

わが国における

地価高騰の真因と対策

——俗説への批判——

南 清 彦

はしがき

独占資本と農業・農民との間で行われる生産面・流通面での価値収奪については、大きく別けて四つの形態に別れる。その第1は、農家が農業用諸資材の購入の場合に受ける収奪である。第2は、農産物の販売における買い叩きなど、同じく流通面での不利益性である。すなわちシェーレそれである。第3は、農業金融面で受ける支配である。制度金融などを通じて農業保護主義的傾向が強いといわれながらも、現実には借金経営に迫りまわされ、抵当権を設定された農地がとりあげられ、離農をよぎなくされた農民も少なくない。第4は、農家の衣食住など生活用品（消費手段）の購入のさい受ける収奪である。自給自足的農家生活が商品経済の移行と共に解体をよぎなくされ、「快適便利な生活」とうらはらに農家家計が異常に圧迫され、さらに食品公害などによって生命身体までも危機に迫りやられつつある（碓正夫監修『現代農業経済論』ミネルヴェ書房、83頁以下）。

これらの独占資本による農業・農民収奪は、農家が専業経営として正常に農業面生産を行っている場合にも生ずるが、それ以外に今日の日本のように、大部分の農家が兼業農化する場合にも、——つまり、農業経営の縮小再

生産の過程においても——広範に浸透しつつある。例えば、農家労働力が独占資本に雇用労働力として販売される場合の低賃金の問題とか、あるいは農業の基本的生産手段である農地や溜池や共有林などが、都市化（住宅地化、事業所用地化、道路化など）の中で売却される場合にもおこりつつある。

このようにして独占資本と農業・農民との関係は、相対的過剰生産としての農業恐慌（資本主義的経済恐慌の一環）に追いこまれる以前に経営的・経済的・政治的不安性としての「農業危機」へとつき落とされているのが現状である（前掲『現代農業経済論』91頁）。

本稿では、独占資本と労働者・農民の対抗関係の中で、現在大きく問題となっている都市労働者の住宅地と農民の保有農地との関係（共通基盤と対抗関係）にふれてみることにする。都市住民が持家を建てるため住宅用地を購入せんとするとき、現在の日本では、坪当たり10万円とか、30万円とか、なかには300万円というように異常に地価が高騰したため、体裁の保たれた住宅を持ちたいと願っても、市民にとっては、それは高嶺の花となりつつあるともいわれる。他方、土地を有している農民は、このような地価の高騰の中で億万長者となり、労働者・市民との利害対立はきわめて高まりつつある、と、俗説的経済学者はいう。つまり、都市近郊農民は、独占収奪による被害者というより、高度経済成長や列島改造論など、資本による開発政策の中でますます豊かになりつつある。地価騰貴によって潤うものは農民であり、その犠牲になっているのは、都市市民や開発業者や公共事業の主体である官公庁であるというような農民敵視論がそれである¹⁾。

本稿では、現在、社会的・経済的関心のきわめて高い地価問題を、単にその現象面だけを上すべりのみではなく（筆者のいう俗説的見解）その本質を科学的に究明することによって、日本資本主義と住宅問題あるいは独占資本と住宅地価高騰の関係を本質的に究明せんとした。われわれはそれを、俗説に対して科学説と名付けた。俗説的立場からの批判ではなく科学的批判を乞いたいとおもう²⁾。

第1節 わが国における地価の高騰 および住宅不良性の原因

(A) 俗説——土地供給の不足の原因にからんで——

筆者が以下紹介せんとする意見を、あえて俗説あるいは俗説経済学的という形容をしたのは、その論者が現在の地価問題や不良住宅問題に対し、表面的な現象形態だけをみて、本質を究明せず、また日本農業あるいは都市農民の存在意義（諸機能）を無視する立場にたつからである。

俗説(1) ——都市農業の存在と地価高騰

〈わが国における住宅地価の高騰の原因を都市農業（市街化区域内の農業農民）の存在と関係づけ、それに伴う宅地供給の不足とみる立場。〉

例えば、ロンドンやミュンヘンなどのヨーロッパの大都市の場合、持家住宅の地価は、坪当たりせいぜい5—10万円程度であるのに対して、東京や大阪では50—100万円水準に達している。つまり日本は5—10倍も高い水準にある。また、地価単価が高い日本の大都市では1戸当たり宅地面積はせいぜい30坪と狭くならざるをえない。つまり、ヨーロッパの宅地面積100—200坪に対し $\frac{1}{3}$ — $\frac{1}{5}$ と狭く、「うさぎ小屋」というような形となったと結論づける。

また、大阪府下の土地利用状況を見ると、市街地調整区域の約8万4000haに対し、市街地区域はすでに8万8000haに達している（府面積の47%）。市街地区域は大部分、事業所や住宅地として利用されているが、その中になお7400haが農地として存在している。それは市街地区域面積の約8%である。そこであらわれたのがいわゆる俗説である。すなわち市街化区域内のこのような農地の存在が都市の住宅地供給を少なくし、それがテコとなって宅

地価格を高騰させていると俗説はきめつける。

さて、このような見解に対するわれわれの側（科学説）からの批判としては、住宅地価が高いのはあとでくわしく述べるように持家政策をとったからであること、また、狭小住宅のたてこんだ都市になったのは、乱開発と都市整備の不十分さによるのであって、都市農地の存在によるのではない。それと共にぜひ反論しておかなければならないのは、市街化区域内の8%の残存農地の都市公園の機能である。というのは、大阪市をはじめ豊中、東大阪、堺などの大阪府下の衛星都市の市街化区域をみると、道路、公園、水面などあわせて10%以下というように少ない（緑地だけだと5%程度）。したがって、市街化区域内の残存農地は緑の代替機能を果たし、また、災害時の避難場所となっていることを俗説は無視した点である。したがって、労働者住宅が不足しているからといって、市街化区域内の農地をすべて宅地化したとしたら、それこそ現在以上に息もできないような過密都市となる。あるいはスラム的都市と化する危険が大きい。アメニティのあるまちづくりのためには、マクロ的立場から、これらの市街化区域内の農地はぜひ残す必要がある。つまり俗説のような都市農業不要論や安易な農地壊廃には、長期的展望にたつまちづくりの観点からみて合理性がないといわなければならない。

俗説（2）——兼業農家の存在と地価高騰

〈都市近郷の兼業農家の存在が住宅地価の高騰をつくっているという俗説。〉

大都市近郷にも資本集約的の専業農家が存在するが（例えば野菜専業、畜産専業、有機農業直販農家など）、大部分は兼業農家である。すなわち、賃労働兼業農家、中小商工業を営んでいる自営兼業農家、ガレージやマンション経営を行っている小不動産農家などがそれである。これらの兼業農は専業化へと上向発展することもなく、また、完全離農することもなく自家菜園と農外所得で長い間家計を支えてきた。したがって、このような農家の場合、相

続とか、結婚とか特別の事情がない限り農地を手放さないのが通常である。つまり、兼業農の存在が都市の宅地供給を阻んできたと俗説は非難する。そして、このような表面的現象だけしかみないジャーナリスティックな考え方は、近郊農地の宅地化（エンクロージャ化）をねらうデベロッパーにとって、昨今とくにもてはやされてきた。例えば、都市近郊の兼業農は低生産性農家であり、土地利用の面でも不適性であり、農家という名に値いしないというような非難がそれである（京大名誉教授、中嶋千尋氏などの意見）。

さて、このような俗説に対するわれわれの側からの批判としては、まず第1に、俗説は日本の兼業農家の存在基礎、つまり、その社会経済的背景に対する認識不足も甚だしい。というのは、このような広範な二兼農を発生せしめた歴史的背景は、実は農家サイドではなく、資本の側（日本の産業構造自体）に存在したからであり、俗説はそれを無視して議論している点である。例えば、日本の賃労働雇用における不安定性——とくに、下請中小企業の場合とか、あるいは大企業の臨時工の場合——によって、農家は農地を手放して完全離農したくとも後髪をひかれて実行しなかった。したがって非難されるべきは農民の側ではなく、資本の側にあるといえる。「捕らえてみればわが子なり」ということに対するブルジョア学者の自己反省の不足も甚だしいといつてよい。

第2に、農民が農地を手放して定期預金利子に依存した方が短期的には有利にみえたとしても、長期的には元本の目ペりがおこり、また、「農民は土地の番はできるが金の番はできない」という長い間の経験が農民意識の中に存在したため、農地を手放さないのである。例えば、坪当たり3万円で売れた場合、10a当たり約1000万円の利子生み資本ができ、その年間利子は少なく見積もっても30万円となり、農業所得よりも高い。しかし、地価は1年間に5%上昇すれば、地価評価益は50万円という一種の capital gain がえられるからである。要するに、農民は自衛のため農地を保有しているのであり、その元凶は、独占資本によるインフレ政策、あるいは買いあさりによ

る土地騰貴自体にあるとってよい。

第3は、日本における社会保障制度の貧困が農民の完全離農を阻んだこと、つまり、老齢年金だけでは、農民は老後の生活が保障されないため、自家菜園とか小商品生産をつづけているのが現状である。したがって、都市近郊農民に転農を促進させたいのであれば、そのような外的条件を整備すべきである。あたかも、イソップ物語に出てくるたとえのように、旅人のマントウをぬがすのは、強い風ではなく、暖かい太陽であることを批判者は謙虚に反省すべきではなからうか。

第4に、現在、市販されている野菜や果物の多くは薬漬けであり（輸入野菜を含めて）、また、化学肥料でつくっているためにまずい。そこで、有機野菜と無農薬による安全な野菜を自給したいため（自己防衛のため）日曜農業をつづけている場合が多い。また、このような日曜農業は最も健全な家族リクリエーションでもある。要するに、農民離農の外的条件を阻んだのは独占資本自身であるにもかかわらず、それには口をつぐんで農民を非難するのは筋違いも甚だしいとみてよいのではなからうか。

