ニ依リ分解シタル各地域ノ坪數合計ト不正形地ノ總坪數ト一致セサル場合ハ各地域ノ價額合計ヲ其ノ坪數合計ヲ以テ除シタル平均單價(圓未滿三位以下切捨)ヲ不正形地ノ總坪數ニ乘シ不正形地ノ總價額ヲ計算スヘシ

第二十二圖

路線価指数1,000円(甲率)



第二十二圖 算式

不正形地(1.ロ.ハ.ニ.ホ)總價額=矩形地(1.ロ.チ.ハ)價格+矩形地(ハ.ト.ニ.ホ)價格+三角形地(ロ.ハ.チ)價格

(例十)

不正形地(1.ロ.ハ.ニ.ホ)ノ價格計算下ノ如シ

不正形地(1.ロ.ハ.ニ.ホ)ヲ矩形地(1.ロ.チ.ハ)及(ハ.ト.ニ.ホ)及三角形地(ロ.ハ.チ)

(ト.ハ.ニ)=分解ス

(1.ロ) (ハ.ト) (1.ハ) (ハ.ホ) (ハ.ト) (ト.ハ) (ト.ハ)=10 (ト.ハ)=7 (チ.ハ)=5

(ハ.ト) (ホ.ニ) (ト.ハ) (ト.ハ)=11 (ロ.チ) (ト.ハ) (ト.ハ)=7

矩形地(1.ロ.チ.ハ)價格=70,140 (例一)

ク (ハ.ト.ニ.ホ)價格=89,590 (同上)

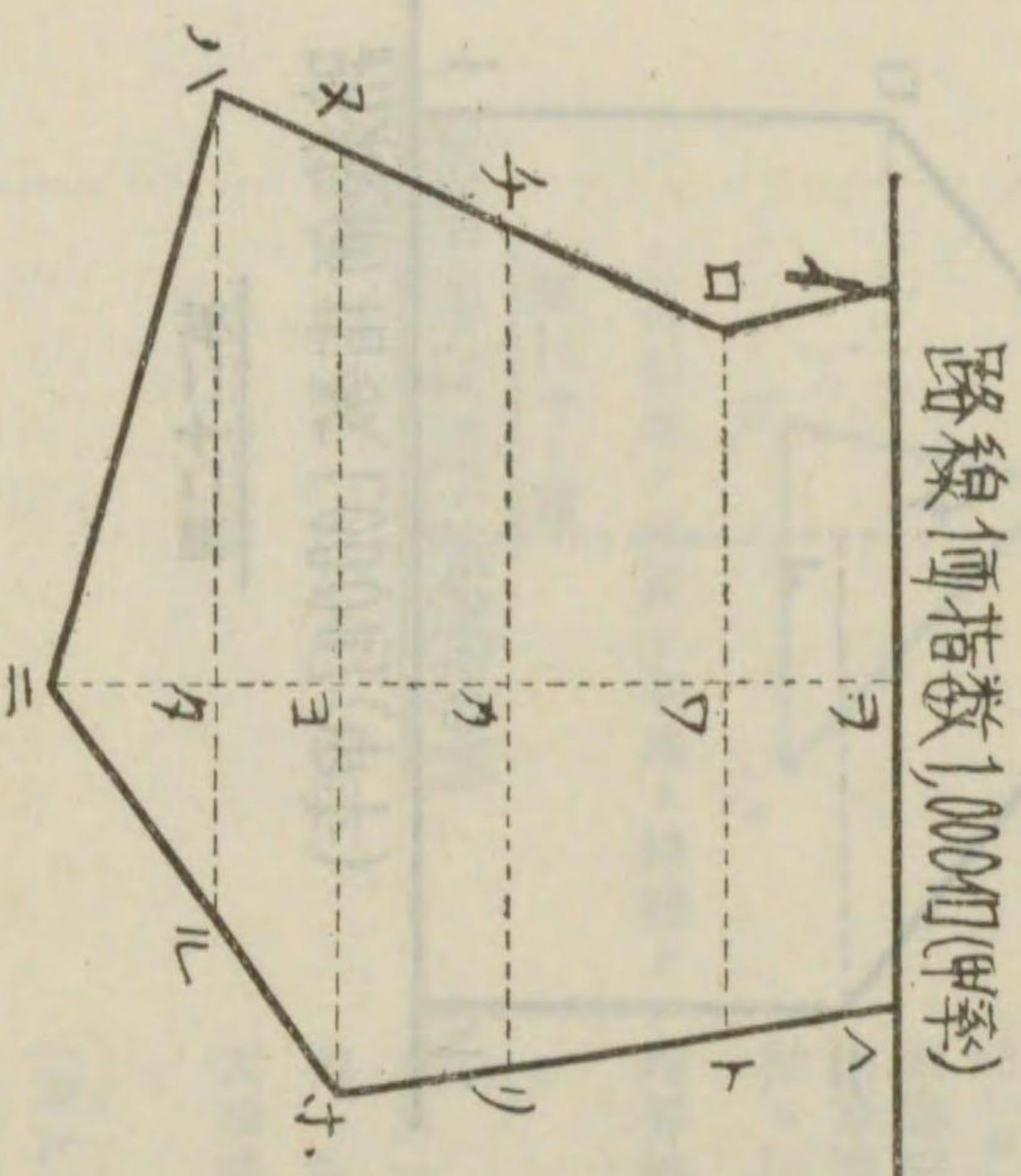
三角形地(ロ.ハ.チ)價格=8,458 (例七)

ク (ト.ハ.ニ)價格=17,720 (同上)

故=不正形地(1.ロ.ハ.ニ.ホ)總價額=70,140+89,590+8,458+17,720=185,908

第十五條 前條ノ如キ分解カ困難ナル不正形地ニ在リテハ二間乃至四間ノ間隔ヲ以テ路線ニ平行ナル地帯ニ區分シ各地帯ノ平均間口ヲ以テ各地帯ノ土地價格ヲ求メ之ヲ合計シ總價額ヲ算定スヘシ

第二十三圖



路線何指数1,000M(甲率)

第二十三圖

算式

不正形地(イ,ロ,ハ,ニ,ホ,ヘ)ノ總價格=四邊形地(イ,ロ,ハ,ニ)價格十同(ロ,チ,リ,ト)價格十同(チ,ヌ,ホ,リ)價格十三角形地(ハ,ニ,ル)價格

(例十一)

不正形(イ,ロ,ハ,ニ,ホ,ヘ)ノ價額計算下ノ如シ

地帯區分法ニ依リ四邊形地(イ,ロ,ハ,ニ)(ロ,チ,リ,ト)(チ,ヌ,ホ,リ)(ヌ,ハ,ル,ホ)及三角形地(ハ,ニ,ル)ニ區分ス

但シ(チ,ニ)線ハ各地帯ノ奥行ヲ表ス線ニシテ路線ニ垂直トス

四邊形地(イ,ロ,ハ,ニ)平均間口=12.2 奥行=3

價格=40,101

〃 (ロ,チ,リ,ト)平均間口=13.2 奥行=4

價格=42,279

〃 (チ,ヌ,ホ,リ)平均間口=15.2 奥行=3

價格=28,956

〃 (ヌ,ハ,ル,ホ)平均間口=15.0 奥行=2

價格=16,560

三角形地(ハ,ニ,ル)間口=15.0 奥行=3間

價格=11,475

故ニ不正形地總價格=40,101+42,279+28,956+16,560+11,475=139,371

第十六條 不正形地カ奥行二十間以上ニ跨ルトキハ奥行二十間ノ點ニ於テ路線ニ平行線ヲ引キ奥行二十間以下ノ土地ト二十間ヲ超ル土地トニ區分シ左記方法ニ依リ總價格ヲ計算スヘシ

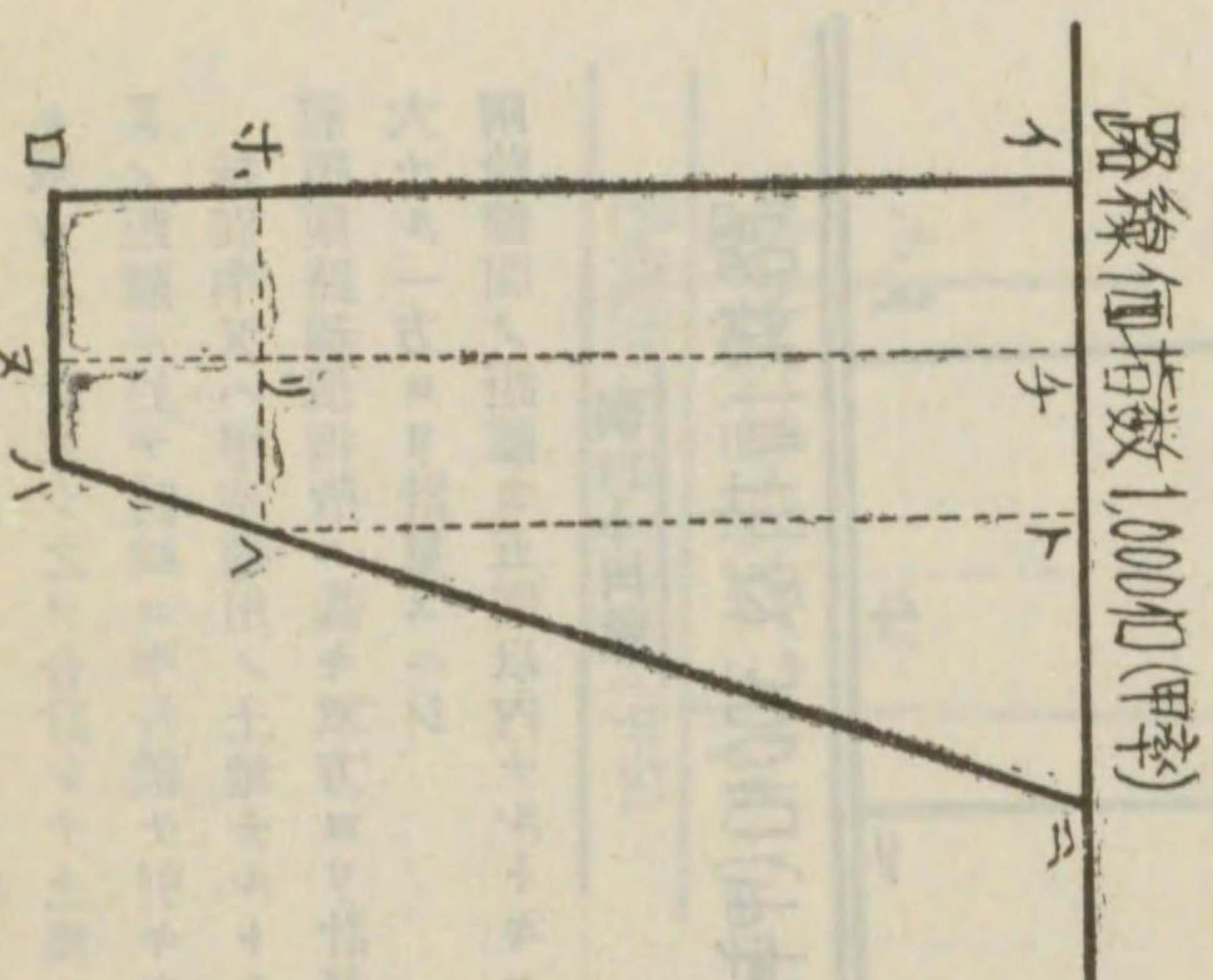
イ、奥行二十間以下ノ土地ノ價格ハ第十二條乃至第十五條ノ方法ニ依リ計算スヘシ

ロ、奥行二十間ヲ超ユル土地ノ價格ハ左ノ算式ニ依リ平均坪當リ價格ヲ求メ之ヲ土地ノ面積ニ乘シ計算ス

平均單價=路線何指數×(奥行21間日該當百分率-奥行21間該當百分率)

右(イ、ロ)ヲ合計シテ總價額ヲ算定ス

第二十四圖



路線何指數1,000M(甲率)

第二十四圖

算式

不正形地(イ,ロ,ハ,ニ)ノ總價格=平行四邊形地(イ,ロ,ハ,ニ)價格 十三角形地(ハ,ニ,ホ)價格 十不正形地(ホ,ロ,ハ,ヘ)價格

(例十二)

不正形地(イ,ロ,ハ,ニ)ノ價格計算下ノ如シ

奥行20間ノ點(リ)ニ於テ路線ニ平行スル(ホ,ヘ)線ヲ劃シ不正形地(イ,ロ,ハ,ニ)ヲ奥行20間以下ノ土地(イ,ロ,ハ,ニ)及20間ヲ超ユル土地(ホ,ロ,ハ,ヘ)ニ區分ス

奥行20間以下ノ土地ヲ更ニ平行四邊形地(イ,ロ,ハ,ニ)及三角形地(ハ,ニ,ホ)ニ區分ス

(イ,ロ) } =7 (チ,リ) } =20

(ロ,ハ) } =8 (ロ,ハ) } =5

但シ(チ,リ)(リ,ヌ)ハ路線ニ垂直 (ホ,ヘ)(ロ,ハ)ハ路線ニ平行

不正形地(ホ,ロ,ハ,ヘ)坪數36 同上平均單價421

平行四邊形地(イ,ロ,ハ,ニ)價格=105,856 (例一)

三角形地(ハ,ニ,ホ)價格=54,833 (例三)

不正形地(ホ,ロ,ハ,ヘ)價格=421×36=15,156

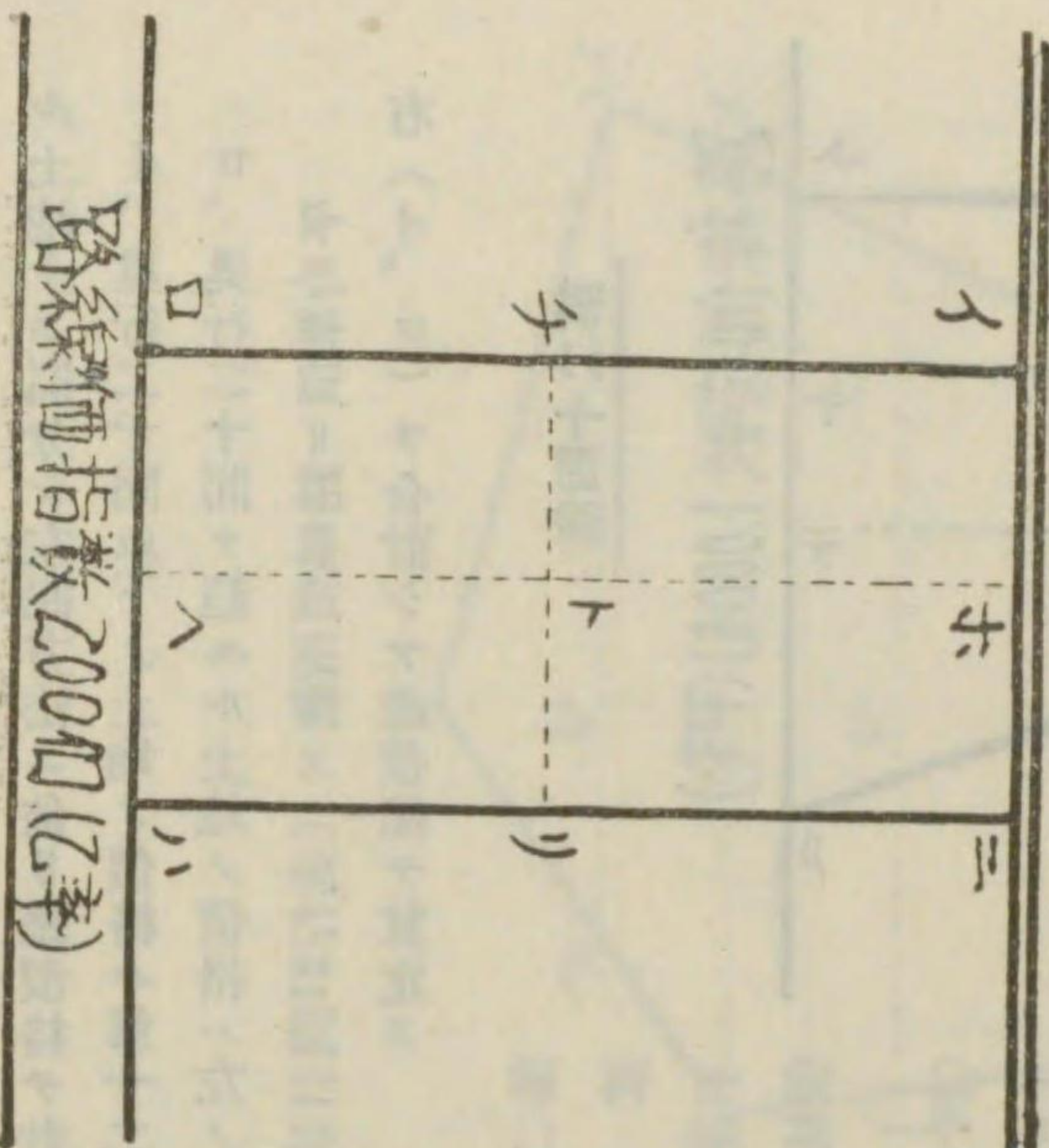
故ニ不正形地(イ,ロ,ハ,ニ)總價額=105,856+54,833+15,156=175,845

第四節 前後路線ニ接スル土地

第十七條 前後路線ニ接スル土地ノ價格ハ兩路線間ノ距離ヲ兩路線ノ路線價指數ノ比ニ按分シ其ノ按分線ヲ境界トシ兩路線價指數ニ基
キ双方ヨリ計算シ之ヲ合計シテ土地ノ總價額ヲ算定スヘシ但シ按分線カ路線價指數大ナル路線ヨリ左記ノ距離以內ニ入ルトキハ
其ノ距離ニ於テ路線ニ平行線ヲ引キ之ヲ境界トシテ兩路線價指數ニ基キ双方ヨリ計算シ之ヲ合計スヘシ
特別率又ハ甲率適用ノ土地ナルトキハ十間、乙率又ハ丙率適用ノ土地ナルトキハ五間
前項兩路線價指數ニ基キ双方ヨリ計算シタル價格ノ合計カ一方ノ路線ヨリ計算シタル價格ヨリ小ナルトキハ前項ニ拘ラス路線價
大ナル一方ヨリ計算スヘシ
兩路線間ノ距離カ五間以內ナルトキハ大ナル一方路線價指數ニ土地ノ面積ヲ乘シ計算スヘシ

第二十五圖

路線價指數300個(甲率)



前後路線ニ接スル土地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ總價格=四邊形地(イ.チ.リ.ニ)價格十同(チ.
ロ.ハ.リ)價格

(例十三)

前後路線ニ接スル矩形地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ價格計算下ノ如シ
兩路線間ノ距離(ホ.ヘ)=20

(ホ.ヘ)ヲ兩路線價比ニヨリ(ホ.ト)(ト.ヘ)=按分ス

(ホ.ト)=12 (ト.ヘ)=8

四邊形地(イ.チ.リ.ニ)價格ハ路線價指數300個ノ路線ヲ基準トシテ計算ス

四邊形地(チ.ロ.ハ.リ)價格ハ路線價指數200個ノ路線ヲ基準トシテ計算ス

(イ.ニ)=(チ.リ)=(ロ.ハ)=10 (イ.チ)=(ニ.リ)=12 (チ.ロ)=(リ.ハ)=8

四邊形地(イ.チ.リ.ニ)價格=28,407 (例一)

〃 (チ.ロ.ハ.リ)價格=14,916 (同上)

合計 43,413

而シテ路線價指數大ナル(3000個) 一方ヨリノ計算價格=39,696

故ニ價格大ナル按分計算額ヲ用テ矩形地(イ.ロ.ハ.ニ)總價額=43,413

第二十六圖

(第十七條第一項但書該當)四邊地形(イ.ロ.ハ.ニ)ノ總價格=四邊地形(イ.ト.チ.
ニ)價格十四邊形地(ト.ロ.ハ.チ)價格

(例十四)

(第十七條第一項但書該當)

四邊形地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ價格計算下ノ如シ

(イ.ロ)=(ハ.ニ)=12 (イ.ニ)=(ロ.ハ)=10 (イ.ト)=(ニ.チ)=10

(ト.ロ)=(チ.ハ)=2 (イ.ト)=(ニ.ハ)=6.7

線(ホ.ヘ)ハ兩路線間ノ距離ヲ兩路線價指數ノ比ニ按分シタル線トシテ線(ホ.
ヘ)ハ路線價指數甲率1,000個ノ路線ヨリ10間以內ナルヲ以テ第十七條第一項但書

ニ依リ(イ.ニ)ヨリ10間ノ距離(ト.チ)ヲ境界線トシテ前例ニヨリ計算ス

即チ四邊形(イ.ト.チ.ニ)價格=\$3,950

〃 (ト.ロ.ハ.チ)價格=18,640

合計 102,590

而シテ路線價指數大ナル(甲率1,000個)一方ヨリ計算價格=94,990

故ニ兩路線ヲ基準トスル計算額>一方路線ヲ基準トスル計算額

故ニ矩形地(イ.ロ.ハ.ニ)總價額=102,590

第十七條ノ二 前後路線ニ面接スル路線カ銳角ニ交ハル角地ニシテ第二十條本文ヲ適用セサル場合ハ宅地ト兩路線トノ境界線ヲ二邊トスル任意ノ二等邊三角形ヲ作り其ノ底邊ヲ兩路線ノ路線價指數ノ比ニ按分シ頂點ヨリ該按分點ヲ通過スル直線ヲ劃シ之ヲ前條第一項ニ依ル按分線ト看做シ前條ニ準シ總價額ヲ計算スヘシ但シ此ノ場合前條第一項但書ノ規定ハ之ヲ準用セス

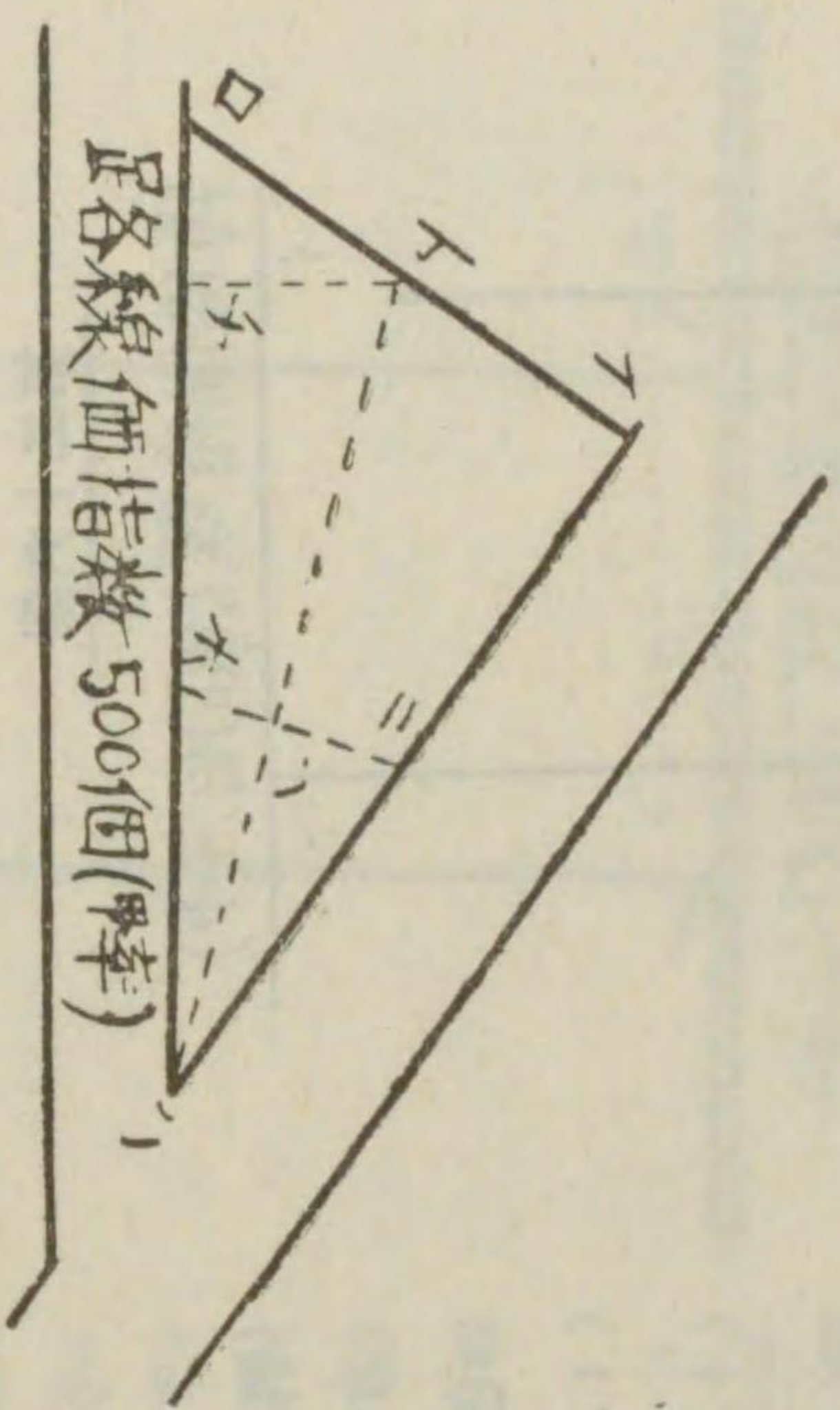
前項ノ角地ニ對シテハ側方路線ノ影響價格ヲ加算セス

第二十七圖

算式

(第十七條ノ二該當) 三角形地(イ.ロ.ハ)ノ總價格=三角形地(イ.ト.ハ)價格+三角形地(イ.ハ.ロ)價格

第二十七圖



(例十五)

