

地価問題と土地政策の課題

——その予備的考察——

坂 本 忠 次

1. 問題の所在

周知の通り、最近の東京都とその周辺の地価は、1973（昭和48）年の石油危機後70年代中葉に至る——昭和40年代末の——「狂乱地価」の時期を上まわる過去最高の上昇率を見せていることが伝えられている。⁽¹⁾1987年4月1日付で国土庁が公表した「62年地価公示」によると、東京都の対前年比平均上昇率は53.9%で、過去最高だった1973年の33.8%をはるかに上回った。東京圏全体の上昇率は23.8%、全国の平均の上昇率は7.7%と、昨年約3倍に押し上げられた（表1参照）。この中で三大都市圏では大阪圏が4.6%（昨年3.1%、以下同様）の上昇、名古屋圏が2.4%（1.7%）の上昇である。これに対してその他の地方圏は1.5%（1.8%）と、昨年をやや下回る上昇率となっている。このうち、用途別で全国平均の上昇率が最も高かったのは商業地で13.4%、住宅地も7.6%と昨年約3倍を上まわる上昇率となった。このうち東京圏の商業地の上昇率が48.2%と最も高くつづいて住宅地のそれが21.5%となっている。この傾向は、1987年7月1日時点で都道府県が行う基

(1) 朝日新聞、1987年4月1日付ほか日本経済新聞及び各紙。これは、過去最高だった1974（昭和49）年の23.7%以来13年ぶりといわれる。

準地価⁽²⁾では、東京圏の商業地は76.1%、住宅地57.1%、銀座・新宿の商業地では公的調査で一億円を超えるものもあられ、横浜市はじめ、大阪圏や、札幌・広島・福岡など地方圏の商業地の上昇にも波及している（表2参照）。第4次全国総合開発計画（四全総）で東京圏への「一極集中」の是正がいわれながら、日本経済の不均等発展は、地価水準において新たな形であらわれているといわねばならない。⁽³⁾

表1 地価公示による地域別・用途別地価の対前年上昇率
(カッコ内は61年上昇率。単位%)

	住宅地	商業地	工業地	市街化調整 区域内宅地	平均
東京圏	21.5(3.0)	48.2(13.5)	13.6(3.4)	2.2(1.1)	23.8(4.1)
大阪圏	3.4(2.6)	13.2(7.0)	3.2(2.8)	2.2(1.8)	4.6(3.1)
名古屋圏	1.6(1.4)	6.4(3.3)	1.3(1.3)	0.9(1.0)	2.4(1.7)
三大圏平均	13.7(2.7)	30.1(9.2)	7.0(2.6)	1.9(1.3)	15.0(3.5)
その他の 地方平均	1.2(1.7)	2.9(2.5)	0.8(1.3)	0.9(1.3)	1.5(1.8)
全国平均	7.6(2.2)	13.4(5.1)	2.8(1.7)	1.2(1.3)	7.7(2.6)

注) 国土庁発表。1987年4月1日現在(朝日新聞87.4.1による)

表2 基準地地価の地域別・用途別の上昇率
(カッコ内は61年上昇率。単位%)

	住宅地	商業地	工業地	市街化調整 区域内宅地	全用途平均
東京圏	57.1(8.0)	76.1(23.6)	35.6(5.3)	10.4(1.3)	57.5(10.4)
大阪圏	5.7(2.7)	19.9(9.7)	8.1(3.6)	2.6(1.7)	7.9(3.8)
名古屋圏	2.4(1.3)	7.0(4.4)	1.2(1.0)	1.0(0.8)	3.0(1.8)
三大圏平均	33.6(5.4)	52.2(16.8)	21.8(3.8)	5.9(1.3)	34.4(7.1)
地方平均	1.0(1.2)	2.2(1.6)	0.8(1.0)	1.3(1.3)	1.3(1.3)
全国平均	9.2(2.2)	15.0(5.2)	3.9(1.4)	2.7(1.3)	9.7(2.7)

注) 都道府県発表。1987年7月1日現在(朝日新聞87.10.1による)

(2) 朝日新聞、1987年10月1日付ほか各紙。地価上昇は東京都心から横浜市緑区、武蔵野市吉祥寺さらに地方中枢都市にも及んだが、逆に北海道、青森県、山形県、高知県、宮崎県ほか、地域によっては低下するところも見られている。

(3) 筆者は前稿「地域経済の不均等発展論について」『岡山大学経済学会雑誌』第17巻第3・4合併号、1986年において地域経済不均等発展の指標を検討したが、地価水準において日本経済の一極集中型構造が最も明瞭にあらわれているのかも知れない。

戦後日本資本主義において地価の異常な高騰が見られ出したのは、1973年秋の石油危機以降と見てよい。とくに、日本経済の高度成長が終焉し低成長経済に入った時点が、インフレ化と地価の異常な高騰、資源エネルギー問題の制約が見られる時節と符合していたのである。

