

14.5

324

不動産金融  
資料其一  
調査彙報

日本勧業銀行調査課編

第一輯



\*0029109000\*

0029109-000

14.5-324

調査彙報

日本勧業銀行調査課・編

日本勧業銀行調査課

第1輯

昭和8

ADI

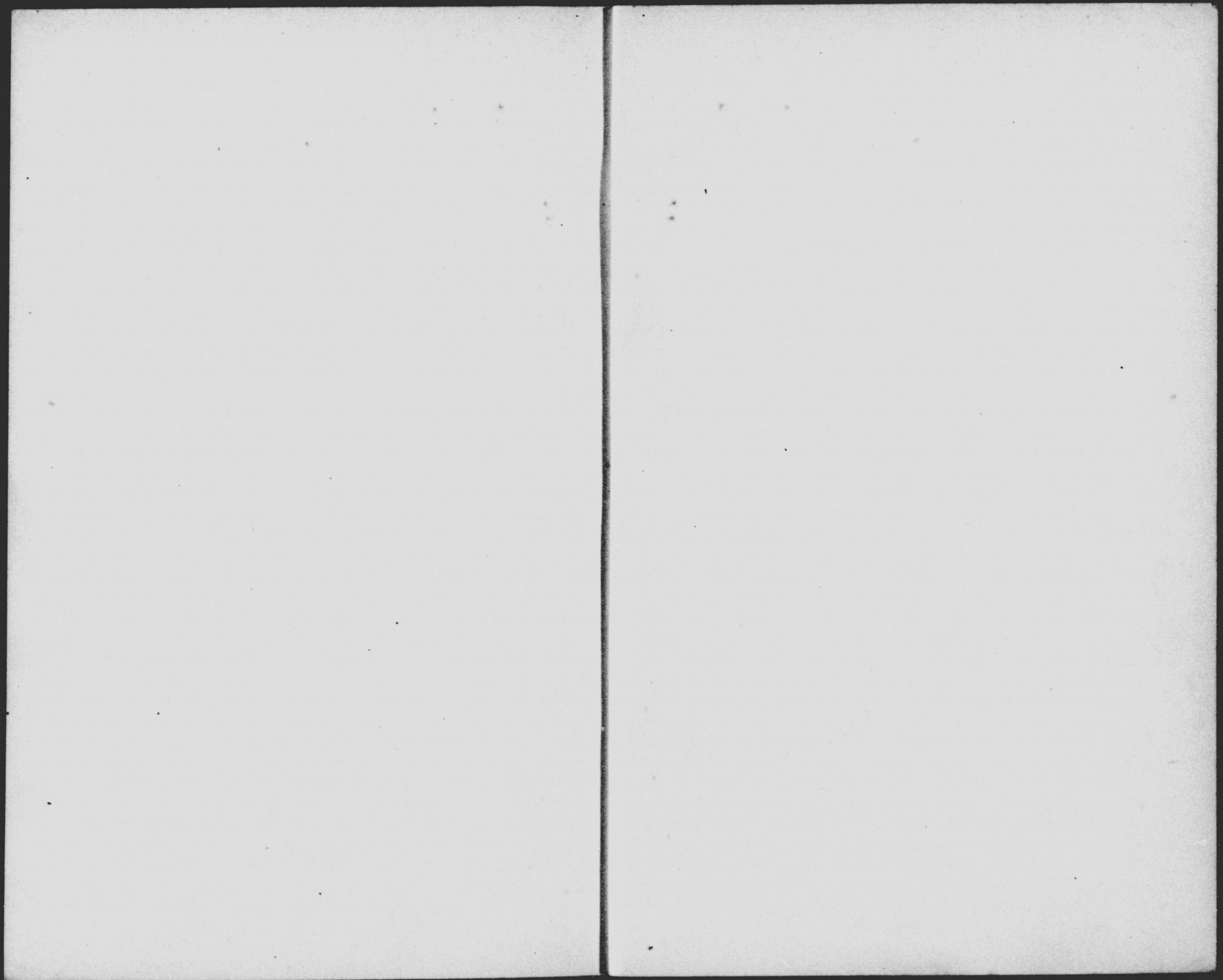
511

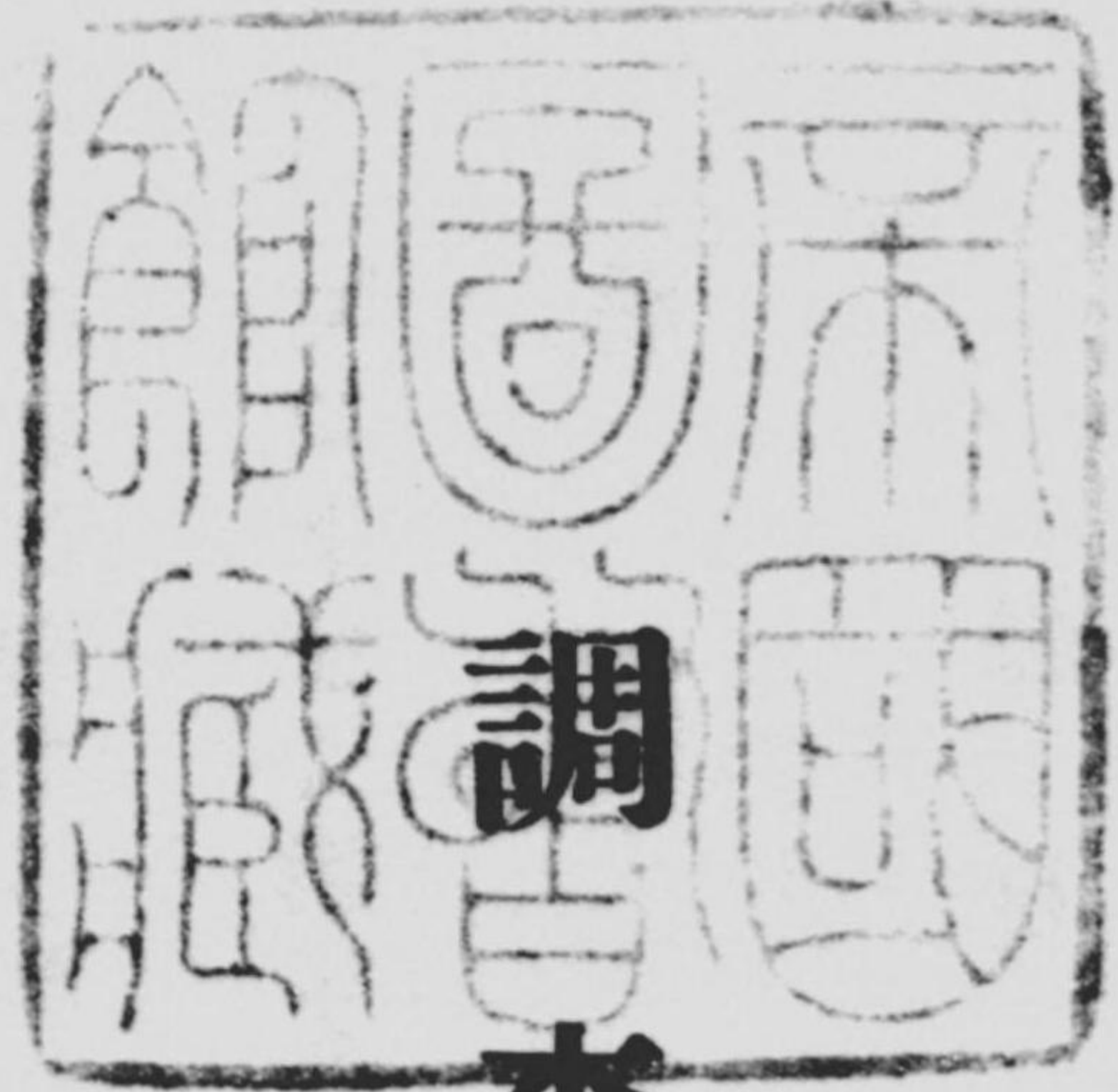
調查彙報

第一輯

日本勸業銀行調查課

不動産金融調査資料 其一





查彙報

第一輯



14.5-324

調査彙報 第一輯

總目次

緒言……………一頁

一 プロイセン鑑定署法概要……………五

二 獨逸に於ける果樹園の評價方法……………五

三 市俄古市及其の隣接地域に於ける市街地の評價方法……………九

總目次

一

調査彙報

第一輯



- 一 不動産の調査
- 二 調査の方法
- 三 調査の結果

一 本書は我國に於ける不動産の評価制度考究の一資料として編述したるものなり。

一 本書は各編調査者を異にするを以て、行文必ずしも一様ならず、記述また肯綮を失する點なきに非ざるも、其の補整は姑く之を他日に譲り、不取敢敬願に附す。只閲覽に使せんが爲めなり。

昭和八年七月

日本勸業銀行調査課

## 緒言

我國は昔時國を鎖して海外諸國との交通を斷ち、自給自足に甘んじて居た爲め、産業の發達が極めて幼稚であつた、従つて此時代に於ては農業が唯一の産業であり、田畑が無二の重要な資産であつた、而も田畑は永年其の賣買が禁止されて居た爲め、所謂傳家の資産として、子々孫々に傳ふべきものと心得え、田畑を擔保として資金を借入る、ことは一の恥辱とさへ信ぜられて居た。されば明治維新後土地制度に一大變革が加へられ、土地の所有權が確認された後に於ても、なほ此の風習は依然として存續し、不動産の賣買及不動産を擔保とする金融は徹々として振はなかつたのである。而して斯かる社會狀態の下に於ては、土地に關する權利の動的安全を保護するよりも、其の靜的安全を保護する方が公安上必要であつたから、我民法及不動産登記法等は、何れも當時の社會事情に鑑み、此の趣旨に基き立法されたのであるが、民法實施後既に三十有五年、其の間我經濟界は極めて長

二

足なる進歩發達を遂げ、國民の土地に對する觀念も漸次變遷して、年と共に商品化する傾向が顯著となり、また我國國民經濟の膨脹と商工業の發達とに伴ひ不動産の賣買及不動産を擔保とする金融は著しく増加するに至つた。殊に不動産金融は其の發達目覺ましく、我民法實施當時に於ては僅に五億一千萬圓に過ぎなかつたが、最近に於ては實に五十六億圓の巨額に上り、今後なほ倍々増加せんとする傾向を示して居る。従つて今日に於ては不動産に關する權利の靜的安全を保護するよりも、却つて其の動的 안전を保護する方がより一層必要となつて來た。而して不動産に關する權利の動的 안전を十分に保護する爲めには、民法其他關係法規に根本的改正を加へなければならぬ（例へば民法及不動産登記法を改正して登記に公信力を與へ、權原の瑕疵に因りて生ずる取引上の危險を除去するが如き）が、斯かる法制の根本的改正は容易にこれを實現することが出來ないから、夫れよりも寧ろ現下不動産取引の實狀に鑑み、其の不利不便を匡救する爲めに、適正なる不動産の評價方法を定め、公正妥當なる仲値を基準として、安全確實に其の取引が行はれるやうにすることが必要である。

而して我國に於ける不動産金融の發達が今なほ一般金融の夫れに比し著しく遜色を免れないのは、固より種々の原因に依るけれども、主として不動産其の物の特質に由來すると言を俟たぬのである。蓋し不動産は各特殊性を有し、其の位置、形狀、面積等の異なるに従つて利用價值を異にするのみならず、宅地、建物の如きは人の嗜好に因つて著しく價格を異にする爲め、各種の不動産に付き適正なる價格を決定することは極めて困難である。乍併不動産も亦一の財貨であるから、實證的に價格騰落の要因を検討したならば、凡有る生産品の價格が限界生産費を基礎として決定せらるゝが如く、各個の不動産に共通する原則的評價の基準を定むることは必ずしも不可能ではなからうと思ふ。兎まれ不動産の評價に付き一定の基準を設け、公正妥當なる價格を標準として、安全確實に其の取引が行はれるやうにすることは、不動産に關する權利の動的 안전を保護する爲めにも、また不動産金融の發達を促進する爲めにも、與に極めて必要なことである。



されば歐米諸國に於ても不動産の評價制度は土地制度と共に最も重要な事項の一として常に調査研究を怠らないが、不動産の評價は何れの國に於ても極めて困難なるものとせられ、各其の國情、民度、慣習等に因つて夫々其の制度を異にするのみならず、同一國內に於てすら必ずしも一樣ではない。従つて諸外國の制度は之を移して直に我國に適用することは出来ぬが、吾等は如何なる場合に於ても、他の長を採つて我が短を補ふことを忘れてはならぬ。本書は斯かる見地の下に(1)プロイセンに於ける鑑定署法の概要(2)獨逸に於ける果樹園の評價方法(3)市俄古及其の隣接地域に於ける市街地の評價方法を譯述したものである。而して(1)は公立の評價機關を設け、評價の原則を定め且つ其の評價に合議制度を採用せる點に於て、(2)は最も困難とせらる、果樹園の評價を方則化せる點に於て、(3)は一定の算式を用ひ機械的に市街地の評價を行ふ點に於て各其の特長がある。幸に本書が幾分にて我不動産の評價制度考究の参考となるならば洵に望外の仕合せである。

## 一 プロイセン 鑑定署法概要

一 プロイセン鑑定署法概要

目次

一本法の沿革……………	七頁
二本法の概要……………	九
三 評價の基準並に方法……………	一六
四 本法の効果……………	三〇
附 録	
法 文……………	三三

目次

五

# プロイセン鑑定署法概要



## プロイセン鑑定署法の沿革

プロイセンの不動産評価制度は極めて不完全なものであつて、各機關に依り其の評価方法を異にし、

國家的に統一した不動産の評価法などは勿論存在して居なかつた。従つてプロイセンに於ける不動産の評価は、概ね私人の評価人に依つて行はれ、評価人の養成並に監督等の如きも、頗る不完全であつたばかりでなく、其の職業上の自由競争は、彼等をして、勢ひ評価依頼者の意を迎ふるに汲々たらしめた爲め、此等評価人の評価は極めて杜撰なものであつた。このことは獨逸に於ては、既に周知の事柄であるが、尙次の事實は之を裏書するに充分であらう。即ち私營保險に付監督官廳の調査した所に依れば、伯林市内の或る一箇所の土地が、評価人の異なるに従ひ、數種に評價せられてゐたと云ふ。斯くの如く私人の評価人が、何等の基準もなく土地の評価を行ふ結果、評價に付ては勿論、之を基礎とする貸付に付ても、各金融機關の間に大なる不均衡が生ずるに至つた。而して「評價は愚行なり」

(Taxen sind Faxen) と當時一般に輕蔑せられたのは、此等評價人の評價の杜撰不確實なることが、社會に暴露せられ、其の信用を失墜するに至つた明白なる證據を示すものであらう。

更に裁判上の評價も亦同様の缺點を有してゐた。一七九三年七月六日の獨逸普通裁判所法は、裁判上の評價は判決と同一の效力を有することを規定し、其の評價は頗る重要なものであつたが、評價の方法に付ては公法的規定が存在せず、且つ評價に對する裁判官の豫備知識が缺けて居た爲め、此の規定は事實上有名無實となつたのである。裁判官が評價に關與する程度は、證人又は専門家に對する審問以上には出ないのを通例とするから、裁判所に於ける評價の適否は、一に其の選定したる鑑定人が公正、練達の士なりや否やに依つて岐るゝのである。然るに従來裁判上の評價は、動搖常なかつた爲め、民衆は其の不確實、不充分なるに不満を抱き、延いて裁判所の選任する鑑定人に信頼を置かなくなつた。

評價に對する國民の信用が斯くの如く薄かつたから、一部の識者は既に十九世紀の終頃より、評價制度改革の必要を力説し、獨逸に於ける不動産信用制度並に住宅制度の健全なる發達は、正確なる評價制度なくしては不可能であり、而も評價制度の確立は、國家が之に干與して始めて實現し得らるゝものであるとした。

而してプロイセン下院も亦此の見解を探り、一八九九年並に一九〇九年の兩度に互り、可及的速に評價に關する法律を制定し、先づ之を農業地に施行するやう政府に建議し、次で一九一四年乃至一五年の議會に於ては、更に市街地信用を發達せしむべき手段を講ずるやう政府に要求した。鑑定署法案は斯る経緯を経て一九一六年一月政府に依つて下院に提出せられ、上下兩院は各々久しきに互り審議討究したが、結局上院に於て多大の修正が加へられて議會を通過し、遂に一九一八年六月八日其の公布を見るに至つたのである。

## 一 鑑定署法の概要

本法はプロイセンに於ける不動産評價制度を二方面より改善せんとするものである。即ち其の一は評價人の選任及其の養成であり、其の二は評價原則の確立と評價自體の改善である。而して前者に對しては本法に詳細なる規定があるけれども、後者に對しては單に原則的規定を掲ぐるに過ぎないから、次項に於て詳細之を説明することとし、本項に於ては主として本法の全般に互り其の概要を記述することとした。

### (1) 組織

本法は鑑定署の設立を公共的事業の一として公共團體に之を委任してゐる。即ち原則として、市及郡が其の区域内に各々一個の鑑定署を設立することになつて居る(第一條第一項)。乍併例外として郡に屬する人口二萬五千人以上の町は無條件に、人口一萬人以上の町、ハンノーヴァー州に於ける獨立都市又は二萬五千人以上の村は、縣知事の認可を得て獨立の鑑定署を設置することが出来る。尙此等の市町村は聯合して一個の鑑定署を設置することも出来る(第一條第二項及第三項)。

而して此等の鑑定署の設立には定款を作成することを要し、且つ其の定款は縣參事會の認可を要することゝなつてゐる。而して市及郡が定款の作成を遷延すれば、縣參事會が代つて自ら之を作成する(第一條第四項及第五項)。

更に鑑定署は其の業務の進捗及單一化を圖る爲め、業務分掌の分課を設けることが出来る(第六條)。即ち市及郡の一部を構成する各公共團體に對しては、地域的分課(örtliche Abteilung)を置き、又所管區域を開墾地と未開墾地とに分ち、其の各々を分掌する所謂物的分課(sachliche Abteilung)を置くことが出来る。特に郡(市に對しては然らず)又は郡に在る町村の(第一條第二項)鑑定署は必ず物的分課を設置しなければならぬ(第六條第二項)。而して分課の設置は定款又は定款の補足に依るのである。

鑑定署の分課は鑑定署長代理たる分課長に依つて統制せらるゝのである(第六條第三項)。又鑑定署の署員は署長、署長代理及少くとも七人以上の鑑定員より構成せられる(第五條第一項)。

而して此等署員の任期は三年であつて、市及第一條第二項の規定に依り例外的に鑑定署設立の權能を有する町村の鑑定署の署員は、町村參事會に依り、又郡鑑定署の署員は、郡參事會に依つて選任せられ、又市町村組合の鑑定署の署員は、市町村組合の組合長又は市町村組合の定款の規定に従つて選任せられるのである(第十條第一項及第三項)。

鑑定署の評價は署長若し署長代理及二人以上の鑑定員に依つて之を決定する(第五條第二項)。此の規定の趣旨は鑑定員相互の助言と責任ある指導、監督とに依つて、評價の公正を期せむとにあるのである。而して第七條乃至第九條、第十二條及第十三條に、鑑定署の構成員並に鑑定員の資格に付詳細に規定されて居るが、之は右の規定(第五條第二項)と相俟つて、鑑定署の評價を一層公正妥當ならしむるものと謂ふべきである。

鑑定署の署長及署長代理は公吏である、斯く公吏として之を任用するのは、彼等に責任觀念を強からしめむが爲である。鑑定員は評價行爲を爲す場合に限り公吏としての權利を有し義務を負うて居る。又鑑定員は最初の職務執行前、其の事務に對し宣誓を爲さねばならぬ(第十一條第一項及第二項)。

然し乍ら一八九九年七月三十日の「公吏ノ任命及給與ニ關スル法律」及一九〇九年八月一日の「公權行使上ノ官公吏ノ義務違反ニ對スル國家及公共團體ノ責任ニ關スル法律」は鑑定署員には適用がないから、鑑定署員の任命、給與及職務上の義務違反等に付ては別に規定が設けられて居る。

鑑定署員は其の評價行爲(出張を含む)に對して、市、郡又は町村より報酬を受ける(第十一條第六項)此の報酬は、例へば評價の度數、評價に要したる旅費、雜費及其他の費用等を基準とする純手数料であつて、評價不動産の評價額に從つて其の費用を計算するのではない。是鑑定員が評價物件に對する價格の多寡に依つて選り好みを爲すの弊を避けんとしたのである。市、郡又は町村は一面公共團體公課規則に依り、評價申込人より評價手数料として前記の報酬相當額を徴收するのであるから、經費は結局評價依頼人の負擔となり、市町村は之に付ては何等の負擔もしないことになる。

郡鑑定署及第一條第二項の規定に依り設立せられたる鑑定署の上に州鑑定署を置く(第十七條)。之は定款に基いて州が其の設立の義務を負ふのである。其の主要なる業務は、所屬鑑定署の評價に對する監督、諸種の評價資料の蒐集及之が綜合整理、所屬鑑定署に對する評價規則の制定等であつて、又特殊のもの(例へば森林評價の如き)に付ては所屬鑑定署の評價に對して、最後の決定を與ふるのである。

州鑑定署の署員は署長、署長代理及七人以上の陪席員を以て構成せられて居る。而して評價に對する決定は署長及二人以上の陪席員の合議に依つて之を爲す。署長及署長代理は州の上級公吏であつて、其の任期は十二年以内である。陪席員は三年以内の任期を以て、州參事會に依つて選任せられる(第十七條第三項)。

大伯林に對しては、地方鑑定署の上に、上級鑑定署が置かれる(第十六條)。其の組織及業務は略州鑑定署と同様であるが、唯所屬鑑定署の評價に對する異議を決定するの權能を有することが著しい相違である(第十六條第三項)。

尙最高中央機關として王立鑑定署を置く(第十八條)。之は主務大臣直屬の機關であつて、其の業務は評價行政上の一般的監督、州鑑定署に對する評價上の監督、各地方鑑定署の評價規則の基準となるべき評價原則の決定及此等の原則決定に關する研究等を其の主要任務とするのである。要するに全評價制度の科學的進歩を圖ることを以て其の最終の目的とするものである。

## (2) 評價申込權者

鑑定署は左の場合には評價の義務を負ふ(第三條)。

- 1 土地所有者又は評價に付正當なる利益を有する土地の權利者の申込ありたるとき

2 官公署の申込ありたるとき

(A) 普通裁判所又は土地整理局の申込に對しては無制限に評價の義務を負ふ

(B) その他の官公署(例へば行政官廳、金融組合、公營保險機關の如き)の申込ありたるときは、租税及公用徴收に關するもの以外の事項に付てのみ評價の義務を負ふ

(3) 評價強制

本法は不動産の過當なる評價を抑制し、不動産金融の圓滑なる運行と健全なる發達とを期せんとしたのであつて、本法制定の主要なる目的の一は茲に存するのである。即ち本法第二十五條の規定に依れば、プロイセンに於ける公法的金融機關は、貸付前豫め公立鑑定署の評價を受け、且つ其の貸付に際し採用すべき價格は右の評價額を超過し得ないことを、王令に依り定め得るものとしてゐる。換言すれば本條は二重の強制を爲すもので、一は貸付前豫め鑑定署の評價を受くべきことであり、他は法又は定款の規定に依り、貸付を爲すに當り其の基準となる價格を評價額の範圍内に止めしむることである。尙本法に所謂公法的金融機關とは次の如きものを云ふのである。

- 1 官立貯蓄金庫 (öffentliche Sparkasse)
- 2 公立抵當債券局 (Kommunale Hypotheken-oder Pfandbriefanstalten)

3 州補助金庫 (Provinzialhilfskasse)

4 土地銀行 (Landesbanken)

5 公立保險機關 (öffentliche Versicherungsgesellschaften)

6 市街地金融組合 (Stadtschaften)

土地金融組合 (Landschaften) は國家の承認を経たる評價機關を有するから、特に本條の適用から除外されて居る。

帝國法の適用を受ける私營貸付機關、例へば不動産抵當銀行及保險監督局の監督を受ける私營保險業の如きも、本條の適用から除外されて居る。蓋し本法は組織的にして、且つ國家の監督を受くる信用機關に對しては其の適用を除外することゝしてゐるからである。

(4) 法律上の救濟方法

申込者及土地の所有者は地方鑑定署の評價に對して、鑑定書の交付後二週間以内に異議の申立を爲すことが出来る。而して此の異議は五人の役員より成る鑑定署異議決定委員會に依つて決定せられる(第五條第四項)。

更に州鑑定署の評價に對する異議は、州鑑定署異議委員會に依り(第十七條第五項)、又大伯林内の

鑑定署の評價に對する異議は、上級鑑定署に依つて決定せらるゝのである(第十六條第三項)。

(5) 本法の效力發生時期

本法は歐洲大戰による戰時狀態の終了(一九一九年八月十九日)後五箇年を経過して、其の效力を發生することゝなつてゐる。但し各州に於ては州會の協賛を経、大柏林に於ては組合總會の議を経、各々前記の效力發生期以前に其の效力を發生せしむることが出来る(第二十七條)。

三 評價の基準並に方法

本法第四條は、獨逸に於ける最近の評價が如何なる基準に據るべきかを指示する最も根本的にして且つ興味ある規定であるから、特に本項を設けて説明することゝする。

元來本法は議會の要望に依つて、政府の提案したものであることは、既に述べた通りであるが、政府の提出した原案には本條の規定を缺いてゐた。蓋し政府は評價の基準及び方法に付原則を法定するは妥當でないこと云ふ見地から、殊更に斯かる原則は之を設けなかつた、即ち斯かる原則は寧ろ動的たるべきもので、科學並に技術の進歩に伴ひ變更せらるべきものであると考へたのである。然るに下院は殆んど全員一致を以て、評價の基準並に手續に關し詳細なる規定を追加した。乍併上院に於ては其

の特別委員會が、長期間に亙りて慎重審議を重ねた結果之に大修正を加へ、遂に本法第四條の規定が設けられたのである。

一、評價の基準 評價の基準は本條第一項第一段及第二段に規定されてゐる。

曰く「土地ノ評價ハ一般價值ニ依リテ之ヲ爲ス、本法ニ於テ一般價值ト稱スルハ如何ナル所有者ニ對シテモ土地ノ有シ得ル價值ヲ指稱ス」と、即ち法は評價の基準を一般價值に置いて居るのである。獨逸の評價學者たるロートケーゲル(W. Rothkegel)は「獨逸舊法律、特に普通法並に多數の租税法に於ても、本法と同じく一般價值なる語を用ひてゐるのであるが、其の意義は極めて不明確であつて、今尙一定して居ない。本法は之に對する定義を與へてゐるとは云へ、未だ明確に一般價值の概念を解説し得たりと謂ふことを得ない。」故に「評價に關する此の新らしい規定が如何なる意義を有するかを知る爲めには、先づ價值(Wert)並に價格(Preis)の意義を明にする必要がある。即ち評價の基準を出来るだけ明瞭にし、且つ之を正確に表現せんとすれば、第一に價值及價格の根本概念を明確にしなければならぬ。斯くしてこそ始めて、評價の基準を確定することが出来ること云ふべきであらう。」と前提し、次の如く之が解説を試みてゐる。「評價の目的は、評價物件の公正なる價值を決定するにある。故に價值概念は凡ての評價制度の根柢を爲すものと云



ふべきである。而して此の價值概念に付ては、今尙種々なる解釋が試みられてゐるのであつて、未だ歸一する所を知らぬと云ふも過言ではない。而して此の價值概念を正確に理解して居らぬことが、評價に付て多くの弊害を生ぜしむるに至つた最大の原因である。故に先づ價值概念に對する斯かる混亂を正し、以て之が整正統一を試みることに先決問題であると思ふ。價值とは經濟財貨の有する重要な (Bedeutung, die ein wirtschaftliches Gut für menschliche Zwecke hat) なりと解されてゐる。併し此の重要さは人の財貨を判定する立場の相違するに従つて異なる、リーフマン (Liefmann) は今日に於ける凡ての經濟活動を消費經濟 (Konsumwirtschaft) 並に營利經濟 (Erwerbswirtschaft) の二大部門に分つて居る。従つて我々は價值を分つて、消費經濟上に於けるものと營利經濟上に於けるものとの二を爲すことが出来る。

消費經濟上に於ける財貨の價值は、純心理的 (rein psychisch) であつて、財貨に對する慾望の程度 (Dringlichkeit der Bedürfnisse) に依つて高低する。而して此の慾望の程度は自分自身に付ては明に之を感知することを得るけれども、尺度を用ひて數字的に表すことを得ないものである。即ち消費經濟に於ては個々の財貨が幾何の價值を有するものなるかを具體的に表現し得るものではなくして、其れは單に他のものと比較して、より高いとか、より低いとか云ひ得るの程度に過ぎ

ない。

反之、營利經濟上に於ける財貨の價值は、常に數字的に之を表現することが出来る。即ちそれは貨幣を以て表現 (Geldausdruck) せられるのである。此の點に於て營利經濟上に於ける價值は、單に心理的の重要さのみを表象する消費經濟上の價值と異なるのである。乍併主觀的價值 (subjektiver Wert) たる點に於ては兩者共通であつて、各主觀の異なるに従つて其の價值も亦相違するのである。

以上述べた兩種の價值は何れも主觀的なものであつて、評價の目的とはなり得ないのである。然らば評價は如何なる價值を測定せむとするものであるか。評價の目的とする所は營利經濟上に於ける價值と同様數字的に表現せられる價值を測定するに在るが、各個人に依つて異なる主觀的な價值を測定するものではなく、各個人に依つて異なることのない (überindividuelle)、ある程度迄普遍性を有する財貨の數字的價值を測定するに在る。而して財貨の斯かる價值は交換取引 (Tauschverkehr) の下に於てのみ發現するのであつて、換言すれば財貨の交換價值即ち價格に外ならぬのである。本法第四條に謂ふ所の評價の基準たる一般價值即ち「如何ナル所有者ニ對シテモ有シ得ル價值」と謂ふのも、要するに各個人に依つて異なることなき財貨の數字的價值表現即ち價格を指稱

するものである』云。

二、評價の方法 本法に所謂一般價値の意義に付ては右に述べたが、此の一般價値を算定する方法如何と云ふに、本法第四條第一項第三段は次の如く規定してゐる。即ち「一般價値ノ決定ハ土地ノ恒久性ヲ考慮シ規則的經營ニ依リ何人ト雖モ繼續シテ獲得シ得ル土地ノ收益ヲ第一ノ基準トシ同時ニ同一若ハ同一ト看ラルベキ事情ノ下ニ在ル土地ニ對シ通常ノ取引ニ於テ支拂ハルベキ價格ヲモ併セテ考慮スベキモノトス但シ收益ノ皆無ナルカ又ハ比較的僅少ナル土地ニ付テハ特ニ後者ヲ以テ第一ノ基準トスベキモノトス」此の規定は二個の重要な評價方法を示すものである。即ちロートケールは次の如く解説して居る。「其の第一は資本還元 (Kapitalisierung) 又は收益價格計算方法 (Ertragswermittlung) 之である。即ち價値を正しく評價する爲めに、限界收益 (Grenzertrag) に依る收益を資本に還元して、收益價格を計る方法である。凡て恒久性を有する財貨、特に土地建物は收益を目標として賣買さるゝのが普通であるから、收益は價格の基礎を爲すものである。第二の方法は資本評價方法 (Kapitaltax od. Grundtax) 之である。即ち或る期間に於て實際土地が取得した價格を基礎とし、評價物件が賣買に際し、如何なる價格を取得し得るかを豫め決定する方法である。此の方法に於ては、現に評價せられんとする物件が、既に取引

せられたる類似の物件と直接比較考量せらるゝのである。而して從來、量的財貨 (Massengüter) 例へば機械什器の如きものゝ評價に付ては、常に此の方法が採用されてゐる。反之、不動産は所謂質的財貨 (Qualitätsgüter) たるの特性を有するから、他のものとの比較は極めて困難であつて、其の儘採用し得るが如き價格を有する他の物件を發見することは殆んどない。故に斯る場合には評價物件、即ち農業地を例に採るならば、家屋、耕地等の如く農業の各構成部分に細別して、其の個々の價格を評價し、之を集計する方法が考へらるゝのである。

以上の二方法、即ち收益還元方法並に資本評價方法に依りて算定せられた價格は、正しく計算せらるゝ場合には、普通非常に接近すべきものである。而して此の兩者の中何れが優れりやと云ふに、理論的には優劣を區別し難いのであつて、それは畢竟するに、實際の見地より答へらるべき問題である」と。而して第四條は收益計算方法を第一次的に採用し、同時に資本評價方法をも併用すべきことを規定してゐるのであるが、實際上に於ては此の兩者を同時に採用することが出来ず、單に其の一方、即ち資本評價方法のみを用ひ得る場合もあれば、又は收益計算方法のみを用ひ得る場合もある。然らば此等の方法が如何なる場合に可能にして、又如何なる場合に不可能であるか。ロートケールは更に説いて曰く

「如何なる場合に収益價格計算が實際上利用出来るか、之に付ては正確には答へ得ないのであるが、所謂契約収益を獲得し得る場合に於てのみ、収益價格計算方法を採用することが出来ること云ひ得るのである。反之、契約収益を目的とせざる、例へば自己經營の農場の如きものに對しては殆んど之を採用し得ない。蓋し自己經營に係る農場の利潤は、極めて變動し易いものであるからである。獨逸に於ては斯かる自明の理が久しい間理解せらるゝに至らなかつた。即ち農業經營學に於ては最近に至るまで、多くの場合、常に事實獲得せられ、且つ家計簿に示されたる収益を基礎とする収益計算方法が採用されてゐたのである。アルブレヒト・テール (Albrecht Thaer) よりフオン・デア・ゴルツ (v. d. Goltz) に至る凡ての農業經營學者は、土地の賣買に付ては、此の方法に依る價格計算を主張したのであつた。併し此の方法は何等用ふべき結果を齎らさず、農地の評價は勢ひ行詰らざるを得なかつた。即ち當時實際取引せらるゝ農場の賣買價格と収益價格との間に大なる懸隔の存したることに依つて此の間の事情が推察出来る。そこで他の評價方法、即ち實際の賣買價格を基準とする評價方法が漸次一部の人々に用ひられ始めたのであつたが、遂にエレボー (Aereboe) に至り始めて、所有者の經營する農場の評價に、此の収益計算方法を應用するの誤なることが力強く主張せられた。斯くの如く簿記の結果に基いて計算せられたる収益

價格は、一般に之を採用することを得ないとするならば、斯かる簿記的資料から離れて、果して評價の基準として使用し得るやうな土地の収益を、測定し得るであらうか。

抑々農業經營は先づ經營計畫が立てられ其の計畫に従つて實行せられるのであるから、農場が獲得し得べき平均粗収益並に純収益の測定は全然不可能ではない。更に全く同様な他の經營を充分比較調査することに依つても亦粗収益並に純収益の測定は之を爲すことが出来るのである。乍併それには評價せらるべき土地の經營計畫が、比較せらるべき土地の夫れと本質的に同様でなければならぬ。従つて斯くの如き収益の測定は、同一の經營計畫が行はれ、且つ資本勞力が容易に評價せられ得るが如き土地に付てのみ、行はれるのである。

獨逸の農業は、前世紀の前半に至る迄は經營の形態が一般に殆ど同一であつたが、其の後間もなく、四圍の状況に應じ、各其の經營形態を異にするに至つた。即ち前世紀の中葉に至る迄行はれた強制的三圃經營に代つて、輪作經營と自由經營とが行はれるに至り、獨逸今日の農業は其の環境、經營者の人格、經歷、經驗、財産等に應じて各其の經營の形態を異にし、劃一的な經營は最早や其の跡を絶つに至つたのである。従つて今日の農業經營は収益の計算に對して、一般的な基準を與へ得ぬ迄に強く、個人的要素の影響を受けて居る。換言すれば、今日の農業には、収益測

定の一般的な基準となる經營の形態、即ち農業の特殊關係に順應し、而も一般に採用し得るが如き經營形態は存在しないのである。故に輪作及び施肥に關する計畫等を觀察しただけでは、最早や粗収益の測定は之を完全に爲すことが出来なくなつた。従つて斯くの如く不確實な収益を以て資本に還元するときは、往々土地の價格をして、殆んど其の價值を喪ふ程の僅少なるものたらしむることがあり、又逆に其の價值以上、三倍、四倍にも昇らしむることがある。

