

DBE-116
市政調査資料 第四號

米國クリーヴランド市土地評價法

財団法人 東京市政調査會

序

凡そ土地、特に市街地に對する課税は科學的土地評價を俟つて初めて十分にその目的を達成し得る。

科學的土地評價について最も進歩せる米國に於ては、現今ホフマン・ネイル法、リンジー・バーナード法、ソー・マーズ法等種々の方法が採用せられて居るが、孰れも街路に一定の地價を附し、これに準據して沿道劃地の價格を算定するもので、原則に於ては大同小異である。

本書に紹介するはオハイオ州カイアホーガ縣クリーヴランド市が一九一七年全市の地所を再評價せんとするに當り、カイアホーガ縣會計検査官ザンガール氏が從來のソー・マーズ法を改正して用ひたもので、同縣のために編纂せられた *Rules and Principles with Land and Building Values Controlling the 1917 "Community Assessment" of Cuyahoga County* By John A. Zangerle の内、土地評價方法に關する部分を探つたのである。これは今日最も進歩した土地評價法と稱せられ、就中、角劃地並びに一般不整形劃地の評價に妙を極めて居る。

科學的土地評價を全然缺如せる吾國の都市にとり參考となる所尠くないと信ずる。

大正十三年三月

財團 法人 東京市政調査會

米國クリーヴランド市土地評價法 目次

第一章	通常劃地の評價法	(一)
第二章	角劃地の評價法	(二)
第三章	三角劃地の評價法	(三)
第四章	不整形劃地の評價法	(四)
第五章	地帶區分法	(五)
第六章	路次に沿ふ劃地の評價法	(六)
第七章	地價の合致點	(七)
第八章	三方街路に接する角劃地の評價法	(八)
第九章	街角の評價には劃地境界線を顧慮せず	(九)
第十章	二街路に挟まれたる三角劃地の評價法	(十)
第十一章	三方街路に接する劃地の評價法	(十一)



第十二章	街路價に等級ある場合の評價法	(三六)
第十三章	中間劃地の一部分が街角の影響を受くる場合	(三七)
第十四章	ソーマーズ氏表の擴張	(三八)
第十五章	三方街路に接する三角劃地の評價法	(三九)
第十六章	評價に斟酌を要する劃地	(四〇)
第十七章	負擔附劃地	(四一)
第十八章	特別の改良費	(四二)
第十九章	間口一呎當りに計算せるエーカー反別價格	(四三)
第二十章	鐵道沿線の地所	(四四)
第二十一章	還元に依る評價法	(四五)
第二十二章	價格基準としての交通量	(四六)
第二十三章	收益を基礎として土地評價は出來ぬ	(四七)

米國クリーヴランド市土地評價法

第一章 通常劃地の評價法

普通の沿道劃地^{ロット}即ち道路に面する所謂中間劃地の評價は最も簡單である。クリーヴランド市に於ては先づ各街路に面する間口一呎、奥行一〇〇呎の地所を單位としてこれに標準街路價を興へた。標準奥行を有する劃地ならばこれによつて容易にその價格を算出することが出來やう。

然れども若しその奥行が一〇〇呎以上若しくは以下であるならば次のソーマーズ氏表に依りこれに相當する百分率を求め、これに街路價と間口呎數を乗すれば地價が得られる。

第一表 ソーマーズ氏表(クリーヴランドの標準)
奥行一呎乃至七〇〇呎に對する標準價格の百分率表

奥行 (呎)	百分率	奥行 (呎)	百分率	奥行 (呎)	百分率	奥行 (呎)	百分率	奥行 (呎)	百分率
1	3.10	50	72.50	100	100.00	150	115.00	200	122.00
2	6.10	1	73.25	1	100.41	1	115.19	1	122.00
3	9.00	2	74.00	2	100.85	2	115.38	2	122.20
4	11.75	3	74.75	3	101.27	3	115.57	3	122.30
5	14.35	4	75.50	4	101.70	4	115.76	4	122.40
6	16.75	5	76.20	5	102.08	5	115.95	5	122.50
7	19.05	6	76.90	6	102.48	6	116.12	210	122.95
8	21.20	7	77.55	7	102.88	7	116.29	15	123.38
9	23.20	8	78.20	8	103.25	8	116.46	20	123.80
		9	78.85	9	103.62	9	116.92	30	124.60
10	25.00	60	79.50	110	104.00	160	116.80	240	125.35
1	26.70	1	80.11	1	104.36	1	116.96	50	126.05
2	28.36	2	80.77	2	104.72	2	117.13	60	126.75
3	29.99	3	81.38	3	105.08	3	117.30	70	127.40
4	31.61	4	82.00	4	105.43	4	117.47	80	128.05
5	33.22	5	82.61	5	105.78	5	117.64	90	128.65
6	34.92	6	83.21	6	106.13	6	117.79	300	129.25
7	36.41	7	83.82	7	106.47	7	117.94	10	129.80
8	37.97	8	84.42	8	106.81	8	118.09	20	130.35
9	39.50	9	85.01	9	107.15	9	118.24	30	130.90
20	41.00	70	85.60	120	107.50	170	118.40	340	131.40
1	42.50	1	86.15	1	107.80	1	118.54	50	131.90
2	43.96	2	86.70	2	108.11	2	118.70	60	132.40
3	45.30	3	87.24	3	108.43	3	118.85	70	132.85
4	46.61	4	87.78	4	108.75	4	119.00	80	133.30
5	47.90	5	88.30	5	109.05	5	119.14	90	133.75
6	49.17	6	88.82	6	109.35	6	119.25	400	134.20
7	50.40	7	89.35	7	109.65	7	119.41	10	134.60
8	51.61	8	89.87	8	109.93	8	119.54	20	135.00
9	52.81	9	90.39	9	110.21	9	119.67	30	135.40
30	54.00	80	90.90	130	110.50	180	119.80	440	135.80
1	55.05	1	91.39	1	110.76	1	119.92	50	136.15
2	56.10	2	91.89	2	111.02	2	120.05	60	136.50
3	57.15	3	92.38	3	111.28	3	120.18	70	136.85
4	58.20	4	92.86	4	111.53	4	120.31	80	137.20
5	59.20	5	93.33	5	111.80	5	120.43	90	137.55
6	60.30	6	93.80	6	112.05	6	120.55	500	137.85
7	61.25	7	94.27	7	112.28	7	120.66	10	138.15
8	62.20	8	94.73	8	112.52	8	120.77	20	138.45
9	63.10	9	95.17	9	112.76	9	120.88	30	138.75
40	64.00	90	95.60	140	113.00	190	121.00	540	139.05
1	64.95	1	96.04	1	113.20	1	121.10	50	139.30
2	65.90	2	96.50	2	113.43	2	121.21	60	139.55
3	66.75	3	96.95	3	113.64	3	121.32	70	139.80
4	67.60	4	97.40	4	113.85	4	121.43	80	140.05
5	68.45	5	97.85	5	114.05	5	121.53	600	140.55
6	69.30	6	98.30	6	114.25	6	121.62	20	140.95
7	70.10	7	98.74	7	114.45	7	121.71	40	141.35
8	70.90	8	99.17	8	114.64	8	121.80	60	141.75
9	71.70	9	99.58	9	114.82	9	121.90	80	142.05
50	72.50	100	100.00	150	115.00	200	122.00	700	142.35

例題

與へられたる間口を八〇呎、奥行を一五〇呎、街路價を五〇弗とする。ソーマーズ氏表によれば奥行一五〇呎の百分率は一一五パーセントである。故にその間口一呎當りの地價は五七・五〇弗である。間口は八〇呎であるから、劃地全體の價格は四、六〇〇弗となる。

第二章 角劃地の評價法

角劃地は普通沿道の地に比し地の利を得ること大なるものがあるから、特別の利益を受けるものとして、相當に評價するのが妥當である。

それには先づ、これを普通沿道の劃地並みに大通り即ち高價街路から奥行一〇〇呎迄の價格をソーマーズ式により算出し、次に残りの劃地全部を横通りに面するものとして前記同様算出する。更にその次に間口一〇〇呎、奥行一〇〇呎の部分に對し、第二表ザンガール氏表を用ひて街角の影響を算出しこれを合計するのである。

第 二 表

角割地百分率表(ザンガール氏表)

(大通りに面する横通りの奥行に對して)

呎	%	呎	%	呎	%	呎	%	呎	%
		20	40.0	40	58.0	60	66.0	80	70.0
1	3.3	21	41.5	41	58.6	61	66.2	81	70.1
2	6.4	22	42.6	42	59.2	62	66.4	82	70.2
3	9.5	23	43.8	43	59.7	63	66.6	83	70.3
4	12.5	24	44.9	44	60.2	64	66.8	84	70.4
5	15.0	25	46.0	45	60.7	65	67.0	85	70.5
6	17.3	26	47.0	46	61.2	66	67.2	86	70.6
7	19.5	27	48.0	47	61.7	67	67.4	87	70.7
8	21.5	28	49.0	48	62.2	68	67.6	88	70.8
9	23.3	29	50.0	49	62.6	69	67.8	89	70.9
10	25.0	30	51.0	50	63.0	70	68.0	90	71.0
11	26.7	31	51.9	51	63.3	71	68.2	91	71.1
12	28.4	32	52.8	52	63.6	72	68.4	92	71.2
13	30.0	33	53.6	53	63.9	73	68.6	93	71.3
14	31.6	34	54.3	54	64.2	74	68.8	94	71.4
15	33.0	35	55.0	55	64.5	75	69.0	95	71.5
16	34.4	36	55.6	56	64.8	76	69.2	96	71.6
17	35.8	37	56.2	57	65.1	77	69.4	97	71.7
18	37.2	38	56.8	58	65.4	78	69.6	98	71.8
19	38.6	39	57.4	59	65.7	79	69.8	99	71.9
20	40.0	40	58.0	60	66.0	80	70.0	100	72.0

