

Title	地代概論 ( 四 )
Sub Title	
Author	増井, 幸雄
Publisher	慶應義塾理財学会
Publication year	1916
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.10, No.5 (1916. 5) ,p.700(114)- 723(137)
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	雑録
Genre	Article
URL	<a href="https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19160501-0114">https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19160501-0114</a>

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.

# 地代概論 (四)

增井幸雄

## 目次

- 緒 言 (既出)
- 一、地代の意義 (同上)
- 二、地代の發生 (同上)
- 三、地代の分量 (同上)
- 四、地代の増減
  - 一、私見 (1) 生産用地の地代の増減 (2) 住宅用地の地代の増減
  - 二、リカードの説及び其の批評
  - 三、河田學士の説及び其の批評

### 四 地代の増減

#### 一 地代の増減に關する私見

地代の分量は前號所載の如く結局土地の價值によつて定まるものであつて、土地を異にするに従つて其の分量を異にするのみならず、同一

の土地でも時を異にするに従つて亦其の分量に變動を來すものである。一定の時に於て地代の分量は如何にして定まるかといふに、それは(一)土地の借用に對する借地人の評價を最高限度とし(二)土地の貸與に對する地主の評價を最低限度とし而して(三)是等兩極端の間に於て貸借當事者の交渉驅引の巧拙並に競争の有無強弱によつて定まるのである。故に是等の三條件の變動に従つて地代に増減を來すと云はなければならぬ。以下是等の條件の變動に就て述べやうと思ふ。又土地は用法に従つて、耕地・商工業敷地の如き生産用に供する場合と、住宅地・遊園地等の如き消費用に供する場合とに分たれるからして、先づ前者に就て論じ次に後者に及ぶことゝする。

#### 〔第一〕 生産用地の地代の増減

土地に對する借地人の評價と地主の評價とは勿論其の程度を異にするを常とする、然しながら

ら其の評價の變動を來す理法に至つては同一であるから、兩當事者の評價の變動による地代の増減に就ては之を一括して(甲)に於て述べ、競争の消長其他による地代の増減に就ては之を(乙)に於て述べる。

(甲) 評價の變動による地代の増減 生産用地に對する評價は其の土地に於て得らるゝ生産價額と之に要する費用(勿論地代を除く)との差額によつて定まる。故に或る土地に於て(1)同一費用によつて得らるべき生産價額に増加を來せば評價高まりて地代の増加を可能ならしめ(2)一定の生産價額を擧ぐるに要する費用に減少を來せる場合にも同様に地代の増加を可能ならしめる。而して之に反するときは地代の減少を可能ならしめるのである。

(1) 生産價額の増加による地代の増加  
 生産價額の増加を來す第一の場合には生産物の分量の増加する場合であつて主として農業に見

る所である。一定の費用によつて生産物の分量に増加を來すのは地質の變化によるとがある、即ち或は土壤の搬入による耕地改造、灌漑排水による耕地改良の如き人爲的改良により、或は洪水の際沃土が流入したといふが如き自然的事實によりて地質の優良となつたに基づくことがあり。又技術の進歩によることもある、即ち或は同額の資本を投ずるにしても肥料や種子を撰擇し勞働に際しても之を加へる時又は方法に工夫を凝らし或は地質に鑑みて栽培物を轉換するといふが如き改良の行はれたるに基づくこともあるのであるが、何れにしても生産物の分量増加すれば、代價の下落せざる場合は勿論のと假令下落するも其の程度が生産物の分量の増加の程度以下に在る限りは賣上價額は増加を來すのである。生産價額の増加を來す第二の場合には生産物の代價(單價)騰貴の場合である。代價の騰貴は之を社會全般に就て云へば、一時的には需要

の増進・供給の減退に基いて生じ長期間には耕作の擴張集約による費用の増加に基づいて生ずる。又之を個々の國、地方、土地に就て云へば生産物を搬出販賣すべき市場を變更したるによつて高價を贏ち得るに至る場合もあり、又他國他地方よりの同種生産物の競争減少の爲めに代價の騰貴を來す場合もある。何れにしても生産分量同一でも代價騰貴すれば生産價額増加し、生産分量減少しても其の減少の程度が代價騰貴の程度以下なる場合には是れ亦生産價額の増加を來すのである。

以上二つの場合は農業又は工業に關するものであるが、更に之を商業の場合に就て云へば、右に生産價額と云つたのは此の場合には賣上高に相當する。所で或る地點に店舗を構えて商業をするに當り其の賣上高の多少如何といふことは其の位置の便否如何といふことによつて影響を受ける。成る丈け人を引き付けるに便宜なる

位置に於ては賣上高多く之に反するものは少なくなる。凡そ商業に於ては特に獨占的な優秀の地位を占むるもの以外にありては、他の條件にして等しい限りは買手は交通上最も便宜な地點に赴くものである。故に都會に就て云へば、市街鐵道の便ある所は然らざる所に優り、同じく市街鐵道沿線の地點でも停留場乗換場の附近は二停留場の中間地點よりも優り、一交通機關と他の交通機關との連絡點、一交通機關の終端點等も他に比して位置の利を占めて居る、蓋し商業は人と人との間に行はれるものであるからして人を最もよく呼び得る地點の優つて居るとは當然である。然るに交通機關が發達すると此の位置の關係が多大の變動を來す、或は通路の變更によつて、或は市場の擴張統一によつて。例へば大都市に新に市街鐵道が敷設されたとすれば、從來各小區域に限られたる市場が各所に併立せし場合に位置の利を占め居たるものも新

