

Title	住宅地価格論にかんする一検討：新沢・華山氏の見解を中心に
Sub Title	A note on the arguments about the price of residential land
Author	栃木, 晃
Publisher	慶應義塾経済学会
Publication year	1987
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.80, No.1 (1987. 4) ,p.82- 93
JaLC DOI	10.14991/001.19870401-0082
Abstract	
Notes	研究ノート
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19870401-0082

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.

住宅地価格論にかんする一検討

—新沢・華山氏の見解を中心に—

栃木 晃

目次

- はじめに
 第1節 新沢・華山氏の見解
 第2節 “住宅限界地論”をめぐって
 第3節 不動産資本と住宅地価格形成
 〔I〕 従来の諸論議
 〔II〕 残されている論点

はじめに

戦後、わが国の住宅地価格は“高度成長”の展開とともに、持続的に騰貴し、とりわけ1960年代中葉以降には異常ともいえる高騰を示した。

この住宅地価格のいちじるしい騰貴の原因については様々な見解が提起されたが、その論議の中心に存在したのは新沢嘉芽統・華山謙両氏の見解である。本稿は、この新沢・華山氏の見解を中心に展開された論議を批判的に検討することをつうじて、現代日本の住宅地価格論の問題の所在を明らかにしようとするものである。

新沢・華山氏の見解の特徴は、住宅地価格を住宅限界地で形成されるものとする“住宅限界地論”であること、住宅地の需給不均衡、住宅地価格上昇の主要原因を、都市近郊農家の土地供給抑制に求めていること、不動産資本を副次的要因にすぎないとしていること、である。両氏の見解をめぐるその後の批判や論議も、これらの点をめぐって行なわれてきた。

したがって、本稿では、まず第1節で、新沢・華山氏の見解を整理、検討したうえで、第2節では、住宅地価格形成を住宅限界地において行なわれるという見解(“住宅限界地論”)をめぐる論議について、その理論

的検討を行い問題点を確認する。ついで、第3節では、住宅地価格における不動産資本の役割を重視する立場から新沢・華山氏を批判する見解を取上げて検討し、不動産資本の役割を重視する必要のあることと、従来の議論でなお不十分な諸論点が残されていること、を明確にする。

住宅地価格をめぐる諸論議の批判的な検討をつうじて、住宅地価格について究明すべき論点の所在を確認することが、本稿の課題である。住宅地価格は、工業地、商業地や農地の価格と関連があるが、ここでは、考察の第一歩として、考察対象を大都市圏の住宅地価格に限定する。

第1節 新沢・華山氏の見解

住宅地価格についての新沢・華山氏の見解は、先に指摘したように次の3点に纏めることができる。すなわち、①住宅地価格の形成を住宅限界地において把握する“住宅限界地論”である点、②住宅地価格上昇の主要原因を都市近郊の零細農家が土地供給を制限していることにあるとする点、したがって③住宅地価格上昇において不動産資本の役割をいちじるしく軽視している点、である。

(1) 新沢・華山両氏は、住宅地と、工業地、商業地とは価格形成メカニズムが異なることを強調し、さらに工業地、商業地の地価上昇が住宅地価格に及ぼす影響を否定したうえで、住宅地価格について次のように主張される。

戦後日本の住宅地価格上昇の分析は、いわゆる地代論の「直接的適用あるいは類推⁽¹⁾」によるのではなく、住宅限界地における土地の需給関係の考察を基礎とし

注(1) 新沢嘉芽統・華山謙『地価と土地政策』(第二版)(岩波書店、1976年)5頁。

てなされるべきである。住宅限界地では、農家と持家需要者は直接取引を行うが、持家需要者は生活者としての個人であり、土地を購入して利潤や地代を得ようとするわけではないから、「原理的地代論を直接適用しても成功しない」、⁽²⁾「地価とそれに伴う諸現象の経済分析の課題の中心は需給構造にある。資本と労働と土地所有の土地に対する需給のあり方によって説明しなければならぬ」という。⁽³⁾

そして、両氏は、需給関係の考察において住宅限界地をもっとも重視し、限界地の住宅地価格が全住宅地価格の基準として規定的な作用を果たすことを強調する。すなわち、ある地点の地価は「つぎつぎと外側の地点の影響を受けて」⁽⁴⁾おり、「それより遠隔な土地の地価との相対関係できまっ」⁽⁵⁾ている。したがって、「終局の規定地は限界地の外にはない」⁽⁶⁾のであって、「限界地の地価だけが絶対額をそれ自体として考察できる地価現象」⁽⁷⁾である、限界地内部の地価は、都心への通勤条件の有利性によって、「限界地の地価との関係で差額地代論的に定ま」⁽⁸⁾る、というのである。

