

斯くて其の後人口増加し産業の旺盛となるに伴ひ、更に住宅店舗及び工場分離作用が行はれ、製造業者又は小賣商は單獨なる營業場を設くるに至つた。其れが更に發達して現代に於ては商業工業及び住居は地域的にも分離作用を開始し、今日世界に於て最も進歩せる地域制の實現となり、其の主要地域に於ては限られたる土地を最良・最大に利用せんと企つるに至つたのである。

即ち之が爲めに建築を密に(水平的強度、高く(垂直的強度、豊富(實的強度に爲しつある。例へば其の水平的強度に於ては割地を建築物制限法の許す範圍の最大限度に之を使用し、垂直的強度に於ては亦同様の範圍まで階層を積重ね、兩者共に其の限界に達するに及びては質的強度に依り、換言すれば建築物の構造設備等を完全に且つ之を美化して其の效用を大ならしめんとしつある。彼の多數の人人が經濟的必要を以て一つの大きな建物内に住居を結合して集團的生活を營むが爲めにアパートメント・ハウスを創造したるが如きは、最も特色ある現代的工夫であると云はねばならぬ。故に建物の利用状態の如何に因りて土地價格の大小を測定することの可能なるは勿論なるが、建物の高さに因りても亦土地價格の大小を

測定することを得るやうに思はれる。即ち宏大なる摩天樓は土地價格の最高なる都心地に群がり、漸次土地價格の遞下するに従ひ建物の高さ階數とを減じ、外延的利用限界地に至れば殆ど平家となり、農地に入れば全く平家となる。此の建物の高さに因りて略、都心地との距離は測定せられ、且つ其の距離に因る土地價格の等差が概括的に測定せられる。

(二五) 『我々の祖先は皆家屋に住してゐて、世人が往往云ふが如く穴居はしてゐなかつた

のである』と云ふ説がある(横井春野 地理的日本歴史一九頁)。一説として掲げて置く。

(二六) ミカエル、ピンハム三二三—三二五頁参照。

高層建物と其の収益。斯くて近代的建物は平面的に且つ立體的に其の供給量を増大しつある。此の如きは近代都市に共通なる世界的現象であつて、我國の各都市に於ても亦其の顯著なるを見る。例へば東京市に就て觀察するに、同市の震災地域は今猶所謂バラック期間にして震災當時の應急的建設物の殘存するもの多きも、最近改築せらるるものには高層建物多く、大勢は近時著しく高層建物に向ひつある。即ち昭和三・四年度の新築建物の中、平家建、二階建、三階建は、何れも四

年度に於て減少したるに反し、四階建以上の建物は激増を示して居る。此の高層建物は何れも鐵筋コンクリート造であつて近年石造煉瓦造は激減し、木造は稍増加を示せるも、鐵筋コンクリート造は斷然他を凌駕してゐる狀況である。従つて建築面積は立體的に増大し各年度に於ける新築建物の一棟當坪數は、昭和二年三〇坪、同三年三七・三三坪を示し、昭和四年には四一・八七坪となれるが如き實情に在る。此の如く高層建物の増加に因り建物效用の總供給量は増加し(三七)、其の結果人口増加に因る特定地域の供給量の缺乏に對する苦痛は效果的に緩和せられる(二八、二九)。従つて土地の収益力も増大し、所謂報酬漸増の法則に依り必然的に土地價格は上騰する。然し如何に急激に發達しつつある都市の劃地なりと雖も、此の如き集約的利用には自ら其の利用限界の存することを忘れてはならぬ。此の經濟的利用限界の存することは報酬漸減の法則の行はれることを意味する。

(二七) 建築面積及び其の高度は、市街地建築物法に依り制限せられてゐるから無制限に高層建築を爲すことは出来ない。

(二八) 亞米利加に於ては從來よりも今日はアパートメント・ハウスに住居する者の増加

する傾向に在り、此の傾向は今後益々發展するものと想像せられる。我國に於ても最近其の例を見る。之に依り一建物の收容する世帯數及び人員が増へる。

(二九) 市内に住居するには家賃の負擔重く、去りて郊外に住居するには交通機關の利用に要する負擔の嵩むと云ふが如き場合には、之を緩和するが爲めに經濟上の安全辨として、アパートメント・ハウスの形態を有つ建物の増加すべきことは自然の過程であると云はればならぬ。然し亞米利加と國情を異にせる我國にアパートメントが如何なる程度まで發達するかは疑問である。亞米利加の家庭は開放的であつて常に外部との接觸交通が盛である。然るに其れが爲めには自動車賃其の他交通上の費用を要するから、斯かる費用を省き社交の便宜を圖る必要上、アパートメント・ハウスが増加するのであるとも云はれてゐる。果して然らば慣習上家庭間に於ける交際の頻繁ならざる我國に於ては、此の點に於ても不向てはあるまいか。且つ異なる社會に屬する人は容易に融和しないものである。

市街地の集約的利用に付報酬漸増・漸減の法則の行はるる實證に就ては次の如き文獻がある。即ち亞米利加の中西部の一都市に於ける斯かる一つの研究は次の如き事を示してゐる。(160×172坪)の價格百五十萬弗の劃地の上に在る五階建建

物は投下資本に對して四三六%の収益を齎らし、十階建建物は六%を、十五階は六・八二%を、二十階建のものは七〇五%を産み出してゐる。然るに二十五階建の建物は六・七二%を、三十階建のものは五・六五%のみの他、投下資本に對して収益を生じない。此の特別なるオフィスビルディングの場合に於ける報酬漸減點は二十階を限界とした。換言すれば二十階は此の建物に取りて最も經濟的なる高さであつた。何となれば、之以上に使用された勞働及び資本は比較的少い収益しか生じないからである（イリ、モアハウス一八頁）と。然るにタウシツグは、建物は殆ど無制限に高く造ることが出来る。近代の鐵筋建築方法に據れば、十階二十階三十階の家が建られる。然し早晚建物をより高くすることから得られる利益が減少し始めるところの、従つて同じ場所により高く建築するよりも、他の場所に建築する方が良くはないかと云ふことが問題となるところの階段に達する。土地が製造業或は商業用に使用されてゐる場合には、亞米利加の都市では六階或は八階で其の階段に達する様である。其れ以上に高い建物が此の目的の爲めに使用されることは殆どないと云ふてゐる（タウシツグ、長谷部譯一一〇七頁）。ウイローザも亦夙に

高層建物の各階の賃料が上層部に進むに従ひ遞減することを指摘し、之を階層の収益漸減法則（Gesetz des abnehmenden Stockwerkertrages）と名づけてゐる。然し此の法則は建築自由制又は或條件の許に無制限に垂直的延長を許さるる場合のみに妥當する。法律上高層建物に對する高度制限の存する場合には、此の法則の行はれる場合と然らざる場合とがある。蓋し高度制限ありて未だ報酬漸減の事實の現はれざる階層に於て、早や既に其の高度制限に達するときは、此の法則の適用を見るべき階層は存在し得ないからである。右は何れも絶へざる發展の過程に在る都市に起る事象であるから、若しも人口増加の靜止的狀態に在り、産業其の他の發達の停頓せる都市に高層建物が急激に増加する場合には、建物の效用の供給超過となり、需要供給關係の調和を害し、一般的に賃料は低落し、實際収益價格の減少を來すであらう。

日米の高層建物。全世界中高層建物は亞米利加に於て最高最大の發達を實現してゐる。歐羅巴諸都市に於ては通例大ビルディングを六階乃至八階に制限してゐるが、亞米利加に於ては次の如き偉大なる建物が現存してゐる。我國に於て

も高層建物は近年著しく發達しつつある。

一 亞米利加の高層建物(ミカエル、ペンナム三二七頁)。

建物名	所在地	土地面積 (平方呎)	階數	高さ (呎)	立方呎	賃貸面積 (平方呎)
フアーニチュアーマート	市 俄 古	一三、九三二	三四	四七八	二八、〇〇〇、〇〇〇	一五、二四、六三七
エキタプル	紐 育	四八、九七五	四三	五〇六	二四、〇〇〇、〇〇〇	一三、三六、〇〇〇
ジエネラル・モーターズ	デトロイト	一九、五〇〇	一五	二二〇	二〇、四一一、〇〇〇	一、二五、八七一
レールウエー・エクスチエンデセントルイス	紐 育	六、五五〇	二二	二五〇	一八、八九九、〇〇〇	一、二八、六六三
グレイバー	紐 育	六、三〇〇	三二	四〇〇	一六、〇〇〇、〇〇〇	一、〇〇五、〇〇〇
ユニオン・トラスト	クリーヴランド	九、〇〇〇	二二	二六〇	二〇、〇〇〇、〇〇〇	九、九〇〇、〇〇〇
イリノイ・マーチヤント	市 俄 古	五、五五四	二二	二八〇	一七、八五〇、〇〇〇	八、八七五、〇〇〇
ニューヨーク・テレホン	紐 育	五、四八四	三四	四六六	一七、〇〇〇、〇〇〇	八、五七七、〇九
ペノブスコット	デトロイト	四、八八〇	四七	五五五	一四、五〇〇、〇〇〇	七、二五、〇〇〇
コンテイネンタル・バンク	市 俄 古	五、五九九	二二	三〇〇	一七、〇〇〇、〇〇〇	七、〇〇〇、〇〇〇
ターミナル・タウワー	クリーヴランド	七、五七七	五二	七〇八	二二、〇〇〇、〇〇〇	五、六〇〇、〇〇〇

インシユアランス・エクスチエンデ	市 俄 古	三九、五八〇	二二	二六〇	一〇、四〇〇、〇〇〇	五、四八、〇〇〇
ウールウワース	紐 育	二九、四五五	五八	七九二	一三、二〇〇、〇〇〇	五、三八、九三三
ファイツ・シヤール	デトロイト	二〇、〇〇〇	二八	三五〇	一七、六一五、〇〇〇	四、五八、〇〇〇
ストラウス	市 俄 古	二七、四七六	三四	四二〇	一〇、〇〇〇、〇〇〇	四、〇〇〇、〇〇〇
ユニオン・セントラル	シンシナチ	一五、〇〇〇	三九	四九五	五、一七四、〇〇〇	二、五、三三三
エル・シースミス	シヤートル	二二、二〇〇	四二	四九七	二、六〇七、〇五六	一、七四、〇〇〇

二 東京市の高層建物(昭和五年十一月實地調査)。

建物名	所在地	階數	高さ 尺	建坪	延坪	備考
丸ノ内ビルディング	麴町區丸の内 八一	一〇三	二、一九、七九〇	坪	一八、二六、五八〇	坪
帝國議事堂	麴町區永田町 四一	六九	三、七五、〇〇〇	坪	一五、七六、〇〇〇	塔(二一六尺)の頂上へ登り得。
中央郵便局	麴町區丸の内 五一	九三	二、二九、〇〇〇	坪	一〇、八九三、〇〇〇	
内務省	麴町區大手町 五一	八八	二、〇〇〇、〇〇〇	坪	一〇、〇〇〇、〇〇〇	今回建築を爲すも今回建築を爲すものである。
海上ビルディング新館	麴町區丸の内 八一	一一〇	二、一九九、〇〇〇	坪	九、七五、〇〇〇	
三井本店	日本橋區室町 五二	一〇〇	一、五三八、〇〇〇	坪	九、五八〇、〇〇〇	

帝國ホテル	麴町區内山下町	五一	八〇〇	二、三九七、七五	九、一八五、一三
三越本店	日本橋區室町	七一	九〇	一、一〇〇、〇〇〇	八、九二二、〇〇〇 塔二〇〇尺。
松坂屋本店	下谷區上野廣小路	八一	一、〇〇〇	八、五七九	八、七六二、二六
警視廳	麴町區外櫻田町	四二	八八	一、五九〇、〇〇	八、六四五、〇〇〇 塔一三二尺。
郵船ビルディング	麴町區丸の内	七一	一、〇〇〇	一、四三二、四〇	八、四六八、四〇
東京驛	麴町區丸の内	三一	五四〇	二、三四一、〇〇〇	七、二四二、〇〇〇 塔一五二尺。
三菱合名會社	麴町區丸の内	舊四一 新六一	六〇〇 八〇〇	一、〇九八、三三	六、六八〇、〇九三
三信ビルディング	麴町區有樂町 (日比谷交又點)	八二	一、〇〇〇	七、四五、三四〇	六、五七九、二五〇
日本勸業銀行	麴町區内山下町	六一	九七五	一、七三三、〇九〇	六、二六七、五五二
松屋	京橋區銀座	八一	一、〇〇〇	七、一〇〇、〇〇〇	五、九〇〇、〇〇〇
東京同愛記念病院	本所區横綱町	五一	六二七	一、七三六、九五〇	五、四一八、六五〇
海上ビルディング舊館	麴町區丸の内	七一	九六〇	七、四五、二六〇	五、四一三、七〇〇
八重洲ビルディング	麴町區丸の内	七一	一、〇〇〇	七、七七八〇〇	五、三三三、〇五〇
市政會館 (東京市公會堂)	日比谷公園	六一	八八七	一、〇一九、五七二	四、八八三、五七六

六階の上部に尙四階を有し最高部は一三六尺である。

有樂館	麴町區丸の内	七一	一、〇〇〇	六三八、〇〇〇	四、六〇〇、〇〇〇
三越新宿支店	市外淀橋町角筈	八三	一、〇〇〇	四三三、〇〇〇	四、四九〇、〇〇〇
歌舞伎座	京橋區木挽町	四一	八八〇	一、二八八、〇〇〇	四、四三〇、二四一
東洋ビルディング	麴町區内山下町	五一	八三九	六八八、五〇〇	四、二四六、五六〇
朝日新聞	麴町區有樂町	七一	一、〇二〇	六九二、〇〇〇	四、〇〇〇、〇〇〇
帝國生命	麴町區丸の内	八一	一、〇〇〇	四八九、五五〇	三、六八八、〇〇〇
東京劇場	京橋區築地	六一	—	七五二、八五〇	三、二〇九、八一〇
中央電話局新館	麴町區錢瓶町	五一	—	七二二、七五〇	三、一〇六、一五〇
松坂屋銀座支店	京橋區銀座	八一	一、〇〇〇	二八九、五九七	二、三三九、五六六
中央電話局舊館	麴町區錢瓶町	三一	—	五六一、四六〇	一、七二〇、一三〇
京橋小學校	京橋區金六町	三一	—	六四二、三〇三	一、三二二、九九六
日本興業銀行	麴町區丸の内	七一	九九五	五六一、四二六	一、二七二、四四九
地下鐵ビルディング	淺草區雷門	六一	一、二〇〇	三三、八三七	二、四〇〇、〇〇〇 塔一三二尺。

高層建物に對する賛否論。高層建物に對しては賛否の兩論がある。左に其の

要旨を摘録して見よう。即ち高層建物賛成論者の理由とする所は次の如くである。(イ)建物が異常にして民衆の注意を惹くこと。(ロ)土地に強度の效用を發揮せしめ得べきこと。(ハ)單位當管理費及び維持費の低きこと。(ニ)一個の建物内に於て多數の商取引の行はれ得る便宜あること。(ホ)高層建物は必ずしも交通混雑を惹起する原因とはならない。右は紐育市俄古等の如く高層建物の群立せる場所に比し、倫敦に於ける五階乃至八階建ビルディングの在る場所が、非常に交通混雑を惹起せる事實に徴しても證明し得られること。(ヘ)高層建物の要求せらるる結果として収益は増加し土地價格は騰貴すること。(ト)偉大なる眺望を得ると同時に各室に最大なる通風採光を與へること。(チ)高層建物は市街に美觀を與へること。之に反して高層建物に反對する論者の理由とする所は次の如くである。(イ)高層建物は人道の交通量を頻繁ならしめ都市の街路計畫を無力ならしむること。(ロ)高層建物は近隣劃地の採光を奪ひ、且つ通風を妨ぐること。(ハ)高層建物は不經濟なるものである。如何なる建物に在りても最初の二階又は三階以上で利益を得るものは殆どない。(ニ)高層建物は僅少なる平面の土地に多數の賃借人を收容

し得るから、必然的に商業地の平面的利用を制限する。(ホ)高層建物の建築費は建物の収益力に比し過度なるものである。(ヘ)維持費は建物の高さに比例して増加すること。(ト)高層建物は火災地震等の場合に甚だ危険なること。(チ)高層建物の下方の各階は通例暗く且つ通風悪しきこと。(リ)高層建物は若しも夜間適當なる信號を設けざれば飛行機の航行に脅威となること等である。

然し乍ら特に異常なる建物を除き、其の都市の經濟力並に街路の幅員其の他の實情に適ふものなるに於ては、高層建物に反對すべき有力なる理由はない。

斯くて上來供給に倚存する要素として市街地の形成發達の過程に存する種種の問題を論究したが、最後に尙市街地の價格に影響すべき自然及び不自然の原因に就ても一言して置く。

自然及び不自然の影響。地震・火災・洪水・海嘯等に因る土地の陷沒・流失乃至建物の損傷等の如き、不自然なる天變地異の災害を受くるに於ては、其の秩序の恢復し一般的常態に歸する迄は、土地建物の價格に重大なる影響を及ぼすものである。尙自然・不自然の要素とは異なるけれども、數箇月以上にも互る大勞働爭議が屢、物

發するに於ては、工業地域の貸家の賃料に重大なる影響を與ふるであらう。又建物は天然の風雨霜露雹雪又は冷寒温熱の爲めに物理的に損耗し頽廢腐朽することとは、總て建物の總供給量を減少する原因となり、延いて一都市に於ける總建物の賃料及び價格に影響を及ぼすこととなる。

市街地の價格構成に影響を及ぼす需要又は供給の側面に倚存する要素に就ては、各上述せる所の如くであるが、此の他に尙需要供給の雙方に倚存し若くは需要供給以外の要素があるから以下之を論述する。

三 需要供給雙方に倚存する要素若くは需要供給以外の要素

市街地の價格構成に影響を及ぼす需要供給雙方に倚存する要素は、主として土地建物市場である。

土地建物市場。之に就ては先づ現在に於ける土地建物の需給状態を知悉しなければならぬ。市街地住民の要求する需要と土地建物所有者の提供する供給とが夙に切實に一致し、現在及び將來に於て何等の變化をも生じないとしたならば、其の均衡状態の繼續する限り他の事情にして等しき場合には、最早土地建物の價格に何等の變動も起らないであらう。然し此の如き均衡状態の決して永く維持すべからざることは、過去の歴史の實證する所であつて、現在も然るが如く將來に於ても亦想像せられない。土地建物の需要は既に論述せるが如き諸の要素に因りて起り、之に對する供給も大體前項に於て論述せる諸要素に因りて起る。而して土地建物の市場價格は此の需要供給の一般的均衡又は部分的均衡に因りて定

まる。此の場合に供給價格が一般價值よりも小なる場合には需要は多く、之よりも大なる場合には少ない。又需要價格が大なれば其れ丈け一般價值よりも高く交易される(二)。換言すれば或時期に於て需要價格が供給價格よりも大なるときは、賃料及び價格は上騰し、需要價格が供給價格よりも小なるときは下落する。然し乍ら建物の供給の如きは多額の資本を要するものであるから、其の供給者は豫め需要を測定して之を建築するが故に、濫りに供給超過を實現するものではない。又建物の生産費は供給を制限する力はあるけれども、直接に其の價格を決定するものではない。唯間接的に價格に影響を與ふるに過ぎない。畢竟土地建物の價格は需要者側に倚存する購買力に因りて定まるものと看なければならぬ。財界好況にして都市の産業の勃興する時代には、農村の人口が加速度を以て都市に集中し、且つ個人又は企業經濟の所得も増大するから、兩者相競合して新なる需要を喚起し、忽ち建物の拂底を來すことは、大正五六年乃至九年に至る戰時好況時代の事象の最もよく實證する所である。之に反して財界不況時代には、企業者の破産乃至事業の縮少あり、市民の歸農あり、獨立住居者の同居を爲すものありて、需要を

減じ空家の増加することは、昭和四年以後東京市内及び郊外に起りたる事象のみを以ても之を實證することが出来る。

(二) 一般價値の性質に就ては第五章の論述参照のこと。

我國には都市の建物の實際戸數の全國的統計がない。各市役所に於て調査せる所は概して棟數及び坪數である。一棟の建物には一戸建乃至四戸建又は五戸建以上のものもあり、世帯數と必要戸數との比較標準とならない。東京市社會局の調査に據れば昭和四年十一月一日現在、東京市内空家數は總計二萬九千九百五十二戸なりしも、市内總戸數の調査を缺ぐが故に空家率を見ることが得なかつた(三)。大阪市の調査に據れば、最近數年間の空家數及び空家と總戸數との割合は次の如くである(三)。

年 度 末	空家指數	總戸數に對する空家割合
大正十三年	一〇〇	—
大正十四年	三四二	—
昭和元年	三八一	—

昭和二年	四八〇	五・二一%
昭和三年	四九三	五・二〇%
昭和四年	四八二	四・八九%

(二) 東京市統計課 東京市内の空家に關する調査一頁。

(三) 本表は第二十八回大阪市統計書(一七一—一八頁)の統計に基き私の算出したものである。全國六大都市中戸數と空家數との調査を有するは大阪市のみである。

然し乍ら景氣不景氣に拘らず都市住民の住宅難が、單なる空家數の増加に因りて解決されてゐるものと速断することは出来ない。何故と云ふに、各人の經濟的給付能力に適應せる文化的經濟的なる住心地よき住宅を欲求しつつある中産以上の階級の需要に充つべき住宅の供給不足は、到底空家數量の増加に因りて解決せらるべきものではないからである。

尙之に關聯して特に論述するを要すべきは、國又は自治團體の都市計畫上の主義政策が建物の供給量に重要な影響を及ぼすことである。即ち都市を歐羅巴大陸の如き都市美觀主義集中主義の下に建設するか、或は亞米利加合衆國の如く

大高層建築主義の下に建設するか、或は又英吉利の如く家庭本位の分散主義の下に建設するか等、其の主義政策の差異に依りて土地の常態的利用性に重大なる變化を生ずる。例へば獨立の小住宅を奨励若くは強制するに於ては住宅用更地の需要は増加し、住居地域は膨脹し、其の結果として土地價格は分散的に上騰する。之に反して五階六階の高層住宅(アパートメント・ハウス)其他を奨励若くは強制するに於ては土地の利用は集約的となり、住居地域の面積を縮小すると同時に其の縮少された地域の土地價格を上騰せしむる要因となる。高層ビルディングの商業地域に於ける關係も亦同様である。

翻つて土地市場のみに就て觀察するに、土地市場の任務は逐年増加して止まざる市街地人口の需要を充足するが爲めに更地を提供するに在る。土地市場と云ふも後段の建物市場と同じく、必ずしも之を統一的に取扱ふ市場を意味するものではない。斯かる市場は概して何處にも存在しない。土地・建物市場は個個の部分的市場から成立つてゐる。個個の賣買取引の出合ふ所は何處たりとも之を土地又は建物市場と謂ふ。土地市場に提供せらるる更地の群は之を二種目に分類

することが出来る。一つは既成市街地内に存在する更地であり、他は新に市街地に變更せらるる既成市街地外の更地である。即ち既成市街地内に在りては、學校、大工場の移轉跡又は華族富豪の大邸宅の開放地等であり、既成市街地外に於ては、其の外郭の農地又は山林若くは華族富豪の別荘地等である。是等が各個別に又は一團の分讓地として公衆に提供せられる。而して其の面積の大なるものは屢、専門の土地會社に依りて取扱はれ、土地會社は現在の需要に應じ又は將來の需要を推測して分讓地を提供し、需要を誘發せんと試みつつある。土地所有者が其の所有地を開放又は分讓する原因は、學校、工場等に在りては専ら環境の變化若くは面積の狹隘となりたるに因り、華族富豪は主として社會思想及び經濟上の事情に因り、農地に在りては其の土地を埋立地均し若くは道路排水等の工事を施して更地と爲し、之を賃貸し若くは自ら之に建物を建設して賃貸する事が、農業生産に利用するよりも多額なる収益を生ずる事となりたるに因る。従つて最後の場合及び土地會社の經營は往往投機となるを免れない。即ち後者の場合の目的は投機地に於ける蓋然性の待望價格の實現に依り、投下資本の利子以外に地目變換の過

程に存する危險に相當する賠償及び夫以上の餘剰を獲得せんとするに在る。故に斯かる投機目的が數年又は十數年の長きに亘り達成せられざるに於ては、投機者は投下資本の利子及び税金を支拂ふ爲めに多額の出費を爲さざるべからず、然も収入皆無なるが如き窮境に陥らざるを得ない。

我國には都市の建物敷地面積と空地面積とに關する統計の全國的に纏りたる調査がない。大都市の統計に據るも其の調査内容を異にしてゐるから比較綜合の資料と爲し難く、従つて各都市内に在る幾何の土地が新なる土地市場に向ひて提供せられつつあるかを知るに由なきは遺憾である。昭和四年十二月三十一日現在に於ける東京市内民有有租地空地面積を推定するに、民有有租地の總面積一千二百二十一萬九千坪にして(四)、現存建物敷地六百八十三萬四千坪なるが故に(五)、其の空地は五百三十八萬五千坪となる計算である。

(四) 第二十七回東京市統計年表五三頁。

(五) 現存民有建物敷地は銀行、會社、工場、倉庫、劇場、娛樂場並に住宅、其の他の下坪合計五百

二十五萬七千坪である。此の棟當一八・四二坪(上掲統計年表一〇八頁)の約三割増を

右建物に必要な敷地と推定した。即ち一棟當推定敷地坪數二三・九五坪である。

市街地建築物法は敷地中の空地は商業地に在りては二割以上、住居地に在りては四割以上を要するものと規定してゐるが故に、之を最低標準と爲すべきも、東京市の焼失地域に在りては所謂バラック期間中は右制限外の建築を許容せるが故に、現在は右制限を超へて建築されてゐる建物もあるから、右バラック期間の経過するに於ては其れ丈け建築面積を減ずるの理である。今昭和四年十二月三十一日現在に於ける東京市の空地が幾何の建物の新築に役立ち得るやを見るに、同年末空地面積は前述の如くなるを以て、同年末一棟當推定敷地坪數二三・九五坪と同様なものとすれば、尙二十二萬四千八百棟を建築し得べく、昭和五年度國勢調査に據る陸上人口一棟當收容人員は七・二人なるを以て、此の標準に據れば尙百六十二萬人の増加人口を收容し得べき計算となる。況や尙高層建物の増加あるに於ては此の空地は右計算以上の人口を收容し得べき筈である。然し乍ら右は單純なる數字上の推定に過ぎず、都市には限界的密度即ち人口の飽和點が存するか、此の如き人口の收容せられ得べき筈はない(六)(七)。即ち大東京都市計畫に依る

將來豫定標準密度一人當坪數一〇坪を標準とすれば此の空地は五十三萬八千餘人を收容し得るに過ぎない。蓋し人口と富力とが都心地に向ひて集中するに従ひ主要地域の空地は減少し、土地價格は之と共に上騰して止まざるべきは必至的状態である。況や人口が過密度的状態に増加する状態に在るに於ては、土地價格は更に尙上騰せざるを得ない(八)。

(六) 六大都市の都市計畫に據れば其の區域内の將來豫想人口標準密度を一人當坪數を以て示し、大阪市市部八・七坪、近郊外郊二・五坪、全體一九・六坪、東京市市部一〇坪、近郊二〇坪、外郊四〇坪、全體二三・七坪、名古屋市市部一・五坪、外郊八〇坪、全體三八坪、京都市市部一・二坪、近郊二・四坪、外郊五〇坪、全體二九・三坪、神戸市市部九坪、近郊一・二坪、全體一〇坪、横浜市市部一・四・三坪、外郊八三・三坪、全體三六・八坪と定めてゐる(日本都市年鑑 昭和六年版 二一四—二一五頁)。

(七) 右六大都市を除く他の地方都市に於ては、(1)市部一〇坪、郡部二〇坪、(2)市部一二坪、郡部四〇坪、(3)市部二〇坪、近郊四〇坪、外郊八〇坪、(4)市部二〇坪、郡部六〇坪、(5)市部二五坪、外郊八〇坪、(6)市部三〇坪、郡部八〇坪、(7)市部三五坪、郡部七〇坪、(8)市部四〇坪、郡部八〇坪等と想定してゐる(日本都市年鑑 昭和六年版 二一五—二二二頁)。

第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素

二〇〇

(八) 大東京都市計畫は其の區域を市部・近郊・外郊に三分し、其の面積を市部は一四・六%、近郊二二・一%、外郊六二・三%とし、總面積に對する居住人口の許容密度は、百萬坪に付市部十萬人、近郊五萬人、外郊二萬五千人と豫定し、大正九年の國勢調査を基本として其の以前の十年間の平均増加率に徴し、約三十年にして右豫定の他和點に達すべしと豫想せられてゐた。然るに其の後の實情に據れば、人口の増加は既に過密度狀態に達してゐる所もある。

次に建物市場に就て觀察するに、建物市場の任務は其の更地に現實の需要に應じ、又は將來の需要を見越して建物の新築・増築・改築を爲すに在る。故に生産せられた建物の效用が期待せられた價格を以て賣行く見込あるに於ては、供給は常に需要に従つて進むのである。右に就ては其の時時に於ける、(イ)住宅の現在數(部屋數・坪數)其の他質的構造、(ロ)取毀・燒失・改築に因る減少數、(ハ)改築・新築に因る増加數の三要素に依り差引純増加を知ることを得、更に人口統計に據り定められた需要と對比して、將來の總需要量と總供給量とを豫測することが出来る。然るに我國に於ては右に關する全國的に纏りたる統計を缺ぐも、住宅政策を定むる等の爲め

