

市政調查資料

第四號

米國クリーヴランド市土地評價法

法財人團
東京市政調查會

序

凡そ土地、特に市街地に對する課稅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割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採つたのである。これは今日最も進歩した土地評價法と稱せられ、就中、角割地並びに一般不整形割地の評價に妙を極めて居る。

科學的土地位評價を全然缺如せる吾國の都市にとり参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 通常割地の評價法	(1)
第二章 角割地の評價法	(2)
第三章 三角割地の評價法	(3)
第四章 不整形割地の評價法	(4)
第五章 地帶區分法	(5)
第六章 路次に沿ふ割地の評價法	(6)
第七章 地價の合改點	(7)
第八章 三方街路に接する角割地の評價法	(8)
第九章 街角の評價には割地境界線を顧慮せず	(9)
第十章 二街路に挟まれたる三角割地の評價法	(10)
第十一章 三方街路に接する割地の評價法	(11)

第十二章 街路價に等級ある場合の評價法	(二)
第十三章 中間割地の一部分が街角の影響を受くる場合	(一)
第十四章 ノーマーズ氏表の擴張	(四)
第十五章 三方街路に接する三角割地の評價法	(四)
第十六章 評價に斟酌を要する割地	(四)
第十七章 負擔附割地	(四)
第十八章 特別の改良費	(四)
第十九章 間口一呎當りに計算せるエーカー反別價格	(四)
第二十章 鐵道沿線の地所	(四)
第二十一章 還元に依る評價法	(四)
第二十二章 價格基準としての交通量	(四)
第二十三章 収益を基礎として土地評價は出來ぬ	(四)

米國クリーヴランド市土地評價法

第一章 通常割地の評價法

普通の沿道割地即ち道路に面する所謂中間割地の評價は最も簡単である。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単位としてこれに標準街路價を與へた。標準奥行を有する割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ノ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対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	2	100.41	1	115.19	1	122.00
3	9.00	2	74.00	3	100.85	2	115.38	2	122.20
4	11.75	3	74.75	4	101.27	3	115.57	3	122.50
5	14.35	4	75.50	5	101.70	4	115.76	4	122.40
6	16.75	5	76.20	6	102.08	5	115.95	5	122.50
7	19.05	6	76.90	7	102.48	6	116.12	210	122.95
8	21.20	7	77.55	8	102.88	7	116.29	15	123.58
9	23.20	8	78.20	9	103.25	8	116.46	20	123.80
10	25.00	9	78.85		105.62	9	116.92	50	124.60
1	26.70	60	79.50	110	104.90	160	116.80	240	125.55
2	28.36	1	80.11	2	104.36	1	116.96	50	126.05
3	29.99	2	80.77	3	104.72	2	117.13	60	126.75
4	31.61	3	81.38	4	105.08	3	117.30	70	127.40
5	33.22	4	82.00	5	105.43	4	117.47	80	128.05
6	34.92	5	82.61	6	105.78	5	117.64	90	128.65
7	36.41	6	83.21	7	106.13	6	117.79	500	129.25
8	37.97	7	83.82	8	106.47	7	117.94	10	129.80
9	39.50	8	84.42	9	106.81	8	118.09	20	130.35
10	41.00	9	85.01		107.15	9	118.24	30	130.90
1	42.50	70	85.60	120	107.50	170	118.40	340	131.40
2	43.96	1	86.15	2	108.11	1	118.54	50	131.90
3	45.30	2	86.70	3	108.43	2	118.70	60	132.40
4	46.61	3	87.24	4	108.75	3	118.85	70	132.85
5	47.90	4	87.78	5	109.05	4	119.00	80	133.30
6	49.17	5	88.30	6	109.35	5	119.14	90	133.75
7	50.40	6	88.82	7	109.65	6	119.25	400	134.20
8	51.61	7	89.35	8	109.93	7	119.41	10	134.60
9	52.81	8	89.87	9	110.21	8	119.54	20	135.00
10	54.00	9	90.39		110.47	9	119.67	50	135.40
1	55.05	80	90.90	150	110.50	180	119.80	440	135.80
2	56.10	1	91.59	2	110.76	1	119.92	50	136.15
3	57.15	2	91.89	3	111.02	2	120.05	60	136.50
4	58.20	3	92.38	4	111.28	3	120.18	70	136.85
5	59.20	4	92.86	5	111.53	4	120.31	80	137.20
6	60.30	5	93.35	6	111.80	5	120.45	90	137.55
7	61.25	6	93.80	7	112.05	6	120.55	500	137.85
8	62.20	7	94.27	8	112.28	7	120.66	10	138.15
9	63.10	8	94.73	9	112.52	8	120.77	20	138.45
10	64.00	9	95.17		112.76	9	120.88	30	138.75
1	64.95	90	95.60	140	113.00	190	121.00	540	139.05
2	65.90	1	96.04	2	113.20	1	121.10	50	139.30
3	66.75	2	96.50	3	113.43	2	121.21	60	139.55
4	67.60	3	96.95	4	113.64	3	121.32	70	139.80
5	68.45	4	97.40	5	113.85	4	121.43	80	140.05
6	69.30	5	97.85	6	114.05	5	121.55	600	140.35
7	70.10	6	98.30	7	114.25	6	121.62	20	140.65
8	70.90	7	98.74	8	114.45	7	121.71	40	141.35
9	71.70	8	99.17	9	114.64	8	121.80	60	141.75
10	72.50	9	99.58		114.82	9	121.90	80	142.05

