

土地問題と土地政策に関する考察

—大阪都市圏を例として—

實 清 隆*

On the Land Price Hike Problem and its Policy
Referring to the Case of Osaka Metropolitan Area

Kiyotaka Jrusu

摘 要

著者はこの論文の中で、地価形成が土地利用の変動に何如なる関係をもつかを明らかにすると共に、1980年代の後半に生じて来た地価高騰が、具体的にどのような影響を及ぼして来ているのかを大阪都市圏をフィールドに実証し、同時に、土地政策についての提言についても論じた。

地価高騰の実態と要因

地価は首都圏で、1986年から、大阪圏では1987年から急騰して来た。地価は基本的には、その土地から生じる「純益」がそのベースにあるため、GNPの増加トレンドと、地価のそれとは1985年まではほぼパラレルに対応していた。しかし、1986年からは、それ迄とは一段異なった烈しい地価の上昇が見られた。(図1・2)

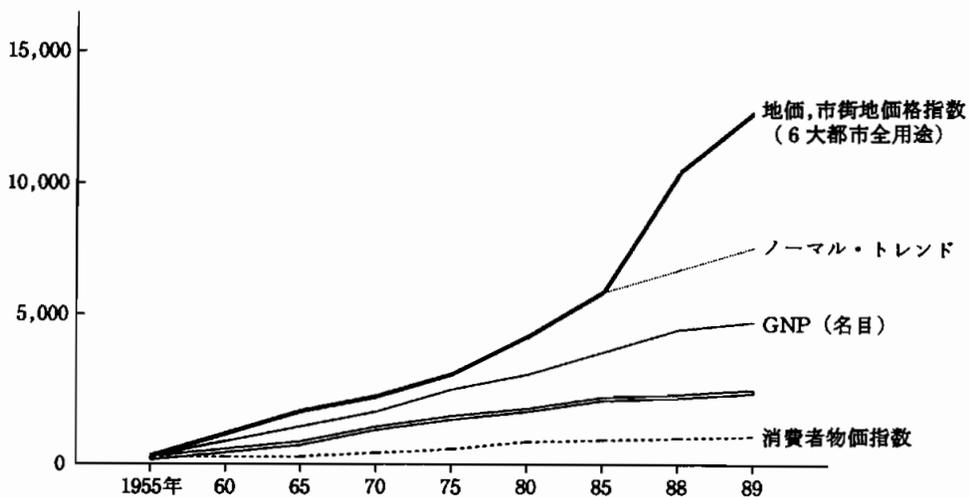


図1. 地価と経済指標 (1955=100)

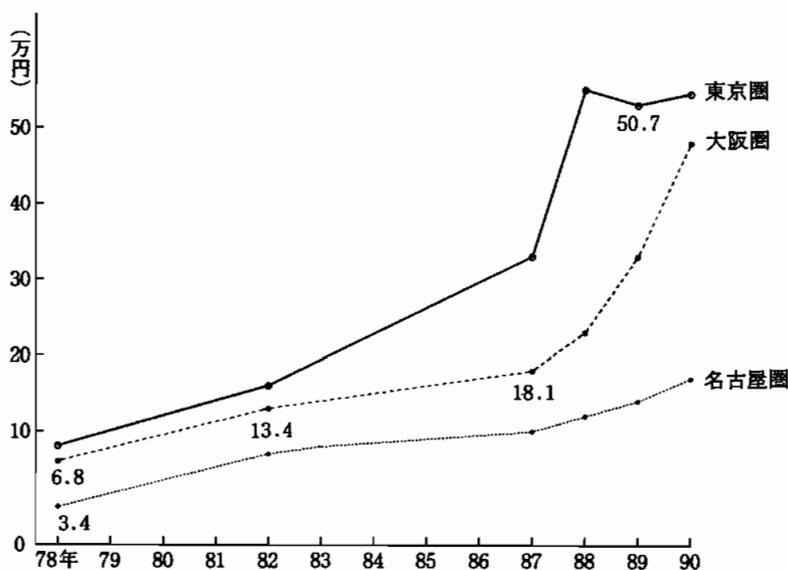


図2. 3大都市圏住宅地平均価格の推移 (万円)

このことは、1986年から、地価形成をめぐる、新たな事態が生じた事を意味する。

その契機となったものは、金利の急激な低下がある。1985年迄は公定歩合が6.0%であったが、1986年9月には同3.8%87年3月には同3.6%と低下していた。この金利の低下が、「金余り」の状況の中で、「土地神話」に拍車をかけ、土地に投資が集中する契機を作った。ひとたび地価高騰に火がつくや、金融機関による不動産業者への貸し出しが洪水のように注ぎ込まれた。即ち、全国銀行の東京都での不動産部門への半年間の貸出し伸び率が、1987年3月期では26.5%にも昇り、同年9月期に降下し、下火になるが、大阪府では、1989年9月期で40.3%とその前期に比して急激な増になっている点は、銀行が融資先鞭として、値上がり急な不動産業にその力点を置き地価を上げてきた事を意味する。(図3)

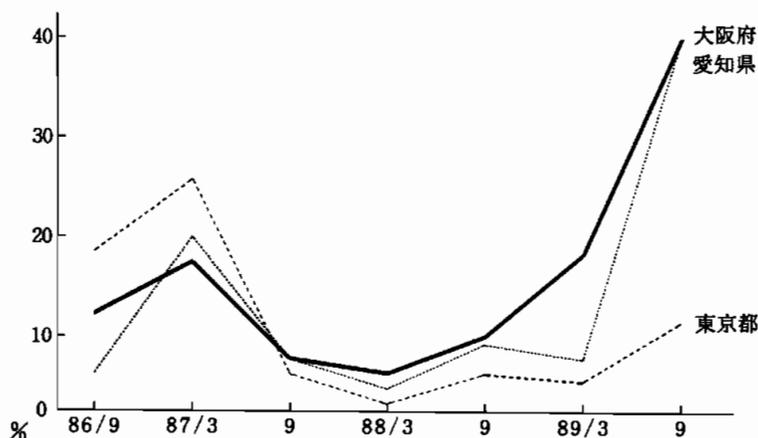


図3. 全国銀行不動産融資前期比 (日本銀行調)

