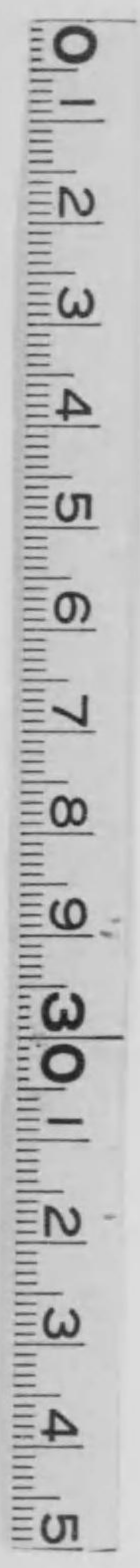




民事鑑定法

全

11  
143



始



鑑定測量師 鹽澤孝寬著  
鑑定測量師 鹽澤將行校



# 民事鑑定法

大正十一年  
二月發行

東京測量臺藏版

## 民事鑑定法序

予從事於民事訴訟事件之鑑定茲年有所其鑑定之事件積而滿稿於囊中積年之久慮遂蝕亡破失撮緊要鑑定事件數十條而集錄之加鑑定之要略潤飾脩整以成一卷名曰民事鑑定法偶客有見之曰如卷中之記事未傳于世不何速公于世予曰如本書世之需要甚不汎爲之公于世何裨益之有客曰否現行法規中要鑑定條項甚多莫此書豈裨益于世哉於是從容言以印行之矣然鑑定之法要特殊之知識雖達才明知之士亦有不能致其精者况

大正  
11. 2. 25  
內交

予不敏之質以加事務如襲不能專心於茲惟在於不隱所愚按也初從事於鑑定之士據此書有得求鑑定之理由方法予幸不過之已矣

大正十歲次辛酉中秋

櫻岡外史 鹽澤孝寬 識

### 凡例

- 一 此書ハ吾儕等嘗テ鑑定スル所ノ民事訴訟事件ノ鑑定書中緊要ナルモノ數十件
- ニ 鑑定ノ要略ヲ加ヘテ之ヲ載ス其文例ハ官府ヘ提出ノ鑑定書ノ寫ナリ只年號記錄番號原被告ノ姓名現場等ヲ省略スルノミ
- 一 卷中鑑定ノ要旨ヲ舉ゲテ其文例ヲ載セザルハ條文ノ繁ヲ厭フテ之ヲ省略スルノミ學者之ヲ怪シムト勿レ
- 一 卷中參照事項中前ニ記述セル項目ハ後ノ參照事項ニ於テハ只項目ノミヲ舉ゲテ其記述ヲ省略スルモノ少カラズ此等ハ前ノ項目ノ記述ト照合シテ之ヲ知ルヘシ
- 一 卷中圖ヲ載セザルハ煩ヲ厭フテ之ヲ省略ス然レモ學者其條項ノ理ヲ究ムル片ハ容易ニ之ヲ畫キ得ヘシ

民事鑑定法目次

第一章	緒論	一
第二章	村方上下鑑定要旨	四
第三章	地味鑑定要旨	六
第四章	土質鑑定法	七
第五章	地質鑑定法	七
第六章	木材腐朽鑑定法	八
第七章	宅地價格鑑定法	八
第八章	田地價格鑑定法	一二
第九章	畑地價格鑑定法	一五
第一〇章	原野價格鑑定法	一八
第一一章	山林價格鑑定法	二〇
第一二章	宅地代鑑定法	二三
第一三章	宅地價格及地代鑑定法	二七
第一四章	建物價格鑑定法	三〇
第一五章	建物賃貸料鑑定法	三六
第一六章	家屋價格及賃貸料鑑定法	四〇

民事鑑定法目次終

第一七章	家屋朽廢時期鑑定法	四四
第一八章	家屋至朽廢價格鑑定法	四七
第一九章	地上權價格鑑定法	五一
第二〇章	場所之權利價格鑑定法	五五
第二一章	營業權價格鑑定法	五五
第二二章	家屋雜作價格鑑定法	五九
第二三章	地面陷落建物傾斜之程度及其原因鑑定法	六四
第二四章	建物傾斜之程度及其原因鑑定法	七〇
第二五章	建造物侵害程度鑑定要旨	七五
第二六章	慣習之鑑定法一	七六
第二七章	慣習之鑑定法二	八二
第二八章	證據保全之鑑定要旨	八七
第二九章	印之真偽鑑定法	八七
第三〇章	文書之真偽鑑定法	八八
第三一章	土地境界鑑定要旨	八九
第三二章	古來町村境界	九二

誤 正  
（ヲ於）ハ（ル在）ノ 行一一頁七三  
補誤ノ（兼行發）ハ（權行發）ノ 頁四九

民事鑑定法

東京 鹽澤孝寬 著

第一章 緒論

一 現行諸法規中鑑定ヲ要スル事項甚ダ多シト雖モ吾儕等茲ニ説述スル所ノ者ハ  
民事ニ關スル鑑定法ノミヲ掲ゲ

一 鑑定スル者ハ其鑑定事項ノ性質ヲ考究シ稽查考覈其事實ヲ究ムルニ種々ノ方  
面ヨリ探究觀察シテ其真相ヲ探索スルニ公平ナル思想ヲ以テシ勉テ頑愚固陋  
ノ偏見ニ陥ルベカラズ

一 専門的考究ヲ要スル鑑定者ノ知得セザルベカラザル學科有リ則チ技術的考究  
ヲ要スル鑑定者ニ最モ必要ナル課目ハ數學物理學化學測量學土木學建築學地  
文學地質學森林學法律學經濟學等ナリ是等ノ學科ニ通ゼザレバ鑑定ノ理由ヲ



正當ニ表明スルコト能ハザルベシ

- 一 或事項ヲ鑑定スルニハ鑑定ニ必要ナル調査事項ヲ究メザルベカラズ此事項ハ鑑定ノ主眼ナレバ最モ精細ニ調査セザルベカラズ此調査ニシテ粗漏ナランニハ鑑定スル所事實ノ真相ヲ究ムル能ハザルベシ
- 一 鑑定ノ事項ヲ讀下スル片其理由ヲ求ムルニ由無キガ如キ事項ニ遭遇スルノ有リ是等ハ腦裏ノ混雜ニ據リ經驗ニ富マザル者ニ屢々之有ル所ニシテ老練ノ者ト雖モ時トシテ之有ルヲ免レズ此場合ニ於テハ靜慮熟考嚴正ニ調査事項ヲ穿鑿スル片ハ豁然トシテ其理由ノ存スル處ヲ發見スルニ至ルベシ管子曰思之思之不得鬼神教之非鬼神之力其精氣之極也此言甚ダ鑑定ノ秘訣ニ似タリ初學者以テ範トナスベシ

- 一 此書鑑定ノ法僅カニ三十有餘條ヲ舉グ是ヲ以テ民事鑑定ノ法ヲ盡スヲ得ンヤ只初學ノ士此書ニ依リテ推考セバ鑑定ニ臨ミ理由ヲ求ムルノ法蓋シ思ヒ半

二過ン

- 一 土地ノ丈量ヲ爲スニ用フル尺度ハ曲尺六尺ヲ以テ一間トシ間ノ十分一ヲ分ト稱シ分ノ十分一ヲ厘ト稱ス
- 一 土地ノ丈量ハ方一間ヲ以テ一步ト稱シ三十步ヲ以テ一畝ト稱シ十畝ヲ以テ一段(或作反)ト稱シ十段ヲ以テ一町ト稱ス
- 一 土地ノ丈量ハ五厘未滿ヲ切捨テ五厘ニ止メ其積算上ニ於テ步位未滿ヲ切捨テ步位ニ止ム 但丈量ニ於テ五厘未滿ヲ切捨ツト雖モ周邊其他圖ニ關スル緊要ノ線ハ厘位迄丈ルヲ要ス否ラザレバ計算上或ハ圖上ニ於テ誤差ヲ生ズベシ
- 一 一筆ノ土地ニシテ一步ニ滿タザル者ハ勺位迄ヲ用フ
- 一 宅地ハ方一間ヲ以テ一坪ト稱シ坪ノ十分一ヲ合ト稱シ合ノ十分一ヲ勺ト稱ス
- 一 宅地ノ丈量ハ厘位未滿ハ切捨テ厘位ニ止メ其積算上ニ於テ勺位未滿ハ切捨テ勺位ニ止ム

- 一 建物ノ丈量ヲ爲スニ用フル尺度ハ土地ノ丈量ニ用フル尺度ニ同ジ
- 一 家屋ノ建坪ヲ丈量スルニ木造家屋ハ柱ノ中心ヲ通シテ丈リ其他ノ家屋ハ壁ノ中心ヲ通シテ丈リ建坪ハ宅地ト同ジク勾位迄ヲ用フ
- 一 人有リ後來ニ於テ回收スベキ金額ヲ其期ニ先チテ回收スル其間ニ生ズル所ノ利息ヲ折減シテ之ヲ收ムル其折減ノ金額ヲ過金ト云ヒ過金ヲ去リテ實收スベキ金額ヲ現價ト云フ是故ニ其後來ニ於テ回收スベキ金額ハ元利ノ合金ニ當リ現價ハ其合金ノ元金ニ當リ過金ハ之ガ利息ニ當ル者ナリ

### 第一章 村方上下鑑定要旨

- 一 土地ノ上ニ長流有リテ灌溉便利ニシテ如何ナル旱魃ニモ用水不足ナク洪水ノ難モナク土壤深ク地味肥へ肥料ヲサノミ用ヒザルモ村里ノ汚水流レ入り耕作ヲ爲スニ土散ツキ牛馬ノ力ヲ費ヘズ日請ケ良ク米麥其外如何様ノ作物ヲ仕付テモ差支ナク土重ク色黄或ハ黒クシテ礫交リ鋤鋤ニモ附着セザルチ上ノ土地

トス

又土輕ク強ク粘バリ又ハ粘バラズトモ灰土ノ類カ或ハ重クトモ四季水湛ヘノ沼田カ日請ケ宜シカラザルカ肥料ノ手都合悪キカ土壤ノ性合ハ宜クトモ灌溉便利ナラザルカ山付ニテ冷水漑ル場所ナルカ赤錆ノ水流レ出ル土地其外灌溉便利ナルモ土壤淺ク土瘠セタルチ下ノ土地トス

上ノ土地ニシテ地味勝レテ宜ク水損早損ノ愁ナク耕作道路充分ニシテ村立モ良ク金銀調達モ自由ヨク町場等ノ運輸川船ノ便利ヨク米穀賣買ノ都合差支ナク作方ノ外副業等モ種々有リテ秣刈敷等ノ勝手良ク村方へ買入ル物品ハ少ク他町村へ賣出ス物品多ク他村ノ金銀其村へ集收スルチ上ノ村トス  
上ノ土地ニシテ此機關ヲ備ヘザルチ中ノ村トス  
下ノ土地ニシテ前項ノ諸機關ヲ備フルチ中ノ村トシ之ヲ備ヘザルチ下ノ村トス

### 第三章 地味鑑定要旨

一 土地ハ數層ヨリ成ル者ナルガ耕地ニ就テ之ヲ言ヘバ上層下層ノ種別有ルヲ知ルベシ上層トハ一ニ表土ト稱シ耕地ノ表面ノ土ヲ云ヒ下層トハ一ニ底土ト稱シ表土ノ下ニ位スル土層ヲ云フ上層ト下層トハ其土ノ種類ヲ異ニス上層粘土ニシテ下層砂土ナレバ自然ト水疏ケ良キ故之ヲ上ノ土トス上層砂土ニシテ下層粘土ナレバ絶ヘズ植物ノ根ヲ水ニ浸ス故之ヲ下ノ土トス

土地ハ元來岩石類ノ風化作用ノ爲メニ粉碎分解シ變性シタ者ニシテ其表層ニハ多少動植物ノ死敗シタ物質ヲ混ズ植物ハ水中ニ溶解シタ者ニ非ザレバ根ヨリ吸收シテ生育スルヲ能ハズ故ニ水中ニ溶解スベキ有機物ノ多キ土壤ハ肥沃ニシテ有機物ノ少ナキ土壤ハ瘠土ナリ尙土壤ノ良否ハ植物ノ營養ニ最モ重要ナル磷酸石灰及ビボタシウムノ富乏ニ因ル者ナレバ此營養分ニ富ム所ノ地味ハ良地ニシテ此營養分ヲ欠ク所ハ地味不充分ナリトス 但磷酸石灰ボタシウ

ム及ビ有機物ノ富乏ハ化學的分析法ニ據リテ之ヲ知ルベシ

### 第四章 土質鑑定法

一 土質ヲ鑑定スルニハ先ヅ其鑑定スベキ土ヲ採リ之ヲ大氣ニ曝露シテ乾燥シ其十百分ヲ玻璃瓶中ニ入レ之ニ水ヲ注入シテ能ク攪拌シ少シク沈澱シタキ上方ノ濁水ヲ去ルベシ此操作ヲ數回行ヒ全ク水ノ濁ラザルニ至テ之ヲ善ク乾燥シテ其重量ヲ秤ルベシ其百分中砂ノ十分内外ヲ含有スル者ヲ強質粘土トシ三十分内外ヲ含有スル者ヲ粘質壤土トシ五十分内外ヲ含有スル者ヲ壤土ト名ケ八十分内外ヲ含有スル者ヲ砂質壤土トシ十分以下ノ粘土ヲ含有スル者ヲ輕質砂土トシ又僅少ノ砂ヲモ含有セザル者ヲ純粹粘土トス又五十分以上ノ礫ヲ混合シタ壤土ヲ礫土ト稱ス

