

# 英国建築コストの起源

サークルフィールドアソシエイツ 代表取締役社長 田中 康治

## 1 はじめに

The “doctrine of discovery” is not part of the teaching of the Catholic Church... The Church is also aware that the contents of these documents (\*Bulls Dum Diversas 1452 et al) were manipulated for political purposes...

～Vatican Holy See Press Office, 30 March 2023  
「発見の教義」はカトリック教会の教えではない……（教皇勅書1452年他の）文書内容は政治目的で操作されたことも教会は認識している。

～バチカン教皇庁報道局2023年3月30日

注：発見の教義とは、「入植者が土地を発見することで排他的権利が生じ、その土地の買収や征服にて、原住民が持つ土地の権利や占有を消滅させてよい」とするもので、1823年の米国最高裁判決 (*Johnson v McIntosh* 1823) や、同排他的権利をポルトガル国王に認めた1452年の教皇勅書が法源とされる（同バチカン教皇庁報道局の説明）<sup>1</sup>

前回は英国の建築生産システムにおける経済成長、人口予測、労働単価という現実的問題を取り上げたが、今回はその背景を明らかにすることを念頭に、英国建築コストの起源を考察する。まず、建築コストに関する歴史的文献の代表を年代順に一覧にした（表1）。一覧のうち、付番

した文献①～⑧については、それぞれ後述する。

英国建築コストというと、NRM積算基準<sup>2</sup>、BCISや『Spon』といった積算書（Price book）がまず思い浮かぶ。例えば、Earnest Spon（1849-1890）は土木エンジニアであり、土木工学関係の辞書や積算書を多く執筆・出版したフランス系Spon一家の出自である。1875年出版の『The present practice of sinking and boring well』を始め、『Spon's Architects' and Builders' Price-Book』<sup>3</sup>を執筆し、1896年にはその第23版が出版され、現在のSpon積算書に繋がっている。

一方、鑑定（建築価値）には、IVS<sup>4</sup>、RICS Redbook鑑定基準やModern method of valuation（略称MMV）といった鑑定書がある。例えば、Charles Edward Curtisはサーベイヤーであり、土地・建物の鑑定書を多く執筆した。1891年出版の『Valuation of property (Corporeal and incorporeal)』を始め、後継者が『Curtis on the valuation of land and houses』を執筆し、1912年

表1 英国の積算、鑑定、測量に関する歴史的文献

英国の測量、鑑定、積算書に関する歴史的文献	著者	年	
Domesday Book	William,C	1086	①
The Book of Husbandry, The Book of Surveying and Improvements	Fitzherbert,J&A	1523	②
Treatise of valuations, 3rd edition	Clay,H.T	1624	③
Bayldon's Art of valuing rents and tillages	Bayldon,J.S	1824	④
A treatise on the valuation of property for the poor's rate,2nd edition	Bayldon,J.S	1834	⑤
Valuation of Property(corporeal and incorporeal)	Curtis,C.E	1891	⑥
Spon's Architects' and Builders' Price-Book, 23rd edition	Spon,E	1896	
Curtis on the valuation of land and houses, 4th edition	Smith,S.A	1912	⑦
Modern Methods of Valuation- land,houses and buildings	Lawrance,D.M	1943	⑧
ICMS&NRM, IVS &RICS Red Book	IVSC&RICS	2022	

1) 1) Pope Nicholas V, Dum Diversas of Pope Nicholas V, 1452, Bullarium Patronatus Portugalliae Regum

2) Johnson and Graham's Lessee v William McIntosh 1823

3) Press Office of the Holy See, 2023, Joint Statement of the Discasteries for Culture and Education and for Promoting Integral Human Development on the “Doctrine of Discovery”, 30.03.2023

