



Title	札幌の借地（1）－借地法改正論議の基礎的視座を求めて－
Author(s)	瀬川, 信久; SEGAWA, Nobuhisa
Citation	北大法学論集, 39(5-6上), 357-311
Issue Date	1989-08-31
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/16656
Type	departmental bulletin paper
File Information	39(5-6)1_p357-311.pdf



札幌の借地 (1)

—— 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

第1節 統計的データ

第2節 地理的、歴史的考察 (以上本号)

第2章 借地関係の現状と法解釈・法改正に対する要望

第3章 都市の成長と借地に関する理論モデル

おわりに

はじめに

借地法が変わろうとしている。大正10年(1921年)の制定からほぼ70年の間、幾度か規制強化、借地権強化の方向で改正された借地法が、いま、規制緩和の方向で改正されようとしている。このことをどう評価すべきであろうか? —— この問題を考えようとするとき、借地について未解明のことが多いのに気付かされる。なかでも基本的なのは、土地というものが賃貸借される社会的経済的な条件の問題である。何故に、わが国でのみこの

ような不動産賃貸借が発達したのか。また、何故に今日、新規の借地が少なくなっているのでしょうか。この問題について、ある見解⁽¹⁾は、わが国では土地と建物とが法律上別個にされたからだという。確かに、土地と建物が別個であることによって、土地のみの賃貸借が可能になった。しかし、別個であることは土地のみの賃借権を強制するわけではない。所有地上に建物を建築し、土地と地上建物を併せて賃貸借することも可能である。したがって、借地関係が現実には大量に発生した原因——今日の借地問題において問われているのは、この点である——は、別のところに求めなければならない。そこで他の見解⁽²⁾は、借地が減少した主要な原因を地価高騰に求める。それでは借地の多かった戦前には地価の高騰はなかったであろうか。また、地価の高騰はどのようなメカニズムを通じて借地関係を消滅させるのであろうか。これらの問題が不明である限り、今回の法改正の意味も不明確なままにとどまるであろう。

この基本的な問題のほかにも、借地関係の地方性の問題がある。借地関係に地方的な特殊性があるのか、あるとして、それはどれほど強固なのかは、立法論にとっても解釈論にとっても重要であろう。また、借地の型ないし類型の問題もある。一口に借地といっても、様々のものがある。今回の改正が借地の新しいメニューを創設しようとしているとき、借地の実態に即して諸類型に分類し、各類型の状況を明らかにしておく必要性は大きい。

本稿は、札幌市の借地関係を、できる限り具体的に記述することによって、これらの問題を考える基礎的な資料を提供し、あわせて若干の考察を試みるものである。札幌という地方都市を取り上げるのは、東京については、このような研究が蓄積されつつある⁽³⁾のに対し、地方都市については未だ研究が少ないからである。もっとも、一地方都市の検討を通してわが国の借地一般の問題状況をも明らかにするために、一方で、東京、大阪、京都等の代表的な大都市と、他方で、北海道内の他の都市、特に函館と比較しつつ検討を進める。そしてその際に、どのような借地関係が、都市の成長過程のどの段階で、発生し、法的問題を引起し、消滅するのか、という都市成長論の観点を重視したい。今回の法改正に至るまでに、都市郊外における住宅借地の供給、あるいは都心部の再開発のための既存借地の解消等々をめぐって議論があったように、今日の借地問題は、都市問題とし

札幌の借地 (1)

ての性格を強く帯びているからである。

- (1) 稲本洋之助『借地制度の再検討』12頁以下。
- (2) 水本浩『転換期の借地借家法』5頁以下。
- (3) 原隆之「借地をめぐる社会経済状況の変化と借地法制の沿革」別冊NBL.17号(1987)は、統計的資料等に基づいて、主に首都圏の借地の現況を叙述する。また、東京の借地実態の歴史的、沿革的な研究として、東京大学社会科学研究所(有泉亨)編『戦後宅地住宅の実態』(1952)、同編『都心地における宅地住宅の変遷』(1968)、水本浩・大滝汎「明治三〇年代末の東京市の宅地所有状況」商経法論集13巻2号(1962)、鈴木祿弥「借地借家法前史、第一借家法の部」法学26巻2号、3号(1962)、「同、第二借地法の部」法学27巻1号、3号(1963)(同著『借地・借家法の研究I』に収録)、小林重敬「東京の都心における土地所有変遷に関する研究」日本都市計画学会講演論文集第7号(1972)、長谷川徳之輔「借地・借家法の住宅宅地市場に与えたインパクトの実証的分析——東京における住宅宅地市場の歴史的変遷——」日本住宅総合センター『土地・住宅問題研究論文集 第12集』所収(1988)、同『東京の宅地形成史』(1988)がある。

第1章 借地の全体的状況

第1節 統計的データ

札幌市内において、借地(すなわち、建物所有を目的とする土地の賃借権あるいは地上権)がどれほど存在しているか、あるいは、存在していたか、に関するデータは少ない。

それでも、居住用建物(住宅)のための借地については、若干の統計がある。

1 居住用建物について

(1)まず、昭和23年以後の住宅統計は、札幌市内の持家の住宅について、所有地上か借地上かを区別した戸数を与えている(表1~4)。そのうち38年以後は、一戸建と長屋にのみ関する。これらの数値は、非住宅、借家、あるいは共同住宅を除外している点で充分なものではないが、札幌市内の

表1 所有地上、借地上の持家数

	所有地上の持家数	借地上の持家数	持家総数	借地上持家の増減率
23年	4,384	10,431(70.4)	14,815	+31%
	5,161	11,298(68.8)	16,459	
28年	11,000	17,000(60.7)	28,000	+58%
	11,586	14,844(56.2)	26,430	
33年	敷地の所有関係の調査なし			+9%
38年	34,160	23,840(41.1)	58,000	
43年	53,790	25,870(32.5)	79,660	-22%
48年	敷地の所有関係の調査なし			
53年	133,100	20,100(13.1)	153,200	-9%
58年	164,680	18,230(9.9)	182,910	

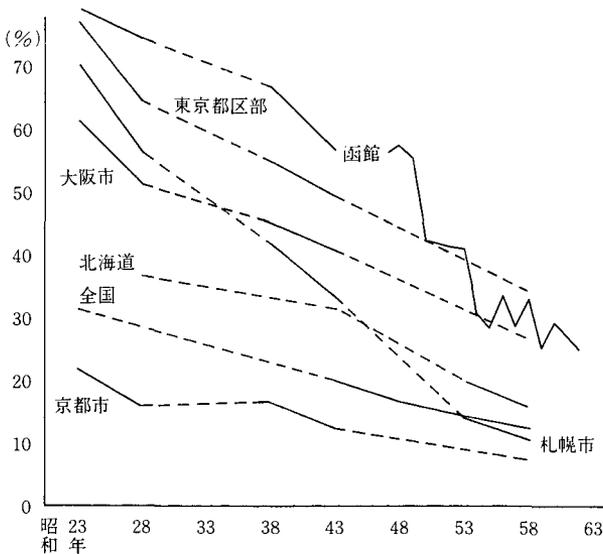
昭和23年、28年の上段の数値と、38年～58年の数値は、総理府統計局『住宅統計調査結果報告』ないし『住宅統計調査報告』による（53、58年は非収録統計表より作成）。昭和23年、28年の下段の数値は、北海道総務部統計課『住宅統計調査結果報告』（昭和30年）による。昭和133、48年の総理府の住宅統計調査は、敷地の所有関係を調査事項としていない。

昭和23年の下段の数値が上段の数値よりも大きいのは、昭30年の北海道の住宅統計調査では、昭和25年の白石村合併によって拡大した市域に組替えて数値を出したためと思われる。

昭和23年、28年の調査では、すべての建て方の建て方の持家の数であるが、38年以後は一戸建・長屋建ての持家の数である。

() は、持家総数のなかで借地上の持家が占める割合（借地率）である。

図1 持家のうち借地上のもの割合



昭和47～62年の函館の数値は、北海道新聞『くらしと北海道』より作成。それ以外は、総理府統計局『住宅統計調査結果報告』（一部は非収録統計表）より作成。

借地の数量とその変化の特徴をある程度読み取ることができる。

所有地上、借地上の持家総数に関する表1によると、昭和23年の時点では、持家のなかでの借地上建物の割合（以下では借地率と呼ぶ）が、70%と、著しく高かったが、その後急激に減少し、今日では10%以下になっている。全国、あるいは東京・大阪・京都との比較によって、戦争直後の札幌——および函館——における借地率の高さと、その後の減少の急激さを、確認することができる（図1）。

札幌の借地率の急激な低下は、地理的な観点から見ると、昭和23年の市域には借地が多く、その後拡大した市域には借地が少ないことを意味している（図2を参照）。しかし、市域の拡大だけで借地率の低下を説明できない。例えば、43年以後は市域が拡大していないのに、借地率が減少している。そこで、23年の時点で借地率が高かった理由と、その後借地率が低下した理由を、問わねばならない。

前者の問題について、ここでは次の事実を指摘しておく。戦争直後の23年を見ると、東京と札幌、それに函館など道内の諸都市で借地率が高く、京都などで借地率が低かった（図1⁽¹⁾）。戦前に建築された持家は、全国的に見ると、自己宅地上の方が借地上よりも多かった。自己宅地率は、東京で

表2 敷地の所有権・借地権を取得した時期による持家数

	所 有 地	借 地		
		総 数	専用住宅	併用住宅
48年以前	98,100	17,000		
49年	7,300	600		
50年	7,100	700		
51年	8,200	700		
52年	7,800	600		
53年1～9月	4,400	400		
54年	9,660	510	500	10
55年	6,940	570	520	50
56年	6,610	560	510	50
57年	5,650	660	650	10
58年1～9月	3,630	250	250	0

総理府統計局統計相談室のご配慮により参照することができた、昭和53年と58年の住宅統計調査第3巻その1北海道非収録統計表から作成したものである。

これらの数値は、それぞれ、53年、58年に存在する借地権のうち各年に借地人が取得したものであるから、設定されて1～5年の間に消滅した借地権を含まないが、そのような借地権は少ないであろう。

札幌の借地 (1)

は例外的に低かったが(27.39%)、一般には、市部で50~80%、平均58.46%(6大都市ではやや低くて、43.12%)、郡部では70~90%、平均79.07%であった。ところが北海道では、自己宅地率が、市部で33.03%、郡部で63.17%と低く、借地率が高かった。さらに遡ると、明治初年の札幌区創設時に間口5間奥行27間の1区画を各戸に無償交付したのに、既に明治41年に、所帯主(総数11,259人)のうち、14.7%が借地人、81.8%が借家人で、土地所有者は3.5%にすぎなかった(持家の借地率は80.6%。後掲の表17を参照)⁽³⁾。

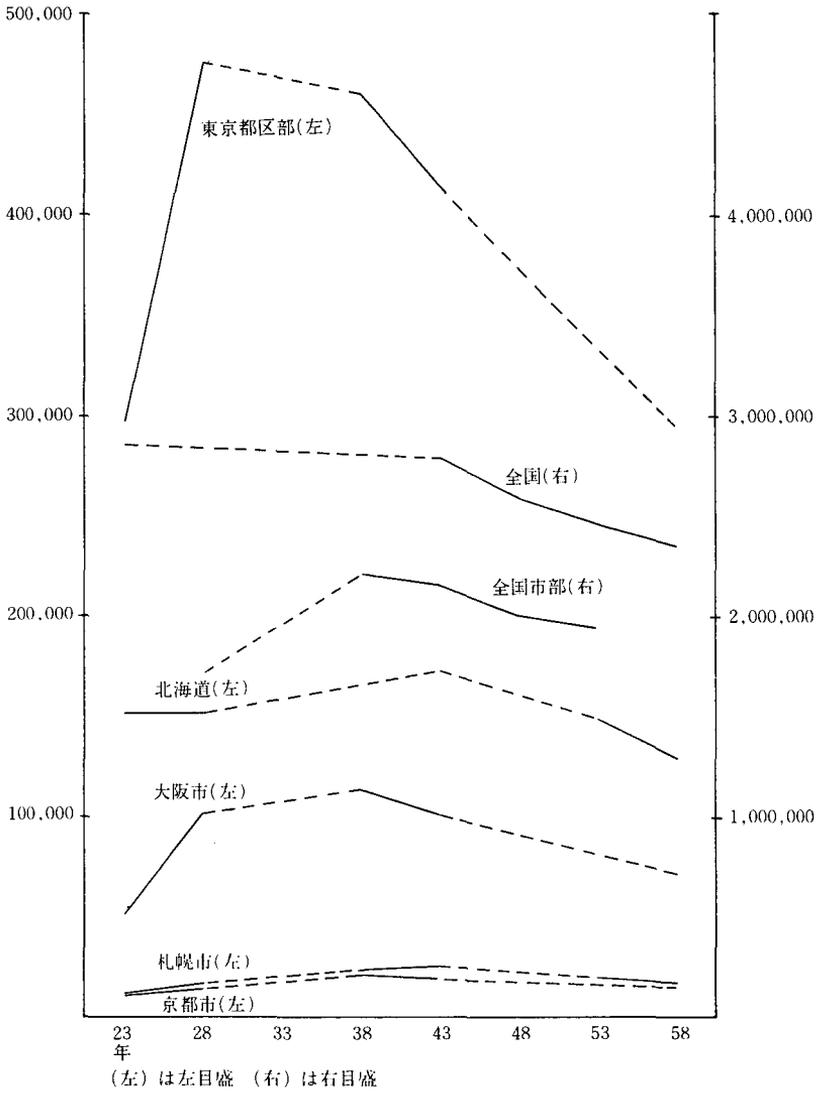
以前の札幌の大量の借地は、いつ頃どのようにしてつくられたのであろうか。この問題は、第2節で簡単に考察する。