### 第五章 地質鑑定法

一 地質ヲ鑑定スルニ最モ簡易ナルハ試掘ナリ則チ其土地數箇所ヲ穿チ以テ地層



ノ次第及び性質ヲ知ルベシ然レモ極テ深キ地層ナルモハ鑽孔法ヲ行フベシ此法ハ檢土器ヲ漸々地中ニ沈下シ其通過スル所ノ土類ヲ抱合セシメ之ヲ抜き取り之ニ據リテ其地層ノ次第及び性質ヲ推知スベシ

### 第六章 木材腐朽鑑定法

一 外觀完全ナル木材ト雖モ内部ハ悉ク腐朽セル者有リ其内部ノ朽否ヲ鑑定スルニハ建物ノ柱若クハ土臺等ノ如キ固定サレタ者ハ錐ヲ以テ之ニ孔ヲ穿テ其錐ノ拔出シタ木屑ノ性合若クハ色或ハ香ニ據テ知得スベシ  
又材片ナレバ之ヲ損傷セズシテ鑑定スルヲ得ベシ則チ一人耳ヲ其一端ニ附着シ他ノ一端ヲ木片ニテ輕ク撃テ或ハ搔キ其音響明カニ聞ユルモハ是レ其完全ナルノ兆ナリ五十尺ノ材片モ尙良ク聞ユベシ然レモ腐朽スル者ハ音響微弱或ハ少シモ傳達スルコトナシ

### 第七章 宅地價格鑑定法

宅地ノ價格ヲ鑑定スルニハ參照トシテ位置交通附近ノ狀況質權抵當權留置權地上權賃借權借地權地役權使用借權等ノ有無公簿ノ坪數地價地租圖面公課地代及び比鄰類地ノ時價地代等ヲ調査シ以テ鑑定ノ資料トシ之ニ由リテ一ケ年ノ收入及び經費ヲ作り以テ一ケ年ノ純收益則チ所得ヲ求メ然ル後其土地ニ於テ宅地ヨリ生ズル收益ノ比準ニ由テ該宅地ニ對スル資産ノ價格ヲ表顯スルモハ則チ宅地ノ所要價格ナリ又其最低若クハ最高價格ヲ表顯スルニハ收益ノ比準ヲシテ最大若クハ最小ナラシムルニ在リ

#### 鑑定書

一 東京何裁判所何年( )第何號原告何某被告何某間ノ何事件ニ關シ左記事項ニ就キ鑑定スル事左ノ如シ(以下此文ヲ略ス)

#### 鑑定事項

一 東京市何區何町何番地宅地三百二十坪ニ對スル現今ノ價格幾何ヲ以テ相當ト

スルヤ

鑑定主文

一 東京市何區何町何番地宅地三百二十坪ニ對スル現今ノ價格金二萬四千圓ヲ以テ相當トス

參照事項

- 一 位置 本件係爭宅地ノ所在ハ本區ノ何處本町ノ何處ニ在リ
- 二 交通 本町ヨリノ交通ノ便否ヲ詳細ニ記載スベシ
- 三 附近狀況 本件係爭宅地附近ノ狀況ヲ詳細ニ記載スベシ
- 四 權利關係 無シ
- 五 公簿 東京市何區役所ニ於テ土地臺帳町圖及ビ公課ヲ調査ス  
宅地三百二十坪 地價金三千八百圓 地租金九十五圓 公課金二十五圓 町  
圖寫別紙ノ通り

六 附近類地地代 本件係爭宅地附近一坪一ヶ月ノ地代ヲ調査シ左表ノ結果ヲ得  
タリ(表ハ略ス)(表ニハ町名地番 一坪ノ地代 所有者姓名 借地人姓名ノ  
四段ヲ設ケテ各科目ニ對スル記入ヲ爲ス)

七 附近類地時價 本件係爭宅地附近ニ於ル最近賣買ノ時價ヲ調査シ左表ノ結果  
ヲ得タリ(表ハ略ス)(表ニハ町名地番 坪數 時價 一坪ノ時價ノ四段ヲ設  
ケテ各科目ニ對スル記入ヲ爲ス)

理由

一 本件係爭宅地則チ東京市何區何町何番地宅地三百二十坪ニ對シ參照事項六ニ  
於ル隣地地代ヲ斟酌シテ一ヶ月一坪ノ地代ヲ二十五錢ト見積リ一ケ年ノ收入  
金九百六十圓ノ内ヨリ一ケ年ノ經費則チ公租公課合計金百二十圓(參照事項  
五照合)ヲ控除シ殘額八百四十圓ハ則チ本件係爭宅地三百二十坪ニ對スル資  
産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル純收入ナリ茲ニ東京市ニ於テ宅地ヨリ生ズル

収益ハ公債ノ利子ヨリ常ニ低率ヲ示スノ事實ニ由リ年三分五厘ノ比準ヲ以テ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル資産ノ價格ヲ表顯スルハ二萬四千圓トナル則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル價格ナリ則チ參照事項セニ於ル附近ノ時價ニ近似ス是ニ依テ位置交通附近ノ狀況權利關係公租公課附近類地ノ地代時價及ビ収益ノ比準等ヲ斟酌シ鑑定スル事主文ノ如シ

### 第八章 田地價格鑑定法

田地ノ價格ヲ鑑定スルニハ位置作道質權抵當權留置權永小作權賃借權地役權使用借權等ノ有無公簿ノ反別地價地租字圖公課小作料及ビ附近類地ノ時價小作料等ヲ調査シ以テ鑑定ノ資料トシ之ニ由リテ一ケ年ノ收入及ビ經費ヲ作り以テ一ケ年ノ純収益ヲ求メ然ル後當地方ニ於テ田ヨリ生ズル収益ノ比準ニ由テ該田地ニ對スル資産ノ價格ヲ表顯スルハ則チ田地ノ所要價格ナリ又其最低若クハ最高價格ヲ表顯スルニハ収益ノ比準ヲシテ最大若クハ最小ナラシム

ルニ在リ

### 鑑定事項

一 東京府何郡何村大字何字何番地田一反四畝歩ニ對スル現今ノ價格幾何ヲ以テ相當トスルヤ

### 鑑定主文

一 東京府何郡何村大字何字何番地田一反四畝歩ニ對スル現今ノ價格金三百圓ヲ以テ相當トス

### 參照事項

- 一 位置
- 二 作道 作道ノ廣狹收穫物肥料其他運搬ノ便否等ヲ詳細ニ記載スベシ
- 三 附近狀況 灌漑其他近傍ノ狀況ヲ詳細ニ記載スベシ
- 四 權利關係 無シ

五 公簿 何村役場ニ於テ土地臺帳字圖及ビ公課ヲ調査ス

田一反四畝歩 地價金百二十圓 地租金五圓六十四錢 公課金一圓五十六錢  
字圖寫別紙ノ通り

六 近傍類地小作料 近傍類地ニ於テ一反歩ノ小作料ヲ調査シ左表ノ結果ヲ得タ  
リ(表ハ略ス)(表ニハ字名地番 小作料 所有者姓名 小作人姓名ノ四段ト  
シ各科目ニ對スル記入ヲ爲ス)

七 近傍類地時價 附近ニ於テ最近賣買ノ類地無シ

理 由

一本件係争田地則チ東京府何郡何村大字何字何番地田一反四畝歩ニ對シ參照  
事項六ニ於ル近傍類地ノ小作料ヲ斟酌シテ一反歩ノ小作料ヲ米九斗ト見積リ  
一ケ年ノ小作米一石二斗六升市價一石二付金二十圓トシテ一ケ年ノ收入金二  
十五圓二十錢ノ内一ケ年ノ經費則チ公租公課合計金七圓二十錢(參照事項五

照合)ヲ控除シ殘額十八圓八則チ本件係争田地一反四畝歩ニ對スル資産ヨリ  
生ズル所ノ一ケ年ニ於ル所有主ノ純收益ナリ茲ニ年六分(當地方ニ於テ田ヨ  
リ生ズル收益ノ比準)ノ比準ヲ以テ本件係争田地一反四畝歩ニ對スル資産ノ  
價格ヲ表顯スル片ハ三百圓トナル則チ本件係争田地一反四畝歩ニ對スル現今  
ノ價格ナリ是ニ依テ位置作道附近ノ狀況小作料米價公租公價及ビ收益ノ比準  
等ニ關シ主文ノ如ク鑑定ス

第九章 畑地價格鑑定法

鑑定事項

一 東京府何郡何村大字何字何番地畑二反五畝歩ニ對スル現今ノ價格幾何ヲ以  
テ相當トスルヤ

鑑定主文

一 東京府何郡何村大字何字何番地畑二反五畝歩ニ對スル現今ノ價格金五百圓

ヲ以テ相當トス

参照事項

- 一 位置
- 二 作道
- 三 附近狀況
- 四 權利關係 賃借權
- 五 公簿 何村役場ニ於テ土地臺帳字圖及ビ公課ヲ調査ス  
畑三反五畝歩 地價金百四十圓 地租金六圓三十錢 公課金十錢 字圖寫別紙ノ通り
- 六 小作料 一ケ年ノ小作料小麥二石二斗七升五合 但一反歩ニ付六升五合ノ割
- 七 附近類地小作料 附近類地ニ於ル小作料ヲ調査シ左表ノ結果ヲ得タリ(表ハ略ス)(表ハ第八章ノ表ニ全ジ)

八 近傍類地時價 附近ニ於テ最近賣買ノ類地無シ

理由

一本件係争畑地則チ東京府何郡何村大字何字何番地畑三反五畝歩ニ對シ一ケ年ノ小作料小麥二石二斗七升五合ハ則チ参照事項セニ示ス所ノ附近類地ノ小作料ニ近似ス之ヲ市價一石ニ付金十六圓トシテ一ケ年ノ收入金三十六圓四十錢ノ内一ケ年ノ經費則チ公租公課合計金六圓四十錢(参照事項五照合)ヲ控除シ殘額三十圓ハ則チ本件係争畑地三反五畝歩ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル所有主ノ純收益ナリ茲ニ年六分(當地方ニ於テ畑ヨリ生ズル收益ノ比準)ノ比準ヲ以テ本件係争畑地三反五畝歩ニ對スル資産ノ價格ヲ表顯スル片ハ五百圓トナル則チ本件係争畑地三反五畝歩ニ對スル現今ノ價格ナリ是ニ依テ位置作道附近ノ狀況權利關係小作料麥價公租公價及ビ收益ノ比準等ニ關シ主文ノ如ク鑑定ス

第一〇章 原野價格鑑定法

鑑定事項

一 東京府何郡何村大字何字何番地原野二十五丁六反歩ニ對スル現今ノ價格幾何ヲ以テ相當トスルヤ

鑑定主文

一 東京府何郡何村大字何字何番地原野二十五丁六反歩ニ對スル現今ノ價格金千圓ヲ以テ相當トス

參照事項

一 位置

二 作道

三 附近狀況

四 權利關係 無シ

五 公簿 何村役場ニ於テ土地臺帳字圖及ビ公課ヲ調査ス

原野二十五丁六反歩 地價金五十圓 地租金二圓七十五錢 公課金五十錢

字圖寫別紙ノ通り

六 收入 一ケ年ノ收入金五十三圓二十五錢 草賣上代

七 近傍類地時價 附近ニ於テ最近賣買ノ類地無シ

理由

一本件係争原野則チ東京府何郡何村大字何字何番地原野二十五丁六反歩ニ對シ一ケ年ノ收入則チ草賣上代金五十三圓二十五錢（參照事項六照合）ノ内一ケ年ノ經費則チ公租公課合計金三圓二十五錢（參照事項五照合）ヲ控除シ殘額五十圓ハ則チ本件係争原野二十五丁六反歩ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル所有主ノ純收益ナリ茲ニ年五分（當地方ニ於テ原野ヨリ生ズル收益ノ比準）ノ比準ヲ以テ本件係争原野二十五丁六反歩ニ對スル資産ノ價格ヲ

表顯スル片ハ千圓トナル則チ本件係争原野二十五丁六反歩ニ對スル現今ノ價格ナリ是ニ依テ位置作道附近ノ狀況權利關係收入公租公價及ビ收益ノ比準等ニ關シ主文ノ如ク鑑定ス

### 第一章 山林價格鑑定法

山林ノ價格ヲ鑑定スルニハ參照トシテ位置作道附近ノ狀況質權抵當權留置權賃借權地役權等ノ有無公簿ノ反別地價地租字圖公課雜木下草賣上代金及ビ林木ノ時價ヲ調査シ以テ鑑定ノ資料トシ之ニ由リテ一ケ年ノ收入及ビ經費ヲ作リ以テ一ケ年ノ純收益ヲ求メ然ル後當地方ニ於テ山林ヨリ生ズル收益ノ比準ニ由テ該山林ニ對スル資産ノ價格ヲ表顯スル片ハ則チ山林ノ所要價格ナリ又其最低若クハ最高價格ヲ表顯スルニハ收益ノ比準ヲシテ最大若クハ最小ナラシムルニ在リ

