

331.42  
Su38  
②



\*0020176000\*

0020176-000

331.42-Su38ウ

市街地価格論

杉本正幸・著

巖松堂

昭和8

ADB

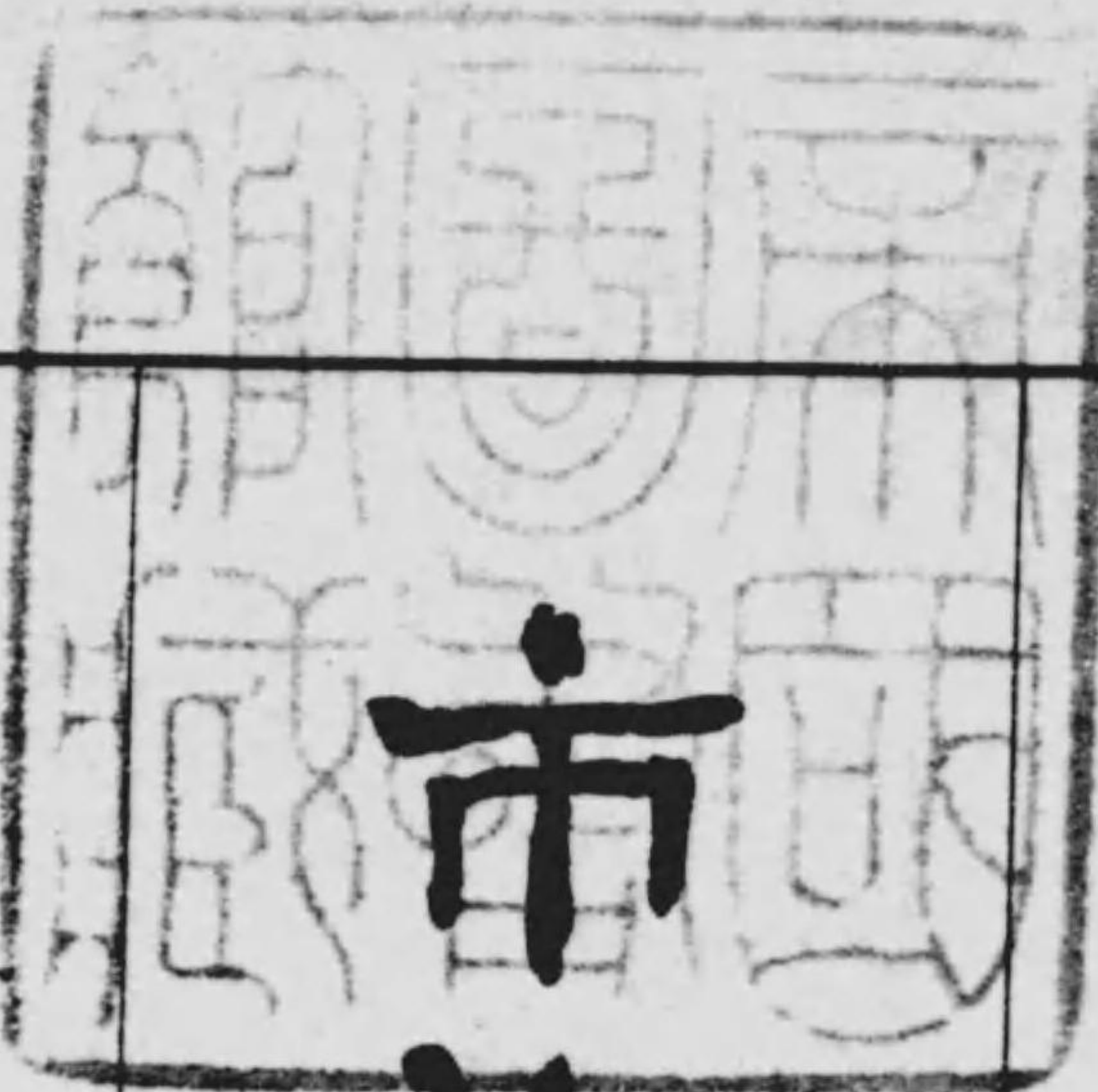


26. 7. 20



5/2439  
あ

331.42  
Sv 38  
⑦



杉本正幸著

市街地價格論

東京 巖松堂書店發兌





## 序

市街地價格論の學問上の地位は土地經濟學の一分科に屬し、専ら市街地(土地・建物)の價格に關する現象を研究し、其の法則を發見し、之に組織的體系を與へんとするものである。從來我國に於ては農地價格は農業經濟學又は農業經營學中に論述せられてゐるけれども、市街地の價格に關する組織的文獻に至りては殆ど無いと云ふも可なる程である。云ふ迄もなく市街地の價格現象は甚だ複雑なるが故に、之に科學的體系を與へんとする試みは頗る困難なる業には相違ないが、私は敢て自ら揣らず、茲に之を所謂實學的立場より論述し、理論的研究と經濟事象の實證とを一致せしめんと企てたのである。

不動産資金化の必要は近年朝野の主要なる實際問題となり、其の效果的方策として不動産若くは不動産抵當附債權の證券化又は不動産取引所の設置等が實現若くは企圖せられつつあるが、不動産資金化上最も重要な中樞的要素は其の價格であつて、不動産資金化の圓滑を期せんと欲せば、先づ之が評價の適正



を期せねばならぬことは何人も疑ふ餘地はない。仍て本書が市街地評價に多少にても規準を與へ、之が統制に役立つことを得ば望外の幸である。

本書脱稿の日より出版の日迄には相當の間隔があり、其の間、東京市は隣接町村を合併して區域に變更を來した等のことあるも、本書は固と主として實質的標準に依る市街地に就て論究を爲せるものであるから、斯かる形式的事實の爲め一々茲に内容を訂正しなかつたことを諒とせられ度い。

昭和八年六月七日

著者

### 市街地價格論 目次

#### 第一章 市街地の概念及び其の分類……………(一—七)

一 市街地の概念……………(一—七)

形式的標準に依る概念(一—三) 實質的標準に依る概念(三—七)

二 市街地の分類……………(八—七)

利用の公私別に依る分類(八) 需要の過程に依る分類(八—九) 交通關係に依る分類(九—一〇) 利用目的に依る分類(一〇—一七) 自然的用途地域(一一—一二) 統制的用途地域(一二) 劃地(一二—一七) 自用地(一四—一五) 借地(又は貸地)(一五—一六) 更地(一六—一七)

#### 第二章 市街地價格構成の根據……………(一八—五〇)

一 人の市街地に對する欲望と效用……………(一八—二〇)

欲望と效用(一八) 價値と價格(一八—一九) 土地建物價格(一九—二〇)

二 市街地の絶對的特質……………(二一—四〇)

目次



土地の有用性(二一三—三五) 位置(二一一—二三) 面積(三三—二五) 形状(二五—三一) 地盤(三一—三四) 方位(三四—三五) 建物の有用性(三五—四〇) 建築材料(三六) 形態(三六—三七) 配置(三七—三八) 建築面積(三八—三九) 建築高度(三九)

三 市街地の相對的特質……………四一—五〇

劃地の接近性(四一—四八) チューネンの孤立國(四二—四五) 接近性の差異に因る土地價格(四五—四八) 建物の接近性(四九—五〇)

第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素……………(五一—六四)

一 需要に倚存する要素……………五一—二七

人口の發達(五一—五四) 人口と土地價格との相關性(五四—六五) 全國都市商業地土地價格(五五—五九) 全國都市住居地土地價格(五九—六一) 商業地と住居地との價格の開き(六一—六三) 全國六大都市近郊商業地土地價格(六三—六四) 全國六大都市近郊住居地土地價格(六四—六五) 人口増加に基く土地價格上騰法則(六五—七〇) 亞米利加諸都市の土地價格(七〇—七三) 人口と借地權價格との相關性(七二—七四) 人口増加に基く土地賃料上騰法則(七四—八三) 全國六大都市商業地坪當賃貸價格(七五—八二) 全國六大都市住居地坪當賃貸價格(七五—八二) 全國六大都市近郊商業地

坪當賃貸價格(八二) 全國六大都市近郊住居地坪當賃貸價格(八二—八三) 人口と大藏省調査土地賃貸價格との相關關係の考察(八三—八五) 人口密度と土地價格との相關性(八五—九二) 世帯(九二—一〇〇) 經濟力(一〇〇—一〇四) 住民の經濟力に基く土地價格上騰法則(一〇四—一一〇) 職業層(一一一—一二二) 社會的階級(一二二—一二七) 所有欲及び感情の満足(一二七—一二九) 資本保護(一二九—一三〇) 需要者の競争(一二〇—一二二) 投機(一二二—一二七)

二 供給に倚存する要素……………二六—二九〇

市街地の形成及び其の發達(二八—一四六) 歐米都市の發達(二九—三二) 我國都市の發達(三二—三八) 現代的都市の發達(三八—四〇) 市街地發達の原動力(四〇—四五) 世界主要都市の面積及び人口(四五—四六) 産業の發達に因る人口増加と土地價格の相關性(四六—五一) 産業別都市人口と商業地坪當平均最高土地價格(四七—四九) 産業別都市人口と住居地坪當平均最高土地價格(四九—五一) 土地價格上騰の原因となる産業(五一—五五) 市街地利用の社會的統制(五五—六〇) 地域變化の原因及び其の法則(六〇—六五) 局部的中心地の移動(六五—六九) 水面の埋立(六九—七二) 土地の改良(七二—七三) 建



物の建築(一七三—一七七) 建物の構造並に建築方法及び様式の發達(一七七—一七九)  
高層建物と其の収益(一七九—一八三) 日米の高層建物(一八三—一八七) 高層建物に  
對する賛否論(一八七—一九九) 自然及び不自然の影響(一九九—二〇〇)

三 需要供給雙方に倚存する要素若くは需要供給以外の要素……一九—二五九

土地建物市場(一九—二〇二) 供給者の競争及び待望(二〇二—二〇三) 土地の獨占(二  
〇三—二〇四) 財界の一般的景況(二〇五—二一七) 資本若くは金融市場(二一七—二二〇)  
不動産資金化に關する制度及び機關(二二〇—二二三) 不動産評價所及び不動産取  
引所又は仲介機關(二二四—二三〇) 交通機關(二三—二四四) 街路交通の統制(二四四  
—二四七) 電氣照明設備(二四七—二四八) 其の他各種の設備(二四八—二四九) 土地建物  
の公課(二四九—二五五) 法律及び行政(二五五—二五九)

四 貨幣に倚存する要素……二六〇—二六一

購買力の大小(二六〇) 貨幣價值と土地建物價格の騰落(二六〇—二六一)

五 各土地建物に倚存する特殊的要素……二六二—二六四

各個土地建物の特質(二六二) 土地建物に附著せる義務(二六二) 借地人との特約

(二六二) 借地借家人の氣風(二六三—二六四)

第四章 市街地の價格……二六五—二七〇

一 賣買價格……二六五—二七〇

價格の成立(二六五—二六六) 交易上の實例(二六六—二六九) 借地權賣買價格(二六九—  
二七〇)

二 實際收益價格……二七一—三〇〇

意義(二七一—二七三) 實際總收益(二七三—二七五) 地代學說(二七五—二八二) 市街地の  
等差地代(二八一—二八六) 市街地の絕對地代(二八六—二八八) 地代發生の原因(二八八—  
二九三) 地代と土地價格との關係(二九三—二九九) 實際賃料の分類及び其の種種相  
(二九九—三〇四) 借地權價格の特質(三〇四—三〇五) 實際總收益の算定(三〇六—三〇八)  
實際收益價格の算定(三〇八—三一〇)

三 賣買價格と實際收益價格との關係……三一一—三三二

第五章 市街地の價格決定の基準たる一般價值……三三三—四〇〇



一 一般價值

意義(三二一—三二五) 一般價值の決定(三一五—三二一)

二 客觀的収益價值

意義(三二一—三二三) 間接評價法に依る客觀的収益價值の査定(三二一—三九六) 標準總収益の概念(三二四—三二九) 標準總収益の査定(三二九—三三二) 複利現價率表に依る計算(三三二—三三五) 年金現價率表に依る計算(三三五—三三六) 平均収益還元法に依る計算(三三六—三三九) 實際賃料なき場合の推定總収益の査定(三三九—三四六) 自用敷地附建物の推定總収益(三四〇—三四二) 自用借地權附建物の推定總収益(三四二—三四三) 成熟せる更地の推定總収益(三四三—三四五) 未成熟更地の推定總収益(三四五—三四六) 標準總経費の概念(三四六—三六〇) 土地の標準總経費(三四七—三四九) 建物の標準總経費(三四九—三六〇) 控除すべからざる経費(三六〇—三六五) 標準總経費の査定(三六五—三六七) 標準總収益の査定(三六七) 標準資本化利率の概念(三六七—三七七) 地方的一般利率説(三六七—三六九) 地方的慣習利率説(三六九) 地方的土地利率説(三六九—三七〇) 普通一般利率説(三七〇—三七二) 長期投資の収益利率説(三七二—三七七) 抵當利子に相當する利率と餘利利率との複合利率説

(三七二—三七五) 純粹利子と危險割増金とに相當する複合利率説(三七六—三七七) 標準資本化利率の構成(三七七—三八五) 純粹利子歩合(三八五—三八九) 危險割増歩合(三八九—三八五) 標準資本化利率の査定(三八五—三八九) 標準資本化利率の安定性(三八九) 標準資本化利率の重要性(三八九—三九〇) 客觀的収益價值の査定(三九〇—三九六) 客觀的純収益及び客觀的収益價值の分割(三九六—四〇二) 客觀的純収益の分割(三九九—四〇〇) 客觀的収益價值の分割(四〇〇—四〇二) 客觀的純収益及び客觀的収益價值分割の效果(四〇二—四〇三)

三 客觀的取得價值

意義(四〇四—四〇五) 直接評價法(四〇五—四四〇) 賣買價格比較法に依る客觀的取得價值の査定(四〇五—四〇八) 再生産費比較法に依る客觀的取得價值の査定(四〇八—四一一) 減價の意義及び原因(四一一—四一三) 建物の構造的耐用年限及び經濟的耐用年限(四一三—四二五) 減價額及び減價率の算定(四二五—四三三) 直線法(四二五—四二六) 殘高漸減法(四二六—四二八) 基金積立法(四二八—四二九) 年金法(四二九—四三〇) ロツス法(四二九—四三二) 曲線法(四三二—四三三) 單位減價(四三三—四三三) 減價額及び客觀的取得價值の査定(四三三) 減價計算の重要性(四三三—四三四) 減價補填と減價控除(四三四—四三五) 有形的狀態直接評價法に依る客觀的取得價值の査定(四三



五―四三六) 借地権客観的取得價値の査定(四三六―四四〇)

四 路線價に據る劃地價格

意義(四四一―四四二) 路線價(四四二―四四五) 並米利加の奥行價格表に依る中間劃地の價格(四四五―四五二) クリーヴランド法則に依る中間劃地價格の計算(四五二―四五三) 我國の奥行價格表に依る中間劃地の價格(四五三―四五六) 復興局法則に依る中間劃地價格の計算(四五六―四五九) 亞米利加の角劃地價格表に依る角劃地の價格(四五九―四六六) ザンガール角劃地價格表に依る角劃地價格の計算(四六七―四七二) 我國の角劃地價格表に依る角劃地の價格(四七二―四七三) 復興局角劃地價格表に依る角劃地價格の計算(四七四) 其の他の價格表に依る其の他の劃地の價格(四七四―四七六) 路線價評價法の得失(四七六―四八〇)

第六章 市街地の一般價値と價格

一般價値と價格(四八一―四八二) 土地建物價格の動搖性(四八二) 評價法則(四八二―四八四)

事項索引

目次終

參考竝に引用書

一從來の例に依れば、參考引用書は本文中又は傍註若くは脚註として例へば、  
 F. M. Babcock, The Appraisal of Real Estate, 2nd ed., 1927, P. 47. F. M. Babcock, *ibid.*, P. 56.  
 P. Cazier, *Expertises rurales et forestières*, 1924, P. 52. P. Cazier, *op. cit.*, P. 70. R. Kampf, *Der Grundstückswert*, 1916, S. 23. R. Kampf, a. a. O., S. 86.』として掲げられてゐる。然し一此の如くに掲ぐることは可成煩雜なるが故に、私は異例をも省みず屢々引用する書名には引用略稱を設け、例へば「ハブコック(七頁)」と云ふが如くに記載した。然し之も徹底的には實行せられず、時に前例洋語を用ひた處もある。  
 二譯語の適切ならざるやに思料せらるる字句、又は原語を附記するを必要と認めたる處には、括弧内に其の原語を附記して誤りなきを期した。  
 三參考竝に引用書の主要なるものは次の如くである。

W. Arthur, *Appraisers' and Adjusters' Handbook*, 2nd ed., 1924 引略稱(アーサー)。  
 F. M. Babcock, *The Appraisal of Real Estate*, 2nd ed., 1927 引略稱(ハブコック)。



- P. A. Benson and N. L. North, Real Estate Principles and Practices, 14th ed., 1928  
引用略稱(ベンスン・ノース)。
- H. B. Dorau and A. G. Hinman, Urban Land Economics, 1928 引用略稱(ドロー・ヒンマン)。
- R. T. Ely and E. W. Morehouse, Elements of Land Economics, 1924 引用略稱(イー・モアハウス)。
- R. T. Ely, Outline of Land Economics, Vol. II, 1922 引用略稱(イー)。
- C. C. Knox, Principles of Real Estate Appraising, 1924 引用略稱(ノックス)。
- S. L. Mc Michael and R. F. Bingham, City Growth Essentials, 1928 引用略稱(ミクマイケル)。
- National Real Estate Journal.
- W. W. Pollock and K. W. H. Scholz, The Science and Practice of Urban Land Valuation,  
1926 引用略稱(ポロック・シュolz)。
- Standard of Practice for Realtor, Appraisers and Appraisal Committees of Real Estate Boards, 1929.
- I. A. Thorson, Essentials of California Real Estate, 1929 引用略稱(トールソン)。
- J. A. Zangerle, Principles of Real Estate Appraising, 1927 引用略稱(ザンゲル)。
- P. Gaziot, Expertises rurales et forestières, 1924 引用略稱(ガジオ)。

Abschätzungs-Ordnung der Staatschaft der Provinz Brandenburg.

Anweisung über die Werthermittelung von Grundstücken der Preussischen Pfandbrief-Bank.

P. Bengs, Die Schätzung städtischer Grundstücke für Belehnungszwecke, 1927 引用略稱(ベングス)。

F. W. Hartmann, Die Bewertung städtischer Grundstücke in Preussen, 1907 引用略稱(ハルトマン)。

K. Kaampf, Der Grundstückswert, 1916 引用略稱(カンプ)。

F. Jun. Kleinwaechter, Das Wesen der städtischen Grundrente, 1912 引用略稱(クレーンヴァーテ)。

H. Leistner, Die Bewertung des städtischen Realbesitzes für die hypothekarische Belehnung,  
1929 引用略稱(ライスター)。

L. Offenberg, Die Bewertung ländlicher Grundstücke, 2te Aufl., 1924.

Derselbe, Die Abschätzung der Immobilien in Stadt und Land, 1915 引用略稱(オフンベルグ)。

W. Rohkegel, Das Schätzungsweisen, Kommentar zum Schätzungsrahmengesetz vom 8. 6. 1913,

1922 引用略稱(ローヘゲル)。



参考文献に引用書

- F. Schulte, Die Hypothekenkauken, 1918 引用略稱(シムキ)。  
 F. v. Wieser, Grundriss der Sozialökonomik, 1924.  
 Derselbe, Die Theorie der städtischen Grundrente, 1909. 引用略稱(ウイサー)。  
 渡邊鐵藏 都市計畫及住宅政策。  
 關一 住宅政策と都市計畫。  
 ムンロウ著 歐米日本都市問題大系。  
 道家齊一郎譯補 近世城下町の研究。  
 小野均 地理的の日本歴史。  
 横井春野 日本經濟史概説。  
 本庄榮治郎 英國産業革命史論。  
 上田貞次郎 現代人心理と現代文明。  
 米田庄太郎 米國クローツランド市土地評價法。  
 東京市政調査會 イギリスの都市計畫法。イギリスの田園都市。  
 東京市政調査會 地域制。

東京市政調査會

地帯收用。

東京市政調査會

第二回全國都市問題會議參考資料。

東京市政調査會

日本都市年鑑(昭和六年)。

大藏省主税局

土地賃賃價格調査の要領(昭和二年九月)。

大藏省主税局

土地賃賃價格調査事業報告書(大正十五年四月現在)。

復興局

路線價説明書。

復興局

土地價格計算例。

東京府學務部社會課

東京府 郡部不良住宅地區調査。

東京市社會局

東京市内の空家に關する調査(昭和五年五月)。

東京市社會局

東京市内要保護者に關する調査(昭和五年五月)。

東京市統計課

復興帝都に於ける新築家屋(昭和五年七月)。

東京市役所

東京市統計年表。

大阪市役所

大阪市統計書。

チユーネン著  
近藤康男譯

孤立國 引用略稱(チユーネン、近藤)。

参考文献に引用書

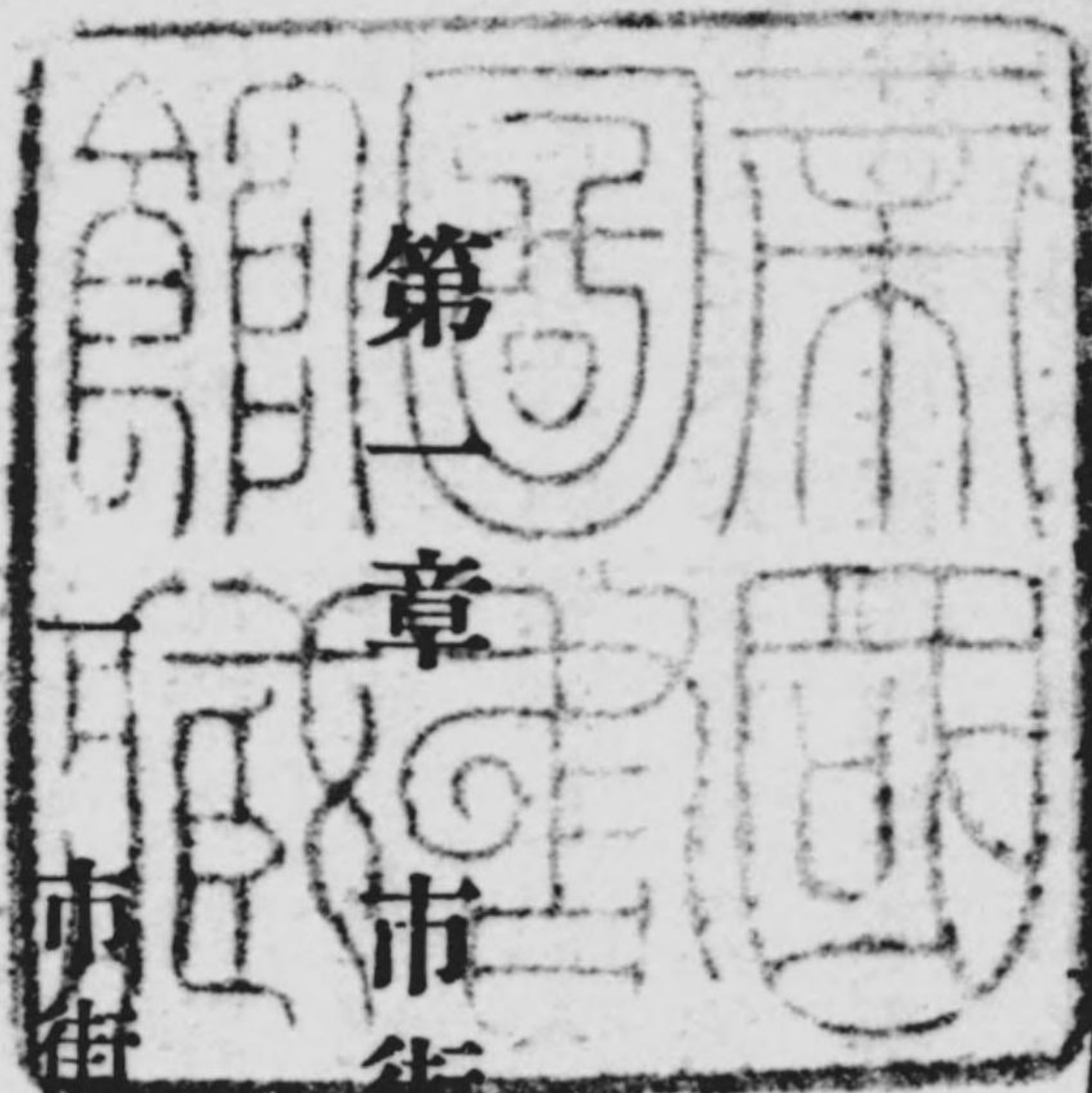


參考並に引用書

塚本文治  
以上

實務計算表及其使用法。

# 市街地價格論



## 第一章 市街地の概念及び其の分類

### 市街地の概念

市街地の概念は形式的標準に依るものと、實質的標準に依るものとの二種に之を分類することが出来る。前者は場所に關聯し、後者は利用に關聯してゐる。何れの場合にも狹義と廣義の兩概念が論述し得られる。

**形式的標準に依る概念。**形式的標準に依る狹義の市街地とは、法律に依りて定まつてゐる市及び町の行政區劃内の總ての土地を謂ふ。不動産金融機關に關する特別法及び産業組合法の規定は此の解釋を採れるものの如くである(一)(二)。次



に形式的標準に依る廣義の市街地とは、市町及び都市計畫區域内に在る村の行政區劃内の一切の土地を包含せるものを謂ふ。市街地建築物法の規定は此の解釋を採れるものの如くである(三)。斯様に有形的に法律關係に依りて定まつてゐる行政區劃内の總ての土地を市街地と看做すことは、行政上及び都市政策上便利且つ有意義なるに相違ないけれども、經濟的見地より之を檢討すれば不完全であると云はねばならぬ。何故と云ふに、急速に發達せる村にして町となり、町にして市となり、更に市が町村を、町が村を併合して膨脹せる場合には、其の市町の行政區劃内には可成廣面積の純粹なる農地が横はつてゐる。是等の農地は決して單純なる行政上の境界線の變更に因りて、市街地經濟の範疇に入り來るものではない。然るに形式的標準に従へば斯かる土地をも市街地と看做さねばならず、且つ又之に反して未だ都市計畫法に依り指定せられざる都市の隣接村、又は別個に獨立せる村の行政區劃内にも、事實上市街地は存在してゐるに拘らず、是等の集團地をば包括し得ない結果に陥るからである。然らば別個の概念たる租税法に依る地目の宅地と、市街地とは一致するであらうかと云ふに、之亦決して一致するものではない。

ない。何となれば、右には農業住宅の用に供する敷地をも包含してゐるからである(四)。

- (一) 勅令を以て、日本勸業銀行法十四條の二及び農工銀行法六條の二の規定に依り市街地を指定すること左の如し、埼玉縣浦和町、栃木縣栃木町と規定してゐる。
- (二) 産業組合法一條第四項は、市又は主務大臣の指定する市街地が組合の區域に屬する信用組合は云々と規定し、本項に依る市街地として特定の町を指定してゐる。
- (三) 市街地建築物法二十三條は、本法適用の區域は勅令を以て指定する市區其の他の市街地とす。特別の必要ある場合に於ては勅令を以て其の定むる所に依り前項の市街地の外に互り本法適用の區域を定むることを得と規定し、内務省告示を以て東京都市計畫區域内左記町村に(中略)市街地建築物法を適用すと規定してゐる。
- (四) 宅地價修正前には、地目中郡村宅地、市街地宅地の別ありしも(舊地租條例三條第一項第一號)地方開發の結果此の區域の明確を缺き實際取扱上幾多の疑義を生ずるに至つたから、明治四十二年三月の法律を以て此の區別を撤廢し、郡村宅地及び市街地宅地を共に宅地と云ふ一名稱の下に統一せられた。現行法に於ても亦此の區別を認めない(地租法六條第一項第一號)。

實質的標準に依る概念。實質的標準に依る市街地の概念は土地の經濟上の利



用關係に基きて之を定めなければならぬ。「人が欲望充足の爲めにする土地の利用は、次の三つの方向に展開してゐる。即ち土地は第一には人類の總ての事象(凡ゆる活動)の立脚地である。第二には生産の最も主要なる自然的要素であり、第三には有用なる礦物の包藏者である」(ライストナー三頁)。故に此の主要なる利用目的に従ひて概括的に分類すれば、土地は市街地と農地(廣義)の二種目となる。市街地は専ら土地の物理的負擔力を利用し、農地は主として其の化學的生産力(栽培力及び營養力)を利用することを本來の目的としてゐる。故に土地の利用目的より市街地を定義すれば、市街地とは市街目的の爲めに利用せらるる總ての土地であると謂ふを妥當とする(五一九)。市街とは主として商工業の營まるる場所であつて、之に商工業に従事する者の住居の附隨せる處である。従つて此の概念には密集的に又は集團的に建物を以て蔽はれてゐる土地は勿論、街路・公園・廣場等をも包含することが出来る。右は實質的標準に依る狹義の概念である。此の言ひ表はし方に由れば、市街地には人口の比較的多く且つ濃密なることが暗示的に必然的要素となつてゐることは自明の理であり、且つ農業住宅及び農業用附屬建物として農

業生産の一部に利用せられてゐる土地は、必然的に除外せらるるに反して、市町の行政上の境界線外に在る土地をも之に包括することを得る。然し猶此の概念を以てしては、現在は市街用途に供せられてゐないが、將來は可能なる土地を包括することが出来ない。然るに合理的に期待されてゐる斯かる未成熟地をも、成熟せる市街地に包含せしむることは市街地經濟に取りて重要な事柄である。故に廣義の概念に於ては、更に尙即時又は事物通常の經過に従ひ、近き將來に於て經濟的に市街地化すべく客觀的に期待せられてゐる土地をも之に包含せしめなければならぬ。従つて此の廣義の概念には農業生産力を要素とする土地をも包含するけれども、然し其れは單に一時的のものたるに過ぎない。此の如くにして形式的標準に依る廣義の市街地と、實質的標準に依る廣義の市街地との間には、概念上可成密接なる相似性を見出すこととなる。

(五) 若しも市街地とは市街目的の爲めに利用せらるる土地であると謂ふを以て、循環論

理的なりと云はば、私は然らば市街地とは多數の非農業的住民が比較的狭小なる地域に於て、密集的生活を營める場所であると謂はん。何れにしても左して異なる所はな



い。其處には一般的に商工業の行はれてゐること、官公衙銀行會社工場住宅其の他の用に供する凡ゆる建設物があり、従つて各種の職業に従事する人人が居住してゐること、即ち職業の分科の行はれてゐることが必要な要素となつてゐる。故に往往地方に於て住家が街道の兩側に並列存在せるを見受くるも、是等は殆ど農民の集團であるから市街地とは看做されない。市街地に非ざる集團地の職業の種類は單調であるに反し、市街地の職業の種類は極めて複雑である。

(六) 農村宅地は單獨にては有用性少く、他の田畑と有機的に結合して始めて存在の意義があり、亦田畑も農民の住宅ありて始めて意義あり效用あるに反し、市街地の劃地は此の如き他物との關聯を必要とせず、獨立して個個に其の意義と效用とを有つてゐる。

(七) 市街地には人人が密集して居住してゐることが重要な要素である。何故と云ふに、市街地住民は相互に仕事を爲し、賣買を爲し、相互に安樂と便利とを享受し、相互的依存の生活を營むことを條件としてゐるからである。

(八) 市街地とは何であるかと云ふことは、恰も都市とは何であるかと云ふと同じく、直覺的には殆ど解説を要せざる程明白に理解せられてゐるが如くであるけれども、其の實定義し難く、且つ從來の文獻に據るべき學說あるを見ない。

(九) 前論の如く都市の定義も未だ學界に於て一定せるものあるを見ない。本庄榮治郎

氏は其の著『日本經濟史概説』に於て、『多數人口が比較的狭小なる地區に於て密集的生活を營み、多くの場合に於て、その住民の大部分が主として商工業に従事する處は都會である』とし(上掲書一四五頁)、米田庄太郎氏は其の著『現代心理と現代文明』に於て、『都市とは人口の比較的によく、且つ濃密にして、而して非農業的なる居住所である』としてゐる(上掲書五二二頁)。是等の定義は私の市街地の定義と相容れざるものではない。故に私は本書中都市と云ふ方理解し易き箇所には、市街地と稱すべきを都市と呼んでゐることに注意せられ度い。

本書に於ては主として實質的標準に依る市街地に就て論究を爲さんとするものである。但し人口・世帯等の統計は市町の行政區劃に依るもの以外には之を得ることを得ないから、是等を引用する場合には形式的標準に依る市街地を採ることとなる。