には此の如き資料が必要である。東京市に於ては大震災に因りて多くの建物が燒失したから、其の統計は異常なるものであるが、震災前年(大正十一年)の増加人口及び新築建物を百として、兩者の増加割合を比較すれば次の如くである(九)(一〇)。

年次	増加人口	新築棟數	同延坪數
大正十一年	100	100	100
大正十二年	減 二、三四	六〇	八二
大正十三年	九七九	七	六
大正十四年	一五七	四	六
昭和元年	一七九	一三	八
昭和二年	一八二	一八	一三
昭和三年	一八四	一三	一五
昭和四年	三九四	一七	一五

(九) 人口は大正十二年は震災地人口調査、同十三年は市勢調査、同十四年は國勢調査、他は第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素

二〇一

公簿上調査。東京市統計課の調査に據る。

(一〇) 大正十三年後の人口増加は震災に因り一時郊外に避難せる人口の逐年復歸せるものであるから、通常時の自然増加とは其の性質を異にして居る。

(一一) 新築建物には改築増築を含む。假建築は除く。東京市統計課の調査に據る。

建物市場に新なる建物を供給するものは個人、法人又は公共團體である。個人及び土地建物會社等は營利的動念に因り、非營利法人（住宅組合、同潤會其の他）及び市町村は公益的動念に因りて、何れも一般的又は特殊的階級の需要を充足せしめんとして居る。市又は隣接町村等の自治團體が相當面積の土地を所有し、之に公共的營造物の外住宅をも建設して公衆に賃貸し、或は建物所有を目的とする者に更地を賃貸するに於ては、土地建物の價格と賃料とを統制する上に於て顯著なる効果がある。

尙土地建物市場に關聯して土地供給者の競争及び待望並に土地の獨占到就て論究する必要がある。

供給者の競争及び待望。 土地建物會社等が提供する所謂分讓地に於て、其の經

營者が競争的に賣出さんとする場合には、會社が損失を招かざる限りは、他の同種分讓地の賣出價格に對して、多少競争的價格を附することあるべきも、此の如きは決して常態的現象ではない。何故と云ふに、此の如き分讓地の價格は所謂賣買價格比較法に則り、附近類地の土地價格に比準して之を定むるを常態とするからである。なほ土地所有者が住居地需要の大勢を推察し、大凡そ此の邊までは土地價格が騰貴するであらうと云ふ期待的、蓋然的價格を待望し、其の間需要ありと雖も其の待望的價格に一致せざれば賣却せず、又は賃貸せざる場合に、偶、其の供給價格に同意する者ありて需要供給の調節を得るに於ては、其の附近の土地賃料及び土地價格を一般的に上騰せしむる效果的原因となる。大都市の郊外の土地價格及び土地賃料が市内に比して割高なるは主として之に基因する。然し乍ら待望久しうして遂に言ひ値を以て賃貸若くは賣却すること能はざるときは、其の時時の事情に因り或は却つて不利益を招ぐことも起るであらう。

土地の獨占。 次に土地の獨占が市街地の價格を統制する場合は決して多くはない。蓋し市街地の劃地は極めて小地積に分割せられ、其の所有權は廣汎に分散

せられてゐるから、一個人又は一團體が其の都市に於ける土地の總體的供給量に効果的影響を及ぼす程の面積を、其の價格を統制するが爲めに兼併することは事實上不可能なるが故である。都市の近郊外郊に在りて早晚市街地化すべき農地を一個人又は一團體の手中に獨占することも、之亦莫大なる資本を要するが故に事實上不可能である。従つて個個の土地所有者が其の相對的獨占的地位を利用し得る限界は、需要者が所有者の言ひ値に一致するまで賃貸又は賣却を爲さずして、言ひ値に一致する者の出現を待望するに在る。例へば東京市丸の内東京驛前一帶の街郭を成せる地域約六萬餘坪は、三菱合資會社の所有に係はり其の以前讓渡したるものは一部分に過ぎず、現在約三分の一弱を賃貸せるのみなるが、斯かる土地を目標として之を所有せんと欲するものは、所有者の言ひ値に一致する附け値を爲すに躊躇しないであらう。故に斯かる場合には所有者に依りて實際價格は左右せられる。

以上記述せる所は市街地の價格に影響を及ぼす需要供給雙方に倚存する要素であつた。以下記述せんと欲するものは需要供給以外の要素である。

財界の一般的景況。土地建物の需要供給以外の要素も亦其の内容は多種多様であるが、就中重要なるものは財界の景況である。世界的原因又は内國的原因に由り財界が好景氣にして各種經濟に於ける利益の増加するに於ては、工場・商店・事務所・住宅等に利用する土地・建物の需要は増加し、尙好景氣の持續するときは、漸次正規的秩序的なる發展を超越して無謀なる投機的擴張乃至新興施設が行はれ、其の結果土地建物の需要は急激に増加し、根據なき不動産投機は隨所に行はれ、屢々突飛なる賣値を附しても殆ど言ひ値通りに賣買せらるると云ふが如き不動産市場の俄景氣を現出する。斯かる熱狂的取引の爲めに評價せられた價格は、畢竟異常的なること及び其の物本來の效用より生ずる純収益の如きは全然度外せる病的興奮相場なることを特色としてゐる。不動産市場に此の如き狂亂的相場を觀るときは、既に一般財界に破綻の禍機が熟し、將に恐慌を勃發せんとする機運に在る時機である。之に反して財界に反動が起り、恐慌が生じ、各種産業は沈衰し、各種經濟の利益は薄く、或は損失を重ね、或は各種事業の破綻・解散を見るが如き不況時代に遭遇すれば、一般的に物價は急落し、土地・建物の俄景氣も消滅し、且つ此の悲況に

して永續するときは次第に不動産の價格も下落し、遂に其の所有者が如何なる附
け値にも應じて之を貨幣に代へんと焦慮するも、其の價格の高低如何に拘らず全
然需要者がないと云ふが如き状態に陥る。不動産市場が此の如く沈衰を極むる
ときは、纏て一般財界の整理が徹底し回復の徴しの見ゆる時期である。然し如何
なる場合に於ても、土地・建物の價格は一般物價と共に同時に激落し又は暴騰する
ものではない。相當期間遅れて之に追従することを特色としてゐる。何となれ
ば、前述したるが如く不動産の需要若くは供給増加を生ずるは、一般商品有價證券
等の需要供給状態に比すれば概して二次的なるが故である。即ち不動産の需
要増加の起るは各種商品有價證券等の値上りを演じたる後にして、是等に因りて
多額なる利潤を取得せる者が不動産に着目し出した時期であり、不動産の供給の
増加するは、概ね悲況の爲め商品又は有價證券等を處分せる者が、尙最後に所有不
動産までも處分しなければ整理のつかぬ時期に在るからである。然し乍ら右は
主として大都市住民の經濟に妥當する理論であつて、不動産以外他に有力なる財
産を有せざる地方都市の住民の經濟に於ては、不景氣に因る所有不動産の賣却は

必ずしも第二次的に起るものであると云ふことを得ない。但し如何なる場合に
於ても人人が所有不動産を手放すに至る時期は、大體處分可能なる動産を處分し
たる後であると看做しても誤りはない。

此の如く不動産の價格は、景氣不景氣に因る需要供給状態に因りて變動を生ず
るものであるけれども、土地と建物とは自ら其の變動の因りて生ずる理法を異に
してゐる。土地の實際收益價格は景氣不景氣に因る一般物價の騰落に影響せら
るることは左して顯著なるものでない。其の理由は實際收益價格の基礎たる賃
料が一定期間、一定の貨幣額を以て約定されてゐる點に在る。右は農産物を以て
納むる小作料に基礎づけられてゐる農地の價格と異なる所以である。(但し一定
貨幣額を以て小作料を定めてゐる農地の場合は市街地と異なる所はない。何故
と云ふに、米納小作料の場合は農産物の價格は年年の豊凶竝に需要供給の關係上、
可成廣き範圍内に於て絶へず動搖するから、農地の實際收益價格は農産物の價格
の騰落に因り必然的に支配されて鋭敏に騰落せざるを得ない。然るに之に反し
て市街地の賃料は一度之を決定した上は、爾後三年又は五年と云ふが如き特定の

更新期に至るまでは据置かれ、縦令其の間に於て一般物價に多少の騰落があつても、之を理由として特約賃料の額を増減することは容易に許されない。故に市街地の實際收益價格は特約賃料の維持せらるる間は、貨幣其の物の價値に動搖なき限り増減することはないからである。此の點は又一般商品とも異なつてゐる。一般商品の場合は其の品に類似せる商品が新に安價なる費用を以て生産せられ、市場に横溢するときは、之に因りて其の商品の價格は直に低落するけれども、市街地は量的に再生産せらるべき財貨でないから此の如き事象を生ぜず(二)、其の價格は比較的安定してゐる。此の事實に據り市街地の實際收益價格は、一般物價の動搖に對應して直に動搖するものでないと云ふ一般的理法を知る事が出来る。

(二) 住居地の場合は多少の例外であつて、或る地域の價格が上騰するときは之に代替する他の地域を生ずるものである。

更に此の理法を實證するが爲めに、東京市内に於ける土地賃料(地代)動搖の實績を分析して觀る事にする。東京市社會局は昭和五年六月十五日現在を以て、市内各種住宅約十餘萬戸に付、地代・家賃調査を行つた。其の速報に依れば調査持家(借

地權付建物) 三萬三千六百三十一戸中、地代を支拂ふもの二萬四千十二戸、地代を支拂はざるもの五千二百八十九戸、残り四千三百三十戸は不明であつた。右有地代二萬四千十二戸中、坪當地代月額は最低五錢のもの二戸、最高三圓超過のもの十八戸を除き、残りを五錢超過三圓以下とすれば、其の中最多なるは五十錢乃至六十錢の三千百二十二戸にして、之に次ぐは四十五錢乃至五十錢の二千八百八十六戸、六十錢乃至七十錢の二千四百六十一戸、七十錢乃至八十錢の二千百七十七戸、三十五錢乃至四十錢の千八百二十八戸、九十錢乃至一圓の千七百八十一戸の順位となり、更に之を建物種類別に分類するときは、普通住宅及び其の他の住宅に於て四十五錢乃至五十錢の地代を支拂ふもの最多にして、店舗向住宅に於ては五十錢乃至六十錢のものが最多であつた。

此の如き實情の下に地代の變動ありしものは、持家三萬三千六百三十一戸(二〇〇%)中、變動有六千五百四十五戸(三〇%)、變動無二萬四千三百六十四戸(七〇%)にして、残り二千七百二十二戸(八%)は不明であつた。本調査を實行せる當時の財界の景況は、金輸出解禁と世界的不景氣の影響を受けて未曾有の悲況に陥り、建築材料

始め諸物價は下落し、賃銀も低下し、一般借地人の収入は減少せるのみならず、市内外には數萬の空家が存在してゐた時期であつた。然るにも拘らず、地代の變動有は變動無に比して此の如く遙に少數であつた。而して其の變動有の内容を檢討するに、持家六千五百四十五戸(二〇〇%)中、値上げは五千三百六十一戸(八二%)なるに反して、値下げは實に一千八百四十四戸(二八%)に過ぎなかつたのである。是等の事實は以て土地賃料及び土地の實際收益價格が一般物價と共に直に騰落するものに非ざることの實證に供することが出来る。但し東京市に於ては區劃整理に因り土地の有用性及び接近性に變動を生じた結果、之れ迄の間に其の效用増加に基因する値上げの相當行はれたことを看過してはならぬ。

然し乍ら市街地の收益が特定期間中安定せりと云ふは、契約賃料即ち形式所得の上に基礎づけられた一般的理法であつて、土地所有者に歸屬する實際上の賃料即ち實質所得を基礎とする場合には、多少の例外を認めなければならぬ。即ち財界の悲況が原因となりて借地人が賃料を延滞し、若くは其の延滞賃料の割引を要求する結果、實際上契約通りの賃料が取得せられざるときは、縦令契約賃料は形式

上維持せらるるも事實上其れ丈け土地の實際收益價格は減少することとなる。累年深刻なる不景氣の繼續するときは此の實質所得の減少甚しきことは、現在各都市に於て實驗しつつある事象である。

尤も右に論究せる所は實際收益價格のみに妥當する理論であるから、土地價格の變動する原因が之に盡きたるものと思ふことは決して正當でない。土地價格は、其の收益以外の非物質的要素、即ち既論の如き所有欲及び感情の満足、投機、競争等諸の原因に由りて影響せらるるものであつて、之が爲めに我國に於ては客觀的収益價值を度外せる高き價格が到る所に表はれてゐる。財界の景氣不景氣は是等の非物質的要素に基きて生ずる需要供給を支配するに顯著なる勢力を有するが故に、景氣不景氣の場合には土地の賣買價格は必然的に騰落せざるを得ない。唯其の時期の一般よりも遅れるのみである。前掲東京市に於ける土地賃料の變動有は變動無に比して甚だ少く、然も其の變動有の多數は値上げなりしに拘らず、其の賣買價格は一般に低落してゐる事實に據りて之を實證することが出来る。尙此の機會に實際問題に就て一言して置き度い。實際問題の一つは、東京市の

震災地域に於ける區劃整理後、其の地域内の土地所有者にして賃料更改の場合に新規に幾割かの値上げを爲し、又は區劃整理に因り貸地面積に減坪を生じたるに拘らず從來の坪數を以て賃料を計算し、其の代りに別段値上げを爲さざる者がある。即ち後者の場合は其の減坪に當る賃料丈け値上げをした事になる。是等は理論上正當なりや否やと云ふことである。私見に據れば、此の場合に劃地の有用性及び接近性に改善があり、必然的に效用の増加あるに於ては區劃整理を原因とする値上げは正當の根據を有するものである。但し増額の量は各場合の事情に因るが故に抽象的に之を斷定することは出來ない。次に實際問題の二は、本所深川下谷、淺草方面の小賣商店地中には區劃整理の行はれた結果、住居地面積は縮少し人口も從つて局部的に減少した故に、自然に商品の需要も減じ所謂共喰の窮況に陥れる處がある。之を原因として借地人は賃料値下げを要求しつつあり、右は果して正當なりや否やと云ふことである。私見に據れば、此の如きは劃地の接近性の劣れるに至りたる顯著なる事象であるから賃料値下げは當然あるべき筈である。前論の如く劃地の有用性と接近性とは土地の側面に存する賃料發生の原

因なるが故に、之に變動あるときは賃料も亦變動すべき筈である。換言すれば賃料の大きさを決定するものは、其の土地の利用に因りて獲得せらるる利潤であるから、此の利潤にして減少するときは需要價格は必然的に低下すべきものである。更に尙財界の一般的景況が建物の價格に及ぼす影響に就て考察するに、財界に好景氣時代を現出し人口の異常なる都市集中を來し、一般的に諸物價の上騰し、建築材料及び賃銀の上騰する時代には建物の生産費は増加し、從來の建物價格も亦之に伴隨して上騰する(一三)。之に反して不景氣時代には一般物價は下落し、建築材料價格も賃銀も共に下落するから、建物の生産費は勿論從來の建物價格も亦之に從ひて下落する(一四)。此の事實に據り建築材料及び賃銀の繼續的騰落は、新築建物及び既存建物の價格を變動せしむるものであると云ふ一般的理法を知ることが出来る。

(一三) 一般物價の騰勢が止まないで建物の生産費の騰貴が繼續する場合には、建物價格は上騰するに拘らず、賃料は其の割合を以て増額することを得ないから新築は自ら控目となる。

(一四) 諸物價が下落するも、建物の需要が多くして賃料が依然として高値を持續する場合には、採算上建物投資が盛になる場合も想像せられる。

日本銀行調査に係る物價指數中、建築材料に關する分を抽出すれば次の如くであつて、之に據り大體に於て建物の生産費の變動を推測することが出来る(一五)。

品目	大正三年	大正九年	大正十二年	昭和二年	昭和五年
	歐洲大戰開始の年	好景氣絶頂の年	震災の年	金融恐慌の年	金解禁の年
材木	一五	三六	三〇〇	一九五	一三七
瓦	九七	二九六	三〇九	二〇六	一六七
疊表	一六	三四〇	三六四	二五三	二〇一
洋鐵	八二	二五九	一五〇	一〇一	八一
洋釘	八六	二九	二九	一〇八	九四
銅	九	一四	二九	一三	一六
石	一三	四二	三六	三五	二六
煉瓦	一〇九	四一七	三〇七	二四〇	二五二

セメント	八五	三三	一六	二七	七四
硝子板	一五	四二	二九	三三	三三

(一五) 本表指數は明治三十三年十月を基準と爲せるものにして各年一年間の平均である。

財界の悲況が永年繼續するときは建物賃料支拂の延滞は増加し、之が整理の爲めに事實上延滞賃料の減額免除は相當行はるるが故に、縦令契約賃料は表面上維持せられてゐても實質所得は減少する。加之借家人中には從來居住せる建物賃料の負擔に堪へずして低廉なる借家に、移動する者も出來、高級貸家又は條件の不利なる貸家は空家となる。従つて建物所有者は空家となることを防止し、又は需要を誘發するが爲めに順次賃料の減額を行ふ傾向となり、其の結果建物の實際収益價格も低落することとなる。

前記東京市社會局の調査に據れば、調査借家數八萬百三十四戸(二〇〇%)の内、賃料の變動有三萬四千七百三十二戸(四三%)にして、變動無三萬九千五百六十七戸(四九%)であつた。此の事實は先づ建物賃料は其の性質上土地賃料よりも變動し易きものなることを實證してゐる。次に其の變動有の内容を檢討するに、土地賃料

の變動有は値下げよりも値上げの方多かりしに反し、家賃に於ては値下げ数は値上げ数よりも過多であつた。之に據り建物の實際収益價格は土地の實際収益價格よりも一般物價の騰落及び財界の一般的景況に因る影響を鋭敏に受くものであると云ふ一般的理法を知ることが出来る。

最後に財界の一般的景況が別莊地の價格に及ぼす影響に就ても一應論述して置く。別莊地の如き特殊なる財産を取得するものは、接近都市の富豪成金其他の富裕階級である。殊に財界好況にして如何なる事業に在りても純益の莫大なる時代には、所謂成金者流は豪奢を競ひ華美なる別莊を建設して、只管時好的享樂に耽けらんとして盲目的に熱中する結果、別莊地の價格は急激に暴騰するも尙需要者の絶へざるが如き異常なる突發的の俄景氣を現出する。然るに一朝財界の反動に遭遇するに於ては、最も速に失脚破綻する者は此の如き泡沫的成金者流であつて、彼等の財産中最先に抛擲し得るものは此の如き奢侈的生活の用に供してゐる別莊であるから先づ之を抛棄する。況や好況時代に其の當時の時價を標準として別莊を抵當に供し、資金を借入れたる者の如きは最早債務を履行しない。

然らざる者も悲況に陥るに於ては、此の別莊を債權者に提供して債務を免れんとする結果到る所に別莊の賣物は出現する。然るに需要者は皆無であるから自然強制執行又は競賣法に依る競賣が行はれるのであるが、此の競賣に参加するものは其の地方の事件屋が主なるものであり、然らざるも其の地方の人人であるから、競賣土地建物の収益に基く價格以上には評價しない。況や不況時代には之を賃借するものなきが故に、無収益の儘放置せねばならぬから殆ど収益を見込難き窮況に陥る。従つて其の土地建物は最初の賣買價格又は新築費用の三分の一乃至五六分の一にも換價せられざるに至る。斯かる實例は昭和四年以後鎌倉、逗子、小田原其他到る所の別莊地に夥しく存在してゐる。此の如き悲惨なる事象を現出する所以は、最初の評價が俄景氣に因る無根據なるものであつて、客觀的収益價値を無視して法外なる價格を附したに因るのである。故に別莊地に金融を爲さんとする者は、此の如き經濟的社會的事情を究明して評價を誤らざらんことを要する。

資本若くは金融市場。 一國の資本市場若くは金融市場の組織並に之が將來の

發達は、土地・建物價格に重大なる關係を有つてゐる。然し今其の組織構成に就て論究することは本書の目的外なるが故に省略し、茲には唯資本若くは金融市場の状態は土地・建物投資の繁閑及び其の價格の騰落に密接なる關係を有するものなることを一言するに止める。資本投下の態様は或部門から他の部門へ常に鋭敏に最も高率なる若くは最も安全・確實なる利潤を求めて動搖してゐる。其の中に於て土地投資事業投資・機械的株式投資・公社債投資・抵當貸付・信用貸付等、各投資相互間には微妙なる關係がある。

土地・建物の純収益を還元して客觀的収益價值若くは實際収益價格を發見するに重要な役割を演ずるものは資本化利率である。此の資本化利率の性質及び其の構成に就ては、後第五章中に詳論する機會があるが故に、茲には唯單に他の總ての事情の全く變化なき場合に於ても、此の資本化利率のみの高低に因り土地・建物價格の動搖する所以を理解し得る程度に止める。凡そ土地・建物を所有し又は之を所有せんとするものは、自ら之を直接利用するにせよ、之を賃貸して其の權利を利用するにせよ、其の何れたるを問はず自己の投下資本に對して相當の利廻に當

る純収益を取得することを要求する。此の利廻を投資利率若くは收益率と謂ひ、其の大きさは各所有者の主觀的判斷に由りて定まるが故に、實際上は種種の利率に分たれる。之に反して資本化利率は純収益を還元して未知の資本額を見出し之を貨幣資本と同様に取扱はんとする基礎的要素であるから、之は客觀的標準に依りて定めなければならぬ。茲に年年純収益一千圓を生み出す建物があり、其の資本化利率を年五分とすれば、此の建物の資本（収益）價格は二萬圓である。右は恰も二萬圓の貨幣資本を有し、之に年五分の利子を附して他人に貸付けたることと同じ。茲に資本化の意義が存する。而して此の資本化利率が其の理由の如何に拘らず高低するに於ては、他の總ての事情に何等の變化なき場合にても土地・建物價格は動搖せざるを得ない。即ち資本化利率が低利率なるに於ては一定の純収益を産む土地・建物の資本價格は増大し、之に反して高利率なるに於ては資本價格は低落する。土地・建物の價格は其の有用性及び接近性と人の欲望との相關關係に因りて發生するものであるから、其の原因たる人の欲望の變化するに於ては、其の對象たる土地・建物の性能に何等の變化なしとするも、必然的に其の價格は動搖

せざるを得ない。然らば人の欲望の表象たる資本化利率に變化あるに於ては、之に伴ひて土地・建物價格に變動を來すのも當然である。而して此の資本化利率の變動は一國の資本及び金融市場に因りて支配せらるるものなることを記憶しなければならぬ。

不動産資金化に関する制度及び機關。 不動産資金化に関する制度及び其の機關も亦土地・建物の價格に影響を及ぼす要素である。不動産資金化に関する制度として最も効果的なるものは不動産の證券化にして次の五種類に分たれる。其の一は不動産其の物を直接に證券化するものであつて、其の形式は不動産所有權を表象する有價證券を創造するに在り、我國の舊地券・トールニス法の地券(Certificat)は之に屬する。其の二は信託法に依り不動産其の物を設權的に證券化するものであつて、委託者が信託會社に所有不動産を信託移轉し受託者は其のタイトルを保有し、委託者は賃借人となるものとし、信託會社に於て是等の契約に基く受益權を表象する證券を創造するに在り、北米合衆國の土地信託證券(Land trust certificate)は之に屬する。其の三は抵當權は債權を擔保する從たる性質のものであつて債

權から獨立しては存在しないと云ふ傳統的原則を打破して例外的規定を設け、豫め自己の不動産に債權なき抵當權を設定し、若くは自己の不動産に無因的に一定の債務を負擔せしめ、是等の權利を表象する證券を創造するものであつて、舊佛蘭西法の豫設抵當證券(Cédule hypothécaire préconstituée)若くは所有者抵當證券(Cédule hypothécaire sur soi-même)は前者に屬し、獨逸の土地負擔證券(Frundschildbrief)は後者に屬する。其の四は不動産登記簿に膠著せる抵當權若くは抵當附債權に流通性を附與するが爲めに、其の抵當權及び債權を直接に表象し若くは間接に之を引當とする證券を創造するものであつて、獨逸舊土地金融組合の抵當債券(Pfandbrief)若くは抵當證券(Hypothekenbrief)は前者に屬し、佛蘭西北部不動産銀行の抵當擔保證書も之に類似してゐる。此の舊式の抵當債券より發達したるものが後者であつて、土地金融組合若くは不動産銀行の有する抵當附債權を集團的に引當として之を間接的に證券化したる歐羅巴各國及び我國等の新式の抵當債券は之に屬する。其の五は抵當法と信託法とに依據するものであつて之には三種ある。(一)はモーゲージ會社に於て不動産抵當貸付證書を個別的又は集團的に信託會社に信託し之を

擔保として其の抵當權を表象する證券を創造するものであつて、市街地不動産銀行なき北米合衆國に行はれてゐるモーゲージサーティファイメント若くはモーゲージ・ボンドは之に屬し、(二)は委託者が所有不動産を信託會社に信託移轉し、信託會社に於て之を擔保とする債權を表象する證券を創造するものであつて、所謂債權主義の不動産信託證券は之に屬する。(三)は事業會社に於て信託契約に依り所有不動産に擔保權を設定し、信託會社をして之を保有せしめ、其の擔保附債權を表象する證券を創造するものであつて、我國の物上擔保附社債券は之に屬する(二六)。

(二六) 不動産證券化の詳細に就ては拙著「不動産金融論」一四一—二二五頁参照のこと。

是等の證券は其の引渡に因り券面に表象せられてゐる權利を簡易迅速安全確實に處分する事を得るが故に、最も良く不動産資金化の目的に適ふものである。我國には新式の抵當債券の一種たる勸業債券、農工債券及び抵當證券物上擔保附社債券があり、是等の制度を活用するに於ては抵當附債權の資金化は遺憾なく其の目的を達成することが出来る。然し抵當證券の流通を圓滑に爲さんが爲めには、其の化體表象せる權利の目的たる不動産の評價方法並に其の擔保價格と債權

額との割合を不動産銀行の取扱ふ所に準じて統一することを要する。

次に不動産資金化を取扱ふ金融機關は専門不動産金融機關と補助的不動産金融機關との二大系統に分たれる。日本勸業銀行、農工銀行は純粹不動産金融機關であり、北海道拓殖銀行、朝鮮殖産銀行、復興建築助成株式會社、住宅組合建築復興信用組合等は兼營不動産金融機關であるが、是等及び個人金貸業者は前者に屬し、日本興業銀行、普通銀行、貯蓄銀行、信託會社、保險會社、無盡會社、土地建物會社、信用組合等は後者に屬する。是等諸機關の制度及び其の活動は直接間接に土地建物の需要供給の總體量並に其の價格の構成に重大なる影響を及ぼすものであるが(二七)(二八)右は拙著「不動産金融論」に詳細論述しあるを以て之に譲る(二九)。

(二七) 或土地又は建物を買入れ其を抵當に供して調達せる資金を以て更に土地、建物を買入れ、再三此の如きことを反覆するに便利なる金融組織の下に於ては惡辣なる投機者流の欲望を助成するが如き弊害を生ずることもある。

(二八) 土地金融が容易にして且つ低利なるときは、投機地を買入れたる投機者をして其の期待的賃料又は價格の出現を待望することを助くるが如き弊害をも生ずる。

(二九) 拙著「不動産金融論」二二六—二二六頁参照のこと。

不動産評價所及び不動産取引所又は仲介機關。尙不動産資金化を助成する機關として茲に不動産評價所及び不動産取引所又は仲介機關を擧げねばならぬ。是等も亦土地、建物價格に影響を及ぼす重要な要素である。不動産及び證券化せられたる不動産即ち抵當證券、勸業債券、農工債券等は投資の對象物として最も安全確實性に富めるものなる事は何人も之を疑ふ餘地はない。然るに公の取引市場價格なきを以て客觀的に公正妥當なる價格を測定する事の困難なること、國庫證券又は有力なる社債券の如く簡易迅速に之を資金化し得ざること、及び賃貸收益上管理の煩雜なること等の爲めに投資若くは金融上の流通性を阻害されてゐる現状に在る。茲に於て先づ公正なる立脚地に在りて總ての取引に對し基準となる一般價值を評定し之に據りて實際上の價格を決定せしむる評價機關を設くることが必要となる。獨逸にはプロイセン評價所法(Das Preussische Schätzungsamtsgesetz)に依る公的評價所がある。本法は千九百十八年六月八日公布せられ其の效力發生時期は戰爭狀態終了(千九百十九年八月九日)後五年とし、勅令を以て之を定むる旨を規定し、尙五年内と雖も地方團體の同意ある場合には本法の效力を發生せし

むることを得と規定した(二七條)。斯くて本法に基く勅令に依り伯林に聯邦評價所(Landes-Schätzungsamt)が設置せられ、次でケルン市に評價所が設立せられたが、前者は後ち財政緊縮の理由を以て廢止せられ、本法の效力發生時期も聯邦評價所の廢止と關聯して無期延期となつてゐる。然し本法の公布に因り評價制度の改良と統一とに一大進歩を實現せることは疑ふ可らざる事實である。本法に依れば市町村評價所は各市郡及び各町村郡に於て之を設立することを要し、管轄區域内の土地評價を爲す權能を有する(二二條)。土地所有者若くは評價に付正當の利益を陳述する當該土地の權利者は評價所の評價を請求することを得、評價所は通常裁判所若くは土地整理局の囑託に基き又は其の他の官公署の囑託に依り租稅及び公用徵收を除く評價を爲す義務を有するものとしてゐる(三條)。而して更に州(縣)評價所を置く、右は市町村評價所を監督し、評價の基準を蒐集作成し、評價規則を定め、且つ州(縣)評價所規則の明示せる特別の價值又は特性を有する一定種類の土地に對する評價所の評價をも決定する(二七條)。又大伯林には一つの上級評價所を設置する。上級評價所は其の區域内の各評價所の上に位し是等の評價所の評價に

