

* 0 0 3 5 8 9 4 0 0 0 *

0035894-000

365.34-Su38ウ

不動産賃料と価格の統制

杉本正幸・著

巖松堂

昭和16

AGE

正 誤 表

頁	行	誤	正	頁	行	誤	正
一一二	一〇六	茄 残りの五〇呎に三分の二 出来でない 如くであるが	茄子 ……三分の一…… 出来ない 如くであるが	二九七	一六	北海道 原債 末川節	東海風 原債 末川節
一一一	九〇	關接 な異なるも 便用せしめる およびをの	間接 異なるも 使用せしめる およびその	三三九	一四	又は借地 有債行爲 違物	又は借家 有債行爲 違物
一〇八	一一	水のお 衡平 觀過せず	水の如く 衡平 看過せず	三三二	一〇	同所得税 貸借地・貸借人 定めたる	同附加税 貸借地・貸借人 定めざる
一〇七	一〇	讓生 新設 新統令	醸成 解説 新統令	三二九	一〇	平野太郎 蕭正 債權・債權	平野義太郎 蕭正 債權
一〇六	九	中央價格形成委員會 昭和十五年 其の鐵筋造	價格形成中央委員會 昭和十四年 其の他鐵筋造	三二四	一〇	價額 使用 偏しない 減額	價額 使用 偏しない 減額
一〇五	八	物價形成中央委員會 年百分の二	價格形成中央委員會 年百分の〇・二	三二〇	一〇	また譲渡人 縮少性	また譲受人 稀少性
一〇四	七	遺物 村高重吉	遺物 村高重吉	三一〇	一〇		
一〇三	六	資源	財源	二九七	一〇		

2/6
692

365.34
S038



杉本正幸著

不動産賃料と價格の統制

東京 巖松堂書店發兌



はしがき

不動産賃料中特に市街地の地代家賃につき、政府に於て騰貴抑制の對策を講じ初められたのは、昭和十三年の夏頃からであつて、爾來地代家賃統制令に次で小作料統制令が公布せられ、更に不動産價格の騰貴抑制の要緊切となるに及んで、宅地建物等價格統制令および農地價格統制令を公付せられ、今回また民事訴訟法中競賣に關する改正及び國稅徵收法中公賣に關する改正があり、茲に一國としての不動産價格統制の態制は一應整備するに至つた。併しながら、右は差當り不動産價格の騰貴を抑制し、投機思惑による不當なる價格の形成を禁壓するを主としたものである。全般的に不動産價格を適正化するには、なほ他に實施されねばならぬ方策が多多あり、不動産賃料についても、新規に契約するものは法定適正標準により適正化し得るも、新令施行前に定めた賃料の適正化については、これ亦なほ實施されなくてはならぬ方策がある。此等は今後徐徐に整備されること必定であつて、從來我國に於て

最も發達のあつてゐる不動産業務及び不動産評價の體制は、漸次改善整備されることになつた。

本書は不動産賃料と價格について、統制の運営に當る方方及び統制に協力される不動産所有者・借有者その他の方方の參考に資するの微志を以て起草したものであつて、最初は小作料統制令や農地價格統制令の解説をも包括する豫定であつたが、之を加へると紙數多くを要するので、取り敢へず市街地の分のみを上梓することとした。

本書は、先づ地代家賃統制令および宅地建物等價格統制令の解説を平易に記述するを目的として執筆したが、それを終つた後、その以前から諸所の方面より受ける質問に鑑み、既存の拙著中から不動産に關する諸概念中必要な事項を抜き、なほ足りないところを補ひ、追加したのが第一部である。従つて、第一部と第二部・第三部とは、多少文章に差異あるに氣付かれるであらうが、右の次第ゆゑ諒承せられたい。既に不動産に通曉されてゐる方方は、直ちに必要に應じ第二部または第三部の記述を參看されることを希望する。

本書の起草に當り、政府當局の方方に法令の解釋を承はり、且つ勸業銀行ならびに不動産業務に關係ある方方の意見を聽き、得る所多かつたことを特記して感謝を捧げる。本書中統制令の解釋に關しては、粗雑なる私の愚見によるものも多あり、之を以て當局に迷惑を及ぼさざらん事をお願いする。

大阪土地協會の各位は委員を設け長期間拙著「地代家賃不動産價格評價基準」について研究せられ、詳細なる批判を寄せられたことを深く感謝する。

毎度ながら又また三協印刷三宅取締役の厚配を煩したるは感謝に堪へない。

紀元二千六百一年四月八日

著 書 謹 識

目次

第一部 序論	一
第一章 不動産に関する諸概念	一
第一 法律上の不動産	一
第二 経済上の不動産	四
第三 市街地	七
第四 農地	九
第五 市街地の用途地域	二二
第六 宅地の特質	二五
第七 建物の特質	二九
第八 土地と建物との適應性	三四
第九 建物の減價と壽命	三七
第一〇 建物の壽命と借地期間	四〇

第一一 期間中譲渡したる借地権と其の價格……………四〇

第一二 期間満了後の借地権價格……………五〇

第一三 不動産の収益……………五九

第一四 賃料……………六三

第一五 不動産の鑑定評價……………六七

一 鑑定と評價の意義……………六七

二 準備手續……………六九

三 権原調査……………七〇

四 描寫的調査……………七二

五 技術的調査……………七三

六 經濟的調査……………七五

七 収益調査……………七四

八 取得價格調査……………九五

九 賃料及價格の評定……………九七

一〇 鑑定書……………九八

第二章 權利の主體より見たる價格……………一〇一

第一 所有權内容の分離……………一〇一

第二 完全所有不動産價格(完全所有權價格)……………一〇三

第三 賃貸不動産價格(不完全所有權價格)……………一〇七

第四 借有利用權價格……………一一三

一 借地權價格……………一一三

二 借家權價格……………一一八

第三章 賃料及價格政策の變遷……………一二五

第一 賃料統制に至るまで……………一二五

一 放任時代……………一二五

二 調整時代……………一二六

三 自制要望時代……………一二三

四 統制時代……………一二三

第二 價格統制に至るまで

一三六

一 放任時代

一三六

二 統制時代

一三八

第四章 賃料及價格の統制

一四一

第一 賃料及價格構成上の反省

一四一

一 欲望の淨化

一四二

二 不動産所有者の自制

一四五

三 不動産借主の自制

一四九

四 國家の規制

一五三

五 評價基準の必要

一五四

六 評價基準の目的

一五六

七 賃料及價格構成要素

一五九

第二 地代評價基準

一六六

一 私案評價基準

一六六

二 法定適正標準

一七六

三 法定乗率と土地價格

一七七

第三 家賃評價基準

一八三

一 私案評價基準

一八三

二 法定適正標準

一八六

第四 不動産價格評價基準

二〇三

一 私案評價基準

二〇三

二 商工省參考評價基準

二一〇

第五 賃料及價格構成上の革新

二一〇

一 賃料構成の革新

二一〇

二 價格構成の革新

二一五

第六 賃料及價格統制組織

二二八

第二部 地代家賃統制令解説

三三二

第五章 賃料統制の對象

三三一

第一 借地の地代……………三二

第二 借家の家賃……………三五

第六章 新定賃料の統制……………三九

第一 地代適正標準の設定……………三九

一 價格形成中央委員會の答申……………三九

(一) 要綱……………三九

(二) 構成要素……………三九

(三) 前提條件……………三六

二 法定適正標準……………二四一

甲 確定金額を以て定める地代……………二四一

(一) 適正地代の構成……………二四一

(二) 乗率及條件……………二四六

(三) 特殊條件……………二五五

乙 確定金額以外の手段を以て定める地代……………二五七

第二 家賃適正標準の設定……………二六〇

一 價格形成中央委員會の答申……………二六〇

(一) 要綱……………二六〇

(二) 構成要素……………二六五

二 法定適正標準……………二七二

甲 確定金額を以て定める家賃……………二七二

(一) 適正家賃の構成……………二七二

(二) 乗率及條件……………二七六

(三) 適正家賃の算定……………二〇一

(四) 特殊乗率及條件……………三〇八

(五) 特種借家の特別標準……………三一一

乙 確定金額以外の手段を以て定める家賃……………三一一

第三 賃料の届出……………三二一

第四 届出賃料の審査……………三三六

第五 減額命令の發動……………三三七

第六 値上禁止……………三四〇

第七章 既存賃料の統制……………三四一

第一 價格形成中央委員會の答申……………三四一

第二 値上禁止……………三四四

第三 値上許可……………三五〇

一 増額事由……………三五一

二 増額申請……………三七二

三 増額審査……………三八二

四 増額許可……………三八三

第四 賃料支拂手段の變更……………三八四

第五 値下命令……………三八六

一 減額事由……………三八六

二 減額審査……………三九三

三 減額命令……………三九四

第八章 借地借家條件の統制……………三九五

第一 條件の種類……………三九五

第二 條件適正標準……………三九六

第三 引上禁止……………三九六

第四 引上許可……………四〇三

第五 引下命令……………四〇八

第九章 地代家賃審査會……………四一一

第十章 違反行爲防止……………四一五

第一 違反行爲……………四一五

第二 罰則……………四二〇

第三部 宅地建物等價格統制令解説……………四二三

第十一章 統制の對象……………四三三

第一 價格及契約……………四三三

- 第二 宅地價格……………四三五
- 第三 新宅地價格……………四三九
- 第四 分讓地價格……………四四三
- 第五 建物價格……………四四六
- 第六 借地權價格……………四五一
- 第七 營業權造作等價格……………四五二
- 第八 本令の適用なき價格……………四五三
- 一 競賣價格……………四五三
- 二 公賣價格……………四六三
- 三 拂下價格其の他……………四六六
- 第十二章 一般宅地建物價格の統制……………四六九
- 第一 最高價格の設定……………四六九
- 第二 最高價格の變更……………四八八
- 一 増價事由……………四八八

- 二 減價及評價難事由……………四九三
- 第三 變更申請……………五〇五
- 第四 變更審査……………五〇八
- 第五 許可認可及値上禁止……………五一〇
- 第十三章 新宅地價格の統制……………五二三
- 第一 讓渡價格の認可(最高價格)
の設定……………五二三
- 第二 評價基準……………五二三
- 第三 認可申請……………五二三
- 第四 審査認可及値上禁止……………五三三
- 第十四章 分讓地價格の統制……………五三五
- 第一 分讓價格の認可(最高價格)
の設定……………五三五
- 第二 評價基準……………五三六
- 第三 認可申請……………五三四
- 第四 審査認可及値上禁止……………五三七

第十五章 権利及造作等價格の統制……………五三九

一 最高價格の設定……………五三九

二 最高價格變更事由……………五四三

三 變更申請許可認可及變更禁止……………五四五

第十六章 宅地建物評價委員會……………五四七

第十七章 違反行爲及罰則……………五四九

第一 違反行爲……………五四九

第二 罰則……………五五〇

目次了

第一部 序論

第一章 不動産に関する諸概念

法律上の不動産



不動産の賃料や價格を統制するに當つては、不動産とはどういふものであるかを知つて置くことが肝要である。先づ不動産を法律上の概念と經濟上の概念とに分けて考究する。法律上の不動産は民法第八十六條の規定する所であつて、本條によれば不動産は土地及びその定著物である。土地とは一定の區劃された地面及び地殻をいふ。表面の堅い部分のみならずその上空や地下に於て、人の支配し得る範圍の地殻をも包含して居り、民法は土地の所有權は法令の制限内に於てその土地の上下に及ぶと規定して居る。土地の上下の利用は法令の制限内に於てせねばならない。例へば、土地の所有權は上空に

及ぶけれども、航空法により飛行機が自己の所有地上を飛行することを差留める譯には行かない。航空法施行規則には、市街地上空の航空は不時着陸の場合を慮り、市街地外に安全着陸し得る程度の上空に於て航空することを要すとなつて居る(五條)。これに背かない以上飛行機の航空を禁止する譯にはいかない。地域制を定めて土地利用の社會的統制を行つてゐる都市では、自己の所有地に高層建物を建築する場合は、その高度の制限を受けまた平面的には建築面積の統制を受ける。空地區制の實施されてゐる都市では空地利用の制限が特に強度である。

土地所有權は支配され得べき地殼に及ぶのであるが、地中の使用についてはまだ法律の規定がない。都市の膨脹するに従ひ次第に土地の立體的利用の途が開けて來た。土地の表面には高層建物が出現したが、その高さや階層には制限があり、また經濟的中心地の面積にも限りがあり、且つその價格も高く必然に地下の利用が考へられ、所謂地下街の出現を見つつある。この地下街の利用については幾多の疑義があるも、現行法では解決がつかない。私達

は地下街に關する適當な法律を設けられることを多年要望して居る。

次に土地の定著作物とは何であるか。民法にはその定義と種目を明かに示して居ないので、疑義を生ずるのであるが、これは天然・人工・直接・間接を問はず繼續的に土地に附著してゐて、社會觀念上獨立の物と認め得る物とするのが通説である。その種目は建物と保存登記済の立木とである。但し、立木法によらない場合でも、いはゆる明認方法により取引上特に土地から獨立せしめた立木や、個々の樹木でも根廻しをして獨立性を與へたものは一個の不動産と看做される。その外工場財團・鑛業財團・漁業財團等もまた特別法の規定により不動産と看做されてゐる。民法では不動産以外のものは總て動産とすると規定してゐるが、動産でも不動産の從物となり又は不動産に附加して一體となつた場合は、不動産の構成部分と看做される。例へば、土地に於ける耕作物・樹木・石垣・溝渠等、建物に於ける疊建具等の如きは之である。不動産と動産とは法律上その取扱を異にするが、就中、最も顯著な差異は不動産には登記制度があり動産にはないことである。不動産に關する物權の得喪變更

は、登記法の定める所に従ひ登記しなければ、第三者に對抗することは出来ない(民一七)。(拙著「不動産金融要」論二一―二六頁)。

第二 經濟上の不動産

經濟學では、經濟財貨中位置の不動性を有する財貨を不動産といひ、不動産に屬しない總ての財貨は動産と名付ける。不動産は持續財貨の典型的なものであるが、利用目的の差異により、消費財貨(住居)ともなり生産財貨(各種業若しは貨)ともなる。不動産に特有な經濟的性能は、(イ)人の生活活動に必要な場所及び食糧を提供すること、(ロ)各種産業を營むに要する最も主要な生産力または材料を提供すること、(ハ)および有用な礦物を提供して居ることである。人はこの不動産に居住し、商業者はこれを營業の場所や倉庫等に使用し、工業者はこれを各種財貨の製造場所として使用し、鑛業者は鑛物を採掘して製造工業の原料となし、農林業者はこれを使用して動植物を生産し、運送業者はこれを人及び財貨を運送するために使用して居る。

土地とは人の欲望充足のために利用し得る一定の地面及びその地殻をいふ此等の土地は不増・不減・不滅の特質を具備し不動産の代表的なものである。

土地の構成部分には同體的構成部分と非同體的構成部分とあり、同體的構成部分とは、自然または人爲的結合により土地と共に一體の物を形成し、土地を破壊し若しは結合物を本質的に變更しなければ分離することの出来ないものである。岩石・土砂・鑛物・土地の基礎固めに打込んだ松丸太ないし鐵筋コンクリート、又は作付した成育中の耕作物の如きはこれである。非同體的構成部分とは右の如き密接な關係を有しないものである。

土地は財政經濟上の必要のために總て測量せられ、特定の地番を附して土地臺帳に登録されてゐる(地租法三・四條)。各所有權に分割された個々の宅地は、境界標示・境界石・境界垣等により標示され、土地臺帳の表示と一致して居る。

建物は物理上土地と一體をなす物であるけれども、社會的觀察により法制上土地と對立せる各個獨立の物と看做されてゐる(民法八)。(六條八)。建物は供給の方面から觀れば、土地に定著して物理的收容力を提供してゐる建設物であり、需

要の方面から観れば、人が保健・防衛・活動・貯蔵・交通・運搬等の便宜のために利用してゐる土地に定著した建設物である。土地に定著しない一時的建設物は建物とは看做されない。建物の特質は絶対的不動性ではなく、相対的不動性である。建築材料を組合せ若しは混合して造り上げるによつて建物は不動性を獲得する。一旦造り上げた上はコンクリート造等の建物は、これを取毀つに多大な経費を要し、且つ、その取毀材料は最早價值のないものであつてこれを取捨て若しは埋立等に使用し得るに過ぎない。煉瓦造等の建物もまた之を取毀ち古煉瓦を磨いて更に使用する如きは、新煉瓦を使用するに比して利益の少ないことである。木造建物はこれを分解して他の場所に置き替へることは決して不可能ではないが、無用な経費を要し且つ諸材料を毀損し価格を減じ、常態的には行はれないことである。この如く、建物が存在してゐる一定の場所から他の場所に置き替へることの不可能であり、若しは至難であり不利益であると云ふことが、建物の構造的・經濟的不動性を構成する原因である。土地の永續性と不變性とは絶対無限であるけれども、建物は現代の特

色を誇る鐵骨鐵筋コンクリート造であつても、その壽命は百年以内と看做され、その他の建物は總じて短命であり、何れも時の経過するに従つて減損を來たし、究極には朽廢に歸するを免れないけれども、それでも他の財貨に比すれば、社會的・經濟的觀察に於て永續的・不變的であると云ふことが出来る。不動性・可動性・永續性・有限性等の概念は要するに程度の問題である。

建物は土地に定著する物であつて敷地の用途はこれが爲めに固定し、一旦建物を建設した後にはその敷地は自由性を失ひ、もはやこれを他の用途に利用することは出来ない。従つて、収益評價の場合は二者を一體として觀察することゝ要するけれども、またこれと同時に、建物の經濟的壽命は有限性のものであるから、無限性を有する土地と同様に取扱ふことは出来ない。(前三四頁)

第三 市街地

土地の主要なものは市街地と農地とである。市街地はこれを供給の方面から観れば、主として自然的積載力(堅牢性)を提供してゐる土地である。自然的積

載力とは地球の表面の堅い部分としての土地が、物體を積載する物理學的力であつて、土地を市街地として利用し得る有用性の根本的原因である。市街地は農地と異なり建物を以て蔽はれることを原則として居り、土地の自然的生産力(肥沃性)は問題としない。住宅・店舗・工場・倉庫の敷地・道路・廣場等みなさうである。たゞ例外として、公園・住宅等に於て多少土地の肥沃性を利用してゐるのみに過ぎない。廣大な現代的構造・様式の摩天樓の出現を可能ならしめたのは實にこの自然的積載力である。地下十數階に及び地上數百階に達する大ビルディングを建築することの出来るのは、全くこの無限大の積載力のあるに因る。若しも建築技術と經濟とが許すならば、同一面積の土地を垂直的に地上地下に亘り數百倍の面積として使用することが出来る。市街地が農地と根本的にその性質を異にする所以はここにある。

また市街地は需要の方面から觀れば、人が専ら市街目的に利用してゐる土地である。市街とは主として商工業の營まれる場所であつて、これに住居の附隨してゐる處である。これは大體の目標によつて定めたとに過ぎないので、

市街地の形成は必ずしも最初から商工業を直接の原因としてはゐない。或は神社・寺院・學校の存在を原因とし、僧侶・神官及び信者・養拜者の需要を充すために、旅館や商店が密集して市街地を構築することもあり、史跡・名勝・温泉等を原因とし、これに來往する人々の需要を充たすために市街地を構築してゐる處もある。何れにしても、右に述べた概念には、密集的に若しは集團的に建物を以て蔽はれてゐる土地は勿論、街路・公園・廣場等をも包含するところが出來、且つ、ここには人口が比較的多く濃密なことが暗示的に必然的要素となつてゐる。なほこの概念には農業住宅や農業用附屬建物として、農業生産の一部に利用されてゐる土地は除外されると同時に、町・市の行政區域には何等拘束せられないことが明かである。(拙著「市街地價」格論一七頁)

第四 農地

農地とはこれを供給の方面から觀れば、主として自然的生産力を提供してゐる土地である。無論これと不可分に自然的積載力をも提供してゐるけれど

も、積載力は市街地に比すれば第二義の地位にある。自然的生産力とは可耕力と養力とである。可耕力とは農作物を支持し枝葉が空中に於て繁茂し得るやうに根を地中に蔓延せしめ、よつて以て個體を保有生長せしめる所の物理的性能であり、養力とは水分と肥料分とを農作物に供給する土地の化學的性能である。この自然化學的性能は肥料技術の進歩した現代では、或る程度まで人爲的に補給することが出来る。併し、全然養力のない土地に農作物の要求する養力を全部供給する如きは、經濟的には殆んど期待せられない。

農地の生産力は空氣・日光・溫度・水分の如き自然の恩恵と密接な關係が有り農作物の收穫が此等の條件に支配されることは顯著な事實であるが、市街地では商工業が自然の恩恵に支配されることは比較的少ない。市街地の提供する自然的積載力の利用は立體的であるに反し、農地では平面的である。市街地では建物の階室の上に多數の階室を重ね、且つ、建物を密集して建築することが出来るけれども、農地では動植物の上に更に同一もしくは、他の動植物を重ねて飼育栽培することは不可能であり、日光・溫熱・水分の如き自然的要

素の供給を受くる關係上、農作物を密集して栽培することも大體に於て不可能である。この必然な結果として同一人口の需要を充足する土地の面積は、農地では市街地に比し幾百倍の廣さを必要とする。此等の特質は農地と市街地との間に利用上の根本的差異を形成してゐる。

農地はまた需要の方面から觀れば、人が農業の目的に利用してゐる土地である。農業とは土地を利用して耕種・養畜等の有機的生産をなし、且つ、自己の農産物に加工をなす業である。耕種とは各種の作物を栽培することであつて植物質の生産に屬し、養畜とは各種の畜類を飼育することであつて動物質の生産に屬する。耕種の目的に利用する土地は如何なる定義にも除外されることのない農地である。園藝・果樹園等もまたこれに包括される。養畜の範圍に關しては養蠶・養鶏等はこれに包括するも、都市の郊外で牧舎を設け飼糧を買入れて牝牛を飼養し、その生乳を販賣するもの、または市内で商品として犬・小禽類を繁殖販賣するものは包括されない。これは狹義の農業からは除外されてゐる。農産物加工とは販賣の目的を以て自己の作つた産物を原料とし

若しは補助原料や自家生産の不足を補ふため、他より原料を得てこれに加工をするをいふ^(五)。他から仕入れた原料を以て、此等の生産を行ふ場合は工業となるから極めて狭義に解さねばならない。以上は狭義に於ける農業の概念であつて、廣義の概念には尙これに林業と養魚業とが包括されてゐる。

- (一) 米・麥・豆類・粟・稗黍・玉蜀黍・蕎麥・甘藷・馬鈴薯・梅・桃・櫻桃・枇杷・梨・苹果・柿・葡萄・柑橘類・胡瓜・越瓜・南瓜・西瓜・甜瓜・茄・蕃茄・花百合・生大根・燕麥・胡蘿蔔・牛蒡・里芋・蓮根・葱・葱頭・甘藍・漬菜・落花生・麻類・菜種・胡麻・蘭類・絲瓜・葉藍・除蟲菊・蒟蒻芋・實棉・杞柳・薄荷・葉煙草・楮・三椏類・紫雲英・苜蓿・茶・桑其の他種種。

- (二) 牛・馬・羊・豚・銀狐・貂・駝鳥・家兔・鷄・鶩・蜜蜂其の他種種。

- (三) 耕地とは秩序的に耕勸して農作物の栽培に供せられる土地を謂ふ(岩波版經濟學辭典第二卷八七八頁)。

- (四) 那須皓農業政策四頁參照。

- (五) 藥細工・竹細工・生絲・茶・蒟蒻精粉・漬物・干柿・干瓢・鹽表・筵・バター・チーズ・ハム・罐詰其の他種種。(拙著「農地價格論」一―六頁)。

第五 市街地の用途地域

市街地を利用目的によつて分類すれば、概括的に區分されてゐる用途地域と個別的に分割されてゐる劃地とである。一般的利用目的によつて分割されてゐる地域は、更に自然的用途地域と統制的用途地域との二つに分たれる。