## 一一 市街地の分類

市街地の分類を爲す實益は其の利用を制約する本質的基礎を示すに在り、其の標準の異なるに従ひ自ら種種に分たれる。

利用の公私別に依る分類。先づ利用の公私別に従ひ分類すれば次の如くとなる。

- 一 公共的利用。 街路・公園・廣場・官公衙・學校・神社等。
- 二 半公共的利用。 寺院・教會・病院等。
- 三 私的利用。 商業・工業・住宅等(水面としては養魚池・貯材池・遊覽池等も

此の内に含まる。

需要の過程に依る分類。ライストナーは、市街地を需要の過程に従ひ(イ)建築物の建築せられてゐない土地、(ロ)現在建築の行はれつつある土地、(ハ)既に建築物の建築せられてゐる土地の三段階に分類し(ライストナー五頁)、シュルテは之を、(イ)既に建築物の建築せられてゐる都心地、(ロ)建築期の熟してゐる地域、(ハ)建築を行ふ爲め

除々に開發せられつつあるも、當分は仍農業に利用されてゐる土地にして、後日市街地地代を得る可能性あるに因り價値の騰貴してゐる土地(土地投機の Brutto-Rohland)の三地域に分類し(シュルテ三三八頁)、ベックスは市街地形成の過程に着眼し、總べて土地は其の發達に於て農業に利用される土地から建築物を建て盡された土地となる迄、各種の生産段階を経過するものであると爲し、之を(イ)未開發の自然の儘の土地又は除々に建築の爲めに開發せられつつあるも當分は仍農業に利用されてゐる土地、(ロ)現に市街地への開發の行はれつつある建築地域、(ハ)建築の用意整ひたる(建築期の熟してゐる)土地及び(ニ)建築物の建築せられてゐる土地の四種に分類してゐる(ベックス六頁)。以上三説何れも大差はないが、需要過程に時間的段階を樹てて觀察すればベックスの説が比較的良く實情を論示してゐる。

交通關係に依る分類。ウォルフは、主として交通關係を考慮に入れて市街地を(イ)富裕なる建物所有者及び賃借人の居住する最も交通の頻繁なる目貫の廣場(ロ)右と同様交通頻繁の廣場なるも、第二位にして其の交通は例へば(イ)に述べたる賃借人の避けたがる多くの障礙を有するもの、(ハ)場所に於ても居住者に於て



も(イ)に次ぐ交通の最も頻繁なる街路、(ニ)著しく活氣ある交通は行はれてゐないけれども、位置と建築様式とに恵まれてゐて比較的富裕なる賃借人より特に望まれる如き街路、(ホ)狭い街路ではあるが特殊なる關係に於ては(ロ)に於けるが如く著しく交通の頻繁なる街路、(ヘ)中心地を較や離れた若くは繁華ならざる街路及び廣場、(ト)最も家賃の低廉なる住居を求むる者の住める場末の地區に於ける街路及び廣場の七種に分類してゐる(メンクス五頁)。ウォルフの分類は市街地は其の位置と交通との相關關係に因りて、價格に等差を生ずると云ふ見解に基きたるものであつて、之亦重要な分類と云はねばならぬ。

此の外市内近郊外郊又は市内郊外等の分類も行はれてゐる。此の市街地の再分類は大都市にのみ適用せらるべきものである。

利用目的に依る分類。シュミューデバツハは市街地を利用目的に従ひ(イ)専ら住宅目的に使用せらるるもの、(ロ)主として住宅目的に使用せられてはゐるが營業上の目的に使用されるものも無秩序に入れ雜つてゐるもの、(ハ)専ら又は主として營業上の目的に使用せらるるものの三種に分類してゐる(メンクス五―六頁)。之

亦實情に妥當する分類であるが猶不充分な所がある。

此の如く市街地は種種に分類せらるるも、本研究の主題とするものは利用目的に因る分類である。然しシュミューデバツハの説は前述の如く不充分であるから更に之を攻究せねばならぬ。私見に據れば利用目的に因る市街地の分類は一般的利用目的に因りて概括的に分割せられてゐる用途地域と、特殊的利用目的に因りて個別的に分割せられてゐる劃地との二種と爲すを以て更に妥當なりとする。一般的利用目的に因りて分割せられてゐる地域は、自然的用途地域と統制的用途地域との二つである。

一 自然的用途地域。凡そ何れの都市と雖も、大部分は歴史的には完全なる現代的な地域制若くは都市計畫の下に建設されたものではなく自然的に、又は最初一定計畫の下に建設せられたものでも其の後は統制なく自然的に、發達し來つたものであつて、元より其の用途は混合してゐるけれども、然るにも拘らず、永い間には自ら土地の用途の分化が行はれ、其の分化せる用途は一様性を帯びて自然的用途地域を形成してゐる。例へば都市の起源地と目せらるる所謂目貫の中



心地又は之に近接せる周圍の地域は商業及び金融業地となり、鐵道又は河川湖海等の交通路に近接せる地域は工業地となり、倉庫・木材・石炭・商等は此の工業地と商業地との間に起り、住居地は是等の地域内に在る小住宅の外は、經濟的中心地に可成的近き地域に圓圈を描きて、自ら其の内に定まるが如くである。

二 統制的用途地域。統制的用途地域は、此の自然的用途地域を改造し、之に社會的統制を加へて、都市建設の統一を完成せんとするものであつて、其の地域は住居地・商業地・工業地の三地域に區分されてゐる。然し右は大體の概括的分類であつて、實際には住居地にも店舗あり、小工場あり、商工業地にも小住宅が無數に存在してゐる。又店舗兼工場あり、工場兼住宅もあり、住宅兼店舗もある。統制的用途地域の制度に就ては後章に於て詳細之に論及する機會がある。

次に特殊の利用目的に因りて分割せられてゐるものは個個の劃地である。茲に劃地(Lot)とは一單位に分割せられた一部分の土地を謂ふ(一)。此の劃地は土地經濟の一單位であつて、其の價格は地理的・物理的性質に因る土地固有の不變性と、經濟的・社會的性質に因る土地利用の可變性とに基くものであつて、國民經濟上重

要なる意義を有するものである。個個に分割せられてゐる劃地は、如何なるものと雖も全然他の劃地と同じきものはない。此の特殊性は農地に比較すれば就中最も顯著である。然るにも拘らず、之と同時に全劃地を統轄する市街地全體としては、需要者の利用目的に因る選擇的行爲に由り或は都市計畫に因り、商業地域・工業地域若くは住居地域なるものを生じ、各個地域内に於ては利用目的の普遍化に基きて相互的・聯關性を生じ、經濟的性質の一樣性を實現してゐる。従つて或地域に屬する各の劃地には利用上の一樣性と、劃地本來の特殊性とが具備してゐる。此の地域と劃地との中間に介在するものが街郭(Block)である。此の街郭は大小廣狹種種なる街路を以て繞らし、種種なる形狀を爲して展開してゐる。是等の街路は劃地の接近性を創造する主要なる原因である。同一街路に沿へる地帯が其の街路の特性に支配されて、個別性を失ふ場合の存することは屢々實驗する所である。又四面同様なる街路を以て圍まれた街郭には、全體的に共通の要素が強度に作用する關係上、同一街郭内の劃地は同種同様の利害關係を有つ場合もある。

(一) 劃地は一仕切の地區であるから一筆の場合もあり數筆の場合もある。



劃地は之を自用地借地及び更地の三種に分類して考察しなければならぬ。

一 自用地。自用地とは所有者自ら使用せる土地を謂ひ、建物敷地に利用せらるるを原則とする。土地と建物とを結合せる經濟上の一單位は市街地本來の形態である。更地は例外であつて將來建物を以て蔽はるべき行程に在るものであるから、原則的且つ繼續的に觀察すれば市街地の劃地は總て建物附ならざるはない。建物とは人の居住若くは收容に充て、又は直接人の生存上經營上の欲望を充足せしむる用に供せらるる地上に固定せる構成物を謂ふ。(イ)建物を其の構造に據りて分類すれば組積式建物、架構式建物及び一體式建物となる。組積式建物とは個個の小さき材料を組合せ積重ねて造れるものにして、煉瓦造石造の如きは之に屬する。即ち材料の排列の仕方及び施行方法等に依り建物の強度の定まるものである。架構式建物とは比較的長き材料を用ひ組立てて造れるものであつて、木造建物、鐵骨建物の如きは之に屬する。此の種の建物の構造の根本を爲すものは各種材料の大きさ、重さ、組合せ等である。一體式建物とは現今全世界を風靡してゐる鐵筋コンクリート造が之に屬する。先づ或る特

定の型を作り、其の型の中にコンクリートを填充して、基礎、壁、屋根等下層部より上層部まで一體として造り上げるものである。鐵骨鐵筋コンクリート造の建物は此の一體式と架構式とを調和せるものである。(ロ)次に建物を利用目的に因り分類すれば一般的建物と特種建物となる。前者は其の儘若くは多少の改造を爲すことに因り多少利用目的變更可能なる建物を謂ふ。住宅、店舗、事務所、店舗兼住宅、事務所兼住宅等は是に屬する。之に反して後者は利用目的變更の不可能若くは困難なる建物を謂ふ。議事堂、劇場、病院、火葬場等は是に屬する。(ハ)又是等の建物は所有關係に依り自用地と貸家とに分類することが出来る。自用地とは建物所有者と建物使用者とが同一人なる場合の建物を謂ふ。自用地に在る建物には自用のものもあり貸家もある。貸家とは賃料を徴して他人に使用せしむる建物を謂ふ。借地上に在る建物には自用のものもあり又貸家もある。

二 借地(又は貸地)。借地とは所有地に對する概念であつて、地上權又は賃借權(借

地法施行地に於ては右二者を統一的に借地權と謂ふ)に基きて占有してゐる土地である。



故に土地所有者の側面より云へば貸地である。借地は此の権利と建物とが結合して經濟上の一單位たる財産を構成するを以て常態とする。

三 更地。更地とは更りたる土地、即ち有形的に未だ使用せられざる土地を謂ふ。故に屢々空地と混同して使用されるけれども、更地と空地とは多少の差違がある。空地 (Vacant lot, vacant land) は明いてゐる土地である。割地面積と建築面積との差を示す餘剩面積は通常之を空地と稱するも更地とは呼ばない。獨逸にては更地・空地と稱せずして建築なき土地 (Unbebautes Grundstück) 又は建築敷地 (Bauplatz) と謂ふ (抵當銀行法一二條)。更地には成熟地と未成熟地 (投機地を含む) との二種があり、前者は完成済の市街地内に在りて何時にても即時に建物を建設するに熟してゐる土地を謂ふ。右は大都市の商業地域内に於ては既存建物を除去する以外には殆ど生ずる事なく、住居地域内に於ては中小割地の再分割又は大地主若くは大邸宅の開放に於て之を見る。後者は、農地より完成済の市街地となる迄の過程に在る土地を謂ふ。換言すれば早晚建築目的の爲めに利用せらるべく客觀的に待望されてゐる土地である (二)。例へば大都市の郊外に於て

電車の開通を見越し、又は學校工場等の移轉を豫想し、田畑を埋立て地均しを爲し、建築可能地たらしむるが如く、或は環境の美麗閑靜なる場所若くは温泉掘鑿中の土地に、住宅別荘又は遊覽場等の計畫を爲すが如きは其の著例である。其の他將來の思惑を以て田畑山林其の儘にて放置せる所謂生地 of 儘の投機地もあるけれども、斯かる土地にして近き將來に於て建物を以て蔽はるべき客觀的期待性なきものは市街地とは看做されない。

(二) カンプは、投機地は現在尙農業に利用せられてゐるけれども、其の位置・性狀及び環境の發達に伴ひ、近き將來に於て建築の對象となり得べき、廣き聯りのある土地の領域に依りて形成せられると云ふてゐる (カンプ一六頁)。

以上の論究に依り市街地の何たるものなりや、及び其の種類は明白となつた。次で市街地の價格構成の根據に就て攻究を進めなければならぬ。



## 第二章 市街地價格構成の根據

## 一 人の市街地に對する欲望と效用

欲望と效用。人の市街地に對する欲望は經驗上次の四種となりて表はれる。即ち(イ)住宅の場合に於けるが如き直接消費的利用、(ロ)軌道・倉庫・工場・商店・事務所其の他の建設物の場合に於けるが如き直接生産的利用、(ハ)土地・建物の間接生産的利用(右二者を目的とする者に貸貸すること)、(ニ)土地・建物を以て取引を行ひ買賣差益を取得すること等である。土地には建物其の他の物を存在せしむる物理的負擔力がある。建物には人人を住居せしめ凡ゆる活動を爲すことを得せしむる所の收容力がある。此の諸の力は即ち土地・建物の效用であつて、之に因りて前論の如き人の欲望を直接又は間接に充足せしむることが出来るのである。

価値と價格。茲に於て效用と価値とに就て論究すべき順序であるが、今私は是等に深く立入る事を爲さずして、只基本理論として限界效用説を採るものなる事を

を明かにして置く。即ち通説に依れば人が財貨の限界效用を認識して之を尊重する程度を主觀的價值と名づけ、一つの財貨が他の財貨と交換せらるる力若くは他の財貨と交換せらるる比例は、之を客觀的價值若くは交換價值と稱せられる。而して一つの財貨の有する交換價值を他の財貨の數量を以て表示するときは之を價格と謂ふ。右二者は何れも各個人が、種種なる程度に於て一つの財貨に與ふる主觀的價值の湊合して均衡を得たるものである(山崎博士經濟學論七七一―八〇頁)。

今日の經濟組織の下に於ては價格は通例貨幣の數量を以て表示されてゐる。

土地・建物價格。前章に於て論述したるが如く、市街地は土地と其の上に建設せられた建物とから成立つてゐる(二)。此の土地・建物の價格の決定は生産財貨の價格の決定せらるる一般的法則と異なる法則に服するものではない。凡そ生産財貨の價格は人の欲望を充足せしむる生産物の效用に因りて定まる。市街地の土地は建物の建設ありて始めて人の欲望に適應して、間斷なく順次繼起的に效用を産み出すに至るものであるから、直接人の欲望を充足せしむる關係から云へば、土地の效用は常に原則として建物の效用の中に包含せられ、建物の效用と共に合



成的一體を爲して表はれてゐる。然し我國に於ては土地と建物とは法律上經濟上分離して觀察せられ、各獨立の不動産となつて居り、且つ右二者は何れも根本的に異なる經濟法則に服するものであるから、土地と建物との効用は之を別個に取扱ふことを要する。即ち土地の効用は建物の支持者として無限に永續的に、建物の効用は人又は財貨の收容者として有限的に其の經濟的耐用年限の盡きるまで繼起的に産み出される。土地の價格は其の効用の總量に等しく、建物の價格も亦其の効用の總量に等しい。是等の効用の大小は賣手買手の主觀的評量の合成的結果に因りて定まる。而して市街地の價格に就き研究の對象となるべき主要なるものは、賣買價格と實際收益價格とである。故に其の價格構成の根據に就ては、先づ人の欲望と効用の因つて生ずる土地・建物の特質とを究明せねばならぬ。

(一) 市街地に在りては、更地は例外であつて、更地と雖も將來建物を以て蔽はるべき過程に在るのであるから、原則的且つ繼續的に觀れば、市街地は土地と建物との二つの財貨の集團から成立つてゐる。

## 二 市街地の絶對的特質

市街地の特質は之を絶對的特質と、相對的特質との二つに分類することが出来る。土地及び建物の二つの財貨を以て結合せる經濟上の一單位は市街地本來の形態であるが、此の兩者の價格構成及び其の變動は全然異なる經濟法則に服するものであるから、土地と建物とは之を分離して考察しなければならぬ。

**土地の有用性。**土地の絶對的特質は其の不變性であつて、割地の位置・面積・形狀その他に表はれる。私は之を總括的に割地の有用性と名づける。即ち次の如くである。

一 位置。街郭及び割地の占むる位置は、之を自然的位置と經濟的位置とに分類して觀察しなければならぬ。氣候・溫度及び河海・湖沼・山岳・平野・丘陵等の地理的關係は前者に屬し、街路・水路その他各種交通機關及び他の都市又は農・鑛業地との關係等は後者に屬する。此の土地の自然的位置は其の特質とする不變性を表象する形態なるが故に元來固定的である。土地は一つの場所から他の場所



に之を有形的に移し代へることは出来ない。之に反して土地の經濟的位置は必ずしも不可變なるものではない。交通機關其の他の關係に因り相對的に之を變更することが出来る。此のことに就ては後に論證する。右二者は何れも土地の利用目的を支配する最も重要な基本的要素であつて、外延的には都市全體の特質を決定し、内包的には個個の劃地を公共用、住居用若くは商工業用の建物、又は其の他の施設經營に利用する可能性の如何を決定せしむるものである。故に各の劃地に存する自然的、經濟的位置の差異は、同一市街地内に於て地代及び土地價格に等差を生ぜしむる重要な原因である。

位置に關聯する山岳、丘陵等の勾配は、劃地の價格に重要な影響を與ふるものである。『商業地(殊に小賣商店地)の勾配は次の事由に因り價格を減少せしめる。即ち(イ)歩行者は丘陵又は勾配を登ることを好まざること、(ロ)傾斜せる人道に適應する間口を有する店舗を作るには技術上困難の伴ふこと、(ハ)商品が歩行者の通行に際し視覺の水準の變るが如き窓に陳列された場合には陳列の効果を減ずること、(ニ)冬季には人道が迂るから歩行するに危険を伴ふ故に人人は

斯かる通りを避けること、(ホ)急勾配を登る場合には歩行困難であるから歩行者は陳列窓を顧みざり勝ちとなること』等である(ミカエル、ピンハム一八九頁)。其の顯著なる實例は山岳の一部に位置を占むる溫泉町に於て之を見る。

住居地に於ても傾斜地の價格は平地の價格よりも少くとも其の劃地に利用上の適應性を生ぜしむるに要する改良費丈けは劣る。然し之が爲めに改良濟の劃地は平地よりも其の改良費丈け餘分に價格を増加すべきものではない。北又は西勾配の住居地は採光通風の條件惡きが爲めに平地の價格よりも劣る。唯南又は東南傾斜地に在りては、其の勾配が急ならざる限りは却つて價格を増す場合もないではない。尙位置が自然美を有し又は健康に適するときは土地價格を上騰せしむる原因となり、濕潤・不健康なるときは之に反する原因となる。

二 面積。人の欲望を充足する土地の面積には絶對的限度があり、全く天然に限定された有限性のものであつて、其の總體量は人人の生産に因りて任意に之を増加し得べきものでない。全然不増性のものである。水面埋立等に因りて面積の増加するが如きは稀有な例外である。此の稀少性に基きて所謂經濟財貨



としての土地の稀少價値が發生する。然し此の面積の絶對的有限性は土地の總體量を觀察せる場合の概念であつて、利用目的に因りて分類せられた市街地の有限性は決して絶對的なるものではない。市街地の稀少性は特定種類地に對する需要に關聯せる特定種類地の供給不足と云ふ意味に解すべきものである。市街地の面積は其の用途に因りて相對的に價格の差異を生ずる。例へば同一面積にても住居地に於ては十坪二十坪の如き小なるものには顯著なる效用は期待し難きも、商業地殊に大都市の小賣商店地に在りては斯かるものにて充分なる效用を有つてゐる。又住居地に於ける餘りに廣大なる面積の劃地は他の適度なる面積のものに比して效用少きも、商業地に在りては小面積の單位に區分せられた數個の劃地の集合地よりも、相當に纏りたる廣き面積を有する一個の劃地の方が比較的大なる效用を有つ。蓋し劃地の面積は其の上に建設し得べき建物の性質及び其の大きさを支配するからである。就中工業地は建物敷地及び材料置場として大面積を要する。之に反して高級住宅の庭園として占有せられてゐる廣大なる面積は、其の附近の發達を阻碍する傾向を有つ

てゐる。

三 形狀。前述の如く土地は不變性のものであるから、如何なる場合と雖も二個の土地を同じ場所に存在せしむることは出來ない。又其の場所を移し代へることも可能でない。此の必然的結果として特定の土地は何れも各特異性を固有してゐる。然るにも拘らず、成熟せる市街地の劃地の形狀は決して自然の與へた儘のものではない。如何なる市街地と雖も土地に恒久的改良を加ふることなくして之を利用し得たものはない。何れも相當の成熟期間と成熟費とを要してゐる。中には莫大なる資本と勞働の犠牲に因りて不規則なる劃地の整形せられたものもある。其の他國又は公共團體が區劃整理を爲し、街路上下水道等を完成して市街地を成熟せしめた費用の存する事を忘れてはならぬ。是等の事實は土地の經濟的性質と共に其の形狀の可變性あることを實證してゐる。斯くて成熟せる個個の劃地が占めてゐる形狀は、矩形、方形、三角形或は不整形、其の他千差萬別であつて、之が又面積と同じく建物の性質及び其の建築の高度を支配する。



(イ) 矩形の劃地。劃地は一般的に不規則なる形狀のものよりも矩形のものが利用上便宜が多い。劃地には間口の僅か三四尺に過ぎざるものあり、十數間乃至數十間に及ぶものもある。奥行も亦之に準じて多種多様であるが、間口の奥行に對する割合の通常の標準と異つてゐるものは其の奥行の増加するに従ひて價格は遞減する。換言すれば劃地の價格は奥行の長さの増加に正比例して其れ丈け増加するものではない。之に反して間口の價格は其の廣さの増加するに正比例して其れ丈け増加する(二)。何故と云ふに、間口奥行の適度なる場合には其の地上に建設されてゐる建物の建築全面積は、其の效用を最大最良に發揮することを得るに反し、奥行の適度を超へたるものは、其の超へたる程度に應じて其れ丈け效用の減少を來すからであり、又奥行淺きも間口の廣き場合には、或は之を區分し或は之を區分せざるも、充分に其の效用を發揮せしむることを得るからである。然し此の間口・奥行の問題は小賣商店地又は倉庫地・工場地等に於て重要性を有し、住居地に於ては是等の地域に於けるが如くには尊重せられない。

(二) 間口の廣きは小賣商店其の他陳列展覽等の設備に適し、奥行の深きは工場地には差支なきも小賣店地には不適當である。

東京市に於ては、從來小賣商店地の街路沿ひの劃地を表坪裏坪に分類し、奥行五間迄を表坪とし、之を標準として賃料を決定せる慣習があつた(三)。復興局は土地區劃整理の爲め土地を買収するに當り、此の慣習を參酌して間口一間・奥行五間を路線價の一單位とし、街路線より起算して各個劃地の奥行の深さを測り、第一の五間・第二の五間・第三の五間の三種、又は第一・第二の五間の二種に分ちて評價した。亞米利加に於ては餘程以前より紐育其の他の大都市に於て、間口一呎・奥行百呎を一單位とし、其の第一の四分の一に全價格の四〇%、第二の四分の一に三〇%、第三に二〇%、第四に一〇%の價格を附與し、或は最初の三分の一に全價格の五〇%、残りの三分の二に五〇%を附與し、或は最初の五〇呎に三分の二の價格を附與する等、其の他種種なる數學的法則が行はれてゐる。是等の法則は後に路線價に依る劃地價格を論述する機會に明瞭になるであらう。



(二) 例へば京橋より新橋に至る間の電車線路の兩側の地帯は、明治五年火災直後、政府は之に奥行五間、間口適宜の煉瓦造建物を建設して之を縁故者に拂下げたことがあつた。因に當時の沙汰書中に次の如き定めがあつた。『府下家屋建築の儀は火災を可免の爲め、追迫一般煉瓦石を以て取建候様可致御評定相成候條云云。』

(四) 三角形及び不整形の劃地。三角形及び不整形の劃地は方形又は矩形のものに比較すれば、其の利用關係上、當然其の價格の劣るべきことは論ずる迄もなく自明の事柄である。

(五) 中間劃地。或街郭に屬する中間劃地は角劃地よりも價格は低く、前後兩面街路に面する中間劃地は前面のみ街路に面する劃地よりも價格は大きい。斯かる劃地はアーケードを建設するに好適である。

(三) 角劃地。角劃地の形狀にも亦種種相を見る。例へば二面街路に面する二重間口のものもあり、三面街路に面せるものもあり、或は稀有例のものなれども四面悉く街路に面せるものさえ在る。又之と同時に一面は主要街路に、他面は横通り若くは裏通りに、或は横通りと裏通りとに面せるもの、或は何れも

本通りに面するもの等、其の状態は甚だ複雑多様である。角劃地の價格が他の形狀の劃地に比してより多くの價格を有することは社會通念として認識せられてゐる所なるが、其の基く所の優越性に就ては先づ第一に垂直及び水平面利用上の強度を指摘しなければならぬ。市街地建築物法に従へば中間劃地に建設する建物の建築面積は、敷地の面積に對し住居地域に於ては十分の六、商業地域に於ては十分の八、工業地域及び未指定地域に於ては十分の七を超過することを得ない。然るに角劃地に對しては此の制限を免除せられてゐる(市街地建築物法施行令一四條)。又建物の高度制限に在りては、住居地域の建物は六十六尺、住居地域以外のもは百二尺以内とし之を超過することを禁じてゐる。但し建物の周圍に廣濶なる公園、廣場、街路其の他の空地ある場合には此の制限を緩和せられる(同上令一四條)。即ち角劃地に在りては其の街路、廣場等の關係上、高度制限を超越して充分に使用することが出来る。次に採光、通風の良好竝に陳列を爲し得る面積の廣きこと、所在の顯著に認識せらるること、顧客の出入し易きことに因る劃地と外界との接近性の優越等、諸の



要素が競合して效用を大ならしめてゐる。鐵骨鐵筋コンクリート造の四五階以上の近代的大建築は、殆ど悉く兩面若くは三面街路又は廣場に接せざるはない。自動車の發達せる現代に於ては自動車の利用關係を無視することは出来ない。従つて自動車の集散其の他交通の混雜を防止するに適切なる廣場を有せざれば、其の建物の繁榮は期し難いのである。

角割地の評價に就ては、亞米利加に於ては或は中間割地よりも二〇%多しとし、或は一律に三三・三三%を加算すべしとし、或は一二%を附加すべしとする等、其の他ザンガール、バルテイモリア、クリーヴランド法則等、種種なる數學的法則が行はれてゐる。獨逸に於ても例へばシュナイベルの如きは「普通の事情の下に在りては、商業街に在る角割地は同じ大きさの街路に面する中間割地よりも五〇%の餘剩價值がある」と云ひ (Schubel, Das Taxen des Bodenwertes bebaubarer Grundstücke, S. 14) プルースは角割地に於ては約二〇%乃至二五%の割増が付くと云ふてゐる (マンクス三二頁)。是等の法則の内容も亦後の論述に依り明瞭になるであらう。

此の角割地の價格は主要商業地、就中小賣商店地に於て最も顯著に表はれる。住居地より商業地に變化する過程に在る地域の角割地價格は相當之を認めらるるも、住居地に於ては比較的認められない。然し右は其の性質上住居地の角割地は中間割地に比較して何等より以上の價格を有しないことを意味するのではない。多少とも其の價格の高きことは肯定し得る。例へば自動車の發達せざりし時代には車庫の必要はなかつたが、自動車の日に發達して簡便安價に之を利用し得る現代に在りては、其の置場を設くるが爲めに住居地に於ても角割地の必要は増大しつつある。

之に關聯して尙角割地影響なるものを看過してはならぬ。角割地に非ざるも角割地に近接せる中間割地は、角割地の影響を受けて其の有用性及び接近性に基く效用を増す結果價格は高まる。角割地影響は小賣商店地に於ては效果的に其の價格を高むるも、住居地に於ては殆ど其の効果を有するものではない。

## 四

地盤。農地・森林地は多年の使用に因りて或程度まで磨滅損耗し、石坑・粘土坑・



砂礫坑等は採掘に因りて破壊せられる。然るに市街地は其の使用に因りて磨滅損耗を生ずることなく、不滅性を最も良く具現してゐる。農地に在りては植物の生育を助くる土壤の豊沃性が利用の基礎を爲すに反し、建物を支持する市街地に在りては地盤の堅牢性が利用目的を決定する基礎的要素となる。農地に於ては地盤の硬軟は問はざるも、市街地に在りては重要な關係を有ち必然的に基礎工事に影響を與へる。例へば地盤軟弱にして耐重力乏しき劃地に重量重き高層建物を建設せんと欲せば、弱き地盤を開鑿して新に人工的基礎地盤を築くか、或は又地中に比較的鞏固なる地層を見出し杭打ちの方法に依りて基礎を築造しなければならぬ。従つて同一の構造面積の建物にても其の基礎に此の如き工事を必要とするものと、然らざるものとを比較すれば、其の差異丈け生産費に差額を生ずることは自明である。從來は高層建物少く何れも體重輕き木造建物のみなりしが故に、地盤の強度が直接土地價格の構成に影響するものなることに實際上注意を惹かなかつたけれども、垂直交通機關を利用して今後益々重量の巨大なる高層建物の増加するに於ては、劃地の平面價格以外に地盤

の耐重力の強度に基因する垂直價格とも謂ふべきものを認識せざることは決して正當でない。土地の地盤が充分なる負擔力を有し、且つ地下水の状態が何等困難なくして地下室を設くるに適するに於ては、其の劃地は市街地として最も優良なるものである。之に反して極めて僅かなる積載に因りても機械的に構成部分の崩壊する砂地、又は僅かの壓力にも耐へざる泥地の如きは、建物を支持する上に於て適當なるものではない。

水面埋立地の如き地盤軟弱なる劃地は、地震に對する危険率多きは勿論汽車、電車、自動車等の通行する毎に震動するから、建物の耐用年限に影響すること夥しく、若し之を豫防せんと欲せば餘分に工事費を要すること前論の如くなるが故に、斯かる劃地は他の地盤の堅牢なるものに比して遙に價格の劣るものと觀なければならぬ。

リカルド、チユーネン以來通説として農地地代の發生原因は其の豊度と位置とに存し、市街地の地代發生原因は主として其の位置に在りとせられて來た。然し乍ら私見に據れば前段に論述せる地盤の強度を度外することは決して妥



當でない。此の地盤の強度は恰も農地の豊度に相當するものである。蓋し市街地に於ては地盤の強弱に因りて建物の生産費(詳しくは建物の基礎工事費)に差等を生じ、此の差等は直に等差地代の原因となるからである。例へば此處に隣接せる甲乙の割地あり、同じ五百坪の鐵筋コンクリート造の建物を建設するに、甲は地盤軟弱なるが爲めに乙よりも餘分に二萬五千圓の基礎工事費を要したりと假定し、甲乙何れも同額の家賃(地代を含む)を取得するものとすれば、甲の地代は餘分に費したる工事費資本に對する利子及び其の銷却部分に相當する額丈け、乙の地代に比して差等を生ずるの理である。從來の學說には此のことが看過されてゐる。之に就ては尙後に詳論せねばならぬ。

五 方位。精神的鍛練の不完全なる現代人の精神生活の過程に於ては、所謂方位に關する迷信の行はれてゐる事實を無視することは出來ない。従つて迷信上一團の街郭から觀察して鬼門に當る割地、又は一棟の建物から觀て玄關、便所、臺所等の鬼門に當る住宅、店舗等は、住民の忌む所であつて其れ丈け需要を減ずるから、何等合理的根據はないが、斯かる土地、建物は他の迷信的批難なき常態的な

るものに比し、多少に拘らず價格の劣ることを認識せねばならぬ。

以上論究せる位置、面積、形狀、方位等に因り、個個の割地には自ら品位を生ずる。此の品位を總じて「地ぐらゐ」と謂ふ。なほ「地ぐらゐ」は以上の外割地と建物若くは其の建物と近隣の建物との調和、不調和に因りても發生する。此の「地ぐらゐ」の差異に因り、土地價格に差異を生ずることは云ふ迄もない。

建物の有用性。次に建物の性狀形態等を建物の絶對的特質と認識するや否やに就ては疑義の存しないこともない。何故と云ふに、割地の形態性狀の如きも區劃整理の如きに因り變化あるを免れないが、一度其の施設の確定せる上は最早爾後容易に之を變更することは不可能であつて、恒久的に不滅性、不動性及び不増性を備へてゐる。然るに建物に在りては隨時任意に取毀ち又は改築を爲し得べく、或は又此の如き人爲的變更を施さざるも、自然的磨滅、朽廢、使耗等に因り究竟には滅失すべきものなるが故に、建物は絶對的存在とは云ひ難いからである。然し既に建物を社會上、經濟上土地の同體的構成部分又は獨立の不動産と看做してゐる以上は、其の構造的耐用年限の存續する限り建物の絶對的特質を認識することは