更に銀行以上に、「ノンバンク」部門も銀行以上に急なテンポで不動産部門への融資を強めた。その貸出残高は、1986年は18兆円に過ぎなかったが、1989年には、実に45兆円と、全国銀行のそれとほぼ同額にもなった。(図4)

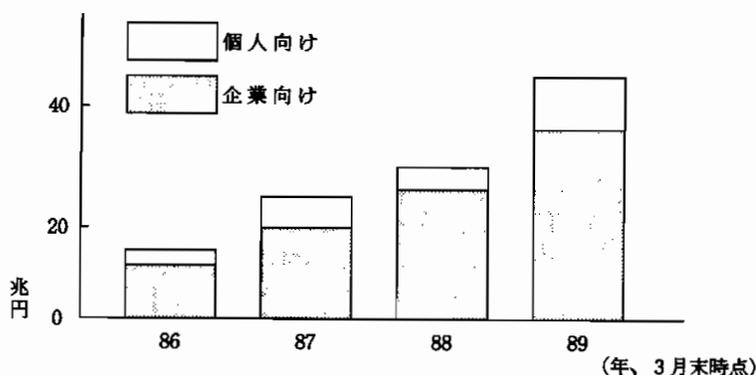


図4 ノンバンクの貸出残高の推移

このような不動産部門への融資にも支えられ、活発な土地需要を促し、地価が急速に上がり出したのは確かではあるが、更に、もう一面、ジリジリと地価を上昇させた幾つかの要因もあった。

即ち、70年代の後半から急速に進み出した日本の企業による海外投資がある。とくに、1980年代の後半から大幅な増額となり、海外投資からもたらされる純益が、1989年には17兆円を超えている。これらの海外へ投資する企業の本社が、東京をメインに、大阪、名古屋などの巨大都市にあり、その流入した純益がそこにもたらされ、そのことが、当該地での地価を高める要因を作ってきている。この対外投資からの利益の流入額は1986年以降、毎年3兆円ずつ増額しており1989年には海外に支社・出張所を数多くもつ有力企業（これらの企業の本社、東京などの中心部を占拠している）の全利益額の30%近くにも昇っている。つまり「国際化」に伴う海外への活発な投資や企業活動が地価高騰の一因となっている。(大蔵省金融統計月報)

このような要因のほか、日本企業が持つ構造的な要因も無視出来ない。即ち、地価形成の「源」たる「利益」・「純益」の源泉を見ると、日本企業の場合、剰余価値率(剰余価値/可変資本)が、欧米に比して高く、かつ、その配分率が付加価値について言えば欧米では、60:40で労働の側が高いのに比して、日本では逆に40:60で、資本の側の取り分が高い。従って、日本の場合、企業の方が、勤労者に比べて、剰余価値額、即ち、地代負担力の点で優位に立っている。つまり、企業の方がイニシアチブを握って、場所的に有利な土地を獲得し、勤労者用の住宅地の地価をつり上げる結果を招いている。

また、この剰余価値率が高いという事は同時に、好景気で、投資活動が活発であればあるほど、企業にとっての剰余価値額が上がり、その分、地価上昇が著しくなるのに対し、勤労者の側は、それとは対比的に、地価形成力が企業に比べて弱まり、地価獲得力が弱まる、つまり、勤労者にとっては、景気が良くなればなるほど地代負担力に関して企業にハンディをつけられ、住宅地の獲得が難しくなることを意味する。

地価高騰対策にとって、企業に過度の利益を集積されないためにも、税制度も大きな意味をもつ。即ち、地価というもの、純益の多さからのベースとなるものであるから、その「純益」(キャピタルゲインを含め)を巧く、税の形で吸収さえすれば、自から地価は下がるものである。

だが、皮肉にも日本の税制度は、儲ければ儲けるほど「税率」は低くなっているのである。
(図5)