一、自然的用途地域。凡そ何れの都市でも大部分は、歴史的には完全な現代的地域制もしは都市計畫の下に建設されたものではなく自然的に、また最初は一定計畫の下に建設されたものでも其の後は統制なく自然的に、發達したものであつて、その用途は混合して居るけれども、それにも拘らず、永い間には自ら用途の分化が行はれ、その分化した用途は一様性を帯びて自然的に用途地域を形成してゐる。例へば、都市の起源地と目せられるいはゆる目貫の中心地、またはこれに近接した周圍の地域は商業や金融業地となり、鐵道または河川・湖海等の交通路に近接した地域は工業地となり、倉庫・木材・石炭商等はこの工業地と商業地との間に起り、住居地は此等の地域内にある小住宅のほかは、經濟的中心地になるべく近い地域に圓圈を描いて自らその内に定まるやうである。

二、統制的用途地域。統制的用途地域はこの自然的用途地域を改造し、これに社會的統制を加へて都市建設の統一を完成しようとするものであつて、その地域は住居地・商業地・工業地の三地域に區分されてゐる。そしてなほ住居地に空地を設けてゐる都市もある。併し、これは大體の概括的分類であつて、實際上は住居地にも店舗があり、小工場があり、商工業地にも小住宅が無數にあり、店舗兼工場もあり、工場兼住宅もあり、住宅兼店舗もあるといふ實情である。

次に、特殊的利用目的によつて分割されてゐるものは個個の宅地である。宅地とは一單位に分割された一部分の土地をいふ。土地經濟の一單位をなす一仕切の地區であつて、一筆のものもあり數筆のものもある。個個に分割されてゐる宅地は如何なるものでも全然他の宅地と同じものはない。この特殊性は農地に比較すれば最も顯著である。それにも拘らず、これと同時に全宅地を統轄する市街地全體としては、需要者の利用目的により或は都市計畫により、商業地域・工業地域もしくは住居地域を生じ、各個の地域内では利用目的

の普遍化に基いて相互的聯關性を生じ、經濟的性質の同似性を實現してゐる従つて、ある地域に屬する宅地には利用上の同似性と宅地本來の特殊性とが具はつてゐる。この地域と宅地との中間にあるものが街郭である。街郭は大・小・廣狹等種々な街路を以て繞ぐらし、種々な形狀をなして展開してゐる。此等の街路は宅地の接近性を創造する主要な原因である。同一街路に沿ふてゐる地帯が街路の特性に支配されて個別性を失ふ場合のあることは明かである。四面同様な街路を以て圍まれた街郭には、全體的に共通の要素が強度に作用する關係上、同一街郭内の宅地は同種の利害關係を有つ場合もある。

第六 宅地の特質

一 有用性

いま記した如く、市街地は建物をもつて掩はれることを原則としてゐるか
ら殆んど宅地である。宅地とは地租法に規定した地目をいひ、主として建物
所有を目的とする土地である。宅地の個々に分割されたものが劃地である。

宅地建物等價格統制令の實施された今日では、市街地の特質を宅地の特質として説明する方が理解し易いであらう。宅地には絶對的特質と相對的特質とあり、絶對的特質は不動性・不變性・堅牢性及び肥沃性であつて、位置・面積・形狀・地盤・表土等に表はれて居る。私は此等の特性を一括して有用性と名づける。

一、位置。宅地の不動性と不變性とを表はすものは位置である。位置は更に自然的位置と經濟的位置とに分たれる。自然的位置は氣候・溫度等の氣象上の位置と、河海・湖沼・山岳・丘陵・平野等の地理的位置をも包括し、經濟的位置は各種交通機關や他の都市または農業地・鑛業地等に關聯する位置を包括してゐる。有用性の内容となるものは前者であり、接近性の内容となるものは後者である。土地は一つの場所から他の場所に有形的に移し代へることは出来ない。不變性のものだから固定的である。これに反して土地の經濟的位置は必ずしも不可變ではない。交通機關や盛場の移動によつて相對的に變動する。位置は土地の利用目的を制約する重要な要素であつて、外

延的には都市の全體の特質を決定し、内包的には個々の宅地の用途を決定する。宅地の具へてゐる自然的經濟的位置の差異は、同一の市街地内で地代や土地價格に等差を生ぜしめる重要な原因である。山岳・丘陵等の勾配にある宅地は、居住・營業等の便不便によつて價格に顯著な影響を與へる。平地にある傾斜地でも建物の敷地に供するには、これを平坦にするに要する費用だけ、その價格は他のそのまゝ利用し得るものに比して安い。北または西向の宅地は日照通風の條件がわるく、南または東南向の宅地は日照・通風の快適なため價格は高い。

二、面積。土地の面積は全く天然に限定されたものであつて、人の生産によつて増加することは出来ない。時々公有水面の埋立によつて増加することもあるが、これとても有限的なものであつて土地の増性を變更するだけの力はない。この稀少性に基いて經濟財貨としての土地の稀少價格が発生する。併し、これは一國全體としていふことであつて、市街地内の宅地の稀少性は、特定の位置の需要に對する供給不足といふ相對的な意味のもの

である。單に面積だけのことなれば、周囲の農地を侵蝕して擴張することが出来るからである。宅地面積の廣狹は用途によつて相對的に價格の差異を生ずる原因となる。例へば、同一面積でも住居地なれば十坪十五坪の小さいものにはさほどの効用は期待されないが、經濟的中心の小賣商店地では充分な効用を産出することが出来る。また住居地の餘りに廣大な面積の宅地は、他の適度な面積のものに比較すれば効用が少ないけれども、商業地にあつては小面積の單位に區分された數個の宅地の集團地よりも、相當纏まつた廣い面積を有する一個の宅地の方が、比較的大きい効用をもつことは明かである。蓋し、宅地の面積はその上に建て得る建物の性質やその大きさを支配するからである。中んづく、工業地は建物敷地や材料置場として大面積を要するので、適度に廣いのが有效であるが、高級住宅地の庭園として占有されてゐる廣大な面積は、却つて附近の發達を阻碍するので、一帯に價格の上騰を抑へる傾向がある。

三、形状。今記した如く土地は不動性・不變性のものであつて、二個の土地を

同じ場所に存在させることも、移し代へることも出来ない。必然の結果として特定の土地は總て各特異性を固有してゐる。それにも拘らず、熟成した宅地の形状は決して自然の與へた儘のものではない。どの宅地でも、本來の姿の土地に恒久的な改良を施さないで利用し得たものはない。何れも相當の成熟期間と成熟費とを費してゐる。中には多大な資本と勞働の犠牲によつて、不規則な宅地の整形されたものもあり、その他國または公共團體が區劃整理をなし、街路や上下水道を完成して、市街地を完成させた費用のあることを忘れてはならない。

此等の事實は土地の經濟的特質と共に、形状に多少の可變性あることを實證してゐる。かくて成熟した個々の宅地の占めてゐる形状は、矩形・方形三角形あるひは不整形その他千差萬別であつて、これがまた面積と同じく建物の性質やその建築の高度を支配してゐることは、衆知の通りである。

(イ) 矩形宅地。宅地は一般的に不規則な形状のものよりも、矩形のものが利用上便利である。宅地には間口の僅か三・四尺に過ぎないものもあり、

十數間ないし數十間に及ぶものもある。奥行もまたこれに準じて多種多様であるが、間口の奥行に對する割合の通常の標準と異なつてゐるものは、その奥行の増加するに従ひ價格は遞減する。別言すれば、宅地の價格は奥行の長さの増加に正比例してそれ丈け増加するものではない。之に反して、間口の價格はその廣さの増加するに正比例して、それ丈け増加する。間口と奥行の適度な宅地の上に建設された建物は、その效用を最大最良に發揚することが出来るけれども、奥行の過度なものはそれ丈け效用を減少するからである。また奥行が淺くとも間口の廣い宅地は、これを區分しまたは區分しないでも、充分にその效用を産出すことが出来る。例へば、間口の廣いのは小賣商店その他陳列・展覽等の設備に適し奥行の深いのは工場に適するも、小賣商店には不適當である。併し、間口・奥行の重要性は小賣商店地や、倉庫地・工場地等に於ていふことであつて、住居地ではさほどのことはない。

東京市内には、從來小賣商店地の街路沿ひの宅地を表坪と裏坪とに分ち、奥行五間までを表坪とし、之を標準として賃料を決定した慣習があつた。大正十二年の大震災火災直後、復興局は區劃整理のため土地を買収するに當り、この慣習を參酌して間口一間、奥行五間を路線價の一單位とし、街路線から起算して各宅地の奥行を測り、第一の五間・第二の五間・第三の五間の三種、または第一・第二の五間の二種に分つて評價した。亞米利加では、餘程以前から紐育その他の大都市で、間口一呎・奥行百呎を一單位とし、その第一の四分の一に全價格の四〇%、第二の四分の一に三〇%、第三に二〇%、第四に一〇%の價格を附與し、或は最初の三分の一に全價格の五〇%、残りの三分の二に五〇%を附與し、或は最初の五〇呎に三分の二の價格を附與し、残りの五〇呎に三分の二の價格を附與する等、その他種々な數學的法則が行はれてゐる。

(ロ)、三角形及び不整形の宅地。これ等は方形または矩形のものに比較すれば、利用關係上當然價格の劣ることは絮言をまたない。

(ハ)、内部宅地。街郭の内部にある宅地は角宅地よりも價格は低く、前後兩

面街路に接する内部宅地は、一方のみ街路に面する宅地よりも価格は大きいことは周知の通りである。

(三)、角宅地。角宅地にも種類の形状がある。例へば、二面街路に接した二重間口のものもあり、三面街路に接したものもあり、或は稀有な例ではあるが四面悉く街路に接したものとさへある。又これと同時に一面は主要街路に、他面は横通り若しは裏通りに、又は横通りと裏通りとに面したもの、又何れも本通りに面したもの等、複雑多様である。角宅地の価格が他の形状の宅地に比して、より多くの価格を有することは一般に認識されてゐるが、其の基く所の優越性については、先づ第一に垂直及び水平面の利用上の強度を指摘しなければならぬ。即ち、街路・廣場等の關係上、充分に空間を利用し得ること、日照・通風の良好ならびに陳列をなし得る面積の廣いこと、所在の顯著に認識せられること、顧客の出入し易いこと等、種々の要素が競合して效用を昂めてゐる。

角宅地の評價については、亞米利加では或は内部宅地の価格よりも二

〇%高くし、或は一律に三三%三三を加算し、或は一二%を附加する等その他種々の數學的法則が行はれてゐる。獨逸でも、例へばシュナーベルの如きは、「普通の事情のもとに在つては、商業街にある角宅地は同じ大きさの街路に面する内部宅地よりも、五〇%の餘剩價值がある」といひ、ブルースは角宅地に於ては約二〇%乃至二五%の割増がつくといつてゐる。角宅地の価格は、主要商業地なかんづく小賣商店地に於て最も顯著に現はれる。住居地より商業地に變化する過程にある地域でも相當これを認められるが、住居地では比較的認められない。なほ、角宅地の影響を看過してはならない。角宅地でなくても角宅地に近接した内部宅地は、角宅地の影響を受け有用性と接近性を増す結果価格は昂まる。角宅地影響は小賣商店地に於て特に顯著である。

四、地盤。農地や森林地は多年の使用によつてある程度まで磨滅・損耗し、石坑・粘土坑・砂礫坑等は採掘によつて破壊される。市街地はその使用によつて磨滅損耗することはなく、不滅性と堅牢性を最も良く現はしてゐる。

農地では土壤の豊沃性が利用の基礎をなしてゐるに反し、市街地では地盤の堅牢性が利用目的を決定する基礎的要素である。農地では地盤の硬軟は問はないが、市街地では重要な關係をもち必然に基礎工事に影響を與へる例へば、地盤が軟弱で耐重力の乏しい宅地に重量の重い高層建物を建設するには、弱い地盤を開鑿して人工の基礎地盤を築くか、或は地中に比較的鞏固な地層を見出し、杭打ちの方法によつて基礎を築造しなければならぬ。同一の構造面積の建物を建てる場合でも、基礎にかやうな工事を要するものと、さうでないものとを比較すれば、その差異だけ生産費に差額を生ずることは自明である。木造建物時代には地盤の強度が直接土地價格に影響することはなかつたけれども、高層建物時代には前記の如き重大な影響がある。況んや將來地下街の發達するに於てはなほ更さうである。土地の地盤が充分な負擔力を有し、且つ地下水の状態が地中の利用を妨げなければ、市街地として最も優良なものである。之に反して、極めて僅かな積載によつても機械的に構成部分の崩壊するやうな砂地や、僅かの壓力にも

耐へない泥地の如きは、建物を支持するに適當なものではない。従つて價格は安い。

水面埋立地の如き地盤の軟弱な宅地は、地震に對する危険率の多いのは勿論、汽車・電車・自動車等の通行する毎に震動するので著しく建物の壽命に影響する。これを豫防するには餘分な工事費を要するから、斯かる宅地は他の地盤の堅牢なものに比して、遙に價格の劣るものと見なければならぬ。

リカルドー、チュエーネン以來、農地地代の發生原因はその豊度と位置とにあり、市街地の地代發生原因は主として其の位置にありとされて來た。併し、今記した地盤の強度を度外することは出來でない。地盤の強度は恰も農地の豊度に相當してゐる。蓋し、市街地では地盤の強弱によつて建物の建築費(詳しくは建物の基礎工事費)に差等を生じ、この差等は直ちに差額地代の原因となるからである。例へば、此處に隣接した甲乙の宅地があり、同じ五百坪の鐵筋コンクリート造の建物を建造するに、甲は地盤軟弱のため乙よりも餘

分に二萬五千圓の基礎工事費を要したと假定し、甲乙何れも同額の賃料(地代を含む)を取得するものとすれば、甲の地代は餘分に費した工事費の資本に對する利子と、その銷却部分に相當する額だけ、乙の地代に比して差等を生ずるの理である。

五、表土。表土は肥沃性を表はして居る。市街地では農地の如くには肥沃性を要求しないけれども、植樹・草花等の育たない土地は住宅には適しない。従つて價格は劣る。

六、方位。現今なほ世俗に方位について關心をもつ人のあるを無視することは出来ない。いはゆる鬼門に當る宅地を忌避するものもあり、其れ丈け普遍性を缺くので多少價格に影響することもある。

二 接近性

宅地の相對的特質は、割地の地理的位置とこれに聯關してゐる街路・水路・橋梁及び汽車・電車・自動車・飛行機等の各種交通機關との關係、ならびに社會生活上必要な一切の活動をなしつつある當該宅地の住民と、外界の人及び事

物との交通上の關係に因つて發生するものである。といへば、雜然として理解し難いやうであるが、要約すれば、宅地の相對的特質は各種交通手段の媒介による宅地と人との接近性であるといふに盡きてゐる。元來土地は人人がこれに接近しない限り效用を生ずるものではない。接近性によつて始めて土地の普遍的効用が發生する。宅地の相對的特質はその經濟的・社會的位置にあるとしなければならぬ。宅地の有用性は利用目的の特殊性を支配し、接近性は利用目的の普遍性を支配してゐる。

接近性の最も強度の位置は最高價格を現はす場所である。人體に恰かも心臟の有る如く都市にもまたその中樞を司り、政治・經濟・文化の發源地となる中心地が自然的に又は計畫的に發生する。この中心地域の街路沿ひの宅地とこれを遠く離れた外郊の街路沿ひの宅地とを比較すれば、明白に接近性のあることを實證することが出来る。接近性は一般的には宅地の位置が都心地にあり、若しは之に近ければ近いほど強大であつて、之を去るに従つて次第に弱小となる。それにも拘らず、特殊的には中心地の同一街郭内にある宅地で

も、僅か一・二町距たるによつて接近性に非常な差異を生じ、坪當一千圓以上の價格の開きを見出すことは珍しくない事象である。此の事實は市街地の價格が最も特殊な個性を有することを實證するものであつて、農地の價格が數里を距つてもなほ差異を生ぜず、生じても其の開きの僅少なのに比較すれば、市街地獨特の特質と云はねばならない。

一都市の土地價格の差異を見るに、一般的には都心地が最高であつて、之を樞軸として外方に向ひ半徑・適宜の長さの圓圈を描きながら、各圈毎に普遍的にその差異が現はれ、個別的には各圈内の宅地毎に特殊な差異が現はれてゐる。この等差土地價格は一個の都市を全體的に見れば十數乃至數十の段階をなしてゐる。此の段階は都市の最外方を起點とすれば、都心地に近接するに従つて層一層高くなり、都心地を起點とすれば、之と隔たるに従つて追次遞降して最外方に至つて最低となる。この事實は各自の都市について考察されたならば直ちに判明する。(宅地建物に關し拙著「市街地價格論」二一―五〇頁、不動産金融要論三四―四五頁)。

第七 建物の特質

一 有用性

建物の性状・形態等を建物の絶對的特質と認めていゝか、どうか。多少の疑がないでもない。宅地の形態・性状も區劃整理によつて變化することがあるけれども、一度その施設の確定した上はもはや爾後これを變更することは不可能であつて、恒久的に不滅性・不動性および不増性を備へてゐるに反し、建物は隨時任意に取毀ちまたは改築することが出來、或は自然的磨滅・朽廢・使耗等によつて究竟には滅失するものである。かく觀察すれば建物は絶對的存在とはいひ難いけれども、既に建物を社會上・經濟上土地の同體的構成部分または獨立の不動産と看做してゐる以上は、構造的壽命の存續する限り絶對的特質を認めても失當ではあるまいと考へる。建物の絶對的特質を創造する要素は次の如くであつて、私はこれを建物の有用性と名づける。

一、建築材料。建築材料は基礎・煉瓦・石工・鋼鐵・鐵筋コンクリート・木工・屋根・

鋳・金物・左官・建具・硝子・塗師・經師・防水等、建物の主體及び附帶工事に要する材料である。これが品質の選擇・適材適所の使用は、建物の構造的壽命を生成する基本的要素であり、また之によつて經濟的壽命も必然的に制約される。

二、施工費。施工費は建物を建造する主要な要素である。建築材料が如何に適當であつても、工事の善惡によつて壽命に決定的な影響がある。建築に費した勞働の多寡は、施工の完全・不完全を判斷するに適切なバロメーターとなり、建築材料費と共に建物の原始的價格を構成する基本要素である。併し、實際勞働量説又は抽象勞働量説のいふ如く、勞働量のみによつて建物の價格は決定されるものではない。

三、形態。建物の形態は人の欲望感情を充足せしめる對象として重要なものである。人の姿態・容貌の美が尊重される如く、建物の形態の美もまた珍重される。家相・スタイルは中んづく小賣商店または住居について最も人の注意をひく對象となつてゐる。住宅・店舗・工場等は根本的に其の形態を異に

しなければならぬ。地域制の實施されてゐる市街地では、建物の種類・形態は概括的に法律によつて規制され、制限外の形態・種類のことを築造することは許されない。建物の形態は建築費には勿論土地價格にも重要な影響を及ぼすものであつて、素晴らしい近代的ビルディング其の他格好の建物は、街郭や宅地の價格を増加し、陳腐不適應な舊式のビルディング其の他の建物は、街郭や宅地の價格を減ずること衆知の通りである。

四、構造。建物の間取・部屋・窓・階段・玄関・廊下・臺所・便所等の内部的構造は建物の有用性を創造する有力な要素である。居住の便・不便・安樂さ・愉快さ等は之によつて定まり、價格を増減せしめる重要な役割を演じてゐる。

五、建築面積。地域制や空地區制の實施されてゐる都市では、建築面積は宅地の面積に對して一定の制限を受けてゐるが、併し、地域制施行地・未施行地に拘らず、建物が宅地に比して餘りに過小・過大、その何れにせよ、適度を超へたものは價格を損ずる。位置と建物との均衡もまた之と同じく重要な要素である。即ち建物價格と土地價格との間には、利用目的に従つて對

應的に適度があり。兩者の均衡を失へば必然に土地價格の上騰を阻止する結果となる。例へば、偏頗の地にある小町村に七階建の鉄筋コンクリート造のビルディングを建設する如きも、宅地が百パーセントの效用を發揮してゐる大都市の中心地に、一階建のガレージを建設する如きも、共に度に適したものと云ふことは出来ない。

六、建築高度。建築高度もまた建築面積と同じく市街地建築物法の制限を受けること、周知の通りである。市街地建築物法は現在のところ地面より空間への利用を主とし、地面より下方へ地殻利用の深度に關する規定を缺いてゐるが、垂直交通機關の發達した結果、地上地下を宛然一階の如くに利用することが出来、水平一定面積の宅地を數倍ないし數十倍に利用することが出来るやになつた今日では、建築高度や深度もまた建物の絶對的特質を創造する要素である。なほ、建物の各階の天井の高さは室内の通風・採光に密接な關係があり、その良否もまた人の欲望充足に效果的な影響を及ぼしてゐる。

七、方位。宅地について記した如く、世俗になほ方位を云云するの慣習があり、玄關・便所・臺所等の鬼門に當る建物を忌避するものもあり、それだけ價格に影響することもある。

二 接近性

建物の接近性は建物が敷地の接近性を充分に利用し得るやうに配置されるによつて發生する。小賣商店は顧客の最も出入し易く、且つ、通行中の人々が飾窓を見て購買心を唆られる如くに配置するの要があり、事務所等もまた外界との交通が至便でなくてはならない。之に反して、住居地では餘り外界の接觸が密接で喧騒なるは忌避される。要するに、用途に従つて宅地の接近性を最大に利用し得るやうに建物を建設した場合に、建物の效用は最大に發揮される。高層建物の各階の接近性は地面一階が最高度であつて、それから地上地下に互つて階を増す毎に追次的に遞下する。従つて各階の賃料には差等のあるべき筈である。^(註)此の關係は恰も地代が都市の中心地から近郊・外郊に延長するに従ひ、段階狀をなして低下すると同様である。

宅地の接近性は通常建物を通して利用されるので、建物の接近性と混用され勝ちであるが、兩者は明かに区分しなければ、地代と家賃と土地価格と建物価格との區別が判明しない。土地附建物の家賃を地代と家賃とに分割するに當つて、屢ば不合理な結果を示すことのあるは、この區分が正確でないためである。借地上の建物には借地権価格が附着してゐるものがあるけれどもこの場合は借地権価格が建物価格と合體して經濟上一單位を構成してゐるに過ぎない。純粹の建物価格を評價するに當つては、借地権価格と建物価格とを區分して觀察しなければならぬ。

(註) 高層建物の上階は、地震・火災等の場合に於ける危険性多く、其の他昇降に不便であるが之を別にすれば日光と新鮮なる空氣とに恵ぐまれ、騒音と塵埃とから解放されてゐる。此の意味に於て二階以上の各階の賃料には著しい差はないであらう。

第八 土地と建物との適應性

建物は敷地に適應し且つ敷地の屬する環境に適應することが必要である。

別言すれば、敷地の個性と社會の特質とに一致しなければならぬ。建物が敷地の效用を拘束することは明かである。敷地の效用は其の上に建てられた建物によつて制約される。云ふまでもなく、敷地と建物とは有機的一體をなして效用を生み出す源泉となつてゐる。建築をなすに當つて理想的な對象は其の敷地に最大の效用を産出させることである。敷地と建物とが適應しなければ、長期間に亘り土地も建物も共に、十分に效用を生み出すことを得ないこの要求に合致する建物は、最高最善に用途に適し且つ永續性を有するものでなければならぬ。

建物は周囲の建物の種類・性質その他、地域發達の一般的傾向に對應することが必要である。殊に住宅に於てさうである。一般的に人は同じ階級の人人と居住することを望む、貴族富豪振らんとする者は、努めて貴族富豪の居住地に住居を構へんとしてゐる。勞働者の住宅街や小賣商店街に大邸宅を建てるのは不適應であり、また勤め人の住宅街に巨大なオフィス・ビルディングを建てることも不可である。附近の建物群に比較して餘りに過大もしくは立派過ぎ



るもの、或は之に反して貧弱なものも不可である。要するに、附近の建物と均衡を得ることを要する。素晴らしい近代式のビルディング街は敷地の価格を増加し、不適當な舊式な目障りな建物街は敷地の価格を低下する、また或は莊麗な別荘・輪換の美を極める建物と設備、此等が概括的にいつて、地方的欲望を遙かに凌駕して居るならば實用としては不適應である。大都市の附近にある別荘の価格が財界の景氣不景氣によつて浮沈するのは、地方的需要によらないで大都市の富豪成金の奢侈物となつて居るからである。今次の中央物價形成委員會の答申中の家賃適正乗率によつて、ある貸家の家賃を計算した所が、現在七十餘圓の家賃が百數十餘圓に飛躍したといふも、決して驚くは當らない、建築費が高いからである。此の如く高價な建物を貸家とするのは、社會的にも個人的にも不適應であるといはねばならない。土地と建物との價格の比率には自ら限界があり、低廉な土地の上の高價なる建物も、高價なる土地の上の低廉な建物も共に互に資本價格を傷ける。要するに土地價格と建物價格との間に均衡の取れたものが、十分な収益を