このようにして、新沢・華山氏においては、住宅需要の最外側地域の土地の需給関係に考察が集中しているのである。

(2) 住宅限界地における需給関係について、両氏の注目もっぱら土地供給が制限されていることに向けられ、都市近郊農家の土地供給の抑制こそが住宅地価格上昇の主要原因であると、つぎのように強調されていく。

「都心まで通勤時間1.5～2.0時間の広範な地域はすべて限界地であり、交通条件と自然条件だけからは、

供給可能量は需要に対してはいわば無限に大きい」⁽⁹⁾し、また「限界地を需要する人口は決して多いものではない」⁽¹⁰⁾から、需要の増大を主要原因として地価が上昇するのではない。「需要量に対し技術的には宅地化可能な農地林地が広大に存在する」⁽¹¹⁾にもかかわらず、地価が急上昇していくのは、供給を制限する事情が存在するからである。すなわち、持家需要者への直接的な土地供給者である都市近郊の零細農家の土地売却動機が「一時的支出の充足」、「投資」、「代替地の購入」に強く限定されており、これらの必要を充たすかぎりにおいてのみ土地が供給されるにすぎず、したがって「地価が高いほど売却土地面積は少なくてすむ」という。⁽¹²⁾

具体的には、昭和20年代の後半から30年代の前期までは、「大都市圏へ経済と人口が集中したことによる土地需要の増大に対し、農家の立場を前提にして供給が抑制される」⁽¹³⁾ことにより住宅地価格の上昇が生じた。昭和30年代後半以降は“高度成長”の展開のもとで、「高い地価上昇率は将来もくずれないという確信」⁽¹⁴⁾が生まれ、地価上昇率は「農家にとっても、サラリーマンにとっても手にしうる他のいかなる資産の収益率より高いという期待が、需要をかきたて、供給を強く抑制し、地価の安定を破壊する決定的な要因」となり、地価の上昇傾向は促進されてきた。都市近郊の農民は、「ただ地価上昇を待つ人」にすぎず、「土地は多数の所有者に所有されているのに、あたかも土地独占の下にあると同様な供給条件」となり、地価上昇とスプロールが惹起された、というのである。⁽¹⁵⁾

以上のように、この都市近郊の零細農家の土地供給の抑制という強い傾向こそが、限界地における需給関

注(2) 同上、3頁。

(3) 同上、2頁。

(4) 同上、11頁。

(5) 同上、12頁。

(6) 新沢・華山『地価と土地政策』(第一版)(岩波書店、1970年)13頁。

(7) 同上、13頁。

(8) 同上、150頁。

(9) 新沢・華山『地価と土地政策』(第二版)(前出)26頁。

(10) 同上、27頁。

(11) 同上、32頁。

(12) 同上、39頁。

(13) 同上、48頁。

(14) 同上、49頁。

(15) 同上、51頁。

(16) 同上、71頁。

(17) 同上、71頁。

係を不均衡化させ、住宅地価格をサラリーマン等の「需要者の借入金を含む支払能力の最大値」⁽¹⁸⁾にまで上昇させていく主要原因とされているのである。

(3) 新沢・華山氏においては、以上のような主張のため、住宅地価格形成、住宅地価格上昇における不動産資本や土地投機資本の役割はいちじるしく軽視されているといえる。

新沢・華山氏は、当初、土地需給の考察において、不動産資本等の「土地ブローカー的な仲買の要素を捨象する必要がある」と⁽¹⁹⁾していたが、その後、全国的土地買占めの実態が明らかとなったことや、両氏に対する批判がだされたことによって、「一つの重要な側面を見逃していた」⁽²⁰⁾として、新たな考察を加えられた。

両氏は次のようにいう。不動産資本の資金源は主として銀行からの借入金であるから、地価上昇率が借入金利率より恒常的にはるかに高く、また十分な土地購入資金が供給される時、「できるかぎり土地を大量に買い、できるだけ少なく売ること」⁽²¹⁾が合理的な方法となる。その結果、「土地の買い溜め」⁽²²⁾が必然化し、それによって「需給の差が大きくなれば、当然、地価上昇に大きく影響する」という。

しかし、新沢・華山氏は、「宅地へ転用可能な圧倒的の多量の土地が多数の農家によってなお所有されている状況の下で、どうして不動産企業が、高い超過利潤を獲得できるほどに単独で土地の供給を制限できるのか」⁽²³⁾と、不動産資本を住宅地価格上昇の主要原因とする見解に対して反論する。両氏では、結局のところ、不動産資本は、都市近郊農家の土地供給抑制によってすでに高くなっている地価上昇率を「維持助長している付加的要因」⁽²⁴⁾にすぎないものと位置づけられるのである。

