

Title	土地価格の上騰に就きて
Sub Title	
Author	神戸, 正雄
Publisher	三田学会
Publication year	1912
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.6, No.3 (1912. 7) ,p.457(77)- 470(90)
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	論説
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19120700-0077

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

76 の條件としては、組合委員に於て其債務者たるべき組合員の事業を支配し、場合に
よりては其所有商品を適宜處分するの全權を掌握せんことを要すや勿論にして、
其方法は種々あるべく事業によりても亦自ら異同なきを得ざるなり。

之を要するに、工業資金の調達と商業經營資金の供給の二者は、現今本邦に於て
開却せられたる金融上の二大方面なり、而して此二方面に所要の資金を低利に供
給し金融を疏通するは、産業の發達上最も緊要なることに屬するを以て、世の金融
を論し若くは事に之に當る者は、速かに十分の研究を遂げ、適當なる方策を講せざ
るべからざる也。(完)

土地價格の上騰に就きて

神戸 正 雄

77 近時我邦の實際經濟問題としては物價騰貴問題や輸入超過問題が切りに論究
せられ、其よりしては特に米價の上騰が最も痛切なる社會問題として將た生産政
策上の大問題として討議せらるゝものゝ如し。而も近來に於ける土地特に市街
地價格の上騰が米價上騰の比に非ずして、随つては屋賃の上騰となり、工場敷地借
料の上騰となりて、社會政策上望ましからざる結果を生ずるのみならず、實に又一
國の生産政策上寒心すべき結果を生ずることを看過せんとするの嫌なきに非る
は嘆すべし。實に近時に於ける我國の物價騰貴や輸出困難やの上には地價の上
騰の關係する所亦決して淺小に非るなり。今予輩は其の由て來る所以の原因を
稽へ、而して更に之を匡正するの方策に論及せんとするものなり。但し此に予輩
は研究の便宜及目的上、市街地及市街附近地又は建築用地の地價に限定して問題

二

土地價格が一般物價と均しく通貨價值の低下に伴ふて上騰することは到底避くること能はず。(チーフケ、ミルバツハ)然れば地價の上騰を避んと欲せば、先づ一面通貨膨脹の原因を除去することを努めざるべからず。通貨緊縮の方策は實に地價問題にも影響する所なり。而して其の既に通貨政策に於て此の如き注意を爲したる以上は最早此上租稅政策の如きに於て之が斟酌を爲すことは困難なるのみならず又其必要もなし。(ライネルス)地價は又一般金利歩合と反對の方向に動搖するものなれば、金利にして上騰するに於ては地價下り、金利にして下落するに於ては地價は上らざるべからず。金利が大體上、下落の傾向を有するものなる以上は、地價も亦此點よりしても益々上騰せざるべからざるの筈なり。(メンガー)但し實際に於ては金利が必ずしも下落せず。又其上騰せるに拘らず地價が必ずしも下らざることあるは、別に其原因あり、又は他に此に打勝つべき優勢なる原因の存在するが爲めなり。而して此點よりして地價を上騰せしめざらんが爲め

に金利を殊更に上騰せしむるの方策を採ることは固より一國の産業政策上許すべからず。特に我國の如き後進國に於ては産業政策上益々低利の資金を得るの途を開くことを要とせざるべからず。且つ夫れ金利の下落によりて生ずる地價の上騰は單に土地所有者の名義上の財産價值を増加するに止まりて、屋賃の上騰又は借地料の引上を伴ふの傾小なるものなれば、敢て特別の斟酌を爲すに及ばず。

三

近年土地價格は兎に角、屋賃及借地料が著しく上騰したるに就ては右擧ぐるが如き原因の外、尙ほ土地に賦課せらるゝ所の諸多の租稅の既に重きが上に益々加重されつゝあることに因ること争ふべからず。凡そ我國に於ける土地の租稅としては地租の如き、地租の附加税の如き、又は段別割の如き明確直接に土地に賦課さるゝ所のものゝみならず、間々所得稅や戸別割や寄附金やにも土地を標準とすること大に、更に登録稅や歩一稅等の如き機會的の負擔も之あるに於ては、土地負擔の頗る重きことを思はずんばあるべからず。尤も此等の諸稅が屋賃及借地料に轉嫁せらるゝ度合に至ては到底概括的に精密に指定すること能はず。各租稅

