

地価高騰と投機

福田 泰 雄

目 次

はしがき

- 1 地価の長期的上昇推移と今回の地価騰貴
- 2 地価騰貴と住宅問題
- 3 首都圏への資本集中と地価
- 4 投機と地価
 - 4—1 投機的不均衡の存在
 - 4—2 投機的不均衡の形成
 - 4—3 投機的不均衡の定着
- 5 土地の商品化と投機
 - 5—1 土地商品化の内包的展開
 - 5—2 土地商品化の外延的展開

むすび

はしがき

戦前、六大都市の市街地価格は 1936 年（9 月）から終戦の 45 年（5 月）にかけて 1.25 倍に上昇した。それは、単純年率平均 2.51% の上昇率となる。他方、同じ期間において、日銀卸売物価指数は、3.02 倍化、年率平均 13.1% と地価を上回る上昇率を示す。すなわち、戦前期、地価は

諸物価のなかで突出した上昇を示したわけではない。ところが、戦後期、朝鮮戦争ブーム、続く高度成長過程のなかで事態は一変し、全般的インフレ傾向のなかで地価は突出した上昇を示すに至る。1955年以降、六大都市市街地価格は、1961年(69.5%)、73年(42.5%)、87年(35.1%)をピーク、1959年(20.2%)、65年(4.1%)、75年(-8.2%)、83年(4.5%)をボトムとする循環的波動を描きながら75年のボトムを除き一貫してその水準を累積的に高める。1955年(3月)を基準として、1988年(3月)現在、六大都市市街地価格は、商業地で77.26倍、住宅地で134.08倍、工業地で83.80倍に上昇した¹⁾。他方、同一期間の消費者物価の上昇倍率は5.2倍²⁾、名目賃銀は13.8倍³⁾であるから、地価の上昇倍率はそれらを大幅に上回る。

こうした戦後の経済成長過程における地価上昇傾向のなかで、その集約、一究極として生じたのが、首都圏を中心とする今回の地価騰貴である。1983年都心3区(千代田、中央、港)の商業地価格の上昇を端初として、地価は、住宅地をも巻き込みつつ、その後86年にかけて当該三区で上昇率を高める一方、区部南西部、さらには多摩地域へと波及し、87年にピークを迎える⁴⁾。基準地価格は、86年から87年にかけて、区部住宅地で94.8%、同商業地で70.3%、多摩地区住宅地で95.4%、同商業地で125.4%の上昇を記録した。上昇率の高かった千代田区ではこの四年間で地価は4倍に上昇した。今回の地価騰貴によって、住宅価格は首都圏で勤労者世帯年収の10倍を越え、すでに困難を抱える勤労者の住宅取得を絶望的なものとした。今や、多少とも土地を所有している人といない人との間では年収の10倍、20倍を越える資産格差が生まれ、さらに資産格差の固定化、拡大が生じつつある。高い地価は、住宅の貧困を解消困難とするばかりではなく、公共整備の遅れにより産業機能を含めて都市機能そのものに大きな障害をもたらす。

今回の地価高騰を含むこれまでの地価上昇について、少なからぬ論者は、その市場メカニズムに絶対の信頼を置く立場から、大方合理的な「均衡水⁵⁾準」にあると判断する。つまり、地価は投機によってその「均衡水準」から背離するとしても、それは一時的なものであって、「いずれ地価は均衡⁶⁾水準に戻ってくる」のであり、この均衡水準それ自体の上昇は、経済成長に伴う生産の集積利益、つまり土地利用収益の増加の結果であり、その意味で当然の結果であると説く⁷⁾。そこには、経済的合理性の枠外の投機範疇の入る余地はない。仮に、この通説に従えば、地価引き下げを目的とする土地市場への公共部門の介入は、経済的合理性の原則に背くことになり、かえって市場に歪みをもたらすことになる⁸⁾。

これに対し、われわれは、地価高騰は、資本の都市部への集中・集積に伴う人口集中および集積利益の増加に支えられた旺盛な土地需要に加えて、投機が土地の需給アンバランスを一層拡大した結果であると判断する。長期的次元においてもわが国の地価は、経済的合理性とは無縁の投機による吊り上げを内在させると考える。すなわち、本稿は、わが国、とりわけ首都圏を中心とする地価上昇メカニズムの重層構造、資本の集中・集積による土地需給の一般的不均衡とその下で発生する投機的な不均衡からなる市場不均衡の重層性の解明を課題とする。

以下、具体的に、第1に、分析対象の事実確認を目的として、高度成長が開始された1955年以降の地価の長期的推移を分析し、高地価形成プロセスに見られる特徴を摘出する(第1節)。第2に、今日わが国の最大貧困分野をなす住宅問題との関わりで、地価高騰がもたらす社会的問題点を明らかにする(第2節)。そして、以降地価上昇の重層的メカニズムの分析に入るが、第3に、重層的上昇構造の第1段=基礎をなす資本の首都圏への集中・集積による土地需給の一般的、恒常的不均衡の発生メカニズムを明らかにする(第3節)。第4に、そうした土地需給のアンバランスを

契機として発生する資本の投機行動とそれによる地価吊り上げメカニズム、および吊り上げられた投機価格の下方硬直化のメカニズムを明らかにする(第4節)。第5に、翻ってそうした投機行動がなにゆえに発生するのか、土地投機を可能とするわが国土システムの実態とその問題点を摘出する(第5節)。以上の第4、第5分析において、投機は市場構造(投機発生基盤)、行動、成果の3側面から解明され、第3分析とあわせて地価上昇の重層構造が解明される。

こうした投機要因を絶えず内包する地価上昇メカニズムの解明を踏まえ、今後の地価対策の基本的方向を示すこと、これが本稿の最終目的である。

- 1) 以上の地価指数は日本不動産研究所「市街地価格指数」(1988年3月末現在)による。
- 2) 総務庁「消費者物価指数」による。
- 3) 労働省「毎月勤労統計調査報告」による。
- 4) 東京都『土地関係資料集』(1987年度), p. 122 参照。
- 5) 野口悠紀雄「土地問題と日本経済」(『経済セミナー』397号, 1988年2月), p. 24。
- 6) 同所。
- 7) 小宮隆太郎『現代日本経済研究』(東京大学出版会, 1975年), 第8章第3節「地価高騰の理由」, 田中一行『『常識』と経済学の間』(『不動産研究』29—1, 1986年1月), および同「マクロ経済変動と地価」(『日本不動産学会誌』3—4, 1988年4月) 参照。
- 8) 小宮氏等と同様, 限界分析をベースとして地代(賃貸料)決定を把握しながらも, 「社会的費用」の観点から土地投機の資源配分上の問題点を指摘する論者として, 岩田規久男氏(『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社, 1977年)がおられる。しかし, 限界分析をベースとする以上, 土地市場への公的介入は個々の企業ベースでは経済的合理性への介入となる。この点に関するわれわれの批判的見解については, 本稿第4節第3項を参照。

1 地価の長期的上昇推移と今回の地価騰貴

地価上昇メカニズムの重層的構造の解明に先だち、その前提として、本節では 1955 年以降、高度成長期から今日までの地価の推移を概観、分析し、地価動向に見られる特徴を明らかにする。

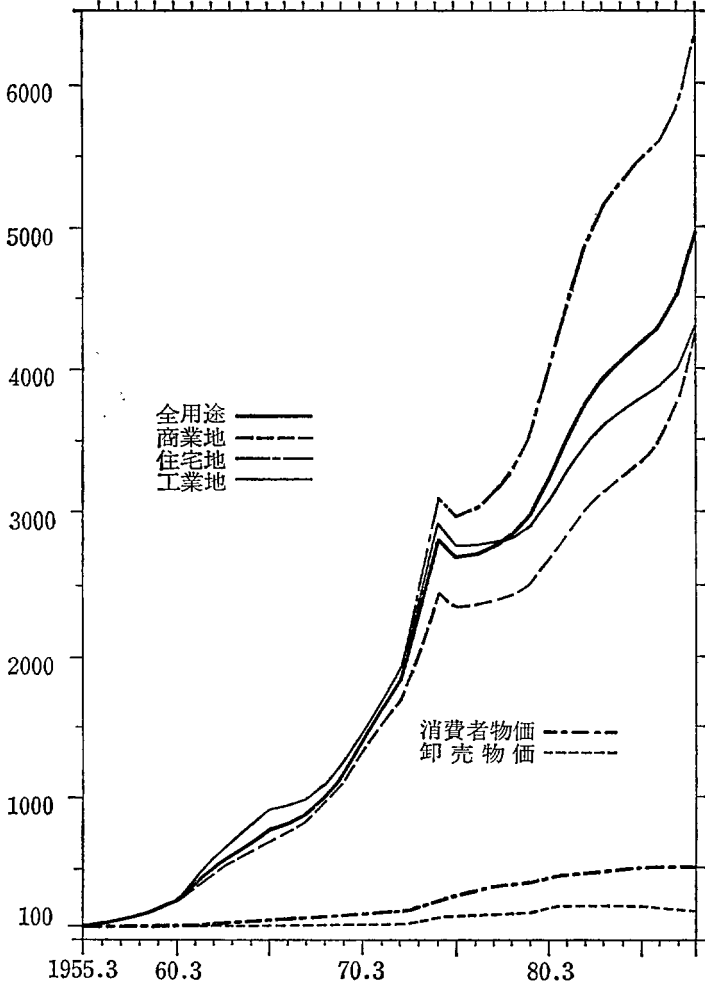
第 1 図は、全国市街地価格、卸売物価、消費者物価について、1955 年を 100 としたその後の上昇推移を示す。それによると、地価は 1972—3 年の急騰後の数年を除き、一貫して卸売物価、消費者物価の上昇を上回り、地価と両物価との価格格差は拡大の一途をたどる。用途別では、1960 年代は工業地価格が相対的に高い上昇を示す。その後、1970 年代以降、住宅地価格が上昇率を相対的に高めていく。そして、1983 年以降の商業地価格の急上昇を見る。

第 1 図の地価は全国市街地価格の平均値である。しかし、土地は一般商品ほど同質的なものではなく、位置の相違が土地を差別化し、その結果、地価は「遠心的低下」の分布構造を示す。つまり、地価は、一方で東京から地方市街地へ向けて、他方で東京を含む各都市においてその中心から郊外へ向け遠心的に低下する。地価は、都心を頂点として、一方は地方に向け、他方は都区外へ向け大きく二線の遠心的低下曲線を描く。

商業地を典型とする資本立地点においては、地価は賃貸料の現在価値 (= 資本還元値) として決定され、従って賃貸料が異なれば地価も相異なる。都心に近づけば近づくほど、集積効果により超過利潤が増加するため賃貸料も増加し、地価は高くなる。用途別に見て住宅地の場合、資本立地点である商業、住宅混在地域が遠心的低下の頂点、つまり出発点をなす。そこでの地価は、マンション等資本家の借家経営の賃貸料の現在価値として決定されるが、そのマンション家賃は隣接する商業用ビル賃貸料の影響

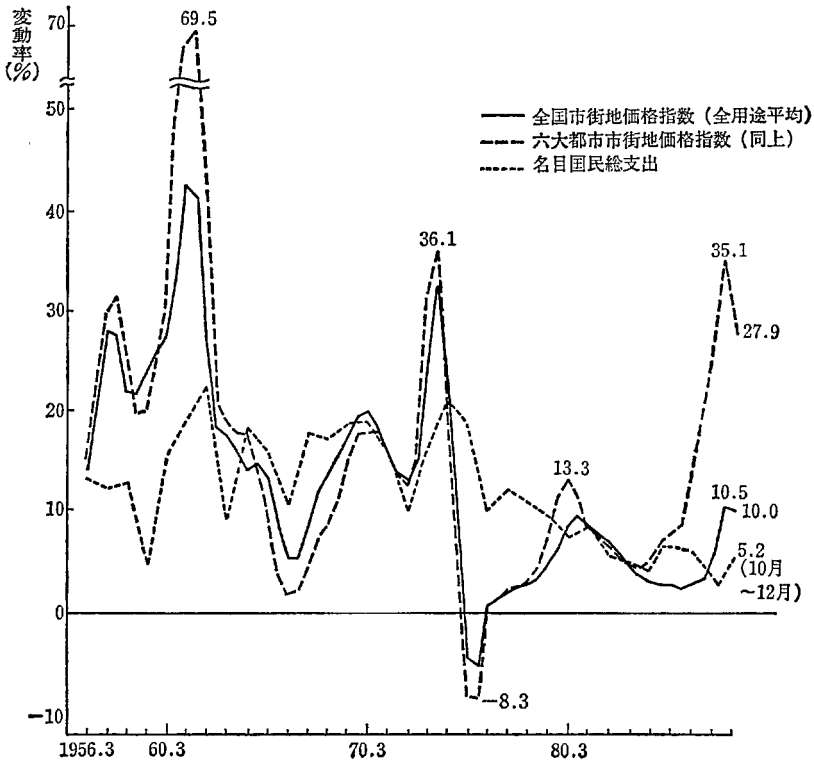
第1図 市街地価格（全国），消費者物価，
および卸売物価の推移

(1955年3月=100)



(資料) 日本不動産研究所「市街地価格指数」，総務庁「消費者物価指数」，
日本銀行「物価指数月報」より。

第2図 市街地価格指数（全用途平均）と名目国民総支出
（対前年同期変動率）

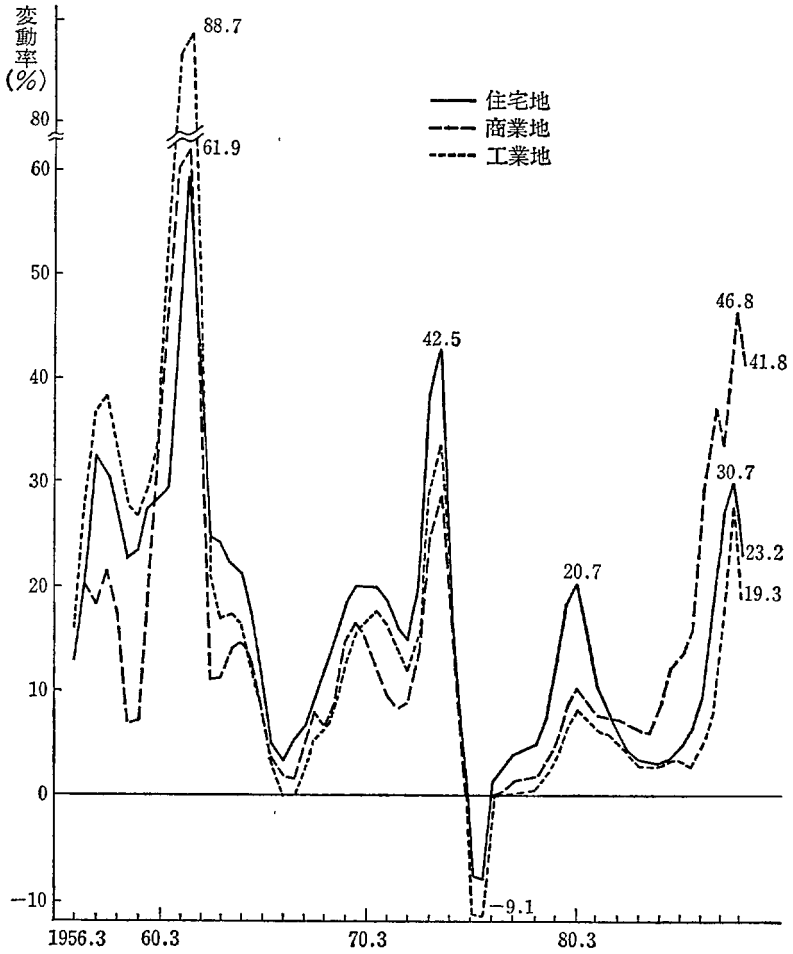


（出所）日本不動産研究所「市街地価格指数」（1988年3月末現在）、図-5（p.11）による。

を当然受ける。その頂点を出発点に、非資本立地点における住宅地価格は、商業地価格の遠心的低下をアナロジーとして、通勤条件、社会資本等の悪化につれて土地需給の逼迫度合を緩めながら郊外へ向け遠心的低下を描く。地価上昇は、こうした遠心的低下構造を嵩上げする形で進行する。¹⁾

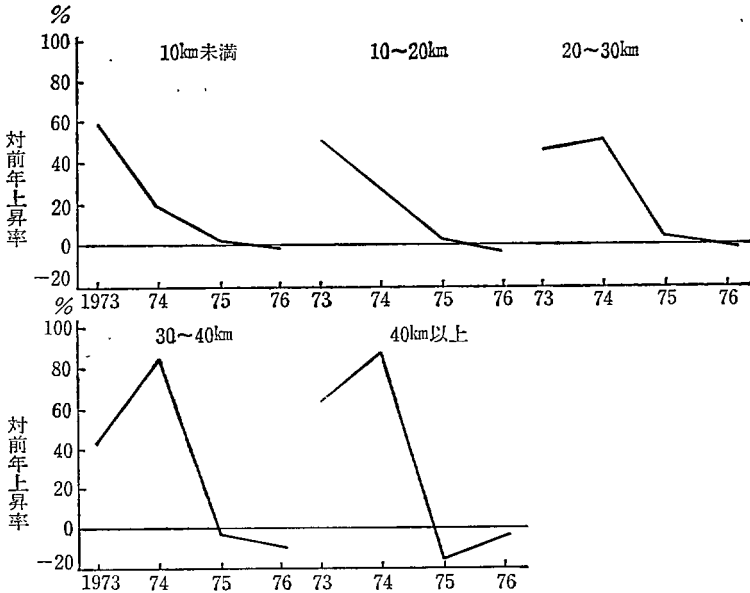
地価上昇プロセスをさらに詳しく見れば、遠心的低下の地価分布構造は、すべての地点が一様にして、また毎年同一割合で嵩上げされてきたわけで