このような、大都市（とくに東京）の都心部及びその周辺商業地・高級住宅地の地価高騰の原因とみられるものについては、第1に、1980年代に入ってからの世界各国の金利低下・金融の国際化・産業構造におけるサービス化・ハイテク化が、大都市地域の不動産投資——とくに法人企業による土地投資——を活性化させたこと、⁽⁴⁾ 第2に、こういった世界的傾向の中での日本経済の特殊性ともいべき東京を中心とした一極集中型経済構造、四全総計画にもみられる東京の国際金融・情報センターとしての役割の増大を反映した内外企業による都心地区への事務所・ビル・ホテル需要の増大、第3に、上記の現実を反映する都市の不動産業資本の投機的取引とこれを事実上支える金融緩慢（カネ余り現象）のもとでの民間金融機関を中心とした土地取引（取得）への資金融通（＝信用膨張）のメカニズム、第4に、国・地方自治体の土地政策の貧困さ、第5に、上記と関連するわが国土地税制上のゆがみ、などをあげることができるだろう。

こういった日本経済をめぐる地価高騰のメカニズムにみられる新たな動向の中で、地価問題ひいては土地問題をどのような視点で経済学的に考察していくべきか。周知の通り、従来わが国の経済学においては、土地問題・地価問題は、これまでマルクス経済学における資本と土地所有——資本制社会と近代的土地所有にかかわる地代（地価）——の問題として論議されてきた。⁽⁵⁾ とくにわが国では土地問題はこれまで『資本論』第3部第6編の地代論における差額地代及び絶対地代をめぐる問題として論争をみてきている。⁽⁶⁾

(4) 今日の日本の土地騰貴の原因を世界的な共通の要因に求める考え方が示唆的である。例えば、宮尾尊弘「土地問題を考える(3)」『日本経済新聞』1987年9月2日、参照。

それは、戦前の講座派・労農派による日本資本主義論争においてはもち論、とくに戦後の日本資本主義論における土地所有をめぐる問題についても、故山田盛太郎氏の問題提起などを踏まえつつ、重化学工業段階と零細私的土地所有（＝零細農耕）、巨大独占と零細農耕との間の格差＝強蓄積構造、農業生産力と零細土地所有（農業低所得と低賃金との相互規定）など、主として農業面——日本資本主義と農業問題——を中心に論議されてきたのである。そのことの意義と新たな重要性——とくに農産物生産の国際市場のもとでの位置づけ——を否定するものではないが、現代日本資本主義における1950年代後半以降の重化学工業化がもたらす都市化＝大都市化の中で、土地所有問題は都市における地価問題＝土地問題の矛盾の噴出として新たな局面を迎えつつあることも否定できない。もち論、現代の地価高騰のメカニズムには複雑な要因がからみ合っており、一朝一夕には解明できる課題ではないことも事実であろう。本稿では、この複雑な現代的問題の解明に向けて、まず土地所有問題を前提とした土地・地価問題への理論的側面からの解明、つづいて土地・地価問題と密接に関連する土地政策やとくに国・地方の土地税制改革問題の方向について、その予備的考察を行っておくことを課題としている。

2. 都市の土地・地価問題と経済学

今日のわが国の大都市を中心とした都市の地価の異常な高騰を、経済学の理論では如何に説明するのか。それは、日本にみられる東京一極集中型経済のもとでの首都東京や大都市圏の大阪、名古屋などの問題にとどまらない。

(5) 『資本論』体系における地代論の位置を、差額地代、及び絶対地代を中心に論争史を整理され、地代範疇の揚棄を展望された業績に久留島陽三『地代論研究』ミネルヴァ書房、1972年がある。都市論との関連での発展がさらに期待される。

(6) この論争史については、久留島陽三・保志恂・山田喜志夫編『資本論体系7地代・収入』有斐閣、1984年にくわしい。

今日、世界の資本主義国における大都市への資本財や労働力（人口）の集中とあわせた地価高騰は、ほぼ共通の現象となっていることであろう。もちろん、そこには、1980年代後半の欧米各国の経済動向や地価凍結のための諸政策などを反映してそのあらわれ方は各国で様ではない。しかし、そこに現代資本主義をめぐるほぼ共通の問題が宿っていることも否定できないところである。

元来、土地問題や地価問題については、すでに経済学における2つの理論的系譜を通じて解明の試みが行われてきていることは周知のところである。そのⅠは、まず、わが国に伝統的なマルクス経済学の理論における地代論の分野からのアプローチについてであろう。そこで本稿では、まず、マルクスの地代論における建築地地代、土地価格などの叙述の箇所を中心に、『資本論』と地価問題について若干の考察を行っておくことから始めたい。

a. 地代論における建築地地代、土地価格の規定

周知の通り、K.マルクスは、『資本論』第3部第6篇「超過利潤の地代への転化」の11章（第37章から第47章）において地代論を展開している。⁽⁷⁾それは(1)緒論（第37章）、(2)差額地代（第38章～第44章）、(3)絶対地代（第45章）、(4)建築地地代、鉱山地代、土地価格（第46章）、(5)資本制的地代の発生史（第47章）の5つの区分によってである。マルクスは、近代的土地所有（土地の私的所有）を前提に、地代論を上記の順序で展開したが、ただその叙述の意図と限界について彼は、第37章の冒頭で、「土地所有をそのさまざまな歴史的形態において分析することはこの著作の限界の外にある。われわれが土地所有（Grundeigentum）を取り扱うのは、ただ、資本によって生み出された剰余価値の一部分が土地所有者のものになるかぎりでのことである。」⁽⁸⁾とし

