

不動産の鑑定評価に関する 基本的考察

櫛田光男 著

財団法人 日本不動産研究所



櫛田 光男（くしだ みつお）

明治36年 7 月 仙台中ノ町にて誕生
昭和 2 年 3 月 東京帝国大学法学部政治学科卒業
2 年 4 月 大蔵省入省
21年 2 月 大蔵省理財局長
24年 6 月 国民金融公庫総裁
33年10月 財団法人大蔵財務協会理事長
34年 3 月 財団法人日本不動産研究所理事長
39年 7 月 宅地審議会委員（会長代理）
40年 7 月 社団法人日本不動産鑑定協会会長
44年 7 月 土地鑑定委員会委員長
48年 1 月 国有財産中央審議会会長
〃 11月 勲一等瑞宝章受賞
50年 2 月 国土利用計画審議会委員
〃 11月 死去
天皇陛下より祭奏料ならびに
銀杯 1 組を下賜される。
従三位に叙せられる。

ま え が き

この本は、不動産鑑定評価基準の第1の「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」について、私の考えるところを述べたものでありますが、まず最初に、何故に私がこのようなものを書く気持になったかということを申し上げておきたいと思います。と申しますのは、最近までそのような気持をもっておらなかったからであります。

不動産の鑑定評価に関する法制が整えられてからすでに三年に^{なら}んとし、また不動産鑑定評価基準が、不動産の鑑定評価の^よ拠り所として宅地制度審議会（今日の宅地審議会の前身）で答申されて公表されてから二年になります。もともと不動産の鑑定評価という仕事は、いろいろな目的の為に必要とされるものでありますが、わが国ではかなり古くから行なわれていて、約70年程の歴史をもっていると思われます。その発達の流れもいろいろありますが、税務系統と金融系統とがその主流であると存じます。が、この仕事が独立の専門職業として認められるまでには成熟していなかったのではないかと思います。そして独立の専門機関としては、ちょうど7年前の昭和34年2月に設立された財団法人日本不動産研究所をもって^{こうし}嚆矢¹とするのではありますまいか。ところで、近年におけるわが国の不動産、殊に土地の価格の著しい上昇と混乱とを^{かえり}省みますと、練達堪能な専門家による不動産の鑑定評価の必要はいよいよ^{きん}緊切²なものがあると認められるに至りました。不動産の鑑定評価に

¹ 物事の最初

² 非常にさしせまって大切な

関する法制及び不動産鑑定評価基準は、この必要に応えようとするものであって、不動産の鑑定評価の近代化をはかり、専門職業としてこれを育成し充実しようとするものに他なりません。そして日なお浅いのにもかかわらず、社会一般の理解が近来ようやく深くなって来て信頼も高くなって来ておりますことは、この道に関係する一人として誠に喜ばしく感じますとともに、その責任の重大さを一そう痛感いたしておるのであります。

私は前述の審議会のメンバーの一人として、不動産鑑定評価基準の審議に当たってその取りまとめをいたしましたのでありますが、殊にその前文と第1の基本的考察は私の書き下ろしたものであります。それで、この基準が公表されましたとき、この基本的考察は基本的なものを簡潔に述べたものであるから、起草者としてその考え方や意図するところをもっと詳らかにすべきではないかと、先輩や友人の方々から、屢々^{つまび}^{るる}3おすすめを受けたのであります。けれども私はそのような気持になれなかったのであります。

その理由は他でもありません。基本的考察も含めて、基準が一旦公表された以上は、それはすでに起草者の手を離れた客観的な存在なのであって、起草者の見解というものは、その理解に当たって単にその参考となるに過ぎないものであろう、基準はそれ自体に述べてあるところによって卒直に理解せらるべきものであろう（殊に基本的考察の部分^{さまた}は）、そして起草者の見解というものは場合によってはこの理解の妨げとなることさえあるであらう、と思われたか

³ たびたび

らであります。この気持は実は今日でも変わりはないのであります。

それにもかかわらず、今日になってにわかに意を^{ひるがえ}翻して、このようなものを書くというのは何故でしょうか。卒直に申して、^{つみほろほ}罪滅しとでも申すべき気持にかられてのことなのであります。どうも基準の第1の基本的考察と第2以下とは、木に竹を^つ接いだともいふか、何か異なるものという違和感が拭い切れない、というような批評に屢々接しました。また、基本的考察の部分は、最初に読んだ時は何か判ったような気持がしたのに、二度三度と重ねて読むと、かえってだんだんと判らなくなって来る、というような訴えにも屢々接したのであります。いずれも尤^{もつと}もな話で、その気持はよく判るような気がします。ところがさらに、鑑定評価という実務には、第1の基本的考察はむしろ不要である、第1が判ろうと判るまいと、第2以下に述べてあるところをちゃんとやれば、立派な鑑定評価が出来るではないか、とまで極^{きよくげん}言する意見に接しますと、何と申したらよろしいでしょうか、基本的考察の部分はあってもなくてもよい無用のものなのであろうかと黯^{あんぜん}然⁴となってしまうのであります。

というような次第で、あれこれ省みますと、どうもすべては私の責任のように思われるのであります。もともと、このような基準を作るということは、わが国では最初の試みでありましたから、審議会で諮問を受けた当初は、少なくとも2年位の歳月をかけたいと思ったのでありましたが、いろいろな事情が重なって約半年で仕上

⁴ 暗然、悲しくて心のふさぐさま

げることとなったのであります。そして第2以下が大体まとまりましたときに、最後の仕上げとして、前文と第1の基本的考察を書き上げたのであります。ところがこの基本的考察が意外に長文のものとなりましたので、もっと簡潔なコンパクトなものにしてほしいという意見が多かったのであります。それで最後の段階において、論旨の展開を害しないと認められる限りにおいて、草案に大斧鉞^{ふえつ}を加えたのでありますが、あるいは加えすぎたかも知れません。その結果、論旨の展開に断落^{だんらく}らしいものを生じて、判り難い個所が出来たのではないかと思われるのであります。私は基本的考察は、それ自体として一つの纏まり^{まと}を示していると思うのでありますが、それはあるいは知らず識らず^{うち}の裡に私の脳中にあるもので断落^{うず}を填めているからであるかも知れません。約3,200字をもって、今日のこの社会における不動産の鑑定評価の必然性を明らかにし、その可能性を論証し、その主体の責務を論ずるということは、あるいは無理であったのかも知れません。

それで、この基本的考察はどのような発想に基づいてそれが展開されたものであるか、そしてその行文の行間をどのように填めたらよいのであるか、ということについての私の考え方を、この際ご披露することが必要なのではないか、これがいわば罪滅しとも申すべきものであって、私の責務なのではないかと思い直したのであります。

それのみならず、対象である不動産事情そのものが今日まことに

⁵ 添削、修正

変化極まりない過程にあります。そして鑑定評価の理論自体も発展の途上にあるものであります。したがって、基準（基本的考察も含めて）もまた、厳密な意味では中間的なものであることは、基準の前文において特に言及したとおりであります。それは今後、事実の進展に応じて、充実され、改善されなければならないものであります。この充実あるいは改善のためのステップ・ボードの一つとして、この本が役に立つことがあるのではないか、これがまた私をして思い直させた理由の一半^{いっばん}⁶でもあります。マックス・ウェーバーは、学問上の仕事というものはみな新しい問題を提起するという意味をもつものであって、やがて学問上の他の仕事によって追いこされ、古くさくなるということをそれ自体望んでいるものである、学問に仕える人々は常にこのことを覚悟しておかなければならない、という趣旨のことを申しております。基本的考察なり、この本なりが、学問的のものであるとは敢て申しませんけれども、また基本的考察に凝縮されている考え方があるいはすでに判り切ったことばかりで古くさいものであるかも知れませんけれども、私がそれを書きました際には、鑑定評価の近代化ということを絶えず念頭においていたこと、そしてマックス・ウェーバーの前述の言葉であらわされるような気持でいたこと、そしてまた今日でもそのような気持でいることを、この機会に申上げておきたいと思います。

このような次第で、昭和39年7月中旬（それはちょうど基準公表後約3月半のことでしたが）、約10時間に^{わた}互って行なった講演の速

⁶ 半分

記を土台として出来上ったのがこの本であります。それで表題も、「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」とした訳であります。講演の速記を土台といたしましたために、全体がいわば講演調となつてしまい、彼此^{ひし}重複するところも少なくなく、またこの種の著書に見られるような章節の句切り、段落の整理が不十分であつて読み辛い^{づら}ものがあるかと恐縮しておりますが、基本的考察、したがって基準の理解に当たって、少しでも参考となるものがあれば私の喜びはこれに過ぎるものはありません。

私はどうも長文思考型(?)とでも申すべきものに属するようであります。階段を一つ一つ上るようにこつこつと積み上げてゆくというよりは、むしろある発想を源として、ちょうど河の流れるように繰り広げてゆく、とでも申しましょうか、どうもそのような型に属するもののようであります。もとより、その発想に至るまでには、いろいろと関連する多くのものが想い合わされ、練り合わされ、そして醸^{かも}されるのではありますけれども。そして、不動産は土地と人間との関係の体现者であるという命題を根源として、基本的考察が展開されていることは直ちにお判りになることかと存じます。ところでこの長文思考型というものが私の文章にも如実にあらわれているようであります。そしてこれがまた基本的考察と第2以下とをへだてる事由の一つであるかも知れません。言葉の調子が心ならずも非常に違ったのでありますから。個性的なものをなくすということがいかに難しいものであるかを、基準発表以来泌々^{ひっひっ}⁸と感

⁷ あちらとこちら

⁸ しみじみと

じておるのであります。そしてこの本がこういった意味でも罪滅しとなれば幸せと思っておりますが、簡明を期してかえって粗雑に堕し、平明を望んでかえって冗長に流れる、といったところが至るところに見受けられ、いよいよ個性的なものとなってしまうて、かえって罪を重ねるのではないかと惧^{おそ}れております。

なお、本文中随所に、アメリカ不動産鑑定協会（AIREA）編著「不動産鑑定論」（The Appraisal of Real Estate, 1964）からの引用がなされておりますが、私が責任者である日本不動産研究所は、同書をはじめ同協会の刊行物についての翻訳紹介の許可を得ておりますことを申し添えておきます。なおまた、この「不動産鑑定論」は近日中に同研究所から全訳の上、刊行される予定でありましたが、最近同協会の著者から今秋改訂第5版が発行される予定であるからその翻訳刊行はその上にしてほしいとの通知に接しましたので、翻訳刊行をその時まで延期しましたことを付け加えておきます。

最後に、この本は住宅新報社の社長中野周治氏及び蒲池紀生氏のはげましと協力とがなかったならば、おそらく出来上がらなかったであろうことを附記して、両氏に対して厚くお礼申し上げたいと思います。

昭和41年 3 月 2 日

日本不動産研究所創業記念の日

櫛 田 光 男

日本不動産研究所理事長

目 次

ま え が き.....	(3)
1 ものごとの理解に当たって基本となる考え方について..	(13)
2 基本的考察の課題とその構成及び基準におけるその位置 について.....	(17)
3 不動産の本質について.....	(21)
4 不動産のあり方とその歴史的役割について.....	(26)
5 不動産のあり方の決定とこのあり方の二面性について..	(29)
6 不動産のあり方の決定に当たっての価格の働きについて	(32)
7 不動産の価格——価値について.....	(38)
8 不動産の価格——正常価格について.....	(42)
9 不動産の価格——効用について.....	(44)
10 不動産の価格——相対的稀少性について.....	(46)
11 不動産の価格——有効需要について.....	(48)
12 不動産の価格——効用、稀少性及び有効需要を動かすも のについて.....	(56)
13 不動産の価格の二重性格について.....	(61)
14 不動産の価格の特徴——土地の自然的特性について.....	(64)
15 不動産の価格の特徴——土地の人文的特性について.....	(79)
16 不動産の価格の特徴——重ねて土地の特性について.....	(84)
17 土地の特性に由来する不動産の価格の特徴について.....	(90)

18	不動産の鑑定評価——その必然性について……………	(98)
19	不動産の鑑定評価——その可能性について……………	(105)
20	資料の収集、整理について……………	(113)
21	近隣について……………	(136)
22	不動産の価格の三面接近——なぜ三方式を適用して三価 格を求めるかについて……………	(153)
23	三方式及び三価格の性格と、それらの相互関連、及びそ れぞれに共通するものについて……………	(161)
24	三方式の適用の可能性について……………	(167)
25	復成現価（現基準の積算価格）の精度について……………	(174)
26	比準価格の精度について……………	(186)
27	収益価格の精度について……………	(202)
28	三価格の調整と鑑定評価額の決定について……………	(218)
29	鑑定評価の主体の能力と責任——倫理的要請について…	(238)
30	不動産の価格に関する諸原則について……………	(252)
	あ と が き……………	(321)
附録 1	不動産の価値に関する基本的諸原則（訳）……	(323)
附録 2	不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申 （昭和39年 3 月）……………	(351)
附録 3	宅地見込地の鑑定評価基準の設定に関する答 申（昭和40年 3 月）……………	(399)
	復刻にあたって……………	(402)

1 ものごとの理解に当たって 基本となる考え方について

基本的考察の原案を書きおろしました際に、ものごとの理解に当たって基本となる考え方として、私が抱^{いだ}っていましたものを、まず最初に述べておきたいと思います。これは相互に関連するものではありますが、二つあります。

その第一は、およそ世の中にあってその存在と運動とをわれわれが感じ取ることの出来るものごとというものは、ほかのものごとと関係なく孤立して存在し、また運動しているのではないということ、そしてそのものごとの存在や運動が認められている場というのが常に必ずあるのであって、この場を抜きにしてはそのものごとをはっきりと掴^{つか}むことが出来ないということであります。したがって、そのものごとを掴んで理解する為には、まずどのような場であるかを確かめて、この場の中でそのものごとがどのような位置を占め、どのような運動をすることが認められているのかということ、をはっきりと掴まえることが肝要ではないかということであります。換言すれば、全体と部分との関係及び全体の中における部分と他の部分との関係というそれぞれの相互関係を、はっきりと掴まえる必要があるのではないかということであります。

(注) この場というものは必ずしも一つではありません。たとえば自然的場、文化的場、政治的場、経済的場など数多く

のものをあげることが出来ます。われわれの存在と運動とが認められている自然的場というものを考えてみますと、この場自体にもいろいろありますが、一例をあげますと、銀河系とよばれる宇宙の中の太陽系の中の地球上の日本ということになります。

そして、この場というものの関係においてものごとを考えるとということは、鑑定評価に当たる人々が意識的にか無意識的にか従来から実行していることであるといつてよいでしょう。たとえば、ある建物の鑑定評価に当たっては、その建物が建てられている土地との関係及びその近隣との関係を少なくとも考えるというように。さらにその近隣が東京の銀座であるとすれば、それは東京都及びその周辺とどのような関係にたつか、地理的に、社会的に、経済的にあるいは政治的にどのような関係にあるのか、そして進んでその東京は日本の中で、その日本は世界の中でどのような位置を占めるかというように、その考察をひろげ、深めてゆくものであります。

第二は、時間というもの、時の経過というものをどのように考えるか、今日とは何か、現在とは何か、ということについての考え方があります。時間というものはものが動くということによってのみこれを認識することが出来るといつてよろしいでしょう。われわれが通常1日というものは、太陽（平均太陽）が南中して、次にまた南中するまでの間をいいます。この南中が繰り返して起こります。太陽と地球との相対的位置関係が静止することなく持続して（ある

規則性をもって) 変わります。この変わるということによって、時の経過が体験されるのであり、この変わり方あるいは動き方の規則的なものを捉えてこれを単位化して時の経過を数量的に把握し、また時刻を定めるということが出来る訳であります。

このような時間がいつ始まり、いつ終わるのか、ということは、この変化とか運動とかいうものがいつ始まって、いつ終わるのかということ、結局地球がいつ生まれ、いつ死ぬかということに他なりません、これはまだはっきりと結論が下されていないようです。けれども時間関係というものは、無限一次連続系列によって表現され、今日、現在あるいはある時点というものは、この系列上の一点としてこれを掴まえることが出来ると思います。

それでは、この一点とはどのようなもので、どのような意味を持つものでしょうか。それはプラスとマイナスとの境目にある零ということであって、時間でいえば、その点以前とその点以後の境目をあらわすものであると思います。では、この境目とはどのような意味を持っているのでしょうか。午後12時と午前零時とは同じ時点があります。一時点が同時に午後12時であり、午前零時であるということはどういうことなのでしょう。申すまでもなく、前者は1日の終わりを示し、後者は1日の始まりを示します。つまり、その時点は、終わりと始まりという二つのことを同時に兼ね備えているのであって、これが時間の境目としての時点の意味でありましょう。こうして、今日というものは、昨日と明日との間であると考える時に、また、現在とは、過去と将来との境目であって、過去とは現在まで(現在以前)をさし、将来とは現在から(現在以後)をさし、現在とはこのような過去と将来とをつなぐものであると考える時

に、はじめてこれを掴まえることができるのではないかと思います。

そして、今日あるものごとは、昨日までのものごとの結果（あるいは帰結）であるとともに、明日以後のものごとの原因（あるいは前提条件）となるものであり、このような意味で、現在の（あるいはある時点における）ものごとは、これを境目とする過去の（あるいはある時点以前の）ものごとと将来の（あるいはある時点以後の）ものごととが、この一点に凝縮したものとして、これを掴まえることができると思いますし、またこのように掴まえてはじめて現在の（あるいはある時点における）ものごとの理解が達せられると思うのであります。

2 基本的考察の課題とその構成及び基準におけるその位置について

不動産鑑定評価基準は、その前文の冒頭に書かれてありますように、「不動産の鑑定評価を行なうに当たって、どのような理論を基礎とし、どのような手順を尽して、不動産の適正な価格を追求し、それに接近して、最終の結論に到達するか、その拠り所となる基準」であって、その目的なり、性格なりは、前文にそれぞれ項目を分かって明らかにされております。

基本的考察は、この基準の本文の冒頭に位置して、これまた前文に書かれてありますように、「まず、不動産とその価格及びその特徴を考察し、次いで不動産の鑑定評価の必要とその意味を究明して、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を明らかにし、その具体的な担当者である不動産鑑定士等に対して要請される倫理的事項を明らかにしようとするもの」であります。次にいささかこの基本的考察の中心とする課題は何であるか、そしてその課題をどのような構成をもって解こうとしているものであるかを考えてみたいと思います。

不動産の鑑定評価とはどのようなものであるか、それは一つの作業であり、鑑定評価の主体の不動産の価格に関する判断であり、意見なのでありますが、それがどのような作業であり、判断であるかは、さきに述べたような意味をもつ今日という時点において、また

その存在と機能とが認められている場（すなわち、この社会）において、それがどのような位置を占めるものであるかということを追^{つか}求し、これをはっきりと掴むことによって、その解答が与えられると思います。基本的考察は、このような追求を中心の課題としているといつてよろしいのであります。そしてこの追求は次のような順序を追ってなされているのであります。

まず最初に、不動産とは何か、その本質を討^{たず}ねます。そしてそれが、この社会において果たす役割を考察しますと、不動産のあり方のいかんは、われわれの将来の歴史の決定因子として有力なものであるということが明らかとなります。

次に、それではこの不動産のあり方は何によって決定されるのかを討ねますと、この社会においては、一連の価格秩序の中で、その不動産の価格のあり所がどうであるか、ということを主要な指標として決定されるということが明らかとなります。

それではこのような指標となる働きをもつ不動産の価格はどのようにして形成されるのかということを探求しますと、不動産のもつ特性の故に、一般の諸財の場合とは異なつて、何人もが容易に適正なものとして識別出来るような価格（正常価格）の基礎となる市場価値を形成する場をもっていないのが通常である、ということが指摘されるのであります。

従つて、このような価格（正常価格）というものは、理論的基礎に基づいて一定の手順を尽した鑑定評価という活動によつて、これ

¹ 奥深く調べる

を把握するほかはないし、またこのような鑑定評価の活動によってこれを把握することが出来るという結論に到達します。

ところで、続いてこの鑑定評価という活動を仔細に点検致しますと、それは精密な知識と豊富な経験と的確な判断力とをもった専門家でなければ出来ないものであるということが、はっきりとするのであります。

このように順序を追って分析を重ねて論旨を展開してまいりますと、鑑定評価に当たる専門家は、われわれの将来の歴史の有力な決定因子である不動産のあり方というものの決定について、選択の主要な指標となる不動産の価格を指摘するという作業に従事する者であるということになり、従って、その社会的公共的責任は極めて重大であり、その故に、この専門家に対しては厳しい倫理的要請がなされ、高度の職業的責任が求められるという結論に到達することとなるのであります。

基本的考察は、大体上記のような順序に従ってその論旨を展開して、その課題を追求しているのであって、「不動産の鑑定評価とはどのようなことであるか、それは何故に必要であるか、われわれの社会においてそれはどのような役割を果たすのであるか、そしてその役割の具体的担当者である不動産鑑定士等に対して要請されるものは何であるか、不動産鑑定士等は、まず、これらについて十分に理解し、体得するところがなければならない」という前書でもって、この基本的考察の章が書き出されている訳であります。

これを要するに、基本的考察は、約3,200字にすぎないものであ

りますけれども、不動産の鑑定評価という作業の、この社会における必然性を明らかにすると共に、その可能性を論証し、ひいてはこの作業の主体の責務を論ずるものであって、鑑定評価に関する基礎理論を展開するものであります。

したがってこれは、基準全体の中で、本論あるいは原論とも称すべき部分であり、その他の部分はその各論であるといっても差支えありません。

また角度をかえて申しますと、基本的考察は、基準全体の緒^{しよ}論^{ろん}²、糸口であり、また全体の根底となるものを集めた要約であり、そして同時に、基準全体の結論、締めくくりであるという役割を果たしていると思われます。

そして強^しいて申せば、基本的考察の、

「一 不動産とその価格」及び

「二 不動産の価格の特徴」は緒論的部分、

「三 不動産の鑑定評価」は要約的部分、

「四 不動産鑑定士等に対する倫理的要請」は結論的部分

とでも申すことが出来ましょうか。そして固^{もと}よりこのように^{くだ}条^{じょう}りを分けて書かれておりますが、始めから終わりまで、首尾連関して抜きさしならぬ一体をなしているものであることは申すまでもありません。

² 本論の端緒となる議論

3 不動産の本質について

「不動産は、通常、土地とその定着物をいう。」と理解されていると思われます。ここに「通常」というのは、普通世の中一般に、という意味の他に、細かいことは除いて大まかにいえば、という意味も含んでおります。というのは、不動産の内容、種類等は千差万別であって、これら全部を包含するように定義づけるには、もっと複雑な表現をとらねばならないからであります。さてそれはそれとしまして、この「土地とその定着物」という通常の理解は、あまりに即物的であって、不動産の本質を追求してゆきますと、どうもこれでは不十分のように思われるのであります。まず、結論をさきに端的に申すならば、それは土地と人間との関係の体现者であり、その意味で文化的歴史的所産の一つであるというのが、不動産の本質ではないかと思うのであります。

(注) 不動産という言葉は元来、翻訳語であります。いまから約95年前ごろ、欧州の立法例が翻訳紹介された時にはじめて採用され、だんだんと一般に使用されるようになり、民法上の概念として採用されてから確定的のものとなった、とあってよろしいかと思えます。それまでは、地所家屋とか、土地建物とかが通常の言葉であり、不動産という一つの総合体として観念するということは、なかったといってよいで

しょう。そして、土地建物というように不動産をその構成要素に分離して考えるということは、今日でもなお続いているように思われます。

これは私見ではありますが、わが国のように建造物の主流がいつでも取り替えが容易である木造であるというような風土と歴史の上には、土地、建物という分離した見方が育ち、石造等の堅牢建築物が主流である欧州においては、むしろ分離しないで土地建物を一つのものとして総合的に見るという見方が育ったのではないのでしょうか。

そして近年のわが国の状態に^{かえり}省みますと、土地と建物というように分離せずに、両者を一体として、一個の不動産として観察し分析せねばならぬ物件が、いよいよ増加して来ているように思われ、また今後はますますこれが増加して来るであろうと思われます。そして土地建物を全体として^{つか}掴まえる、ということがますます必要となろうかと思えます。したがってこのような意味からも、不動産とは土地とその定着物であるとするのは、鑑定評価の対象である不動産そのものの把握の為にはいささか欠けるところがあるのではなかろうかと思う次第であります。

さて、「土地はそのもつ本来的な力の故にわれわれ人間の生活と活動とに欠くことのできない一般的基盤である。」ことは申すまでもありません。土地を離れてわれわれの生存を考えることは出来ません。まことに、母なる大地であり、また万物の下に土地あり、であります。

この土地のもつ本来的であって、破壊することのできない力は、
いうまでもなく、物を載^のせ支える力と物を生み育てる力とに大きく
分けることができます。が、このように大きく二つに区別すること
の出来る力を本来的に土地がもっている、ということ自体が後述す
るような土地の用途の多様性を生み出すもとであり、その故に複雑
な土地問題あるいは不動産現象を生み出すもとであることは注意を
必要としましょう。が、それはそれとして、このような力のおかげ
で、われわれの生活と活動とが可能となっているのであります。

ところでこの土地の本来的な力は、自然の力であり、自然的所与
であります。いずれの土地においてもそれが同じという訳ではあ
りません。地盤の強固なところ、軟弱なところ、肥沃なところ、そ
うでないところ、というように、その力にはそれぞれ強弱の差があ
ります。したがって、地球の地表の一部であって自然物である土地
のどれもが、われわれ人間の生活と活動とに不可欠の基盤である
とは限りません。

かくして、自然物である土地は、われわれに役に立つ土地あるい
は役に立つであろう土地と、われわれの役に立たない土地あるいは
われわれにむしろ有害である土地とに大別することが出来ましょ
う。仮りにこれを、土地の有用性と非有用性あるいは有害性と名づ
けましょう。この有用性を、そのままに、あるいはそれを強化し
て、われわれの役に立たせる、また非有用性を有用性に転化させて
われわれの役に立たせる、さらにまた有害性を排除する（消極的に
逃避するという場合もありますが）——このような人間の働きかけ
が積極的に行なわれるとき、自然物である土地は、不動産という枠

の中にとりこまれることになると思うのであります。不動産という概念の中には、その土地を何らかの役に立たせようとしてその土地に人間が働きかける、この土地に対する人間の行動というものが、常に要素としてあると思うのであります。

不動産というものは、人間の役に立ち、または立つであろう土地と人間とのめぐり合いの結果出来あがるものであって、単に土地とその定着物というような即物的な、ただそれだけの概念ではないと思います。人間が何らかの役に立たせようという、ある意図をもって、自然物である土地の中からある土地を選択し、特定の利用関係を設定するときに出来あがるものが不動産なのであって、自然的所与そのものではありません。自然的所与に人間が関与するのであって、自然的要素と人間的要素とから構成されるものであり、この意味で、それは文化的所産であり、歴史的所産なのであります。

そして私は、不動産の本質は、この自然的要素と人間的要素の組合せの体現であると理解することが、複雑多岐な不動産現象の分析、解明のアルファであり、オメガであると思うのであります。

(注) 土地の有用性という言葉を用いましたが、時には、土地の誘意性^{ゆうい}という言葉が使われることもあります。結局、同じことに帰着しますが、有用性は、土地に働きかける人間の側から、土地の本来の力を評価した場合の表現であり、誘意性は、人間の働きかけを誘う力のことであって、土地の本来の力を、客体である土地の側からみた表現であるといつてよろしいでしょう。

なお、不動産における人間的要素の指摘と、その重視ということが、基本的考察の、したがって基準の特色であるといつてよろしいでしょう。このことは勿論、自然的要素の軽視ということを意味しません。ただ従来の傾向が、自然的要素の重視に偏^{かたよ}っていたかと思われますので、自然的要素と同様に人間的要素もまた重視せねばならないとするのであります。そして後で詳しく述べますように、自然的要素の特徴は変わらぬこと、人間的要素の特徴は変わることにあります。それで、観察や分析の中心が変わらぬものよりも変わるものに向けられるということは当然のところでありましょう。

4 不動産のあり方とその歴史的役割 について

不動産は土地と人間との関係の体现者ですが、この関係は具体的には千差万別、多岐多端³、実に無数であります。けれども、ある時、ある所では、それは特定しております。この特定を表示するものが「不動産のあり方」であるということが出来ましょう。このあり方は、ある特定の不動産に現われる自然的要素と人間的要素との組合せの内容、すなわち一方において、その不動産の物理的構成内容と、他方においてその具体的な組合せの効果、換言すれば、その不動産が、われわれ人間に対し、ある個人なり、その個人の属する社会なりに対して、どのような貢献をしているかということを表示するものであります。

かくして、人間の一般的基盤である「この土地を、われわれ人間が、各般の目的のために、どのように利用しているかという、土地と人間との関係は、不動産のあり方、すなわち、不動産がどのように構成され、どのように貢献しているかということに、具体的にあらわれる」のであります。

ところで、これは後で土地の特性というところで詳らかにするつもりであります、この自然的要素と人間的要素との千差万別の

³ 複雑で多岐にわたっていること

組合せを可能ならしめるものは、簡単にいえば、動かないけれども動くという特性を土地が具有しているからなのであって、したがって、不動産のあり方に現われるその貢献の程度は、それぞれ異なるものがあると共に、時の経過に伴って変化するものであります。

かくして、不動産のあり方は、人間の作品なのでありますが、一度形成されますと、今度は、自然的、文化的環境の一部として、所与の外部条件に転化して、われわれ人間の状態や行動を規定するものとなり、われわれの現在および将来を拘束する大きな力を示すこととなります。まことにわれわれの歴史は、不動産のあり方の変遷という角度から、これを眺め、これを理解することが出来るとさえ思われるのであります。すなわち、「個人の幸福も、社会の成長、発展及び福祉も、この不動産のあり方がどのようなものであるかということに依存している。」のであります。要約すれば、不動産のあり方は、われわれの歴史の決定因子の重要なものの一つであります。

そして、不動産の鑑定評価ということは、その不動産のあり方の分析、探求——すなわち、その不動産の自然的要素と人間的要素との組合せの内容いかんと、その組合せの効果である貢献の度合いかんと分析、探求からスタートするものであると存じます。

(注) 不動産のあり方が、歴史の決定因子の重要なものの一つであることの実例として、道路、橋梁、鉄道などという不動産のあり方が、明治以後のわが国の近代化に果たした役割をあげることができると思います。

徳川時代までは、守るに易く、攻めるに難くという目安の

もとに、真直ぐな道や広い道は作られず、橋はかけられませんでした。これがわが国社会全体としての成長、発達をどれだけ阻害したことでありましょう。

車が交通・輸送の要具として登場したのは明治になってからであります。欧州では、車はすでにギリシャ時代からありました。すべての道はローマへ、といわれますが、これはローマの中央集権を表わし、ローマからどこへでも真直ぐに行くことのできる大道が四通八達^{しつうはったつ}⁴していたことを表わします。私は、欧州の近代化に、この道路という特定の不動産のあり方が貢献するところが極めて大きいのではなかったかと存じます。そして同じことが、道路、橋梁、鉄道の普及ということが、明治以後のわが国の近代化に果たした役割についてもいえるのではないかと思うのであります。

なお、「あり方」は「あるべき」という意味を含んでおりません。従来から不動産界では「あり形（がたち）」とか「あり姿」とかいう表現がとられていました。が、この言葉はどちらかといえば自然的要素の表現に傾いています。それで、どのように構成され（自然的要素）、どのように役に立っているか（人間的要素）ということを一語で表現するものとして「あり方」という言葉を使ってみたのであります。

⁴ 道路・交通・通信が四方八方へ通じていること

5 不動産のあり方の決定と このあり方の二面性について

土地という自然物の有用性（誘意性）に着目して、これに人間が働きかける場合、この行動は、広く一般に人間の行動を規定する三個の大きな力、すなわち社会的力、経済的力及び行政的力の相互作用の影響下にあるものであります。われわれは単独に、他と無関係に孤立して生活し、活動しているものではありません。われわれの所属する社会の枠内で、その生活と活動とが認められている訳であります。したがって、この社会を動かしている上記三力の、直接あるいは間接の影響の下に常時ある訳であります。

これら三力は、それぞれ多くの要因から成り立っており、これらの要因は、基準の「第2 不動産の価格に関する基本的事項」の条^{くだ}りの「二 不動産の価格を形成する一般的要因」として例示されております。これらの例示された諸要因は、常に変動の過程にあるものでありますけれども、相互に重なりあってそれぞれ三力を形成し、また三力は相互に作用し、反作用して、外部条件として人間の行動を拘束し、規定するものであります。

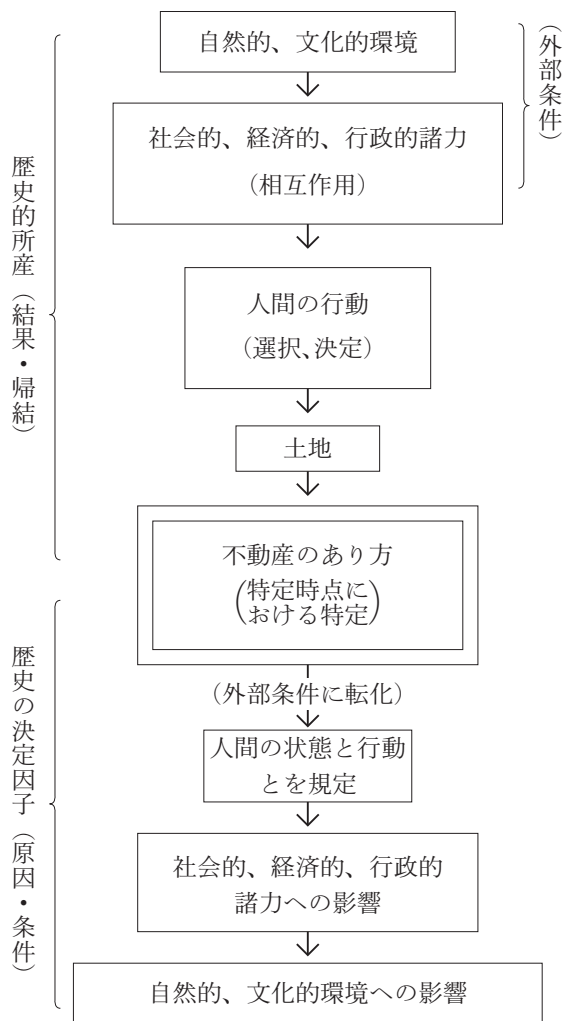
ところで不動産のあり方というものは、人間の行動の結果として出来あがるものであります。この人間の行動は上記のように社会的、経済的及び行政的な諸力の相互作用の拘束規定の下にあります。したがって、不動産のあり方というものが決定される基盤

には、この三力があると申してよいのであって、「不動産のあり方は、社会的、経済的及び行政的な諸力の相互作用によって決定される。」ということになるのであります。そしてこれは、さきに述べた不動産は歴史的所産であるということを、さらに一步前進して、はっきりとさせたものに他なりません。

この不動産のあり方は歴史的所産であるということと、さきに述べた不動産のあり方は歴史の決定因子であるということとは、どのような関連に立つものでありましょうか。ここで冒頭に申しました時間についての考え方を想起していただきたいと存じます。そしてこの関連を図示すれば第1図（次頁）のようになりましょうか。

かくして不動産のあり方は、一面において人間の行動の結果あるいは帰結であると共に、他面において人間の行動に影響を与える原因あるいは条件となるという二面性を具有しているのであって、基本的考察においては数行の表現をもって、この不動産のあり方の根本的な特質が指摘されているのであります。

第 1 図



6 不動産のあり方の決定に当たっての 価格の働きについて

不動産のあり方は、人間の行動の結果としてきまるものであり、この人間の行動は、所与の自然的および文化的環境における社会的、経済的及び行政的諸力の相互作用を土台とするものでありますが、われわれの所属するこの社会では、不動産の価格というものが、不動産のあり方の選択決定に当たって主要な指標として働いていると申すべきであります。

「その不動産の価格のいかん、すなわち、この社会における一連の価格秩序の中で、その価格がどのような所に位しているかということ、選択の主要な指標として行なわれている」のであります。

ここに「この社会」と申しますのは、われわれの所属している社会のことであって、自由社会、民主社会とよばれるものであります。経済の面から見れば混合経済社会であるといってもよろしいでしょう。この混合経済社会というのは、資源配分の方法としての競争的な価格機構（Price mechanism）が経済運営の効率のかつ公正を期する為の基本的原理として認められておりますけれども、経済の進歩、安定、正義および自由を確保する為にこの機構に対する政府の直接または間接の経済的干渉が一般に認められているような社会であります。

「一連の価格秩序」と申しますのは、すべての財および用役について、その価格がそれぞれ表示せられ、かつこれら価格が全体とし

て相互にある関係を保つことによって形成している秩序であって、価格機構を静的に表現したものであります。そしてこの秩序の内容としては、諸商品の価格、労働用役の対価である賃金、手数料の類、また貨幣用役の対価である諸金利など、それは無数にあるといえましょう。そして不動産の価格もその一つであります。これら無数の諸価格はそれぞれ乱雑に無関係に存在し動いている訳ではなく、相互にある関係を保っているのであって、そこに一つの全体としての秩序というものが認められます。「一連の」という表現は、この無数にあるが、それぞれ相互に何らかの関係をもっている、ということを表わしております。

このような秩序は、固定しているものではなく、時にはげしく、時にゆるやかに、程度の差こそあれ、常に変動しております。殊にそれぞれの諸価格は、全体の水準が比較的静かに動いているような場合にも、あるものは昇り、あるものは降り、相互の相対的な位置関係が常に変動しているものであることは、われわれのすでに十分に経験しているところであります。そして、このように変化の過程にあるとはいえ、ある特定の時点においては、価格の秩序全体の中のそれぞれの位置、したがってそれぞれの相対的位置関係というもの^{つか}は、特定のものとしてこれを掴まえることができます。価格の比較ということは、ある時点におけるこの相対的位置関係の確認ということであると共に、ある時点と他の時点における、それぞれの相対的位置関係を比較することを意味します。

人間は可能な範囲内で、満足の最大を追求するものであります。殊に経済行為は、生産、消費に関連する欲求の無限に対して、その

実現のために利用できる手段は有限でありますから、可能な範囲内で欲求を最大限に充足するために、どの手段をどのようにどれほど選ぶとるか、ということを基本的な課題としております。これが、経済行為の合理性とよばれるものであって、通常、極大の原則とよばれる経済原則によって表わされます。この原則は、最少の費用（犠牲）をもって、最大の効果（満足）をあげるということですが、次の三つに分けることができます。

一は、一定の費用によって最大の効果をあげるということ、通常、最大効果の原則といわれるものであります。

二は、一定の効果を最小の費用によってあげるということ、通常、最小費用の原則といわれるものであります。

三は、効果と費用との差（すなわち余剰）を最大にするということ、通常、最大余剰の原則といわれるものであります。

すなわち、人間は、最大効果をあげるか、最小の費用ですますか、あるいは最大の余剰をあげるように行動するのが通常であります。

ところで、この効果とか、費用とか、あるいは余剰を測る目安は何でありましょうか。この社会においては、それは財及び用役の価格に他なりません。

たとえばA、B、Cという財があって、いずれもが同じような働きをもっている、その取得によって得られる満足が同じであるとすれば、その中で価格の最も低いものが選ばれることでありましょう。また逆に、A、B、Cいずれもその価格が同じであるとすれば、その中で取得によって得られる満足の最も大きなものが選ばれ

ることとなります。いずれの場合においても価格がA、B、Cのいずれをとるかという選択の指標（目安、バロメーター）となっているのであります。

不動産の価格についていえば、それは全体の価格秩序の中でのその位置を示すものであって、他の不動産、あるいは他の諸財または諸用役との間の相対的位置関係を表示するものであります。AとBとの不動産が、その働き（満足）を等しくすれば、その価格の低い方が選択されましようし、また価格が等しければ、その働きの大きいものが選択されましよう。また、不動産と他の諸財等との間に選択が行なわれる場合にも、それはそれぞれの価格が目安となって、その比較の下に行なわれることでありましよう。

たとえば個人の投資決定の場合、預金にするか、有価証券にするか、不動産にするかは、それぞれの価格の比較ということが中心となりましよう。さらにこのような選択の場合に、ある時点（現在）における相対的位置関係のみならず、その時点以前（過去）における相対的位置関係とその時点までの展開、およびその時点以後（将来）におけるあり得べき相対的位置関係の確からしさということが考慮の中に当然に入ることでありましようが、いずれにせよ、価格というものが選択決定の指標として主役を占めることに変わりはありません。要するに、価格あるが故に比較が可能であり、したがってそれは「選択の主要な指標」となるのであって、不動産のあり方の「決定は、不動産の価格のいかん……を選択の主要な指標として行なわれる」こととなるのであります。

ここに「主要な」という断わりがつけられておりますのは、あり

方決定という行動の方向づけの為に必要な目安としては、価格ばかりではなく、その他にもたとえば公共の福祉の確保とか産業政策的な目的のために、土地利用の制限などのように、不動産のあり方について行政的な関与が行なわれるなどのことがあるからであって、これはさきに申した混合経済社会における価格の働きを示したものに他なりません。

したがって、第1図(p.31)の不動産のあり方の二面性において、外部条件と人間の行動との中間に、全面的にはありませんが、不動産の価格というものが介在することになる訳であります。そしてこの指標としての価格は、不動産のあり方をきめる人間の行動の方向づけをする外部条件（与件）となるものであり、前述したあり方決定の基盤である社会的、経済的及び行政的諸力の相互作用は、この指標としての価格の形成を通じ、あるいは通ずることなくして、不動産のあり方決定という人間の行動に働きかけることになる訳であります。

（注） 価格が、不動産のあり方決定の選択の主要な指標となる一例として、東京の近郊における市街地の形成の状況をあげることができましょう。政治、経済、文化の中心地としての東京の人口吸引力は大きく、一般に人口の集中は、所得の地域格差と正の相関関係にあるといわれています。そしてこれが東京への人口集中という現象の基礎となるものでありますが、この集中する人々の住宅問題はどのように解決されているのでありましょうか。

一般に住宅用地の価格はその快適性の程度に相応するものであって、その自然的及び人文的条件の良否の程度に依存するものでありますが、とりわけ環境の良否と交通条件（特に通勤条件）のいかんにかかわるところが大きいと思われます。そして住宅用地の需要者は、その所得に応じて、最大の満足を実現するように努力するものでありますが、環境及び交通条件の比較的劣悪を忍んで、価格の相対的に低い土地が選択されることが多いように思われます。つまり価格の谷間を縫って住宅が建設され、市街地が形成され、環境および通勤条件の良好な、したがって高価格の土地は、住宅用地として未利用のまま残されるという、いわゆる金環食現象とか、スプロールとかいわれる、他の観点からはまことに望ましからぬ市街地の形成が進行しているのであります。

そしてこのような不動産のあり方の展開は、価格秩序の中で、今日の住宅用地の価格が相対的に高い位置関係にあるからであると思われるのであります。

7 不動産の価格——価値について

さて価格というものは、このように私どもが不動産のあり方をきめる場合に非常に大きな目安として常に必ず考えるのでありますが、では、その価格というものはどのようなものであるか。

それは、「一般に、

(1)その不動産に対して、われわれが認める効用

(2)その不動産の相対的稀少性、及び

(3)その不動産に対する有効需要の存在

の三者の相関結合によって生ずるその不動産の経済価値（交換価値）を、貨幣額をもって表示したものである。」のであります。

まず、価値とは何かを考えてみたいと思います。それは、通常、財の有用性（誘意性）を実現するものであるといわれます。つまり、あるものがわれわれの役に立つときに、そのものを価値ありと称します。この価値は財そのものに固有するものではありません。財にあるのは有用性であって、これを人間が実現するときはじめて価値ということが出来るということ、つまり価値というのは一つの関係概念であるということにまず注意せねばなりません。有用性というものの、人間の働きかけを誘う力は、これは財が持っております。けれども、その有用性の上に人間が働きかけて、何らかの役に立たせるときに初めて価値という現象が現われる訳であります。そ

れは財に固有ではなく、人間との関係において現われるものであります。そしてこの意味の価値の段階でありますと、これは個人的であり、主観的であります。たとえば、このコップは役に立つぞと私が思えば、この役に立つということだけで、私自身にとってはそれは価値あるものとなるのであります。ほかのお方に役に立つであらうか、なかろうかということは問題ではありません。そしてこのような価値を使用価値といいます。

ところが、交換価値となりますと、これは違うのであります。それは、平穩かつ自発的な交換によって他の財を支配する力であります。そしてこの他の財というのは、現在のこの社会においては貨幣であります。貨幣を通じてほかのものと交換する、こういうことになるわけであります。私にとってこれが役に立つというだけではありません。このコップと皆さんの持っているペンと交換ができるかどうか、ということは、これを私が手放すことによっていくらの貨幣額を手に入れられるか、——私がコップを手放す動機はペンを買いたいとか、いろいろありましようが、とにかくにもこれを手放すということ、そしてその対価として貨幣が手に入るということがなければなりません。それが出来ますときその貨幣をもって表示されただけの交換価値を持つということになるのであります。通常私どもが価値というときには、むしろこの交換価値というものをさします。というのは、使用価値はあまりに個人的、主観的であります。その場限りのもの、その人限りのもので、それは他人の容喙⁵

⁵ くちばしをいれる、差し出口をする

すべからざる範囲であり、同時にまた、その人に通用するだけで十分なのであります。ところが、平穩かつ自発的な交換によっていくらの貨幣額を手に入れることが出来るかということになると、他人との関係が生ずるのであって、二人の合意がここで成立することが少なくとも必要であります。そうすると、そこに二つの主観の一致ということがあるわけであります。そしてこの単なる個人に属する主観が二人の共通のものとなるという意味において、それはその程度に客観化されてくる、ということになります。交換価値というのは少なくともそのものに対する二人の主観が一致するということが必要な条件としていますので、その限りにおいて、それは客観的なものであります。

さらに進んで今日のわれわれの社会においては、市場（マーケット）があって、そこで多数の個人的主観が淘汰され、ろ過され、一つの市場価値というものが絞^{しほ}り出されます。これは二人の主観の合致をこえて多数の主観の競合の結果到達するものであります。その故にこの市場価値というものは最もその客観性を主張し得る、私はそのように考えます。使用価値が交換価値となり、この交換価値が市場で形成されて市場価値となり、最も客観性のあるものとなるのであります。そして価格というのは、このような交換価値、つまり市場価値を貨幣額をもって表示したものであります。

この価格は、さらに正確に申せば、基準の第2の基本的事項のところで述べている正常価格なのであり、それをもって不動産の価格の本体とする訳であります。この「正常価格とは、不動産が一般の自由市場に相当の期間存在しており、売手と買手とが十分に市場の

事情に通じ、しかも特別な動機をもたない場合において成立するとみられる適正な価格をいい」ますが、これが価値に見合う本当の価格であると私は考えるのであります。

そこで、基準に記載している順序とは異なりますが、ここで一応、正常価格について説明を致したいと思います。

8 不動産の価格——正常価格について

基準に述べられている正常価格の定義は前掲のとおりであります
が、ここに「一般の」というのは、公開のもので、通常の人である
ならば誰でも市場人として参加できるということです。

「自由市場」というのは、その中で市場人が合理的に行動する、
つまり前述した極大の原則に従って行動することについて、外部か
ら何らの制限をうけることがない、という意味です。

次に「相当の期間存在しており」というのは、物件の現状とか、
用途などについて、つまり現在何に用いられており、今後何に用い
られるか、最有効使用の現状と将来などについて十分にこれを確認
検討する時間的余裕がたっぷりある、ということです。

また、「売手と買手」とはいわゆる集合名詞として理解すればよい
と思います。「十分に市場の事情に通じ」というのは、市場の動
向、その背後にある需給の^{わき}関係、一般的要因の変化や推移動向など
について、十分に事情を^{わき}弁まえておるということであって、簡単に
申せば、市場について十分の知識と情報とを持っているということ
であります。

そして「特別の動機を持たない」ということは、たとえば、売り
急ぎ、買い進みなど、売手、買手の合理的な活動を制約し、売りま
たは買いを強制する特別の内部的な事情が売手及び買手のいずれに
も存しない。つまり自由であるという意味であります。

一般に売手と買手とは、その取引によって、受けとる便益、ベネフィットと、支払う犠牲とを比較考量して、意思決定をするものがあります。買手は、一定額の貨幣を対価として支払うという犠牲を払って、その不動産を手に入れて、その便益を享受する訳であります。売手は逆に、その不動産を手放すという犠牲を払って、一定額の貨幣を手に入れて、その便益をうけることとなる訳であります。

ここで一言つけ加えておきますと、つまり何でも買うことの出来る一般財である貨幣の便益とその不動産の便益との比較ということが、この取引の根底にあるのであって、これは結局、他の財の価格（この中に労賃や金利やも含む訳です）との比較ということになる訳で、前に申しました、一連の価格秩序の中でのあり所というのは、つまりこの所に現われていることになるのであります。

さて本論にもどりまして、買手の払う犠牲と売手の払う犠牲とが等しいと思われるとき、この取引が成り立つと申してよろしいでしょう。そして市場で成立する価格というものは、このような対等関係が、ある時点において一般的に成立するものとして示される価格であると申してよろしいでしょう。この対等関係が一般的に成立するような価格——このように解しますと、価格が選択の指標となり、目安となるということの意味が、ますます明らかになるのではないかと存じます。

そしてまた、正常価格というものは、売手、買手の双方が、いずれも得はしませんけれども、同時にいずれも損をしないような価格として、従って、誰にでも通用し、誰もが納得する価格として市場という仕組みをとおして、社会一般が認めるものであるということが出来ましょう。

9 不動産の価格——効用について

不動産の価格というものは、言葉をかえていえば、不動産のあり方に対する人間の反応として形成されるのであって、この反応がマーケットというところで行なわれるときには、市場価値をあらわす正常価格となるのでありますが、これを分析してみると、効用と稀少性と有効需要というものの相関結合によって生ずるのであります。

では、この効用というのは何か。これはまたいろいろな定義があります。そのものによってわれわれが満足を得るその度合い、それを効用というといわれますが、見方をかえていいますと、不動産の有用性を実現するために、その所有の欲求を起こさせるような力ということもできます。

物には有用性がある、その有用性の故に、私どもはそれを所有したい、あるいは特別な状態においてこれを使用したい、そのようなことを望みますが、そのような欲求を起こさせるような力を効用というと定義してみてもどうかと思います。

これは物の具有する有用性そのものとはちがいます。この有用性を実現しようという人間の欲求にかかわるものであり、その限りにおいて主観的であり、つまりは有用性と欲求との結合の所産ということができましよう。そしてこのような意味を含ませて、「われわ

れの認める」という説明をつけたわけであります。

さらにこの「われわれの認める」ということには、不動産の効用の多様ということを含意^{がん い}しております。不動産、ことに土地は、その永続性の故に、その有用性はいろいろな用役の提供にあると思われます。この提供する用役が何であるかによって、その効用もまた異なっておりまゐります。

それが消費的用役に使われる好適例は住宅でありますが、このような場合には、それは快適性という言葉で表わせましょうし、あるいは生産的に、農地として、工業用地として、商店用地として、したがって、その上に農業を営み、商業を営み、あるいは工業を営み、あるいは貸家、貸地をするといったような場合には、生産性あるいは収益性といったような言葉で表わせましょう。いずれにせよ、この効用というものは価値の根元であります。

(注) 効用は人間の欲求にかかわるものであるということは大変なことであります。この欲求は時と所によって異なります。

したがって効用が、そして価値が異なります。満腹者あるいは満腹時には、パンは価値の低いものとなりましょうし、空腹者あるいは空腹時には、それはまことに価値の高いものでありましょう。

10 不動産の価格——相対的稀少性について

効用のみでは価値は生まれません。その数量が豊富であって、いつでも、どこでも自由勝手に、対価や犠牲を支払うことなくして、所有あるいは使用が出来るような場合には、価値は生まれません。この場合の例として、空気や水がよくあげられますけれども、最近では、よい空気、よい水を求める為には、なにがしかの対価（たとえば、水道料、エア・コンディションの費用、よい空気を吸うための旅費など）を必要とするに至りました。よい空気、よい水にも地域的に稀少性が生ずるに至ったのであります。

それはそれとしまして、要するに、数量に限りがあること、つまり効用に対応して、稀少性というものがあるとき、はじめて価値が生まれます。この稀少性は、人間の欲求が限りないのに対して、この欲求を充足すべき自然資源が有限であることを土台とするものであります。

そして、不動産、殊に土地は、後に述べるように、その自然的特性の故に、通常、特にその稀少性が高いものであることはいうまでもありますまい。

ここで特に相対的と書かれているのは、前述した効用の程度およびその多様ということと対応せしめたからであります。不動産のあり方次第で、同じ土地についても、その稀少性についていろいろ大

小がある、そのような意味で相対的と書いたのであります。

たとえていいますと、土地の特性として、地理的位置の固定性ということがあります。東経何度、北緯何度という土地は、ただ一つあり、そして、ただ一つに限ります。ところが、その土地を何に使うか、不動産のあり方との関係におきまして、その位置でなければならぬという条件がつけられますと、その土地の稀少性というものは、それ以外にはないという意味で絶対的なものとなります。

ところが、必ずしもその位置でなければならぬというようなことが要求されない場合、たとえば、目先を変えまして、都心から適当な交通機関で1時間の通勤距離にあって、住むに適した土地と申しますと、必ずしもその稀少性というものは絶対的なものではなくなる、かなりの数量のものがあるわけであります。

そのようなことで、稀少性にも効用との関係いかんで若干の増減がある、程度に大小がありますという意味で相対的という言葉が入れてあるのであります。

(注) 用途が限られていて、通常一つであるような普通の商品の場合には、「われわれの認める」とか、「相対的」とかいふことは不要でしょう。単純に効用、稀少性といって十分であらうと思います。

11 不動産の価格——有効需要について

さきに不動産のあり方の人間的要素と自然的要素ということをしました。固よりこの両要素は独立するものではなく、相互にかかわり合うものでありますが、効用はこの人間的要素に、稀少性はこの自然的要素に主として対応するものであるといつてよいでしょう。

が、この効用と稀少性とだけでは価値、したがって価格は生じません。これに有効需要というものが加わって、はじめてここに、価値が、したがって価格が生まれます。つまりある額の貨幣が提供される、その物を取得したい、使いたいという欲求が、現実の購買力というものの裏付けを伴って有効需要となると、価値がリアライズされるわけがあります。

そして、効用が認められる限り、欲求だけをとりあげればそれは無限となる可能性をもち、他方稀少性があるということは、その数量が有限であることを示します。この無限を有限に対応させて有限のものに調整する、このような働きを示すものが有効需要に他なりません。そしてまた、この調整が行なわれる場が、市場であるといつてよろしいであります。

買いたいけれどもお金がないという場合を考えてみましょう。買いたいというのは、一つの欲求ですけれども、価値の形成にとって

はこれは意味を持ちません。市場においてその価値を形成する働き手としては、その購買力を持たない人は落伍せざるを得ません。市場において発言権を持ち得ないのです。でありますから、有効需要というものがマーケットにおける発言権を調節するという微妙な働きを持っており、それは価値の形成要素としては欠くことのできないものなのであります。

有効需要は不動産の価値の形成にこのような微妙な働きを示すのでありますが、その基礎に効用があることは最早申すまでもありますまい。そしてこの効用とひきくらべて、平たくいえば欲求者の懐^{ふところ}工^ぐ合^{あい}がどうであるかということによって、この有効需要がある時点においてきまり、それが市場に出動して来るものと思われま

す。

ところでこの懐工合、いいかえれば支払に充て得る購買力の数量の程度というものは、その保有者により、また時点によって、差異、変化があるものでありますが、それは常に有限であります。

したがってここに二つの問題が提起されます。一は支払に充て得る有限の購買力の中でどれだけの数量のものが不動産に対して配分されるかという問題、二はこの購買力の配分は支払に充て得る購買力の数量のいかにかわるのではないかという問題であります。

一般に、効用の大きな財から逐次^{ちくじ}購買力が支払われることでありましょう。そして、諸財への購買力の支払によって実現せられる満足の総和が最大となるように購買力の配分が行なわれることであ

⁶ 順次

りましょう。これはさきに最大効果の原則として述べたところであります。

ところで、さきに懷工合と効用との比較ということを申しましたが、これは単にその不動産の効用をとりあげるばかりではなく、他の財あるいは用役の効用をも考慮の対象にとりあげ、これらの各効用を比較して、実現される各効用の総和が最大となるような購買力配分の組合せを考え、その考えの下に、購買力のある部分が不動産に対する支払に充て得るものとして市場にあらわれて来るということの意味した訳であります。不動産よりも効用の高いものが数多くあれば（この中には貨幣自体も入ります）、不動産に対する購買力の配分は比較的少なくなります。

このことはある社会全体についてもいえることであって、一定の購買力の数量に対応する全効用の中で、不動産の効用が占める位置がどうであるかによって、その社会全体として不動産に対して配分される有効需要の数量がきまる訳であります。位置が高ければこの数量が大きく、低ければ小さいということになりましょう。また、位置が高くなれば大きくなり、低くなれば小さくなるということになりましょう。

（注） 有効需要の配分の問題に関連して、この機会に、資源配分の問題と、均等利益の原則（Principle of equal advantage）について触れておきたいと思います。一般に資源とは、労働、土地および設備をいいます。労働は屢々^{るる}人

⁷ しばしば

的資源といわれ、また土地は自然資源の総称として用いられます。われわれの社会のように、発達した経済組織をもつ社会では、この資源の特殊化が高度であって、それぞれが非常に多くの異なった用途に供せられています。

どのような用途にどれだけ、これらの資源が充当せられたならばよいか——およそ経済組織というものは、この問題に答えるいろいろな試みから出来あがっているといつてよろしいでしょう。不動産のあり方に関する問題は、この資源配分問題の中で、土地をどのような用途にどれだけ配分されているか、あるいは配分すればよいか、という問題であります。そしてこの配分が、われわれの社会では、価格というものが主要な指標となつて行なわれているということは、前に述べたとおりであります。

この価格がこのような働きを示す土台に、極大の原則が働いていることもさきに申しましたが、さらに均等利益の原則ともいふべきものが働いて、最終的に資源の配分が完了すると申してよろしいと思います。

この原則は、おおよそ、次のように説明することが出来ましようか。ある土地がAという用途にあてられているとします。もし、Bという用途にあてる方が利益があるとすれば、その土地の用途はAからBに転換されることでありましよう。ところでAという用途にあてられている土地が相当量あるとして、これが逐次Bという用途に転換されるとしたならば、その過程においてどのようなことが起こるでしょうか。A用途の土地の減少、B用途の土地の増加が起こるのであり

ますから、A用途の利益は逐次増加し、B用途の利益は逐次減少して来て、やがては両者の利益は均等のものとなり、そこでA用途からB用途への転換は終止符が打たれることになりましょう。こうしてある時における土地の配分状態は、利益の格差の発生によって、再配分の過程にはいり、利益の格差の解消（利益の均等化）の段階に達して、再配分が完了し、新しい配分状態が出来あがるということになります。

この原則は土地のみならず、資源配分の全体に通ずる一般の原則といってよろしいでしょう。たとえばさきに申しましたが、人口の都市集中ということを考えますと、所得の地域格差ということがその主因であると指摘されます。地方よりも都市に住み働く方が所得（利益）が大きいから、人々は都市に移るのであります。したがってそれは原則として、所得の地域格差が解消するまで続き、解消すれば止むものであります。

なお、ここに利益ということばを用いましたが、これは貨幣的利益と、非貨幣的利益の双方を含みます。利益均等はこの双方の利益をあわせての話であります。したがって、所得の格差ばかりが人口の移動の因子ではありません。地方における非貨幣的利益の占める割合が大きくなれば、所得の格差が存在しても、人口の都市集中は止むことでありましょう。

なおまた、この非貨幣的利益には個人差が大きく存します。この比較考量は客観的に容易ではありません。と同時に、貨幣的利益が利益の中で占める割合は一般に大きいものでありましょう。そしてこの貨幣的利益の比較考量は、価格

というものを目安として行なわれるものであります。価格が選択の主要な指標であるということは、いいかえればこのようなことでもあります。

次に、購買力の配分とその総量との関係を考えてみましょう。この両者は無関係ではなく、購買力の配分がどのように行なわれるかは、購買力の総量がどれだけであるか、またどれだけ増加あるいは減少するかによって影響されるものであります。このことは、所得の少ない家計においては、その全支出の中で食料費の占める比重が大きいという経験的事実に照らして見てもすでに明らかであります。ひとり個人の場合ばかりではなく、社会全体としてもこのことが指摘できます。消費関数（貯蓄関数）あるいは消費性向（貯蓄性向）の実証的研究だけをとってみましても、これはすでに明らかであります。

そして購買力の総量が増加すれば、一般にその不動産に対する配分が増加し、逆に減少すれば減少するという正の相関関係があるように思われます。もっとも、ではどのような関数関係があるのか、という問題になりますと、これは今後の理論的実証的研究にまたねばならぬところと思われます。

この購買力の総量はどのようにしてきまるのか、これは主として国民所得の決定と変動とに関する理論が答えるところでありますが、これは割愛⁸させていただき、ただ実際の問題として、国民消費、国民貯蓄、民間の資本形成、政府の財政収支及び輸出入その他

⁸ 省略

国際収支の動向、推移がその主要因子であり、この因子を動かすものとして、生活水準、雇用水準、財政政策、金融政策、産業政策など、大体後で述べる一般的要因の中で経済的要因として例示したものがあげられるということを附言するに止めたいと思います。

そして、上述したところで明らかと思いますが、不動産の価値形成に当たって、有効需要の占める役割は非常に大きいものがあります。個々の不動産については、それに対して支払われる有効需要がどれだけであるかということが、直接の関心事ではありますが、この個々の有効需要は全体の有効需要の総量のいかん、総有効需要の経済主体間への配分のいかん、およびその配分の水準のいかんによるところが大きいのでありますから、不動産の価値分析に当たって有効需要の分析は、全体にわたっての有効需要の分析がその土台になければなりません。

基準で、不動産の価格を形成する一般的要因というものを特に強調していますのは、このような土台からの分析の必要に基づくものであることを付け加えておきます。

以上、不動産の価値を生み出す必須のものとして、われわれがその不動産に対して認める効用、その不動産の相対的稀少性及びその不動産に対する有効需要の存在の三者をあげたのでありますが、この三者は単独に作用するものではありません。有効需要の基礎には効用があり、相対的稀少性は効用にかかわらしめるとき意味をもってまいります。すなわち、不動産の価値はこれら「三者の相関結合によって生ずる」ものなのであります。

(注) 効用などの三者と需要及び供給との関連について——
一定の場における一定の財貨の市場価格は、一般に、その財
貨の需要と供給とが均等となる点において定まる、というこ
とは市場価格形成の一般法則といわれるところであります。

不動産の市場価格形成の場合、この法則がどのようにあて
はまるかという点については後の機会に述べるところに譲り
ます。ここでは話をすすめる都合上、効用等の三者とこの需
要と供給との関係についていささか言及しておきたいと思
います。

有効需要が需要と供給における需要であることは明らかで
ありますが、相対的稀少性は供給にかかわるものであるとい
うことが出来ます。不動産、殊に土地の自然的特性の故に、
市場における不動産の供給は、他の諸財と異なって著しい制
約を受けるものであります。そして効用は普通は需要要因で
あるといわれますが、それよりも、需要と供給との両者の基
底にあってこれを支えるものであるというべきでありましょ
う。

12 不動産の価格——効用、稀少性及び有効需要を動かすものについて

価格は、われわれ人間の行動の結果として生まれるものであります。人間の行動が、社会的、経済的及び行政的な諸力の相互作用の影響下にあることはすでに述べたとおりであります。したがって、価格もまたこれら諸力の影響下にあることは自ら明らかであります。が、効用、稀少性及び有効需要の三者とこれら諸力との関係を少し考えてみたいと思います。

まず効用について、人口の増加と人口の都市集中という社会的力とのかかわりあい为例にとつて考えてみますと、これらはいずれもまず不動産に対する欲求を増加させます。そして住宅用地、商業用地、交通用地などの効用を増加する要因として作用します。ところが都市集中が過度に行なわれて公害の発生などが起きると、今後はこれは効用を低下させる要因として作用することでありましょう。

また産業の設備投資の増加という経済的力の場合には、工業用地の効用を増加させる要因として、それは作用することでありましょう。技術の革新（これは経済的要因の中に一応いれられています）が、この効用に大きな影響を与えるであろうことは想像に難くありません。仮りにテレビ電話とでもいふべきものが開発され普及されるとしますと、遠隔の地にいても あとか 恰も かたわ 傍らに在るように対話

することが可能となりましょう。そのような暁に、都市の姿がどのように変わるか、そして土地の効用にどのような影響を及ぼすことでしょうか、推測は現在では困難でありますけれども、まことに興味ある問題であると思われます。これほどではないとしても、今日、技術の革新が大なり小なり、不動産の効用に影響を与えていることは、至る所にこれを指摘することが出来ます。

たとえば最近の電子科学の発達による中枢制御機構あるいは中央管理機構の発達は、制御あるいは管理の機能の集中、それも比較的狭い空間（したがって比較的狭い土地）への集中を可能ならしめています。つまり不動産の使用の節約をもたらしています。狭い土地で、従来以上の効果をあげる訳でありますから、これが土地の効用に影響を及ぼさない筈^{はず}はありません。さらにまた、土地利用に関する規制は行政的力の現われの一つでありますが、これはその規制の下にある土地の効用を制限する要因として作用することでありましょう。これらは極めて簡単な例示にすぎないのであって、これら諸力が不動産の効用に与える影響は、例をあげれば枚挙^{いとま}に暇がありませんまい。

