HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	札幌の借地（２・完）　－借地法改正論議の基礎的視座を求めて－
Author(s)	瀬川, 信久
Citation	北大法学論集, 41(2), 524-466
Issue Date	1990-12-14
Doc URL	http://hdl.handle.net/2115/16761
Type	bulletin (article)
File Information	41(2)_p524-466.pdf

Instructions for use

Hokkaido University Collection of Scholarly and Academic Papers : HUSCAP

論　説

札幌の借地（2・完）

――借地法改正論議の基礎的視座を求めて――

瀬　川　信　久

目　次

はじめに

第1章　借地の全体的状況　（以上本誌39巻5・6合併号上巻）

第2章　借地関係の現状　（以下本号）

　第1節　地代

　第2節　地代以外の金銭的給付

　第3節　地主からの明渡請求に伴う問題

　第4節　借地権の取引

第3章　都市の成長・国民経済の発展と借地に関する理論モデル

　第1節　理論モデルの提示

　第2節　借地関係の性格規定と、当理論モデルの意義・性格

おわりに

第2章　借地関係の現状

ここでは、地代、地代以外の金銭的給付、定期借地権、地主から明渡を請求する場合の問題、借地権の取引、借地条件の変更について、借地

関係の実際と法改正に対する意見とを関連付けながら紹介する。その際、商業地（おおよそ中心部）の借地と住宅地（隣接地域）の借地とをできる限り区別してみる。主に聞取りによるデータを基礎にしているので、数量的に確実な知見を述べることはできないが、回答の内容と質に注意しながら、札幌市における借地関係の諸傾向を示すことにしたい。(1)

(1) 筆者は、昭和61年度に借地借家制度調査会が行なった借地借家精通者意向調査を、林田清明、藤原正則、加地徹とともに札幌地区において担当した。（その中間報告は、借地借家制度調査会『借地・借家関係における紛争処理方式に関する調査研究』（昭和63年）に所収。以下では『中間報告』として引用する。）その結果をみると、借地法12条の改正、地代の高低、調停の活用、権利金・敷金の有無等々につき、回答者の間で意見・知見が対立あるいは分散した。その対立は、単に貸主・借主などの立場の違いに還元できるものではなかった。意見の違いの背後には、何か異質な借地関係が存在するのではないだろうか。このような問題意識から、62年度と63年度に、今度は借地の実態について、聞取り調査をおこなった。聞取り対象者のうち以下でしばしば引用する方は、次の記号で示す。

A：中心部に接する隣接地域で商店を経営する借地人。B：中心部で商店を経営する借地人。C：中心部で商店を経営する借地人であると同時に、隣接地域に貸地を持つ地主。D：中心部の借地上で貸ビルを経営し、中心部に近い隣接地域に貸地を有する不動産業者。E：かつて貸地地主、現在は中心部に貸ビル、隣接地域に賃貸マンションを所有経営。F：中心部と隣接地域に貸地を有する地主で不動産業者。G：貸主からの依頼が多い弁護士。H：借主からの依頼が多い弁護士。I、J、K：弁護士。L、M、N、O、P：不動産鑑定士。Q：公証人。R、S：調停委員。T、U：宅建協会。V：信託銀行。W：都市銀行。X：農業協同組合。Z：税理士。

聞取り調査では、居住用借地人の意見を十分に得ることができなかった。この点で、本研究は不十分であることを断っておかなければならない。

なお本章は、既に発表した拙稿「札幌地域における借地と精通者の意向」（借地借家制度調査会『借地・借家制度の研究　第1編　精通者の意向』（1989）234頁以下）のうち、法改正に対する要望の部分を簡略化し（以下の第1節1(3)、2(3)、第3節3、第4節2）、あるいは省略し（定期借地権

に関する意向)、他方で、借地の実態に関する部分について統計資料等を補充したものである。ただし、上記の聞取り対象者の記号は変更している。

第1節　地代

1　商業地（中心部）の借地

(1)現在、継続地代（年額）の地価に対する割合は、1.2～2％である。

・商業地で、現在は、地価の1.2～1.3％である。固定資産税＋都市計画税の3～3.3倍である(不動産鑑定士L[1])。地価の2～2.2％である(不動産鑑定士N)。

・今は地価の2％くらいが相場だと思う。あまり低いと売却して、他に運用することを考える（貸ビル所有者E)。

新規地代はこれよりも高い。

・札幌の新しい借地では、3～4％である（C)。

この地代額は東京・横浜と比べて高めであるが、中心部の商業地には、さらに高いところがある。

・東京に比べて札幌では、地代が相対的にも絶対的にも高い。地価に対する地代年額の割合が、地価が高騰する数年前、東京は0.5％であったが、札幌の都心では2％のところが沢山あった。札幌都心の最高地で継続地代が5,000～6,000円／坪だが、これは銀座の真ん中と同じである（不動産鑑定士L)。

しかし他方で、中心部にも地代の低い借地がある。したがって、札幌では、地代の高低の差が大きい。「札幌でも地代はピンからキリまである。地代家賃統制令の半分しか取れないところがある。」「地代がバラバラであるために紛争が生じ、こじれている。」（F)。バラツキの原因は、「地主がきめ細かく管理し値上げ請求しているところは高い。そうでないところや、地主が貸地を事業としていないところは、安い。」（F）といわれるように、一次的には地主の態度による。しかし、地主の個人的な差異が現実化しているのは、「基準を作る大地主がいないことと、急激な地価上昇にすべての借地関係が同じ様にはついていけないこととによる」

（L）のであろう。

以上が地代額の現状であるが、ここに至るまでに、中心部では、次のような経緯を経て、地価に対する地代額の比率が低下してきた。

中心部で戦前から貸地業を営んでいる地主（「本稿 (1)」329頁の(b)型の地主）によれば、「戦前は、継続地代と新規地代との差がなかった。そして、地代〔の年額〕は普通、更地価格の5分であった〔このことは、「本稿 (1)」328頁、図9で見たとおりである〕。戦後、固定資産税ができたときその評価額は更地価格の半分くらいだった。そこで固定資産税評価額の年10%位を地代として収受したいと考え、他の地主にも勧めた」（F）。実際に、中心部のかなりの地主が、当時、同様の基準の地代改訂特約を結んだ。その中には、1カ月の地代が、固定資産税評価額の1,000分の12.7（年では15.24%）というのもあった（下記の判決参照）。「それでも当時は、固定資産税評価額が地価の半分で、また、評価換えが今ほど頻繁でなかったので、地代を払うことができた」（C）。しかし、札幌市が、固定資産税評価制度調査会の答申に従って、昭和39年度から新しい土地評価基準を採用した。また、40年代には、47年の札幌オリンピック、政令指定都市・区制制定に見られるように、都市の発展が急激で地価も上昇した。このために、上記の基準による地代は著しく増加することになり、昭和40年代半ばから50年代にかけて、中心部で地代改訂をめぐる紛争が多く生じた。

・昭和36年頃、標準額を基準にしたため、毎年2割アップが何年も続いて大変だった。昭和39年頃から供託している（B）。

・昭和30年代に、課税標準額の12.7／1,000という指数を作ったことがある。ところがオリンピックの時に標準額が時価に近付き、地代が高くなって、裁判所に調停を願った。裁判所の「合意の精神は残るが文言には拘束されない」との判断に基づき、地価の3～4%という和解で落ち着いた（C）。

・固定資産税標準額の10%という約定のとき、借地人が減額請求してきたこと

がある。しかし、昭和50年代は評価換えがなかったので借主の得になった(F)。

そのいくつかは訴訟になった。裁判所は、積算賃料（底地価格×期待利回り＋必要経費）と比準賃料による地代基準を示し、これによって地代改訂特約を改訂した。例えば、札幌地判昭和52年3月30日判例タイムズ365号306頁、札幌高判昭和54年10月15日下民集30巻9～12号528頁である(係争地はそれぞれ、中央区南2条西3丁目の共同ビルの敷地、中央区南1条西9丁目で、いずれも「中心部」に存する。)。中心部の一部の地主は、現在でも、地代月額として固定資産税標準額の1％を追求しているが、一般には、その後の地価上昇のために、地価に対する地代の割合は低下し続けた。

・以前は地代年額が地価の3.6％くらいであったが、昭和48年頃から、実勢地価と実際地代とがかけ離れるようになった。そのために（中心部では）新規の借地が出なくなった（不動産鑑定士N)。

それでも、61年以降の地価高騰の前は、地代年額が地価の2～3％前後であった。

・継続地代（月額）と土地価格（個性価格）との割合を10例拾ってみると、商業地では1／400～1／600〔年額では、2～3％〕であった(不動産鑑定士O。北海道鑑定会報昭和57年春季号)。

・札幌の商業地で以前は、更地価格の2～3％の間であった（不動産鑑定士L)。

・ここ2～3年の地価高騰以前は、一般的に地主は、地代が地価の、定期預金利率の5～6％は無理でも、普通預金利率の倍なければ困ると言っていた（D)。

それがこの数年の地価高騰によって、上に見たように、地価の1.2～2％という水準になった。そしてこのような急激な低下のためか、固定資産税が地代の基準でなくなり始めているようである（次に見る、地代増額・地代改訂特約の実際を参照)。

(2)地代増額の実情を見ると、まず、据置期間と、値上げ額・基準は、

・地代の据置期間は2～3年である（不動産鑑定士[2]）。

・実情は、3～5年に1度3％くらい上げている。最近は、地主が早めに（2年ほど前から再来年の値上げを）申込んでいる（D）。

・固定資産税の上昇％をこれまでの地代に加える。しかし、最近は、地代が低くなり、近隣の地代を基準とするようになっている（宅建協会U）。

・札幌の場合も、固定資産税の何％という形だ。今までが近隣と比べてやすい場合は、10～20％、でなければ5～6％（借地人かつ地主C）。

・当事者相対のときは、周りの値上げの例をみながら、従前の地代の20％、50％、100％というように勘で決めている。したがって、同じ地主でも貸地によって違う。鑑定評価によるときは、土地値上り分の何％、例えば5割上がったら、1～2割という形で決める（不動産鑑定士L）。

次に地代増額の手続をみると、裁判外の交渉が重視され、多くの場合それで解決している。

・地代の増額請求は多い。しかし鑑定料が高いので、裁判所へ行かないでおさめるようにしている。特に小さい地主は法廷外で片付けるので、地代があまり上がらない（弁護士I）。

・地代家賃の紛争は弁護士も採算が取れない。訴えても効率が悪いので、裁判所に行く前に話合いで解決する（弁護士J）。

・地代家賃の争いは、実際にはあまり長くかかっていない。ただ、借主が商売人の場合は少し問題があるが（貸ビル経営者かつ地主D）。

そして、裁判外の交渉をスムーズに進めるために、しばしば地代改訂特約が利用される。

・最近は、3年に1度テーブルにつくという項目を入れている（借地人かつ地主C）。

・将来安定的に上げるために、自分は指数スライド制を奨めている。例えば、(a)物価指数の上昇率に応じて2年ごとに変える。(b)路線価格を標準率にした値

上げ率。(c)いつでもどちらからでも費用折半で地代鑑定を請求できる（弁護士Ｉ）。

郊外の大店舗用の借地契約でも地代改訂特約が多く使われている。

・郊外の大店舗用借地で(a)昭和××年～○○年いくら、○○年以後はいくら（増額分をおりこむ）とか、(b)×年間は据置、その後は10％の上昇、という約定が見られる（公証人Ｑ）。

裁判外の交渉でまとまらないときは直ちに提訴するのが普通であり、調停を申立てることは少ない。

・裁判所へ行かないでおさめるようにしているが、広い地域を有する地主は、リーディングケースをつくるために訴えることがある（弁護士Ｉ）。

・何回も交渉したすえ当事者が出すというときにのみ提訴している（弁護士Ｊ）。

・調停はあまり使われていない（地主かつ不動産業者Ｆ）。

・調停では都心部の借地事件はない。薄野地域の大きな事件はいきなり訴訟へ行くのでないか（調停委員Ｒ）。

・借地の相談は正当事由について少しあるだけ。業務用借地に関する相談は皆無だ（道庁）。

(3)法改正に対する要望を見ると、商業地の借地関係に携わる者は２つのグループに分けることができる。(a)地代紛争を解決する立場にいる者（弁護士、不動産鑑定士、宅建協会相談員、税理士）と(b)地主である。借地人の意見は、調査数が少ないため明確でない。ただ、調査した借地人３名のうち、事業の拡張（場合によっては転換）を考える２名（Ｃ、Ｄ）は、隣接地域に借地を有する地主でもあるためか、しばしば(b)と同じ要望を示す。残る１名（Ａ）は、従来の事業を継続する商店主で、地代改訂基準・改訂手続について明確な要望を持っていない。

(a)のグループは、12条の地代決定基準の具体化・明確化を要望する。２つの考慮が背景にある。①実際の地代がバラバラであるために紛争が

こじれている。スムーズな紛争解決のためには、抽象的な借地法12条を、より明確で具体的で根拠付けのしっかりした基準にすべきだ(弁護士G、宅建協会T、U、税理士Z)。②12条のために地代増額が難しくなっており、地主に不利で、また借地権が発生し、ひいては地主が貸さなくなっている。その結果、資源配分上・都市政策上問題が生じている。円滑に増額できる基準にすべきだ(不動産鑑定士L、M、信託銀行V)。具体的には、12条で、地価や地域の利用状況の変化を強く考慮することである。

この(a)グループは、増額ルールの明確化という目的から、地代改訂標準方式にも賛成する。ただ、増額紛争の処理手続として、非訟事件化、調停の活用に賛成するが、裁判外の紛争解決機構には反対する。また調停前置には弁護士に反対意見がある。

非訟事件化に賛成する理由は、第一に迅速化であり、付随的に費用の低額化である。弁護士が調停前置に反対するのは、上で見たように、当事者の交渉でまとまらなかった――したがって、調停の成立しにくい――紛争を念頭に置いているためである。裁判外の解決機構に賛成する意見は、第三者的立場の強い者（宅建協会相談員T、U、農協X）と、裁判官に見られる。

以上に対し、(b)の地主等は、12条改正・地代改訂標準方式といった一般的な基準の改正を必要と考えない。それよりも、改訂手続の迅速化を強く要望する。しかし、非訟事件化、調停手続の活用、裁判所外の紛争処理機構は十分に迅速でなく、むしろこれらは実効的でないとの理由で反対する。そして、調停の活用一般については意見を留保し、望ましい改訂手続として、地代改訂特約など当事者の交渉に拘束力を与えることを考える。

2　住宅地の借地

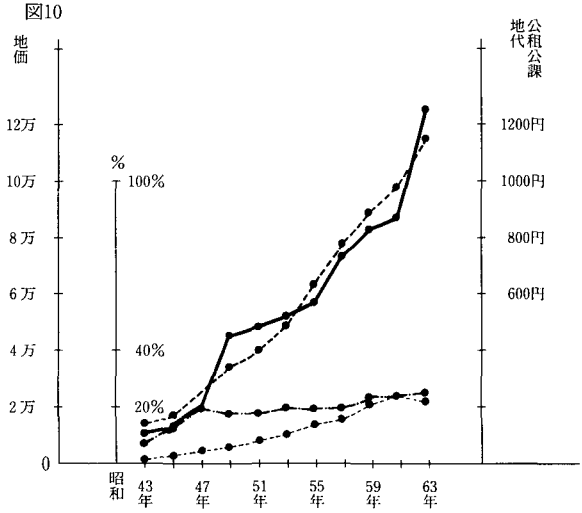
(1)地代額は、「土地価格による差が少なくなり、一般的に月3.3m²当り250～500円の範囲のものが多い[(3)]」。その更地価格に対する割合は、――

・住宅地では、地代月額が更地価格の１／1,000〔年額では1.2%〕という傾向値が見られる。ただし、昭和47～53年と最近の地価高騰期には、この割合は小さくなっている（不動産鑑定士O）。

・現在、地代年額は地価の１%である（不動産鑑定士N）。

このことは、隣接地域にある住宅地（中央区宮の森）における、43年以降の更地地価、地代年額の変化によって確認できる。なお、地代収入の中で、公租公課が以前より増加し、20%前後を占めている（図10）。