生み出すのであつて、投資過度も投資不足も共に不可である。土地と建物とが適應して居る場合は、いはゆる感情價格が加はつて家賃は高くなり、然らざれば低くなる。同額の費用をかけた建物にして家賃に差異のあるは此のためである。土地と建物とを一括した價格についてもまた同様であつて、土地と建物とを各別に評價して合算した額よりも高價なること必然である。

第九 建物の減價と壽命

建物の減價とは時の影響と状態の變化に基く價格の減少である、評價上最も困難かつ複雑な問題であつて、之には有形的・機能的・經濟的減價の三つが考へられる。有形的減價の一つは自然の必然的な影響による廢朽や、通常の使用による磨滅・損耗・疲勞等によつて漸進的に起る減價であつて、建物には工事竣成の日から此の種の減價が始まる。他の一つは天災・地變・白蟻の害・火災・或は非實用的の亂暴な使用、維持修繕の不完全等によつて急激に表れる。建物を空家のまま永く放つて置くと、使用したよりも甚しく減損するは衆知

の通りである。機能的減價の原因は陳腐である。建物のスタイル構造・裝飾等の時代的標準が、文化の發達に伴ひ變化したため時代遅れ流行外れとなつた如き場合に表はれる。ビルヂングの陳腐は他の建物よりも大きい重要な減價を與へるであらう。經濟的減價の原因は不適應である、道路・軌道・鐵道・バスその他交通機關の位置または都心地の變更、局部的中心地の異動、或は土地の用途の變換により附近の建物が總て建換つた場合、又は大ビルヂングが附近に出來て通風・採光を遮斷した場合、その他外部的な原因が影響して土地の效用に變更を來した結果、敷地と建物とが不適應となつた際に表はれる。

減價の原因は以上の如くだが、之に關聯して種種の問題が起る。例へば建物が常に十分に維持修繕されて居れば、減價は有り得ないでないかと云ふことである。併し、建物の附屬若しは附帶設備は取換へ得るけれども、主體構造は取替へ不可能であつて、時の影響を受けて腐朽するの日が來る。加之有形的にはなほ三十年・四十年の壽命があつても、陳腐となり不適應となり、遂に建換へなければ、位置相應の収益を取得し得なくなる時期の來ることも

ある。また陳腐は模様替によつて修正される故に、減價を見るの要がないとも思はれるが、之れとても程度の問題であつて、陳腐を修正し得るほどの模様替なれば寧ろ建替へた方が有利であらう。

建物は個個の無生物から構成されるけれども竣工した上は一種の生物と看做される。その廢滅するまでの期間を壽命といふことが出來よう。建物の減價と壽命とは究極には同様のものである、建物の減價し切つたときは、即ち壽命の盡きた時である。従つて、建物の壽命にも有形的・機能的・經濟的の三つが考へられる。建物の有形的壽命は、木造建物は土台・柱の根等が腐朽して建物の歪を生じ、建具・造作に大なる狂を生じ、土台入れ替へ柱の根繼ぎ等の大修繕を要するに至るまでの間である。鐵骨鐵筋コンクリート造建物の主體は殆んど永久に腐蝕破損のないものと看做されて居るので、壁・天井等の仕上げ、窓・入口・建具その他の變色・腐朽・磨滅等により、大修繕を要するまでの時期とするが適當であらう。建物の有形的壽命は物理的に測定し得るけれども將來生ずべき陳腐を測定することは不可能である、之に反して經濟的壽命の

測定は可能である、機能的壽命と經濟的壽命とを一括して、右は土地と建物との價格の均衡が保たれて適當な収益をあげ得る期間であるといふことが出来る。従つて、經濟的壽命は有形的壽命よりも短命であることは明である。

第一〇 建物の壽命と借地期間

民法は古來の慣習に従つて土地と建物とを各別に所有權の客體とした。土地を離れて建物は無い、建物は敷地と有機的に一體となつて始めて完全に效用を産出することが出来る、敷地の有形的利用權と建物所有權とは不可分である。建物を本來の用途に利用するには、敷地の有形的利用權が必然に伴はなければならぬ。土地は最初はその上に建てる建物の種類・構造等を決定せしめるが、一旦建物をもつて掩はれた上は、建物によつて其の效用を制約される。土地を支配するものは借地人でなく實はその上の建物である。従つて、建物所有を目的とする借主は人でなく建物であると看做すのが、最も實情に即した事と考へる。動産の借主は主として直接その物を自ら使用するに反し

土地の借主は借地に建物を建てて直接にその建物を使用することによつて、關接に借地を使用するのである。而も右は借地人が建物を自ら使用してゐる場合に限り、貸家に供してゐるときは借地人すらも直接には使用せず、借地人が使用してゐるに過ぎない。この事實により建物所有を目的とする借地に限り、建物が直接の借主であると看做すが適當であると思ふ。

建物は個々の無生物から構成されるけれども、出來あがつた上は效用を生産する一種の生物と看做して差支ないと思ふ。その廢滅するまでの期間は壽命である。我等は日常建物の壽命と呼んでゐるが、誰れも異としないのは、斯かる事柄が社會通念として認められてゐるからである。果して然らば、借地期間は當然建物の壽命の終るまで存続するものとせねばならない。要するに、建物が借主だからである。

○花鳥得二氏は評價學上の不動産人格説を唱へて居られるが良い着想である(花鳥得二不動産
九一七頁)。同氏の研究の大成を望む。

然らば、建物の壽命は何年であるかといふに、元より種類・構造・用途によ

つてな異なるも、普通木造建物はいはゆる貸家普請でも三十年と看做される
況んや、完全な自家用建物は四十年或は五十年以上の壽命を保つものと看做
される。右は、昭和十五年十月制定された地代家賃統制令の法定家賃適正標
準乗率中の償却費の算定にあたり、各府縣に於て、木造普通建物の壽命を三
十年とし、中には四十年として計算してあるに徴し明かである。なほこの適
正標準乗率には、下宿屋・共同住宅等の木造建物の壽命は二十年としてあり、
又煉瓦造等は用途により四十五年乃至五十年、鐵筋鐵骨コンクリート造等は
六十五年乃至七十年を保つものとして、計算してある。

然るに、民法には賃貸借の存續期間は二十年を超ゆることを得ないとし、
若し之より長い期間を以て賃貸借したならば、二十年に短縮してその效力を
認めるものとしてある(六〇條)。賃貸借の性質上餘り長期なるも不可であるが、
この原則を一律に總ての賃借物に適用するに至つては、動産と不動産との特
質を混同したものと云はねばならぬ。尤も土地については別に地上權または
永小作權の制度を設け長期需要の途は開いてあるが、それは單に制度の上の

ことであつて、實際に活用されてゐるものは地上權や永小作權でなく賃貸借
である。土地賃貸借中最も長期を要するものは建物所有を目的とする場合で
あつて、これには建物の壽命と期間との適應性がなくてはならない。建物の
經濟的壽命よりも短い期間を定めることは、當事者の利害を超えて考へても
國富の保存上許容し難い筈である。此の必然の結果として現はれた種種の弊
害に鑑み、大正十年借地法の制定を見るに至つたのである。即ち借地法は、
借地權の存續期間を堅固の建物の場合は六十年・非堅固の建物は三十年とし、
建物が期間満了前に朽廢したときは借地權は消滅するものとし、契約をもつ
て堅固の建物につき三十年以上、非堅固の建物につき二十年以上の期間を定
めたときは、前項の規定に拘らずその期間の満了によつて消滅するものとし
た(二條)。

建物の朽廢とは別言すれば壽命の盡きることである。建物を借主と看做す
なれば、建物の壽命の盡きたときに借地權の消滅するは當然である。この反
對解釋として建物の壽命のなほ存續する間は、借地權は當然存續するものと

せねばならない。然るに借地法はその點までは徹底せず、借地権消滅の場合に建物あるときは借地人は契約の更新を請求することが出来、地主が之を欲しないときは時價を以て建物の買取を請求し得るものとし(四)且つ借地人が、借地権消滅後土地の使用を繼續する場合に、地主が遅滞なく異議を述べなかつたときは、前契約と同一の條件をもつて更に借地権を設定したものと看做した(六)。

この如き借地法の規定により民法では達し得なかつた建物保護に關して、一層の効果を現はしたのであるが、借地期間満了の際地主からもはや爾後契約を更新しない旨を通告し來つたときは、如何に壽命があつても收去するか又は買取られるの外はなかつたのである。然るに、周知の如く、今次の事變以來不動産の需要が俄かに激増し、賃料と價格とは上騰してやまなかつた故に、既に夫夫統制令の施行されたに拘らず宅地建物の價格はなほ上騰の餘地があるので、地主中には、借地期間の満了を好機として契約の更新を承諾しないものが現はれ、借地人はなほ壽命ある建物を他に移轉するか、地主に買

取を請求する外に途がないといふ事態を生ずるに至つた。ここに於て政府は今回借地法を改正し借地期間が満了しても建物のある限り、契約は當然更新するものとし、但だ、地主が自ら使用する必要のある場合その他正當の事由ある場合に、遅滞なく異議を述べれば例外として更新しないことを認め、更新しない場合は、借地人は時價を以て建物の買取を請求し得るものとした(四)。(註六)。

叙上の改正により建物の壽命のある間は、當然借地期間は存續することとなり、此に建物の壽命と借地期間との聯關性が、合理的にして實際的のものとなつた。(現今借地法施行地域は限定されてゐるが、近く全國に施行される由である)。斯くて、借地人即ち借地上建物所有者にして善良なるものは、大體に於て建物所有權を保障されたのみならず、建物を抵當資金化する場合に多大の利益を得る事になつた。蓋し、之によつて建物の壽命ある間の家賃の取得をも保障される事となり、收益價格の安定性が確保されたからである。また善良なる地主は從來とても、借地期間が満了しても借地人が信義誠實に

約旨を履行してゐる限り、契約の更新を承諾するを普通としてゐた故に決して不利益はなく、また地主が自ら土地を使用することを必要とし、その他正當の事由ある場合は契約の更新を拒絶し得るので、悪質の借地人に依然として賃貸を繼續することを強制される危険はない。要するに、今回の改正は善良なる地主の権利と利益とを害することはない。但だ、私は斯くして契約を更新する際は、地代家賃統制令の適用上いはゆる特別の事由あるものとして適當に地代値上を許容すべきものと考へる。さもなければ獨り地主に對してのみ酷であつて、地主と借地人との間の利益の衡平が保たれないからである。なほ、今後建物敷地とするため土地を貸借する場合は、最初契約するとき、如何なる種類・構造・壽命の建物を建てるか、當事者の間に篤くと特約して、借地期間と建物の壽命とを一致せしめて置くことが肝要である。

○借地法第四條 借地権消滅の場合に於て借地権者が契約の更新を請求したるときは建物ある場合に限り前契約と同一の條件を以て更に借地権を設定したるものと看做す但し土地所有者が自ら土地を使用することを必要とする場合其他正當の事由ある場合に於て遲滞なく異議を述べたるときは此の限に在らず。

借地権者は契約の更新なき場合に於ては時價を以て建物其他借地権者が權原に因り土地に附屬せしめたる物を買取るべきことを請求することを得

第五條 第一項の規定は第一項の場合に之を準用す

○第六條 借地権者借地権の消滅後土地の使用を繼續する場合に於て土地所有者が遲滞なく異議を述べざりしときは前契約と同一の條件を以て更に借地権を設定したるものと看做す此の場合に於ては前條第一項の規定を準用す
前項の場合に於て建物あるときは土地所有者は第四條第一項但書に規定する事由あるに非ざれば異議を述べることを得ず

○右第四條第一項 但書の正當なる事由とは概ね次の如くである。

- 一、自ら使用することを必要とする場合。
- 二、賃料不拂ある場合。即ち之を理由として契約を解除した場合及び契約を解除し得る状態にある場合。
- 三、貸主の同意を得ないで土地の原狀を甚しく變更した場合、例へば、普通建物の土地賃貸借なるに拘らず、地下を掘下げ堅固なる建物の建築を準備する如きは之に當る。
- 四、貸主の同意を得ないで建物の原狀を甚しく變更する場合、例へば、建物を無断で建増又は改造するものは之に當る。
- 五、貸主の同意を得ないで轉貸し又は賃借權を讓渡した場合。
- 六、借主が破産の宣告を受けた場合。

七、以上のほか、大體に於て正當の事由に當る場合は、(一)土地を自己の家族又は親族に使用せしめる必要がある場合、(二)家族の増加により分家の必要がある場合、この分家は法律上の分家ではなく事實上の分家である、(三)その他借地條件の違反ある場合等である。

第一一 期間中讓渡したる借地權と其の價格

今回の借地法の改正により、建物の壽命ある間は借地期間は當然存續するものとする原則が確立した結果、借地權價格は建物の壽命ある間に消滅することのない保障を得た。然らば、建物の壽命のある間に借地人が借地上の建物を讓渡するときは、借地權は當然建物と共に新買主に移轉するかといふに決してさうでなく地主の承諾を得なければならぬ(地上權の場合)。民法は賃借人は賃貸人の承諾がなければ、その權利を讓渡することを得ないものとし賃借人がこれに反し第三者をして賃借物を使用収益せしめたときは、賃貸人は契約を解除することを得るものとした(三六條)。これ亦曩きに記載した通り、動産と不動産(特に建物所有を)の特質を混同し、土地と建物との有機的一體性を

輕視したものといはねばならない。民法は建物を獨立の不動産として所有權の客體となし、單獨に處分し得るものとしたに拘らず、敷地の賃借權を當然これに附着せしめなかつたのは當を得なかつたのではあるまいか、敷地の有形的利用權を離れた獨立の建物は想像し得ないからである。建物所有を目的とする借地契約の借主は建物である。人が建物に代はつて賃貸借したのである。土地の有形的利用權は建物に歸してゐると看做すが妥當である。果して然らば、約旨に従つて存在する建物の本來の壽命のある間は、土地は建物を積載してゐる義務がある。

この如く、賃借關係を物的に見るならば、建物の所有者に變更があつても建物を建換へる場合でなければ、原則として、貸主は借地權の存續について異議を述べることは出来ないと解するが妥當であらう。右は既存建物を保護し國富を保全する上からも必要とせねばならぬ。果然、借地法は第三者が建物を取得した場合に、地主が賃借權の讓渡を承諾しないときは、貸主に對し時價を以て建物を買取ることを請求し得るものとした(一〇條)。思ふに恣意に建

物を收去せしめないで壽命を全うせしめんとする法意である。而して判例はこの買取時價には借地權價格を包括しないものとした(昭和七年六月二日判決)。その結果、若しも地主が譲渡を承諾すれば借地人は借地權價格(既に發生し得る場合)を取得しうることに明白な場合でも、建物買取のため何等の代償をも得られないことになる。之に反して、地主は建物のみを時價をもつて買取の結果、いはゆる復歸價格は大となり、多額の利益を得ることが出来る。これを具體的にいへば、若しも建物買取前貸地の状態で土地を賣渡すときは、買手は借地權價格を控除した價格でなければ買入れないに反して、貸地を回復し建物を買取り、完全所有としたものを賣渡す場合は、借地權價格(借地人間に取引する額が當り、然加はるとはいはれないが)をも包括した價格で取引することが出来、また之を賃貸する場合は借地權價格をも含めた土地價格の年百分の四・二に當る地代を取得することが出来るからである。

今回の借地法の改正により、建物のある限り原則として借地權は存續するものとなり、建物の朽廢前に借地期間が満了しても、地主は法定の事由があ

る場合でなければ、貸地を回收し得なくなつたけれども、借地人が建物を賣渡し同時に借地權を譲渡した際は、地主はこれに不承諾を述べ、貸地を回收する途がなほ残されてゐる。従つて、今後惡辣なる地主は之を奇貨として貸地の回收を圖るに至るかも知れない。今後平和産業の不振若しは都市の配給機關の整理統一のため轉業者が現出し、借地上の建物を賣却するものが増加するかとも思はれるが、その際貸借權の譲渡を理由として借地權價格を否認して單に建物のみを買取られることは借地人に酷である。而かもまた總ての場合に借地權價格の補償を地主に強ゆることも酷である。

併しながら、元來借地人が所有建物を賣却することは常態ではない。何か特別の事情があるのだから、その事由が借地人の死亡・病傷・轉失業その他已むを得ない場合に限り、なほ借地人の責任により契約を解除される状態に立至つて居らず、且つ讓受人の信用の確實な場合に限り、地主は當然讓渡を承諾すべきものとしても、決して地主に損害はないと思ふ。蓋し、借地人が建物を賣らなければ借地權は當然存續することは勿論であり、且つ新借地人の

信用が確實で賃料延滞の憂ひもなく、土地を損壊する懼れもなければ土地を収益手段としてある地主に異議のあらう筈はないからである。況んや、建物を賣らねばならぬ程に切迫した現借地人に貸して置くよりも、寧ろ信用の確實な新借地人に貸す方が安全である。而して若しも借地人に前記の如き事由あるに拘らず、地主が恣意に借地人の變更を承諾しない場合は、借地権價格が、借地人の地主に支拂つた權利金に基き、または地主の承諾を得て施行した改良工事に基いて生成したものでなれば、その全額を建物價格に加算して買取を請求し得るものとし、自然發生の借地権價格なるときは、借地人が前借地人に支拂つたものなると否とを問はず、適正妥當に評價した額を限度として、建物價格に加算して買取することを請求し得るものとしても、いいではあるまいかと思ふ。而して、右の加算額は経過賃借年數およびをの間に生成した土地價格騰貴の實情を參酌して決定すべきものとしてはどうであらう。斯くいふ理由は、(イ)借地期間中の出來事であつて借地権讓渡以外には、何等契約を解除される事由のないこと、(ロ)地主の徴收した權利金は返還しても、

回收した土地の價格はその額以上に増價すること、(ハ)自然的に生成した借地権價格の大部分は、地主・借地人以外の外界の力によつて土地の效用の増大したに因るものであつて、今はこれに對し増價税の賦課はないが、この借地権價格を補償しないときは、増價の全部を地主が取得することになる。借地人が多年その土地に居住し營業してゐたことも、また増價の一因であることは顯著な事實であるから、この事實を尊重して増價の或る部分を借地人に附與することは、信義衡平の原則に適ふものと信じる。但し、借地権價格の生成が地主と借地人との間に專屬する恩惠その他による場合は、當然補償は求められない。また借地人が恣意に利益追求のため、建物を轉讓讓渡して借地権價格を取得せんとする場合の如きは、地主が之を拒絶するは當然であつて、補償を要しないとせねばならない。

なほ、地主が借地人の變更を承諾して新借地人と新に契約する場合は、私法は地代家賃統制令の適用上いはゆる特別の事由あるものとして、適當に地代値上を許すべきものと考へて居る。蓋し、右は借地人に取つても有利なるは

勿論、これによつて地主の承諾を奨励し得るからである。

第一二一 期間満了後の借地権価格

借地権価格の實相は本書第二章の當該場所の記述の如く、その種類は拙著「地代家賃不動産価格評價基準」(三四〇頁)に記載した通りである。右の拙著に借地権価格を八種あげて置いたが、その後更にも一つあることに氣付いた借地人の支拂つた受益者負擔金を原因とするもの之である。第七形態の改良価格の一種であるが、改良価格は借主の施した土地改良を原因とするも、右は國または公共團體の施行した道路その他の改良事業費の一部を負擔したによるものである。

さて、既に記した如く借地権は建物の本來の壽命のある間存続するものなれば、建物の壽命がつきて建換を要するに至れば消滅に歸すること明かである。然らば、必然に借地権価格も共に消滅するか、どうか。借地権価格は敷地の有形的利用権の価格である。理論上、有形的利用権が消滅すれば借地権

価格も無くなるものとするが當然である。建物が借主であると看做せばなほさら、建物の壽命が減した上は借地権は消滅するものとせねばならない。この如く、建物価格と借地権とが運命を共にするに於ては、建物は建築工事竣成の時を最高価格とし、爾後漸次減損して遂に無價となるが如く、借地権価格もまた時の経過によつて追次減價して借地権の消滅と同時に無價となるもの如くに思はれるが、果してさうであらうか。之については、建物と土地の特質を再吟味する必要がある。建物は時の経過と使用とによつて減損するも土地は決して減損することなく、却つて時の経過により、都市に於ては漸次位置の稀少性が顯著となり價格の騰貴を示現してゐる。借地の有形的利用権の價格は漸次騰貴する筈であつて、事實は之を立證してゐる。

借地権價格の生成過程を見るに、都市(借地の例のある)の發達の初期に於ては建物敷地に供する土地の面積は豊富であり、地主は寧ろ進んで低廉に賃貸して借地人を誘致し、土地の繁榮と地價の上騰を企圖し、借主は容易に適當な敷地を取得することが出來、之がために地代以外の給付を提供する要はなかつた

然るに、漸次都市の發達するにつれ、特定の位置を目的とする需要の集中するに従つて、特定の位置の供給不足が生じ、土地價格の上騰すると共に、類地の地代も賃借時期の新舊によつて差異を生ずるに至り、その結果、位置が良好で而も地代の低廉な借地の賃借權を譲受ける際は、新舊地代の差額を資本化した額若しはそれ以上の額を權利金として、前借地人に給付するものを生じた。潜在賃料の資本化した借地權價格は之である。この時代には地主は易易として借地人の名義變更(賃借權の譲渡)を承諾してゐた。而して、なほ都市の發達し漸次位置の自然的獨占條件の顯著に意識されるに従つて、潜在賃料なきに拘らず、借地人の現在占めてゐる位置を取得せんがために、當該借地人に權利金を支拂つて賃借權を譲受けるものをも生じて來た。而して地主も次の借地人の信用の確實である限り、借地人の變更は何等収益上に影響がないので、之を承諾するを常とした。然るに、なほ都市の發達と共に土地價格の騰貴してやまないに及んで、賃借權の譲渡を承諾する際に若干の權利金を要求する地主もあり、若干地代を引上げるものもあるやうになつた。殊に借地法

施行後、地主は一旦賃貸した上は値上げ困難の事情を知り、最初賃貸する際借地權利金を徴収する者もあるやうになつた。

斯くて推移する間に、自然に借地權價格は客觀性を帯び借地人相互に轉讓渡されるやうになり、貸地を賣買する場合は借地權價格を控除した價格でなければ買手がなくなつた。而も借地權價格は残存期間の長短に拘らず、位置の自然的獨占條件即ち借地の有用性と接近性の強度に従つて評價取引されて居る。即ち、從來の例によれば建物の壽命が盡きても地主は特別の事情なき限り、概ね契約を更新して借地の繼續を承諾するといふ事實に基いて、借地權價格は残存期間の長短に拘らず、否寧ろ建物の朽廢に近い借地は、建換可能の故に却つて上騰する状態にある。この事實によれば、借地權價格は建物の價格の如く、残存借地期間の短縮するに従つて減損し消滅に歸するものでないと言ふことができる。併し乍ら、右は法律上當然の効果ではない。地主が之を承諾するに於てはといふ條件つきのものであつて、借地期間滿了近くの借地權價格の本質は期待的價格が主要要素である。別言すれば、現存建物の壽

命が盡きるも、地主の承諾があればなほ引續き契約の更新によつて、借地の有形的利用権を把握し得るといふ、期待によつて成立つ價格である。この期待を把握し得る根據は、最初建てた建物の滅するに至るまでの長期間借地を無事平穩に利用し、誠實に義務を履行した借地人に、その期間に自然に発生した土地價格の増加の一部分を附與し、且つ引續きその土地を利用せしめることは地主としても信義誠實に適ない衡平であるといふにあるものと考へる。果して然らば、借地權價格は家賃の構成上償却するの要のないものとして差支ないか、どうか。之については各場合の實情に従つて判断せねばならぬといふ外はない。一般的原則を立てることは困難である。併し、借地權價格の消却費を賃料の構成要素となすときは、必然に家賃の昂騰を來すにより、なるべく現存建物の壽命の盡きた場合も、特別の事由なき限り地主は契約の更新を許すことに慣習を決めなくてはならない。尤も契約更新の際は相當の地代値上げを許すことは當然であると考へる。蓋し、この場合に若干家賃が上騰するも借地權價格の消却部分を家賃に計上した額よりも低廉であつて、