(7) Karl Marx-Friedrich Engels *Werke*, Band 25, Dietz Verlag, Berlin, 1964 S.627～, 『マルクス・エンゲルス全集』25b. 大月書店, 793ページ以下。(以下 *Werke*, Bde. 25, と略し, かつこ内に大月版ページを示す。)

ていることである。彼は、地代論の研究を、①農業が資本主義的生産様式に支配されていること、②資本制社会において土地所有者が資本家、賃労働者と並んで三大階級のの一つとして措定されていること、③資本の自由な競争・移動と平均利潤率の形成、などを前提に行っていることである。したがって、『資本論』叙述には、資本制地代の基本形態として、価値法則の貫徹のもとでの地代の取得形態を中心に論じられているとみられることであろう。

ところで、われわれは、マルクスの地代論から、今日の都市の住宅地、商業地などの土地問題・地価問題を如何に類推しまたこれを適用できるかが課題であろう。この点にまず手がかりを与えるものは、いうまでもなく上記の第46章の建築地地代、鉱山地代、土地価格の箇所⁽⁹⁾であり、われわれはまずこの点から検討をはじめることにした。

〔建築地地代〕

マルクスが『資本論』の第46章でふれた建築地地代は、今日わが国で使われている宅地地代に相当するとみられている。⁽¹⁰⁾ 彼によれば、建築地も論理的・歴史的に農耕（農業）地の転化形態であり、農耕（農業）地代によって規制される。そうして、それは、差額地代と独占地代から成っている。『資本論』によって彼の述べるところをきこう。「差額地代は、……どこでも農業差額地代と同じ法則に従う」⁽¹¹⁾とまず冒頭で述べている。建築用の土地については、すでにアダム・スミスが、その地代の基礎がすべての非農業用地の地代と同様に本来の農業地代によって規制されていることを論じている。⁽¹²⁾ 建築地地代の特色をなすものは、マルクスによれば、第1に、位置が差額地代に圧倒的な影響を及ぼすということ⁽¹³⁾（たとえば葡萄栽培や大都市の建築地

(8) Werke, Bde. 25, S.627(793)。その歴史的・具体的展開は例証のみにとどめたとも考えられる。

(9) Werke, Bde. 25, S.781-789(991-1002)

(10) 前掲『資本論体系』7 61～65ページ。

(11) Werke, Bde. 25, S.782 [991]

(12) アダム・スミス『国富論』第1篇第11章第2節および第3節。

の場合があげられている。)、第2には、所有者のまったくの受動性が非常に明瞭なこと、⁽¹⁴⁾第3に多くの場合に独占価格の優勢、がみられることである。⁽¹⁵⁾ここでまず、差額地代の中身であるが、彼は、位置の比重の大きさについてふれている。つまり建築用地は生産用具——農耕地のような——ではなく一般的労働手段であり、位置が主要な超過利潤の発生源となる。もっとも再生産目的での土地利用では、豊度の要素——用水等——も存在する。そうして位置については、主として交通条件つまり鉄道、道路、港湾、空港など一般的労働手段によって、また豊度は都市的環境、労働市場条件などによって形成されるのである。⁽¹⁶⁾例えば、彼は、

人口の増加、したがって住居需要の増大だけではなく、土地に合体されるかまたは土地に根を下ろしてその上に立つ固定資本の発達も、すなわちすべての産業用の建物、たとえば鉄道や倉庫や工場建物やドックなどのような固定資本の発達もまた必然的に建築地代を増大させる。⁽¹⁷⁾

と述べている。また、地代を発生させる土地の性格について、

ここでは二つの要素が考察にはいる。すなわち、一方では、再生産または採取を目的とする土地の利用であり、他方では、すべての生産およびすべての人間活動の一要素として必要な場所である。そして、どちらの面からも土地所有はその貢ぎ物を要求するのである。⁽¹⁸⁾

とも述べている。肥大化していく都市の建築地地代については、

(13)(14)(15) Werke, Bde. 25, S.782 [991]。

(16) 前掲『資本論体系』7 62ページ。このような位置の優勢は、都市における集積の利益とも考えられる。

(17)(18)(19) Werke, Bde. 25, S.782 [992]

急速に発展しつつある諸都市では、特にロンドンでのように建築が工場的に営まれるところでは、建築投機の本来の根本対象をなすものは地代であって家屋ではない……⁽¹⁹⁾

とも述べている。ここでは、都市の建築地もまた、基本的には「地代」に規定されることを明らかにしている。鉱山地代についても、「本来の鉱山地代は農耕地代とまったく同じ仕方で規定される」⁽²⁰⁾と記している。