俗説（3）——市街化区域の狭小性と地価高騰

〈市街化区域の線引きの狭小性からくる宅地供給地の不足と地価上昇という俗説。〉

昭和44年から実施された都市計画の線引きのさいも、その後の見直しの場合も、市街化区域を十分にとらず、逆に調整区域を広くとりすぎたという非難である。

これに対するわれわれの側からの反論としては、そもそも都市計画法における線引きの根拠としては、「秩序あるまちづくり」をすることを基本的なねらいとした。つまり、市街地の整備は、市全域には一挙にできないので、市街化区域から漸次進める。つまり、都市計画のための地域整備予算を全区域にバラまくのではなく、市の中心部である市街化区域からまず手がけ、漸

次、道路、公園、下水道などの都市整備を外延的に拡大する。また、そのような線引きによって、調整区域内への住宅地の分散の突出、いわゆるスプロール化を防止せんとした。再言すれば、調整区域内の地価（主として農地価格）が都心部の住宅地価にくらべ安いからといって、ここへ工場や住宅地を無計画に建設すれば、新旧住民の間にトラブルがおこる。例えば、そこへ家を建てた新住民にとっては、道路がない、下水道や公園がない、という苦情が生じる。また、農民側は下水が農業用水に流れこむとか、農業公害、畜産公害というような挑戦を受けるので、それを防止せんとしたからである（但し、デベロッパーとしては、調整区域内の住宅に対しては都市計画税がかからないので、売りやすいという目先の利益がある）。

このような俗説に対するわれわれからの反論としては、デベロッパーは市街化区域内には住宅の余地がないというのが、実際には、デベロッパーが買い占めている未開発地や遊休の工場敷地や国鉄用地などがなおかなり存在していること、したがって、土地供給の不足を問題とするならば、農民の保有地よりもこれらの土地を優先的に利用すべきである。また、低層の不良住宅を再開発すれば住宅地の捻出が可能だからである。なお、われわれとしては、あまり好ましいことではないが、転用可能な農地も市街化区域内に若干存在しているのであるから、それを買って宅地化する道も残されている（但し、地価はかなり高いので買手が少なく売れ残っているとの声もある）。要するに、市街化区域の宅地整備や土地利用計画を十分に行わずに、調整区域を市街化区域へ編入せよというのは、都市計画の理念を無視した暴論としか考えられない。

俗説（４）——高米価と地価高騰

〈食管制にもとづく高位安定米価、その他わが国の農業過保護政策の存在によって、都市農民の離農阻止がおこり、また、それに伴って宅地の供給不足と高地価が形成されるという俗説。〉

これらの俗説によると、日本の米価は輸入米の5倍以上も高い。また、食管制に対する年間何千億円という財政支出や減反休耕補償、三大都市圏の市街化区域内農地に対する宅地並課税や農地相続税に対する猶予制度など、過保護農政が存在する。そのため、都市農民はそれにあぐらをかいて安易に離農しないと非難する。

さて、このような俗説に対するわれわれの側からの反論としては、都市近郊農家の場合、米販売代金への依存はきわめて低い。むしろ米を買っている兼業農家も少なくない。したがって、これらの都市農家の場合、米価が1俵当たり1万円であろうが2万円であろうが、あまり関心はない。また、米生産費からみると、1俵当たり3万円（10a当たり20万円）というようになりに高い都市農家も存在する（自家労働評価分を含めて）。したがって、この農家では米を買う方がかえて得であるにもかかわらず、都市農民は先祖伝来の農地と国土を守るために米づくりをつづけているのである。あるいは、自家菜園農家の場合でも、農薬漬けの野菜を買うのをさけて家庭菜園を続けているのである。また、市街化区域内の農地には農振地域の指定がえられず、そのため農用地域内の農地のように土地改良事業などの農業補助金も受けていない。つまり、農業保護政策の恩恵にもそれほど浴していないのが現状である。したがってまた、たとえ都市農村に対する恩恵として——いな住みよい都市づくりのための都市行政の一環ともいえる——宅地並課税や相続税の猶予制度が撤廃された場合でも、あるいは、俗説に従って都市農業を追い出すための「いやがらせ」が進んだとしても、これらの都市農民は高率の税負担をいろいろ工夫して支払い（例えば、土地の切売りなど）、農地を全面的に宅地用に売却するとは考えられない。要するに、われわれが俗説としてとりあげた意見は、わが国の住宅地価上昇のきめ手といえないものを、いかにも真因らしく誇張しているところに科学性が乏しいとわれわれはみる。

（B）科学説

われわれは主としてマルクス経済学の立場にたつて、地価上昇のメカニズムを科学的に、以下、検討してみたい³⁾。われわれの場合、住宅地価決定のメカニズムは、宅地に対する最終需要家としての一般市民と、最初の更地（さらち）の供給者としての農民との取引関係、つまり、需給関係として形成されるのではなく、その間に介在するデベロッパーなどを含めて、複雑な土地取引の流通実態の中で、地価が3倍、5倍、10倍とふくれあがっていく過程を見極めねばならぬと考えた。

その結論としては、わが国における1960年代以降の地価高騰の真因は、宅地の供給不足という側面よりも、むしろ持家用宅地に対する異常な需要の伸び、あるいは、不動産資本等による土地買占め（投機的需要）、さらにその根底に存在した金余り現象（過剰流動性資金の土地融資）であったといいたい。以下、具体的に歴史的順序を追って述べてみよう。

科学説（1）——日本独占資本主義の発展と都市の急膨張

〈日本独占資本主義の発展と都市産業および都市人口の急膨張、それに伴う宅地需要の急増が地価上昇の第1要因である。〉

戦後日本における宅地価格の高騰の第1段階は、1960年代のいわゆる高度経済成長政策による都市の肥大化であった⁴⁾。すなわち、東京、大阪、名古屋などの三大都市圏をはじめ道府県の県庁所在地における第2次、第3次産業を中心とした事業所の増大（道路、学校などの公共用地を含めて）、および戦後のベビーブームの中で出生した若年齢労働力や中高年齢の出稼労働者などが、全国各地の農村漁村から大都市へ大都市へと民族大移動を行ったことによって、都市での住宅用地の需要が高まり、都市近郊農地や山村の壊廃ならびに地価上昇がおこった。例えば、農地価格の場合、反当たり1000円（坪3円）という農地解放時の地価が、宅地に転用される場合、坪当たり300

円（昭和 40 年頃）、あるいは 3000 円（昭和 45 年頃）にまで急上昇した。

第 2 段階は、1970 年代（昭和 45—48 年）に、田中内閣によって、列島改造論がうち出され、大手デベロッパーなど、政商の利潤追求欲をみたすための建設ブームが展開された。またその中で、デベロッパーによる持家向の住宅地の買いあさがり中央および地方都市において進んだ。地方自治体はたまりかねて、乱開発を規制するための指導要綱や開発公社などをつくって、これに防戦したが、十分な効果をあげることができず、ミニ開発と地価上昇が一層進んだ。

第 3 段階は、昭和 48 年および昭和 54 年の、二度の石油ショックによって、資源浪費型の重厚長大産業（主として臨海工業地帯の輸出加工産業）は頭うちとなった。また、財政金融の引締めによって持家住宅の建設ブームに一時的歯止めがかかった。しかし、それも数年間というつかのまに終わり、昭和 60 年頃から、自動車、電気機械器具、半導体、などの知識集約化の都市型輸出産業が急成長をとげ、その結果、昭和 61 年度には巨大産業を中心とする日本の外貨保有高（いわゆる過剰流通性資金）が 500 億ドルから 1000 億ドル（約 15 兆円）にまで膨張する中で、地価上昇が再来した。すなわち、日本の政治経済的管理機構が集中する東京は一気に世界の金融資本の中心地にまでのしあがった。例えば、東京はニューヨーク、ロンドンについて世界の三大金融センターの一つとなり、東京金融市場とか、東京国際情報社会の台頭として国際的に注目されることとなった。

それに加えて、コンピューターの普及などオフィス・オートメーションの普及によって、国内企業の事務所面積の拡張もおこり、また、国際交流の普及と平行してホテル・ラッシュなども進み、東京の都心には森ビルの ARK-Hills (intelligent building=頭脳または情報化ビル) など高層ビルのラッシュがおこった。それに伴い、都心の商業地の宅地需要の増大と地価上昇が急激に進み、他方そこから追い出された飲食店などの自営業者が世田谷その他の近郊地へと代替地を求めて（しかも億単位の資金をもって）住宅地を買いあさっ

たため、玉つきの住宅地価を高騰せしめた。また、不動産業者はそれを見込んで、仮需要の形で土地の先行取得を進めたため、火に油をそそぐ形で、商業地から住宅地へと地価上昇が波及した。現在、それは、東京から大阪へとまでも飛火しつつあるといわれる。つまり、大阪では関西新空港の建設が進むなかで、高速道路建設やホテル・ラッシュなどもおこり、また、花の万博などをあてこんで、土地買占めも現在進みつつある。なお、それ以外に地価の騰貴に拍車をかけているのが、昭和61—62年にかけて行われた国鉄その他の国有地を民活のためと称して競争入札させたさいの高価格である。この場合も金余りと土地投機というデマンド・プルが、いわゆる都心の一等地の地価をつりあげる引き金となった。

第4段階として、21世紀にかけての四全総による東京一点集中化の発表である。つまり、低成長下の三全総では定住圏という形で産業および都市化の地方分散を進めたのに対し、中曽根内閣の四全総では、金融資本を中心とする東京24時間都市構想を伴う、都心の高層ビルブームを一段とあおった。つまり、四全総における国土計画は策定過程の段階で、東京一点主義ではなく地方振興をも無視しないと官僚的模範作文を導入したが、現実には、高速道路や新幹線網や空港網準備を通じて、東京の地方支配を一層強めるであろうことが予想される。