結局借家人に有利であり、且つこれによつて地主の承諾を獎勵するに效果があると思はれるからである。

第一三 不動産の収益

不動産は持續財の典型的なものであつて、之に勞働と資本とを加へ人の慾望の満足に使用することが出来る、其の効用が収益の源泉である。農地は生産力を提供し、市街地は積載力を提供し、建物は積載力と收容力とを提供してゐる、此等の機能によつて人が欲望を満足する相關關係が効用である。その効用を取得することが収益である。農地の収益は穀物その他の物質であり市街地の収益は居住・活動・貯藏等の有形的な役立である。この役立の重要さの度合によつて効用の代價が決まる。効用の代價が賃料であり、賃料を取得することもまた収益である。

不動産の効用は恰も泉から湧き出でる水の如く、將來に向つて永續的に表はれ、其の量は特定の原因によつて増減する。過去の収益は汲み去つた水の

くもはや盡きて居る。現在の収益はある時間内に汲み取る水の量に等しい。人が不動産を所有し又は貸借するは現在及び将来の収益を取得せんがためである。将来収益の期待は経済生活中の根本的事実である。将来収益は現在の前の事実としては期待的のものであつて、之を決定的に知ることは出来ない、たゞ過去現在の事實に徴して之を推測するのみである。推測といふのは心理的現象である、従つて主観的である。併し、その推測は一人がかく推測するに止るのみでなく、何人でも苟も其の不動産を所有するものは、しかく推測するであらうといふ客観的確實性がなくてはならない。

土地の壽命は無限であつて其の収益もまた無限である、これは土地の不可懐性に基くので論はない、尤も、田畑が洪水によつて荒廢して収益性を失ふ場合もあるが、稀有の例外である。之に反して建物の壽命は有限であつて収益は其の期間内に限られる。建物の賃料から建物の減價償却費を控除して積立て置き、建物の壽命の終熄して無収益となるに先つて、再び元の状態に建替へるに於ては、建替期間中一時間隙を生ずるのみであつて、生産力は永久

に維持される、従つて収益もまた無限大だと云ふことが出来る。

土地の収益は土地・労働・資本の三要素の結合によつて産出されるが、其の収益は先づ労働と資本とに配分し残額を土地に配分するのが原則である、蓋し、土地は自然のまゝでは人の欲望を満足するには不適當であり、土地に資本労働を加へるによつて始めて効用が生れるからである。これは市街地でも農地でも變りはない。此の原則に基いて建物の敷地に利用されて居る土地の収益は、土地建物に歸すべき總體の収益から、建物の要求する収益を控除した残額であると云ふことが分かる。此の原則の最もよく當嵌まるのは、建物が敷地に適應して充分に効用を産出して居る場合に限り、建物が不適應な場合は土地は甚だ迷惑をする。不適應の内容は既記の通りであるが、再び建築費のみについていへば敷地の價格に比して建築費が多過ぎるか少な過ぎる場合であつて、斯かる敷地附建物の賃料は、建築費過大の場合は其の割合に取れず過少の場合は安い。従つて、若しも適度の建物が其の敷地に建築されて居たならば、取れた筈の収益に比較すれば何れも少ないに違いない、其の少

ない収益の中から先づ過大なる建物資本に配分すべき部分を控除したならば土地に配分すべき剰余収益は必然に少額となる。その責任は建物にあつて土地にはない。然るに、前述の原則を貫けば本来ならば土地に配分すべき収益を建物に奪はれて、土地の収益価格は低いと言ふ結果となる。

然るに借地は全くこれと反対である。此の場合は地主の獲得する地代は契約によつて定つてゐる。借地人は建物の利用によつて生ずる収益から、先づ第一に地代を支拂はねばならない。従つて、建築費過大の場合は前例とは逆に建物に割當てる純収益は少額となり、建物の収益価格も亦従つて餘程低いものとなる。右は建築の不適應の場合であるが、敷地と建物とが適應性を有するに拘らず、地代を支拂ふに於ては建物に配分すべき収益が無くなり、若しは少額となつて、建物の當然要求すべき利潤を得られなければ、地代値下げの要求を生ずることになる。これは矢張土地の収益は建物収益を控除した剰余であると言ふ理論と衡平の理念とに基くのである。

第一四 賃料

不動産の収益は當該不動産を直接自己の利用する場合と、他人に利用せしめる場合とで異なり、後者の収益が賃料である。賃貸料といふは賃手の受領する収益であり、賃借料或は借賃といふは借手の支拂ふ収益である。民法上地代と呼ぶは地上權の場合で、賃借權の場合は賃金または借賃といひ、借地法も地代と借賃とを混同して居り、借家法にも借賃とあるが、本書では便宜上土地の借賃と地代とを一括して地代と呼び、建物の借賃を家賃と呼び、兩者を引くるめて賃料と謂ふことにして置く。自用不動産の収益は賃料の形態では取得しえないけれども、自用不動産のない場合は借りねばならない、其の時支拂ふべき賃料が自己の手許に残ると云ふ理由で之を計算することも出来、また或はこれと反對に自用としないで賃貸すれば賃料が得られると、推定することによつても計算が可能である。市街地の収益の主要なものは地代と家賃とである、賃地の地代は單純であるが、家賃には地主が所有地に建

物を建てて貸した場合と、借地人が借地に建物を建てて貸した場合とあり、前者の家賃には地代を含んで居るので、地代が幾何に當るかは家賃を分析しなければ判明しない。

土地の効用は無限であつても最初から無限期間を特約する賃貸賃借はない無限に土地を貸すと云ふことは譲渡に等しいからである、無限と無期限とは違ふ、後者はたゞ定まつた期限がないといふに過ぎない。英吉利には *Years purchase* と云ふ慣習があつて、不動産を賣買するのに二十年買、二十五年買と稱へてゐる。我國でも、例へばある不動産を年五分の利廻で買ふ場合がある。

この計算は $1 + 0.05 \parallel 20$ であつて純収益を二十倍した額が価格である。即ち純収益を年五分で資本に還元することは、純収益を二十倍すると同様であり、二十倍した価格に對する純収益の割合は $1 + 0.05 \parallel 0.05$ であつて年五分に當る。

$$\begin{aligned} \text{純収益 } 500 \text{ 圓} + 0.05 &= 10,000 \text{ 圓 (買價)} \\ \text{純収益 } 500 \text{ 圓} \times 20 &= 10,000 \text{ 圓 (買價)} \\ \text{純収益 } 500 \text{ 圓} \div 10,000 \text{ 圓} &= 0.05 \text{ (利率)} \end{aligned}$$

この利率を資本化利率といひ、この倍數を資本化乗率または資本化倍率と

す。

資本化利率	資本化乗率
三分なるときは	三三・三三
四分なるときは	二五・〇〇
五分なるときは	二〇・〇〇
六分なるときは	一六・七七
七分なるときは	一四・二九
八分なるときは	一二・五〇
九分なるときは	一一・一一
一割なるときは	一〇・〇〇

(拙著市街地價格論三六七—三九六頁參照)

市街地の賃料は契約によつて特定の期間一定額に定まつて居るので、約定期間中不變性を持つて居り、經濟事情に顯著な變更のない限り、突發的若しは不規則に變動するものではない。右は土地の不變性と賃料の形態に基くものであつて、米納小作料や米納歩合小作料に基く農地の収益が、年々の收穫物の量と價格の變動によつて増減し、一般營利事業の利潤がその時々

績によつて動搖するに比較すれば大なる特質である。

賃料の種類は其の大きさによつて、絶対賃料・過大賃料・一般賃料・實際賃料及び潜在賃料の五種に分たれる。絶対賃料とは不動産の利用によつて得べき収益の全部を、貸主が賃料として獲得するものを謂ふ。これを超過したものが過大賃料である。一般賃料とは通常一般に如何なる所有者でも獲得し得るものとして、客觀的に評價された標準的な賃料である。實際賃料とは貸手・借手の間に成立した契約賃料である。潜在賃料とは絶対賃料または一般賃料と實際賃料との差額であつて、未だ實際賃料に附加せられない部分である。これに基いて一種の借地権價格が発生する。此等の賃料は決して固定不動のものではない、不動産の效用の變動によつて潜在賃料の増減が顯著に意識される場合は、實際賃料の値上げ値下げを行ふ根據となる。

賃料は亦其の大きさの定め方によつて、直線的賃料・曲線的賃料・段階的賃料の三種に分たれる。直線的賃料とは契約當初から終期まで一定額を以て貫き、その間増減しない約束のものであり、曲線的賃料とは年々の賃料を漸進

的に定めるものであり、段階的賃料とは三年目もしくは五年目毎に再評價して其の時に適合するやうに定めるものである。直線的賃料は借手貸手に取つて投機的であり、曲線的賃料は合理的であるが實際上は不確實なものである。左れば段階的に時々再評價して行く方法が、最も實情に即するものとして普通に行はれて居る。

第一五 不動産の鑑定評價

一 鑑定と評價

不動産の鑑定とは専ら不動産に関する事實關係と價值判斷(義廣)とに關する事柄であつて、不動産の形態・實質・效用に關する意見を立てること、または價格の判定に基礎を與へる事實を決定することであり、評價とは此等の事實に基いて價格を評定することである。例へば、この宅地は住居地として利用されてゐると判断し、この建物は内地榿を以て構造されてゐると判断する如きは事實關係の範圍であり、この宅地は小賣商店の經營に好適なものであり

この建物は住宅として快適なものであるとする如きは、価値判断の範疇に属してゐるが、何れも鑑定である。

評價とは物の価格を評定することである。この宅地は小賣商店の經營に好適である、これを其の經營に利用するときは幾何の価格があると判断し、或は甲宅地と乙宅地とは同一性を有つてゐるから、乙宅地の価格は甲宅地に等しいものであると判断し、或はこの建物の材料は悉く内地檜であつて現在の価格は幾何であると判断する如き、その斯く斯くであるからといふ點は、鑑定であり、価格は幾何であるとする點は評價である。この意義に於ては鑑定は評價の前提行爲であると云はねばならない。併し、一般的に云へば鑑定の概念は評價の概念よりも廣汎である。鑑定と評價とはこの如き差異があるけれども、概念上の差異は實際上の取扱としては左ほど實益のあるものではない。別言すれば、兩者を同一の意義に混用しても誤謬を生ずることはない。

鑑定の實務にあつては、その不動産の價格構成の根據や價格の變動に影響を及ぼす諸要素を調査して、資料を分析し綜合し、組織的に整頓して鑑識

することが必要である。評價資料中には直接實際上の事實により、確定し得るものと、原始的な論理的推定の結果によるものとの二種がある。何れにせよ、鑑定を完全にするには先づ次の如き準備手續を経なければならぬ。

二 準備手續

鑑定人は現場に出張して目的物を調査する前に、豫め詳細にその物件を研究し、調査に必要な書類を取揃へ、且つ必要な調査事項を記述して置かねばならない。之は一見意味ない仕事のやうであるが實は重要な事柄であつて、これにより徒らに時と労力とを濫費することを避けられる。此等の要求を充たす爲めには、評價を求める人に必要事項を記述せしめるのが最も便利である。不動産の表示は出来る限り明瞭且つ簡潔に記載せしめる事を要する。この表示は何人にも極めて速かに且つ正確に理解せしめ得るものでなくてはならない。所有者が主觀的に定めてゐる不動産の價格・賃料の記載等も必要な事項である。尙、鑑定には土地臺帳謄本・土地公簿圖面寫・建物證明書・間取圖等が必要である。此の公簿圖面寫は地番の入狂ひを發見し、或は建物の二重

登記を発見するに必要である。

鑑定人は此等の書面に基き物件その他を實地見聞するについて必要な豫備知識を得、且つ質問すべき事項を豫め定め置くことに努力せねばならない。換言すれば、まだ目的物を實地見聞しない前に、その不動産の如何なるものなるかを研究して置く必要がある。斯様にして始めて實地調査は最も効果的に行はれ、位置の照合もまた容易に行はれることとなり、疑問不明の事項も明瞭となり、一回の實地調査のみで總ての難點を容易に解決することが出来る。斯かる準備手續を経ないで輕卒に漫然と現場に出張したため、緊要な事項の實地究明を缺き、再調査のため徒らに勞力と時日とを費す如きは屢ば實驗する所である。手數であつても事前に周到な準備をして置くことが有益である。このことは決して輕視してはならない。

三 權原調査

實地調査は豫定した順序に従ひ規則正しく實施せねばならない。實地調査には所有者または立會人の協力を必要とする。實地調査の段階は權原調査を

もつて開始される。權原調査中主要なものは所有權である。所有權は不動産が人に屬する關係を明確ならしめ、自己の不動産と他人の不動産とを區別する唯一の目標である。不動産の賣買・賃貸・抵當・贈與・遺贈等は、何れもこの所有權に基礎を置くものであり、且つ收益の取得もまたこの所有權に淵源するものである。所有權の有無は權利證(保存證)や土地臺帳謄本または建物所有證明書に照して一應これを知ることが出来、また之により不動産の地番・地目・坪數・新增築等を知ることが出来る。更に精確を期するには不動産登記簿を閲覧するか、或はその謄本を取寄せてこれと照合することを要する。往往詐欺のために不實の所有權の移轉が登記せられ、若しは正當の權限のない相續人の相續が登記されて居り、形式上は完全であつても後日に至り所有權の移轉または相續の無効となることもあるが、此等は權原調査によつて発見することとは困難である。併し、既に斯かる原因により係争中のものは、豫告登記等によつて発見することが出来る。土地の地目や地類の變換は實質上の價格には影響しないけれども、分合筆による坪數の増減は多大な影響を及ぼすもの

である。土地臺帳謄本や建物所有證明書の如きは最近交付を受けたものでなくてはならない。なほ市町村備付の土地臺帳・建物臺帳等を閲覽して調査することも肝要である。

其の他抵當權・地上權・地役權等の登記、又は所有權移轉その他の假登記若しは賃借權・買戻權等、不動産の價格に影響を及ぼす諸多の權利の附著してゐるか否かも、また登記簿の閲覽によつて發見することが出来る。併し、隱居や入夫婚姻の場合の留保財産は登記簿によつて發見することは出来ない。所有者が禁治産者または準禁治産者であるかどうかといふことは、直接面談しても容易に發覺し難いものである。建物に對する火災保險の有無やその保險金額の當否等は、保險證券によつて知ることを得るはいふ迄もない。また納税領收證をも調査することを忘れてはならない。之により直接その物件に課せられた負擔を知ることが出来る。

四 描寫的調査

不動産に関する總ての状況を、如實に明白に敘述表現するためには描寫的

調査を必要とする。即ち鑑定の対象となつた不動産の存在する位置の、氣候・溫度・地勢その他を詳かにしなければならぬ。農地では暴風雨・雹霜・旱魃・洪水等の有無について調査することを要する。更に一般的に道路・鐵道・軌道等の交通手段との關係をもあげる。この場合は道路舗裝の有無とその善惡をも看過してはならない。矩形・三角形・不整形等の實情や、内部宅地・角宅地等の別をも調査する。建物はその形態・構造・面積・高度等を描寫的に調査する。要するに、目的物の實際狀態を如實に詳敘して、鑑定報告書を見るものをして實地に目的物に對すると同様な認識を得せしめなくてはならない。この場合は目的物を知つてゐると否とに拘らず、圖面と現狀とを照合しつつ實地を踏査しなければならぬ。實地を踏んで見れば、必ずや最初に氣付かなかつた何物かを見出すことが出来る。廣大な土地は特にさうである。監視人のない更地の土壤が何時の間にか奪ひ去られて大きな穴地となつて居たり、最初氣付かなかつた湿地・沼地が、樹木の間隠れて居たといふこともあり、良田と説明せられたものが、實地を見れば川底であつたといふ如き事例も屢ば實驗

五 技術的調査

街郭の設定宅地の分割等に關する調査は技術的調査の範圍である。この種の設計の當否は宅地の價格に重大な影響を有つてゐる。まだ都市計畫の實施されない都市にあつては、その街郭や宅地は徒らに目前の利益のために無統制無秩序に分割せられて居り、街郭や宅地割の技術的價値は甚だ少ない。鑑定人は正確にこの點を鑑識することを要する。次に不動産の面積についてはさきに權原調査によつて確めた坪數が實地と符合するや否やを調査する。これは實地測量によるものと單なる實地見聞によるものとある。鑑定は測量事務でなくまた境界を定めることを目的とするものでもないが、不動産の面積は評價の基礎となるものである。若しも面積の決定が十分正確に行はれてゐないときは、評價は全然不正確なものとなる。實測による面積が公簿上の面積よりも多い場合にも、公簿面積の訂正されない限り現在の公簿面積に従はねばならぬ。所有權の得喪變更は土地登記簿の表示によるの外第三者に對抗

する途はない。之に反して、實測面積が公簿面積よりも少ないときは、公簿面積を訂正させるか左もなければ實測面積に基いて評價せねばならない。實際に適しない公簿上の過剩面積からは、法律上何等の利益をも得られないからである。

建物の面積は實地見聞により容易に確認し得るけれども、廣大な土地を一見してその坪數・段別の有無を確むることは、可なり經驗の豊富な鑑定人も至難のことである。面積が不足または過剩に失すると思ふときは實地測量するの外はない。借地坪數の増減を理由とする地代増減の争の場合等特にさうである。また時に煩雜な問題を惹起することのあるは地番の入替りである。公簿の乙地と甲地とが入替つてゐたために、公簿の乙地を目的としてゐたに實際は其れは甲地であつたといふ如きことも往往實驗する所である。

地盤の乾濕は實地見聞によつて知ることが出来る。また地下街又は高層建物の敷地として鑑定する場合は、機械的方法によつて地盤の性質を調査することも必要である。



- (八) 入口。砲金・鐵(又はチーク・檜・ロールシャッター付)。
- (九) 雨樋。銅板又は亜鉛引鐵板・鐵管等。

二、内部仕上げ。

- (一) 床。玄關、其他直接外部に接する室。花崗岩・安山岩・閃綠岩・凝灰岩・タイル・人造石等。

廣間。同上並に大理石。

廊下。大理石・タイル・人造石・モルタル・ゴムタイル等。

室。寄木張・チーク・檜・米松椽甲板張り・リノリューム等。

- (二) 巾木・玄關・廣間・廊下等。花崗岩・大理石・凝灰岩・タイル・人造石・モルタル等。

室。タイル・チーク・檜・米松等。

- (三) 腰羽目・玄關・廣間・廊下等。大理石・凝灰岩・タイル・テラカッタ・人造石・モルタル等。

室。タイル・チーク・檜・米松等。

- (四) 壁。プラスチック・漆喰・ラフコート・セロテックス・トマテックス・壁紙貼・布貼等。

- (五) 天井。同上(布貼を除く)。

- (六) 建具。鋼製建具・チーク・檜・杉又は米松及び建具金物・硝子等。

丙 附屬設備

- (一) 建物周囲犬走り。コンクリート・花崗岩・安山岩・人造石・モルタル等。

- (二) 厨房煙突。鐵筋・コンクリート・金剛煙突・鐵板煙突等。

- (三) 門・扉。

- (四) 暖房裝置。温水暖房・蒸氣暖房・溫風暖房(何れにも石炭燃焼と重油燃焼とがある)。(煙突共)。

- (五) 通風換氣裝置。「大規模のものには空氣洗淨裝置を含む」。

- (六) 冷房裝置。アムモニヤ冷凍機・無水炭酸冷凍機・キヤリヤ式冷凍機等。

- (七) 電燈設備。「大規模又は特殊建物には豫備燈變電設備を含む」。

- (八) 電力設備。「大規模又は特殊建物には豫備發電及び變電設備を含む」。

- (九) 豫備發電裝置。原動力にはディーゼルエンジン・輕油發動機・石油發動機等。

- (一〇) 電話設備。磁石式・共電式・自動式等。

- (一一) 電鈴設備。標示器に手戻式・押返し鈕式・引き紐式・ランプ式等。

- (一二) 出勤標示設備。總てランプ式。

- (一三) 電氣時計設備。

- (一四) タイムレコーダー設備。自動式・半自動式・手動式等。

- (一五) 避雷針設備。

- (一六) 給水・給湯設備(濾水裝置を含む事がある)。

- (一七) 汚水・下水淨化槽・衛生設備。

- (一八) 消火栓設備。

- (一九) 火災報知機設備。

- (二〇) 整井。
- (二一) 瓦斯設備。
- (二二) 客用昇降機。エレベーター・エスカレーター。
- (二三) 荷揚機。リフト・コムベヤ。
- (二四) 傳票送達設備。真空式・電気式・手動式。
- (二五) 真空掃除機設備。
- (二六) 塵芥筒設備。
- (二七) 塵芥焼却機設備。
- (二八) 郵便筒設備。
- (二九) 金庫。
- (三〇) 窓日除。
- (三一) 家具裝飾。
- (三二) 厨房設備。
- (三三) ガソリン給油設備。

木造建物の用材は、大部分露出して居るので鑑識も容易であるが、鐵骨鐵筋コンクリート造の如きは外觀の見聞では、その用材の性質を知ることが出来ない。材料仕様書によるの外はない。併し、木造たるとコンクリート造た

るとを問はず、その材料仕様書は常に必ずしも真正なものとはいへない。故意に事實に反するものを作成することもあり、或は悪意のない場合でも設計變更の行はれることは多々あるからである。建築費もまた其の見積書に基き實地見聞して鑑識するの外はない。専門の智識經驗に富む鑑定人は見積書によらないでも、所謂勘によつて凡そこれに要した經費の幾何なるかを判断し得る場合もあり、其の結果が科學的評價と著しい差異のないことも、實驗上肯定し得るけれども、常にかかる達觀的評價によることは不可である。

建物の間取・部屋・窓・階段・玄関・廊下・臺所・便所等、その内部的配置の適否便不便・愉快さ・霽陶しさ等を明かにせねばならない。最後に建物について最も重要な減價の測定である。減價の意義は既に述べたが、鑑定部門の技術的調査では構造的減價の程度を調査することも必要である。この調査上建物の新築時期改増築または修繕時期等を、正確に知るの要あるは云ふまでもない。

六 經濟的調査

經濟的調査は専ら不動産利用の部門に關聯してゐる。その事項は市街地の價格構成に影響をおよぼす諸要素である。先づ都市發達の歴史・原動力、發達の永續性・發達上の變化、國土計畫・都市計畫・區劃整理の狀況、所在地域の性質・地域異動の狀況・將來の期待・宅地の接近性即ち他地域との交通狀況・交通量及びその質、建物の利用狀態・用途の轉換性・近隣との調和性・賣買賃貸の可能性等を調査することを要する。市街地は發達するに従ひ自然的に若しは計畫的に、用途地域を生ずるものであつて、市街地利用上の一般形態は商業地工業地・住居地の三つに分たれ、なほ空地區の設定されてゐる所もある。従つて、如何なる要素が此等の用途地域の適否優劣を制約するか、豫めその標準を知悉することは鑑定上の必要事である。之に關しエバーはその著 *The Commercial Problem in Building* に詳細なる説明を試みてゐるが(上掲書八一、八七頁)。私は之を參照して次の如き標準を立てて見た。

一、金融及びオフィスビルディング地。

甲 有益要素。

- 一、都市の經濟的中心地なること。
- 二、環境の同一性を有すること。
- 三、都市の他地域から接近の容易なること。
- 四、銀行・手形交換所・株式取引所等の主要機關の接近して存在すること。
- 五、通信の便利なること。
- 六、坂道なきこと。

乙 有害要素。

- 一、環境に同一性なく不良なること。
- 二、他の地域から接近の困難なること。
- 三、主要金融機關から距たれること。
- 四、高架鐵道其の他に因り喧噪なること。
- 五、喧噪若しは不快なる工場其の他の設備あること。

二、小賣商店地。

其の一 高級の一般的小賣商店及びデパートメント・ストア地。

甲 有益要素。

- 一、陳列に適當なる良き開口を有すること。
- 二、交通便利なること。

- 三、他の店舗の陳列窓と連鎖あること。
- 四、優良住居地に接近すること。
- 五、一般的に住居地との接近良きこと。
- 六、坂道なきこと。
- 七、歩道・街路の良好なること。
- 八、商品陳列に適する充分なる面積を有すること。
- 九、商品運搬の爲めに便利なる裏口又は横通りを有する事。之はデパートメント・ストアに於て特に必要である。

