338.64
Su728h

現代企業經營全集
第三卷

不動産金融要論

杉本正幸著

0029598000

0029598-000

338.64-Su728h

不動産金融要論

杉本正幸・著

改造社

1935

ADI

338.64
Su728h

現代金融經濟全集
第三卷

不動產金融要論

杉本正幸著

K
3
2

現代金融經濟全集
第三卷

不動產金融要論

杉本正幸著

改造社版

338.64
Su728h

東京商大
2094
10. 5. 20
東京商大 産業経済調査部

117256

はしがき

昭和五年の春、拙著「不動産金融論」を公刊したが最早數年前から絶版となつて居り、諸方から重版の希望もあり、また右は餘りに大部であり高價であるから分冊して安價にして貰ひ度いと云ふ註文も多多承はつてゐたけれども、重版するにしても分冊するにしても改訂增補し度く、其の儘之に着手する暇なくして今日に至つた所、偶改造社より「現代金融經濟全集」發行の企てあり、私にも「不動産金融論」を書くやうに求められた。丁度よい機會である。暫く他の研究を中止して之を書き上げる事にした。併し、僅かな紙面であつて到底不動産金融の全組織全構成に亘つて詳述する事は許されない。そこで、標題を「不動産金融要論」と名づけ、不動産金融の中樞をなせる最も肝要なる授信的業務を說述する事にした。卽ち第一章を總說と題し不動産金融の大綱を述べ、其の重要性を實證し、第二章には不動産の性質を法律上と經濟上との二方面から究明し、更に其の種類を詳述し、第三章には此等の不動産を鑑定するに必要なる科學的知識を述べ、第四章に至り最も樞要なる評價の原則を示し、第五章に於て公正妥當なる貸付金額を決定した。抵當不動産の鑑定評價は最も至難なるものであつて斯業の成不成功は一に其の當否に懸つて居

る。從來不動產の評價を誤り貸付金の不當なりし爲め、需要者の利益を害し又は金融業者の破綻せる事例の各國を通じて夥しい數に上つて居る事は、普く世人の痛感された所である。次に第六章及び第七章に於て貸主借主雙方は勿論國民經濟に密接重要なる關係を有する金利と償還年限・償還方法等を詳述し、斯くて愈第八章に至り貸借契約を締結し、抵當權又は質權を設定登記し、貸付金を授受し、更に第九章に於て元利金の回收に關する凡ゆる事象を說明し、其の完濟を受けて不動產金融の授信的業務を結了するものとした。私は自己の實驗に徵し之れ丈け記述して置けば大體理論と實務上の知識に缺くる所はないと信ずる。更に、不動產金融の受信的業務の領域たる抵當債權の證券化より、進んで不動產其の物の證券化竝に抵當權の流動化等に論及すれば、裕に一冊を爲す程の紙面を要するから其れは別の機會に讓るの他はない。

云ふ迄もなく、不動產金融の經濟的基礎は抵當不動產の價格に在り、法律的基礎は抵當權若くは質權に在る。然るに、此等の基礎に關聯する諸法令は主として民法・借地借家法・不動產登記法・民事訴訟法第六編・競賣法及び土地收用法・國稅徵收法・同施行規則等であつて、此等の法令は制定以來十數年乃至三・四十年を閱し、其の間我國は長足なる發達を遂げ、特に近年に於て社會的・經濟的事情に急激異常なる變更を實現し、不動產金融業務の實情に適せざるもの多多あるに

至つた。之が爲めに不動產の利用・收益・處分は圓滑に行はれず、且つ一旦貸付けた資金の回收に際し、抵當權の實行竝に有利なる換價若くは競落不動產の引取り等眞に容易でなく、從つて、各金融機關は自衞上擔保價格を充分に評定し潤澤に貸付を爲し難く、不動產所有者も亦之を資金化して充分に需要を滿足し難き實情に在る。强欲非道なる貸主・地主・家主の膺懲されん事を欲するは論を俟たぬと同時に、善良なる人人が奸黠なる借主・借地借家人の爲めに多大の迷惑を被むる事を排除するは、單に經濟上のみならず社會正義の上から見ても必要である。司法省に於ては深く此等の事情を察せられ、夙に民事訴訟法第六編及び競賣法の改正調査に着手し、今や其の要項を審了して條文起草中の由であり、一面裁判所に於ては近年判例若くは實際上の取扱方を以て效果的に此等の缺陷を補正されつつあり、大藏省內務省に於ても國稅地方稅徵收上の應急的改善を行はれつつあるけれども、不動產金融をして其の特質を發揚し一國經濟の復興に貢獻せしむるには、更に一層進んで、速かに法令を改正し徹底的に凡ゆる障碍を取除き若くは改善せられねばならぬと信ずる。今一々之を實證する暇はないが、世の識者の深く之に留意せられん事を切望する次第である。

昭和十年四月

杉本正幸

目次

第一章　總說……一
一　不動產金融の任務……一
二　不動產金融制度及び其の機關……三
三　不動產金融の特質……七
四　不動產金融の重要性……一二
第二章　不動產……二一
一　法律上の不動產……二一
二　經濟上の不動產……二七

三　不動産の種類……三四
第三章　不動産の鑑定……四六
一　鑑定と評價……四六
二　準備手續……四八
三　權原調査……五〇
四　描寫的調査……五二
五　技術的調査……五四
六　經濟的調査……六九
七　收益調査……七九
八　取得價格調査……九一
九　其の結果……九七

第四章　不動産の評價……九八
一　擔保價格……九八
二　客觀的收益價格……一〇〇
三　客觀的取得價格……一四一
四　社會的感情價格……一七〇
五　客觀的投機價格……一七三
六　擔保價格の決定……一七四
七　鑑定報告書……一七七
第五章　貸付金額の決定……一八〇
一　抵當不動産の價格と債權額……一八〇
二　擔保價格と債權額……一八六

第六章　貸付金利の決定……一九二
一　金利の統制……一九二
二　金利の構成要素……一九三
三　金利の變動……二〇五
四　金利の特質……二一八
五　金利の決定……二二五
六　遲延利子……二二六
第七章　貸付年限及び償還方法……二三八
一　貸付年限……二三八
二　償還方法……二三九

第八章　貸借契約の締結……二四一
一　消費貸借の性質と其の成立……二四一
二　契約條項及び契約證書……二四八
三　抵當權及び根抵當權の性質……二五四
四　抵當權の設定登記……二五九
五　抵當債權及び抵當證券質……二六六
六　貸付金の授受……二六八
第九章　元利金の回收……二七〇
一　滿期償還……二七〇
二　期限前償還……二七一
三　抵當權の實行……二七三

不動産金融要論

目次

競賣……二七三
競賣申立要件……二七四
競賣申立……二八四
競賣開始決定……二九二
競賣實施……二九五
競落許可決定……二九八
代金の配當……三〇二
競落不動産の引取……三〇四

第一章　總　説

一　不動産金融の任務

不動産金融とは不動産を抵當とする貸付または不動産抵當權附債權（以下單に抵當債權と稱す）を質とする貸付を行ふ事をいふ。金融資金を調達して之を不動産抵當または抵當債權を質として貸付け、その元利金を回收するに至るまでの法律的・技術的・商業的事項を總括して不動産金融と謂ふのである。從つて、不動産金融の領域には授信的方面と受信的方面とがある。授信的方面に於ては不動産資金化と其の結果生じた債權の再資金化との二種の任務があり、受信的方面に於ては自己の取得した抵當債權を更に資金化して新な貸付資金を調達する任務がある。個人でも銀行會社でも自己の有する金錢を以て不動産を買入れた時は、其の資金は不動産に變形してしまい固定資本となつて流通過程から分離して存在するに至るのであるが、此の固定資本を再び資金化して流通過程に

引戻し不動産所有者に再び資金を還元させて、各種産業土地改良その他百般の需要を充足せしむる事が不動産金融の授信的任務の第一である。而して、また茲に個人でも銀行會社でも組合でも自己の有する金錢を不動産を抵當として貸付けたときは、其の資金は抵當債權となつて固定してしまい流通過程から分離するに至るのであるが、斯くて固定せる抵當債權を再び資金化して流通過程に引戻し、抵當債權者に資金を與へて更にその資金を運用せしむる事が不動産金融の第二の授信的任務である。吾等は前者を不動産抵當貸付と謂ひ後者を不動産抵當債權質貸付と呼んで居る。

また此の半面に於て、個人でも會社でも組合でも自己の有する貯蓄資本・拂込株金・預り金・餘裕金又は積立金等を以て不動産金融を行ふに於ては、その資金には、額に多少の差こそあれ凡そ限度のあるものであつて、之を貸付けてしまへば最早新に絶へず續發する需要を充足せしむる事は不可能となる。既存抵當債權資金化の種々なる制度は斯かる不便を補ふがために考案されたものであつて、我國には現在抵當證券と抵當債券（勸業債券・農工債券・北海道拓殖債券・朝鮮殖産債券）とがある。此等の有價證券を發行して資金を吸收するのが不動産金融の受信的任務である。

不動産金融の任務は自己の危險と責任とを以て不動産所有者又は抵當債權者の利益に適應する金融の媒介をなすにある。資金需要者に正當にして公平なる條件を以て資金を融通する爲めに、

正當公平なる條件を以て貯蓄資本を有する者から資金を吸收し、兩者の利害關係を巧みに調和するに因つて不動産金融組織は經濟發達の力强き原動力となるのである。

斯くて（一）抵當となる不動産、（二）資金の需要、（三）貸付資金の調達、（四）資金の貸付、（五）債權の保全、（六）抵當債權の再資金化卽ち新規貸付資金の吸收、（七）元利金の回收、（八）調達せる資金の元利償還等に關する一切の事項は總て不動産金融の內容を構造するものであつて、不動産金融は一國の法律と經濟とに跨り廣くその根據を有つて居るのである。

二　不動産金融制度及び其の機關

不動産金融制度を廣義にいへば、民法・建物保護法・借地借家法・不動産登記法・民事訴訟法・競賣法・不動産金融をなし得る事を定めた各種金融機關に關する法令及び立木抵當法・各種財團抵當法その他不動産及び不動産金融に關係を有する總ての法令の規定を總稱する事になり、之を狹義にいへば直接不動産金融を取扱ふ機關とその機能を定めた法令等の規定をいふ事になる。廣義の不動産金融制度の說明は本書の全體を以て之に充て本項に於ては狹義の不動産金融制度とその機

關とに就て述べる。

各國の不動産金融制度は自ら二大系統に分たれ一つは歐羅巴大陸系統を形成し他は英米系統を形成して居る。歐羅巴各國及び我國は前者に屬し英吉利・英領加奈陀・亞米利加合衆國等は後者に屬する。大陸系統の不動産金融制度の特色は獨立の法制を定めて不動産金融機關を設立せしめ之を國家の嚴密なる監督の下に置くものであつて、我國に日本勸業銀行法・農工銀行法・北海道拓殖銀行法及び朝鮮殖産銀行令があり、獨逸に土地金融組合の法律的基礎をなす定款（又は土地金融組合令若くは規則という）及び抵當銀行法（Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899.）あり、佛蘭西に不動産信用社團に關する大統領令（Décret du 28 février 1852, sur les sociétés de crédit foncier.）があり、伊太利に不動産銀行に關する單獨條文（Testo unico 16 luglio 1905, n. 646, della leggi sul credito fondiario）があり、瑞西には各州に州銀行または抵當金庫に關する法律（例せばGesetz betreffend Errichtung einer Basler Kantonal-Bank. Loi sur la caisse Hypothécaire du canton de Berne）があり、西班牙には西班牙不動産銀行設立に關する法律（Ley organica del de Lde diciembre de 1872 Creando）があり、亞爾然丁には國立不動産銀行基本法（Ley organica del Banco Hipotecario de España. Banco Hipotecario Nacional）があり、何れも之に準據して特別の不動産金融機關を設立して居る。

之に反して、英米系統の不動産金融制度の特色は別に獨立の法律を設けないで銀行・信託會社等の金融機關をして、動産金融または信託業務と共に雜然として之に當らしめて居る事である。

併し、近年はやや此の傳統的制度にも變態を生じ農地金融に關する限りに於ては大陸系統制度に近接するの傾向が見え、農業經濟復興のために特殊機關を創立したけれども、なほ未だ全般的には從來の特色を改むるには至らない。即ち英吉利に於ては千九百二十八年農業金融法（Agricultural Credit Act）を制定し、之により農業抵當會社（Agricultural Mortgage Corporation Ltd.）の設立を見たが、これは農地抵當及び農地改良貸付ならびに農業動産金融に限り市街地貸付には及ばない。尤も、市街地に於ては古くから建物協會法（Building Societies Acts）による建物協會があり其の數一千餘に上り（一九三一年現在）多大なる成績を擧げて居るけれども、之は主として貯蓄的投資ならびに住宅の建築もしくは住宅の買入をなさんとする人人を援助する事を目的とする相互組織の機關であつて一般的な不動産金融機關ではない。英領加奈陀に於ては金融會社法（Loan Companies Act）信託會社法（Trust Companies Act）及び金融信託會社法（Loan and trust corporations act）等により金融會社または信託會社等に於て不動産金融をも兼營し、亞米利加合衆國に於ては千九百十六年聯邦農地貸付法（Federal Farm Loan Act）の制定があり、之により聯邦土地銀行及び株式土地銀行の創立を見たけれども此等は悉く農地金融機關であつて市街地金融は掌らない。千九百三十二年の聯邦住宅金融銀行法（Federal Home Loan Bank Act）による聯邦住宅金融銀行は住宅を抵當とする金融の疏通を圖ることを目的とするものに過ぎない。建物金融協會（Building and Loan

Associ-ation）もまた英吉利の建物協會と同じく中産階級以下のものに住宅資金を得せしめんとする相互的組織の機關であつて一般的な不動産金融機關ではない。斯樣にして市街地は勿論一般的には農地金融も州銀行業法（State Banking Law）もしくは州信託會社法（State Trust Companies Law）等による普通銀行・貯蓄銀行・モーゲージ會社（Mortgage Broker. Security Houses. Bond Houses を含む）若くは信託會社等に於て雜然として不動産金融に當つて居る。

此等の法令により設立された不動産金融機關は之を專門に行ふ機關と附隨的もしくは附帶的に營む補助的機關との二大系統に區分する事が出來る。專門の不動産金融機關には公營ならびに相互組織または株式組織の三種がある。（イ）公營組織に屬するものは獨逸の獨逸農業中央銀行・聯邦銀行・地代銀行・土地改良地代銀行・プロイセンの土地銀行および土地信用金庫・聯邦および市町村の債券發行機關等、ならびに墺地利の各貯蓄金庫・各州立抵當銀行・西班牙の小地主奬勵金庫・瑞西の各州立銀行・各抵當金庫・亞爾然丁國立不動産銀行等である。（ロ）相互組織の不動産金融機關に屬するものは我國の住宅組合・建築復興信用組合・獨逸の獨逸振替組合・獨逸地方銀行・プロイセン州組合および貯蓄金庫組合・振替組合により設立された共同の銀行施設・土地金融組合・中央土地金融組合類似の組合・市街地金融組合・中央市街地金融組合・工業金融組合等。佛蘭西の農業

信用國立金庫・農業信用縣金庫・不動産信用組合等。白耳義の中央信用金庫不動産金融部等。英吉利の建物協會、亞米利加の聯邦土地銀行・國民農地金融組合・建物金融組合等である。（ハ）株式組織の不動産金融機關には銀行とさうでない會社とがあり、前者は更に純粋不動産銀行と兼營不動産銀行とに分たれる。純粋不動産銀行は我國の日本勸業銀行および農工銀行・獨逸の抵當銀行、佛蘭西・西班牙・白耳義・伊太利等の各不動産銀行、亞米利加の株式土地銀行であつて、兼營不動産銀行は我國の北海道拓殖銀行・朝鮮殖産銀行、獨逸の混同銀行等が之に屬してゐる。それから不動産金融會社として數ふべきものは我國の復興建築助成株式會社、英吉利の農業抵當株式會社、加奈陀の金融土地會社、亞米利加のモーゲージ會社等である。

以上は專門の不動産金融機關であるが更に補助的不動産金融機關は普通銀行・興業銀行・貯蓄銀行・信託會社・保險會社・無盡會社・土地建物會社・信用組合または貸金業者（個人會社）等であつて各國とも大同小異である。

三　不動産金融の特質

不動産は種種の特質を有し物的信用の基礎としての價値は最高位を占めて居る。動産金融に於ては有價證券及び商品・貨物等の價格は變動し易きものが多く、對人信用は債務者の早逝または多くの偶發的事故による信用の流轉變化があつて不確實であるが不動産はその所有者とは獨立して永遠の存在を有するものである。而して尙、此の安全確實なる不動産の上に對世的效力を有する抵當權を設定し得る事は不動産金融の顯著な特色である。以下不動産金融中主要なる市街地金融と農地金融とについて述べる。

市街地金融は資金需要の目的により之を、(一)不動産取得、(二)不動産改良、(三)その他の生産的、(四)消費的金融の四種に分たれる。取得金融は土地建物の買入れ又は建物の新增築の場合に起る。相續により不動産を取得するに當り稅金を調達する場合も之に入れてよからう。改良金融は土地整理または建物大修繕等の場合に起り、生産的金融は商工業その他の經營資金を調達する場合に起り、消費的金融は多種多樣なる消費に充つる場合に起る。舊債の借換も元の資金需要の目的に從つて各分類に入るべきであらう。

市街地金融は次の如き特質を備へて居る。(一)市街地の收益は一定の期間契約によつて定まれる賃料に基き農地の收益よりも安定性を有する事、(二)農地よりも一般的に收益率の高き事、(三)

一般的に農地よりも賣買容易なる事、(四)市街地の住民はたとえ自己の所有不動産を失ふも他に借地借家をなし得る便宜あるにより抵當不動産の處分容易なる事、(五)市街地の價格は一般的に農地よりも高き事、(六)就中大都市の經濟的中心地もしくは新興都市の土地價格は將來上騰する見込充分に存する事、(七)市街地の收益は農地よりも多額なるにより必ずしも低利なるを要せざる事、(八)借主は多少金利高きも借入金額の多きを欲する事、(九)年賦償還貸付も左程長期を必要とせず短期の定期貸付にも適する事、(一〇)從つて抵當不動産の價格を充分に評定し貸付金を決定し得ること等。

農地金融もまた資金需要の目的により、(一)不動産取得、(二)不動産改良、(三)農業經營、(四)その他の生産的、(五)消費的金融に分たれる。取得金融は田畑建物の買入れ建物の新增築等の場合に起る。いはゆる自作農の創成も之によつて目的を達せられる。改良金融は開墾・干拓或は排水・灌漑・耕地整理または耕作法の改善に必要なる設備等永續性を有する改良を行ふ場合に起る。自作農維持も亦之によつて其の目的を達せられる場合が多からう。農業經營金融は肥料・種苗・家畜・農具その他農業經營に必要なる流動的資本を調達する場合に起る。その他生産的金融は農地所有者が前揭以外の生産的方面に要する資金を調達する場合に起り、消費的金融は納稅・冠婚・葬

祭・教育・疾病・生活その他の消費に充てんとする場合に起る。

農地金融は次の如き特質を備へて居る。(一)農產物には豐凶があり其の價格は變動するに因り農地の收益は安定性に乏しき事、但し、近年米穀統制法の實施により米の最高最低價格が保障せられたから其の範圍内に於ては田地の價格も安定性を有するに至つた。(二)農地は一般的に市街地よりも收益率低き事、(三)市街地よりも一般的に賣買困難なる事、(四)農地は農業者の生活の根據であり之を失ふと否とは死活の分れ目であつて抵當不動產の處分は甚だ困難なる事、(五)從つて借入金は農地の純收益を以て償還し得る限度内なるを要する事、(六)然もその純收益は全部之を償還に充て得るものでもない、年年の償還額は純收益より餘程少額なるを要する事、(七)その必然的要求として長期の年賦償還なるべき事、(八)その利率は極めて低率なるを要する事、(九)契約期間中借主の責に歸すべからざる事由により貸主より期限前償還を要求せられない事、(一〇)借主は年年の償還を强制されるものと覺悟せねばならぬ事、農業收益は薄利であるから若しも年年の拂込を延滯し之を累積するに於ては遂に償還不可能となり抵當不動產を失ふに至るであらう。殊に農業經營資金の如きは本來其の年の收穫の收入を以て完濟せねばならぬものである。現今農地抵當借主が債務の重壓に苦惱してゐる原因は之を冷靜に理論的に見れば、農地金融の特

質に反して借入金をなし又は償還を怠つたに因ると云はねばならぬ。併し、斯かる借入をなし又は償還をなし得なかつた原因は、天災その他の不可抗力又は自己の力を以てしては如何ともなし難き農產物價格の暴落等に基く場合が大多數である事は論を俟たない。從つて此等の原因を除去するを要するも夫は不動產金融の領域ではない。要するに、金融の領域に於ては不動產の特質と其の不動產上の活動の特質に順應するやうな貸借をしなければ國民經濟の發達は期せられない。

以上は不動產金融の授信的方面の特質であつて、尙受信的方面にも他の金融には存在せない大なる特質がある。不動產金利は上來述べた特質に對應して出來る丈け長期低利でなければならぬ。然るに、不動產金融資金は長期間固定するに因り其の金利の構成要素たる純利子の外に保險料の附加的要素が多量に要求せられ、長期金融市場に於ける證券金利よりも比較的有利な金利を支拂はねば潤澤に之を吸收せられない事は明かである。そこで、此の缺陷を補はんが爲めに企てられたものが不動產銀行に對する債券發行の特權であつて、長期に固定した抵當債權を引當として之に代る債券を發行して資金を吸收せしめる。此の債券は何時でも處分して換價する事ができ長期間固定化の虞なきに因り比較的純利子安く、且つ直接抵當貸付に於ては貸主に對し責任を有するは其の時時に貸付られた不動產のみなるに反し、不動產銀行の債券は各種の地域に於ける多數の

抵當債權を引當としてゐる結果危險が著しく分散されて居り、從つて保險料も安く、旁々以て低利な債券を發行するを得て低利に其の資金を融通し得るのである。抵當債券中、勸業銀行に於て割增附債券を發行し得る事は類例稀な一大特色であつて、此の資金は極めて長期低利なるを要する農地金融市場の需要に應ぜんが爲めのものである。併し、此の割增附債券資金のみを以てしては到底農地金融の全需要を滿足せしめる事は困難であるから、更に郵便貯金・簡易保險掛金等を以て廣く債券に應募し一層農地金利を低下せしめねばならぬと思ふ。

四　不動產金融の重要性

我國の不動產（土地建物）總價額は最近の內閣統計局の調査に從へば、明治三十八年末より昭和五年末に至る二十六年間に次の如き增加を實現して居る。

	明治三十八年	明治四十三年	大正二年	大正八年	大正十三年	昭和五年
國富總額	二、二五九千萬圓	二、九四三千萬圓	三、二〇四千萬圓	八、六〇八千萬圓	一〇、二三四千萬圓	一一、〇一九千萬圓
土地	八四〇	九八〇	一、三八〇	三、三〇九	三、三二五	四、一〇九
建物	二三三	三五三	三六三	八五六	一、六三三	二、二八四
土地建物價額	一、〇七三	一、三三三	一、七四三	四、一六五	四、九五八	六、三九三
總國富に對する土地建物の割合	四七・四九%	四五・二九%	五四・四〇%	四八・三八%	四八・四四%	五八・〇一%

〔資料〕內閣統計局大正十三年に於ける國富推計及び昭和五年國富調査報告に依る。

本表に明かなるが如く、明治三十八年より昭和五年に至るまで二十六年間の增加割合は、土地四十八割九二、建物九十八割〇三に達し、合計五十九割五九の增大を示し、大正二年より昭和五年に至る十八年間には、土地二十九割七八、建物六十二割九二、合計三十六割六八の增加割合を示して居る。而して、右土地建物の國富總額に對する割合は常に約半額を占めてゐる。之が資源化の能不能・適不適は實に我が國運の消長に關する重大問題と謂はねばならない。

右表中資源化に可能性あるものは私有土地建物である。內閣統計局の調査に從へば昭和五年に於ける私有土地建物の價額は次の如くである。

	價額	割合
土地總價額	三六、五五三、九六五千圓	一〇〇・〇%
田	一一、一七七、四四四	三〇・六

畑	五、二〇七、九二九
宅地	一四、六七六、三三二
鹽田	三五、三四〇
鑛泉地・池沼・山林・牧場・原野・雜種地・墳墓地及鐵道軌道用地	五、四五六、九二〇
建物總價額	二〇、七三二、四五〇
一般住家	一七、七三三、五一八
一般住家に非らざる建物	二、九九八、九三二

一、四・二
四〇・二
〇・一
一四・九
一〇〇・〇
八六・〇
一四・〇

右建物價額中一般住家に非らざる建物には鑛山用建物・工場・銀行・會社・寺院・教會・娯樂場・旅館・其の他を計上してあるが、此の內通常取引の擔保に適せないものを控除し、之に適する鑛山用建物・銀行・工場・會社所有の建物・旅館の價額二十億五千九百萬圓を一般建物價額に合算したる總額百九十七億九千三百萬圓を資源化し得るものと推定する。然らば大體に於て資源化し得べき民有土地建物價額は五百六十三億四千七百萬圓となる計算である。

尙念の爲め他の統計を擧げんに、日本勸業銀行の調査に從へば全國田畑の面積及び其の推定總價額は次の如くである。

年次	面積 田	面積 畑	面積 計	一段歩當賣買價格 田	一段歩當賣買價格 畑	推定總價格 田	推定總價格 畑	推定總價格 計
大正二年	二、九三一町	二、八二六町	五、七五七町	三〇一圓	一六三圓	八、八二三、一七二千圓	四、六〇六、五七七千圓	一三、四二八、七四九千圓
同八年	三、〇〇三	三、〇二四	六、〇二七	七〇八	三三九	二一、二五〇、九〇四	一〇、二五五、五七六	三一、五〇六、四八〇
同十三年	三、〇六七	二、九七二	六、〇三九	五五五	二八一	一七、〇〇五、五四一	八、三三八、三九五	二五、三四三、九三六
昭和五年	三、一九二	二、七〇五	五、八九七	四六五	二四三	一四、八三五、一〇四	六、五六三、四六七	二一、三九八、五七一

〔資料〕日本勸業銀行本邦不動產金融に關する諸統計に依る。

また第十次農林省統計表に從へば昭和八年末現在の耕地（自作地小作地）面積は左表の如くである。

地目	田	畑	計
自作地	一、五〇八、八三五・〇町	一、六七六、八四七・一町	三、一八五、六八二・一町
小作地	一、七一六、七九三・三	一、一二六、二八九・〇	二、八四三、〇八二・三
計	三、二二五、六二八・三	二、八〇三、一三六・一	六、〇二八、七六四・四

此の田畑の推定總價額は次の如くである。

	面積	一段步當賣買價格	推定總價額
田	三、二二五、六二八・三町	三八七圓	一二、四八三、一八二千圓
畑	二、八〇三、一三六・一	二三四	六、五五九、三三八
計	六、〇二八、七六四・四	—	一九、〇四二、五二〇

〔資料〕本表一段步當賣買價格は日本勸業銀行昭和八年度田畑賣買價格及小作料調に依る。

次に土地建物總價額に對する抵當貸付金の割合を見るに次の如くである。

	大正二年末	大正八年末	大正十三年末	昭和五年末
土地價額	一、三七九、五一八萬圓	三、三〇八、五六六萬圓	三、三二四、七三四萬圓	四、一〇九、一三五萬圓
建物價額	三六三、一六三	八五六、〇〇六	一、六三二、六一五	二、二八四、三三〇
計(一)	一、七四二、六八一	四、一六四、五七二	四、九五七、三四九	六、三九三、四六五
右抵當貸付金(二)	一五四、九五五	二〇二、一二〇	四四八、五二四	五〇一、〇六八
其の割合	八・八九一%	四・八五三%	九・〇四七%	七・八三七%

〔資料〕(一) 前掲內閣統計局國富調査に依る。
(二) 日本勸業銀行不動產金融に關する諸統計に依る。

右表に依れば土地建物資金化の割合は歐州大戰中の好景氣時代に減少し、大正九年財界恐慌以來大正十三年迄に再び大增加を示し、昭和五年に於て著しく減少して居ることが判明する。右に

明かなるが如く昭和五年末現在の土地建物抵當貸付金額は約五十億圓である。之を達觀的に土地建物價額に對する五掛の割合と推定すれば其の資源は百億圓となり六掛と見れば八十三億となる。即ち同年に於ては約八十億乃至百億の土地建物が資金化されて居たものと推定し得るのである。尙最近の事例を欲せば、昭和八年末土地建物抵當貸付金額は約四十八億圓であつて、之を前例に依り推定すれば八十億乃至九十六億圓の土地建物が資金化されて居る計算となる。

更に昭和八年末現在に於ける我國の總貸付金に對する不動產抵當貸付金の地位を示せば次の如くである。本表抵當貸付には工場財團を含む事に注意を要する。

	總貸付金	不動產抵當貸付金		其の他貸付金	
	額	額	割合	額	割合
總額	一、〇六六、八四八萬圓	三二四、〇九九百圓	三〇・四%	七四二、七四百萬圓	六九・六%
勸業銀行	一〇七、八五〇	六五、七三一	六〇・九	四二、一一九	三九・一
農工銀行	六六、四三〇	五四、五〇六	八二・一	一一、九二四	一七・九
拓殖銀行	一五、八九一	七、九一六	四九・八	七、九七五	五・二
興業銀行	三一、五三九	一二、六六六	四〇・二	一八、八七三	五九・八
普通貯蓄銀行	六九〇、五三一	一三四、五一〇	一九・五	五五六、〇二一	八〇・五
保險會社	五九、〇九五	一六、五五三	二八・〇	四二、五四二	七二・〇

信託會社	九五、五一二	三二、二一七	三三・七
〔資料〕(一) 大藏省銀行局銀行局年報・同省理財局金融事項參考書及び日本勸業銀行調査に依る。			
(二) 其の他貸付は短期貸付・コールローン・手形貸付・割引手形等である。			
(三) 抵當貸付の個人其の他の推定高は分明せるも其の他貸付の分不明に付共に之を計上せず、此の點に於て次表と差異あり。			

不動産抵當貸付金現在高の各種機關別を擧ぐれば次の如くである。(昭和八年末現在)

	金額	割合
抵當債務推定現在高	五、七九八、六七二 千圓	一〇〇・〇〇%
勸業銀行	六五七、三〇五	一一・三四
農工銀行	五四五、〇五六	九・四〇
拓殖銀行	七九、一六一	一・三七
興業銀行	一二六、六五八	二・一八
普通貯蓄銀行	一、三四五、一〇〇	二三・二〇
保險會社	一六五、五三三	二・八五
信託會社	三二二、一七二	五・五六
個人其の他推定高	二、五五七、六八七	四四・一〇

〔資料〕日本勸業銀行調査に依る。工場財團貸付を含むものとす。

尙、昭和六年(一九三一年)末に於ける獨逸の不動産抵當貸付金現在高の各種機關別を擧ぐれば次の

如くである。

	金額 百萬ライヒス馬克	割合
總額	二〇、三六七	一〇〇・〇%
抵當株式銀行	六、四五九	三一・七
公立金融機關其の他	四、一五〇	二〇・四
貯蓄銀行	六、四三八	三一・六
私立生命保險會社	一、九〇三	九・三
公立生命保險所	二一八	一・一
强制邦立保險所	一、一九九	五・九

〔資料〕G. Kokotkiewicz, Der Immobiliarkredit. Seine Lage und Aussichten, Berlin, 1932, S.7–8.