例題

奥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。故にその間口一呎当た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 角割地の評價法

角割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、特別の利益を受くるものとして、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)

呪 % 1	呪 % 2	呪 % 3	呪 % 4	呪 % 5	呪 % 6	呪 % 7	呪 % 8	呪 % 9	呪 % 10	呪 % 11	呪 % 12	呪 % 13	呪 % 14	呪 % 15	呪 % 16	呪 % 17	呪 % 18	呪 % 19	呪 % 20
20 40.0 21 41.5 22 42.6 23 43.8 24 44.9 25 46.0 26 47.0 27 48.0 28 49.0 29 50.0 30 51.0 31 51.9 32 52.8 33 53.6 34 54.5 35 55.0 36 55.6 37 56.2 38 56.8 39 57.4 40 58.0	40 58.0 41 58.6 42 59.2 43 59.7 44 60.2 45 60.7 46 61.2 47 61.7 48 62.2 49 62.6 50 63.0 51 63.5 52 63.6 53 63.9 54 64.2 55 64.5 56 64.8 57 65.1 58 65.4 59 65.7 60 66.0	60 66.0 61 66.2 62 66.4 63 66.6 64 66.8 65 67.0 66 67.2 67 67.4 68 67.6 69 67.8 70 68.0 71 68.2 72 68.4 73 68.6 74 68.8 75 69.0 76 69.2 77 69.4 78 69.6 79 69.8 80 70.0	80 70.0 81 70.1 82 70.2 83 70.3 84 70.4 85 70.5 86 70.6 87 70.7 88 70.8 89 70.9 90 71.0 91 71.1 92 71.2 93 71.3 94 71.4 95 71.5 96 71.6 97 71.7 98 71.8 99 71.9 100 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五〇〇〇弗とすれば、間口五〇呪、奥行一〇〇呪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 (呪)	奥行の百分率 (%)	街路價 (弗)	價格 (弗)
50	× 100%	× 1,000	= 50,000 大通りに沿ふ奥行100呪の部分の價格
100	× 63%	× 500	= 31,500 街角の影響
	計		81,500

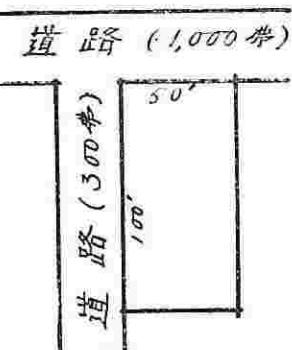
即ちこの角割地價格は八一、五〇〇弗である。

(備考) 角割地としての影響は街角より横通りに沿ひて、奥行一〇〇呪迄を評價する。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呪を超ゆるときは、一〇〇呪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一一〇呪なる

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、横通りの街路価を以て計算するのである。

第一圖



88,750

即ちこの總地價は八八、七五〇弗となる。

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、地價の高き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、家屋櫛比するに從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弗未満

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。但し地價五〇弗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、ソ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 "	"	

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。

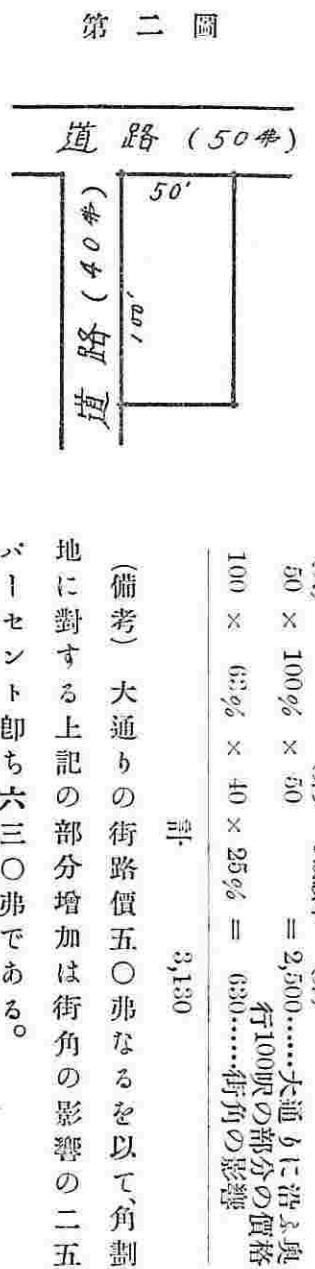
半商業地に於ては街路價五〇弗未満の場合に限り、便宜上その角割地だけを角割地の隣りに及さず、間口の廣さに關係なく右の如く計算する。

(三) 商業地の角割地

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。(第二圖参照)