科学説（2）——持家主義と核家族化による住宅需要

〈住宅地価高騰の第2要因として、日本の場合、持家主義による土地買いあさり（個人および不動産業者を含めて）が大きなテコとなった。とくに、戦後は西欧的核家族主義によって、従来の親子二世帯一戸主義が分化し、人口増以上に世帯数（住宅数）の増大に拍車をかけたことも無視できない。〉

この点をよりくわしく述べると次のようになる。戦前のわが国の住宅政策は（主として都市の場合）民借主義で行われた。他方、戦後のそれは持家主

義に大きく転換した⁵⁾。このような持家主義の背景として次のような諸事情がある。第1は、政府および資本家階級が労働者階級に対して、労働意欲をかりたてるため「三種の神器」のなかでも、とくに耐久消費財としての持家建設に力を入れた。また、持家主義は労働者階級の貯蓄性向の上昇（資本の高蓄積）に寄与し、また、消費者ローンという形で銀行資本にとって過剰資金の融資の好対象となった。

第2の背景として、農村では自作農主義によってプチブル主義が浸透したが、都市労働者に対しては耐久消費者としての持家を保持させることによって、支配階級は都市住民の保守化をはかった。

第3の背景として、農地法や借地借家法など社会立法の普及によって、大家と店子（おおやとたなこ）という伝統的義理人情が薄らぐ中で、民借方式の存立基盤がなくなったという一面もあるが、戦後の新中産階級は、インフレの中でのローン負担の軽減化と、他方、地価上昇のなかでの財産的価値を持つ宅地の買いあさりを進めた。昭和48年の石油ショックに伴う物価上昇のさいにもいわれたように（いわゆるトイレットペーパー騒動）、「買いあさるから、ペーパーの値があがる。」「値があがるから一層買いあさる」という悪循環——市民のささやかな財産保全志向——が地価についてもおこった。要するに、皆んなががまんして買わなければ業者の買占めもおこらずにすんだものが、逆にデベロッパーの心理的作戦に乗せられて、地価をますます上昇させる結果となった。ともかく、わが国のような公営住宅の放棄政策は、それを逆手にとったデベロッパーに対し、笑いがとまらぬほどの儲けをもたらした。

科学説(3)——デベロッパーによる独占的宅地供給

〈デベロッパーによる持家の独占的供給体制と都市の住宅地価の高騰。〉

都市における労働者階級の住宅地の分布とその供給体制をみると、まず第1に、大都市への通勤圏という空間的・時間的制約の中で、住宅地の供給独

占が形成された。例えば、都心への通勤時間が1時間以内という住宅圏は、現在の交通事情を前提とする限り、半径約50 km圏となる。したがって、その面積は約7500 km²という都市圏（例えば三大都市圏）を形成した。また、50 km圏という同心円の中にあっても都心に近い10 km圏、20 km圏、30 km圏の相違によって、それぞれ「位置の差額地代」を形成した。つまり、土地は空気や水などと同じく遠隔地から自由に移動させることができなかった。したがって、電鉄資本その他の大手住宅資本が、これらの都心に近い農地、山林、溜池等を買占め、これを宅地や建売住宅に造成し、独占価格をつけて一般市民に分譲することにより資本蓄積を進めた。

都市の独占的地価形成の第2の要因は、戦後のわが国における都市圏内における土地整備のおくれと、土地利用計画の民主性・合理性の欠如によって、都市圏の地価を一層上昇せしめた。わが国では昭和44年に新都市計画法が施行され、市街化区域と調整区域の区分が行われ、また、市街化区域内においては、用途別土地利用計画という線引きが実施された。しかし、各自治体や権利者の利害関係が複雑にからんだこと、とくに大手不動産業者の所有地（買占め）の土地利用をめぐる利害が複雑にからみあって、必ずしも長期的合理性（先見性）をもって線引きが実施されたとは思えないところが多い。また、道路（高速道路を含め）、鉄道（地下鉄、立体化、高速鉄道）、空港、上下水道、緑地公園など都市施設の不整合性からくる都市の機動性の欠如とか、わが国の住宅が主として木造建築という技術的制約性以外に持家政策やミニ開発からくる住宅高層化のおくれ（容積率の低さ）など、土地利用のまずさが地価上昇に拍車をかけた。例えば、線引き実施の場合、選挙区制の区割りにおけるグリマンダー（gerrymander）に似たものがしばしばみられる。極端にいえば都市部においても過密と過疎が入り乱れた。これは調整区域内においても、いわゆる「虫くいの開発」がおこされたのと似ているともいえる。

デベロッパーによる独占的地価形成の第3の要因は、政府の公営住宅や優

良な民借地の供給不足に便乗したデベロッパーによる持家住宅の独占的価格の形成である。戦後の日本において住宅公団や府県営あるいは市町村営住宅の建設も若干は行われてきたが、せいぜい6—7%程度にすぎず、西独などの30%以上には到底及ばない。日本国憲法では、衣食住を含めて健康で文化的な最低生活の保障がうたわれているが、現実には「衣」「食」の面はともかくとして、「住」の面では国や自治体による助成はきわめて薄く、自助努力という形で放任されてきた、といっても過言ではない。それというのも、衣、食の面は、一日あるいは一年という短期的な供給体制の確立によって満たされるが——したがってまた、それは個人的な努力によって容易に充足されるが——耐久消費財 (durable consumer goods) である住宅の場合はこれと異なり、50年とか100年とかの投資の前倒しが必要であるため、国とかローン制度の確立が強くのぞまれたわけである。他方、このような日本の住宅政策の貧困の中で、それをカバーする形で出てきたのがデベロッパーによる独占的住宅供給である。その最も顕著なものが彼等による「建売住宅」の供給である。また「注文住宅」の場合においても、基本的には業者と注文主との力関係はほぼ同じとみてよい。というのは、一般市民は農家から直接「さら地」を買うのではなく、不動産業者を通して土地を買い、また、注文した建物を引き取ることになっているから、注文建築の場合も、実質的には「建売住宅」を買う場合と同じく、われわれのいう独占価格で住宅を買わされたことになる。

とくにデベロッパーによって、ミニ開発が行われるとき、地価の単価は一層高騰する。ミニ開発は、建売住宅の価格を引き下げ、低所得層にも持家をもつ機会を与える善政のようにみせかけて、実は、都市の過密化と不良住宅を増大させ、他方、業者を一層儲けさせるということで「小さな親切、大きな不親切」運動とほぼ同じような性格を持っているといわなければならない。

第2節 高地価対策の方向（安価・安定的 住宅地供給対策）について

地価の高位性あるいは高騰性の原因が科学的に解明されれば、宅地の安定供給策とか、地価の抑制策という課題も、その原因をとり除くことによって簡単に解決が可能となる。他方、われわれが、俗説ときめつけたような立場でその原因を表面的に追及している限り、そのような原因をとり除いても目的は達成されないと思う。筆者がすでに述べたように、地価高騰の真因が異常なまでに高まったデベロッパーの土地需要にあるとすれば、地価抑制策は投機的土地需要の抑制がきめてであって、農民的土地利用のとりあげによる土地供給増ではその期待はえられないとおもう。筆者が本節でとりあげんとする地価対策のきめては、独占資本（金融資本を含めて）の土地投機の横暴を押さえこむこと、また、国資的住宅政策の政治経済的貧困を民主的方向によってうち破ることにある。したがって、われわれの場合、住宅問題の解決の基本的方向は、土地問題に矮小化せず政治経済問題としてきびしくとりあげる点にある。一言でいうと、国家権力と独占資本の悪しき癒着を民主的勢力によって打破すること以外にはない。

（A） 俗 説——弥縫策的地価対策——

俗説（1） 農地の転用等による宅地供給量の増大と地価の安定化対策

住宅地の供給不足が地価を上昇させているという立場に立つ俗説は、住宅地の供給量を増大させれば地価は低下するというように短絡的・初歩的な価格理論（需要論）を持ち出す。また、そのような宅地供給の候補地として、都市農業の追い出しによる、市街化区域内の農地の宅地への転用策を持ち出す。さらにまた、そのための政策手段として、毎年の固定資産税や世代交代毎におこる相続税の強化というムチ政策や譲渡所得税の引下げなどというア

メ政策を臆面もなく展開した⁶⁾。それと共に市街化区域の周辺に存在する調整区域の市街化区域への編入政策などを都計審が出すよう圧力をかける。

しかし、このような俗説的立場にたつての宅地増大策が十分な成果を期待できないということは、わが国における宅地の流通過程（市場流通）の現状を少しでも知っているものにとっては容易に理解されたいとおもう。例えば、農民が農地を手放しても、直ちに、住宅を建てたいと思っている最後のユーザー（一般市民）には手放されず、電鉄資本とか、不動産業者とか、建売業者などの中間業者のところでストックとして買溜めされるのが通常である。また、そのような流通過程の中で、例えば、坪当たり10万円という農家の売却地価（さら地価格）が、最終需要家には30万円とか50万円（3—5倍以上）になるのが通常である。まして、土地投機などをめざして、次から次へと転売が行われる場合は、10倍以上にも膨張するのも不思議ではない（もちろん、業者の土地値上がり待ちの期間は1年とは限らず5—10年におよぶこともあるが、開発業者は政治家と手を結ぶなど、あらゆる手をつかって「土地神話」をつくり出してきた）。

俗説（2）日本の不良住宅問題（うさぎ小屋問題） 解消策としての、住宅地の供給増対策

俗説は最終基準に達しないいわゆる〈うさぎ小屋〉的住宅の解決には、住宅地の供給をふやすことが必要と考える。しかし、この意見はあまりにも機械論的発想である。つまり、住宅地供給をふやせば不良住宅は解消するというのは必要条件を十分条件ととりちがえている近視眼的考え方である。というのは、現在、空き家がすでに10%にも及んでおり、量的には住宅問題が解決されているといわれており、他方、健康体裁の住宅を建てたくとも、その経済的余裕がないという人々が多数存在するところに、わが国における住宅問題の根本的隘路が横たわっていたからである。