對する訴願に付裁決を爲すものとする(二六條)。尙土地評價制度の管理殊に州(縣)評價所の監督上管轄大臣を補佐する爲め勅令を以て聯邦評價所を設置する(二八條勅令一條)。右は評價所法の施行に協力すること、特に評價原則の制定一般評價基準の蒐集及び評價所特に州縣評價所の監督に協力すること、評價制度の完成を促進することを任務とする(勅令三條)。プロイセン評價所法は此の如き系統的組織を有する整然たるものである。

斯かる制度を直に我國に移植せんと企圖することは不可なるも、我國の不動産評價機關は必要に應じ個個に獨立して存在し何等の脈絡聯鎖をも有せざるが故に、是等を統制する爲めに少くとも主要大都市に於ては信用確實なる統一的評價機關を設けることが緊要であり、且つ將來設置せらるべき可能性は充分備はつてゐるものと思はれる。北米合衆國には動産不動産の鑑定を専門業務と爲せる會社が存在してゐる。就中有力なるものはミルウォォーキーに本店を有し各主要都市に支店を有する亞米利加鑑定會社(The American Appraisal Company)である。同社は千八百九十八年設立せられ専ら評價事務に掌はれる最大の組織であつて、動産

不動産の買入・建築・賣却・管理・金融等の經營は爲さず、只管鑑定(Appraisal)事務に最善を盡す事を唯一の目的とし、不動産の鑑定評價をも其の營業科目に掲げてゐる。

不動産評價機關と共に必要なるものは不動産若くは不動産證券の取引市場である。北米合衆國に於てはモーゲージ・ボンド、モーゲージ・サートファイケイト等の不動産證券の發行高は多額に上つてゐるが株式取引所に於て取引せらるる數は少ない。然るに近年不動産證券への投資家の興味の増加と小不動産に取つて代りたる高層建物の發達に因る不動産證券の増加等、是等の事態が證券に流通性を與へる取引所の設置を促して止まず、遂に千九百二十九年十二月紐育不動産協會に依りて世界最初の紐育不動産證券取引所(New York Real Estate Securities Exchange, Inc.)が設立せられた。同所は(一)不動産證券に對する安全確實なる市場を創設すること、(二)投資家に不動産證券を賣買する公開市場を供給すること、(三)不動産證券が銀行の擔保物のみ用ひられてゐる地位を改良すること、(四)不動産運業者(Real estate operator)に堅實なる計畫に對する資本調達の手段を與へること及び、(五)不動産證券に絶へざる流動性を與へることを目的として業務を營んでゐる。此の外同

國には千八百八十九年に設立せられたボストン不動産取引所がある。我國に於ては抵當證券は未だ實用的に利用せられず、勸業債券、農工債券の發行高は十五億圓に達してゐるが株式取引所に於て賣買せらるる數は至つて少く、未だ之に對する専門の取引所を必要とする程度には發達してゐない。従つて現狀に於ては不動産其の物の賣買者を適當に結合せしむる公共的機關を設置する事が急務とせられてゐる。即ち不動産の賣買若くは金融上需要供給者があつても此の兩者の適合を見ることが容易ならざる問題であつて、從來是等の媒介は主として不動産ブローカーの取扱に委してゐるが、彼等は其の間に介在して不當なる利益を貪らんと欲し種種なる術策を弄し諸多の弊害を醸生してゐる。尙之を裁判所の競賣若くは徵稅官公署の公賣に徵するに、何れも社會的經濟的機構を缺くが故に一般民衆の之に参加する者殆どなきを以て、自然内部の事情に通曉せる事件屋の術策に陥り易く、處分物は常に適當なる交換價值以下に賣却せられてゐる實情に在る。故に公平無私なる立脚地に在りて賣買若くは金融の仲介を爲す權威あり信用あり實力ある公共的機關を設置することは極めて緊要である。此の

機關の構成に就ては會員組織と株式組織とあるが、現在我國に於て企圖せられつつあるものは日本不動産協會の主唱に係はる株式組織の不動産取引會社であつて、其の營業は不動産公賣所の經營を主とし、不動産の鑑定評價を從となし、不動産賣買と評價との兩機能を發揮せんとするものである。其の何れにせよ、上來論述せるが如き適當なる不動産評價所及び不動産取引所の如き機關の設置せらるるに於ては不動産市場は肅正せられ、不動産の需要供給狀態並に其の價格は必然的に安定するものと思はれる。従つて此の目的を達成するが爲めには是等の機關は必要不可缺のものである。

尙此の機會に不動産ブローカーに就て關説する必要がある。不動産所有者は社會上相當の地位に在るものなるが故に、之を賣却し若くは抵當に供せんとするに際し商談の秘密裡に行はれんことを欲求する。不動産ブローカーの乗じ得べき間隙は此の如き機微の點に在り、前述の如き種種の弊害を生じてゐるのであるが、現在不動産ブローカーの取締は地方官廳に一任せられ、地方廳に於ては之を一般紹介營業者と共に取締つてゐるに過ぎない。即ち東京府に於ては警視廳令を

以て紹介營業取締規則を設け、不動産賣買者の紹介を業とする者を藝娼妓、里子等の紹介業者と一列に取扱ひ、何れも所轄警察署長の許可を要するものとし、其の資格は二千圓以上の不動産を有する者就職上適當と認むる者としてゐるが、他の府縣に於ては、單に所轄警察署長の許可を受くることを要するものとし、或は何等取締規定を設けざるものもある。然し乍ら不動産資金化の必要普く認識せられたる現在に於ては之を助長し且つ市場を肅正するが爲めに、少くとも主要大都市に於ては更に一層不動産ブローカーの資格と取締とを嚴重に爲し、不正不徳無能なる者を除斥し不動産ブローカー業を正しき職業たる地位に向上せしむることを要する。亞米利加合衆國に於ても十數年前迄は如何なる人人にても其の欲する所に従ひ副業として不動産業に従事することを得たるも、其の結果此の業務は不正不徳無能なる一群の人人に依りて汚され、社會は之に信賴することを得なくなつたから、此の弊害を一掃するが爲めに千九百十七年カリフォルニア州に於て卒先して不動産ブローカー免許法 (Real Estate Brokers' License Act) を制定して之を取締り、爾來十餘年にして此の免許法は他の二十三州にも施行せられてゐる。

更に方面を轉じて土地、建物の價格に影響を及ぼす要素を求むれば、交通機關、街路統制及び電氣照明設備其の他が數へられる。先づ交通機關より説き始める。

交通機關。 都市の交通機關にして、土地と人とを直接に接近せしむる機能を有するものに、受動的機關と能動的機關との二種がある。前者には街路、橋梁があり、後者には陸上、水上及び空中交通機關の三種並に平面、垂直交通機關の二種がある。(二〇)。都市の街路系統は宛然人體に於ける神經系統の如き機能を有つてゐる。街路の建設には不規則式、集中式、放射線式、直角式の四種がある。其の何れの適切なるやは、各都市の地勢、廣袤、人口分布等の實情に即して判斷すべきものであるが、何れにせよ、街路系統の組織(二一)、街路網の完成及び路幅、路面鋪裝等は、其の街路沿の劃地の價格に重大なる影響を及ぼすものである。

(二〇) 路面軌道、高架鐵道、地下鐵道、汽車、電車、乗合自動車、川蒸汽船、渡舟、飛行船、飛行機等。

(二一) 街路系統の建設には三種の様式がある。一は軍事上の目的を以て建設せるものであつて交通經濟には考を及ぼしてゐない。二は商業又は工業の用に供し又は宗教、信仰の中心たる靈場に交通する目的を以て建設せるものであつて、右は其の時時の實

情に適應するを以て足れりとしてゐる。三は近代的都市計畫の下に建設せるものであつて、遠き將來の交通状態をも豫想して之に備へんとするものである。

汽車電車は其の機能を發揮するが爲めには鐵道又は軌道(近來無軌道電車もあるが)を敷設することを要し、且つ無限に軌道網を設置することは不可能である。然るに乗合自動車には此の如き局限性なく、苟も相當の幅員を有する街路には自由自在に自動車網を設置することが出來、其の速度乗心地、乗客收容力等に於ても遙に路面電車を凌駕し、其の操車技術上の優越性に至りては路面電車の遠く及ぶ所ではない。進歩せる大都市に於ては、遠からず路面電車は歴史のものとなり乗合自動車に其の地位を讓るであらう。唯問題は其の乗車賃銀の比較的高率なるに在るも、街路の改築舗装と自動車製作技術の進歩改善とに因り更に尙之を低下することを得るに違ひない。況や他日蓄電池の輕量なるものの發明せられて安價なる電力を使用することを得るに於ては、動力費の低減する結果賃銀は更に低下せられるであらう。果して然らば、此の乗合自動車は都市の各地域の土地價格及び賃料を比較的均等ならしめ、且つ之を普遍的に上騰せしむる重要な原因

であると云はなければならぬ。

翻つて他の交通機關に就て觀るに、其の初め全然交通機關のなかつた時代に鐵道が敷設せられ、其の連絡點となり停車場となり幹線となり支線となつたことは、其の市街地の價格を高むる要素となつたのである(二三)(二三)。汽船・舟筏等の寄港地に在りても亦同様である。將來に於ては飛行機の發着所即ち航空網内に在る都市が、國際的に且つ國內的にも比較的大なる價格を生ずるに至るであらうことは想像に難くない。

(二三) 路面軌道、地下鐵道、高速度鐵道、乗合自動車、川蒸汽船等の停留場、寄港地に位する土地は、斯かる交通機關に恵まれない土地に比すれば其の價格は高い。急行汽車、電車の停留場も亦土地價格を高むる要素となる。

(二三) 高速度交通機關は近郊外郊の各停留場を中心として圓圈を描きつつ、宛然引延したる珠數の如き形狀を以て市街地を形成せしめ、且つ其の價格を上騰せしめ、乗合自動車及び路面電車は共に集約的に土地價格を上騰せしめてゐる。

市内路面電車は早晚乗合自動車と其の地位を交代するものと思はるること前

述の如くなるが、現状に於ては尙各都市に於ける主要交通機關であつて、其の線路互長と土地價格との相關性を統計的に考察するに次の如くである。

全國六大都市電車線路互長と最高坪當土地價格(二四)(二五)。

都市別	市内商業地	市内電車線路互長
東京市	三,000	一六・九三〇 ^軒
大阪市	二,500	一〇・八〇八
京都市	一,000	五・〇六六
名古屋市	一,500	五・五四〇
横濱市	一,500	四・七三〇
神戸市	一,000	三・〇三〇

(二四) 右表坪當土地價格は既掲のものと同性質である。

(二五) 電車線路互長は昭和五年六月末日現在にして、東京市電氣局調査に據る。

本表に明かなるが如く、都市の土地價格の騰勢は、交通機關の發達と重要なる相關的關係を有するものである。即ち右表は電車線路互長の多き程、其れ丈け土地

價格は上騰するものなることを實證してゐる。

尙東京市の近郊外郊の土地價格が、電車の開通に因り上騰せる實例を示せば次表の如くである(二六)(二七)。此の調査の理論的價值は、之に據りて土地價格増加に倚存する量と時間との二要素を抽出して其の理法を考察し得るに在る。即ち量的要素に於ては電車の開通を原因とする増價は、相對的に換言すれば從來の増價に比し甚だ飛躍的である。其の増價の割合は次表に示すが如く最高四十倍にも達してゐる。其の結果土地所有者は投下資本に對して非常なる不勞利益を取得する。従つて之を期待して土地投機が行はれると云ふことである。然し此の場合に最も高率なる不勞利益を取得するものは、電車開通前の土地所有者、即ち從來の地主又は農地としての價格若くは之に多少の割増金を附して買入れた投機者に限る。一旦上騰せる後に參加せる投機者は此の如き非常なる増價利益を占むることは出来ない。何故と云ふに、斯かる新開地に在りては最初俄に人氣が沸騰する爲め興奮的相場が成立ち、價格が先走つて上騰し過ぎるのが常であるからである。次に時間的要素に關聯せるものは、他の成熟せる市街地の増價に比して新開

地の價格増加は其の間の時間的間隔が甚だ短い。即ち急激に暴騰すると云ふこととである。之に就ては殆ど説明を要しない程に知られてゐる。然し乍ら若しも價格の増加するに至る迄の期間が長きに亙るときは、其の間の持越費（成熟費）の關係上、土地所有者は左程の利益を獲得し得ざること、は既論の通りである。

一 目蒲線 目黒・蒲田間（大正十二年十二月開通）

驛名	驛よりの距離	市街地の用途	坪當土地價格 現在敷設前騰貴率	備考
大岡山	約一町圈内	商業	二〇〇	最高は驛近接前通りにして横町或は裏通に至るに従ひ漸次低下する。工科大學横手の商業地は高値を唱へ其の附近一帯は六十一圓以上なりと。碑倉町二枚橋附近及び平中里附近。碑倉町谷上臺附近及び平前附近。驛前廣通りの一部分が最高である。附近に三井信託分讓地あり六十一圓。
	約二町圈内	商業並住宅	二〇〇	
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	
	約十町圈内	住宅	二〇〇	
洗足	約一町圈内	商業	二〇〇	馬込町字馬込附近の道路表側荏原町字池の谷附近及び八幡神社附近。
	約二町圈内	住宅	二〇〇	
	約五町圈内	住宅	二〇〇	
	約十町圈内	住宅	二〇〇	

驛名	驛よりの距離	市街地の用途	坪當土地價格 現在敷設前騰貴率	備考
西山	約一町圈内	商業	二〇〇	荏原町字平塚附近も一等地は高く表通は五十圓位。小山附近にて五十圓を唱へ字南耕地附近にて三十圓以上。驛附近にて最高三百圓を唱へたることありと云ふ。驛前通を町役場方面に至り同役場附近の府道兩側は百圓以上或は百五十圓と呼びたることありと云ふ。
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	
	約一町圈内	商業	二〇〇	
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	
武藏小山	約一町圈内	商業	二〇〇	
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	
	約一町圈内	商業	二〇〇	
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	
二 同線 大井線（昭和二年七月開通）				
荏原町	約一町圈内	商業	二〇〇	
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	
	約一町圈内	商業	二〇〇	
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	
中延	約一町圈内	商業	二〇〇	
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	
	約一町圈内	商業	二〇〇	
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	
蛇窪	約一町圈内	商業	二〇〇	
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	
	約一町圈内	商業	二〇〇	
	約五町圈内	商業並住宅	二〇〇	

坪當土地價格 現在敷設前騰貴率

備考

主として馬込町方面を指し西耕地附近。比較的省線大井驛の影響を受け本線開通以前既に相當に價格は上騰してゐた。上蛇窪及び宮前附近中谷戸である。

三 池上電車線 五反田池上間（昭和二年八月開通）

第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素

二三八

駅名	駅よりの距離	市街地の用途	坪當土地價格 現在敷設前騰貴率	備考
旗ヶ岡	約一町圍内	商業	七〇	驛前より府道附近の商業街新興土地株式會社の旗ヶ岡分譲地あり五十圓以上七・八十圓の相場を唱へしことありと云ふ。
	約五町圍内	商業並住宅	二五	
荏原中延	約一町圍内	商業	二五	驛附近より府道寄り町役場附近の方却つて高値を唱へて居る。
	約五町圍内	商業並住宅	二五	

四 東横線 澁谷・横濱間 (昭和二年八月開通)

駅名	駅よりの距離	市街地の用途	坪當土地價格 現在敷設前騰貴率	備考
自由ヶ丘	約一町圍内	商業並住宅	三〇	驛附近。 碑倉町字矢向・字鶯草・字谷畑中附近。
	約三町圍内	住宅	二五	
柿の木坂	約一町圍内	商業並住宅	二五	碑倉町字中根西・字谷畑西附近。 碑文谷方面を除き大字倉・小字東中丸字東中原・字東水窪・字東上原附近。 大字倉第九區一帯駒澤寄り及び耕地整理未済の分。
	約十町圍内	住宅	二五	

駅名	駅よりの距離	市街地の用途	坪當土地價格 現在敷設前騰貴率	備考
碑文谷	約一町圍内	商業並住宅	四〇	字北三谷の北部及び鷹番に通ずる道路を中心として多少發展しつつあるも山林・田畑が多い。
	約五町圍内	住宅	五六	
祐天寺	約一町圍内	商業並住宅	四〇	商業街と稱し得る程度に發展し居らざるも次第に商店街化しつつある。 字原・字五本木方面なり、田切附近稍濕地なるを以て四十圓位である。
	約五町圍内	商業並住宅	五六	
中目黒	約一町圍内	商業	八〇	環狀線に面せる商業街は驛より遠近に拘はらず百圓位の價格を唱ふるも實際買なし、上目黒字小川附近の貸地は坪五十五錢地上權二十三圓見當なりと云ふ。 伊勢脇の商店街である。
	約三町圍内	商業並住宅	一〇〇	
五 京成電車線 押上・江戸川間 (大正元年十一月開通)	約三町圍内	商業並住宅	三三	環狀線に面する商店街及び伊勢脇の商店街裏の住宅地の貸地にて坪五十錢地上權十五圓を唱ふ。
	約五町圍内	商業並住宅	三三	
四つ木	約一町圍内	商業並住宅	四〇	伊勢脇の商店街である。
	約三町圍内	住宅	一五〇	
立石	約一町圍内	商業並住宅	一五〇	伊勢脇の商店街である。
	約五町圍内	住宅	一五〇	

第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素

二三九

(二七) 本表中現在とあるは、昭和五年六月を指すものである。

近年高速度交通機關が長足なる進歩を遂げた結果、從來各地域間に存してゐた距離の觀念は夙に空間的範疇を脱して時間的範疇に入り來つた觀がある。即ち之が爲めに住居地と勤勞地との間に存する空間的距離の觀念は殆ど除斥せられ、唯此の距離の短縮に要する時間のみの問題となつた(二八)。従つて高速度機關を利用する代償として支拂はるべき賃銀が距離に代りて頗る重要性を帯びるに至つたのである。何故と云ふに、其の賃銀が高率であつて之を支拂ふときは郊外に居住する事に因りて生ずべき經濟上の利益を失ふに於ては、縱令距離は時間的に近接しても、尙依然として空間的距離に等しき經濟的距離が横つてゐるからである。故に此の種の交通機關の賃銀は人口の移動に因る都市の外延的發展を支配する效果的要素となる。斯くて各種交通機關の速度が増加し、交通所要經費の減少するに於ては、市内及び郊外の土地價格に至大なる影響を與ふるものとなる。

(二八) 都市の各地域に通勤する者の住居地は如何なる時代に在りても概ね一時間内外にて往來し得る半徑圓内である。此の一時間の行程は各時代に於ける交通機關の

如何に依り一定しないけれども、徒歩交通時代に在りては僅に五軒に止まり、路面軌道時代となりて十三軒乃至二十軒に進み、更に高速度軌道時代に入りて三十二軒以上を期待してゐる。三十二軒は徒歩にして約七時間を要し壯者一日の行程である。空間的には依然として三十二軒の距離は存在するけれども、時間的には正しく之を七分の一に近接せしめ、兩地域の住居者をして相隣者たる地位に居らしむるに至つた(都市問題第一卷第三號二八頁)。

以上論述せる所は平面交通機關との相關關係であるが、垂直交通機關即ちエレベーター、エスカレーター等の發達は垂直的距離の短縮に最も有效であつて、地上地下に互り十階二十階或は五十階と雖も之に依りて便利に利用することが出来る。高層建築と昇降機の發達とは互に密接不離の關係に在ることは、北米合衆國に於ける高層建物の狀況が夙に之を實證してゐる。其の結果土地建物の效用を増大し其の收益率を増加せしめつつある。

交通組織の状態は都市と都市との經濟的相關性を密接ならしむるに重要な役割を演じてゐる(二九)。即ち交通機關に因りて他都市との距離の懸隔が充分に除去せらるるに於ては、一都市が他都市を合併せざるも、經濟的には二者を併合し

たると同様の結果となり、且つ雙方の中心地に移動を生ぜしむることは屢々實驗する所である。尙購買力ある交通者數量が、商業地殊に小賣商店地の價格に間接に影響を與へることは顯著なる事實である。

(二九) 都市を一單位として大觀すれば、都市の發達は港灣、運河、河川、水利等の諸設備、鐵道、街路網の完成を促し、是等の機關は又因となりて商工業の發達並に人口の集中を誘導し、人口の集中は再び各種産業を隆盛ならしむる等、相互因果的に發展を遂げつつある。

街路交通の統制

都市の發達と共に必然的に街路交通量の増加するに従ひ、街路交通の統制は重要な都市問題となり、其の統制の適否は土地、建物價格に影響を與ふる重要な一要素を形成するに至つた。都市に於て交通混雜を惹起する原因及び項目を簡単に摘示すれば次の如くである。

- 一 官衙、公署、兵營、學校、圖書館、社寺、教會、公會堂、社交俱樂部。
- 二 市場、問屋、取引所、百貨店、大小賣商店、大ビルディング、大會社、工場、倉庫、車庫、停車場。
- 三 名所、舊跡、公園、遊園地、運動競技場、劇場、活動寫真館、寄席、演藝場、相撲、其の他の觀

物場、露店、緣日。

四 病院、葬祭場。

五 遊廓、三業指定地、私娼窟。

街路交通統制の根本的方策に付、法學博士關一氏は次の如く述べてゐる。『街路交通の統制方策としては之を二つの見地より極めなければならぬ。第一は交通許容機關としての街路及び街路附屬施設に關する根本方針であり、第二は街路上を交通する諸車並に歩行者に對する處置及び處理方策である。街路は總ての場合、凡ゆる交通に適應する幅員を保有し、尙且つ之を以てしても交通量が、其の街路に對して飽和状態を示す場合には、其の街路を擴築するか、或は又他の街路を新設する手段に出づるより他に方法はない。然し乍ら他方街路其れ自身の有する機能を十分に發揮し能はざるが如き、施設の不備若くは交通處理方法の不合理の爲め、未だ交通飽和點に到達せざる以前に於て、既に恐るべき輻輳を惹起するか、乃至其の原因を誘發する傾向あるときは、一定の統制方策を以て或る點まで之を防止することが出来る』(三〇) 第二回全國都市問題會議研究報告一、二五六頁—二五八頁。

(三〇) 此の統制方法は、(イ)主要幹線支線の別に依り交通車(自動車)の速度を異にせしめ、之に關する速度標示柱を設けること。(ロ)幅員狭き路地にては一方交通のみを行ふこと。(ハ)幅員街路にては特定時間牛馬交通を禁止すること。(ニ)幅員街路特に混雑する交叉點にては右廻交通を特定時間禁止すること。(ホ)交通信號装置は一定の様式のものを使用し、路線的に相關聯する電氣式のものとする。こと。(ヘ)主要商業街にては全然駐車を禁止し、之が救策として駐車場を設置すること。(ト)街路に放置しある物件の取締を嚴重にすること。(チ)街路上の巡查派出所、巡查立番所、郵便局、公衆電話、電柱等は主要街路より除去すること。(リ)歩行者の横斷は特定の位置に於て勵行せしめ、若し違反横斷の結果惹起したる交通事故は歩行者にありて其の責を負ふこと。(ヌ)特に交通輻輳せる街路にては歩行横斷者の爲め、横斷安全施設を爲すこと等である。

街路交通統制の適否に由り其の價格構成に顯著なる影響を受くるものは、商業地域中特に都心地の小賣商店である。此の方面に蝟集する社會上の各種階級より成れる一群の人人の安全なる歩行、竝に街路横斷の絶對安全を保障するに於ては、都心地に存在する各種小賣商店の賣上高の増加することは争ふべからざる事實であつて、之に因り亦其の土地、建物の價格は上騰する。文化都市に於ては世界

を通じて雜踏せる街路に集中する自動車群は、特に困難なる交通問題を惹起してゐる。蓋し自動車の群集する程の地域に非ざれば繁榮せず、又然るにも拘らず、自動車の餘りに群集して交通不安を醸す場所は却つて之が爲めに繁榮を妨げられるからである。其の他の地域に於ても街路交通機關相互の關係を圓滑ならしめ、交通能率を増進すると同時に危険を防止するに於ては、其の街路沿の土地價格は上騰するに相違ない。

電氣照明設備。 交通機關と共に重要な影響を與ふるものは電氣照明である。電氣照明技術の發達は、安價なる經費を以て豊富なる光線を普遍的に放射し、闇夜を征服するに絶大なる効果を有し、且つ都市の現代化に對して不可思議なる威力を有つてゐる。市街地の價格の高低は恰も此の電氣照明の明るさの強度に表徴せられてゐるが如くに見える。即ち場所的には農地は闇く、住居地は薄明るく、商業地は明るく、小賣商店地に至りては不夜街となる。土地價格もまた斯かる順序を以て上騰してゐる。時間的には石油ランプ又はアセチリン瓦斯を使用せし時代の陰氣にして薄暗き店舗と、晝を欺く程の明るさの現代的店舗との明闇の差は、

兩時代に於ける土地價格の差異を最も良く象徴してゐるものと云はねばならぬ。路地の奥深き劃地に在る建物の利用、奥行深き建物の商品陳列場としての利用等は、完全なる照明設備がなければ充分なる効果を收むることは不可能である。更に尙夜間照明の效果的利用に因り、小賣商店の營業時間を伸長することも出来る。ランプの下にては不可能であつた商業でも、現代照明の下にては眞晝の如くに終夜之を營むことが出来る。此の如くにして劃地の利用性は増進し其の収益を高め必然的に土地價格の上騰を結果するのである。

其の他各種の設備。 其の他社會的・經濟的・衛生的・警察的・宗教的・文化的なる諸般設備の有無は、直接又は間接に土地建物の價格構成に影響を及ぼすものである。此の影響には積極的のものもあり消極的なるものもある。

電話・電燈・電力・瓦斯・上下水道等の有無は勿論、三、鋪裝街路・公園・廣場・並木街路・運動場・兒童遊戯場・百貨店・公設市場、其の他日用品市場又は學校・圖書館・病院・劇場・寄席及び良飲料水等の存在は、土地建物の價格に積極的影響を與へる。之に反して不適當なる地域制不當なる建築物制限法・肺病其の他の傳染病療養所・刑務所・墓地・火

葬場・葬祭場・屠場・塵芥汚物處理場・高さ煙突・喧騒なる集會所、又は汽車・電車・乗合自動車等の車庫、或は分割讓渡を爲すことを欲せざる廣大なる住宅用地等、其の地域に不適應なるもの又は近隣に好ましからざる印象を與ふるものは、土地建物價格に消極的影響を與へる。其の他警察行政の完備せると否とは、特に郊外住居地の土地建物の價格に密接なる影響を及ぼすことは屢々實驗する所である。例へば強竊盜の横行する場合には、警察力薄き郊外の空家は容易に借手買手を見出すことは出来ない。消防並に衛生等の設備の不良に就ても亦同様である。

(三一) 電燈・瓦斯・水道の如き日常必要なる設備は最初市内に行はれ次に近郊に及ぶ。外郊に普及するに至る迄には可成年所を要する。従つて電燈・瓦斯・水道附の貸家の賃料は高い。

土地建物の公課。 尙土地建物の價格に影響を及ぼす要素としては、土地建物の負擔する公課並に土地建物に關する立法及び行政を看過してはならぬ。土地建物の負擔せる地租・家屋稅等の高低は、他の總ての事情にして等しき場合には繼續的に實際收益價格を増減せしめる。例へば此處に或敷地附建物より年年一千圓

の純収益を取得しつつありとし、之を年五分の利率を以て資本化するときには實際収益價格は二萬圓となる。然るに此の實際収益價格二萬圓に對し年一分の割合に當る税金が賦課せらるるに於ては、純収益は減少して八百圓となり實際収益價格は一萬六千圓に減少する。然し實際上此の税金の負擔は賃借人に轉嫁せられることが多いから、税金の負擔に因りて實際収益價格の減少するは、税金の負擔が賃料の一構成部分となりて賃借人に轉嫁せられざる場合に限る。

普通世上に於ては單純に地租及び家屋税は賃料を高め、地租及び家屋税の引下げに因りて賃料は安くなり得るであらうと云ふ見解と、之に反して地租及び家屋税の引下げは單に其の所有者への贈與を意味し、決して賃料の低落を齎らし得るものでないと云ふ見解とが行はれてゐる。然し斯かる經驗的觀察は何れも當を得たるものでないと云ふ事は、夙にクラインウエヒターの指摘する所である。即ち土地建物の效用の市場價格たる賃料は賣手、買手双方の主觀的評價の合成に因りて定まるが故に「買手は高値申込の段階に於て何の程度まで進んで行く事が出来るかは、買手の家屋效用に對する欲求と、財貨供給力(Güterverfügung)との強度に繫

