



Title	土地に関する経済學的一考察
Author(s)	松田, 武雄
Citation	北海道帝國大學法經會法經會論叢, 2, 257-282
Issue Date	1934-01
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/10612
Type	departmental bulletin paper
File Information	2_p257-282.pdf



土地に關する經濟學的一考察

松 田 武 雄

人類の知的生産物たる科學の發達を歴史的に考察して、これを「分化」と云ふ一般的命題に於いて把握し得るとなす認識を移して以て經濟學の史的發展に及ぼし、勞働經濟學・資本經濟學・企業經濟學と共に土地經濟學の成立を豫想する事は根據なきものとは云ひ得ないであらう。

又米國に於いてはイリー教授の指導の下に土地經濟研究所が存在し、同國の農務省農業經濟部に土地經濟課を置き、獨逸に於いてはベルリン大學ゼーリング教授の指導の下にある農業及植民に關する研究所は土地經濟にかゝる諸問題の研究を太宗となし、英國に於いてはオクスフォード大學オルウィン教授指導の下に農業經濟研究所が存在し土地經濟に關する研究を重視しつゝある等輓近の諸傾向は、土地に關する經濟的諸問題の科學的研究が知的要求の對象としてのみならず、國民經濟政策就中農業政策の基礎としての實踐的要求に對應すると云ふ認識の高まりつゝあると云ふ事實を否定し得ない。

斯くの如き論理的並びに經驗的判斷を基礎として「一の獨立せる科學的研究部門としての土地經濟學は果して可能なりや」と云ふ問題に相對する場合に於いては、否定的よりも寧ろ肯定的斷定に導くものと推論する方が、

1) R. T. Ely : Land Economics. Economic Essays contributed in honor of J. B. Clark, ed. by J. H. Hollander. N. Y. 1927. p. 122.

然らざる場合よりもより妥當的であると考ふ可きであらう。

乍然、翻つて考ふるに土地經濟學が一の獨立せる科學的研究部門として存在し得るや否やは、土地經濟學の本質は何んであるかと云ふ問題を豫想するものであつて、換言すれば土地經濟學の本質が未だ十分に明確にせらるゝに至らないと云ふ現状から土地經濟學の成立を否定し得るかに見える。然れども斯くの如き判斷はその本質に關する認識が曖昧なりと云ふ事實を基礎として、その存在をも否定せんとする企てにして、絶對的妥當性を主張し得可き斷定と云ふを得ない。³⁾

然りと雖も土地經濟學が單に行はれた土地に關する諸研究の結果の集積に止るものとすれば、それは單なる知識の集合にして決して一科學を構成し得るものに非ず。そは知識の寄せ集めとして辭典的有用性を具備する事は可能ではあつても、知的活動を導く所の知的生産的有益性を具有し得ない。そは生産物をいかに集積しても生産者たらしめ得ないと同理である。従つて土地經濟學が一つ獨立せる科學的研究部門として成立し得るが爲めには研究方法・研究對象・研究結果の適用に於いて獨自性を具有せねばならない。以下斯くの如き見地に立つて土地經濟學の諸問題を考察して見やう。

先づ第一に土地は經濟學的研究の見地よりして如何に取扱はる可きかと云ふ問題に觸れねばならぬ。何んとなれば若し土地に關する經濟的諸問題が經濟學原理中に包括せられたる可きものとすれば、獨立せる一研究部門としての土地經濟學の成立は否定せらる可きものと言はねばならないからである。勿論此問題に對しては單に内容

2) L. Robbins : An Essay on the Nature and Significance of Economic Science. London 1932. chap. 1.

的見地からも取扱ひ得るものではあるが、それは所謂有用性に止まり有益性を必ずしも確保せざるが故に、筆者は此問題を本質的立場に於いて取扱はんとするものである。斯くの如き見地に立つ場合に於いては當然に、先づ經濟學原理及び一般經濟學に關する本質と領域についての確固たる理解を前提とせねばならない。而も此事たるや事實上の問題としては略々解決せられ居るに拘らず、認識論上の問題としては未だ諸家の見解の間に必ずしも一致を見るに至つてゐない⁴⁾。而して同時にこの問題の未解決と云ふ事情が、經濟學に於ける一貫せる體系の成立を妨げ Inelavant 介入の契機を與へ、その科學的純粹性と、期待し得らる可き發達が遮けられて居るのである⁵⁾。

筆者の觀る所を以てすれば、經濟を營むものは、家庭・地域團體等の如き本質的社會結合體及び其他のあらゆる目的社會的結合體を内包 (Inschilde) とし、それらのものゝ綜合體としての國民經濟及び社會經濟を外包 (Umschilde) とする所のものと解する⁷⁾。而して此等のものは何れも本質的に自己規定的統一體であつて單なる快樂追求の機械的存在ではない。

次に斯くの如き存在はその存在の維持及び發展或はその機能を發揮せんがために、種々なる要求とその要求を充足すべき種々なる手段との間に繼續的な調和を持ち來さしめんとする目的に統制せられた行動部門を有する⁸⁾。經濟とは斯くの如き目的達成の諸形態、諸過程及諸條件を總稱する。而して經濟學は斯くの如く認識せられた所の經濟をその研究對象とする所の科學であつて、經濟學原理は斯くの如き經濟一般に通ずる包括的理論の取扱ひに限定せらるべきものでなければならぬ。斯くの如き認識目的と認識方法に於ける本質的な差異が經濟學と經濟

3) Ely : Ibid. p. 122 ff.

4) L. Robbins : Ibid. chapt. 1.

5) M. Weber : Die Objektivität Sozialwissenschaftlicher und Sozialpolitischer Erkenntnis. Gesammelte Aufsätze zur Wissenschaftslehre. Tübingen. 1922.

6) プラグラマテック經濟學のプロレゴメナ! (第三章) 法經會論叢, 第一號

7) 農業段階序説 (高岡博士記念論文集 農政と經濟 昭和七年)

8) Gottl-Ottlilienfeld : Bedarf und Deckung. Jena. 1928, 1.