乙 有害要素。

- 一、交通量少なき道路に面して間口を有し且つ少面積にして商品の陳列に適當ならざること。
- 二、交通不便なること。
- 三、更地・工場等妨害物の存すること。
- 四、店舗間口の相互的連鎖なきこと。
- 五、住居地域との接近性少なきこと。

其の二 局部的小賣商店地。

甲 有益要素。

- 一、一般的に其の近隣に居住せる顧客に對する接近性多きこと。

乙

有害要素。

- 一、顧客に對する接近性少なきこと。
- 二、交通量少なき街路に面すること。
- 三、他の店舗と連鎖なきこと。
- 四、長過ぎる街郭の内部宅地なること。
- 五、交通不便なること。
- 六、不良なる人道・不潔なる街路を有すること。

三、卸賣商店地。

甲 有益要素。

- 一、商品の貯蔵及び陳列に適當なる面積を有すること。
- 二、顧客に對する接近性多きこと。
- 三、小賣商店地に接近すること。

第一章 不動産に関する諸概念

- 四、貨物運送の便利なること。
- 五、同業の密集せる場所なること。
- 六、街路の平坦なること。

乙 有害要素。

- 一、貨物の陳列及び貯蔵の爲めに必要な面積なきこと。
- 二、交通不便なること。
- 三、街路の不良なること。

四、倉庫地。

甲 有益要素。

- 一、汽車・汽船・荷物自動車等交通の便利なること。
- 二、平坦なる街路を有すること。
- 三、木材貯蔵所に在りては適當なる貯水池を有すること。

乙 有害要素。

- 一、交通不便なること。
- 二、宅地の奥行浅きこと。
- 三、街路の不良・急勾配の坂道なること。

五、工業地。

甲 有益要素。

- 一、土地價格低廉なること。
- 二、汽車・汽船・荷物自動車等交通の便利なること。
- 三、給水の便利充分なること。
- 四、輕工業にありては大なる小賣商店地に接近すること。

乙 有害要素。

- 一、土地價格の高きこと。
- 二、交通不便なること。
- 三、給水の不利又は不充分なること。

六、住居地。

其の一 高級住宅地。

甲 有益要素。

- 一、時好に適せるものと一般的に看做される位置なること。
- 二、周囲の建物が類似性を有し環境に集合美の表はれてゐること。
- 三、適當なる高度にある位置なること。
- 四、公園又は廣場に面し眺望佳良なること。
- 五、各種交通機關の利用に便利なること。

第一章 不動産に関する諸概念

九二

- 六、町割の適當なること。
- 七、良き舗装街路と良き人道を有すること。
- 八、充分なる大きさの宅地なること。

乙 有害要素。

- 一、高架鐵道・電車線その他喧噪なる交通を有すること。
- 二、瓦斯タンク・工場・煙突・長屋・低廉なるアパートメントハウス・學校・病院・寄宿舎・葬儀場・その他・慈善的設備等の存すること。
- 三、店舗多きこと。
- 四、低地・濕地なること。
- 五、町割の不適當なること。
- 六、街路不良なること。
- 七、不充分なる大きさの宅地なること。

其の二 中流住宅及びアパートメント・ハウス地。

- 一、高級住宅地と同様なる影響要素に従ふ。
- 二、唯其の程度が低いのみである。

其の三 高級アパートメント・ハウス地。

- 一、高級住宅地と同様なる影響要素に従ふ。

二、唯其の程度が低く一般的に出来る丈け高級地域に接近して建設されること。
其の四 普通住宅及びアパートメント・ハウス地。

甲 有益要素。

- 一、交通便利なること。
- 二、環境良好なること。
- 三、公園・公開庭園に近きこと。
- 四、住宅への通路良好なること。
- 五、附近に良き學校を有すること。
- 六、良く舗装せる人道・清潔なる街路を有すること。

乙 有害要素。

- 一、交通不便なること。
- 二、環境の不良なること。
- 三、住宅への通路の不良なること。
- 四、瓦斯タンク・工場・ガレージ・葬儀場・火葬場・高架鐵道の音響等の存すること。

其の五 下級住宅地。

甲 有益要素。

- 一、交通便利なること。

第一章 不動産に関する諸概念

九三

- 二、公園又は廣場に接近すること。
- 三、小學校の通學に便利なること。
- 四、喧嘩なる妨害物なきこと。
- 五、良く舗装せる人道・清潔なる街路を有すること。

乙 有害要素。

- 一、交通不便なること。
- 二、小學校の便利に缺けてゐること。
- 三、喧嘩なる工場・瓦斯タンク・屠殺場・墓地等に餘りに近キこと。
- 四、街路及び人道の不良なること。

七 収益調査

収益調査は専ら現状の究明から出發する。實際賃料及び借地権價格・借家權價格のあるものは、その額と共に借地借家條件を明かにし、且つその歴史および將來性を調査することが肝要である。即ちこの賃料と條件とは過去に於て量的にもしくは時間的に急激に上騰したか。或は緩漫に上騰したか。現在他の類似性を有するものに比較し、又は法定適正標準に比較して、如何なる地位にあるか。なほその異同の原因は何にあるか、永續性があるか、將來増減

されるか、その時期程度如何、等の諸問題に答へなければならぬ。賃料のない不動産の収益の測定に付ても、また比較評價法に従ひ同様の觀察をなすことが必要である。尙、参考として稅務署の調査した賃賃價格に徴し、或は市區町村吏員その他賃料に精通した者の意見を聴くことも必要である。

八 取得價格調査

取得價格は所有者から聽取り取得關係書類によつてこれを確かめることとする。取得者が登記所または市町村に届出でた取得價格は有力な證憑である從來は登録稅と取得稅の關係上常に取得額よりも幾割か減額して届出でる弊があつたが、宅地建物等價格統制令施行後は、逆に實際額よりも増額して届出てる傾向を生じたやうにも傳へられる。實地調査の際は此等の事情を觀破するの明がなくてはならない。それは兎に角、取得價格については宅地建物等價格統制令による最高價格の有無は勿論、その性質および額を調査することを要する。鑑定不動産が曾つて賣買されたことのないもの、或はあつても不相當のもの、信用するに足らないものはその事情を明かにし、なほ所有者

や近隣の不動産所有者の意見をも聽いて参考とする等の措置が必要である。併し、これを評價の證明材料に使用するについては豫め左の事情を知つて置かねばならない。(一)所有者は常に自己の所有物を過大評價してゐること、(二)近隣地の所有者も同様近隣地の価格を過大にいふことによつて、自己の所有価格をも高めんとする傾向のあること、(三)価格に精通したもの、意見でなければ軽々しく信用を置き難く、輕信の害は輕信しなかつたよりも甚しいことである。尙、賣買價格の實例を評價資料として採用するについては、當該賣買價格の構成要素を分析して検討せねばならない。これに關し特に注意すべきことは、異常な景氣不景氣時代に暴騰暴落した價格、及び賣手買手に倚存した異常な人的偶然的要素、または投機的要素を摘出することを忘れてはならぬことである。

賣買價格の實例を個個の評價に際し新に蒐集することは、容易に目的を達し難いものであるから、鑑定人は絶えず各方面の實例の蒐集に努力することが必要である。而してただ之を得るが儘に雜然と保管することなく、組織的

に分類し整頓して置かなければならない。

九 賃料及び價格の評定

以上調査した資料を一定の評價基準に従つて整頓し判断することによつて賃料または價格を評定することが出来る。斯かる慎重な評價法に従つても評價は所詮評價人の思考作用である、如何に客觀的態度を固守しても個人主觀の心理過程に屬するを免れない。俗に評價は勘であるといはれる所以は茲にある。その勘を實證的理論に組織して根據を與へることが必要である。最初から單なる勘に過ぎなければ普遍性は有り得ない。科學的手段を充分に使用した上の最終の勘でなくてはならない。この必然の結果として、同一不動産を對象とする場合でも數學的評價基準によるの外(法定家賃適正標準は、數學的方法である)二人以上の評價が同一數字をもつて表はれることは稀である。別言すれば、二人以上の評價人の評價が同一なることは期待せられない。蓋し、評價上絶對的な證據はあり得ないからである。稀に同一の結果が表はれることがあつても、必ずしも其れによつて確實性が保障されたとはいはれない。此に於て乎、二人

以上の合議により評價を統一することが必要である。これは何人でもその不動産を賣買し若しは賃貸借せんとするものは、此の價格をもつて取引するを妥當と認めるといふ、客觀的標準を決定することに基礎をおくものである。

十 鑑定書

以上の鑑定評價を記述した書面を鑑定書と名づける。或はこれを鑑定意見書若しは鑑定報告書ともいひ、評價報告書又は評價意見書ともいつてゐる。名稱は何れにせよ、此等は鑑定評價の目的に最も適合したものでなくてはならない。その目的は賣買・分割・賃貸借・贈與・抵當・信託・火災保險・損害賠償・諸勘定、または收用・買取・沒收・都市計畫・區劃整理、若しは統制上の許可・認可等多種多様の事項に聯關してゐる。

鑑定報告書は右の各場合に應じ必要な凡ゆる事項を究明し、且つ鑑定人の意見を決定的に敘述し、合目的に明瞭に完備しなくてはならない。鑑定書の形式には次の二種がある。

一、自由式鑑定書。鑑定人の自由な考察判断によつて作成するものを自由式

鑑定書と稱へる。豫め何等既定の様式に拘束されないものである。鑑定人は自己の最も重要と認める特別事情に深く立入つて記述し得るので、特徴を表はすに最も適切である。但だ、それ故に鑑定人の主觀に偏し普遍的に凡ゆる事情を究明し難い缺點がある。

二、定型式鑑定書。豫め定められた一定の様式により作成するものをいひ、所定の項目を鑑定人の裁量に従ひ取捨することを許さないものである。特色は如何なる點をも觀過せず、且つ、過不足なく客觀的に要求された項目を總て具備するので、鑑定書に基いて更に自己の意見を決するものに取つては甚だ便利である。たゞ前記自由型と異なり、特に必要な個別的事情が往々微細に注意せられないことが缺點である。この弊を防止せねばならな

す。(拙著「不動産金融要論」四六―九七頁、
「不動産の評價」二一―三〇頁)

第二章 権利の主體より見たる價格

第一 所有權内容の分離

民法の規定によれば不動産の所有權は法令の制限内に於て、使用・收益・處分する權利である(六二〇條)。使用すること、收益すること、處分することの三要素を内容としてゐる。前二者を一括して利用權といふことが出来る。利用權は、また有形的利用權と無形的利用權とに分たれる。此等が總て同一の所有者に把握されてゐる場合を私は完全所有と名づける。之に反して、有償地上權を設定しまたは賃貸した場合は、その期間中は有形的利用權を他人に委譲し、無形的利用權(地代・家賃を取^得する權利)と處分權とを把握してゐる。これを私は不完全所有と名づける。(無償地上權の設定または使用貸借の場合は、その期間中は無形的利用權をも拋棄したことになる)。有形的利用權を取得した借主は、

その行使によつて賃料(實は地代借賃なるも便宜總稱して賃料といふ)を支拂ふもなほ位置の獨占によつて有形無形の収益を取得することが出来る。借地權價格または借家權價格の源泉はここにある。かくて權利の主體より見た價格は、完全所有不動産價格、不完全所有不動産價格・借地權價格・借家權價格の四種となる。後の二者は借有利用權價格ともいふべきものである。

第一 完全所有不動産價格(完全所有權價格)

一 利用權價格

完全所有權價格は不動産の完全なる所有者が、之を利用處分する權利の價格である。即ちその權利を貨幣數量を以て表示したものである。完全な所有とは曩にも觸れた如く、賃借權・地上權・質權等の附着してゐないものをいふ

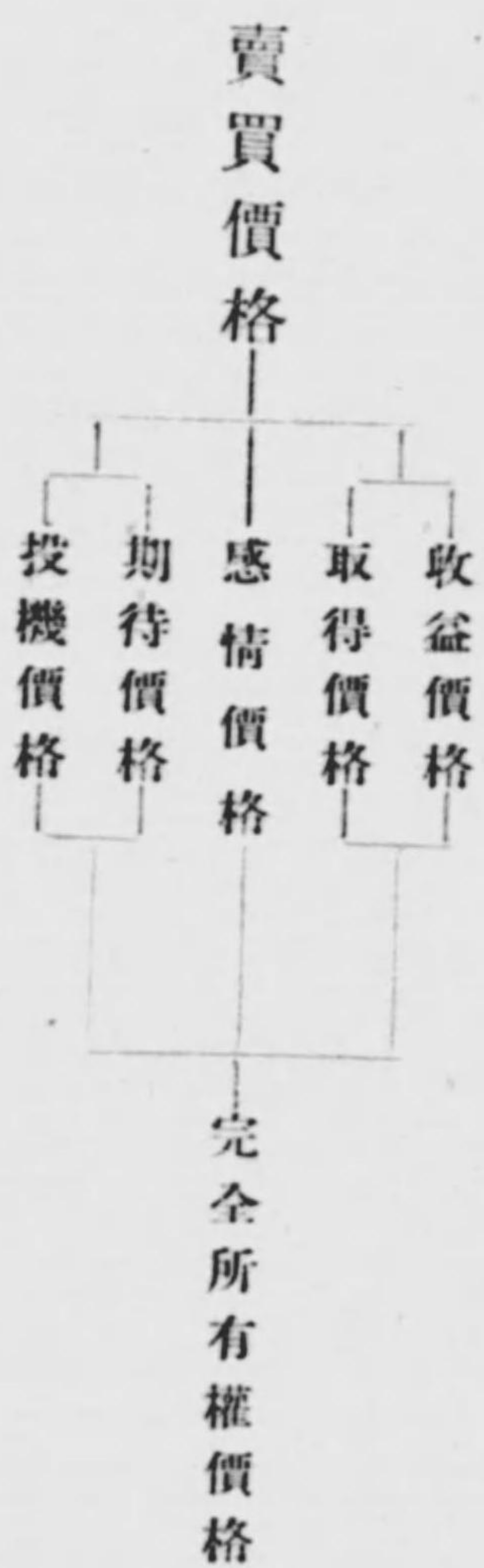


言ふまでもなく、今日民有に委せられてゐる土地を完全に利用し、且つ處

分するには所有權を取得しなければならぬ。さもなければ、免許を受けて公有水面を埋立て、原始的に取得する外はない。建物とても同様であつて、自らこれを建築するか若しは他人から譲受けて、所有權を取得しなければならぬ。不動産の價格は法律的にいへば所有權の價格であつて、内容は利用權價格と處分權價格とである。利用權價格は何によつて實證されるかと云ふに、差當り目標となるものは収益價格と取得價格とである。取得價格には原始的な埋立・建築等の價格があり、傳來的な買入價格等があり、之に改良又は減損價格が加減せられる。

二 處分權價格

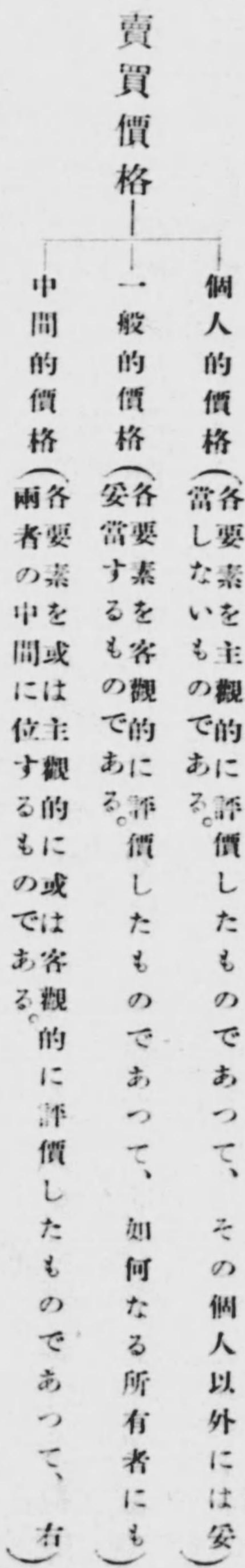
處分權價格といふは利用權を處分する價格である。別言すれば、當該不動産と交換する無限年數に亘る效用の現價である。利用權價格には、感情價格若しは投機價格・期待價格が加つて多種多様な處分權價格を構成して居る。處分權價格の代表的なものは賣買價格であるから、以下これについて述べる。



不動産を自己の營業の用に供するものは、總投資額に對する利潤を打算し相當の利廻を要求するゆゑ、買入れに當つて収益價格を打算すること勿論であり、投資的に所有するものもまた収益價格を基礎としてゐる。之に反し、不動産を財産保全の手段として所有するものは、必ずしも投資の利廻には拘泥しない。住宅・別荘等消費的に所有するものもまた投資利廻に拘らず（尤も投資支拂との利害は考慮するが）、専ら自己の經濟的給付能力の許す限り、その不動産に居住することの快適・趣味・嗜好の満足、安心・誇り等の感情的満足に基いて價格を構成して居り、不動産を自己の生業の根據とし、又は年金の如き収益の源泉とするものも亦生活の安定を主とするので、感情價格が主要な要素となる。不動産を投機思惑の對象として買入れるものには、土地を生産または消費に利

用する意思は毫末もなく、たゞ將來の値上りを待望し、再賣して多大な差益を得ることを目的として居るものと、再賣によつて差益をあげることが主目的ではあるが、若しも意の如く賣れなかつたならば、高く賃貸して大なる利潤を得んとするものがある。前者は全然土地の収益には關心も有たないに反し、後者は將來の収益をも期待してゐる。何れにしても現在の収益を問題としない點は同様である。

此の如くにして、賣買價格は賣手買手が目的となれる不動産の價格構成要素を主觀的に若しは客觀的に評價し、且つ双方の駆引により具體的に決定したものであつて、賣手買手の主觀的評價に一致して成立した價格は個人的價格であつて、その個人以外には妥當しない價格が多い。之に反して、客觀的標準による評價に基いて成立した價格は一般價格といふべきものであつて、如何なる所有者にも妥當する普遍性の價格である。また或る要素は主觀的に或る要素は客觀的に評價して成立した價格は、中間性のものであつてどつちつかずである。



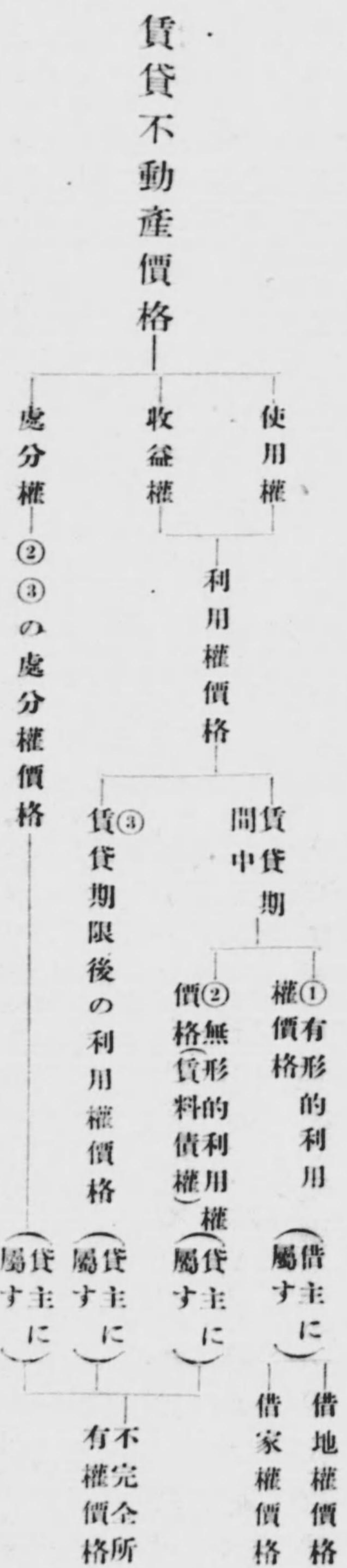
斯く究明すれば、賣買價格の成立は客觀的事實には相違ないけれども、客觀的事實であるから適正であるといへないことが判明する。適正なるも適正なるもある。適正不適正を問はず一度成立した賣買價格は爾後の時間過程に於ては、事情の變更により騰落するを免れない。過去の賣買價格は回顧的なものとなる。再び賣買する際はまた以前と同様な種々の評價によつて取引するので、再三再四同様なことが反覆せられ、互に前例となり合つて無限に發展して來た、これが從來行はれた賣買價格の實相である。然るに宅地建物等價格統制令實施後は、同令の適用により第三部に記述する如く。最高價格の定まつたものは爾後その額を超えて賣買することを得ないものとし、但だ、法定の事由あるときは例外として、地方長官の許可認可を得た場合に

限り、最高價格を増減して取引することを得るのみとなつた。併し、その内容を分析すれば矢張前記の如き種々の要素に分たれる。

第三 賃貸不動産價格 (不完全所有權價格)

一 利用權價格

賃貸不動産の價格は、賃貸期間中無形的利用權の行使によつて取得する賃料の債權と、賃貸期限後の利用權 (有形無形) と、賃貸期間に拘らずこれを處分し得る權利の價格である。



註 借地・借家權價格は大都市の位置の稀少性の顯著な場所に存在するのであつて、總ての賃貸不動産に發生してゐるものではない。

右の賃貸期間中の無形的利用權と賃貸期限後の利用(有形)權の價格は、收益を主とする價格と取得價格を主とするものとの二種に表はれる。前者は收益價格と復歸價格を合算したものであり、後者は埋立價格・建築價格・買入價格改良價格等である。收益を主とする價格について一言すれば次の如くである

一、收益價格。これは賃貸期間中順次的に受取る賃料の總額から總經費を控除した殘額の現價である。所有者は前記した如く、利用權と處分權とを把握してゐるけれども、賃貸してしまへば有形的利用權は借主に取得せられ契約期間中は借主が約旨に従つて使用してゐる限り、任意に占有を回復して使用することは出来ない。所有權は制限されてゐるからである。その代りに賃料を受領する。これが無形的利用權の價格である。

二、復歸權價格。貸主は賃貸期間満了の日に有形的利用權を取戻す權利をもつてゐる。この權利の價格を私は復歸價格と名づける。復歸價格の評價方

法には種々あるが、收益を主とすれば有形的利用權が將來再び貸主に復歸した後の收益價格(其の後の純)が復歸價格の實體である。若しも期間満了前急速に有形的利用權を回復せんとすれば、契約解除のため相當の犠牲を要すること明白であつて、件の犠牲は控除して計算しなければならぬ。(復歸價格の算定方法その他の詳細は、拙著「前掲評價基準」中貸地の復歸價格二七―一―二七四頁、地附貸家の復歸價格三一五―三―六頁を参考せられたい。)

右は有期限賃貸の場合に限る。無期限の賃貸はあつても無期限間の賃貸はない。無限に有形的利用權を附與することは、所有權の讓渡と結果において選ぶ所はないからである。併し、これは形式的な論であつて所有者の意思によつては無期限間の賃貸もあり得る。投資財として所有するものはこれであつて、期限到來の節、更に契約を更新すれば期限は無量大に延長して行く。即ち現在契約期間中の收益價格と、其の後契約の更新により無量大に取得する收益價格とを合せたものが、當該不動産の無形的利用權價格である。無期限間の賃貸と讓渡との差は、前者は無限に繼記的賃料を取得しうるに反し、後者は一時に無期限間の賃料を現價で先取するにある。

なほ若しも賃貸の際に貸主が一定期間の有形的利用権のみならず、處分権の一部分をも譲渡した代價に等しい形態の借地權價格を取得してゐるなれば右の不動産價格からそれを控除しなければならぬ。蓋し、その部分は借主の權利に屬し貸主からは離脱してゐるからである。之に反して將來月々に取得する賃料の一部分を前取したものの、即ち賃料前拂形態の借地權價格であるならば、未經過賃料に相當する額を加算しなければならぬ。さもなければ收益價格が不當に低廉となるからである。貸地に借地權價格の存在してゐる場合は、貸主の取得した借地權利金(格價)であつても、借主相互間に取引した借地權價格であつても、ないし實際取引したことはないが、自然發生的に存在を認められてゐる借地權價格であつても、評價上は之を控除しなければならぬ。蓋し、此等の價格は法律上の解釋はともかく、社會經濟上、もはや貸主の恣意に消滅せしめることの出来ない状態に客觀化して居り、之を控除した價格でなければ買手はないからである。