第3図 六大都市市街地価格指数（用途的地域別）の対前年変動率



(出所) 日本不動産研究所「市街地価格指数」(1988年3月末現在), 図-7 (p. 13) による。

第4図 都内住宅地の世評価格上昇率の推移

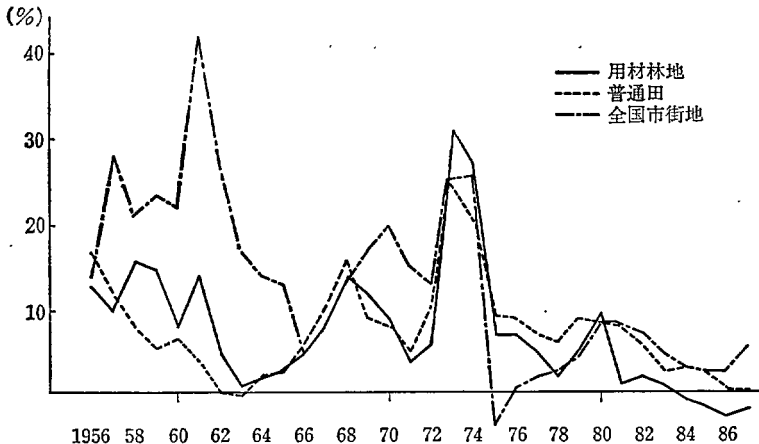


(出所) 東京都『東京の土地—1975』(1976年), 図1-5-5 (p.63) による。

はない。地価は、今一つの特徴、つまり「循環性」と「波及性」を持つ。市街地価格指数と名目国民総支出の対前年同期変動率を示した第2図によると、地価変動率は景気とほぼ対応した動きを示し、1961年、73年、87年の大きなピークと70年、80年の小さなピーク、そして59年、65年、71年、75年、85年、(六大都市は83年)のボトムを持つ。また、地価変動率は名目国民総支出の変動率に比べ振幅が大きく、とりわけ1961年、73年、87年のピークにおいては地価急騰が目立つ。そうした突発的地価騰貴に地価問題を解く鍵があることを窺わせる。

さらに、地価は循環性を伴いつつ、同時に波及性を持つ。第3図は、六大都市市街地価格指数の(用途地域別)対前年変動率を示す。それによると、1961年をピークとする地価高騰期においては、工業地価格高騰の商

第5図 用材林地価格、普通田価格、および全国市街地価格の対前年上昇率



(資料) 日本不動産研究所「市街地価格指数」, 同「田畑価格及び小作料調」,
同「山林林地及び山元立木価格調」より作成。

業地, さらには住宅地への波及, 1973年および80年をピークとする両地価高騰期においては, 住宅地価格高騰の商業地, さらには工業地への波及, そして今回の地価騰貴においては, 商業地価格高騰の住宅地, さらには工業地への波及が読み取れる。

この用途別地価相互の波及は, 同時に空間的波及を伴う。以下, 地価分布の頂点をなす首都圏における空間的波及の実態を1973年, 80年, 87年をピークとする高騰過程について見ておく。列島改造ブーム期, 東京の地価は1971年頃から上昇率を高めていくが, 地価急上昇はまず都心から30km~40km圏において発生した²⁾。第4図は, 都内住宅地について, その後の1973年から76年にかけての地価動向を示したものである。それによると, 都心に近い10km未満, および10km~20km圏では1973年に上昇ピークを示す一方, 20km以遠圏では一年遅れて74年にピークを示す。しかも, 30km以内圏のピーク上昇率が50%~60%であるのに対し, 30km以遠圏では80%を越えるピーク上昇率を示す。要するに,

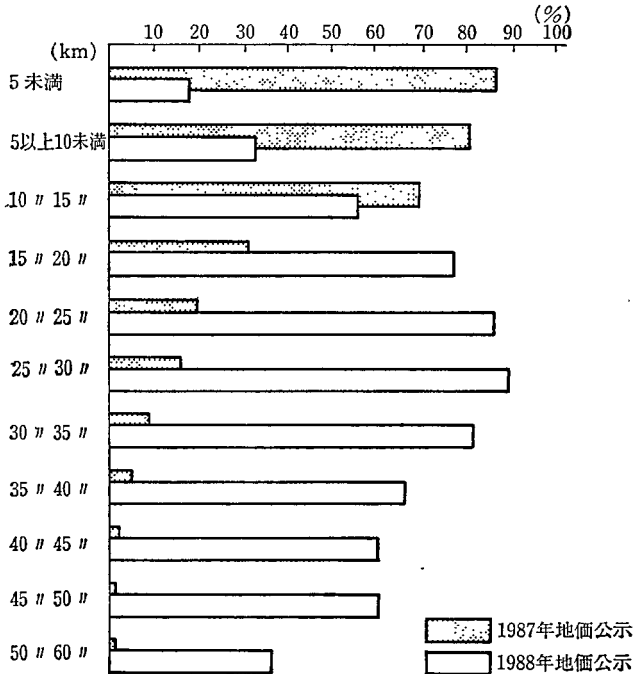
地価高騰と投機

まず 30 km～40 km 圏で発生した急騰は 20 km 未満圏に波及し、その後上昇率を一段と高めながら再び郊外住宅地へ波及していったのである。もちろん、列島改造ブームは東京に限定されたものではなかった。地価急騰の波は、東京圏から全国の市街地、さらには林地、田畑地へも押し寄せていったのである（第5図）。

列島改造ブーム後、首都圏における地価急騰の震源地はさらに限界内地へ移行する。住宅地価格上昇のあおりで住宅需要が一戸建からマンションへシフトするなかで発生した 1979—80 年の地価騰貴では、都心からの距離で 10 km～30 km 圏の住宅地を震源とし、その後当該圏の内外域へと波及していった⁴⁾。そして今回の地価急騰は、まさに都心を震源地として発生した。近年の東京の国際都市化、情報都市化を背景とするオフィスビル需要の増加により、ビル空室率は、81 年をピークに以後低下を辿る。こうしたなかで都心の商業地価格は 1983 年から上昇に転じ、86 年のピークまで上昇率を高めていく。この都心部商業地価格の上昇は、居住用資産の買い換え需要の媒介作用も手伝い、85 年には区部南西部住宅地（87 年ピーク時の公示価格上昇率 102.2%）へ波及し、さらに 86 年には区部全体、一部多摩地区住宅地へ波及し、87 年には上昇率を高めながら、一気に多摩全域（公示価格上昇率 89%）、埼玉（同 59.8%）、神奈川（同 85.7%）、千葉（同 63.2%）へと波及していった（第6図）。この間、商業地についても都心に留まることなく、住宅地価格上昇の波及スピードを上回る勢いで郊外、隣接三県へ地価高騰の波が広がっていったことは言うまでもない。また、今回、首都圏の地価が突出した上昇を示すが、地方都市もそれと無縁ではなく、87 年には大阪圏（公示価格全用途平均 19.8%）、名古屋圏（同 8.3%）等地方都市への波及が見られる⁷⁾。

循環的地価上昇プロセスにおける急騰震源地の移行、つまり用途別では、高度成長初期の工業地からその後の住宅地、そして今回の商業地への移行、

第6図 東京圏の住宅地の都心からの距離圏別対前年変動率



(出所) 国土庁『国土利用白書』(1988年版), 図2-1-1(p.31)による。

また空間的には、用途別移行に対応した郊外地域から都心へ向けての移行、こうした移行はわが国の資本蓄積構造、産業構造の展開、変化を反映する。この急騰震源地の移行を伴いつつ、これまでわが国、とりわけ首都圏の地価は、一方で景気循環の波を描きながら、また他方で都心を頂点とする遠心的低下の地価分布構造の下、用途間相互的かつ空間的波及を描きながら、ほぼ一貫して、しかも他の諸物価を上回る率で上昇してきたのである。

- 1) われわれは、本文に示したように、遠心的低下の頂点を地価決定の出発点と考え、その意味で中心地規定説をとる。これと逆の限界地規定説については、伊東光晴「現代都市と土地問題」(『世界』264号, 1967年), および新沢嘉芽

地価高騰と投機

- 統・華山謙『地価と土地政策』（第2版）（岩波書店，1976年，第1版は1970年）参照。なお，限界地規定説に対する批判については，頭川博『『高度成長』下の地価高騰メカニズム』（『一橋論叢』75—2，1976年2月）を参照。
- 2) 東京都『東京の土地問題』（1979年度），p. 4参照。
 - 3) 『土地関係資料集』（1980年度），p. 39および同書（1981年度），p. 33参照。
 - 4) 『東京の土地問題』（1979年度），p. 4および『土地関係資料集』（1987年度），pp. 204—6参照。
 - 5) 国土庁『国土利用白書』（1987年度），p. 38参照。
 - 6) 世田谷区では，住宅地価格（基準地価格）は，1986年62.5%（商業地62.4%），87年96.3%（同107.3%）の上昇を示す。こうしたなかで，世田谷区の土地購入者の28.6%が都心5区からの転入者であり（『土地関係資料集』1987年度，p. 16），しかもその転入者の7割以上が不動産売却代金を利用しての移転であった（『国土利用白書』1987年版，p. 23）。また，多摩地域・横浜市・川崎市で86年1億円以上の土地購入者（個人）の83%は，不動産売却代金を土地購入資金にあてている（『国土利用白書』1988年版，pp. 52—3）。
 - 7) 以上，『土地関係資料集』（1987年度），pp. 123—8，pp. 138—45，および『国土利用白書』（1988年版），pp. 29—30参照。

2 地価騰貴と住宅問題

地価騰貴が国民生活に与える影響は様々な面に及ぶ。とりわけ，今日都市の最大貧困分野をなす住宅問題に対して深刻な影響を及ぼす。地価騰貴は，住宅後進国からの脱却に対する重大な障害となる。それゆえ，本節では，地価騰貴の住宅問題への具体的影響を考察し，もって地価問題の社会的重要性を確認する。

余暇開発センターが行った住宅に関する「13ヶ国価値観調査」（1980年）によれば，わが国の住宅に対する満足率は44%にすぎず，残り56%が不満足を表明する。この満足率44%は13ヶ国中12番目であり，シン

ガボールの 80%, カナダの 78%, オーストラリアの 78%, 西ドイツの 76%, アメリカの 71%, イギリスの 71% を大きく下回り, フランスの 66%, イタリアの 60% をも下回る。わが国の住宅に対する不満率の高さは, 「住宅需要実態調査」(建設省住宅局, 1983 年) によっても確認されるところであり, それによると, 住宅に対する不満率は全国で 46.1%, 東京圏, 大阪圏では各々 50.1%, 51.0% と過半数にのぼる。¹⁾ こうした国民の住宅認識は決して根拠のないものではない。

わが国の住宅の貧困を単に広さの問題に限定した場合でも, 1983 年「住宅統計調査」(総務庁統計局) によれば, 全国 3470 万世帯のうち, 平均居住未達が 1767 万世帯 (50.9%), 最低居住水準未達が 395 万世帯 (11.4%) を占める。²⁾ ここで夫婦子供二人の四大家族をモデルにとると, わが国の最低居住水準は面積的には西ドイツの一人暮らし老人用社会住宅に相当する。³⁾ 言うまでもなく, 東京においては事態は一層深刻で, 東京 403 万世帯のうち平均居住水準未達世帯が 277 万世帯 (68.7%), 最低居住水準未達が 71 万世帯 (17.6%) を占める。この最低居住水準未達 71 万世帯を所有関係別に見れば, 民営借家 33 万世帯 (46.5%), 持家 12 万世帯 (16.9%), 公的借家 15 万世帯 (21.1%), 給与住宅 4 万世帯 (5.6%) となる。つまり, 民営借家, 公的借家, 給与住宅からなる借家層が最低居住水準未達住宅の 83.1% を占め, なかでも全体の 46.5% を占める民営借家は, 劣悪な居住条件住宅の中核をなす。

貧困な公共住宅政策の下で, 借家を中心とする劣悪な居住環境からの唯一の脱出策は自力による持家建設である。しかし, 地価高騰は, この脱出の道を閉ざす。第 1 表は, 敷地面積 150 m², 床面積 100 m² をモデル住宅として都内に住宅を建てるとした場合の住宅価格とその年収倍率を示したものである。それによると, 住宅価格の年収倍率は, 1955 年 2.5 倍が 60 年には 5.1 倍となり, 86 年には 10 倍を越える。一般に, 住宅購入

地価高騰と投機

第1表 住宅価格年収倍率推移（東京都）

（千円）

項目 \ 年	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1983	1984	1985	1986
住宅価格	1062	1897	4341	7519	22817	36944	53573	53923	52275	60785
うち建物価格	819	1115	1983	3213	7485	10152	11331	11395	11554	11823
土地価格	243	782	2358	4306	15332	26792	42242	42528	40721	48962
土地価格/住宅価格(%)	22.9	41.2	54.3	57.3	67.2	72.5	78.9	78.9	77.9	80.6
年 収	418	580	927	1463	3019	4424	4890	5378	5752	5892
建物価格/年収(倍)	2.0	1.9	2.1	2.2	2.5	2.3	2.3	2.1	2.0	2.0
住宅価格/年収(倍)	2.5	3.3	4.7	5.1	7.6	8.4	11.0	10.0	9.1	10.3

（注）住宅価格は、敷地面積 150 m²、建物床面積 100 m² をモデルとした。

（資料）（1）土地価格は、住宅金融公庫『住宅敷地価格調査報告』による。但し、1955年、1960年については「六大都市市街地価格指数（住宅地）」（日本不動産研究所）を用いて、1965年の東京都平均敷地価格を過去にさかのぼった。

（2）建物価格は、建設省『建築統計年報』における居住専用床面積とその工事予定額から算出。

（3）年収については、総務庁『家計調査年報』の東京都区部勤労世帯1ヶ月平均実収入×12として求めた。

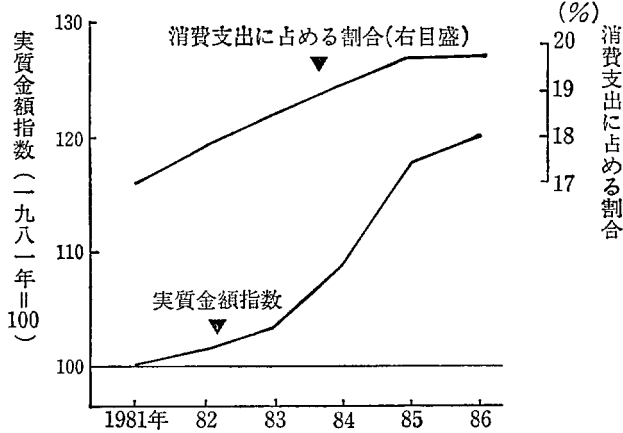
額の上限は年収の3～5倍と言われるが（欧米ではこの範囲に収まる）、1970年以降すでにサラリーマンにとって新規住宅建設は不可能になりつつあったことが窺える。住宅価格上昇の原因はまさに地価上昇である。建物価格の年収倍率が2倍前後で推移するなか、住宅価格に占める土地価格の割合は急速に上昇し、1986年時点で80.6%を占める⁴⁾。事態は1戸建住宅に限らず、共同住宅についても同様である⁵⁾。

地価上昇による住宅価格上昇の下で、持家実現に残された道は限界地への逃避である。限界地への脱出により借家時の貧困な居住条件は一定改善を見る。しかし、今度は新たに通勤条件の悪化を背負う。先の1983年「住宅統計調査」によれば、京浜大都市圏で、通勤に「一時間以上」要する勤労者世帯は204万世帯（31.5%）にのぼり、1978年調査と比べて世帯比率で2.8ポイントの増加を示す。「一時間以上」世帯の比率を県別に見れば、千葉県で37.8%、埼玉県36.8%、神奈川県36.7%である。さらに、

「90分以上」世帯は、京浜大都市圏勤労者世帯では、その7.9%、51万世帯を数える。こうした地価上昇がもたらす通勤時間の増加は、借家層にとっても決して無縁なことではない。同じく京浜大都市圏の勤労者世帯について、設備専用民営借家では「60分～90分未満」世帯が15.5% (14.3%)、「90分以上」が3.9% (3.9%)、設備共用民営借家では「60分～90分未満」世帯が9.9% (7.4%)、「90分以上」が1.7% (1.4%)とカッコ内の1978年時と比較して各々比率を高めている。また、地価上昇下での限界地への持家建設は、住宅ローン返済負担を増加させる。1987年現在、住宅ローンの返済を抱える勤労者世帯のローン返済額は月平均74,000円であり、これは月収の13.4%を占め、年々、額、所得比率共に著実に増加傾向にある(総務庁「家計調査」)。

すでに述べたように、民営借家部門は、貧困住宅を最も多く抱えるが、地価高騰は、その民営借家からの自力脱出を困難とするばかりか、家賃上昇を招き民営借家層の貧困状態を一層悪化させる。家賃上昇は、一面では土地代増加に伴う建設コスト上昇の結果であり、他面では持家取得困難化に伴う借家需給の逼迫による家主側の競争優位化の結果である。こうした地価上昇に伴う家賃上昇は、とりわけ民営借家に厳しく、民営借家の家計負担を重くする。第7図は、東京都の民営借家世帯について、家賃・地代の実質金額指数および家賃・地代の対消費支出比率を示す。それによると、近年、金額指数、比率共に急上昇し、1986年には家賃・地代の対消費支出比率は19.7%に達する。また、1983年「住宅統計調査」(東京都)によれば、東京都の借家住宅の68.8%を占める民営借家では、1983年時点で一ヶ月家賃5万円以上の世帯が40%にのぼる。この5万円を越える家賃は、東京都勤労世帯の平均月収41万円から推測するに、社会保険料、税金を差し引いた可処分所得の2割を確実に上回ろう。民営借家層は、地価上昇とそれに伴う家賃上昇の夾撃を受け貧困住宅からの自力脱出を阻ま

第7図 民間借家（借間を含む）世帯の家賃地代の推移
（全世界）



(注) 実賃金額指数は次の式により計算した。

$$\text{実賃金額指数} = \frac{\text{比較年の名目支出金額} / \text{基準年の名目支出金額}}{\text{比較年の物価指数} / \text{基準年の物価指数}} \times 100$$

(出所) 東京都『都民の暮らしむき一昭和61年年報』(1987年), 図4 (p.8) による。

れ、さらには消費生活の窮乏化を強いられるのである。

このように、公共住宅ストックが絶対的に不足する状況下での地価高騰は、民営借家層に最大の罅寄せをもたらし、居住条件の悪化、および家賃上昇により民営借家層の絶対的窮乏化を引き起こすが、さらに地価高騰は、民営借家を含む借家世帯全体の相対的窮乏化をももたらす。なぜなら、地価高騰は、そのこと自体で資産としての住宅とりわけ土地を持つ者と持たない者との間の資産格差を拡大し、さらには、その資産格差は所得格差を新たに生み出すことにより資産格差を拡大再生産するからである。資産格差が生み出す所得格差の一つの典型が譲渡所得と給与所得の格差である。1968年以降、一人当たり譲渡所得と給与所得の格差は急速に拡大し、今日、譲渡所得として実現されるいわゆる開発利益の私物化が給与所得を大幅に上回⁶⁾る。そうした譲渡所得はもちろんのこと、ローンを有しない持家