により又實際の事情によりて異様なる結果を生じ、同一の土地に就きても時によりて其影響を異にすることあるを免れずと雖も、而も兎も角其の一部の轉嫁可能は否定すべからず。此に於てか今日の過高なる屋賃借地料を低下せしめんが爲めには一は此等の土地諸税を輕減するか、少くとも之が税法改正によりて屋賃借地料の上への轉嫁可能の少きが如くならんことを計らざるべからず。此意義に於て一方に地租を輕減しつゝ、他方に此が補充として土地増價税の新設が推奨せらるゝ所なり。

四

土地價格は又通例投機的作用によりて人爲的に引上げらると稱せらる。然しながら投機に果して謂ふ所の如き大なる影響ありやは疑問也とせざるべからず。固より一般の投機に於けると均しく之によりて一時人爲的の高騰を齎らすことはあるべきも、永遠に斯の如きを見ることは之なかるべく、既に數多の獨逸諸市例之ミュンヘン ドレスデンに於て實驗せる所の如く、一時の人爲の上騰の反動としては又大下落の生ずることと之あるべきなり。即ち投機による人爲的の引上に

は其反動による大損失の危険も之あるべきものなれば、結局は土地に對して經濟市場に於ける需要供給の關係によりて生ずる必然の價格が附せらるゝの外なし。チーフケ但た然しながら土地投機に土地價格隨つて地料屋賃促進の働あるは事實にして、之なければ間々土地價格等が實際上騰すべき事情あるに拘らず尙ほ停滯することゝなるものなるに、之あるが爲めに上騰すべきものは益々其の進むべき經路を取り行くといふことゝなり。斯くて工業者及労働者等を苦むるのみならず、此土地投機熱の世に盛なるが爲めに其れ丈け肝要なる工業の企業熱を衰微せしめ、資本を土地に放下せしめて工業に向はしめざるによりても工業を苦しめ、隨て労働者社會をも苦むることゝなるなり。此點に於て土地投機抑壓の理由あり。土地増價税が間々此點よりしても勸めらるゝ所なりと雖も、ポルト其の果して投機を抑制するの力の大きなるやは疑はし。増價税は寧ろ此點よりしては奨められず。且つや土地投機にも間々有益なる場合ありて、夫の土地投機者が市街地附近を買収し開發して、此に借屋を建つるが如きは却つて住屋問題を改善するの結果となるべし。但た市街地附近を買収して何等の建築をも爲さずして單

に土地の價格の上騰するを待つものゝ如きに至ては有害なり。此に特段なる課税を爲すを至當とす。

五

或は土地は其絶對に増加すべからざることを爲めに獨占的性質を有し、此性質は人口の増進商工業の發達と共に益々顯著となる。斯くて土地は夫の普通の貨物の如き自由に再生産し得るものと異りて全く特段なる獨占的の價値を有すと爲す。(ウェッセルスキ)如何にも土地が獨占的性質を有することは争ふべからざるも、然りとて夫の天下一品の古畫の如くには獨占的なりといふべからず。其獨占的なりといふ意義に就きては大に注意を要するものありて存す。蓋し論者は謂へらく、土地以外の普通の貨物は需要だに増加せしには隨意に供給を増加することを得るものなれども、土地に至ては開關以來同一額にして、如何に其需要が増加するも人爲を以てしては増加すべからず。随つて前者にあつては其需要増加せば、生産亦増加することゝなりて、價格は一定限界内に維持せらるゝことを得るに、土地に至つては偶然に之を所持する者が之に對する需要の増進に隨ひて

隨意に其價格を引上げることを得るものなりと。然れども此説明は當を得ず。如何にも廣く之を全體の地表につきていへば適當なるべし。然乍ら問題となれる經濟政策特に都市土地政策上の意義に於ては即ち此の如き地表全體についていふものに非ずして、單に固有の建築用地につきてのみ論ずるものなり。然るに此建築用地に至ては實際隨意に増加し得るものなり。少くとも石炭等の生産に於けると同一の度合に於て増加し得るものなり。建築用地が自然的の限界を有すといふは恰も世界に於ける石炭の貯藏が何れの時にか盡くることなき能はずといふと同一なり。遠き未來は知らず。少くとも近き現在の問題として解決を要するの經濟政策に於ては建築用地が缺乏を感ずべしと爲すは全く杞憂なり。大都市人口が近年長足の進歩を爲せるに拘らず、其周圍に在る田野は未だ之を市街地に編入するに足らざるを思ふることなし。如何にも都市が漸次擴張するに隨ひては偏僻なる場末地より中央地に出づることは益々困難となりて、偏僻地の市街地としての價値は甚だ小なるものとなるに似たりと雖も、實際近年に於ける大都市の市街交通機關の發達は益々此憂慮を無用としつゝあり。或は間々其都