後者の、借地率の減少についても、少し仔細に見ておこう。

右に見たように、借地率は戦後一貫して低下しているが、借地数は昭和43年の調査まで増加し、その後はじめて減少している。まず43年までの増加を見ると、23~28年の5年間に3546戸、31.4%増加し、28~38年の10年間に8996戸、58%増加し、38~43年の5年間に2030戸、9%増加している。このうち23~28年の増加は同一市域で生じているが、28年以降の増加の中には、30年の琴似町・札幌村・篠路村の合併、36年の豊平町の合併、42年の手稲町の合併による分が含まれている。しかし、28年の段階で、これらの町村を含む石狩支庁全体の借地上持家数は6098に過ぎなかった。したがって、28~43年の間には、これらの合併町村を含む現在の市域のなかで、借地上の持家数は増加していたと推測される。それゆえ、43年までの借地率の減少は、所有地上の持家数の著しい増加によるものなのである。このように借地数は43年まで増加したのであるが、特に28年までの増加率が高い。後に見るように、この時期は借地数が増えただけでなく、その増え方にも特徴があった。この時期は、戦災を受けた東京・大阪ほどではなかったけれども、札幌の借地関係の変動期であった(第2節の(4)を参照)⁽⁴⁾。

43年以後は借地数が減少している。この時期には市域が拡大していないにもかかわらず、借地率の減少が以前と同じであるのは、借地上の持家数が減少しているからである。北海道全体についても同様である。全国や東京都では、遅くとも38年の調査時点で借地数の減少が始まっているのと比べると、減少開始の時期が少し遅い(図3)。札幌では、地価上昇の開始が

図3 借地上の持家数



札幌の借地 (1)

遅かったためであろうか。⁽⁶⁾

以後の減少数は表1の通りであるが、立入った内容は分からない。というのは、表2によれば、持家のための借地権取得が、ほぼコンスタントに毎年500～700件前後あるが、これは、相続・譲受によるものをも含むからである。したがって、43年以後の借地数の減少が、主として、既存の借地権の消滅によるのか、新規設定の減少によるのか、不明である。いずれにしても、借地権取得数は少なく、53年～58年の平均は575件/年、昭和58年に存在する総借地数の3.15%に相当する数字でしかない。もっとも、京浜大都市圏の借地権取得数は、53年～58年の平均で、15125件/年、総借地数の2.11%に相当する件数であり、それと比べると多い割合ではあるが、

(2)持家住宅のなかで専用住宅と併用住宅とを比べると、常に併用住宅の——正確には、店舗その他の併用住宅の——借地率が高い。そしてその借地率の差は、40年代初めまでは小さかったが、その後大きくなっている(表3)。専用住宅と比べると、店舗等の併用住宅は、その事業のために、建物の所有を望み、また借地をしてでも特定の土地を必要とするからであろう。

(3)借地が、持家住宅のためにどの程度活用されたか、あるいは活用されているか、については、表4の数値がある。極めて不十分な数値であるが、

表3 持家のうち、専用住宅・併用住宅の区別による自己所有地・借地の数

	専用住宅		併用住宅			
	所有地	借地	所有地		借地	
27年	88	107 (57.8)	32		57 (64.0)	
38年	29,000	19,900 (40.7)	5,160		3,940 (43.3)	
			店舗その他の併用住宅		農林漁業併用住宅	
			所有地	借地	所有地	借地
			4,860	3,920 (44.6)	300	20 (6.3)
43年	48,520	23,260 (32.4)	5,270		2,610 (33.1)	
			5,120	2,590 (33.6)	150	20 (11.8)
58年	156,760	16,390 (9.4)	7,920		1,840 (18.8)	

27年の数値は、青柳・中里『札幌市における借地借家関係の実態』(第2節注②) 20、24頁による。38年、43年、58年の数値は『住宅統計調査』(一部は非収録統計表)による。

借地が、20年代には活用されていたが、現在ではあまり活用されていないことを、確認できる。

(4)以上は、持家のうち、一戸建・長屋建てに関する。共同住宅はどうか。共同住宅のうち、分譲マンションについては次のように言われる。「札幌市内に存在する分譲マンション1038棟のうち、借地上に建っているのはその2%足らず、15~20棟くらいであろう。そのいくつかは、市の交通局が地下鉄の駅の上に分譲マンションを建てる場合で、公共的な観点から土地所有権を留保している。残りは、以前に地主自身がマンションを建てて分譲した場合である。現在は、このような借地上のマンション建築はない。土地所有権を留保すると固定資産税の煩わしさが残るだけなので、今では、地主は、店舗部分といくつかの専有部分を所有することによって、継続的な収入を確保するようになっている。」(北海道中高層分譲マン

表4 年次別建築数

	持 家		借 家
	自己宅地	借 地	
20年	80	77	25
21年	236	165	50
22年	290	251	135
23年	409	360	235
24年	569	436	297
25年	561	416	340
26年	635	579	164
27年	626	619	354
28年9月迄	332	393	116
20~28年計	3,738	3,296(47)	1,716
38~40年	195	40(17)	
43~49年	5,660	1,370(19)	
50~54年	11,737	4,163(26)	
55~60年	9,842	4,461(31)	
61、62年	2,853	1,368(32)	

28年までの数値は、北海道総務部統計課『住宅統計調査結果報告』(昭和30年)による。参考までに、当時の借家の建築戸数をも掲げておく(それは極めて少ない)。

38~40年の数値は、北海道建築部宅地課『宅地調査報告書』(1967)31頁による。それは、38、39、40年度の建築確認申請書受付簿より専用住宅新築のみを無作為抽出して調査したものである。

43年以降は、住宅金融公庫『住宅敷地価額調査報告』による。住宅金融を受けた住宅にのみ関する点で母数に偏りがあるが、参考までにあげておく。

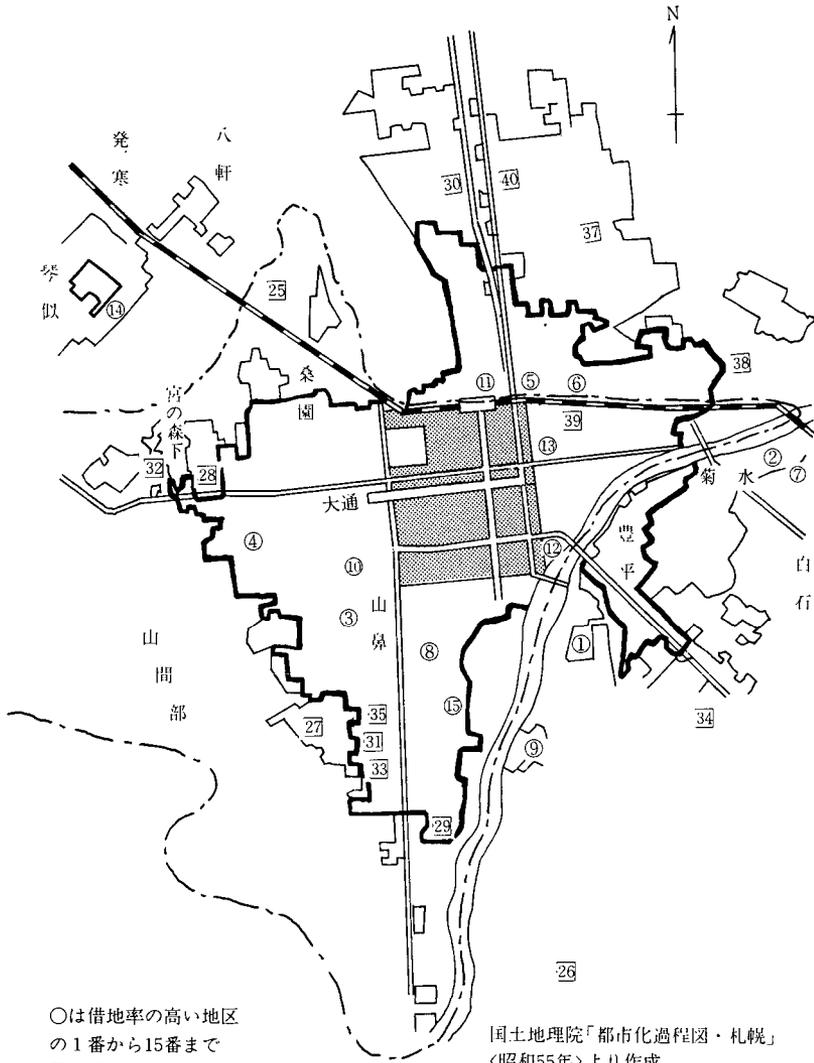
()内は、借地上の持家建築の%である。

札幌の借地 (1)

表5 借地率の高い地区、低い地区

番号	地区	宅地の 総数(a)	自己 所有地	借地権 (b)	使用 貸借権	転借権 (c)	借地率 (b+c)/a
1	水車町4丁目	27	—	23	—	4	100.0%
2	菊水上町	6	1	5	—	—	83.3
3	南9条西16丁目	38	9	19	6	4	82.1
4	南5条西24丁目	37	4	28	3	2	81.1
5	北10条東2丁目	19	4	9	—	6	78.9
6	北7条東6丁目	20	3	15	2	—	75.0
7	菊水東町6丁目	15	—	11	4	—	73.3
8	南11条西8丁目	10	3	7	—	—	70.0
9	平岸4条6丁目	16	4	11	1	—	68.8
10	南5条西15丁目	19	5	12	1	1	68.4
11	北10条西2丁目	28	6	19	3	—	67.9
12	南6条東2丁目	21	3	13	5	—	61.9
13	北2条東3丁目	19	3	11	5	—	57.9
14	琴似町24軒80	18	5	10	3	—	55.6
15	南13条西6丁目	22	8	8	2	4	54.5
16	南6条西13丁目	11	4	4	1	2	54.5
17	美園5条5丁目	26	5	13	7	1	53.8
18	琴似3条4丁目	30	13	13	1	3	53.3
19	菊水南町2丁目	33	16	16	1	—	48.5
20	白石町中央	36	17	13	2	4	47.2
21	南18条西9丁目	15	8	6	1	—	40.0
22	北14条西2丁目	18	9	5	2	2	38.9
23	南10条西21丁目	32	18	12	2	—	37.5
24	北28条西9丁目	31	9	11	11	—	35.5
25	北9条西18丁目	18	10	4	3	1	27.8
26	澄川	29	20	8	1	—	27.6
27	南15条西18丁目	22	11	6	5	—	27.3
28	北1条西27丁目	24	12	3	6	3	25.0
29	南23条西8丁目	16	9	3	3	1	25.0
30	北21条西3丁目	24	17	6	1	—	25.0
31	南16条西13丁目	31	21	6	3	1	22.6
32	円山北町	25	20	5	—	—	20.0
33	南19条西13丁目	22	15	4	3	—	18.2
34	美園1の3	24	17	3	3	1	16.7
35	南13条西12丁目	17	15	1	—	1	11.8
36	白石町北部632	35	31	4	—	—	11.4
37	北18条東8丁目	18	14	2	2	—	11.1
38	苗穂町42	28	25	1	2	—	3.6
39	北4条東2丁目	15	9	—	6	—	0.0
40	北21条東2丁目	19	19	—	—	—	0.0

図4 借地率の高い地区、低い地区



札幌の借地 (1)

ション管理組合連合会)⁽⁷⁾。

(5)以上は、持家のための借地に関するが、借家＝貸家にも借地上のものがある。それはいかなる状態にあるのか。

昭和21年の時点では、札幌市の貸家の30数%が借地上にあつた。当時、⁽⁸⁾「家主が敷地を借入て貸家経営をする例は大都市及び札幌、函館の如き開拓地に著しく、その他の中小都市との間に判然たる差を生じている。⁽⁹⁾」と言われている。そして当時は借地上の貸家が増加していたのではないかと思われる。⁽¹⁰⁾ところが現在では、「借地上のアパートの数を調査したことはないが、非常に少ない」といわれる(札幌アパート協同組合)。

(6)これら住宅のための借地は、札幌のどの地域に存在するのであろうか。この問題については、昭和41～42年になされた調査がある。⁽¹¹⁾それは、昭和40年の国勢調査結果において住宅地が多かつた40調査地区の宅地を悉皆調査したものである。40調査地区を、借地率の高い順に並べると表5のようになる。地図の上で見ると、後に言う「隣接地域」「外縁地域」に住宅の多いこと、傾向として、「隣接地域」で借地率が高く、「外縁地域」で借地率が低いことがわかる(図4)。

表6

	所有地上	借地上
中央区	952	862(47.5)
北区	4,303	1,475(25.5)
東区	3,207	1,111(25.7)
白石区	3,160	1,330(29.6)
豊平区	4,307	1,441(25.1)
南区	3,025	744(19.7)
西区	5,370	1,942(26.6)