次に稀少性の場合について考えてみます。わが国土の面積は約37万平方キロメートル、干拓、埋立、隆起、陥没、浸蝕^{かんぼつ しんしょく}などによって多少の増減は常にありますけれども、それは微々たるものであります。つまり全体としてすでに有限であります。

が、われわれの問題とする稀少性は、相対的のものであって、効用にかかわらしめて考えねばならないものであることは既に述べたとおりであります。そして、たとえば道路、鉄道などの交通空間の

開発、交通機関の発達という社会的及び経済的力は、通勤時間の短縮をもたらし、それは都市及びその周辺の住宅用地の稀少性を低下させる要因として作用することでありましょう。

最後に、有効需要について考えてみましょう。この点についてはさきにもいささか触れたのでありますが、たとえば経済の高度成長という経済的力が企業及び家計の不動産に対する有効需要を増加させる要因として作用したことはすでに十分にわれわれの体験したところであります。公共投資の旺盛という経済的及び行政的力の作用についても同様であります。また最近における企業の収益減等に現われている不況の進展（これもまた経済的力の現われの一つであります）に伴って、不動産に対する有効需要が減少しつつあることを認めることができます。

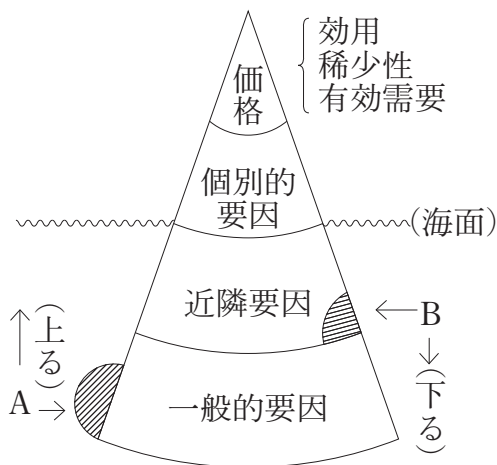
要するに、効用、稀少性及び有効需要の三者はいずれも、大なり小なり、直接又は間接に、社会的、経済的及び行政的諸力の相互作用の影響下にあるのであって、かくして不動産の価格は、「基本的には」、効用などの「三者を動かす社会的、経済的及び行政的な諸力の相互作用によって、創造され、維持され、修正され、あるいは破壊される」ものなのであります。

そして基準の第2の基本的事項の中の不動産の価格を形成する三つの一般的要因としてあげられているものは、それぞれこれらの諸力が具体的にどのようなところに現われるのかを例示したものに他なりません。

(注) 一般的要因として25項目があげられています。これらは例示ですから、もとより他にもあるということでありますが、少なくとも交通機関の発達の動向及び雇用水準の動向という項目を付け加えた方がよくはなかったかと思っております。

なお、これらの一般的要因の他に、基準では別のところに近隣要因及び個別的要因を例示しております。そしてこれらの要因は主として、効用と稀少性とを動かす要因であると申し添えておきます。

第 2 図



さて以上に述べたことを図示しますと第2図のようになります。一般的要因、近隣要因、及び個別的要因の積み上げの上に、効用、稀少性及び有効需要の

三者の相関結合によって、価格が形成される訳であります。

そして、これはたとえて申すならば、海に浮かぶ氷山のようなものであります。個別的要因から上が海面上にあらわれているとします。海面下の一般的要因が、何らかの事情でAだけ増加したとすれ

ば、海面上の氷山の頂き（価格）は高くなります。また近隣要因が B だけ欠損したとしますと、氷山の頂きは低くなります。もとより、海面上の個別的要因における増減が、頂きの高低をもたらしますが、海面下の事態の変化が頂きの高低をもたらすことを特に留意すべきであります。

目に見える海面上の個別的要因及び海面をすかして見える近隣要因の一部に眼を奪われて、深層にある一般的要因の作用を見逃がすということはある勝ちのことと思われれます。鑑定評価に当たって特に気を付けねばならぬところと思われれます。

なお、不動産の価格は、不動産の特性によって個別的であります。その故に、微視的（ミクロ的）な見方でもって足れりとするところが従来あったのではないのでしょうか。それでは真実を把握するのには不十分であると思われれますので、巨視的（マクロ的）な見方をも併せて行なわねばならないことを強調しているのが、この基準^{あわ}の特色の一つであるといつてよろしかろうと思つております。

13 不動産の価格の二重性格について

さきに価格は需要と供給との均等となる点において決定されるという一般法則を述べましたが、この場合、需要と供給とは原因であり、価格はその結果であります。あるいは需要と供給とは与件⁹であって、価格はこの与件から導かれる変数であると申すことが出来ます。

ところが一度このようにして価格が成立しますと、こんどはこの価格を指標として、需要（消費）あるいは供給（生産）の調整が行なわれます。これが市場経済の実体であります。価格が高ければ（利潤が多ければ）供給がふえ、価格が低ければ（満足が多ければ）需要がふえるという傾向があり、かくて新しい需要と供給との関係が設定されて、価格の変動ということが招来されます。この需要と供給との調整が行なわれるということは、価格が原因あるいは与件となり、供給の調整はその結果あるいは変数という立場に立つということでもあります。

このようにして、価格は、一般に一方において結果であり、変数であり、他方において原因となり、与件となるという二重性格をもつものであります。不動産の価格もまたこの例外ではありません。

⁹ 与えられた条件

さきに不動産のあり方の二面性、すなわち、歴史の所産であると同時に歴史の決定因子である、ということを申しましたが、同じようなことがその価格についてもいうことが出来る訳であります。それは基本的には社会的、経済的及び行政的な諸力の相互作用によって、創られ、保たれ、なおされ、こわされるものでありますが、同時に不動産のあり方決定の際の選択の主要な指標として働き、これら諸力に影響を与えるものであります。

さてこのような不動産の価格の二重性格ということを特に言及したのは何故でありましょうか。不動産の鑑定評価ということは、不動産のあり方を分析し、その効用、相対的稀少性および有効需要の基盤となる一般的、近隣的及び個別的要因を分析し、それらの影響する所を解釈し、その価格を導き出す作業であります。このようにして導き出された価格は不動産のあり方決定の選択の指標となるものであり、したがって歴史の決定に参与¹⁰することとなる訳であります。

その故に鑑定評価という作業の社会的公共的意義は後で別に説明するように極めて大きいのでありますが、この意義の重大性は、不動産の価格の二重性格にその源を発するものといつてよいでしょう。鑑定評価は、不動産のあり方を分析し、諸力の相互作用の結果である価格を追求するのでありますが、求められた価格は歴史の決定に原因として作用するものであるということを、鑑定評価の主体は十分に理解していなくてはなりません。

¹⁰ あづかり加わること

(注) 不動産の価格の二重性格ということの特記いたしましたために、この二重性格は不動産の価格に特有のものであるとの誤解があるようであります。これが誤解であることは本文の説明ですでに明らかであると思いますけれども、念の為に、さらにここに説明を重ねておきたいと思います。

この二重性格というものは、市場で成立する価格一般に認められるものであります。これが不動産の価格においても認められるということが、まず第一点であります。

次に、不動産の場合には、後で述べるような特性、殊にその永続性の故に、この二重性格は特に顕著に認められるところであって、価格が与件として不動産のあり方決定に大きな役割を果たすものでありますから、不動産の鑑定評価の主体は、いつもこの二重性格をよく弁^{わき}まえて¹¹いなければならないということが、いわんとする所の第二点であります。

¹¹ 十分に心得る

14 不動産の価格の特徴——土地の自然的特性について

不動産の価格は、さきに述べたように、一般に、その不動産に対してわれわれが認める効用、その不動産の相対的稀少性、及びその不動産に対する有効需要の存在の三者の相関結合によって生ずる価値を貨幣額を以て表示したものであります。効用と稀少性と有効需要との三者の相関結合という限りにおいては、他の一般の諸財の価格の場合と原則として異なることはありません。

けれども不動産はこれまたさきに述べたところですでに明らかのように、土地を離れては機能し得ない不可分の関係にあるものであります。そしてこの土地には、その効用と稀少性とに関して、他の一般の諸財と著しく異なるものがあることを指摘することが出来ます。

それで、不動産の価格についても、他の一般の諸財の価格とは異なる特徴をいくつか指摘することが出来ます。そしてこの特徴があればこそ、他の一般の諸財の場合と異なって、不動産の価格については、鑑定評価という特別の作業が必然となって来るのであります。

では、土地についてどのようなことが指摘できるのでしょうか。それは、土地自体が、他の一般の諸財と異なって独自の自然的特性及び人文的特性を具有しているということであります。

ここに自然的特性とは、自然物である土地一般を通じて、それ自体が具有している特別の性質であって、それは土地に人間が関係しても、関係しなくても、変わるところのない性質であります。また人文的的特性とは、土地が人間と何らかの関係をもつ場合にあらわれる特別の性質であります。

換言すれば、自然的特性は、土地がいつでも、どこでも、何に対してでも示すであろう一般的な性質であり、人文的的特性は、土地が人間にかかわりをもつときに人間に対して示すであろう一般的な性質であり、いずれも他の一般の諸財には見ることの出来ない特別のものであるということが出来ましょう。

さて、この特性についての説明に入る前に、「土地は、他の一般の諸財と異なっている」ということは、当然に土地が財の一つであることを前提としていますので、土地はどのような財であるかについて一言触れておきたいと思います。

財（貨財あるいは財貨ともいう）は、最も広い意味では、人間にとって有用なすべてのもの、と行ってよいでしょう。この財の有用性を実現してそれを享受するに当たって何らかの代償を必要とするものを経済財、必要としないものを自由財とします。この代償を必要とするかしないかは、主としてその財の稀少性の有無によります。そしてこの代償は通常、価格をもって表示されます。それで経済財とは稀少性をもち、価格がつけられる財であるということも出来ます。そして通常、財というときはこの経済財をさします。いまわれわれが考察の対象としている土地はこの経済財に属するものがあります。

ではどのような経済財かと申しますと、基本的考察の冒頭にあり

ますように、それはそのもつ本来的な力の故に、われわれ人間の生活と活動とに欠くことのできない一般的な基盤である財であります。物を載せ支える力と物を生み育てる力という本来的な力をあわせもつ財は他にありません。その故に土地はわれわれの生活と活動とに欠くことの出来ない財であります。これに代替するもののない財であります。われわれの生活と活動とに欠くことの出来ない財を必需財と名付ければ、土地は必需財中の必需財であります。食糧は必需財であります、米であっても、小^こ麥^{むぎ}であってもよろしい。エネルギー源となる財は必需財であります、石炭であっても石油であってもよろしい。けれども土地の場合、土地と同じ有用性を発揮する財は他にありません。

一回の使用あるいは短期間の使用によって用途の終わるものを非耐久財、相当長期間に互^{わた}って繰り返して使用に耐えるものを耐久財としますならば、使っても減らない、放っておいても腐らない土地は耐久財中の耐久財であります。

以上のほか、財はいろいろな角度から分類することが出来ます。そしてその分類の中で、土地はどの財に属するかということを検討することは無意義ではありません。それは他の財と土地とを区別して、財の中での土地の位置を確かめることに他ならないからであります。しかし、これは、これから述べる土地の特性を追求することによって達せられますので、この程度に、すなわち、土地は、そのもつ本来的な力の故に、人間の生活と活動とに欠くことのできない一般的な基盤である財であって、必需財中の必需財、耐久財中の耐久財であり、他にかかけがえのない財である、という程度に止めて、その特性の検討に入りたいと思います。

われわれが、土地に期待するものはその用役なのでありますが、この用役は、その時、その所によって数々のものがあります。けれどもこの用役を、いつでも、どこでも無制限に期待するということは出来ません。土地利用の規制というような公的制限、あるいは地役権の設定というような私的制限が人為的にこの用役について直接課せられることも広く見るところであります、一般に土地の用役は、その相対的稀少性を特色づける自然的条件のいかんによって、限定されるものであります。この自然的条件の許す範囲内においてのみ、われわれはある用役を期待することが許され、また人為的な制限もこの範囲内においてのみ可能であるに過ぎません。そしてこの自然的条件は、具体的には地形、地勢、地質、地盤など、それぞれの土地について異なるものがありますが、土地一般を通じて、どの土地でも共通に具有している特別な性質というものを指摘することが出来ます。これが、土地の自然的特性というものであって、土地をして一般の諸財と異ならしめるものであります。そしてこの土地の自然的特性として、基本的考察に掲げてあるものは次の五者であります。なおこれは、特性の主なものをあげているに止まり、この五者をもって尽きているという訳ではありません。

まず第一は、土地の**地理的位置の固定性**ということであります。これは絶対的のものであります。地球上のきめられた、たとえば東経何度、北緯何度という地点は一つしかありません。これは地球が変わらない限り変わらないものであります。それで、この地理的位置の固定性とは、土地そのものの固定性というよりも、地表上のあ

る地点が動かないので、そこを占める土地はそれしかないということであって、地表の一部である土地は、この地表のいわば座標上の定められた点を占め、この座標との間に固定的関係にあるという方が正確であるかもしれません。

この地表の一点と固定的な関係にあるということは、他の一般の諸財には、それに固有するものとして認められないところであります。仮りにこのような固定的関係が認められるようなものがあっても、それは土地を媒体とする時に限ることは申すまでもありますまい。そして、この地理的位置の固定性は絶対的のものでありますが、これがこれから述べる他の自然的特性および人文的^{えん}特性の淵^{げん}源¹²となっていることを注意しなければなりません。

次は**不動性（非移動性）**ということであります。これは前述の地理的位置の固定性の効果としてあらわれる特性であります。地理的位置の固定性は、地表の一部である土地はどの土地でもその地理的位置が確定していて、地表の地理的座標の変更がない限り変わらぬということを意味しました。不動性（非移動性）は、この変わらぬ地理的座標上の一点から他の点に動くということはない、また移せるものではないということであります。動き、あるいは移るものは土地そのものではなく、土地の上にある何ものかであります。

災害が起きても、あるいはまた環境が悪くなくても、人間はその土地を動かして、それと共に逃避することは出来ません。動いて逃避できるのは、その土地の上に住む人間であります。また、土地が

¹² 物事のよってきたるもと

足りないからといって外国から輸入することも出来なければ、余っているからといって輸出することも出来ません。これが他の一般の諸財でありますと、たとえば数量が不足して価格が騰貴した場合、外国から同種のを輸入することによって、その不足を補い、価格の騰貴を抑制するというようなことが可能でありますけれども、土地の場合はこのようなことが出来ません。たとえば工場の建設には、他の条件にして大差がなければ、地価の低い土地が選ばれましょう。そして極端な場合には、地価の低い外国に建設するということさえ起こります。これは土地の輸入が出来ないので、逆に企業の輸出が行なわれるということになる訳であります。

このような不動性（非移動性）という特性は他の一般の諸財には見られないところでありますが、なお、稀には、地^じ辻^{すべ}りとか、あるいは砂漠の移動というような自然的な移動が起こることもないではありませんので、この特性は地理的位置の固定性のように厳密な意味では絶対的といえませんが、このようなことは稀でありますので、この特性は絶対的に近いものといってよろしいであります。

第三は、**永続性（不変性）**ということであります。この特性は、ひらたくいえば、使って減りもしなければ、放っておいても腐らない、質の変化がない、ほとんど永久的な使用と保存とに耐えるということです。通常の耐久財は長期に亙る使用に耐えるといってもその命数^{めいすう}¹³に限りがあります。が、土地はその命数がほとんど

¹³ 生命の長さ

永久的であります。

勿論、極めて長い年月の間には、それは変わります。その永続性にも限度があることはいうまでもありますまい。たとえば、この日本列島が今日の姿をとったのは、約8千年前のことであるとされ、それまでは大陸とつながっていたといわれます。また、気象や気候の条件の変化に伴って、寒冷地が温暖地に変化するということも、千年、万年単位では起こり得るところであります。あるいはまた、低下、隆起、浸蝕^{しんしょく}、風化などによって、地殻^{ちかく}¹⁴あるいは地表の変化が徐々に、あるいは突然に、局地的に発生することもあります。したがって、この永続性、不変性というものには土地によっては限界があるということ、それで厳密な意味で絶対的とはいえないものがあるということを注意しなければなりません、通常は、他の一般の諸財と異なって永続性、不変性に著しく富んでいるといつてよろしいのであります。

(注) この永続性に関して付け加えておきたいことが二つあります。

一は、土地の生産力とその永続性の問題であります。土地は使っても減らない、また腐らないといいましたが、土地の生産力は適当に取扱う限り、もし気候の変化がなければ、無限に維持されます。けれども、たとえば略奪的にこれが取扱われますと、生産力が激減してついには荒廃してしまうのであって、土地のこの力は、使い方のいかんによっては必ずし

¹⁴ 地球の外層部分で大陸域では地表から平均35km までの深さをいう

も永続的ではありません。

次は、この放っておいても腐らないという永続性の故に、土地には他の一般の諸財と異なって（金、宝石の類を除いて）価値保存という働きが殊に強く認められるということです。

第四は、**不増性**あるいは面積の有限性ということであります。これは前記の不変性が質に関するものとすれば、量に関する不変性であるということもできましょう。土地は本来的に自然からの授かりもの、自然的所与であります。人間はこの自然的所与をそのままにあるいはそれに手を加えて、いろいろな用途に充てるものでありますけれども、その数量、すなわち、その面積には限りがあります。自然的状態においては、その面積は増しも減りもしません。他の一般の諸財のように、生産とか、輸入とかいう行為によって、その面積を新たに増加することが出来ません。

所与の面積の範囲内において、いろいろな用途のためにこれを配分し、あるいは再配分するに止まります。山を崩し、谷を埋め、林野を^{ひら}拓き、農地を開墾する、あるいは、住宅用地や工業用地を造成するなど、いずれも所与の面積の範囲内で、わが国土でいうならば約37万平方キロメートルの範囲内で行なわれるものであります。あるいは干拓、埋立などにより、あるいはまた自然の土地の上に多層的に人工土地を附加して、全体の面積を多少なりとも増加させることが不可能ではありませんけれども、今日のところでは、このような面積の増加は、全体の面積と比べて僅少に止まるものといわねばなりません。わが国土37万平方キロメートルは、にわか増加もし

なければ、減りもしないのであります。

ただこの不増性の理解に当たって注意すべきことは、さきにも触れた配分あるいは再配分の場合においては、つまり、ある特定の用途に対応させてその面積を論ずる場合には、この不増性は必ずしも絶対的のものではなく、ある程度の増減が可能であるということです。自然的には面積は不増不減であるけれども、人間がこれに関係すると、ある限界内で、それは可増可減となるということです。

元来土地がその本来の力を発揮して人間の役に立つ為には、常にある面積をもっていることを必要とするものであることはいうまでもありません。この土地の面積を、その用途と対応させて考えますと、面積が定まっている時は、それに応じた最適の用途というものがある筈であり、また、用途が定まっている時は、それに応じた最適の面積がある筈であります。この面積と用途とのバランスということは、後で土地の最有効使用ということを論じますときに、考慮せらるべき重要なポイントの一つであります。もしこの両者のバランスが失っている場合（つまり、最有効使用の状態にない場合）には、用途を変更するか、あるいは土地の面積を増減することによって、バランスを回復する（最有効使用の状態におく）ことが考えられます。もとよりこの増減には自ら自然的限界があります（人文的限界についてはここに触れません）。

殊に増加については、^{たがや}耕して天に至る¹⁵、という言葉が示すとおりであって、地形、地勢及び地質が、おそらくこの限界を設定す

¹⁵ 急傾斜地を麓から頂上に向かって限界点まで耕すこと

る主なものでありましょう。けれども、この限界内では、ある用途の為に面積を増加させる可能性があるということは看過^{みすご}してはならないことと存じます。

と申しますのは、鑑定評価に当たっては、一般的な不増性ということよりも、土地の配分及び再配分の場合における不増性の程度（増加の可能性）と、その自然のおよび人文的限界を鑑別^{かんべつ}することが肝心であると思うからであります。

（注）土地は広くして用いることも出来れば、狭くして用いることも出来る、広くする場合には合併が行なわれ、狭くする場合に分割が行なわれます。この合併、分割の可能性を仮りに分合性^{ぶんごうせい}と名付けましょう。そしてこれを不増性の系としての特性としてよいのではないかと思います。そして本文で不増性の程度ということを申しましたが、これはこの分合性の一面をさすこととなります。土地の配分あるいは再配分ということが常に問題とされますが、この配分あるいは再配分が可能なのは、土地そのものに分合の可能という特性があるからに他ならぬと思われるのであります。

なお、土地の不増性を数式化しますと次のようになります。

総面積＝ S （定数）

利用可能面積＝ S'

利用不可能面積＝ S''

使用面積＝ u_1

未使用面積＝ u_2

としますと、

$$\textcircled{1} \quad S = S' + S''$$

$$\textcircled{2} \quad S' \text{ の増分} = S'' \text{ の減分、又は } S' \text{ の減分} = S'' \text{ の増分}$$

$$\textcircled{3} \quad S' = u_1 + u_2$$

$$\textcircled{4} \quad u_1 = S - S'' - u_2$$

$$\textcircled{5} \quad u_1 \text{ の増分} = (S'' \text{ の減分}) + (u_2 \text{ の減分})$$

最後の式は、利用不可能面積の減少と未使用面積の減少との和が使用面積の増加となるということです。そしてこのことから次のようなことがいえると思います。

利用不可能面積は自然的条件のいかににかかわりますが、技術の進歩などは自然的条件の変更をもたらしますので、この面積の減少を可能ならしめます。

未使用面積は人文的条件のいかににかかわりますから、人文的条件の変更は、この面積の減少を可能ならしめます。

土地の相対的稀少性は使用面積のいかににかかわります。したがって、相対的稀少性は技術の進歩などの推移と人文的条件の変化によって左右されることとなります。

第五は、**個別性（非同質性、非代替性）**ということであります。これは土地の基本的性質である地理的位置の固定性ということから当然に派生してくる特性といってよろしいでしょう。東経何度、北緯何度に位置する土地は一つはあり得ます、が唯一つに限ります。二つはあり得ません。これは自明のところであります。

ただここで注意しておきたいことは、地理的位置に関する限り、土地は絶対的に個性性を具有いたしますけれども、他の観点からす

れば必しもそうではないということであります。

土地のもつ本来的力は、強弱の程度の差はありますが、どの土地でももっています。ということは、その限りでは、土地は同質のものということが出来ましょう。さらに、たとえば、地質を同じくする土地は、かなり広範囲にわたって求めることが出来ますし、その面積も決して狭いものではないことがありましょう。南方に緩徐^{じょ}¹⁶に傾斜する土地というように地形の類似したものは至る所に求めることが出来ましょう。

銀座は一つしかありませんけれども、繁華を極める中心商店地といえ、至る所に存在しますし、都心へ通勤時間1時間の住宅用地といえ、これまた広範囲に互^{わた}ってこれを求めることが出来る訳であります。

このように、地理的位置を異にするといっても、他の全ての点に互って個別的であり、非同質的であり、非代替的であるということは、土地についてもいうことは出来ません。これは、人間は各人それぞれ個別的のものでありますが、たとえば身長などの体格や、体力などの能力を等しくするものが少なからず存するということと、ちょうど同じであります。むしろ、ある点については、個別的というよりも、同質的であり、代替的であるということの方が、通常なのではないかと思われまゝ。たとえば、後で述べる近隣の形成ということは、人文的条件の同質ということに着目する訳でありますけれども、その近隣の占める土地が同質的であることをその基盤としていると思われまゝ。

¹⁶ ゆるやかに

それでこの土地の個別性ということについては、土地は、他の一般の諸財、殊に大量生産が可能である商品のように、すべての点に互って同質的、代替的であるということはありませんのであって、何らかの点でそれぞれ他の土地と区別せられるものを持っている、殊に地理的位置に関する限りは個別である、というように理解するのが相当ではなかろうかと思います。

個別性をこのように理解することは鑑定評価に当たって特に大切なことではないかと思います。後で述べるように鑑定評価の手法としては、一般に、復成式評価法（現基準の原価法）、市場資料比較法（同、取引事例比較法）及び収益還元法の三方式がとられますが、これらはいずれも比較ということその土台としています。そしてこの比較ということは、同質性あるいは代替性ということを経験とし、ない限り出来ないところであります。どの点が同質的であり、代替的であるか、またどの点が非同質的であり、非代替的であるか、この鑑別¹⁷が、鑑定評価に当たって極めて大切であると存じます。

なお、この個別性と関連して、基準では触れてありませんが、土地の地域性（ローカリティ）あるいは地域的特殊性（ローカル・スペシャリティ）ということに一言触れておきたいと思います。土地は相当広い面積に互って、ある特定の自然的条件および人文的条件を同じくしてある地域を形成し、他の地域と区別されます。たとえば盆地は、周囲が山で囲まれているという自然的条件を同じくす

¹⁷ 鑑定して見分けること

る地域であり、またその故に他の地域と区別せられるものであります。市街地は、人家の密集という人文的条件を同じくする地域であり、またその故に農地などの他の地域と区別せられるものであります。この地域性には、自然的条件に基づくものと、人文的条件に基づくものがあり、両者は相互にからみあって、土地の地域性を形成するに至るのでありますが、ここでは専ら自然的条件に基づくものを考えてみたいと思います。土地の地域化を形成する自然的条件の主なものとしては、地形、地質及び気象（気温、湿度、風、雨など）をあげることが出来ます。平野、0 ^{メートル} 米 地帯、乾燥地帯などみなこの類であります。そして、これらの自然的条件の同質が人文的条件の同質を促進して、地域化が形成されると思われます。

もとより他の一般の諸財の中にも、地域性の極めて豊かなものがあります。ある地方の特産物というように。けれどもこれは、例外的のものであって、一般の諸財に共通するものではありません。ただ土地の地域性は人文的条件に基づく場合もありますので、土地の自然的特性として掲げられなかったのであろうと推察されますが、他の諸財に例外的に見られる地域性、あるいは人文的条件に基づく土地の地域性は、つきつめると土地の自然的地域性を土台としていると思われます。したがって、自然的特性の中に掲げてもよかつたのではないかと思考されます。そして不動産、殊に土地の価格現象を追及してまいりますと、単なる個別性よりも、その底流にこの地域性があって、それが大きく作用していることを指摘し得る場合が極めて多いので、敢てここ^{あえ}に言及した次第であります。

以上、土地の自然的特性の主なものを、すなわち、位置が変わら

ない、質が変わらない、量が変わらない、代りのものがない、ということについていささか^{かえり}省みたのでありますが、これらの特性を通観して、その源泉は、絶対的である地理的位置の固定性にあることを感じます。とともに、「固定的であって硬直的である」と総括できると思われます。言葉をかえていえば、自然的所与としての土地は、動かないものであり、他の変化に伴って、それ自体は変化しない、仮りに変化するとしても^{さしょう}些少に止まるのであって、弾力性に乏しいものであるということが出来ます。

この自然的特性が、土地の相対的稀少性というものを、他の一般の諸財と異なって著しく制約するものであることは、すでに明らかでありましょう。またそれと同時に土地の効用を限定するものであり、したがって、土地に働きかける人間の行動を制約する条件ともなるものであることもすでに明らかであろうと思います。それでありますから、鑑定評価に当たって、それぞれの土地について、その自然的特性を具体的に追及し、鑑別することの重要性は、いかにこれを強調しても過ぎることはないと思存するのであります。

15 不動産の価格の特徴——土地の 人文的特性について

土地の人文的特性は自然的特性と異なって、土地が人間と何らかのかかわりをもつ場合に人間との関係において指摘することの出来る特別の性質であって、他の一般の諸財のそれとは異なる特別のものをさすことは前に述べたとおりであります。この特性は、したがって、主として土地の効用を規定する性質であり、またこの効用との対応において、土地の相対的稀少性にかかわりのある性質でもあります。

この特性の第一は、用途の多様性^あということであります。これは土地は、たとえば農業用地として、工業用地として、商業用地として、住宅用地として、交通用地として、あるいはその他の用地としてというように、いろいろな用途に充て得る可能性を本来もっているということであります。別な言葉でいえば、人間への役に立ち方が、その役に立たせ方によっていろいろとちがって来るということであって、土地はその効用を変化させ得る可能性をもっているということであります。

(注) 用途の多様性が認められる財は土地以外にもあります。たとえば、石炭、石油のように、燃料として、化学製品の原料としてというように。ただこの場合、綿糸とナイロン

というように代替財がありますが、土地にはこの代替財がない。したがって用途の多様性ということが、他の財よりも重要な意味をもっとまいりましょう。

この用途の多様性ということは、土地一般に通ずる特性としてあげられていることに注意しなければなりません。具体的にある土地が、どのような用途に充て得るかということは、地形、地勢、地質などの自然的条件により、あるいは、周囲や近隣の状況とか、土地利用に関する行政的な規制の有無とその程度などに加え、有効需要がどのような状態にあるかなどの人文的条件によってそれぞれ異なるものがあります。また技術の進歩によって自然的条件の改良が進められ、その結果、用途が拡張され効用が高められるというようなこともあります。このような、個々の具体的な土地についての用途の選択とか特定とかという問題と、土地一般に通ずる特性としての用途の多様性という問題とを混同しないように注意しなければなりません。そして、具体的な用途の特定ということは、この用途の多様性ということが本来土地にあるから可能となって来るという訳であります。

この多様性は、一つの土地について、三個の異なった姿において具体的にあらわれます。一は競合、二は転換、三は併存であります。いろいろな用途に充て得るということは、一つの土地に対して、それぞれ異なった用途に充てようという要求が重なりあう、競合するという現象を生み出します。この競合する用途の中のどの用途が選択されるかということは別個の問題であり、またこの選択は競合があってはじめて可能であることは前述のとおりであります。

なお、どの用途が選択されるかということは人間のきめるところであります。これは、たとえば土地利用の規制という行政的な力の発動によることもありましようけれども、主として、価格というものを指標として選択されるということは前に述べたところであり、また後に不動産価格に関する諸原則を述べる際に改めて触れることがあろうと思います。

次にいろいろな用途に充て得る可能性の故に、一つの用途から他の用途に転換させることができます。農地を宅地に、山林を住宅用地に、という具合に。

最後にいろいろな用途に充て得る可能性の故に、一つの土地が、二つ以上の用途に充てられるという用途の併存ということが可能です。この用途の併存の好適例は、最近のいわゆる下駄ばき住宅と称せられるものでありましよう。下が店舗で上が住宅というような建築物が建てられている土地は、商業用地でもあり、住宅用地でもある訳で、二つの用途が重なり合って一つの土地を立体的に使っている訳であります。

この用途の多様性の故に、どのような用途に現在充てられておるか、また将来充てるか、あるいはどのような用途に充てるのが一番よろしいかといったような、いろいろな問題が起きる訳であります。その意味において、土地は非常に変わりやすいものであります。土地の使い方を変えることができるし、また今日の使い方が必ずしも最善のものではない、周囲の状況の変化などに応じて、それが変わりやすい、そのような性質を土地はもっているものでありま

す。要するに可變的であり、伸縮的であります。この伸縮的であるというのは、たとえば二階建ての家を三階建てに出来るし、四階建てにも出来る、土地の用途は変わらぬがその効用をそのまま伸ばすことができる、またそれを減らしていくこともできるというように伸び縮みができるということであります。

この変わりやすいということは、その土地の社会的位置および経済的位置というものを考えてみますと、さらによくわかると存じます。

この社会的位置とは、簡単にいえばよく土地柄がよいとかわるいとか申しますが、この土地柄に当たると申してよろしいでしょうか。たとえば住宅地を例にとってみますと、いままで住みやすいところが、隣に工場ができた、スラム街になった、過密地帯になってしまった、あるいは近所の公園が廃止された、学校が移転したとか、そのようなことで住みにくい不便な環境ができ上がるということは間々見ることであります。また、その逆の場合も勿論あります。そのような具合で、土地そのもの、不動産そのものの現在のあり方には変わりはないのでありますが、それを取り巻くものが変わる結果、社会的に見てその相対的な釣り合いの位置が変わってくるのであります。

これは、経済的位置についても同様であります。その位置は変わりますし、また変え得るのであります。農業用地としてはあまり生産を上げておらない、むしろ下り気味であるというような土地が、一たびそこに工場が建って、工場用地として使えるようになったならば、数倍、数十倍の収益性、生産性を持つに至る、そのようなこ

とは十分経験しておるところであります。

要するに、このように人文的に見る限り土地は動く、変わらないものではないというよりは、むしろ変わりやすいものであると申してよいのであります。ところが自然的に見るかぎり、さきに申しましたように、動かない、固定的であります。まわりの様子が悪化したからといって、その上に住む人間は逃げ出すことが出来ましようが、土地そのものは、その環境から逃げ出すわけにまいりません。つまり弾力的ではありません。硬直的であります。そしてここにも、土地の二重性格的なものがはっきりとあらわれる訳であります。土地自体は動きません。けれども、人間はその上を、その中を自由に動くことができるという意味において、土地は動くごとく動かざるごとく、まことに微妙な存在であります。しかも、私ども不動産の鑑定評価に当たる者は、冒頭からいろいろ申し上げておるとおり、土地と人間との関係というものを分析して、それが集約的に表現される価格というものを追求するのでありますから、この土地自体の持つ二重性格というものを十分にきわめていかなければならぬということになると思われます。

16 不動産の価格の特徴——重ねて土地の特性について

土地は地球上の全面積の30%にあたるひろがりをもって、最高8,840メートルから水面に至る間の地表を占め、熱帯と寒帯と、人間の生存と活動とに適した温帯とに分かたれます。人間はこのような土地のもつ本来のな力を活用することによって、地球の支配者となっているといつてよろしいでしょう。そしてそれは、土地に対する人間の働きかけ（作用）と、この働きかけに対する土地の応答（反作用）との、不断の連続した繰り返しのよつて保たれているといつてよろしいでしょう。

この作用、反作用の繰り返しは、決して恣意的に無秩序に行なわれている訳ではありません。土地および人間について設定せられる自然のおよび人文的条件の制限の範囲内で、自然法則と歴史法則（社会法則、経済法則）とに則^{のつと}つて、繰り返されているものであります。

人間の土地への働きかけは、その土地のもつ有用性あるいは誘^{ゆう}意^い¹⁸性に基つくものでありますが、その土地の自然的条件、すなわち地形、地勢、地積、地質、気候などの具体的条件に適合するものであり、かつ、そこに働く自然法則、たとえば水は低きに流れるというような法則に則^{のつと}つてものでなければ、その効果を期待できないこ

¹⁸ 人間の働きかけをさそい出すこと

とは申すまでもありません。言葉をかえていえば、人間の土地への働きかけは、自然的条件と自然法則とに縛られる、それによって制約され限定されるのであります。そして土地の自然的特性というものは、土地の一般的特性として、この自然的条件の土台となっている基本的性質に他なりません。したがって、人間の働きかけはこの自然的特性によって基本的に縛られているということになります。すなわち、自然的特性は、作用、反作用の繰り返しの過程で、人間の作用を制約し、限定する基本的なものであるといつてよろしいでしょう。

これに対して、土地の人文的特性は、人間の働きかけに対して、土地はどのように応答するか、この土地の人間への反作用についての基本的な性質であるといつてよろしいでしょう。すなわち、用途の多様性をもって応答し、社会的および経済的位置の変化をもって反作用するのであります。そして具体的にどのような応答をするかは、その土地に対して人間が設定する人文的諸条件のいかんによることとなります。この人文的諸条件を形成するものは何かといえは、それは社会的、経済的及び行政的な諸力であるということになる訳であります。

要するに、人間は、土地に人文的特性がありますから、これに作用することが出来るのでありますが、この場合この作用は土地の自然的特性によって制約されます。この作用に対して、土地は、そのもつ自然的特性の制約の範囲内で、その人文的特性をもって人間に反作用するということになる訳であります。

こうして、土地の自然的及び人文的特性は、この土地と人間との作用、反作用の繰り返しの過程で、土地の果たす役割を規定する特別の基本的性質を指摘したものでありますが、この二つの特性は密接不可分の関係にあることに注意しなければなりません。自然的には動かない、変わらない、けれども人文的には動き、変わるものである、ということは一見相反しているように見えます。が、これは決して相反してはいないのです。この二つの特性を結び付けるぎずなは他でもありません、時間であります。

土地は、自然としては時の経過があっても動かない、変わらないけれども、人間との関係においては、時の経過につれて、動き、変わるものである、ということでもあります。地理的位置は何年たっても変わりませんけれども、人間が何に使うか、その用途は時の変遷につれて変わります。このように変わることの出来る可能性を土地はもっているのです。つまり、土地について、時の経過につれて変わるものと、変わらないものとを仕分けたのが、この二つの特性である、ということが出来るのです。これは、冒頭に申しました時間についての考え方を想起していただければ、一層明らかとなることでありましょう。

さらに、動かないものがあればこそ、動くということがわかる、あるいは動くということが意味をもって来ると思われます。地理的位置が変わらないからこそ、過去の姿と今日の姿とが変わっていることが捉えられるのであります。

またA地とB地との自然的距離が100キロメートルとします。これは定まっています。が、バスでは2時間、高速電車では1時間かかると思ひましょう。この場合、時間的距離（人文的距離）は交通機

関のいかんによって差異があります。さらに、技術の進歩によって、スピード・アップが可能であります。このような変化は、自然的距離100キロメートルという変わらないものがあればこそ、はじめて起こり得るのであります。つまり、動かないという自然的特性があればこそ、動くという人文的特性を捉えることができるのであります。自然的特性と人文的特性との間には、このような密接不可分の関係があることに注意して、土地はどのように動いて来たか、どのように動いてゆくであろうか、ということの追求が、鑑定評価の中核となる課題であることは申すまでもありません。

さて、ひるがえって、土地と人間との作用、反作用の繰り返しの跡を顧み^{かえり}ますと、自然的には動かぬものが、人文的にどのように動かされ、また動いて来たか、ということになり、またその将来を展望しますと、どのように動かされ、また動くであろうか、ということになります。そして、この点に関して、この機会に、少なくとも次の二点を指摘しておきたいと思います。一は作用の面において、二は反作用の面においてであります。

まず作用の面でいいますと、土地の自然的特性は人間の作用を制約する基本的のものでありますが、この制約の範囲内で、人間は土地の人文的特性を活用して、より大きな効果をあげるように、不断の努力工夫をしているということであります。そしてその結果が、自然的特性の設定する制約を実質上緩和するという効果をあげていることでもあります。たとえば、地理的位置の固定という絶対的な制約に対して、人間は交通通信の発達により時間的距離を短縮するこ

とによって、自然的距離を実質上短縮しつつあるのであります。地理的位置は変わりませんが、土地相互間の相対的位置は接近しつつあるのであります。また不増性による制約に対しては、土地の集約的使用による土地の単位面積当たりの効用を増加することによって、これを緩和しつつあるのであります。農地の改良、工場の建設、建築の高層化など、この点についての工夫努力は枚挙に暇がありません。そしてこれらの工夫努力の跡をたずねて痛感することは、技術の進歩、発達の果たした功績であって、われわれはその将来について多大の期待をよせると共に、常にその動向についての注意をおこ怠たってはならないと存するのであります。

次に、反作用の面でいいますと、土地はその人文的特性をもって反作用するのでありますが、最近特に注意を要する反作用が、随所にあらわれております。それは公害であります。過度の都市集中や工場の集積が、大気汚染、水質汚濁、騒音、震動、交通麻痺などを惹き起こしていますが、これらはいずれも土地の人間に対する反作用に他なりません。土地はこの場合、社会的及び経済的位置の悪化という応答を示している訳であります。そして注目すべきことはこの応答が広域的に示されているということであり、このことはわれわれに、土地の個別性にかかわらず、土地に対する人間の働きかけは、総合的に広域的になされなければならないことを示唆するものであります。

以上、土地のもつ特性について重ねて説明を加え、さらにこれに関連する事項について言及したのでありますが、要するに土地の特

性というのは、不動産のあり方決定に関して、土地の側における
要因を示すものということもできますか。

17 土地の特性に由来する不動産の 価格の特徴について

そのもつ本来的な力の故に人間の生活と活動との一般的基盤である土地は、そのもつ特性によって、その効用と相対的稀少性について、他の一般の諸財と著しく異なるものがあることは最早明らかであります。

不動産はこのような土地と不可分の関係にあって、土地を離れてはあり得ないものでありますから、土地の特性の効果は当然に不動産にも及びます。その結果、不動産の価格については、他の一般の諸財の価格とは異なったいくつかの特徴を指摘することが出来ます。

基本的考察では、この特徴として、

- (1) それは権利、利益の価格であること、
- (2) 長期的な考慮のもとに形成されるものであること、及び
- (3) 現実には、市場価値を形成する場をもっていないのが通常であること、

の三者をあげております。

この三者の他にも、特徴としてあげてよろしいものがあることでしょう。それで、「およそ次のような特徴」といって、「およそ」という言葉がはさんである訳であります。鑑定評価に当たっては、特にこの三者が肝要ではないか、という意味でこの三者に止めてある訳であります。なおこの点については、後で触れるところがある

と思います。

第一は、**不動産の価格は、その不動産に関する権利、利益の価格**であります。土地の地理的位置の固定性あるいは不動性からくる当然の帰結であります。動くのは土地の上の人間であり、移転可能なのは権利、利益でありますから。ここに権利、利益とありますが、権利については勿論、特に説明の要はございません。利益とあるのは、権利として制度的に確定するまでには至らないが、その社会において権利に近いものとしてまで成熟したようなもの、あるいはその社会的慣行等によって、権利に近いものとして一つの価格を生むほどの力を持つものとして成熟したものと申したらよろしいかと思います。

この権利、利益の二つ以上のものが、同一の不動産の上に存することが実に多いのでありますが、これは土地の用途の多様性に由来するものであります。このような場合には、それぞれの権利、利益について、その価格というものが出来あがります。そして、それぞれの価格の総和が完全所有権の価格と等しいということになります。あるいは完全所有権の価格が、それぞれの権利、利益の価格に分割されると申してもよろしいであります。

第二は、**不動産の価格は長期的な考慮のもとに形成される**という点であります。これは土地の永続性と用途の多様性とに主として由来する特徴であります。この特徴について、基本的考察は、「不動産のあり方が最適のもの（すなわち、通常合理的と考えられる各種のあり方の集合のうちで最良のもの）であるかどうか、かりに現

在、最適のものであっても、時の経過に伴って、これを持続できるかどうか、これらは常に吟味されなければならない。したがって、不動産の価格は、通常過去と将来とにわたる長期的な考慮のもとに形成される。今日の価格は昨日の展開であり、明日を反映するものであって、常に変化の過程にあるものである。」と述べておりますが、この趣旨は、これまで随所に述べて来たところで既に十分に明らかであろうかと思います。

が、ただ、今日の価格は昨日の展開であり、明日を反映するものであって、常に変化の過程にあるものである、ということについて、重ねて述べてみたいと思います。今日というものは、昨日と明日との間であり、昨日と明日とを同時に含んでいるものであるということを経頭に申しましたが、永続性のある不動産の今日の価格もまたそうであります。その不動産が今日までどのような貢献をして来たか、今日以後どのような貢献をするであろうか、その不動産の相対的稀少性は今日までどのようなであったか、今日以後どのようなになるであろうか。その不動産に対する有効需要は今日までどのようなであったか、今日以後どのようなになるであろうか——このようなことのすべてを織り込んでその不動産の今日の価格というものは形成されるものであります。今日（ある時点）の価格を、このように昨日の展開、明日の反映として捉えることは鑑定評価に当たって何よりも肝心なことであります。

ここで具体的に問題となるのは、過去をどこまでさかのぼり、将来をどこまで推し拡げるか、ということでありましょう。これは、ケース・バイ・ケースといわざるを得ませんけれども、一般的には、今日の価格の形成について相当の影響が認められると判断され

るところまで、あるいは、今日の価格の形成について意味のあるところまで、過去にさかのぼり、将来に推し拡げると申してよろしいでしょう。古い昔の今日に及ぼす影響はいろいろな事情の介在によって中断されていることが多いでしょうし、遠い将来はわれわれの合理的な予測の範囲外であります。

さらに、時は常に移ります。したがって今日の価格は常に変化の過程にあるものであります。が、この変化は乱雑にまた突然に起こるものではありません。必ずこれに先行する事由というものがあります。殊に同じようなことが、繰り返して、また数多く起こる場合には、そこに一つの事象から他の事象への移り変わりについて確率が非常に高い法則的なものを認めることが可能となります。したがって、この変化の分析に当たって、このような法則的な筋道を理解して、これと照らしあわせてみるということは極めて有意義であらうと思います。後で述べる鑑定評価に当たって行為基準となる不動産の価格に関する諸原則はこのような要請に応えようとするものであります。

なお、基本的考察のこの条^{くだ}りを書きますとき、私は、最有効使用の原則、変動の原則および予測の原則を殊に脳裏にうかべておりましたことを附け加えておきます。

第三の特徴は、現実には、**不動産の価格について市場価格を形成する場をもたないのが通常である**、ということであります。

不動産の現実の価格には、実際に売買された際の取引価格はもとより、売手価格、買手価格、あるいはいわゆる呼び値などがあり、また、課税価格、担保価格、保険価格などがあり、それぞれ負担の

公平の確保、将来の債権回収の危険の程度、保険事故発生^{ひん ど}の頻度などの特別の事情を考慮にいて形成される価格もあります。このように同一不動産について、同一時点において、各種の異なる価格が形成されていることは、われわれの常に経験しているところであります。実際の取引価格についても、売急ぎとか買進みとか、その取引を強制する特別の事情に左右されて、時にはいわゆる仲値^{なかね}¹⁹の上下3割程度の開差を示すことは決して稀ではありません。

このように現実形成されている諸価格^{つうかん}を通観^{つうかん}致しますと、いずれも個別的に形成せられており、取引市場で形成されたものではないのが通常であります。これは、不動性、不増性、個別性などの土地の特性によって、不動産が他の一般の諸財と異なっており、取引市場をもつことが困難であるからであります。他の一般の諸財の場合には、通常、その移動性、再生産性、代替性などの故に、見本取引が可能であり、銘柄をもって市場において価格が形成されることが出来ます。が、土地の場合には、通常このようなことが出来ません。団地造成などの場合には、住宅用地、工場用地などについて、局地的に市場が形成されるように見えますけれども、これは市場としては極めて狭い不完全なものといわざるを得ません。一人または少数の売手あるいは買手の行為が市場の大勢を支配することのないような完全自由市場というものをもちということは、不動産の場合には、現実には望み難いところと思われます。

さきに、一般自由市場において成立するとみられる価格を正常価格とし、これが価格の本体であって、それは誰にでも通用し、誰も

¹⁹ 高値（売値）と安値（買値）との中間の値段

が納得する価格であると申しましたが、このような価格が形成される場がないのであります。もとより、他の一般の諸財の場合でも、独占価格、寡占^{かせん}価格、あるいは管理価格などの、完全自由市場で形成されるとみられる価格とは異なる価格が存します。ある種の商品については、これらの価格の方が通常である場合も少なくありません。が、これはそれぞれ特殊の人文的条件のもたらすものであります。不動産、殊に土地の場合には、その自然的特性の故に完全自由市場をもち得ないのが通常なのであります。「不動産の価格について、何人も容易に適正なものとして識別できるような価格の基礎となる市場価値を形成する場をもっていないのが通常である」ということになるのであります。

要するに、不動産の価格には現実には数多くのものがあるけれども、そしてまた、それらの価格の中にはあるいは正常価格に相当するものがあるかも知れないけれども、それが正常価格であるかどうかは判らない、証明されない、というのは、それらは正常価格の定義に示されているその成立の条件を充たしていないからである、ということになるのであります。

そこでここに次のような問題が提起されます。それは、

- (1) 通常それを形成する場がないのにもかかわらず、そのような場があったならば成立するとみられる正常価格を価格の本体として追求するのは何故であろうか、
- (2) そもそも、このような価格というものは一体あるものなのであろうか、
- (3) あるとすれば、市場以外においてこれを捉えることができるものなのであろうか、

という問題であります。これは不動産の鑑定評価に関する根本問題であるといわねばなりません。

この問題については、節を改めて考察することと致しますが、ここにあらかじめ簡単にその結論を申し述べますと、それは、

- (1) このような価格を追求することは、われわれの合理性の当然の要求である、
- (2) このような価格はあるものなのであるけれども、ただ市場がない為に容易にそれが識別^{しきべつ}できないだけのことである、
- (3) これを識別する為に、市場の欠如という空白を埋める鑑定評価という作業が必然のものとなる、
- (4) そして、この鑑定評価という作業によって、このような価格の識別は可能である、

ということであります。

これは要するに、鑑定評価の必然性と可能性とに関するものでありますが、鑑定評価に関する理論とは、この必然性と可能性とに関する理論であるといつてよろしいでありましょう。そしてこれまでに考察して来たことは、この必然性と可能性との前提となるものの吟味に他ならなかったと申してよいでしょう。また、この理論は、鑑定評価という人間の行動について、「何を」「どのように」という指針ともなるものでありますから、理論としては、基準の前文に指摘してありますように、「実践理論のカテゴリに属し」ているのであります。

(注) 理論なき実践は盲目であり、実践なき理論は空虚であ

る、といわれます。理論とは何か、実践とは何か、両者の関係はいかん、実践理論とは何かなどについて、あるいは説明を要することでありましょうが、煩^{はん}を避けて、ここではこれ以上に触れません。次に述べる鑑定評価の必然性と可能性との考察によって、鑑定評価という作業が理論と実践との不可分の上に成立するものであることが理解されれば、この考察の目的は一応達せられることと思われます。

18 不動産の鑑定評価——その必然性について

前節において述べましたように、不動産の価格の特徴に^{かえり}省みて起こる問題の第一は、われわれは正常価格を何故に追求するのであるか、ということであります。

不動産のあり方決定については、その不動産の価格が選択の主要な指標となるということは既に述べたとおりであります。指標となるものである以上は、この価格は誰にでも通用するもの、誰もが納得するものであることがはっきりとしているものでなければなりません。何となれば、これがはっきりとしないような価格であるならば、われわれの選択決定は、あるいは少数のものだけに通用するに過ぎないかも知れないようなものを指標として行なわれることになりますから、それは独断に基づく恣意的な手前勝手なものであるかも知れないといわざるを得ません。まことに不安に満ち、危険に富むものであるというべきでありましょう。

不動産のあり方の決定は、われわれの将来を左右するものでありますから、それは合理的に行なわれるものでなければなりません。したがって、合理的に行動しようとする限りは、指標として誰にでも通用することがはっきりとしている価格を求めるということは、当然の要請であると申さねばなりません。そして、この誰にでも通用することがはっきりとしている価格というものが、正常価格において他にはないということは、さきに述べたとおりであります。故

に、正常価格を追求することは、われわれの合理性が当然に要求するところとなるのであります。

このように正常価格の追求は当然であるとしても、それではこの追求の対象である正常価格というものは一体あるものなのかどうか、ということが次に起こる疑問であります。

通常それを形成する場をもたないような価格、市場があったならば形成されるであろうような価格、というのでありますから、そのような価格は頭の中で想像されるに過ぎない価格ではないか、観念上の架空のものではないかという疑問が起きるのは無理からぬところとも思われます。が、深く考えてみるまでもなく、われわれが正常価格として追求するものは、想像上の産物でもなければ、架空のものでもありません。それは、ちゃんとあるものなのであります。ただそれが市場がないということの故ににわかに識別できない、というだけのことであります。何となれば、さきに、同一の不動産について、いろいろの価格がつけられていると申しました。これは経験上、否定できない事実であります。この事実、われわれに次の二つのことを示してくれるのではないのでしょうか。

一は、不動産は、いろいろの価格をつけられ得る可能性をもっているということ、

二は、このような可能性があるから、そのつけられ得る価格の中には当然に正常価格があるのではないかということ、
であります。

いましてこれを敷衍^{ふえん}²⁰して申しますと、価格をつけられ得る可能

²⁰ 詳しく説明すること

性ということは、いろいろな価格が成立する為には、それぞれ定まった条件というものがあり、その条件がととのえば、それに伴ってそれぞれの価格が成立するということであります。

このそれぞれの条件の中には、正常価格の成立の条件というものが当然に含まれるのであり、その条件を充たして成立する価格が正常価格なのであります。すなわち、あり得る価格の中には当然に正常価格があるのであります、あるいは潜^{ひそ}んでいと申した方がびったりとするかも知れません。この潜^{ひそ}んでいるものが成立の条件を充たすことによって、われわれの目にし、耳にし得るものとして、表面に出て来るのであります。潜^{ひそ}んでいるものが顕^{あら}わになるのであります。ヴェールが取り去られるのであります。これは正常価格に限ったことではありません。他のいろいろの価格についても同じことがいえるのであります。つまり、無いものが忽^{こつぜん}然として生まれるというのではなくて、潜^{ひそ}んでいるものが表面にとりだされて顕^{あら}わになるということでもあります。成立の条件というのは、この顕^{あら}わになる条件ということでもあります。正常価格を含めて、いろいろな価格というものは、あるのかないのか判^{わか}らないというものではないのであって、それらはあるものなのであるけれども、成立の条件がととのわなければあることが判^{わか}らないものなのであります。

そして、このように理解致しますと、基本的考察^{ずいしよ}の随所に、「価格のあり所」とか、「価格を的確に把握する」とか、「価格の占める適正なあり所を指摘する」というような表現がとられておりますが、これらの表現の意味するところが明らかになるのではないかと存じます。

このように、正常価格はある、あるけれども判^{がた}り難いのである、

としまして、なお疑問が残ります。正常価格はその定義に明らかに、「一般自由市場において」ということをその成立の条件の一としております。ところが、このような市場がないのが通常である、というのでありますから、それでは潜んでいるものが顕わになる機会がないのではないか、顕わになる機会がない限り、それはないのも同様ではないか、という疑問であります。これはいいかえれば、市場がないのに潜んでいるものがどうして顕わになることができるのか、という問題であります。こうして問題は、鑑定評価の必然性という問題に移ることになります。

そこで改めて、正常価格の定義を省みてみましょう。それは一般自由市場において一定の条件にかなった売手と買手との間に成立するとみられる価格であります。また前のところで、合理的な市場があったならば形成されるであろう正常な市場価値を表示する価格といわれるものであります。今、説明の便宜上、このような売手と買手とを総称して市場人ということにいたしましょう。問題の解決は、この市場と市場内における市場人の働き、いいかえればそこで何が行なわれるのか、ということ进行分析することによって前進するものと思われます。市場人は特別の動機をもっておりません。そしてそのもてる十分な知識と情報とを働かせて、対象不動産を十分に観察し確かめた上で、その不動産の価格について判断を下し、意思表示をする訳であります。市場はこの市場人の意思表示をうけて、これを淘汰^{とうた}²¹し、一つの価格に帰一^{きいつ}²²させます。これがその不動産

²¹ 不適当なものを排除すること

²² 分かれているものが1つになること

の正常価格となるのであります。そして、この価格の帰一に至る過程のすべてを、正常価格についての市場の働きといってよろしいでしょう。この市場の働きは二つの効果をわれわれに示してくれます。

一は市場の働きによって正常価格が成立するということであり、
二は市場の働きはこの価格が正常価格であることを証明するということであり、

一については説明を要しますまい。二についてはいささか説明を必要とするかも知れません。これは、成立した価格が、正常価格の定義に規定してある所定の条件にかなうものである、ということが、所定の条件にかなう市場人の参加によって市場で成立したということ自体によって証明されることになるということであり、

このように市場の働きを正常価格の形成とその証明というように分析しますと、そこにこの第三の問題解決の鍵を見出すことができると思われます。すなわち、誰かが、あるいは何かが、この市場の働きを代行して、価格を成立させ、その価格が市場があったならば成立するであろう正常価格と同じものであること、あるいは何から何まですべて同じということはないにしても、許容し得る程度においてそれに近似しているものであるということを証明することができたならば、その価格をもってその不動産の正常価格であるとしてよいのではあるまいか、と思われるのであります。

この市場に代わって正常価格を形成し、それが正常価格であることを証明する、これが鑑定評価の作業に他なりません。言葉をかえていえば、鑑定評価とは、市場というものがありませんけれども、

市場に代わって、不動産に潜んでいる正常価格を、表面にひき出す
というか、あるいはこれを指摘することによって、容易に識別でき
ない正常価格を、何人にも識別できるようにする作業である、と
いってよろしいでありましょう。そしてまた、市場というものがな
いのでありますから、このような鑑定評価という作業によっての
み、正常価格は識別できるものとなるのであります。市場が現実
にあるならば、おそらく鑑定評価という作業はいらないことでは
しょう。これを必然とする理由はなくなります。あれもある、これ
もある、ということでは必然とは申せません。市場が現実にな
いからこそ、鑑定評価という作業が必然のものとなってくるので
あります。これが鑑定評価の必然性ということであって、この鑑
定評価によって、われわれの合理性の要求するところのものが充
足されることとなるのであります。

このように考察してまいりますと、この鑑定評価の必然性とい
うことは、基本的考察において、その一及び二において重ねられ、
展開されてきた不動産及びその価格に関する考察の当然の帰結で
あるとさえ思われます。それで、基本的考察の三の不動産の鑑定
評価の条^{くだ}りの冒頭に、「このようにして、不動産の価格について、その適
正なものを求めるためには、鑑定評価の活動に依存せざるを得
ないこととなる。」と、鑑定評価の必然性は最早^{もはや}自明の当然の
ことでありましょう、といわんばかりの表現がなされている訳で
あります。

以上でもって、鑑定評価の必然性に関する考察をおわること
といたしますが、問題はこれですべて解決したという訳ではあり
ません。さきにちょっと触れました、いま一つの肝心なものが残っ
てい

るのであります。それは、市場に代行する正常価格の形成と証明ということが、果たして可能なことなのであろうか、という問題であります。この問題が十分に解明されない限り、鑑定評価の必然は必然でなくなります。この問題はさきにも申しましたとおり、鑑定評価の可能性に関するものであります。これについては、節を改めて述べることに致しましょう。

(注) 正常価格の定義中に、「……成立するとみられる適正な価格」とか、また「価格の占める適正なあり所を指摘する」とか、その他随所に適正という言葉が用いられています。この適正という言葉の意味について今まで触れることなくしてまいりましたが、この機会に私見をいささか申し述べておきたいと思います。この言葉は、英語でいえば、fairとかfairlyとかいう言葉に相当するものと思われます。俗な言葉でいえば、「壺にはまった」とか、「納得され得る」とかいうことでありますが、そのものであるか、あるいはそのものでないまでも許容し得る程度においてそのものに近似している、という程の意味であると思います。それで、適正な正常価格というときには、それは一般自由市場で成立する価格と同じものであるか、同じでないとしても許容し得る程度にその価格に近似していて、同じとみることのできる価格、という意味になると思います。

19 不動産の鑑定評価——その可能性について

鑑定評価は、市場に代わって不動産の正常価格を形成し、それが正常価格であることを証明する作業であります。それは不動産の価格に関する鑑定評価の主体の一つの意見であり、判断であります。市場においては複数の市場人の判断が淘汰されて一個の判断に帰一致します。その故に、その判断の合理性と客観性とが保証されることとなるのであります。したがって、どのようにすれば、鑑定評価の主体の判断が、手前勝手の独断に陥らず、他人に通用しない本人限りのものとならず、市場において到達する判断と同様に、十分に合理的であって客観的に証明のできるものとなることができるか、その為に必要であって十分である条件はどのようなものであろうか、ということを明らかにしなければなりません。

これが、鑑定評価の可能性に関する問題であって、この問題が解決されてはじめて不動産の価格の特徴の故に提起された問題の全部が解決されることとなる訳であります。

基本的考察の三の不動産の鑑定評価の条りは、主としてこの可能性に関するものといつてよろしいのでありますけれども、元来この基準全体がこの問題に対する解答であるといつてよろしいであります。したがって、可能性について考察を重ねてまいりますと、それはいきおい、基準の全体に及ばざるを得ないことになります

が、まず最初に問題を概括^{がいかつ}して、その解決に至る大筋のところを申し述べてみたいと思います。

市場で形成される判断と同じように、判断を市場に代わって下すことが出来るかどうか、ということが問題の骨子^{こっし}でありますから、それにはまず、市場でどのようにして判断がつくられるのか、その筋道を明らかにすることが必要とならしましょう。もしこれが明らかにされるならば、その筋道をたどることによって、同じような判断に到達することが可能であると思われるからであります。

ここで鑑定評価の手順というものがクローズ・アップされて来るのであります。もしこの手順が、市場の働きの筋道にかなうものであり、正常価格の定義に示されるその成立の条件を充たすものであるならば、この手順をふむということは、市場に代行して正常価格を形成し、かつそれを証明することが出来るということ、すなわち鑑定評価の可能を根拠づけてくれることとなると思われるのであります。

鑑定評価の手順は、基準の第五に詳^{つまび}らかに²³にされておりますが、その中で本質的なもの 6 個の段階を基本的考察はとりあげていきます。すなわち、鑑定評価は

- 「(1) 対象の的確な認識の上に、
- (2) 必要とする一般的及び個別的な関連資料を十分に収集して、これを整理し、
- (3) 不動産の価格を形成する一般的要因及び不動産の価格に関

²³ くわしいさま

する諸原則についての十分の理解のもとに、

(4) 既に一般的に経験的に採用されている鑑定評価の諸方式を駆使して、その間に、

(5) 既に収集し、整理されている関連諸資料を具体的に分析して、

(6) その対象に及ぼす社会的、経済的及び行政的な諸力の影響を解釈し、判断し、その不動産の価値に関する最終判断に到達し、これを貨幣額をもって表示するものである」

としております。このような手順を尽せば、鑑定評価は市場に代わって正常価格を形成し、かつそれを証明することが出来るのでありましょうか。出来るのであります。

説明の便宜上、正常価格成立の条件と、市場の働きの筋道と鑑定評価の手順の三者を彼此^{ひし}²⁴比較対照して検討を進めたいと存じます。

まず、その不動産が市場に相当の期間存在しているということを正常価格成立の条件とされますが、これはさきにも申しましたように、市場人がその不動産を確認して十分にそのあり方を分析する時間的余裕があることを意味します。そしてこれは、手順から申せば案件の確認が行なわれ、個別的資料（個別的要因）が十分に収集、整理されていることに当たりましょう。

次に、市場人が十分に市場の事情に通じていることが成立の条件とされますが、これは市場人が十分の知識と情報とをもっていて、市場の動向を左右する世の中の推移（一般的要因の動き）をはじ

²⁴ あれこれ

め、その不動産の価格の形成変動に関連ある事柄を十分に弁^{わき}まえている²⁵ことを意味します。そしてこれは、手順から申せば、一般的資料をはじめ、必要とする資料が十分に収集、整理されており、不動産の価格を形成する一般的要因および行為基準としての価格に関する諸原則を十分に弁まえていて、これを活用する能力をもっているということに当たりましょう。

そして、市場人が特別の動機をもたないことを成立の条件とされますが、これは市場人が何ら強制されるところなく、自由に合理的に判断して、価格についての意思表示をすることを意味しておるのではありますが、これは手順から申せば、復成式評価法（現基準の原価法）、市場資料比較法（同、取引事例比較法）及び収益還元法の三方式を適切に適用して復成現価（同、積算価格）、比準価格及び収益価格の三価格を導き出すということに当たりましょう。

最後に、一般自由市場において成立することが成立の条件とされますが、これは複数の市場人の意思表示が、市場という機構の中で揉^もまれ、淘汰されて、一つの市場価格に帰^き一^{いつ}して正常価格が成立することを意味しますが、これは手順から申せば、価格の調整と鑑定評価額の決定という段取りに当たる訳であります。

このように、正常価格の定義に示される成立の条件と、市場の働きの筋道と、鑑定評価の手順とは、ぴたりと符号するものでありますが、この符号は、何も偶然の一致ではありません。符号すべくして符号しているのであります。と申しますのは、正常価格は一般自

²⁵ 道理を十分に知る

由市場で成立するとみられる価格でありますから、その成立の条件が市場の働きの筋道と合致するのは当然でありますし、また、この両者と符号する手順をとるのでなければ、鑑定評価は市場に代わって正常価格を成立させるものであるということが出来ないからであります。

そして鑑定評価の6個の段階は、いわば論理的に展開された順序であります。いずれも正常価格の形成とその証明ということの為には本質的に必要なものであって、この中の1個を欠いてもそれは鑑定評価と申すことはできません。それでは、市場の働きを代行するものということが出来ないからであります。では、この6個の段階をふめば、それで十分に市場の働きを代行するものといえるか、と申しますと、これについてはさらに吟味が必要であるように思われます。

この吟味にはいる前に、今まで申し述べたところを二三補足して明らかにしておかねばならぬものがあります。それは、この6個の順序はさきほど申しましたように論理的に展開されたものであります。実際の鑑定評価の場合には、これらの各段階の間を反覆往来し、また反省に反省を加え、鍛錬^{たんれん}²⁶に鍛錬を重ねて、最終の判断に到達するものであります。

これは市場の働きにおいても同じようなものがあります。市場における個々の市場人の判断は、その不動産の効用、相対的稀少性及び有効需要についての判断をまとめたものであり、その基礎にはこれらの三者を動かす社会的、経済的及び行政的な諸力の影響すると

²⁶ 修養、訓練を積んで技術をみがくこと

ころについての分析解釈というものがあるのですが、この判断を下すに当たって過去における市場の判断を参考とし、将来における市場の判断の推移を予測し、また他の市場人の判断を参考として、決定されるであります。