つぎに、建築地に発生する地代は、土地所有者にとっては外部環境や外部条件によって規定されており、まったく受動的なことが指摘される。「彼の能動性は、ただ、……社会的発展の進歩を搾取することだけ」にありこの所有者はなにも寄与せずなにも賭けない⁽²¹⁾ことである。ここでは地代のもつ腐朽的・寄生的性格が明らかにされているといえよう。

そして、最後に建築地における独占価格の優勢について述べている。独占価格・独占地代の形成には二つの局面がある。その一つは「生産物の一般的生産価格によって規定される価格にも生産物の価値によって規定される価格にもかかわりなく、ただ買い手の購買欲と支払能力だけによって規定されている価格」⁽²²⁾である。例えば極上質の葡萄、比較的少量しか生産され得ない葡萄を生産する葡萄山は独占価格を生じ、これによる超過利潤は、葡萄山の土地所有者の手に帰する。このばあいには「独占価格が地代を創造する」のである。いま一つは、地代が実存することで生産物が独占価格で売られるばあいで、「土地所有が未耕地での無地代の投資に制限を加える結果として穀物はその生産価格よりも高く売られるだけでなくその価値よりも高く売られるような場合」には「地代が独占価格を創造する」⁽²³⁾のである。

こういったマルクスの指摘が、今日大都市——とくに都心——などで、集積の利益を大きく享受している都市の商業地、住宅地などの地代、土地価格

(20) Werke, Bde. 25, S.783 [993]

(21) Werke, Bde. 25, S.781 [991]

(22)(23) Werke, Bde. 25, S.783 [994]

に如何に類推し適用し得るかが課題とされねばならないのである。

〔土地価格の性格〕

土地所有名義が、社会の剰余労働の一部を貢納として、社会の発展につれてますます大きく取得することは、地代論の根本であるが、現実には土地価格としてあらわれることによって、この収奪の本質が隠蔽される。土地は本来労働の生産物でなく、価値、価格をもたないにもかかわらず、地代を利子率で資本還元した擬制価格＝土地価格として現象することである。まず前提としてここでは、「競争上の変動」「土地投機」「小土地所有」（土地が生産者たちの主要な用具をなしているために土地がどんな価格でも彼らによって買われなければならないような小さな土地所有）などを度外視（捨象）することが指摘されている。⁽²⁴⁾

そうして、第1に、土地の価格は、地代が騰貴しなくても騰貴することがあり得ること。すなわち、単なる利子率の低下によって資本還元された地代、土地価格が騰貴すること、土地に合体された資本（土地資本）の利子が増大することによって騰貴することがある。この場合地代と土地価格の乖離の可能性が指摘されているのである。第2に、土地価格は、地代が増大するために上昇することがあり得ることである。マルクスは、土地生産物の価格、地代（差額地代の第一形態と第二形態、最劣等地に発生する地代など）、土地価格の関係を種々考察した後「土地価格の上昇から無条件に地代の上昇を推論することはできない」⁽²⁵⁾とした。「地代の上昇はつねに土地価格の上昇を招くとはいえず、地代の上昇から無条件に土地生産物の増加を推論することはできない」⁽²⁵⁾としている。ここには、土地生産物の価格、地代、土地価格の相互関係に基本的な乖離がみとめられることを指摘していることが注目されるのである。

(24) Werke, Bde, 25, S.785 [995-996]

(25) Werke, Bde, 25, S.788 [1000-1001]

以上にみるように、第46章の建築地地代、鉱山地代、土地価格の箇所には、建築地地代が位置を優勢とする差額地代、所有者のまったくの受動性、独占価格の優勢などに規定された地代法則を基礎として成立しており、また、原理的には地代を利子率で資本還元した擬制価格としての土地価格と、地代、土地生産物の価格の間には乖離現象がみられ、そのことが土地価格の物神性を強める可能性が強いことを示唆しているとみられるのである。

b. 絶対地代と都市的利用空間

地代論における差額地代が「個別資本の個別的生産価格とその生産部面一般に投下されている資本の一般的生産価格との差額から生ずる」⁽²⁶⁾のに対し、絶対地代は、「本来の農業では資本の構成が社会的平均的な資本構成よりも低い」⁽²⁷⁾ため、この部門の商品の価値は一般的生産価格よりも高くなることに発している。すなわち、この差額の均等化を土地所有者が妨げるために絶対地代が発生するのである。まさに「土地所有は、農業のためであろうと原料採取のためであろうと生産が土地を必要としさえすれば、土地に投下された諸資本にとってのこの平均化を妨げて、剰余価値のうちからそうでなければ一般の利潤率への平均化に参加するはずの一部分を横取り」⁽²⁸⁾するのである。

このような農業における絶対地代の発生を、都市における土地利用空間（商業空間、住宅空間）の特殊な制限的性格に類推してみると、そこに都市的土地利用と農業における絶対地代発生論との相関を見出し得るといえないだろうか。そこから、都心部に事務所（本社）、金融機関、政府関係機関、大学・研究所、通信・情報機関等が集中し集積の利益が著しい都市空間を有する場合の土地価格の上昇には、差額地代とあわせ独占地代さらには絶