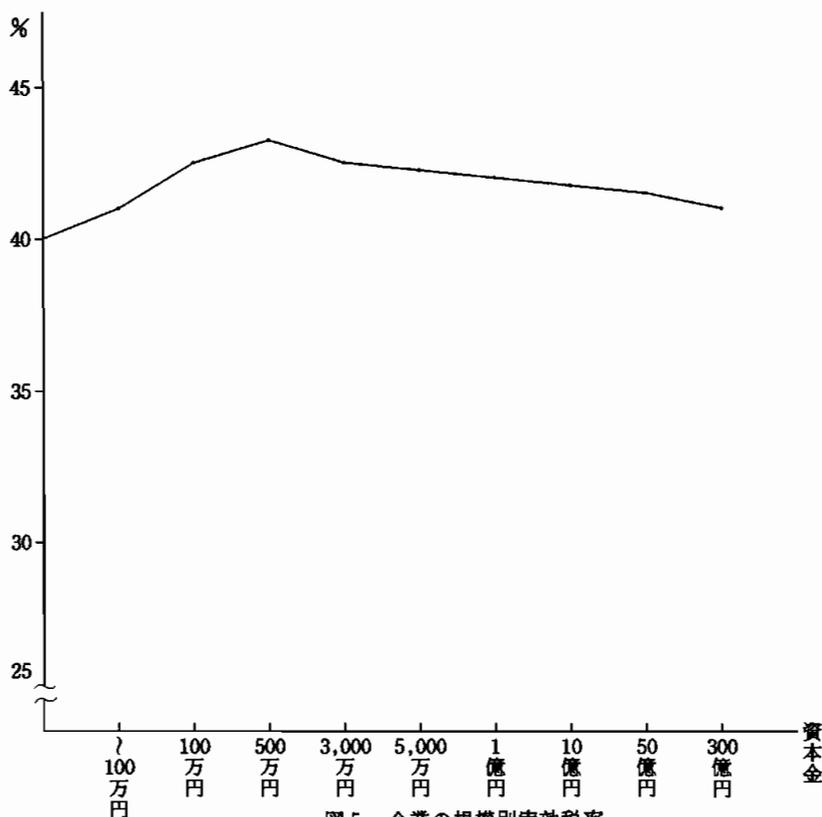


図5. 企業の規模別実効税率

即ち、資本金の規模別の実効税率を見ると、資本金500万円レベルまでは、税率は漸増しているものの、500万円を超えると、奇妙にも、実効税率は下がっていく。大企業への数々の「優遇措置」などがその要因である。ともかく、大儲けして、地代負担力のある企業への税負担率が低いのであるから、当然その高い地代力をバックに大企業の立地が著しい大都市都心の地価を上昇させる要因を作る。

更に、土地税制では、税金の対象となるベースが、実勢地価の10分の1に満たない（固定資産税の算出の根拠となる地価は、実勢地価より2～3割低い標準地価（公示地価）の約10分の1に設定されている場が一般である。）ために、「帳簿の価格」と「含み益」を含んだ土地資産額の間大きな乖離があるうえに税が安くなっている。固定資産税は課税対象額の1.4%と所得税に比べてとても安く安いため、有力企業は、利益かくしのため、競って、土地を買い占めに走った。1988年の大企業の「含み益」は実に434兆円にもなる。（若し、これを所得税並みに課税すれば、300兆円は下らないと言われている。実に国家予算の5倍にはなる）。

このように、日本では、大企業への課税が甘くなっている事やその他の構造的要因のため、益々、大都市の「一等地」の地価は上がって行く。その煽りを受け、周辺の地価が上がり、資産のない民（とりわけ、新入りの勤労市民）にとっては、土地・家の確保が難しいものとなってきたようである。次に土地政策を検討する前に土地利用と地価との具体的な事実関係について検討する。

地価と土地利用の関連について

地価と土地利用の関連についてのレビュー

地価と土地利用との関連研究に関しては、第二次大戦後になって、盛んになって来た。その先鞭となったのはウィリアム＝アロンゾ²⁾である。彼は、土地利用の解明に、近代経済学の価格理論を導入した。付け値曲線 (bid rent curve) を作成し、距離帯別に見て、どの利用がオプティマム (optimum) になるのかを検定した。彼の考え方は、チェーネンの「孤立国」で展開されている農業立地論がそのヒントになっている。アロンゾ以降、工学・経済学・地域・地理学の分野などで、この種の研究が続々とでてきた。

石原³⁾は社会工学的サイドから、宅地率・事業所密度・新着工住宅戸数・火災の発生件数・都心からの所要時間を説明変数にとって、住宅地価形成要因の解明にアプローチしている。

天野等⁴⁾は都市の諸活動を立地要因にとり、クラスター分析する中で、地価の意味を探ろうとした。

中原・太田⁵⁾は地価により、土地利用形態が異なって現出している点に着目し、札幌をフィールドに土地利用の需要予測を行った。彼等は土地利用形態を「商業専用」「工業専用」「住商工混合」「住宅専用」の5種に分け、土地利用の型を目的変数に、地域特性を説明変数とした判別分析を地価の階層別に行い、この結果を基に土地利用型の予測を行った。しかし、この分析も、最近の高層化 (土地利用の高度化)、郊外への大規模な工業の団地化の状況下でもこの理論が適用出来るか疑問が残る。

地理学関係では脇田⁶⁾が金沢・仙台の各市をフィールドに、「地価・地代」の乖離を検討するなかで、中心商業地に立地する生業的な各種の小売店の存立基盤を診断している。ただし、この乖離が具体的に、土地利用にどのような変化を及ぼしているかの論及はなかった。

著者の地価形成と土地利用変動に対する考え方

土地利用形態の変化は各土地利用間の競合にあり、その変化にはその土地を占有する力、即ち、地代負担力とそのベースに働いているものと著者はとらえる。^{6)~8)}そこでさまざまな土地利用の地代負担力の源泉は「その土地を利用する事によって生ずる超過利潤」にあると考え、面積当りの超過利潤額を割り出し、それを利子還元する事により、「実質地価 (収益還元地価)」を算出した。

この実質地価なる概念を作り出す意義は次のとおりである。

1) 土地利用変化は基本的には、土地利用間の「競合」であり、土地利用に関して、地代負担力の高い用途が、より低い用途に入れ替わり得るが、その際、この概念が、地代負担力を表現するインディケータールとして採用出来る。

2) この「実質地価」と「実勢地価」は常に均衡状態に動いており、当該地域の実質地価と実勢地価との差こそが、土地利用変動を惹起するものと考えられる。即ち、当該の「実質地価」が「実勢地価」より高ければ、両地価が均衡するより良い位置まで移動と得る。逆の場合は、両地価が均衡する条件の悪い位置まで退くことになる。以上の考え方を適用すると土地利用変動の移動の距離と方向について推測する事が出来る。

なお住宅地の実質地価については、企業における「超過利潤」にあたるものとして、「貯蓄」(単なる預金のみでなく、株式の土地などを含めた広範の貯蓄)を持った。その理由は、住宅地自体、「利潤」を生むものではないが、そこで生活をし、何がしかの「剰余」(家計収入－労働力の再生産に必要な支出)が生じるので、それを企業でいう「超過利潤」にみなし得るイ