決して失當であるまいと思はれる。依つて建物の絶對的特質を創造する要素に就て考察するに次の如くである。私は此の絶對的特質を有用性と稱へる。

一 建築材料。建築材料は基礎煉瓦石工鋼鐵鐵筋コンクリート木工屋根鋸金物・左官・建具・硝子・塗師・經師・防水等、建物の本體的・附帶的・工事に要する材料である。是等の材料及び建築技術の良否は共に建物の絶對的特質を創造する上に重大なる關係を有するものである。

二 形態。建物の形態は人の欲望感情を充足せしむる對象として重要な役割を演じてゐる。人の姿態容貌の美が尊重せらるるが如く、建物の形態に於ても亦然りとし、家相は人相と共に社會生活上之に接する人人の心理に好惡の情緒を動かしむるものである。建物の形態・家相は就中小賣商店又は住宅に於て最も人の注意を惹起する對象となる。住宅店舗及び工場は根本的に其の形態を異にしなければならぬ。既論の如く地域制を實施せる市街地に於ては、建物の種類及び形態は概括的に法律に依りて規制せられ、制限外の形態種類の建物を築造することを禁じられる。建物の形態は建築費には勿論土地價格にも重要

なる影響を及ぼすものであつて、素晴しき近代的ビルディング其の他の建物は街郭及び劃地の價格を増加し、陳腐不適應なる舊式のビルディング其の他の建物は街郭及び劃地の價格を減少する。

三 配置。配置には外部的配置と内部的配置の二種があり、何れも利用上に種々なる影響を及ぼしてゐる。即ち前者は劃地に對する建物の位置であつて、一戸建住宅は大小に拘らず相當の庭地を必要とし、貸家には通常庭地少く奥行淺き敷地が用ひられ、店舗には間口廣きもの、手工業者の仕事場には相當奥行あるものが選ばれ、工場及び大工業の建物には大地積を要し、労働者住宅には細分せられた奥行なき敷地が適當するが如くである。其の他太陽に面する方向は採光・通風に密接なる關係を有し、南向の住宅は需要多く北向のものは之に反し、小賣商店は南側若くは南寄りの地を選ぶ。風向も亦歩行者數量と重要な關係を有つ。要するに建物は其の建設に因りて土地利用の固定化を生ぜしむるものであるから、劃地が利用目的に利用目的が劃地に相互に因果して、最良最大の効果を擧ぐることを必要とする。或劃地に適當なる建物が建設せられ最良最大



の效用を發揮してゐる場合には、同様の更地に同様の建物を新に建築する人が支拂はんとする生産費よりも、より以上の價格を有するものである。建物の内部的配置は、間取・部屋・窓・階段・玄關・廊下・臺所・便所等の内部的構造であつて、居住の便・不安樂さ・愉快さ等を支配し、價格を増減せしむる重要な役割を演じてゐる。

四 建築面積。地域制の實施されてゐる都市に於ては、前述の如く建築面積は劃地面積に對して一定の制限を受けてゐるが、然し地域制施行地未施行地に拘らず、建物が劃地に對して餘りに過小・過大其の何れにせよ、適度を超へたるものは價格を損ずる。位置と建物との均衡も亦之と同じく重要な要素である。即ち建物價格と土地價格との間には、其の利用目的に従ひ對應的適度と云ふものが在り、此の均衡を失ふに於ては土地價格の上騰を必然的に阻止する結果となる。例へば偏阪の地に在る小町村に七階建の鐵筋コンクリート造のビルディングを建設するが如きも、敷地が百パーセントの效用を發揮しつつある大都市の中心地に、一階建のガレージを建設するが如きも、何れも度に適したるものと云ふことを得ない。

五 建築高度。建築高度も亦建築面積同様に市街地建築物法の制限を受くることは、既に角劃地の項に於て論述せるが如くである。垂直交通機關の發達せる結果、如何なる高層建物の階上にも宛然一階の如くに使用することが出來、水平一定面積の劃地を數倍乃至十數倍に利用することを得るに至つた。其の結果として以前には僅か五人を容るるに過ぎなかつた或面積の土地が、今日では裕に五百人を容れ得るに至り、以前には凡そ百人の事務員を收容するに過ぎなかつた事務所の敷地も、今日では一千人以上を收容するに充分なる室を提供するに至つたのである。此の如きは現代的高層建物獨特の性能に基く事象である。と云はねばならぬ。尙又建物の各階の天井の高さは室内の通風・採光に密接なる關係があり、其の良否は人の欲望充足に效果的なる影響を及ぼすものである。

尙建物の絶對的特質を創造する要素に關しては、建物の存在する地理的位置に就て攻究して置く必要がある。建物と地理的位置との關係は建物が存在する個



個の劃地と建物の配置との關係に限るものであつて、劃地の占むる地理的位置は建物の絶對的特質を創造する要素ではない。此の事は同一人の所有せる敷地附建物を觀れば一見明白にして疑ふ餘地はないが、借地上に存在する建物には借地權が附帶してゐるから疑義が起るかも知れない。然し乍ら借地權と建物とは全然別個のものであるから此の二者は分離して取扱はなければならぬ。

### 三 市街地の相對的特質

市街地の相對的特質は、其の劃地の地理的位置と、之に聯關せる街路水路橋梁及び汽車・電車・自動車・飛行機等の各種交通機關との關係、竝に社會生活上必要なる一切の活動を實現しつゝある劃地の住民と、外界の人及び事物との交通上の關係に因りて發生する。更に一層簡潔に云へば、市街地の相對的特質は各種交通手段の媒介に因る劃地と人人との接近性である。元來土地は人人が之に接近するに非ざる限り效用を生ずるものではない。此の接近性に因りて始めて劃地の普遍的效用は發生する。故に劃地の相對的特質は其の經濟的・社會的關係に在りとしなければならぬ。劃地の絶對的特質即ち其の有用性は利用目的の特殊性を支配し、接近性は利用目的の普遍性を支配してゐる。

**劃地の接近性。**劃地と外界の人及び事物との接近性の最強度なる位置は最高價格を實現する場所である。恰も人體に自ら其の中樞たる心臟の存するが如く、都市にも亦其の中樞を司り、政治・經濟・文化の發源地となる中心地が自然的に又は



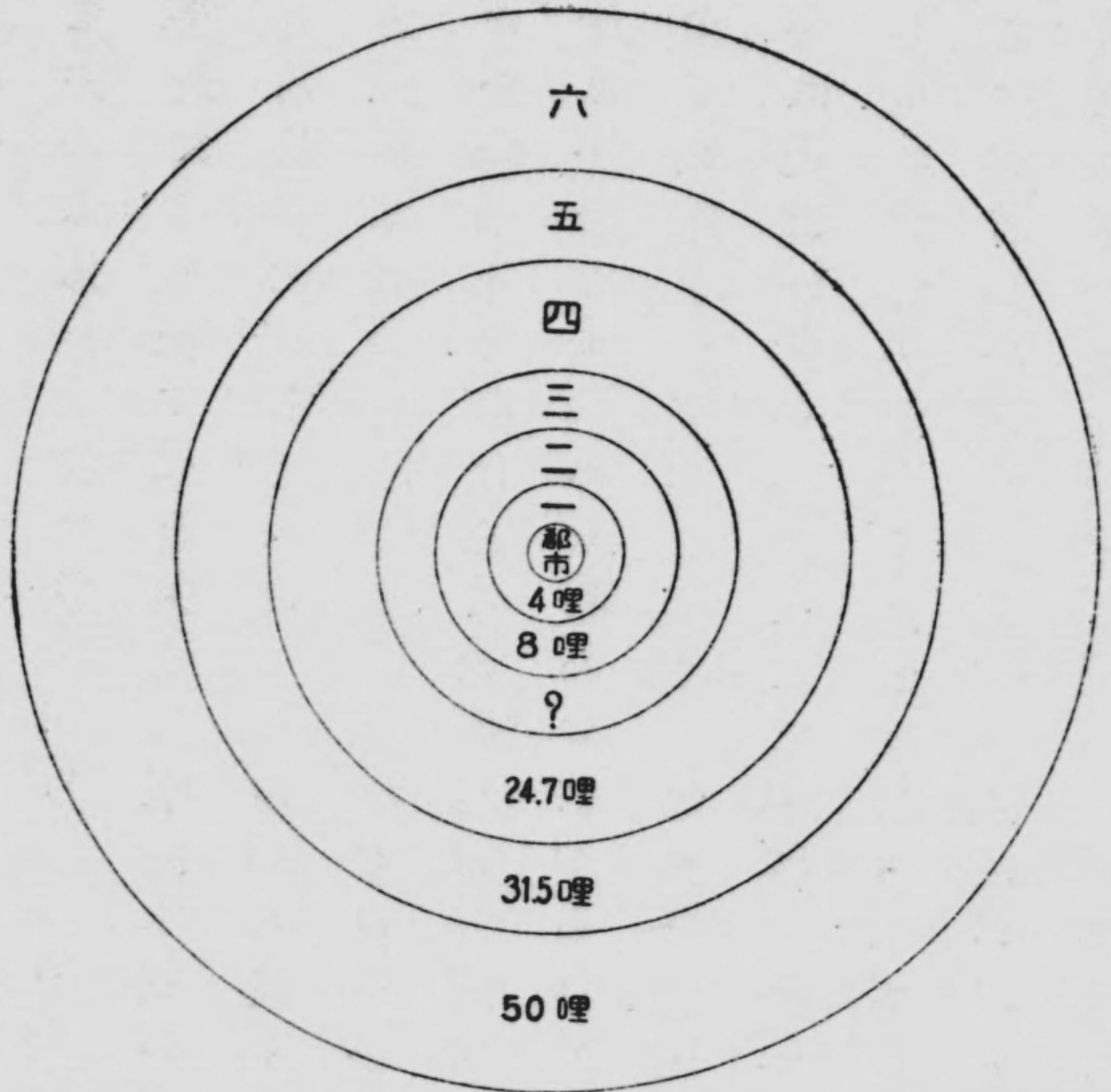
計畫的に發生する。此の中心地域の街路沿ひの劃地と之を離れた住居地域の街路、若くは都市の外郊を圍繞せる街路沿ひの劃地とを比較検討すれば、明白に接近性の存在を實證することが出来る。此の接近性は一般的には劃地の位置が都心に在り、若くは之に近ければ近きほど強大にして、之を去るに従ひ順次弱小となる。然るにも拘らず、特殊的には中心地の同一街郭内に在る劃地にても、僅か一二町の距離あるに因りて接近性に非常なる差異を生じ、坪當一千圓以上の價格の開きを見出すことは稀しからぬ事象である。此の事實は市街地の價格の最も特殊の個別性を有するものなることを實證するものであつて、農地の價格が相當の距りあるも尙差異を生ぜず、或は之を生ずる場合と雖も其の開きの僅少なるに比較すれば市街地獨特の特質と云はねばならぬ。

**チューネンの孤立國。** 此處に於て私は有名なるチューネンの理論的研究を回顧しなければならぬ。チューネンは其の著「Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie」に於て、制限なき平野（孤立國）に一都市を假定し、此の都市と平野との間に存する距離と農産物の運送費とが、農業組織の形態及び地代の發生

に如何なる影響を及ぼすかを研究してゐる。チューネンは先づ議論の前提として左の大假定を設けた。即ち「一つの大都市が豊沃な平野の中央に在ると考へる。平野には舟楫すべき河流も運河もない。平野は全く同一の土壤よりなり、到るところ耕作に適してゐる。都市から最も離れた處で平野は未耕の荒地に終り、以て此の國は他の世界と全く分離する。平野には此の一大都市以外には、更に都市がないから、工藝品は凡て此の都市が國內に供給せねばならず、又都市はそれを取り巻く平野からのみ食料品を供せられ得る。右の如き關係の下に於て農業は如何なる状態を示すか。農業が最も合理的に經營される時には、都市からの距離の大小は農業に對して如何なる影響を與へるか。都市の近傍に於ては價格に比して重量が大きかつたり、嵩張つたりして都市への運送費莫大な爲めに、遠方より到底之を輸送し得ざる生産物が栽培されねばならぬことは一般に瞭らかである。又腐敗し易きもの、新鮮で用ひられるを要するものも同じである。然るに都市から遠くなるに連れ、土地は漸次に價格に比して運送費を要すること少き作物の生産を示す。此の理由から都市の周圍に、或る作物を主要生産物とする所の同心圏が



可なり明瞭に描かれる。然し乍ら別種の主作物を栽培するに伴ひ、農業の全形態が變るから、吾吾は各圈に於て種種なる農業組織を見るであらう」とし、各圈に於ける農業組織の形態を論述してゐる(チユーネン、近藤譯一―二頁)。然し之が詳細なる紹介は本書の必要とせざる所であるから、簡潔に之を圖解を以て示せば次の如くである。



- 一 自由式農業
- 二 林業
- 三 輪栽式農業
- 四 穀草式農業
- 五 三圃式農業
- 六 畜産

チユーネンは此の孤立國に於ては、農

場が都市から距るに従ひ運送費を控除したるライ麥の價格の低下することを研究し(上掲書五一―一頁、且つ十萬平方メートルの耕地が穀收八シエツフェルの場合の

地代は、市場との距離に因りて次の(圖解の如くなることを論述してゐる(上掲書一八―四三頁(一)。但し此の圖解は私見を以て作りたるものである。

(一) 尙チユーネンは、耕地の農舍からの距離に因る地代の差異を説明してゐる(上掲書一〇〇―一〇七頁)。



接近性の差異に因る土地價格。チユーネンは地代發生の原因に就て左の如く述べてゐる。『此處に二つの農場ありと假定し、共に同額の資本及び勞働を用ひて同質同量のライ麥を生産し、之を同一市場で賣却する場合には、遠隔の農場に於て生産せるライ麥は一シエツフェル當一ターレル半以下の價格にては之を賣却することは出来ない。蓋し其れ丈け費用を要する



からである。之に反して市場附近の一層便利な位置を占めてゐる農場で生産せるライ麥は、恐らく半ターレルを以て賣却するも尙良く之が生産と運搬に要せる總費用を償ふことを得るであらう。然し乍らライ麥の品質が同等なるに於ては右の如き運送費に差異あることを理由として、市場附近の生産者は其れ丈け安く之を賣却しなければならぬ謂もなく、亦之を安價に賣らしむべく強制することも出来ない。又市場の購買者に取りては苟も品質にして同等なる限りは同一價値を有し、其の生産に要せる費用の多少は些かも問ふ所ではない。故にライ麥は遠近何れの農場に於て生産されたものであつても、皆同一價格を以て販賣せられ、運送費を費すこと少きものは其れ丈け餘分の利潤を得る。此の利潤は年年永續的に取得されるものであつて此の利潤が即ち地代を構成するのである。即ちチューーネンは「一農場の地代は其の位置 (Lage) 或は土性 (Boden) の點に於て最悪の農場 (需要を充す爲めに猶生産物を舉げればならぬ所の最悪の農場) に對して其が有する所の優越から生ずる。此の優越の價値を貨幣又は穀物で現はせば地代の大きさを示す」としてゐる(上掲書二二一頁)。此の地代を資本化したる客觀的収益價値は其の土地の

一般價値の基準となるものであるから(三)、此の場合に於て便宜前段圖解に表はれた地代の差異を、即ち土地價格の差異であると看做しても決して正當を缺ぐものではない。

## (二) 第五章中の一般價値に関する論述參照のこと。

チューーネンの孤立國は距離以外の事情は總て之を同様のものと假定せる上の議論であるから、實際上の事實が悉く此の如くであると云ふことを得ざるは勿論、其の生産物も交通機關も共に現代に於ては冷蔵装置と急送機關の驚くべき發達に因り異常なる變化を生じたるが故に、此の學說にも修正を要するに至つたけれども、農地の位置と市場との距離の關係が、仍依然として農業の種別及び土地價格の決定に支配的なる勢力を有するものであると云ふ根本の考は之を否定することとは出来ない。チューーネンの指摘せる市場よりの距離の長短は、換言すれば私の所謂接近性の一要素であつて、此の意義に於てはチューーネンの理論は之を市街地に應用するも概ね誤りはない。即ち一都市の土地價格の差異を觀察するに、一般的には都心地を最高と爲し、之を樞軸として其れより外方に向ひ半徑適宜の長さ



の圓圈を描きつつ、各圈毎に普遍的に其の差異が表はれ、個別的には各圈内劃地毎に特殊的に其の差異が表はれてゐる。是等の等差土地價格は一個の都市を全體的に觀察すれば十數乃至數十の段階狀を成してゐる。此の段階は都市の最外方を起點とすれば、都心地に近接するに従ひ層一層高くなり、都心地を起點とすれば之を隔るに従ひ漸次遞降して最外方に至り最低となる。

今之を大東京の事實に基きて實證するに別表の如くである。農地に於ては前段所論の如く、交通機關との關係上相當の距りあるも仍土地價格に差異なき處もあるが、市街地に在りては僅か一二町にして驚くべき土地價格の差異を表はしてゐる處がある。右は土地・建物の有用性及び接近性の差異並に其の價格構成に影響を及ぼす諸の要素の異なるに因るからである(三)。故に本表の等差價格は接近性の差異のみに因りて生じたるものに非ざる事は勿論であるが、然し尙之に依りて市街地の價格構成に接近性の作用することの顯著なるを實證するに足る。

(三) 之に就ては第三章市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素に於て論述し盡してある。

建物の接近性。從來市街地の距離の概念の範疇は、唯其の平面丈けに限られてゐたけれども、巨大なる摩天樓の出現せる現代に在りては之に垂直距離を加へねばならなくなつた。此の垂直距離に因りて生ずるものは建物の接近性である。高層建物の各階の接近性は地面一階を以て最高度と爲し、順次地上地下に互りて階層を増す毎に遞次的に其の強度は低下する(四)。従つて各階の賃料に差等を生ずるのである。此の關係は恰も都市の中心地より近郊外郊に延長するに従ひ、段階を爲して賃料の低下するものと性質を同ふしてゐる。故に此の事實に基きて市街地には所謂外延的利用限界地即ち農地を市街地化するに適せざる土地と、垂直的利用限界階層即ち之以上資本・勞働を用ひて階層(Story, Stockwork)を増加しても、最早其の割合には收益の増加せざる限界的階層の存すること、及び市街地の收益には、平面的限界點と垂直的限界點との二局面の存することを知らるのである。尙此の垂直的利用限界階層に就ては第三章中「高層建物と其の收益」に關する論述に於て之を實證するであらう。

(四) 高層建物の上階は、地震・火災等の場合に於ける危険性多く、其の他昇降に不便なるも、



之を別にすれば日光と新鮮なる空氣とに恵ぐまれ、騒音と塵埃とから解放せられてゐる。此の意味に於て三四階の室の賃料は接近性の低下する割合には下がらぬかも知れない。

\* \* \* \* \*

以上を以て市街地の價格構成の根據に關し欲望と效用との關係より始め、市街地の絶對的特質及び相對的特質に就て究明し了つたから、更に進んで此の價格の構成に影響を及ぼす諸要素に就て論究する。

### 第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素

市街地の價格構成に影響を及ぼす要素は甚だ複雑多様であつて、之を悉く網羅することは容易ならざるも、茲に之を普遍的要素と特殊の要素との二大系列に分類することが出来る。普遍的要素に屬するものは、需要に倚存する要素供給に倚存する要素及び需要供給雙方に倚存する要素若くは需要供給以外の要素、竝に貨幣に倚存する要素の五つであり、特殊の要素に屬するものは、割地及び建物の各の特質である。左に需要に倚存する要素から説き始める。

#### 一 需要に倚存する要素

**人口の發達。** 人の生命の發展も欲望の充足も人の生存に適する地球ありて後のことである。地球の表面の一部たる土地は實に人類を發生棲息せしむる唯一の場所であり、同時に其の欲望を充足せしむる總ての財貨を生産する場所であり、且つ生活に必要な建物を支持し、凡ゆる活動の立脚地となる場所である。故に



人の生存と土地とは密接にして不可離の關係に立つてゐる。然るに地球の周圍は一定不變であり、其の位置所在を變更することは絶對的に不可能である。或は居住・農・商・工業に充つる土地は排水・埋立等に因りて増加することあるも、大體に於て不増性の特質を變更せらるることは無いと云つて良い。従つて人人の欲望は最も強烈に土地の獲得に向ひて發動すべき筈である。然るに人口の稀薄なる時代には土地は自由に各人の任意的占有に委せられてゐたから、何等經濟財貨としての特質は生じなかつた。其の後人口の増加し特定の土地の總供給量が、其の土地に集中する全人口の總需要量を充足することを得ざるに至り、始めて經濟的的重要性を實現し、交換價値を生ずるに至つたのである。

人類の文明發達の過程に於ては、其の種族の慣習・風俗・思想・感情等に因り其の欲望の發現は多種多様の形式を採るであらうが、一時代一民族を規準として觀察すれば人の欲望は同種同質・同傾向に在るものと看做される。故に其の欲望を充足する經濟財貨の價格は、數量を増加し得ざる限り人口の増加するに従ひ上騰すべきものである。凡そ一國の總人口は一國の不動産の總需要量を決定する主要な

る要素である。故に人口少く領土廣き國に於ては土地價格は低く、人口多くして領土狹隘なる國の土地價格は高い。又一國內に於ても之と同じく、人口稠密なる市街地の價格は人口稀薄なる農地の價格よりも高く、大都市の土地價格は小都市又は村落都市の土地價格よりも高い。

世界を通じて市街地殊に大都市の發達は、恐らく現代文明の問題中最大なるものであると認められるのであるが、我國の市街地人口は大正九年以來僅僅十年間に異常なる加速度を以て増加し、今や村落人口を凌駕せんとする大勢に在る。即ち次表示すが如く(一)(二)(三)、大正九年に於ける村落人口の總人口に對する百分率は六三%にして、市街地人口に對して一七倍を示せるに、昭和五年に於ては兩者相半するに至つた。此の明白なる事實は市街地面積の膨脹と其の價格の上騰とが如何に必然的大勢なるかを實證して餘りありとする。

年次	市街地人口	村落人口	市街地百分率	村落百分率
大正九年(一九二〇年)	二〇,八七五	三五,二四三	三六・九	六三・一
大正十四年(一九二五年)	二五,七四三	三三,九三三	四三・一	五六・九



第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素

昭和五年(一九三〇年)

三、九一、五〇一

三、四六、二二三

四九六

五四

五〇四

(一) 本表は國勢調査の結果に據る。

(二) 市街地は市及び町を採り村落は村を採る。但し大正九年國勢調査に於ける北海道の區は市街地とした。

此の大勢は世界に於ける一大勢力たる亞米利加合衆國の市街地の膨脹力をも遙に凌駕してゐる。合衆國に於ける人口の態様は次の如くである(フロー、ヒンマン 八六頁)。

年次

年次	市街地人口	村落人口	市街地百分率	村落百分率
明治三三年(一九〇〇年)	三〇、三八〇、四三三	四五、六二四、四三二	四〇・〇	六〇・〇
明治四三年(一九〇〇年)	四二、一六六、二二〇	四九、八〇六、一四六	四五六	五四二
大正九年(一九二〇年)	五四、三〇四、六〇三	五一、四〇六、〇一七	五二四	四八六

人口と土地價格との相關性。私は全國農工銀行同盟會の名を以て、昭和五年七月一日現在全國千五百四町及び百一市に對し、其の町市内商業地及び住居地の最高坪當土地價格を照會したるに、同年十一月末日迄に五百十四町市の解答を得た。又之と同時に六大都市に存在する各府縣農工銀行及び日本勸業銀行京都支店に

對し、各都市内商業地及び住居地の土地價格を照會して其の解答を得、茲に六大都市の統計をも完成することを得た。依つて此の資料を基礎と爲し、人口と土地價格との相關性に就て種種なる研究を試みたるに次の如き結果を得た。但し右坪當土地價格は昭和五年七月の貨幣價值に依りて表示せられたものである。

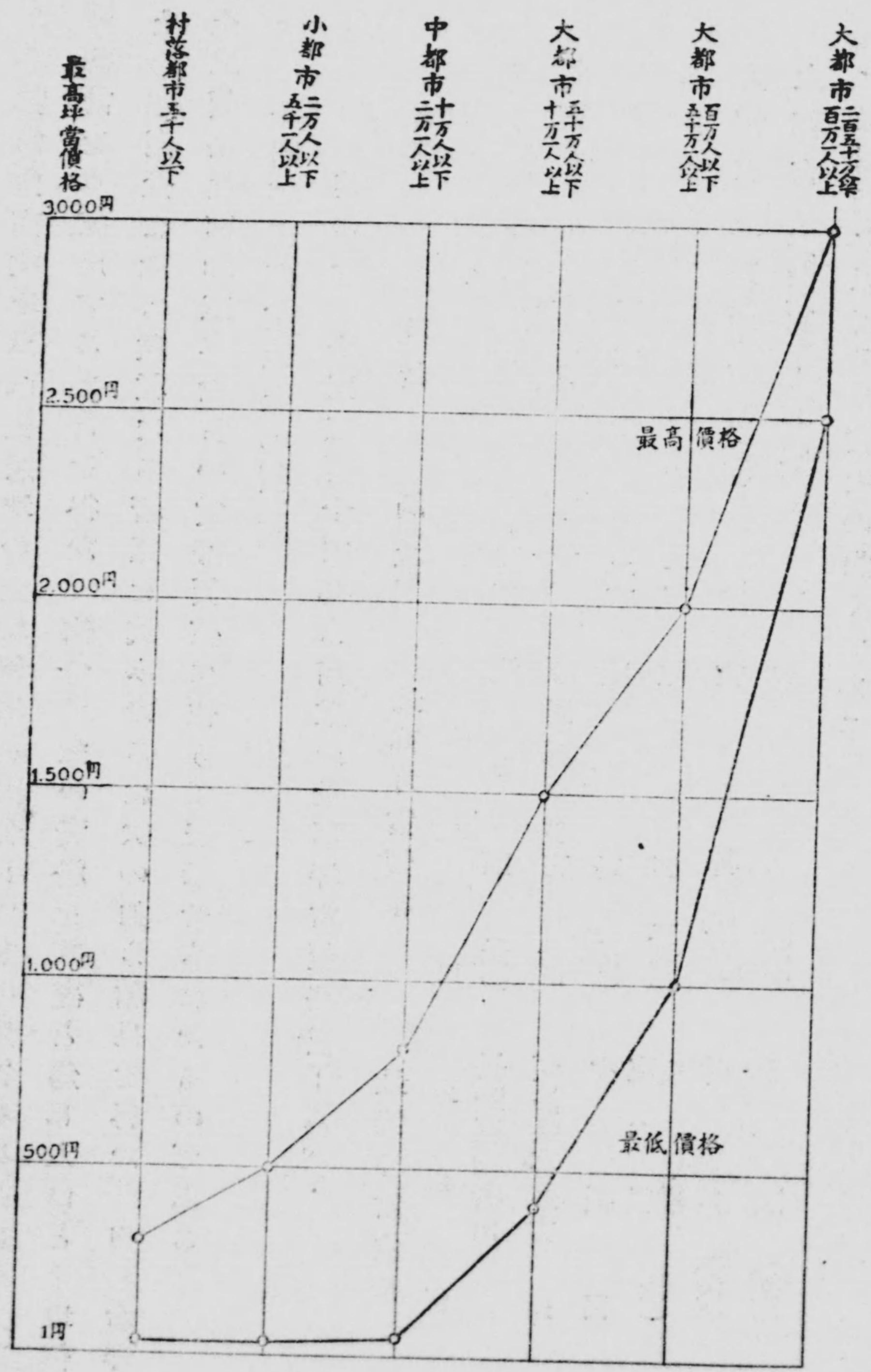
一 全國都市商業地土地價格。

其の一 全國五百十四都市商業地最高坪當價格(三)―(八)。

都市別	人口數	調査數	最高坪當價格	最低坪當價格
村落都市	五、〇〇〇以下	一	湯ヶ原	長野縣稻荷山
小都市	五、〇〇一―二〇、〇〇〇	二	福岡縣二日市	福岡縣喜多方
中都市	二〇、〇〇一―一〇〇、〇〇〇	五	姫路	夕張
大都市	一〇〇、〇〇一―五〇〇、〇〇〇	三	福岡	鹿島
大都市	五〇〇、〇〇一―一、〇〇〇、〇〇〇	四	京都	八幡
大都市	一、〇〇〇、〇〇一―二、五〇〇、〇〇〇	二	東京	神戸
			大阪	大阪

之を線圖表を以て示せば次の如くである。





(三) 町制施行地にして人口最少なるものは、昭和五年十月一日の國勢調査に於て神奈川縣小原町の四百八十九人であつた。本表に於ける最少人口數は、高知縣御免町にして人口一千二百六十七人である。

(四) 本表の土地價格は、通常の自由なる取引に於て賣買せらるべき、一般的賣買價格の最高のものなること、故に必ずしも實例に據らず、客觀的に公平なる最高價格を定むることとなる意義を定め、此の意義に依る各當路者の評價を蒐集したものである。

(五) 京都市の分は、日本勸業銀行京都支店の評價に據れば、新京極四條に於て坪當三千圓なれども、右は大阪市の最高土地價格北濱二丁目の二千五百圓に比すれば、均衡上或は高からずやとも思はる。京都市役所の調査(昭和五年一月)に據れば同市の最高時價は、立誠學區仲之町及び御旅宮本町に於て坪當一千圓であるから(第二回全國都市問題會議參考資料甲編二四四頁)、私は之を参照して表示の如くに査定した。以下諸表に付特に査定したる旨附記せざるものは、總て同支店の評價に據る。

(六) 本表人口は昭和四年末現在にして、市部のみは昭和五年國勢調査に據る。

(七) 本表に最高最低と云ふは、前項に依り評價せられた最高賣買價格中の最高、最低のものである。

(八) 本表中村落都市に於ては湯ヶ原町が最高なるも、右は温泉地なるに因り他の町を求



むれば、秋田五城目町が之に代り坪當二〇四圓である。

右表に依れば各都市の土地價格が、人口の増加と共に上騰することは誠に明白である。而して人口十萬人を分岐點と爲し、十萬人以上の大都市に於ては、非常なる飛躍的上騰を實現せるを知るのである。

其の二 全國六大都市商業地坪當價格(九)。

都市別	現在人口	一平方里 密度	最高坪當價格	最低坪當價格
横濱市	六二〇,二五六	七,五〇〇	伊勢佐木町 一,五〇〇	弘明寺町・磯子町 四〇〇
神戸市	七五七,五五六	一四,六〇〇	三宮町 一,〇〇〇	東川崎町 五〇〇
京都市	七五五,四二二	一六,八〇〇	新京極四條 二,〇〇〇	佛光寺千本西入 七〇〇
名古屋市	九〇七,四〇二	九四,〇〇〇	榮町交叉點 一,五〇〇	東區赤塚町 九〇〇
大阪市	二,四三三,五九九	二〇八,三〇〇	北濱二丁目 二,五〇〇	天王寺區北日東町 二〇〇
東京市	二,〇七〇,五二九	三九七,四〇〇	日本橋區通一丁目 三,〇〇〇	小石川區米川下町 一〇〇