例 題

第一圖に示す如く大通りの街路價一、〇〇〇弗横通りの街路價五〇〇弗とすれば、間口五〇呎奥行一〇〇呎の角割地の價格は幾何なりやといふに第一表及び第二表により

間口 (呎)	奥行の百分率	街路價 (弗)	價格 (弗)
50	× 100%	× 1,000	= 50,000
100	× 63%	× 500	= 31,500
			…… 街角の影響
			81,500

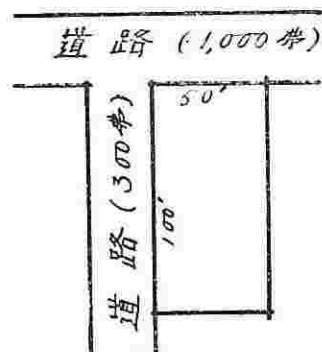
即ちこの角割地價格は八一、五〇〇弗である。

(備考) 角割地としての影響は街角より横通りに沿ひて、奥行一〇〇呎迄を評價する。角割地の價格を算出するに當り、大通り即ち高價街路に面して奥行が一〇〇呎を超ゆるときは、一〇〇呎迄を高價街路に面するものとして計算し、それ以上の殘地は横通り即ち低價街路に面するものとして計算する。

例へば第一圖に於て五〇〇弗街路即ち横通りに面する割地の間口一二〇呎なる

ときは、その中の一〇〇呎迄は前記の計算により角割地として計算するが、残餘の二〇呎は五〇呎の奥行を有する横通りに面する中間割地として横通りの街路價を以て計算するのである。

第一圖



間口	奥行の百分率	街路價 (円)	價格 (円)
20	72.5%	500	7,250
………残餘20呎の部分の價格			81,500
………奥行100呎の部分の價格			81,500
計			88,750

即ちこの總地價は八八、七五〇円となる。

地價評定員の經驗に依れば、純粹の住宅地域に於ける角割地は、中間割地(即ち通常割地)よりも大なる價值を有するものではない。又地價の廉き商業地域に於ける街角の影響率は、地價の高い商業地域に於けるそれよりも小さくすべきである。事實郊外まで延長して居る道路に沿ふ土地は、初めは住宅地として、角割地の價格も中間割地の價格も同値に賣買せられて居り、家屋櫛比するに従ひて次第に商業地となつたのであるか

ら、地價評定上何時からその土地が住宅地となつたのか、半商業地となつたのか、又は純粹の商業地となつたのかを決定することは實に至難のことである。

然れども次の一般規則を適用すれば、實際上は大過なきを得るであらう。

(一) 住宅地の角割地

純粹の住宅地に屬する角割地は、中間割地よりも高く評價しない。この場合評價すべき地所の在る街が、如何なる種類に屬するやを適當に區別し能はざるときは、その建物の主なる用途狀況によりこれを決定すべきである。即ちもし「現在住宅よりも商店としての建物の方が優勢を占むる場合には、その街は商業地と看做すべきである。

(二) 半商業地の角割地(單價五〇円未満)

市街鐵道の敷設せられて居る街路は、總て住宅地より商業地に變する性質を有するものなるを以て、一般に街角の影響を見込んでよい。但し地價五〇円未満の街路に當る角割地は、大通りより奥行一〇〇呎までは大通りの地價に依り、それ以上の部分は横通りに面するものとして、ゾーマーズ式に依りその價格を算出し、別

第 三 表
街 角 影 響 加 算 率

(大通り街路價200弗未満の角割地に對する)

大通りの街路價が	50—59弗	なるときは	街角の影響の	25 %	を加へる
"	60—69 "	"	"	30 "	"
"	70—79 "	"	"	35 "	"
"	80—89 "	"	"	40 "	"
"	90—99 "	"	"	45 "	"
"	100—109 "	"	"	50 "	"
"	110—119 "	"	"	55 "	"
"	120—129 "	"	"	60 "	"
"	130—139 "	"	"	65 "	"
"	140—149 "	"	"	70 "	"
"	150—159 "	"	"	75 "	"
"	160—169 "	"	"	80 "	"
"	170—179 "	"	"	85 "	"
"	180—189 "	"	"	90 "	"
"	190—199 "	"	"	95 "	"
"	200 以上 "	"	"	100 "	"

(三) 商業地の角割地

に街角の影響を見込むべきでない。この方法に依るも、大通りより奥行一〇〇呎以外の土地を横通りに面するものとして算出する結果、奥行一五〇呎の割地に於ては中間割地に比して一般に約二〇パーセントも増加されることとなる。

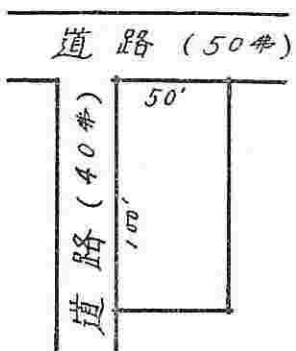
半商業地に於ては街路價五〇弗未満の場合に限り、便宜上その角割地だけを(角割地の隣りに及さず)間口の廣さに關係なく右の如く計算する。

街路價二〇〇弗以上を有する商業地の割地は、總て以上の方法により街角の影響を全部見込んで評價する。但し街路價二〇〇弗未満五〇弗以上の割地に對しては第三表の減額率を乗ずる。

例題

地價五〇弗の街路に面して間口五〇呎を有し同四〇弗の街路に沿ひて奥行一〇〇呎を有する角割地の地價は次の如くにして算定する。(第二圖參照)

第二圖



間口	奥行の百分率	街路價	第三表によ	價格
(呎)	(呎)	(弗)	る減額率	(弗)
50	$\times 100\%$	$\times 50$		$= 2,500 \dots\dots$
				大通りに沿ふ奥
100	$\times 63\frac{1}{2}\%$	$\times 40$	$\times 25\%$	$= 630 \dots\dots$
				街角の影
				響
				3,130

(備考) 大通りの街路價五〇弗なるを以て、角割地に對する上記の部分増加は街角の影響の二五パーセント即ち六三〇弗である。

上述の諸規則は街角部分的増加の規則を除き、總て一九一六年の商工業區域及びユークリッド街の地所評價に採用されたものと同一である。街角の影響を約三分の一少く見積りたるは、クリーヴランド市不動産局の委員中に、一九一六年の角割地評價方法は角割地を各街路毎に二重に算定した

るものなるを以て、過大に失したりとするものありしため、その要求に従つたのである。

角割地の價格率を示せる便表

高價街路に面する間口五〇呎奥行一〇〇呎の角割地の價格と、同じく間口五〇呎奥行一〇〇呎の中間割地との百分率を示せば次の如くである。

第 四 表

街路價の比		大 道		
大通り	横通り			
800呎	100呎	50(呎)	50(呎)	50(呎)
700	100	115.75%	102.25%	100%
600	100	118.00	102.57	
550	100	121.00	103.00	
500	100	122.90	103.27	
450	100	125.20	103.60	
400	100	128.00	104.00	
350	100	131.50	104.50	
300	100	136.00	105.14	
250	100	142.00	106.00	
200	100	150.40	107.20	
150	100	163.00	109.00	
100	100	184.00	112.00	
		226.00	118.00	

本表に於ける街路價の比は總て如何なる場合にも利用することが出来る。

例へば大通りの街路價を三、〇〇〇弗、横通りの街路價を六〇〇弗とすればその比例は五對一であるから、右表中の五〇〇弗と一〇〇弗との比例單價に相當する。

第三章 三角劃地の評價法

評價せんとする地所が三角形なるときは、先づこれを與へられたる間口と奥行とを有する矩形のものとして單價によりてその價格を算出し、(一)三角形の底邊が街路に沿へるときは次の第五表による百分率をそのまゝ適用し、(二)又若し三角形の頂點が街路に接するときは第三圖 B C D の如し前項同斷に先づ矩形のものとしてその價格を求め、これを一〇〇パーセントとし、それより此の三角形の垂直深さ(奥行)に相當する第五表の百分率を引去りたる残りの數を乗じて算出する。