山林ハ之ヲ原野ト見做シ之ガ價格ヲ鑑定シ之ニ林木ノ價格ヲ合シタ者ナリ

林木ノ價格ハ或標準ニ基キテ定ムル所ノ價格ナリ小山林ニ在リテハ計算ヲ簡易ニセンガ爲メ市價ヲ標準トス

幼林ニ於テハ林木ノ價格皆無ナレバ只土地ノ價格ヲ鑑定スレバ足ル

#### 鑑定事項

一 東京府何郡何村大字何字何番地山林一丁六反九畝歩ニ對スル現今ノ價格幾何ヲ以テ相當トスルヤ

#### 鑑定主文

一 東京府何郡何村大字何字何番地山林一丁六反九畝歩ニ對スル現今ノ價格金五百圓ヲ以テ相當トス

#### 參照事項

一 位置

二 作道

三 附近状況

四 權利關係 無シ

五 公簿 何村役場ニ於テ土地臺帳字圖及ビ公課ヲ調査ス

山林一丁六反九畝歩 地價金六十圓 地租金三圓三十錢 公課金七十錢

字圖寫別紙ノ通り

六 在樹 本山林ノ在樹ハ小ナル雜木ニシテ用材トナルベキ者ナシ

七 收入 一ケ年ノ收入金三十四圓 雜木及ビ下草賣上代

理由

一本件係爭山林則チ東京府何郡何村大字何字何番地山林一丁六反九畝歩ニ對シ一ケ年ノ收入則チ雜木及ビ下草賣上代金三十四圓(參照事項七照合)ノ内一ケ年ノ經費則チ公租公課合計金四圓(參照事項五照合)ヲ控除シ殘額三十圓ハ則チ本件係爭山林一丁六反九畝歩ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ

於ル所有主ノ純收益ナリ茲二年六分(當地方ニ於テ山林ヨリ生ズル收益ノ比準)ノ比準ヲ以テ本件係爭山林一丁六反九畝歩ニ對スル資産ノ價格ヲ表顯スル片ハ五百圓トナル則チ本件係爭山林一丁六反九畝歩ニ對スル現今ノ價格ナリ是ニ依テ位置作道附近ノ狀況權利關係收入公租公價及ビ收益ノ比準等ニ關シ主文ノ如ク鑑定ス

第一二章 宅地地代鑑定法

鑑定事項

一 東京市何區何町何番地宅地三百二十坪ニ對シ一ケ月一坪ノ地代幾何ヲ以テ相當トスルヤ

鑑定主文

一 東京市何區何町何番地宅地三百二十坪ニ對シ一ケ月一坪ノ地代金二十五錢ヲ以テ相當トス



参照事項

- 一 位置
- 二 交通
- 三 附近状況
- 四 權利關係 賃借權
- 五 公簿 何區役所ニ於テ土地臺帳町圖及ビ公課ヲ調査ス  
宅地三百二十坪 地價金三千九百二十圓 地租金九十八圓 公課金二十二圓  
町圖寫別紙ノ通り
- 六 附近類地地代 本件係争宅地附近ニ於ル一坪一ヶ月ノ地代ヲ調査シ左表ノ結果ヲ得タリ(表ハ略ス)
- 七 附近類地時價 本件係争宅地附近ニ於ル最近賣買ノ市價ヲ調査シ左表ノ結果ヲ得タリ(表ハ略ス)

理由

一 本件係争宅地則チ東京市何區何町何番地宅地三百二十坪ニ對シ参照事項七ニ於ル附近類地ノ市價ヲ參酌シ一坪ノ市價ヲ七十五圓ト見積リ此金額二萬四千圓ハ則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル資産ニ相當ス然ルニ東京市ニ於ル宅地ヨリ生ズル收益ハ公債ノ利子ヨリ常ニ低率ヲ示スノ故ヲ以テ年三分五厘ノ比準ヲ用ヒテ之ガ一ケ年ノ收益ヲ算スレバ八百四十圓トナル則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル地主ノ純收益ナリ之ニ一ケ年ノ經費則チ公租公課合計金百二十圓(参照事項五照合)ヲ加入シ合計金九百六十圓ハ則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル一ケ年ノ收入則チ地代ニ相當ス則チ一ヶ月一坪ニ對スル地代ハ二十五錢ニ該當ス則チ参照事項六ニ示ス所ノ附近類地ノ地代ニ近似ス是ニ依テ位置交通附近ノ狀況權利關係公租公課附近類地ノ地代市價及ビ收益ノ比準等ニ關シ主文ノ如ク鑑定ス

又地代ト市價トヲ假設シ以テ左ノ如ク鑑定スルモ可ナリ

一本件係争宅地則チ東京市何區何町何番地宅地三百二十坪ニ對シ参照事項六ニ於ル附近類地ノ地代ヲ參酌シ一坪一ヶ月ノ地代ヲ二十五錢ト見積リ一ヶ年ノ收入金九百六十圓ノ内一ヶ年ノ經費則チ公租公課合計金百二十圓（参照事項五照合）ヲ控除シ殘額八百四十圓ハ則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ヶ年ニ於ル地主ノ純收益ナリトス

一本件係争宅地三百二十坪ニ對シ参照事項セニ示ス所ノ附近宅地ノ市價ヲ參酌シ一坪ノ市價ヲ七十五圓ト見積リ此金額ニ萬四千圓ハ則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル資産ニ相當ス然ルニ東京市ニ於テ宅地ヨリ生ズル收益ハ公債ノ利子ヨリ常ニ低率ヲ示スノ故ヲ以テ年三分五厘ノ比準ヲ用ヒテ之ガ一ヶ年ノ收益ヲ算スレバ八百四十圓トナル則チ前項理由ノ純收益ニ相當ス從テ假設ノ地代二十五錢ハ一ヶ月一坪ニ對スル相當ノ地代トス是ニ依テ位置交通附近

ノ狀況權利關係公租公課附近類地ノ地代市價及ビ收益ノ比準等ニ關シ主文ノ如ク鑑定ス

### 第二三章 宅地價格及地代鑑定法

#### 鑑定事項

- 一 東京市何區何町何番地宅地三百二十坪ニ對シ左ノ二項ヲ鑑定セヨ
- 一 現今ノ價格幾何ヲ以テ相當トスルカ
- 一 現今一坪一ヶ月ノ地代幾何ヲ以テ相當トスルカ

#### 鑑定主文

- 一 東京市何區何町何番地宅地三百二十坪ニ對シ
- 一 現今ノ價格金二萬四千圓ヲ以テ相當トス
- 一 現今一坪一ヶ月ノ地代金二十五錢ヲ以テ相當トス

#### 參照事項

- 一 位置
- 二 交通
- 三 附近状況
- 四 権利關係 地上權（何年何月何日設定）
- 五 公簿 何區役所ニ於テ土地臺帳町圖及ビ公課ヲ調査ス  
宅地三百二十坪 地價金三千九百六十圓 地租金九十九圓 公課金二十一圓  
町圖寫別紙ノ通り
- 六 附近類地地代 本件係争宅地附近ニ於ル一坪一ヶ月ノ地代ヲ調査シ左表ノ結果ヲ得タリ（表ハ略ス）
- 七 附近類地市價 本件係争宅地附近ニ於ル最近賣買ノ市價ヲ調査シ左表ノ結果ヲ得タリ（表ハ略ス）

理由

一 本件係争宅地則チ東京市何區何町何番地宅地三百二十坪ニ對シ参照事項六ニ於ル附近類地ノ地代ヲ參酌シ一坪一ヶ月ノ地代ヲ二十五錢（仮設）トシ一ケ年ノ地代則チ收入金九百六十圓ノ内ヨリ一ケ年ノ經費則チ公租公課合計金百二十圓（参照事項五照合）ヲ控除シ殘額八百四十圓ハ則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル地主ノ純收益ナリ茲ニ東京市ニ於テ宅地ヨリ生ズル收益ハ公債ノ利子ヨリ常ニ低率ヲ示スノ故ヲ以テ年三分五厘ノ比準ヲ用ヒテ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル資産ノ價格ヲ求ムルハ二萬四千圓トナル則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル價格ナリ則チ参照事項七ニ於ル附近類地ノ市價ニ近似ス

一 本件係争宅地三百二十坪ニ對シ参照事項七ニ於ル附近類地ノ市價ヲ參酌シ一坪ノ市價ヲ七十五圓（仮設）トシ此金額二萬四千圓ハ則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル資産ニ相當ス則チ前項理由ノ價格ニ恰當ス然ルニ東京市ニ於

テ宅地ヨリ生ズル收益ハ公債ノ利子ヨリ常ニ低率ヲ示スノ故ヲ以テ年三分五厘ノ比準ヲ用ヒテ之ガ一ケ年ノ收益ヲ求ムレバ八百四十圓トナル則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル地主ノ純收益ナリ則チ前項理由ノ純收益ニ恰當ス之ニ一ケ年ノ經費則チ公租公課合計金百二十圓（參照事項五照合）ヲ加入シ合計金九百六十圓ハ則チ本件係争宅地三百二十坪ニ對スル一ケ年ノ收入則チ地代ニ相當ス則チ前項理由ノ收入金ニ恰當ス依テ一坪一ケ月ニ對スル地代ハ二十五錢ニ該當ス則チ前項理由ノ假設地代ニ恰當ス從テ本項假設ノ七十五圓ハ一坪ニ對スル相當ノ價格トス是ニ依テ位置交通附近ノ狀況權利關係公租公課附近類地ノ地代市價及ビ收益ノ比準等ニ關シ主文ノ如ク鑑定ス

### 第一四章 建物價格鑑定法

建物ノ價格ヲ鑑定スルニハ參照トシテ位置交通附近ノ狀況權利關係建坪公課

敷地坪數地代建物賃貸料敷金維持費用火災保險料基礎用材構造建物現今ノ狀態附近建物ノ時價及ビ地代等ヲ調査シ以テ鑑定ノ資料トシ之ニ由リテ一ケ年ノ收入及ビ經費ヲ作り以テ一ケ年ニ於ル家主ノ純收益ヲ求メ然ル後此地方ニ於ル建物ヨリ生ズル收益ノ比準ニ由リテ該建物ニ對スル資産ノ價格ヲ表顯スル片ハ則チ建物ノ所要價格ナリ又其最低若クハ最高價格ヲ表顯スルニハ收益ノ比準ヲシテ最大若クハ最小ナラシムルニ在リ

#### 鑑定事項

東京市何區何町何番地所在

一 木造瓦葺二階建 一棟

建坪二十坪 二階十坪

右建物ニ對スル現今ニ於ル價格ハ幾何ヲ以テ相當トスルヤ

#### 鑑定主文

東京市何區何町何番地所在

一 木造瓦葺二階建 一棟

建坪二十坪 二階十坪

右建物ニ對スル現今ニ於ル價格金千八百圓ヲ以テ相當トス

參照事項

一 位置

二 交通

三 附近狀況

四 權利關係 賃借權

五 公簿 何區役所ニ於テ家屋臺帳及ビ公課ヲ調査ス

建坪二十坪 二階十坪 公課金十二圓七十五錢

六 地代 本件係爭建物敷地三十坪 一ヶ月ノ地代金六圓

七 建物賃貸料及敷金 本件係爭建物賃貸料一ヶ月金二十五圓 敷金七十五圓

八 維持費用 本件係爭建物一ヶ年ノ維持費用金三十圓

九 火災保險料 本件係爭建物一ヶ年ノ火災保險料金九圓

十 附近建物時價 最近ニ於テ本件係爭建物ト殆ド全ジ狀態ニ在ル建物ノ賣買附近ニ無シ

十一 建物構造 建物ハ多クノ場合構造ハ勿論用材等認メ得ラレザルヲ常トス只認

メ得ルハ土臺柱敷居鴨居天井長押等見掛ノミニシテ他ハ建築當時ノ使用書等

ニ據ラザレバ能ハズ依テ左ノ如ク記述スルニ過ギズ

柱石九寸角ヲ据付ケ廻リ土臺下用場共巾九寸厚六寸ノ岩岐石ヲ敷ク

側土臺檜四寸五分角入口溝突仕切ノ分檜四寸角ヲ用ヒ柱杉三寸四分角入口楣

松四寸五分ニ三寸四分ノ材ヲ用フ

軒桁杉四寸五分角ヲ用ヒ屋根方形棧瓦葺

内法敷居鴨居共松小節四寸ニ二寸寄附鴨居二寸角ヲ打ツ

臺所上リ口樞松四寸ニ二寸ノ材ヲ用ヒ

入口雨戸敷居鴨居松二寸角ヲ取付ク

雪院小用所土臺檜四寸角柱三寸二分角ヲ用フ

二階梁松一尺四寸ニ七寸根太掛松八寸ニ三寸根太六寸ニ二寸敷板松厚一寸ヲ張立ツ

階段側板松八寸五分ニ二寸五分段板踏面一尺厚一寸二分ノ材ヲ用ヒ

天井廻椽松小節二寸角ヲ用ヒ天井板杉無節四分板ニテ張立ツ

三 建物現今狀態 本件係争建物現今ノ狀態ヲ調査スルニ最モ朽廢シ易キ部分則チ土臺柱等ノ外部ニ於テハ腐蝕ヲ認メザルモ其材ノ内部ヲ検査スルニ腐朽セルノ兆有リ猶本建物ノ周圍ノ狀勢ニ依リ換氣不足シ之ニ加フルニ濕氣ヲ包含ス故ニ建物ノ腐蝕ヲ速カナラシム