(26) Werke, Bde, 25, S.659 [833-834]

(27) Werke, Bde, 25, S.768 [975]

(28) Werke, Bde, 25, S.779-780 [990]

対地代部分に照応するものも含まれていることを示唆していないだろうか。この点では、従来の地代範疇の定義を都市的土地利用の局面を前提に再構成していく課題を提起しているものともいえるのである。⁽²⁹⁾

c. 土地資本の性格

マルクスは、さらに、『資本論』における地代論の箇所以外にも、土地資本の性格、さらには、都市における土地資本の擬制的性格、あるいは都市における土地取引などにかかわる不動産資本の独自の役割を示唆しているとみられることである。

例えば、『資本論』第2部第2篇第8章の固定資本と流動資本の箇所では、

一般的な労働条件を含めての労働手段の一部分は、労働手段として生産過程にはいるときかまたは生産的機能のために準備されるときに、場所的に固定される。……たとえば、土地改良や工場建物や熔鉱炉や運河や鉄道などがそうである。……労働手段が場所的に固定されており、その根をしっかりと土地におろしているという事情は、固定資本のこの部分に諸国民の経済における一つの独特な役割を割り当てる。……この固定資本の所有権は名義を替えることができ、この固定資本は売買することができ、そのかぎりではそれは観念的に流通することができる。しかも、この所有権は、たとえば株式という形で外国市場で流通することもできる。⁽³⁰⁾

また、同第10章固定資本と流動資本とに関する諸学説のところでは、重農学派やA.スミスの学説を引き合いに出して、

(29) このような都市的土地利用における絶対空間の概念をハーヴェイの都市論（David Harvey, *Social Justice and the City*, Edward Arnold, London, 1973）に求める考え方については、佐藤滋正「都市的土地利用と地代の理論」『経済科学』28-3, 1982年、が示唆的である。これはマルクスの絶対地代概念からの類推をさらに超えた概念というべきだろうが、所有（占有）の根源的問題の解決はなお残されている。

(30) Werke, Bde, 24, S.163 [198-199]

土地に合体されることによって位置を固定され、したがってその場所でしか消費され得ない生産物、たとえば工場の建物、鉄道、橋、トンネル、ドック、土地改良、等々……思惑で工場を建てたり土地を改良したりして売ろうとする資本家的生産者にとっては、これらの物は彼の商品資本の形態であり、したがってA.スミスによれば流動資本の形態である。

所有権、たとえば鉄道のそれは、毎日でもその持ち手を取り替えることができ、その所有者はこの権利を外国で売ることによってさえ——したがって鉄道そのものは輸出できないとはいえ所有権は輸出できる場合——利潤をあげることができる。⁽³¹⁾

としている。ここでは、「土地に合体された資本」の素材的に特殊な固定資本（流動資本）の性格と、その「土地資本」としての擬制化、その取引に果たす不動産資本⁽³²⁾の独自の役割が示唆されているともみられるのである。

3. 経済学における地価理論の発展

わが国戦後の経済学における土地問題、地価理論については、『資本論』における地代論を前提にした理論化の試みがいくつかみられている。とくに経済地理学分野などで林業地代、商業地代、工業地代、住宅地代と地価の関係、商業部門に成立する地代などについて論議されている。⁽³³⁾

一方、近代経済学においても、ミクロ理論における単純モデルとして「需要供給説」があらわれている。戦後の最初の地価高騰は、1956（昭和31）年

(31) Werke, Bde, 24, S.212-213 [258-259]

(32) マルクスは不動産資本の概念を明確に述べてはいない。この資本はG-W-G'といった商業資本の役割に近いものでもあろう。今後この中身の検討が必要であろう。

(33) たとえば奥山好男「地代論への若干の補足—林業地代・商業地代・工業地代そして住宅地代と地価について」『経済地理学年報』16-1, 1970年, 佐藤武夫「工業用地の価格問題」同上, 9, 1964年, 萩原伸治「土地の独占価格をめぐって」同上21-1, 1975年, 脇田武光「住宅地の地価と土地問題」同上, 22-2, 1976年, 水岡不二雄「商業部門に成立する地代について」同上, 24-3, 1978年などを参照。また佐藤哲郎『日本の土地問題』御茶の水書房, 1974年がある。

から1962(昭和37)年頃、つまり「もはや戦後ではない」といわれ日本経済の重化学工業化の進展によって日本経済の高度成長軌道に乗り、大都市化が進んだ時期——人口と労働力の大都市集中や核家族化が進んだ時期——であった。池田内閣により所得倍增計画(1960年)が策定されたこの時期には、工業地の地価上昇が最も激しく、また大都市とその近郊の地価の値上がりが著しかった。この状況に照応するものが、単純モデルとしての「需要供給説」といえるもので、土地供給——とくに都市の宅地——は元来非弾力的(宅地の供給曲線は垂直的)なので需要が増加すれば地価を安定させるためには大量の宅地を供給しなければならない(宅地供給曲線を右にシフトさせる)というものであった。⁽³⁴⁾