図10



(2)地代増額請求の実情は、地主によって異なるが、地代を長期間放置したことが、しばしば紛争の原因になっているようである。

・地主によってバラバラのようである（調停委員S）。

・北区で25軒程に貸している地主が昭和51年に値上げした後放っていた。５年経って増額が問題になり、裁判までいって38%上げた。また、昭和50年頃郊外

で農家が、権利金を地価の3割5分、地代を坪50円として、住宅9軒程に借地を設定した。契約書は、地代値上げについて何も書いてない。ずうっと放っておいて今一遍に250円に上げようとして問題になっている（不動産鑑定士P）。

地代改訂特約も、

・せいぜい協議条項が利用される程度で、額を予め決めるものやスライド制の例はない（調停委員S）。

住宅地の地代増額紛争は、商業地と違って調停の申立てが多い。その理由の1つは、不動産鑑定士の意見を容易に得られるからである。

・地代増額でもよくつかわれ、事実上調停前置主義になっている（弁護士H）。

・借地の調停事件で多いのは、「隣接地域」「外縁地域」の住宅地の地代値上げ紛争である。地主から、3年くらいのサイクルで値上げしたいとの申立てがある。裁判所は初めてという人が多い（調停委員R）。

・調停では借地問題について専門家でない裁判官を避けられる、また、タダで鑑定意見を聞ける（弁護士G）。

・鑑定費用が高いので、事実上調停前置になっている（弁護士K）。

・紛争の全貌や裏を明らかにできる場として有効である（宅建協会T、U）。

調停手続では、「簡易鑑定」を行い、一応の地代水準に従って、調停案を出している。

・鑑定は費用がかかるため、両当事者の弁護士からの依頼で、不動産鑑定士である調停委員の意見を聞き（民事調停規則14条）、それで判断している。しかし、借地調停ではサラ金の調停と違って、民事調停法17条の調停に代わる決定を出したことがない（調停委員R、S）。

・裁判官は、要件事実の主張立証をさせず、全部鑑定に突っ込み、鑑定結果を、継続性を考えて匙加減で下げている。この意味で、裁判としては機能していない（弁護士K）。

・家賃は、古い新しいによって千差万別だが、地代には一応の相場がある。大体1～1.5割上げるが、従来の地代額が少ないときには、3～4倍ということが

ある。このときは、増額を段階的にしている。3年後に見直すとの条項を入れている。特に弁護士が付いているときには(調停委員R)。

(3)以上の状況のもとで、法改正に対し、地代改訂基準、改訂手続の改正という要望はない。商業地については地価を重視する12条改正を望む者も、住宅地についてはその必要がないと考える。現行法解釈としても、地価よりむしろ、借地人の収入を考慮すべきだとの意見がある。紛争解決手続として、調停前置には強い反対がある。ただ、その理由は、「調停制度を良くすればそれに流れるから、法律で強制することには反対」(弁護士H)、「調停の成否は、当事者の解決しようという意欲に依存している。前置にすると、形式的な申立てが増えるだけだろう。同じ理由から、民事調停法17条の調停に代わる決定、34条以下の罰則の活用にも賛成できない」(調停委員R) というものであって、商業地の場合と異なる。

(1) 札幌の商業地における地代の公租公課(固定資産税＋都市計画税)に対する倍率は、東京(昭和62年に、大田区で2.5倍、世田谷区で2.0倍、文京区で2.8倍)、横浜(2.5倍)に比べると高いが、大阪(4.4倍)、名古屋(8.0倍)に比べると低い(借地借家制度調査会『借地・借家制度の研究　第3編　経済的実態』(1989)(以下では、『経済的実態』で引用する)42〜45頁)。
(2) 前掲『経済的実態』221頁(札幌関係の項)。
(3) 前掲『経済的実態』221頁。

第2節　地代以外の金銭的給付

1　敷金

商業地では、敷金の授受が多い。

・敷金はとっている。札幌市内で地代金だけでやっている人はいない。地代はそんなに上げられない(D)。

・土地でも建物でも、敷金を取るのは常識だ。土地だと1〜3年分である。その他に、権利金、建築協力金が払われることがある(Q)。

・現在、地代6カ月分を敷金として取っている（F）。

第1節2で見たように、近時、敷金額が高額化する傾向がある。それは、中心部の商業地と、隣接地域・外縁地域の大型店舗・資材置場のための借地に見られる。

・商業人の間で、非常に高額の敷金を取る例がある。担保のためでなく、権利金と似通った取扱をしている（弁護士Ｉ）。

・敷金だと預り金とされて、不動産所得にも譲渡所得にもならず、無利息の利益にしか税金がかからないので、権利金を少なくして敷金を多くしているようだ。中心部の商業地と、郊外のスーパーのための借地などで、10年位前からみられる（不動産鑑定士O）。

また、外縁地域の道路沿いの店舗用借地で、節税の考慮からであろうか、譲渡承諾料を「敷金」の名義で授受している例がある。

住宅地の借地では、敷金授受のあるものが、昭和27年には1.2%にすぎなかった（2件／164件）。しかも、この2件は24年と26年に設定された借地であった[(1)]。ところが41年になると、18.1%に増えている（表21の札幌の欄を参照）。借地の敷金が戦後に、特に30年代になって授受されるようになったことは、20年代までに住宅地化した地域では敷金の授受が少なく、30年以後に住宅地化した地域で多いこと（表22）からも確認される。

表21　道内諸都市における敷金・権利金の授受（昭和41年～43年）

	敷金		権利金	
	%	授受件数／調査件数	%	授受件数／調査件数
函館	38.7	111／287	22.4	66／295
札幌	18.1	93／513	22.0	59／268
室蘭	15.2	25／164	17.3	28／162
旭川	11.8	26／219	8.2	17／207
釧路	1.3	1／ 78	0	0／ 78

北海道建築部宅地課『宅地調査報告書（1967）』、同『宅地調査報告書（1968）』より作成。

表22　敷地の権利を取得した時期と敷金の授受（札幌）

地点番号	敷金			敷地の権利を取得した時期					
	総数	授受件数	%	16年以前	17～20年	20～25年	26～30年	31～35年	36年以降
14	8	5	63	1	—	—	2	3	9
22	8	4	50	12	—	—	1	3	3
20	16	7	44	—	—	—	7	11	14
17	23	10	43	—	—	—	2	12	12
34	5	2	40	—	—	2	3	17	2
32	8	3	38	—	—	8	4	11	5
5	13	5	38	3	—	4	—	3	—
12	14	5	36	—	—	5	—	5	6
2	11	4	36	—	2	—	1	2	8
24	22	8	36	—	—	—	4	11	16
8	6	2	33	—	—	—	3	4	2
37	6	2	33	—	1	—	2	11	5
39	8	2	25	5	—	5	2	1	2
26	29	6	21	3	—	1	12	2	11
6	19	4	21	5	1	3	4	5	3
18	16	3	19	—	—	6	18	2	5
36	11	2	18	—	1	—	3	19	13
11	22	4	18	4	3	4	6	5	5
9	16	2	13	—	2	—	3	7	4
29	8	1	13	3	—	1	2	4	8
7	15	2	13	—	—	1	5	3	5
3	18	2	11	6	1	3	3	4	8
1	20	2	10	7	2	5	2	4	6
30	10	1	10	2	1	4	7	6	5
25	12	1	8	4	2	4	3	1	6
10	13	1	8	5	1	4	3	3	3
15	12	1	8	4	1	3	4	3	6
23	16	1	6	3	—	3	8	4	16
13	18	1	6	2	1	8	1	5	3
28	5	—	0	5	1	5	6	6	3
31	13	—	0	10	1	2	4	9	5
27	6	—	0	5	1	5	6	6	3
33	8	—	0	3	2	5	3	5	4
21	12	—	0	7	—	3	7	2	6
35	6	—	0	—	1	4	4	3	4
4	29	—	0	7	2	6	7	4	5
16	8	—	0	3	1	—	3	1	3
38	8	—	0	5	1	4	3	3	3
19	13	—	0	11	2	5	3	6	3
40	2	—	0	3	—	1	5	6	4
計	513	93	18	128	31	114	147	166	234

北海道建築部宅地課『宅地調査報告書（1967）』（「本稿　(1)」347頁の表5と同じ調査）

2　権利金

一方には、権利金の慣行はないという回答が、中心部・隣接地域・外縁地域いずれにもある。

・例がない（C）。権利金は聞いたことがない（調停委員R、土地家屋調査士）。

しかし、他方にはその慣行の存在を認める回答がある。

・狸小路で2～3割払って借地人となったことがある（D）。

・地価の2割程度をとっている、譲渡所得税の関係で権利金は低く押さえ、その代わり地代を高くしている（都市銀行W）。

・琴似のほうはとっている（H）。

・多少の差が大きい（G）。

結局、戦後になって東京から導入されたもので、授受するところと、しないところとがあるようである。(2)

・戦争直後はとらなかった（A）。昔はとらなかったが今はとる（M）。

・札幌では昭和30年頃から言い出した。それ以前は取っていなかった。明治時代にただ同然で取得した土地だから、権利金を取ることを考えなかった（明治期からの住宅地の地主）。

そして中心部の商業地では、節税の考慮からか、敷金と違って敬遠されている。

・札幌では、東京から来た人や東京に土地を持っている人が更新料、名義書換料をとることはあるが、権利金はない。父の代から、貸地をビジネスと考えて地価に応じた地代を取り、権利金、名義書換料、改築承諾料は取っていない。権利金を取ると借地権を強化することになり、また課税されるので、長い目で見ると損だ（F）。

・札幌では権利金を取らないで地代を高くする。権利金が更地価格の1／2以下の場合は、所得税・住民税が総合課税なので、地代で取るより不利になるから（L）。

住宅地の借地では、27年に権利金が授受されていたのは、3.7%（6件

／164件）であった[3]。しかし41年には、敷金とほぼ同じく、17.7％となっている（表21を参照）。敷金の場合ほど明確ではないが権利金の授受も、昭和30年以前に住宅地化した地区で少なく、30年代以後に権利が取得された地区で多い（表23）。札幌では、権利金慣行が30年代に始まったことを示している。札幌の権利金の発生は、東京の権利金慣行を念頭においた30年代の税制改正の影響ではないかと思われる[4]。

このように商業地でも住宅地でも権利金の授受が定着していないため、その性格も明確でない。３つの意見に分かれている。(a)稀少な土地を継続的に使用できることの対価（６名）、(b)正当な地代と現実の地代との差額の補完（７名）、(c)譲渡性を与えられたことの対価（５名）。敢えて整理すれば、土地の取得が難しくまた借地権に譲渡性がある商業地では、あるいは権利金が多額である場合は(a)(c)、これに対し、住宅地では、あるいは権利金が少額である場合には、(b)地代の補完と考える傾向が見られる。この点で、住宅地での権利金と敷金の授受の頻度を道内各市について見ると同じ順序であることは注意に値する（表21）。このことは、権利金が敷金と共通の目的――おそらくは地代収益の補完――のために授受されていることを推測させるからである[5]。

３　更新料

更新料の慣行は、東京で昭和30年代に発生し40年代に確立したといわれる[6]が、札幌では未だ慣行となっていない。回答者９名のうち７名が、札幌では例がないと答えた。

・調停で更新料を請求した例は知らない。そこまでくると調停は成立しない（調停委員Ｒ、Ｓ）。

しかし、僅かだが次のような回答があった。

・５～６年前まではなかったが、この２～３年相談を受けることがある（信託銀行Ｖ）。

・一般には取っていないが、地主が強い場合や借地人の本社が東京にある場合

表23　敷地の権利を取得した時期と権利金の授受

地点番号	権利金			敷地の権利を取得した時期					
	総数	授受件数	%	16年以前	17～20年	20～25年	26～30年	31～35年	36年以降
9	12	10	83	—	2	—	3	7	4
14	8	6	75	1	—	—	2	3	9
2	13	8	62	—	2	—	1	2	8
22	8	4	50	12	—	—	1	3	3
20	14	6	43	—	—	—	7	11	14
34	5	2	40	—	—	2	3	17	2
18	14	5	36	—	—	6	18	2	5
12	10	3	30	—	—	5	—	5	6
26	29	7	24	3	—	1	12	2	11
17	21	5	24	—	—	—	2	12	12
4	25	6	24	7	2	6	7	4	5
24	22	5	23	—	—	—	4	11	16
7	14	3	21	—	—	1	5	3	5
36	11	2	18	—	1	—	3	19	13
1	20	3	15	7	2	5	2	4	6
37	7	1	14	—	1	—	2	11	5
23	14	2	14	3	—	3	8	4	16
27	7	1	14	5	1	5	6	6	3
6	18	2	11	5	1	3	4	5	3
30	10	1	10	2	1	4	7	6	5
15	11	1	9	4	1	3	4	3	6
5	13	1	8	3	—	4	—	3	—
19	13	1	8	11	2	5	3	6	3
21	15	1	7	7	—	3	7	2	6
13	17	1	6	2	1	8	1	5	3
10	14	—	0	5	1	4	3	3	3
39	8	—	0	5	—	5	2	1	2
32	8	—	0	—	—	8	4	11	5
25	13	—	0	4	2	4	3	1	6
28	3	—	0	5	1	5	6	6	3
31	12	—	0	10	1	2	4	9	5
11	15	—	0	4	3	4	6	5	5
33	9	—	0	3	2	5	3	5	4
29	10	—	0	3	—	1	2	4	8
35	8	—	0	—	1	4	4	3	4
8	6	—	0	—	—	—	3	4	2
16	7	—	0	3	1	—	3	1	3
38	8	—	0	5	1	4	3	3	3
3	16	—	0	6	1	3	3	4	8
40	2	—	0	3	—	1	5	6	4
計	490	87	18	128	31	114	147	166	234

北海道建築部宅地課『宅地調査報告書（1967）』

だと当然と思って払うようだ（L）。

・更新料の授受の慣行は熟成していないが、大地主の賃貸地では授受の例があり、その割合は更地価格に対し５～10％で、上がる傾向にある（不動産鑑定士[7]）。

以上に見たように、敷金、権利金、更新料のいずれも、札幌では、節税上の考慮あるいは東京の影響によって、言わば作られたものであって、借地関係のあり方と結びついたものではない。これらは全て、地代収益の補完として機能しているように思われる。そのためでもあろう、これらの法規制は不必要ということで意見がほぼ一致している。

(1)　青柳・中里『前掲（「本稿　(1)」314頁注(26)）』58頁による。（なお、164件中、授受なし121件、不明22件、回答なし19件であった。）　東京の居住用借地では、戦前から敷金を取る例があったが、それでも昭和24年には、借地で敷金が授受されていたのは3.3％（23件／693件）に過ぎなかった（東大社研編『戦後宅地住宅の実態』63頁、185頁）。

(2)　厚生省社会局『本邦大都市に於ける土地家屋賃貸状況　昭和十三年度』によると、当時、東京市では借地上貸家の9.4％（430戸／調査戸数4,592戸）で、京都、大阪でもそれぞれ、借地上貸家の3.0％（７戸／231戸）、2.3％（31戸／1,325戸）で、権利金が授受されていたのに対し、札幌市では、借地上貸家（調査戸数383戸）で借地権利金の授受されていたものは０であった。

(3)　青山・中里『前掲』59頁による。（なお、164件中、授受なし100件、不明16件、回答なし42件であった。）

(4)　札幌と同じ地方都市である福井市では、借地における権利金・敷金の慣行は昭和40年代に始まったといわれる（昭和58～59年での無作為抽出による92件の借地のうち、権利金・敷金の授受されているのは１／３の31件で、そのうち最も古いのは昭和38年に契約されたもの、それ以外はすべて昭和45年以後に契約されたものである。昭和40年以後の契約47件のうちでは、64％の30件で権利金あるいは敷金を授受している（「福井市における地代の実態について」別冊不動産鑑定・借地・借家の現状と法改正への提言（1986年）373頁）。