に大市場に統一せらるゝに及んでは全く其の利を失つて賣上高を減することゝなると共に他の地點に於ては全市の顧客を呼んで益々販賣高を増加することになり、或は從來多數の人の往復通過せし地點も市街鐵道によつて他の通路を通り又は素通りすることになつて販賣の機會を減少すると共に停留場乗換場の如き一時人の足を止めしめる地點に於て賣上高を増加せしむるが如きは即ち是れである。

右の如く、或は生産物の分量増加により或は生産物の代價騰貴により或は位置の利便を増したるによつて或る土地の使用より得らるゝ収入の増加を來したる場合に於ては、其の土地の使用料たる地代も亦増加を來すの傾向がある。勿論土地の生産價額の増加は必ず直ちに地代の増加を來すとは限らないけれども、斯る場合には地主側に於ては土地の評價高まりて地代の増加を要求すべく、借地人側に於ても評價高まれば

其の増加の請求をも肯んずることになるからして茲に結局地代は引上げられるのである。人或は生産價額増加の原因如何に従つて地代の増加を來す場合と然らざる場合とありといふ反對をするかも知れぬ、即ち生産額の増加が地主側に於ける耕地改良の結果たる場合には地主は當然地代の増加を要求すべく借地人亦之を容るゝに吝ならざるべきが故に結局地代の増加を來すべきも、之に反して生産價額増加が借地人の技能によりて生じたる場合には地主に於て地代増加を請求する理由も機會もなく、又假令之を請求することあるも借地人は之を承諾する筈はないから地代は増加せしめられない、といふ反對を試みるかも知れぬ。一應尤もに聞えるが、生産増加が借地人の技能に基づく場合と雖も其の結果土地に對する評價高まるが故に、已むを得ずんば從來よりも幾分の地代引上を肯んずるを以て寧ろ土地を借らざるに優れりと考へることが

通例であるから、右の反對論は理由はないと云はなければならぬ。唯、自己の技能に基いて生じたる生産價額の増加分量と同一程度まで地代の増加を承諾することは實際行はれず、僅かに之よりも少き程度に於て増加を來すに過ぎないといふことは理の略易い所である。

以上、吾人は生産價額の増加を來さしむることによつて地代の増加を生ぜしむる種々の事情に就て述べた、若し右の事情と正反對なる事情の起るときは正に地代の減少を來さしむべきこと云ふまでもない所である。故に吾人は地代減少の場合に就ては説明を省略する。

(2) 費用の減少による地代の増加  
費用の減少を來す第一の場合には生産の費用の減少する場合である。一定分量を生産するに要する費用の減少は生産要素の代價低落、即ち他人に支拂ふべき勞銀・利子原料品等の代價の下落に基づくこともあり、技術の進歩即ち生産要

素の撰擇、配合の方法及び其の利用の時等に工夫を加ふることに基づくともあり、又資本の改良進歩に基づくともあるのであるが、何れにしても生産の費用減少すれば、供給増加による代價の下落を來さざる場合は勿論のこと假令下落を來すとも其の下落の程度が費用減少の程度以下に止まる場合には借地人の利得増加となる。而して此の費用減少が或る個人の特有技能に基づき該特定人のみに生ずる場合には、此の者の評價は高まるとも未だ地主の評價は高まらないからして地代増加の問題は起らず、費用減少による増加利得は借地人の利潤の中に加へられるのであるが、若し隣人彼に摸し其の隣人又彼に倣ひ斯くして費用減少の事實が遂に一地方全體に普及するに至つて其が最早彼の特有的利益たらず地方一般の共通事實となりたるが如き場合に於ては地主の評價も次第に高まり茲に地代引上の請求も起つて其の實現を見るに至るのであ

る。尤も費用の減少が一人より漸次多數人の間に普及するに従つて生産額の増加を來し一地方全部に普及する頃には既に多大の増加を來して代價の低落となり其の結果一旦一部の者の間に於て高められたる評價は再び低下するからして地代増加の餘地はない、と云ふ者もあるかも知れないが、費用減少の事實が益々普及するに従つて土地に對する需要増加し其の方面からして地代を糶り上げることもあり、殊に人口の増加し土地生産物に對する需要の着々増加する國にありては代價の下落を來すことは寧ろ少く假令ありとするも其の程度は極めて微弱なるものに過ぎないのであるからして、費用減少が廣く普及すれば假令其の原因が借地經營者側の技術改良による場合と雖も地代の引上を來すの傾向があるのである。  
費用の減少を來す第二の場合には運送の費用の減少する場合である。運送の費用の減少は主と

して交通の發達・交通機關の進歩の結果であつて、或は平坦近距離なる通路によるといふが如き通路の變更によるともあり、或は陸上通路しかなかつたものが新に鐵道又は水運の便が開けたといふ場合に從來の陸路運送をやめて鐵道運送又は水上運送をするといふが如く運送方法の變更によることもあり、或は從來は交通機關不備の爲めに其の地方の小市場のみに已むを得ず販賣して居つたものが新交通機關を利用して遠隔なる大市場へ却て低廉なる運賃を以て搬出することになつたといふが如く、市場の變更によることもあり、或は同種又は數種の交通機關の間に競争の行はるゝが爲めに運賃の下落を來したといふ場合もあり得るのであるが、其れにしても苟くも生産物の代價や生産の費用に變動なき限りは運送費の減少はそれだけ借地生産者の利益を増加せしめ其の土地に對する評價を高めしめる。然るに此の運送費の減少は交通政策上