そしてこのようにして決定された市場人の判断が、市場という機構の中で総合され、淘汰されて一個の新しい市場判断が成立するのでありますが、一旦成立しますと、それはまたその後における市場人の判断の形成に影響を与えるということになります。このように、各市場人の判断は相互に影響しあいます。それと同時に、市場人の判断と市場の判断とは相互に因となり果となり、影響を及ぼしあいつつ進展してまいります。この進展の過程を、ある時点において切断して、その断面をあからさまにするのが、いわば鑑定評価の作業なのでありますが、この過程において、市場人の各判断が相互に影響しあい、ある関連をもつということは、^{あたか} 恰も、手順において、三方式による三価格が、それぞれかわりあい、相互^{けんしょう}検証²⁷の役目を果たすことに当たるものといえましょう。

また市場において一つの判断に帰一することは、三価格の総合調整による鑑定評価額の決定に当たることは、さきほど申し述べたところではありますが、市場においては、各市場人の判断と市場の判断とが相互に影響しあって、ひらたくいえば揉みあって、ある時点においてある判断に帰一するというのであって、これは手順の実際において各段階を反覆往来し、反省に反省を加えるということに当たると思われるのであります。このように、市場の働きと手順をふむ

²⁷ 現地調査を踏まえた上での証拠調べといった意味合い。「検証」ではない

ということの実際の姿もまた符合するものであります。

そこで話をもとにもどしまして、基準に設定された手順をふめばそれで十分であろうか、という問題を吟味したいと思います。結論からさきに申せば、手順をふんだというだけでは不十分であります。と申しますのは、この6個の段階はいずれも判断を含んでおります。これらの判断はいずれも適切なるものでなければ、徒ら^{いたず}に²⁸定められた手順をふんだからといって、それは鑑定評価に似て非なるものといわざるを得ないからであります。

案件の確認ということを取りあげてみましても、対象不動産の物理的状态の確認はもとよりであります、その不動産に係る諸権利の内容の確認など、案件の確認のために必要とするいくつかのものがああります。これをすべてとりあげて充たさない限り、それは確認として不十分であるといわねばなりません。諸資料の収集についても、何を採り、何を棄^すてるかの判断がまず下されなければなりません。無意味な資料はいくら収集してもそれは無意味であります。意味のある資料が必要であって十分なだけ収集することが出来たか否か、ということだけでも、鑑定評価と似て非なるものとは区別されることでしょう。

一般的要因及び価格に関する諸原則の理解の深浅の程度についても同じようなことが申せましょう。三方式の適用が適切を欠いていたならば、そのようなものはもとより鑑定評価とは申せません。要するに各段階における諸判断のいずれもが適切なものでなければなりません。そしてこの適切な諸判断の積み重ね、あるいはその展開

²⁸ ただ単に、無駄に

が、最終の判断として結実するとき、はじめてそれは鑑定評価と申すことが出来るのであります。したがって、各段階においてどのような判断が下されればそれは適切であるといえるか、これが吟味され、明らかにされてはじめて鑑定評価の可能性が立証されることになると思うのであります。

さきに鑑定評価の可能性についての考察は、基準の全体に及ばざるを得ないであろうと申しましたのは、およそこのような趣旨に出ているのであります。とりわけ、基準の第二の基本的事項から第五の手順までについてのレビューが必要であろうかと存じます。そこで節を改めてこれらの点を省みてみたいと思います。

20 資料の収集、整理について

不動産の鑑定評価は、さきにも述べましたように、対象不動産について一般自由市場があったならば成立するであろう価格を、その市場に代わって指摘する作業であって、この指摘は、合理的に設定された一定の手順をふんで行なわれるときはじめて可能となるものであります。けれども、この一定の手順をふむということは、いわば鑑定評価の可能に関する形式的要件とでも申すべきものであって、単にこの手順をふんだということだけでは鑑定評価として不十分であると申さねばなりません。と申しますのは、この手順はその各段階において、鑑定評価の主体がある判断を下すことを必要とするものなのであって、この各段階における諸判断が積み重ねられ、淘汰されて、一個の最終判断に到達することとなるのでありますから、この最終判断の当否は、結局、手順の各段階における諸判断の当否に依存するところが大きいのであります。それでありまして、この各段階における諸判断がいずれも的確なものであるということが何よりも必要であります。そしてこの各段階における判断が的確であるということが、鑑定評価の可能に関する実質的要件であると申してよろしいであります。

この実質的要件はどのようにして充たされるものでありましょうか。基準はまず、「鑑定評価の主体の能力のいかん」と「その能力

の行使の誠実さのいかん」とをあげておるのでありますが、この能力は言葉をかえて申せば、「精密な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、これらが有機的かつ総合的に発揮できる」ような専門家のもつ力であると申してよろしいでありましょう。これは抽象的でない方であると思われるでありましょう。けれども、たとえば精密な知識とはどの程度のものであるか、豊富な経験とはどの程度のものであるか、などについて具体的に一つの標準を示すことが出来るならばよいのでありますが、これは事柄^{ことがら}の性質上およそ困難であろうかと存じます。それで結局、今日の段階においては、鑑定評価制度において認められた資格を有するものは、この能力をもつものであるということになりましょう。

なお、この能力の問題に関連して、「不動産の価格を形成する一般的要因及び不動産の価格に関する諸原則についての十分な理解」が要請されておることに注目していただきたいと思います。そしてこの諸原則については、後で節を改めて申し述べることに致したいと思います。なお、またこの能力は、淀みなく流れる大河のように移り変わる不動産一般のあり方に即応するようなものでなければなりませんまい。「不断の勉強と鍛錬^{たんれん}」とによって、鑑定評価の主体がこの能力を高めなければならないことは当然の要請であって、これは後で述べる倫理的要請の第一に掲げ^{かか}られているところであることを付け加えておきます。次に、能力の行使の誠実さということについては、鑑定評価の主体に対する倫理的要請の一として、これまた後に節を改めて申し述べることに致したいと存じます。

さて、この能力のいかん、及び能力の行使の誠実さのいかんが、基準においてまずとりあげられておりますのは、鑑定評価という作

業が人間のわざに関するものでありますから、鑑定評価が可能であるためには、率直に言えばまずその人を得なければならないということを表明しようとしているからなのであって、したがって、この能力に関する要請は、鑑定評価の可能性に関する実質的要件として、一般的な土台となるものを表明したものであるといつてよろしいでしょう。それで問題はさらに進んで、このような一般的な土台の上に具体的に個々の案件について充たされなければならない実質的要件は何であろうか、ということになりましょう。

十分な能力をもち、またその能力を誠実に行使する鑑定評価の主体が、具体的な案件について、所要の手順をふんで得たその鑑定評価の結果の客観性、合理性を主張し論証し得るためには何をしなければならぬのでしょうか。

端的に申して、次の二つになると思われます。

一つは、必要にして十分な資料を用意するということであり、次は、用意された必要にして十分な資料を合理的にこなすということとであります。

これが基準において、「必要な関連諸資料の収集整理の適否」及び「これらの諸資料の分析解釈の練達の程度」として述べられているところであります。この後者の分析解釈は、結局三方式の駆使と、それによって得た結果（三価格）の総合調整ということとなるのでありますが、この点については後で節を改めて申し述べることにしまして、ここでは前者、すなわち諸資料の収集整理ということについて申し述べてみたいと思います。

必要にして十分な資料を収集整理するということは、言葉でいう

ことは簡単でありますけれども、実際はたいへんに難しいことでもあります。そして、これが出来るかどうかということが、鑑定評価の死命²⁹を制する基本的なものであると申して過言ではありません。いかに能力のある人であっても、具体的な案件の処理に当たって必要にして十分な資料を手にいれることが出来なければ、いかようにも手の下しようがありません。鑑定評価の主体に要求される能力の中には、この必要にして十分な資料を収集し整理することの出来る能力というものが含まれていると申してよろしいと思います。

さて、この諸資料は、鑑定評価の対象である不動産の価格の形成及び変動について、およそ影響力をもち得るであろう一切の要因に関するものを含み、また別の角度からいえば、鑑定評価という作業の各段階においてなされる判断を導き出す為に、およそ有用であろう一切の資料を含むと申してよろしいでありましょう。そして基準は、どのような資料を集め、これをどのようにこなして最終の判断に到達するかを一般的に規定したものといつてよいのであって、資料に関する叙述は、その随所にこれを認めることができます。

すなわち、まずその第3に鑑定評価に関する資料という一章を設け、「不動産の価格は、前述の一般的要因と後述の個別的要因とによって形成される多次元的なものである。したがって、不動産の鑑定評価に当たっては、これらの要因に照応する以下に述べる資料を収集し、整理しなければならない。」として、資料についてまず総括的に説明を加えており、さらに、第5の手順に関する章において

²⁹ 死ぬか生きるかの急所

一項を特設して、資料の収集、整理及び検討について説明を加えておるのでありますが、さらにまた第4の鑑定評価の方式の章において、三方式のそれぞれについて、その適用に当たって特に必要とせられる資料をぬき出して指摘しており、また第5の手順の章においても、案件の確認の項においてこの確認にはどのような資料が必要であるかを指摘し、さらに鑑定評価方式の適用の項では、三方式の適用の成果の精度についての反省に当たっては採用した資料の適否の再検討の必要が力説されて、その主要点が指摘せられており、価格の調整と鑑定評価額の決定の項においても、特に資料の選択及び活用が正しかったかどうかの再検討の必要が強調されておるのであります。このように、基準の相当の部分が資料に関する説明と注意とで占められていると申しても過言ではない程であります。これもつまりは、さきにも申しましたように、必要にして十分な資料が用意できたかどうか、ということが鑑定評価の成果を左右することになるからに他なりません。

ではこの資料にどのようなものが考えられるのでありましょうか。対象不動産の価格の形成と変動とにおよそ影響を及ぼすであろう一切の事実及び条件といえ、これはあるいは無限の数量のものであるといつてよろしいかも知れません。

基準は、鑑定評価に当たって必要とされる資料をまず一般資料と個別資料との二者に大別します。

個別資料は、対象不動産自体に関するものであって、条件の確認に必要なもの及び対象不動産の価格を形成している個別的要因に照応するものから成り、後者はさらに宅地に関するものと建物に関す

るものと分けております。

また一般資料は、対象不動産自体に関するものではなく、その不動産のいわば外部にあって、その不動産に直接または間接に影響を与えるような事実及び条件に関するもの、簡単に申せば、その不動産が存在する場に関する資料なのであって、それは不動産全般に関連するものと対象不動産に直接関連するものことから成り、前者は不動産の価格を形成する一般的要因に照応するものであり、後者は主としてその不動産の近隣の状況に関するものであります。そしてこの近隣の状況に関するものはさらに、各地域に共通するものと、住宅地域、商業地域及び工業地域のそれぞれに関するものとに区分しております。

資料の分類はこの他にもいろいろな観点からすることが出来ましようが、基準においては別のところで不動産の価格形成の要因として一般的なものと同別的なものとを分けて述べておりますので、これに照応させることが便宜であらうと考えられるのみならず、実際問題として資料は、事前に収集し用意しておくことの出来る資料（あるいは事前に用意することが望ましいもの）と、鑑定評価のその都度収集し用意しなければならない資料とに分けることが出来ると思われませんが、一般資料の大部分は前者に属し、個別資料は後者に属するものと思われます。それで基準のように一般資料及び個別資料として分類することは、資料の収集、整理という実務の面からいって好都合であらうと思われるのであります。

基準のような分類のほかに、いろいろな分類が可能です。最も普通なのは、自然的事実及び条件に関する資料と人文的事実及

び条件に関する資料とすることでありましょう。また、時の経過に伴って内容が変わるものと、変わらぬものとに分けて考えることも出来ましょう。そして、自然に関するものは時が経過しても大体変わらないが、変わるとしてもそれは緩やかであり、また微細なものでありましょう。人文に関するものは、時の経過におく必要があるということになりましょう。

あるいはまた、資料は、生^{なま}のあるがままの事実及び条件に関するもの、つまり素材としての資料と、この素材としての資料の2以上を関連づけて判断を加えて出来あがる資料、つまり言葉は熟しませんけれども加工された資料（恣意的に手を加えたというものではありません）とでも申すべきものとに分けることも出来ましょう。およそ資料というものは生のままの素材では意味をなしません。それが他のものとどのように関連するかを分析されることによって意味をもってくるものでありましょう。

さて資料はこのようにいろいろに分類され、またこのような分類は、それぞれに意味があります。殊に、自然的なものと人文的なものに分けることは、さきにも申しましたように不動産現象は諸々の自然的なものと人文的なものととの組合せがもたらすものでありますから、有用であると思います。ところが、基準ではこのような分け方は致しておりません。それで一部の人々には、基準は何か自然的なものを軽視しているのではないかという印象を与えているようです。また、基本的考察には、土地の特性として自然的なものと人文的なものとを掲げていますが、この特性のどれがどのように価格の形成に作用するのか、その筋道について触れていないのは何故か、などの疑問に接することもあります。そして AIREA の「不動産鑑

定論」の第4版（1964年）において、第3版を改訂して、人間の活動を促がす力、したがって価値を生み出す力として、従来の社会的、経済的及び行政的な三力に物理的または自然的な力を新たに加えたという事情も手伝って、基準は自然というものを取扱うに当たって何か足りないところがあるのではないか、というような批判にさえ接します。それでこの機会にこの点を明らかにしておこうと思います。

基準は自然的要素あるいは要因を決して軽視しておりません。ただ自然的なものは所与として、鑑定評価の前提となる当然の事項として取扱っておりますので、表面に際立^{きわだ}ってとりあげていないように見えるというだけのことであります。

土地と人間との関係の体现が不動産であり、不動産のあり方の分析は所与の自然に対する人間の働きかけに対して、自然がどのように人間に応答し、人間の役に立っているかを探求することであるということは、基本的考察をはじめ基準の随所にあらわれておると思います。人文的なものと同様に自然的なものを重視することは当然であります。たださきにも申しましたように、不動産における自然的なものは大体動かない、変わらないのであって、動くもの、変わるものは人文的なものでありますし、自然が変わる場合においても、自然自体が自ら変わるというよりも、人間が手を加えて自然を変えるという場合の方が多いのでありますから、自然に関するものは所与のものとして取扱い、資料の収集や分析の重点が人文的なものに向うことは当然のところとも思われるのであります。

のみならず、基準は自然的なものについてはっきりと言及してお

るのであります。すなわち、個別資料の大半は、価格を形成している個別的要因に照応するものでありますが、宅地について、まず画地の状況をあげて、その地質、形状、地盤、地勢、方位、日照、通風、風向、乾湿というような自然的な事実及び条件についての資料を収集することを必要としておるのであります。また一般資料の中で近隣資料について、各地域に共通するものとしてまず、自然的位置、地質、地盤、地勢、気候、景観というような自然的な事実及び条件についての資料を収集することを必要としておるのであります。そしてこの近隣資料の冒頭にこのような自然的なものをとりあげていることに注意されるならば、基準は自然的なものを等しく重要視しているということが判ることであろうと思われるのであります。

自然的なものに関する資料は人文的なものに関する資料と同様に、一般的なもの（外部的なもの）と個別的なものに分れます。この外部的な自然的条件は、対象不動産のみならず、他の不動産にもひとしくある影響を与えるものでありますが、ここでききに土地の自然的特性を述べた際に言及した地域性（自然的な）ということ^{そうき}を想起して頂きたいと思います。

土地はその自然的位置（これは地理的位置とは異なります。地理的位置は地表上の座標でなされるものであり、自然的位置は他の自然との対比において認められる相対的な位置であります）、地勢、地形などによって、自然的条件においてあるまとまりを示す地域を形成し、一つの自然的特徴を示して、他の地域と区別せられることが多いのであります。山脈の北側に位するか、南側に位するか、あるいは盆地であるか、湾の東側に位するか、西側に位するか、海に

南面するか、北面するかなど、これは一例にすぎないのであって、その条件は多様であります。それによってあるいは季節風の影響が異なったり、降雨、降雪の程度が異なったりなど各種の特徴を示すものであります。たとえば、北陸の豪雪、上州の空っ風などのように。

このような自然的な地域に見られる自然的な特徴というものは、すべてその地域内にある不動産の価格の形成に大なり小なり影響を及ぼすものであり、鑑定評価に当たってはこれを的確に把握することが肝要^{かんよう}であります。基準はこの自然的な地域に見られる自然的な条件を近隣要因の主要なものとしてまず把握することを要請しているのであります。基準は決して自然的条件を軽視してはならないのであります。

(注) AIREA の「不動産鑑定論」第 4 版に付け加えられた物理的な力について、同書は次のように述べています。(ibid. p. 2)

「物理的な力は自然によってあるいは人力によって創られる。それは次のような要因を含んでいる。

1. 気候と地勢
2. 土壌の肥沃度
3. 鉱物資源
4. 交通、学校、教会、公園、レクリエーション地域のような地域社会的な要因
5. 洪水管理と土壌保全

他の場所では物理的または自然的な諸力 (physical or

natural forces) といっておりますが、ここでは社会的、経済的、政治的な諸力とならべて物理的な諸力 (physical forces) とのみ表現し、それは自然または人間の力によって創られるとしていることにまず注意したいと思います。物理的とは、言葉をかえていえば有形のということでありましょう。他の三力はこれに比べれば無形のものが大部分でありますから。」

同書の第4版でこのように付け加えられたことについては、それだけの事由があったことと存じますが、まだこれを詳らかにする機会を得ておりません。ただこれは卑見^{ひけん}³⁰にすぎませんけれども、アメリカとわが国の自然的条件の差異に基づくのではないかと思われます。アメリカは広大な大陸であり、その中には砂漠をも含むものであります。わが国は温帯に属する島嶼^{とうしょ}³¹から成っております。アメリカに見られる大平野や大高原、あるいは大湖はわが国にはありません。簡単に申しますと、わが国では全国的と思われる要因もアメリカでは地域的のものとして現われ、またわが国で地域的と見られるものがアメリカでは、わが国で見れば全国的と思われるような広い範囲で現われることがあると思われるのであります。たとえば、北はボストンから南はワシントンにいたる長さ約400マイル、幅約150マイルにわたる地帯は、自然的及び人文的条件において同質性が認められ、メガロポリスと称せられておりますが、これはわが国で申せば、関東地方から中国地方に至る地域にまたがるもので

³⁰ 自分の意見の謙譲語

³¹ 島々

あります。

したがって基準において近隣的要因の中に位置づけたものが、アメリカではもっと広い地域にまたがるものとして位置づけることが必要なではなかったかと推測されるのであります。また1から3まではさておいて、4及び5は、基準では社会的要因あるいは行政的要因の中にすでに^{ほうがん}包含されていると思います。ただ、アメリカでは、公共的な空間、あるいは公衆の為に共通に必要とされる空間を十分に広くとった新しい町造り、都市の再開発あるいは若返りということが戦後の全国的に見られる一つの大きな動きであること、またミシシッピイその他の大河の洪水管理と、土壌を含めての自然資源の保全（natural resource conservation）は、未だに解決されない大問題の一つであることを指摘しておきたいと思います。したがってこれらの問題の成行きは、アメリカにおける鑑定評価上の重要なポイントとして特に関心を示したのではないかと思われるのであります。

なお、私は、基準は決して自然的条件を軽視してはいない、人文的条件と同様に重視しているということを申し述べるのであって、もっとはっきりとした自然的条件についての位置づけが望ましいのではないかという意見に必ずしも反対するものではないことをこの機会に付け加えておきましょう。

自然的な事実及び条件に関する資料についての説明が少し長くなりましたが、基準において資料は大体価格形成要因に照応して分類されていることは前述のとおりであります。そして、そこに掲げられてある項目は、もとより例示にすぎないのであって、対象不動産

の価格の形成変動に影響するであろう一切の項目を尽しているとは申せませんけれども、少なくともその中で重要と思われるものの大半はあげてあると思われます。そしてその項目は90項目の余に上っております。

さてこれらの項目を点検してまいりますと、近隣に関するものが、一般資料にも個別資料にも分類されております。つまり両者に属するように配置されております。何故でありましょうか。近隣という言葉は邦語^{ほうご}としては比較的新しいものであります。それは従来から使い慣れた隣近所とも、近傍類地とも、また環境とも異なった意味をもっていますが、この近隣については節を改めて申し述べることに致します。ただここでは近隣に関する資料とはどのような性質のものであるかについて簡単に述べてみたいと思います。

一般資料はさきにも述べたように、対象不動産の存在する場に関する資料であります。近隣はこの場の一つであります。したがって近隣資料は一般資料に分類されます。ところが、近隣は対象不動産を含み、それに直接接続してひろがる地域なのであって、対象不動産の存在する場としては、最も小さいものであり、場の中では最も個別性に富んでいるものであります。対象不動産と切っても切れない最も密接な相互関係にある場なのであります。対象不動産に直接に作用するような場であるとともに、対象不動産から直接に反作用を受けるような場なのであります。それはより大きな場と対象不動産との間に在って、両者の間の相互作用を媒介するような役割を果たす場なのであります。したがって近隣資料は、個別資料に分類すべきものを一面においてもっているのであります。

さきに一般資料は大半は事前に収集し用意しておくことが出来る

ものであり、個別資料はその都度収集し用意しなければならないものがあると申しましたが、近隣資料は一部は事前に用意することが出来ますが、その都度用意しなければならないものも含んでいるのであります。このような訳で近隣資料は一般資料でもあり、個別資料でもあるということになったのであります。私はあるいは資料を分けて一般資料、近隣資料、個別資料の三者にした方が簡明ではなかったか、またそのようにする方が近隣というものを重視してもらう為にもよくはなかったか、と考えます。もっとも、これはあるいは好みの問題になるかも知れません。と申しますのは、個々の不動産の価格の形成変動を省みてみますと、個別が近隣へ、近隣が一般へと広がり、また一般が近隣へ、近隣が個別へと集約され、その過程において一般、近隣、個別のそれぞれの境目が必ずしも明瞭に把握できないことが少なくないからであります。

さてそれはそれとしまして、この機会に注意しておきたいことは、さきにも述べたように、いろいろの要因は、それが一般的のものであれ、近隣に関するものであれ、また個別的のものであれ、実に数多くのものがあり、かつそれらが相互に作用し、影響し合って、その不動産の価格の形成変動を促しているということでもあります。内部的なものと外部的なものとは結びつき、絡まりあって、常にある関係を示しています。また外部的なものの相互にあっても、一の要因の効果は他の要因の効果との間に依存、加重、相殺、排除などの相互関係を常に示しているものであります。

したがって、要因なり、それに関する資料なりが、どのカテゴリに属するものであるかということを詮索することはむしろ徒然たる問題となるのであって、それらがどのカテゴリに属するにせよ、

それらが一緒になって、その不動産の価格の形成変動にどのような影響力をもっているか、その相互間の関係とその効果とを分析し解釈することが主たる問題なのであるということです。

そして実際の問題としては、平素から用意し、検討を重ねておかねばならぬもの、あるいはそれが出来るものについて、常日頃から怠りなくこれを整えておいて、具体的な案件の処理に当たってはその活用に努めて、遺漏^{いろう}のないようにしなければならないと思われるのであって、ではそれらはどのようなものであるかということは、結局、鑑定評価の主体の修練の結果による判断にまつ他はあるまいと思われるのであります。

他方、必要にして十分なる資料と申しまして、何が必要であるか、またどれほどそれを集めれば十分なのであるか、ということは、時と場合とによって相違があると思われますので、これはまた結局は鑑定評価の主体の知識と経験との総合に基づく判断にまたなければならないと思われます。したがって、ここに一概に申し述べることは出来ませんけれども、鑑定評価の専門的職業家として日頃から用意しなければならぬものと、案件の処理に当たってその都度用意しなければならないものとに分けて、改めてこの問題を考えてみたいと思います。

日頃から用意しなければならぬものの第一は一般資料の、殊に不動産の全般に関連するものであります。これには、市町村、都道府県及び全国にまたがるものの外に国際的、世界的なものを含みます。これらの地域について、少なくとも一般的要因として掲げられている社会的、経済的及び行政的な諸事項については、それぞれ照

応する資料が広く深く、組織的に収集整理されていることが望ましいのみならず、それも単に資料として収集されているだけでなく、進んで社会分析、経済分析、あるいは行政の方向の分析というようなある時点における一個のまとまった判断として、それも静態的ではなく、動態的なものとして、用意されることが望ましいのでありますけれども、これはまことに容易ならぬ大事業であるといつてよろしいでしょう。政府の大きな組織と力とをもってしても、たとえば予見をまじえた経済分析となれば、必ずしも100% 常に当を得たものが出来あがっているとは申し難いものがあるほどでありますから、とうていその完璧を期することは不可能と申してよろしいであります。

ただ、権威ある機関や人々が、どのような資料に基づいて、どのような分析を行ない、どのような判断を下しているかは、印刷物などを通じてこれをキャッチすることが出来るでありましょうし、また中央、地方の政府の公式の刊行物をはじめとして、必要と思われる資料の源泉は随所にこれを認めることが出来ます。常に注意深く努力を重ね、修練を積んでまいりますと、やがて必要にして十分な資料の収集と、その分析、解釈ということについて、ある程度の体系というものがそれぞれに出来あがるのではないかと思います。もとより時勢の変転に即応して、常に変更と改善とを必要とするものではありますけれども。

なおまた、たとえば、ある地方において一般的に地価が上昇の気運にあることが認められる場合、その理由をたずねてまいりますと、その地方を含めて一般的な社会情勢、経済情勢などの変化の効果ということに到達することが実に多いのでありますが、この社会

情勢なり、経済情勢なりの変化と地価の変動との関連を常時省みてまいりますと、この省察³²の集積がやがては一個の貴重な資産として、専門職業家の囊中³³のうちに貯えられて、随時その効用を発揮するであろうことは申すまでもありません。

（注）一般資料の中で一般的要因に関する資料について、ここで少し申し述べておきたいと思います。

まず考えられるのは各種の統計類であります。総理府統計局発行の日本統計年鑑³⁴をはじめとして、経済企画庁³⁵、大蔵省³⁶、農林省³⁷、通産省³⁸、建設省³⁹など、殆んどすべての官庁が有用な月報及び統計月報（あるいは四季報）を発行いたしております。日本銀行の統計月報も有用なものの一つでありますし、経済雑誌（東洋経済、ダイヤモンド、エコノミストなど）にも統計が集録されており、また統計月報（東洋経済）を発行しております。これらはいずれも私も座右において重宝いたしておるものであります。各官庁の発行する白書及び年報の類は、経済企画庁の経済白書⁴⁰をはじめとし

³² 自分で振り返って是非を考えること「せいさつ」

³³ ふくろの中

³⁴ 現在は総務省統計局から発行されている

³⁵ 現内閣府

³⁶ 現財務省

³⁷ 現農林水産省

³⁸ 現経済産業省

³⁹ 現国土交通省

⁴⁰ 現在は内閣府から発行されている

て、これまた座右に欠くことの出来ないものであります。手頃なものとしては毎年春刊行される経済企画庁の経済要覧⁴¹があります。そして、わが国にはどのような統計があり、それらがどのようにして作られているかを詳しく解説したものに一橋大学経済研究所編の「日本の経済統計」というのがあります。さらに経済企画庁統計課監修の「日本の経済統計」上、下（昭和39年、至誠堂）は国土資源等18の大項目にわたって大体昭和37年までの各種の統計を広く網羅しているのみならず、これら統計の作成者と作成の方法等について解説を加えておりますので、非常に役に立つものであります。この機会に紹介しておきます。

ところでこれらの統計はいわば素材としての資料源であります。これらが相互に関連してどのような意味をもっているか、については各種のいわば経済解説に関する参考書が必要となります。これは実にたくさんものがあります。最近刊行せられたものの中では、金森久雄（経済企画庁内国調査課長）著「日本経済の常識」（昭和40年10月、至誠堂）と、「講座日本経済」全5巻（稲葉秀三、大来佐武郎、向坂正男監修、昭和40年5月～10月、日本評論社）をおすすめ出来るのではないかと思います。前者はユニーク、後者は網羅的であります。殊に第3巻「日本経済の計量的把握」には興味ある労作が展開されています。

⁴¹ 平成16年をもって絶版

日頃から用意しなければならぬもの、あるいはそれが出来るものの第二は近隣関係資料であります、その性質上、具体的な案件処理のその都度収集しなければならぬものも含まれることはさきに述べたところであります。

次に、案件の処理に当たって、その都度用意しなければならない資料について考えてみたいと思います。鑑定評価に当たって必要にして十分な資料の収集、整理という点からいえば、このその都度用意しなければならない資料とは何か、どのように収集し、整理し、そしてどのような検討を加えるか、ということが問題の焦点であることは申すまでもありますまい。これが十分に行なわれます限り、的確な鑑定評価は可能であります。のみならず、鑑定評価は、ある特定時点における価格に関するものであります。地理的位置の特定とこの時点の特定ということが鑑定評価の大前提であることは申すまでもありません。したがって、この時点の特定ということを省^{かえり}みますと、鑑定評価のために必要にして十分な資料というものは、個別資料のみならず一般資料であっても、その都度収集、整理されなければならないというのが本筋であろうと思います。すでに収集し、整理されている資料を採用する場合には、少なくともその資料の時点を考慮の上採用しなければ意味をなしません。

にもかかわらず、常日頃から用意しなければならぬ資料として数々のものをさきにあげましたのは、これを収集、整理するには時日を必要とするものであり、また年月を重ねて彫琢^{ちょうたく}⁴²を加えられるにしたがって、ますますその有用性を加えるものでありますか

⁴² みがくこと

ら、一般資料なり近隣資料なりをその都度収集し整理するというようなことでは、その収集整理だけでも相当の時間を必要とし、実際問題として、おそらく間に合わないことになるのではないかと思います。そして鑑定評価の主体に要請される豊富な経験というものの中味の一つはこのような資料の集積であらうかと思われるのであります。

さて、それはそれとしまして、鑑定評価に当たってまず必要とされるものは個別資料であります、これは対象不動産自体の自然的条件及び人文的条件に関するものであって、主として基準第7⁴³に例示してある個別的要因に照応するものであります、さらに案件の確認に必要なものとして基準第5に掲げられているものを含みます。

次に用意しなければならぬものは、すでに収集されている一般資料などの中から、その案件の処理について意味のあるもの、有用なものとして、選択されあるいは導き出される資料であります。殊に三方式の駆使に当たって必要とされる資料は十分に用意されなければなりません。価格の形成変動の要因の影響力の分析、解釈は、主として三方式を駆使して行なわれるものであります。

そしてこの三方式の駆使の的確さは、まず採用した諸資料の当否に依存するものであることは申すまでもありません。たとえば、還元利回りのいかんは、収益還元法の適用による成果の当否を左右する大切な資料であります、これはすでに収集し整理され、いわば

⁴³ 現基準では総論第3章第3節にまとめて記載されている

待機の状態にある諸金利や諸利回りなどに関する諸資料の中から、その案件の処理について意味をもち、役に立つであろうものを選択し、この選択された諸資料をそれぞれ関係づけて導き出されるものである。

このように考察を重ねてまいりますと、基準で資料と申しておるものの中に、自ら二種の異なったものがあることに気が付くのであります。

一は、特定時点におけるあるがままの事実あるいは条件に関する素材としての資料であります。個別資料、近隣に関する資料の大部分及び一般資料のある部分はこれに属することでありましょう。たとえば、画地の状況とか、公法上及び私法上の制約規制とか、あるいは近隣における自然的条件、街路の系統、教育福利厚生施設の状況、あるいはまた人口の増減、財政の状況など此々みな然りであります。

二は、これらの生の^{なま}素材である資料の二以上を関係づけてある判断を下した結果出来上がるいわば加工された資料であります。

たとえば、さきに有効需要について説明した際にふれたことではありますが、有効需要の推移は不動産の価格に大きな影響を及ぼすものであります。これがどのように動いてきたか、またどのように動くであろうかは、三方式の駆使による分析、解釈の土台となる一般資料の最たるものであります。これは国民消費、したがって国民貯蓄、民間資本形成、財政収支、国際収支などの状況に加え、日本銀行の政策、金融機関の融資制度など各種の資料を関係づけてはじめて得られる資料と申さねばなりません。さきに例としてあげた還

元利回りもこの類であります、復成式評価法（現基準の原価法）や、市場資料比較法（同、取引事例比較法）における価格の時点修正の際に用いられる変動率の如きもこの適例と申すことが出来ます。復成現価（同、積算価格）、比準価格、あるいは収益価格にしても、最終の鑑定評価額決定に至る最も有力な資料であると申して差支えはありますまい。

このように考えてまいりますと、鑑定評価の手順というものは、資料の収集、整理そして検討という角度から照射^{しょうしや}⁴⁴してみると、生の素材としての資料を必要にして十分なだけ集めて、これらを相互に関係づけ、意味づけを施しながら逐次判断を加えた高次の資料に練り上げ、これを積み重ねて資料の高次化をはかり、かくて最終の判断に結実するという、その筋道を明らかにしたものである、ということが出来ると思われるのであります。

さて、生の素材である資料の収集と整理とには、それが日頃用意されるものであれ、またその都度用意するものであれ、観察、照会、聴取、閲覧など、要するに目と耳と足と、そして頭脳をフルに働かさなければならぬことは申すまでもありませんが、さらに資料の高次化の段階になりますと、より一層頭脳をフルに働かさなければなりませんまい。精密な知識と豊富な経験と的確な判断力とがものをいうのであります。そしてこの場合、役に立つであろう武器は不動産の価格に関する諸原則であると申すことが出来ます。この諸原則については後で改めて説明致しますが、これらの諸原則^{あえ}を敢て鑑定評価の行為基準であるとした趣旨は、このところにも汲み取るこ

⁴⁴ 光を当てる

要するに、日頃からであるにせよ、その都度であるにせよ、また生の素材であるにせよ、その高次化のものであるにせよ、必要にして十分な資料を用意するということは、鑑定評価を可能ならしめる実質的要件の一であります。それでありますから、基準はその第5の手順の章⁴⁵において、案件の確認を果たした後において、「対象不動産の類型に基づき、おのこの、鑑定評価方式に関する資料その他の所要資料の種別と数量とを見積る」予備調査の実施を勧奨^{かん}^{よう}⁴⁶し「三つの鑑定評価方式による価格を求めるための作業に即応できるように、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に、秩序正しく、誠実に」資料の収集、整理及び検討を行ない、「いやしくも意識的、偏向的な意図によって公平妥当を欠くようなことがあってはならない」と戒め、^{いまし}「特に資料の選択及び活用が正しかったかどうか」を鑑定評価の手順の各段階について、反省を重ねなければならないことを強調しておるのであります。

⁴⁵ 現基準の総論第8章

(135)

21 近隣について

近隣という言葉は、英語でいえば、Neighborhood に該当する言葉であって、社会学や社会心理学では人間の社会関係の一つの基本的なパターンとして、早くからその研究がなされているところがあります。また、都市計画などでも、住宅地域の中核となるものとして近隣住区ということがとりあげられております。

それで、この近隣という言葉は、鑑定評価の世界においても、決してなじみの浅い言葉ではないのであって、外国^{こと}殊に米国では、不動産のあり方分析に当たって、この近隣の分析を欠くことの出来ない大切なものとしております。わが国でも従来から決してこれをないがしろにはしておりません。対象不動産の附近の状況とか近傍の有様とか、常に注意深く観察分析して、その不動産との間の関係を追求しております。

これは当然のところではありますが、何かまだ足りない不十分なものが感ぜられるのであります。と申しますのは、どの不動産であれ、その存在と働きとが認められている場というものがある筈^{はず}であります。不動産のあり方分析には、この場がどのようなものであるか、将来それがどのように変わってゆくか、その場の中でその不動産はどのような位置を占めるものであるか、将来どのような位置を占めることになるのか、ということの分析判断が土台となるものと思われるのであります。

ところで、附近とか、近傍とか申しますと、どうもこの場という考え方が浅いように思われるのであります。対象である不動産中心主義とでも申しましょうか、眼がそれに専ら注がれて、その不動産の存在と働きとの土台となっている場というものの反省というものが足りないのではないかと危惧されるのであります。それで基準では、この場の一つである近隣というものをとり上げた次第であります。ではこの近隣とはどのようなものでしょうか。

さきに土地の自然的特性のところで、その地域性ということに触れましたが、土地は何らかの自然的条件を等しくすることによって、一つの地域を形成いたします。人間はこのような地域を機縁^{きえん}⁴⁷として一つの社会集団を作ります。これを通常地域社会と申しておりますが、国家そのものも一つの地域社会であります。そしてこの地域社会の典型的なものとして、農村と都市とをあげることが出来ましょう。

ところでこの農村なり、都市なりを観察致しますと、その地域がさらにいくつかの地域に細分せられ、かつこれらの細分された地域の内部では、人々の土地の利用の仕方、つまり不動産のあり方が同様であるか、あるいは相互に機能的に緊密に結び付いて、その地域としてあるまとまりを示していることを見出します。そしてそれは、その内部にあるそれぞれの不動産の存在と働きとの土台となる場を形成していると思われるのであります。

つまり、その地域の内部において、個々の不動産は、その働きか

⁴⁷ 機会と因縁、きっかけ

らみて、それぞれ緊密に結び付いていると同時に、この結び付きのまとまりであるその地域との間に不可分の関係に立っておられるのであります。そしてこのまとまりは、その地域全体の社会的、経済的あるいは文化的な機能が一定の方向を示しているということに現われる、換言すればその地域では、その構成分子である個々の不動産の働きが、住宅とか、商業活動とか、工業活動とか、あるいは文化活動とかいう特定の機能の方向を中心として結び付いているように思われるのであります。

そしてこのようにして機能的にまとまった地域が、さらにいくつか集まってより大きな地域社会である農村や都市を形成していると申してよろしいであります。

このように人間の地域的な集合のパターンの一つである農村とか、都市とかの成立の過程なり、その構造なりを観察してまいりますと、農村とか都市とかは、機能的にあるまとまりを示している地域の集合であると思われます。

この農村なり都市なりの内部にあって機能的にあるまとまりを示しているような地域を近隣と申してよろしいでしょう。そしてその地域の機能が、居住中心のものである場合には住宅近隣 (residential neighborhood)、商業活動中心のものであるならば商業近隣 (commercial neighborhood)、工業活動中心のものであるならば工業近隣 (industrial neighborhood) と申します。基準では、この近隣について、住、商、工の三者をあげておりますけれども、これは近隣の種類がこれに限るという訳ではありません。教育活動が中心であるようなもの、大衆の娯楽、レクリエーション関係の活動

が中心であるようなもの、行政関係の活動が中心であるようなものなど、都市の拡大に伴って、都市機能の地域的分化がより細かに現われる傾向にしたがって、その都市の内部において機能的にまとまりを示している地域の種類は数多くあり、また増加することが考えられます。住、商、工の三近隣は、鑑定評価の実際において最も当面することが多いものでありましょうから、特にこれを取りあげただけのことであって、その他の近隣を基準は無視している訳ではありませんからご注意くださいと存じます。

なお、住、商、工の三者は、人間の生活と活動に関して基本的なものでありますけれども、教育あるいはレクリエーションなどの文化活動がわれわれの生活や活動のなかで占める比重は大きくなってまいりましたし、また今後いよいよ大きくなることと思われまふ。その意味で文化近隣^{ほうかつ}とでも包括して申しましょうか、このような近隣についての研究が必要となつてきていることをこの機会に申し添えておきます。

都市や農村の内部にあつて、機能的にあるまとまりを示しているような地域を近隣というて定義するとしまして、この近隣の性質を少し考えてみたいと思います。まず近隣は都市や農村という、より大きな地域社会の内部にあつて、その構成分子となるものであります。つまり都市とか農村という、より大きな場の中にあつて、ある社会的、経済的あるいは文化的な位置を占めているものであります。すなわち、他の諸近隣との間に競争、協動⁴⁸、依存、補完など

⁴⁸ 現基準では「協働」と表記されている（総論第1章第2節）

の相互関係をもちながら、それらと一緒に構成している都市あるいは農村の全体としての大きな動きの影響の下にその機能を発揮しているものであります。

次に近隣は、その内部にある個々の不動産を構成分子としてもっており、その集合として形成されているものでありますが、これらの不動産は近隣全体としてもっている中心的機能を中軸として相互に依存とか補完とか、あるいは競争、協働の相互関係を保ちつつ、この近隣のもつ社会的、経済的あるいは文化的な位置の影響を全面的にうけるものであります。

つまり、個々の不動産は、その属する近隣に^{まいぼつ}埋没する、あるいはその近隣によって呑み尽くされるものであるとでも申してよろしいでしょうか、要するに個々の不動産は、その属する近隣とその運命を共にする、その将来をわかち合うと申してよろしいと存じます。

他方、近隣が機能的にあるまとまりをもち、ある社会的、経済的あるいは文化的な位置を占めるのは、その構成分子である個々の不動産のあり方の寄与のいかにかかるものであります。そしてこの寄与がどのようなものであり、どの程度のものであるかは、つまりは、この近隣という場におけるその不動産の位置いかにということになる訳であります。

さて、このようにみてまいりますと、さきに近隣とは、対象不動産の周囲にあって、その不動産とその属する社会とを結び付ける中間体としての役割を果たすものであると申しました意味がわかることと思われます。

農村あるいは都市の全体と個々の不動産とは、この近隣をその結

び目としてつながっていると申してもよろしいでしょう。農村あるいは都市全体としての大きな動きは、当然に個々の不動産になにがしかの影響をもつものでありますが、この影響は通常は近隣というものの変化を通じてあらわれるものであります。したがって、鑑定評価において、この近隣の分析というものがいかに大切なことであるかは、最早^{もはや}いわずして明らかであらうかと思えます。

それは一方において、その属する大きな地域社会の中で、近隣がどのような位置を占め、どのような役割を果たしているかということを確認することであり、他方において、その内部にある個々の不動産に対してどのような場を提供しているのかということを確認することであるといつてよろしいであります。

また一般的要因におけるいろいろな変動が個々の不動産に及ぼす影響も大体はこの近隣を通じてあらわれるのでありますが、この場合、近隣は両者の中間的存在として、あるいは減速装置として、あるいは加速装置としての役割を果たすものであるとも申すことが出来ましょう。

(注) 人間の居住する社会の発展の段階は次の10の単位に分けて説明されております。

- ① 部屋 (room、定住の最小単位)
- ② 家屋 (house、部屋の集積)
- ③ 集団家屋 (block、外見は一つの建物であるが、内容は多くの家屋に分かれる)
- ④ 近隣住区 (neighborhood、家屋の集まりで、なんらかの機能が共通になる)

- ⑤ コミュニティ（community、近隣住区の集合で、生活機能を共通にするばかりではなく、生活意識も共通になる）
- ⑥ 町又は村（town or village、コミュニティの集積）
- ⑦ 都市（city、コミュニティの集積、機能の集中）
- ⑧ 大都市（metropolis、都市の広域化）
- ⑨ 巨帯都市⁴⁹（megapolis、大都市の連帯化）
- ⑩ 世界都市（ecumenopolis、交通通信の発達などによって、都市地域が空間的に連結しないでも、機能的に統制された組織のもとにある状態）

（磯村英一著「変わる地方都市」昭和39年、12頁、
磯村英一編集「都市問題事典」昭和40年、43頁参照）

われわれのいう近隣が上記の単位の④に当たることは明らかですが、⑤に当たることもあり得ます。そして上記の発展段階についての理解は、近隣というものの位置づけ、その役割の理解に役に立つことと思われます。

（注）近隣の範囲内容は、後でも述べるようにさまざまであり、向う三軒両隣りという類^{たぐい}の狭いものから、米国^{あた}辺りたとえば近隣計画（neighborhood planning）という場合には人口数千、数万に及ぶ自足的な社会をさして、さきの分類でいえばコミュニティ全体に及ぶというようなこともあります

⁴⁹ 本著作においては「巨帯都市」となっているが、通常は「巨大都市」と訳される

が、この近隣は元来、社会学上のテーマとして発達してきたものであり、近隣集団というときは、個人と社会とを結ぶなかだ媒ちとして大きな社会的役割を果たすものとされます。

今世紀のはじめ頃、社会学では、家族、子供の遊び仲間、大人の近所づきあい、などに見る親密な面接的（face-to-face）な小集団を第一次集団（primary groups）と名付け、この第一次集団は、人々の間の面接的な接触を通じて自然発生的に成立し、かつ存続し、成員各自がおたがいに「われわれ」（we）という意識をもっているような小集団であって、個々人と社会とを結ぶ主要なきづな（main link）であるとなりました。この小集団は、個々人が成長して社会的な性格をもち、また社会生活を営むようになる最初の媒ちをする役割をつとめるものでありますから、これを第一次と称した訳であります。そして近隣集団はこの第一次集団のカテゴリイに属するものとされました。この第一次集団という考え方は米国の社会学者 Charles H. Cooley が、その著「社会組織論（Social Organization, 1909）」ではじめて唱えたものであります。

近隣はその当初においては、また本質的にはこの第一次集団に属するものと理解するのが当を得ているかも知れません。が、そうしますと、都市では向う三軒両隣りとか、あるいはせいぜい町内会といったもの、農村では部落とか組とかいうものがこれに該当する小単位の集団ということになります。そして同類意識を中心とした顔なじみの情緒的な結合ということになりましょう。

このような結合関係は農村においてはよく見るところでありますけれども、都市においては次第に薄らいで来ております。というのは、都市の特徴の一つに、それが近代化するにつれて、住民の移動性（mobility）というものがはげしくなります。

また各種の都市機能の地域的分化が起こり、たとえば職住の分離ということに見られる都市人の所要空間の多元的な分散（居住、職場、交通、学校、レクリエーションなどの為の空間の分散）がおこります。顔なじみによる「われわれ」という意識を中心とする小集団は地域的であるよりも職能的に現われる方が多くなります。いわゆる非公式集団（informal groups）と称するもので、これはこれで大きな社会的機能を果たしている集団であります。第一次集団としての近隣集団は色が褪^あせてきているように思われます。

他方、不動産のあり方を省^{かえり}みますと、機能的にあるまとまりを地域的に果たしていることが事実として看取^{かんしゅ}⁵⁰されます。それで、第一次集団としての近隣集団を含み、かつそれよりも地域的に広いであろうものをも包含させて、近隣とするのを適当とする次第であります。

そして第一次集団が個人と社会とを結ぶ主要なきずなであるのと同様に、近隣は個々の不動産と社会とを結ぶその結び目に当たる役割を果たすものであると認める次第であります。

（注） AIREA の「不動産鑑定論」では、「近隣とは、より大きな社会の内部において、またはその一部として、個人、

⁵⁰ みてとれる

建物または企業が同質的に集合したもの (homogeneous grouping) であると定義してよいであろう。このような集合は、居住の用途に、商業及びサービスの活動に、工業の活動に、あるいは文化的及び公共的な活動に向けられるものであろう」とし、続いて、「住宅近隣はその内部において生活する各個人の大多数のものがもっている特質 (characteristics) を帯びるものである。このような近隣は、住民相互の類似した利益についての欲求を表明するものであって、この欲求は伝統及び同じような社会的、経済的地位にかかわりのあるものである。商業及び工業近隣は、その内部における土地の使用が、これらのどちらかの活動に向けられているような地域である」としております。(ibid. 1964, p.85.)

また neighborhood は屢々、主として住宅近隣 (近隣住区) の意味に用いられています。この場合それは通常、生活機能を共通にし、生活意識も共通である地域社会 (community) の構成分子であって、家屋の集まったもので、なんらかの機能が共通であるようなものとされますが、米国の市街地協会編集の「社会建設便覧」によりますと、「近隣とは、ある意味では、はっきりと識別できる境界をもち、社会生活の焦点をもっているような地方的地域社会 (local communities) である。近隣とは、地理上の地域であって、その内部において住民のすべてが、その住宅の附近において、その必要とする通常のサービスと便益とを享受することの出来る便宜をもっているような地域であると定義される。」として、「近隣の一単位は、比較的同質的な家庭の集合

であって、児童に対して小学校として効果的な規模をもつようなものを設置するに足るだけの十分な地域を占めるものが適当であろう」とし、さらに「完結的であって自足的な近隣の一単位は、小学校とレクリエーション施設とを設けるに足るだけの十分な人口がなければならない」としています。

この意味においての近隣は、地域的にも、人口的にも、かなり大きいものとなると思われます。すなわち、同書が続いて一単位として望ましいものとしているところを見ますと、単独住宅、二戸建住宅、高層住宅などの各種のタイプの住宅が適切に配置され、中央部に小学校とか、広場、小公園などの施設をもち、同時にその外辺の一部にショッピング・センターがあるような設計が望ましいとしております。

(The Community Builders' Handbook, Prepared by Urban Land Institute, 1960, p.78～80)

さて、近隣は自然発生的に形成されたものもあれば、人工的に形成されるものもあります。古い歴史をもつ農村や都市においては前者が多いことでありましょうが、元来、近隣は地域と結びついた人文的現象の一つでありますから、その形成の最初にさかのぼれば、いずれも人工的 (man-made) のものであると称してよいかも知れません。

都市計画、区画整理などは、いずれも古い近隣を新しい近隣に置きかえることを含むものとして理解することが出来ましょう。住宅団地、工業団地の造成は、まさに人工的に新しい近隣を形成しようとするものでありましょう。

近隣は通常、自然的な、あるいは人工的な境界をもっております。河川、丘陵などは前者であり、幹線道路、鉄道などは後者であります。運河や、公園、広場などもこの境界の役目をつとめることもありましよう。

が、相隣接する近隣の境目が必ずしも明白でない場合もあります。たとえば住宅近隣と商業近隣との境目にあたる部分が、果たしてどの近隣に属するものであるか、不明なこともありましよう。住宅近隣からも影響を受け、商業近隣からも同じように影響をうけるからであります。つまりは、両近隣はその境目において溶けあって、したがって、その境目にある不動産は両近隣に所属することになる訳であります。

このようなことは、思うに主として二つの場合に起きるかと思われます。一は、両近隣が相互に依存あるいは補完の関係にある場合であります。そしてこのような場合、両近隣をあわせて商住の一近隣としてまとめてこれを捉える方が適当であることもありましよう。他は、元来近隣は機能的にあるまとまりを示している地域ではありますが、その地域内部における主たる機能の分布の密度が必ずしも一様ではなくて、^{こうはく}厚薄のむらがある場合であります。

屢々^{るる}⁵¹近隣にはその中心というか、焦点というべきものがあるて、周辺に拡がるに従って機能の密度が薄くなるような近隣もあります。土地の位置の吸引力（locational magnetism）ということがいわれます。この吸引力が近隣形成の要因となるのでありますが、この吸引力が大きければ密度が高いか、あるいは範囲が広いか、あ

⁵¹ しばしば

るいはこの両者でありますと共に、この吸引力が求心的であって、したがって中心から遠ざかるに伴って減衰⁵²してゆくような内容をもつ近隣も存する訳であります。

したがって通常は、自然的あるいは人工的な境界というもので、その範囲を明らかにすることが出来ますけれども、それが出来ない場合もあり、このような場合には観察によってその都度具体的にその範囲を確かめる必要があることに注意しなければなりません。なお、都市とはある秩序をもって設定されている道路の枠組み（frame-work）の上に配置された機能的地区（functional areas）の集合として理解されともいわれます（Ratcliff: Real Estate Analysis, p.37.）。都市における諸近隣の大部分は道路によって形成されていると申してよいであります。

（注）近隣の境界の問題に関連して、主として人間の生活様式についての、都鄙^{とひ}⁵³二分論及び都鄙連続論の考え方があることは興味のあるところであります。簡単に申せば、前者は、都市と農村とを異質のものとして対立させる考え方であり、後者は、両者を相反する対立的なものと見ずに都市的要素が多いか農村的要素が多いか、程度の差の問題として都市と農村とを捉えようとするものであります。現実の問題として、都市的でもあるが、農村的でもあるような地域を数多く見受けます。

⁵² 次第に減少していくこと

⁵³ まちといなか、都会と農山村

近隣についてもこのような部分が現実には存在することはさきに述べたところであります。都市は各種の近隣の集合であります、この集合ということは、単にただ集まっているということだけではありません。

異質の機能をもつ諸近隣が、それぞれ相互関係を維持し、結びあって都市を形成するのであります。それは多数の異質のものが高次の場である都市に総合されて同質化してゆくということを意味します。この高次の場における同質化ということが、ある場合には、近隣間の境界の不明化、あるいは近隣の連続としてあらわれるのではないかと思われます。

近隣の範囲は、その自然的あるいは人文的条件のいかんによって、広狭必ずしも一様でないことは申すまでもありません。住宅近隣についての理想的な範囲に関する米国での一見解をさきに引用しましたが、現実の問題として、近隣は、ある用途地域または地区の全域と同じ場合もありましょうし、それよりも狭い場合もありましょう。

町、村などの行政単位よりは通常は狭いものでありましょうが、街区（block）よりは広く、数街区の集まりであるのが通常でありましょう。そして必ずしも一つの行政地域の内部におさまるとは限りません。二つの行政地域にまたがって近隣が形成されることもあり得ます。湯河原などその一例でありましょう。また、団地とその範囲を同じくすることもありましょうが、大団地ともなれば、いくつかの近隣に細分されることでありましょう。

要するにさきの境界と同じことでありますが、土地の自然的、人

工的条件と、機能からみたまとまりというものを目安として、具体的にその都度^{つど}判別することが必要でありましょう。^{こと}殊に次に述べるように、近隣は常に変化の過程にあるものでありますから。

(注) 以上述べたところでお判りのように、近隣という言葉は、なじみの浅い言葉ではないにしても、逆になじみの深い言葉ともいい切れません。それだけに検討を必要とする訳がありますが、われわれが使い慣れた言葉である「^{かいわい}界限⁵⁴」という言葉が、あるいは近隣というものに符号するところが多いのではないかと存じます。それは、附近とか、近傍とかいうのところが、機能的にみたある地域をさしていると思われれます。東京で申せば、丸の内、銀座、有楽町、あるいは兜町など、これらは近隣の代表的なものということが出来ましよう。

次に使い慣れている言葉に「環境」というのがあります。基準でも一般的要因の中で、近隣環境の変化ということをあげております。この環境という言葉は、その本来の意味では、ある個体に何らかの関係をもち、その存在と運動とに影響を与えるような外界、と申したらよろしいでしょう。

この環境は、物理的なものと、行動的（社会的）のものとに区別されます。物理的環境というのは、ある個体がある時に位置している物理的空間の総体であり、行動的環境というのは、ある生活体がある時に現実になんかの中におかれている生

⁵⁴ そのあたり一帯

活環境であって、物理的空間と必ずしも同一ではなく、直接または間接に認知される世界であります。さきに屢々⁵⁵述べました場というものと大体符合するものであります。

そして、近隣もこの環境の一つであります。ただ環境は、さきの定義でも判るようにその範域⁵⁶は非常に広いものであります。したがって環境を分析するということは、厳密な意味では、影響力をもつものの一切を分析するということに他なりません。それで、焦点を絞るために、単独に環境という言葉を用いることを避けた訳であります。

上記のような近隣を分析するに当たって、特に注意しなければならないことは、近隣は常に変化の過程にあるということであります。さきに不動産はすべて変化の過程にあると申しましたが、この変化の中で、物理的变化はその不動産自体に起きるものでありますけれども、その機能的あるいは経済的な変化は、主として近隣における変化の効果として現われると申してよろしいであります。このような意味からも、不動産のあり方分析の土台には近隣の分析がある訳であります。

近隣は、その構成分子の変化に伴い（内部の不動産の老朽化というような）、あるいは自らを含む社会の動きの変化に伴って、あるいは徐々に、あるいは急激に変化するものであります。あるいはまた天災とか火災とかの災害によっても様子を一変するものであります。

⁵⁵ こまごまと述べるさま。「縷々」

⁵⁶ 一定の区域

す。

そしてその機能から見て、その所属する社会におけるその位置が、安定しているものであるか、動揺しているものであるか、また、それが発展する方向にあるか、停滞あるいは衰退の方向にあるか、これらを常に注意深く鑑別^{かんべつ}⁵⁷することが必要であります。

かくて、近隣の分析に当たっては、常にこの変化ということを念頭において、その予測の下に行なわれなければなりません。基準においては、近隣要因あるいは資料として、合計36項目にわたって例示しておりますが、その多くのものについて、動向とか、推移とかを見極めめることを示唆^{しさ}しておりますのは、この理由に由^よるものであります。

⁵⁷ 鑑定して見分けること

22 不動産の価格の三面接近 ——なぜ三方式を適用して 三価格を求めるかについて

不動産の鑑定評価はさきにも述べたように、「関連諸資料を具体的に分析して、その対象に及ぼす社会的、経済的及び行政的な諸力の影響を解釈し、判断し、その不動産の価値に関する最終判断に到達し、これを貨幣額をもって表示するもの」であって、これを資料という角度から考えますと、その高次化による最終判断への到達ということになるのであります。ところでこの高次化は、「既に一般に経験的に採用されている鑑定評価の諸方式を駆使して、その間に」行なわれるものであって、この諸方式とは、復成式評価法（現基準の原価法）、市場資料比較法（同、取引事例比較法）および収益還元法の三者に他なりません。

基準は、この「三つの鑑定評価方式を当該案件に即して適切に適用」しなければならないとし、「原則として三つの鑑定評価方式を併用すべきである」としています。そこで起こる疑問は、まず何故原則として三方式を併用しなければならないのか、ということでありましょう。それに次いで、ではこの三方式を併用すればそれで十分であるか、ということを吟味してみなければなりません。そして三方式の全部又は一部が適用できない場合もあるであろうが、そのような場合にはどうすればよいのか、という問題をも考えてみる必要があらうと思います。

何故三方式を併用しなければならないのでしょうか、ここで価格の三面性ということを考えてみたいと思います。なおこれは価格の二重性格ということとは別個の事柄でありますから、混同しないように注意していただきたいと思います。通常われわれが物を取引する場合に、どんなことを考えるでしょうか。その物がわれわれの役に立つ程度がその値段に釣合っているかどうか、その物を造るのに一体どれほどの費用がかかるものであろうか、また世の中ではその物はどのような値段で取引されているのであろうか、という三点をいつも考えるのではありますまいか。不動産の場合もこれに変わりはありません。

さきに、不動産の価格は、一般に、効用と相対的稀少性と有効需要の三者の相関結合によって生ずるものでありますが、この価格が市場があったならばそこで成立すると見られるようなもの、すなわち、正常価格というものをわれわれは追求するのであると申しましたが、これが市場において成立する場合、市場人は通常どのように考えて行動する結果成立するのでありましょうか。売手、買手とも取引に当たって、受ける便益と払う犠牲とを比べるものでありますが、その際に、次の三個の価格を必ず考えるに相違ありません。

すなわち、まずその不動産の効用（生産性、収益性あるいは快適性の程度）はどうか、その効用に相応する価格（対価）は何ほどかを考えることでしょう。これはその効用の永続性と安定性の程度に応じて異なるものがありましょうが、その不動産が、たとえば賃貸不動産とか、企業用不動産とかのように、収益目的に供せられておるか、あるいは供することができるような不動産の場合には、何よ

りもこの価格がまず考えられることでありましょう。この価格が収益価格といわれるものであり、これを求める方式が収益還元法であることは申すまでもありません。

次に市場人は、その不動産と同じような効用をもつ他の代替不動産、あるいは類似不動産についてその価格が何ほどであるかを考えることでありましょう。この価格に二つあります。

一つは、その不動産と同じような効用をもつ不動産を新しく造ったならばどの位費用がかかるであろうか、ということから割り出される価格であります。この価格が復成価格（現基準の再調達原価）といわれるものであり、これに所要の減価修正を行なったものが復成現価（同、積算価格）であり、これらの価格を求める方式が復成式評価法（同、原価法）であることは申すまでもありません。なぜこのような価格を考えるのかと申しますと、復成価格は、代替の原則に基づいて、これをこえては買手がないであろう、すなわち価格の最高限となるであろうということをその土台とします。そして現在あるもの、すなわち、過去に造られたものは新しく造られるものよりも、その働きにおいてなにがしか劣るものがあるであろう、つまり新しく造るものよりも減価が認められるということを土台として、復成現価を見積るのであります。したがって、復成現価は、買手にとっては、これをこえては損をする価格、いいかえればこの価格であれば損はないという価格となる訳であります。また、売手にとっては、いわばその不動産の売却という犠牲を払うのですが、この犠牲を回復するために必要な費用という意味を、この価格はもっております。したがって、売手にとってもこの価格であれば損

はありません。というわけで、この価格は、双方が満足する価格として、価格決定の際の目安としてとりあげることが出来る価格となるのであります。

他の一つは、その不動産と同じような効用をもつ不動産を別に他のところで手に入れようとすれば、どれ程の対価を支払わなければならないか、いいかえれば世の中一般で、代替不動産あるいは類似不動産がどのような価格で取引されているか、ということから割り出される価格であります。この価格が比準価格というものであり、これを求める方式が市場資料比較法（現基準の取引事例比較法）であることは申すまでもありません。この方式は、「不動産の取引に当たって当事者は、代替の原則によって、取引しようとする不動産の価格と同類型の不動産の価格とを比較して行動するものであり、したがって当事者の現実の行為に即したもの」であります。復成現価の場合と同様に、分別のある人であるならば、類似の不動産を買うときに必要とする以上の支払はしないであろうという推定に土台をおくものであって、したがって類似不動産の取引実例価格のいくつかについて、時点修正とか、特別な事情の補正^{わくない}とかを適切に行なうときは、正常価格はそれらの諸価格の示す枠内におさまることであろう、したがって、それらの諸価格から導き出された比準価格は、正常価格か、あるいはそれに近いものを示すことであろうと推定できる訳であります。それでこれを正常価格を決定する場合の重要な一つの目安として取りあげる訳であります。

要するに、これらの三価格、すなわち、

- ①その不動産自体の効用に相応する価格（収益価格）、
- ②その不動産と同じような効用を持つ不動産を新しく造る場合に必要とする費用から割り出した価格（復成現価）、および
- ③その不動産と同じような効用をもつ不動産を別個に手に入れる場合に必要とするであろう対価から割り出した価格（比準価格）、

の三者は市場人が市場において行動する場合に、必ず考えるであろう価格であるといつてよろしいでしょう。

市場人は、この三価格を考えて、ある価格を採用し、それを市場において表示します。この表示された諸価格が、市場という仕組みの中で揉まれ、淘汰されて、一個の正常価格が成立するのであります。合理的な市場があった場合、その市場で正常価格が成立する過程というものを分析してみますと、大体このようになるのではないかとと思われるのであります。

ところで、鑑定評価という仕事はさきにも述べましたように、この市場における正常価格成立の過程をたどるものでありますから、これらの三価格は正常価格を追求するに当たって、その根拠となる足懸かりとなるものであり、また正常価格を求めるには常に通らなければならない関所であると申してよろしいのであります。そして三方式は、それぞれこの三価格を導き出す方法でありますから、これまた常に辿らなければならない筋道ということになります。

さてこのように、三価格は正常価格を求めるに当たって足懸かりとなるものであると申しますと、それでは三価格と正常価格とは別個のものであるのかという疑問が生じましょう。が、これはそのよ

うなことを意味するものではないことに注意していただきたいと思います。

三価格はそれぞれ正常価格である場合もあり、そうでない場合もあります。また三価格は、相互に一致することもあり、その間に開差を生ずることもあります。一致する時は、それが正常価格を示すものとしてよろしいでありましょう。勿論、その場合でもそれが偶然の一致ではないかどうか、十分に念査^{ねんさ}⁵⁸することを必要とします。問題は開差が生ずるときであります。何故生ずるのか、その場合はどのように処理するのかについての考え方は、後に改めて述べることに致します。

多くの場合、実際の問題としてなにがしかの開差は生ずるのでありますが、それはそれとしまして、およそ誰もが納得する価格というものはその物の役に立つ程度に見合うものであること、その物を造る費用を償^{つぐな}うものであること、およびそれが一般に認められてその価格で取引されるものであることを必須の条件とすると思われます。これを価格の三面性と申しましょう。そして三価格は正常価格の三面をそれぞれあらわすものなのであります。市場があれば、その仕組みを通じてこの三面が一体のものとして形成されるのであります。

不動産の場合にはこの仕組みが不十分でありますから、鑑定評価の主体はまずこの三面をそれぞれ促えて、それからこれを一体のものに形成するということになる訳であります。でありますから、鑑定評価に当たっては、原則として三方式を適用し、三価格をまず求

⁵⁸ 念を入れて再吟味すること

めることが必要となる訳であります。いわんや後で改めて述べるように、求めた三価格間に開差が生ずることが屢々⁵⁹でありますから、相互に比べあわせて検証⁶⁰を遂げるということは、正常価格を導き出すに当たって独断に陥る危険を避け、その適正を期するためにも欠くことの出来ない手順であるといわねばなりません。

それでは、三方式を適用して三価格を求め、相互検証してこれを総合調整し、そして正常価格として結論を出せばそれで十分でありましょうか。十分であると思います。と申しますのは他でもありません。第一に収益価格は、その不動産の効用自体に着目して、その面から価格を追求しようとするものであります。それですから収益還元法は、価格の三要素の一つである効用を分析しようとする手法であると申してよろしいのであります。

次に復成現価（現基準の積算価格）は、その不動産と同じような効用をもつ不動産を新しく造る場合に必要とする費用に着目して、その面から価格を追求しようとするものであります。それですから、復成式評価法（同、原価法）は、その不動産の稀少性の分析にかかわる手法であると申してよろしいのであります。

最後に比準価格は、その不動産と同じような効用をもつ不動産が、世の中でどのような価格で取引されているかに着目して、その面から価格を追求しようとするものであります。それですから、市場資料比較法（同、取引事例比較法）は、その不動産に対する有効

⁵⁹ しばしば

⁶⁰ 現地に何度もおもむきその状況や資料の精度等を照らし合わせながら相互に比較検討を行うこと、「検証」ではないことに注意

需要の分析にかかわる手法であると申してよろしいのであります。

このように価格の三要素である効用、稀少性および有効需要の三者は、それぞれこれらの三方式によって分析されると申してよろしいのであり、また価格が三要素の相関結合によってきまるということは、三価格を関連づけて正常価格を導き出すことを正当づけるものといってよいでしょう。それですから、三方式によって三価格を求めることは、価格の追求にぜひとも必要であるとともに、それで十分であると申してよろしいと思われるのであります。