第2表 ネット金融資産格差

(単位: 千円)

年	全 国		首 都 圏			
	(a)勤労者世帯	(b)農家世帯	(b)/(a)	(c)勤労者世帯 (京浜地区)	(d)農家世帯 (南関東)	(d)/(c)
1966	609.8	874.1	1.4	776.1	1635.8	2.1
1970	1071.7	1627.3	1.5	1171.7	3166.3	2.7
1975	1917.0	4401.6	2.3	2182.0	7210.6	3.3
1980	3222.0	8026.1	2.5	3483.0	11959.2	3.4
1985	4418.0	13504.6	3.1	4364.0	17988.2	4.1
1986	4682.0	14747.8	3.1	4996.0	19405.9	3.9

(資料) 総理府『貯蓄動向調査報告』, 農林水産省『農家経済調査報告』より作成。

層の余裕資金は、金融商品等資産投資に向けられ(第2表)、価値増殖を遂げた後、再び資産投資に投じられる。こうして非持家層との資産格差は拡大再産されていく。

最後に、地価高騰は、都市基盤整備の障害となり、居住・都市環境の改善を妨げ、さらには都心の人口空洞化に見られるように、地域社会の崩壊をもたらす。道路、公園等社会資本整備には用地確保が前提となる。用地費の増加は、限られた財政のなかで、公共的都市基盤の整備にとっての桎梏となる。用地費急増の一例として、道路整備事業を挙げれば、都心三区⁷⁾内では用地費補償割合が99%を占める。環状二号线の場合、今回の地価騰貴により残る虎ノ門と新橋間わずか1350mの事業費が4300億円に上昇し、そのため完成目前にして事業は中断状態にある。また、近年、都心部を中心に人口の空洞化が着実に進行しつつある。都心3区では、この10年間に夜間人口は37万人から33万人と4万人減少し、千代田区では夜間人口は5万人を割る。生活人口の減少は、都心3区に限らない。1980—85年の間に東京19区でも常住人口の減少を見る。常住人口の減少は、児童数の減少を伴い、都心3区ではこの5年間に小学生数が5715人(21.2%⁸⁾)減少した。こうした都心部に代表される人口空洞化、その結果として

の都市の歴史的文化の消滅，モノカルチャー化は，経済性・効率性を評価基準とする市街地再開発を抜いては語り得ない。しかし，同時に，地価高騰とそのことによる固定資産税，相続税の増大が都心空洞化の重要ファクターをなす。都区区内では，100 m²未満の地主（個人）が44.5%を占め⁹⁾，これら小地主にとっては，相続税支払のためとは言え地所の一部切り売りの余地はない。地所を一旦全部売り払い，移転するしか選択の余地はない。住民の減少は，その住民を顧客とする商店・サービス業の存立基盤を奪い，また逆に生活サービスの減少は居住基盤の崩壊につながり，こうして町内共同体は消滅の道を辿る。

地価上昇は，住宅問題の解決を困難とするばかりか，住宅問題を一層悪化させ，ついには都市における共同体社会そのものを掘り崩すのである。

- 1) 建設省住宅局住宅政策課監修『図説日本の住宅事情』（ぎょうせい，1986年），p. 140 参照。
- 2) 夫婦と子供二人の4人家族をモデルにとれば，「平均居住水準」は，夫婦の寝室（8畳），子供部屋（4.5畳×2），居間（10畳），食事室・台所（4.5畳＋3畳）の3LDKで居住室面積57.5 m²，これに便所・浴室等を加えた住戸専用面積86 m²（壁厚補正後）となる。また「最低居住水準」は4人家族モデルで，夫婦の寝室（6畳），子供部屋（4.5畳×2），食事室兼台所（4.5畳）の3DK，居住室面積32.5 m²，住戸専用面積50 m²（壁厚補正後）となる。
- 3) 早川和男『日本の住宅革命』（東洋経済新報社，1983年），p. 17 参照。
- 4) イギリスは，1973年に著しい地価上昇を経験するが，その場合でもロンドンおよび南東部地方における土地価格の対住宅価格比率は36.7%（全国では29.8%）に留まる（高橋誠「現代イギリスにおける土地・住宅政策と課税をめぐる選択」『経済志林』50-1，1982年2月，p. 25）。
- 5) 『土地関係資料集』（1987年度），図1-2-1-②（p. 6）参照。
- 6) 滑川雅士編著『地価・土地問題の経済学』（東洋経済新報社，1988年），図2-2（p. 52）参照。
- 7) 『国土利用白書』（1988年版），p. 65 参照。
- 8) 以上の人口統計については，伊藤茂・坂口力・米沢隆・菅直人編『土地問題

への提言と Q&A』(IPC, 1987 年), pp. 66—9 参照.

9) 『土地関係資料集』(1987 年度), 付表 2—5 (p. 165) 参照.

3 首都圏への資本集中と地価

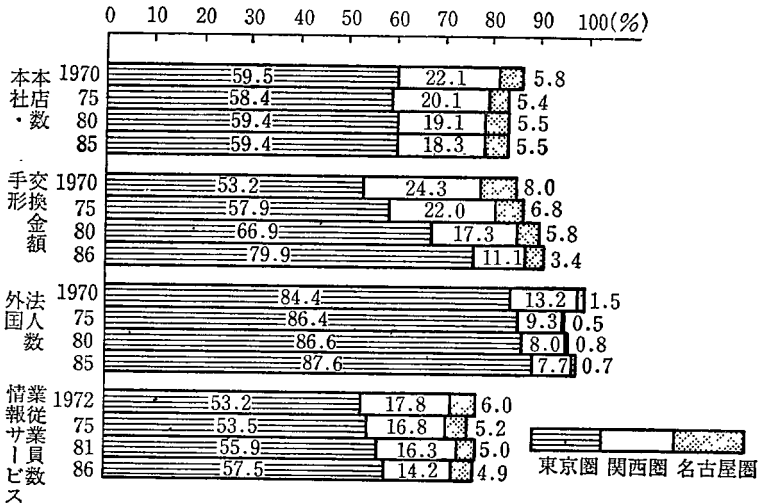
それでは、わが国とりわけ首都圏においては、なにゆえに地価はかくも高いのか。しばしば発生する地価急騰の実体、原因は何か。はじめに触れたように、われわれは、地価高騰の原因として投機要因をきわめて重視する。しかし、その投機は、資本の都市部への集中・集積がもたらす土地需給の不均衡を契機として発生する。それゆえ、本節では、投機発生の前提条件をなす、首都圏への経済力集中による土地需給の恒常的不均衡発生メカニズムを明らかにする。資本集中による一般的市场不均衡は、重層的地価上昇メカニズムの第一段、基礎をなす。

わが国 3 高地価圏をなす東京圏、大阪圏、名古屋圏は、同時にわが国 3 大資本集積圏をなす。今日、3 大都市圏は、全国純生産額の 52.2% (1984 年度)、全就業人口の 44.7% (1982 年 10 月)、全世帯の 48.1% (1987 年 3 月) を占める。なかでも首都圏への経済力集中度は高い。首都圏は、純生産額の 29.3%、就業人口の 24.6%、世帯の 27.4%、さらに大型小売店販売額の 36.4% (1986 年) を占める。全国銀行貸出は東京だけで 47.7% (1987 年 3 月) を占める。¹⁾

首都圏への経済力集中は、1950 年代後半から 70 年代前半の高度経済成長期は重化学工業を軸とする工業機能の集中を基本要因とする。首都圏の工業出荷額は、1955 年の 24.9% から 50 年 28.5%、65 年 30.1% とその対全国比率を高めていく。事業所面積においても同様で、1965 年には対全国比 19.5% まで上昇する。²⁾ ただ、1960 年代後半に入ると、工業機能の地方分散、あるいはリーディングインダストリーとしての重化学工業

地価高騰と投機

第8図 三大都市圏の諸機能の集積



(注) (1) 本社・本店数は資本金10億円以上の普通法人数である。
 (2) 情報サービス業従業員数は、産業中分類85(ただし61年は84)、情報サービス・調査・広告業の従業員数である。
 (出所) 国土庁『国土利用白書』(1983年版)、図3-1-15(p.98)による。

の成熟化に伴い、首都圏への資本集中は一定のペースダウンを迫られる。

第一次石油ショック以降、重化学工業に代って情報サービス産業、金融などの第三次産業、また本社・管理業務機能の集中が資本集中の新たな基本要因となる。この場合、これまでの工業機能の集中と異なり、東京一極集中の様相を呈する。第8図に示したように、1972年時点ですでに、東京圏は情報サービス業従業者数の53.2%を占めるが、その後も比重を高め、86年には57.5%に達する。首都圏は、マスメディア供給の9割、パーソナルメディアによる情報供給量の約4割、汎用コンピュータ実働シェアは約5割を占める³⁾。また、金融自由化・国際化のなかで、金融業務の東京集中が進み、先に触れた貸出シェアは約5割、手形交換金額シェアは、1970年時点ですでに53.2%であったものが86年には79.9%に達する。

情報サービス、金融業務の東京集中は、本社・管理業務の東京集中を引

き起こす。資本金 10 億円以上の普通法人について見れば、関西圏、名古屋圏で本社・本店数シェアを遞減させているなか、東京圏は、1970 年以降も 59.4 % のシェアを維持する。上場企業の東京、特に都心 3 区への本社移転希望は根強い。1979 年 6 月から 85 年 9 月の間に、都外から都区
内へ 47 社の上場企業が本社を移転したが、そのうち 37 社は都心 3 区へ⁴⁾の移転である。この傾向は、外資系企業についても妥当する。主要外資系企業 1050 社 (1984 年) のうち、817 社 (77.8%) は都内に、しかも 817 社中 607 社 (57.8%) は都心 3 区に本社を置く。

高度成長期の工業機能、そして第一次石油ショック以降その傾向を強めた先端情報サービス、金融業務、本社・管理業務機能の集中をその具体的内容とする首都圏への資本集中は、同時に雇用機会の集中により人口集中をもたらし、首都圏への社会的人口移動は、1950 年代後半以降、毎年 25 万人を上回る。しかし、60 年代後半以降減少を続け、1970 年代後半には年平均 3.7 万人にまで落ち込む。ところが、1980 年以降再び増加傾向を取り戻す。この社会的移動の波にワテンボ遅れる形で自然増加の波が加わり、首都圏の人口増加総数は、1965—75 年は年平均 60 万、1975—85 年は 30 万を数える⁵⁾。この人口集中の実態を世帯数によって見れば、世帯数は、1955 年の 327 万から、65 年 559 万、75 年 840 万、そして 85 年には 1032 万と 30 年間で 3.2 倍化、絶対数で 705 万世帯増加し、85 年以降も増加傾向にある⁶⁾。

資本および人口の首都圏への集中は、同時に新たな土地需要の創出、およびその土地需要の首都圏への集中をもたらし、資本の集中・集積は、一方で集積の利益、つまり土地利用収益の上昇に支えられた商・工業用地需要を創出し、他方で人口集中をもたらしことによって宅地需要を創出するのである。東京都の免税点以上の地目別面積 (民有地) に関する資料によれば、1955 年から 86 年にかけて、宅地 (商業地、工業地、住宅地) は、⁷⁾

地価高騰と投機

3万 ha から5万 1400 ha へと2万 1400 ha 増加した。この宅地需要を支えたのが、農地と山林・原野の宅地転用である。1955年時点で3万 7600 ha あった農地は86年には1万 2000 ha とその間2万 5600 ha 減少し、また山林・原野は3万 4600 ha から2万 6200 ha へとその間8400 ha 減少させた。1955年当時には農地、山林・原野であった土地3万 4000 ha (33%) がその後30年間に、宅地に2万 1400 ha、行政地に1万 2500 ha 転用されたのである。この結果、民有地に占める宅地の割合は、28.9% から54.6% に上昇し、他方農地は36.2% から12.8% へ、山林・原野は33.3% から27.9% へとそれぞれ減少させた。この間の経過をより詳しく区部と多摩地区に分けて見ると、区部では宅地は1955年を100として86年には134へ、農地は同じく55年を100として86年には16へ、多摩地区では、同一期間に宅地は100から297へ、農地は100から39へと、それぞれ推移し両地区において農地の宅地化が急激に進んだことがわかる。

このように、戦後資本および人口の首都圏への集中・集積が創出する膨大な土地需要に応じて農地、山林・原野の住宅地、商・工業地への転用が急激に進行した。しかし、この転用は決して計画的にスムーズに実現してきたわけではない。新たな土地需要は絶えず土地供給の制約、壁にぶつかる。農地、山林・原野の素地供給主体は農家である。問題は、その農家の土地売却、いわば本源的土地供給の動機である。通常、農家の土地売却動機は、自宅の新築、貸家・アパート建設、相続税支払が3大動機をなし、さらにこれに土地購入、貯金、株式購入、商店経営等が補完的動機として続く⁸⁾。これらの土地売却動機は、むしろ農家の土地保有意欲の強さ、つまり土地売却意欲の少なさを示す。新築、相続税支払の機会は毎年のものではなく、生じた場合でも、土地需要の根強い都市部ほど地価が高いため、新築や相続税支払のための資金捻出に要する土地売却面積は少なくてすむ。

また、アパート・貸家建設といってもそれを企業的に行う農家は少なく、家計補助的役割に留まるところから、その規模にはもともと限界がある。最後に、わが国農家一戸当たりの農地、山林・原野所有面積は概して小規模ゆえに、それだけ先祖伝来の土地の売却に対する抵抗は強い。

わが国のダイナミックな資本蓄積は、また三大都市圏、とりわけ首都圏への資本の集中・集積過程である。資本の集中・集積は、一方で人口集中をもたらすことにより、また他方で集積利益の高度化を実現することにより、首都圏において絶えず新たな土地需要を創出する。他方、この土地需要に対する計画的土地供給システムは存在しないばかりか、本源的土地供給者である農家の土地売却意欲は弱く、伝来の小片地に対する執着は強い。結果は、恒常的土地需給の不均衡、半永久的土地不足である。この土地需給の一般的不均衡は、不動産資本による土地投機の契機、ベースとなる。

- 1) 以上の統計数値は、日銀『都道府県別経済統計』(1987版)による。
- 2) 通産省『工業統計表』(用地・用水編)による。
- 3) 経済企画庁『経済白書』(1987年版)、(pp.306—7)参照。
- 4) 『土地関係資料集』(1987年度)、表1—3—1(p.11)による。
- 5) 『国土利用白書』(1987年版)、表3—1—1(p.45)参照。
- 6) 前掲『都道府県別経済統計』(1987年版)による。
- 7) 『土地関係資料集』(1986年版)、図Ⅲ—1(pp.30—1)。
- 8) 華山謙『現代の土地神話』(岩波書店、1981年)、第2章第2節参照。

4 投機と地価

前節では、経済成長に伴う資本および人口の都市部への集中・集積が膨大な土地需要を創出し、そのことが計画的土地供給を欠く下で恒常的な土地需給の不均衡、従って地価上昇を不可避とすることを見た。この資本の都市部への集中・集積が引き起こす地価上昇は、わが国の地価上昇のペー

地価高騰と投機

スをなす。しかし、それはわが国の高地価形成メカニズムの基礎を説明するものではあっても、その一部を説明するにすぎず、未だ未解明部分を残す。投機による地価上昇である。首都圏を中心とする高地価形成の解明は投機要因の位置づけを不可欠とする。

それゆえ、本節では、まず地価の国際比較、および地価騰貴の波及プロセスの分析によって、首都圏を中心とする高い地価が、前節で見た第1の市場不均衡に加えて第2の市場不均衡を内包することを示し、その上で次に投機によるその第2の不均衡の形成、つまり投機による地価吊り上げのメカニズムを明らかにし、最後に、その投機によって吊り上げられた地価の下方硬直化の論理を明らかにする。

なお、以下の議論の軸概念をなす「投機」について予めその一般的概念規定をここで与えておく。投機の規定は、論者によりその守備範囲を異にする。例えば、小宮隆太郎氏は、投機を「『予想されるキャピタル・ゲイン』以上のキャピタル・ゲインを獲得しようとする行為¹⁾」と定義する。これに対し、N.カルドアの場合は、投機をもっと広く把えて「価格が変化しないと予想されるときとは異なった量の財を保有」することによって「異時点間の価格変化から利益をあげる…行為²⁾」と定義する。この定義は、価格の変動差益を目的とする売買行為として投機を理解するもので、小宮氏が排除した「予想されるキャピタル・ゲイン」獲得行為をも含む。しかし、本稿においては、地価決定にかかわる投機に関する限り、このカルドアの投機規定をさらに広げ、プライスリーダーに代表される価格カルテル行為、あるいは市場分割といった独占的協調行為についてもこれを投機に含める。なぜなら、今日、「予想」、「非予想」を問わずキャピタル・ゲイン獲得行為はしばしば独占的行為と結びつくからである。すなわち、われわれは、資本が、通常の商品売買行為を越えて、今日の土地市場の恒常的不均衡に乗じ、そのことを利用して競争的にせよ、独占的にせよ、異時点

間価格差から利益をあげようとする行為を総じて「投機」と把握する。後に見るが、この意味での投機は、土地供給、従って土地市場における民間優位、公共部門の主導性の欠如の必然的産物である。

4-1 投機的不均衡の存在

東京の地価は、国際的に見ても著しく高い。1986年現在において、商業地価格は、東京（千代田区）を100とすれば、ニューヨーク 35.5、パリ 6.6、フランクフルト 11.8 であり、また住宅地価格は、東京（区部平均）100 とすれば、ロンドン 6.3、ニューヨーク 0.7、パリ 2.9、ミュンヘン 9.2 となる。東京の地価は、商業地、住宅地を問わず、2例を除き後はすべて10倍以上の高水準にある³⁾。調査時点はこれより2年ほど遡るが、1人当たり年間所得によって購入可能な一般住宅地面積は、東京（世田谷）5.33 m² に対し、パリ 11.21 m²、バンクーバー 57.77 m²、フランクフルト 81.75 m²、サンフランシスコ 125.57 m²、シドニー 183.88 m² であり、対所得比率においても東京の地価は国際的に見て著しく高い⁴⁾。