住宅金融公庫「住宅敷地価額調査報告」による。
区別の統計がある、49年～62年を集計した。

() は借地率の%。

表7 ビル敷地の所有関係

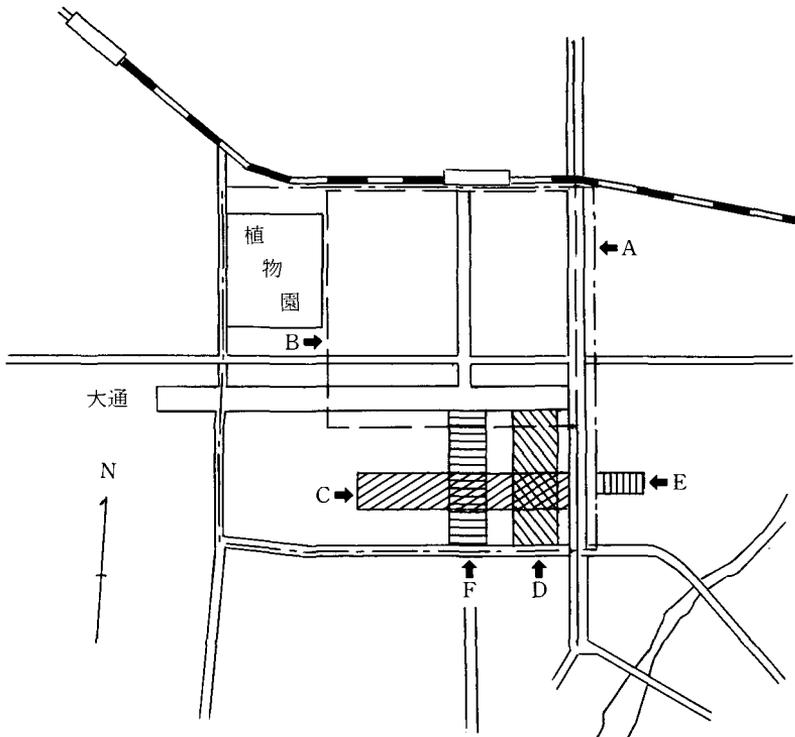
	計	自有地	自有地・借地	借地
札幌	96(100)	66(68)	13(14)	17(18)
全国	2,404(100)	1,736(72)	207(9)	461(19)
東京	1,103(100)	820(75)	91(8)	192(17)
大阪	292(100)	204(70)	24(8)	64(22)

隣接地域に借地が多いことは、住宅金融公庫の受けた住宅のうち、借地上のものの割合が中央区において非常に高いことから確認できる(表6)。現在の中央区(図4の——・——・——で囲まれた区域)は、山間部を除くと、隣接地域にほぼ相当する地域だからである。

2 非居住用建物について

(1)非居住用建物のための借地に関しては、統計的データがさらに少ない。ただ、日本ビルダング協会連合会に属するビルについては、ビル実態調査(調査時期は、昭和63年4月1日)がある。それによると、札幌ビルダング協会に属する96棟のうち、敷地の全部ないし一部が借地であるものは、⁽¹²⁾30棟ある(表7)。この総数には、全国、他都市と異なる特徴は見られない。⁽¹³⁾

図5



札幌の借地 (1)

また地域的にも、特に変わった点は見られない。すなわち、これら96棟のビルのうち90棟が、東2丁目通-南4条通-西11丁目通-函館本線(北6条通)に囲まれた地域(図5の地域A)に存在する。さらに、そのうちの80棟が、創成川-南1条通-西8丁目通-北6条通に囲まれた地域(図5の地域B。それは、後述する「中心部」の北側である。)に存在する。しかし、借地上のビルがその中の一定地域に偏在していることはない。以上に対し時期をみると、昭和40年代にビルのために借地権がしばしば設定され、その後は少なくなっている(表8)。聞き取り調査でも、「市の中心部でも昔は地主が簡単に貸していた。昭和47年頃までは借地にビルを建てることがあったが、その後なくなった。」(借地上貸ビル経営者で、貸地をも所有するD)との意見が見られた。

(2)店舗・商業用建物のための借地については、聞き取り調査の過程で次のデータを得た。

- ①昭和57年の時点で、狸小路(南条2通と南3条通に挟まれた区域)1丁目～6丁目(図5の地区C)において、戸数の23%が借地上にあった。②昭和58年の時点で、二番街(南大通～南4条通、西1丁目目通～西3丁目

表8 ビルが敷地に対する権利を取得した時期

	自有地	借地	自有地・借地		自有地	借地	自有地・借地
戦前	7	—	—	45年	—	—	1
20年～24年	3	—	—	46年	1	1	—
25年～29年	5	3	—	47年	3	—	—
30年	1	—	—	48年	2	2	1
31年	1	—	1	49年	1	—	—
32年	—	1	1	50年	1	2	—
33年	1	—	—	51年	—	—	1
34年	1	1	—	52年	1	—	—
35年	3	—	—	53年	—	—	—
36年	4	1	2	54年	—	—	1
37年	—	—	1	55年	3	—	—
38年	2	1	—	56年	1	1	1
39年	4	3	—	57年	—	—	—
40年	1	4	—	58年	—	—	—
41年	—	—	1	59年	—	—	—
42年	1	2	—	60年	—	—	—
43年	—	3	—	61年	2	—	—
44年	2	—	—	62年	—	—	—

表9 二番街における土地建物の所有関係

	戸 数	床面積 (m ²)
土地所有者=建物所有者=営業者	68 (39)	187,050 (61)
土地所有者=建物所有者≠営業者	45 (26)	76,550 (25)
土地所有者≠建物所有者=営業者	27 (16)	13,900 (5)
土地所有者≠建物所有者≠営業者	33 (19)	28,600 (9)
計	173 (100)	306,100 (100)

表10 地上権・土地賃借権の登記件数

	全 市 計		札幌法務局 (中央区)		北出 張 所 (北区、東区)		白石出張所 (白石区、広島町)		月寒出張所 (豊平区、南区)		西出 張 所 (西 区)	
	地上権 の取得	賃借権 の取得	地上権 の取得	賃借権 の取得	地上権 の取得	賃借権 の取得	地上権 の取得	賃借権 の取得	地上権 の取得	賃借権 の取得	地上権 の取得	賃借権 の取得
60年	79	31	8	5	21	10	10	5	17	8	23	3
61年	54	25	3	12	12	2	4	2	18	7	17	2
62年	41	31	2	3	5	7	5	4	6	4	23	13

通に囲まれた区域(図5の地区D))で、戸数の35%が借地上にあった(表9参照)。^③南3条東1、2丁目の「二条市場」(図5の地区E)は、ほぼすべてが借地上の店舗である。^④南大通～薄野南4条の四番街(図5の地区F)では、敷地の一部が借地というはあるけれども、全部が借地というのではない。

これによると、これら「中心部」の南側の地域では、店舗、商業用建物の借地は以前と比べて減少しているが、オリンピック開催にあわせて40年代に幅員が拡張された幹線道路沿い(地区F)を除くと、相当数存続していると推測される。

3 借地権の登記件数

最後に、居住用、非居住用を合わせて、60年以後の賃借権・地上権の登記件数は、表10の通りである。借地法・借家法改正要綱試案(1989年2月公表)が、登記ある借地権の抵当権を認めていることとの関連で、登記ある土地賃借権の実態が重要であるが、これら全部を調査することはできなかった。ただ、北、白石、月寒の3出張所が62年度に扱った土地賃借権の登記15件のうち登記簿謄本を入手し得た10件を見ると、地目は宅地8件、原野1件、雑種1件である。宅地8件の多く(7件)は許害的な賃借権と

札幌の借地 (1)

図6 平均地価の変化
 『地価公示要覧』より作成。
 グラフ内の数字は、調査地点数の変更があった年の
 調査地点数である。

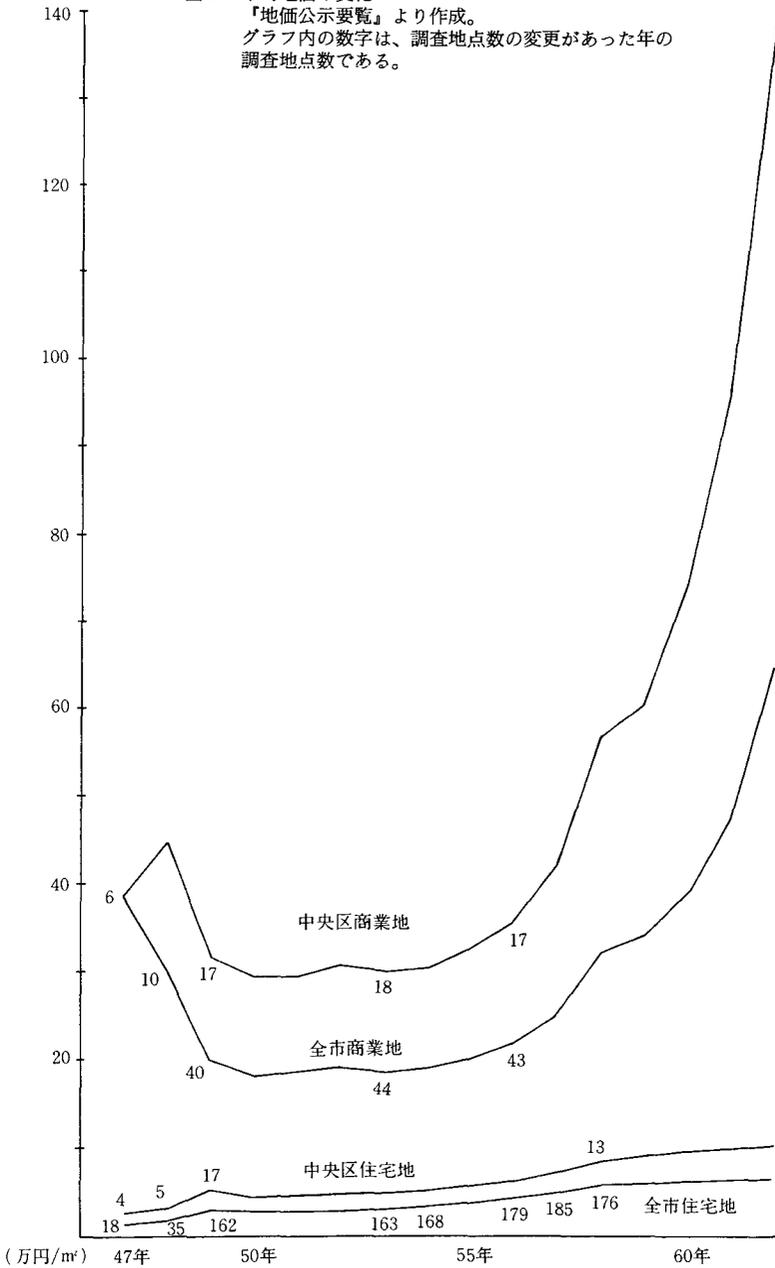
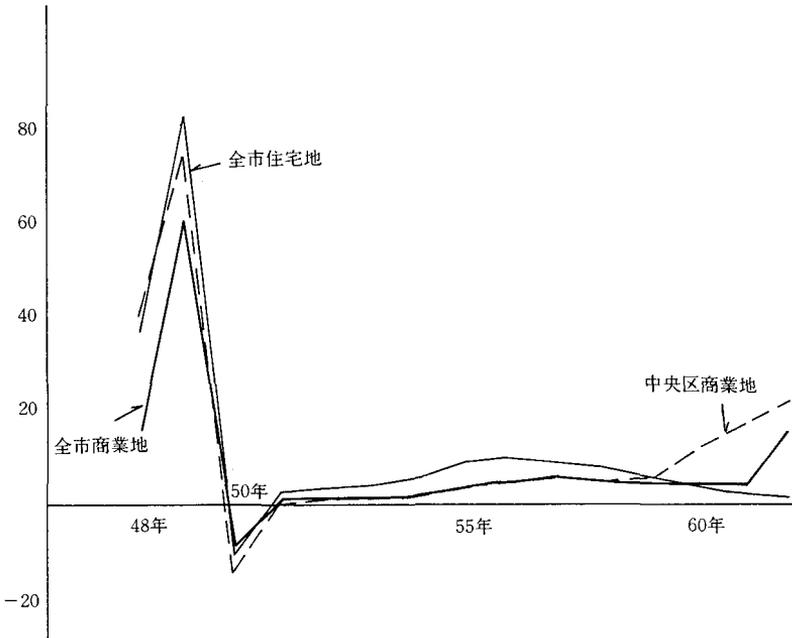


図7 地価変動率



推測される。それらでは、既に抵当権が設定されている土地を抵当権者でない者が賃借し、期間は3年ないし5年、地代は月坪当たり100~800円あるいは支払済だからである。1件のみが、本社が東京の不動産会社と建設会社が共同賃借人で、期間60年、地代が月坪当たり15,000円というものであった。なお、原野の1件は、郊外山間部の約10haの土地を、モーターパークを経営する会社が期間5年で賃借したもので、2年後に賃借人が購入している。雑種地の1件は、実際には土地所有者の居住する建物が建っており、土地所有者の経営する会社が期間30年で賃借し、その賃借権は設定されると同時に、信託銀行へ信託を理由に移転している。

- (1) 23年当時の道内の主要都市の借地率は、小樽市79.7%、函館市78.0%、釧路市72.6%、室蘭市70.0%、苫小牧市66.1%、旭川市57.0%であった。道内20の市すべてで、借地率が全国の借地率30.8%より高かった。
- (2) 小宮賢一「昭和24年住宅調査について(続報)」建築雑誌昭和24年6号27頁。
- (3) 高岡熊雄『札幌区区勢調査研究』(大正9年)93頁以下。

札幌の借地 (1)

- (4) 北海道総務部統計課『住宅統計調査結果報告』(昭和30年) 26頁。
- (5) 図3において、28年まで東京と大阪で借地上の持家数が急増しているのは、戦災復興のゆえであろう。特に罹災都市借地借家臨時処理法第2～5条が認めた罹災借家人の優先的な敷地賃借権に基づくものと思われる。東京の3つの地区については、有泉編『戦後宅地住宅の実態』52頁を参照。
- (6) 札幌、北海道の商業地・住宅地の地価上昇が顕著になったのは、昭和40年代初めからだといわれる。47年以後の地価上昇は、図6、図7の通りであるが、これ以前については、「市街地価格指数」が公表されておらず、また、東京都区内については存在する「土地標準価格調書」がないので、不明である。
- (7) 東京でも、分譲マンションのうち借地上のものは3.1%である。原隆之「前掲」122頁。
- (8) 昭和27年11月に存在していた停止統制額借家(地代家賃統制令が施行された昭和21年10月1日に、既に賃貸されていた借家)のうち、36.9%が借地上であることからの推測である。(建設省住宅局『家賃家主実態調査結果報告書 昭和27年11月』60頁)
- (9) 建設省住宅局『前掲書』31頁。参考までに、各都市の停止統制額借家の借地率は、函館54.5%、東京53.4%、横浜50.9%、大阪45.5%、神戸35.6%で