(九) 本表數字の根據は既論の通りである。但し本表に最高最低價格と謂ふは前表と

異なり、其の市内に於ける最高最低を表はせるものである。

即ち全國六大都市に於ても亦人口多きほど土地價格の高さを見る。而して其の割合は大體に於て正比例を保つが如くである。

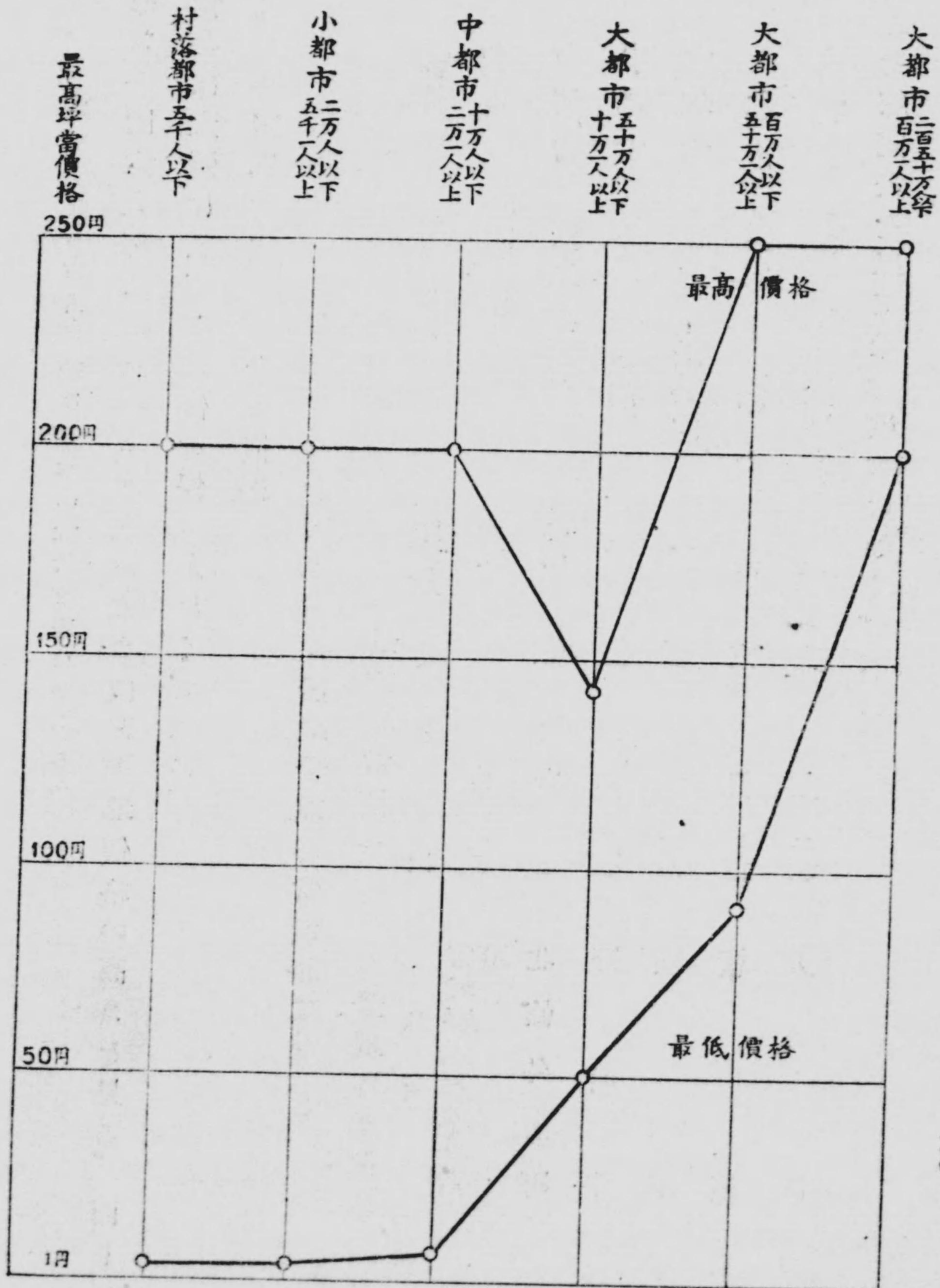
二 全國都市住居地土地價格。

其の一 全國五百十四都市住居地最高坪當價格(二〇)(二一)。

都市別	人口別	調査數	最高坪當價格	最低坪當價格
村落都市	五,〇〇〇以下	一五	城の崎 二〇〇	宮城縣三本木外六町 二〇〇
小都市	五,〇〇一—二〇,〇〇〇	二八四	嵯峨野 二〇〇	北條外五町 三〇〇
中都市	二〇,〇〇一—一〇〇,〇〇〇	五五	高知 二〇〇	野付 五〇〇
大都市	一〇〇,〇〇一—五〇〇,〇〇〇	一三	福岡 一四〇	熊本 五〇〇
大都市	五〇〇,〇〇一—一,〇〇〇,〇〇〇	四	京都 二五〇	横濱 八〇〇
大都市	一,〇〇〇,〇〇一—二,五〇〇,〇〇〇	二	東京 二五〇	大阪 二〇〇

之を線圖表を以て示せば次の如くである。





(一〇) 本表最高價格の意義及び最高最低の意義等、何れも全國五百十四都市商業地價格表と同じ。京都市の最高土地價格は日本勸業銀行京都支店の評價に據れば、南禪寺町に於て坪當三百圓である。同所は高級別荘地にして賣手殆どなきが故に從つて高價を唱へてゐる。然し他市との均衡上私は之を表示の如くに査定した。

(一一) 福岡市は全國中にも土地賃料及び土地價格の高き處であるから、本表の如く其の住居地價格が高知市に劣るものとは思はれざるも、今之を査定増額するに適當なる根據を有せざるが故に、本表には當該市役所の解答に據る價格を掲げて置いた。

其の二 全國六大都市住居地坪當價格(二)。

都市別	現在人口	一平方里密度	最高坪當價格	最低坪當價格
横濱市	202,226人	7,500	紅葉丘青木町高臺	80
神戸市	277,526	14,600	中山手五丁目	200
京都市	275,121	1,680	南禪寺町	250
名古屋市	97,421	9,000	東區主税町	100
大阪市	2,455,569	2,830	天王寺區堂ノ芝町	200
東京市	2,070,593	3,970	麴町區下二番町	250
			小石川區白山御殿町	40
			川沿地	50



(一) 本表數字の根據は既論の通りである。

三 商業地と住居地との價格の開き。全國六大都市の坪當價格のみを對象と爲し、之を比較検討すれば次の如きことが明白となる。此の場合の最高最低は各都市内の最高最低を他都市のそれと比較したものである。前掲全國五百十四町市を比較せる場合に表示せる最高最低價格は、各都市の最高のみを採り、之を彼此對照しての最高最低であることを注意しなければならぬ。

- (イ) 商業地最高土地價格中の最高最低。  
最高東京市 三、〇〇〇圓      最低神戸市 一、〇〇〇圓      對最低割合 三倍。
- (ロ) 商業地最低土地價格中の最高最低。  
最高東京市 一、〇〇〇圓      最低横濱市 四〇〇圓      對最低割合 二・五倍。
- (ハ) 住居地最高土地價格中の最高最低。  
最高東京市 二、五〇〇圓      最低横濱市 八〇〇圓      對最低割合 三・一倍。
- (ニ) 住居地最低土地價格中の最高最低。  
最高東京市 五〇〇圓      最低横濱市 一五〇圓      對最低割合 三・三倍。

右表に依れば最高最低の幅の廣さの割合は、何れも二・五倍乃至三・三倍にして概ね均勢を保てるが如きも、其の實數を比較すれば左の如き差異がある。即ち之に依りて商業地と住居地との間には、其の價格の最高最低の開きの構成に異なる原因の存することを看取し得る。

- (イ) 商業地最高土地價格中の最高最低の差 二、〇〇〇圓。
  - (ロ) 商業地最低土地價格中の最高最低の差 六〇圓。
  - (ハ) 住居地最高土地價格中の最高最低の差 二七〇圓。
  - (ニ) 住居地最低土地價格中の最高最低の差 三五圓。
- 四 全國六大都市近郊商業地土地價格。

都市別	最高坪當價格	最低坪當價格
横濱市 六角橋町	五〇圓	森町 二〇圓
神戸市 御影町	一五〇圓	駒ヶ林町 五〇圓
京都市 山科町山科驛前	一〇〇圓	太秦村帷の辻 五〇圓
名古屋市 東區森下町	一五〇圓	中區西女子町 五〇圓



大阪市	布施町大軌停留場附近	100	守口町京街道附近	50
東京市	淀橋町五十人町	2,000	吾嬬町小村井	30

右表に依れば、東京市近郊商業地最高土地價格は他の諸都市に比し格段の高位にあるも、右は淀橋町五十人町にして省線新宿驛前附近の繁華なる土地であるから、之を避くれば次に代るものは澁谷町省線驛前の七百圓となる。大阪・京都・横濱三市近郊土地價格の特に低廉なるは、従前の近郊が市に併合せられし爲め従前の外郊が之に代りて本表に表はれたるに因る。東京市に於ても市域を擴張する場合は右表は當然變更せらるべきものである。

五 全國六大都市近郊住居地土地價格。

都市別	最高坪當價格	最低坪當價格
横濱市 鶴見町	50	40
神戸市 住吉村	150	20
京都市 東福寺町	80	5
名古屋市 中區御器所町北丸屋	70	20
		桂村新京阪電鐵桂驛前 30
		南區呼續町新屋敷 20

大阪市 泉北郡濱寺町	60	牧岡南村(瓢箪山)	30
東京市 入新井町山王	30	上板橋村	20

右表に表はれてゐる東京市の分の割高なるも、亦主として前段商業地の場合の如き行政區劃の移動が原因となつてゐるものと思はれる。

**人口増加に基づく土地價格上騰法則。** 上來論證する所に依り明かなるが如く、從來の過程に於ては住居地域の土地價格は人口如何に増加するも、坪當二百圓乃至二百五十圓(京都市の分を三百圓としても之れ以上)を出でざるものである。右は獨り我國のみならず後段述ぶる所の如く、亞米利加の諸都市に於ても住居地の土地價格には大なる差異なき事實が表はれてゐる。然るに商業地の土地價格は最高坪當三千圓に達し、加之各都市の最高價格には前表示が如く大なる差異が顯著に表はれてゐる。此の點は亞米利加の諸都市に於ても同様である。私は是等の事實に基き土地價格に次の如き二大法則の存することを見出したのである。即ち一つは商業地の土地價格は人口の増加と共に上騰して止まざるものであつて、其の絶對的上騰點は容易に之を具體的に豫測し難きことであり、他の一つは之



に反して住居地の土地價格は容易に其の絶對的上騰點に達するものであつて、一度其の限界に達した上は、最早爾後都市の人口が増加しても之と共に上騰するものでなく、且つ其の限界は容易に之を豫測し得ると云ふことである。此の二大法則の存する要因を案ずるに蓋し次の如くである。即ち商業地に於て此の如き最高土地價格を實現せるは、概ね卸賣小賣商店及び銀行會社等の密集せる所謂經濟的中心地であつて、斯かる中心地の卸賣小賣商店には一都市及び其の郊外並に其他各地方の購買力が集中するが故に營業上利潤が多く、従つて多額なる賃料の負擔に耐ゆる餘裕の存すると同時に、銀行會社等の大企業者は出來得る限り經濟的中心地に集中することを要し(二三)、是等の大企業者は充分なる經濟的給付能力を有するが故に、人口の増加するに従ひ(二四)斯かる有利なる場所を目標として、之を占有若くは所有せんとする者の欲望希願が強烈となり、絶へず高値を附して競争を行ふが故に、地代及び土地價格は必然的に之に對應して上騰するのである。此の如くにして人口の増加するに従ひ土地利用方法の改善せらるると共に利潤も亦益増加する。従つて卸賣小賣商店及び銀行會社等の密集せる經濟的中心地

の土地價格は、資本主義經濟の存續する限り上騰して止まないものである。故に事實上幾何程度を以て價格上騰の限界に達するかは容易に豫測せられない。

(二三) 例へば東京市の丸の内銀座日本橋附近一帯の地は、東京市の中心地として、政治教育經濟其他百般の樞要機關を殆ど此の地域に網羅し、官公署銀行會社の高層ビルディングは相稱比して所謂都心地の股脈を呈してゐる。

(二四) 商業地の價格上騰の原因となる人口は、其の地域に定住せる人口のみと解することとは妥當でない。其の背後地の人口、更に詳細に云へば此の商業地域に來往する購買力ある人人の總體量としなければならぬ。故に其の都市全體及び近郊外郊の人口は勿論、廣く云へば更に内國人外國人の來朝者の總體量が原因となる。

然し乍ら此の故に概念上にも、此の限界を豫測し得ないと思ふのは決して正當でない(二五)。經濟的中心地を目標として需要上の價格競争を爲す卸賣小賣商店銀行會社等には、其の劃地の利用に因りて獲得する利潤に自ら限界があり、此の利潤に因りて其の劃地に支拂ふ賃料又は之に投じたる資本利子の大きさは決定せらるるが故に、一般的に此の利潤より支拂ひ得べき賃料又は利子を支拂ひ盡したるときは、最早土地價格の上騰する見込はない。即ち絶對的上騰點に達したも



のであるとせねばならぬ。蓋し何人と雖も損失を重ねつつ永く其の劃地上に於ける營業を繼續することは不可能であり、且つ豫め斯かる事情の明かなるに於ては、之を購買若くは賃借する者はないからである。

(一五) 家屋效用著者曰く、グラインウエヒターは土地、勞力、建築材料が生産要素となりて、家屋の效用を産み出すものとしてゐる。價格が其の最高に達するのは、最も交換力ある商人が其の經濟的給付能力の限界に達したときである。此の場合には價格は最早之以上には上騰し得ない。何故と云ふに、若し之以上に上騰すれば最早購買力あるものを見出すことは出来ないからである(グラインウエヒター二一〇頁)。

次に其の價格上騰の態様を考察するに、其の狀は恰も螺旋狀の擴大するが如くであるが、此の螺旋の線と線との間の幅の廣さ、即ち増價額の割合は各の劃地に通じて均等なるものでなく、又其の増加率は必ずしも年年一定の割合を以て進むものでもない。即ち價格上騰の全過程に於て、或は急速に或は緩慢に増大し、時としては又停頓もする。而して右は總ての單位の劃地が等しく上騰することを意味するものではない。目標となれる劃地の需要供給状態は何等目標地外の劃地の價格に影響するものではない。故に同一街郭内に在りても、甲の劃地は上騰し乙

の劃地は其の儘上騰せず、或は低落するものさへあることを知らねばならぬ。蓋し時間的に且つ場所的に發生する價格變動の原因となる諸の要素は千差萬別であつて、決して一定してゐないからである。

之に反して住居地に在りては人人が消費經濟の爲めに常態的に支拂はんとする賃料には自ら制限があり、人口集中の爲めに現在住居地の賃料及び土地價格が上騰するときは、去りて他のより安價なる住宅を探索し、郊外の農地は之に對應して何時にても市街地化して其の需要を充足するが故に、住居地の土地價格は必然的に之に支配せられる。而して新に住居地化せる農地即ち所謂新開地の價格の上騰する態様を考察するに、其の増價は時間的には急激であり、量的には甚だ飛躍的である(一六)。然し乍ら遠からずして絶對的上騰點に達することは前論の如くである。要するに此の二大法則の因つて生ずる根本的原因是、都市の經濟的中心地は他に代替性のものなきが故に、需要の集中を來すと同時に場所の相對的缺乏を生じ、其の土地の稀少性を増加すること及び、又住居地は他に代替し得る土地多きが故に、斯かる特別なる相對的缺乏を生じないと云ふことに歸着する。



(一六) 之に就ては本章中交通機關に關する論述參照のこと。

七〇

此の機會に工業地の土地價格に就て一言しなければならぬ。工場新設地には必ず集團せる労働者の需要に適應する小住宅及び小賣商店が設けられ、之が發達して工業都市を形成し、其の中の商業地の價格は人口増加と共に上騰する。用途地域制の確立してゐる工業地域内に於ても亦同様の傾向がある。然し工場經濟に在りては、其の製品の生産費をして可及的低廉ならしむる必要上、工場敷地に適合する限り必然的に低廉なる賃料及び價格の土地が選定せらるるが故に、純粹工場地の價格の絶對的上騰點の限界は比較的甚だ低い。

**亞米利加諸都市の土地價格。** ザンガールは、其の著「Principles of Real Estate Appraisal, 1927」中「ジェラードの作成せる最上商業地 (Best business property) の土地價格表を次の如く掲げ(一七)、此の評價は千九百十六年のものであるが、同年と現在(一九二七年)との間には非價値に五〇%乃至七五%の差異あることに注意を要すと云つてゐるが、(上掲書五〇頁)。其れは兎に角、千九百十六年に於て土地價格は人口別に依り左の如き差異を表はしてゐたことは事實である。

人口二十萬の都市	二、〇〇〇弗	乃至	四、〇〇〇弗
人口四十萬の都市	三、八〇〇弗	乃至	六、八〇〇弗
人口六十萬の都市	五、五〇〇弗	乃至	九、六〇〇弗
人口八十萬の都市	七、〇〇〇弗	乃至	一三、五〇〇弗
人口百 萬の都市	八、九〇〇弗	乃至	一五、四〇〇弗

(一七) 本表は如何なる單位に據るものなりや明記なきも、蓋し同國の評價例に徴すれば、間口一呎、奥行百呎當の價格であらうと思はれる。

尙ザンガールは、商業向に非ざる嚴格なる意味の住宅 (Residential Property) は、大都市に於ては價格上大なる差異あることを認めず。此の事實は最近主要都市の不動産課に照會したる質問に對する次の解答に依りても明かであると論述してゐる(上掲書四一―四二頁(一八))。

トレド (オハイオ)	三〇九・〇〇 弗
ピッツバーク (ペンシルバニヤ)	一三〇・〇〇
セント・ポール (ミネソタ)	一七三・九〇



オマハ(ネブラスカ)	八七〇〇
セント・ルイス(ミザウリー)	二六〇〇
バルティモア(メリーランド)	一七三九〇
ミネアポリス(ミネソタ)	一五二〇〇
デユリユース(ミネソタ)	八八四〇
シヤトル(ワシントン)	五五〇〇
サン・フランシスコ(カリフォルニア)	五九〇〇〇
クリーヴランド(オハイオ)	二五〇〇〇

(一八) 右は間口一呎奥行百呎當の標準劃地の價格である。

私は尙外國の實例を蒐集すべく努力したが、外國の文獻中に之に該當するものあるを見なかつたから、此の亞米利加の實例唯一つを以て満足するの外なきも、然し之に據るも猶商業地の土地價格と住居地の土地價格との間に、私の主張するが如き二大法則の行はれてゐることを信じて止まぬのである。

**人口と借地權價格との相關性。** 尙茲に注意すべきは、全國六大都市中東京横濱

兩市に在りては、借地(又は貸地)の土地價格は大部分純粹土地價格及び借地權價格の二要素を以て構成せられてゐると云ふことである。此の借地權價格と人口との相關性を考察すれば次の如くである。

全國二大都市商業地坪當借地權價格(一九)(二二)。

都市別	現在人口	一平方里 密度	最高坪當價格	最低坪當價格
横濱市	六二〇、二六六	七二、五〇〇	四	五
東京市	二、〇七〇、五九九	三九七、四〇〇	四	五

(一九) 本表の人口は昭和五年國勢調査の結果に據る。

(二〇) 本表借地權價格は『通常の自由なる取引に於て賣買せらるべき、一般的賣買價格なること、故に必ずしも實例に據らず、客觀的に公平なる價格を定むること』の意義の下に、兩市所在農工銀行に於て机上評價せられたものである。

(二一) 大阪市に於ては従前特殊なる契約に於ける借地に對し、權利金最高坪當八十圓程度を附したるものありしも、現今普通の借地に對し權利金を附せるものは殆どない。

(二二) 名古屋・京都・神戸三市にも實際上借地權價格は發生してゐない。



全國都市住居地域中、借地權價格の存するは東京市のみにして、其の最高價格は麴町區下二番町の坪當八十圓、最低小石川區白山御殿町川沿地の二十圓である。尙近郊商業地中借地權價格の存するは、東京横濱兩市にして、前者は最高淀橋町五十人町の一千圓、最低吾嬬町小村井の五圓、後者は最高六角橋町の五圓である。又近郊住居地にして借地權價格の存するは東京市外のみにして、其の最高は入新井町新井宿山王の坪當三十圓である。此の事實に基きて借地權價格も亦人口増加に伴隨して上騰するものなることを知るのである。上述の借地權價格は既掲坪當土地價格として表示せる價格中に包含されてゐることに留意せねばならぬ。

**人口増加に基く土地賃料上騰法則。**次に既論土地價格上騰法則は直に土地賃料即ち賃貸價格に就ても妥當してゐることを指摘する。何となれば、土地價格と土地賃料とは其の成立に至る取引狀況を同ふし、且つ此の兩者は同じ理法に基きて變動するのみならず。又土地賃料の純収益を還元せる客觀的収益價值は土地の一般價值査定の基準となるからである。今左に之を實證するが爲めに土地の一般賃貸價格と、人口との相關性に就て考察して置く。

一 全國六大都市商業地坪當賃貸價格(二三)―(二六)。

都市別	現在人口	一平方里	最高坪當價格	最低坪當價格
	密	度	地 名 月額 錢	地 名 月額 錢
横濱市	六〇,二六六	七,一五〇	伊勢佐木町 五〇〇	弘明寺町・磯子町・保土ヶ谷町 三〇〇
神戸市	七七,五九六	一四,六〇〇	三宮町 三〇〇	東川崎町 二五〇
京都市	七五,一四二	一六,八〇〇	新京極四條 四・六	佛光寺千本西入 三〇〇
名古屋市	九〇,七四二	九四,〇〇〇	—	—
大阪市	二,四五三,五九九	二〇八,三〇〇	南區西橋町 五〇〇	東成區森小路町 三〇〇
東京市	二,〇七〇,五九九	三九七,四〇〇	日本橋區通一丁目 五〇〇	小石川區氷川下町川沿地 四〇〇

二 全國六大都市住居地坪當賃貸價格(二七)―(二八)。

都市別	現在人口	一平方里	最高坪當價格	最低坪當價格
	密	度	地 名 月額 錢	地 名 月額 錢
横濱市	六〇,二六六	七,一五〇	紅葉丘青木町高臺 五〇	中村町・南太田町 六〇
神戸市	七七,五九六	一四,六〇〇	中山手五丁目 五〇	荒田町 六〇
京都市	七五,一四二	一六,八〇〇	南禪寺町 四二	大宮大門町 一五



第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素

名古屋市	九〇七、四〇二	九四、〇〇〇		
大阪市	二、四三、五九九	二〇八、三〇〇	天王寺・堂ノ芝町	五
東京市	二、〇七、五九九	三九七、四〇〇	松ヶケ・鼻町	一五
			麴町區下二番町	七〇
			東成區中濱町	一五
			小石川區白山御殿町	二五
			川沿地	

(二三) 右兩表の人口は昭和五年國勢調査の結果に據る。

(二四) 本表賃貸價格は「通常の自由なる取引上定めらるべき一般的標準賃料なること、故に必ずしも實例に據らず、客觀的に公平なる價格を定むること」の意義の下に、各都市所在農工銀行及び日本勸業銀行京都支店に於て評價せられたものである。但し京都市の商業地最高賃貸價格は新京極四條に於て坪當六圓二十五錢の評價なれども、同所の土地評價三千圓を二千圓に査定したるが如き割合を以て之を表示の如くに査定した、且つ同市住居地最高賃貸價格は南禪寺町に於て坪當五十錢なれど、同所土地評價三百圓を二百五十圓に査定したると同一の割合を以て表示の如くに査定した。

(二五) 名古屋市は地主家主同一に付實際賃料がない故を以て解答を得なかつた。

(二六) 横濱市の如きは、地主が機會ある毎に地代値上げに成功してゐるから、其の賃貸價格は他都市に比して高いのである。

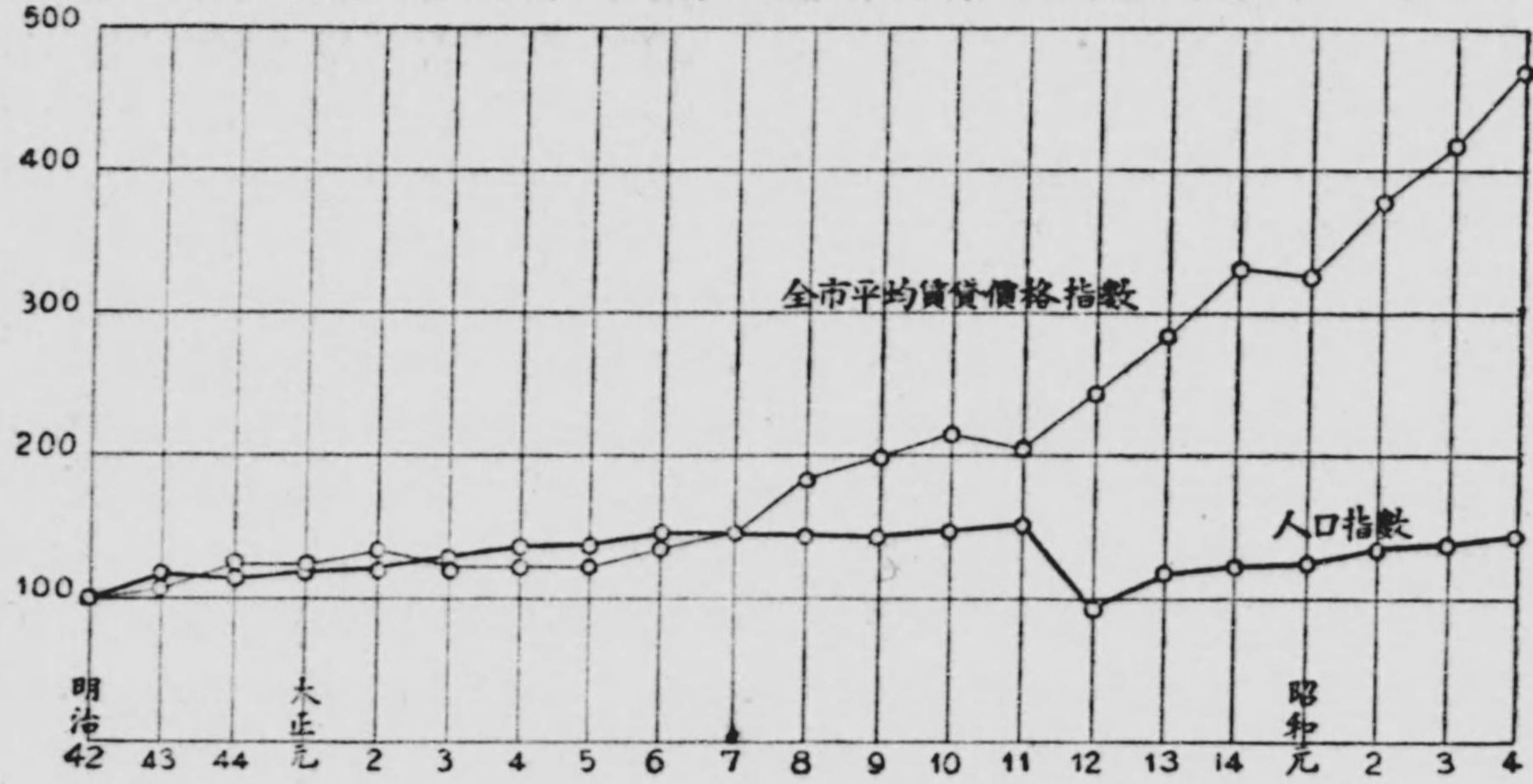
右各都市内商業地に於ける最高賃貸價格は、不思議にも東京大阪横濱三市とも

同一にして最高坪當五圓を示してゐるから、之に依れば、土地の賃貸價格は人口の増加と共に上騰せざるが如くに見ゆる。然し乍ら東京横濱兩市に於ては、此の賃貸價格に依りて代表される土地價格は實際收益價格であつて、此の外に尙借地權價格が存するから、此の兩者を加算せる土地價格と人口とを對比検討しなければならぬ。此の兩者を加算せる價格と既論土地價格此の價格は後章に論述する客觀的取得價值を表はせるものであるとを比較すれば略一致せることを發見する。但し大阪・京都神戸に於ては、借地權價格なきに拘らず、其の賃料が右表の如くなるは不相當に格安なるが如きも、右各都市に於ては貸家は概ね敷地附のものであるから、土地と建物との賃料は合成的一單位として表はれてゐるが故に、東京横濱兩市に於けるが如き借地權價格に當る部分の賃料は、蓋し評價上建物賃料の方に含ましてあるものと思はれる。然らざれば右三都市の土地所有者は極めて低率なる利廻に満足せるものと看做さねばならぬ。

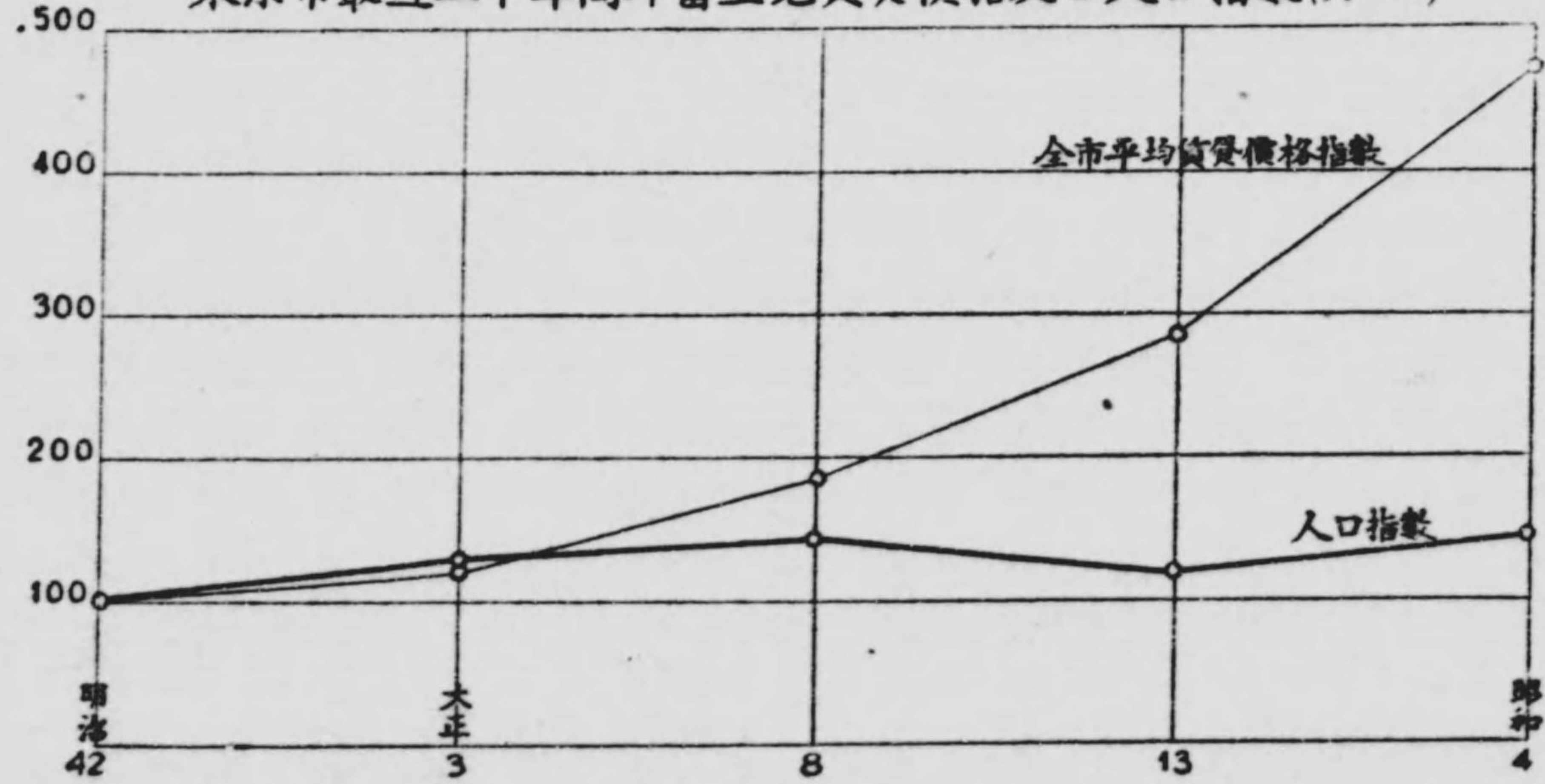
尙一都市内に於て土地の賃貸價格が、人口の増加と共に上騰して止まざる實證を求むれば、東京市に於ては次頁に掲げたる圖表の如くである(二七一―二七八)。



東京市最近二十年間坪當土地賃賃價格及ビ人口指數(其ノ一)



東京市最近二十年間坪當土地賃賃價格及ビ人口指數(其ノ二)



(二七) 本表の人口は東京市統計年表所載現住人口に據る。但し大正十二年度は震災地人口調査、大正十三年度は市勢調査、大正十四年度は國勢調査に據り、明治四十二年末人口百六十二萬三千人を百として計算したものである。