このような理論に対しては、さらに、ミクロ理論を前提しつつも資産選択、土地投機などを踏まえた地価理論への深化が見られた。⁽³⁵⁾ また、需給説を踏まえながらも、土地問題を都市における「特殊な財」(土地、水、空気、空間……)の素材の性格に焦点を当てて都市問題の基礎に据えて検討していく業績もあらわれている。⁽³⁶⁾

(34) 昭和30年代までの土地理論には、近代経済学を含めて、こういった考え方が一般的だったと思われる。なお、これを新たに継承し、大都市圏の土地供給の促進のために第3次農地解放を主張する考え方に、大前研一『新・国富論』講談社、1986年(とくに第3章)があるが、都市空間や生産緑地、アメニティ、通勤時間等との関連ではなお問題を残している。NHK特集『土地はだれのものか』日本放送出版協会、1987年も参照。

(35) 資産選択論だけではないが、小宮隆太郎「土地の価格」大塚久雄ほか編『地域経済と交通』、東京大学出版会、1971年所収には、地価理論への発展がみられる。

(36) 都市問題としての地価問題を、本格的に取り上げたものに柴田徳衛『現代都市論』東京大学出版会、1967年(第2版、1980年)がある。本書で柴田氏は地価高騰のメカニズムを、わが国高度成長期の工業化と都市化、農地の市街地への転用、市民の宅地需要、不動産金融、財政と税制、そうしてわが国大都市市街地形成の歴史的特殊性——土地の細分化と市街地：郊外地地価の高騰——など複合的な要因に求めている(拙稿「戦後の都市論の発展」柴田徳衛編『都市経済論』、有斐閣、1985年、所収参照)。柴田はまた、アメリカのLand Economicsの市街地研究の成果に学ぶこと、マルクス『資本論』の地代論(とくに第46章)との関係での掘り下げの必要を示唆している(柴田『日本の都市

1970(昭和45)年になって土地・地価問題を「限界地規定説」によって位置づけた新たな業績⁽³⁷⁾が出て、土地・地価理論は前進した。また、地価高騰問題をとくに都市の不動産資本の土地投機・買い占めなどの行動に求める見解⁽³⁸⁾さらには最近の都市経済学における「付け値曲線論」⁽³⁹⁾などをあげておかねばならないだろう。これらの諸理論についてくわしく紹介し検討する余裕はないので、本稿ではこのうち従来比較的大きな影響力を有した新沢・華山氏らによる「限界地規定説」を中心に検討しておこう。

新沢・華山氏は、都市圏における地価形成の理論を、住宅地について論じ、つづいて商業・サービス業地、工業地、農地、公共用地などについて検討している。著者によれば、都市における住宅地等の価格形成は、地代論の直接的適用(あるいは類推)によっては説明できず、位置などの「現象的法則性」としてあらわれるとしている。⁽⁴⁰⁾まず、住宅地の地価は位置によってきわめて明瞭な差があり——都心が高く遠距離ほど安くなる——なんらかの差額地代的要因が作用していること(住宅地地価の分布則)、任意の地点の地価は年とともに上昇していること(住宅地地価の時間則)。農地が住宅地

政策』有斐閣、1978年、第3章)。また、都市問題としては都市の環境・地価問題を都市における社会的費用の増大——社会的消費手段の投資の節約——に求める見解もあらわれている(宮本憲一『社会資本論』有斐閣、1967年、改訂版1976年)。

(37) 新沢嘉芽統・華山謙『地価と土地政策』岩波書店、1970年。

(38) この視角からだけではないが、地代論をふまえて地価問題を検討したものに前掲、佐藤哲郎氏の著作がある。また、不動産資本論の視角から検討したものでは、岩見良太郎『土地資本論』ノート(1)~(7)『政経研究』No.39~40,44,45,48,49号(1983年5月~1985年11月)、矢田俊文「住宅地地価理論の現状と若干の問題」『ジュリスト』No.533、1973年、飯島充男「都市開発・再開発と不動産資本」『都市問題』第77巻第11号、1986年、同「不動産資本と住宅地価形成」『商学論集』第46巻第4号、1978年、ほかに堀口健治『土地資本論』農林統計協会、1984年、などがある。最近、宮野雄一「不動産資本論序説」『経営研究』第38巻第1号、1987年4月、も発表された。

(39) 山田浩之『都市の経済分析』東洋経済新報社、1980年、宮尾尊弘『現代都市経済学』日本評論社、1985年、ここで宮尾は、実際にはデベロッパーがより便利な土地の地代をせり上げると述べている。(同上書、83ページ)なお、中村良平「都市経済学の動向」『都市問題』第77巻第4号、1986年に簡潔な紹介がある。