つてゐるのであつて、賣手の支拂ふ租税の大きさに繫つてゐるのではない。又賣手は租税が引下げられた場合に、互に高値を附けんと欲してゐる多數の購買欲ある者の存するに拘らず、最大の交易利益を得て交易しようと思ふ者を棄てて、自ら進んで價格の水準を引下げようとするであらうか。如何なる賣手と雖も損をしてまで、最も交易能力ある買手が交易能力の少なき買手に對して爲す經濟上の排除を妨げんとする者はあるまい。故に租税の引下げは一方的關係に於てのみ、家屋效用の市場價格の構成に影響を及ぼし得るに過ぎないであらう」と(クラインウエヒター二一五頁)。氏の言は巧みに問題の真髓に觸れてゐる。

位置即ち利潤を意味するが如き商業地に在りては、交易力ある賃借人の支拂ひ得る限度までは、租税公課は土地の經費として當然賃料の一内容を構成することが許される。又實際上課税の高められる都度賃料は引上げられてゐる。住居地に於ては之と異なり、位置即ち利潤と云ふが如き密接なる關係なきが故に他に移轉することは自由であるが、家屋税の存する以上は借家人に轉嫁せられずにはゐないであらう。果して然らば税金負擔の増加は事實上土地建物の實際収益價格

の構成に影響する所は殆どないと云ひ得る。然し乍ら借地借家人が租税公課の轉嫁に反對し地主家主が之を如何とも爲し難きとき、又は轉嫁の事實上行はるる時期に餘程の時間的間隔の存するときは之に對應して其れ丈け實際收益價格は減少する。尙轉嫁すべき税金を加算せる賃料が、賃借人の土地建物に對する效用の評價並に經濟的給付能力の限界を超過するに於ては、土地建物價格は税金の負擔に因りて必然的に減少するを免れない。何故と云ふに、此の場合には其の賃料にては賃借する者なきが故に、賃借人は税金の一部又は全部を負擔せざるを得ないからである。又若しも租税が賃借人の利潤全部を沒收するが如き程度に賦課せらるるに於ては、建物の供給は杜絶し現代的經濟組織は破壊されるに至るであらう。之に反して地租又は家屋税の輕減せられた場合にても、需要の盛なるときは賃借人は決して特に租税の輕減に相當する部分だけ賃料を引下げはしない。故に其の差額丈けは賃借人の純益となり、此の純益は直に資本化されて土地建物價格を上騰せしめる。建物の供給は多額の資本を要するものであるから税金の輕減が供給を増加し、従つて建物の價格を引下ぐるに效果あるが如き程度にまで、

税金の輕減せられることは實際上起らないであらう。然し乍ら住宅政策上庶民階級の需要する建物にのみ特に租税を減免して、其れ丈け賃料を低減せしめ、又は租税の轉嫁を禁ずるときは家賃の上騰を阻止し、或程度まで建物價格の上騰を抑制するに效果あることは云ふまでもない。

又土地建物賣買の際に課せらるる不動産取得税は買入價額に加はりて投資額を増大せしめ、必然的に投資利率に影響するを以て、之を賃料に轉嫁し得ざる限り、之が負擔の輕重も亦土地建物の價格に影響する所が顯著である。

土地政策上課税制度に關聯する運動に二つの相反する傾向がある。一つは土地に對する直接課税を引上げて土地價格を漸次低減又は皆無に近からしめんとする高税率運動であり、他は地代を高めて其の結果高き土地價格を作り出さんとする運動である。是等の政策の是非に論及することは本書の目的に非ざるが故に省略するも、土地投機を抑制せんと欲せば、廣大なる面積の更地及び空地に特に高税率を賦課することに依りて效果的に此の目的は達せられる。何故と云ふに、無收益状態に在る土地は此の如き税金の負擔に堪へずして必然的に利用せられ

るか、若くは市場に賣出されるからである。

田畑山林又は池沼を變じて、之を市街地としての利用目的に適合せしむる迄には相當の時日と費用とを要する。換言すれば土地が完然なる市街地と成る迄には相當の成熟費を投下しなければならぬ。故に成熟前の土地價格と成熟後の土地價格とを比較して、單純に見出したる貨幣數量の差額を以て悉く之を不勞所得と看做し、此の間に費せる成熟費を看過することは決して正當でない。然し一度市街地化して建物を以て蔽はれた以上は、爾後其の建物の經濟的耐用年限中は、唯簡單些少なる管理上の資本勞働を用ひて之を維持するを以て足る。故に土地所有者が大なる所勞を爲すは唯一回建築を爲す場合のみであり、或は其の後多くとも數回改築を爲す場合のみであらう。況や土地のみを賃貸する場合には此の如き所勞さへも之を必要としない。然るに土地價格及び其の收益は直接所有者の所勞なきも全般的に自然的社會的原因に基きて増加し、土地所有者は不相當なる不勞利益を受くることとなる。故に此の如き原因に由る土地價格の増加額に對する課税は何等異議を挟むべき餘地はない。然し乍ら土地増價税が實質的に土

地價格に影響を與ふるは、其の税額が賃料の一構成部分となりて賃借人に轉嫁せられず、又は一般的に買手の土地の効用に對する評價と、經濟的給付能力の限界を超過する場合のみである。

其の他街路の新設、擴築、竝に路面鋪裝、河川改修、上下水道等の公共的施設に要する費用の所謂受益者負擔金に就ても、亦前段と同様なることが云へるであらう。

法律及び行政。不動産の價格に影響を及ぼす法律は多多あるけれども、就中重大なるものは憲法の規定する私有財産權の保障である(憲法二七條)。所有權は土地、建物の價格を決定する最も重要な基礎的要素である。處分權を制限若くは禁止されてゐる土地、建物は、其れ丈け價格の減少を來すことは自明の道理である。民法、商法、民事訴訟法第六編、競賣法、登記法等の規定、竝に建物保護法、借地法、借家法、借地借家調停法、其他不動産關係の法律及び裁判所の判例は、何れも多少に拘らず土地、建物の價格に影響せざるものはない。

將來不動産關係立法が、社會政策的の動機から制定若くは改正せらるるに至らば、産業の發達、人口の増加、其他諸の要素に因りて増加しつつある土地收益の發

展及び土地價格上騰の可能性に對して效果的なる制限を加ふることとなる。此の如き立法の發達を豫め想像することは不確實なることではあるが、遠き慮を爲さんと欲する者には斯かる明察もなくしてはならぬ。過去に於ては明治四十二年の建物保護法に依り、建物の所有を目的とする土地の賃借權は其の效力に一步を進めて物權的色彩を帯び、大正十年の借地法に於ては、建物所有を目的とする地上權と賃借權とを單に借地權なる一名稱の下に統一的に取扱ひ、兩者は漸次近接して同性質となるべき立法上の傾向にある。従つて之が爲めに從來の借地に所謂借地權價格を生じ、其の代價の最高なるものは土地價格の五六割以上にも達し、其れ丈け賃貸人たる土地所有者に歸屬すべき價格は減少してゐる。更に將來之物權と爲し又は借地人に有利なる規定を設くるに於ては、貸地の價格は低落し其れ丈け借地權價格の上騰を見るに至るであらう。

第五十九議會に提出せられたるも、遂に審議未了に終つた小作法案を觀るに、小作地の賃貸借は其の登記なきも小作地の引渡ありたるときは、爾後其の小作地に付物權を取得したる者に對し其の效力を有するものと爲し(法案五條)、小作權を物

權化せんとしてゐる。之が爲めに所有者は土地の處分權を制限せられ土地價格に相當の下落を見るべきことは自明である。加之此の法案の規定は新に市街地化せんとする土地價格の發展に重大なる制限となるであらう。都市の近郊外郊には農地と宅地とが錯雜して存在し、農地は漸次市街地に變り其の用途の轉換が行はれつつ在り、市街地見込のものは現に耕作に使用しつつあるも尙坪當十圓乃至十五圓の呼び値を唱へて居る(東京市郊外の實例)。而も此の呼び値ある土地は現在僅かなる小作料を以て賃貸せられて居るものが多い。然るに其の小作人が小作契約を解除して、小作地を建築敷地と爲す事に承諾を與へざるに於ては、建築に利用することを目的とする小作地の賣買は不可能となり、土地所有者は土地の用途の變換に因る土地價格上騰の可能性を實現せしむる事が出來ない。此の如き實例は小作法實施後諸所に起り得可き問題であつて、其の結果同じ都市郊外の農地に在りても自作地の價格は上騰するに反し、小作地の價格は依然として舊態を持續し、既に市街地見込にて上騰せるものは俄然として小作料收益價格まで下落するかも知れない虞がある。尤も同法案第七條及び第八條を以て賃貸人が其の

小作地を賣却せんとするときは、命令の定むる所に依り賃借人に對し期間を定め、其の期間内に買取協議申出てを促し、一定期間内に其の申出でなきとき、又は協議申出後一月以内に協議調はざるときは、賃貸人は之を他に賣却することを得る旨を規定してゐるけれども、實際問題としては之に關する爭議を惹起し、或は訴訟の永引くが如きことあらば相當土地價格に影響するものと看なければならぬ。

本書に於て論述する總ての理論法則は、自由なる市場取引を條件として適用され得るものであつて、取引の自由なき強制經濟の下に於ては當嵌らないことは云ふ迄もない。又法律を以て地代、家賃の制限を強行するときは、其の程度に因り土地建物の價格の騰勢は止まり若くは低落する。歐洲大戰直後住宅問題解決上一時的緊急事項の一つとして、紐育州コロンビア地方に於て地代制限が實施されたことがあり(イリーナー一頁)、獨逸の諸都市に於ても、亦同様の目的を以て強制賃貸借經濟が行はれた。即ちロートケルに據れば、都市に於ては賃料収益が最高賃料の法定に因りて低く維持せられたから、賃料収益は全然所要經常費と均衡を得てゐない。是等の費用即ち塵芥運搬費、下水掃除費、煙突掃除費並に特に修繕費等

は、純収益の大部分を消費してゐる事も稀でなかつたと云ふことである(ロートケル四八頁)。然し乍ら此の如き地代、家賃の人為的制限が、住宅問題を解決する正常なる途なりや否やに就ては大に疑がある。何となれば、土地建物に投資せる資本の利子が、長期金融市場利率よりも著しく低率なるときは、不動産市場に對する投資は回避せられ、建物の供給は減少して需要供給状態は却つて惡化するものと思はれるからである。故に住宅問題解決上最も效果的なるものは建物の供給増加を圖るの他ないであらう。

四 貨幣に倚存する要素

購買力の大小。貨幣價値の騰落、換言すれば通貨購買力の大小を惹起する原因及び其の理法に關する研究は、本書の領域に非ざるが故に今は唯單に其の結果に就て一言するに止める。即ち通貨購買力の大なるときは物價は下落し、通貨購買力の小なるときは物價は上騰するのである。

貨幣價値と土地・建物價格の騰落。財貨の價値の一般的尺度たる貨幣價値其の物の上に起つた變動は、財貨の效用の變動には關係なしに其の財貨の價格に變動を生ぜしむる。故に貨幣價値のみに倚存する價格の變動は、直接に土地・建物の效用の變動を意味するものではない。貨幣價値が上騰して一般的に總ての物價を下落せしむるときは、縱令土地・建物の價格に下落を來しても、其れは他の財貨の價格と共に相對的に下落したのであるから、之を以て土地・建物の效用の低下であると観ることは正當でない。此の關係は貨幣價値の下落して一般的に物價の上騰する場合にも亦同様である。之に反して貨幣價値のみに基因する一般物價の騰

落なきに拘らず、若くは其の騰落の一般的水準を超へて、獨り土地又は建物の價格が騰落する場合には、其の土地又は建物の效用に増減あるものとしなければならぬ。

五 各土地・建物に倚存する特殊的要素

各個土地・建物の特質。土地・建物の價格を構成する特殊的要素は、個個の劃地及び建物の絶對的特質及び相對的特質である。右は既に第二章に於て詳細に論述せる通りである。

土地・建物に附著せる義務。土地又は建物に抵當權・地上權・賃借權(一)・先取特權其の他の權利の設定登記(本登記・假登記)ある場合には、其の程度・性質に應じ土地・建物の價格は減少する。

(一) 中には數年又は十數年間の賃料前拂済と云ふが如きものもある。

借地人との特約。土地所有者と借地人との間に數年若くは十數年間賃料を増額せざる特約あるに於ては、現在賃料が低率なる場合は勿論、現在適度なるものであつても將來上騰する見込確實なるに於ては、之に因りて所謂借地權價格を生ずるが故に、借地權價格の生じたる丈け土地價格は減少し、若くは上騰することを抑制せられることを免れない。

借地借家人の氣風。斯かる特約なき場合と雖も借地借家人の氣風に因り地代・家賃値上げの容易に行はれざるときは、其の狀況に由りては將來に於ける價格の上騰を見込むことを得ざる場合もあり、又其の使用の亂暴にして將來の損耗甚しかるべき場合には、其の程度に應じて相當價格の減少を見込まねばならぬ。例へば東京市に於ける借家人の氣風を観るに、近年打續く悲況の爲めに所得の減少せる結果、賃料支拂に對する責任觀念も薄らぎ、賃料不拂聯盟乃至賃料引下げ期成同盟等の如き團體的運動は諸所に起り、或は斯かる運動を教唆誘發せんと職業的に企圖せる者もあり、或は賃料滞納の如きは殆ど意に介せざるが如き風習をも生じ、甚しきは賃料不拂の儘十數月乃至數年間借家を占有し、最後に移轉料を強請するが如きものもあり、一般的に借家人の氣風は荒廢せるが如くに見受られる。無道強慾なる惡家主を膺懲することには異論なきも、此の如くにして善良なる所謂地所家作持の一定收入は脅威せらるる結果、自然貸地貸家營業に對する不安嫌惡の情を醸生しつつある。是等の事實は何れも建物の供給量並に建物の實際收益價格及び其の賣買價格に重大なる影響を及ぼすものである。

近年農民思想の急激なる變化に因り可成深刻なる小作爭議が諸所に起り、其の都度農地所有者の利益は多少に拘らず減殺される傾向あるに因り、農地所有者中には農地を賣却して斯かる紛争なき市街地に投資せんと企つるもの有るに至りつつある場合に於て、都市に於ても亦此の如き借地借家爭議を見るに於ては、斯かる企圖を有する農地所有者をして市街地投資を躊躇せしむるであらう。

以上論述し來れる所に依り市街地の概念種類竝に、其の價格構成の根據及び之に影響を及ぼす凡ゆる要素を究明し盡したることを疑はぬ。以下論述せんと欲する所は、此の如き基礎の上に市街地の價格が如何なる形態を以て表はれ來るか

第四章 市街地の價格

市街地(土地建物)の價格は上來論述せるが如き基礎の上に構成せられる。而して茲に研究すべき價格の主要なるものは賣買價格及び實際收益價格の二者である(一)。前者は目的と爲れる土地建物を直接交易する場合に成立する價格であり、後者は目的と爲れる土地建物の生産過程に於て成立する價格である。

(一) 此の外土地收用價格損害賠償價格火災保險價格擔保價格等がある。

一 賣買價格

價格の成立。土地建物の賣買價格は目的物の效用に對する賣手買手の主觀的評價の合成に因りて定まるが故に、其の大きさは評價者が前章所論の如き多種多様な價格構成に影響を及ぼす要素に對する判斷に基きて決定せられる。即ち此の判斷に基き此處までは買進みて宜しい、此の程度ならば賣つて宜しいと云ふ客觀的標準が一般價值である。土地建物を賣却せんとする意思はあるが、必ず賣

らねばならぬと云ふが如くに強制されてゐない賣手と、之を買入れんとする意思と購買力とは有するが、必ずしも買はねばならぬ必要に迫られてゐない買手との間に成立する賣買は一般價值を表はすものと看做されてゐる。然し此の如き賣買の成立は稀有な事例であつて通常は餘り自説を主張して賣外れぬように、若くは買遅れぬように、幾何までは折合おうと云ふ所の賣手買手雙方の心理に見積まれたる需要價格と供給價格とがあり、賣手買手折衝の結果兩者の一致する點に於て賣買價格は定まる。此の場合に於て價格の上値の限界は買手が目的と爲れる土地・建物を獲得せんとする欲求の強度と經濟的給付能力とに因りて定まり、下値の限界は自己所有の土地・建物を提供して獲得せんとする貨幣の數量(金額)に因りて定まる。若しも單純に土地・建物の利用に因りて獲得せらるる純收益のみを目標と爲すときは、價格の上値若くは下値の限界は賣手買手の要求する投資利率(收益率)の大きさに因りて定まる。

交易上の實例。之を賣買價格の實例に就て觀察するに次の如くである。即ち買手が或る特定の位置に在る劃地を絶對的に取得せんと欲する場合には、其の對

象と爲れる劃地の價值は買手に取りては、絶對的のものなるが故に自己の經濟的給付能力の許す限り最大の犠牲を支拂ふも辭する所でない。此の如きは屢銀行・百貨店・劇場等の敷地を買収する場合に起る事象である。或は買手の無智・怠慢若くは錯誤に因り又は將來の價格増加に對する樂觀的觀察、若くは誤れる投機的目論見の爲めに異常なる價格を支拂ふものもあり、或は急迫なる資金の必要上價格の如何に拘らず投賣を爲すものもあり、或は抵當債務の代物辨濟を爲すものもあり、或は親戚先輩知己間に於て恩惠的に宛然贈與に類するが如き價格を以て賣買せらるるものもある。又所謂分讓地の土地・建物を年賦拂の方法を以て取得せる場合には、其の價格は比較的高くなり、執行裁判所に於て競賣せらるる場合には通例安くなり勝ちである。

此の如き異常なる取引は例外と爲すも、仍ほ一般的に不動産市場に於ける供給少き場合に需要が多く、且つ之を目標とする各人の欲求の強烈なるに於ては、其の對象と爲れる土地・建物は適度を超へて高く評價せられる。其の目標となれる劃地に於ける營業上の利潤多き場合も亦同様である。之に反して需要少きに拘

らず供給の多く、且つ之を貨幣に換價せんとする人の欲求の熾烈なるに於ては、適度を超へて低く評價せらるるであらう。故に此の如くにして交易上實現される實際賣買價格は、必ずしもと云はんよりも寧ろ大多數の場合に於て一般價值と一致するものでなく、(此の理由は後章に詳論する)、且つ一旦成立したる價格にも決して時間的永續性を認むることは出來ない。何故と云ふに、土地建物の價格は既論の如き價格構成に影響を及ぼす諸要素の變動に因り絶へず動搖して止まないからである。

普通行はれてゐる賣買價格は、其の成立に於て既に此の如く複雑なるものであるが、更に其の實際上支拂はれた價額を知ること亦容易でない。其の唯一の證憑たる賣渡證又は所有權移轉登記申請書に記載してゐる賣買價額は、不動産取得税登録税等の負擔を軽減せんと欲する關係上、常に實際取引價額よりも内輪に記されてゐることは既述の如くであるが、之は獨り我國のみの弊害でなく、獨逸に於ても當事者は印紙税及び費用を節約するが爲めに、契約せられた賣買價額の代りに實際取引價額より即時に給付せられた内金を控除せる賣買代金殘高を表示す

ることも出來、又之に反して取得者の實際の給付額以上の價額を表示する場合も生じ得る。何故と云ふに、土地所有者は抵當銀行又は殘餘代金抵當權者に對して、鑑定價格以下を以て抵當土地を賣却してはならない義務を課せられて居り、之に反した場合には抵當權の一部を辨濟することを要するからであると、カンブは其の著「Der Grundstückskwert」中に述べてゐる(同書四一頁)。

之は單に費用關係のみならず、買手には第三者に對して自己の所有物を何となく高價に買入れたるが如くに吹聴せんとする虚榮的感情があり、又賣手には故さらば安値に之を賣却して損失を醸したるが如くに云ひ觸らす傾向もあり、兎角交易上支拂はれた價額は私人間には判明し難きものである。然し乍ら私は決して總ての賣買價額が悉く此の如きものであると云ふのではない。正確なる賣買價額の如實に分明する場合の多きことも亦事實である。私は唯其の不確實勝ちなる傾向を述べて注意を喚起せるに過ぎない。

借地權賣買價格。 借地權の賣買は軌近主として東京横濱兩市に於て行はれてゐる。借地權なる觀念には法律上二つの意義がある。一つは地上權であり他は

賃借権である。借地法は之を單に借地權と謂ふ一名稱の下に一律に規定してゐる(借地法一條)。借地權價格の經濟的性質は後の論述に依り明瞭となる機會があるから今は之に觸れないが、借地權の賣買價格に當る所謂權利金は借地の效用に對する貸手(賃貸人も含む)借手の主觀的評價に因りて定まるものなるが故に、之亦土地所有權の賣買價格の成立する場合と同様に看做すべきものである。

一一 實際收益價格

意義。個個の土地・建物の現在産み出しつつある實際純收益を將來に於ても永續的に獲得し得るものと期待し、其の總額を現在貨幣價值に引直したるものを實際收益價格と名付ける。換言すれば實際純收益を一定利率を以て還元せる資本金額である。故に實際收益價格は土地・建物の生産過程に於て構成せらるる價格であつて、土地・建物其の物の直接なる賣買に於て表はれる價格ではない。此の價格が實際上の收益即ち地代・家賃に基く點は客觀的であるが、總經費中の或部分と資本化利率の大きさとが所有者の主觀的判斷に基く點は主觀的である。

今日の經濟組織の下に於ては土地・建物の純收益は貨幣資本の利子と何等異なる所はない。廣義の解釋に於ては貨幣資本の利子も亦收益である。資本と利子との割合を百分率を以て表はせるものが利率であるから、資本と利子とが決定すれば利率は直に判明する。純收益の資本化は之とは逆の過程であつて純收益と利率とを決定して資本金額を見出さんとするものである。換言すれば利子の大

きさは一定せる資本に倚存するが如く、不動産の純収益は其の大きさに於ては未知の資本の利子であると云ふことを得る。故に此の純収益を還元すれば土地建物の資本金額を見出すことが出来る。此の如くにして見出されたる資本金額を収益價格若くは資本價格と謂ふ。獨逸に於ては之を収益價值 (Ertragswert) と謂ひ、英吉利・亞米利加に於ては資本價值 (Capital value) と呼んでゐる。私見に據れば、右は現在及び將來の地代・家賃(賃貸價格)より生ずる純収益の總額に該當するものであるから、實際収益價格と稱するが適當であるやうに思はれる。

茲に一坪の市街地から永續的に年年産み出す純収益は六圓であつて資本化利率は年五分なりとすれば、其の土地の實際収益價格は百二十圓である。若しも此の百二十圓を別途に年五分の利率を以て貸付するに於ては、前掲土地収益と同様の収益が得られる。此の如く理論上に於ては實際収益價格と貨幣資本とは、相對立するものでなくして相一致すべきものであるが、實際上は決して一致するものでない。何となれば、實際収益價格には其の算定の過程に於て、貨幣資本の場合には倚存せざる諸要素が介入して兩者の一致を妨ぐることがあるからである。此

のことは後に判明する。

此の如く實際収益價格は個個の土地・建物の純収益を基礎と爲すものであるから、先づ之に就て論究せねばならぬ。純収益とは實際總収益より實際總經費を控除せる餘剰である。然らば實際總収益とは如何なるものであるか。

實際總収益。 此の實際總収益は土地・建物の直接利用(自己利用)及び間接利用(賃貸)に因りて生ずる。此の利用の形態は前者は單一であるが、後者は複雑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ざる市街地に於ては、(イ)と(ハ)の形態に屬する賃料は存在しないけれども、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ゐる。通俗的用語に従へば(イ)の賃料を地代と呼び、(ロ)と(ハ)とを家賃と謂ふ。是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の一定量の價格である。土地・建物の效用は一回の消費行爲に因りて消滅するものでなく、土地は無限に建物は有限に

順次的に繼起して人人の欲望充足に當てられて行く。土地の効用は消滅の時期なく建物の効用は使用し盡される時期がある。然し乍ら是等の賃貸借は効用の有らん限り無限に又は其の効用の盡きる迄の全期間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、法定借地期間内に於て通例三年又は五年を以て賃料の更新を爲すことが契約せられてゐる(一)。借家期間は短期を原則とし、通例別に契約上期間を設けてゐない(二)。土地賃料は此の如く契約に因る特定期間の収益であるから、特定期間中固定し、經濟事情に極端なる變更なき限り突發的又は不規則なる變動を見ることはない。此の収益の固定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歩合小作料に基く農地の實際収益が年年收穫物の量及び其の價格の變動に因りて増減し、一般營利事業の利潤が其の時時の成績に因りて動搖するに比すれば大なる特質でなければならぬ。

(一) 借地法は、法定借地期間は建物の構造に因り三十年又は六十年とし、例外の取扱を受くる特約期間は二十年又は三十年とし、之に反する契約條件にして借地權者に不利な

るものは之を定めざるものと看做してゐる(法二條、一條)。

(二) 借家法は賃貸人の解約申込は六月前に之を爲すことを要する旨を規定せるも、賃借人の解約申込は自由と爲し、且つ六月未満の期間の定めある賃貸借は期間の定めなきものと看做してゐる(法二條)。

地代學說。 リカルドー以來論究せられた地代は何れも農地地代であつて、耕地、牧場等主として農業生産に伴ひて發生するものに限られてゐた。十九世紀の初頭に於ける經濟事情は都市の地代に就て特に學者の研究を促すほど切實なる重要さがなかつたのである。従つて二十世紀の初まではリカルドーの地代論(Rententheorie)が何れの都市問題に關する文獻にも採用せられてゐたが、ウィーザー及びクラインウエヒターに至り、始めて特殊なる都市地代論(Die Theorie der städtischen Grundrente)が立てられた(三)。然るに其の後且つ最近に至るも都市の地代に關する研究は比較的閑却せられ文獻の見べきものは甚だ少ない。リカルドー以來の農業地代論の研究は本書の領域に於ては比較的必要と爲さざる所であると思はれるから、今は唯リカルドーの學說を簡單に抽出してクラインウエヒターの學說と對照する範圍に止めて置く(四)。

(三) 地代は使用せられて未だ銷却せられざる建物資本の利子を控除したる後、土地其の物に歸屬せらるべき賃賃に因り得たる純収益の殘額である(Wieser, Grundriss der Sozialökonomie, 1924, S. 239.)