2) RICS New Rules of Measurement 2021

3) Spon, E., Spon's Architects' and Builders' Price-Book, 1896, E. & F.N. Spon

4) International Valuation Standards 2022

にはその第4版が出版され、現在のMMV鑑定書に繋がっている。

一般に、積算で測定するのがコスト、鑑定で測定するのは価値とされ、前者をQS、後者をValuerが行う専門分業であるが、価値の測定には比較・収益・コスト法があることから（IVS基準の規定等）、コストを用いて建物を評価する考え方は積算書や鑑定書に共通するものであると解釈できそうである。しかし、歴史的文献を見ると、積算書では『Spon』が19世紀、鑑定書では『Treatise of valuation』が17世紀に書かれたが、それ以前の『Book of Surveying』（16世紀）や『Domesday Book』（11世紀）は主に測定対象の形状、面積、様態や所有等を示す「測量書」であり、必ずしも積算書や鑑定書ではなかった。

ここではまず11世紀の『Domesday Book』に始まる中世から近・現代への歴史的な測量書・鑑定書・積算書等に触れた上で、その背景となる古代から中世への法典と教会の思考を概観する。

## 2 中世から近・現代への歴史的文献

### 2.1 英国の測量書、鑑定書、積算書

#### ①Domesday Book（1086年版）<sup>5</sup>

「最後の審判（DOOMSDAY）の書」と仰々しく銘打たれた英国最初の測量書（検地書）は、フランスから来て英国を征服したウィリアム征服王の命で1086年に作成された。本書は中世ラテン語で書かれ、ケントからサフォークまで33地域にわたる土地の所有者、面積、賃料及び収穫量等を事細かに記載した稀有の大著である。例えば、サセックス地域については、土地所有者がウィリアム征服王やカンタベリー教会を含む貴族や教会15人であると記述した上で、各所有者の土地の場所、面積、家屋数、賃料・穀物量・家畜数・人数・その他施設まで記載している。

#### ②The Book of Husbandry, The Book of Surveying and Improvements（1523年版）

Anthony Fitzherbert（1470-1538）は裁判官・法学者で、法律書や測量書を多く執筆した。1514

年出版の法律書『La Graunde Abridgement』を始め、測量書『The Book of Husbandry』や『The Book of Surveying and Improvements』を1523年に出版した。

『Book of Husbandry』の復刻版（1882）については、原書では冒頭から167頁にわたり、第1項を農畜産業の書と題し、「農家にとって最も一般的な生活はトウモロコシの耕作と刈取り、牛の飼育・飼養である」から始まり、続いて172項にわたり、農耕・植樹・畜産等の生活と慣行について細かに記述した。しかし、これらは土地の形状、賃料、収穫物や労働慣行を記述する測量書の面が強く、土地・建物のより積算・鑑定的（経済的）評価は『Treatise of valuations』を待つ必要があった。

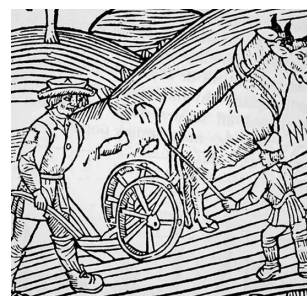


図1 挿絵-The Book of Surveying and Improvements

#### ③Treatise of valuations（1624年第3版）

（正題）Briefe, easie, and necessary tables, of interest and rents forborne as also, for the valuation of leases, annuities, and purchases, either in present, or in reuersion, according to the rates now most in use.

Hence Thomas Clayはサーベイヤーであり、本書は英国最初の鑑定書とされ、1624年第3版の正題には「利息と家賃の簡潔な表；現行の固定資産評価額を反映し、賃借・年金及び売買の現在価値または還付価値の評価用」との記載があることから、土地の固定資産評価額、賃借・売買という権利、家賃や金利、現在・還付価値といった、現代にも通じる概念が一通り整っていたようである。

では、こうした不動産・建築の評価に係る中世の概念はその後の近・現代にどう整備されていったのだろうか。

<sup>5</sup> Martin.G.H., Domesday Book-A Complete Translation, 2002, Penguin Books