三角形地(イ.ロ.ハ)ノ價格計算下ノ如シ
 三角形ノ邊(イ.ハ)及(ロ.ハ)ノ上ニ頂點(ハ)ヨリ任意等距離ニ(ニ)(ホ)ノ二點ヲ設ケ之ヲ直線ニテ結ビ(ニホ)線ノ長サヲ兩路線價指數ノ比ニ按分シ點(ハ)ヲ得(ハ)ヨリ(ハ)ニ直線ヲ引キ之ヲ延長シテ邊(イ.ロ)ニ交ラシメ三角形(イ.ト.ハ)及(ト.ロ.ハ)ノ二個ニ區分シ各ニ付第十二條第二號(イ)ノ方法ニ依リ計算シ合計スルモノトス
 (イ.ハ)=18 (ロ.ハ)=21.5 (イ.ロ)=11.4 (イ.ト)=5.5 (ト.チ)=4.8
 但シ(イ.ト)ハ(イ.ハ)ニ垂直 (ト.チ)ハ(ロ.ハ)ニ垂直
 三角形(イ.ト.ハ)ノ三角形邊減率=54.4(但シ間未滿ハ差率ヲ按分ス)
 三角形(ト.ロ.ハ)ノ同上 =54.1(但シ同上)
 三角形(イ.ト.ハ)價格=31,632 (例三ニヨリ計算)
 三角形(ト.ロ.ハ)價格=28,113 (同 上)
 合計 59,745

而シテ路線價指數大ナル(600個)一方ヨリノ計算額=56,481
 故ニ兩路線ヲ基準トスル計算額>一方路線ヲ基準トスル計算額
 故ニ三角形地(イ.ロ.ハ)總價額=59,745

第五節 正面ト側面トガ路線ニ接スル土地(角地)

第十八條 側方路線影響百分率ノ適用ナキ場合(側方路線ニ沿フ土地カ下級ノ商業地、住宅地、工業地又ハ之ニ準スヘキ土地ナルトキ)ノ角地ノ價格ハ左ノ通り計算スヘシ

イ、正面路線ヨリ左記各號ノ範圍内ノ土地ノ價格ヲ計算ス

一、特別率又ハ甲率適用ノ土地ナルトキハ奥行十間、間口各間

二、乙率又ハ丙率適用ノ土地ナルトキハ奥行五間、間口各間

ロ、(イ)ノ土地ヲ除キタル土地ニ付更ニ側方路線ヨリ(イ)ノ各號ノ範圍内ノ土地ノ價格ヲ計算ス

ハ、(イ、ロ)ノ土地ヲ除キタル殘地ニ對シ正面及側方兩路線ヨリ計算シタル價格ヲ比較シ何レカ高キ一方ヨリ價格ヲ計算ス

右(イ、ロ、ハ)ヲ合計シテ總價格ヲ算定ス

前項(ロ)ノ土地ニ付側方路線ヨリ計算シタル價格カ正面路線ヨリ計算シタル價格ヨリ小ナル場合ハ前項ニ拘ラス合筆ニ對シ正面路線ヲ基準トシテ總價格ヲ計算スヘシ

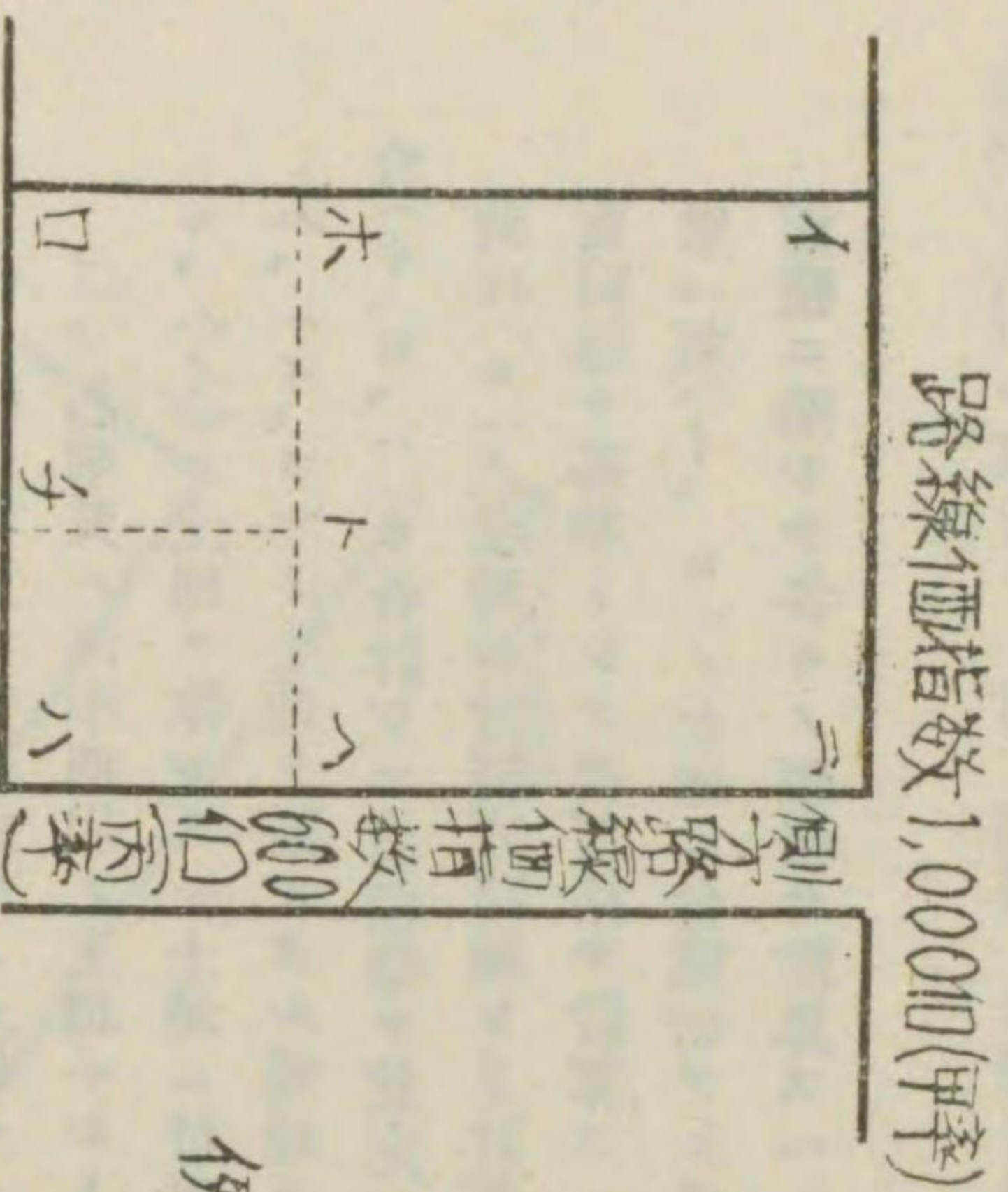
第一項(イ、ロ)ノ土地ニ付隅切アル場合ハ之ト等シキ奥行ヲ有スル隅切ナキ土地ノ平均坪當リ價格ヲ求メ之ヲ隅切アル各地ノ面積ニ乘シテ各々ノ價格ヲ計算スヘシ

第二十八圖

算式

四邊形地(イ.ロ.ハ.ニ)總價額=四邊形地(イ.ホ.ハ.ニ)價格+四邊形地(イ.ホ.ハ.ニ)價格

第二十八圖



例 16

(例十六)
 角割地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ價格計算下ノ如シ
 本條第一項ニヨリ四邊形地(イ.ロ.ハ.ニ)ヲ四邊形地(イ.ホ.ハ.ニ)(ト.チ.ハ.ハ.)及
 (ホ.ロ.チ.ト)ノ三地域ニ區分計算ス
 (イ.ニ)=(ロ.ハ.)=13 (イ.ロ)=(ニ.ハ.)=17 (ニ.ハ.)=(イ.ホ.)=10
 (ハ.ト)=(ハ.チ)=5 (ホ.ト)=(ロ.チ)=8 (ホ.ロ)=(ト.チ)=7
 但シ(イ.ロ)及(ニ.ハ.)ノ路線ニ垂直
 (イ)矩形(イ.ホ.ハ.ニ)ノ價格=109,135
 (ロ)矩形(ト.チ.ハ.ハ.)ノ價格ハ本條第二項ニ依リ正面路線ヨリ計算シタル價格ト
 側方路線ヨリ計算シタル價格ヲ比較スルニ下ノ如シ
 正面路線ヨリ計算シタル價格=17,700(例五ニ依リ計算)
 側方路線ヨリ計算シタル價格=21,000(例二ニ依リ計算)
 故ニ側方路線ヨリ計算シタル價格ヲ用フ
 (ハ)矩形(ホ.ロ.チ.ト)ノ價格ハ本條第一項(ハ)ニ依リ正面路線ヨリ計算シタル價
 格ト側方路線ヨリ計算シタル價格トヲ比較スルニ下ノ如シ
 正面路線ヨリ計算シタル價格=28,320(例五ニ依リ計算)
 側方路線ヨリ計算シタル價格=29,236(例五ニ依リ計算)
 故ニ側方路線ヨリ計算シタル價格ヲ用フ
 總價格=109,135+21,000+29,236=159,371

第十九條

側方路線影響百分率ノ適用アル場合(第八條第二項)ノ角地ノ價格ハ左ノ通り計算ス
 一、第十八條ノ計算ニ準シ側方路線影響價格ヲ加算セサル價格ヲ計算ス
 二、第十八條第十一條ノ側方路線ノ影響範圍内ノ土地ニ對シテハ左記算式ニ依リ側方路線ノ影響價格ヲ計算ス
 一、隅切ナキ場合

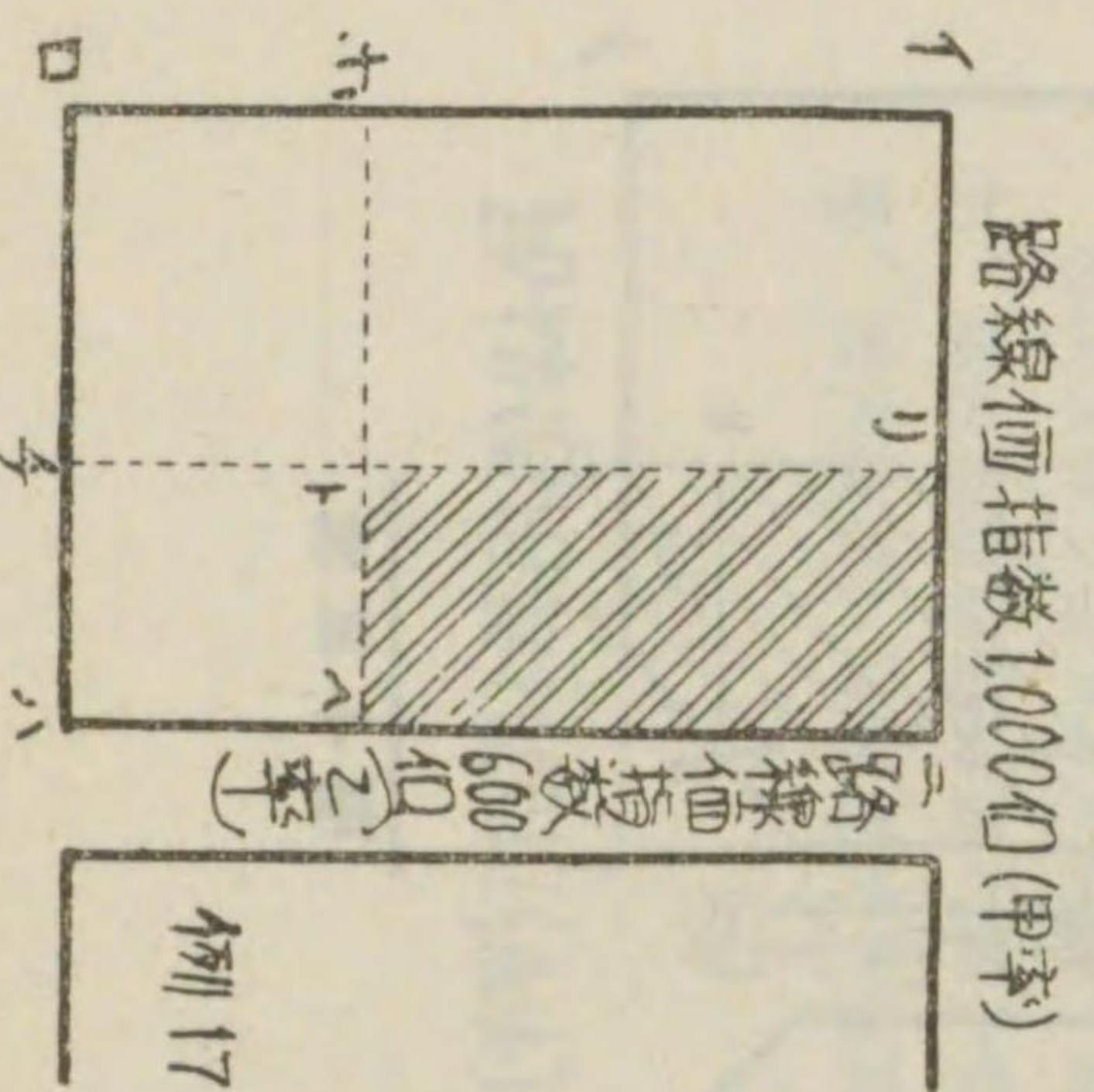
側方路線ノ影響價格=側方路線ノ路線價指數×側方路線影響百分率×側方間口間數

二、隅切アル場合

側方路線ノ路線價指數×側方路線影響百分率 ×影響範圍地ノ面積
 與 行 間 數

右(イ、ロ)ヲ合計シテ總價格ヲ算定ス
 角地ニ隅切アルカ爲前項(ロ)ノ影響範圍ノ土地力第十八條第二項(イ、ロ)又(イ、ロ)ノ各地域ニ跨ル場合ニ於ケル(ロ、ハ)地域内
 ノ影響價格ノ計算ハ左記各號ニ依ルヘシ
 一、第十八條第一項(ロ、ハ)ノ地域ノ價格カ側方路線ヨリ計算セラレタルモノナルトキ(ロ、ハ)地域内ノ影響價格ハ正面路線ヨ
 リ計算ス
 二、第十八條第一項(ロ)ノ地域ノ價格カ側方路線ヨリ計算セラレ(ハ)ノ地域ノ同價格カ正面路線ヨリ計算セラレタルトキ(ロ)ノ地域
 内ノ影響價格ハ正面路線ヨリ(ハ)ノ地域内ノ同價格ハ側方路線ヨリ計算ス

第二十九圖



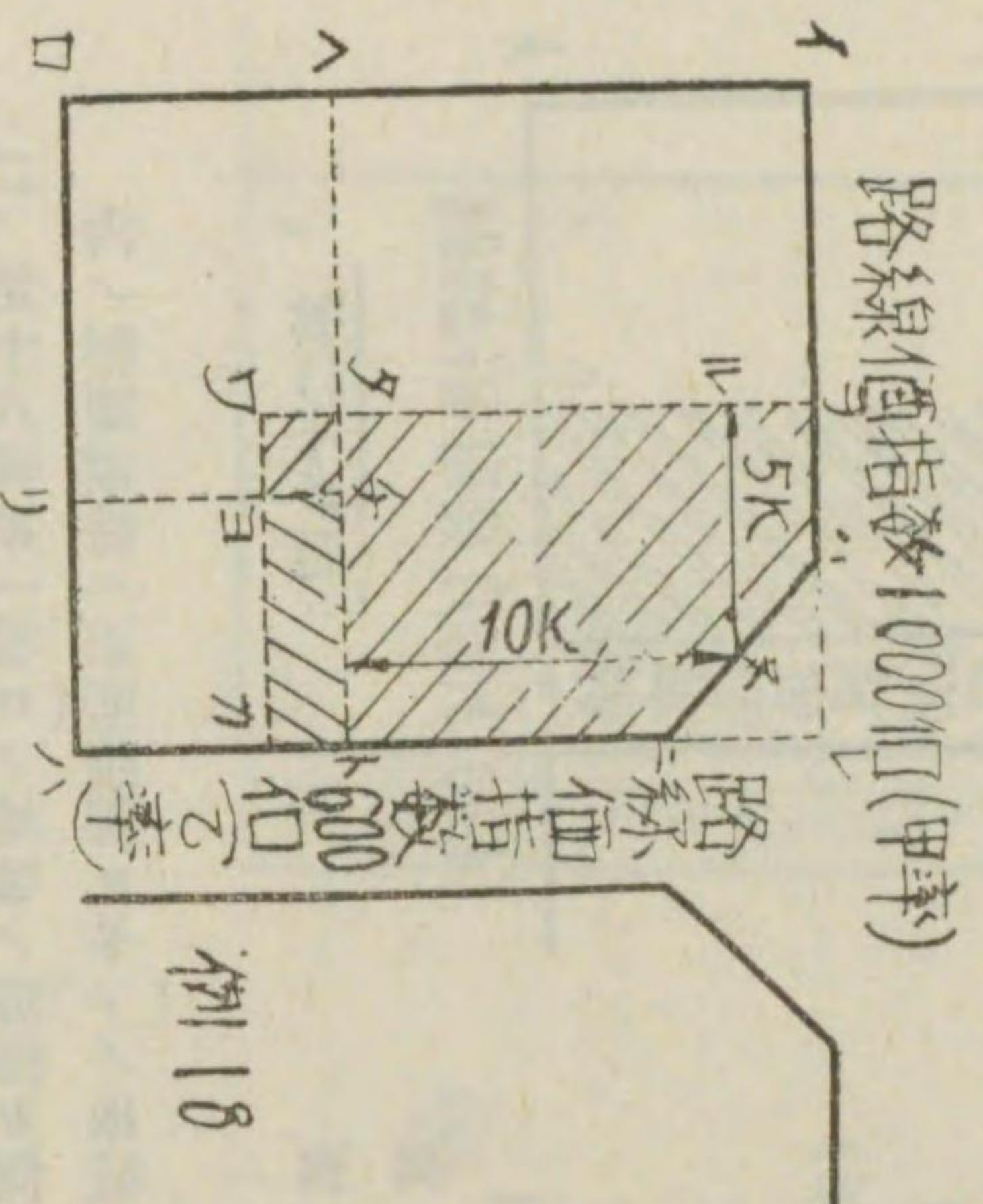
例 17

第二十九圖

算式
 四邊形地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ總價格=四邊形地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ價格(第十八條ニ準シ計算シ
 タル)十側方路線影響價格

(例十七)
 角割地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ價格計算下ノ如シ(但シ例十六ト同形地)
 矩形(イ.ト.ハ.ニ)ヲ側方路線影響範圍ノ地域トス
 (イ)矩形(イ.ロ.ハ.ニ)ノ側方路線影響價格ヲ加ヘサル價格=158,455(例十六ニ準シ計
 算)
 (ロ)矩形(イ.ト.ハ.ニ)ノ側方路線影響價格=600×1428%×10=8,568
 總價額=158,455+8,568=167,023

第三十圖



第三十圖
算式
五角形地(イ.ロ.ハ.ニ.ホ)ノ總價格=五角形地(イ.ハ.ト.ニ.ホ)價格+矩形地(チ.リ.ハ.ト)價格+矩形地(ハ.ロ.リ.チ)價格+五角形地(チ.リ.カ.ニ.ホ)ノ側方路線影響價格

(例十八)

角割地(イ.ロ.ハ.ニ.ホ)ノ價格計算下ノ如シ
五角形(チ.リ.カ.ニ.ホ)ヲ側方路線影響範圍ノ地域トス(第十條第二項參照)
五角形地(イ.ロ.ハ.ニ.ホ)ノ側方路線影響價格ヲ加、サル計算ハ第十八條第一項ニ依リ五角形地(イ.ハ.ト.ニ.ホ)矩形地(チ.リ.ハ.ト)及矩形地(ハ.ロ.リ.チ)ニ區分計算ス

(イ.ホ)=10 (イ.ロ)=17 (ロ.ハ)=13 (ニ.ハ)=14 (ニ.ホ)=4.5 (ホ.レ)
=(ニ.レ)=3 (イ.ハ)=(チ.カ)=10 (チ.ト)=(リ.ハ)=5 (ハ.チ)=(ロ.リ)=8
(カ.リ)=(ト.カ)=2 (カ.チ)=(リ.ハ)=2 (リ.カ)=7
但シ(イ.ロ)及(ハ.ニ)ハ路線ニ垂直(ロ.ハ)ハ路線ニ平行
(イ)側方路線影響價格ヲ加ヘサル價格計算

(1)五角形地(イ.ハ.ト.ニ.ホ) 價格 = $\frac{1,000 \times 839.5\%}{10} \times 125.5 = 105,357$ (第十條第三項)

(2)矩形地(チ.リ.ハ.ト)價格 = 21,000 (側方路線ヨリ計算ス)

(3)矩形地(ハ.ロ.リ.チ)價格 = 28,320 (正面路線ヨリ計算ス)

(1)+(2)+(3) = 154,677

(ロ)側方路線影響價格計算

(1)五角形地(チ.カ.ト.ニ.ホ)ノ影響價格 = $\frac{600 \times 159.69\%}{7} \times 65.5 = 8,960$ (本條第一項(ロ)ノ一號)

(2)矩形地(チ.ヨ.カ.ト)ノ影響價格 = $1,000 \times (395.6 - 386.4)\% \times 5 = 460$ (正面路線ニヨル計算)

(3)正方形地(カ.リ.ヨ.チ)ノ影響價格 = $600 \times (159.6 - 142.8)\% \times 2 = 201$

(1)+(2)+(3) = 9,621

總價格 = 154,677 + 9,621 = 164,298

第二十條 兩路線カ銳角又ハ鈍角ニ交ナル場合ノ角地ノ價格ハ前二條ニ準シ計算スヘシ但シ銳角ノ度小ナル土地ニ付土地ノ利用價值及附近地トノ權衡等ヨリ觀察シ算出價格カ不當ニ高價ト認メタル場合ハ第十七條ノ二(例十五)ニ依リ計算スルヲ妨ケス
鈍角又ハ銳角地ニ對スル側方路線影響範圍ノ奥行間數ハ左記各號ニ依リ之ヲ定ム