(四) クウインウエヒターは『都市地代の理論はリカルドの理論を以て説明しなければならぬと云ふことは可成り流布してゐる意見である。差額地代の觀念は市街地に移され市街地に於ても収益に差額の存する理由を各種の方法で究明することが試みられてゐる。此の研究を爲すに當りても、リカルドの理論は單に収益に差額が存し得ることを示してゐるに過ぎないと云ふ事が看過されてゐる。市街地に於ける収益の差額は土地の豊活性以外の他の諸要素に基くべきものである事は疑ない。然し之は倍て置き何故に賃料が発生するか、市街地も亦賃料を與へ得ると云ふ事は如何にして生ずるかと云ふ事は、リカルドの理論を市街地に適用しても之を説明する事は出来なかつた。(中略)リカルドの述べてゐる事は誤りではないが、我々の問題に解答を與へてゐない。我々は一儘地代とは何であるか、土地が協力してゐる生産過程に於て生産収益の一部が純粹地代であると云ふ事は如何にして生ずるかと云ふ事を研究せんと欲したのである。然るにリカルドの示してゐる所は單に、土地の収益に彼が地代と名付くる差額が存してゐると云ふ事である。彼は土地が生産過程の収益價値に

有つてゐる割當を既に豫定してゐる。彼の研究は我々の研究が既に終了した所から始めてゐる。』と批評してゐる。(クウインウエヒター一九五—一九六頁)。

リカルドとクウインウエヒターとの學說の差異點に於ては、ライストナーが要領よく之を指摘してゐる。即ち次の如くである。リカルドは地代を定義して、地代とは土地の收益中本原的にして不減なる土壤の力の使用に對し地主に支拂はるる部分であると爲し、地代學說を、一財貨に用ひられた勞働量が其の財貨の價値の基準であると云ふ價値學說の上に立ててゐる。リカルドは劣等なる質の土地には収益力の大なる土地に於けるよりも、より多くの勞働量が用ひられると爲して勞働量に依る『差額地代』を説明してゐる。クウインウエヒターは、之を以てリカルドは地代を説明するに當り原因と結果とを顛倒せるものであると特に指摘してゐる。即ち地代の原因と成るものは用ひられた勞働量ではなくして、——主觀的價値學說の見解に従ひ——土地が産み出す効用に對し市場に於て決定せられたる價格であるとした。土地は無限に(土地は決して其の自然力を失ふことがなきが故に無限である)多くの効用を與へ得る一つの財貨である。是等の効用の全價

値が地代を構成する。是等の效用の價值は他の總べての財貨と同様市場に於て決定されると云ふてゐる(ライストナー二七頁)。

クラインウエヒターは都市地代の原理を説明して、土地の使用性(Verwendbarkeit)は之を農地として利用することを以て用ひ盡されてゐるものではない。土地は建物の支持者としても人の慾望充足に協力し得るものであると爲し、建築物の支持者としての土地は無限に多くの效用を有つてゐる一の繼續財貨であるから、其の賃料は其の時時に得たる效用の全價值に等しくなければならぬ。然し土地の效用價值は收益價值(著者曰く之は土地と建物との合成收益に基くものである)に包含されてゐるから、先づ之より土地の效用價值を分離せねばならぬ。何故と云ふに、此の收益は其の土地が他の生産要素と共に關與してゐる生産過程に於ける終局の産物(Schlussprodukt)に外ならぬものであつて、土地は他の生産要素と共に之に關與してゐるものであるからであるとし、土地が生産過程に於て他の必要なる生産要素と共に與へる收益が即ち家屋(Haus)である。此の家屋は繼續して盡くることなき效用を與ふるに因りて住居の慾望を充足すると云ふてゐる。茲に生産要素とは土

地勞力・建築材料等である。故にクラインウエヒターに據れば、前掲收益(即ち家屋)は是等の生産要素の生産過程に於て生ずるものであつて、之を農業生産に於ける農産物と同様に看做してゐる。然し農産物は唯一の消費行爲に因りて使用せられ、效用と財貨とが一致してゐるに反し、家屋は間斷なく繼續して效用を與ふるに因りて住居の慾望を充足するものであつて、此の差異が特に重要である。而して此の如き家屋の效用の價值の基準となるものは、賣手・買手の主觀的價值評價の合力即ち市場價格である。建築物の支持者としての土地の收益價值は家屋の效用即ち住居(Wohnung)の市場價格に依りて決定せられる。然らば此の收益價值の内どれ丈が土地の效用に歸屬するかと云ふに、之を決定するには年年の收益から費消された補充財貨の補充に相當する年年の割當額を控除しなければならぬ(五)。此の如くにして残りたる部分の價值が建築物の支持者としての土地の效用の價值であつて、之が即ち土地の賃料である(クラインウエヒター一八二—一九六頁)としてゐる。クラインウエヒターの説は私見と多少異なれど大體妥當なるものと認める。

尙ククラインウエヒターは都市地代の大きさに就て、地代は收益の一部である。

従つて地代は収益の範圍内に於て動搖しなければならぬ。然し左ればとて収益の増加と共に地代も亦増加しなければならぬものであると云ふのではない。地代は収益と消費せられた補充財貨を補充するに要する割當額との間に存する差額である。故に地代の大きさは収益の大きさ及び此の割當額の大きさに繋つてゐる。今収益をE補充割當額をq地代をgとすれば $q \parallel E$ となる。qは不變なるに反してEに増減あればgは上騰若くは下落する。之に反してE及びqが増減するか若くは此の兩要素中の一つが増加するに反し、他の要素が減少するならば、gの變動はEとqとが如何なる事情に因りて變動するかに繋つてゐる。此の事情の如何に従ひ差額 $E - q$ は上騰又は下落する。故に地代の大きさに就ての問題は収益の大きさは如何なる要素と關係があるかと云ふこと、補充割當額の大きさは如何なる要素と關係するかと云ふことの二つである。従つて収益の増加するに拘らず、之と同時に補充割當額が其れよりもより以上に増加すれば逆に地代は下落する。又同様に収益が減少するに拘らず、補充割當額がより以上に著しく減少すれば地代は上騰し得ると云ふてゐるが(クラインウエヒター一九六一—一九七頁、此

の説は實情に妥當してゐる。

(五)『補充財貨(Ersatzliche Produktionsfaktor)の補充價值は其の財貨の市場價格に外ならない』
 『換言すれば現在の市場狀況に従ひ其の財貨の有してゐる價值即ち補充財貨を調達する爲めに犠牲とせなければならぬ價值である』(クラインウエヒター一八九一—一九一頁)。
 クラインウエヒターの謂ふ補充財貨の補充に相當する年年の割當額とは、是等の年年の銷却額及び未銷却殘高に對する利子の二者を包含するものである(同上—一八九—一九三頁)。

市街地の等差地代 地代は一定期間に生じたる土地の效用の一定量の價格である。此の價格を見出さんが爲めには、市街地の土地は建物の建設ありて始めて人の欲望を充足せしめ得べきものなるが故に、更地の場合と雖も之に建物を建設したるものと看做して、建物附土地の場合と同様の法則に従はねばならぬ。即ち建物附土地に在りては、其の賃料より直接建物の負擔に屬する公課準公課・火災保険料・維持費・管理費・賃料損失並に建物資本銷却割當額及び未銷却建物資本に對する標準資本化利率に依る利子割當額等を控除せる殘額が土地の賃料である。

然し此の場合の土地賃料は決して餘剰ではない。此の賃料には猶土地の直接負擔に屬する公課維持費管理費等が包含されてゐる。是等を控除したる殘額が即ち餘剰であつて純粹なる地代である。此の地代の大きさには建物の生産費其の他一切の負擔が總て同一なるに拘らず個個の劃地に依り等差が発生する。是等の等差は劃地の有用性及び接近性の差異に因りて生ずるものであつて、之を等差地代又は差額地代と謂ふ。

建物附土地賃料より消費せられた建物の效用に屬する部分として控除すべき建物資本の銷却割當額及び未銷却建物資本に對する利子を算出する基準となる建物資本とは如何なるものであるか。右は實際上具體的事實として表はれてゐる個個の建物の客觀的取得價值を其の原價と看做して之に準據する外はない。又未銷却建物資本に對する利子歩合は、客觀的収益價值資本化要素たる標準資本化利率に依るを最も妥當とする。(是等に就ては後章に詳論する)。

然らば此の建物資本の年年の銷却額及び未銷却資本に對する利子の割當額は如何にして算出するか。普通單純に考ふれば前述の如き性質の建物資本及び其

の經濟的耐用年限を定め年年の銷却割當額を算出し、次に年年の未銷却資本に一定の利率を乗じたる利子を加算すれば足るが如くである。然し之は誤りである。何故と云ふに、此の方法に従へば建物資本の未銷却部分の變化するに伴ひ土地賃料が不當に動搖を來すからである。例へば今或劃地に一萬圓の價格ある建物を建設せりと假定し、其の一萬圓を二十年間に均等銷却することと爲し、且つ利子歩合を年八分とすれば、利子割當額は初年度に於ては八百圓となり、十年目には四百圓となり、年年減少して究極には皆無となる。故に建物附土地賃料より此の二者(此の他の建物經費は勿論)を控除せる殘額に當る土地賃料は、建物資本の銷却せらるるに従ひ年年増額する。然るに建物の朽廢するに及び之を收去して更に再び一萬圓の建物を建設し、従前通りの建物附土地賃料を獲得するときは、俄然として未銷却建物資本に對する利子割當額の増加する結果、之を控除せる土地賃料は必然的に低下せざるを得ない。斯かる不當なる結果を避けんと欲せば年金法に基きて利子割當額を計算しなければならぬ。一萬圓の資金を投じて建物を建設せるものは、恰も其の建物に一萬圓の資金を年賦償還の方法に依りて貸付したると何

等異なる所はない。即ち一萬圓の建物資本の二十年間の年年の銷却及び末銷却建物資本に對する利子(年入分)の割當額は合計一千十九圓にして終期まで年年均等である。

土地賃料の大きさは前述の如く、建物附土地賃料より消費された建物の效用價格に當る一切の控除額を差引きたる殘額の大きさに依りて定まり、純粹地代の大きさは土地賃料より公課・維持費・管理費等を控除したる殘額に依りて定まる。故に純粹地代の大きさは其の割地に建設せる建物に費せる資本の大きさに支配せられる。従つて其の建物に投下したる資本にして不適當なる場合には、建物附土地賃料より右の如き控除を爲すときは殘額なく、或は却つて不足を生ずることも想像し得る。故に若しも之が借地權附建物なるに於ては理論上土地代なきに拘らず、實際上土地所有者に對して契約地代(實際賃料)を支拂はざるべからず、畢竟借地人は自己の建物より生ずる利潤(未銷却建物資本に對する利子に該當するものである)中より、或は尙之にて足らざるときは年年の建物銷却割當額中より契約地代を支拂ふこととなる。之に反して建物の劣悪なるに拘らず非常に割高なる賃料を取得せ

る場合には其の賃料の大部分は地代となる。例へば勞働街の住宅は極めて粗惡にして、然も最初より利用し得る限り取毀たざる意思を以て建設せらるるが故に、殆ど經濟的使用に堪へざるに至るも、猶依然として從來の賃料を取得してゐるか、其の地代は極めて高率である。

リカルド派の經濟學者の唱ふる地代は次の二要素から成立してゐる。即ち一つは土地地代(Grundrente)即ちリカルドの所謂本原的にして不滅なる土壤の力の利用に對し土地所有者に支拂はれる部分であり、他の一つは資本地代(Kapital-rente)即ち土地の品質を改良するが爲めに投ぜられた資本に對して利子として支拂はれる部分である。然し乍ら農地の開墾排水灌漑其の他耕地整理に要したる諸費用、竝に其の農地又は未開地を市街地化する爲めに要したる諸費用、即ち或は丘陵を削り池沼を埋立て、若くは各の割地を街路組織に接合する等、其の他基礎的設備を爲すに要したる改良資本等は、在來の土地と融合して不可分的状態となりてこそ、始めて自然的生産力又は有利なる位置の經濟上の効果を完全に發揮し若くは發生するものであるから、此の改良より生ずる收益の何の部分か土地地代に

當り、何の部分か資本地代に當るか、之を明瞭に區分し得ると云ふ考へは決して正當なるものでない。今假りに改良資本に對する利子を改良に因る収益に該當するものと看做しても、右は唯之を投下したる最初の所有者に對してのみ妥當する計算であつて、其の後之を譲受けたる者に取りては本原的價格も改良價格も共に全然一體となつて了ふから、最早之を區分する可能性はない。

市街地の絶對地代。農地に在りては全然地代なき所謂耕境地の存在すること想像し得るけれども、(六)、市街地に在りては全然地代なき土地の存在は實際上想像せられない。市街地に於ては所謂外延的利用限界地に於ても地代は存在する。此の限界地の地代は農地地代に若干のプレミアムを附加したものである。市街地化の適應性ある農地は其の豊度のこととは暫く問題外とするも、其の接近性即ち位置に於ては市場に近接せるが故に最も便利なる土地であつて優越性に富み、農地としては最良の土地であるから、縱令市街地としては最劣等なりと雖も所有者は農業生産に利用する以上の純収益を取得せざる限り之を賃貸することを肯じない。故に農地には地代なき限界地ありとするも市街地には如何なる限界

地にても地代の存せざる處はない。私は之を市街地の絶對地代と名づける(七)。此の絶對地代は前論の如く農地地代に等しきか又は之に若干のプレミアムを附加せるものである。市街地に於ては此の絶對地代の上に尙等差地代(差額地代)が個個の劃地の有用性及び接近性の優劣に従ひて附加せられて行くのである。右は市街地の平面的利用に關聯せるものであるが、尙此の外に商業地及び工業地の集約的利用、即ち建物の垂直的質的強度に基く土地效用の増加も亦地代(集約地代 Intensivaerente)發生の原因である。右に就ては第三章中近代的建物の性質及び高層建物と實際収益價格に關し論述せる通りである。

(六) リカルドロー及びチューネンの地代論に従へば、地代は、(イ)土地の豊度に優劣の存すること、(ロ)土地には收穫遞減の法則の行はること、(ハ)土地が中心市場に對して占むる位置に便否の存すること等に因りて發生する餘剰生産の差額である。故にリカルドローに於ては未開地にして最良の品質を自由に獲得することを得る場合には地代は生じない。人口の増加し食糧の需要の増加するに伴ひ、之を充足するが爲めに順次豊度の劣り位置の不便なる土地の耕作を必要とするに至り、始めて他の比較優良地に順次差額地代を生ずるものとする。『地代が常に土地の使用に對して支拂はれるのは土

地が分量に於て無限でなく、且つ地質に於て一様でない故であり、又人口の増加と共に劣等の土地或はより便益の少ない位置に在る土地が耕作せらるるに至るが故であるに過ぎない。従つて最劣等なる耕地即ち耕墾地には地代は存しない。右は全需要を充足するに必要な食糧の總體量の價格は、其の生産費が各の土地に依りて相違あるに拘らず、最劣等なる生産條件の下に立つ耕墾地に於ける生産費に依りて定まるが故に、此の耕墾地に於ては生産費以外の餘剰はないからである。

(七) マルクスは絶対地代を説てゐる。土地を私有しつつある地主は、無代にて之を他人に使用せしむることを承諾しない。既に一定の地代を支拂ふ必要があるとするならば、生産物の價格は最劣等の土地に於ける生産價格に加ふるに、斯かる土地に對する地代を加へたものでなければならぬ。(中略) 等差地代の外に之と關係なき別種の範疇に屬する地代の存在することを意味する。今吾等は之を名づけて絶対地代と云ふのである(河上肇經濟學大綱三七〇頁)。

地代發生の原因。 市街地の等差地代發生の原因に關する事情を論述すれば次の如き二局面がある。既に市街地の形成及び其の發達に就て研究したる場合に詳論せるが如く、最初市街地としての有用性及び接近性の優越なる場所に建物の

建設が創まる。(此の時には既に絶対地代は發生してゐる) 此の場合に需要多くして高き賃料を支拂ふものあるときは建物所有者は多額の純収益を取得する。故に引續き餘地を求めて建物の増設せらるる結果或は賃料の一時低落することもあらう。然し産業及び人口の發達して止まざるときは賃料は次第に上騰するも尙需要があり、各種産業の愈々旺盛となり人口が益々増加するに従ひ經濟的中心地には需要が競争的に集中して次第に其の賃料は高まる。然るに斯かる中心地は有限にして其の稀少性は益々顯著となるが故に、漸次に次位の便宜の地に建物が増加する。此の場合に建物の需要供給状態に均衡を保てるときは、最も不便なる外延的利用限界地附近に建設せる建物の収益は、辛うじて諸經費を償ふに足るのみに過ぎない。蓋し收支相償はざるに於ては何人も斯かる土地に建物を建設する者はないからである。但し將來に於ける賃料の上騰を期待して當分の損失を忍ぶものは除く。此の限界地の賃料と他の有用性及び接近性の優越なる土地の賃料とは、自ら其の優劣の程度に應じて差異を生じ必然的に純収益の等差が表はれる。此の純収益即ち餘剩利潤の差が即ち市街地の等差地代である。故に個

個の劃地の實際上の等差地代を分析すれば、絶對地代を包含してゐる。換言すれば、個々の劃地の地代は絶對地代と等差地代との二要素を以て形成せられてゐる。之に反して農地に於ては、市街地が漸次膨脹するに伴ひ、之に蠶食せられ、郊外の農地が追次的に市街地に近接するに従ひ、所有地を農業生産に利用するよりも之を住居目的に利用するを利益と爲すことが見出される。即ち斯かる土地には既に相當接近性が發生してゐるから、市街地見込を以て取引せらるるが故に、所謂超農業地代 (Super-agriculturalrent) が得られる。超農業地代は、總て私の所謂市街地の絶對地代となる。故に此の超農業地代を分析すれば、純農地地代と市街見込に因る割増地代とを以て形成されてゐる。

從來の學說に従へば、農地地代の發生する原因たる要素は土地の豊度と位置の便否とであり、市街地地代の要因は唯一又は主として若くは専ら位置に在りとせられてゐる(八)―(五)。既論の如く私は市街地地代の發生原因は劃地の有用性と接近性とに在りとする者であるが、假に位置說に従ふも仍ほ私見に據れば、位置の外に若くは位置の内容中に地盤の強度を加へなければならぬ。上來屢、論述せる

が如く、土地が市街目的に利用せらるるは建物の支持者として積載力を有するに因るのである。故に此の積載力の強弱は必然的に地代發生の原因たる要素でなければならぬ。地盤の強度に因り同じ重量同じ效用を有する建物を建設するに拘らず、其の生産費に等差を生ずることを看過してはならぬ。今之を實例に徴するに或地盤軟弱なる沖積層の劃地に、六階建の耐震耐火の鐵筋コンクリート造の建物を築造せんが爲めには、其の地中八十尺以上も開鑿し、之に浮地形を築かざるべからずして、其の費用は坪當約七十圓を要する。然るに之に反して或洪積層の劃地にして杭打をも爲さずして、割栗地形のみにて直にコンクリートを打つことの可能なる場合には、其の基礎工事費は坪當二十圓を以て足る。此の如くにして建設された同面積の建物が同額の賃料を取得するに於ては、直接建物の負擔に屬する一切の經費及び減價・利子等を控除したる純粹地代に必然的に差額を生ずべきことは疑なき道理である。尙右に就ては第二章中地盤に關する論述を參照せられ度い。位置に就ても亦同章に詳論してゐるから、茲に之を繰返さないことにする。

(八) 耕作地の場合に於ては、位置よりも地味の良否が至大の關係を有すれども、都市の地代に於ては、其の土地の位置が地代の成立及び増加の主因たるや疑なきなり(山崎覺次郎 經濟原論一七四—一七五頁)。

(九) 都會地では商業地帯にしる工業地帯にしる將又住宅地帯にしる、土地固有の生産力を利用するのではない、土地の位置丈が問題になるのである(河津運 經濟原論四三一頁)。

(一〇) 都市の地代に就ては土地の肥度は之を除外し、唯土地の位置の良否が地代及び其の差等を生ずるものと見るべきなり(田島錦治 經濟原論四二二頁)。

(一一) 市街地については、右の差額地代説を其の儘適用するを得ぬ。此が地代は地味に依ることではない。之に代るべきものとしては、多少其の性狀に依ることとなるが、併し主としては地位に係ることとなる(神戸正雄 經濟學要論一四二—一四三頁)。

(一二) 都市に於ける宅地の地代は何に因りて發生するかと見るに、建築用地には肥瘦の差異を考ふるの必要なく、建築用地の優劣は毫も土地の肥へたと瘦せたとに關係せざるなり。然らば位置は如何と見るに之こそ宅地地代の發生する唯一起源なれば他に起源の求むべきなし。都市に於ける宅地地代の發生するは宅地の異なるに従て場所の良否あり位置の優劣あるが爲めなり、宅地地代の起源はと問はば位置の便否に存すと答ふるの外なし(河田嗣郎 土地經濟論二九六—二九七頁)。

(一三) 都會地地代は最初より土地の包藏物にも土地の生産品にも基かず、土地をば單に場所としての資格に於て所得の源泉として利用し得る可能性に基きてゐる(レキシス 經濟原論 田邊忠男譯三二三頁)。

(一四) 畢竟位置的價值なるものは事實上總ての土地の總價值を定むるに當り、常に重要な要素にして殊に市街地に在りては殆ど唯一の要素たるなり(カーパー 農業經濟學原論 菅菊太郎・奥澤或譯四八三頁)。

(一五) 市街地に在りては一定の場合に下層土の性狀が建築費を節約すると云ふことは、何等理論的の興味を提供するものではない、都市地代の理論は専ら位置其のものが直接又は間接にせよ與へる利益に關係しゐる(ウィーザー七頁)。

地代と土地價格との關係。 普通一般の議論としては市街地の地代の高きは、市街地の價格の高きに因るものと解して怪まぬ。借地法も亦土地價格の高低を地代増減の原因と認めてゐる(二六)。然し乍ら之は本末顛倒の見解である。地代の上騰は他の事情にして變化なき限り必然的に土地價格を上騰せしむるけれども、土地價格の上騰は決して地代を上騰せしむるものでない。何故と云ふに、土地價格の本體は地代に依りて得たる純収益であつて、年年の純収益を標準資本化利率

を以て還元したる實際收益價格が土地價格を決定する基準と爲るべきものであるからである。例へば此處に現狀に適當なる地代の年純收益一千圓を取得する劃地ありと假定し、之を年五分の利率を以て還元すれば其の劃地の實際收益價格は二萬圓となる。然るに其の後契約地代(實際賃料)一割を増額して純收益一千一百圓となるに於ては、支出に變動なき限り實際收益價格は必然的に二萬二千圓に上騰する。

今此の純收益一千圓の現狀に在る土地を二萬二千圓を以て買入れたと假定しよう。此の場合には買買價格は實際收益價格よりも二千圓上騰してゐる。然し乍ら此の買手が二千圓高く買入れたことを以て他の事情にして變化なきに拘らず、地代増額の理由と爲す事は決して正當でない。蓋し此の増價額二千圓には物質的根據がない。換言すれば此の二千圓の資本からは何等の收益をも産み出さざるに拘らず、買手が單に高き買買價格を支拂つたと云ふ理由を以て、需要者を強ひて高き地代に同意せしむることは出來ないからである。但し之を買手が既に發生し若くは近き將來發生すべき土地の效用増加を豫想して、地代増額の可能性

あることを期待して、其の増額に因る期待的收益價格丈け高く買入れた場合と混同してはならぬ。後段の場合に期待せる地代増額を實現すれば、其の時を以て實際收益價格は曩に支拂ひたる買買價格まで實質的に上騰し得る。之に反して若しも期待せる地代増額の實現せざるときは實際收益價格は決して上騰し得ない。此の場合は所謂投機に全然失敗したることとなる。然らば此の買手の支拂ひたる買買價格と實際收益價格との差額二千圓は全く根據なきものなりやと云ふに決してさうでない。根據は當に需要者の特殊なる心理的要素に基く評價に存するのである。是等の要素に就ては既に第三章中所有欲及び感情の満足投機等、詳細に論述してあるから此處に繰返さない。土地の市場價格が其の一般價值を超過して高く取引せらるるは、全く買手の主觀的價值判斷中に是等の非物質的要素が顯著に作用するに因るのである。然るに此の如くにして定りたる買買價格を後の實際取引上の先例と爲し、之に比準して亦復他の價格を決定するが故に、實際買價格は循環的に相互の原因となりて愈々客觀的収益價值を離れて突飛なる上騰を實現するのである。現在大都市の土地價格の甚だ高く従つて其の純収益の利

廻低きは即ち之に因る。

(二六) 借地法第十二條 地代又は借賃が土地に對する租稅其の他の公課の増減若は土地の價格の昂低に因り又は比隣の土地の地代若は借賃に比較して不相當なるに至りたるときは契約の條件に拘らず當事者は將來に向て地代又は借賃の増減を請求するを得但し一定の期間地代又は借賃を増加せざるべき特約あるときは其の定に従ふ。

實際賃料(契約地代)も亦土地價格と同様なる非物質的要素に基き標準一般賃料よりも高く評價取引せらるるも、此の場合は確實なる純収益となりて實現するのであるから、契約地代の上騰したるときは其の原因の物質的たると非物質的たるとを論ぜず、實際収益價格を上騰せしめる。然し右は決して絶對的なるものでなく、契約地代の増額にして總經費の増額と同率なるときは土地價格は上騰せず、後者の増額にして前者の増額よりも大なるときは土地價格は却つて下落する。然らば契約地代の低落したるときは必然的に土地價格は下落するかと云ふに、之に就ては次の四つの場合が考へられる。即ち第一は契約地代の低下率が一般物價即ち土地、建物の諸經費の低下率と等しくして、從來の諸經費公課を支拂ふも仍純

収益に増減なき場合であつて、此のときには土地價格は下落しない。第二には公課の輕減を理由として其の相當額を低減したる場合であつて、此のときも土地價格に動搖は生じない。第三は公課其他一切何等變化なきに拘らず、一般的に利子歩合の低下せる結果資本化利率の低下せるときであつて、此の場合には契約地代が低落するも土地價格は下落せず、或は却つて上騰することも有り得る。第四は契約地代の低下率よりも公課又は諸經費の低下率の大なるときであつて、此の場合には契約地代の低落するに拘らず土地價格は却つて上騰する。

土地の賣買價格を基準として地代を定めんとするが如きは原因と結果を顛倒せるものであるが、實際上前論の如く非物質的要素に因りて高く評價された土地價格に比較し、或は之に追隨して更に賣買價格を定め、或は之を基準として契約地代(實際賃料)を定め、之を強ふるが故に土地價格と契約地代とは漸次循環的に其の劃地の一般價值を度外して上騰するのである。収益以外の非物質的要素に基く土地價格の上騰は、經濟學上單に土地資本に對する利廻を低下せしむる役割を演ずるに過ぎざることを忘れてはならぬ。最近制定せられた東京市市有地貸付

規程は貸地料は月額を以て定め、其の土地價格の千分の二・五とすと規定した(上掲規程七條(一七))。何故に之を千分の二・五と規定したか、其の根據を探究するに、蓋し單に經驗上此の程度を以て相當と認めたと云ふに過ぎざることば、原案に千分の三とありしを慢然と市會に於て二・五と修正可決せるに徴しても明かである。月額千分の二・五の地代は、例へば其の價格一千圓の劃地なれば年額三十圓の賃料となる。市有地には公課の負擔なきが故に總て之は純收益となる。之を年利五分を以て資本化すれば其の實際收益價格は六百圓となり、實際價格と四百圓の開きを生ずる。此の事實は東京市が市有地所有の利廻は年三分を以て満足してゐることを意味する。即ち年三分を以て前掲純收益を還元すれば資本價格は一千圓となる。亞米利加に於ても例へばタウシツグに従へば「紐育市に於てよく行はれる市街地の賃貸借は約定の地代に於て二十年を期限とするものであるが、此の場合には借地人は更に二十年を期限として尙一期恐くは二期の間賃貸する權利を有し、其の追加期間の地代は裁定によつて或は其の土地の評價された賣價の一定割合、例へば四分を基礎として定められることになつてゐる」と云ふてゐる(タウシツグ、

長谷部譯一一一九頁)。然し乍ら此の如く土地價格を前提として其の百分率を以て賃料を決定するが如きは單なる一種の便法に過ぎない。故に更地の賃料を定むるに當りては、之に建物を建設して利用するときに獲得し得べき賃料を算出する場合の法則に従ひ、之を合理的に決定しなければならぬ。之に就ては第五章中更地の推定收益に關する論述を参照せられ度い。

(一七) 昭和六年一月二十七日東京市告示第二十五號。

實際賃料の分類及び其の種種相。 實際賃料は地代・家賃である。賃貸價格とも謂ふ。賃料は之を理論上實際上、(イ)絶對賃料、(ロ)一般賃料、(ハ)實際賃料及び、(ニ)潜在賃料の四種に分類する事が有意義であり且つ有益である。(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何れも最良最大の效用を産み出してゐ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りないけれども、現在状態に於ては先づ最良最大のものであると認識されてゐる場合の準絶對賃料である。(ロ)一般賃料とは通常一般の經營に因り如何なる所有者と雖も、之を取得することを得べきものとして客觀的に評價された標

準的賃料であり、(ハ) 實際賃料とは貸手借手の主觀的評價の合成に因りて決定せられた具體的賃料である。(三) 潜在賃料とは絶対賃料若しくは準絶対賃料と實際賃料との差額であつて、未だ效用の換貨せられざる部分に當る賃料である。故に未だ經濟上具體的事實として發現するには至らないけれども、既に内部的に潜在せるものなるが故に、機會を與ふるに於ては何時にても有形的に取得し得べきものである。更地及び空家の場合は實際上潜在賃料のみが實在する。

絶対賃料又は準絶対賃料は觀念としては固定不動なるものの如きも、實際上は必ずしも左に非ずして既論の如き價格の構成に影響を及ぼす諸要素の變動に基きて常に動搖して止まざるものである。故に此の絶対的と云ふ觀念は其の時時に於けると云ふ意義に解しなくてはならない。若し絶対的と云ふ言葉が不適當ならば、其の時時に於て當然取得し得べき最大限度の賃料と稱すべきであらう。従つて潜在賃料も亦常に動搖しつつある。此の二個の賃料の動搖(増減)が顯著に意識し得るに至らば實際賃料も亦當然増減せられなくてはならぬ。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茲に存するのである。

賃貸借契約に基き日常生活の實際上典型的に表はれてゐるものは實際賃料であり、變形的に表はれてゐるものは借地權價格である。個個の實際賃料を検討すれば絶対若しくは準絶対賃料と一致せるもの、未だ此の程度に達せざるもの及び此の程度を超過せるものの三種類に分類することが出来る。實際賃料は土地價格と同様其の有用性と接近性に基く質的差異に基くものであり、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りて決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様であつて種種雜多千態萬様である。例へば土地・建物に特徴があり又は賃借人の利用に特色が存し、之に因りて生ずる利潤の的確にして多額なるときは絶対若しくは準絶対賃料を支拂ひ得べく、或は賃借物に主觀的に絶対的なる獨占價值を認識するに於ては絶対賃料に幾倍する額を支拂ふも辭せざるべく、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ぜざるべからざるに至る。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非常に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、從來の慣習的因縁に由り又は土地所有者の寡慾なるが

爲めに實際賃料を増額せざる結果、潜在賃料が借地權價格に轉形して借地人に歸屬してゐるものもあり、或は之に反して地主の強慾なるが爲めに不當に高値なるものもあり、或は建物の自然的損耗・朽廢の狀顯著なるにも拘らず、主要なる修繕も改修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、其の他借手貸手の道徳的採算的考へ方又は其の駈引に依り、或は高く或は低く、或は妥當に、或は不妥當に、約定されてゐる實情に在る。其の他或は又地方的慣習に依り疊建具の備付・修繕等を賃借人の負擔と爲せるものもあり、或は借家權賣買の關係もあり、或は敷金の多寡に依り、其の他種種難多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ゐる(一八)。

(一八) 實際賃料は普通住宅と店舗及び店舗向住宅の二大別に分類することが出来る。東京市社會局に於て、昭和四年十一月一日現在に於ける、東京市内空家數二萬九千九百五十二戸(普通住宅一八、一八四戸、店舗向住宅一一、七二二戸、其の他四六戸)に付行ひたる調査中、家屋種類並に室數別統計に表はれた、室數に依る普通住宅及び店舗向住宅の家賃を擧ぐれば次の如くである(ア)・(イ)・(ウ)・(エ)。但し本調査の確實性に就ては疑あるが故に只單に參考として掲出せるものなることを特記して置く。

室數	普通住宅家賃	店舗向住宅家賃
一	一〇—一五	一五—三〇
二	一五—二〇	二五—三〇
三	二〇—二五	三〇—三〇
四	二五—三〇	三〇—三〇
五	三〇—四〇	三〇—六〇
六	四〇—五〇	五〇—六〇
七	五〇—七〇	七〇—八〇
八	六〇—七〇	七〇—八〇
九	七〇—八〇	八〇—一〇〇
一〇以上	八〇—一〇〇	一〇〇—一三〇