(4) 以上のような主張の結果、新沢・華山氏の提起する土地・住宅政策は、もっぱら土地保有税の強化、とくに市街化区域内農地の宅地並み課税となっていく

のである。宅地並み課税こそが、農民の土地売却を促進して住宅地需給の不均衡を緩和し、地価上昇を抑制させる鍵となるのである。

新沢・華山氏の見解は多くの問題点を含み、その後の住宅地価格論はほとんどこの両氏の見解をめぐって展開されているが、ここではまず、両氏が、住宅地価格を限界地において形成されるとしたことをそれ自体を取上げ検討する。そのうえで、農民の土地供給抑制を主要原因とする両氏に対する批判として提起された不動産資本問題の取扱いを取上げ検討する。

第2節 “住宅限界地論”をめぐって

新沢・華山氏の“住宅限界地論”については、多くの論議がなされてきたが、ここでは住宅地価格形成を限界地で把握することそれ自体に限定して検討する。大別すると、全面的に批判する立場と、これ自体は継承し、その内容を批判、発展していこうという立場がある。

(1) “住宅限界地論”を全面的に批判するのは、頭川博氏、梅川勉氏、山田良治氏等である。

頭川氏は次のように批判される。第一に、住宅地は「独自のみにた場合にはそれが労働力の再生産に要する消費手段であるという性格から最劣等地概念は成立しえず」⁽²⁵⁾、したがって住宅限界地という概念はそもそも成立しない。第二に、都心に近い地域の「地価が騰貴するから持家需要が遠隔地を指向しその地価が上昇するのであり」⁽²⁶⁾、限界地の地価上昇がその内部の地価を騰貴させるのではない。第三に、都心部一帯などの資本立地と住宅地の混在する地域では「資本立地点の地価形成の規定的作用」⁽²⁷⁾を受けて住宅地価格が形成されるのであって、住宅限界地の地価の「規定的作用」⁽²⁸⁾を受けるはずはない。以上の点から、頭川氏は、新沢・華山氏の“住宅限界地論”はまったく成立しえない

注(18) 同上、15頁。

(19) 新沢・華山『地価と土地政策』（第一版）（前出）48頁。

(20) 新沢・華山『地価と土地政策』（第二版）（前出）103頁。

(21) 同上、104頁。

(22) 同上、104頁。

(23) 同上、108頁。

(24) 同上、4頁。

(25) 同上、110頁。

(26) 頭川博『高度成長』下の地価高騰メカニズム』（『一橋論叢』第75巻第2号、1976年）179頁。

(27) 同上、180頁。

(28) 同上、182頁。

とし、大都市圏の住宅地価格は、都心部一帯での高地価形成を「起動力」として把握すべきである、と主張される。

たしかに、新沢・華山氏の住宅地価格論では、都心部一帯での資本立地の集中に伴う地価騰貴の住宅地価格上昇に及ぼす影響がいちじるしく軽視されているため、このような批判が出てきたのであり、この指摘自体は正しいといえる。しかしそのことは、頭川氏のように住宅限界地なる概念が指定できないこと、また住宅限界地における地価形成が限界地内部の地価形成に影響を与えないということの意味するわけでは決していない。

住宅地は農業生産を行なう農地とは質を異にするので、農業におけるような差額地代が形成されることはない。しかし、住宅地も労働生産物ではないとはいえ、特殊な商品として市場で売買されるのである。それゆえ、住宅地においても位置（その他条件⁽²⁹⁾）に応じて使用価値は異なり、その異なる使用価値に対する社会的需給が形成され、より優等な土地には高い地価が、より劣等な土地には低い地価が成立するのである。そして、住宅地に対する社会的需要に応じて、位置（その他条件）のより劣等な土地に対する需要が形成され住宅地が拡大していくのであるから、社会的需要を充たすうえで必要とされる位置（その他条件）のもっとも劣等な住宅地として住宅限界地なる概念を指定することができるのである。

また、頭川氏の都心部の地価上昇の住宅地価格への影響にかんする主張も一面的である。頭川氏の指摘するように、都心部の地価上昇は、住宅地需要者の需要をすくいに外側の遠隔地へ移行させ、そこでの価格を上昇させていくのであるから、都心部の地価が外側の地価に影響を与えることは明らかといえる。しかし、このことは、頭川氏のように、限界地での土地の需給関係と地価形成が限界地内部の地価に対して影響を与えないということの意味するものでは決していない。

大都市圏での住宅地需要の増大ともなっていて既存の住宅地域での地価が上昇し、住宅地需要者がより通動条件の劣等な土地に向かうことを余儀なくされるもとの、より劣等な地域に住宅限界地が形成され、この限界地で形成される地価が、限界地内部の住宅地価格に対して地価上昇の作用を及ぼすのである。たとえば、なんらかの事情で、限界地での需給関係がいちじるしく不均衡で限界地の地価が高騰すると仮定すると、それによって、より優等な限界地内部の地価は需要の急増をつうじて上昇していくことは明らかである。