#### ④ Bayldon's Art of valuing rents and tillages (1824年版)

J.S.Bayldonは1824年出版の『Bayldon's Art of valuing rents and tillages』を始め、『A treatise on the valuation of property for the poor's rate』を1834年に出版した。Tillageは耕作、Poor's rateは固定資産評価額（貧困者救済目的の税金徴収が起源）を意味する。

本書第5版（1840）第4章の土地賃料では、「土地賃料の計算は、1エーカーの最良の耕地を選択し、カブ、大麦、クローブ、小麦の4年間の生産物の価値から、労働、経費、平均利益と10%の資本金利を差し引いて残りが地代である」と、地代の計算方法を具体的に記述した。これは現代の収益法に近い。

更に、第8章の建物賃料では「建物賃料の計算は、建設コストに対して大家支出金額の料率をかける。料率は築20年以内の場合に5%、築20年を超えると2.5%である。建設コストの計算は、建築面積・高さ・外観を踏まえて建築面積単価を決めるのが最も簡便である」と具体的に記述した。こちらは現代のコスト法に近い。

#### ⑤ A treatise on the valuation of property for the poor's rate (1834年第2版)<sup>6</sup>

Bayldonの執筆による本書1834年版では、不動産課税の起源として、The Poor Law 1572年法を指摘し（不動産課税は当初貧困者救済を目的とするPoor rate、その後Land tax、現在では住宅はCouncil tax、商業建物はBusiness rateへと名称が変遷）、当該不動産（土地・建物）の年間価値または賃料に応じて課税されるとする（44頁）と記述した。そして、年間価値や賃料の算出に際し建物床面積等、周辺建物賃料等、修理等の支出等を考慮するとしており、現代の収益法を主とし比較法やコスト法を一部用いる考えのようである。

#### ⑥ Valuation of Property (corporeal and incorporeal) (1891年版)

Charles Edward Curtisは、1879年出版の『Estate Management』を始め、『Valuation of

<sup>6</sup> Bayldon, J.S., A Treatise on the valuation of property for the poor's rate, 1834, Longman et al

Property (corporeal and incorporeal)』や『Curtis on the valuation of land and houses』を出版した。

本書第2頁では「土地の鑑定方法（鉱物資源やその他の潜在的価値のない単純な農地）は、まず総収入、次に必要な支出、これを差し引いて純利益を求め、最後に、金利に基づき資産価値を計算する」と記述した。

#### ⑦ Curtis on the valuation of land and houses (1912年第4版)<sup>7</sup>

Curtisを引き継いだSmithによる本書の5頁では、「不動産は収益力に応じて評価される……購入年数とは資産価値を計算する際の年間収入にかける乗数であり、乗数は金利により異なり投資による収益率を意味する」と記述した。これは、ほぼ現代の収益法に近い。

#### ⑧ Modern methods of valuation (1943年版)<sup>8</sup>

Smithを引き継いだLawranceによる本書96頁では、鑑定手法として以下の四つを記述している。

- a) 直接比較による資産価値（いわゆる比較法）
- b) コストに基づく鑑定（いわゆるコスト法）
- c) 収益に基づく鑑定（いわゆる収益還元法）
- d) 残存または開発法（いわゆる残存・開発法）

また、101頁では、「建築工事の費用一様々な目的で、土地・建物鑑定に際しては建物の開発・新築・変更費用の積算が必要」とし、土地・建物鑑定においてコスト法を独立した手法として明記した点に特徴がある。本書では、価値の算出方法や金利の記述がある。

## 2.2 不動産・建築の価値評価手法の変遷

このように価値の評価手法について、Bayldonの1834年版では（年間）価値の算出方法や金利の記述に不明確さが残るものの、Curtisの1891年版では「土地資産の価値の算出は収入と支出から純収入を求めて金利に基づいて価値を求める」と明確である。また、その後継であるSmithの1912年版も同様に、不動産の価値は収益力と、金利に基づく乗数を用いて評価するとしていることから、

<sup>7</sup> Smith, S.A., Curtis on the valuation of land and houses, fourth edition, 1912, The Estates Gazette