我國に於ける昭和八年末不動産抵當貸付金現在高中個人其の他の推定高を除外せる總額三十二億四千一百萬圓の內勸農拓殖銀行の貸付高は四〇%であつて、之を獨逸の六年末不動産抵當貸付總額二百三億六千七百萬ライヒス馬克の內、抵當株式銀行及び公立金融機關其の他の貸付高五二%に比較すれば一二%方少ない。

最後に最近二十一年間に於ける各種機關別不動産抵當貸付金現在高の大勢を擧ぐれば次の如くである。

	大正二年		大正八年		大正十三年		昭和五年		昭和八年	
	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合	金額	割合
抵當債務推定現在高	一五八、七三六萬圓	一〇〇・〇〇%	二一三、八九八萬圓	一〇〇・〇〇%	五一〇、七八三萬圓	一〇〇・〇〇%	五九〇、七六八萬圓	一〇〇・〇〇%	五七九、八六七萬圓	一〇〇・〇〇%
勸業銀行	一三、八三六	八・七二	一九、八〇五	九・二六	五〇、二一六	九・八三	六七、五七二	一一・四四	六五、七三一	一一・三四
農工銀行	二一、五四一	七・二七	二二、〇九二	一〇・三三	四〇、二八三	七・八九	五六、七一八	九・六〇	五四、五〇六	九・四〇
拓殖銀行	一、九八二	一・二五	三、八六四	一・八〇	八、六一五	一・六九	八、一〇六	一・三七	七、九一六	一・三七
興業銀行	一四九	〇・〇九	三、四三五	一・六〇	一二、八八七	二・三三	一八、九七三	三・二一	一二、六六六	二・一八
普通貯蓄銀行	三二、一六八	二〇・三九	六〇、九五五	二八・四九	一四七、九一六	二八・九六	一六五、六七四	二八・〇四	一三四、五一〇	二三・二〇
保險會社	二、八四三	一・七九	二、三〇三	一・〇七	九、四九四	一・八八	一五、一五八	二・五七	一六、五五三	二・八五
信託會社	—	—	—	—	一一、〇七〇	二・一六	三五、三一四	五・九八	三二、二一七	五・五六
個人其の他推定高	九六、〇一九	六〇・四九	一〇一、四四四	四七・四五	二三一、三〇三	四五・二八	二三三、二五四	三七・七九	二五五、七六八	四四・一〇

〔資料〕日本勸業銀行本邦不動産金融に關する諸統計に依る。工場財團貸付を含む。

以上說述せる所に依り不動産金融の重要性を充分に理解し得るであらう。

第二章　不動産

一　法律上の不動産

不動産は法律上の概念と經濟上の概念とに分ちて考へることが有益である。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其の定著物である。土地とは一定の區劃された地面及び地殼をいふ。從つて、表面の堅き部分のみならず其の上空及び地下に於て支配され得べき範圍の地殼をも包含して居り、民法は土地の所有權は法令の制限內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內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依り飛行機が自己の所有地上を飛行する事を差止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事を要すとなつて居る（一〇五條）。之に背かざる以

上飛行機の航空を禁止する譯にはいかない。亦自己の所有地に高層建物を建築する場合は、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に於ては、其の高度の制限を受け又平面的には建築面積の制限を受くる等の事あるを免れない。

土地所有權は支配され得べき地殼に及ぶのであるが此の地中の使用に就ては未だ法律の規定がない。都市の膨脹するに從ひ漸次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前述の如く其の高さ及び階層には制限があり又經濟的中心地の面積には限りがあり、且つ其の價格も高く必然的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。此の地下街の利用收益處分に就ては幾多の疑義あるも現行法では解決がつかない。吾等は地下街に關する適當なる法律を設けられん事を司法省に要望して居るのである。

次に土地の定著物とは何であるか。民法には其の定義と種目を明かに示して居ないので常に疑義を生ずるのであるが、之は天然・人工・直接・間接を問はず繼續的に土地に密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說である。其の種目は建物と保存登記濟の立木である。但し、立木法によらない場合でも所謂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個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產と看做される。其の外工場財團・

鑛業財團・漁業財團等もまた特別法の規定に依り不動產と看做されて居る。民法では不動產以外のものは總て動產とすると規定して居るが動產でも不動產の從物となり又は不動產に附加して一體となつた場合は不動產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。此等は建物を抵當とした場合に抵當權は如何なる範圍迄行使する事を得るかと云ふ問題に關係のある事柄である。不動產と動產とは法律上其の取扱を異にするが就中最も顯著な差異は不動產に對しては登記制度があるも動產には之を設けない事である。不動產に關する物權の得喪變更は登記法の定むる所に從ひ登記しなければ之を以て第三者に對抗する事を得ずと規定してある（民一七七條）。不動產登記法により登記を爲し得るものは總て不動產であるとしてもよい。

然らば建物とは何であるか。建物とは家屋及び之に準ずべき工作物をいふ。先づ一般社會觀念上家屋を建物と謂ふに爭はない。客觀的に人の住居し得べき工作物は總て家屋である。それから、倉庫・物置・冠木門・獨立の便所・獨立の地下室・高架鐵道橋下の空洞に設けた工作物・井戸家根・鷄牛舍・厩等の如きは何れも家屋に準ずべき工作物である。然らば建築の如何なる程度に達したものを法律上建物と認むるか。建物と認められるには其の工事の全部を完了したことを要するや否

や。此の問題が實際上讓渡・差押の場合に屢持ち上つて來る。法律上建物と認むるには必ずしも工事全部の落成を必要としない。屋根を葺き外壁を塗り終つた程度を以て足れりとする。鐵骨・鐵筋コンクリート造の如きも之に準じて考へてよからう。併し、木材を組立てて地上に定著せしめ屋根を葺き上げたのみでは、其れはただ組立てられた建築材料であつて未だ法律上の建物ではない。

區役所・町村役場等に家屋の新築屆を提出すれば直ぐ受付けて建物證明書を交付して呉れる。必ずしも實地點檢をしない。之は家主の屆出に信頼して證明書を發行するに過ぎないのであつて、之を直ちに完全なものとして信頼することは出來ない。尤も、此の屆出には地主又は差配人の證印を要するから一應は信ずべきものであるが、理由の附しようによつては此の證印なきものも受理する場合もあり、家主が地主・差配人と通謀すれば不實な證明書も得られる。普通屆出後吏員が實地點檢するも其れは主として稅金の關係から屆出の坪數と實際とを點檢する爲めであつて若しも屆出と實際とが異つて居ると變更屆を要求し、變更屆を出さないと職權を以て建物臺帳を變更して了うのであるが、改增築した場合には屆出をせず又區役所でも發見せずに其の儘となつて居る場合が多い。其れ故に、改增築前の建物證明書により保存登記をなし抵當權を設定して了つ

た時は、後日競賣を申請する場合に登記簿と實際と異なつて居るから登記簿を變更しなければ競賣は受理せられない。然るに、借主である建物所有者はどうせ競賣されるのであるから變更屆は出さない。已むを得ず民法第四百二十三條の規定に依り債權者に於て代位登記をするのであるが、又困つた事には不動産登記法第五十六條に權利の變更登記につき登記上利害關係を有する第三者のある場合は其の權利者の同意を要すと云ふ規定がある。之を奇貨として登記簿上の權利者を假裝的に作り置き之と通謀して同意を與へない者がある。之が爲めに債權者は遂に抵當權を實行する事が出來ず非常に困まつたので、大正十年以來全國農工銀行同盟會より公簿と實測と異なる場合には實測に依り競賣せられん事を司法省に陳情した。司法省でも之を理由ありと認められ近年は公簿と實測と異なる場合は、公簿はこれ〳〵實測はこれ〳〵と記載して競賣を申請すれば受理される事になつた。

次ぎに、或る完成せる建物につき保存登記をなし、且つ其の建物に一番抵當權を設定したに拘らず、更に同一建物に再び一番抵當權を設定して資金を借入れんと企て、登記濟の建物とは別箇の建物の如く裝ひ屆出でて保存登記をなし一番抵當權を二重に設定して資金を借入れた。其れが競賣になつて始めて發覺すると云ふやうな事例が往往ある。此の場合に於ける借主の行爲は、刑

法第百五十七條の公務員に對し虚僞の申立をなし公正證書の原本に不實の記載を爲さしめたものであつて後の登記は根本的に無效である。併し乍ら、既に資金を融通した場合にはただ無效であるでは濟まされない。斯かる者に一旦資金を融通して了つた上は到底其の回收は不可能であつて大損害を免れない。取引前に登記簿を閲覧し實地を調査し斯かる虚僞の登記なきや否やを確めなければならない。

更に亦一つの問題がある。都市區劃整理の爲め換地に建物を移轉した場合に其の建物は從前の建物と同一性のものと看做されるか何うか。之は抵當權の存滅に係る不動産金融上の大問題であるが、建物移轉命令により換地の上に移轉した建物は其の儘引き移したと一度解體して建直したとを問はず、縱令切取り其の他些少の手入を爲しても之が爲めに從前の建物と同一性を失ふものではないとされて居る。從つて從前の建物の上に存する抵當權の消滅する事はない。但し、移轉を命ぜられた家主が建物を取毀ちたまま再築しないときは其の上に存する抵當權の消滅することは勿論である。建物を强制移轉せしめる場合には補償金を交付せられ、其の補償金は抵當權の目的となつて居る建物に付ては抵當權者の同意を得た場合の外之を家主に交付せられない。此の點に於て抵當權保全の途は立つて居るが、果して其の補償金を以て貸付金全部を回收し得るか何う

か別問題として殘るのである。

二　經濟上の不動産

次に經濟上の不動産の概念を少しく述べて置かう。經濟學に於ては經濟財貨中位置の不動性を有する財貨を不動産といふ。不動産に屬せざる總ての財貨は動産と名付けられる。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、或は又享樂財貨（住居用）ともなり或は生産財食糧（各種産業若くは賃貸用）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る場所及び提供する事、(ロ)各種産業を營むに要する最も主要な生産力又は材料を提供する事であり、(ハ)尙土地は有用なる鑛物を提供して居る事である。人は此の不動産に居住し、商業者は之を營業の場所及び倉庫等に使用し、工業者は之を各種財貨の製造場所として使用し、鑛業者は土地から鑛物を採掘して製造工業の原料となし、農林業者は之を使用して動植物を生産し、運送業者は之を人及び財貨を運送する爲めに使用して居る。

土地とは人の欲望充足の爲めに利用し得る一定の地面及び其の地殼をいふ。此等の土地は不增・

不滅・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又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壞し若くは結合物を本質的に變更せしめなければ分離する事の出來ないものである。岩石・土砂・鑛物・土地の基礎固めに打込んだ松丸太乃至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之に屬する。非同體的構成部分とは之に反して右の如き密接なる關係を有しないものである。

土地は財政經濟上の必要の爲めに總て測量せられ特定の地番を附して土地臺帳に登錄されて居る（地租法三條・四條）。各所有權に分割された個々の劃地は境界標示・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爲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居る（民法八六條）。建物は供給の側面より觀察すれば物理的收容力を提供して居る土地に定著せる建設物であり、之を需要の側面より觀察すれば人が保健・防衛・活動・貯藏・交通・運搬等の便宜の爲めに利用して居る土地に定著せる建設物である。土地に定著せない一時的建設物は建物とは看做されない。建物の特質は絕對的不動性でなくして相對的不動性である。建

築材料を組合せ若くは混合して造り上ぐるに因つて建物は不動性を獲得する。一旦造り上げられた上はコンクリート造建物は之を取毀つに多大なる經費を要し、且つ其の取毀材料は最早價値なきものであつて之を取捨て若くは埋立等に使用し得るに過ぎない。煉瓦造建物も亦之を取毀ち古煉瓦を磨いて更に使用するが如きは新煉瓦を使用するに比して利益少ない事である。木造建物は之を分解して他の場所に置き替へることは決して不可能事ではないが無用な經費を要し且つ諸材料を毀損し價格を減じ常態的には行はれない事である。斯樣に建物が存在せ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く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絕對無限であるけれども、建物は現代的特色を誇る鐵骨鐵筋コンクリート造であつても其の壽命は百年內外と看做され其の他の建物は總じて短命であり、何れも時の經過するに從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だと云ふ事を得る。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之が爲めに固定し一旦建物を建設した後ちは其の敷地は自由性を喪失し最早之を他の用途に利用する事は出來ない。其れ故に、收益評價の場合

は二者を一體として觀察することを要するも、又之と同時に建物の經濟的命數は有限性のものであるから無限性を有する土地と同樣に取扱ふことは許されない。

土地の主要なるものは市街地と農地とである。市街地とは之を供給の側面より觀察すれば主として自然的積載力（堅牢性）を提供して居る土地である。自然的積載力とは地球の表面の堅き部分としての土地が物體を負擔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。市街地に於ては農地と異なり其の土地は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・廣場等皆然り、唯例外として公園・住宅等に於て多少土地の肥沃性を利用して居るのみに過ぎない。廣大なる現代的構造・樣式の魔天樓の出現を可能ならしめたのは實に此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イングを建築する事の出來るのは全く此の無限大の積載力あるに因るのである。若しも建築技術と經濟とが之を許すに於ては同一面積の土地を垂直的に地上地下に亘り數十倍の面積として使用することを得る。市街地が農地と根本的に其の性質を異にする所以は玆にある。

又市街地は之を需要の側面より觀察すれば人が專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之に商工業に從事する者の住居の附隨して居る處である。之は大體の目標によつて定めたに過ぎないので市街地の形成には必ずしも最初から商工業を直接原因と爲すことを要しない。大なる神社・寺院・學校の存在を原因とし僧侶・神官及び信者・賽拜者の需要を充足するが爲めに旅館商店が密集して市街地を構築する事もあり、史跡・名勝・溫泉等を原因とし之に來集する人々の需要を充たす爲めに市街地を構築して居る處もある。何れにしても、此の概念には密集的に若くは集團的に建物を以て蔽はれて居る土地は勿論街路・公園・廣場等をも包含する事を得る。此の言ひ表はし方に依れば、市街地には人口の比較的多く且つ濃密なることが暗示的に必然的要素となつてゐる事は自明の理であり、且つ農業住宅及び農業用附屬建物として農業生産の一部に利用されて居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判明する。併し、此の概念を以てしては現在は市街用途に供せられては居ないけれども將來は市街地化する土地を包括する事を得ない。然るに、合理的に期待されて居る斯かる未成熟地をも成熟せる市街地と共に支配することは市街地經濟に取つて重要な事柄である。其れ故に、廣義の市街地の概念には更に卽時又は事物通常の經過に從ひ近き將來に於て經濟的に市街地化すべく客觀的に期待される土地をも之に包含せしめなければならぬ。從つて、時

として市街地に農業生産力を要素とする土地をも包含せしむる事もあるが之は單に一時的の例外たるに過ぎない。本書に於て取扱ふのは斯かる性質の市街地である。

農地とは之を供の給側面より觀察すれば主として自然的生産力を提供して居る土地である。之と不可分なる關係に於て自然的積載力をも提供してゐる事は論を俟たないが後者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、仍つて以て個體を保有生長せしむる所の土地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。此の自然化學的性能は肥料技術の進歩せる現代に於ては或る程度まで之を人爲的に補給することを得るも、全然養力なき土地に農作物の要求する養力を全部供給するが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惠と密接なる關係を有し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。之に反して市街地に於ては商工業が自然的恩惠に支配されることは比較的少ない。市街地の土地の提供する自然的積載力の利用は立體的なるに反し農地に於ては平面的である。市街地に於ては建物の階室の上に更に多數の階室を重ね且つ斯かる建物を密集して建築することを得るに反して、農地に於ては動植物

の上に更に同一若くは他の動植物を重ねて飼育栽培することは許されず、且つ日光・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は大多數の場合に於て不可能である。此の必然的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に於ては市街地に比し幾百倍の廣大さを必要とする。此等の特質は農地と市街地との間に存する利用上の根本的差異を形成して居る。

農地は又之を需要の側面より觀察すれば人が農業の目的に利用して居る土地である。農業とは土地を利用して耕種・養畜等の有機的生産を爲し且つ自己の農産物に加工を爲す業である。耕種とは各種の作物[一]を栽培する事であつて植物質の生産に屬し、養畜とは各種の畜類[二]を飼育する事であつて動物質の生産に屬する。耕種の目的に利用せる土地[三]は如何なる定義に於ても除外される事のない農地である。園藝・果樹園等も亦之に包括される。養畜の範圍に關しては養蠶・養鷄等は之に包括するも都市の郊外に於て牧舍を設け飼糧を買入れて牝牛を飼養し其の生乳を販賣するもの、又は都市に於て商品として犬・小禽類を繁殖販賣するものは包括せしめない[四]。之は狹義の農業からは除外されて居る。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くは補助原料及び自家生産の不足を補ふ爲め他より原料を得て之に加工を爲すをいふ[五]。他より仕入れ

た原料を以て此等の生産を行ふ場合は工業となるから之は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之に林業と養魚業とを包括せしめられる。

（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・燕菁・胡羅蔔・牛蒡・里芋・蓮根・葱・葱頭・甘藍・濱菜・落花生・麻類・菜種・胡麻・蒟類・絲瓜・葉藍・除蟲菊・蒟蒻芋・實棉・杞柳・薄荷・葉煙草・楮・三極類・紫雲英・苜蓿・茶・桑其の他種種。

（二） 牛・馬・羊・豚・銀狐・貂・駝鳥・家兎・鷄・鶩・蜜蜂其の他種種。

（三） 耕地とは秩序的に耕耡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） 藁細工・竹細工・生絲・茶・蒟蒻精粉・漬物・干柿・干瓢・疊表・莚・バタ・チーズ・ハム・罐詰其の他種種。

三　不動産の種類

不動産金融を取扱ふに就ては更に不動産の種類を知つて置く必要がある。先づ市街地から出發する。市街地を分類する實益は其の利用を制約する本質的基礎を示すに在る。市街地の分類は其の標準の異なるに從つて種々に區分し得るけれども、不動産金融上必要なものは利用の公私別による分類と利用目的による分類である。利用の公私別による分類は市街地を公共の用に供して居る土地と私的利用に供してゐる土地とに分類するものであつて吾等の日常取扱つて居るものは後者である。次に、利用目的に因る市街地の分類は一般的利用目的に因り概括的に分割されて居る用途地域と特殊的利用目的に因り個別的に分割されて居る劃地とである。一般的利用目的に因つて分割せられて居る地域は自然的用途地域と統制的用途地域との二つである。

一、自然的用途地域。凡そ何れの都市であつても大部分は歴史的には完全なる現代的地域制若くは都市計畫の下に建設されたものではなく自然的に、又は最初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、發達し來つたものであつて元より其の用途は混合して居るけれども、然るにも拘らず、永い間には自ら土地の用途の分化が行はれ其の分化した用途は一樣性を帶びて自然的用途地域を形成して居る。例へば、都市の起源地と目せられる所謂目貫の中心地又は之に近接せる周圍の地域は商業及び金融業地となり、鐵道又は河川・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・石炭商等は此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外は、經濟的中心地に成るべく近い地域に圓圈を描いて自ら其の内に定まるやうである。

二、統制的用途地域。統制的用途地域は此の自然的用途地域を改造し、之に社會的統制を加へて都市建設の統一を完成せんとするものであつて、其の地域は住居地・商業地・工業地の三地域に區分されて居る。併し、之は大體の概括的分類であつて實際上は住居地にも店舗あり・小工場あり・商工業地にも小住宅が無數に存在して居る。又店舗兼工場あり・工場兼住宅もあり・住宅兼店舗もある。

次に特殊的利用目的に因つて分割されて居るものは個個の劃地である。茲に劃地（Lot）とは一單位に分割された一部分の土地をいふ。一仕切の地區であつて一筆の場合もあり數筆の場合もある。此の劃地は土地經濟の一單位であつて、其の價格は地理的・物理的性質に因る土地固有の不變性と、經濟的・社會的性質に因る土地利用の可變性とに基くものであつて國民經濟上重要な意義を有するものである。個個に分割されて居る劃地は如何なるものでも全然他の劃地と同じものはない。此の特殊性は農地に比較すれば就中最も顯著である。然るにも拘らず、之と同時に全劃地を統轄する市街地全體としては需要者の利用目的に因る選擇的行爲に由り或は都市計畫に因り商業地域・工業地域若くは住居地域を生じ、各個地域內に於ては利用目的の普遍化に基いて相互的聯關性を生じ、經濟的性質の一樣性を實現して居る。從つて、或地域に屬する各の劃地には利

用上の一樣性と劃地本來の特殊性とが具備して居る。此の地域と劃地との中間に介在するものが街郭（Block）である。此の街郭は大小・廣狹種々なる街路を以て繞らし種々なる形狀を爲して展開して居る。此等の街路は劃地の接近性を創造する主要な原因である。同一街路に沿へる地帶が其の街路の特性に支配されて個別性を失ふ場合の存することは屢實驗する所である。又四面同樣なる街路を以て圍まれた街郭には全體的に共通の要素が强度に作用する關係上同一街郭の劃地は同種同樣の利害關係を有つ場合もある。

劃地は之を自用地・借地及び更地の三種に分類して考察しなければならぬ。

（一）自用地。自用地とは所有者自ら使用せる土地をいひ建物敷地に利用されるのを原則とする。土地と建物とを結合した經濟上の一單位は市街地本來の形態である。更地は例外であつて將來建物を以て蔽はるべき行程に在るものであるから、原則的且つ繼續的に觀察すれば市街地の劃地は總て建物附ならざるはない。

（二）借地（又は貸地）。借地とは所有地に對する概念であつて地上權若くは賃借權（借地法施行地に於ては右二者を統一的に借地權といふ）に基いて占有して居る土地である。其れ故に、土地所有者の側面より云へば貸地である。借地は此の權利と建物とが結合して經濟上の一單位たる財產を構成するを以て常態とする。

(三)更地。更地とは更つた土地、即ち有形的にいまだ使用せられない土地をいふ。屢空地と混同して使用されるけれども更地と空地とには多少の差異がある。空地(Vacant lot, Vacant land)は明いて居る土地である。劃地面積と建築面積との差を示す餘剩面積は通常之を空地と稱するも更地とは呼ばない。更地には成熟地と未成熟地(投機地を含む)との二種があり成熟地は完成濟の市街地内に在つて何時でも即時に建物を建設するに熟して居る土地をいふ。之は大都市の商業地域内に於ては既存建物を收去する以外には殆んど生ずる事なく、住居地域内に於ては中小劃地の再分割又は大地主若くは大邸宅の開放に於て之を見る。未成熟地は農地より完成濟の市街地となる迄の過程に在る土地をいふ。換言すれば、早晩建築目的の爲めに利用せらるべく客觀的に待望されて居る土地である。此の未成熟地の中には投機地がある。例へば、大都市の郊外に於て電車の開通を見越し、又は學校・工場等の移轉を豫想し、田畑を埋立て地均しを爲し建築可能地たらしむるが如く、或は環境の美麗・閑靜なる場所若くは溫泉掘鑿中の土地に、住宅・別莊又は遊覽所等の計畫を爲すが如きは其の著例である。其の他將來の思惑を以て田・畑・山林其の儘にて放置せる所謂生地の儘の投機地もあるけれども、斯かる土地にして近き將來に於て建物を以て藏はるべき客觀的期待性なきものは市街地とは看做されない。

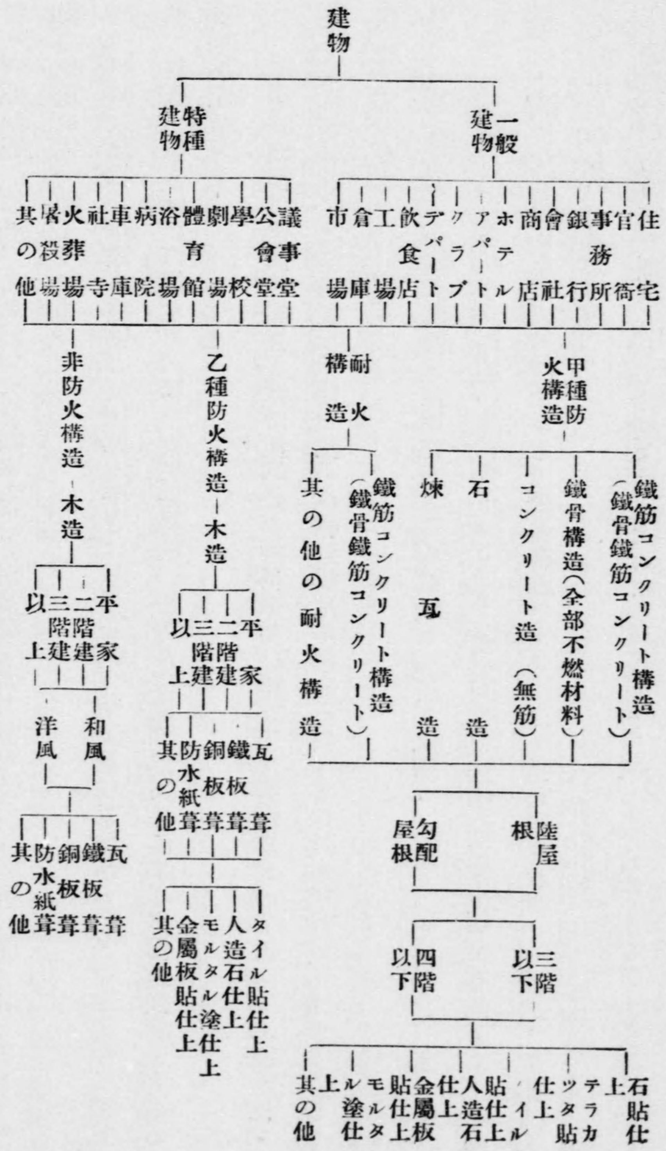
建物は(イ)其の構造に依り、(ロ)其の用途に依り、(ハ)又は建物所有者と使用者とが同一主體なりや否や等に依り、之を三つに分類することが重要であり且つ有益である。先づ構造に依る建物の分類は次の如くである。

一、組積式建物。組積式建物とは個個の小さい材料を組合せ積重ねて造れるものであつて煉瓦造、石造の如きは之に屬する。即ち材料の排列の仕方及び施行方法等に依り建物の强度の定まるものである。

二、架構式建物。架構式建物とは比較的長き材料を用ひ組立てて造れるものであつて木造建物・鐵骨建物の如きは之に屬する。此の種の建物の構造の根本を爲すものは各種材料の大きさ・重さ・組合せ等である。

三、一體式建物。一體式建物とは現在全世界を風靡して居る鐵筋コンクリート造が之に屬する。先づ或る特定の型を造り其の型の中にコンクリートを塡充して基礎・壁・屋根等下層部より上層部まで一體として造り上ぐるものである。鐵骨鐵筋コンクリート造の建物は此の一體式と架構式とを調和したものである。

建物の利用目的を標準として分類すれば次の如くである。



一、一般的建物。一般的建物とは其の儘若くは多少の改造を爲すことに因り多少利用目的の變更

可能なる建物をいふ。住宅・店舗・事務所・店舗兼住宅・事務所兼住宅等は之に屬する。

二、特種建物。特種建物とは前者と異なり使用目的變更の不可能若くは困難なる建物をいふ。議事堂・公會堂・劇場・病院・火葬場等は之に屬する。

建物の所有者と建物の使用者とが同一主體なりや否やを標準とする分類は左の如くである。

一、自用建物。自用建物とは建物所有者と使用者とが同一人なる場合の建物をいふ。之には自用敷地附建物と自用借地權附建物との二種がある。

二、貸家若くは借家。貸家とは建物を賃貸して賃料を徵し賃借人に建物を使用せしむるものを謂ふ。之には自用地に建築した建物と借地に建築した建物との二種がある。建物の賃借人は建物の引渡を受けた上は以後新に其の建物につき物權を取得した者に對抗し得る權利を與へられる（借地法二條）。

尙、建物を不動産登記簿及び市町村建物臺帳に記載する分類に從つて區別すれば、其の主體の構造材料に依り木造・石造・煉瓦造・コンクリート造其の他の五種とし、又其の屋根の構造材料に依り柿葺・亞鉛葺・銅葺・瓦葺・スレート葺・陸屋根の六種とし、其の形狀に依り平家建・二階建乃至三階建以上の數種とする。或は又耐震耐火構造若くは木造の二種とする分類法も世上に行はれて

居る。以上の分類は何れも不動産の價格を評定する上に於て重要なものである。

次に、不動産金融上必要な農地の分類は、利用目的に依る分類と所有權の主體に依る分類とである。前者は次の如くである。

一、田地。田地とは畦畔を設けて區劃し水を灌漑して稻作に使用する土地である。稻作は我國に於て最も重要な農業經營方式である。一年中水を湛へたものを水田若くは濕田といひ主作物の收穫後排水して畑地同樣に利用するものを乾田といふ。水田は稻作を主とし蘭・七島蘭等の栽培にも用ひ泥田は蓮・慈姑等の如き蔬菜の栽培に用う。乾田に於ては稻作の外なほ大麥・小麥・紫雲英・豌豆・油菜類を栽培する。同一年内に同一地上に於て作物を栽培し得る回數に依り之を一毛作田・二毛作田・三毛作田等に區分せられる。

二、畑地。畑地とは專ら一年性若くは越年性の草木を栽培する土地である。用水を灌漑することなき土地であつて水田・乾田に對して之を陸田といふ。栽培物の種類は多種多樣であつて一々之を擧示するを得ない。

三、園地。園地とは專ら桑・葡萄・桃・梨・苹果・梅・櫻桃・柑橘類其の他各種果樹の如き永年性の植物を栽培する土地である。又蔬菜を栽培する土地を圃地ともいふ。以上述べ來つた田畑園地を一

括して耕地[一]ともいふ。

(一) 昭和四年九月一日農林省に於て全國的に實施せる耕地調査に於ては、田・普通畑・桑畑・茶畑・果樹畑・其の他の樹木灌木栽培畑に區分して居る(農業調査施行細則四八條)。

四、宅地。宅地とは住宅を主とし納屋・作業場・倉庫・畜舍其の他の工作物の存在せる土地である。其の他の關係は市街地の宅地[二]と同樣である。

(二) 市街地に於て宅地とは建物の敷地に利用される土地であつて其の建物が住居の用に供せられると否とは問ふ所でない。又建物敷地でなくても建物の利用上必要なる土地は宅地に包含せしむべきものとする。宅地の範圍は大體建物の敷地・庭園地・業務を行ふに必要なる土地、建物及び其の敷地の維持に必要なる土地、又は風致若くは風水防に要する樹木の生育地、道路其の他宅地の利用上必要なる土地を包含するものと解せられる。