以上に対し、東京では、居住用借地のうち権利金が授受されている割合

が、既に昭和20年代に10％から20％前後へと増加し（東大社研編『戦後宅地住宅の実態』63頁、嶋田久吉「借地権に想う」花島得二編『借地権』325頁、336頁、341頁、342頁参照）、59年には50数％になっている（不動産協会・日本住宅総合センター『東京都区部・大阪市における借地実態調査』（1985）24頁、33頁）。事業用借地では、20年代に20％から70％に増加し、30年代末には80％になっている（新堀鉱麻治「地代・家賃等の実態について」ジュリスト448号57頁の引用する「昭和42年10月東京商工会議所調査による借地条件、地代等の実態調査」）。

(5) 権利金の授受例の多い函館でも、一般には、地代の前払いと考えられている（聞取り対象者7名のうち、「地代の前払い」と回答した者5名、「借地権の譲渡性の対価」と回答した者2名）。これに対し、東京では、権利金を借地権の対価とする意見が強いようである（借地借家制度調査会『中間報告』108頁、国土庁土地局『借地問題意向調査報告書』（1984）13頁）。

(6) 梶村太市「借地借家契約における更新料をめぐる諸問題（上）」判例タイムズ341号91頁以下、渋川満「更新料」『現代借地借家法講座　1借地法』41頁以下参照。

(7) 前掲『経済的実態』220頁。聞取り調査によると、函館では6名全員が「更新料が授受されている」と回答した。昭和30年代の末から取り始めたようである。

第3節　地主からの明渡請求に伴う問題

1　明渡請求と正当事由

(1)「貸地を取り戻したいか」（地主に対する質問）、「地主は貸地を取り戻したいと考えているか」（地主でない者に対する質問）に対する回答によれば、中心部の商業地あるいは高度利用の可能な場所では、地主は取り戻したいと考えている（7人の回答者全員）。その理由のうち最も多いのは、貸家・貸ビルを建てて高収益を上げたいというものである（5名）。高い地代で再び貸し出すため（2名）、第三者に売却するため（2名）、自己の営業・居住のため（1名）、という回答は少ない。第三者に売却するというのは、売却代金で相続税を払う場合と、地下鉄の新線開通を契

機に再開発が進んでいる地区で見られた。実際の第三者への売却は、借地人がいるままでなされることが多いという。

このように、実際の明渡は、高収益をもたらす高度利用のためである。したがって明渡紛争は金銭的な問題となる。そして、札幌の地価と借地権価格は、地主（ないし地主からの買主）が支払える範囲にあるためであろう、明渡紛争は当事者間の交渉で解決され、裁判所まで行かない。

・これほど地価が上がると、「正当事由」を問題にせず交渉で金銭的に解決している。そのため、昭和30年代、40年代は明渡訴訟が多かったのに、今はない。あっても零細な訴訟だ。それらは簡易裁判所へ行っているのではないか。（弁護士Ｉ、Ｊ）

・「正当事由」の有無を無視して、いつまでに明渡すという賃貸借解約契約を結んでいる。地上げ屋が裏にいて相当の金が払われている。（公証人Ｑ）

・実際はお金で解決している。（借地人かつ地主Ｃ）

(2)隣接地域の住宅地の借地明渡紛争の一般的な状況は不明である。しかし、調停に出てくるものについては次のように言われる。

・琴似、発寒、八軒などの住宅建物のための借地で明渡が争われることがあるが、多くは、地代値上げによって調停が成立する。純粋に借地権終了・土地明渡を求める申立は少ない。しかし、小規模の土地所有者の新しい代が、自分でマンションや小さい貸ビルを建てたいということはある。また、中心部に近いところや地下鉄沿線で、土地を取得した地上げ屋が明渡を求めることがある。このように地主が開発のために明渡を求めるときは調停は成立しない。借地人は出ていく理由が分からず、地主は明確な「正当事由」を主張できないから。したがって、調停で立退料を決めた例はほとんどない。（調停委員Ｒ、Ｓ）

2　立退料

借地明渡の際の立退料の額はバラバラである。

・判例は、借地権価格の1.5とか言うが、札幌の場合は適合していない。（宅建協会Ｕ）

・借地人の立退料は、東京では更地の7～8割、札幌では3～6割である。札幌ではバラツキがある。（不動産鑑定士L）

・地上げの場合の地主：借地人：借家人の割合は、東京と大体同じで、3：4：3か、2：5：3でないか。しかし、1：5：4という例もある。（かつての地主E）

・地主：借地人：店子が、昔は、3：4：6。今は、1：2：7、といわれている。ゼネコン等はこれでやっている。（都市開発コンサルタント）

立退料の額に基準がないのは、一方に極端な低額があり、他方に高額の事例があるからである。低額の場合があるのは、借地権価格の観念が弱いためである。

・北海道では、借地権を認めるのはおかしいという意識が強い。特に、函館など地方へ行くほど強い。したがって、立退料が少ない。（不動産鑑定士L）

具体的に、低額の事例は、隣接地域の住宅地で、特に、昔からの地主が高度利用を考えていない場合に見られる。

・住宅地で借地人が出るとき、地主は建物を買うが借地権までは買わない。（不動産鑑定士O）

・AさんBさん（創成川と豊平川に挟まれた隣接地域の地主）は、自分で高度利用しないから、立退料を出さない。菊水〔中心部に近い隣接地域〕でも、借地人が土地価格の2割、3割だけ貰って出ていく例がある。（不動産鑑定士L）

・権利金を取っていないのに立退料なんか払えるか。（明治期からの地主）

以上に対し、中心部の商業地では、高度利用への転換を意図して明渡請求がなされ、高額の立退料が支払われる。その額は、高度利用から地主が得る利益の範囲内で、両者の力関係・交渉によって決まる。

・借地人の方から、売るときの値段をきいて、その何分の1を取れるかという形で争う。（宅建協会T）

・地主は、高度利用によって現実に得られる利益の範囲内で立退料を払っている。地主の間に連絡がなく、権利金・更新料を基準とする借地価格の意識がな

いので、立退料がこの範囲でバラバラになる。(不動産鑑定士L)

しかし一般的に、借地権割合を基準とする考え方が浸透しつつあるようである。

・「借地権割合」「底地割合」を、皆そういうものとして受け入れている。その土地の借地権割合を答えたときに、「どうしてその割合なのか？」と理由を聞かれたことは一度もない。(不動産鑑定士O)

・地主が借地権を消滅させるための対価、すなわち、正当事由の補強のために支払われる価格も形成されつつある。その借地権割合は、高度商業地域で更地価格の60～70%、普通商業地域で50～60%、住宅地域で35～50%である。(不動産鑑定士、前掲『経済的実態』220頁)

3　法改正に対する要望

(1)以上のように、中心部の商業地では、土地明渡紛争を当事者間で金銭的に解決するものと考えている。したがって一般に、「正当事由」の内容を法文上具体化せよという要望はなく、むしろ次の理由から明文化には反対が強い。①定型化が難しい(弁護士G、H)。正当事由の判断が難しいから、当事者の合意に委ねるべきだ(かつての地主E)。②どうせ裁判は延びるから予測可能にする必要がない（弁護士G)。明文化してもチェックできない（宅建協会T・U)。正当事由の判断は最後は総合判断だから、明文化しても安定化しない(裁判官)。③明文化すると借地明渡しを促進する（借地人A)。正当事由の判断が安易になる（弁護士H)。④明文化するとしばられる（宅建協会T、U、地主F)。

ただ、不動産鑑定士だけが「正当事由」の内容の明文化に賛成する。(これは不動産鑑定士の全国的な傾向である。)

「正当事由」を金銭で補完することについては、商業地では全ての立場が肯定する。しかし、当事者間の交渉における金銭補完に賛成なのであって、金銭補完を裁判所が判決で強制すること、さらに、法律に規定することには反対が強い(かつての地主E、弁護士H、不動産鑑定士L、

M)。

「正当事由」がある場合の借地権価格の補償については、先に述べたように「借地権価格」の観念が弱いためであろう、不必要との意見が多い（回答者12名中9名)。このことは、東京において、当事者・学識者と業務関係者の半数が借地権価格の補償に賛成し、業務関係者の半数のみが反対していること[(1)]と、対照的である。しかし、中心部での高額の補償の実情に応じてか、「正当事由」がある場合でも借地権価格を補償すべきだという意見が、関係者の一部に見られる（地主F、不動産鑑定士L、宅建協会T)。

(2)以上に対し、隣接地域の居住用借地を考える者は、金銭による補完に反対である。(借地人A、調停委員R、S)

(1) 前掲『中間報告』181頁、186頁、191頁。

第4節　借地権の取引

(1)借地権の譲渡については、「建物取引に随伴するものが多かったが、近年は再開発事業などが活発になるに従って単独で取引されるものもでてきている。特に中心部で顕著である[(1)]」が、隣接地域・外縁地域の商業地でも見られる。

・中心部では、地主の承諾を得ないで、建物と一緒に借地権を売却、転貸することがある。商売がうまくいかず、別の商人に譲渡するときなど。地上権と営業権で、2,000〜3,000万／10坪くらいか。長期間借りているので借主が強い。地主が訴えても時間がかかるので、泣き寝入りになる。(借地人かつ地主C)

・権利金を授受しても、当事者は譲渡性を与えるつもりはないのでないか(不動産鑑定士N)。札幌では借地権の歴史が浅く、借地権を第三者に譲渡する慣行が確立していないからだろう。地主へ帰す時には、権利金相当額を払い戻すこと（＝地主への譲渡）はあるが。(不動産鑑定士L)

住宅地（隣接地域）では、20年代に建物売買に伴う借地権の譲渡が多く、借地権の譲渡性を認める意識が強かったようである[(2)]が、今日ではそのような取引は少ないと言われる。

・住宅地では、建物付借地権の売買ということを聞かない。そのようなものを買う人もいない。（不動産鑑定士O）

・都心は知らないが、住宅地では昭和55年頃まで借地を仲介をしていなかった。（信託銀行V）

借地権が譲渡された場合の譲渡承諾料は、更地価格の5～15％である。

・名義書換料の慣行は熟成していないが、大地主の賃貸借地では授受のケースが多くなりつつある。その割合は更地価格の3～10％程度である。（前掲『経済的実態』221頁）

・札幌地方裁判所における借地非訟事件の例によれば、更地価格に対して5％前後が多く、10％のものも見受けられる。国土庁借地権調査表によれば5～10％が多く、次いで10～15％、中には10～20％のものも見受けられる。（不動産鑑定協会北海道会『調査研究報告』（昭和62年）14頁）

(2)借地権の担保化の要望は、中心部で借地上に商業用建物・貸ビルを経営する借地人に強い。借地人であっても、居住用の場合や、事業用であっても建替えを考えない借地人の場合は、要望は強くない。以上に対し、地主は3つの理由から反対する。①借地権の抵当権を有意味にするために、地主の解除権が制限される。②好ましくない人が抵当権者として入ってくると地主は困る。③抵当権が消滅しても借地人が登記を抹消してくれない恐れがある。ただし、地主も、地主の承諾を要件とするならば借地権の抵当権に賛成する（F）。

(1)　前掲『経済的実態』220頁。

(2)　阿部ほか『前掲（本稿　(1)」314頁注(26)）』35頁によると、借地上の持家68件のうち、(a)現建物所有者が自ら建築した場合が13件、(b)現建物所有者

が既存建物を買った場合が55件、後者のうち、(b)－1借家人が、借りていた建物を家主から買った場合が22件（うち、戦後に借地権を取得したもの20件）、(b)－2それ以外が33件（うち、戦後に借地権を取得したもの15件）である。(b)－1の一部、(b)－2大部分が、地上建物と借地権の売買によるものと考えられる。また、同書45頁によると、南地区の借地人（回答者26名）のうち、11名が「土地賃借権の譲渡は借地人の自由だ」と答え、8名が「借地人の交替を地主に届けるだけでよい」と答え、7名が「地主の承諾を要する」と答えている。

第3章　都市の成長・国民経済の発展と借地に関する理論モデル

第1節　理論モデルの提示

(1)札幌の借地の状況を、第1章では全体的に、第2章では個別的に見てきた。そこでの叙述から、都市の成長と借地の関係につき、一つのイメージが浮かび上がってくる。それは後に述べるように、明治以降成長した都市における借地関係のあり方を典型的な形で表しているように思われる。そこで本章では、明治以降成長した他の都市、とくに東京のデータを参考にし、また、明治以後成長しなかった都市とも比較しながら、第1章、第2章で得たイメージをより一般的な理論的モデルとして定式化しておく。それは、「はじめに」で提起した課題に対する、さしあたりの解答である。

(2)都市の成長という観点から問題を立てると、次のようになる。都市が成長するとき、その周縁でそれまでの農地が都市的利用に供されるが、それが更地、建物を建てての貸家ではなくて貸地の形態でなされるのは、どのような状況においてか。また、都市区域の中に入った土地については、どのような場合に借地が成立し、維持されるのか。

この問題は、借地（＝貸地）の需要と供給によって決定される。この

うち借地の需要は、土地のサービスを必要とする者がどれほどいるか、それらの者が土地サービスの他の形態（更地の所有、建物の賃借）と比べて借地の形態をどれほど好ましいものと考えるかに依存する。他方、貸地の供給は、土地所有者が貸地を他の選択肢(使用しない土地の売却、建物を建築しての貸家、未利用のままの放置）と比較してどれほど好ましいものと考えるかに依存する。借地の需要・供給の基本的な構造はこのようなものであるが、ここに種々の事情・要因が作用している。その諸要因のうち、使われない土地が、売買と賃貸のいずれによって供給されるかという観点から重要なのは、次の３つである。すなわち、貸地をする供給側には、土地売却の利益と比較したときの、①貸地の利益の大きさと、②コスト・不利益の大きさが作用する。このうち①は、収取地代（インカムゲイン）と売買地価上昇分（キャピタルゲイン）からなる。これらが、土地の売買価格（それは、土地取得費用であると同時に、土地を売却すれば得られる利益である。)に対しどれほど大きいかが重要である。②は、売却しないで貸地をして土地を保有するためにかかる費用であり、特に、収取可能な地代に対する土地保有税の大きさが重要である。これらに対し、借地する需要側の要因のうち重要なのは、③借地をするときの負担（地代）と、土地購入の負担（具体的には、土地購入資金を借りたときの金利負担）との差である。金利が高いときは、営業や居住のために自由な所有が必要な建物のために借金をするとしても、土地までは購入しない。以上の①②③をめぐる状況は、都市の成長と国民経済の発展に伴い変化してきた。その変化を、まず歴史的な観点から、次に地理的な観点から定式化してみよう。

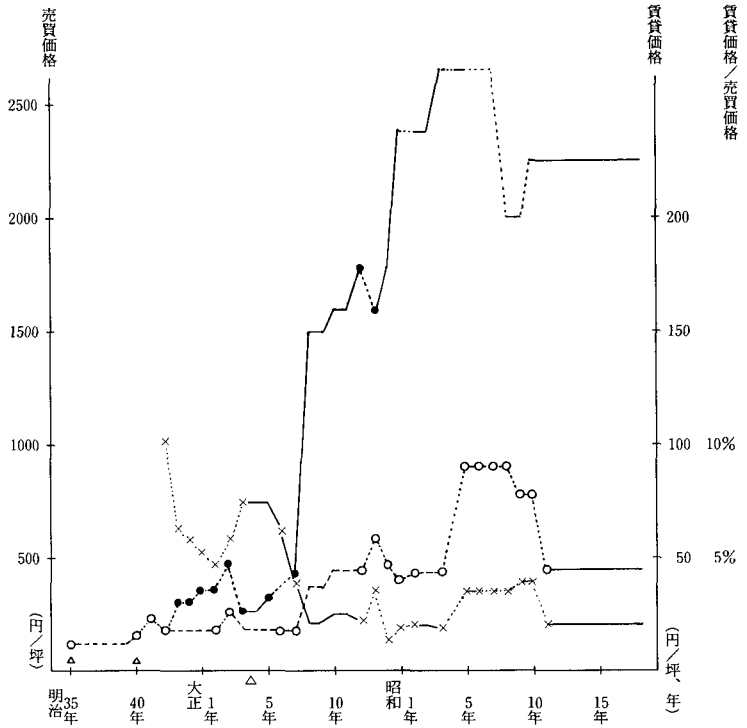
(3)歴史的な観点からは３つの時期に分けることができる。

(ア)　第１期　　明治10年代から明治末までは、①②③のいずれの点でも借地による土地供給を促進する事情が揃っていた。それは開拓地札幌においては極端な形で現われた。すなわち、