理由

一本件係争建物ニ對スル一ケ年ノ收入則チ建物賃貸料金三百圓敷金ノ利子三圓七十五錢（年五分ノ利率）合計金三百三圓七十五錢（參照事項七照合）ノ内一ケ年ノ經費則チ地代金七十二圓（參照事項六照合）公課金十二圓七十五錢（參照事項五照合）維持費用金二十圓（參照事項八照合）火災保險料金九圓（參照事項九照合）合計金百二十三圓七十五錢ヲ控除シ殘額百八十圓ハ則チ本件係争建物ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル建物所有者ノ純收益ナリ茲ニ東京市ニ於ル建物ヨリ生ズル收益ハ公債ノ利子ヨリ常ニ高率ヲ示スノ事實ニ由リ年一割ノ比準ヲ以テ此建物ニ對スル資産ノ價格ヲ求ムルハ千八百圓トナル則チ本件係争建物現今ノ價格ナリトス是ニ依テ位置交通附近ノ狀況權利關係建坪公課地代建物賃貸料維持費用火災保險料建物構造現今ノ狀態及ビ收益ノ比準等ニ關シ鑑定スル事主文ノ如シ

### 第一章 家屋賃貸料鑑定法

#### 鑑定事項

東京市何區何町何番地所在

一 木造瓦葺二階建 一棟

建坪二十坪 二階十坪 但雜作疊建具附

右家屋ニ對スル現今一ヶ月ノ賃貸料ハ幾何ヲ以テ相當トスルヤ

#### 鑑定主文

東京市何區何町何番地所在

一 木造瓦葺二階建 一棟

建坪二十坪 二階十坪 但雜作疊建具附

右家屋ニ對スル現今一ヶ月ノ賃貸料金二十五圓ヲ以テ相當トス

#### 參照事項

一 位置

二 交通

三 附近狀況

四 權利關係 無シ

五 公簿 何區役所ニ於テ家屋臺帳及ビ公課ヲ調査ス

建坪二十坪 二階十坪 公課金十二圓七十五錢

六 地代 附近ニ貸地無キモ土地ノ狀況ヨリ觀察シテ本件係爭家屋所在地ノ地代

ヲ一ヶ月一坪ニ付金二十錢ヲ以テ相當ト假定ム

七 建坪及敷地 本件係爭家屋ヲ調査シ階下二十坪階上十坪ニシテ家屋臺帳記載

ノ建坪ニ全ジ此家屋ニ對シ使用スル敷地ノ坪數三十坪ナリトス

八 附近家屋賃貸料 本件係爭家屋所在地及ビ何番地何番地等ニ在ル本件係爭家

屋ニ殆ド全ジ狀態ニ在ル家屋ノ賃貸料ハ二階共平均一坪（若クハ疊一帖）一

ケ月金六十錢乃至一圓ナル事ヲ調査セリ

九 附近家屋時價 最近ニ於テ本件係争家屋ト殆ド全シ状態ニ在ル家屋ノ賣買附近ニ無シ

十 維持費用 本件係争家屋ニ對シ一ケ年ノ維持費用金三十圓

十一 火災保險料 本件係争家屋ニ對シ一ケ年ノ火災保險料金九圓

十二 家屋構造

十三 家屋現今状態

理由

一 本件係争家屋現今ノ状態(参照事項三照合)及ビ構造(参照事項三照合)ヲ觀察シテ建坪一坪ノ價格ヲ金六十圓ト見積ルルハ千八百圓(参照事項七照合一)トナル則チ本件係争家屋ノ價格金千八百圓トス茲ニ東京市ニ於テ家屋ヨリ生ズル收益ハ公債ノ利子ヨリ常ニ高率ヲ示スノ事實ニ由リ年一割ノ比準ヲ以

テ之ガ收益ヲ算出スルルハ八百八十圓トナル則チ本件係争家屋ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル家主ノ純收益ナリ之ニ一ケ年ノ經費則チ地代金七十二圓(参照事項六照合)維持費用金三十圓(参照事項十照合)火災保險料金九圓(参照事項十二照合)公課金十二圓七十五錢(参照事項五照合)合計金百二十三圓七十五錢ヲ加算スルルハ三百三圓七十五錢トナル則チ本件係争家屋ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル收入則チ一ケ年ノ賃貸料ニ相當ス之ヲ十二分スルルハ二十五圓ト剩餘三圓七十五錢トナル則チ二十五圓ハ一ケ月ノ賃貸料ニシテ剩餘三圓七十五錢ハ賃貸料三ケ月分ノ敷金ノ利子(年五分ノ利)ニ相當ス則チ一坪當リ六十六錢餘ニシテ参照事項八ノ附近家屋賃貸料ニ近似ス是ニ依テ位置交通附近ノ狀況權利關係敷地ノ坪數地代建坪公課附近家屋ノ賃貸料時價維持費用火災保險料家屋ノ構造現今ノ状態及ビ收益ノ比準等ニ關シ鑑定スル事主文ノ如シ



### 第一六章 家屋價格及賃貸料鑑定法

#### 鑑定事項

東京市何區何町何番地所在

一 木造瓦葺二階建 一棟

階下建坪二十坪 階上建坪十坪

右家屋ニ對スル現今ノ價格及ビ一ヶ月ノ賃貸料幾何ヲ以テ相當トスルヤ

#### 鑑定主文

東京市何區何町何番地所在

一 木造瓦葺二階建 一棟

階下建坪二十坪 階上建坪十坪

右家屋ニ對スル現今ノ價格金千八百圓 一ヶ月ノ賃貸料金二十五圓敷金七十

五圓ヲ以テ相當トス

#### 參照事項

一 位置

二 交通

三 附近狀況

四 權利關係 無シ

五 公簿 何區役所ニ於テ家屋臺帳及ビ公課ヲ調査ス

階下建坪二十坪 階上建坪十坪 公課一ケ年金十二圓七十五錢

六 地代 本件係爭家屋所在地附近ノ地代ハ一ヶ月一坪ニ付金十五錢乃至二十五

錢ナル事ヲ調査セリ依テ本件係爭家屋所在地ノ地代ヲ一ヶ月一坪ニ付金二十

錢ト假定ム

七 附近家屋賃貸料 本件係爭家屋所在地及ビ比隣何番地等ニ於テ本件係爭家屋

ト殆ト全ジ狀態ニ在ル家屋ノ賃貸料ハ二階共平均一坪（若クハ疊一帖）一ケ

月金六十錢乃至一圓ナル事ヲ調査セリ

八 附近家屋時價 最近ニ於テ本件係爭家屋ト殆ド全ジ狀態ニ在ル家屋ノ賣買附近ニ無シ

九 建坪及敷地 本件係爭家屋ヲ調査シ階下二十坪階上十坪ニシテ家屋臺帳記載ノ建坪ニ全ジ 此家屋ニ對シ使用スル敷地ノ坪數三十坪ナリトス

十 維持費用 本件係爭家屋ニ對シ一ケ年ノ維持費用金三十圓ナリトス

十一 火災保險料 本件係爭家屋ニ對シ一ケ年ノ火災保險料金九圓ナリトス

十二 家屋構造

十三 家屋現今狀態

理由

一 本件係爭家屋ノ構造及ビ現今ノ狀態(參照事項十三照合)ヲ觀察シテ建坪一坪ノ價格ヲ金六十圓ト見積ルルハ千八百圓(參照事項九照合)トナル則チ本

件係爭家屋ノ價格ヲ千八百圓ト假定ス茲ニ東京市ニ於テ家屋ヨリ生ズル收益ハ公債ノ利潤ヨリ常ニ高率ヲ示スノ事實ニ由リ年一割ノ利潤ヲ以テ之ガ收益ヲ算スルルハ八百八十圓トナル則チ此家屋ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル家主ノ純收益ナリ之ニ一ケ年ノ經費則チ地代金七十二圓(參照事項六照合)維持費用金三十圓(參照事項十照合)火災保險料金九圓(參照事項十二照合)公課金十二圓七十五錢(參照事項五照合)合計金百二十三圓七十五錢ヲ加算スルルハ三百三圓七十五錢トナル則チ本件係爭家屋ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ノ收入ナリ

一 本件係爭家屋現今ノ狀態(參照事項十三照合)及ビ附近家屋賃貸料(參照事項七九照合)ヲ參照シテ一ケ月ノ賃貸料ヲ二十五圓ト假定スルルハ此家屋ニ對スル一ケ年ノ收入金三百圓トナル則チ前項理由ニ於ル一ケ年ノ收入ニ殆當ス此内一ケ年ノ經費合計金百二十三圓七十五錢(前項參照)ヲ控除シ殘額百七十

六圓二十五錢ハ則チ一ケ年ニ於ル家主ノ純收益ナリ則チ前項理由ニ於ル一ケ年ノ純收益ニ殆當ス之ニ依テ前項ニ於テ假定スル所ノ家屋ノ價格千八百圓ハ則チ本件係爭家屋ニ對スル現今ノ價格ナリトス從テ本項ニ於テ假定スル所ノ賃貸料ハ則チ本件係爭家屋一ケ月ノ賃貸料ニ相當ス且前項ニ於ル一ケ年ノ收入若クハ純收益ト本項ニ於ル一ケ年ノ收入若クハ純收益トノ差額三圓七十五錢ハ賃貸料三ケ月分敷金ノ利子(年五分)ニ相當ス是ニ依テ位置交通附近ノ狀況權利關係附近家屋賃貸料地代敷金維持費用火災保險料建坪公課收益ノ比準家屋現今ノ狀態及ビ構造等ニ關シ鑑定スル事主文ノ如シ

### 第七章 家屋朽廢時期鑑定法

#### 鑑定事項

- 一 東京市何區何町何番地所在
- 一 木造瓦葺平家建 一棟 建坪二十坪

右家屋ニ對スル朽廢時期如何

#### 鑑定主文

東京市何區何町何番地所在

- 一 木造瓦葺平家建 一棟 建坪二十坪

右家屋ニ對シ今後二十ケ年ヲ以テ本家屋ノ朽廢時期トス

#### 參照事項

一家屋構造

二家屋現今狀態

#### 理由

此處ニ家屋ノ朽廢時期トハ家屋ノ保存ニ必要ナル修繕ヲ加ヘツ、年ヲ逐フテ朽廢シ危險狀態ニ達シタ時期ヲ指スモノニシテ小修繕ヲモ加ヘズシテ自然ノ朽廢ヲ指スモノニ非ズ蓋シ家屋ノ保存ニ必要ナル修繕ヲ加フルコトハ家屋所

有ノ性質上家屋ノ使用ニ關スル一般社會觀念ニ照シ又汎ク物ノ保存ノ性質及ビ國家經濟上ノ見地ニ於テ必然ノ措置ナリトス

一本件係爭家屋則チ東京市何區何町何番地上ニ存在セル家屋ノ構造（參照事項一照合）及ビ現今ノ狀態（參照事項二照合）ヨリ觀察スルニ今後年々小修理ヲ加フルモ建物ノ安定ニ肝要ナル柱土臺ノ腐蝕ハ年ヲ逐フテ其度ヲ増加シ從テ家屋ノ構造ハ弛廢衰頽シ假令主要材片ノ内多少健材ノ存在スルモノ有ルモ二十年ヲ經過セバ到底居住家屋トシテ使用シ得ザルニ至ルベシ則チ家屋ハ夫レ自體ノ重量則チ靜荷重ヲ支持スル能ハザルノ危險狀態ニ至ルベシ況ヤ積雪風壓等ノ外力ノ加ハルニ於テチャ此時期ヲ以テ本家屋ノ朽廢時期ト見做スヲ至當トス是ニ依テ家屋ノ構造及ビ現今ノ狀態等ヲ參酌シ主文ノ如ク鑑定ス〔備考〕本件係爭家屋現在ノ儘小修理ヲモ加ヘザルハ屋根ハ漏雨ヲ來シ外壁ハ壞敗シ柱土臺ノ腐蝕ハ一層速ニシテ今後十年ヲ經過セバ居住家屋トシテ使

用シ得ザルニ至ルベシ

然レモ今後小修理ヲ加ヘツ、五年若クハ十年毎ニ大修理ヲ加フルハ將來永ク使用シ得ラル、ハ勿論ナリト雖モ大修理ヲ數回加フルハ改築ニ全ジクシテ朽廢ノ時期ハ絶ヘテ無カルベシ

### 第一八章 家屋至朽廢價格鑑定法

家屋朽廢ニ至ル迄ノ價格及ビ之ガ現今ニ於テノ價格ヲ鑑定スルニハ參照トシテ位置交通附近ノ狀況權利關係公課建坪敷地ノ坪數地代家屋賃貸料維持費用火災保險料家屋構造及ビ現今狀態等ヲ調査シ以テ鑑定ノ資料トシ之ニ由リテ一ケ年ノ收入及ビ經費ヲ作り以テ一ケ年ニ於ル家主ノ純收益ヲ求メ之ヲ積元トシ以テ此積元ノ合金ヲ求ムルハ則チ家屋ノ朽廢ニ至ル迄ノ價格ナリ之ヨリ其現價ヲ求ムルハ現今ニ於テノ價格ナリ