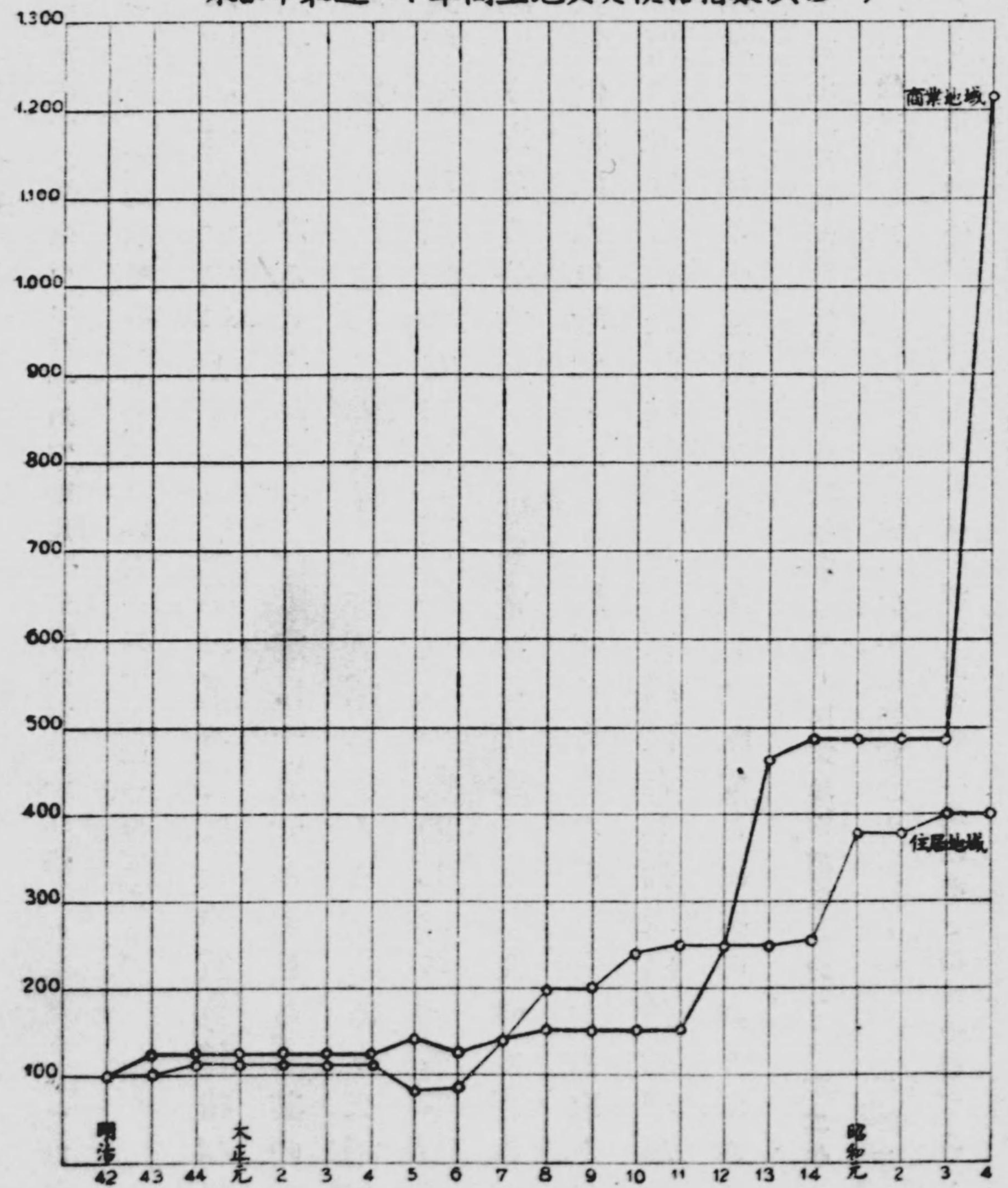
(二八) 土地賃賃價格は、東京市統計年表所載各區平均實際賃賃價格に基き全市平均を算出し、明治四十二年度の全市平均實際賃賃價格坪當二十四錢二厘を百として計算したものである。昭和四年度の右價格は坪當一圓十五錢一厘である。

本表に依れば、明治四十二年より大正七年に至る迄は土地賃賃價格指數と人口指數とは一上一下ありたるも、大勢は概ね上進に一致せるを見る。其の後に於ても大正十二年大震災に遭遇して人口は一時著減したることあり、又罹災地域に區劃整理が實行せられ劃地の有用性及び接近性の變動したる結果、賃賃價格は場所により増減ありたるも全市としては異常なる上騰を來したのであるが、大體に於て土地の賃賃價格は人口増加と共に上騰するものなることを看取し得る。更に東京市内に於ける代表的商業地域を京橋區とし、代表的住居地域を麴町區と爲し、右兩地域に於ける土地賃賃價格指數を比較するに次の如くである(二九)。

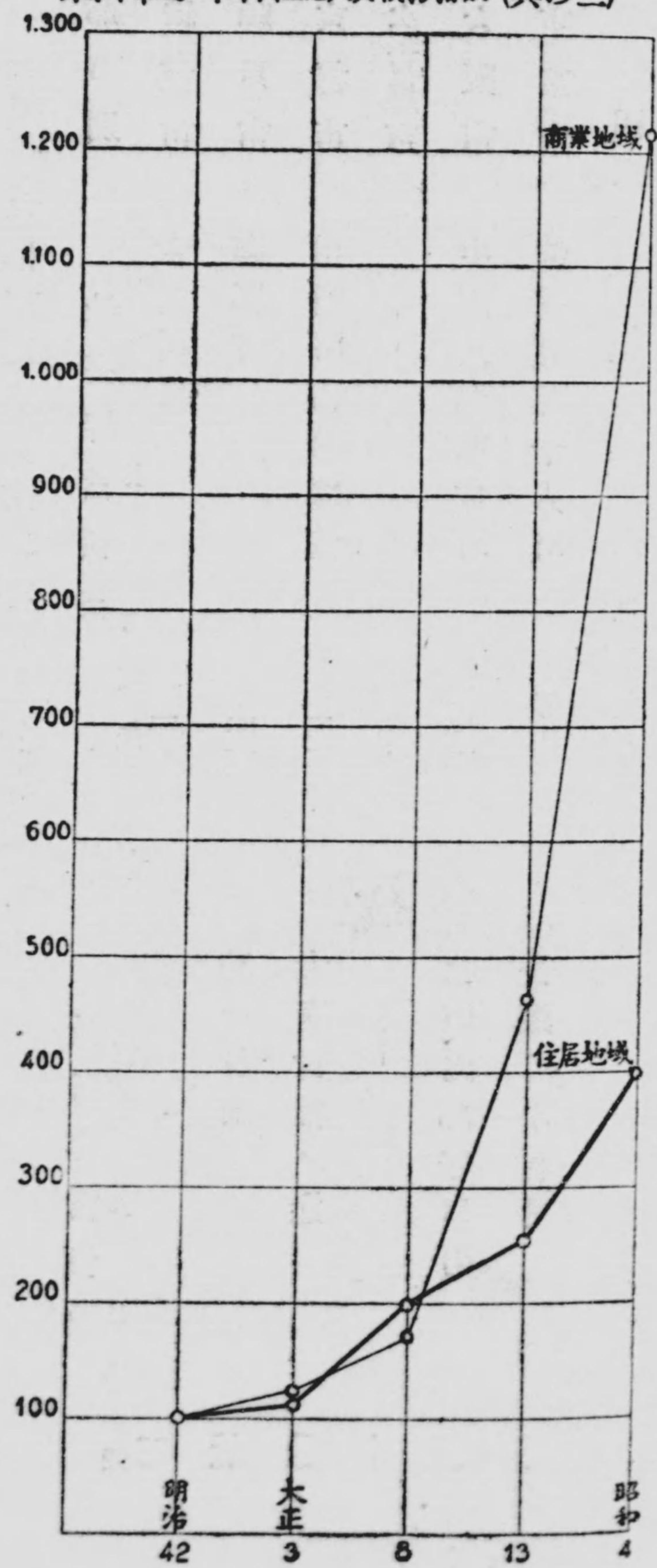
(二九) 左表土地賃賃價格は、東京市統計年表に據り、商業地(京橋區)の明治四十二年度の坪當三十二錢五厘を百とし、住居地(麴町區)の同年度坪當三十五錢を百として計算したものである。昭和四年度に於ける實數は前者三圓九十三錢、後者一圓四十錢である。



東京市最近二十年間土地賃賃價格指數(其の一)



東京市最近二十年間土地賃賃價格指數(其の二)



右表に依りて明かなるが如く、大正十二年の大震災に遭遇する迄は、京橋區と麴町區とは各其の商業地又は住居地たることの特色を發揮せず、兩者何れも此の十年間に約二倍半の上進を示したるも、大正七年以來は麴町區の方京橋區よりも上位を占めてゐた。然るに京橋區に於ては震災後區劃整理の行はれ、商業地殊に都心的小賣商店地としての特色を充分に發揮するもの存に至り、引續き其の賃



貸價格は上騰して止まず、昭和四年度に於ては實に十二倍の増加を實現してゐる。之に反して麴町區の賃貸價格の増加は、昭和四年度までに約四倍の増加を見たと過ぎない。此の事實は既論土地價格の絶對的上騰點に存する二大法則の正確なることを實證する有力なる根據である。

更に全國六大都市近郊の土地賃貸價格を示せば次の如くである。

三 全國六大都市近郊商業地坪當賃貸價格(三〇)。

都市別	最高坪當價格 地名 月額	最低坪當價格 地名 月額
横濱市	六角橋町 四〇	森町 三
神戸市	御影町 四〇	駒ヶ林町 二五
京都市	山科町山科驛前 四〇	太秦村帷ノ辻 二〇
名古屋市	—	—
大阪市	中河内郡布施町 四〇	北河内郡守口町 二〇
東京市	淀橋町五十人町 三〇〇	吾嬬町小村井 二〇

四 全國六大都市近郊住居地坪當賃貸價格(三〇)。

都市別	最高坪當價格 地名 月額	最低坪當價格 地名 月額
横濱市	鶴見町 三五	峯岡町 二〇
神戸市	住吉村 四五	小郡町 八
京都市	東福寺町 三〇	桂村新京阪電鐵桂驛前 二五
名古屋市	—	—
大阪市	泉北郡濱寺町 三三	中河内郡牧岡南村 二〇
東京市	入新井町山王 四〇	上板橋村 五

(三〇) 右兩表の賃貸價格の性質は前掲六大都市市内の分と同じ。

人口と大藏省調査土地賃貸價格との相關關係の考察。尙參考の爲め舊地租條例の課稅標準たる地價を、土地の賃貸價格に改むる目的を以て、大藏省主稅局の調査したる大正十五年四月一日現在、全國六大都市宅地賃貸價格と人口との相關關係を考察するに次表の如くである。

大藏省調査全國六大都市宅地坪當賃貸價格(三一)。



都市別	現在人口	最高坪當價格 地名 年額	最低坪當價格 地名 年額	平均坪當價格 年額
横濱市	五五,〇七〇人	中區 伊勢佐木町 六〇〇〇	磯子區 八	三五・二三
京都市	六七九,六三三	下京區 京極 五〇〇〇	上京區 一〇	三四・四九
神戸市	七〇四,三七五	海岸通一丁目 七五〇〇		一四 五三・三四
名古屋市	五八,五五九	中區 榮町五・六丁目 五〇〇〇	東區 一四	三〇・〇四
大阪市	二,二四,八〇四	東區 北濱町二丁目 一〇〇〇〇	東淀川區 一三	六二・二九
東京市	一,九五,五七	麴町區 有樂町 一〇〇〇〇	本所區 深川區 二〇	九七・〇一
		日本橋區 通一丁目		

(三一) 人口は右調査と對應する爲め、特に大正十四年十月一日現在國勢調査に據る。

右表の賃貸價格は「貸主が公課・修繕費其の他土地の維持に必要な経費を負擔する條件を以て之を賃貸する場合に於て貸主の取得すべき金額」とし(土地賃貸價格調査法三條)、其の調査は土地の一筆毎に之を行はず、狀況類似する土地を合して一區域とし、各區域毎に標準賃貸價格を調査し、以て同區域内一般の土地に及ぼす方法に依つたものである(主税局調査事業報告書九頁)。故に不動産銀行當路者の評價せる前論の如き意義に依る賃貸價格とは其の性質を異にするのみならず、其の調査

時期にも差異が存するから、右兩者間に表はれた賃貸價格の大きさにも、自ら相當の差異あるべきことに留意せねばならぬ。然し其の差異の因つて生ずる事由の検討は今の問題には必要なこととなるが故に之を避ける。本表に據りても亦大體に於て人口の増加と共に賃貸價格の上騰するものなることを實證することが出来る。本表を掲げた目的は此のことを實證すれば達成してゐる。

**人口密度と土地價格との相關性。**以上の論證に依り市街地の價格と人口との相關性は明白である。更に尙全國六大都市に於ける一平方里當人口密度と、坪當土地價格との相關性を考察する爲め、前表六大都市人口密度及び商業地坪當土地價格最高・最低の各平均を算出し、各都市の密度及び最高・最低土地價格が、此の平均に對し如何なる割合に當るかを指數を以て示せば次の如くである。

都市別	人口密度指數	最高土地價格指數	最低土地價格指數
横濱市	三四〇	五二	五三
名古屋市	五三	五二	一一〇〇



神戸市	六六八	五二	八六
京都市	一、〇〇五	一、〇四三	七三
大阪市	一、〇五一	一、三〇四	八六
東京市	二、四二五	一、五五五	一、三三三

是等諸都市の面積と之に包擁せる人口の状態は決して等しきものではない。東京市の如きは今仍舊市域を守り之を擴張せざるに、大阪京都横濱の各市は大都市計畫の下に着着近郊を併合して面積を擴張してゐる。故に右表を以て直に的確なる論斷の基礎と爲すことは冒險なるも、然し大體に於て人口の密度高ければ土地價格高く、人口の密度低ければ土地價格も亦低きことを看取するに足る。次に之を一都市内に就て觀るに、其の内部の各の劃地が、其の利用上人口を收容し得る一定の限界的密度（飽和狀態）に達する迄、土地價格は人口の密度の加はると共に上騰するものなること、及び一定の限界的密度を超過せる場合には、人口要素以外の増價要素の發生せざる限り、最早土地價格は人口の増加する割合には上騰せざるものなることを認識し得る。蓋し劃地の機能は人人に立脚地を提供する

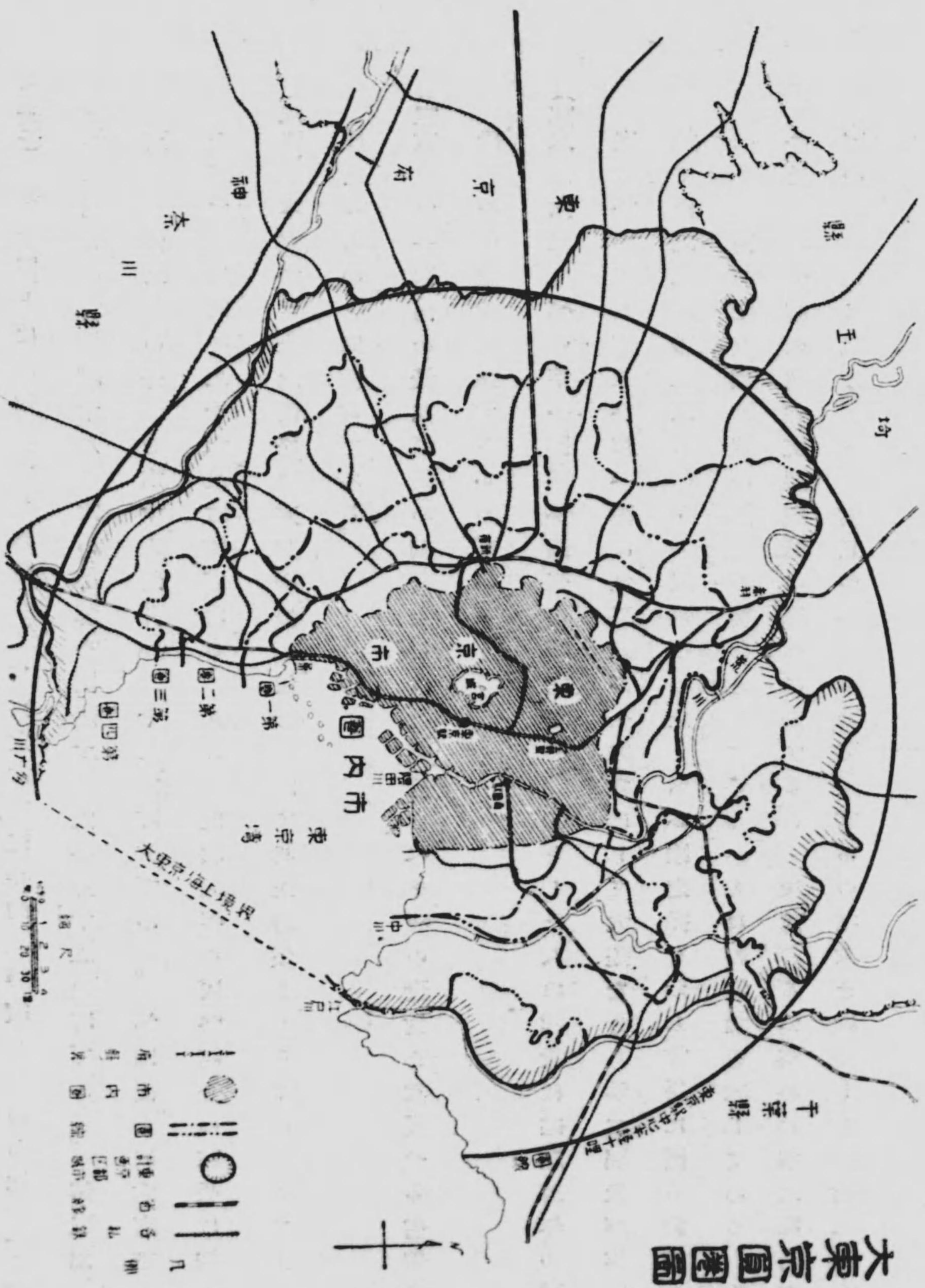
に在り、此の機能は人人が密集して最早實際生活上これ以上密集し得ざる程度に至らば停止するからである。此の原則を計數的に實證せんと欲せば、先づ(イ)特定地域の面積を定め、(ロ)其の面積内の特定時に於ける人口を計算し(三三)、(ハ)一定の標準に依り右特定時に於ける同面積の總土地價額を算出し、(ニ)此の因數に依りて一定單位面積に對する人口密度と其の平均土地價額とを算出し、(ホ)之を個個に比較検討することを要する。或は又(イ)都心地を中心として、都心地より一定距離を距てて圓圈を描き、(ロ)其の圓圈内の總土地價額と人口と面積との割合を算出し、(ハ)之を個個に比較検討しても、右と同様なる結論に達することを得るであらう。尙大體觀察としては各個地域に於ける坪當最高價格と、人口との割合を彼此對照して之を判斷することも出來やう。右何れの場合に於ても其の特定面積内人口の限界的密度を定めなくてはならぬ。

(三三) 各種交通機關は人口を都心地より郊外に分散し、又は分散せる人口を一時に都心地に集中せしむる機能を有つてゐる。故に市内に於ける定住人口及び晝間人口の總計人口に非ざれば、之を以て基準とすることは妥當でない。



大東京都市計畫區域一億七千二百八十五萬坪に互る東京驛を中心とする半徑十哩の區域内に於ける、昭和五年國勢調査に據る人口は約五百萬人の巨數に達してゐる。東京市役所は此の區域に市内圏及び第一圏乃至第四圏の五個の圓を描きて、各圏別地域を定めてゐる。右各圏内の人口と土地價格との相關性を統計的に考察するに次の如くである(三三)―(三六)。尙右都市計畫に依れば將來豫想人口標準密度を一人當坪數を以て示し、市部一〇坪・近郊二〇坪・外郊四〇坪全體二三・七坪と定めてゐる(日本都市年鑑昭和六年版二一四―二一五頁)。依つて第一圏即ち近郊に於ては既に過密度なるも、市部に編入せらるるときは自ら別問題となる。

圏別	包擁町村數	面積 <small>單位千坪</small>	包擁人口 <small>一萬坪當人口密度</small>	坪當土地價格 <small>最高最低</small>
市内圏	一五區	二四、三三五	二〇七、五二九	八五一 三、〇〇〇
第一圏内	一八町	一七、二二七	一〇八、八八六	六三〇 一、五〇〇
第二圏内	一六町	二四、二六一	九四七、二五九	三九一 二五〇
第三圏内	二三町村	四七、三二二	五四七、六二七	二一六 二一〇
第四圏内	二七町村	五九、八二五	三三七、二〇九	五六 二二〇





(三三) 第一圏とは品川外十七箇町にして、東京市に直接的に接續してゐる地域である。

第二圏とは右接續十八箇町の外郭を圍繞する大井外十五箇町である。第三圏とは大東京の第二圏の外郭を爲す入新井外二十二箇町村である。第四圏とは大東京の外郭を爲す羽田町外二十六箇町村である。人口は昭和五年の國勢調査の結果に據る。

(三四) 本表坪當土地價格は、東京府農工銀行に於て机上評價したるものにして、上來屢掲げたるものと同性質である。

(三五) 第一圏内の最高價格の顯著なるは、近年驚くべき程の發達を實現せる省線新宿驛附近の土地を包擁するからである。

(三六) 大正九年の第一回國勢調査の事實を一〇〇とした人口指數は、昭和五年の國勢調査に於て東京市及び第一圏は九五及び一六九にして大差なきも、第二圏及び第三圏に於ては三五八乃至三八〇、即ち三倍半以上と云ふ躍進振を示し、震災に因る影響もあるべきも、高速度交通機關の發達を要件として著しい人口の増加を來してゐる。第四圏に於ては流石に現在交通機關の恩恵に浴すること稀薄なるが爲めに、第二圏乃至第三圏の増加には及ばざるも、尙且つ第一圏乃至東京市の増加を凌駕して指數二四九を示してゐる(昭和六年四月 東京市統計課發表 大東京の人口に據る)。

以上各方面よりする論究に因り人口と土地價格との間には、一般論的に一定の法則の存することが明瞭となつた。此の法則は或る一定の限界的密度に達する迄は、土地價格は人口密度の加はると共に上騰するものであると云ふこと、即ち最高の土地價格は人口の最も稠密なる場所に表はれると云ふこと、及び土地價格の絶對的上騰點に就ては、商業地と住居地との間に自ら相異せる理法の存すると云ふことである。然し乍ら人口は土地價格の構成に影響を及ぼす唯一の要素ではなく、最も重要な一要素たるに過ぎざるものであるから、更に進んで人口以外の諸要素に就て論究を試みなければならぬ。仍て以下市街地住民の社會的・經濟的・心理的事象にして土地價格に影響を及ぼす要素と認むべきものに就て具體的に之を論究する。

世帯。世帯は住宅の需要要素として最も重要な地位を占めてゐる。人は住居の安定を欲求希願する。住み心地良く安樂にして自己の性質に最も好適なる住宅を得んとすることは各人に共通なる欲望である。此の欲望は人の生存欲の必至的發現であつて、未開野蕃なる民族と雖も住居を營まざるはない。最初は種



族的に一群となりて居住するも、文化の發達するに伴ひて漸次分裂し、究竟には一世帯を單位として一住宅を占有せんとする方向に展開する。社會政策上各世帯が一個の獨立せる住宅を占むることは最も望まじきことである。我國の現狀に於ては傳統的家族主義は次第に分散する傾向がないでもないが、猶現在原則として維持されてゐるが爲めに且つ又一戸を占有せんと欲するも經濟上獨立の生計を樹つる資力に乏しきが爲めに、一戸の住宅に數世帯雜居せる者も在る狀態にある。

此の傾向は財界の好況時代には同居世帯の數を減じ、空家は塞がり一般的に住宅は拂底するも、不況時代には空家の増加し、之と同時に同居世帯の増加するに至る事實に徴して疑ふべからざることである。東京市統計課の意見に依れば、未だ確實なる戸數調査なきも、一住宅に於ける現住世帯數は一世帯半であると謂ふ。故に一世帯一戸を原則とすれば、現在住宅は五〇%丈け超過居住の狀態に在る。換言すれば、世帯單位よりすれば五〇%丈け住宅不足を告げてゐる。然し右は蓋然的のものであるから、之を資料として他と比較論評することは出来ない。

住宅需要要素としての世帯に就て、重要なものは其の世帯を組織する人員である。夫婦又は子供一人位ならば同居も可能なれど、兒女數人に及べば共同世帯も張り兼ねるのであつて、必ず獨立の住宅を必要とする。我國の六大都市を包擁せる六大府縣に就て見れば、一世帯を組織する員數は次表の如くである(三七)―(四〇)。

年 度	東京府 人	大阪府 人	京都府 人	愛知縣 人	兵庫縣 人	神奈川縣 人
明治卅六年	三九七	四四三	五〇七	四七三	四九四	五八一
同四十一年	三八二	四四四	五二〇	四八七	四八八	五六四
大正二年	三八五	四三五	五一九	五〇〇	五〇四	五六六
同 七 年	三七六	四六〇	五二七	五〇四	四七七	五三三
同 九 年	四七九	四五六	四六五	四九〇	四六七	五〇七
同十四年	四六〇	四五〇	四六〇	四九〇	四六〇	四九〇
昭和五年	四八〇	四五九	四七三	四九三	四七〇	五〇一

(三七) 本表は内閣統計局統計年鑑に據る。

(三八) 大正七年度分までは一戸と謂ひ、其の後一世帯と改めた。



(三九) 本統計は公簿上の乙種推計人口に據る。但し大正九年度同十四年度及び昭和五年度分は國勢調査に據る。

(四〇) 東京市統計課の調査に據れば、昭和五年十月一日現在、大東京(一市八十四箇町村)世帯構成人員は、市部は平均五人、郡部四・六人、此の平均四・八人であつた。其の中に於て最も多なるは市部の日本橋區六・二人、郡部の大泉舎人兩村の各六・二人が筆頭である。

更に之を全日本内地に就て見るに次表の如くである(四一)(四二)。

年 度	世帯構成人員
明治三十六年	五三四人
同 四十一年	五三三
大正二年	五四四
同 七年	五三三
同 九年	五〇〇
同 十四年	五〇〇
昭和五年	五〇七

(四一) 本表は内閣統計局統計年鑑に據る。

(四二) 昭和五年度分は國勢調査に據る。

獨逸統計局の調査に據れば、歐洲戰前大都市に於ける住宅に對する世帯超過の割合は二%であつた。然るに之を全獨逸に就て計算すれば約一%に過ぎなかつた。其の理由は小都市及び農地に於ける事情が大都市よりも遙かに好都合なりしに因る。此の割合は戰後には著しく高まつて來た。右は特に戰爭中及び戰後に於て建築事業が一部分的に休止せるに因る。千九百二十五年春、多數都市に於て行はれた住宅調査の結果、人口十萬人以上の大都市に於ける、世帯の住宅に超過する割合は八・三%、其の他の都市及び地方町村に於ては二%乃至六・五%であつた(勞働大臣覺書五一頁、ライストナー一五〇頁)。獨逸に於ては戰禍の爲め人口は著しく減少したるも、戰爭中及び戰後に於て建築事業が一部分的に休止したる上、更に住宅管理及び賃料公定制度を採用せる結果、上記の如き現象を見るに至つたのであらう。

ライストナーは「特に住宅の質(部屋數等)に關する世帯の要求に付、之を批判するが爲めに重要な價值あるものは、所謂住宅の密度即ち住宅の收容力とも云ふべきものである。住宅の密度とは一住宅當の人員數である」と云ひ「モルゲンロート



の千九百二十六年春に於ける獨逸都市の住宅調査に據れば、此の住宅密度を次の五つに分類してゐる」と云ふてゐる（獨逸都市統計年鑑二二卷二四七頁リストナ一五二頁）。

住宅の密度 一部屋當平均人數（四三）。

- 一 最も弱きもの四分の一人以下。
- 二 稍弱きもの四分の一人乃至一人。
- 三 適度なるもの一人乃至二人。
- 四 稍強きもの二人乃至四人。
- 五 最も強きもの四人以上。

（四三） 本表一部屋には臺所を含む。但し其の面積不詳。

東京市社會局の調査に據れば（四四）、東京市内、要保護世帯數二萬六百一世帯の内、同居人なき世帯は其の六六％にして、同居し又は同居世帯を有するものは三四％に及び、其の内同居せる世帯二〇％、同居世帯を有するもの一四％に當る。又右二萬六百一世帯の内、借家に居住せるもの七一・四％、間借せるもの二三・五％、持家に居住せるもの三・八％、不明のもの一・四％であつて、建物の構造に於ては四戸建平家に

居住せるもの最も多く、二戸建平家之に次ぎ、二戸建二階家、五戸建六戸建平家の順となり、一戸建平家は最も少ない。世帯人員は最多なるもの一三人であつて、借家及び持家に居住せるもの四・二七人及び四・五三人、間借せるもの二・七五人、全體平均三・八七人であつた。又一世帯に於ける平均疊數は七・四七疊（貸間の疊數は算入しない）にして、一人當の疊數は一・九疊である。一人當疊數平均を各世帯員數別に就て示せば次の如くである。

世帯員	一人當疊數
1	4.47
2	3.21
3	2.37
4	1.95
5	1.64
6	1.46
7	1.30
8	1.18
9	1.12
10	1.16
11	1.00
12	1.08
13	1.24

（四四） 昭和四年十一月十八日より昭和五年三月三十一日迄の調査である。本表に就ては多少疑念なきに非ざるも暫く之に従ふ。

此の如く一個の世帯を構成する員數の増加するに従ひ、一人當疊數は漸減してゐる。假りに一疊半を一人當居住の最小なるものとしても、之を占有し得る者は



辛ふじて五人世帯以下にして、一人世帯にて漸く四疊半一部屋を有するに過ぎない。如何に庶民階級の居住状態の集團的にして、衛生上道德上弊害多きかを知るべきである。右は所謂社會上要保護者の生活現象であるから、現代に於ける最低階級の者たるに相違ないが、其の他の階級に於ても一人にして一部屋を有する者は蓋し少數であらう。

平均一人當疊數は、通俗的に上流階級は十疊乃至十五疊、中流は三疊乃至四疊半、下流は一疊半と稱せられてゐる。社會政策的見地よりするも、將又各個人の欲求希願に對しても、世帯人員に可及的廣き疊數を占有せしむることが必要である。従つて若しも經濟力が之を許すに至らば建物の需要は愈増加するものと觀なければならぬ。然らば如何なる程度まで増加するかと云ふに、此の需要量に就ては世帯構成人員に其の要因を求めなければならぬ。世帯人員の要求する住宅の大きき質及び其の室數等には、所謂ゴッセンの法則として知られてゐる享樂遞減法則 (Law of Diminishing Enjoyment, Gesetz des abnehmenden Genusses) が行はれる。今日の文化人に取りては住宅は絶對的必要財である。然し乍ら同じく風雪寒暑を凌ぎ居

住を爲すと云ふ過程に於ても其の程度には差等がある。即ち辛ふじて之を凌ぐと快適に凌ぐと、衛生的に居住すると不衛生的に居住するとの間には大なる差異がある。故に其の建物の質に因りて効用に差等を生じ、各人が此の効用に對して感ずる重要さの程度は其の快適の増大するに従ひて増大する。然し乍ら既に之が一定の飽和點に達せる後は漸次其の重要度は遞減する。例へば最初必需なる住宅店舖を獲得せる者の心理的満足は最大であるが、既に其の需要を充足せる後、更に取得せる住宅店舖に對して各人の感ずる重要さは前者よりも遙かに低下する。又世帯人員の生活上必要なる最小限度の室數に對する欲望の程度は甚だ強大なるも、漸次其の室數の増加すると共に此の欲望は飽滿し漸次遞減する。大なる建物に加つた一室の効用は他の一室のみの建物よりも遙かに少いと云ふことは實際生活の經驗上疑はない。故に世帯人員に必需的なる室數を具備する建物の需要は多く、非必需的なるもの、更に進みて單に誇示的欲望の對象と爲れるものに對する需要は漸次遞減する。

此の事に關しタウシツグは、『家屋の一室或は一室の家屋は生存する爲めに無



くてはならぬものである。第二の一室に依りて加へられる慰安と體裁とは極めて大きい。而してもつと部屋を増しても矢張引續て満足が得られる。此の場合には效用減少の程度は暫くは比較的緩慢であるかも知れない。然し其の傾向は矢張現存して居り、従つて間もなくより多くの部屋は唯誇示の愛着心のみを満すに役立ち、實質的慰安を生ずるには役立たなくなる。思ふに誇示の愛着心を満す物は總て不思議なほど、此の種の效用を維持する可能性があるやうである」と云ふてゐる（タウシツグ、長谷部譯二〇五頁）。各人が社會的體面を維持せんが爲めに、其の地位相應の住宅店舗を構へんとする所謂誇示的欲望は相當強烈である。故に各人の所得が増加すれば建物の需要も亦増加するけれども、既に其の限界に達したるときは其の以後の増加割合は遞減する。従つて市街地住民の所得が増加しても、建物の需要は無制限に起るものではない。一都市の世帯人員に要する必需的な需要量には自ら限界がある。