- (ア) 普通住宅中最も多きは二室乃至四室の家屋にして、全數の約八二%を占めてゐる。
- (イ) 店舗向住宅中最も多きも亦二室乃至四室の家屋にして、全數の約九一%を占めてゐる。
- (ウ) 店舗向住宅は店の部分及び土間等を省いてあるから、室數割の家賃は高くなる。
- (エ) 店舗向住宅は店の部分及び土間の在る關係上、住宅向のものよりも比較的高價となるも、此の理由を除き一般的に住宅向よりも高價である。

實際純収益の算定。 實際純収益並に實際収益價格の算定に就ては、複利現價率表に依る計算年金現價率表に依る計算及び平均収益還元法に依る計算等の別あり、又敷地附建物借地權附建物更地貸地等の別に依り方法を異にするけれども、是等の説明は後章に於て客觀的収益價値を論述する場合に譲り、今は唯一般的理論のみを論述するに止める。

純収益とは總収益より其の土地建物の直接負擔に歸すべき總經費を控除したる餘剰にして、年年残り行くものを謂ふ。故に此の純収益は過去に於て得られたるものに非ずして、現在の事實に基き將來に於ける獲得可能性の的確に保障せられてゐるものなる事を要する。故に數日後貸貨物の壞滅すべき場合には純収益に據りて實際収益價格を算定することは出来ない。土地の利用に因りて生ずる純収益に恒久的永續性を認識する所以は、土地が建物を支持し又は經營の立脚地として人の欲望充足に協力し得る物理的能力は、時間的過程に於て減損するものに非ざるが故に、其の效用は絶へざる使用に因るも決して之を費消し盡せるものでないと言ふ事實に基く。建物の構造的耐用年限及び經濟的耐用年限は有限に

して、其の效用は使用に因りて漸次消費せらるるものではあるが、經濟的見地に於ては仍之を永續的性質を有するものと云ふ事を妨げない。何故と云ふに、時の経過に因り必然的に發生する建物の減價は減價銷却割當額の積立に因りて對應的に間接に補填せられ、建物の效用が消盡して最早収益を生ぜざるに至らば、此の減價積立金を以て同様なる建物を再生産し再び同一の収益を擧げ得るからである。建物の總収益より減價を控除するは建物の效用の消盡すると同時に、新建物を以て置換ふるに充分なる資金を準備して置くことと云ふことに根據を有つ。唯土地と異なる點は建物の再生産中一時収益の中断することがあり、或は土地所有者が年々収益中より控除せる減價積立金を消費したる場合には、他より資金を得て之を補充せざる限り、現在建物の朽廢せるときは爾後収益獲得の途は杜絶することがあるのみである。故に現存建物價格より既經過耐用年數に當る減價高を控除して此の缺陷を補ふものとする。若しも極端に將來を杞憂するに於ては、土地の利用に因りて産み出す年年の純収益も亦相對的のものであるから、將來天災地變の突發に因り都市が壞滅に歸し復興せられずして廢墟として終る場合には、縦令土

地は依然として建物の支持者たる物理的負擔力を持続するも、經濟的には何等其の效用を産み出すに由なくして収益は皆無となるであらう。然るに此の如き疑懼を抱かずして遠き將來の純収益を現在貨幣價值として見積る所以は、宇宙の現象界は整然たる秩序を有し、決して不規則・無秩序なる轉變に服するものでないと言ふことを、生活經驗上確信して疑はないからである。若しも理を以て争へば地球が明日壞滅せずと誰が保障し得られよう。斯かる議論は兎も角、總収益より控除すべき總經費の性質に就ては、後章客觀的収益價值を論ずる場合に詳論するも、此の實際總經費は所有者の主觀的判斷に因りて支出するものなるが故に、當不當・過不足等種種なる差異を生ずるは必然であつて、其の結果純収益が普遍性を缺くに至ることは根本的に免れ難き缺點である。

實際収益價格の算定。此の如くにして表はれたる純収益を一定利率を以て資本化したるものが所謂實際収益價格である。然し乍ら此の實際収益價格は常に所有者の主觀的判斷と關聯してゐることを免れない。何となれば、各所有者は兎角投資利率(收益率)及び投機的投資利率(投機的收益率)と資本化利率とを混淆して

資本化を行ふからである。投資利率とは純収益ある不動産を所有するときには投資額に對して、幾何の利廻に當るか之を定むる爲めの利率であり、投機的投資利率とは將來に於ける投機的増加純収益の實現したるとき始めて達し得べき利廻を期待せる利率である。従つて是等の利率は各所有者の主觀的判斷に因り多種多様に分れてゐる。例へば年利二三分の如き極めて低き利子を以て満足せる者もあり、或は五七分を要求するが如き中庸を得たる者もあり、或は之に反して二三割と云ふが如き法外なる利潤を貪求する者もあり、或は其の土地建物に主觀的獨占的價值を認むるもの、或は其の値上りに因る投機的利得を期待せる者の如きは、現在に於ける投資利廻の如きは全然意に介して居らぬ。然るに正規の賃料に依り繼續的に純投資的利殖を達せんと欲する者は、他の投資よりも安全確實なることを主眼とするが故に、必ずしも高利を要求せざるも堅實なる利廻を要求し、之に反して貸家の生産費を僅か二三年にして回収せんと欲するが如き者は、過當なる利廻を要求せずには置かないと云ふが如くである。此の如きは何れも投機・偏愛・好感・誇示等の諸要素を多量に影響せしめて投資利率を決定してゐるからである。

之に反して資本化利率とは評價の目標と爲れる純収益を資本化するに妥當なる利率であるから客觀的標準に基きて決定せねばならぬ。(此の利率に就ては後章に詳論する。)然るに前述の如く實際収益價格に於ては、各所有者が主觀的に欲求する利率を以て資本化を行ふが故に、其の結果をして普遍性なきものとして了う場合が尠なくない。故に實際収益價格は理論上貨幣資本と同一視すべき性質のものであつても、其の實質を檢討することなくして之を輕率に同一に取扱ふときは、實際上多大なる損失を被むることを特に注意せねばならぬ。

三 賣買價格と實際収益價格との關係

個個の土地建物の賣買價格を決定するに當り、全然其の純収益に基きて評價するときは、理論上實際収益價格と同額とならねばならぬことは、既に説明せる所に依り明かである。然るに實際上兩者は常に一致することなくして相當の開きを表はしてゐる。此の開き即ち差額は將來増加すべき純収益を見込たる投機的評價、若くは好感・誇示・安定等の心理的要素に基き評價に因りて生じたる價格と看做すべきものである。好感・誇示・安定等の心理的要素中には純主觀的なるものと社會的なるものとあり、多數の人人に依りて等しく同様に意識せらるる社會的感情に基くものは普遍性を有するものであるが、從來是等及び其の他既論の如き諸要素に基く賣買價格の決定、若くは實際収益價格の算定は確乎たる標準もなく行はれてゐる(一)。故に個別的賣買價格と實際収益價格とは客觀的事實ではあるが、之は決して無條件に一般的に新なる價格を決定する場合の基準と爲し得べきものでない。然るに實際取引上斯かる價格を前例と爲し、之に比準して新なる價格を

決定するが故に愈、價格をして合理的根據なきものとするのである。依つて茲に取引上一般的基準と爲し得べき普遍妥當性を有する客觀的價值を見出さねばならぬ。此の要求に合致するものは實に以下論述する市街地の一般價值である。

(一) 實際收益價格の前提的基礎となる賃料の構成せらるる取引狀況は、賣買價格の構成せらるる場合と同様である。

第五章 市街地の價格決定の基準たる一般

價值

一 一般價值

意義。土地・建物の一般價值は土地・建物が人の普遍的欲望を充足せしむる普遍的性質を有するに因りて發生する價值である。故に凡ゆる特殊の要素を除外したる普遍的要素のみを以て構成せられ、超個人的に一般に通じて有する價值である。換言すれば一般價值は個個の土地・建物に付多數の人の主觀的評價の湊合し均衡を得たるものであつて、各人の主觀的評價に基礎を置くけれども、然も各人の附與する個個の主觀的價值とは別に客觀的に存在する價值である(二)。勿論飽くまで人と物との關係であつて決して人を離れて全然土地・建物のみ固著してゐる價值ではない。従て一般價值は日常生活の取引上、其の土地・建物が何人に對しても有してゐる價值でなければならぬ。換言すれば總ての人が如何なる場合に於ても、價格決定の基準と爲し得べき正常なる價值である。カンプは、一般價值と

は其の土地が如何なる人に對しても有する價值であると云ひ(カンフ三六頁、プロイセン評價所法(Schätzungsgesetz)も亦第四條に於て、土地の一般價值は土地が如何なる所有者に對しても有する價值を謂ふと規定してゐる。ベシクスは更に進んで、或土地の一般價值は其の土地が正常なる状態の下に於て、且つ普通一般の利用に於て、總ての主觀的決定理由を除き如何なる所有者に對しても有してゐる價值であるとして、斷じ(マンクス八頁、オッフエンベルクは、一般價值は日常生活の諸物價及び評價から正しく抽き出したものであつて、業務上の利害關係人若くは土地所有者及び土地取得者の特殊的主觀的個人的なる總べての價值量定とは異なりて、一般普遍性の立場から行はれてゐる平均を得たる現在の物的價值である。一般價值は原則として不動産の價值の一般普遍的なる基準として、有價證券の市場價格、輸入品及び農産物の公定市場價格、日用品の小賣値段、動産の公定價格の如き國民經濟的に又は國家的に定められた價值の基準と相並んでゐるものである。是等の基準も亦一般に認められたる一般價值を表はしてゐると論述してゐる(オッフエンベルク三四頁)。是等の諸説は一般價值の説明として何れも當を得たるものである。

(一) 客觀的價值なるものは、社會に於ける多數の人、殊に之を有する者と新に之を得んとする者とが、種種なる程度に於て一の財貨に與ふる主觀的價值の湊合して均衡を得たる結果に他ならず。之を譬ふれば、各自の主觀的價值は猶ほ各自の容貌の寫眞の如く、客觀的價值は「重れ寫眞」に似たり。「重れ寫眞」は數多の人の容貌を其中に收めて何れかの點に於ても各自の容貌を表示すと雖も、一人のみの容貌を現はすものに非ず。従つて、全然獨特の容貌を構成するが如く見ゆるなり。客觀的價值も數多の人の主觀的價值の湊合に他ならずと雖も、其湊合に参加せる甲乙丙丁等各自の主觀的價值とは同一に非ず。是を以て全く人を離れて成立するが如き觀を呈し、之が爲めに客觀的と稱せらるると雖も、固より財貨に固著するものに非ざるなり(山崎覺次郎 經濟原論七九頁)。

一般價值の決定。 不動産は有價證券又は商品の如く廣く多量に、且つ自由競争的に取引せらるるものでないから、市場取引の價格を平均して一般價值を決定することは困難である。不動産取引所の如き機關の設置せらるるに於ては、自ら多數の取引價格の實例を蒐集し得らるべきも、不動産は個個に顯著なる特性を具備するものであるから、多數の實例を集め其の平均を以て直に一般價值と定むるこ

とは許されない。故に別段の方法に依りて之を測定しなければならぬ。オツアエンベルクは『収益価値實體価値状態価値及び位置価値に依り一般価値を見出すべきもの』と爲し(オッフエンベルク九八頁、カンフは『交換価値實體価値及び収益価値は一般価値の基礎を爲すものである』と云ふてゐる(カンフ三六頁)。私見に據れば一般価値は後段論述する所の客観的収益価値を根基と爲し、之に客観的取得価値及び路線價に依る劃地價格を參酌して決定すべきものである。右に關しては先決問題として主として収益価値に依るべきか、將又取得価値に依るべきかに就き學者、實際家間に議論がある。或者は唯一間接評價即ち収益価値評價のみに依るを正當と解し、又或者は之に反して直接評價たる有形価値(Physical value)私の所謂客観的取得価値評價のみに依るを以て正當なりとしてゐる。収益価値を批難し有形価値を以て正しとする説の要旨は次の如くである。即ち將來の純収益及び経費の計算竝に資本化利率等には決して永續的確實さを期待せられず、必然的に不規則・變體・異常なる結果に陥るを免れない。況や現在に於てすら重大なる危険性は資本化利率に伏在してゐる。資本化利率を六分と爲し、八分と爲すは容易なる事て

あるが、實際上其の選擇を誤るに於ては之に據りて算出せられた収益価値は何等の確實性をも有しないものとなる。之に反して株式又は不動産の如く収益を産み出す財貨に就ては、其の賣買價格は兩當事者間に強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収益の現在貨幣価値の表現であるとせられてゐる。従つて強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る原因に基礎づけられずして定められた賣買價格は、一般的に將來の期待収益を現在貨幣価値を以て表現せるものとして充分確實性を有つてゐる。故に此の賣買價格は實際不正確なる利率に基き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。然し乍ら収益評價又は有形評價の何れかの一つを以て正當なりとし、他を排斥する考は決して不動産評價の眞理を解してゐるものでない。純収益より觀たる客観的価値の決定は理論的方法であり、他の同一性を有する土地・建物の賣買價格より推定せる交換価値の決定は經驗的方法である。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なりと斷ずることは許されない。蓋

し市街地の価格の本體は其の將來取得すべく期待された純収益に存するのであるから、就中客觀的収益價值を以て重しとしなければならぬ。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、何れも収益(賃料又は差額収益)を目標とし、之れあるが爲めに投資を爲すものであるから、収益は價格に對する基本的根據である。然し乍ら又之と同時に經濟財貨を所有するのは他日之を資金化する場合、即ち一旦土地、建物に固定せる資本を再び動産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、客觀的取得價值も亦重要な根據でなければならぬ(三)。路線價評價法に依りて計算せる劃地價格も亦直接評價法に依る客觀的價值の一種であつて、性質上客觀的取得價值と同等の地位に在るものである。故に前論の如く客觀的収益價值を主とし、客觀的取得價值を從と爲し、更に之に路線價に依る價格をも加へ、此の三種の價值を比照検討して、總ての評價方法に存する缺陷を排除し、妥當にして適正なる一般價值を定めなければならぬ。但し路線價評價法の定めなき都市に在りては前二者を以て足る。

プロイセン評價所法は、一般價值を定むるには土地の永續的性質に注意し、(イ)先づ第一に土地が秩序ある經營に於て各所有者に繼續的に與へ得る収益と、(ロ)通常の取引に於て同位置(gleiche Lage)又は同價值の位置に於ける土地(著者曰く同種類土地)に對して支拂はれた賣買價格を基礎と爲すことを要すと規定してゐる(同法四條第一項)。此の(イ)は私の所謂客觀的収益價值に該當し、(ロ)は客觀的取得價值(賣買價格比較法に依るもの)に該當するのである。

(二) 現在収益を生ぜざる土地でも充分なる賣買價格を有つてゐるものがある。例へば今は荒蕪地にして何等収益なしとしても、之に資本と勞働とを用ふるに因りて住居地としての效用を發生する場合には賣買價格は充分に在る。或は又現在は更地にして何等収益なく寧ろ却つて公課等の出費を要するに拘らず、要求せらるる賣買價格は將來得らるべき収益に基礎を置くが故に高いと云ふが如き事もある。

此の三種の價值は實際上常に必ずしも一致するものではないけれども、三種の價值の開きの範圍は即ち國民經濟上妥當と認めらるる一般價值の高さの頂點と底點との幅を表はせるものである。故に實際上一般價值は此の範圍内に於て定

まるべきものである。此の場合に具體的に單一なる一般價值を決定するに就ては、蓋し次の如き四つの方法がある。即ち一つは右三價值の内何れか高きものに從ふこと、二は其の低きものを採ること、三は右三價值の數學的平均を以てすること、四は最高最低の範圍内に於て任意に之を量定することである。

獨逸のベルリン債券局、ブランドンブルク州市街地金融組合、舊獨逸領時代のポロ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並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、賣買價值(本論に謂ふ一般價值と同じ)は土地建物の價值と收益價值の合計額の二分の一を以て之を定むと規定してゐる。

然し乍ら前掲四個の方法中何れに從ふべきやに就ては、其の土地建物の實際狀態に即して考慮されなくてはならぬ。即ち如何なる場合に於ても客觀的収益價值を根基と爲すことを要するけれども、位置に對する需要者の競争強くして將來に於ける價格上騰の的確なる場合、例へば興隆の過程に在る市街地及び經濟的中心地の價格は通常客觀的収益價值を越へるものであるから、此の場合には客觀的取

得價值又は路線價に依る價格に依るべく、之に反して投機地は勿論、更地及び將來需要に變動を生ずべく豫想せられ若くは價格上騰の見込なき土地、又は敷地に對し建物の投資が適度を超過してゐる場合には客觀的収益價值に依るべく、徐徐に價格上騰の狀勢にある場合、又は實際賃料が最高に決定されてゐない場合には、前記三價值の算術上の平均に從ふも、或は任意に三價值の何れに依るも妨げない。之に反して將來收益の減少することの明かなる場合には右三價值の内何れか低きものに依るべく、其の他の場合には個個の實情に應じ、之が資金化の難易を參酌して、適宜三價值の範圍内に於て量定すべきものである。私は此の如く一般價值は客觀的収益價值を基礎標準と爲し、客觀的取得價值及び路線價に依る價格を照合検討して量定すべきものとした。然らば右三種の價值とは何であるか。之に就て更に論究せねばならぬ。

二 客観的収益価値

意義 客観的収益価値とは將來永続的に獲得し得べきものと期待せられてゐる土地・建物の標準純収益の總額の現在貨幣価値である。將來年年生ずる標準純収益を標準利率を以て還元したる資本価格であると云ふも同じことである。(一) 實際収益価格との差異は現在純収益を基礎とするか、或は之を離れて抽象的な標準純収益を基礎とするかに存する。個々の不動産所有に因りて得られる純収益に基く實際収益価格は、既論の如く多くの主観的要素に依りて構成せられた部分を包含するを以て、如何なる所有者に對しても普遍的に有する價格でない。實際上の地代・家賃に基くと云ふ點に於ては、客観的のものとも云へるが、然し一般的のものでなく個人的のものである。之に反して客観的収益価値は個人の主観に因りて評價せられた価値には相違ないが、然も個々の主観を離れ超個人的に何人に對しても有する価値である。換言すれば何人が評價するも、其の大きさに於て他から同様に判断されなければならぬ一般的標準に基く価値である。

(一) 収益価値とは其の財貨が與へる將來の収益の總額の期待せられたる価値を現在に引直したる總額である。換言すれば總額の將來の収益の現在貨幣価値である。(ライストナー二二頁)

(二) 土地の資本価値とは期待せられたる永続的將來収益の現在値打である(ドローヒンマン五〇三頁)

(三) 土地の価値は其の土地の總ての效用の価値の總額に等しい。是等の效用は時間的間隔を置きて順次に與へられるものであるから、現在消費せられた效用を除いては總てのものは此の時間的間隔に従ひて減價を受ける。此の減價は最も遠隔なる效用に於ては其の価値は實際上零に等しい。時間的に隔りたる效用を現在より少なく評價する一般的基準となるものは、活動的な交換取引に依りて特色附けられてゐる經濟生活に於て行はれてゐる利率である。故に土地の価値は其の土地の純粹賃料を一般普通の利率に従ひ資本化するに依りて定められる。此の価値が其の土地の客観的交換価値である(クラインウエヒター二二二頁)。

間接評價法に依る客観的収益価値の査定。 客観的収益価値の評價方法は間接評價法と名づけられる。此の評價法は總ての主観的要素を除外したる標準總收

益及び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検討して標準純收益を査定し、之を標準資本化利率を以て還元して收益價值を査定する方法である。従つて右は實際收益價格を再評價したるものとなる。土地建物の收益は將來の生産過程に於て順次的に繼起して取得せらる可き者であるから、此の收益の現在貨幣價值を計算するに當りては二つの方法が行はれる。即ち一つは土地建物の將來産み出すべき毎年收益の系列を定め、割引の方法に依り一定の割引利率に従ひ、其の現在に於ける貨幣價值を計算する方法であり、他の一つは將來に於ける唯一の平均純收益（二年間の計算を定め、之を一定の資本化利率を以て還元する方法である。右何れの方法を以てするに拘らず、收益價值の大きさは純收益に依りて定まるが故に、先づ總收益の検討より出發せねばならぬ。

標準總收益の概念。 實際總收益を検討する基準となる標準總收益は、次の如き性質を具備せるものなることを要する。

一 普通一般の利用に因りて生ずる收益なること。資本化の基礎となる收益は土地建物の所有者が通常一般に行はるる利用方法に因り獲得し得るものでな

くてはならぬ。何となれば、此の如き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ことが出来、此の點に資本化の本質と目的とが存するからである。故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対賃料たることを要求しない。之と同時に其の賃料の最低なることも豫想しない。即ち普通一般の所謂中庸を得たる正常的賃料のみを要求する。或は此の場合に最上最良の利用に因り其の土地建物の效用を悉く引き出してゐる賃料を基準と爲すを妥當とするが如きも、斯かる收益を以て客觀的収益價值の基礎と爲すことは正當でない。何故といふに、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状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靜的都市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動的都市に於ては、其の都市の中心地と雖も、或は區劃整理又は交通機關の變更に因り漸次他の地域に置換へらるることもあり、繁榮の移動し來るべく期待される土地の賃料は其の豫期の下に上騰するけれども、其の期待は

必ずしも確實性を有するものでもない。之亦交通機關の運轉系統の變更乃至人口の移動に因り、其の發達は休止し、或は却つて他の方面に移動して了ふこともある。故に客觀的収益價値の基礎となるべき収益は、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ぬ。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従ひ、如何なる所有者と雖も之を獲得し得べきものなることを要する。特定の人に限り特殊の技能に依り特別に生ずる収益は之を客觀的普遍性ある収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従ひ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既に論述せる市街地の價格の構成に影響を及ぼす諸要素に因りて變化し、或は上昇し、或は下降する。然し乍ら資本主義經濟の持續する限りは、一般的に賃料は絶へず上騰して止まざるものである。

二 繼續的規則的に生ずる収益なること。此の収益は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ぬ。故に土地其の物の物理的處分に因るもの、換言すれば収益の取得は即ち土地其の物の減少を意味するが如き場合には、其の収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きものである。次に此の収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ことを要する。例へば法律上地代、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)。不規則なる収入は一定の平均年収益に換算することを要する。規則的なる年収益でも平均収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増加する。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収益と爲す事は出來ない。市街地建築物法の制限に牴觸し、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。此の如く標準總収益は間斷なく繼續的に獲得せらるることを要するが故に、空家又は賃料不拂に就て考察して置かねばならぬ。即ち建物に在りては其の

需要供給の關係上一時空家となりて無収益の状態に陥ることがあり、往往不埒なる賃借人の賃料不拂の爲めに損失を被むることもある。此の二個の損失は實驗上略一定率を定め得るものなるが、最初より之を控除したるものを以て總収益を定むべきか、將又之を總収益より控除すべき總經費中に計上して第二次的に控除すべきかに就て異論がある。何れにしても純収益の算出となれば同じ結果となるけれども理論的には検討すべき價值があり、實際上の便宜を以て此の二者を同一に取扱ふことは許されない。空家の場合には建物其れ自體には定められた丈の賃貸價格はあるが、對人關係上其の價格を取得することが出来ないものであるから、之は最初から収益に見積ることを得ないものである。即ち經驗に従ひ建物の空家期間を計算して、之に相當する賃料を豫め總収益より控除しなければならぬ。換言すれば空家期間に相當する賃料は、最初から總収益に計上することは正當でない。之に反して賃料徵收不能に因る損失は、既に其の建物の效用は借家人に依りて使用せられたに拘らず、其の對價が所有者に歸屬せざるに過ぎないのであるから、之は損失として控除すべき費用中に加

算すべきものである。

三 安全確實の収益なること。將來の經營に何等かの危險が伏在してゐる場合、若くは収益の減少することの見込的確なるに拘らず、現狀に於ける収益を基礎と爲して將來収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収益増加の未必的なるに、其の豫想的増加を現在収益に計上するが如きことも危險とせねばならぬ。然し賃料増額の可能性が確實なる場合には其の時期に於て収益を相當増額することは正當である。

標準總収益の査定。前項所論の如き概念を基準として現在獲得しつつある總収益を検討して標準總収益を査定するのである。此の如くにして査定せられた總収益の客觀的普遍性を見出すが爲めには、更に他の實例と比較検討することを要する。之に就ては數學的平均比較法と直接比較法とが用ひられる。實際収益の數學的平均比較法とは同種同類の賃貸土地建物の總面積に現在實際賃料を直接乗じたものの平均と目標となれる土地建物の賃料とを比較して査定する方

法である。但し此の査定は確實性を保持するが爲めには空家・空室を總面積より控除しなければならぬ。直接比較法とは近接せる他の同種同類の土地・建物の實際賃料を蒐集し、之を目標と爲れる土地・建物の賃料と比較して査定する方法である(四)。

(四) 其の何れにせよ、目標と爲れる賃料を他の賃料と比較検討する場合には特定の土地・

建物は同一面積幅及び長さ)を有するものとせねばならぬ。即ち其の收益を六平方尺

(坪)の標準面積當に換算することを要する。右は必ずしも坪當とは限らない。或は間

口一間・奥行五間とし或は亞米利加の如く間口一呎・奥行百呎を標準單位面積としても

差支ない。兎に角各の割地の賃情に即して一定の規準的單位面積に換算せれば相互

の比較は不可能である。例へば甲は一月の賃料百圓なりと云ひ、乙は九十圓内は五十

圓なりと云ふも、之を以て直に比較検討の資料と爲すことは許されぬ。何故と云ふ

に、其の收益の因つて生ずる單位が何なりや判明しないからである。

斯くて特定の土地・建物に付總收益の客觀的普遍性が見出された上は、其の土地・建物は將來幾何の總收益を齎らすものであるか、之を具體的に計算する事を要す

る。右に就ては先づ基礎的概念として、經濟人は現在收益を將來收益よりも高く見積るものであると云ふ前提を知つて置かねばならぬ。即ち將來取得する收益に就ては、時間的效用遞減法 (Law of Diminishing Time Utility) が行はれ、將來收益に對する欲望の強度は現在收益に對する場合よりも減じ、尙將來が遠くなればなる程、之に對する欲望の強度は減少するから、遂に零に等しくなるのである。土地建物の效用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される財貨の將來收益を、現在貨幣價值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従ひ順次其の收益價值は減少する。従つて將來收益を現在に取得するが爲めには、將來收益を割引することが必要となる。換言すれば將來收益と現在收益とを交換する場合に於ては後者を前者よりも高く評價するのである。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すれば、其の評價上の差額歩合は一對〇・〇五にし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土地の現在收益價值は、其の割引歩合を年五分とすれば $(105 \div 1 + 0.05) = 100$ 圓である。故に一年後の收益と數年後の收益と十數年後の收益との現在に於ける

複利現價率表 (其の一)

$$1 \div (1 + i\%)^n$$

年數	3分	4分	5分	6分	7分	8分	9分	年數
1	0.9709	0.9615	0.9524	0.9434	0.9346	0.9259	0.9174	1
2	0.9426	0.9246	0.9070	0.8900	0.8734	0.8573	0.8417	2
3	0.9151	0.8890	0.8638	0.8396	0.8163	0.7938	0.7722	3
4	0.8885	0.8548	0.8227	0.7921	0.7629	0.7350	0.7084	4
5	0.8626	0.8219	0.7835	0.7473	0.7130	0.6806	0.6499	5
6	0.8375	0.7903	0.7462	0.7050	0.6663	0.6302	0.5963	6
7	0.8131	0.7599	0.7107	0.651	0.6227	0.5885	0.5470	7
8	0.7894	0.7307	0.6768	0.6274	0.5820	0.5403	0.5019	8
9	0.7664	0.7026	0.6449	0.5919	0.5439	0.5002	0.4604	9
10	0.7441	0.6756	0.6139	0.5584	0.5088	0.4632	0.4224	10
11	0.7224	0.6496	0.5847	0.5268	0.4751	0.4289	0.3875	11
12	0.7014	0.6246	0.5568	0.4970	0.4440	0.3971	0.3555	12
13	0.6810	0.6006	0.5303	0.4688	0.4150	0.3677	0.3262	13
14	0.6611	0.5775	0.5051	0.4423	0.3878	0.3405	0.2992	14
15	0.6419	0.5553	0.4810	0.4173	0.3624	0.3152	0.2745	15
16	0.6232	0.5339	0.4581	0.3936	0.3387	0.2919	0.2519	16
17	0.6050	0.5134	0.4363	0.3714	0.3166	0.2703	0.2311	17
18	0.5874	0.4936	0.4155	0.3503	0.2959	0.2502	0.2120	18
19	0.5703	0.4746	0.3957	0.3305	0.2765	0.2317	0.1945	19
20	0.5537	0.4564	0.3769	0.3118	0.2584	0.2145	0.1784	20
21	0.5375	0.4388	0.3589	0.2942	0.2415	0.1987	0.1637	21
22	0.5219	0.4220	0.3418	0.2775	0.2257	0.1839	0.1502	22
23	0.5067	0.4057	0.3256	0.2618	0.2109	0.1703	0.1378	23
24	0.4919	0.3901	0.3101	0.2470	0.1971	0.1577	0.1264	24
25	0.4776	0.3751	0.2953	0.2330	0.1842	0.1460	0.1160	25
26	0.4637	0.3607	0.2812	0.2198	0.1722	0.1352	0.1064	26
27	0.4502	0.3468	0.2678	0.2074	0.1609	0.1252	0.0976	27
28	0.4371	0.3335	0.2551	0.1956	0.1504	0.1159	0.0895	28
29	0.4243	0.3207	0.2429	0.1846	0.1406	0.1073	0.0822	29
30	0.4120	0.3083	0.2314	0.1741	0.1314	0.0994	0.0754	30
31	0.4000	0.2965	0.2204	0.1643	0.1228	0.0920	0.0691	31
32	0.3883	0.2851	0.2099	0.1551	0.1147	0.0852	0.0634	32
33	0.3770	0.2741	0.1999	0.1462	0.1072	0.0789	0.0582	33
34	0.3660	0.2636	0.1904	0.1379	0.1002	0.0730	0.0534	34
35	0.3554	0.2534	0.1813	0.1301	0.0937	0.0676	0.0490	35
36	0.3450	0.2437	0.1727	0.1227	0.0875	0.0626	0.0449	36
37	0.3350	0.2342	0.1644	0.1158	0.0818	0.0580	0.0412	37
38	0.3252	0.2253	0.1566	0.1092	0.0765	0.0537	0.0378	38
39	0.3158	0.2166	0.1491	0.1031	0.0715	0.0497	0.0347	39
40	0.3066	0.2083	0.1420	0.0972	0.0668	0.0460	0.0318	40
41	0.2976	0.2003	0.1353	0.0917	0.0624	0.0426	0.0292	41
42	0.2890	0.1926	0.1288	0.0865	0.0583	0.0395	0.0268	42
43	0.2805	0.1852	0.1227	0.0816	0.0545	0.0365	0.0246	43
44	0.2724	0.1780	0.1169	0.0770	0.0509	0.0338	0.0226	44
45	0.2644	0.1712	0.1113	0.0727	0.0476	0.0313	0.0207	45
46	0.2567	0.1646	0.1060	0.0685	0.0445	0.0290	0.0190	46
47	0.2493	0.1583	0.1009	0.0647	0.0416	0.0269	0.0174	47
48	0.2420	0.1522	0.0961	0.0610	0.0389	0.0249	0.0160	48
49	0.2350	0.1463	0.0916	0.0575	0.0363	0.0230	0.0147	49
50	0.2281	0.1407	0.0872	0.0543	0.0339	0.0213	0.0134	50