ンディケーターとして取り上げた。

以下、各土地利用毎の実質地価の算出方法を説明する。

実質地価算出方法

(商業地)

小売業；単位面積当りの商品販売額 $\times 0.02 \div 0.05$
(従業員数などはっ
きりしないもの) (1960~70年の費用構成分析から見て
純益率2%、利率5%と見た。)

銀行；単位面積当りの預金額 $\times 0.006$
(銀行協会調査の全国銀行財務諸表分析から)

デパート；{(粗利益=売り上げ $\times 0.2$) - (配当+金利=粗利益 $\times 0.05$) - (労賃) - (その他の費用=粗利益 $\times 0.60$)} \div (敷地面積) $\div 0.05$

(工業地)

{(付加価値額) - (人権費) - (利子・配当) - (減価償却費)} \div (工場敷地面積) $\div 0.05$
(利率5%とした。)

(住宅地)

各地域毎に、敷地面積当りの貯蓄の純増減を利子還元

以上の算出について以下コメントを加える。

1) 商業地について

実質地価を算出するためには、まず当該の土地利用についての面積が必要であるが、商業地については、通産省の商業統計から、市区町村毎に、販売額と共に、売り場面積が得られる。ここに、その殆んどが一階のみで営業している一般小売店については、中小企業庁の小売業の費用構成分析から、販売額に対する純益率が、過去20年で、2%である事から、利率を5%として、この実質地価は

坪当たりの商品販売額 $\times 0.02 \div 0.05$ と算出される。

又、百貨店についても、市町村毎に、1店舗当たりの販売額と従業員数が得られ、中小企業庁の費用構成分析から、

精利益=販売額 $\times 0.2$ 、配当+金利=粗利益 $\times 0.05$ 、減価償却+広告+通信等=粗利益 $\times 0.60$ となり、労賃は、当該地域での大規模小売店従業員の平均賃金 \times 従業員数。面積については、住宅地図により計測(例えば、札幌市では500坪)し算出する。よって、百貨店の実質地価は、{(粗利益=販売額 $\times 0.05$) - (配当+金利=粗利益 $\times 0.05$) - (労賃) - (減価償却+広告+通信費等=粗利益 $\times 0.60$)} \div (敷地面積 $\div 0.05$)

なお、卸売業については、販売額については、データが得られるものの、その面積については、その多様性のため計測が出来ない。サービス業についても同様である。

銀行については、日本銀行協会調査の市区町村別1店舗当たりの預金額が得られる。同協会調査の全国銀行財務諸表分析の利益配分構成を参照にすると、超過利潤額=預金額 $\times 0.006$ となる。又、面積については、百貨店と同様に、市区毎に、住宅地図に基づいて、1店舗平均を計測する。(例えば、札幌では500坪とする。)よって、銀行の実質地価は、

坪当たりの預金額 $\times 0.006 \div 0.05$

となる。

2) 工業地については、通産省の工業統計により、製造業について、面積当たりの付加価値額が市区町村毎に得られる。次に、中小企業の付加価値構成を参照にして、超過利潤を算出した。なお、規模別(大:従業員300人以上、中:同30~299人、小:同29人以下)の超過利潤は同白

書の規模別付加価値構成分析を参照にした。以上、面積当たりの超過利潤を計算した後、利子還元して工業地の実質地価を求めた。

3) 住宅地については、まず、貯蓄動向年報の5(又は10)分位別の年間当たりの純貯蓄額(貯蓄-負担)を出す。次にそれを当該地域の平均住宅敷地面積で除し、さらに、上記年報の都市規模別(巨大都市、大都市、中都市、小都市)の貯蓄額格差で補正して算出する、それを利子還元して、当該地域の規模別の住宅地の実質地価を算出する。

大阪都市圏にみる「実質地価」と土地利用の実証例

大阪都市圏は、JR、阪急、阪神、近鉄、南海など比較的、公共交通機関が発達しており、人口・企業の集中・分散もこれらの交通網に沿って進行している。大阪圏について、実質地価曲線を描き、これに、土地利用毎の「実質地価」を対比させるとともに、土地利用形態の変化の論理とその実態を、1960年代の高度経済成長期とごく最近の1988年の二時点について検討した。

その結果、以下の事が分った。まず、1960年代のケースでは、

1) C. B. Dの商業地を構成する機能を代表する銀行、デパート、専門店についてみると、銀行については、最高地価を上回っており、地価プライスリーダーの一翼を担っている。デパートについても、都心の0.6kmの地点で、当該の実質地価と実勢地価が均衡している。この事は、又、大半のデパートが、都心より1-3kmに分布するだけに、デパートも立地点での実質地価が、実勢地価よりやや高く、地価の高騰に一役買っている。(図6. 7)