以外の科學領域を分ち、更に經濟學原理と爾餘の經濟學諸部門を區別する。而して一度斯の如き研究領域の分割が無視せられんか、基礎的諸概念の意義は曖昧となり、論理に矛盾を生じ、統一せる學問的體系は不可能とならざるを得ない。然らば經濟學原理は要求と要求充足手段との間の一般關係を形式的に取扱ふに止まる可きものにして、⁹⁾ 個別的、實質的諸研究は個別的經濟學的研究部門及び記載的經濟學に於いて取扱はる可きである。従つて土地に關する經濟的諸問題の如き個別的、實質的研究は經濟學原理の研究問題たり得可きものではない。而して土地が經濟的範疇に屬する限りに於いて、土地の經濟的方面に關する科學的取扱は可能なる可きが故に斯くの如き見地よりして獨立せる一研究部門としての土地經濟學の成立は豫想せられ得るのである。

經濟を以つて經濟的目的に關はるものと解し、經濟學を以つて斯くの如くに認識せられた經濟に關する科學なりと解するならば、經濟的研究一般に通ずる基礎的課題は經濟的目的達成過程の説明にあるものと言はねばならない。然らば次に斯くの如き見地に立ちて土地なる概念を更に進んで考察して見やう。

すべての經濟を營むものは「ある所のもの」(Sachde)であると共に「なる所のもの」(Werdende)である。従つてそれが營む所の經濟も亦時間の要素を必然的に含むと共に、その經濟は組織的のもの(Gestaltung)である。従つて土地なるものも斯くの如き關係に於いて經濟の中に取り入れられる。蓋し要求と要求充足手段との關係たる第一義的經濟關係に於いて、土地は自然力として、人間力——(形式的には生活時間、實質的には精神的及肉體的エネルギー)——及び人間力と自然力の結合結果たる生産物と共に、第一次的要求充足手段及び高次の要求充足手段として入り込むものであるが、同時に又要求充足手段に關する人と人との關係たる第二義的經濟關係に於いても、土

- 9) L. Robbins : Ibid. chapt. 1.
 10) A. Navratil : Wirtschaft und Recht. Ein Beitrag zur Theorie der sekundären wirtschaftlichen Erscheinungen. Budapest. 1907.
 11) C. Menger : Grundsätze der Volkswirtschaftslehre. Wien. 1923. II. Kapitel

地は後に説く如く甚だ重要な經濟的意義を有す。第一義的經濟關係に於いては、一の經濟を營むものに屬する人的エネルギー及び時間は第一次的要求充足手段として夫々の要求に配分せられると共に、高次の要求充足手段として即ち第一次的要求充足手段獲得の手段として夫々の要求にも配分せられるのである。この原則は自然力及び生産物に對しても同様に適用せられる。斯くの如き見解と方法の上に發達せしめらる可き經濟學は、現實的には封鎖經濟を説明し、理論的には最も單純な經濟過程を明らかならしむ¹²⁾。然し乍ら現存する經濟に於いては第二義的經濟關係が大なる重要性を占めてゐる。蓋し發達せる經濟は殆んどすべて社會的關係を通して營まれ、社會關係を離れて經濟は理解し得ないからである。従つて茲に必然的に問題となり來る所の第二義的經濟關係に於いては、一の經濟を營むものに屬する人的エネルギー及び時間は一つの社會力即ち交換經濟の下に於ては主として交換價値に於いて表現せられる。換言すればある經濟を營むものが、それ自身に屬せざる人的エネルギー及時間を、第一次的又は高次の要求充足手段として獲得するが爲めには、法律的及慣習的認容又は好意と云ふが如き特殊の社會關係存在の場合を除いては代價を給付せねばならない。而して斯くの如き關係の重要性は近代法制に於ける人的自由權の確立と、社會慣習に於ける平等思想の普及と、經濟機構に於ける分業の發達を基礎とせる交換組織の發展によつて導き出されたものである。更に斯くの如き關係は自然に關しても、生産物に關しても然りであつて、特に所有權制の確立がこれらの要求充足手段に關し第二義的經濟關係に於いて具現せる社會力又その重要部分たる交換價値を法的に確保するものである。従つて之等要求充足手段の各經濟を營むものゝ間に於ける分配の差は、第一次的要求充足手段に關しては各々の生活標準及び經濟的厚生の差異を決定し、高次の要求充足手段に

12) F. F. v. Wieser : Theorie der gesellschaftlichen Wirtschaft. I. Abt. Theorie der einfachen Wirtschaft. Grundriss der Sozialökonomik I. Tübingen, 1914.

關しては、終局に於いて第一次的要求充足手段の獲得及び分配に對して重要な影響を及ぼす。それ故に斯くの如き經濟關係の下に於いては、權利・關係・貨幣等もそれが社會力又は交換價值を表現する限り一社會關係として上述の如き要求充足手段と同一の層に於いて取扱はれ、交換價值は經濟的社會力を意味するが故に本來の經濟の外に交換價值の増大を目的とする營利經濟を派生せしめ、現代の産業は何れも主として斯くの如き機能を營まさんが爲めの組織となつたのである。¹⁴⁾ 従つて本來の經濟に於いてはその經濟を營むものに屬する高次の要求充足手段及あらゆる交換價值は、その存在の維持及發展のために要求せられる第一次的要求充足手段の獲得處分を繼續的に確保せんとする目的によつて組織的に處理せられるのであるが、營利經濟に於いては單に交換價值の増大を繼續に確保せんとする目的によつて組織的に處理せらるゝに止まる。而して生物的及無生物的産業は主として形態的屬性を變化せしむる事によつて交換價值の増大を圖り、商業は財の所屬者を異ならしむる事によつてその交換價值の増大を圖り、交通業は財の場所を異ならしむる事によつてその交換價值の増大を圖り、倉庫業は財に關し時を異ならしむる事によつてその交換價值の増大を企て、金融業は一般購買力を所屬・所・時に於いて異ならしむる事によつてその交換價值の増大を企圖す。然して土地はこれらあらゆる産業の諸相と密接な關係を有す。¹⁵⁾

斯くの如くに理解せられた經濟に於ける土地又は自然、換言すれば經濟概念としての土地又は自然は、決して地表の一部それ自體ではあり得ない。經濟と云ふ目的に總括せられた生活行爲の一組織中に於ける一つの關係としてのみ認識せられなければならない。即ち第一次的要求充足手段、高次の要求充足手段及び社會力として、而

13) F. v. Gottl-Ottlilienfeld : Ibid. I.