東京の地価の国際的な高さが、首都圏への資本の集中・集積、そのことによる人口集中、あるいは集積利益の高さを反映することは否定できない。しかし、東京と他の国際的諸都市の地価の相違をすべて資本の集積度の違いに帰着させることはできない。第3表は、東京の高い地価を資本の集中・集積に伴う人口集中なり、集積利益の上昇といった各国共通の一般的要因によってどの程度まで説明できるのかを示すため、「住宅地価格」対「人口密度」、「住宅地価格」対「土地生産性」、「商業地価格」対「土地生産性」、これら三つの相対比率の国際比較を行ったものである。ここで、土地生産性は住宅地については個人所得の代理変数、商業地については超過利潤としての土地利用収益の代理変数の意味を持つ。

まず、住宅地について見ると、[住宅地価格/人口密度]は、東京 63.6 円

地価高騰と投機

第3表 地価国際比較

	東 京	大ロンドン	パ リ	ソ ウ ル
(A) 面積 (km ²)	2160.6	1579	105.4	627.1
(B) 人口 ⁽¹⁾ (千人)	11676	6767	2176	8916
(C) 市・都内総生産 ⁽²⁾	4816444億円	36460.6百万ポンド	514416百万フラン	145810億ウォン
(D) 人口密度(人/km ²)(B/A)	5436	4286	20724	14218
(E) 市・都内総生産/km ² (C/A)	22.9億円	23.1百万ポンド	4880.6百万フラン	232.5億ウォン
(F) 住宅地価格 ⁽³⁾	346000円 (229000円) ⁽⁶⁾	50.95ポンド	4806フラン	136125ウォン
(G) 住宅地価格/ 人口密度 ⁽⁴⁾ (F/D)	63.6円 (42円)	2.8円	5.3円	1.8円
(H) 住宅地価格/単位 面積当たり市・ 都内総生産額 (F/E×10,000)	1.51 (1.0)	0.02	0.01	0.06
(I) 商業地価格 ⁽⁵⁾	2395000円 (969000円)		11000フラン	3630000ウォン
(J) 商業地価格/単位 面積当たり市・ 都内総生産額 (I/E×10,000)	10.46 (4.2)		0.02	1.56

(注) (1) 人口は、1982年の値。

(2) 市・都内総生産は、パリが1983年、その他は1982年の値。

(3) 住宅地価格は、パリが1983年、その他は1982年の値。

(4) 為替レートは、232円/£、23円/F、0.187円/Wとした。

(5) 商業地価格は、各都市共1982年の値。

(6) 東京都についての(F)項目以下のカッコ内の値は、都内用途別平均地価(「地価公示」)、およびそれをベースとするもの。

(資料) 東京都『世界の大都市』I、II(1985年)、日本不動産鑑定協会『昭和59年 国際地価調査結果』1987年、国土庁『地価公示』(1982年1月1日現在)。

⁵⁾
(42円)、大ロンドン 2.8円、パリ 5.3円、ソウル 1.8円である。パリの人口密度は東京の約3.8倍であるにもかかわらず、住宅価格は東京の約1/3 (1/2) であり、ソウルも人口密度は東京の約2.6倍であるのに対し、住宅価格は東京の約1/14 (1/9) でしかない。また、大ロンドンは、人口密度は東京の約8割であるが、住宅地価格は東京の1割にも達しない。[住宅地価格/単位面積当たり市・都内生産額]についても、東京と他の都市との差は大きく、東京 1.51 (1.00) に対し、大ロンドン 0.02、パリ

0.01, ソウル 0.06 と東京を2桁下回る。このように、東京の住宅地価格は、今回の地価騰貴前の時点においてすでにその絶対水準のみならず、1人当たりの所得、人口密度、土地生産性を各国共通のニューメーラーをする相対価格水準においても国際的にきわめて高いのである。

商業地価格についても、事態は同様である。[商業地価格/単位面積当たり市・都内生産額] は、東京 10.46 (4.23)⁶⁾、パリ 0.02, ソウル 1.56 であり、東京の高さは群を抜く。単位面積当たり生産額でパリは東京の約 50 倍であるが、商業地価格は逆に東京がパリの9倍を越える。ソウルとの比較でも、東京は単位面積当たり生産額でソウルの約 1/2 であるが、東京の商業地価格はソウルの約 3.5 倍の水準にある。商業地価格についても、東京の地価は、その絶対水準のみならず、土地生産性をニューメーラーとする相対価格水準においても国際的に著しく高いのである。

資本・人口の集積度を考慮に入れた以上の地価国際比較は、わが国とりわけ東京の地価の高位性が単なる資本・人口の集積といった各国共通の要因によっては説明しきれないことを示す。つまり、仮に、それぞれの国で最高地価を記録する大ロンドン、パリ、ソウルの地価がそれら諸都市への資本・人口の集中・集積によって生じた土地需給の不均衡の産物であるとすると、それらの都市の [住宅地価格/人口密度] 比率、および [住宅・商業地価格/単位面積当たり市・都内生産額] 比率を大幅に上回る東京の当該比率の高さは、東京の地価が資本・人口の集中・集積による土地需給の一般的不均衡に加えて第2の不均衡を内在させることを示す。第3表による地価国際比較は、東京を中心とするわが国の高い地価が単純に人口集中なり、土地生産性基準によってだけでは説明できない部分を擁し、またその未解明部分が決して小さくないことを示すのである。

第2の不均衡の存在は、理論地価と現実地価との比較によっても確認される。『経済白書』(1988年版)は、1970年以降87年までの地価について

地価高騰と投機

て、地価決定式 $P=r/i$ (P =地価, r =賃貸料, i =長期金利) から求められる理論地価 P と現実地価との比較を試みている。それによると、1983 年以降住宅地、商業地を問わず、現実地価の理論地価からの急速かつ著しい上方背離が検出される。理論地価は、各時点で実現されている賃貸料をベースに算出されたものであり、従って資本の集中・集積、その結果としての人口集中なり集積利益の上昇を反映するものと考えられる。それゆえ、その理論地価を上回る現実地価の乖離は、資本の集中・集積による土地需給の不均衡に加わる第 2 の不均衡の存在を示唆する。

そして、特定地域で発生した地価騰貴の周辺地域への瞬時的とも言える波及は、この第 2 の不均衡の波及過程に他ならない。波及による地価上昇は、その周辺地域における新たな資本の集中・集積の進展、その結果としての新たな人口集中なり、土地生産性の増大を反映したものではないからである。

4-2 投機的不均衡の形成

それでは、この第 2 の不均衡の形成因は何か。それは、不動産資本による投機行動である。宅地の開発と販売、および土地流通市場をほぼ一手に引き受ける不動産資本の行動は、素地価格の決定、その後の流通価格、最終需要者への販売価格決定に大きな影響力を持ち、都市部への資本の集中・集積による恒常的土地需給の不均衡の下で発生する投機は、不均衡をさらに拡大し、地価をヨリ一段と高める。具体的に、投機は三つの形態を持つ。その第 1 は、土地の買い占めに基づく売惜み、つまり一種の独占的供給制限である。列島改造ブーム時の大手ディベロッパーの宅地供給をめぐる行動において、この種の投機行為が典型的に現れた。

わが国においては、宅地供給に占める公的部門の比重は小さく、民間部門の比重は大きい。1966 年以降について見ると、わが国の宅地供給全体

に占める民間部門の比重は絶えず7割を越え、73年においては8割を占める⁹⁾。民間主導の宅地供給体制の下で、実際に、地価動向に大きな影響力を持つのは、民間宅地開発事業者、いわゆる大手民間ディベロッパーである¹⁰⁾。大手ディベロッパーの首都圏における宅地供給シェアは、1967年度は67.7%¹¹⁾と高いものの、1970年以降は10%前後のシェアで推移する¹²⁾。しかし、このシェアによって大手ディベロッパーの影響力を過小評価してはならない。大手ディベロッパーの一件当たりの開発規模は相対的に大きく、1000m²以上で見た1971-75年の首都圏の宅地供給全体の37.6%、民間供給全体の54.4%¹³⁾が大手ディベロッパーによって占められる。

また、大手ディベロッパーは、単位規模が大きいばかりか、宅地供給に際し、膨大な土地を買い占めストックとして保有する。国土庁「企業土地調査」(1976年3月31日現在)によれば、列島改造ブームに乗り資本金1億円以上の大企業が買い占めた土地は全国で9万4367ha、これは1976年度の宅地供給実績1万5000haの6.3倍、民間供給実績の8.5倍に当たる。別の調査によれば、首都圏における買い占め面積は1万5099haであり、これは首都圏における76年の大手ディベロッパーによる宅地供給252ha¹⁴⁾の60倍にのぼる。大手ディベロッパーは、この大量の土地ストックを保有することによって開発単位での相対的優位を維持し、各大規模開発地域において独占的地位を確保するのである¹⁵⁾。

大手ディベロッパーは、この独占的地位を利用して、「小出し売り」つまり売惜みを行う。佐藤美紀雄氏の調査による第4表は、大手ディベロッパーの1回当たり販売区画数の1例を示す。調査対象期間1973年上半期は、4月に公定歩合が引き上げられたものの、72年1月以降74年2月まで続く好況期のほぼ中央に位置する。氏の調査事例によれば、販売区画数は好況期にもかかわらず3例を除き残りはすべて100区画を下回る。大手ディベロッパーによる分譲が1回100区画を越えるのは決してめずらし

地価高騰と投機

第4表 大手デベロッパーの1回当りの販売区画数の一例

発売時期	所在地	総区画	売出区画	企業
1973年1月	*埼玉県宮代町国納	96	96	西部百貨店
"	千葉県千葉市大椎町	103	13	日生土地
2	神奈川県大和市上和田	1,000	80	相模鉄道
"	*千葉県千葉市大宮町	129	62	第一開発
3	*神奈川県厚木市戸室	182	123	小田急不動産
"	埼玉県入間市新久	713	19	日鉦不動産
"	*埼玉県浦和市上木岐	173	36	日生住宅
4	東京都八王子市西寺方	800	54	角栄建設
"	*神奈川県横須賀市鴨居	600	60	京急興業
5	神奈川県横浜市緑区奈良	960	21	小田急電鉄
"	*東京都日野市平山	1,200	59	京王帝都電鉄
"	*千葉県千葉市原町	500	79	日生土地他2社
6	*横浜市戸塚区上郷町	155	90	長銀不動産
7	東京都八王子市谷野町	860	113	三井不動産
"	*神奈川県横須賀市馬堀	2,200	100	西武不動産
"	*千葉県千葉市多部田町	500	50	京成電鉄
"	*東京都八王子市片倉	1,300	90	東急不動産

(注) *印は今年に入って新しく分譲された住宅団地である

(出所) 佐藤美紀雄「宅地価格高騰の背景」『中央公論』(1973年11月号), 付表1より。

いことではなく、1~2年前まではむしろ100区画以上の単位での販売が過半数を占めていたと言われる。東急不動産の販売区画数は総区画の1/14、西武不動産にあっては1/22でしかない。こうした小出し分譲が1971年以降の地価高騰に便乗した地価上昇差益を睨んでの行動であることはしばしば指摘されてきたところである。

大手ディベロッパー資本による土地買い占めに基づく売惜みは、単に、与えられた地価上昇の下で地価差益を得るに留まらない。それは、市場不均衡を一層拡大し、地価上昇率を高める。第1に、買い占めの対象となる地域は、現在市街化が進みつつある、あるいは今後市街化が予想される地域であり、それなりに限定される。それゆえ、企業が土地買い占めを行お

うとすれば、時として企業相互の競争が生じる。特定地域への殺到買いは、素地供給者の競争優位を高め、素地価格の上昇を招く。素地価格上昇は、¹⁷⁾コスト上昇として不動産資本による販売価格引き上げに直結する。

第2に、不動産資本の利益拡大を狙った小出し分譲、つまり供給制限により販売価格は吊り上げられる。小出し分譲という形で全体の販売期間を延長することにより、総販売量に変化はなくても各年当たりの販売量はその分人為的に制限される。そのため、恒常的土地不足の下で買い手は買い急ぎを煽られ、その結果、売り手の買い手に対する競争優位が高まるからである。こうして、不動産資本による人為的供給操作の下で土地の手当がとくに済んでいる同一団地内においても地価は年々大幅に上昇することになる。¹⁸⁾

第2の投機形態は、大手不動産資本相互の協調である。先に、特定地域の買い占めを狙っての殺到買いが素地価格の上昇を招来することを述べたが、そうした過当競争は他方で協調関係を生む。大手不動産資本による開発地域の区分、棲み分け、すなわち市場分割である。¹⁹⁾また、この協調的市場分割が成立しない場合でも、大手不動産資本は今一つの協調形態、プライスリーダー制をとる。投機行為の第1形態として挙げた小出し分譲は対需要者対策として行われるものであるが、しかしそこでの販売価格吊り上げは、当該開発地域における他の大手ディベロッパーによる追従を条件とする。一般に、大手の間隙を埋める多数の中小不動産資本の存在は、大手相互のカルテル成立を困難とする。しかし、大手不動産資本による大量の土地買い占め、ストック保有に基づく支配的シェアの確保に加え、恒常的需給不均衡という事情がプライスリーダーの成立を可能とする。プライスリーダーは、暗黙の協調、カルテルであり、地価吊り上げをもたらす。

第3の投機形態は、土地転がし、転売である。今回の地価騰貴においては、この第3の投機行為が旺盛を極めた。地価高騰期には、土地取引も活

地価高騰と投機

20) 発化し、取引件数の増加を見る。この取引活発化の主役は法人である。東京都の調査によれば、4区（港、江東、世田谷、足立）4市（武蔵野、青梅、町田、東村山）における取引件数および面積は、今回、1982年から86年にかけて、各々1万4019件から2万2036件、389.6haから616.9haへと増加した。そのなかで法人シェアは、件数で23.3%から38.4%、面積で33.2%から60.7%へと急上昇したのである。⁽²¹⁾

第5表 転売比率及び転売主体（1986年） (%)

	転売件数 / 取引件数	転売取引に占める法人の比率	転売取引における主体別取引比率				計
			個人→個人・法人・公共	法人→個人	法人→法人	公共→公共・法人	
3区計 ⁽¹⁾	17.6	90.4	9.2	4.6	86.0	0.1	100
10区計 ⁽²⁾	17.3	87.1	11.6	14.5	73.9	0.0	100
練馬区	12.0	87.3	12.3	48.8	38.8	0.0	100
合計	15.9	87.8	11.8	21.3	67.0	0.0	100

(注) (1) 千代田区、中央区、港区の3区を指す。

(2) 3区に、新宿区、文京区、台東区、品川区、目黒区、渋谷区、豊島区を加えたもの。

(資料) 東京都『土地関係資料集』(1987年度)、表5-5-1および表5-5-3から作成。

問題は急増したその法人取引の中味である。そこには少なからぬ投機としての転売取引が含まれる。第5表は、都内11区の1986年1年間の土地取引に占める転売・土地転がしの比率、および転売の具体的主体を示す。転売比率は、地価騰貴の中心地であった都心3区が一番高く、17.6%を記録する。この転売取引に占める法人比率は、都心3区で90.4%、11区平均でも87.8%に達する。しかも、転売投機の典型をなす企業間取引（法人→法人）が中心3区では転売の86.0%、10区平均でも73.9%を占め、転売取引の主体が法人であることを示す。また、練馬区では、転売における企業間取引比率は、38.8%と他の10区と比べれば相対的に低い。これは、86年段階における練馬区での投機的転売の相対的低調と符合する。

なお、この転売投機も買い占め投機と同様金融的支援を不可欠とする。今回、全国銀行の不動産業向け融資（銀行勘定+信託勘定）は、1981年

頃から急増し始め、融資残高は、1981 年末の 10.9 兆円から 6 年後の 87 年末には国家予算の約半分に当たる 32.7 兆円へと 3 倍化の急増を見る。その間の 21.9 兆円の増加額は、貸出残高増加の 17% を占め、その結果、不動産業に対する全国銀行の貸出残高比率は、81 年末の 6.5% から 87 年末には 11.1% へと上昇した（日銀『経済総計年報』）。

転売投機は、今回に限らず²²⁾これまでも土地取引活発化と共にしばしば発生した。その都度、転売投機は地価上昇を加速し、地価急騰をもたらしてきた。今回、国土庁の調査によっても、1984 年から 86 年にかけて、わずか 1~2 ヶ月の間に転売によって地価が 32%、56% 上昇した事例が報告されている（『国土利用白書』1987 年版、p. 29）。また、都心 5 区内において 1986 年中に 3 回以上転売された約 100 m² 以上の土地 10 ヶ所²³⁾についての東京都の調査によれば、地価は転売の度におおむね 2 割程度値上げされ、1 年足らずの間に約 2 倍に吊り上げられた。

しかし、地価上昇の加速化として発現する転売投機による需給不均衡拡大のメカニズムは何か。第 1 に、転売投機の典型をなす法人間転売においては、取引を全体として見れば、投機的吊り上げを行う法人が同時に買い手となる。従って、価格吊り上げは容易に実現する。投機行為者は、転売による価格転化を見込んで購入物件の価格吊り上げを容易に受け入れるのである。第 2 に、土地需要の増加、土地取引の活発化、さらには転売投機によって地価上昇が加速化する状況にあって、最終需要者は買い急ぎを煽られざるをえない。その結果、売り手優位の状況が一層強まり、その下で投機的価格吊り上げが実現される。第 3 に、投機市場への膨大な資金流入に示されるように、投機的転売自体が追加的需要を生み出す。投機者の市場への参入によって市場に追加的購買力が投入され、市場の需給不均衡は一層拡大される。そうした土地市場の膨張下²⁴⁾にあっては投機的価格吊り上げはきわめて容易となる。そして、このようにして投機転売により吊り上

げられた地価は、地価上昇傾向のなかで、転売取引以外の一般取引にも即座に波及し、地価の全面的上昇となる。確かに、転売取引自体は、取引全体の2割程度を占めるにすぎない。しかし、転売価格がプライスリーダー²⁴⁾の役割を果し、他の取引価格を規定して行くからである。

4-3 投機的不均衡の定着化

以上、われわれは、地価上昇を加速する土地投機の3形態、つまり土地買い占めに基づく売惜み、カルテル行為、転売を摘出し、その上でそれら土地投機による価格吊り上げのメカニズムを明らかにした。投機は、資本の都市部への集中・集積をその発生契機とするが、投機はそれがない場合と比較して地価をより高い水準に確実に吊り上げる。その投機によって吊り上げられた地価は、確かに一部“バブル”²⁵⁾を含む。しかし、これまでの事実経過が示すように、投機価格は、基本的には一時的バブルとして消え去ることなく、そのまま下方硬直化し、以後の地価上昇の土台となる。しかし、なにゆえに、投機価格はそのまま高値定着を遂げるのか、最後にその根拠を見ておく。