図6. 大阪市東部における地価曲線と実質地価

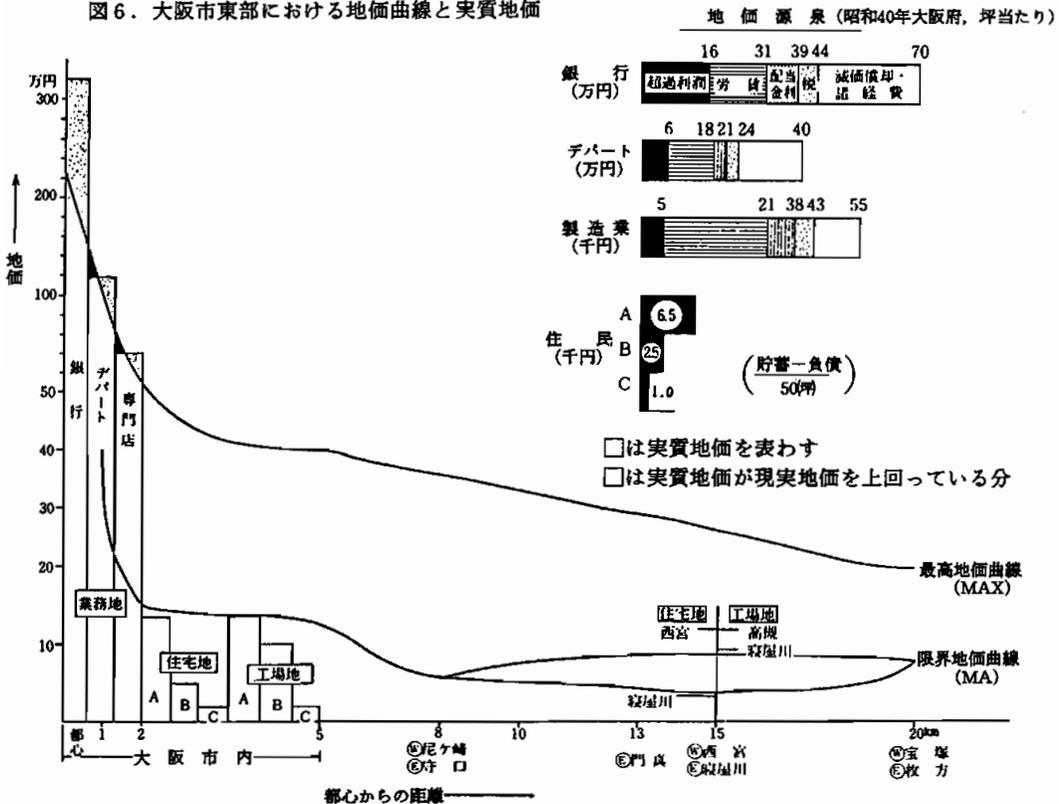
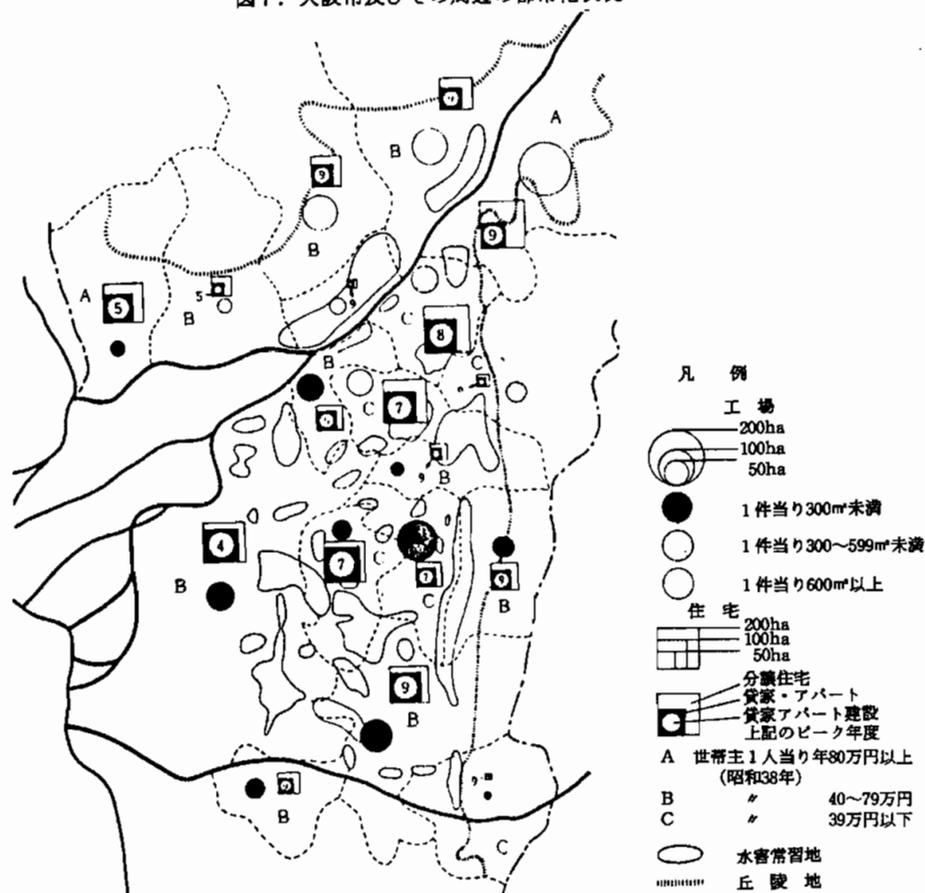


図7. 大阪市及びその周辺の都市化状況



大阪府土木部「東大阪における水害論」
 大阪府農林部農地動態調査 昭和39年、41年
 大阪府民所得推計より作成

2) 住宅地について言えば、図6・7より、理論的に所得階層で5分の1位(Aクラス)は大阪市内でも十分負担力に耐え、転出する際には、枚方、宝塚と言った高燥で、静かな土地での地代負担力にも耐える事が出来、所得の5分位の3位(Bクラス)では門真、寝屋川、大東、東大阪と言った低湿地でやっと地代負担力が均衡し、それより下のクラスでは都市圏内のどの場所も、自力では地代負担力に耐えかねて、出来ない事になる。

事実、上記の理論を裏付けるように、居住者の所得が、丘陵地に卓越している宝塚、芦屋、西宮、箕面、生駒、長岡京と言った各市が高く、守口、門真、寝屋川、尼崎と言った低湿地で出水の危険性の高い住宅地とか、この場の公害に悩まされている地域での所得が低くなっている。なお、母都市である大都市の所得がやや低いのは、JR環状線の周縁に、ホームレスの労働者階層や社会的被抑圧的階層がスラム的に住み着くなど、所得の低い階層が郊外へ転出する余力がなく滞留している点も大きい。このように、階層による「住み分け」が地代負担力にもとづいてなされていた。