<sup>8</sup> Lawrance, D.M., et al, Modern methods of valuation of land, houses & buildings, 1943, The Estates Gazette

収益法を主としつつも比較法やコスト法を併せて用いるという方法論は一貫している。

一方、価値の定義について、Curtis1912年版では鑑定とは不動産価値の測定であるとして、価値自体の定義については深入りせず、所有者の価値、購入者の価値やその他目的による価値と例示するにすぎない。“the object of a valuation is to ascertain the value of a property possesses, either to its owner or to a proposed purchaser, or for some purpose depending upon value…”(4～5頁)”

しかし、その後継であるMMV1943年版では「the nature of value」と題して(2頁)、経済学者にとっての価値はその他の商品との交換価値であるとし、現代ではそれを金銭にて測定するとした。更に、価値は固定した恒久的なものではなく、外部要因に左右されるとし、所有欲や資金力に加えて需給、投資利益、投資利回り、金利、占有価値を説明した。

このように、英国において、価値を金銭での交換価値とした上で、需給や投資利益・利回り・金利等で説明する見方が次第に支配的となったと見られるが、それは従来の鑑定・積算が土地・建物の毀損や収用に対する金銭補償として主に裁判所での紛争解決で用いられたローマ法から慣習法へ至る伝統のもと、特に16世紀以降のルネッサンスを契機として、人口・インフレ・国際取引が増加する中で経済・投資・金融理論が発展した影響・関連性が強いように思える。

### 3 背景としての古代から中世への法典と教会の思考

英国で中世から近・現代にかけて整備された積算・鑑定・測量というコスト・価値の評価手法の背景として、古代から中世への法典と教会の思考を概観したい。

#### 3.1 古代法典

##### ⑨The Code of Hammurabi (紀元前18世紀頃)<sup>9</sup>

バビロン王ハムラビが発布した法典で282条文

(欠番35条文)にて構成され、人類最古の法典の一つである。刑事だけでなく、土地・建物(26～65条)、通商(100～126条)や建設(228～233条)といった民事についても多く定め、市場価格・金利・報酬、賃貸・賃料・抵当、コスト・瑕疵・保証・補償にも言及するなど示唆に富む。

第51条：もし返済金がないならば、王が定めた規則に基づき、借りたお金とその金利に相当する市場価格の胡麻を商人に引き渡すこと

第228条：もし大工が人の家を建てて完成させたならば、その人は家の単位面積当たり2シユケルの銀を報酬として大工に支払うこと

##### ⑩Nicomachean Ethics (紀元前3世紀頃)

哲学者アリストテレスの息子ニコマコスが編纂した全10巻からなる最古の倫理書の一つである。後述の神学大全でも言及され、中世教会法や近代欧州法にも影響を与えた。交換価値・比較法・貨幣仲介説・貨幣人為説に言及するなど現代社会にとっても示唆に富む。

第5巻第5章「……交換されるすべての物は何らかの形で比較できる必要がある。貨幣の導入はこれが目的であり、貨幣はある意味仲介者である……お金は自然に存在するのではなく、法律(ノモス)によって存在し、それを変更し、役に立たなくする力は私たちにある」

##### ⑪Corpus Juris Civilis (紀元後529年頃)

ローマ皇帝Justinianの命で紀元後529年から既存法を統廃合して編纂された法典で、「市民法大全」とも呼ばれる。『Institutiones』と『Digesta』、『Codex Justinianus』、『Novellae』の四部で構成され、1872年以降順次、法学者Theodor Mommsenらにより全3巻にまとめられ復刻もされた。ローマ社会では税や補償目的で土地や建物の鑑定が行われたとされ、法典の一部である『Digesta(全50巻)』にて公正価格(justo pretio)、再調達コスト、一般価値(verum pretium)、市場価値(quantum venire potest)等に言及し、示唆に富む。Mommsen版(ラテン語)やScott版(英訳版)はウェブ公開もされ、各巻の条文検索が可能であり、以下に示す日本語解説も参考になる。