評價額は各相遺せざるを得ない。假りに十年間毎年同額の収益ありとするも、其の現在貨幣價值は一年目の収益を十倍したもののよりも小額でなければならぬ。依つて將來収益の現在貨幣價值を測定するに就ては、先づ複利現價率表又は年金現價率表に依る計算方法が行はれる。

複利現價率表に依る計算。之は將來年年繼起する土地建物の収益を一定利子歩合を以て割引して現在貨幣價值に引直し、其の系列を累計して算定したものである。今將來五十年内に年年金一圓宛生ずる収益の現在貨幣價值を求むるに、其の年數を異にし利率を異にするに従ひ左表の如き差異が表はれる。即ち之に依り五十年後に取得せらるべき一圓の現在貨幣價值は、割引歩合を年五分とすれば僅か八錢七厘二毛に過ぎざることを知るのである。

今或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産み出すものとすれば、割引歩合年五分なるときは、二十年間の總収益の現在貨幣價值の系列は次の如くにして見出される。即ち複利現價率表中五分欄の相當年數の行の數字に千を乗じ之を合計するを以て足る。

複利現價率表 (其の二)

$$1 \div (1 + i\%)^n$$

年数	3分	4分	5分	6分	7分	8分	9分	年数
51	0.2215	0.353	0.0531	0.0512	0.0317	0.0197	0.0123	51
52	0.2150	0.301	0.0791	0.0453	0.0297	0.0153	0.0113	52
53	0.2083	0.1251	0.0753	0.056	0.0277	0.0169	0.0104	53
54	0.2027	0.1203	0.0717	0.0430	0.0259	0.0157	0.0095	54
55	0.1968	0.1157	0.0653	0.0406	0.0242	0.0145	0.0087	55
56	0.1910	0.1112	0.0651	0.0382	0.0226	0.0134	0.0080	56
57	0.1855	0.1069	0.0620	0.0361	0.0211	0.0124	0.0074	57
58	0.1801	0.1028	0.0590	0.0341	0.0198	0.0115	0.0068	58
59	0.1748	0.0989	0.0562	0.0321	0.0185	0.0107	0.0062	59
60	0.1697	0.0951	0.0535	0.0303	0.0173	0.0099	0.0057	60
61	0.1648	0.0914	0.0510	0.0286	0.0161	0.0091	0.0052	61
62	0.1600	0.0879	0.0486	0.0270	0.0151	0.0085	0.0048	62
63	0.1553	0.0845	0.0463	0.0255	0.0141	0.0078	0.0044	63
64	0.1508	0.0813	0.0440	0.0240	0.0132	0.0073	0.0040	64
65	0.1464	0.0781	0.0420	0.0227	0.0123	0.0067	0.0037	65
66	0.1421	0.0751	0.0400	0.0214	0.0115	0.0062	0.0034	66
67	0.1380	0.0722	0.0381	0.0202	0.0108	0.0058	0.0031	67
68	0.1340	0.0695	0.0362	0.0190	0.0100	0.0053	0.0029	68
69	0.1301	0.0668	0.0345	0.0179	0.0094	0.0049	0.0026	69
70	0.1263	0.0642	0.0329	0.0169	0.0088	0.0046	0.0024	70
71	0.1226	0.0617	0.0313	0.0160	0.0082	0.0042	0.0022	71
72	0.1190	0.0594	0.0298	0.0151	0.0077	0.0039	0.0020	72
73	0.1156	0.0571	0.0284	0.0142	0.0072	0.0036	0.0019	73
74	0.1122	0.0549	0.0270	0.0134	0.0067	0.0034	0.0017	74
75	0.1089	0.0528	0.0258	0.0127	0.0063	0.0031	0.0016	75
76	0.1058	0.0508	0.0245	0.0119	0.0059	0.0029	0.0014	76
77	0.1027	0.0488	0.0234	0.0113	0.0055	0.0027	0.0013	77
78	0.0997	0.0469	0.0222	0.0106	0.0051	0.0025	0.0012	78
79	0.0968	0.0451	0.0212	0.0100	0.0048	0.0023	0.0011	79
80	0.0940	0.0434	0.0202	0.0095	0.0045	0.0021	0.0010	80
81	0.0912	0.0417	0.0192	0.0089	0.0042	0.0020	0.0009	81
82	0.0886	0.0401	0.0183	0.0084	0.0039	0.0018	0.0009	82
83	0.0860	0.0386	0.0174	0.0079	0.0036	0.0017	0.0008	83
84	0.0835	0.0371	0.0166	0.0075	0.0034	0.0016	0.0007	84
85	0.0811	0.0357	0.0158	0.0071	0.0032	0.0014	0.0007	85
86	0.0787	0.0343	0.0151	0.0067	0.0030	0.0013	0.0006	86
87	0.0764	0.0330	0.0143	0.0063	0.0028	0.0012	0.0006	87
88	0.0742	0.0317	0.0137	0.0059	0.0026	0.0011	0.0005	88
89	0.0720	0.0305	0.0130	0.0056	0.0024	0.0011	0.0005	89
90	0.0699	0.0293	0.0124	0.0053	0.0023	0.0010	0.0004	90
91	0.0679	0.0282	0.0118	0.0050	0.0021	0.0009	0.0004	91
92	0.0659	0.0271	0.0112	0.0047	0.0020	0.0008	0.0004	92
93	0.0640	0.0261	0.0107	0.0044	0.0019	0.0008	0.0003	93
94	0.0621	0.0251	0.0102	0.0042	0.0017	0.0007	0.0003	94
95	0.0603	0.0241	0.0097	0.0039	0.0016	0.0007	0.0003	95
96	0.0586	0.0232	0.0092	0.0037	0.0015	0.0006	0.0003	96
97	0.0569	0.0223	0.0088	0.0035	0.0014	0.0006	0.0002	97
98	0.0552	0.0214	0.0084	0.0033	0.0013	0.0005	0.0002	98
99	0.0536	0.0206	0.0080	0.0031	0.0012	0.0005	0.0002	99
100	0.0520	0.0198	0.0076	0.0030	0.0012	0.0005	0.0002	100

第五章 市街地の価格決定の基準たる一般価値

即ち年年一千圓宛賃料を生ずる建物の二十年間の収益の現在貨幣価値は、一萬二千四百六十二圓三十銭である。更に別例を以て最初の十年間の割引歩合は五分なるも、後の十年間は年四分に變更するものと假定する。此のときは前例の場合と同様十年までを五分欄で計算し、十一年目より四分欄で計算し、之を合計して算定するを以て足る。更に又三年又は五年毎に賃料の増額あるものとするも、之に反して減額あるものとするも、共に本表に依りて任意に其の収益の現在貨幣価値を算定することが出来る。建物の減價又は賃料の減少も亦同様の手續を以て計算せられる。

年金現價率表に依る計算。 前項複利現價率表に依るときは算出せられた年年の數字を累計しなければ、求むる所の年数の収益の現在貨幣価値が判明せざる缺點がある。故に之を補ふが爲めに年金現價率表が用ひられる。即ち本表に依れ

年金現價率表(其の一)

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

年數	3分	4分	5分	6分	7分	8分	9分	年數
1	0.971	0.962	0.952	0.943	0.935	0.926	0.917	1
2	1.93	1.886	1.859	1.833	1.808	1.783	1.759	2
3	2.829	2.775	2.723	2.673	2.624	2.577	2.531	3
4	3.717	3.630	3.546	3.465	3.387	3.312	3.240	4
5	4.580	4.452	4.329	4.212	4.100	3.993	3.890	5
6	5.417	5.242	5.076	4.917	4.767	4.623	4.486	6
7	6.230	6.002	5.786	5.582	5.389	5.206	5.033	7
8	7.020	6.733	6.463	6.210	5.971	5.747	5.535	8
9	7.786	7.435	7.108	6.802	6.515	6.247	5.995	9
10	8.530	8.111	7.722	7.360	7.024	6.710	6.418	10
11	9.253	8.760	8.306	7.887	7.499	7.139	6.805	11
12	9.954	9.385	8.863	8.384	7.943	7.536	7.161	12
13	10.635	9.986	9.394	8.853	8.358	7.904	7.487	13
14	11.296	10.563	9.899	9.295	8.745	8.244	7.786	14
15	11.938	11.118	10.380	9.712	9.108	8.559	8.061	15
16	12.561	11.652	10.838	10.106	9.447	8.851	8.313	16
17	13.166	12.166	11.274	10.477	9.763	9.122	8.544	17
18	13.754	12.659	11.690	10.828	10.059	9.372	8.756	18
19	14.324	13.134	12.085	11.158	10.336	9.604	8.950	19
20	14.877	13.590	12.462	11.470	10.594	9.818	9.129	20
21	15.415	14.029	12.821	11.764	10.836	10.017	9.292	21
22	15.937	14.451	13.163	12.042	11.061	10.201	9.442	22
23	16.444	14.857	13.489	12.303	11.272	10.371	9.580	23
24	16.936	15.247	13.799	12.550	11.469	10.521	9.707	24
25	17.413	15.622	14.094	12.783	11.654	10.675	9.823	25
26	17.877	15.983	14.375	13.003	11.826	10.810	9.929	26
27	18.327	16.330	14.643	13.211	11.987	10.935	10.027	27
28	18.764	16.663	14.898	13.406	12.137	11.051	10.116	28
29	19.188	16.984	15.141	13.591	12.278	11.158	10.198	29
30	19.600	17.292	15.372	13.765	12.409	11.258	10.274	30
31	20.000	17.588	15.593	13.929	12.532	11.350	10.343	31
32	20.389	17.874	15.803	14.084	12.647	11.435	10.406	32
33	20.766	18.148	16.003	14.230	12.754	11.514	10.464	33
34	21.132	18.411	16.193	14.368	12.854	11.587	10.518	34
35	21.487	18.665	16.374	14.498	12.948	11.655	10.567	35
36	21.832	18.908	16.547	14.621	13.035	11.717	10.612	36
37	22.167	19.143	16.711	14.737	13.117	11.775	10.653	37
38	22.492	19.368	16.868	14.846	13.193	11.829	10.691	38
39	22.808	19.584	17.017	14.949	13.265	11.879	10.726	39
40	23.115	19.793	17.159	15.046	13.332	11.925	10.757	40
41	23.412	19.993	17.294	15.138	13.394	11.967	10.787	41
42	23.701	20.186	17.423	15.225	13.452	12.007	10.813	42
43	23.982	20.371	17.546	15.306	13.507	12.043	10.838	43
44	24.254	20.549	17.663	15.383	13.558	12.077	10.861	44
45	24.519	20.720	17.774	15.456	13.606	12.108	10.881	45
46	24.775	20.885	17.880	15.524	13.650	12.137	10.900	46
47	25.025	21.043	17.981	15.589	13.692	12.164	10.918	47
48	25.267	21.195	18.077	15.650	13.730	12.189	10.934	48
49	25.502	21.341	18.169	15.708	13.767	12.212	10.948	49
50	25.730	21.482	18.256	15.762	13.801	12.233	10.962	50

第五章 市街地の價格決定の基準たる一般價値

三三七

第五章 市街地の價格決定の基準たる一般價値

三三六

ば前例の如く、年一千圓の賃料を産み出す建物の十年間の収益の現在貨幣價値は、割引歩合を年五分とすれば七千七百二十二圓にして、二十年間の分は一萬二千四百六十二圓である。又若し此の場合に於て最初の十年間は年五分にして十一年目より二十年までは年六分となる時は、本表に依る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在貨幣價値より、其の十年目の現在貨幣價値を差引きたる額を加算することに依りて見出される。収益が週期的に増減する場合の計算も亦之に準じて求むることが出来る。右及び前項の方法は、建物の収益價値を算出する場合には最も良く實情に妥當する。右は亦潜在賃料の轉形たる借地權價格の計算にも適合する。

平均収益還元法に依る計算。然し乍ら前二項の公式に依るときは其の計算手續が甚だ煩瑣なるのみならず、後に述ぶるが如く、建物附土地の場合に建物の經濟的耐用年限の終期に於て尙存する土地價格及び賃地の場合に賃貸借期限満期日に土地が其の所有者に複歸する場合の土地價格を定むること、竝に更地の場合に果して何年分の賃料を以て打切り計算すべきやに付確實なる標準を得ること困難

年金現價率表(其二)

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

年數	3分	4分	5分	6分	7分	8分	9分	年數
51	25.951	21.617	18.359	15.813	13.832	12.253	10.974	51
52	26.166	21.748	18.418	15.861	13.862	12.272	10.985	52
53	26.375	21.873	18.493	15.907	13.890	12.288	10.996	53
54	26.578	21.993	18.565	15.950	13.916	12.304	11.005	54
55	26.774	22.109	18.633	15.991	13.940	12.319	11.014	55
56	26.965	22.220	18.699	16.029	13.963	12.332	11.022	56
57	27.151	22.327	18.761	16.065	13.984	12.344	11.029	57
58	27.331	22.430	18.820	16.099	14.003	12.356	11.036	58
59	27.506	22.528	18.876	16.131	14.022	12.367	11.042	59
60	27.676	22.623	18.929	16.161	14.039	12.377	11.048	60
61	27.840	22.715	18.980	16.190	14.055	12.386	11.053	61
62	28.000	22.803	19.029	16.217	14.070	12.394	11.058	62
63	28.156	22.887	19.075	16.242	14.084	12.402	11.062	63
64	28.306	22.969	19.119	16.266	14.098	12.409	11.066	64
65	28.453	23.042	19.161	16.289	14.110	12.416	11.070	65
66	28.595	23.122	19.201	16.310	14.121	12.422	11.073	66
67	28.733	23.194	19.239	16.331	14.132	12.428	11.077	67
68	28.867	23.264	19.275	16.350	14.142	12.433	11.079	68
69	28.997	23.330	19.310	16.368	14.152	12.438	11.082	69
70	29.123	23.395	19.343	16.385	14.160	12.443	11.084	70
71	29.246	23.456	19.374	16.401	14.169	12.447	11.087	71
72	29.365	23.516	19.404	16.416	14.176	12.451	11.089	72
73	29.481	23.573	19.432	16.430	14.183	12.455	11.091	73
74	29.592	23.628	19.459	16.443	14.190	12.458	11.092	74
75	29.702	23.680	19.485	16.456	14.196	12.461	11.094	75
76	29.807	23.731	19.509	16.468	14.202	12.464	11.095	76
77	29.910	23.780	19.533	16.479	14.208	12.467	11.097	77
78	30.010	23.827	19.555	16.490	14.213	12.469	11.098	78
79	30.107	23.872	19.576	16.500	14.218	12.471	11.099	79
80	30.201	23.915	19.596	16.509	14.222	12.474	11.100	80
81	30.292	23.957	19.615	16.518	14.224	12.476	11.101	81
82	30.381	23.997	19.634	16.526	14.228	12.477	11.102	82
83	30.466	24.035	19.651	16.534	14.232	12.478	11.102	83
84	30.550	24.072	19.667	16.542	14.235	12.480	11.103	84
85	30.631	24.109	19.684	16.549	14.238	12.482	11.104	85
86	30.710	24.142	19.698	16.555	14.241	12.483	11.104	86
87	30.786	24.175	19.713	16.562	14.244	12.484	11.105	87
88	30.861	24.207	19.726	16.568	14.247	12.485	11.105	88
89	30.833	24.237	19.739	16.573	14.250	12.486	11.106	89
90	31.002	24.267	19.752	16.579	14.253	12.488	11.106	90
91	31.070	24.295	19.764	16.584	14.255	12.488	11.107	91
92	31.136	24.322	19.775	16.588	14.257	12.489	11.107	92
93	31.200	24.348	19.786	16.593	14.259	12.490	11.107	93
94	31.263	24.373	19.796	16.597	14.261	12.491	11.108	94
95	31.323	24.398	19.806	16.601	14.263	12.492	11.108	95
96	31.381	24.420	19.815	16.605	14.264	12.492	11.108	96
97	31.438	24.443	19.823	16.608	14.265	12.493	11.109	97
98	31.494	24.464	19.832	16.611	14.266	12.493	11.109	98
99	31.547	24.485	19.840	16.614	14.267	12.493	11.109	99
100	31.599	24.505	19.848	16.618	14.269	12.494	11.109	100

第五章 市街地の價格決定の基準たる一般價值

三三八

難なるが故に、通常平均収益を還元する方法が行はれる。土地の収益は永久に獲得し得るものであるから無限大であり、建物の収益も亦之に準すべきものなるを以て、土地建物の収益を還元して其の収益價值を定むるに妨ぐる所はない。此の計算に用ふる總収益は將來に期待せられた年年収益の總平均なることを要する。故に現在の實際總収益と混同してはならぬ。現在總収益は現在のみのものであつて必ずしも其の永續性は期待せられぬ。將來の平均總収益は將來に於ける増額を附加し、減額を控除し、永續性の保障せられた収益なることを要するは既に詳論せる通りである。

實際賃料なき場合の推定總収益の査定。 以上は専ら實際賃料の存する場合に之を検討して標準總収益を査定する方法を論述せるものである。然るに自用敷地附建物自用借地權附建物又は成熟せる更地若くは未成熟更地には實際上定められる賃料なきが故に、次の如き方法に依り推定總収益を査定しなければならぬ。元より此の推定總収益も前論標準總収益の概念に當て嵌まることを要するは云ふ迄もない。

第五章 市街地の價格決定の基準たる一般價值

三三九

自用敷地附建物の推定總收益。 賃貸を爲せる土地建物には、特定の賃料が存在するから之を目標として査定を行ひ得べきも、所有者自ら使用せる土地建物は資本化の基本的要素たる實際總收益(賃料)を缺ぐが故に、假想的方法を以て推定總收益を求むるより他に途はない。即ち此の場合には推定法を應用し、所有者が之を賃貸せる場合には獲得し得べき賃料に等しき金額を自己に支拂ひつつあるものと看做し、推定的に取得可能の賃料を査定するのである(五)。換言すれば他人に賃料を支拂ふ事の必要なに依り、自己の經濟に残る所の餘利收益を査定目標とする。此の場合の推定方法は三種に分たれる。即ち一つは賣買價格比較法に準じ、他の同一性の土地建物の賃貸價格と比準して目的物の賃料を査定する方法、他の一つは直接的に其の時の有形的狀態に基き、所有者の主觀的判斷に因りて自主的に之を査定する所の直接評價法、最後の一つは土地建物の總經費及び建物資本に對する一定歩合の利子等を加算して査定するものであつて、所謂原價法に依る數學的算定方法である。前二者は後の客觀的取得價值中の論述に據り明かとなるを以て省略し、今は唯最後者に就て論述するに止める。

(五) 公共の用に供せられてゐる土地建物に付、収益を推定し難きときは収益價值評價は不可能である。

土地建物賃料の原價計算を爲すに當りては、先づ前提的に建物の價格は其の生産費に依りて定まるか、將又其の效用の市場價格に依りて定まるかを解決せねばならぬが如きも、右は左したる問題ではない。實際賃貸借市場に於ては既論の如き實際生産費を原價として之を需要者に強ゆることは許されざるも、建物の供給が需要に従ふものなる以上、賃料構成の一要素として少くとも客觀的取得價值に基く原價は償はれなければならぬ。依つて建物の客觀的取得價值に基き普遍妥當性ある敷地附建物の一般賃料原價を求むれば、次の公式に依りて見出される。

$$\begin{array}{l} \text{一般賃料} = \underbrace{\text{公課} + \text{準公課} + \text{火災保険料} + \text{維持費} + \text{管理費} + \text{賃料損失} + \text{建物資本(客觀的取得價值)銷却高} + \text{及び未銷却建物資本に對する標準資本化利率に依る利子割當額}}_{\text{(建物賃料)}} + \underbrace{\text{公課} + \text{維持費} + \text{純粹地代}}_{\text{(土地賃料)}} \end{array}$$

此の純粹地代は個個の割地の有用性及び接近性の優劣に因りて等差を生ずる

こと及び最も劣れる外延的利用限界地に於ける割地の純粹地代は、農地地代に多少のプレミアムを附加したる所謂絶對地代のみに過ぎざることは既論の如くである。

自用借地權附建物の推定總收益。 自用借地權附建物に對する普遍妥當性ある一般賃料原價は次の公式に依りて算出せられる。

$$\text{一般賃料} = \underbrace{\text{契約地代} + \text{借地權利益 (客觀的取得價值) 銷却高及び未銷却權利金に對する標準資本化利率に依る利子割當額}}_{\text{(土地賃料)}} + \underbrace{\text{前項に同じ}}_{\text{(建物賃料)}}$$

此の場合に於て問題となるは契約地代(實際賃料)である。前掲一般賃料は客觀的標準の下に査定するものなるが故に、實際上の契約地代は其の儘是認肯定せらるることもあり、査定増減せらるることもある。後の場合は契約地代が主觀的要素の影響を受けて不適當に約定されてある場合である。然し乍ら査定増減の有無に拘らず契約地代は當然支拂はねばならぬものであるから、若しも契約地代が一般賃料の原價として認容せられざる場合には、借地人は査定減額された丈け損

失を招ぐの理である。之に反して契約地代が一般賃料原價として認容せらるる額よりも少なきときは其の差額丈け借地人の利益となる。尙右算式中の權利金は借地權を取得せる場合に支拂ひたるものに限る。借地契約後契約地代の割安なることを原因として發生せるものは、當然除外されることは云ふ迄もない。尙前項に掲げた一般賃料は必ずしも所有者の期待せる實際賃料原價と一致するものに非ざる事を忘れてはならぬ。後者は上來屢論ずるが如く、各所有者の主觀的偶然的要素に基きて決定せらるる結果、一般的普遍性を缺ぐものあるに因る。

成熟せる更地の推定總收益。 土地建物の收益は之を利用する結果始めて發生するものである。然るに更地は所有者自ら直接之を使用するにも非ず、又其の權利を利用(賃貸)するにも非ずして放置せるものであるから、更地の收益は潛在的狀態に在りて何等有形的に取得せらるるものではない。寧ろ反對に公課維持費管理費等の負擔を荷つてゐる。故に更地からは何等年收益と云ふものは推論せられない(六)。唯實驗上推定的なる收益を査定し得ると云ふに過ぎない。然るにも拘らず、此の推定總收益を資本化の基礎と爲すことを肯定する所以は、成熟せる更

地の效用は何時にても之を獲得し得べき状態にあるからである。即ち何時にても所有者の意思に因り自ら之を利用し、又は需要者ありて賃貸することとなれば、直に潜在的状態に在る収益を現實に取得し得る可能性が圓熟してゐるからである。

(六)

ロートケイゲルは、建物の建てられてゐない土地に對しては収益評價を行ふことは出來ない。此の場合に問題とせられるのは賣買價格に基く評價あるに過ぎないと云ひ、オツフェンベルクも同様の土地に將來収益價值を評價する試みを拒否してゐる(ロトケイゲル五一頁、オツフェンベルク六六頁)。

更地の推定總収益を査定する場合に、之を土地價格の二・五%乃至四%又は五%と云ふが如くに土地價格に比準して定むる方法が普通行はれてゐるが、右は原因と結果とを顛倒せる考であつて、本來土地賃料の大きさは建物(敷地附)賃料の發生した後に定まるべきものであるから、更地の儘賃貸する場合にても原則として建物を建設して賃貸する場合に獲得し得べき土地賃料に比準して之を定めなければならぬ。従つて次の如き根幹的段階を踏むことを要する。即ち(イ)新築計畫を

爲すこと、(ロ)建物の生産費を決定すること、此の場合には其の構造様式面積其の他に依りて差異あるべきことは云ふ迄もない。(ハ)次に將來之に因りて獲得し得べき賃料を評定し、(ニ)更に之を建物と土地とに分割して純粹なる土地の推定總収益を決定するのである。尙土地のみを賃貸する慣習の行はれてゐる市街地に在りては、更に之を同一性を有する他の土地の賃料と比較検討して、其の普遍妥當性を確立しなければならぬ。

未成熟更地の推定總収益。 未成熟更地は主として所謂投機地である。此の更地の賃貸價格は原則として、其の土地を農業に利用せる場合の収益を目標と爲すべきものである。何故と云ふに、近き將來に建物を以て蔽はるべき蓋然性ありと看做される土地にても、其の實現は未必的なるが故に、確實なる収益は之を農業に利用する以外他に求むることは出來ないからである。然るに往往此の最低賃料さえも期待することの不可能なる場合がある。右は建築敷地として需要の發生すべき豫想が何時實現すべしとも思はれざるに、錯誤の爲め早計にも既に田畑の埋立地均しを了したるが爲めに、再び之を農業に利用し得ざる場合であつて、此の

如きものは最低収益すらも之を期待する可能性なきものである。此の如きものに元の農業上の純収益に該當する収益ありと推定を下すことは甚だ不確實なるものと云はねばならぬ。要するに未成熟更地の賃料の大きさは、其の成熟すべき蓋然性の強度即ち其の見込の實現すべき時期の遠近に因りて定まる。

標準總經費の概念。次に總収益より控除すべき諸費用は、土地、建物の利用收益上直接必要なる労働及び資本の經費である。既論の如く不動産の純収益が資本價格の基礎となる所以は、其の純収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、不動産の純収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せざる諸の要素を除斥しなければならぬ。然るに特定の事實として現はれてゐる支出、即ち總収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せらるるが故に、其の總てが必ずしも普遍性を有するものではない。故に之を一般的に標準化すべく妥當なる査定調整を加へねばならぬ。之が爲めには恰も總収益査定の場合に、其の査定の基準と爲すべき標準總収益の概念を必要としたるが如く、

茲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。

標準總經費は市街地の種類並に所有者の營む消費經濟と營利經濟との差異に依り、自ら其の數額を限定せられる。即ち更地(投機地)をも含む、自用地(賃地)等に依りて差異を生じ、且つ後の二者は之に建物を建設して賃貸せる場合と、純然たる自用の場合とに依りても又差異を生ずるものである。

一 土地の標準總經費。

(イ) 公課。公課は地租及び地方税である(七)。後者には附加税と都市計畫特別税を含む。右は直接其の土地の負擔に屬するものに限る。賃地を一個の營利的企業として經營せる場合には、所得税をも總經費として計上するが良いと云ふことも考へられる。蓋し他の營利的企業を經營する場合には、所得税は當然之を經費として計上することを認容されるからである。然し此の如き公課は土地の利用に必然的に結びつけられる經費でなく、其の収益に課せられてゐるものであるから之を控除することは正當でない。地租の税率は

全國一樣なるも附加税は各地方に依りて異なり、都市計畫特別税は都市計畫の實施せられざる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ゐる。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外はない(八)。

(七) 公課は或は公租・公課と謂ひ、或は租税其の他の公課(民事訴訟法六四三條第一項第三號六五八條第二號)とも謂ふ。公租とは地租のことである。租税其の他の公課とは、租税が公課の一種なることを例示したものであつて、公課には租税を含んでゐることを現はしたものである。

(八) 準公課とは市區町村の行ふ公共的施設費の負擔であるが、此の種の負擔は主として建物の居住者に課せらるるものであるから、土地の場合には計上するを要しない。

(ロ) 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。右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。此の外劃地の區劃工事の完全に行はれてゐない崖地の如きに在りては、往往崩壞することも