3) 工場については60年代の高度経済成長期には郊外へ大量(1年間で大阪府内で5000haもの転用があった。)に建設され、同時に、階層によって転出場所に差が出て来た。即ち、国道1

号線やJRなど工場にとって転出条件のより優れている淀川右岸と比較的条件の悪い淀川左岸では進出する工場の規模に格差がある。前者が一件当たり600㎡以上の比較的大規模な工場が多く、後者は300㎡未満の中小零細工場が多い。つまり、淀川右岸の地価の高い所は、それにふさわしい地代負担力のある有力工場が進出した。

また、この工場進出が住宅地域に混在しないし近接するいわゆる「住工混在地域」を多く現出した。この要因は「住宅」と「工場」の地代負担力が酷似し、同等の土地を選定する可能性が強かった事や、行政的にも、住み分けについての規制が甘かった事に起因する。

1970年代にはいと、大阪の土地利用パターンにも変化が出てきた。まず、工場について言えば、農地から工場地への転換が著しく減少した。1980年代は60年代のそれと比較して平場転用面積は15%まで落ち込んでいる。また、1980年代に入ると、円高傾向も手伝い、産業の海外投資も急増、海外生産率も1990年には1割をこえた。

また商業について言えば、1960年代の後半から70年代にかけ、大阪の都心周辺からは、府下の主要私鉄駅前で、再開発プロジェクト（：大阪市内1件、府下11件）が進行し、同時に、スーパーを中心とした大型小売店もこれに伴って進出した。

こういう状況下で、1988年から大阪都市圏にも、その2年前に、東京に発した地価高騰の波がドッと押し寄せた。ここに、1988年現在の地価曲線を描き、土地利用形態がいかに変化しているかを検討した結果、次の事が分かった。

1) 階層別による住み分けが継続している。低所得者は低湿地、環境悪化地へと転出が続いているものの、住宅所有について言えば、実勢地価の高騰により、持ち家率が大阪市を中心に急速に低下しだしている。また持ち家と言っても分譲マンション居住者が大幅に増え、1983年にはすでに、持ち家の26.4%にも達しており、1990年時点には同3分の1にも達しているものと思われる。1970年には僅か4.4%であった事を考えると、「土地無し」持ち家層の大幅な増加も目立つ。(図8)

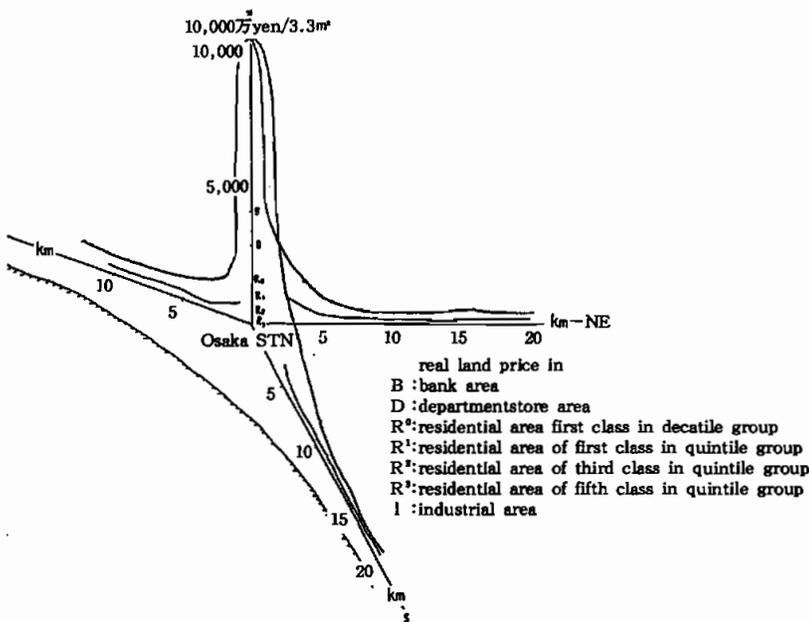


図8. 大阪都市圏の地価曲線と実質地価 (1988)

この事実は、図8で確認されるとおり、住宅地の実質地価が、5分位の1位で90万円、3位で36万円、5位で21万円で、大阪府下では、1位ですら、住宅地としての条件が悪く、地価の安い宅地（例えば、門真や寝屋川のはずれ、南大阪では都心より20km以南）しか実勢地価と均衡しなくなった。10分位の1位では130万円となり、やっと枚方、堺あたりに手が届く程度になっている。

2) 商業地について言えば、面積的には、好景気を反映して、府全体では1978~84の間に0.5%程度の面積増加（売り場面積は11.1%の増加）であったが、大阪市に隣接する郡では15~30%増と多かった。

商業地の実質地価を見ると、1965年では地価のプライスリーダーであった銀行やデパートもそれぞれ、3000万円（都心の大銀行は6000万円）、4000万円と単独では実勢地価を上回れなくなった。即新たに都心に立地するには、他のオフィスを伴った高層ビルに入居する形（再開発事業などがそのチャンス）でしか進出できなくなっている。1981年に降っては目ぼしい再開発事業は少なく、デパート、スーパー共に、その数は余り増加していない。

3) 工場について言えば、80年代に入ってから、全域的に転出の傾向が続いている。しかし、工業の中でも、都心型の付加価値の高い印刷・出版業が生野、東成、東住吉の各区で増加したり、Non basic 型の工場でも、比較的付加価値の高い電気、機械工業を中心に、門真、大東、東大阪の各市で増加の傾向がみられる。前者の実質地価は160万円、後者も80万円と高く、新規立地する場所も実勢地価に近く理論的にも存立基盤があると言える。