#### 鑑定事項

東京市何區何町何番地所在

一 木造瓦葺平家建 一棟 建坪三十坪

右家屋ニ對シ朽廢ニ至ル迄ノ價格現今ニ於テ幾何ヲ以テ相當トスルヤ

鑑定主文

東京市何區何町何番地所在

一 木造瓦葺平家建 一棟 建坪三十坪

右家屋ニ對シ朽廢ニ至ル迄ノ價格現今ニ於テ金二千五百圓ヲ以テ相當トス

參照事項

一 位置

二 交通

三 附近狀況

四 權利關係 賃借權

五 公簿 何區役所ニ於テ家屋臺帳及ビ公課ヲ調査ス

建坪三十坪 公課一ケ年金十一圓九十錢

六 地代 本件係爭家屋敷地ノ地代一ケ月金十圓ナリ

七 家屋賃貸料及敷金 本件係爭家屋一ケ月ノ賃貸料金三十圓 敷金九十圓

八 維持費用 本件係爭家屋一ケ年ノ維持費用金二十圓

九 火災保險料 本件係爭家屋一ケ年ノ火災保險料金十二圓

十 家屋構造

十一 家屋現在狀態

理由

一本件係爭家屋則チ東京市何區何町何番地内ニ存在セル家屋ノ構造（參照事項十照合）及ビ現在狀態（參照事項十一照合）ヨリ觀察スルニ今後年々小修理ヲ加フルモ建物ノ安定ニ肝要ナル柱土臺ノ腐蝕八年ヲ逐フテ其度ヲ増加シ從テ

家屋ノ構造ハ弛廢衰頽シ假令主要材片ノ内多少健材ノ存在スルモノ有ルモ二十年ヲ經過セバ到底居住家屋トシテ使用シ得ザルニ至ルベシ則チ家屋ハ夫レ自體ノ重量則チ靜荷重ヲ支持スル能ハザルノ危險狀態ニ至ルベシ況ヤ積雪風壓等ノ外力ノ加ハルニ於テチヤ此時期ヲ以テ本家屋ノ朽廢時期ト見做スチ至當トス從テ小修理ヲ加ヘツ、二十年間ハ收入シ得ベキ者トス

此家屋ニ對スル現今一ケ年ノ收入則チ賃貸料金三百六十圓敷金ノ利子四圓五十錢（參照事項七照合）合計金三百六十四圓五十錢ノ内一ケ年ノ經費則チ地代金百二十圓（參照事項六照合）公課金十一圓九十錢（參照事項五照合）維持費用金二十圓（參照事項八照合）火災保險料金十二圓（參照事項九照合）合計金百六十三圓九十錢ヲ控除シ殘額二百圓六十錢ハ則チ此家屋ニ對スル資産ヨリ生ズル所ノ一ケ年ニ於ル家主ノ純收益ナリ家主ハ此純收益ヲ年々收メテ蓄積（年五分ノ利）スルルハ二十年ノ最終ニ於テ六千六百三十三圓トナル

是則チ本件係爭家屋朽廢ニ至ルノ合金ナリ然ルニ今之ヲ一時ニ收ル爲メ二年五分ノ利率ヲ以テ之ガ過金ヲ折減スルルハ其現價二千五百圓ハ則チ本件係爭家屋ガ朽廢ニ至ル迄ノ合金ノ現今ニ於テノ價格ナリ是ニ依テ位置交通附近ノ狀況權利關係公課地代家屋賃貸料敷金維持費用火災保險料家屋構造現在狀態及ビ金利等ノ經濟事情ヲ參酌シ鑑定スル事主文ノ如シ

〔算法〕年利率ト一箇ノ和ヲ年數ノ如ク之ヲ方乘シ法ト名ケ内一箇ヲ減ジ餘ニ一ケ年ノ積元則チ純收益ヲ乘ジ年利率ヲ以テ之ヲ除シ朽廢ニ至ル迄ノ合金ヲ得法ヲ以テ之ヲ除シ現今ニ於テノ價格トス

### 第一九章 地上權價格鑑定法

地上權ノ價格ヲ鑑定スルニハ參照トシテ位置交通附近ノ狀況借地關係經過公簿ノ建坪公課地代建物時價賃貸料敷金維持費用火災保險料建物構造及ビ現今ノ狀態等ヲ調査シ以テ鑑定ノ資料トシ之ニ由リテ一ケ年ノ收入及ビ經費ヲ作

リ以テ一ケ年ノ純収益ヲ求メ之ヲ積元トシ以テP年間ノ積元ノ合金及ビP+〇年間ノ積元ノ合金ヲ求メ然ル後之ガ現價ヲ求メP+〇年ノ現價ヨリP年ノ現價ヲ減ジ其殘額ハ則チ現今ノ地上權價格ナリ

鑑定事項

一 東京市何區何町何番地ノ内宅地五十坪ニ對スル地上權ノ價格現今幾何ヲ相當トスルヤ

鑑定主文

一 東京市何區何町何番地ノ内宅地五十坪ニ對スル地上權ノ價格現今千二百圓ヲ以テ相當トス

參照事項

一 位置

二 交通

三 附近狀況

四 借地關係 地上權設定(何年何月何日)存續期間二十ケ年

五 經過 地上權設定後七年

六 地代 本件係爭宅地一ケ月ノ地代金二十圓

七 公簿 何區役所ニ於テ家屋臺帳及ビ公課ヲ調査ス

本件係爭宅地上ニ存在スル建物ノ建坪階下三十坪階上十二坪 公課一ケ年  
金二十二圓七十五錢

八 建物時價 本件係爭宅地上ニ存在スル建物ノ時價金二千四百圓

九 建物賃貸料及敷金 本件係爭宅地上ニ存在セル建物賃貸料一ケ月金五十圓  
敷金百五十圓

十 維持費用 本件係爭宅地上ニ存在スル建物ノ維持費用一ケ年金三十圓

十一 火災保險料 本件係爭宅地上ニ存在スル建物ノ火災保險料一ケ年金十五圓

理由

一本件係争宅地則チ東京市何區何町何番地ノ内宅地五十坪ニ對スル一ケ年ノ收入則チ建物賃貸料金六百圓（參照事項九照合）敷金年五分ノ利子金七圓五十錢（參照事項九照合）合計金六百七圓五十錢ノ内ヨリ一ケ年ノ經費則チ地代金二百四十圓（參照事項六照合）建物時價年五分ノ利子金百二十圓（參照事項八照合）公課金二十二圓七十五錢（參照事項七照合）維持費用金三十圓（參照事項十照合）火災保險料金十五圓（參照事項十一照合）合計金四百二十七圓七十五錢ヲ控除シ殘額百七十九圓七十五錢ハ則チ本件係争宅地五十坪ノ地上權ニ對スル一ケ年ノ純收益ナリ地上權者ハ此純收益ヲ年々收テ蓄積（年五分ノ利）スルハ七年ノ末ノ合金千四百六十三圓トナリ二十年ノ最終ニ五千九百四十三圓トナル然ルニ今之ヲ一時ニ收ルハ七年ノ現價千四十圓二十年ノ現價二千二百四十圓ナリ依テ二十年ノ現價ヨリ七年ノ現價ヲ控除シ殘額千

二百圓ハ則チ現今ノ地上權價格ナリ是ニ依テ位置交通附近ノ狀況借地關係經過地代建物時價賃貸料敷金公課維持費用火災保險料及ビ金利等ニ關シ鑑定スル事主文ノ如シ

第二〇章 場所之權利價格鑑定法

場所ノ權利ハ其土地ノ狀況ニ大關係ヲ有ス則チ位置交通附近ノ狀況等其營業ニ適スルカ又ハ他ニ比シテ非常ニ便利且有益ノ事情存在スルハ茲ニ始テ其場所ニ對スル權利ニ價值ヲ生ズル者ナリ其場所ニ對スル權利ノ價格ヲ表顯スル方法及ビ文例ハ第二十二章ニ記述セリ依テ茲ニ之ヲ略ス

第二一章 營業權價格鑑定法

營業權ノ價格ヲ鑑定スルニハ參照トシテ位置交通附近ノ狀況借地關係公簿ノ建坪公課營業稅所得稅敷地ノ坪數建物價格資本仕入高賣上高雇人給料家事業費用雜費修繕費用火災保險料等ヲ調査シ以テ鑑定ノ資料トシ之ニ由リテ一ケ年



ノ收入及び経費ヲ作り以テ一ケ年ノ純収益ヲ求メ然ル後當地方ニ於テ該營業ヨリ生ズル収益ノ比準ニ由テ該營業權ニ對スル價格ヲ表顯スル事ヲ得ベシ

鑑定事項

一 東京市何區何町何番地所在料理營業店（店主何某）ニ對スル營業權ノ價格現今幾何ヲ以テ相當トスルヤ

鑑定主文

一 東京市何區何町何番地所在料理營業店（店主何某）ニ對スル營業權ノ價格現今金六千圓ヲ以テ相當トス

參照事項

一 位置

二 交通

三 附近狀況

四 借地關係 賃借權

五 建物及公課 何區役所ニ於テ家屋臺帳及び一ケ年ノ公課ヲ調査ス

木造瓦葺二階建 一棟 建坪階下二十四坪階上二十四坪 公課金二十圓

六 營業稅及所得稅 何區役所ニ於テ一ケ年ノ營業稅及び所得稅ヲ調査ス

營業稅金六十圓 所得稅金百圓

七 資本 本件料理營業資本金千二百圓

八 建物價格 本件料理營業家屋價格金二千圓

九 賣上 本件料理營業ニ對シ一ケ年ノ賣上高ヲ調査シ左ノ結果ヲ得タリ

賣上高金九千八百圓

十 仕入 本件料理營業ニ對シ一ケ年ノ仕入高ヲ調査シ左ノ結果ヲ得タリ

仕入高金六千三百圓

十一 地代 本件料理營業家屋ニ對スル敷地ノ地代一ケ月金十五圓

三 雇人給料 一ヶ月金五十圓（六人）

三 家事費用 一ヶ月金六十圓

四 雜費 一ヶ月金二十五圓

五 修繕費用 本件料理營業家屋ニ對スル一ケ年ノ修繕費用金六十圓

六 火災保險料 本件料理營業家屋ニ對スル一ケ年ノ火災保險料金二十圓

理由

一本件料理營業ニ對スル一ケ年ノ收入則チ賣上高金九千八百圓（參照事項九照合）ノ内一ケ年ノ經費則チ仕入高金六千三百圓（參照事項十照合）地代金百八十圓（參照事項十一照合）雇人給料金六百圓（參照事項十二照合）家事費用金七百二十圓（參照事項十三照合）雜費金三百圓（參照事項十四照合）修繕費用金六十圓（參照事項十五照合）火災保險料金二十圓（參照事項十六照合）營業資本金年一割ノ利子金百二十圓（參照事項十七照合）營業家屋價格年六分ノ利子金

百二十圓（參照事項八照合）公課金二十圓（參照事項五照合）營業税金六十圓所得税金百圓（參照事項六照合）合計金八千六百圓ヲ控除シ殘額千二百圓ハ則チ本件料理營業ニ對スル一ケ年ノ純收益ナリ茲ニ當地方ニ於テ料理營業ヨリ生ズル收益ノ比準ニ割テ以テ此營業ニ對スル權利ノ價格ヲ表顯スル片ハ六千圓トナル則チ本件料理營業權ノ價格ナリ是ニ依テ位置交通附近ノ狀況借地關係公課營業稅所得稅地代仕入賣上雇人給料家事費用雜費修繕費用火災保險料資本營業家屋ノ價格及ビ收益ノ比準等ニ關シ鑑定スル事主文ノ如シ

第二章 家屋雜作價格鑑定法

鑑定事項

一 東京市何區何町何番地所在木造瓦葺二階建一棟建坪階下二十坪階上十坪ノ家屋ニ附屬セル被告何某ノ所有ニ係ル雜作ノ價格ハ幾何ヲ以テ相當トスルヤ

鑑定主文

一 東京市何區何町何番地所在木造瓦葺二階建一棟建坪階下二十坪階上十坪ノ家屋ニ附屬セル被告何某ノ所有ニ係ル雜作ハ本家屋ニ附屬ノ儘賣買スル片ハ金二千圓ヲ以テ相當トス

參照事項

一 位置

二 交通

三 附近狀況 本件係爭家屋附近一體人家調密商店櫛比シ往來ノ人晝夜間斷ナク商業最モ繁盛ヲ極ム

四 雜作 本件係爭家屋ニ取付ケノ被告所有雜作ノ形狀大小材片等ヲ調査シ其位置形狀ヲ家屋ノ圖面ニ記入シ之ヲ甲圖ト名ク又別ニ雜作ノ明細圖ヲ製シ乙圖ト名ケ全符號ヲ兩圖ニ記入シ對照ニ便ナラシム  
右雜作ノ材片及ビ現在ノ狀態ヲ觀察シテ現今ノ價格金五百圓ヲ以テ相當トス