更に經營費を正確に算定し得ぬことは、収益計算を一層不確實のものとする。即ち經營費には家屋の維持費、家畜の飼料費、肥料費、勞賃、管理人の俸給等があり、此等の中には其の主觀の相違するに従つて評價額を異にするものがあるから、妥當にして正確なる収益計算は殆んど之を望み得ないと云ふことが出来る。それ故に農場の評價に對しては、資本評價方法(Kapitaltax)によつ、實際的にして且つ合理的なものではなからうか。即ち同様の農場の賣買價格を基準として、評價せらるべき農場の交換價格を評定するか、或は農場を其の構成部分に分ち、其の個々の交換價格を評價するかの何れかである。蓋し此の方法は實際に於ては既に相發達し、又之に依つて農場の賣買が盛んに行はれてゐるのであるから、比較すべき賣買價格は他に幾多之を求むることが出来るのである。

然るに、斯くの如き事情を全く誤認して、最近に至るまでの法律殊に租税法の多くは、農場に對して収益價格評價を要求してゐる。即ち租税査定局は殆んど不可能とも云ふべき任務を負はされてゐるので、其の任務を遂行する爲めに、往々農業經營に於て獲得し得べき契約収益即ち小作料を歸納的に測定して居る。乍併斯くして測定せられた収益が小作農場、若くは自作農場の収益價格の算定に對し、果して如何なる程度まで役立つであらうか。

元來小作に附したる農場は、單に定期金基金といふべきものであつて、小作料は通常、小作に附したる農場の資本價格に對して單に名目利息たるに過ぎないから、評價の基準として斯かる小作料を使用せんとするに當つては、特に此のことに留意しなければならぬ。従つて小作に附せられる農場に對し、評價の基準を得る爲め、小作に附せられたるものと想定し、其の小作料を測定せむとすることは極めて困難である。何故なれば小作料には、個々の小作契約に依つて、種々の特別條件が附されてゐる場合が多いからである。即ち名目小作料の支拂の外に、自然物又は勞力の給付、例へば穀物、麥藁、乾草等の給付又は木材の運搬、道路の開鑿等勞力の給付が附加されてゐる場合が非常に多く、而も其等は小作料の一部と看做されてゐるのである。尙此の外狩獵、荒廢地の復舊、建築物の修繕、排水の設備、沼地の開墾、舗道の工事等に對する種々の勞役等舉

げ來れば枚擧に暇なき程である。故に名目小作料は、小作人が小作農場を借受けたのに對して、契約に依り支拂ふべき給付の實質を直ちに示すものではない。小作契約から眞の小作料を知らんとするには、個々の場合に付て慎重なる吟味と計算とを必要とするのであるが、それは多くの場合非常に困難である。何故なれば名目小作料に於けると異り、小作人は評價に必要な正確にして詳細な報告を爲し得ないからである。斯かる困難が存する爲め、評價の基準として、從來の如き小作料を採用することは到底満足なる結果を齎すものではない。

次に森林の評価にも亦大なる困難が伴ふのであつて、賣買價格を基準とした評價は殆んど之を爲し得ないと云つてよい。之は主として次の如き理由に因るのである。即ち獨逸に於ける森林は多く、聯邦各國、公共團體、財團法人、組合等の所有に屬し、偶々森林の取引が行はるゝことがあつても、それは大富裕者の間にのみ起ることであつて、小者乃至小農は全く取引の圏外に置かれてゐる状態である。故に十數年以上を経ても森林の所有權には大なる移動がなく、偶々移動があつても、多くは相續財産を分配する場合に起るのである。即ち獨逸の森林は農場及び都市不動産と異り、殆ど取引の目的物とはなり得ないのである。従つて實際取引せられた森林の賣買價格からは、充分にして且つ確實なる評價の基準を得ることは不可能と云ふべきである。

然らば收益計算方法は如何といふに、森林の收益は普通、農業に於けるよりは、所有者又は經營者の人的關係の影響を蒙ることが少いけれども、其の測定には大なる不確實が伴ふのであつて、此の收益價格計算方法が稍満足すべき結果を得るのは、正常的状態に在る森林、即ち樹齡順及び伐採順が正常的であり、又其の成育及び立木量の正常的状態に在るときに限らるのである。而して斯かる正常的状態に於ける森林に於てのみ、年々の伐採材積が略同様であり得るのである。然るに獨逸には、此の意味に於ける正常的状態の森林は存在しない。森林經營者は恐らく、斯かる正常的状態の森林を理想林として、努力經營しつゝあるのであらうけれども、それは到底達し得らるゝものではない。而して假令正常的状態に近い森林が存在するとしても、其の年々に於ける純収益の測定は極めて困難である。即ち風水害、火災、虫害其の他種々の傷害に遭遇し、又木材に對する需要は變動常なく、其の價格も亦騰落が極めて激しい。従つて森林の確實なる収益を繼續して年々測定することは、殆んど不可能とも云ひ得らるゝのである。

茲に於て、例へばフライ (Frey) の如きは、收益價格計算方法に代ふるに、交換價格に準據する評價方法を以てすべきことを提唱してゐる。而して此の交換價格は、森林を素地及び立木に分ち、其の各々に付て評價せられた價格であつて、素地に對しては僻村に存在する最下等の耕地に支拂

はるゝ價額を基準とし、又立木に對しては、其の伐採期に達せるものは伐採價格に據り、幼齡林は年々の平均増價額を加算したる栽培價格に據つて評定さるべきであるとして居る。即ちフライは評價物件を各構成部分に分ち、其の各個に付て評價する所謂資本評價方法を推奨してゐるのである。要するに森林の價格を計算する合理的方法に付ては未だ其の見解が區々たるを免れない。農場及森林に反して、都市に於ける建物に付ては、其の建物が規則的に賃貸せらるゝ限り、收益價格計算方法が完全に而も確實に適用せられるのである。即ち家賃は規則的な收益であり、且つ各戸の家賃は之を困難なく算定することが出来る。従つて又評價の基準となり得べき、確實にして而も何人にも獲得し得らるべき平均家賃の測定が出来る。家賃並に市街地の地價は所謂質的差別 (Qualitätsverschiedenheit) に基く個別價格を有するものではあるが、普通此の差別は都市の或る地域と他の地域との間に、又は或る通りと他の通りとの間に現はるゝもので、同一等級の地域に存在する個々の家屋の間には此の差別は殆ど認められない。斯くして家賃は、貸家の收益評價に對して確實なる基準を與へるものであるから、收益計算は貸家に於て始めて實際上之を遂行し得べく、又充分なる効果を齎らし得るのである。併し賃貸せられざる都市不動産に對しては、斯かる收益は確實なる評價の基準を與ふるものではない。従つて實際支拂はれたる價額を基準とする交換價格を直接算定すること、即ち所謂資本評價方法が問題になつて來るのである。而して此の資本評價方法は賃貸不動産に對しても、收益評價方法と同じく、之を採用し得るのであつて、其の結果も亦公正妥當なものである。

要之、資本評價方法の中、特に評價物件を各構成部分に分ち、其の各部分に付て個別的に評價を爲す方法は農場、森林並に都市に於ける不動産の何れの評價に付ても之を適用し得るのである。反之、收益評價の方法はたゞ都市に於ける貸家に付てのみ最も合理的に適用することが出来るのであつて、農場に對しては極めて不合理な方法たるを免かれぬ。又森林に付ては屢々此の收益評價の方法が用ひられてゐるのであるが、都市に於ける貸家に比すれば、其の確實の程度に於て遙かに低いものと云はなければならぬ。乍併此の二方法の孰れをも適用し得る場合は、常に此の兩者を併用するを可とする。何となれば之に依つて、評價の正否に對する最良の検査が行はれることになるからである。

(註) 收益評價方法と資本評價方法を併用する場合には、收益評價方法に依る價格と資本評價方法に依る價格とを夫々算定し、此の兩者を平均して價格を評定するのが普通である。

#### 四、本法の効果

本法の制定に對して獨逸に於ける識者は大なる讚辭を惜しまなかつた。乍併本法が果して所期の効果を擧げつゝありやは、未だ之を知るの機會に接しないから、其の實際的效果の検討は之を他日に譲り、茲ではたゞ評價學者オッフエンベルグ (L. Offenbergl) の本法に對する豫見的讚辭を引用して結論に代へることとする。

氏は曰く「、、、本法は疑ひも無く不動産評價制度に鞏固なる基礎を與へ、延いて不動産金融の圓滑なる運行と健全なる發達を促すものである。即ち一方に於て、鑑定署の合議的評價制度は鑑定員の熟達完成を促進し、他方に於て、評價の公的性質と之に對する嚴重なる監督とは、相俟つて評價の公正を保持するに至るであらう。又上級鑑定署は監督官署と聯絡を保ち、所屬地方鑑定署の評價原則を決定し、之を公開して評價上の誤謬を漸次訂正し、不動産の取引に對し、鞏固なる根柢を與ふるに至るであらう。更に鑑定署に於ける評價の前例は、將來の評價に對して重要な資料となり、評價前例帳は之に依つて、自ら作成せられて行くのである。斯くして先輩の經驗と熟練とは、後輩に傳へられ、若き鑑定員の自らなる養成が行はれるものと云ふべきであらう。之は應て、動もすれば評價依

頼者の意を迎ふるに汲々たる私人評價人の覺醒を促し、又不動産抵當銀行を始め他の諸貸付機關をして、土地の評價を爲すに當り、鑑定署の評價を參酌せしむると同時に、絶えず其の評價に注意を向けしむるであらう。而も此のことは公法的金融機關に對し鑑定署の評價を強制する制度と相俟つて、從來の杜撰なる評價をして、自ら其の後を絶たしむるに至るであらう」と。

乍併斯くの如き評價上の一大進歩に對する大なる缺點として、彼は徵稅及び公用徵收事件に付ては鑑定署の評價を採用せざる旨の除外例を設けて居ることを擧げ、本法の目的に照し矛盾するの甚しきものなりとして遺憾の意を表明してゐる。

附  
録

プ  
ロ  
イ  
セ  
ン  
鑑  
定  
署  
法



一九一八年六月八日のプロイセン鑑定署法

第一條 (1)市 (Stadtkreis) 及郡 (Landkreis) ハ各其ノ地域毎ニ一個ノ鑑定署 (Schätzungsamt) ヲ設置スルコトヲ要ス

(2)郡ニ屬スル町ニシテ人口二萬五千人以上ヲ有スルモノハ獨立ノ鑑定署ヲ設クルコトヲ得、人口一萬人以上ヲ有スル町、ハンノーバー州ニ於ケル獨立都市 (selbständige Stadt) 及人口二萬五千人以上ヲ有スル町村 (Landgemeinde) ニ對シ縣知事 (Regierungspräsident) ハ郡參事會 (Kreisausschuss) ノ意見ヲ聽キ獨立シタル鑑定署ノ設置ヲ許可スルコトヲ得

(3)市、郡及鑑定署設置ノ權限ヲ有スル町村ハ共同ノ鑑定署ヲ設置スル爲其ノ合意ヲ以テ一九一一年七月十九日ノ目的組合法 (Zweckverbandsgesetz vom 19. Juli 1911) ニ依リ目的組合法ヲ組織スルコトヲ得、目的組合ノ業務ハ農耕地若ハ市街地ノ評價ニ之ヲ制限スルコトヲ得

(4)鑑定署ハ定款ノ作成ニ因リテ成立ス、定款ハ縣參事會ノ認可ヲ受クルコトヲ要ス

- (5) 監督官署ノ要求アリタルニ拘ラズ一定ノ期間内ニ正規ノ鑑定署ガ設立スルニ至ラザルトキハ縣參事會 (Bezirksausschuss) ハ自ラ其ノ定款ヲ作成スルモノトス
- (6) 鑑定署ハ鑑定規則ヲ定ムルコトヲ要ス、州(縣)鑑定署 (Provincial-(Bezirks-) Schätzungsamt) ガ第十七條ニ定ムル權限ヲ有セザルトキハ縣參事會ニ於テ鑑定規則ヲ定ムルコトヲ要ス

### 第二條

- (1) 鑑定署ハ其ノ業務區域内ニ存スル土地ヲ評價スルノ權限ヲ有ス
- (2) 數個ノ鑑定署ノ業務區域ニ跨ル土地ノ評價ハ其ノ業務區域ニ土地ノ大部分ガ存在スル鑑定署ノ權限ニ屬ス、其ノ權限ノ所屬ニ付疑アルトキハ關係鑑定署ヲ併セテ監督スル監督官署之ヲ決定ス

- (3) 前項ノ規定ハ數個ノ鑑定署ノ業務區域ニ散在スル同一所有者ニ屬スル數個ノ土地ニシテ經濟上一體ヲ爲スモノノ評價ニ之ヲ準用ス

- (4) 建物陪審署 (Bauschöffenamt) ノ事務ハ之ヲ鑑定署ニ委任スルコトヲ得

### 第三條

- (1) 土地ノ所有者又ハ評價ニ付正當ナル利益ヲ有スル土地ノ權利者ハ鑑定署ノ評價ヲ要求スルコトヲ得

- (2) 土地所有者ノ申込又ハ其ノ承諾ナクシテ評價ノ請求アリタルトキハ鑑定署ハ土地所有者ニ對シ申込ニ付照會スルモノトス、土地所有者ガ其ノ申込ニ對シ反對ノ意思ヲ表示シタルトキハ鑑定署長ハ申込ニ付決定ヲ爲ス、此ノ決定ニ對シ異議アルトキハ關係者ニ對スル決定ノ通知アリタル後二週間以内ニ監督官署ニ對シ之ヲ申立ツルコトヲ得、鑑定署長ハ評價申込者ヲシテ鑑定ニ因リテ生ズルコトアルベキ土地ノ損害ニ對スル賠償ヲ引受ケシメ且之ニ對シ相當ノ金額ノ供託ヲ爲サシメテ土地ノ評價ヲ許可スルコトヲ得

- (3) 普通裁判所 (ordentliches Gericht) 又ハ土地整理局 (Auseinandersetzungsbehörde) ヨリ評價ノ請求アリタルトキハ鑑定署ハ鑑定ノ義務ヲ負フ、其ノ他ノ官署ヨリ執行法 (Ausführungsbestimmung) ノ規定ニ從ヒ徵稅及公用徵收ニ關スル事項 (Steuer- und Enteignungsgegenheit) ヲ除キ評價ノ請求アリタルトキ亦同ジ

### 第四條

- (1) 土地ノ評價ハ一般價值 (gemeiner Wert) ニ依リテ之ヲ爲ス、本法ニ於テ一般價值ト稱スルハ如何ナル所有者ニ對シテモ土地ノ有シ得ル價值ヲ指稱ス、一般價值ノ決定ハ土地ノ恆久性ヲ考慮シ規則的經營ニ依リ何人ト雖モ繼續シテ獲得シ得ル土地ノ收益ヲ第一ノ基準トシ同時ニ同一若ハ同一ト看ラルベキ事情ニ在ル土地ニ對シ通常ノ取引ニ於テ支拂ハルベキ

- (5) 監督官署ノ要求アリタルニ拘ラズ一定ノ期間内ニ正規ノ鑑定署ガ設立スルニ至ラザルトキハ縣參事會 (Bezirkssausschuss) ハ自ら其ノ定款ヲ作成スルモノトス
- (6) 鑑定署ハ鑑定規則ヲ定ムルコトヲ要ス、州(縣)鑑定署 [Provincial-(Bezirks-) Schätzungsamt] ガ第十七條ニ定ムル權限ヲ有セザルトキハ縣參事會ニ於テ鑑定規則ヲ定ムルコトヲ要ス

### 第二條

- (1) 鑑定署ハ其ノ業務區域内ニ存スル土地ヲ評價スルノ權限ヲ有ス
- (2) 數個ノ鑑定署ノ業務區域ニ跨ル土地ノ評價ハ其ノ業務區域ニ土地ノ大部分ガ存在スル鑑定署ノ權限ニ屬ス、其ノ權限ノ所屬ニ付疑アルトキハ關係鑑定署ヲ併セテ監督スル監督官署之ヲ決定ス
- (3) 前項ノ規定ハ數個ノ鑑定署ノ業務區域ニ散在スル同一所有者ニ屬スル數個ノ土地ニシテ經濟上一體ヲ爲スモノノ評價ニ之ヲ準用ス
- (4) 建物陪審署 (Bauschöffenamt) ノ事務ハ之ヲ鑑定署ニ委任スルコトヲ得

### 第三條

- (1) 土地ノ所有者又ハ評價ニ付正當ナル利益ヲ有スル土地ノ權利者ハ鑑定署ノ評價ヲ要求スルコトヲ得



- (2) 土地所有者ノ申込又ハ其ノ承諾ナクシテ評價ノ請求アリタルトキハ鑑定署ハ土地所有者ニ對シ申込ニ付照會スルモノトス、土地所有者ガ其ノ申込ニ對シ反對ノ意思ヲ表示シタルトキハ鑑定署長ハ申込ニ付決定ヲ爲ス、此ノ決定ニ對シ異議アルトキハ關係者ニ對スル決定ノ通知アリタル後二週間以内ニ監督官署ニ對シ之ヲ申立ツルコトヲ得、鑑定署長ハ評價申込者ヲシテ鑑定ニ因リテ生ズルコトアルベキ土地ノ損害ニ對スル賠償ヲ引受ケシメ且之ニ對シ相當ノ金額ノ供託ヲ爲サシメテ土地ノ評價ヲ許可スルコトヲ得
- (3) 普通裁判所 (ordentliches Gericht) 又ハ土地整理局 (Auseinandersetzungsbehörde) ヨリ評價ノ請求アリタルトキハ鑑定署ハ鑑定ノ義務ヲ負フ、其ノ他ノ官署ヨリ執行法 (Ausführungsbestimmung) ノ規定ニ從ヒ徵稅及公用徵收ニ關スル事項 (Steuer- und Enteignungsgelegenheit) ヲ除キ評價ノ請求アリタルトキ亦同シ

### 第四條

- (1) 土地ノ評價ハ一般價值 (gemeiner Wert) ニ依リテ之ヲ爲ス、本法ニ於テ一般價值ト稱スルハ如何ナル所有者ニ對シテモ土地ノ有シ得ル價值ヲ指稱ス、一般價值ノ決定ハ土地ノ恆久性ヲ考慮シ規則的經營ニ依リ何人ト雖モ繼續シテ獲得シ得ル土地ノ收益ヲ第一ノ基準トシ同時ニ同一若ハ同一ト看ラルベキ事情ニ在ル土地ニ對シ通常ノ取引ニ於テ支拂ハルベキ

價格ヲモ併セテ考慮スベキモノトス但シ收益ノ皆無ナルカ又ハ比較的僅少ナル土地ニ付テハ特ニ後者ヲ以テ第一ノ基準トスベキモノトス

(2) 前項ノ規定ト異リタル規定若ハ之ヲ補足スル規定ノ存スル場合ニ於テハ其ノ規定スル所ヲ以テ評價ノ標準トナシ且鑑定書ニ其ノ旨ヲ記載スベキモノトス

(3) 評價申込権利者ノ請求アリタルトキハ土地ノ評價ト同時ニ被後見財産安全貸付 (mündel sichere Beleihung) ノ最高額ヲ決定シ且之ヲ鑑定書ニ記載スベキモノトス

第五條 (1) 鑑定署ニ署長 (Vorsteher)、署長代理 (Stellvertreter) 及ニ鑑定員 (Schätzer) ヲ置ク、鑑定員ハ七人以上タルコトヲ要ス、必要アル場合ニハ隣接鑑定署員ノ協力ヲ求ムルコトヲ得

(2) 評價ハ署長及二人以上ノ鑑定員ニ依リテ之ヲ決定ス

(3) 推定價格二萬マルクヲ超エザル土地ノ評價ハ鑑定員一人ヲ以テ之ヲ爲スコトヲ得、此ノ場合ニ於ケル評價ニハ署長ノ決定ヲ要ス、署長ニ於テ鑑定員ノ評價ニ對シ異議アルトキハ前項ノ規定ニ依リ評價スルモノトス

(4) 評價申込人竝ニ土地ノ所有者ハ評價ニ對シ異議 (Beschwerde) ノ申立ヲ爲スコトヲ得、異

議ノ申立ハ鑑定書交付後二週間以内ニ之ヲ爲スコトヲ要ス、鑑定署ニ於テ異議ニ付決定ヲ爲スベキ場合ニハ署長以下署員五人ヲ以テ組織スル鑑定署異議決定委員會 (Beschwerdeausschuss des Schätzungsamts) ニ於テ之ヲ決定ス、異議決定委員會ハ評價ニ協力シタル署員中署長ノ外一人ヲ限り之ヲ委員トスルコトヲ要ス

第六條 (1) 鑑定署ハ其ノ業務地域ニ付地域的分課 (örtliche Abteilung) ヲ設ケ又ハ評價ノ種類ニ依リ物的分課 (sachliche Abteilung) ヲ設クルコトヲ得

(2) 郡若ハ第一條第二項ノ規定ニ依リ鑑定署設置ノ權限ヲ有スル町村ノ鑑定署ハ農耕地評價ノ爲物的分課ヲ設クルコトヲ要ス但シ監督官署ノ同意アルトキハ此ノ限ニ在ラズ

(3) 各分課ニ於ケル鑑定員ノ數ハ五人以上タルコトヲ要ス、分課ヲ設ケテ業務ヲ處理スル鑑定署ノ署長ハ數人ノ署長代理ヲ置クコトヲ得

(4) 監督官署ハ郡内ニ在ル町村又ハ町村ノ一部若ハ數町村又ハ數町村ノ一部ニ共通スル地域的分課ノ設置ヲ命ズルコトヲ得、第一條第五項ノ規定ハ此ノ場合ニ之ヲ準用ス、關係町村ヨリ第一段ノ命令ノ發布ヲ申出タルトキハ監督官署ハ縣參事會ノ同意ヲ得タル場合ニ限り之ヲ拒絕スルコトヲ得

第七條

(1) 左ノ各號ノ一ニ該當スル者ハ鑑定署員トシテ之ヲ任命スルコトヲ得ズ

一 外國人

二 裁判上ノ判決ニ因リ官公吏被任權 (Befähigung zur Bekleidung öffentlicher Ämter) ヲ喪失シタル者

三 公權剝奪 (Aberkennung der bürgerlichen Ehrenrechte) 若ハ官公吏被任權ノ喪失ヲ來スベキ犯罪若ハ過失 (Verbrechen oder Vergehen) ニ因リ公判手續中ノ者

四 裁判上ノ命令ニ依リ財産ニ對スル自由處分ノ制限ヲ受ケ居ル者

五 滿三十歳ニ達セザル者

六 當該鑑定署若ハ隣接鑑定署ノ區域内ニ三年以上住居セズ又ハ定業ヲ有セザル者

(2) 前項第五號及第六號ノ規定ハ署長並ニ署長代理ニハ之ヲ適用セズ、監督官署ハ鑑定員ニ對シ前項第五號及第六號ノ規定ヲ適用セザルコトヲ得

第八條

(1) 左ノ各號ノ一ニ該當スル者ハ鑑定署員タルコトヲ得ズ

一 土地ノ賣買若ハ抵當貸借ノ媒介ヲ業トスル者

二 土地ノ取得、賣却若ハ貸與ヲ業トスル者

三 土地ノ取得、賣却若ハ貸與ヲ業トスル會社ノ取締役又ハ監査役

四 第一號乃至第三號ノ營業又ハ企業ニ雇傭セララル者

(2) 前項ノ規定ハ定款ニ依リ剩餘金ヲ公益ニノミ使用スル貯蓄組合並ニ信用組合 (Spar- und Kreditgenossenschaft) ノ役員及使用人ニハ之ヲ適用セズ

(3) 監督官署ハ建築ノ爲ニスル土地ノ取得及其ノ再賣却ヲ主タル業務トセザル建築専門家 (Bausachverständige)、建築請負業者 (Baugewerbetreibende) 並ニ豫備教育アルカ又ハ職務上ノ經驗ヲ有シ土地ノ評價ニ堪能ナル者ニ對シテハ第一項ノ規定ヲ適用セザルコトヲ得

(4) 鑑定署員ハ職務外ニ於テ土地ノ評價人トシテ職業的ニ行動スルコトヲ得ズ、此ノ規定ハ官公署ノ委託アリタル場合ニハ之ヲ適用セズ

第九條

實父子、繼父子及兄弟ハ同時ニ同一鑑定署ノ鑑定署員タルコトヲ得ズ

第十條 (1) 鑑定署員ノ任期ハ之ヲ三年トシ市及第一條第二項ノ規定ニ依リ鑑定署設立ノ權能アル町村ノ鑑定署員ハ町村參事會、郡ニ於ケル鑑定署員ハ郡參事會之ヲ選任ス

(2) 參事會ガ一人ヨリ成ル町村ノ鑑定署員ハ町村長 (Bürgermeister, Gemeindevorsteher) 及町村會議員 (Mitglieder der Gemeindevertretung) 四人ヲ以テ組織スル委員會之ヲ選任ス、

- 委員會ヲ組織スル町村會議員ノ數ハ會則ニ依リ六人迄之ヲ増加スルコトヲ得、委員會ヲ組織スル町村會議員ハ町村會之ヲ選任ス、委員會ノ議長ハ町村長之ニ當ルモノトス
- (3) 市町村組合ノ鑑定署長及署長代理ハ一九一一年七月十九日ノ目的組合法第十九條第一項ノ規定ニ依リ市町村組合委員會ノ決議ニ基キ市町村組合長ニ依リテ選任セラレ、鑑定員ハ市町村組合ノ定款ノ規定ニ從ヒテ選任セラル
- (4) 郡ニ於ケル地域的分課ノ鑑定員ノ選任ニ付テハ其ノ選任前豫メ地域的分課ニ關係アル町村ノ參事會ノ意見ヲ聽クコトヲ要ス
- (5) 第七條乃至第九條ニ規定セル鑑定員ノ選任ヲ除外セラルベキ事由發生シ又ハ斯ル事由ノ存スルコト判明シタルトキハ鑑定署員ノ選任ハ之ヲ取消スコトヲ要ス、右ノ外重大ナル事由存スルトキハ鑑定署員ノ選任ハ之ヲ取消スコトヲ得、取消ハ豫メ選任關係者ノ意見ヲ聽キ其ノ選任ヲ爲シタル參事會ニ於テ之ヲ行フ、其ノ取消ニ對シテハ通達後二週間以内ニ縣參事會ニ異議ノ申立ヲ爲スコトヲ得、異議ノ申立ハ縣參事會ノ決定ヲ以テ終結トス
- 第十一條 (1) 鑑定署長及署長代理ハ之ヲ公吏 (Kommunalbeamte) トス、一八九九年七月三十日ノ公吏ノ任命及給與ニ關スル法律 (Gesetz, betreffend die Anstellung und Versorgung der Kommunalbeamten, vom 30. Juli 1899) ハ鑑定署長及署長代理ニハ之ヲ適用セズ

- (2) 鑑定員ハ評價行爲ヲ爲ス場合ニ限り公吏トシテノ權利ヲ有シ義務ヲ負フ、鑑定員ハ最初ノ職務執行前之ヲ選任シタル參事會ノ議長ニ依リ宣誓ノ握手ヲ以テ責務完遂ノ義務ヲ負ハサルモノトス、此ノ場合ニ於テ鑑定員ハ公平無私良心ノ命ズル所ニ從ヒ評價ヲ爲スベキコト竝ニ其ノ聞知シタル關係者ニ關スル事實ヲ極秘ニ附スベキコトヲ誓約スベシ
- (3) 鑑定員ニ對スル一般業務上ノ監督ハ鑑定署長之ヲ爲ス
- (4) 鑑定員ガ其ノ職務上ノ義務ニ違反シタルトキハ鑑定員ヲ選任シタル參事會ノ議長ハ九マルク、縣知事ハ十九マルク迄ノ過料ニ處スルコトヲ得、過料ニ對シテ異議アルトキハ鑑定員ヲ選任シタル參事會ノ議長ニ對スルモノハ縣知事ニ、縣知事ニ對スルモノハ州知事ニ對シ通達後二週間以内ニ之ヲ申立ツルコトヲ得、異議ノ申立ハ之ニ對スル決定ヲ以テ終結トス

- (5) 鑑定署員ノ職務上ノ義務違反ニ付テハ一九〇九年八月一日ノ公權行使上ノ官公吏ノ義務違反ニ對スル國家及公共團體ノ責任ニ關スル法律 (Gesetz über die Haftung des Staates und anderer Verbände für Amtspflichtverletzungen von Beamten bei Ausübung der öffentlichen

Gewalt vom 1. August 1909) ハ之ヲ適用セズ

(6) 鑑定署員ハ其ノ職務上ノ行爲(出張ヲ含ム) Amtliche Tätigkeit, einschliesslich Dienstreisen) ニ對シ市、郡又ハ第一條第二項ノ町村若ハ第一條第三項ノ市町村組合ノ定ムル報酬 (Vergütung) ヲ受クルモノトス、報酬ガ手数料 (Gebühren) ノ性質ヲ有スルトキハ評價物件ノ價格ニ依リテ之ヲ算定スルコトヲ得ズ

(7) 決定セラレタル報酬ガ鑑定署員ノ職務行爲ト著シク不均衡ナル場合ニハ監督官署ノ申立ニ因リ縣參事會ハ更ニ其ノ報酬ヲ決定スルモノトス

### 第十二條

(1) 鑑定署員ハ左ノ場合ニ於テハ鑑定署ノ事務ニ關與スルコトヲ得ズ

- 一 鑑定署員ガ事件ノ當事者ナルトキ又ハ事件ニ付當事者ト共同権利者 (Mitberechtigten) 若ハ共同義務者 (Mitverpflichteten) タル關係ヲ有スルトキ
- 二 鑑定署員ノ妻又ハ妻タリシ者ガ事件ノ當事者ナルトキ
- 三 鑑定署員ガ事件ノ當事者ノ直系血族 (in gerader Linie verwandt ist) 一親等内ノ傍系血族 (im zweiten Grade der Seitenlinie verwandt ist) 又ハ姻族 (verschwegert ist) ナルトキ

四 鑑定署員ガ事件ノ當事者ノ任意代理人又ハ法定代理人ナルトキ

### 第十三條

(1) 鑑定署員ハ其ノ職務執行ニ付一方ニ偏スル處アリト思料スルトキハ回避スルコトヲ得

(2) 鑑定署員ハ一方ニ偏スル處アリト認メラルベキ正當ノ事由存スルトキハ回避セラル、

回避ニ關スル權利ハ評價申込人及土地ノ所有者ニ屬ス

(3) 回避ノ申立 (Ablehnungsgesuch) ハ鑑定署長及二人以上ノ鑑定員ニ於テ之ヲ決定ス、回避セラレタル署員ハ回避ノ決定ニ關與スルコトヲ得ズ、回避セラレタル署員ヲ除外シタル爲又ハ他ノ署員ニ支障アル爲第一段ノ決定ヲ爲スコト能ハザルトキハ署員ヲ選任シタル參事會ノ議長之ヲ決定ス

### 第十四條

鑑定署ノ行爲ハ第七條乃至第九條ノ規定ニ依リ任命スルコトヲ得ザル署員又ハ第十二條及

第十三條ノ規定ニ依リ除外セラルベキ署員ガ之ヲ爲シタル爲其ノ效力ヲ妨ゲラルルコトナシ

### 第十五條

(1) 官公署ハ鑑定資料ヲ供給スル爲執行法ノ規定ニ從ヒ鑑定署ニ帳簿 (Bücher) 文書 (Akten) 記録 (Urkunden) 等ノ閱覽ヲ許與シ且要求アルトキハ其ノ謄本 (Abschrift) 竝ニ其ノ他ノ報告ヲ交付スベキモノトス

(2) 鑑定物件ノ所有者、用益権者 (Niesbraucher) 若ハ其ノ代理人ハ鑑定署ニ對シ良心ノ命ズル所ニ從ヒ土地ノ評價ニ必要ナル事實ヲ詳細ニ供述スルノ義務ヲ負フ、此ノ義務ヲ拒否シタル者ハ評價ニ對スル異議申立ノ權利ヲ失フ

第十六條

(1) 大伯林市町村組合ハ一九一一年七月十九日ノ大伯林目的組合法ノ規定ニ從ヒ定款ニ依リ組合總會ノ議決ヲ經テ上級鑑定署 (Oberschätzungsammt) ヲ設立スルモノトス

(2) 上級鑑定署ノ業務區域ハ州知事ノ同意ヲ得テ組合ノ區域ノ一部ニ之ヲ制限スルコトヲ得業務區域ノ一部ガ上級鑑定署ノ業務區域ニ屬スル鑑定署ニアリテハ上級鑑定署ニ屬スル部分ニ對シ地域的分課ヲ設クベキモノトス、前段ノ地域的分課ニ對シテハ第六條第二項ノ規定ハ之ヲ適用セズ

(3) 上級鑑定署ハ組合ノ區域内ニ在ル土地ニ對スル鑑定署ノ評價ニ付異議アルトキハ異議審査委員會ニ代リ之ヲ決定ス

(4) 上級鑑定署ニ署長、署長代理及鑑定員ヲ置ク、署長ハ數人ノ署長代理ヲ置クコトヲ得

(5) 評價ニ對スル異議ハ署長及上級鑑定署ノ業務區域ニ存スル鑑定署ノ鑑定員中ヨリ選任シタル鑑定員四人以上ヲ以テ之ヲ決定ス、前段ノ鑑定員中二人ハ異議ヲ申立テラレタル評

價ヲ爲シタル鑑定署ノ鑑定員中ヨリ之ヲ選任ス但シ一人ハ當該評價ニ協力シタルモノナルコトヲ要ス

(6) 上級鑑定署ノ署長ハ其ノ業務區域全般ニ互ル鑑定資料ノ調成及編輯 (第十五條) ノ義務ヲ負フ、署長ハ組合ノ區域内ニ在ル所屬鑑定署ニ對シ左ノ權限ヲ有ス

一 詳細ナル評價申込書ノ提出、評價ヲ決定スル委員會期日ノ通知、評價決定後三日以内ニ爲ス鑑定書謄本ノ送付並ニ評價事務ニ關スル諸議事ノ通知ヲ要求スルコト

二 重要ト認ムルトキハ評價ノ決定ニ議長トシテ加ハリ表決權 (Stimmrecht) ヲ行使スルコト

三 所屬鑑定署ノ評價ニ對シ異議アルトキハ鑑定書謄本ノ到達後二週間以内ニ上級鑑定署ニ異議ヲ申立ツルコト

(7) 上級鑑定署長ガ前項第二號ノ規定ニ依リ評價ノ決定ニ當リ議長トナル場合ニハ所要ノ鑑定員ノ外當該鑑定署ノ署長モ其ノ決定ニ加ハリ表決權ヲ行使スルモノトス

(8) 上級鑑定署長及署長代理ハ州知事ニ依リ任命セラレ且其ノ監督ヲ受クルモノトス、署長及署長代理ハ大伯林市町村組合ノ上級公吏ニシテ其ノ任期ハ十二年以内トス、本法中鑑



定署長ニ適用アル規定ハ上級鑑定署長及署長代理ニ之ヲ準用ス但シ第十條第五項ノ規定ハ此ノ限ニ在ラズ

- (9) 上級鑑定署員ハ其ノ職務上ノ行爲(出張ヲ含ム)ニ對シ組合ノ定ムル報酬ヲ受クルモノトス、報酬ガ手數料(Gebühren)ノ性質ヲ有スルトキハ評價物件ノ價格ニ從ヒテ之ヲ算定スルコトヲ得ズ、一八九九年七月三十日ノ公吏ノ任命及給與ニ關スル法律ハ上級鑑定署員ニハ之ヲ適用セズ、一九〇九年八月一日ノ公權行使上ノ官公吏ノ義務違反ニ對スル國家及公共團體ノ責任ニ關スル法律ハ上級鑑定署員ノ職務上ノ義務違反ニハ之ヲ適用セズ
- (10) 第一條第五項及第十一條第七項ノ規定ハ上級鑑定署ニ之ヲ準用ス但シ縣參事會トアルハ大伯林決定局(Beschlussbehörde für Gross-Berlin)トス
- (11) 上級鑑定署ノ業務區域ニ屬スル鑑定署ニ對スル縣參事會ノ責務ハ大伯林決定局ニ於テ之ヲ行フモノトス、業務區域ノ一部ガ上級鑑定署ノ業務區域ニ屬スル鑑定署ニ在リテハ(第二項)上級鑑定署ニ屬スル地域的分課ニ對シテノミ此ノ規定ヲ適用ス
- (12) 大伯林決定局ノ決定ニ對シ異議アルトキハ四週間以内ニ之ヲ主務大臣ニ申立ツルコトヲ得
- (13) 組合參事會ハ上級鑑定署ノ業務區域ニ屬スル鑑定署ニ對シ監督權ヲ有セズ