以上、三方式と三価格とが鑑定評価において必要であるとともに、それで十分であることを述べたのでありますが、この機会に特に述べておきたいことは、三方式と三価格とは本質上その間に軽重上下の差はないということであります。必要にして十分な資料をそなえ、三方式の適用に誤りがなく、したがって適切な判断の下に導き出された三価格はいずれも等しく正常価格を指示することであろうということであります。本質的にそうなのでありますが、実際問題は必ずしもそうはまいらぬときがあります。三方式適用の可能性とその結果である三価格の妥当性とは、改めて考えられねばならない問題であります、この点は、改めて申し述べることにいたします。

23 三方式及び三価格の性格と、それらの相互関連、及びそれぞれに共通するものについて

三方式適用の可能性と三価格の妥当性についての説明に入る前に、三方式や三価格の性格などについて改めて言及しておくのが便宜⁶¹かと思います。

三価格は前述のように一つの価格の三つの面を代表するものです。つまり、基本は一つなのでありますから、いずれも相互に切っても切れない関連をもっておることは当然であります。

ところが、この三面性ということ、過去、現在および未来という時間的な三段階に分けて捉え、復成現価（現基準の積算価格）は費用の面からの接近をはかるものであって、過去の資料から推しはかるものであるから、いわば過去の価格であるとし、比準価格は同類型の不動産についての最近の取引事例価格を土台とするものであるから、いわば現在の価格であるとし、そして収益価格は今日以後の収益を考えるものであるから、いわば将来の価格である、などという説明に接することがあります。そしてさらに飛躍して、基準において三方式の説明の順序が、復成式評価法（現基準の原価法）、市場資料比較法（同、取引事例比較法）及び収益還元法となっているのは、この過去、現在および未来ということに照応するものであって、したがってまた、比準価格が中心であって、復成現価と収

⁶¹ 都合がよいこと

益価格とは比準価格を検証するための価格である、というような説明に接することがないではありません。

これはとんでもない誤解だと申さざるを得ません。三価格いずれも過去を土台として将来を予測した現在価格時点における価格なのであります。

まず復成現価（現基準の積算価格）について考えてみましょう。復成式評価法（同、原価法）の肝心な点の一つは減価をどのようにみるかということですが、この減価のうち、まず物理的減価については特に説明の要はありますまい。

機能的減価は、技術の進歩とか、嗜好の変化などに伴って、新しいもの、あるいは新しく造る場合に比べて、古いものはその機能において著しく劣ります。五年前のビルは、冷房装置において今日のものに著しく劣ります。駐車施設も十分ではないし、またエレベーターやドアなど新式の自動式のものに比ぶべくもありません。このような機能の差が、機能的減価であります。そして、難易はありますが、新設備を施して、つまり旧ビルを改装して、新ビル同様の機能を保持させようとすればどれほどの費用を必要とするか、この金額などがこの減価を計算する根拠の一つとなる訳であります。

経済的減価は、主として近隣その他周囲の事情との適合関係に基づくものであります。これは主として収益状態の悪化となって現われます。近隣や背後地の事情悪化や、特別な負担金の賦課などその事由はいろいろあることでありましょう。

いずれの場合においても、過去の累積の結果である現状を土台として、将来それがどのようになるであろうかをも考えます。この考

え方は、最も明らかに耐用年数の考え方に現われております。すなわち、何年経過したかが問題の中心ではありません。今後、何年もつであろうかということ、すなわち残耐用年数が問題の中心なのがあります。したがって、復成現価は決して過去の価格ではありません。過去を土台として将来を予測した現在の価格なのであります。

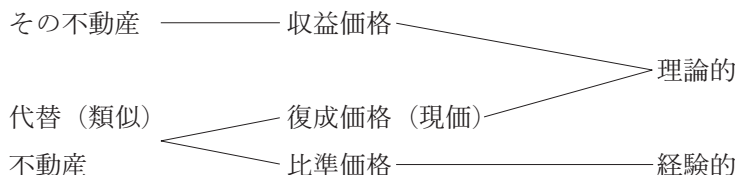
次に比準価格はどうでありましょうか。資料となる取引実例価格はいずれも過去の価格であります。その故にそれぞれ適切な時点修正が施される訳であります。さらに個々の取引の事情に基づいて成立したものであります。したがって所要の事情補正を加えねばなりません。この事情補正を施した結果のものはどのようなものとなるでありましょうか。それはさきに価格の三面性で述べましたように収益や費用をも考えにいった価格、その取引時点以後の予測というものに加味された価格というものになろうかと思われます。つまり、比準価格もまた、過去を土台として将来を予測した現在の価格に他なりません。

収益価格はどうでしょうか。それは将来受取るであろう収益の総和の現在価格に他なりません。しかも将来受取るであろう収益の予測の土台には、過去における収益の状態があるのであります。したがって、収益価格もまた、過去を土台として将来を予測した現在の価格に他なりません。

このように、三価格ともにその時点を同一にすることは、もともとこれらが正常価格の三つの面を代表するものである以上当然のと

ころといわねばなりません。ところで、収益価格と復成現価とは、その不動産の価格を形成する要素となる収益と費用との二面に着目して、それから価格を導き出す方式を用いて求められるものでありますから、理論的価格とすることができます。

他方、比準価格は同類型の不動産について実際に発生した価格をいくつか選別して、これに所要の時点修正なり事情補正なりを加えて比較検討の結果導き出されるのでありますから、いわば他の不動産の価格からその不動産の価格を導き出すとでも申しましょうか、資料とする他の不動産の価格に修正や補正を加えて、比較し得るものに引きなおしは致しますけれども、何故そのような価格があったのかという理論的根拠の究明は第二の問題とされます。このような意味で比準価格は、経験的価格あるいは実際の価格とでも申してよろしいでしょう。これを整理してみますと次のようになりますか。



このように申しますと、三価格はあるいは何か別個のもののように思われるかも知れません。が、これはいずれも相互に関連するものであります。何となればさきにも申しましたように、結局はその不動産の効用というものが土台となっているからであります。

いまして具体的に申しますと、たとえば、収益価格と復成現価をとりあげてみましても、収益価格ではその収益の将来の継続性を重

視するわけですが、同様に復成現価（現基準、積算価格）では残耐用年数が考慮の重要なポイントの一つとなっていますし、また復成現価の場合の経済的減価は、主として収益性の観点からこれを検討するものであること、既に申しあげたとおりであって、方法的にも、内容的にも、両者間に共通する面を指摘することができるのであります。さらに、取引実例価格におきましても、収益性や復成費用を考えにいれることなくして形成されることは、特別な場合を除いては少ないと思われます。このように三価格はその背後においてそれぞれつながっておるのであって、決して無関連のものではありません。

このように三価格は結び付いているのであります。したがって、これらを求めるための三方式においても、それぞれ方法を異にはいたしますが、そこに共通するものをいくつか指摘することが出来ると思われます。

まず第一には、いずれも標準的な通常の場合というものを想定しているということであります。すなわち、復成式評価法（現基準の原価法）では発注者が請負者に支払う一般的建設費と、発注者が当該不動産の建設及び取得に当たって直接負担すべき通常の附帯経費とを合算して復成価格（同、再調達原価）を求めるのであります。が、この「一般的」とか「通常の」とかいう形容詞がついていることに注意していただきたいのであります。つまり、特殊なもの、異常なものは、考慮の外におくのであります。また、市場資料比較法（同、取引事例比較法）においては、取引事例の異常な事情については事情補正を行いませんこと、特に申し上げるまでもあります。

い。また、収益還元法においては、「標準的な年間純収益」というものを資本還元の対象とするのでありまして、臨時的な、あるいは異常と認められる収益はこれを取りあげないのであります。

この異常なもの、臨時的なものを省き、考慮の他におくということは、正常価格そのものが要請するところでありますが、三方式のいずれもが比較ということをその手法の主なものとして採り上げていることから容易に理解することが出来ましょう。比較し得るものということは、相互に異常なものが省かれているということに他なりませんから。

この比較が三方式のいずれもの手法の主なものであることは市場資料比較法については申すまでもありますまい。復成式評価法においても、それはもともと代替不動産あるいは類似不動産を新しく造ればいくらかかるかというのでありますから、比較ということが考え方の土台にありますし、復成価格の計算の場合にも間接法の一つに比較法がありますし、また機能的減価の見積りは常に比較を土台としております。また収益還元法におきましても、純収益の算定に当たって、同類型の資産の実績、推移動向等との比較検討が必要でありますし、また還元利回りの決定が問題の中心の一つであります。これは各種の利率や利回りととの比較においてきめられるものであることはいうまでもありません。

24 三方式の適用の可能性について

三方式を適用することの必要性和その可能性とは別個の問題であります。すべての場合にこの適用が可能であるとは申すことができません。したがって、それが出来ない場合はどのように処理すべきかの問題を生じます。

三方式がそれぞれ適用されて、望ましい結論が導き出されるためにはまず何よりも、必要にして十分な資料が手にはいることが前提となります。このような資料を用意することが出来なければ、三方式の全部または一部の適用は不可能となります。では、このような場合とはどのような場合でありましょうか。一は対象不動産の性格からいって資料の入手が不可能な場合であり、他は何らかの事情によって資料の入手が實際上不可能な場合であります。

まず不動産の性格から来る制約について見ますと、第一に収益還元法は、収益性のない不動産、つまりその不動産の性格からいって収益計算のできないような不動産については適用できません。道路、公園、^{かんが}官衙⁶²、学校等公共または公益の目的に供されている不動産は大体このカテゴリーに属しましょう。たとえそれが有料のものでありましても、その料金徴収の目的が専ら^{もっぱら}収益をあげることになく、またその料金のきめ方がその施設の維持に通常直接必要

⁶² 役所、官庁

とする費用の全部または一部を賄^{まかな}うという程度のものであるならば、資本還元の基礎となる収益を求めることは出来ないと思われます。

問題になるのは個人用の住宅であります。住宅の効用は専らその快適性にあります。これは必ずしも貨幣額をもって表示することは出来ません。けれども貸家における賃貸料は、この快適性の提供に対する対価であると考えれば、ある自用住宅について、もしこれを貸家とするならばいか程の賃貸料をあげ得るであろうか、ということが計測出来るならば、そこに収益還元法適用の余地がありと申してよろしいかと存じます。

次に復成式評価法（現基準の原価法）は、一般に復成出来ない不動産、つまり新規に調達できないような不動産については、これを適用することが出来ません。

最も問題となるのは土地であります。埋立地、造成地等については復成価格（現基準の再調達原価）が求められますし、また宅地見込地についてもこれを求めることが出来る場合がありますけれども、一般の更地等についてはこれを適用することは困難でありましょう。したがって、市場資料比較法（現基準の取引事例比較法）及び収益還元法の適用をもって満足しなければなりません。

ただこのように適用できない場合であっても、出来る限りその考え方をとり入れるように努めることが必要であります。さきにも申し述べましたように、三価格は価格の三面性をあらわすとともに、それから導き出された最終判断の合理性を証明する相互検証の為に必要なものであります。ではどのようにとりいれられるかと申しま

すと、たとえば、市場資料比較法では各資料に時点修正、事情補正を加えますとともに、厳密な意味で個別的要因のすべてが一致する資料は存しないのでありますから、この個別的要因の異同を検討し、品質等の差別を設けて分別し、^{ひし}彼此⁶³比較をする訳であります。この比較ということは、これを裏返して申すならば、個別的要因における異同を取捨して、同一の要因のものにおきかえるということに他なりません。この時に費用の考え方を採り入れることが可能であります。甲地は乙地に比べて土盛りが必要であるとか、排水施設が必要であるとしますと、それに要する費用は当然に甲地と乙地との価格の比較において考慮の中にいれられなければなりません。したがって、一般の更地について、復成式評価法はこれをそのまま適用することは出来ませんが、その考え方は随所にこれを取り入れることが出来るものなのであります。

市場資料比較法は、一般に取引の対象とならない不動産についてはこれを適用することが出来ません。公共又は公益の目的に供されている不動産はこの適例でありましょう。もっとも、取引の対象となり得ないような不動産については、正常価格を求めること自体が不可能であります。これは正常価格の定義から当然にでてくることです。したがってこのような不動産については特殊価格しかあり得ませんし、主として復成式評価法によって評定する以外には方法はないと思われます。

⁶³ あちらとこちら

以上は対象不動産の性格上、三方式のいずれかが適用出来ない場合について検討してみたのでありますが、この他に、実際問題として、必要にして十分な資料が手に入らぬ為に方式の適用が出来ない場合があります。

収益還元法についていえば、たとえば新規の企業用不動産であって、他に同類型のものが無いような場合、その純収益の将来における継続と安定とについて信頼のおける資料を収集することは極めて困難であるといわなければなりません。

次に復成式評価法については、たとえば建築資材が今日全然他に求めることが出来ず、また同様の有用性をもつものが他にないというような建造物については、適切な資料を手に入れることはおよそ困難であります。

また、不動産の取引が殆んどないような地域では、市場資料を求めることはできません。税制等の関係で、真実の取引実例価格を掴むことは、遺憾ながらはなはだ困難な現状であります。市場資料比較法は、三方式の中では、現実の取引に即したものであるから説得力に富むものとされているのでありますが、資料収集の現実から申しますと、これを適切に適用するということは容易ならぬ仕事なのであります。

以上述べましたように、三方式はそれぞれ理論上も実際上も、その適用の可能性について限界があります。したがって三方式のすべてを適用するということは原則論なのでありまして、「当該案件に即して適切に適用」されることが必要であります。つまり、三方式の目的と機能とをよく弁^{わき}まえて、処理計画を策定して、出来れば三

方式をどの場合にも適用して三価格を求め、相互検証をするのが万全なのでありますけれども、これはそれぞれ必要にして十分な資料が手にはいる場合に限ってこれを適用するのでありまして、若し対象不動産の性格上必要資料を欠くとか、また何らかの事情で十分な資料が入手できないようなときには、三方式の中の一または二方式で満足するほかはありません。

そして諸方式の適用に当たっては、資料の信頼度を鑑別^{かんべつ}⁶⁴して、その信頼度の高いものを必要なだけ選んで、これについて定められた方法に則^{のつと}ってこれを処理するということになるのではないかと存じます。そして一または二方式によらざるを得ない場合でも、出来る限り相互検証の為に他の方式の考え方をとり入れるように努むべきであることは、さきにも触れたところであります。

さて基準は、さらにその各論である第7章⁶⁵において、上述の一般論を土台として不動産の種類別に鑑定評価の手法を述べておりますので、参考のためにこれを摘記^{てっき}⁶⁶しますと、次のようになります。

(1) 更地

(イ) 一般の場合

標準——比準価格

参考——(a) 配分法に基づく価格、(b) 土地残余法に基づく収益価格

⁶⁴ 鑑定して見分けること

⁶⁵ 現基準では各論第1章

⁶⁶ かいつまんでしるすこと

(ロ) 埋立地、造成地の場合

標準——(a) 復成価格（現基準の再調達原価）、(b) 比準価格

(2) 底地

(イ) 第三者に譲渡する場合

標準——(a) 収益価格、(b) 比準価格

(ロ) 当該借地人に譲渡する場合

標準——(a) 収益価格、(b) 比準価格、(c) 更地価格または建付地価格に底地割合を乗じた価格

(3) 借地権

標準——(a) 更地価格または建付地価格から底地価格を控除した価格、(b) 比準価格、(c) 更地価格または建付地価格に借地権割合を乗じた価格

(4) 建物だけの場合

標準——復成現価（現基準の積算価格）

(5) 自用の建物及びその敷地

標準——(a) 復成現価、(b) 比準価格、(c) 収益価格

参考——(a) 改造を要する建物については改造後の利用度と改造費、(b) 取壊しを要する建物については建物の解体による発生材料の価格から取壊しに必要な経費を控除した額を当該更地としての価格に加減した価格

(6) 貸家及びその敷地

(イ) 第三者に譲渡する場合

標準——(a) 家賃に基づく収益価格、(b) 比準価格

参考——建物及びその敷地の復成現価（現基準の積算価格）

（ロ）借家人に譲渡する場合

標準——（a）家賃に基づく収益価格、（b）比準価格、
（c）建物及びその敷地価格に借家権割合を乗じた価格を当該建物及びその敷地価格から控除した価格

参考——建物及びその敷地の復成現価

（7）宅地見込地

標準——（a）比準価格、（b）造成費と通常の企業利潤の合算額を造成後の更地価格から控除した価格（c）復成価格（同、再調達原価）

参考——熟成度が低い場合は現実の使用状況に基づく価格

25 復成現価（現基準の積算価格）の精度について

三方式の意味とその適用の可能性（限界）については上述のとおりであります。そこで次に考えねばならぬことは、三方式をどのように適用するのであるか、その適用の結果である三価格のそれぞれはどれだけ信頼のおけるものであるのか、その精度いかにいうことであります。言葉をかえて申しますと、三価格は正常価格追求の三個の足場であるとしても、足場とするに足るだけのものを実際上どのようにして求めるか、また実際上足場とするに足るということとをどのようにして判定するかという問題であります。

三方式をどのように適用するかについては、基準にそれぞれその骨子⁶⁷が述べられており、また数多くの解説が、それも実務に即してなされておられると思われまので、ここではそれぞれの精度の問題を中心として考えてみたいと思います。

ただそれに先立って重ねてここで強調しておきたいことは、三価格は、それぞれ価格の三面の一つをあらわすものでありますから、それぞれの間に軽重の差は理論上ありません。いずれも同格のものであるということ、したがって鑑定評価に当たっては、出来る限り三価格の全てを求めることに努力すべきであるということであります。

⁶⁷ 要点

何故このことを重ねて強調するのかと申しますと、収益価格というのは需要者価格であり、復成現価というのは供給者価格であり、比準価格というのは現実の需給均衡価格であるから、三価格といっても、比準価格が中心であり、三方式といっても市場資料比較法（現基準の取引事例比較法）が中心となるのであって、他の価格あるいは方式はこの中心となるものを補完し確かめる役をつとめるものである、というような考え方がない訳ではないように思われるからであります。このような考え方は、理論上からはもとより、実際上からも行き過ぎではないかと思われます。後で述べるように、具体的な鑑定評価の場合、何を中心として考えるかは、結局その精度のいかに帰すると思われるからであります。

さきにも申しましたように復成現価は需要者の価格の上限、供給者の価格の下限をあらわし、双方が満足する価格としてその意味があるのであります。収益価格についても同様であります。それはその効用に見合う価格でありますから。そして比準価格は、過去の実例から判断して当事者双方の満足するであろう価格と認められるものでありますから、三者はいずれも当事者双方の満足するであろう価格として同格のものなのであります。のみならず、過去の取引実例価格にしても、もしそれが正常のものであったならば、当然にその時点における復成現価なり収益価格なりは、その取引価格の成立に当たって両当事者がこれを考慮したに相違ないと判断すべきものであらうと思われます。

三価格は価格の成立について内面的に相互に密接なかかわりをもつものであることは前にも触れたとおりであります。したがって三

価格は理論上は一致すべきものであり、また価格への接近の順序は、三価格のどの価格からはじめてもよろしい訳であります。たとえば収益価格をまず求めて、これを復成現価と比準価格とをもって確かめてもよろしいのであります。実際上は、信頼度の高い資料が十分にかつ容易に入手出来るであろうような方式の適用から着手するような処理計画がたてられることであります。

さて理論上はこのように三価格は一致すべきものでありますけれども、実際上はむしろ一致しないのが通常のものであります。何故でありますか。三価格が実際上一致するためには、前提となる条件があります。それは、

- ①それぞれに必要なして十分な資料が整っていたこと、及び
- ②その資料の扱い方、こなし方が適切であったこと、つまり三方式の適用に誤りがなく、そして下した判断が適切であったこと、

の二者であります。この二者が満足されるならば、三価格は、実際上も当然一致する筈はずのものであります。

ところがこの二者が、三価格のいずれについても満足されるといふことは、実際上はむしろ稀まれといつてよいようです。そのために三価格の一致を見ないということになります。そしてその故に三方式を出来る限り併用し三価格を求めなさい、ということになる訳であります。実際上も常に必ず三価格は一致するというのであれば、三価格の中のどれか一つを任意に選んで求めればそれでよろしいといふことになるのでありますから。

さてこのように三価格は一致しないのが通常だということになり

ますと、それぞれの価格について前述の二つの条件を満足させる程度はどうであるか、つまり、三価格それぞれの精度いかに省みなければなりません。これを三価格のそれぞれについて、順を追って考えてみることに致します。

まず復成現価（現基準の積算価格）であります、その精度は、

①復成価格（同、再調達原価）が適切に求められたか、及び、

②減価修正が適切に行なわれたか、

に依存すると申してよろしいと思います。復成価格を求める方法としては、直接法と間接法とがあり、さらに直接法には、総価格積算法、総価格調査法及び部分別単価適用法が、間接法には比較法と変動率適用法とがあることは周知のところであります。これらの方法のいずれをとるかは、対象資産の種別やその規模、および資料の信頼度によることでありましょう。

おそらく総価格積算法をとることが出来るならば、その結果は最も満足することが出来るであろうと思われます。と申しますのは、この方法はいわば、請負者のするところを再現するといえますか、くりかえすものでありますので、最も端的に復成のための費用を計算することになるからであります。したがってこの方法は一個の見積りではありますけれども、信頼度の高いものということが出来ます。けれどもこの方法は、おそらく大変に手間がかかるであろうと思われます。それで特殊の建物とか、あるいは特別の要求があった場合を除いては、多くの場合、他の方法によることとなりましょう。そして他の方法を採るからといって、その結果の信頼度について劣るものがあるとは思われません。

最も通常採用されるのは、部分別単価適用法及び比較法、殊に後者であろうかと思われます。ところで、この比較法は同類型の資産の単位数量当たりの価格と比較して対象資産の単位価格を求めることを土台とする方法ではありますが、この同類型の資産の選択については注意を必要としましょう。さもないと、恣意に陥る危険があることは申すまでもありません。

(注) 原価計算それ自体は高度の技術と細心の注意とを必要とする分野であります。前掲 AIREA の「不動産鑑定論」の次の一節はこの点について十分に参考になると存じます。

「鑑定人は必ずしも原価計算者として資格があるとは限らない。それは特別の修練と準備とを必要とするものであるからである。けれども、鑑定人は、原価計算の為に受入れることのできる資料源、当該案件に適用する方式の限界、及び各案件について求められる計算の性質と形式とを、よく弁えておらなければならない。のみならず、原価計算、ビルディングの減価検査及び改良費の計算は、一連の関連する手順として、一人の手を以て監督処理されることが望ましい、ということをよく弁えておらなければならない。これは必ずしも鑑定人自身であることを必要としないけれども、少なくとも鑑定人と一緒に緊密に仕事に従事する誰かであって、かつその仕事に信頼のおけるような人でなければならない。」(ibid. 1964, p.198)

基準においても、「特殊の資産については、その資産に関する技術者等、専門家の意見を求めることが必要な場合もあ

る。」と特に注意しておるところであります。まことに鑑定評価に当たっておそろしいのは独断であるといわねばなりません。

復成価格（現基準の再調達原価）を求めるに当たっては、上述のように主として技術的な問題がありますが、さらに復成現価（同、積算価格）の当否は、減価修正のいかに左右されると申して過言ではありません。この減価修正についてはポイントが二つあります。

- ①は減価の要因をどのように掴^{つか}まえる⁶⁸かということ、
- ②はどのような方法を用いて減価相当額を求めるかということでもあります。

減価はその要因に従って、物理的減価、機能的減価及び経済的減価の三者とします。物理的減価については特に説明を必要としないと思いますけれども、外観だけでは掴むことの出来ないものがあるということを注意しておきたいと思います。

機能的減価は、同様の機能を営む新しい類似資産と比較して、その機能において劣るものをいいます。日進月歩の今日でありますから、新しい類似資産の機能がどのようなものであるか、常に注意を怠^{おこた}ってはならないと思われます。この機能的減価について特に注意しなければならないことは、経済的にその機能の欠陥を是正することが可能な場合と、これが不可能のような場合とでは、その処

⁶⁸ 手でしっかりとにぎる

理についていささか異なるものがあるということでもあります。

(注) たとえば、あるビルの収益が類似の新しいビルの収益に比べて、その設備が機能的に陳腐化しているという理由で、年間100万円少ないとします。そして500万円を投下して設備を改良すれば、この100万円の増収が期待できるような場合は、十分に経済的に機能上の欠陥を是正することが可能でありましょう。この場合、500万円が減価相当額ですが、この中に物理的減価に相当するもの100万円を含むとすれば、差引き400万円が機能的減価相当額ということになります。

ところが、設備の改良に2,000万円を必要とするとすれば、これはとうてい経済的に採算がとれますまい。この場合2,000万円を減価相当額と見ることはできません。収益不足分100万円を資本還元したもの、仮りにその利回りを8%とすれば、1,200万円を減価相当額と見る方がよろしいでしょう。(この場合なお若干の加減斟酌^{しんしゃく}⁶⁹を必要とする項目がありますが、煩^{はん}⁷⁰をさけて大綱だけ申し述べるに止めます。)

さてこのように考えてまいりますと、類似財産との比較という点で、市場資料比較法(現基準の取引事例比較法)と相通ずるものがあり、また減価の実体を収益の比較に求めてその不足分を資本還元

⁶⁹ あれこれ照らし合わせて取捨すること

⁷⁰ わずらわしいこと

するという点では収益還元法と相通ずるものがあることに気がつく
ことと思います。さきにも一言しましたように、三方式は土台にお
いて相通ずるものがあり、それぞれ相互に関連するものであるとい
うことの、これはよい証左^{しょうさ}⁷¹の一つかと存じます。

減価の中で注意を要するものは、**経済的減価**であります。物理的
減価は主として対象不動産の時の経過による老朽化に着目し、機能
的減価は類似の新規不動産との機能上の比較によるものであって、
簡単にいえば時代遅れであるかないか、あればその程度を問題とす
るものでありますが、経済的減価は、対象不動産がその近隣及び社
会との関係上、経済的不適応をおこしていないかどうか、おこして
いればその程度を問題とするものであって、簡単に申せば場違いの
ものであるかどうかであります。

たとえば、ある建物が、その近隣の状況がにわかに悪化した為
に、年200万円の減収を生じたとします。しかもこれは相当の持続
性が見込まれるような場合、仮りに8%で資本還元しますと、2,500
万円の経済的減価ということになりましょう。この減価は正に正確
にいえばその建物及び敷地全体として経済的要因の悪化による減価
と認められるものでありますから、仮りに建物と土地との配分率を
4対1とするならば、建物のみの経済的減価は2,000万円というこ
とになりましょう。

さてこれらの物理的、機能的及び経済的な減価のそれぞれの相当
額を集計したものが減価相当額となるのであって、これを復成価格

⁷¹ 証拠、あかし

（現基準の再調達原価）から控除したものが復成現価（同、積算価格）であることは申すまでもありません。

（注） 経済的減価は、経済的不適応の存否とその程度とを問題とします。したがって近隣の状況の改善によって収益の状況がよくなったような場合は、経済的減価なしとして処理するだけであります。

さて具体的にこの減価相当額を求めるには通常二つの方法がとられます。

①は耐用年数を標準とする方法であり、

②は観察減価による方法であります。

そして前者には定額法、定率法、償還基金法等があることは周知のところであります。それぞれに意味があり、用途がありますが、細かになりますからこれを省いて、ただ耐用年数を標準とする方法は、建物の価値は年次を経過するに従ってある数字的な序列をもって漸次減価してゆくという仮定に立っているものでありますから、必ずしも実体に即さない、つまり余りに機械的に過ぎるところがあるということを指摘しておきたいと思います。

殊に機能的及び経済的減価を求める場合、耐用年数だけでは割り切れないものがあるかと思います。したがって耐用年数方法だけで減価を求めるということには危険が伴うことに注意しなければなりません。適当に観察減価による方法を加味し調整することが望ましいと考えます。

ところで観察減価による方法は、個別的な判断を加えるという点

で長所をもっております。がこれとても、その観察が十分に行き届くかどうか、さきにも申し述べたように内部のかくれた減価を見逃すというようなおそれがないではありません。耐用年数による方法は、標準的なものについてのものですから、これに個別的な補正を加えますと、直接観察による場合のこの危険を補ってくれることがあります。つまり、それぞれ一長一短がありますので、併用することが望ましいと思われる訳であります。

なお、耐用年数による方法について付け加えておきたいことは、何年経過したかということが問題の中心ではなくて、今後何年もつであろうかということが問題の中心であるということであります。何年経過したかということは、今後何年もつであろうかということとを判定する有力な資料となるというだけのことであります。

今後何年もつかということは、予測にかかわることであり、したがってそれは鑑定評価の主体の判断のいかんにかかわるものであります。物理的にどの位もつかを予測することは比較的容易であるとしても、機能的あるいは経済的にどの位もつであろうか、この判断は極めて困難でありましょうから、経験による修練がものをいうであらうと申してよろしいでしょう。

復成現価は、いわば計算される価格であります。それはさきにも述べましたように、売手も買手ともに満足するであろう理論的な価格ではありますが、最終の仕上げには予測が加わるのでありますから、その合理性の説明には一段と留意することが必要であります。比準価格及び収益価格との相互検証が必要な理由はここに存する訳であります。

(注) 前掲 AIREA の「不動産鑑定論」は「費用接近の再検討」の条^{くだ}りで次のように述べております。参考になろうかと存じます。

「費用接近の適用に当たって、鑑定人は次の六個の作業をした訳である。

1. 土地の価値の見積り
2. 構造物を新しく復成するのに必要な費用の見積り
3. 次の理由に基づいて当該物件が蒙^{こうむ}っている減損量の貨幣額を以てする見積り
 - a. 物理的退化
 - b. 機能的欠陥
 - c. 不利な経済的影響
4. 構造物を新しく復成する為に要する費用の見積りから減価見積りの総計の控除
5. 同様の方法によって、小構造物及び土地のイムプルーブメンツ⁷²（土地の評価に含まれないものに限る）の復成費用の見積りから減価見積りの控除
6. 構造物及びその他のイムプルーブメンツの減価控除後の復成費用と土地の評価額との加算

費用の接近によって見積もられた価値は、もしも次の条件を満たすならば、それはその不動産の価値である。

1. 土地の価値の見積りが正しいこと
2. 復成費用の見積りが正しいこと

⁷² 改良工事

3. 物理的退化ならびに機能的及び経済的陳腐化のすべてが正しく見積られていること

けれども、構造物の隠れた物理的退化による減損量を正確に見積もることは困難である。同様に救済し難い機能的な陳腐化を見積ることもまた困難である。不利な経済的影響に基づく価値の損失を的確に測定することは出来ない。

これらの理由に基づいて、鑑定人は、その費用接近による見積りは暫定的であって、若しも収益接近または市場資料接近によって得られた見積りが費用接近による見積りと相当の相違を示したならば、その費用接近による見積りは再検討せられ修正せらるべきものであることを知らなければならない。」(ibid. p.371～2)

26 比準価格の精度について

わが国の現状では、鑑定評価に当たって、まず比準価格を求めることから作業を開始することが、實際上多いのではないかと考えられます。戦前には、収益価格を求めることがどちらかといえば中心であったことは周知のところであります。そしてこのような変遷は、主として資料の入手及びその処理の難易によるところが多いのではないかと考えられます。

もとより、市場資料比較法（現基準の取引事例比較法）には、さきにも述べましたように、その適用の限界があり、したがって万能ではありませんけれども、復成式評価法（現基準の原価法）を適用できるのは、復成可能な不動産であり、またその資料の処理には前述のように特別の修練が必要とされます。また収益還元法は収益性のないものについては適用できませんし、収益性のあるものについても、戦前とはちがって、社会や経済の変動が実に激しい今日では、その収益の安定持続の程度をはっきりと掴まえることが容易ではありません。のみならず、還元利回りの判定もまた決して容易なものではありませんから、その適用には細心の注意を必要とすることは申すまでもありません。

このような次第で、多くの場合、処理計画の策定に当たって、比準価格をまず求めるということになるのは現状では無理からぬことと考えられます。が、それだけに、この比準価格の精度の点検、念

査⁷³が必要であることは申すまでもありますまい。

(注) まず比準価格を求めることから作業を始めるのが便宜^{べんぎ}であるような場合が多いということは、鑑定評価は比準価格を中心とするということを意味するものではないということを重ねて付け加えておきます。

比準価格の精度は主として次の二者のいかんによります。すなわち、

①は対象不動産と比較することのできる資料を必要にして十分なかだけ集めることが出来たか、

②はその上での比較が適切に行なわれて妥当な結論を出すことが出来たか、

であります。

不動産は前述したように、それぞれ似ているところはあっても、何から何まで同じであるということはありません。どこかが異なっております。このどこかが異なっている他の不動産について実際に起きた取引価格（あるいはそれに加えられた評価）というものから、対象不動産の価格のあり所を導き出そうというのでありますから、そこに当然にいろいろな処理を必要とします。

この処理の適否が比準価格の精度をきめるのでありますが、この処理は要約すればそれぞれの資料について、対象不動産と相互に比べ合わせる事が出来るように、同一の条件のものに置き直したな

⁷³ 念を入れて再吟味すること

らば、それらの価格はどうなるか、ということを判定し、その結果から結論をひき出すことであります。したがって何よりもまず対象不動産と比較することのできるものを資料として、それも必要にして十分なだけ収集しなければなりません。

この比較することのできる不動産について資料を求めるということについて、基準は、同一需給圏内における同類型の不動産についての取引事例をえらぶということを要求しております。この同類型とか、同一需給圏とかはどのようなものでありましょうか。

まず同類型ということについて考えてみたいと思います。元来、市場資料比較法、したがって比準価格は、不動産の取引の当事者は、代替の原則によって、取引しようとする不動産の価格と同類型の不動産の価格とを比較して行動するものであるということを前提とするものであります。したがって、同類型とは、代替性のあるもの、いいかえれば、その効用が等しいか、等しくないまでも非常に近似しているために、これをとるかあれをとるか選択の余地のあるもの、ということになります。

またこれを価格の点から申しますと、その価格が、相互にかかわりを持ち、影響しあい、^{けんせい}牽制しあうようなものということになります。したがって、その価格の形成と変動^きについて軌を一にするものがあるということになります。そしてこの価格の形成と変動について軌を一にするものがあるということが、比準価格を求めるに当たっての比較を可能ならしめる所以^{ゆえん}⁷⁴なのであって、市場資

⁷⁴ 理由

料の選択の目安となるものであります。

同類型ということの意味、あるいはその性格はおよそこのとおりであるとしまして、それでは具体的にはそれはどのようなものであろうかと申しますと、それは

- ①最有効の用途
- ②品等
- ③立地
- ④形状
- ⑤規模
- ⑥近隣の状況など

要するに価格を形成している個別的要因の中で価格の形成変動に比較的大きな効果を示すであろうような諸項目について、これを同じくするか、あるいは近似しているようなものと申してよろしいでしょう。

用途を異にするものは比べようがありません。価格の形成変動はその用途にしたがってそれぞれ別の道を^{たど}るものであるからであります。住宅とオフィス・ビルとは比べようがありませんし、工場敷地と商業敷地もまた比べることが出来ますまい。それぞれ別個の需給関係によってその価格が動くのが通常であるからであります。

建物の場合には、この用途を同じくすることの識別が比較的容易でありますけれども、土地の場合は必ずしもそうではありませんまい。土地における用途の多様性、用途転換の可能性の^{ゆえ}故であります。したがって土地の場合には、現在の使用状態にのみとらわれないうで、その最有効の用途は何であるかを考え、もし現状がそのような用途にあてられていないときは、最有効の用途の実現の可能性を

考え、その上でこの最有効の用途を同じくするものを資料として選ぶべきでありましょう。

また不動産は、その品等のいかんによってそれぞれ別な価格の動きを示すことが少なくありません。需要が上級のものに集中することもあるれば、下級のものに集中することもあります。そして、上級、中級および下級のそれぞれの価格相互間にはもとよりある関連はありますけれども、この関連の度合は時により異なるものがあります。が、同級のもの同志⁷⁵の間の価格の関連の度合は、これに比べてはるかに密接であると申してよろしいでありましょう。

このことは、後で述べる個別的要因修正と申すものと関係があります。たとえば、立地条件のよいものとわるいものとは、個別的要因修正として行なえばよいではないか、という疑問が起こることと思います。では、どのように修正すべきでありましょうか。仮りに3年前に立地条件のよいところの価格は、わるいところの価格の2倍であったとしましょう。この2対1という関係が、3年後の今日においてもなお持続しているかどうか、これはおおいに検討を要するところであって、そのような保証はないといわざるを得ません。したがって、立地条件のよいところの今日の価格を求めるに当たって、3年前の立地条件のわるいところの価格を資料として比較を試みるということはできないといわざるを得ません。形状、規模、近隣などについても同様であります。

要するに比準価格を求める資料は過去のものであります。したがって、価格の変動について、その足取りが大体同じであるような

⁷⁵ 最近は「同士」と記載する場合が多い

ものを資料としてえらばなければ、時をへだてた比較というもの
できないであろうと思われます。そして上述したような同類型の
ものであれば、その価格の動きの足取りは対象不動産のそれと大体同
じであろうと推論してよろしいと思われるのであります。

次に同一需給圏とはどのようなものでありましょうか。さきに述
べましたように、相互にその価格が影響しあうことがないであらう
ような不動産の取引事例をとりあげても、それは比較すべき資料と
しては無意味であります。それでは相互にその価格が影響しあうよ
うな不動産の存在する「場」とはどのようなものでしょうか。同類
型の不動産が複数個存在していて、需要者において彼此^{ひし}76選択の余
地があり、したがって供給者においてもこの事実を常に心得ておか
ねばならぬような「場」と申してよろしいでしょう。同一需給圏と
はこの「場」のことです。

すなわち、それは同類型の不動産が複数個存在していて、その価
格が相互に影響しあうような地域、と申してよろしいと思います。
これは市場という言葉と殆んど同義語^{ほと}であると申してよろしいであ
りましょう。比準価格を求める方式を市場資料比較法とし、同一需
給圏内における同類型の不動産に関する取引事例を市場資料とする
訳であります。ただ市場と申しますと、需給の出合い、あるいは
調節というような機能に重点をおいた言葉と思います。需給圏と申
しますとそれは一つの地理的な範囲、すなわち地域をさして、その
地域内で需給の出合いが行なわれる訳であります。

⁷⁶ あれこれ

不動産はいうまでもなく他の貨財⁷⁷とちがって不動性をもちます。地理的に散在しています。そしてその地理的位置がものをいう資産であります。それで、移動が自由でありかつ同質的再生産可能な一般商品によくあてはまる市場という機能的な言葉を限定して地域という意味を含んでいる需給圏という言葉がとられた訳であります。

このある不動産の需給圏はその不動産の種別によって広狭さまざまであります。また時の変化、技術の進歩につれて狭くもなり広くもなるものであります。都心への通勤時間一時間半の住宅用地の需給圏は、一時間のそれに比べてはるかに広いものがあります。

交通空間の開発と土木技術などの進歩が工場用地や住宅用地の需給圏を常に拡大しつつあることは既に明らかでありますし、それに伴って新しい商業中心地が形成される可能性が大きくなりますから、商業用地の需給圏をも拡大しつつあると申してよろしいであります。

対象不動産と同類型の不動産をどのような地理的範囲に求めるか、すなわちその需給圏をどのように見るか、場合によっては、全国的、国際的にまで拡げることが必要となりましょうから、常に最大の注意を必要とするところであります。

要するに比準価格を求めるためには、まず同一需給圏内における同類型の不動産に関する取引事例を市場資料として選択することが必要であります^{かんよう}が、それも比較するに十分なだけ集めることが肝要

⁷⁷ 貨幣と財物

であります。

同類型とは申しまして、どこかは異なるところのある不動産についての価格でありますから、それをそのまま対象不動産の価格として採り上げられないことは申すまでもありませんので、資料は出来るだけ多い方が望ましいことはいうまでもありますまい。

ところが、この十分に市場資料を収集するということが、現状においては容易ではありません。もともと現実の取引事例は、私人の重要な資産の取引にかかわるものが大部分でありますから、その秘密に属するものであることが多いのに加え、税法上の関係もあって、第三者がはっきりとその真実^{つか}を掴むことに多くの困難を感じるところであります。

取引事例がない場合、あってもそれが極めて乏しい場合には市場資料比較法の適用が困難であることは既に申し述べましたが、この市場資料の収集難を補強する意味合いからも、同一需給圏内の同類型の不動産についての課税上の評価額、路線価、標準地の標準価格、あるいは世評価格等が参考資料として採用されます。課税上の評価額や路線価は、現実の取引価格が個別的であるに比べて、画一的あるいは標準的であるという特徴を指摘することが出来ます。また世評価格は売手のいい値であれば価格の天井を、買手の付け値であれば価格の底を示す傾きをもっております。

したがって、これらの参考資料については、それぞれについて、その成立の事情、内容、条件などについて十分に検討を加えた上で、これを活用するようにしなければなりませんまい。ここで申し上げておきたいことは、さきに復成式評価法（現基準の原価法）において減価修正額を求める方法として、耐用年数によるものと、観察減

価によるものとの併用を望ましいと申しましたが、市場資料比較法においても、同様の意味において、取引事例と併せてこれらの参考資料を活用することが望ましいと考えられることであります。

後で述べるように、取引事例の比較に当たっては、時点修正、事情補正及び要因修正の処理を必要としますが、これらの修正や補正に当たって参考資料は十分に参考となるものであるからであります。たとえば、課税上の評価額は、甲地と乙地との格差とか、価格の変動とかを判断する場合にその資料として役に立つものであります。

さて必要にして十分な資料が収集できたとして、次は対象不動産とこれらの資料とを比較するのでありますが、これにはさきにも述べましたように、条件を同一にするようにおきかえる処理が必要です。この処理は次の三者について行なわれます。

- ①は資料の価格はそれぞれ過去のある時点のものでありますから、その価格時点を対象不動産のそれと同一にした場合にはそれらはどのようになるかを判定すること、すなわち時点修正、
- ②は取引の具体的な事情を究明して、異常なものは取り除き、正常なものにおきかえた場合にはそれらの価格はどのようになるかを判定すること、すなわち事情補正、
- ③は同類型と申しまして何から何まで同じではありませんから、それぞれの個別的要因の差異を弁別^{べんべつ}⁷⁸して、対象不動産と個別的要因を同じくした場合には、それらの価格はどのように

⁷⁸ 見分けること

なるかを判定することであります。これを仮りに個別的要因修正と申しておきましょう。

これらの修正なり補正なりは、これまた言うは易しく行なうは難し、とも申すべき仕事なのであって、これを適切に行なうには多大の修練を必要とするものであることは申すまでもありません。

時点修正は、取引事例の取引時点と対象不動産についての価格時点とが相違する場合、両時点間の価格変動率を資料の価格に乗ずることによって行なわれます。両時点間に価格の変動がないときは、この変動率は1として表示される訳であります。

この変動率は建物の場合には、その構成資材の価格や労賃など、要するに建設の費用の変化を辿ることによって求められます。したがってこの場合には、復成式評価法（現基準の原価法）と資料の点において共通するものがあることになりましょう。

土地の場合には、建物の場合に比べて少し複雑となります。課税上の評価額とか、日本不動産研究所の市街地価格指数などの推移は、土地価格の変動の大勢を知る上では参考資料として有用でありますけれども、これをそのまま採用することは危険であります。土地の価格は、さきにも触れましたように、その用途、地域、品等などに応じて、それぞれ独自の変動を示すものであって、一率ということはありません。大勢から大きく外れるということはそれほどないとしても、有効需要の集中の具合が時により、ものにより異なるのが通常であるからであります。

またこの時とものによって有効需要の集中の具合が異なることから生ずる価格の変動、及びそれに伴う相対的価格の変動につれて、

土地の用途転換などが起こり、供給の事情が変わってくるからでもあります。つまり、時により、ものにより需給の状況が変わる、その変わり方が一様ではありませんので、価格の変動も一様ではない訳であります。

したがって、平素から用途、地域あるいは品等などにしたがって具体的に価格の変動を分類して、これを資料として蓄え^{たくわ}るとともに、取引事例等の選択に当たっては、価格時点からあまり離れない取引時点のものを選ぶという配慮が必要となる訳であります。

(注) 日本不動産研究所の市街地価格指数は、全国、六大都市、六大都市以外の都市について、最高価格地、住宅用地、商業用地及び工業用地のそれぞれの価格を指数化（昭和30年3月を100とする）したものでありますが、140の都市について、住、商、工の用途別地域を選定して、それぞれ上、中、下などの三段階に分け、この用途別、段階別に調査した結果の中位数を集計平均して指数化しております。その原資料においては、都市により、用途により、段階により、価格の変動が一様でないことがはっきりと示されております。

事情補正は、実際問題としてなかなか苦心を要する仕事であります。さきにも触れましたように、現実に行なわれた取引の動機とか、内容とかについて、その真実を掴^{つか}まえることは、現状においては容易ならぬものがあるからであります。

ところで異常な事情はこれを排除するのでありますが、この異常とは何をさすのでありましょうか。簡単に申せば、正常価格の定義

にあげられた要件を外れるような事情であります。すなわち、取引の当事者の一方または双方が、その取引について、無知であったり、自由でなかったり、悪意であったり、あるいはその取引のみに通用する特別の事情があったりするような場合には、すべてこれを異常と見てよろしいのであって、これらは適当に補正される必要があります。

なお、ある取引が異常のものであるかないかの判別は、その取引を検討するだけでは果たせないことが多いと思います。十分に豊富な資料があれば、^{かれこれ}彼是比べることによって、その取引の異常性の発見が容易になろうかと思います。十分に資料を収集することが必要である理由は、ここにもある訳であります。

(注) その取引にだけ通用する特別な事情の適例は、大企業による土地の買進みに見られます。大企業が、企業全体としての採算から、局地的な採算を度外視した高い価格をもって土地を買進むことがありますのは、過去において屢々^{るる}経験したところであります。

これが他の商品等の場合でありましたならば、^{とっぴ}突飛な相場は、他の有効需要が追随しないなどの理由から、早晚訂正されるのが普通でありますけれども、土地の場合には必ずしもそうはまいりません。そして近傍類地の世評価格の天井を押し上げるなどの効果を伴って、その価格形成に影響を与えます。

この事実は決して無視できませんけれども、正常価格を求める足場としての比準価格を求めるに当たっては、このよう

な特別の事情は考慮の外におくべきであろうと思います。

その当事者にだけ採算のあうような価格の影響力は、やがては消滅するであろうことは、最近の企業用不動産の取引価格の頭打ち、あるいは低落によって判然とするとされます。ただ他の商品などに比べて、この影響力の消滅、あるいは価格の訂正には、若干長い時日を要するだけでありましょう。

個別的要因修正は、個別的要因の相違点とその不動産の価格形成に寄与している程度を比較考量することによって、資料の価格を修正することです。これについては特に説明を要しないと思いますが、ただ土地の場合には、この個別的要因の価格形成に対する寄与の程度は、その用途によって異なるものがあることに注意しなければなりません。たとえば人通りがはげしいということは、住宅用地にはマイナス要因でありましょうが、商業用地にはプラス要因でありましょう。

一般に、住宅用地にはその快適性、商業用地にはその収益性というように、用途にしたがってその条件を異にします。土地についての要因修正は、結局はこの条件の比較検討を中心とすることになります。

さて上記の修正なり、補正なりを施しましても、なお問題が残ります。というのは、資料の価格を修正し、補正しても、実際問題としては、それらが一個の価格にまとまることなく、複数の価格の群となって一個の^{わく}枠を示すのが通常であろうということでありま

す。

この場合の処理は後で述べる三価格の調整と相通ずるものがあるかと思います。簡単に申せば複数個の価格の中に、中心となるべき価格が存在するであろうということであります。

そしてこの中心となる価格とは、修正なり、補正なりの程度が比較的少なかったものであろうかと思います。何となれば、修正及び補正の程度が多くなればなるほど、誤差が大きくなるおそれがあるからであります。

そしてこのような価格を中心として、複数個の価格の枠内における分布状態を勘案して比準価格を判定することになろうと存じます。

比準価格は現実の取引価格を資料とするものでありますから、その限りにおいて現実的であって説得力に富むと思われれます。けれども資料の点において制約があり、時点修正、事情補正あるいは個別的要因修正の段階において、鑑定評価の主体の判断が随所に加えられるものであります。この判断の恣意性を除去する為にも、他の二価格との間に相互検証の必要があることは申すまでもありますまい。

(注) 前掲 AIREA の「不動産鑑定論」は「市場資料接近の再検討」の条^{くだ}りで次のように述べております。参考になろうかと存じます。

「市場資料接近の適用に当たって、鑑定人は次の 5 個の作業をした訳である。

1. 売買、売手の委託、買手の申出及び賃貸料について適切な資料が入手出来る類似の不動産をその地域内に見出したこと
2. 条件、動機及び善意についてそれらの価格を格付けしたこと
3. 時点、立地及び物理的要因についての一般的な分類の下に、対象不動産の主要特性と比較不動産のこれに対応する特性を比較したこと
4. 対象不動産の主要特性のそれぞれを、比較不動産の対応する特性が満足を与える程度の多少にかかわらしめて、評価したこと
5. この比較に照らして、対象不動産の全部又は単位について類似の不動産のそれぞれと比較した相対的価値に関する意見を形成したこと

市場資料接近によって見積もられた価値は、もし次の条件をみたしているならば、それはその不動産の価値である。

1. 適切な数量の市場資料が入手できたこと
2. 適切な資料が存在する類似の不動産との比較による対象不動産の相対的長所及び短所が適切に較量^{こりょう}⁷⁹されていること

しかしながら、鑑定人は、比較不動産の売買実例の適切な数量あるいはそれらの不動産に関する満足できる情報を入手

⁷⁹ くらべはかる

することができず、その結果、適切な比較と較量とによる評価ができないことが屢々⁸⁰である。このような場合には、その市場資料接近による評価に重きをおくことはできない。したがって、結論に到達する前に、鑑定人は市場資料によって示された価値を他の接近による結果と対比し、チェックすることであろう。」(ibid, p.373～4)

⁸⁰ しばしば

27 収益価格の精度について

収益価格は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価格であって、それは収益還元法によって、対象不動産の標準的な年間純収益を適正な還元利回りで資本還元することによって求められるものであります。

われわれが不動産を要求するのは、時と所によっていろいろな動機、理由に基づきますけれども、結局は、それが将来なにがしかのある便益をわれわれに示してくれることを期待する、すなわちその効用を期待するからであることは申すまでもありません。この効用は、大きく分けて、目に見えるもの、誰にでもすぐにそれと判るものと、目に見えないもの、誰にでもすぐにそれと判るとは限らないものとの二者とすることが出来ます。さらにまた、貨幣額をもってあらわすことの出来るものと、あらわすことの出来ないものとの二者に分けることも出来ます。

効用が目に見えるものであると否とにかかわらず、それが判る限りにおいて、またそれが貨幣額をもって見積ることが出来る限りにおいて、その現在価格は、われわれの選択の指標としての価格を導き出す有力な資料となることは疑いをいれません。収益価格はこの現在価格に他なりません。

鑑定評価が最終的に求める価格は市場があったならばそこで需要

と供給との関係において成立するであろうものであり、その需要と供給との根底には対象不動産の効用があるということはさきにも触れたところであります。

収益価格はこの効用に直接メスをいれ、これを分析して求められるものでありますから、代替不動産と比較するという、いわば間接的な手法によって導き出される復成現価（現基準の積算価格）及び比準価格に比べて、収益価格は不動産の価格としては、どちらかといえば中心的な価格であろう、とする見方が出るのは無理からぬところと思われます。

事実、戦前においては収益価格を求めることが鑑定評価の仕事の中心であったことはさきにも触れたとおりでありますし、また外国の学説でも収益価格中心論がかなり有力であります。そして市街地での不動産の利用の大半が貸地、貸家であり、また土地問題の中心が農地にあり、一般に社会的、経済的情勢の変化が穏やかであるような時代においては、実際問題としても収益価格中心に傾くのは首肯^{しゅこん}できるところであります。

けれども、さきにも述べたように、その効用が貨幣額をもってあらわし得ないようなものには収益価格は求められませんし、また代替不動産との比較ということは結局は効用の比較ということ自体とするものであります。代替、類似、あるいは同類型ということは、効用にかけて考えなければ意味がないであろうことはさきにも述べたとおりであります。

さらに収益価格の基礎となる収益（効用）自体にしても、後で述べるように標準的であって安定的であることを要しますので、その把握には代替不動産の収益（効用）との比較検証が必要と思われま

す。

三価格はどこまでも市場において市場人が行動するときに当然考えの中に入れるであろう価格なのであって、その間に軽重の差が存しないことは再三述べたとおりであります。比準価格中心論にわかに賛し難いと同様に収益価格中心論にも賛し難いのであります。そして実際の問題としても、収益価格が中心となるかならぬかは、一にかかってその精度にあることは、これまた他の二価格と何ら異なるところがありません。

ところで、この精度について、収益価格は、不確定要素を多分に含んでいる将来というものの予測を中心として出来上の価格であるから、その精度において、他の二価格に劣るものがありはしないか、という疑いがもたれない訳でもありません。収益価格中心論とちょうど反対な見方であります。実際問題としては、収益価格はこの^{おそ}惧れがない訳ではありませんので、これを求めるに当たっては慎重な処理を必要と致しますが、これは他の二価格とても同様のことであります。収益価格が特に他の二価格に比べてその精度において常に劣るということはありません。

三価格ともに昨日の展開であり、明日の反映である、今日の価格であることには何ら変わりはありません。復成現価における減価は、さきにも述べたように、将来の予測をその土台として考えられるものであります。比準価格にしても、その資料である取引実例価格が、将来を織り込んだものであることは申すまでもありません。そして将来の織り込み方が当を得ていないと思われる取引実例価格は、比準価格の資料として不適格のものであることもまた申すまで

もありません。

これは後の機会に、三価格の調整というところで述べることですが、簡単に申せば、三価格ともに、将来の効用の予測において確度の高い価格ということが出来ましょう。そしてこの確度の高さを立証する諸資料の中で過去の資料について、三価格はそれぞれ異なる特色をもっているにすぎないといつてよろしいのであり、しかもそれらは、そのいずれか一つだけではこの立証が十分に出来るとは必ずしも断言できないものであるといつてよろしいのであります。

三価格はそれぞれにかかわりあうことはさきにも述べたところですが、それらがそれぞれ導き出される過程において既に相互に比べあわせられ、この比べあわせられることによってそれぞれの精度を相互に高めつつ三価格が導き出され、そして最後にこのようにして精度の高められた三価格について最終的な関係づけが行なわれて、正常価格が判定されることになるというのが鑑定評価の結論をだす実際の経過なのであります。

(注) 三価格は出来る限りこれを求めるように努めるべきであります。基準には「収益還元法は、収益目的のために用いられている不動産、たとえば賃貸不動産又は企業用不動産の鑑定評価額を求めるに当たっては有効であり、理論的な方式である」としておりますけれども、これは、収益目的のために用いられていない不動産には適用できない、あるいは適用の必要はない、ということを経必ずしも意味しません。現在用いられていなくても、用いられる可能性のあるものについては、この方式の適用の^{のうひ}能否、したがって収益価格を求めるこ

とが出来るかどうかを、考えてみなければならないと存じます。多くの場合、必要な資料の収集に困難があらうかと思えますけれども。

われわれがある不動産を買おうとする場合、もし同じような不動産を借りることが出来るならば、買うのがよいか、借りるのがよいか、を必ず考え合わせることでありましょう。また売ろうとする場合でも、貸すことが出来るならば、売るのがよいか貸すのがよいか、を必ず考え合わせることでありましょう。勿論、これは買いまたは売りの動機のいかにともよりましょうが、一般に合理的に行動する限りにおいては、収益目的のために用いられていない不動産でも、それが収益目的のために用いられる可能性のあるときには、その取引に当たって収益価格を常に考え合わせるものであるといつてよろしいでしょう。したがって、鑑定評価に当たっては対象不動産について収益価格を求めることが出来るかどうか、を常に必ず考えねばなりません。

さて、収益価格の精度もまた、他の二価格と同様に、必要にして十分な資料が収集できたかどうか、及びこの資料を適切にこなすことが出来たかどうか、にかかります。

具体的にいえば、資本還元の対象となる純収益が的確に求められたか、この純収益を適正に資本還元することが出来たかどうか、そしてこの後者はさらに採用した還元利回りが適当であったかどうか、及び還元の方法のえらび方とその数字的处理に誤りがなかったかどうか、ということになります。

まず純収益が的確に求められたかどうか、を考えてみましょう。この純収益は、標準的な年間純収益であります。これは総収益から総費用を差引いたものであります。そしてこの総収益及び総費用は、いずれもその不動産に直接かかわりのあるもの、すなわち、その不動産の使用から生まれる収益、及びそのような収益をあげるために直接必要とする費用でなければなりません。

これは賃貸不動産の場合は比較的容易に掴むことが出来ま^{つか}しょうが、企業用不動産の場合には注意を要しましょう。それは、この場合には、その企業の収支に関する資料の分析から出発することになるのであります。企業の収支の中にはその不動産にかかわりのないものが含まれておるからであります。たとえば、保有有価証券の運用益、正常運転資金以外の資金の借入利息などは当然これを除外しなければなりません。

次に純収益は、標準的なものであって安定的なものでなければなりません。標準的ということが三価格を導き出すすべての場合において考えられなければならぬところであることは、さきにも申し述べたところでありますが、純収益は、その不動産の標準的な使用、すなわち、良識と通常の使用能力をもっている人による使用から生ずる標準的なものであって、毎年規則正しく繰り返すことが期待できるものでなければなりません。

したがって、特別なもの、異常なものは、これを考慮の外におきます。特別の能力をもつ特別の使用から生ずる純収益は、あるいは標準的なものに比べて大きいものがあるかもしれませんが、この標準的なものを超える部分は、通常一般には期待することの出来ない特別の

ものとしてこれを除外して考えねばならないと思います。もっとも、時の経過によって、特別の能力による特別の使用が通常化し、特別の超過収益が標準的なものとして期待することが出来るようになることかもしれません。これは進歩の一つの姿であります。したがって、標準的な使用というものは、時の推移に伴って変わるものであるということを注意しなければなりません。また非合法の使用によるものなどのように、異常のものは、これまた考慮の外におくべきであることは申すまでもありません。

臨時的、一時的なものはどうでしょうか。これは必ずしも特別なものでなく、異常なものでもなく、通常^{るる}屢々起こることです。毎年ではありませんけれども、周期的に起こることもあります。このようなものは分別して何年かに分割してその標準化をはかるという処理が必要であります。

安定的であるということは、標準的純収益の将来における発生の確度に関連するものでありますが、標準的であるということと相通ずるものをもっております。標準的な純収益ということ自体が規則正しく毎年繰返される^{がんい}ということを含意しているからであります。さてこの規則正しく毎年繰返される確度の高いものほど安定的である、あるいは安定性に富んでいると申してよろしいでしょう。そして、この安定的な純収益ということが収益価格を求めるに当たって肝心なものであることは申すまでもありません。将来の毎年の純収益が、ちょうど酔漢^{すいかん}⁸¹の千鳥足の^{ふどう}ように浮動⁸²定めのないものであ

⁸¹ よっぱらい

⁸² ただよい動くこと

て、したがって、将来のある期間に互^{わた}ってのその総和を求めることが出来ないようなときは、その現価を求めることはおよそ不可能であります。

安定的であるということは、必ずしも固定的であるということの意味しません。毎年の繰返しについて規則性が認められ、したがって、ある期間に互って純収益の総和が計測出来るときは、その現在価格を求めることは可能であるからであります。もとより、ある期間の賃貸契約において、その賃貸料が合理的のものであり、賃借人の支払能力から見て毎年定額の収益をあげることが確実であり、かつ費用の面においても変動が予測されないような場合には、毎年一定の純収益をあげることの確度が極めて高いのでありますから、最も安定的であると申してよろしいでしょう。しかし、安定的ということ、必ずしもこのような場合だけに限らなくてもよいと思われます。

将来の純収益についてある変化が予想されるとしても、その変化について、ある定まった傾向が明らかに認められるような場合には、ある期間に互っての純収益の総和を求めることが可能であるからであります。つまり、将来における発生の確度が高ければ高い程、より安定的であると申してよろしいかと思われます。

さてこの安定性は、過去の実績などの分析の結果得られた標準的純収益は「他の事情にして変わりがなければ」今後引続きそれを期待することが出来るであろうという仮説を土台とするものであります。したがって、他の事情の変わり方いかんによって、この安定性はそれだけ害せられることとなりましょう。ところでこの他の事情というものは、常に変化の過程にあることは申すまでもありませ

ん。

対象不動産をとりまく社会的、経済的及び行政的要因はもとより、近隣の状況も常に変化しております。たとえば人口の集中や経済の成長に伴う有効需要の増加は収益の増加をもたらすでしょうし、住宅政策や競争による供給の増加、あるいは経済不況などは収益の低下をもたらすでしょう。また諸物価や賃金の上昇は費用の増加となってあらわれることでしょう。地代家賃の統制の推移、借地借家に関する法制の動向の影響もまた著しいものがあることでしょう。

このような変化をどの程度織り込むか、あるいはこのような変化にもかかわらず期待できる純収益はどのようなものであるか——これは一に判断のいかんにかかるものであります。この判断の当否が純収益の確度に、したがって収益価格の精度に差を生ぜしめるであろうことは申すまでもありません。

十年一昔と申しますが、最近は4、5年で社会情勢、経済情勢は大きな変化を示しております。予測は遠い将来となればなる程、確度が低いものとならざるを得ません。そこで将来の予測を中心とする収益価格の精度について疑問が抱かれるのも尤^{もっと}もなところであります。何人も100%の確度をもって将来を断言することは出来ません。けれども対象不動産及び同類型の不動産の過去の収支の実績を、その収支とかかわりあう他の事情との関連において分析し、考量比較するときは、そこにあらわれた推移あるいは動向は、将来のある期間についての推移あるいは動向を、相当に高い確度をもって示してくれることと思われまふ。

そして何人もそれ以上の高い確度をもって予測することは不可能でありましょうし、それは「その時において」為し得る最善のものとして十分に説得力をもち得るのではないかと存じます。ここで「その時において」という言葉に注意して頂きたいと思います。それは最善を尽した時点を示します。後日、「その時において」の予測と異なった動きが現実には起きたとしても、「その時において」はその予測に高い確度が認められることが合理的に証明できる限り、「その時において」の判断は当を失していなかったと申してよろしいでありましょう。

以上申し述べたことは、後に予測の問題をとりあげる際に改めて申し述べるつもりであります。この機会に附言しておきたいことは、一般的諸要因の分析理解、これら諸要因の変化と対象不動産との関連の分析理解、そしてこれらの分析理解に当たって、それが独断でなく合理的なものであるという根拠を与えてくれる価格に関する諸原則の理解とその活用ということが、いかに大切なことであるかということであります。これは収益価格のみならず、他の二価格、したがって三方式のすべてについて共通していえることであります。

(注) 純収益の予測の問題について、前掲 AIREA の「不動産鑑定論」は次のように述べていますが、参考にならうかと存じます。

「ある鑑定理論では、鑑定人はその不動産の残存有効耐用年数を通じての安定した純収益を予測しなければならない (should forecast a stabilized net income)、その年数は10年な

いし65年である、といている。」

「変化の原理はわれわれに何物も静止するものでないことを教える。正確な予測は不可能である。」

「ドルの価値の変動のような原因は、必ずこれを考察して、鑑定人の純収入予想をとりいれねばならないが、どうしたらこれができるかの問題が起こる。同様の他のすべての場合と同じく、鑑定人は自分自身の判断に依存することなく、同類型の不動産の市場について、事情をよく知っている投資家の意見を確かめる。」

「通常、事情をよく知っている投資家は、収入と経費支出とは、時に上下の浮動はあっても、広い全般的な動向と軌を一にして、現在の水準を持続するであろうと推定せざるを得ない。ここで、投資家および鑑定人は、"予見し得る将来" (foreseeable future) という言葉を用いるが、これは一般に1年ないし5年を意味している。」

「鑑定人は事情をよく知っている投資家にならって、現在の収入と経費支出とは観察できる動向の線に沿って修正を加えられつつ、持続するものと推定する。鑑定人の最良の判断は、収入または経費支出が、2年前、5年前、10年前、あるいは20年前に彼が算定したところよりも高くても、また低くても、批判に屈するものではない。鑑定人の予想が鑑定の時において現実的のものである限り、彼は事情をよく知っている投資家の意見を正しく反映しているのである。」(ibid,p.253～254)

なお、この事情をよく知っている投資家とは、さきに述べ

た市場人と同じであるといつてよいでしょう。

次は還元利回りの問題であります。これは、「不動産の有する長期的な性格に即して最も安全性が高いと思われる投資（たとえば国債等）の利回りに、不動産投資としての危険性、非流動性、管理の困難性等を考慮して求めるのが望ましい」のであります。

この危険性などは、国債への投資と比較してみれば容易に理解出来るところであります。国債の利払は最も確実であります、賃貸料収入は賃借人の支払能力のいかんによって必ずしも確実ではなく、また企業収益も同様であります。すなわち、危険性があります。

国債は何時でも換価することが出来ますが、不動産はそうにはまいりません。すなわち非流動的であります。

また、国債の保有には通常特別の費用を必要としません。仮りに保護預り等の必要はあるとしてもその手間は甚だしいことではありません。が、不動産の場合はその管理には手間がかかります。国債の比ではありません。すなわち管理の困難性が認められます。