その他、人口集中の抑制とか銀行の土地融資の自粛の必要性などについて

も、一応官庁エコノミストによって模範答案が出されてきた⁷⁾⁸⁾⁹⁾。

（B） 科学説——根本的対策——

良心的なマスコミをはじめマルクス経済学の立場にたつ人々によって、すでにいくつもの提言がなされているが¹⁰⁾¹¹⁾、筆者はともかく、次のように整理した。

〔第1の対策〕 東京圏への集中化防止

〈東京への産業，経済，政治，文化の集中化と肥大化をストップし，全国的あるいは関東圏内においてもなるべく広域的に管理機構を分散化させることが必要である。〉

現在，光ファイバーや電話やテレックスなど情報網が発達し，また，高速道路や新幹線も全国的に整備されつつある。したがって，首都 50 km 圏外の衛星都市への中枢管理機能の分散化も技術的に可能である。また，東北遷都論も夢の構想とは思えない。このような分散化と長期的構想の必要性の根拠としては，関東大震災の再来というような自然災害の危険性とか，核戦略体制（非核都市宣言を敵視する自民党政府）のもとでの東京被爆の危険性をはじめ，首都圏の過密化による自然環境の破壊，つまり，空気，水，土地条件など自然環境の悪化，さらに地価上昇，職住分離による都心のゴーストタウン化やスラム化など，経済的・社会的環境の悪化をこれ以上進めないためである（危険の分散性を含めて¹²⁾）。

さて，東京への産業や中枢管理機能の集中化の抑制，つまり，地方分散化と地域の活性化をはかるためには次の諸政策の展開が必要である。

(1) 金融資本や商社や大企業の本社の東京への集中化を抑制し，また，マスコミやレジャー産業や各種サービス業の乱立競争を抑制する必要がある。

(2) 中枢管理機能の中に年々肥大化する中央行政機関の膨張が存在する。臨調行革といわれながら，実際は中央官庁の肥大化と東京への中央集権化傾

向が高まりつつあるので、これを徹底的にやめさせ、民主主義の基礎である権力の分散化＝地方自治の確立をめざす。さきにも少しふれたが、皇居の仙台台への遷都というような構想も本気で実行計画を進めるべきであろう。筑波研究ゾーンの形成とか、東大はじめ各大学の都心からの疎開なども今後の大きな課題といってよい。

(3) 首都圏あるいは大都市圏に開花した現在の都市型工業を地方の臨空工業地域とか、あるいは高速道路沿いの過疎地の工業団地に分散させる。このことによって、国内における過密と過疎を同時に解決させる。そのためには、都心に立地する事務所への特別事業所得税を実施する。また、産業立地の東京への集中化を促進する四全総的国土利用計画を地方分散化の方向へ改める。

〔第2の対策〕 地域産業の振興

〈地域産業や地域農業・農山村の振興によって、農村過剰人口の都市への流入の抑制をはかる。〉

高度経済成長時代や列島改造時代には、例えば農村工業導入法（昭和46年）のような形において、農山村にもそれなりに就業の場が存在した。また、地方都市においても高度経済成長期に大きくうち出された化繊、石炭、石油、化学工業、鉄鋼、金属、機械工業などの各種の基幹産業が存在すると共にそれ以外に食料品、綿材、衣服、木工、紙パ、土石などの伝統産業も存在した。しかし、1980年以降は途上国の安価な労働力と産業技術に支えられて、わが国の重厚長大産業は大きく打撃を受け（いわゆる構造不況業種）、それを経済基盤としていた地域経済は大きく打撃を受けた。また、先端技術に支えられていた機械工業や自動車産業とかテレビなどの電気機械工業も、アメリカ、ECをはじめ途上国にその技術と資本が輸出され、さらに逆輸入が行われると、わが国の都市圏および全国各地の下請企業は円高為替とあわせて二重苦に追いこまれ、多くの失業・半失業者を出した。しかし、各地域

には、従来からいわゆる伝統産業とか地場産業が存在するので、これを復活させることを筆者は提案したい。そのためには「村おこし」とか、「町おこし」とかいう形で素朴な手作り農産物や手芸品を開発するとか、ひなびた温泉地やリゾートセンターなどを開発し、Uターン人口の就業の機会をつくる。これらの施策を通して地域産業衰退（空洞化）を防ぐと共に都市への農山村過剰人口の流出を防ぐことが今日の緊急課題といてよい。それに加えて、赤字ローカル線や赤字貨物輸送の整理という大義名分のもとに、組合つぶしと貨物基地の民間払下げをねらいとした国鉄解体政策の強行によって、その矢おもてにたたされた九州や北海道をはじめ全国の各地域は大量の失業人口を排出しつつある。そして、これらの失業人口の中には、東京へ行けば、なんとかサービス業などの仕事がみつかるのではないかと期待して、首都圏の人口増に拍車をかけており、その中には、スラム化する底辺層の存在も危惧されているのであるから、ともかく地域の活性化が必要である。

要するに、われわれの提案としては、これらの構造的失業人口の首都圏への流入を少なくすることが、東京の人口過密化と住宅需要の増大にブレーキをかけるうえで大きな効果があるものと信じる。というのは、地域産業や地域農業など地域の就業機会の維持が東京はじめ大都市圏の人口増大や住宅のスラム化を抑制し、ひいては東京圏はじめ都市の地価上昇に対し、大きな歯止策になるからである。

〔第3の対策〕 デベロッパーの買占め規制

〈ビル・ラッシュやマンション・ブームをあてこんだ大小不動産業者の土地買占め、地上げ屋、土地ころがし、などの規制であり、また、投機資金の取り締まりである。とくに筆者が強調したいのは、そのための手段として、法人の譲渡利益に対する分離課税の実施である。〉

個人あるいは農家の土地売却の場合、分離課税として譲渡所得税が課せられる。これに対し、法人の場合は、企業全体の収支に対して黒字決算の場合

にのみ法人税が課せられるというように優遇処置がとられている。したがって、ある不動産会社が一つの土地取引で大きく儲けても、他の土地取引で赤字であれば、税金をかけられなくてもすませるので、法人の土地ころがしを増長させている。したがって、法人にそのような土地投機をやめさせるには、個人の場合と同様にきびしい税制からの土地ころがしに対する規制が必要となる。

なお、デベロッパーや不動産業者の土地買占めを助長しているのは金融資本の土地融資であるから、日銀の窓口規制を含めて資金源をとめる必要がある（もちろん、そのためには、地価の上昇率を金利以下に押さえこむことが同時に行われる必要がある）。それ以外に、大手不動産業者に対しては、投機的買占めを規制すると共に、すでに先行取得した遊休地を放出させる。そのためには、特別土地保有税の強化などのテコ入れも必要であろう。

〔第4の対策〕 輸出巨大産業の独走防止

〈大量の外貨や余裕金を持っている巨大輸出産業の経営構造の変革の必要性である。また、それを押し進めるための税制改革である。〉

現在、土地買占めを行わんとしている不動産業者に対して、投機資金を融資しているものの中に、金余り現象をおこしている巨大輸出産業もあるといわれる。つまり、従来からの金融資本としての銀行、生保以外に自動車や電気機械工業など花形輸出産業の保持している余裕金である。これらの成長産業が大幅な黒字決算（ポロイ儲け）を出しているのは、いうまでもなく海外から原料資源を安く買い、また、国内の労働者や下請企業を低賃金と長時間労働で搾取し、さらに、海外に自動車や電化製品などの加工品を独占価格で販売することによってであることは、多くの民主主義的研究者が指摘している。したがって、過剰流動性資金をつくらないようにするには、このような日本の輸出産業の帝国主義構造からくる外貨の異常蓄積自身を是正することが必要である。再言すれば、海外への経済侵略主義に狂奔するわが国の独占

資本の構造を変革することが根本である。日本独占資本のこのような経営体質は、商品輸出より資本輸出への転換の場合にも基本的には変わっていない。先進国サミットにおいても、日本独占資本主義の途上国に対するあくなき収奪への非難と共に先進国に対する帝国主義的挑戦が常に問題となってきたが、日本のこのような独善主義に伴う最大の懸念は、国際経済における孤立化であり、また、為替相場の円高と中小企業や農業の危機（国内製品の割高性）、さらには海外からの自由化要求による国内産業の空洞化でしかないと思う。財界の中には、日本経済が生き残る道は、マネーゲーム的利潤追求の方向でしかないという意見もあるが、このような産業基盤から遊離した金融資本の独走では、国民経済や国民生活の健全な発展が期待できないことは世界歴史を少しひもとけば明らかである。つまり、金融資本の寄生化と腐敗性は、日本独占資本自身にとっても破滅への道であることは、きわめて明白である。

この点をもう少し詳しく述べると次のようになる。現在日本の自動車産業や電気機械産業などの独占企業の経営努力の方向は——いわゆるきびしい寡占体制下でのポロ儲け主義のやり方は——省エネ技術とか先端産業の開発発を通して、何がなんでも海外市場の拡大という方向でしかなかった。そして「各論」として一応これに成功することによって、日本の輸出産業には大量の外貨が蓄積されたが、他方、国際分業論の名のもとに途上国からの農産物や雑貨品の輸入をつよくせまられ、地域の地場産業や農業を衰退させるという「総論的矛盾」をつくった。とくに円高はそれに拍車を加えた。

また、世界の外貨をひとり占めした日本の金融資本は、その中心地としての東京に、外資系企業を含めてビル・ラッシュをひきおこし、今日の地価騰貴の引き金をつくった。したがって、地価抑制の根本策は、1000億ドル（15兆円）といわれるような日本の外貨蓄積の根をなくすることである。それはまた、途上国からの外貨不足とか、日本帝国主義の経済侵略という非難からも脱出する道であり、世界の平和共存にも通ずるものであると確信する。火