第十七條

- (1) 州(Provinzialverbände)(ヘッセン、ナツソー州ニ於テハカツセル縣)ハ定款ヲ作成シ其ノ區域ニ對シ州鑑定署(Provinzial-Schätzungsamt)ヲ設置スルコトヲ要ス、定款ハ主務大臣ノ認可ヲ要スルモノトス
- (2) 州鑑定署ハ其ノ區域ニ屬スル郡及第一條第二項ノ規定ニ依リ鑑定署設置ノ權限ヲ有スル町村ノ鑑定署ニ對シ執行法ノ規定ニ依リ農耕地ノ評價ニ付左ノ職務權限ヲ有ス
- 一 所屬鑑定署ノ評價ノ監督
  - 二 鑑定資料ノ蒐集、編輯並ニ所屬鑑定署ノ評價規則ノ制定
  - 三 州鑑定署ノ定款ニ定ムル特殊ノ價值若ハ特殊ノ性質ヲ有スル一定種類ノ土地ニ對シ鑑定署ノ爲シタル評價ノ決定
- (3) 州鑑定署ニハ署長、署長代理及陪席員(Beisitzer)七人以上ヲ置ク、前項第三號ニ依ル州鑑定署ノ決定ハ署長及陪席員二人以上ヲ以テ之ヲ爲スモノトス、署長及署長代理ハ州ノ上級公吏トス、署長及署長代理ノ任期ハ十二年以内トシ、陪席員ノ任期ハ三年以内トス、陪席員ハ州參事會之ヲ選任ス、一九〇九年八月一日ノ公權行使上ノ官公吏ノ職務違反ニ對スル國家及公共團體ノ責任ニ關スル法律ハ州鑑定署員ノ職務上ノ義務違反ニハ之

ヲ適用セズ

- (4) 第七條、第八條、第九條、第十條第五項、第十二條、第十三條、第十四條及第十五條第一項ノ規定ハ州鑑定署ニ之ヲ準用ス但シ第十條第五項ノ規定ハ州鑑定署陪席員ノミニ之ヲ準用ス此ノ場合ニ於テハ縣參事會トアルハ州參事會トス
- (5) 州鑑定署ノ爲シタル評價ノ決定ニ對シテハ評價申込人及土地ノ所有者ハ異議ノ申立ヲ爲スコトヲ得、異議ニ付テノ決定ハ州鑑定署異議委員會ニ於テ之ヲ爲ス、異議委員會ノ組織及異議申立期間ニ付テハ第五條第四項ノ規定ヲ準用ス
- (6) 第一項乃至第五項ノ規定ハ大伯林上級鑑定署ノ所屬鑑定署及鑑定署ノ地域的分課(第十條)ニハ之ヲ準用セズ

第十八條 土地評價ニ對スル主務大臣ノ監理特ニ州鑑定署ニ對スル監督ノ爲王國法(Königliche Verordnung)ヲ以テ王立鑑定署(Landes-Schätzungsamt)ヲ設置ス、王立鑑定署ハ主務大臣ニ直屬スルモノトス

第十九條

左ニ掲グル法令(Gesetzliche Vorschriften)ハ之ヲ廢止ス

- 一 劣等土地評價ニ關スル一八四〇年六月十五日ノ法律(Gesetz vom 15. Juni 1840 über

die Abschätzung der Grundstücke von geringerem Werte)

- 二 普通裁判所法施行地域内ニ於ケル劣等土地評價手續ノ簡易化ニ關スル一八五七年五月四日ノ法律(Gesetz vom 4. Mai 1857, betreffend die Vereinfachung des Taxverfahrens für Grundstücke von geringerem Werte in den Landesteilen, in denen die Allgemeine Gerichtsordnung Gültigkeit hat)

- 三 東プロイセン州法附則第二十九條第三項(Ostpreussisches Provinzialrecht Zusatz 29 Abs. 3)但シ收益ハ資本ノ六%ヲ以テ計算シ且實際上何等ノ收益ヲ舉ゲザル土地ノ價格ヲ參酌スベシトノ規定ハ之ヲ存置スルモノトス

- 四 抵當權ノ目的ニ供シ得ザル貴族所有地ニ對スル信用監督局ノ評價ニ關スル一八三四年七月一日ノ最高閣令(Allerhöchste Kabinettsorder vom 1. Juli 1834, betreffend die Taxation unbefandbriefter adliger Landgüter durch die Kreditdirektion)

- 五 ポーゼン大公國ニ於ケル騎士領ノ法定評價ヲ爲ス際ポーゼン金融組合ノ從フベキ評價原則ニ關スル一八三一年一月八日ノ命令(Verordnung vom 8. Januar 1831, über die Massgaben, unter welchen die Taxationsgrundsätze der Posenschen Landschaft bei Auf-

nahme gerichtlicher Taxen der Rittergüter im Grossherzogtume Posen anzuwenden sind)

六 ポーゼン大公國ニ於ケル金融組合ノ所屬土地ニ對スル改正評價規則及ポーゼン大公國ニ於ケル騎士領ノ法定評價ヲ爲ス場合ニ於ケル特別原則ノ適用ニ關スル一八四〇年十一月三十日ノ最高閣令 (Allerhöchste Kabinettsorder vom 30. November 1840, betreffend die Anwendung der Revidierten Taxordnung für die zu dem landschaftlichen Kreditverein im Grossherzogtume Posen gehörigen Güter und der dazugehörigen „Revidierten Spezialgrundsätze“ beider Aufnahme gerichtlicher Taxen von den Rittergütern im Grossherzogtum Posen)

七 一八四〇年十一月三十日ノ最高閣令第一條ノ修正ニ關スル一八四五年八月三日ノ命令 (Verordnung vom 3. August 1845, betreffend eine Abänderung des §1 der Allerhöchsten Kabinettsorder vom 30. Nov. 1840)

八 ポーゼン信用組合又ハ西プロイセン信用組合ノ何レニモ屬セザルポーゼン大公國貴族所有地ノ評價ニ關スル一八四七年九月二十三日ノ最高閣令 (Allerhöchste Kabinettsorder vom 23. September 1847, betreffend die Aufnahme der Taxen derjenigen adligen Güter

im grossherzogtum Posen, welche weder zum Verbande des Posenschen noch des Westpreussischen Credit-systems gehören)

九 一七六四年一月二日ハナウ下級裁判所法第五節第十三條 (§13 Titel V der Hanauer Untergerichtsordnung vom 2. Januar 1764)

十 一八二三年三月十三日バイエルン不動産抵當法實施ニ關スル命令第十四條竝ニ同命令ニ對スル附録五 (§14 der Instruktion über den Vollzug des Bayerischen Hypothekengesetzes vom 13. März 1823 nebst Beilage V zur Instruktion)

十一 私營火災保險機關ノ監督ニ關スル一八二八年一月二十四日ノハンノーバー州法第十四條第二項 (Artikel 10 Abs. 2 der Hannoverischen Verordnung vom 24. Januar 1828, die Beaufsichtigung der Privat-Feuer-Versicherungs-Anstalten betreffend)

第二十條 左ニ掲グル法令ハ不動産ノ評價ニ關スル限り之ヲ廢止ス

一 普通法第七章第二節第八十六條 (§86 Teil 2 Titel 7 des Allgemeinen Landrechts) 及 普通裁判所法第六章第二節 (Teil 2 Titel 6 der Allgemeinen Gerichtsordnung) 但シ第十二條附録第四百三十七條及第十四條附録第四百三十八條 (§437 Anhang zu §12 und

des §438 Anhang zu §14)ヲ含ム

二 シユレスウキヒ・ホルスタイン公國ニ於ケル常任評價人ノ任命ニ關スル一八一一年十一月二十日ノ命令 (Verordnung vom 30. November 1811 wegen Ernennung beständiger Taxatoren für die Herzogtümer Schleswig und Holstein)

三 一八九九年九月二十一日ノプロイセンノ任意裁判管轄權 (freiwillige Gerichtsbarkeit)ニ關スル法律第一百條第一項第二段、第一百九條第二項及第二百二十七條但シ第二百二十七條ノ廢止ハ本法第二十四條ノ規定ニ反セザルコトヲ要ス

第二十一條 鑑定署ノ評價ハプロイセン普通法及一般裁判所法ニ依ル土地ノ裁判上ノ評價 (gerichtliche Taxe)ニ代ルモノトス

第二十二條 左ニ掲グル者ノ土地評價ノ權限ハ之ヲ廢止ス

- 一 ヲグキースバーデン林野裁判所 (Feldgericht in Wiesbaden)
- 二 フランクフルト・アム・マイン市ニ於ケル林野陪審官 (Feldgeschworene)、地方鑑定員 (Ortschätzer)、林野裁判所 (Feldgericht) 及村落裁判所 (Ortsgericht)
- 三 カツセル縣地方鑑定員

四 ノイフォールボメルン及ルューゲン區裁判所 (Amtsgerichte in Neuvorpommern und Rügen)

第二十三條 (1) 民法執行法第七十三條ノ一ヲ左ノ如ク改ム

プロイセン國內ノ土地ニ對スル抵當權、土地債務 (Grundschuld) 又ハ定期土地債務 (Rentenschuld) ガ公立鑑定署 (村落裁判所) (öffentliches Schätzungsamt (Ortsgericht)) ノ評價ニ依リテミュンデルジツヘルト決定セラレタル額ノ範圍内ニアルトキ、又ハ都市ニ於ケル建物ニ付公營火災保險機關 (öffentliche Feuerversicherungsanstalt) ノ評價シタル價格ノ半額以内ニアルトキ、若ハ農耕地ニ付公法上ノ土地金融組合 (Landschaft) ノ貸付限度内ニアルトキハ之ヲ未成年者ノ資本ヲ投下シ得ベキ確實ナルモノト看做ス、但シ公立鑑定署 (村落裁判所) ニ依リ決定セララル額ハ市街地ニ在リテハ其ノ評價額ノ十分ノ六農耕地ニ在リテハ其ノ三分ノ二ヲ超過スルコトヲ得ズ

(2) 民法執行法第七十三條ノ二ヲ左ノ如ク改ム

プロイセン國內ノ土地ニ對スル抵當權、土地債務又ハ定期土地債務ガ國定地租純收益價格 (staatlich ermittelter Grundsteuerreinertrag) ノ十五倍以内ナルトキ又ハ登記上先

順位若ハ同順位ノ権利が存在セズ且國定地租純收益價格ノ二十倍以内ナルトキハ之ヲ未成年者ノ資本ヲ投下シ得ベキ確實ナルモノト看做ス、土地所有者ニ依リテ組織セラレ且州政府ニ依リテ權利能力ヲ賦與セラレタルプロイセンノ公立信用機關(öffentliche Kreditanstalt)又ハプロイセンノ州立土地信用機關(Provinzial-(kommunal-)Ständische öffentliche Grundkreditanstalt)ガ定款ノ規定ニ從ヒ特ニ調査ヲ省略シテ國定地租純收益價格ノ數倍ノ貸付ヲ爲シ得ル土地ニ付テハ二十倍ノ額ニ依ラズ其ノ額ニ依ルモノトス但シ土地純收益價格ノ三十倍ヲ超過スルコトヲ得ズ

各縣ハ王令(Königliche Verordnung)ニ依リ純收益ノ四十倍ヲ超エザル範圍内ニ於テ貸付限度ヲ定ムルコトヲ得

(3) 民法執行法第七十四條ノ三ノ中「七十三條ノ一第二項」ヲ「第七十三條ノ二第一項」ニ改ム

(4) 民法執行法第八十三條第二項ヲ左ノ如ク改ム

純收益ハ農耕地評價ノ權限アル公立鑑定所(村落裁判所)ノ基準トスル評價原則ニ依リテ之ヲ定ムベキモノトス

### 第二十四條

グキースバーデン市及フランクフルト・アム・マイン市ヲ除クフランクフルト控訴院管轄區域及普テヘツセン大公國領タリシカツセル控訴院管轄區域ノ一部ニ存スル鑑定官署(村落裁判所、鑑定署、ブルガウ市長)ニ關スル規定ハ其ノ效力ヲ妨ゲラルルコトナシ

### 第二十五條

(1) 土地貸付ヲ業務トスルプロイセンノ公法的金融機關(土地金融組合ヲ除ク)ハ總テ貸付前豫メ公立鑑定署(村落裁判所)ノ評價ヲ受ケ且貸付ニ際シ採用スベキ價格ハ同鑑定署ノ評價ニ依リ決定セラレタル價格ヲ超過セザルコトヲ要スル旨ヲ王令ヲ以テ定ムルコトヲ得

(2) 民法執行法第七十三條ノ規定ニ依リ評價ヲ爲サザルモミューンデルジツヘル(mündelsicher)ト認メラルル土地ニ對シ貸付ヲ爲ス場合ニ於テハ公立鑑定署ノ評價ヲ受クルコトヲ要セズ

(3) 第一項ノ規定ニ依リ定メラルル規定ハ本法ノ效力發生後十年間ハ既存ノ抵當權ニ代ル償却抵當權(Tilgungshypothek, Abzahlungshypothek)ニハ之ヲ適用セズ、土地債務ハ本法ニ於テハ抵當權ト同一ノ取扱ヲ受ク

(4) 第一項ノ規定ニ依リ定メラルル規定ハ一九二五年七月一日以前ニ於テハ新築家屋及抵

當權若ハ土地債務ノ負擔ナキ土地ニ對スル貸付ニノミ之ヲ適用ス但シ第二項及第三項ノ規定ノ適用ヲ妨グズ、此ノ規定ハ第二十七條第一項第三段ノ規定ニ依リ本法ガ施行セラルル地域ニ適用セラルルモノトス但シ一九二五年七月一日トアルハ一九二二年七月一日トス

### 第二十六條

(1) 建物ハ本法ニ於テハ土地ト同一ノ取扱ヲ受ク、此ノ規定ハ建物トシテ建築セラルル限リ未完成ノ建物ニ付テモ之ヲ適用ス

(2) 本法ノ規定ハ土地ニ關スル規定ノ適用セラルル權利ノ評價ニ之ヲ適用ス

### 第二十七條

(1) 本法ハ戰時狀態終了後五箇年ヲ經過スルニ非ザレバ其ノ效力ヲ發生セズ、效力ノ發生時期ハ王令ニ依リテ之ヲ定ム、本法ハ戰時狀態終了後五箇年ヲ經過セザル以前ニ於テモ各州（ヘツセンナツソー州ニ於ケル縣、ホーヘンツォレルン市町村組合）ハ州議會ノ協賛ヲ經テ、大柏林市町村組合ハ組合總會ノ決議ニ依リ、各郡ハ郡會ノ決議ニ依リ其ノ效力ヲ發生セシムルコトヲ得

(2) プロイセン國內ノ農耕地ニ對スル抵當權、土地債務又ハ定期土地債務ガ土地金融組合ノ貸付限度内ニアルトキハ未成年者ノ資本ヲ投下シ得ベキ確實ナルモノト看做ストノ

第二十三條第一項ノ規定ハ土地金融組合ノ評價額ノ三分ノ二以内ニ於テ貸付ヲ爲スベ

シトノ民法執行法第七十三條ノ一ノ規定ニ代リ本法ノ公布ト同時ニ其ノ效力ヲ生ズ

(3) 本法ノ實施ニ必要ナル細則ハ本法ノ效力發生前ニ之ヲ公布スルコトヲ得

(4) 州（縣）鑑定署及王立鑑定署ハ本法ノ效力發生前ニ於テモ之ヲ設立スルコトヲ得、其ノ設立ノ時期ハ州（縣）鑑定署ニ對シテハ個々ニ又ハ一般的ニ主務大臣之ヲ決定ス

(5) 本法ノ實施ハ主務大臣ニ委任セラル、主務大臣ハ法律ノ要求並ニ公布、鑑定署ノ業務ノ執行及土地ノ評價手續特ニ評價原則ニ關シ規程ヲ制定スルノ權限ヲ有ス

二 獨逸に於ける果樹園の評價方法

## 二 獨逸に於ける果樹園の評價方法

### 目次

第一 果樹の評價	六頁
一 果樹の周圍を標準とするもの	六
(イ) ドツホナールの方法	六
(ロ) ルカスの方法	六
二 附 點 法	七
(イ) ルカスの方法	七
(ロ) ヤンソンの方法	七
三 收益還元の方法	七
四 將來の收益を累計する方法	七



五 リーベルの方法…………… 六  
 (イ) 幼年果樹…………… 六  
 (ロ) 成年果樹…………… 六  
 六 クリスト・ユングの方法…………… 七  
 第二土地の評価…………… 九

## 二 獨逸に於ける果樹園の評価方法

獨逸に於ける果樹園の評価方法は、其の種類頗る多きも、之を大別すれば、果樹園を構成する果樹と土地とを一體として評價するものと、之を個々に評價して、其の結果を合計するものとの二種類となすことが出る。

而して前者に在りては相當長期間に亙る果樹園の収益を査定し、之を基礎として、所謂収益還元(Kapitalisierung)の方法に依り評價額を算出するのであるが、後者に於ては評價の基礎並に計算方法が頗る雑多であつて、其の中には本邦に於ける果樹園の評価に當つても、参考に供し得べきものが尠くないから、以下専ら後者に付て説明しやう。

### 第一 果樹の評価

#### 一 果樹の周囲を標準とするもの

此の方法は豫め果樹の胸高周囲 (mittlere Höhe gemessener Stammumfang) 一樹當りの基準価格を決定し置き、實際の評価に當つては果樹の胸高周囲を測り、之を右の基準価格に乗じて評價額を求め

るのである。而して此の基準價格は果樹園の所在地及其の氣候等に依つて異なることは勿論であつて、今ドツホナール (Dochnahl) 及ルカス (Fr. Lukas) の採用せる方法を説明すれば左の如くである。

(イ) ドツホナール (Dochnahl) の方法

ドツホナールは喬木 (Hochstamm) 果樹を評價するに當り次の三つの標準を用ひた。

- 一等級 高價なる食卓用の果實のみを生産する所謂葡萄生産地 (Weingegend) に在るものを一等級とし、周圍一畝當りの基準價格を一・〇五マルクとす
- 二等級 胡桃の生産に適するも、葡萄の生産に適せざる土地に在るものを二等級とし、基準價格を〇・五三マルクとす

三等級 胡桃の生産にも適せざる土地に在るものを三等級とし、基準價格を〇・二二マルクとす

右の基準價格は、之を實地に適用するに當つては、樹種 (Sorte)、樹齡 (Alter)、結實性 (Tragbarkeit) 及土壤の性質 (Bodenbeschaffenheit) 等に依り、多少の査定増減が加へられることは勿論である。

(ロ) ルカス (Fr. Lukas) の方法

ドツホナールが三つの標準を用ひたるに對し、ルカスは九つの標準を用ひて評價の正確を圖つた。即ち次の如くである。

一等級 氣候、土壤等の極めて良好なる土地に在る果樹にして、其の生長の狀況頗る良く且つ其の果實が食卓用に料理用 (Qualität für Tafel oder Wirtschaft) に供せらるゝものを一等級とし、胸高周圍一畝當りの基準價格を一・〇〇マルクとす

二等級 氣候、土壤其の他の狀況極めて良好なる土地に在る果樹にして、其の生長の狀況頗る良く、且つ其の果實は料理用としては極めて良好なるも、食卓用としては最上の部類に入らざるものを二等級とし、其の基準價格を〇・九〇マルクとす

三等級 氣候適順なる土地に在りて生長の狀況頗る良好なるも、土壤深からざる爲め、樹根淺く且つ幹枝の強度稍劣り、果樹の品種も亦一等級並に二等級に比し多少低下せるものを三等級とし、其の基準價格を〇・八〇マルクとす

四等級 三等級と同様の條件を具備せるも、只樹冠の多少不整形なるものを四等級とし、其の基準價格を〇・七〇マルクとす

五等級 三等級と同様の條件を具備せるも、只其の品種の多少劣等なるものを五等級とし、其の基準價格を〇・六〇マルクとす

六等級 氣候稍不順なる土地に在りて、生長の狀況良好ならず、發芽力は普通なるも樹冠不整形、

且管理不良にして収益の不確實なるものを六等級とし、其の基準価格を〇・五〇マルクとす

七等級 老衰期に入りたるか、或は若齢なるも植付悪しき爲め發育不良に陥り、發芽力を失ひたるもの、又は植付深きに過ぎ、萎縮病(Krebskrankhe)に罹りたるものにして、其の他の諸點に付ては六等級に同じきものを七等級とし、其の基準価格を〇・四〇マルクとす

八等級 七等級と略同様の條件を具備せるも、遮るもののない土地若は窪地に在る爲め晩霜の虞ある土地を八等級とし、其の基準価格を〇・三〇マルクとす

九等級 樹勢全く衰へ、末枝は既に枯死し、殆ど將來の収益を期待し得ず、寧ろ木材として評價すべきものを九等級とし、其の基準価格を〇・二〇マルクとす

ルカスは右の基準価格を喬木性の有核果樹(Kernobstbaum)及甘性櫻桃(Süsskirschaum)に適用さるべきものとし、果樹の種類に依つて多少の斟酌を加へることとして居る。例へば極めて高價にして、本質的に生長力の弱き果樹に對しては、基準価格を最高一・五〇マルク迄に引き上ぐることにし、又實櫻(Weichselkirschaum)、西洋李(Zwetschaum)及杏(Pfaumbaum)の如き果樹に對しては通常前記の基準価格の五割を採用し、品柄の極めて良好なる場合に限り特に前記基準価格の三分の二迄引上ぐることにして居る。

今胸高周圍七五糎の林檎樹に付き、二三の實例を掲げて評價の實際を示さう。

### 例一

果樹の存在する土地は平坦にして、災害の虞なく氣候適順にして、土壤深く、且つ地味良好なり。果樹は管理良好にして樹冠は整形なり。樹齡は大凡四〇年乃至四五年と認められ、尙生長の過程に在り。果實は品質頗る良好にして、結實豊富なり。

右を綜合すれば此の果樹は一等級に屬するものと認められる。仍て一等級の果樹の基準価格一マルクに其の胸高周圍七五糎を乗すれば、評價額は七五マルクとなる。

### 例二

果樹園は都市より遠隔の地に在りて、地勢は良好ならざれ共地味肥沃なり、植付良好ならざる上、老齡なれば樹枝の枯死せるもの尠からず、而も新しく伸長する樹枝なき爲め、樹は一方に偏し、不整形をなす。既に最大結實期を經過したるものなるも尙時々相當の収益を擧ぐ。果實は料理用には適せず。以上を綜合すれば、此の果樹は六等級乃至七等級のものと認められる。仍て基準価格は兩者の中間を採りて〇・四五マルクとし、之に周圍七五糎を乗すれば、評價額は三三・七五マルクとなる。

### 例三

果樹は劣悪なる土壤に在り、既に老衰期に入り結實稀なり。

此の果樹は八等級と認めらる。仍て其の基準價格〇・三〇マルクに胸高周圍を乗すれば、評價額は二二・五〇マルクとなる。

以上述べたるルカスの評價方法はドツホナールの夫に比し一段進歩したものであるけれども、尙次の如き缺點が存在する。

- 一 此の評價方法は果樹の價格が其の周圍に比例することを前提とするものであるから、中喬木性の果樹には適用せられるけれども、灌木性の果樹には之を適用することが出来ない。
- 二 等級の決定に當つて用ひらるゝ各種の條件は全等級を通じ一貫して居ない。例へば、結實性に付て見れば一等級乃至五等級は最大收益期のもののみ適用せられるものであり、六等級以下は收益減退期のもののみ適用せられる。又氣候關係より見れば一等級乃至五等級は氣候良好なる土地に在る果樹にのみ適用せられ、六等級以下は氣候の良好ならざる土地に在るもののみ適用せられるのである。従つて氣候の良好なる土地に在るも、收益減退期に入りたる果樹又は氣候の良好ならざる土地に在るも、最大收益期に達せるもの等に付ては評價の方法が無い譯である。
- 三 評價者の感情に依つて適宜等級を上下する餘地が尠くないから、評價の公正を缺く虞がある。

### 二 附 點 法 (Punktiervverfahren)

果樹の評價に附點法を用ひたのはルカス (Dr. Ed. Lukas) 博士を以て嚆矢とするのであるが、附點法は現今處々に於て行はれ、概して良好なる結果を收めて居ると云はれて居る。

#### 1) ルカス (Ed. Lukas) の方法

ルカスの附點法は一、氣候 二、産地 三、土壤 四、所在地の状態 五、果樹の一般的狀況 六、樹齡 七、品種 八、結實性 九、市場に於ける果實の價格及 十、平均收益の十項目に付次の標準に依りて附點するのである。

最も	良好 (sehr gut)	五點
頗る	良好 (gut bis sehr gut)	四點
良	好 (gut)	三點
稍	良好 (ziemlich gut)	二點
可	(mittelmässig)	一點

斯くて最高點數を五〇點とする採點を行ひ、此の得點に別に定めたる一點當りの基準價格を乗じて評價額を算定するのである。而してルカスは林檎樹其の他の有核果樹及甘性櫻桃に付ては一點當り二

マルクの基準価格を用ひ、西洋李、杏及實櫻に付ては一點當り一マルクの基準価格を用ひた。今林檎樹を例に採りて評價の實際を示せば左の如くである。

- 一 氣 候 林檎樹の生育に最も好適……………五點
- 二 産 地 最も良好なる果實を生産する土地……………五點
- 三 土 壤 頗る良好……………四點
- 四 所在地の状態 風水害の虞なし……………四點
- 五 果樹の一般的状态 最良……………五點
- 六 樹 齡 三〇乃至三五年生にして未だ最大收益期に達せず……………三點
- 七 品 種 最も良好……………五點
- 八 結 實 頗る良好……………四點
- 九 果實の市場價格 最高……………五點
- 十 平 均 收 益 良好……………三點

即ち總點數は四三點となるから、一點當りの基準価格を二マルクとすれば、評價額は八六マルクとなるのである。但し此の評價額には樹の材積の價格を含ませず。

此の方法は果樹の價格を高低せしむる種々の要素を個々に吟味し、之を綜合して評價を行ふものであるから、比較的實行容易であり、且つ精確なる結果を得るのである。

乍併此の方法に於て、一點當りの基準價格を各種の果樹に對し共通に適用する點、例へば有核果樹及甘性櫻桃に付ては總て一律に二マルクとして居ることは有機體たる果樹の性質と相容れぬものと謂はねばならぬ、又果樹の品種が劣等なる爲め、其の生産する果實が市場價值無く、従つて第七並に第九の條件に對し零點を附する場合等の如きは、其の果樹は事實上木材としての價格以外に價格を生じない理であるが、此の附點法に依れば第七並に第九を除く他の條件が最も良好なる場合には總點數は四〇となり、八〇マルクの評價額を得るといふ矛盾が生ずるのである。

(□) ヤンソンの方法 (Janson)

ヤンソンの附點法は、結實期に在る果樹に付て、先づ左の公式に依りて一箇年當りの平均純收益を求めらるのである。

$$\text{平均純收益 (DE)} = \frac{b.z.s}{x} \text{ マルク}$$

b 土壤、産地、氣候等の良否を表はす點數であつて、其の最も良好 (sehr gut) なるものを五點

とし、以下良好なるもの(gut)四點、普通なるもの(mässig)三點、稍劣等なるもの(ungünstig)二點、劣等なるもの(sehr ungünstig)一點、著しく劣等なるもの(denkbar ungünstig)零點として採點する。尙土壤に付ては特に其の種類、作土の厚薄、地下水の高低等に留意して採點するものとする。

z 樹勢及樹齡の如何に依りて異なる點數であつて、結實性、健康の程度及蟲害の程度を觀察し、bと同様の標準に依りて採點する。

s 果實一セントネル當りの純収益、但し食卓用果實に付ては二セントネル當りを用ふ。

x 果實の種類並に品等に依りて異なる係數であつて、ヤンソンの用ひた係數は左の如くである。

種類	品等		
	一等級	二等級	三等級
林	一五	一八	二〇
梨	一八	二〇	二二
櫻	二〇	二五	三〇
李	二五	三〇	三五
杏	三五	四〇	四二
桃	四〇	四五	五〇

次に此一箇年當り平均収益(DE)と、評價の時より結實終了の時迄の年數(a)とを用ひて次式に依り果樹の評價額を算定す。

$$\text{評價額} = (DE - 2.4) \times a \text{ マルク}$$

尙ヤンソンは未だ結實期に入らざる若木の評價に付ては、植付の時より評價の時迄の年數(a)を求め、之を用ひて左の公式に依り、其の評價額を算定して居る。

$$\text{評價額} = (2a + 3) \text{ マルク}$$

左に一例を掲げて評價の實際を示さう。

例

此の果樹は隣木に依りて其の生長を妨げらるゝことなく且つ風害の虞なき位置に在り、其の土壤は深く且つ良好なり。健康状態も亦良好にして、樹冠は頗る大且つ整形をなすも、樹齡七〇年に達し若芽を出す餘力なし、最近の實績に依れば二箇年間に五セントネルの果實を産し、之を鐘詰業者に一セントネル當り六〇マルクにて販賣せるが、評價者の査定に依れば純収益は一セントネルに付二七マルクと認めらる。

右に依り此の果樹を評價すれば、



つて還元するものであつて、此の場合に於ける純収益は、必ずしも現在の実績を其の儘使用するのではなく、現在の状態に鑑み、將來の純収益を査定するのである。

(註) 果樹園の經營に於ては、果樹園を構成する土地と果樹とが一體となつて収益を擧げるのであるから、兩者を一括して評價する場合に於ては、純収益の全部を評價の基礎となすべきものであるが、果樹のみを分離して評價をなす場合には、果樹園の純収益より土地の資本利子又は査定賃借料を控除せる残額を以て果樹の純収益と看做し之を評價の基礎とするのである。従つて本調査に於て純収益と稱するものには總て土地費を含まない。

今ヤンソンの方法の説明に用ひたる果樹を例に採れば(七一頁参照)、果樹は現在二箇年間に五セントネルの果實を生産するのであるが、既に最高結實期を經過したものであるから、二年間に平均三セントネルの果實を生産するものとし、又生産費の減少せざるに収入は年々減少するを以て、一セントネル當りの純収益にも査定減を施し、二一マルクとする。而して其の地方に於ける普通の利率が三分五厘なるときは、

$$\frac{21 \times 3}{2} + 0.035 = 900''$$

即ち九〇〇マルクが評價額となる。

此の方法に於て、現在の収益を基礎として將來の収益を査定することは妥當であるが、其の査定に當つては評價人が勝手に之を増減し得る餘地が多い。又普通利率で純収益を還元することは、畢竟果樹の収益が永續するものと爲すものであつて、一定の年数を限つて収益を擧げる果樹の本質と根本的に相反するものである。

#### 四 將來の収益を累計する方法

此の方法は、將來に於ける一箇年當りの平均純収益の見込額に残存収益年数を乗じて評價額を算定するのである。蓋し果樹に一定の價格を生ずる所以は、其の果樹が將來に於て一定額の純収益を擧ぐる爲めに他ならぬから、此の純収益を累計したものが即ち果樹の價格であると爲すのである。

今ヤンソンの評價方法に用ひたる例題を用ひ、前項と同じく二箇年當りの平均收穫高を三セントネル、一セントネル當りの純収益を二一マルクと査定すれば、

$$\frac{21 \times 3}{2} \times 25 = 787.50$$

即ち評價額は七八七・五〇マルクとなる。

此の評價方法は一定期間内に限り収益を生ずる果樹の評価方法としては大體に於て合理的な方法で





あるが、單に將來の純収益を累計するのみで、之を現價に割引せざる點に缺陷があるやうである。

五 リーベルの方法 (Riebel)

現今編逸に於て最も廣く行はれて居る果樹の評価方法はリーベルの方法とクリスト・ユンゲ (Christ-Junge) の方法とである。此の二つの方法は何れも將來に於て果樹より生すべき純収益の全部を一定の利率を以て現價に割引することを骨子とするものであるが、未だ収益を生ぜざる幼年果樹の評価に付ては、之に費用價格主義が加味されて居る。先づリーベルの方法を説明しやう。

(イ) 幼年果樹

未だ収益を生ぜざる幼年果樹は、次の二つの價格を基準として之を評價する。即ち

(a) 苗木の購入、植付、施肥等に要したる費用を基礎とする費用價格 (Sachwert)

(b) 収益を擧ぐるに至りたる時の價格 (後述成年果樹の評価法に依る)

左に林檎樹の例を掲げて評價の實際を説明しやう。

例

(良好なる苗木の購入費

六・〇〇<sup>マルク</sup>

(a) 整地、施肥及植付に要したる費用

八・〇〇

根の活着に因る苗木の増價 (Erfolg des guten Anwachsens)

四・〇〇

合計

一八・〇〇

右は植付終了し根の活着したる時の費用價格である。

八・八〇<sup>マルク</sup>

(b) 収益を生ずるに至りたる時の價格

右兩種の價格の差額七〇マルクは植付より収益を擧ぐる迄の期間即ち約十箇年間に増加すべき價格であるから、此の期間に於ける一箇年當りの増價額は平均七マルクとなる。従つて植付後一箇年を経過したる時の此の果樹の評価額を求むるには、費用價格一八マルクに一箇年當りの増價額七マルクを加算し、又三箇年を経過したものに付ては、同じく費用價格に三箇年間の増價額二一マルクを加へるのである。即ち左表の如し。

第一年の終りに於ける價格	18.00 + 7.00 × 1 = 25.00 <sup>マルク</sup>
二	× 2 = 32.00
三	× 3 = 39.00
四	× 4 = 46.00

二 編逸に於ける果樹園の評価方法

第五年の終りに於ける價格

五	53.00
六	60.00
七	67.00
八	74.00
九	81.00
十	88.00

以上の計算に於ては果樹園の土地費が考慮されて居ないが、之は、果樹が収益を擧ぐるに至る迄は、其の敷地が間作物の栽培に使用せられるから、其の収益を以て土地費を補ひ得るものと看做して、土地費を計算外に置いたのである。

(□) 成年果樹

現に収益を擧げつゝある成年果樹に付ては、其の殘存収益期間の各年に於ける純収益を推定し之を複利計算に依り現價に割引するのが理想であるが、果樹は或る一定の樹齡に達する迄は年々其の収益が増加し、其の後は年々収益が減少するものであつて、各年度に於ける純収益は夫々異なるから、此等の純収益を各別に複利計算に依つて現價に割引するのは頗る手数を要する事柄である。故にリーベ

ルは類似の純収益を擧ぐる年を一括して之を一期とし、果樹の全樹齡を數期に分ち、同一期間内に於ける各年の純収益は之を總べて等しきものと假定し、又各期間内の収益は之を其の期の中央の年に生ずるものと看做して、其の計算手續を簡略にして居る。即ちリーベは果樹の全樹齡を収益の有無及多少に依りて

第一期	未収益期	Periode noch ohne Erträge
第二期	収益開始期	Periode der beginnenden Tragbarkeit
第三期	収益増加期	Periode der zunehmenden Tragbarkeit
第四期	最大収益期	Periode der anhaltenden vollen Tragbarkeit
第五期	収益減少期	Periode der abnehmenden Tragbarkeit

の五期に分つて居る。勿論、前に述べたるが如く収益の類似する年を一括して一期としたのであるから、各期の年数は必ずしも等しくないものであつて、今林檎及梨に付き各期の年数を示せば次の如くである。

林 檎

二 獨逸に於ける果樹園の評価方法

期 別	樹 齡	期間内年數
第一期	約 一一〇年	一〇年
第二期	一一二〇"	一〇"
第三期	二一三〇"	一〇"
第四期	三一五〇"	二〇"
第五期	五一六〇"	一〇"
期 別	樹 齡	期間内年數
第一期	約 一一七年	七年
第二期	八一一九"	一二"
第三期	二〇二九"	一〇"
第四期	三〇五九"	三〇"
第五期	六〇八〇"	二一"