第 五 表
三角割地の價格率

奥行が	10呎の時は	矩形割地價格の	50.0 %
"	20 "	"	55.5 "
"	30 "	"	58.0 "
"	40 "	"	59.0 "
"	50 "	"	60.0 "
"	60 "	"	61.0 "
"	70 "	"	62.0 "
"	80 "	"	63.0 "
"	90 "	"	64.0 "
"	100 "	"	65.0 "
"	110 "	"	66.0 "
"	120 "	"	67.0 "
"	130 "	"	68.0 "
"	140 "	"	69.0 "
"	150 "	"	70.0 "
"	200 "	"	73.5 "
"	250 "	"	77.5 "
"	300 "	"	79.0 "
"	350 "	"	80.0 "
"	400 "	"	81.0 "
"	450 "	"	82.0 "
"	500 "	"	83.0 "
"	550 "	"	84.0 "
"	600 "	"	85.0 "

(一)の例題第三圖参照

三角形の底邊が一呎當り一〇〇弗の地價を有する街路に沿ひ、その長さA Bを五〇呎とし垂直深さA Cを一〇〇呎とする。
矩形A B C Dの價格は次の如くなる。

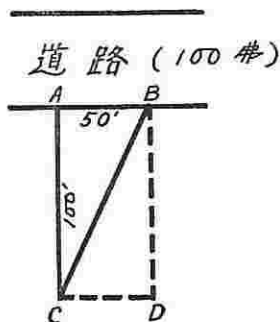
$$\begin{array}{l} \text{間口 (呎)} \quad \text{奥行の百分率} \quad \text{街路價 (弗)} \quad \text{價格 (弗)} \\ 50 \quad \times \quad 100\% \quad \times \quad 100 \quad = \quad 5,000 \end{array}$$

而して垂直深さA Cは一〇〇呎なる故第五表により、三角形A B Cの地價は五、〇〇〇弗の六五パーセント即ち三、二五〇弗となる。

(二)の例題第三圖参照

三角形B D Cを第三圖の如く矩形となすときその矩形の價格は、前記同斷五、〇〇〇弗である。その垂直深さは一〇〇呎にして、若しその底邊が道路に接するものとして計算すれば、これに相當する百分率は六五

第 三 圖



パーセントである。而してこの場合は三角形の頂點が街路に接するのであるから

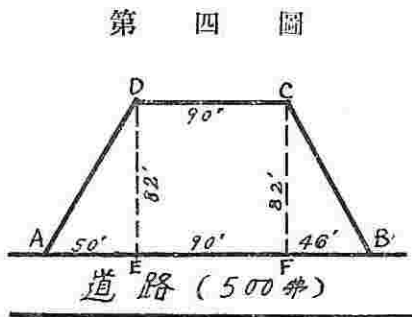
その百分率は一〇〇パーセントより六五パーセントを減じたる數(100% - 65% = 35%) 即ち三五パーセントとなる。故に三角形BDCの地價は五、〇〇〇弗の三五パーセント即ち一、七五〇弗である。

第五表價格の百分率は、單にソーマーズ氏表を種々なる標準に當て嵌めたる便表に過ぎない。これと同一の結果を劃地の地帶區分法、即ち街路に平行して地面を帶狀に區分し各地帶の平均奥行を一〇呎とし、それぞれの區域を矩形或は梯形として一〇呎毎にソーマーズ氏表による百分率を乗じ、以て各部分の價格を求め、これを合計することによつても得ることが出来る。

しかしこの三角法を用ひ得るときは、これに従つた方が上述の如き面倒なる手数を省くことが出来て簡單である。尙地帶區分法については後に述べやう。

第四章 不整形劃地の評價法

不整形劃地の地價を評價するには、その劃地を出來得る限り三角形、矩形又は平行四邊形等の簡單なる形に分解する。



第四圖に於てABCDを間口一八六呎、奥行八二呎、後部九〇呎の劃地とす。D及びCよりE及びFへAB線に垂直線を引けば、ABCDなる全地面は間口九〇呎の矩形CDEF及び二つの直角三角形AED、BFCに分割することが出来る。實測の結果底邊AE及びBFが、それぞれ五〇呎及び四六呎なるときはこの全部の價格は次の如くにして算出することが出来る。

	間口 (呎)	奥行の百分率 (%)	街路價 (弗)	三角形の百分率 (%)	價格 (弗)
□ CDEF	90	91.89%	500		41,350
△ AED	50	91.89%	500	63.2%	13,360
△ BFC	46	91.89%	500	63.2%	14,520
△ ABCD劃地の價格					69,230

第五圖の三角形は間口一四五呎なれども、直角三角形をなさない。故にA點より垂線ADを引き、街路沿の底邊二一〇呎を有する直角三角形ADCを作り、次の算式により地價を求むればよい。

間口 (呎)	奥行の百分率	街路價 (円)	三角形の百分率	價格 (円)
$\triangle ADC \dots\dots\dots 210$	$\times 105.78\%$	$\times 500$	$\times 66.5\%$	$= 73,750$
$\triangle ADB \dots\dots\dots 63$	$\times 105.78\%$	$\times 500$	$\times 66.5\%$	$= 22,830$

$$\text{然るに } \triangle ABC = \triangle ADC - \triangle ADB$$

即ち

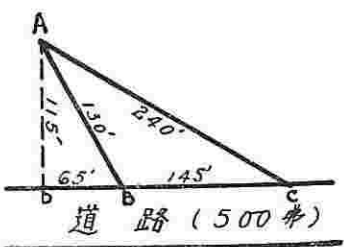
$$\triangle ABC \dots\dots 145 \times 105.78\% \times 500 \times 66.5\% = 50,920$$

上記の算式は次の法則を示すものである。即ち

「三角形劃地の價格はその底邊間口に街路價を乗じ、これに適當なる奥行の百分率を乗じたるものである」

第六圖の ABCD は、如何なる二邊も平行せざる劃面を

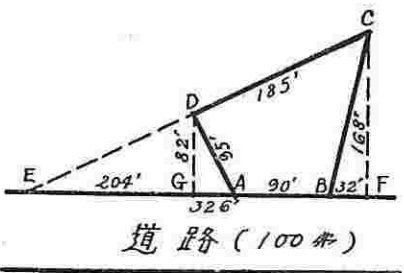
第五圖



背部の直線 CD を街路の方向に延ばして AB の延長と E に於て交らしめ、尚 C 及び D より街路に垂直に CF 及び DG を下すときは求むる地所 ABCD の價格は CE

F の價格より BCF 及び ADE の價格を差引きたるものである。

第六圖



間口 (呎)	奥行の百分率	三角形の百分率	街路價 (円)	價格 (円)
$\triangle CEF \dots\dots\dots 326$	$\times 118.09\%$	$\times 71.26\%$	$\times 100$	$= 27,430$
$\triangle BCF \dots\dots\dots 32$	$\times 118.09\%$	$\times 71.26\%$	$\times 100$	$= 11,845$
$\triangle ADE \dots\dots\dots 204$	$\times 91.89\%$	$\times 63.2\%$	$\times 100$	$= 2,695$

$$\text{然るに } \triangle ABCD = \triangle CEF - (\triangle BCF + \triangle ADE)$$

$$\text{即ち } \triangle ABCD = 27,430 - (11,845 + 2,695) = 12,890$$

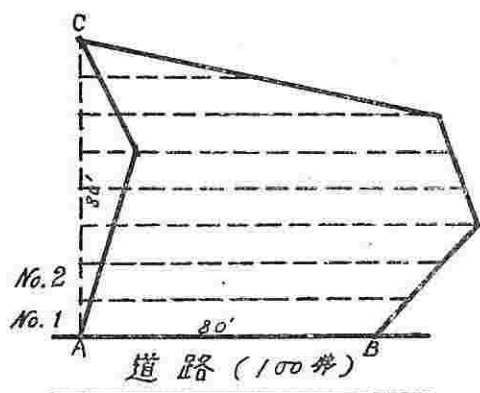
第五章 地帯區分法

劃地を三角形、矩形及び平行四邊形に分解することの出来る。來ぬときには、地帯區分法を用ひてその價格を評定する。その方法は次の如くである。

第七圖は間口八〇呎の AB 線を有し、最大垂直深さ AC が八〇呎なる一つの不整形劃地である。垂直深さに沿ひ、各一〇呎の間隔を以て、街路に平行して平行線を引

き、以て本割地を八個の地帯に区分する。價格計算に用ふる各地帯の間口はその中心に於けるものを以てする。即ち第一地帯の間口は、街路より五呎の距離に於て本

第七圖



一六パーセントを街路價に乘じたるものをとる。以下同じ。

かくの如くして得たる價格に、地帯の間口を乗すれば、各地帯の價格を得べく、これ

を全部合計すれば割地の全價格が得られる。

各地帯の單價(歩)	間口(呎)	價格(歩)
第一地帯..... 100 × 25.0%	81 =	2,025
第二地帯..... 100 × 16.0%	82 =	1,312
第三地帯..... 100 × 13.0%	82 =	1,079
第四地帯..... 100 × 10.0%	75 =	750
第五地帯..... 100 × 8.5%	68 =	578
第六地帯..... 100 × 7.0%	66 =	462
第七地帯..... 100 × 6.1%	48 =	292
第八地帯..... 100 × 5.3%	15 =	79.5

計

6,577.5

割地が大通りに面して一〇〇呎以上の間口を有し、且つ横通りに面して一〇〇呎以上の奥行を有するときは、次の順序により算出する。(第八圖参照)

