

もしれないし……。

梶井 本来はそこで、増価に見合う小作料の増分というのは、ゼロになるはずだ。だからその分だけを、年金現価で求めるということか。

島本 要するに、その間の小作料の増加分の総和を現在価で求める。

中江 耐用年数を導入してくると、どうしてもそうなる。

島本 資本還元すれば、まさに永久改良になるから。

玉井 暗渠排水を実施した場合に、それが働いている限りは、だいたい同じでいくだろうけれどもぜんぜんだめになってしまえば、そこは暗渠がない、湿田になるということで、ほかの条件がなければ、そこでは地価は下がるんじゃないかという前提だ。

田代 (2)の具体的な解釈として、その(注1)でこういうことで考えるんだということになってきたとたんに、これはまた無限に(3)のほうに近づいていく。だからうまくできている。

(19) 地価の差額

梶井 そうすると、(1)の客観的な地価の増加額でやるというのは、本来は無理なんだという話になるのか。

玉井 無理ではないのではないか。

田代 本来でなく、現実には多くの要因も加わって無理だということでしょう。本来は無理ではない。

中江 (1)で、制度的に見て増価というのはこれだろうということを書いた。

梶井 しかし、増価のあった分について把握するんだということといえば、地価の差額がある間の分について、評価すればいいということになる。そんなのは、現実にはとてもできない。

中江 地価の把握自体が困難だということをいっている。

梶井 しかし考え方からいけば、そういうふうに改良効果が持続している間の地

価の差額分だけが、本来は有益費を構成するんだということであれば、もともと地価の差額でやるということは、理論的にはまちがいなんだ……。

田代 そうじゃないでしょう。(1)は、現実の地価はいろいろ汚辱にまみれている、その中で、(1)の本来のやつを取り出してくるならば、(2)のようになるはずだ……。

梶井 純粹に土地改良の効果だけによる地価の増加が把握できたとしても……。

田代 地価の差を把握しようとしたのが、(2)であるという考え方だろう。

梶井 把握できたとしても、それはまちがいだ……。

田代 いや、増価額としてはそれでいい。

石井 土地改良の効果がある間の増価はそうだということだ。効果は減るから資本還元はしないということだ。

玉井 暗渠排水をやって、暗渠がまったくだめになってもとの湿田になったときには、ほかの条件が同じであれば、湿田として地価は落ちるでしょう。

梶井 その間は差があるけれども、地価で把握すること自体が、おかしいんだということにはならないか。地価の差額を、これが有益費に対応するんだということであるとすれば、その時点での増加収益を永久化した形にならないか。

玉井 いや、永久化しているかどうかは、地価をどういうふうにみるかということとで……。

梶井 現実の問題じゃなくて、土地改良の効果に伴う収益増加分を反映している、そういう地価であるということであれば、その地価の差額を補償するということは、ある意味でいえば、その改良時点での増加収益を永久化した形になる。

田代 いや、改良時点でなくて、5年たっていれば5年たっただけ、純収益曲線に即した地価だから、純収益曲線は下がっていくわけで、その時点での地価でしょう。それはそもそも、増価額ということと土地改良法でとったときから、永久につきまとった話だ。

梶井 だからそういう考え方は、(2)のほうの考え方とは矛盾する。(2)の考え方をとるとすれば、地価それ自体が、改良効果の減殺に伴って当然なくなるということ

を前提にすれば、地価であるということを書いてあった時代は、おかしかったんだということになる。

中江 増価という場合、地価は値上がりするのだけれども、その実体は年金現価的な思想で上がっているだろう……。

梶井 そこがよくわからないけれども……。

中江 耐用年数を考えるから、地価は上がるけれども、10年たったら、もとのもくあみになるだろうということをふまえたような地価だし小作料でもあるだろう。だから資本還元そのものではない。

梶井 その時点での地価というのは、そういうものを含んだ地価になるのかな。そうならないんじゃないか。収益差があるということが前提にあれば……。

中江 その収益差というのは、10年で消えてしまう。そういうものとして、地価の値上がりがきまってくる。

梶井 収益差自体じゃない、ということか。

中江 それで(2)が出てくる。

梶井 (1)で増価額として把握されるべき地価というのは……。

中江 永久改良でない限りは、増加収益の資本還元として値上がりしていないだろう……。

梶井 理論的には、そうなるはずである……。

島本 20年の収益トータルについての、ある時点での資本還元値かもしれない。

梶井 そういう地価であるべきである……。

中江 暗渠がこわれて改良前に戻れば、もとのもくあみになる。そういう10年とか20年しかもたない収益が増価額として地価になるという理解だ。

梶井 客観的な地価の増加額からいえば、この場合の地価というのは、そういうものなんだ……。

中江 民法でいう増価というものも、そういうものだろうと考える。

梶井 これはまたなかなかおもしろい地価の考え方だ。いずれにしたって、地価

でみるという場合でも、その地価というのは、はなはだ観念的な地価である、現実の地価というのは、最初からぜんぜん問題にならない……。

石井 現実の地価を通じて得られるところの増価額だ。

中江 現実の地価というのは、そういうものだとか観念しているのだがどうだろうか。

梶井 それはどうもよくわからないんじゃないかな。

中江 改良というのは、そういうものだろうと思うのだが。

(20) 費用価

梶井 ここで考えられる地価の増加分で把握されるんだという場合の地価でも、本来そういうものだというふうに、説明をつけ加えなければいけない。そうすれば、(1)も(2)も観念としては同じなんだというふうに通せる。それで(3)とは、明らかに性格が違うのではないか。

玉井 違う。

梶井 そうすると、(2)は想定増価額だ、これぐらいはあってしかるべきだというような。そしてさっきの稲本さんの考え方は、(3)と(2)をなるべく連動させたい、(3)の具体的な一つの計算方法として(2)をつけるという考え方だが、僕はどうも(3)と(2)と、ずいぶん違うような気がする。

入沢 ちょっと違う。

島本 こういう順序のほうが、おちつきとしては……。

梶井 (3)のほうは、従来の投資額なり費用価なりという形が、そのまま増価と読めるかどうかということだし……。 (2)と(3)はこういう書き方でいいかどうか。稲本さんの考え方は、(3)の具体的な計算のしかたとして(2)を続けようという……。

田代 そうじゃなく、(2)の趣旨にあわせて(3)を変えていったらいいんじゃないか、例えば未償却額とか未回収額という言葉を使わずに……。

島本 そういう意味では、毎年、償却分は当然回収されるわけだが、同時に3%