あり、大都市のなかでも、名古屋18.2%、京都15.3%は低く、地方都市で高いのは、せいぜい、松本24.6%、長崎13.6%であった(建設省住宅局『前掲書』60頁)。

- (10) 「6大都市平均の中でも停止額借家(の借地率)は40.4%であるが、(昭和20年10月1日以降に、新築あるいは新たに賃貸された)認可普通借家では44.6%共同住宅では50.9%と少々増大している。」(建設省住宅局『前掲書』31頁)。

- (11) 北海道建築部宅地課「宅地基本調査」『宅地調査報告書』(1967)(調査期間は昭和41年4月～42年3月)。住宅地が多い地区の宅地を悉皆調査したものであ

表11 宅地の権利を取得した時期

大正年代以前	50 (5.6)
昭和2～16年	68 (7.6)
17年～終戦時	30 (3.3)
終戦時～25年	122 (13.6)
26～30年	176 (19.6)
31～35年	221 (24.6)
36～40年	194 (21.6)
41年以降	38 (4.2)
総計	899 (100.0)

前掲表5の40調査区に関する数値である。

敷地の所有権の場合と借地権の場合とを合わせた数字であるが、全体の借地率が42.1%であることを考えるならば、借地の取得時期についてもおよそその傾向を示すものと考えられる。

() 内は%。

るから、地上建物が店舗・工場・事務所等の場合がある。しかし、地上建物の83.7%が専用住宅であり、店舗・事務所との併用住宅をも合わせると94.2%になる（同書73頁）ので、住宅に関する統計として、ここで取り上げる。

なお、地上建物の73.5%が持家、26.5%が貸家である（同書79頁）。

(12) 札幌ビルディング協会に属する96棟は、市内の貸ビルの60%程度にあたりといわれる。

(13) 原隆之「前掲」123頁、長谷川徳之輔「前掲論文」45頁以下。

第2節 地理的、歴史的考察

第2章で借地関係の内容を見る前に、第1節の統計的データと聞き取り調査から得た知見によって、札幌の借地の、地域的・歴史的な概観を試みる。(1)(2)では、借地の近時——昭和40年代以後——の状況を地理的に鳥瞰し、(3)(4)では、地主と借地人に分けて、歴史的な推移をやや詳しく見てみる。

表12 借地権の契約期間

	札幌		函館		釧路			旭川		室蘭	
	件数	%	件数	%	件数	%		件数	%	件数	%
10年以下	128	27	59	41	28	36	10年未満	60	34	19	10
11～20年	41	9	14	10	0	0	10～20年	8	5	23	13
21～30年	64	13	20	14	46	59	21～30年	8	5	12	7
31～60年	43	9	1	1	1	1	31～60年	6	3	8	4
60年以上	56	12	49	34	3	4	61年以上	3	2	19	10
不明その他	150	31					わからない	92	52	102	56
総計	482	100	143	100	78	100	総計	177	100	183	100

北海道建築部宅地課「宅地調査報告書1967」「同1968」より作成。札幌の数値は、表5の40調査地区のものである。参考までに、道内の他都市の数値を掲げておく。

表13 借地契約の形式

	札幌		函館		釧路	
	件数	%	件数	%	件数	%
口頭	182	36	83	38	45	58
書面	320	64	137	62	33	42
総計	502	100	220	100	78	100

北海道建築部宅地課「宅地調査報告書1967」より作成。参考までに函館、釧路の数値も掲げておく。

(1)借地の現状を地理的に見ると、3つの区域に区別できる。第一は、「中心部」である。それは、東は創成川ないし東2丁目通、西は西11丁目通、南は南7条通、北は函館本線(北6条通)によって囲まれる区域である(図4の網かけ部分)。それは、歴史的に見ると、明治10年代初頭までに道路・街区が整備され、明治20年代半ばまでに市街地化した区域である⁽¹⁾。また現在は、都市計画上の容積率600~800%の地域にほぼ一致する。この区域は、大通ないし南1条通によって、北側と南側とに分けられる。第二は、この中心部を囲む「隣接地域」である。その外縁は、戦前に住宅地として市街化した地域である(図4の大線で囲まれた区域)。地名を挙げるならば、山鼻、桑園、宮の森下、菊水、豊平、琴似、八軒、発寒などである。第三は、隣接地域の外に位置する「外縁地域」である。それは、戦後に市街化した地域である⁽²⁾。以上のうち、借地が多く見られるのは、中心部と隣接地域である。外縁地域では、借地は、例外的であるか、非居住用の特殊なものである(後述)。

中心部には、戦前、多くの借地が存在していた⁽³⁾。戦後も昭和40年代までは新規の借地設定があった。しかし、この地域は業務地域・商業地域として30年代以降急速に発展してきた。そして、昭和40年代末以降は、新規の借地権設定はきわめて少なくなった。(ビルについては、先に見たとおり。)その原因については、一般に見られる2つの意見がある。①「札幌では、地価の年3.5%くらいが新規借地に出すか否かの境である。以前は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。そのために新規借地が出なくなった。」(不動産鑑定士N)②「新規借地が減ったのは、地代が地価に比べて低くなったからではなくて、一旦貸すと返ってこなくなったからではないか。」(もと小規模の貸地所有者で現在は貸ビル所有者E)。しかし、第2章で見るように、40年代末というのは、39年の新しい土地評価基準の採用と、49年の地方都市の地価高騰とによって、固定資産税の負担が増加した時期でもあった。

ところで、同じ中心地域でも、その北側と南側では状況が異なる。業務地域である北部では、大企業が——特に、本州からの大企業が——土地を取得し、貸地に出さずに自社ビルあるいは貸ビルを建てている。このために、新規の借地がないだけでなく、旧来の借地も多くが消滅し、借地の

数は非常に少なくなっている。

これに対し古くからの商業地域の南側では、戦前からの所有者が貸地として保有し、旧来の借地が残っているところが少なくない。例えば二条市場には明治年代からの借地が30件近くあり、また「狸小路では、商店の3分の1は戦前から続いている。」この地域の借地は、古い時代に店舗建物のために設定されたものが多く、それらは借地権譲渡・立退料等の点で、金銭的価値を有する権利として扱われている。(詳しくは、第2章で述べる。)

以上に対し隣接地域の借地は、主に居住用建物のためである。(a)その設定時期は比較的新しい(表11)。(b)契約期間は定めがないか短い(表12)。それは、近い将来に取り戻すこと、明渡すことを考えずに契約を結んだからであろう。「この地域では昔、『土地が空いているから使わないか』というような、気軽な気持ちで貸地に出したようだ。それで地主は、必要になったらいつでも返してもらえるものと思っている。」(調停委員R)⁽⁴⁾(c)このように、経済的な計算に基づく借地関係でないから、口頭の契約が少なくない(表13)。(d)最後に、「権利金も取らず置いてやったのに、出ていくとき立退料を要求するのはけしからぬ」(明治時代からの桑園の土地所有者)といわれるように、この地域の借地権は金銭的価値が小さいと考えられている。

(2)中心、隣接、外縁のいずれの地域においても、昭和50年代以降は、借地権の新規設定が非常に減少した。しかし、皆無になったわけではない。持家住宅のための借地の設定は、表2によれば、毎年少なくとも200~300件はあると思われる。事業用借地を含めて地域ごとに見てみる。

まず中心部および中心部に近い隣接地域では、現在でもビルのための借地権設定が見られる。「地元の地主には、どうしても土地を売りたいという人がいるので、昭和58、59年頃から、借地権を設定してビルを建てるのが再び増えている。」(不動産鑑定士L) 知り得た例はいずれも、貸主が地元の小規模な地主、借手が企業、特に本州の大企業の場合である。

①普通は、高額な権利金と敷金、特に高額な敷金を取り、大きな割合の借地権を設定する。借地権割合を大きくするのは、第一に相続税の負担を軽くするためであり、第二に借地権を認めず地代を高くすることには借地人の抵抗が大きいからである。権利金でなく敷金で取るのは、譲渡所得税な

札幌の借地 (1)

いし不動産所得税を避けるためである。(借地権割合を大きくし、地代を抑えるといっても、ある例では、借地権割合75%、地代年額は、設定時の固定資産税評価額の9%、地価の3%であった。) 高い敷金を取る傾向は、昭和40年代末から見られる。②この通常の型の外に、特殊なものがある。それは地主が躯体(粗壁、配管まで)を造って貸し、借主が、内装(窓枠、壁塗など)を完成させて使用するもの。したがって、法律上は建物の賃貸借である。内装は借主が所有する。高額の建築協力金、敷金が払われ、それによって躯体の建築費用がまかなわれる。土地を貸す形にしたくないために、このような形が取られる。期間は30年、賃料は安い。この例は、昭和60年代に入ってからみられる。

隣接地域・外縁地域に見られる借地権設定は次のようなものである。外縁地域では、地主は元農業者のことが多い。①スーパー、大店舗のための借地。豊平、白石などの、発展している住宅地に見られる。建物を地主の所有とするものもある(この場合は、借家関係になる)が、借主が所有するものもある。高額の敷金・権利金が払われる。期間30年。「地主は数年先の上昇地価であれば現在売ってもよいと考え、借地人はその価格で買って

表14 明治41年の札幌区における私有宅地の所有状況

	総 数	区内居住者	区外居住者
総 数	724	626	98
135坪未満	92	78	14
135坪以上	182	157	25
270坪以上	148	130	18
405坪以上	66	54	12
540坪以上	53	48	5
675坪以上	101	88	13
1,350坪以上	31	25	6
2,025坪以上	18	16	2
2,700坪以上	10	10	—
3,375坪以上	5	5	—
4,050坪以上	5	4	1
5,400坪以上	5	4	1
6,750坪以上	6	5	1
13,500坪以上	1	1	—
27,000坪以上	1	1	—

高岡熊雄『札幌区区勢調査研究』97頁より転載。
所有地面積の区分は、札幌区創設時の一戸分135坪の倍数を基準としている。

もよいと考えるが、国土法上それができないので暫らく賃貸借にしておく、という例もある。」(不動産鑑定士O) ②資材置場・駐車場等のための土地の賃貸借。建物建築禁止特約がある。敷金は、地代の2～3ヵ月分。期間は2～5年。(公証人) ③外縁地域には、居住用の借地権の新規設定も若干ながら見られる。その場所は、都市の拡大につれて、次第に外へ移っている。例えば、「昭和40年前後には、平岸(図2の㉑)のりんご園などの農家が新規に貸地を始めた。今でもこの地域には大地主がいる。」(不動産業者) 「江別の文京台(図2の㉒)で、昭和50年頃にも農家が権利金を地価の3割5分、地代を坪50円として、9軒くらいに貸した。地代をずっとそのままに置いて、10数年振りに値上げするというので、紛争になっている。」(不動産鑑定士P) しかし今日一般には、新規の宅地供給は分譲によってなされており、賃貸によるものは少なくなっている。貸地がな

表15 昭和2年の札幌市における私有宅地の所有状況

	総 数	個 人		法 人	
		市 内	市 外	市 内	市 外
総 数	1,647	1,351	184	99	13
135坪未満	190	169	20	1	—
135坪以上	460	384	66	8	2
270坪以上	312	251	41	17	3
405坪以上	174	144	21	9	—
540坪以上	103	90	6	6	1
675坪以上	177	145	11	17	4
1,350坪以上	99	73	11	14	1
2,025坪以上	38	28	4	5	1
2,700坪以上	27	20	3	3	1
3,375坪以上	20	15	1	4	—
4,050坪以上	11	7	—	4	—
5,400坪以上	13	8	—	5	—
6,750坪以上	13	10	—	3	—
13,500坪以上	9	7	—	2	—
27,000坪以上	1*	—	—	1	—

北海調査会発行『御大典記念 札幌市都市計画内地番入精細図』の裏面に掲載されている「地主紹介(昭和2年12月現在)」1,647名を、表4の区分に従って集計したものである。私有宅地に関するものとの記述はないが、掲載地主の所有面積の合計が、当時の民有有租地の私有宅地面積(「札幌市統計一斑」の「民有有租地」の項)に等しいこと、民有耕地にあった90,000坪所有の地主6名、300,000坪所有の地主1名(「札幌市統計一斑」の「民有地(耕地)所有者階級別」の項を参照)が本「地主紹介」に記載されていないことから、私有宅地に関するものと考えられる。

「市内」「市外」は、住所である。

札幌の借地 (1)

れても、それは分譲を円滑にすすめるためのものである。「今は借地権が強く、所有権を留保していても地代や明渡しの紛争が心配されるので、貸地にしないで売ってしまう。ただ、買主が代金を払えるようになるまで、売主（もと農家）が貸すことはある。」（元江別土地区画整理事業組合。もと農業者が、宅地開発の目的で組合を作り、昭和52年より宅地を供給している。）「農協の組合員からしばしば相談があるのは、『借地人がいずれ借地を買うということで貸したのに、買わないので貸地をやめたい』というものである。」（千歳市農協⁽⁵⁾）