- 一、隅切ナキ場合ハ宅地ト側方路線トノ境界線トノ二等分點ヨリ第十一條各項隅切ナキ場合(ニ於ケル正面路線ヨリノ垂線(宅地ト路線トノ境界線トノ交點ヨリ正面路線ニ沿フテ五間又ハ十間ノ點ヨリ垂線ヲ引キタル線)ニ達スル最短距離
- 二、隅切アル場合ハ側方路線影響範圍ヲ隅切線ト宅地ト側方路線トノ境界線トノ交點ヨリ正面路線ニ平行ニ引キタル線ヲ以テ區分シ其ノ區分毎ニ前號ニ準シ計算スヘシ
- 三、側方路線影響範圍カ第十條第一項(ロ)ノ地域ニ跨ル場合ハ其ノ地域毎ニ前二條ニ準シ計算スヘシ
- 四、側方路線ノ影響價格ガ正面路線ヨリ計算セラルル場合ハ前三號ニ於ケル奥行間數ハ之ヲ平均間口トシテ計算スヘシ

第三十一圖

算式
第十九條各例ニ準ス

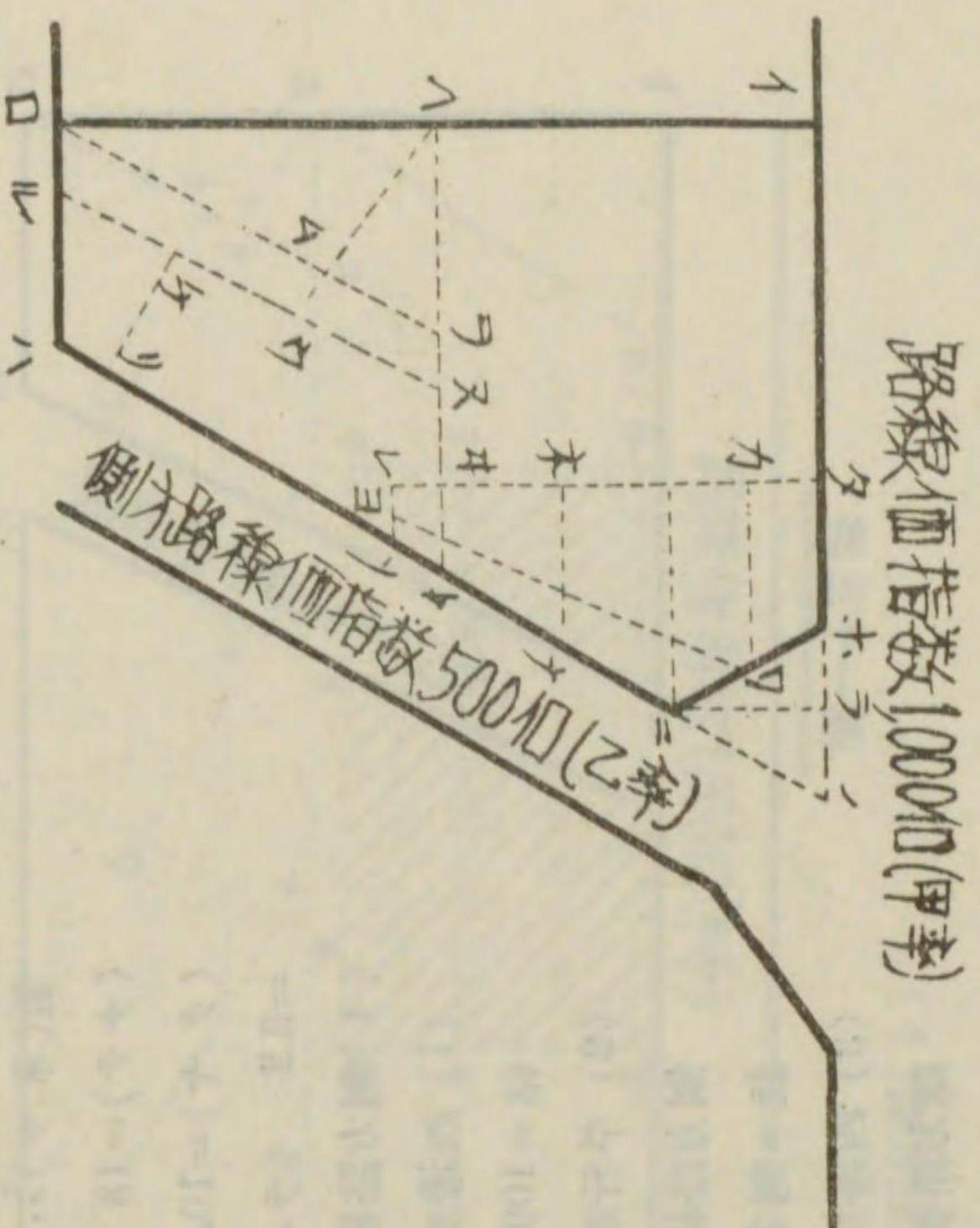
(例十九)

(裏面)銳角地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ價格計算下ノ如シ
四邊形地(ル.ヲ.ウ.ニ)ヲ側方路線影響範圍ノ土地トス(第十一條第二項參照)
銳角地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ側方路線影響價格ヲ加ヘサル計算ハ第十八條第一項ニ依リ
四邊形地(イ.ホ.ハ.ニ)(ハ.ロ.ハ.ハ)及三角形地(ホ.ロ.ハ)ニ區分計算ス

第三十二圖

(例二十一)

隅切アル鋭角地(イ.ロ.ハ.ニ.ホ)ノ價格計算下ノ如シ
 五角地(タ.ヰ.ソ.ニ.ホ)ヲ側方路線ノ影響範圍ノ土地トス(第十一條第
 二項參照)隅切アル鋭角地(イ.ロ.ハ.ニ.ホ)ノ側方路線影響價格ヲ加
 サル計算ハ第十八條第一項ニ依リ五角形地(イ.ロ.ハ.ニ.ホ)ニ區分計算ス
 (イ.ホ)=13 (イ.ハ)=10 但シ(イ.ハ)・(イ.ホ)ニ垂直
 (ホ.ニ)=4 (ニ.ハ)=7.4 (ハ.ハ)=12 (ホ.ソ)=4 (ヲ.ニ)=3
 (ヲ.ソ)=5
 (イ.ハ)=(ハ.ハ)=5.5 (ハ.ロ)=10 (ロ.ハ)=6.5
 但シ(ロ.ハ)ハ(ハ.ロ)ト直角ヲ爲ス
 (イ.ハ)=(ハ.ハ)=11.3 (ハ.ハ)=5.5 (ロ.ハ)=1 (ハ.ハ)=4.6
 (イ.ハ)=0.9
 (タ.ソ)=3.4 (ソ.ハ)=6.5 (キ.ソ)=0.7 (カ.ソ)=5 (キ.ハ)=4.3
 (キ.ハ)=2.8 (ソ.ハ)=2.4
 (イ)側方路線影響價格ヲ加ハサル價格計算
 (1)五角形地(イ.ハ.ハ.ニ.ホ)價格=奥行(イ.ハ)ノ平均單價×面積=
 $839.5 \times 139 = 116,690$
 (2)平行四邊形地(タ.ル.ハ.ハ.ト)價格ハ正面路線ヨリノ計算額=26,603
 側方路線ヨリノ計算額=28,250
 故ニ側方路線ヨリノ計算額ヲ用フ
 (3)四角形地(ハ.ロ.ハ.ハ)價格ハ正面路線ヨリノ計算額=4,837+
 $13,993 = 18,830$ 側方路線ヨリノ計算額=4,356+10,163=14,519
 故ニ正面路線ヨリノ計算額ヲ用フ
 (1)+(2)+(3)=163,770
 (ロ)側方路線ノ影響價格計算
 影響範圍内五角形地(タ.キ.ハ.ニ.ホ)ハ側方路線ヨリ計算シ四角形地
 (キ.ヰ.ソ.ハ)ハ正面路線ヨリ計算ス(第十九條第二項參照)
 (1)五角形地(タ.キ.ハ.ニ.ホ)價格=四邊形地(タ.ソ.ニ.ホ)十同(ソ.ハ)



第三十二圖

キ.ハ.ニ)價格(本條第二號)即チ五角形地(タ.キ.ハ.ニ.ホ)價格
 $= 2,427 + 4,449 = 6,876$
 (2)四角形地(キ.ヰ.ソ.ハ)價格= $1,000 \times (389.6 - 386.4) \% \times 2.6 = 83$
 (1)+(2)=6,959 總價格= $163,770 + 6,959 = 170,729$

第二十一條 側方路線影響百分率適用範圍及第十八條第一項(イ)所定ノ範圍ハ土地ノ筆界ニ拘ラス之ヲ適用スヘシ
 第六節 三方又ハ四方路線ニ面スル土地

第二十二條 三方又ハ四方路線ニ面スル土地ノ價格ハ左ノ通り計算スヘシ

- イ、各路線ノ内路線價指数高キ路線ヨリ順次第十八條第一項各號所定範圍内ノ土地ノ價格ヲ計算ス但シ相對スル路線間ノ距離カ兩路線ヨリ起算シタル第十八條第一項各號所定ノ奥行間數ノ和ニ達セザルトキハ第十七條第一項ノ方法ニ依リ計算ス
- ロ、イノ土地ヲ除キタル殘地ニ付テハ相對スル路線間ノ距離ヲ兩路線價指数ノ比ニ按分シ其ノ按分線ニ依テ區分セラレタル各地ニ對シ各々第十八條第一項(ハ)ノ方法ニ依リ價格ヲ計算ス

右(イ)ロ)ヲ合計シテ總價格ヲ算定ス
 前項計算ニ付テハ第十七條第二項第三項及第十八條第二項ノ規定ヲ準用ス
 側方路線影響百分率ノ適用アル場合ハ前項價格ニ第十九條第一項(ロ)及第二項ノ方法ニ依リ算出シタル側方路線影響價格ヲ加算スヘシ但シ正面又ハ側方路線ノ宅地トノ境界線ノ長サカ第十條、第十一條所定ノ間數ノ和ニ達セサル爲メ側方路線影響範圍ノ重複スル場合ハ其ノ重複範圍ニ對シテハ路線價指数大ナル一方ノミヨリ之ヲ計算スヘシ

第三十三圖

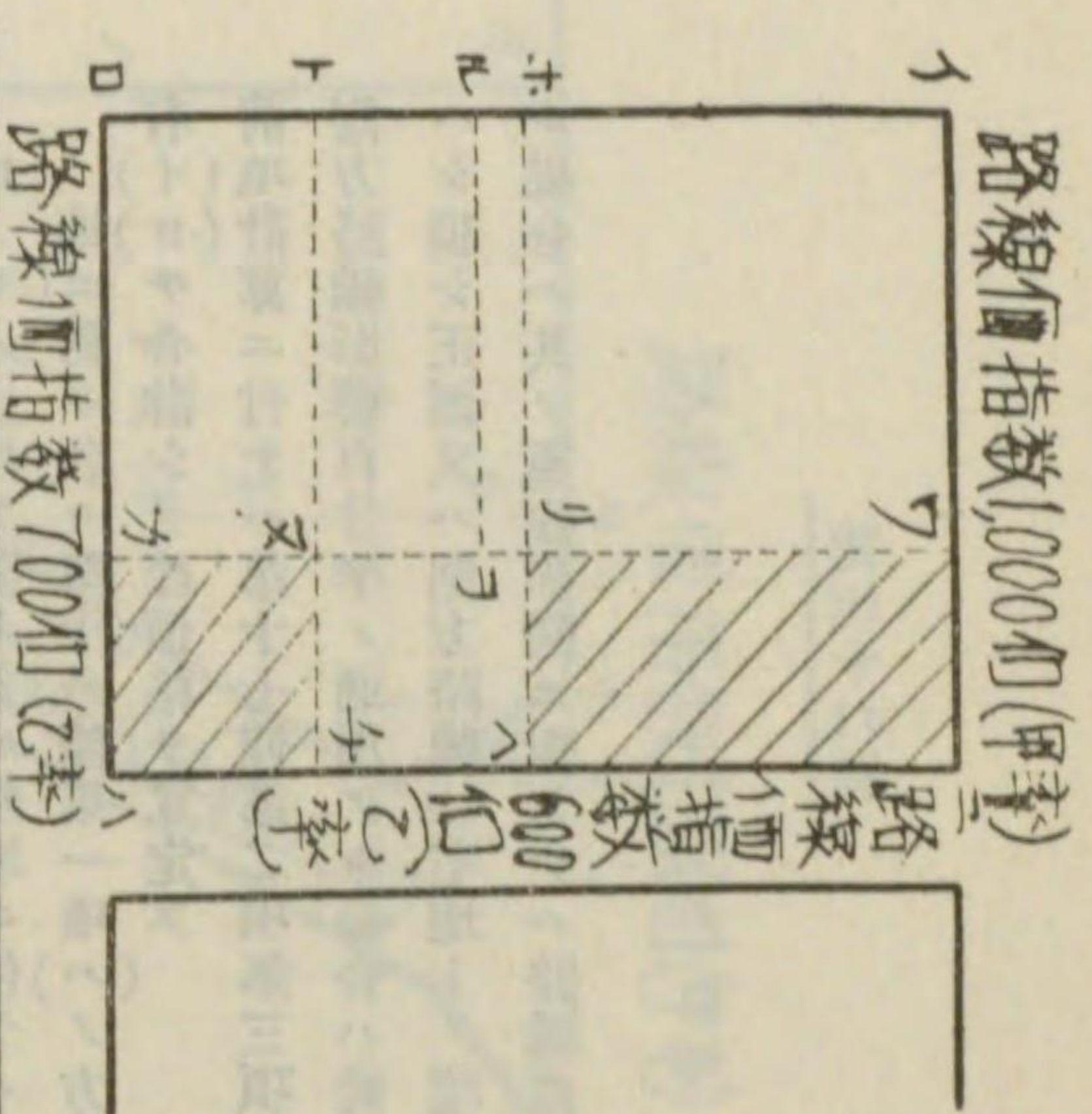
算式

三方路線ニ面スル矩形地(イ.ロ.ハ.ニ)總價格=矩形地(イ.ホ.ハ.ニ)價格十同(ハ.ロ.ハ.ハ)價格十同(ソ.ハ.ハ.ハ)價格十同(ホ.ハ.ハ.ハ)價格十側方路線影響範圍地(ヰ.ソ.ハ.ハ)及(ヲ.ハ.ハ.ハ)ノ側方路線影響價格

(例二十二)

三方路線ニ面スル矩形地(イ.ロ.ハ.ニ)價格計算下ノ如シ
 第十八條第一項ノ規定ニ依リ路線價指数高キ路線ヨリ順次矩形地(イ.ホ.ハ.ニ)
 (ハ.ロ.ハ.ハ)及(ソ.ハ.ハ.ハ)ニ區分ス 殘地(ホ.ハ.ハ.ハ)ニ對シテハ相對スル路線

第三十三圖



間ノ距離即チ(イ,ニ)(ロ,ハ)間ノ距離ヲ路線ノ路線價指數ノ比ニ按分シ矩形地(ホ,ル,チ,リ)及(ル,ト,ス,チ)ニ區分ス 矩形(ウ,リ,ハ,ニ)及正方形(ス,カ,チ,ハ)ヲ側方路線ノ影響範圍地トス

(イ,ロ)=(ハ,ニ)=20 (イ,ニ)=(ロ,ハ)=15 但シ(イ,ロ)ハ(イ,ニ)及(ロ,ハ)ト互ニ直角ヲ爲ス

(イ,ホ)=10 (ト,ロ)=5 (リ,ハ)=5 (ホ,リ)=(ト,ス)=10 (ホ,ル)=1.8 (ル,ト)=3.2

(イ)側方路線ノ影響價格ヲ加ヘサル價格計算

(1)矩形地(イ,ホ,ハ,ニ)價格=125,925

(2)ウ (ト,ロ,ハ,チ)價格=52,500 但シ三路線ヨリ計算額ヲ比較シ最大ナルモノ即チ路線價指數700ノ路線ヨリ計算額ヲ採ル

(3)矩形地(リ,ス,チ,ハ)價格=15,000 但シ三路線ヨリ計算額ヲ比較シ最大ナルモノ即チ路線價指數600ノ路線ヨリ計算額ヲ採ル

(4)矩形地(ホ,ト,ス,リ)價格=18,249+9,960=28,209 但シ三路線ヨリノ計算額及按分計算額ヲ比較シ最大ナルモノ即チ按分計算額ヲ採ル

(1)+(2)+(3)+(4)=221,634

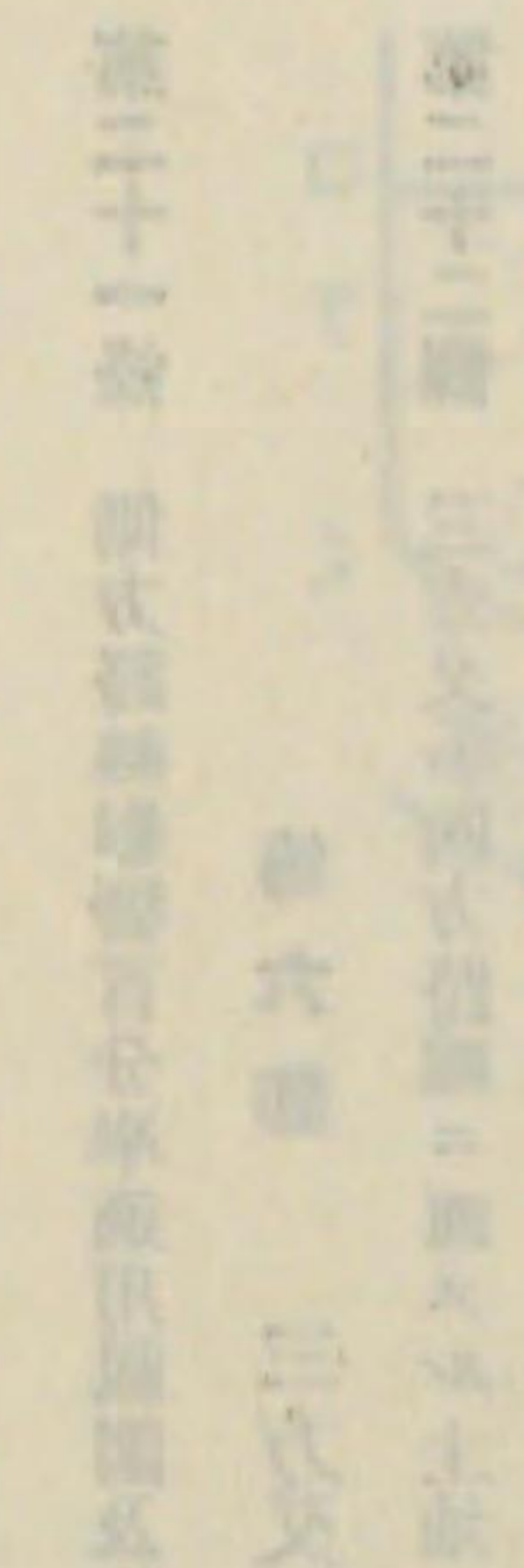
(ロ)側方路線ノ影響價格計算

(1)矩形地(ウ,リ,ハ,ニ)價格=8,568 (1)+(2)=12,852

(2)ウ (ス,カ,ハ,チ)價格=4,284

總價格=221,634+12,852=234,486

第三十四圖



四方路線ニ面スル矩形地(イ,ロ,ハ,ニ)總價格=矩形地(イ,ホ,ハ,ニ)價格+同(ホ,ロ,ト,チ)價格+同(ス,ト,ハ,リ)價格+同(ル,チ,リ,ハ)價格+同(チ,ス,チ,ル)價格

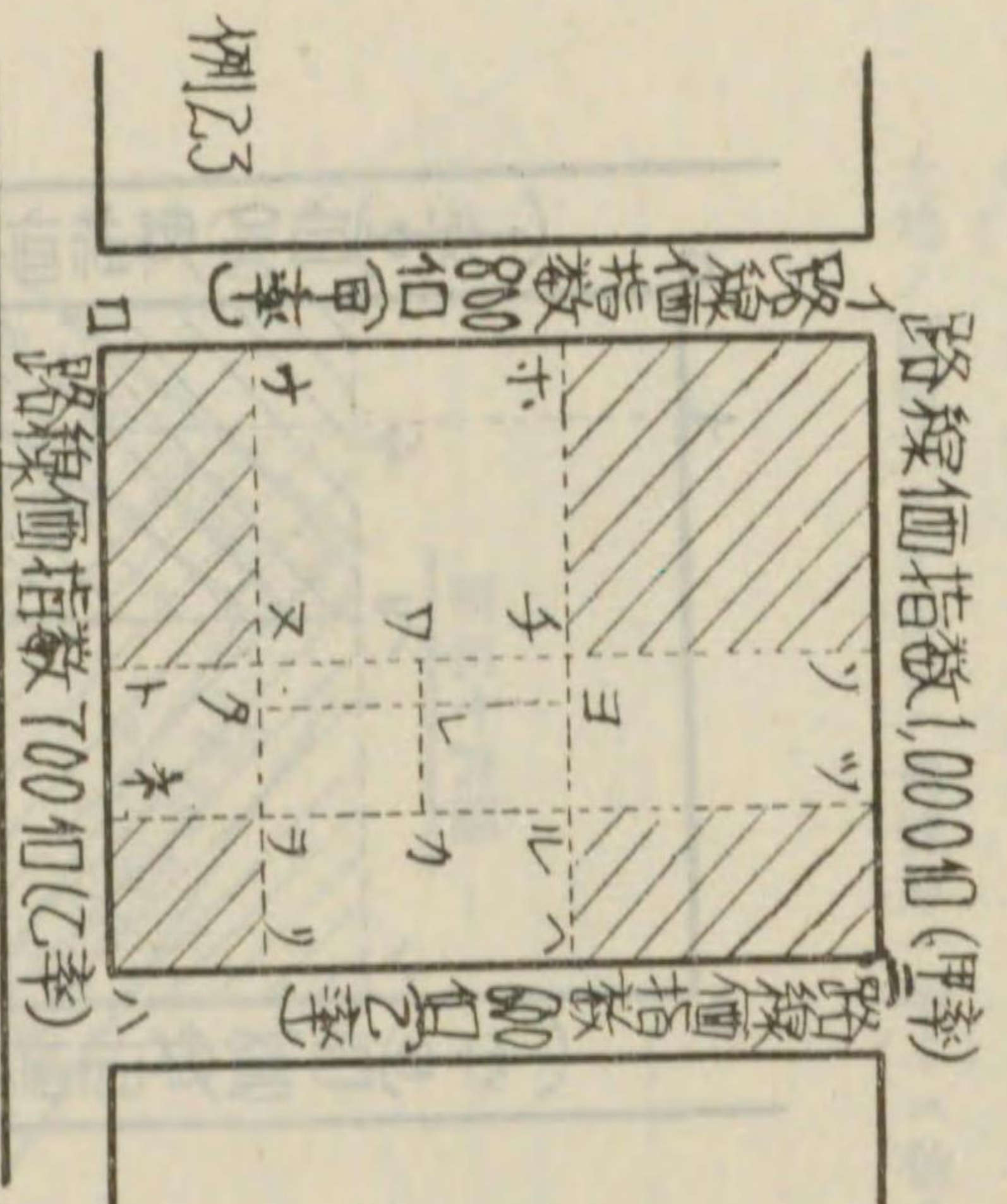
十側方路線影響範圍地(イ,ホ,チ,リ)(チ,ロ,ト,ス)(チ,ホ,ハ,リ)及(ツ,ル,ハ,ニ)ノ側方路線影響價格

(例二十三)

四方路線ニ面スル矩形地(イ,ロ,ハ,ニ)價格計算下ノ如シ

前例ト同様路線價高キ路線ヨリ順次矩形地(イ,ホ,ハ,ニ)(ホ,ロ,ト,チ)(ス,ト,ハ,リ)(ル,チ,リ,ハ)ニ區分ス 殘地(チ,ス,チ,ル)=對シテハ先ツ相對スル路線間ノ距離