(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リ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		大通り	通り	50(呎)
大通り	横通り	50(呎)	50(呎)	50(呎)
800	100	115.75%	102.25%	102.25%
700	100	118.00	102.57	102.57
600	100	121.00	105.00	105.00
550	100	122.90	105.27	105.27
500	100	125.20	105.60	105.60
450	100	128.00	104.00	104.00
400	100	131.50	104.50	104.50
350	100	136.00	105.14	105.14
500	100	142.00	106.00	106.00
250	100	150.40	107.20	107.20
200	100	165.00	109.00	109.00
150	100	184.00	112.00	112.00
100	100	226.00	118.00	118.00

角割地 隣接割地 中間割地

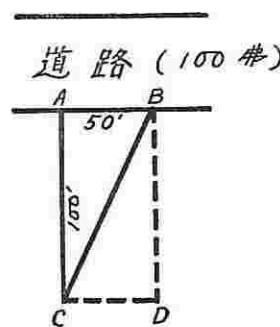
本表に於ける街路價の比は總て如何なる場合にも利用することが出来る。

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。

第二章 二角割地の評價法

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、(1)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ま適用し、(2)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。

第三圖



(二)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ABを五呎とし垂直深さACを一〇〇呎とする。
矩形ABCDの價格は次の如くになる。

間口 (歩)	奥行の百分率	街路費 (歩)	賃額 (歩)
50	100%	× 100	5,000

而して垂直深さACは一〇〇呎なる故第五表により、三角形ABC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BDCを第三圖の如く矩形となすときその矩形の價格は、前記同断五〇〇〇弗である。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

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 "

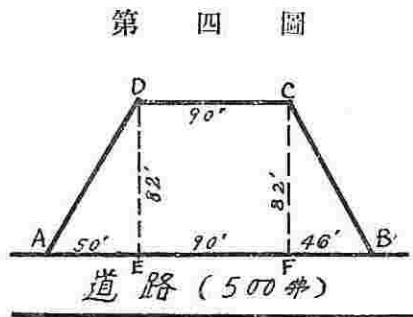
その百分率は一〇〇パーセントより六五パーセントを減じたる數 $(100\% - 65\%) = 35\%$ 即ち三五パーセントとなる。故に三角形BDCの地價は五〇〇〇弗の三五パーセント即ち一七五〇弗である。

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數を省くことが出来て簡単である。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単なる形に分解する。



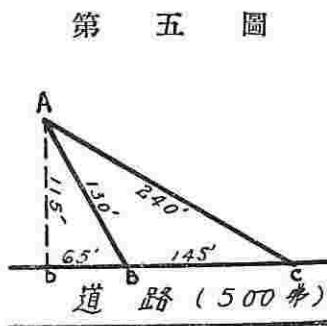
第四圖に於て ABCD を間口一八六呎、奥行八二呎、後部九〇呎の劃地とす。D 及び C より E 及び F へ AB 線に垂直線を引けば、ABC Dなる全地面は間口九〇呎の矩形 CDEF 及び二つの直角三角形 AED, BFC に分割することが出来る。實測の結果底邊 AE 及び BF が、それぞれ五〇呎及び四六呎なるときはこの全部の價格は次の如くにして算出することが出来る。

間口 (呎)	奥行の百分率 (%)	街路價 (単)	三角形の百分率 (%)	價格 (単)
□ CDEF.....	90	$\times 91.89\%$	$\times 500$	$= 41,350$
△ AED.....	50	$\times 91.89\%$	$\times 500$	$= 63.2\% = 13,360$
△ BFC.....	46	$\times 91.89\%$	$\times 500$	$= 63.2\% = 14,520$
△ 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 (呪)	奥行の百分率 (%)	街路價 (単価)	三角形の百分率 (%)	價格 (単価)
△ ADC 210	× 105.78%	× 500	× 66.5%	= 73,750
△ ADB 63	× 105.78%	× 500	× 66.5%	= 22,830

然るに $\triangle ABC = \triangle ADC - \triangle ADB$



上記の算式は次の法則を示すものである。即ち
[△ 三角形割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。]

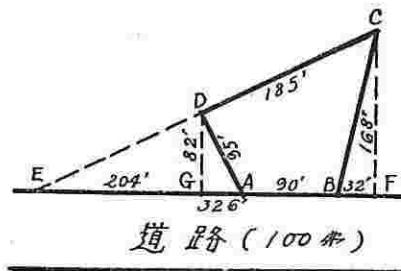
第六圖の ABCD は、如何なる二邊も平行せざる割面を
示すものである。今街路沿の直線 AB を両側に延長し、又
背部の直線 CD を街路の方向に延ばして AB の延長と E に於て交らしめ、尚 C 及び
D より街路に垂直に CF 及び DG を下すときは求むる地所 ABCD の價格は CE

F の價格より BCF 及び ADE の價格を差引かたるものである。

間口 (呪)	奥行の百分率 (%)	三角形の百分率 (%)	街路價 (単価)	價格 (単価)
△ CEF 326	× 118.09%	× 71.26%	× 100	= 27,430
△ BCF 32	× 118.09%	× 71.26%	× 100	= 11,845
△ ADE 204	× 91.89%	× 63.2%	× 100	= 2,695