資本立地点においては、不動産資本は、資本の集中・集積に伴うビル需要の動向から賃貸料の上昇、従って賃貸料の現在価値としての地価の上昇を予想し、そこから利益を得ようとして投機を行う。つまり、この場合、投機は期待される賃貸料の上昇に伴う将来的地価上昇の先取りである。賃貸料の将来的上昇を見込んだ投機的不動産投資の一モデルによれば、純賃貸料増加率6%、期待利益率5%の下で、投資採算地価の上限は3000万円/m²となる²⁶⁾。この値は、「地価動向調査結果」(東京都)が示す千代田区神田小川町の商業地価格2450万円/m²(1988年1月1日)を上回る。事実、今回都心のオフィスビル賃貸料は、1986年から87年にかけて商業地価上昇を追う形で上昇し、都心5区平均で1985年末坪当たり1万7633

円の実質賃料（賃貸料＋保証金・敷金）は、1987 年末には 2 万 4292 円と 38% の上昇を見る。²⁷⁾

この場合、将来的に実現していくことになる賃貸料の上昇は、単に、資本の集中・集積に伴う土地生産性の上昇、土地利用収益の増加を反映するに留まらない。さらに投機的地価上昇それ自体によって強制された賃貸料の将来的上昇をも含む。この投機的地価吊り上げによる賃貸料吊り上げの存在を認めるか否かが、今日の投機問題の理論的把握にとって決定的に重要なポイントをなす。

縦軸に地価、横軸に土地需要（供給）量を取り、そこで右下がりの土地需要曲線と右上がりの土地供給曲線を設定するマイクロモデルを用いて、少なからぬ論者は、今回の地価騰貴も含めわが国の地価上昇の基本的メカニズムを土地供給曲線所与の下での需要曲線の上方シフトによって説明する。つまり、これまでの地価上昇は、生産物価格の上昇なり土地の物的生産性の上昇に基づく、予想を含む土地利用収益の増加、従って土地利用収益と恒等式で結ばれる賃貸料の上昇による土地需要曲線の上方シフトの結果であると説く。²⁸⁾ この議論では、賃貸料は供給サイドとは無関係に土地利用収益といった需要サイドの事情により一義的に決定され、供給サイド（土地所有者）と需要サイド（土地利用者）との賃貸料決定をめぐる競争関係が入る余地はない。

こうした通説的見解の下では、投機的地価吊り上げも経済的合理性の観点から容認されることになり、不動産資本の投機的行動は免罪される。そして、土地を手離さない都市近郊農民が最大の責任を負うことになる。しかし、通説は、まさに現実の投機現象を理論的に把握できないところに最大の弱点を持つ。通説は、土地生産性格差をなお上回るわが国の国際的地価の高さ、あるいは、とりわけ地価高騰貴における住宅地をも巻き込んだ地価の広範囲に及ぶ上昇波及、こうした投機が介在する地価現象に対する

説明力を欠く。

通説的見解の理論的難点はその賃貸料決定の理解にある。確かに、地代としての賃貸料は土地利用の結果生ずる超過利潤、その意味での土地利用収益が転化したものである。それゆえ、超過利潤が賃貸料のペースをなす。

しかし、第1に、この超過利潤は限界理論における一次導関数としての限界名目生産性ではなく、リカード・マルクス差額地代論における超過利潤であり、従ってそこには通常の利潤、平均利潤は含まれない。第2に、賃貸料は、その実体的根拠を超過利潤に置く以上、 \dot{r} と \dot{R} としてその超過利潤によって規定される。しかし、超過利潤が与えられたとしても、その超過利潤の地代化の程度には一定の幅があり、土地=ビル使用料としての賃貸料決定をめぐる供給側と需要側の力関係、競争関係によって、超過利潤の地代化の程度は異ならざるをえない。これは、賃銀が基本的には労働者の生存条件によって決められるとはいえ、現実具体的には労働市場の需給状態を含めた労資の力関係によって、その時々、また国別にも相当程度異ならざるをえないのと同様である。

つまり、超過利潤としての土地利用収益と賃貸料とは必ずしも恒等関係にあるのではなく、土地所有者側の競争優位が強まれば、土地所有者側の取り分・不労所得は増加しうる。需給不均衡に便乗した投機によって一旦地価が上昇してしまえば、供給者側は、その高められた地価水準を一種の協定基準として、すべてが、従って事実上独占的に賃貸料の引き上げを要求する。こうした土地所有者側の競争優位化により、賃貸料の吊り上げが実現するのである。他方、資本的経営下にある居住用マンションにおいても、同様に、投機的に吊り上げられた地価が事実上協定基準化することにより、具体的には土地代の上昇による建設費上昇を媒介圧力として、家賃はなかば強制的に吊り上げられていく。

問題は、賃貸料が先か、地価が先かといった二者択一的、単純なもので

はない。賃貸料とその現在価値としての地価を結びつける等式は恒等式であって、現実には、右辺の賃貸料が左辺の地価を規定していく側面と同時に、左辺の地価が右辺の賃貸料を逆規定する側面をもあわせ持つ。投機的地価吊り上げが後者の逆規定側面のケースをなす。

こうして、資本立地地点においては、商業地、住宅地いずれにおいても、投機的不均衡の拡大、地価上昇は、その後の賃貸料の吊り上げによって事後的追認を受ける。投機価格は、賃貸料の将来的吊り上げを根拠として下方硬直化し、高値安定を実現、正当化するのである。

資本立地点を離れた限界地を含む住宅地においては、都心商業地に隣接する住宅地価格を頂点とする遠心的低下の地価分布構造の下で生じた都心の住宅地価格上昇を前提として、不動産資本は投機を行い、地価を吊り上げる。その場合の投機的価格の高値安定化の根拠は、まさにその都心の資本立地点に成立する高地価にある。都心の資本立地点における地価より一段低い価格をつけてさえおけば、都心部での地価上昇によって排除された持ち家需要が他に逃れる心配はない。限界地内部の地価上昇を前提として、地価が投機的にせよ一旦吊り上げられてしまえば、それは宅地需要者にとってはや独占価格として受け入れざるをえない。

もちろん、この場合、投機価格の高値定着は宅地需要者の予算を必要条件とする。近年、その予算条件は、勤労者の所得から、すでに不動産を所有している世帯の値上がり不動産の売却収入へと内容上のシフトを強めており、その結果、宅地市場閉塞化の問題を孕みつつ、その狭められた市場枠内において、所得条件の高水準化が見られる。

以上、われわれは、地価の国際比較、および地価高騰の波及事実により、わが国の高い地価が都市部への資本の集中・集積に伴う地価上昇を越えた投機的吊り上げ部分を含むことを確認し、その上で具体的投機行動による価格吊り上げメカニズム、およびその吊り上げられた投機価格の下方硬直

化、高値定着の根拠を明らかにした。

- 1) 小宮隆太郎, 前掲『現代日本経済研究』, p. 234.
- 2) N. Kaldor, "Speculation and Economic Stability," *The Review of Economic Studies*, Vol. 7, No. 3, June 1940, p. 1.
- 3) 野村総合研究所『地価と土地システム』(1988年), 図1(p. 4)による。
- 4) 日本不動産鑑定協会『昭和59年 国際地価調査結果』による。
- 5) カッコ内は、都内住宅地平均価格(「地価公示」)を用いた場合の値であり、以下同じ。
- 6) 都内商業地平均価格(「地価公示」)を用いた場合の値。
- 7) 経済企画庁『経済白書』(1988年版), pp. 276-8 参照。
- 8) 華山謙氏は、市街化区域内農地と不動産資本の保有地との比較から、不動産資本の地価への支配的影響力を否定される(前掲『現代の土地神話』, pp. 101-3)。しかし、農地は即販売用地ではないので氏の比較はあまり意味がない。保有地面積の比率がどうであれ、農家は素地価格以後の流通価格、最終需要者向け販売価格に対しては直接的影響力を持たない。むしろ素地価格でさえ流通価格、最終販売価格に規定される側面が強い。なお、地価決定における不動産資本の役割をめぐる論争史については、栃木晃「住宅地価格論にかんする一検討」(『三田学会雑誌』80-1, 1987年4月)を参照のこと。
- 9) 建設省『建設白書』(1988年版), p. 160 参照。
- 10) 大手民間ディベロッパーの形成、発展については、次の文献を参照。小宮昌平・東康範「土地・住宅政策とディベロッパー」(『経済』No. 139, 1975年11月), 松原宏『不動産資本と都市開発』(ミネルヴァ書房, 1988年, 第3, 9章)。
- 11) 佐藤美紀雄「現代の土地投機とその影響」(『ジュリスト』No. 476, 1971年4月10日号), p. 69.
- 12) 建設省計画局調査統計課「住宅用地完成面積調査報告」(各年版)および、不動産協会「住宅地供給実績」(各年版)より試算。
- 13) 飯島充男「不動産資本と住宅地価形成」(『商学論集』46-4, 1978年3月), 表7(p. 255)による。原資料は『不動産協会年報第9号』(1977年)。
- 14) 佐藤美紀雄「民間ディベロッパーの行動実態」(『経済評論』27-5, 1978年5月), 表4, 表5参照。また、佐藤氏は、独自調査により1973年5月現在で

「都3県80市町村で買い占められた土地の総面積は1億6935万2000m²、その「70%近くは大手によって買い占められている」(『宅地価格高騰の背景』『中央公論』1973年11月, p. 103)と指摘される。

- 15) 町田市の事例については、佐藤美紀雄、前掲「現代の土地投機とその影響」、p. 71、宮城県泉市の事例については、佐藤美紀雄、前掲「民間ディベロッパーの行動実態」、p. 38 参照。
- 16) 佐藤美紀雄、前掲「宅地価格高騰の背景」、pp. 101—2 参照。
- 17) 殺到買いによる地価上昇の事例については次の文献参照。佐藤美紀雄「日本列島買占めの現実」(『中央公論』1972年11月号, p. 157)、同「首都圏にみる地価・異常高騰の実態」(『週刊東洋経済』1972年12月2日号, p. 42)。
- 18) 同一団地内における価格吊り上げの事例については次の文献を参照。『東京の土地—1974』(pp. 77—8)、佐藤美紀雄、前掲「首都圏にみる地価・異常高騰の実態」(p. 42)、同、前掲「宅地価格高騰の背景」(p. 106)、戸辺勝男・森行雄・由利光幸・矢田俊文「不動産資本と地価形成」(『経済地理学年報』第21巻1号, 1975年, p. 51)、岩見良太郎「不動産資本による宅地開発と地価形成」(『経済評論』1978年5月号, pp. 54—5)。
- 19) 「中九州ニュータウン」において、東急、西鉄両社が協調して開発地域を分割した事実については、松原宏「大手不動産資本による大規模宅地開発の地域的展開」(『経済地理学年報』第28巻第4号, 1982年, p. 29) 参照。
- 20) 『土地関係資料集』(1987年度), p. 83 参照。
- 21) 同上書, p. 88 参照。なお、千代田、中央、世田谷、足立の4区における1984年1月から86年3月にかけての不動産資本の土地取引の実態分析については、長谷川徳之輔「主役を演じる銀行の過剰融資」(『エコノミスト』1987年8月4日号) 参照。
- 22) 1970年から72年にかけて岩手県玉山村で発生した転売とそれによる地価高騰については、佐藤美紀雄、前掲「日本列島買占めの現実」(pp. 157—8) 参照。また、同じ列島改造ブーム期に生じた埼玉県上尾市における事例については、同氏、前掲「首都圏に見る地価・異常高騰の実態」(pp. 43—4)、最後に、八王子市の事例については、同氏、前掲「宅地価格高騰の背景」(pp. 107—8) 参照。
- 23) 東京都住宅局民間住宅部「都における宅建業者が関与した土地取引の実態に

地価高騰と投機

ついて(調査結果)』(1988年7月12日)。

- 24) 不動産資本による投機的価格吊り上げは不動産資本に巨額の利益をもたらす。価格吊り上げと利益増加は表裏一体である。次に掲げる表は、1986年度上期決算における申告所得伸び率ベスト20を列挙したものである。それによると最高で、32.9倍、最低でも5倍の所得伸び率を示す。第一相互銀行との黒い関係が指摘される最上恒産は第9位にあり、8.2倍の伸び率を示す。

1986年度上期決算にみる不動産業者の申告所得伸び率のベスト20

企 業 名	所在地	86年決算の 申告所得 (万円)	85年決算の 申告所得 (万円)	伸 び 率 86/85
富 岡	神奈川	157,348	4,783	32.9倍
千代田トレーディング	東 京	691,829	21,117	32.8倍
ア ン カ ー	東 京	57,700	4,032	14.3倍
明 宝	東 京	52,382	5,386	9.7倍
朋 徳	東 京	41,273	4,394	9.4倍
本 州 興 発	東 京	105,035	11,424	9.2倍
三 豊 恒 産	東 京	55,057	6,157	9.0倍
東 高 ハ ウ ス	東 京	63,611	7,335	8.7倍
最 上 恒 産	東 京	48,421	5,911	8.2倍
和 泰 興	大 阪	72,183	9,161	7.9倍
泰 生 商 事	愛 知	31,104	4,277	7.3倍
長 沢	東 京	53,583	7,563	7.1倍
広 信	東 京	36,180	5,270	6.9倍
相 互 住 宅	東 京	78,371	12,476	6.3倍
前 田 地 所	東 京	41,928	6,720	6.2倍
ライベックス	東 京	101,438	16,404	6.2倍
ラインエステート企画	神奈川	28,488	4,808	6.0倍
総合地所	東 京	25,942	4,468	5.8倍
歌 舞 伎 座	東 京	74,829	13,095	5.7倍
カ コ ー	東 京	23,645	4,736	5.0倍

(出所) 佐藤美紀雄『土地・マンション価格の大暴落が迫る』(KKベストブックス、1987年)図表①(p.22)。

- 25) 野口悠紀雄氏は、「今回の地価高騰によってもたらされた水準は…投機のバブルで膨らんだ異常な水準である」(「バブルで膨らんだ地価」『週刊東洋経済』(近代経済学シリーズ77)1987年7月26日、p.43)とされる。しかし、投機による地価吊り上げが単なる一時的「バブル」で終わらないところにわが国の地価問題の深刻さがある。
- 26) 中央信託銀行調査部「高度商業地における機関投資家による不動産投資の意

思決定」(中央信託銀行『経済の動き』No. 156, 1986年9月, pp. 53-6)による。不動産投資意思決定について詳しくは、小原沢則之他「不動産投資と鑑定評価」(『不動産鑑定(住宅新報)』, 1985年8月)参照。

- 27) 三鬼商事「オフィスレポート TOKYO」による。なお、三菱地所は、1988年4月に月額賃料を坪当たり5万5000円から6万円へ値上げした(『朝日新聞』1988年7月13日付朝刊)。
- 28) 小宮隆太郎, 前掲書(p. 235), および田中一行, 前掲『『常識』と経済学の間』, 田中一行, 前掲「マクロ経済変動と地価」参照。

5 土地の商品化と投機

われわれは、前節において、首都圏を中心とする地価高騰の背後には、資本・人口の都市部への集中・集積による土地需給の不均衡に加え、その不均衡を契機として発生する投機による不均衡が存在すること、またその投機的不均衡が構造的な不均衡として定着し、地価を長期的にも吊り上げることを明らかにした。そこでは、資本集中に伴う需給不均衡の拡大が予想されれば、投機の発生は当然のこととされ、その上で投機の具体的3形態と投機による地価上昇のメカニズムが解明された。しかし、一般的需給不均衡が存在すれば、なにゆえに投機が発生するのか、一般的需給不均衡は投機発生の契機にすぎず、今やヨリ根本をなす投機発生基盤について問われなければならない。本節では、わが国の地価形成において常に決定的影響を及ぼすその投機の発生基盤を明らかにする。

結論を先取りして言えば、投機発生基盤は土地の商品化にある。土地が商品化されれば、資本・人口の集中・集積による土地需給の不均衡を契機に、投機は不可避免的に発生する。その土地商品化はまずもって供給者としての資本にとっての商品化である。供給サイドから見た資本にとっての土地商品化は、(一)土地取得・取引の自由、(二)土地利用の自由、(三)土地売買益

取得の自由からなる。われわれは、すぐ後で述べる土地商品化の「外延的」展開と対比して、これら3条件の成立を土地商品化の「内包的」成立と呼ぶ。これら3条件の成立により土地商品化は基本的に成立する。資本活動、個人生活において必要とされる土地が商品として供給されれば、需要者は土地を商品として購入せざるをえない。

しかし、上記3条件の実現による「内包的」土地商品化の成立は、土地供給における資本側シェアが公共部門側シェアに比してきわめて少ない場合には、その社会的意義は大きくはない。反対に、わが国におけるように、公共部門による土地供給がマイナーなものに留まれば、その裏返しとして、それだけ資本の土地供給シェアとしての土地商品市場は拡大し、その意味で土地商品化は「外延的」に拡大し、またその下で土地商品化の「内包的」展開が一層促進されることになる。土地商品化の「外延的」拡大による資本の支配的土地供給シェアの確立、その下での土地商品化の「内包的」成立、ここに土地投機基盤としての土地商品化が完成する。

それゆえ、以下具体的に、わが国においては、「内包的」土地商品化の成立、加えて土地商品化の「外延的」拡大に基づく資本の支配的土地供給シェアの確保により、土地商品化が完成されていることを示す。

5-1 土地商品化の内包的展開

わが国においては、第1に、資本は土地取得・取引、価格設定の自由を持つ。現在、土地取得・取引に対する規制としては、「都市計画法」に基づく開発許可制、および「国土利用計画法」に基づく届出制が存在し、しかも両規制は実際の行使を見る。しかし、それらの規制効果はきわめて弱く、資本による土地売買の自由を制約するものではない。開発許可制は、市街化区域については対象基準面積が1000²m以上であり、きわめて大枠的なものでしかない。また、「監視区域制度」(1987年6月1日)創設

により、届出対象基準面積が都内 23 区 26 市 4 町においては、1987 年 11 月 1 日より「100 m² 以上」に引き下げられたが、それはすでに地価上昇がピークを向えた後での措置であり¹⁾、しかも都区内では 100 m² 以下の取引がなお過半数にのぼる²⁾。取引が対象基準面積に該当する場合でも、届出価格の適格性判断の基準があいまいで、事実上、公示価格や基準地価格上昇の追認に終らざるをえない。そもそも、届出制は勧告、公表以上の規制力は持たない。こうしたわが国における土地取得・取引の自由化程度は西欧諸国と比較すれば一層明らかである。