以上のことから、頭川氏の“住宅限界地論”に対する批判は、理論的にきわめて問題があるということができよう。

しかし、その後、頭川氏の新沢・華山氏への批判を継承する方向で、住宅地における地価形成そのものを否定する見解も登場している。梅川勉氏、山田良治氏である。

たとえば、梅川氏は次のようにいわれる。工業地や商業地では「その上で資本が活動することによって剰余価値、利潤が獲得され、より優等な土地では位置にもとづく超過利潤が獲得せられる。この超過利潤が差額地代に転化する。そしてこの地代が資本還元されて工業用地や商業用地の地価が決定せられる⁽³⁰⁾」。それに対して「住宅用地には独自に地価を決定する機構は存在しない⁽³¹⁾」。何故なら「住宅用地は住民の生活用の土地、つまり消費手段である。したがってここからは剰余価値は生れないし、超過利潤も生れない。したがって地代も発生しない⁽³²⁾」からである。

また、山田氏も「所得の再配分から生ずる宅地地代の場合、本来の意味での差額地代が形成される必然性はない⁽³³⁾」ことを強調される。それにもかかわらず、住宅地において「差額地代序列のような『現象的法則性』が存在するのは、それが商、工業地代や農業地代の反射として現われるからにはほかならない⁽³⁴⁾」といわれる。かくして、新沢・華山氏の“住宅限界地論”はもと

注(29) 住宅地の場合、位置以外の条件として、土地の排水性、日照などの自然的環境条件、生活利便性などの社会的環境条件が存在する。

(30) 梅川勉「都市農業と住宅地地価問題—華山謙氏の見解批判」(大阪市立大『経済学雑誌』第82巻第6号、1982年3月)27頁。

(31) 同上、27頁。

(32) 同上、27頁。

(33) 山田良治「高地価形成の基本原則—独占価格と独占地代—(下)」(和歌山大『経済理論』196号、1983年11月)81頁。

(34) 山田「高地価形成の基本原則—独占価格と独占地代—(上)」(和歌山大『経済理論』195号、1983年9月)12頁。なお、山田氏は、住宅地市場が独占的であるならば、商、工業地地価から独立して地価形成がなされるとしている。

より、住宅地がその需給関係にもとづいて価格形成されることそれ自体が全面的に否定されるのである。先に指摘したように、住宅地では農地の場合と同様な差額地代の形成が成立しないことは明らかであるが、しかし、そのことからただちに商業地、工業地、農地の地価形成の「反射」としてしか住宅地の地価形成がなされないとすることはできない。住宅地もそれ自体独自の商品として売買されているのであり、したがって、その需給関係にもとづく価格形成が把握されなければならないのである。新沢・華山氏の見解の不充分さは、住宅地の需給関係の考察から地価の形成を把握しようとしたこと自体ではなく、土地・住宅地の総合的な需給関係の考察をしなかった点、すなわち、農家と需要者の直接取引の「想定」により不動産資本による住宅地供給という視角を欠落させている点、また“高度成長”の展開のもとで大都市で増大した住宅地需要の集中する地域として限界地を把握しなかった点にあるのである。

(2) 以上の諸氏が“住宅限界地論”そのものを全面的に否定したのに対して、“住宅限界地論”を継承したうえで、不動産資本による住宅地供給を基軸として住宅地需給関係を考察し、住宅地価格形成を把握していこうという立場がある。論者によって内容に差があ

るが、ここではその代表するものとして矢田俊文氏を取上げる。

矢田氏は、マルクス『資本論』の建築地地代にかんする叙述を整理したうえで、現代日本では『家賃』の価格形成と同じ論理に従って⁽³⁵⁾住宅地地価が形成される、すなわち、「大都市圏の住宅地価は、すべて需給関係を基礎として形成されるところの『買い手の購買欲と支払能力だけによって規定されている』一種の『独占価格』であり、そのなかで規定的作用をなしているのが住宅限界地の地価であって……限界地内の地価は、位置の有利性による需要の増大に対応して差額地代的論理に従って内側ほど高くなっていくのである⁽³⁶⁾」という。(この『独占価格』把握については第3節で言及する)

この『家賃』の価格形成と同じ論理に従うとされる矢田氏の住宅地価格形成にかんする見解を整理すれば以下のようになる。

住宅地は位置を中心とする需給関係をつうじて価格形成がなされ、不動産資本によって供給される。新たな住宅地需要の増大に対して供給される位置的にもっとも劣等な住宅地つまり住宅限界地での住宅地価格は不動産資本の利潤(利子を含む)、土地購入費以外の造成等の諸費用、農地価格によって規制される土地購入