この危険性などを考慮するということはどうせよということでしょうか。一般に、貨幣は最も流動性に富むものであります。流動性そのものと申してよろしいほどであります。この貨幣をもって他の物に投資するということは、貨幣をより流動性の少ないものに置きかえるということに他なりません。利子はこの流動性の放棄に対する対価であると申してよろしいのであります。そして流動性が少なれば少ない程この対価は大きくなります。長期金利が原則として短期金利よりも高いのはこの理由に基づいています。

危険性、あるいは管理の困難性などはこの非流動性から派生するものと思われるのでありますが、それはそれとしまして、非流動性、危険性、管理の困難性などが大きければ大きい程、その利回りは高くならなければなりません。

それでたとえば、国債の利回りを6.7%としますと、これに危険性1.3%、非流動性1%及び管理の困難性1%合計3.3%を加えて、不動産の還元利回りを10%というようにする訳であります。これはきわめて簡単な設例であります、この還元利回りの当否は危険性などの評価のいかんにかかります。これは、その不動産により、時により、所により異なるものがありましょう。

そしてこれは、さきに純収益の安定性について申し述べた予測のいかんにかかるものであります。たとえば、近隣環境の悪化が進行中であるとして、それはよいところと比べて当然にその危険性などは大きくなります。したがって、その還元利回りもより高いものとならざるを得ません。

さて収益価格は、標準的純収益の見積りいかんと、この還元利回りのいかんとによって左右されます。仮りに将来の危険性を大きく見て、標準的純収益を控え目に見積り、還元利回りを高目にとったとすれば、収益価格はあるいは不当に低いものとなるかも知れません。危険性の評価が重複したからであります。したがって、標準的純収益と還元利回りとは彼此^{ひし}関連させて決定する必要があるかと思えます。

(注) 還元利回りの決定は、戦後のわが国では最も難しいも

のの一つでありました。金利体系に非常な混乱が認められましたので、何を中心的な標準金利として採用してよろしいか判別に非常な困難を感じたのであります。幸いにといってよろしいでしょう、国債が発行されることとなりましたので、今後は国債の利回りが標準的なものとして採用することが出来るのではないかと思います。それで還元利回りの求め方は他にもありますけれども、説明は簡単なものに止めた次第であります。

なお、純収益を資本還元する方法等については余りに技術的になりますので割愛^{かつあい}⁸³いたします。

以上、収益価格の精度について考えてみたのでありますが、他の二価格の場合と同様に、随所に鑑定評価の主体の判断が必要とせられます。その精度は採用した資料のいかんによるとともに、この判断の当否にかかるところが大きいのでありますから、収益価格それ自体をもって、直ちに正常価格であると結論することは過早^{かそう}⁸⁴であります。必ず他の二価格と比べあわせて、その適否を再三再四検討しなければなりません。

(注) AIREA の「不動産鑑定論」の収益接近の再検討という項で次のように述べております (ibid, p.372～373)。参考になろうかと存じます。

⁸³ 省略

⁸⁴ 早すぎるの意

「収益接近の適用にあたって、鑑定人は次の 7 個の作業をした訳である。

1. 次の各項を含む総収入の見積り
 - a. 潜在的総収入（経済賃貸料とサービス料との合計）
 - b. 有効総収入（潜在分から空室および賃貸料未収の損失を控除したもの）
 - c. もしあれば、短期の余剰または超過収入（後の段階で処理するために分別して）
2. 現在の運営経費支出基準に適合する詳細な経費項目別に分別された運営経費支出の総額の見積り
3. 減算により、償却前期待純収益の算定
4. 3 個の基礎的残余法の中から、問題解決の為に使用するのに最も適切であると信ぜられるものを選定
5. 純収益資本還元に関する基礎的方法を選定
6. 適切と思われる資本還元率の選定または展開
7. 価値表示到達に必要な数学演算

収益接近によって見積もられた価値は、もしも次のようであるならば、それはその不動産の価値である。

1. 総収入が正確に予見されていること
2. 運営経費支出の見積りが正確であること
3. 資本還元率がすべての観点からみて正しいこと
4. 正しい技術と方法とが使用されていること
5. 数学的处理に誤りがないこと

収益接近においては、一切の資料をもっているかどうか、確かにすることが出来ない場合が少なくない。この故に、鑑定人は、収益接近による評価は、念査^{ねんさ}⁸⁵され、また他の接近によるものとの関係づけられるまでは、近似的であり暫定的のものであるということを心得ておかねばならぬ。」

⁸⁵ 念を入れて査定すること

28 三価格の調整と鑑定評価額の決定 について

復成現価（現基準の積算価格）、比準価格及び収益価格の三価格を求めることが出来たならば、鑑定評価という仕事は、いよいよラスト・タッチ、最後の段取りにはいる訳であります。それは、三価格を比べあわせて、適正と思われる鑑定評価額を最終的に判断決定することです。

三価格のいずれもが精度の高いものであったとき、すなわち、いずれもが必要にして十分な資料に恵まれ、三方式が適切に適用され、諸資料を分析し解釈して到達した判断が当を得ていた場合には、三価格はおそらく一致することでありましょう。よしその間に開差があったとしてもそれは僅少なものに止まることでありましょう。これはまことに望ましい、鑑定評価として満足すべき経過であったと申してよろしいであります。

けれども現実はずしもそうではありません。上下の開差が10%以内であったならば、おそらくホッとするものでしょうが、場合によってはそれ以上の開差を生ずることもあります。いずれにせよ開差が生じた場合、どのように処理すべきでありましょうか。

三価格は鼎^{かなえ}⁸⁶の三脚のようなものであります。それぞれ不揃いであっては、鼎は安定しません。開差の理由を解明して、三価格を

⁸⁶ 食物を煮るのに用いる三足の容器

調整しなければなりません。そしてこの作業が簡単なようで実は簡単ではありません。ちょうど飴や葛湯^{くずゆ}をこねるようなものです。はじめはこね易いのですが、だんだんと粘着力が加わってきて、こね難くなります。最後には攪拌^{かくはん}⁸⁷に対して非常な抵抗を示します。

既に幾度も申しましたように鑑定評価の手順は、その各段階において随所に鑑定評価の主体の判断が加えられます。資料の収集、選択ということ自体が判断の所産であります。そして資料の高次化という過程の最初の段階においての判断が当を得なかったなどということがあった場合には、その後の段階における判断は大きく狂うものであります。

したがって開差の理由の究明は、結局、手順の全過程に互^{わた}る再検討ということに他なりません。そして三価格間に開差が存在するということはこの再検討の必要を如実に指摘するものに他なりません。

鑑定評価の作業というものは、確信のある、客観性、合理性を十分に証明できる結論に到達するまでは、始めから終わりまで、何度も行ったり来たり、反覆往来、いく度も検討に検討を重ねるものであります。それが良心的な作業であります。

(注) さきに鑑定評価の作業の中で本質的なものを捉えて 6 個の段階に整序^{せいじょ}⁸⁸しました。そしてこの 6 個の段階は、論理的に展開された順序であると申しました。(p.106) いわば説

⁸⁷ かきまぜること

⁸⁸ 整理して順序だてる

明の便宜の為にこのような順序に整頓した訳であります。

実際に作業に当たっては、案件の確認がもとより発端として第1の段階なのでありますが、既にその時には、一般的要因の理解とか、価格に関する諸原則の理解とかは、作業全体の根底をなすものとして鑑定評価の主体の腹中^{ふくちゅう}に深く蔵されていなければならないものであります。

また、資料→方式の適用→資料の再検討（追加、整理）→方式の再適用というように反覆するばかりでなく、さきに申しましたように、三方式、三価格はいずれも相互に関連するものであって、相互に確かめあうことによってそれぞれの精度を高めるものでありますから、鑑定評価の作業の途中からは、これら三方式は併行^{へいこう}して適用され、三価格は併行して追求されることとなり、結局鑑定評価の作業は三方式、三価格の間をこれまた反覆往来しながら推進されると申してよろしいであります。

さて三価格の再検討、それらの相互検証ということは、三方式を手法として駆使して、対象不動産の効用、相対的稀少性及び有効需要を分析し、それに及ぼす社会的、経済的及び行政的諸力の影響を解釈し、判断したことの当否を反省することに他なりませんから、それは当然に一般的要因における変化をどのように理解して鑑定評価の根底としたか、また価格に関する諸原則をどのように活用したか、の反省を含むものであることをこの機会に強調しておきたいと思えます。

(注) 価格に関する諸原則については後で改めて説明するつもりではありますが、日本不動産研究所では、鑑定評価の最後の段階において次のようなチェック・リスト（点検表）を作って改めて反省を加えることに致しております（p.222～223の第3図）。この表は、基準に記載してあるところを一表にまとめただけのものではありませんけれども、最終的に問題を広く深く、かつ論理的に反省する手掛かりとして有用であると思われます。

三価格に開差が生じたとして、その開差にもいろいろあろうかと思えます。一例をあげれば二価格が近似して、他の一価格の開差が大きいということもありましょう。この場合には、おそらく開差の大きい他の一価格の精度の点検から着手されることでありましょう。

たとえば、復成現価（現基準の積算価格）と収益価格とが近似していて、比準価格が離れていた場合を考えてみましょう。同一需給圏内の同類型のものを十分に資料としてとることが出来たか、時点修正や事情補正が適当であったか、あるいは個別的要因修正に遺漏^{いろいろ}がなかったかなど、比準価格について綿密に再検討が重ねられ、所要の修正が加えられましょう。その結果、いずれも適当であると思われるにかかわらず、なお開きが大きいようなときには、復成現価及び収益価格を再検討しなければなりません。近似は偶然の所産であるかも知れません。殊にこれらの両価格はいずれも将来の予測に関するものを含みます。この予測の適否が、両価格の結論に及ぼす影響は大きなものがあります。この予測の適否は、一般的要因の

第 3 図

一 般 的 要 因 と

一般的（国際的・全国的・地方的・同一都道		
(1) 社 会 的 要 因		(2) 経 済 的
(1)人口の増減及び集中の動向 (2)人 口 密 度 の 推 移 (3)家族構成及び世帯分離の動向 (4)階層別又は職業別の地理的分布状況の変化 (5)教育及び社会福祉の水準 (6)建築の意匠及び趣向の変化 (7)住 宅 需 給 の 動 向 (8)公共施設の整備状況の動向 (9)都市形成の動向及び近隣環境の変化 (10)不動産の取引及び利用収益の慣行		(1)経済成長と貿易の動向 (2)財 政 と 金 融 の 動 向 (3)技術革新と産業構造の変化 (4)貯 蓄 と 投 資 の 動 向 (5)産業活動と在庫量の動向 (6)金利及び税負担の動向 (7)物価と消費水準の動向 (8)資金水準及び所得格差の動向 (9)建築資材の需給と変遷及び建築費の動向
価 格		
I 収益還元法（効用の分析即ち収益性，生産性，快適性の分析）に		
④ 最 有 効 使 用 の 原 則		⑤ 均 衡 の 原 則
		⑨ 競 争 の 原 則
II 複成式評価法（相対的稀少性の分析と費用の分析）に		
③ 代 替 の 原 則		② 変 動 の 原 則
III 市場資料比較法（有効需要の分析と市場の分析）に		
③ 代 替 の 原 則		① 需要と供給の原則
IV それらの調整に		
② 変 動 の 原 則		⑪ 予 測 の 原 則

価格原則資料

府県内・同一市町村内）要因

要 因	(3) 行 政 的 要 因	
	(1)土地利用に関する計画及び規制の推移 (2)敷地及び建築物の構造防災等に関する規制の推移 (3)地代家賃等の統制に関する推移 (4)不動産に関する税制の動向 (5)その他土地制度に関する動向 (6)宅地及び住宅に関する対策の動向	

原 則

- ⑥ 収益増減の原則 ⑦ 収益配分の原則 ⑧ 寄与の原則
 ⑩ 適合の原則 ③ 代替の原則 ② 変動の原則 ⑪ 予測の原則

 ⑪ 予測の原則 ⑩ 適合の原則 ④ 最有効使用の原則

 ⑨ 競争の原則 ④ 最有効使用の原則 ② 変動の原則 ⑪ 予測の原則

推移の見方、及びこれを裏付ける価格諸原則の活用のいかにかかるところが多いと思われます。そして比準価格との開差は、復成現価における減価、あるいは収益価格における還元利回りなどにおける判断が、甘すぎたか、あるいは辛すぎたことを示唆するものであるかも知れません。

さて三価格はそれぞれ相互に比べあわされながら、再検討を加えてまいりますと、だんだんと近づいてくると考えられます。このようにしていれば煮詰められた三価格の中で最も精度が高く、したがって最も信頼がおけるとされるものを中心として最終的に対象不動産の鑑定評価額が判定せられる訳であります。

この際特に注意すべき点は、この最後の判定に当たって三価格を機械的に平均してはならないということです。平均ということは質が問題とならず、量のみが問題とされる場合に意味をもつものであります。

ところが三価格の場合は、それらが近似していても、その間に差がある限り、その精度において、したがってその信頼度において、微妙ではあるが差がある筈^{はず}であります。すなわち、質的に異なるものがあるのでありますから、これを平均するということは意味をなさないとはいわねばなりません。

求めるべき正常価格は三価格の示す枠内のどこかにある筈であります。それは、三価格の中で精度の最も高いもの、すなわち質の最もよいものそのものであるか、あるいはそれに近いところにあると申してよろしいでございましょう。

説明を簡単にするために、A、Bの二価格があつて、AがBより

も精度において高いと致します。正常価格はAかあるいはAに近いところ（すなわちBからは比較的遠いところ）にある筈であります。したがって、A、Bを平均するということは、A、Bから等距離におくということであって、それは求めるものをあるべきところから遠ざけるだけのことであります。すなわち、平均値は正常価格を示すものではない、と申すべきでありましょう。平均ということは、屢々^{るる}⁸⁹ある結論を得るための便宜的な手段として採用されますが、平均するということの意味をよく考えてその濫用^{らんよう}をおそれなければなりませんまい。

さてこのように手順を尽して最も信頼度の高いものを中心として求められた最終の結論は、「専門家として良心に従い適正と判断される」ものと申すべきであって、それは対象不動産の正常価格であるか、あるいは正常価格ではないかも知れないけれどもそれに近似していて正常価格と申して何ら差し支えないもの、換言すれば正常価格として客観的、合理的に論証できるものであって、第三者の批判に耐え得るものである、と申してよろしいと存じます。

なお基準は、「単価と総額との関連が適切であるかどうか」を最後の段階においてよく反省せよと申しておりますので、この点について一言しておきたいと思います。これは三価格を導き出す段階において既に十分に反省せらるべきところではありますが、世の中ではよくどこそこの土地は㎡当たり何円というように単に単価をもって

⁸⁹ しばしば

価格の表示を行なっております。そして屢々これが土地の正常価格のように誤認せられ、隣の土地が単価何程であるから、この土地の単価も同じでなければならぬなどと主張されます。場合によりけりであって、単価だけで話をしますと、とんでもない誤りに^{おちい}陥ることがあります。

3万 m^2 の土地の正常価格の平均単価と、これに隣接する300 m^2 の土地の正常価格の平均単価とは必ずしも同一でないことは申すまでもありません。この規模を異にするものそれぞれは最有効の用途を異にするのが通常であるからであります。したがってこの両者のそれぞれの平均単価は元来比較すべきものではないこと、さきに述べた平均の意味にてらして明らかであろうと思います。

単価を比較することが出来るのは、同質同類型のものの相互間であります。よく標準地の地価として単位面積当たりの地価が云々されます。が、これはその標準地を含む近隣、すなわち大部分が同質同類型の不動産の集合からできていて機能的に同一の傾向を示しているような地域において、最も共通的に見られる土地使用のあり方、たとえば300 m^2 （他に地形、地勢などの問題がありますけれどもそれはさておいて）のものを標準地として選択し、その標準地の正常価格の単位面積当たりの価格ということであります。

したがって単価何程というのだけでは不十分なのであって、どのような用途にあてられている300 m^2 のものであるという限定が常に必要であります。この限定を抜きにして価格ばかりを云々するのは、屢々誤解を招く基であるということ、そして正常価格というものは単価ではなくてその不動産全体の価格であることをこの機会に強調しておきたいと思います。

(注) AIREA の「不動産鑑定論」では、この最後の段取りについて次のように述べておりますので、参考のために^{てっき}摘記いたします。

○関係付け、価値の最終評定および鑑定報告書

鑑定評価の手順の最後の段取りは、原価、収益および市場資料の 3 接近から導き出された 3 個の表示価値を関係づけること (correlation) である。3 接近を関係づけて最後の価値の評定を得るに当たって、鑑定人は、鑑定評価の目的、不動産の類型及び 3 接近の各々について処理した資料の適切性を考えあわせる。これらの考察の結果は、各接近に付せらるべきウェイトに影響を与えることであろう。

例えば、自家工場の場合、鑑定目的が保険にあるときは、原価接近に最もウェイトがおかれることとなろう。また老朽陳腐化した収益目的不動産の場合には、比較収益接近により大きなウェイトがおかれることであろう。決定的な市場資料がない時には、収益接近により信頼をおくことは必然の成行であろう。

鑑定人は、原価、市場資料および収益接近を使用して得た 3 個の表示価値を平均することによって、価値の最終評定を果たそうとするものではない。鑑定人は 3 個の暫定価値評定をとりあげ、その最高と最低との数字間の開差を検討するものである。

鑑定人は、特定鑑定問題に対する解答を指示するものとして最も信頼するに足ると思われる接近に最も重点をおくので

ある。そして鑑定人は、この評定は他の2個の表示価値にかける信頼の程度についてのその判断に応じて、鍛錬斟酌⁹⁰ (temper)するのである。

かくて鑑定人は、考えぬかれた最終価値評定に到達する。もしも採用した手順ならびにその結果である評定が納得できるものであり、明確なものであれば、その報告は何等説明のできぬ矛盾を含むことはないであろう。(以下略) (ibid. p.69～70)

○表示諸価格の関係づけ

鑑定人は、その価値の最終評定がいかなうであっても、それは合理的であって、はっきりと裏付けされるものでなければならぬことを知らねばならない。これを心にとめておけば、彼自身の考え方と鑑定問題についての数多^{あまた}の観点とにしたがって、多くの異なった諸方法中のどれか一つをとって、その評価の関係づけを推し進めることができよう。

関係づけの作業は、表示価値の数字を分析し再検討して合理的価値の限界をきめることから始めるのが他に劣らずよい方法である。この場合、鑑定人は表示価値の限界の上限と下限との数字の幅を観察して、両数字間の開きの理由をつきとめる。

このような取運びは、そのとってきた鑑定手順の各段階及び各局面の客観的であって批判的な再検討を必要とするもの

⁹⁰ 修養、訓練を積んで技術をみがき、あれこれ照らし合わせて取捨すること

である。

この再検討の各段階において、鑑定人は次のような質問を自ら発すべきである。すなわち、ここで正しかったかどうか、関連ありと思った要因に対して適当なウェイトを附したかどうか、大切な事項を見落さなかったかどうか、と。

各接近の再検討完了の^{あかつき} 暁 は、次のような質問を自ら発しなければならない。すなわち、暫定評価の変更は正当であったかどうか、事実にもとづいて、他の数字を確信をもって裏付けすることができるかどうか、と。

上限および下限の評価をもたらした接近を批判的に再検討すれば、この両者はだんだんと近づいてくることであろう。そこで鑑定人は、この開きは合理的であるか、あるいは非合理的であるかを考察する。この枠内のどこかに、最終的に依頼人に報告すべき価値として選ぶべき数字が横たわっているのである。

しかし、この数字を選定する前に、鑑定人は次のような他の一連の質問を自ら発しなければならない。

1. 眼前にあるこの数字は次のことを適切に反映しているか？
 - a 私的および公的制限の影響
 - b 次のことに対するこの不動産の標準的使用者 (typical users) の態度
 - (1) 社会的標準および動向
 - (2) 経済的条件と将来の^{みとお}見透し
 - (3) 政治的動向

2. 3 接近のどれを、この類型と等級との不動産の標準的な買手 (typical purchasers) は最も重く考えているか？
3. 枠内のどの数字が、事実によって最も明白に立証され得るか？
4. 偶々、ある接近に使用する資料に他よりも信頼し得るものを得たために、独り合点で他の 2 接近よりもその接近に偏^{かたよ}りはしなかったか？ もしそうであるならば、他の 2 接近に使用し得る資料のすべてを集めることができたと確実にいえるかどうか？

鑑定人は、3 接近によって得た表示諸価値を平均するものではない。最も適切なものを選んで、最終の数字に到達するのである。

このような考え方および論理をもつ手順をふみ、常に不偏^{ふへん}不党^{ふとう}⁹¹の見地を保って、鑑定人は、その良心が合理的な範囲内にあると告げる価値の評定に最終的に到達するのである。

(ibid. p.374～375)

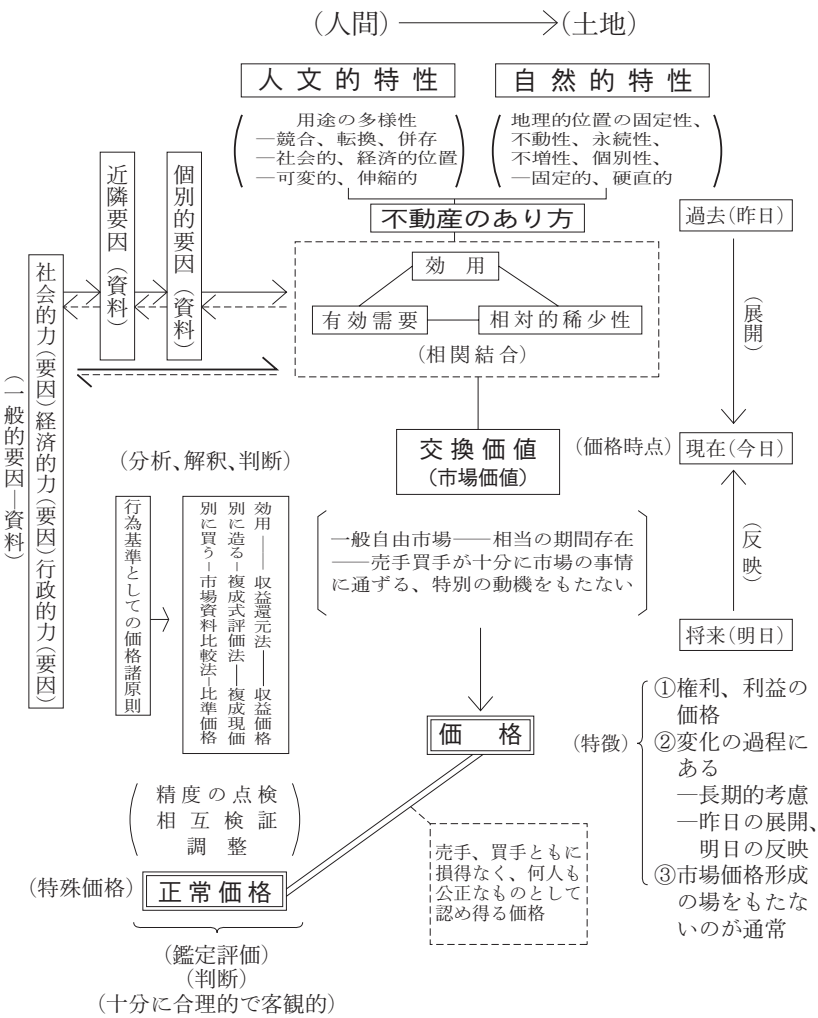
以上をもって、不動産の価格に関する鑑定評価の必然性と可能性とに関する検討を終わることといたしますが、今まで申し述べたところを図にまとめてみますと、第 4 図 (p.231) のようになると思います。

そして以上に述べたところで判りますように、最終の結論の当否、つまりそれが十分に合理的であって、客観的に論証のできるも

⁹¹ 公平、中立の立場をとること

第 4 図

不動産の価格と鑑定評価(総括)



のであるかどうかは、「鑑定評価の主体の能力のいかん及びその能力の行使の誠実さのいかんにかかるもの」であると同時に、「必要な関連諸資料の収集整理の適否及びこれら諸資料の分析解釈の練達の程度に依存するもの」といわなければなりません。結局、鑑定評価の主体の能力ということにかかわります。

基準はたとえて申すならば、理論を土台としてその上に敷かれているルールであります。このルールを走れば間違いなく目的に到達するのでありますけれども、このルールの上を走るのは鑑定評価の主体なのであります。具体的な鑑定評価において、その結論の客観性、合理性を主張できるものは基準そのものではなくて、基準に則^{のつと}った鑑定評価の主体の実践活動に他ならないことを痛感する次第であります。

すなわち、鑑定評価は誰でも出来るというような類^{たぐい}のものではなく、「精密な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、さらに、これらが有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によってなされるとき、はじめて、十分に合理的であって、客観的に論証のできるものとなる。」のであります。

この鑑定評価は専門家の仕事であるということから、鑑定評価の主体に対して当然に為さねばならぬことについて要請されるものがありますが、これは後で改めて述べることに致します。

そしてここでは鑑定評価の個人差ということを少し考えてみたいと思います。この個人差の問題は、三価格の開差の問題と似ております。さきに三価格の上下の開きが10%以内に止^{とど}まったならば実際問題としてホッとするのであらうと申しましたが、鑑定評価が、その

主体のいかんによって、10%位の開きを見せることは屢々あることであります。同じような能力をもち、同じ資料を用いたならば、その結論は同じになる筈であります。けれども鑑定評価はもともと一つの意見であり、判断であります。それは独断ではありませんけれども、本質的には主観であります。いわんや、能力なり、資料なりについてすべての点について同じということはありませんので、そこに若干の開きが生じるのは、おそらくやむを得ない許容し得ることではないかと思われまゝす。

けれども10%位ならばまだしも、20%、30%あるいはそれ以上に及ぶことが過去においてない訳ではありませんでした。鑑定評価の世界における苦悩の一つであります。既に鑑定評価制度が確定せられ、鑑定士等が生まれ、鑑定評価基準が鑑定評価の合理的であって実行可能な拠り所として作成されました今日においては、このようなことはあってはならないところであります。

このような開きは、三価格間に開差を生ずる理由と同様に、鑑定評価の各段階における判断の差に基づくものであり、これはまた資料の収集なり、そのこなし方についての能力に差が生じたことから生ずるものであります。

したがって個人差を出来る限り解消するためには、結局は鑑定評価の主体の能力水準の向上が望まれる訳であり、各主体の誠意と勉強のいかんにかかる訳でありますけれども、この点については、特に鑑定評価という専門職業に関する専門意識、連帯意識の高揚、あるいは相互の情報交換によって相互に水準の向上をはかる等のが肝要かと思われまゝす。そして昭和40年7月に設立されました日本不動産鑑定協会のこの面における活動が特に期待される次第であり

ます。

(注) この個人差の解消という問題に関連して、この機会に機関鑑定ということについていささか卑見を申し述べたいと存じます。鑑定評価という判断は、自然人にのみ可能であるという立場から、いわゆる機関鑑定を否定する意見もあります。が、この不動産がいよいよ複雑となる今日において、よりよい鑑定評価を得ようとするならば、この機関鑑定の示す能力を見逃してはいけないと存じます。

前にも申しましたように鑑定評価ということは、一つの判断であり、意見なのであって、本質的にそれは主観であります。ただこの主観は独断ではない、恣意^{しい}ではない、基準に定められたような合理的な手順をふむことによってその客観性を主張することが出来るものであります。

そしてその手順とは、結局は多数の市場人の市場における考え方、行動というものを分析して、その展開を鑑定士が市場人に代わって論理的に跡づけをし、さらに市場に代わって取りまとめる、そのような段取りであります。

このように考えますと、能力のある、かつ誠実な鑑定士の集合によって、長短相補って結論を導き出す機関鑑定というものの意義は^{おのずか}自ら明らかになると存じます。市場においては多数の意見が揉まれ、淘汰されて一本にしぼられる訳であります。が、機関というものがちょうどこの市場に対応する、あるいはこの機関に市場に非常に近似した機能を果たさせることが出来ると申しますならば、事柄は一層明らかになるの

ではないかと存じます。

あるいはまた、三価格をそれぞれ比べあわせて相互検証し、それぞれの精度を高めると同様に、機関においては、一個の意見を何人かの目を通すことによってよりよいものに高めることが出来るであろうと申してよいと存じます。

近年における不動産のあり方の変化は実にはげしいものがあります。私は別な機会に、目下のわが国は空間構造革命の真只中にあると申したのでありますが、このような変化がはげしく、したがって予測が困難なときに当たって鑑定評価は実に難しいものがあると思います。あるいは男^{みょうり}冥利に尽きるといえるかも知れませんが、とに角鑑定評価の為に必要とする資料は、まことに^{ぼうだい}膨大なものにのぼることでありましょう。とうてい個人一人の手におえるものではありませんまい。こなし切れるものではありませんまい。組織による資料の収集と整理と検討の必要ということがいよいよ痛感される次第であります。すべてが組織化、近代化の時代であります。鑑定評価もまたそうではないでしょうか。

電子計算機の時代に、鑑定界がそろばん片手の旧態依然たるものであってはなるまいと存ぜられます。また、従来の経験ではこなしきれない新しい事態に、これからますます出会うことでありましょう。個人の手に余る問題はいよいよふえることでありましょう。

このような時、鑑定評価の戦略拠点としての機関は、その力を発揮するに相違ありません。そして鑑定評価の個人差の

解消の場として、有能な意見や判断の総合統一の場として、それは働くことであります。

最も個人主義的であると見られるアメリカの鑑定業界においても、最近の対象不動産の複雑化に対応して、鑑定作業の特殊化、専門化、つまり住宅鑑定専門家、ビル鑑定専門家、工場鑑定専門家、公共収用専門家、農地鑑定専門家という具合に、それぞれ得意の分野に専門化する傾向が認められると同時に、これらの各特殊専門家による共同鑑定が、たとえば都市再開発とか、山林原野の宅地開発とかの場合に行なわれる傾向にあるように思われます。

機関鑑定、あるいは組織鑑定は、これらの傾向と軌を一にするものがあるように思われます。歴史的事情の相違ということがありますけれども、あるいはこの点ではわが国の方が先んじているかも知れないと思われます。

それはそれとしまして、手放しで機関鑑定を礼賛^{らいさん}する訳にもまいりません。元来、組織の力というのは、その成員の個々の力の総和以上のものを発揮致します。適材適所である限り、成員の個々の力のよい所ばかり、長所ばかりを結合するものであるからであります。

このことは逆にでる場合もあり得るのです。つまり組織の欠陥は、成員の個々の欠陥の総和以上のものになることがあるということです。成員のそれぞれの悪い所ばかり、短所ばかりが結合される可能性があるからであります。

組織に共通的な弊は、官僚化^{べい}の危険であります。形式化、

退嬰化⁹²の危険であり、地位の安定感から来る安易感、無力感がはびこるおそれがあり、模倣の流行と、したがって無責任化する懸念が少なくありません。

共同の討議がリーダーに相槌^{あいづち}をうつ会議になったり、合議ということが盲判^{もうはん}の行列になったりしてはたいへんであります。機関の内部において資格のある各員の自由な討議と研究、役割の自覚と責任の本当の分担、常に何故かと問う批判的精神——これらが機関鑑定、組織鑑定の陥りやすい弊害を救うものであらうと信ずるのであります。そしてこのようなことが保障される仕組みが整いますならば、機関鑑定というものは十分に存在の理由があるのみならず、あるいは鑑定評価における進歩となるのではないかと信ずるのであります。

⁹² 新しいことを進んでする意気込みのないこと

29 鑑定評価の主体の能力と責任 ——倫理的要請について

今日のわれわれの社会においては、鑑定評価という仕事は必然のものであり、かつ可能なものであるということは、以上に述べたところによって大体お判り頂けたかと存じます。要するに、「不動産の鑑定評価とは、合理的な市場があったならばそこで形成されるであろう正常な市場価値を表示する価格を、鑑定評価の主体が的確に把握することを中心とする作業であるといつてよい」のであって、「これは、練達堪能な専門家によって、はじめて可能な仕事であるから、このような意味において、不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見であるといつてよい」のであります。

この専門家の判断であり意見である鑑定評価はどのような場合に求められ、かつそれはどのような意味をもつもののでしょうか。その役割というものはどのようなものでありましょうか。

不動産の鑑定評価はいろいろな目的の為に求められます。売買、交換等による所有権その他の権利の移転に関連して、金融上の抵当等に関連して、公共用地の取得及び土地収用の際における損失の補償に関連して、相続税、固定資産税等の税制における基準に関連して等、いろいろの目的の為にそれは求められます。

がいずれにせよ、不動産の鑑定評価は、「この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指

摘すること」に他なりません。そしてそれは不動産のあり方決定についての選択の主要な指標である価格を指摘することに他ならないのでありますから、「そのもつ、社会的公共的意義はきわめて大きいといわなければならない」のであります。

ここで念の為に、今まで申し述べて来ましたことを要約してみたいと思います。それは、

- (1) 不動産のあり方は土地と人間との関係を体現するものである（不動産の本質）
- (2) 不動産のあり方は歴史の所産であるとともに、将来の歴史を決定する重要な因子の一つである（不動産のあり方の二面性）
- (3) われわれの社会においては、不動産のあり方は、その価格を選択の主要な指標として決定される。この価格は社会的、経済的及び行政的な諸力の相互作用によってつくられる（不動産の価格の二重性格）
- (4) この不動産の価格について、誰でもが納得し、誰にでも通用する価格を追求するのは、われわれの合理性の当然の要求である（正常価格の追求）
- (5) このような価格は存在するのであって、合理的な市場があつてそこで成立するならば何人も容易にこれを識別することが出来るのであるけれども、土地の特性に基づいて、このような市場は通常存在しない（不動産の価格の特徴）
- (6) 正常価格を識別する為には、市場が通常存在しない

という空白を^う填める鑑定評価という作業が必然となる
(鑑定評価の必然性)

- (7) この鑑定評価は、必要にして十分な資料に基づいて、形式的には合理的に設定された手順をふみ（形式的要件）、実質的にはこの手順の各段階における判断が適切である（実質的要件）とき、はじめて可能となる（鑑定評価の可能性）
- (8) このような形式的及び実質的要件を充たした鑑定評価は練達堪能な専門家によってのみ為し得られるものである（鑑定評価の専門性）
- (9) 鑑定評価の主体は、われわれの社会の将来の歴史の決定について重要な役割を^{にな}荷うものである（鑑定評価の主体の社会的公共的責任）
- (10) したがって、鑑定評価の主体に対して、その行動について厳格な倫理的要請がなされる（鑑定評価の主体に対する倫理的要請）

ということになると思います。

われわれの社会において必然である鑑定評価は、能力のある専門家がこれを行なうときにはじめて可能となる、というのが、実践理論としての鑑定評価の理論の帰結であります。したがって、鑑定評価とはどのようなものであって、それはわれわれの社会においてどのような位置を占めるものであるか、ということを考えてまいりました基本的考察が、歴史的に重大な役割を荷う鑑定評価の主体に対する倫理的^し要請^{くく}をもって締め括られるのは当然のところであろう

と存じます。

私は、このように鑑定評価という仕事の使命の重大さを思うにつけて、それがわが国においても専門職業として一日も早く熟成することを望んでやまないのではありますが、これにはもとより若干の時日を要すると思われま。

欧米においてはすでに専門職業として確立しているように思われますが、アメリカにしましても、1929年の大恐慌を発端とする1930年代の大不況における苦い経験をきっかけとして、関係当事者の努力と社会一般の理解とが積み積って今日の域に達したのだと思われま。

そして、社会一般の要求と理解と、これに応える当事者の実践による応答とが、専門職業熟成の基盤であると存じます。

わが国では鑑定評価という仕事の歴史は約70年を経ていると思われま。

すけれども、税務系統と金融系統とがその主流であって、官庁や金融機関の仕事の一部門として、あるいはそれに附随するものとして取り扱われて来て、独立の専門職業としての位置を占めるには至らなかったと認められま。

そして鑑定評価の必要が社会一般から広く認められ出したのは、近年のことに属すると思われま。

不動産事情の激変、殊に地価の異常と思われる高騰がそのきっかけであると申してよろしいでありま。

しょう。そして昭和38年、不動産の鑑定評価に関する法律が制定されて以来、社会一般の認識はにわかに深くなり、また期待も大きくなつたと思われま。

それでありま。

すから、専門職業として確立される日も遠いことではないと思われま。

のでありま。

が、これは鑑定評価の主体がその実践をもってどのようにこの期待に応答するかにかかっていると申してよろしいで。

(注) 1920年代のアメリカは、永遠の繁栄をうたわれた大好況時代であって、その特色の一つに不動産投資の旺盛があげられます。この時の評価が甘すぎた為に、1930年代初頭の大不況に際会^{さいかい}⁹³して金融機関の大半は破産したのであります。

この不当な評価についての反省が、鑑定評価の再認識となり、専門職業としての確立へのきっかけとなったのであります。この間の事情などについては「不動産研究」第4巻第3、4号(昭和37年7月、10月、日本不動産研究所機関誌)所載拙稿「アメリカにおける不動産関係の同業団体について」(その1、その2)をご覧ください。なおこれにはアメリカにおける専門職業に対する考え方、アメリカ不動産鑑定協会の倫理綱領^{こうりょう}などについても述べてあります。

前掲の法律は、「不動産鑑定士又は不動産鑑定士補でない者は、不動産鑑定業者の業務に関し、不動産の鑑定評価を行なってはならない」(第36条)として、不動産鑑定士等に対して、「十分に能力のある専門家たるの地位」を認め、いわば業務上の独占的地位とでも申すべき資格を付与しているのであります。

したがって、これに対応して「不動産鑑定士等は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を十分に理解し、その責務を自覚し、的確であって誠実な鑑定評価の実践をもって、社会一般の信頼と、期待とに報^{むく}いなければならない」のは当然のところと申すべきであります。

⁹³ たまたま出会うこと

その為にまず法律は、不動産鑑定士等は、「良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行なうとともに」専門職業家としての「社会的信用を傷つけるような行為をしてはならない」（第37条）として、不動産鑑定士等の責務を強調し、「正当な理由がなく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏^{もら}してはならない」（第38条）として秘密を守る義務を課しております。

不動産鑑定士等に対して要請されるものはこれのみに止まりません。他に数多くのものをあげることが出来ますが、何よりもまず普通人にまさる十分に高度の特別の能力をもつことが必要であることは申すまでもありません。鑑定評価は知的な仕事であるとともに、技術的な実的な仕事でありますから、精密な知識と豊富な経験と的確な判断力とがその能力の主な内容であるといつてよろしいでしょう。

鑑定評価は、対象不動産に及ぼす社会的、経済的及び行政的な諸力の影響を分析し解釈しなければならないのでありますから、その知識は非常に広汎なものが要求されます。不動産鑑定士の第二次試験（現在の不動産鑑定士試験）において、鑑定評価の理論の他に、民法、経済学、会計学及び不動産に関する行政法規が試験科目としてあげられています。これらはもとより基礎的なものとして重要であります。私はこの他に、財政学、社会学、心理学なども同じように重要ではないかと存じますし、また、地理学をはじめ、土木、建築に関するものの重要さはさきに述べた諸学問となんら異なるところはなないと存じます。

そしてこの機会に申しておきたいことは、第二次試験の試験科目

が専ら人文的なものに限られておりますために、受験者はどちらかといえば文科系統の諸君によって占められ、したがって将来の鑑定士等は文科系統の方々によって占められるのではないか、その際この方々に理科系統の知識をどのように吸収して活用してもらうかが問題となるのではないか、ということであります。これはちょうど今日と逆になる訳であります。今日（昭和41年当時）は農科系統の方々で鑑定評価の主流を占めているように思われます。

さきに鑑定評価の為には百科辞典的な知識がいると申しましたが、もともと不動産が自然的要素と人文的要素との結合である以上、その両面に互^{わた}ってこれを理解し分析する為には、それは当然のところと申さねばなりませんまい。私はもし不動産学とでも申すべき分野が出来るとすれば、それはさきほどあげました諸学を包容した総合学となるのではないかと考えております。

ところで現実の問題としてこれらのすべてについて、その科目の専門家と同程度であることを要求することはもとより不可能であることは申すまでもありません。けれども、これに準ずる少なくとも普通人の水準を超える高度のものをもつことは要求されるのではないかと思います。そしてこれらの知識が経験を秩序立て、経験がこれらの知識を裏付けるという両者の相乗的な積み重ねによって一体となって練磨^{れんま}⁹⁴されることが望まれるのであります。

不動産鑑定士等は能力のある資格者として認められた者ではありませんけれども、ここで自ら省^{かえり}みることが必要であろうかと思えます。同じ試験をパスしたといっても端的に申して、60点でもパス、

⁹⁴ 深く学芸などをみがくこと

80点でもパスなのでありますし、また、不動産事情と不動産をとりまく社会、経済事情とは常に変化していて、あるいは新しいものが生れ、あるいは各要因の相対的關係が動いて時には非常に変わるのでありますから、これに遅れないように常に能力の向上をはかるということは専門家に要請せられる第一のことであろうと思います。

それで倫理的要請の最初に、「高度の知識と経験と判断力とが渾然とした有機的統一体をなしてこそ、的確な鑑定評価が可能となるのであるから、不断の勉強と鍛錬とによってこれを体得し、もって鑑定評価の進歩改善に資すること」があげられているのであります。

ここで附け加えて申しておきたいことは、能力の向上の努力は、単独でこれを重ねるよりも協同してこれを重ねる方がより効果的であろうということであります。鑑定評価の関連する分野がますます広くなる傾きがありますだけに、すべてに通ずるということは難しいことでもありますから、得意とするところを持ち寄るとでも申しましょうか、協同の利益は少なからぬものがあると思われれます。

昨年（昭和40年）設立されました日本不動産鑑定協会の事業の目的の一は、この能力水準の向上についての共同の場をもつことにあります。またさきに述べました機関鑑定における機関もまたこの共同の場として有力なものと存じます。

（注） 鑑定評価と諸学問とのかかわりあいについて言及しましたが、価格現象は経済現象の一つでありますから、鑑定評価には経済学の素養がまず必要でありましょう。私は少なくとも、サミュエルソンの経済学（P. Samuelson: Economics,

1961—これはまだ翻訳されておられません）、あるいはボールディングの経済分析（K.K. Boulding: Economics Analysis, 1955—大石泰彦、宇野健吾監訳、ボールディング近代経済学、上、下、昭和38年、丸善株式会社）程度のものは読むことが必要ではないかと存じます。なお最近刊行されたハーバード大学の現代経済学叢書（Foundations of Modern Economics Series）の第2巻及び第4巻の国民所得分析（塩野谷祐一訳、昭和40年、東洋経済新報社、C.L.Schultz: National Income Analysis, 1964）及び価格の理論（根岸隆訳、昭和40年、東洋経済新報社、R.Dorfman: The Price System, 1964）も有益であります。

これら海外の著書にまつまでもなく、わが国の経済学書は無数にありますけれどもここには省きます。ただ申し添えておきたいことは、ミクロ経済学とマクロ経済学との双方に理解をもって頂きたいということであります。そして経済学大辞典3巻（東洋経済新報社、昭和30年）、経済事典（中山伊知郎編、青林書院新社、1964年）のような辞典類も有益でありましょう。私も座右において重宝致しております。

以上は経済学一般について申し述べたのでありますが、鑑定評価に最もかかわりのある経済学は純粹経済理論よりも、応用経済学とでも申すべきものでありましょうか。たとえば交通論とか交通経済論は深いかかわりをもっております。

わが国ではまだ不動産という特殊の分野に対しては経済学者の眼が十分に注がれていないように思われます。それでも最近は大分関心が高まって来て、たとえば地域経済について

学問的、実証的研究がだんだんと発表されておりますことは
喜ばしいところでありまして、またそれだけわたくしどもの
勉強が忙しくなって来ている訳でもあります。

海外の著書にはかなりこの分野に属するものがあります。
その二、三をあげてみますと、R.R. Reme: Land
Economics (1947), R.U. Ratcliff: Urban Land Economics
(1949) & Real Estate Analysis (1961), R. Barlowe: Land
Resource Economics (1958), Walter Isard: Location and
Space Economy (1956—木内信蔵監訳、立地と空間経済、昭
和39年、朝倉書店) などがありますが、これらは対象の性質
上、単に経済学に止まらず、社会学や制度の分野をもその内
容に含んでおります。また資源論とでも申すべき分野にわたく
しどもに参考となる幾多のものを発見します。黒岩俊郎著
資源論 (1964年、勁草書房) はこの好適例でありましょう。

社会学もまたきわめて鑑定評価に関連の深い学問であると思
いますが、その中でも地域社会の形成変動に関する分野は
殊にそうであります。内外に互って数多くの本がありますが、
最近は殊に都市問題に関するものが目立ちます。都市問
題講座というシリーズ物もありますが、磯村英一編 都市問
題事典 (昭和40年、鹿島研究所出版会) は座右において有用
な本であります。なお、総合学としての都市学という新分野
確立の動きがありますことは興味のあることであります。

その他鑑定評価にかかわりのあるものは沢山あります。そ
のすべてに通じて高い素養をもつということは一朝一夕^{わざ}の業
ではありません。それで不得意のものについては常にその道

の専門家にただして確かめるということがまた鑑定士等に対して要請せられる肝要なことであります。

この機会に附言しておきたいことは、わが国においても大学課程に不動産学科というものが設置できないかということでもあります。欧米、殊にアメリカではこの学科をもつ大学が百をもって数えられます。理論と実務とにわたって関連するものの大部分を教程に含み、総合的な学科として取扱われているのであります。

鑑定士等は十分な能力をもっているだけでは不十分であります。誠実にこれを行使しなければなりません。専門家とは常に最善の仕事^{いい}をなすものの謂⁹⁵であります。この「誠実に」ということは具体的にいろいろな内容をもっております。

「専門職業家としての注意を払って」常に最善の仕事をするということがその一でありますが、
「自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持すること」がその二、
「自己の能力の限度を越えていると思われる」ものはこれを引受けないことがその三、
「縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公正な鑑定評価を害するおそれのあるとき」は引受けないことがその四、
ということができましよう。

⁹⁵ 意味、いわれ

(注) この誠実ということに関して、アメリカでは integrity ということが要請せられています。この言葉は「誠実」と訳されるのが通常であります、非常に味わいのある言葉であると思います。それはこの言葉は、本来は「完全な性質または状態」をいうのであって、内容が充実していることを意味します。それから転じて「他から侵されない性質または状態」を意味することとなり、 integrity をもった人という時は、「権力、利害関係などによって徳性 (moral character) が破られない、殊に他人の信頼 (trusts) に十分こたえることによってその徳性を示すような」人ということの意味します。

ここに他人とは特定人であってもなくとも構わない、一般社会の^{ふたく}負託⁹⁶にこたえることも、依頼人の信頼に^{そむ}背かぬことも、同業者間の道義に反しないこともすべて含まれるものがあります。それでこの integrity という言葉は鑑定人に対する倫理的要請を一言であらわす言葉として、まことにぴたりとしたものを感じざるを得ないのであります。

そしてさらに十分な能力のある鑑定士等がこのように誠実にこれを行使するということ、これが鑑定評価の実践活動に他なりません、この実践活動をもって、「関係人及び社会一般に対して、不動産の鑑定評価及びその制度に関するその理解を深め、信頼を高めるよう努力を重ねる」ことが、専門職業家である鑑定士等に対して要請せられるのであります。

⁹⁶ 「負託」引き受けさせて任せること

要するに鑑定士等はその使命を自覚し、常に全能力を尽して最善の仕事をなさねばならないのであります。そしてその責任は、大別して次の三者となりましょう。

第一は依頼者の信頼に応えるという依頼者に対する責任、
第二は社会一般の負托に応えるという社会一般に対する責任、

第三は鑑定評価という専門職業の信用を高めるという専門職業に対する責任、

これら三個の責任を鑑定士等は常に負うているといわなければなりません。

これらの責任の間に軽重の差はありませんが、この第三の専門職業に対する責任はともすれば看過^{みすご}され勝ちでありますから特に注意を必要とします。常に専門職業の代表者であり、チャンピオンであるという自覚、その一挙手一投足が専門職業の信用に直接につながるという自覚、この自覚に基づいた行動が要請されるのであります。

なお、日本不動産鑑定協会においては、法律及び基準に述べてある倫理的要請のさらに細目に互っての倫理規則を目下起草中ではありますが（昭和41年3月現在）、私は法律と基準とこの倫理規則の三者が土台となって、それらに基づいた鑑定士等の実践活動を重ねることによって、近い将来に鑑定評価という仕事が専門職業として確定熟成するであろうことを信じて疑わないものであります。

（注） 日本不動産研究所では、鑑定評価の依頼の受付、及び

鑑定評価書の作成に当たって、次に掲げる 7 項目を盛った点検表をチェックすることによって反省を加えることにしておりますことを、参考までに申し添えておきます。

- ① 良心に従い、誠実に仕事を行なったか
- ② 仕事の上で専門職業家としての信用を傷つけるようなことはなかったか
- ③ 正当な理由なしに仕事の上で、知り得た秘密を他に洩らしはしなかったか
- ④ 知識が断片的であるとか、経験が無秩序であるとか、判断が不的確であるとかのおそれはなかったか
- ⑤ 関係人及び社会一般に対して、仕事を通じて、この仕事とその制度についての P R に努めたか
- ⑥ 仕事に当たって常に公平妥当な態度を保ったか、仕事に当たって専門職業家としての注意をよく払ったか
- ⑦ 出来ない仕事を引き受けたり、利害関係がある為に公正を欠くおそれのある仕事を引き受けなかったか

30 不動産の価格に関する諸原則 について

基準はその第2の不動産の価格に関する基本的事項の三（現基準では総論第4章）に不動産の価格に関する諸原則と題して、需要と供給の原則以下11個の原則を挙げて、これらの各々について簡単な説明を附しておりますが、それに先だって鑑定評価は、不動産の価格とその特徴などについての基本的な諸点をよく理解して、この理解に基づくことが必要であるが、このためにはこれらの諸原則の理解が必要である旨を述べ、続いてこれらの原則はいずれも鑑定評価を行なうために必要な行為基準としての性格をもっているものであり、またいずれも孤立しているのではなく、直接又は間接に相互に関連しているものである旨を述べております。

ところが、これらの諸原則は、一見雑然と配列してあるように見えるのに加えて、その説明が簡単でありますので、その理解が必要であるというけれども、その理解がどのように実務に活かされるのであるか、行為基準であるというのはどういうことなのか、これらの諸原則は実務とどのようなかかわりがあるのか、相互に関連するというけれどもどのように関連するのか（殊にある原則についてはこの関連が明記してあるだけに、明記していないものについて）、などの諸疑問が生じますのは無理からぬところと思われます。そしてこれらの点については基準は前記以上には特に言及しておりません。

見方によっては問題を提起しただけに止まるのではないかと受取られ兼ねない面もありますので、この基準の中では、何かとりつき難い、よく消化しきれない、場合によっては違和感さえ起こしかねない部分のようであります。よく読めば判然とするのではないかとと思われるのでありますけれども、基準としてもある意味では多少工夫が足りなかったかも知れません。

まず、何故これらの諸原則を基準に掲げたのであるか、ということについての私の考えを述べてみたいと思います。それはこれらの諸原則はすべて鑑定評価を行なうために必要な行為基準としての性格をもっており、鑑定評価の仕事の指針となると認めたからに他ありませんが、ではこの行為基準ということはどういうことなのでありましょうか。

ここで冒頭に述べました不動産は土地と人間との関係の体现者であるということ（特にこの関係という点）及び場と時間とについての考え方を思い起こして頂きたいのであります。これを簡単に申しますと、いま対象を a とし、この a が b 以下とともにその存在と機能とが認められている場を A とします。まずある時点における A と a との関係、及び A の中での a と b 以下との関係を追求することが a が何であるかをはっきりと捉える為には最も肝要であり、またある時点における関係とは過去において展開されてきたその関係と将来にわたって展開してゆくであろう関係のその時点における断面であるということでもありますから、それはいつも時の経過にかかわらしめて、その上である時点におけるものとして追求することが肝要であります。

そしてこの関係には相互依存関係と因果決定関係との二者がまず認められます。前者は場とその場に含まれる諸要因のいずれもが因となり果となり合いながら決定される関係であり、後者はある要因が原因となってある他の要因が結果であるという、いわば一方的な関係であります。前者は一般的、後者は部分的と申すことも出来ましょう。それは因果決定関係は相互依存関係の中から因果決定関係を抽出したもの、つまり相互依存関係の一断面であるともいえるからであります。

また時間の要素をこれにとりいれますと、相互依存関係はいくつかの因果決定関係に分解され、因果決定関係は相互依存関係に組立てられるのであって、因果決定関係は作用の関係、相互依存関係は作用、反作用の関係であるともいえましょう。

そして鑑定評価は、対象不動産の価格に関して、その不動産を含む各要因の存在と機能とが認められる場の中でのそれら諸要因の相互依存関係の把握を土台として、ある時点における不動産の価格に関する諸要因の因果決定関係を追求することによって果たされるものであると申すことができます。

ところでこのような関係には、ある前提（これが肝心であります）を仮設しますと、そこにある法則性（反覆継起性⁹⁷）が認められるものが数多くあるのであります。そしてこの法則性は、現実の関係の分析、追求に当たって有力な手がかりとなるものであり、その方向を失わないようにする指針としての役目を果たしてくれるものとなるのであります。

⁹⁷ くり返し、また時間を追って現れること

不動産の価格はある関係の所産（結果）であります。すなわち、直接には効用、稀少性及び有効需要の相関結合の所産であります。が、基本的にはこれら三者を動かす社会的、経済的及び行政的諸力の相互作用の所産であります。

鑑定評価とはこの諸関係の分析解釈に他なりません。それでこれらの関係に法則性の認められるものがあれば、それはその関係分析に当たっての指針となるに相違ありません。

行為基準としての11原則とは、およそこのようなものなのであって、したがって基本的なものとしてこれを基準にとりあげた訳であります。では鑑定評価のどこで何がどのように活用されるのかということは、後で改めて申し述べることにしまして、ここではそれは鑑定評価の各段階の随所において指針として活用されるものであり、その各段階においての考え方や手法の検討に当たってチェック・ポイントとして必須のものであるということを申し上げるだけに止めておきます。

（注） さきに鑑定評価は市場人の行動と市場においてそれがどのようにまとまるか追求するものであると申しましたが、この市場人は市場において合理的に行動する人の謂^{いい}⁹⁸であって経済学における経済人（homo economus）の概念にならったものであることにすでにお気づきのことと思います。この市場人は十分な情報を得ていて対象物件について完全な知識をもっており、かつ取引について特別の動機をもた

⁹⁸ 意味、いわれ

ない無色透明な人というのでありますから、いわばそれは抽象人であって非現実的であるとあるいはいわれるかも知れませんが、実はそうではないのであって、現実の人間も事情を知れば知る程、合理的に行動すればする程、この市場人に近づき、結局は市場人に帰することとなるのでありますから、この意味でそれは架空なものでなくて現実的な人間であるといつてよろしいのであります。

そして11原則は、この市場人が不動産の価格について判断を下す場合におよそ考えるであろう主要な項目をあげたものであるとともに、市場人の個別的な判断が市場において淘汰されてまとまる過程において反覆的にあらわれるであろう筋道をあげたものなのであります。11原則をこのように解しますと、本文においてチェック・ポイントと申した意味がさらに明らかになるのではないかと思います。

このように、11原則はすべて鑑定評価に当たっての行為基準としてとりあげられたのでありますが、価格は経済現象の一つでありますから、これらの諸原則の殆んど全部に経済法則的なものが当然に含まれており、したがって経済学上の原理に大きく依存しておりますことは申すまでもありません。

他方、不動産の価格の形成は、不動産の特性や一般的要因の制約下にあるものでありますから、11原則のなかには、広く人間を含む自然についての法則的なものを含み、また経済行動を含めて広く人間の社会行動に関する法則的なものをも含んでおります。さらに鑑定評価それ自身に直接関連する独自のものといつてよいものもあり

ます。

どれがそうであるかはだんだんと申し上げることとしまして、ここでまず申しておきたいことは、基準は経済学や社会学や心理学、あるいは生物学などの教科書では勿論ありませんから、自然法則的、経済法則的、あるいは社会法則的なものを内容とするものを掲げた場合に、その説明には専ら鑑定評価に役立つような表現をとっているということ、したがって不動産以外にも通用するような一般的な表現、つまり自然法則あるいは経済法則などとしての表現をとっていないことがある、ということであります。

このように鑑定評価という仕事を中心に説明が配慮されているということが、あるいはかえって混乱を生じて、諸原則を判り難いものとしたかも知れませんが、諸原則が鑑定評価の行為基準であるということがお判り出来れば、このような混乱は避けることが出来ると思われるのであります。このようなことは、後で申し述べる原則の配列の順序についてもいえるようであります。たとえば、経済学の立場からはある原則が根本であると思われるのに、それが順序として後の方に配置されているのはおかしいのではないか、といったような見方がない訳ではありません。これもまた基準は経済学の教科書ではなく、諸原則は行為基準であるという見方からすれば、別に問題とならないことであろうと思われます。

基準が行為基準としてとりあげた諸原則は、

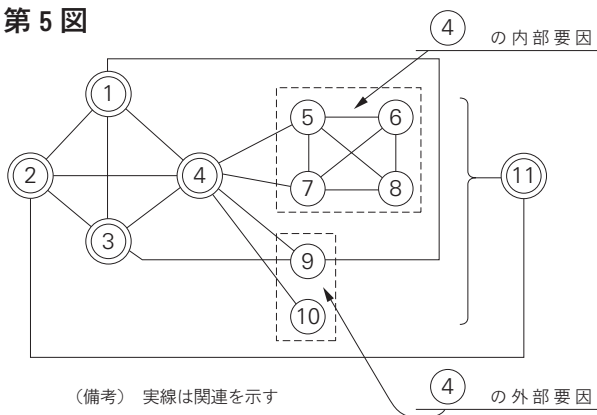
- ①需要と供給の原則
- ②変動の原則
- ③代替の原則

- ④最有効使用の原則
- ⑤均衡の原則
- ⑥収益逡増及び逡減の原則
- ⑦配分の原則
- ⑧寄与の原則
- ⑨競争の原則
- ⑩適合の原則
- ⑪予測の原則

の11個であります。以下説明の便宜上、この番号をもって諸原則のそれぞれを表示することといたします。①とあれば需要と供給の原則を、⑨とあれば競争の原則をさすというように。

さて、これらの諸原則は、直接又は間接に相互に関連いたしております。この関連のあり方を図示すれば第5図のようになると思われるのであって、私は11個の諸原則はどれも、この図の実線であらわされるように、直接又は間接に相互に関連しておると理解しま

第5図



す。

この相互関連は、何故諸原則がこのような配列をとったか、ということを考えますともっともはっきりすることでしょう。一見乱雑に見える配置は、決して無秩序になされたものではありません。

価格は市場における需要と供給との関係できまる、ということは周知の経済法則であります。われわれが求める不動産の正常価格というものも、本来はそのようなものであります。それで諸原則の冒頭に①の需要供給の原則をもって来たのであります。

ところでこれは、後で申し述べるように、問題を提起するに止まります。われわれが知りたいのは、需要と供給の中身であり、これらを動かすものであります。それで②以下の諸原則が、①の提起した問題を解く鍵として、これに続くという訳であります。

そこで②の変動の原則が①に続きます理由は他でもありません。①はある時点における需給の静態的な釣合いの関係を示すものでありますから、何よりもまず時間の要素をとりいれて動態的にこれを追求する必要があるからであります。殊に不動産の価格は、それが将来もたらずであろう便益の総和の現在価値であるというところにその本質的のものが認められるのであって、不動産の今日の価格は昨日の展開であり明日の反映なのでありますから。

さらに需給の分析は、結局はその不動産の効用、稀少性及び有効需要ならびにこれら三者を基本的に動かす一般的諸要因の分析に他なりません、これらはすべて変動の過程にあります。それで②はこれらの分析に当たってその土台となるものと思われまゝす。

つまり②は①の提起した問題を解く第一の鍵であるとともに、③

以下のすべての鍵に通ずるもの、別な言葉で申せば公分母とでも申すべきものと思われるのであります。

ある不動産についての需給の関係は、②変動の原則を土台としてその不動産の効用と代替性とを追求することによってこれを把握することができます。効用のいかんは需給の基礎となるものであり、代替性のいかんは需給の程度を左右します。それで②に続く鍵として③の代替の原則と④の最有効使用の原則がこれに続く訳であります。

ある不動産の効用は、その不動産が最有効に使用されているかどうかの判定によってこれを判断することができますが、この最有効使用であるかどうかは何によって判定するか。この鍵として⑤均衡の原則以下⑩適合の原則までの諸原則をあげることができます。

そして⑤以下⑧寄与の原則までの4原則は対象不動産自身の内部要因の分析にかかわるものでありまた⑨競争の原則及び⑩は対象不動産とその外部事情との関係の分析にかかわるものであると申してよろしいであります。

そして最後に、②の土台の下に、これまで考えて来た事柄の予測というもの、不動産の価格の本質に^{かえり}省みて、その形成に示す効果が大きいのでありますから、⑪の予測の原則をあげて全体を締め^し括^くった、ということになる訳であります。

このような次第でありますから、①から⑪まで配列は、一つの筋を追って展開され、収束されたものであって、首尾一貫した一つの

体系として理解できると思うのであります。

なお、効用は代替（比較）の標準となるものでありますから、③の代替の原則と④の最有効使用の原則とは当然に相関連し、かくて、①、②、③及び④はすべて相互に関連致します。

また⑨の競争は③の代替の故であり、①の需給いずれにもあらわれるものでありますから、⑨は③及び①に直接関連することとなります。⑤、⑥、⑦及び⑧の相互関連は細かくなりますので、別の機会に申し述べます。

以上に述べましたように、これら11個の諸原則は、すべて直接又は間接につながるものでありますから、実務のどの段階においてどれと申すことは必ずしも適切ではありませんけれども、常時用意しておかなければならない一般的要因の変化の分析理解と一般的要因に対応する一般資料の収集整理との指針となるものは②の変動の原則でありましょう。

この②を指針とする一般的要因の理解を土台として、具体的に対象不動産の鑑定評価に当たる訳であります。これはその不動産のあり方分析、効用分析からスタートすることになりましょうから、④の最有効使用の原則がまず指針として働くことでしょう。

そして最有効使用の判定にはおそらく⑩の適合の原則が指針として先行するのではありますまいか。案件の確認、実地検証に当たって近隣との適合関係分析がまず最初になされるでありましょうから。そして、⑤、⑥、⑦、⑧及び⑨を指針として最有効使用の判定がなされることでしょう。

ついで、③を指針として代替性の検討にはいり、⑨の競争の原則

の補助をうけながら稀少性と有効需要の分析をとげて、①の需要供給の総体的な分析をまとめ、②の変動の原則によってこれを再検討し、⑪の予測の原則によって仕上げとなると申してよろしいでしょうか。

かくして、②—④（⑩、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨）→③→①→②→⑪というのが、実務の段階に即した諸原則活用の順序の一つのモデルといってよろしいでしょう（これはどこまでも一つのモデルであるということに注意してください）。

そしてこのように並べかえてみますと、基準が他の個所で、鑑定評価額についての意見の相違は、④の最有効使用の原則と⑪の予測の原則に関する見解の相違に基づくことが多いから注意が必要であると述べている趣旨が^{うなず}肯けるかと存じます。

さらにこれを三方式に関連づけてみれば、収益還元法には主として④の最有効使用の原則、市場資料比較法（現基準の取引事例比較法）及び復成式評価法（同、原価法）には主として③の代替の原則、そして①需要と供給の原則②変動の原則及び⑪予測の原則は三方式のすべてにかかわると申してよろしいでしょう。この主としてということに注意してください。三方式、三価格がそれぞれ相互にかかわりあうものであることはすでに述べたとおりでありますから、結局11原則は三方式のすべてに直接又は間接にかかわるものと理解するのが妥当であると存じます。

（注） この11原則及びその配列は、前掲 AIREA の「不動産鑑定論」^{しょうさい}所載のものと殆んど同一であります。私はかつて同

書の旧版をよみましたとき、このような諸原則をとりあげていることに非常に惹^ひかれました。そして鑑定評価に当たっての指針として極めて有用であろうと思ったのであります。

ところで同書では、その配列の趣旨、それらの関連性、また実務のどこでどのように活用されるか、などについては何ら言及されておりません。

私としては、これらの諸点について、本文記載のとおりを理解して、これを基準にとりいれることとした次第であります。無批判の鵜呑^{うの}みというわけではありません。行為基準として位置づけたこと、相互関連性をはっきりとさせたこと、配列に一つの体系としての意味をもたせたことなど、すべて同書にはないところであります。また原則の内容の叙述も簡単でありますけれども、同書の説^とくところと必ずしも軌を一にしておりません。同書の原則に関する章を巻末（p.323以降）に訳載^{やくさい}⁹⁹致しましたから、併せてご覧頂きたいと存じます。

以上、諸原則の全体に通ずる問題の二、三について、私の考えを申し述べましたが、これから各原則について、私の見るところを申し述べたいと思います。説明の便宜上、これまでに触れましたことと重複するところがあるかと、あらかじめお断りしておきます。また②の変動の原則の説明は繰下げて⑪の予測の原則の前に致します。説明中に動態法則的のものがでてまいりますので、⑪の原則との関連と、続けて説明するのが便宜であると思われるからであります。