尙右に依れば林檎の全樹齡は六〇年、梨の夫は八〇年であつて、實際の全樹齡（林檎は八〇年、梨

は一〇〇年）よりも短く査定せられて居る。之は何故かといふに、果樹は枯死する迄結實するけれども、或る一定樹齡を超れば、収益上種々の危険を伴ふものであるから、其の評価に當つては全樹齡に査定減を施した爲であつて、獨り林檎及梨のみならず、他の果樹に付ても、全樹齡に對し最高三五パーセント、最低二〇パーセントの査定減を行つて居る。即ち左表の如くである。

樹 種	最高樹齡	最高樹齡より控除すべき年數割合	査定樹齡
林 檎	八〇年	二五%	六〇年
梨	一〇〇	二〇	八〇
甘 味 櫻 桃	七〇	約 三〇	五〇
酸 味 櫻 桃	四〇	二五	三〇
梅	四〇	二五	三〇
杏	三〇	約 三五	二〇
胡 桃	一三〇	二五	一〇〇

又各期に於ける年収益の計算を簡略にする目的を以て、幾多の調査資料に基き、最大収益期に於け

一箇年當りの純収益をひとし、之に對する各年の純収益の割合を算出して居る。今之を林檎及梨に付て示せば次の如くである。

期	別	林	梨
第一	期	〇・〇〇	〇・〇〇
第二	期	〇・三二	〇・四四
第三	期	〇・六六	〇・六六
第四	期	一・〇〇	一・〇〇
第五	期	〇・六六	〇・六六

尙、將來の収益は種々の災厄に因つて減少する虞れがあるから、斯くして算出せる果樹の價格に對しては、最後に査定減を施すのである。

左に一例を掲げて評價の實際を説明しやう。

例

十五年生の林檎樹にして、最大収益期に於て三箇年間に三セントネルの果實を生産し、三〇マルク

の純収益を擧ぐべきものゝ價格を求む。

(一) 第二期の収益

第二期に於ける一箇年當りの平均収益は最大収益期の三分の一である。故に一箇年に收得せられる果實は三分の一セントネルにして、純収益は三・三三マルクである。然るに此の果樹は十五年生であつて、第二期(第一一年乃至第二〇年)に於ける殘存年數は五箇年であるから、第二期に於ける一箇年當りの平均収益三・三三マルクを五倍すれば、總収益一六・六五マルクを得るのであるが、右は第二期の殘存期間の中央の年即ち樹齡十八年の終りに收入あるものと看做すのである。

(二) 第三期の収益

第三期(第二一年乃至第三〇年)に於ける一箇年當り純収益は最大結實期の夫の三分の二即ち六・六六マルクにして、之に第三期に於ける年數一〇を乗すれば總額六六・六マルクを得。

而して之は第三期の中央の年即ち樹齡廿五年の終りに收入あるものと看做すのである。

(三) 第四期の収益

此の期は樹齡三一年より五〇年に至る二〇箇年間である。而して此の期に於ける平均収益は全樹齡を通じて最も大にして、一箇年當り一〇マルクであるから、各年を合計したる純収益は二〇〇マルク

となる。而して此の純収益は第四期の中央の年即ち樹齡四〇年の終りに於て收得せられるものと看做す。

(四) 第五期の収益

第五期(第五一年乃至第六〇年)に於ける年収益は第四期の三分の二即ち六・六六マルクであるから、之に此の期に於ける年數一〇を乗すれば總収益は六六・六六マルクとなる。而して此の収益は第五期の中央の年即ち樹齡五五年の終りに收得されるものと看做す。

今利率を四分とし、前價式係數表(Vorwertafel)に依りて以上四期の収益を現價に割引すれば次の如くである。

$$(公式) \text{ 現價} = \text{各期の収益} + (1.00 + 0.04)^n$$

但し n は割引の基礎年數とす

第二期	$16.65 + (1.00 + 0.04)^{18 - 15}$	$= 14.80^m$
第三期	$66.66 + (1.00 + 0.04)^{25 - 15}$	$= 45.03$
第四期	$200.00 + (1.00 + 0.04)^{40 - 15}$	$= 75.02$

$$\text{第五期} \quad 66.66 + (1.00 + 0.04)^{55 - 15} = 13.88$$

$$\text{計} \quad 148.73^m$$

即ち此の果樹の殘存期間内に於ける収益の全部を現價に換算すれば、一四八・七三マルクとなるのである。然るに果樹は病蟲害風害其の他の事故に因り、其の収益が減少することがあるのであつて、此等の被害は果樹園の大小即ち果樹の總本數と、事故の發生件數との關係を統計的に調査すれば適當に推定することを得るが、茲では果樹園の大小に拘らず其の収益上の危険率を初年度二分の一パーセント、及殘存樹齡一年を増加する毎に二分の一パーセントを増加するものとして計算すれば、殘存期間即ち四六年間の危険率は合計二三パーセントとなる。

仍つて一四八・七三マルクより此の部分を差引けば、此の果樹の價格は一四・五二マルクとなる。

即ち

$$148.73^m \times (1.00 - 0.23) = 114.52^m$$

將來生すべき純収益の全部を一定の利率を以て現價に割引し、之を以て果樹の價格となすリーベルの評価方法は、一箇年當りの平均収益を一定の利率を以て還元する所謂収益還元の方法とは、一見其

の原理に於て根本的に相違するやうに見えるが、仔細に點檢すれば、此の二つの評價方法は全く同一の原理に依るものであつて、只後者は前者の特別の場合に過ぎないのである。何となれば將來の収益を一定利率に依りて現價する場合に於て、其の収益が年々一定し、且つ永久的なるときは、現價計算の公式は収益還元の公式となるのである。即ち將來の  $n$  年間に於ける年々の収益が夫々  $a_1, a_2, a_3, \dots, a_n$  なる場合には、 $n$  年間の總収益を利率  $r$  を以て現價に割引すれば、其の總額は

$$\frac{a_1}{(1+r)} + \frac{a_2}{(1+r)^2} + \frac{a_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a_n}{(1+r)^n}$$

であるが年々の収益が同額なる場合(假に之を  $a$  とす)に於ては右式は

$$\begin{aligned} & \frac{a}{1+r} + \frac{a}{(1+r)^2} + \frac{a}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n} \\ &= \frac{a}{1+r} \left\{ 1 + \frac{1}{1+r} + \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + \frac{1}{(1+r)^{n-1}} \right\} \\ &= \frac{a}{1+r} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{1+r}} \\ &= \frac{a}{1+r} \times \frac{1+r}{r} \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right\} \end{aligned}$$

となり、 $n$  が無限大なるときは、

$$\frac{1}{(1+r)^n} = 0$$

となるから、右式は結局  $\frac{a}{r}$  となつて所謂収益還元の公式となるのである。斯くて一見頗る異例と思はれるローベルの評価方法は、其の根本に於て収益還元の方法と全然同一の原理に依るものなることを知るのである。

### 六 クリスト・ユンゲ (Christ-Junge) の方法

ローベルの評価方法は、果樹の収益が年に依り、樹齡に依つて異なることを充分に考慮せる點に於て、又果樹の種類並に樹齡の如何を問はず一律に適用し得る點に於て、前掲の數種の方法よりも遙かに優れて居り、評價の原則も亦頗る合理的であるが、此の方法に依れば、將來に於ける収益の全部を現價に割引するのであるから、殘存樹齡の長き果樹即ち若木程割高に評價せられる傾があり、就中収益開始の時より最高樹齡の中央迄の間に在る果樹に付て特に此の傾向が顯著である。

此の點に着目して、ローベルの評価方法を改良を加へたのが、クリスト・ユンゲの方法であつて、

此の方法に於ては果樹の全樹齡を

一 未收益期

二 收益開始の時より査定最高樹齡の半迄の期間

三 査定最高樹齡の後半期

の三期に分ち、第一期及第三期に於ける果樹の評價にはリーベルの方法を其の儘用ひ、第二期に於ける果樹を評價するに當つては特殊の方法を用ひて居る。即ち一般に同種の果樹を育成して、評價せんとする果樹と同一の収益を擧ぐる迄成長せしむるには何年を要するかを査定し、之と同一年數丈の將來の収益を現價することゝして居る。例へば、普通の状態に於て其の育成に十五箇年を要する果樹に付ては、將來十五箇年間の収益を、又其の育成に二十箇年を要するものに付ては將來二十箇年間の収益を現價するのである。従つて査定最高樹齡の半に達せるものに付ては、其の後半期に於ける全収益を現價することゝなるから、此のクリスト・ユングの方法に依る評價額は、最高樹齡の半ばに達した時に始めてリーベルの方法に依る評價額と一致し、之以上樹齡を加へたものに付ては、専らリーベルの方法が用ひられるのである。

而して果樹を育成するに要する年數を採つて、將來の収益を現價する場合の基本年數と爲すのは如

何なる理論に基くものであるか明かでないが、此の方法は別に理論的の根據を有するものではなく、多年の經驗より歸納して得た一種の經驗律に據るものではあるまいかと思はれる。

## 第二 土地の評價

果樹園の土地を評價するに當つては、附近に於ける同一品等の裸地の價格を其の儘採用する方法も行はれて居るが、斯かる裸地としての價格は果樹が枯死して始めて生すべきものであるとの見地から果樹の査定殘存樹齡と普通金利とを用ひて、裸地の價格を現在價格に割引する方法も亦行はれて居る。例へば査定殘存樹齡十二年の果樹を植栽せる土地の價格を求むる場合に於て、附近に於ける同一品等の裸地の價格が一平方米當り四マルクにして、普通金利三分なるときは、此の土地の現在價格は左式に依り二・八マルクと評價せられるのである。

$$\frac{4^m}{(1+0.03)^{12}} = 2.8^m$$

三 市俄古市及其の隣接地域に於ける  
市街地の評價方法



### 三 市俄古市及其の隣接地域に於ける 市街地の評價方法

#### 目次

一 總 說	三
二 標準地積及標準價格	九五
三 價格係數	九七
四 種々の形狀を有する市街地の評價方法	一〇一
附表第一 商業中心地域に於ける奥行價格係數及側方道路增價係數	一三三
附表第二 商業地域及共同住宅地域に於ける奥行價格係數及側方道路增價係數	一三六

### 三 市俄古市及其の隣接地域に於ける 市街地の評價方法

#### 一 總 說

米國に於ける市街地の課税價格は、從來評價人各個の達觀的な評價方法に依つて算定せられたる爲め、頗る統一を缺き、常に租税負擔の不公平を招來した許りでなく、市街地の賣買價格にも亦惡影響を及ぼしたので、次第に評價方法改善の運動が擡頭し、延いて組織的評價方法を確立せんとする機運が醸成せらるゝに至つた。爾來各都市の評價機關をはじめとして、不動産業者は全力を傾倒して評價原則の創定に努力し來つたが、一九一〇年ミネソタ州セント・ポウル市の評價人ウキリアム・エー・ソマース (William A. Somers) 氏が多年の經驗と研究とに依つて市街地評價原則を創案し、同原則に基く課税價格の評價實績を發表するや、忽ち全米主要都市の評價機關及不動産業者の注目する處となり、殊に紐育、市俄古及クリヴランドの三大都市は率先して同氏を招聘し、其の指導に従つて課税價格を算定し、更に其の後同一の理論に基き、夫々各都市特有の事情を參酌して、最も有效適切なる

評價方法を制定するに至つたのである。

茲に紹介する市街地評價方法は、市俄古市評價機關の考案に係り、現今同市をはじめ紐育州のロチエスター及バファロー市、ウキスコンシン州のミルウオーキー市、ミシガン州のデトロイト市、テキサス州のダラス及フォートウオース市並にカリフォルニア州のロサンゼルス及サンフランシスコ市等に於て市街地課税價格の評定に用ひられ、頗る好結果を收めて居るものであつて、此の評價方法は常に課税價格の算定のみに限定せられず、廣く不動産の賣買價格、擔保價格、競賣價格及收用價格等の評定にも利用せられ、孰れも多大の成果を收めて居るものである。

最初に評價方法の骨子を述べれば、先づ一定の間口と奥行とを有する標準地積を假想し、各區劃に付一道路毎に其の價格を査定し置き、土地各筆の課税價格は右の標準地積の價格を基礎とし當該土地の間口、奥行、形状、路面との關係等に應じて、一定の算式に依り、一定の係數を用ひて之を算定するのである。而して評價額は殆んど機械的に算出せられて、其の間評價者の個人的意見を加へる餘地がないから、評價は極めて公平且迅速に行はれるのである。

以下標準地積、價格係數並に種々の形状を有する土地の課税價格算出方法等に付順次説明しやう。

## 11 標準地積 (Standard Lots) 及標準價格 (Unit Value)

標準地積は、商業地域及住宅地域 (Business and Apartment District) に於ては表間口一呎、奥行百二十五呎にして道路と直角をなす帶狀の矩形地であつて、商業中心地域 (Central Business District) に於ては同じく道路と直角をなす表間口一呎、奥行百呎を有する矩形地と爲つてゐる。

斯の如く商業地域及住宅地域の標準地積を間口一呎、奥行百二十五呎の矩形地とし、商業中心地域に於ける標準地積を間口一呎、奥行百呎の矩形地と定めた理由は、此等の地域に於ては建物敷地の奥行が夫々百二十五呎及百呎を標準とし、土地の賣買價格も略此等の奥行を標準として稱へられつゝある實情を參酌せる結果に他ならない。

(註) 商業中心地域に於ては地價極めて不廉なる爲め、一般に土地は集約的に利用せられ、奥行の如きも普通商業地域及住宅地域に於けるよりも短いので、斯かる區別を設けてたのである。

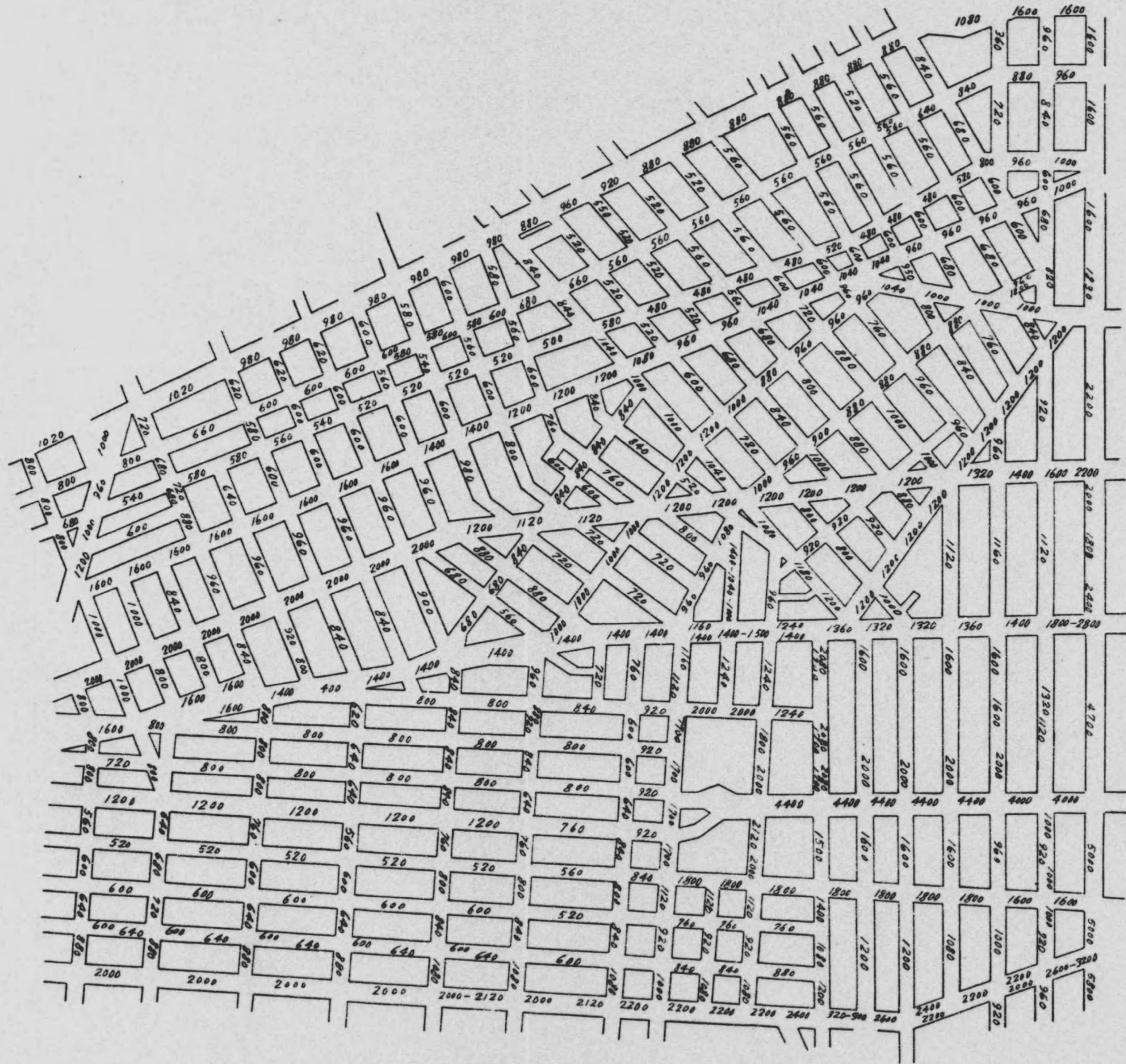
次に此の標準地積の價格を市俄古全市の各區劃に付、一道路毎に合理的な方法に依つて評定し、之を標準價格と稱して居る。今標準價格決定の方法と手續とを略述すれば、市俄古市稅務當局は先づ市俄古市を四十四の調査區域に分割し、各調査區域毎に不動産賣買業者、不動産金融業者、不動産鑑定業者其の他不動産の評價に通曉せる者を選定して地價調査委員會 (State Tax Commission) を組織せ

しめる。同委員會は一面擔當調査區域内に於ける不動産の實際賣買價格、借地權價格、賃貸料及經濟並に交通狀況等を精細に調査し、他面當該區域内に於ける住民の意向等を聴取し、依つて得たる資料を綜合して調査區域内に於ける各區劃に付、一道路毎に標準價格を評定し、之を區劃のみを表示する地圖に夫々記入するのである。

(註) 角地及角地に準ずる土地の價格は、後述の理由に依り同一區劃内に於ける中間地 (Inside Lot) の價格に比較して高價であるから、標準價格の評定に當つては、其の公正妥當を期する爲め、此等特殊の土地を除き、區劃の中間部分に位する土地に付て評定するのを原則として居る。

地價調査委員會は、敍上の如き調査方法に依つて、各擔當區域毎に作成したる地價圖 (Land value district maps) を不動産課稅價格評定局 (Board of Assessors) に所屬する土地課稅價格調査委員會 (Correlation committee of real estate) に提出する。同委員會は、學識經驗に富む不動産評價人に依つて組織せらるゝ審査機關にして、地價調査委員會の提出したる地價圖に付て標準價格の適否及其の算定事由等を綿密に審査し、審査終了したるときは、前述の地價調査委員會と聯合調査委員會 (Joint Commission on Real Estate Valuation) を開いて右地價圖に登載せられたる標準地價格の適否を検討し、各區域に於ける標準價格を適宜補正したる後、之を最高審査機關たる不動産課稅價格評定局に提

# 地價圖



備考 道路の数字は標準地價を示す

出する。同局は右地價圖に付て更に嚴密なる審査を行ひたる後、適當と認めたるときは之を標準價格として採擇する旨の承認を與へる。次で同局は此の標準價格を市俄古市に於ける納稅者に閱覽せしむる爲め、市俄古デリー・ニュース紙に公表する。然るときは納稅者は上述の四十四調査區域毎に公式會合を開き、右地價圖に登載せらるゝ標準價格の算定に付て、各關係地價調査委員より詳細なる説明を聴取し、右の價格が果して公正妥當なりや否やを審議する。其の際土地に適用せらるゝ標準價格に關して異議ある納稅義務者は、一定期間内に事由を具して異議の申立を爲すことを得るのである。而して地價調査委員會は、本地價圖の公示期間終了後異議の申立に付て事實關係を調査し、其の申立を正當と認めたるときは、右地價圖に補正地價を記入し、之を不動産課稅價格評定局に回付して其の裁決を経るものとす。

敘上の過程を経て地價圖に登載せられたる價格は、市俄古市及其の隣接地域の市街地に適用せらるる最終決定の標準價格を表示するものである。(圖表參照)

### 三 價格係數

土地各筆の課稅價格は、此の標準價格を基礎とし、當該土地の間口、奥行、形狀、路面との關係等

を參酌して評定せらるゝこと前述の如くであるが、長短各様の奥行を有する土地並に所謂角地の價格を算定する爲め、夫々奥行價格係數 (Depth Factor) 並に側方道路増價係數 (Corner Factor) なるものが使用せられて居る。左に此の價格係數に付て簡単に説明しやう。

市街地は一定限度迄道路に接近せる部分が其の利用價值最も高く、此の限度を超えて奥行の深まるに従ひ、利用價值が遞減する爲め、其の單價も奥行の長短に依つて高低の差を生ずることは周知の事實である。斯かる價格の高低を最も正確に且簡単に算定する爲め作成せられたのが奥行價格係數である。(附表第一及第二参照)

奥行價格係數は、種々の奥行を有する土地の實際賣買價格を出來得る限り多方面に互つて蒐集し、之を綜合して奥行と價格との關係を表示する一箇の曲線を求め、此の曲線を基礎として作成した係數であつて、標準地積と間口を同じくし、奥行のみを異にする帶狀地帯二百餘種に付、其の價格と標準價格との比率を表示するものである。従つて間口一呎にして路面と直角を爲す帶狀地帯の價格を求むるには、其の奥行に該當する奥行價格係數を標準價格に乗すればよく、又間口が數呎なるときは、此の帶狀地帯の價格に間口の呎數を乗すれば直ちに所要の價格を得るのである。而して間口の同一なる土地の面積は、奥行の呎數に比例して増加する理であるから、其の價格算定の基礎たる奥行價格係數

も亦、奥行の増加するに従つて次第に増加して行くのは勿論であるが、其の増加率は奥行の増加率よりも遙かに小である。例へば標準地積 (奥行百二十五呎) の半分即ち六十三呎の奥行を有する土地の奥行價格係數は、 $0.710$  であるから、標準價格二百弗の場合に於ては其の價格は百四十二弗となり、標準價格の半分よりも多いのであるが、標準地積の二倍即ち二百五十呎の奥行を有する土地に在りては奥行價格係數は  $1.414$ 、其の價格は二百八十二弗・八となり、標準價格の二倍より遙かに少い。是即ち奥行の増加するに伴ひ、單位面積當りの賣買價格が割安となる事實が、係數に織り込まれて居る爲に外ならないのである。

尙奥行の増加に因る單價遞減の割合は地域の種類 (例へば住宅地域、商業地域、工業地域等) に依り、又路線の繁華の程度に依つて尠からず相違するものであつて、一般に商業中心地域の如きは、遞減率が頗る大であるから、此の奥行價格係數も亦商業中心地域のもの、然らざる地域のものとの二種類が作成せられ、前者は其の遞減率が後者よりも遙かに大となつて居る。

次に主要道路 (Main Street) と測方道路 (Lateral Street) との交會する箇所に在る土地即ち角地は、一般に交通の要衝を占め顧客の吸收乃至業務の宣傳、廣告等經營上の便多きに加へ、建物敷地としての利用効率高く、又建物の通風及採光状態も良好である爲め、中間地に比較して相當の値開を生

するのを普通とする。而して斯かる値開は繁華なる小賣商業地域 (Important Retail District) に於て最も著しく、普通商業地域 (Store District) 及共同住宅地域 (Apartment District) 之に次ぎ、純粹の住宅地域 (Residential District) 及工業地域に於ては兩者の値開は極めて輕微である。

斯の如く角地と中間地との値開は、土地の用途に依つて多少の高低差異を生ずるが、孰れの場合に於ても角地の価格は、一定不變の原則に基いて評定せられる、即ち先づ角地を主要道路に接する一箇の中間地と看做して其の価格を評定し、之に角地としての増價額を加算するのである。而して角地の価格が中間地に比較して高價なる所以は、其の角地の各部分が側方道路に接近して居る爲に外ならぬのであるから、角地の増價額は一般に側方道路の經濟的價值に比例して増大し、又角地の各部分の増價額は、側方道路に接近する程大となる理である。仍つて此の増價額を算出するには、既述の奥行價格係數と類似する側方道路増價係數なるものを作成し、之を其の側方道路側の標準價格及間口の呎數に乗すれば直ちに所要の數字を得る仕組となつて居る。尙角地として取扱はれる範圍には、自ら一定の限度があるのは勿論のことであつて、此の範圍は商業中心地域に於ては相當廣く、其の他の地域に於ては比較的狭いのを普通とする。市俄古市に於ては、商業中心地域に付ては街角を基點として主要道路及側方道路に沿ひ各百呎を限度とし、又標準價格百五十弗以上の商業地域及共同住宅地域に付

ては五十呎を限度として居る。而して標準價格百五十弗未滿の地域に於ては、角地と中間地との値開きが極めて小であるから、特に側方道路増價係數を用ふることなく、側方道路の標準價格を加味して其の價格を評定して居るのである。

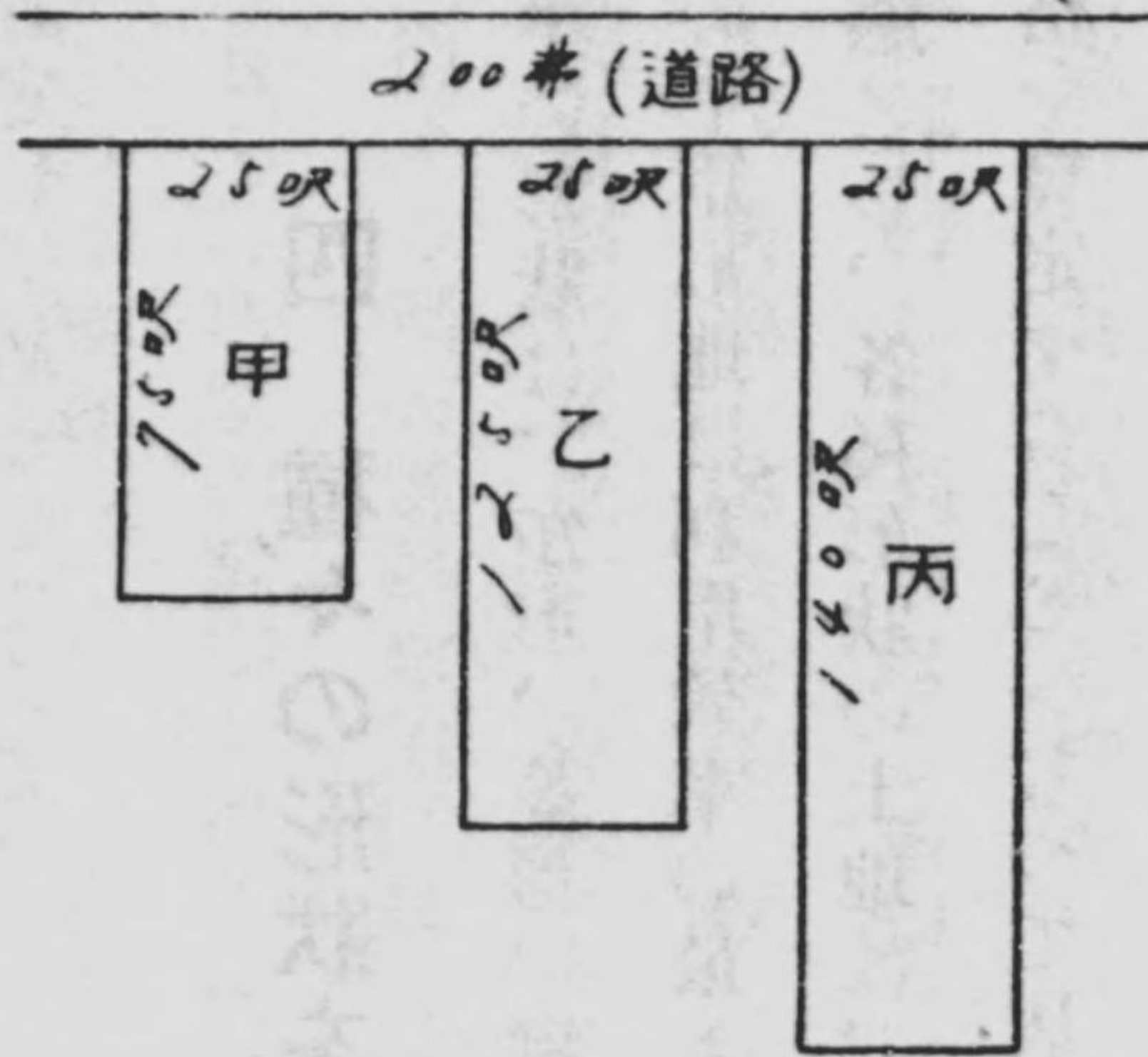
#### 四 種々の形狀を有する市街地の評價方法

市街地各筆の形狀は、矩形、菱形、鍵形、梯形、三角形、扇形及不整形等の多種多様に涉るものであるが、其中矩形地は利用効率の最も高き代表的形狀であるから、課稅價格の算定に當つても、之を基本的型態とし、各種形狀の土地は、之を可及的矩形地に近似する様引直し、矩形地の評價方法を應用して價格を算定することとなつて居る。今各種の形狀を有する市街地の評價方法を列擧すれば別記の如くである。



三 市俄古市及其の隣接地域に於ける市街地の評價方法

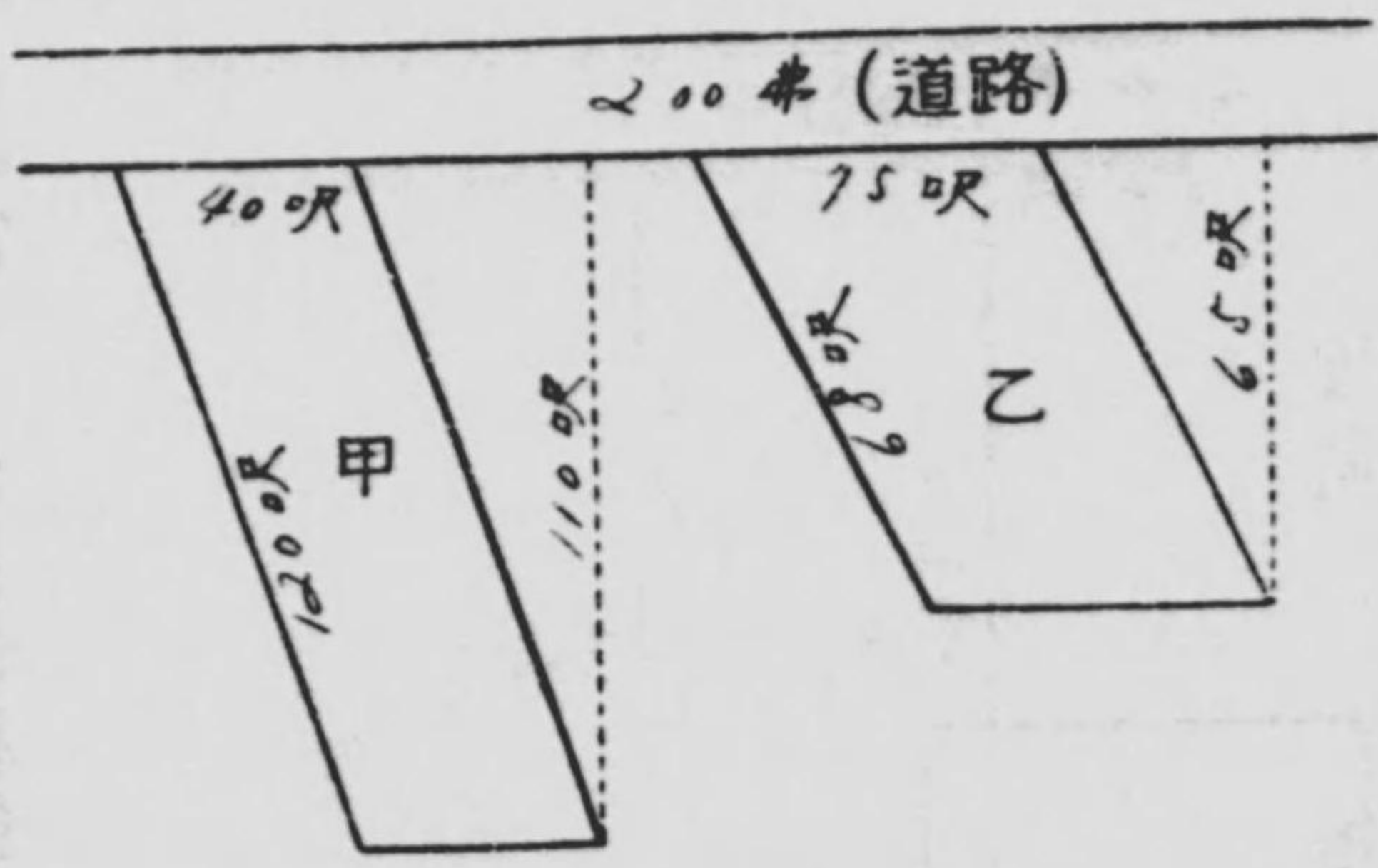
一 一邊が道路に接する矩形地 (Rectangular Lots) の価格は、標準価格に該地の實際奥行に該當する奥行價格係數及間口の呎數を乗じて評定する



〔算式〕

	標準 價格	奥行價 格係數	實際 間口	評定價格
甲 地	200	× 0.774	(75) × 25	3,870
乙 地	200	× 1.000	(125) × 25	5,000
丙 地	200	× 1.058	(140) × 25	5,290

二 一邊が道路に接する平行四邊形地 (Parallel Lots) の価格は標準價格に道路と其の對邊との垂直距離に該當する奥行價格係數及間口の呎數を乗じて評定する



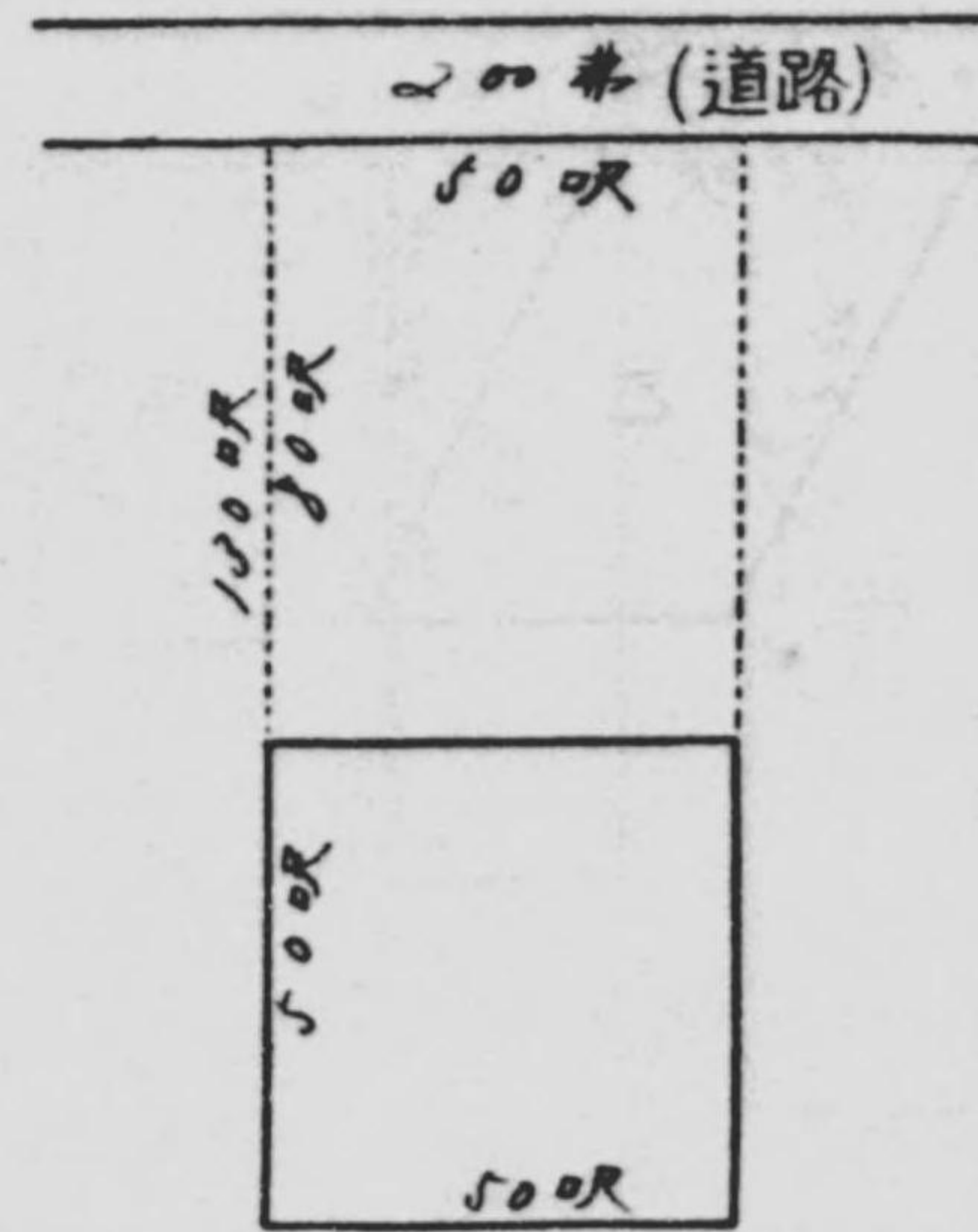
〔算式〕

	標準 價格	奥行價 格係數	實際 間口	評定價格
甲 地	200	× 0.938	(110) × 40	7,500
乙 地	200	× 0.721	(65) × 75	10,820