大阪圏における住宅問題と対策

前述の如く、地価と土地利用形態の変動が強い関連を持っている事を理論的にも裏付けられているが、現実の土地利用をめぐる状態を宅地にしばって述べ、後でその解釈等を検討したい。

オフィスについては、東京での「一極集中」による極端に上昇したオフィス使用により、大阪圏は、東京圏に比して、オフィスの賃貸料については、最高ポイント当りの m^2 、東京が13万円に対し、大阪が同3.5万円と、東京で言えば副都心よりレベルの低い大崎あたりのレベルとなっている。従ってこれが最高地価にも多少反映し、実勢地価では、東京の銀座で m^2 当り1.63億円に対し、大阪駅前が1.54億円との差になって顕われている。

然し、事、住宅地について言えば、東京圏と大阪圏の住宅地の価格差は、殆んどない。即ち、東京で地価高騰の始まった次年の1987年では、大阪は東京の53.6%、1988年には43.4%と大きく差がついたが、大阪も1988年から地価急騰期に入り、1990年には、 m^2 当り、東京が52.1万円、大阪が47.6万円と、大阪も東京の91.4%と、大差がなくなった。又、新築分譲マンション価格も、1989年7月あたりでは、東京5,000万円に対し、大阪3,484万円とかなりの差があったが、1990年3月に5,208万円と同額になり、同年4月には、逆に、大阪が6,439万円に対し、東京5,785万円と大阪圏の方が分譲マンションの値が高くなってしまった。⁹⁾つまり、商業地では幾分、東京に地価に差をつけられているとは言え、住宅地について言えば、大阪も東京と負けず劣らず高地価に喘ぐ事になった。

この大阪圏での地価高騰ブームを反映して住環境について次のような事が出て来た。

1) もともと大阪の住条件は劣悪だったが、この間に尚一層の傾向を強めた。即ち、大阪府は住環境が東京に比しても悪く、平均居住水準未達が全世帯の65.3%の173万世帯、更に、最低居住水準の世帯が同18.9%の50.4万世帯にも及び、一住宅当りの敷地面積も、全国で最も小さく、全国平均の48.6%の126 m^2 (38.2坪) と住条件が最悪となった。正に、欧米人が「兎小屋」と称される日本家屋の典型が当てはまるようである。¹⁰⁾

2) この住条件の悪化に追いつけをかけるかのように、法人による土地の買占め、地上げ屋の暗躍が見られる。地目別の個人・法人別所有面積の推移を見ると、大阪圏の地価上昇が急になった1988年(昭和63年)から個人の所有面積が減少し、代って、(個人所有の土地を買収して)法人の所有面積が大幅に増加し出した。1988~89の1年間には、個人所有の面積が78ha(1.2%)の減少に対して、法人所有の面積が306ha(7.8%)もの増加となっている。とりわけ、個人所有の土地の法人所有者への転換へは、多分に「地上げ屋」など悪質な不動産仲介業者を使っているケースも目立ち「強制的」な立ち退きの恐怖に脅かされている住民の住宅問題は深刻である。まず何より、資金力のある法人所有への大量の土地転換は、地価上昇につながる危惧を孕んでいる。(表1)

(単位ha)

表1 地目別、個人、法人別所有面積の推移(大阪市)

年度		S 50	S 62	S 63	平元	(元年-62)	(元-62/62)
地目計	個人	6,622	6,700	6,662	6,622	▲78	▲1.2%
	法人	4,163	4,131	4,177	4,437	306	7.4%
	計	10,785	10,831	10,839	11,059		

3) 地価の急上昇により、相続税や固定資産税がべらぼうに上昇した。相続税についても、その金額が全国平均の80坪程度¹⁾の敷地を持つ家でも、大阪市内では、実勢地価が860万円(路線地価500万円)ぐらいたと2.5億円程度は相続税として取られるので、自分の住んでいる土地を手放さざるを得なくなる。また、地価高騰や、固定資産の書き換えにより、大幅に資産税が上がり、上記のようなケースでも、固定資産税評価地価が80万円となり、1.4%の税率で年間89.6万円家屋も含めると優に130万円を越す額に達する、殊に、退職して年金に頼っている老人世帯にとっては月額8万円を越す税は厳し過ぎ、「居住権」を奪われ、今住んでいる家を売却し、郊外の安い家賃の所へ転居せざるを得なくなる。正に無言の立ち退きになる。このように、地価高騰は、そうでなくても、母都市から人口を郊外へ吸い出し、夜は人の住まないオフィスビルが主役の鉄とコンクリートだけの、血の気の通わない街にする傾向が強まって来た。

土地。住宅政策について

大阪圏でも、今や、マンションでも6,000万円、一戸建てとなると1人当りの年収(500万円)の10倍を遙かに超える事態に陥った。

1990年9月に、「土地メーデー」が挙行されたほど厳しい段階に来了。これに対し、政府、財界、労働界など各界で、それぞれの立場で、この土地住宅問題に取り組もうとする動きが出て来た。

まず、政府は、1989年に「土地基本法」を制定した。これにより(1)土地の公共性の認識の徹底、(2)市外化区域内の農地の宅地並課税実施による土地供給の促進。(3)地価の監視強化(4)金融機関の不動産部門への融資の制限。(5)土地の高度利用への誘導の土地政策を打ち出した。しかし、その法律の実効性については、抜け道(疑似農地の出現、金融の裏融資等)も多く疑問が持たれている。

また、この法律を支援するかのように、「大都市住宅地供給促進特別措置法」の制定や「建

築基準法」の一部改正、「借地・借家法」の改正等により、容積率の上乗せなどをインセンティブとして、土地利用の高度化や高層住宅の建設を計り、高地価に耐える街づくりを促進しようとしている。