⁹⁹ 翻訳して掲載すること

す。

最初に①の**需要と供給の原則**ですが、基準はこれを次のように説明しております。

一般的な経済法則としての需要と供給の原則についてみれば完全な自由市場における一般商品の価格は、その需要と供給との相互関係によって決まり、また逆に商品の価格は需要と供給とに影響する。

しかしながら、不動産は、地理的位置の固定性、不増性、個別性等の点で、一般商品とはかなり異なった特性をもっているだけでなく、その市場が限られているために、一般商品についての需要と供給の原則と、不動産についてのそれとを全く同一視することはできない。

前半は周知の需給法則であります。それで行為基準である原則としては、後半をどのように解したならばよろしいか、ということでもあります。

不動産についてもその価格は需要と供給との相互関係できまり、また価格は需要と供給とに影響を及ぼすものであるけれども、特性や市場の事情などが異なるものがあるために、一般商品と全く同じようにこの原則が働くと思ってはならないというのでありますが、ではどのようにこれが違うのでありましょうか。

需給の法則は、まず市場においてはある商品の価格と需要及び供

給の数量の三者が同時に決定されるということを示すものであります。いま縦軸に価格をとり、横軸に数量をとりますと、右下がりの需要曲線と右上がりの供給曲線との交点において、その商品の価格と需要及び供給の数量が同時に決定されます。

完全自由市場（ボールディングによれば、それは多分、無限に多くの売手と買手とが存在していて、すべての側に完全な知識があり、かつすべての取引が完全に公開されて、絶対的に同質な商品を取引するような市場）においては、この両曲線の交点が示す価格をもって、すべての売手は買手を、またすべての買手は売手をみいだすことができます。それ以上あるいは以下の価格ではこのような売手と買手との関係は成り立ちません。この価格は売手と買手との双方を同時に満足させて均衡（equilibrium とは等しい釣り合い equal balance という二語から成るラテン語）の関係におきますので均衡価格ともいわれます。

そしてこれはある時点における静態的な関係を表わします。もし何らかの事情が作用して需要及び供給に変化が起きたときはどうなるでしょうか。たとえば、政府の支出がふえたとか、税制の改正があったとか、日本銀行が引締め政策に転じたとか、輸出がふえたとか、などの理由で需要者の 懐 ^{ふところ} 工合 ^{ぐあい} が変わる、あるいは嗜好 ^{しこう} が変化するなど致しますと、需要の ^{ありよう} 有様はおそらく変わることでしょう。これが変わりますと、需要曲線は右上か左下に移行（シフト）します。

また、技術の進歩とか賃金の上昇とか金利の引下げとかなどの理由で供給者の費用に変化が起きるなど致しますと、供給の有様がおそらく変わることでしょう。これが変わりますと、供給曲線は左上

か右下に移行します。そして新しい両曲線の交叉点において新しい均衡が生まれ、そこで新しい価格と需給の数量が決定されることになります。

このように価格の変動は市場における両曲線の移行によって説明されます。そしてこの旧均衡から新均衡の過程において、価格は需要又は供給の数量をきめる買手又は売手の意思決定の目安となります。数量は価格を動かし、価格は数量を動かすという価格の二重性格であります。需給法則に関する基準の説明の前半はおよそこのようなことを申している訳であります。

ところでこの需要と供給との曲線は場合によっていろいろな姿をとります。まず需要、供給ともに、価格の変化に対して敏感な場合、すなわち、価格が少し動いてもその数量が大きく変わるといような場合は、両曲線のいずれも水平に近い姿をとります。逆に鈍感な場合、すなわち価格が動くほどには数量が動かないといような場合は、両曲線はいずれも垂直に近くなります。

その商品の性質により、またその商品が取引される市場の有様によって千差万別であります。生活必需品であるか、ぜいたく品であるか、代替商品であるか、他の商品と補完的な関係にあるか、あるいは独占、寡占等の不完全な競争状態が需要と供給との双方又はいずれかにある場合などによって、曲線の姿が異なっています。どの場合にどのように異なるかは、ミクロ経済学の主な研究対象の一つであって、詳細な研究がなされ、またなされつつあるところがあります。

不動産の場合には、その性質上、またその市場の有様からいっ

て、他の一般商品とは異なるものがありますから、その需要曲線及び供給曲線は特異な姿を示すことが多いものと思われます。それでこの特異な姿を具体的に見究めることが必要であるということが、原則の説明の後半でいわれているところであると思います。

完全自由市場というものが不動産の場合通常存しないことは明らかであります。もっとも、一般商品についても、さきに申しましたような完全自由市場が存することはむしろ稀^まれであるかも知れませんが、それはそれとしまして、まず不動産の供給曲線というものを考えてみましょう。

主としてその自然的特性によって、代替性が少なければ少ない程、また需給圏が小さければ小さい程、供給曲線は垂直に近くなります。それしかない不動産、これは土地や特別な建物に見られることでありますが、このようなときには、価格がいかようであれ、その供給はふえも減りもしないのでありますから、供給曲線は垂直線となります。その価格は単に需要曲線のいかんによって定まり、その交点で価格がきまることであります。

土地の供給曲線は、その位置の固定性、不増性、非同質性（非代替性）の故に、垂直であると通常いわれますけれども、私はそれは極端に失すと思います。この点はさきに土地の自然的特性と人文的特性について申し述べたところを想起して頂きたいのでありますが、要するにその効用（用途）に関連させるとき、ある程度の代替性、同質性、そしてまた可増性を認めることができるのであります。殊に用途の転換の可能性はある用途についての供給の伸縮性を与えるものでありますから、その限りにおいて垂直ではない供給

曲線ができるといわなければなりません。

ただこの場合でもその数量には限界があります。したがって比較
的代替性に富み、その需給圏が広い場合であっても、ある数量に達
しますと、供給曲線は急激に上向きになり、終には垂直線となるも
ついの
のと思われま

もっともこのようなことは、他の一般商品の場合にも認められる
ことであります。資源は有限であり、また設備や労働力の関係で生
産力にも限りがありますから、供給の数量には限界があり、この限
界に近づくとその供給曲線は急激に上向きになりましょう。ある時
点を限りますと、その時点においては供給力は一定と見られますか
ら、供給曲線は垂直であるともいえましょう。いわゆる短期供給曲
線といわれるものであります。

一般商品にもこのような供給曲線の姿が見られることがあります
が、土地の場合、価格がある限度をこしますと、供給曲線は左方に
転回しながら上昇するといういわゆる後退的な曲線を示すことが考
えられます。価格が上がれば供給が減少するということです。

これは一般に労賃について見られるところであって、労賃が
ある高さをこしますと、より多い余暇、より少ない労働（more
leisure, less work）となって労働の供給が減少するのであります
が、土地にもこのようなことが見られましょう。たとえば、価格が
3 倍になれば 3 分の 1 の数量で売手は同じ満足を得られることとな
るのでありますから。そしてこのようなことは、大都市周辺の農地
の宅地化にその実例を見出だすことができます。もっともこの供給
減少には、税制（わが国の場合、累進的な譲渡所得課税）の影響と
か、地価の将来の予測のいかんもまた大きな影響を示しておりま

す。

このように不動産の供給曲線は、一般商品のそれと比べて、同じなときもあり、同じでないときもあります。何故でありましょうか。それは不動産、殊に土地の本来の特性に基づくと申してよろしいでありましょう。一般商品の場合には、供給はその生産に要した費用を中心として捉えられます。^{とら}したがってその供給曲線は費用曲線から導き出すことができます。不動産の場合、造成地とか、建造物については、その生産に要した費用ということが捉えられますけれども、一般の土地についてはこのような費用というものは捉えられません。それは資産の売却ということであって、ある価格でこれを貨幣に代えることが有利である場合に供給として市場にあらわれるのであります。それは生産に要した費用を償^{つぐな}うというよりも、土地の効用と貨幣の効用との比較においてきめられると申してよろしいでしょう。

一般の商品は販売することを目的として生産されるものでありますが、土地は必ずしも売却することを目的として保有されるものではない、売却ということはむしろ通常には附随的なものであるという基本的な相違のあらわれであります。このような訳で、不動産、殊に土地の供給曲線は一般商品の場合に比べてこれを見究めることが甚^{はなは}だ困難なものであると申さねばなりません。

次に需要曲線について考えてみましょう。一般商品の場合と違って数多くの需要曲線が存在し得るということが出来ます。用途別に、類型別に、さらに需給圏別に需要曲線が存在します。

用途が地区規制などの外部の干渉によって制限されますと、その

地区における需要曲線もまたそれによって制限されますが、不動産、殊に土地の用途の多様性ということによって、さまざまな需要曲線が競合するということが起こります。

したがって、供給曲線との間に数個の交点生まれ、数個の価格が成立します。同じ土地について農地としての価格、住宅用地としての価格、工場用地としての価格、あるいは商業用地としての価格というように。

そしてその場合には最も上方にある曲線と供給曲線との交点における価格、すなわち用途別の価格の中での最も高い価格でその土地は取引されることでありましょう。

不動産の特異性をよく理解して、具体的に需要と供給との両曲線の姿を見究めなさいということは、具体的に需要と供給とのそれぞれをよく分析せよということに他なりません。ではどうすればそれができるでありましょうか。サムエルソンは、「供給と需要とは価格を終局的に説明するものではない。これらは単に、価格に衝撃を与える多数の諸力、諸原因及び諸要素を分析し叙述する際に役立つ容器にすぎない。供給と需要とは、最後の解答というよりは、単に頭初^{とうしょ}の質問を提起するものなのである。われわれの仕事は終わったのではない。始まったばかりなのである」(P. Samuelson: Economics, 1961. p.424)と申しております。

このように①の原則は、鑑定評価の行為基準としての問題の提起という意味をももつものであります。であるからこれを冒頭に掲げたのであると申してよろしいでありましょうし、また①の説明の後半は、②以下の原則を導入するきっかけをつくるものであるという

こともできましょう。

すなわち、「…同一視することはできない」と言い放したきりであって、それ以上は何も言及していませんので何か不親切のようにも思われますが、それは「ではどうすればよいのか、②以下が役に立つことであろう」ということを含意¹⁰⁰していると思われるのであります。

②以下の諸原則は、①の提起した需要と供給との分析の鍵ともなるべきものを提起しようというのに他なりません。そして②の変動の原則がこれに続きますのはさきにも触れましたように理由があることであります。まず、需給の分析には時間の要素をとりいれて動態的に分析することを要請している訳であります。

現在の需要と供給とは、過去の展開であります。と同時に、不動産の価格は本質的に将来その不動産が継続してもたらずであろう便益の現在価値に他なりませんから、現在の需要と供給とは常に将来を考慮してなされているものであります。すなわち将来を反映するものなのであります。

それで②の原則が続いているのでありますが、さきにも申しましたように、説明の便宜上これを繰下げて⑪の予測の原則の前にすることとし、ここでは次に③の代替の原則について申し述べることにいたします。

さて需給関係の分析に当たって、対象不動産の代替性の有無、あ

¹⁰⁰ 意味を内蔵していること

ればどの程度であるかを確かめることが、その鍵となることは申すまでもありません。それで③の代替の原則の登場となるのでありますが、基準はこれを次のように述べております。

同等の効用をもつ二つ以上のものが選択される場合には、価格の安いものが選ばれる。

このことは不動産についても同様であって、したがって、ある不動産の価格は、同類型の不動産の価格との関連によって影響を受ける。また、二つ以上の同類型の不動産のうちいずれを選択するか、既存の不動産に代えて新規に不動産を調達するか又は収益向きの不動産のうちいずれに投資するか等の決定は、この代替の原則に影響されるところが大きい。

この説明の前半は、さきに言及しました極大原則の中の最小費用の原則であることは明瞭であります。すなわちこの代替の原則は、選択に当たっての合理的な行動そのものを表現しているものであります。

この原則は価格が同じであれば効用の大きいものが選ばれるということをも加えあわせて、効用が可測的のものである場合には、効用を分子とし、価格を分母として、その^{あた}い値の大きな方が選ばれるとするのが、もっと一般的であろうかと思えます。

この原則は合理的な経済行動を示す基本的な原則でありますから、その活用の範囲は非常に広いものであります。さきに市場人は常に三個のことを必ず考える、

一はそのものの効用はどうか、
二は同じ効用をもつものを新しく造ったならばどうか、
三は同じ効用をもつものを別に求めたならばどうか、
ということであると申しましたが、この二と三とは代替の原則に基づく当然のところであって、したがってこの原則は鑑定評価の行為基準として中心となるものの一つであります。

そして復成現価（現基準の積算価格）と比準価格、したがって復成式評価法（同、原価法）と市場資料比較法（同、取引事例比較法）は、この原則を土台とするものであることはさきに述べたところであります。そして収益価格、したがって収益還元法もまたこの原則に深いかかわりをもっています。標準的な年間収支と純収益というものは、同類型の不動産の通常の使用によって一般にあげられるものをさすものでありますから。

代替性は稀少性あるいは個別性の逆であります。それでさきに相対的稀少性及び土地の個別性（非同質性、非代替性）について申し述べたことをこの機会に想起して頂きたいと思います。それは代替性は常にその効用（用途）を標準として考えられねばならないということであります。

たとえば、鉄道用地としては非代替的でありましょうが、住宅用地としては代替性に富むというように。また収益用としますと、農地、住宅用地、商業用地、工業用地などの区別を問いません。どのような用途であれ、収益を期待できるものであればよいのでありますから、その選択の範囲は広く、したがって収益用は代替性に富むといわなければなりませんまい。

代替性の有無は供給曲線の姿に非常な影響を与えます。一般に代替性に富めば富むほど、供給曲線の傾斜は緩やかになることでありましょう。需要曲線の場合もそうでありましょう。

そして対象不動産の価格は、代替不動産の価格に引き寄せられることでありましょう。代替不動産の存する限り、代替不動産の価格より高い価格では、売手は買手を得られないことでしょうから、代替不動産の価格は対象不動産の価格の上限となると申してよろしいでしょう。したがってこの原則は正常価格のあり所の追求に当たって重要な指針となるのであります。

ここで論理上問題となりますのは、代替不動産の価格はどのようにしてきまったのであるか、ということでありましょう。簡単に申せば、それは歴史的な所産であって、過去の需給関係の結果であります。したがって過去の間係をさかのぼって分析することが必要となります。

たとえば、それは需給圏が狭く、同類型のものが少なかったという条件の下での需給関係で定まったとします。そしてその後、需給圏が拡大して、同類型のものが増加したとしますと、供給がふえたことになりますから、他の条件にして変わりがなければ（これが大切ですが）、価格は当然に下落しつつ現在に至る訳であります（購買力がふえたとか、賃金があがったとか、人口がふえたとか、他の条件に変わりがあれば別であります）。

すなわち過去における需給圏の推移及び同類型の不動産の増減の状況が、この代替性の判定にまず最初の手がかりとなることでしょう。さらに将来におけるこの二者の動きの見透しが次に必要な手がかりであります。なお、この需給圏および同類型の意味については

さきに比準価格の精度のところで申し述べましたので、ここに繰り返しません。

なおまた、この原則は土地収用の場合に役立つものであることを申し添えておきたいと思います。すなわち一般に、収用価格は代替不動産を取得するに要する費用を目安とすることができるということでもあります。

さて既に申しましたように、代替性は効用にかかわるものであります。それで問題は効用にうつることとなり、④の原則の登場となる訳であります。

④の**最有効使用の原則**について、基準は次のように述べております。

ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効の使用方法に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合がある。

鑑定評価の対象となる不動産の価格は、客観的に見て合理的かつ現実的な最有効使用の方法を前提として把握される価格が標準となる。最有効使用の原則とは、このような内容を意味する原則であるので、ここにいう最有効使用とは、良識と通常の使用能力をもっている人による使用を指し、現実から遊離した使用、投機的な利用、非合法的な使用等は排除されなければならない。

この説明の中心は、不動産の価格は最有効の使用を前提とした価

格を標準とするという、中段の数行にあります。

前段は現実の使用状況を見るとそのような最有効使用にない場合があるということを指摘するもので、したがって、鑑定評価では現実の使用に眩惑¹⁰¹されることなく最有効使用は何であるかを判定しなさいということになります。

後段は最有効使用とはどのようなものかを注意したものであって、それは良識と通常の使用能力をもった人による使用であって、特別な能力をもった人による特別の使用などではないことを注意せよという訳であります。

この原則は対象不動産の効用に関するものであります。そしてこれまたさきに述べました極大の原則の不動産への適用の一つであることは明白であります。

前述の代替の原則は二つ以上のものがある場合、そのいずれを選ぶかという、その選択の原理を示したものでありましたが、これは最適機会選択の原則あるいは最適使用の原則とでも申すべきでありましょうか。一般に、選び得る複数個の機会がある場合には、最大の効果をあげる機会を選択するものであるとか、あるいは、到達し得る領域の内での最善の位置を追求するものであるなどと表現される原則であります。

たとえば、商品A及びBがあって、与えられた予算の範囲内で両者をそれぞれ何個ずつか求めるとしますと、A何個、B何個という組合せはいくつかの複数個となります。A及びBにそれぞれ効用が

¹⁰¹ 目がくらみ、まどうこと

あり、個数がふえるに従ってその限界効用が減るとしますと、効用の総和が最も高い組合せというものがある訳であります。それでその組合せをとった場合、買手は最も満足を得ることになります。

この最適機会選択の原則あるいは最適使用の原則を不動産にあてはめますと、最有効使用の原則となる訳であります。このように最有効使用の原則は、経済法則をその土台にもっており、その特殊な場合であると見られるのでありますけれども、不動産の鑑定評価それ自身に直接関連する原則であるとしてよろしいと存じます。

そして行為基準中の行為基準として位置づけたいと思うのであります。と申しますのは、他の諸財でありますと、その効用（用途）は大体特定しております。でありますから、最適機会の選択は複数個の商品の組合せという問題となります。ところが不動産、殊に土地の場合には、その用途自体が複数個であります。すなわち、それ自体について用途の選択の機会が多い、そしてその固定性、永続性の故に一度設定された用途の変更は必ずしも容易ではない、そして近隣等周囲の変化に対して抵抗力が弱い等の特徴を認めることができるのであります。

でありますから、最適機会選択は、その不動産自体についてまず問題となるからであります。このような差異を認めざるを得ませんので、最適機会選択の原則を土台とする④の原則は、不動産の鑑定評価それ自身に関する行為基準としての原則であると申してよろしいと思うのであります。

鑑定評価のふり出しは不動産のあり方分析であり、効用分析であ

ることは屢々申し述べたとおりであります、そして④の原則はこの分析の中心となる行為基準であることは最早^{もはや}いうを待たないところでありましょう。そして収益価格、したがって収益還元法の指針となるものであることもまた多言を要しません。そして比準価格、したがって市場資料比較法（現基準の取引事例比較法）に、また復成現価（同、積算価格）、したがって復成式評価法（同、原価法）にも深いかかわりをもつものであることも多言を要しません。

最有効使用の検討は、対象不動産の最有効使用は何であるか、現状はその最有効使用にあるか、ないとすれば最有効使用への転換は可能であるか、可能であるとすればそれは容易であるか、また最有効使用の継続性はどうか、などを含みます。殊に最後の継続性のいかなの判定はきわめて重要であります。

それは将来にかかわる問題であり、将来は常になにがしかの不確定さをもっております。この点の考え方については、後に②変動の原則及び⑪予測の原則を申し述べる際に譲りますが、ただ将来の期間が長ければ長いほどこの不確実性は増大するものであること、及び周囲が激動しているときは1年後のことも予測できないけれども、安定しているときはある程度長期に亘^{わた}って予測ができるであろうことを申し添えておきます。

さてここで問題となりますのは、最有効使用は収益性あるいは快適性のいかにによって判定されるのでありますが、これが高ければどのような使用であっても最有効使用と見てよろしいか、ということであります。

この最有効使用の範囲については、基準は客観的に見て合理的かつ現実的な使用であり、良識と通常の使用能力をもっている人による使用の中での最有効のものであるとし、現実から遊離した使用、投機的な利用、非合法的な使用等は排除されるという一つの枠を設定しております。

対象不動産のもつ潜在的効用を最高度に発揮させるというような広い枠を設定してはおりません。誰が見ても空想的なものでなく、筋道にかなったものであることを要請している訳であります。さきに収益価格の精度のところで述べました標準人による標準使用ということでもあります。

それではこの使用の枠内で、いろいろな使用の中から最有効のものをどのようにして選び出すのであるか、ということについては④の原則の説明では何等触れておりません。ここでいよいよ⑤以下⑩までの諸原則の登場ということになる訳であります。すなわち、これらの諸原則は、直接又は間接に④の土台となって、最有効判定の指針として活用されるのであります。

さて問題は、認められる枠内での諸使用の中で最有効のものは何か、ということでもありますから、この枠内における数多くの使用に対して、その効用に従って順序づけを行なうことが出来れば、最有効のものを選択することが出来る^{はず}であります。⑤以下⑩まではこの順序づけに関する原則であると申してよろしいのでありますが、この順序づけはまず二段階に分けて考えてみなければなりません。

第一は、どのような用途にあてることが最有効であるか、という用途の選択の問題、

第二は、この選択された用途を所与として、どのような使用をすれば最有効であるかという選択の問題であります、この第二は、さらに二つに分けて考えなければなりませんまい。

一つは規模がどのようなものであれば最有効であるか、という規模選択の問題、そして二つは、規模が所与として、どのような使用をすれば最有効であるか、ということです。

諸原則の中で、⑤から⑧まではその不動産自体の内部構成要素に主として分析の目を注ぐものであって、これは第二の問題にかかわる指針であると申してよろしいでしょう。

そして、⑨の競争の原則及び⑩の適合の原則は外部事情との関係の分析に目を注ぐものであって、殊に⑩は第一の問題にかかわるものであるといってもよいでしょう。最有効の分析は、用途はどうか、規模はどうか、そしてその内容はどうかと掘り下げてゆくものであります。さきに鑑定評価の実務では、おそらく⑩の原則の活用から開始されることであろうと申したのは、およそこのような理由に由るものであります。

かくて、この順序づけの原則は、まず用途は所与のものとし、そこでの各種の使用の中で最有効のものを選択する指針となるものを取りあげることにして、その第1に、⑤の**均衡の原則**があげられているのであります。基準はこれを次のように説明しております。

不動産の収益性又は快適性は、その構成要素が最適に組み合わせられ、最高の均衡状態にあるときに、最高度に発揮される。たとえば、生産に供されている不動産の価格は、これに關与する土地、資本、労働及び経営（組織）の各要素の組み合わせ又は均衡状態のいかんによって左右される。

この原則は、特に「最有効使用の原則」と結びついて、不動産の効用を判断するために有効な原則である。

用途が所与であるとして、その用途での使用が最有効であるか、あるいはその最有効からどの程度乖離^{かいり}しているかの順序づけは、まずその不動産の内部構成要素の組合せの状態を考察することによって可能であろうと思います。この場合規模の当否は二の次とします。というのは、鑑定評価の実務はおそらく用途のみならず、規模も所与である現物の分析に当面することが多いでしょうから。

基準は生産に供されている不動産を例にあげていますが、この場合、要素である土地、労働、資本及び経営の四者の組合せは数多くありましょうが、その中で最も収益をあげる組合せというものがあ

る筈であります。それは四者のどれ一つでも、それを増加させるとか減少させるとか変化させますと、費用の増加を招いて収益の減少を來たすような組合せであります。このいわゆる最適組合せの数は必ずしも1個に限らぬことに注意しなければなりません。要素間の代替性のいかんによります。たとえば機械と労働とは生産に關して代替性をもっていますから、機械10と労働100の組合せの収益性と機械20と労働50の組合せのそれとが同じであり、かつこれが期待できる収益性の最

大であるとしみますと、最適組合せは2個となる訳であります。

基準は例を企業用不動産にとっておりますが、この原則はすべての不動産について適用されると思います。住宅を例にとれば、その構成要素である敷地、建物その他の定着物の相互関係であります。敷地を所与としまして、その地形、地勢、地質、地積、方位などの状況に応じて、その敷地に最も適した建物その他の定着物のあり方というものがある筈であります。すなわち敷地と建物などの最も快適性の高い組合せというものがある筈であります。

また、建物だけをとりましても、間取りとか廊下とかその他の構成要素の組合せにこれまた最適のものがありましょう。もっとも、この最適組合せは必ずしも1個に限らないであらうことは、企業用の場合と同様であります。

ところで、この最適の組合せというものは、どのように求めることができるのでありましょうか。多くの場合これは経験的に求められましょうし、また求めざるを得ない場合が少なくないと思われます。鑑定評価に豊富な経験を要請せられることはこのようなところにも現われている訳であります。最適組合せというものはさきにも触れましたように、その要素のどれにでも些^さ少^{しょう}の変化があつたならば最大の収益性又は快適性を期待することができないようなものであります。

でありますから、要素に変化を与えたならば全体の収益性なり快適性なりがどのように変化するか、この変化の相互関係を掴む^{つか}ことができれば最大収益点あるいは最大快適点というものを検出することができるに相違ありません。この手法は限界分析といわれるもの

であって、ミクロ経済学の中心的手法であり、いたるところに活用されるものでありますが、それはそれとしまして、この限界分析は今一つの問題である規模の当否の検討にも大いに役立つものであります。

それでこの限界分析の一つである⑥の収益逦増逦減の原則がクローズ・アップされることとなるのであります。

なおこの⑤の均衡の原則は、経済法則であります。同時に社会法則であり、自然法則でもあるといつてよいでしょう。一般的に申せば内部構成要素の組合わせがバランスを得ていて、最適の状態にあるとき、そのものの力は最もよく発揮されるということであります。

このような状態にあるとき、企業にあってはその成績、つまり収益が、組織や機関や集団にあってはその統合力が、生物にあってはその体力などが、不動産にあってはその快適性または収益性が、最高度に発揮される訳であります。

なおまたこの⑤は後に出てくる⑩の適合の原則とあわせて、調和の原則とでも名付けるものを形づくると思います。内部構成要素が最適に組合わされておるに加えて、外部事情に対して適合した状態にあるとき、そのものの力は最もよく発揮できる訳であって、このことは、自然界殊に生物界に（適者生存というように）よくあてはまるところであります。

⑥の収益逦増及び逦減の原則を、基準は次のように述べております。

ある単位投資額を継続的に増加させると、これに伴って総収益は増加する。しかし、増加される当該単位投資額に対応する収益は、ある点までは増加するが、その後は減少への傾向をもつ。したがって、この原則は、不動産からの収益の限界点を見出すのに役立つ。

たとえば、ある画地に高層建築の投資を計画する場合に、ある階数を超えると、収益が当該投資額に伴わなくなり、したがって、その階数が経済的に最も有利な階層となる。

この原則は、一般に収穫の法則といわれるものを不動産にあてはめたものであります。この収穫の法則には、生産規模に関するものと、生産要素に関するものとの二者があります。

前者は、すべての生産要素を同一の率で増加させた場合、生産物がその率以上の割合で増加するときは生産規模について収穫逡増の下にあるとします。そして両者の増加率が等しいときは収穫不変、生産物の増加率が小であるときは収穫逡減の下にあるとします。

一般に規模を大きくしますと収穫の逡増が見られますが、その規模がある限界に達しますと管理の困難等の不利益が生じて収穫逡減に向かうものであります。大規模生産の利益、マンモス企業の不利益などわれわれの常に目にし耳にする現象はこの法則のあらわれであります。

後者は規模を一定にして、任意の生産要素一つをとってその増加率と生産物の増加率とを対比するものであって、これまた生産要素の増加率に比べて生産物の増加率がより大のときは生産要素について収穫逡増、等しいときは収穫不変、より小であるときは収穫逡減

といいます。

一般に規模を一定にして、たとえば労働量を増加する場合、最初には収穫の逡増が見られ、ある限界に達しますとそれを頂点として収穫の逡減に向かうことが認められます。

この生産規模に関する収穫法則は長期的に、生産要素に関する法則は短期的に作用すると申してよろしいでしょう。規模の変化には一定の期間を必要とし、段階的に行なわれますが、要素の変化は短期間に、連続的に行なわれます。

したがってこの両法則は同じ収穫の法則ではありますが、これを区別して考えることが必要とされます。が、いずれの場合でも逡増から逡減への分岐点が規模について最適、要素の組合せについて最適のものとされます。

このような収穫の法則にあらわされる逡増及び逡減は、不動産の収益についてもこれを認めることができます。そして、その分岐点をもって最大収益点とすることができます。⑥の原則は、この収穫の法則を不動産の場合に適するように変形したものに他なりません。

そこで少し細かい話になりますが、⑥の原則は、生産規模に関するものと生産要素に関するものとのいずれの変形であるか、といいますと、私はそのいずれをも含むと思います。と申しますのは、生産規模に関するものは全体の規模の変化と全体の収益の変化との関係、生産要素に関するものは規模の部分における変化と全体の収益の変化との関係というようにおきかえますと、不動産の場合は、他の要素に変化はなく、不動産の一部分の変化という場合でも規模の

変化を伴うものでありますから、したがって両者の間に明白な差別を設けることは困難と思われるのみならず、このように差別しなくても最有効使用の判定には実害なしと思われるからであります。

基準に例示されているある画地上のビルにしても、そのビルの規模の問題として取扱っても、土地とビルとをあわせた不動産全体の構成要素であるビルの容量の変化という問題として取扱っても結論は異なることはありません。

規模の問題は最有効使用の判定上、用途の選択と同様に重要なポイントであります、これは⑩の適合の原則とならんで⑥によって判定できると申してよろしいでしょう。

鑑定評価の実務においては、具体的にそれぞれ収益逓増逓減の試算をして分岐点を検出することとなりましょうが、標準的な最有効規模というものを、あらかじめ調査しておくことも有用であろうかと存じます。たとえば敷地 1500m^2 、高さ 30m がビルとして最適であるというように。もっとも、時により、地域により、このような標準は変化するものでありますから、注意を怠ってはならないことは申すまでもありません。

住宅の快適性について、この⑥が適用できるかどうかは問題であります。一定の面積の敷地にはある広さの建物が、一定の広さの建物にはある面積の敷地が、いずれも最高の快適性を生むことでありましょうから、理論上は適用できるように思われますけれども、快適性は主観的なところが濃厚でありますから、計測可能な収益の場合のような限界分析は、よしできるとしても困難なものがありましょう。

この⑥の収益逡増及び逡減の原則が⑤の均衡の原則と密接な関連をもっていることは既にお判りと思います。⑤は、不動産の内部構成要素のバランスのいかに問題をしました。⑥はこの構成要素の一つの数量を逐次増量あるいは減量することによって、全体の効用の逡増逡減曲線を導くことができれば、その曲線の頂点、すなわち限界点をもって構成要素のバランスの最適を検出することができることを示すものであります。したがって⑥は⑤のバランスを検出するのに役に立つ原則であると申してよろしいのであります。

要するに、⑤と⑥との原則は、用途を所与としてその中でいろいろな使用の中から、最有効使用を選び出して位置づけるための基本的なものであると申すべきであり、さきに⑤について申したことではありますが、この⑤と⑥とは相ならんで単に経済の問題に限らず最適規模に関する判定について一般にきわめて有用な原則であろうと思います。

この応用例はきわめて広いと思います。たとえば都市人口の過密化、工場の過度の集積などによる公害などのいわゆる外部不経済の発生に関連して、最適密度あるいは最適集積の判定にこれらの諸原則は応用されると存じます。

⑦の収益配分の原則は、⑤の均衡の原則の裏返しとも思われるものであります。基準はこれを次のように述べております。

前記（五）に掲げた生産の諸要素の結合によって生ずる総収益は、これらの要素に配分される。

たとえば、土地を利用することによって生ずる総収益から資

本、労働及び経営（組織）に配分される部分を差し引いた残りの収益は、それら三つの要素への配分が正しく行なわれる限り、土地に帰属するものである。

この原則は、⑤均衡の原則及び⑥収益逦増及び逦減の原則が土地に適用されて、その最有効使用を判定する場合の指針となるべきものであります。

すなわち、この原則によって、土地に配分される収益は総収益の最後の部分であります、これが最大であるとき、その土地は最有効使用にあるということが出来るからであります。

更地の鑑定評価に当たっては、一般に比準価格が標準とされますけれども、その更地の最有効使用が何であるかは必ず検討されなければなりません。そのとき、いろいろな使用が想定されることであらうでしょう。このいろいろな使用の中で、この原則によって検出される土地に最大の収益をもたらすような使用が、最有効使用となる訳であります。

この原則は収益の配分に関する限り、経済原則ではありませんけれども、土地が収益については最後の権利者であり、かつその収益のいかんがその土地の価格を左右するという意味において、鑑定評価自身に直接関連する原則であると申すこともできましょう。

次は⑧の**寄与の原則**であります。基準はこれについて、次のように述べております。

不動産のある部分が当該不動産全体の収益に寄与する度合い

は、当該不動産の価格に影響を及ぼす。したがって、この原則は、特に「収益逦増及び逦減の原則」と密接な関係をもっており、また「均衡の原則」とも関連性をもっている。

たとえば、土地又は建物の追加調達、あるいは不動産の一部の改良及び改造等が当該不動産全体の価格に及ぼす貢献の度合いを把握するのに役立つ。

この原則は部分と全体との関係に関するものでありますが、⑤の原則にいう均衡は収益に関する限りこの部分の寄与の度合いが釣合いがとれているときのことでありますし、またこの寄与の度合いは⑥の収益逦増及び逦減の原則に従うものというべきであって、この原則は部分に関する⑥の原則の適用であると申してよろしいでしょう。

たとえば建増あるいは改造などによって収益が増加した場合、この増収が管理費用の増加分と建増あるいは改造などに投下した資本の金利と償却分との合計を超過するようなものであったときは、その建増あるいは改造などの寄与度は1以上であるということができましょう。そしてその不動産全体の価格は新しく投下した資本の額以上に上昇することでありましょう。

これは⑤にいう均衡状態に近づくことであり、また⑥にいう収益限界点に近づくことでもあります。このような意味でこの原則はまた不動産の一部分を鑑定評価する場合にも役に立つものであります。

以上⑤から⑧までの諸原則は、不動産の最有効使用を判定するに

当たって、専らその不動産の内部構成要素に着目して、その分析の主要な指針を提供するものでありました。

が、不動産の最有効使用の判定は、もとよりこれのみでは不十分であります。その不動産と外部の事情との関係を検討することなくしては十分とは申されません。

殊に最有効の用途は何であるかを判定するものがなくてはなりません。そこで、⑨の競争の原則と⑩の適合の原則が登場する訳であります。

⑨の競争の原則について、基準は次のように述べております。

一般に大きな利潤があるところには、その利潤を求めて競争が行なわれる。したがって不動産を利用することによる利潤が、他の企業における平均的な利潤を上回るときは、不動産に対する需要を高め、供給をふやすことになり、さらに不動産の価格に影響を及ぼすことになる。したがって、超過利潤は競争を惹起^{じゃっき}¹⁰²し、競争は超過利潤を減少させ、終局的にはこれを消滅させる傾向がある。この原則は「需要と供給の原則」と密接な関連性をもっている。

この原則はもっと一般的な表現では、さきに均等利益の原則として申し述べたことに当たるものであります。すなわち、基準は利潤のみをあげておりますが、競争は需要と供給の双方に起こるもので

¹⁰² 引き起こす

あります。

需要の場合、価格が低いときは当然に競争が起こり、この競争が自由であって公正なもの（これが肝心^{かんじん}であります）である限り、価格の上昇をもたらし、その上昇は価格が低いことによって需要者がうける特別の利益が解消するまで続くことでありましょう。

同じようにまた供給の場合、価格が高いときは当然に供給に競争が起こり、この競争が自由であって公正なものである限り、価格の下落をもたらし、その下落は価格が高いことによって供給者がうける特別の利益が解消するまで続くことでありましょう。

かくてこの原則は需要と供給との数量に対する価格の効果を示すものであって、その結果自由で公正な競争の下では需要者にも供給者にも特別の利益を与えない釣り合いのとれた価格が成立することを示すものであります。したがってこれは①の需要と供給の原則を説明する原則であると申してもよろしいと思います。

不動産の場合、この競争の原則はどのように作用するのでしょうか。一般の場合といささか趣^{おもむき}を異にするものがあります。企業用であれ賃貸用であれ、不動産の使用によって超過利潤があげられているときは、この超過利潤をあげることを目指して、企業設備あるいは賃貸用不動産の新設又は拡張が行なわれて、その供給が増加し、超過利潤は逐次減少することとなります。

そしてこの超過利潤が消滅するまで新設又は拡張が続けられることでありましょうが、この超過利潤は供給の増加ということ以外に別な要因の作用によって比較的早期に解消の方向に向かいます。というのは、新設又は拡張は概ね土地に対する需要の増加を伴いま

す。これが土地の価格の上昇をもたらすからであります。このことはまた次のように説明することもできます。

新設又は拡張が、超過利潤の減少を来たしながらも、土地の供給の有限性に基づいて超過利潤を解消するだけの新設又は拡張ができないのでありますから、超過利潤はなおいくらか残存する訳であります。そしてこの部分は配分の原則によって土地に帰属しますので、それだけ土地の価格は上昇するということになります。つまり超過利潤は土地の価格に吸収される訳であります。

さてこのような競争は、その不動産および土地の代替性のいかに左右されるものであることはもはや明らかであります。⑨の原則は③の代替の原則と関連をもつものなのであります。

そして最有効使用はその収益のいかにによって判定することができるのでありますから、この外部からの競争の程度いかに最有効使用判定の指針の一つであるというべきであります。

なおこの原則は経済原則でありますけれども、一般的には社会法則、自然法則といってもよろしいでしょう。すなわち、競争そのものは、自然界にも人間界にも常に見るところであって、その純粋な一般的表現は、人間（あるいは生物）が同一の目的を共通にしたとき、その目的が稀少^{きしやう}であった場合には、他より早く目的に到達して、他に優越しようと、相互に対抗する行動に出るものである、ということになります。そして経済原則としては、この一般的な原則の目的を利益におきかえ、その結果特別な利益は解消して均等な利益が実現することとなる、ということを付け加えることになりましょう。

さて最後に⑩の**適合の原則**ですが、これについて基準は次のように述べております。

不動産は、その近隣の環境に適合したものでなければならぬ。この近隣の環境は、地域地区制によって限定されていることもあるが、ある不動産がその土地にふさわしく利用されているかどうか、最有効使用の状態であるかどうかは、不動産の価格に影響を及ぼす。

この原則についてはさきに^{るる}屢々¹⁰³述べたところですが、最有効使用の判定に当たって、当初に提起される問題、すなわちどのような用途にあることが最有効であるかを判定する指針として最も重要な原則の一つであるといわなければなりません。

さきに不動産の鑑定評価とは、その存在と機能とが認められている場におけるその不動産の位置を捉えることであると申しましたが、この位置を捉えるということは主としてこの原則によることとなります。そして不動産の特性である社会的及び経済的位置の可変性を思うとき、この適合の度合いをはっきりと把握するということは決して容易の業とは思われません。

近隣とは何かについてはさきに詳しく申し述べましたのでここでは繰り返しません。要するに機能的にあるまとまりを示している地域ですが、住宅、商業、工業など各種の近隣があり、また自然発生的のものもあれば、人工的のものもあります。人工的、殊に

¹⁰³ こまごまと述べるさま。「縷々」

それが地域地区制のように、権力をもって用途の強制が行なわれているようなときには、この適合の問題は比較的容易に解決されることでありましょう。

たとえ人工的のものであっても、不動産事情を動かす基本的な諸要因に激変が認められるような場合には、適合の継続性について妥当な判断を得ることは困難であります。自然発生的のものであればなおさらでありましょう。したがってこの原則の適用には特別の注意を必要としましょう。

この原則が⑤の均衡の原則と同系統のものに属することはさきに述べました。適合とは要するに近隣などの外部事情に対して均衡を保つことにほかなりません。そしてすべての不動産の間に均衡が保たれているような近隣が、最適の近隣であるといつてよろしいでしょう。また自然法則でもあり、社会法則でもあることはさきに述べたところであります。

以上最有効使用判定の指針として、⑤から⑩までの諸原則について申し述べたのでありますが、この6個の原則にあらわれた主要点、すなわち、内部の構成要素は均衡を得ているか、収益（快適）の限界点はどこか、土地に帰属するものは何程か、部分が全体に寄与するのはどの程度か、外部からの競争はどうか、そして外部との適合関係はどうであるか、の諸点を検討するとき、おそらく対象不動産についての最有効使用に関する結論が得られるのではないかと存じます。またこのように諸原則を活用してこそ行為基準としての効用を発揮するであろうと思うのであります。

さて、②の変動の原則を除いて①から⑩までの諸原則について概ねのところを説明してまいったのでありますが、既にお気付きのように、すべてがある関係に関する原則であるということでもあります。

不動産が土地と人間との関係の体现者であり、価値、したがって価格は一つの関係概念でありますから、これは当然のところでありまうけれども、さらにこれらの諸原則によって示されたそれぞれの関係は動態的に、時間の要素をとりいれて追求されねばならないということでもあります。

不動産の永続性の故に、またその可変性の故に、そして不動産の価格の本質は、将来それがもたらすであろう便益の総和の現在価値であるが故に、不動産にあらわれる諸関係の動態的な追求ということが必要となり、同時にまた将来の予測という問題が発生するのであります。かくて次に②の変動の原則を申し述べる段取りとなったのであります。

②の**変動の原則**について、基準は次のように述べております。

物象は静止しているものではなく、不動産の効用も、その内部的要因及び外部的要因の変化に伴って、常に変動し、推移するものである。

したがって、不動産の価格は、不動産自体の効用の変化並びに社会的、経済的及び行政的な要因の変化に伴って絶えず変動し、推移する。

このような意味において、この原則は、「予測の原則」と特に

関連性をもっている。

この原則は、自然法則でもあり、また経済法則、社会法則でもあります。法則というよりは、変動には法則が認められるということを主張する原理といった方が正確であるかも知れません。

本文のこの原則に関する説明は、「物象は静止しているものではなく、その内部的要因及び外部的要因の変化に伴って、常に変動し、推移するものである。不動産の効用においても同様である」というように読みかえられれば、よくお判りできると存じます。

「変化に伴って」の「に伴って」ということにご注意ください。森羅万象というと大げさになりますが、物象はすべて動いています。また変わっています。徐々にか、急激にか。けれども動くにも、変わるのにも、すべてその原因があります。動きとか、変化とかは、闇雲^{やみくも}¹⁰⁴にアト・ランダムに起きている訳ではありません。何かの原因の結果として起きている訳であります。「に伴って」ということは、この関係を示すものであって、煎じ詰めれば、変動の原則とは、因果律^{いんがりつ}¹⁰⁵ということになります。したがって、不動産に関する現象はもとより、他のあらゆる現象にあてはまるものであり、自然界、人間界を通じ根底となる原則と思われます。

この原則をあまり厳格に考えられるときは、狭義の決定論におちいる危険がないでもありません。つまり、ある時刻における状態がきまれば、それ以前の、またそれ以後の状態もまた完全に決定され

¹⁰⁴ めくらめっぼう

¹⁰⁵ 一切のものは原因があって生起するという法則

るということになりかねません。これが極端なことは申しあげるまでもありますまい。

将来の出来事が不確実性に富むことはもとよりですが、過去の出来事についても、これを分析してその因果関係を究めるということが困難な場合が少なくありません。分析を可能ならしめるに足る十分な情報（データ）を手にいれることが困難なことが少なくないからであります。通信交通技術の発達はこの困難を緩和して来ております。また各種の統計類も、戦前に比べて非常に多くなりました。そして集計、分析の技術も大いに進歩しています。電子計算機の発達のお蔭であります。が、それはそれとしまして、ある一定の事象が反覆^{はんぷく}くりかえして起こるとき、われわれはその事象に法則性があるとしめます。水は他の力が加わらなければ、たとえばポンプで揚^{よう}水^{すい}¹⁰⁶をするなどのことがなければ、低きに流れます。重力の法則のあらわれです。そこで、上流に何ミリの雨が降れば、下流に何時間後に何メートルの増水を来たすという計算が出来ます。

自然現象については、このように反覆^{はんぷく}繼起^{けいき}¹⁰⁷するものについてある法則を確立して、これを実際にあてはめ活用することが出来るものが少なくありません。非常に多いといってよろしいでしょう。

ところが、歴史的、社会的事象となりますと、これらの事象が時間の制約をうけますので、このようにはまいりません。時計の針は後にもどすことができましても、時間を逆もどりさせることはできません。昨日は永遠に昨日であります。この時間の不可逆^{ふかぎやくせい}性の故

¹⁰⁶ 水をくみ上げること

¹⁰⁷ くり返し、また時間を追って現れること

に、歴史的社会的事象は厳密な意味では一回生起性のものといえます。似ていることは起こっても、厳密に同じことは二度と起こらないということです。

が、似ていることは随分と起こります。これは厳密に同じ土地は二つとないけれども似ている土地はかなりあるということと相通ずるものがあります。さて似ていることが何度か繰り返して発生しますとその似ている点だけに着目して似ていない点は払いおとして、これを法則化することが出来ない訳ではありません。

この似ていない点は払いおすということを言葉をかえて申せば「他の事情にして変わりがなければ」という条件ということになります。歴史法則とか社会法則とかまた経済法則とかにはすべてこのような条件が一般に附いているのであります。自然法則においても前に申しました水の例の場合「他の力がこれに加わらなければ」という条件がありました。が、事実の問題として、自然の場合には、他の事情に変わりがないことが多いのであります。

ところが、社会法則、経済法則となりますと、他の事情さえ変わりがなければ、その法則は法則としてその論理を貫徹できるのでありますが、現実の問題としてはこの他の事情に変わりがあることが非常に多いのであります。したがって、その具体的妥当性、つまり具体的な事実にうまくあてはまる程度というものははっきりと掴んでおくことが必要であります。理論とか、法則とかいうものは、常に現実と若干の距離をもっているということを承知していなくてはなりません。

さて法則なり理論なり、あるいは傾向とか^{すうせい}趨勢とかいわれるもの

について、上記のような心得をもっておられますれば、これらは鑑定評価の実務に当たって随分と役に立つものであります。一般的要因の動きや有効需要の動きについての理解に当たっても同様であります。

それで経済や社会やの変動についていささか省みてみたいと思います。われわれが目下最も問題とするものの一つは、経済の成長であります。その過去の足取りやその分析については経済白書等に明らかになっておりますが、この成長について、国民所得の投資貯蓄決定理論とか、設備投資あるいは政府支出の乗数効果とか、また設備投資の二重効果ならびに均衡成長理論などについて一応の理解をもっていることが必要であろうと思われます。

またこの経済成長の問題に関連して、経済発展について、ロストウの発展段階説などがありますが、次のような仮説もあります。それは簡単に申しますと、ある国は貧しいということのために発展しない、そして発展しないからいつまでも貧しい（貧困の悪循環）、近代的経済成長はいったん軌道に乗れば大体において自己維持的に成長する（自己維持的成長）、経済構造の大規模な変化だけがその国を慢性的貧困から持続的成長へとみちびくことであろう（始動）、というのであります（R.T. ギル経済発展論、安場訳、昭和40年、57頁）。これは一国経済についてのものであります。地域経済の発展の問題についても同様のことがいえると思います。

この成長や発展やの問題とともに、われわれの関心の一つは景気変動であろうと思います。これに関連してまず、生命周期あるいは循環（ライフ・サイクル）の問題を考えてみましょう。成長→停滞

→衰退（老化）という一つの周期的な過程は、人間を含めて生物界共通の現象であります。生物以外の自然界においても、また経済現象、社会現象にも、不動産現象にも認められます（これは収益増減と酷似^{こくじ}しています。が、この場合はこれが循環するということであります）。変動の原則の一内容として、循環の原則というものをおいてもよかったかと思われるほどです。景気変動とか、景気循環とかいわれるものは、この典型的なものであります。これと経済成長あるいは発展とはどちらがうかと申せば、前者¹⁰⁸はたとえて申せば、水位の問題であって、成長したとか、発展したとかいうのは、この水位が高くなったことを意味します。後者¹⁰⁹の変動の方は、与えられた水位において、その水面に起こる波のことです。さざなみもあれば、大波もあり、さらにうねりというものもあります。

この景気の波にも従来から三つの波が認められています。一つは短期の波動、3年から4年、大体40ヵ月平均を周期とするもの（キチンの波）、次は中期の波動、10年前後を周期とするもの（ジュグラの波）、最後は長期の波動、50年見当を周期とするもの（コンドラチエフの波）であります。いずれもその波の発見者の名前をつけている訳です。このほかにも、最近20年見当を周期とするクズネツの波とか、またハンセンはアメリカでは17年見当を周期とする建築循環が認められるなどと申しております。

なぜこのような波が起こるのか、その理論的解明は、いわゆる景

¹⁰⁸ 「経済成長あるいは発展」を指す

¹⁰⁹ 「景気変動とか、景気循環」を指す

気変動論の中核をなすものでありまして、昔から幾多の学説、理論がありますが、今なお盛んに検討されているところであります。経済学というものにも変遷がありますが、この経済成長と景気変動それぞれの因果関係の究明に目下主力が注がれていると申してよろしいでしょう。

そして、財政等の機能を通じて政府が干与^{かんよ}¹¹⁰して景気の波の振幅を漸次小さくするという可能性が漸次高く評価されて来て、したがって景気変動の周期性についてこれを否定する方向にあるように思われます。

いずれに致しましても、現在の景気はどのようなところにあるのか、上向きか下向きか、横這いか、それは不動産一般および個別的な価格とどのような関係にたつかを、鑑定評価に当たって特にはつきりと見定めることが必要であると思われる。

さらにこの変動の問題について、われわれの関心をひくものは技術の革新であります。シュムペーターは資本主義的社会の本質を創造的破壊にあるとして、技術の革新が経済発展のテコであることを主張しております。一つの大きな発明が土台となって、急速にいくつかの発明あるいは技術の開発を連鎖的にひきおこし、社会や経済の姿を短期間に一変することは過去に屢々経験したところであります。

今日これがどのような方向に向かっているかは、にわかには断定できませんけれども、超新材料の開発、電子科学の発達及びエネル

¹¹⁰ 「関与」 たずさわること

ギ一転換装置の進歩を支柱として、小型化、軽量化、高速化及び自動制御化の方向に向かっていることは、これを指摘することができるようにあります。宇宙開発もこの結実、成果であると思われます。

さてこのような技術の革新が、不動産の需給にどのような変化をひき起こしますか、すでにある変化をおこしつつあることは指摘できるのでありますから、まことに興味のあるところと申さねばなりません。

②の変動の原則についての説明はこの程度にいたしまして、この②に密接に関連するものは⑪の予測の原則であります。②は主として現在にいたる過去の事実の分析について現在までの時間という要素をとり入れたものでありますが、⑪はこの時間を現在以後の将来に向かって延長しようとするものであります。

そして、人は予測によって行動するものでありますが、この予測は②によって過去の経験にある法則性が認められるとき可能となりますから、⑪は②と連続する（時間的に）原則であるといえます。

と同時にこの予測がさらに新しい変動をひき起こすことが非常に多いので、②を過去から将来に亘る原則であると解しますと、⑪は②の重要な内容をなす原則であるとしてもよろしいのであります。

⑪の**予測の原則**について、基準は次のように述べております。

一般に、人は将来の予測に基づいて行動する。したがって、不動産の価格は、過去の収益又は過去の投資の効果及び取引の結果

に依存するだけではなく、将来をどのように予測するかに左右される。

この意味において、不動産の価格は、将来における不動産の価格を形成する要因の推移又は動向等に影響されるところが大きい¹¹¹が、その適用に当たっては、現実から遊離した使用、投機的な利用、非合法な使用等を想定した予測は、排除されなければならない。

この原則の重要性、その役割りについては既に屢々申し述べて来たところでありますが、鑑定評価に当たっての行為基準として、①によって提題^{ていだい}¹¹¹された需要と供給との分析について、②以下の諸原則がいかにより有用であるかを、ある順序にしたがってこれまで述べて来たのであります。

そしてこの①が最後に登場するのであります。それは、将来どのように推移するであろうかということについての人々の判断が、この需要と供給とに大きな影響をもち、したがって、現在の価格の形成に大きな影響をもつものであるからであります。

そしてこの人々の判断には、②以下の諸原則が土台となるでありましょうし、またこの人々の判断の集合が、需要、供給及び価格に示す影響の分析には②以下の諸原則が役に立つのでありますから、①はすべての諸原則に関連をもちます。このような意味で①を諸原則の最後に位置づけ、これの適用をもって鑑定評価の締め括りが行なわれるとした次第であります。

¹¹¹ 論証すべき命題としてとりあげられた

将来に関する人々の判断と価格との関係についてボールディングは次のように述べております。「経済生活の道すじを定めるに際しての期待 (expectation) の重要性を誇張することは困難である。上述の議論から、人々が進んで売り、または買おうとする任意の商品の量は、その商品の現行の価格 (current price) のみならず、その価格の将来の成り行きであると人々が信ずるところのものにも依存することは、明白である。勿論、この事実は需要表ないし供給表の概念を破壊するものではない。しかし、これは、任意所与の需要表ないし供給表の位置の主要な決定因の一つが当該の財および他の諸財の期待将来価格 (expected future price) であることを意味するものである。われわれは期待が変化しないと仮定して、需要曲線ないし供給曲線を描く。もし期待が変化すればその事実は需要曲線ないし供給曲線の移動 (shift) として反映される。いかなる商品に対する需要もまた、その商品の消費または使用の結果の期待に依存するものである。」(K.E. Boulding: Economic Analysis, 1961, p.880, 大石、宇野監訳ボールディング近代経済学、912頁)。

すなわち、どの商品についてもその需要と供給とには将来の要素がとりいれられているといっております。したがってこの需要と供給とから決定される現在の価格にもまた将来の要素があることは明白でしょう。昨日の展開であり明日の反映であることは、不動産の価格のみに限りません。ただ不動産の場合には、その永続性の故にこれが顕著であると申してよろしいでしょう。

さらにボールディングは何がこの期待を決定するのかということについて、次のように述べております。「かくしてどの時点における価格の決定にも期待が関与している。しかし期待を決定するもの

は何であろうか。不幸にして、これは、われわれのほとんど何も知るところのない問題であり、また、それについて何らの明白な先験的^{すうせい}判断をなすことも可能とは思えないのである。人々は過去の趨勢が継続すると期待するのであろうか。たとえば、価格が上昇して来ているならば、価格が上がり続けると期待するか。そうである若干の証拠が、とりわけ投機が多く存在する商品については、存在する。他方、過去の価格上昇は、人々をして今度は価格は下がる筈であると信ずる気にさせるかもしれない。したがって、期待の問題は、人々は将来を期待するに際して、過去の経験にどの程度支配されるのかという問題に、大部分変形されるのである。明らかに、過去の経験は、将来を予測（foretell）しようと努める際に頼らねばならぬすべてである。しかしまさに、その経験をどのように解釈するであろうかは難しい問題である。多分、われわれは、あえて次のような命題を述べるのが可能であろう。すなわち、過去の経験が規則的（regular）であればあるほど、将来も過去の通り（copy）であろうとより一層われわれは信じ易い、という命題である。」（ibid,p.881, 前掲書913頁）

ボールディングの著書からのこの二つの引用は、大体これから申し述べます予測に関する考え方の骨子をなすものと思ってよろしいでしょう。

まず最初に⑪における予測とは何かを考えてみます。それは広くいえば、将来の事態に関する立言^{りつけん}¹¹²の一つであります、これには

¹¹² 意見を述べ立てること

次の二つのことが必要であると思います。一は、過去の経験の利用、他は量的な規定であります。

将来の事態についての立言にはいろいろありますが、予言には過去の経験の利用がありません。予想には過去の経験の利用がありますが、量的の規定がありません。予測は量的の規定を伴う予想であるといってもよいでしょう。

将来の事態には大きく分けてその質の問題と量の問題があると思います。予測は少なくとも量についての立言を必要とします。質についての立言であっても、量についての立言を伴わなければ予測とは申されません。

鑑定評価は常にある量的な判断であります。したがってその指針となる将来の事態に関する判断もまた量的なものでなければなりません。すなわちそれは予測であることを必要とします。

農地が宅地となるであろう、というだけでは予想であります。この宅地がどのような速度で実現するか、いつ、どのように、という検討がまずなされて、したがってその収益性や快適性の程度がいつどのように変化するか、そしてこの変化が今日の価格にどのように織り込まれるか、という量的な判断がなされて、はじめて⑪のいわゆる予測となるのであります。ある商業近隣が将来ますます発展するであろう、というだけでは予想に止まります。この発展による収益性や生産性の変化が量的に掴まえられて予測となってはじめて鑑定評価の指針となる訳であります。

(注) この予言、予想及び予測と三段階に分ける考え方は、

山田雄三教授の説にしたがったものであります。教授はこのような分類について言葉としてはまだ若干の疑問がないではないとされ、また英語では類語にいろいろな言葉があるけれども予想と予測とを明白に区別したものは見当らない、とされておりますが、私は、鑑定評価に当たっての行為基準としては、教授のように予測を予言または予想と区別することが極めて有意義であると思いましたので、このような区別を前提として予測を基準にとりいれたのであります。この点は、基準の解釈などにおいてまだ誰も言及していないことの一つと思われますので、一言申し添えておく次第であります。

(注) この将来の事態に関する立言について、AIREA の「不動産鑑定論」では、anticipation といい、またさきほどのボールディングからの引用では expect という言葉をつかっています。両語ともに一般に予想または期待と訳されています。ところで邦語で期待と申しますと、それは通常、将来におけるある事態の発生を予期して、これを待つ、すなわちその発生を望むという意味を含んでいるのではありますまいか。そして expect または anticipate には必ずしもこの望むという意味を含んでいないようであります。

そして、将来起こるであろうことについての確からしさが高いということを信ずる理由がある、ということの最も強い表現が expect であり、anticipate はこれに次ぐものであって、expect または anticipate に、その発生を望むという desire を加えたものが hope (願望) であるとされています。

そしてまた expect や anticipate が予想であるか予測であるか、その区別は山田教授の指摘のように明らかではありません。かような次第で、鑑定評価上の用語としては、この expect または anticipate を予測と訳することが最もあてはまるのではないかとと思われるのであります。

鑑定評価における予測は、対象不動産の効用、稀少性及び有効需要が将来どのように変化するかについての予測であって、これはこれらの諸要素を動かす諸要因の推移の予測を土台とすることとなりましょう。

そして、収益価格における純収益や還元利回り、復成現価（現基準の積算価格）における経済的減価、比準価格における取引事例価格などの検討に役立たせられ、鑑定評価額の決定に当たって織り込まれることとなりましょう。

この予測について肝心なことは、それは市場人が予測するであろうものに代位するものであること、したがって鑑定評価の主体の独断恣意的のものであってはならないということであります。そしてそれは結局、過去の経験をどのように利用するか、にかかるものであり、過去の経験にあらわれた規則性あるいは法則的なものをどのように解釈し判断してこれを取りいれるかという問題に帰着^{きちやく}¹¹³ 致しましょう。これはボールディングの指摘をまつまでもなく大変に難しい業^{わざ}でありましょう。

経済法則、社会法則など一般に歴史法則といわれるものと自然法

¹¹³ 議論などが最終的に落ち着くこと

則との区別についてはさきに言及しましたが、たとえば日の出日没が何時何分であるかということは、明日についてのみならず、将来殆んど永久的にこれを予測することが可能であります。これは将来の日の出日没ということが、予測の主体の行動に何らかかわりのないことであって、その発生が確実であるからであります。

ところが、将来発生するであろう状態が、予測の主体の行動の成果であるような場合（すなわち、経済的事象や社会的事象などの場合）、その発生の確実は必ずしも保証されません。

たとえばある商品の価格が騰貴すると一般に予測されたとします。人々は、それが貯蔵できるものであれば、できるだけ早くこれを手にいれようとするでしょう。需要が時期的に集中して、当然にその商品の価格は騰貴致しましょう。それも予測せられた価格以上に。

次にまたある商品の価格が下落すると一般に予測せられたとします。人々はその購入をできるだけ後日に繰延べて、その日その日の必要分だけを購入しようとするでしょう。需要は時期的に縮少して、当然にその商品の価格は下落いたしましょう。それも予測せられた価格以下に。

このように、ある社会にある予測が一般化してまいりますと、人々はこの一般化したある予測を土台として、これに対応した行動をとります、そしてその結果は当初の予測以上のものを現実として生みだすことがあります。これを予測の重畳^{ちようじよう}¹¹⁴効果と申しましょうか。この効果の故に、予測は屢々現実の厳しい批判の下に当面す

¹¹⁴ いくえにも重なり合うこと

る訳であります。

この一例が所得倍増計画であります。あの計画はある意味では一つの希望を含めた予測であったと申してよろしいと思います。この10年で国民所得が倍となるという予測に対して、企業家はこの倍増する国民所得の基本となる生産力をできるだけ早期に完成して、他の企業家よりも優位に立とうと相互に競争した訳であります。その結果、設備投資のテンポは全体として大いに促進されて、国民所得は10年をまたず5年にして倍増するという現実を示したものであります。

この予測の重畳効果の他に、予測を困難ならしめる他の事由があります。その主なものを考えますと、一は予測されなかった新しい客観的条件の発生の可能性であり、他は現存する客観的条件に予測されなかった変化が発生する可能性であります。前者の例は、戦争、疾病、災害、新発見、新発明などであります。後者の例は制度の変改、政策の変化などであります。

もっともこれらについては、事前に全然不明であるということは少ないかも知れません。大部分は何らかの兆候を示すものであります。けれどもその兆候が事前に現われたとして、この兆候が十分に熟成して現実化するかどうかについての確実性は多くの場合未定であります。そしてその確実性が高くなったときに、おそらくそれは予測せられなかった新しい条件として人々に受取られることが多いことであります。

鑑定評価に当たって、このような新事態についてどのように対処すべきででしょうか。さきに市場人の予測に代わる予測という

ことを申しましたが、この市場人はさきに定義しましたように、十分に情報を得ている人であります。普通の人々であるならば看過^{かんか}¹¹⁵するであろう兆候に対して敏感であり、かつその兆候の熟成の確実性について適正な判断を下し得る能力をもった人でありましょう。専門家であるならば指摘できるであろうような兆候を見逃すようなことがあれば、それは専門家として怠慢であると申さねばなりません。

専門家として要請せられる予測はこのように厳しいものでありますけれども、専門家というものは、万能ではありません。ただその専門とする事柄について常により適正な判断を下すようにその最善を尽くす人の謂^{いい}¹¹⁶でありますから、その予測が事前に合理的であって最善を尽くしたものである限り免責^{めんせき}されるものといわなければなりません。ではどのようにすれば免責されるのでありましょうか。

予測に当たって頼りとするものは過去の経験のみであります。過去において $A \rightarrow B$ という規則性が経験的に認められるならば、現在の事態が全くAそのものではないとしても、それに非常に近いものであるならば、将来においてBに非常に近いものが発生するであろうということを、高い確実性をもって推定することができましょう。そしてこれはボールディングのいうように過去のある経験が規則的であればあるほど、将来も同じようであるだろうとより一そう信じ易い、というわれわれの一般的な心理性向を土台とするもので

¹¹⁵ 見過ごすこと

¹¹⁶ 意味、いわれ

ありましょう。

さらに、将来における人々の行動の結果として現われる事態は、その社会の構成員である個々の人が、その前に開かれているいろいろな可能性の中からあるものを選択した、その選択の集合的な結果にほかなりません。そして、この選択には勿論大なり小なり個人差がありますけれども、この個人の数が十分に多いものとなれば、これらの個人差は消化され、社会全体としてある方向に向って推移するという、いわば大きな流れの一つとして現われるものであります。

この一般的な心理性向と大数^{たいすう}¹¹⁷化とが予測の土台となっていると申してよろしいのでありますが、予測については最近ますますその開拓が進み、その方法も精緻となり、その結果もより確実の度を加えて来ております。

鑑定評価における予測は、大きな流れの予測に対して、条件を附することによってこれを逐次^{ちくじ}限定しつつ、最後に対象不動産の価格にこれを絞^{しほ}ってくると申してよろしいでしょう。

たとえば有効需要の場合、さきに言及したことでありますが、まず購買力の総額についての推移が捉えられ、それが不動産に対してどのように振り向けられるか、購買力の配分の推移の検討に焦点がうつり、さらにこれを地域別、用途別などの条件をつけることによって限定して、対象不動産に漸次^{ぜんじ}¹¹⁸絞られてくる訳であります。

¹¹⁷ 大きい数、多数

¹¹⁸ だんだん

第2図(p.59)にあらわしました氷山の底の一般的要因の検討から、近隣要因の推移の検討に及び頂点の価格の位置にそれが絞られてくるのであります。

国民経済の動きとか、景気の動きとかについての予測は、最近、方法的にも内容的にも充実してまいっております。そして前述の所得倍増計画や、また中期経済計画もこの予測の一つであります、毎年経済企画庁¹¹⁹の発表する経済見通しをはじめ、経団連や有力銀行などの民間機関の発表する経済見通しは十指をこえるものがあります。いずれも次年度の国民経済の成行^{なりゆき}についての予測であります。

このような予測をするについての方法としてはいろいろのものをあげることができます。第一は、記述統計方式とでも申しますか、過去の時系列に即して求められる数値、すなわち統計の数値にあらわれた規則性を捉えて、これを将来に延長しようとするのであります。これは古くからある伝統的方式と申すことができます。この方式は、過去の実際がそうであったということに強味があり、その限りにおいて説得力に富んでいて、したがって有用であります。最近は統計の種類も多くなり、時期のずれも漸次縮少され、また過去の規則性の捉え方、その将来への延長のし方にも改善が加えられて来ておりますのみならず、この方式によらざるを得ないものもありますので、古くからある方法とはいえ、その有用性は決して減少しておりません。この方式によるものの中で最も新しいものは経済