あり、或は更地殊に投機地に在りては多年之を放置するとき、時時雜叢灌木を伐採する等の費用を要するも、此の如きは例外であつて普通一般の場合には別段必要とせざるものなるが故に、標準總經費中には之を加ふる必要な場合が多いものと解する。但し具體的な實際收益價格を算出する場合には、勿論是等の出費をも考慮せられなくてはならぬ。

(ハ) 管理費。貸地業は都市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ゐる。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ざる場合には、此の如き専門の差配を必要とせざるが如きも、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。右は標準總收益に對する割合を以て量定せられる。

二 建物の標準總經費。

(イ) 公課。公課は地方税たる家屋税及び附加税である。地方税は各地方に依

りて其の稅率を異にしてゐる。公課額も亦標準總收益に對する割合に換算して計上するを便宜とする。

(四) 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。右は貸家の場合には借家人の負擔となるも、自用家の場合との均衡上建物の一般的負擔と看做して計上するを妥當とする。準公課額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。

(五) 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。右は通例坪當を以て計算せられる。土地賃料の不當に割高なるとき又は割地に對して建物の不均衡不適應なるときは、建物賃料を以て建物の總經費及び未銷却建物資本利子を償ふこと能はざるに至ることは既論の通りである。又此の賃料が其の割地の絶對又は準絶對賃料より安きときは、其の程度に従ひ實際純收益は増加し建物の實際收益價格は増加し、夫丈け借地權價格を生ずる事も既論の如くである。斯かる建物の實際收益價格は純粹なる建物價

格と賃料比較安に基く借地權價格とを以て構成せられる。

(三) 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りて差異がある。保險會社は保險金が保險の目的の價格を超過する場合にても、其の契約に應ずる傾向にあるから、保險契約者の任意に負擔せる保險料を其の儘直に總收益より控除することは正當でない。保險價額は其の目的と爲れる建物の一般價值を標準と爲し、之に基きて定むるを以て適度とする。故に之を超過せる保險契約に依り負擔せる保險料は、此の適度に査定しなければならぬ。但し完全なる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及び保險價額を適宜に定むべきである。

建物は火災の外地震に因りて不慮の損害を被る場合がある。然るに地震に因りて生ずる損害は、其の性質上損害程度を豫測することが不可能であるから、現在の保險會社は地震保險を實行してゐない。外國の保險會社中には此の損害を保險するものもあるも、保險料高くして殆ど禁止的のものである。

(ホ) 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断に據るものとし、建物の構造大きさ設備耐用年限利用方法等に從ひ多種多様に計算せらるるも、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。

(ハ) 管理費。貸家業は都市に特有なる社會現象であつて一種の營利的企業となつてゐる。之が爲めに要する賃料の取立其の他借家に關する事務を處理せしむる爲めに専門の差配人を置くか、然らざれば所有者自ら之が事務を擔當するのである。オッフエンベルク及びベンクスは共に、土地所有者に依る建物管理手数料は控除すべからざるものとし(オッフエンベルク四五頁・ベンクス一三頁、ザンガールは賃料取立に要した實際上の必要費は控除すべきものとしてゐる(ザンガール七四頁)。此の普通管理費は貸家自用家の別なく總て之を控除しなければならぬ。何となれば、土地建物の純収益を資本化する所以は純収益を貨幣資本の利子と同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如き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することが出来る。特別管理費は所謂オフイスビルディング、アパートメント・ハウス等に起る費用であつて、集中暖房又は冷房設備エレベーター照明門衛煙突掃除水道料等の費用である。之は通例標準収益に對する割合を以て測定せられる。數階建ビルディングにして其の一階を自用とし他を賃貸せる場合には其の使用人をして一部は其の建物の管理を、一部は他の業務を擔當せしむることが出来る。此の場合には其の使用人の給料を分割して計算することを要する。若しも之を不可能とする場合には、類似の建物の常態的經費に比準して量定すべきものである。

(下) 賃料の損失。建物賃貸借の永き間の經驗上、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収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。ザンガール及びカンブは私と同論であつて、ザンガールは、賃借人の支拂延滞に因る賃料の損失補償は控除すべきものであると爲し(ザンガール七四頁、カンブは、總収益より控除す

べき年年の費用の分類中に、賃料損失勞力及び損害可能に對する賠償を擧げてゐる(カンブ九三頁)。然るにライストナーは、是等のものが特殊の保險に依り補償せられざる限りは、余の意見に據れば特に總收益より控除すべきものではない。何となれば、是等に對し個個の土地所有者(古有者が支拂ふべき額を測定する事は、實際上非常に困難なるが故である。是等の損害の可能性は土地に投下された資本の總利子の一部として、危険割増金に其の填補を見出すべきものであると云ひ(ライストナー二二二三頁、オッフエンベルクも、斯かる危険に對する損害賠償額は控除してはならぬものであるとしてゐる(オッフエンベルク四五頁)。ペンクスも亦之に同意して、斯かる總收益より控除せらるべきものとしての損害賠償額は、一般價值を評價する爲めに用ひらるべき收益價值計算に關しては左して重要性を有するものではない。故に評價を爲す場合に資本化利率を少許高めて或程度まで之を加減してゐると論述してゐる(ペンクス一三頁)。蓋し賃料損失を一種の危険と解し、之に對する賠償を最後に於ける純收益資本化利率に於て鹽梅せんとする建前ならば、之を總收益より

控除することを要しない。然し乍ら危険割増金の性質は、將來發生することが有るかも知れないけれども、之を決定的に豫斷し難き所謂未必的不確實さに對するものでなくてはならぬ。然るに賃料不拂に因る損失の如きは、實際上常態的に之を豫測し量定し得るものであるから、寧ろ最初より之を控除すべき費目中に計上することが實情に妥當する。況や資本化利率の正確を期するが爲めには、斯かる性質の賠償額を右利率に加算せざるを穩當と信ずる。私は空家及び賃料不拂に因る損失は控除するを妥當とする意見なるが、計算上通常空家となる推定期間の賃料は最初から之を控除したるものを總收益と爲し、賃借人の不拂に因る賃料の損失は之を總經費中に加算して控除すべきものと爲すことは既論の通りである。

(子) 減價銷却割當額。建物の客觀的収益價值は其の建物が經濟的耐用年限中、繼續的に産み出す效用の市場價格の總額に等しい。故に期待せられた將來の収益價值を定むるに當りては、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ぬ。然るに建物の収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。即ち佛蘭西に於ては例へばカデオの如きは、其の著「Expertises rurales et forestières」に於て、物事を徹底的に究めんと欲せば、建物の減價銷却費「Somme pour l'amortissement」として一定金額を控除せねばならぬ。然し良く建築せら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、徒に物事を複雑化する所以たるに過ぎないと云ひ（上掲書七二頁、獨逸のオッフエ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銷却割當額は控除すべきものではないと論じてゐる（オッフエンベルク四四頁）。カンブも亦、此の銷却額（Einsparungsbetrag）は近き將來に於て著しき好景氣を豫期することが出來ず、従つて限られたる程度に於てのみ、一般的土地價值騰貴に参加してゐるに過ぎざるが如き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。何故と云ふに、一般の經驗に徴すれば漸次的の損耗に因りて生ずる土地構成部分の價值の減少は、同時に土地價值の騰貴に因りて補はれるからである（カンブ九五頁）

と云ひ、シュミードパツハも、建物の損耗に因り生ずる價值の減少が、土地價值の騰貴に因りて再び取除かれることがあると云ふ理由を以て、戦前に於ては再生産に要する資本の年年の割當額が收益中より控除せられざることが屢あつたと述べてゐる。ペンクスは之を批評して、此の理由は建物及び土地の價值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、建物が腐朽せる後には土地價值の騰貴は之に因りて生じたる餘剩價值から、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ゐたからである。然し乍ら之を控除せざることは一つの缺點である。年年銷却割當額を積立てることなしに、建物の耐用年限の経過と共に建物の收益が消費せられ、従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、土地價值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従ひて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ればならぬと云ひ（ペンクス一三頁、ロートケーゲルも略、ペンクスと同論であつ

て、戦前に於ては大低の家屋所有者は、家屋の自然的價值の減少は、同時に土地價值の上騰することに因りてより以上に補はれるものであるから、家屋の材料(原料)價值より減價を控除する必要はないと云ふ見解を採つてゐた。此のことは恐らく特に優越なる商業地域に對しては、尙或程度の妥當性があるかもしれないが、然し住居地域に關する場合には、此の見解は戦前に於ても全然支持し難きものと看做されてゐたと論述してゐる(ロートケール七八頁)。

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て異論を唱ふるものなく、總て悉く減價を控除してゐる。然し乍らドロー及びヒンマンの所説に徴すれば、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。公共事業にて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值増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ゐたからである。此の如く減價負擔に對する必要を誤認してゐた結果は、必然的に市街地利用經費の

或部分を隱匿することとなりて不當なる利益を生じ、従つて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、收益税が適用せらるる迄は一般に認識せられず、收益税の施行された結果、收益より減價を控除することに依りて、税金の負擔を軽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ことである(ドロー、ヒンマン二三七頁)。

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る建物は至つて少なく、其の多くは木造建物と云ふも可なるが如き状態であつて、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ゐる國情の下に在りては(借地法二條、此の法定年數の妥當性に就ては異論がある)是等の建物の管理・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。況や東京、横濱兩市に借地の甚だ多きは既論の通りであつて、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り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を以て、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来ず、其の際には却つて更に權利金の追徴又は賃料値上げに遭遇するが故に、土地價格増加の利益を享受する可能性はない。又敷地附建物に在りても、木造建物の經濟的耐用年限は短期間のものであるから、建物の朽廢せる場合に再生産に要する資金を調達し得る丈に、土地の自然増價を實現するものが幾何あり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増價税の設定を見るに至らば、土地所有者に歸屬すべき増價は極めて微微たるものとなるであらう。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ぬ。減價計算法は後の記述に依り明瞭となる。

控除すべからざる經費。 尙之に關聯して總收益より控除すべからざる經費に就て論究して置く必要がある。右は土地建物の直接負擔に屬せざる經費にして

其の種目は次の如くてある。

一 取得公課の利子。土地建物取得の際支拂はるべき公課は、我國に於ては不動産取得税及び不動産登録税其の他所有權移轉の際に負擔すべき公課である。カンプは收益中より控除すべき經費中に、土地取得の際に支拂はるべき公課の利子の割當額を計上し、右公課は都市の財産移轉税印紙税、獨逸國税及び増價税より成ると云ふてゐるけれども、此の説は妥當でない(カンプ九五頁)。何故と云ふに、此の公課は土地の取得價格を構成する一要素なるが故に、土地の買入代金又は水面埋立費用等と性質を異にするものと解することは出来ない。果して然らば右公課に對する利子は賣買代金の利子と同様に取扱ふべきものであつて、控除すべき總經費中に特に之のみを加ふべき理由はない。換言すれば此の如き公課の利子は土地に投下せる總資本に對する利子の一部として取扱ふべきものである。建物取得の際支拂はるべき公課は該建物の取得價格の一部を構成するものであるが、之を含む建物の客觀的取得價值は年年減價高控除の形式に依り、總經費中より一定割合を以て銷却せられてゐるから別に重複して之を

控除する必要はない。土地と建物とに依りて此の如き取扱上の差異を生ずるは、土地の效用の無限性なるに反し建物の效用の有限性なるに基因するのである。

二 大修繕費。建物の事實上の維持に要する年年の費用は既に總經費として年年の總收益中より控除し、更に其の減價に對しても同様之を控除してある。故に大修繕に要する費用は減價銷却高より支辨すべきものであつて、更に之を總收益中より控除することは許されない。何故と云ふに、大修繕に因り建物の構造的耐用年限及び經濟的耐用年限は更新延長せられ、建物の減價は有形的に填補せらるるが故に、之に要する費用は當然從來累積せられてゐる減價銷却金より支出すべきものであるからである。斯くて有效なる有形的減價補填が行はれ建物の耐用年限が更新復舊せる場合には、其の程度に應じ建物價格も復活することとなる。之に反して若しも所有者の怠慢に因り、年年の維持に必要な修繕を施さざりし爲め特別費用の發生すべき場合には、其れに相當する丈け建物價格は減少する。

三 抵當債務の利子。抵當債務の利子は之を總收益より控除すべきものではない。然るにライストナーは、既存の抵當權土地負擔(Grundschild)等に對し定められてある利子に當る收益の部分は、純收益計算の際豫め除去せらるべきものである。何となれば、債權者に支拂ふべき利子は、土地の維持の爲めに必要な他の費用と同様に取扱はるべきものであるからと論述してゐる(ライストナー二三頁)。然し乍ら抵當債務の利子は決して土地の維持費と同様に取扱ふべきものでない。何となれば、抵當債務の利子は直接土地建物の效用に影響する費用ではないからである。ライストナーの説に従へば、或土地の客觀的収益價值は抵當債務の存すると存せざるとに依り、次の如き相違を生ずる。

$$(イ) \text{ 抵當債務の存せざる場合} = \frac{\text{純收益}}{\text{資本化利率}} = \text{客觀的収益價值}$$

$$(ロ) \text{ 抵當債務の存する場合} = \frac{\text{純收益} - \text{抵當債務利子}}{\text{資本化利率}} + \text{抵當債務額} = \text{客觀的収益價值}$$

(ロ)の場合には、抵當債務額を加算しなければ(イ)との均衡が保たれない。

此の如きは評價學上明白なる誤謬に陥つてゐるものと云はねばならぬ。土

地建物の客觀的價值は必然的に抵當債務額に影響するが、抵當債務額は土地建物の客觀的價值を左右すべきものではない。換言すれば、抵當債務額は土地建物の客觀的價值に基きて決定せらるべきものである。加之、抵當債務額及び其の利率は、抵當權の順位並に人的信用の如何に依り種種に定めらるるものなるが故に、其の差異に依り必然的に收益價值は變動せざるを得ない。其の結果亦必然的に客觀的收益價值の統一性を害し、數學的證明力を失ふこととなる。故に、抵當債務の利子を總經費として總收益より控除することは正當でない。若しも持込擔保の形式を以て、換言すれば買入れたる土地建物を抵當として資金を調達し、之に自己資金を加へて其の買入代金を支拂ひたる場合の損益計算を求めんと欲せば、ライストナーの説の如く、抵當債務の利子をも控除して投下資本に對する利潤を計算すべきのみ。客觀的收益價值の基礎としての總收益より之を控除せんとする考は誤りである。

四 自己出資金の利子。土地建物の取得に要したる資金に對する利子は、營業上の損益計算には計上すべきものであるが、客觀的收益價值を評價する場合には

之を總經費中に加へることは正當でない。自己出資金の利子は純收益として表はれる餘剰に該當するものであつて、其の幾何の利廻に當るかは餘剰額に依りて決定せらるべきものである。

五 其の他の經費。總收益より控除すべき標準總經費として其の費目を計上せるもの以外の經費は、總て總收益中より控除すべからざるものである。

標準總經費の査定。前論の如き概念に基きて實際總經費を検討し、標準總經費を査定しなければならぬ。實際總經費なき場合に於ける推定總經費も亦之に準じて査定すべきものである。實際總經費は各所有者の主觀的必要判斷に依り各種各様に表はれてゐるが故に、之が査定に當りては取捨鑑別を誤らざらんことを要する。

凡そ文化の發達するに従ひ建築様式は益々改善せられ、其の結果建物に關する經費は増加して止まざる状態に在る。故に建物總經費は都市の文化の發達程度の相違に因り多大なる差異を生ずる。之と同時に建物總經費は賃銀・材料等の物價指數の變動に因り必然的に増減するものであるから、物價の地方的差異に因り増

減あるを免れない。又同一都市内に於ては、或は建物の構造に因り、例へば木造石造煉瓦造鐵骨鐵筋コンクリート造等に因り、或はオフィスビルディング、アパートメント・ハウス、住宅、店舗、貸家等、其の利用状態の如何に因り、種類の差異を生ずるものなるが故に、各場合の實情に即して之を査定しなければならぬ。然し乍ら同質の構造、同種の利用目的の建物に在りては、實驗上大凡その標準率を測定することが出来(九)。即ち其の形態及び面積に依り自ら單位經費の因數は定まる。此の因數は面積が大なれば大なる程少く、面積が小なれば小なるほど多くなり、同面積の場合は長方形のものは正方形のものよりも多くなる(一〇)。

(九) 亞米利加に於ては、通常の住宅を木造、煉瓦造の各別に各十二種に分ち、アパートメント・ハウスは九種に、倉庫は四種に、二家族住宅 (Two family dwellings) は四種に、二戸建家屋 (Double house) は三種に分類して標準を立ててあるものもある。

一〇) 例へば此處に面積等しき二つの建物あり。甲は $40\text{尺} \times 40\text{尺} = 1600\text{平方尺}$ 。乙は $80\text{尺} \times 20\text{尺} = 1600\text{平方尺}$ とする。今甲の外壁材料に要する延長は四方が四十尺であるから百六十尺であるのに、乙の外壁延長は $80\text{尺} \times 2 + 20\text{尺} \times 2 = 200\text{尺}$ であつて、延長が二十五%だけ多く、従つて其れだけ費用も多く要するのである。

尙此の如くにして得たる結果は、之を他の同種同類の土地建物の總經費と比較検討して、其の妥當正確なることを期せねばならぬ。

標準純収益の査定。 土地建物の純収益は總収益より總經費を控除したる殘額である。各種現價率表に依り土地建物の將來取得すべき總収益及び總經費の總額を算出せる場合には、兩者の差引殘額は即ち純収益の總額である。之に反して土地建物の年年の平均總収益より平均總經費を控除したるときは其の殘額が平均純収益である。平均純収益を算出したる場合には、更に標準資本化利率を決定し、之に依りて客觀的収益價值を査定しなければならぬ。

標準資本化利率の概念。 客觀的収益價值を決定する基礎となる標準資本化利率の概念に就ては、次の如く學説が多種に分れてゐる。各種現價率表に依り土地建物の客觀的収益價值を算定する場合に使用する割引歩合の性質も、亦此の資本化利率と同様である。

一 地方的一般利率説。之はオツフエンベルクの主張する所であつて、其の要旨は次の如くである。即ち資本化乘數は原則として、評價時に於ける地方的一般

金利 (örtlich geltender gemeinüblicher Goldzinsfuß) を基礎としてゐる。何となれば、資本化は其の目的及び本質上次のことに基因するからである。即ち物財 (Sachgüter) の間斷なき年収益は地方的事情に従ひて投下せられた貨幣資本の利子と同等に視られてゐる。此の事實よりして収益を生ずる物財を貨幣資本と同等に視ると云ふ結論を抜き出すのである。正常なる地方的利率は公知の大きさである。貨幣は何處に於ても物の一般的價值の尺度であり、物財の一般的交換手段である。貨幣は何處に於ても信用を與へらるるものであり、且つ利子を生ずるものである。地方官廳實業家鑑定人等は日常取引の平均から、地方的市場金利を容易に測定することが出来る。土地は場所に結びつけられてゐるものであるから、其の價值及び其の價值の根據は其の場所に於てのみ理解せらるべきものである (オッフエンベルク三四—三五頁) と。

オッフエンベルクの云ふが如く、土地價格の基礎は主として其の土地の位置に存することは疑なき所であるが、之が爲めに地方的金利に依りて資本化要素を定むべしとすることは妥當でない。何故と云ふに、同氏の謂ふ地方金利とは

短期投資の市場利率の意味であるから、之を不動産所有の如き長期投資に對する金利の基準と爲すことは正當でないからである (二二)。加之此の短期市場利率は市場の狀況に因り頻繁に變動するものなるが故に、之に依りて資本化するときは永續性を要する客觀的収益價值が、短期市場利率に因りて屢變動するが如き不確實さが表はれて来る。

(二一) マンクスも私と同様に解してゐる (マンクス一四頁)。

二 地方的慣習利率説。之はザンガールの説く所であつて、同氏は資本化利率は市場金利と同じく、地方的慣習に従ふ地方的問題であるとしてゐる (ザンガール三二頁)。不動産の價格は畢竟地方的特色に依りて基礎づけられてゐるものであるから、其の純収益を資本化するに當り、使用する所の利率も亦地方的經濟事情に従ひて決定すべしと云ふは妥當である。然し乍ら亞米利加の如く領土廣大なる國と、我國の如き狹小なる國とを同様に規律することは正當ならざること
に留意しなくてはならぬ。

三 地方的土地利率説。カンブは、土地が資本化される利率は、他の収益を資本化

する場合に於ける利率よりも低いことが認められる。其の理由は土地に固有なる一定の永續的性質(確實安全土地所有の *Annehmlichkeit* 等)に因りて一定の収益を生ずる土地は、同じ収益を興へる債券よりも通常高く評價されると云ふ點に在る。故に一般に行はれてゐる利率とは、市場金利を謂ふのでなく、地方的に通常行はれてゐる土地の利率 (*örtlich üblicher Bodenzinssatz*) であるとしてゐる (カンパー二九頁)。

カンパが資本化利率は地方的に行はれてゐる土地の利率であつて、他の市場利率でないとする點には私も同感である。土地・建物投資と他の投資との間には、性質上根本的なる差異があり、其の差異に該當する丈け投資者の要求する利潤に差違あるべきは當然であり、且つ地方的事情に因りて要求すべき利潤に差異あることも亦當然である。

四 普通一般利率説。普通一般に行はれてゐる通常の利率に依るとは、常に不動産金融業者の主張し、鑑定規則等にも規定する所であり、クラインウエヒターの如きも、土地の客觀的交換價値は、土地の純粹賃料を一般普通の利率に従ひて資本化するに依り決定せらるるものであると云ふてゐる (クラインウエヒター二二一

頁)。普通一般に行はれてゐる利率とは、一見明白なる觀念の如くなるも、實は是程的確らしくして其の實不確かなるものはない。何故と云ふに、元來普通利率なるものは、投資の確實性に従ひて其の大きさに差異あるべきものであるから、不動産投資に就ては之に比準すべきものを果して何れに求むべきか、其の比準の選擇が問題であるからである。シャードに從へば、一般に行はるる利率 (*Landesüblicher Zinssatz*) とは、最も確實なる國庫證券に附せらるる利率を云ふのであると謂ふ。然しシャードは、此の利率を批判なくして直に受入れることを警めてゐる。蓋し第一流の常に容易に資金化せられ得る證券投資と、資金化することが屢、困難となる不動産投資との間に存する差異は、右兩者を同様の利率と認むることを許さないからである (メンクス一四頁)。

五 長期投資の収益利率説。之は動産たると不動産たるとを問はず、長期投資に依りて取得し得べき収益利率に依らんとするものである。一見合理的なるが如きも、長期投資に對する収益利率を其の儘資本化利率に使用し得るは、此の長期投資物と評價せらるべき目的物との間に、同一性があり、且つ収益率と資本化

利率との間にも亦同一性の存する場合に於て問題となるに過ぎない。市街地に於ては斯かる同一性は同一市街地内に在る同一地域の同種類の土地・建物に就て之を認めらるるに過ぎない。故に此の説は何等問題の解決に役立つものでない。

六 抵當利子に相當する利率と餘利率との複合利率説。之はロートケルゲルの主唱に係り、ベンクスの賛同せる所のものである。ロートケルゲルは、貸付の歩合は時と處とに従ひ動搖があるけれども、特定の年及び特定の地方に對しては統一的に定めることが出来る。例へば大伯林に於ては、戦争の二三年前には第一抵當は土地價値の六〇%であつて利率は四分であり、第二抵當は土地價値の二五%であつて利率は凡そ四分五厘、而して若し之以上の抵當が有りとすれば其の抵當及び自己出資に對しては五分の利率が認めらるべきであつた。従つて大伯林に於て問題となつてゐる利率(P)は次の如くにして計算することが出来た。

$$P=0,6 \cdot 4+0,25 \cdot 4,5+0,15 \cdot 5=4,275$$

此の利率を用ひて貸家の純収益を資本化すれば、純収益に依りて普通の方法

にても尙利子として支拂はれる金額を得る。然し乍ら収益は單に収益價値の利子を得る丈けでは充分でなく、収益には或最低額の企業者利潤をも包含してゐなければならぬ。資本化乗數の統一的・總括的全貌を見出さんが爲めには、此の最低額の利潤が全價値の百分率として表はされてゐなければならぬ。都市の貸家に對しては伯林の土地取引に於ては、右の如き企業者利潤の最低歩合を採用することが行はれてゐる。一つの貸家は純収益から總ての抵當利子並に家屋所有者自身に屬する家屋資本の利子を控除したる後に於て、尙建物の全價値の一分の所謂餘剰(Uberschuss)を生ずべきものである。此の如くにしてのみ建物所有は収益あるものと看做される。此の餘剰は最低限度の収益と云ふべきものであつて、即ち都市の建物所有に於ける交換經濟上の限界収益と看做さるべきものである。従つて前記の方式は次の如く改めなければならぬ。

$$P=0,6 \cdot 4+0,25 \cdot 4,5+0,15 \cdot 5+1=5,275$$

即ち之に相當する乗數は一八・九六である。

貸家の純収益に此の方法に依りて得たる乗數を乗ずれば、我々は所有物(貸家)

の収益価値を得る。此の収益価値が購買欲あるものが損害を期待することなしに、何れ丈けの価格に同意することが出来るか、又同意しても良しきかを我々に教へるものである。之が最も良き価格量定の基礎であると論述してゐる（ロートケーゲル二八一―二九頁）。

ベックスは、此の利率は最も良く資本化乗数の基礎としての要求に合致するものであると稱して、此の複合利率に賛同してゐる（ベックス一四頁）。然し乍ら私見に據れば此の複合利率説は誤謬である。（イ）抵當債権の利率は不動産登記簿上に於ける順位に従ひ、其の大きさに差異の生ずべきものであることは、ロートケーゲルも亦之を認識してゐる。然るにも拘らず、同氏は第一抵當以下の抵當権の範囲は原則として不動産の全価値を超へるものではない。換言すれば抵當債権の總金額は抵當物の全価値に等しきものなるが故に、此の全抵當債権の利率を綜合統一せるものを以て標準と爲すべきものであると云ふのである。然し實際上總ての不動産所有者が、常に所有不動産の全価値まで抵當権を設定することは許されない。寧ろ此の如きは僅少なる例外であるから、之を以て一

般普通の標準と爲すことは正當でない。（ロ）ロートケーゲルが第一抵當貸付は土地価値の六〇％であつて利率は年四分であると云ふのは、蓋し抵當銀行又は土地金融組合の貸付を指すものであらう。假りに之を一般標準と爲し得るものと看做しても、第二抵當以下の貸付の場合は縦令物的信用は確實なりとしても、人的信用の如何に依り同順位の場合にても利率の大きさに種種なる差異を生ずることは經驗上自明である。加之抵當市場に突然大資本が投下せられ、又は大資本が持去られてより大なる利潤を生ずる他の部門の利用に向けらるる場合には、必然的に個人間貸借の抵當金利に影響を及ぼすものであるから、此の如き性質の利率を採りて資本化の標準と爲すことは正當でない。（ハ）抵當権利子は純粹利子・管理費・危険割増金及び利潤の四要素を以て構成されてゐる（三三）。然るに尙此の上にロートケーゲルの如く、企業利潤の最低額として全価値の一〇％の餘剰を加算するに於ては、利潤の重複を來し不當なる利率を構成することになるから、此の如き方式を標準とすることは正當でない。依つて資本化利率は、全然斯かる抵當利子に拘らずして独自の立場に於て決定せねばならぬ。

(二) 拙著不動產金融論六〇一—六一九頁參照のこと。

七 純粹利子と危険割増金とに相當する複合利率説。右はライストナーの所説であつて、私も大體同意見である。ライストナーは、ベーム・バヴェルクに従へば純粹の利子は、現在財貨と將來財貨に對する評價との間に存する差額より生ずるものであり、危険割増金(Risikoprämie)は、評價せられた期待の履行せらるることが不確實なるに因り生ずる將來財貨の減少評價である。實際の經濟生活に於て個個の投下資本に與へられる無數の種種多なる高き利子歩合は常に此の二つの要素現在財貨の將來財貨に對する價值評價の差額及び危険割増金を包含してゐる。然し純粹の利子は總ての利子歩合に對して同じ大きさでなければならぬ。何となれば、將來財貨と現在財貨との間の價値の差額は總ての投下資本に就て同じ大きさであるからである。然るに利子歩合に差額を生ずるは、投下資本に種種異なる不確實さの存するに因る。即ち此の差額は危険割増に因つて生ずるのである。故に純粹なる利子のみを定めんと欲せば、出來得るだけ

危険割増金の少ない資本投下を選ばねばならぬ。之が爲めには通常市場割引歩合が用ひられる。右は實際上全く危険なしと看做さるる第一流銀行の手形割引歩合である。右の如き事情に由り資本化乗數を得んが爲めには、純粹利子歩合に危険割増歩合を附加しなければならぬ。此の危険割増金を數字にて計算せんが爲めには、評價時に支拂はれた他の土地の賣買價格を其の純収益を以て除して資本化乗數を計算し、更に之より其の時時の純粹利子を控除して危険割増金其のものを計算するか、或は同種若くは類似の危険歩合から出發して、是等の投資と土地所有との間に起ることのあるべき危険の差異を評價に依りて計算することが出來ると云ふてゐる(ライストナー二三頁—二五頁)。

ライストナーの説は、一般的利子構成の原理に基きて資本化利率を決定せんとするものなるが故に、資本化乗數構成の理論として最も妥當なるものである。然し乍ら所謂純粹利子歩合及び危険割増金歩合の計算に就ては、必ずしも私はライストナーと意見を同ふするものではない。

標準資本化利率の構成。前論の如く資本化要素たる標準資本化利率は、純粹利