所謂「公平取扱の原則」の行はるゝ限りは通例一般的であつて特定人のみに特惠を與へるにはならないのであるからして、單に一部借地人のみの土地評價を高めるに止まるものではなく當該地方一般借地人に平等に又地主にも同一の程度に於て評價を高めしめるものである。農業的生産者及び工業的生産者の或る者の如く原料品や生産物を多量に賣買するものにあつては高價小量品を取扱ふ一部商業者とは異なつて其の運送費用は収益上なか／＼重要な關係を有するものであるからして彼等に於ては運賃の減少は収益の増加に貢獻すること特に大であり従つて土地に對する評價を増加せしむることも亦大なるのである。故に其の結果は他の事情にして變らざる限り地代の増加を來し得るのである。

以上吾人は運送の費用の減少を來さしむることによつて地代の増加を齎らす所の事情を述べた、若し之に反する事情起れば正に地代は減少

すべきである、が其のことは特に説明を加へるの必要を認めないから之を省略する。

(乙) 地主對借地人間の關係の變動特に競争の消長による地代の増減

茲に地主對借地人間の關係といふのは(一)地代契約の際に於ける是等兩者の驅引交渉の巧拙及び(二)地主間並に借地人間に於ける競争のことを意味する。

(一) 交渉驅引の巧拙如何は地代の最高限度たる借地人の評價と其の最低限度たる地主の評價との間に於て地代の額を或は比較的高く定めしめ或は比較的低く定めしむるの作用をするものであつて、借地人が此の點に於て優れて居れば地代は比較的低く定まり地主が優れて居れば地代は高く定まるのである、故に貸借當事者に於ける此の交渉の巧拙に變動を來すときは地代は従つて變動を生ぜざるを得ない。即ち借地人の方が巧妙になれば地代を低減せしむるの傾向

があり、地主の方が巧妙になれば之を増加せしむるの傾向があるのである。

(二) 次に借地人間に土地借用の競争があるときは借地人同志の間に於て地代を糶り上げることになるからして、若し借地人側の全體を一括して地主と對立する一團體と見るときは競争といふ内訌によつて對地主の關係に於て頗る不利益な地位に立つ、従つて地代は競争なき場合に比して高く定めらるゝ譯である。故に或は土地所有權を失つて借地の必要を生じたもの、數を増加し或は前述せる理由によつて土地に對する評價の昂上を來し従つて土地の需要を増加したる等の結果として借地人側に於ける競争を増加したる場合には地代は高まるの傾向があり、之に反對なる事情起れば地代は低落するの傾向があるのである。又地主間の競争の減少したる場合には地主の獨占權は愈々増大し對借地人の關係に於て益々有利の地位に立つことになる、

従つて此の場合には獨占權の微弱なる場合に比して地代を高めることが出来るのである。故に何等かの理由によつて地主の評價のみ非常に高まつた場合や土地所有權の集中行はれ中小地主が借地人階級に陥り大部分の土地が少數者の手中に歸するに至りたる場合には地代の増加を來すの傾がある。特に斯る場合には地主は土地に賦課せらるゝ租税の負擔をば借地人に轉嫁せしむることを得るからして益々地代の増加を來すべく、若し此の際地租の増加でも行はれたとすれば地代は爲めに更に一層の増加を來し得る譯である、而して事情之に反し地主側の競争の増進せる場合には地代は低落すべきである。

斯く土地の貸借當事者間に於ける競争の消長並に其の交渉驅引の巧拙の變動如何によつて或は地代の増加を來し或は其の減少を來するのであるが、是等の理由によつて地代に變動を來し得る範圍は極めて狭小である。即ち如何に増加す

るとも借地人の評價以上には出づることなく、又如何に減少するも地主の評價以下に低落することは決してないのである。故に地代増減の原因としては其の重要な度は前に述べた評價の變動には比較し得べくもないと云はなければならぬ。

以上述べたる所を綜合して考へるに生産價額が増加し生産運送の費用が減少すれば地代は増加し、前者減少し後者増加すれば地代は減少する、然し生産價額の増加と生産運送費の増加とが同時に生ずるときは兩者變動の程度如何によつて必ずしも地代の増加を來すとは限らない、却つて減少を來すことにもなり得るのであつて畢竟費用と生産價額との差額を大ならしむるが如き事情起るときは土地の評價を高めて地代の増加を來し之に反するときには地代の減少を來さしめる、而して又當事者の各々の側に於ける交

渉の巧妙となるときはそれ／＼自己に利益になるやうに地代を變動せしめ、各々の側に於ける競争の消長あるときは之に反比例して自己に不利益なるやうに地代の變動を來さしめるものであると云ふことが出来るのである。

然しながら吾人は複雑なる實際社會に於ては地代に影響すべき事情の起りたるを見て直ちに其の當然齎らすべき結果を生ずることを豫期することは出来ない、何となれば實際社會に於ては件の事情のみ起りて其の他の事情は一切生ぜずといふことを必することが出来ないからである。例へば生産の技術改良され費用減少したとすれば、それ自身のみで就て考ふれば生産用の土地の地代を増加せしむるの作用をなすけれども、若し之と同時に生産物供給の増加而も多量の増加を來すときは地代を増加せしむる作用の方が一層強く行はれて爲に地代は却つて減少するるときへあり得るが如きは其の一例である。