三 市俄古市及其の隣接地域に於ける市街地の評價方法

三 市俄古市及其の隣接地域に於ける市街地の評價方法

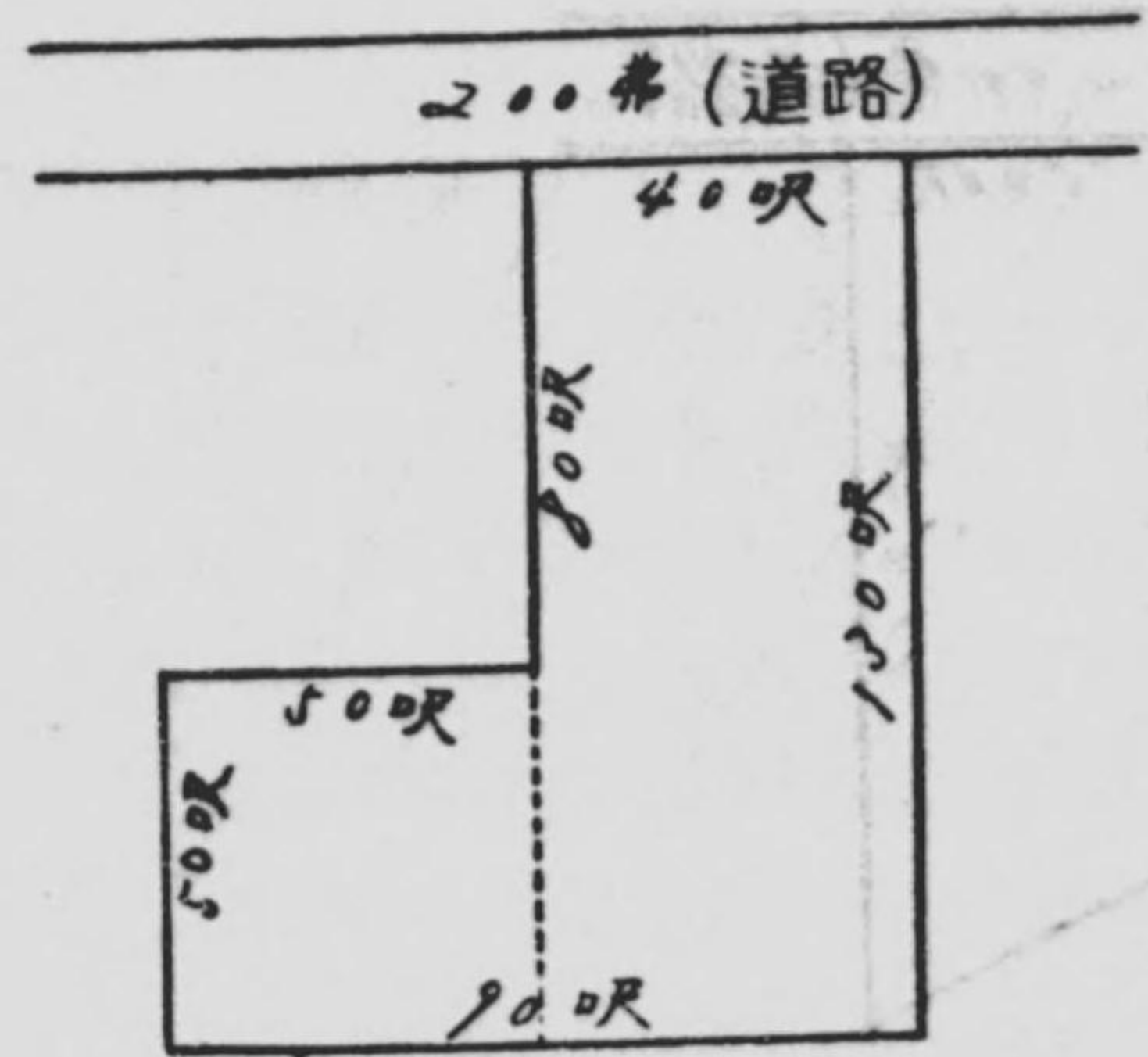
三 一邊が道路に平行する矩形の袋地 (Back Lots) の価格は、標準価格に道路より該地の前後兩邊に至る距離に該當する奥行價格係數の差及間口の呎數を乗じて評定す



〔算式〕

標準 價格	奥行價格 差係數	(實際) 奥行	實際 間口	評定價格
200 <sup>冊</sup>	× 0.220	(130-80)	× 50	..... 2,200 <sup>冊</sup>

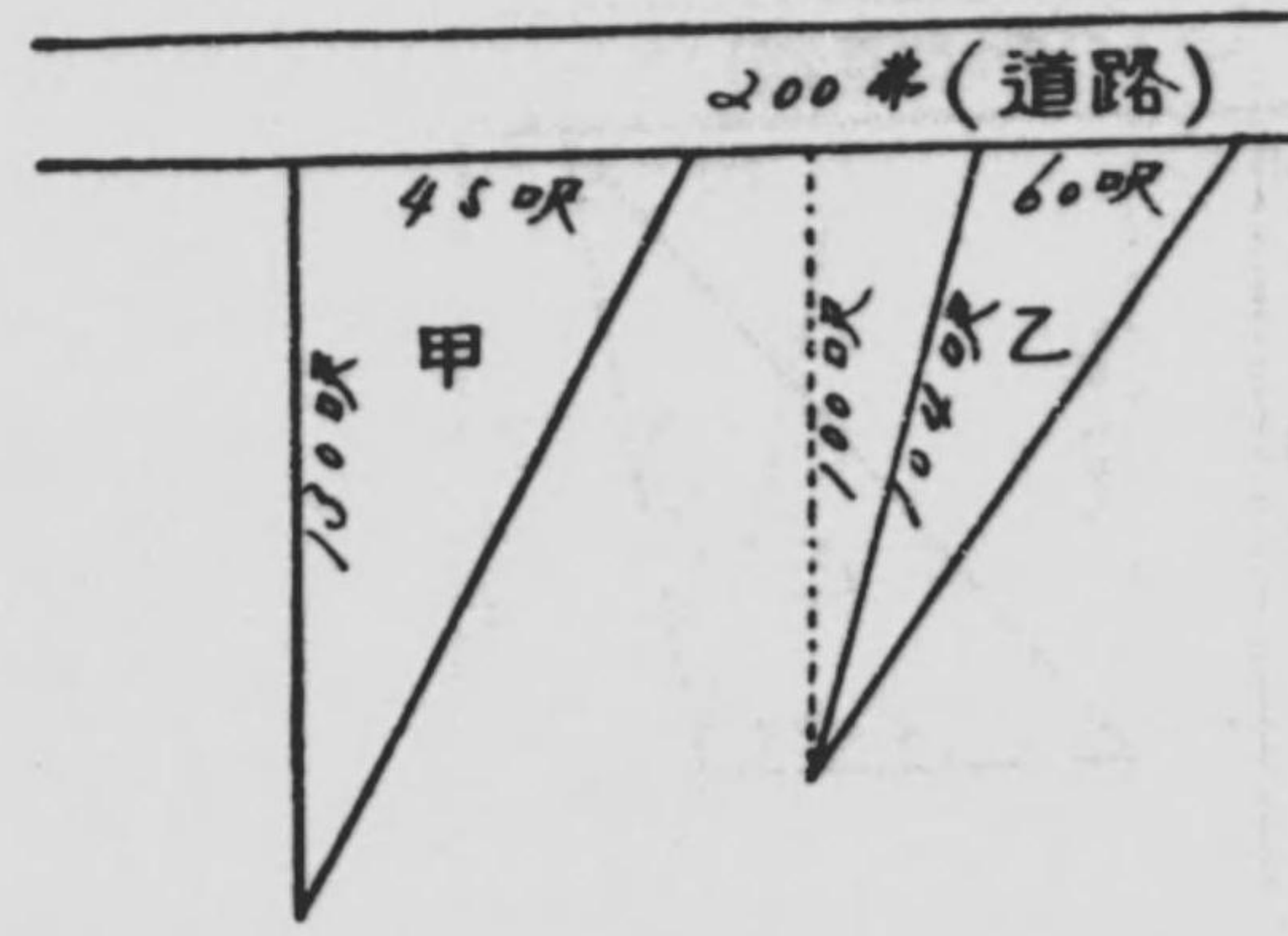
四 一端が道路に接する鍵形地 (L shaped Lots) の価格は、該地を矩形地及袋地に分ち、第一號及第三號に依りて個々に其の價格を求め、兩者を合算して評定す



〔算式〕

	標準 價格	奥行價格 係數	(實際) 奥行	實際 間口	
矩形地	200 <sup>冊</sup>	× 1.020	(130)	× 40	..... 8,160 <sup>冊</sup>
袋地	200	× 0.220	(130-80)	× 50	..... 2,200
				評定價格	10,360

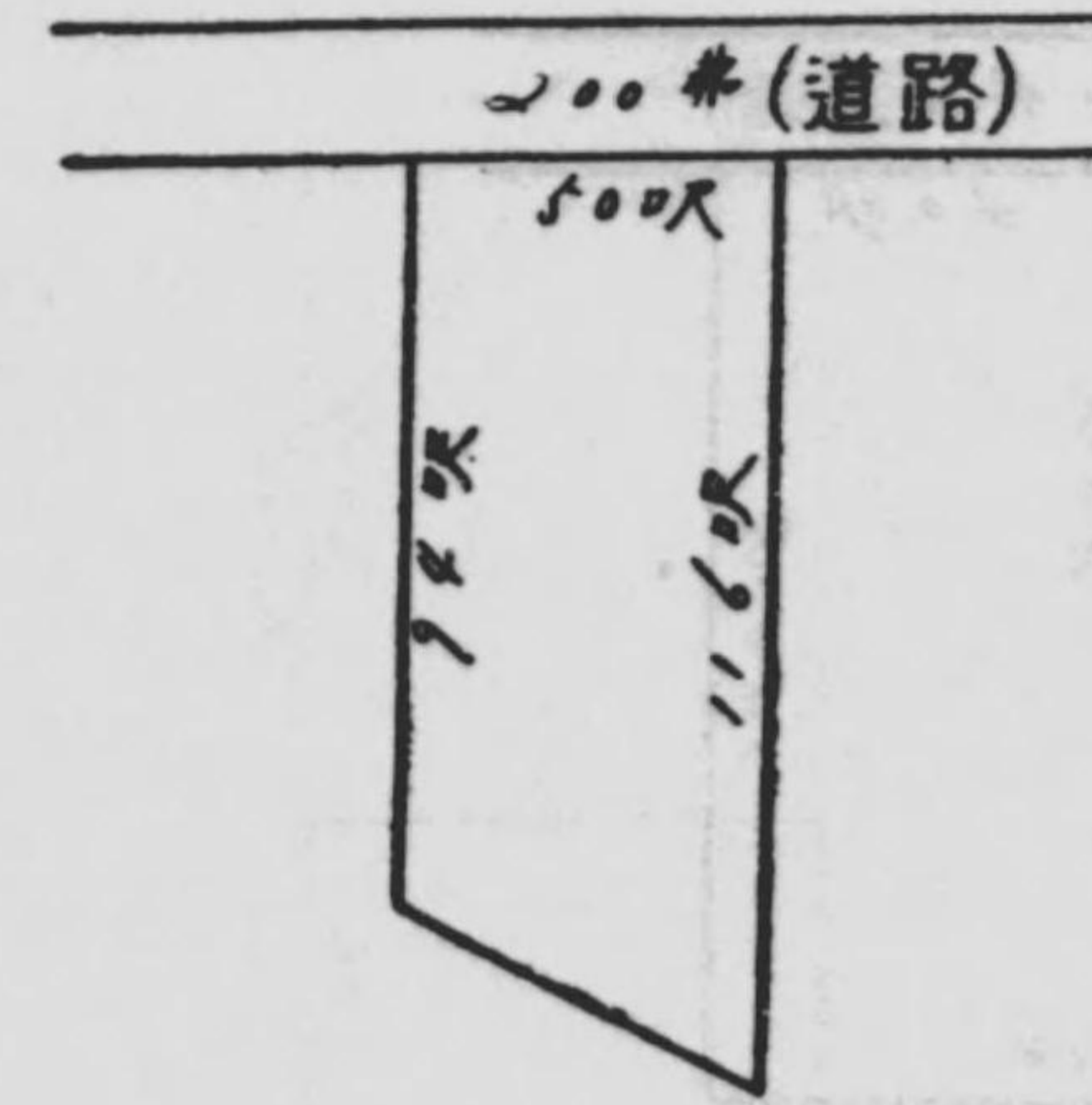
三 市俄古市及其の隣接地域に於ける市街地の評價方法



〔算式〕

	標準 價格	奥行價 格係數	(實際及 換算奥行)	換算(實際) 間口	(實際 間口)	評定價格
甲地	200	× 1.020	(130)	× 30	(45)	6,120
乙地	200	× 0.894	(100)	× 40	(60)	7,150

六 底邊が道路に接する三角形地 (Triangular Lots) の價格は、標準價格に道路と其の對角の頂點との垂直距離に該當する奥行價格係數及間口の呎數の三分の二を乗じて評定す

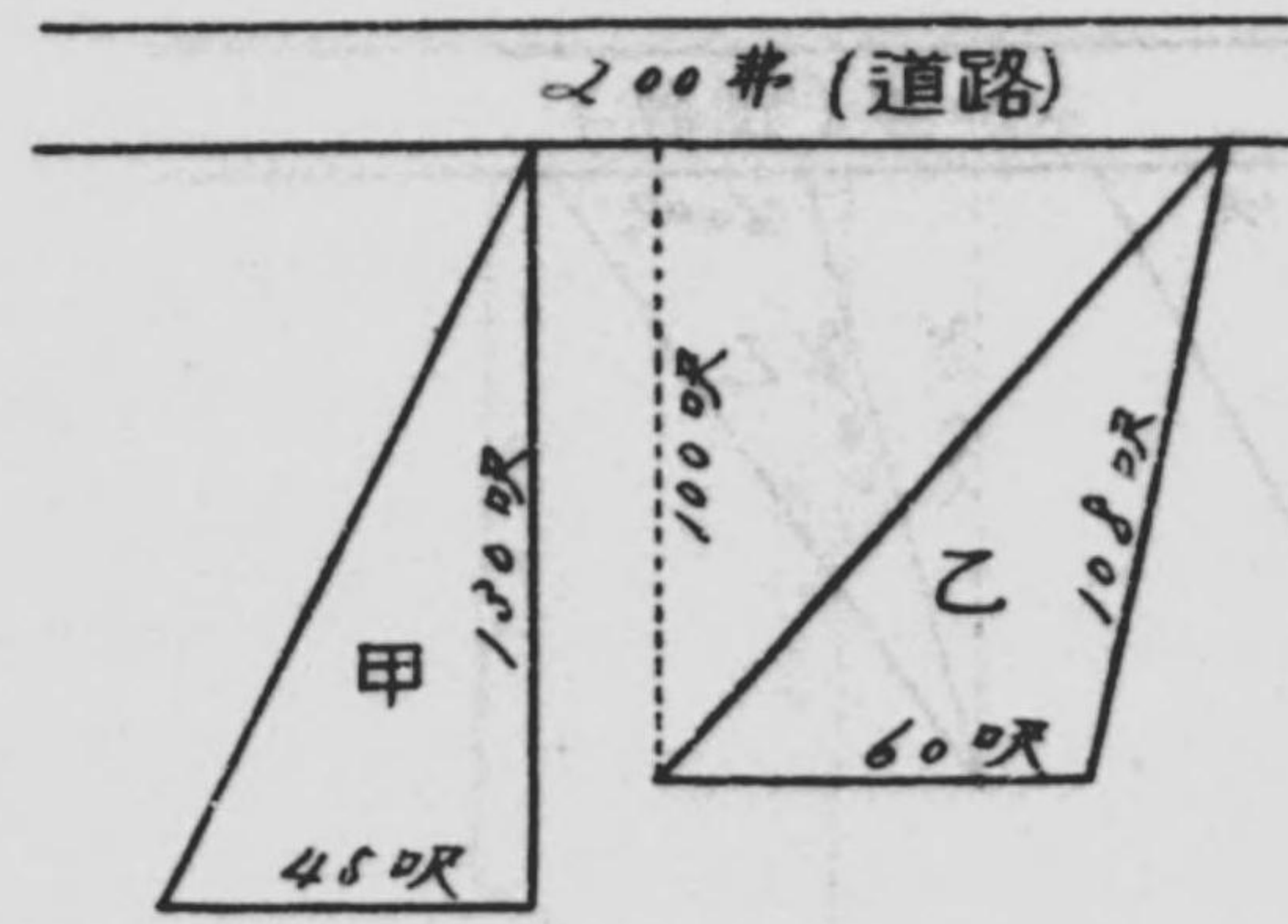


〔算式〕

標準 價格	奥行價 格係數	(平均 奥行)	實際 間口	評定價格
200	× 0.916	(105)	× 50	9,160

五 平行する二邊が道路と直角を爲す梯形地 (Parallel Sides) の價格は、標準價格に、平行する二邊の平均に該當する奥行價格係數及間口の呎數を乗じて評定す

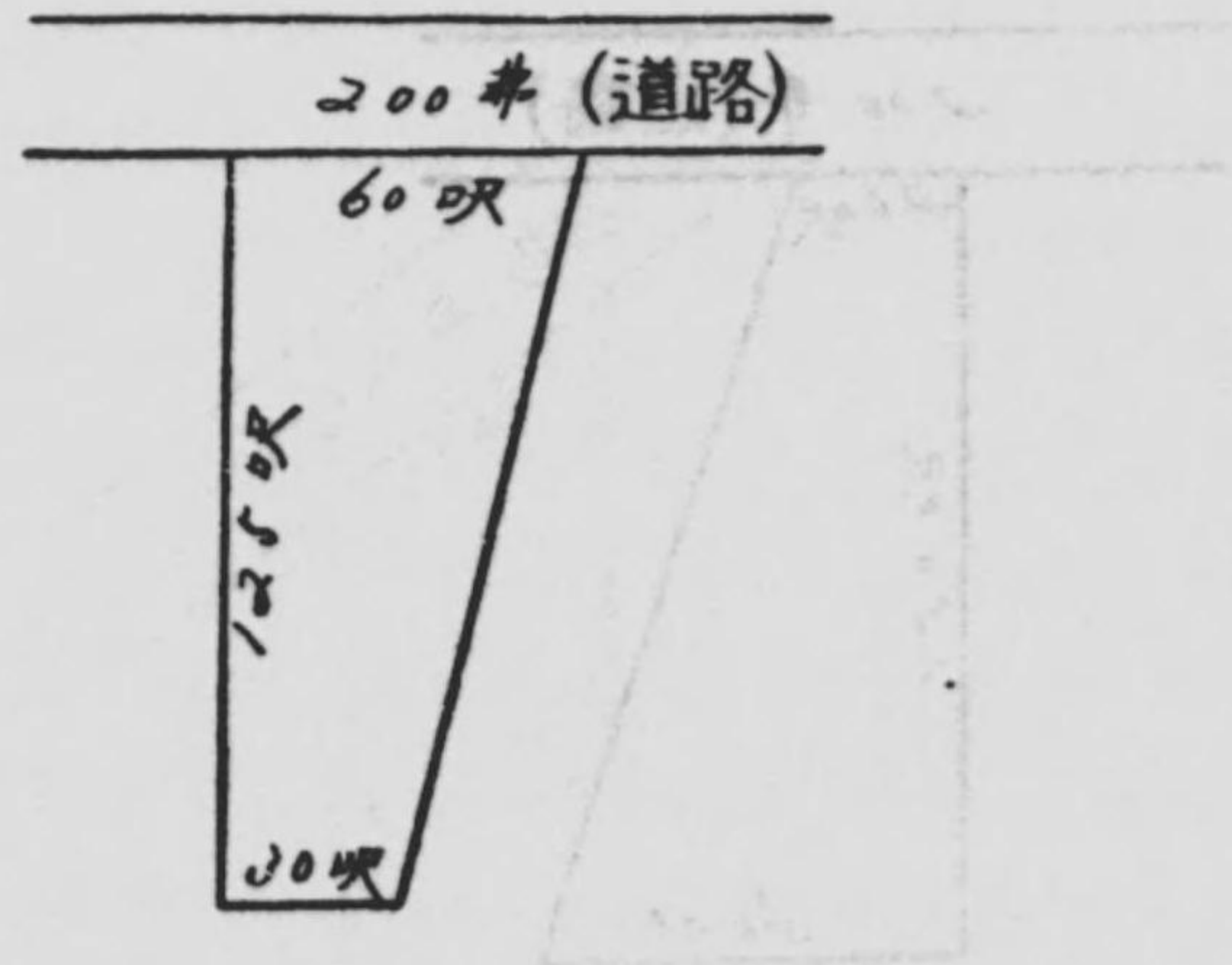
七 頂點が道路に接し底邊が道路に平行する三角形地の価格は、標準價格に道路と底邊との垂直距離に該當する奥行價格係數及底邊の呎數の三分の一を乗じて評定す



〔算式〕

	標準價格	奥行價(實際) 格係數(奥行)	換算(實際) 間口	評定價格
甲地	200	1.020 (130)	15 (45)	3,060
乙地	200	0.894 (100)	20 (60)	3,580

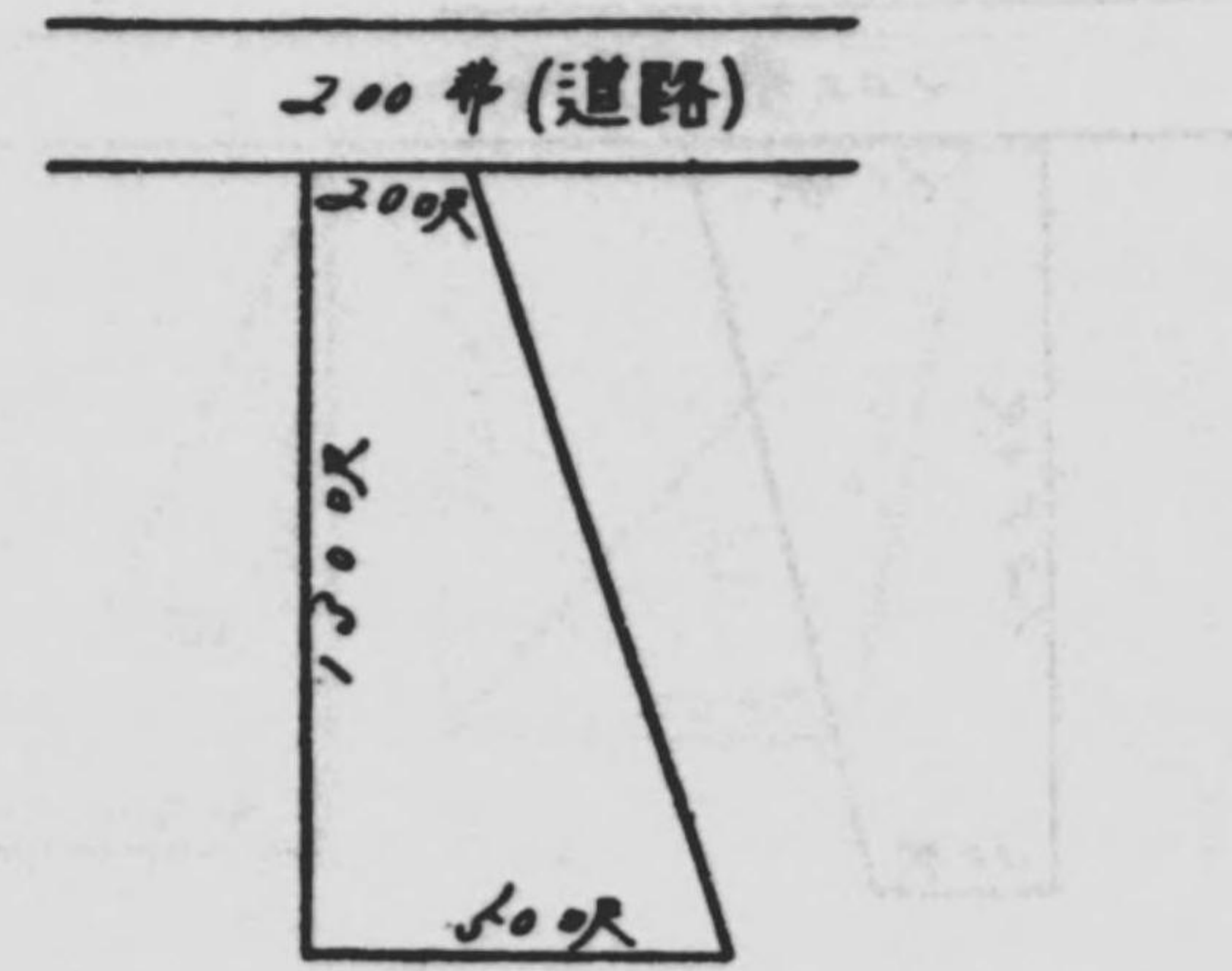
八 平行する二邊の中、長邊が道路に接する梯形地の価格は、標準價格に奥行價格係數及長短二邊の差の三分の一を長邊より減じたるものに乗じて評定す



〔算式〕

標準價格	奥行價(實際) 格係數(奥行)	換算(實際) 間口	評定價格
200	1.000 (125)	50	10,000

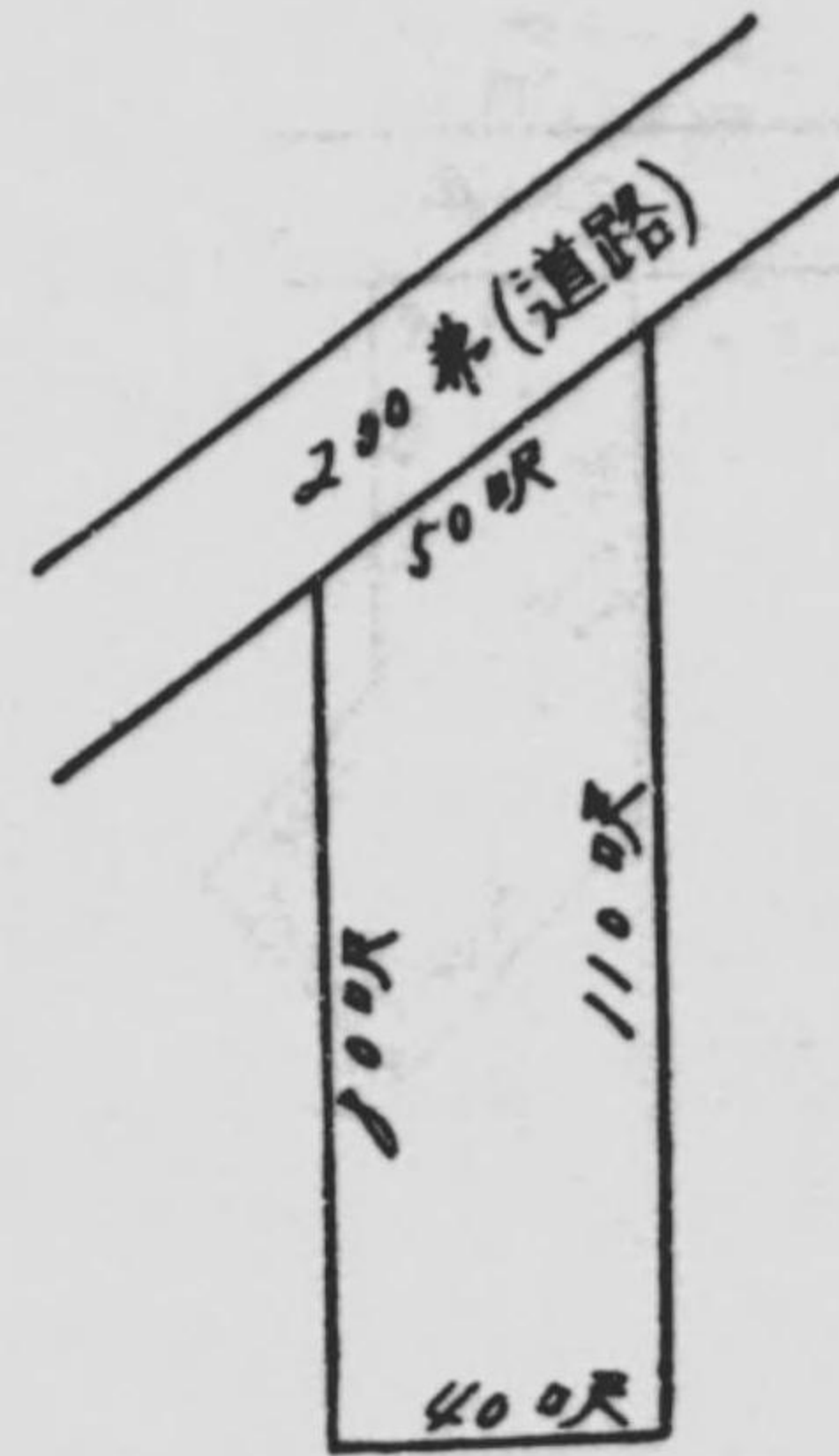
九 平行する二邊の中、短邊が道路に接する梯形地の価格は、標準價格に道路と其の對邊との垂直距離に該當する奥行價格係數及長短二邊の差の三分の一を短邊に加算したるものを乘じて評定す



〔算式〕

標準價格	奥行價格係數	換算間口	評定價格
200 <sup>米</sup>	× 1.200	× 30 <sup>米</sup> .....	6,120 <sup>米</sup>

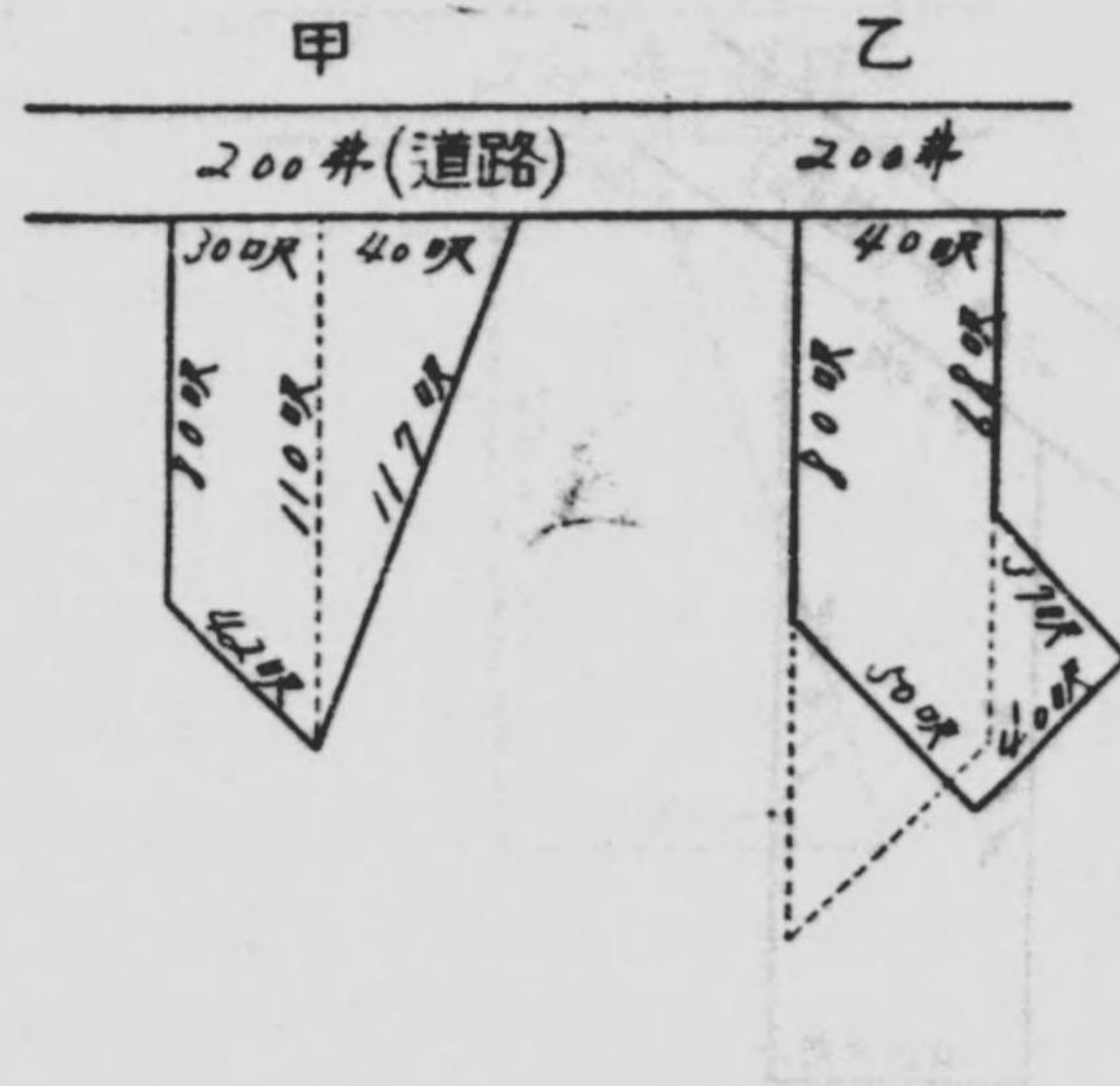
十 平行する二邊が道路に斜交する梯形地の価格は、平行する二邊の平均を奥行とし、他の二邊の差の三分の一を道路に接する邊より減じたるものを間口とする矩形地と看做して評定す



〔算式〕

標準價格	奥行價(換算)格係數(奥行)	換算間口	評定價格
200 <sup>米</sup>	× 0.872 (95) <sup>米</sup>	× 46.67 <sup>米</sup> .....	8,140 <sup>米</sup>