14) T. Veblen : The Theory of Business Enterprise. 1920.

15) "Under all, the land" は Ely の Institute の標語である。

してたゞその限りに於て把握せらる可きである。斯く嚴密に限定する事によつて初めて土地に關する純粹なる經濟學的理論と研究の成立が可能とせられる。斯くして經濟概念としての土地は、經濟を營むものと自然との關係に於いて生起する諸事象の系列にして、土地經濟學は斯くの如き諸事象の系列を研究の對象とするのである。斯くの如き理解は人的エネルギー及時間、或は生産物の認識に關しても同様に本質的な必至の要件であつて、之等の諸概念に關する一般經濟學書に述べられたる即物的定義は妥當に非ず。

今斯くの如き嚴密なる解釋の下に土地を取扱ふ場合には、先づ最初に第一義的經濟關係に於ける土地問題を分析し、更に進んで第二義的經濟關係に於ける土地の研究に入る事によつて問題研究の全領域が盡さる可きものたるのみならず、本問題の理解に關する段階の至當なる順序が把握せられ得るのである。而して第一義的經濟關係に於ける土地は上來述べ來りたるが如く、第一次的要求充足手段として先づ取扱はる可きものであつて、斯くの如き關係に於ける土地は直接的土地利用を意味する。従つて此場合に於ては住居としての土地利用・交際・娛樂・保健のため土地利用及び種々なる心理的要求の充足手段としての土地利用が考へられる。

住居としての土地利用は經濟を營むものに屬する人口の數と共に經濟の内容即ちその種類とその力の差によつて差異を存す。従つて茲に面積的關係と位置的關係に於ける諸問題が考究せられねばならぬ。總體的に見れば高次の要求充足手段としての土地利用關係と密接に關連し、これが擴大と共に擴大し、その變遷と共に推移すと云ふ一般的經驗法則が認められるのである。更に進んで斯くの如き相關々係の基底に横はる可き因果關係たる、何故に此兩者間に密接不離の關係が存在するかに關する諸問題が明らかにされなければならぬ。

而して斯くの如き關係の追求は都市と農村と云ふが如き異なる經濟社會に於いて第一次的土地利用と高次の土地利用間を結ぶ所の不分離的關係の強度に關する差異の問題の取扱ひに進み、更にその何故に然るやが追求せられ都市に於いても業務・階級等の差が更に斯の如き不分離性の強度に於ける差を導く事が明白にせられ、一方農村に於ても經營形態及び規模に於ける差に基き該不分離性の強度に關する同様の問題が追求せられなければならない。更に文化的・社會的・經濟的・政治的・技術的・自然的諸條件もこれらの問題に如何に参加するか取扱はる可きである。斯くして茲に住居的立地に關する廣汎なる諸理論と諸政策の成立が期待せられるのである。

娯樂保健のための土地利用は近世に於ける大都市の發生と發展とに密接なる關係を有す。遊園・公園・競技場景勝の保存は肉體的健康の保持及その増進のために、歴史的紀念地域等のための土地利用及保存は精神的健康の維持及増進のために要求せらる。これらの利用は前項の場合に於けるが如く大部分は公衆一般の生活要求の對象なるが故に、公共的事業として營まれ公經濟自らこれを營むか或は又、公的見地よりする特定の制限の下に私經濟をしてこれを營ましむ可きものである。¹⁶⁾而して斯くの如き土地利用過程は、社會文化的及び交通技術的發達と密接なる關係を有するのみならず、高次の土地利用に於ける差異と關連して興味ある諸問題を呈出するものである。

心理的要求の充足手段としての第一次的土地利用關係は、上述の各項の土地利用關係と關連するものであつて美的感情・宗教的感情・社會的感情・歴史的感情的充足を目的とするものである。¹⁷⁾而して此關係は特に文化的社會的歴史的背景と密接に連關し、特殊なる諸問題を提供する。

16) H. B. Dorau : Materials for the Study of Public Utility Economics. N. Y. 1930. p. 189.

17) R. T. Ely : Ibid. p. 127-128.

第一義的經濟關係の下に於ける高次の要求充足手段としての土地問題は、前者の直接的なるに反し間接的土地利用を意味する。即第一次的要求充足手段一般を獲得する目的のために行はるゝ土地利用にして換言すれば要求充足手段としての自己に屬するエネルギー及び時間、他に屬するエネルギー及び時間又は生産物を獲得するための土地利用は、間接に要求を充足せしめんとする目的の下に行はるゝものなる事を意味するが故に、すべて高次の要求充足手段としての土地利用の中に包括せられる。而して此中土地が第二義的經濟關係に屬する場合は、之を後に取扱ふが故にこれを省き茲では第一義的經濟の範圍に於ける土地に關するもののみを取扱ふ。

茲に注意すべき事は、經濟は人間生活に於ける目的と手段の關係の一部なるが故に、土地利用一般が第一次的要求充足關係及び高次の要求充足關係の兩者を包括する如く、ある種の土地利用も亦第一次的要求充足關係及び高次の要求充足關係の兩者を包括し得るものにして、更にある種の土地利用が第何次の要求充足關係に入り込むかは、夫々の目的と手段の系列關係によつて定まるのである。

今高次の要求充足手段としての土地利用の主要なるものを擧ぐれば

- 一、土地生産物獲得のための土地利用
- 二、一般生産物加工のための土地利用
- 三、一般生産物貯藏のための土地利用
- 四、一般生産物輸送のための土地利用
- 五、一般生産物取引のための土地利用