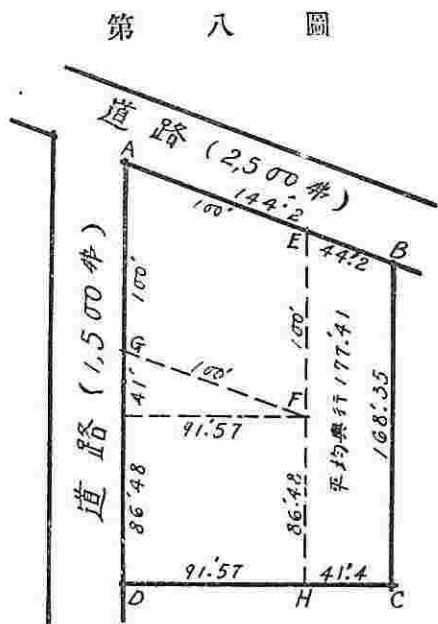
第一、高價街路に面する一〇〇呎の間口(AE)と、一〇〇呎の奥行(AG)とを有する角

地の部分の価格を、高き街路價の單位によりて求め

第二、一〇〇呎を引き去りたる間口の殘部(BE)に對し、本劃地の奥行全體を奥行とする土地(BEHC)の價格を、高き街路價の單位によりて求め

第三、角地の部分の背後にある部分は、横通りに面する劃地の全長より一〇〇呎を減じたるもの(DG)を間口として、その價格を求め、奥行DHは一〇〇呎以内となる

第四、街角の影響は、間口一〇〇呎(AG)、奥行一〇〇呎(AE)の地面に對して、横通りの街路價によりてこれを求め、前



四項を總計するのである。

若し劃地の形狀が不規則なときは、それを矩形、三角形、平行四邊形及び梯形等に

分解し、各部の廣狹に注意して前述の諸例と同様に計算すればよい。

第八圖の地價を算出すれば左の如くである。

間口 (呎)	奥行の百分率	街路價 (円)	三角形の百分率	價格 (円)
(1).....100	× 100%	× 2,500		250,000
(2).....44.2	× 119.46%	× 2,500		132,000
(3).....41	× 96.3%	× 1,500	× 64%	37,900
(4).....86.48	× 96.3%	× 1,500		124,920
(5).....100	× 72%	× 1,500		108,000

合計

652,820

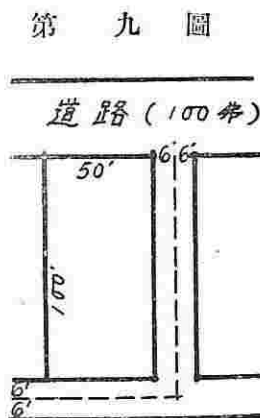
第六章 路次に沿ふ劃地の評價法

數劃地が唯一つの路次を通路とするが如き場合には、その路次の標準地價を定めなければならぬ。而して一定の標準地價を定めたる後は、如何に狭くともこれを街路と同様に取扱ふべきである。若し路次に標準地價が定めてないときは、その幅員

の半分を評價せんとする劃地の間口なり、或は奥行なりに加へて計算すればよい。

例へば第九圖に於て示せる如く、間口五〇呎奥行一〇〇呎の地所ありとし、その横及び裏に幅員一二呎の路次あるときは、横の路次の幅員の半分を劃地に加へて間口

を五六呎となし、又裏の路次の半分の奥行に加へて之を一〇六呎とするのである。かくしてその地價は五、



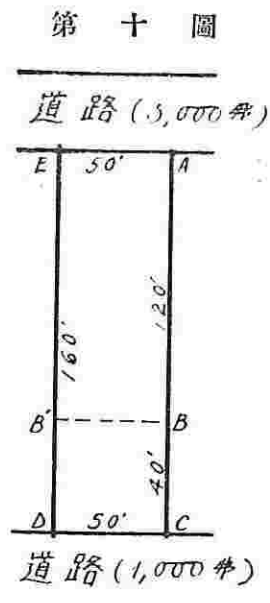
七四〇弗となる。

上記の法則は商業地並びに半商業地に適用する。

住宅に於ては、路次を有すればさて地價を高く見積ることは出来ぬ。住宅地に於ては劃地の側面に路次があるため、却て地價が廉くなる場合もある。

第七章 地價の合致點

第十圖に於て、A C D E の如き一箇の地所が前後二つの街路に連接する場合、一方



の街路價が他方よりも高きときには、何所かに兩方の地價の合致する點がなければならぬ。即ち奥行 A C の何所かに、何れの街路より算出するも全く同一の地價を有する點が存在する。この合致點は、全體の長さ A C を兩方の街路價によつて按分比

例した點でなければならぬ。即ち両街路價の比が三と一とであるときは、高價街路より四分の三の距離にある點が兩方から見て地價の合致する所である。即ち第十圖 A C D E の如く前後二つの街路に連接する劃地の價格は、上述の如く地價合致點

を以て地所を二つに區分し、別々に評價してこれを合計するのである。

例題

間口五〇呎、奥行一六〇呎の劃地にして、前面は一呎當り三、〇〇〇弗の街路に面し、後部は一、〇〇〇弗の街路に面する。その比は三對一の割合である。故に地價の合致點は高價街路より四分の三の距離、即ち一二〇呎低價街路より四分の一の距離、即

ち四〇呎の地點に存在する。即ち高價街路價は表の間口より一二〇呎の點まで、又低價街路價は裏の間口より四〇呎の點まで達する。故に劃地の價格は各々區分されたる地所、A、B、B、E及びB、C、D、Bにつきその價格を求め、これを合計したものである。

間口 (呎)	奥行の百分率	街路價 (呎)	價格 (呎)
50	$\times 107.5\%$	$\times 3,000$	$\equiv 161,250$
50	$\times 64\%$	$\times 1,000$	$\equiv 32,000$
計			193,250

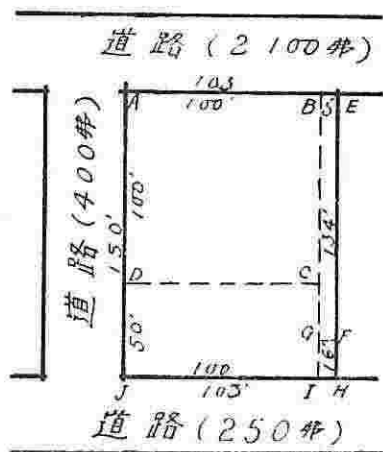
若し劃地の兩側A、C及びE、Dの長さ同じからざるときは、その平均を探り、その平均の長さを上記の如く按分比例によりて分ち、その按分されたる長さによりて上記の如く各價格を求むるのである。

第八章 三方街路に接する角劃地の評價法

高價街路に面して一〇〇呎以上の間口を有し、その後部は低價街路に面し、その側

面は兩者の中間價格を有する街路に面すといふが如き、三面二角を有する劃地にして、もしその地價合致點が高價街路より一〇〇呎以上の距離にあるときは、次の如くにして算出する。(第十一圖參照)

第十一圖



第一、角Aより各街路に沿ひて一〇〇呎を探り、一區劃A、B、C、Dを作り、この區劃の價格を高價街路の地價二、一〇〇呎によりて算出し、第二、街角の影響を側面街路の地價(四〇〇呎)によりて求め

第三、全體の奥行E、H上に地價合致點Fを求め、次に劃地A、E、H、Jの全幅員A、E及びH、Jより、各々一〇〇呎(A、B、I、J)を引き去りたる

残りの土地B、E、H、Iの價格を、B、E、F、Gは地價二、一〇〇呎の街路により、G、F、H、Iは地價二五〇呎の街路により、各々これを算出し

第四、A、Jの全長より一〇〇呎を差引き、その残りD、Jを以て側面街路の間口と看

倣し、I、Jなる一〇〇呎の奥行を有する劃地として、その價格を街路價四〇〇弗によりて算出し

第五、第四の地所に對する街角影響として、廉い方の街路價(二五〇弗)により、間口J I奥行D Jの價格を計算し、以上を合計するのである。
即ち

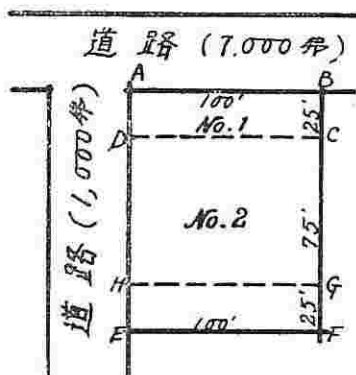
間口 (呎)	奥行の百分率	街路價 (弗)	價格 (弗)
(1)..... 100	× 100%	2,100	210,000
(2)..... 100	× 72%	400	28,800
(3)..... 3	× 111.55%	2,100	7,028
	3 × 34.92%	250	262
(4)..... 50	× 100%	400	20,000
(5)..... 100	× 63%	250	15,750
計			281,840

第九章 街角の評價には劃地境界線を顧慮せず

街角の影響を計算するには、劃地の境界線に關係なく大通りと横通りとの兩面に沿ひ各一〇〇呎を採りたる全面積を評價すべきである。若し劃地の面積が、これよりも小なるとき、その評價をなすには大通りの地價によりて計算せしものに横通りの影響を加ふればよい。