然るに $\triangle ABCD = \triangle CEF - (\triangle BCF + \triangle ADE)$
即ち $\triangle ABCD = 27,430 - (11,845 + 2,695) = 12,890$

第六圖

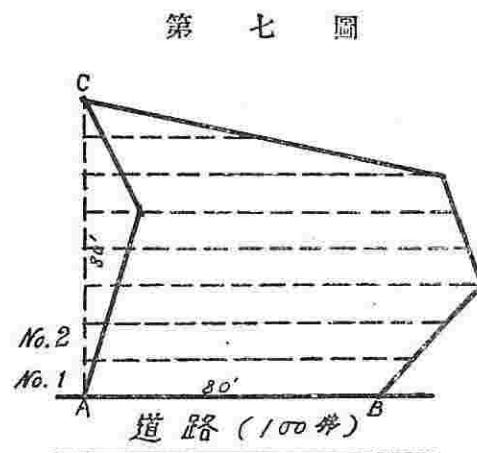


第五章 地帶區分法

割地を△ 三角形、矩形及び平行四邊形に分解するゝの出來ぬときには、地帶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。

第七圖は間口八〇呪の AB 線を有し、最大垂直深さ AC が八〇呪なる一つの不整形割地である。垂直深さに沿ひ、各一〇呪の間隔を以て、街路に平行して平行線を引

並んで本割地を八個の地帶に區分する。價格計算に用ふる各地帶の間口はその中心に於けるものを以てする。即ち第一地帶の間口は、街路より五呎の距離に於て本



第七圖

一六・バーセントを街路價に乗じたるものとし、以下同じ。

かくの如くして得たる價格に、地帶の間口を乘すれば、各地帶の價格を得べく、これ

を全部合計すれば割地の全價格が得られる。

各地帶の單價(単)	間口(呎)	價格(単)
第一地帶..... 100 × 25.0%	× 81 =	2,025
第二地帶..... 100 × 16.0%	× 82 =	1,312
第三地帶..... 100 × 13.0%	× 82 =	1,079
第四地帶..... 100 × 10.0%	× 75 =	750
第五地帶..... 100 × 8.5%	× 68 =	578
第六地帶..... 100 × 7.0%	× 66 =	462
第七地帶..... 100 × 6.1%	× 48 =	292
第八地帶..... 100 × 5.3%	× 15 =	79.5
計		6,577.5

割地が大通りに面して 100 呎以上の間口を有し且つ横通りに面して 100 呎以上の奥行を有するものは、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 100 呎の間口(A-E)と 100 呎の奥行(A-G)を有する角

地の部分の價格を、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るときは、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。

面積 (坪)	奥行の百分率 (%)	街路價 (坪)	三角形の百分率 (%)	價格 (坪)
(1).....100	×	100%	×	2,500
(2).....44.2	×	119.46%	×	2,500
(3).....41	×	96.3%	×	1,500
(4).....86.48	×	96.3%	×	1,500
(5).....100	×	72%	×	1,500
				652,820

合計

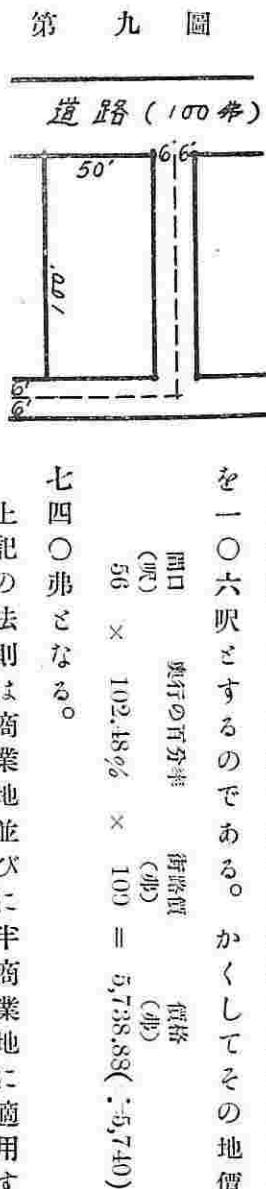
第六章 路次に沿ふ劃地の評價法

數割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割地の間口なり、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割地に加へて間口を五六呎となし、又裏の路次の半分を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、

五六呎とするのである。かくしてその地價は五、



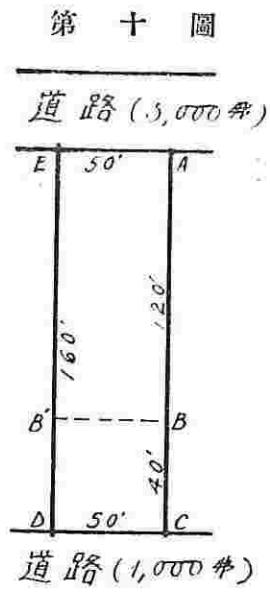
七四〇弗となる。

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、路次を有すればとて地價を高く見積ることは出來ぬ。住宅地に於ては割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割地の價格は、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割地にして、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。故に割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て、これを合計したものである。