五 家屋賃貸料 本件係爭家屋ニ對スル一ヶ月ノ賃貸料金三十圓

六 資本 本件係爭家屋ニ於テノ營業ハ雜貨ニシテ資本金千二百圓ヲ以テス

七 仕入 本件係爭家屋ニ於テノ營業ニ對シ一ケ年ノ仕入高金六千二百圓ナルヲ調査セリ但殘品ハ之ヲ控除セリ

八 賣上 本件係爭家屋ニ於テノ營業ニ對シ一ケ年ノ賣上高金九千五百圓ナルヲ調査セリ

九 税金 本件係爭家屋ニ於テノ營業ニ對シ一ケ年ノ營業税金六十圓所得税金百圓ナリ

十 雇人給料 本件係爭家屋ニ於テノ營業ニ從事スル雇人(五人)一ヶ月ノ給料金五十圓ナリ

十一 家事費用 本件係爭家屋ニ於テノ營業ニ對シ一ヶ月ノ家事費用金六十圓ナリ

十二 雜費 本件係爭家屋ニ於テノ營業ニ對シ一ヶ月ノ雜費金二十五圓ナルヲ調査

セリ

理由

一本件係争家屋則チ東京市何區何町何番地所在木造瓦葺二階建一棟建坪階下二十坪階上十坪ニ附屬セル被告何某所有ノ雜作ヲ調査シ其形狀大小材片及ビ其取付ケノ位置ヲ示スコト別紙甲乙圖ノ如シ（參照事項四照合）  
按ズルニ雜作ノ賣買價格ハ雜作其モノ、用材及ビ工銀等ノ費用ヲ計算シ以テ之ヲ賣買スルモノニ非ズシテ雜作ノ價格ハ一般ノ物價ト異ナレル性質ヲ有スル丈ケ土地ノ狀況ニ大關係ヲ有シ或場所ニ於ル雜作ハ其實費程ノ價值ナキ有リ又或場所ニ於ル雜作ハ其實費ニ數倍スル價值ヲ有スル有リ畢竟雜作ノ價值ハ其土地ノ商業ニ適スルト否トニ依テ其價值ニ貴賤ヲ生ズルモノナリ則チ雜作ノ價格ハ雜作其モノ、ミノ價格ニ非ズシテ其雜作ト共ニ其場所ノ權利ヲ價格ニ表顯シタモノニ外ナラズ

本件係争家屋ノ所在地ハ參照事項ニ記述スル如ク位置交通附近ノ狀況等商業ニ最タル土地ニシテ當區内三等ニ下ラザル殷賑ノ地タルヲ以テ場所ニ對スル權利ノ價格モ從テ賤シカラズ其場所ノ權利ノ價格ヲ表顯スルニ左ノ理由ニ據ル

一本件係争家屋ニ於テノ雜貨營業ニ對シ一ケ年ノ收入則チ賣上高金九千五百圓（參照事項八照合）ノ内一ケ年ノ經費則チ仕入高金六千二百圓（參照事項七照合）營業税金六十圓所得稅金百圓（參照事項九照合）資本金年一割ノ利子金百二十圓（參照事項六照合）雇人給料金六百圓（參照事項十照合）家屋賃貸料金三百六十圓（參照事項五照合）家事費用金七百二十圓（參照事項十二照合）雜費金三百圓（參照事項十三照合）合計金八千四百六十圓ヲ控除シ其殘額千四十圓ハ則チ營業及ビ場所ノ權利ニ對スル一ケ年ノ純收益ナリ此内營業ニ對スル一ケ年ノ純收益金九百五十圓（賣上高ノ一割則チ當地方ニ於テ本營業ヨリ生ズル收益

ノ比準ニテ控除シ殘額九十圓ハ則チ場所ノ權利ニ對スル一ケ年ノ純收益ナリ  
 茲二年六分ノ比準ヲ以テ場所ニ對スル權利ノ價格ヲ表顯スル片ハ千五百圓ト  
 ナル則チ本件係爭家屋ニ對スル場所ノ權利ノ價格ナリ之ニ本件係爭家屋ニ附  
 屬セル被告何某所有雜作ノミノ價格金五百圓(參照事項四照合)ヲ加算スル片  
 ハ二千圓トナル則チ被告何某所有ノ雜作ヲ本件係爭家屋ニ附屬ノ儘ノ賣買價  
 格ナリ是ニ依テ位置交通附近ノ狀況家屋賃貸料資本仕入賣上税金雇人給料家  
 事費用雜費雜作ノ狀態及ビ收益ノ比準等ヲ斟酌シ鑑定スル事主文ノ如シ

第二三章 地面陷落建物傾斜之程度及其原因鑑定法

鑑定事項

一 東京市何區何町五番地宅地百五十坪及ビ其地内ニ存在スル建物ニ就テ左ノ事  
 項ヲ鑑定スベシ  
 第一項 本番地々盤ノ毀裂セシハ西方隣地則チ全町六番地基礎工事ノ爲メナ

ルカ其原因及ビ地盤ノ陷落若クハ地之ノ程度如何  
 第二項 本番地内ニ存在スル建物ノ傾斜及ビ外壁土塗部分ノ毀裂剝離セシハ  
 西方隣地則チ全町六番地基礎工事ノ爲メナルカ其原因及ビ建物傾斜ノ程度如  
 何

鑑定主文

一 東京市何區何町五番地宅地百五十坪及ビ其地内ニ存在スル建物ニ就テ鑑定ス  
 ル事左ノ如シ  
 第一項 一西方隣地則チ本町六番地基礎工事ノ開始ニ據リ本番地々盤ハ毀裂ヲ  
 生ズ  
 第一項 二地盤陷落ノ程度ハ西側ハ元地盤ヨリ曲尺三寸下降ス  
 第二項 一西方隣地則チ本町六番地基礎工事ノ開始ニ據リテ本番地内ニ存在ス  
 ル建物ハ傾斜ヲ來シ外壁土塗部分ハ毀裂ヲ生ジ剝離ヲ來セリ

第二項ニ本番地内ニ存在スル建物傾斜ノ程度ハ南東十八度三十分ヨリ南西へ五十分傾斜ス

参照事項

- 一 土質 本番地則チ東京市何區何町五番地及ビ六番地共全土質ニシテ則チ堅實ニシテ甚ダ濕潤ナラザル粘土質ナリ
- 二 隣地基礎工事 隣地則チ本町六番地ハ何某會社新築ノ爲メ基礎工事ヲ開始シ諸々ニ根切ヲ爲シ杭打工事ヲ施行ス
- 三 五番地ト六番地ノ境界線ヨリ一尺五寸五番地建物土臺ヨリ三尺ヲ隔テ、巾五尺長五間根切堀下ゲ杭打ヲ爲シ根切深八尺中ニ緒留スル雨水ノ深六尺杭打ノ儘工事ヲ停止ス
- 四 本番地建物基礎工事 五番地建物基礎工事ノ仕方ハ柱下根切割栗石目潰砂利共入レ突堅メ柱口石丸石横差一尺三四寸ヲ据付ケ束下根切割栗石入レ突堅メ

丸石八寸乃至一尺迄ヲ据付ケ用場廻リ丁堀シ割栗石入レ突堅メ土臺下石並岩岐石ヲ据付ク

四 建物構造

五 地盤現今狀態 本番地則チ五番地々番毀裂ノ位置形狀大小ヲ調査シ別紙第一圖ニ示ス

六 建物現今狀態 本建物ノ方向ハ北西十八度三十分ナルモ便利ノ爲メニ眞北ニ在ルモノトシテ記述ス

本建物西側ノ柱ハ總テ西方ニ傾斜シ東側ノ柱ハ西方ニ傾クモノト東方ニ傾クモノト有リ内部ノ柱モ亦西方若クハ東方ニ傾クモノ有リ然レモ孰レノ柱モ西方若クハ東方ニ正シク傾斜セズシテ多少南若クハ北ニ傾斜セリ之ガ調査ノ結果ヲ別紙第一圖ニ示ス尙別紙第二圖ニ於テ建物外壁土塗部分ノ毀裂剝離シタ主ナル箇所ノ見取圖ヲ示ス

## 理由

一 第一項一按ズルニ本件係争地則チ東京市何區何町五番地々番ニ毀裂ノ起生セシハ西方隣地則チ本町六番地基礎工事ニ起因スルモノナルヤ否ヤヲ調査スルニ参照事項ニ示ス所ノ隣地基礎工事ノ調書ニ據ルニ西方隣地則チ六番地殆ド全地ニ互リ深く根切ヲ爲シ長キ杭ヲ打入スルニ繩引機械ヲ用ヒ重量一頓ノ撞槌ヲ高所ヨリ降下シ杭ヲ沈下セシム其打撃ノ爲メニ生ズル震動ニ由リ本地則チ五番地ノ地盤ハ其震動傳播ノ影響ヲ受ケ此際地殻ノ分子運動ハ水平ト上下ノ二運動ヲ起シ從テ地盤ハ深く根切ノ方向ニ傾キテ滑脱ヲ起ス則チ本地ハ本地自體ガ受クル處ノ壓力ノ平均ヲ得ントシ土ノ粒間摩擦力及ビ粘着力ニ抵抗シ此處ニ地盤ハ下降ヲ起シ大氣ノ作用ニ由リテ粘着力ノ平均ヲ失ヒ終ニ所々ニ毀裂ヲ生ゼシモノナリ尙毀裂ノ方向ガ隣地工事ノ方向ニ殆ド平行ニ在ルモ毀裂ノ隣地工事ニ起因スルモノナルヲ證スルニ足ル

第一項ニ地盤陷落ノ程度ハ水準測量ニ據ルニ東側ハ殆ド變化ナク西側ハ元地盤ヨリ三寸下降セルヲ示ス

第二項一本地則チ五番地内ニ存在スル建物ハ其基礎ニ變動ナキ限り建物夫レ自體ヨリ傾斜ヲ起スガ如キコトナキハ参照事項ニ示ス處ノ建物ノ構造ニ由リ推定スルヲ得ベシ然ルニ隣地基礎工事場ニ近キ則チ西側ノ柱ハ皆西方則チ基礎工事場ノ方向ニ傾斜セルハ隣地基礎工事ニ依リ本地則チ五番地ノ地盤ガ滑脱シ下降セシ爲メニ傾斜セシモノナリ

又内部及ビ東側ノ柱ノ西若クハ東ニ傾斜シ或ハ全體ノ柱ガ同方面ニ傾斜セザルハ地盤ノ滑脱下降ノ一様ナラザルト床束等ノ抵抗ニ由リ傾斜ノ方向等一チ缺ク所以ナリ

又隣地則チ六番地杭打工事ノ震動ト地盤下降ノ爲メ建物夫レ自體ノ重量則チ靜荷重ガ平均ヲ失ヒ建物ガ歪ヲ生ジ爲メニ外壁土塗部分ガ毀裂剝離セシモノ

ナリ

第二項ニ本建物傾斜ノ程度ハ西側ノ柱ハ南へ平均零度十一分西へ平均一度傾斜シ東側ノ柱ハ南へ平均零度九分東へ平均零度六分傾斜ス則チ西側ノ柱ハ南西へ一度一分傾斜シ東側ノ柱ハ南東へ零度十一分傾斜シ建物全體ニ於テ南西へ零度五十分傾斜ス則チ南東十八度三十分ヨリ南西へ五十分傾斜ス別紙第一圖算式參照

是ニ依テ土質隣地基礎工事本地基礎建物構造及ビ建物現今ノ狀態等ニ關シ主文ノ如ク鑑定ス

### 第二章 建物傾斜之程度及其原因鑑定法

#### 鑑定事項

一 東京市何區何町二十番地宅地百五十坪内ニ存在スル建物ノ傾斜ヲ來セシハ建築工事ノ不完全ナルニ據ルカ其原因及ビ傾斜ノ程度如何

#### 鑑定主文

一 東京市何區何町二十番地宅地百五十坪内ニ存在スル建物ノ傾斜ヲ來セシハ建築物ノ良否及ビ其構造ノ善惡ニ關スル者ニ非ズシテ此建物ヲ安定支持スルニ適當ノ基礎ニ非ザルニ在リ則チ基礎工事ノ不完全ナルニ起因スル者ナリ  
傾斜ノ程度ハ東側ノ柱ハ南西二十度二十分ヨリ南東へ平均二度四十分傾斜シ西側ノ柱ハ北東二十度二十分ヨリ北西へ平均二度二十分傾斜ス則チ本建物ハ右へ拗振スル事二度三十分ナリ

#### 參照事項

- 一 經過 二年三ヶ月（何年何月新築落成）
- 二 基礎
- 三 土質検査 本件係爭家屋所在地則チ東京市何區何町二十番地ノ土質ハ粘土質ニシテ上層二尺通り硬質ニシテ其下層軟質ナルヲ檢定ス



四 地盤現今狀態 本件係爭家屋所在地ノ地盤ヲ調査スルニ本地内ニ存在スル建物周壁ヨリ多ク距タル處ハ殆ド同水準ニシテ同ク少ク距タル處ハ或ハ高ク或ハ低ク其高低一樣ナラズ又建物周壁柱下土臺下端ノ高低差甚シキヲ檢定セリ

五 建物構造

六 建物現今狀態 本件係爭建物ノ方向ハ北東二十度二十分ナルモ便利ノ爲メニ眞北ニ在ル者トシテ記述ス

本件係爭建物ノ狀態ヲ調査スルニ柱ノ垂直ニ在ル者少ク其傾斜ノ大ナルハ戸障子ノ立付ニ於テ三寸内外ノ罅ヲ生ジ其柱ノ傾斜スル各柱一定ノ方向ヲ取ラズ或ハ西ニ或ハ南ニ或ハ東ニ或ハ北ニ傾斜ス是ガ爲メ敷居鴨居ハ歪ミ戸障子ノ開閉自由ナラザル處有リ之ガ調査ノ結果ヲ別紙圖面ニ示ス