第三十四圖



離即チ(イ,ニ)(ロ,ハ)間ノ距離及(イ,ロ)(ハ,ニ)間ノ距離ヲ各相對スル路線ノ路線價指數ノ比ニ按分シ四個ノ矩形地(チ,ウ,リ,ヨ)(ヨ,ト,カ,ル)(ウ,ス,カ,ル)及(ル,タ,チ,カ)ニ區分シ置ク

矩形地(ツ,ル,ハ,ニ)(チ,ロ,ト,ス)及正方形地(イ,ホ,チ,リ)(チ,ホ,ハ,リ)ヲ側方路線ノ影響範圍地トス

(イ,ロ)=(ハ,ニ)=25 (イ,ニ)=(ロ,ハ)=20 但シ(イ,ロ)ハ(イ,ニ)及(ロ,ハ)ト互ニ直角ヲナス (イ,ホ)=10 (ロ,ト)=10 (ハ,リ)=5 (ハ,ル)=5 (ホ,ロ)=15 (ト,ハ)=10 (チ,リ)=14 (ヨ,ル)=3.6 (ル,ハ)=4.7 (カ,チ)=5.3

(イ)側方路線ノ影響價格ヲ加ヘサル價格計算

(1)矩形地(イ,ホ,ハ,ニ)價格=167,900 但シ各路線ヨリノ計算額ヲ比較シ最大ナルモノ即チ路線價指數800ノ路線ヨリノ計算額ヲ採ル

(2)矩形地(ホ,ロ,ト,チ)價格=100,74 但シ各路線ヨリノ計算額ヲ比較シ最大ナルモノ即チ路線價指數700ヨリノ計算額ヲ採ル

(3)矩形地(リ,ス,チ,ハ)價格=35,000 但シ各路線ヨリノ計算額ヲ比較シ最大ナルモノ即チ路線價指數600ヨリノ計算額ヲ採ル

(4)矩形地(ル,チ,リ,ハ)價格=30,000 但シ各路線ヨリノ計算額ヲ比較シ最大ナルモノ即チ路線價指數600ヨリノ計算額ヲ採ル

(チ,ウ,リ,ヨ)價格=3,452(價格大ナル上部路線ヨリ計算ス)

(ヨ,ト,カ,ル)價格=8,877(同上)

(ウ,ス,カ,ル)價格=4,043(下部路線ヨリ計算ス)

(ル,タ,チ,カ)價格=10,397(同上)

路線價指數	1,000	一方ヨリ計算額=24,185
〃	800	〃 =20,904
〃	700	〃 =25,004
〃	600	〃 =23,526
以上比較ヲ爲シ價格最大ナル按分計算額ヲ採用ス		
(1)+(2)+(3)+(4)+(5)		=167,900+100,740+35,000+30,000+26,769
		=360,409

(ロ)側方路線影響價格計算

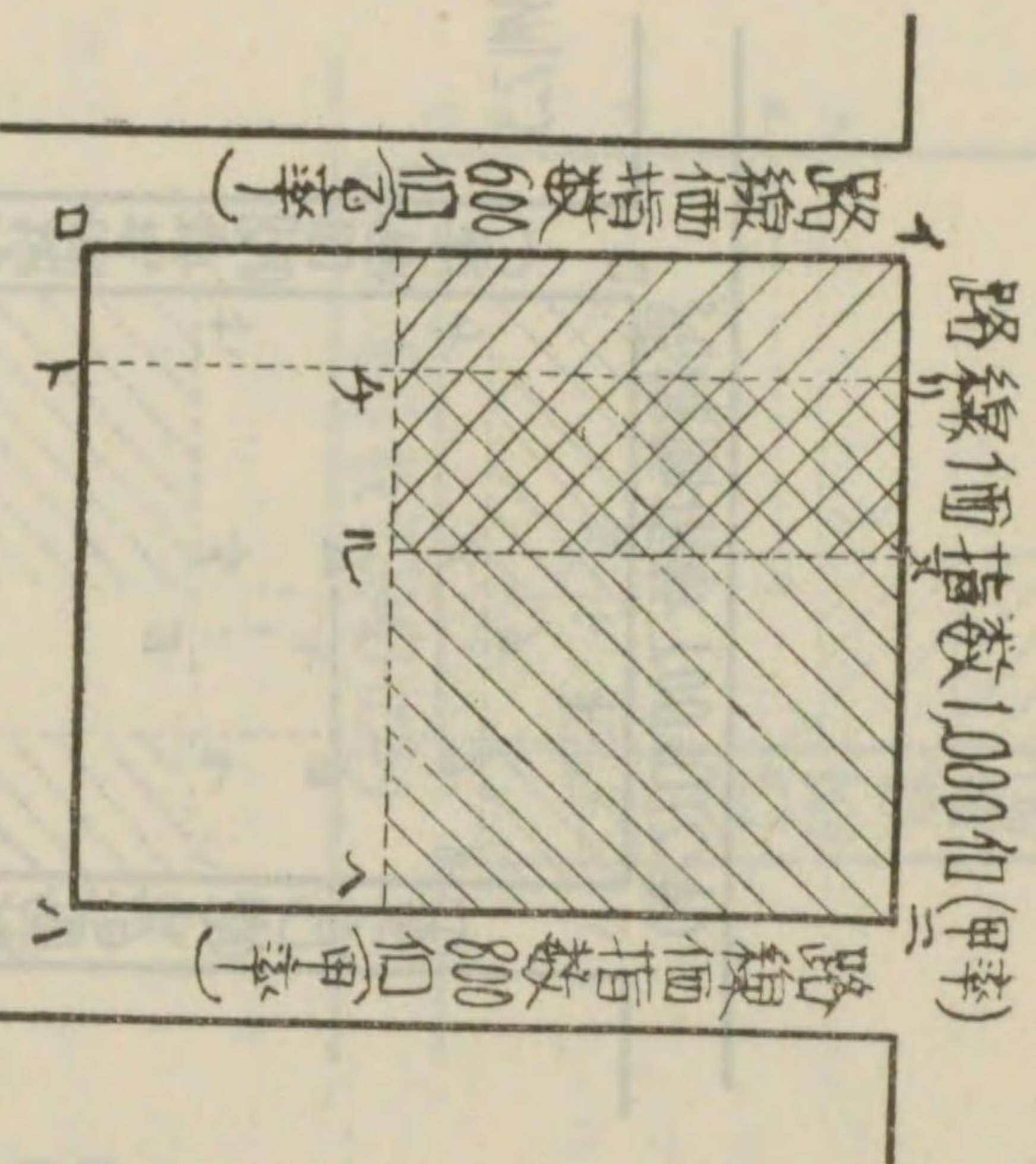
(1)(イ,ホ,チ,リ)價格=30,912 (2)(チ,ロ,ト,ス)價格=9,966

(3)(チ,ホ,ハ,リ)價格=4,284 (4)(ツ,ル,ハ,ニ)價格=8,568

(1)+(2)+(3)+(4)=30,912+9,966+4,284+8,568=53,760

總價格=360,409+53,760=414,169

第三十五圖



第三十五圖
(例二十四)

三方路線ニ面シ且相對ナル路線間ノ距離カ第十八條所定ノ奥行間數ノ和ニ達セサル矩形地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ價格計算下ノ如シ
側方路線影響價格ヲ加ヘサル價格計算ハ第七條第一項及第十八條第一項ニ依リ路線價高キ路線ヨリ順次矩形地(イ.ホ.ヘ.ニ)(チ.ト.ハ.ヘ)及(ホ.ロ.ト.チ)ニ區分ス

側方路線ノ影響範圍ノ矩形地(リ.チ.ル.ヌ)ニ於テ重複スルモ路線價大ナル一方ノミヨリ計算スルモノトス

$$\begin{matrix} (イ.ニ) \\ (ロ.ハ) \end{matrix} \left. \vphantom{\begin{matrix} (イ.ニ) \\ (ロ.ハ) \end{matrix}} \right\} = 12 & \begin{matrix} (イ.ロ) \\ (ハ.ニ) \end{matrix} \left. \vphantom{\begin{matrix} (イ.ロ) \\ (ハ.ニ) \end{matrix}} \right\} = 15 & \begin{matrix} (ホ.ロ) \\ (ハ.ハ) \end{matrix} \left. \vphantom{\begin{matrix} (ホ.ロ) \\ (ハ.ハ) \end{matrix}} \right\} = 5$$

但シ(イ.ロ)ハ(イ.ニ)及(ロ.ハ)ト互ニ直角ヲ爲ス

$$\begin{matrix} (ニ.リ) \\ (ハ.ト) \end{matrix} \left. \vphantom{\begin{matrix} (ニ.リ) \\ (ハ.ト) \end{matrix}} \right\} = 10 & \begin{matrix} (イ.リ) \\ (ロ.ト) \end{matrix} \left. \vphantom{\begin{matrix} (イ.リ) \\ (ロ.ト) \end{matrix}} \right\} = 2 & (リ.ヌ) = 3$$

(イ)側方路線影響價格ヲ加ヘサル價格計算

(1) 矩形地(イ.ホ.ヘ.ニ)價格 = 100,740

(2) ヌ (チ.ト.ハ.ヘ)價格 = 33,580

(3) ヌ (ホ.ロ.ト.チ)價格 = 6,471

(1)+(2)+(3) = 100,740 + 33,580 + 6,471 = 140,791

(ロ)側方路線影響價格計算

(1) (リ.チ.ル.ヌ)價格 = 30,912

(2) (イ.ホ.チ.リ)價格 = 5,328

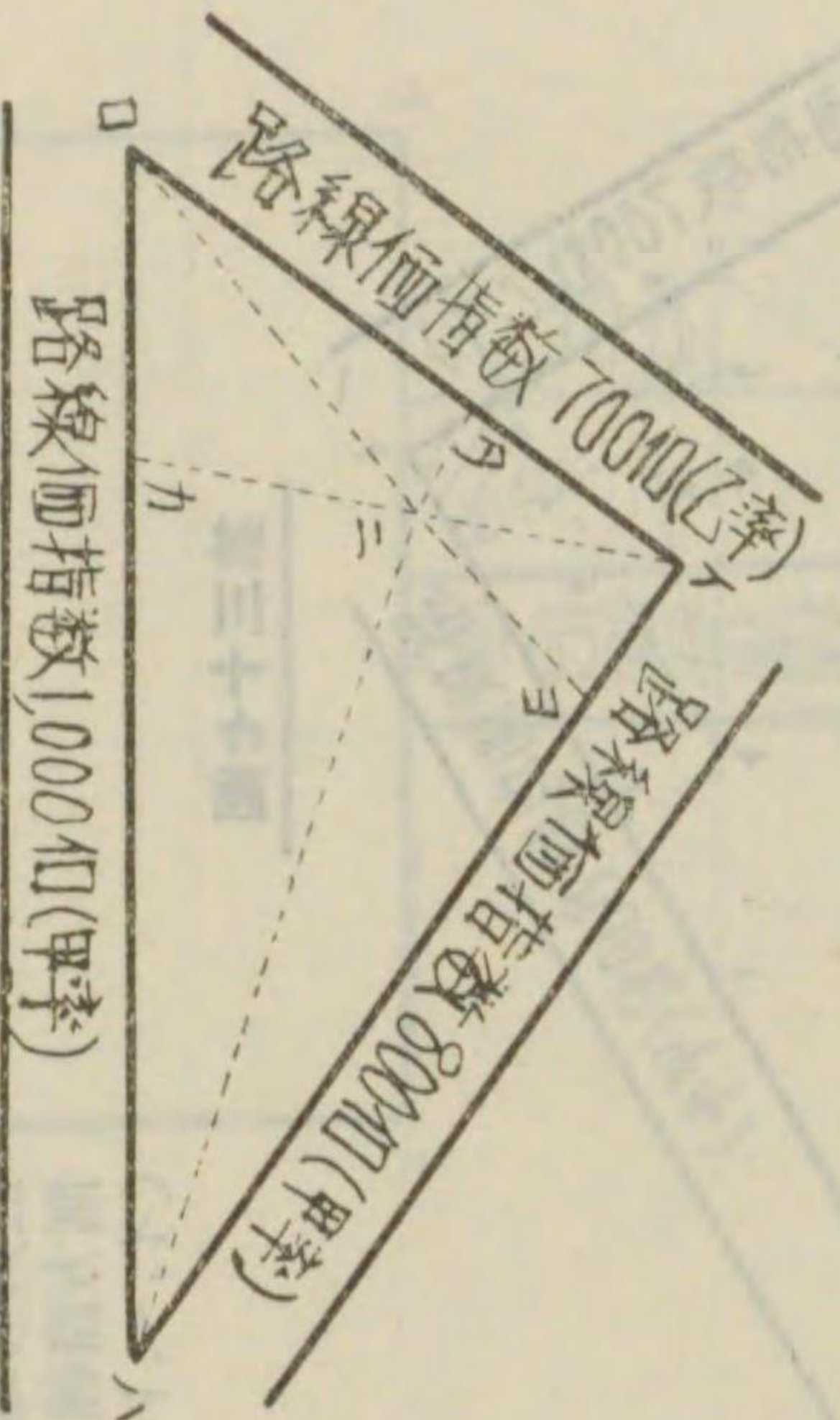
(1)+(2) = 30,912 + 5,328 = 36,240

總價格 = 140,791 + 36,240 = 177,031

第二十三條 三方路線ニ面スル三角形地ノ價格ハ三角形ノ内兩邊ノ路線價指數ノ和ノ大ナル二個ノ内角ヲ第十七條ノ二ノ方法ニ依リ兩路線價指數ノ比ニ按分シ其ノ按分線ノ交點ト他ノ内角ノ頂點トヲ直線ニテ結付ケ土地ヲ三區域ニ分割シ各個ニ付第十二條第二號ノ方法ニ依リ計算シ合計シテ總價格ヲ算定スヘシ但シ算出價格ノ附近地トノ權衡上安價ニ過クルト認メタル場合ハ前條第一項イニ依リ計算スルヲ妨ケス

土地ノ面積大ナル場合ハ前條第一項イニ依リ計算シ其ノ殘地ニ付前項ノ計算ヲ爲スヘシ

第三十六圖



第三十六圖
算式

三角形地(イ.ロ.ハ)總價格 = 三角形地(イ.ニ.ロ)價格 + 同(イ.ニ.ハ)價格 + 同(ロ.ニ.ハ)價格

(例二十五)

三角形地(イ.ロ.ハ)價格計算下ノ如シ

第二十三條第一項本文ニヨリ三角形地(イ.ロ.ニ)(イ.ニ.ハ)及(ニ.ロ.ハ)ニ區分計算ス

(イ.ロ) = 13 (ロ.ハ) = 20 (イ.ハ) = 16 (ニ.カ) = 5 (ニ.ヨ) = 4

(ニ.タ) = 3.5

但シ線(ニ.ハ)及(ニ.ロ)ハ角(イ.ハ.ロ)及(イ.ロ.ハ)ヲ各兩邊ノ路線價指數ノ比ニ按分シタル線トス

三角形(イ.ロ.ニ)價格 = 16,927

〃 (イ.ニ.ハ)〃 = 28,683

〃 (ニ.ロ.ハ)〃 = 54,200

總價格 = 16,927 + 28,683 + 54,200 = 99,810

第三十七圖 算式

三角形地(イ.ロ.ハ)ノ總價格=四邊形地(ニ.ロ.ハ.ホ)價格+同(イ.ハ.ト.ホ)價格+同(ハ.ニ.リ.チ)價格+三角形地(チ.リ.ト)+側方路線影響範圍地(イ.ハ.チ.ワ)(チ.ラ.ハ.ム)及(ツ.ロ.ホ)ノ側方路線影響價格

(例二十六)

三角形地(イ.ロ.ハ)價格計算下ノ如シ
側方路線ノ影響價格ヲ加ヘサル價格ハ第二十三條第二項ニ依リ四邊形地(ニ.ロ.ハ.ホ)側方路線(イ.ハ.ト.ホ)及(ハ.ニ.リ.チ)並三角形地(チ.リ.ト)ニ區分シ計算ス

四邊形地(イ.ハ.チ.ワ)及(チ.ラ.ハ.ム)並三角形地(ツ.ロ.ホ)ヲ側方路線影響範圍ノ土地トス

(イ.ロ)=39 (ロ.ハ)=60 (イ.ハ)=46 但シ(イ.ハ)ハ(イ.ロ)ニ垂直
(ニ.ホ)=40 (ロ.カ)=20 (イ.ホ)=30.4 (ヨ.ホ)=11.6 (ハ.ニ)=16
(ハ.ニ)=4.4 (リ.ト)=18 (チ.ト)=13.8 (チ.リ)=11.6 (ヌ.ル)=4
(ヌ.チ)=4 (ヌ.ワ)=2.8 (ツ.ロ)=7.4 (ワ.キ)=2.5 (ツ.ホ)=5.6
(ノ.ホ)=6.8 (チ.ワ)=6.8

(イ)側方路線影響價格ヲ加ヘサル價格計算

(1)四邊形地(ニ.ロ.ハ.ホ)價格=平行四邊形地(ニ.カ.ハ.ホ)價格+三角形地(ニ.ロ.カ)價格=335,800+94,863=430,663

(2)四邊形地(イ.ハ.ト.ホ)價格=矩形地(イ.ハ.ト.ヨ)價格+三角形地(ヨ.ト.ホ)價格=126,280+44,016=170,296

(3)四邊形地(ハ.ニ.リ.チ)價格=矩形地(ハ.チ.リ.ヌ)價格+三角形地(ヌ.ニ.リ)價格=40,600+8,008=48,608

(4)三角形地(チ.リ.ト)價格=三角形地(チ.ヌ.リ)價格+同(リ.ヌ.ト)價格+同(チ.ヌ.ト)價格=9,510+19,593+12,017=41,120

(1)+(2)+(3)+(4)=430,663+170,296+48,608+41,120=690,667

(ロ)側方路線ノ影響價格計算

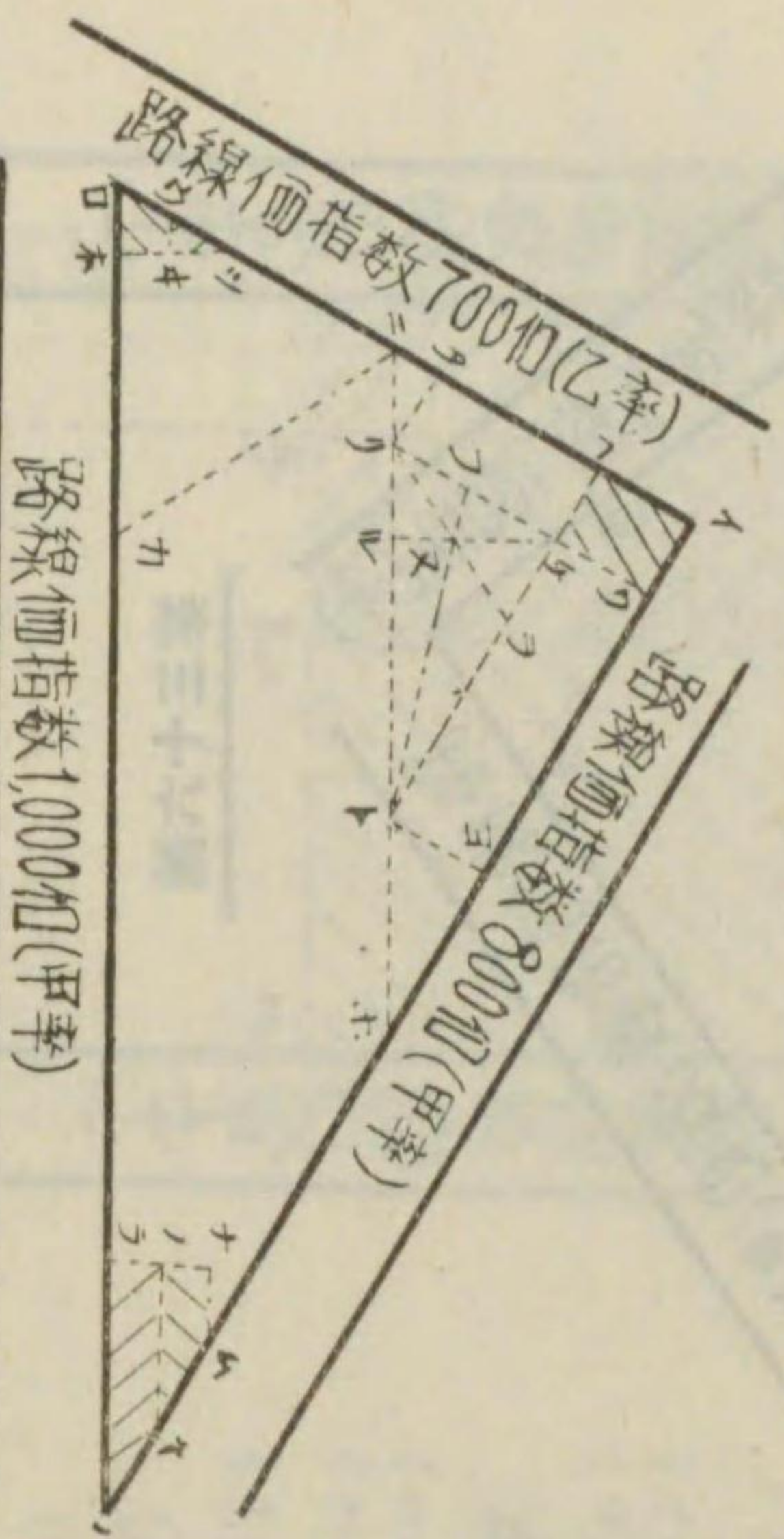
(1)(イ.ハ.チ.ワ)價格=9,976

(2)(チ.ラ.ハ.ム)價格=18,925

(3)(ツ.ロ.ホ)價格=4,021

(1)+(2)+(3)=32,922

總價格=690,667+32,922=723,589



第三十七圖

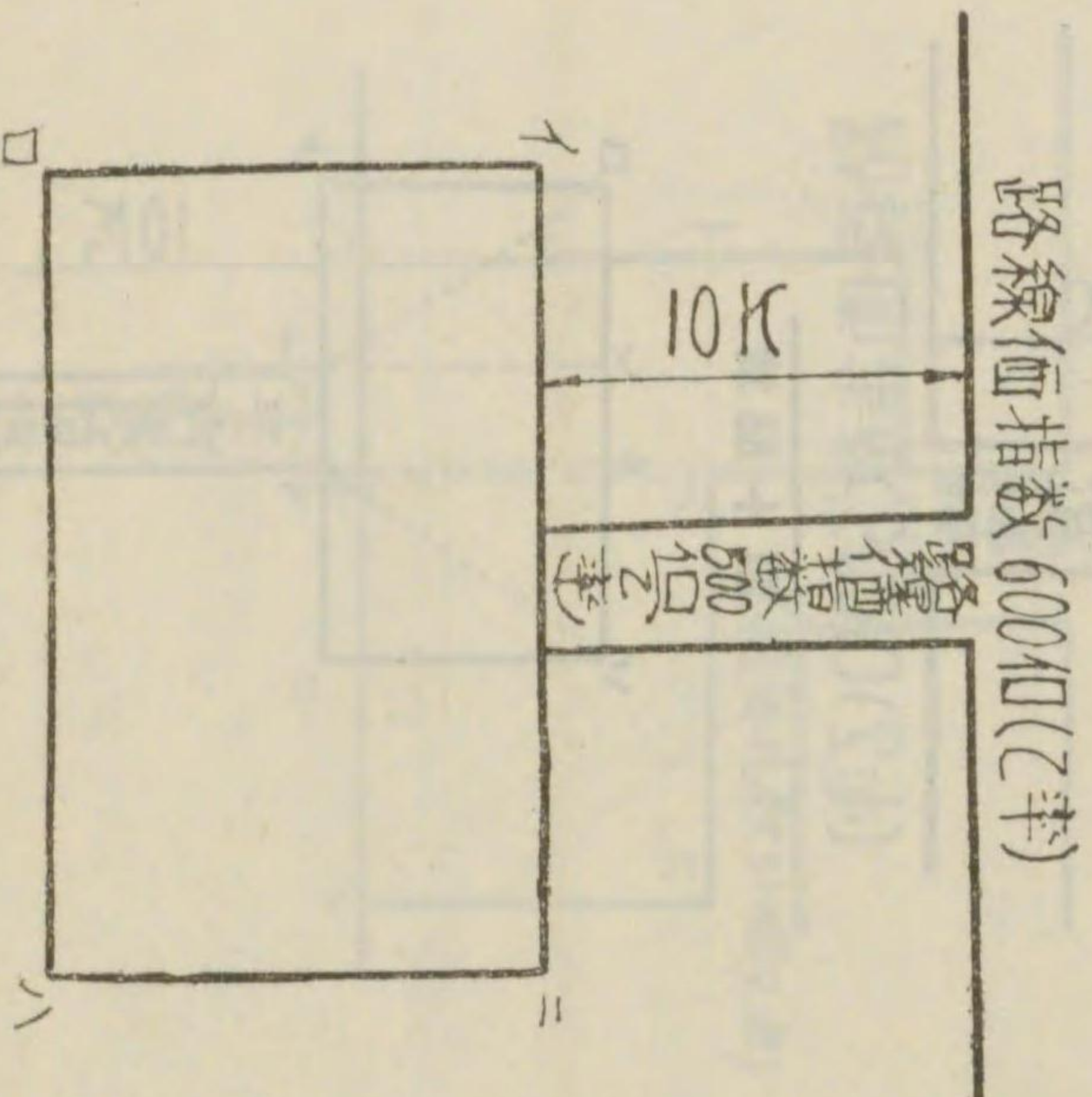
第七節 特殊ナル位置ニ在ル土地

第二十四條

土地カ特殊ナル位置ニ在リテ本章各條ノ規定ニ依リ直接計算シ能ハサル場合ハ可成本規ヲ活用シ適實ナル方法ニ依リ價格ヲ算出シ附近地トノ權衡ヲ保ツヘシ

(以下各例ハ參考トシテ掲ケタルニ過キササルチ以テ附近地トノ均衡上不當ト認メタルトキハ他ノ適實ナル方法ニ依ルモノトス)