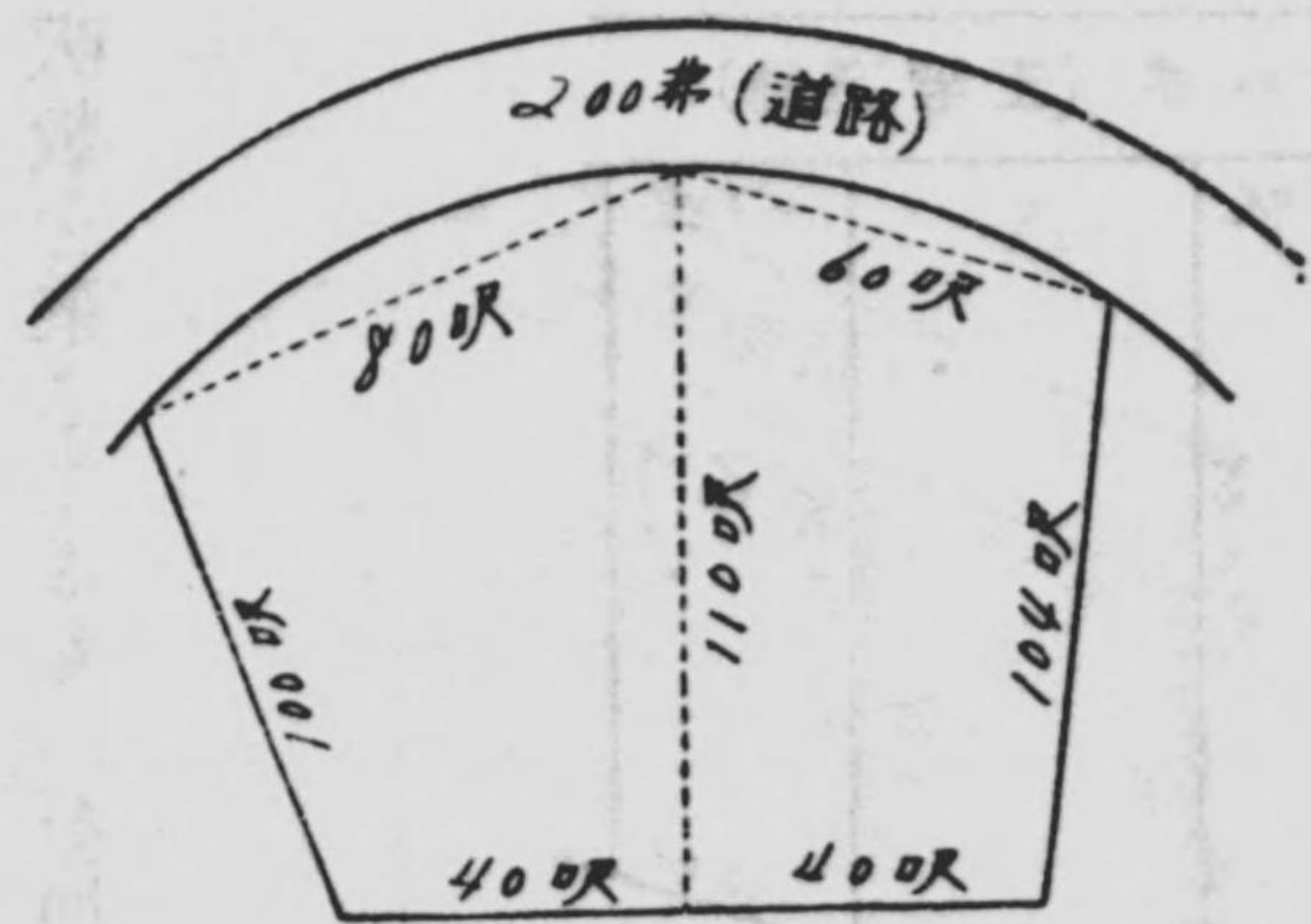
十一 一邊が道路に接する不整形地 (Irregular Lots) の価格は該地を梯形地又は三角形地に分ち、第五號乃至第十號に依りて個々に其の價格を求め、之を合算して評定す



〔算式〕

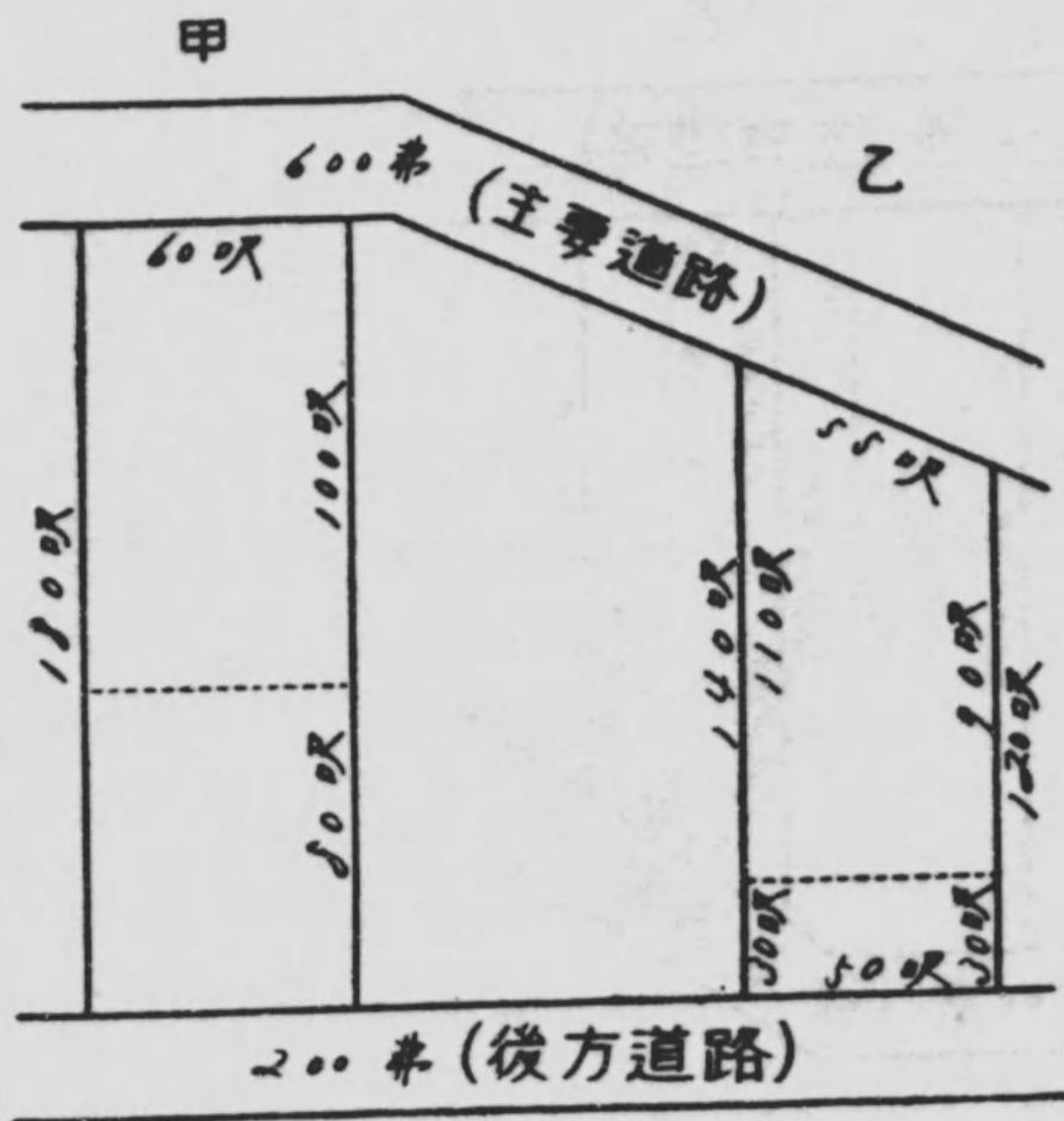
	標準價格	奥行價(換算) 格係數(奥行)	實際及 換算間口	
甲地	200	0.872 (95)	30	5,230
	200	0.938 (110)	26.67	5,000
				評定價格 10,230
乙地	200	0.967 (117)	40	評定價格 7,740

十二 曲邊が道路に接する扇形地 (Curved Lots) の価格は、該地を可及的近似の矩形地又は不整形地に分ち、第八號乃至第十一號に依りて個々に其の價格を求め、之を合算して評定す



〔算式〕

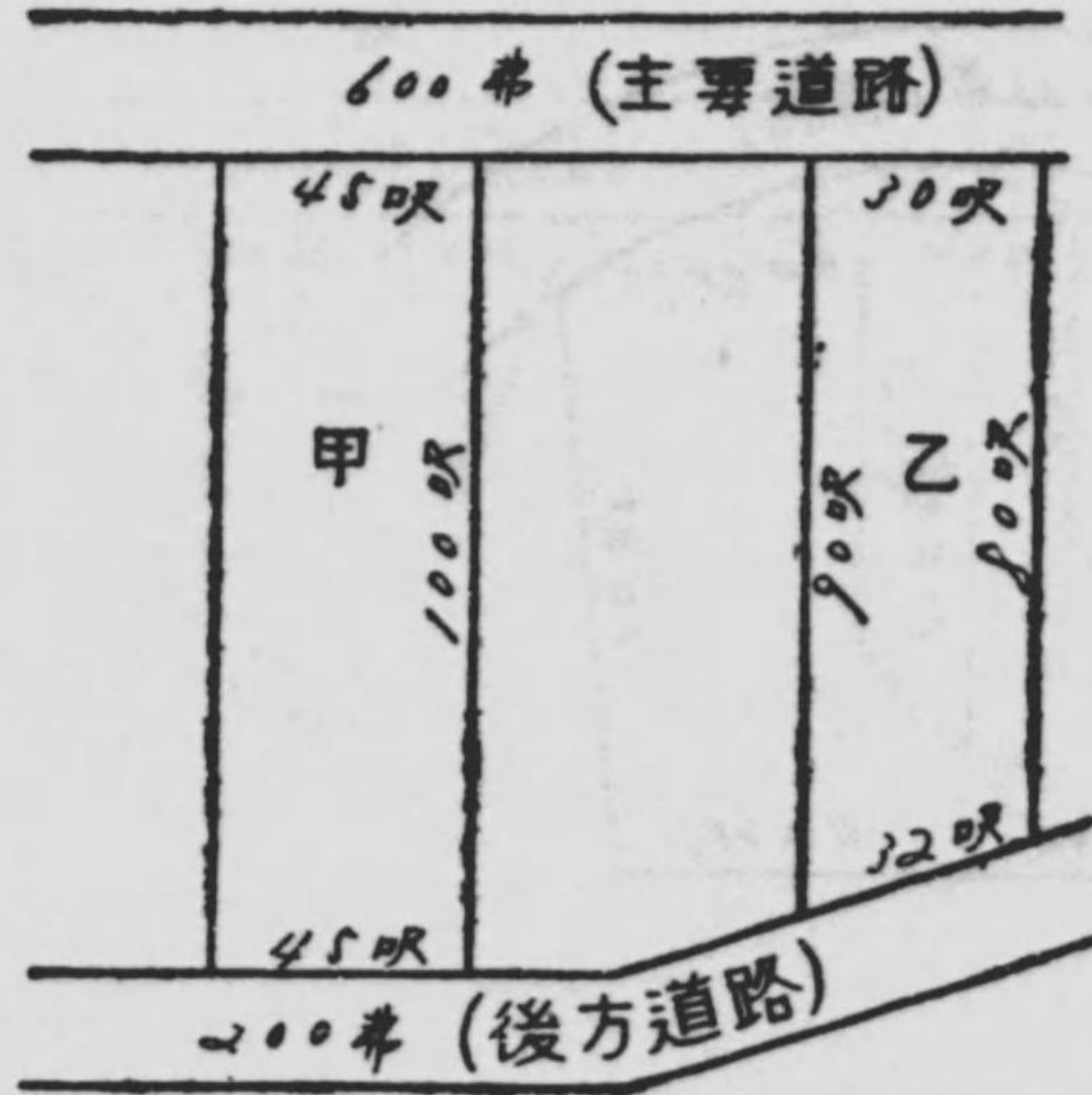
標準價格	奥行價(換算) 格係數(奥行)	換算間口	
200	0.916 (105)	66.67	12,210
200	0.925 (107)	53.33	9,870
			評定價格 23,080



〔算式〕

	標準 価格	奥行價(實際) 格係數(奥行)	實際 間口	
甲 地	600	× 0.894 (100)	× 60	..... 32,180
	200	× 0.800 (80)	× 60	..... 9,600
				評定價格 41,780
乙 地	600	× 0.894 (100)	× 53.33	..... 28,610
	200	× 0.490 (30)	× 50	..... 4,900
				評定價格 33,510

十四 道路に挟まる土地にして其の奥行百呎乃至二百呎を有するもの、価格は、先づ主要道路より奥行百呎迄の部分に付きて評價し、次に後方道路より残部分に付きて其の價格を求め、之を合算して評定す

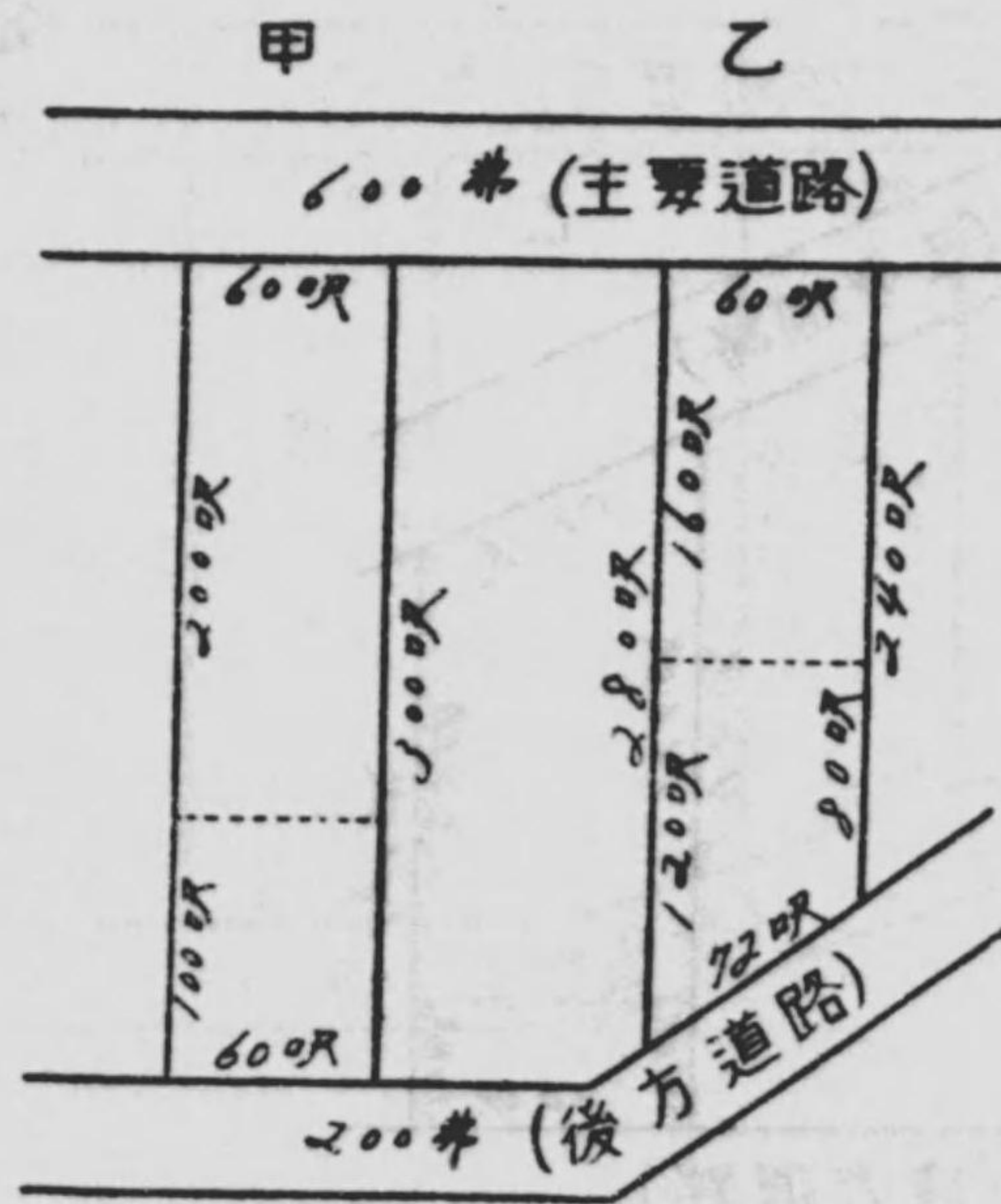


〔算式〕

	標準 価格	奥行價格及 後方道路増 價係數	(實際) (奥行)	實際 間口	
甲 地	600	× 0.894	(100)	× 45	..... 24,140
	200	× 0.100		× 45	..... 900
					評定價格 25,040
乙 地	600	× 0.824	(85)	× 30	..... 14,830
	200	× 0.100		× 32	..... 640
					評定價格 15,470

十三 道路に挟まる土地にして其の奥行百呎以下のもの、価格は、先づ該地を主要道路のみに接するものと看做して評價し、之に後方道路 (Rear Street) に於ける標準價格の一割に相當する額に間口の呎數を乗じたるものを加算して評定す

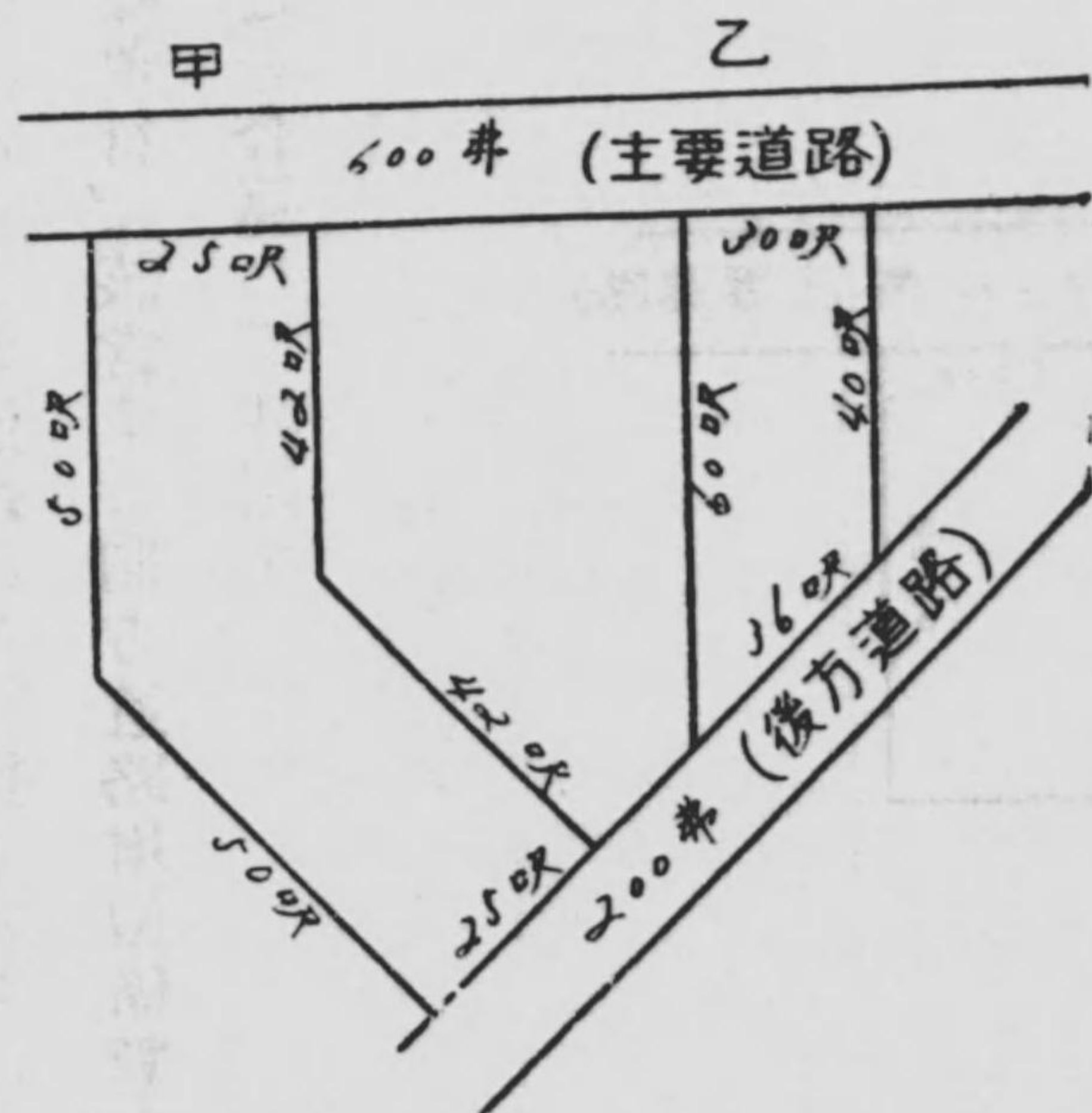
十五 道路に挟まるゝ土地にして其の奥行二百呎を超ゆるものゝ価格は、後方道路より奥行百呎迄の部分に付きて評價し、次に主要道路より残部分に付きて其の価格を求め、之を合算して評定す



〔算式〕

	標準 價格	奥行價(實際) 格係數(奥行)	實際 間口	
甲 地	200 呎	0.894 (100)	60 呎	10,730
	600 呎	1.265 (200)	60 呎	45,540
				評定價格 56,270
乙 地	200 呎	0.894 (100)	68 呎	12,160
	600 呎	1.131 (160)	60 呎	40,720
				評定價格 52,880

十六 道路に挟まるゝ不整形地の価格は、該地を梯形地又は三角形地に引直し、先づ主要道路のみに接するものと看做して評價し、之に後方道路に於ける標準價格の一割に相當する額に間口の呎数を乗じたるものを加算して評定す



〔算式〕

	標準 價格	奥行價(換算) 格係數(奥行)	實際 間口	
甲 地	600 呎	0.858 (92)	25 呎	12,870
	200 呎	0.100	25 呎	500
				評定價格 13,370
乙 地	600 呎	0.632 (50)	30 呎	11,376
	200 呎	0.100	36 呎	720
				評定價格 12,096



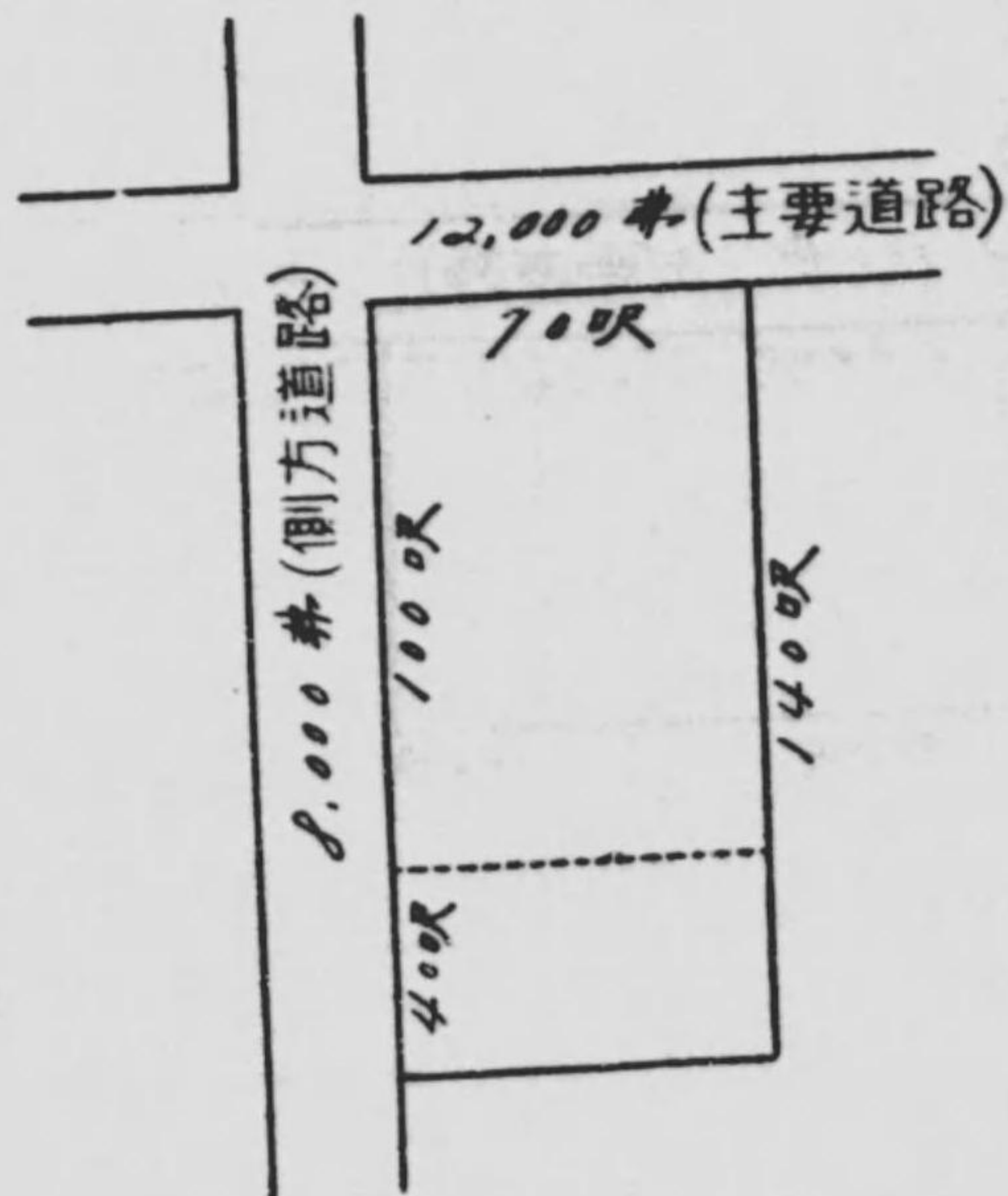
十七 商業中心地域に在る矩形の角地 (Corners) にして其の兩間口が孰れも百呎未満のもの、価格は、先づ該地を主要道路のみに接するものと看做して其の価格を算出し、次に側方道路より測定したる實際奥行に該當する側方道路増價係数を側方道路面の標準價格及間口の呎數に乗じて増價額を求め、之を合算して評定す



〔算式〕

標準價格	奥行價(實際)格係數	實際間口	金額
12,000	1.0000 (100)	70	840,000
主要道路面より奥行百呎迄の部分の價格			
8,000	0.5763 (70)	100	462,040
側方道路に因る増價額			
8,000	0.7720 (70)	40	247,040
側方道路面殘部分の價格			
評定價格			1,548,080

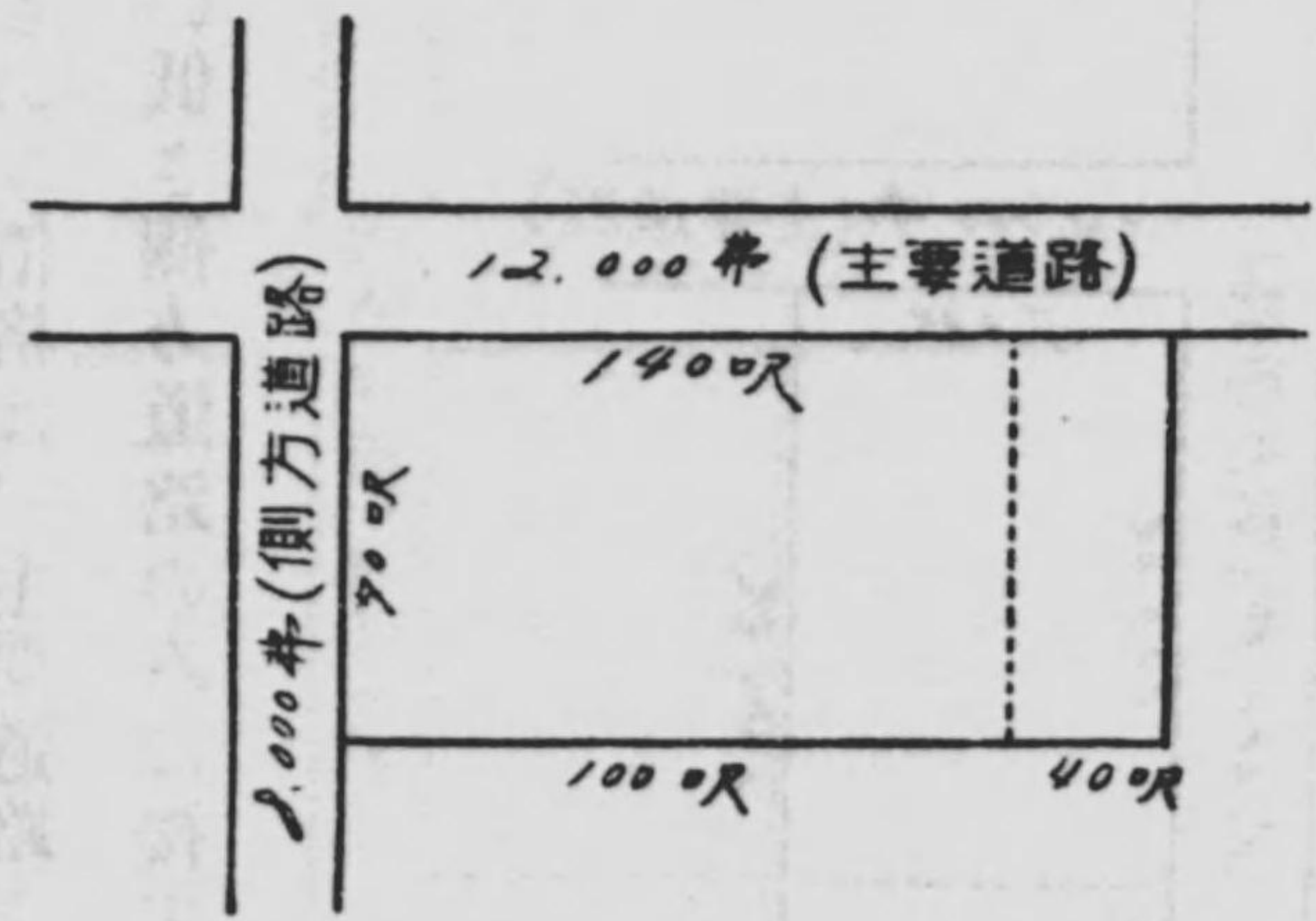
十八 商業中心地域に在る矩形の角地にして主要道路面の間口が百呎以下、側方道路面の間口が百呎を超えるもの、価格は、主要道路より奥行百呎に至る迄の部分角地として評價し、次に殘部分を標準價格の低き側方道路のみに接する中間地と看做して其の價格を求め、之を合算して評定す



〔算式〕

標準價格	奥行價(實際)格係數	實際間口	金額
12,000	1.0000 (100)	70	840,000
主要道路面より奥行百呎迄の部分の價格			
8,000	0.5763 (70)	100	462,040
側方道路に因る増價額			
8,000	0.7720 (70)	40	247,040
側方道路面殘部分の價格			
評定價格			1,548,080

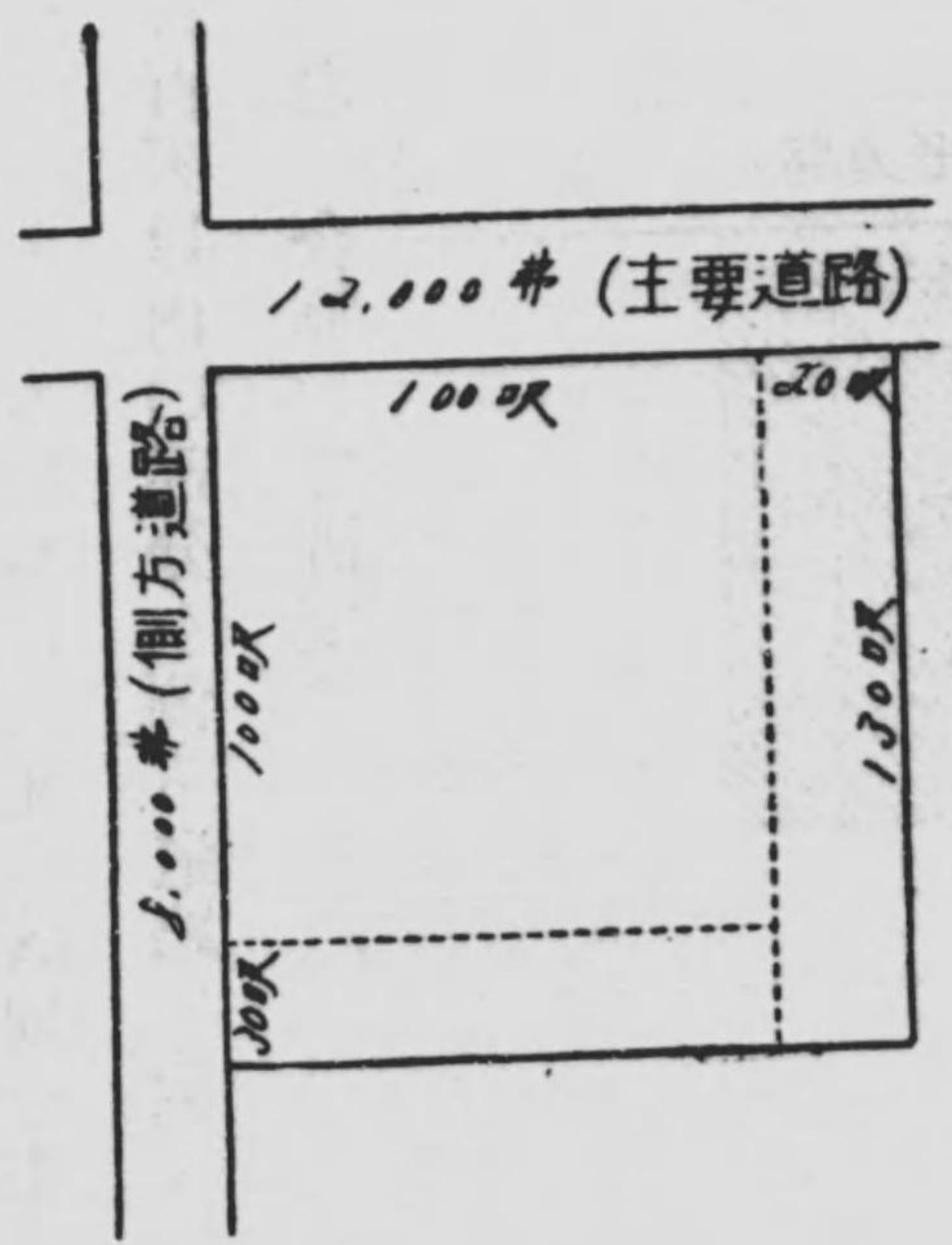
十九 商業中心地域に在る矩形の角地にして主要道路面の間口が百呎を超え、側方道路面の間口が百呎以下のもの、価格は、該地を先づ主要道路面のみに接するものとして評價し、次に側方道路面より奥行百呎を限度として側方道路増價係數に依る増價額を求め、之を合算して評定す