理由

一 本件係爭家屋則チ東京市何區何町二十番地宅地百五十坪内ニ存在スル建物ハ

其構造及ビ材片（參照事項五照合）ハ普通ノ建築ナルニ現今ノ狀態（參照事項六照合）ヲ見レバ建築後僅二年三ヶ月（參照事項一照合）ヲ經過セシノミナルニ柱ノ垂直ニ在ル者少ク其傾斜スル方向一定セズ（參照事項六照合）今其傾斜ヲ來セシ原因ヲ精査スルニ建物軸部ノ構造（參照事項五照合）ハ屋構ノ壓力則チ靜荷重ヲ支持スルニ足ル然ルニ是等普通ノ構造ニ於テハ積雪風壓等ノ外力ノ爲メ幾分カ建物ノ構造ヲ亂スノ虞ナキニ非ズト雖モ然レモ此大傾斜ヲ來セシハ他ニ原因無クンバ有ルベカラズ抑モ建物ノ安定ナルハ基礎ヲ以テ最モ緊要ナル部分トス彼建物ノ破壊ヲ來セシ原因ノ多クハ基礎ノ不完全ナルニ起因スル者ニシテ材片ノ良否構造ノ善惡ニ關スルヨリハ其基礎工事ニ原因スル事多キハ屢々識者ノ認ムル所ナリ

按ズルニ本件係爭家屋所在地ノ土質ハ上層二尺通り硬土ニシテ其下層ハ軟土（參照事項三照合）ナルニ柱下二尺四方深一尺五寸根切（參照事項二照合）致

セシチ以テ厚五寸ノ硬土ヲ剩スノミナルニ據リ建物ノ壓力則チ靜荷重及ビ積雪風壓等ノ外力ヲ支持スル能ハズシテ各柱口石ヲ壓シ其淺キ硬土ヲ破壊シ下層軟土ニ加ハル壓力ノ多少ニ由リ地盤ニ高低ヲ來シ（參照事項四照合）爲メニ建物ハ破壊サレシ地盤ノ高低ニ從ヒテ傾斜シ歪チ生ゼル者ニシテ則チ基礎工事ノ不完全ナルニ起因スル者ナルヲ知ルナリ

本件係爭建物傾斜ノ程度ハ東側ノ柱ハ南西二十度二十分ヨリ全方ヘ平均零度十二分南東六十九度四十分ヨリ全方ヘ平均二度四十分傾斜ス則チ南西二十度二十分ヨリ南東ヘ二度四十分傾斜ス西側ノ柱ハ北東二十度二十分ヨリ全方ヘ平均零度九分北西六十九度四十分ヨリ全方ヘ平均二度二十分傾斜ス則チ北東二十度二十分ヨリ北西ヘ二度二十分傾斜ス則チ本件係爭家屋ハ右ヘ拗振スル一二度二十分ナルヲ知ル（別紙圖面算式照合）

是ニ依テ經過基礎地盤現今狀態建物構造及ビ現今狀態等ニ關シ主文ノ如ク鑑

定ス

## 第二十五章 建造物侵害程度鑑定要旨

一 建造物が境界ヲ侵害スル程度ヲ鑑定スルニハ境界線ガ二点ヨリ成ル者ハ此兩点ヲ通過シテ障碍ヲ避クル爲メ或ハ高ク或ハ低ク或ハ斜ニ張繩スベシ

若シ障碍ノ爲メ兩点ヲ通過シテ張繩スル能ハザルハ孰レカ一点若クハ兩点ヲシテ障碍ヲ避ケテ仮点ヲ設ケテ之ニ張繩スベシ

是ニ於テ張繩線ヨリ兩地面ニ存在スル地物則チ垣牆樹木建物屋根雨落等ニ迄枝距ヲ測リ且繩ノ首端ヨリノ距離ヲ測リテ之ヲ記簿スベシ

若シ仮点ヲ設置セシハ比例ニ依テ兩原点ヨリ張繩セシ如ク改正スルヲ要ス又境界線ガ三点以上ヨリ成ルハ各点ヲ通過シテ張繩シ各線毎ニ前ノ如ク之ヲ測リ且後線ト前線トノ關係ヲ測定シ以テ境界線ヲ畫キ得ベカラシムベシ製圖ハ侵害ノ部分ハ勿論侵害ニ非ラザル部分モ少クモ一間内外迄ヲ畫クベシ

侵害ノ部分ハ其要点ニ符號ヲ附シ是ヨリ境界線ニ至ル垂直距離ヲ記入スベシ  
 若シ狭小ニシテ記入シ難キ片ハ其近傍ニ記入シ指標ヲ畫キ之ヲ指示セシム  
 圖面ノ彩色ハ原告ハ赤被告ハ黄ニ原告主張線ハ細黒實線原告建物ハ太黒實線  
 原告建物雨落ハ細黒斷續線原告塀ハ太黒長線ト点トノ接續線トシ被告主張線  
 ハ細赤實線被告建物ハ太赤實線被告建物雨落ハ細赤斷續線被告塀ハ太赤長線  
 ト点トノ接續線トシ係争部分ハ白色トスベシ

鑑定書ニハ侵害部分測定ノ方法及ビ侵害部分ノ要点ヨリ境界線ニ至ル垂直距  
 離ヲ記シ若クハ符號ヨリ符號ニ迄ノ距離及ビ侵害部分ノ面積ヲ記載スベシ

### 第二章 慣習之鑑定法

#### 鑑定事項

一 東京市何區何町方面ニ於ル家屋ノ賃貸借ニ付賃借人が商人ニシテ賃貸人ノ承  
 諾ニ依リ雜作ヲ所有シ殊ニ店舗ヲ設備シ多年營業ヲ繼續シタ場合ニ於テ賃貸

人ヨリ賃貸借ノ解約ヲ申込ミ又ハ賃貸借ノ解除ヲ爲シ家屋ノ明渡シヲ求ムル  
 場合ニ

(一) 解約申込ミ又ハ解除通知後ノ賃料ヲ免除スル慣習有リヤ

(二) 雜作類ニ暖簾代ヲ見積リ之ヲ雜作代トシテ相當價格ニテ賃貸人が買取ル慣  
 習有リヤ

(三) 賃借人が其雜作ヲ第三者ニ讓渡スコトヲ賃貸人ニ於テ認容スルノ慣習有リ  
 ヤ

#### 鑑定主文

一 東京市何區何町方面ニ於ル家屋ノ賃貸借ニ付賃借人が商人ニシテ賃貸人ノ承  
 諾ニ依リ雜作ヲ所有シ殊ニ店舗ヲ設備シ多年營業ヲ繼續シタ場合ニ於テ賃貸  
 人ヨリ賃貸借ノ解約ヲ申込ミ又ハ賃貸借ノ解除ヲ通知シ家屋ノ明渡シヲ求ム  
 ル場合ニ

(一) 解約申込ミ又ハ解除通知後ノ賃料ヲ免除スル慣習ハ此方面(何區何町)ニ存在セズ

(二) 雑作類ニ暖簾代ヲ見積リ之ヲ雑作代トシテ相當價格ニテ賃貸人ガ買取ルベキ慣習ハ此方面(何區何町)ニ存在セズ

(三) 賃貸人ガ其家屋ヲ他人ニ賃貸スル場合ニ於テハ賃借人ガ其雑作ヲ第三者ニ譲渡スコトヲ賃貸人ガ認容若クハ黙認スルコトハ此方面(何區何町)ノ慣習ナリトス

理由

本鑑定事項ハ其土地ニ於ル慣習ノ鑑定ナルヲ以テ借地借家料ノ如ク數字的ニ其理由ヲ證明スルコト能ハズ依テ其事實ヲ調査シ以テ之ヲ鑑定ス

一家主ガ借家人ニ對シ家屋ノ明渡シヲ求ムル場合ニ於テ其明渡シ請求後ノ家賃ヲ免除スルコトハ當市内ニ於テ往々見ル所ナリト雖モ之ハ借家人ニ對スル一

種ノ恩惠タルニ止リ借家人ノ權利トシテ認メラレタ慣習ニハ非ズ

家主ヨリ借家人ニ對シ家屋ノ明渡シヲ求ムル場合ニ於テ其明渡シ請求ノ解約タルト解除タルトニ拘ハラズ明渡シ請求後ノ家賃ヲ免除スル慣習ハ東京市内ニ存在セズ

一 東京市内ニ於テ家屋賃借ノ場合ニ其雑作ヲ賣買スル慣習ノ有ルコトハ顯著ナル事實トス此雑作取付ケニ種類有リ則チ家屋ノ所有者ガ其家屋ニ雑作ヲ取付ケ之ヲ借家人ニ賣渡スモノト借家人ガ家屋所有者ノ承諾ヲ得テ其借家ニ雑作ヲ取付ケタモノト借家人ガ隨意ニ其借家ニ雑作ヲ取付ケタモノト有リ斯ノ如ク雑作ノ取付ケニ種類有リト雖モ之ヲ順次ニ次ノ借家人ニ賣渡スコトヲ家屋ノ所有者ガ認容若クハ黙認スルコトハ東京市内ノ慣習ナリトス但雑作ヲ所有スル借家人ハ其雑作ヲ買取ルベキ次ノ借家人ノ決定スル迄ノ家賃ヲ支拂フベキハ勿論ナリトス

又家屋所有者若クハ前借家人ヨリ買受ケタ雑作又ハ自分ノ取付ケタ雑作ヲ家屋明渡シノ場合ニ於テ家屋ノ所有者ガ買取ル慣習ハ東京市内ニハ存在セズ借家人ガ家屋ノ所有者ヨリ其家屋ノ明渡シヲ請求セラレタ場合ニ借家人ガ雑作ヲ所有スルヲ家屋ノ所有者ガ認め居レルモ家屋明渡シノ際家屋ノ所有者ガ之ヲ買取ル慣習ハ東京市内ニハ存在セズ但實際上稀ニ之レ有ルモソハ借家人ニ對スル徳義上ノコトナリトス

又借家人ガ其家主ヨリ明渡シヲ請求セラレタ場合ニ其雑作ト共ニ營業ノ株場所權利若クハ暖簾代等ヲ合セテ雑作代トシテ家主ガ買取ル慣習ハ東京市内ニハ存在セズ

家屋ノ雑作トハ總テ家屋内部ノ取付ケモノ例バ天井戸柵押入流シ敷居鴨居椽側床板梯子段雪院等ナルガ此等ハ家屋ノ構成部分ヲ爲スモノニシテ普通ノ家屋ニハ皆取付ケ有ルヲ常トス前ニ家屋所有者ノ取付ケタ雑作ト云フハ則チ是

レナリ然ルニ借家人ノ取付ケタ雑作ハ多クハ之ト異ナリ自分ノ營業ニ便利ノ爲メニ取付ケ若クハ先キノ雑作ヲ變更シタモノニシテ他ノ營業ニハ用ヲ爲サハルモノ有リ

又雑作ハ雑作其物ノ用材及ビ職工ノ賃銀等ノ實費ヲ計算シ以テ之ヲ賣買スルモノニ非ズシテ孰レモ非常ニ高ク賣買スルヲ常トス市内或場所ニ於テハ取付ケタ柵板一枚ヲモ雑作トシテ之ヲ數百金若クハ數千金ヲ以テ賣買スル所有リ此等ハ營業ノ株權利若クハ場所代等ヲ合セテ雑作代トシテ賣買スルモノニシテ雑作其物ノミノ時價ニ非ザルナリ

雑作ノ賣買ニハ斯ノ如キ事情ノ存ズルヲ以テ家主ガ之ヲ買取ルコトノ出來ザルハ勿論又雑作ノ所有者タル借家人モ之ヲ家主ニ雑作其物ノミノ時價ヲ以テ買取ラル、ヨリモ次ノ借家人ニ賣渡スノ得策ナルヲ以テ終ニ順次ニ次ノ借家人ニ賣渡スノ慣習トナレルモノナルベシ

民事鑑定法 八二 東京測量局編  
右記述スル所ハ東京市内一般ノ事實ナリトス本件係争家屋所在地方面モ亦同  
様ナルコトヲ調査セリ依テ鑑定スル事主文ノ如シ

## 第二十七章 慣習之鑑定法ニ

### 鑑定事項

一 東京市ニ於テ家屋ヲ建築スルキ他人ノ隣地ヲ冒サル以上ハ境界線ヨリ一尺  
五寸ノ距離ヲ存スルコトヲ要セズトノ慣習有リヤ

### 鑑定主文

一 東京市内ニ於ル家屋ハ境界線ヨリ一尺五寸以内ノ距離ヲ存スルモノ最モ多ク  
境界線ヨリ一尺五寸ノ距離ヲ存スルモノハ極テ少シ則チ他人ノ隣地ヲ冒サ  
ル以上ハ境界線ヨリ一尺五寸ノ距離ヲ存セズシテ家屋ヲ建築スルハ東京市内  
ノ慣習ナリトス

### 理由

一本件ノ事項ヲ鑑定スルニハ家屋ガ境界線ヲ距ル一尺五寸未滿ノモノ及ビ一尺  
五寸以上ニシテ一尺五寸ニ近キモノヲ調査シ以テ一尺五寸未滿ノモノト一尺  
五寸以上ニシテ一尺五寸ニ近キモノトヲ比較シ其多少ニ由リテ本事項ヲ決定  
ス調査ニ方リ左ノ四項ヲ定ムル必要有リ