¹¹⁹ 現在は内閣府が発表

企画庁¹²⁰の景気動向指数（ディフュージョン・インデックス）であります。

ただこの方式は、何故そのような規則性が認められるのか、その根拠についての検討は二の次とされます。その将来における繰り返しの確実さについては、結局過去の統計についての予測者の読みとでも申しますか、その判断に依存するところが大きくならざるを得ない点に難点があります。統計上の数値相互間の関係について、その表面の結果だけを集めるにとどまらず、それを内面的に分析して、その間に何か安定的な関係を設定することができれば、その将来の確実さについて理論的な根拠を得るということになりましょう。

この不満に応えて、戦後急速に発展したものが、モデル方式による予測であります。これはケインズに端を発する巨視的（マクロ）分析と、推測統計方法の発達および電子計算機の発達によるところが大きいのであって、主として計量経済学（エコノメトリックス）の分野とするところであります。

簡単に申せば、経済の動きを連立方程式で表わして、それに実際のデータをあてはめて係数を推定し、そうしてできたモデルから実際の予測値を計算しようとするものであります。この連立方程式を作り、その係数を推定するということは、さきに申し述べた数値相互間の安定的関係の設定を意図するものにほかなりません。その主要なモデルとして国民所得モデルがあり、すでにいくつかのモデル

¹²⁰ 現在は内閣府が発表

が官民によって発表されております。また中期経済計画¹²¹はこのモデル方式によって作成されたものであります。

この方式は記述統計方式に比べてその短所を補って論理性に富んでいます。けれども連立方程式とその係数とを適切に作成できるかどうかはその当否がかかるといつてよろしいのであって、モデルは実証によって検討され、修正されなければなりません。始まってまだ20年に満たない分野でありますが、その開発は急速に進んでおりますので、その将来を期待したいのであります。

モデル方式によるものと異なるものではあります。最近、産業連関表による経済分析が進んでまいりました。これは個別的な経済全体の活動を産業という観点から整理して集計し、産業間の相互依存関係を計量的に分析しようとするものであって、すでに昭和26年、30年及び35年分について¹²²政府から発表されております。そしてある年における相互関連の静態的な分析から進んで、資本蓄積の問題を解く鍵として、相互関連の動態的な分析にまでひろげられ、すでに実証研究がなされつつあります。この関連分析によって、ある産業に発生した変化の他の産業に及ぼす影響が、計量的に跡付けられることになりますので、経済予測の確実さをいよいよ増してくるに相違ないと期待されます。モデル方式とあわせて、大いにその将来が期待されるものの一つであります。

上記の方式はいずれも過去の経験の利用というところに重点がありましたが、最近はこれらの方式のほかに、予想統計が活用される

¹²¹ 昭和39年から43年までが計画期間であった

¹²² 最新のものは平成7年－12年－17年分について平成22年3月に発表されている

に至りました。これは、各経済主体に対し、ある事項の予測をどのようにしているかを質問して、その回答を整理集計して作成されるものであります。アンケート方式による予測方式とでも申しましょうか。ビジネス・サーベイ（経済企画庁¹²³）、主要企業短期経済観測（日本銀行）、設備投資計画調査（通産省¹²⁴および日本開発銀行¹²⁵）、企業者予想調査（日本興業銀行¹²⁶）などこの方式によるものであり、また消費者動向予測調査（経済企画庁¹²⁷）も、この方式によるものに類似しております。

さきに予測の重畳^{ちようじよう}効果ということを申しましたが、この方式による調査は、それぞれ過去の経験を土台とした経済主体の予測そのものを対象とするものでありますから、予測の動向を知るには最も直載^{ちよくさい}¹²⁸簡明な方式であるといつてよろしいでしょう。ただこの方式によるものは、経済主体の予測を集計したものでありますから、何故それぞれがそのような予測をしたのかまでは追求しません。またその結果はアンケートにとりあげた項目の適否、アンケートの方法の適否などに大きく影響されます。のみならず、一般に経済全般に関する予測よりも、経済主体それぞれに直接関連する事項に関する予測の方が楽観的であるという傾向がうかがわれます。したがってこのアンケート方式による予測をそのままとりあげることはできませんまいけれども、他の方式による予測を検証する資料として有用

¹²³ 今は内閣府が行なっている

¹²⁴ 経産省

¹²⁵ 日本政策投資銀行

¹²⁶ 今はみずほ銀行で、この調査は現在行なわれていない

¹²⁷ 今は内閣府が「消費動向調査」として行なっている

¹²⁸ 直接的

であることは疑をいれません。

このように、予測についてはいろいろな方式があり、いずれも統計技術と集計技術との発達と相まって、今後ますます進歩して確実さを加えるであります。そしてこれらの各種の予測は、鑑定評価に当たっての予測に有用な資料となることでしょう。これらに加えて、中央、地方の政府はじめ主要企業等における各種の計画もまた予測の有力な資料であることは申すまでもありません。ただこれらの計画の中には希望の要素を含んでいることに注意しなければなりません。その実現の確実性については冷静に検討を加えねばなりません。そしてこのことは、経済見通し等についても等しくいえることであります。

過去において $A \rightarrow B$ であったけれども、今度は $A \rightarrow C$ となったということが屢々あります。この場合仔細に再検討をいたしますと、 $A \rightarrow C$ ではなくて、実は $A + a \rightarrow C$ であったということが判明することが少なくありません。Aは自然現象ではなくて歴史現象でありますから、Aそのものが繰返して発生するということは保証できません。+ aがつきがちなのであります。この影響力が小さい間は、問題でありますまいが、大きくなっているのにこれを見落すということは、実際の問題としてよくあるところであります。一般に過去の経験を土台とする予測には限度があって、常になにがしかの誤差を伴うものであるとあってよろしいでしょう。それで、この誤差をできるだけ縮小して許容し得る範囲内に止めることが必要であります。このためには少なくとも次のことが必要であります。

意味あるデータを十分に集めることがまず必要であります。統計

を利用する場合には、その統計が何をどのようにして集めたものであるかを、まず十分に理解することが肝心です。

次にその確実性を高めるために、常に前提条件をおく必要があります。一般に、他の条件にして変わりがなければ、という条件が、経済法則や社会法則には付けられるのが普通であります、このように広いものでなくても、常に場を限定する条件の設定が肝心であります。景気の動向については、民間の消費、設備投資、在庫投資、住宅投資、政府の財政支出及び輸出入の動向が影響力をもつものでありますけれども、これらの将来の動向の予測に当たっては、国際環境に変化がないとしてとか、民間消費の動向に大きな変化がないとしてとかの前提が付けられることが通常であります。また政府の財政支出についても、その規模は予算によって示されますが、それが年度を通じて平均的に支出されるか、上半期あるいは下半期に^{かたよ}偏るか、その偏り具合によって国民経済に及ぼす影響は異なります。それで政府の支出の効果の予測には上半期に60%、下半期に40%として、というような前提条件を付けることが必要となつてまいります。もっともこの場合、上半期60%の支出ということ自体の確実性が高くなければなりませんけれども。

次に必要なことは、予測の数値には多くの場合、幅があるものがありますから、この幅を明らかにすることです。鑑定評価に当たっては、資料の高次化という作業によって、この幅を漸次縮小してゆくことになりましょう。

このどのようにして集めたどのようなデータに基づくものか、前提条件は何か、その予測値の幅はどうか、という三点は、すでに発表されているいろいろな予測について、常に点検するを要するポイント

ントでもあります。そして最も信頼のできるものを資料として採用するということになりましょう。

さてこのように注意深く合理的になされた予測であれば、それはその時において最善を尽くしたものであると申してよろしいのであって、鑑定評価の主体はその予測について十分に免責されるものと思います。

そして予測は現実によって反省され、その反省の上に新しい予測が試みられ、この繰返しによって予測はその確からしさを加えると申してよろしいでしょう。

繰り返して申しますが、予測はきわめて困難であります、それは過去の経験の利用の上に将来について量的な規定を行なうものであり、合理性がどこまでも根本の土台であるということでもあります。したがって基準の説明の末尾に付け加えた「現実から遊離した使用……」というようなことは当然のことであるといわねばなりません。

以上をもって、不動産の価格に関する諸原則についての説明を一応おわりますが、最後に一つ問題が残っております。

それは鑑定評価に当たっての行為基準として、この11個の諸原則で十分であるか、ということであります。

これについて、率直に申して私は必ずしも確信がありませんけれども、これまで説明してまいりましたように、これらは一つの体系として組み立てられるのであって、いろいろな他の原則を考えてみますが、大体この11個の諸原則の中に包含せられるように思われま

すので、目下のところこれで十分ではないかと思っております。強
いて申せば、②の変動の原則に系^{けい}¹²⁹としていくつかのものを掲^かげる
程度ではあるまいかと思っております。

¹²⁹ つながり

あ　と　が　き

書き終えて、何か書き落したことが、まだ沢山あるように思われます。殊に重大な事項について、論証不十分なものがありはしないかと思います。これらについては、別な機会に、ペンを新たにして書き継ぐことにいたしたいと思っています。

この本を書くに至った気持は、まえがきで申し述べたとおりであります。実は鑑定士等の特別試験がすむまでは、本を書くまいと思っておりました。受験参考書を書くなどということは私の柄^{がら}でもありませんし、またそのような気持はさらさらありません。

ただ不動産鑑定評価基準が公表されてからすでに2年の歳月が流れました。基準が基準としてどのように活かされるか、その解釈と実務への適用がだんだんと固定してくるのではないかと考えられます。基準によって基準の上に、とでも申しましょうか、このようになってはじめて基準は活かされたと申すことができると思うのですが、必ずしもそのようにはいかないのではないかと危ぶまれる節もありません。いわゆる訓詁^{くんご}¹学派とでも申すべきものが出来かねないようにも思われます。それで、あまり遅くならないうちに鑑定評価の近代化とその水準向上のために少しでも役に立

¹ 字句の解釈

てば、というささやかな祈りをこめて書いたのがこの本であります。

書きながら、理論と実際とには矢張りある間隔^{かんかく}があること、そして実際にペンであらわすことはいかに難事業^{なんじぎょう}であるかを、つくづくと感じた次第であります。そして理論に走らず、実際に流れない、ということを目指したのでありますが、かえって理論でもなければ実際でもない、中間的読物となってしまったのではないかと^{おそ}惧れています。殊に話し言葉でものを考える慣^{なら}わしから、それをそのまま文字にしましたので、一層そのような感を深くする次第であります。

論語に、これを知る者は好む者に及ばない、これを好む者は楽しむ者に及ばない、という趣旨の言葉があります。鑑定評価に生涯を捧げている数人の得難い友人に日常接していますと、この方々はまさに鑑定評価を楽しむ方々であると感じます。そしてこれが本当の専門家の姿であろうと。鑑定評価にたずさわる誰^{ねが}もが、この楽しむ境地に達してほしいものと冀^{ねが}わざるを得ません。そしてこの本がそのために少しでもお役に立つならば、私の喜びはこれにすぎるものはありません。

なお、本文中、随所に数々の引用をさせていただきました諸先生の学恩に対して、末筆ではありますが、厚くお礼を申し上げます。

櫛田 光男

附 録 1

不動産の価値に関する基本的諸原則（訳）

（AIREA:The Appraisal of Real Estate, 4th ed.,1964 p.23～45）

富は人間の所有に属する一切のものから成り立っている。これらは、有形物それ自体又は有価証券のように有形物を代表するものである。財産権とは物の使用に関する権利である。例えば、ある人がその農場は1万ドルの値打ちがあるというときには、その人は実はその農場の使用がその人にとって1万ドルの値打ちがあるということを意味しているのである。かくして、鑑定評価とは、使用又は所有に関する諸権利についての評価なのである。

土地の利用に関する諸原則は経済学にその根拠をもっている。鑑定評価は不動産の使用に関する諸権利の評価なのであるから、これらの基本的な経済諸原則は評価についてその根底となる諸原則である。したがって、これらの諸原則を理解することは、評価の目的、技術及び手続を理解するために不可欠のものである。

供 給 と 需 要 の 原 則

（Principle of Supply and Demand）

どのような商品であれ、それに対する需要は、ある程度その稀少性によって生ずるものである。土地の稀少性とは、特定の地域において特定の用途に供することの出来る土地の数量が不足しているということである。土地の稀少性は物理的概念であるとともに経済概念である。特定の目的のために願望されかつ利用できる土地の稀少性が大であればある程、その土地に対する願望が大きくなる、ということは明らかである。

これが、急速に成長する都市の中心ビジネス地区における土地の価格の急激な上昇の理由である。通常、このような都市は、その周囲に豊富な土地をもっているのであるが、このような土地は、オフィスビル、デパート、ホテル、あるいは駐車場のために、これを便宜かつ有利に利用することは出来ない。かくて、経済的意味における土地の稀少性の故に、価値が上昇するのである。

物の稀少性とならんで、供給と需要とに影響を与える要因としては、人口の増加、購買力、物価水準、賃金率、課税、政府の統制などがある。例えば、住宅の供給は、ある程度賃料及び取引価格によって左右される、——すなわち、これらの賃料及び取引価格が市場の動向に適合するかどうかによって、住宅の供給は増加したり、あるいはそのままであったりする。賃料及び取引価格を転じて住宅の供給の増加をもたらす刺激とするためには、住宅市場に諸要因のある結合があらわれなければならない。これは、住宅の供給量の不足、住宅に対する旺盛な需要、及び供給者の提示する賃料または価格をもって需要を満足することができる有効購買力が同時に存在する時にあらわれる。もっとも、これらの賃料及び取引価格は、建築業者をして新住宅の建設を促進させるに足るほど十分に高いものでなければならない。もしも需要が極めて旺盛であり、かつこの需要を充たす供給の能力以上に購買力の増加が早い場合には、利用できる住宅の賃料及び取引価格は上昇することであろう。もしもこのように上昇した賃料及び取引価格が引続き容易に市場で消化されるならば、いよいよ多くの建築業者が市場に参加するであろうし、かくて供給増加の速度は加速されることとなるであろう。これが周知の建設循環の一部であって、この循環の上昇曲線の部分に該当するものである。

供給者の提示する賃料または価格以外に、住宅市場にあらわれる他の要因がある。労働の不足は、高い賃金率を伴って、市場の購買力以上にその原価を増加させ、その結果建築業者の供給増加の意欲の減退を来すことによって、住宅の供給に影響を及ぼすものである。課税は所有者あるいは賃借人の資力以上に住宅の維持費用あるいは賃料を増加させることによって、需要を抑制し、か

くて供給に影響を与え得るものである。賃料統制、金融引締め、及び地区規制のような政府の統制は、その課する諸制限によって、供給と需要とを形成するものである。

需要は社会的意味において無制限である。すなわち、人間の欲求するものには限界がない、——簡単な小屋からスペインにおける城にいたるまで。けれども需要（欲求）は経済的には人々のその欲求を充足する財政的能力のいかんによって制限される。例えば、人々は総じて財政的には買うことのできないような高級車に対して共通的な欲求をもっている。したがって最も強い欲求であっても、それを満足する購買力を伴わない限り、それは有効なものではない、と行ってよいであろう。

この欲求を充足させることが出来ないということがその欲求の強さを減退させない限りは、それは物に対する需要の強さに影響を及ぼす。需要は欲求に影響されるのであるから、欲求を喚起し、強化し、あるいは創造する諸力もまた需要に影響する。この欲求を創造する力に主な二つのものがある、教育と広告とである。ある物の存在を知らなければ、人々はその物を欲求することは出来ない。いわんやそれに対する需要はあり得ない。

変 動 の 原 則

(Principle of Change)

形あるもので静止しているものはない。物質は常に流動し変化する状態にある。ある状態から他の状態への漸次的な移行は進化とよばれる。地球及び一切の生物は、先行する状態から、ある時は徐々に、ある時はより速^{すみやか}に、進化して来た。進化に対照をなすものに革新がある。これは過去から急激に転回して新しい状態が始まることを意味している。変動の原則は普遍的にすべてに妥当するものである。このことはどこでもこれを確かめることが出来る。地球の地質との年代の間に見られる著しい相違は、地球が辿^{たど}って来た変化をあらわに示している。諸文明の興^{こう}廃^{はい}は歴史上の事実の内容をなすものであるが、そこで

は進化と革新との両者がその役割をつとめている。人間は、その肉体の成長、成熟及び老衰ということで、進化の過程を実演している。地球の表面は常に自然の力及び人間によって修正されている。かくて、変動の法則は根本的には因果の法則である。したがって、今日存在する状態は昨日から導き出されるもの(equation)であり、明日を物語るもの(forecast)である。

変動の原則についての重要なことは、それが均しく力強く不動産に働いているということである。変動は常に存在していて、それが個々の不動産、近隣及び都市に及ぼす影響に抵抗することはできない。これらの変動は、その動きがにわかに認め難いほど徐々に展開するものであることがある。鑑定人は常に変動の法則を最もその念頭において、不動産とその環境とを観察しなければならない。そしてその眼は単に変化の明白な徴候ひとのみならず、にわかに識別できないような徴候までも本質的に見抜くものでなければならない。何となれば、評価に当たって最も大切なことは、将来であって過去ではないからである。

鑑定人は移り変わるものを見ているのであって、変わらざるものを見ているのではないということを、常に正しく評価しなければならない。鑑定人は現に働いている経済的及び社会的諸力を認識して、それらの諸力が不動産に対して及ぼしている効果と将来おそらく及ぼすであろう効果とを理解できるように、常に気を配っていなければならない。しかしながら、いかに敏腕な鑑定人といえども、将来どのような諸力が働いて、ある都市、ある近隣、あるいは特定の不動産の性質を変化させるものであるかを、絶対的な確信をもって断定することは出来ない。このような全能は鑑定人に要求されてはおらない。けれども、合理的に判定するということは、経験と知識とに基づく判断に属する事柄であるから、鑑定人が趨勢すうせいと影響とを弁別べんべつし、理解して、正しく解釈すればするほど、よりの確にそれらの効果を判定し、かつその期間と筋道とを判断することが出来るであろう。

(補助的諸原則) 成長と変化との過程は、鑑定人にとって、根本的に重要な

ものである。鑑定人が常に関心を示すのは、不動産の生命周期のどの段階を観察しつつあるのであるか、あるいは近隣がその生命のどの段階に到達しているのであるかを知ることである。こうすることによって、鑑定人は総合と分散の原則（the principle of integration and disintegration）によって行動していることとなる。この原則は、すべての存在は三個の段階、すなわち第一は総合（開発）、第二は均衡（静止の状態）、及び第三は分散（低下もしくは衰退）という三個の段階によって特徴づけられるということを主張するものである。

人間の肉体または植物の一生は、通常このような周期をたどるものである。一般に、個々の不動産、地区及び近隣、そして時には全市及び全町もまた、その望ましきの成長、その静止した状態の経由、そしてその望ましきと有用性との減退という同じようなパターンをたどるものである。

この周期における成長要因を考えると、それはまた、後退と前進とに関する諸原則（the principles of regression and progression）の考え方を含んでいる。総合と分散との原則と同様に、これらは適合と変化とに関する諸原則（the principles of conformity and change）の拡張であって、それらの間には一つの関係がある。後退と前進とに関する諸原則は、財産あるいは物の相互関係を取扱うものである。

後退とは、同一分類中における相互に似ていない財産または物の間においては、よりよい財産または物の値打ちは、より劣るものの存在によって不利な影響をうけるであろうということを意味している。例えば、平均価値が12,000ドルから15,000ドルである住宅からなる居住地区の中に、もしふさわしい環境に立地していたならば、25,000ドルの価値があるであろう高級住宅があるとす。その値打ちは、その現実の立地に従って、どちらかといえばその現実の近隣にもっと似合うような水準に落付くことであろう。12,000ドルから15,000ドルの枠内の住宅を市場で求める人々は、この枠が最も支配的であるような近隣に、その住宅を求めるものである。彼らは25,000ドルの住宅がもっている、他のもっていない特色や快適性を正しく評価することではあろうけれども、それ

を購入することは出来ないであろう。このような住宅を手に入れるためには1,000ドルあるいは2,000ドルを余分に支払う人が少しはいるかも知れないけれども、25,000ドルの住宅の持主がその財産の対価として25,000ドルを取得することが出来るのは、よしあるとしても、極めて稀なことであろう。

前進の原則は、その文字の示すように、後退の反対であって、それは、より劣る物件の値打ちは同類型のよりまさる物件と共存することによって高められるということである。前述の設例の場合と事情が逆であって、多くの25,000ドルの住宅の中に一戸の12,000ドルの住宅があるとすれば、その12,000ドルの住宅はおそらく市場においてもっと高値をつけられることであろう。このような近隣に生活することを熱望しながらも、25,000ドルの住宅を購入する力のない人々は、その願望を充たすために、その住宅の価値以上のものを喜んで支払うということは極めてありそうなことであろう。

鑑定人は、その意見を形成するに当たって、自分自身の持っているものより以上に彼を助けてくれるものを持っている。鑑定人は、手順のほとんどすべての局面において、評価に役に立つものとして、市場の動向というものを持っている。それは、鑑定人がその意見に到達するに当たって、彼を導いてくれるものなのである。そして市場では、ある不動産の価値は、通例、過去においてそれを購入する為に支払われた価格を基礎とするものでもなければ、またそれを造るための費用を基礎とするものでもない。その不動産を所有しようとするものが将来においてその不動産がどれほど彼の役に立つと信ずるかによって示されるものである。例えば、市場の動向は、鑑定人に対して、問題となっている種類の不動産について情報を得ている投資家が、その不動産から将来便益を受けると期待するであろう期間を、明らかにすることであろう。あるいは、ある特定の近隣における不動産に関する市場の動向は、情報を得ている買手の、その近隣の将来の動向に関する意見を反映することであろう。

代 替 の 原 則

(Principle of Substitution)

この原則は、その効果が実質上同じであるならば、価格の低い用役あるいは生産物は類似の用役あるいは生産物に優越するということを意味する。言葉をかえていえば、実質上同じ効用をもつ二あるいはそれ以上の商品または用役がある場合、最低の価格のものが最も多く需要せられ、最も広く分配せられる。この理論の重要性と適用とは、われわれの経済における数多くの分野にこれを認めることが出来る。例えば、不動産の分野においても、いくつかのアパートの利便がほとんど同じであるときは、予想される借手は最低の賃料のものを選択する。

この原則の適用は、価値に対する三面接近のいずれについても、これが認められる。市場資料接近に適用するときは、この原則は次のようにいうことができよう。すなわち、ある不動産が市場において取り換えることが出来るものであるときは、その価値は、その代替に費用のかかる遅延ちえんがないものとして、同様に望ましい代替不動産を取得するに要する対価に落付く傾向がある。原価接近の場合には、次のようにいうことができよう。何人もある不動産に対して、彼が敷地の購入と建物の建築とによって、不当に遅延することなく、同等の望ましさと効用とをもつ不動産を取得するに要する金額を超えて支払うことはない。収益接近の場合には、次のようにいうことができよう。価値は、同等の望ましさをもち純収益を提供する類似の代替的な収益不動産を、不当に遅延することなく、取得するに必要な投資額に落付く傾向がある。

鑑定人は不動産の鑑定評価の手順において、一不動産から他の不動産への代替の可能性を過少評価しても過大評価してもならない。当該不動産の類型が一般に行きわたっておればおるほど、通常はより容易に代替され得るものである。市場資料接近は、比較できる代替不動産の市場における価値に基礎をおくものであって、このような不動産の価値を最もよく表示するものである。収用

手続においては、収用不動産の価値は、通例、市場におけるその価値である。すなわち、比較できる不動産の最近における取引に基礎をおくものである。

勿論、学校、教会、交通のターミナル、病院のように、その特定の用途の特性の故に、その数量が限られているものがある。明らかに、このタイプの不動産の鑑定評価に当たっては、比較できる代替不動産を求めようと努めることによって、ある価値を示すものをみつけることは、ほとんど不可能といつてよいであろう。かくして、市場資料接近の使用が適当とされることは極めて稀である。原価接近がこのタイプの不動産について何らかの価値を示すものを求める最も有効な方法である。この接近においては、この原則の適用は、同等の効用と便宜とを提供する比較のできる新不動産を生産するに必要とする費用の評価にあらわれる。評価の対象である不動産は新規のものではないのであるから、新規のものの費用は、減価による価値の見積られた損失を反映するように調整されなければならない。

この代替の原則に基づいて、次のような有用な仮説が生まれる。すなわち、

1. ある不動産の価値は、事情に通じている買手の市場における類似不動産に対する行動によって示される価値に一致する傾向をもっている。
2. 新規の建築によって、同等の望ましさをもち代替不動産を生産するに要する費用は、通常、価値の上限を設定する。
3. 所有者がその不動産の使用を奪われたときに権利として認められる補償は、事情に通じている買手の市場における「類似不動産に対する行動によって示される」価格に基礎をおく。

最 高 最 善 の 使 用 の 原 則

(Principle of Highest and Best Use)

価値概念について基本的なものは最高かつ最善（あるいは最有利）の使用の理論である。簡単に定義すれば、この使用とは、価格時点において、一定の期間、土地及び（または）建物に最大の純報酬（net return）をもたらす蓋然性

に最も富んでいるような使用であるということが出来る。この定義における中心的な言葉は「純報酬」である。これは、総収入から一切の費用を控除して残るものの全部を意味する。しかし、ここで大切なことは、これは必ずしも厳密に貨幣単位をもってあらわされるとは限らないということを理解することである。純報酬は時として快適性という形をとることがある。例えば、魅力に富んだ樹木にめぐまれた郊外の敷地の最高最善の使用は公園であるということがあるであろう。あるいは、私人の住宅は、純賃料貨幣収入をはるかに上回る快適な生活という形において純報酬をもたらすことがあるであろう。

第二に中心的な言葉は「一定の期間」ということである。鑑定人は、価格時点において土地に最大の純報酬をもたらしている使用が、無限に継続するものであるかどうか、あるいは特定の期間継続するものであるかどうかでさえ、これを予見することは出来ない。しかし、鑑定人は、市場において標準的な買手がするところと同じように考えようと試みるのである。こうすれば最高最善の使用が有効に継続するであろうと思われる期間についての彼の決定は、事情に通じている買手の見解を反映するであろう。

前述のように、土地は人間がこれを使用しない限り価値をもたない。しかし、価値の程度は、この原則によってその使用の性質に依存する。不動産の所有者は、その不動産から最も可能性に富む報酬をあげることが望むのであるから、通常、彼はその望む成果をあげることの出来る使用を選ぶことであろう。通常、ある不動産の現在の使用がその最高最善の使用である。しかし、常に変化しているのであるから、土地の当初の使用が最早その最高最善の使用に合致しなくなるということがあり得る。例えば、およそ大都市の中央ビジネス地区では、駐車場にあてられている画地が見られる。土地の稀少と高度の使用密度（use density）をとを特徴とする地域においては、このように土地を駐車場に利用することは、通常は最高最善の使用に反するものであると思われることであろう。関連する諸要因の一切を考察すれば、このような使用は、その時には、事実上最も有利な使用であるということになるかも知れない。「その時

においては」ということが見せかけの不調和を^ろ炉過^か¹するのである。言葉をかえていえば、市場の状況を分析すると、中央ビジネス地区に特徴的に見受ける類の使用に既にあてられている土地の供給が、現在の需要を充足するために必要とさせるものより以上にあったのである。追加資本の投資を必要とするような土地の使用の変更は、どのような変更でも、駐車場に使用することから受取る収益と同じ程度の収益を所有者にもたらさないであろう。

大都市における中央ビジネス地区の過去の経験を検討すると、土地の使用が、最高最善の使用と目されるものから、より収益の少ない使用へ転移する多くの事例を見出すのである。高層の事務所用ビルが取りこわされて、その敷地が駐車場として開発され、あるいは一階または二階建の建物が建てられたというようなところに、おそらく相当数の実例が見られることであろう。使用が変更された時においては、新しく計画された使用からの土地に対する純報酬が、前の使用の下にあったものよりも高いものがあったのであろう。

前述の実例の説明に当たって、「使用密度」という表現は供給に関連して用いられている。この関連は、最高最善の使用をどのように考えても大切である。というのは、この場合、供給は物理的数量以上のものを意味しているからである。土地の使用は有利な純報酬を生まなければならないのであるから、特定の使用に供されている土地の数量は、各所有者に対して満足すべき報酬をもたらすであろうような数量であるだろう。このような使用に供されている土地の供給が、このような使用に対する需要と均衡を保っているときには、このような使用に供されている土地の数量は、その最高度の使用密度に達したということができるであろう。もしも、物理的に使用可能な土地のより多くの数量がこのような使用に転換されたならば、使用密度は増加して、従前の満足すべき報酬は、より多数の所有者の与か^{あず}るところとならねばならないであろう。

使用密度は、殆んどどの分析においても、最高最善の使用に関する意見の根

¹ 濾過、こす

底となる重要な要素である。一例をあげれば、多くの大都市地域には、古い居住地域があって、そこには多数世帯共同住宅が散在している。もしも鑑定人が、この地区は移り変わりの過渡期にあること、及びアパート地区として開発される機が熟していること、の^{ただ}二つの事実に基づいて結論を出したならば、彼は^ま的を射ているかも知れないが、また^{はず}的を外しているかも知れない。彼の突っ込みが足りないのである。彼は、アパートへの使用を市場におけるアパートに対する需要と関係づけることを忘れ、また、他の地区におけるアパートの供給を確かめることを忘れてしまったのである。もしも鑑定人が、さらに検討を重ねて、アパートに対する需要は旺盛であり、供給は^{ひっばく}逼迫しており、かつその地区の立地というような他の一切の要因が有利であると認められるのであったならば、その地区はまさにより高い使用密度とより多い収益とを期待することができるとした彼の結論は正しかったということになる。

多くの地域社会において、土地が空いていて、利用可能でありながら未開発であるということがある。時として、このような土地がその属する地域における主要な用途に供するようその用途が規制されているということすらある。しかも市場の状況の故にそのようには開発されていないということがあるのである。事実、このような土地の最高最善の使用は、この規制されている用途ではないかも知れない。商業用不動産として規制されている長い都市幹線道路沿いの街区がこのような場合の適例である。このような土地は、よくできても、同時に有利に商業用として開発されることは^{まれ}稀であるだろう。

多くの立法における強制収用法の下では、裁判所が採用する価値に関する証拠は、鑑定人が市場価値に関するその意見を形成するに当たって、その不動産の最高最善の使用を考慮することを許容している。多くの収用において、最高最善の使用は、通例、地区規制あるいは私的制限によって認められている使用であるとされている。もしもその土地が法律によって認められたものより以上に価値のある用途をもっていることが明らかであり、かつ、その使用の変更が許容される見込みが濃厚であるような場合には、鑑定人はこの事実を、売手ま

たは買手が考えると同じように、その価値に影響する一要因として適当に採用することができる。しかしながら、投機的要素はこれを排除しなければならない定めである。自然であり、蓋然性^{がいぜんせい}に富んでいて、法制上許容され得る使用のみが適当に考慮されるのであり、また、それは合理的に主張できる程度においてのみウェイトをおかるべきものなのである。

斉 合 使 用 の 理 論

(Consistent Use Theory)

一用途から他の用途への移り変わりの過渡期にある不動産は、土地についてのある用途とイムブループメンツについての他の用途とを基礎として評価されることは出来ない。何となれば、これは評価の経済学に一致しないからである。イムブループメンツは土地の価値を高めるに相違ない。居住用としてなお多くの残存耐用年数をもっていると思われる住宅は、土地が移り変わりの過渡期にある間、納税者として中間的に使用する場合を除いては、例えばより高度の用途が給油所として使用することであるような土地の価値を高めるということはおそらくあり得ないであろう。

土地の評価の理論によれば、例えば給油所敷地のように、即時の使用に供し得るような空地であるとしても、イムブループメンツは何の価値ももたないであろう。イムブループメンツを除去することが必要であるかも知れないので、それらはおそらくマイナスの価値をもつこととなるであろう。そして、このような除去の費用は、土地の価値に対しては罰金となることであろう。

けれども、最高最善の使用への移行が遅れているようなところでは、中間的使用を要素として考えねばならない。そしてイムブループメンツは敷地の価値を高めることを基礎として評価され、それは、出来るならば類似の取引事例と比較することにより、また中間期中に生ずる収入を考慮することによって測定されることであろう。

(訳者注) インプルーブメント (improvements) というのは、協会発行の用語便覧によれば「土地に対する有用な付加物 (useful addition to land)、あるいは、現存する構造物 (existing structure) をいう」と定義している。これを分って、「土地上のインプルーブメント (improvements-on-land)」と、「土地に対するインプルーブメント (improvements-to-land)」とする。前者は、土地上に構築された有用な建築物とその附属物であって、家屋、垣根、門、ドライブウェイ、防壁のようなものをいう。後者は、土地の有用性を高める為に土地の自然状態に加えられた変化または付加された物であって、歩道、側道、街灯、下水施設、排水溝、土盛りのようなものをいう。

わが民法にいう定着物よりは広い概念であって、上物と付加物、あるいは建物その他の諸施設とすれば、当らずといえども遠からざるものがあるかと思われるが、要するに、土地の効用を増加する意図の下に、土地の上に密着して設けられた物、及び土地そのものに対してその自然状態の変更を伴う人工を施した物一切を包含するのであるから、原語のままに、インプルーブメントとすることとしたのである。

均 衡 の 原 則

(Principle of Balance)

均衡の原則は自然法則である。これは自然界においては、植物及び動物の生存の相互依存にあらわれている。またこれは人体の各部の相互依存に見られるし、地球上における土地と水との調和にも明らかである。

均衡はまたビジネスの世界においても特に肝要である。サービスやエージェンシーは一定の規模の人口の支持するところなので、その数は限定される。もしもある地域社会ではドラッグ・ストアの数が多すぎたならば、次の二者のうちの 하나가起こることとなる。すなわち、①あるストアは、他のストアの犠牲において、はっきりと成功するであろう、さもなければ、②どのストアも、その投

資に対して相当の報酬をあげることができないであろう。

均衡の原則は、これを鑑定評価にあてはめれば、価値は、不動産の本質的な諸使用の量と立地とにあらわれた釣り合いに応じて創造され、また維持されるということである。

余 剰 生 産 性 の 理 論

(Theory of Surplus Productivity)

余剰生産性は、労働、調整及び資本についての費用を支払った後に残る純収入と定義される。この余剰は土地に帰することができるのであって、これが土地の価値をきめる傾向をもっている。余剰生産性は、均衡の原則、報酬逦増逦減の法則及び生産の四要素の適切な釣り合いに依存するものである。土地に対する最大の純報酬は、適切な利回りで資本還元されると、土地の価値となる。あるいは、土地の最高最善の使用は、生産の要素間の釣り合いを試行錯誤によって調整することによってもたらされる最大の純収入によって示される。

不動産の価値の程度は、生産における四要素の均衡または釣り合いに左右される。この四要素とは次のものである。

1. 労働、すなわち、賃金
2. 調整、すなわち、管理（企業能力）
3. 資本、すなわち、建物及び設備への投資
4. 土地

したがって、最大の価値は、生産の諸要素がそれぞれ相互に釣り合いのとれた均衡にあるときに達成される。どの不動産においても、最大の純報酬を生み出す理論上の均衡点がある。建物が、その敷地に対する投資に比べて過少か過大であるとき、すなわち過大施設か過少施設であるときは、不均衡が発生する。これはまた、アパートにおいて、エレベーター、使用人及び電話交換台のようなサービスの費用と量とが、建物、賃借人及び賃料に比べて小さすぎるか、あるいは大きすぎるときにも発生する。これらは、生産の四要素は相互に

関連しているので、価値上の不利益または損失を伴う四要素の寄与の過剰または不足であると均衡の原則が認められる諸条件に関する事例である。

これらの四要素は結合して、貨幣収入をあげ、総収入を生み出す貨財を生産し、または用役を提供する。労働は総収入に対して第1順位の請求権をもつ。調整の費用は原則上次に位して、賃金を支払った残余から正当な報酬をうけ取る。資本の費用は第3順位の請求権をもつ。この費用は、建物、設備及び家具のような、その事業の人工的部分に投資された資金の金利及び償却を含む。この費用が償われなければ、この資金の源泉は萎縮してやがては消滅してしまうであろう。

古典的経済理論では、土地は総収入に対して最後の、かつ最小の請求権をもつ。労働、調整、及び資本の先順位請求権が満足された後の総収入の残余は、総収入を生み出した役割の対価として土地に帰せしめることが出来る。土地の費用は、合理的な土地の価値に対する合理的な報酬率を意味する。この合理的な報酬率は、将来における価値の低下を償^{つぐな}うに足るものであろう。すなわち、報酬率は、砂利採取場や鉱山のような自然資源の枯渇^{こかつ}の可能性を反映するであろうし、あるいは、地区の性質を変更させる多くの原因のどれかに由来する土地の価値の低下の可能性を反映するであろう。

鑑定評価の実務においては、土地に投下された資本の全部または一部の回復は、多くの事業活動で実行されているような資本回復の目的の為に別途積立てられる引当金として用意せられるのではない。土地の将来の価値の不確実性は、投資家を誘引するに必要な率に反映される。例えば投資家は不確実な見透しの下にある土地については、8%が合理的な報酬率と考えることであろう。同時に、もし土地が保守の良好な近隣内にあるならば6%の率で十分であると考えらるであろう。

現実の鑑定評価の実務では、均衡の原則は最高最善の利用を判定する過程に活用される。すなわち、最大の純報酬をあげて最大の土地の価値をもたらしためには、生産の諸要素の適切な釣り合いというものが肝要なのである。土地

は、四要素の適切な釣り合いによって生み出される総収入に対して、最終の請求権をもつものであるから、土地は残余（residual）である。したがって、土地残余法は均衡の原則を援用するものであるということができよう。この方法は、土地の価値が市場資料接近によって正確に評価できない時に用いられる。これは、土地に帰属する純収入を適当な率で資本還元することによって土地の価値を評定するのに用いられるのである。

報 酬 通 増 通 減 の 原 則

（Principle of Increasing and Decreasing Returns）

報酬通増通減の原則は次のことを確言する。生産の諸要素の数量が多くなればなるほど、純収入もまた、ある点に達するまでは、いよいよ多くなるであろう（報酬通増の法則）。このある点において、価値はその最大に到達するであろう（報酬通減点）。このある点を過ぎた後の追加支出は、追加投資に比例する報酬を生まないであろう（報酬通減の法則）。この原則の作用は簡単に農地における肥料によって実証される。肥料を増加すれば、ある点に達するまでは収穫は増加するであろう。このある点をこえて肥料を増加しても、追加費用を保証するに足る追加報酬を得ることはできないであろう。

最高最善の使用を論じた時に指摘したように、土地が最大の純収入をあげるにはインプルーブメントの規模がどのようであればよいか、その規模を決定することが屢々必要である。この規模は1階建から20階、30階等々と、いろいろあり得る。ある階で報酬通減点に達し、したがってまた経済的高度もきまることであろう。この点を確かめる為に、鑑定人は、高度を異にするビルについて、ありそうな収入と支出要因と所要資本とを仮りにいろいろと組み合わせてみるのである。通常、ある一つの組合せが、ありそうな純収益の上昇傾向から下降傾向への転回点をあらわす。

土地に対する最大の純収入を生むような生産諸要素の組合せを得るために、仮定のインプルーブメントを展開するこの手順は、まさに明らかに報酬通増通

減の原則を例証するものである。この原則は同様の方法で最高最善の使用の判定に適用される。というのは、この使用は最高の純収入をもって示されるからである。この手順はまた均衡の原則を論述した際に言及した土地残余法の一部である。この方法においては、土地の価値は、適切なインプループメンツを仮定することによって土地に帰せられるべき純収入を資本還元して求められるのである。

寄 与 の 原 則

(Principle of Contribution)

寄与の原則は、実は不動産のある部分に適用される報酬増減の原則である。寄与の原則によれば、生産における項目 (item) の価値は、企業 (enterprise) の純収益に対するその寄与によって測定される。ここにいう企業とは、土地、建物及びその他一切のインプループメンツのような生産におけるすべての項目の結合を意味する。

例えば、オフィス・ビルの所有者が、ビル監督官から、エレベータを囲って、安全制御装置をとりつけるよう命令されたとする。これらの改良費用は30,000ドルに上るであろう。新規の自働エレベーターに取り替えるには150,000ドルが必要であろう。調査の結果、現在のエレベーターを改良するために30,000ドルを費すことは運転経費に何ら増減を来たさないであろうこと、及びこの改良は10年 (年平均3,000ドル) に平均年利1,500ドルを加えたもので合理的に償却できることが明らかとなった。全部新しく設備すると、年9,600ドルの労賃を節約できるけれども、他方、年4,800ドルの維持費の増を来たすであろう。そして、投資 (150,000ドル) は25年 (年6,000ドル) で償却せられ、平均年利負担は7,500ドルである。結局、現在のエレベーターを囲って安全制御装置を取り付けるに、年4,500ドルかかることになる。新しい自働エレベーターを取り付けるには年8,700ドルかかることになる。どちらをとるべきかの決定は、最終の分析における、新しいエレベーターが提供する能率と便宜

との増加を控除した追加費用に対する賃借人の態度に依存することとなろう。

この原則があてはまるであろう他の事例は、貧弱なデザインあるいは設計のために、収益を生み出す可能性のある空間が無駄になっているような収益不動産の評価に見られる。例えば、4階建のアパート及びストアのビルに広い陳腐化したロビイがあるとする。この無駄になっているロビイ空間は、不動産の収入に何ら寄与するところがないばかりか、その潜在的な賃貸価値は収入を生みだしている他の部分に対して負担となっているのである。このロビイの部分を他の単位ストアに改造し、なおより経済的であるが満足できる広さの玄関ロビイをつくることが出来るということが判った。他のストアの賃料を基礎とすれば、新ストアは月300ドルの収入を期待することが出来るであろう。言葉を変えていえば、広々としたロビイはビルの収入に300ドルを寄与することが出来る筈なのである。けれども、この寄与がなされない限り、正規の賃料単価は、この失なわれている収入の負担をおわなければならない、といってよいであろう。

この寄与の原則は、以上でわかるように、多くの評価上の問題に、実際上の意義をもっている。この原則の適用は、改造あるいは近代化計画の実行の成否について考究する場合に根底となるものである。この原則はまた奥行を異にする画地の評価についても均しく適用される。それは、その地域における標準的な画地よりも奥行が深い場合に、その深い部分が標準的な画地の価値以上にどれだけの価値を、もしあるとしてのことであるが、その土地に寄与するかを究める必要があるからである。画地の奥行が標準よりも短い場合は事情は逆になって、その価値は、標準よりも短い部分の価値だけ寄与が不足することを反映するであろう。

競争の原則

(Principle of Competition)

競争の原則は、利潤は競争を生み、過大利潤は破滅的な競争をおこす傾向が

あるという事実に基づいている。利潤とは、不動産によって得られた純収入の中で、労働、経営、資本及び土地についての費用を超える部分、と定義してよいであろう。混乱を避ける為に、不動産における利潤は、ある事業の経営から得られる利潤とは同じものではない、ということが指摘されなければならない。通常の事業利潤は、資本及び土地への投資に対する通例の貨幣誘因^{ゆういん}および報酬（customary money incentive and reward）である。ある不動産の収益は、これまた土地及び建物への投資に対する通例の貨幣誘因である。したがって、鑑定人が不動産の収支表の分析に当たって検討する利潤は、土地及び建物の運転費用と正常の収入とを控除した残余の純収入である。別な言葉でいえば、それは生産の諸要素に支払ってなお残るものである。

商業サービスが永い間望まれていた郊外に最初に立地した商人は、異常に大きな利潤をあげるものである。かくて競い合う商人達はこの地区にひき付けられる。これらの新来者は商売の総売上高をわかちあう。先駆者である商人が当初享受した売上高は減少し、純収入も減少する。この過程は商人の誰もが満足できる報酬をあげることの出来なくなる点まで続く。土地の価値は最大の報酬を生む使用に依存するものであるから、この事例においては、競争は純収入を分散させるので、土地への純収入を減少させ、したがって土地の価値を下落させるものである。もしもこれらのサービス競争が経済的需要点をこえて継続すれば、一切の利潤は消滅する。

他方、超過利潤は土地の価値を増大させるであろう。例えば、新しい発展しつつある地区の店舗の賃料が5年間最低年6,000ドルに歩合計算賃料を加えたものであるとする。この歩合計算賃料が第1年目は2,000ドル、第2年目は4,500ドル、そして競争の増加によって年2,500ドル、年2,000ドル、最後に僅か年1,500ドルに低下したとする。最初の5年間の賃貸契約の満了時における新しい基本賃料は年7,500ドルに増額されねばならぬことは極めてものである。もしも運転経費と建築及び償却の費用とがほんの僅か^{わず}しか増加していないのであれば、賃料の恒常的増加の大部分は土地の収益の増加なのであって、

土地の価値を高めるものである。このような場合には、鑑定人は、余剰収入のどの部分が一時の利潤であり、またどの部分が不動産の価値の増加に対する継続的報酬であるかを判定しなければならない。

余剰収入は、鑑定評価の場合には短期の年利潤として処理することによって評価される。3年間の余剰収入が年2,000ドルと判定されるならば、この利潤の価値は適当な利率の年金表を参照すればきめることが出来るであろう。

競争は、経済活動のあらゆる段階にあらわれる最も通例であって容易に認めることの出来る力の一つである。合理的な競争は、より進んだ創造的寄与への一つの刺激であるけれども、それが過大に走ると、その創造しようと企図するものを破壊することがある。鑑定人はその正常な状況における存在を判別するばかりでなく、競争が価値を弱化しつつあって、もしも制御されることがなければ価値を破壊してしまうような状況をも判別する能力をもたなければならない。鑑定人はまた競争は供給と需要との産物であることを認める。彼は、不動産の最高最善の使用に関する検討は、現在の供給及び需要の諸要因が喚起しつつある競争の強さと、その結果、対象としている土地の使用の類型についておきるであろうような使用密度とを、その検討の中で判断する為に、需給の諸要因を考慮にとり入れるであろうことを承知している。

適合の原則

(Principle of Conformity)

適合の原則は、価値の最大は、経済学的にもまた同じく社会学的にも相当な程度 of 同質性 (the reasonable degree of homogeneity, sociological as well as economic) が存在する時に実現されるとするものである。かくて使用における適合ということは、不動産の極めて望ましい属性なのである。という訳は、適合は最大の価値を生み出し、及び(または)維持するものであり、また所有者に最大の報酬を与えるものは最大の価値であるからである。ところで、同質性を修飾するために用いられた「相当な」という言葉に注目するがよい。つま

り適合性ということは、単調な画一性（monotonous uniformity）というよりは相当な類似性（reasonable similarity）でなければならないのである。

理論はさておいて、土地はその所在する地域を支配している標準に適合した用途に充てられなければならないということは一般に認められているところである。用途地域規制の基本的な理由の一つは、ある地域を不調和な諸使用の浸潤²あるいはそれへの転換から防ぐことにある。住宅近隣は、いかに魅力に富んでいても、このような防ぎがないならば、急速に価値の下落を見ることであろう。家庭は去り行くであろう、そして経験は、このことが起きたならば、取って代わった居住者達が価値に寄与するところはより少ないことが通常であるということを教えている。

使用の調和あるいは適合は、初期の小売商業地区における小売店舗の集合に容易に認められる。ここでもまた経験は商人に対して、もしもその店舗が同種同質の商品を販売する他の店舗に近隣して所在するならば、通常、最大の売上高を得るであろうということを教える。他方、経験は、独占的で高価な類の商品を取扱う商人が、もしも同種の商品ではあるが質において劣るものが販売されている地区に所在したならば、滅多に成功しないことを教える。もとより店舗敷地の選択に当たって適合性以外に考慮すべき要因は多数あるけれども、適合性は一つの重要な要素なのである。

これら適合の諸要素は、何年か前につくられた住宅開発の基準では予見されなかったものである。それらはむしろ、われらの都市が成長して、土地の使用が多様化するにつれて、共通する社会的経験から展開したものである。住宅所有者は、制限的協約及び法的規制によって、その所有の便益を増進する便宜または快適性を享受し、かつそれらの財産を擁護^{ようご}するように計画され、設計され、そして開発される近隣に生活することの利益を悟った最初の人々であった。20世紀の半ばまでは、工業は全体として、独占的な工業地域に立地するこ

² 広がること

との利益を知らなかった。住宅地域と同様に、これらの工業地域あるいは広場は、工業の要求する便宜と設備とを享受するように計画され、設計され、そして開発されている。この考え方は成功したのであって、多くの工業広場が軽工業または重工業にその占拠を制限することによって、適合性をより一層実現しているのである。

予 測 の 原 則

(Principle of Anticipation)

予測の原則は、価値は将来発生するであろうと予測される便益によって創造される、と主張するものである。価値の見積りに重要なのは過去ではなくて将来である。変動の原則を論議した際に指摘したように、過去の経験の第一の意味は、将来における可能な傾向及び条件を示す能力にある。収益資産への投資家は、その資産から受け取るであろう収入を予測して行動する。しかし、その資産を買うことを決定する前に、その過去の収入を検討しなければならない。この過去の収入の経験を検討して、その収入を当該資産にもたらすことの出来た一切のプラスあるいはマイナスの要因を発見しなければならない。つまり買手は、収入の流れが変わらずに継続するか、兩三年中に低下しはじめるか、あるいは近い将来に増進しそうであるか、についてその意見を形成することが出来るためには、その前に、収入に関するデータを分析して、一切の要因を較^{こう}量^{りょう}³しなければならない。価値は、所有から生ずる現在及び将来の一切の便益の値打ちであると定義されるのであるけれども、将来におけるこれらの便益の質、量及び期間は^{ほと}その殆んど一切の事項について過去の経験にてらして評価されなければならない。

ある不動産の価値は過去においていくら売られたかによって、あるいはそれを造る所有者費用によって決まるものではないといわれる。これは一般に真

³ おしはかる

実であるけれども、他の殆ど^{ちよつと}の事柄と同じように、常に例外というものがある。例えば、収用の対象である不動産が過去において売買されたものであるならば、その売買価格は法廷において価値を示すものとして採用される。価値を示すものとしてであって、価値としてではないことに注目せよ。例外であるにせよ、ないにせよ、過去の便益だけのために不動産を買うような人があるとは一寸考えにも及ばぬところである。

いかに経験に富み、かつ有能であらうとも、ある都市、ある近隣、あるいは特定の不動産についてさえ、どのような力が働いてそれらの性質を変化させるかを絶対的の確実性をもって知ることの出来る鑑定人はおらない。したがって鑑定人は、最善を尽くして、将来の一切の便益がどのようになるであろうかを予測しなければならない。将来の便益を創造またはそれに影響を与えるであろう諸力と諸要因のとの分析に当たっては、鑑定人は、それぞれの便益に買手を与えるであろうウェイトと意義とを附与しつつ、予見される所有者の見地に立ってそれぞれの便益の可能性を考慮しなければならない。

要 約

本章において論じて来た諸原則は、便宜のため、それぞれ別個に取扱い、折にふれて諸原則間に関係と相互依存とが存することに言及して来た。現実には、高度の関係と相互依存とが存在している。というのは、これらの諸原則は数多くの同一の社会的および経済的諸力と諸要因とのビヘビアに関するものであるが、これら諸力と諸要因とはまた相互に依存し相互に^{かんき}関係をもっているからである。例えば、需要は利益を生む、利益は競争を喚起する、競争は供給を増加する、供給の増加は利益の減少を来し、利益の減少は需要を弱め、需要の弱化は供給を減少させる。この例は、ある意味では少し一般化しすぎるかも知れない。というのは、実際経験するところでは、他の要因が働いて、循環の

型を異なった周期又は時点に変更させることがあり得るからである。

これらの諸原則はただ単なるアカデミックな理論に過ぎないのではないのであって、何故、いかにして、何時、ある現象が起こるのかということを理解する鍵となるものである。ある事態の検討に当たって鑑定人が、ある要因が存在し、ある力が作用していることを見出したならば、直ちにどれかの原則が働きつつあったということに気が付くことであろう。諸原則を理解すれば、鑑定人は結果を予測することが出来るのであって、かくして鑑定人は想像に基づくことなく、知識に基づいて意見を組み立て、または決定を下すことが出来るのである。

これらの諸原則とその不動産鑑定評価への応用を討^{とうきゅう}究⁴した結果、次のような観察と仮説とが、それぞれ演^{えんえき}繹されるであろう。

供給と需要

1. 稀少性は供給に影響する。
2. 欲求は需要に影響する。
3. 欲求が有効となるためには、購買力による裏打ちを必要とする。

変 動

1. 変動は常に存在する。
2. 変動とは、根本的には原因結果の法則である。
3. 今日とは昨日の展開であり、明日の投影である。
4. 都市、近隣および個々の不動産は変動の過程^{たど}を辿っている。

代 替

1. 置きかえ得る財産の価値は、同程度に要求される代替財産の価値によって示される傾向がある。
2. ある財産の価値は、類似財産について、事情に通じている買手が市場に

⁴ 十分に研究すること

において行動することによって示される価値に等しくなる傾向がある。

3. 同程度に要求される代替財産を新規の建造によって生産するに要する費用は、通常、価値の上限を設定する。

最高最善の使用（バランス）

1. 価値は、土地の本質的な使用の量と立地とに達成された均衡（バランス）に応じて創造され維持される。
2. 土地の最大価値は、生産の4要素の量（寄与）における均衡（バランス）に応じて創造され維持される。
3. 最高最善は価格時点において最大の純収益を生み出す可能性に最も富んでいる使用である。
4. この最大の純収益は、生産の諸要素の適切な釣り合いまたはバランスから生じた余剰生産性である。
5. 使用密度は土地の本質的な使用の量と立地とを平均する。
6. 報酬の漸増と漸減⁵は、最大の土地価格を獲得すべき土地およびインプループメンツの適当な割合を立証する。

余剰生産性（バランス）

1. 生産の要素とは、労働、調整（経営）、資本および土地である。
2. 土地は生産の諸要素の中で余剰生産性に対する最後の請求権をもつ。
3. 生産のある要素の供給が他の要素と比べて超過または不足するときは、不利益を伴なう。
4. 超過はインプループメンツの超過に、不足はインプループメンツの不足に通常あらわれる。
5. 寄与は余剰生産の系である。というのは、生産の各要素の価値はその存在によって純収益に何程を加えるか、またその不存在によって純収益を何程減ずるかにかかるからである。

⁵ だんだん増えることとだんだん減ること

報酬の逡増逡減

1. 生産の諸要素の量を多くすればするほど、純収益は大きくなって（報酬逡増）、ある点（余剰生産性）に達する。
2. 生産の諸要素の最大寄与点（報酬逡減点）は、最高最善の使用による諸要素の適当な割合を証明する。
3. 諸要素の量をそれ以上増加するときは、諸要素の費用と諸要素の生みだす総収入の間の開きを減少し、純収益の減少をもたらす。
4. 報酬逡減の法則は供給と需要の法則に由来し、いかなる商品でも市場においてその供給が大きくなればなるほど、支払を受くべき価格は低下するであろうということを証明する。

寄 与

1. この原則は、イムブルーブメンツのある部分に適用される報酬逡増逡減の原則ということができる。
2. これはまた、既に指摘したように、余剰生産性の原理の系である。というのは、生産の諸要素の割合に関係するものであるからである。
3. この原則の適用は、改良または近代化計画の実現可能性の研究および興行きを異にする画地の評価の際に基礎的となるものである。

競 争

1. 競争は利益に由来する、あるいは利益は競争を生む。
2. 超過利益は破滅的競争を醸成^{じょうせい}する。
3. 鑑定評価上利益といえば、労働、調整、資本および土地に対する満足すべき報酬をこえる超過あるいは余剰を示す。
4. 競争は超過利益の大部分を消滅させる傾向をもつ、^{もっと}尤も一部分は残存して土地の価値の増加に寄与することがある。
5. 利益の主要部分が一時的のものであるときは土地の価値の評定に当たっ

⁶ 次第次第にある機運・情勢を作り出すこと

て資本還元してはならない。その継続期間を限って短期の年金として取扱われる。

適 合

1. 最高最善の使用は通常、本質的であって許容し得る土地の使用に適合するであろう。
2. 適合性は相当の程度の社会的および経済的同質を含む。
3. 地区規制および私的制限は、適合性の価値を肯定する。
4. インプルーブメントの超過または不足は、また不動産とその環境との間に適合性を欠いていることを反映する。
5. 所を得ないインプルーブメントは適合性の原理を直接おかすものである。
6. 超過インプルーブメントの価値は、時として、適合している不動産の価値水準に向かって下落（退歩）する。
7. 不足インプルーブメントの価値は、時として、適合している不動産の価値水準に到達（進歩）する。

予 測

1. 価値とは不動産の所有と使用とに由来する一切の現在および将来の便益の価値であるという定義を予測は肯定する。
2. ある不動産の価値は、過去の売却価値、あるいはそれを創るために要した原価によって設定されない。
3. 類似財産の最近の売却価格は、市場において事情に通じた買手および投資家が所有の便益が生みだすであろうと予測したものの現在価値を示すものである。

附 録 2

不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申

(宅地制度審議会第四次答申)

宅 制 審 第 35 号

昭和39年 3 月25日

建設大臣 河野一郎殿

宅地制度審議会

会長 飯 沼 一 省

不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申

(宅地制度審議会第四次答申)

昭和38年 8 月 2 日付け建設省発計第48号をもって諮問された事項については、当審議会において調査審議を行なった結果、標記の事項について結果を得たので、別紙のとおり答申する。

ま え が き

宅地制度審議会は、昭和37年 6 月以来、建設大臣の諮問に応じ、宅地制度に関する重要事項の調査審議に当たってきたが、これとともに、昭和38年 4 月以降は、不動産の鑑定評価基準その他不動産の鑑定評価に関する法律の施行の準備のため必要な重要事項を調査審議するものとされている。

当審議会は、昭和38年 8 月 2 日建設大臣から「不動産の鑑定評価基準をいかに定めるべきであるか」について諮問を受け、同日以降総会 2 回、小委員会 5 回及び起草委員会18回を開催してそれぞれ調査審議を重ねた。

当審議会は、不動産鑑定評価制度の健全な発達を期するためには、不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価を行なうに当たって拠るべき統一的な基準を整備確

立する必要があるものと認め、その大綱を定めることについて調査審議を行なった結果、その結論を得たので、ここに建設大臣に答申を行なうこととなったものである。

当審議会は、この基準が不動産の鑑定評価を行なう者によって十分活用され、さらに拡張充実にされるよう政府において所要の措置を講ずることを要望する。

当審議会の委員は、次のとおりである。

委 員

飯沼一省、櫛田光男、有泉亨、石原武夫、江戸英雄、円城寺次郎、雄川一郎、荻田保、小倉武一、高山英華、平田敬一郎、町田稔、渡辺誠毅

臨時委員

大槻正男、越知俊一、嶋田久吉、谷重雄、藤本勝満露

専門委員

浅野英、新井清光、石原舜介、江守堅太郎、加藤実、釜田敬三、北野利明、近藤武男、斎藤逸朗、阪本楠彦、原口隆、真田英夫、鶴海良一郎、佃順蔵、丹羽雅次郎、原口一次、平賀健太、星野英一、前田光嘉、馬郡巖、松島五郎、宮下正一郎、吉野公治

なお、田中二郎は委員として、大村襄治、佐治大、佐橋滋、白石正雄、武田誠三、谷藤正三、任田新治の諸氏は専門委員として任命されていたが途中辞任した。

不動産の鑑定評価基準の設定について

目 次

前 文	一 復成式評価法
第 1 不動産の鑑定評価に関する基本的考案	二 市場資料比較法
一 不動産とその価格	三 収益還元法
二 不動産の価格の特徴	第 5 鑑定評価の手順と鑑定評価額の決定
三 不動産の鑑定評価	一 鑑定評価すべき案件の確認
四 不動産鑑定士等に対する倫理的要請	二 予備調査の実施と処理計画の策定
第 2 不動産の価格に関する基本的事項	三 資料の収集、整理及び検討
一 不動産の鑑定評価によって求めるべき価格	四 鑑定評価方式の適用
二 不動産の価格を形成する一般的要因	五 価格の調整と鑑定評価額の決定
三 不動産の価格に関する諸原則	第 6 鑑定評価書
第 3 鑑定評価に関する資料	一 記載事項
一 一般資料	二 附属資料
二 個別資料	第 7 不動産の種類別の鑑定評価
第 4 鑑定評価の方式	一 宅 地
	二 建 物
	三 建物及びその敷地

前 文

ここに「不動産鑑定評価基準」すなわち、不動産の鑑定評価を行なうに当たって、どのような理論を基礎とし、どのような手順を尽くして、不動産の適正な価格を追求し、それに接近して、最終の結論に到達するか、その拠り所となる基準を、はじめて設定するに当たり、まず、その理由、目的及び性格を明らかにするとともに、その構成の概要を述べておくことが有用であると考え

る。

近年におけるわが国の不動産、殊に土地の価格の著しい上昇と混乱とを省みると、練達堪能な専門家による不動産の鑑定評価の必要はいよいよ緊切なものがある。さきに成立した「不動産の鑑定評価に関する法律」（以下「法」という。）は、まさにこの必要に応じて、不動産の鑑定評価を担当する専門家としての不動産鑑定士及び不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）の制度を創設し、もって不動産の適正な価格の形成に資することを目的としたものである。

翻って、わが国の不動産鑑定評価の現状を見るに、不動産の鑑定評価を行なうための手法及びその基礎となる理論は既に相当高度に発達しているところではあるけれども、それが標準的に統一されているとは未だいい難いものがある。したがって、不動産鑑定士等が、その専門家としての能力を向上し、また専門家として社会の信用を勝ち得て法の所期の目的を達成するためには、まず不動産の鑑定評価を行なうに当たってその拠り所となる基準を設定する必要があると認められる。

よって、以下に述べるような目的、性格及び構成内容をもつ、不動産鑑定評価基準（以下「基準」という。）を作成したのである。

1. 基準の目的

この基準の目的は、おおむね次のとおりである。

- (1) 不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価を行なうに当たって、その拠り所となる合理的であって、かつ実行可能な基準を設定し提供すること。
- (2) 不動産鑑定士等の任務の適正な限界を明らかにし、無用の混乱を防止すること。
- (3) これを公表することにより、不動産の鑑定評価及びその制度に関する社会一般の理解を深め、信頼を高めること。
- (4) 法の所期する不動産の適正な価格の形成に資すること。

2. 基準の性格

不動産の鑑定評価は、個々の不動産を対象とする具体的な実践活動にほかならないのであるから、その基礎となる理論は、実践理論のカテゴリに属し、それ自体、発展の過程にあるものである。また、このような基準の設定は、わが国においては、最初の試みである。それで、この基準は、現下のわが国の実情を省み、前記の設定の目的に照らして、おおむね次のような性格をもつものとして作成されている。

- (1) わが国及び外国において発達してきた不動産の鑑定評価の理論と活動とのなかで、わが国の実情に即して、妥当と認められるものを、総合し、要約したものであって、
- (2) 現在、要請されている合理的であって、かつ実行可能な拠り所として、十分に有用なものである。
- (3) したがって、法的強制力をもつものではないけれども、不動産鑑定士等が鑑定評価を行なうに当たっては、常に準拠すべきものであるとともに、
- (4) 関係法令の改正などに当たっては、十分に尊重されるべきものである。
- (5) また、不動産の鑑定評価及びその制度に対する社会一般の理解を深め、その信頼を高めることに役立つように、随所に説明的部分を含んでいるものである。
- (6) なお、この基準は、鑑定評価活動の内外における実際を省察して、その

既に熟しているものの最大公約数とも称すべきところをまとめたものであるが、鑑定評価の理論自体が発展の過程にあるのであるから、厳格な意味においては、中間的なものであって、事実の進展に応じて、今後その充実と改善とを期すべきものである。

3. 基準の構成

この基準は、不動産の鑑定評価に関する基本的考察、不動産の価格に関する基本的事項、鑑定評価に関する資料、鑑定評価の方式、鑑定評価の手順と鑑定評価額の決定、鑑定評価書及び不動産の種類別の鑑定評価の七部から成っている。

不動産の鑑定評価に関する基本的考察は、まず、不動産とその価格及びその特徴を考察し、次いで不動産の鑑定評価の必要とその意味を究明して、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を明らかにし、その具体的な担当者である不動産鑑定士等に対して要請される倫理的事項を明らかにしようとするものである。

不動産の価格に関する基本的事項は、不動産の鑑定評価によって求めるべき価格を明らかにし、次に不動産の価格を形成し、変動させる一般的な要因と、この価格の形成変動の分析を合理的な秩序あるものとするために有用な経験的諸原則を説明して、鑑定評価活動の基盤を提供しようとするものである。

鑑定評価に関する資料は、鑑定評価に必要な諸資料の種別とその収集について、これを明らかにしたものである。

鑑定評価の方式は、一般に確立されている復成式評価法、市場資料比較法及び収益還元法の三つについて、その機能と適用の方法を説明したものである。

鑑定評価の手順と鑑定評価額の決定は、鑑定評価を行なうに当たって、適正な価格を追及し、これに接近し、最後に合理的な結論に到達する秩序ある

手順を標準的に説明したものである。

鑑定評価書は、鑑定評価によって到達した結論を、不動産鑑定士等が正式に表現する文書に関する事項を定めたものである。

不動産の種類別の鑑定評価は、以上の総合的事項を基礎として、宅地及び建物の鑑定評価を細説したものであるが、この部分は、鑑定評価の具体的な実施準則として、今後、特に拡張充実を期すべきものである。

第 1 不動産の鑑定評価に関する基本的考察

不動産の鑑定評価とはどのようなことであるか、それは何故に必要であるか、われわれの社会においてそれはどのような役割を果たすものであるか、そしてこの役割の具体的な担当者である不動産鑑定士等に対して要請されるものは何であるか、不動産鑑定士等は、まず、これらについて十分に理解し、体得するところがないといけない。