六、人的勤勞給付獲得のための土地利用

等を擧げる事が出来る。

土地生産物中には動植物の如き生物的生産物と礦物の如き無生物的生産物とを含み、生産的生産物を獲得する方法には採取と育成の二つが存在し、無生物的生産物獲得方法は採取である。従つて土地生産物獲得のための土地利用は採取又は育成と云ふ形態をとる。更に生物的生産物中には水産物・林産物・農産物・畜産物等を分ち得るのであつて、水産物獲得のためには海洋・湖沼・河川の如き水地の利用を必要とし、水質・水溫・水流の差に伴ひ水産物の自然的分布を異にしてゐる。水産物獲得のためには主として採取の方法(漁撈)によるのであるが、育成の方法(養殖)も漸次發達を示して來た。林産物は林地、農産物は農地、畜産物は狩獵地及牧地等陸地の利用を夫々の生産物獲得のために必要とし、何れも採取の方法か、或は育成の方法が用ひられてゐる。又無生物的生産物中には礦石的生産物及び金屬的生産物を分ち得るのであつて、礦石的生産物中には石炭・石油の如く一度の使用によつて、その原始的利用形態をすべて喪失するものもあるが、石材・寶石の如く永續的にその原始的利用形態を保有するものも存する。金屬的生産物の大部分はその原始的利用形態に關し永續性を有す。これに反し生物的生産物は一般にその原始的利用形態の永續性に於いて少なく、その多くは一度の使用によつてこれを喪失し、役畜・建築用木材・被服資料等は稀にその利用形態に於いて永續性を示すに過ぎない。而して利用形態に於いて永續性を有する生産物はその期間に互つて、國民經濟中に蓄積せられるが故にこれらの屬性に於ける特異性は經濟的に重要な意義を有す。

この種の土地利用中採取の方法によるものは、生産物たる自然資源の存在と離る可からざるものであつて、更にその存在は自然的分布によつて決定せられ人はたゞこれを發見しその時々々の技術的條件に従つてこれを獲得利用し得るに止まる。無生物的生産物は全體に於いてこれ採取するに従つて、再びその採取せる同一の土地よりこれを繰返して採取するを得ない。即ち唯一回の採取によりて、その採取を目的とせる土地利用はそれ丈け喪失せしめられると云ふ特性を有してゐる。従つて國民經濟の將來を考慮して、斯くの如き天然資源の保存が重要な問題となり來るのである。但し水力・風力等の利用は他の條件に於いて變化なき限り、恒久的の自然力にして同一の土地に於て繰返して利用し得るものである。而して何れの場合に於いてもその *Bonitas* は自然によつて豫め決定せられてゐる。生物的生産物の場合に於いては、生物の自然的繁殖と自然的生育によつて、斯くの如き自然的増殖事情が破壊せられざる限り存続する。従つて一定の土地に於いて繰返して、それら土地生産物を獲得し得る點に於いて、無生物的生産物一般と異なる。而して植物的生産物は無生物的生産物の如く、土地に定着せるものであるが、動物的生産物は移動性を有す、従つて前者はその採取に方り一定の地域に於いて、これを行ひ更に新らしき地域に移つて採取を行ふものであるが、後者は一定の地域に於いてその目的物の來るを待つ以外は、目的物たる生物を求めて移動せねばならない。従つてこれら土地生産物の差に従つて、經濟を營むものと土地の領域との間の關係に於いて夫々差異を生じ來る。更に生物的生産物をして自然的増殖を保たしむるためにはその濫獲を戒むるを要し、林産物の如きはその生産期間比較的長期を要するが故に、將來の利用を考慮し、之等の天然資源に對しても保存が重要な一問題となり得るのである。而してその供給はすべて自然に基くものであるが故

に Bonifat は既に豫め與へられたる自然的條件によつて決定せらる。従つてこの種土地利用の立地は天然資源によつて制約せられる。それ故に斯くの如き土地利用に對する人類の活動は終極に於いて順應 (Adaptation) と云ふ消極的形態をとらねばならぬ。

茲に注意すべきは斯くの如き生産物は採取又は占有と云ふ限りに於いて人間的活動の所産と見得るに止まり、本來自然的所産にして土地の一部に外ならない。従つてそれらが直接消費に充當せられる部分は、第一次的要求充足手段にして、この部分に關する利用對象の土地は、第一次的要求充足手段としての土地利用に屬し、それ以外の部分にして、更に育成のために差向けられるもの、加工の資料、交換によつて他の財貨或は勤勞の獲得を確保する爲めに差向けらるる部分のみが、高次の要求充足手段としての採取的土地利用に屬する。而してこの後者は現代の發達せる社會に於いては甚しくその重要性を増大し、所謂 *Extractive Industries* を形成してゐる。

次に育成的土地利用は動物育成に關する水産(魚介類の養殖)、牧畜(家禽・養蠶等を含む)及び植物育成に關する農耕(果樹・花卉栽培、林業(植林))等を包括す。この場合に於いては採取の場合と異なり、生産物は必ずしも自然的分布のみによつて決定せらるゝを要せず、人工的分布がある限度迄可能であつて、人類は自然條件を可能なる範圍に於いて變化せしめ得られるが故に、自然的條件に對する順應のほかこれがある程度まで支配 (Control) し得るのである。

此場合に於いても植物の育成は一定の土地に定着し、動物にあつては然らず、ただ一定の生育環境たる地域を必要とするに止まる。而して今日迄の技術的經濟的事情の下に於いては、動植物何れの場合に就いても一般にそ

の育成に必要とせられる生活環境の適否は主として自然的條件によつて決定せられるが故に、人類による自然的條件支配の可能性がある程度に於いて存在するに拘らず、自然によつて與へられたる土地そのものが未だ重要な Point の一決定要素を構成する。この場合に於ける土地利用の目的たる生産物は、しかし乍ら、採取の場合に於ける如く純粹なる自然の産物に非ず、人類の意圖と努力の下に、繁殖・保護・養育せられたるものにして、前者が自然的撰擇 (Natural selection) の支配の下に置かるゝに反し、後者は人工的撰擇 (Artificial selection) の支配を受ける。但し本來生物的生産に關するが故に、その生長繁殖は生理的法則に従ふものにして、人力の及ぶ範圍甚だ狭少なるを以てその生産を、數量的び質的に支配するには、夫々の生産物について夫々相異なる時間 (Time Lag) を要するを一般とする。更に人類の如何とも爲し得ず、又豫め期待し得ざる自然の影響 (Laune der Natur) を受くる事が多い。又生産過程を加工業に於ける如く細分し、一過程の時間を短縮する事も不可能である。¹⁸⁾