〔算式〕

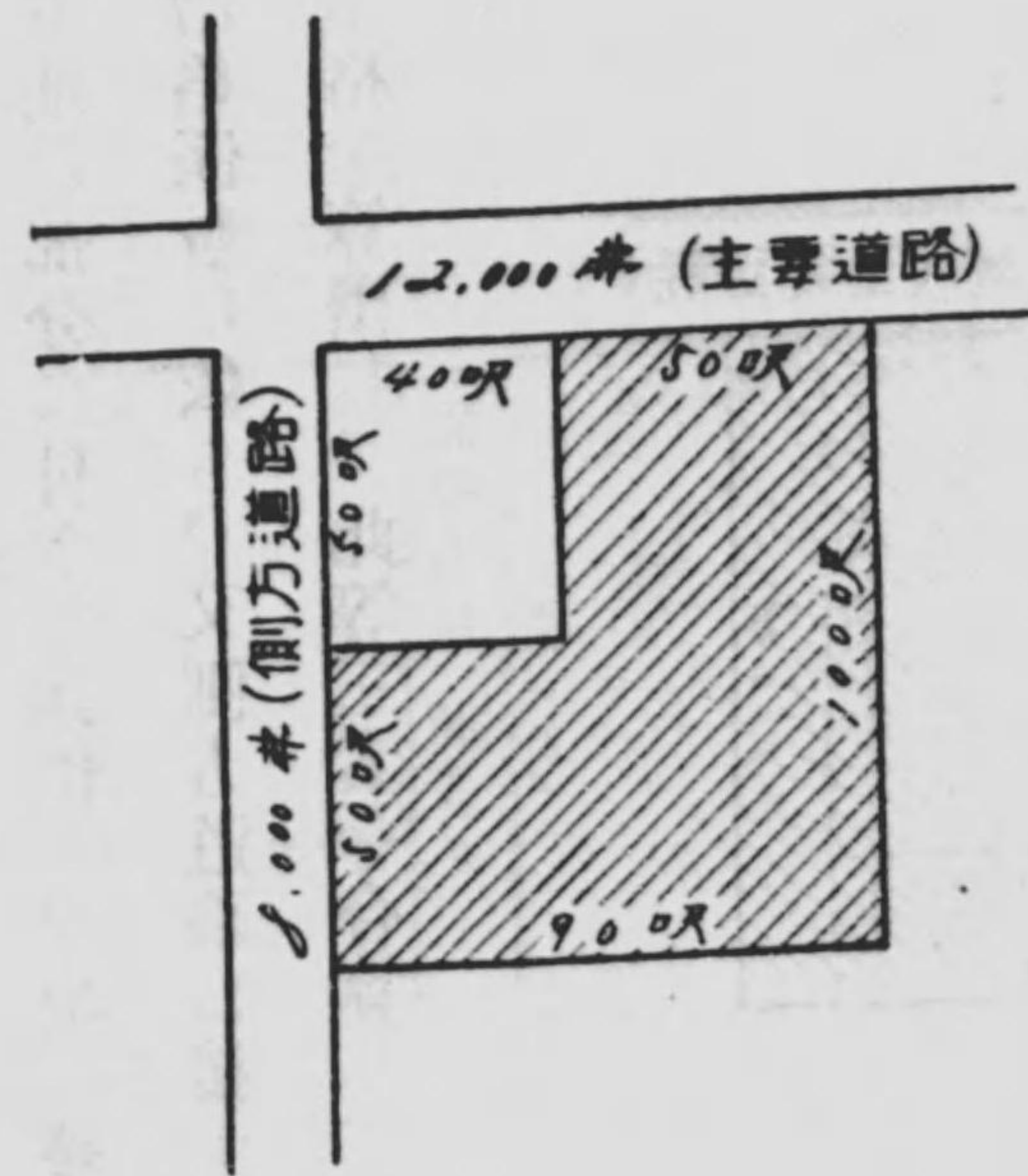
標準価格	奥行價格及側方道路増價係數	(實際) 奥行	實際間口	算出価格
12,000 呎	1.000 (100)	100 呎	140 呎	1,296,960 呎
				主要道路面より測定せる價格
8,000 呎	0.600 (100)	70 呎	70 呎	336,000 呎
				側方道路面より奥行百呎を限度とする増價額
				評定價格 1,632,960

二十 商業中心地域に在る矩形の角地にして主要道路面並に側方道路面の間口が孰れも百呎を超えるもの、価格は、先づ該地を三團地に分ち、街角を起點として主要道路及側方道路に接する百呎平方の部分を獨立の角地と看做して評價し、次に殘地の内主要道路に面する部分は該地の實際奥行に該當する奥行價格係數に依り、又側方道路に面せる部分は其の奥行百呎に該當する奥行價格係數に依りて各其の價格を算出し、此等三者を合算して評定す



〔算式〕

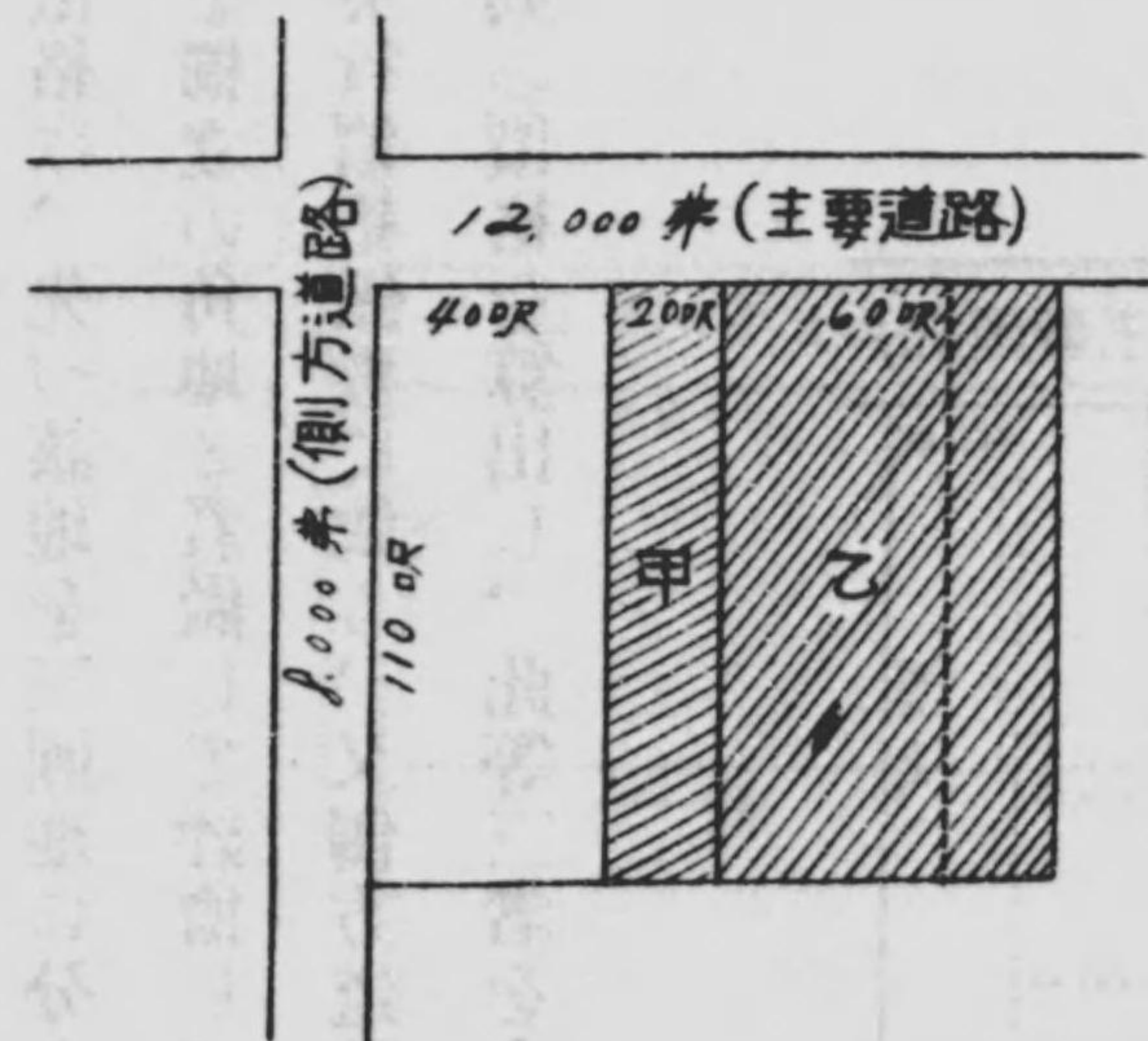
標準価格	奥行價格及側方道路増價係數	(實際) 奥行	實際間口	算出価格
12,000 呎	1.000 (100)	100 呎	100 呎	1,200,000 呎
				主要道路面より算出せる甲團地の價格
8,000 呎	0.600 (100)	100 呎	100 呎	480,000 呎
				側方道路の影響に因る甲團地の増價額
12,000 呎	1.192 (130)	20 呎	20 呎	286,080 呎
				主要道路に面する乙團地の價格
8,000 呎	1.000 (100)	30 呎	30 呎	240,000 呎
				側方道路に面する丙團地の價格
				評定價格 2,206,080



〔算式〕

標準価格	奥行増価係数	奥行(呎)	實際及(換算奥行)間口	實際間口	金額
12,000	1.0000	(100)	50	50	600,000
12,000	0.4000	(100-50)	40	40	192,000
主要道路面より測定せる価格					
8,000	0.5968	(90)	50	50	238,720
8,000	0.1165	(90-40)	50	50	46,600
側方道路に因る増価額					
評定価格					1,077,320

二十二 商業中心地域に在る鍵形地にして、主要道路及側方道路に接する兩間口が孰れも街角より百呎以内在るもの、価格は、先づ該地を主要道路のみに接するものと看做し第四號に依りて評價し次に側方道路より側方道路増価係數に依る増価額を算出し、之を合算して評定す

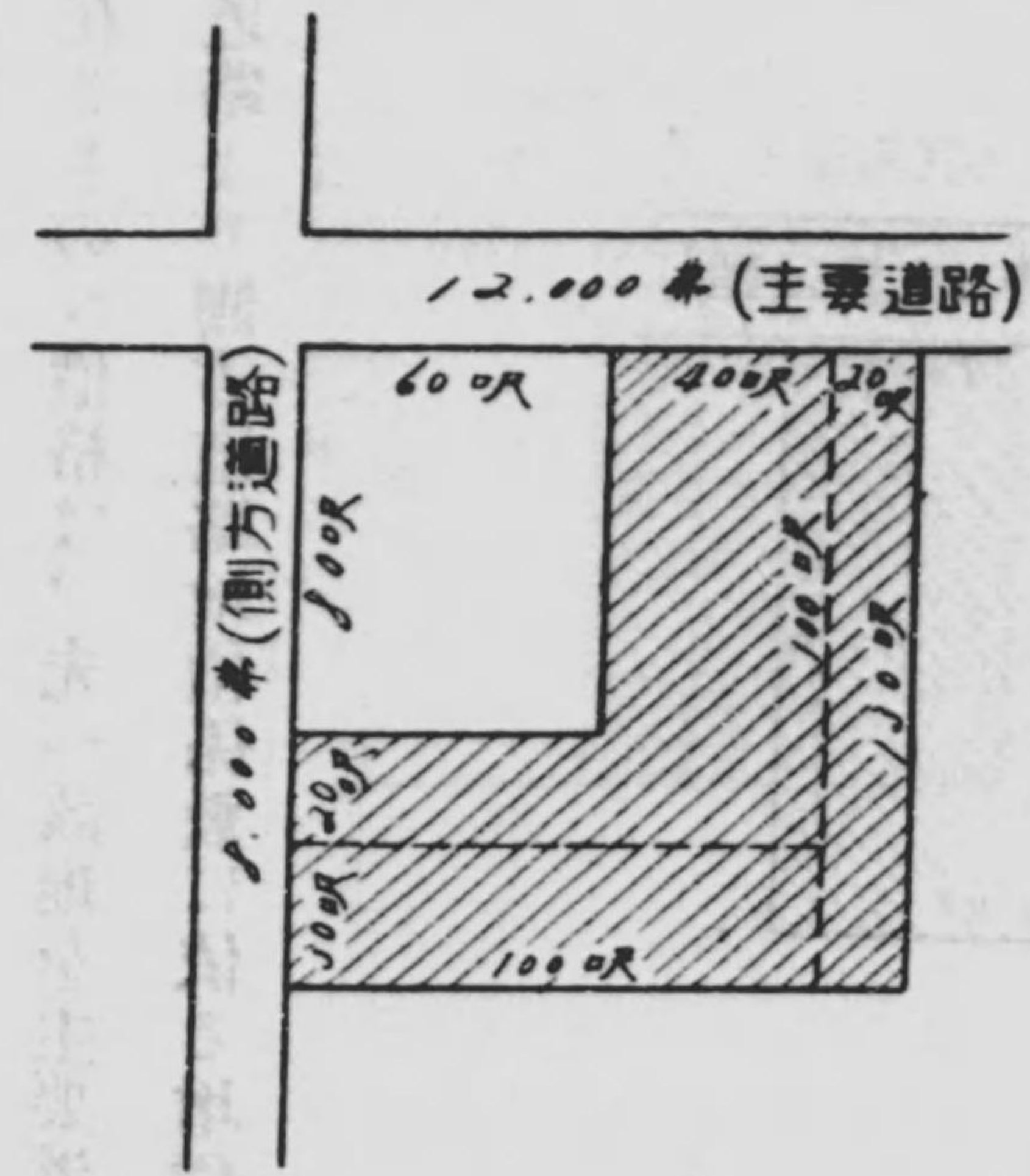


〔算式〕

標準価格	奥行増価係数	奥行(呎)	實際及(換算奥行)間口	實際間口	金額
12,000	1.0680	(110)	20	20	256,320
主要道路面より測定せる価格					
8,000	0.754	(60-40)	100	100	60,320
側方道路に因る増価額					
評定価格					316,640
12,000	1.0680	(110)	60	60	768,960
主要道路面より測定せる価格					
8,000	0.0443	(100-60)	100	100	35,440
側方道路に因る増価額					
評定価格					804,400

二十一 商業中心地域に在る矩形地にして、一方が主要道路に接し、他方が一團地を隔て、側方道路の影響を受くるもの、価格は、先づ該地を主要道路のみに接する中間地として評價し、次に側方道路より奥行百呎以内の部分側方道路に對する袋地と看做し、側方道路増価係數に依りて其の価格を算出し、之を合算して評定す

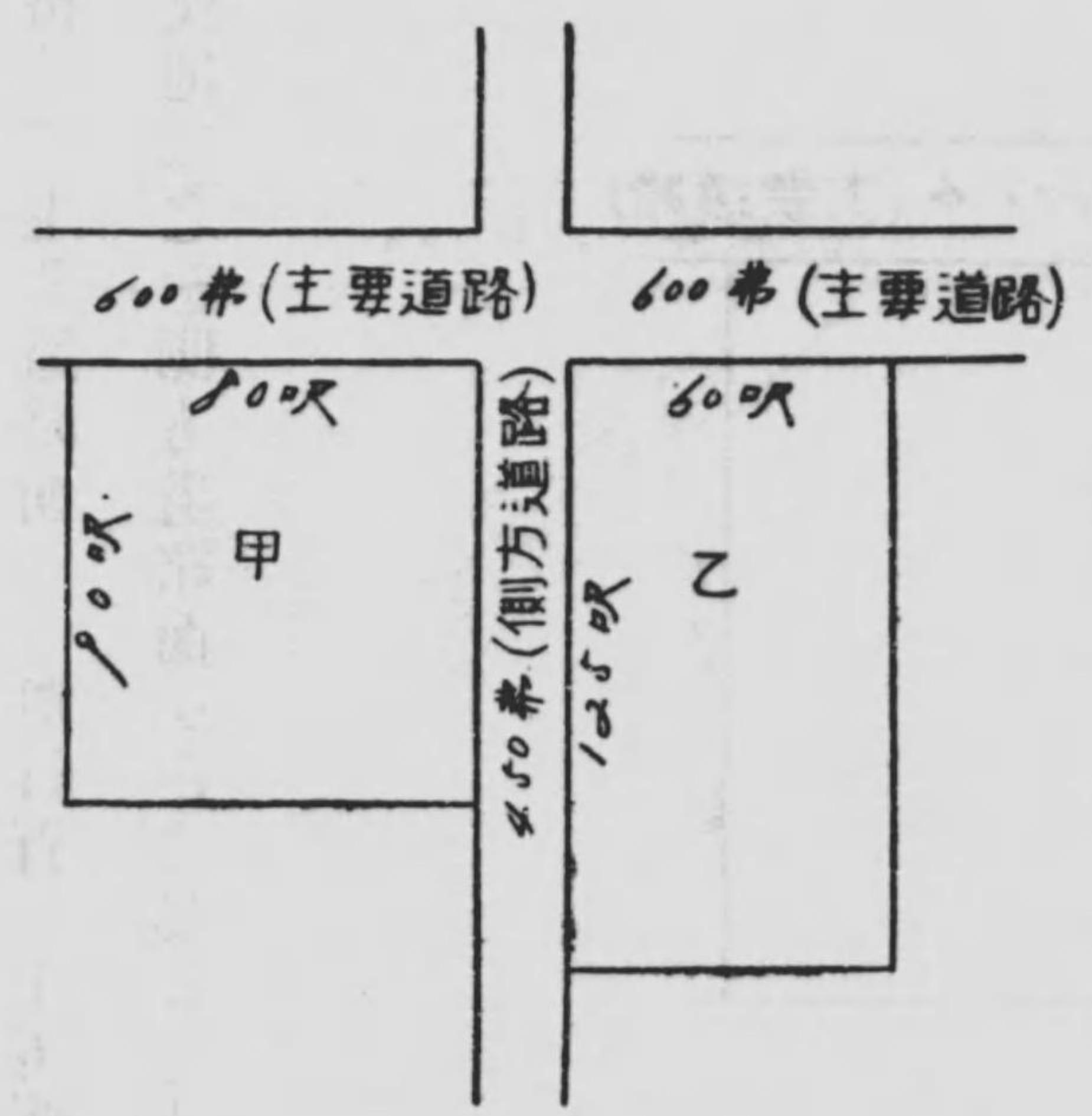
二十三 商業中心地域に在る鍵形地にして、其の両端が主要道路及側方道路に接し、各間口の一部が街角より百呎以内に在るもの、価格は、先づ該地を三團地に分ち、街角を起點として百呎平方以内に在る鍵形地の部分に付きて評價し、次に残地の内主要道路に接する部分は、其の實際奥行に該當する奥行価格係數に依り、又側方道路に接する部分は、其の奥行百呎に該當する奥行価格係數に依りて夫々價格を算出し、此等三者を合算して評定す



〔算式〕

標準價格	奥行價格及側方道路増價係數	(奥行)	實際及換算間口	標準價格
12,000	1.0000	(100)	40	480,000
12,000	0.1480	(100-80)	60	106,560
8,000	0.6000	(100)	20	96,000
8,000	0.0443	(100-60)	80	28,352
街角を起點として百呎平方以内に在る鍵形地(甲)の價格				
12,000	1.1920	(130)	20	286,080
主要道路に接する乙團地の價格				
8,000	1.0000	(100)	30	240,000
側方道路に接する丙團地の價格				
				評定價格 1,236,990

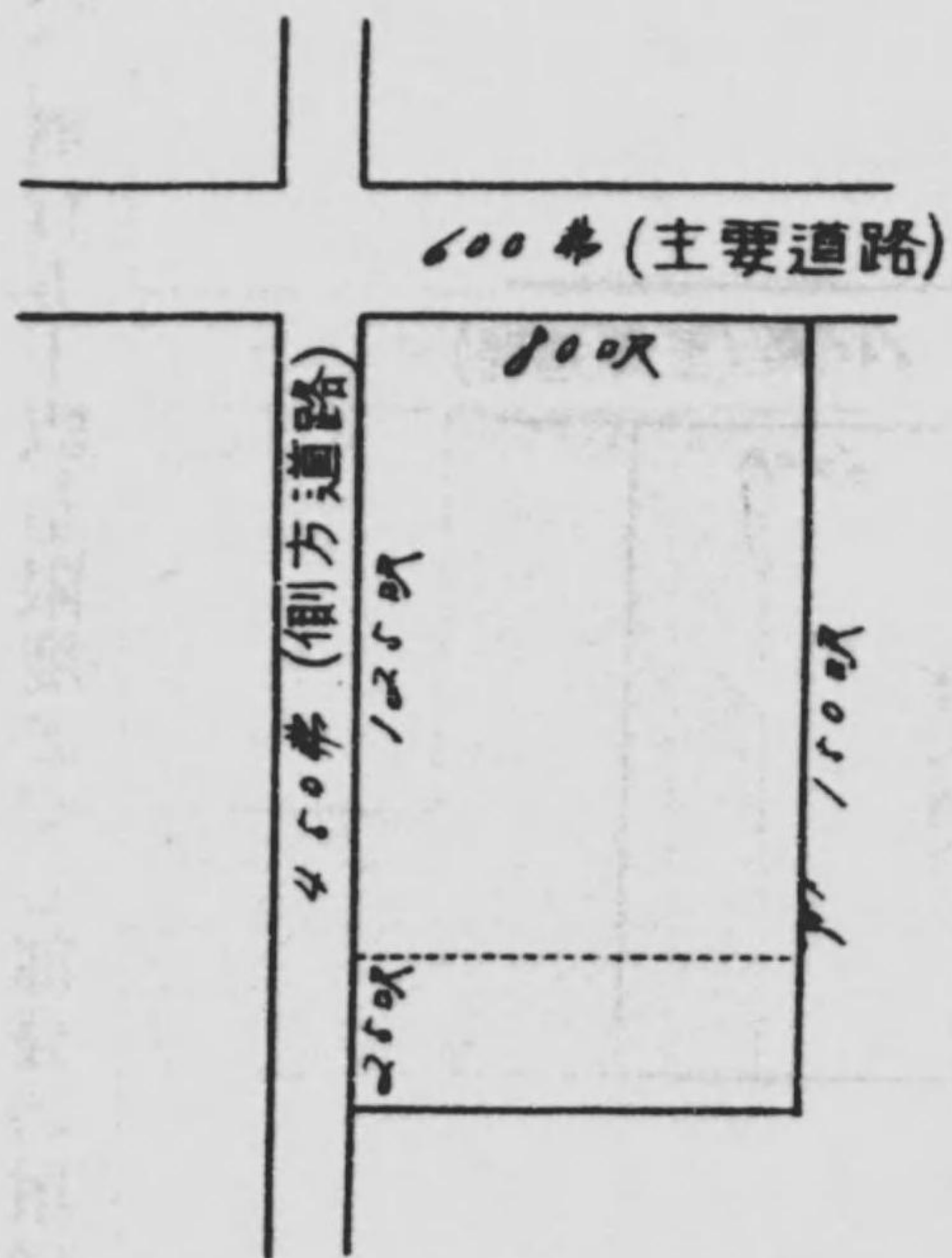
二十四 商業地域及住宅地域に在る矩形の角地にして、側方道路に接する間口が百二十五呎を超えざるもの、価格は、先づ該地を主要道路のみに接するものと看做して評價し、次に側方道路に接する間口百呎、奥行五十呎を限度とする部分の増價額を側方道路増價係數に依りて算出し、之を合算して評定す



〔算式〕

標準價格	奥行價格及側方道路増價係數	(奥行)	實際及換算間口	標準價格
600	0.8480	(90)	80	42,240
450	0.3500	(50)	90	14,175
				評定價格 56,415
600	1.0000	(125)	60	36,000
450	0.3500	(50)	100	15,750
				評定價格 51,750

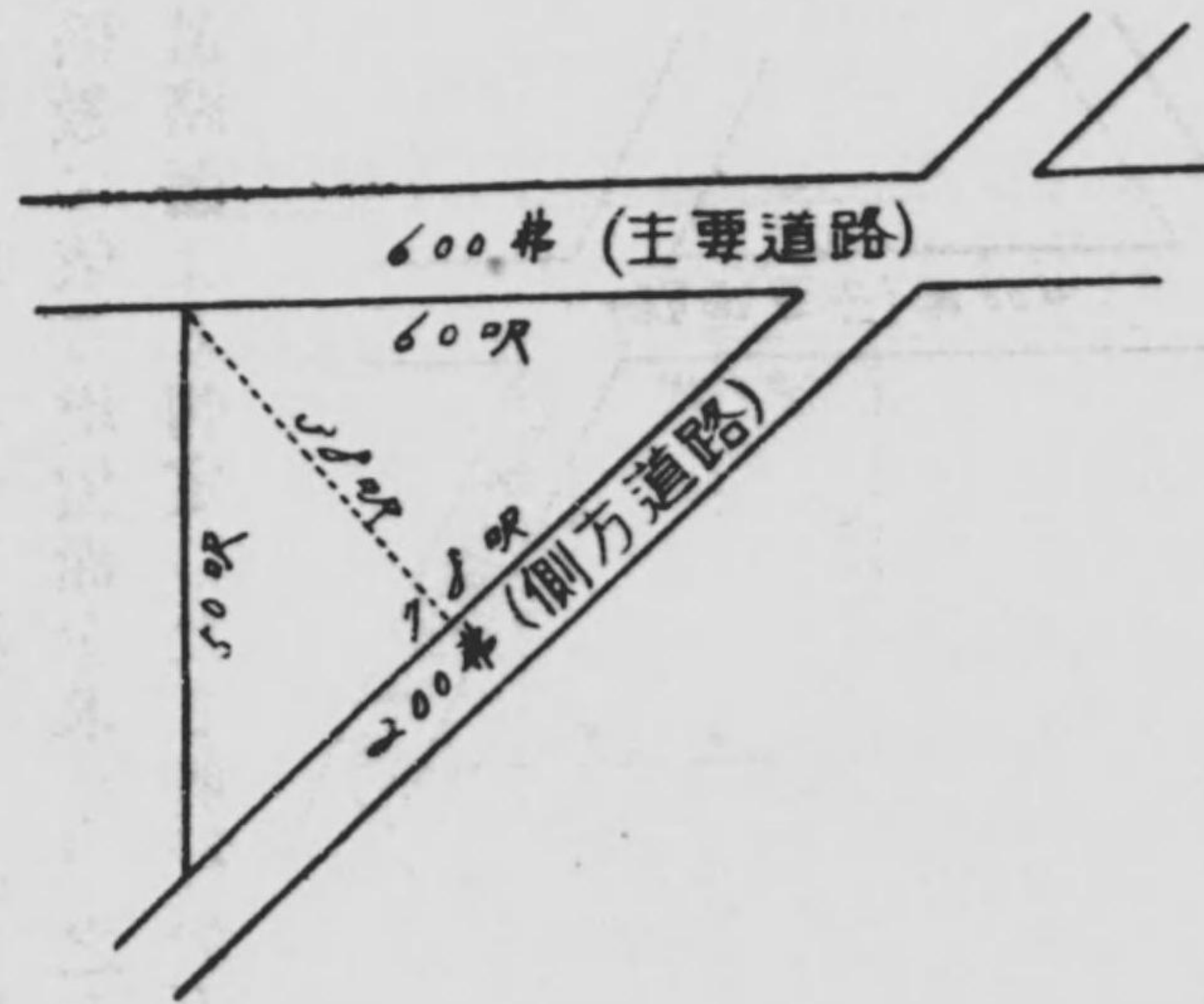
二十五 商業地域及住宅地域に在る矩形の角地にして、側方道路に接する間口が百二十五呎を超ゆるもの、価格は、主要道路面より奥行百二十五呎迄の部分を獨立の角地と看做し第二十四號に依りて評價し、殘地は之を側方道路面のみに接する中間地として其の價格を求め、之を合算して評定す



〔算式〕

標準價格	奥行價格及側方道路増價係數	(實際及)換算奥行	實際及換算間口	金額
600	× 1.000	(125)	× 80	48,000 主要道路面
450	× 0.350	(50)	× 100	15,750 側方道路に因る増加額
450	× 0.800	(80)	× 25	9,000 殘地の價格
評定價格				72,750

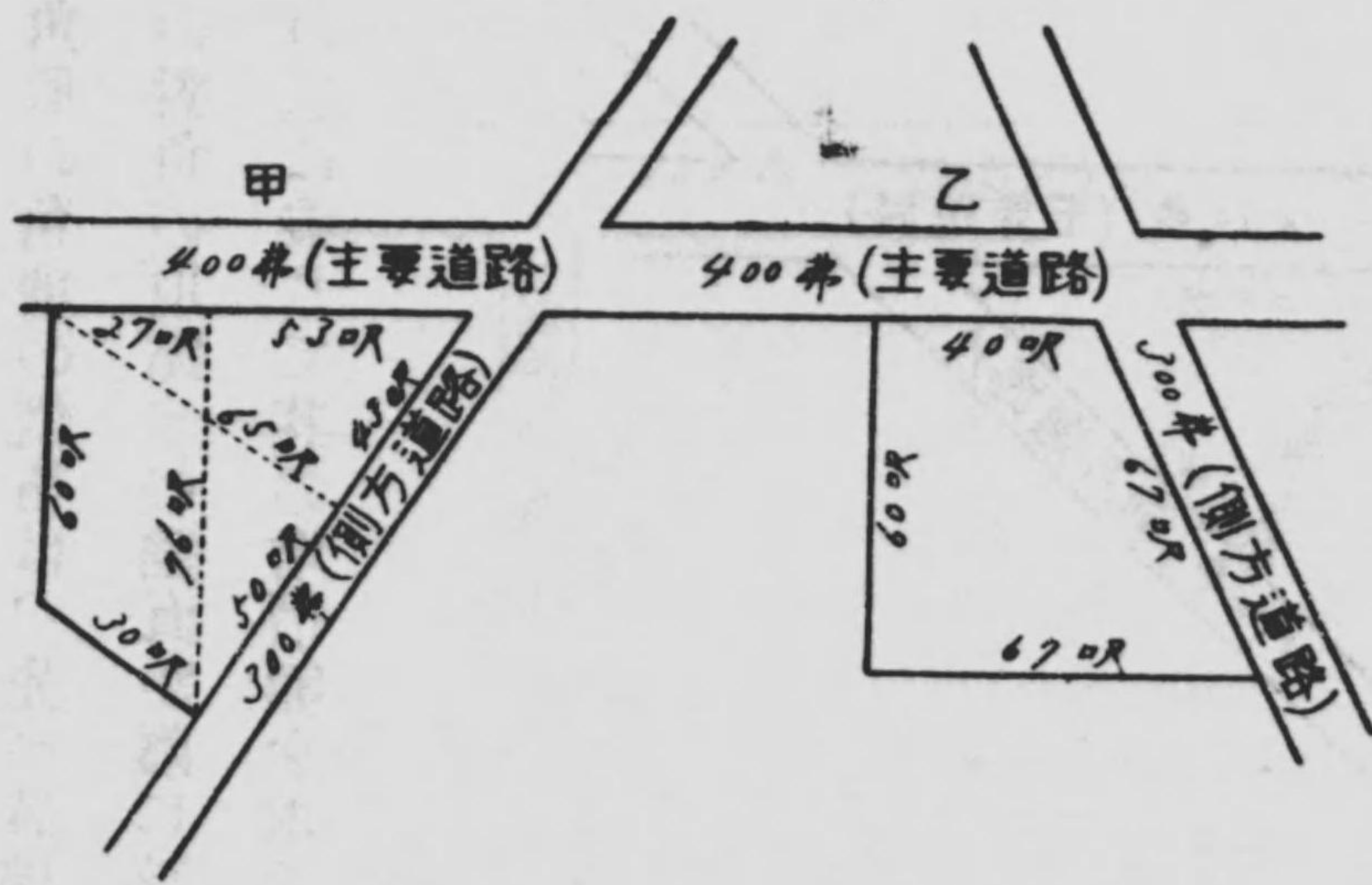
二十六 三角形の角地の價格は、先づ該地を主要道路のみに接するものと看做して評價し、次に側方道路と其の對角の頂點との垂直距離に該當する側方道路増價係數を側方道路面の標準價格及間口呎數の三分の二に乗じて其の増價額を求め、之を合算して評定す



〔算式〕

標準價格	奥行價格及側方道路増價係數	(實際及)換算奥行	實際及換算間口	金額
600	× 0.6320	(50)	× 40	15,168
200	× 0.3130	(38)	× 52	3,255
評定價格				18,420

二十七 相隣る二邊が夫々主要道路及側方道路に接する不整形地の価格は、先づ該地を主要道路のみに接する不整形地と看做し第十一號に依りて評價し、次に其の算法を準用して側方道路面より側方道路増價係數に依る増價額を求め、之を合算して評定す  
但し側方道路面より測定したる奥行が五十呎を越ゆるときは五十呎の側方道路増價係數を用ふるものとす

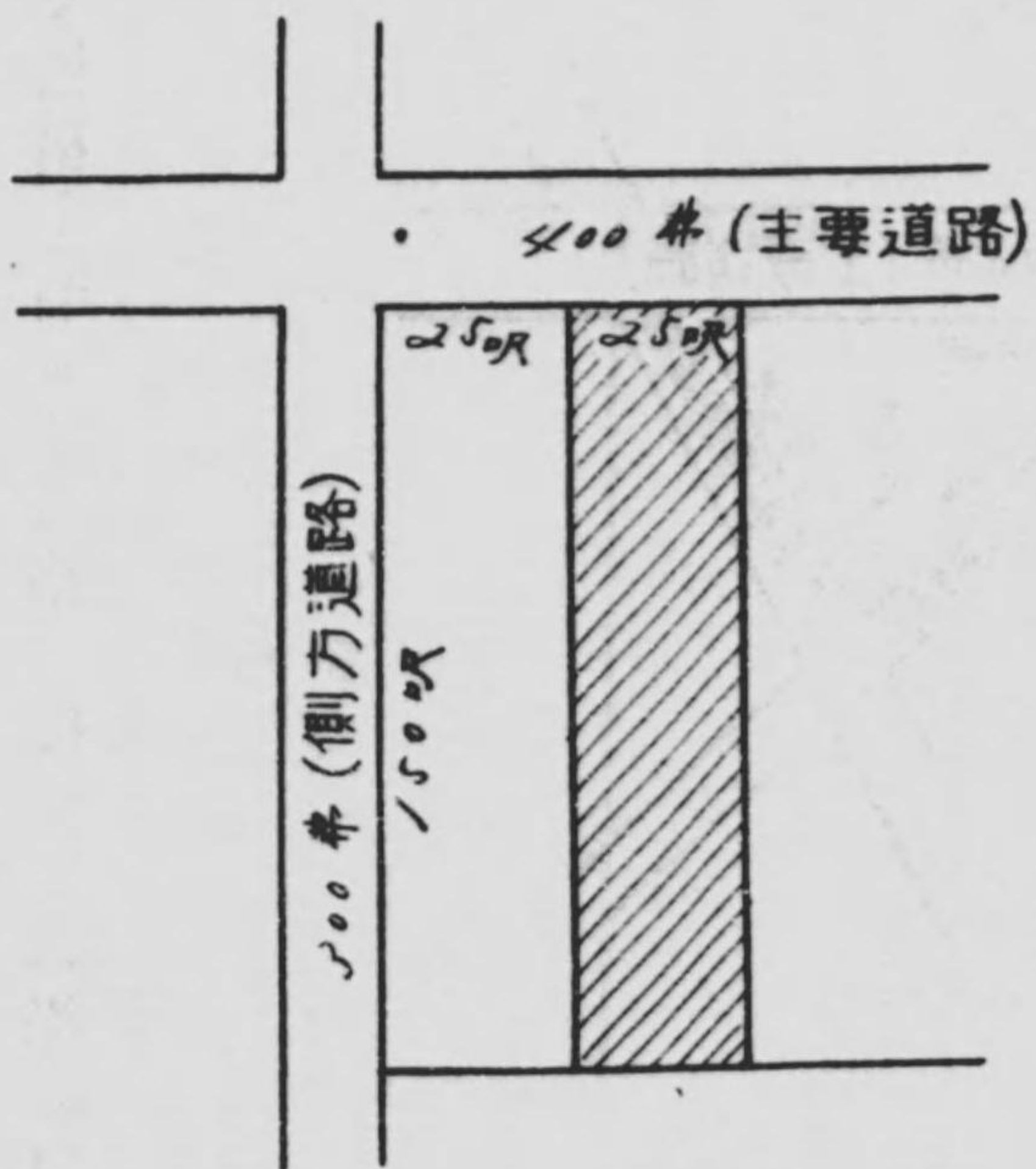


〔算式〕

	標準 價格	奥行價格及 側方道路増 價係數	(換算 奥行)	實際及 換算間口	評定價格
甲地	400	0.7370	(68)	27	7,959
	400	0.7800	(76)	35.33	11,022
	300	0.3420	(47)	50	5,130
	300	0.3500	(50)	28.67	3,010
				評定價格	27,121
乙地	400	0.6930	(60)	49	13,582
	300	0.3500	(50)	64.67	6,790
				評定價格	20,372