(3)札幌の借地の状況を、一方の当事者である地主について見てみよう。貸地の土地所有者は、戦前からの地主またはその後継者だといわれる。聞

表16 昭和2年の大規模

	農業・開墾事業	木材・農産物・雑貨販売	金 銭 貸 付	酒 造 ・ 醸 造
3,375坪 以上 19名	3 文久2(?)— [南5条東1] 弘化3(宮城)—明治4(豊平村) ? — ? (苗穂)		3 安政1(富山)—明治8 明治9(富山)—明治29	1 ? (会津)—明治20
4,050坪 以上 12名	2 文久3(熊本)—明治17(山鼻村)	1 慶応2(新潟)—明治22	1 弘化2(滋賀)—明治4	2 嘉永2(福井)—明治24
5,400 以上 13名	1 ? —明治9(山鼻屯田兵村)	1 慶応1(富山)—明治16		
6,750坪 以上 13名	3 天保14(長野)—明治15(琴似村) ? —明治8(北10東3)	3 慶応1(新潟)—明治16 弘化4(福井)—明治7*	1	
13,500坪 以上 9名	4 文久3(福井)—明治18(南6西1) 天保13(秋田)—明治6(豊平) 嘉永3(福島)—明治9(山鼻) 嘉永4(福岡)—明治20(北8西3)	1	1	1 安政2(福井)—明治20
27,000坪 以上1名				
計 67名	13	7	6	4

大規模の宅地所有者（各規模の総数は最左欄に記載）のうち、鈴木源十郎・戸石正憲「札幌紳士録」（明治45年）、（大正4年）、北海経済興信所編「北海道人事録」（昭和16年）、札幌市史編纂委員会「札幌百年の人々」（昭和43年）分かるものは、最初に札幌に移住した1代目の経歴・職業を記載した。

戦前最大の土地所有者である数合名会社は藪惣七（莚祐）（6,750坪以上の欄の*）の個人会社である。なお、藪合1人で複数の職業を経験している場合には全てを記載したので、職業欄の数値の合計は最左欄の人数よりも大きい。規模の宅地所有者は、多かれ少なかれ貸地貸家業を営んでいたと思われる。

欄内には、分かる者について、「土地所有者の生年（出身地）—札幌へ移住した年と（農業者の場合には移住地）ま

き取り調査でも、戦後に、貸地を目的として土地を取得した者を見出すことができなかつた。とくに、中心部と隣接地域の大規模な土地所有（300坪以上）は、戦前からのものである。したがって、札幌の借地の成立基盤として、戦前の土地所有状況を見る必要がある。

戦前の札幌市街地の土地所有については、明治12年、明治41年、昭和2年の資料がある。⁽⁶⁾まず、明治12年の「地価創定請書」「札幌県治類典」は、図8の甲地域の私有宅地約1000筆の面積、「地価」と所有者名を与える（甲地域以外の土地は、当時、官有地であった）。それによると、この時点では大土地所有は成立していない。

次に、明治41年と、昭和2年の札幌区（市）内の私有宅地の所有状況は、

土地所有者の経歴・職業

請負土木	その他	貸地・貸家業	公務員・使用人	法人	不明
	1（旅館） 安政2（山形） —明治11	1	1	片岡合名会社 株式会社札幌銀行 堯祐寺*	8
		1	1	北海道瓦斯株式会社 松橋合名会社 株式会社北海道拓殖銀行 経王寺 吉田合名会社	1
1 文久3（石川）—明治16		1	2 明治15（京都） —明治40	京都拓殖株式会社 北海道炭礦汽船株式会社 札幌水力電気株式会社 札幌土地住宅株式会社 日本札幌教区天主公宣教師社団	3
1				三井合名会社（石炭企業） 北海道練乳株式会社 大谷派本願寺札幌別院	6
2 文久3（新潟）—明治18				帝国製麻株式会社 大日本麦酒株式会社	1
				藪合名会社*	0
4	1	3	4	19	19

金子部平・高野隆之「北海道人名辞書」（大正3年）、金子信尚「同 第二版」（大正12年）、鈴木源十郎「札幌の人」により経歴・職業が分かるものを整理した。昭和2年の土地所有者が札幌移住後の2代目で、1代目の職業・経歴が

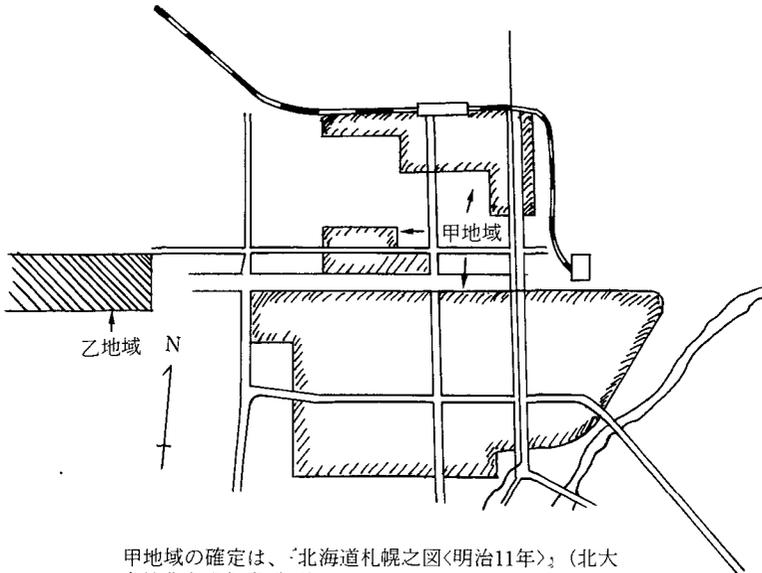
資会社、藪惣七個人、藪惣七が設立した堯祐寺の所有地を全て併せると、78,542坪となる。
なお、「貸地・貸家業」の人数が少ないのは、これらの人名録が本業のみを記載しているためであろう。実際には、大
たは〔住所〕を記載した。複数の職業を有した者については、主要な職業と思われる欄に記した。

札幌の借地 (1)

それぞれ表14、表15のようであった。この2つの表から、明治40年代の初めには市街地の大地所有が成立していたこと、その後の20年間に私有宅地の総面積は増加したが、大地所有の在り方は変化しなかったことがうかがえる。具体的に言えば、私有宅地の総面積は、明治41年には517,997坪であった。その後の市街化の進展と、明治43年の近隣町村の合併(図2参照)と、市(区)有地の払下とによって、昭和2年には、2.85倍の1,477,800坪になっている。しかしこれに応じて、土地所有者数は724人から1647人と2.28倍になり、3375坪以上(25戸分以上)の大地所有者の数も、23人から、67人と2.91倍になっている。

これらの地主が土地をどの程度独占していたかを見てみよう。明治41年の土地所有者数は、当時の総所帯主数11,259人の6.4%であり、昭和2年の土地所有者数は、当時の総所帯主数30,582+総会社数138の5.4%である。総世帯数の93.6%(明治41年)、94.6%(昭和2年)は借地人・借家人であった。土地所有者と借地人・借家人のこの比率は、当時の東京市15区(現都

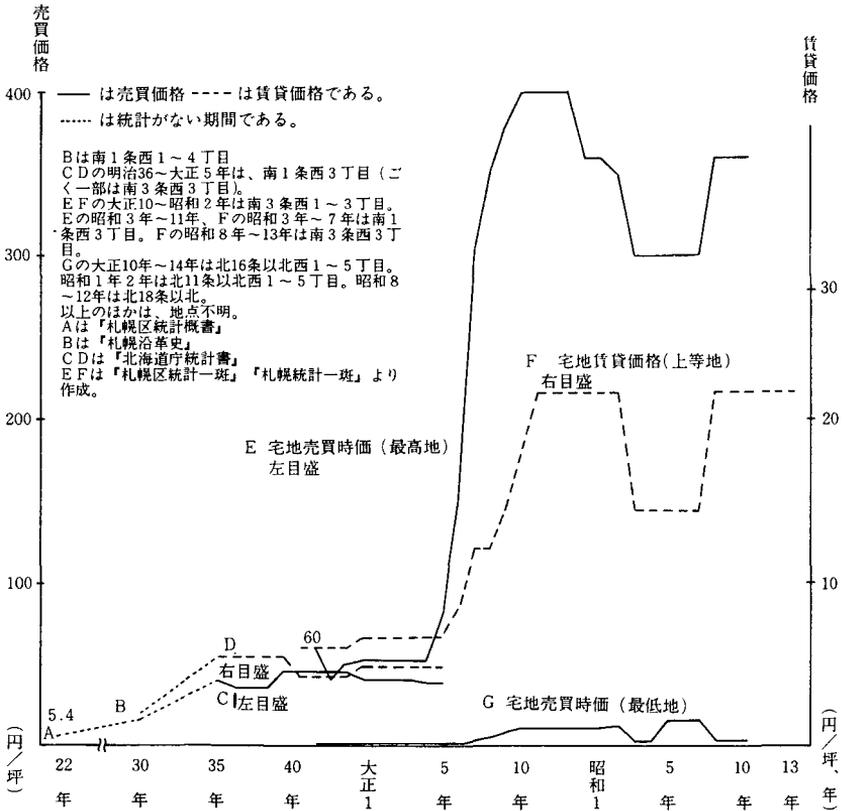
図8



甲地域の確定は、『北海道札幌之図<明治11年>』(北大図書館北方資料室所蔵)によった。

心8区に相当)におけるその比率とほとんど同じであった⁽⁷⁾。また、3375坪以上の大土地所有について見ると、明治41年の23人は、総所帯主数11,259人の0.2%、総土地所有者724人の3.2%に過ぎなかったが、総私有宅地517,997坪の33.6%にあたる174,075坪を所有していた。昭和2年の大土地所有者67人は、総所帯主数30,582、総会社数138の0.2%、総土地所有者1647人の4.1%に過ぎないのに、総私有宅地1,477,800坪の37.1%にあたる547,817坪を所有している⁽⁸⁾。このように明治末以後の札幌市街地では、一貫して、また、ほぼ同一の寡占率で、大土地所有が成立し、維持されていた。このような大土地所有が、戦前の大量の借地の成立基盤の一つであったと

図9 戦前の札幌の土地売買価格・賃貸価格



札幌の借地 (1)

考えられる。

この市街地の貸地の大地所有は、どのようにして成立したのか。聞き取り調査で得た印象によれば、戦前の大地の取得・保有には、2つの形態があった。第一は、(a)その地域が市街化する前に、主に農地開墾の目的で廉価の土地を大量に払下げを受け、あるいは購入し、市街化した後も保持し続けたものである。大量の土地を取得したのは、多数の小作人を使っての開墾農業だったからである。(旧士族が入植した場合には、地主-小作人の関係ではなく、主従関係であった。) この形態は、隣接地域で一般に明治30年代までみられたが、隣接地域の周縁と外縁地域ではその後もあった。この場合、所有土地はまとまって存在する。第二は、(b)明治の20年代から大正にかけて、担保流れ等によって、既に市街化した土地を集積したものである。金融業の場合が多かったといわれる。⁽⁹⁾ この場合には、大地所有といっても所有地は虫喰い的に散在することになる。

以上の2つの形態によって明治10年代の半ば以降に大地所有が形成されたこと、とくに(b)の形態による土地の集積が明治20年代以降に進行したことは、昭和2年の大規模地主の職業と経歴(特に札幌への移住時期)からも窺うことができる(表16)。大規模地主の職業には、開墾農業のほか金融業が多い。このほかに木材・穀物・雑貨取引、酒造業・醸造業が多いが、これらは、戦前、農地の半封建的地主の代表的な副業であった。また、札幌への移住時期から土地取得の時期を推測できる。それは開墾農業者出身の大地主において早く、その他の地主において相対的に遅い。

戦前最大の土地所有者(表15、表16の*)について以上のことを見てみる。この地主は明治7年に来札し、雑貨・土木建築業によって富を築いた後、明治18年に農業・金貸業に転換した。農業経営では、宮崎県・福井県・石川県から移民を招致して開墾し、大正初めには1000町歩の農地を所有するまでになった。『明治四十五年四月現在 札幌全区地主名簿』(注6)参照によれば、この土地所有者は、北1条通と南1条通に挟まれた地域の西14丁目通以西、少なくとも西19丁目通まで(図8の乙地域)をまとめて所有しているが、これは当初は農地開墾の目的で取得し、その後宅地化したものであろう。(この地域の宅地化が始まったのは明治30年代であり、明治45年の時点でも宅地と畑地とが混在している。) このような土地を中心に貸

地・貸家業を営み、その目的で明治45年に藪合名会社を設立している。他方、同じ『明治四十五年四月現在 札幌全区地主名簿』によると、この地主は、より中心部の宅地を虫喰い的に所有している。これは、担保流れ等によって取得したものであろう。ちなみに貸金業のためには、大正13年に藪商事株式会社を設立している。以上のようにこの地主は、2つの取得形態をとともに用いて土地を集積したのである。⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾

地価との関係で見ると、以上の大土地所有は、地価上昇が緩やかであった明治期に成立し、大正期の地価高騰にもかかわらず維持され、地域的に拡大した。図9に見るように、札幌の最高地の売買地価は、明治22年～30年の8年間に3倍、30年～40年の10年間には3～4倍になったが、明治42年～大正10年の12年間には10倍になっている。大正期の地価上昇は、図6で見た戦後の地価上昇を上回るものである。

こうして見ると、明治期に大土地所有が形成・維持された最大の要因は、収取地代が売買価格に対し高かったことと地租が低かったこと、したがって、市街貸地が投資の対象として旨味があったこと、であるように思われる。賃貸価格（収取地代）と、売買価格と、地租の賦課基準である「地価」とについて、継続的に統計数値が存在している上等地（南1条西3丁目ないし南3条西1～3丁目（狸小路））について見ると以下の通りである。