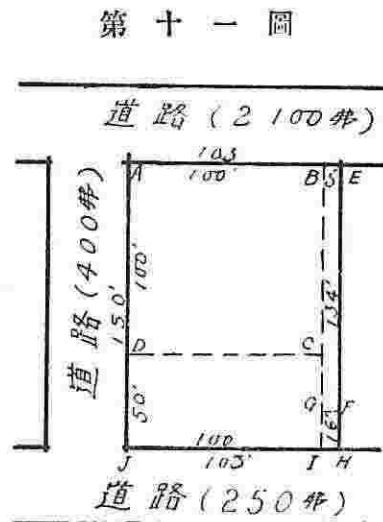
間口 (呎)	奥行の百分率	街路價 (円)	價格 (円)
50	×	107.5%	×
		3,000	=
50	×	64.9%	×
		1,000	=
			32,000.....
		低價街路に面する部の價格
			193,250

若し割地の兩側 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割地の評価法

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、三面二角を有する割地にして、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。(第十一圖参照)



第十一圖

第一、角 A より各街路に沿ひて一〇〇呎を探
り、一區割 A B C D を作り、この區割の價格を
高價街路の地價二、一〇〇弗によりて算出し
第二、街角の影響を側面街路の地價(四〇〇弗)
によりて求め

b、一區割A B C Dを作り、この區割の價格を
高價街路の地價二、一〇〇弗によりて算出し

第二、街角の影響を側面街路の地價(四〇〇弗)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、次に割地 A E H J の全幅員 A E 及び H J

残りの土地B E H Iの價格を、B E F Gは地價二、一〇〇弗の街路により、G F H Iは地價二五〇弗の街路により、各々これを算出し

第四、AJの全長より一〇〇呎を差引き、その残りDJを以て側面街路の間口と看

倣し、I Jなる100呎の奥行を有する割地として、その價格を街路價400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(150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。

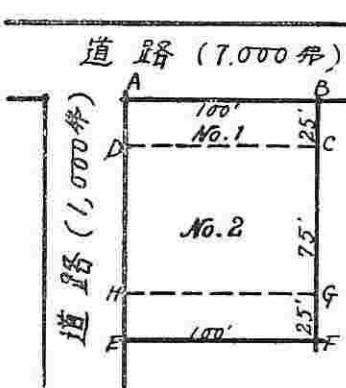
即ち

間口 (尺)	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 街角の評價には割地境界線を顧慮せず

街角の影響を計算するには、割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100呎を採りたる全面積を評價すべきである。若し割地の面積が、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 を第一割地、C D E F を第二割地とし、共に地價7,000弗の大通り及び1,000呎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。第一割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

間口 (呪)	奥行の百分率 (%)	街路價 (歩)	價格 (歩)
100 (AB) × 47.9%	× 7,000	= 335,300	
25 (AD) × 72.%	× 1,000	= 18,000	角の影響

計

353,300……第一割地の價格

第二割地の價格を評定するには、先づ最初に街角の影響を受くぐる 100 呪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、七〇〇〇歩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 100 パーセントとすれば、A D(若くは B C)(一五呪)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。これに七〇〇〇歩を乗すれば 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 即ち七五呪と奥行 C D に對する百分率七二・一パーセントを用ひて、角割地としての影響を算出する。第三に、残部の割地 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

間口 (呪)	奥行の百分率 (%)	街路價 (歩)	價格 (歩)
(1)..... 100 (CD) × 52.1%	× 7,000	= 364,700	
(2)..... 75 (DH) × 72.%	× 1,000	= 54,000	
(3)..... 25 (FE) × 100. %	× 1,000	= 25,000	

計

443,700……第二割地の價格

第十章 一街路に挿まれたる三角割地の評價法

割地が三角形をなし、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られる。

即ち第十三圖に於て、三角形の尖端 C より各邊上に畳同一距離の點 A 及び B を求め、その A B の長さを 100 呪になるやうにする。三角形 A B C は利用不能の部分と

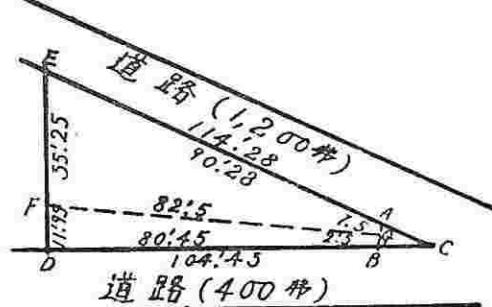
してこれを除く。

三三

残りの部分 A B D E の地面を評価するには、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 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・二八呎との平均を探りて八六・三九呎を算出し、次に深さ垂直線 E F と弦 A G との平均を探りて二一・三七呎を算出し、更にこの二線を以て矩形 26.39×21.37 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



一セントを乗ずれば、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 との平均を探り、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	價格
(1) A E F G 86.39	$\times 43.04\%$	$\times 1,200$	$= 44,620$
(2) B D F G 81.47	$\times 19.33\%$	$\times 400$	$= 6,300$
計			$50,920 \dots \triangle ECD$ の價格

第十一章 三方街路に接する割地の評價法

評價せんとする割地が、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満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奥行CEの價格を算出し。