五、鹽田。鹽田とは潮水を取入れて地上に散布し鹽を採取する土地である。鹽溜・製鹽場も鹽田の範圍に屬する。

六、池沼。灌漑用水にあらざる水溜地である。堀・養魚池・蓮池等は之に屬する。專ら養魚業の目的に使用されて居る池沼は本書に於ては農地として取扱はないことは既に前項所論の通りであるが、運送方法の完備し且つ川魚取引の進歩した組織のある地方に於ては、魚簇の養殖に因り耕地

よりも收益を擧げ得ることが明かになつて來た。永い間全く經濟價値なきものとして放置された池沼が非常に興味ある不動産として合理的經營を促しつつある。

七、牧場。牧場とは野草を以て獸畜を放牧するに用ふる土地である。牧場内に建物敷地あるも之を宅地としない。

八、原野。雜草・灌木の繁茂せる土地である。

九、雜種地。以上各地目の何れにも屬しない一切の土地である。山林は獨立の地目なるも林地として取扱ひ本書に於ては農地の中に包括せしめない。尙此の外鑛泉地といふ地目もある。

次に經營の主體に屬する土地所有權の有無に依る農地の分類も亦實際上重要なものであつて次の如くである。

一、自作地。自作地には三種類がある。一つは所有者が自己及び其の家族の勞力を以て農業を經營せる土地であつて通常他の勞力の補助を必要とせないものである。二は所有者が自己及び家族の勞力と雇傭勞力の補助とを以て農業を營む土地であり、三は所有者が全然自ら耕作を爲さず一切の事務を管理人に委任して農業を經營せしめて居る土地である。

二、小作地。小作地とは小作人が自己及び家族の勞力を以て農業を經營するが爲めに他人の土地

を賃借して居る土地である。之を土地所有者から觀察すれば賃貸地である。小作地は小作期間の定めに依り永小作地・定期小作地・隨意小作地の三つに分たれる。永小作地は普通一般の小作地とは其の性質を異にし事實上世襲的に繼續される長期間の小作地である。定期小作地は比較的短期の契約に依るものであり、隨意小作地は豫め期間の定めなく土地所有者の任意に何時でも契約を解除し得る小作地である。此の外小作地は小作料の定め方に從ひ定率若くは歩合小作地・定額若くは定料小作地の二種に區分せられ、後者は亦物納小作地と金納小作地とに分たれる。

第三章　不動産の鑑定

一　鑑定と評價

既に前章に於て概括的に不動産の何であるかを研究した。今は進んで此等の不動産を個別的に鑑定する順序となつた。不動産の鑑定とは專ら不動産に關する事實關係及び價値判斷(廣義)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事、または價格の判定に基礎を與へる事實を決定する事であり、評價とは此等の事實に基いて價格を評定する事である。例へば、此の劃地は住居地として利用されて居ると判斷し、此の建物は內地檜を以て構造されて居ると判斷するが如きは事實關係の範圍に屬し、此の劃地は小賣商店の經營に好適なる土地であり此の建物は住宅として快適なるものであるとするが如きは價値判斷の範圍に屬するも此等は何れも鑑定である。次に評價とは物の價格を評定する事である。此の劃地は小賣商店の經營に好適であるか

ら之を其の目的に利用するに於ては幾何の價格ありと判斷し、或は甲劃地と乙劃地とは同一性を有するが故に乙劃地の價格は甲劃地に等しいものであると判斷し、或は此の建物の材料は悉く內地檜であるから現在に於ける價格は幾何であると判斷するが如き、其の斯く斯くであるからと云ふ點は鑑定であり價格は幾何であるとする點は評價である。此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。鑑定と評價とには斯樣な差異があるけれども斯かる概念上の差異は實際上の取扱としては左程實益あるものではない。換言すれば、兩者を同一の意義に混同しても敢て誤謬を生ずる事はない。全國不動産協會所屬亞米利加不動産鑑定人協會の鑑定實務標準(Standards of Practice for Realtor Appraisers and Appraisal Committees of the American Institute of Real Estate Appraisers of the National Association of Real Estate Boards.)は其の第一章に於て鑑定(Appraisal)とは財産の價値(市場價格)に對する意見を立てる方法をいふ。此の方法の結果を表示することも亦鑑定と稱すと規定し、評價(Valuation)と云ふ言葉を使用して居ない。元より其の意義の定め方に依つては鑑定といふ言葉のみを使用しても或は又評價といふ言葉のみを使用しても差支ないけれども、本書に於ては用語を鑑定若くは評價の一方に限定するときは敍述する意味に適切に合致しないであら

うと思はれる所があるから、鑑定と評價とを隨時隨所に使用する事と爲し、評價と云ふ場合には必ず其の前提として鑑定を伴ふものとして置く。

鑑定實務に當つては該不動産の價格構成の根據及び價格の變動に影響を及ぼす諸要素を調査し此等の資料を綜合し分析し更に組織的に整頓して鑑識することを要する。評價資料中には直接實際上の事實に依り確定し得るものと原始的なる論理的推定の結果に依るものとの二種がある。何れにせよ、鑑定を完全に爲さんと欲せば先づ次の如き準備手續を經ることが必要である。

二　準備手續

鑑定人は現場に出張して目的物の調査を爲す以前に於て豫め詳細に其の物件を研究し、調査上必要なる書類を取揃へ且つ必要なる調査事項を記述して置かねばならない。之は一見意味なきもののやうであるが實は重要な事柄であつて之に因り徒らに時と勞力とを濫費する事を防ぎ得る。此等の要求を充たさんが爲めには借入申込書に必要事項を定め申込人をして之を記述せしむるを最も便利とする。先づ不動産の表示は出來得る限り明瞭且つ簡潔に記載せしむることを要する。

此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。申込人が主觀的に定めて居る抵當物の時價・賃料の記載等も必要な事項である。尙、申込書に土地臺帳謄本・土地公簿圖面寫及び建物證明書・簡單な間取圖等を添付せしむることは最も必要である。此の公簿圖面は地番の入狂ひを發見し或は建物の二重登記を發見するに必要である。

鑑定人は此等の書面に基いて目的物其の他を實地見聞するに就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事に努力せねばならない。換言すれば、未だ目的物を實地見聞せざる以前に其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。斯樣にして始めて實地調査は最も效果的に行はれ位置の照合も亦容易に行はれる事となり、疑問不明の事項も明瞭となり一回の實地調査のみを以て總ての難點を容易に解決する事が出來る。斯かる準備手續を經ずして輕卒に漫然と現場に飛出した爲めに緊要な事項の實地究明を缺き、再調査の爲め徒らに勞力と時日とを費すやうな事は屢實驗する所である。其れ故、手數の樣ではあるが事前に斯かる準備をして置く事が有益である。

三　權原調査

實地調査は豫定した順序に從ひ規則正しく進捗せねばならない。實地調査には所有者又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以て開始される。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・遺贈等は何れも此の所有權に基礎を置くものであり且つ收益の取得も亦此の所有權に淵源するものである。所有權調査の最も重要な事項なる事は論を俟たない。先づ所有權の有無は所謂權利證（保存登記濟證）及び土地臺帳謄本又は建物所有證明書に照して一應之を知ることが出來又之に依り不動産の地番・地目・坪數・新增筆等を知ることが出來る。更に精密な調査を欲せば不動産登記簿を閲覽し若くは其の謄本を取寄せて之と照合することを要する。往往詐欺の爲めに不實の所有權移轉が登記せられ若くは正當權限なき相續人の相續が登記せられて居り、形式上完全なるも後日に至り其の所有權移轉又は相續の無效となる事もあるが此等は權原調査に依つて發見することは困難である。併し、既に斯かる原因に

由り係爭中のものは其の豫告登記等に依つて發見し得る。其の他抵當權・地上權・地役權等の登記又は所有權移轉其の他の假登記若くは賃借權・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せることの有無も亦此の登記簿の閲覽に依つて發見し得る。併し、隱居若くは入夫婚姻の場合の留保財産は登記簿に依つて發見する事は出來ず、借入申込人が禁治産者又は準禁治産者なりや否やは直接面談するも容易に發覺し難いものである。土地の地目又は地類變換の如きは實質上の價格に影響しないけれども分合筆に因る坪數の增減は多大なる影響を及ぼすものであるから、土地臺帳謄本及び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。建物に對する火災保險の有無及び其の保險金額の當否等は保險證券に依り之を知ることを得るは云ふ迄もない。又納稅領收證をも調査することを忘れてはならぬ。之に依り直接其の物件に課せられた負擔を知ることを得るのみならず、租稅を期日に正確に納付せりや否やに因つて所有者の信用の如何を窺知することも出來る。受益者負擔金・不動産取得稅・鑛山稅の如きは稅額の大きいものであり此等を延滯せる後ちに貸付を爲したときは此等の稅金に優先されて損害を招く事もある。

建物抵當貸付の場合は地代を完納し居るや否やを調査せねばならぬ。蓋し、賃料を支拂ふ事は借地權存續の要件であり、借地人に於て地代の支拂を延滯せるときは何時でも地主は民法の原則

に依り相當の期間を定めて拂込を催告し、その期日に拂込まないときは一方的行爲を以て該賃貸借契約を解除し、建物收去土地明渡を請求する事が出來る。此の訴訟に於て地主の勝訴となるは勿論であり判決確定するときは縱令その建物に抵當權が設定してあつても建物は取毀たれ抵當權は消滅に歸し債權は無擔保となる。建物は取毀つと共に不動産たる性質を失つて動産となり、動産となつた建築材料に抵當權を行ふに就ては取毀ち前夙に競賣開始決定の登記ある事を要する。從つて、建物抵當貸付をなす場合は豫め地主と貸主との間に特約を設け、借地人たる借主に於て地代を延滯したときは遲滯なく之を貸主に通告せしめ貸主に於て適當に債權保全の途を講ぜなければ大なる損害を招くであらう。

四　描寫的調査

不動産の一般的狀況及び場所的狀況を如實に敍述表現するが爲めには描寫的調査を必要とする。即ち鑑定の對象と爲れる不動産の存在する位置の氣候・溫度・地勢其の他を詳かにしなければならぬ。農地に於ては暴風雨・雹霜・旱魃・洪水等の有無に就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擧げる。此の場合には道路鋪裝の有無と其の善惡をば看過してはならない。矩形・三角形及び不整形等の實情竝に中間劃地・角劃地等の別をも調査する。建物は其の形態・配置・建築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敍して、其の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樣な認識を得せしめなくてはならない。此の場合に一言注意すべき事は、總て實地調査を爲す時は目的物を知れると知らざる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ない事である。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事が出來る。廣大なる土地は特に然りとする。監視人なき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濕地・沼地が樹木の間に隱れて居たと云ふこともあり、良田と說明せられしものが實地を見れば川底地であつたと云ふやうな事例は屢實驗する所である。

五　技術的調査

先づ市街地に於ては街郭の設定劃地の分割等に關する調査は技術的範圍に屬する。此の種の設

計の當否は劃地の價格に重大な影響を有つて居る。いまだ都市計畫の實施されない都市に在つては其の街郭及び劃地は徒らに目前の利益の爲めに無統制無秩序に分割せられて居り、街郭及び劃地割の技術的價値は甚だ少ない。鑑定人は正確に此の點を鑑識する事を要する。次に不動産の面積に就ては曩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。之は實地測量に依るものと單なる實地見聞に依るものとある。鑑定は測量事務でなく又境界を定むる事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から若しも此の面積の決定が充分正確に行はれないときは評價は全然不正確なものとなる。實測に依る面積が公簿上の面積よりも多き場合にも公簿面積の訂正せられざる限り現在の公簿面積に從はねばならぬ。所有權の得喪變更は土地登記簿の表示に依るの外第三者に對抗する途はないからである。之に反して、實測面積が公簿面積よりも少ない時は公簿面積を訂正せしむるか左もなければ實測面積に基いて評價せねばならぬ。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ことは自明である。建物の面積は實地見聞に依り容易に確認し得るも廣大なる土地にありては一見其の坪數・段別の有無を確むる事は可なり經驗の豐富なる鑑定人でもなほ難しとする所である。面積が不足又は過剩に失すると思惟する場合は實地測量を爲すの他はない。又時に煩雜な問題を惹

起する事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爲めに公簿の乙地を目的とせるに實際は其れが甲地であつたと云ふやうな場合も往往實驗する事例である。

地盤の乾濕が建物の構造的耐用命數に必然的に影響を及ぼすことは云ふ迄もないが、地盤の硬軟が建物の生産費に決定的な影響を與へることには從來實際上理論上餘りに無關心であつた。地盤の軟弱にして耐重力乏しき劃地に重量重き高層建物を建設せんと欲せば弱き地盤を開鑿して新に人工的基礎地盤を築くか、或は又地中に比較的鞏固なる地層を見出し杭打ちの方法に依つて基礎を築造しなければならない。從つて、同一の構造面積の建物でも其の基礎に斯樣な工事を必要とするものとしないものとを比較すれば其の差異丈け建築費（生産費）に差額を生ずることは明白である。從來は高層建物少なく何れも體重の輕い木造建物のみであつたから地盤の强度が直接土地價格の構成に影響するものなることに實際上注意を惹かなかつたけれども、垂直交通機關を利用して今後益重量の巨大な高層建物の增加するに於ては、劃地の平面價格以外に地盤の耐重力の强度に基因する垂直價格とも謂ふべきものを認識せないことは決して正當でない。高層建築物の敷地として鑑定を爲す場合には機械的方法に依り地盤の性質を調査することも必要である。

建物の建築材料は建築仕樣書の存する場合には之を基礎として實地鑑定を爲すのであるが、木

造の場合には實地見聞に因つて之を鑑識する事も容易である。木造建物の構造材料(和風)は次の如くである。

一、基礎。割栗石・目潰砂利・布石・蠟燭石・大玉石・洗砂利・川砂・セメント。布石には大谷石・澤田石等の軟石多く上物では須賀川石・横根澤石・白河石・相州堅石。蠟燭石には大谷石。低廉なる建築及び床束下地形は大玉石地形、コンクリート・コンクリートブロック。

二、土臺。檜・椈。

稀に栗・米松・赤松・欅等を使用する事がある。

三、柱。檜・杉・栂・臺檜・米檜・米栂・米松等。

稀に樅・赤松・落葉松・欅等を使用する事がある。

四、椽柱。檜・杉・栂・紅松等柱に準ず。間柱。松・蝦夷松・米松・米栂・杉・檜等。

五、桁。檜・栂・松・米松・米栂・杉・臺檜・米檜等。

稀に落葉松・紅松・赤松等を使用する事がある。

六、椽桁。杉・檜・紅松・磨丸太等。

七、梁。松(主に丸太)・米松・赤松等。

八、小屋束。杉・米松・檜等。

稀に松・米栂等を使用する事がある。

九、母屋。杉・米松・松・檜等。

一〇、棟木。米松・檜・杉・松等。

一一、貫。杉。

稀に蝦夷松・檜・椈等を使用する事がある。

一二、棰。松・杉・蝦夷松・檜・栂・米松・米栂等。

稀に雜木の丸太及び竹を使用する事がある。

一三、大引。杉・米松・檜等。

一四、根太。松・米松・蝦夷松等。

一五、床束。杉・米松・檜等。

稀に松を使用する事がある。

一六、床板。杉・栂・蝦夷松・松・米松・米栂等。

一七、椽甲板。檜・栂・杉・臺檜・米檜・米松等。

稀にタモ・楢・櫻・楓・槇・ガンピ・姫子松・赤松・米栂を使用する事がある。

一八、敷居。殆んど柱と同材（上等の仕事では埋樫をする）。

一九、鴨居。柱と同材。

二〇、付鴨居。鴨居と同材。

二一、無目。鴨居と同材。

二二、長押。柱と同材。

二三、天井・廻縁及び二重廻縁・天井棹縁。杉・栂・檜・米栂・臺檜・米檜・米松・蝦夷松等。稀に赤松・紅松・落葉松等を使用する事がある。

二四、天井板。杉（神代・秋田・薩摩（尾久）・春日・黒部等）・米杉・桐・槇・椹・楓・樅・紅松・檜等。

二五、落掛・床柱・床框。紫檀・黒檀・チーク・花林・桑・黒柿・柿（加工）・槐・楓・欅・拂・楠・赤松・欄・橡・桐・杉又は檜丸太・孟宗竹・棕梠・栃等。

床柱には落葉松・檳榔子等を使用する事がある。

二六、階段。檜・栂・松・杉・臺檜・米檜・米栂・タモ・楢・欅等。

二七、下見板。杉・檜・椹・米杉等。

二八、戸袋。檜・杉・松・樅・椹等。

二九、野地。杉・蝦夷松・檜・松等。

土居葺。杉・椹・柿板又はアスファルトフエルト・杉皮・檜皮等。

瓦。地瓦・遠州・三州・京瓦等。

其の他の屋根材。亜鉛鍍鐵板・銅板・スレート等。

三〇、壁。

木舞。並木舞・竪四ツ・本四ツ・西京木舞（男竹・女竹）等。

荒壁より中塗迄。荒木田土。砂・藁揉苆等。

上塗。泥大津・黄大津（蠣灰・硝石苆・川土・黄ヘナ土）。白漆喰・色土・色砂・粉石灰等。

三一、附建具材料。

（一）雨戸。檜・樅・杉・米杉・臺檜・米檜等。

（二）格子。檜・樅・椹・杉・臺檜・米檜・米杉・姫子松等。

（三）障子。檜・樅・杉・米杉・臺檜・米檜・姫子松等。

（四）硝子戸。樅・檜・杉・米杉・臺檜・米檜・姫子松等。

（五）襖。杉・檜・椹・桐・米杉（力骨は檜・椹・杉）。

他に釘・金物・雨樋・建具・金物等を要す。

鐵骨鐵筋コンクリート造建物の構造材料は次の如くである。

一、構造。

イ　基礎。

（一）地形。杭打地形。生松丸太杭・鐵筋コンクリート杭・（特種のものにて武智式基礎杭・ペデスタルパイル・フランキンパイル・レイモンドパイル・シムプレックスパイル）等。

浮地形・筏地形。

割栗石地形。割栗石（上物相州産・並物甲州産）・目潰砂利等。

大玉砂利地形。大玉砂利・目潰砂等。

（二）均しコンクリート。セメント・川砂・洗砂利又は砕石等。

（三）防水工事。アスファルタム・アスファルトルーフィングペーパー・アスファルトヘシアンクロース・アスファルトフエルト・アスフエルト等。

「水壓無く防濕の目的には」防水劑入りモルタル（防水劑はアスニユー・マグナー・ハイドラタ

イト・サンコロイド・ロータス・ウオータイト・パドロー・マノール・等々）。

（四）フーティング・逆床版及び繋梁。鐵筋（軟鋼）又は型鋼・鋼版・鉸鋲（基礎を鐵骨造にする事は極めて稀である）、セメント・川砂・洗砂利又は砕石（防水劑）等。

（五）地下室其の他土間埋戻。砂又は砂利混り砂（一般には有機物少なき土砂）等。

ロ　架構。

（一）柱梁・胴差（一般には壁梁と呼ぶ）。型鋼材・鋼版・鉸鋲・鐵筋・セメント・川砂・洗砂利又は砕石。

（二）壁體。鐵筋・セメント・川砂・洗砂利又は砕石等。

（三）床版。同上。

（四）屋根。「鐵骨小屋組の場合は型鋼・鋼版・鉸鋲・鐵筋又はメタルラス・セメント・川砂・洗砂利又は砕石」、「陸屋根の場合は鐵筋・セメント・洗砂利」。（他に防水材料を要す。）

（五）階段。同上。

二、外部仕上げ。

（一）腰。花崗岩・安山岩・凝灰岩・閃綠岩・擬石・擬石塗（人造石塗）又はモルタル・タイル・テラカツタ・リシン等。

（二）化粧柱。同上。
（三）一般平壁。同上。
（四）胴蛇腹・軒蛇腹。同上。
（五）バラペット壁及び笠石。同上。
（六）バラペット・バラスター。花崗岩・安山岩・凝灰岩・閃緑岩・擬石・擬石塗・モルタル・テラカッタ等。
（七）窓。ステイールサッシ（ロールシャッター又は防火鐵扉を附する事がある）。
（八）入口。砲金・鐵（又はチーク・楢・ロールシャッター付）。
（九）雨樋。銅板又は亞鉛引鐵板・鐵管等。

三、內部仕上げ。
（一）床。玄關「其の他直接外部に接する室」。花崗岩・安山岩・閃緑岩・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・楢・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・楢・米松・檜等。
（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・楢・檜・米松等。
（四）壁。プラスター・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・楢・檜・杉又は米松及び建具金物・硝子等。

四、建築附帶工事。
（一）建物周圍犬走り。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・塀。

五、附帶設備工事。
（一）煖房裝置。溫水煖房・蒸氣煖房・溫風煖房（何れにも石炭燃燒と重油燃燒とがある）。（煙突共）。

(二) 通風換氣裝置。「大規模のものには空氣洗淨裝置を含む」。
(三) 冷房裝置。アムモニヤ冷凍機・無水炭酸冷凍機・キャリヤー式冷凍機等。
(四) 電燈設備。「大規模又は特種建物には豫備燈變電設備を含む」。
(五) 電力設備。「大規模又は特種建物には豫備發電及び變電設備を含む」。
(六) 豫備發電裝置。原動力にはディーゼルエンヂン・輕油發動機・石油發動機等。
(七) 電話設備。磁石式・共電式・自動式等。
(八) 電鈴設備。標示器に手戻式・押返し釦式・引き紐式・ランプ式等。
(九) 出勤標示設備。總てランプ式。
(一〇) 電氣時計設備。
(一一) タイムレコーダー設備。自動式・半自動式・手動式等。
(一二) 避雷針設備。
(一三) 給水・給湯設備(濾水裝置を含む事がある)。
(一四) 汚水・下水淨化槽・衞生設備。
(一五) 消火栓設備。

(一六) 火災報知機設備。
(一七) 鑿井。
(一八) 瓦斯設備。
(一九) 客用昇降機。エレベーター・エスカレーター。
(二〇) 荷揚機。リフト・コムベヤー。
(二一) 傳票送達設備。眞空式・電氣式・手動式等。
(二二) 眞空掃除機設備。
(二三) 塵芥筒設備。
(二四) 塵芥燒却機設備。
(二五) 郵便筒設備。
(二六) 金庫。
(二七) 窓日除。
(二八) 家具裝飾。
(二九) 厨房設備。

（三〇）ガソリン給油設備。

六、築庭工事。

（一）庭園。

（二）テニスコート。

（三）運動場。

木造建物の用材は大部分露出されて居り之を鑑識する便宜多きも、鐵骨鐵筋コンクリート造の如きは外觀の見聞では其の用材の性質を知る事を得ず材料仕様書に依るの他はない。併し、木造たるとコンクリート造たるとを問はず其の材料仕様書は常に必ずしも眞正なるものでないと云ふことに注意せねばならぬ。故意に事實に反するものを作成する事も可能であり或は此の如き惡意なき場合でも設計變更の行はれる事は頗る多いからである。建築費も亦其の見積書に基き實地見聞を爲して之を鑑識する他はない。專門の智識經驗に富む鑑定人は斯樣な見積書に依らないでも達意的鑑識に依り凡そ之に要した經費の幾何なるかを判斷し得る場合もあり、其の結果が科學的評價と著しい差異なき事も實驗上往往肯定し得るけれども常に斯かる達觀的評價に依る事は不可である。又建物の間取・部屋・窓・階段・玄關・廊下・臺所・便所等其の內部的配置の適否・便不便・愉

快さ・欝陶しさ等を明かにせねばならない。最後に建物に就て最も重要なるは減價の測定である。減價の意義及び原因竝に減價額及び減價率算定方法等の詳細は後ちに述べる通りであるが、鑑定部門に於ける技術的調査に於ては其の構造的減價の程度を調査する事を要する。此の調査上建物の新築時期・改增築又は修繕時期等を正確に知る必要ある事は云ふ迄もない。

農地は市街地と異なり、其の價格は專ら土地の肥沃性に依るものであるから土壤の善惡の判定は重要な鑑定事務の領域である。土地が種種の耕作物の栽培に適應性を有するや否やは全く土地の物理的化學的性質に支配されて居る。卽ち其の土地が稻・大麥・大豆・甘蔗・煙草・桑・桃・梨・葡萄・茶・菊其の他何れの作物にも適するか。或は其の一若くは二に適するか。作付の順序・輪作・休耕等の具體的な問題は主として土壤の性質に因るものであつて之が鑑識に就ては土壤學の智識が必要である。土壤の調査は土地の掘上げに依つて行ひ土地の組成主要素卽ち砂・粘土・腐植土及び石灰等の如何なる割合から成立つてゐるかを鑑識することが必要である。表土及び下層土の厚薄・土壤の成層・有機物の含有量・含水量の多少等に就て技術的調査を爲し土地の品位等級を鑑識しなければならない。土壤の乾燥濕潤は鋤耕に費す勞力に影響があり組成分の性質は植物の養力に關係を及ぼし表土と下層土との相異の程度は生產力を增減する。天然植物と栽培植物との生育狀態

は土質の肥瘦を鑑識するに最も顯著な目標である事に疑を容れる餘地はない。生産力の鑑定に最も好適な季節は春季草木の出揃つたときから穀物の熟し始めるとき迄である。穀物取入後でも切株若くは殘存植物を地質鑑定の資料と爲す事が出來る。其の他積雪中を除けば鑑定を爲すに妨げとなる時季はない林地に於ては寧ろ積雪の時季が實地踏査に便利な事もあるであらう。灌漑・排水の狀況・鋤耕・施肥其の他利用方法の調査は最も必要である。農地の鑑定に當つては必ず歩き廻つて各地目の特性を鑑識しなければならない。此の事は大面積なるときは特に必要である。同一の土地は必ずしも全然同一の善さを有するものとは限らない。大面積中に分布する各地目の生産力の同一なることは稀である。土地の外部的特徴は何れも土地の上層土及び下層土を判斷するに與つて力があり、之に依つて其の土地の地味を推定する事が出來又然らざるも少なくとも地味の何であるかに就ての指示を與へられるものとして考慮に値するものである。又土地の外部的特徴は他の事實上の結果と相俟つて其の土地の收益力又は耕作費に影響を及ぼすものである。要するに、不動産は市街地たると農地たるとを問はず嚴密な個別的批判に遭へば多少に拘らず缺陷を示すべき個所の存せないものはない。總ての不動産は何等かの弱點を有つて居る。此の弱點に注目し其の眞相を明かにすると同時に其の反面に於ける特色をも看過せざらん事を要する。

六　經濟的調査

經濟的調査は專ら不動産利用の部門に關聯して居る。市街地の經濟的調査事項は市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素であつて其の詳細は拙著「市街地價格論」に讓るも、先づ都市發達の歴史・原動力・發達の永續性・發達上の變化及び之を立證する人口增加率・都市計畫及び區劃整理の狀況・該不動産所在地域の性質・地域異動の狀況・將來の期待・該劃地の接近性卽ち他地域との交通狀態・交通量及び其の質、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從ひ自然的に、若くは都市計畫に依り人爲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的形態は商業地・工業地・住居地に三大別されて居る。然らば、如何なる要素が此等用途地域の適否優劣を制約するか。豫め其の標準を知悉することは鑑定上の必要事である。之に關しエバーは其の著 The Commercial Problem in Building に於て詳細なる說明を試みてゐるが（上揭書八一―八七頁）私は之を參照して次の如き標準を立てて見た。

金融及びオフイスビルディング地。

甲　有益要素。

一、都市の經濟的中心地なる事。

二、環境の同一性を有する事。

三、都市の他地域から接近の容易なる事。

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せる事。

五、通信の便利なる事。

六、坂道なき事。

乙　有害要素。

一、環境に同一性なく不良なる事。

二、他の地域から接近の困難なる事。

三、主要金融機關から距たれる事。

四、高架鐵道其の他に因り喧噪なる事。

五、喧噪若くは不快なる工場其の他の設備ある事。

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間口を有する事。

二、交通便利なる事。

三、他の店舗の陳列窓と連鎖ある事。

四、優良住居地に接近せる事。

五、一般的に住居地との接近良しき事。

六、坂道なき事。

七、歩道・街路の良好なる事。

八、商品陳列に適する充分なる面積を有する事。

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事。

二、交通不便なる事。
三、更地・工場等妨害物の存する事。
四、店舗間口の相互的連鎖なき事。
五、住居地域との接近性少なき事。

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事。
二、電車・乘合自動車の通ずる道路に面せる事。
三、商品の陳列に適當なる間口を有する事。
四、適當なる奥行を有する事。
五、中間劃地なるときは其の街郭の長からざる事。
六、良く鋪裝せる人道・清潔なる街路を有する事。

乙　有害要素。

一、顧客に對する接近性少なき事。

二、交通量少なき街路に面せる事。
三、他の店舗と連鎖なき事。
四、長過ぎる街郭の中間劃地なる事。
五、交通不便なる事。
六、不良なる人道・不潔なる街路を有する事。

卸賣商店地。

甲　有益要素。

一、商品の貯藏及び陳列に適當なる面積を有する事。
二、顧客に對する接近性多き事。
三、小賣商店地に接近せる事。
四、貨物運送の便利なる事。
五、同業の密集せる場所なる事。
六、街路の平坦なる事。

乙　有害要素。

一、貨物の陳列及び貯藏の爲めに必要なる面積なき事。
二、交通不便なる事。
三、街路の不良なる事。

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事。
二、平坦なる街路を有する事。
三、木材貯藏所に在りては適當なる貯水池を有する事。

乙　有害要素。

一、交通不便なる事。
二、劃地の奥行淺き事。
三、街路の不良・急勾配の坂道なる事。

工業地。

甲　有益要素。

一、土地價格低廉なる事。
二、汽車・汽船・荷物自動車等交通の便利なる事。
三、給水の便利充分なる事。
四、輕工業に在りては大なる小賣商店地に接近せる事。

乙　有害要素。

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

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事。
二、周圍の建物が同一性を有し環境に集合美の表はれてゐる事。
三、適當なる高度に在る位置なる事。

四、公園又は廣場に面し眺望佳良なる事。
五、各種交通機關の利用に便利なる事。
六、町割の適當なる事。
七、良き鋪裝街路と良き人道を有する事。
八、充分なる大きさの劃地なる事。

乙　有害要素。

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

其の二　中流住宅及びアパートメントハウス地。
高級住宅地と同樣なる影響要素に從ふ。
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。
高級住宅地と同樣なる影響要素に從ふ。
唯其の程度が低く一般的に出來る丈け高級地域に接近して建設される事。

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、交通便利なる事。
二、環境良好なる事。
三、公園・公開庭園に近き事。
四、住宅への通路良好なる事。
五、附近に良き學校を有する事。
六、良く鋪裝せる人道・清潔なる街路を有する事。