採取の場合に於いては生産物は土地そのものと同一視せられるのであつて、生産物の獲得は即ち土地利用性の喪失を意味するものであるが、育成の場合に於いては生産物は土地そのものと異り、恰も加工の場合に於ける機械の如き機能を營む。而して奪略的利用を行はざる限り永久的にその機能を繼續する。然し土地は本來自然的存在なるが故に豫めその可能的供給量は一定せるものであつて、人類の作爲によつて變更し得ず、従つてその利用の可能性も自然的條件によつて豫め決定せられてゐる等の諸點に關して、機械等の所謂資本財とその屬性に於いて異なる所あり、然れ共その何れもが高次の要求充足手段たる點に於いて本質上何等異なる所がないのである。

18) J. D. Black : Agricultural Credit (Dictionary of Social Science)

而して一定の人的及物的條件の下に於いて Bonifia に於ける差異が社會的自然的に地域的に存在し、靜態經濟に於いては收穫遞減の法則が支配するが故に、従つて經濟的地代が靜態經濟の範疇に於いて認識し得るのであつて他の資本財に於ける地代が所謂準地代にして靜態經濟の下に於いて終極的に消滅す可きものなるに反し、土地の場合にあつては存續す可き特異性を有す。努力の場合にあつては本質的には斯くの如き地代は天賦の屬性として存在するものであるが、教育訓練等により又は勞働の單純化によつて實質上後天的に變化せしめられ或は技術的に標準化せられ得るものである。たゞ Managerial ability 或は Entrepreneurship として企業分野に於いて現はれ來る處の精神的努力は經濟的發展を導く原動力であるが、乍然此場合に於いてもやがて模倣によつて、その地代性は消失し得可きものなるが故に究極に於いて準地代として認識せらるべきものである。

育成的土地利用の結果たる生産物が直ちに消費に差向けられる場合に於いては比較的低次の要求充足手段たる地位を占むるものであるが、それら生産物が更に加工の資料に差向けられ或は其他の場合に於いて他の要求充足手段獲得の手段として差向けられる場合に於いては比較的高次の要求充足手段たる地位に入り込む。而して最も高次の要求充足手段は努力と土地利用に存する。

次に一般生産物加工のための土地利用は所謂工業的立地に關するものにして、土地生産物獲得のための土地利用と異り土地そのものの自然的屬性たる肥沃度等によつて制約せらるゝ事なく、土地は位置即ち *site* として役立つ。且この場合に於いては土地の垂直的利用比較の容易に行はる、換言すれば一定の土地面積は幾層にも利用せられ得る。加工に方りてはその原料たる資料生産物及び加工に要する動力・燃料・努力・技術その他の補助的

生産資料の獲得の難易は最も重要な關係を有するが故に、加工的土地利用の立地はこれらの諸資料の生産地域その輸送、加工技術の獲得、勞力の給源地、生産せる加工品の需要地及それに對する輸送等の諸條件と密接な關係を有す。

次に一般生産物貯藏のための土地利用も亦、一般生産物加工のための土地利用と等しく土地そのものの理化學的屬性によつて制約せらるゝ事少なく、土地の垂直的利用比較的容易である。土地生産物及加工生産物の獲得は何れも要求充足手段を新らたに獲得する事を意味するが、貯藏は既に獲得せる要求充足手段を時間的に配分する事を意味する。従つて要求の時間的分布が豫想せられ、要求充足手段が一定の技術的條件の下に貯藏し得るものである事を前提とし、夫々の要求充足手段に關し斯くの如き時間的分布が最も有利に行はる可き諸條件が貯藏の立地を決定する。

次に一般生産物輸送のための土地利用も貯藏のための土地利用とその本質に於いて類似性を有す。蓋し貯藏は既に獲得せる要求充足手段の時間的配分を意味するに對し、輸送はその場所的配分を意味す。従つて要求充足手段が新らしく獲得せらるゝ場所と、その手段を要求充足に差向くる場所との間に距離の存する事、及び一定の技術的條件の下に於いて場所的配分が可能なる事を前提とす。

輸送の経路は財貨に關しては消費地と生産物獲得地、加工地と生産物獲得地、加工地と消費地、之等の各地と中間諸市場地とを結ぶ處のものにして、勤勞に關しては給付勤勞の給源地と勤勞需要者の居住地とを結ぶもの及びその中間に、勤勞給付機關及び勤勞市場存在する場合にありては、夫々の土地を結ぶものである。而して輸

送的に利用せらるゝ土地を總稱して交通路と名付くるのであるが、その中今日の文明國に於いて重要となれるものには空中交通路、地上及び地下交通路あり、後者は更に陸路及水路を包括し、陸路には陸地上及陸地下の交通路を有し、水路には水面及水面下の交通路あり、更に陸地上交通路には高架交通路と然らざるものあり。

この場合に於いても貯藏の場合と同様土地の自然的屬性たる肥沃度によつて影響せらるゝ事なく Terminals 及び輸送路に於いて施設を要する場合に於いては土地は *site* として役立つ。而してその立地は一定の技術的、社會的條件の下に於いて最も有利なる諸條件を充足する地域に於いて決定せらる。特に輸送時間及施設の短縮の爲めに直線が撰ばれ、水運は海岸線と密接なる關係を有し、近世に於ける大都市の發達と共にその交通施設並びに Congestion 等の諸問題が重要となり來つた。現代に於ける輸送の發達は一經濟に關する地域を擴大したが、更に High speed traffic の發達は自然的距離を時間的に短縮せしめた。

次に一般生産物取引のための土地利用は、一般生産物に關する第二義的經濟を前提とするものであるが、經濟的社會關係の發達に伴ひ取引施設を必要とするに至り *Site* として土地はこの目的の爲めに利用せらるゝに至つたのである。

取引のための土地とは需要と供給の交渉する市場に外ならないのであつて、原産地と消費地を結ぶ處の各市場を總稱する。即ち原産地市場・中間市場・消費地市場又は地方市場・中央市場或は卸賣市場・小賣市場、更に財一般の各々の種類及び群に對する夫々の市場、更に所により時により各種の市場がある。

市場的土地利用も土地生産物をその土地より獲得する事を目的とするものに非るが故に、土地の自然的肥沃度

20) Adolf Weber :—Allgemeine Volkswirtschaftslehre. München und Leipzig. 1929 s. 50.