<https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/>

<sup>9</sup> Johns, C.H.W., 1903, The oldest code of laws in the world—The code of laws promulgated by Hammurabi, King of Babylon

<https://mtsmych.wixsite.com/site/lex>

例えば、第10巻には土地の境界、分割、共用建物の分割、製造の計4章があり、第10巻第3章10条2項(DIG10.3.10.2)にて公正価格*just pretio*に言及している。

“In communi dividundo iudicio iusto pretio rem aestimare debet iudex et de evictione quoque cavendum erit. ((英訳)In an action brought for the partition of common property the judge should appraise such property at its true value, and security should also be furnished against recovery by eviction.)” 共有不動産の分割裁判ではその公正価格を裁判官が評価し、強制退去に対して注意が必要。

また、第14巻第2章2条4項(DIG14.2.2.4)では船舶の積荷の損失額の評価方法について言及し、評価すべきは「損失した価格」であり「販売可能価格」ではないとした。

“ad rem pertinet, si hae quae amissae sunt pluris venire poterunt, quoniam detrimenti, non lucrit praestatio. ((英訳)It makes no difference if that which was lost might have been sold for a higher price, since the contribution relates to loss and not to profit.)” この支払いは利益ではなく損失に対して行われるため、損失したものがより高価で売却できるかどうかは問題ではない。

ここでは「損失した価格」の算出方法(例:取得価格または再調達価格)への言及がないが、例えばMatthews<sup>10</sup>は、ローマ法では*verum pretium* (ordinary value一般価値DIG35.2.63.pr)が主に用いられるが、*quanti venire potest* (market value市場価格DIG14.2.2.4)も散見されると説明した上で、いずれにせよ両用語に明確な定義がないと分析しており、ローマ法には不明確さが残るようである。

### 3.2 教会法

英国はコモンロー(判例法)の国とされるが、英国最初のオックスフォード大学(11世紀設立)

で当初教えたのは教会法(カノン法)とローマ法であり、コモンローは教えなかった。教会法とは一体何か。

#### ⑫Corpus Iuris Canonici教会法大全(1150年頃)

現行の教会法大全は1983年版の『Code of Canon Law』であり、バチカン教皇庁がウェブで公開している。

[https://www.vatican.va/archive/cod-iuris-canonici/cic\\_index\\_en.html](https://www.vatican.va/archive/cod-iuris-canonici/cic_index_en.html)

起源は神学者Gratianが1150年頃に編纂した『Decretum Gratiani』とされ、その後、教皇グレゴリウス9世の命により1234年に編纂された『Decretales Gregorii IX』のほか、『Liber sextus』(1298)、『Clementinae』(1314/1317)、『Extravagantes Johannis PP XXII』、『Extravagantes communes』を含む法典として整備され、中世国家を超越する位置づけとされた。冒頭エピソードのように、欧州のみならず米国を始め世界各国にて法源の一つと見なされてきた。

#### ⑬Trinity doctrine 三位一体論(1215年頃)

父と子と精霊の三位一体を説く教会の主教義であり、『Gospel Matthew(福音書マタイ伝)』28.19条等を根拠としながら、徐々にその解釈が整備された。第1回コンスタンティノーブル公会議(381)では「これは私たちの信仰であり、父と子と聖霊の御名を信じるように私たちに教える。この信仰によれば、神は一つであり、力があり、父と子と精霊が存在する」、第4回ラテラン公会議(1215)では「生むのは父であり、生まれるのは子であり、進むのは聖霊である」と記録される。もともと、神と預言者イエスの関係の解釈から発展したと考えられるが、最終的に、父と子と精霊という三つに分割した上でそれが一体となって神となるという解釈は示唆的である。

積算と鑑定の見点からは、あたかも「収益法、コスト法と比較法の3手法が一体となり、一つの価値となる」を示唆するようにも見え、積算・鑑定理論の整備にあたりむしろ意図されたのかもしれない。

<sup>10</sup> Matthews, N., The Valuation of Property in the Roman Law, 1921, Harvard Law Review