①土地の売買価格に比べて収取地代額が大きく、貸地がすぐれた投資対象をなしていた。明治中期の札幌の中心部では土地の売買価格の20％にあたる地代（年額）を収取できた。その後この比率は次第に低下したが、それでも大正初年に10％であった（「本稿　(1)」328頁）。東京では、明治10年代初頭には借地の利回りが高いのは中心部だけであった[(1)]が、10年代半ば以降に広い地域で高利回りの地代取得が可能になったようである[(2)]。明治30年代になると、日清戦争、日露戦争後に通貨供給量が増加したため、中心部で売買地価が上昇し貸地の利回りが低下し始めた[(3)]が、周辺部では高い利回りが続いたようである[(4)]。京都、大阪でも、大正期にこの比率が低下し始めていることから、明治期には高かったと推測される。（図13、図14参照。）

②既に見たように、明治43年の宅地地価修正法まで、札幌を含む北海道では地租負担が極めて少額に抑えられていた（「本稿　(1)」327頁）。全国的にも、成長している都市では、売買地価と地代収益は上昇したのに課税標準たる「地価」は当初のまま維持されていたので明治30年代初頭には宅地に対する地租の負担は、売買地価・収取地代に対し非常に軽いものになっていた。日清戦争後から日露戦争時の増税計画により地租税率が幾度か引き上げられ、市街宅地については明治31年までの100分の2.5から明治38年には8倍の100分の20になった。しかし、この税率の引き上げは、上昇している売買時価には追い付くものではなく（例えば、当時東京の土地売買価格は、地租課税標準であった「地価」の15～20倍になっていた）、また、売買地価の変動の地域的差異を考慮せず不公平を残すものであった[(5)]。それで政府は、地主勢力の抵抗に遭いながらも、明治43年に宅地地価修正法を成立させた。それは全国の宅地の賃貸価格を調査し、原則としてその10倍を修正地価とするものであった。（同時に、地租税率を100分の2.5に戻した[(6)]。）この修正地価が従前の地価の100倍以上になる例が少なくなかった[(7)]ことからも、明治20年代から30年代にかけ

図11　日本橋区の土地売買価格（最高）、賃貸価格（最高）



(1)東京市統計年表による。

(2)●———● は売買価格（左目盛）、○— — —○ は賃貸価格（右目盛）、×———× は賃貸価格/売買価格の％である。…… は調査地点が変更した年である。

調査地点が同一か変更したかは、出典記載の地名表示による。したがって、表示が同じ町丁目であるときは、その町丁目のなかで変更している可能性があるが、同一地として扱った。

(3)売買価格の明治42年～大正２年は、各年内に売買取引されたものである。調査地点は、明治42年＝通３丁目、明治43年＝元四日市町、明治44年＝本石町２丁目、大正１年＝通３丁目、大正２年＝室町３丁目である。

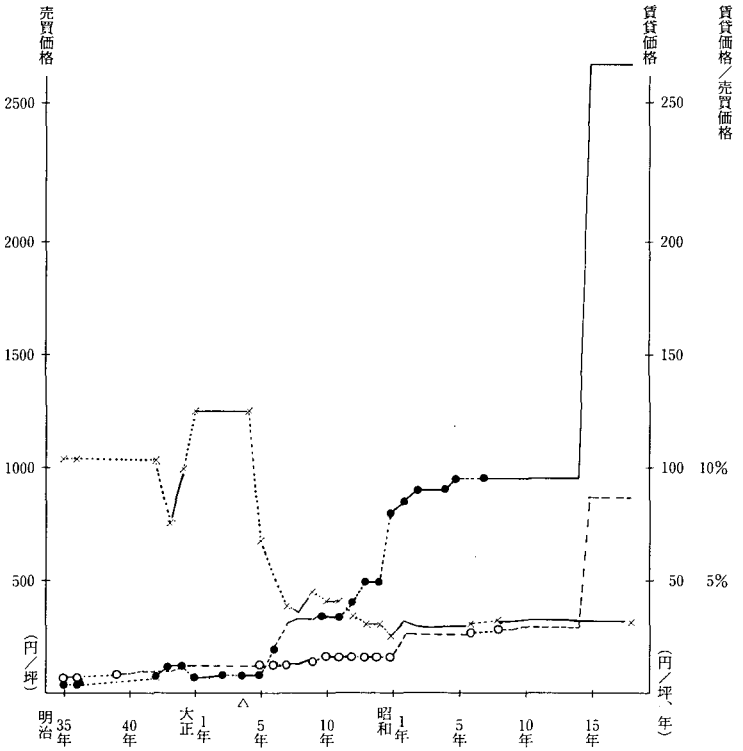
大正３年以降は、各年の賃貸価格調査地点の評定売買価格である。

なお、大正14年の売買評定価格（通１丁目）は3500円と異常に高く、誤植と思われるので、同年の東京府統計書の、室町１丁目の売買評定価格1800円に修正して表示した。同様に、昭和４年の売買評定価格（通２丁目１番ノ４）は800円と異常に低く、誤植と思われるので、同年の東京府統計書の、通１丁目の売買評定価格2600円に修正して表示した。

(4)賃貸価格は、明治38～42年は、「各区役所ニ於テ其区内ノ地主ニ命シ材料ヲ蒐集シテ最高……ヲ選定シ調査ノ上報告セシ」ものであり、明治43年～昭和２年は、「其年内ニ於テ賃貸セシモノ」である。

調査地点は、明治35～40年＝室町１丁目、明治41年＝通１丁目、明治42年～大正２年＝室町３丁目、大正３～６年＝本船町、大正７～12年＝通１丁目、大正13年＝通４丁目、大正14～15年＝通１丁目、昭和２～３年＝通２丁目４番、昭和４年＝通２衝目１番ノ４、昭和５～６年＝通１丁目６番ノ１、昭和７年＝室町１丁目７番ノ３、昭和８年＝通１丁目６番ノ１、昭和９～10年＝室町１丁目５番ノ１、昭和11～17年＝通１丁目６番ノ２である。

図12　四谷区の土地売買価格（最高）、賃貸価格（最高）



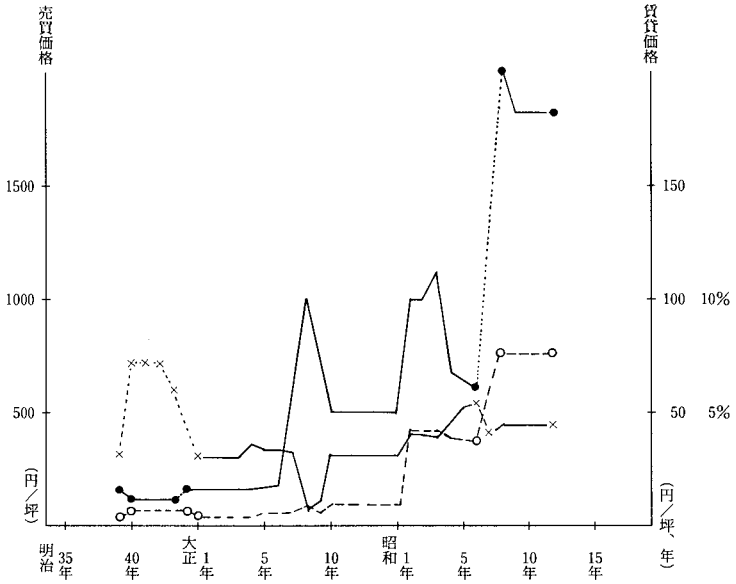
(1)東京市統計年表による。

(2)●———●、○— — —○、×———×、……、調査地点の同一・変更については、図11と同じ。

(3)売買価格の明治42年～大正３年は、各年内に売買取引されたものである。調査地点は、明治42年＝伝馬町１丁目、明治43～44年＝麹町13丁目、大正１年＝伝馬町１丁目、大正２～３年伝馬町３丁目である。大正４年以降は、各年の賃貸価格調査地点の評定売買価格である。

(4)賃貸価格は、明治38～42年は、「各区役所ニ於テ其区内ノ地主ニ命シ材料ヲ蒐集シテ最高……ヲ選定シ調査ノ上報告セシ」ものであり、明治43年～昭和２年は、「其年内ニ於テ賃貸セシモノ」である。
調査地点は、明治35～36年＝麹町13丁目、明治39～大正５年＝麹町12丁目、大正６年＝麹町13丁目、大正７～９年＝塩町２丁目、大正10～11年＝伝馬町新１丁目、大正12年＝新宿２丁目、大正13、14年＝新宿３丁目、昭和１～６年＝新宿３丁目７番地、昭和８～17年＝新宿３丁目35番地である。

図13　京都市の土地売買価格（最高）、賃貸価格（最高）

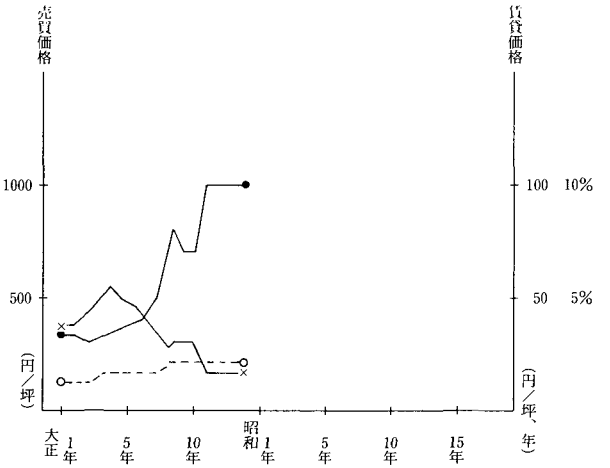


(1)京都市統計書による。
(2)●———●、○－－－○、×———×、……、調査地点の同一・変更については、図11と同じ。
(3)売買価格の調査地点は、明治39年＝下京区四條通大和大路西入仲之町、明治40年＝下京区四條通新京極東入御旅町、明治41年＝下京区新京極通四條上ル仲之町、明治42～43年＝下京区四條通新京極東入御旅町、明治44年～昭和６年＝下京区四條通寺町西入奈良物町、昭和７～12年＝中京区立誠中之町である。
(4)賃貸価格の調査地点では、明治39年＝下京区四條通大和大路西入仲之町、昭和40～43年＝下京区四條通新京極東入（寺町東入）御旅町、明治44年～昭和６年＝下京区四條通寺町西入奈良物町、昭和７～12年＝中京区立誠中之町である。

て地租負担が著しく減少していたことが分かる。（あらゆる資産に課されるが、特に不動産資産の保持にとって負担となる相続税も、明治38年に創設された。）

③このように借地した場合の地代負担が大きく土地を所有した場合の地租の負担が小さいのに、借地人はなぜ土地を購入せず借地をしていたのか。当時、銀行から利息制限法の制限内で融資を受けられた者は非常に限られており、大衆の資金需要は質屋、無尽、個人金貸業者、金貸会

図14　大阪市の土地売買価格（最高）、賃貸価格（最高）



(1)大阪市統計書による。明治期、昭和期の売買価格（最高）、賃貸価格（最高）は掲載されていない。
(2)●———●、○— — —○、×———×、…… は、図11と同じ。
(3)売買価格、賃貸価格の調査地点はすべて、南区心斎橋筋一丁目である。

社などの庶民金融に頼っていた[8]が、その金利は、貸出事例ごとのバラツキが大きいと同時にきわめて高く、宅地購入資金を調達できなかったからである。そもそも庶民向けの小口貸付は、取引コストとリスクが大きいために高金利にならざるをえないのであるが、資本主義の原始的蓄積段階から産業資本主義段階にあたるこの時期には、少ない余剰資金が工業振興に誘導されていたために、庶民金融は著しく高利であった[9]。特に北海道は、余剰資金の供給源であった農業部門の後進地域だったので金利は一層高かった[10]。この高金利は、十分な資金を持たない者に、高い地代を払っても借地することを余儀なくさせると同時に、他方で、余剰資金を有する者に、高利の貸付と担保実行による貸地経営の拡大を可能にした。

以上の状況のもとで、明治10年代～30年代に、既成市街地内で貸地経

営を目的とする土地の集積が進み、また、農地が宅地化する市街地周縁でも、更地ではなく貸地として土地が供給され(「本稿　(1)」329～327頁)、大量の借地関係が創出された。東京ではこの時期の大規模貸地経営に、新興の中小の商人だけでなく三井、三菱などの豪商も積極的に参加していた。[11]

(イ)　第2期　　大正期から第2次大戦後の高度成長が始まる昭和30年代半ばまでは、前の時期に比べて貸地経営の条件が①②の点で悪化し、土地兼併による貸地経営の拡大はそのテンポを弱めた。しかし、①地代収益は売買価格に対し依然として相当に高い比率であったし、何よりも③の点で借地を不可避とする条件が続いていたので、大量の借地関係は当事者の交替を伴いながらも存続した。その経緯をやや詳しく追ってみよう。

上に述べたように、既に明治30年代後半からの地価上昇、地租負担の加重によって貸地経営は旨味が小さくなり[12]、東京などでは地代収益を目的とする土地取得はやや沈静化したようである。特に、日清戦争後に資本主義的な企業活動が安定すると、三井・三菱など産業資本への転換を志向する大資本は、新規の投資を鉱工業部門に振り向け、貸地を新たに取得しなくなった。ただ、企業投資に比べて低率ではあっても安定している地代（インカムゲイン）と地価上昇利益（キャピタルゲイン）とを取得するために従来の貸地を保持し続けた。[13]

①大正期に入り、第1次大戦開始後の好景気の中で売買地価が急上昇すると、売買地価に対する収取地代額の比率は低下した。札幌の最高地で、地代年額は大正4年～9年の間に売買地価の10％から5％に落ちた(「本稿　(1)」328頁および図9)。東京では売買地価に対する収取地代額の比率がやや小さく、京都、大阪ではさらに小さいけれども、基本的に同じ変化をたどっている(図11～図14を参照)。また大正10年の借地法は、短期の約定期間によって地代値上げ、明渡を強請することを不可能にし

た(その後この借地法の適用地域は、当初の東京から次第に拡大された)。さらに、昭和6年の満州事変、支那事変以後の軍需景気による地代、家賃の高騰（図9、図11～14を参照）に対し、昭和14年に地代家賃統制令が制定され、昭和16年に借地法が改正され（「正当事由」要件の導入)、貸地経営の収益は制限された。他方、②地租負担について見ると、明治43年の修正地価は明治末年から大正中期にかけての地価上昇の結果、現状に合わなくなったので、「地価」を新しい賃貸価格に改める立法作業が大正末に着手され、非常な論争の後、昭和6年に改正地租法が成立した。それは、賃貸価格調査法（大正15年）に基づいて大正15年～昭和2年に調査した賃貸価格を地租の課税標準とし、以後は10年毎にこれを改訂する（ただし、第1回の改訂は昭和13年）こととし、また税率を2.5／100から3.8／100に引き上げた。この改正地租法により、宅地地主の地租負担は増大した[14]。その後昭和15年の、戦局に対応するための大規模な税制改革でも、貸地地主の土地保有に対する税負担は軽減されなかった[15]。

このように大正から昭和前期にかけて①②の点で条件が悪くなったが、貸地経営は十分成り立ちえた。というのは、大正8年に不況が始まり次第に慢性化するに伴い売買地価は低落し、続く戦時体制において、売買地価は一時的に軍需景気で上昇したが、一般的には都市の成長が止まるとともに停滞したため、売買地価に対する収取地代額の比率は5～6％の水準で維持されたからである[16](札幌については、「本稿　(1)」328頁、図9、前章第1節1(1)。東京、京都については図11～13、および表25)。地代家賃統制令はこの比率を国債利回りの水準に誘導しようとしただけで、極端に下げるものではなかった[17]。このような次第で、借地借家法、地代家賃統制令のもとでも、売買地価と地代の関係について金利を基準とする収益還元法が妥当性を保持していた[18]。最後に、③庶民金融の状況は、信用制度の整備と政策的金融の展開によってやや緩和したが依然として高金利であり(表24)、低利の建築金融は、住宅組合等を通して