近年底地權または底地權價格といふ言葉が使はれてゐる。賃貸すれば底地

のほか、貸主の自由にならないといふ意味のやうに思はれるが、底地とても決して貸主が物理的に自由になし得るものではない。底地も借主に使用されて居る。普通の建物にあつてもコンクリートの土臺を作り、又は杭打をするので、決して表面だけ使つて居るのではない。況んや、鐵筋コンクリート造等は地下數十尺の土を去除き、その下になほ數十尺の抗打をなし、または浮地業を築いて居るものもある。借地人が地下室を作るために土壤を收去するは、明かに底地の一部分の物理的處分である。之れが借地權利金を徴收する一つの理由となつて居るやうにも思はれる。

この如く底地も建物の積載力として使用されてゐる。況んや、將來地下街の發達するに於ては土地の表面と空間とを利用する借地權のやうに、地中を利用する借地權も生ずるであらう。底地權價格と呼ぶは市街地の實情に適しない。完全所有不動産を賃貸するによつて不完全所有となり、借地人に有形的利用權價格を把握されるに至るので、借地權價格の對稱は不完全所有權價格といふが妥當であると考へる。

二 處分權價格

處分權價格とは本來貸貸期間中の無形的利用權と、貸貸期限後の有形無形利用權の讓渡價格であつて、収益を主とする價格と取得價格を主とするものと、兩者を參酌して定めたものを主とするものがあり、更に感情價格や投機價格若しは期待價格等が加つて多種多様に構成されて居る。その事情は前記完全所有不動産價格の場合と同様である。

此に於て、借地權價格と不完全所有權價格との合算額が評價上完全所有權價格と推定されるか、どうかに付て一言せねばならない。例へば此に貸地があり坪當千八百圓の借地權價格が生成して居ると認められる。附近類地の更地の價格は坪當三千圓である。之に比準して此の貸地が若しも完全所有であるならば坪當三千圓の價格を有するものとし、前記借地權價格千八百圓を控除した殘額千二百圓をもつて不完全所有權價格であると評定し得るか、どうか。評價上本來は兩者を合せたものが完全所有權價格であるべき筈であるが後ちに記す如く、借地權價格の内容には感情價格若しは投機價格・期待價格

等が加はつて評價取引されるに至るので、完全所有權價格を分割した合理的な借地權價格と一致する場合は稀であつて、大部分はこれを超過してゐるものと思はれる。特に借地期間満了直前の借地權價格にはさきに記した如き期間満了後に互る期待價格が殆んど全額を占めてゐる。従つて、更地としての完全所有價格から借地權價格(借地人間に取引される)を控除したものが不完全所有權價格であると常に推定することは出来ない。地主の承諾する借地權價格でなければ完全所有權價格から控除することを得ないからである。本項の記述に聯關して第一章第一一乃至第一二を再讀せられたい。

第四 借有利用權價格(借地權價格)

借有利用權價格は、賃借期間中賃借不動産を有形的に利用する権利の價格である。借地權價格と借家權價格とに分たれる。

一 借地權價格

借地權價格は借地の有形的利用權の價格である。權利金と呼ぶ所以はここ

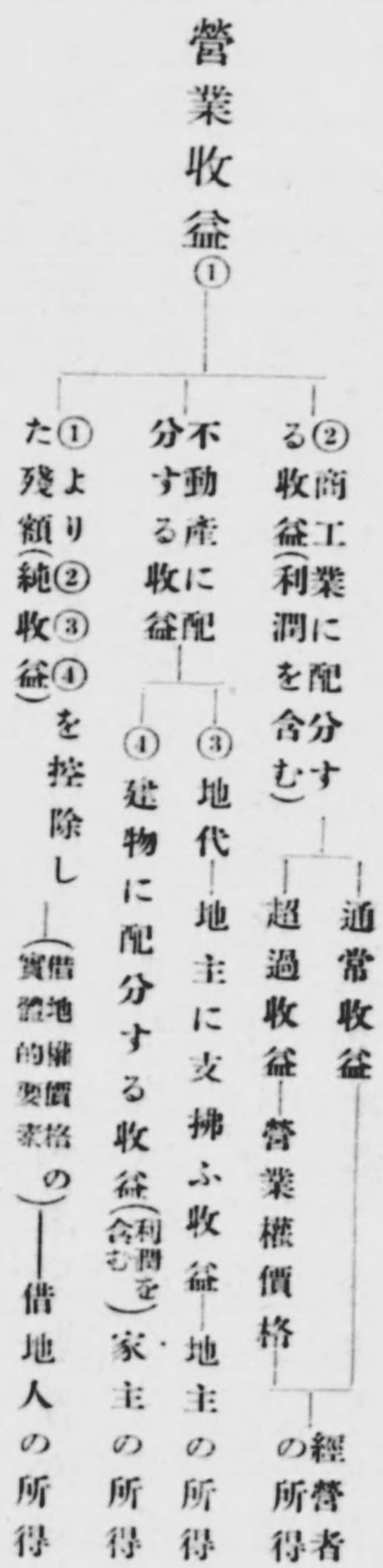
にある。別言すれば、借地を有形的に利用してゐる事實と、それに因つて取得する収益とを内容とする價格である。事實とはある特定の位置の獨占である。都市の重要な位置にある土地の稀少性が顯著となり、需要の集中するに従ひ、特定の位置を獨占することは所有權を取得するにしても、借地權を取得するにしても益々至難となつて來た。従つて、獨占的位置を得たものはその事實に基いて収益を取得することが出来る。不動産の収益は必ずしも現實に貨幣または穀物その他を以て取得される物質には限らない。それに居住して居るといふこともまた無形な収益である。この獨占的事實と収益との代價が借地權價格である。

ここに一團の土地がある。借地上の建物がある。土地附の建物がある。それを利用することによつて収益が得られる。完全所有の場合には總て所有者の所得となる。今もし之を賃貸すれば右の収益を貸主と借主とで二つに配分することになる。即ち貸主は賃料の形態に於て取得し、借主は賃料支拂後の殘額(剩餘)としてこれを取得する。結果からいへば、借主の取得する右の殘額と

貸主の取得する賃料とを合せたものが、當該不動産の収益である。この關係は農地については明白に計算される。農地の収益は收穫物によつて表示されこれを地主と小作人とで如何なる割合に配分するかに問題の焦點がある。市街地では農地の如くに定型的な收穫物は得られない。不動産を商工業に利用する場合は収益手段が多種多様であつて、商工業収益から不動産に配分する収益を算出することは困難であり、また住宅の如く消費的に使用する場合の収益の推定も困難である。併し決して不可能ではない、たゞ個々の不動産について計算を要するのみである。市街地には、農地の如く收穫物の一様性がない。どの不動産にも通用する一律の法則を設けることは出来ない。

かくて個々の不動産の有形的利用によつて取得する總収益から、土地以外の収益手段によつて取得する収益を控除し、土地に歸屬した収益から更に地代を支拂つた殘額が賃借地の純収益であつて、賃借期間中のこの純収益の現價が借地權價格の本來の形態である。この場合には不動産の有形的利用による總収益中に、いはゆる暖簾・老舗・名聲その他經營上の人的條件または、專

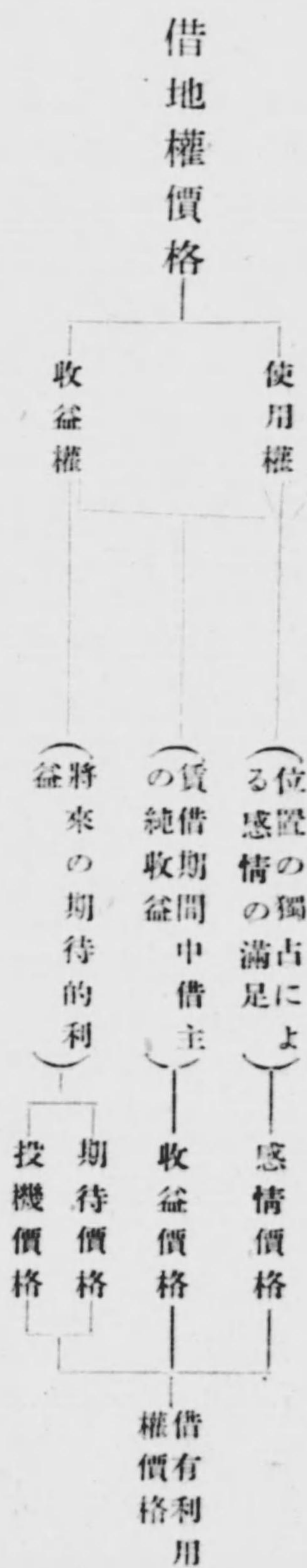
賣特許その他の法律的條件による特別の収益等、いはゆる營業權に配分すべき収益を控除することを忘れてはならない。さもなければ不動産の収益に不當な過大評價を生ずるからである。商業地の借地權價格を評價するに當つてある者は五千圓といひ、あるものは八千圓といひ、巨額の差額を生ずることあるは、全く借地に歸屬せしめることの出来ない營業權の價格を混入してゐるからである。



却説、右に記した借地に配分する殘額は必ず常にあるものとは保證されない、時には無い場合もある。その一は賃貸借契約が貸主・借主に相互的に有利でない場合で、借地の有形的利用によつて得る収益を全部、賃料として支拂つてゐるときである。この場合は借地に配分される収益は皆無となる。況ん

や過大賃料なるときは損失である。其の二は賃料の値上である、値上によつて從來取得してゐた収益を取上げられるときは、其の一の場合と同様の結果となる。其の三は借地に配分される収益に基いて評價した借地權價格を買取つたときである。この際は賣渡人に將來の純収益を先取せられたのだから、其の後の収益は金利に當るもののみとなり、過大な價格を支拂つたときは金利さへも得られない。

右の如く、借地に配分される殘額なく若しは損失となるに拘らず、借地權價格の取引される事實がある。それは何に基くか。曰く、位置の獨占による期待價格または感情價格である。現在は今記した如き殘額に當る収益價格はなくても、或は損失となつてゐても、將來生ずるであらうといふ借主の期待によつて附與した價格である。然るに、この期待價格さへも見積り得ないに拘らず、借地權價格を支拂ふもののあるは何によるか。これは全くいはゆる感情價格である。その位置を獨占することによつて、居住しまたは生業の根據を得るといふ、事實に對する感情の満足によつて附與する價格である。



この如く究明して來れば、借地權價格形成の過程は土地價格の形成過程と同一である。このことは土地所有權の内容たる有形的利用權が分離して借主に歸屬した結果、借地權價格が発生したによるのである。

二 借家權價格

借家權價格は借家の有形的利用權の價格である。借家を獨占し且つ收益を取得し得る権利の價格である。理論的にはかういへるけれども、その生成と本質とについては幾多の疑義がある。世上借家權の賣買が行はれ、大都市の小賣中心地では間口一間當數千圓の價格を稱へてゐる。この如き多額の借家權價格を支拂つて、借家するものあるはその位置を獨占して營業を營むによつて、他の位置で營業を營むに比して超過收益があるからである。

この超過收益は何によつて生ずるか、若しも經營者や従業員の特種な知能技術により、または專賣特許等法律の保護により、または企業の獨占等によつて生ずる場合は、超過收益は營業に屬すべきもので建物や土地には配分されない。これに反して、全く超過收益の源泉が位置の優秀のため顧客の集中するにあるものとせば、超過收益は營業若しは建物には歸せられない。蓋し位置の優越性は自然的獨占條件であつて、これによる超過收益は土地に歸屬するを當然とするからである。併し、營業權以外の超過收益は悉く土地に歸屬すべきものであるといふことも、また必ずしも實情に即しない。建物の構造配置が優秀であつて、いはゆる土地と建物との適應性を十分に發揮し、顧客の出入に便宜なることが、超過收益の取得に貢献してゐることが明白ならば、超過收益の一部分を建物に歸屬せしめなければならぬ。この前提のもとに個々の實例を見よう。

一、建附地(自用不_動産)で營業してゐる場合は、經營關係以外の超過收益は總て土地に歸して土地價格を昂める。

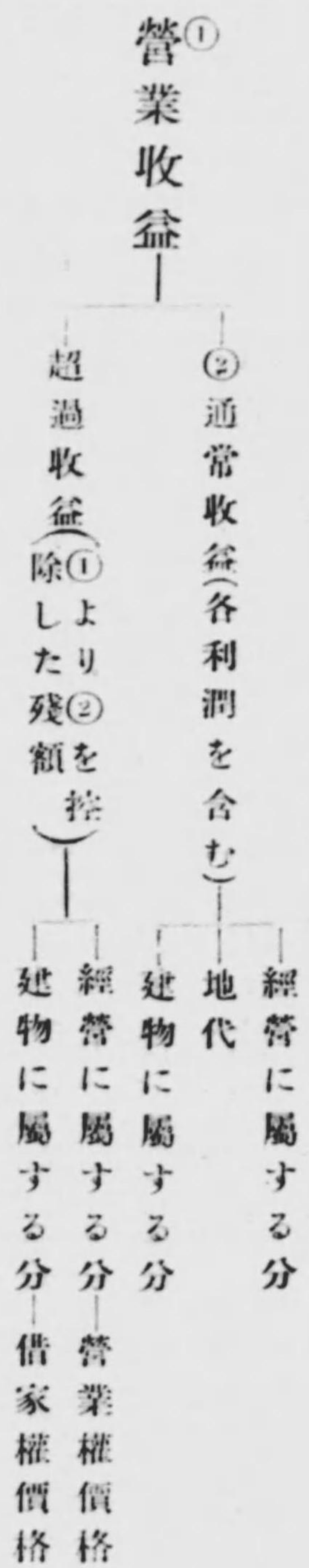
二、地附建物(賃借不)で營業してゐる場合は、右の超過収益は賃借してゐる地附建物に歸していはゆる賃借權價格を生成する。借家人がこの賃借權を譲渡するとき取得する金圓を俗に借家權利金といふ。何故これを借家權利金(格價)といふか、借主は建物を借りてゐるので土地を借りたのではない、建物の有形的利用權を得た必然の結果として敷地の有形的利用權をも把握してゐるので、表面から見れば借家權のみが目につくからである。

三、借地上建物(自用)で營業してゐる場合は、右の超過収益は借地人に歸し借地權價格を生成する。これを建物と共に譲渡すれば借地權の譲渡となつてその價格を取得する。

四、借地上借家(借地人の建)で營業してゐる場合は、右の超過収益は借地人と借家人に歸し、借地權價格または借家權價格を生成する。

斯の如く究明すれば借家權價格の生成を認むべきは、右の地附建物若しは借地上借家で營業してゐる場合である。この場合にさきに前提理論として述べた如く、超過収益の生成に借家が果して幾何貢獻してゐるか、問題である。

幾何貢獻してゐるかは、當該借家の賃借權を移轉する際に營業と不可分に譲渡するか、或は營業は現借主の移轉と共に廢止し、新借主が他の營業を營むかによつて推定することが出来る。新借主が借家權價格を支拂ふ原因が、その營業をも譲受けるにあるときは、借家權價格でなく營業權價格である。之に反して營業を譲受くるのでなく、全くその借家の有形的利用權を譲受くるにあるとせば、借家權價格と認めなければならぬ。借家權價格の生成するはこの場合のみではないかと思はれる。



さて、この場合に權利金を支拂つてその借家を譲受け、果して超過収益を得べきかといふに、それは主として借家權價格の額による。從來前借主が取得してゐた超過収益を超えた評價額を以て、借家權を譲受けたならば、最早新借主は何等の超過収益をも受けられない。何となれば、將來の超過収益を

前借主に先取されてゐるからである。之に反して、従前の超過収益以内の評價額を以て譲受けたならば、その割合によつて相當の金利に當る収益を取得することが出来る。

然るに超過収益のないに拘らず、當該借家の有形的利用權の取得を要望するが故に、支拂ふ借家權價格がある。これは全く目標とする位置の建物の有形的利用權を獨占するための、感情價格であるといふ外はない。都市の中心地に於ける位置の稀少性の強度を増すに従つて、この種の借家權價格が増加する傾向にある。最後になほ注意すべきは、借家權と造作賣買の異同である借家の有形的利用權を讓渡する際に、借主の權限によつて附着せしめた造作の賣買が慣行されてゐる。東京市では近年借家權利金としての取引は減少する傾向となり、造作賣買が普通行はれてゐるといふことである。



造作とは疊・建具・商品棚等建物の附屬品をいふ、これのみの賣買すれば特段の問題はない、實例によれば造作の代價は高々數百圓に過ぎないのに、數千圓の價格を以て賣買されて居る。その内容を分析すれば權利金が多額に含まれてゐるといふ。權利金とは何にか、或は無形造作代とも呼んでゐる。店舗の暖簾・家聲・その他經營上の特殊條件による超過収益の代價である。然らば、これは營業權價格であつていはゆる借家權價格ではない。然るに中には新築して未だ使用しない店舗向建物の造作賣貸家があり、無形造作代が多額に含まれてゐる。これはその店舗の有形的利用權を把握して營業をなすによつて、將來取得し得べき超過収益の期待的現價といふの外なく、營業權價格の範疇に屬すべきものであり、しかも投機的要素を多分に含んでゐるものである。また若し斯かる期待収益もないに拘らず、借家權利金として家主が徴收するならば、建物の處分權の一部を賣渡したものと認めなければならぬ。この種の期待的營業權價格や借家權價格は、多分に投機的要素を含んでゐることに注意せねばならない。

第三章 賃料及價格政策の變遷

第一 賃料統制に至るまで

一 放任時代

民法施行前のことは暫らくおく、民法施行(明治三十一年)後明治三十五年頃までは賃料に関する契約は自由放任の時代であつて、國家は些かもこれに干渉する所はなかつた。たゞ民法は支拂時期を宅地建物の賃料については毎月末拂とし(六條)。支拂場所を債權者の住所としてゐるに過ぎない(四八條)。しかも右は任意規定であつて特約を以てこれに反する定めをなすことを妨げなかつた。そうして賃料の値上げをなすには、矢張契約を以てしなければならぬ、契約の変更は契約によらなければならぬとし、一方的意思表示による地代増額の要求は否定されてゐた。この時代は全然當事者の契約の自由に委せられた放任

時代であつたといふことが出来る。

二 調整時代

明治三十五年頃から昭和十三年八月までを私は調整時代と名づける。全然契約自由の原則に委せられた時代の賃貸借關係は、決して圓滑平衡には發展しなかつた。その弊の顯著となるに及んで、これを調整せんと企てたのがこの時代である。民法施行以來百般の事象は皆悉く飛躍的發展過程にあつて、土地は繁榮し地價も騰貴して熄まなかつた。従つて、之を理由とする賃料の値上も行はれ、また地租の増徴による値上の要求もあり借主もこれを承諾してゐたが、中には惡辣に不當な値上を要求するものもあり、次第に紛議を生じた。併し、妥當な要求であつても依然として契約の變更は契約によらねばならぬとせば、借主が承諾しない以上目的は達せられない。そこで、貸主中には土地價格の騰貴または公租の増課した場合は、借主は賃料値上を承諾すべき義務があるといふ慣習があるを事由として、訴訟により値上を要求するものも生じ、慣習の有無が問題となり、積極消極の論争を惹起した。明治

三十五年大審院はこれに對し、「無期限にて宅地を借受けた後、租税の増額その他正當の事由の生じた場合に於て、地主より借地料の増加を求め得べきことは、當院に於て一般の慣例として認むる所である」と判示し(明治三十五年(オ)第一三一號)、慣習の存在を肯定した。

越えて明治四十年再び「無期限の宅地の賃借につき公租公課の増徴により地主の負擔の増加するか、または土地の隆盛・繁昌により附近と共に地價の騰貴する如き事由の發生せるに拘らず、借地人に於て承諾をなさざるため地料増額の途なく、而も貸借關係はなほ之を繼續せざるを得ざるに於ては、地主の痛苦獨り甚しきものあり、此の如き場合に於ては、地主は借地人に對して地料の増額を強要するを得ること、即ち訴訟上の請求をなし得ることは、本院の一般慣習法として認むる所である」と判示し(明治四十年(オ)第一六九號)、民法の缺陷を判例法で補ふことになつた。この時代には増額のみが認められ、一方的要求による減額を承諾せねばならぬ慣習の認められてゐないことに注目を要する。右の一方的増額請求權を認むる慣習法は、無期限の借地關係のみについて

認定された結果、その反對解釋として有期限のものには、増額請求權を認めないことになるので、日露戦後の躍進時代に於ける經濟界の發展に伴ふ、土地の繁榮による地代値上に大なる支障となり、地主はこれが對策として賃貸期間を短縮する方法を採るようになった。そこで、裁判所は當時の社會經濟上の事情に即し、借主を保護する手段として二つの方法を採つた。一つは短期間の約定は賃貸借の終了の時期を定めたのでなく、賃料改訂の時期を約定したものとした事であり、他は一年・三年・五年の如き短期の賃貸借期間の記載ある契約は、單なる例文に過ぎないとして期限の定めなきものと同一に取扱ふやうになつた事である。蓋し期限の定めなきものと同一に取扱ふ主の利益は保護されると同時に、短期なるものは賃料改定の期限を定めたもの、又はその如き特約のない無期限のものとするれば、貸主もまた慣習上値上を請求し得るからである。右の如く増額の事由は土地の繁榮・地價の騰貴・公租の増課であつたが、更に此等の事由と共に東京市内には此隣地代の増加等の事由の生じたときは、地主は借地人に地代の相當なる増額を請求すること

が出来、借地人は之を承諾せねばならない慣習があり、裁判上顯著な事實として認められ(大審院判決大正四年(オ)二六八號)、大阪市でも同様であることが同地方民事の判決に現はれた(大正四年(ウ)第二四三號)。併し、何れも此等の慣習法は、無期限もしくは無期限と同一に取扱はれる借地關係に限るものとされた。かく推移してゐる間に第一次歐洲大戰が起り、我國もその影響を受けて異常な好景氣となり、土地の繁榮と地價の暴騰を齊らしたので、無期限と有期限なるとを問はず隨所に値上が行はれたが、中には訴訟となるものもあり、契約期間中の一方的値上の許否が問題となり、「契約期間中と雖も」前述の如き「増額を請求し得るは、大阪市内に於ける慣習である」といふ判決も現はれたが、裁判所は一方的請求權を現行法上の權利として宣言するには至らなかつた(法律時報第三卷第一號岩田新博士地代家賃値下げ問題参照)。適正妥當な値上げ要求の貫徹せらるべきは勿論だが、當時好景氣の故に賃料は貸主の恣意に一方的に定められ、借主も唯々として應ずるもの多く、必ずしも適正妥當なものではなかつた。契約内容は當事者の自由な協定によつて締結されるとはいふものの、多くは定型的な既成證書に借主の署名捺印を

強制されて成立するので、可なり不合理なものも多かつた。よつて裁判所はいはゆる例文解釋の法理を以て、定型的な既成文句を用ひて取り扱つた不當な約款の無効を宣告し、不合理な契約を抑制するやうになつた。

第一次歐洲大戰の進展に伴ひ大正八・九年頃まで異常の好景氣を示現し、住宅や事務所用建物は拂底し、賃料の値上が隨所に起り、借地借家關係の紛争は激増し、到底民法のみを以てしては整理がつかなかつたので、遂に大正十年借地法と借家法の施行されたことは周知の通りである。借地法第十二條と借家法第七條とは、叙上の慣習を認め其等の事由あるときは、契約期間中と雖も賃料の増額を請求し得るものとした。のみならず、從來の判例法は單に増額請求権のみを認めたと過ぎなかつたが、本法は同時に減額請求権をも共に規定し、こゝに賃料増減に關する成文法上の原則が確定するに至つたのである。借地法施行地外に於ても、判例は借地法に規定したと同様の事由あるときは、「契約の條件に拘らず、當事者は一方的に將來に向つて借賃の増減を請求し得るは、現今借地法施行區域外に於ても一般に行はれつゝある慣習法

である」と決定した(昭和十年(オ)第二九〇號)。

なほこれと共に、從來のいはゆる例文解釋として否認された事項等に關し借地法は、第二條・第四條乃至第八條、第九條の規定に反する契約條件にして借地權者に不利なものは、之を定めないものと看做し、且つ、借家法第一條乃至第五條の規定に反する特約にして賃借人に不利なものは、之をなさざるものと看做す等のことを規定した。