注(35) 矢田俊文「住宅地地価理論の現状と若干の問題」(『ジュリスト』533号、1973年5月25日号)271頁。矢田氏はマルクスの建築地地代にかんする叙述を次のように整理される。(同上、270~271頁、および同氏「大都市における地帯構成と地価形成」山崎不二夫他編『現代日本の都市スプロール問題 上巻』(大月書店、1978年)99~100頁)。

マルクスが建築地地代について述べた当時のイギリスの大都市の住居供給の一般的様式は、土地所有者と土地を賃借して家屋を建築し、その家屋を賃貸する建築業者および家屋を賃借する居住者の三者によって成立していた。そして家賃は「買い手の購買欲と支払能力だけによって規定されている価格」である一種の「独占価格」であり、需給関係で成り立つ。住居需要は位置によって異なり需給逼迫の度合は位置に対応して異なるが、一般に都心から郊外にかけて円錐状に低下する家賃曲線が成立する。他方、家屋を建築する費用は一般に位置による差が無いから、家賃の価格差はそのまま建築業者にとっての超過利潤の差となり差額地代の源泉になる。住宅地が郊外の農業地に接する位置的に最劣等な住宅地つまり住宅限界地では、家賃は②建築資本(建築業者の利潤を含む)にたいする利子部分、③修繕費と保険料にあてられる部分、④家屋の徐々の摩損に應ずる建築資本(利潤を含む)の年賦償却部分、および①本来の農業地代部分、によって構成されている。すなわち、本来の農業地代が住宅地地代における「絶対地代」的役割を果たしており、それより内側つまり優等地では、位置の有利性による「独占価格」としての家賃の上昇に対応して生じる超過利潤部分が差額地代に転化し、住宅地地代としての本来の農業地代に付加される。また、人口増大、道路・鉄道などの「社会資本」投資は、当該住宅地の位置を有利化し、需要増大をつうじて家賃を上昇させる。それによる超過利潤の増大は、建築業者と土地所有者との借地契約期間中は建築業者の手に帰し、再契約後は土地所有者に吸収される。

矢田氏は、以上のように、マルクスの叙述を整理したうえで、当時のイギリスでは住宅の一時的使用権が売買されたのに対し、現代日本では住宅地自体の売買が問題なのであるから、マルクスの住宅地地代概念は直接適用はできないが、地代によって地価が規定されるものとせず家賃の価格形成と同じ論理に従って、住宅地価格自体が位置を中心とする需給関係を媒介に一種の「独占価格」として形成されるとみるならば、その論理の適用は可能であるとされている。

(36) 矢田「住宅地地価理論の現状と若干の問題」(前出)271頁。

費によって構成されている。限界地の内側の優等地の価格はこの住宅限界地の住宅地価格を基準に形成される。不動産資本が、限界地と限界地の内側の優等地の同一面積の土地に等量の資本を投下し、同質の住宅地を造成するとき、位置的に有利な土地には、同一価格であればより増大した需要が対応するため価格は上昇し、結果的に「超過利潤」が生じる。この「超過利潤」は資本と土地所有が分離しているときには地代として土地所有者の手中に帰すが、資本と土地所有が一体であるときには、地代を媒介とすることなく、一体である資本＝土地所有者の手中に帰す。優等地の住宅地価格は住宅限界地の住宅地価格の水準にこの「超過利潤」を付加した水準として形成される。

矢田氏は、およそ以上のような論理により、住宅限界地の住宅地価格が全体の住宅地価格を規定するとされる⁽³⁷⁾。そのうえで、矢田氏は、住宅限界地における、土地所有者—不動産資本—需要者からなる土地市場の把握にもとづいて住宅地価格形成を考察していく。

この矢田氏の見解によって、住宅地価格論には一定の前進があったといえよう。

第一は、新沢・華山氏においては論理が曖昧なままに主張されていた住宅地の社会的需要を充たすうえで必要となっていく位置（その他条件）のもっとも劣等な地域である住宅限界地で形成される住宅地価格が全体の住宅地価格に作用していくという点を矢田氏が明確にした点である。矢田氏は、不動産資本による住宅地の供給を前提にすることにより、限界地の住宅地価格がその内部の住宅地価格に作用していくという点を明確にしたのである⁽³⁸⁾。

第二は、新沢・華山氏が、限界地における土地取引を、土地所有者である農民と需要者との直接取引と「想定」し、そこでの地価形成を考察したのに対して、矢田氏は土地所有者—不動産資本—需要者からなる土地市場を基礎に据えることによって、不動産資本と持家需要者における住宅地価格形成とともに、土地所有者と不動産資本との土地取引（土地買占め）における地価形成をも含めた、全体的な理論的枠組において住宅地をめぐる需給関係・地価形成を考察している点で