第三十八圖



第三十八圖

(例二十七)

路線ノ突當リニ在ル矩形地(イ.ロ.ハ.ニ)ノ價格計算下ノ如シ

(其ノ一)

(イ.ニ)=15 (イ.ロ)=10 此ノ場合ハ(イ.ニ)ニ於テ全部路線價指數

500ノ路線ニ面スル場合價格ヲ計算シ更ニ路線價ノ指數 600ノ路線ヲ

基準トシテ價格ヲ計算シ其ノ二分ノ一ヲ本地ノ總價格ト定ム

即チ路線價格指數500ノ路線ヲ基準トスル價格=66,907

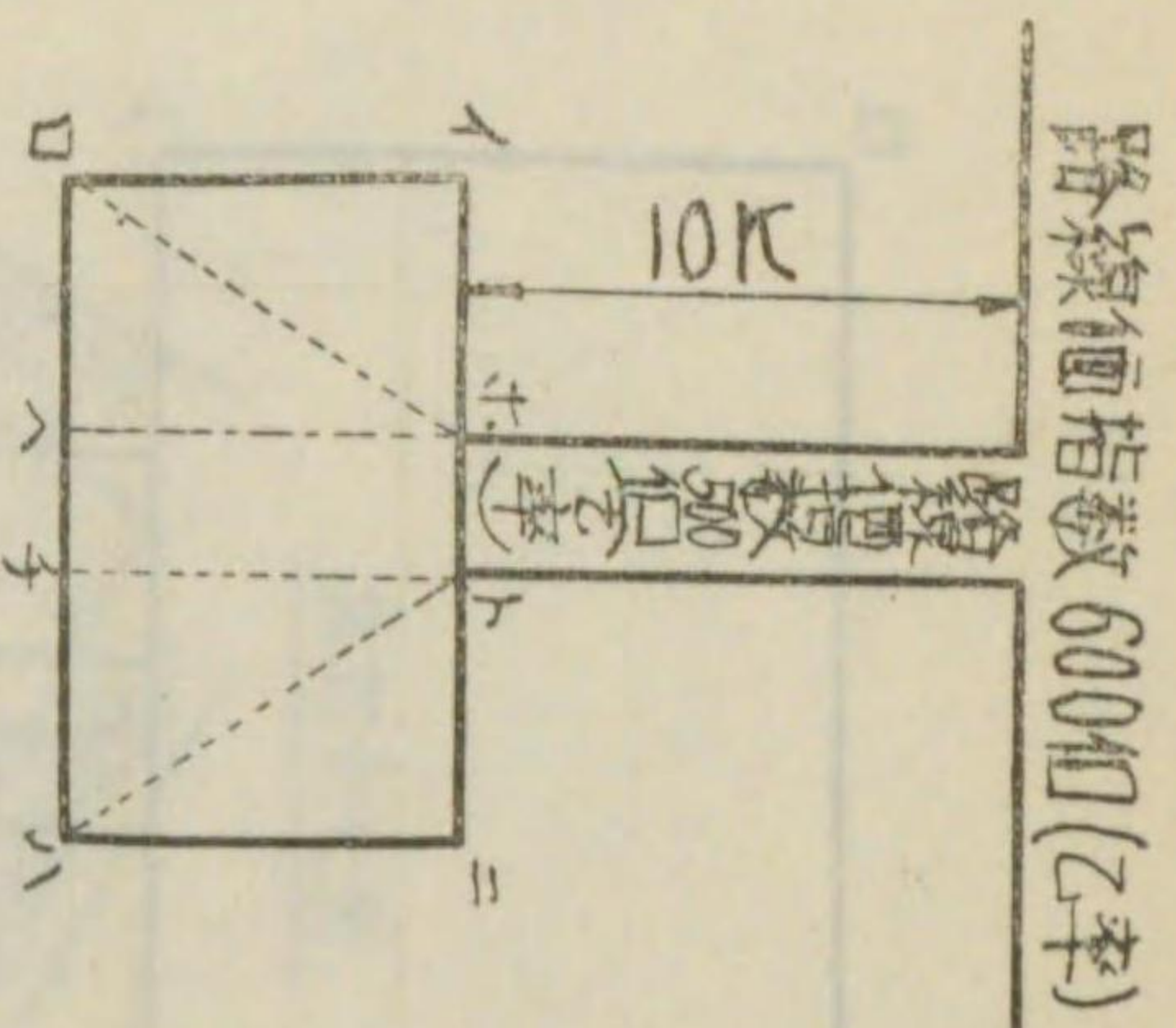
路線價指數600ノ路線ヲ基準トスル價格=54,765

66,907+54,765=121,672

總價額=121,672÷2=60,836

本例ニ依ル算出價格カ附近地ニ比シ權衡ヲ失スト認メタルトキハ第三十九圖(例二十八)ノ如ク區分計算スルモ一方法タルヘシ

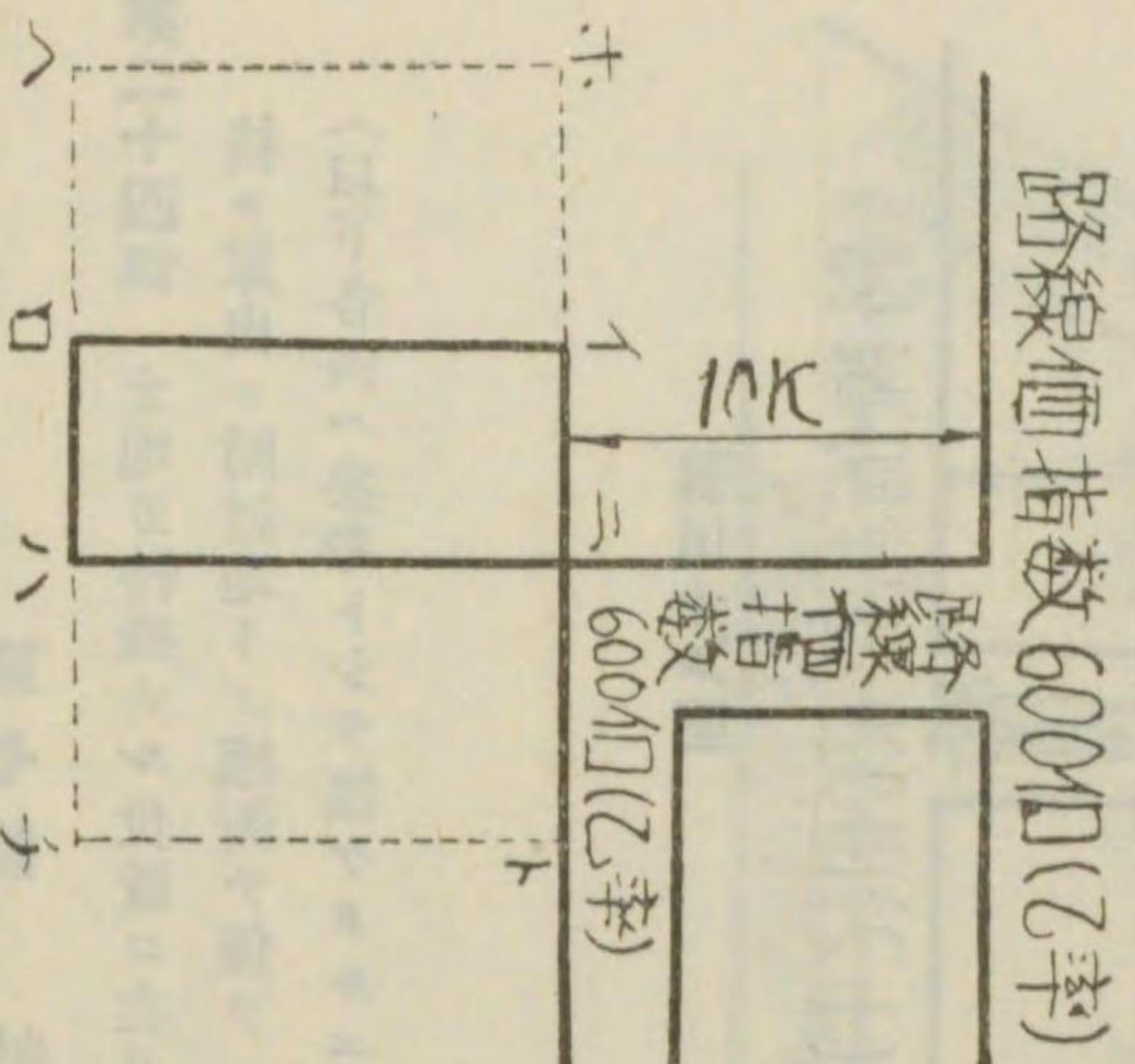
第三十九圖



第三十九圖

(例二十八)
 路線ノ突當リニ在ル矩形地(1, 2, 3, 4)ノ價格計算下ノ如シ
 (其ノ二)
 路線ノ突當リニ面スル矩形地(ホ, ハ, チ, ト)ト頂點ノ路線ニ接スル三角形地(ホ, イ, ロ)(ホ, ロ, ヘ)(ト, チ, ソ)及(ト, ソ, ニ)トニ區分計算ス
 (1, ホ) = (1, 2) = 6 (ホ, ト) = 3 (イ, ロ) = 10
 (1) 矩形地(ホ, ハ, チ, ト)價格 = 13,381
 (2) 三角形地(ホ, イ, ロ) 〃 = 13,939
 (3) 〃 (ホ, ロ, ヘ) 〃 = 12,337
 (4) 〃 (ト, チ, ソ) 〃 = 12,337
 (5) 〃 (ト, ソ, ニ) 〃 = 13,939
 合計 總價格 = 65,933

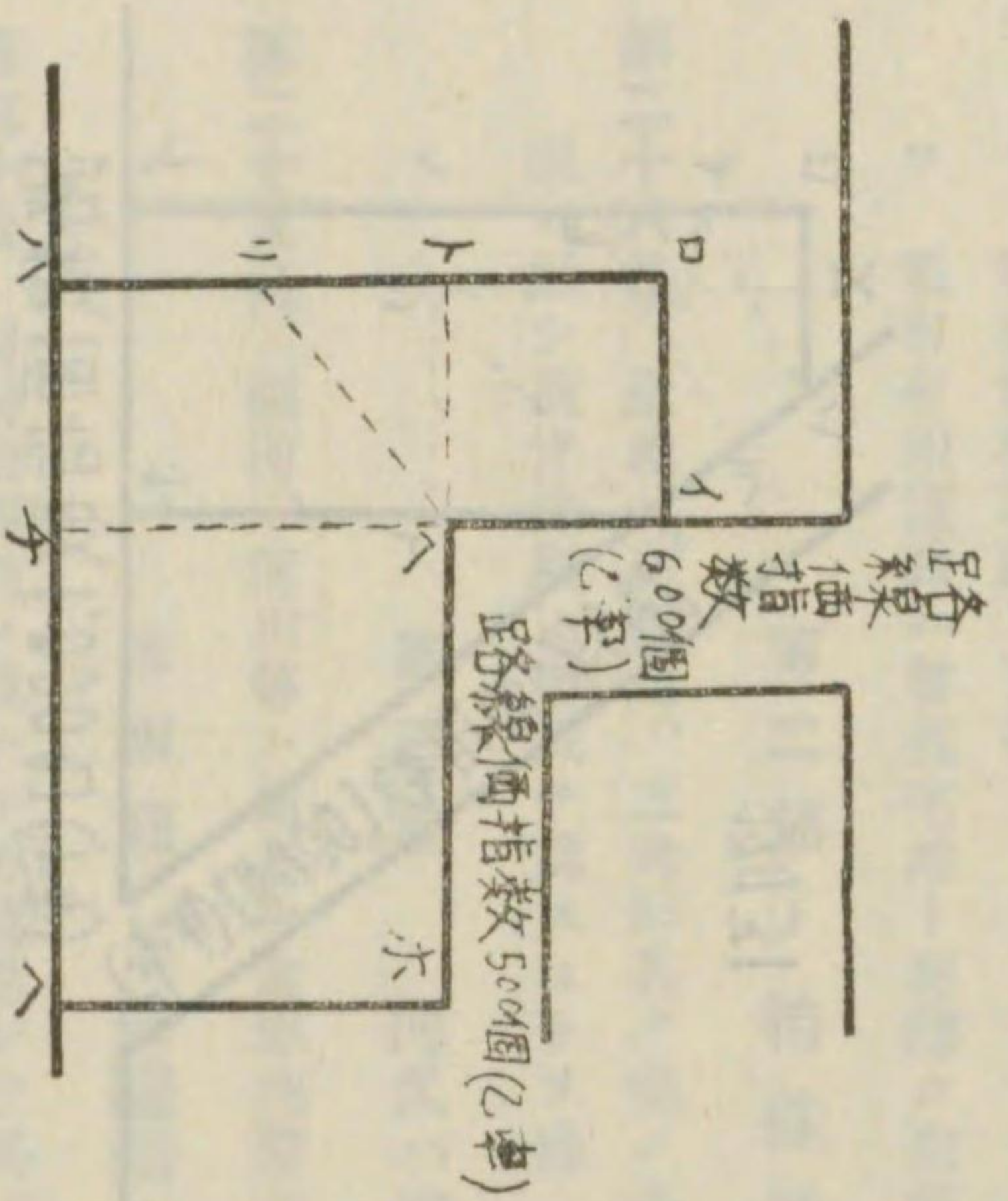
第四十圖



第四十圖

(例二十九)
 第四十圖ノ如キ位置ニ在ル矩形地(イ, ロ, ハ, ニ)ノ價格計算下ノ如シ
 同一間口奥行ヲ有スル左右隣接地ヲ假定シ各ノ價格ヲ計算シタル上兩價格ヲ合計シ其ノ二分ノ一ヲ本地ノ總價格ト定ム
 (イ, ニ) = 5 (イ, ロ) = 10
 假定矩形地(ホ, ヘ, ロ, イ) 價格 = 18,855 (上部路線ヨリ計算ス)
 假定矩形地(ニ, ハ, チ, ト) 價格 = 26,763 (ニ, ト)ニ於テ接スル路線ヨリ計算ス)
 矩形地(イ, ロ, ハ, ニ)總價格 = $\frac{18,855 + 26,763}{2} = 22,809$

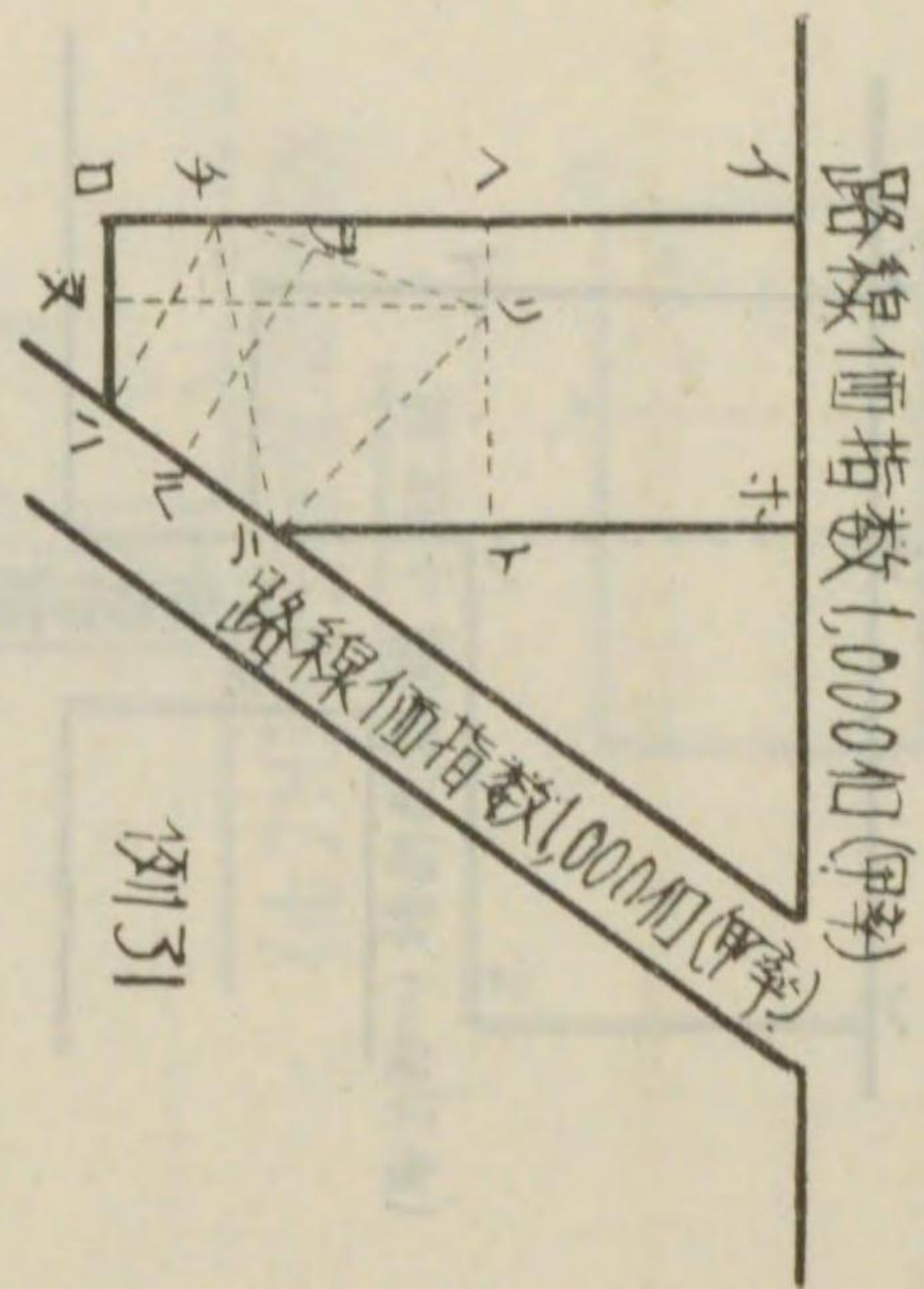
第四十一圖



第四十一圖

(例三十)
 不正形地(イ, ロ, ハ, ニ, ホ, ヘ)ノ如キ位置ニ在ル土地ノ計算下ノ如シ
 先ツ路線價指數600ノ路線ニ面スル四邊形地(イ, ロ, ト, ヘ)同500ノ路線ニ面スル四邊形地(ハ, チ, ニ, ホ)及角(ヘ)ニ於テ路線ニ接スル四邊形地(ト, ハ, チ, ヘ)トニ區分ス
 四邊形地(ト, ハ, チ, ヘ)ヲ更ニ角(ト, ヘ, チ)ヲ二等分シ其ノ二等分線(ヘ, リ)ニ依テ三角形地(ト, リ, ヘ)及四邊形地(リ, ハ, チ, ヘ)ニ區分ス
 而シテ四邊形地(イ, ロ, ト, ヘ)及三角形地(ト, リ, ヘ)ノ路線價指數600ノ路線ヨリ計算シ四邊形地(ハ, チ, ニ, ホ)及(リ, ハ, チ, ヘ)ノ路線價指數500ノ路線ヨリ計算ス
 (イ, ロ) = (イ, ヘ) = (ハ, チ) = (リ, ハ) = (ト, リ) = 5 (ヘ, チ) = (ヘ, ホ) = 10
 (1) 四邊形地(イ, ロ, ト, ヘ)價格 = 15,000
 (2) 三角形地(ト, リ, ヘ)價格 = 7,200
 (3) 四邊形地(ハ, チ, ニ, ホ)價格 = 44,605
 (4) 四邊形地(リ, ハ, チ, ヘ)價格ハ路線價指數500ノ路線カ(ト)迄延長セラレタルモノトシテ計算ス
 即チ四邊形地(リ, ハ, チ, ヘ)價格 = 四邊形地(ト, ハ, チ, ヘ)價格 - 三角形地(ト, リ, ヘ)價格 = 22,302 - 6,500 = 15,802
 (1) + (2) + (3) + (4) = 15,000 + 7,200 + 44,605 + 15,802 = 82,607 = 總價格

第四十二圖



例31

第四十二圖 (例三十一)

五角形地(イ.ロ.ハ.ニ.ホ)ノ如キ位置ニ在ル土地ノ計算下ノ如シ
 第十八條第一項ニ準シ正面路線ヨリ10間 側方路線ヨリ10間ノ距離ニ於テ兩路
 線ニ平行線ヲ劃シ五角形地(イ.ロ.ハ.ニ.ホ)ヲ四邊形地(イ.ハ.ト.ホ)六角形地
 (リ.チ.ロ.ハ.ニ.ト)及三角形地(ハ.チ.リ)ニ區分ス
 四邊形地(イ.ハ.ト.ホ)及三角形地(ハ.チ.リ)ハ正面路線ヲ基準トシテ計算ス
 六角形地(リ.チ.ロ.ハ.ニ.ト)ハ正面路線ヲ基準トシタル線(リ.ヌ)間ノ平均單價
 ト側方路線ヲ基準トシタル線(チ.ル)間ノ平均單價ヲ計算シ兩者ヲ合算ニ除シ
 得タル平均單價ヲ六角形地ノ面積ニ乗シ算定ス
 (イ.ハ) = (ホ.ト) = (ハ.ト) = 10 (ハ.リ) = 4 (ハ.チ) = 6 (リ.ヌ) = 11
 (チ.ル) = 10
 但シ(リ.ヌ)ハ(ハ.ト)ニ垂直 (チ.ル)ハ(リ.チ)(ハ.ニ)ニ垂直
 (リ.ト) = 6 (ト.ニ) = 9 但シ(ト.ニ)ハ(リ.ト)ニ垂直 (リ.チ) = 7.2
 (=ハ) = 2.4 (チ.ロ) = 5 (ロ.ハ) = 8.6 但シ(ロ.ハ)ハ(イ.ロ)ニ垂直
 (1) 四邊形地(イ.ハ.ト.ホ)價格 = 83,850
 (2) 三角形地(ハ.チ.リ)價格 = 6,377
 (3) 六角形地(リ.チ.ロ.ハ.ニ.ト)價格計算下ノ如シ
 線(リ.ヌ)間ノ平均單價 = 478 線(チ.ル)間ノ平均單價 = 839.5
 甲乙ノ平均單價格 = 658.75
 六角形地(リ.チ.ロ.ハ.ニ.ト)總坪數 = 三角形地(リ.ト.ニ)坪數 + 同(リ.チ.ニ)
 坪數 + 同(ハ.ニ.チ)坪數 + 同(チ.ロ.ハ)坪數 = 27 + 36 + 12 + 21.5 = 96.5
 依テ六角形地(リ.チ.ロ.ハ.ニ.ト)價格 = 658.75 × 96.5 = 63,569
 總價格 = 83,850 + 6,377 + 63,569 = 153,896