乙　有害要素。

一、交通不便なる事。

二、環境の不良なる事。

三、住宅への通路の不良なる事。

四、瓦斯タンク・工場・ガレージ・高架鐵道等の存する事。

其の五　下級住宅地。

甲　有益要素。

一、交通便利なる事。

二、公園又は廣場に接近せる事。

三、小學校の通學に便利なる事。

四、喧噪なる妨害物なき事。

五、良く鋪裝せる人道・清潔なる街路を有する事。

乙　有害要素。

一、交通不便なる事。

二、小學校の便利に缺けてゐる事。

三、喧噪なる工場・瓦斯タンク・屠殺場・墓地等に餘りに近き事。

四、街路及び人道の不良なる事。

農地の經濟的調査事項は農地の價格構成に影響を及ぼす諸要素である。其の詳細は拙著「農地價格論」に讓るも、農地發達の狀況・農地の擴張と潰廢の狀況・交通機關との關係其の地方の經濟力・或は地方農民の土地所有欲の强度及び土地購買力・土地賣買の狀況・農産物の品等・生産高・販賣の便否・市場との關係・生産物の一般的需要供給の大勢其の他の經濟事情を調査することを要する。

尙、市街地たると農地たるとを問はず特に該不動産に對し適當な買手を容易且つ確實に見出し得るや否や。又其の價格相應に容易且つ確實に賃貸され得るや否や。其の容易さ確實さの度合を明かにする事を要する。

七　收益調査

收益調査に當るに際しては先づ評價の對象となれる不動產を市街地又は農地に大別し、次に之を各細目に分類し、更に(イ)直接に生產に利用されて居る物、(ロ)間接に生產に利用されて居る物、(ハ)自家用住宅に利用されて居る物、(ニ)投機に利用されて居る物等に區分する事を要する。不動產中公共の用に供される物を除き他は何れも私經濟に利用される物であるから其等の利用に因つて獲得し得べき收益の性質は略類似して居る。今其の主要なるものに就て記述する。

一、市街地の收益。市街地の收益は不動產の直接利用(自己利用)と間接利用(賃貸借)とに因つて生ずる。此の利用の形態は前者は單一であるが後者は複雜にして次の三種に分たれる。即ち(イ)土地所有者が更地を賃貸せる場合、(ロ)土地所有者が更地に建物を建設して之を賃貸せる場合、(ハ)借地人が借地に建物を建設して之を賃貸せる場合である。更地のみの賃貸借の行はれない市街地に於ては、(イ)と(ハ)の形態に屬する賃料は存在しないが廣く一般的に更地の賃貸借の行はれてゐる市街地には之が表はれて居る。(イ)の賃料を地代と呼び、(ロ)と(ハ)とを家賃と謂ふ。後者に地代を包含して居ることは論を俟たない。此等の賃料は約定された特定期間に生ずる土地又は敷地附建物若くは借地權附建物の效用を享受するに就て支拂はれる對價である。自己の所有せる不動產を自己の住居若くは店舗其の他の用に供して居るときは他人に支拂ふ賃料は要し

ないけれども、此の場合でも若しも該不動產を所有せなかつたならば支出を要したであらう所の賃料に該當する消極的賃料ありと云ふことが出來る。自家用不動產の賃料は同一性を有する他の不動產に對して支拂はれる賃料と比較することに依つて實證し得る。

土地の效用は建物を支持する事であつて此の效用は一回の消費行爲に因つて消滅するものでなく無限に順次的に繼起して盡くる所はない。建物の效用は人の住居若くは活動場所又は財貨の貯藏所としての效用であつて元より一回の消費行爲に因つて消滅する事なく永續的のものであるけれども、其の壽命には限りがあつて早晩效用の消滅する時期が來る。併し、此等の賃貸借は效用の有らん限り無限に又は其の效用の盡きる迄の全期間を通じて契約されるものではない。社會上・經濟上自ら習律が行はれ土地は通例三年又は五年を以て賃料の更新を爲すことが契約される。借家期間は短期を原則とし通例別に契約上期間を設けない。土地賃料は斯樣に契約に因り特定期間一定額を定められて居るから特定期間中不變性を持續し經濟事情に極端な變更なき限り突發的若くは不規則なる變動に服するものではない。此の收益の不變性は一つは土地の不變性と一つは其の賃料の形態に基因するものであつて、米納定額小作料又は米納步合小作料に基く農地の實際收益が年年收穫物の量と其の價格の變動とに因つて增減し、一般營利事業の利潤が其の時時の成

績に因つて動搖するに比すれば大なる特質でなければならない。

賃料は理論上・實際上之を絶對賃料（最大限度の意味以下同じ）・一般賃料・實際賃料及び潜在賃料の四種に分類する事が出來る。市街地に於ては、（イ）絶對賃料は又次の二種に分たれる。即ち劃地と建物とが均衡を得て雙方共に何れも最大最良の效用を産み出して居る場合の絶對賃料と、現在建物は劃地の最良最大の效用を産み出すには足らないけれども現在狀態に於ては先づ最良最大のものであると認識される場合の準絶對賃料とである。（ロ）一般賃料とは通常一般の經營に因り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賃料であり、（ハ）實際賃料とは貸手・借手の主觀的評價の合成力に因り決定された具體的賃料である。（ニ）潜在賃料とは絶對賃料若くは準絶對賃料（時としては一般賃料）と實際賃料との差額であつて未だ效用の換價若くは使用せられない部分に當る賃料であつて、機會を與ふるに於ては何時でも有形的に獲得し得べきものである。更地と空家の場合は實際上潜在賃料のみが實在する。絶對賃料若くは準絶對賃料は共に決して固定不動のものではない。之が構成に影響を及ぼす諸要素の變動に因り常に動搖して止まないものである。從つて、潜在賃料も亦常に必然的に動搖しつつある。此の二個の賃料の動搖（增減）が顯著に意識し得るに至つたならば實際賃料も亦必然的に增減せられなくてはならない。賃貸借契約上賃料

の値上げ値下げの可能なる經濟的根據は玆にある。賃貸借契約に基き不動産の效用の價格が正常的に表はれて居るものは實際賃料であり變形的に表はれて居るものは借地權價格である。絶對賃料又は準絶對賃料（若くは一般賃料）と實際賃料との差額即ち未だ賃料として換價せられない部分の效用に對する價格が借地權價格となる。尙、地上權を有し若くは轉貸を許された土地を賃借せる場合に於ける賃料の差額は轉貸人に歸屬して亦借地權價格となる。農地に於ても略同樣な事を云ひ得るであらう。實際小作料が絶對小作料若くは一般小作料に達せないときは其の差額は資本化されて耕作權價格若くは小作權價格となり小作人に歸屬するものと思はれる。

實際賃料は土地價格と同樣其の有用性と接近性とに基く質的差異に服するものであり、且つ賃貸借當事者の自由意思と需要供給其の他の經濟事情に因つて決定せらるべきものであるから、其の成立事情は賣買價格の生ずる場合と同樣多種多樣である。個個に之を檢討すれば絶對賃料若くは準絶對賃料と一致せるもの、未だ此の程度に達せざるもの或は此の程度を超過せるものの三種に分類することを得る。不動産に特徵があり又は賃借人の利用に特色が存し之に因つて生ずる利潤の的確にして多額なるときは、絶對賃料若くは準絶對賃料に當る金額を支拂ひ得べく、或は賃借物に主觀的獨占價格を認識するに於ては突飛に多額なる賃料を支拂ふことも辭せないであらう

し、或は空家多く需要者少なき場合には自然過度に低き賃料にも甘んじなければならぬであらう。又或は其の賃料が今より十年乃至二十年以前土地の效用の少なかつた時代に約定されたものであつて當然値上げを爲すべきに拘らず、從來の慣習に由り又は土地所有者の仁愛若くは寡欲な爲めに實際賃料を値上げしないものもあり、或は之に反して地主の强慾なるが爲めに不當に高値にして絶對賃料を超過せるものもあり、或は建物の自然的損耗朽廢の狀顯著なるにも拘らず、必要な修繕も施さず、當然引下ぐべき賃料をば舊來の儘に維持してゐるものもあり、其の他貸手借手の道德的採算的考へ方若くは其の駈引に因り或は高く或は低く或は妥當に或は不當に約定されてゐる實情にある。其の他或はまた疊建具を賃借人の負擔として居るものもあり、或は借家權賣買の關係もあり或は敷金の多寡に因り其の他多種多樣なる事情に因り實際賃料は個別的に夫夫特異性を具備して居る。鑑定人は其の實情を究明する必要がある。

敷地附建物（建物附土地）の家賃には土地賃料と建物賃料とを包含して居るから土地賃料が幾何に當るかを見るには家賃を土地賃料と建物賃料とに分割せねばならない。其の方法は家賃より建物の直接負擔に屬する公課・準公課・火災保險料・維持費・管理費竝に建物の減價銷却割當額及び未銷却建物資本に對する利子等を控除するのであつて之を控除した餘剩が土地賃料である。併し、此の

餘剩たる土地賃料は決して土地の純收益（純粹地代）ではない。土地の純收益は此の餘剩から更に直接土地の負擔に屬する公課・維持費・管理費等を控除した後ちの餘剩である。次に借地權附建物の純收益（利潤）の大きさは家賃より約定地代及び建物の直接負擔に屬する公課・準公課・火災保險料・維持費・管理費竝に建物の減價銷却割當額を控除せる餘剩に依つて定まる。斯樣に、家賃に含まれた土地の純收益の大きさ若くは借地權附建物の純收益の大きさは主として其の土地に建設せる建物に投下した資本の大きさに支配せられる。建物資本が過大であつて建物資本を銷却する丈けの家賃も取れないときは其の家賃より建物の諸經費を控除するに於ては土地賃料に當る餘剩なき場合も起る。若しも之が借地權附建物ならば約定地代は何うあつても支拂はなければならず自然建物銷却費が取れない事になる。此のやうな結果を生ずる原因は建物に對する投資の過大なるか、若くは約定地代の過大なるか、其の何れかに存するのである。

二、農地の收益。農地の總收益も亦市街地と同じく直接利用（自作）と間接利用（賃貸）とに因つて生ずる。農地と農場とは明確に之を區別せねばならない。玆に農地と謂ふは農業經營に使用する裸地である。農場とは農業經營に要する動產をも包含し農業上有機的に合一せられた土地であつて兩者は觀念を異にする。本書に於て論究せんとするものは單なる裸地としての農地である。農地

を所有者自ら耕作する場合は其の總收益は生産物の市場價格に依つて獲得せられ之を賃貸した場合は小作料として獲得せられる。農地の純收益は前者より種苗費・肥料費・勞賃・農具費・農舍費・公課等を控除した餘剰若くは後者より管理費・公課等を控除せる餘剰である。太陽光線・溫度等の自然的條件も亦生産要素であつて之が收益の生産に協同することは昭著な事實であるが、此等は所謂自由財貨であつて經濟的考慮から除外されて居るものである。農地が農産物を生産して人の欲望を充足する效用も亦市街地の效用と同じく無限に順次的に繼起して盡くる所はない。農地の小作料は此の效用に對する對價であるが農地に於ては市街地の地上權の如き永小作制度があつて其の期間は極めて永く二十年以上五十年以下となつて居る(民法二七八條)。其の他の普通の小作は多くは三年乃至六年であつて就中五年のもの最も多く、七年十年若くは十五年以上に及ぶものもあり別段期限の定めなきものもある。小作料は大體定率小作料と定額小作料若くは物納小作料と金納小作料とに大別される。前二者は給付方法を標準とした分類であり後二者は給付物件を標準とした分類である。我國に於て一般的に行はれて居るものは定額小作料であるが凶作不作の年には減免を行ふ習慣であるから實際上の取扱に於ては定率小作料と異なる所はない。給付物件は田地に在つては一般的に物納(米を主とし麥をも加へる事がある)とし畑地に在つては金納若くは物納(米若くは麥・大豆等)が行はれ

る。此の物納若くは金納制度の何れが小作人若くは地主に取つて有利であるか何うかの論は暫く措く。農地の收益が直接貨幣を以て獲得される場合の少ない事實は前述の如く市街地の賃料と其の性質を異にする根本的原因である。即ち年年小作料として給付される物納額は同一であつても(歩合の場合は物納額にも變動がある)之を換價して得る金額は、穀物の價格に因り必然的に動搖(增減)するから決して貨幣收入の安定性は確保せられない。之に反して市街地の賃料は總て金納であるから貨幣價値の變動以外斯かる性質の變動は有り得ない。

自作農地に在つては農産物の價格の暴落するに於ては純收益なき場合をも想像し得る。小作地に在つては小作料の過大なるか若くは農産物の價格の暴落した場合には、自己の勞賃に對する收益部分をも犧牲として小作料を支拂はねばならない事となる。小作料も亦市街地の賃料と同じく自由契約に依つて成立するものには相違ないけれども、農地は農業者及び其の家族の生計の唯一の根據地であり且つ一家の生計を立つる爲めには一定の土地に定著する事を要するから小作人に於ては移動性少なく、從つて、市街地の如く借手の評價が有效に小作料の大きさに作用する範圍は極めて狹い。市街地は垂直的利用に耐へ小面積の土地を以て多數借手の需要を滿足せしむることを得るけれども、農地の利用は平面的であり且つ一定面積より產み出す收益は市街地に比して

少なく多數借手の需要を滿足せしむるには相當の大面積を要する。斯樣な農地の特性は農地の賃貸借に於て小作人の立場を不利ならしめ地主の苛斂誅求を可能ならしめるから小作料には甚だ高いものがある。之に反して、古昔から所謂地親・作子若くは親作・假作等と對稱された時代の遺風餘習を以て傳はる情誼關係に於て定められた所謂歴史的小作料は最も低い。其の他農業經營の集約・粗放の別若くは各地方地方の特種な事情に因り小作料も亦多種多樣に定められて居る。要するに、此等の小作料の大きさは理論上地主と小作人との評價の合致に因り定められて居るものではあるが、一般的には地主の勢力が强大であつて小作料の大きさが地主の意思に依つて定まる場合が多い。從つて、實際小作料は客觀的妥當性を缺くものが多いと看做されねばならない。

三、建物の收益。建物の收益は既に市街地の收益に關聯じて論究した通りである。農業用建物は農事用・家事用・副業用のものである。此等の建物は其の敷地(宅地)と共に農地に從屬せるものであつて農地と建物とを分離して賣買されることは殆んど稀である。農業用建物が單獨に賃貸借の目的となることは全然ないとは斷言し得ないけれども通常の場合は想像されない事である。農業用建物の收益は農地の收益と不可分に計算されなくてはならない。

偖て、鑑定に當り此等の收益に關して正確な判斷を下すことは評價實務中の第一義的重要事項

であつて、調査の範圍は該不動産の總收益より總經費及び純收益等に關聯する。此等の調査は後ち客觀的收益價格に於て詳論する概念に從つて行ふべきものである。尙、自作農の場合には該農家の家族の狀況・家族に對する負擔・正直・勤勉・節約其の他道德的事項に關する觀察及び附近の評判等を併せ調査することは特に抵當貸付の場合に於て必要である。次に賃料實例の蒐集は地主家主若くは小作人賃借人等に付て問ふの他なきも彼等の言明は必ずしも眞實とは保障せられない。之に拘らず賃貸借契約書又は帳簿等を點檢せねばならぬ。然るに、此の契約書記載の地代・家賃・小作料も單に契約上の所謂形式所得に止まり實際上は減額して居る場合もあるから、疑あるときは賃借人に付て地主家主の實際所得額を調査する必要がある。なほ自作農に於ては帳簿を備へたものは稀であらうから此等の收益調査に當つては特に智識經驗を活用することを要する。公課其の他は其の領收證に付て確むることが出來る。

市街地の賃料に付ては借地權利金・借家權利金又は賃貸借契約條件等の關係を仔細に檢討せねばならない。又該賃料の歴史及び其の將來性を調査することも肝要である。卽ち此の賃料は過去に於て量的に若くは時間的に急激に上騰したか、或は緩漫に上騰したか。現在他の同一性を有する不動産の賃料に比較して如何なる地位にあるか。若し比較上高きに失する場合には其の原因は

何れにあるか。其の永續性の有無即ち其の賃料は將來增減せらるるか。其の時期程度如何等の諸問題に答へなければならない。賃料なき不動産の總收益の測定に付ても亦比較法に從ひ同樣の觀察を爲す事が必要である。尙、參考として稅務署の調査せる賃貸價格に徵し或は市區町村吏員等該區域の賃料に智識を有する者の意見を聽くことも必要である。

大ビルディングの賃料の現在及び將來性に就ては特に次の項目に注意せねばならない。例せば、今假りに四十年乃至六十年の構造的耐用年限を有する現代的スタイルのビルディングを建設するものとして考ふるに、現狀に於ては五階建を以て適度とするけれども十年後には最早十階建でなければ敷地價格に相當する收益を擧げ得ざるに至ると云ふことが推定し得られる。然るに、現在十年後の需要に適切な十階建を建設するに於ては敷地と建物との均衡を得ず從つて適當なる收益を擧げ得ないことは自明である。今若し現狀に適當な五階建の建物を建築し十年後に至り之を取毀ちて更に新なる十階建の建物を建築するに於ては、五階建の建物の其の時期以後の價格の損失と取毀費用とを犧牲に供しなければならぬ。此の場合には此の犧牲を拂ふも猶有利なことを條件とせねば建替は行はれない。即ち一つには一定期間後に於ける建物の取毀ち（資本抛棄）に因る資本の浪費があり、他の一つには一定期間の到來する迄の間に於ける潛在的資源の放置（資本固定）に因る資

本の浪費がある。斯かる利害關係の鑑識を爲すことは鑑定人の本質的職務である。

尙、此等の收益調査に於ては幾何年數の收益を調査することを要するかと云ふ問題が殘つて居る。之に對しては一般景氣變動に關する理法に徵すべきものであつて、景氣の周期的に循環することが正確なものとすれば其の一周期間の平均を以て價格の正確な基準となすことを得るから之に據るべきである。併し、實際上此の周期の測定は困難であるから通常は五年乃至は六年間の調査を以て滿足して居る。

八　取得價格調査

取得價格は主として賣買價格と生産費とである。此等を評價の鑑定資料に供せんとするに當つては先づ成立の根據を檢討することを要する。取得價格の種類竝に其の構成要素を究明すれば次の如くである。

一、賣買價格。實際取引上表はれて居る賣買價格の構成は次表に示すが如く複雜多樣である。賣買價格は賣手買手が目的と爲れる不動産の價格構成要素を主觀的に若くは客觀的に評價し且

- 不動産價格
  - 個人的價格 →
    - 實際收益價格（現在生產過程に於ける價格）
    - 主觀的投機價格（將來の交換過程に於ける期待的價格）
    - 個人的感情價格（此の所有者のみに倚存せる回顧のみに倚存せる價格を標準として成立した）
    - 買入價格又は生產費（此の所有者のみに倚存せる回顧的價格を標準として成立した）
      - 實際賣買價格
      - （減價を控除せる）再生產費（將來の交換過程に於て獲得し得べしと所有者が主觀的に期待してゐる價格を標準として成立した）
  - 主觀的評價 客觀的評價
  - 一般的價格（如何なる所有者にも妥當するもの） ←
    - 客觀的收益價格
    - 社會的感情價格
    - 客觀的投機價格
    - 客觀的取得價格
    - 一般價値（將來の交換過程に於て獲得し得べしと客觀的に期待せらるる價格を標準として成立した）
      - 實際賣買價格

つ雙方の駈引に因り具體的に決定したものであつて、賣手買手が各價格構成要素を主觀的に評價した所に一致して成立せる價格は個人的價格となり客觀的に評價せる所に從つて成立した價格は一般價格となり、或る要素は主觀的に或る要素は客觀的に評價せる所に一致するときは其の價格

は中間性のものとなる（拙著農地價格論三七・一四〇頁）。此の如くにして一度賣買價格の成立した上は一般價値が其の儘價格となつた場合を除き、（一）其の後の時間的過程に於ては之は嘗つて當事者間に於て實際上取引されたことのある價格であると云ふ回顧的歴史的のものとなるか。或は又該不動産に因つて獲得しつつある有形無形の收益を根基として嘗つて自己の支拂つた買入價格に該當する價格を今なは有するものであると自認して居るに過ぎないものとなる。從つて、既に取引された實際賣買價格は單に該不動産と其の所有者との間の關係に於て保たれて居るに過ぎないものであるから、再び之を賣買せんと欲する場合には嘗つて表はれた價格と同一の價格を以て取引することを得るや否やに就て再評價せねばならない。玆に評價の使命が存するのである。

（一）一般價値が其の儘賣買價格として表はれた場合には賣買當時の價格構成要素に變更なき限り其の價格は永續性のものであつて何時でも買入價格を以て賣却し得べきものである。從つて、之が再び賣買せんとする場合には價格構成要素に變更なきや否やを檢討するを以て足る。若し變更ありとすれば更に再評價を要することは云ふ迄もない。

二、水面埋立費（土地生產費）。土地は元來自然的存在物であつて不增不減なることを其の有形的特質とするから再生產を爲し得べき財貨ではないけれども、然るにも拘らず、物理上の土地は絶對に生產不可能であると云ふことも實情に妥當しない。土地は水面埋立に因り慥かに之を生產し得

ることは河岸若くは海岸を埋立てて農地若くは市街地を創造した幾多の實例が之を實證する。此の埋立費は設計監督費・材料費・勞賃・諸掛費・埋立中の資金利子及び企業利潤・所有權保存登記料・屆出費用・不動産取得稅等を以て構成せられる。此等は土地の原價として價格を構成するものでないから埋立地の價格は其の土地の效用を鑑定して再評價しなければならない。此の點は次に述べる土地改良設備費に就ても同樣である。

三、土地改良設備費。土地改良設備費は耕地整理・區劃整理・灌漑・排水又は河川の改修等に要する費用である。農地に於て自家勞力を以て改良設備を設けたときは全勞賃の評價額・畜力費・工事中支拂つた現金及び其の利子・工事中の作物損害額等である。此等の費用が土地價格を高むるが爲めには之に用ひた資本及び勞働が全然土地に融合して其の結果生じた附加的效用が永續的に存在する場合に限る。次に又大都市に於て行はれる分讓地の價格を定めんとするに當り田畑埋立・地均・上下水道・瓦斯・電氣等の工事に要する諸費用、道路敷の價額竝に不動産取得稅其の他諸掛費・金利・利潤等を加算して總體價額を算出し、之を個個に分割せる割地の地質に應じ夫夫階級を附して割當て其の割當てられた價額を以て其の分讓地の價格とするものもある。

四、建物建築費（生産費）。建物建築費は設計監督費・材料費（構成・消耗）・勞賃・建築中の資金利子及び

保險料・工事請負人の利潤竝に新築屆出費用・所有權保存登記料・不動産取得稅等を以て構成せられる。此の建築費は建設者（所有者）の趣味嗜好其の他の感情若くは偶然的事情に因り敷地との適應性を離れ多種多樣に投下されてゐるから決して價格評定の基準となるものではない。評價に當つては良く其の眞相を究明することを要する。

次に上來敍述せる取得價格の實地調査に就て述べる。先づ其の中の賣買價格は所有者から之を聽取る他なく其の立證としては賣買契約書若くは賣渡證記載の金額であるが、之は不動産取得稅及び所有權登錄稅の關係上常に幾割か減額して記載せらるるを例とするから之のみに信賴してはならぬ。最近賣買に係はるものは其の賣手に照會するも有效な方法である。また他の同一性を有する不動産の賣買價格の實例は、個個の評價に際し新に之を蒐集することは容易に目的を達し難き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。併し、之はただ實例を得るが儘に雜然と保管する丈けでは必要な場合に用を爲さぬから、之を得るに從つて組織的に分類し整頓して置かなければならない。尤も、般賑なる商業地若くは高級住居地又は優良なる農地若くは山岳地方の田畑等の賣買は稀であつて之が實例を蒐集する事は困難であらう。

尙、農地と市街地とを比較すれば農地は農民の生活の根據であるから市街地程に賣買せられない。

若しも該不動産の賣買が何十年以前に遡り若くは世襲にして實例なき場合、又は他の同一性の不動産に對する適當な實例なき場合には、所有者及び近隣土地所有者の意見を徵するの他はない。此の場合に、之を評價の證明材料に使用するに付ては豫め次の如き事を胸中に秘めて聽取せねばならぬ。卽ち（イ）所有者は其の所有物に對する愛著に因り偏見を抱き常に之を過大に評價する傾向があり其の見解は必ずしも信の置けるものではないと云ふ事、（ロ）近隣地の所有者の見解も同樣近隣地の價格を高く云ふ事に因つて自己所有地の價格をも高めんとする無意識な心理作用が働いて居り、之亦全然信を置けるものでないと云ふ事である。尙、賣買價格の實例を評價資料として採用するに就ては該賣買價格の構成要素を分析して檢討せねばならぬ。之に關し特に注意すべきことは異常な好景氣若くは不景氣時代に於て暴騰暴落せる價格及び賣手買手に倚存せる異常な人的偶然的要素を摘出することを忘れてはならぬと云ふ事である。

最後に投機不動産に關し一言する必要がある。不動産の再轉賣差益金に就ては之を査定するに當り適當確實なる資料を探求することは甚だ困難である。蓋し、此の再轉賣差益金に關し客觀的確實性を有する鑑定資料は多くの場合に於て缺けてゐるからである。不動産所有者若くは不動産を新に買入れんと欲する者が將來の再轉賣差益金を幾何に見積るも、其れは各自の任意であつて

第三者たる鑑定人の介入すべき範圍ではないけれども、鑑定人が其の職務上客觀的投機價格を評定する場合には其の性質上未必的なりとは云へ其の實現が客觀的に比較的確實なものとせねばならない。若しも將來に於ける確實性に多少にても疑あるときは客觀的投機價格の存在を否認すべきものとする。尙、之を見積り得る場合でも現價に割引するに就ては其の資本化利率に包含せしむべき危險割增步合（保險料）を充分多額に見積らなくてはならない。

九　其の結果

叙上の調査に因つて得た資料を審査し分析し重複を省き足らざるを補ひ適當ならざるものを排除し、評價方法の順序に從つて終局的に評價の前提たる基礎的事實を決定する。之が鑑定の任務である。尙、鑑定評價の詳細に就ては拙著「不動産の評價」を參看せられ度い。

第四章　不動産の評價

一　擔保價格

鑑定々終らば次に其の不動産の價格を評定せねばならない。不動産金融の目標とする評價は擔保價格である。擔保價格はまた鑑定價格ともいふ。不動産抵當消費貸借の擔保價格は抵當權の存續期間中其の債權を繼續的に保全する價格である。此の意味に於て又之を保全價格とも名付ける。擔保價格は全貸付期間中如何なる時期に抵當物を處分しても完全に債務の辨濟を受け得ることを保障せる價格でなければならない。換言せば、貸付金の辨濟を受くるまで抵當不動産の價格が債權額と同等若くは以上の金額を以て保全される事を要する。不動産の買入れに當つては其の取引當時貨幣數量を以て表示された交換價値が、將來確實に保全されるか否かを判定することが評價の使命であるに反して、抵當金融の場合は、融通金額が其の貸付全期間中抵當不動産の交換價値

に依つて確實に保全されるか何うかを判定することが其の使命である。然らば如何なる價格を以て擔保價格と定めるか。即ち如何なる價格を基礎として貸付金額を量定すべきであるか。之に關する各國の不動産金融機關に關する制度を比較檢討するに單に不動産の價格（Value of the real estate, Valeur de l'immeuble）と爲すもの、評價價格若くは鑑定價格又は賣買價格（Verkaufswert）と爲すもの、眞實價格（reeller Wert, wahrer Wert）と爲すもの等の數種がある。此等の價格は果して何に依り何を目標として定むべきかに就ては獨り獨逸の抵當銀行法に明文（同法二條一）あるの外他は何等之に關する規定を設けて居ない。獨逸の抵當銀行法は、「貸付に於て認められる土地價格は愼重なる調査に依り評定した賣買價格を超過すべからず、此の價格を決定するに付ては專ら土地の繼續的性質と其の土地が秩序的經營に於て如何なる所有者に對しても繼續的に與へ得べき收益のみを顧慮すべし」と規定した（同法一二條第一項）。此の法律の下に於ては擔保價格は抵當銀行の評定した賣買價格（私の所謂客觀的取得價格）と收益價格（私の所謂客觀的收益價格）との相關關係に於て定まる。然るにプロイセン鑑定所法（大戰に因り實施期日は無期延期となつた）は第四條に於て、「土地の評價は一般價値に從ひ之を行ふ、本法に於て一般價値とは土地が如何なる所有者に對しても有する價格をいふ」と謂ひ、「前項の規定と既存の規定と異なる場合若くは之を補充する規定ある場合は既存の規定を評價の基準と爲し鑑定書（Schätzungsurkunde）に之が表

示を爲すことを要す」と規定したから、プロイセン聯邦に於ては特別法に之と異なる規定なき場合又は既存の特別法が一般價値に從ふべき旨を規定して居る場合は此の鑑定所法の定むる一般價値に從ふべきものとする。

我國には此の如き法典はないけれども不動産金融に於ける評價の目標は個々の不動産の擔保價格である事は既に究明した通りである。卑見に於ては、此の擔保價格は該不動産の客觀的收益價格・社會的感情價格及び客觀的投機價格と客觀的賣買價格とに基きて定むべきものとする。然らば、此等の價格は如何にして評價するか。以下之に就て記述する。

二　客觀的收益價格

客觀的收益價格とは將來に期待された不動産の客觀的標準純收益の總額の現價である。該不動産の客觀的標準純收益の將來に於ける年平均額を一定利率を以て還元した資本金額であると謂ふも同意義である。此の價格は個人の主觀に依つて評定された價格には違ひないけれども然も個々の主觀を離れ何人に對しても妥當する價格である。換言せば、何人が評價しても收益を基準とする

117256

以上其の大きさに於て他から同樣に判斷されねばならない一般的標準に據つて居る價格である。之を見出すには總ての主觀的要素を除斥した標準總收益と標準總經費の概念を定め、之を基準として實際總收益及び實際總經費を檢討して標準純收益を査定し、更に標準資本化利率を定めなければならぬ。先づ標準總收益から出發する。

標準總收益は市街地農地ともに次の如き性質を具備するものなる事を要する。

一、普通一般の秩序的經營に因つて生ずる收益なる事。資本化の基礎となる收益は不動産所有者が通常一般に行はれる利用方法に因り獲得し得るものでなくてはならない。蓋し、斯樣な利用方法に於てのみ一定の收益と貨幣資本の利子とを同一視する事が出來、此の點に資本化の本質と目的とが存するからである。先づ市街地について論ずるに土地又は建物の效用を最良最大に産み出してゐることを要求しない。換言すれば私の所謂絶對賃料たる事を要求しない。之と同時に其の賃料の最低なる事も豫想しない。卽ち普通一般の所謂中庸を得たる一般賃料のみを要求する。或は此の場合に最大最良の利用に因り其の土地建物の效用を悉く抽き出してゐる賃料を基準となすを妥當とするやうであるが、斯かる收益を以て客觀的收益價格の基礎となすことは正當でない。今日最高の賃料を産み出せるものであつても將來交通機關及び人人の交通狀態が急激に變化する