即ち第十二圖に於てA B C Dを第一劃地、C D E Fを第二劃地とし、共に地價七、〇〇〇弗の大通り及び一、〇〇〇弗の横通りの交叉點による街角の影響を蒙る範圍内に在るものとする。第一劃地の價格は第一章第一例題と同様にして次の式によりて算定される。

第十二圖



開口 (呎)	奥行の百分率	街路價 (弗)	價格 (弗)
100 (AB)	$\times 47.9\%$	$\times 7,000$	$= 335,300$
25 (AD)	$\times 72. \%$	$\times 1,000$	$= 18,000 \dots \dots \dots$ 角の影響

計 353,300.....第一劃地の價格

第二劃地の價格を評定するには、先づ最初に街角の影響を受くべき一〇〇呎の地域内に侵入せる部分、即ちC D H Gを求めてその大通りに對する價格街角の影響を考慮に入れざるものを七、〇〇〇弗の街路價にて計算する。即ちこの標準地價に、街路に平行するC D 邊の長さ及び奥行D H(又はC G)の百分率を乗ずる。D H(又はC G)の百分率は次の如くにして求める。A H(若くはB G)の百分率を一〇〇パーセントとすれば、A D(若くはB C)(二五呎)の深さに對する百分率は、四七・九パーセントであるから、D H(若くはC G)に對する百分率は五二・一パーセントとなる。これに七、〇〇〇弗を乗ずればC D H Gの大通りに對する價格が得られる。次に間口D H即ち七五呎と奥行C Dに對する百分率七二パーセントを用ひて、角劃地としての影響を算出する。第三に、殘部の劃地H E F Gに對する價格を横通りに面せるものとして計

算し、以上を合計すれば全部の價格が得られる。

即ち

開口 (呎)	奥行の百分率 (呎)	街路價 (弗)	價格 (弗)
(1)..... 100 (CD)	$\times 52.1\%$	$\times 7,000$	$= 364,700$
(2)..... 75 (DH)	$\times 72. \%$	$\times 1,000$	$= 54,000$
(3)..... 25 (HE)	$\times 107. \%$	$\times 1,000$	$= 25,000$

計 443,700.....第二劃地の價格

第十章 一街路に挟まれたる三角劃地の評價法

劃地が三角形をなし、その兩邊が各々價格を異にする街路に接し、その尖端が銳角をなして二街路の交叉點に當るが如き場合には、その地價は次の方法によりて求める。

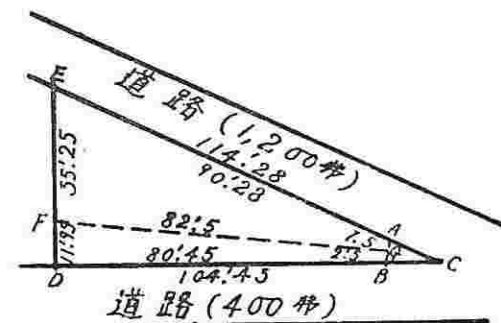
即ち第十三圖に於て、三角形の尖端Cより各邊上に畧同一距離の點A及びBを求め、そのA Bの長さを一〇呎になるやうにする。三角形A B Cは利用不能の部分と

してこれを除く。

残りの部分 A B D E の地面を評價するには、A B 線及び E D 線上に、兩街路より算出する地價合致點 G (A 點より七・五呎、B 點より二・五呎及び F (E 點より三五・二五呎、D 點より一・七五呎) を求め、G F を結びてこの地面を G F 線により兩斷し、兩區分の價格を別々に計算する。

今その一區分なる A G F E を評價せんとすれば、先づ G F の長さを測りて八二・五呎を得、これと大通りに面せる A E 線の長さ九〇・二八呎との平均を採りて八六・三九呎を算出し、次に深さ垂直線 E F と弦 A G との平均を採りて二一・三七呎を算出し、更にこの二線を以て矩形 21.37×86.39 を作りその長邊八六・三九呎を以て、地價一、二〇〇弗の街路に面せる間口とする。故にこの地價に八六・三九呎を乗じ更にソーマーズ氏表により、奥行二一・三七呎に相當する百分率四三・〇四バ

第十三圖



ーセントを乗すれば、A G F E の價格が出る。

第二區に屬する B D F G の價格も第一區の場合同様、G F と B D との平均を採り、これを四〇〇弗の街路に面する間口とし、G B と F D との平均を奥行とする矩形として容易に算出することが出来る。

	間口	奥行の百分率	街路價 (弗)	價格 (弗)
(1) A E F G	86.39	43.04%	1,200	44,620
(2) B D F G	81.47	19.33%	400	6,300

計

50,920.....△ E C D の價格

第十一章 三方街路に接する劃地の評價法

評價せんとする劃地が、地價を異にする三街路に接し、その高價街路を前面に、中間價街路を側面に、低價街路を背面に控へ、而して奥行(高價街路に對して)と街路價との關係よりその地價合致點が高價街路より一〇〇呎未滿の所にある場合には、次の方法によりて價格を算出する。(第十四圖參照)

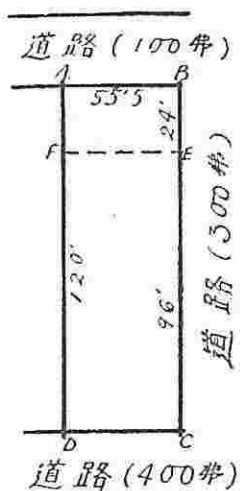
第一、地價合致點Eを求め、高價街路の單價により、間口CD與行CEの價格を算出し、

第二、次に殘部の地面を、EBを間口としBAを與行とする地所と見て、側面街路の地價によりてその價格を算出する、

第三、前面に於ける街角の影響は、CEを間口としCDを與行とする地所として、側面街路の地價により求める、

第四、背面の街角に對しては、ABを間口、BEを與行とする地所として同様にこ

第十四圖



れを計算する。

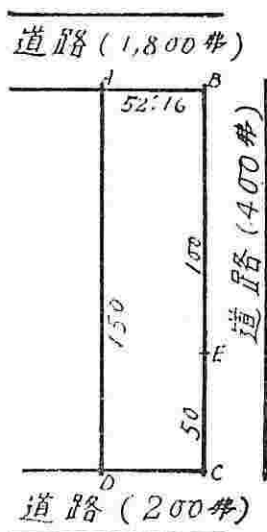
間口 (呎)	奥行の百分率 (%)	街路價 (呎)	地價 (呎)
(1).....53.5 (DC)	×	98.3 %	400
(2).....24 (EB)	×	75.12 %	300
(3).....96 (CE)	×	64.05 %	300
(4).....53.5 (AB)	×	44.9 %	100
			21,036
			5,408
			18,446
			2,400

計

47,290

或る劃地が高價街路に面して一〇〇呎以下の間口を有し、背面に低價街路、側面にその中間の價格を有する街路を控へ、而して與行と街路價との關係により、高價及び低價の兩街路より算出する地價合致點が高價街路の間口より一〇〇呎以上の距離に位するときは、その劃地の價格は次の方法により算出する (第十五圖參照)

第十五圖



BEを差引きたる殘りのCEを、側面街路に面する間口となし、

第二、CEを間口、CDを與行として、側面街路の地價によりその價格を算出し、

第三、街角の影響としては、先づ側面街路に面する一〇〇呎即ちBEを間口とし、前面街路の間口に當るABを與行として、これを側面街路の地價により計算し、次に

第一、高價街路の間口より、側面街路に

沿ひて深さ一〇〇呎を採りてE點を

定め、これを間口AB、與行一〇〇呎即

ちBEを有する地所と見て、高價街路

價によりその價格を計算し、次に本劃

地全體の奥行BCより、一〇〇呎即ち

C Dを間口とし、Eを奥行と見て、これを低價街路價により算出すればよい。

間口 (呎)	奥行の百分率	街路價 (呎)	價格 (呎)
(1) 52.16 (AB)	× 100%	× 1,800	= 93,890
(2) 50 (EC)	× 74.12%	× 400	= 14,820
(3) 100 (BE)	× 63.65%	× 400	= 25,460
52.16 (CD)	× 63 %	× 200	= 6,570
計			140,740

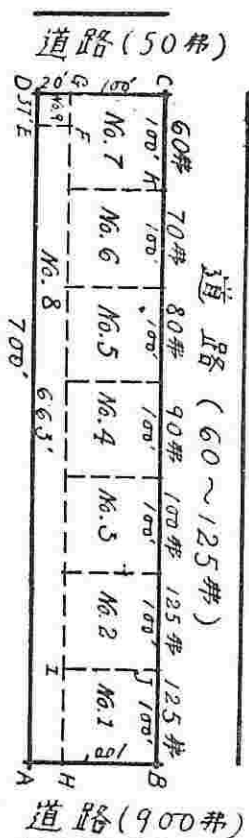
第十二章 街路價に等級ある場合の評價法

或る劃地が高價街路に面して一〇〇呎以上の間口を有し、側面街路に沿ひて五〇呎又は六〇〇呎の奥行を有し、而してその側面街路の地價が前面街路の間口より二〇〇呎を超ゆる部分は等級的に遞減し、而して尙劃地の背面が頗る低價なる街路に面するときは、次の如くにしてその價格を計算する。(第十六圖參照)