開始されたが微々たるもので、それすら戦時体制の下で廃止されたので、[19]一般の国民は依然として借家か借地をせざるをえなかった。

大正から昭和にかけての以上の経緯のなかで、産業資本たらんとする三井、三菱等は、借地法制定の前後に貸地経営から撤退し、その宅地経営を、貸ビル経営、宅地造成・分譲、住宅建築等のより資本主義的な形態に転換した。[20]しかし、産業資本を志向しない多くの中小資本や個人は、貸地経営を継続あるいは拡大し、それゆえ市街地の大土地所有は存続しつづけていた。[21]この時期、借地法、地代家賃統制令は地代収益を抑制したが、借地取引自体を抑止することはなかったのである。

戦後になると、①売買地価は著しく上昇した。しかしこの時期は物価も激しく上昇したので、高度成長の始まる昭和30年代半ばまでは、物価に比べると低い状況にあった(表25)。[22]それは、地代が物価上昇率に従って値上げされさえすれば貸地の収益率が上昇したことを意味する。また地代家賃統制令は、昭和25年7月11日以後に新築された建物のための借

表24　地域別個人貸借金利

	大正元年	大正10年	昭和5年	昭和15年
	%	%	%	%
北海道	19.41	19.78	15.88	13.40
東北	12.41	12.76	13.39	10.40
関東	11.63	11.78	11.30	9.38
北陸	9.73	10.48	10.37	8.19
東山	10.75	11.67	10.58	8.03
東海	10.08	10.44	10.16	8.08
関西	9.78	10.68	10.18	7.83
中国	10.18	10.92	10.60	8.41
四国	10.06	10.93	10.80	8.39
九州	12.38	11.57	11.99	9.38
(沖縄)	22.88	16.17	17.11	12.26
全国平均	11.40	11.52	11.35	8.92

勧銀編『不動産抵当個人間借金利調』(1927年)による。

地には適用されないことになったので(昭和25年の法改正)、新規の借地契約を抑制するものではなくなった[23]。②固定資産税による土地の税負担も増加したが、物価上昇に比べるとそれほど大きいものではなかった(表26)。また、昭和21年の財産税は、その時点に存在した大土地所有者の貸地を消滅させたが、小土地所有者の貸地を、あるいはその後の借地設定を抑止するものではなかった。③昭和25年に住宅金融公庫が設立されたが、貸出条件が厳しく貸出額は小さかった。以上の事情のゆえに、この時期に借地率は低下しながらも借地数は増加したのである（第1章の図1、図3を参照)。

(ウ) 第3期　高度成長の方向が確立した昭和30年代後半から40年代始めにかけて、戦前から大量の借地を発生・存続させていた①②③の条件が大きく崩壊した。

まず、①国民経済の成長、都市の発展とともに収取地代は上昇したが、それを越えて売買地価が上昇し（この時期以後、地価が物価上昇から乖離して上昇している。表25参照）、地価に対する収取地代の比率が著しく低下した（札幌の中心部で、30年代の5％から50年代には2～3％に低下（前述第2章第1節1))。売買地価が収取地代を越えて上昇するようになった最大の原因は、社会の余剰資金が増加して金利が低下したこと、とくに住宅宅地の取得に対する融資金利が低下したこと(後述の③)であろう。

②昭和25年の地方税法の改正は、土地保有税を固定資産税に統合する際に、課税標準を賃貸価格から資本価格（売買価格）に変え、税率を実質的に引き上げ、課税標準額の改訂を定期化した(「本稿　(1)」313頁(38))。これによって、地価が上昇すれば、地価に対する地代の割合が低下するだけでなく収取した地代の中での税負担部分が大きくなる枠組がつくられた。そして、昭和39年の新固定資産税評価基準、昭和45年の土地全面的評価替えは、この枠組を実際に作動させたのである。その結果、札幌

表25　戦前基準全国市街地価格推移指数表

(昭和11年9月＝100)

年	次	全国市街地価格指数 (A)	日銀卸売物価指数 (B)	A/B
昭和11年	9月	100	100	1.00
12	〃	102	120	0.85
13	〃	109	127	0.86
14	〃	114	145	0.79
15	〃	123	155	0.75
16	〃	129	171	0.74
17	〃	135	184	0.78
18	〃	155	199	0.75
19	5	163	217	0.70
20	〃	210	302	0.35
21	1	262	757	0.26
〃	9	501	1,891	0.21
22	〃	1,364	6,358	0.30
23	3	2,507	8,271	0.22
〃	9	3,653	16,260	0.25
24	3	4,686	18,798	0.25
〃	9	5,236	20,697	0.26
25	3	5,550	21,689	0.26
〃	9	6,576	24,885	0.26
26	3	7,597	31,937	0.24
〃	9	8,824	33,665	0.26
27	3	10,523	33,664	0.31
〃	9	13,094	33,225	0.39
28	3	16,911	33,197	0.51
〃	9	21,926	34,303	0.64
29	3	26,506	34,437	0.77
〃	9	28,598	32,758	0.87
30	3	31,064	33,130	0.94
〃	9	32,494	32,662	0.99
31	3	34,614	33,292	1.04
〃	9	38,353	35,000	1.10
32	3	42,571	35,639	1.19
〃	9	46,374	34,866	1.33
33	3	51,011	33,359	1.53
〃	9	56,622	32,395	1.75
34	3	63,417	32,958	1.92
〃	9	71,611	33,464	2.14
35	3	80,977	33,731	2.40
〃	9	95,553	33,559	2.85
36	3	115,619	33,798	3.42
〃	9	135,274	34,237	3.95
37	3	147,449	33,664	4.38
〃	9	160,719	33,158	4.85
38	3	173,577	33,760	5.14
〃	9	185,727	34,103	5.45
39	3	198,728	34,065	5.83
〃	9	212,639	34,065	6.24
40	3	225,397	34,332	6.57
〃	9	232,159	34,294	6.77
41	3	236,802	34,914	6.78
〃	9	243,906	35,219	6.93
42	3	256,101	35,697	7.17
〃	9	271,467	35,802	7.58
43	3	290,470	36,183	8.03
〃	9	313,708	36,078	8.70
44	3	341,942	36,355	9.41
〃	9	376,136	37,204	10.11
45	3	409,988	38,168	10.74
〃	9	442,787	38,235	11.58
46	3	473,782	37,892	12.50
〃	9	502,208	37,929	13.24

日本不動産研究所『全国市街地価格指数』

表26　土地に係る税負担

年度	賃貸価格に対する税率	昭20に対する割合	物価指数	物価指数に対する割合
20	$\frac{14.79}{100}$	1.00	1.0	1.00
21	$\frac{27.72}{100}$	1.87	4.6	0.40
22	$\frac{33.6}{100}$	2.27	13.7	0.17
23	$\frac{240.0}{100}$	16.23	36.5	0.44
24	$\frac{600}{100}$	40.6	58.6	0.69
25	$\frac{900\times1.6}{100}$	97.4	70.5	1.38
26	$\frac{845\times1.6}{100}$	91.4	97.8	0.93
27	$\frac{866\times1.6}{100}$	93.7	99.5	1.01
28	$\frac{961\times1.6}{100}$	104.0	100.4	1.04
29	$\frac{1,275\times1.5}{100}$	129.3	99.5	1.30
30	$\frac{1,673\times1.3}{100}$	158.4	98.0	1.61
31	$\frac{1,673\times1.5}{100}$	169.7	102.2	1.66

（賃貸価格対比で示す）東京都主税局『昭和33年度　東京都家屋実態調査』（昭34年）

の中心部では、固定資産税額の収取地代額に対する比率が、昭和20年代後半には16～14％であったのに昭和62～63年には30％以上になっている。[24]

①②の変化の故に、貸地経営の収益率は悪くなり、貸地目的の土地取得・土地集積がなくなっただけでなく、借地関係の解消が始まった。すなわち、これまでの貸地所有者は、収益を追求しない場合（貸地とは別の本業からの収入がある個人、寺社など）を別にすると、貸地よりも高収益の貸家経営（アパート、賃貸マンション、貸ビル）に転換するか、貸地を売却して売却代金を他へ投資するから、借地関係は早晩解消してゆくことになる。貸地からの収益を追求しない者も、固定資産税・相続税等の負担の増加を契機に、これらの道へ進む。以上の変化は、次の(4)

表27　昭和20年代の東京都区部の持家借地

	昭和23年			昭和28年			
	所有地上の持家数	借地上の持家数	借地率	所有地上の持家数	借地上の持家数	借地率	23年からの借地の増減率
都区部全体	87,877	297,560	77%	263,000	475,000	64%	＋ 60%
千代田区	2,811	6,537	70%	6,700	6,300	46%	－ 4%
中央区	3,469	8,322	71%	8,300	7,100	47%	－ 15%
港　区	4,414	11,816	73%	13,000	17,000	57%	＋ 44%
新宿区	4,461	14,709	77%	21,000	21,000	50%	＋ 43%
文京区	3,573	10,384	74%	13,000	12,000	46%	＋ 16%
台東区	4,217	20,933	83%＊	11,000	24,000	69%＊	＋ 15%
墨田区	2,601	12,789	83%＊	9,300	23,000	70%＊	＋ 80%▲
江東区	1,687	10,769	87%＊	6,700	24,000	77%＊	＋123%▲
品川区	3,675	15,615	81%＊	13,000	26,000	67%＊	＋ 67%
目黒区	2,748	12,432	82%＊	10,000	18,000	64%	＋ 45%
大田区	7,013	24,541	78%	17,000	47,000	73%＊	＋ 92%▲
世田谷区	7,066	22,473	76%	21,000	34,000	61%	＋ 51%
渋谷区	3,200	10,735	77%	13,000	14,000	52%	＋ 30%
中野区	3,295	13,199	80%＊	14,000	17,000	55%	＋ 29%
杉並区	6,446	18,716	74%	19,000	26,000	58%	＋ 39%
豊島区	3,041	12,489	80%＊	12,000	23,000	66%＊	＋ 84%▲
北　区	2,225	12,815	85%＊	9,000	26,000	74%＊	＋103%▲
荒川区	1,588	11,973	88%＊	4,700	21,000	81%＊	＋ 75%▲
板橋区	3,233	8,536	73%	9,400	18,000	67%＊	＋111%▲
練馬区	3,974	5,548	58%	9,600	9,500	50%	＋ 71%▲
足立区	4,707	11,433	71%	8,500	23,000	72%＊	＋101%▲
葛飾区	3,686	10,943	75%	6,600	19,000	73%＊	＋ 74%▲
江戸川区	4,747	9,853	68%	7,600	17,000	71%＊	＋ 73%▲

総理府統計局『昭和23年　住宅統計調査結果報告』『昭和28年　住宅統計調査報告』による

昭和23年の欄の＊＝借地率80%以上の区
昭和28年の欄の＊＝借地率65%以上の区
▲＝昭和23年～28年の間に、借地数が70%以上増加した区

以上について、表28も同じ

表28　昭和20年代の大阪市、京都市の持家借地

	昭和23年			昭和28年			
	所有地上の持家数	借地上の持家数	借地率	所有地上の持家数	借地上の持家数	借地率	23年からの借地の増減率
大阪市全体	31,899	50,641	61%	101,620	105,800	51%	＋109%
北　区	1,487	3,318	69%	4,000	4,800	55%	＋ 45%
都島区	407	1,780	81%＊	2,700	5,400	67%＊	＋203%▲
福島区	1,119	1,754	61%	4,100	3,600	47%	＋385%▲
此花区	478	976	67%	2,000	2,700	57%	＋177%▲
東　区	993	1,198	55%	4,300	1,700	29%	＋ 42%
西　区	813	1,278	61%	4,500	1,800	29%	＋ 40%
港　区	174	1,783	91%＊	720	6,300	90%＊	＋253%▲
大正区	719	1,288	64%	3,000	3,500	54%	＋172%▲
天王寺区	1,096	2,473	69%	5,400	4,300	44%	＋ 74%
南　区	1,353	2,870	68%	4,600	3,200	41%	＋ 11%
浪速区	582	2,255	80%＊	3,600	4,500	56%	＋100%▲
大淀区	391	1,583	80%＊	1,600	4,400	73%＊	＋178%▲
西淀川区	1,987	1,579	59%	2,300	4,200	65%＊	＋166%▲
東淀川区	2,566	4,257	62%	6,000	10,000	63%	＋135%▲
東成区	1,516	3,003	67%	4,100	5,700	58%	＋ 90%
生野区	2,158	3,993	65%	5,900	7,500	58%	＋ 88%
旭　区	1,649	1,914	54%	4,700	4,700	50%	＋146%▲
城東区	1,452	2,802	66%	3,800	6,200	62%	＋121%▲
阿倍野区	2,738	2,656	49%	7,700	5,700	44%	＋115%▲
住吉区	3,589	1,736	33%	9,400	2,700	23%	＋ 56%
東住吉区	3,290	3,428	51%	8,600	6,100	41%	＋ 78%
西成区	2,238	2,717	55%	8,600	6,800	45%	＋150%▲
京都市全体	39,780	10,881	25%	77,500	14,490	16%	＋ 33%
上京区	9,892	2,112	18%	19,000	2,600	12%	＋ 23%
左京区	4,619	2,100	31%	11,000	3,700	26%	＋ 75%▲
中京区	5,385	909	14%	11,000	690	6%	－ 25%
東山区	4,278	1,062	20%	9,200	1,100	11%	＋ 4%
下京区	6,083	2,037	25%	12,000	3,000	20%	＋ 47%
右京区	4,916	1,510	23%	8,200	2,200	22%	＋ 46%
伏見区	4,607	1,141	20%	7,100	1,200	15%	＋ 5%

表29　敷地取得の時期と最寄りの交通機関までの距離による、借地上持家数の変化（札幌）

	敷地の取得の時期	総　数		最寄りの交通機関までの距離									
				駅まで200m未満		駅まで200～499m		駅まで500～999m		駅まで1000～1999m		駅まで2000m以上	
持家総数	昭和58年9月現在の総数	328500	100%	18700	5.7%	30900	9.4%	49900	15.2%	76200	23.2%	152800	46.5%
	終戦前	14000	100%	1300	9.2%	2200	15.7%	1800	12.9%	2500	17.9%	6200	44.3%
	終戦時～昭和25年	9600	100%	1000	10.4%	1700	17.7%	1300	13.5%	1800	18.6%	3700	38.5%
	昭和26年～昭和35年	29800	100%	2500	8.4%	4300	14.4%	5300	17.6%	7500	25.2%	10300	34.6%
	昭和36年～昭和45年	78400	100%	3600	4.6%	7000	8.9%	13000	16.6%	20200	25.8%	34600	44.1%
	昭和46年～昭和55年	158600	100%	7400	4.7%	11200	7.1%	21800	13.7%	37000	23.3%	81300	51.3%
	昭和56年～昭和58年9月	37300	100%	2800	7.5%	4400	11.8%	6800	18.2%	7000	18.8%	16400	44.0%
所有地上の持家	昭和58年9月現在の総数	288200		14700		24900		43000		65600		140000	
	終戦前	10200		800		1200		1100		1600		5500	
	終戦時～昭和25年	7300		800		1300		900		1400		3000	
	昭和26年～昭和35年	22300		1700		3000		3800		5500		8200	
	昭和36年～昭和45年	68100		2900		5600		11100		17200		31400	
	昭和46年～昭和55年	146000		6200		9700		19900		33600		76600	
	昭和56年～昭和58年9月	33800		2400		4000		6200		6100		15200	
借地上の持家	昭和58年9月現在の総数	40300	12.3%	4000	21.4%	6000	19.4%	7000	14.3%	10600	13.9%	12700	8.3%
	終戦前	3800	27.1%	500	38.5%	1000	45.5%	700	38.9%	900	36.0%	800	12.9%
	終戦時～昭和25年	2300	24.0%	300	30.0%	400	18.2%	500	38.5%	500	27.8%	600	16.2%
	昭和26年～昭和35年	7500	25.2%	700	28.0%	1300	30.2%	1400	26.4%	1900	25.3%	2200	21.4%
	昭和36年～昭和45年	10300	13.1%	700	19.4%	1400	20.0%	1900	14.6%	3000	14.9%	3300	9.5%
	昭和46年～昭和55年	12700	8.0%	1200	16.2%	1500	13.4%	1800	8.3%	3400	9.2%	4800	5.9%
	昭和56年～昭和58年9月	3600	10.7%	700	22.6%	400	9.1%	600	8.8%	800	11.6%	1100	6.7%