に於ては決して永續するものでないからである。最早發達の休止せる場所の賃料は將來下落するとも上騰する筈はなく、絶へず發達しつつある場所でも或は區劃整理又は交通機關の變更に因り衰へる事もあり、繁榮の期待される土地の賃料は上騰するけれども其の期待は必ずしも實現するものでもない。其れ故、客觀的收益價格の基礎となる收益は如何なる變動に遭遇しても其の確實性を保持し得べき中庸を得たものでなければならない。此の要求に合致する賃料は普通能力の管理に依り通常一般の利用方法に從ひ如何なる所有者でも之を獲得し得るものなる事を要する。特定の人に限り特殊の技能に依り特別に生ずる收益は之を客觀的普遍性ある收益と看做すことは出來ない。凡そ賃貸借市場に於ける賃料には、其の土地建物の有用性及び接近性に從つて自ら一般的水準と見るべきものがある。例へば、下町の店舗は坪當幾何・山の手の住宅は坪當幾何と云ふが如きである。此の一般賃貸借市場價格の水準は市街地の價格の構成に影響を及ぼす諸要素に因つて變化し、或は上昇し或は下降する。農地の收益も亦同樣農地所有者が通常一般に行はれる經營に因り獲得し得る收益でなくてはならない。普通一般の經營と云ふ概念は之を詳細に檢討すれば多少曖昧なものではあるが左程深く分析するにも及ばない。農地の經營は個別的要素に支配されてゐるから共通の外部的特色に從つて統制し區別することは必ずしも常に容易ではないが、然

し社會通念として如何なる農業者でも施すであらうと思はれる普遍性を帶びた萬人向きの合目的なる經營標準の存することは疑ない事實である。蓋し、此のやうな經營に於てのみ不動産の收益と貨幣資本の利子とを同地位に置くことを得るのであつて茲に資本化の本質と目的とがある。從つて、其の收穫高は特殊な經營指導者の人的影響を出來得る限り排除して唯普通一般の秩序的經營に於て得らるべき收益を標準とする。又小作料に於ては最大限度のものなる事を要求せず亦之と同時に最低なることをも要求しない。唯如何なる所有者でも普通一般に獲得し得べき正常な若くは中庸を得た一般小作料を標準とする。果樹若くは特用樹木（桑・茶・漆等）を栽培せる畑地は他の作物を栽培せる畑地とは自ら性質を異にし、例せば、果樹園に於ては其の經營過程に於て、（イ）未だ收益なき時期、（ロ）果實を生産し始めた時期、（ハ）果實の生産の增加する時期、（ニ）果實の生産の最高に繼續して居る時期、（ホ）果實の生産の減少する時期があり、果實を生じ得る始期及び終期に付ては苹果・栗・櫻桃・柑橘類・葡萄其の他に依り種種に異なつて居る。此等に對しても亦前述の如き標準の下に各生産段階に於ける收益を算定すべきものである。

二、繼續的に生ずる永續性の收益なる事。此の收益ば社會上・經濟上規則的に繼續して生ずるものでなくてはならない。土地其の物の物理的處分に因るもの、換言すれば收益の取得は卽ち土地

其の物の減少を意味するやうな場合には、其の收益は資本化せらるべき適格はない。例へば、石坑・粘土坑・砂礫坑・泥炭採掘地の如きは其の著しいものである。次に此の收益は時間的過程に於て繼續的に規則的に生ずるものなる事を要する。市街地に於ては法律上地代・小作料は毎年、家賃・宅地代は毎月支拂ふべきものと規定されてゐるが如き是である（民法六一四條）。不規則な收入は一定の平均年收益に換算することを要する。規則的な年收益でも平均收益を算出する場合には年數の多ければ多き程其れ丈け確實性は增加する。賃貸契約の一時性なるものは如何に其の賃料が高くとも、之を採用して標準總收益と爲す事は出來ない。市街地建築物法の制限に抵觸し、之を收去せねばならぬことの確定せる建物、及び最早經濟的耐用年限の盡きたるもの、若くは近近盡きることの明瞭なる建物の賃料は之を計上してはならぬ。農作物は周期的に生ずるものであるけれども繼續的生產物たるに相違ない。農舍用建物に對しては獨立の收益を見積ることは出來ない。建物が農地と分離せる位置に在つて單獨に利用性を有し、若くは市街地に隣接せる土地に在つて交通機關に依り市街地と經濟的に距離の短縮されて居る場所に於ては市街地住民の住居に使用せられ獨立の收益を見積ることを得る。斯かる場合の建物收益と農地收益とは明確に區分することを要する。

三、安全確實の收益なる事。將來の經營に何等かの危險が伏在してゐる場合、若くは收益の減少することの見込的確なるに拘らず、現狀に於ける收益を基礎と爲して將來收益を計算することは正當でない。此の場合には相當の減額を爲すことを要する。或は又將來に於ける收益增加の未必的なるに其の豫想的增加を現在收益に計上することも危險とせねばならない。併し、賃料增額の可能性が確實な場合には其の時期に於て收益を相當增額することは正當である。農地の收穫高は年年の天候に因り變動あるを免れないけれども豐凶何れをも標準とせず此等を通じて獲得し得べき平年作に依るものとする。或る一定時に於て獲得せられた收益が將來總ての過程に於て不變的に永續するものである事が確實な場合は問題はないが、實際上土地收益は增加若くは減少し必ずしも常に年年同一狀態を持續するものとは保障せられない。即ち旱魃・洪水・風霜雹・疾病・野鼠・野獸・鳥・蟲害等に因り收穫が減少する事もあり、或は小作爭議に依り約定小作料より幾分減少する事も多多あり過去現在の收益を基礎として其の未來性を嚴重に檢討することを要する。農產物の價格も通常の手段に依り換價し得る市場價格に依るものとし市場價格が年年動搖して居る場合は愼重に之を評定する事を要する。好景氣若くは不景氣時代の價格を標準とする事なく此等を通じて獲得し得べき價格を標準とせねばならない。尙、將來に於ける收穫高の增加及び收穫物の價

格の上騰が確實に期待される場合には其の增加收益を計上する事は決して不當ではない。之は農地收益の永續性に鑑みて當然の事である。

以上の研究に依り客觀的標準總收益の性質は判明した。卽ち之を基準として現在獲得しつつある總收益を檢討して標準總收益を査定するのである。

次に總收益より控除すべき諸費用は、不動産の利用・收益上直接必要なる勞働及び資本の經費である。不動産の純收益が資本價格の基礎となる所以は其の純收益が貨幣資本を運用する場合に於て得べき所得と同一性質であると云ふ理由に基くのであるから、不動産の純收益をして此の如き性質のものたらしむるには、貨幣資本を運用する場合には必要としない諸の要素を取除かなければならない。然るに、特定の事實として現はれる支出、卽ち總收益中より實際に支拂ふ所の費用は、各人の主觀的必要判斷に因り裁量されるから其の總てが必ずしも普遍性を有するものではない。其れ故に、之を一般的に標準化するには妥當な査定調整を加へる事を要する。從つて、之が爲めには恰も總收益査定の場合に、其の査定の基準と爲すべき標準總收益の概念を必要としたやうに、玆にも亦基準と爲すべき標準總經費の概念を定めなければならぬ。此の標準總經費は通常一般の經營に依り繼續的に必要とする直接經費に限る。此の經費は市街地と農地とに依り大な

る相違あり二者は區分して說明せねばならぬ。

一、市街地の標準總經費。

(イ) 維持費。土地の維持費は建物と異なり取立てて特に云ふ程のものなきも、下水・路地の修繕に要する費目を計上すべきであらう。之は坪當を以て計算し、次に標準總收益に對する割合に換算するを便宜とする。

(ロ) 管理費。貸地業は土地に於ける特色ある一種の企業であつて、之が爲めに差配人を置き賃料の取立其の他貸地に關する事務を處理せしめて居る。土地建物を自己の消費經濟に使用せる場合、若くは面積の些少なる貸地を有するに過ぎない場合には、此の如き專門の差配を必要とせないやうであるが、此の管理費は營利經濟なると消費經濟なるとを問はず、理論上直接土地の權利を利用する場合に必要とする經費であるから兩者共に之を要するものとするが妥當である。之は標準總收益に對する割合を以て量定して居る。

(ハ) 公課。公課は地租及び地方稅である。後者には附加稅と都市計畫特別稅を含む。之は直接其の土地の負擔に屬するものに限る。地租の稅率は全國一樣なるも附加稅は各地方に依つて異なり、都市計畫特別稅は都市計畫の實施されない市街地には賦課せられず、又之を賦課

する地方に於ても其の税率は區區に別れて居る。其れ故に、各地方の實情に依り標準總收益に對する割合を以て之を量定するの他はない。

二、建物の標準總經費。

（イ） 土地賃料。土地賃料（契約地代）の負擔あるは借地權附建物の場合に限る。之は通例坪當を以て計算して居る。

（ロ） 火災保險料。建物の火災保險料は、保險の目的となれる建物の構造及び其の所在地に依つて差異がある。保險會社は保險金が保險の目的の價格を超過する場合でも、其の契約に應ずる傾向にあり保險契約者の任意に負擔せる保險料を其の儘直ちに總收益より控除することは正當でない。又完全な耐火設備の整へる建物に對しては其の實情に依り保險の要否と保險金とを適宜に定むべきである。

（ハ） 維持費。建物維持の爲めに各年度を通じて支出する修繕費用は絶對的に必要である。此の費用の測定は建築技術上の判斷に據るものとし、建物の構造・大きさ・設備・耐用年限・利用方法等に從ひ種種に計算されるけれども、計算の便宜上一定額を測定し之を建物價格に對する百分率を以て表はすを通例とする。

（ニ） 管理費。貸家業は都市に特有な社會現象であつて一種の營利的企業となつて居る。之が爲めに要する費料の取立其の他借家に關する事務を處理せしむる爲め專門の差配人を置くか、左もなくば所有者自ら之が事務を擔當する。此の普通管理費は貸家・自家用の別なく總て控除しなければならない。何となれば、土地・建物の純收益を資本化する所以は純收益を貨幣資本の利子と同一視し得ると云ふことに根據を置くものであつて、貨幣資本を運用する場合には此のやうな費用を要しないからである。此の普通管理費も亦標準賃料に對する割合を以て測定し得る。特別管理費は所謂オフィス・ビルディング、アパートメント・ハウス等に起る費用であつて、集中煖房又は冷房設備・エレベーター・照明・門衛・煙突掃除等の費用である。之も通例標準總收益に對する割合を以て測定して居る。

（ホ） 賃料の損失。建物賃貸借の永い間の經驗上、賃借人の不拂に因り若干の損失を生ずる場合が起る。斯かる危險に對する一定額を標準總收益に對する割合を以て推定し、豫め之を控除する事が必要である。

（ヘ） 減價銷却割當額。建物の客觀的收益價格は其の建物が經濟的耐用年限中、繼續的に產み出す效用の市場價格の總額に等しい。其れ故に、期待される將來の收益價格を定むるに當つ

ては、既に消耗し盡された效用に該當する丈けの減價を控除せねばならない。之は平均收益還元法を用ふる場合に必要である。然るに、建物の收益より此の減價を控除するに就ては、從來學者・實際家間に異論があつた。卽ち佛蘭西に於ては例へばカヂォの如きは、其の著「Expertises rurales et forestiéres」に於て、物事を徹底的に究めんと欲せば、建物の減價鎖却費(Somme pour l'amortissement)として一定金額を控除せねばならない。併し、良く建築され良く維持されてゐる農村建物は、少くとも二百年間は保存せられるものであるから建物の減價銷却費を考へることは何等實益なく、徒に物事を複雜化する所以たるに過ぎないと云ひ(上揭書七二頁)、獨逸のォッフェンベルクも新建築資本を得る爲め總賃料又は純賃料の特定部分を毎年積立なければならぬと云ふ意味に於ける鎖却割當額は控除すべきものではないと論じて居る(L.Offenberg, Die Abschätzung der Immobilien in Stadt und Land, Berlin, 1915, S. 44.)。カンプも亦、此の銷却額(Tilgungsbetrag)は近き將來に於て著しい好景氣を豫期することが出來ず、從つて限られた程度に於てのみ、一般的土地價格騰貴に參加して居るに過ぎないやうな都市の地域に在る建物に對してのみ問題となるに過ぎない。蓋し、一般の經驗に徵すれば漸次的の損耗に因つて生ずる土地構成部分の價格の減少は、同時に土地價格の騰貴に因つて補はれるからである(R. Kampf, Der Grundstückswert, Berlin, 1916, S. 95.)と

云ひ、シュミーデバッハも、建物の損耗に因り生ずる價格の減少が土地價格の騰貴に因つて再び取除かれることがあると云ふ理由を以て、戰前に於ては再生產に要する資本の年年の割當額が收益中より控除せられないことが屢あつたと述べて居る。ベンクスは之を批評して、此の理由は建物及び土地の價格が一體と看做される限りに於ては正當と認めらるべきものであつた。何となれば、建物が腐朽せる後ちには土地價格の騰貴は之に因つて生じた餘剩價格から、新建築資金が供給され得る程度に最初の投下資本を遙かに凌駕して居たからである。併し乍ら、之を控除せないことは一つの缺點である。年年鎖却割當額を積立てることなしに建物の耐用年限の經過と共に建物の收益が消費せられ、從つて、建物が腐朽し建物に加へられた資本が消滅する場合に、土地價格が變動せずして舊態の儘に存する場合もあるのであるから、資本を保存すべきものとするならば建物の豫定の耐用年限に從ひ相當額を毎年積立てるか、又は純收益を定むる場合に總賃料から之を毎年控除しなければならないと云ひ(P. Bengs, Die Schätzung städtischer Grundstücke)、ロートケーゲルもほぼベンクスと同論で(für Beleihungszwecke, Stuttgart, 1927, S. 13.)あつて、戰前に於ては大低の建物所有者は、建物の自然的價格の減少は同時に土地價格の上騰することに因つてより以上に補はれたものであるから、建物の材料(原料)價格より減價を控

除する必要はないと云ふ見解を採つて居た。此のことは恐らく特に優越な商業地域に對してはなほ或程度の妥當性があるかもしれないが、住居地域に關する場合に於ては、此の見解は戰前に於ても全然支持し難きものと看做されて居たと論述してゐる（W. Rothkegel, Das Schätzungswesen, Berlin, 1930, S. 79.）。

亞米利加に於ては學者・實際家を通じて、建物の減價高を收益中より控除するに就し異論を唱ふるものなく總て悉く減價を控除して居る。併し、ドロー及びヒンマンの所說に徵すれば、減價と云ふことは經濟的生產過程に於て最近認められたものである。公共事業では早くより此の事を認め減價積立金を留保して來たけれども、市街地利用に就ては一般に未だ認められなかつた。何故と云ふに、市街地利用に就ては敷地の價格增加が建物の減價を相殺するものであると云ふ目の子勘定が行はれて居たからである。此の如く減價負擔に對する必要を誤認して居た結果は、必然的に市街地利用經費の或部分を隱匿することとなつて不當な利益を生じ市街地效用の供給超過を生ずるに至つた。市街地利用に關し減價を考慮する必要は收益稅が適用される迄は一般に認識せられず、收益稅の施行された結果、收益より減價を控除することに依つて稅金の負擔を輕減せしめんと欲して減價問題を研究するに至つたのである

と云ふ事である。

我國に於ては、未だ百年・二百年の構造的耐用年限を保つべき堅固な建物は至つて少なく、其の多くは木造建物と云つてよいやうな狀態であつて、其の構造的耐用年限は石造・土造・煉瓦造若くは之に類する堅固の建物は六十年、其の他の建物は三十年と看做されて居る國情の下に在つては（借地法二條、此の法定年數の妥當性に就ては異論がある）此等の建物の管理・維持が如何に完全なりとは云へ、且つ土地價格の上騰は必然的なりとは云へ、何等の減價をも考慮せずして之を資本化することは決して正當でない。況んや東京・横濱兩市には借地が甚だ多く、借地權附建物の如きは將來其の建物が朽廢して效用を失ふに至つた場合には、縱令建築當時に比して土地價格の騰貴あるも、借地人たる建物所有者は之に因つて建物の減價を補償する途はない。何となれば、其の建物の朽廢に歸する頃には借地權も亦消滅時期に達するから、借地人は再び借地契約を更新して借地權を取得しなければ再建築を爲すことが出來ず、其の際には却つて更に權利金の追徵又は賃料値上げに遭遇するのは必然であつて、土地價格增加の利益を享受する可能性は少ない。又敷地附建物に在つても木造建物の經濟的耐用年限は短期間のものであるから、建物の朽廢した場合に再生產に要する資金を調達し得る丈けに、土地の自然增價を實

現するものが幾何あるとも想像せられない。且つ土地の増價は所謂不勞所得であるから、將來社會政策的立法上、極端なる土地增價稅の設定を見るに至らば、土地所有者に歸屬すべき增價は極めて微微たるものとなるであらう。其れ故に、我國に於ては純理論としては固より實際論としても收益中より減價高を控除する事を逸してはならない。

（ト） 公課。公課は地方稅たる家屋稅及び附加稅である。公課額も亦標準賃料に對する割合に換算して計上するを便宜とする。

（チ） 準公課。準公課は街路照明・塵芥取片付・夜警等、市區町村（區・町内の町會又は區會をも含む）の行ふ公共的施設に要する費用の分擔である。之も標準總收益に對する割合に換算して標準を立つるが便利である。

三、農地の標準總經費。

農地の總經費は農業經營上の人的影響に因り多大の相違を生ずるものであり、之が評定は非常に困難にして且つ不確實なるを免れないけれども、總收益に就て述べたやうに如何なる農業者でも施すであらうと思はれる通常の秩序的經營に於て要するものでなければならない。

自作地の標準總經費を擧ぐれば次の如くである。

（イ） 種苗費。種苗は農業生産に不可缺な原料である。購入代金其の他購入に要した費用をも含む。

（ロ） 肥料費。肥料費に付ても亦前項と同樣である。肥料には自給肥料と購入肥料とがある。前者にして市價なきものは肥料成分の價格に依り適當に之を評定する。

（ハ） 勞賃。農業生産に於ては勞力は土地の自然的生産力とともに極めて重要な生産要素である。此等の勞賃は貨幣を以て支拂つたと否とを問はず客觀的標準に依り精確に之を計上しなければならない。勞賃は男女若くは技術の巧拙に因り或は勞働季節に因り區別される事は云ふ迄もない。日雇勞働及び季節雇勞働に付ては賃銀と實物給與の評價額との合計額に依り、自家勞働及び之に準ずる勞働竝に年雇勞働に付ては作業當時に於ける該地方の通常の日雇勞賃に依つて算定する（米穀統制法施行規則五條）。農業者は農業を純營利的に經營すると云ふ觀念に乏しく、且つ自家勞働の特色として失職なく勤勞時間も自由であり又現金支出が少ないから勞賃の評價に當り經濟的計量を怠り之が計上の妥當ならざる爲め純收益の超過計算となり收益價格を過當に上騰せしめて居る。或は農業者は自己の勞賃請求に付ては組織的考慮なきに因り農業者の受くる勞賃請求を全然拋棄する事は彼の自由であると云ふ者もあるけれども、併し、

客觀的評價の基準としては農業者に妥當な勞賃を獲得せしめるものとして計算しなければならない。之に付ては年中失職なき故年雇勞賃か至當であると云ひ、或は季節的に多忙であるから季節雇勞賃がいいと云ひ、或は農業者の生計費に基いて勞賃を計算せよ、即ち農家經濟を維持するに必要な勞賃を與へよと云ふ者もあるけれども、年雇勞賃は地方に於ては漸次減少し季節雇も日雇に比すると幾分低く、農家の經濟を維持するに必要なる勞賃と云ふも事實上計算が困難であり結局日雇勞賃を標準とする他はないと云はれて居る。

(ニ) 畜力費。主として牛馬使役費である。牛馬及び馬具資本の減價額(牛に對しては計上せず若くは僅少額を計上する)並に未銷却資本に對する利子・家畜保險料・飼糧代・蹄鐵・醫藥代等を以て構成せられる。米穀統制法に於ては、米生産費の計算上畜力費は使役當時に於ける該地方の同種類の家畜の通常の賃借料に依り之を算定する事、但し賃借せる家畜に付ては其の賃借料に依ると規定して居る(施行規則六條)。

(ホ) 諸材料費。諸材料費とは選種用・雪圍・霜除け用・病蟲害驅除豫防用・器具機械用・包裝用の各材料及び之に準ずる用途に使用される材料の價格である。購入したものは其の購入代金其の他購入に要した費用に依り、購入せないものは市價あるものは之に依り市價なきものは

其の評價額に依つて之を算定する(同上七條)。

(ヘ) 農具費。農具は家畜と機械器具とを以て構成せられる。家畜の費用は畜力費となる。犂・耙・肥桶・播種機・灌漑排水用ポンプ・踏車・石油發動機・電動機・水車・廻轉脱穀機・荷車・橇・舟・籾摺機・畜力機・唐箕・萬石籠・桝・秤・臺秤・笊・篩其の他の減價額及び其の維持費・火災保險料等を計上する。耐久性ある主要農具に非ざるものの價格は其の買入年度に於て全部銷却するを可とする。

(ト) 農業保險料。我國には未だ農業保險なきも、特殊收穫保險即ち稻・桑等が旱魃・雹霜並に暴風洪水等に因り損害を受けた場合の保險制度の必要なる事は近年朝野の間に決定的に認められて居る。此等の保險制度の實施された上は此の保險料も亦計上すべきものである。

(チ) 農舍費。農舍とは納屋・作業場・肥料舍・畜舍・倉庫其の他の工作物をいふ。道路・橋梁・垣・棚・井戸等地面地下に在る設備も亦工作物である。其の維持費並に減價額及び未銷却資本利子・火災保險料等を計上する。

(リ) 土地改良維持費。土地改良中には開墾・沈泥・客土等の如く永久的に農地の效用を增進するものと用排水設備等の如く土地の效用の增進に參加するに一定の命數を有し、之を永遠に

持續する爲めには絶へず減損を塡補することを要するものとあり、後者の部類に屬する改良設備の維持費及び減價額未銷却資本の利子を計上するものとする。

(ヌ) 農産物檢査料。農産物の檢査料も亦必要なる經費である。

(ル) 管理費。農業の經營管理を直接自ら擔當せず使用人をして之に當らしめる場合には更に之に支拂ふ諸給興を計上せねばならない。

(ヲ) 公課。公課は、(一)地租・特別地稅及び其の附加稅・段別割、(二)家屋稅及び其の附加稅、(三)農會費其の他産業團體の負擔である。

(ワ) 流通資本利子。以上諸經費の支拂をなす爲め若干の資金を準備することを要し且つ種苗・諸材料等の用に供する現物は之を貯藏することもある。此の資金及び現物價格の利子は前各項の經費と同樣に取扱ふべきものとする。

一年性の作物の經費は年年の收益と對應して表はれ年年決算を爲す事を得るも、越年性の作物なるときは例へば果樹等の經費は所謂果樹生産期に屬するものと果實生産期に屬するものとあり、果樹生産期中の經費は之を通算して計上せねばならぬ。

次に小作地に於ける標準總經費は左の二科目に過ぎない。

(イ) 管理費。之は世話人の世話料・小作料取立の爲めに要する費用・地方的慣習に依り地主の提供する俵裝料・奬勵金若くは奬勵米を以て構成せられる。

(ロ) 公課。自作地の場合と同じ。

尙、建物にして獨立性を有し農地と分離して取扱ふ事の可能なるものの標準總收益竝に標準總經費に就ては市街地建物の例に依る。

此の如き原則を尺度として過去數年間實際に支出せる經費を檢討し、且つ他の同一性ある不動産の實際經費とも比較研究して該不動産の標準總經費の金額を査定するのである。

斯くて、いよいよ客觀的標準純收益は分明となつた。卽ち、客觀的總收益より客觀的總經費を控除せる殘額が之である。個々の不動産に期待される將來の純收益の現價が收益價格なる事は既述の通りである。然る所、此の將來收益に對しては時間的效用遞減法則が行はれ人人の之に對する欲望の强度は、現在收益に對するよりも減少し將來が遠くなればなる程益減少して遂に無きに等しくなるであらう。不動産の如く其の效用が將來の時間的過程に於て追次的に繼起して使用に當てられる財貨の將來收益を現在價格に引直して計算する場合には其の使用時期の遠くなるに從ひ順次其の現在價格は減少する。從つて、將來收益を現在收益と交換する場合には將來收益を割

引せねばならない。例へば、現在收益百圓は一年後の收益百五圓に等しきものとせば其の評價上の差額歩合は一對〇・〇五であつて割引歩合は年五分に當る。即ち一年後に百五圓の收益ある農地の現在收益價格は割引歩合を年五分とすれば 105÷(1+0.05)=100 即ち百圓である。斯かる割引歩合を本書の場合に於ては資本化利率といふ。

此の資本化利率の構成に就ては從來學說區區に別れ、(イ)地方的一般利率說、(ロ)地方的慣習利率說、(ハ)地方的土地利率說、(ニ)普通一般利率說、(ホ)長期投資の收益利率說、(ヘ)抵當利子に相當する利率と餘剩利率との複合利率說、(ト)純粹利子と危險割增金とに相當する複合利率說等がある。以上各說の詳細は拙著市街地價格論(三六七—三八五頁)に讓り左に最も合理的なる資本化利率の構成要素に就て述べる。

卑見に於ては、標準資本化利率は純利子と保險料との二要素を以て構成すべきものとする。純利子は總ての投資に通じて一樣の大きさであるが、保險料は各地方に於ける社會的・經濟的・警察的・衞生的其の他凡ゆる事象に因つて異なるべき性質のものである。從つて、標準資本化利率は此等の種種なる事情と個個の不動產の性質とに依り差異を生ずべきものであつて、總ての地方總ての不動產に適用すべき唯一の統一的利率を見出すことは困難である。

一、純利子。純利子歩合の標準は投資上全く危險なき又は殆んど危險なき有價證券の利廻りに基礎を置くを可とする。私は次表の各有價證券利廻りを比較檢討した結果、我國に於ける純利子歩合は現在年四分乃至五分と決定するを妥當と認める。併し、將來に於ける土地價格增加の確實なる場合、又は土地所有に因り非物質的欲望を充分に滿足してゐる土地所有者は決して斯かる純粹利子に拘泥せない事に注意せねばならない。

各種有價證券利廻表

年次	國債	地方債	銀行債券	社債券	宅地第一抵當權	田畑第一抵當權
大正三年六月	五・五二分	—	—	—	七・五〇分	七・五〇分
同年十二月	五・八六	—	—	—	七・五〇	七・五〇
同四年六月	五・四六	—	—	—	七・七〇	七・七〇
同年十二月	五・三〇	—	—	—	七・七〇	七・七〇
同五年六月	五・二九	—	—	—	七・五〇	七・五〇
同年十二月	五・二七	—	—	—	七・四〇	七・四〇

同年六月	五・二八	七・二〇	七・八〇	七・二〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・二〇
同年十二月	五・三四	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
同七年六月	五・三五	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
同年十二月	五・五五	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
同八年六月	五・五七	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
同年十二月	五・八〇	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
同九年六月	六・〇七	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
同年十二月	六・二〇	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
同十年六月	六・〇一	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
同年十二月	六・二一四	七・二七二	七・八五三	八・一一二	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・二〇
同十一年六月	六・四四一	七・三五四	八・三四〇	八・四三九	八・二〇	八・〇〇	七・七〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・二〇
同年十二月	六・一二七	七・三四五	八・四八二	八・七二三	八・五〇	八・〇〇	七・八〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・二〇
同十二年六月	六・一二六	七・三八六	八・三六六	八・七七八	八・五〇	八・〇〇	七・七〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・二〇
同年十二月	六・二二六	七・五五六	八・四八九	八・九七五	八・〇〇	八・〇〇	七・七〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・二〇
同十三年六月	六・二三八	七・六二六	八・六七〇	九・一六三	八・八〇	八・〇〇	七・七〇	七・〇〇	七・〇〇	七・〇〇	七・二〇

同年十二月	六・一四七	七・六二一	八・二九三	八・七四〇	八・八〇	七・八〇	七・八〇	七・二〇
同十四年六月	五・九四六	七・二五九	七・六二〇	七・九六二	八・八〇	七・七〇	七・八〇	七・二〇
同年十二月	五・九五七	六・九〇三	七・四五七	七・九〇七	八・七〇	七・七〇	七・七〇	七・二〇
同十五年六月	五・九二七	六・七九七	七・三七二	七・六八〇	八・七〇	七・七〇	七・七〇	七・二〇
昭和元年十二月	五・八八九	六・七八九	七・三七二	七・七三三	八・六〇	七・六〇	七・六〇	七・二〇
同二年六月	五・七七九	六・六〇五	七・二五五	七・六七七	八・五〇	七・五〇	七・六〇	七・二〇
同年十二月	五・三六七	五・九四八	六・五二九	七・一八九	八・四〇	七・六〇	七・六〇	七・二〇
同三年六月	五・〇八二	五・八三九	六・三七一	六・七六九	八・二〇	七・四〇	七・四〇	七・二〇
同年十二月	五・二一四	五・八五一	六・三〇九	六・六四九	八・〇〇	七・二〇	七・二〇	七・二〇
同四年六月	五・一五四	五・八六一	八・〇八三	六・三七七	八・〇〇	七・二〇	七・二〇	七・二〇
同年十二月	五・〇五一	六・〇二四	六・一七五	六・四二九	八・〇〇	七・二〇	七・二〇	七・二〇
同五年六月	五・四〇八	六・〇九一	六・一五五	六・四五二	八・〇〇	七・二〇	七・二〇	七・二〇
同年十二月	五・四五〇	六・一二三	六・二五七	六・七七九	八・〇〇	七・二〇	七・二〇	七・二〇
同六年六月	五・一二一	五・八二八	六・〇六〇	六・三八六	八・〇〇	七・二〇	七・二〇	七・二〇
同年十二月	六・〇四三	六・〇五四	六・二八九	六・七五四	八・〇〇	七・二〇	七・二〇	七・二〇

同七年六月	五・八三二	六・一五三	六・四八六	六・九五六	八・〇〇	七・二〇
同年十二月	五・〇〇四	五・七四一	五・九七三	六・四三八	七・八〇	七・二〇
同八年六月	四・八七二	五・三五七	五・五七八	五・九五五	七・六〇	七・〇〇
同年十二月	四・六五七	五・一四五	五・〇六六	五・六四一	七・四〇	六・七〇
同九年六月	四・四四二	四・九二八	四・九七四	五・四三六	七・二〇	六・五〇
同年十二月	四・五八九	四・八七八	四・七八五	五・二七七	七・二〇	六・五〇
平均	五・五七六	六・三八二	六・九一三	七・二三六	七・九一九	七・三七四

〔資料〕（一）大正三年六月より同十年六月迄の國債利廻は、簡易保險局調査の金利及び利廻に關する調査中甲號五分利公債相場及び利廻月別表より採る。

（二）大正十年十二月分以降各種債券利廻は日本勸業銀行調査の主要債券利廻調より採る。

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

一、保險料。保險料は又危險割增歩合とも謂ふ。凡そ投資過程中に含まれる危險が大なる程資本化利率は高くなり從つて其の結果生ずる財貨の價格は低くなるを免れない。從來土地投資は他の何れの部門の投資よりも危險の少いものであると云ふ事が一般に認識されるに至つて、土地價格は其の收益に比較すればより高き割合を維持して居たのであるが、近年打續く悲況と社會的思想