吾人は漂流船の流れ着くべき方向をば潮流の方向のみによつて判ずるとは出来ない、又風の方角のみによつて斷ずるとも出来ないのである。

〔第二〕 住宅敷地の地代の増減

住宅敷地として（或は遊園地其の他の消費的目的に使用するものとして）の土地の地代の増減を來さしむる條件は（一）借地人の評價（二）地主の評價（三）兩者間の關係の三者なること生産用地の場合と同一であるが、唯異なる所は借地人並に地主の評價に變動を來す原因を少しく異にする所あるの點のみである。故に茲には評價の變動より來る地代の増減のみに就て述べることとする。

住宅敷地としての土地の評價は如何にして定まるか、之に就ては二つの場合を區別しなければならぬ、それは田舎に於ける宅地の場合と都會に於ける宅地の場合との區別即ち是である。（二）田舎の農業地方又は都市の郊外に於けるが

如く土地が耕作にも宅地にも利用し得らるゝ所に於ては、借地人の評價は宅地としての使用の見地のみよりして定まるけれども地主の側から見れば耕地としての評價と宅地としての評價とを比較して其高き方を以て自己の評價とする。故に宅地としての價值利便は毫も増加しないのに於ける評價に上騰を來し其の結果として地代の増加を來すがあるのである。然るに（二）都會地に於ては完全にではないけれども大體に於て工業地區と商業地區と住宅地區とが自ら分れて居り同一地域の土地は生産用消費用の兩方面に用ひられることは少ないので従つて住宅地の評價は右の場合の如く生産方面から見ての評價の影響を受けるとは少なく單獨に住宅地としての利便からして定められるとが多いのである。然しながら商業工業地域の中に宅地のある場合には、之は（一）の場合と同様の關係に立つのであると云はなければならぬ。

然らば住宅地として用ふる場合に於ける土地の評價は如何にして定まるかといふに、之は主として其の土地の位置の點からして定まるのである。然るに位置には自然的の位置と社會的の位置との區別がある。自然的の位置とは例へば土地が高燥であるとか眺望がよいとか空氣が清澄であるとか云ふやうに對自然の關係からして見たる位置のことで、社會的の位置とは例へば距離が近いとか交通の便宜があるとか云ふ如く對社會的の活動をなすの基礎として見たる位置のことを意味するのであるが、社會的の活動から退いて全く隱遁生活をする者又は自から交通上の便宜を有するが爲めに距離の遠近を齒牙にかけるとの要なき上流のものは寧ろ自然的の位置よりして住宅地を評價し、社會的の活動・社交的生活をする者又は中流下流の人々に至つては寧ろ社會的の位置よりして住宅地の評價をするものである。自から人車・馬車・自動車等を有する者が

公共的交通機關の便宜少き偏在閑靜な地方に居を構へ、日々通勤する者而も交通機關を利用すること能はざるものにありては成るべく勤務の場所から距離の近い市内に居を構えるが如きは此の理による。

然るに社會の發達するにつれて何れの土地にても其の自然的の位置並に社會的の位置に變動を來す。勿論絶對的に位置が移動するの意味ではない、唯相對的に其の利便に變動を來すといふの意味に過ぎない。例へば自然的の位置の點に於て優秀なりし地方に新に森林を伐採して工場が設けられ毎日黒煙を吐き出すことになれば空氣を汚濁せしめ噴燥を増して頗る其の位置を劣等ならしめるし、又之に反して從來社會的の位置の點に於て頗る劣等なりし偏在の場末地方も之に至るの時間短縮さるゝことになれば其の土地は頗る位置の利を増すことになる、而して距離の短縮・時間の節約・往復費用の輕減等が交通機關の

發達の直接の結果たるは勿論であるが、工場などの新設も交通の便宜の具はつた地方を撰んで行はれるが故に、是れ亦交通機關發達の間接の結果と見ることが出来る。それ故に交通機關の發達は位置の變動を來さしむる主要なる原因と云はなければならぬ。

交通機關の發達につれて位置の優劣に變動を來すとすれば人の土地に對する評價も亦従つて變動を來す。故に茲に住宅地の需要供給に變動を來して地代に増減を來さざるを得ない。即ち例へば從來交通機關の便利なかりし時代に於ては勤務の場所——通例中心地域——に近き所に居を構へるの必要あり、而も斯る中心地域附近は商業上の敷地として地代頗る高きを免れないからして従つて住宅地の地代に高價を拂ふの必要ありし者が、今や往復時間の短縮・費用の輕減等によつて斯る中心地に止まるの必要を減じたるが故に争うて場末地方に向ふやうになるか

らである。かくて大體に就て之を見れば中心地域の地代は低落の傾向を生ずるか或は少くとも社會の多大なる發達にも拘らず地代増加の勢を減少せしめ、之に反して郊外場末地方は益々地代増加の傾向を示すことになる。東京市に於て押上、巢鴨、江戸川、澁谷、目黒等の所謂場末に至る電車や山の手線の如き郊外線や、市通近郊とを連絡する甲武線・京濱線などの電車開通以後に於て其の沿線近郊地方の地代が頗る急激に上騰したるとは日常見聞する所なるのみならず、又毎日是等の諸方面に於ける電車が朝夕殆んど満員の盛況に在るによつて見ても其の間の事情を察することが出来るのである。都市の人口増加して種々なる住居問題を生ずるに及んで之が解決手段として田園都市を推奨し特に之を近郊地方に設けることを提唱する者があるが之なども交通機關發達の結果に待たなければならぬ。大都會の近郊に於て多大の住宅地と建