ある。

以上のように、矢田氏により、住宅限界地における土地需給関係、地価形成に着目して住宅地価格形成が考察されるべきであることが明確にされたわけであるが、限界地をいかに把握するかについて、なおつぎの点が考察されるべき問題として残されている。

それは、“高度成長”のもとでの大都市圏の住宅地価格形成を考察するにさいし、もっとも着目されるべきところの住宅限界地をいかなる地域として把握するか、という問題である。

まず第一に考慮すべきことは、この住宅限界地とは、どのような住宅地供給と需要が相対する地域なのかという点である。新沢・華山氏においては、農家の保有する広大な「供給可能量」と、僅少な持家需要量の相対する地域として把握されていた。すなわち両氏によれば、昭和41年の首都圏において、都心から半径40キロメートル圏内の農家の保有するすべての農地、林地約20万ヘクタールを住宅限界地における宅地予備地であるとするのに対し、限界地の住宅地需要量は約800ヘクタールであり、宅地予備地に比べ年平均で1%前後にすぎないとされている。しかし、このような内容において、住宅限界地を把握することはまったくできない。そうではなく、既成市街地の外側で不動産資本による宅地開発をつうじて新たに供給される住宅地に対して、“高度成長”にもなつて増大した持ち家需要の集中する地域として把握されるべきである。したがって、後にもみるように、新たな宅地開発による住宅地供給と集中する住宅地需要の具体的動向にもとづいて限界地を把握し、その分析を行う必要があると思われる。

さらに上記の点と関連して、住宅地が、位置のみならず、面積などにおいても可変的なことからくる問題がある。一定の広がりを持つ住宅限界地で、大手不動産資本や中小業者は、異なる位置、面積、建築物等の多様な住宅地を開発、販売していくが、ここにおいて、どのような住宅地が全体の住宅地価格にもっとも大きく作用していくのかという問題が生じる。矢田氏は、この点について明確にされていないが、“住宅限界地

注(37) なお、矢田氏は、住宅限界地の地価が全住宅地の地価に「規定的作用をなしている」としつつも、限界地内部でのマンション建設にもなう地価上昇も部分的に作用するとしている（矢田「前掲論文」266, 271頁）。

(38) 裕正夫氏は、土地所有者と住宅地需要者間の土地の賃貸借を前提に、住宅限界地での住宅地地代の成立、その資本還元額としての住宅地価格の形成を論じている（同氏『地価をこう見る・現代の土地問題』富民協会、1973年）。しかし、賃貸借関係からではなく土地（所有権）そのものの需給関係から住宅地価格形成が考察されるべきである。

(39) 新沢・華山『前掲書』28頁。

論”における重要な論点であると思われる。この点については、住宅限界地で位置、面積、建築物等において、いかなる住宅地がもっとも大量的に販売されているのか、その推移等の具体的な動向の考察と、それにもとづく理論化が必要であると思われる。（この点については、第3節で言及する。）

以上の検討より、住宅地はその需給関係にもとづいて価格形成がなされるのであり、その考察にさいし住宅限界地における土地需給関係、地価形成がもっとも着目されるべきであること、しかし、なお限界地の把握について、問題を残していることが確認される。

第3節 住宅地価格形成と不動産資本

新沢・華山氏では、すでに指摘したように、住宅地価格上昇の主要な原因が農民の土地供給抑制＝売り惜しみにあると強調されたので、それに対する多くの批判が出てきたが、その主要な論点は、住宅地価格形成における不動産資本の役割を重視すべきであるということであった。

〔I〕 不動産資本にかんする従来の諸論議

(1) 佐藤哲郎氏は、不動産資本こそが「農民と都市生活者とのあいだにわりこんで不動産を商品として売買するほんとうの当事者であり」、⁽⁴⁰⁾「不動産資本が介在している範囲内では、おなじ土地について、土地の供給者（したがって土地所有者）も地価も二重に存在している」と、土地所有者－不動産資本－需要者という土地取引関係において住宅地価格形成を把握すべきことを当初より主張され、新沢・華山氏の見解は、不動産資本の未開発地の買収、開発を無視した「単純需給説」であると批判される。

また、佐藤美紀雄氏は、大手デベロッパーの土地買占め、宅地開発の実態調査などにもとづき次のように指摘される。⁽⁴²⁾①1965年ごろより住宅産業に進出した企業が取得費用の安い山林、原野、遠隔地、住宅団の大規模開発団地周辺などを中心に大量の用地買収を行っていること。②10数社の大手デベロッパーによって首都圏の用地取得、宅地開発がほぼ独占しかかっていること。③大手デベロッパーは取得した用地を長期間「塩漬け」にしたうえで開発していくこと。④これら大手デベロッパーは用地取得費、造成工事費、金利負担、諸経費を考慮しても、なお高価格で宅地供給を行っており「明らかに不当とも思える利潤を得ている」⁽⁴³⁾こと、そしてこれらの大手デベロッパーの行動が住宅地価格高騰に大きく作用しているといわれる。