の變化した結果賃料に關する爭議が絶へないので、投資的に不動産を所有せんとするものは此の保險料を從來よりは餘計に要求する傾向を生じて來た。併しまた其の反面に於て、前述の如く不動産所有に因り非物質的欲望の滿足乃至誇示的享樂を充分に滿喫してゐる人人は、自己の投下資本に對する利廻りの如きは殆んど問題とせず、況んや保險料と云ふやうな性質の利子には寸毫も考を及ぼして居ない事も事實である。冷靜に觀て此の保險料は各都市及び一都市内に在つても其の地域の情況竝に不動産の性質に因り等差を生ずべきものである。一般的には都市が大となればなるほど不動産の階級が高くなればなる程、益賃料の安定性が鞏固となると同時に取引もまた容易となり、自然保險料も之に從つて低く又は皆無となる。例へば、新興都市の商業地域や大都市の經濟的中心地は、土地價格の上騰が確實であつて投資の危險なきのみならず、將來價格上騰に因り利益を受くること確實であるから、所有者は全く危險割增歩合を要求しない。之に反して、發達の緩漫な都市又は退歩に近づき若くは既に退歩しつつある都市に於ては、土地投資は固定性のものとなるから投資者は多少の危險割增歩合を要求するに相違ない。又都市計畫は近代的社會現象として世界的に勵行せられつつあり、若しも未だ之が實施されてゐない都市に在つては、將來區劃整理の實行に因り、表劃地が裏劃地となり、角劃地が中間劃地となるやうな危險性あるこ

とをも亦考慮に入れなければならぬ。其れ故に、此等を比較檢討すれば、各都市の不動産所有者は具體的には同一の保險料に據ることに贊同し得ないであらう。

保險料は同種同質の物に對しては等しき傾向を有するものであるから、土地に在つては商業地・工業地・住居地に大別し、更に之を更地・投機地・貸地・自用地等に細分し、建物に在つては敷地附建物・借地權附建物等に分類し、各種目毎に其の歩合を個別的に定むるを妥當とする。但し、建物に在つては尙オフイス・ビルディング、デパートメント・ストア、アパートメント・ハウス又は普通店舗、住宅等に細分せねばならない。要するに、危險割增歩合は以上の根據に基き各個の實情に卽して決定すべきものである。此の場合に住民の利用狀態竝に防火設備の完全・不完全等が、建物の危險割增歩合に影響する顯著な要素たることは云ふ迄もない。

以上は保險料のみに就ての觀察であるが、客觀的標準の下に、嚴密に安全確實なる永續的純收益を査定した上は、最早更に斯かる保險料を資本化利率に加算する必要は殆んどないやうにも思はれる。

然らば、標準資本化利率の大きさは幾何を以て妥當とするか。之は市街地と農地とに分ちて究明せねばならない。市街地に在つては亞米利加のハードは、資本化利率は證券利率の變動と共に

變化するものであるから、政府公債が二分以下、鐵道債及び鐵道株が三分五厘乃至五分工業債が七分乃至一割で賣買されるときには、市街地賃料の資本化利率は最大都市に於ける最高級の不動産に對しては四分乃至五分、同都市の第二級不動産又は小都市第一級の不動産に對しては六分、最大都市の借地(Tenement)に對しては七・八分乃至一割、小都市に於ける一時的利用若くは不信用なる目的に使用されてゐるものに對しては一割二分乃至一割五分であるとして居る。

ザンガールは、ボストンの下町の不動産所有者は、四分の資本化利率を以て滿足し、ダラス、ホーストン、オクラホーマ市及び南西部は八分、セントルイスは五分五厘、シカゴは五分、アトランタ、バーミンガム及び其の南西部は五分五厘乃至六分、セント・ポール、ミネアポリス及び北西部は六分である。尙クリーヴランドに行はれてゐる賃貸借は近郊に於ては評價の七分を基礎とし、下町に於ては四分五厘を基礎として居ると云ひ、メリーランドの法律は十五年以上の長期住宅に使用する借地は、五年以後ならば借地人は土地所有者の同意なしに隨意に之を購ふことが出來、其の對價は六分の利率を以て賃料を資本化することに依つて決定せらる可しと云ふことを規定して居る。又農業經濟局は、農地と他の財産との相對的稅金負擔に關する研究(一九二五年)中、資本價格を求むる目的を以て市街地及び農地財産の純所得を六分を以て資本化して居る。以上の

實例を以て亞米利加に於ける大勢を知るべきである。

シュマーレンバッハは、伯林に於ては戰前は五分乃至六分三分の二の利率が行はれたと云ひ、ライストナーは目下（一九二八年六月）行はれてゐる利子歩合に從ひ、純粹利子歩合を六分五厘乃至六分七厘とし之に危險割增歩合を加算すべきものとして居る。ベンクスは平時に於ては三分五厘乃至四分を以て足れりとし、オツフェンベルクは資本化利率は原則として評價時に於て地方的に行はれて居る一般普通の金錢利率に依る結果として、二分五厘・三分・四分・五分の四種の利率を擧げてゐる。

又ロートケーゲルは五分二厘七毛五絲と爲し、カンブは原則として、資本化利率は實際に徵すれば市場金利よりも五厘方低いとするけれども資本投下の確實・安全性を標準として、次の如き經驗上の利率に依るべしと論述して居る。卽ち（イ）所有者のみが居住する建物、卽ち一家族・一戸建の建物を有する市街地に於ては、普通行はれてゐる市場金利と一致する利率、（ロ）都市の貸家に於ては、普通行はれてゐる市場金利よりも少くとも一分丈け超過する利率、（ハ）住宅・營業所及び勞働者住宅に於ては、少くとも普通行はれてゐる市場金利よりも一分二厘五毛丈け超過する利率、（ニ）工場の如き建物・倉庫・穀倉・其の他損耗の程度激しき建物に於ては、少くとも普通

行はれてゐる市場金利よりも一分五厘丈け超過する利率とし、ハルトマンは資本化利率を純收益と地代とに分ち、詳細なる計算方法に依り前者を四分二厘七毛五絲、後者を五分三厘七毛三絲とするを妥當だとして居る。

バイエルン商業銀行に於ては資本化利率は大體土地の種類及び使用に從ひ、小數の優良住宅ある土地に於ては原則として四分乃至四分五厘とし、不良住宅の多數ある土地に於ては原則として五分乃至五分五厘として居る。又プロイセン債券銀行は四分乃至五分、原則として四分五厘とし、ブランデンブルク州市街地金融組合は五分以上と規定して居る。之を要するに獨逸に於て認められてゐる標準資本化利率は二分五厘乃至七分見當であり、亞米利加に於ては近年四分乃至一割五分見當であるが大勢は六分に傾いて居る。卑見に據れば、我國に於ては標準資本化利率は市街地の更地又は貸地は四分乃至六分、敷地附建物は六分乃至七分、借地權附建物は九分乃至一割位に見込むべきものと思はれる。

農地に在つては、亞米利加の農業經濟局は農地と他の財産との相對的稅金負擔に關する研究（一九二五年）中、資本價格を求むる目的を以て市街地及び農地財産の純收益を六分を以て資本化して居る。英吉利に於てはスミスは普通の農地は年純收益の二十乃至二十五若くは夫以上の Years

purchase から資本化される。之は購買者に四分乃至五分の收得を示す事となると云ひ、マーチンは農地に於ては乘數二十二乃至二十八、資本化利率三分五厘乃至四分五厘が行はれてゐると云つて居る。獨逸に於てはロートケーゲルは從來から知られてゐた農業收益に關する調査研究に依れば、戰前地所を買入れてゐた農民は精々三分乃至三分五厘の利子を以て計算を爲すに過ぎなかつた事は殆んど疑ないとして居る。尙、シュレージエン土地金融組合、ザクゼン州土地金融組合、シュレスウイツヒ・ホルシュタイン土地金融組合は何れも年五分、ウエストファーレン州土地金融組合は年四分と規定して居る。佛蘭西に於てはカヂォは千九百二十四年の著書に於て農地の資本化利率は六十年前には三分であつたが千九百十四年には普通四分であつた。大戰後のものを正確に示すことは不可能であると云つて居る。我國に於ては農林省經濟更生部は農家經濟調査に當り農業所得の計算上土地資本利子を年四分と定め、帝國農會は米生產費調査に於て田地の資本利子を同じく年四分として計算して居る。卑見に據れば右は各農地の實情に應じ四分乃至五分とする事が適當であると思はれる。

此の如くにして純收益及び資本化利率の確定した上は唯殘る問題は客觀的收益價格の大きさは如何にして定めるかと云ふ事である。卽ち之が算定方法としては收益還元法と收益現價累計法と

の二つが考へられる。先づ收益還元法から發足する。

一、收益還元法。純收益が年年不變であり且つ終始繼續するときは無限年數に亙つて收益すべきものを評價時に於て一時に割引して獲得するものとして計算することが出來る。仍つて收益價格(V)は次の公式に依つて求められる。

$$V=\frac{Q-K}{r}=\frac{a}{r}$$

Qは總收益、Kは總經費、rは資本化利率、aは Q−K=a 純收益である。

英吉利に於ては收益價格を定むるに當り年年の純收益に一定數を乘じて計算する方法が行はれて居る。此の一定數を Years purchase といふ。Years purchase とは買入價格として用ひられる收益年數を意味するものであつて、例へば、二十年買と云へば二十年間の收益を以て買入價格とする事である。收益が永久に獲得される場合は百を利率を以て除すれば要求する乘數が見出される。卽ち Years purchase = $\frac{100}{資本化利率}$ であるから年利六%ならば $\frac{100}{6}=16\frac{2}{3}$ である。若しも年利四分を以て資本化する場合は乘數(Years purchase)は二十五となり五分を以てする場合は二十となる。之と反對に乘數が判明して居れば利率は乘數を以て百を除することに依つて確められる。$\frac{100}{20}=5\%$ 若くは $\frac{100}{25}=4\%$ となる。獨逸に於て資本化乘數(Kapitalisierungsvervi-

elfacher) といふも亦之と同性質のものである。

二、收益現價累計法。收益現價累計法とは將來年年繼起する不動產の收益を一定利子歩合を以て割引して現價に引直し其の系列を累計して算定するものであつて、之には複利現價率表に依る計算法と年金現價率表に依る計算法とがある。先づ前者から說明する。今、將來五十年間に年年金一圓宛生ずる收益の現價を求むるに、其の年數を異にし利率を異にするに從ひ左に揭げた複利現價率表に示すが如き差異が表はれる。卽ち之に依り五十年後に取得される一圓の現價は割引歩合を年五分とすれば僅か八錢七厘二毛に過ぎない事が判明する。今、或る建物の經濟的耐用年限を二十年とし其の間年年均等に賃料一千圓を產み出すものとせば、割引歩合年五分なるときは二十年間の總收益の現價の系列は次の如くにして見出される。卽ち複利現價率表中五分欄の相當年數の行の數字に千を乘じ之を合計するを以て足る。

1	952.40
2	907.00
3	863.80
4	822.70
5	783.50
6	746.20
7	710.70
8	676.80
9	644.90
10	613.90
1	584.70
2	556.80
3	530.30
4	505.10
5	481.00
6	458.10
7	436.30
8	415.50
9	395.70
20	376.90
	12,462.30

卽ち年年一千圓宛賃料を生ずる建物の二十年間の收益の現價は一萬二千四百六十二圓三十錢で

複利現價率表

$$\frac{1}{(1+i\%)^n}$$

年數	三分	四分	五分	六分	七分	八分	九分	年數
一	〇・九七〇九	〇・九六一五	〇・九五二四	〇・九四三四	〇・九三四六	〇・九二五九	〇・九一七四	一
二	〇・九四二六	〇・九二四六	〇・九〇七〇	〇・八九〇〇	〇・八七三四	〇・八五七三	〇・八四一七	二
三	〇・九一五一	〇・八八九〇	〇・八六三八	〇・八三九六	〇・八一六三	〇・七九二二	〇・七七二二	三
四	〇・八八八五	〇・八五四八	〇・八二二七	〇・七九二一	〇・七七〇四	〇・七四七八	〇・七二四九	四
五	〇・八六二六	〇・八二一九	〇・七八三五	〇・七四七三	〇・七一三〇	〇・六八〇六	〇・六四九九	五
六	〇・八三七五	〇・七九〇三	〇・七四六二	〇・七〇五〇	〇・六六六三	〇・六三〇二	〇・五九六三	六
七	〇・八一三一	〇・七五九九	〇・七一〇七	〇・六六五一	〇・六二三七	〇・五八三五	〇・五四七〇	七
八	〇・七八九四	〇・七三〇七	〇・六七六八	〇・六二七四	〇・五八二〇	〇・五四〇三	〇・五〇一九	八
九	〇・七六六四	〇・七〇二六	〇・六四四九	〇・五九一九	〇・五四三九	〇・五〇〇二	〇・四六〇四	九
一〇	〇・七四四一	〇・六七五六	〇・六一三九	〇・五五八四	〇・五〇八八	〇・四六三二	〇・四二二四	一〇
一一	〇・七二二四	〇・六四九六	〇・五八四八	〇・五二六八	〇・四七五一	〇・四二八九	〇・三八七五	一一
一二	〇・七〇一四	〇・六二四六	〇・五五六八	〇・四九七〇	〇・四四四〇	〇・三九七一	〇・三五五五	一二
一三	〇・六八一〇	〇・六〇〇六	〇・五三〇三	〇・四六八八	〇・四一五〇	〇・三六七七	〇・三二六六	一三
一四	〇・六六一一	〇・五七七五	〇・五〇五一	〇・四四二三	〇・三八七八	〇・三四〇五	〇・三〇七七	一四
一五	〇・六四一九	〇・五五五三	〇・四八一〇	〇・四一七三	〇・三四二二	〇・三一五二	〇・二七〇二	一五
一六	〇・六二三二	〇・五三三九	〇・四五八一	〇・三九一九	〇・三一六六	〇・二七〇三	〇・二三一一	一六
一七	〇・六〇五〇	〇・五一三四	〇・四三六三	〇・三七二四	〇・三一〇五	〇・二四〇三	〇・二〇二〇	一七
一八	〇・五八七四	〇・四九三六	〇・四一一五	〇・三五〇三	〇・二九五九	〇・二二五〇	〇・一八三〇	一八

一九	〇・五七〇三	〇・四七四六	〇・三九五七	〇・三三〇五	〇・二七六五	〇・二三一七	〇・一九四五
二〇	〇・五五三七	〇・四五六四	〇・三七六九	〇・三一一八	〇・二五八四	〇・二一四五	〇・一七八四
二一	〇・五三七五	〇・四三八八	〇・三五八九	〇・二九四二	〇・二四一五	〇・一九八七	〇・一六三七
二二	〇・五二一九	〇・四二二〇	〇・三四一八	〇・二七七五	〇・二二五七	〇・一八三九	〇・一五〇二
二三	〇・五〇六七	〇・四〇五七	〇・三二五六	〇・二六一八	〇・二一〇九	〇・一七〇三	〇・一三七八
二四	〇・四九一九	〇・三九〇一	〇・三一〇一	〇・二四七〇	〇・一九七一	〇・一五七七	〇・一二六四
二五	〇・四七七六	〇・三七五一	〇・二九五三	〇・二三三〇	〇・一八四二	〇・一四六〇	〇・一一六〇
二六	〇・四六三七	〇・三六〇七	〇・二八一二	〇・二一九八	〇・一七二三	〇・一三五二	〇・一〇六四
二七	〇・四五〇二	〇・三四六八	〇・二六七八	〇・二〇七四	〇・一六〇九	〇・一二五二	〇・〇九七六
二八	〇・四三七一	〇・三三三五	〇・二五五一	〇・一九五六	〇・一五〇四	〇・一一五九	〇・〇八九五
二九	〇・四二四三	〇・三二〇七	〇・二四二九	〇・一八四六	〇・一四〇六	〇・一〇七三	〇・〇八二二
三〇	〇・四一二〇	〇・三〇八三	〇・二三一四	〇・一七四一	〇・一三一四	〇・〇九九四	〇・〇七五四
三一	〇・四〇〇〇	〇・二九六五	〇・二二〇四	〇・一六四三	〇・一二二八	〇・〇九二〇	〇・〇六九一
三二	〇・三八八三	〇・二八五一	〇・二〇九九	〇・一五五〇	〇・一一四七	〇・〇八五二	〇・〇六三四
三三	〇・三七七〇	〇・二七四一	〇・一九九九	〇・一四六二	〇・一〇七二	〇・〇七八九	〇・〇五八二
三四	〇・三六六〇	〇・二六三六	〇・一九〇四	〇・一三七九	〇・一〇〇二	〇・〇七三〇	〇・〇五三四
三五	〇・三五五四	〇・二五三四	〇・一八一三	〇・一三〇一	〇・〇九三七	〇・〇六七六	〇・〇四九〇
三六	〇・三四五〇	〇・二四三七	〇・一七二七	〇・一二二七	〇・〇八七五	〇・〇六二六	〇・〇四四九
三七	〇・三三五〇	〇・二三四二	〇・一六四四	〇・一一五八	〇・〇八一八	〇・〇五八〇	〇・〇四一二
三八	〇・三二五二	〇・二二五三	〇・一五六六	〇・一〇九二	〇・〇七六五	〇・〇五三七	〇・〇三七八
三九	〇・三一五八	〇・二一六六	〇・一四九一	〇・一〇三一	〇・〇七一五	〇・〇四九七	〇・〇三四七
四〇	〇・三〇六六	〇・二〇八三	〇・一四二〇	〇・〇九七二	〇・〇六六八	〇・〇四六〇	〇・〇三一八
四一	〇・二九七六	〇・二〇〇三	〇・一三五三	〇・〇九一七	〇・〇六二四	〇・〇四二六	〇・〇二九二
四二	〇・二八九〇	〇・一九二六	〇・一二八八	〇・〇八六五	〇・〇五八三	〇・〇三九五	〇・〇二六八
四三	〇・二八〇五	〇・一八五二	〇・一二二七	〇・〇八一六	〇・〇五四五	〇・〇三六五	〇・〇二四六

四四	〇・二七二四	〇・一七八〇	〇・一一六九	〇・〇七七〇	〇・〇五〇九	〇・〇三三八	〇・〇二二六
四五	〇・二六四四	〇・一七一二	〇・一一一三	〇・〇七二七	〇・〇四七六	〇・〇三一三	〇・〇二〇七
四六	〇・二五六七	〇・一六四六	〇・一〇六〇	〇・〇六八五	〇・〇四四五	〇・〇二九〇	〇・〇一九〇
四七	〇・二四九三	〇・一五八三	〇・一〇〇九	〇・〇六四七	〇・〇四一六	〇・〇二六九	〇・〇一七四
四八	〇・二四二〇	〇・一五二二	〇・〇九六一	〇・〇六一〇	〇・〇三八九	〇・〇二四九	〇・〇一六〇
四九	〇・二三五〇	〇・一四六三	〇・〇九一六	〇・〇五七五	〇・〇三六三	〇・〇二三〇	〇・〇一四七
五〇	〇・二二八一	〇・一四〇七	〇・〇八七二	〇・〇五四三	〇・〇三三九	〇・〇二一三	〇・〇一三四
五一	〇・二二一五	〇・一三五三	〇・〇八三一	〇・〇五一二	〇・〇三一七	〇・〇一九七	〇・〇一二三
五二	〇・二一五〇	〇・一三〇一	〇・〇七九一	〇・〇四八三	〇・〇二九七	〇・〇一八三	〇・〇一一三
五三	〇・二〇八八	〇・一二五一	〇・〇七五三	〇・〇四五六	〇・〇二七七	〇・〇一六九	〇・〇一〇四
五四	〇・二〇二七	〇・一二〇三	〇・〇七一七	〇・〇四三〇	〇・〇二五九	〇・〇一五七	〇・〇〇九五
五五	〇・一九六八	〇・一一五七	〇・〇六八三	〇・〇四〇六	〇・〇二四二	〇・〇一四五	〇・〇〇八七
五六	〇・一九一〇	〇・一一一二	〇・〇六五一	〇・〇三八三	〇・〇二二六	〇・〇一三四	〇・〇〇八〇
五七	〇・一八五五	〇・一〇六九	〇・〇六二〇	〇・〇三六一	〇・〇二一一	〇・〇一二四	〇・〇〇七四
五八	〇・一八〇一	〇・一〇二八	〇・〇五九〇	〇・〇三四一	〇・〇一九八	〇・〇一一五	〇・〇〇六八
五九	〇・一七四八	〇・〇九八九	〇・〇五六二	〇・〇三二一	〇・〇一八五	〇・〇一〇七	〇・〇〇六二
六〇	〇・一六九七	〇・〇九五一	〇・〇五三五	〇・〇三〇三	〇・〇一七三	〇・〇〇九九	〇・〇〇五七
六一	〇・一六四八	〇・〇九一四	〇・〇五一〇	〇・〇二八六	〇・〇一六一	〇・〇〇九一	〇・〇〇五二
六二	〇・一六〇〇	〇・〇八七九	〇・〇四八六	〇・〇二七〇	〇・〇一五一	〇・〇〇八五	〇・〇〇四八
六三	〇・一五五三	〇・〇八四五	〇・〇四六二	〇・〇二五五	〇・〇一四一	〇・〇〇七八	〇・〇〇四四
六四	〇・一五〇八	〇・〇八一三	〇・〇四四〇	〇・〇二四〇	〇・〇一三二	〇・〇〇七三	〇・〇〇四〇
六五	〇・一四六四	〇・〇七八一	〇・〇四二〇	〇・〇二二七	〇・〇一二三	〇・〇〇六七	〇・〇〇三七
六六	〇・一四二一	〇・〇七五一	〇・〇四〇〇	〇・〇二一四	〇・〇一一五	〇・〇〇六二	〇・〇〇三四
六七	〇・一三八〇	〇・〇七二二	〇・〇三八〇	〇・〇二〇二	〇・〇一〇七	〇・〇〇五八	〇・〇〇三一
六八	〇・一三四〇	〇・〇六九五	〇・〇三六二	〇・〇一九〇	〇・〇一〇〇	〇・〇〇五三	〇・〇〇二九

六九	〇・一三〇一	〇・〇六六八	〇・〇三四五	〇・〇一七九	〇・〇〇九四	〇・〇〇四九	〇・〇〇二六
七〇	〇・一二六三	〇・〇六四二	〇・〇三二九	〇・〇一六九	〇・〇〇八八	〇・〇〇四六	〇・〇〇二四
七一	〇・一二二六	〇・〇六一七	〇・〇三一三	〇・〇一六〇	〇・〇〇八二	〇・〇〇四二	〇・〇〇二二
七二	〇・一一九〇	〇・〇五九四	〇・〇二九八	〇・〇一五一	〇・〇〇七七	〇・〇〇三九	〇・〇〇二〇
七三	〇・一一五六	〇・〇五七一	〇・〇二八四	〇・〇一四二	〇・〇〇七二	〇・〇〇三六	〇・〇〇一九
七四	〇・一一二三	〇・〇五四九	〇・〇二七〇	〇・〇一三四	〇・〇〇六七	〇・〇〇三四	〇・〇〇一七
七五	〇・一〇八九	〇・〇五二八	〇・〇二五八	〇・〇一二六	〇・〇〇六三	〇・〇〇三一	〇・〇〇一六
七六	〇・一〇五八	〇・〇五〇八	〇・〇二四二	〇・〇一一九	〇・〇〇五八	〇・〇〇二九	〇・〇〇一四
七七	〇・一〇二七	〇・〇四八八	〇・〇二三四	〇・〇一一三	〇・〇〇五五	〇・〇〇二七	〇・〇〇一三
七八	〇・〇九九七	〇・〇四六九	〇・〇二二二	〇・〇一〇六	〇・〇〇五一	〇・〇〇二五	〇・〇〇一二
七九	〇・〇九六八	〇・〇四五一	〇・〇二一二	〇・〇一〇〇	〇・〇〇四八	〇・〇〇二三	〇・〇〇一一
八〇	〇・〇九四〇	〇・〇四三四	〇・〇二〇二	〇・〇〇九五	〇・〇〇四五	〇・〇〇二一	〇・〇〇一〇
八一	〇・〇九一二	〇・〇四一七	〇・〇一九二	〇・〇〇八九	〇・〇〇四二	〇・〇〇二〇	〇・〇〇〇九
八二	〇・〇八八六	〇・〇四〇一	〇・〇一八三	〇・〇〇八四	〇・〇〇三九	〇・〇〇一八	〇・〇〇〇九
八三	〇・〇八六〇	〇・〇三八六	〇・〇一七四	〇・〇〇七九	〇・〇〇三六	〇・〇〇一七	〇・〇〇〇八
八四	〇・〇八三五	〇・〇三七一	〇・〇一六六	〇・〇〇七五	〇・〇〇三四	〇・〇〇一六	〇・〇〇〇七
八五	〇・〇八一一	〇・〇三五七	〇・〇一五八	〇・〇〇七一	〇・〇〇三二	〇・〇〇一四	〇・〇〇〇七
八六	〇・〇七八七	〇・〇三四三	〇・〇一五一	〇・〇〇六七	〇・〇〇三〇	〇・〇〇一三	〇・〇〇〇六
八七	〇・〇七六四	〇・〇三三〇	〇・〇一四三	〇・〇〇六三	〇・〇〇二八	〇・〇〇一二	〇・〇〇〇六
八八	〇・〇七四二	〇・〇三一七	〇・〇一三七	〇・〇〇五九	〇・〇〇二六	〇・〇〇一一	〇・〇〇〇五
八九	〇・〇七二〇	〇・〇三〇五	〇・〇一三〇	〇・〇〇五六	〇・〇〇二四	〇・〇〇一一	〇・〇〇〇五
九〇	〇・〇六九九	〇・〇二九三	〇・〇一二四	〇・〇〇五三	〇・〇〇二三	〇・〇〇一〇	〇・〇〇〇四
九一	〇・〇六七九	〇・〇二八二	〇・〇一一八	〇・〇〇五〇	〇・〇〇二一	〇・〇〇〇九	〇・〇〇〇四
九二	〇・〇六五九	〇・〇二七一	〇・〇一一三	〇・〇〇四七	〇・〇〇二〇	〇・〇〇〇八	〇・〇〇〇四
九三	〇・〇六四〇	〇・〇二六一	〇・〇一〇七	〇・〇〇四四	〇・〇〇一九	〇・〇〇〇八	〇・〇〇〇三

九四	〇・〇六二一	〇・〇二五一	〇・〇一〇二	〇・〇〇四二	〇・〇〇一七	〇・〇〇〇七	〇・〇〇〇三
九五	〇・〇六〇三	〇・〇二四一	〇・〇〇九七	〇・〇〇三九	〇・〇〇一六	〇・〇〇〇七	〇・〇〇〇三
九六	〇・〇五八六	〇・〇二三二	〇・〇〇九二	〇・〇〇三七	〇・〇〇一五	〇・〇〇〇六	〇・〇〇〇三
九七	〇・〇五六九	〇・〇二二三	〇・〇〇八八	〇・〇〇三五	〇・〇〇一四	〇・〇〇〇六	〇・〇〇〇二
九八	〇・〇五五二	〇・〇二一四	〇・〇〇八四	〇・〇〇三三	〇・〇〇一三	〇・〇〇〇五	〇・〇〇〇二
九九	〇・〇五三六	〇・〇二〇六	〇・〇〇八〇	〇・〇〇三一	〇・〇〇一二	〇・〇〇〇五	〇・〇〇〇二
一〇〇	〇・〇五二〇	〇・〇一九八	〇・〇〇七六	〇・〇〇三〇	〇・〇〇一二	〇・〇〇〇五	〇・〇〇〇二

ある。更に別例を以て最初の十年間の割引歩合は年五分なるも後の十年間は年四分に變更するものと假定する。此のときは複利現價率表に依り十年迄を五分欄で計算し、十一年目より四分欄で計算し之を合計して算定し得る。更に又三年又は五年毎に賃料の增額あるものとするも之に反して減額あるものとするも、共に本表に依つて任意に其の收益の現價を算定することが出來る。建物の減價又は賃料の減少も亦同樣の手續を以て容易に計算せられる。

併し、此の複利現價率表に依つて計算する時は算出された年年の數字を累計しなければ求むる所の年數の收益の現價が判明せない缺點があり、之を補ふ爲めに年金現價率表が用ひられる。本表に依れば、前例の如く年年一千圓の賃料を產み出す建物の十年間の收益の現價は、割引歩合を年五分とすれば七千七百二十二圓であつて、二十年間の分は一萬二千四百六十二圓であると云ふ