**經濟力。**市街地の土地建物の價格の總體量が、一般的に人口及び世帯數の増減に因りて、決定的に動搖することは既論の通りなるが、其の人口の有する購買力及

び生活程度換言すれば其の經濟的給付能力は、土地建物の價格を具體的に動搖せしむる重大なる要素であつて、就中大都市の商業地及び高級住居地に於ては、此の經濟力要素に因りて土地價格は第一義的に支配せられる。要するに人口と經濟力の最大に集中する場所が最高の價格を實現することは疑ふべからざる事實である。一般的には市街地に生活又は經營の本據を有する住民の總貯蓄資本及び借入資本、並に企業資本の總量は、其の住民が購買し得る土地建物の總需要量及び質を決定し、市街地住民の總所得（個別的には一世帯員の總所得又は一企業單位の總所得）は、其の住民が支拂ひ得べき總賃料を決定する（四五）。従つて此の總賃料即ち都市住民の總所得中より賃料に充てらるる總額は、賃借し得る土地建物の總需要量及び質を決定する。又特殊的には前段に掲げた各資本と所得とは、或特定地域に集中して所謂附け値の競争を演じ、其の地域の賃料と土地價格とを個別的に上騰せしむることとなる。

市街地住民の所得と建物賃料（土地の賃料をも含む）の相關關係は右述の如くであるが、然らば各人の所得は増加せざるに建物賃料のみ上騰したるときは、其の需要



局面に如何なる動搖を實現するであらうか。此の場合には借家人は、(イ)他の消費の欲望を節約しても仍ほ住居欲の満足を維持するか、(ロ)或は家主に反對して賃料の増額を撤回せしむるか、(ハ)或は又他の安價なる借家に移轉して住居費と所得との從來の比率を維持するか、三者其の一に從はなければならぬ。然し(ロ)の如き賃料の増額に對する反對が成功することは、増額に合理的なる事由の存する場合には常態的には期待し難く、(ハ)の移轉も一般的には容易に行はれず結局(イ)に歸着する實情に在る。何故と云ふに、之に就ては人人の職業別に因り次の如き切實なる事情が存するからである。即ち商人・製造業者・辯護士・醫師等に在りては、一般に告知せられた位置が營業の主要なる要素となつてゐるから、其の場所を容易に移轉しようと思はない。換言すれば、顧客が其の店舗・事務所に附著して共に移動することは期待し得ないから、給付能力の盡きるまでは其の位置を維持せんと企つるが故である。特定の場所に於ける特定の家・特定の老舗の権利が尊重せらるる所以は茲に在る。之に反して非商人は比較的移轉の自由を有するも、慣習上住み馴れたる土地に對する愛著の情去り難くして、其の移轉の地域的範圍は不

思議な程制限されてゐる。右は兎も角、世帯員の勤勞・學修場所との關係、即ち移轉後の通勤・通學時間及び其の交通費、移轉に要する出費、器物毀傷の損害並に移轉の煩雜に對する嫌惡(但し夫婦者の如き、或は家具什器の僅少なる者の移轉は比較的容易である)並に各職業者に通じて劣等なる住居に移轉することに基因する不信用に關する社會的顧慮、誇示的體面維持に關する失望、其の他種種なる事情あるに因り、縱令多少の所得減はあつても安價なる借家への移動は容易に行はれない。然し是とて自ら程度の問題である。財界の變動其の他に因り不景氣が多年永續して市街地住民の所得に多大なる減少を見るときは、先づ以て最少限度の衣食に對する欲望充足を維持するが爲めに、從來維持された住居に對する欲望を犠牲として、より劣等なる借家へ移動する事は争ふべからざる事實である。要するに市街地の總賃料は其の住民の總所得に因りて定まると雖も、其の割合は必ずしも各人を通じて一定的のものでないと云ふ事を認めなければならぬ。

(四五) 住居費の所得に對する割合に關してはシユワーベの法則がある。其の内容は貧

困なるほど住居の爲めに支出しなければならぬ所得の割合は大となると云ふ事であ



る。市街地住民が其の所得中より支拂ひ得べき家賃には自ら一定の限界があり、右は各人の所得額と生活上の慣習とに因りて定まる。東京市統計課に於て大正十五年九月より昭和二年八月に至る一年間、代表的三百九十三世帯に付調査したる家計調査に據れば、一世帯平均實収入と家賃との比例は次の如くであつた。何れの勤勞者と雖も文化の進展に伴ひ物質的精神的欲望の向上するに従ひ住居費は増大する傾向にある。

住 民	一月の平均實収入	家 賃	百分率
俸給生活者	一、四四三	二、四〇元	一九・六
勞働者	一、三四〇	二、四〇元	一九・七
平 均	一、三〇四・五	二、四四七・二	一九・六

**住民の經濟力に基づく土地價格上騰法則。**之を一都市内の各地域に就て考察するに、經濟的給付能力の強度なる者、即ち所得の多額なる者の居住する地域の土地、建物の賃料及び價格は高く、之に反して所得の乏少なる者の居住する地域の夫れは低い。蓋し所得の大なるものは地代・家賃・土地價格高きも優良なるものを選び、需要の競争を爲すを以て益、之を上騰せしむるに反し、所得の乏少なるものは劣等なりと雖も、己を得ず其の安價なることに満足せざるを得ないからである。此の

場合には人口要素は第二義に下るを見る。然し經濟力餘りに差等なき階級層の居住せる地域に在りては、再び人口要素が第一義となる。此の法則は次の事實を以て統計的に之を實證することが出来る(四六一—四七)。

一 大東京に於ける人口十萬人以上の地域(十一區・四町)土地價格。

市内	密度順位	一萬坪當		坪當土地價格
		人口密度	租稅負擔額(圓)	
最高	淺草區	一、六五五	三、五四五	一、〇〇〇圓
中間	日本橋區	一、二二二	三、〇四九	三、〇〇〇圓
中間	京橋區	九六六	一、〇、五七四	二、〇〇〇圓
最低	芝區	六〇九	九、九四五	六〇〇圓
最高	西巢鴨町	七六九	一、二八四	六〇〇圓
最低	澁谷町	五五六	二、六四二	七〇〇圓

二 大東京に於ける人口五萬人以上の地域(四區・十七町)土地價格。

市内	最高	最低
四谷區	八七四	一、八二四
麴町區	三二二	三、四八三
	二、〇〇〇圓	二、〇〇〇圓
	六〇圓	八〇圓



郡部		最高	日暮里町	一、三九	六七	二〇四	二〇四
郡部		最低	世田ヶ谷町	一五五	六四	七〇圓	一〇圓
三 大東京に於ける人口三萬人以上の地域(十八町)土地價格。							
郡部		最高	寺島町	五六	五二	一〇〇圓	一五圓
郡部		最低	駒澤町	二九	三四	九〇圓	六圓
四 大東京に於ける人口一萬人以上の地域(二十三町村)土地價格。							
郡部		最高	隅田町	四六	二七	七〇圓	五圓
郡部		最低	志村	三	九	一五圓	一圓五〇
五 大東京に於ける人口五千人以上の地域(十三町村)土地價格。							
郡部		最高	中新井村	三六	四	二五圓	四圓
郡部		最低	大泉村	四	四	三圓	一圓
六 大東京に於ける人口五千人未満の地域(九町村)土地價格。							
郡部		最高	新宿町	六	六	二〇圓	二圓
郡部		最低	舍人村	五	二〇	五圓	一圓

(四六) 本表人口は昭和五年の國勢調査に據る。

(四七) 本表土地價格は東京府農工銀行に於て机上評價せるものにして上來歴表はれたものと同質である。

(四八) 之は直接國稅府稅・市町村稅の合評額(測定額)である。比較的麴町區の納稅負擔額の巨額なるは丸の内の一局部に集合せる銀行會社の租稅負擔額多きに因る。

即ち人口密度小なるも經濟的給付能力の大なる住民の居住してゐる日本橋・京橋・澁谷の土地價格は、人口密度大なるも經濟力弱き淺草・西巢鴨等を凌駕してゐる。麴町に至りては、其の人口密度は遠く四谷に及ばざるも其の土地價格は同等である。之に反して他の町村に於ては、依然として人口密度多き處に高き土地價格が表はれてゐる。

尙之を他の側面より考察するに、土地の利用狀態は其の處に於て行はれてゐる經濟的活動を表象し、且つ其の住民の經濟力をも表徴するものであるが、大東京に於ける土地利用狀態と土地價格とを比較すれば、卸賣兼小賣商店地の價格を最高とし、順次次の如くに表はれてゐる。



- 一 卸賣兼高級小賣商店地又は高級小賣商店地(何れにもデパートメント用地を含む)。
- 二 金融中心地(オフィス・ビルディング用地を含む)。
- 三 卸賣商店地。
- 四 娛樂的中心地。
- 五 中級小賣商店地。
- 六 高級住宅地。
- 七 普通商店地。
- 八 普通住宅地。
- 九 工場地。
- 一〇 近郊住宅地。
- 一一 農地。
- 一二 森林地。
- 一三 荒蕪地。

大紐育及びロスアンゼルス其の他のカリフォルニア諸都市の特殊利用地の相  
關的土地價格は次の如くである(四九)。

- 一 2 金融中心地。
- 二 1 高級小賣商店地。
- 三 5 高級住宅地。
- 四 3 ホテル・良きアパートメント・金融中心地以外に在るオフィス・ビルディング用地。
- 五 4 卸賣地。
- 六 6 貸家及び棟割長屋の敷地。
- 七 7 工場地。
- 八 8 近郊住宅地。
- 九 9 農地。
- 一〇 10 森林地。
- 一一 11 牧場及び荒蕪地。



(四九) 右表中一二等の數字欄に示す順位は、大紐育に於ける土地の相關價格を示し(マンソン、ノース一五九頁、一・二等の數字欄はロスアンゼルス及び其の他のカリフォルニヤ諸都市に於ける同様の土地價格を示すものである(ソーソン一九一頁)。

紐育は今日實際上世界の金融中心地であり、且つ現在金融地域(特にウォール街)を擴大する可能性が制限されてゐると云ふ理由を以て、金融機關に利用せられてゐる土地は、殆ど値知らずに上騰する状態に立ち至つてゐる。他の代表的なる亞米利加諸都市に於ては、通例高級小賣商店地が最高の土地價格を占めてゐる(ソーソン一九二頁)。我國の東京に於ても、前述の如く卸賣兼高級小賣商店地又は高級小賣商店地が最高價格を占めてゐる。其の他の用途地に至りては何れも亞米利加の實例と大同小異である。是等の土地價格は悉く其の劃地を利用する人人の經濟力に因りて評價決定されたものである。換言すれば是等の土地價格の大きさは、之を需要する人人の支拂ひ得る經濟的給付能力に支配されてゐる。故に私は此の事實に據り、土地價格は住民の經濟力に基きて上騰するものであると云ふ法則の存在せることを知るのである。

職業層。都市住民の分業に伴ふ必然的附隨現象として職業上の層を發生し、此の職業上の層に因りて一都市内の地域制は形成せられる。就中所謂都心地なるものは、政治經濟其の他百般の施設經營上の中心地として發生せるものであつて、各職業層の活動は此の地域を中樞として展開せられる。故に各人は可及的此の都心地に近接して住居を定めんことを欲求希願する。然るに其の結果都心地及び其の附近の土地、建物價格は全市中最も高價となり、且つ環境は頗る喧騒となるから、經濟上、衛生上、道德上其の他關心すべき諸の世相上、是等の地域に店舗を有し又は之に勤務する人人は去りて、郊外又は他の好條件の地域に住居を營む傾向となり、茲に家庭又は安眠所と營業又は勤勞所等との分離作用が行はるるが故に、所謂晝夜間人口の非常なる量的開きを實現する。此の事實は都市交通上朝夕表はれる所謂ラッシュユアワーの現象の示證する所である。此の如く勤務場所と住宅とを異にする職業層の數量の多寡は、住居地と商工業地との兩方面の土地、建物の價格に顯著なる影響を與へる。之に反して所謂中小商工業者及び自由職業者(醫師、辯護士等)に在りては、概ね自己の職業的活動場所と住宅とが一致してゐるから前



論の如き分離作用は容易に行はれ難い。即ち店舗兼住宅住宅兼事務所と云ふが如きものは其の顯著なる實例である。従つて是等の需要に因りて生ずる影響は一地域のみに限られる。其の他商業地域の横通り又は裏通りには無數に小住宅が存在し、工場附近にも亦多數小住宅が存在して、商工業従事員の需要を充足せしめて居る。之を要するに都市人口の職業的層が、其の都市の地域制竝に土地建物の價格の構成に顯著なる影響を及ぼすことは疑なき事實である。

社會的階級。此の職業層に關聯して尙土地建物の價格の構成に影響を及ぼす要素として留意すべきものは、異人種及び異種階級者の住居地である。國際都市に於ける人種的地域の最も顯著なるものは居留地である。我國に於ても維新後には開港場に各國の居留地が存在してゐたが、夙に其の區劃を撤廢し今は唯歴史的殘影を留むるに過ぎない。例へば横濱神戸の支那街の如きは是である。隣邦支那に於ては今尙各國租界なるものが存在してゐる。斯かる租界地に於ては他の開放せられた自由都市とは、其の價格構成の要素を異にせることは明白なる事實である。

次に又宗教が住宅の位置を選択する場合に重要な役割を演じ得ると云ふことを擧げねばならぬ。嘗て暴力を以て或宗派の者を隔離せる都市の一地域に追放したるが如き時代は過ぎ去つてゐるけれども、例へば數世紀前の猶太人街に於けるが如き、今日と雖も尙多數の正教派の猶太人が、是等の宗教上の動機からのみ都市の東方の地域を特に好むと云ふ事實がある（ライストナー五六―五七頁）。

貴族富豪名士等所謂上流階級の人人の住居に選擇する地域は、煤烟騒音汚穢物の侵入なき最も快適なる勝景の場所である。元來住宅の選擇行爲は恰も汽車汽船の等級を選択するが如く、社會的自己評價の行爲であるから慣習生活標準所得、虛榮心等に支配せられる。故に上層階級の人人は自己の地位身分を表徴するに最も好適なる地域に便宜快適美麗なる住居を定めんことを希願する。従つて之に關聯して貴族富豪振り名士振らんとする人人が、右の如き上流階級の隣人と共に便宜美麗快適なる建物の居住せんとする誇示的欲望も亦熾烈である。是等の原因は一都市内に高級住居地を形成せしめ、其の土地價格を高く且つ比較的動搖なく維持せしむるに重要な役割を演じてゐる。此の事實に據り或一定の地域



に建設された各建物の綜合的美觀は、一般的に其の地域の全體的價格を上騰せしむるものであると云ふ理法を見出すことが出来る。私は之を集合價格と名づける。唯此處に一點留意すべきは貴族富豪の住宅は通例廣大なる不使用地閑地を占有してゐるから、此の如き住宅が市街地の重要なる位置の面積を占むるに於ては、一般民衆の住宅店舖に當つべき敷地面積を塞ぎ、其の附近の發達を妨げ、經濟的には必要地積を狭むる結果、他の地代家賃を高騰せしめ、社會的には民衆の怨恨嫉視を招き社會問題を惹起せしむる原因となることである。

高級住居地に反して下級住居地は、労働者並に所謂下級勤人階級の勤勞場所に近接せる最も賃料安き地域に形成せられる。斯かる場所は主として工業地域にして、各種工場は労働者の密集せる地域に近く建設せられ、労働者も亦工場に近接して居住するが故に、相互的に因果循環して工場地域には下級住宅が分布せられて發達する。又商業地域に於ても其の裏町には會社・商店に通勤する者に適應せる小住宅が普く分布してゐる。産業の發達して止まざる大都市に於ては、年年農村より移住する無産者の爲めに安價なる住宅の需要は増加しつつあり、勤勞者の

住宅に對する欲望も亦社會文化の進展に伴ひて、其の質量共に向上増大しつつある。然るにも拘らず、各自の經濟力の弱き爲め之を充足することを得ないで所謂住宅難に悩みつつある現状である。

何れの都市に於ても貧民階級の住居地が、分散的に又は集團的に存在してゐる。東京市役所は之を貧民若くは細民と謂はずして要保護者と稱してゐる。全國各都市に於ける要保護者の分布は如何なる状態に在るか、之を知るに足る全國的調査なきも、其の中に於て得た唯一の東京市の調査に就て考察するに、同市の中央なる東京驛を中心として鳥瞰的に觀察すれば、要保護世帯の住居地は市の東部及び東北部に最も多く、南部には最も少く、西部には殆ど問題とするに足らざる程の僅少さである(五〇)。是等の要保護者は互に類を求めて密集し、自治團體は之を對象として種種なる社會事業施設を行つてゐる。斯かる地域の土地價格は他の一般地域並には上騰する見込はないが、其の建物は雨露を凌ぐに足る最低限度のものにして、其の質の最悪なるは勿論、維持修繕等不完全なるに拘らず、家賃間代は相當割高なるを以て投下資本に對する利廻は相當良好なるが如くである。但し家賃、



間代の割高なるは主として之が回收に對する危険率多きにも因るであらう。

(五〇) 東京市社會局調査に據れば、昭和四年十一月十五日現在に於ける東京市内要保護世帯数は、二萬六百一世帯にて、其の世帯員数は八萬三千二百十六人であつた。右世帯の分布状態を見るに、東部なる深川區最も多く、要保護世帯の一九・八%を占め、次は東北部の本所區一三・六%、淺草區一・八%、北部は下谷區七・五%、西北部は小石川區九・七%、東南部は京橋區六・五%、南部は芝區の一〇%にして、其の他麻布牛込本郷四谷神田赤坂麹町日本橋の順である(東京市社會局 東京市内要保護者に關する調査一―二頁)。

社會思想の變化しつつある現代に在りては、一般的に無産階級の住居地に近接せる廣大なる貴族富豪の住宅は、前段所論の如く社會的怨恨嫉妬を招ぐに因り其の價格を低落せしむる傾向があり、又高級住居地内に貧弱なる無産者向の住宅を生じたる時は其の地域の價格を低落せしむる。但し之は必ずしも現代に限つた事ではない。凡そ何れの時代に於ても住宅は居住者の社會的勢力を反映するものであるから、住居地域の状態に依りて其の居住者の社會的地位を推測することが出来る。故に人は住居地に於ては社會上同階級層に在る者と共同生活せんことを欲求する。即ち相互に意識的に或は無意識的に思想感情を同ふする者と

共に居住せんことを希願する。故に此の平和秩序を害する者の闖入するに於ては、居住者の認識する土地建物價格に動搖を來すことは自明である。

**所有欲及び感情の満足。** 所有欲及び所有に因る感情の満足は價格發生の主因であるから、其の内容の如何に由りて價格の大きさは支配せられざるを得ない。現代社會に於ては土地・建物を所有すると云ふ事實は、所有者の社會的立場を高からしむるに重要な要素である。蓋し世人は一般的に所有不動産の有無を以て、先づ其の人の信用の厚薄を豫斷し、土地建物の廣狹・美醜・價額の多寡を以て、信用附與の形式的標準と看做してゐる者が多いからである。此の點は借家の場合に於ても亦同様である。日常生活の實際上、衣食に或程度の満足を感ずれば、直に住居の安樂を追求するに至るべきは人の本能的・必至的傾向であつて、(國により階級により必ずしも同一ではないが)何人と雖もより宏莊なる、より美麗なる、より住心地良き、住宅又は事務所・店舗を設けんと欲する熱情は熾烈である(五二)。此の如き人間必至の欲求希願が、土地・建物の所有に因りて充足せらるる満足・誇快感・安樂さ等は、直接之を貨幣價値に見積ることは困難なるも、之に因り土地・建物に投下せる資本に對



する收益率の低きに甘ずる結果、土地・建物價格を上騰せしむるに至るのである。此の非物質的要素即ち心理的享樂に基因する價值判斷は、社會階級を異にするに従ひ、且つ人に由り非常なる等差はあるけれども、何れにしても右は大都市の土地・建物價格をして客觀的収益價值を度外して突飛なる價額に上騰せしむることに重大なる原因を與へてゐる。若しも斯かる心理的事情に因り土地・建物に投下する資本の利子に當る収益を全然顧慮せざるに於ては、買手の購買力の有らん限り土地・建物價格は上騰して止まざるべきである。

(五一) 獨逸のリユトゲは同國の家計調査を基礎として、農業勞働者・都會勞働者・使用人役人の四職業集團が同一の所得階級に於て決して同一割合の住居費支出を示さず、農業勞働者最も少く之に支出し、右の順序にて増加し、役人が最も多くを住居に支出することを指摘してゐる。而して或社會的集團(身分)が一民族の社會的文化層の高級に位すればする程、住居欲望の満足に對する相對的支出額は大となる法則が、シュワッペの法則の外に働けるものとし、之を名付けて住居費社會的制約の法則と呼んでゐる(法律春秋 第六卷第五號九頁)。

次に又人の趣味・嗜好・模倣・流行等の心理的事情、並に風俗習慣階級的體面等の社

會的事情の變化も、亦土地・建物價格に動搖を生ぜしむる重要なる要素でなければならぬ。大都市の郊外に所謂文化住宅なる一種の建築様式を生じ、一時近代的特点となつた觀があつたけれども、此の如き好奇的需要は永續するものではなかつた。何となれば、其の非實用的なる缺陷が漸次意識せられ、且つ一時新奇を誇りたる所謂尖端的建物も、其れが新奇なる丈け其れ丈け却て又更に新奇なるものを生ずる結果、順次陳腐となりて倦怠を生じ勝となり、建築に特異性が存すれば存するほど變遷が烈しくして共に感情價值を減殺するからである。此の傾向は就中別荘・山莊の如き奢侈的建物の場合に於て特に顯著である。之は獨り建物のみならず住居地に於ても亦同様の傾向がある。或る時は甲地域が珍重がられ又或時は乙地域が選ばれると云ふが如く、地域にも流行的又は興味的事由に因る種種相の變遷の存することは、都市發達の過程に於て屢々實驗する所である。此の現象は特に急速なる發達の過程に在る新興都市に於て甚しきを見る。

資本保護。需要要素としては尙前述の如き消費的需要の外に、土地投資の安全・確實性に基く収益手段としての土地に對する欲望を擧げなければならぬ。右は



全く經濟上典型的なる投資的需要である。土地は不増不減不減の特性を有し其の效用の實質的增加は將來確實に期待せらるるが故に、投資物として最も安全性に富み、就中市街地の賃料は月月に收得せられ、然も其の賃料は原則として貸賃借契約期間中變更なきものであるから、其の確實なることは、諸株式に投じたる資本の利廻が其の時時の事業成績に因りて動搖するが如きものの比ではない。此の如き資本保護に關する經濟的満足は、投資者をして投下資本に對し要求する利子の構成部分たる純粹利子歩合の低率に甘じ、且つ危険割増歩合の如きものを要求せしめざる結果、土地の資本價格(實際收益價格)を上騰せしむるに至るのである。

**需要者の競争。**都市の經濟的中心地の價格が絶へず上騰して止まざるは、其の地域を目標とする價格競争が常に行はれてゐるからである。商人に取りては其の營業の盛衰は其の店舗の位置(割地の接近性)に因りて定まる。故に有利なる位置を占有せんと欲する商人は、自己の經濟的給付能力の限界まで賃料を支拂ふことを辭さないであらう。例へば一坪當三千圓で土地を購入する者がある。何故と云ふに、其の人は其の價格を支拂ふことが出來、且つ其の上に尙其の土地から利益

を擧ぐるものが出來るからである。或は一坪當月三十圓の家賃を支拂ひて建物を賃借する者がある。其の人は建物を利用して家賃以上多額の利潤を獲得し得るからである。此の如くにして給付能力の薄弱なるものは漸次強大なるものに驅逐せられ、其の結果賃料は更に漸次上騰する。斯くて上騰せる賃料に基く純收益は直に資本化せられて實際收益價格を上騰せしむるのである。

**投機。**土地に對する投機は土地價格の急激なる騰貴に因りて高率なる利潤を取得せんとするに在る。故に投機は大部分土地を直接使用し又は賃貸せんとする目的よりも、寧ろ之を再賣して差額利益を得んとする目的の爲めに行はれる。都市が急速なる發達の過程に在る場合には土地は屢、投機者の期待せる夢幻的價格を實現して、堅實なる投資者を驚嘆せしむることがある。此の如く投機者は土地を高く賣買することに因りて高率なる利潤を取得するから、外形的には恰も投機者に依りて土地價格は左右せらるるが如くに見へる。然し乍らクライウンエヒターも云へる如く、投機者は土地の價格を左右する者ではなくして、投機者が價格に依りて左右せらるるのである。都市が絶へず發達の過程に在る場合には都



市の外郭を圍繞する農地は早晚其の用途を變換して市街地化するに至り、農業收益よりも著しく多額の収益を得ることを期待せらるるが故に投機者は農地を買ふのである。換言すれば將來に於ける土地效用の實質的増加に因る價格の上騰が期待せらるるが故に、現在の土地を高く評價するのである。然し乍ら斯かる農地が成熟して市街地化するは、決して投機者又は土地所有者の力のみに歸すべきものではない。此の市街地化の行はるる要因は、都市交通の發達街路の建設、高速鐵道の敷設、延長等の如き社會的公共的施設と、其れに因る人口の増加とに在りて、其の機運の熟するに至らば投機者が投機の目的を以て農地を買入れてゐると否とに拘らず、當然農地の市街地化は行はれ土地價格は上騰するからである。故に投機者は土地價格の騰貴を巧みに利用する者ではあるが、土地價格を作る者ではないと云はねばならぬ。市街地の土地投機は近代都市發達に伴ふ必然的現象であつて、都市の急激なる發達がなかつたならば、土地投機の如きは決して發生しなかつたであらう。土地投機の本質は此の如くであるが、財界に突發的の俄景氣の起る時代には、土地に對する投機的投資が盛となり一時泡沫的に土地價格を擡

上げることもある。

尙之に關聯して論述を要するは、從來投機者及び世人が投機地の成熟費に對して正當なる認識を缺いてゐると云ふことである。成熟費(Ripening cost)とは土地が農業用途より市街用途に變換して賣買せらるるに適する迄に成熟する期間、直接之を使用することなくして維持せられた必要諸経費である。或は之を持越費(Carrying charge)とも謂ふ。右は其の期間の租税・公課及び管理費・投下資本の利子等を以て構成せられる。今日資本主義經濟の下に於ては土地を有形的に占有せず又は之を直接使用せずと雖も、將來に於ける高き用途の合理的需要が正當に期待せらるるに於ては、土地所有者が此の如き経費を犠牲として更地の儘値上り時期を待つと云ふ行爲は、經濟的に正當なるは勿論社會的觀察に於ても批難することを得ないであらう。其れは兎に角、既に完成済の市街地となつた土地の現在の價格と、農地時代の價格とを單純に比較して、其の貨幣數量の差額を以て直に餘剩利益なりと看做し、投機者も世人も共に此の成熟費又は持越費を見逃してゐるのは決して正當でない。



投機地の價格が農地としての價格よりも幾何超過すべきかは、建築が時間上より見て何れの期間内に行はれるかに従つて大體之を豫想することが出来る。投機者が何が故に現在農地の實際收益價格を超へて高價に土地を購入するかと云ふに、右は前論の如く將來に於ける收益増加を期待する確實性あるに因るのである。例へば此處に建築敷地と爲すが爲めに畑一反を一千圓で買入れたとしよう。此の畑の純收益は年二十四圓であるから、之を年利五分を以て資本化すれば實際收益價格は四百八十圓となる。即ち買入價格との差五百二十圓はプレミアムである。此の一千圓の畑を引續き農業生産に利用すれば純收益の利廻は年二分二厘六毛にしからぬ(五三)。然るに之を無收益状態の儘二年間持越せる後建築敷地として坪當月二錢五厘を以て賃貸するときは、公課維持費を差引き純收益は年六十七圓五十錢となり、一千圓の買入代金及び之に買入當時の不動産登録税、不動産所得税及び所有權移轉に要したる諸雜費合計五十八圓、竝に二年間の持越費即ち一千五十八圓に對する年五分の複利との合計百八圓四十五錢を加算せる投下資本一千百六十六圓四十五錢に對し、純收益六十七圓五十錢は、年五分七厘八毛

の利廻に當る。翻つて觀るに此の純收益を年利五分を以て資本化すれば、實際收益價格は一躍一千三百五十圓となり、買入代金及び持越費一千百六十六圓四十五錢を控除すれば百八十三圓五十五錢の餘剰となる。元買入價格一千圓が二年間に一千三百五十圓に上騰すれば實に三割五分の増加であるが、其の實は前論の如き所有權移轉に要する諸費用竝に持越費を控除するときは、二年間の増價一割八分四厘にして、一年の増價僅に九分二厘弱に過ぎない。然も此の持越費は決して價格を決定する原價に屬するものではない。故に土地の賃料又は賣買價格が豫期の如く上騰せざるに於ては、此の持越費及び所有權移轉の諸費用は損失に歸すべきものとなる。

(五二) 買入價格は一千圓なるも此の外に不動産登録税、不動産取得税及び所有權移轉費用等に五十八圓を要するから、此の畑の取得價格は合計一千五十八圓となるを以て純收益の利廻は此の如き計算となる。

右に關しザンガールは其の著「Principles of Real Estate Appraising」中に次の如き興味ある調査を載せてゐる(同書三六頁)。即ち此の調査はクリーヴランド市及び其の他



の數都市二十の村落並に十五の Township を包擁するカイアホーガ地方の大なる地價騰貴に就て、千九百十一年に於ける是等の地方の土地購買者が、其の後之を使用せざりしものと假定して、幾何の利益を獲得したかといふ事に關して爲されたものである。『カイアホーガ地方の土地價格は、土地が使用されてゐないものと假定して、千九百十一年には三億四千九十八萬五千五百八十弗であつた。然るに之が十年後の千九百二十年には八億五千七百八十一萬七千七百四十弗に騰貴し、其の増價實に五億一千六百八十三萬二千六百六十弗に達し、年年一割五分の増加を示したのであつた。然し乍ら之が純益を計算するに當りては、此の増加額から今日に至るまでの所謂持越費を控除しなければならぬ。即ち千九百十一年の土地價格に該當する資金を、戰爭中の十年間年七分で借入れたものと假定し、複利計算を以て利子を計算すれば、其の金高は約三億三千萬弗に達するであらう。又此の利子に對する一般税は約九千六百五十萬弗、土地増價に對する特別課税は約三千六百五十萬弗、其の合計約四億六千三百萬弗となり、之を差引くときは、殘餘の純益は僅か五千四百萬弗にして、年年の増價割合は一分六厘弱に過ぎない。此の如く僅

か數年間に年年一割五分の増價を來せることは一見異常なる騰貴の如くに思惟せらるるけれども、持越費を考慮に入れるときは、純益僅か一分六厘に過ぎざることが判明するに於ては、左しもの幻影も消滅して了ふであらう。』と。此の如く持越費は重大なる負擔となるものである。

市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素中、需要の側面に倚存するものは大體上來論述せる所に盡きてゐると信ずる。次で攻究すべきものは供給の側面に倚存する諸要素である。



## 二 供給に依存する要素

土地の總體的供給量は地球の表面の廣袤と堅牢性とに因りて決定的に制限せられ、原則として不減・不増・不滅である。然るにも拘らず、其の土地の一部分の現象たる市街地の總體的供給量は必ずしも有限的なるものではない。何故と云ふに、都市は其の發生の起源たる地點を中心として、總需要量に應じて漸次廣さ・高さ・深さの三方面に展開する。換言すれば都市は隨時平面的又は立體的に膨脹して屈伸自在に其の需要を充足せしむる弾力性を有するからである。故に市街地の供給要素に就ては、先づ以て農地又は未開地が開發せられて市街地を形成し、更に大都市に發達して行く過程に存する諸現象、即ち其の形成發達の原動力及び市街地發達の方角を決定する要素、地域變化の原因並に土地・建物の量的質的增加、其の他に就て論究せねばならぬ。

**市街地の形成及び其の發達。** 市街地の形成發達に就ては先づ歐米及び我國都市の發達に關する簡單なる考察から出發する(一)。

(一) 福田德三氏は其の著「經濟學原理」に於て國民經濟成立の過程を論究し、之を最初は、領封的家屬經濟(家屬は家族と氏族を含む)及び莊園經濟にして、何れも自足經濟なるが次で共同經濟(我國の五人組制度座の制度、西洋にてはタイシンング・コムパニーと云ふ一種の共同納稅團體・ギルドと稱する商工業者の組合が起り、自足本位の共同經濟を營み、次に流通經濟時代に入りて、獨逸(西洋)にては都市經濟、我國にては各藩經濟が起り、次に國家自足經濟となり、國民經濟を完ふするに至つたものとしてゐる(上掲書一三七—一三九頁)。

**歐米都市の發達。** 歐羅巴の古代都市は最古の埃及の首府メンフキス(Memphis)を初め、其れ等は王都若くは交易の中心地又は聖地であつて王都には何れも城壁を廻らしてゐた。希臘の都市は高度の政治的・經濟的施設を有する都市國家であつて、其の都市の城壁の中には農夫・職人・漁夫及び商人が相並んで住んで居た。羅馬は君主都市國家として始まり、唯一の市が遂に世界的帝國にまで發達せるものであつた。羅馬滅亡後數百年、歐羅巴の諸都市は全く萎微して振はず、都市住民は外敵を防ぐが爲めに設けられた城壁中に立籠りて、僅かに糊口を凌ぐの外なかつ