こうした指摘に依拠しつつ、先にみた矢田氏は、「大手不動産資本による大都市圏の宅地の大量買占めと長期保有こそが」⁽⁴⁴⁾住宅地価格上昇の主要な原因と位置づける。なぜなら、大手不動産資本は大都市圏の住宅地の中で「規定的な作用をなしている」⁽⁴⁵⁾「限界地における土地そのものの需給不均衡を恒常的に維持し、一種の『独占価格』を成立させている」⁽⁴⁶⁾からである。この矢田氏の見解は不動産資本の行動を“住宅限界地論”の中に位置づけることにより、それが住宅地需給関係、地価形成に果たす役割を理論的に明らかにしようとしたものであろう。

岩見良太郎氏は、限界地内のマンション、“ミニ開発”などの「集約投資」による不動産資本の「超過利潤獲得のメカニズム」とそれが「絶えざる地価の引きあげ一立地の遠隔化をもたらす」こと、大手不動産資本の大規模宅地開発における大量の素地（用地）を長期にわたって保有し、漸次的に宅地を開発、販売していくという行動は「宅地市場の一層の狭隘化をもたら

注 (40) 田之倉覚=佐藤哲郎「現代土地問題の焦点(上)」(『経済』1969年6月号)47頁。

(41) 同上, 47頁。

(42) 佐藤美紀雄「現代の土地投機とその影響」(『ジュリスト』476号, 1971年4月10日号), 他に「デベロッパー・土地を支配する者」(『中央公論』1972年8月号), 「日本列島土地買占めの現実」(『中央公論』1972年11月号), 「首都圏にみる地価・異常高騰の実態」(『東洋経済』1972年12月2日号), 「宅地価格高騰の背景」(『中央公論』1973年11月号) 『地価暴騰のカラクリ』(啓明書房, 1973年)を参照。

(43) 佐藤美紀雄「現代の土地投機とその影響」(前出)74頁。

(44) 矢田「前掲論文」269頁。

(45) 同上, 271頁。

(46) 同上, 269頁。

(47) 岩見良太郎「不動産資本による宅地開発と地価形成」(『経済評論』1978年5月号)59頁。

(48) 同上, 58頁。

住宅地価格論にかんする一検討

し、宅地価格の引き上げに作用すること⁽⁴⁹⁾、そして、それが素地価格の大幅な上昇を引き起こすとともに、素地買収を通じて「資本は急速に高地価圏域を外側に⁽⁵⁰⁾向って拡大していく」ことなどを考察される。

また飯島充男氏は、「地価差益追及資本⁽⁵¹⁾」たる不動産資本の1960年代中葉以降の住宅地市場への大規模な参入は、単なる住宅地の需給関係の一層の不均衡だけではなく、住宅地価格形成の上で、質的变化をもたらしたという。第一に、不動産資本は大量の資本の確保を条件に、遠隔地に『断続的に』限界地を作り出すことによって、自己所有地の『本来的独占価格』での販売を行う⁽⁵²⁾が、「それは、周辺地の、また同様な条件を持つ地域での素地価格の上昇をもたらす⁽⁵³⁾」とともに、さらに遠隔地での宅地開発を促すことにより、高地価圏域を急速に拡大させること、第二に、内側のマンション建設なども同様に地価上昇を引き起こすこと、を強調される。

以上の諸氏は、住宅地供給の主体である不動産資本が、住宅限界地内外で、土地取得一宅地開発一販売という諸行動をつうじて、住宅地価格上昇に決定的に作用することをさまざまな角度から明らかにした。これらは、新沢・華山氏の見解の難点を鋭く批判しているものといえよう。

(2) ところで、不動産資本の役割に注目するばあいにも、それによる住宅地価格について、いわゆる「本来的独占価格」とみるか、「近代的独占価格」とみるか、という議論がなされている。

新沢・華山氏は、都市近郊農家の土地供給抑制にもとづく需給不均衡により、限界地での住宅地価格は「需要者の借入金を含む支払能力の最大値」によって決定されるとされたが、この規定は両氏の見解を批判し、不動産資本の役割を強調する論者においても「本来的独占価格」論として継承されていった。

「本来的独占価格」論とは、マルクスが「生産物の一般的生産価格によって規定される価格にも生産物の価値によって規定される価格にもかかわりなく、ただ買手の購買欲と支払能力だけによって規定されている価格⁽⁵⁴⁾」としたものを住宅地価格に適用して、住宅地価格の高水準を説明しようとするものである。先の矢田、飯島、岩見氏に代表される。論者によって「本来的独占価格」の理解に相違があるとはいえ、いずれにしても騰貴した住宅地価格は「恒常的」、「圧倒的」な需給の不均衡によってもたらされたものであって、「近代的独占」の成立によるものではないという点では共通である。大手不動産資本の地価上昇に果たす役割は、限界地周辺の土地の大量買占めと長期保有と長期にわたる漸次的供給(矢田、岩見氏)、高地価圏域の拡大(飯島、岩見氏)として重視されるものの、これは少数大手不動産資本の「供給独占」によるものではないというのである。

