

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%

ぐらいの純収益を見込んだ還元現価を想定することになる。費用価の中身は、逆にそういうものとして説明すれば、わかりいいかもしれない。

羽多 未償却額を小作料の差額で計算することと同じだということ……。稲本先生のね。

田代 ご趣旨は、未償却額とか未回収額というと、また例の「費シタル金額」が顔を出してきて、しかもそれは民法ベースでは償却なしだといっているんだから、文言上の整合性は出てこなくなる。そこをうまくクリアーしようという……。

梶井 つまり、増価という考え方を通しながら、費用価みたいなものを増価というふうにいってくるめる論理は、なんであるか……。

田代 そうしたことだ。だから原点に戻っちゃうわけだ。

中江 発想はそうだ。

島本 それは、3の(2)の(注)の増価額と、内容で似たものになってくる。その限りこれも原点に戻る……。

中江 費した金額がそのままプラス地価だというのは、どうも抵抗を感じるわけだ。償却されるにしても、スタートでは0.9の場合もあるし、1.2の場合もあるということを持ち込んできたのが、(2)だ。それを純収益率でカバーした。

## (21) 補足メモを

梶井 それでは、だいふ時間も過ぎたので論議はこのぐらいにして、あと補足があればメモを出していただいて、最後に最終稿を検討することにしたい。

田淵 本日はどうもありがとうございました。

(終)