市場泥棒的に稼ぐのではなく、秩序ある輸出とか、協調的輸出という方向が財界首脳の中からも、総論的立場でおこってきたのは当然であろう。

ここにおいて、われわれは現在、独占資本がすでに保有している大量の外貨という贅肉（ぜいにく）に対して、累進課税等の方法によって国庫収入に入れさすべきだという政策提案を行いたい¹³⁾。というのは、現在日本の大企業はこのような海外から集めた莫大な利潤に対しても、各種の減税措置や節税対策によって税負担をしないのみか、その資金を株式や土地などの投機的資金にまわしている（トヨタ銀行とか松下銀行とかいわれるもの）。他方、国家財政は火の車であって、国民の福祉や教育は切り捨てられ、しかも、それでもなお、累積する赤字公債は雪だるま式にふくれあがり（昭和61年末の国債残高140兆円）、結局、金余りの中にある「機関投資家」からの国債の消化に依存し、究極的にはこれらの金融資本をますます金ふくらみにさせている（あたかも、江戸末期の藩財政の赤字と三井や鴻池などの高利貸資本の台頭、肥大化との関係にも似ている）。

ところで、このような金融資本のあくなき利潤追求欲をやめさせることは、現在の国私資本的体制では期待できないと諦めるのではなく、法人課税の強化や徹底した累進課税によって国庫へ吸い上げる。あるいは、独占資本や富裕階級の保有する過剰流動性資金を民主的世論の反映によって、内需拡大の公共投資に向かわしめることが最も好ましい方向だというのがわれわれの根本的提案である。

〔第5の対策〕 公営住宅の促進

〈現在の持家政策重点主義をやめさせ、公営住宅方式を進める。また、優良な民借方式を見直す必要がある。〉

1960年代以降の住宅地価上昇原因の中で、とくに日本の特色は、公共住宅の貧困とそれに代わるものとしてのデベロッパーによる建売方式（持家方式）であった。したがって、住宅地価抑制のためには、ミニ開発を含めて、

デベロッパーによる建売住宅の供給方式を抑制し、長期低利融資による公共住宅の増大をはかるべきである。また、持家政策も——現在、側面から援助している住宅融資政策も——公共住宅への融資に切り替えることがのぞましい。持家に生きがいを感じている人には酷のようにもみえるが、ローンや高い固定資産税に追いまわされ、また、遠狭小の持家からの通勤地獄になやまされていることを思えば、安定的な都心の賃貸住宅の方がかえって幸せだというように国民世論を変えるべきである。なお、都市の小土地所有者や農家などによる民借方式による住宅供給の果たす役割についても、見直す必要がある。例えば、先祖伝来の底地を持っている農家の場合（戦後の農地解放地を含めて）、そこへマンションやガレージを建てて賃貸をしても、その家賃は建造物の償却費とその投下資本、利子程度のものであって、底地の地代分はあまり含まれていない（それは、 $C+V+P$ が生産費となる）。他方デベロッパーが底地を買った場合はその土地資本利息が生産費となる（ $C+V+P+R$ ）。例えば、 $3\text{m}\times 5\text{m}=15\text{m}^2$ （約5坪）の土地で、ガレージ1棟をつくって賃貸する場合、民借方式だと建物の構築費（償却分）とその利子（借入金利子）が年間約10万円（月約1万円）ぐらいが必要経費となる。他方、一般の不動産業者がこれを行った場合、購入地価（5坪 \times 50万 $=$ 250万円）の利子10万円がさらに追加されて、必要経費は合計20万円（月間約2万円）と倍増する。つまり、月間賃料も1万円から2万円以上へと上昇する。民借は社会悪のようにいわれるが、現実は大手デベロッパーよりも安価な住宅やガレージを社会に供給しているとみてよい。

〔第6の対策〕 都市再開発・利子補給制度

〈低層公営住宅の再開発および「うさぎ小屋」解決のための住宅補助制度の充実。〉

住宅問題は経済問題であると共に、政治問題である。つまり階級問題である……と古くからいわれてきたように、日本の住宅問題という場合でも、階

級的性格が大きい。とくに問題となるのは底辺層の「うさぎ小屋」である（底層公営住宅を含めて）。そのような劣悪住宅が存続する日本的基盤としては、結局、わが国の低賃金体制からの所得の低さと他方、公共住宅の供給不足（持家政策のしわよせ）の両面からきているとみてよい。その結果、「悪かろう、安かろう」住宅に忍従せざるをえない社会体制が成立し、いわゆる不良住宅の改善を阻んできたとみてよい。

このことは、戦後の各地に建った公営住宅を国や自治体の方で再開発したいと思っても、借家人は「家賃が高くなるから現状の方がよい」という後ろ向きの姿勢をとることによってもあらわれている。したがって、不良住宅の解決策については、結局次のような方向しか考えられない。つまり、「悪かろう、安かろう」という悪循環を打破し、「良かろう、安かろう」というのぞましい方向をうちたてるためには、住宅投資を個人負担でなく公共投資によって充足することが必要である。とくに「安かろう」というのぞましい入居条件をつくり出すためには、住宅投資における個人負担を少なくすること、例えば、低所得者には住宅扶助制度の拡充政策が必要である。とくに、住宅改良による家賃負担増大の場合、建築資金利子補給制度がないと「家は良くなったが入居出来ない」とか、追い出されるという結果になりかねない。この点で、大阪府豊中市の住民参加まちづくり計画では、国の助成のほか建築資金利子補給や立替え住宅の家賃補助など、市独自の助成制度の導入が計られようとしているのは注目してよい。

〔第7の対策〕 民主勢力の伸張

〈国民的視点にたつ土地政策や住宅政策の推進を可能にする民主勢力の伸張。〉

以上、われわれが科学説という形で述べたような土地政策や住宅政策を確立し、また、その政策を民主的に実現していくためには（その監視を含めて）、なりふりかまわず目さきの利潤追求をめざす現在の独占資本主義本位

の建設省行政を改め、国家 100 年の計という名に値いする長期的・先見的視点にたつ——したがってまた、真の国民的視点にたつ——国土計画の策定を可能にする民主主義勢力の伸張がつよくのぞまれる¹⁴⁾。

ま と め

国土は、農用地、森林、原野、水面、河川、道路、宅地（住宅地、工場地、事務所）など種々の形で利用されている。これらの土地は物理的には地球あるいは地表の一部である。土地資源といってもよい。つまり、土地は空気、水をはじめ地下の鉱物資源、野性の動植物と同様に、人間の力（労働力）によってつくられたものではなく、自然力によって作り出されたものであって、資源を、通常、natural resources というのもそのためである。

しかし、空気などを例外として、多くの使用価値を生産する資源は有限であるため、経済的・社会的支配が古くから行われてきた。すなわち、農林業生産や宅地造成の基盤を与える土地は、多くの生産手段をつくり出す鉱物資源と共に古くから支配階級によって独占的所有と集中の対象となった。近代資本主義社会における土地所有や資本所有制もまたそのような歴史的生産関係の一つであり、そのような土地および資本の集中化の過程は、資本主義の中でも、産業資本主義から独占資本主義への移行の中で一層すすんだ。もちろん時には、農地改革とか、持家政策とかいう形で一時的に後退することもあるが、基本的には所有と非所有という両極分離が進みつつあることはいうまでもない。筆者が本稿でとりあげたように、昨今の日本経済は、外貨の異常な流入という形で独占資本に集結した大量の資金が土地買占めや株式の買占めという形で顕著に進みつつある。つまり、農民や都市の自営業者などの保有した分割地的土地所有が大手不動産業者のビル建設用地やマンション用地として買いあさられ、また、異常な demand pull に支えられて宅地価格の異常な騰貴をすすめた。

さて現在の土地問題を解決するためには、基本的には、日本独占資本の高蓄積過程の無政府性を批判し、また、買いあさりの元凶たる過剰流動性資産を税制の強化によって吸収し、その息の根をとめることがなによりも必要であって、俗説のいうように土地供給をふやしても住宅地価上昇の歯止めとはなりえないと考えられる。

〔注〕

1) 「いわれなき農業・農政批判」といわれる論文（筆者のいう俗説的見解）。

中嶋千尋「都市農業安楽死で地価は下がる」『文芸春秋』昭和61年12月号

中嶋千尋「なにをおっしゃる山口さん」『文芸春秋』昭和62年2月号

大前研一「第三次農地解放のすすめ」『文芸春秋』昭和61年8月号

大前研一『新・国富論』講談社、昭和61年

叶 芳和『農業先進国産業論』昭和59年

2) 筆者の土地問題あるいは地価問題に対する一般の意見。

南 清彦『都市と農村』ミネルヴァ書房、昭和59年、56頁、210頁等を参照されたい。

3) 都市用地に対する需要と供給について。

〈土地需要の内容〉

- 都市労働者の増大（スラム人口を含む）
- ◎工場・事務所の乱立、東京の情報都市・金融都市化（その背後に長期的国土計画の欠如）
- ◎中曾根民活と投機・買占め（その背後に金融資本あり）
- 代替地需要
- 1戸持家主義やモータリゼーション政策の推進

〈都市用地の種類〉

- 農業用地（家庭菜園等を含む）
- 住宅用地（庶民用、豪邸用）
- 工場用地
- 商業用地（ホテル、情報金融センター）
- 道路・学校・公園・飛行場・河川等の公共用地
- 軍事用施設・基地

〈土地供給の側面〉

- 農地（専業用、家庭菜園用などの耕作地）
- 農地（荒しつくりや耕作放棄地）
- 丘陵、山林、溜池、海浜（埋立可能地）
- ◎遊休工場地、国鉄用地など再開発可能地
- ◎豪邸の所有地、ゴルフ用地
- ◎デベロッパーの独占的地価

（注）(1) 都市用地に対する需給関係それに伴う地価問題は、全面的考察が必要であり、その一部分のみをとりあげて性急な結論づけをすることは、科学的とはいえない。

(2) なお、土地所有という場合でも、労働者の保有宅地の50坪とか、農民の持つ50aの農地と不動産資本の持つ1000haの土地所有とは異なった範疇であり、これを機械的に同一視することは俗説的誤りをおこす。