『昭和58年　住宅統計調査報告　札幌大都市圏』第64表より作成。
「持家総数」の欄の%は、各距離帯における敷地取得数が敷地取得総数の中で、各時期においてどれほどの割合を占めているかを示す。
「借地上の持家」の欄の%は、各時期・各距離帯における敷地取得総数の中で、借地上のものの割合を示す。

で見るように、地価上昇の激しい中心部の商業地・業務地で著しい。

③昭和40年代に入ると住宅金融が整備拡大した。すなわち、昭和30年代までの住宅金融は住宅金融公庫のほか日本住宅公団などの公的金融によるものだけであった。この時期、民間金融機関は膨大な資金需要に追われて住宅金融へ資金を回す余力がなかったからである。ところが昭和40年代に入ると、公的住宅資金が充実しただけでなく、民間金融機関が貸付条件を緩和・改善して住宅金融を増やした。その結果、公的・民間を合わせた住宅ローン新規貸付は、昭和40年：6,000億→昭和46年：1兆6,000億→昭和50年：11兆1,000億と急激に増加したのである。(25)

④以上の状況の中で、モータリゼーション・都市交通機関の発達は、都市機能の地域的分化（特に、Central Business District の形成(26)）とともに借地の賦存状況についても地域的分化ないし特化をもたらした。特定の土地を必要としない居住人口は、地価の安い郊外に自己所有地を求めるようになり、居住用借地は設定されなくなった（後注（32）の本文を参照）。これに対し、事業用の借地人は中心部あるいは道路沿いなど特

定の土地を必要とし、また、収益があるので相対的に高い地代を支払うことができる。こうして事業用借地人は旧来の借地を保持し、あるいは新規の借地を求める。この結果、中心部あるいは交通の要地では居住用の借地が漸次消滅し、事業用の借地のみが存続し続けることになる。[27] そのなかには、その地域が市街化した当初からの古い借地（期間の定めがなく、価格をもつ強い既得権として意識される）と、経済的な計算に基づいて設定された新しい借地（高額の敷金、権利金の授受、地代改訂特約等がその特徴である）とが併存している。

(4)本稿の分析を、諸条件の歴史的変化を捨象して地理的な観点から整理すると、次のようになる。

借地の社会的条件①～④のうち最も強く作用するのは①（収取地代／売買地価の比率）であるが、①の要因のうち収取地代の上昇は、地代支払い能力を有する都市人口が到来することによって引き起こされる。したがって借地は、都市が成長するとき新たな住民が増え農地が市街地に組み込まれる通勤限界地・市街化前進地帯でまず設定される。特に、都心との通勤が便利な交通の要所には多くの都市勤労者が居住するので借地が増える。札幌の場合、東の交通路では菊水、豊平であり、西の交通路では琴似、発寒である（図4の①②⑭）。[28] このようにしてその土地が農地から都市の居住地域に入ることにより収益地代は急激に上昇するが、その後当該土地が都市の中心部に組み込まれていくことによる収益地代の上昇はそれほど急激でない。[29] 他方、①の要因のうち売買価格は、その土地の収取地代の上昇に伴って上昇する。しかし、収取地代の上昇が、直ちにかつ均一的に、売買地価の上昇をもたらすわけではない。周縁部では、収取地代が上昇しても売買価格は直ちに大きく上昇することはない。中心部に近いほど売買価格も上昇し、中心部では逆に売買価格が収取地代の上昇を越えて上昇する傾向が見られる。これは、都市の周縁部では収益性も将来の地価上昇も不確実であるのに対し、中心部に近づく

ほど収益性も将来の地価上昇（キャピタルゲイン）も確実だからであろうか。ともあれこの結果、成長している都市では収益地代／売買価格の比率は、都市の周縁部で大きく中心部で小さいことになる。[30] こうして、初め市街化前進地帯で設定された居住用（一戸建）借地の収益利回りは、その地域が市街地の内部に組み込まれるにつれて低下する。しかし、初期投資を回収した地主にとって収益利回りは一次的な問題でなくなるので、また、売買地価の上昇によって同時にキャピタルゲインの期待が生じるので、地主は、相続税納付や債務弁済等、現金の必要性や他の著しく有利な投資先がでてこない限り、地代値上げや高い地代を払う借地人への切換えを図りつつ、貸地経営を維持する。

しかし、さらに都市が成長し、建築技術が進歩し、そのうえ再開発事業に対する融資資金が潤沢になって、その地域で貸ビル経営、賃貸共同住宅（マンション）経営等の高収益事業が一般的になると、売買地価は一層上昇する。（それは、既に述べた実質金利の低下のほかに、収益還元法で売買地価を算定するときの基礎になる地代として、現状の利用形態から得られる地代額ではなく、改築後の最有効利用から得られる地代額を考えるようになるからであろう。）こうして収取地代／売買地価の比率が著しく低下する結果、地主は、借地関係を解消して、自ら高収益事業に乗り出すか、高収益事業を企図する者に売却する。その結果、都心部から居住用借地が消滅し始める。

借地紛争が都市の中心部から生ずるのは明治末、すなわち第1期末以来の現象である[31]が、戦後、すなわち第2期末には持家借地の中心部からの駆逐が顕著になる。既に述べたように戦後も高度成長以前は居住用持家の借地が増加していたが、それらは、再び成長を始めた都市の周縁部、農地が市街地に転換する地域であって、大都市の都心部では借地数も借地率も低下し始めた。この結果、居住用の借地が多い地域は、次第に拡大するドーナツ型を形成することになる。例えば、昭和30年代前半まで

の札幌を見ると、駅まで2km未満の地域では、借地率が戦前に敷地を取得した住宅において一番高く、戦後はほぼ一貫して低下しているのに対し、駅まで2km以上の地域 ── この距離帯は、敷地取得数が大きいことから分かるように、戦後に住宅地化が進んだ地域である ── では、戦後も昭和30年代半ばまで、持家の借地率が次第に高くなっている（表29）。また、昭和23年の東京では、持家借地率が都心（千代田区、中央区、港区）で低く、西部、北部、東部地区で高かった（表27の昭和23年の欄の＊）が、23年～28年の間に都心では持家の借地数がさらに減少し、北部地区と東部地区では激しく増加している（表27の▲参照）。このため、28年にはドーナツ型がより顕著になっている。同じ傾向は、大阪、さらに借地の少ない京都でもみられる（表28参照）。

しかし、第3期の高度成長期以後になると、(3)で述べた諸条件の変化により、このドーナツ型の市街化前進地域での借地設定が激減し、そのために借地数全体が減少するのである。例えば札幌でも、昭和30年代後半になると、それまで持家借地率が増加していた「駅まで2km以上」の地域での借地率が急激に減少する。その結果、35年までは借地率の最も高い地域が「駅まで200～499m」→「駅まで500～999m」と遠隔化していたのに、その後は「駅まで500～999m」→「駅まで200～499m」→「駅まで200m未満」と中心部へ向かって移動している（表29の下線部参照）。首都圏でも、駅からの距離帯により同様の傾向がみられるだけでなく（表は省略する）、よりマクロな距離帯（都庁からの0～10km圏、10～20km圏、20～30km圏等）にも同様の傾向がみられ、昭和40年代半ば以降に住宅地化が最も進んでいる30～40km圏での敷地の供給はほとんどが土地所有権の売却であり、借地によるものはきわめて少ないのである。[32] それまで借地権の設定が多かった市街化前進地域で、この時期以降は中心部に比べかえって借地権設定が少なくなるのは、開発されたばかりの住宅地では、以前からの住宅地と違い、従前の課税評価額にとらわれず課税評価額が

高めに決められ、貸地の収益性が著しく小さくなるからであろう。この状況は、固定資産税の課税基準が賃貸価格から売買地価に変わったことによってつくられたのである。

以上の地理的なモデルは一つの都市に関するミクロなものであるが、一つの国というマクロな規模でも妥当している。すなわち、地方の新しい都市では、かなり高額の地代が収取できるのに売買地価はそれほど高くなく、したがって収取地代／売買地価の比率が大きくて、大量の借地が成立しやすい。これに対し古くからの成熟した中央の都市では、収取できる地代額も大きいがそれ以上に売買地価が高く、そのために収取地代／売買地価の比率が小さく、借地が成立しにくいのである。

まず札幌と東京を比較してみよう。戦前には、東京の中心部(商業地)・住宅地の地代はほぼ恒常的に札幌の3倍であったが、最高地の売買地価は5～7倍であった（図9と図11、「本稿　(1)」321、320頁を参照)。したがって、東京と比べると札幌では収取地代／売買地価の比率が大きく、遅くまで中心部でも借地が成立しやすかった。しかし、昭和40年代末以後には札幌も中央都市の性格を持つようになり、住宅地の地代額は東京と同じ水準になると同時に[33]、中心部の売買地価は東京の中心部の1／2に達し、新規の借地がでなくなっている。次に、借地が多かった札幌と少なかった京都を比較してみる(以下、図9と図13を参照)。戦前の札幌の中心地（南1条西1～3丁目、南3条西1～3丁目）と京都の中心地（下京区御旅町、奈良物町、中京区中之町）の賃貸価格（収取できる地代額）は、昭和初年まではほぼ同じで、東京の中心部の約1／3であった。昭和期に入ると、京都が停滞期を脱して成長し始めるために、その賃貸価格は札幌の3倍に上昇した。他方、売買地価を見ると、成熟した都市である京都は、新しく開拓された札幌の、大正期まで常に3倍であり、昭和期に入ると5倍になった。このようにして札幌では、貸地の収益利回りが大きかったのである。最後に、東京と大阪の中心部を、比較

可能なデータのある大正期について比べると(図11と図14)、大正7年頃まで、収取地代は東京の方が1.3〜1.5倍大きいのに売買地価は大阪の方が高かったが、その後は、東京の収取地代が大阪の2倍になると同時に売買地価も大阪を越えて2倍になっている。明治期には大阪の最高売買地価が日本で一番高かったともいわれている[34]ことを考えると、大正初年までは大阪が経済活動の中心地として、その中心部では収取地代／売買地価が小さく、東京と比べると借地が成立しにくかったのではないかと思われる。

借地の多い地域がマクロな規模でもドーナツ型をなすことは、戦後、借地数が日本全体では一貫して減少しているなかで、昭和50年代後半の地価が停滞した時期に、三大都市圏をやや離れて取り囲む諸県で、一戸建・長屋建の借地数が増加していることにも見ることができる[35]。

(1) 東京都公文書館所蔵「火災保険関係書類」中の「明治十二年　諸調書」のなかに「地所所有者ノ純益〔地租外税等の入用を引いた後の利益〕ヲミルニ年四分ヨリ四分五厘ニ当ル中等以下ノ地所ハ五分ヨリ六分七分八分ニ当ルハ至ッテ僅少ナリ」「地主一ケ年ノ利益並ニテ五分悪シキ三分四分良キ六分七分極メテ稀也」との記述があるが、銀座三丁目八番地の一等地では、「大抵歩合一割二厘二毛九糸、此内ヨリ地租外税等之入用有之候、百分三引去純歩合九歩弐厘五毛五糸」という例がある。なお、小木新造『東京庶民生活史』(昭和54年) 87頁以下参照。

(2) 「とくに明治17年の地租軽減〔地租条例により、市街地宅地の税率が3／100から2.5／100に下げられ、固定されたことをさす。〕やその頃からの起業勃興の動きにつれて、明治20年代後半ごろから平均利子以上の地代取得が一般的に可能となり、土地の売買及び信用などを通じて、土地所有の動きが拡大してゆくこと」になった。例えば、明治27年に三菱が東京の向島の貸地（もとは6町5反8畝余の水田）から得た地代は、地租その他の経費を差引いた純益金でも、土地購入元価・埋立費に対し5.5%であった（旗手勲「三菱生成期の経済活動と土地所有」歴史学研究　No.319　1頁、22〜23頁)。

(3)　「地代引上に関する鑑定実例」法律新聞615号（明治43年1月1日）9頁第1段目参照。

(4)　「東京の地代」法律新聞375号（明治39年9月5日）26頁は、「東京の地代が土地時価の割合に甚だ低廉なるは久しき以前よりの事なるが現在日本橋区京橋区を始め其他目抜の場所にては地価の一分乃至一分三四厘にして場末に於ては地価の割合に地代廉ならざるが故に三分乃至四分、所に依り四分五厘に達するものなきに非ざれども東京市中の地代を平均する時は土地の時価に対し漸く三分五厘内外にして四分には達せざる可しと云ふ」と述べている。しかし、前注(3)の法律新聞615号(明治43年1月1日)9～10頁の「東京市街宅地収益調」によると、土地時価の4～7％の年額地代を収取している。

(5)　東京市統計表明治36年度35頁以下は、東京興信所の調査による「地勢等級別市街宅地租及地代」を掲載している。それによると明治37年1月の時点で、地租額の収取地代に対する比率は、日本橋区の1等級地（室町辺）の22.5％から深川区の5等級地（西平井町辺）の0.7％までのバラツキがあるが、一般に中心地・上級地で大きく（すなわち地租負担の割合が大きい）、周辺地・下級地で小さい（地租負担の割合が小さい）。15区全体で1等級地の平均は11.1％、2等級地の平均は9.9％、3等級地の平均は9.7％、4等級地の平均は6.1％、5等級地の平均は4.7％である。これは、「地価」決定後の地代額上昇が中心地、上級地よりも周辺地、下級地で大きかったことを示唆している。いずれにしても、現在の固定資産税の負担と比べるときわめて低い。（なお、この調査における宅地等級は、東京興信所が調査時点の地勢によって区分したものである。）

(6)　以上につき、山田卓生「借地法の生成と展開（一）」社会科学研究18巻2号（1966）127～128頁、小林重敬『都市形成と土地所有 ── 都市地土地所有状況と都市形成に関する実証的研究 ──』91～94頁参照。なお、小林論文（東京大学博士学位論文（昭和45年度）。未公刊）は、明治・大正期の東京の土地所有・土地賃貸借の変遷に関する最も包括的で実証的な研究である。本論文の閲覧につき、小林教授のご好意に厚くお礼申し上げる。

(7)　大蔵省編纂『明治大正財政史　第六巻』（昭和12年）670頁。

(8)　例えば、明治末年に九州の関門地方で、銀行から融資を受けることができたのは、そもそも少ない納税者のわずか20％だったといわれる（朝倉孝吉『新編日本金融史』（1988年）98～101頁参照）。また、明治45年の大蔵省農家負債調査によると、農家負債総額の60％以上が個人、金貸会社、個人

金貸業者、商業者に対するものであった（朝倉孝吉『明治前期日本金融構造史』（1961年）359頁以下参照）。

(9) 以上につき、渋谷隆一氏の諸論文、とくに、「わが国高利貸資本の存在形態」金融経済84号（1964年）を参照。

個人間の金銭貸借の金利の統計は、抵当権付のものにつき大正元年以降の統計がある（表24。渋谷「前掲」68頁より転載）。質貸、信用貸の金利、あるいは大正元年以前の庶民金融の金利については、朝倉『前掲』58～66頁、278～323頁、渋谷「前掲」に多くの個別事例が載っているが、年37割という例もあり、また、一般に時代を遡るほど高利だったと推測されている。