かくて契約自由の原則に多少の制限を加へ、當事者の契約を事後に於て修正する事になつたのは、自由主義時代としては區劃的なことであつた。借地借家法施行後間もなく關東地方に大震火災が起り、借地借家關係が混亂したので借地借家臨時整理法を施行し、借地借家關係を調整し賃料その他の條件の衡平をはかるため、裁判所は當事者の申立により鑑定委員會の意見を徴し不當な條件の變更・敷金その他財産上の給付の返還等、相當の處分を命ずることを得るものとした(二條)。これ契約自由に關する事後干渉を更に徹底したものであつた。要するに以上の推移を見れば、全然自由放任の時代より一歩進ん

で、一方的意思による増額請求權を認め、次いで減額請求權をも追加し、更に進んで局地的ではあるが異常立法により、不當な賃料と借地借家條件の變更を命じ得るまでに展開して來たのであつた。

註、法律上は地上權に基くものを地代と呼び、賃貸借に基くものを借賃と呼ぶも、値上の場合は二者何れにも同一の法則が行はれてゐる(大正七年(ホ)第五〇二號控民判參照)

三 自制要望時代

かくて賃料調整時代となつたが、財界は昭和四年には金解禁の打撃と世界的不景氣の影響をうけて一層不況となり、さしもの住宅難も自然消滅となつた。住宅難は消滅したけれども却つて時局の影響をうけて空家は激増し、甚しきは建腐れとなるものもあり、一方不景氣は益々深刻となるにつれて諸所に賃料値下げ運動が起り、昭和七年までは賃料は低落する一方であつた。然るに、昭和七年以來爲替相場の低落によつて對外貿易も順調に進み、且つ、政府の時局匡救事業費と軍事費の支出により、相當巨額の資金の撒布されるに及び好影響を受け、物價も騰貴し賃料も徐々に騰勢に轉じ、昭和九年より

年と共に上騰の一路を辿つたが、昭和十二年に至り支那事變の突發により一時停頓した。その後事變の進行につれて準戰時體制より戰時體制に入るに及び、軍需や生産力擴充工場の擴張のため、需要は俄かに跛行的に異常に激増した。然るに、昭和十二年十月臨時資金調整法實施以來、新築は著減し空家の激減した折も折、偶々土地賃貸價格の改訂による地租の増徴があり、且つ物資の統制は益々強化せられ、建物材料價格も急騰したので、之を放任して置けば賃料の全般的暴騰を見ること必然の勢となつた。

こゝに於て乎、政府は國民生活の安定を保ち且つ戰爭目的完遂のため、低物價政策を斷行するの必要に迫られ、昭和十三年八月四日、中央物價委員會の答申に基き、いはゆる八・四通牒(厚生・商工・内務次官通牒之を八・四通牒といふ)を發し、應急的に地主・家主の自制により賃料値上を抑制するものとした。同日より舊地代家賃統制公付の日(昭和十四年十月)までの間を私は自制要望時代と名づける。

四 統制時代

昭和十四年十月から後には戰時統制時代である。統制時代となつても契約

自由の原則は決して否定されたのではない、たゞその範圍が次第に狭まられたに過ぎない。調整時代の特色は契約後に於て、賃料の不均衡を修正するにあつたに反し、統制時代には非常對策として、既存の賃料・條件等を其のまゝ、釘付として値上を禁止し、例外としてその内特に著しく不當なもののみを調整すると共に、事前にも干渉して賃料・條件等を適正ならしめんとした所に特色がある。

賃料自制要望時代に入つてから以後、軍需および生産力擴充産業の進展により、不動産の需要は激増したに反し、供給は資金統制法による建築資金の統制と、物資動員計畫による建築資材の統制とにより激減した結果、最初股賑産業地のみについた賃料の騰貴は、漸次他の地域にも波及するの情勢となり、且つ借地借家法の規定によれば、正しく値上の原因が具備してゐるので賃主中には自制を缺き値上を請求するものあるを如何ともなし難く、且つまた賃料は遠からず法律を以て抑制されること必然であるから、値上げをなすは今の内だといふ考も加はつて、諸所に値上を見るに至つた。そこで厚生省

に於て中央物價委員會の答申に基き、統制令要綱案を起草中、歐洲戦争が突發し我國の物價事情に激變を生じたので、政府は同年九月十八日急遽緊急事態に處するため、價格等統制の應急的措置として國家總動員法に基く勅令により、價格・運送賃・保管料・保險料・賃貸料・加工費・賃金給料等につき、同日内地の家賃地代に付ては昭和十三年八月四日、朝鮮は昭和十三年十二月三十一日の額を超えて、之を引上げることが禁止する方針を決し、十月十八日を以て地代家賃統制令を公布した。

斯くて本令は同年十月二十日から實施せられたが、運用上果然適正標準の設定を要望する聲が昂まつて來た。政府は既にこのことあるを豫見し、さきに中央物價委員會の答申を採用して、「地代家賃の適正標準を調査決定するの要あり、これを決定するは勿論」であると公約されて居る。その公約を果たし且つ一般の要望を充たすために、今次の新統制令とともに賃料適正標準を設定されたのである。内容は第二部に解設した通りである。新統令は厚生省に於て原案を作り、地代家賃専門委員會及び價格形成中央委員會に諮問し、國家總動員審議會の議を経て昭和十五年十月二十日から實施され、今現にそ

の統制時代である。

第二 價格統制に至るまで

一 放任時代

不動産價格の成立については、民法施行以來昭和十五年十一月に至るまでは自由放任の時代であつた。民法は全く當事者の契約自由の原則に一任し、何等干渉する所はなく、賃料の如く特別法を以てこれを調整することもなくまた行政上賣主の自制的騰貴抑制を要望することもなかつた。支那事變の推移及び長期建設の進展に對應すべき綜合的物價對策として、昭和十四年四月二十七日決定した中央物價委員會の「物價統制大綱」中の物價には、不動産の價格は包括されてゐなかつた。併し、全然放任されたのではなく、賃料が統制の對象となつてゐた結果、間接に不動産價格も統制を受けることにはなつてはゐた。賃料を規正すれば不動産價格もまた必然に規正される如くに思はれるが、その効果は決して完全ではない。蓋し、不動産價格の構成要素には

収益價格・期待價格・感情價格等があり、賃料を規正すれば収益價格の不適正な暴騰は抑制し得るけれども、期待價格や感情價格は抑へることは出來ない。不動産價格はこの二要素によつて必然に騰貴してやまないのである。期待價格は將來に於ける事情の變更により増加するであらうと期待する超過純収益と、賣渡によつて得らるゝであらうと期待する賣買差益から成立し、感情價格は目的とする不動産を獨占して産業を營みまたは居住するによつて、享受する快樂・便宜・安心・勢力・趣味・嗜好等の満足によつて附與する價格であるからである。

昭和十四年十月十八日の價格等統制令は原則として、「價格・運送費・保管料・損害保険料・賃貸料または加工費(以下價格等と稱す)」は、昭和十四年九月十八日に於ける額を基準として一切引上げを禁止したが、不動産價格と借地借家權利金等は除外された。(但し借主が貸主に給付する權利金は地代家賃統制令により規制された)。この點に於て不動産價格は將來の値上りを期待することを得、投機思惑の對象となり得る餘地があつた。果然その弊害が現はれ顯著となるに及

んで、遂に今日の統制時代を現出するに至つたのである。

註、不動産價格統制の必要と其の對策については、拙著「地代家賃不動産評價基準」一頁より四二頁に詳述せる所を參看せられ度い。

二 統制時代

昭和十五年十一月以後は戰時統制時代である。政府は昭和十五年十月一日宅地建物等價格統制勅令案要綱を國家總動員審議會に諮問し、十一月二十五日より施行した。これ實に民法施行以來全く自由放任であつた不動産の價格の成立に、可なり強度な事前的干渉をなすものであつて、劃期的な制度であると言はねばならない。政府の發表する所によれば本令制定の趣旨は次の如くである。『土地建物の價格は支那事變勃發以來の生産力擴張に伴ふ工場敷地等の需要増大、勞働力の都市その他股賑産業地帯への集中に伴ふ住宅の拂底等の諸原因により、昂騰の一路を辿つて來た。政府は一般物價については昨年十月統制令を施行し、之が價格の抑制に對し萬全の策を講じて來たのであるが、一般物價の根幹をなすこの土地建物の價格は、所謂九・一八ストップ規

定より除外されることになつた。勿論これは、當時政府に於て土地建物の價格は統制する必要がなく、自由に放任して置いても差支へないと認めた譯のものでは決してなく、單に「九・一八に於ける價格」といつても、土地建物は個性の強いものであり、技術的にその把握が困難であつたため一應除外されたに過ぎない。爾來政府に於てもこれが價格の抑制につき銳意考究を重ねて來て居たのであつて、一般物價の統制をなす以上土地建物の價格を如何にするかは、早晚解決さるべき問題であつたのであるが、兎も角、土地建物の價格は右の九・一八ストップ規定よりは除外される結果となつたため、昂騰の傾向は拍車を加へられ、特に昨年未より今年にかけて猛然たる思惑買が土地建物に集中されると共に、他方土地分讓の場合に於ては、宣傳廣告等により盛んに土地熱を煽り地價を不當に釣上げ、且つ種々の弊害をも生じ、農地等の宅地以外の土地が宅地に用途の變更される場合に於ても、亦その價格は異常なる昂騰を來し、騰貴率も戰前の數倍乃至數十倍になつたところもあると云ふ様な情勢さへ生ずるに至つた。そこで政府は、最早土地建物の價格の統制を

なすことは、銃後國民生活上ならびに低物價政策遂行上、一日も之を忽せにすることが出来ぬとし、取敢ずこれが統制をなすため、國家總動員法第十九條に基く勅令を制定することになつたのである。』

第四章 賃料及價格の統制

第一 賃料及價格構成上の反省

一 欲望の淨化

不動産の賃料および價格生成の根源を、簡潔に表示すれば次の如くである。

人の欲望

效用

無限期間の代價—價格（一時に受取る現價）

不動産の特質（有用性）

接近性

一定期間の代價—賃料（進次的に受取る延金）

人に欲望があり不動産に特質があり、人が不動産の特質によつて欲望を満足する相關々係に於て效用が発生する。その效用の代價が賃料もしくは價格であつて、其の大きさは各人の欲望の強度によつて認識する效用の重要度によつて定まる。されば賃料と價格とを適正妥當に規正するには、根本的には需要者の欲望を淨化せねばならない。人が欲望を満足するがために外界の手段を

獲得利用することを經濟といふ、此等の手段を利用して生きて行くのが經濟生活である。經濟とは人の生活の物質的方面に外ならない。欲望は人の生命の衝動であつて必ず満足を要求する。満足すれば愉快であり満足しなければ苦痛である。人の生命は發展して熄むことなく、欲望もまた同様に發展してやまない。欲望には生れながらにしてあるもの(生存)と、慣習等によつて後ちに生ずるもの(欲文化)とあり、文化の向上と共に進み地位の上昇につれて高まり奢侈に進み、多種多様にして數限りなく發展してやまないものである。個々に一時的の飽滿はあつても總ての欲望は常に満足された状態にあるものではない。此に於て乎、欲望は不足の感覺とこれを充たさんとする願望とを内容としてゐる。今は欲望の本質やその充たされる過程の法則を記述するの要はなく、たゞ經濟活動は物質を對象とする欲望の満足を動機とすることを明かにすることが重要である。従來は欲望の満足は公序良俗に背かない限り自由であつた。その欲望が國家目的に合致するか、或は道德的批判に耐えるか、否かは必ずしも問はなかつた。欲望満足の手段が道德上非難さるべき性質の

ものであつても、それを満足するための物質的活動は矢張經濟と看做して放任された。従來の經濟活動に伴隨して生じた禍根はかかる所に胚胎したのであるまいか。蓋し、人の欲望が正義人道に反するものであるならば、その欲望を満足する經濟活動もまた正義人道に背くものとなるを免れないからである。資本主義の弊害を助長したのは國民經濟が國家の統一的意思によつて調整されず、單に各人の營利追求のみに委せられて居り、その營利追求を惹起せしめる根源たる欲望が淨化されて居なかつたに因るのである。經濟活動をして正義人道に適ひ國家目的に即せしめるには、先づその本源に遡り人の欲望を淨化せねばならない。これは一應迂遠なことの如きも、再應熟考すれば、これほど根本的にして效果的なる捷徑はないことが判明する。然らば、如何にすれば欲望を淨化することが出来るか。曰く、日常わが國體を反省し我が國體の理想信念をもつて不斷に發動する欲望を淨化するにある。我等はうけ難き人身をうけてこの國に生れたのである。この國に生を得た一個の生命は國民の一員として必然に他の國民と協同して、國體の理想を體行しなけ

ればならない。國體の理想信念の内容は自明として茲には論及しない。水道の淨水場は河水を淨化して衛生に適する飲料水としてゐるが、滾々として湧出づる欲望はこの河水の如きものである。國體の理想信念といふ淨化設備によつて之を聖なる欲望としなければならぬ。別言すれば、總ての欲望を國體に適ふやうに洗練し調整するのである。斯くした欲望は衣服を對象としても、食糧を對象としても、家を建ても田地を買つても、其の他あらゆる欲望の満足をはかつて、決して正義人道に背くことはなく、國家目的に反することはない。己の欲するまゝに外界の手段を獲得利用しても、決してそれがために國民經濟の秩序を害することなきに至るのである。此の如くにして經濟は國民の最高道德である。佛教でいふ「煩惱即菩提」である。貪欲等の諸惑が心を煩はし身を惱ますを煩惱といひ、覺を菩提といふ。二者はもと別の如くに見え、煩惱を斷滅しなければ覺を得られないやうであるが、決してさうでなく、二者は不二のものである。迷つてゐるから相待的に見えるので、悟つて見れば煩惱そのまゝが菩提である。要は心の持ち次第である。心正しけ

れば欲望もまた正しい。覺者の欲望には煩惱といふものはない。皆悉く菩提である。孔子の曰く、心の欲する所に從へども矩を踰えずと。この境地に住すれば各人の欲望の追求は決して國民生活の秩序を害し、國家目的に反することはない。今しきりにいはれてゐる公益優先も私益劣後もない。公益即私益・私益即公益の經濟生活を營むことが出来るものと確信する。

二 不動産所有者の自制

こゝに於て不動産所有者は、從來不動産を對象として如何に欲望を充たしたか、反省するの要がある。不動産を對照として欲望を満足する状態は、概ね次の如くであらう。

一、消費的欲望。(イ)自己及び家族の生存の場所として居る。(ロ)文化事業の經營場所として居る。(ハ)娛樂遊興の場所として居る。

二、財産的欲望。(イ)世襲財産として居る。(ロ)社會的勢力を維持するため所有して居る。

三、生産的欲望。(イ)商工業等の經營場所として居る。(ロ)生産の場所とし

て居る。(六)遊園地等に使用して居る。

四、投資的欲望。(イ)主として利潤をあげんがために賃貸して居る。(ロ)年金の如くに収益をあげんがために賃貸して居る。

五、投機的欲望。(イ)再賣差益を取得せんと欲し更地のまゝ放置して居る。

(ロ)將來貸地として高利潤を得んと欲し更地のまゝ放置して居る。

不動産所有者が右の如くにして總て欲望を満足して居るとはいはれない。満足してゐるものもあり、常に不足感を抱いてその欲望する所を追求してやまない貪欲のものもある。それがため如何なる影響を價格や賃料に與へたかを概観して見よう。不動産を消費的に若しは社會的勢力保持の爲に、または生業の場所とし或は年金的に所有するものは穩健な人々であつて、不動産所有後社會に弊害を及ぼすことはない。たゞ不動産を買入れるに當つて自己の資力の許す限り、感情價格を多額に支拂つて價格を騰貴せしめた事實はないではない。これに反して投機思惑のために買入れるものは、他日の僥倖的再賣差益を期待し、不當に買煽り價格を異常に暴騰せしめた弊は顯著であつた

また投資的に所有せんとするものは、不動産市場の不圓滑なるを奇貨として賣物が出るときは出来るだけこれを買叩いてゐた。玄人筋が不動産の面白味は中古のものを極力低廉に購入して、有利に賃貸するにありと宣傳するので不動産を換貨せねばならぬ急迫の事情あるものを恣意に買叩き、異常に價格を低廉ならしめた弊もまた顯著であつた。

以上は需要の方面であるが、供給の方面もまた限りない都市の膨脹繁榮のため需要の増大するに従ひ、所有不動産の稀少性の強度となるに伴ひ、自己の待望する價格でなければ賣却に應じないで、強いて價格を昂騰せしめた事實は確かにある。就中富豪の賣地に於てさうであつた。土地分讓業者中の堅實な經營者は、普通個人では到底手に入れ難い宅地を容易に而も適正なる價格を以て、取得せしめた功績の大なるものがあつた。これに反し惡徳なものは僞慢的處爲を以て、或は不當な價格を以て分讓地を賣出し、投機思惑を煽揚して價格を異常に暴騰せしめたこともまた顯著であつた。

またこの需給の間に仲介する不動産ブローカーの功罪も顯著であつた。ブ

ローカーも必要なくして存在するものではない。組織的な仲介機關のない時代には唯一の必要な機關であつて、賣買を圓滑ならしめた功勞も大であるが中にはいはゆる千三つと稱せられ、仲介によつて僥倖的な巨利を得んとして賣値買値を共に混亂せしめた弊もまた顯著であつた。

更に賃料について見るに、不動産を財産保全または社會的勢力維持のため乃至年金の如くにせんがために所有し、これを賃貸してゐるものは堅實な階級であつて、概ね不當な賃料を取得することを欲してはゐない。中には需要者に依頼されて安價に貸地とし、または建物を建て、割安に賃貸し、社會的需要を充足した功もまた顯著であつた。然るに、投資的に所有するものは概ね自己の勢力と賃貨物の自然的獨占條件に據つて、恣意に一方的に借主に強いて高賃料を追求するもの多く、就中、強欲なるものは殊に甚しく、最初の賃料も不當に高く、また機會ある毎に不當な値上をなしたことも顯著であつた。いはゆる家作持ちとして別に生業もなく、家賃の取得のみを以て徒食する者に至つては、可なり過大な賃料を貪る者もあつた。

従來は、不動産の價格・賃料の構成を指導する一定の客觀的標準がなかつたので、新規に賃貸し若しは賣渡すものは先例によるの外なく、遂に何時とはなしに附近類似のもの、實例(而かも高きに從ふものが多い)に比準して取引する慣習が定まるに至つた。これがために或る一部に高い價格・賃料で取引するものが現はれると、忽ち後ちにきめるものに影響を與へ、互に因となり果となり他に波及して、一般的に價格・賃料を昂騰せしめて居る。而して一部少數者の不當な利益追求によつて生じた取引が先例となつて、賃料・價格を昂騰せしめた場合のあることもまた否定することは出来ない。果して然らば、所有者の欲望を淨化し自制することによつて、價格と賃料は適正化し得るものと思はれる。勿論、價格と賃料の大きさが總て所有者や借主の欲望のみによつて決まるものではなく、他に幾多外界の原因あることは明かであるが、今は單に所有者と借主の欲望關係のみについて記すことに留意せられたい。

三 不動産借主の自制

借地借家人もまた賃借不動産によつて満足する欲望について反省するの要

があらう。借主が賃借不動産によつて満足する欲望の種類は、さきに記した所有不動産の場合に準じて考へ得るので、には省略する。借主は賃借不動産の有形的利用權を行使して取得する収益を、貸主と二人で分配して居るのである。利害双通融和共榮してゐるもの、多きは一般的事實である。然るに從來これを利害相反する對立的なものとして取扱つたものもあつた。即ち、貸主は借主の立場を察しないで只管自己の欲する利益のみを得んと欲し、借主もまた貸主の立場に關心を持たないで幾分でも自己の出捐を減少せんと欲したるものも、また尠くなかつたことは否定できない。賃料不適正の責任が常に貸主側にありとするのは、決して公平でない。借主中にも不信背徳の者がある。昭和五・六年の交財界の悲況で國民思想も混亂した頃には、賃料不拂同盟の如きものが組織され、大衆の力を以て貸主を壓迫し不當に賃料の値下を迫り、或は賃料を支拂ふものを愚者だとして不拂をなさしめる等の運動が起り、貸主はこれがために非常な苦境に陥つた。その際、賃料不拂を理由として解約し、建物の明渡を求めても應ぜず、訴訟となつても借主は理由なき理

由を附して百方抗爭し、判決のあつた後ちも自己のあとに暴力團を入れ、或は他に轉貸して執行を妨害したもののあつたことは顯著な事實であつた。善良な貸主もかゝる損失をも豫想しなくてはならぬに於ては、賃料を低廉にすることは出来ないものである。幸にして右の如きは一時的の現象に過ぎなかつたが、その後とても賃料を故意に延滞してゐる者に對し、調停または和解の手段により支拂はしめる途を講じても、延滞賃料の切棄て利息の拋棄等損失を被むる場合が多々あり、建物明渡の訴訟をしてもその非が重々借主にあるに拘らず、凡ゆる手段を以て裁判の進行を妨げ、判決後はその執行を妨害し或は不當な立退料を支拂はねば明渡に應じない等のことがあり、貸主は立ち所に一・二年分の賃料を、其れ等の費用のために犠牲にした例も決して少なくはなかつた。

さきに賃料の値上について記したと同じ慣習が値下についてもあり、借地法でも近隣の賃料に比して自己の賃料が不相當になつたときは、借主の一方的意思表示をもつて値下を請求し得ることになつてゐるので、不景氣の際に

附近に値下の事例が発生すると、必ずしも値下を要しないものまでも、いはゆる通り相場として値下を要求するに至り、自然に一般的狀勢が醸生することになる。貸主は斯かる時代を豫想して好景氣の間に出來得るだけ賃料を引上げ、餘剰を蓄へ置き他日に備へんとするである。當然のことではあるが、賃料が不適正に高くなつた原因の一つは、こゝにあつたことを否定し得ないであらう。責任は何れにあるか。結局善良なものが不良なものによつて生ずる損失を負擔することになり、危険保險料に相當するだけ賃料を高めてゐる而して若しも損失が起らなければ結局は貸主の利潤を高めることになるのである。

なほ借家の使用にしても、その用途に従ひ大切にすれば修繕費も少なくして足るのに、これを亂暴に使用し損傷を多からしめる等の事例は多々あり、此等の損失を豫め計算に入れるために、賃料は必然に割高となるのである。一部少數の不信背徳な借主の行爲によつて、一般的に賃料が不適正に傾いたことも、また顯著であつた。果して然らば、かゝる借主の反省によつて賃料を

適正化に導くことも可能であるといはねばならない。

四 國家の規制

賃料と價格の構成を全く各人の自由契約に委した放任時代には、これによる欲望の満足もまた自由であつた。極端な例をあぐれば、自己に資力があれば普通なれば坪五百圓で買へる筈の土地を千圓で買占め、附近の價格秩序を混亂せしめても差支なかつた。かゝる無暴な買方をしたものが、その買入價格を固定資本とし、固定資本にも二割三割の配當をなし得る如く商品を買つても異とするに足らなかつた。斯かる高價に土地を買ひ得るのは商業利益が多いからであり、商業利益の多いのは經營が功妙な故だと是認されてゐた。また或は借主は貸主を犠牲として安き借家に住み、貸主もまた借主を犠牲として高き賃料を取り、互に利益を追求しても、自由意思による契約だから正當であるとされてゐた。その結果、最も弊害の現はれたものは賃料であつて社會政策上賃料の低廉が要求されても、對策としては國または公共團體に於て低廉住宅を供給するの外なく、進んで國家が各人の欲望の發動を規制し、

賃料の構成に干渉するまでに至らなかつたのである。

然るに次第にこれを放任するの弊の顯著なものあるに至つて、事後の不衡平を當事者の一方的意思表示によつて修正するの途が開かれた。これがさきに述べた調整時代である。なほこの程度の調整では、高度の國防國家建設のため必要な經濟秩序の保ち難きに至つて、國家が事前に各人の欲望の充足を指導し若しは規正するに至つた。これがさきに述べた現今の統制時代である。國家が賃料および價格の構成に干渉するのは、各人を指導し欲望を淨化して國家目的に即せしめんとするにある。従つて各人が之に服従することは、即ち自ら欲望を淨化したことと些かも異なる所はない。かく反省するによつて完全に國家の統制に協力することが出来るのである。勿論、この場合に國家の指導は公正適切でなければならぬ。