〔路次〕此處ニ路次ト稱スルハ一ハ境界線ヨリ少クモ一尺五寸以上ニシテ一尺  
五寸ニ近キモノ若クハ夫レ以上ノ距離ヲ存スル家屋ト境界線トノ間ダノ通路  
ヲ云ヒ通り抜ケナル有リ家屋ヘノ通路ナル有リ勝手口ヘノ通路ナル有リ下掃  
除路ナル有リ一ハ隣地ト共同ノ道路ニシテ境界線ヨリ雙方ヘ一尺五寸以上一  
尺五寸ニ近キモノ若クハ夫レ以上ノ距離ヲ存スル兩家屋ノ間ダノ通路ヲ云フ  
〔庭〕此處ニ庭ト稱スルハ境界線ト家屋トノ距離少クモ一尺五寸以上ニシテ一  
尺五寸ニ近キモノ若クハ夫レ以上ノ間ダヲ云ヒ若クハ境界線附近ニ家屋ナキ  
處ヲ云フ

右二項ハ本鑑定事項ノ一尺五寸ニ關係ナキモノトス如何トナレバ路次及ビ庭ハ該宅地ヲ使用スル便利ノ爲メニ設ケタルモノニシテ隣地境界ニ關スルモノニ非ズ若シ否ラズトスレバ境界線ヨリ一尺五寸ニ迄矩縮スルヲ得ルモノナルニ夫レ以上ノ距離ヲ存スルハ全ク該宅地ヲ使用スル便利ノ爲メニ設ケタモノナルコト明カナリ依テ本鑑定事項ノ一尺五寸ニ關係ナキモノトス

〔合同〕此處ニ合同ト稱スルハ二番地若クハ二番地以上ノ宅地ヲ同一ニ使用シ若クハ家屋ガ境界線ヲ跨リテ建築サレタモノニシテ其中間境界線ノ發見シ難キモノヲ云フ

〔不明〕此處ニ不明ト稱スルハ境界線ノ發見困難ニシテ一時其境界線ヲ決定シ難キモノヲ云フ

一 本件係争地タル東京市何區何町ノ一區域及ビ尙同區ニ於テ他ノ一區域ヲ撰ビ之ニ比準シテ市内全區ニ互リ二區域ヅ、ヲ撰定シ其圖面ヲ製シ以テ前ニ示ス

所ノ規定ニ由リ境界線ヨリ家屋迄ノ距離路次庭合同不明等夫々調査シ其結果ヲ左表ニ示ス(表ハ略ス)

表ハ二行ノ罫ヲ設ケ第一ヲ地番ノ行トシ第二ヲ境界線ト家屋トノ距離路次庭合同及ビ不明ノ行トシ横罫ヲ擬境界線トシ合同不明及ビ路次ノ共同ナルモノハ擬境界線ノ上ニ記シ表中數字ノ末位ヲ曲尺ノ分位トス

前表ニ就キ各區ノ結果ヲ左表ニ示ス(表ハ略ス)

表ハ五行ノ罫ヲ設ケ第一ヲ區名ノ行トシ第二ヲ未滿則チ一尺五寸未滿ノ行トシ第三ヲ以上(則チ一尺五寸以上一尺五寸ニ近キモノ)ノ行トシ第四第五ヲ庭及ビ路次ノ行トス

前表中庭及ビ路次ノ數ハ前既ニ記述スル所ノ事由ニ依リ之ヲ省キ一尺五寸未滿ノモノト一尺五寸以上ニシテ一尺五寸ニ近キモノ、百分數ト爲ス并ハ左表ノ如シ(表ハ略ス)

表ハ三行ノ罫ヲ設ケ第一ヲ區名ノ行トシ第二ヲ未滿(一尺五寸未滿)ノ行トシ第三ヲ以上(一尺五寸以上一尺五寸ニ近キモノ)ノ行トス  
茲ニ於テ前表ヲ閱シ東京市内十五區ノ平均境界百箇ノ中境界線ト建物トノ距離一尺五寸未滿ノモノ九十四箇一尺五寸以上ニシテ一尺五寸ニ近キモノ六箇ナリ

按ズルニ東京市内ニ於ル土地ノ境界線ト建物トノ關係ハ前述ノ比例ヲ保ツモノトシテ大差アリト信ズルヲ得

右調査ノ結果ヲ推考スルハ東京市内ニ於ル家屋ハ境界線ヨリ一尺五寸以内ノ距離ヲ存スルモノ最モ多ク甚シキハ土臺ノ相接スルモノ有リ屋根ノ重ナリ合フモノ等有ルモ隣地相互ノ便トシ互ニ之ヲ看過シテ之ヲ問ハズ要スルニ他人ノ隣地ヲ冒サル限リハ境界線ヨリ一尺五寸ノ距離ヲ存セズシテ家屋ヲ建築スルハ東京市内ノ慣習ナリトス

右調査ノ結果ニ依リ鑑定スル事主文ノ如シ

## 第二十八章 證據保全之鑑定要旨

一 土地建物ニ就テノ證據保全ノ鑑定ハ其土地ノ廣狹ヲ測定シ圖ヲ製シ面積ヲ定メ然ル後地上ニ存在スル地物則チ樹木(喬木及ビ灌木)岩石ノ種類大小數量建物ノ構造材片ノ大小數量其他地上ニ存在スル總テノ地物ヲ圖上ニ表示スベシ  
鑑定書ニハ調査シタ總テノ地物ノ種類大小數量建物ノ構造材片ノ種類大小等符號ニ因リ順次ニ記載シ調査ノ結果ヲ明瞭ニシ再ビ之ヲ從前ノ如ク實際ニ表現セシムルニ充分ナル如ク記述スベシ

## 第二十九章 印之眞偽鑑定法

一 印ノ眞偽ヲ鑑定スルニハ最初ニ兩印ノ形狀ニ從ヒ直徑若クハ邊長ヲ比較スル  
二 圓形ナルハ印ノ中心ヲ通シテ微動規ヲ用ヒテ圓周線ノ太サノ中心ヨリ中心ニ至ル長サヲ比較スルニ鏝鏡ヲ以テシ正圓ニ非サレバ二徑以上ヲ取テ比較



スベシ方形矩形若クハ其他ノ形状ナル片ハ邊ノ太サノ交点ヨリ交点ニ至ル長サ及ビ對角線ノ長サヲ取テ之ヲ比較ス此方法ニ據テ印ノ大小形状ノ不同ヲ發見スルコト容易ナリ

次ニ兩印ヲ正シク併置シ文字(楷行草隸書篆書等)ヲ比較考査スルニ鑿鏡ヲ用ヒテ兩印ヲ同時ニ注視スルニ偏冠構等ノ一部分毎ニ最モ精細ニ之ヲ比較シ以テ印面ニ對スル文字ノ配置形状ノ異同ヲ發見スベシ

前二項ニ於ル調査ノ結果ヲ考察シ以テ印ノ眞僞ヲ判定スルコトヲ得ベシ  
尙水晶玻璃石角等ノ如キ其質緻密ナル材ノ印ハ其印跡ノ際界判然美麗ナレモ黃楊ノ印ノ如キハ其印跡ノ際界甚ダ判然セズ是ニ依テ印跡ノ際界判然美麗ナルト否ザルトヲ以テ印ノ眞僞ヲ判定スルノ一助トナスベシ

### 第三〇章 文書之眞僞鑑定法

一文書ノ眞僞ヲ鑑定スルニハ兩文書ノ結構筆勢ノ優劣巧拙ヲ觀察シ偏冠構ニ於

ル點平直撤捺挑鈎接等ノ諸點ニ就テ同一筆法ノ部分ヲ穿鑿シテ之ヲ比較スルニ鑿鏡ヲ以テシ靜心熟覽最モ嚴正ニ最モ精細ニ注視シ其筆勢ノ流暢淹滯肥瘠剛柔巧拙ノ異同ヲ考察シ以テ文書ノ眞僞ヲ判定スルコトヲ得ベシ

### 第二一章 土地境界鑑定要旨

一 土地ノ境界ヲ鑑定スルニハ鑑定ニ必要ナル要件ヲ知ラザルベカラズ其要件ノ主ナル者ヲ擧グレバ左ノ如シ

(一) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ其土地ノ町村役場備付ノ圖面ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ

(二) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ其土地ノ町村役場備付ノ圖面ニ記入ノ間數ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ

(三) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ接續隣地ノ形状ト其町村役場備付圖面トノ比較ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ

- (四) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ其土地ノ反別若クハ坪數ト其町村役場備付圖面ト比較ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ
- (五) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ其土地ヲ圍ム所ノ最モ判明セル一區劃ノ土地ト其町村役場備付圖面トノ比較ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ
- (六) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ其附近ニ於ル判明セル境界ト其町村役場備付圖面トノ比較ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ
- (七) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ其係争地上ニ存在スル地物ノ關係ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ
- (八) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ舊來ヨリノ占有關係ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ
- (九) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ其土地ニ關シ證據トナルベキ古キ書キ物ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ

(十) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ其土地ニ關係ノ人ノ證言ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ

(十一) 土地ノ境界ヲ定ムルニハ諸家ノ舊記及ビ古老ノ傳説ニ因ルベク或ハ之ニ因ルベカラズ

前顯要件ヲ稽查シ嚴密ニ探究觀察シテ其真相ヲ探索シ其信憑スベキ者ハ之ヲ取り其信賴スベカラザル者ハ之ヲ棄却シ然ル後其信憑スベキ者ノ中一要件ヲ取テ考證シ境界ヲ確定スルヲ得ルコト有リ亦ニ要件若クハ數要件ノ相一致スル者ヲ取テ之ヲ考證シ以テ土地ノ境界ヲ確定スベシ其境界確定ノ理由ハ最モ精細明確嚴正ニ説述セザルベカラズ否ラザレバ鑑定ニ疑義ヲ生ジ固陋偏頗ノ譏ヲ免レザルベシ

確定スル所ノ境界線ヲ表示スルニ境界線ガ一直線ナルハ兩外点ニ屈折線ナルハ兩外点及ビ屈折点毎ニ杭ヲ打テ之ヲ表示ス

兩外点ニ杭ヲ打ツ能ハザルハ近傍ノ固定物（建物ノ臺石其他容易ニ變動セズシテ其位置形容等ノ記述及ビ發見ノ容易ナルモノ）ヨリノ方向（直角等）及ビ距離ヲ以テ之ヲ表示スベシ若シ固定物ナキハ杭ヲ打テ之ニ代フベシ  
屈折点ニ杭ヲ打ツ能ハザルハ近傍ノ固定物二箇ヨリノ距離ヲ以テ之ヲ表示スベシ若シ固定物ナキハ杭ヲ打テ之ニ代フベシ

圖面ハ第二十五章ニ於テ記述スル所ノ法式ニ據テ之ヲ製圖スベシ

### 第三二章 古來町村境界

一 古來町村ノ境界ハ左ノ如シ

山境ハ峯限り或ハ谷限り水落チ境界トシ川ハ水流ノ中央ヲ境界トス併シ古來ヨリ山ハ兩側裾野迄地内境ヲ立ツル所モ有リテ川ハ水面殘ラズ此方ノ領内トシ向フノ水際境ノ所モ有リ町村繪圖水帳或ハ古キ證據ニ成ルベキ書物等有ルハ先例ノ通りタルベシ

川瀨附寄次第水流ノ中央境ハ大水等ニテ川瀨替リ譬バ東ノ方ヲ流レタル川筋西ノ方ヘ水押込ミ西村地所ノ内川筋ニ成リ元川筋ハ東ノ方陸地ト成リ元川床ハ勿論西村ノ地内迄東村ヘ附寄ルトモ西村河原ハ云フニ及バズ見取場（流作田等年々不定ノ場所檢見ノ上其年限リ相應ノ取箇申付ケ免狀ノ外書ニ記ス類ヲ云フナリ）小物成場（年貢ノ外ニ納ムル名目ナリ年貢ノ事ヲ物成ト云フニ對シ小年貢ト云フ意ニテ小物成ト唱フ）秣場原地野地等ニテ高外ノ分ハ附寄次第ニ東村ノ分ト成リ水流中央ヲ境界トスル定法ナリ尤西村高内ノ地所ガ東村ヘ附寄リタルハ東村ヘ取ル事成ラズ川ヲ越シ東村ノ内飛地トシテ西村ニテ進退スベシ然ラザレバ西村ノ合高減スル故是等ハ附寄次第ニ成ラズ  
亦大水ニテ自然ト川筋違ヒタルハ附寄次第ノ境ナルモ兼テ川除ノ仕方ニテ川瀨ヲ變更セシムヘキ手段等致シ置キ水筋ヲ變更セシメタルハ附寄次第ニナラズ是等ハ吟味ノ上境ヲ立ツルモノナリ

民事鑑定法終

東京測量臺

大正十一年二月十五日印刷  
大正十一年二月二十日發行

定價金參圓

著述者 鹽澤孝寬

發行權 鹽澤宇女  
東京市小石川區久堅町五番地

印刷所 東京測量臺刷版所  
東京市小石川區江戸川町八番地



東京市小石川區江戸川町八番地

# 發行所 東京測量臺

11  
543

一原野ノ測定ヨリ校  
舎工場土地改良設計  
水準市街町村山嶽幽  
谷等ニ至ル土地ニ關  
スル一切ノ測量製圖

評價權利事實慣習境  
界文書印眞偽等民事  
ニ關スル一切ノ鑑定

東京市小石川區江戸川町八番地

鑑定測 量專門 **東京測量臺**

臺長 鹽澤孝寬  
技師 鹽澤將行

東京市小石川區江戸川町八番地

**鹽澤孝寬鑑定事務所**

鑑定人 鹽澤孝寬  
鑑定人 鹽澤將行

終