(10) 北海道では大正期になっても個人間貸借が高金利であったこと（表24参照）、明治末年から大正初年にかけての函館、小樽の高利貸金融の実態（日本銀行調査局編集『日本金融資料第25巻』の中の、「函館ニ於ケル銀行以外ノ金融機関」（大正2年）、「小樽区ニ於ケル小商工業者ノ金融調査」（大正2年）から推測されるところである。なお、明治22年当時の札幌の銀行金利（平均月利）は、1分1厘～1分5厘であり、質屋の金利（平均月利）は、4分～5分であった（明治二十二年札幌区役所統計概表）。また、明治20年代の札幌で、100円未満の無抵当の貸付金利は、年2割3分～2割5分であった（北海道庁勧業年報、第三回明治二十一年～第八回明治二十六年。同書は毎回、「本道ノ金利ハ之ヲ府県ニ比スレハ非常ニ高ク殊ニ百円未満ノ貸借ニ於テ最モ甚シ蓋シ事業ノ興起資本ノ欠乏其一因タランカ」と記している。）。

(11) 小林『前掲』43～69頁、83～86頁、122～140頁、161～164頁は、明治期の東京における、三井、三菱などの豪商と新興商人による土地兼併と貸地経営、市街化する地域の農民の貸地経営を、詳細に叙述・分析している。それによると、地代収益を目的とする土地集積は、明治10年末～20年代に特に顕著だったようである。三菱の場合は、貸地目的の宅地集積を明治10年前後から始めているが、特に明治18～24年に市街地宅地を大量に取得している（牛山敬二「明治・大正期における三菱の土地投資」農業総合研究20巻2号（1966年）7頁、15頁、19頁以下、旗手「前掲」2～5頁、7～12頁）。

(12) 明治30年代半ばから40年代の東京で地代値上げ紛争が大量に生じたことに見られるように、地主は増租の負担の一部を借地人に転嫁したが、地主の地代収益率も低下したのである（山田「前掲(一)」179頁以下）。

(13) 小林『前掲』87頁、141～142頁、牛山「前掲」15頁、34～35頁、38～39頁参照。

(14) 昭和6年の改正地租法によって、田畑からの地租収入は1,555万円減少したのに対し、宅地からの地租収入は、新しい地租負担額が従来の負担額の3.8倍を越えないように新課税標準に上限が設けられたにもかかわらず、545万円増加した。(そのうち462万円は、東京、大阪、京都、神戸、名古屋、横浜の6大都市の宅地租の増加分である。)さらに昭和13年の賃貸価格改定によって、田畑からの地租収入は1,357万円減少し、宅地からの地租収入は110万円増加した（大蔵省昭和財政史編集室編『昭和財政史　V租税』236～242頁、335～338頁)。この地租負担増は、一方で地代値上げを通して借地人に転嫁されたが、他方で地主の収益を縮小した。例えば、東京下谷の市島家の貸地の場合、大正15年度には、14,839坪の貸地から坪当月地代平均0.17円、年総額30,361円を収取した中から地租1,867円、地租付加税1,701円、地代所得税付加税931円を払っており、地代収入のなかの公租公課の割合は14.8%であったのに対し、昭和13年には、12,036坪の貸地から坪当月地代平均0.30円、年総額43,964円を収取した中から地租3,668円、地租付加税4,523円、市民税767円を払っており、地代収入のなかの公租公課の割合は20.4%に増加している（東大社研編『戦後宅地住宅の実態』186頁の第132表（市島家下谷地所決算報告書）より算出)。ただし、杉本正幸『地代家賃不動産価格評価基準』(昭和14年)64頁によると、昭和14年度の東京市における、賃貸価格に対する地租・地租付加税の割合（賦課率）は12.35%である。

(15) 昭和15年の税制改革の目的は、課税の重心を地租等の収益税から所得税に移すことであった。貸地地主の税負担について見ると、地租は地方団体に交付される地方還付税とされ、その税率は3.8／100から2／100にほぼ半減したが、他方で、不動産所得税（総収入額から必要経費を控除した金額の10／100)と、超過累進税率の総合所得税（所得額5000円を越える部分の10～65／100)とが導入された(前掲『昭和財政史　V租税』491～590頁)。

(16) 昭和11年頃の東京を中心とした地域における貸地地代の土地価格に対する利回りは、低い方が3%、高い方で12%、普通は5～6～8%だったといわれる(共同討議「還元利回りについて」不動産鑑定1967年10号8～9頁(島田久吉))。また、昭和14年の時点で、「東京市では以前は普通常識的に四分としていたが近年は五分を要求するようになったという人もある」といわれている（杉本『前掲』78頁)。

(17) 地代家賃統制令の規制において、地代の土地価格に対する適正標準率は、昭和14年頃には、国債の過去5年間の平均利回り（4.0382%）を根拠に土地価格の4%を原則率とし、個人間抵当金利、株式利回りなどの過去18年間の平均利回りが7.41%であることを考慮して、3～7%を適正利率としていた（杉本『前掲』78頁）。また、昭和16年頃には、「国債（3分5厘利附）の利回り3分6厘8毛にリスク（元本回収等）を考慮して4分、公租公課を加えて4分2厘」とし、「地方の実情に応じて3分～6分までの幅を置いていた」（前掲「還元利回りについて」11～12頁（島田））。

(18) 前掲「還元利回りについて」9頁、11頁、13頁（島田）。

(19) 大阪商科大学経済研究所編『経済学辞典』（1931年）の「建築金融」の項、本間義人『内務省住宅政策の教訓』62頁以下の住宅組合に関する記述を参照。

(20) 三菱は、借地法制定前後の大正9～10年に、住宅用貸地貸家を処分し、不動産経営を丸の内オフィス街の貸地・貸ビル経営に純化している（牛山「前掲」41～42頁、小林『前掲』279頁）。三井は明治39年に東京信託株式会社を設立し、それに自己所有の土地・建物の管理を一任していたが、この東京信託株式会社は、大正中期になると、地代目的の貸地よりも宅地造成、建売住宅、月賦譲渡の貸家等に主力を注ぐようになった（小林『前掲』290～293頁）。

(21) 東京についていえば、鍋島家、徳川家、小笠原家、前田家等の旧大名、渡辺治右衛門等の商人地主は、当時の市街化前進地域であった渋谷町、代々木町、千駄木町、大久保町、日暮里町等（いずれも日本橋から4～8kmの地帯である）の農地を宅地造成し、更地あるいは借地で供給している

戦前の東京の土地所有状態		
明治6年	a 土地所有者数：3.5万～4万（推定）	民有有租地 2400ha
明治41年	a 土地所有者数：23,648 b 総所帯主数：376,428	a／b：6.3% 民有有租地4290ha
昭和5年	a 土地所有者数：28,687 b 総所帯主数：414,710	a／b：6.9%
	民有宅地の大土地所有者（5000坪以上）	
明治30年	281人、全土地所有者の1.3%	総面積（11,508,233坪）の33.6%を所有
明治45年	379人、全土地所有者の1.9%	総面積（11,568,310坪）の44.3%を所有

参考：戦前の札幌の土地所有状態、大土地所有者（3375坪以上）		
明治41年	a 宅地所有者数：724 b 総所帯主数：11,259	a／b：6.4% 3375坪以上は23人、総所帯主数の0.2%、宅地所有者の3.2%。33.6%を所有
昭和2年	a 宅地所有者数：1647 b 総所帯主数：30,720	a／b：5.4% 3375坪以上は67人、総所帯主数の0.2%、宅地所有者の4.1%。37.1%を所有

(小林『前掲』309～312頁、325～334頁)。また、本邦屈指の農地地主であった市島家は、小作争議の激化した大正期以後に、資産の農地偏在を是正するため、リスクの少ない首都市街地の宅地分譲・貸地経営を拡大している(小林『前掲』316～322頁)。そのほか、昭和になって貸地経営を始めた地主の例として、東大社研編『前掲』187～188頁を参照。

このようにして、戦前の東京には大規模の貸地地主と大量の借地が存在した。すなわち、明治末から大正期に、全世帯のわずか5～6％が東京15区の全宅地を所有していた(小林『前掲』166～170頁のほか、「本稿 (1)」355頁注(3)の長谷川論文、および加藤由利子「東京における貸地貸家経営に関する歴史的研究」日本住宅総合センター『住宅・土地問題研究論文集第13集』153～155頁)。長谷川『前掲書』(「はしがき」注(3)) 83～84頁は、明治6年の改正地券当時の宅地所有者数を40,000人と推定し、大正4年には宅地面積は1.7倍に増加したのに、土地所有者はほぼ半減していると言う。他方、借地がどれほど存在したかに関する正確な数値はない。しかし、大正15年の土地賃貸価格調査で調査した総宅地坪数のうち60％以上が賃貸されており、昭和6年の東京市住宅調査で調査した33,598の持家世帯のうち71％が借地人であったといわれる(山田「前掲(一)」150頁、加藤由利子「戦前の東京における土地家屋の所有状況について」青山女子短期大学紀要42輯(1985年))。これらの調査対象の抽出基準が明確でないが、江戸期に借地は総家数の10数％だったこと(鈴木禄弥『借地・借家法の研究Ⅰ』53頁)と比べると、明治・大正年間に著しく増えたことは確かである。

(22) 朝倉孝吉『日本金融史』280頁は次のように言う。「昭和11年以来市街地価格も農地とともに通貨の歩み〔それは、物価の歩みでもある〕とまったく同様の動きを示してきた。しかし、30年以降の農地と市街地双方の歩みに乖離がみられ、市街地価格の上昇の方が強く、通貨の動きに近い姿を示し、しかも市街地価格の上昇の方が通貨の膨張率を上回っている。」なお、朝倉・西山編『日本経済の貨幣的分析：1868－1970』(昭和49年) 663頁をも参照。

(23) 新規の借地でも、昭和25年7月11日に存在していた建物の譲受に伴う場合には適用されるが、そのような場合は多くなかったと思われる。昭和43年には、全国で借地上の持家数は278万戸であり、他方、統制を受ける借地の推定数は65万戸(ただし、この中には持家のほか貸家を含む)であった(「地代家賃の統制」時の法令776号(昭和47年))。

(24) 札幌の昭和20年代後半の16～14％という数値は、当時地代年額が売買地

価の10%、固定資産税評価額が売買地価の50%、固定資産税標準税率が1.6〜1.4%であったことから算出したものである。なお、借地借家制度調査会『借地・借家制度の研究　第3編経済的実態』42頁以下は、東京都のいくつかの区について、昭和40年代後半以後の地代の公租公課に対する倍率を与えている。調査件数が多く、調査期間が長い大田区の住居地域を見ると、公租公課の地代に対する比率が、昭和44年の32%から昭和62年の39%に上昇している。(昭和40年代前半以前のデータは入手できなかった。)

(25) 伊豆宏『新しい住宅経済』(1988年) 231頁以下。

(26) 磯村・吉富・米谷編『人間と都市環境①大都市中心部』(昭和50年) 参照。

(27) 札幌については、「本稿　(1)」349頁の(2)、343頁の(2)。東京では、東大社研編『都心地における宅地住宅の変遷』35、96頁によると、台東区竹町でも、昭和24〜39年の間に借地人の数が減少している(247人→162人)中で、商的個人経営者である借地人の数は変化していない(44人→46人)。また日本不動産研究所『東京都区部・大阪市における借地実態調査』(1985年) 29頁によると、個人の居住用借地は、その81%が昭和30年代以前に設定され、昭和40年代以後に設定されたのは18%に過ぎないのに対し、個人の非居住用借地と法人の借地は、その31%が昭和40年代以後に設定されている。

(28) 明治中期の東京の場合には、例えば、台東区入谷付近における朝顔栽培者・万年青栽培者の貸地地主化である（東大社研編『戦後宅地住宅の実態』181頁以下参照)。

(29) 汐見三郎「大都市の土地の価格」京都大学経済論叢32巻6号（昭和6年) 118頁以下は、大阪市の各区の明治11年、明治43年、大正15年の最高賃貸価格（明治11年は推定値）を比較して、大都市の中央部よりも周囲の郊外地で賃貸価格が急速に上昇する事実を指摘している。

(30) 杉本『前掲』(昭和14年) 78頁、79頁は、「東京市の実例に依れば利廻りの低きは銀座通りで二分五厘以下のものもあり、場末に行けば高きは一割以上に及ぶものある」「新市域には一割乃至一割二・三分にあたる利廻りの土地ある」と言い、前掲「還元利回りについて」9頁は、昭和11年頃の東京について、「一般に一流の地域または上品等の不動産ほど利回りは低く、場末の地域または品等のすぐれていないものほど高い傾向をもっていました」と言う。

(31) 明治30年代の地価高騰の時に、「不当の地代値上や、地所明渡しの争ひが下町に多く山の手に少ないのは何故か、是れは彼等悪徳地主等が下町の商

人の無形の財産を強請るので、山の手の方は強請っても強請り栄えが為ない、愚図愚図云へば、他へ移転して仕舞う……」といわれている（法律新聞503号（明治41年6月15日）2頁）。

(32) 拙稿「定期借地権による宅地供給と定期借地権制度の評価」社会科学研究42巻3号の表2を参照。

(33) 前掲『経済的実態』31～32頁、221頁。

(34) 西本春次『大阪と不動産』（大正2）10頁。

(35) 前注(32)の拙稿の注4）を参照。

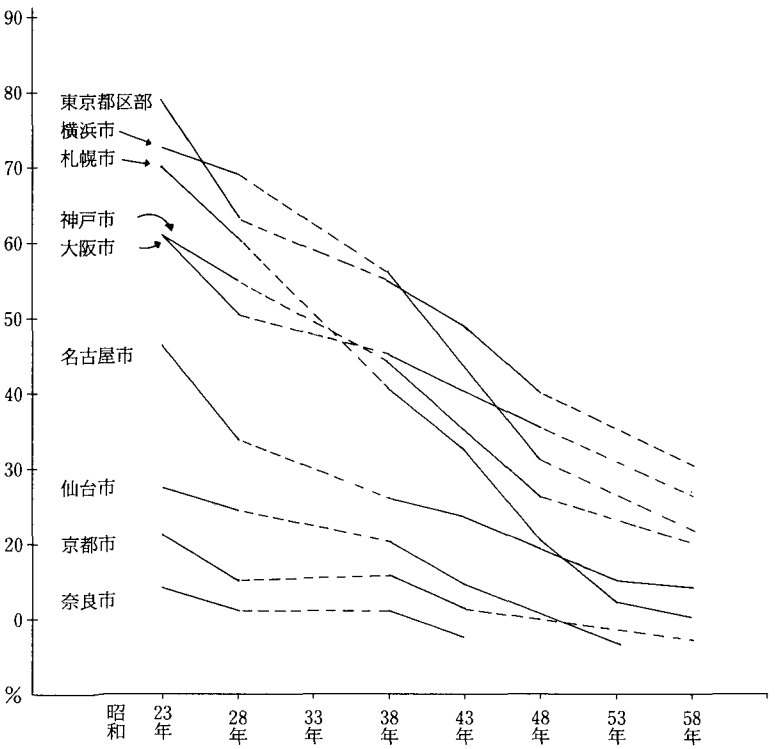
第2節　借地関係の性格規定と、当理論モデルの意義・性格

(1)日本ではかつて借地が多かったといわれるが、全国を均等して多かったわけではない。農村では非常に少なく都市に多く、都市の間にも差があった。昭和23年の時点で多かった都市は函館、東京都区部、横浜、札幌、神戸などであり（図1、図15）、いずれも明治以降に成長した都市である。[(1)] 函館、横浜、札幌、神戸は明治になって新たにつくられた都市であり、東京も、幕末維新期の混乱で江戸期の130万の人口が60万前後に激減し、皇居の東側の神田区、浅草区、本所区、深川区と、南側の日本橋区、京橋区、芝区（現在の都心3区）のみが市街地で他は田畑、原野の状態から出発して、明治10年代後半以降急速に成長した都市であった。[(2)] これに対し借地の少ない仙台、京都、奈良は、江戸期に都市として成熟し、借地が大量につくりだされた明治・大正期に停滞していた都市である。[(3)] また一つの都市、例えば大阪の中では、北区、都島区、港区、浪速区、大淀区など明治末以降に市街化した地域に借地が多く、江戸期から市街化していた東区、南区（以上は現在の中央区）、西区、天王寺区では借地が少ないのである（表28参照）。[(4)] そして、借地の多い都市は、市街地の大土地所有が成立していた都市でもあった。[(5)]