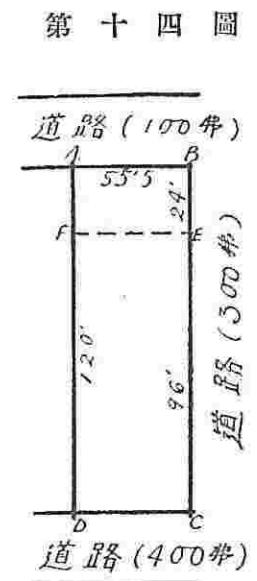
第二、次に残部の地面をEBを間口としBAを奥行とする地所と見て、側面街路の地價によりてその價格を算出する。

第三、前面に於ける街角の影響はCEを間口としCDを奥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を奥行とする地所として同様に、

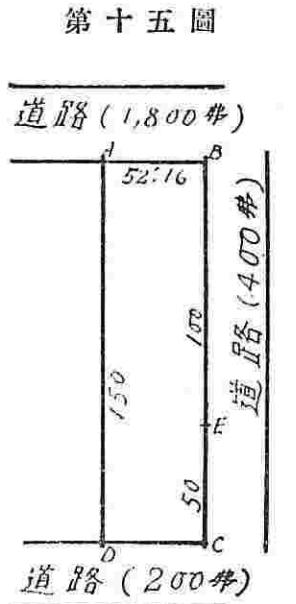
れを計算する。

間口 (呪)	奥行の百分率 (%)	街路價 (単)	價格 (単)
(1).....53.5 (DC)	98.3%	400	21,036
(2).....24 (EB)	75.12%	300	5,408
(3).....96 (CE)	64.05%	300	18,446
(4).....53.5 (AB)	44.9%	100	2,400
計			47,290



第十四圖

或る割地が高價街路に面して一〇〇呪以下の間口を有し、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、而して奥行と街路價との關係により、高價及び低價の両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呪以上の距離に位するときは、その割地の價格は次の方法により算出する（第十五圖參照）



第一、高價街路の間口より、側面街路に沿ひて深さ一〇〇呪を探りてE點を

定め、これを間口AB、奥行一〇〇呪即ちBEを有する地所と見て、高價街路價格によりその價格を計算し、次に本割地全體の奥行BCより、一〇〇呪即ち

BEを差引きたる残りのCEを、側面街路に面する間口となし。

第二、CEを間口、CDを奥行として、側面街路の價格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呪即ちBEを間口とし、前面街路の間口に當るABを奥行として、これを側面街路の價格により計算し、次に

C D を間口 おじ C E を奥行 お見て、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 (ED) ×	63.65%	× 400	= 25,460
52.16 (CD) × 63 %	× 200	= 6,570	
		140,740	
		計	

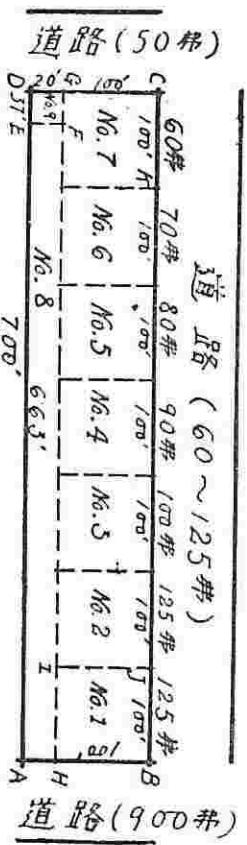
第十一章 街路價に等級ある場合の評價法

或る割地が高價街路に面して 100 呎以上の間口を有し、側面街路に沿ひて 50 呎又は 60 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 100 呎を超ゆる部分は等級的に遞減し、而して尙割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。(第十六圖参照)

高價、低價両地價合致點を求める。

第一、間口 B H 奥行 B J (100 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 B J とし、奥行を B H として、側面街路の初めの 1100 呎の部分に相當する街路價一二五弗によつて計算する。

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 100 呎奥行 100 呎を有する割地として分割する。(第二號區乃至第七號區)これを普通の中間割地と同様に、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 C G (100 呎) とし、奥行を C K

(100呎)と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満なるときは、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ADGHの價格は高價街路價(九〇〇弗)に間口AH及び奥行AEの百分率とを乗じたるものと、低價街路價(五〇弗)に間口GD及び奥行DE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 (歩)	價格 (歩)
(1)第一號區 100	×	100%	×	900
				== 9,000
	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
計				
				178,710