高價、低價兩地價合致點を求める。

第一、間口BH奥行BJ(一〇〇呎)の第一號區に對する價格を、最高價なる街路の地價九〇〇呎によつて求める。これに對する街角の影響は間口を側面街面に面す

第十六圖



るBJとし、奥行をBHとして、側面街路の初めの二〇〇呎の部分に相當する街路價一二五呎によつて計算する。

第二、第一號區以外の地面を、側面街路に面し、それぞれ間口一〇〇呎奥行一〇〇呎を有する劃地として分割する。(第二號區乃至第七號區)これを普通の中間劃地と同様に、各々面接する相當街路價を以て評價する。

第三、後部の街角の影響は、間口を背面街路に接するCG(一〇〇呎)とし、奥行をCK

(二〇〇呎)とし背面街路の地價五〇弗に依つて計算する。上記の場合街路價が五〇弗以上二〇〇弗未滿なるときは、街角の影響に對しては半商業地に於ける減額率の表に依る。

第四、残りの部分 A D G H の價格は高價街路價(九〇〇弗)に間口 A H 及び奥行 A E の百分率とを乗じたるものと、低價街路價(五〇弗)に間口 G D 及び奥行 D E の百分率とを乗じて得たるものとを合計すれば得られる。

	間口 (呎)	奥行の百分率	街路價 (弗)	減額率	價格 (弗)
(1)第一號區	100	× 100%	× 900		90,000
	100	× 72%	× 125		9,000
(2)第二號區	100	× 100%	× 125		125,00
第三號區	100	× 100%	× 100		10,000
第四號區	100	× 100%	× 90		9,000
第五號區	100	× 100%	× 80		8,000
第六號區	100	× 100%	× 70		7,000

第七號區	100	× 100%	× 60		6,000
(3)同上街角の影響	100	× 72%	× 50	× 30%	1,080
(4)第八號區	20	× 141.8%	× 900		25,520
第九號區	20	× 61.25%	× 50		610
計					178,710

第十三章 中間劃地の一部が街角の影響を受ける場合

中間劃地が一部分街角の影響を受け、しかも角劃地と異なる角度をなして存在する場合、次の如くにして評價する。(第十七圖參照)

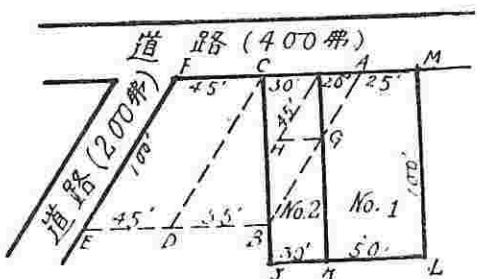
評價せんとする第一號中間劃地 I M L K 及び第二號中間劃地 C I K J の内より街角の影響を受くべき一〇〇呎平方即ち A B E F を形成する部分を區別する。第一號中間劃地 I M L K の價格を求めるには、先づ前面街路價に依り普通中間劃地並みにその價格を算出する。次に平行四邊形 A G H I を作る。此の平行四邊形の幅

A I は、街角の影響を受くべき長さ一〇〇呎と角 F より第一號中間割地の起點 I に至る距離七五呎との差に相當し、深さ A G は A よりこの平行四邊形の一邊 A B が第一號中間割地の境界線 I K と交る點 G までの距離に等しい。第一號中間割地の街

角の影響は即ち A G を間口とし、A I を奥行とする平行四邊形に對する街角の影響の二分の一に等しい。故に第一號中間割地の價格は次の如くである。

間口	奥行の百分率	街路價	價格
(呎)	(%)	(呎)	(呎)
50	$50 \times 100\%$	$50 \times 400 = 20,000$	
$1 \times 45 \times$	3% (100呎の百分率より 75呎の百分率を減じたもの)	$200 =$	第一號中間割地の價格

第十七圖



第二號中間割地の價格を計算するには第一號中間割地の計算と同様、

第一、先づその前面街路價に依る價格一二〇〇〇呎を算出し

第二、三角形 A B C に對する街角の影響一、一三〇呎より既に第一號中間割地の價

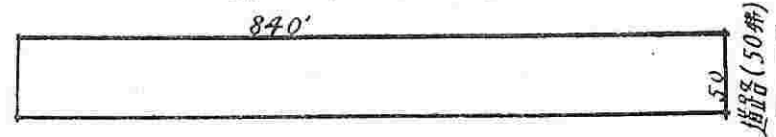
格に加算せし三角形 A G I に對する街角の影響一四〇呎を減じたものをその街角の影響とし、二者を合計すればよい。

間口	奥行の百分率	街路價	價格
(呎)	(%)	(呎)	(呎)
(1)..... 30	$30 \times 100\%$	$30 \times 400 = 12,000$	
(2)..... $1 \times 100 \times 11.3\%$ (100呎の百分率より 45呎の百分率を減じたもの)	$200 =$	$1,130 \dots \dots \Delta A B C$ に對する街角の影響	
$1 \times 45 \times$	3% (100呎の百分率より 75呎の百分率を減じたもの)	$200 =$	$140 \dots \dots \Delta I A G$ に對する街角の影響
故に 第二號中間割地に對する街角の影響は			$1,130 - 140 = 990$
故に 第二號中間割地の價格は		$12,000 + 990 =$	$12,990$ (呎)

第十四章 ソーマーズ氏表の擴張

奥行七〇〇呎以上を有する中間割地の評價は次の如くにする。即ち若し割地の幅員、形狀又は位置の都合上分割し能はざること恰かも第十八圖に於けるが如き場合はソーマーズ氏表を擴張して用ふればその價格を算出することが出来る。換言すればソーマーズ氏表に於て、奥行六〇〇呎と七〇〇呎との間の呎數に對して加算し

第十八圖



第十九圖



たる百分率の數を、七〇〇呎以上のものにもこれと同じく加へて行くのである。ソーマーズ氏表に依るときは、奥行六〇〇呎に對する百分率は一四〇・五五で、奥行七〇〇呎に對する百分率は一四二・三五である。この百分率の差は一・八であるから、七〇〇呎を超ゆる每一〇〇呎にこの率を加へる。例へば八〇〇呎に對する百分率は一四四・一五となり、九〇〇呎に對する百分率は一四五・九五となる。

若し超過奥行が一〇〇呎未満なるときは、その呎數を七〇〇呎から減じたる數に對する百分率と七〇〇呎の百分率との差に等しき百分率を以て、これに相當する増加率とするのである。例へばその呎數が二〇呎なるときは七〇〇呎の百分率と六八〇呎の百分率との差〇・三パーセントを以て増加率とする。

第十八圖に於て間口を五〇呎、奥行を八四〇呎とし、街路價を五〇弗とする。奥行八四〇呎に對する百分率は次の如くにして算出する。

最初の700呎に對する百分率 = 142.35%

次の 100呎..... = 1.80%

次の 40呎..... = 0.60%

840呎..... = 144.75%

従つて劃地の價格は

$$\begin{array}{l} \text{間口(呎)} \quad \text{奥行の百分率} \quad \text{街路價(弗)} \quad \text{價格(弗)} \\ 50 \times 144.75\% \times 50 = 3,620 \end{array}$$

若し上記の劃地が、第十九圖に示す如く分割に適當なる地形と位置とを有する場合、その劃地内に假想の街路を作り、これに沿ひて近隣類地に相應する如き區劃を爲し、その假想街路に適當の街路價を附し、その街路價に應じて各劃地の價格を算出し、これを合計するのである。

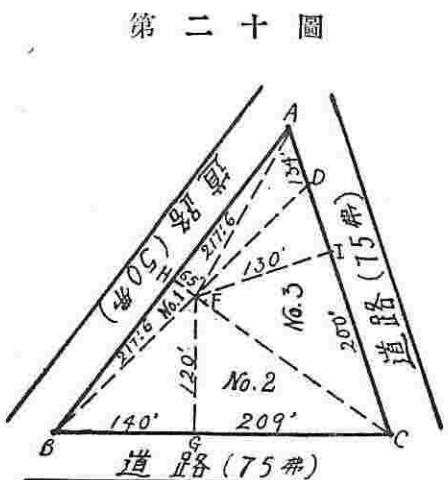
間口(呎)	奥行100呎に對する百分率	街路價(歩)	價格(歩)
100	$\times 100\%$	2.5	2,500
假想街路に面する間口(呎)	奥行100呎に對する百分率	假想街路價(歩)	
800	$\times 100\%$	1.5	12,000

全割地の價格 $\parallel 14,500$

第十五章 三方街路に接する角形割地の 評價法

第二十圖に示す如く、割地の形が三街路に面接せる三角形をなすときは、前述の方法により角Aと角Cとの中間に地價合致點Dを求め、DとBとを結ぶ。次に角Aと角Bとの中間に地價合致點Hを求め、HとCとを結ぶ。BDとCHとの交はる點をFとする。更にAとFとを結び、尙F點より各邊へ垂直線FH、FG、FIを引く。しかるときはこの全體の三角形は三箇の小三角形AFB(第一號)、BFC(第二號)、AFC(第三號)に分たれ、各三角形はその底邊(第一號にてはAB、第二號にてはBC、第三號にてはAC)を各街路に面接する間口とし、各垂直線(第一號にてはFH、第二號にてはFG、第