このように借地の多い都市・地域と少ない都市・地域があることを、上記の理論モデルは、借地を促進する条件が揃っていた時代に都市が成

長したか否か、借地を大量に作り出す市街化前進地域が拡大したか否か、によって説明する。例えば東京では、大正初年まで四谷区がそのような市街化前進地域であり、その後そこの売買地価が上昇し、収取地代／売買地価の比率が低下して新規の借地が出にくくなったときには（図12）、さらに外縁の淀橋区等が借地を作り出す前進地域になっていった。これに対し停滞していた京都では、市街化地域の前進による借地の大量発生がなかった。明治40年代から大正初年の京都では、東京と違って、収取地代／売買地価の比率が周縁部で小さく中心部で大きかったが[6]、それは、都市が停滞しているために、一方で中心部の売買価格が収取地代額

図15　各都市における持家（一戸建・長屋）の借地率



を越えて上昇することがなく（キャピタルゲインの期待値が小さいため)、他方で周縁部の売買地価が時間の経過のうちに収取地代額に相応する水準に上昇したからであろう。

このように借地の多寡、特に居住用一戸建の借地の多寡は、その都市・地域が明治以降昭和30年代までに成長した度合を反映していると言うことができる。裏から言えば、借地、特に居住用一戸建の借地は、日本資本主義成長期の形成物・遺物だと性格付けることができよう。借地関係のこのような性格付けは、まず、大量の借地を創出した上記①②③の条件の歴史的意味によって確認される。すなわち、①収取地代／売買地価が大きかったのは都市の成長が急速で不安定だったためであり、②市街宅地の保有に対する税負担が低かったのは、地主支配の下で社会資本の整備が図られなかったためであり、③公的・私的住宅金融がなかったのは、社会全体の余剰資金が少なく、その少ない余剰資金が政策的に産業振興に誘導され、イギリスのように公営住宅にも、ドイツのように住宅金融にも回されなかったからである。このほか、木造という比較的安価な建築形態が、利用者自身に建物の建築だけでも可能にした点や、産業資本が土地所有から距離を保ったがゆえに、生産活動の基盤と労働力を確保するために借地法、借家法が制定され、借地関係が安定的に存続しえたことも、例えば戦後の韓国との対比で、成長期の日本資本主義の特質ということができよう。

(2)以上の理論的モデルは、札幌の分析から抽象したものである。したがって、江戸の借地のような、封建的な社会関係のもとで成立し明治期まで存続した借地を考慮していない[(7)]。広大な武家屋敷・寺社所有地が貸地に転化して行く過程も分析していない[(8)]。無主の荒野から出発した札幌と違って、古くからの都市では、下町と山の手の差のような地域の文化的特質や先祖伝来の土地への愛着など非経済的な情緒的な要因に注意した分析が必要かもしれない。成長とともに中心が移動した都市 —— 例え

ば、3方を海に囲まれているために膨張するにつれて中心部を東へ移動せざるを得なかった函館――では、上記のモデルを地理的に修正しなければならない[9]。札幌の分析から抽象した上のモデルはこれらの要素を考慮していない点で不十分である。しかしこの不十分さは、この理論モデルが、最初から資本主義的な条件のもとで、また市街地の拡大に対し地理的障害がないところで都市が成長するときに、借地関係がどのように発生し法的問題を引き起こし消滅していくのかを純粋な形で見せてくれるという利点と結びついている。札幌の分析では捨象された諸要因を分析し、その法則を本稿の理論モデルと結合することは、本研究の今後の課題なのである。

(3)わが国では、建物保護法、借地法以来、建物所有を目的とする土地賃借権を保護する措置が、立法、判例によって積み重ねられてきた。それらの保護強化は一般に、「賃借権の物権化」として理論化され、あるべき方向と考えられてきた[10]。本稿の理論モデルは、この「賃借権物権化論」の不動産賃借権のとらえ方とどのような関係にあるのか。

第一に、賃借権物権化論は、農地賃貸借、宅地賃貸借、建物賃貸借のすべてをカバーするが、本稿の理論モデルは宅地の賃貸借のみに関する。第二に、物権化論が賃貸借の物権化を理想と考えたのは、一方で、賃借人は生産・生活のために不動産を必要とする者であり、賃借権の保護はそれらの個人にとっても社会全体にとっても好ましいと考え、他方で、土地所有は資本主義的経済体制においては余計なものだと考えるからである。本稿の理論モデルは、この主張のうち、土地所有よりも生産・生活を重視する思想と結び付けることができるし、筆者は結び付けたいと考えている[11]。第三に、物権化論は、土地賃借権を土地利用者の権原のノーマルな形態と考えている。この点では、本稿の理論モデルは物権化論に疑問を提起する。土地賃借権を土地利用権のノーマルな形態と考えるのは、資本主義のある形態、ある発展段階――租税上土地所有者が優遇さ

れ、住宅や中小の商工業に対する金融が貧弱だった工業化の時代 ── でのみ一般性を持ち得たのではないか、そう考えることによって、土地保有に対する課税、土地をめぐる金融、土地利用に関する社会的計画等の問題を捨象し、所有者対利用者という対抗図式に問題を限局してしまったのでないかと。今日、建築地の利用に関するかぎり、この物権化論の問題把握は一般性・実効性を失いつつある。物権化論の理想価値を一般的に実現するためには、土地所有権に基づく土地利用をも視野に入れ、所有者対利用者という図式を越えた理論枠組を構想しなければならない。このように考え、本稿ではその理論枠組の基礎となる分析作業を行なった次第である。(12)

(1)　なお、明治41年に、「日本全体で借地人の最も多い市を順に申しますと、東京が第一で、横浜、新潟、神戸、名古屋と云ふ順であります。市で一番借地人の少ないのが、大阪、京都、仙台と申す順で、」と言われている(野々山幸吉「地主の義務」法律新聞503号(明治41年6月15日))。基礎とされた事実資料が不明であるが、大阪市と名古屋市は、昭和23年と状況が逆である。両都市につき立ち入った検討が必要であるが、大阪については後注(4)のように説明することができる。名古屋では、昭和21年から焼失区域を中心に大規模な戦災復興土地区画整理事業(4500ha、1300万坪)が実施されたときに、戦前の大量の借地が整理されたのであろうか。

(2)　長谷川徳之輔『東京の宅地形成史』21頁以下。本文に述べた、明治初年の東京の土地利用状況については、小木新造『前掲』28頁の図1－1を参照。

(3)　仙台市の人口は、明治初年に5万に減少した後、明治20年代になってようやく江戸期の推定人口6万を回復したが、その後も大風水害、大凶作等のたびに減少し、大正期になってようやく10万人台で安定するようになった(仙台市史編纂委員会『仙台市史　第1巻』(1954年)490～513頁、552頁以下『同　第2巻』111～114頁)。それは、明治初年にゼロから出発した札幌市の人口とほぼ同じ規模であった。仙台では大正初期まで産業の発達がなく、「仙台市内における豪商黄金家あるをしらず、極貧を見ず」といわれたという(『仙台市史　第1巻』557～558頁)。

京都市も、大正初年までは、東京、横浜、大阪、神戸との比較で「斜陽都市」といわれ、第一次大戦の頃よりようやく成長を始めた都市であった（『京都の歴史8　古都の近代』313頁、『京都の歴史9　世界の京都』24頁）。（以上につき表30を参照。）

(4) 従来しばしば、借地の多い東京に少ない大阪が対比されていたが、それは両都市の中心部を比較していたためであろうか（昭和23、28年の東京都、大阪市全体では大きな差はない）。大阪の中心部に借地が少ないのは、明治期に収取地代に対し売買地価が高かったからであろう（前節(4)注(34)の本文）。

(5) 横山源之助『明治富豪史』（初版は明治43年刊）社会思想社・現代教養文庫119頁は、富豪の都市地主のいる都市として、東京、横浜、神戸、北海道の札幌、小樽、室蘭、旭川、朝鮮の釜山、京城、龍山、平壌をあげている。横浜については、小林『前掲』63～65頁、前掲『経済的実態』209頁を参照。

(6) 例えば、京都市統計書・大正元年度の第17表、第20表を参照。

(7) 鈴木禄弥『借地・借家法の研究Ⅰ』の「第1章　借地・借家法前史」によると、文政10年（1827年）前後の江戸において、総家数の中の借地は、湯島・外神田・本所で20%、北本所・南本所・中之郷で5～10%、後の下谷区・芝区・深川区・四谷区に該当する地域で10%前後、小石川区に該当する地域で5%であった。また、借地人が商人の場合について見ると、江戸全域では29%が借地であり、嘉永4年～明治2・3年の日本橋区該当地域の問屋の中では57%が借地であった。これら江戸期の借地は明治以後にも存続したと思われる。ただ、昭和23年には、持家住宅の借地率が東京都区部全体で77%と、はるかに高くなっている。また例えば、明治45年に、

表30　大正初年までの各都市の人口増加状況

	札幌	仙台	東京	横浜	京都	大阪	神戸
明治5年	0.19	5.3	49.4	?	24.5	26.0	?
明治10年	0.27	5.5	73.7	?	?	28.1	?
明治20年	1.35	6.7	123.4	11.5	26.5	42.7	13.5
明治30年	3.53	7.4	140.3	18.7	33.3	75.8	19.3
明治40年	6.62	10.3	214.6	37.9	40.7	117.2	36.4
大正1年	9.54	9.7	201.0	45.5	49.5	133.2	43.1
大正5年	8.67	11.4	228.4	54.9	54.9	150.9	53.0

各都市の統計書、市史などより作成。単位は万人である。

現在の台東区下谷2・3丁目、根岸3丁目の地域では、江戸期からの市街地よりも明治維新以後に市街化した地域の方が借地・借家が多い（陣内秀信・板倉文雄他『東京の町を読む』85頁）。明治以後の東京の借地は、江戸期の借地とは一応別のものとして考察すべきように思われる。

(8)　これについては、小林『前掲』15〜36頁、101〜121頁、208頁以下、東大社研編『戦後宅地住宅の実態』176頁以下を参照。小林『前掲』171頁は、明治・大正期の東京の大規模貸地地主を、(a)維新以降に土地兼併を進めた新興商人地主、(b)市街地化により宅地地主へ転換したもと農家、(c)邸地等の払下を受けた公卿、旧大名、旧旗本等の華族、維新政府官吏、および寺社、(d)三井、三菱等の豪商で産業資本へ転化したものにタイプ分けする。札幌では、このうち(c)(d)が欠けていたわけである（「本稿　(1)」329頁、317頁注(11)）。

(9)　札幌市の人口重心がほとんど動いていないことについては、例えば、札幌市『札幌市の人口と住宅　昭和60年国勢調査結果報告書』60〜61頁参照。他方、函館については、根本直樹「明治期の函館における都市形成」地域研究はこだて9号（1989）が興味深い分析を試みている。

(10)　以下で「賃借権物権化論」というのは、ここに述べた広い意味においてである。それは、1950年後半に水本浩氏、渡辺洋三氏らが一定の資本主義論に基づいて主唱した理論（これについては、池田恒男「戦後近代的土地所有権論の到達点と問題点(一)」大阪市立大学法学雑誌35巻3・4号625頁以下を参照）だけでなく、我妻栄『近代法における債権の優越的地位』以来広く学界が共有している不動産賃借権の捉え方・評価をさしている。

(11)　ただし、筆者が土地所有を「余計なもの」として否定するのは、「地代・家賃や不動産購入費が生産・生活の負担になるから土地所有権を否定してこれらの負担を消滅させるべきだ」という意味においてではなくて、「何らかの労働によらない利得を認めるべきでない、既得権的なものを認めるべきでない」という意味においてである。しかも、この意味での土地所有権の否定も、可及的に追求すべき目標であって、現実には土地便益の配分を社会全体の決定によって決めることができない限りで、あるいは決めない限りで、収益権原としての土地所有を認めざるを得ないと考える。それは、我妻『近代法における債権の優越的地位』のいう「経済組織の統制・維持」の役割の一部を土地所有という制度に依存せざるをえないと考えるからである。

(12)　不動産賃貸借を、所有者と利用者の対抗図式を越えて、産業構造、不動

産金融等の社会関係全体のなかで分析すべきことは、既に説かれているところであるが（池田「前掲㈠」および「㈡」同誌36巻2号（1989年）、特に「㈠」656〜658頁）、本稿は、宅地賃貸借につき事実資料に基づいてそのような分析を試みたものである。

おわりに

不動産賃貸借を理論的にどのように把握するかにつき、かつて、「賃借権物権化論」が学界の一般的な支持を享受していた。しかし、この理論は、外国法のとりあげ方などの点で理論的な批判を受け、他方で借地権価格の発生・増加という現実の中で自己矛盾することになった。そして今日、借地借家法学は思考の枠組を失っているかに見える。かつて、昭和35年の借地借家法改正要綱案、41年の借地借家法改正に至る30年代の立法準備作業では、民法学者が物権化論を基本的な視点として積極的に発言していたのと比べると、今回の改正に対して発言が少ない[(1)]原因の一つは、今日の借地借家問題を把握する理論的枠組を持ち得ていないことであろう。以上のように考えて、本稿では借地関係の新しい捉え方ないし理論モデルを借地の歴史的実態と我国の国民経済の成長、都市の発展の仕方に注意しながら探求した。それでは、この理論モデルからどのような立法論的提言が導かれるのであろうか。本稿に続くそのような研究は別稿に譲り[(2)]、ひとまず筆をおくことにする。

(1) 1988年末の時点であるが、戒能通厚「学界回顧　土地法」法律時報1988年12月号88頁は、「この問題〔借地借家法改正問題〕について法学者の“沈黙”が目立つ」と記している。

(2) 筆者は、都市的土地利用研究会シンポジウム「定期借地権」法律時報62巻9号（1990年8月）と、「定期借地権による宅地供給と定期借地権制度の

評価」社会科学研究42巻3号（1990年）で、本稿の理論モデルに基づく立法論的提案を述べた。その骨子は次のようなものである。(1)土地・住宅問題に対する施策としてしばしば、借地法の規制緩和が、土地保有に対する課税の強化とあわせて提言されるが、実効性、公平性の点で両者を同日に論ずるべきでない。(2)借地と借家もしばしば一括して論じられるが、地代を収取するのみの貸地と、資本主義的な創意工夫・経営管理を要し、リスクを伴う貸家とは区別して論ずべきである。(3)借家＝貸家は、今後も重要な不動産利用、住宅供給の形態であり続けるであろう。これに対し、借地＝貸地のうち居住用のものは、資本主義成長期の遺物であって、資本主義の成熟した今日では消滅すべきものである。定期借地制度などによって無理に延命させても宅地の供給に寄与せず、社会的な不公平を作り出すだけである。トラブルの少ない形で(五十嵐敬喜弁護士の表現を借りれば)「安楽死」させる方向を採るべきである。他方、事業用の借地は今後も社会的必要性があり、定期借地制度のような合理化を図るべきである。(4)一般的には(3)の通りであるが、既存の借地権については特別の考慮が必要である。居住用のものは当事者の合意によって消滅してゆくのが望ましい。事業用借地には、現行法の借地権として存続する合理性をもつものと、当事者の合意によって定期借地権に変換されるのが好ましいものとがあるであろう。いずれにしても、当事者の一方が同意しない場合には、消滅や定期借地権への変換を強制すべきではない。もし地主に、金銭給付の提供による更新拒絶を認めるのであれば、借地人 —— 少なくとも長期間借りていて借地権割合が50％以上の借地人 —— に、底地買取り請求権を、認めなければならないように思う。

〔付記〕　本稿で引用・分析した資料については、前稿の場合と同じく、多くの方々のお世話になった。個々の箇所でお名前を記すことができなかったが、厚くお礼申し上げる次第である。

本研究は、文部省科学研究費補助金による研究成果である。