これは、次項で論ずる土地商品化の「外延的」拡大の問題とかかわるが、例えば、オランダにおいては、自治体による土地供給が供給全体の 77%、住宅地に限定すれば 79% (いずれも 1978—82 年) を占める³⁾。ここでは、自治体が素地購入においても、整備後の建設用地供給においても独占的位置を占め、その結果、不動産資本による土地取引活動の余地は大きくはない。つまり、資本の土地取引活動は、その活動範囲においてすでに枠組がはめられ、そのことによる規制、制約を受ける。

また、フランス、西ドイツでは、自治体自身による土地購入もさることながら、「先買権 (The Reight of Pre-emptive Purchase)」制度による資本に対する土地取引規制がこれまで投機抑制として有効に機能してきた。この制度の活用が最も活発なフランスにおいては、郊外・新開発地域については 1958 年法による「優先市街化区域 (ZUP)」制度、その後 1962 年法によって拡充発展を見る「長期整備区域 (ZAD)」制度、既成市街地については 1975 年法による「土地取引介入区域 (ZIF)」制度によって、自治体は民有地の先買権を獲得する⁴⁾⁵⁾。

ZAD は、関係市町村の提案またはそれらへの諮問ののちに、知事のアレテにより設定される。設定後、ZAD においては、民間の不動産取引の際、売り主は事前に知事に対し、価格および条件を記した「譲渡案届出

(DIA)」義務を負う。DIA 受領後、2 か月以内に市町村等先買権者は、当該地の購入についての態度を決定する。すなわち、ZAD においては、予定される土地取引において公的部門が優先的土地購入権を有し、従って実際に先買権が行使されれば、その限りで資本は土地取得権を喪失する。

さらに重要な点として、先買権制度は価格規制を伴う。取引価格が「国有財産管理部」によって評価された評価額を 25%⁶⁾ 以上上回っている場合には、それは「投機的価格」と見なされ、先買権者が「正常価格」と見なす新価格による先買権行使がなされる。仮に、売り主がその新価格を受諾しない場合、「収用裁判所」にその判断を仰ぐことになるが、その際、価格裁定の前提となる「実際の用途」は ZAD 設定一年前の「現実の使用」が前提となる。つまり、新価格は、ZAD 設定1年前の水準を基準として決定され、従って ZAD 設定後の開発等による地価上昇分は認められない。収用と異なり先買権制度においては、売り主と先買権者との間で売買合意が成立しなければ、実際の土地取引は未成立に終る。しかし、こうした売買権制度の下で、資本は土地取引、および価格設定において著しい制約を受け、投機的価格の成立は未然に防止される。

1979 年 10 月現在、ZAD および、いずれ正式に設定されるプレ ZAD は、それぞれ 57 万 9230 ha、2 万 8453 ha の面積を覆う⁷⁾。地域的に見た場合、やはりパリ地区が最大設定地域をなし、1976 年時点で 13 万 1503 ha の設定を見る。毎年、最終的に公的部門によって取得される面積は 2000 ha 程度⁸⁾ と言われる。しかし、わが国首都圏 50 km 圏内の住宅地が約 16 万 ha、農地が約 18 万 ha であることを考えると、私的土地取引に対する ZAD 設定による公的監視、および規制の網がいかに広範囲にわたるものであるかがわかる。

既成市街地を対象とする ZIF は、土地占用プラン (POS) による都市区域設定に伴い、また他の地域では知事のアレテにより設定される。ZIF

においても ZAD 同様、不動産取引に際しては「譲渡案届出 (DIA)」が義務づけられており、先買権行使の際、価格に関して意見の一致を見ない場合、決定は「収用裁判所」に持ち込まれる。ただ、ZIF は、先買権行使の期間に限定がなく、価格決定の基準が DIA 1 年前の市場価格である点が ZAD の場合と異なる。また、ZIF の先買権により購入された土地は永遠に公有化され私人への再譲渡はない。1979 年 10 月現在、ZIF は 41 万 3860 ha の設定を見るが、先買権行使実績は件数で 313 件、面積で 198 ha に留まる¹⁰⁾。

フランスに次いで先買権制度の活用が見られる西ドイツにおいては、¹¹⁾ 1976 年の「連邦建設法」改正により、第一次大戦以降すでに存在した市町村の先買権の強化・拡充が計られ、現在、市町村は、「地区詳細計画」適用地域、再開発地域、新開発地域において「先買権」を持つ。また、市町村は、再・新開発地域において、先買権を発展させた「土地取得権」、¹²⁾ 「土地取引認可権」を持つ。先買権行使の対象となる地域においては、土地の売り手（先買義務者）と第三者の間で売買契約が成立した場合、当事者はその旨を市町村（先買権利者）に通知する必要があり、通知を受けた先買権利用者は 2 か月以内に先買権行使の意志の有無を当事者に表示しなければならない。

先買権利者による土地取得価格は「公共開発前価格」によるが、先買義務者との間で価格条件の合意が成立しない場合は、州の「土地鑑定委員会」¹³⁾において裁定を受ける。「ドイツ都市会議」の調査（1976 年）によれば、136 市町村が行った 244 の開発、12 の新開発事業において、収用による土地取得が 17 件、先買権による取得が 60 件、任意の法律行為による取得が 1,000 件を越える¹⁴⁾。この 1,000 件を越える任意取得は、収用、先買権を抜きにしては語りえず、実質的に収用、先買権の行使と変りない。このように、西ドイツにおいても、フランスの場合同様、市街地および市街

化予定地域においては、先買権制度による民間の土地取引、取引価格設定に対する公的規制が存在し、しかもその規制が現実 to 実施され、機能しているのである。

わが国においては、こうした資本の土地取引を制約する先買権は、市街地再開発事業の施行あるいは予定区域、および都市計画施設の区域において認められているにすぎない（「都市計画法」第 57 条¹⁵⁾）。自治体に先んじた不動産資本による土地買収がむしろ一般的ケースをなす。「国土利用計画法」の規制区域は一度も設定されたことはなく、また届出制もすでに述べたように、⁰届出価格の適格性判断の基準が曖昧で制度自体に難点を含む。わが国では、土地取得・取引、価格設定において、資本はさしたる規制を受けずきわめて広い裁量権を持つのである。

第 2 に、わが国においては、資本は土地利用についてもきわめて広い裁量権、自由を持つ。わが国における土地利用に関する公的規制は、「国土利用計画法」（1974 年）、「都市計画法」（1968 年）、「建築基準法」（1950 年）の 3 法を根拠とする。すでに見た土地取引、開発規制を除く利用規制について言えば、まず「国土利用計画法」に基づいて各都道府県が定める「土地利用基本計画」が上位計画となる。その下で、「都市計画法」に基づいて都市計画区域が設定され、さらに当該区域は 10 年以内に市街化が予定される市街化区域とそうでない市街化調整区域に 2 分され、最後に、市街化区域については、地区指定の他、「用途地域」指定として第 1・2 種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、計 8 つの地域指定を受ける。以上の土地利用計画を前提として、「建築基準法」が各用途地域ごとの土地利用および建築の規制内容を定める。

土地利用規制が現実 to 有効に機能するか否かの鍵は、詳細かつ具体的な都市計画の存在とその下での詳細かつ具体的な用途地域区分の確定如何にあ

る。しかし、一部の大規模プロジェクトを除き、わが国の都市計画は詳細、具体性を欠き、従って「用途地域」区分もきわめて「大枠型用途制」¹⁶⁾とならざるをえない。詳細、具体的都市計画の欠如と大枠型用途制は表裏一体であり、その大枠型用途制は、用途地域区分を前提とする利用規制の詳細、具体性を不可能とする。現に、わが国では、住宅と非住宅は混合、競合し、住宅、商業施設については、程度の差はあれ工業専用地域以外の用途地域での建設が容認されている。今回、地上げ屋で問題となった西新宿、西神田は、商業地域指定地区であり、大枠型用途制下での土地利用規制の限界がここに象徴的に示されている。大枠型用途制と其の下での規制の具体性、¹⁷⁾詳細性の欠如、結果は「現状追認型」土地利用システムである。

翻って、わが国が範とした欧米諸国を見れば、そこにはきわめて具体的な計画に裏づけられた有効な規制の存在を見る。アメリカでは各市単
 位で策定されるゾーニング、イギリスでは、カウンティ（県）レベルでの
 ストラクチャープランを上位計画とするディストリクト（地区）レベ
 ルでのローカルプラン、¹⁸⁾西ドイツでは、市町村レベルでの土地利用計画
 （Flächennutzungsplan）を上位計画とする街区レベルでの地区詳細計画
 （Bebauungsplan）、フランスでは、市町村またはその連合体レベルでの都
 市整備基本計画（SDAU）を上位計画とする土地占用計画（POS）により、
 私人の土地利用、建築、開発に対する規制、コントロールがなされる。こ
 れらゾーニング、ローカルプラン、地区詳細計画、土地占用計画は、内容
 的には、わが国の用途地域制に建築基準法による諸利用規制を予め組み込
 んだものであるが、わが国の土地利用規制と比較した場合、その最大の特
 色は、「計画の具体性」と「細分型用途制」にある。

ゾーニング、ローカルプランにおけるアクションエリアプラン（10年
 以内に開始されるべき地域の総合整備計画）、地区詳細計画は、複数街区
 ブロック¹⁹⁾を単位とするきわめて具体的内容を持つ。わが国の建築基準法は、²⁰⁾

建築物の用途、容積率、建蔽率、日照時間などについての規制に留まるが、ゾーニングではさらに建築線、建物の色に関する規制を含み、地区詳細計画は、積極的に計画を実現して行く手段として建築・植樹命令、利用命令、取壊し命令、近代化・補修命令を備える。これらの規制および命令は、具体的計画に裏づけられた細分型用途制の下で初めて可能となる。フランスの POS はどちらかと言えば大枠型用途制に分類されるが、それでも都市区域はわが国の 8 区分を上回る 16 に細区分される。なお、こうした欧米諸国における詳細かつ具体的な諸規制は、土地利用、建築、開発についての許可制により実施される。

わが国においては、こうした欧米先進諸国に見られるような具体的都市計画に基づく細分型用途制が存在せず、大枠型用途制であるため、土地利用の有効なコントロールが成立しえず、土地利用は基本的に資本の自由裁量にまかされざるをえないのである。

第 3 に、わが国では、資本は土地譲渡益取得の自由を持つ。土地譲渡益が投機によるものであったとしても、資本はその投機的利益取得の手段を持つ。用地開発、および土地の売買・流通を民間資本に依存する限り、通常取引による利益と投機的利益を厳密に区分し、税制によって後者の投機的利益をチェックすることにはそもそも限界があり、資本による投機的利益を含めた譲渡益取得の自由は制度上容認されざるをえない。²¹⁾

わが国の土地税制は、²²⁾ 対個人税制に始まり、対法人税制はそれに一步遅れてスタートした。1969 年度、まず個人の土地譲渡所得について、土地供給拡大をねらいとする長期譲渡所得の軽減措置、また仮需要の抑制と値上り益の社会的還元をねらいとする短期譲渡所得の重課措置が制度化された。その後、法人の土地投機、土地保有の増加を考慮して、1974 年度に法人の短期土地譲渡所得に対する重課制度が創設される。法人は、この短期土地譲渡所得重課税制度により、1969 年 1 月 1 日以後に取得した土地

を譲渡した場合（その後、82年にこの短期規定は、その年の1月1日において所有期間が10年以下のものとの変更を受ける）、通常の法人税に加えて、その譲渡益に対し20%の比例税率で重課税を課せられることになる。しかし、この法人土地譲渡所得に対する短期重課制度は、導入の目的とされた法人の土地投機を抑制しえなかった。今回の地価騰貴における投機の横行がその証である。

問題の核心は、20%という低率での「不完全分離追加課税方式」にある。当時建設省は、70%の高率での完全分離重課税方式を提案した。しかし、その場合、赤字法人の税負担が著しく高くなるという企業への配慮から、結局、建設省案は退けられ、法人税プラス低率20%の分離追加課税案が採用されたと言われる。²³⁾「低率不完全分離追加課税方式」の下では、赤字法人の場合、20%（法人住民税約3%）の課税で済むため、赤字法人を介在させた課税圧縮が可能となるばかりか、ダミー会社を介在させての利益圧縮、納税回避、さらにはペーパー・カンパニー、休眠会社を利用した架空取引デッチ上げによる脱税がうま味あるものとなる。²⁴⁾

今回の地価騰貴を踏まえ、1988年10月1日から90年3月31日の期間に限り、新たに「超短期重課税制度」が創設され、2年以内の超短期保有地の譲渡益については、これまでの20%から30%に分離追加税率が引き上げられることになった。しかし、「低率不完全分離追加課税」という本質に変化がない以上、この「超短期重課税制度」も土地投機を抑制できる保証はない。しかも、今回の税改正では、従来の短期規定が10年から5年に短縮化され、この点では法人の土地投機に対する規制機能の後退が見られる。

また、具体的には宅地の開発・供給の段階にかかわることであるが、法人短期土地譲渡所得に対する重課税制度は、その適用除外規定により抜け道を生み、そのため投機抑制効果は大幅に減じられる。この適用除外規定

は、法人の土地譲渡所得に対する重課税制度が宅地の造成・供給事業の障害にならないようにという配慮により設けられたものである。問題は、その「適正価格」要件（1978年度改正までは「適正利潤」要件）にある。「適正価格」とは、具体的には、「国土利用計画法」第14条規制区域での土地取引許可基準、あるいは第24条届出取引における勧告基準となる近傍類地の取引価格、つまり公示価格なり基準地価格を指す²⁵⁾。しかし、その公示価格、基準地価格は現実の取引価格を反映、追認するものであり、投機価格をも内包しうる。それゆえ、届出制の抱える問題がこの「適正価格」要件の場合にも生ずる。投機発生下にあっては、「適正価格」要件は、投機的価格上昇をも容認せざるをえない。その場合、投機的地価の吊り上げが発生しているにもかかわらず、まさに「適正価格」要件があるために、投機抑制を目的とする短期重課税の発動が不可能となる。

さらに、現行土地税制は、投機抑制力が十分でないだけでなく、投機的利益の追求を容易にする側面をも持つ。「事業用資産買換え特例」、「居住用財産の買換え特例」、相続税における「債務控除」²⁶⁾がその典型である。買換え特例は、それぞれ企業の過疎地域への移転、都市再開発促進をねらったものであるが、それらは同時に都心部での地価上昇の周辺部への波及をもたらす²⁷⁾。また、「債務控除」制度は、相続税逃れをねらった金融機関からの意図的借入れとそれによる不動産投資を引き起こし、よって地価上昇に拍車をかけ、土地投機に有利な状況を作り出す。

投機抑制を含め土地問題の解決を税制によって解決することには自ずと限界がある²⁸⁾。用地の開発・供給、流通の基本を民間資本に依存する限り、土地供給促進対策とのバランス上、税制による投機抑制は限界を持たざるをえない。つまり、資本による一部投機的利益を含む土地取引、譲渡益取得の自由は基本的に認めざるをえない。現行の法人土地譲渡益課税制度がまさにその実例である。

このように、わが国においては、欧米先進諸国との比較からも明らかのように、資本は、土地取得・売買の自由、土地利用の自由、土地譲渡益取得の自由、これら3つの自由を基本的に持つ。ここに、わが国における土地商品化の基本的成立を見る。

5-2 土地商品化の外延的展開

土地取得・売買の自由、土地利用の自由、譲渡益取得の自由、資本にわたってのこれら条件の成立、つまり「内包的」土地商品化の成立は、しかし、土地供給における資本シェアがマイナーな場合には、その社会的意義は大きくはない。土地供給における資本シェアの拡大、つまり土地商品化の「外延的」展開、その結果としての資本の支配的土地供給シェアの確立、これが土地投機基盤としての土地商品化のもう一方の条件をなす。すでに触れたように、公共的土地供給体制の未確立は、その裏返しとして資本による土地商品化を「外延的」に拡大し、その下で土地商品化の「内包的」展開が一層促進され、こうして投機基盤としての土地商品化が完成する。

われわれは、土地商品化の「外延的」拡大およびその下での「内包的」展開、こうした土地商品化完成の典型を住宅地市場に見る。これまで、工業用地については、臨海工業地帯の形成に見られるように、自治体による大規模な用地供給が比較的頻繁になされてきた。将来的にも、「テクノポリス構想」、「かながわサイエンスパーク」、「上総新研究開発都市構想」等、公共主導の開発計画が作成され、すでに一部は実施段階にある。また、商業地についても、「東京レポート」を核とする「臨海部副都心開発計画」が打ち出されている。しかし、今日、焦眉の問題を抱える住宅地については、今なお抜本的対策はなんら打ち出されていない。臨海部副都心計画は、住宅地供給をも含むが、焼け石に水である。貧困な住宅政策の下できわめて不十分な公的宅地供給、これが土地商品化の「外延的」展開の基

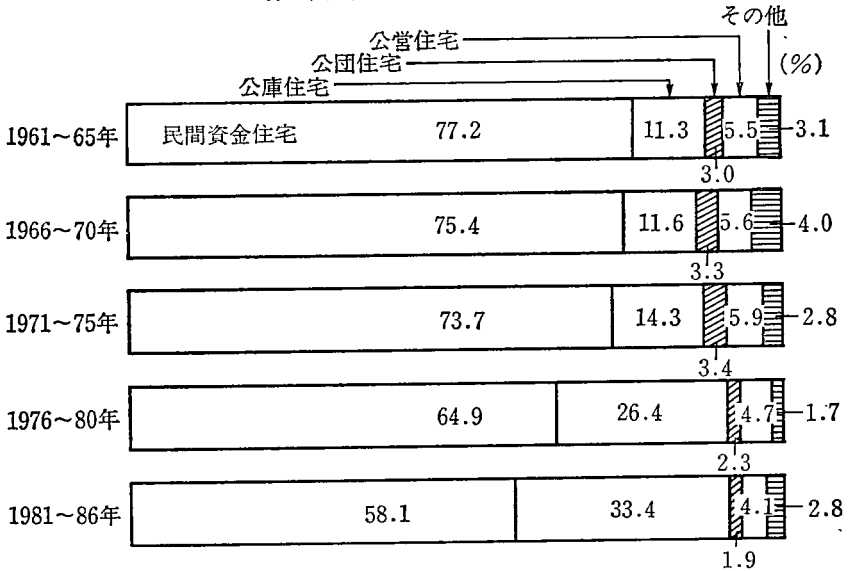
本をなす。以下、問題を宅地市場に限定し、わが国住宅政策、とりわけ公共住宅政策の貧困、そのことによる土地商品化の「外延的」展開、資本の支配的土地供給シェア確立のメカニズムを明らかにする。