地価上昇の原因についてのマルクス主義的立場からの意見として『赤旗』評論特集版（昭和62年7月20日）がとりあげた項目は次のようなものである。

- (1) 東京の国際都市、金融都市、情報都市、経済効率主義による、モノ、カネ、ヒトの東京一極集中化（四全総）と国内企業、外資系企業のビル需要増。
 - (2) 企業の高収益性と地代負担の上昇ならびに地価上昇。
 - (3) 将来の地価高騰の見込性（投機的需要）。
 - (4) 金融資本の不動産業への融資。担保価値を高めるための地価上昇。
 - (5) 国有地、国鉄用地の売却価格（入札価格）の高位性。
- 4) 1960年代の日本資本主義の高度成長の背景——

1960年代の日本資本主義の重化学工業化への発展の背景については、すでに論じつくされている感がある。つまり、わが国の資本家は原油や鉄鉱石などの原料資源を安価に輸入し（いわゆる「貧者の富者への賜りもの」）、また、アメリカの技術や資本と提携し、ベビーブームの中で大量に生産され、知識水準が高くしかも低賃金労働力に支えられて、従来の軽工業段階から一挙に重化学工業へと飛躍した。重化学工業という場合でも、最初は重厚長大型の臨海工業型のものであったが、漸次、軽薄短小型の知識集約的内陸型へと発展した。また、それと関連して高速道路や新幹線などの交通網や国家独占資本主義的管理機構が都市に集中した。栄光のシンボルとなった東京オリンピックや大阪万博などもその中に開花した（前掲、南清彦『都市と農村』39頁以下参照）。

- 5) 日本人の土地私有および持家への執念の背景——

資本主義制度のもとにあるわが国では、社会主義的土地国有や、公営住宅制を期待することはやや無理としても、同じ資本主義制度にある西欧諸国にくらべて、わが国の場合、土地私有や持家への関心が異常に強い。その背景として、わが国における公営住宅のおくれという点以外に、次の諸点が考えられる。

まず第1に、わが国の民法では、物件と共に債権（利用権）の規定が存在する。しかし、「売買は賃貸借を破る」といわれるように、債権の地位は従来比較的低下だったので、土地や家屋についても、賃貸借という利用権だけでは満足せず、何がなんでも土地所有という執念が日本人の意識の中に存在したのではなからうか。もちろん戦後は借地借家法の強化をはじめ、農地法の制定によって、利用権の地位は高まったが、やはり、制度法的には、なお不安が残されていたからである。

第2に、地価の上昇が高いわが国では——つまり地代が地価と平行して上昇しない場合——地主の方は土地を貸して地代を貰うことだけでは満足しない。また、借家人の方も土地値上がり待ちを期待して、なるべく土地つきの持家を志向した。

第3に、西欧人は遊牧的人種であったのに対し、日本人は土地定着型の農耕民族であった。また、日本農業の場合、収穫物は地力や水利に支えられることが大きかったために（とくに米作）、底地としての所有権に対する執着が伝統的に強かった。

第4に、日本では終身雇用制が強く、あまり労働市場での移動が行われなかつ

た。転勤族は社宅を利用したが、それ以外のサラリーマンは持家志向が強かった。その他、国内戦争による居住地の移動や破壊も少なかったことが、日本人をして土地利用権以外に土地所有権に対する執着心を強めたのではなからうか。

なお、持家所有者の相続税という負担について述べてみると、例えば、50坪の土地と家屋を持つ人が、土地建物で坪当たり100万円の評価を受けたとすれば、相続評価額は5000万円となる。他方、基礎控除額は昭和50年以来据え置かれて2000万円とすると、不動産に対する課税額は3000万円となり、その相続税額は土地家屋分だけでも300万円ぐらいになる。

6) 都市農地の社会的機能と保全の必要性——

都市農業には、このような社会的機能があるため、農地の転用については慎重でなければならない。それを一言でいうと、生鮮野菜の供給以外に、リクリエーション、緑地、水（地下水および洪水防止）、地震その他防災のためのオープンスペースなど環境保全機能である。碓正夫監修『現代農業理論』ミネルヴァ書房、昭和61年、94頁、南・梅川・和田・川島共著『現代都市農業論』富民協会、昭和53年、参照。

7) 銀行の土地融資の増大と通貨供給量の増大——

現在、全国の銀行の貸出額の約10%が不動産関連融資であるといわれる（土地融資額は昭和62年6月で31兆円）。産業不況のため設備投資が減少し、余った金が株式や土地へ廻された。つまり、昭和48年の石油ショックのときと同じく、産業資本の中にも不動産事業に手を出すものが少なくない。しかも、このような、土地融資の増大が通貨供給量を膨張させるという悪循環を、現在おこしている。日銀筋では、この点を次のようにみている。通貨供給量対前年比10%以上も増大する最近の傾向は、株価の上昇や地価の値上がりなどによっておこっている。また、その背景には、土地や株式投資に対する金融機関の与信拡大によるものである。これを放置しておくと、土地の外に一般物価の高騰、つまりインフレを促進する危険性があるので、金融機関に節度ある融資態度で臨むよう指導していきたいとしている。

しかし、公定歩合を引き下げながら、金ころがしに対する通達とか融資規制という窓口指導で、どれだけ肥大した贅肉を取り除くことができるかどうかどうか疑問である。根本的治療は金余り現象自体を税制の強化などによってなくすことであろう。

8) 四全総（第四次全国総合開発計画）における地価安定化対策——

国土庁試案では、東京重視から多極分散化の性格が明らかでない。最初は世界の東京都、24時間都市をめざしていたが、地方からの反発で地方振興も行うというように、A or Bという形から、A and Bというバラ色に官庁的作文として書きかえられた。しかし、それは「たてまえ論」あるいは理念であって、「ほんね」は

やはり過度集中の危険を知りながらも、目先の利益に走る国独資的性格が強いものと思われる。

さて、四全総における地価対策をみると、次のような主張がなされている。

第1は、臨海部の埋立や国公有地や工場跡地などの総合的整備。つまり、これらの土地を整備して宅地化をはかること。

第2は、交通の便のよい地域での住宅の中高層化。周辺の土地（主として農地）の宅地化の促進。

第3は、投機的土地取引の監視や法の厳正な運用などをあげている。

ここで筆者の海面埋立についての意見を述べると、住宅や工場用地の造成のために、海面埋立が地方自治体（例えば大阪府企業局）などによって実施されたとしても、結局はそこに進出する企業などを儲けさすだけで、一般住民に対し、環境の良好な海滨住宅の供給という機能は少ない。むしろ、自然海岸の破壊など地域住民へのマイナス面（デメリット）が問題として残ることが多い。

したがって、東京湾13号、10号埋立地440haの使い方についても異論がある。東京都は、情報中枢都市としての東京を一層充実整備するために、東京湾の新しい埋立地に副都心をつくる構想を発表した。「臨海部副都心開発基本構想」がそれである。その中味として、第1に高度情報通信基地を備えた、インテリジェントビル（東京レポート）の建設、第2に、臨海の国際見本市会場に代わる世界的規模の展示施設の建設。第3に、1.2万戸の高層住宅の建設を行う。これによって定住人口4.4万人、昼間就業人口11万人の副都心（情報センター）が実現出来ると大きく期待している。しかし、われわれからみると、集中化のメリット（主として大企業に対して）と共にデメリット（主として一般住民に対して）を一層拡大させるものではないかと危惧される。

9) 経済同友会および民社党の地価対策――

財界筋の考え方として経済同友会の石川代表幹事の意見をみると、次のようになっている（『読売新聞』昭和62年8月27日）。(a) 地価高騰の原因として、土地需要よりも供給不足が最大原因だとしている。そのためには、市街化調整区域の線引き見直し、工場専有地の宅地への指定替、容積率の引上げ政策による宅地供給増をはかるべきである。(b) 特別事業税には反対。東京に立地している企業はすでに高い地方税を支払っている。したがって、さらに税金を取ろうとするのは企業の活性化の支障である。税を上げれば商品コストが上がる。(c) 市街化区域内農地の宅地並課税の必要性。それによる農地の宅地化への促進である。要するに都心への産業経済の集中化と一層の過密化を是正するどころか、一層それを促進せんとしている。

なお民社党は昭和62年4月の一斉地方選挙のさい「土地臨調の創設と緊急地価

対策」を提唱した。その中で、農地の宅地並課税に対する納税猶予制度や都市の自然環境の保護と都市農業の残存をめざした生産緑地制度についても積極的に支持しない見解をしめした。つまり土地臨調の推進をめざす自民党のあと押しをしている。

10) 昭和60年以降の地価上昇に対するマスコミの対応——

地価の狂乱の上昇について、伊東光晴氏は「静かなる狂乱」（雑誌『世界』昭和62年7月号）としてとりあげている。また、NHK「おほようジャーナル」（昭和62年6月5日）でも興味深く数字的に指摘している。例えば、世田谷で坪単価200万円で50坪の地価が1億円とか、坪単価100万円で300坪の地価が3億円とかいう事例が現在出ている。これらの高地価は普通のサラリーマンでは到底購入することが出来ず、都心から追い出された自営業者の買替地とか、不動産業者の投機的地価として形成されたものである。その他、NHK特集「世界の中の日本——土地問題」（昭和62年9月6日、13日、20日）や『朝日年鑑』昭和62年版などでも、地価問題を大きくとりあげている。

11) マルクス経済学の立場にたつての地価対策——

例えば佐藤哲郎氏は次の諸点を挙げている（雑誌『経済』昭和62年7月号、『赤旗』昭和62年9月26日号）。

第1に、土地投機の禁止、一定面積以上の土地の売買を自治体の許可制にする。

第2に、自治体の先買い権を強化する。例えば、国有地、工場跡地、農家の売却地などの先買い権。三井不動産、三菱地所、大手私鉄、公団などが保有する500—1000ha規模の広大な未利用地や大企業を持つ工場跡地などは、首都圏にはなお多くあるから。また首都圏には米軍および自衛隊の基地が約400カ所、約6000ha存在する。したがってこれらの土地を含めて、土地利用の民主主義（住民本位の土地利用）を都市計画の中に貫徹させる必要がある。