第三章 特別ナル場合

第一節 私有道路ノ評價

- 第二十五條 私有道路ニシテ事實上公道ノ性質ヲ有スルモノニ對シテハ原則トシテ路線價ヲ附ス
- 第二十六條 私有道路ニ路線價ヲ附シタル場合ハ道路敷地ハ無價價值トシテ評價ス
- 第二十七條 私有道路ニ路線價ヲ附セサル場合ノ評價ハ左ノ方法ニ依ル
 - イ 私有免租道路ハ五割
 - ロ 私有有租道路ハ普通宅地ト同様ニ取扱フ

第二節 特殊地ノ評價

第二十八條 崖地、高低地、三角形其ノ他ノ不正形地、袋地、濕地、埋立地、貯水地、其ノ他特殊ノ狀況ニ在ル土地ニ對シテハ算出額ニ對シ適宜達觀ノ増減ヲ爲スコトヲ得

第三節 河又ハ河川ニ沿フ土地ノ評價

第二十九條 運河、河川等ハ面スル倉庫地帯ニシテ特ニ必要アルトキハ運河又ハ河川ニ面シ路線價ヲ設クルコトヲ得

第四節 路線價ノ異ナル土地ト相對シ又ハ之ニ隣接スル土地ノ評價

第三十條 路線價指數ノ異ナルカ爲著シク其ノ相對スル土地又ハ隣接地間ニ於テ權衡ヲ失スト認ムルトキハ兩路線價ノ平均ヲ以テ路線價ト看做シ兩路線價ノ適用アル路線ノ境界線ヨリ各路線ニ五間乃至十間ノ範圍内ニ於テ之ヲ適用スルコトヲ得

右に依つて如何にして實際行ふのであるか、大体判られたこと、思はれますが、此の路線價指數を金額に直すには或特定の土地を評價して、夫れに依つて其の指數を金額に換算するのであります。随つて其處に、さうしても達觀的に矢張り價格をきめなければならぬといふ問題が起るのであります。この際必ずしも此の路線價評價法といふものが數學的に間違ひがないとは云へないのであるから、尙將來に亘つてもう少し數學的に根據あるものが出來なければ、要す

るに達觀的評價に幾分數學的理論を付けたといふことになるのではなからうかと考へます。

第五章 換地設計

換地設計に於ける諸注意

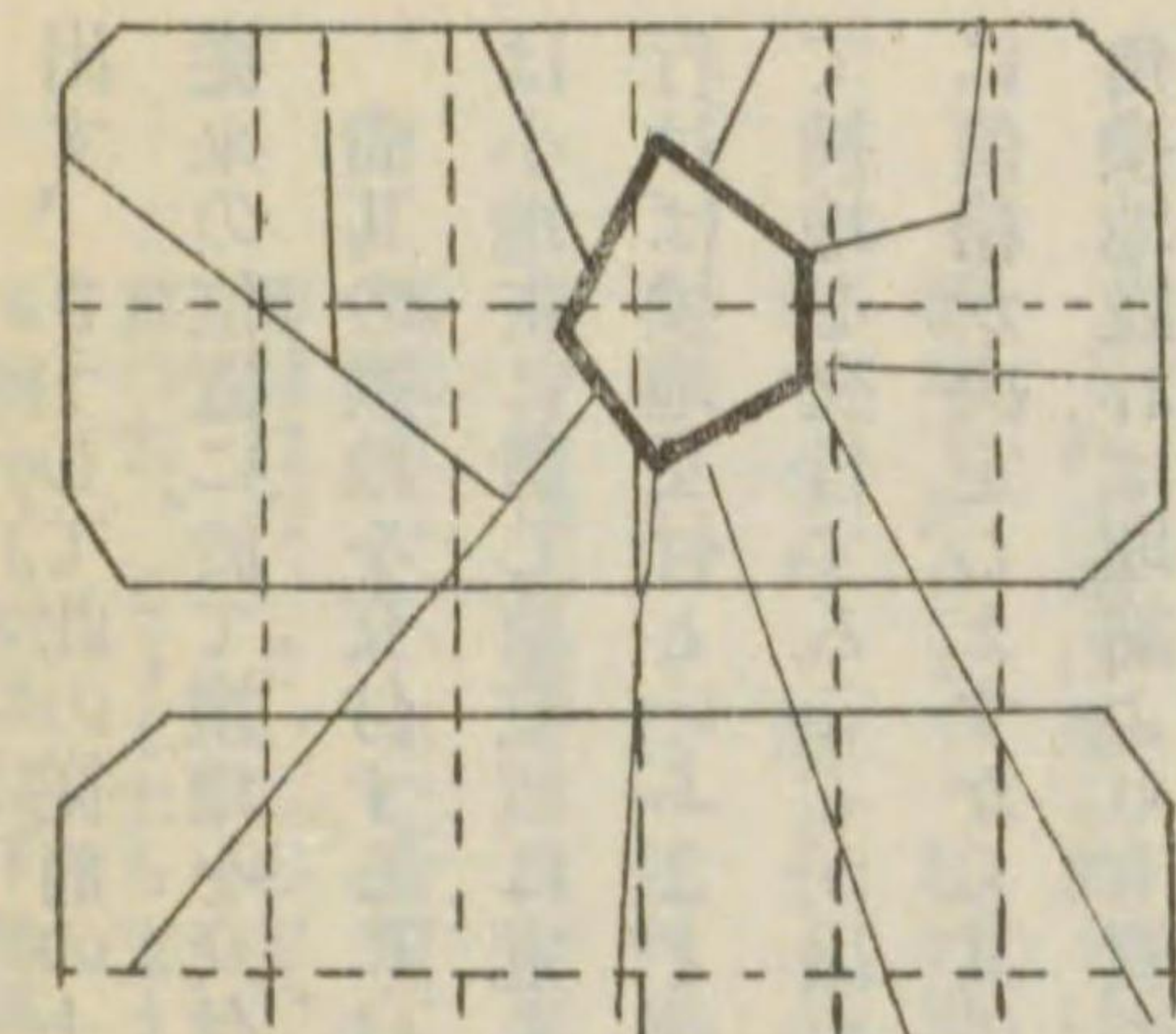
一、換地交付について

換地設計のことを簡単に述べたいと思ひます。區劃整理は耕地整理と異り一般に減歩するのが通例の状態であります。減歩負擔は觀念上之を共通負擔と特定負擔に分類することが出来ます。例へば都市計畫街路の如き十間も十二間もあるものは地區の狀況から考へれば必要以上に幅の廣い場合があります。勿論都市經營上それだけの道幅を要求するので止むを得ず之を供出するものであるから其の必要以上の幅の地積は當然土地關係者全員の負擔で可然もので、之を土地關係者全員の負擔即ち共通負擔とします。四間以下の道路の如きは勿論三間でも間に合ふ場合もあるが、先づ自動車を稍安全に通すとなると四間は必要となる、それを之を道路に接する劃地關係者が負擔すること、する。又兒童公園の如き誘致距離に依つて日常之を利用する範圍が自然決定して特定の區域の人が使用する、即ち特定範圍に限られるものを特定負擔とするのであります。それで今の共通負擔と特定負擔を合計すれば甲乙丙と組合員に渡さるべき換地地積が決定して換地を定めるには從來あつた所の附近で交付する、即ち甲が一番と云ふ筆を持つてゐたら其の一番を含む劃地を甲に換地として交付するのを原則とするが、従前の位置でなぜ交付せねばならぬかといふに、第一土地の價格が場所が違ふと非常に異なるのみならず、第二、市街地建築物法の地域、地區、第三、神社の氏子區域、第四、營業上の特殊位置等が變つて金銭で見積り得ない損徳がそこに表はれて種々複雑なる利害關係が生ずるからであります。

東京の實例に就て申し上げますと、換地に付て、警視廳、大藏省、逓信省等各方面の諒解を豫め得なければならぬ問題が澤山出て來たのであります。例へば警視廳の方と打合をしたものに付ては、遊技場取縮規則、觀興場取縮規則、原動

機取縮規則、爆發物品取縮規則、石油取縮規則、鍛冶鑄物及鑄掛工場取縮規則、貸座敷引手茶屋娼妓取縮規則、宿屋營業取縮規則、湯屋業及浴場營業取縮規則、食品市場取縮規則、清涼飲料水營業取縮規則、水營業取縮規則、牛乳取縮に關する施行細則、私立病院產院規程、私立病院傳染病室取縮規則、汚物取扱營業取縮規則、魚鳥骨取縮規則、胞衣產穢物取扱營業取縮規則、倉庫及納屋取縮規則、長家構造制限に關する件、壓縮瓦斯及液化瓦斯法施行規則、煙花取縮規則、料理屋飲食店及藝妓屋に關する取縮規則、納骨堂取縮規則、水漕便所取縮規則、其他關係のものが澤山あります、又郵便切手に付ては逓信省、煙草等に關して大藏省に交渉しなければならなかつたのであります。

斯様な譯で、各方面に法律規則上、其の土地に營業を許さるべきものに對し豫め諒解を得て置かなければ、たとへ換地は従前の土地と看做すといふ規定があつても、取縮の上から具合が悪いのであります、斯の如きものは地方の縣令としてもあると思ひますからして、よく換地處分を行ふ前に、即ち換地豫定地を指定する前に於て縣廳の警察部或は郵便局或は專賣局のやうな方面と交渉することが必要あります。



換地設計

又其外に、例へば實屋等は表通りでは具合が悪い、又料理屋等でも矢張り電車通りよりも横の方が閑靜でよいから其の方に換地を遣るといふ仔細な注意を必要とするのであります。殊に市街地建築物法上住居地域や商業地域置けないものは工業地域内に換地を與へるか、工業地域が地域内に無い場合は或は清算處分するが親切なやり方ですが其の他の換地は可成的従前の位置に於て交付することが必要であります。是等の用意が整つた上は、例へば斯ういふ風な不正形な土地が集つて整理後ブロックが出来るとすれば、前の土地に相當する面積をやるに付ては先づ圖上に於て設計をして行かねばなりません。其の場合に於ては此のブロック内の減歩率がどの位になるか、對角線を先づ引いて地區全体の減歩率を

出す、さうして此の従前の土地に對する所の減歩率と對比して、大体に於て面積も評定價格も従來と左程變らないから従來の位置に於て換地を交付する、といふ風に設計するのが安全だと思ふのであります。

尙其の換地を交付するには地區内に一番少く地所を持つて居るものから決定して行くことが必要であります。それは小地主に對し原位置に近く土地を與へると大地主が最後に残つた土地を全部貰ふといふ風になります。此の方法で行けば換地交付といふことは割合に簡単に片付くのであります。尙例へば公園豫定地、其の他集團的に潰れて附近地に於て換地を交付することが出来ない者に對しては其の箇所に於て一應換地を交付したものと假定して面積が決定すると共に價格が決定しますから其の價額に相當する地積を他で與へることにした方が換地の收まりがよいのであります。兎に角換地設計は理論よりも實際に土地關係者の和合が必要でありますから、理論としてはさうであつても互に便利になるやうにしてやらねばならぬので、寧ろ其の點が非常に六ヶ敷のであります。

二、假地番の設定

換地交付をするのは最後の處分して、換地豫定地が即ち換地になるといふ場合が多いのであります。而して換地豫定地の時代が相當長期に渉る場合は其の假地番の附け方如何に依つて種々複雑した問題が派生して參るので特に注意せねばならぬのであります。本來此の換地の地番は、例へば従前の土地が百筆あつて一番から百番まであるところが整理後は劃地即ち筆この地番を附すべきものが一番から百五十番まであるとすると、五十番といふものは枝番を附けなければならぬ、大藏省訓令に依ると殖へた五十番は枝番を附けて行かねばなりません。ところが従來の字界或は町界の變更其他の關係で以て非常に區域が變るからして、従來の地番進行順序との振り方も變るのであります。又市街地の地番の振り方と田園の地番の振り方とはや、趣を異にして、始めの一番の所から進行して百番に至るといふことは必ずしも豫想されない爲に、例へば斯ういふプロックが出来たとして、往々にして之に附すべき所の地番を圖のやうな具合に

1	2	3	4	5	6	7	8
16	15	14	13	12	11	10	9

附けて了ふのであります。換地としては此の地番の附定方法でもよい場合がありますが、假換地の番號は之では全然意義を爲さないものであります。といふのは此處にあつた従前の土地は此の一番とある所に十二番であつた、其處へ今度は一番が附いたから、元の場所といふものが全く分らなくなつて了つた。假換地の番號は此の舊の筆を一番多く含む整理後の土地へ舊の地番を持つて行く、さうして便宜の所に一二三と數號を附して、多い場合には伸して行くといふ方法を探る必要があります。これは詰り従前の土地は換地處分までは續くのであるから、戸籍でも何でも従前の地番に依らなければならぬのであります。ところが従前の地番を廢して組合で付けた地番を附して其の番號で戸籍の届出をするとか、或は家屋を建て、其の登記をするとかいふ場合が往々に生ずるのであります。それが爲に後で、區劃整理の爲に建物登記に際して非常に迷惑を來したり、或は戸籍の訂正をやつたり、色々の複雑な手續間違ひを生ずるからして、此の換地豫定地の番號の振り方は、圖の如く元の地番を一番多く含む數に番號を振るといふ風にしたいと思います。

これは現に私も然ういふ目に一遍逢つて自分ながら滑稽味を感じたのであります。現在私の居ります所は大森區の桐里町一番地であり、私が地主から地所を借りた時に耕地整理をやつて居ることを知らないで、何番地ですかと聞いたたら百六十三番地です。然うですかと言つて借りて、家屋建築の届を出し登記をした後で、耕地整理をやつて居ると云ふことを聞いて泡を喰つて、では一体何處の何番になるだらうと調べた所が、桐里町一番地になつて居て後で變更したのであります。最近に於て私の近所の家で子供が生れて出生届を出しました、然るに區役所ではお前の所は二百番地だ、云ふけれども、桐里町にはそんな番地はない、市之倉町ではないか、いえ私の家は現に桐里町に住んで居りますから間違ひはありません、いや桐里町にはこんな番號はないといふので、到頭職權で以て其の住所を訂正せられて桐里町に生れた赤ん坊が市之倉町で生れたといふことになつて終つた、さうしたら宜うございませうと私の所へ聞きに來たのですが、これは耕地整理組合で地番區域を異にする町名が異つても何でもかまはず地區内工事後の土地に對し番號を附けたに起因して居るのであるから、あなたの御宅のは稅務準備

付圖面の何番にあたるか、それを調べて地主がその土地を持つて居ることが判つたら、その地番で訂正なきい教へて上げたのですが、此の番號の附け方に依つて大變な間違ひを起すのであります。

三、換地豫定地指定

換地豫定地を指定する場合は、必ず換地説明書と同様の土地區域の指定書とか換地豫定地の指定通知とかを、各組合員に渡す必要があります。

町	地番	地積	換地豫定地		清算金額	
			番號	地積	徴收	交付

つまり従前の土地、換地豫定地を對比し得べき調書を渡すのでありますが、評定價格は従前のものが決定して居る場合は其の價格、換地豫想價格が大体決定して居る場合は其の價格をも記入して尙假清算をして置くといふ如く清算金額の欄を設けたこのやうな書類を作り、圖面を添へて各人に交付をして置く必要があります。でないとな往々にして民事上の問題乃至は刑事上の問題すらも起つて來る場合があります。つまり悪意を以て換地を賣つて了ふといふやうな詐欺の行爲をするやうな者が出來て來る場合があります、それは往々にして組合の手抜きから然ういふやうな事をさせる場合が

あるのであります。即ち換地豫定地を指定するのに、只換地豫定地の番號だけを知らせると、其の土地が従前の土地の何れに當るか分らないで兎に角これだけは貰へると斯ういふことになる。

假換地を賣買するに當つて、例へばお前の持つて居る九番の土地を賣つて貰ひたいといふ場合其の九番の土地は従前の土地の何れに當るか分らないとすれば、従前の土地といふものは換地處分まで續くのであるから、換地處分以前に於て土地を賣買する時には必ず従前の土地でやらなければならないが、従前の土地のされに當つて居るか分らないからして、例へば従前の土地が一番と二番とあるとき、此中されども構はぬと、換地豫定地の九番といふ土地を従前の土地の二番に相當するものとして乙に賣つて了つた。ところが九番は實は一番に對して與へて居たので、二番に對しては別に五番の筆をやつて居たとすれば、後で以て乙はそんなに清算金を取られる筈はないとか、或は面積が少なくなつて了つたといふやうなことで問題が起ることがあります。

四、換地と従前の土地の組合せは如何にすべきか

これは本來耕地整理法中に規定すべき事項と考へます、それは耕地整理登記令に由來するもので、

- 1、従前の土地一筆に對して換地數筆を交付
- 2、従前の土地一筆に對して換地一筆を交付
- 3、従前の土地數筆に對して換地一筆を交付

此の三種より外に組合せ方はないのであつて、これは元の登記の方の権利の異動といふ方面からして、恐らく耕地整理登記令の方に載つて居るのでらうと思ひます。併し換地は従前の土地の云々を標準として交付すべしといふ耕地整理法第三十條を見ると、例へば従前の土地數筆に對し換地數筆を交付するの外、如何なる方法でもさういふ風にても任意の組合せ方によつて交付することが出来るやうに思ひますが、従前の土地數筆に對して換地數筆を交付するといふことは

認められないのであつて、其の理由は従前の土地の権利が孰れの換地に行くか全く現はし方が無いのに因るからであります。

五、換地説明書に就て

此の換地説明書に就て従前の土地の一番初めに東一番田一等八畝二十五歩とあつて、換地の所に甲一番田云々とあるのは、つまり従前の土地一筆に對して換地一筆を交付する場合の例であります。それから二つにおいて、西十七番田一等、東四田一等とあつて、換地の所で甲二番田一等とあるは、従前の土地數筆に對して換地一筆を交付する場合があります。それから少し先へ行つて、東二番田三等に對し換地の乙四番、丙一番に對して換地數筆を交付して居ります、これが一筆に對して換地數筆を交付する場合があります。

換地説明書

住所		何郡		何村		大字		何番地		氏名		何		某		
從前ノ土地(又ハ水面)																
東	西	東	東	東	東	東	西	東	東	字	番	地	等	面積	評	
四	七	三	三	三	三	三	三	八	一	號	目	位	等	畝	定	
田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	目	位	等	等	坪	額	
一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	
三五	三〇〇	五〇〇	三三三	八二五	五〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	
：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	
：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	
換																
東	西	東	東	東	東	東	西	東	東	字	番	地	等	面積	評	
四	七	三	三	三	三	三	三	八	一	號	目	位	等	畝	定	
田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	目	位	等	等	坪	額	
一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	
七	七	六	三	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一	
：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	
：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	
區分																
表符																
面積																
評定價格																
徵收																
交付																
記事																
同	上	抵當權	永小作權	地上權	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上

住所		何郡		何村		大字		何番地		氏名		何		某		
從前ノ土地(又ハ水面)																
東	西	東	東	東	東	東	西	東	東	字	番	地	等	面積	評	
六	八	三	三	三	三	三	三	八	一	號	目	位	等	畝	定	
田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	目	位	等	等	坪	額	
一	二	三	三	三	三	三	三	三	三	一	一	一	一	一	一	
三〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	
：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	
：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	
換																
東	西	東	東	東	東	東	西	東	東	字	番	地	等	面積	評	
六	八	三	三	三	三	三	三	八	一	號	目	位	等	畝	定	
田	田	田	田	田	田	田	田	田	田	目	位	等	等	坪	額	
一	二	三	三	三	三	三	三	三	三	一	一	一	一	一	一	
三〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	一〇〇	
：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	
：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	：	
區分																
表符																
面積																
評定價格																
徵收																
交付																
記事																
同	上	抵當權	永小作權	地上權	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上

地目	地位	田		畑		宅		地		備考
		計四三二一	計三二一	計三二一	計三二一	計三二一	計三二一	計三二一		
		坪數	坪數	坪數	坪數	坪數	坪數	坪數		
何	何	何	何	何	何	何	何	何	何	
										徵收交付差引徵收

- 備考一、埋立又ハ干拓ノ許可ヲ受ケタルモノニシテ字、番號ナキモノニ付テハ其ノ位置ヲ字欄ニ記載スヘシ
 二、土地所有者ニ非スシテ整理施行者又ハ組合員タルモノ、住所、氏名若ハ名稱及權利ノ種類ハ記事欄ニ之ヲ記載スヘシ
 三、耕地整理登記令第七條ノ二ノ場合ニ付テハ記事欄ニ之ヲ記載スヘシ
 四、従前ノ土地ノ一部ニ付既登記ノ所有權以外ノ權利又ハ處分ノ制限アルモノハ従前ノ土地ニ在リテハ面積欄内ニ其ノ面積ヲ換地ニ在リテハ面積欄内ニ其ノ符號及面積ヲ括弧ヲ附シテ併記シ且其ノ權利及處分ノ制限ノ種類ヲ記事欄ニ記載スヘシ
 五、従前ノ土地各筆ノ價額若ハ地位ヲ評定シ又ハ面積ヲ實測シ其ノ價額、地位又ハ面積ヲ標準トシテ換地ヲ交付スル場合ニ於テハ評定價額ハ従前ノ土地欄中別ニ評定價額欄ヲ設ケテ之ヲ記載シ評定地位又ハ實測面積ハ地位又ハ面積ノ欄内ニ朱書ヲ以テ之ヲ併記スヘシ

- 六、換地ノ評定價額ハ換地欄中別ニ評定價額欄ヲ設ケテ之ヲ記載スヘシ
 七、畦畔ヲ控除シタル土地ヲ標準トシニ換地ヲ交付スル場合ニ於テハ従前ノ土地及換地ノ各欄内ニ畦畔欄ヲ設ケテ本地ニ量入シタル畦畔面積ヲ示スヘシ
 八、従前ノ土地ノ評定價額ニ對スル一定ノ比率ヲ算出シ之ヲ以テ換地交付ノ標準ヲ算出シタル場合ニ於テハ右ニ關スル説明書ヲ添附スヘシ
 九、評定價額ヲ付セスシテ金錢清算ヲ爲スモノニ在リテハ其ノ算出ニ關スル説明書ヲ添附スヘシ
 十、従前ノ土地ニ對シ換地ヲ交付セサルモノアルトキハ其ノ旨ヲ記事欄ニ記載スヘシ
 と、ここで是れは、無暗に斯ういふ風な具合に旨く組合せて行きさへすれば宜いかといふと、これは組合せ方があつて、耕地整理法の第廿三條に

「整理施行地又ハ之ニ存スル建物ニシテ先取得標、質權又ハ抵當權ノ目的タル場合ニ於テ第二十七條、第二十八條、第三十條第一項、第二項又ハ第四十四條第三項ノ規定ニ依リ拂渡スヘキ金錢アルトキハ整理施行者ハ其ノ金額ヲ供託スヘシ但シ關係人ノ同意ヲ得タルトキハ此ノ限ニ在ラス」