一 不動産とその価格

不動産は通常、土地とその定着物をいう。土地はそのもつ本来的な力の故に、われわれ人間の生活と活動とに欠くことのできない一般的な基盤である。そしてこの土地を、われわれ人間が、各般の目的のためにどのように利用しているかという、土地と人間との関係は、不動産のあり方、すなわち、不動産がどのように構成され、どのように貢献しているかということに、具体的にあらわれる。個人の幸福も、社会の成長、発展及び福祉も、この不動産のあり方がどのようなものであるかということに、依存しているといえる。

この不動産のあり方は、社会的、経済的及び行政的な諸力の相互作用によって決定される。そしてこの決定は、その不動産の価格のいかん、すなわち、この社会における一連の価格秩序の中で、その価格がどのような所に位置しているかということ、選択の主要な指標として行なわれている。

不動産の価格は一般に、

- (1) その不動産に対して、われわれが認める効用
- (2) その不動産の相対的稀少性、及び
- (3) その不動産に対する有効需要の存在

の三者の相関結合によって生ずるその不動産の経済価値（交換価値）を、貨幣額をもって表示したものである。そして、それは基本的には、これら三者を動かす社会的、経済的及び行政的な諸力の相互作用によって、創造され、維持され、修正され、あるいは破壊される。かくして、この価格は、選択の指標としてこれらの諸力に影響を与えると同時に、自らはこれらの諸力の影響のもとにあるという、いわば二重性格をもつものである。

二 不動産の価格の特徴

土地は、他の一般の諸財と異なって、次のような特性をもっている。すなわち、

- (1) 自然的特性として、地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）などを具有し、固定的であって、硬直的である。
- (2) 人文的特性として、用途の多様性（用途の競合、転換及び併存の可能性）、社会的及び経済的位置の変異性などを具有し、可変的であって伸縮的である。

そして不動産は、このような土地を離れては機能し得ない不可分の関係にあるものであるから、その価格についても、他の一般の諸財のそれと異なって、およそ次のような特徴を指摘することができる。

- (1) 移転可能なものは、不動産そのものではなくて、その不動産に関する所有権その他の権利利益であるから、不動産の価格は、これらの権利利益の価格であり、また、二つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合には、それぞれの権利利益について、その価格が形成され得る。

- (2) 不動産のあり方が最適のもの（すなわち、通常合理的と考えられる各種のあり方の集合のうちで最良のもの）であるかどうか、かりに現在、最適のものであっても、時の経過に伴って、これを持続できるかどうか、これらは常に吟味されなければならない。したがって、不動産の価格は、通常過去と将来とにわたる長期的な考慮のもとに形成される。今日の価格は昨日の展開であり、明日を反映するものであって、常に変化の過程にあるものである。
- (3) 不動産の現実の価格は、取引などの必要に応じて、個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右され勝ちのものであって、不動産はその取引市場をもつことが困難であり、また、かりに、これをもつことができたとしても、それは局地的に限られたものであって、きわめて狭い不完全な市場にとどまらざるを得ない。したがって、不動産の価格について、何人も容易に適正なものとして識別できるような価格の基礎となる市場価値を形成する場をもっていないのが通常である。

三 不動産の鑑定評価

このようにして、不動産の価格について、その適正なものを求めるためには、鑑定評価の活動に依存せざるを得ないこととなる。

不動産の鑑定評価は、その対象である不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することである。それは

- (1) 対象の的確な認識の上に、
- (2) 必要とする一般的及び個別的な関連資料を十分に収集して、これを整理し、
- (3) 不動産の価格を形成する一般的要因及び不動産の価格に関する諸原則についての十分な理解のもとに、
- (4) 既に一般に経験的に採用されている鑑定評価の諸方式を駆使して、その間に、

- (5) 既に収集し、整理されている関連諸資料を具体的に分析して、その対象に及ぼす社会的、経済的及び行政的な諸力の影響を解釈し、判断し、
- (6) その不動産の価値に関する最終判断に到達し、これを貨幣額をもって表示するものである。

この判断の当否は、これら各段階のそれぞれについての鑑定評価の主体の能力のいかん及びその能力の行使の誠実さのいかんにかかるものであり、また、必要な関連諸資料の収集整理の適否及びこれらの諸資料の分析解釈の練達の程度に依存するものである。

したがって、鑑定評価は、精密な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、さらに、これらが有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によってなされるとき、はじめて、十分に合理的であって、客観的に論証のできるものとなるのである。

これを要するに、不動産の鑑定評価とは、合理的な市場があったならばそこで形成されるであろう正常な市場価値を表示する価格を、鑑定評価の主体が、的確に把握することを中心とする作業であるといってよいであろう。そして、これは、練達堪能な専門家によって、はじめて可能な仕事であるから、このような意味において、不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する、専門家の判断であり、意見であるといってよいであろう。

それはまた、この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することであるから、そのもつ社会的公共的意義は極めて大きいといわなければならない。

四 不動産鑑定士等に対する倫理的要請

不動産鑑定士等は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家たるの地位を法によって認められ、付与されるものである。したがって、不動産鑑定士等は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を十分に理解し、その責務を自覚し、的確であって誠実な鑑定評価活動の実践をもつ

て、社会一般の信頼と期待とに報いなければならない。

そのためには、まず、不動産鑑定士等は、法に規定されているとおり、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行ない、専門職業家としての社会的信用を傷つけるような行為をしてはならないとともに、正当な理由がなくて、その職務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないことはいうまでもなく、さらに次に述べる事項を遵守してその向上に努めなければならない。

- (1) 断片的な知識と無秩序な経験とは、不動産の鑑定評価には無用であって、高度の知識と経験と判断力が渾然とした有機的統一体を形成してこそ、的確な鑑定評価が可能となるのであるから、不断の勉強と鍛錬とによってこれを体得し、もって鑑定評価の進歩改善に努力すること。
- (2) 関係人及び社会一般に対して、実践活動をもって、不動産の鑑定評価及びその制度に関するその理解を深め、信頼を高めるよう努力を重ね、もって不動産の適正な価格の形成に資するべく努めること。
- (3) 不動産の鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持すること。
- (4) 不動産の鑑定評価に当たっては、専門職業家としての注意を払わなければならないこと。
- (5) 自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価を引き受け、又は、縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公正な鑑定評価を害するおそれのあるときは、原則として、不動産の鑑定評価を引き受けてはならないこと。

第2 不動産の価格に関する基本的事項

不動産鑑定士等による不動産の鑑定評価は、不動産の適正な価格を求め、ひいてはその適正な価格の形成に資するものでなければならない。したがって、

不動産鑑定士等は、以下に述べる不動産の鑑定評価によって求めるべき価格、不動産の価格を形成する一般的要因、不動産の価格に関する諸原則について、まず十分に銘記すべきである。

一 不動産の鑑定評価によって求めるべき価格

不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価によって求めるべき価格は、正常価格であることを原則として、次の(二)に述べる場合は、特殊価格とする。

(一) 正常価格とは、不動産が一般の自由市場に相当の期間存在しており、売手と買手とが十分に市場の事情に通じ、しかも特別な動機をもたない場合において成立するとみられる適正な価格をいい、不動産鑑定士等は、まず、この正常価格を求めるように努めるべきである。

正常価格を求めるべき場合を例示すれば、次のとおりである。

1. 売買、交換等による所有権その他の権利の移転に関連する場合
2. 金融上の抵当等に関連する場合
3. 公共用地の取得及び土地収用の際における損失の補償に関連する場合
4. 相続税、固定資産税等の税制における基準に関連する場合
5. 争訟の際における不動産の価格に関連する場合
6. 土地区画整理法その他の法律による換地処分に関連する場合
7. 賃貸料等の算定に関連する場合

(二) 特殊価格とは、対象不動産の性格上、正常価格を求めることが適当でない場合、又は不動産の鑑定評価に際して特殊の条件が付された場合において当該不動産の性格又は当該条件に即応する適正な価格をいう。

特殊価格を求めることができる場合を例示すれば、次のとおりである。

1. 合併時の評価替え、固定資産の評価替えその他企業会計処理に関連する場合
2. 公共又は公益の目的に供されている不動産の評価に関連する場合
3. 清算、競売、公売その他特別の事情に基づく取引に関連する場合

4. 担保としての安全性を考慮すべきことが特に要請される場合
5. 賃貸借の対象となっている不動産を当該賃借人に譲渡する場合

二 不動産の価格を形成する一般的要因

不動産鑑定士等は不動産の鑑定評価を行なうに当たっては不動産の価格を形成する一般的要因として三つの要因を究明することにより、適切な判断を下すように努めなければならない。

(一) 社会的要因

不動産の価格を形成する社会的要因のうち主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 人口の増減及び集中の動向
2. 人口密度の推移
3. 家族構成及び世帯分離の動向
4. 階層別又は職業別の地理的分布状況の変化
5. 教育及び社会福祉の水準
6. 建築の意匠及び趣向の変化
7. 住宅需給の動向
8. 公共施設の整備状況の動向
9. 都市形成の動向及び近隣環境の変化
10. 不動産の取引及び利用収益の慣行

(二) 経済的要因

不動産の価格を形成する経済的要因のうち主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 経済成長と貿易の動向
2. 財政と金融の動向
3. 技術革新と産業構造の変化
4. 貯蓄と投資の動向

5. 産業活動と在庫量の動向
6. 金利及び税負担の動向
7. 物価と消費水準の動向
8. 賃金水準及び所得格差の動向
9. 建設資材の需給と変遷及び建設費の動向

(三) 行政的要因

不動産の価格を形成する行政的要因のうち主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 土地の利用に関する計画及び規制の推移
2. 敷地及び建築物の構造、防災等に関する規制の推移
3. 地代、家賃等の統制に関する推移
4. 不動産に関する税制の動向
5. その他土地制度に関する動向
6. 宅地及び住宅に関する対策の動向

三 不動産の価格に関する諸原則

不動産の価格は、第1の一で述べたように、不動産の効用及び相対的稀少性とそれに対する有効需要との相関結合によって成立するものであるが、それは、不動産自体の特徴的な性格並びに第2の二で述べた不動産の価格を形成する一般的要因によって影響を受ける。

不動産鑑定士等は、このような不動産の価格に関する重要かつ基本的な諸点をまず十分に理解し、これに基づいて鑑定評価を行なわなければならないが、このためには、以下に掲げるような諸原則を理解しておく必要がある。

なお、これらの原則のなかには、いわゆる自然法則的又は経済法則的なものと、不動産の鑑定評価それ自身に直接関係するものがあり、しかも前者は経済学上の原理に大きく依存してはいるが、いずれも、鑑定評価を行なうために必要な行為基準としての性格を持つものである。

また、これらの原則は、孤立しているのではなく、直接的又は間接的に相互に関連しているものであることに十分留意しなければならない。

(一) 需要と供給の原則

一般的な経済法則としての需要と供給の原則についてみれば、完全な自由市場における一般商品の価格は、その需要と供給との相互関係によって決まり、また逆に商品の価格は需要と供給に影響する。

しかしながら、不動産は、地理的位置の固定性、不増性、個別性等の点で、一般商品とはかなり異なった特性をもっているだけでなく、その市場が限られているために、一般商品についての需要と供給の原則と、不動産についてのそれを全く同一視することはできない。

(二) 変動の原則

物象は静止しているものではなく、不動産の効用も、その内部的要因及び外部的要因の変化に伴って、常に変動し、推移するものである。

したがって、不動産の価格は、不動産自体の効用の変化並びに社会的、経済的及び行政的な要因の変化に伴って絶えず変動し、推移する。

このような意味において、この原則は、「予測の原則」と特に関連性をもっている。

(三) 代替の原則

同等の効用をもつ二つ以上のものが選択される場合には、価格の安い物が選ばれる。

このことは、不動産についても同様であり、したがって、ある不動産の価格は、同類型の他の不動産の価格との関連によって影響を受ける。また、二つ以上の同類型の不動産のうちいずれを選択するか、既存の不動産に代えて新規に不動産を調達するか又は収益向きの不動産のうちいずれに投資するか等の決定は、この代替の原則に影響されるところが大きい。

(四) 最有効使用の原則

ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効の使用方法に

基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合がある。

鑑定評価の対象となる不動産の価格は、客観的にみて合理的かつ現実的な最有効使用の方法を前提として把握される価格が標準となる。

最有効使用の原則とは、このような内容を意味する原則であるので、ここにいう最有効使用とは、良識と通常の使用能力をもっている人による使用を指し、現実から遊離した使用、投機的な利用、非合法的な使用等は排除されなければならない。

(五) 均衡の原則

不動産の収益性又は快適性は、その構成要素が最適に組み合わせられ、最高の均衡状態にあるときに、最高度に発揮される。たとえば、生産に供されている不動産の価格は、これに関与する土地、資本、労働及び経営（組織）の各要素の組合せ又は均衡状態のいかんによって左右される。

この原則は、特に「最有効使用の原則」と結びついて、不動産の効用を判断するために有効な原則である。

(六) 収益逦増及び逦減の原則

ある単位投資額を継続的に増加させると、これに伴って総収益は増加する。しかし、増加される当該単位投資額に対応する収益は、ある点までは増加するが、その後は減少への傾向をもつ。したがって、この原則は、不動産からの収益の限界点を見出すのに役立つ。

たとえば、ある画地に高層建築の投資を計画する場合に、ある階数を越えると、収益が当該投資額に伴わなくなり、したがって、その階数が経済的に最も有利な階層となる。

(七) 収益配分の原則

前記(六)に掲げた生産の諸要素の結合によって生ずる総収益は、これらの要素に配分される。

たとえば、土地を利用することによって生ずる総収益から資本、労働及

び経営（組織）に配分される部分を差し引いた残りの収益は、それら三つの要素への配分が正しく行われる限り、土地に帰属するものである。

（八） 寄与の原則

不動産のある部分が当該不動産全体の収益に寄与する度合いは、当該不動産全体の価格に影響を及ぼす。したがって、この原則は、特に「収益増及び通減の原則」と密接な関係をもっており、また、「均衡の原則」とも関連性をもっている。

たとえば、土地又は建物の追加調達、あるいは不動産の一部の改良及び改造等が当該不動産全体の価格に及ぼす貢献の度合いを把握するのに役立つ。

（九） 競争の原則

一般に大きな利潤があるところには、その利潤を求めて競争が行なわれる。したがって、不動産を利用することによる利潤が、他の企業における平均的な利潤を上回るときは、不動産に対する需要を高め、供給をふやすことになり、さらに不動産の価格に影響を及ぼすことになる。したがって、超過利潤は競争を惹起し、競争は超過利潤を減少させ、終局的にはこれを消滅させる傾向がある。この原則は「需要と供給の原則」と密接な関連性をもっている。

（十） 適合の原則

不動産は、その近隣の環境に適合したものでなければならない。この近隣の環境は、地域地区制によって限定されていることもあるが、ある不動産がその土地にふさわしく利用されているかどうか、最有效使用の状態であるかどうかは、不動産の価格に影響を及ぼす。

（十一） 予測の原則

一般に、人は将来の予測に基づいて行動する。したがって、不動産の価格は、過去の収益又は過去の投資の効果及び取引の結果に依存するだけでなく、将来をどのように予測するかにも左右される。

この意味において、不動産の価格は、将来における不動産の価格を形成する要因の推移又は動向等に影響されるところが大きい、その適用に当たっては、現実から遊離した使用、投機的な利用、非合法的な使用等を想定した予測は、排除されなければならない。

第 3 鑑定評価に関する資料

不動産の価格は、前記の一般的要因と後述の個別的要因とによって形成される多次的なものである。したがって、不動産の鑑定評価に当たっては、これらの要因に照応する以下に述べる資料を収集し、整理しなければならない。

これらの資料は、不動産全般に関連する資料及び対象不動産に直接関連する資料（以下「一般資料」という。）並びに対象不動産自体に関する資料（以下「個別資料」という。）とに分けられる。

一 一般資料

一般資料としては、次のものがあげられる。

（一）不動産全般に関連する資料

市町村、都道府県又は全国等の別による、前述の一般的要因についての調査又は研究等に関する資料

なお、国際的なものとしては、諸外国における経済、財政、金融、投資等に関する概況とわが国のそれらとの関連等についての資料がある。

（二）対象不動産に直接関連する資料

主として、近隣の状況に関するものであって、次に掲げるもの

1 各地域に共通する資料

- イ 自然的位置、地質、地盤、地勢、気候及び景観
- ロ 街路の系統、連続性及び交通量
- ハ 街路の幅員、構造及び状態

- ニ 輸送の便宜及び交通機関の整備状況
- ホ 商店街及び市場等の集团的又は個別的経済施設の配置
- ヘ 諸画地の利用状況、形状及び広さの種類
- ト 公共空地の比率及び配置
- チ 上下水道、電気、ガス等の供給又は処理施設の有無と引込み又は利用の難易
- リ 変電所、屠場等の危険又は嫌悪施設の有無
- ヌ 煙霧、騒音、悪臭、地盤沈下等の公害又は災害の程度
- ル 家族構成及び世帯分離の動向
- オ 貯蓄と消費水準
- ワ 貸家（貸室）及び空家（空室）の程度及び動向
- カ 地代及び家賃の動向
- コ 更地と新建築の動向
- タ 近隣の発展性等の動向
- レ 公租公課の状況
- ソ 都市計画の動向
- ツ 敷地及び建築物の構造、防災等に関する規制と現実の利用状態
- 2 住宅地域に関する資料
 - イ 学校等の教育施設の整備
 - ロ 公会堂、公園等の福利厚生施設の内容とその便否
 - ハ 当該地域の社会的環境
 - ニ 居住者の職域及び階層
 - ホ 居住水準の動向
- 3 商業地域に関する資料
 - イ 商業地域の中心とその移動の動向
 - ロ 街路の適否と客足の便否
 - ハ 営業の種別、競争の状態及び売上収益の推移

- ニ 背後地及び顧客の質と量
- ホ 当該地域の経営者の創意と資力
- 4 工業地域に関する資料
 - イ 工業用水の質と量
 - ロ 動力資源に関する動向
 - ハ 労働人口に関する動向
 - ニ 原材料の仕入れ及び製品販売の状況
 - ホ 製品の市場性の動向
 - ヘ 附近における工場の新設又は拡張の動向
 - ト その他工業立地としての適否とその動向

なお、その他の地域に関する資料については、上記の資料のうちからその地域の性格に即応して、適切に選択すべきである。

二 個別資料

個別資料には、案件により相違するが、おおむね対象不動産について第5一の(一)及び(二)に述べる案件の確認に必要な資料及びその価格を形成している第7に述べる個別的要因に照応する資料がある。

第4 鑑定評価の方式

不動産の鑑定評価の方式には、復成式評価法、市場資料比較法及び収益還元法の三つがあり、それぞれ次のような特徴があげられる。

復成式評価法は元本それ自体に着目してその元本の価格を求めようとするものであり、市場資料比較法は市場における取引事例に着目して対象不動産の価格を求めようとするものであり、また、収益還元法は元本から生み出されるであろうと予想される純収益に着目して当該純収益を生み出す元本としての価格を求めようとするものである。

これらの三つの方式については、それぞれ一長一短があるので、不動産の適正な価格を求めようとする場合には、原則として、これらの三つの方式を併用すべきである。なお、対象不動産の性格及び所在地の実情並びに資料の信頼度等により、一つ又は二つの方式によることを余儀なくされる場合もあるが、このような場合においても、相互検証のため、必要に応じて他の方式の考え方を参酌するように努めるべきである。

一 復成式評価法

復成式評価法は、対象不動産について、その鑑定評価額の決定の基準とした期日（以下「価格時点」という。）における復成価格をまず求め、対象不動産が償却資産である場合には、この価格について(注)に述べるところにより減価修正を行なって価格時点における対象不動産の価格を求めようとする方式である。

（一）用語の整理

- 1 「復成式評価法」は、「復成原価法」、「復成原価接近」、「原価法」、「原価接近」等とも呼ばれているが、以下「復成式評価法」という。
- 2 「復成価格」は、価格時点において新規に調達する場合の価格をいい、対象不動産の種別、法令等によって、「復成原価」、「再取得価格」、「再調達価格」、「再生産価格」、「再建価格」、「新築価格」、「新設価格」、「新造価格」、「新品価格」、「造成価格」、「造成原価」等とも呼ばれているが、以下「復成価格」という。
- 3 復成式評価法によって、求められた価格時点における価格を、以下「復成現価」という。

また、復成現価の復成価格に対する割合を「現価率」という。

（二）機 能

復成式評価法は、取得価格について減価償却を行なう企業会計の考え方を取り入れたもので、価格の上限を示す復成価格から物理的要因、機能的

要因及び経済的要因による減価相当額を差し引いて、対象不動産の復成現価を求めるものであり、償却資産（建物、機械、装置、構築物等）並びに第2－(二)の1及び2に掲げる場合における不動産の価格を求める場合に、特に有効な方法である。

土地のうち、埋立地及び造成地等の価格については、復成価格を求め得る場合には、復成式評価法を適用できるが、一般の土地の価格については、市場資料比較法又は収益還元法を適用するものとする。

なお、復成価格が把握できない一般の既成市街地における敷地と建物の価格については、市場資料比較法又は収益還元法により、まず敷地の価格を求め、その価格に建物の復成現価を加算することによって、敷地と建物との復成現価を求めるものとする。

(三) 復成価格を求める方法

復成価格は、建設請負の場合だけでなく、自己建設又は自己製作の場合においても、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に支払う一般的建設費と、発注者が当該不動産の建設及び取得に当たって直接負担すべき通常の附帯経費とを合算して求めるものとする。

なお、建設資材、様式、工法等の変遷により、対象資産の復成価格を求めることが困難な場合には、対象資産と同等の有用性をもつものに置き換えて求めた価格を復成価格とみなすものとする。

復成価格を求める方法としては、次のものがあるが、対象資産の種別及び規模並びに資料の信頼度に応じて選択し、又は併用して適用すべきである。なお、これらの方法の適用に際しては、必要に応じて時点の修正を行なうべきである。

1 直接法

(1) 総価格積算法

対象資産について、使用資材の種別、数量及び品等、所要労働時間

等を調査し、それぞれの単価に資材量及び労働量を乗じて得た価格を積算し、これに附帯経費を加算して求める。

(2) 総価格調査法

対象資産が建設直後のものである場合には、その建設費の内容を構成部分別又は工事種別毎に検討し、所要の修正を加える方法によることができる。

(3) 部分別単価適用法

対象資産の単位数量（面積、容積、長さ、重量等）当たりの構成部分別の標準単価（使用資材の種別及び品等、施工の質と量等に応じて求める。）を集計して求めた単位数量当たりの価格に、当該資産の総数量を乗じ、これに附帯経費を加算して求める。

2 間 接 法

(1) 比 較 法

同種類の資産の単位数量（面積、容積、長さ、重量等）当たりの価格と比較して対象資産の単位価格を求め、これに対象資産の総数量を乗じて求める。なお、同種類の資産の全体についてその建設費を調査検討し、これと比較して求めることもできる。

(2) 変動率適用法

対象資産又は同種類の資産について過去のある時点における復成価格が求められる場合には、その建設価格にその時点から価格時点までの価格変動率を乗じて求める。この変動率については、次の二(三)の1を参照すること。

(四) 減価の要因

減価の要因としては、次のものがあげられる。

1 物理的要因

物理的要因としては、当該資産を使用することによって生ずる摩滅及び破損等、時の経過又は自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的

な損傷があげられる。なお、この物理的要因を検討する場合には、特に次の諸点に注意すべきである。

- (1) 即時の取替え又は維持補修を必要とする範囲とその程度
- (2) 直ちに取替える必要はないが建物の耐用年数満了前に取替えを必要とする範囲とその程度
- (3) 新規のものに対比して物理的に不足する範囲とその程度

2 機能的要因

機能的要因は、当該資産の物理的要因による減価の程度のいかんにかかわらず、その機能の面からみた場合における減価の要因をいい、いわゆる機能的陳腐化による減価の要因を意味する。この機能的要因を検討する場合には、同様の機能を営む新規の類似資産との比較において設計の良否及び型式の旧式化等を考慮するほか、次の諸点に注意すべきである。

- (1) 重大な機能上の欠陥の有無とその程度及び原因
- (2) 機能上の欠陥を是正するための難易及び費用
- (3) 機能上の欠陥と純収益及び価格との関連
- (4) 建物と敷地との適応性
- (5) デザイン及び外観の良否
- (6) 建物の効率的利用の難易
- (7) 設備の配置と良否
- (8) 店舗としての利用度
- (9) 近隣の建物との比較

3 経済的要因

経済的要因は、当該資産と近隣及び社会との関係からみた場合における減価の要因をいい、いわゆる経済的不適応による減価の要因を意味する。この経済的要因を検討する場合には、次の諸点に注意すべきである。

- (1) 建物の近隣及び環境との適応性
 - (2) 不動産の需要と供給の推移
 - (3) 賃貸料の動向
- (五) 減価修正の方法

鑑定評価における減価修正の目的は、前記(四)の減価の要因を考慮に入れて求めた減価相当額を復成価格から減額することにより、復成現価を求めることである。したがって、期間的な損益計算を正確に行なうために取得価額を適正に費用配分することを最も重要な目的とする企業会計上の減価償却とは、その目的を異にしているものである。

鑑定評価における具体的な減価相当額を求める方法には、次の二つがあり、必要に応じて併用するものとする。

1 耐用年数を標準とする方法

耐用年数を標準とする方法には、定額法、定率法及び償還基金法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象資産の実情に即して選ぶべきである。また、対象資産について個別的、分別的又は総合的のいずれの耐用年数を用いるか、また、耐用年数経過後における復成価格の残価率（残存価値率）をいくらにみるかについても、対象資産の実情に即して決定すべきである。

この耐用年数を標準とする方法を用いる場合には、経過年数よりもむしろ経済的な残存耐用年数に重点をおいて判断すべきである。

なお、この場合における耐用年数及び残価率については、「固定資産の耐用年数等に関する省令（昭和26年大蔵省令第50号）」を一応の標準とし、実情に応じてこれに適正な補正を加えたものを用いるものとする。

2 観察減価による方法

この方法は、対象資産について全体又は構成部分別に、前記の物理的要因、機能的要因及び経済的要因による減価相当額を直接観察して求め

るものである。

二 市場資料比較法

市場資料比較法は、取引事例となった同類型の不動産と対象不動産とについて、品等、時点等を比較対照して対象不動産の価格を求めようとする方式である。

(一) 用語の整理

- 1 「市場資料比較法」は、「市場資料比準法」、「取引事例からの類推法」、「取引事例比較法」、「市場資料接近」等とも呼ばれているが、以下「市場資料比較法」という。
- 2 市場資料比較法によって求められた価格を、以下「比準価格」という。

(二) 機能

不動産の取引に当たって当事者は、「代替の原則」によって、取引しようとする不動産の価格と同類型の不動産の価格とを比較して行動するものであり、したがって、この方法は、当事者の現実の経済行為に即したものである。

しかしながら、この方式は、不動産の取引がほとんど行なわれていない地域における不動産又は取引事例のきわめて乏しい不動産については適用が困難である。

(三) 市場資料比較法の適用

この方式は、まず適切な取引事例を選び、時点の修正及び事情による補正を行ない、次に不動産の価格を形成している個別的要因について対象不動産と比較検討して、比準価格を求めるものである。

しかしながら、比較すべき取引事例は、その取引の時点及び事情によって相違するものであり、不動産の価格を形成している個別的要因が対象不動産のそれと全く同一のものであることはまれであるので、次の諸点につ

いて十分に考慮し、その抛るべき取引事例の的確な把握を通じて適用の適正を期すべきである。

- 1 比較すべき取引事例の取引の時点と求めるべき鑑定評価の価格時点との間に、価格水準の変動があるときは、その間の変動について比較すべき取引事例の価格を価格時点における価格に修正する必要がある。

この時点修正を行なう場合における変動率は、できるだけ、対象不動産と同一若しくは類似の地域における相似の用途の土地の価格又は最も近似した構成材料の価格及び労賃等の変動率を選択適用すべきである。

- 2 不動産の価格は、取引の事情により左右されるものであるので、比較すべき取引事例の異常な事情については、これをできるだけ適正に補正する必要がある。

- 3 不動産の価格を形成している個別的要因としては、宅地については画地の状況、公法上及び私法上の制約規制等並びに近隣の状況、建物については構造上の種別、使用資材の種別、質及び量、設計及びデザインの良否等があるので、その異同について検討する必要がある。なお、これらの不動産の価格を形成している個別的要因の細目については、宅地に関するものは第7一の(一)、建物に関するものは第7二の(一)に述べるものについて、案件に応じて比較項目を選択すべきである。

また、課税の評価額、土地区画整理事業等における路線価、信頼できる標準地の標準価格、世評価格等は、市場資料として、一応の参考資料になるものである。

しかしながら、これらを参考資料とする場合には、その内容、条件、時点等を明確に検討すべきである。

三 収益還元法

収益還元法は、対象不動産が将来生みだすであろうと期待される純収益の現在価格を求めるものであり、標準的な年間純収益を適正な還元利回りで資

本還元して対象不動産の価格を求めようとする方式である。

(一) 用語の整理

- 1 「収益還元法」は、「資本還元法」、「収益接近」等とも呼ばれているが、以下「収益還元法」という。
- 2 収益還元法により求められた価格を、以下「収益価格」という。
- 3 「還元利回り」は、「還元利率」、「還元率」、「期待利回り」、「期待利率」、「希望利回り」、「報酬利回り」、「報酬利率」等とも呼ばれているが、以下「還元利回り」という。

(二) 機 能

収益還元法は、収益目的のために用いられている不動産たとえば賃貸不動産又は企業用不動産の鑑定評価額を求めるに当たっては有効であり、理論的な方式である。しかし一般的経済情勢、産業の推移動向及び不動産市場の実情によっては、純収益及び還元利回りの把握が困難となり、収益価格に大きな相異をきたすおそれがあるので、この方式の適用については、安定した純収益と安定した適正な還元利回りとが要請される。

(三) 純収益を求める方法

純収益は、一般に年間を単位として算定し、一般的には総収益から総費用を控除したものとするが、不動産を収益目的のために賃貸している場合にあっては、当該賃貸収入から必要諸経費を控除したものとし、一般の企業経営の場合にあっては、売上収益（役務収益を含む。）から売上原価（役務原価を含む。）、販売費及び一般管理費並びに正常運転資金の利息相当額その他当該資産からの純収益を求めるために控除することを必要とする額を差し引いたものとする。

純収益は、賃貸から生ずるものと一般企業経営から生ずるもの、永続性のものと半永続性のもの、償却前のものと償却後のもの及び税引前のものと税引後のものとに区別され、それぞれ還元利回り及び資本還元の方法と密接な関連をもっている点に留意する必要がある。

また、純収益の算定に当たっては、収益及び費用の細項目について過去の実績、将来の推移動向等を考慮するとともに、同類型の資産の実績、推移動向等とも比較検討すべきである。

(四) 還元利回りを求める方法

還元利回りは、不動産の有する長期的な性格に即して最も安全性が高いと思われる投資（たとえば国債等）の利回りに、不動産投資としての危険性、非流動性、管理の困難性等を考慮して求めることが望ましいが、対象不動産から生ずる純収益の安定性、所在地域における取引慣行及び金利情勢並びに業種等の相違に応じて、不動産の取引利回り、公債利回り、金融機関の貸出し金利等を比較考量して求めることができる。

還元利回りは、前記の純収益が償却前であるか否か、又は税引前であるか否かに応じて求めるべきである。

また、還元利回りには個別還元利回りと総合還元利回りとがある。個別還元利回りとは敷地と建物の還元利回りが相違している場合におけるそれぞれの還元利回りであり、総合還元利回りとは他の方式によって求められた敷地価格と建物価格との構成割合によって、それぞれの個別還元利回りを加重平均して求めたものである。

(五) 純収益を資本還元する方法

純収益を資本還元して収益価格を求めるに当たっては、純収益の性格、継続性等に即応して、次のような諸法を選択し、又はこれらを組み合わせで適用すべきである。

- 1 純収益が永続的な土地の場合には、純収益を還元利回りで還元して収益価格を求める。
- 2 敷地と建物その他の償却資産が結合している場合には、家賃又は企業経営に基づく純収益をそれが償却前であるか否かに即応して求められた総合還元利回りで還元して収益価格を求める。
- 3 前記2に関連する場合には、家賃又は企業経営に基づく償却前の純収

益に還元利回り（ただし、この場合の還元利回りは償却前のものではない。）と残存耐用年数とを基礎とした複利年金現価率を乗じて収益価格を求めることができる（インウッド方式）。

なお、この場合において、残存耐用年数が経過した直後における残存価値（土地価格を含む。）、処分整理費等が予想されるときは、それらの額に複利現価率を乗じて求めた現価を加減して収益価格を求める。

- 4 前記2に関連する場合には、家賃又は企業経営に基づく償却前の純収益を、還元利回りに償却率を加えたもので還元して収益価格を求めることができる。この場合の償却率は、償却累積相当額に対する蓄積利回りを想定して残存耐用年数又は残存操業年数に対応する償還基金法によって求める（ホスコルド方式）。

前記3のなお書は、この方法を適用する場合においても同様に適用する。

- 5 収益還元法以外の方式によって敷地又は建物の価格のいずれか一方を求めることができる場合には、家賃に基づく純収益から敷地（又は建物）に帰属する分を控除した残余の純収益を資本還元することによって、建物（又は敷地）の収益価格を求める（建物残余法又は土地残余法）。

なお、これらの残余法は、土地若しくは建物の価格が他の方式では明確に把握しがたい場合又は建物投資額の過大若しくは過小を検討する場合に役立つものである。

また、これらの残余法は、建物が新しく、最も有効に使用されている状態で経済的賃貸料を求めることができる場合に有効である。

第5 鑑定評価の手順と鑑定評価額の決定

鑑定評価額の決定のためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一

定の計画的、秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般に、鑑定評価すべき案件の確認、予備調査の実施と処理計画の策定、資料の収集、整理及び検討、鑑定評価方式の適用並びに価格の調整と鑑定評価額の決定といった各作業を順次実施することを原則とする。

この手順をふむに当たっては、第1から第4までにおいて述べた諸事項を十分に銘記すべきである。

さらに、不動産鑑定士等は、鑑定評価額の決定後において鑑定評価書を作成すべきであり、また、不動産鑑定業者の業務としては、案件の確認の前に依頼の受付が、鑑定評価書の作成後に鑑定評価書の交付等があるが、これらは、上記の鑑定評価の手順と密接の関係をもっていることをあわせて理解すべきである。

一 鑑定評価すべき案件の確認

不動産の鑑定評価に当たっては、まず、対象不動産、対象不動産に係る諸権利、価格時点及び鑑定評価の依頼目的その他の事項を明瞭に確認しなければならない。これを怠ると鑑定評価額が適正を欠き、また依頼者その他関係者間に問題をひき起こすおそれが生じ、鑑定評価及びその依頼の目的を達することができないのみならず、不動産鑑定士等の社会的信用を傷つけるおそれがあるので、特に次の諸点に留意を要する。

なお、上記の確認を要する事項については、案件の確認に着手する際に依頼者と十分に協議し、文書に記録するものとする。

(一) 対象不動産の確認

対象不動産の確認は、不動産鑑定士等が行なう鑑定評価の実践的作業を方向づける糸口となるので、対象不動産の所在地、種別、数量、所有者等、——建物に関する場合には、さらに、建物の構造、用途も——を明確にしなければならない。

(二) 対象不動産に係る諸権利の確認

不動産鑑定士等は、前項の物的確認に加えて、当該不動産に係る所有権以外の諸権利の存否及び内容等をその実態の把握を通じて明確にしなければならぬ。

特に対象不動産に対する数種の権利の競合、法定地上権又は法定借地権の存否等については、その実態を把握しなければならない。

(三) 価格時点の確認

不動産の価格は、第2の二及び三に指摘したように、時の経過による変動性を有するものであり、どの時点における価格であるか、すなわち価格時点をいつにするかということはきわめて重要であるので、これを事前に確認しなければならない。

(四) 鑑定評価の依頼目的その他の事項の確認

不動産の鑑定評価の依頼目的その他の事項の相違によっては、収集すべき資料、その整理及び検討の方法、鑑定評価書の内容等が異なるので、案件を処理するに当たって、特にこれらの点について、以下に述べるところにより依頼者と事前に十分に協議し、確認しなければならない。

- 1 依頼目的の確認に当たっては、まず、依頼者からの目的、たとえば第2一の(一)及び(二)に例示したように売買、交換、取用、抵当、争訟、競売等、鑑定評価についての依頼の目的を確認し、かつ、依頼者からの当該依頼目的に応じて、正常価格か特殊価格かのいずれを求めるべきかを判断し、さらに鑑定評価の結果を依頼者がどのような用途に使用しようとしているかについても確認するものとする。
- 2 その他の事項の確認に当たっては、鑑定評価の依頼を受けた不動産については、たとえば、更地としてか建付地としてか、現借家人に譲渡するものとしてか第三者に譲渡するものとしてか、又は借家人が居付のままのものとしてか即時明け渡すものとしてか等の諸条件について詳細に依頼者と協議してこれらの諸点を明瞭に確認するものとする。

二 予備調査の実施と処理計画の策定

(一) 予備調査の実施

予備調査の目的は、鑑定評価に当たってなすべき仕事の性質、範囲及び量を決定することであり、不動産鑑定士等は、前記の案件を確認し、必要に応じ予備調査に着手するものとする。

予備調査においては、まず対象不動産の類型に基づき、おのこの、鑑定評価方式に係る資料その他の所要資料の種別と数量とを見積もらなければならない。

(二) 処理計画の策定

鑑定評価を行なうに当たっては、不動産の性格、依頼の目的、なすべき作業の性質及び量、処理能力等に基づいて、鑑定評価方式をどのように適用するか等について、適切かつ具体的にその処理計画を策定するものとする。

三 資料の収集、整理及び検討

鑑定評価に関する資料は、鑑定評価の成果と鑑定評価書の内容を左右するものであるため、その収集、整理及び検討は、前述した三つの鑑定評価方式による価格を求めるための作業に即応できるように、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に、秩序正しく、かつ、誠実に行なわれることが肝要であって、いやしくも意識的、偏向的な意図によって公平妥当を欠くようなことがあってはならない。

(一) 資料の収集、整理

- 1 一般資料は、第3の冒頭で述べたように、大部分の案件の鑑定評価に関係があり、案件にのぞんで対象不動産に直接関連する資料として利用することもできるので、平素からできるだけ広く、かつ、組織的に収集し、整理しておくべきである。

なお、一般資料として、不動産の取引及び利用収益の慣行、鑑定評価の先例、取引事例、課税上の評価額とその税率、標準地の価格並びに地価、賃貸料及び建築費の推移等の資料について平素から整理保管し、その活用を図るべきである。

- 2 個別資料については、すでに第3の二並びに第5一の(一)及び(二)でその大要を示したが、これらの資料は、対象不動産の種別及び依頼目的等の相違に即して適切に収集し、整理すべきである。

(二) 資料の検討

上記の資料の検討に当たっては、不動産の価格を形成する社会的、経済的及び行政的な要因並びに不動産の価格に関する諸原則等を銘記し、その資料が対象不動産の性格及び依頼目的に即応しているか否かについて十分な注意を払うべきである。

なお、鑑定評価額の相違は、特に「最有効使用の原則」と「予測の原則」に関する見解の相違に起因するところが大きいため、第2で述べた上記二つの原則の意味を理解して資料を検討することが肝要である。

四 鑑定評価方式の適用

鑑定評価額を求めるに当たっては、第4において述べた三つの鑑定評価方式を当該案件に即して適切に適用するものとする。

この場合、原則として三つの鑑定評価方式を併用すべきであるが、対象不動産の性格及びその所在地の実情並びに資料の信頼度等に応じてそのうちの一つ又は二つの方式を標準とし、必要に応じて他の方式も加味して、鑑定評価額を決定するものとする。

各方式の適用に当たっては、それぞれの方式について、次の諸点に注意すべきである。

- (一) 復成式評価法によって求められる復成現価の精度は、復成価格と減価相当額の把握の適否に依存する。したがって、復成価格を求める場合に

は、第4一の(三)に述べた方法を適切に選択し、又は併用する必要がある。また、減価相当額の算定に当たっては、物理的、機能的及び経済的な要因を直接観察できない部分があり、また、的確に把握し難い要因も潜在している場合が少なくない。

なお、特殊の資産については、その資産に関する技術者等、専門家の意見を求めることが必要な場合もある。

(二) 市場資料比較法によって求められる比準価格の精度は、比較するために必要な取引事例の把握の適否に依存する。したがって、その取引事例は、同一需給圏内における同類型の不動産に関するものを選択する必要がある。しかし、需給圏の範囲は、対象不動産の性格及び規模によって必ずしも一様ではないので、近隣又は市町村等の狭い範囲にとらわれることなく、その性格及び規模に即応する広い範囲から適切な資料を収集する必要がある。

(三) 収益還元法によって求められる収益価格の精度は、純収益と還元利回りの求め方の適否に依存する。したがって、この方式の適用に当たっては、純収益の性格と金額、その継続性及び信頼度に留意するとともに、さらに同類型の不動産の建設の動向、対象不動産の市場性とその価格の安定性及び経営の難易等による収益性の変動に注目する必要がある。

五 価格の調整と鑑定評価額の決定

鑑定評価の手順の最後の段取りとして、以上の手順を経た後に、三つの鑑定評価方式によって求められた復成現価、比準価格及び収益価格を比較対照し、これらの価格の相互間に開差があるときは、これを調整するものとする。

これら三つの鑑定評価方式によって求められた価格の調整に当たっては、単に機械的に平均すべきでなく、それぞれの価格の開差の理由を明らかにするために、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に精査し、そ

それぞれの段階における手順、特に資料の選択及び活用が正しかったかどうか、単価と総額との関連が適切であるかどうか、その他重要な事項に見落としはなかったかどうか等について検討を重ねることが必要である。

最後に、不動産鑑定士等は、以上の手順を十分に尽した後、その結果に基づき、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定すべきである。

第6 鑑定評価書

鑑定評価書は、不動産鑑定士等が行なった不動産の鑑定評価の成果を記載した文書であり、それは単に依頼人に対する正式な回答文書であるばかりでなく、不動産鑑定士等が自己の専門的知識と経験に基づいた判断と意見を表明し、専門職業家としての責任を明らかにするための手段である。

したがって、鑑定評価書を作成するためには、まずその鑑定評価の過程において使用したすべての資料、鑑定評価方式等に関する書類を整備し、これに基づいて鑑定評価書を作成すべきであり、またその記載内容の精粗のいかんにかかわらず、少なくとも、当該鑑定評価額の決定理由については、依頼者に納得のいくように努めるべきである。

一 記載事項

鑑定評価書には、次に掲げる事項を記載するものとする。

特に、正常価格を求めることができる不動産について特殊価格を求めた場合には、その特殊価格と正常価格との関連を鑑定評価書の「鑑定評価額の決定の理由の要旨」に明記するものとする。

(一) 必要的記載事項

鑑定評価書には、少なくとも次の事項を記載しなければならない。

1 対象不動産の所在地、種別、数量その他権利の内容

- 2 鑑定評価額
- 3 鑑定評価額の価格時点、依頼目的その他の条件
- 4 鑑定評価を行なった日付
- 5 鑑定評価額の決定の理由の要旨
- 6 当該鑑定評価に関する当事者間の縁故又は特別の利害関係
- 7 不動産鑑定士等の資格及び署名押印
- 8 交付の相手方及び日付
- 9 不動産鑑定業者の事務所の名称及び所在地
- (二) 任意的記載事項

鑑定評価書には必要に応じ、次の事項を記載することが望ましい。

- 1 近隣に関する事項
- 2 採用した資料に関する事項
- 3 鑑定評価の手順と鑑定評価額の決定に関する事項
- 4 その他必要と認められる事項

二 附属資料

対象不動産の所在地及びその附近の地図、敷地及び建物の図面、写真その他の関係資料は、必要に応じてできるだけ鑑定評価書に添附するものとする。

第7 不動産の種類別の鑑定評価

不動産鑑定士等は、第1から第5までに述べたところに従い、自己の専門的学識と応用能力に基づき、それぞれの案件に応じて不動産の鑑定評価を行なうものとするが、さらに対象不動産の種別に応じた鑑定評価額を求める手法を定める必要がある。

このため、最も基本的かつ一般的である宅地及び建物について、その鑑定評

価額を求める手法を次に示すこととするが、さらに、今後各種の不動産について適用し得るよう、その拡張充実を期すべきである。

一 宅 地

(一) 宅地価格を形成している個別的要因

宅地価格を形成している個別的要因としては、おおむね、次のようなものがあげられる。これらの諸要因は、比準価格を求める場合の比較項目として、特に着目する必要がある。

1 画地の状況

- (1) 地積、形状、地盤、地勢及び方位
- (2) 日照、通風、風向、乾湿、公害又は災害の発生の危険性の有無とその程度
- (3) 上下水道、電気、ガス等の供給又は処理施設の有無とその引込み又は利用の難易
- (4) 間口、高低、角地その他接面街路との関係位置
- (5) 当該画地の利用状況

2 公法上及び私法上の制約規制等

- (1) 都市計画法、建築基準法等による制約規制等
- (2) 公租公課等の諸負担
- (3) 賃借権、地上権、地役権、相隣関係その他の特約及び慣行による制約及び受益

3 近隣の状況

当該画地の環境、街路条件、接近条件等については、前記第3一の

(二)に掲げる事項

(二) 宅地の分類

宅地は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、更地、建付地、底地及び借地権に分けられる。

更地とは、公法的な制約や規制はうけるが、建物その他の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。したがって、更地は、近隣における建付地に比べて、最有効の使用、収益及び処分が期待されるので、より市場性に富むものといえる。

建付地とは、自用の建物の敷地をいい、その宅地が最有効に使用されているか否かは、建物との関連によって左右される。

底地とは、第7においては、借地法に基づく借地権の付着している宅地をいう。

(三) 宅地の鑑定評価

宅地の鑑定評価は、以下に述べるところにより、それぞれ行なうものとする。

1 更地

更地の鑑定評価額は、近隣又は同類型の更地の取引事例に基づく比準価格を標準とし、配分法に基づく価格及び土地残余法に基づく収益価格を比較考量して決定するものとする。

この場合において、更地の取引事例が乏しいとき又は比準価格に信頼をおきたいときは、配分法又は土地残余法に基づいて求められた価格をより重視すべきである。また、埋立地及び造成地等について復成価格が把握できる場合には、復成価格と比準価格とを関連づけて得た価格を標準として決定すべきである。

上記の配分法とは、自用の建物及びその敷地の総価格を当該地域における取引価格、新規投資等を考慮して定めた比率により、建物と敷地とに配分してそれらの価格を求める方法をいう。(土地残余法については、第4三(五)の5を参照のこと。)

2 建付地

建付地の鑑定評価額は、上記1の更地の場合に準じて求めることができるが、当該土地についての最有効使用の程度、更地化の難易の程度

等、敷地と建物との関連性を考慮して決定するものとする。したがって、建付地の鑑定評価額は、更地としての鑑定評価額を限度とし、配分法によって求められた価格及び土地残余法によって求められた価格を関連づけて得た価格を標準として決定するものとする。

3 底地及び借地権

鑑定評価に当たっては、底地の価格と借地権の価格とは密接に関連しているので、以下に述べる諸点を十分に考慮して相互に比較検討すべきである。

イ 宅地の賃貸借及び借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度は、都市によって異なり、同一都市内においても地域によって異なることもある。

ロ 借地権の存在は、必ずしも借地権価格の存在を意味するものではない。また、借地権取引の慣行については、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、単独で取引の対象となることはないが建物の取引に随伴して対象となっている都市又は地域とがある。

ハ 借地権の種別は、次の各項目にしたがって区別される。

- (イ) 創設されたものか継承されたものか
- (ロ) 地上権であるか賃借権であるか
- (ハ) 堅固の建物の所有を目的とするかその他の建物の所有を目的とするか
- (ニ) 書面による契約であるか口頭による契約であるか
- (ホ) 登記されているものであるか否か
- (ヘ) 転借か否か

ニ 借地権価格は、その形成の要因がきわめて複雑であるが、借地契約の締結が有償で行なわれたか否かの観点に基づき、次のように分けられる。

- (イ) 借地権が有償で設定又は移転されたことによりその価格が発生し

たもの

(ロ) 借地期間中において自然にその価格が発生したもの

(ハ) (イ)及び(ロ)の混在しているもの

(1) 底地

底地の鑑定評価は、その底地を第三者に譲渡する場合と当該借地人（借地権者）に譲渡する場合とがあるので、以下に述べる区分にしたがい行なうものとする。

イ 第三者に譲渡する場合

底地を第三者に譲渡する場合における鑑定評価額は、地代から諸経費を控除した純収益を資本還元して得た収益価格及び比準価格を関連づけて得た価格を標準とし、次に掲げる事項を総合的に比較考量して決定するものとする。

なお、この場合において、契約後あまり時期を経ていない底地を鑑定評価するときは、契約に当たって授受された権利金等及びこれに関する契約条件等を考慮した額を更地価格又は建付地価格から控除して得た額を特に考慮するものとする。

(イ) 将来における地代の改定の程度とその実現性

(ロ) 借地権の種別及び建物の残存耐用年数

(ハ) 契約締結の経緯及び経過した借地期間並びに残存期間

(ニ) 契約に当たって授受された権利金等の額及びこれに関する契約条件

(ホ) 将来期待される更新料、名義書替料等の見込み

(ヘ) 近隣の又は同類型の底地（又は借地権）の取引慣行、取引事例及び取引利回り

(ト) 次のロに該当する場合を想定した場合において、借地権取引が慣行として成熟している近隣の更地価格又は建付地価格に対する底地価格の比率（以下「底地割合」という。）及び更地価格又は建付地

価格に対する借地権価格の比率（以下「借地権割合」という。）

(チ) 金利水準及び宅地価格の推移動向

ロ 当該借地人に譲渡する場合

底地を当該借地人に譲渡する場合における鑑定評価額は、当該底地の収益価格及び比準価格並びに更地価格又は建付地価格に近隣における底地割合を乗じた価格を関連づけて得た価格を標準とし、前記イに掲げる事項を総合的に比較考量して決定するものとする。

なお、この場合において、契約後あまり時期を経ていない底地を鑑定評価するときは、契約に当たって授受された権利金等及びこれに関する契約条件等を考慮した額を更地価格又は建付地価格から控除して得た額を特に考慮するものとする。

(2) 借地権

借地権の鑑定評価額は、更地価格又は建付地価格から当該底地の価格を控除した額及び比準価格並びに更地価格又は建付地価格に近隣における借地権割合を乗じた価格を関連づけて得た価格を標準とし、前記(1)のイに掲げる事項を総合的に比較考量して決定するものとする。

なお、この場合において契約後あまり時期を経ていない借地権を鑑定評価するときは、契約に当たって授受された権利金等及びこれに関する契約条件等を考慮して得た額を特に考慮するものとする。

なお、宅地については、つとに路線価式評価法が課税上の評価額及び換地処分に伴う評価額等の算定に当たり用いられている。この方法は、標準画地を想定して路線価を定め、所定の奥行逡減、角地、二方路線、地形不正、奥行き又は間口の過小その他の増減補正を行ない、ある画地の評価額を算定しようとするものである。

鑑定評価に当たってこの手法を用いる場合には、前記の土地価格を形成している要因を十分に考慮し、路線価及び所定の増減補正が当該対象宅地に相応したものであるか否かを検討のうえ、実情に即するように運用すべきであ

る。

二 建 物

(一) 建物価格を形成している個別的要因

建物価格を形成している個別的要因としては、おおむね、次のようなものがあげられる。

- 1 建物の構造上の種別
- 2 使用資材の種別、質及び量
- 3 建物の建築面積、延べ面積及び高さ
- 4 設計及びデザインの良否
- 5 設備の配置、間取り、採光及び通風の良否
- 6 施工の質と量
- 7 公租公課等の諸負担
- 8 建築基準法、消防法等の公法上の規制
- 9 相隣関係等による私法上の制約及び受益

また、建物価格を構成している部分別の諸項目としては、おおむね、次のようなものがあげられる。この部分別の諸項目は、特に復成価格を求め、又は減価修正を行なうに当たって着目されるものであり、また比準価格を求める場合の比較項目としても用いられる。

1 木 造

- (1) 屋根、基礎、外壁、柱、内壁、天井、造作、床その他の主要な構造部分
- (2) 建具その他の工事（出窓、庇、階段等）
- (3) 建築設備（電気、ガス、給排水、衛生の設備等）
- (4) その他の諸経費（登記登録費、利潤、金利、補償費地代、公租公課、設計監理費等）

2 非 木 造

- (1) 主要構造部、基礎工事及び間仕切骨組
 - (2) 外部仕上げ、内部仕上げ、床仕上げ、天井仕上げ及び屋根仕上げ
 - (3) 建 具
 - (4) 特殊設備（劇場等のステージ並びに銀行のカウンター及び金庫等）
 - (5) 建築設備（電気、ガス、給排水、冷暖房、運搬、衛生の設備等）
 - (6) 仮設工事
 - (7) その他の工事
 - (8) その他の諸経費
- (二) 建物だけの鑑定評価

建物は、その敷地と結合して有機的に効用を発揮しているものである。したがって建物とその敷地とは、密接な関連をもっているものであり、両者は一体として鑑定評価の対象とされるのが通例である。しかし、固定資産の評価替え等（第2一(二)の1及び2に該当する場合）に当たって建物だけの鑑定評価を求められる場合がある。この場合における建物の鑑定評価額は、復成現価を標準として決定するものとする。

三 建物及びその敷地

- (一) 建物とその敷地を一体として鑑定評価する場合には、前記第7一の(一)及び二の(一)において掲げる宅地及び建物の価格を形成している個別的要因としてあげられるものを、相互に比較検討すべきである。
- (二) 建物及びその敷地の鑑定評価

建物及びその敷地を一体として行なう鑑定評価は、以下に述べる一般的な場合について、それぞれ行なうものとする。

1 自用の建物及びその敷地

自用の建物及びその敷地を鑑定評価する場合において、その建物を直ちに需要者の使用に供し得るときは、建物及びその敷地の鑑定評価額は、建物及びその敷地の復成現価、比準価格及び収益価格（収益価格が

的確に把握し難い場合においては、収益性）を関連づけて得た価格を標準として決定するものとする。（敷地の価格については、第7一(三)の2及び3の(2)を参照のこと。）

なお、建物の用途を変更して使用しようとする場合における建物及びその敷地の鑑定評価額は、上記により求められた価格を一応の標準とし、用途変更後の利用度及び必要とする改造費を考慮して決定するものとする。

また、建物をとりこわし更地化する場合における鑑定評価額は、建物の解体による発生材料の価格から、とりこわし、除去、運搬等に必要な経費を控除した額を、当該敷地の更地としての価格に加減して決定するものとする。

2 貸家及びその敷地並びに借家

借家慣行及び借家権の取引慣行の有無とその成熟の程度は、都市によって異なり、同一都市においても地域によって必ずしも一様ではない。

借家権の価格は、その形成の要因に居住権、立退料等を含むのできわめて複雑であるが、おおむね、前記第7一(三)の3に述べた借地権価格の場合に準じて分けられる。

貸家及びその敷地の価格と借家権の価格とは、一般的に密接な関連性をもっているため、この点に留意すべきである。

貸家及びその敷地については、さらに第三者に譲渡する場合と当該借家人に譲渡する場合とに分けられる。

(1) 貸家及びその敷地

イ 第三者に譲渡する場合

貸家を現借家人が居付の条件で、第三者に譲渡する場合における貸家及びその敷地の鑑定評価額は、家賃から諸経費（借地上の貸家の場合においては、公租公課に代えて地代相当額）を控除した純収

益を資本還元した収益価格及び比準価格を関連づけて得た価格を標準とし、建物及びその敷地の復成現価並びに次に掲げる事項を総合的に比較考量して決定するものとする。

なお、この場合において、契約後あまり時期を経していない貸家及びその敷地を鑑定評価するときは、契約に当たって授受された権利金等及びこれに関する契約条件等を考慮した額を当該建物及びその敷地の価格から控除して得た額を特に考慮するものとする。

- (イ) 現行家賃及び将来値上げ又は値下げの見込みとその実現性
- (ロ) 契約に当たって授受された権利金等及びこれに関する契約条件
- (ハ) 既往借家期間及び残存期間並びに建物の残存耐用年数
- (ニ) 近隣の又は同類型の借家の取引慣行並びに取引事例及び取引利回り
- (ホ) 次のロに該当する場合を想定する場合において、借家権取引の慣行が成熟している近隣の建物及びその敷地の価格に対する借家権価格の比率（以下「借家権割合」という。）
- (ヘ) 借家の目的、契約の形式、登記の有無、転借か否かの別
- (ト) 金利水準及び不動産価格の推移動向

ロ 借家人に譲渡する場合

貸家を当該借家人に譲渡する場合における貸家及びその敷地の鑑定評価額は、当該貸家及びその敷地の収益価格及び比準価格並びに当該建物及びその敷地価格に近隣における借家権割合を乗じた価格を当該建物及びその敷地価格から控除した価格を関連づけて得た価格を標準とし、建物及びその敷地の復成現価並びに前記イに掲げる事項を総合的に比較考量して決定するものとする。

なお、この場合において、契約後あまり時期を経っていない貸家及びその敷地を鑑定評価するときは、契約に当たって授受された権利金等及びこれに関する契約条件等を考慮した額を当該建物及びその

敷地価格から控除して得た額を特に考慮するものとする。

(2) 借家権

借家権の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地の価格から当該貸家及びその敷地の収益価格を控除した額及び比準価格並びに当該建物及びその敷地価格に近隣における借家権割合を乗じた価格を関連づけて得た価格を標準とし、前記(1)イに掲げる事項を総合的に比較考量して決定するものとする。

なお、この場合において、契約後あまり時期を経ていない借家権を鑑定評価するときは、契約に当たって授受された権利金等及びこれに関する契約条件等を考慮して得た額を特に考慮するものとする。

附 録 3

宅地見込地の鑑定評価基準の設定に関する答申

(宅地審議会第二次答申)

宅 審 第 11 号

昭和40年 3 月30日

建設大臣 小 山 長 規 殿

宅地審議会

会長 飯 沼 一 省

宅地見込地の鑑定評価基準の設定に関する答申

(宅地審議会第二次答申)

昭和39年 8 月 4 日付け建設省発計第44号をもって、諮問された事項について、当審議会において調査審議を行なった結果、不動産の種類別の鑑定評価のうち、宅地見込地の鑑定評価基準について、結論を得たので、とりあえず別紙のとおり答申する。

ま え が き

宅地審議会は、建設大臣の諮問に応じ、宅地制度に関する重要事項のほか、不動産の鑑定評価に関する重要事項を調査審議することとされており、昭和39年 8 月 4 日建設大臣から諮問（その2）「不動産鑑定評価基準をいかに定めるべきであるか」を受け、不動産の鑑定評価基準の整備の調査審議を行なっている。

不動産の鑑定評価基準については、すでに昭和39年 3 月25日当審議会の前身ともいうべき宅地制度審議会において、建設大臣の諮問に応じ、その第四次答申として、不動産の鑑定評価を行なうに当たってよるべき統一的な基準の整備

確立について答申したところであり、したがって当審議会は当面

1 不動産鑑定評価基準全般に対する検討

2 不動産鑑定評価基準第7「不動産の種類別の鑑定評価」の項の整備充実
を目途として、調査審議を行なうこととし、不動産鑑定評価基準部会を設置し、前記の調査審議事項について、まず、不動産の種類別の鑑定評価のうち宅地見込地の鑑定評価基準を対象として検討を行なった結果、その結論を得たので、とりあえず、ここに建設大臣に答申を行なうこととしたものである。

したがって、本答申に係る宅地見込地の鑑定評価基準は、実質的には前記の宅地制度審議会の第四次答申に係る「不動産鑑定評価基準」と一体となって運用されるべきものであり、これが全体として十分に活用されるよう政府において所要の措置を講ずることを要望する。

当審議会不動産鑑定評価基準部会において、本件の審議に参加した委員等は、次のとおりである。

委 員

榊田光男（部会長）、江戸英雄（部会長代理）

臨時委員

江尻俊一郎、大槻正男、黒沢清、嶋田久吉、藤本勝満露

専門委員

石原舜介、吉野公治、新井清光、釜田敬三、斎藤逸朗、阪本楠彦、古市敏夫、前沢保利、江守堅太郎、丹羽雅次郎、松島五郎

1 宅地見込地の鑑定評価額を求める手法は、次のとおりである。

この場合宅地見込地とは、宅地以外の土地で社会的、経済的及び行政的観点からみて、将来、宅地としての使用又は収益が客観的に合理的であると見込まれる土地をいう。

(1) 宅地見込地の価格を形成している個別的要因

宅地見込地の価格を形成している個別的要因としては、おおむね宅地価

格を形成している個別的要因として掲げられたものがあげられる。

(2) 宅地見込地の鑑定評価

宅地見込地の鑑定評価額は、

近隣又は同類型の宅地見込地の取引事例に基づく比準価格

当該宅地見込地について造成後における更地としての価格（宅地のうちの更地の鑑定評価額に準じて求める）から造成に要する費用相当額及び通常の企業利潤の額を控除して得た価格

当該宅地見込地について復成価格を把握できる場合には復成価格を関連づけて得た価格を標準とし、特に次に掲げる事項を総合的に比較考量して決定するものとする。

(イ) 当該宅地見込地の宅地化を助長し、又は阻害している行政上の措置又は規制

(ロ) 近隣における公共施設の整備の動向

(ハ) 近隣における住宅、店舗、工場等の建設の動向

(ニ) 造成の難易及び程度

(ホ) 造成後における宅地としての有効利用度

なお、この場合において、熟成度の低い宅地見込地を鑑定評価するときには、現実の使用状況に基づく価格をも考慮するものとする。

また、造成に要する費用相当額を求める方法については、復成式評価法における復成価格を求める方法に準ずる。

2 なお、これに伴って「不動産鑑定評価基準」における宅地の定義は、次のとおりとする。

宅地とは、建物の敷地若しくは建物の敷地に準ずる機械、装置、構築物等の敷地又は社会的、経済的及び行政的観点からみて、ただちにこれらの敷地の用に供することが客観的に合理的であると認められる土地をいう。

復刻にあたって

櫛田光男著「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」は昭和41年4月に初版を発行し、その後版を重ね、平成13年に発行した11版が最後となっております。

鑑定評価の原点を平易にかつていねいに著した唯一の著作として、初版発行以来45年の歳月を経過してなお、この業界で燦然と光り輝く名著であり、特にこれからの不動産鑑定業界を背負って立つ若手不動産鑑定士に是非お読みいただきたいとの思いから、財団法人日本不動産研究所創立50周年を機に、あらためて復刻させていただくこととなりました。

昭和39年答申の最初の「不動産鑑定評価基準」に準拠して書かれたものであるため、今読まれると古いという感覚を持たれると思います。鑑定評価基準そのものは不動産鑑定をとりまく環境の変化や鑑定実務の進歩を受けて何度かの改正がなされましたが、それは鑑定技術的な改正が中心であって、鑑定評価の根本精神は何ら変わることはありません。

本書は鑑定評価基準の第1章「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」を起草された櫛田初代理事長がその根本精神について考え方や意図するところを書かれた名著であり、ここには鑑定評価の神髄がつまっております。

巻末に当時の「不動産鑑定評価基準」を載せておりますので、現基準との違いを興味深くご覧いただければ幸いです。

なお、45年前に書かれた歴史的名著で、特に若い方には読みにくいと思われるため、読みやすくするために以下の工夫を行いました。

1. 現在あまり使われていない漢字について、ふりがなをふった。
2. 現在あまり使われていない表現について、注書きを施した。
3. 旧基準に準拠しているため、現基準での表記の違いをできるだけ記載した。
4. 原文は段落が長いため、原文の趣旨がそこなわれないことに細心の注意を払いつつ、段落を短く区切った。
5. 明らかに誤植と思われる部分について訂正を施した。

櫛田光男初代理事長は我が国の不動産鑑定評価制度や地価公示制度の創設並びに社団法人日本不動産鑑定協会の設立をはじめとする業界の育成等に卓越した指導力と先見性を持って不動産鑑定士の地位の確立と向上に尽力されました。

世の中の動きが激しく、不動産鑑定評価に求められる役割やその内容が大きく変化してきている今こそ、鑑定評価の原点に立ち返って、鑑定評価とは何か、我々の使命は何かについて、今一度考えてみる必要があるのではないのでしょうか。本書を不動産鑑定士の皆さんの座右の書としていただければ幸甚です。

平成22年 9月30日
財団法人 日本不動産研究所
理事・企画部長 北 川 雅 章

昭和41年 4 月 5 日 初 版発行
昭和41年 7 月 5 日 第 2 版発行
昭和43年 6 月10日 第 3 版発行
昭和44年 4 月 1 日 第 4 版発行
昭和45年 7 月15日 第 5 版発行
昭和47年 4 月26日 第 6 版発行
昭和48年 6 月20日 第 7 版発行
昭和52年 3 月 5 日 第 8 版発行
昭和55年 1 月10日 第 9 版発行
平成元年10月 8 日 第10版発行
平成13年 1 月30日 第11版発行
平成22年12月24日 第12版発行

不動産の鑑定評価に関する基本的考察

著 者 櫛 田 光 男

発 行 所 財団法人日本不動産研究所

〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2(勸銀不二屋ビル)

電話 (03) 3503-5330

制作協力・住宅新報社

印刷／亜細亜印刷

非売品