物とを供給する土地建物會社などの設立が近郊交通機關の發達と相追隨して居るの一事は論者の注意しなければならぬ點であると思ふ。

二 リカードの說及び其の批評

吾人は是まで本論に於て各題目に就き毎回リカードの說を窺ふことを忘れなかつた、故に今回も彼の所說を一應研究して見やうと思ふ。リカードは地代の増加に就ては人口増加の場合を擧げ、人口増加して土地生産物に對する需要増加し之に應せむが爲めに資本の投入額増加すれば必ずや漸次劣等なる土地も耕作に附せられ又同一の土地も愈々集約的に耕されて最高生産費増加し茲に代價の騰貴を來して地代は爲めに増加することゝなると論じて居る。(註一)。故に此の理を推せば、反對に人口が減少すれば地代は減少を來すといふ論になるのであるが、リカードは猶ほ此の外に地代の減少する場合と

して改良及び資本減少の場合を擧げて居る。即ち第一に資本の投入額を減少せしむる所の改良の行はれたる場合に就ては「土地に同一分量の資本を使用するの必要なからしめ従つて最後に用ひられたる資本部分をして一層生産的ならしむるが如き事情起るときは地代は低落を來す」(註二)と云ひ、第二に一國に於ける資本の存在量の減少を來したる場合に就ては「一國に於て資本の大減少を來すときは：資本の集積が地代を増加せしむると正反對の順序に従つて地代の低落を來す」(註三)と云ひ、直ちに之に語を繼いで假令「人口も富力も共に増進するも、若し之と同時に農業に一大進歩を來して劣等地耕作の必要を減少せしめ又は優等地に同一分量の資本を投ずるの必要を減せしめたる場合に於ては是亦前の場合と同様(地代減少)の結果を生ず」(註四)と述べて居る。思ふにリカードは根本の考として結局土地生産物の分量を増加せし

むるに當つて資本の生産力が漸次遞減し生産費が漸次遞増するの結果として生産物の費用は各部分毎に大小の相違あり而も代價に至ては同一なるが故に此兩者の差額が地代となると考へ其分量は代價を決定する所の最高生産費と其他の生産費との差額によりて定まると考へた。従つて彼は資本の投入額を大ならしめ此最高生産費をして益々大ならしめ以て兩者の間隔をして愈々大ならしむるが如き出來事が生ずれば各地の地代は益々増加し、之に反して資本の投入額を減少せしめ最高生産費をして低落せしめ兩者の間隔を減少せしむるが如き出來事の生じた場合には地代は益々減少すると考へたのである。然しリカードの所論も無條件では承認し難い所がある。第一にリ氏は地代の増加に就て人口増加し需要の増加となり耕作が益々擴張せられ集約となるにつれて地代増加すと云つて居るが其の然るは生産費が漸次増加する場合に於て

のみであつて、若しも改良進歩が行はれ費用の節減を來すときは或は地代に何等の變動もなきことあり或は却て或る程度まで地代の減少を來すことすらあり得べく、又假令改良は毫も行はれないとするも交通の發達といふことがあれば或る土地に於ては更に地代の増加を來すべきも他の土地に於ては却て地代の減少を來すともあり得るのである。加之、地代増加の場合には單に費用遞増による生産増加の場合のみではなく、同一費用による生産増加の場合も同様であることを考へなければならぬ。第二にリ氏は改良行はれ投資額を減ずるを得しむる事情起れば地代は下落すと云ふも、之は人口増加せず需要亦一定せる場合のみに限るのであつて而も此の改良の行はれる有様の如何によつては一部には地代の減少を生ずると同時に他の部分には却て其の増加を來すこともあり得るのである。第三にリ氏は一國に於て資本の減少を來すときは地代の

減少を來すといふも、若し其の減少の程度以上に改良進歩行はれ資本の效力の上から見れば資本不減少資本増加と同様たり得る場合に於ては土地に對する需要は減少しない場合があり得るからして其の場合には地代は減少を來さない筈である。又リ氏が資本減少は地代の下落を來すと論ずるに當つて根據とする所は直接に土地そのものに對する需要の減少するといふ事實にあらざして實は勞銀基金説的の考から出立し「人口は之が使備 (employ) に充てらるべき基金によりて制限せらるゝものなるが故に資本の増減に伴うて人口の増減を來す、故に資本減少の結果は常に穀物に對する有效需要を減じ代價を低落せしめ耕作を減縮せしむ」と考へ斯くして耕作限界點の向上、優等地との差額の減少なる考を通じて地代の低落を結論したのである。然し人口の増減を來さしむるものは(物質的の方面のみより見るも)資本の増減にあらざして富

の増減であり、而して資本は富の一部分に過ぎないからして、資本の減少よりして人口の減少を論結するのは如何かと思はれる、從つて吾人は寧ろ資本の減少は他に之を償うて餘りある如き進歩改良の行はれざる限りは直接に土地に對する需要を減少せしめると考へ之よりして地代の低落を論結するの優れるを思ふものである。斯の如くり氏の所論は氏の論述法に従へば、即ちり氏の前提したる事情のみを認め其の他の起り得べき一切の事情をなきものとして考ふるときは別に異論を挟む點はない、けれども前に述べたるが如き事情は常に起り得るのであるからして是等をも考の中に入れなければならぬ。殊にり氏の所論は僅かに農業地代のみに限られて都市の地代や住宅地の地代に及ばない、否、農業地代に就ても唯生産力の一方面のみより見て他の一方より土地の對外關係——交通上に於ける土地の地位如何といふことが地代に如何な

る影響を與ふるやを考へて居ない。一言にして云へば、り氏の所論は誤まつては居ない、然し未だ説いて足らざるものがあると言はなければならぬのである。

註一、前號及前々號所載のり氏説參照次

註二、Ibid. P. 63.

註三、Ibid. P. 63-64.