斯う規定して居ります、であるからして換地を交付するやうな場合には、さうしても此の權利者の同意を得なければならぬ、若し其の同意を得ることが出来ない場合には、其の金を供託局に供託しなければならぬといふ甚だ面倒なことが起るのであります。區劃整理の交付金のやうなものは割合に少ないと思ひますけれども、成るべく交付にならないやうな具合に組合せを按配をして行く必要があります。私はそこに於て一番手取り早く出来るのは、一筆毎に小票を作り、此票を従前ノ土地の小票、換地（豫定地）の小票といつて居りますが、此の二つを作り前のを黒て印刷し後のを赤て印刷して之を組合せて算盤を採つてやる、具合が悪ければ組直すにも小票ですと非常に手取り早く簡單に出来ると思ふのであります。そこで夫れの問題であります、次に掲げる換地説明書の其の一と其の二とを對照して御覽になると、成程斯ういふ風なら分つて來ると思ひます。

換地説明書(其の一)

從前ノ土地										換地																		
字	地	地	積	畔	價	評	定	區	分	清	交	算	事	字	地	地	積	畔	價	評	定	區	分	清	交	算	事	
番	目	位	地	畔	額	額		積	評	符	積	評	額	號	目	位	地	畔	額	額		積	評	符	積	評	額	
一	畑	六	(1000)		(500.00)	(750.00)		(1000)	(1100.00)			(1100.00)		一	畑	六	(1000)		(500.00)	(750.00)		(1000)	(1100.00)			(1100.00)	地上權	
三	田	三	一六二〇		五、八〇〇.〇〇			二五〇	五、〇〇〇.〇〇			五、〇〇〇.〇〇		三	田	三	二五〇		五、〇〇〇.〇〇			二五〇	五、〇〇〇.〇〇			五、〇〇〇.〇〇	地上權	
八	田	一五	七二五		三、五二五.〇〇			八一〇	二、二五〇.〇〇			二、二五〇.〇〇		八	田	一五	八一〇		二、二五〇.〇〇			八一〇	二、二五〇.〇〇			二、二五〇.〇〇	地上權	
四	畑	八			八五六.〇〇									四	畑	八			八五六.〇〇									
六	畑	五			一、二五五.〇〇									六	畑	五			一、二五五.〇〇									
三	畑	六			一、八〇〇.〇〇									三	畑	六			一、八〇〇.〇〇									
計	筆	七	五、〇一八		一、四〇〇.〇〇				六、七三〇.〇〇			六、七三〇.〇〇		計	筆	七	五、〇一八		一、四〇〇.〇〇						三、一八〇	八八〇	差引二、三〇〇圓	

換地説明書(其の二)

從前ノ土地										換地																		
字	地	地	積	畔	價	評	定	區	分	清	交	算	事	字	地	地	積	畔	價	評	定	區	分	清	交	算	事	
番	目	位	地	畔	額	額		積	評	符	積	評	額	號	目	位	地	畔	額	額		積	評	符	積	評	額	
一	畑	六	(1000)		(500.00)	(750.00)		(1000)	(1100.00)			(1100.00)		一	畑	六	(1000)		(500.00)	(750.00)		(1000)	(1100.00)			(1100.00)	地上權	
三	田	三	一六二〇		五、八〇〇.〇〇			二五〇	五、〇〇〇.〇〇			五、〇〇〇.〇〇		三	田	三	二五〇		五、〇〇〇.〇〇			二五〇	五、〇〇〇.〇〇			五、〇〇〇.〇〇	地上權	
八	田	一五	七二五		三、五二五.〇〇			八一〇	二、二五〇.〇〇			二、二五〇.〇〇		八	田	一五	八一〇		二、二五〇.〇〇			八一〇	二、二五〇.〇〇			二、二五〇.〇〇	地上權	
四	畑	八			八五六.〇〇									四	畑	八			八五六.〇〇									
六	畑	五			一、二五五.〇〇									六	畑	五			一、二五五.〇〇									
三	畑	六			一、八〇〇.〇〇									三	畑	六			一、八〇〇.〇〇									
計	筆	七	五、〇一八		一、四〇〇.〇〇				六、七三〇.〇〇			六、七三〇.〇〇		計	筆	七	五、〇一八		一、四〇〇.〇〇						三、一八〇	八八〇	差引二、三〇〇圓	

右の換地説明書に依れば從前の土地市之倉三番及宮前八番には抵當權が設定してある。而も債權者は甲某で同一人である、即ち共同擔保である。此の場合從來清算は組合せ毎に行ふのであるから耕地整理法第二十五條第一項の規定に依り市之倉三番に付て

は甲某の承諾を得たる場合に限り供託をせずして土地所有者は金錢の交付を受け得たのであるが、市之倉三番及宮前八番は共に甲某が抵當權者であり、しかも抵當證券が発行せられて居る場合は此の三番及八番の土地を一筆と看做し拂渡すべき金額を計算するのである。計算の結果は九百六十五圓を徵收することになるから耕地整理法第二十五條第一項の供託の問題を生じないこととなるのである。但し宮前八番には先取特權が設定せられて居るから此の權利者が豫め三番八番を一筆と看做して計算すると云ふ事に同意せぬときは此の方法を行ふことが出来ないものである。故に換地關係の組合せに關しては周到なる考慮を要する。若し右の組合せを説明書の其の二の如くやつたら如何なることにならう。此の場合は耕地整理法第二十五條第二項の効果は表はれぬことなる、若し夫れ宮前八番と桐之小路二番と組合せれば徵收金四百七十五圓となり、市之倉三番に對し市之倉二十番と汐見坂一〇番を割當つれば徵收金一千二百二十圓を得、狐ヶ丘、新開に加ふるに東岡森を以て竹の小路に對せば六百四十圓の徵收となり柿岡旭岳に松之里を配せば徵收金六十五圓となりて抵當權以外の權利者の同意も供託の問題も雲霧消滅なるべし、然し之は換地配當の技巧の問題ばかりに行かぬ問題であるから上述の如く簡単に組替を行ふことを得ることは至難である、是れ耕地整理法第二十五條第二項を改正した所以である。

次には此の従前の土地には所有權以外の權利があります、例へば地上權、賃借權或は抵當權の如きであります。本來換地は換地處分の認可告示の日より従前の土地と見做される爲に、従前の土地の所有權は當然換地に移るもので従前の土地に附著する所有權以外の權利も之を放棄しない限り、當然換地に移るべき性質のものであると言はなければならぬ。只併し一つの例外があります、地役權がそれであつて耕地整理法の第二十二條に

「整理施行地ノ上ニ存スル地役權ハ耕地整理施行ノ後仍従前ノ土地ノ上ニ存ス」

といふ規定があります、又耕地整理法の第十七條に「換地ハ別ニ規定アル場合ヲ除クノ外云々」といふ「別ニ規定アル場合」とは此の第二十二條の地役權を指して居るのであります。若し地役權が整理施行の爲に不必要になれば、耕地整理法第二十二條第二項の規定に依り消滅するのであります。又整理後とても地役權を設定する必要があるれば同條第三項の規定に依つて之を設定することも出来るのであります。

従前の土地に附著する權利は換地に當然附著するのであります。例へば従前の土地一筆に對して換地一筆を交付した場合、従前の土地に地上權が設定してあれば此の換地は當然地上權の目的となりますが、従前の土地の一部に地上權が

あつた場合、果して此の換地は何處へ行くか、つまり全部へ行くものであるか或は一部へ行くものであるか、これは放つて置くと全部になつて了ふから茲に於て此の地上權を換地の孰れの場合に設定せしむるか、それは組合と地主及地上權者と協定して其の場所を決定せねばならないのであります。而して此のことは耕地整理法第三十條に

「従前ノ土地ノ全部又ハ一部ニ付既登記ノ所有權以外ノ權利又ハ處分ノ制限アルトキハ之ニ對スル換地ノ交付ハ其ノ權利又ハ處分ノ制限ノ目的タル土地又ハ其ノ部分ヲ指定シテ之ヲ爲スヘシ」

といふことが規定されて居る所から來るのであります。要するに權利の目的たる土地を明瞭ならしめて登記する必要があるあります。所て換地に付指定を要するは、既登記の所有權以外の權利である以上、茲に既登記の權利とは地上權、永小作權、先取得權、質權、抵當權及賃借權の六つになります。地上權に付ては地上權の設定又は移轉は不動産登記法第十一條の示す所であつて

「地上權ノ設定又ハ移轉ノ登記ヲ申請スル場合ニ於テハ申請書ニ地上權設定ノ目的及ヒ範圍ヲ記載シ若シ登記原因ニ存續期間、地代又ハ其支拂時期ノ定アルトキハ之ヲ記載スルコトヲ要ス」

とあります、只それは従前の土地から換地に移すといふだけであるから、茲に地上權を設定するといふ登記をすれば宜いのであります。永小作權に付ては不動産登記法の第十二條に

「永小作權ノ設定又ハ移轉ノ登記ヲ申請スル場合ニ於テハ申請書ニ小作料ノ記載シ若シ登記原因ニ存續期間、小作料ノ支拂時期其他永小作人ノ權利若クハ義務ニ關スル特約又ハ民法第二百七十二條但書ノ定アルトキハ之ヲ記載スルコトヲ要ス」

といふ規定に基くものであります。先取得權に付ては不動産登記法の第十四條に規定してあります。

「先取得權ノ保存ノ登記ヲ申請スル場合ニ於テハ申請書ニ債權額ヲ記載シ若シ登記原因ニ辨濟期ノ定アルトキハ之ヲ記載スルコトヲ要ス但シ不動産工事ノ先取得權ノ保存ニ付テハ其工事費用ノ豫算額ヲ記載スルコトヲ要ス」

之に基くものであります。質權に付ては不動産登記法第十六條に

「質權ノ設定又ハ轉質ノ登記ヲ申請スル場合ニ於テハ申請書ニ債權額ヲ記載シ若シ登記原因ニ存續期間若クハ辨濟期ノ定アルト

キ、利息ニ關スル定アルトキ、違約金若クハ賠償額ノ定アルトキ、債權ニ條件ヲ附シタルトキ、民法第三百四十六條但書ノ定アルトキ、第三百五十六條若クハ第三百五十七條ノ規定ニ異ナリタル定アルトキ又ハ第三百七十條但書ノ定アルトキハ之ヲ記載スルコトヲ要ス」

と規定してあります。抵當權に付ては不動産登記法第一百七七條に

「抵當權ノ設定ノ登記ヲ申請スル場合ニ於テハ申請書ニ債權額ヲ記載シ若シ登記原因ニ辣濟期ノ定アルトキ、利息ニ關スル定アルトキ、其發生期若クハ支拂時期ノ定アルトキ、債權ニ條件ヲ附シタルトキ又ハ民法第三百七十條但書ノ定アルトキハ之ヲ記載スルコトヲ要ス」

此の規定に基くものであります。

民法第三百六十九條の第二項に依つて地上權及永小作權も亦抵當權の目的とすることが出来るのであります。又民法第三百四十八條には、

「質權者ハ其權利ノ存續期間内ニ於テ自己ノ責任ヲ以テ質物ヲ轉賣ト爲スコトヲ得此場合ニ於テハ轉賣ヲ爲ササレハ生セサルヘキ不可抗力ニ因ル損失ニ付テモ其責ニ任ス」

とあります。又民法第二百七十二條には、

「永小作人ハ其權利ヲ他人ニ讓渡シ又ハ其權利ノ存續期間内ニ於テ耕作若クハ牧畜ノ爲メ土地ヲ賃貸スルコトヲ得但シ設定行爲ヲ以テ之ヲ禁シタルトキハ此ノ限ニ在ラス」

と定めて、例へば甲なる地上權が乙に對して其の權利を抵當に入れた場合に、換地の指定は如何にすべきかといふ問題が起つて來るのであります。此の場合甲の部分のみを指定すれば宜いのであります。所が此の甲が、三百坪の中百五十坪だけを乙に賃貸した場合の如きは、乙の部分指定する必要があるかといふ問題が起るのであるが、これは指定する要がないのであります。其譯は第一の權利者が三百坪の中一部を賃貸して、更に第二の權利者が又他人に權利を賃與し、第三、第四と連續して行く時には到底其の手續が煩雜であるから、第一の權利者のみを指定して置けば後は登記簿

に依つて分るので、態々權利を區分するも實益がありませんから、甲の部分のみを指定して置けば宜いのであります。要約すると、地上權又は永小作者の一部を賃貸したものがあつた場合は、この地上權又は永小作權に對しては其の一部分の賃貸した土地又は部分を指定するを要します。

次に順位の異つた質權、抵當權及轉貸者に對しては第一次質權及抵當權、賃借權のみに付て指定を要するのであります。但し茲に注意を要することは質權であつて、質權は民法第三百六十條の規定に依り不動産質の存續期間は十年を以て限度として、之を越ゆる時は其の權利は消滅するものであります。て其の期間を超えた時は、たとへ抹消登記をしなければ指定することを要しないのであります。又假登記は不動産登記法第七條に、

「附記 登記ノ順位ハ主登記ノ順位ニ依ル但シ附記登記間ノ順位ハ其前後ニ依ル、假登記ヲ爲シタル場合ニ於テハ本登記ノ順位ハ假登記ノ順位ニ依ル」

とあります。例へば昨年六月に假登記をして、本年六月に本登記した場合は其の効力は溯るのであるから、假登記でも既登記を包含せしめるのが至當であります。

三、換地に於ける處分の制限

換地に付て指定を要するものに處分の制限があります。之に對しては特に纏つた定義はありませんが、處分には法律上の規定に依る制限と任意の處分に依る制限と二つに別れて居ります。

1. 法律上の規定に依る制限

先づ民事訴訟法に依る不動産競賣方法、つまり民事訴訟法第六百五十一條であります。

「裁判所ハ競賣手續開始ノ決定ヲ爲ス際職權ヲ以テ競賣ノ申立アリタルコトヲ登記簿ニ記入ス可キ旨ヲ登記判事ニ囑託ス可シ、登記判事ハ前項ノ囑託ニ從ヒテ記入ヲ爲スコシ」

此の條文に基くもの、あります。次は強制管理であります、民事訴訟法第六六條と只今の第六五十一條から成つて居るのであります。

「第六六條 債務者ハ債權ニ關スル所持ノ證書ヲ差押債權者ニ引渡ス義務アリ債權者ハ差押命令ニ基キ強制執行ノ方法ヲ以テ其證書ヲ債務者ヨリ取上ゲシムルコトヲ得」

此の規定であります。次は假差押であります、これは民事訴訟法第七五十一條に

「不動産ニ對スル假差押ノ執行ハ假差押ノ命令ヲ登記簿ニ記入スルニ因リテ之ヲ爲ス」

之に基くのであります。次は假處分であります、民事訴訟法第七五十八條に

「裁判所ハ其意見ヲ以テ申立ノ目的ヲ達スルニ必要ナル處分ヲ定ム、假處分ハ保管人ヲ置キ又ハ相手方ニ行爲ヲ命シ若クハ之ヲ禁シ又ハ給付ヲ命スルコトヲ以テ之ヲ爲スコトヲ得、假處分ヲ以テ不動産ヲ讓渡シ又ハ抵當ト爲スコトヲ禁シタルトキハ裁判所ハ第七五十一條ノ規定ヲ準用シテ登記簿ニ其禁止ヲ記入セシム可シ」

此の規定に基くのであります。次は人事訴訟手續法に依る保存處分であります、人事訴訟手續法第五十條と第六十七條であります。

「第五十條 國裁判所ハ禁治産ノ宣告ヲ爲スニ至ルマテ其宣告ヲ受クヘキ者ノ監護又ハ其財産ノ保存ニ付キ必要ナル處分ヲ命スルコトヲ得、禁治産ノ宣告ヲ爲シタル後其處分ヲ必要ト認ムルトキ亦同シ」

これは第四十六條の申請のありたる場合であつて、

「第四十六條 裁判所ハ申立ニ表示シタル事實及ヒ證據方法ヲ斟酌シ職權ヲ以テ心神ノ狀況ニ關スル探知及ヒ必要ト認ムル證據ヲ爲スヘシ、民事訴訟法第二編第一章第三節第二款及ヒ第三款ノ規定ハ證人及ヒ鑑定人ノ訊問ニ之ヲ準用ス」

斯ういふ規定があります。それから

「第六十七條 準禁治産ニ關スル手續ニハ本章ノ規定ヲ準用ス、第四十三條、第四十七條及ヒ第四十八條ノ規定ハ浪費者ニ之ヲ適用セス、第三條第二項乃至第四項ノ規定ハ準禁治産者ニ之ヲ適用セス」

斯ういふ規定であります。次は競賣法に依る競賣であります、競賣法第二十六條には

「裁判所ハ開始決定ヲ爲スト同時ニ職權ヲ以テ競賣ノ申立アリタルコトヲ競賣ニ付スヘキ不動産ニ關スル登記簿ニ登記スヘキ旨ヲ其管轄登記所ニ囑託スヘシ、民事訴訟法第六五十一條第二項、第六百五十二條及ヒ第六百五十三條ノ規定ハ前項ノ場合ニ之ヲ準用ス」

之に基くのであります。

其外國稅滯納處分に依る差押、これは國稅徵收法の第廿三條の三、府縣制の第百十六條、市制の第百三十一條、町村制の百十條、水利組合法の第五十六條、河川法の第五十五條、砂防法の第卅八條、耕地整理法の第七十九條、土地收用法の第七十四條なきが夫れてあります。次に遺留財産の處分であります、其外皇室財産令、華旅世襲財産法といふものに付て處分の登記を必要とするのであります。

2. 任意の處分に依る制限

之には買戻しの特約があつて、是等が所謂權利の制限であります。それを如何に換地説明書の中に表示するかといふと、換地説明書を御覽になると分りますが、此の東一番の八畝二十五歩といふのが、括弧をして五畝歩と書いてありますが、此の五畝歩といふのは地上權が設定してあつて、一筆の一部に地上權が設定してあることを表示するのであります。そこで換地として一反歩やり(イ五一〇)として、評定價額欄に於て(……)として、又清算の徵收欄で(……)としてあります。(イ五一〇)といふのは確定圖の(イ)の部分であるといふことを表示して居ます。

其次の東五番田一步の三畝十三歩とは、従前の全筆が永小作權の目的物であつたのであります。その一つおいて西十七番田、東四番田といふ二つに對しては換地の甲二番をやつて居りますが、此の西十七番も東四番も抵當權があるといふ場合で、それに對して換地の甲の二の七畝二十歩を交付しました。之を圖面に表示しますと(イ)(ロ)と表示し、(イ)

は元の西の十七番に該當するもので三畝十歩、(ロ)は東の四に該當するもので四畝十歩であります。次の東六番田といふのは抵當權が設定してあり、東八番田は賃借權が設定してある。さうして西三番田は何にもない、斯ういふ場合には(イ)(ロ)といふ具合にして、西三番といふものは消えて行くのであります。次に東十四番と東十二番の二筆に對して換地八畝二歩を交付する場合には、先きに東十四番の中三畝歩に抵當權が設定してあつたので、やはり(イ三〇〇)として、これだけが抵當權設定であるといふことを表示して、之に對しては換地全部が抵當權の目的にはならない。次の西の二番に對して丙の三番、甲の五番、丙の二番を交付して居りますが、此の場合、記事欄に記載してある通り、丙の三番に對しては永小作權が設定されて居り、それから甲の五番に對しても永小作權が設定してあり丙の二番は要するに永小作權の目的でないといふのであります。

以下の此の説明書を見ると分りますが、注意すべきことは従前の土地が登記がしてないものと有るものとに對して換地を交付した場合には、これは既登記になるのであります。従前の土地數筆の中一筆が未登記の場合に換地を交付した場合其の換地は既登記になる、所が従前の未登記土地一筆に對して換地數筆を交付して夫れが皆全部未登記になるのであります。未登記になつた土地をやると何うなるかといふと、後て以て保存登記の申請をやらなければならぬ。茲に於て又換地の組合せといふ問題が起るのであるからして、成だけ登記料を取られないやうに、既登記の土地と未登記の土地を旨く混ぜて換地を交付するやうにすれば、全部既登記になるのであります。斯の如くして換地説明書を作るのであります。

(終)

土地區劃整理貸賃價格配賦講義

長谷 徳太郎

序

岐阜縣土地區劃整理協會主催に係る土地區劃整理講習會に於て、賃賃價格配賦事項に關して講述しました處、當時の講述事項に就ては、速記者に依り詳細に記録されまして、之を修正の上載録すべきでありましたが、本講述に於ては實務的性質を有するものでありますが故に講義の進行中隨時質疑應答を重ねたる結果、或は同一事項に付き重複説明のもの或は事の前後するもの等あり却て初心者に煩雜の感なきやを考慮し、右講述事項の概要を該速記録に基きなるべく初心者之了解を容易ならしむる様記述し之を載録する事と致しました。

土地區劃整理賃貸價格配賦講義

目次

第一編 地租法

第一章 總則

第一節 地租法の意義

第二節 土地の分類

第三節 土地の登録事項

第四節 地租及び其納期

第二章 土地の異動及年期

第一節 土地の異動

第二節 土地の年期

第三章 耕地整理法との關係

第二編 土地區劃整理

第一章 總則

第一節 土地區劃整理の意義

第二節 耕地整理法との關係

第三節 耕地整理との差異

一三二 一三一 一三二 一三三 一三八 一三九 一三九 一四六 一五二 一五四 一五四 一五五 一五七

第四節	土地區劃整理の特典	一五八
第二章	整理施行又は組合設立認可	一五九
第一節	整理施行又は組合設立認可申告	一五九
第二節	土地の分筆	一六五
第三節	國有地の無償交付、編入	一六七
第四節	整理施行地區の變更認可申告	一六八
第五節	市町村内土地の大字名若は字名の改稱又は區域の變更	一七一
第三章	工事着手又は完了申告	一七二
第一節	工事着手申告	一七二
第二節	工事完了申告	一七三
第四章	現賃貸價格	一七四
第一節	現賃貸價格の意義	一七四
第二節	工事着手前に於ける賃貸價格の修正、設定	一七五
第三節	工事完了後に於ける賃貸價格の修正、設定	一七八
第四節	現賃貸價格の計算	一八八
第五章	年期及其申請	一九二
第一節	土地區劃整理開墾減租年期	一九二

第二節	土地區劃整理地目變換減租年期	一九四
第三節	土地區劃整理開拓免租年期	一九六
第四節	土地區劃整理埋立免租年期	一九七
第六章	賃貸價格配賦	一九八
第一節	賃貸價格配賦地の決定	一九九
第二節	賃貸價格配賦の方法	二〇一
第三節	賃貸價格配賦申請	二〇二
第七章	耕地整理法第十六條該當利益金額の配當	二一二
第一節	配當金の意義	二一二
第二節	配當金の取扱	二一三
第三節	配當金の申請	二一四
第八章	整理地の地租徴收	二一七
第九章	一般改訂期の取扱	二一九
結	語	二二一
参考	土地區劃整理賃貸價格配賦方取扱順序	二二二
申請申告事項、時期、要領		二二四

土地區劃整理賃貸價格配賦講義

稅務署屬 長谷德太郎述

第一編 地租法

土地區劃整理に付ては、都市計畫法第十二條第二項に依り、都市計畫法に別段の定ある場合の外は、耕地整理法を準用する事になつて居るのであるが、その準用せらるべき耕地整理法は地租法を基礎として出來てゐるのであるから、土地區劃整理の取扱ひを研究する前に、先づ地租法に付てその概念を知る事が必要である。この意味に於て土地區劃整理取扱ひの説明に入る前に、豫め地租法中耕地整理法に關係ある事項に付き一通り説明を加へる事にする。