まず、土地の賃貸価格⁽¹²⁾の年額（地代年額）は、明治30年代から大正4年まで、土地の売買価格の10～20%であった（図9参照）。この割合は東京と比べると少し高いだけであったが、京都・大阪よりははるかに高いものであった。⁽¹³⁾大正5年以後は賃貸価格（年額）が売買地価の10%を切るようになるが、それでも5.5%を下回ることなく、京都・大阪と比べて高かった。⁽¹⁴⁾なぜ札幌や東京において、売買価格に対する賃貸価格の比が高かったのか。第3章で若干の考察を試みる。ここではただ、札幌の賃貸価格は他の都市よりも小さかったこと、しかし極端に小さかったわけではないこと、を指摘しておく。（明治30年代から大正12年までの各都市の賃貸価格の最高額を比べると、札幌は東京の1/2、大阪の2/3で、京都とはほぼ同じであった。）

次に、地租について見ると、課税標準である「地価」は、札幌では明治43年まで、明治12年の地価創定時に設定されたままであり（南1条西3丁

札幌の借地 (1)

目では坪0.85円、南3条西1～3丁目では坪0.55円⁽¹⁵⁾、明治43年の宅地地価修正法によって44年より修正された(南1条西3丁目で坪15.3円)。その後昭和6年に改正地租法が課税標準を「地価」から土地賃貸価格に変更したときに、課税標準が実質的に引き上げられた⁽¹⁶⁾。他方、宅地の地租税率は、明治17年の地租条例以後は、一般には地価の100分の2.5であったのに対し、北海道では100分の1に抑えられていた⁽¹⁷⁾。明治39年の宅地地価修正法案は、北海道について宅地の地租率を内地同様の100分の2.5に引き上げようとしたが、衆議院における地主勢力の反対によって実現できず、明治43年の地租条例改正によってようやく、100分の2.5にすることができた⁽¹⁸⁾。その後昭和6年の改正地租法は、全国的にこの宅地の地租税率を100分の3.8に引き上げた。これにより、それまで田畑(全国では100分の4.5、北海道では100分の3.2)と比べて低かった宅地の地租税率が、田畑と同じ率に引き上げられたのである。

こうして、明治30年代半ばから43年まで、当時の上等地(南1条西3丁目)では、地租年額は坪0.0085円、賃貸価格(地代年額)に対するその割合は0.16～0.20%であり、その負担は極めて小さいものであった⁽¹⁹⁾。これに対し、明治44年以降は地租年額が坪0.3825円になり、賃貸価格に対するその割合は1.0%前後になったが、それでも他の都市と比べると著しく小さかった⁽²⁰⁾。しかし、昭和6年以後はこの土地所有者の地租の負担は、——課税標準たる土地賃貸価格を得られなかったので、正確な数値は分からないが、——重くなったと思われる。

以上のようにして成立し持続した大土地所有は、戦後になって急速に崩壊した。特に、中心部と中心部に近い隣接地域では、ほとんどが消滅した。その最初の原因は、財産税とインフレであった。「札幌の大地主は、戦後の財産税とインフレのときに、土地を持ちきれなくて処分した。第一に財産税は最高税率90%近く出せという税金であった。他方で、地代統制令のために、インフレに対して収益が上がらない。それに持っていた現金・有価証券がインフレでただ同然になった。結局物納せざるを得ない。それで財産税の評価額より少しでも高ければ売った。」(地主兼不動産業者F) 実際には、戦前最大の土地所有者(表15、表16の*)は、財産税の時に消滅している。第二の原因は相続税であった。「札幌に大地主がいらないのは、第一に

相続税のせいだ。第二には人口が増えたからだろう。」(不動産鑑定士P) 大土地所有者でも法人化していないものが多く、たとえ法人化していても、株式に対する相続税の負担がある。それを納付するために土地を売却しなければならない。もっとも、高度利用へ転換すればその収益で税を払うことができる。しかしその場合は、借地関係を解消しなければならない。「貸地を取り戻したいと考えている地主は多い。特に高い相続税を地代でカバーできないので。」(不動産鑑定士L)

以上の財産税・相続税の負担と違い、徐々に増加する固定資産税は大土地所有の維持にとって大きな脅威ではなかった。確かに、戦後の固定資産税は、売買地価を基準とし、しかもそれは3年毎に改訂されることになったから、貸地経営の旨味は小さくなった。しかし、地代増額によって固定資産税をカバーするある程度の利益が確保される以上、大土地所有者はキャピタルゲインを期待できるからである。同じように、地価の上昇は大規模地主にとって、土地を手放す要因にも高度利用へ転換する要因にもならなかった。地価に対する地代(インカムゲイン)の割合が低下しても、他に資産を有する大規模地主は、キャピタルゲインの増加を考慮して、土地を売却しない⁽²¹⁾。また、自ら賃貸ビルなどの建物を建てて高度利用することはリスクが大きいと考え、あるいは、その事業知識を持たないからである⁽²²⁾。「地主が自分で建てないのは、ノウハウの問題からだ。特に流通部門には素人はタッチできない」(貸付部門の銀行員)。これらは、次に見る小規模地主と異なる点である。

聞き取り調査の過程で、戦前の市街地の大地主所有者として、10名前後の名前が挙げられた。(それらの名前は、表15の「地主紹介」に、4000坪以上の土地所有者として出ている。)しかしそのうち、今日中心部に残っているのは、1人(5000坪を所有する地主)だけである。これに対し隣接地域には、戦前からの大地主所有者が何人か残っている(創成川東側、桑園、宮の森、美香保、栄町など)。土地の評価額が小さかったので、財産税・相続税の負担に耐えることができたのであろう⁽²³⁾。

戦前の大地主所有者を、土地取得の形態(a)(b)で分けたのは、収益追求の態度が異なるからでもある。すなわち、(b)の地主は、貸地として収益性のある市街地を、投資の対象として取得しているので、古くから高い地代を

札幌の借地 (1)

追求する傾向が見られる。そして、世代の交代によって、この傾向は弱くなり、貸地として十分な収益を上げることが難しいと考えた場合には、貸地を売却している。「自分で土地・家屋を買った人は貸すときも収益を考える。2代目3代目はサラリーマンになったりして、借主側との賃料値上げ交渉を嫌がるために、地代が上がらなくなる。」(b)の型の地主の子孫F)これとは反対に、(a)の地主には、昭和30年代までは地代値上げ請求や増改築承諾料請求をしなかった場合が多い。その後、地価上昇、固定資産税増加、それに地主の世代交代がきっかけとなって、地代値上げを請求するようになってきている。「先代の地主は昔気質で、地代値上げ請求、承諾料請求はなかった。昭和28、9年に当代に変わった。昭和40年頃から2年毎に3～3.5割上げてきたが、もともと安い地代だったので受け入れてきた。」(二条市場の商店主A)「昔はなあなあでやっていた。地代は低かった。今は税金も高くなった。高くしておかないと再開発の時に借地権を買いとれないということができたのでないか。」(狸小路の商店主C)

以上は中心部・隣接地域にあった大土地所有に関するが、小規模の土地所有・貸地はどのように推移したか。戦前の状況は分からない。戦後の状況は、聞き取り調査の結果を次のように整理できる。

表17 明治41年の札幌区の宅地・住宅の権利関係

	実 数				総所帯数の中の割合				持家の中の 借地の割合 b/a + b	
	総数	持地持家 a	借地持家 b	借地借家	総数	持地持家	借地持家	借地借家		
総 数	11,259	397	1,653	9,208	100	3.53	14.68	81.78	80.63	
所 帯 主 の 本 業	農業・牧畜業・林業・漁業	493	38	155	300	100	7.71	31.44	60.85	80.30
	鉱業・工業	3,807	83	486	3,238	100	2.18	12.76	85.05	85.41
	商業・交通業	3,865	123	686	3,055	100	3.18	17.75	79.04	84.80
	公務・自由業	1,686	40	173	1,473	100	2.37	10.26	87.37	81.22
	その他の有職業者	1,091	10	66	1,015	100	0.92	6.05	93.03	86.84
	無職業者	317	103	87	127	100	32.49	27.44	40.07	45.79
所 帯 主 の 社 会 的 地 位	業主	6,564	342	1,347	4,875	100	5.21	20.51	74.26	79.75
	役員	1,242	21	104	1,117	100	1.69	8.37	89.94	83.20
	労役者	2,978	18	153	2,807	100	0.61	5.14	94.25	88.95
	被扶養者	478	16	49	409	100	3.38	10.34	86.28	75.38

高岡熊雄『札幌区区勢調査研究』98～101頁より作成。

各項の数値の計が総数の数値と一致しない箇所が3つあるが、誤差が1、2、4と微小なので訂正しないで掲載する。

小規模の地主も財産税、地代統制令、インフレによって脅かされた。しかし、財産税の打撃は相対的に小さかった。小規模の地主は、財産額が小さく、また多くの場合副業を持っていたからである。「財産税のとき、他に商売があったのでそちらから [税金に] 回して維持した。他に商売があるかないかだ。小樽でも大分売った人がいた。」(元小規模の貸地所有者で、自己所有土地建物で卸売業を、賃借店舗で小売業を経営)「函館の大地主が財産税を持ち堪えたのは、副業があったからでないか」(地主F)しかし、相続税の場合には、——小規模地主の多くは法人化していないので——、大規模地主と同様の問題に直面し、①貸地を続けて地代を増額するか、②貸地を取り戻して自ら高度利用するか、③売却するか、の選択を迫られることになる。小規模土地所有者にとっては、相続税の問題と並んで、都市の成長に伴う地価高騰とそれに伴う固定資産税の増加も圧力であった。すなわち、経済成長の過程で地価が上昇し、それに対する地代の割合が低下して貸地の収益率が小さくなった。とはいえ他方で、同じ地価上昇のおかげで、売却すれば高額の運用資金を得ることができるようになった。あるいは、土地の収益性の増加の故に、自ら建物を建てて事業を営めば高い収益を得られるようになった。

このような状況において、小規模貸地は、①貸地として存続するか、②貸地を解消し貸ビル等の収益の高い不動産業に転換するか、③売却して、他の事業のための資金に変化するか(この場合、売却の前か後かに借地関係は消滅する)している。他に本業があって貸地からの収益を追求しない土地所有者(例えば、公務員、一般のサラリーマンなど安定した収入が有る個人)は、①貸地として保持している。これに対し、貸地を業とする場合、「小さい地主は早く儲けることを考える」(借地上貸ビル経営者D)から、②か③の道を選択している。②と③のいずれを選ぶかは、事業経営の意欲と能力の有無、手持ちの資金の有無、買受申込み者の提示する代価の多寡などによるのであろう。次の元貸地所有者は、②と③を組合せた選択をしている。「昔は少し貸地をしていたが、全部借地人に売ってしまい、その代金を資金の一部にして、自己所有地に貸ビル、賃貸マンションを建てた。売った理由は、地代は家賃より値上げが大変なので、資金化して他に運用した方がよいと考えたことと、「自己使用」を理由に返還を求めたが3

札幌の借地 (1)

度とも敗けたからである。ビル、マンションを建てたときには、どのような建物が収益性やリスクの点で最も良いかを非常に考えた。」(貸ビル経営者E)

中心部で、相続税あるいは地価上昇を契機に土地が売却される場合、買主はしばしば企業であった。しかも、本州からの企業であった。「都心部の土地所有者のなかで、地元の人々の勢力は1割くらいだ。9割は道内、道外

表18 昭和27年当時の借地の契約成立時期

家原取得 原因	建築	売買	相続	贈与 その他	計	家原取得 原因	建築	売買	相続	贈与 その他	計
明20			1		1	11	4	1			5
25			2		2	12	1	3	1		5
41			1		1	13		1			1
45	1				1	14		6			6
大8			1		1	15	2	2			4
10		1			1	16		3	1		4
12	1		2	1	4	17	1	1			2
13		1	1 (1)		2 (1)	18	1	2			3
15			2		2	19		2			2
昭1			1		1	20	1	3			4
2	2		2		4	21	2	8			10
3	1				1	22	2	7			9
4	1				1	23	1	15	1		17
5	1	4			5	24	3 (1)	4		1 (1)	8 (2)
6	2		1		3	25	2	7 (1)		(1)	9 (2)
7	2	2	1		5	26	3	6		1	10
8	1		2		3	27	1	5 (1)			6 (1)
9		1			1						
10		1	1		2						
							36 (1)	86 (2)	21 (1)	3 (2)	146 (6)

(締約時期不明及び契約性質不明のものを含まず、括弧内数字は使用貸借件数)
注(6)の青柳・中里39頁より転載。

からの外来者だ。札幌の人口の中に外来者が多いのと同じだ。」(同前E)

隣接地域で、貸地から②③の利用形態への転換は、交通の便の良いところから進んでいる。「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って貸地の明渡を求めたり、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。」(調停委員R)

以上に見たように、今日の札幌には、戦前の大地主・小地主から最近貸地を始めた郊外の元農業者まで、多様な型の地主が混在している。しかし、これらの地主を組織する団体が無い。そのため、貸地の管理について基準となる考えが形成されない。後に見るように借地関係の内容が不均一なのは、このためであると考えられる。この点は、戦前からの大地主が残っている函館⁽²⁴⁾に対し、札幌の借地の特徴となっている。多様な地主が存在すること、それを組織する団体が無いことの一因は、この都市が戦後急速に膨張・発展したことであろう。

地主に関する特徴として、最後に、札幌では東京と違って、寺院・旧屋敷地など、収益を追求しない地主が非常に少ないことを挙げる事ができる。ただ、このことが借地関係にどのように影響しているかは、不明である。