によつて左右せらるゝ事なし。従つてその立地は取引に關する有利なる諸條件によつて定まる。それ故に前述せる輸送的土地利用と特に密接なる關係を有す。近世に於ける大都市の發展は消費市場の中心の發達を導き、その商業地域に於ける土地利用は資本的に最も集約なる土地利用を發達せしむるに至つた。

次に人的勤勞給付獲得のための土地利用は多く他の土地利用と結合するものであるが、要求對象の擴大と分業の發達とは、純粹なる人的勤勞の種類及び數量を増大し、公共的人的勤勞・自由職業的人的勤勞等の爲めの土地利用を著るしく増加せしめた。而してその立地は前者の如く土地の肥沃度によつて左右せらるゝ事なく、夫々の目的に最もよく適合する諸條件によつて決定せらる。

之等諸種の土地利用は夫々の間に又各々の内部に於ける各種の土地利用間に於いて、互ひに相競合する要素を種々なる程度に於いて包含する。何んとなれば同時に同所を占め得るものは唯一つにのみ可能なりと云ふ自然法則が土地に對して働らくが故である。然し乍ら土地は水平的デイレメンションと同時に垂直的デイレメンションを有し、且又時間的デイレメンションをも具備するが故に、之等を適當に結合する事によつて土地の利用性を擴大せしめ得ると共に、一の利用は他の利用と結合せしむる事によつてその利用性を増大せしめ得る場合多く、夫々の利用をその各々に對して相對的に最も適合する土地に配分する事によつて、總體の利用性を増大せしめ得るものである。²¹⁾

而して之等各種土地利用間に均衡を保たしめる事は國民經濟政策上最も重要な大原則にして、過去の經濟に於いては土地と人口の單純なる數量的關係が社會的害惡の源泉と認められてきたが、今日の經濟に於いては土地

21) J. D. Black & A. G. Black : Production Organization. N. Y. 1929, part II.

利用及びそれに伴ふ人口並びに資本の各利用地間に於ける相對的配分關係の不均衡が戰爭、失業或は階級分裂社會不安の源泉と認められるに至つたのである。²²⁾

第二義的經濟關係に於ける土地とは第一義的經濟關係に於ける土地が人と土地との關係なるに反し、土地に關する人と人との關係を意味するものであつて、土地の所有關係及び價值關係一般を包括す。所有とは一の社會力にしてその内容は自由 (Liberty) を意味す。自由とは Exposure ²³⁾ との相對的關係にして形式的には「爲す自由」「爲さしめざる自由」「爲さしむる自由」を内包す。而してその實質的に内包する處のものは社會關係の差異及び變遷に伴つて必ずしも同一ではないが、土地に關する斯の如き社會關係の成立によつて土地所有關係が存在し得る。

土地所有關係は公法的所有 (總有) と私法的所有の兩關係を含み前者は歴史的にその發生後者に先立つ。公法的所有或は總有とは領有地的意味に於ける所有にして、歴史的には王侯貴族等政治的支配階級或は村落共產體等に所屬せる土地は之に屬し今日では國家の領土は之に屬す。而して王侯貴族等の領地は今日の法制の下では彼等の私有地即ち私法的所有地の如く解せられ易いが、本來彼等は公法的存在にして、彼等はその土地を一般住民をして或は自らこれを管理經營し、財政的収入の源泉となしたのは、今日の領土とその性質を等しくするものである。又村落共產體に所屬せる土地は共有地を構成した。而して此時代に於ける一般の直接土地利用者にとつては土地は第一義的經濟關係の下にあつたのであつて、未だ第二義的經濟關係に於ける土地は一般に存在しなかつた

22) E. G. Nourse: The Place of Agriculture in Modern Industrial Society (The Journal of Political Economy vol. XXVII. No. 7. July 1919).

拙著: 農業段階序説 (農政と經濟. 昭和七年)

23) J. R. Commons: The Problem of correlating Law, Economics and Psychology. Sept. 1926

24) R. T: Ely. Property and Contract. N. Y. 1914.

のである。土地が一般的に交換價值としての經濟的社會力を實現するに至つたのは従つて近代資本主義經濟制度に入りて以來の事である。

第二義的經濟關係に於ける土地は斯くして land ownership 及その下に屬する各形態の land tenure に関する諸問題、land holding 及び inheritance に関する諸問題、land value, land credit 及 land taxation に関する諸問題等を包括する。

土地所有權の觀念は國により時代によつて異なるものであるが、現代の法制の下にあつては一般にその保有者がその行使に方つて有する自由は國家的社會的目的によつて制限せられるものなるが故に個人的所有權の上位に國家的或は社會的總有權の存在を認識し得るのである。而して今日の各文明國一般に於ける法制の下に於いては公有地 (Public landownership)、私有地 (Private landownership) 及び共有地 (Common landownership) が地域的に割然分離し何れも私法的意義に解せられ、大部分の土地は私有地に屬し、特殊なる國家的社會的必要生ぜざる限り、その所有者はその土地に關するあらゆる機會を自由に享有し得る。公有地は國家・公共團體がその機能を營む爲めに必要な土地を、特定の事情の下に於いて自ら所有する場合にして、共有地は薪炭資料の採取、林場等の目的のための入會地にして今日では例外的に存在するのみ。公有地及共有地はその機能の社會的經濟的意味に於いて實質上公共的なれども法律的意味に於いては形式上私的に解せらる。

土地所有權の全般に亘つてこれを公有となすべきか共有となすべきか或は私有となすべきかと云ふが如き問題はむしろ空想的にして、如何なる場合に於いて、如何なる土地を如何なる程度に於いてそれら夫々の所有に配分

すべきやと云ふ取扱ひ方が實際的である。勿論私有の場合に於いては私的・私的の爲めに主として利用せられるが故に、國家及社會的目的と合致するや否やは寧ろ偶然なりと云ふ論理は成立し得るのであるが、私的・私的の國家及社會的目的とは必ずしも背馳すべきものではないが故に、この兩者の合致する限り、既に存在する關係を變化せしむべき理由なく、又その目的實現の爲めに一層有効なる方を選ぶ可きである。而して斯の如き見地よりして廣汎に亘る土地私有制が是認せられるであらう。