⑭ Summa Theologica 神学大全 (1265年)<sup>11</sup>

神学者Thomas Aquinasは、第2.2.Q78にて、the sin of usury高金利貸付の罪を4点論じた。特に1点目は、“whether it is a sin to take money as a price for money lent, which is to receive usury”「お金を貸すことでお金(利子)を取ることが罪かどうか」と問い、興味深い結論と理由を展開している。

まず、“To take usury for money lent is unjust in itself, because this is to sell what does not exist, and this evidently leads to inequality which is contrary to justice...”とし、貸出金に対する金利(特に高金利)はそれ自体が不正義であるとし、その理由として存在しないもの(お金)を売ることが結果的に不公平に繋がり正義に反するとした。

そして、“Now money, according to the Philosopher (Ethic, v, 5, Polit, i, 3) was invented chiefly for the purpose of exchange and consequently the proper and principal use of money is its consumption or alienation whereby it is sunk in exchange. Hence it is by its very nature unlawful to take payment for the use of money lent, which payment is known as usury and just as a man is bound to restore other ill-gotten goods, so as he bound to restore the money which he has taken in usury”とし、ワインという商品の消費で代金が支払われ、住宅という商品の利用で賃料が支払われることを認めた上で、アリストテレスを引用してお金の創造は交換目的であるから、そのお金自体を貸して支払い(金利)を取るとは違法行為であるとした。また、お金を貸すことで支払い(金利)を受ける代わりにそれ以外の価値あるものを受け取ることも違法行為とした。

そもそもこの議論が高利のみに適用されるのか、金利全般に適用されるのか若干疑問もあるが、アリストテレス倫理学を引き合いに出してまで「存在しないお金を貸すことで更にお金(あるいは価値あるものを)受け取ることを明確に断罪

する」その中世キリスト教の感性と論法は、金融緩和、金利とインフレの二律背反に悩む現代社会への示唆、警鐘のようにも思える。

## 4 結論

英国建築コストについて書かれた現代の文献として、『Spon』積算書や『Modern Methods of Valuation』鑑定書等が挙げられるが、これらはともに19世紀に初版が発行され、それ以前に書かれた『Domesday Book』(1086)、『The Book of Surveying and Improvements』(1523)、『Treatise of Valuations』(1624)に始まる中世からルネッサンス期の測量書の経緯を汲むものである。

更に、これら積算書、鑑定書、測量書の背景には、カトリック教会法大全やローマ市民法大全といった法体系に加え、ギリシャ倫理学、ひいてはハムラビ法典にいたる記録の伝統とその解釈の蓄積がある。

英国のコモンロー法体系、交換価値の貨幣による評価、部位別積算理論、収益法・コスト法・比較法のいわゆる「三位一体」鑑定理論は、その背景に、カトリックの支配を逃れた英国教会、「貧民法」という名の土地・建物徴税システム、16世紀ルネッサンス以降の人口と交易の増加、そして19世紀大量生産時代への移行があり、近・現代に開花したものであると考えることができる。

こうした英国の積算・鑑定・測量手法における近現代の整備を進歩・発展として前向きに捉える一方で、古代ギリシャ倫理や中世神学における批判的議論は現代人の我々にとって古くて新しい視点を再認識させ、混乱の21世紀を照らす明かりの役割を果たすのではないだろうか。

＜筆者略歴＞

1969年大阪生まれ。1994年京都大学大学院(建築学)修士修了後、ゼネコン・不動産会社にて主に海外の建設・開発プロジェクト管理に20年間従事。2015年独立後は英国ロンドンを中心に活動中。ICMS(国際建設積算基準)策定委員も務める。RICS(英国王立チャータードサバイヤーズ協会)フェロー会員、RIBA(英国王立建築家協会)会員、CIArb(英国仲裁人協会)会員、JIA会員、一級建築士。博士(工学)、法学士(ロンドン大学)。

11 Fathers of the English Dominican Province, 1920. Summa Theologica by St. Thomas Aquinas, Complete and Unabridged in One Volume, Stief Books