第一章 總則

第一節 地租法の意義

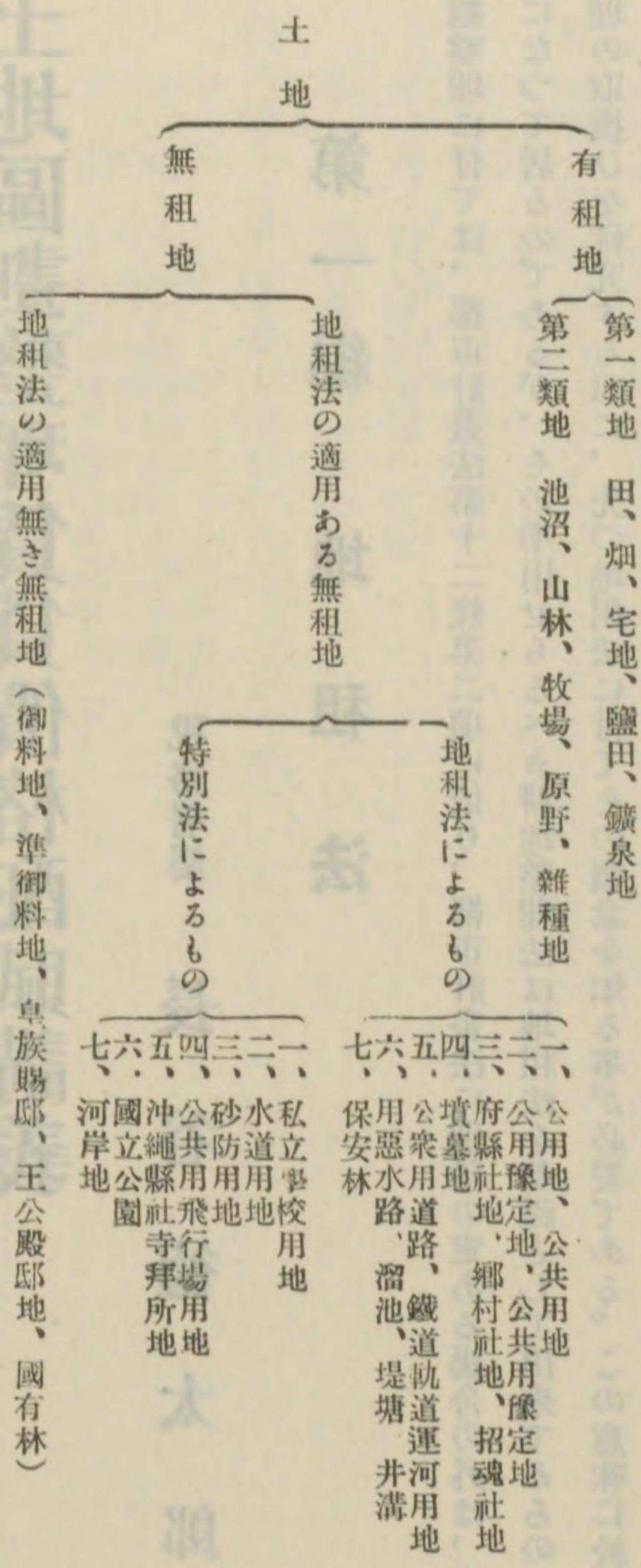
地租は土地の所有者又は之に準ずべき者に對し、その所有地又は用益地を課稅物件として、その土地より生ずる收益を稅源とし、賦課する租稅である。而して地租法は地租の賦課減免に關する一般的规定であると同時に地籍に關する一般的规定でもある。人は戶籍を必要とする如く、土地にも地籍を必要とする。地籍とは土地の位置(所在、地番)性状(地目、地積、地形)及びその所有關係を明らかにする法律制度そのものを指すのである。蓋し土地は領土を構成する單位であり、私有財産制度の根源をなし、且國民經濟はこの上に建設せられるものであるから、一國政治の中心基調は

土地制度にありと云ふも過言ではないのである。而して土地制度の基礎となるものはとりもなほさず地籍である。故に地籍につき規定せる處の地租法は單に地租制度の上から必要なるものであるばかりでなく一般國政の上からも極めて緊要なる關係を有するものである事は自明の理である。

第二節 土地の分類

地租法に於ては地租法施行地に在る土地につき地租を課する事に規定せられてゐるのである。然し乍ら地租法施行地内に在る土地であつても、御料地、國有地及一定種類の土地に對しては地租を課せない事になつてゐる。

地租法に於ける「土地」の意義は普通の觀念と同様に、「一定範圍の地面」と解して差支へなく、而して土地は種々の名目に依つて分類する事が出来るのであるが、今之を地租の課否に依り分類すれば左の如きものである。



右の有租地とは地租を課すべき土地を謂ふのである。然し乍ら地租を課すべき土地であつても、必ずしも現に地租を

賦課してゐるとは限らない。例へば免租年期地の如く特種の事情に依つて一定期間地租を免ぜられてゐる土地は、本來地租を課すべき土地であるから、之を有租地とすべきである。

有租地に對し無租地とは地租を課せない土地を謂ふのであつて、右の圖表に示せる各種の土地が之に該當するものである。前項に於て述べた如く一定期間免租を受ける土地は、本來地租を課せられるべき土地であるが故に之を無租地と稱する事が出来ないのである。

第三節 土地の登録事項

土地の地籍並に課税の基礎を明確ならしめるためには、その土地に對し一筆毎に地番を附し、其の地目、地積及び賃貸價格を定めたる上、土地臺帳に登録する事を要するのである。

一筆の土地と稱するは、土地の單位を表すための慣用語であつて、土地は元來無限の連続であるが故に、之を人為的に箇々の獨立体に區劃して各人の權利の限界を明確にすると共に、その區劃を以て地籍整理の單位とする必要がある。この人為的區劃の單位に對して便宜的に與へられた名稱が所謂「筆」である。

土地臺帳は地租に關する諸事項を登録する官簿たる性質を有すると共に、又地籍簿たる使命をも兼有するものである。即ち課税物件たる土地につき地目、地積、課税標準たる賃貸價格、及び所有者の住所氏名、其他地租に關する一切の事柄を精密に登録して地租課税上の基礎を明確ならしむるを目的とすると共に、その土地の沿革を明らかにし、個人の權利を確定して所有者を明示するものである。而して土地臺帳は登記の物件たる土地の存否、所在を確定する唯一の根據となり、登記制度と相俟つて土地制度の根幹を形成する極めて重要な使命を有するものである。

以下其の登録事項に付て説明を加へる事にする。

1) 土地の所在

土地の所在とは土地の地理的位置を謂ふのであつて、通常その屬する行政區劃即ち府縣、郡、市町村、大字、字に依

つて表示せられる。土地の所在は土地の存否を確定する唯一の目標となるのである。

(ロ) 地番

地番の意義に付ては特に説明を要さないであらう。これを要するに、地籍整理の方便として土地各筆に附したる番號に過ぎないのである。地籍は人為區劃の筆に分けて之を整理する事は既に述べた處であるが、筆に分けたゞけではその整理の目的を達する事が出来ない。故に當然各筆には他の筆と識別し得る適當なる符號が必要になつて来る。而して最も適當なる符號として番號を用ひたのである。

然し乍ら各筆に順次に番號を付ける時は莫大なる數字を必要とするに至り、かへつて整理に煩雜を來す事になるが故に、番號決定の基準になる地域を定める必要が生ずる。之を地番區域と謂ふのである。

地番は地番區域毎に起番して定める。即ち市町村を以て地番區域とする場合には市町村毎に一番から始める。大字を以て地番區域とする場合には大字毎に一番から、又小字毎に地番區域とするときは小字毎に一番から始めるのである。而してその起番は地番區域内の何れの地點から始めるも妨げない。

(ハ) 地目

その土地の形質を表はすために土地の各筆に對し之に適當の名目を附す必要がある。この名目を地目と謂ふ。有租地の地目は土地の種類、性質及び利用の情況に従つて左の二類十種に分類するのである。

第一類地 田、畑、宅地、塩田、鑛泉地

第二類地 池沼、山林、牧場、原野、雜種地

而して總ての有租地は必ず以上何れかの地類、地目に分屬せしめなければならぬ。尙有租地たる以上は如何なる場合に於てもこゝに掲ぐる以外の名稱を附する事が出来ないのである。

地目は地籍の整理に必要なものであるから、無租地に付ても地目を定める事を要する。

一、地租法に依り定められたる地目、即ち法定地目、

府縣社地、鄉村社地、墳墓地、公衆用道路、鐵道用地、軌道用地、運河用地、用惡水路、溜池、堤塘、井溝、保安林

二、現況により適當する地目

砂防地、水道用地、府縣廳敷地、警察署敷地、市役所町村役場敷地等、

(ニ) 地積

土地にはその區劃の範圍を示すため、各筆の地積（土地の面積）を定める必要がある。

地積はメートル法に依つて表示すべき事に改正地租法で規定されて居るが、未だ一般にメートル法の計算に馴れてゐないし、其の他種々の事情に依り早速には實行困難であるから、當分の間は従前の規定通り坪及び反別を以て表示する事になつたのである。

一、宅地及鑛泉地の地積に於ては六尺平方を坪とし坪の十分の一を合、合の十分の一を勺として之を定め、勺未滿の端數は之を切捨てること。

二、宅地及鑛泉地以外の土地の地積は六尺平方を歩とし、三十歩を畝、十畝を段、十段を町として之を定め、歩未滿の端數は之を切捨てること、但し一筆の地積が歩未滿のものに對しては歩の十分の一を合、合の十分の一を勺として之を定め、勺未滿の端數は之を切捨てること。

(ホ) 賃賃價格

地租額はその土地の賃賃價格に百分の三三八を乗じて算出する事に規定せられてゐるのである。故に賃賃價格は地租の課税標準となるべきものであつて、課税上最も重要なものと謂ふべきである。

賃貸價格とはその土地の貸主が公課、修繕費其他土地の維持に必要な経費を負担する条件を以て、土地を賃貸する場合に於て一年間に貸主の取得すべき金額を云ふのであつて、一般に稱せられる地代又は小作料と同一觀念である。而して土地の賃貸料なるものは時勢の推移に伴ふ土地利用状況の變化及収益事情の變遷に順應して變動する性質をもつて居るのであるから既定の賃貸價格を將來永く修正せず持續してゆくときは、その賃貸價格は次第に實情に遠ざかり、遂に租稅賦課の原則たる「負擔の公正」を棄すに到るべきは明らかである。

こゝに於て地租法は十年毎に一般に賃貸價格を改訂することを規定してゐるのである。改訂期をもつと短縮して常に調査改訂をすれば前述した法の趣旨に適合すること、なるのであるが、斯くてはその調査のために多數の勞力及び時間と多額の経費を要するに到るが故に、官民その煩に堪へざるのみならず、徒らに財政上の負擔を増加せしめ、而して實効それに伴はざること、なるから大体適當なる期間として十年毎に改訂することに規定されたのである。

土地の一筆毎の賃貸價格は宅地は一坪當、宅地、鑛泉地を除いた他の土地は一反步當の賃貸價格に、其の土地の地積を乗じて之を算出するのである。鑛泉地にあつては特に右の方法に依らず、一筆毎に等級相當の賃貸價格を以て其の土地の賃貸價格とする。

而して地積中に収益を生じない部分（畦畔、石塚、堀潰等）のある場合は、この部分の地積を控除した處の地積を以て其の土地の賃貸價格を算出するのである。

尙土地はその品位情況に差異のあるために、各筆の土地には等級を附して夫々相當に區分せられてゐるのである。故に土地各筆の一坪當、一反步當、又は一筆當の賃貸價格は左掲「土地賃貸價格等級表」記載の該當賃貸價格を以て定める事になつてゐる。

土地賃貸價格等級表

等級	賃貸價格	等級	賃貸價格	等級	賃貸價格	等級	賃貸價格	等級	賃貸價格	等級	賃貸價格	等級	賃貸價格
一	1,000,000	二二	2,000,000	四五	1,100,000	六七	7,500,000	八九	4,000,000	一一	1,000,000	一一	1,000,000
二	2,000,000	二一	1,800,000	四五	1,000,000	六七	7,000,000	八九	3,500,000	一〇	900,000	一〇	900,000
三	3,000,000	二〇	1,600,000	四五	900,000	六七	6,500,000	八九	3,000,000	九	800,000	九	800,000
四	4,000,000	一九	1,400,000	四五	800,000	六七	6,000,000	八九	2,500,000	八	700,000	八	700,000
五	5,000,000	一八	1,200,000	四五	700,000	六七	5,500,000	八九	2,000,000	七	600,000	七	600,000
六	6,000,000	一七	1,000,000	四五	600,000	六七	5,000,000	八九	1,500,000	六	500,000	六	500,000
七	7,000,000	一六	900,000	四五	500,000	六七	4,500,000	八九	1,000,000	五	400,000	五	400,000
八	8,000,000	一五	800,000	四五	400,000	六七	4,000,000	八九	900,000	四	300,000	四	300,000
九	9,000,000	一四	700,000	四五	300,000	六七	3,500,000	八九	800,000	三	200,000	三	200,000
一〇	10,000,000	一三	600,000	四五	200,000	六七	3,000,000	八九	700,000	二	100,000	二	100,000
一一	11,000,000	一二	500,000	四五	100,000	六七	2,500,000	八九	600,000	一	0	一	0
一二	12,000,000	一一	400,000	四五	0	六七	2,000,000	八九	500,000				
一三	13,000,000	一〇	300,000	四五	0	六七	1,500,000	八九	400,000				
一四	14,000,000	九	200,000	四五	0	六七	1,000,000	八九	300,000				
一五	15,000,000	八	100,000	四五	0	六七	500,000	八九	200,000				
一六	16,000,000	七	0	四五	0	六七	0	八九	100,000				
一七	17,000,000	六	0	四五	0	六七	0	八九	0				
一八	18,000,000	五	0	四五	0	六七	0	八九	0				
一九	19,000,000	四	0	四五	0	六七	0	八九	0				
二〇	20,000,000	三	0	四五	0	六七	0	八九	0				
二一	21,000,000	二	0	四五	0	六七	0	八九	0				
二二	22,000,000	一	0	四五	0	六七	0	八九	0				

一三三	1,100,000	一三七	2,000,000	一四一	2,800,000	一四五	3,600,000	一四九	4,400,000
一三四	1,500,000	一三八	2,100,000	一四二	3,000,000	一四六	3,800,000	一五〇	4,600,000
一三五	1,800,000	一三九	2,200,000	一四三	3,100,000	一四七	3,900,000	一五一	4,700,000
一三六	2,000,000	一四〇	2,300,000	一四四	3,200,000	一四八	4,000,000	一五二	4,800,000

備考 宅地ハ一坪當年額鐵泉地ハ一筆當年額其他ハ一反步當年額、五千圓以上ハ二百圓ヲ増ス毎ニ各一級ヲ進ム

土地異動に依つて賃賃價格を設定(新に定める)又は修正(從來の額を更正)する場合には類地の賃賃價格に比準して、異動地の品位情況に應じ之を定めるのである。「類地の賃賃價格に比準する」と謂ふのは、地目が同一で收益其の他の事情が類似して居る他の土地の賃賃價格を標準に採る事であつて、尙「其の土地の品位情況に應じ之を定める」とあるのは必ずしも類地の賃賃價格と同格にせねばならぬ譯ではなく、異動地の地位品格情況をも參酌して定めると謂ふ意である

(ハ) 所有名義人

土地臺帳には土地各筆の所有名義人を登録して、其の歸屬する處を明確に表示し、地租の納稅義務者を確定する必要あるは蓋しその性質上當然の事である。

一、其の土地の所有者

二、其の土地が質權又は百年以上存續期間を有する地上權の目的となつた場合には、其の質權者又は地上權者右に該當するものであつて、所有權及び質權、地上權の意義に付ては民法上の解釋に依るのである。

第四節 地租及び其納期

前述の有租地の地租は、原則としては土地臺帳登録の各筆の賃賃價格に百分の三・八の稅率を乗じて算出し、納期開

税目	區分	納期	備考	田租				宅地租	
				第一期	第二期	第三期	第四期	第一期	第二期
畑租	第一期	其ノ年九月一日ヨリ 九月三十日限	年額ノ二分ノ一	第一期	翌年一月一日ヨリ 一月三十一日限	年額ノ四分ノ一	第一期	其ノ年七月一日ヨリ 七月三十一日限	年額ノ二分ノ一
	第二期	其ノ年十一月一日ヨリ 十一月三十日限	年額ノ二分ノ一	第二期	翌年二月一日ヨリ 二月末日限	年額ノ四分ノ一	第二期	翌年一月一日ヨリ 一月三十一日限	年額ノ二分ノ一
	第三期			第三期	翌年三月一日ヨリ 三月三十一日限	年額ノ四分ノ一	第三期	翌年五月一日ヨリ 五月三十一日限	年額ノ四分ノ一
	第四期			第四期	翌年五月一日ヨリ 五月三十一日限	年額ノ四分ノ一	第四期		
雜地租	第二期								

始の時の現在に於ける所有名義人として登録されてある者より之を徵收するのであるが、一筆毎の地租額を算出しこれを徵收する事は取扱上煩瑣に堪えない處であるから、事務の敏捷を圖るために各納稅義務者(即ち土地臺帳登録の名義人)に付き同一市町村内に於ける同一地目の賃賃價格を合計し、其合計額に稅率を乗じて地租額を算出し、之を各市町村に於て徵收する事になつてゐるのである。但し田、畑、宅地以外の有租地は全部雜地として各地目の合計賃賃價格により前同様に地租額を算出して、之を徵收するのである。

尙地租は其年額を上掲の各期に分割して、所定の期限内に之を納付する事になつてゐる。

第二章 土地の異動及年期

第一節 土地の異動

前述せる通り土地臺帳は地租に關する諸事項を登載する官簿であると共に、又地籍簿たる使命をも兼有するものである

るから土地の異動即ち土地の區劃形質を變更した場合は、その變更が人爲的であると、又自然的であるとを問はず土地臺帳の登録事項を修正（又は設定）しなければならないのである。

土地異動の種類及びその申告義務につき左に之を説明する。

一、有租地、無租地の轉換

有租地、無租地の説明に付ては既に述べた處であるが、土地の異動に依つて地租を課すべき土地が地租を課せない土地になり、又その反對に地租を課せない土地が地租を課すべき土地になつたりする事がある。これがこゝに謂ふ處の有租地無租地の轉換である。

(イ) 有租地成

有租地成と稱するのは官有地の拂下、下渡又は民有無租地の使用廢止等に因り、地租を課せない土地を地租を課すべき土地と爲したる場合を謂ふのであつて、官有地を開拓し又は官有の水面を埋立若しくは干拓して、民有に歸せしめてから後六十日以内に開拓減租年期又は埋立免租年期を申請しないものも官有地拂下に因る有租地成とするのである。然しながら前章に於て述べた様に或る種類の事情に因つて一定の期間地租を免ぜられた處の土地即ち免租年期地が、その年期の満了に依つて新に地租を課せられる事になつた場合に於ては、その土地が本來地租を課せられるべき性質の土地であるが故に、之を改めて有租地成とは謂はないのである。

而して無租地を有租地と爲したるときは、土地所有者は三十日以内に稅務署長に申告するを要するのである。

(ロ) 無租地成

無租地成と稱するのは有租地即ち地租を課すべき土地を、國有地又は民有無租地として地租を課せない土地と爲したる場合を謂ふのであつて、前述の如く新に免租年期地となつた土地はその性質が本來地租を課すべきものであるから、

之を無租地成と謂はないのである。

有租地を無租地に爲したるときは土地所有者は三十日以内に之を稅務署長に申告するを要するのである。但し之に關して豫め政府の許可を受け、若しくは申告をなしたるもの、又は官公署に於て公示したる場合に付ては、その申告を爲さずともよいことになつてゐる。左にその具体的場合を列挙して見る。

1、豫め官廳の許可を受くるもの

墳墓地の新設又は變更、神社境内の新設又は變更、公立學校用地の選定又は變更

2、豫め官廳へ届出を爲すもの

學校用地の變更

3、官公署に於て公示するもの

保安林の編入又は解除

河川の區域及其の變更、道路の認定及變更廢止

而して特別法による無租地の内私立學校用地、砂防地、公共用飛行場に付ては、申請を以て要件とするから稅務署長に申請書を提出するを要するのである。

二、分合筆

土地は之を人爲的に區劃を施して各筆とし、之を以て土地の箇數を計算する單位とする事は前述せる處である。

而してこゝに謂ふ分合筆はその單位たる土地の各筆を分割し又は合併するため、土地臺帳に登録をなす處の地籍に關する行政處分である。

(イ) 分筆

分筆とは一筆の土地を數筆の土地となす處分であつて、一箇の土地に對し更に人爲的區劃を施して數箇の計算單位とする事を謂ふのである。而して嚴格な意味から謂ふならば、土地の所有者は自由に自己の土地に區劃を施す事が出来るのであるがこの場合は所謂土地の分割であつて分筆ではない。而して分割の事實を土地臺帳に登録する事が即ちこゝに謂ふ分筆である。故に土地を分割してあつても土地臺帳に登録しない間は、法律上依然一箇の土地であつて之を土地の分筆とは謂ひ得ないのである。故に土地臺帳に分割の登録を求めんとする者は申告を要するのであつて、分筆は土地臺帳登録の後に於てはじめて法律上の効力を發揮するものと謂ふべきである。

土地を分筆せんとするときは、土地の所有者は之を稅務署長に申告せなければならぬ。而して土地の分筆はその所有者の申告に依つて之を爲すのが原則である、けれども一筆の土地の一部が左の如き場合に該當するに到りたる時、その分筆申告のない場合は稅務署長に於て職權を以て其の土地を分筆する事が出来るのである。

- 1、別地目と爲るとき
- 2、無租地が有租地と爲り又は有租地が無租地と爲りたる時
- 3、所有者を異にする時
- 4、質權又は百年より長き存續期間の定ある地上權の目的となる時
- 5、地番區域を異にする時

一筆の土地を分筆して數筆と爲したるときは當初一筆たりし時の番號に一、二、三等の符號を附して各筆の番號とするのである。但し特種の場合の分筆に付ては土地所有者の請求に依り當初の一筆には固有の番號を存して、他の分筆地にのみ一、二、三等の符號を附する事を得ると云ふ取扱になつてゐるのである。

分筆地の賃貸價格は分筆前の賃貸價格を地積及品位情況に應じて按分し、法令の結果に依り増加を生ずる場合の外は元の賃貸價格に對し増減の無い様にするを要するのである。而して法令の結果と謂ふのは例へば分筆した土地の一筆の

賃貸價格が算出一錢未満となる様なときは、之を切上げて一錢とし、從てその結果分筆地の賃貸價格の合計額が元の賃貸價格より増加するに到る場合の如きものである。

(ロ) 合筆

前述せる如く分筆は一筆の土地に更に人爲的區劃を施して數筆の土地とする行政處分であるが、合筆と謂ふのはその反對に數筆の土地を一筆の土地とする行政處分である。分筆の意義が判明すれば、合筆の意義も自ら明かとなるであらう即ち合筆は從來數箇ありたる土地に人爲的區劃を廢して一箇の區劃とする事である。然し乍ら合筆の土地臺帳に登録する行政處分である事は分筆と同様であり、又土地の合併と合筆との關係も、分筆に於ける分割と分筆との差異と同様の關係である。即ち土地臺帳に登録がある迄は、假令事實上の合併あるも法律上は尙數箇の土地たるを失はないのである。

合筆については、地租法は何等の制限を設けてない。併しながら分筆を要するが如き相異つた土地の合筆は、性質上之をなすを得ないことは勿論である。之を具体的に説明すれば左に列記する場合の如きは合筆をなす事を得ないのである。

- イ、地目を異にする土地
- ロ、無租地と有租地
- ハ、各種年期を有する土地と然らざる土地又は年期の種類若くはその期間を異にする土地
- ニ、所有者、質權者、地上權者を異にする土地
- ホ、質權又は地上權の目的たる土地と然らざる土地
- ヘ、地番區域を異にする土地
- ト、道路、溝渠等の介在するため接続せざる土地

而して合筆をなさんとするときは土地所有者はこれを稅務署長に申告しなければならぬ事は分筆の場合に於けると