三號にてはFI)を奥行とする割地となるから、全割地の價格は次の如くにして算出することが出来る。



間口	奥行の百分率	三角形の百分率	街路價 (歩)	價格 (歩)
$\triangle AFB \dots 435$	$\times 82.61\%$	$\times 61.5\%$	$\times 50$	$= 11,050$
$\triangle BFC \dots 349$	$\times 107.5\%$	$\times 67\%$	$\times 75$	$= 18,850$
$\triangle CFA \dots 334$	$\times 110.5\%$	$\times 68\%$	$\times 75$	$= 18,820$
$\triangle ABC$				$48,720$

第十六章 評價に斟酌を要する割地

凡そ街路價は同一等級の割地のために定められるものである。故に精密なる地圖には特殊の部分即ちその隣接地と同一地價で計算するは苛酷であるといふ箇所に、相當の輕減率を與へるための局部的輕減地が示してある。大輕減を要する部分は、測量者の調査に依り、計算者が一見して直ちに

その正確なる地勢状態を知り、而してこれに適當な斟酌を加へ得るやう區分地圖及び劃地圖にそれぞれ示されて居る。

第十七章 負擔附劃地

劃地の價格を評定するに當り、最も困難なのは、恐らく負擔付劃地の適當なる取扱方法であらう。如何に正確なる方法を用ふることも、限られた期間内に大規模の土地評價を試みんとする場合に、その負擔の價格を正確に定むることの不可能なるは少しく土地評價の仕事をするれば直ぐに覺り得らるゝであらう。劃地價格を低く評價し又は高く評價するについては各負擔の内容を周到に研究し、その契約の永續性即ちそれが動産であるか又は土地と共に終始する不動産であるかを決定し、法律上の専門知識を必要とし、又その負擔契約が法律上の要件を具備するや否やをも定め、時期の點又は利用變更の點に關し、裁判所より效力消滅を命ぜらるゝことあるべき場合等に對しても、豫め講究して置かねばならぬ。又その負擔契約中動産の性質あるものはその價格が何處かに存在して居るものである。而してこの負擔は何時かは

解除せらるゝものである。その際その所有者は發見され、その一時的利益に對してはこれを動産と見て課税の評價をせねばならぬ。

以上は唯二三の點につき僅々二三箇月間に二十萬箇の劃地と十二萬五千箇の建物を全部評價せねばならぬといふが如き場合に當り、各劃地の負擔につき一々特別の考慮を拂ふことの殆んど不可能なるを示したものである。行政上のことは別にしても劃地一個の價格はこれを最大限度に利用することにより得らるゝ利益の總和である。括りつけた一本の繩と雖も若し價值さへあればそれ丈けの値段に賣れやう。

第十八章 特別の改良費

道路改良工事費が解つて居れば既に改良されたる街路或は未だ改良せられざる街路の價格に依つて他の近傍街路の價格を大體知る事が出来る。

(一) 舗装工事費(勾配付並びに縁石付工費を含む)

——幅員二六呎の道路に對し——

舗装種別

評 價

煉瓦(砂敷)

長さ一呎に付三・五_弗〇

煉瓦(混泥土基礎)

長さ一呎に付四・五_弗〇

セメント

これより幾分安價

アスファルト

これより幾分高價

石

煉瓦の二倍

石(メデイナ石、セメント基礎、セントクレア街) 長さ一呎に付一六・〇〇_弗

(二) 下水

一呎に付二弗又は以下

(三) 歩道

砂石は一平方呎に付〇・一一乃至〇・一二弗

セメントは一平方呎に付〇・九〇乃至〇・一〇弗

(四) 縁石

軟石

長さ一呎に付〇・四五_弗

硬 石

長さ一呎に付〇・八〇_弗

これに依れば改良せられたる劃地一呎當りの價格は改良されざる隣接劃地の價格に次の價額を加へたものであることが解る。

舗装——煉瓦

約三・五〇_弗

下水

約二・〇〇

歩道

約〇・五〇

縁石

約〇・五〇

水道及び瓦斯

即 一呎の最少改良費

約六・五〇

第十九章 間口一呎當りに計算せる

エーカー反別價格

郊外にありてはそのエーカー反別價格を、近接市街地の劃地價格と比較する必要のあることが少くない。その場合若しもその地面が都合のよい形狀を有して完全に

區劃することが出来、各々幅員六〇呎の街路に面して、それぞれの奥行を有する割地に區劃されたものとして見るときは、次の表に依りてエーカー反別價格を知ることが出来る。

五〇

第六表

割地價格とエーカー當り反別價格との比較

間口一呎 當り價格	割地奥行 100(呎)	割地奥行 150(呎)	割地奥行 200(呎)	割地奥行 300(呎)
\$ 2	\$ 670	557	\$ 461	\$ 340
5	1675	1395	1153	850
10	3350	2786	2306	1700
20	6700	5572	4612	3400
30	10050	8358	6918	5100
40	13400	11144	9224	6800
50	16750	13930	11530	8500
60	20100	17716	13836	10200
70	23450	19502	16142	11900
80	26800	22288	18448	13600
90	30150	25074	20754	15300
100	33500	27860	23060	17000
150	50250	41790	34590	25500
200	67000	55720	46120	34000
250	83750	69650	57650	42500
300	100500	83580	69180	51000
350	117250	97510	80710	59500
400	134000	111440	92240	68000
450	150750	125370	103770	76500
500	167500	139300	115300	85000
間口一呎 當り價格	割地奥行 400(呎)	割地奥行 600(呎)	割地奥行 800(呎)	割地奥行 1,000(呎)
\$ 2	\$ 271	193	\$ 149	\$ 121
5	678	483	372	303
10	1356	966	744	606
20	2712	1932	1483	1212
30	4068	2898	2232	1818
40	5424	3864	2976	2424
50	6780	4830	3720	3030
60	8136	5796	4464	3636
70	9492	6762	5208	4242
80	10848	7728	5952	4848
90	12204	8694	6696	5454
100	13560	9660	7440	6060
150	20340	14490	11160	9090
200	27120	19320	14880	12120
250	33900	24150	18600	15150
300	40680	28980	22320	18180
350	47460	33810	26040	21210
400	54240	38640	29760	24240
450	61020	43470	33480	27270
500	67800	48300	37200	30300

例題

若し改良せられざる近隣割地が奥行一五〇呎を有し、間口一呎當り一〇弗の價格を有するときは、理想的に區劃し得べき隣接土地一エーカーの價格は二、七八六弗からその賣買に要する費用を差引いた額である。

逆に言へば、理想的に區劃し得る土地一エーカー當りの價格が二、七八六弗ならば、その地所は、賣買に要する費用を見ないで言へば、間口一呎當り一〇弗の割地に分割することが出来るのである。

奥行には多少長短があるものと見るも、土地に要する改良工事のことを別にすれば、大體次のやうにして一エーカー當りの價格と割地の價格とを比較することが出来る。

第七表

エーカー當り反別價格と未改良割地價格との比較

エーカー當り反別價格	\$ 200	の土地は	割地として間口一呎當り	\$ 2.00	に賣れる
"	300	"	"	2.50	"
"	400	"	"	3.00	"
"	500	"	"	3.50	"
"	600	"	"	4.00	"
"	700	"	"	4.50	"
"	800	"	"	5.00	"
"	900	"	"	5.50	"
"	1,000	"	"	6.00	"
"	1,100	"	"	6.50	"
"	1,200	"	"	7.00	"
"	1,300	"	"	7.50	"
"	1,400	"	"	8.00	"
"	1,500	"	"	8.50	"
"	1,600	"	"	9.00	"
"	1,700	"	"	9.50	"
"	1,800	"	"	10.00	"
"	1,900	"	"	10.50	"
"	2,000	"	"	11.00	"

第二十章 鐵道沿線の地所

本章はクリーヴランド市土地評價局第一回報告書(四年毎に一回の報告をする)から採つたものである。

鐵道沿線地所の評價は非常な難事であつた。土地評價局から出した回章に對する製造業者の返事を見ても、製造工場の價值を構成する如何なる要素に對しても、共通なる一般的概念のないことは明かであつた。如何なる案についても凡そ意見の一致といふことは全然なかつた。そこで土地評價局は百方研究調査の結果、鐵道線路、河川及び湖水等を假りにそれぞれ別個の影響、即ち價值を有する街路と見て評價することに決した。これらの地所は、鐵道、河川、湖沼を餘所にしては、別に通路もなければ又影響を受くるものもなかつたのであるから、多くの場合事實斯くする外無かつたのである。