二十八 商業地域及住宅地域に在る矩形地にして、一邊が主要道路に接し、且つ側方道路より五十呎

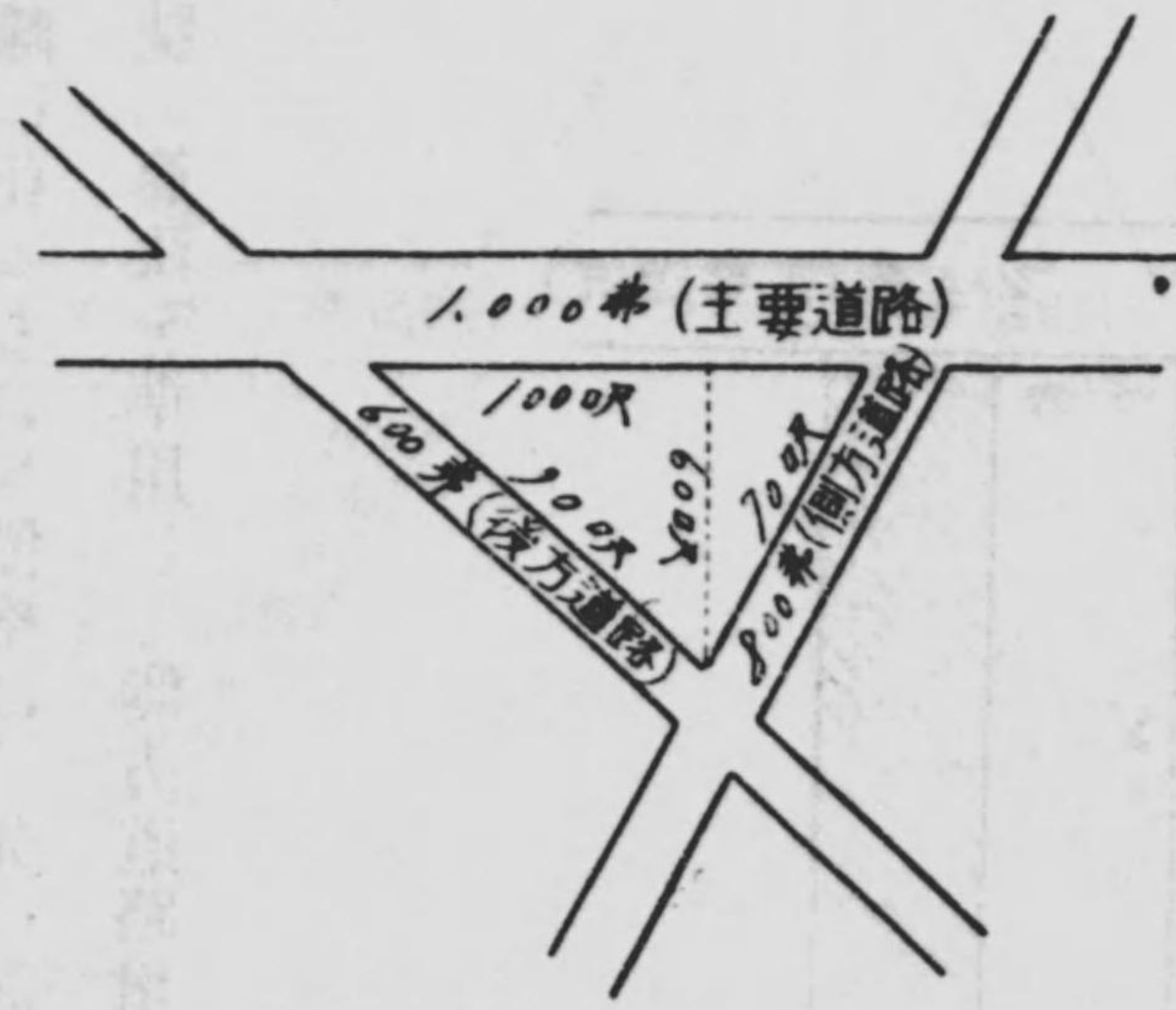
以内の距離に在るもの、價格は、先づ該地を主要道路のみに接する中間地と看做して評價し、次に第二十四號の算法を準用して側方道路増價係數に依る増價額を求め、之を合算して評定す



〔算式〕

標準 價格	奥行價格及 側方道路増 價係數	(實際及 換算奥行)	實際 間口	評定價格
400	1.0950	(150)	25	10,950
300	0.0980	(50-25)	100	2,940
			評定價格	13,890

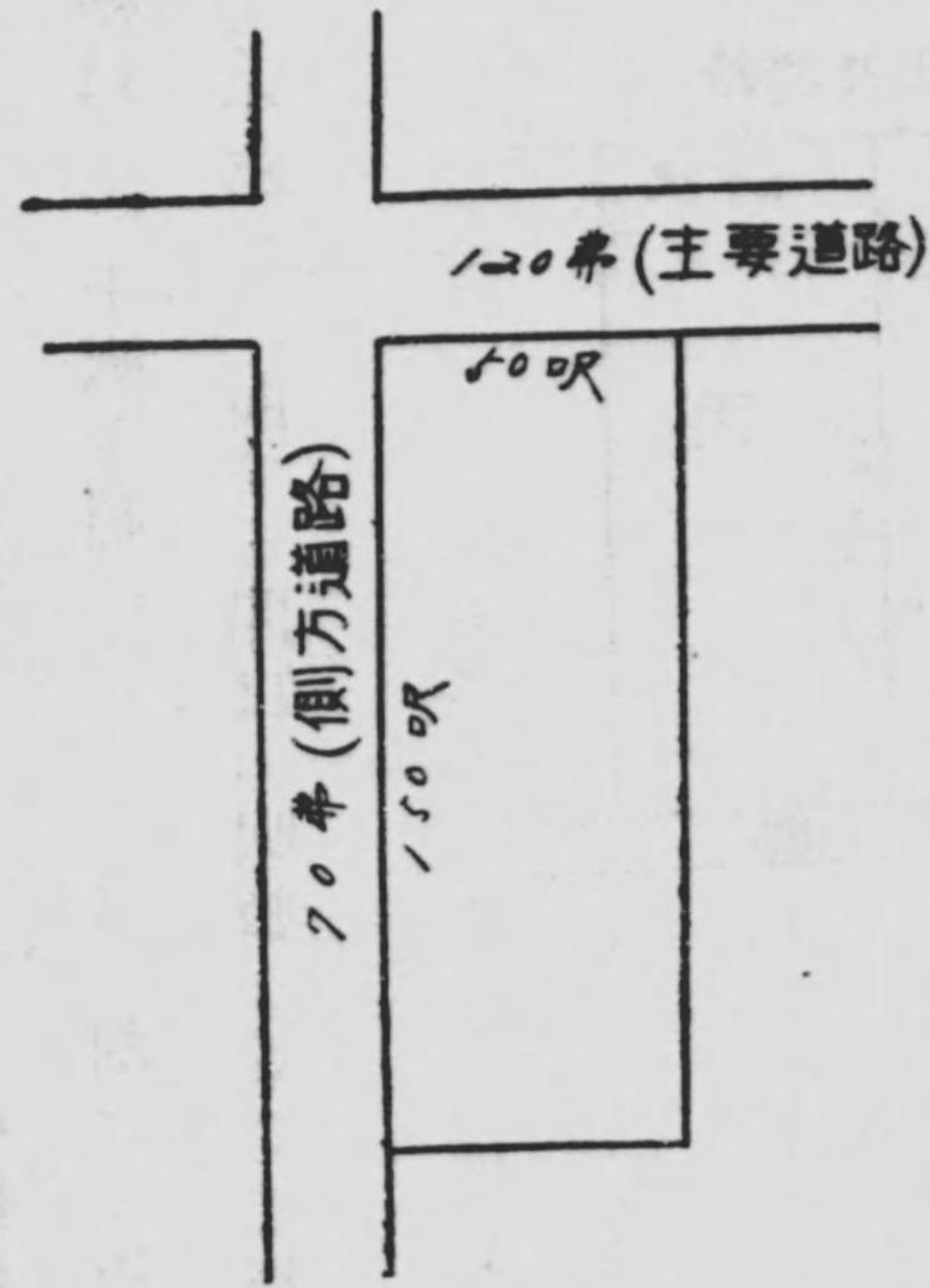
二十九 道路に圍繞せらるゝ三角形地の価格は、先づ該地を最高及次等の標準価格を有する道路のみに接する三角形の角地と看做し第二十六號に依りて評價し、次に最低標準価格の一割に相當する額に最低標準価格を有する道路に接する實際間口の呎數を乗じたるものを加算して評定す



〔算式〕

標準価格	奥行價格及側方道路増價係數	(換算) (奥行)	實際間口	呎
1,000	× 0.6930	(60)	× 66.67	..... 46,202
800	× 0.3500	(50)	× 46.67	..... 13,067
600	× 0.1000		× 90	..... 5,400
			評定價格	..... 64,670

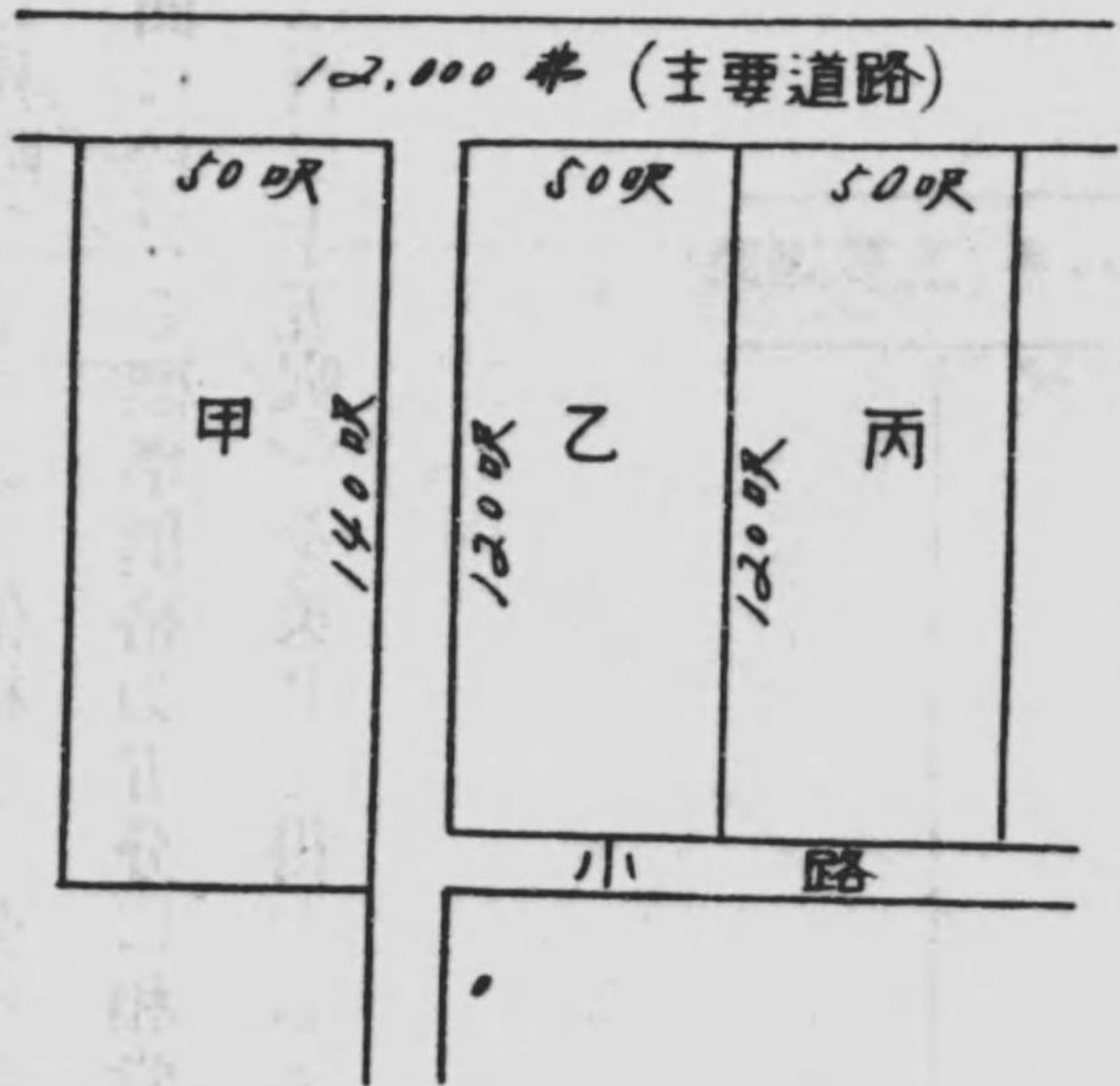
三十 標準價格百五十弗を超えざる地域に在る矩形の角地にして、主要道路面の間口が側方道路面の間口に比し狹隘なるもの、価格は、先づ該地を主要道路のみに接するものと看做して評價し、次に側方道路面に於ける標準價格の五分に相當する額に側方道路に接する間口の呎數(百二十五呎を超ゆるときは百二十五呎)を乗じて得たるものを加算して評定す



〔算式〕

標準価格	奥行價格及側方道路増價係數	(實際) (奥行)	實際間口	呎
120	× 1.0950	(150)	× 50	..... 6,570
70	× 0.0500		× 125	..... 437
			評定價格	..... 7,010

三十一 主要道路面の標準價格百五十弗以上の矩形地にして、側方又は後方が小路に面せるもの、價格は、先づ該地を主要道路のみに接する中間地として評價し、次に主要道路面の標準價格の五分（小路の幅員が三十呎を越ゆるときは一割）に相當する額に側方小路（商業中心地域に於ては側方小路及後方小路）に面する間口の呎數を乗じて得たるものを加算して評定す



〔算式〕

	標準價格	側方道路及後方道路の増價係數	實際呎數 (實際)	實際間口	
甲地	12,000	× 1.2480	(140)	× 50	748,800
	12,000	× 0.0500		× 140	84,000
					評定價格
乙地	12,000	× 1.1320	(120)	× 50	679,200
	12,000	× 0.0500		× 120	72,000
	12,000	× 0.0500		× 50	30,000
				評定價格	781,200
丙地	12,000	× 1.3200	(120)	× 50	679,200
	12,000	× 0.0500		× 50	30,000
					評定價格

附表第一 商業中心地域に於ける奥行價格係數及側方道路増價係數

標準奥行 1100呎

奥行呎數	奥行價格係數	側方道路増價係數	奥行呎數	奥行價格係數	側方道路増價係數	奥行呎數	奥行價格係數	側方道路増價係數
一	0.1109	0.0436	二	0.2185	0.2340	二	0.3111	0.3409
二	0.1219	0.0695	三	0.3191	0.3376	三	0.3333	0.3506
三	0.1339	0.0933	四	0.4196	0.4507	四	0.4344	0.4600
四	0.1456	0.1144	五	0.5199	0.5673	五	0.5354	0.5690
五	0.1575	0.1301	六	0.6195	0.6755	六	0.6365	0.6777
六	0.1691	0.1477	七	0.7182	0.7872	七	0.7374	0.7861
七	0.1806	0.1642	八	0.8163	0.8987	八	0.8384	0.8944
八	0.1917	0.1811	九	0.9135	0.9997	九	0.9393	0.9924
九	0.2023	0.1953	一〇	1.0107	1.0998	一〇	1.0401	1.1000
一〇	0.2130	0.2099						



奥行 呎數	奥行 格係數	側方道路 増價係數	奥行 呎數	奥行 格係數	側方道路 増價係數	奥行 呎數	奥行 格係數	側方道路 増價係數
三二	〇・四二七	〇・四四八	四三	〇・五三六〇	〇・四九五四	五五	〇・六四五	〇・五四一六
三三	〇・四二五	〇・四三九	四四	〇・五四二	〇・五〇一	五六	〇・六五三	〇・五四四七
三三	〇・四一三	〇・四三七	四五	〇・五五四五	〇・五〇四六	五七	〇・六六二〇	〇・五四七六
三四	〇・四五〇八	〇・四四三	四六	〇・五六三六	〇・五〇八九	五八	〇・六七〇七	〇・五四〇五
三五	〇・四六〇五	〇・四五七	四七	〇・五七七八	〇・五三三	五九	〇・六七九三	〇・五五三一
三六	〇・四七〇〇	〇・四五七	四八	〇・五八一九	〇・五二七二	六〇	〇・六八八〇	〇・五五五七
三七	〇・四七九六	〇・四六七六	四九	〇・五九〇九	〇・五二〇〇	六一	〇・六九六五	〇・五五八二
三八	〇・四八九一	〇・四六九三	五〇	〇・六〇〇〇	〇・五四八	六二	〇・七〇五一	〇・五六〇五
三九	〇・四九八五	〇・四七四九	五一	〇・六〇八九	〇・五八四	六三	〇・七二六	〇・五六二九
四〇	〇・五〇八〇	〇・四八〇三	五二	〇・六一七九	〇・五三二〇	六四	〇・七三三〇	〇・五六五一
四一	〇・五一七三	〇・四八五五	五三	〇・六二六八	〇・五三三三	六五	〇・七三九五	〇・五六七三
四二	〇・五二六七	〇・四九〇六	五四	〇・六三五六	〇・五三八四	六六	〇・七三八八	〇・五六九三

六七	〇・七四七二	〇・五七一	八〇	〇・八五二〇	〇・五八九二	九三	〇・九五〇〇	〇・五九七九
六八	〇・七五五五	〇・五七一九	八一	〇・八五九七	〇・五九〇三	九四	〇・九五七一	〇・五九八三
六九	〇・七六三七	〇・五七四七	八二	〇・八六七五	〇・五九二二	九五	〇・九六四五	〇・五九八五
七〇	〇・七七二〇	〇・五七三三	八三	〇・八七五二	〇・五九三二	九六	〇・九七一六	〇・五九八八
七一	〇・七八〇一	〇・五七八〇	八四	〇・八八二八	〇・五九三〇	九七	〇・九七八八	〇・五九九〇
七二	〇・七八八三	〇・五七九五	八五	〇・八九〇五	〇・五九三八	九八	〇・九八五九	〇・五九九二
七三	〇・七九六四	〇・五八一〇	八六	〇・八九八〇	〇・五九四五	九九	〇・九九二九	〇・五九九五
七四	〇・八〇四四	〇・五八四	八七	〇・九〇五六	〇・五九五二	一〇〇	一・〇〇〇〇	〇・六〇〇〇
七五	〇・八一二五	〇・五八三七	八八	〇・九一三二	〇・五九五六	一〇一	一・〇〇六九	
七六	〇・八二〇四	〇・五八四九	八九	〇・九二〇五	〇・五九六三	一〇二	一・〇一三九	
七七	〇・八二八四	〇・五八六一	九〇	〇・九二八〇	〇・五九六八	一〇三	一・〇二〇八	
七八	〇・八三六三	〇・五八七二	九一	〇・九三五三	〇・五九七二	一〇四	一・〇二七六	
七九	〇・八四四一	〇・五八八二	九二	〇・九四二七	〇・五九七六	一〇五	一・〇三四五	

奥行 呎數	奥行 格係數	側方 増價係數	奥行 呎數	奥行 格係數	側方 増價係數	奥行 呎數	奥行 格係數	側方 増價係數
一〇六	一〇四二		二八	一二九五		三〇	一二九〇	
一〇七	一〇四八〇		二九	一二五七		三三	一二九七	
一〇八	一〇四七		三〇	一二三〇		三三	一二〇五	
一〇九	一〇六三		三二	一二八一		三三	一二〇九	
一一〇	一〇六八〇		三三	一二四三		三四	一二四八	
一一一	一〇七五		三三	一二五〇		三五	一二五五	
一一二	一〇八一		三四	一二六四		三六	一二六〇	
一一三	一〇八七		三五	一二六五		三七	一二三六	
一一四	一〇九四〇		二六	一二八四		三八	一二三七	
一一五	一一〇〇五		二七	一二七四		三九	一二四五	
一一六	一一〇六八		二八	一二八三		四〇	一二四八〇	
一一七	一一一三		二九	一二八六		四二	一二五三	

一四二	一二五八七		一五	一三三四五		一六	一三八五	
一四三	一二六四〇		一五	一三三九二		一六	一三八七	
一四四	一二六九二		一七	一三三四〇		一七	一三九〇	
一四五	一二七四五		一八	一三三八七		一七	一三九六	
一四六	一二七九六		一九	一三四三三		一七	一四〇三	
一四七	一二八四八		二〇	一三四八〇		一七	一四〇四	
一四八	一二八九九		二一	一三五五		一七	一四〇八	
一四九	一二九四九		二二	一三五七		一七	一四二五	
一五〇	一三〇〇〇		二二	一三六六		一七	一四二四	
一五一	一三〇五〇		二四	一三六〇		一七	一四二四	
一五二	一三一〇九		二五	一三七〇五		一七	一四四三	
一五三	一三一四八		二六	一三七四八		一七	一四八二	
一五四	一三一九六		二七	一三七九二		一八	一四三〇	

奥行 呎數	奥行 格係數	側方道路 増價係數	奥行 呎數	奥行 格係數	側方道路 増價係數	奥行 呎數	奥行 格係數	側方道路 増價係數
一八二	一四九五		一六六	一四七六		二五〇	一六二〇	
一八四	一四六八		一九九	一四九九		三〇〇	一七二〇	
一八六	一四五〇		二〇〇	一五〇〇		三五〇	一八二〇	
一八八	一四六一		二二〇	一五八〇		四〇〇	一九二〇	
一九〇	一四六八〇		三三〇	一五五〇		五〇〇	二二八〇	
一九二	一四七四七		三三〇	一五七〇		六〇〇	二三二〇	
一九四	一四八二二		二四〇	一五九二〇				

附表第二 商業地域及共同住宅地域に於ける奥行價格係數  
及側方道路増價係數

標準奥行 〇一二五呎

四	〇・二七	〇・〇七	三〇	〇・四九〇	〇・一九	三	〇・四九〇	〇・二七
五	〇・二七	〇・〇七	二八	〇・三七九	〇・一七	三二	〇・四九八	〇・二八
六	〇・二九	〇・〇九	二九	〇・三九〇	〇・二四	三一	〇・五〇六	〇・二八
七	〇・二七	〇・一〇	二〇	〇・四〇〇	〇・三一	三三	〇・五二四	〇・二九
八	〇・二五	〇・一〇	二二	〇・四一〇	〇・二七	三四	〇・五二二	〇・二九
九	〇・二六	〇・一〇	三三	〇・四一九	〇・三四	三五	〇・五三九	〇・三〇
一〇	〇・二八	〇・一四	三三	〇・四二九	〇・四〇	三六	〇・五三七	〇・三〇
一一	〇・二九	〇・一四	二四	〇・四三八	〇・四六	三七	〇・五四四	〇・三〇
一二	〇・二七	〇・一四	二五	〇・四四七	〇・四六	三八	〇・五四一	〇・三〇
一三	〇・三三	〇・一七	二六	〇・四五六	〇・五七	三九	〇・五五九	〇・三〇
一四	〇・三五	〇・一七	二七	〇・四六五	〇・五三	四〇	〇・五六六	〇・三〇
一五	〇・三四	〇・一八	二八	〇・四七三	〇・五八	四一	〇・五七三	〇・三〇
一六	〇・三五	〇・一九	二九	〇・四八二	〇・五七	四二	〇・五八〇	〇・三〇

町数	奥行 格係数	側方道路 増價係数	町数	奥行 格係数	側方道路 増價係数	町数	奥行 格係数	側方道路 増價係数
四	〇・六七		六	〇・七七		七	〇・七九	
五	〇・六五一		七	〇・七五		七	〇・七六〇	
五	〇・六四		八	〇・七〇		七	〇・七六〇	
五	〇・六三九		八	〇・七〇		七	〇・七六〇	
五	〇・六三二	〇・三五〇	九	〇・七四		七	〇・七六九	
六	〇・六二六	〇・三四八	九	〇・六九		七	〇・七六四	
六	〇・六二〇	〇・三四五	九	〇・六三		七	〇・七五九	
七	〇・六一三	〇・三四二	九	〇・六八七		七	〇・七五四	
八	〇・六〇七	〇・三三九	九	〇・六八一		七	〇・七四八	
八	〇・六〇〇	〇・三三六	九	〇・六七五		七	〇・七四三	
九	〇・五九三	〇・三三三	九	〇・六六九		七	〇・七三七	
九	〇・五八六	〇・三三〇	九	〇・六六三		七	〇・七三二	

九	〇・八五三		一〇四	〇・九二二		一七	〇・九六七	
九	〇・八四八		一〇三	〇・九〇八		一六	〇・九六三	
八	〇・八四四		一〇二	〇・八九三		一五	〇・九五九	
八	〇・八三九		一〇一	〇・八九九		一四	〇・九五五	
八	〇・八三四		一〇〇	〇・八九四		一三	〇・九五二	
八	〇・八二九		九	〇・八九〇		一二	〇・九四六	
八	〇・八二四		九	〇・八八五		一一	〇・九四二	
八	〇・八二〇		七	〇・八八一		一〇	〇・九三八	
八	〇・八一五		六	〇・八七六		九	〇・九三四	
八	〇・八一〇		五	〇・八七三		八	〇・九二九	
八	〇・八〇五		四	〇・八七二		七	〇・九二五	
八	〇・八〇〇		三	〇・八六七		六	〇・九二二	
七	〇・七九五		三	〇・八六二		五	〇・九二一	



奥行 呎數	奥行 格係數	側方 增價係數	奥行 呎數	奥行 格係數	側方 增價係數	奥行 呎數	奥行 格係數	側方 增價係數
二五〇	一四二四		四〇〇	一七九九		六〇〇	二二九二	
二四〇	一三八五		三五〇	一六七三		五〇〇	二〇〇〇	
二三〇	一三五六		三〇〇	一五九九		五〇〇	二〇〇〇	

昭和八年七月二十六日印刷  
昭和八年七月二十九日發行

(非賣品)

發行所 日本勸業銀行調査課

東京市麹町區内山下町

編輯  
行總  
省兼

東京市牛込區市谷砂土原町三丁目七番地

西岡實太

印刷者

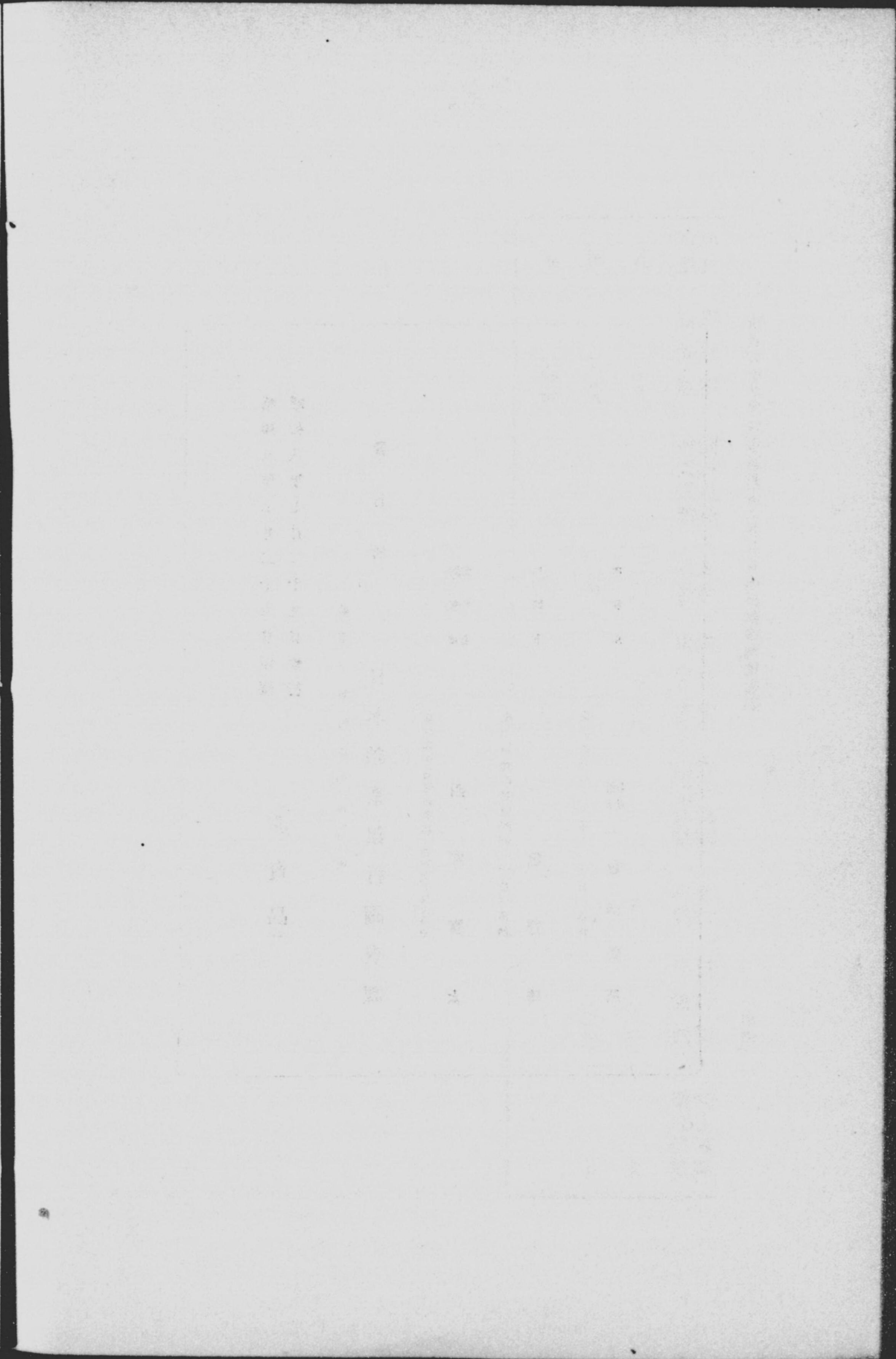
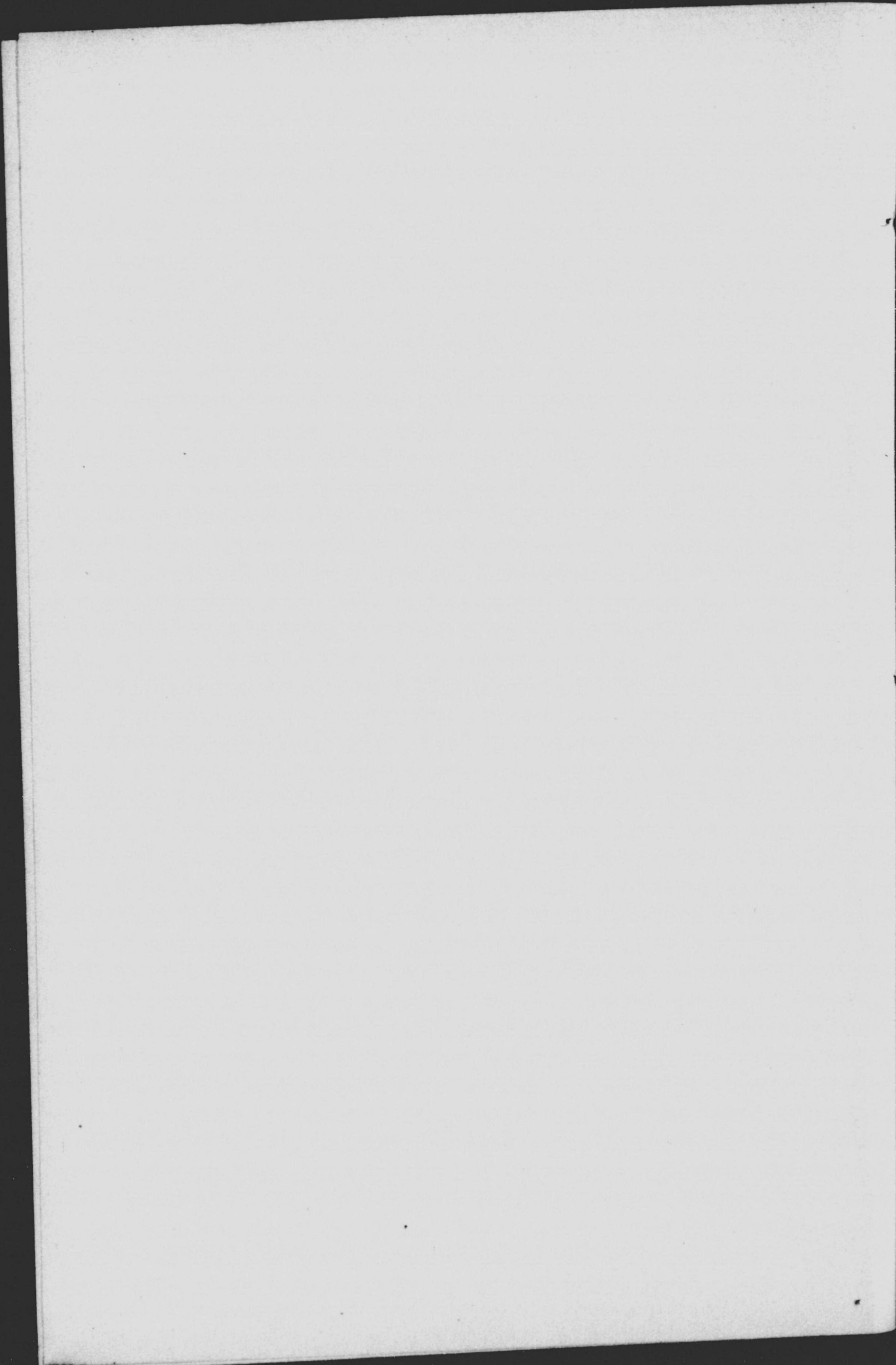
東京市麹町區有樂町一丁目三番地

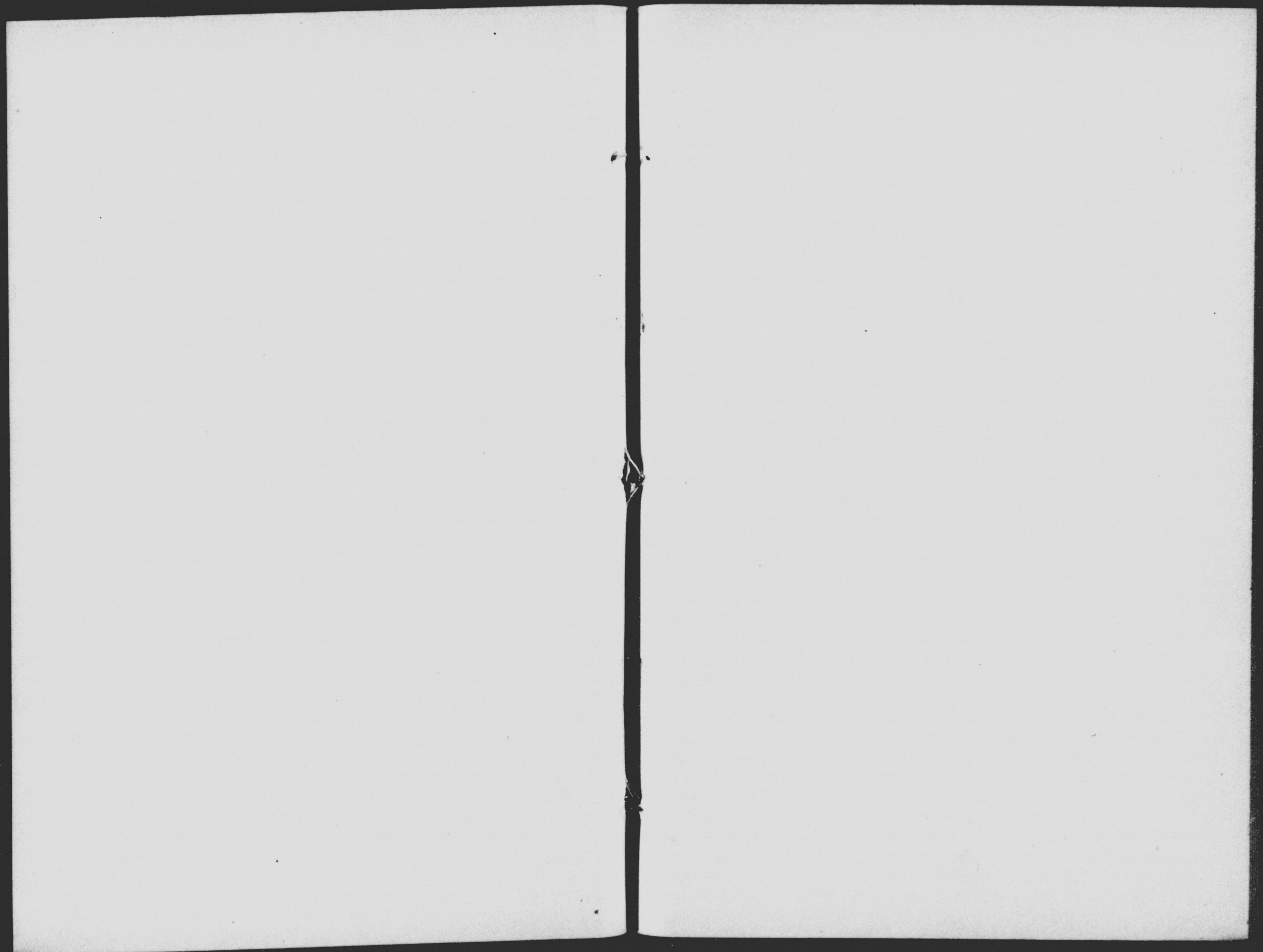
一色秀雄

印刷所

東京市麹町區有樂町一丁目三番地

株式一色活版所







14.5  
324