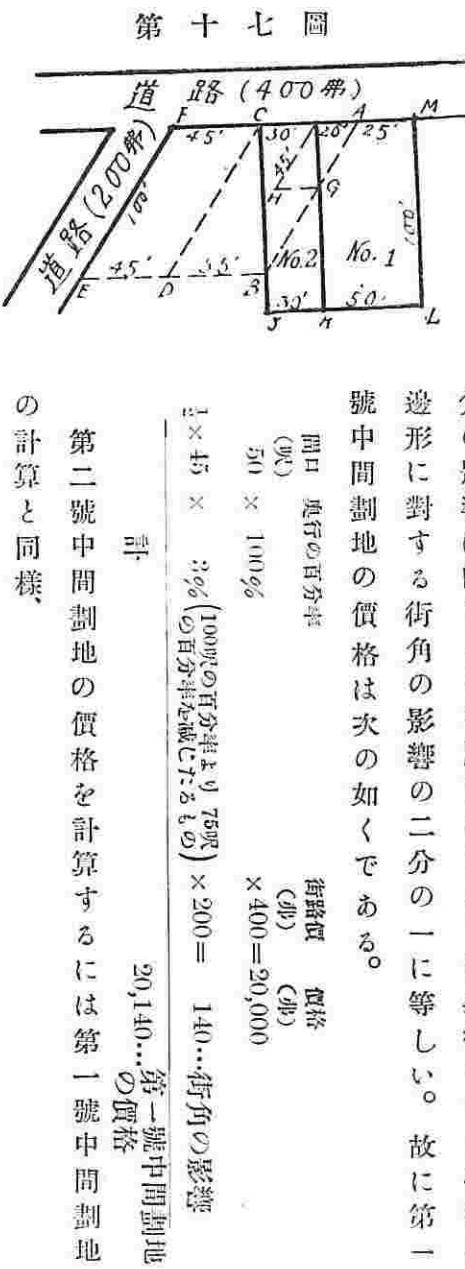
第十三章 中間割地の一部分が街角の影響を受くる場合

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

評價せんとする第一號中間割地IMLK及び第二號中間割地CIKJの内より街角の影響を受くべく一〇〇呎平方即ちABEFを形成する部分を區別する。第一號中間割地IMLKの價格を求めるには、先づ前面街路價に依り普通中間割地並みにその價格を算出する。次に平行四邊形AGHIを作ら。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 を奥行き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。



の計算と同様、

第二、三角形ABCに對する街角の影響一、一三〇弗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一四〇弐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。

開口 (尺)	奥行の百分率 (%)	荷路尺 (歩)	価格 (歩)
30	× 100%	× 400	= 12,000

(2) ... $\frac{1}{2} \times 100 \times 11.3\% \left(\frac{100\text{帖}}{\text{100\%}} \text{の百分率より} 45\text{帖} \right) \times 200 = 1,130 \dots \Delta \text{ABC} \text{に對する街角の影響}$
 $\frac{1}{2} \times 45 \times 3\% \left(\frac{100\text{帖}}{\text{100\%}} \text{の百分率より} 75\text{帖} \right) \times 200 = 140 \dots \Delta \text{IAG} \text{に對する街角の影響}$
 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 $12,000 + 990 = 12,990(\text{円})$

第十四章 ソーマーズ氏族の擴張

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

840'



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〇三一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、街路價を五〇呂とする。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%

従つて割地の價格は

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

若し上記の割地が、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は、その割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割を爲し、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割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(弗)	價格(弗)
100	100%	25	2,500

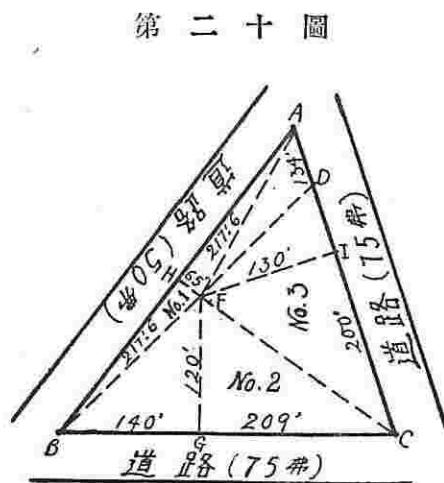
假想街路に面する間口(呎)	奥行100呎に對する百分率	假想街路價(弗)	價格(弗)
800	100%	15	12,000

全割地の價格 = 14,500

第十五章 三方街路に接する角形割地の評價法

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 の中間に地價合致點 D を求め、D と B を結ぶ。次に角 A と角 B の中間に地價合致點 H を求め、H と C を結ぶ。BD と CH の交はる點を F とする。更に A と F を結び、尚 F 点より各邊へ垂直線 F H, F G, F I を引く。しかるもれはこの全體の三角形は三箇の小三角形 A F B (第一號) B F C (第二號) A F C (第三號) に分たれ、各三角形はその底邊(第一號にては A B, 第二號にては B C, 第三號にては A C)を各街路に面接する間口とし、各垂直線(第一號にては F H, 第二號にては F G, 第三號にては F I)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できる。



第十六章 評價に斟酌を要する割地

間口 (呎)	奥行の百分率	三角形の百分率	街路價 (弗)	價格 (弗)
△ AFB...435	82.61%	61.5%	50	11,050
△ BFC...349	107.5%	67.9%	75	18,850
△ CFA...334	110.5%	68.9%	75	18,820
△ ABC				48,720

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割地圖にそれぞれ示されて居る。

第十七章 負擔附割地

割地の價格を評定するに當り、最も困難なのは、恐らく負擔付割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れば直ぐに覺り得らるゝであらう。割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やう。

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稅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割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、各割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。行政上のこととは別にしても割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値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)鋪裝工事費(勾配付並びに縁石付工費を含む)

鋪装種別

煉瓦(砂敷)