た。當時獨逸の諺に市民と農民とを區別するものは城壁であると謂はれしに徴しても、其の都市の如何なるものなりしかを推知するに足るであらう。然るに第十一世紀に入りて都市の生命は復活の象徴を呈し、先づ伊太利の諸都市は重要産業を興し、其の生産物を他國の沿岸に賣捌くに至つた。此の經濟的復興と共に、伊太利の都市は政治的獨立の復古を企て、總て自治的都市國家となるを得た。此の間稍、同じやうなる都市生活の復活が、歐羅巴北部地方(獨逸)に復興し、封建制度を確立し、諸侯が其の領地内住民の生命財産を保障することを得るに及び、市場は一層自由に開かれ、商取引は町より町へ擴張せられ、且つ海上貿易も亦活躍し、沿岸都市が繁榮するやうになつた。斯くて諸都市の發達するに及び北部諸都市は自治權を獲得して自由都市となつた。又北部佛蘭西に於ては、都市は殆ど全部諸侯若くは僧正の完全なる支配の下にありしが、都市の發達して重要さを増すに従ひ、市民は封建的支配の束縛を脱し、自治權の獲得を求め、幾度か革命を起して漸次解放せられて發達し、英吉利に於てはボロー(Borough)と稱する小集團が發生し、漸次國王から特許狀(又は憲章)を得て自由都市として發達した。

然るに其の後歐羅巴に於ける封建制度の崩壞し、強大なる中央政府の權力が發達するに及び、多年孤立せる都市も殆ど完全に中央政府に隸屬するやうになつた。次で東洋への新航路及び亞米利加の發見と同國への移民の爲め、大西洋に面せる都市は商業の霸權を掌握するに至つたから、西班牙、葡萄牙の都市を始め佛蘭西、英吉利の都市の勃興したるに反し、伊太利の都市は衰微するやうになつたのである。第十六世紀の末葉に於ては和蘭の都市は歐羅巴第一の發展を實現したるに反し、佛蘭西は農業國なるが故に其の都市の發達は緩慢であつた。英吉利の都市は外國及び植民地貿易の爲めに勢を加へ、産業革命に因る工場制度の勃興と共に、諸都市は一齊に急速なる發展を遂げたのである。

亞米利加合衆國の都市は第十九世紀及び第二十世紀の產物であつて、其の起源は移民に因りて形成せられたものである。其の都市制度の濫觴は最初若干の重要なる移民都市にボロー特許狀(憲章)を與へたに始まる。紐育は其の先驅者であつた。其の後獨立國となるや都市制度にも急激なる變化を齎らし、南北戦争後の諸種の状態は世界未曾有の都市の發達期を出現せしむる機運を熟成せしめたの



であつた(二)。

(二) 以上ウヰリアム・ベネット・ムンロウ著道家齊一郎譯補歐米日本都市問題大系第一章  
乃至第五章參照。

**我國都市の發達。**我國の都市は此の如き世界の趨勢とは没交渉に、多少支那朝鮮等の影響を受けつつ独自の發達過程を辿つたのであるが、明治維新より世界的刺戟を受け最近數十年間に驚異的大發展を遂ぐるに至つた。先づ帝都に就て考察するに、上古の帝都の地は一つの村落たるに過ぎざるものであつて、經濟上の中心地としては價値少きものであつた。然るに大化の改新以來、國情の著しき變化に伴ひ都制にも一大變革が表はれた。即ち氏族制度の打破に依り、從來氏族の下に在りし部民も獨立の公民となつたから、微弱ながらも生存競争が行はれ、政治上の中央集權は又社會上の中央集權となり、人民は次第に帝都に移り商業上の中心も亦從つて都に集りし爲め、帝都は漸次膨脹するに至つたのである。即ち飛鳥京は從來の都とは全く面目を異にし、規模も稍備はり永續的のものであつた。「此の飛鳥と云ふ地は今(天和國)高市郡飛鳥村大字飛鳥に其の名を留めて、此處のみに

限られてゐるやうであるが、飛鳥時代の飛鳥は其の範圍も餘程廣かつたのである。即ち飛鳥とは飛鳥村・高豫村附近の總稱で、允恭・顯宗兩天皇も此の地に皇居を營み給ふたが僅か一代にして止んだから單に造宮にとどまつたものであらう。推古帝が此の地に遷都し給ふてから持統帝に至る迄一百年間の都邑となつた。もつとも孝徳・天智の兩帝は一時此を去つて難波・滋賀に都し給ふたが、夫れは一時の事であつて、其の時にも猶古京として存在してゐたのだからして、仲・盛んな都で「都邑不易」と云ふ模範を後世に垂れたものである。此の飛鳥の京は小懸田の京とも云はれたのであるが、持統天皇は藤原宮に御遷りになつた。此の都も矢張高豫郡で今日の鴨公村高殿の地で其の規模は大寶令に見えて居る通り、支那の制度に擬したもので、兎に角從來のものに比すれば大規模を有して居たものと思はれる。『元明天皇の御世になると都を大和の北部即ち今の奈良に遷し給ふて之を平城の京と云ふた。平城京は又寧樂京(奈良)と云はれ、添上・添下(今生駒郡)に跨り條坊を區劃し、宮殿・寺塔・公私の宅舎を其の間に配置したものである。九條の横衢を置き中央縦街を朱雀大路と云ひ、左右兩京に分ち、各四坊と爲したもので、規模の廣大な事は



前古無比で、其の制度は藤原宮と同じく支那の制度を擬したものである」(横井春野 地理的日本歴史六九―七二頁)。

此の奈良京は政治上・經濟上の中心地となり都市的發達の態様を整へたものであつた。然るに桓武天皇の御代に至り都を京都に遷して平安京を奠め給ひ、之を萬代不易の都城とせられた。即ち東西市をも新京に遷し且つ塵舎を造り市人を遷された。宮闕・堂宇の盛なるは云ふまでもなく、京師市街の制も亦大に備はつた。市制の事は既に嵯峨天皇の御宇弘仁格式中に規定し給ひしを、醍醐天皇に至り更に延喜式を編成せしめ給ひ京師市街の制は益々備はつた」(横井時冬 日本商業史四六―四七頁)。「此の平安京は南北一千七百十三丈(一里十一丁餘、東西一千五百八丈(一里五丁餘)と云ふ大規模のものであつたが、其の體裁形式は支那の制度の模倣にして、支那の制度を模倣せる奈良京を擴大したものに過ぎなかつたのである」(横井春野 上掲書七三頁)。然るに其の後京都は兵亂の巷となりて荒廢し、戰國時代に入りて政治上の中心は次第に地方に移り、經濟上の中心地たる地位も亦地方に分散するに至つたのである。然し京都の地は爾來一千七十五年不易の帝都であつた。明治天皇の

御代となりて維新の大業を恢弘せられ、都を東京に遷し給ひし以來、東京は政治上・經濟上の中心地として急激なる發達を持續し、今や世界に有數なる大都市を形成してゐることに就ては改めて説く迄もなからう。

是より先き京都を中心とする多年の政治的紛争の終末を告ぐると共に、鎌倉幕府が出現し、相模の一漁村は忽ち武家政治の中心地となり、經濟上の中心も亦之に移つたが、其の滅後群雄は各地に起り、山岳其の他天嶮の地に城郭を築きて割據するに至つた。斯かる時代には所謂城下町の出現は期すべからざる次第であるが

三、小豪族の領地が漸次統一集中せられて大領地となり、天嶮主義に據る軍事的城郭が、次第に交通樞要の場所たる平地に移り、人口と商業の集中を企つるに及び、各地の城下町は大に發達して封建經濟の中心地となつた。此の間に大阪は一時秀吉の覇府として政治經濟の中心地となつたが、應て其の地位は江戸に移り、江戸の地は三百諸侯參觀交代制度に因りて長足なる發展を遂げた。江戸時代各地に城下町の勃興したことは顯著なるものであつた(四)。此の城下町中には、最初から碁盤型又は碁盤割都市計畫の下に建設せられたものがあつた。大阪・堺・博多・名古屋



静岡・甲府・八幡・上野・秋田・福島・仙臺等は其の典型的なるものである。是等の城下町は城郭を前提として成立せるものであるから、其の組織の中樞が城郭に在るは勿論にして、町は城郭の大手に置かれ、城郭の背後は主として大河・沼澤池を繞すを例とし、僅少の例外を見るのみであつた。而して侍屋敷と町屋とは其の郭を異にし、町屋に在りては商業を交通樞要なる地域に置き、工業は概ね裏町又は中心區以外の地域に置き、整然たる地域制が形成せられてゐた。即ち本町・連雀町・行商人町・上町・下町・大町・博勞町・肴町・傳馬町・鹽町其の他の字名は商業中心地の起源又は營業の分布を示し、鍛冶町・紺屋町・大工町・瓦町・壘町・鍋屋町其の他數多き字名は、何れも手工業の分布を示したものであつた(五)。然るに斯かる全國の城下町も、明治維新の大變革に際し封建制度の壊滅と共に崩壊して了つた。然し乍ら其の優越なるものは引續き現代的産業又は商業都市に變化して現在尙益、膨脹を持續しつつある。

(三) 此の時に於て大内氏の山口、北條氏の小田原、武田氏の甲府、今川氏の府中、上杉氏の春日山城下の如きは盛なるものであつた(小野均 近世城下町の研究三〇頁)。

(四) 本庄榮治郎 日本經濟史概説一五三—一五四頁参照。

(五) 小野均 上掲書一〇九—一二三頁参照。

經濟組織の幼稚なる古代に在りても、人人が物品を交易する必要がある、之が爲めには一定の時日に一定の場所に於て交易を爲すを便宜とした。之が市の起源であつて史上著名なるものには、應神の朝に輕市(大和)、雄略の朝に餌香市(河内)、武烈の朝に海柘榴市(大和)、敏達(天和)の朝に阿斗桑市、寧樂の朝に東西市、小川市(美濃)、深津市(備後)、阿部市(駿河)、辰市(大和)等がある(横井春野 上掲書三三頁)。次で一國を治める官署、即ち國府の所在地にも市場が起り、其の他政治上の中心地ならざるも、海岸交通の要津又は内地交通の要路等には自然的に市が起り、其れが發達して都市を形成するに至つた。今尙一日市乃至十日市又は元市、古市、新市、今市等の字名の存するは中世市場の記念である。近世に入りて町人の勢力の増大すると共に、城下町以外の經濟的都市が全國に互りて勃興し、漸次發展を遂げたことは云ふ迄もない。

此の外有名なる神社佛閣の所在地に、僧侶・神官及び信仰賽拜者の需要を充足するが爲めに宗教的都市が發生し、史跡名勝温泉・避暑・避寒地等が、探訪・遊覽湯治其の他を目的とする人人の來集に因り、小都市を形成してゐることも顯著なる事實で



ある。

地方政廳の存在する政治的中心地は、其の政治上の施設交通の爲めに都市を形成し、兵營、軍港、學校等の所在地も亦之に因りて都市を形成してゐる。

**現代的都市の發達。** 以上は歴史的都市發達過程に就ての觀察なるが、更に翻つて現代的なる市街地形成の過程を考察するに、其の形態に中軸的發達と帶狀的發達の二種がある。前者は或地點に最初村役場、警察署、郵便局又は工場等の如き其の地方に於て最も重要な建物が出現し、之を中心として其の周圍に比較的小なる圓圈を描きて住宅及び日用品を供給する商店が設けられ、其の後住民が増加して其の狭き地域に溢るるに及び、漸次半徑の長さを以て適宜の圓圈を描きつつ、中心地より外郭に向ひて膨脹を持續する。斯くて其の後各圓圈に屬する個個の所有權の下に分割されてゐる土地の占有、若くは所有を望みて入り來る人人の需要に因りて、其の地域の土地、建物の賃料及び價格は漸次上騰し來るのである。之に反して帶狀的發達は或は街道の主要なる分岐點、又は水利を使用するに好適なる場所、若くは風波を凌ぐに好適なる船着場、又は汽車電車の停車場前等を中心とし

て、主要道路の兩側に平行して帶狀的に日用品の販賣店及び住宅が設けられ、其の裏通りは一帶に農地なるが、是等の敷地の周圍の村の發達し交通數量の増加するに伴ひ漸次商店、住宅は増加せられ、其の帶狀が相當の長さに延長したるとき、始めて其の横通り又は裏通りに住宅店舖が増加して自然的に中心地を形成するのである。右は市街地形成の原始的形態なるが、何れにしても、其の土地の有用性及び接近性が人の欲望を充足せしむることに其の基礎を置いてゐる。

斯くて其の優越性に基きて商工業其の他各種の事業が發達し、且つ學校、兵營、官公衙等が設けられ、是等の相互的倚存に因りて市街地は膨脹し、最初村の一部落たりしものが獨立して町となり市となりて發達を持續する。此の如くにして大都市を形成したる後の發達形態には、再び二種の體様が表はれる。古來の都市に於ても亦同斷である。即ち一つは集中的發達であり、他は分散的發達である。前者は既成都市を繞る接續町村を併合して大都市を構成するに反し、後者は或る既成都市を母體と爲し、之を中心として遠く之を圍繞して各所に存在する分散的小都市を發現せしめ、共に之を統制して行くものである。故に大都市集中主義を貫き



て飽くまで統一的なる大都市の出現を許容するか(六)、或は都市と都市との間に自由空地を存して、或都市を中心とする分散的小都市を出現せしむるか(七)、等の所謂都市政策は市街地の供給量に密接重要なる關係を有するものである。

(六) 大都市計畫に依る區域は、東京約一七、〇〇〇萬坪、京都八、四〇〇萬坪、大阪六、三〇〇萬坪、名古屋四、九〇〇萬坪、横濱四、八〇〇萬坪、神戸四、〇〇〇萬坪、其の他人口二十萬以下十萬以上の十三市平均二、二二〇萬坪、人口十萬以下五萬以上の二十八市平均一、五六〇萬坪、人口五萬以下の三十四市平均一、三二〇萬坪である。

(七) 例へば東京横濱兩市を併合して一大都市と爲すか、或は京都・大阪・神戸を併合して一大都市と爲すか、或は是等及び其の他附近の小都市を對立せしむるか等は、市街地の供給量に至大なる關係の存する所である。

**市街地發達の原動力。** 市街地發達の現代的一般的な原動力は、地方住民の恒久的都市集中の傾向に在る。何が故に斯かる傾向を生ずるに至つたかと云ふに、右は農業・工業・商業並に市街地文化の發達に歸すべきものである。先づ農業の發達に就て考察するに、市街地の人口は自ら食糧の原料を生産せざる消費者を以て構成

せらるるが故に、市街地の發達は自國又は他國の農民が市街地人口の需要する食糧を生産することを前提とする。従つて其の當然の結果として市街地人口を養ふ餘剩食糧なきに於ては市街地の人口増加は實現せられない。農民が自己の食糧に要する分量のみを生産するに終らば、市街地の人口は死滅するか又は農地に歸參する外なきに至るであらう。然るに近代に至り農業組織及び農業技術は益々發達し、且つ各種運輸機關は長足の進歩を爲したる爲め農産物は往昔よりも豊富に生産せられ、且つ之を各地方に輸送して有無相通ずるを得るに至つたから、市街地人口の需要する食糧は缺乏することなく供給されてゐる。而して之と同時に亦農業技術及び農具等の發達に因り、農業生産は比較的人力を節約し得るに至つたから、農村に増加する人口は過剰となり、左なきだに都市生活に慣れるもの多きを爲め、過剰人口は勿論必要人口すらも、市街地發達の大勢に捲き込まれて市街地に移住する傾向を生じたのである。之が所謂村落側に存する人口減少の原因である。而して之が對象となれる市街地に於ける工業の發達は、機械の發明に基く産業組織の變革に因るものであつて、手工業は衰頹して工場工業が勃興し、其の他各



種分業の發達の爲めに生産力は益増大するに至つた。之と同時に世界的運輸機關の完備すると共に、國の内外に於ける商業は隆盛となり、工業製品の販路の擴張せられたが爲めに、商業と工業とは相互的に因果循環して發達し、人口増加を促して止まないものである。尙又都市移住者の急激なる社會的經濟的成功、市街地文化の發達に因る社會的便益、本能的享樂の自由等に對する村落人の憧憬羨望が熾烈となり、都市を成功若くは安住の地と認めて、之に集中する人口の恒久的移動あることも亦市街地發達の原動力となる。是等は都市の側面に存する人口吸引の原因である(八)。

(八) 都市發達の原因に就ては、米田庄太郎著 現代人心理と現代文明第六章第一節及び、

ンロウ著 道家齊一郎譯補 歐米日本都市問題大系第六章參照。

次に都市發達の特殊的原動力と爲るものは、都市の位置地勢、廣袤並に氣候の優越性、商業貿易製造工業其の他一切の産業及び運輸交通上の優越性、或は政治軍事教育宗教娛樂等の中心地としての優越性、並に其の都市に實施されてゐる都市計畫及び地域制の優越性等である。故に都市發達の方向は此の原動力に必然的に

支配せられる。然し此の原動力中の一要素に就ては既に現代的變化の實現しつゝあることを看過してはならぬ(九)。即ち其の一要素たる工業動力に就て考察するに、千七百六十九年英吉利に於て發明せられ産業革命の發端となつた最初の紡績機械は水力を以て運轉する水車紡績機であつた。『此の仕事は個人の住宅では出来ない故に、別に工場を設けて機械を据付け、數百人の勞働者を働かして多量の綿絲を造り出すこととした。之が工場制度の嚆矢である。』『此の機械は水力を要するが故に山の中(ランカシャ)の水流に沿ふて工場が設けられた。』次で蒸氣汽罐の發明に因り、『紡績工場も山間を出でて平地に來たのである。然るに此のランカシャ地方は石炭の非常に豊富な所であるから、忽ちにして此處に大工場が群を爲して發生し、所謂工場都市なるものが形成せられたのである。』(上田貞次郎 英國産業革命史論一二一—一五頁)。此の事實に據り工場都市は、其の工業に使用する動力の變化に因りて移動するものであると云ふ理法を知ることが出来る。即ち其の以來工業の動力は唯一の石炭であつたから、石炭の集散に便利なる土地に工業が群起した。石炭の需要が集中すればする程動力費は輕減せられる。故に石炭に據る工



業は集中的となり其の工業地に人口の集中を來して茲に大都市を形成するに至つた。然るに現代に於ては工業の動力は石炭より水力電氣に推移して夙に動力界の革命を實現してゐる。我國の河川は水力發電に適するもの多く其の供給は分散的であるから今後の工業都市は之に支配せられて分散的に發達する方向を採るものと思はれる。故に豊富なる電力を便宜且つ容易に充分に利用し得る位置を占むる都市が將來の發達上決定的優越性を具備するものであると云はねばならぬ。

(九) 從來享樂設備の集中に因りて都市を形成せるものは、フィルム、トーキー、ラヂオ等の

發達に因り其の基礎を崩壊せられつつある。フィルム、トーキー、ラヂオの發達は從來

享樂都市に集中せる人口を、地方に分散せしむるに效果的であらう。

尙工業都市に關聯して考察を要するは、將來に於ける勞働爭議と集中的工業都市との關係である。一都市に於ける勞働者の團結が非常に組織化して、工業經營者が勞働爭議と高率なる賃銀に悩まざるに至つたならば、必ずしも大都市に存在することを要せざる工業は去りて他の地方の好適なる條件の場所に移り、獨特

なる工場都市を建設するに至るであらう。亞米利加に於て、嘗て紐育市の既製衣服製造工場が六箇月に亘る同盟罷業に懲りて、勞働の困難を避くるが爲めに、ニュージャーシー及びハドソン河上流地方の小村に移轉せるが如きは、此の傾向の典型と見るべきものであらう。

世界主要都市の面積及び人口。世界主要都市の大勢を知るが爲めに其の面積及び人口を擧ぐれば次の如くである。

都市名	國名	面積 <small>單位千坪</small>	人口 <small>單位千人</small>	調査年次	人口密度 <small>一萬坪に付</small>
東京	日本(一〇)	二四、三三五	二、〇七一	昭和五年	八五一
大東京	同	一七、八四九	四、九七七	同	二六八
大京都	同	八四、二一九	九三七	同	一一一
大大阪	同	三三、四三九	二、五二七	同	三九六
大横濱	同	四八、二六五	六二〇	同	一二九
大神戸	同	四〇、二四七	八五四	同	二二三
大名古屋	同	四九、三三六	九四〇	同	一九二



第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素

紐約	米國 (一)	二四、二五六	六〇一八	昭和三年	二五七
倫敦	英國 (二)	九、六二九	四、四三〇	昭和四年	四八三
大倫敦	同	五、四八七	七、四八〇	昭和三年	一三六
伯林	獨逸 (三)	二、五六九	四、一九五	同	一五九
巴里	佛國 (四)	三、六〇一	二、八七一	昭和元年	二二六
大巴里	同	一、三六九七	四、六二九	同	三三三

(一〇) 我國の都市の數字は昭和六年四月東京市統計課發表、大東京の人口に據る。

(一一) State of New York, 49th Annual Report of the State Department of Health, 1928.

(一二) London County Council London Statistics, 1928—29.

(一三) Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin, 1930.

(一四) Annuaire Statistique de la Ville de Paris, 1927.

Bulletin Decadaire de Statistique, Municipale Ville de Paris, 1930.

産業の發達に因る人口増加と土地價格の相關性。然らば前論の如き原動力に因りて現在發達の過程に在る我國産業都市の土地價格が如何なる状態に在るか

を檢討しなければならぬ。現在の都市には前論の如き城下町の變化したものと、往昔の經濟的都市の發達したものと、其の後新に勃興したものと、の三種類がある。今之を産業別に分類すれば、商業・工業・商工業・農業・漁業・鑛業・温泉・商業住宅・商半農・半蠶半商都市等となる。是等諸都市の産業の發展に因る人口増加と土地價格との相關性を見出すが爲めに、私は全國各町市に照會して得たる五百十四町市の解答に據り、統計的考察を爲したるに次の如くである。

人口別	産業別都市人口と商業地坪當平均最高土地價格 (二五—二七)											
	一萬	二萬	三萬	四萬	五萬	六萬	七萬	八萬	九萬	十萬	十萬	十萬
都市別	以內	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
	商業	六、七 100	九、七 100	一三、七 100	一七、〇 100	二一、三 100	二五、六 100	三〇、〇 100	三五、四 100	四〇、八 100	四六、二 100	五一、六 100
工業	六、〇 100	八、三 100	一一、六 100	一五、〇 100	一九、四 100	二三、八 100	二八、二 100	三二、六 100	三七、〇 100	四一、四 100	四五、八 100	五〇、二 100
	農業	三、九 100	三、三 100	二、七 100	二、一 100	一、五 100	一、〇 100	〇、五 100	〇、〇 100	〇、〇 100	〇、〇 100	〇、〇 100







第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素

業種	平均最高坪當價格の最高	平均最高坪當價格の最低	對最低割合
農業	12,500	12,500	1
漁業	18,300	18,300	1
鑛業	9,600	9,600	1
温泉	3,900	3,900	1
商業住宅	25,300	15,000	59.3%
半商半農	16,500	12,700	77.0%
半農半商	17,600	17,600	100.0%

本表に明かなるが如く住居地域の價格にも一高一低ありと雖も概して人口多き都市ほど土地價格の高さを見る。

此の研究に依りて商業地と住居地との間には、確然として其の價格上騰の狀態

に差異の存することが明瞭になつた。即ち前表商業地平均最高價格は各産業別都市を通じ最低坪當十四圓なれども最高は二千七百五十圓に達し、其の間實に二千七百三十六圓の等差がある。然るに之に反して住居地の平均最高價格は、各産業都市を通じて最低坪當九圓六十六錢にして最高坪當二百五十圓、其の間僅に二百四十圓三十四錢の開きを存するに過ぎない。即ち

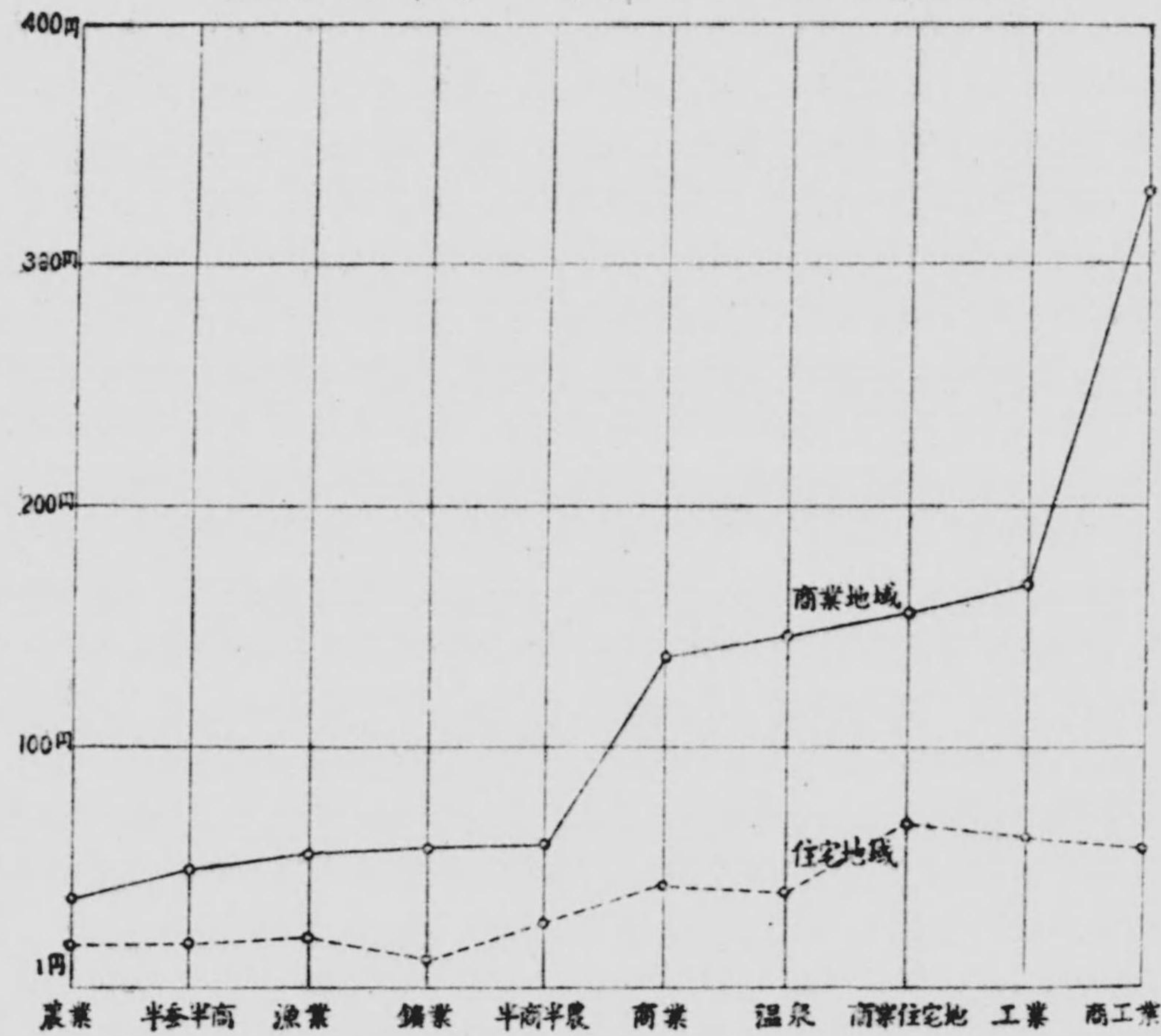
地域別	平均最高坪當價格の最高	平均最高坪當價格の最低	對最低割合
商業地	12,500	12,500	1
住居地	25,000	9,600	38.4%

にして、此の統計に據るも、商業地と住居地とは、其の價格の絶對の上騰點に異なる二大法則の存することを見出すことが出来る。

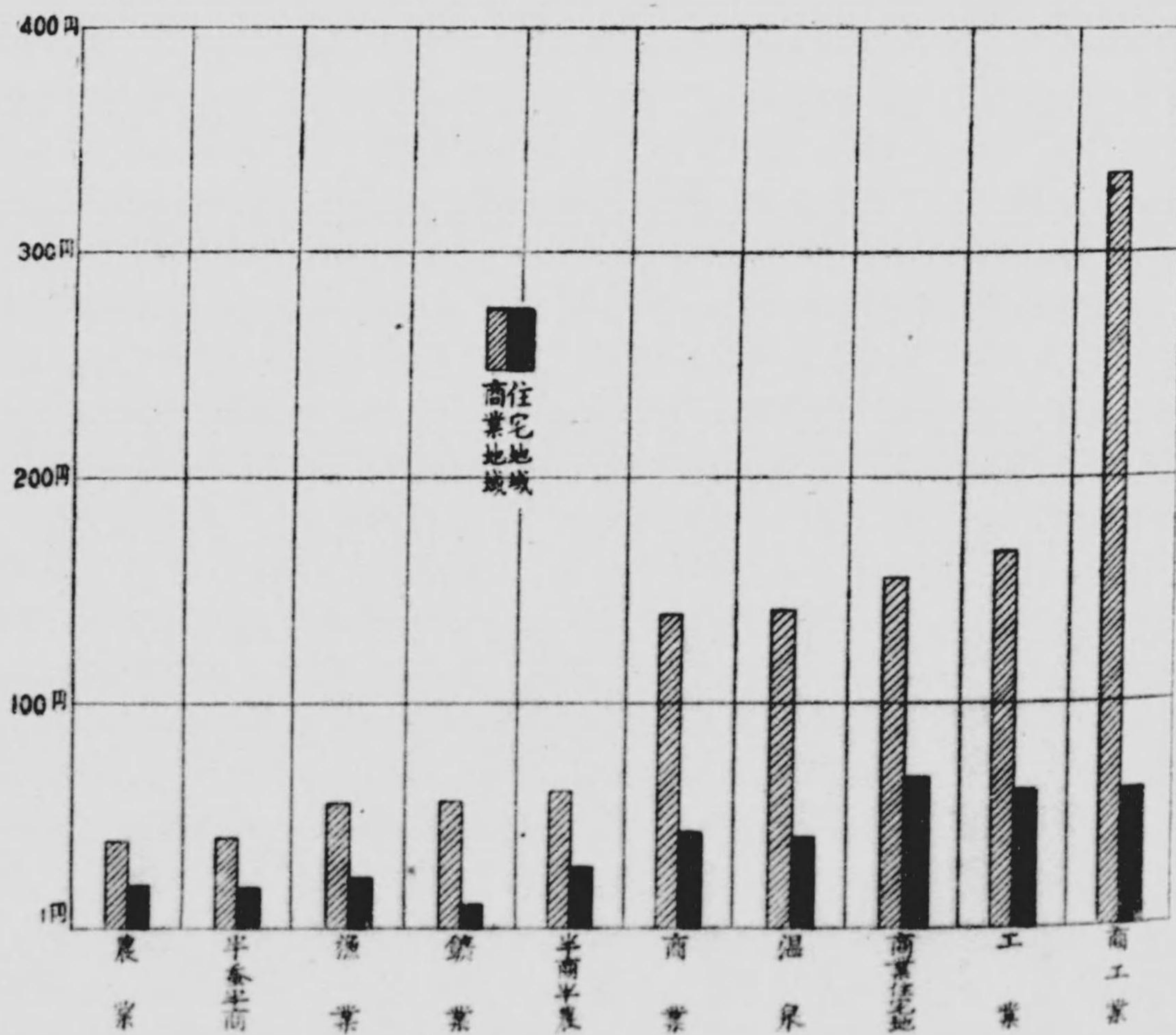
土地價格上騰の原因となる産業。都市發達の特殊的原動力は既論の如くなるが、其の中に於て如何なる産業が決定的に都市發達の原動力となり、土地價格上騰の原因となるかを見出す爲め左の統計に就て考察する(二八)。



産業別都市一坪當總平均土地價格



第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素



一五三

第三章 市街地の價格構成に影響を及ぼす諸要素

産業別都市	平均最高順位	商業	住宅	地城
商業	四七	二九	六	四
工業	二六	九	五	二
農業	二三	八	四	七
漁業	二〇	八	五	二
鑛業	八〇	七	一〇	一〇
温泉	三〇〇	四	七	五
商工業	七五	一	四	三
商業住宅	四三	三	二	五
半商半農	二七	五	三	一
半農半商	二四	七	九	六

(一八) 本表中平均最高土地價格とあるは、産業別都市(例へば商業都市)の各人口段階に於ける最高土地價格を平均せるものであり、總平均土地價格とは其の産業都市の土地價格の總平均である。