註四、Ibid. P. 64.

### 三 河田學士の説及び其の批評

我が學界に於て地代論を最も系統的に且つ最も詳細に論じたるものは京都大學助教授たる河田學士の著『土地經濟論』であると思ふ、そこで同書に表はれたる地代の増減に關する同學士の所論の一端を引用して吾人の研究材料とすることにした。蓋し地代の増減といふことに就て特に論じたるものは吾人の寡聞を以てしては我國に於ては氏の外に之を見ないからである。河田學士は地代の増減を來す原因として生産

量の増加、價格の騰貴、生産費用の減少、運搬費用の減少の四個を擧げて居られるが、其の中で費用の増減による地代の増減の場合に關する説明の一節に於て次の如く述べて居られる。曰く、生産費の低減による地代の増減は第一生産費の低減が生産量の増加と併び生ずる場合と第二生産量の増加を離れて單に生産費のみの低減する、場合との兩者を區別して考へなければならぬ。第一の場合に於て暫らく生産費の低減といふことを取離して唯生産量の増加といふことのみに見れば人口増加並に需要増加が生ぜざる限りは正に地代の減少を來す。唯生産増加と同一比例にて需要増加する場合に於てのみ地代には何等の變動をも生ぜない。第二の場合の中(一)生産費低減の割合が優劣各地に對して平等に行はるゝときは地代には毫も變動を生じない、蓋し「生産費と生産價格との差額の各地間に於ける相違が地代たるからには其の地代に

は何等の増減をも生ぜざるべき等である。即ち  
 限界地に於て生産費の減少せられたるだけ穀價  
 は下落すべきも優良地にありては其の價格下落  
 と同じだけ生産費の節減せらるゝがために生産  
 費と價格との差額は舊に依て依然たり。而して  
 何れの土地にありても此の差額は舊來通り依然  
 として變化せざるの結果、地代は之を一地一地  
 に就て見るも各部の總計に就て見るも亦舊に依  
 て依然たり、何等の増減をも生ぜない。(二) 次  
 に生産費低減の割合が優良地に多く劣地に少き  
 場合には「限界地に近き土地の地代は減少す」、  
 蓋し生産費の減少が限界地に於て行はるゝ限り  
 は穀價は原則として低落すべきものにて、それ  
 につれて地代一般が減少するに至るべき傾向を  
 迎ふるに至るを否むべからざるからである。  
 而して「それにも拘はらず最優良地及び之に近  
 き優良地の地代は増加する」、蓋し「優良地にあ  
 りては生産費低減の割合大なるの結果、生産費

格と生産費との差額に成る其の地代は増大せざ  
 るを得ざるからである。(三) 最後に生産費低  
 減の割合が劣等地に大に優良地に小なる場合に  
 於ては「從來優良地と劣等地との間に存したる  
 生産費の差額は減縮さるゝの結果、地代は減少  
 せざるを得ない、而も其の減少の程度は生産費  
 低減の恩恵に浴せざる優良地に於て最も大なる  
 べき」である。之を要するに人口の増殖に伴な  
 ひ穀物需要の増加するにつれて穀價の騰貴する  
 場合特に之が爲めに耕作範圍の擴張せらるゝ場  
 合には地代は一般に増加し、土地及び耕作法の  
 改良さるゝにより或は生産量の増加し或は生産  
 費の減少せられ或は此の兩者が相提携して生ず  
 る場合には地代は一般に減少するものと見て大  
 過なく、唯一二の例外的場合を致ふるの必要あ  
 るのみ。而して農耕技術の改善の行はるゝ場合  
 に於ては之が比較的制限されたる一地方のみに  
 行はるゝ場合と一般に涉りて廣く行はるゝ場合

とによりて地代の増減に差別を生ぜざるを得  
 ず』云々。(『土地經濟論』八八頁—九二頁参照)  
 學士の所論は我國に於て地代論上稀に見るの  
 詳論で、斯く種々の場合を分ちて頗る詳細に論  
 じて居らるゝが、吾人は其の一部に就ては賛成  
 するけれども他の一部に就ては不幸にして無條  
 件で之を承認することが出来ないのみならず聊  
 か腑に落ちない點がある。即ち學士の前記所論  
 の第一の部分即ち生産費減少が生産量の増加を  
 併せ生ずる場合に就ての所論は之を承認する、  
 が唯其の所論は生産費の減少といふことを取離  
 して唯生産量の増加のみの生じたる場合と見て  
 論じて居るので結局此の生産費減少と地代の増  
 減なる關係に觸れて居らず、唯單に「供給増加  
 —代價—地代」といふ關係を論ずるに過ぎ  
 ないことを注意しなくてはならぬ。然るに第二  
 の場合として論じたる部分即ち生産量の増加と  
 いふことを離れて單に生産費の減少した場合に

關する所論に就ては直ちに承認することの出来  
 ない點がある。先づ第一には、氏が地代を以て  
 『生産物と生産費との間の差額の各地間の相違』  
 なりとなして居ることである。地代は「同一費  
 用を以てする各地間の生産額の差」とか「同一分  
 量を生産するに要する費用の各地間の差」とか  
 云ふならば聞えて居る、然るに『生産額と費用  
 との差額の各地間の相違』が地代だと云へばそ  
 れは畢竟甲地の地代と乙地の地代との相違が地  
 代だと云ふことに外ならないのであつて、何等  
 の意義をなさない。第二には氏が生産費が減少  
 すれば穀價が下落するとす點に就ての論理で  
 ある。抑々穀物價格の下落する爲めには先づ其  
 の前に穀物の供給増加といふことが必要であ  
 る、需要増加せざるにも拘らず供給が増加した  
 といふ場合に於て始めて代價が下落し得るので  
 ある。然るに氏は『生産量の増加と云ふことを  
 離れて單に生産費のみ減少したる』ことを前提