煉瓦(混擬土基礎)

セメント

アスファルト

石

煉瓦の二倍

石(メディナ石、セメント基礎、セントタレア街)

長さ一呎に付一六〇〇

(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

長さ一呎に付〇・四五

評 價

長さ一呎に付三・五〇

長さ一呎に付四・五〇

これより幾分安價

これより幾分高價

煉瓦の二倍

長さ一呎に付一六・〇〇

長さ一呎に付一六・〇〇

長さ一呎に付一六・〇〇

長さ一呎に付一六・〇〇

硬石
長さ一呎に付〇・八〇

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

鋪装——煉瓦 約三・五〇

鋪装——下水 約二・〇〇

鋪装——歩道 約〇・五〇

鋪装——縁石 約〇・五〇

水道及び瓦斯 約六・五〇

単一呎の最少改良費

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、近接市街地の割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。

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	1155	850
10	3350	2786	2506	1700
20	6700	5572	4612	3400
30	10050	8358	6918	5100
40	13400	11144	9224	6800
50	16750	13950	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	55500
400	134000	111440	92240	68000
450	150750	125370	103770	76500
500	167500	139500	115300	85000
間口一呎 當り價格	面格奥行 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	8156	5796	4464	3636
70	9492	6762	5208	4242
80	10845	7725	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	35810	26040	31210
400	54240	38640	27760	24240
450	61080	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、七八六弗なるときは、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を見るも、土地に要する改良工事のことを別にするならば、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
"	500	"	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、製造工場の價値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、即ち價値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。

エル・エス・アンド・エム・エス鐵道

四五弗

ニッケル・ブレート鐵道

三五弗

ピツグ・フォーア

三〇弗

イーリー鐵道

二五弗

ホイール・アンド・レーク・イーリー鐵道
ボールティモア・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

四〇一七五弗

カイアホーガ河

八〇一一五〇弗

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割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・バー・セント法(六・八・セント)は資本、二・バー・セントは原價償却、五・バー・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・バー・セントで還元して居る。

一九一六年の評價の際には、五・バー・セントの率を標準として地代家賃等から價格を還元し、以てその課稅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・バー・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・バー・セントも輕減させるものである。一九一七年度の課稅額評價には多分この六・バー・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収せられたるためで、勿論投機事業界に

於ける金錢の價値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探つた。

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。かか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値の規準とはならぬ。

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、大體その中庸を探つて評價した。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と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。吾々はリチャード・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するものである。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。同様都會地々代の價格還元率は大々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、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。

第一十一章 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。ユーラ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こと。之に反してユーラ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。メーベー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こと」。

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急いで居て、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こと。

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來ぬ。メーベーリー諸會社が、廣告、費の效果を過重して居ることも正當とは言へない。ユーラクリッド街の北部には小間物商店で、金は全部紳君に與へて自分では費ふ金のない紳士達向の店が多い。ユーラクリッド街と東九丁目との交叉點は乗換場所である。シリップ街や東四丁目は狭隘に過ぎ難音甚しく、ために店頭の品物を見る機會さへもない。ユーラ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來ぬ。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來ぬ。思へば土地評價者たる亦難いといはねばならぬ。

第一十三章 収益を基礎として土地評価は

出来ぬ

カイアホーガ縣土地評價當局は建物の、する割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。一體建物の在る割地の價格は、その収益を以て定むべきであると論する者がある。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、そうすれば本地は納稅を免れるではないかといふにある。建物の在る割地の評價は若し土地評價者が盲目的に地主の言に聽從すれば兎も角、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、又は活動寫真館なりや。

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、貸家はその本職なりや、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 廉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。

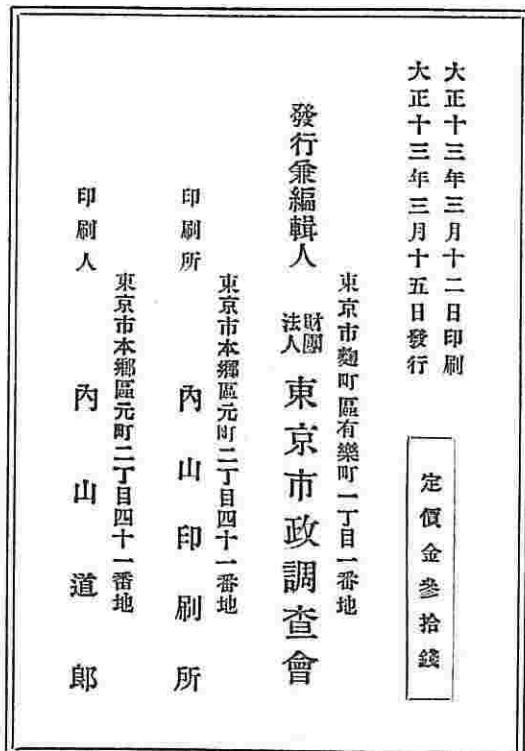
第十二 管理經營費は何の位に見積るが適當なるや。

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割地の中、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より僅々數箇月の期間を以て全部の評價を完成するの要あるに於ておやである。



OBZ

150