一五二



右表に依り土地價格高きものより順次摘出すれば、商業地に於ては商工都市の平均最高土地價格(以下甲價と稱す)七百五十一圓、總平均土地價格(以下乙價と稱す)三百二十九圓にして第一位を占め、第二位は商業都市の甲價四百八十七圓、工業都市の乙價百六十七圓である。商業住宅都市は之に次ぎ甲價四百七十三圓、乙價百五十五圓を示し、以下温泉都市、半商半農都市、工業都市、半蠶半商都市、漁業都市、農業都市、鑛業都市の順位となり、甲價の最低は鑛業都市の八十圓、乙價の最低は農業都市の三十八圓である。鑛業都市の甲價は最も高き商工業都市の甲價に比較すれば約十分の一に過ぎない。住居地に在りては商業地と異なり、最高は半商半農都市の甲價百二十三圓、商業住宅都市の乙價六十七圓である。商工都市の甲價百六圓、工業都市の乙價六十一圓之に次ぎ、最下位は商業地域と同様鑛業都市にして甲價十七圓、乙價十圓である。

住居地に於て何故に半商半農都市が甲價百二十三圓を示してゐるかを検討するに、右は其の各人口段階に表はれた最高の京都府嵯峨野町、北海道瀧川町、和歌山縣田邊町の價格が比較的割高なるに、此の表には右三町の平均が表はれた爲めて

あつて、半商半農都市の住居地が一般的に商工業都市の住居地よりも高價なるものに非ざること、右總平均價格が二十六圓なるを以て之を知ることが出来る。

此の如く商業地に在りては、商工業を以て成立してゐる都市の土地價格は最も高く、工業又は商業關係を主とする都市之に次ぎ、其の他は何れも低い。此の事實に據りて現代的都市發達の主要原因は商業に在ること、及び之に工業の加はるに及びて其の發達は最強度に達することが明瞭となつた。住居地に在りても、亦同様なることを本表に據りて知ることが出来る。斯くて商工業の發達と人口の増加とは土地價格上騰の相關原因となつてゐる。

**市街地利用の社會的統制。** 從來都市を其の自然的發展に委したる結果、就中近代に至り交通衛生保安經濟等に關し種種なる弊害を惹起したから、世界何れの都市に於ても永久的に公共の安寧秩序を維持し其の福利を増進するが爲めには、市街地の利用に關して合理的なる社會的統制を加ふることの不可缺なる必要を痛切に體驗するに至つた。而して此の社會的統制は所謂都市計畫に依りて達せられる。然し此の都市計畫に論及することは本書の領域に非ざるが故に、茲には唯



都市計畫が直接に市街地の供給量並に其の價格の變動に相關關係を有する範疇のみに止めよう。都市計畫の目的は地域制の確立に依る土地用途の確定、市區改正に伴ふ土地區劃整理及び不良住宅の改造に因る既成市街地の整理、新に市街地たらんとする土地の統制等に依り、都市の統一を完成せんとするに在る。我國の都市及び其の近郊は從來一時的便宜と間に合せの爲めに、無統制・無秩序に不整なる發達を遂げてゐるから、之が改造は容易ならざる難事業であるけれども、大正十二年に突發せる關東地方の大震災の慘禍に刺戟せられ、爾來都市計畫法及び市街地建築物法の適用を受くる都市は大に増加してゐる(一九)。

(一九) 都市計畫法指定都市は、九十四市(未施行市十五市)、市街地建築物法施行指定都市は、九十五市、四町に及んでゐる(日本都市年鑑 昭和六年版 二〇八—二一〇頁)。

都市計畫上就中重要なるものは地域制の運用(都市計畫法一〇條、市街地建築物法一條—六條)と土地區劃整理とである(都市計畫法一二條—一五條、一七條)。我國の地域制は市街地建築物の制限に依りて其の目的を達せんとしてゐる。凡そ土地の利用には個人的目的と社會的目的との二種があり、個人的目的は時に非社會的に利用せらる

ることありて、必ずしも常に社會的目的から欲求せらるる所と合致するものではない。故に社會的統制の何等かの規定を有せざるときは土地所有權は常に濫用せられ勝ちとなる。例へば建物の高さに對する制限がなければ土地所有者は極度に高層建築を爲して土地を立體的に極度に利用し盡すことが出來、建築面積に對する制限がなければ土地を平面的に極度に利用し盡すことが出來、建物の質的構造に制限がなければ如何なる材料を用ひ、如何なる構造に依りて建築を爲しても、自由に之を利用することが出來るから之に因りて隣接地の通風採光を妨げ、或は安寧秩序を害するが如き結果を生ずることあるを免れない。或は又高級なる住居地に工場が出現して煤煙騒音汚物等の爲めに居住者の安寧快適を妨げ、若くは小賣商店地に工場が出現して營業の妨害となるに於ては、何れの場合にても土地價格の低下するを免れない。故に市街地建築物法は社會の多數の人人が、團體又は一個人の爲す非社會的行爲に因りて受けることあるべき苦痛損害を豫防するが爲めに個人の權利を制限してゐるのである。従つて市街地建築物法の制限規定の内容は、形式的には土地、建物の供給量及び其の收益を制限し、其の土地及び



建物の價格を抑制するものとなるけれども、實質的には一都市内の同地域に於ける同種用途の自由を確保し、最も經濟的に之を利用せしめんとするものであるから、却つて土地價格を安定・確實ならしめ、且つ將來に於ける價格の上騰を保障するものとなる。

我國の地域制は用途地域・高度地域及び面積地域の三地域並に、防火地區・風致地區及び風紀地區の三地區を規定してゐる。用途地域 (Use district) は住居・商業・工業の三個の地域と爲し、其の地域内に於ける土地利用上各用途に依り建設すべき建物を制限してゐる (市街地建築物法施行令一條—三條、市街地建築物法二條—四條)。高度地域 (Height district) は用途地域を標準として住居地内及び住居地外の二地域に分ち、各地域内に於て許さるべき建物の高さを制限してゐる (施行令四條—一三條、建築物法一條)。面積地域 (Area district) も亦用途地域を標準として住居地・商業地並に住居又は商業地外の三地域に分ち、建築敷地に對する建築面積を制限してゐる (施行令一四條)。此の外都市の主要なる地區に對し、集團的又は路線的耐火建築を強制する防火地區 (建築物法一三條)、都市の風致乃至美觀を維持するが爲めの風致地區 (都市計畫法一〇

條)、及び住居地域又は學校附近に風紀上好ましからざる建物を禁止する風紀地區 (都市計畫法一〇條)等を設定してゐる。

紐育市に於ては、用途地域を住居・商業・無制限地域 (Unrestricted district) の三種に分ち、同市建築地域規則第二章三條—五條、高度地域は前面街路幅員に比例して四分の一倍以上八種に分ち、更に例外七種を規定し (同規則第三章四章九條)、面積地域を七種に分類してゐる (同規則四章)。

市俄古市に於ては用途地域を住居・アパートメント・商業・製造業の四種に分ち (同市地域制規則案四條・七條・八條・一〇條—一二條・一四條)、容積地域 (Volume district) を第一乃至第五の五個の容積地域及び四種の建築線に分ち、各個地域に於ける建築面積・建築容積及び建物の高さを制限してゐる (同案一六條・一七條・一九條・二〇條)。

英吉利に於ては千九百二十三年二月發布せる都市計畫模範條款 (Model Clauses for Use in the Preparation of Schemes) に依れば、其の地域制は他の諸國の地域制と同じく大別して用途・面積・高度の三地域と爲し、用途地域は住居・商業・工業・特別工業未指定の五種に分ち、面積地域は小住宅 (一戸一家族のもの)、住居用建物、學校・病院・店舗等に



て住宅用にも供せらるる建物、其の他の建物の三種に分類し、一劃地内に占居し得べき建物の面積を前面街路の廣狹に依り多少異なるも主として建物の高さに依り規定してゐる。高度地域に於ては第一に建物の性質、第二に地域、第三に前面街路の廣さを標準として各個建物の高度を制限してゐる（東京市政調査會發行、イギリスの都市計畫法二七一—三二頁）。

土地區劃整理は既成市街地又は新に市街地たらんとする更地を、街郭、街路、公園、廣場等に分割するものであるが、之に因り既成市街地の建築敷地の減少を來すことは屢々實驗することであり、又新設市街地に在りては新に供給量を増加するは勿論、其の地域内に於て街路、其の他の交通機關の施設關係に因りて、土地價格に動搖を生ずることは顯著なるものである。凡そ區劃整理に因る地區の設定、街郭及び劃地の形態、面積の決定は、各劃地の利用目的及び其の技術的局面に直接的影響を與ふるものとなる。斯くて國又は公共團體の行ひたる公共的改良の量及び質は直接間接に劃地に影響して其の價格を上騰せしむるのである。

地域變化の原因及び其の法則。都心地は交通の中心に在りて凡ゆる取引を行

ふに適する優越性の存する位置に自ら定まる。都心地を中軸として之を去るに従ひ順次階級の劣れる第二第三以下の地域が定まる。此の都心地には凡ゆる購買力ある交通量が集中するから、商業は旺盛となり収益多きが故に需要は増大して來る。然るに萬人の目標となれる特定地域は需要に對して供給不足であり、且つ之を補充する途はない。其の結果として最も顯著に場所の稀少性が表はれ、地代、家賃及び土地價格を上騰せしむる。然るにも拘らず、此の地域に店舗を有することに因りて多大の利害關係を有する者は、他を排して此の位置を占有せんとして競争を惹起するに至るから、益、地代、家賃及び土地價格は上騰し、商人以外のものは其の負擔に堪へずして遂に此の地域を驅逐せられる。何故と云ふに、商人と非商人との間には、各其の生活活動の根據となせる位置に對する觀念に根本的の差異があり、商人に取りては位置即利潤を意味し、經濟的中心地に居住することの有利なるに因りて、其の位置を占有保持するが爲めに支拂ふ犠牲の大なることは苦痛とならぬ。然るに非商人には此の如き利害關係がないから、都市の中心に居住する便宜を失ふも、寧ろ安價なる地代、家賃の土地を選び、且つ街路の喧騒或は塵埃



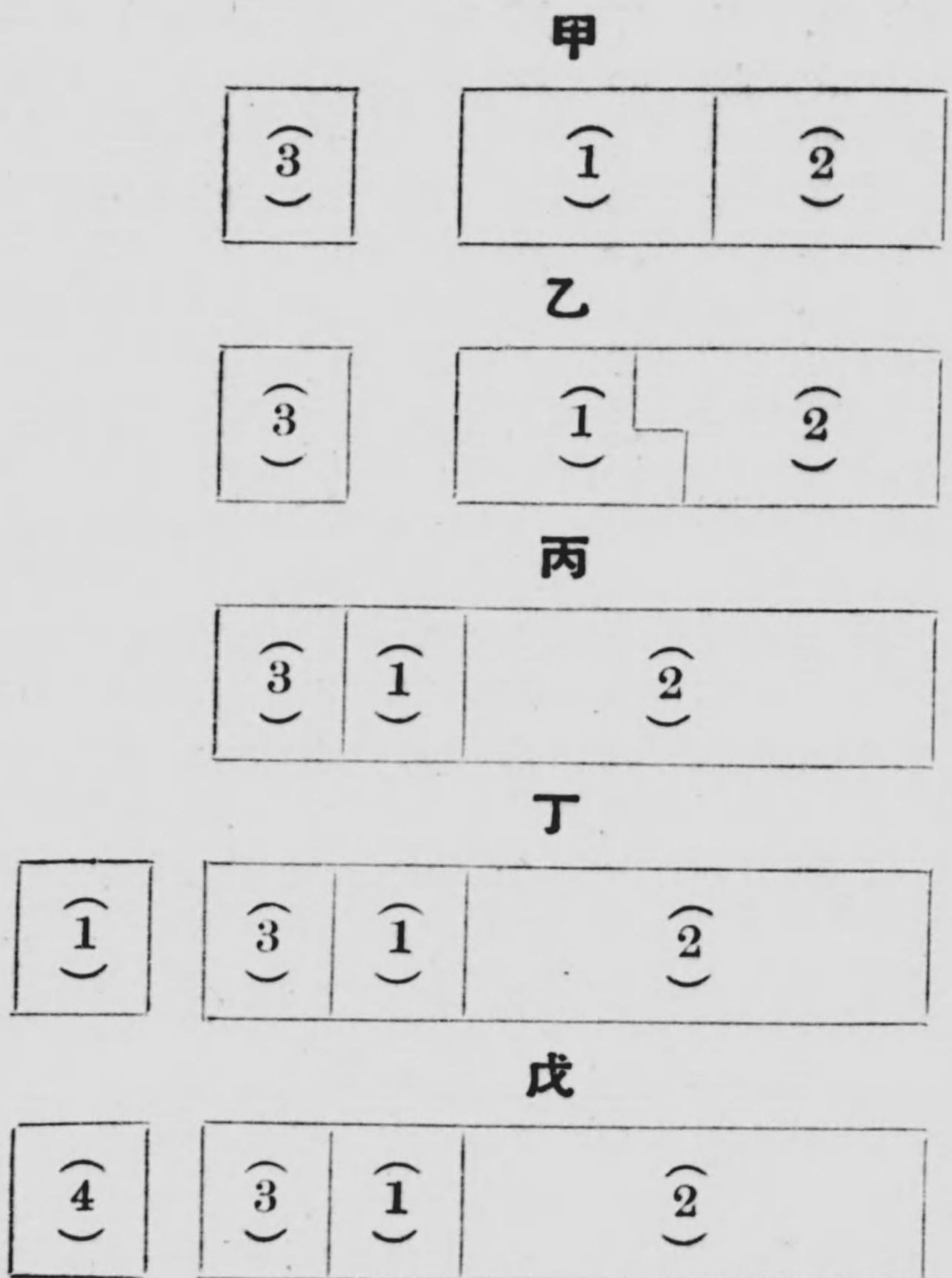
空氣・光線等の障礙を避けんと欲して都心地を去るからである。

斯くて其の目標となれる位置に残りたる商人間に於て互に商業上の競争が行はれ、小企業者・小商人は再び驅逐せられ、結局大企業者・大商人のみが都心地を占有することとなる。此の如くにして驅逐せられたものは次位の第二級の地域に侵入し、恰も自己が都心地を驅逐された如くに第二地域の力弱きものを驅逐し、更に其の地域の力弱きものは漸次に驅逐せられて、より階級低き地域に移動し、結局最も力弱きものが市街地の最外方の圓圈内に押出されることになる(二〇)。

(二〇) 人口の移動が一時に急激に異常的に發生する場合には、土地の利用は正常の過程を経ること能はずして無秩序なる膨脹を爲すと同時に、土地・建物の價格に不規則なる變動を及ぼすことがある。例へば關東大震災の直後、東京・横浜兩市の罹災地域の人口が急激に郊外に移住したときに生じた事象の如きは其の顯著なるものである。

パブコックは、其の著「The Appraisal of Real Estate」に於て、地域變化に關する次の四種の場合を論述してゐる。私も大體之と同意見を抱いてゐたのであるが、同氏の文獻に接したるを以て同氏に據りて私の考へを左に論述しよう。私は各地域を

擬人格的に取扱ひて此の事象を説明すれば興味の油然たるものがあると思ふ。



甲は最初の狀態。乙は(2)が近隣を蠶食せる狀態。丙は其の結果(1)が滑り出した狀態。丁は(1)が飛越えた狀態。戊は(4)が發生した狀態である。

即ち都心地發達の結果都心地は隣地を蠶食し、其の膨脹せる形態を以て隣地に滑り込み、其の結果として蠶食せられた地域は自己の地位を保たんが爲めに、又次位の地域を蠶食して入り込み、次位の地域は更に第三位の地域を蠶食し、斯くて順次劣等地域は驅逐せられて農地まで逃避し、結局農地を蠶食して安住するに至る。例へば最初上記圖解甲の如く數個の



地域が對立せる所(2)地域發達の結果乙圖の如く(1)地域を蠶食し、其の結果(1)は從來の位置に耐へずして丙圖の如く滑り出した。換言すれば(2)地域の賃料及び土地價格の上騰に因り經濟上其の位置に居るに適せざる土地所有者又は賃借人が(1)の低價格なる地域に入り込む結果、從來(1)地域に住居せる者の内(1)地域に留まる實力なき者及び其の必要な者住宅需要者は從來の位置を捨てて、其の近隣より低價格なる地域に逃避する。斯くて順次低價格の地域を侵し、遂に農地を蠶食して市街地化を行ふこととなり、商業地域と住居地域とは自ら區劃せらるるに至るのである。此の如く農地を蠶食して市街地化の行はるる地點が、其の時時の所謂外延的利用限界地である。勿論此の限界地點手前の土地は農地としても最良のものであるけれども、市街地としての収益を擧げ得るに拘らず、之を農地として維持することは不利益である。之に反して此の限界地を超へて市街地化を行ふときは、市街地としての収益が農地としての収益に及ばないから之れ亦不利益である。従つて市街地化は行はれない。

前段の事情に因り或地域が近隣を蠶食し、之に滑出せんとするに際し、近隣地域

の特殊性が顯著にして之を許さざるときは、丁圖の如く(1)は分裂して(3)を飛越へ他の抵抗なき場所を占むるに至る。例へば東京市の麴町區番町一帯の高級住居地域は、各方面より侵出し來れる商業地域と全然同化せざるが故に、押し寄せ來れる商業地域は何れも之を飛越へて、他に侵出するが如き其の適例の雄なるものである。又從來の住居地域が商業地域に蠶食せられ土地價格の上騰を來せる結果、當該住居地が近隣の地域を飛越へて更に低價格なる地域に侵入するが如きも此の著例である。

又戊の(4)の如き新地域の發生は、主として高速度交通機關の新設若くは擴張に伴ひ舊市街を離れたる土地に學校、兵營又は遊廓等の新設若くは移轉したるが爲めに、其の主要建物を中心として住宅、店舗等が増加せる場合に起る。

**局部的中心地の移動。**以上は一都市を綜合的に達觀しての理法なるが、一都市の中心地と同様に市内隨所に、其の部分部分に於ける取引上の便宜の地に自ら局部的中心地が發生し、或は之を繞りて圓圈を描き、或は之に聯りて前後左右に帶狀的に股脈なる地域が形成せられる。其の結果此の局部的中心地の價格は上騰す



るのであるが、一都市の都心地・局部的中心地及び其の他の土地價格の分布状態を鳥瞰的に觀察するに、都心地の價格は宛然最高峰の如くに秀で、他の局部的中心地の價格は宛然連峰の如く、大小高低難然として之を圍繞してゐる。其の各峰頂が比較的、最高價格であり、其の峰と峰との間即ち溪谷に當る所の價格は低い。斯かる地域の發達衰微は其の地域に於ける商業の盛衰を原因としてゐる。而して此の場合に交通状態の變動が商業の盛衰を來す原因となつてゐることが屢ある。例へば東京市の四谷區傳馬町新一丁目より鹽町に至る新宿通りは嘗て非常なる繁榮を示したるも、近年勃興せる新宿終點に其の地位を奪はれ、曩日の繁榮股脈を失ふに至つた。右は道路の擴張開設並に電車乗合自動車等の各所に開通せられた爲めに、購買力ある歩行者の數量が移動して新宿終點に集中するに至つたからである。此の事實に據り、道路其の他の交通媒介機關の設備並に交通に要する時間と費用との關係に因り、個々の局部的中心小賣商店地は移動するものであると云ふ理法を生ずる。即ち小賣商店の繁榮は日日の購買力ある交通量に支配せられ、交通量の移動に従ひて移動する。此の事實に基きて位置は如何なる土地に取

りても變更することは出來ない不變性のものであると云ふことは、有形的・物理的にのみ眞理であつて、經濟的には眞理でないことと云ふことを知る。何故と云ふに、經濟的位置（接近性）は相對的のものであつて、此の如く時時變動するからである。銀座街が今日尙東京市に於ける都心的小賣商店地として、其の繁榮の永遠性を帯びてゐるが如くに見ゆるは、此の地域が都市文化の發生地としての設備を設け、大東京の市民並に地方民の好奇心と購買力とを、絶へず誘導示唆することに成功しつゝあるに因る。此の他取引所・學校・三業地其の他の移轉に因り、局部的中心地の移動することは云ふ迄もない。尙商業組織の變化に因りても、局部的中心地の移動することを看過してはならぬ。即ち現代的特徴たるデパートメント・ストア及び公設市場等の出現に依り、從來平面的に聯つてゐた小賣商店の各種商品が立體的に一個所に陳列せられ、需要者が之に集中する結果、從來の小賣商店が衰微するに於ては、從來の小賣商店地の價格に大なる變動を惹起せざるを得ない。購買組合の發達も亦小賣商店地を衰微せしむる主要原因と成つてゐる。

以上は小賣中心地の移動なるが、娛樂的中心地に於ても亦同様の現象を呈して



ゐる。即ち何れの都市に於ても活動寫真演劇其の他の凡ゆる觀物寄席飲食店等の集團せる娛樂の中心地が自然的に形成せられてゐた。而して此の娛樂の中心地は從來非常なる繁榮を實現してゐたのであるが、最近の現象として之に衰微の傾向が現はれ漸次其の程度を強めつつある。其の原因には一般大衆の娛樂觀賞の趣味の變化に因るものと、娛樂設備の分散に因るものとの二つがある。此の兩者は共に相互的に因果關係を有し、之を分離して觀察することは困難であるが、例へば東京市に於ては、カフェーが市の内外到る所に設けられた爲めに淺草の飲食店に影響し、一流の活動寫真館が市内外各所に分散的に興隆したるが爲めに、淺草の活動寫真街が寂びれたるが如き、或はスポーツ・ゴルフの流行、ラヂオの普及せるが爲めに、觀物劇場寄席等に影響したるが如きは其の顯著なる實例である。

其の他性質は稍異なれども、温泉町・鑛山町・森林町は温泉の湧出箇所鑛物木材等の生産場所の移動に伴ひて移動することは云ふ迄もない。水面埋立地の出現もまた地域變化の原因となる。例へば海岸勝景の別莊地が其の地先き水面埋立の爲めに内部割地となりて、從來の特色を失ふが如きは其の顯著なるものである。

此の水面埋立に就ては尙攻究する必要があるから左に之を論述する。

**水面の埋立。**土地は元來自然的存在物であつて、不増不減不滅なることを其の有形的特質としてゐる。天然の土地は決して勞働に因りて生産されたものではない。故に再生産を爲し得る財貨ではない。従つて生産費なるものも有り得ない。然るにも拘らず、物理上の土地は絶対に生産不可能であると云ふことも決して實情に妥當しない。土地は水面埋立に因り儘かに之を生産し得ることは、大都市に於て河岸若くは海岸を埋立てて市街地を創造したる幾多の事實が之を實證してゐる(二)。此の如く天然の土地の構成部分を分離し、再び之を集積して新たな土地を創造するは、之を廣義の生産であると謂ふも決して差支ないであらう。但し右は稀有なる例外に過ぎざる事も既論の通りである。此の意味に於ける生産費は設計監督費、材料費、賃銀、諸掛費、埋立中の資金利子及び企業者利潤、所有權保存登記料、届出費用、不動産取得税等を以て構成せられる。此の埋立地の生産費にして附近の天然の土地の價格よりも低廉なるときは、兩地競争の結果後者の價格も前者の生産費に依りて決定せらるるが如きも、實際は之に反し、埋立地の價格は



常に生産費の如何に拘らず其の土地の效用の市場價格に據り、又は附近類地の價格に比準して定められる。次に又經濟上の土地、換言すれば土地の經濟的性質は生産可能である。即ち耕地整理、區劃整理、灌漑排水又は河川の改修等に因りて生産することが出来る。例へば濕地を排水して田となし、或は河流を變更して河床を畑となし、或は丘陵を削り田地を埋立てて宅地と爲すが如き是である。此の生産費は次項改良費に論述せるが如くである。リカルド派の地代論を採る經濟學者は是等の費用を投じて改良したるに因る収益と、土壤の本原的且つ不滅なる力に因る収益とを分離せんとしてゐる。然し乍ら此の二者を區分せんとする企ては決して實際上の事實に妥當するものではない。何となれば、實際収益に付土壤の本原的なる力に因りて生じたる部分と、土地の改良に因りて生じたる力に因りて産出せる部分とを、完全に判別することは不可能であるからである。況や之が再三再四賣買されてゐる場合に、其の賣買價格の内の幾何が改良價格に屬し、幾何が本原的なる土壤價格に歸するものなるやを鑑別し得ると思ふのは誤りであるからである。

(二) 土地は生産されるものでないと云ふことは、生産過程の性質を理解すべく餘りに狭量なる解釋である。何故と云ふに、縱令生産を(技術的)生産の如く(狹義に)解釋するとしても、市街地は屢々煉瓦造の建物の如く眞に生産されるものなることを見出すのである。多數の大都市の河海に面してゐる公園は此の意味に於て眞に生産された土地である。大多數の都市の其の他の部分も此の點に於て唯其の程度を異にせるに過ぎない(ドー、ヒンマン一五六頁)。

**土地の改良。** 尙土地供給の質的方面に於ては土地の改良を看過してはならぬ。然し茲に云ふ土地改良は國又は自治團體の行ふ都市計畫に依る區劃整理ではなくして、専ら大小地主又は土地會社等の行ふ區劃整理等である。是等の改良費は、街路、廣場の開設、街路組織への聯絡、街路の鋪裝、上下水道の設置、その他、直接土地の效用を増加する改良工事に支出したる費用、並に其の工事中の資金利子等を以て構成せられる。是等の費用が土地價格を高むるが爲めには之れに用ひたる資本及び勞働が全然土地に融合して、其の結果生じたる附加的效用が永遠に存続することを要する。



土地改良中最も特色あるものは、近年大都市に於て流行せる所謂分讓地である。此の分讓地は一若くは二以上の集團地より成る全面積の買入價額と、之に住居地若くは商業地としての適應性を發生せしむる爲めの諸般の施設例へば埋立地均上下水道・瓦斯・電氣等の設備に要する諸費用・道路敷の價額並に不動産取得税其の他諸掛費・金利・利潤等を加算して總體價額を算出し、之を個個に分割せる劃地の特質に應じ、夫夫階級を附して割當て、其の割當てられたる價額を以て其の分讓價格としてゐる。此の他個人所有地にして市街地化に必要な設備を施して之を分讓するものもある。此の種の分讓地の價格も亦右の如き方法に依りて計算せられる。

此の分讓地に就て特に考慮すべきは、分讓地の價格算定の基本的要素たる最初の買入價格は常に必ずしも正常なる一般價值と一致するものでもなく、且つ分讓價格に加算される金利及び利潤の如きも、常に必ずしも其の經營者の欲求するものに妥當性ありと云ふを得ないことである。故に斯かる分讓地の價格は其の附近の同じ状態に在る類地の價格と比準し、若くは之を賃貸する場合に獲得し得べ

き賃料を推定し其の純収益を還元する等の方法に依りて再評價せられなくてはならぬ。其の結果分讓地の價格が生産費以下に下ることあるを免れない。然し此の如き結果に陥る土地は之を市街地に變換するに付、最初から經濟的可能性なきものであつたと云はねばならぬ。此の理論は水面埋立地に就ても亦同様である。斯かる經濟的可能が客觀的には期待せられざるにも拘らず、主觀的に之を期待するものが不確實なる投機地である。尙分讓地に就て注意すべきは分讓更地の賣買價格は常に既存建物附土地又は貸地よりも比較的高く取引されることである。蓋し他人の建設せる建物は容易に之を取得せんとする人人の利用目的並に趣味に合致するものでなく、且つ貸地は將來其の效用の増加ある場合に於ても、之に對應する値上げを爲すことの容易ならざるに反して、更地の場合は自由には是等の欲望を充足することが出来るからである。又分讓地の比較的高價なるは道路上下水道・瓦斯・電氣其の他の設備費を包含するに因る場合ある事を忘れてはならぬ。

建物の建築。以上は専ら土地に關する事象であるが、之に關聯して更に建物に



就て論究する必要がある。建物の供給量は建築に因りて増加せらるることは云ふ迄もない。此の點に就き注意すべきは建物の生産費である。建物の生産費は設計監督費・材料費（構成消費）・勞賃・建築中の資金利子及び保険料・工事請負人の利潤並に新築届出費用所有權保存登記料・不動産取得税等を以て構成せられる。是に關する最も主要なる證憑は工事請負人に支拂ひたる金額の領收證及び其の見積仕様書である（三三）。就中詳細に作り上げられたる費用見積書は最も確實なる證憑である。鐵骨鐵筋コンクリート造の如きは、外觀にては用材の性質を知る事を得ないから、此の材料仕様書に據る外はない。然し乍ら此の種の資料は常に必ずしも眞正なるものでないと云ふことに注意せねばならぬ。何となれば、故意に事實に反するものを作成することの可能なるは明白であつて、世上其の事例に乏しくないからである。市町役場に届出づる新築届及び保存登記の申請書等には其の建物の價格を記載するけれども、右は單なる參考となるに過ぎない。蓋し此の場合には登記料及び不動産取得税の負擔を可及的に輕減せんと欲して、届出價格を認容される最少限度まで低めるが故に、之に據るときは誤謬に陥るからである。

シュナーベルは、獨逸に於ける比較的大都市の建物を六級に分ち、各階級に屬する生産費の模範を示して居り（三三）、亞米利加に於ても各種建物の容積呎當生産費の標準的計算がある（三四）。然るに我國には未だ此の如き精確なる統計資料がない。不動産を専門的に取扱ふ者に取りては、其の國情と位置と時期とに適應する新建築費の基礎となる統計資料を有することは非常に便宜である。

(三三) 此の見積仕様書には推定原價・實際原價・標準原價等の計算方法がある。

(三四) M. Schnabel, Die Berechnung der Entschädigung für Grundeigentum, 1909.

(三五) ノックスは、其の著「Principles of Real Estate Appraising, 1924, pp. 175」に詳細なる計算を載せてゐる。

天然の土地は勿論生産された埋立地であつても、一度出來上りたる上は最早將來之を再生産し得ないものであるから、土地の生産費は價格の構成に何等の役割をも演ずるものでなく、右は只需要の側面に於ける評價に依りて定まる。之に反して建物は再生産可能の財貨であるから、外見上恰も生産費が市場價格を決定するが如くに見える。然し之も建物生産者が豫め需要を測定し、交易に於て取得し



得べき價格に適應するやうに生産費の限度を定むるが故であつて、決して生産費が直接に建物の價格を定むるのではない。建物の價格は矢張其の效用に因りて定まる。絶へず發達の過程に在る市街地の建物が常に生産費以上に賣買せらるるは、一つは需要者の欲求の盛なる事實と、一つは建物の生産には多額の資本を要するが故に、建物供給者は建物の賃料又は賣買價格に依りて生産費が回收されなければ、其の生産を手控えると云ふ事實に基く。然し乍ら右は決して建物の生産費が絶對的に其の價格の構成に影響しないと云ふのではなく、唯直接に之を支配しないと云ふ事を意味するに過ぎない。換言すれば建物の生産費は需要供給の關係に因り始めて其の効果を表はすものであつて其の影響は間接的である。

建物の再生産費は賃料原價を計算する場合の基準となる。原價に相當する賃料が需要者の評價する額と一致し、實際上之を獲得し得らるときは、其の純収益を資本化したる價格は再生産費と一致するであらう。又家賃(土地建物の合成賃料)に織込まれた建物生産費の減價銷却割當額及び未銷却資本に對する利子は必然的に土地賃料に影響し、地代を増減せしむるが故に建物の生産費は間接的に土地

の収益價格を動搖せしむる事ともなる。

建物の構造竝に建築方法及び様式の發達。又建物の供給に關し質的要素として重要なるものは建物の構造竝に建築方法及び其の様式である。太古以前の人類は自然の洞穴に棲息し(三五)、之を以て雨露寒暑を凌ぎ野獸若くは近隣の無暴なる人の襲來に備へた。樹木に巢の如き住居を構へたことも亦同様の目的に由る。然るに洞穴内は闇く且つ濕潤であるから漸次洞穴を出でて丸太を組合せた避難所を造ることを覚え、爾來年所を経て建物として認識し得る程度の住居を造り出したのであるが、其の後自己及び家族の爲めに安全愉快なる住居を建設する方法を發明するに及び、建物が人類の生活上最大必要物の一つであることを認識し、幾多の考案改良を加へて遂に今日の如き發達の過程に達したものである。當初製造及び販賣の仕事は各家庭内に於て行はれ、機織工鍛冶屋、日用品製造人等は、其の家庭を工場又は店舗と爲したるも、漸次家庭と營業場とを分離することの便利なるを覺り、職工又は商人は住宅に小工場又は小店舗を結合し、或は一階若くは間口の廣場を營業場と爲し、家族を二階若くは奥に追やるに至つたのである(二六)。