年金現價率表

$$\left\{1-\frac{1}{(1+i\%)^n}\right\}\div i\%$$

年數	三分	四分	五分	六分	七分	八分	九分	年數
一	〇・九七一	〇・九六二	〇・九五二	〇・九四三	〇・九三五	〇・九二六	〇・九一七	一
二	一・九一三	一・八八六	一・八五九	一・八三三	一・八〇八	一・七八三	一・七五九	二
三	二・八二九	二・七七五	二・七二三	二・六七三	二・六二四	二・五七七	二・五三一	三
四	三・七一七	三・六三〇	三・五四六	三・四六五	三・三八七	三・三一〇	三・二三二	四
五	四・五八〇	四・四五二	四・三二九	四・二一二	四・一〇〇	四・〇九一	四・〇八四	五
六	五・四一七	五・二四二	五・〇七六	四・九一七	四・七七五	四・六三八	四・五〇一	六
七	六・二三〇	六・〇〇二	五・七八六	五・五八二	五・三八九	五・一九七	四・九〇五	七
八	七・〇二〇	六・七三三	六・四六三	六・二一〇	五・九七一	五・七五七	五・五四二	八
九	七・七八六	七・四三五	七・一〇八	六・八〇二	六・五五〇	六・三〇五	六・〇五九	九
一〇	八・五三〇	八・一一一	七・七二三	七・三六〇	七・〇二四	六・七一〇	六・四一八	一〇
一一	九・二五三	八・七六〇	八・三〇六	七・八八七	七・四九九	七・一三九	六・七七〇	一一
一二	九・九五四	九・三八五	八・八六三	八・三八四	七・九四三	七・五三六	七・一〇一	一二
一三	一〇・六三五	九・九八六	九・三四四	八・八五五	八・三九四	七・九〇四	七・五三九	一三
一四	一一・二九六	一〇・五六三	九・八九九	九・三九四	八・八九五	八・二四七	七・九〇七	一四
一五	一一・九三八	一一・一一八	一〇・三八〇	九・八九九	九・三九四	八・八五五	八・二四九	一五
一六	一二・五六一	一一・六五二	一〇・八三八	一〇・三八〇	九・八九九	九・三九四	八・八五九	一六
一七	一三・一六六	一二・一六六	一一・二七四	一〇・八三八	一〇・三八〇	九・八九九	九・三九四	一七
一八	一三・七五四	一二・六五九	一一・六六〇	一一・二七四	一〇・八三八	一〇・三八〇	九・八九九	一八
一九	一四・三二四	一三・一三四	一二・一二八	一一・六六〇	一一・二七四	一〇・八三八	一〇・三八〇	一九
二〇	一四・八七七	一三・五九〇	一二・六二四	一二・一二八	一一・六六〇	一一・二七四	一〇・八三八	二〇
二一	一五・四一五	一四・〇二九	一三・一〇八	一二・六二四	一二・一二八	一一・六六〇	一一・二七四	二一
二二	一五・九三七	一四・五四一	一三・五五〇	一三・一〇八	一二・六二四	一二・一二八	一一・六六〇	二二
二三	一六・四四四	一四・八五七	一四・〇〇二	一三・五五〇	一三・一〇八	一二・六二四	一二・一二八	二三
二四	一六・九三六	一五・四〇一	一四・四五四	一四・〇〇二	一三・五五〇	一三・一〇八	一二・六二四	二四
二五	一七・四一三	一五・九五二	一五・〇九一	一四・四五四	一四・〇〇二	一三・五五〇	一三・一〇八	二五
二六	一七・八七七	一六・四三〇	一五・五三〇	一五・〇九一	一四・四五四	一四・〇〇二	一三・五五〇	二六
二七	一八・三二七	一六・八七四	一六・〇〇二	一五・五三〇	一五・〇九一	一四・四五四	一四・〇〇二	二七
二八	一八・七六四	一七・三一八	一六・四六五	一六・〇〇二	一五・五三〇	一五・〇九一	一四・四五四	二八
二九	一九・一八〇	一七・七六〇	一七・〇二〇	一六・四六五	一六・〇〇二	一五・五三〇	一五・〇九一	二九
三〇	一九・六〇〇	一八・二〇一	一七・五七八	一七・〇二〇	一六・四六五	一六・〇〇二	一五・五三〇	三〇
三一	二〇・〇〇〇	一八・六三二	一八・〇三二	一七・五七八	一七・〇二〇	一六・四六五	一六・〇〇二	三一
三二	二〇・三八九	一九・〇五八	一八・四八七	一八・〇三二	一七・五七八	一七・〇二〇	一六・四六五	三二
三三	二〇・七六六	一九・五〇二	一九・〇一〇	一八・四八七	一八・〇三二	一七・五七八	一七・〇二〇	三三
三四	二一・一三二	一九・九四二	一九・五三五	一九・〇一〇	一八・四八七	一八・〇三二	一七・五七八	三四
三五	二一・四八七	二〇・三八〇	二〇・〇五九	一九・五三五	一九・〇一〇	一八・四八七	一八・〇三二	三五
三六	二一・八三二	二〇・七二一	二〇・五七一	二〇・〇五九	一九・五三五	一九・〇一〇	一八・四八七	三六
三七	二二・一六七	二一・一〇五	二一・〇八三	二〇・五七一	二〇・〇五九	一九・五三五	一九・〇一〇	三七
三八	二二・四九二	二一・四二七	二一・五八二	二一・〇八三	二〇・五七一	二〇・〇五九	一九・五三五	三八
三九	二二・八〇八	二一・七五〇	二二・〇九四	二一・五八二	二一・〇八三	二〇・五七一	二〇・〇五九	三九
四〇	二三・一一五	二二・〇七一	二二・五九五	二二・〇九四	二一・五八二	二一・〇八三	二〇・五七一	四〇
四一	二三・四一二	二二・三八〇	二三・〇九六	二二・五九五	二二・〇九四	二一・五八二	二一・〇八三	四一
四二	二三・七〇一	二二・六九一	二三・五九〇	二三・〇九六	二二・五九五	二二・〇九四	二一・五八二	四二

年數	三分	四分	五分	六分	七分	八分	九分	年數
一	〇・九七一	〇・九六二	〇・九五二	〇・九四三	〇・九三五	〇・九二六	〇・九一七	一
二	一・九一三	一・八八六	一・八五九	一・八三三	一・八〇八	一・七八三	一・七五九	二
三	二・八二九	二・七七五	二・七二三	二・六七三	二・六二四	二・五七七	二・五三一	三
四	三・七一七	三・六三〇	三・五四六	三・四六五	三・三八七	三・三一〇	三・二三二	四
五	四・五八〇	四・四五二	四・三二九	四・二一二	四・一〇〇	四・〇九一	四・〇八四	五
六	五・四一七	五・二四二	五・〇七六	四・九一七	四・七七五	四・六三八	四・五〇一	六
七	六・二三〇	六・〇〇二	五・七八六	五・五八二	五・三八九	五・一九七	四・九〇五	七
八	七・〇二〇	六・七三三	六・四六三	六・二一〇	五・九七一	五・七五七	五・五四二	八
九	七・七八六	七・四三五	七・一〇八	六・八〇二	六・五五〇	六・三〇五	六・〇五九	九
一〇	八・五三〇	八・一一一	七・七二三	七・三六〇	七・〇二四	六・七一〇	六・四一八	一〇
一一	九・二五三	八・七六〇	八・三〇六	七・八八七	七・四九九	七・一三九	六・七七〇	一一
一二	九・九五四	九・三八五	八・八六三	八・三八四	七・九四三	七・五三六	七・一〇一	一二
一三	一〇・六三五	九・九八六	九・三四四	八・八五五	八・三九四	七・九〇四	七・五三九	一三
一四	一一・二九六	一〇・五六三	九・八九九	九・三九四	八・八九五	八・二四七	七・九〇七	一四
一五	一一・九三八	一一・一一八	一〇・三八〇	九・八九九	九・三九四	八・八五五	八・二四九	一五
一六	一二・五六一	一一・六五二	一〇・八三八	一〇・三八〇	九・八九九	九・三九四	八・八五九	一六
一七	一三・一六六	一二・一六六	一一・二七四	一〇・八三八	一〇・三八〇	九・八九九	九・三九四	一七
一八	一三・七五四	一二・六五九	一一・六六〇	一一・二七四	一〇・八三八	一〇・三八〇	九・八九九	一八
一九	一四・三二四	一三・一三四	一二・一二八	一一・六六〇	一一・二七四	一〇・八三八	一〇・三八〇	一九
二〇	一四・八七七	一三・五九〇	一二・六二四	一二・一二八	一一・六六〇	一一・二七四	一〇・八三八	二〇
二一	一五・四一五	一四・〇二九	一三・一〇八	一二・六二四	一二・一二八	一一・六六〇	一一・二七四	二一
二二	一五・九三七	一四・五四一	一三・五五〇	一三・一〇八	一二・六二四	一二・一二八	一一・六六〇	二二
二三	一六・四四四	一四・八五七	一四・〇〇二	一三・五五〇	一三・一〇八	一二・六二四	一二・一二八	二三
二四	一六・九三六	一五・四〇一	一四・四五四	一四・〇〇二	一三・五五〇	一三・一〇八	一二・六二四	二四
二五	一七・四一三	一五・九五二	一五・〇九一	一四・四五四	一四・〇〇二	一三・五五〇	一三・一〇八	二五
二六	一七・八七七	一六・四三〇	一五・五三〇	一五・〇九一	一四・四五四	一四・〇〇二	一三・五五〇	二六
二七	一八・三二七	一六・八七四	一六・〇〇二	一五・五三〇	一五・〇九一	一四・四五四	一四・〇〇二	二七
二八	一八・七六四	一七・三一八	一六・四六五	一六・〇〇二	一五・五三〇	一五・〇九一	一四・四五四	二八
二九	一九・一八〇	一七・七六〇	一七・〇二〇	一六・四六五	一六・〇〇二	一五・五三〇	一五・〇九一	二九
三〇	一九・六〇〇	一八・二〇一	一七・五七八	一七・〇二〇	一六・四六五	一六・〇〇二	一五・五三〇	三〇
三一	二〇・〇〇〇	一八・六三二	一八・〇三二	一七・五七八	一七・〇二〇	一六・四六五	一六・〇〇二	三一
三二	二〇・三八九	一九・〇五八	一八・四八七	一八・〇三二	一七・五七八	一七・〇二〇	一六・四六五	三二
三三	二〇・七六六	一九・五〇二	一九・〇一〇	一八・四八七	一八・〇三二	一七・五七八	一七・〇二〇	三三
三四	二一・一三二	一九・九四二	一九・五三五	一九・〇一〇	一八・四八七	一八・〇三二	一七・五七八	三四
三五	二一・四八七	二〇・三八〇	二〇・〇五九	一九・五三五	一九・〇一〇	一八・四八七	一八・〇三二	三五
三六	二一・八三二	二〇・七二一	二〇・五七一	二〇・〇五九	一九・五三五	一九・〇一〇	一八・四八七	三六
三七	二二・一六七	二一・一〇五	二一・〇八三	二〇・五七一	二〇・〇五九	一九・五三五	一九・〇一〇	三七
三八	二二・四九二	二一・四二七	二一・五八二	二一・〇八三	二〇・五七一	二〇・〇五九	一九・五三五	三八
三九	二二・八〇八	二一・七五〇	二二・〇九四	二一・五八二	二一・〇八三	二〇・五七一	二〇・〇五九	三九
四〇	二三・一一五	二二・〇七一	二二・五九五	二二・〇九四	二一・五八二	二一・〇八三	二〇・五七一	四〇
四一	二三・四一二	二二・三八〇	二三・〇九六	二二・五九五	二二・〇九四	二一・五八二	二一・〇八三	四一
四二	二三・七〇一	二二・六九一	二三・五九〇	二三・〇九六	二二・五九五	二二・〇九四	二一・五八二	四二

四三	四四	四五	四六	四七	四八	四九	五〇	五一	五二	五三	五四	五五	五六	五七	五八	五九	六〇	六一	六二	六三	六四	六五	六六	六七
二三・九八二	二四・二五四	二四・五一九	二四・七七五	二五・〇二五	二五・二六七	二五・五〇二	二五・七三〇	二五・九五一	二六・一六六	二六・三七五	二六・五七八	二六・七七四	二六・九六五	二七・一五一	二七・三三一	二七・五〇六	二七・六七六	二七・八四〇	二八・〇〇〇	二八・一五六	二八・三〇六	二八・四五三	二八・五九五	二八・七三三
二〇・三七一	二〇・五四九	二〇・七二〇	二〇・八八五	二一・〇四三	二一・一九五	二一・三四一	二一・四八二	二一・六一七	二一・七四八	二一・八七三	二一・九九三	二二・一〇九	二二・二二〇	二二・三二七	二二・四三〇	二二・五二八	二二・六二三	二二・七一五	二二・八〇三	二二・八八七	二二・九六九	二三・〇四七	二三・一二三	二三・一九四
一七・五四六	一七・六六三	一七・七七四	一七・八八〇	一七・九八一	一八・〇七七	一八・一六九	一八・二五六	一八・三三九	一八・四一八	一八・四九三	一八・五六五	一八・六三三	一八・六九九	一八・七六一	一八・八二〇	一八・八七六	一八・九二九	一八・九八〇	一九・〇二九	一九・〇七五	一九・一一九	一九・一六一	一九・二〇一	一九・二三九
一五・三〇六	一五・三八三	一五・四五六	一五・五二四	一五・五八九	一五・六五〇	一五・七〇八	一五・七六二	一五・八一三	一五・八六一	一五・九〇七	一五・九五〇	一五・九九一	一六・〇二九	一六・〇六五	一六・〇九九	一六・一三一	一六・一六一	一六・一九〇	一六・二一七	一六・二四二	一六・二六六	一六・二八九	一六・三一〇	一六・三三一
一三・五〇七	一三・五五八	一三・六〇六	一三・六五〇	一三・六九二	一三・七三〇	一三・七六七	一三・八〇一	一三・八三二	一三・八六二	一三・八九〇	一三・九一六	一三・九四〇	一三・九六三	一三・九八四	一四・〇〇三	一四・〇二二	一四・〇三九	一四・〇五五	一四・〇七〇	一四・〇八四	一四・〇九八	一四・一一〇	一四・一二一	一四・一三二
一二・〇四三	一二・〇七一	一二・一〇八	一二・一三七	一二・一六四	一二・一八九	一二・二一二	一二・二三三	一二・二五三	一二・二七二	一二・二八八	一二・三〇四	一二・三一九	一二・三三二	一二・三四四	一二・三五六	一二・三六七	一二・三七七	一二・三八六	一二・三九四	一二・四〇二	一二・四〇九	一二・四一六	一二・四二三	一二・四二八
一〇・八三八	一〇・八六一	一〇・八八一	一〇・九〇〇	一〇・九一八	一〇・九三四	一〇・九四八	一〇・九六二	一〇・九七四	一〇・九八五	一〇・九九六	一一・〇〇五	一一・〇一四	一一・〇二二	一一・〇二九	一一・〇三六	一一・〇四二	一一・〇四八	一一・〇五三	一一・〇五八	一一・〇六二	一一・〇六六	一一・〇七〇	一一・〇七三	一一・〇七七
四三	四四	四五	四六	四七	四八	四九	五〇	五一	五二	五三	五四	五五	五六	五七	五八	五九	六〇	六一	六二	六三	六四	六五	六六	六七

六八	六九	七〇	七一	七二	七三	七四	七五	七六	七七	七八	七九	八〇	八一	八二	八三	八四	八五	八六	八七	八八	八九	九〇	九一	九二
二八・八六七	二八・九九七	二九・一二三	二九・二四六	二九・三六五	二九・四八一	二九・五九三	二九・七〇二	二九・八〇八	二九・九一〇	三〇・〇一〇	三〇・一〇七	三〇・二〇一	三〇・二九二	三〇・三八一	三〇・四六七	三〇・五五〇	三〇・六三一	三〇・七一〇	三〇・七八六	三〇・八六〇	三〇・九三二	三一・〇〇二	三一・〇七〇	三一・一三六
二三・二六四	二三・三三〇	二三・三九五	二三・四五六	二三・五一六	二三・五七三	二三・六二八	二三・六八〇	二三・七三一	二三・七八〇	二三・八二七	二三・八七二	二三・九一五	二三・九五七	二三・九九七	二四・〇三六	二四・〇七三	二四・一〇九	二四・一四三	二四・一七六	二四・二〇七	二四・二三八	二四・二六七	二四・二九五	二四・三二三
一九・二七五	一九・三一〇	一九・三四三	一九・三七四	一九・四〇四	一九・四三二	一九・四五九	一九・四八五	一九・五〇九	一九・五三三	一九・五五五	一九・五七六	一九・五九六	一九・六一五	一九・六三四	一九・六五一	一九・六六八	一九・六八四	一九・六九九	一九・七一三	一九・七二七	一九・七四〇	一九・七五二	一九・七六四	一九・七七五
一六・三五〇	一六・三六八	一六・三八五	一六・四〇一	一六・四一六	一六・四三〇	一六・四四三	一六・四五六	一六・四六八	一六・四七九	一六・四九〇	一六・五〇〇	一六・五〇九	一六・五一八	一六・五二六	一六・五三四	一六・五四二	一六・五四九	一六・五五六	一六・五六二	一六・五六八	一六・五七三	一六・五七九	一六・五八四	一六・五八八
一四・一四二	一四・一五二	一四・一六〇	一四・一六九	一四・一七六	一四・一八三	一四・一九〇	一四・一九六	一四・二〇二	一四・二〇八	一四・二一三	一四・二一八	一四・二二三	一四・二二六	一四・二三〇	一四・二三四	一四・二三七	一四・二四〇	一四・二四三	一四・二四六	一四・二四九	一四・二五一	一四・二五三	一四・二五五	一四・二五七
一二・四三三	一二・四三八	一二・四四三	一二・四四七	一二・四五一	一二・四五五	一二・四五八	一二・四六一	一二・四六四	一二・四六七	一二・四六九	一二・四七一	一二・四七四	一二・四七五	一二・四七七	一二・四七九	一二・四八一	一二・四八二	一二・四八三	一二・四八五	一二・四八六	一二・四八七	一二・四八八	一二・四八九	一二・四八九
一一・〇七九	一一・〇八二	一一・〇八四	一一・〇八七	一一・〇八九	一一・〇九一	一一・〇九二	一一・〇九四	一一・〇九五	一一・〇九七	一一・〇九八	一一・〇九九	一一・一〇〇	一一・一〇一	一一・一〇二	一一・一〇二	一一・一〇三	一一・一〇四	一一・一〇四	一一・一〇五	一一・一〇五	一一・一〇六	一一・一〇六	一一・一〇七	一一・一〇七
六八	六九	七〇	七一	七二	七三	七四	七五	七六	七七	七八	七九	八〇	八一	八二	八三	八四	八五	八六	八七	八八	八九	九〇	九一	九二

九三	三一・二〇〇	二四・三四九	一九・七八六	一六・五九三	一四・二五九	一二・四九〇	一一・一〇七	九三	三一・二〇〇	二四・三四九	一九・七八六
九四	三一・二六二	二四・三七四	一九・七九六	一六・五九七	一四・二六一	一二・四九一	一一・一〇八	九四	三一・二六二	二四・三七四	一九・七九六
九五	三一・三二三	二四・三九八	一九・八〇六	一六・六〇一	一四・二六三	一二・四九二	一一・一〇八	九五	三一・三二三	二四・三九八	一九・八〇六
九六	三一・三八一	二四・四二一	一九・八一五	一六・六〇五	一四・二六四	一二・四九二	一一・一〇八	九六	三一・三八一	二四・四二一	一九・八一五
九七	三一・四三八	二四・四四三	一九・八二四	一六・六〇八	一四・二六六	一二・四九三	一一・一〇九	九七	三一・四三八	二四・四四三	一九・八二四
九八	三一・四九三	二四・四六五	一九・八三二	一六・六一一	一四・二六七	一二・四九三	一一・一〇九	九八	三一・四九三	二四・四六五	一九・八三二
九九	三一・五四七	二四・四八五	一九・八四〇	一六・六一五	一四・二六八	一二・四九四	一一・一〇九	九九	三一・五四七	二四・四八五	一九・八四〇
一〇〇	三一・五九九	二四・五〇五	一九・八四八	一六・六一八	一四・二六九	一二・四九四	一一・一〇九	一〇〇	三一・五九九	二四・五〇五	一九・八四八

やうに簡單に直ぐ表はれる。又若し此の場合に最初の十年間は年五分であつて十一年目より二十年までは年六分となるときは、本表に依り最初の十年分七千七百二十二圓に年六分の割合の二十年目の現價より其の十年目の現價を差引いた額を加算することに依つて見出される。收益が周期的に增減する場合の計算も亦之に準じて求むることが出來る。此等の現價率表に基く計算方法は、建物の收益價格を算出する場合には最も良く實情に妥當する。右は亦潛在賃料の轉形たる借地權價格の計算にも適合する。

三　客觀的取得價格

客觀的取得價格とは土地の推定賣買價格又は建物の再生產費若くは果樹等の生產費（費用價）に比準して定めた普遍性の客觀的價格である。玆に、推定賣買價格とは、或る期間內の交換取引に於て實現された同一性ある他の不動產の平均賣買價格に比準することに依つて、今目的となれる不動產を賣却するに於ては獲得し得るであらうと推定する價格である。斯かる要求に合致する同一性は時間的同一性・場所的同一性及び事物的同一性の三要素を具備せねばならない。時間的同一性に就ては全然或る一定時期と同一時間に起つた實例を求め得る可能性は稀有であるから可及的近接してゐる時期の實例を選ぶ他はない。然らば如何なる範圍まで近接時期と認め得るか。之は畢竟評價時に於ける實情に因り決定すべきものであつて、交通關係其の他の狀態や貨幣價値に變動なきに於ては二年・三年以前に遡つても決して之を不可としない。併し、不動產の價格は該不動產の將來產み出す效用の評價に因つて定まるものであるから過去の實例は如何なる時期のものでも決して第一義的のものではなく、單に大略の尺度目標たるに過ぎないものである。場所的同一性に就ては不動產の位置と交通との關係を究明し之に對する需要の强度を比較對照し兩者共に相等しい地域を選ぶことを要する。事物的同一性に就ては其の利用目的・種類・性狀等の諸要素が大體に於て一致せねばならない。純農地は之を市街地に轉換しつつある土地と比較する事を得ず

田地と畑地とを比較することも妥當でない。若しも全然標準と爲るべき賣買取引なきときは指値申込若くは拒絶された價格の有無等を調査し、其の實例もなき場合は近隣所有者の意見に徵すべきものとする。

此の如き同一性ある不動産の賣買價格の實例を可及的多量に蒐集し、之を數學的に平均した一坪當若くは一段當金額に比準して該不動産の推定賣買價格を定め、更に之に比準して其の客觀的取得價格を評定するのである。斯くて客觀的取得價格より客觀的收益價格を控除した餘剩が理論上社會的感情價格若くは客觀的投機價格に該當するものと推定せられる。然らば、此の社會的感情價格若くは客觀的投機價格とは如何なるものであるか。夫等は追つて次項に述べる事と爲し之より建物の客觀的取得價格に就て論究せねばならない。

建物の客觀的取得價格を定むるに當つては、前段の如き推定賣買價格に比準する方法と共に再生産費を標準として査定する方法も採用せられて居る。尤も、建物價格を所有者の財産臺帳に記載する場合には買價若くは生産費を計上するけれども、之は經營上の便宜に出でたものに過ぎないから之を以て妥當なる客觀的價格と看做す事は出來ない。蓋し、建物は人爲的自然的減價に服し且つ建築材料價格は時時變動するものであるから、一定時に投じた買價若くは生産費が爾後の

時間的過程に於て常に同一額を保持するものとは云ふを得ないからである。玆に買價とは買入價額及び賣買手數料・不動産登記料・不動産取得税等其の取得に要した諸費用の合計額を謂ひ、生産費とは材料費（構造消耗）・勞賃・建築中の現金支出の利子及び火災保險料又は請負代金・新築屆出費用・不動産登記料・不動産取得税等の合計額を謂ふ。若しも所有者自ら之を建築したときは各種材料價格・勞賃・建築の爲めに支拂へる一切の現金・其の利子・火災保險料・不動産登記料・不動産取得税等を以て生産費とする。

偖て、再生産費を標準とする評價方法は、評價時に於て評價の目的と爲れる建物と同樣な建物を新に建築するものと假定し、此の再生産費より既に現在の建物に生じて居る減價額を控除せる金額に比準して現在建物の客觀的取得價格を定めんとするものである。再生産費とは現在建物のある場所が全然更地なること及び其の同一場所に於ける建物以外の條件は悉く現狀の儘なることの假定を前提と爲し、今玆に現存建物と同樣の建物を新に建設するに於ては當然支拂はなければならぬ公平妥當な一切の費用をいひ、再生産費を標準とする現存建物の客觀的取得價格とは此の再生産賣より現在建物に既に發生せる減價額を控除したものを謂ふ。現在建物の客觀的取得價格を定むるに當り再生産費を基礎標準とする理論的根據は評價の對象と爲れる建物が實在するに依

り新に之と同一なる建物を建設することを必要としない爲めに、其れ丈け犧牲を支拂ふことを要せずして濟むと云ふ點に在る。換言すれば、現在建物を買入れずとも新に費用を投ずれば其れと同樣なものを建設し得るからである。次に、再生產費より減價高を控除する理論的根據は、總ての使用財は新しい時代には一定量の效用を有するけれども之を使用する間に其の效用は順次的に減少して行くものであつて、其の過程に於ける時時の效用の殘りが其の時時に於ける現在價格であると云ふに在る。

建物の減價とは建物の價値の不可避なる原因に由る持續的・永久的減少を謂ふ。不可避なる原因には自然的なものと不自然的なものとあり、又構造的要素に表はれるものと機能的要素に表はれるものとある。自然的減價（必然的影響）は氣候・時間竝に通常の使用に因り漸進的に有形的に表はれ、不自然的（實際的影響）減價は非實用的なる使用・維持・修繕の不完全又は天災・地變・蟻害・火災等に因り急激に有形的に表はれる。又構造的減價は磨滅・消耗・腐朽に因り有形的に表はれ、機能的減價は不適應化・陳腐化等に因り無形的に表はれる。構造的減價の原因に就ては以上の他に詳論する必要もないが、他の減價に就ては多少說明を要するものがある。卽ち機能的不適應化に因る減價は、道路・軌道・鐵道の位置又は地域制の變更等に因り劃地の常態的效用に著しき變化を生じ

た場合に起る價値の減少である。換言すれば、建物と外界の事物若くは人との接近性の調和を害するに因つて起るものである。例へば、用途地域の變遷に因り住居地が小賣商店地となり、從來の住宅の有形的狀態が如何に良好であつても最早場所的關係上住宅としての效用を充分に產み出すことの出來ない場合の如き、或は建物に近接して高架鐵道が設けられ非常な音響・震動を被るが如き、或は近隣に高層建物が建築された爲めに通風・採光を妨げられるが如き、或は軌道の敷設替・停留場の位置變更等に因り小賣商店地の步行者交通量の移動（局部的中心地の移動）するが如きは、機能的不適應化減價の原因の顯著なるものであらう。機能的陳腐化に因る減價とは、建物の構造・樣式・形態・裝飾等の時代的標準が文化の發達に伴ひ變遷した結果、所謂時代遲れ流行外れとなつた如き、或は狹隘な街路に沿へる陰鬱な店舗・住宅若くは自動車の通行し得ない街路に沿へる住宅の如きは、如何に巨額なる建築費用が投じてあつても、現代人の欲望・感情を滿足せしむることが出來ないで價値を減ずるが如きを謂ふのである。

建物の構造的耐用年限とは、建物が自然的若くは不自然的原因に由り損傷腐朽し大修繕を要するに至る迄の時期を謂ひ、(一) 建物の經濟的耐用年限とは建物本來の利用目的に從ひ之を賃貸して收益を擧げ得る間の時期を謂ふ。其れ故に、經濟的耐用年限は土地價格と建物價格との均衡が適度

に保持される期間に制限せられ、且つ不適應化乃至陳腐化等の減價を來し常に必ず構造的耐用年限よりも短命なることは經驗の示す所である。建物價格の本體は其の建物の將來產み出すべき純益の現在貨幣價値であるから、建物評價の基礎となるものは決定的に經濟的耐用年限でなければならぬ。

（一）故に木造建物に在りては土臺・柱の根等が腐朽し建物に歪を來し、建具・造作に大なる狂いを生じ、土臺入れ變へ柱の根繼ぎ等の大修繕を要するに至る時期までとする。之に反して鐵骨鐵筋コンクリート造建物に在りては、其の構造體は殆ど永久に腐蝕破損なきものと看做されて居るから、壁・天井等の仕上げ、窓・入口・建具其の他の造作の變色・腐朽・磨滅等に因り大修繕を要するに至る迄の時期となる。

建物の構造的耐用年限は建築に用ひられた各種材料（所謂構造單位）の種類に依つて異なるけれども、各種材料が合成して一個の統一的組織體となつた場合には、各個材料の耐用年限の總和とは別に獨立の存續年限を有するものとなる。エバーは、其の著「Commercial Problem in Building」中に、亞米利加に於ける種種なる建物の構造的及び經濟的耐用年限を次の如くに定めた（J.A. Zngerle, Principles of Real Estate Appraising, 2nd ed., 1927, p. 306.）。

建物の階級	構造的年限	毎年の平均銷却率	經濟的年限	毎年の平均銷却率
下級木造獨立住宅	三〇年— 四〇年	二・九〇%	二五年	四・〇〇%

上級木造獨立住宅	四〇—	六〇	二・一〇	三五	二・九〇
普通煉瓦造住宅	五〇—	七五	一・六五	四〇	二・五〇
上級煉瓦竝に石造住宅	一〇〇—	一五〇	・八三	四五	二・二〇
木造貸間住宅	二五—	三五	三・五〇	二七・五	三・一七
煉瓦造共同住宅	四〇—	五〇	二・二五	三五	二・九〇
上級アパートメント	五〇—	七五	一・六六	四五	二・二〇
高級耐火アパートメント	七五—	一〇〇	一・一六	四五	二・二〇
下級煉瓦造店舗及び住宅	四〇—	五〇	二・二五	四〇	二・五〇
普通煉瓦造店舗及び住宅	五〇—	七五	一・六六	四五	二・二〇
上級煉瓦竝に石造店舗・事務所	七五—	一〇〇	一・一五	四五	二・二〇
高級煉瓦・石・陶瓦及び鐵又は鋼鐵造事務所・店舗	一五〇		・八三	五〇	二・〇〇

アーサーは、其の著「Appraisers' and Adjusters' Handdook」中に建物の經濟的耐用年限を次の如く述べてゐる（W. Arthur, op. cit. p. 52.）。

構造	住居	年限
安木造	貸家	一〇—一五
安木造	住宅	二五—三〇
良木造	住宅	五〇—七五
安煉瓦	貸家	二五—三〇
安煉瓦	住宅	三五—五〇
安煉瓦	オフイス・ビルデイング	二五—三〇
良煉瓦	住宅	五〇—七五
上等煉瓦又は石造	オフイス・ビルデイング	七五—一〇〇

〔右はハードの調査に據る。〕

カヂォは、佛蘭西の農業建物に付朽廢の割合を次の如くに掲げてゐる(Poazio, op. cit. p.151.)。

十五年乃至二十年の建物	一%
四十年乃至五十年の建物	一〇%
古き建物	二〇—二五
	三〇—四〇

建物形態	年限
タックスペイヤー	一二—一五
ホテル	一五—一八
アパートメント・ハウス	一八—二一
店舗建物	二一—二五
共同家屋	二五—二七
オフイス・ビルデイング	二七—三三
Loft 並に工場	三三—三七
住宅	三七—四四
銀行・會社	四四—五〇

極めて古く保存狀態惡き建物　一　五〇

カンプは、經驗上適當なるものとして一般に認めることの出來る構造的耐用年限は、次に述ぶるが如き數字の間を動搖する存續期間であるとして居る(Kampf, a.a. O.S.64.)。

一、個別的の建築施設に於ては。

	年限
機械・板紙葺屋根	五—一五
木造の垣・農村のパン燒竈・農村の便所・藁葺屋根及び蘆葺屋根	一五—三〇
瓦葺・トタン葺屋根	三〇—五〇
スレート葺屋根	五〇—七五

二、針葉樹を以て建てた木骨煉瓦壁の建物。

	年限
建築の簡單な穀倉・納屋・厩舍・便所及び仕事場	五〇—七五
簡單な住宅用建物・工場建物・建築狀態の良好な納屋・厩舍及び仕事場(イ)	七五—一二五
後壁は一部石造の(イ)よりも良好な住宅用建物	一二五—一七五

三、石造建築物及び栅材にて造られた木骨煉瓦壁の建物。

	年限
麥酒釀造場及び大酒釀造場・納屋	五〇—一〇〇

納屋・板張天井の厩舍・工場建物及び工場煙突	一〇〇—一五〇
簡單な住宅用建物・建築狀態の良好な納屋・石造天井の厩舍・農業經營を營む住宅用建物(ロ)	一二五—一七五
(ロ)よりも良好な都市の住宅用建物・別莊及び簡單な農村の教會	一五〇—二〇〇
最も良の住宅用建物・全部石造の宏大な公の建物・城	二〇〇—三五〇
最優秀堅固な教會	三五〇—五〇〇