第3に、地価の凍結。

第4に、土地税制の民主的解決。

第5に、不動産金融に対する規制の強化。

第6に、不動産関連企業に対する民主的規制。

12) 西ドイツの政治・経済・文化の地域分散性——

西ドイツでは、首都はボンにあるが、産業経済はハンブルクとフランクフルト、大学はハイデルベルクなどと分散化し、人口も50—100万程度の中都市が多い。

13) 地価上昇利益を譲渡所得税によって吸い上げるという孫文の思想——

個人や農家などが土地を売却するというのは、例えば、道路、学校など公共事業による買収、相続、事業の失敗、土地買替え（土地ころがし）などであるが、その場合、地価が騰貴している場合は思わぬ譲渡益を生み出す。しかし、これはあくま

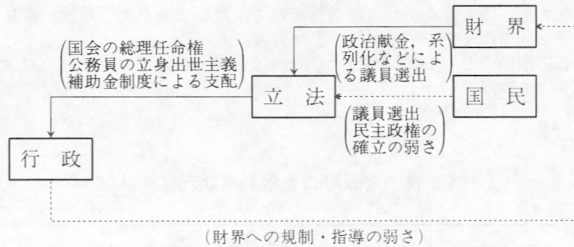
で地主の不当所得であるから、土地増加税の制定などによって、国庫がとりあげるのは、「公平の原則」に照らして当然である。孫文の三民主義の思想の中にも、土地の価値増加税は労力や資本の投資によるものでないから、国家がこれを徴収することによって、人民がこれを共有することを当然としている（岩波文庫『三民主義』1924年、参照）。

したがって、このような制度は、個人、法人にも同じく適用されるべきである。また、土地以外に株式の売買による譲渡益にも課せられなければならない。日本の現状は個人所有地のみ課せられているので、法人など全面的適用がのぞまれる。

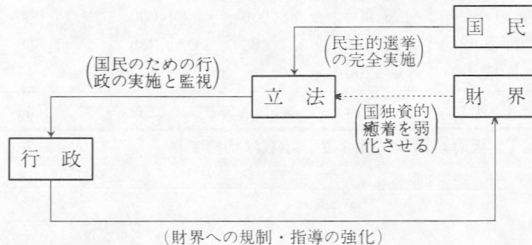
14) 政・財・官の癒着と民主化の関いの必要性——

例えば、昭和62年9月20日のNHKの土地問題に関する討論の中であらわれた日本人の意識をみると、「政府や役人にやる気をおこさせれば地価の沈静化、例えば、地価の凍結も可能である。タテワリ行政も改まる」というように、安易に官僚の善意に期待するむきが多い。つまり、政治家はともかくとして、公務員の中立性とか公僕性を素直に信じているようである。しかし、その本質は決してそうではない。というのは、日本の国家独占資本主義は、政界、財界、官界が完全に癒着し、民主主義の原理である三権分立による「三すくみ」という民主主義原則が容易に貫徹しないところにある。したがって、国民の政治への関心の高まりの中で、ま

④ 国政における癒着の現状



⑤ 住民による三すくみ（民主主義）貫徹の関い



(注) ←強い流れ ←弱い流れ

た、地方自治における市町村長の直接選挙制の中で、このような癒着を打破する執拗な闘いが必要となる。

付 属 統 計 表

第 1 表 三大都市圏の土地利用の状態（昭和 60 年）

（単位：％）

	土地面積 計	農用地	森林	水面 河川	道路	宅 地			その他	（参 考） 土地面積 （千 km ² ）
						（宅地 計）	住宅地	工業用 事務所		
全 国	100	14	67	3	2	(4)	2	1	7	377
三 大 都 市 圏	100	15	52	3	5	(11)	7	4	10	39

（注）(1) 国土庁調。

(2) 三大都市圏とは、東京圏（埼、千、東、神）、名古屋圏（愛、三）、大阪圏（京、大、兵）の 1 都 2 府 6 県。

(3) 0.1 以下切捨てのため合計は 100 にならない。

(4) 三大都市圏という場合、該当都府県の全域をとるため、農地、森林面積比率も全国水準と大差はない（宅地がやや多い程度である）。

(5) 都市圏の中でも DID 地区とか、市街地区域の場合は、上の比率は大きく変わり、緑は少なくなる。

第 2 表 大阪府の土地利用状況（昭和 58 年）

（単位：ha、カッコ内％）

	全地域	都計対象地域		都計対象外	DID 地区 （昭 55）
		市街化区域	調 整 区 域		
大阪府面積 ①	186,000	88,000	84,000	14,000	81,000
うち 農地面積 ②	20,600	7,400	11,300	1,600	—
宅地面積	47,200	—	—	—	—
農 地 率 ②/①	(11)	(8)	(13)	(4)	—

（注）(1) 『大阪府統計年鑑』より。端数は切捨てる。

第3表 日本の都市の公園面積および緑地面積

(単位：km²)

都市名	地域面積 ①	緑地面積			人口 ④ (千人)	公園比率 ②/① (%)	緑地比率 ③/① (%)	1人当たり 公園面積 ①/④ (m ²)	1人当たり 緑地面積 ③/④ (m ²)
		都市公園 ②	農地	計 ③					
東京(23区)	600	18	16	34	8,200	3	6	2	4
東京都全域	2,156	31	112	144	11,500	1	6	2	12
大阪(市街化区域)	880	6	70	68	7,900	1	7	1	8
大阪府全域	1,864	28	210	238	8,400	1	12	3	28
ボソ市	1,400	10	—	—	289	7	—	37	—
パリ市	155	28	—	—	2,300	18	—	12	—
ロサンゼルス	1,180	59	—	—	2,700	5	—	20	—
シンガポール	581	18	—	—	2,500	3	—	7	—

(注) (1) 日本公園緑地協会「都市緑化年報」昭和60年版。

(2) 日本の都市は公園比率が小さいので、農地で緑をカバーすることが必要である。

第4表 大阪府の緑被率

	区域面積① (千ha)	緑被面積② (農地除く)(千ha)	緑被率②/① (%)
大阪府面積	187	69	37
平野部 { 市街化区域	88	5.8	6
調整区域	26	3.7	14
山地部 (調査区域その他)	73	59	81

(注) (1) 大阪府、緑の環境整備室調（昭和60年）。

(2) 市街化区域の緑被面積5800haには、市街区域内の農地約7400haが除かれている。5800haの内訳は、山林2100ha、独立住宅地1500ha、公園・遊園地600ha、企業事務所300ha、教育研究施設200ha、集合住宅地200ha、道路200ha、水辺200ha、社寺180ha、などであって、公共用地や道路の緑化率がわるい。

第5表 三大都市圏への人口集中度（昭和59年）

（カッコ内％）

	面積 (km ²)	人口（昭和59） (百万人)	ha 当たり人口密度 (人)
三大都市圏			
東京50km圏	7,658 (2)	27 (22)	35
大阪50km圏	7,407 (2)	15 (12)	20
名古屋50km圏	7,320 (2)	8 (6)	10
地方圏 (三大都市圏以外)	350,000 (94)	70 (60)	2
全国計	372,000 (100)	120 (100)	3

(注) (1) 国土庁資料。

(2) DID地区とは、ha 当たり人口密度40人以上の地区をいう。

(3) 東京都への人口、産業、経済の集中度について述べると、東京都は面積では全国のおよそ0.6%であるが、人口は10%集中している（1100万人）。商業販売額は小売業において13%、卸売業において33%（主として大商社の取扱分）と大きい（昭和60年）。工業出荷額は全体では8%であるが、出版印刷では45%、精密機械20%と高い（昭和59年）。銀行の民間貸出額でも43%（昭和51年）。資本金50億円以上の大企業の本社数の60%以上が集中している。

第6表 日本人の土地所有の状況

（昭和62年、全国有権者3千人アンケート結果）

（単位：％）

	合計	土地を所有している	土地を所有していない	答えない
全国	100	76	23	1

(注) (1) 『読売新聞』アンケート（昭和62年7月28日）。

(2) アンケートの対象者の内訳は、大都市18%、中都市36%、小都市20%、町村26%。

(3) 日本人のうち、多少とも土地を持っている人は76%とかなり高い。しかし、全然持っていない人も23%と存在する。

(4) 土地所有の種類（内容）としては（重複回答）、宅地93%、事業用地11%、市街地区域内の農地7%、調整区域内の農地6%、都市計画地域以外の農地17%などで、都市・農村を含めて住宅地所有者が圧倒的に高い。他方、農民的土地所有者は10%程度と低い。

第7表 わが国の住宅ストックの所有関係（昭和58年）

（単位：百万戸，％）

	戸数	比率
住宅総数	34.7	(100)
持家	21.6	(62)
借家	12.9	(38)
うち公営住宅	1.8	(5)
公団・公社住宅	0.7	(2)
民営借家	8.4	(24)
給与住宅	1.8	(5)

(注) (1) 昭和58年住宅統計調査。わが国の公共住宅比率は7%と少ない（イギリスは約60%，西ドイツは約40%）。

(2) なお，昭和60年着工新設住宅123万6千戸の内訳は，持家38%，建売分譲目的18%，貸家42%，給与2%である。

第8表 東京都心5区の事務所の着工床面積（昭和57-61年）

（単位：ha）

	昭57-61 累計	昭61	(参考) 行政区域名積
千代田区	160	47	1,152
中央区	152	43	1,005
港区	275	83	1,948
新宿区	93	37	1,804
渋谷区	67	22	1,511