先進資本主義国に見られる住宅政策の基本的体系は、(一)公共住宅政策、(二)住宅手当・家賃補助、および家賃規制、(三)住宅減免税、(四)政策金融、(五)民間金融機関の助成からなる。²⁹⁾ 補足すれば、(三)住宅減免税は、各国とも住宅ローン利子の所得控除・税額控除を中心とし、(四)政策金融は、長期低利融資、利子補給、政府債務保証の3手段があり、(五)民間金融機関助成は、民間金融機関に対する減免税、住宅モーゲージ第2次市場の育成を主な手段とする。これら住宅政策のうち、われわれが問題とする土地商品化の「外延的」展開にかかわるのは、(一)公共住宅政策とそれを補完する民営借家政策としての(二)家賃補助・家賃規制である。

第1に、わが国では、アメリカ同様住宅供給に占める公共住宅の比率は低い。1983年「住宅統計調査」(総務庁統計局)によれば、住宅ストック所有別構成は、持家62.4%と民営借家24.5%が二大範疇をなし、残りを公共住宅7.6%と給与住宅5.2%で分けあう。公共住宅7.6%の内訳は、公営5.4%、公社・公団2.2%である。

住宅ストックに占める公共住宅比率は、新設住宅の動向に規定されるが、第9図は、1961年以降の資金別に見た新設住宅戸数割合を5年単位で示したものである。それによると、公営住宅は、1971—75年の5.9%をピークにその後比率を低下させており、また公団住宅についても、1971—75年の3.4%をピークにその後比率は低下を示す。その結果、公営プラス公団住宅の建設比率は、ピーク時でも9.3%にすぎなかったものが1981—86年には6%にまで低下する。しかも、第9図の公団住宅は、すべてが借家住宅ではなく分譲住宅を含む。公団住宅に占める賃貸住宅比率は、1961—65年の86.4%から1981—86年の66.6%と低下してきており、³⁰⁾

第9図 資金別新設住宅戸数比



(資料) 建設省『建築統計年報』(各年版)より作成。

この点でも公共住宅(賃貸)のストック比率の低下が着実に進行している。貧困な公共住宅供給の一層の貧困化である。

ちなみに、第9図の公庫住宅、民間資金住宅は、持家に限らず前者の場合10%前後、後者の場合時として過半数を上回る民営借家住宅を含み、それゆえ第9図は、公共住宅建設の停滞化と同時に、その裏返しとしての持家および民営借家建設の比率増加を示す。持家を中心としつつ、不足分を民営借家が補う住宅構造は、まさに貧困な公共住宅政策の結果、産物に他ならない。

わが国と比べ先進西欧諸国の公共住宅供給は量的にもはるかに充実した内容を持つ。イギリスの場合、1919年アディソン法制定以後、公共住宅建設が積極的に推進された。第2次大戦後においても、1950年代後半ま

地価高騰と投機

では公共住宅建設戸数は民間建設戸数を大幅に上回り、その後民間住宅建設が活発化するなかで公共住宅は比重を下げていくが、それでも 1970 年代を通じて住宅建設総戸数に占める公共住宅シェアは 35～58% を示す。

こうした積極的な公共住宅建設の結果、1914 年時点で民営借家 90%、持家 10% であった住宅ストックの所有構成は、1981 年には持家 56%、公営住宅 31%、民営借家 13% へと激変したのである。³¹⁾ ただ、最近では、サッチャー政権下での公共住宅払い下げ政策により、公共住宅のストック比率は 27.2% (1985 年) にまで低下してきている。³²⁾

フランスの場合、国の財政的援助・管理を受けた HLM 機関 (HLM 公社、HLM 株式会社、HLM 協同組合、不動産金融会社) が、持家と共に準公共賃貸住宅の供給を行っている。HLM 賃貸住宅は、準公共住宅として位置づけられており、賃貸人の所得、住宅の規模、建設費、家賃などに関して厳しい規制を受ける。その HLM 賃貸住宅は、戦後 1955 年～69 年の間に 120 万戸建設されたが、これは同一期間の住宅建設総戸数 505 万の 23.8% を占める。³³⁾ それは、現在でもなお竣工戸数の 20～30% を占めると言われる。³⁴⁾

また、西ドイツの場合もフランスと同様、自治体直営の公営住宅は少なく、自治体と民間組織との組合せによる準公共住宅建設が公共住宅政策の中心をなす。西ドイツの準公共住宅は、社会住宅と呼ばれ、無利子または低利の公的融資を受けた第 1 助成住宅と、公的融資以外の経費補助および税制優遇を受けた第 2 助成住宅からなる。社会住宅は、公的助成を受ける代わりに、所得制限、住宅の規模制限、借家については家賃制限を課せられる。³⁵⁾ 社会住宅が住宅建設総戸数に占めるシェアは 1950 年代 50% 強、60 年代 40% 弱、70 年代以降は 25～30% と低下傾向にある。しかし、1950 年～79 年全体で見ると、全竣工戸数 1588 万戸のうち 41.4% の 657 万戸を占め、その約 3/4 が公的規制を伴う賃貸社会住宅である。1977 年時

点において、公共住宅機能を持つ賃貸社会住宅ストックは、第1助成 480 万戸、第2助成 200 万戸、計 680 万戸を数え、借家全体の 46%、住宅全体の約3割を占める³⁷⁾。

第2に、わが国の公共住宅の貧困は量的側面に留まらず、質的貧困を伴う。わが国の公共住宅は、狭くて、建て方が単調、機械的で、一部を除いて立地条件も悪い。しかも、近年地価上昇のあおりを受けて公社・公団家賃は年々上昇し、すでに入居希望者の経済的負担能力を越えつつある。1983年「住宅統計調査」によれば、公営・公社公団の借家1住宅当たりの延べ面積は、拡大傾向にあるとはいえ、1983年時点で全国平均 44.83 m² の広さしかなく、持家 111.67 m² の半分にも満たない。また、1住宅当たりでは、民営借家（設備専用）42.10 m²、民営借家（設備共用）16.29 m² を上回るものの、一人当たり平均居住室面積 8.63 m² は、持家の 16.00 m² は当然のこと、民営借家（設備専用）の 10.42 m²、民営借家（設備共用）の 9.05 m² をも下回る。東京都についても事情はそれほど変わらず、延べ面積は公営借家 39.27 m²、公団・公社の借家 45.07 m² でしかない。

政府自らが 1985 年までの解消目標とする「最低居住水準」（4人家族の場合で 3DK 住戸専用面積 50 m²）を基準としても、当該基準を満たさない住宅が、公営住宅で 66 万戸（公営住宅の 35.3%）、公団・公社借家で 21.6 万戸（公団・公社借家の 27.8%）にのぼり、両比率は民営借家 182 万戸（21.4%）、給与住宅 24.8 万戸（13.6%）を上回る。しかも、この「最低居住水準」は決して満足のいくものではない。西ドイツバイエルン州の低所得者を対象とする第1助成社会住宅の建設基準は単身地帯で 45 m²、2人世帯で 60 m²、3人世帯で 75 m² であり³⁸⁾、わが国の面積尺度が内法ではなく一部壁厚を含むことを考慮に入れると、わが国4人家族の最低居住水準は西ドイツの1人世帯用基準面積でしかないのである。

イギリスにおいても、公共住宅は経済的に持家購入が不可能な層を主な

対象とする。しかし、その質的水準はわが国に比べはるかに高い。わが国の公共住宅は、居住室数3室のものが46.8%と約半分を占め、さらに4室住宅が32.7%、2室住宅が18.5%、この3グループで98%を占める。イギリスの公共住宅は、一室当たりの面積がわが国より広い上に、1971年時点で5～6室のものが52.4%と過半数を越える。5室以上の住戸が1.2%でしかないわが国の公共住宅とは大違いである。しかも、イギリスの場合、公共住宅と持家との規模格差はそれほど大きくはない。持家では、3～4室のものが22.2%、5～6室のものが63.2%と、この両グループで85.4%を占める。他方、公共住宅では、3～4室が39.4%、5～6室が52.4%、この両グループで91.8%であり、持家との差は6.4%ではない。³⁹⁾

また、わが国の公共住宅は、大半がフラット方式であり、建築デザインが単調、機械的である。イギリスの公共住宅は、決してフラット方式一色ではなく、2戸建様式が39.4%、連続建様式が35.0%あり、どちらも庭が付く。フラット方式は23.0%にすぎない。⁴⁰⁾住宅の質はその建て方によっても規定され、フラット様式によるわが国の公共住宅は、この点でも水準が高いとは言えず、一戸建持家との格差も大きい。

最後に、住宅の立地面から住宅の質を規定する住宅と職場との間の距離、通勤時間の問題である。この問題は、なにも公共住宅に固有なものではないが、公共住宅において、通勤時間に60分以上90分未満要するものが28.8%、90分以上のものが11.1%あり、この点でもわが公共住宅は問題を抱える。

第3に、わが国住宅政策は、民営借家政策を持たない。貧困な公共住宅政策の下では、民営借家対策が一層必要とされるのであるが、わが国の民営借家政策は公共住宅政策以上に貧困な状態にある。

貧困な公共住宅政策は、持家に手が届かず、また公共住宅への入居機会

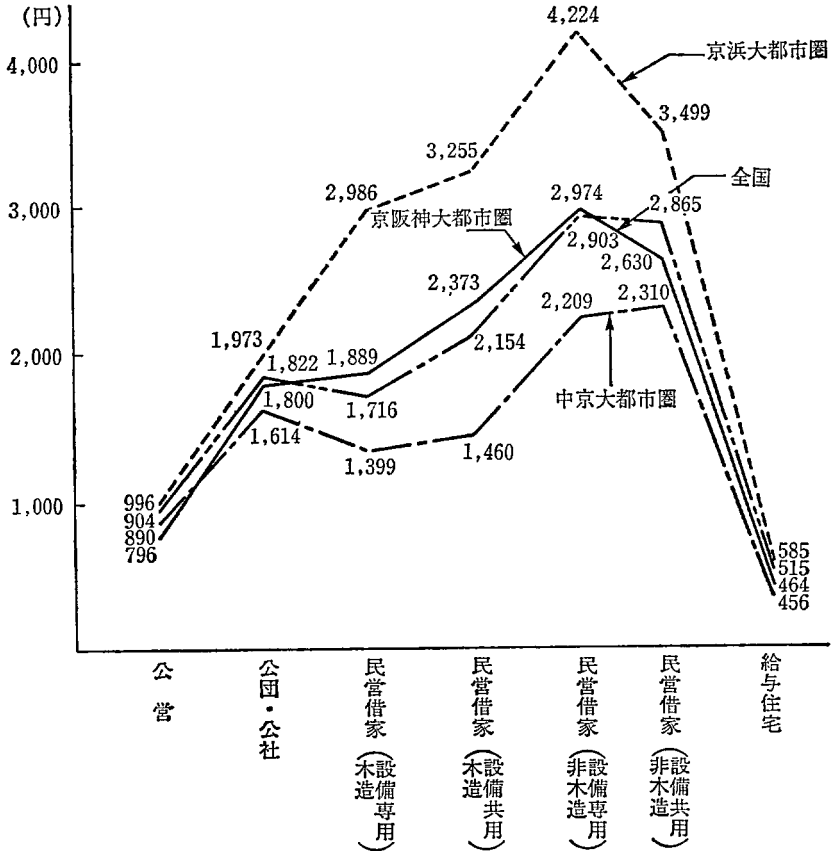
をも与えられない民営借家層に最大の贅寄せを持たらす。民営借家は、すでに言及したように、全住宅ストックの 24.5% を占め、持家に次ぐ位置にあるが、それは同時に「最低居住水準」未満住宅の最大集中分野をなす。民営借家の未満住宅は率で 21.4%、戸数で 183 万戸と数え、この 183 万戸は未満住宅全体の 46.1% に相当する。とりわけ、関東臨海地区では、未満住宅全体の 50.2% を民営借家が占める。

しかも、民営借家は、その多くが劣悪な状態にあるばかりか、家賃も高い。第 10 図は、全国平均および 3 大都市圏において、1 畳当たりの家賃を借家種類別に示したものである。それによると、おしなべて民営借家の家賃は、公共住宅に比べ高く、京浜地区においては、民営借家(設備専用)家賃は、公社・公団家賃の 2 倍、公営住宅家賃の 4 倍を越える。公共住宅の供給が絶対的に不足すれば、民営借家市場において供給側は需要側に對し圧倒的競争優位を占める。その下で、供給者は、安い建築費で小単位、低質の賃貸住宅をできる限り多く建設し、しかもその一方で家賃を容赦なく吊り上げるのである。

民営借家を完全に市場経済にまかせるとすれば、その居住水準の維持、向上、および適正家賃の形成は、本来、良質で低家賃の公共住宅が大量に供給されて初めて実現されるものである。ところが、わが国にあっては、以上見たように、公共住宅政策は量的にも質的にも貧しく、その結果、民営借家はきわめて劣悪な状態にある。にもかかわらず、わが国は民営借家を市場経済に放置したままさしたる政策を持たない。これに對し、西欧先進国では、公共・準公住宅の積極的供給を行うと同時に、他方ではまた民営借家に対しても、公共住宅との質的バランスを考慮しつつ、市場メカニズムを補完する形で公的諸政策を実施する。家賃規制および家賃補助制度がそれである。

イギリス、西ドイツ、フランス各国は、それぞれ民営借家に対する家賃

第 10 図 住宅の所有関係別・都市圏別量当たり家賃



(出所) 建設省住宅局住宅政策課監修『図説日本の住宅事情』(1986年, ぎょうせい), 図3-1 (p.200) による。

統制の歴史を持つ。イギリスでは、1915 年家賃法により開始された家賃統制は、1957 年家賃法でその大半は解除される。しかし、1972 年の「公正家賃制度」により、ヨリ緩和された新たな家賃規制の成立を見る。「公正家賃制度」とは、借家人または家主の申し立てがあった場合、家賃査定官あるいは家賃査定委員会による査定家賃が登録され、その後 2 年間当該家賃が上限家賃として機能するというものである。⁴¹⁾ また、西ドイツの場合、1922 年法による「法定家賃額」の決定、1936 年法による「家賃固定」といった家賃統制の歴史を持つ。この家賃統制は、1960 年法により 63 年から 65 年にかけて段階的に解除され、今日では民営借家に対する直接の家賃規制はない。⁴²⁾ フランスでも、1917 年賃貸特例法による厳しい家賃規制が 1948 年まで行われていた。⁴³⁾ 各国における厳格な家賃統制の解除は、西ドイツ、イギリスの場合には、公共・準公共住宅の大量供給による住宅需給の安定を背景として、またフランスの場合にはむしろ積極的な民間住宅供給の実現を目的として実現したのであるが、いずれの場合にせよ解除の直接的目的は民営借家経営に対する一定利潤の保障にあった。しかし、そうした厳格な家賃統制の解除に伴い、民営借家に対する家賃政策は家賃補助の充実によってなされることになる。

イギリスでは、住宅給付制度により、公共住宅居住者に対しては家賃減額が行われ、民営借家居住者に対しては家賃手当が支給される。また、この住宅給付は家賃に加えレイト（地方税）に対してもなされる。1979 年の受給者は公営住宅 20%、家具なし民営借家 12%、家具付民営借家 3% であり、民営借家の受給者は 14 万 8000 人を数える。⁴⁴⁾ 家賃減額・手当支給額は、(家賃+レイト)×0.6 を基準として決定され、収入が「必要経費(毎年改定)」を下回るか上回るかによって補助額の増減調整がなされる。一例を挙げれば、子供 2 人の 4 人家族で収入週額 130 ポンド、家賃 30 ポンド、レイト 10 ポンドの場合、住宅給付は 11.42 ポンドとなり、収入に

対する家賃・レント負担率は、30.1% から 22.0% に軽減される。⁴⁵⁾

また、西ドイツでは、1960 年の家賃統制解除と並行して創設された住宅手当制度があり、一定所得以下の世帯に対して、借家（社会住宅、自由住宅）については家賃補助、持家については経費補助が支給される。1977 年の新住宅手当法では、手当支給スタートの住居費負担率上限は、高所得・高水準住宅の場合 40%、低所得・低水準住宅の場合 15% と定められている。⁴⁶⁾ 1984 年の実績は 133 万世帯、一世帯当たりの月額受給者は 113 マルクであり、受給者は増加傾向にある。⁴⁷⁾

最後に、フランスの場合、住宅手当 (AL) 制度 (1948 年)、およびその後の住宅手当 (APL) 制度 (1977 年) により、西ドイツの場合と同様、持家の負担金、借家家賃に対する補助が行われている。APL 制度の対象は、PAP (持家取得貸付け)、PLA (賃貸住宅貸付け)、PC (協定貸付け) といった政策金融を受けた住宅入居者を対象とする。借家の場合、世帯収入の 4 ランク区分毎に借家人が負担すべき最低家賃が定められており、その最低家賃を上回る家賃負担に対して一定割合の APL 支給がなされる。⁴⁸⁾ APL 受給者は増加傾向にあるものの、1979 年時点では 8 万件とこれまでのところそれほど多くはない。⁴⁹⁾

先進西欧諸国においても、民営借家に対する家賃補助は、受給者数および支給額両面において未だ必ずしも十分ではない。しかし、民営借家対策としての家賃規制はおろか、家賃補助制度すら持たないわが国とは大きな違いがある。

こうしたわが国の貧困な公共住宅政策、民営借家政策は、土地商品市場の拡大、土地商品化の「外延的」拡大を不可避とする。公的土地供給を前提とする「政府・自治体による公共住宅供給」と「資本による土地商品化」とはトレード・オフの関係にある。極端な話、住宅をすべて公共住宅によって供給するとすれば、資本の宅地供給シェアはゼロとなり、土地商品化

の余地はなくなる。逆に、わが国における如く、公共住宅の供給が少なければ少ないほど、持家建設、借家建設いずれにせよ宅地供給は資本に依存するところとなり、土地商品化が「外延的」に拡大される。さらに、貧困な住宅政策は、供給面からだけではなく、需要面からも「外延的」土地商品化に対する支持要因を作り出す。貧困な公共住宅政策、およびそれがもたらす民営借家の居住条件の悪化・家賃上昇下での民営借家政策の欠如、こうした貧困な住宅政策は、住環境の改善を求める国民を持家至上主義者に仕立て上げ、否応なしに人々を宅地購入に駆り立てる。