として居るにも拘らずそれからして穀物の價格の下落するといふ結論を引いて居る、曰く『限界地に於て生産費の減少せられたるだけ穀價は下落す』ると。之によつて見ると氏は生産費が減少すれば假令生産額増加、供給増加といふことがなくとも生産費の減少したといふ一事のみに基づいて直接に代價の下落を來すものと考へて居らるゝやうに思はれる。少くとも右の個所に表はれたる所によつて見れば爾か思はれるのである。若し果して然りとせば是れ大なる誤りである。人は生産費が少くなつたからとて代價を安くして賣買するものではない、生産費は成るべく安く賣價はなるべく高からむことを願つて居るのであるが、生産費が安くなり而も従來と同一の代價で賣れば利益が増加するから生産額増加し供給増し斯くして需給の法則の當然の結果として代價の下落を來すのである。若し氏の前提の如く生産額の増加なしとすれば、穀價

は需要の増加せざる限り何等の變動もなき筈である。果して然りとすれば代價と費用との開きが大きとなつて地代は爲めに増加すべきである。生産費の低減が各地一様に平等に行はるゝ場合には限界地に於て生産費の減少されたるだけ穀價は下落すべきも優良地にありてはその價格下落と同じだけ生産費の節減せらるゝが爲めに生産費と價格との差額は舊に依て依然たり、而して何れの場合にありても其の差額は舊來通り依然として變化せざるの結果地代は之を一地に就て見るも各地の總計に就て見るも亦舊により依然たり、何等の増減を生ぜざるなり』といふ論は如何にしても支持することは出來ないのである。

實際上に於ては生産費が減少すれば供給増加し代價の低落を來すのである。然し其の代價下落の程度は必ずしも生産費減少の程度と等しいものではない、河田氏は『原則として生産費減

少したるだけ穀價は低落すべきである』と云はれるけれども、前者が後者よりも大なることもあれば又小なることもあるのである。而して或る土地に就て(A)生産物の價格下落の程度が生産費減少の程度と等しければ地代に何等の影響なく(B)前者が後者よりも大なれば土地の収益價值減少して地代は低落に傾き(C)前者が後者より小なれば同様の理によりて地代は増加に傾く。此のことは何れの土地に就ても悉く同じである。

今河田氏の如く生産費減少が各地平等なる場合と、それが優等地に大にして劣等地に小なる場合と、優等地に小にして劣等地に大なる場合との三つに分けて考へて、各地間に於ける地代變動の方向並に程度を比較して見るに、斯く分析して考へたる場合に於ても河田氏の所論には賛成し難き點を發見するのである。即ち次の如くである。

- (一) 生産費の減少が各地平等なる場合には(A)費用低落と代價下落と其の程度等しければ地代には何等の影響はなく(B)費用減少の程度以上に代價が下落すれば凡ての土地の地代が減少し限界點は向上し舊限界點より新限界點に至るまでは漸次減少の程度増大しそれ以上は凡て均等に減少する。而して(C)代價の下落が費用減少の程度以下に止まる場合には限界地より最優等地に至るまで悉く均等の割合を以て地代の増加を來す。『生産費減少が各地平等なる場合には地代には何等の影響なし』との河田氏の説は費用減少と代價下落と其の程度を等しうすとの前提の下に於てなされたものであるからして恰も右の(A)の場合に相當するのであつて其の點のみに就ては異論はない、然しその他の(B)(C)の兩場合も起り得るものなることを記しなければならぬ。『最後に載せたる第一圖參照』
- (二) 費用減少が優等地に大に劣等地に小な

る場合には(A)限界地に於ける生産費減少と代價下落とが同一程度なれば限界地は依然として地代なくそれ以上の優等地は悉く地代を増しその最優等地に近づくに従つて益々多大の増加を來し(B)代價下落の程度が限界地に於ける生産費減少の程度以上に及ぶときは限界地及び之に近き部分は耕作外に驅逐せられて耕作の範圍減縮し從來の或る優等地が新に限界地となりて無地代となりそれ以上或る程度まで地代の減少を見るも其の程度益々少くなりて遂に地代に何等の減少をも來さざる一點に達しそれ以後は凡ての土地は悉く地代の増加を來し最優等地に近づくに従つて益々その増加の程度大となる。而して(C)代價下落が限界地に於ける費用減少の程度以下に止まれば限界地にも地代を生じそれ以上の土地亦悉く地代の増加を來し而して其の増加の程度は最優良地に於て最も大である。代價下落の程度と最優良地に於ける費用減少の

程度との比較の場合も三個あるが複雑になるばかりであるから今は之を省略する。之によつて見れば「限界地に近き土地の地代は減少し最優等地及び之に近き土地の地代は増加す」といふ河田氏の結論は恰も右の(B)の場合に生ずる結果と符合するのであるが、然し(B)の場合は河田氏の前提として考へる所の「限界地に於ける費用の減少と代價の下落と其の程度を等しうする」場合ではない、従つて氏は右の(A)の場合の前提の下に於て(B)の場合の結果が生ずると論じて居られるのに外ならないのである。是れ果して支持し得べき所なるや否や、「第二圖参照」(三)費用減少が劣等地に大に優等地に小なる場合に於ては(A)代價の下落が限界地に於ける費用減少と其の程度を等しうするときは凡ての土地の地代は減少する、而して其の割合は最優等地に於て最も大である。(二)代價下落の程度が限界地に於ける費用減少の程度よりも