我國の借地法は借地權の存續期間を規定するに當り、建物の構造的耐用年限に基き石造・土造・煉瓦造又は之に類する堅固の建物の所有を目的とするものは六十年、其の他の建物の所有を目的とするものは三十年として居る(借地法二條)。又稅務官廳は第一種所得稅の課稅價格より損失として控除し得べき減價銷却是認歩合を定むるに當り、建物の耐久年限を次の如くに定めてゐる。(二)

種類	堪久年限	一年の銷却是認歩合	
		原價を基礎とする場合	未銷却殘額を基礎とする場合
一、事務所・住宅。			
煉瓦造・石造・鐵骨煉瓦又は石造鐵筋コンクリート造・鐵骨鐵筋コンクリート造	一〇〇年	一・〇%	二・三%

土造・木骨煉瓦又は石造・木骨鐵網コンクリート造	五〇	二・〇	四・五
木造	三五	二・九	六・四
二、工場倉庫用建物。			
煉瓦造・石造・鐵骨煉瓦又は石造・鐵筋コンクリート造・鐵骨鐵筋コンクリート造	七〇	一・五	三・二
土造・木骨煉瓦又は石造・木骨鐵網コンクリート造	三五	二・九	六・四
木造	二五	四・〇	八・八
三、附屬建物。			
木造	二〇	五・〇	一〇・九

(二) 此の減價銷却は會計記帳上、直接法に據つて處理する場合に限り是認せられる。借地法の規定と稅務官廳の取扱とには如上の差異あるも、兩者を通じて煉瓦造・石造・鐵骨鐵筋コンクリート造の建物の耐用年限を同一に取扱へるは失當であつて、評價學上之を是認することは出來ない。亞米利加に於て所得稅の取扱上是認する建物の平均耐用年限は、木造は二十五年、煉瓦造は三十五年、鐵骨鐵筋コンクリート造は五十年乃至百年である(Zangerle, op. cit. p. 74.)之に徵するも我國の稅務官廳の如き定め方の實情に妥當しないことを知るべきである。故に、日本經濟聯盟

會は前掲稅務官廳の內規に定めた各個建物の耐用年限を不可と爲し、各方面の事業當路者の實際經驗に基く希望意見を蒐集し、之に據り今日最も妥當と認める改正案を考究して次の如く立案してゐる。

種類	大藏省內規耐用年限	改正耐用年限
一、事務所・住宅。		
鐵骨煉瓦又は石造・鐵筋コンクリート造・鐵骨鐵筋コンクリート造(イ)	一〇〇年	四〇年
煉瓦造・石造(ロ)	一〇〇	三〇
土造・木骨煉瓦又は石造・木骨鐵網コンクリート造(ハ)	五〇	一五
木造(ハ)	三五	

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

二、工場・倉庫。	營業倉庫	
鐵骨煉瓦又は石造・鐵筋コンクリート造・鐵骨鐵筋コンクリート造(イ)	七〇	三〇
煉瓦造・石造(ロ)	七〇	二〇

鐵骨トタン張(ハ)	一	一五
土造・木骨煉瓦又は石造・木骨鐵網コンクリート造(ニ)	三五	一〇
木造(ニ)	二五	

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

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

之を他にして我國には建物の耐用年限に關する信頼すべき文獻なきは遺憾とする所であるが、工學博士中村達太郎氏は之につき次の如き原案を作成された(建築雜誌三六九號四二頁)。

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

試みに中村、エバー、カンブ三氏の說に據り、日・米・獨に於ける建物の構造的耐用年限を比較するに、煉瓦造建物は中村氏に依れば工場を除き百年乃至二百年なるに、エバーに依れば四十年

乃至百五十年であり、カンブの分類に於ては之に適合するものなきも、針葉樹を以て建てられた木骨煉瓦壁の建物は五十年乃至百七十五年、櫹材にて造られた木骨煉瓦壁の建物は五十年乃至五百年である。木造建物は我國の最も特徵とする所であるが堀立小舍を除き二十年乃至四十年であつて、之を亞米利加の木造獨立住宅の三十年乃至六十年に比すれば甚だ短命である。獨逸の瓦葺・トタン葺屋根の三十年乃至五十年は稍我國の建物に比肩するやうである。

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

建築材料	木造住宅 平均年限	木造住宅 毎年の減少率	煉瓦造住宅 平均年限	煉瓦造住宅 毎年の減少率	木造店舗 平均年限	木造店舗 毎年の減少率	煉瓦造店舗 平均年限	煉瓦造店舗 毎年の減少率
煉瓦	—年	—%	七五年	一1/8%	—年	—%	六六年	一1/2%
漆喰	二〇	五	三〇	三1/3	一六	六	三〇	三1/2
外部ペンキ	五	二〇	七	一四	五	二〇	六	一六

内部ペンキ	七	一四	七	一四	五	二〇	六	一六			
屋根板	一六	六	一六	六	一六	六	一六	六			
蛇腹	四〇	二1/2	四〇	二1/2	三〇	三1/3	四〇	二1/2			
下見板	三〇	三1/3	—	—	三〇	三1/3	—	—			
野地	五〇	二	五〇	二	四〇	二1/2	五〇	二			
床板	二〇	五	二〇	五	一三	八	一三	八			
扉（完全）	三〇	三1/3	三〇	三1/3	二五	四	三〇	三1/3			
窓（完全）	三〇	三1/3	三〇	三1/3	二五	四	三〇	三1/3			
階段及手摺	三〇	三1/3	三〇	三1/3	二〇	五	二〇	五			
土臺	四〇	二1/2	四〇	二1/2	三〇	三1/2	三〇	三1/2			
内部ブラインド	三〇	三1/3	三〇	三1/3	三〇	三1/3	三〇	三1/3			
陶器（貼付）	二〇	五	二〇	五	一三	八	一三	八			
ピアザ及ポーチ	二〇	五	二〇	五	二〇	五	二〇	五			
外部ブラインド	一六	六	一六	六	一六	六	一六	六			

窓敷及第一階根太	二五	四	四〇	二1/2	二五	四	三〇	三1/3			
梁材	五〇	二	七五	一1/3	四〇	二1/2	六六	一1/2			

斯くて建物の經濟的耐用年限が決定すれば年年の減價額及び減價率を決定することが出來る。減價計算法には種種の公式があるけれども、就中主要なるものを擧ぐれば次の如くである。

一、直線法。直線法は又平分法若くは定額法とも謂ふ。建物の經濟的耐用年限中に起る減價が年年一定額を以て表はれるものと假定した計算方法である。從つて年年の減價額は次の如き公式に依つて求められる。

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

Dは年年の減價額、Cは建物の再生産費、Sは現在建物が經濟的耐用年限の盡きたときに殘留する價格、nは經濟的耐用年限である。

此の方法は最も簡單にして實行容易なるも年年の減價を劃一平等に計算するから建物の實際上の減價と一致せないことは明瞭である。然し乍ら、此の點に於ては後段述ぶる他の方法と雖も五十步・百步の相違に過ぎないのであつて、理論上の推定減價と實際上の減價とを全然符合せしむることは如何なる方法に依るも殆んど不可能であると思はれる。其れ故に、實際取扱上の便宜の

爲めに多く此の方法が使用せられる。

二、殘高漸減法。殘高漸減法は又殘高定率法とも謂ふ。此の方法は年年漸減する建物の再生産費殘高に一定率を乘じて年年の減價額を計算する方法である。例へば現在十萬圓の建物に四分の殘高漸減率を課するものと假定すれば年年の減價率（d）は次の如くである。

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

第一年　100,000圓 × $\frac{4}{100}$ = 4,000圓　對再生産費減價百分率 4.00%

第二年　96,000圓 × $\frac{4}{100}$ = 3,840圓　對再生産費減價百分率 3.84%

第三年　92,160圓 × $\frac{4}{100}$ = 3,686圓　對再生産費減價百分率 3.69%

第四年　88,474圓 × $\frac{4}{100}$ = 3,539圓　對再生産費減價百分率 3.54%

此の方法は建物の新しくして充分に其の效用を發揮し得る間に多額の減價控除を爲し、後年建物の效用の減退し維持費の增加するに反して收益の減少する場合に備へんとするものであるから、餘裕ある營利經濟の損益計算として觀察すれば妥當であるが建物の價格を計算する場合には

此の方法を採用することは妥當でない。蓋し、此の方法に依り建物の新しい時代に莫大な減價控除を爲すことは建物本來の減價の性質に合致しないからである。尙、此の方法に依れば年年の價格殘高に對する減價率は一定して居るけれども、之に依つて算出される減價額は年年異なり一定した標準減價額を定むる事を得ない缺點がある。

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

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

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

此の方法も亦減價計算の本質上當を得たものではない。蓋し、年年の積立金額と實際上の減價と一致せないことは、直線法の場合と異なる所ない缺點を有するのみならず、收益價格計算上年年の收益より當然控除せねばならない一定の減價額よりも少く之を控除し、其の不足額を外部に

於ける利殖に依つて補塡せんとするものであつて、其れ丈け控除額の減少を來し純收益を不當に增加する結果、收益價格が過大に評價せられるに至るからである。

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

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

Dは減價銷却高、Cは建物の再生產費、Sは建物の殘留價格、rは利子步合、nは經濟的耐用年限である。

此の方法に依れば建物の減價銷却高の外に未銷却資本に對する利子が加はり普通に建物の減價を計算する場合には妥當でない。併し、土地建物の合成的收益を土地と建物とに分割して土地賃料を見出さんとする場合には此の方法に依ることが出來る。

五、ロッス法。エフ・エス・ロッス法(Die Methode F. S. Ross.)は價格の減少は每年同額ではなく、年と共に增加するものであると云ふ考へから獨逸のロッスが唱へ出した方法である。ロッスは全保存年限を五つの等しい區劃に分類し、其の第一期に於ける價格の減少を平均減價率の五分の三、第二期は五分の四、第三期は五分の五、第四期は五分の六、第五期は五分の七と假定した(H. Leistner, Die Bewertu-

ng des städtischen Realbesitzes für die hypothekarische Leleihung, Berlin, 1929, S. 106.)。亞米利加に於てもアーサーは充分に良く建てられた木造住宅の經濟的耐用年限は四十年と推定し、其の減價率は最初の二十五年間は每年一・六五%、次の十年間は一・六五%乃至三・三%、最後の五年間は七%であると定めた(Arthur, op. cit. p. 51.)。其れ故、アーサーに從へば二十五年經過せる建物にして、現在四千圓を以て再生產をなし得る現存建物の價格(P)は次の公式に依つて求められる。

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

Pは現存建物價格、Cは再生產費、nは經過年數、dは減價率である。

併し、個個に其の特質を異にせる建物が果して一定の區劃された期間內に規則正しく均等の減價に服するか何うか。且つ各期間中の一定率が實際上の減價に適合するや否やの不確實さに至つては、前述せる直線法に依る一定率と五十步百步の差異である。但し此の方法は建物の經濟的耐用年限中の各期間每に減價額を異にして計算せんとする目的に適合する特色を有つて居る。

六、曲線法。曲線法は直線法とは反對に實際上年年增加する減價額を具體的に不均等に曲線的に表はしたものである。即ち建物の經濟的耐用年限の過程に於て年年發生すべき減價率を各別に計算したものである。亞米利加のクリーヴランド市に於て使用されて居る木造建物の減價率曲線表

は次表の如くである(Arthur, op. cit p. 47.)。併し、建物の維持・利用は千態萬樣であるから本表に基いて算出した減價と、實際上の減價とが適切に合致するや否やは決して之を保障することは出來ない。若しも、其の當を得ざるに於ては却つて直線法よりも不確實なものとなるであらう。併し、斯かる不確實さを別にすれば此の方法は最も合理的・實際的にして建物の有形的評價方法の資料としては比較的最も勝れて居ると云はねばならない。且つ此の方法は前項の方法よりも尙具體的に年年の減價額を各別に計算し得る特色がある。

年數	良好	普通	不良	年數	良好	普通	不良
一年	三%	四%	一〇%	二六年	三八%	四四%	七二%
二	六	七	一七	二七	三九	四五	七四
三	八	一〇	二三	二八	三九	四六	七五
四	一〇	一二	二七	二九	四〇	四七	七九
五	一三	一五	三一	三〇	四一	四八	八〇
六	一五	一七	三四	三一	四一	四八	八〇

七	一三	一五	二七	三二	四二	四九	八二
八	一八	二一	四〇	三三	四二	五〇	八三
九	二〇	二三	四二	三四	四三	五一	八五
一〇	二二	二五	四五	三五	四三	五二	八六
一一	二三	二六	四七	三六	四四	五三	八八
一二	二五	二八	四九	三七	四五	五三	九〇
一三	二六	三〇	五一	三八	四五	五四	九一
一四	二八	三一	五三	三九	四六	五五	九三
一五	二九	三二	五五	四〇	四六	五六	九五
一六	三〇	三四	五七	四一	四七	五七	
一七	三一	三五	五八	四二	四七	五九	
一八	三二	三六	六〇	四三	四八	五九	
一九	三三	三七	六一	四四	四八	五九	
二〇	三四	三八	六三	四五	四九	六〇	
二一	三四	三九	六五	四六	五〇	六一	

二二	三五	四〇	六六	四七	五〇	六一	
二三	三六	四一	六八	四八	五一	六三	
二四	三七	四二	六九	四九	五一	六四	
二五	三七	四三	七一	五〇	五二	六四	

七、單位減價。以上は所謂總合減價に就ての理論であるが、尙、此の機會に單位減價に就ても一應私見を述べよう。建物の構造的耐用年限は個個の構造單位の耐用年限を基礎として生れ出でたものであるが、其の總和とは自ら別に獨立せる耐用年限を有するものなることは既に述べた通りである。建物は統一的全體として獨自の減價を來すと同時に、內部的には個個の構造單位も亦獨自の物理的性質に基いて夫夫別個の減價を來すものである。之を單位減價といふ。構造單位が改修に因り更新された場合は其の程度に應じ建物の耐用年限は更生したのであるから、鐵骨鐵筋コンクリート造其の他堅牢なる建物に在りては、其の主體的構造以外の設備單位の減價を別に計算して其の年年の單位減價率を定むることも出來る。

以上の論究に依り建物の再生產費(C)・減價率(d)・經過年數(n)を決定した上は減價額(D)は

次の公式に依つて見出される。

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

從つて、再生產費に依る現存建物の客觀的取得價格(V)は次の如くにして求められる。

$$V = C - D$$

減價計算は凡ゆる評價方法の資料として最も重要性を有するものである。例せば、今或建物を評價するに當り再生產費を十萬圓とし、其の建物は現在既に二十年を經過せるものと爲すことに一致したと假定する。然るに、甲は此の建物の經濟的耐用年限を四十年と看做し乙は之を五十年とする時は、直線法に從へば前者の場合に於ける年年の減價率は二・五%となり、後者の場合は二%となる。其れ故に、再生產費から既經過耐用年限に對應する減價を控除せる額と等しきものと推定される現存建物價格は、前者の評價に於ては五萬圓となり後者に於ては六萬圓となる。斯樣に減價率測定の不確實なるに於ては建物價格の計算に非常なる違算を生ずる事は明白であらう。

建物の減價に關する根本的理論は以上の論究に依り明瞭になつたことと信ずるも、最後に尙一つ重要な問題に就て論述しなければならない。卽ち、建物の維持を完全に爲し且つ絕へず適當な時期に修繕を施して使耗・損傷せる構造單位を更新して居るときは、減價は悉く有形的に補塡せ

られ其の都度生産費に等しい價格を恢復することが出來る。其の狀は恰も鋸齒の如くであつて鋸齒の尖端に當る建物の價格は使用に因り漸次低下(減少)するも、再び改修に因つて恰も第二の鋸齒の尖端の如くに復活し、再三・再四之を反覆することを得るから、修繕の完全に施されて居る場合には控除すべき減價は有り得ないではないかと云ふ事である。成程、建物の減價は修繕に因り一時有形的に補塡されるけれども其の程度は鋸齒のやうに毎回均等ではない。且つ又改修工事の程度に因つて減價の有形的補塡狀態を異にするのみならず、假りに完全に減價を補塡し得る程度の工事を施したとしても、再三・再四之を反覆してゐる間に建物の主體的構造は最早修繕に耐へない程度の腐朽・損耗に服し、其の結果之を更新するよりも寧ろ之を取毀ちて再建築するを有利と爲すに至るものであるから、無限に減價が有形的に補塡されるものと認識することは決して正當でない。況んや、建物は構造的減價のみならず同時に不適應化・陳腐化等の機能的減價をも來すものである。斯樣に建物價格は究極皆無となるべきものではあるが、其の過程に於ては前述の如く一時減價が有形的に補塡される事もあるのであるから、其の實情に因り減價控除額を斟酌する事も亦必要の場合がある。

尙、此の機會に農舍の特質に關し一言せねばならない。其の要點は農舍の存在は市街地の建物

よりも著しく獨立性がないと云ふ事である。農舍は農地に從屬せるものであつて、其の位置・構造・樣式・廣さは農業經營の大きさ・地味・氣候・作物・交通・勞働狀態・副業等に支配せられ、市街地の建物が其の敷地の位置に因つて支配されるに比すれば著しき差異がある。卽ち農舍に在つては農地內の特定の自然的位置に更に多くの建物を建設する事が出來ても、農舍の種類面積には一定の限度が有り此の限度を超ゆるときは最早其の建物の經濟的價値はない。之に反して、市街地に於ては其の敷地の位置が適當なるに於ては同種の建物を如何に密集的に建設しても之が爲めに經濟的價値が全然無くなると云ふことは無い。カヂオが農村不動産たる建物が獨立して評價されるのは建物が他の不動産と離しても或る程度の賣買價格を有する場合に限ると云つて居るのは妥當である。建物が農地の中に在つて耕作の用に供せられてゐる場合には農地と分離して建物のみを賣買する事は出來ない。

農舍の客觀的取得價格を評定するに當つて重要な問題は、一般的に其の建築に幾何の生産費が投じてあるかと云ふよりも、寧ろ其の建物は農地の實情に切實に適應せるや否や、此の適應性が合目的に將來持續されるか何うかと云ふ事である。之は農舍其れ自體に於て、市街地の建物の如く收益を擧ぐることは全然期待されないと云ふ特殊性に基く必然の歸結であつて、建物の再生産

費に比準して客觀的取得價格を評定する場合には此等の實情を究明して適當に査定することを要する。

斯くて、再生産費に依る建物の客觀的取得價格（V）は次の如くにして求められる。

$$V = C - D$$

Cは再生産費、Dは評價時迄の減價額である。Dは次の公式に依つて見出される事は前述の通りである。

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

dは減價率、nは經過年數である。

四　社會的感情價格

社會的感情價格とは社會性を有する感情に基いて構成される價格であつて好感價格・安定價格・誇示價格等を包括してゐる。偏愛價格は之を除く。蓋し、偏愛價格とは特定不動産の偶然的特質若くは偶然的關係に基き之を他の同樣なる不動産よりも特に偏愛するに因つて附與する價格であつて、例へば、名士の住居した不動産を尊重し又は特定位置に愛著する等全く純主觀性の價格で

あつて、之を量的に測定若くは推測し得るものは特定の需要者以外他に之を求むることを得ないからである。好感價格とは人が所有不動産の自然的・社會的條件に因つて體驗する感覺的感情に基いて附與する價格である。例へば、土壤・位置・形狀の優良・面積の好適・眺望の美・環境の幽邃・近隣居住者と思想感情を同ふする快適其の他趣味嗜好に因り支拂ふ價格である。安定價格とは人が不動産所有に因り生存の安定・生活の安樂さを體驗するに因つて附與する價格をいひ、自己及び家族の安住する住宅若くは自家勞力を安全に使用し得る作業（生計）場所たる不動産の獲得に因つて附與する價格である。誇示價格とは人が不動産所有を以て自己の地位身分の社會的表示と爲し之を社會に誇示することに因つて體驗する快感に基いて附與する價格である。

此等の好感・安定・誇示等の感情は何れも個人性と社會性との兩方向に分つて觀察せねばならない。純粋の個人感情は唯一個の主體の體驗に止まり且つ同一主體に於ても時所の異なるに從つて其の感情を異にするものであつて、第三者が特定の感情主體に代つて之を量的に測定することも比較することも出來ないものである。之に反して、社會的感情は個個の感情の相互作用に依り一般化せられ一定の時所に於て社會生活を營める多數の人人に共通する感情である。斯かる社會的感情を肯定するに於ては他の如何なる人人にても該不動産を所有せんと欲する者は凡そ此の程度

の感情價格を與へて居るであらうと云ふ事を推測し得るやうに思はれる。此の種の價格は社會的（若くは客觀的）感情價格といふ事を得るであらう。併し、此の價格の大きさは到底之を客觀的に測定することは出來ない。之を數的（貨幣數量）に理解する爲めには辛うじて推測を下し得るに過ぎない。此の推測に當つては二つの方法が考へられる。一つは特定不動産の取得價格より客觀的收益價格及び客觀的投機價格を控除せる餘剩を以て社會的感情價格と看做す方法である 例へば、玆に一坪當一千圓を以て賣買された宅地があり其の客觀的收益價格は六百九十圓、客觀的投機價格二十圓なるときは其の社會的感情價格は二百九十圓であると推測される。他の一つは、資本化利率と投資利率とを比較して其の差を以て社會的感情價格とする方法である。例へば、今、資本化利率は年四分を以て正當とするに拘らず買手が年三分の投資利率を以て滿足するものとせば、其の差額年利一分に當る資本價格は社會的感情價格に當るものと推測するのである。即ち一段當純收益十五圓の田地に於て（投機價格なきものとして）之を年四分を以て資本化すれば其の收益價格は三百七十五圓となり、年利三分を以て資本化すれば五百圓となる。此の差額百二十五圓を以て社會的感情價格に當るものと看做すのである。

五　客觀的投機價格

客觀的投機價格とは將來不動産を再轉賣して獲得せんと欲する賣買差益金を期待し之を現價に引直した價格をいふ。不動産の需要と收益とが增加しつつある場合には此の投機價格は必ず重要なる地位を占める。投機價格には主觀的投機價格と客觀的投機價格との二つの概念が考へられる。前者は唯單に所有者若くは評價者の主觀に於て意識する價格であつて將來之が實現するか何うか全く未知のことに屬する。然るにも拘らず、實際上屢投機者の期待せる夢幻的價格の實現することあるに因り豫言者的態度を以て多大の投機價格を附與する者あるは否定し難い事實である。そこで、一般的にも僅かな期間に限られた經驗に依る自己の期待若くは待望を基礎と爲し、此等の期待差益金を資本化せる價格を不動産の現價中に織込まんとする傾向が何人にも存して居る。客觀的投機價格とは單に評價者の主觀に於て存するのみならず他の多數の人人の主觀に於ても亦同樣の期待を有つを以て客觀化せられ、之が實現の可能性の比較的確實なる價格でなければならぬ。都心地若くは新興都市又は市街地化の的確なる農地、或は農産物の收穫高若くは價格の

年年增加上騰の過程に在る農地に於ては確實に此の客觀的投機價格が表はれて來る。此の價格は貨幣數量を以て表示することが出來るやうに思はれる。賣買差益金が近き將來に於て確實に獲得せらるるに於ては之を現價に割引することは何等不當の事ではなからう。

六　擔保價格の決定

以上の研究に依り擔保價格を決定する根據となる各種の價格は分明となつた。然らば果して右何れの價格を主要なる根基とするか、之に關しては學者實際者間に議論がある。或者は唯一つ收益價格のみに依るを正當と解し、又或者は之に反して賣買價格のみに依るを以て正當なりとして居る。收益價格を批難し賣買價格を以て正しとする說の要旨は次の如くである。卽ち將來の純收益及び經費の計算竝に資本化利率等には決して永續的確實さは期待されず、必然的に不規則・變體・異常なる結果に陷るを免れない。況んや現在に於てさえ重大な危險性は資本化利率に伏在して居る。資本化利率を六分とし八分と爲すは容易なる事であるが、實際上其の選擇を誤るに於ては之に據つて算出された收益價格は何等確實性なきものとなる。之に反して、株式又は不動產の

如く收益を生み出す財貨に就ては其の賣買價格は兩當事者間に强制的要素を以て影響づけられてゐない限りは、一般的に購買する者が獲得し得る總ての將來期待收益の現在貨幣價値の表現であるとせられて居る。從つて强制的要素のない自由なる市場に於て、泡沫的空景氣又は病的興奮等の異常な原因に基礎づけられないで定められた賣買價格は、一般的に將來の期待收益を現在貨幣價値を以て表現せるものとして充分確實性を有つて居る。其れ故に、此の賣買價格は實際上不正確な利率に基いて爲される計算よりも遙かに正確であると云ふのである。然し乍ら、右何れかの一つを以て正當とし、他を排斥する考は決して不動產評價の眞理を解して居るものでない。此の二つの方法は互に長短相補ふ重要性を有するものであつて輕輕に一つを正當・他を不當と斷ずることは許されない。蓋し、不動產の價格の本體は其の將來取得すべく期待された純收益に存するのであるから就中客觀的收益價格を以て重しとせねばならない。凡そ繼續的財貨を購ふものは、其の利用が消費經濟に在るにせよ營利經濟に在るにせよ、何れも收益（賃料又は差額收益）を目標とし之れあるが爲めに投資するのであるから收益は價格に對する基本的根據である。併し、又之と同時に經濟財貨を所有するものは他日之を資金化する場合、卽ち一旦不動產に固定した資本を再び動產化せんとする場合に回收を期待し得べき價格を目標とするものであるから、客觀的取得價格も亦

重要な根據でなければならない。

卑見に於ては、擔保價格は客觀的收益價格と客觀的取得價格とを根基とし、其の何れに決するや若くは其の中間に於て定むるやは更に客觀的(社會的)感情價格と客觀的投機價格とを參酌して定むべきものとして居る。之れ卽ち私の謂ふ所の一般價値である。實際上收益價格は取得價格よりも低額なるを常とする。此の兩者の差額は感情價格若くは投機價格に因つて生じたものである。換言せば、感情・投機の兩價格は取得價格に內包されて取得價格を高める原因となつて居る。尤も感情價格となるべき要素が作用して賃料を高め其の賃料が收益價格を高めてゐる場合、又は投機價格となるべき將來に於ける賃料値上げの豫想額が加はつて收益價格を高めてゐる場合には、重ねて感情・投機の兩價格を認むる事は出來ないけれども、此の時は收益價格と取得價格とは接近してゐるに違ひない。其の他感情價格若くは投機價格の消滅又は減少に關し多少にても掛念ある時は收益價格に依るを安全とする。又往々收益價格よりも取得價格の低額なる事もなきを保せない。此の場合には感情價格は無く投機價格が逆に落込んでゐるものと想はれる、低き取得價格に依るの他はない。獨逸のベルリン債券局、ブランデンブルク州市街地金融組合、舊獨逸領時代のボーゼン獨逸債券貸付所等の公的抵當貸付機關、バイエルン商業銀行、プロイセン中央土地信

用及び債券銀行株式會社竝にメクレンブルク抵當手形銀行等の私的抵當貸付機關の鑑定規則に依れば、賣買價格(私のいふ一般價値と同じ)は土地・建物の價格と收益價格の合計額の二分の一を以て之を定むと規定してゐるが、此の如く劃一的に定むる事は要しない。各場合の實情に卽して適宜に評定すべきものである。

七　鑑定報告書

吾等は既に不動産の鑑定を了し之に基きて擔保價格を決定した。今は只鑑定報告書を殘すのみとなつた。鑑定報告書(Appraisal report, Schätzungs-Bericht, Rapport d'estimation)とは鑑定評價を記述した書面をいふ。或は之を鑑定意見書若くは鑑定書ともいひ時に評價報告書又は評價意見書とも云つて居る。何れの名稱を付する場合でも評價の目的に從ひ抵當物の特質・效用其の他必要な凡ゆる事項を如實に究明し、鑑定人の意見及び其の理由を體系的に叙述し鑑定評價の結果を合目的に明白に表示せるものでなくてはならない。鑑定報告書の形式には次の二種がある。

一、自由式鑑定報告書。自由式鑑定報告書とは全く鑑定人の自由な考察判斷に因つて作成するも

のであつて豫め何等既定の形式に拘束されないものを謂ふ。其れ故に、鑑定人の最も重要と認む
る特別事情に深く立ち入つて記述せられ特徴を表現するに最も適切であるけれども、其の結果鑑
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、定型式鑑定報告書。定型式鑑定報告書は豫め定められた一定の樣式に依り作成するものであ
つて所定項目を鑑定人の自由裁量に從ひ取捨する事を許さぬものである。現今各國の不動產銀行
の採用せる形式は之である。此の形式の特色は如何なる點をも看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から之を審査する事の極めて容易な點にある。之に反して、其の缺
點とする所は自由型の特色とする所を逸する事であつて、特に必要な個別的事情が往往微細詳密
に注意せられないで看過される事あるを免れないから此の弊を防止する事を心掛けねばならぬ。

上來說述せる原則に準據して鑑定評價した所を最も良く整頓して記述したものが最善な鑑定報
告書である。全國不動產協會所屬亞米利加不動產鑑定人協會實務標準は鑑定報告書中に記載する
鑑定證明（Appraisal certificate）には、（イ）鑑定の目的物たる財產に關する明確且つ合理的の完全な記述、
（ロ）鑑定の基礎を爲せる附隨的諸條件卽ち鑑定に用ひた法律上技術上及び會計檢査上の意見の妥
當性、計畫された公共的若くは私的建物の完成管理が適當に行はるべき事竝に所有權が適當なる

人に屬する事、（ハ）鑑定の目的物たる財產が投資的財產なるか非投資財產なるか又は奉仕的財產
なるかの區別、（ニ）價値（市場價格）の成立する日附又は時、（ホ）價値（市場價格）の金額、（ヘ）署名鑑定人は
鑑定の目的物たる財產に關して現在利害關係を有せざる旨の記述、若し利害關係を有するときは
其の利害關係の全部を明示する記述、（ト）鑑定の目的物たる財產にして本協會の實務標準の適用
を受くる種類の財產の分割し得べき一部分なる場合に於ては、報告書記載の價値が全體としての
財產の加算鑑定（加算評價）の作成に使用せらるるときは效力を失ふ旨の記述、（チ）證明は大體「下に
署名せる……は其の最善の知識及び確信を以て本書に表示する制限的諸條件に從ひ本鑑定證明記
載の記述及び意見の正しきこと、竝に本鑑定は全國不動產協會所屬亞米利加不動產鑑定人協會の
實務標準に準據して作成せられたものなる事を證明す」となす事、（リ）鑑定人の依賴された仕事
は報告せらるべき價値の額には拘らざる旨、竝に其の仕事は（國土領有權の行使に因つて發生せ
る損害額の決定に關する訴訟事件又は詐欺事件に鑑定が用ひられた場合に於て）、仲裁人に依り若
くは裁判所の判決に依り決定せられた損害額に拘らざる旨の記述等、何れの一項をも除外すべか
らざる旨を規定して居る（實務標準第三章一一條）。尙、諸外國の規範的鑑定報告書の詳細に就ては拙著「不動
產の評價」を參照せられ度い。