五 評價基準の必要

從來不動産所有者中にこれを對象として、飽くなき欲望を満足せんとする者の生じたのは、契約自由の制度によるのであるが、それよりも前の原因は

所有權の絶對性であつた。所有權は排他的に自由に使用・收益・處分をなし得る權利であるといふ思想であつた。併し、民法にも理はつてある通り法令の制限内に於てといふ條件がある。所有權の絶對性に關する制限法規は所有權の内容を規定したものであつて、所有權は國家目的完遂のために法律上許された物の利用の可能となつて居る。不動産によつて満足する欲望も亦法律上許された範圍でなくてはならない。而かも法律上許された範圍は各人の欲望の範圍と別のものではなく、本來不二のものである。國家目的を自覺せるものに取つては、自己の欲望の満足の範圍を客觀的に規定したものが、法律上の制限であるといふことが出来る。

さて、この如き自覺に達したならば、それでは不動産に對する欲望を淨化するといひ、自制するといひ、または國家がこれを指導し規制するといふも歸するところは如何なる方法によつて實踐するかといふ問題に觸れなくてはならない。自制といひ反省といふも凡べて精神的作用である、抽象的には一應一致しても、具體的に決定した賃料や價格の大きさが常に一致するものではな

い。こゝに於て、何人でも適正妥當だと認められる價格や賃料を構成するに必要な依據となる評價基準が必要となる。

六 評價基準の目的

既に評價基準の必要なきことが判明した、以下これを攻究せねばならない。併し、その前に一應いかなる性質の價格を構成するために、評價基準が必要なのか、先決して置く要がある。蓋し、不動産の價格と賃料とは之を構成する當事者の意思の自由の程度によつて、(一)自由價格、(二)命令價格、(三)最高價格、(四)指導價格の四種に分たれる。

自由價格は常に賣買または賃貸借當事者の自由な主觀的評價に委せられて居る。別段客觀的な評價基準を要しない、當事者の意思の一致する所が評價の基準であると看做される。かゝる價格の形成は大體において即今の國家目的に副はないものである。命令價格は國家が命令を以て價格若しは賃料を公定し、これに基いて契約せしめるものである。例せば、住居用宅地の賣買價格は坪當五十圓・地代は坪當年二圓とし、或は瓦葺木造住居用建物賣買價格は

坪當百五十圓・家賃は一疊當月二圓とするが如くである。若しもこの如くに公定し得るものなれば、至つて單簡であり且つ徹底して居る。併し既に第一章に記した通り、宅地は各特殊な有用性と接近性とを有し個々に異なつてゐるので、宅地全體にわたり單一價を附することは不可能である。建物は稍々これと異なり、建築費については狭い範圍では必ずしも一様性の認められないこともないが、建築用材と施工方法とは千差萬別であつて、個々に有用性と接近性とを異にし、且つ建物は土地と一體不二の關係に於て效用を産出してゐるので、これまた單一價を以て規正することは不可能である。されば命令價格を実施するには、個々の不動産を一々鑑定評價して價格を公定するの外なく、それには十分な組織と人と經費とを要し、應急的には實行し難いことである。併しながら、右は熟成市街地についていふことであつて、新市街地については妥當しない。宅地以外の土地を宅地化する場合、命令價格を構成せしめるに適するものと考へる。蓋し、國土計畫により農地と市街地とを區劃し、農地を市街地化する範圍を定め、市街地を更に工業地・住居地・商店

地等に再分割する計畫の確立した上は、其等の土地を豫め評價して適正妥當な公定價格を附し置き、これに基いて賣買せしめることに異論のあらう筈はない。

さて自由價格は不可であり、命令價格の構成も差當り實行難である所から次に生れたものが最高價格である。國家が一定の日をもつて一線を劃し、その日に定まつてゐた賃料・條件またはその日に取引された價格を基準とし、爾後その額を超えて契約することを禁止するもの之れである。従つて、右は一定日の價格や賃料を適正妥當なものとして、其れ以上の騰貴を禁止するのではなく、但だ便宜上これ以上騰貴せしめてはならないといふ應急的な停止價格である。事後に於て構成する價格や賃料は、其の額以内で契約しなければならぬ。地代家賃統制令の規定したいはゆる既存賃料の最高額と條件、および宅地建物等價格統制令の規定した最高價格の大部分は何れも之れに屬してゐる。

最高價格の設定は非常時の應急對策であつて決して恒久性のものではない

恒久性のものは指導價格である。國家が價格若しは賃料の構成標準を示し、これに基いて個々の價格を決定せしめるもの之れである。別言すれば、國家が個々の不動産につき各人の満足せんとする欲望を、原則的に規正する標準を示のである。自由放任でもなく、また命令強制でもなく、個々の不動産の特質に従つて適正妥當な價格を構成することを目的として居る。無論無差別一價を目標とするものではない。私はこの價格構成方法が最も不動産の特質に適應するものと考へる。地代家賃統制令の規定した同令施行後に定める賃料の適正標準はこれである。なほ宅地建物等價格統制令の施行に當つても、政府は分讓地または新宅地等の價格構成について評價基準を示し、指導價格を構成せしめるものとなつて居る。

七 賃料及價格構成要素

右によつて統制の目標とする賃料若しは價格の性質が判明した。愈よ評價技術にふれる順序となつたが、なほ、その前に構成要素について考察しなければならぬ。自由主義經濟のもとに生成した構成要素は既記の如く、賃料

と價格とでは多少の差異があるが、大體は同様であつて何れも収益價格と感情價格と投機價格(又は期待價格)である。此等の價格が右の命令價格や指導價格の構成上從來通り取入れられるかどうかといふことである。

先づ収益價格について見るに、不動産上で行ふ事業の自由の範圍が從來よりも甚しく制限せられ、利益追求のみを目的として恣意に事業が出来なくなつた。この方面の収益は從來よりも減少するのみならず、一般的利潤統制が行はれるに至つた。利潤統制には分配の制限と利潤構成上の制限とがあり、後者は生産費に加算する利潤率の制限となつて實踐されるが、何れにしても、その結果は從來不動産に配分されてゐた収益の減少を來すものと思はれる。將來取得せんと目論む収益もまた増大は期せられない。更に賃料を獨立に見ても直接の統制があり、自由主義時代の如く恣意に収益を増大し得ないことになつた。この點は深く考慮せねばならない。併し、總ての事業が計画的に統制され、總ての利潤が公平妥當に統制されるなれば、特に不動産に限り収益の減少する譯でないことは明かである。而して一般金利も必然に低下する

ならば、純収益を資本化した収益價格の低落することはない。

次に感情價格について見るに、我國全體の土地の利用面積には限度があり近年市街地化する土地の次第に減少するに反して、市街地に産業・文化・人口の集中するに従ひ、自己の欲する位置の宅地を獨占することの至難となるに伴ひ、賣手・買手・貸手・借手ともに多大な感情價格を附與するものが現はれ、賃料と價格とを漸次昂騰せしめて居る。自由經濟組織のもとでは必然の現象として是認されなければ、統制經濟下では寧ろ必然的なればこそ放任して置けないことになり、價格の競争による位置の優先的獨占を抑制せねばならぬ。このことも深く考慮せねばならない。國土計畫のもとに土地利用の配分が適當に行はれても、特定市街地内に於ては位置の稀少性が強度となり、位置の獨占が困難となること必至の勢であつて、從來ならば資力の豊富なものが價格競争によつて、その位置を占むることによつて解決されたが、今後もしも單に價格を公定し、又は指導するのみであつたならば闇取引を生ずること必然であらう。之が對策はどうするか、公定價格や指導價格が果して適正

妥當であるか否かを考察し、不適正であるならば修正し、適正であるならば此等の價格を以て賣買もしくは賃貸借せしめる方法を講ずるの外はあるまい。

なほ投機價格について見るに、從來異常に價格や賃料の暴騰を惹起せしめたのは主としてこれによつてゐる。自由經濟時代でも、投機思惑は抑制されなくてはならない。況んや統制經濟のもとに於ては一層強く否定される運命にある。従つて、從來の賃料や價格の中に投機價格の部分が内存してゐるならば、それだけ低落するは必然であり、將來はあくまでこれを期待し得ないものといはねばならぬ。投機價格の否認されるは當然であるが、いはゆる期待價格はどうであらう。漠然雲をつかむ如き豫想で價格の暴騰を期待し、または僥倖的な利益を取得せんとするものではなく、將來の事情の變更が客觀的に豫想せられ、未必的ではあるが實現可能であると期待される價格や賃料を待望して、不動産を買入れ若しは所有地を更地のまゝ放置してゐるが如きは、從來は決して不當なことではなく、若しこれが實現すれば寧ろ先見の明ありとして賞讃されてゐた。この期待價格は統制經濟下でも是認されるかどうか

か。地代家賃統制令中の適正標準に關し既存賃料を修正するに當つては、交通機關の敷設・延長等の如き環境の變化により賃料が著しく低廉となつた場合でも、値上げを許可してはならぬといふ趣旨が、特に中央價格形成委員會の答申中に含まれて居る。蓋し、貸主の力によらない増價は貸主に取得せしめないが適當だといふ趣旨である。之を敷衍すれば國または公共團體の力によつて、或は軍需工場等の影響によつて土地の效用の増加した場合は、夫によつて賃料や價格の上騰するを抑制せねばならぬといふ事になる。果して然らば、差當り前記の意味の期待價格さへも認容されないことになりはしないか。一體その増價は誰れに取得せしめるのが妥當であらうか。たゞ單に増價を抑へたまゝにして置けば總てが借主に歸屬して、借地權價格を生成するに至るのは必然である。それが果して衡平であるか。合目的々であるかを反省せねばならない。今はたゞ非常立法として物價對策上價格や賃料の上騰を應急的に抑制するを目的とするので已むを得ないけれども、恒久性の對策となれば増價に對する措置を講じなければならぬ。私はこの場合に果して效用の

増加があり、代價の昂騰ありとせば、増價の一部分を税金として國または公共團體に徴收し、他の部分を地主と借地人とに衡平に取得せしむべきであると考へる。而してその程度の値上りは今でも認めねばならぬと思ふ。

此の際土地の時間的熟成費について一言せねばならない。土地を買つたまゝ、更地として置いて、接近性の増大するを待つことにより期待した地代や價格を得た場合でも、地主はその間投資額(買入代價登録税・附加税等)の利子を犠牲として居ることは事實である。この利子相當額は未成熟地から熟成地となるまでのいはゆる成熟費であり、又は更地が期待價格で賣れ若しは賃貸し得るに至る時期までのいはゆる持越費である。これは何等かの意味において當然補償されなくてはならないものであらう。再賣益金または期待實現の地代中には持越費を含んで居る。これを控除したものが眞の不勞所得である。果して然らば、新體制下に於てもこの持越費は認容されるかどうか。之については土地所有の公共性を反省しなくてはならない。土地は不動・不増の自然的獨占條件を備へて居る。今ある劃地の所有者が恣意に之を賃貸しなければ、その位置に於

て代替する宅地はなく、需要者は他の位置の宅地を求めるの外はない。かくの如くにして資力大なる地主が彼此ともに、數年乃至十數年後の期待價格を待望して當面の緊切なる需要に應じなければ、土地の公共性は阻害され、同時に他の方面の稀少性は愈よ増大することとなり、いはゆる感情價格を高騰せしめる一方であつて、國民經濟の秩序を害するものといはねばならない。蓋し戰時體制下に於ては、この種の持越費を加算することは否定されるに違いない。さすれば地主は不當に利益を害されるではないかといふに、決してさうでない。地主は今直ちに宅地を自用しまたは賃貸するによつて充分収益をあげることが出来る。若しも今直ちに建物敷地として利用し得ない宅地であるならば、宅地化したのが誤りであつて、なほ暫くは農業生産に利用して収益をあげなくてはならぬものである。

なほ從來土地所有の利廻が年二分か三分足らずの低利率に過ぎないものゝあつたのは、價格騰貴の期待があつたからである。若しもこれが否定されるなれば利廻をもつと引上げなくてはならない(それ故に私は土地資本に對し年四分を原則とした)。しかしこ

の要求を是認するのは決して地主が従来低利廻に満足してゐたからではない何となれば、増價額をこれまでの間の利子に換算すれば相當の高利廻を示して居る。地主はたゞ利子の大部分を後拂ひに受取ることを忍んでゐたに過ぎないからである。今後地主の自力によらない價格騰貴を抑制することになれば、その程度に應じ、他の財産所有の利廻に比較して衡平なる利廻を得るに足る地代を定めなければならぬ。

第二 地代評價基準

一 私案評價基準

私は、拙著「地代家賃不動産價格評價基準」(昭和十五年十二月十五日發)第一章で地代評價基準試案を述べ、大方の批判を乞ふた。その要旨は次の如くであつた。地代は借地人の需要價格と地主の供給價格とを參酌して定む。戰時國民經濟上適正なると同時に、貸地となさんとする者を誘致するに足るべき、衡平な價格を構成することを旨とすべきである。需要價格は附近類地の普通の

地代に比準して推定する。供給價格は劃地の直接經費と資本利子とを以て構成し、左の項目の金額を合算したものとす。

- 一、公課金。地租と附加税の實際額。または賃貸價格に對する賦課率を査定地代に乗じた金額。所得税を除く。
 - 二、管理費。地代年額の百分の三に當る金額。
 - 三、土地資本利子。土地資本に對し年百分の四に當る金額。但し劃地の情況により百分の三より百分の七に至ることを得。その内譯は都市によつて異なるも東京市に於ける標準率は(一)商業地百分の三、(二)工業地百分の四、(三)住居地百分の五とし、何れも劃地の情況により百分の七に至ることを得
- 土地資本は買入價格若しは埋立價格または査定價格とし、借地權價格(種類による)を控除する。

かくて算定した地代は經濟的に適正なるものと看做されるが、なほ土地利用の公共性に鑑み更に社會的規制を加へ、經濟的にも社會的にも適正妥當なことを保證せねばならぬものとした(五一―八頁參照)。

地代の需要價格は前記の如く比準評價法によつて定める。從來の契約による實際地代は貸手・借手の主觀的評價と、その時々^々の社會經濟上の事情により多種多様であつて、當不當があり適不適のあるは衆知の通りであるが、それにも拘らず、此等の地代が多數集合して自ら時代々の標準を作つて居ることもまた事實である。この歴史的事實に基き附近類地に現はれた地代中普通のものを選び、それに比準して需要價格を推定するものとする。蓋し、右は普通の事情のもとに於ては、何人でもこの地代で借りるのが妥當であるといふ、認定を根據とするのである。供給價格は土地を貨幣資本に見積つて適正な利子を附し、その利子と經費と税金とを以て構成するものとした。

前記の如く、人の欲望と土地の特質との相關々係によつて效用が生じ、效用の一定期間の代價を地代とすれば、效用の評價については次の三つの方法が考へられる。一つは土地の収益によつて評價するもの、二は土地の特質を直接に評價するもの、三は土地を貨幣資本に見積ることによつて評價するもの之れである。

先づ第一の収益評價法について見るに、土地と人との相關々係によつて發生する效用は、これを取得するものからいへば収益であつて、物質的のものと精神的のものとなり、前者は生産物である、生産物は農地では作物に現はれ一見明白であるが、市街地にはこの如き收穫物はない。農地では物を生成發育せしめる肥沃性が主たる用をなしてゐるに反し、市街地では人や物を積載して活動せしめる堅牢性と不動性^(位置)とが主たる用をなしてゐるからである。従つて、市街地の生産物は直接土地からは生れない。市街地はその上に設けられた建物その他の設備を通して、生産に關與してゐるので第二次的である。第二次的の収益を生ずるには次の二つの過程がある。一つは劃地上に建物をたて、商工業を營む場合であつて、總収益を商工業と建物と土地の三者に配分することによつて土地の収益がきまる。之が地代である。例へば、總収益から商工業上の經費と通常利潤とを引去り、その殘額から建物の經費と通常利潤とを引去つて殘額を地代とする^(賃貸借の場合はこの殘額全部を契約地代とし、衡平で)。しかし總収益から商工業上の經費と通常利潤とを引去つた殘額が、常

に必ず建物と土地とに配分されるものとはいはれない。商工業の經營上の要因に基く超過収益は營業權に配分されなくてはならぬからである。右は自用土地に建物をたて、自ら商工業を営む場合であるが、若しもその建物を他人に賃貸する場合は、家賃収入から建物経費とその通常利潤とを引去つた残額が地代となる。この場合に特に建物の特質のみによつて、収益を齎らしてゐるなれば、其れに當る部分の収益は建物に配分しなければならぬ。之に反して、直接消費の用に供してゐる土地の収益は有形的には現はれないけれども、これを生産的に利用し若しは賃貸すれば、産出し得る有形的収益を推定して地代を定めることが出来る。

第二の土地の特質によつて評價する方法は、直ちに特定宅地の有用性と接近性を認識し、これを利用するものは何人でも支拂はねばならぬ額を評定して地代とするのである。この方法は評價の便宜上結局は附近類地の既存地代に比準して定めるの外なきに至る。第三の方法は特定宅地の有用性と接近性を直接に評價して貨幣資本に見積り、その價格に適正な利子を附するも

のとし、利子と経費と税金を合せた額を地代とするものである。

以上三つの評價方法では、収益評價方法が最も合理的である。現在までに賃貸されてゐる宅地の地代の當否を判断するには、この方法によるのが最も根本的である。けれども、更地を賃貸する場合の地代を定めるにはこの方法のみにより難い場合が多い。商業地または工業地の更地の場合は如何なる建物を建て、如何なる商工業を営むか。借主により業種も經營も従つて總収益も千差萬別であつて、事前に豫算により終局的に土地に配分される収益を豫定し、これを地代とすることは、到底容易な業ではない。蓋し、その實現過程に二重三重の不確實が横はつてゐるからである。農地ならば田作は稻か蕎麦かその他數種であり、耕作方法も總収益も略定まつて居る。尤も、近年はいはゆるグラス栽培等が行はれて複雑にはなつたが、それでも栽培法や収益は略判明して居り、總収益から田畑に配分される収益を評定することは困難でない。市街地はこの如くにはいかない。更地に建物をたて、賃貸して得る家賃から、土地の収益を見出して地代とする方法も、亦その家賃をその建物の

上で行ふ商工業の總收益から配分されるものとするに於ては、今述べた場合と同様の困難がある。右の如く地代を總收益の餘剰とするときは、餘剰を多額にするためには總收益を多額に取得するを要し、必然に土地の上で行ふ生産物・商品等の價格や家賃を昂騰せしめる結果となる。物價政策からいへば、この餘剰を制限して逆に生産物・商品・家賃等の價格騰貴を抑制せねばならぬ。

第二の特質評價法は原始的な方法であつて、簡單であり確實でもある如く思はれるが、結局附近類地の前例による比準評價法に助けを求めるの外なく前例とする地代が適正妥當でなければ、何時まで経過しても循環的に舊態を再現して居るに過ぎない。況んや、賃地の慣行のない地方で始めて賃貸する場合は比準するにも前例がない。従つて、原始的にこの評價法を適用すれば獨斷による不公正を生ずる危険がある。この危険を避けるには賃地の慣行のない地方でも貸家の慣行はあるのだから、その家賃を分解して中に含まれてゐる地代を抽出し、これと比較して原始的に算出した評價額を修正しなければならぬ。

ばならない。

第三の資本價格による評價法については、先づ土地を貨幣資本化するの當否から出發せねばならない。今日の經濟組織のもとに於ては土地の收益は貨幣資本の利子と何等異なる所はない。これを貨幣資本に見積つても不合理ではない。たゞ土地の純收益(即ち地代)を一定利率を以て還元したものを土地の資本價格とするなれば、その資本價格の一定利率に當る額をもつて地代と定めることは、無意味に同一圓を循環してゐるに過ぎない如くに思はれるけれども土地價格の構成は決して收益價格のみによるものではない、他に有力な感情價格もあり期待價格もある。此等を參酌して適正な土地價格を評定したならば、これに適正利率を乗じて地代を算定することは不合理ではない。但だ、實際的には叙上の循環過程に於て慎重に誤謬を修正し、互に因果して地代と土地價格とを適正化するの外なきものと考へる。

かく論究すれば三つの評價方法は、何れもその一つを以て完全に地代を評價し得るものとはいはれない。實際上は三つの方法を同時に適用するを可と

する。前記した私案の評價基準はこれに當る。即ち資本評價法によつて供給價格を算出し、収益評價法によつて需要價格を算出するのである。附近類地の普通の地代に比準する方法は特質評價法の一つでもあり、且つ借主の給付能力からいへば収益評價法でもあるといふことが出来る。私は地代統制上國家が命令價格や指導價格を設定するにあつては、叙上の評價法を基準とすべきものと考へる。

この項を終るに當り土地資本利子の構成について一言するの要があらう。土地價格は後に記す土地價格評價基準によつて、先決してゐるものとして記述を進める。さて、こゝにいふ資本利子は普通利子と損失補償とをもつて構成するものとし、私は前掲書において年四分に當る金額を原則とし、同都市内に於ても宅地の情況により、百分の三より百分の七に至ることを得るものとした。その構成は次の如くである。

一、普通利子は國家の信用で保證されてゐる國債利廻を標準とするを妥當と認め、最近五年間(前掲書發)の平均國債利廻年四分〇三八二によつて、これ

を年四分に當る金額とした。

二、損失補償率、地主が土地の利用について苦心するのは最初賃貸するまでの間であつて、それも普通は大したものではなく、其の後は何等經營と看做す仕事はないので、管理費があれば別段經營報酬を計上するの要なきものとして、たゞ損失補償のみを計上した。損失補償率は次の三者から成立つものとする。

(イ) 収益上の危険補償料。これは個々の劃地の特質によつて異なるのであるが、都心地の普通建物敷地に於ては原則としてこれを要しないものとした。尤も質の悪い借地人がゐて土地明渡訴訟などを要するに至れば、多額の損失は免れないけれども、今後借主が自肅して責任を果すに於てはかゝる危険は餘ほど減少するであらう。なほ未成熟地にあつては將來接近性の變化により収益の低下しないとも限らないのみならず、熟成地でも局部的中心地やいはゆる盛場の移動によつて収益の低下する場合もあり、これは特に區劃整理前の都市に於て往々實見する所である。宅地

の情況によつては多少の危険補償料を要するものとせねばならない。

(ロ) 資本保存上の危険補償料。之れもまた土地柄によるのであるが、普通の市街地にあつては洪水で決潰し、豪雨で崖崩のすることは稀であり、區劃整理のため效用が減損すれば補償金の交附があるので、此の種の補償料はさして必要のないものと思はれる。

(ハ) 資本回収上の危険補償料。これは確かに一流有價證券より多い。蓋し市場性が有價證券よりも少なく市場組織も完備されてゐないからである。宅地の實情によつては多少見なければならぬ。斯様な次第で、私は前掲書において土地資本利子を原則として年四分に當る金額とし、劃地の情況により年三分より七分に至ることを得るものとしたが、これに對しては多過ぎるとの論が多かつた。

二 法定適正標準

價格形成中央委員會の答申に係はる地代適正標準は、資本利子と管理費と税金とを一切合せて年四分二厘とし、これを土地資本に乗じた金額を適正地

代とし、地方の實情により土地資本の百分の三乃至百分の六の範圍内に於てこれに代るべき率を定めることを得と定められた。最もこれは借地期間三十年、敷金なしを條件としたものであつて、これに異なる場合は適宜右の乗率を變更し得ることになつてゐた。この答申に基いて制定された法定地代乗率は(地代家賃統制令の規定した適正標準だ、)各府縣の實情により三分乃至六分の間に於て定められたが、全國を通觀するに市部に於ては最低三分・最高四分二厘にて平均四分一厘、町村部では最低三分・最高四分平均三分六厘六毛となつて居る。詳細は後に記す第二部地代家賃統制令解説を參看せられたい。

三 法定乗率と土地價格

この際法定地代乗率と土地價格との關係を一瞥して置くことも必要であらう。例へば、法定乗率を四分二厘と規定した府縣にも、從來の地代の土地價格に對する割合は、低きは二分餘もあり、高きは一割内外のものもあり、三分またはその他に規定した府縣でも、やはり實際にはそれ以上もあり以下もあつたに違ひない。それを一律に標準的に規定したのである。併し、法定乘