一般的に論ずるならば土地私有は土地利用の集約度を公有及共有の場合に比して最も速かに又最も高度に發展せしむる。従つて比較的粗放的土地利用は餘りに速かに比較的集約的土地利用によつて置き換へられ時に國家的及社會的經濟の均衡が失はれる虞になきに非ず。例へば森林或は牧場地が農耕地に進められ、比較的安價なる食料の生産物より比較的高價なる原料品生産に移り、木材・畜産・食料等の給源を國內に於いて喪失し政治的不安の狀勢を招く事あり。又採取による土地生産物は略奪的に獲得せられ自然資源の保存行はれ難し。斯の如き虞れある場合にあつては、斯の如き虞ある土地利用に關してはこれを公有に移すか、或は又私的所有權の範圍を法によつて限定しその弊を抑制すべきである。斯の如き見地より現實に於いて森林其他重要なる天然資源は可成りの部分に亘つて公有として保存し、私有の部分に對しては制限を設けてその奪略を抑制し、通路・公園等は純然たる公的・公的の爲にこれを一般に公有として統制し、河川水流其他公共利用のための土地に關しては公有とし或は種々なる制限を設け、都市土地利用に關しては都市計畫に従ひ、私的利用による不統一より來る社會的損失を防ぎ、建築法等を設けて不衛生・危險・混雜等を防止してゐるのである。

次に土地小作制は地主と土地直接利用者の關係についての諸形態を總稱するものであつて、土地制度史は要すにこの諸形態の歴史的發展を跡づけたるものに外ならない。従つて時と所によりその内容に於て必ずしも同一でない。而して此場合に於いても小作を全廢すべきや、地主を全廢すべきやと云ふが如き問題の提出は實際的でない。現代に於いては種々なる形態の小作形態が存在するのであつて、他の利用土地に關しては未だ多くの研究を見ないが、農地に關してはこの諸形態は段階的に存在し、適當なる條件の下に、適當なる割合に於いて各階梯の小作の存在する事は國民經濟的にも社會政策的にも必要であり且つ望まじきものである。

次に所有面積とは土地の社會的配分關係を意味し、従つてその大小は土地利用の種類と關連するものにして單なる幾何學的數量に非ず。而して小所有面積とは自家の勞力資本を以つて最も有利に自ら經營利用し得る土地面積を意味し、これ以下を過小とし、中なるものは更に他の勞力を加へて自ら最も有利に經營利用し得るものを云ひ、大とは時に經營の輔佐を必要とし、多くの他の勞力及び他の資本を更に附加する事によつて最も有利に經營利用し得るものを云ひ、過大とは他の經營利用者に分割するによつて初めて十分利用し得るものを云ふ。而して經濟的社會的及び技術的條件によりて定まる處の *Optimum size* と一致する事が國民經濟的にも私經濟的にも望まじき所である。而してその條件中利用者の技術勞働力資本力等は全體その年齢に伴つて擴大及び縮少を迎るものにして、従つて小より大の各種大きさのものが適當なる割合に於いて存在する事はこの見地よりして望まじきものである。過小及過大は該土地利用の見地より望まじからず。而も土地の併合或は細分の傾向は斯くの如き望まじからざる事情の増大を意味するものにして、その原因の排除は經濟政策上重要なる一問題を形成す。

土地相續は土地に關する社會關係の一面にして、これによつて土地はその所有關係を時間的に確保せしめられ、次々にその相續者に縱承せしめらる。長子又は一子相續制の場合にあつては土地は相續によつて分割せられざるも、分割相續制の下にあつては土地所有は細分の傾向を辿る。従つて前述の見地より甚だ重要な社會的經濟問題に關連する。農業段階の見地より見る時には相續により土地は一時 *premiature* の經營者の所有に歸する場合を生じ、或は經營を繼續し得ざる所有關係に歸せしむる場合を生ず。然し乍ら土地相續制によつて土地私有權はその時間的存續性を確保し得る事となり。私有制の下に於ける恒久的土地改良施設が促進せられ、奪略的土地利用が阻止せられる効果を有するものである。

地價の問題は第二義的經濟關係に於ける土地の最も重要な一面を構成するものであつて土地の現實に於ける交換力を表現する取引價格と、その収益力を表現する評價價格との二面を有す。前者はあらゆる財の交換價值決定の法則に従ひ、社會的需求表と社會的供給表との均衡點に於いて成立するものであるが、たゞその特異性は全體としてその供給が豫め一定し、一定單位の土地が夫々その經濟的性質を異にし従つて完全なる代替性を有せざる事である。それ故に土地の交換價值は各單位に於いてその大いさに差異を有するを一般とするのである。而して土地は高次の要求充足手段としてのみならず第一次的要求充足手段としても役立ち、更に高次の要求充足手段としての廣汎なる利用の機會を保有するものにして、加ふるに心理的社會的要素も入り込むが故に、その取引價格の決定要素は甚だ複雑である。

土地取引價格は總體的な土地所有權の交換價格を意味するものであるが、土地所有權の一部たる利用權の取引價

格も存在するのであつて、この場合にあつては更に總體的利用を包括する地上權の取引價格と、特定の利用に限定する用益權の取引價格を大別し得る。而してその何れの場合にあつても一定の期間（多くは一ケ年）を區切りて支拂ひの行はれるものを賃貸價格と稱す。蓋し一定期間幾何の賃料と云ふ賃貸借契約に入るが故である。従つて斯の如き場合に屢々年價格と云ふ。蓋し土地所有者にとりてその土地所有による一年の價值を表現するが故である。而して現實の地代又は借地料と稱せらるゝものはこれを意味する。而して斯の如き土地利用權の取引價格も各土地單位によりて異なる事は前述の總體的土地利用權の取引價格の場合と同様である。リカルドー以來地代の大小の決定に關し土地にあつては特殊的なる地代の原理存在すとなる説は、チューネンの法則及びアルフレツド・ウエーバーの立地理論と同様第一義的經濟關係に於ける土地に關するものであつて、茲に取扱ふ處の第二義的經濟關係の範疇に於ける地代の概念は一般價格法則中に含まるものにして、他の財に關するものとその本質を異にするものに非ず。