に転換しつつある地域において地価の上昇はきわめて早く、その土地への実需要は急激におとろえる傾向がある、このような農地を住宅予備地とすること（予備地残存則）。予備地残存則が強くなると、需要の主力はさらに外側部に移動すること（需要の移動則）。現時点において需要の最外側地域が限界地であること（住宅限界地地価則）。限界地の地価も時とともに高まっていること（限界地地価の上昇則）。住宅用地地価には、以上のような現象的法則があるが、いずれにしてもより遠距離で通勤可能な限界地の地価の上昇が都心により近い中心部の地価の上昇とその水準を規定するとするのである。限界地の地価は、需要側の要因、供給側の要因、土地売却の目的で左右される。しかも、限界地の地価を押し上げ、より不便な地へと限界地を拡大させる要因として、需要者の所得水準の上昇や将来の所得増大の期待感による借入額の増大が、支払い可能限度額を年々増大させること、などにあることが指摘されている。⁽⁴¹⁾

一方、商業・サービス業地の地価は、その地点での商品・サービスの売上額の期待値に比例する傾向がある。地代を含めた利潤は売上額に比例する傾向がみられる。

いま、任意の商業地Pの地価をYとし、P地の売上額の期待値をxとする。それに対応した限界地の地価をYとし、売上額の期待値をXとすると、次の式が成り立つ。即ち、

$$\begin{cases} y = f(x - X) + Y & y : P \text{ 地の地価} \\ Y \neq f(X) & Y : \text{限界地の地価} \\ & x : P \text{ 地の売上額期待値} \\ & X : \text{限界地の売上額期待値} \end{cases}$$

(40) 新沢・華山、前掲書、5ページ。著者は、地代論の適用を放棄しているとはいえ、位置による差額地代の住宅地への類推がみられること、また新沢はかつて、『農業剰余価値形態論』東京大学出版会、1954年、などで、土地所有の制約構造を論議していることに注目しておきたい。

(41) 同上書、8～12ページ。

である。

ここで、売上額の期待値が地価にどのような影響を及ぼすかが検討される。商業地Pの地価は、 $y = f(x - X) + Y$ であった。現時点における売上額の期待値を x_0 、将来におけるそれを x_1 とし、それぞれの地価を y_0 、 y_1 とすると、
 $y_0 = f(x_0 - X) + Y$ 、 $y_1 = f(x_1 - X) + Y$ と表現できる。つまり、商品需要が増大すると考えると $y_1 - y_0 = f(x_1 - X) - f(x_0 - X)$ の地価上昇を生じることになっているとしている。

ある商業地の土地の優劣を反映する特別利潤は、その土地の所有者の手に、地代に転化して帰属する。原理的には地価は地代の資本還元額であるから、地価も特別利潤を媒介として売上額の期待値に比例することとなる。⁽⁴²⁾ 著者はこのような立場から商業地の地価について、限界地での収益と地価の関係、優良地における収益と地価の関係、新旧商店の競争条件、業種の相違と地価の関係、資本企業の参入の地価への影響、商品需要の集中と地価の関係、サービス業の集中地域、商業地地価と住宅地地価との関係などについて細かく検討している。

著者は、また、工業地（臨海地、内陸地）の形成における工場立地と農業地の地価との関係、農家が農地を工場用地のために手離す場合の条件を検討している。

ほかに、農地の地価形成、公共用地の地価形成についても検討している。公共施設の建設が周辺地価に及ぼす影響、鉄道・道路などの用地地価の影響、路線地価などについても、限界地規定説を中心に掘り下げている。

以上のように、新沢・華山説は、地価を住宅地とその他の用地（商業・

(42) 同上書、127ページ。この論理は、差額地代の論理そのものである。しかし、著者は、日本では商業の大部分は個人経営で家族労働を基幹とする小企業なので、資本企業での差額地代論がそのままあてはまるわけではないとしている。

サービス業地、工業地、農地、公共用地)に分類してそれぞれにくわしい分析——相互の地価の関連を含めて——を行った点で戦後地価理論の発展に一つの画期をなすものであった。しかし、この理論は、同時に次の点で問題点を残すものであった。その第1は、新沢・華山理論がすでにみてきた通り、地代論の直接的適用（ないしは類推）を否定し地価の「現象的法則性」を前提に理論を展開していることである。⁽⁴³⁾第2に、都心などの不動産資本の土地投機、買い占めなどが地価上昇に果たす役割に殆んどふれていないか、また無視するものとなっていることである。第3に、この理論が首都東京を中心とした最近の地価高騰のメカニズムの分析に有効となり得ていない点などであろう。⁽⁴⁴⁾

とくに、第2の論点にかかわって、その後多くの批判が生み出され、近年地価問題と不動産資本の役割の理論的解明の試みが見られ出していることは、先に若干みたところであり、今後この分野での理論的、実証的解明の試みが要請されるところだろう。

4. 地価問題と土地政策への課題——むすびにかえて——

以上われわれは、現代資本主義の矛盾の重要な一形態として都市経済を中心とした土地問題・地価問題の矛盾の経済学的解明と、そこでの土地政策（土地税制の改革を含む）の必要を提起してきたのである。この場合、都市の土地問題については最初にも述べた通り、農村における農業生産力と零細土地所有との相互関連での検討がなお必要であることはいうまでもないが、とくに都市の土地・地価問題の検討については、およそ次の点の検討が今後