(4)最後に、借地人の側と借地関係自体の歴史的变化を見ておく。

とはいっても、戦前については、明治41年の札幌区の状態と、昭和11年～14年の、貸家のための借地の地代が分かるのみである。明治41年の札幌

表19 昭和27年当時の、借地上持家家屋の取得時期および原因別戸数

	終戦	建 築		売 買			合 計		
				借家人が借家を買う	そ の 他				
南地区	前	2	2	0	10	8	18	10	30
	後	0		10		10			
北地区	前	0	1	0	2	0	0	0	3
	後	1		2		0			
西地区	前	0	1	1	8	5	9	6	18
	後	1		7		4			
豊地区	前	2	9	1	2	2	6	5	17
	後	7		1		4			
総計	前	4	13	2	22	15	33	21	68
	後	9		20		18			

注(26)の阿部・伊藤・瀬谷・手代木の第12表を転載。

札幌の借地 (1)

区では、借地人は総所帯主の15%、総家屋所有者の81%であった(表17)。職業別に見ると、農業・牧畜業・林業・漁業、無職、商業・交通業において借地人の所帯数の割合が大きいのが、それはこれらの職業において借家人の所帯数の割合が小さかったからであって、持家所有者のなかの借地率は職業による差がなく、80~86%である。所帯主の社会上の地位を見ても特に借地率の高いものは見られない。次に、昭和11年~13年の貸家のための借地(調査個数383戸)の1坪平均地代は、12銭(普通住宅285戸で10銭、店舗向住宅98戸で19銭)で安定していた。昭和14年(調査個数276戸)には、11.1銭(世帯住宅で10.2銭、店舗住宅で13.7銭、作業場住宅で11.7銭)であった。これは、東京(33~31銭)、大阪(33~36銭)、函館(30~36銭)の3分の1であった⁽²⁵⁾。

このような状況において、昭和16年3月10日より、札幌を含む北海道にも借地法・借家法・借地借家調停法が施行された(昭和16年勅令第201号)。これが札幌の借地関係にどのように影響したかは不明である。なお、借地法の施行が遅かったことが、戦争直後に北海道や札幌で借地率が高かったことの原因とは思われない。なぜなら、大正10年の当初から借地法が施行されていた都市のなかに、戦争直後の借地率が高かったものがあるからである(図1で見た東京都区部。そのほか第3章で見るように、横浜市、神戸市など)。

戦後については、まず、居住用の借地を見てみよう⁽²⁶⁾。既に見たように(本章第1節1の(1))、昭和20年代には札幌でも借地上持家の数が著しく増加した。その内容を見ると、新規建築のための借地が増えただけでなく、既存の建物の売買によって借地権が増加している。しかも、それまで借家人であった者が、借りていた建物を家主(=地主)から買取り、借地権を設定してもらうという例が多かった。すなわち、当時の市街地全体について見ると、27年当時の借地上の持家住宅(調査数179件)のうち、半数近く(79件)が戦後に借地契約を締結したものであった(戦前に締結したのは73件、締結時期不明は27件)。しかも、戦後に締結された借地契約のうち、地上家屋の売買に伴うものは52件であり、家屋新築のための14件の4倍近くであった⁽²⁷⁾(表18参照)。また、市内の4地区を見ると、借地上の持家(68件)の中で、戦前に地上建物を取得しているもの(21件)よりも、戦後に取得した

ものの方(47件)が多い。また、現建物所有者が自ら建築したもの(13件)よりも、既存建物を買ったものの方(55件)が多い。そして後者のうちでは、借家人が借りていた建物を家主から買った場合が相当数あり(22件)、しかも、そのほとんどが戦後に借地権を取得したものである(20件)⁽²⁸⁾(表19)。23年の借地数の増加が著しい(表18参照)ことから推測すれば、家主が、財産税を納付するために建物を売却したものである⁽²⁹⁾と思われる。

この時期の借地契約には口頭によるものが著しく多い(41%、75件/179件)⁽³⁰⁾。約定期間をみると、期間の定めのないものが多い(86.8%、143件/165件)。しかし、短期の約定が増える兆しが見られる。というのは、約定期間10年以下のものは少なかった(12件。全体の7%)⁽³¹⁾が、その半分以上(7件)が戦後の7年間に設定された借地だったからである。このように期間の定めがなくても、当時は紛争がなかった。27年当時、「この中〔期間の定めのない147件のうち〕、締約時から既に30年を経過しているものが7件あるが、いずれも地主からの使用申込もなく法定更新して現在に至っている。当事者の間には何らの紛争もない。」⁽³²⁾と言われている。

当時の地代額(坪当月額)は、27年の調査(市街地全体からの無作為抽出した23戸)では「4～5円が最も多く、これについて1～2円、3～4円、さらに5～7円が続いてい」た⁽³³⁾。28年の市内4地区の調査では、27年12月の公定価格引き上げ以後に地代が値上げされたためであろう、西地区(調査個数15戸)で平均が13.1円、南地区(29戸)では10円から40円まであるが、最も多いのは15～20円、北地区(3戸)では17～30円となっている。ただ、豊平地区(20戸)では安くて、75%が10円未満である⁽³⁴⁾。調査個数が少なく、また調停時点が2～3年ずれているけれども、この時期、札幌の地代水準は東京の地代水準からそれほど乖離していなかったと推測される⁽³⁵⁾。

なお、この時期には「中心部」の居住用借地と「隣接地域」の居住用借地との間に、契約内容の点でも借地紛争の点でも、顕著な差がなかったようである⁽³⁶⁾。

以上が20年代の居住用借地の状態であったが、この状態は、高度成長が数年続いた後の40年頃には少し変化していた。(以下は、本節の(1)の末部で見たところである。)第一に、口頭の契約が減少した(36% 182件/502

札幌の借地 (1)

表20 普通銀行・貯蓄銀行貸付金抵当種類別残高内訳 (1898年6月末)

(単位: %)

	有価証券	地所家屋	穀	物	雑	品	信	用	計
東 京	68.0	11.6	0.0	0.0	2.7	17.7	100.0		
京 都	62.2	17.0	1.4	5.9	13.5	100.0			
大 阪	60.2	18.5	0.6	11.0	9.7	100.0			
神 奈 川	41.1	31.0	0.0	19.2	8.7	100.0			
兵 庫	16.4	31.1	2.9	16.3	32.8	100.0			
北 海 道	18.5	52.7	7.2	14.0	7.6	100.0			
全 国 平 均	47.6	25.6	2.1	9.7	15.0	100.0			
地方府県平均	34.4	31.8	3.1	10.0	20.6	100.0			

(1) ここで貸付金は当座貸越をふくむ。(2) 日銀、正金、勸銀をのぞく。(3) ここで地方府県平均というのは全国計から、東京、京都、大阪、神奈川、兵庫の合計をのぞいたものの平均をいう。(4) 有価証券は公債、地方債、社債、株式(原資料は分類してある)。(5) 「銀行通信録」No 160, 1899, 3により作成。

件)。第二に、約定期間不明のものが減少し(31%)、10年以下の短期の約定が増加している(27%)⁽³⁷⁾。第三に、この頃より居住用借地が中心部から駆逐され始めたように思われる(表3などからの推測)。

次に商業用・業務用の借地関係に関しては、全く資料がない。ただ、39年に採用された新しい固定資産税評価基準と40年代の地価上昇とが、中心部の商業地に多くの地代紛争を引起こしたと、結局は、地価に対する地代の割合が次第に低下したことは指摘しておかなければならない(詳しくは、第2章第1節の(1)で述べる)⁽³⁸⁾。

借地人の権利意識は、居住用でも事業用でも、40年前後から変化し始めたようである。「借主の権利意識は昭和30年代の終わりから40年代に入って強くなった。借手の方の、社会的地位、教育、雄弁さが勝るようになってきた。昭和32年にビルを建てたときは、権利関係がうるさくなかった。昔の契約を見ると、物件と賃料と当事者の名前くらいで、簡単だった。今は非常に詳しくなっている。」(貸地所有者かつ借地上の貸ビル所有者D)

「戦後個人の権利意識が高まるにつれて借地権に対する認識が強くなって、昭和37年頃から借地上の建物の売買時に顕在化されるようになり、昭和40年に入って熟成してきた。」(不動産鑑定協会北海道会)⁽³⁹⁾とはいっても、「東京の借地人と比べると権利意識は弱い」(東京にも貸地を所有する地主F)といわれる。そして、借地人の組合組織も大きくない。「札幌は人口移動が激しいので、借主を組織するのが難しいのではないか。」(もと地主で、

現在貸ビル経営者E)。

視野を、借地人から土地を持たない世帯一般に広げると、彼らが持家を建てるには、転勤等の移動可能性が無くなることと、建築資金とが必要である。これらの要件が整ったときに、所有地上持家か借地上持家かの選択に当面する。ところが高度成長以後のモータリゼーション、交通機関（特に地下鉄網）の発達のおかげで、煩わしい借地関係を甘受しつつ中心部・隣接地域に居住する必要がなくなった。彼らの多くは、宅地分譲などで外縁地域に自己所有地を取得するので、住宅用の借地が増えることがない。⁽⁴⁰⁾

- (1) 札幌市教育委員会編『札幌歴史地図〈明治編〉』22図、24図、『同〈昭和編〉』29図参照。
- (2) 北海道大学ミックス研究会編『成長都市——その特性分析——』（1982）17頁以下は、バージェスの同心円地帯説、ホイットの扇形説を参考にして、札幌の都市空間を22のゾーンに区分している。本稿の「中心部」は、その区分による都心Aに、「隣接地域」は成熟した市街地ゾーンのB₁ C₁ D₁に、「外縁地域」はB₀ C₀ D₀からSまでのゾーンに対応する。
- (3) 例えば明治41年の状況について、図2の当時の市域と、前節注(3)の本文を参照。
- (4) 道内の他の都市では、契約期間の短期性がさらに著しい(表12)。旭川市については、「これは、回答者が借用期間を日常生活にさしさわりのないで意識していない」ためではないかとされる(北海道建築部宅地課『宅地調査報告書1968』36～37頁)。
- (5) 函館では、「居住用借地の新規設定は、郊外と中心との中間借地の、昔小工場地だったところでみられる」(函館の不動産鑑定士)。
- (6) 以下で見る資料のうち、明治12年の「地価創定請書」「札幌県治類典」は、『新札幌市史』第7巻史料編2の439頁以下に掲載されている。

戦前の札幌の土地所有者に関する資料としては、この外に共益商会測量部発行『明治四十五年四月現在 札幌全区地主名簿』がある。これは、一筆の土地毎に所有者名とその住所を示すが、各土地の面積を与えていないので、大土地所有の様子を知るためには、別に各土地の面積を調べ、同一人について集計する必要がある。

札幌の借地 (1)

- (7) 長谷川「前掲論文(「はじめに」注(3))」32頁、34頁図1-10によると、東京市15区の世帯数に対する地主数の割合は、4.6% (明治38年)、3.8% (大正4年)、5.7% (大正14年)、7.4% (昭和10年)であった。
- (8) 3375坪以上の大土地所有者の割合・所有面積等は、明治41年については、高岡『前掲』96頁以下による。昭和2年については、表14の「地主紹介」の集計と、札幌市統計一斑(昭和2年)による。
- (9) 斎藤仁『旧北海道拓殖銀行論』29頁によると、北海道では土地建物を抵当とする貸付が著しく多かった(表20)。
- (10) 以上は、表16の作成に利用した文献のほか、国土地理院『都市化過程図「札幌」』等による。
- (11) 以上の、明治・大正期に市街地の大地主所有が成立したこと、その成立の仕方に(a)(b)の2つがあったことは、道内の他の都市でも、多かれ少なかれ妥当している。例えば、「岩見沢市は、町の真ん中全部が借地である。岩見沢は、最初武士が入植したが、20年程で帰った。彼らから、大農場を経営していた現在の大地主が買ったようだ。」(岩見沢の不動産鑑定士) 函館では、「AさんBさんが、都心部・住宅地のいいところに、それぞれ20万坪、10万坪持っていて貸地をしている。」(函館の不動産業者) この中心部の大地主所有は、明治中期から(b)の仕方でも成立したものであるために虫喰い的である。これに対し、八幡町、本町など昭和初期まで農地であった地域の大地主所有は、(a)の仕方でも成立したものであり、まとまって存在している(宮城勇『函館市街明細図付録 地所所有主明細鑑』(明治36年)、神山茂編『相馬哲平伝』19、23頁による。なお、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)65、69頁を参照。)

さらに言えば、(a)(b)の形態によって明治中期以後に大規模の宅地所有・貸地貸家経営が形成されたこと、それらは明治後期から大正期に金融会社、土地会社が変わっていったことは、明治以後に成長した本州の諸都市においても一般的だったと思われる。もっとも、北海道のような開墾農地は少なかったため、(a)に相当するのは、既存の農家が宅地地主に転化するものであるが、東京の場合について、小田内通敏『帝都と近郊』(1918)86~87頁((a)の事例)、東京大学社会科学研究所(有泉亨)編『戦後宅地住宅の実態』176~188頁((a)(b)の事例)、小林重敬『東京における都市地所有と都市形成』日本都市計画学

会講演論文集第6号18～19頁((b)の事例)、長谷川徳之輔『都市形成と土地市場——赤坂六本木再開発地区に見る土地の所有と利用の百年の変遷——』(1984)64～73頁((b)の事例)を参照。

- (12) 賃賃価格は鑑定価格であるが、現実に收取する地代額からそれほど乖離していなかったと思われる。例えば、厚生省社会局編纂『本邦大都市に於ける土地建物賃賃状況調(昭和十四年度)』51頁、大阪商科大学経済研究所編『経済学辞典 IV』(昭和6年)の「賃賃価格」の項を参照。
- (13) 札幌史学会『札幌沿革史』(明治30年)156～157頁は、明治29年当時の札幌の売買地価、地代額を次のように記述している。「大通以北は概論し難きも、その以南にて、一坪の売買価は、南一条は十五円、南二条は十円(狸小路は十五円)、南三条より同五条迄は八円、五円、三円と順を追うて下がり、借地料は一坪十八銭、十二銭、十銭、七銭、五銭、三銭と順次南一条より同六条に至る、是れ皆西一丁目より西四丁目間の売買価格及借地料にして、是れより東西の各町は、売買価は皆一等つつ下落し、借地料は平均七銭乃至三銭なり、借地料を売買価に比ぶれば、一割乃至二割にて、東京小樽と大差なし」(傍点は筆者)