市が四周に山又は海を以て圍繞せられて發展の餘地なきこともあるべし。然しながら此の如き都市は既に大都市として益々發展するの資格なく、他の斯の如き自然的故障なき都市と競争して其地價の獨占的大價値を占めんとこの如き益々難しといはざるべからず。或は又大都市に於ける中央目貫の場處に於ける店舗用地の如きは全く獨占的地位を占むるものといふを得べきに似たりと雖も、此とても買手が此に夫の天下一品の古畫に對して支拂ふが如き價格を附することは通例想像すべからず。恐らくは彼は同様の裝置を爲せる店舗を以て他の街路に於て儲け得るよりも多くを其特段なる地位の爲めに儲け得べしと信するだけ一層大なる屋賃隨て此より換算したる地價を支拂ふに止まるものなるべし。地主が此限界を超えて地價を高め屋主が此限界を超えて屋賃を高むるに於ては、土地の買手又は借屋人は去つて他の利得可能の最近き處に行くことゝならざるべからず。此の如き最多く獨占的性質を有する處にても尙ほ且つ絶對無競争なる獨占には非るなり。少くとも地主又は屋主が意の儘に地價又は屋賃を上ぼすことは能はず。寧ろ偏僻なる場末の地主屋主や普通の商人と均しく一定の價格限界

に拘束せらるゝことゝなるなり。但だ土地は市街地と雖も、矢張り場所的に制限せられて夫の工業品の如くに自由に再生産すること能はず。且つ甲乙地間に自然的に地位の優劣を示めすといふことに於て獨占的意義を有するに止まる。或は間々歴史上の理由等より人が特定の土地に特段なる價値を認識することなきに非ずと雖も、此は別に土地なるが故に生じたる獨占的價値に非るのみならず、又全體上は稀有の場合に過ぎざることを注意すべし。斯の如く所謂土地の獨占的價値といふことは頗る注意を要する所なれども而も又全く棄つべきものにも非ず。其獨占的の意義を有するだけに於て其より生ずる増價につきて特段なる課税を爲すの理由あり。特に此の如きものを少數人によりて壟斷せんとするに至つては尙更なり。

六

右いふ所土地の獨占的性質に基きて土地の價格が益々増進するにつきては尙ほブレットによりて四の大原因を數ふことを得べし。四の原因とは曰く一般的发展の状態、國家及地方團體の經費支出、個人の活動資本の効果是なり。固より

此等四のものを分別して其土地増價の上に及ぼす所の影響の度合を知ることとは通例容易ならず。而して一般的の發達状態とは國家社會の一般的發達の意にして、其國其市の人口及富の増進の如きをいふなり。其の之によりて生ずる増價は確に土地所有者の働の結果に非ずして、彼が國家公共に負ふ所のものなり。國家及地方團體の經費支出によるとは國家及地方團體の築港、道路、公園、電鐵、其他公共建物の建設擴張改良等の地價上騰に及ぼす影響をいふ。或は土地の増價につき重きを此に置き且つ土地増價税を説明するに此に基づき相互給付の原則によらんとすることノイマン、ストルツの如きありと雖も、其は少くとも課税の根本原則としては不適當といふべきものなれば此説明は探るべからず。増價税は寧ろ給付能力の原則に基きて説明すべく、此際地價の上進したること、特に其所有者自身の勞費によることなくして地價の上進したることが所有者自身の努力によりて生じたる場合よりも割合に多大なる給付能力を生ずるものなることによりて説明すべきものとす。ブレット、ケッラーの如きは此國家及地方團體の施設によりて生ずる地價の上騰が他面彼等の建築警察上の規定等によりて生ずる損害により