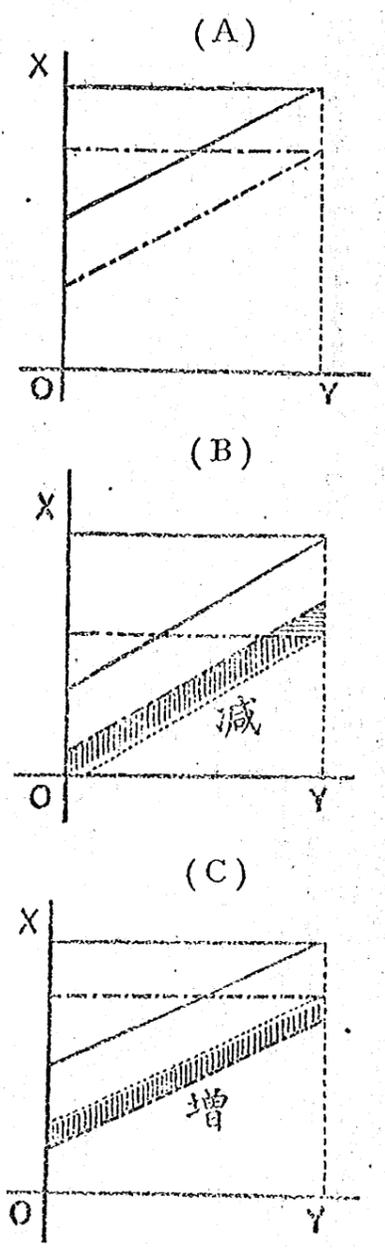
大であれば限界地附近は耕作外に驅逐せられ新限界點は向上しそれ以上最優等地に至るに従つて益々大なる割合を以て地代減少し(C)代價下落の程度が限界地に於ける費用減少の程度以下なる場合には限界地に於て最も多く地代の増加を來し優等地に近づくに従つてその増加の程度が少くなる、而して(1)若し代價下落の程度が最優等地に於ける費用下落の程度と等しければ最優等地の地代は何等の増減なく、それ以外の土地は悉く地代の増加を來し(2)前者が後者よりも小なれば最優等地にも地代増加を來す、然し(3)前者が後者よりも大なるときは最優等地及び之に近き土地の地代は減少する、而してその程度は最優等地に於て最大である。猶ほ代價下落の程度と最優等地に於ける費用の減少の程度との比較によりても亦種々なる場合を生ずるのであるが徒らに複雑を増すのみだからして之を省略する。兎に角「地代は一般に減少し其の程度は

優等地に於て最大なり」といふ河田氏の結論は代價下落と限界地に於ける費用減少とはその程度を等しうするといふ前提の下になされたものであるからして恰も右の(A)の場合と符合するのであるが、氏の結論したる如き結果は氏と反對に費用減少の程度以上に代價の下落したる場合にも生ずる、而して(C)の場合に於ては多くは氏の結論と反する結果を來すのである。(次號完結)

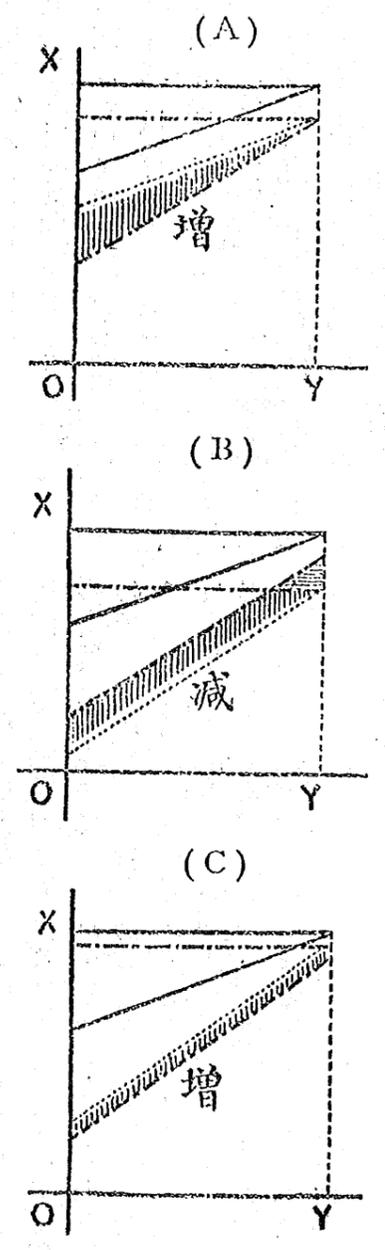
附圖の說明

- 一、OYに並行なる直線を以て代價を表はし、
- 二、之に傾斜せる直線を以て費用を表はす(費用は實際は曲線を以て表はさるべきものなれども便宜のため直線を以て表はす)、
- 三、黒線を以て變動以前の代價及び費用を表はし、
- 四、點線(---)を以て變動後の代價及び費用を表はす、
- 五、黒線にて挟まれたる部分は變動前の地代の分量を表はし、
- 六、點線(---)にて挟まれたる部分は變動後の地代の分量を表はす、
- 七、點線(---)と點線(---)との間に挟まれたる部分(Δ)は地代の増加額又は減少額を示す、
- 八、點線(---)と點線(---)とに挟まれたる部分(△)は全然地代を得ざるに至りし部分を示す、

第一圖



第二圖



第三圖