貧困な住宅政策は、一方で公的土地供給の責任を放棄する結果として資本の土地供給シェアを拡大すると同時に、他方でその資本による宅地供給の購買者を半ば強制的に作り出し、よって供給、需要の両面から土地商品市場の拡大、土地商品化の「外延的」拡大を不可避とするのである。

これまで、われわれは、焦眉の問題を抱える宅地問題について、貧困な住宅政策がもたらす土地商品化の「外延的」展開のメカニズムを論じてきたが、以上の議論は本筋として商業地についても妥当する。土地商品化の「外延的」拡大をもたらす貧困な住宅政策の要点は、計画性に裏づけられた公的土地供給の不足にあり、宅地供給に限らず、これまで商業地についても公共部門主導による計画的用地供給が十分なされてきたとは言えない。計画的土地供給体制の未確立下、商業用地についても土地商品化の「外延的」拡大が容認されてきたのである。

土地商品化の「外延的」拡大による資本の支配的土地供給シェアの確立、およびその下での土地商品化の「内包的」成立、これをもって土地投機基盤としての土地商品化は完成する。翻って見れば、具体的かつ詳細な都市計画に基づく公的土地供給体制の欠如、これが土地商品化の究極原因をなす。土地供給の基本を資本に依存し、資本に任せるとすれば、資本による土地商品化の「外延的」展開のみならず、土地利用を含む土地取引におけ

地価高騰と投機

る資本の広範な自由を容認せざるをえないのは当然の成り行きといえる。西欧における公共主導＝民間補完型都市建設⁵⁰⁾⁵¹⁾とは正反対の民間主導＝公共追認型の都市建設，要するに国・自治体の主体的計画性の欠如，これがわが国における土地商品化の完成，その下で発生する土地投機の根本原因である。

- 1) 前掲「土地関係資料集」(1987年版)，表1-4-1 (p. 20) 参照。
- 2) 同上書，表5-2-7 (p. 98) 参照。
- 3) B. Needham, "The Netherland," in G. Hallett (ed.), *Land and Housing Policies in Europe and USA: A Comparative Analysis*, Routledge London and New York, 1988, p. 55.
- 4) フランスの先買権制度については，次の文献を参照のこと。日本不動産研究所『フランスの土地利用制度と運用の実態』(1981年)，同『フランスの土地利用制度と運用の実態Ⅱ』(1982年)，稲本洋之助・戒能通厚・田山輝明・原田純孝編著『ヨーロッパの土地法制』(東京大学出版会，1983年)，日本開発銀行「欧米主要国の都市整備制度」(『調査』第73号，1984年8月)，前掲『地価と土地システム』。
- 5) 1985年の法改正により，ZAD, ZIFの先買権は「都市先買権(DPU)」に一本化された(前掲『地価と土地システム』，pp. 161-3)。
- 6) 前掲『フランスにおける土地利用制度の運用と実態』，pp. 31-2 参照。
- 7) 前掲『ヨーロッパの土地法制』，p. 96 参照。
- 8) 前掲『フランスにおける土地利用制度の運用と実態』，p. 54 参照。
- 9) 前掲『ヨーロッパの土地法制』，p. 96 参照。
- 10) 同上書，p. 99 参照。
- 11) 西ドイツの先買権制度についても，注(4)の文献参照。
- 12) 前掲『ヨーロッパの土地法制』，p. 369, p. 389, p. 419 および前掲『地価と土地システム』，p. 127 参照。
- 13) 前掲「欧米主要国の都市整備制度」，p. 55 参照。
- 14) 前掲『ヨーロッパの土地法制』，p. 402 参照。
- 15) 通産省監修『日本の都市』(1987年度版)(第一法規，1988年)，p. 200 参照。
- 16) 前掲『地価と土地システム』，p. 182。

- 17) 同上書, p. 196.
- 18) 欧米主要国における土地利用規制については注(4)の文献, および日本不動産研究所『イギリスの土地利用制度と運用の実態 I, II』(1980年, 1981年)参照.
- 19) 1986年4月以降, イギリスでは大都市圏地域についてはカウンティの廃止に伴い, ストラクチャープラン, ローカルプランの2層制は, 後者のローカルプランに相当するユニタリーディベロップメントプランに一本化されつつある(前掲『地価と土地利用システム』, pp. 80-1).
- 20) ニューヨーク市ミッドタウンのゾーニングについては, 同上書, 図1-4(p. 27), 西ドイツのヴェストエンド地区の地区詳細計画については, 日笠端『先進諸国における都市計画手法の考察』(共立出版, 1985年, p. 8.), 大ロンドンハリンゲー地区のアクションエリアプランについては, 前掲『イギリスの土地利用制度と運用の実態 II』, 図-11, 図-12(pp. 51-4)を参照.
- 21) 有馬憲幸氏によれば, 1968年7月, 73年1月の「税制改正に関する答申」を見る限り, 税制調査会も「土地政策全般において土地税制の果しうる役割は補完的, 誘導的なものにとどまるものであり, ある程度の私権制限を伴う土地の利用規制等総合的な土地政策を確立することなしに税制上の施策によって土地問題の解決を画ろうとしても, その効果にはおのずから限界がある」(有馬憲幸「土地税制の現状と問題点」『財政金融統計月報』268号, 1974年8月号, p. 5)との立場に立つ.
- 22) 土地譲渡益課税制度の沿革については, 「譲渡所得課税制度の概要」(『財政金融統計月報』433号, 1988年5月, pp. 64-5), および『土地関係資料集』(1987年度), 資料-6, また解説を含むものとしては, 有馬, 前掲「土地税制の現状と問題点」, および佐藤和男「戦後土地税制史素描(一)~(五)」(『土地住宅問題』1986年10月, 11月, 12月, 1987年1月, 2月各号)参照.
- 23) 佐藤, 前掲「戦後土地税制史素描(一)」, p. 48参照.
- 24) 今日, 譲渡所得の申告漏れ, 脱税行為は決してまれではなく, 事務年度83年~86年について見れば, 調査件数の7割を越える申告漏れが記録される(前掲『土地問題への提言と Q&A』, p. 139).
- 25) 本庄繁任編『法人の土地税制』(納税協会連合会, 1986年), 第7章, 第8章参照.

地価高騰と投機

- 26) 国税庁資産税課長監修『やさしい相続税』（大蔵財務協会，1984年，第6章）参照。
- 27) 詳しくは，横須賀博「地価高騰生む税制の仕組みと問題点」（前掲『週刊東洋経済』近代経済学シリーズ77）参照。
- 28) 西欧主要国においては，法人の土地譲渡益課税率は概して高いとは言えない（『国土地用白書』1988年版，p.164，および前掲『地価と土地利用システム』参照）。しかし，それは投機対策の軽視によるものではなく，それらの国の投機対策の基本が土地取引，土地利用規制にあることによる。
- 29) 欧米主要国の住宅政策については，次の文献を参照。日本不動産研究所『住宅政策の国際比較についての調査研究』（1981年2月），五井一雄・丸尾直美編『都市と住宅』（三嶺書房，1984年），外国住宅事情研究会編著『欧米の住宅政策と住宅金融』（住宅金融普及協会，1986年），前掲『住宅経済データ集』（1988年度版）。
- 30) 建設省『建築統計年報』（各年版）による。
- 31) 前掲『欧米の住宅政策と住宅金融』，pp.152-8，および前掲『都市と住宅』，p.154 参照。
- 32) 広原盛明「〔国際比較〕欧米の住宅問題・住宅政策（Ⅱ）」（『経済』No.284 1987年12月），p.118 参照。
- 33) 前掲『欧米の住宅政策と住宅金融』，p.393 参照。
- 34) 同上書，表5-2-1（p.392）による。
- 35) 前掲『住宅経済データ集』（1988年度版），p.103，なお，1977-80年 イル・ド・フランス地区における HLM 賃貸住宅建設数については，前掲『住宅政策の国際比較についての研究』，表4-9（p.205）参照。
- 36) 前掲『欧米の住宅政策と住宅金融』，pp.264-73，および前掲『住宅経済データ集』（1988年度版），p.106 参照。なお，家賃規制は公的融資償還完了まで。
- 37) 以上の数値は，前掲『欧米の住宅政策と住宅金融』，p.254，p.274，および前掲『都市と住宅』，p.207，p.211 による。
- 38) 前掲『欧米の住宅政策と住宅金融』，p.269 参照。
- 39) 日本については，前掲『住宅統計調査』，イギリスについては，前掲『住宅政策の国際比較についての調査研究』，表3-1-14（p.115）による。

- 40) 前掲『欧米の住宅政策と住宅金融』, 表 3-1-6 (p. 156) 参照. 原資料は, DoE, "Housing Policy Technical Volume, Part 1," 1977.
- 41) 前掲『欧米の住宅政策と住宅金融』, p. 171, p. 186, および前掲『都市と住宅』, p. 157 参照.
- 42) 前掲『欧米の住宅政策と住宅金融』, p. 284 参照.
- 43) 同上書, p. 394 参照.
- 44) 前掲『住宅経済データ集』(1988年度版), p. 106, 前掲『都市と住宅』, p. 157 参照.
- 45) 社会保障研究所編『イギリスの社会保障』(東京大学出版会, 1987年), 第7章(岩間大和子)参照.
- 46) 前掲『都市と住宅』, p. 212 参照.
- 47) 前掲『欧米の住宅政策と住宅金融』, p. 289 参照.
- 48) 同上書, p. 417 参照.
- 49) 前掲『住宅政策の国際比較についての調査研究』, p. 259 参照.
- 50) 西欧主要国における都市建設は, わが国の民間主導型とは逆の自治体主導型である. 2段階プラン, 自治体による土地の先買取得, 細分型土地利用規制についてはすでに本文で言及したが, われわれは自治体主導による都市建設の縮図を都市再開発事業に見ることができる. 近年, 各国とも公共=民間共同方式が主流になりつつある. しかし, 基本的に公共主導であることには変りない(前掲『地価と土地システム』, 各章第3節).

フランスの代表的都市再開発方式である「協議整備区域(ZAC)」制度は, 公共団体が土地を取得, 整備・設備の後, 第3者(建設業者, 最終需要者)に譲渡, あるいは利用権設定により用地供給することを目的とする. 土地整備・設備の実施においては, 公共団体直営あるいは施業権設定による方式(公的ZAC)と整備業者への協約に基づく委託方式(私的ZAC)とがある. 大半を占める私的ZACにおいても, 土地整備・設備事業は自治体が決定する「公共設備プログラム」に基づいて実施され, 事業完了後の土地処分には, 再譲渡価格についての知事による非営利性確認を受けると同時に, 建設業者に対して土地利用に関する「負担目録」が付される(前掲『フランスの土地利用制度と運用の実態II』, pp. 44-59).

西ドイツの再開発事業もZAC同様, 公共事業的色彩を持つ. 土地の整備・設

備事業の実施形態は、再開発事業者型（ベルリン型）と再開発受託者型（一般型）とがある。いずれの場合であっても、事業は自治体の計画に基づいて行われる。事業完成後の私人への土地譲渡に際しては、「詳細計画」に合致する土地利用が条件づけられ、その点についてのチェックは「土地取引の許可」制（「都市建設促進法」第5条）によって行われる（日本不動産研究所『フランス・西ドイツの都市再開発制度の実態』、1985年3月、pp. 99-101、前掲『ヨーロッパの土地法制』、p. 377、および前掲「欧米主要国の都市整備制度」、pp. 52-3）。

イギリスの都市再開発制度は、エンタープライズゾーン、都市開発公社の2本柱からなる。都市産業活性化を目指すロンドンドックランド再開発の場合、ドックランド開発公社が一旦所有した土地のディベロッパーへの処分は、一定の条件を付けた上でなされ、しかも転売規制を伴う（『国土利用白書』1988年版、pp. 161-2）。

これら西欧諸国の都市建設においては、再開発に典型化されるように、自治体主導の下での民間資本の有効活用がなされている。

- 51) 都市建設の一部を形成するウォーターフロント再開発においては、アメリカの場合にも西欧の都市再開発同様、自治体のイニシアティブ下での民間資本の活用が見られる。この点については、日本開発銀行都市開発研究グループ訳編『ウォーターフロント再開発』（理工図書、1987年）参照。

むすび

それでは、地価対策の基本は如何にあるべきか。対策は原因によって規定され、地価騰貴の原因把握が異なれば、地価対策も異ならざるをえない。今日、地価対策についての見解は大きく二分される。価格メカニズムに絶対の信頼を置き、首都圏を中心とする地価高騰を生産の集積利益上昇の結果¹⁾、あるいは、世界的な金利低下、さらには円高に伴うポートフォリオ上の土地資産需要の増大の結果²⁾として把握する立場に立てば、今日の地価水準も適正な需給関係を反映した妥当なものとなる。こうした通説的地価把

握から導出される「基本的地価対策」は、あくまで土地商品化＝市場メカニズムを前提とする土地の有効供給促進である。具体的には、土地利用規制を初めとする種々の規制の緩和、廃止であり、また固定資産税等保有コストの引上げ、土地譲渡所得課税の引下げである³⁾。これは、要するに、資本による土地商品化の一層の促進に他ならない。

しかし、こうした地価対策は、そもそもそれが依拠する地価上昇の原因把握において問題を残す。つまり、価格メカニズム万能主義の立場に立つ通説的見解は、経済的合理性とも無縁な投機の理論的把握を逸する点において致命的欠陥を持つ。もちろん、資本立地点における地価は、賃貸料の現在価値として決まる傾向にある以上、集積利益の上昇、あるいは一般の利子率低下に伴う中・長期的に見た割引率の低下により地価が上昇することは否定できない。しかし、今日の地価問題の核心は、そこにあるのではなく、不動産資本の投機による市場の歪みにある⁴⁾。

通説的見解は、非資本立地点における住宅地価格に対する説明力を欠く点を別としても、その賃貸料理解に根本的難点を持つ。超過利潤としての土地利用収益と賃貸料とが恒等関係にあると仮定すれば、すべての地価は経済的合理性に適うものとなる。だが、現実には、集積の利益、あるいは位置の相違に基づく超過利潤は、即賃貸料（地代）ではなく、超過利潤の賃貸料への転化の程度は、賃金決定が資本と賃労働との力関係に大きく左右されるのと同様、土地所有者と土地利用者との間の力関係に大きく依存する。資本・人口の都市部への集中・集積による土地需給の恒常的とも言える不均衡に加え、その下で投機が発生すれば、不均衡は一層拡大し、土地所有者側の土地利用者側に対する競争優位は高まる。結果は、賃貸料および地価の投機的吊り上げである。

さらに、非資本立地点における住宅地については、賃貸料の現在価値という地価決定ルールは必ずしも当てはまらず、投機は資本立地点における

地価高騰と投機

地価上昇をステップとして周辺住宅地価格の上昇を引き起こす。限界地内部の地価上昇により競争優位を高めた地主・不動産資本は限界地価格の投機的、独占的吊り上げを計る。

首都圏を中心とする地価高騰が、都市部への資本・人口の集中・集積に伴う土地需給の不均衡、およびその下で発生する土地投機による不均衡、これら二重の不均衡の産物であり、そしてとりわけ後者の投機が決定的要因をなすとすれば、わが国の地価対策はまずもってこの投機対策でなければならない。土地投機は、資本・人口の集中・集積による土地需給の第1不均衡を契機・条件としつつも、土地商品化の下で初めて生じうるものであった。その投機発生基盤としての土地商品化は、土地の「外延的」かつ「内包的」商品化の展開により完成される。それゆえ、第1の土地対策は、通説的議論とは逆に、投機発生基盤としての「外延的」かつ「内包的」土地商品化に対する制限、抑制でなければならない。

これは、民間主導＝自治体追認型の都市建設から自治体主導型への主従関係の逆転⁵⁾によってのみ可能となる。すなわち、投機抑制による土地利用の公共性回復は、第1に、土地利用計画を含む自治体主導の土地供給体制の確立による「外延的」土地商品化の抑制、さらには自治体の支配的土地供給シェアの確保、第2に、詳細型用途制とそれに基づく土地取引・開発許可制の導入による「内包的」土地商品化の抑制によってのみ実現される。このことは、西欧主要先進国における戦前、戦後にわたる長い都市建設の経験が教えるところであり、そして投機に翻弄され続けてきたわが国の都市の歴史が反面教師として示すところである。

また、こうした投機抑制を可能とする自治体主導型都市建設を前提することによってのみ、首都機能の分散による東京一極集中の是正、農地の一部宅地化といった土地需給の緩和政策、つまり第1不均衡の緩和政策も初めてその実現可能性と有効性を得るのである。

(本稿の作成にあたっては、資料および文献の提供、教示等、一橋大学教授堀部政男氏、日本不動産研究所研究員前川俊一氏、東京都企画審議室調査部高橋京子氏、同中村理史氏には特にお世話になった。忙しいところ労を厭わず助力頂いた皆様に心からお礼申し上げる次第である。)

- 1) 八田達夫「大都市の地価問題と土地税制」(前掲『週刊東洋経済』近代経済学シリーズ 77) 参照。
- 2) 宮尾尊弘「地価の新局面を迎えて何をなすべきか」(同上誌)、堀内俊洋「地価高騰でマクロ経済はどう変わる」(同上誌) 参照。
- 3) 価格メカニズムを絶対視する見解については、注(1)、注(2)の文献の他、次の文献参照のこと。田中一行「土地『私権制限』は果して必要か」(同上誌)、目良浩一「混迷する日本の土地対策」(同上誌)、野口悠紀雄、前掲「土地問題と日本経済」、滑川雅士、前掲『地価・土地問題の経済学』(第1章、おわりに)。
- 4) われわれ同様、投機による市場の歪みを強調する議論として、長谷川徳之輔「新行審審・緊急答申にみる土地政策の視点」(前掲『週刊東洋経済』近代経済学シリーズ 77) がある。
- 5) 臨時行政改革推進審議会土地対策検討委員会「地価等土地対策について(報告)」(1988年5月30日)は、その「はしがき」で投機対策の重要性をうたう。しかし、本文の具体的対策レベルにおいては、相変わらず「民間活力の発揮」が「基本」とされ、「公的主体の役割」は但し書で言及されるに留まる。民間主導＝自治体追認型の現行体制下にあっては、土地商品化を抑制しえず、従って土地投機をも抑制しえない。