(注) (1) 『国土利用白書』昭和62年より。

(2) 事務所は高層化しているとはいえ，毎年の着工床面積は区面積の4%というように高い。

(3) 15年後の都心5区の事務所の床需要は1100ha（1100万m²）と見通してよい。

第9表 三大都市圏における地価評価額（昭和60年）

（単位：ha）

	市街化区域内 農地面積 ①	坪3万円以下 評価地	坪3万円以上（宅地並課税対象地）		②/①	③/②
			計 ②	資産税猶予地 ③	(%)	(%)
三大都市圏計	60.8	15.9	44.9	38.7	73	86
内〔東京圏	33.6	4.0	29.6	25.0	88	84
名古屋圏	12.6	6.3	6.3	5.5	50	88
大阪圏	14.5	5.5	9.0	8.1	62	89
（参考） 大阪府	8.2	2.6	5.6	5.6	67	93

（注）(1) 自治省調。

(2) 農地の場合の課税標準額は、坪400円であるから、その固定資産税は坪5円（反当たり1500円）と安い。他方、宅地ときは、坪当たり課税標準額3万円として、固定資産税は坪420円（反当たり12万円となる）。

第10表 都市地価の上昇率（対前年比）

（昭和55—62年）

（単位：%）

年次	六大都市	全国市街地
昭和55年	13	8
56	8	8
57	6	7
58	4	4
59	5	3
60	7	2
61	14	2
62	25	5

（注）(1) 不動産研究所調。各年3月対前年比較、全用途平均。

(2) 昭和61年の上昇率が大きい。

第 11 表 市街地地価の上昇率（昭和 61 年）

（単位：％）

	昭和 61 年 3 月				昭和 62 年 3 月			
	平均	商業地	住宅地	工業地	平均	商業地	住宅地	工業地
六大都市	14	28	9	4	25	33	27	17
全国市街地	2	4	2	2	5	7	4	3

（注）（1）不動産研究所調。対前年同期比。

（2）六大都市の場合、昭和 61 年は商業地を中心に高騰したが、62 年は商業地と共に住宅地まで高騰が波及した。

第 12 表 都市地価の上昇率（昭和 60—62 年）

（単位：％）

	昭和 60 年		昭和 61 年		昭和 62 年	
	商業地	住宅地	商業地	住宅地	商業地	住宅地
東京 { 都心 3 区	30	18	53	37	50	79
東京 { 都区部	12	3	22	10	76	76
三大都市圏	5	2	9	2	30	13
地方圏	2	2	2	1	2	1
全国都市	3	2	5	2	13	13

（注）（1）『国土利用白書』昭和 62 年より。

第 13 表 国土庁公示価格による都市地価の上昇率

（昭和 61 年）

（単位：千円，％）

	国土庁地価公示価格 （坪当たり）	対前年比
東京圏	700	103
大阪圏	570	103
名古屋圏	320	101

（注）（1）国土庁調。都市計画区域内の市街化区域および調整区域の宅地について調査（市街化区域は 1 km² 毎に、調整区域は 20 km² 毎に 1 地点選定）。

（2）東京圏では公示価格でさえ坪当たり 70 万円となっている。したがって実際はその 2 倍ぐらいであろう。

第 14 表 地価の値上がりに対するアンケート (昭和 62 年)

(単位：%)

対象者	合計	値上がり希望	値下がり希望	現状でよい	答えない
全国合計	100	16	46	30	8
大都市住民	100	9	60	22	9
町村住民	100	23	29	40	8

- (注) (1) 『読売新聞』アンケート (昭和 62 年 7 月 28 日)。
 (2) 大都市住民の場合、地価の値上がりを希望する者はわずか 9% で、他方、値下がり希望者が 60% と多い。但し町村では値上がり希望者も 23% とかなり存在する。
 (3) 地価値下がり希望の理由として、固定資産税や相続税が高くなる (4%)、マイホームが買えなくなる (32%)、都市整備を害する (10%)、家賃が高くなる (10%)、となっている。
 (4) 値上がり希望者の理由として、高い値段で処分できる (71%)、金持ちになった気分になる (19%)、担保価値が高くなる (6%) となっている。

第 15 表 政府の地価対策についてのアンケート (昭和 62 年)

(単位：%)

	合計	満足している	満足していない		答えない
			あまり満足していない	全く満足していない	
合計	100	12	47	17	23

- (注) (1) 『読売新聞』アンケート (昭和 62 年 7 月 28 日)。
 (2) 満足しているは、わずか 12% で、他方、不満が 64% と高い。
 (3) 不満の理由として (二つ回答)、地価抑制策がいつも後手に廻る (48%)、官庁毎に土地利用計画がバラバラ (38%)、法令に抜け穴が多い (31%)、土地所有者に有利な政策を取っている (26%) と、かなりきびしい批判が出ている。

第16表 市街化区域内の農地課税についてのアンケート
（一つ回答）（昭和62年）

（単位：％）

	合 計	農林業者	専 門 職
合 計	100	100	100
宅地供給のために農地に対し 宅地並課税を実施すべきだ	10	3	15
遊休地に対しては宅地並課税 を実施すべきだ	37	24	53
緑地保全、防災のため農地は 残すべきだ	33	48	25
答えない	20	24	5

（注）（1）『読売新聞』アンケート（昭和62年7月28日）。

（2）遊休地に対しては、宅地並課税を実施すべきだという意見はかなり存在するが（24—53%）、きちんと農業を行っている農地に対しては、たとえ市街化区域内の農地であっても、これを保全すべきであって、宅地並課税などの強行手段により追い出すべきだという意見はきわめて少ない。

第17表 都市労働者の年収と持家価格との比率

（昭和60年、筆者推定）

（単位：千円）

	労働者の年収 ①	持家価格（土地+建物） ②		年数 ②/①	
		うち土地価格	うち建物価格		
日 本（東 京）	5,500（月収450）	35,000	55坪×400千円 =22,000	30坪×400千円 =12,000	6年
日 本（仙 台）	4,500（月収350）	18,000	50坪×120千円 =6,000	30坪×400千円 =12,000	4年
アメリカ（平均）	30,000ドル×150円/ドル =5,000	16,000	100坪×40千円 =4,000	40坪×300千円 =12,000	3年
西ドイツ（平均）	7,500マルク×80円/マルク =6,000	18,000	80坪×80千円 =6,400	40坪×300千円 =12,000	3年
イギリス（平均）	10,000ポンド×300円/ポンド =3,000	11,000	70坪×30千円 =2,100	30坪×300千円 =9,000	4年

（注）（1）筆者の方で集めた資料により概数を示した。

第 18 表 労働者の年収と持家価格との比率

(昭和 62 年, 東京・大阪)

(単位: 百万円)

	労働者の年収 ①	持家価格 (土地+建物) ②	持家価格 (土地+建物)		年数 ②/①
			うち土地価格	うち建物価格	
東京圏	5.8	45.9	31坪×750千円 =23	30坪×700千円 =21	8年
大阪圏	5.8	36.4	31坪×480千円 =15	30坪×700千円 =21	6年

- (注) (1) 社団法人都市開発協会試算 (『朝日新聞』昭和 62 年 8 月 10 日)。
 (2) 土地および建物内訳は筆者試算。
 (3) 東京および大阪 20 km 圏内 1 戸建て床面積 104 m² (31 坪)。

第 19 表 労働者の年収と持家価格との比率

(昭和 35 年, 58 年—日本)

(単位: 千円)

	労働者の年収 ①	持家価格 (土地+建物) ②	持家価格 (土地+建物)		年数 ②/①	
			うち土地価格	うち建物価格		
昭 35	全 国	490	1,500	45坪×16千円 =720	22坪×35千円 =770	3年
	首 都	580	1,600	33坪×24千円 =800	20坪×40千円 =800	3年
昭 58	全 国	4,800	32,000	65坪×300千円 =20,000	32坪×370千円 =12,000	7年
	首 都	4,900	38,000	47坪×550千円 =26,000	28坪×420千円 =12,000	8年

- (注) (1) 『国民生活白書』昭和 60 年より。
 (2) 労働者の年収は, 昭和 35—58 年の間に 10 倍程度上昇したのに対し, 建物価格は約 15 倍, 土地価格は 30 倍程度上昇している。
 (3) 労働者は持家の独占価格を不満としながらも, ローンと高い貯蓄性向に支えられて, 持家志向を放棄しない。

第 20 表 土地取引に伴う資金の流れ（昭和 60 年度末）

（単位：兆円）

土地取引 金額 計	購入資金源の内訳		土地購入者別			土地売却代金の行先		
	自己資金 (預貯金等)	金融機関 の貸出し	個人	法人	公社 公団	個人へ	法人へ	公社 公団へ
28	16	12 うち個人 7 法人 3 公社 2	16	7	5	20 うち 預金 3 不動産 購入 8 借入金 返済 5 家計	5	2

(注) (1) 『国土利用白書』昭和 62 年より。

(2) 土地取引単価を坪 50 万円と推定すれば、ha 当たり 15 億円となる。したがって、28 兆円の取引金額は約 2 万 ha の取引面積となる。

(3) 昭和 60 年度土地融資 12 兆円は、全国銀行貸出金 230 兆円の約 5% になる。なお、昭和 61 年度の土地融資額は 30 兆円にふくらんだ。

〔追記〕 本稿は昭和 62 年 9 月という、わが国における地価高騰の真最中に執筆し、直ちに本誌に投稿したものであるが、どういわけか、その出版が今日にまで延引し、甚だタイミングの悪いものとなってしまった。しかし、わが国における地価問題は、農業用であれ住宅用であれ、今日においても解決したわけではないし、筆者のいう俗説と科学論の対立も依然として続いている。その意味で本稿は陳腐化したとは考えていない。

なお、本稿の内容と関連した「都市農業と宅地並課税」という拙稿がすでに雑誌『農業と経済』臨時増刊（昭和 62 年 12 月）に発表されてしまった。いわば、「あとのカラスが先になった」という感がするが、それもまたやむをえないと諦めている。

本稿の作成にあたり、いろいろと資料や意見をいただいた本学の和田一雄教授や大阪府農業会議にお礼を申しあげたい。