土地評價とは年價格の如き一定期間の土地利用權の價格を基礎としてその資本價格を見積れるものを云ふ。生産結果たる一般資本財に關しては、その再生産費を基礎として資本價格を導き出し得るものであるが、土地に關しては斯の如き方法を採用し得ざるが故である。評價價格の背後には一般に土地が收益の對象として利用せらるゝ事を豫想する見解が存在するものにして、屢々それが土地の收益價格と呼ばるゝはその故である。それ故に斯くの如き評價價格は與へられたる収益的土地利用を豫想し、將來の收益を現在に割引して加算せるものにして、その割引率従つて資本還元率は時と處と人によつて異なるべきものであるが實際に於いては、評價價格が取引價格

27) A. Navratil: Rentenprinzip und Grundrente, zum Streit über die Singularität der Grundrente (Zeitschrift für die Gesamte Staatswissenschaft. Sept. 1933).

に一致するものとの推定の下に、平均的還元率を求める。従つて評價價格は又屢々賣買價格と稱せられるのである。時としては類似の土地に於ける現實の取引價格を以つて評價價格となすのも斯の如き理由の存するが故である。

評價價格は斯くして取引價格とその本質を異にす。然乍らその第二義的經濟關係に於ける意義は甚しく重要なものにして、投資・貯蓄の對象として土地が利用せらるゝ場合の基礎となるものである。又土地利用を含む公共利用の *rate-making* の重要な一要素となる。²⁸⁾

地價一般が需要及供給の法則によつて決定せられるが、各土地單位は必ずしも同一地價を有せず、その理由は各單位の經濟的利用性が必ずしも同一でないが故なる事は既に前述せる處である。従つて總體的供給量に於いて不變であると云ふ事は相對的供給量に於ける可變性を否定しない。それ故にある種の土地利用に對應する土地の供給量は増減し得る。その方法はある利用より他の利用に移す事により、又可能なる場合には他の利用を附加する事により、或は未だ利用せられざる土地をある利用に持ち來たす事により増大し又この反對をなす事によつて減少せしめらる。又その利用度も技術的に増減し得る。この場合靜態的には報酬遞減の法則の支配を受くる筈であるが動態的現實にあつては必ずしも報酬遞減の法則に支配せられず、史的過程に於いては却つてその逆の場合多し。従つて地價地代の上騰と共にその下落及び *Unearned increment* と共に *Unearned decrement* の問題が重要性を加ふるに至つた。²⁹⁾ 又從來土地の供給に關して費用の要素が無視せられて居たが、今日に於いては *opening cost* の發見を見るに至つた。³⁰⁾

28) McLeod : The Elements of Economics, vol. II part I. 1899. chap. IX.

E. M. Fisher : Valuation of Land by Public Utility Commissions (The Journal of Land and Public Utility Economics. May 1931).

29) R. T. Ely : Ibid. p. 128.

勸業銀行全國地價調査報告

30) R. T. Ely : Ibid. p. 127-128.

次に土地に關する Effective demand の範圍を擴大する爲めに土地分割が行はれる傾向の存する事も注目すべき問題たるを失はない。土地分割は面積的分割及び地價的分割 (Installment plan) によつて小購買力所有者を土地市場に導き入れる方法にしてこれに關連する種々なる經濟的社會的問題を有す。

土地信用は土地利用の永續性と相結んで特殊の信用形態を構成し、又その重要な基礎たる地價及收益の變動と關連し、その機能範圍及び經濟的社會的影況は著るしく大なるものあり。³¹⁾

次に土地課税の諸問題も第二義的經濟關係に於ける土地に關する重要な研究部門を構成するものにして財政的・經濟的及社會的意義を有す。重農主義以來土地は特殊の税源として一般に比較的重き租税的負擔を擔ひ、土地の租税的負擔の増大は土地利用を促進し、その利用の集約度を増進せしめ時として土地生産物及び土地利用の相對的生産過剩に導き、土地負擔と共に、土地利用者及び土地所有者の收入を減少せしめ或は彼等を破産せしめ地價を下落せしむるに至る事あり。又時として自然資源の奪略的利用に導く事あり。一方これによつて過大土地所有より生ずる弊を除き、私的努力に基かざる購買力の増大を國家社會に歸せしめ得る。³²⁾乍然同時に地價に於ける貯蓄を減少せしめ、土地信用の基礎を危からしむる虞ある事をも考慮せねばならない。

土地は第一次的要求充足の對象より、最高次的要求充足の對象として最も廣汎なる關係に於いて經濟に入り込むものにして、價格現象に於いては一般に高次程價格變動の中大にして、³³⁾その利用に關する需要及供給の弾力性及び土地利用が屢々自足自給的形態をとつて、その餘剰生産物を甚だ低き供給表を以つて市場に供給する事、及

- 31) R. T. Ely and E. W. Morshouse : Elements of Land Economics, N. Y. 1924. chap. XI. John Law : Money and Trade. Glasgo, 1750.
 32) 拙著 : 土地増價税に關する研究 (大正十一年 北大農學部卒業論文).
 33) L. K. Frank : A Theory of Business Cycle (Quarterly Journal of Economics. Aug. 1923). F. A. Hayek : Preise und Produktion. Wien 1931.
 34) 渡邊侃 : 需要及供給の弾力性より導出せる經濟循環の一理論 (農政と經濟 昭和七年)

び低價格に従つて一層供給を増大して總賣價を以つて必要支出を補ふ傾向あり、且つ土地利用の場合に於いてそれが屢々繼續的に可能なる事情の存する事等は現代經濟事情の下に於いて、特に重要な理論的政策的諸問題を供給するものにして土地經濟學は獨自の廣汎なる研究範圍、方法及目的を有し、その研究結果は理論に於いて經濟學原理を政策に於いて一般經濟政策學を發展深化實際化せしめ、特に農業經濟學の理論及政策の基礎科學として經濟學原理及び經濟政策學よりも一層緊密有効なる關係にあるものである。