(43) 新沢・華山説による限界地規定説は結局差額地代からの類推であり、前掲書の補論でも土地私有そのものに基づく絶対地代への視点はみられていない。

(44) 限界地規定説は大都市圏内の農民の農地の売り惜しみに高騰の主因を求めることに結果するともいえるだろう。

必要であろう。

第1は、今日の都市地価問題を地代論における差額地代、建築地地代、土地価格の叙述に示唆を受けつつも、これを従来のような限界地規定説のみに求めることはできなくなっている。現代の地価は「地代の利子率による資本還元」の枠をはるかに越えた「土地資本」の「擬制価格」（『資本論』第2部、第3部の叙述を基礎とした）の動態的な構造として把握されていかねばならなくなっている。

第2に、以上の視点を踏まえつつ、今日の世界的な金融緩慢・資金余剰のもとでの金融諸機関の行動を前提とした都市における不動産資本の投機的活動との関連での検討がなされねばならない。そうして、金融緩慢下の資金需給の不均衡にともなう過剰資金の累積が為替投機、株式投機と共に土地投機に向かうことは必然的ともみらるのであり、それは産業循環の諸局面を通じて異常な物価騰貴⁽⁴⁵⁾——土地騰貴——をもたらす場合もあることに留意しておかねばならない。このような視点から都市における不動産資本の相対的に独自の役割を理論的実証的に検討していく課題が残される。この意味からも本来労働の産物でなく、商品ではあり得ない土地が商品としての擬制価格を持つことの意味をいま一度確認しておくべきであろう。

第3に、都心——とくに国際金融・情報センターである東京の——における企業の事務所・ビル需要といった需要者側の新しい要因の中で、法人企業の土地所有（土地投資）の構造、企業会計における土地資産の増大にともなう「含み資産」＝キャピタル・ゲインの構造を分析していく必要を提起させている。

以上のような都市における土地価格騰貴の異常な事態の下での土地政策と

(45) 産業循環における好況末期の局面での異常な物価騰貴が、投機によってもたらされる場合があることは周知のところである。それは、資本制的蓄積にともなう「不均衡の累積過程」（置塩信雄『蓄積論』第二版経済学全集7、筑摩書房、1976年、177ページ以下）の表現ともいえるものであろう。

しては、①土地供給促進のための施策（近郊遊休農地の宅地並み課税等による転用促進ほか）、②地価抑制のための政府・自治体の政策的措置（地価凍結のための諸措置、とくに大都市圏における国土利用法第12条の適用）、③金融機関の土地関連融資の自粛措置、④低層住宅を高層住宅に立て替えるなど土地及び都市空間の有効利用を促進する施策、そうして、とくに⑤土地税制においては、欧米（アメリカ、イギリスほか）に比べて軽課となっている保有課税としての固定資産税の強化と地価上昇にともなうキャピタル・ゲインへの課税強化が必要であろう。⁽⁴⁶⁾ また、⑥一極集中を是正するため首都機能の一部の分散政策も有効であるかも知れない。

しかし、さいごにいま一度くり返すならば、現代日本の都市の地価高騰の矛盾は、それ自身現代日本資本主義における産業部門間及び地域的な発展の不均衡と格差構造の新たな表現でもある。それは、根源的には土地の位置・豊度（生産力）をはじめ、土地所有（土地私有）——個人・法人を問わず——がもたらす都市土地利用をめぐる制約構造と地代発生論に発していることは否定できない。しかも、現代の土地価格は、都市における企業行動・不動産資本などの独自の投機的役割によって、「地代の利子率による資本還元」の枠をはるかに超えた「擬制価格」となり、土地の商品化と物神

(46) 都市の土地高騰のもとでのわが国土地税制の改革については別稿を要するが、要約的に結論のみ述べるとすれば、a. 保有課税としての固定資産税の課税強化（ただし生存権的財産ともいわれる住宅用財産への基礎控除・軽減措置と非住宅用財産との区別）と時価評価主義への移行、b. 近郊農地などの農地の収益性、使用目的（農産物生産とあわせた都市環境、都市災害対策を含む）などを十分考慮したキメ細かい土地評価への対応、c. 譲渡所得等（とくに2年以内の超短期）への課税の一層の強化、d. 個人・企業の収益的財産としての土地の評価益・売却益（キャピタル・ゲイン）への迅速かつ適切な課税、e. 上記と関連する国または自治体独自による土地増価税導入の検討、f. 大都市における相続税の調整、などが少くとも必要であろう。この場合、都心の地価における不動産資本の作用による「擬制価格」を前提とする時、とくにc. d. 及びe. の局面での税制の検討が今後の重要課題となるだろう。なお、土地税制については別稿にて論ずる予定である。

性、腐朽化をもたらしていることであろう。そうして、この問題の理論的かつ窮極的な解決への道が土地私有の止揚への展望にあることも同時に銘記されていなければならないのである。⁽⁴⁷⁾

(47) 前掲、久留島『地代論研究』240-244ページには、土地私有の止揚→土地国有→全人民的所有への理論的展望が示されている。ただこの道に至る現実的な土地政策の積み重ねが必要とされるだろう。