然し、この中でも、「借地・借家法」の改正は、家主が高地価の地域で、土地利用の高度化という名目で中高層ビル、マンションを建てる場合は、借家人は、否応なしに家を追い出される事になる法律で、住宅問題に苦しんでいる住人にとっては厳しい内容のものとなっている。

また、地価高騰を抑制するために、土地に対する課税を認めるため、政府は、実勢地価の約10分の1と言われている固定資産税評価地価を、実勢地価の約2分の1（現行の約5倍）とも言われる路線地価に、固定資産税の基準を変更しようとして構えている。

そうでなくとも、地価高騰に伴う、資産税評価の書き換えに怖えている市民が、更にその5倍もの資産税の、企業、住民を問わない一律課税が課せられる（先述の80坪の例だと年間の固定資産税額が土地だけで448万円にもものぼる）となると、これは愈々大都市の土地は、一部の有力企業だけのものとなり、住民や生業的な商、工業者（これが突に都市の街の個性的な景観を形づくる）を追い出してしまふ事になる。

こうなるとは、大阪市に住めなくなった住民が大量に郊外へ移り住むため郊外の土地は急騰すると共に、都市の中心は有力企業の買い占めが始まるため、これ又、地価が上がる事になり、とても地価対策として受け入れられるものにはならない。

政府も当初は一律課税でなく、遊休地、未利用地にターゲットを当て、これらの土地を有効に利用すべく、又、土地の供給量を増やすためとして課税の予定であった。しかし、現実には、これらの土地の大半を、有力企業が握っており、企業側からの反発を招いて立消えになったようである。

一般的に言って著者は、土地税制には限度があると思う。欧州などのように思い切ってキャピタルゲイン（Capital gain）課税をやるというのも一つの手であろうし、1989年から韓国で実施されている土地税制—キャピタルゲインへの大幅課税、660㎡を超える土地については実勢地価の6%もの重課税を課するというキャピタルゲインへの大幅課税—も一つの手であろうと考える。しかし、地価の本質、それは、その土地を使い事によって生ずる利潤がそのベースにある事を考えれば、その発生源からも手を打つべきではないか。

即ち、大きな超過利潤をあげている企業。高額所得や株など不労所得の多い市民への思い切り高い課税も併せ考えないと意味が無いと考える。

前者としては、所得については、特別優遇税をやるのでなく、逆累進的に大きく税をとり、後者については、有価証券取引税の強化（例えば現行の0.07%を欧州並みの0.25~0.5%まで引き上げたり、企業のそれと同じくより一層所得の累進課税をするのも一つの方策であろう。

そして、この強化した税を惜しげなく、住宅用地を政府や自治体など公共的団体が取得し、大量に安くて良質の公共的住宅を建設し、住宅に困窮している住民に「住宅権」を保証する事が更に大切な事である。

註

- 1) William Alonso (1964) 'Location and Land Use Towards a General Theory of Land Rent' MIT Press.
- 2) 石原舜介 (1966) 「地価形成の分析」不動産研究 8-3
- 3) 天野光三・阿部宏史・近藤光男 (1982) 「都市における土地利用とその変動に関する実証的研究」都

市計画学会論集17

- 4) 中原宏・太田実(1983)「地価形成要因からみた都市の土地利用予測に関する考察」都市計画学会発表論集18
- 5) 脇田武光(1986)「仙台市の産業と土地経済から見た地域研究」大東文化大紀要22
- 6) 實 清隆(1974)「市街地形成理論に関する試論」富山大教育学部紀要22
- 7) 同 (1977)「地形形成と地域変動から見た日本の土地利用形態の変動」地域学研究7
- 8) K.Jitsh(1987) 'Dynamics of Urban Land Use in Terms of Land Prices; Comparative Analysis of Major Cities in U.S.A, Europe and Japan, Geographical Reports of Tokyo Metropolitan Univ.22
- 9) この理由は東京が1986年の地価高騰時にマンションを作り過ぎ、価格が値崩れ気味だったのと、大阪が、1988年から地価高騰ブームに支えられ、マンション価格も上昇し、大阪の方が東京よりマンション価格が高くなるという逆転現象を生んだものと考えられる。
- 10) 大阪府建築部(1989)大阪府は言統計年報
- 11) 80坪(264m²)だと過小住宅200m²以下の適応を受けず、固定資産税は坪価そのものとなる。同指定を受けた場合はこれの4分1に減額される。

Summary

In order to get some hints for the solution of the land price hike problem, the author analysed Japanese large cities from viewpoint of the economical relationship between land use and land price. Through the analysis he pointed out that there was a close relation between them; The land use change was basically based on the rule of economic power of land.

Now there has been an abnormally keen land price hike since 1986 stimulated by the low banking rate. The highest land price has risen so high as half a million \$ 1m² in Tokyo and Osaka.

These high land price has been brought by the following things;

- 1) much profits from investments overseas
- 2) relatively low tax rate towards larger companies
- 3) severe exploitation from laborer

At any rate it has been becoming even more harder for laborers to obtain their own housings;

Even a apartment house with 3-4 rooms costs about 400.000\$

a single unit house costs 1-1.5 million \$ which needs more than ten times annual salary of a common worker.

In order to ameliorate this situation, some steps have been, or will be taken by governments. Tochikihonhou or Basic Law for Land Price Policy has just launched, which may contribute the following things;

- 1) Lowering the land price
- 2) Providing a lots of accommodations

However there were indeed some defects with the low; This is little penalties for the outbreaks. Financial assistances to the steps to achieve the projects are rather weaker...

Here, I propose the following procedures

- 1) Tax rate should be more increased in proportion to the size of the profit gained at the company.
 - 2) Laborer's Wage should be ameriorated by changing the division rate of the value added between laborer and capital ownes.
 - 3) A large number of cheap but nice accomodations should be built immediately.
- At any rate, Citizens should reguest the right of 'accomdation' more loudly !