て差引せらるといひたる所なれども、此は寧ろ過ぎたるの言なり。勿論相互給付の原則よりいふときは多少此點をも顧慮せざるべからざるのみならず、更に進では國家公共團體の施設の爲めに、例之避病院、貧民長屋、無料宿泊所等を建設することの爲めに附近土地の減價する場合に賠償の要求權が與えられざるべからざることも考察せざるべからず。尤も給付能力原則より説くときは此等の斟酌を爲す必要なし。個人の活動による増價に二あり。一は土地所有者自身の努力によるものにして、他は其土地の借主又は其隣地の持主の努力によるものなり。例之彼等が人の來往を頻繁ならしむべきデパートメントストアを設けたる場合の如し。此の如き施設にして其土地所有者自身の力に成るに於ては此が爲めに生じたる土地増價は決して所謂不勞費増價といふこと能はず。故に土地の増價を以て凡べて單に不勞費増價として割合に大なる給付能力を示すものとはいふべからず。然りとて此増價の中に就きて不勞費的なるものと勞費的なるものを區別すること難く、然かも兎に角土地増價の中には多少とも不勞費による増價の存する所なれば、之を全體として單純なる勞費的増價よりも給付能力の大なることを

斷ずるは租税問題の如き通例嚴格精密に箇々の具體的の場合を考察すること能はざるものに在ては、格別に非難せらるべきものに非ず。然り而して所有者以外の個人の努力によりて増價したるものゝ如きは嚴格にいへば其増價を惹起したる者に歸屬するを至當とすれども、此の如きものを計算すること到底困難なるを免れざるを以て實際に於て各個人は此の如きものに對するの要價を行ふことなし。然しながら既に土地所有者に於ては自己の勞費によらずして増價を享受したる以上は、國家及地方團體は此點より特段なる課税を爲すの理由を認むるを得るものなり。第四の資本の効果といふ中には夫の土地の増價を齎らさんが爲めに土地所有者が街道を設け上下水街燈設備等を爲すことによりて土地に資本を放下したる其資本の効果を加ふることを得べきも、此は通例増價税の如きに於ては土地の改良費又は土地以外の資本の効果として斟酌せらるゝ所なり。而して其他面に於て土地所有者の人的努力を斟酌せざる以上は、之を斟酌するの必要も之なきに似たりと雖も、人的努力の影響を計算することの難きに反し、此資本の効果計算することは容易なるによりて特に之を計算するものなり。又實際に

も夫の所有者の努力は此資本の効果と相伴ふものなり。而して又此に資本の効果といふは實に此の如き資本の効果のみならず、尙ほ土地其ものに資本の放下さるゝことによる其資本の効果をも意味するなり。蓋し土地増價による利益は決して徒手突拳を以て得らるゝものに非ず。或資本を土地に放置して土地の増價を待つことによりて初めて得らるゝものに外ならず。此資本によりて得らるゝものゝ如きも亦増價税に於て斟酌するを至當とするに似たりと雖も、此に至つては即ち土地の所有と離るべからざるものなれば、此を斟酌するは却つて當を得ず。資本の所有者が土地の所有者となり、土地の所有者が資本の所有者となり、而も實際の事情に於ては社會の少數者が益々之が所有者となりて多數人民は之を所有すること能はず。土地増價の利益の如き多くは夫の少數人に占取せられて多數人の之に均霑する能はざるに於ては此點に於て寧ろ課税上、土地所有者即ち土地資本所有者を抑壓するの必要なべからず。要するに土地には多少獨占的性質に基く不勞費増價あり。此種の不勞費増價を特に課税することが即ち土地増價税の目的とする所にして、若も此増價税にして地租等よりも轉嫁可能の比較的

小なるものなるに於ては、一方に此を課して他方に地租等の負擔を軽減する所あるは寧ろ土地價格の上騰否な少くとも借地料及屋賃の上騰を抑制する所以といはざるべからず。

THE SOCIAL POLICY OF JOHN STUART MILL.

W. W. McLAREN.

Social policy is one of the greatest domestic interests of every modern nation. The growth of democracy since the French Revolution has created a universal interest in the welfare of the laboring classes. The organisation of industry upon modern lines, with organised capital on the one side and organised labor on the other, has served not only to intensify social problems, but to popularise their study. The gradual political enfranchisement of the laborers has not only had an educative effect but has brought the question of social policy into the domain of practical politics. In times of peace national parliaments occupy much of their time in the discussion of these questions. Publicists at all times write books, magazine articles, and newspaper paragraphs to throw light upon the different phases of the social question. Trade unions, especially since they have been dominated by their socialist members, demonstrate both by strikes and political agitation the claims of labor. Socialist organisations, such as the Fabian Society, the Independent