鐵道の影響

ペンシルヴェニア鐵道

前面一呎當り

五〇弗

エル・エス・アンド・エム・エス 鐵道

四五弗

ニッケル・プレート 鐵道

三五弗

ビツグ・フオーア

三〇弗

イーリー 鐵道

二五弗

ホイル・アンド・レーク・イーリー 鐵道

二〇弗

ボール・テイモア・アンド・オハイオ 鐵道

二〇弗

ニュー・バロー・アンド・エス・シヨーア

二〇弗

イーリー湖

四〇—七五弗

カイア・ホーガ河

八〇—一五〇弗

ベルト・ライン

三五弗

クリーヴランド・ヤングスタウン 鐵道

二五弗

鐵道の影響を加算するは、少くとも間口二〇〇呎以上の劃地だけに限るべきである。又純住宅地には鐵道影響を加算すべきではない。

第二十一章 還元に依る評價法

地代家賃等を價格に還元する場合には、種々なる利率が用ひられる。建物の賃貸料は、其の所有者が税金を支拂ふ場合には、概して普通に所謂一〇パーセント法六パーセントは資本、二パーセントは原價償却一五パーセントは税金、〇・五パーセントは保險で還元計算されて居る。又借家人が税金を支拂ひ建物の修繕等をなす場合には八パーセントで還元して居る。

一九一六年の評價の際には、五パーセントの率を標準として地代家賃等から價格を還元し、以てその課税價格を定めたが下町の地主等は近年の利廻りは殆んど一般に六パーセントに當つて居ると言ひ、主なる大地主及び銀行家等も亦この説を正當と認めた。勿論この比率は一九一七年に於ける商業區域の標準地價を約二〇パーセントも輕減させるものである。一九一七年度の課税額評價には多分この六パーセント率が採用せられるであらう。かくの如く利廻りの高いのは疑もなく軍需品並びに製造業等の有利なる方面に資本が吸收せられたるため、勿論投機事業界に

於ける金銭の價值を反射するものである。

地代の等級を定むるに當つては、單に現在の地代のみでなく、將來に於ける地代をも考慮に入れて或は減額し或はその平均を採つた。

暫定借地借家契約に對しては、殆んど考慮を與へてない。從來の例に徴するに地主又は家主は、近き將來に於て値上げをする積りにて低廉なる料金を以てしても喜んでその契約をなして居る。かゝる契約は常に借地借家人の有利に定められるものであるからその料金の如きは何等現在に於ける價值の規準とはならぬ。

不動産の評價をなすに當り、評定者はその實際に賣買せられたる價格の高きもの若くは低きものを標準とすることなく、大體その中庸を採つて評價した。實際に賣買せられたる價格の高きものを標準にすると低きものを標準にするによりては全體の評價額に於て殆んど七千五百萬弗の相違がある。評定者はあるべき筈の價格とか又は投機的の價格とかに對しては餘り注意を拂はず、現在の市價如何といふことに重きを置いて評價した。地價の騰貴しつゝある地方に於ける土地には、下落しつゝある地所に對する價格の還元率よりも低き率を適用した。吾々はリチャア

ド・エム・ハルド氏と共に同氏がその著市街地價格の原則中に述べた次の句を信ずるものである。曰く

「收入よりする價格の還元率はこれに近き事業に對する總ての投資の平均利率を基とすべきものであり、且つ出來るだけその變動に伴はしむべきものである。」

「一般に都市が大きければ大きい程、又地所の等級が高ければ高い程地代は益々安定を加へその轉用は益々容易になり、而して價格の還元率は益々低くなるものである。」

「價格の還元率はそのものゝ安全さによつて異なる。公債は利廻り二分以下、鐵道の株券や社債は利廻り三分五厘乃至五分にて賣買せられて居ると同様都會地々代の價格還元率は大都市に於ける最高級のものにして四分、その第二級の地所或は小都市に於ける第一級のものにして五分或は六分、又大都市の貸長屋あたりは七分、八分若くは一割、小都市に於ける臨時的に使用するもの又は嫌忌せらるべき目的に使用するもの等は、一割二分乃至一割五分といふが如く異なるものである。」

これの原則を銘記して居なければ、一定の借地借家料より還元したる多くの評價

格は或は不當にも思はれるであらう。

第二十二章 價格基準としての交通量

オンタリオ街の商人は言ふ。「街路を通行する人の數は地價の基準となるものではない。地價の基準として考慮すべきものは唯通行人の購買力のみである。ユークリッド街に行つて見れば解る。同街の歩行者はオンタリオ街の市場を通る人々に比べて十倍も購買力を有つて居る」と。之に反してユークリッド街の小賣商人は言ふ。「購買力などは何うでもよい。オンタリオ街で買物する者は總て現金買である。且つ金額は少なくとも數が多い。吾々の方は客の數は少くてその上掛賣が多い」と。メーやベリー等いふ諸會社は言ふ。「購買力も通行人の數も考慮に入れてはいけない。オンタリオ街に人々の群集するのは年々十万弗或はそれ以上の廣告費を費すからである。若しこの廣告費を費さなかつたならば、オンタリオ街は死んだやうに寂れるであらう」と。

乗換場附近の土地家屋の所有者は言ふ。「考慮すべきものは通行人の購買力では

なくして、唯購買意志である。乗換へ、乗り降り又は待合せ中の人々は概ね時間に遅れはしないかと思ひで居て、買物をしようといふ氣持にはなつて居らぬ。これは懸橋やニューヨークの渡場に行つて見れば解る」と。

右の議論に依ればメードラッグ交叉點は、その位置が乗換場所に當つて居るからとてその交通量を以て標準とすることは出来ぬ。メーやベリー諸會社が、廣告費の効果を過重して居ることも正當とは言へない。ユークリッド街の北部には小間物商店で、金は全部細君に與へて自分では費ふ金のない紳士達向の店が多い。ユークリッド街と東九丁目との交叉點は乗換場所である。シエリツフ街や東四丁目は狹隘に過ぎ難き甚しく、ために店頭の商品を見る機會さへもない。ユークリッド街及び東十三丁目の通行者は單に公會堂に赴く者のみであるから、その交通量を地價の基準とすることは出来ぬ。東九丁目は單に劇場街であつて此處を通る者は大急ぎで劇場に出入する人達であるから、これ又その交通量を標準とすることは出来ぬ。思へば土地評價者たる亦難いといはねばならぬ。

第二十三章 收益を基礎として土地評價は

出来ぬ

カイアホーガ縣土地評價當局は建物の在る劃地の収益を十分に力説して居ないから、この點に關して定めし多くの非難があるであらう。一體建物の在る劃地の價格は、その收益を以て定むべきであると論ずる者がある。しかし少しく考へれば、直ちにその誤謬なることが解る。その最大の反對理由はいふまでもなく、そうすれば空地は納税を免れるではないかといふにある。建物の在る劃地の評價は若し土地評價者が盲目的に地主の言に聽従すれば兎も角、その結果としては最も不均衡且つ不公平なる状態を呈するに至るであらう。その正當なる評價をなすには、非常なる努力と刻苦とを要するものである。

土地を評價するに當り各箇の場合に關し次の如き諸點を詳細に考慮することは、一の地所をこれに隣接する他の地所よりも一〇〇パーセント、二〇〇パーセント乃至は三〇〇パーセントも高價に評價するが如き誤謬を避くるため是非とも必要である。

る。

第一、借家契約は長期間なるや、將さに満了せんとしつゝありや、或は最近に締結されしや。

第二、借家人は家賃支拂能力を有するや、或はその能力が疑しきや。

第三、借家人の商賣は基礎の鞏固なるものなりや否や、例へて言へばそれは雜貨店なりや、又は活動寫眞館なりや。

第四、その建物は危険多き商賣に用ひられつゝありや、例へば球戯場又は酒場等に用ひられつゝありや。

第五、家屋の修繕は借家人が爲すや、又は家主が爲すや。

第六、建物は家主によりて維持し得るやうになされたるや、又は借家人によりてなされたるや。

第七、その商賣は建物に適せるや否や、例へば自動車々庫の中に柱ありや、又その屋根は組屋根なりや。

第八、家主は寛大なりや、巧妙なりや否や、貸家は其の本職なりや又は副業なりや。

- 第九 建物の價格低減に對しては何の位の免除額を見積るべきや。
- 第十 廢棄に近づきたる場合は何の位の免除額を必要とするや。
- 第十一 掃除費及び修繕費として幾何を見込むべきや。
- 第十二 管理經營費は何の位に見積るが適當なるや。
- 第十三 家賃取立費として何の位を見積るが適當なりや。
- 第十四 地價の騰貴を見越して借料は低くせられたるや。
- 第十五 空家として存する期間を何の位に見込み、而してそのため何の位の免除額を見込むべきや。

これ等の問題は他の多くの問題と共に、地所の價格を収益に依りて定めんとする場合には考慮せねばならぬものである。本縣に於ける地所約二十萬劃地の中、約十七万五千は既に建物が建つて居る。今若しこれ等に對し一々上記の如き調査を行ふものとすれば吾人はその煩雜に茫然自失せざるを得まい。況んや法律の規定に依り僅々數箇月の期間を以て全部の評価を完成するの要あるに於ておやである。

大正十三年三月十二日印刷
大正十三年三月十五日發行

定價金參拾錢

東京市麹町區有樂町一丁目一番地
發行兼編輯人 財團 東京市政調查會 法人

印刷所 東京市本郷區元町二丁目四十一番地
内山印刷所

印刷人 東京市本郷區元町二丁目四十一番地
内山道郎