各『府統計書』あるいは『市統計書』ないし『市統計年表』から分かる限りを見ると、東京では、明治40年～大正4年の期間、中心部の麴町区、京橋区の賃賃価格最高地では、土地売買価格に対する賃賃価格の比が小さかった(3～4%)が、その他の13区の最高地では、6～18%であった。これに対し京都市では、明治40年～大正2年の期間、上等地・中等地・下等地のいずれにおいても、この比が2～7%であった。大阪市については、明治期の数値を得られなかったが、大正1年～4年を見ると、当時の4つの各区の上等地・中等地・下等地において、この比は1.5～5.2%であった。

- (14) 大正2年～12年において、賃賃価格の売買価格に対する割合は、東京市の15の各区の賃賃価格最高地では、1.8～18.2%であった(『東京市統計年表』による)が、大阪の上等地(心齋橋筋一丁目)で1.5～3.5%であり(『大阪府統計書』『大阪市統計表』による)、京都の上等地(下京区四条通西入奈良物町)で2.9～3.7%である(『京都府統計書』『京都市統計書』による)。
- (15) 『新札幌市史』第7巻史料編2、442頁、453頁の「地価創定請書」、および、『北海道庁統計書』の「土地売買価格」「土地賃賃価格」の「地価」の欄を参

札幌の借地 (1)

照。

- (16) 昭和6年以後の課税標準となった土地賃貸価格は、大正15年～昭和2年に全国的に実施された土地賃貸価格調査（北海道の調査については、札幌税務監督局『土地賃貸価格調査ノ経過及結果』がある。）にもとづくものであり、以後10年間据え置かれることになっていた。
- (17) 財政経済学会編『明治大正財政史第6巻』616～618頁。以上の一般的な地租軽減措置の外に、開墾地・開墾形態に応じて、5年から20年に至る免租期間が設けられていた（財政経済学会編『前掲』613頁以下）。
- (18) 財政経済学会編『前掲』780～781頁。
- (19) 比較できる統計（『京都府統計書』）がある当時（明治40～43年）の京都市を見ると、上等地（下京区御旅町）の地租年額は坪0.156円、賃貸価格に対するその割合は2.22～2.23%である。
- (20) この札幌の数値は、『北海道庁統計書』に統計のある、明治44年～大正5年の状況である。同時期の京都の上等地（下京区奈良物町）では、地租年額は坪1.25円、賃貸価格に対するその割合は、17.36～22.73%であり、大阪の上等地（南区心斎橋筋1丁目）では、地租年額坪1.8125円、賃貸価格に対するその割合は10.48～14.52%である。
- (21) 函館の地主についてであるが、「古くからの大地主は、企業がかなり高い値段を付けても土地を売らない。地主が言うには、貸地だと『地代×20年+20年後の地価』だが、売却すると『売却代価×(1+定期利率)』だから、貸していた方が得だからだ。」（函館の不動産業者）
- (22) 函館の地主についてであるが、「地主は、アパートなどを建てても一定年数の間、入居者が入るかどうかわからないし管理が大変だから、貸地しておくと言っている。」（函館の不動産鑑定士）
- (23) 東京の中央部の大土地所有者も、戦後改革の中で札幌中心部の大地主と同様の状況に置かれ、崩壊していった（有泉編『戦後宅地住宅の実態』189頁以下、長谷川『前掲書（前注(1)末尾）』82～84頁、111頁）。以上に対し、道内のいくつかの地方都市では、戦前からの市街中心部の大土地所有が存続しているようである（前掲注(1)参照）。
- (24) 函館では、地代増額、権利金・更新料の授受等について一般的な取引習慣ないし相場が見られる。例えば、「大きい地主が地代の相場を作り、中小の地

主がこれに従っている」(函館の弁護士)

- (25) 厚生省社会局編纂『本邦大都市に於ける土地建物賃貸状況調(昭和十三年度)』『同(昭和十四年度)』による。
- (26) 以下で引用する青柳静治・中里裕『札幌市における借地借家関係の実態』(1953年)、阿部達雄・伊藤光也・瀬谷豊・手代木孝夫『札幌市における住宅実態調査』(1953年)は、有泉亨・藤田若雄・幾代通「住宅実態調査報告——台東区竹町の場合——」法律時報22巻5号(1950年5月)、宅地住宅総合研究会「借地借家調停の実態」法律時報25巻3号(1953年3月)に倣って、住宅用の借地借家の実態を調査報告したものである。前者は、昭和27年に、札幌市内の18の小・中・高等学校を經由して調査したもので、調査区域は当時市街化されていた地域(図4の細い線の内側。図2の①②③④⑤の区域)に及ぶ。調査票配布数1,144、回収有効票数707、回収率61.8%であった。この調査が示す持家の借地率は56%(179件/319件)で、既に見た総理府統計局、北海道総務部統計課の住宅統計調査の結果と一致しており、当時の札幌の居住用借地の全体的状況をとらえていると考えることができる。後者は、昭和27年9月から28年3月にかけて、南4条西18丁目、19丁目の2町角(「西地区」、調査戸数101戸)、南6条通と南7条通との間の西9丁目の1町角(「南地区」、130戸)、北8条通と北9条通との間の西3丁目の1町角(「北地区」、91戸)の各戸を訪問調査し、また、幌東中学校の生徒を介して「豊平地区」を調査(調査票配布数200、回収数60)した結果であり、特定地区に関して信頼できる資料と考えられる。これらの報告書を参照し得たことについては、五十嵐清教授の御配慮に厚く御礼申し上げる。(これらの報告書は、五十嵐助教授担当の法律学演習のレポートだったものである。)
- (27) 青柳・中里『前掲』38~40頁。
- (28) 阿部ほか『前掲』35頁以下。
- (29) 戦後数年間に、東京の、戦災地だけでなく非災地でもみられた借地人の激しい変動(有泉編『戦後宅地住宅の実態』51~53頁)も、同様の事情によるのであろうか。
- (30) 青柳・中里『前掲』42頁。市内の4地区では、口頭の借地契約が82%もあった(阿部ほか『前掲』35頁)。20年代前半に口頭の借地契約が増加したことは、全国的な傾向である。22年当時の全国的な状況については、橋本博「我国の

札幌の借地 (1)

都市における宅地の一般的考察」新都市3巻5号16頁を、24年当時の東京都内の数地区については、有泉編『戦後宅地住宅の実態』54頁を参照。

- (31) 青柳・中里『前掲』43～44頁。全国的にも、戦前の借地に期間の定めのないものが多かったが、東京などでは戦後直ちに、20年未満の短期の約定が増加したようである(台東区竹町については、東大社研編『都心地における宅地住宅の変遷』35頁参照)。全国的には、昭和22年に、期間の定めのない借地契約は、堅固な建物の場合58.5%、その他の建物の場合69.2%、約定期間が10未満の借地契約は、それぞれ16.8%、15.3%、10年以上20年未満の借地契約は、それぞれ10.6%、6.0%であった(橋本博「前掲」新都市2巻12号10頁)。
- (32) 青柳・中里『前掲』44頁。
- (33) 青柳・中里『前掲』50～51頁。
- (34) 阿部ほか『前掲』40～43頁。
- (35) 有泉編『戦後宅地住宅の実態』58～61頁によると、24年の台東区竹町では50銭～1円が多く、25年の港区芝三光町では5～6円が最も多く、25年の文京区林町では4～5円が最も多かった。
- (36) 青柳・中里『前掲』は、「中心部」の居住用借地をも調査している(中島中、中央創成中、豊水小、大通小を通して回収した267票。全体の22%)が、地域的な特殊性はみられないと言う(16頁)。阿部ほか『前掲』の「南地区」は「中心部」の周縁に位置するが、その調査結果に際立った特徴は見られない。
- (37) 東京でも、24年～35年の間に、口頭の借地契約が減少し(50.6%→28.3%)、書面契約が増加している(49.4%→71.7%) (嶋田久吉「借地権に想う」(花島得二・雫本俊平編著『借地権』)324頁)。期間の定めのない借地契約が減少している(81.7%→39.7%) (嶋田「前掲」340、342頁。有泉編『都心地における宅地住宅の変遷』35頁)。ただ、10年以下の短期の約定には変化が見られない(嶋田「前掲」340、342頁)。
- (38) この地代紛争の基礎にあった戦後の税制改革の経緯を、ここで概観しておく。

まずシャープ勧告に基づく地方税法の改正(昭和25年より実施)は、地租・地租付加税を廃止し、土地に対する課税を、新たに市町村税として創設された固定資産税に統合した。その際に、課税標準を賃貸価格から資本価格(売買価格)に変え、税率を実質的に地租の時と比べて3倍近く引き上げた。し

かし、これらの改正点は定着しなかった。宅地の評価については、70%の市町村が、所要経費の財源難等の理由から、資本価格を課税標準とする「固定資産評価基準」を採用せず、旧地租時代の旧賃貸価格に所要の補正倍数を乗じて評価額を求めていたからである。もっとも、この賃貸価格倍数方式による実際平均評価額は、「固定資産評価基準」による指示平均評価額の93%で、ほぼ同じであった。したがって、実質的な問題は、指示平均価格自体が、3年間の評価据置制度と税負担激増を回避する諸考慮のゆえに、また、一般物価の安定した25年以降も地価騰貴が続いたために、次第に土地の時価から乖離したことである。(25年には地価の80%であったが、28年に50%、35年に20%となった。)政府はこの状況に、固定資産評価の中央統制を強化することによって対処した。すなわち、固定資産評価制度調査会の答申(36年)に基づいて、自治大臣・知事の市町村長に対する指示・勧告権を整備し、中央と都道府県に固定資産評価審議会を設置し、39年度から新固定資産税評価基準を実施した。この結果、39年度の宅地の評価額は、38年度の6.5倍に上昇した。もっとも、税負担の激増を避けるために負担調整措置が採られた。その後、40年代の末に、住宅用地について2分の1、さらに4分の1の軽減措置が加えられたが、事業用地については軽減措置が廃止された。(以上については、藤田武夫『現代日本地方財政史 上巻』340頁以下、『同 中巻』335頁以下、丸山高満「固定資産税の沿革」(地方税財政制度研究会編『固定資産税の理論と実態』127~138頁)、橋本徹「課税標準のあり方をめぐる諸問題」(『同前』64~72頁)、および『固定資産評価制度調査会答申(昭和36年3月)』を参照)

こうして30年代末に確立した売買地価を基準とする固定資産税制度は、40年代の市街地地価の騰貴傾向のなかで、特に商業地の地主の税負担を増加させた。これが、40年代から50年代にかけて札幌の中心部で地代紛争を引起こしたのである。

(39) 日本住宅総合センター『借地・借家制度の研究 第3編経済的実態』220頁。

事情は函館でも同様である。「東京の借地人は大学などを出ていて教育程度が高く、借地法をよく知っている。借地権を強く主張する。函館の借地人は地主に折れていたが、この10年、20年くらい勉強するようになった。課税や区画整理がきっかけになって、15年くらい前から借地権ということを言い

札幌の借地 (1)

始めた。」(東京にも貸地を有する函館の地主)。

- (40) 函館についてであるが、「借地関係で煩わされるよりも、隣の七飯町から自
動車で通うという人が増えている」(函館の不動産鑑定士)といわれる。

[付記] 本稿で引用・分析した資料の収集については、多くの方々のお世話
になった。紙幅の関係から、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、昭和62・63年度文部省科学研究費補助金(一般研究(B))
による研究成果の一部である。

Ground-Lease in Sapporo
— A Research of Fundamental Viewpoints of
Ground-Lease Legislation —

Nobuhisa SEGAWA*

Contents

Introduction	Purpose and scope of research
Chapter 1	Overview of ground-leases in Sapporo
1	Statistical data
2	Geographical and historical investigation
Chapter 2	Actual landlord and tenant relations in Sapporo
Chapter 3	Theoretical model on urbanization and ground-lease
Conclusion	

(Chapter 2, Chapter 3, Conclusion will be in the number following the next.)

Summary

1. The lease of the ground on which a tenant builds a house or building, is common in Japanese cities. This research aims to investigate the social and economic conditions concerning such leases, formulate a theory for these conditions with regard to urbanization, and propose a scheme to examine landlord and tenant legislation.

2. The city area is to be demarcated into three parts : (a) the heart of the city, (b) the suburban area, where the housing lands are mixed among agricultural land, and (c) the mainly residential area, situated between (a) and (b). In (b) area there are few ground-leases, because the land owner sells their land, the price of which is not likely to rise. Most residential ground-leases are found in areas (a) and (c), which developed as urban district between the 1890's (the middle of the Meiji era) and the 1969's (the beginning of the post war high economic growth era). During this period, the growing city activities made possible relatively large amount of rent, and yet the land price did not increase.

*Professor, Faculty of Law, Hokkaido University.

Consequently, landowners were more willing to let their land for lease, than to sell. Since the 1960's, the upward tendency of land prices reduced the proportion of rent to the land value in areas (a) and (c). The ground-lease became less profitable, and owners began to develop the land by themselves in order to obtain greater return. The ground-leases continue to be used only for such merchants or business that need specific plot of land.

3. This scheme which illustrates the social economical conditions of ground lease will help to examine the impact of the proposed relaxation of the landlord-tenant regulations.