そして、住宅地市場においては、大手不動産資本の占有率は高いとはいえ「参入障壁の高い寡占市場……ではなく⁽⁵⁵⁾」、「供給独占は実証できない⁽⁵⁶⁾」として「近代的独占価格」論を批判し、住宅地価格は住宅地の需給

注(49) 同上、56頁。なお、岩見氏は最近の論稿では、大手不動産資本の分割分譲が供給制限として作用するという見解は撤回されているようである(『土地資本論』ノート(5) 財政治経研究所『政経研究』No.45、1984年12月)。

(50) 岩見「不動産資本による宅地開発と地価形成」(前出 57頁)。なお「マンションの地価形成メカニズム」(『経済評論』1972年9月号)、「不動産資本による宅地開発と地価形成」(財日本地域開発センター編『東京都都市圏における宅地化の構造』1975年6月)72年9月号)参照。

(51) 飯島充男「不動産資本と住宅地価形成」(福島大『商学論集』第46巻第4号、1978年)231頁。

(52) 同上、253頁。

(53) 同上、253頁。

(54) マルクス『資本論』(マルクス=エンゲルス全集刊行委員会訳、大月書店)第3巻、994頁。

(55) 矢田氏はマルクスの「本来的独占価格」にかんする二つの規定(『資本論』第3巻、994頁)のうち「土地所有が未耕地での無地代の投資に制限を加える結果」として理解しているのに対し、岩見氏は「特別な品質の葡萄」として理解している。他方、飯島氏は「絶対地代そのものの概念の拡大・成長」として把握されている(「土地所有の独占と絶対地代」『講座 資本論の研究 第4巻 資本論の分析(3)』青木書店、1981年、116頁)。

(56) 矢田「前掲論文」269頁。

(57) 飯島「不動産資本と住宅地価形成」(前出)255頁。飯島氏は一方では「宅地の開発では資本が素地を取得し、それに造成費を投下して販売するという経路しかない」(同上、247頁)とされているが、他方では新沢・華山氏同様、農家の所有する土地をすべて宅地供給可能量としたうえで、それと比べて不動産資本の土地買占め量は僅かであり「供給独占は実証できない」(同上255頁)、とされている。

の「恒常的」、「圧倒的」不均衡による「買い手の購買欲と支払能力だけによって規定されている価格」であると強調されるのである。

「近代的独占価格」論は、大手不動産資本の役割を、一般産業における「近代的独占」にもとづいた独占的価格つり上げと、本質的に同じものとみる見解である。佐藤美紀雄、松田剛、守屋典郎の諸氏である。

佐藤美紀雄氏は、首都圏の大手不動産資本の用地買収の実態調査にもとづき「特定の大企業に用地取得が集中していく現象」⁽⁵⁸⁾を指摘し、「その傾向が強まるにつれて宅地供給の独占化をまねき、分譲価格の操作や住宅入手の自由に制約を与える」といわれる。

また同様に、松田剛氏も「土地問題は大手企業による郊外住宅地の独占という方向が進み、大手企業の管理価格によって供給される傾向」⁽⁵⁹⁾があると主張される。

他方、守屋典郎氏は、大手不動産資本の全国不動産業に占める割合を資本金、従業員数、所有土地面積などについて集中度の高いことを指摘したうえで、1963年頃からの住宅地価格の高騰は「あきらかに独占価格—それも土地の本来的な独占的性格によるものではなく、近代的独占価格の性質をもって上がったもの」⁽⁶⁰⁾であると主張される。

(3) このような、「本来的独占価格」か「近代的独占価格」かという議論には、住宅地価格形成と独占価格にかんする理解の不十分さによる混乱があると思われる。

厳密に言えば、住宅地価格は、「本来的独占価格」そのものによっても説明できないし、「近代的独占価格」そのものによっても説明できない、特殊性をもっていると考えられる。

住宅地は、本来、労働によって再生産されるものではないから、住宅地価格に独占的市場構造にもとづいた「近代的独占価格」の理論を直接適用することはできない。不動産資本の役割を重視するとしても、その独占的な地位はなによりも土地が労働生産物ではなく、労働によって供給増大できないということに由来する特殊な「独占」である。仮に一定の位置の住宅地が大量に増加・供給できるとすれば、その独占的地位

はいっきょに解消される。

だが他方、住宅地は、いわゆる「本来的独占価格」論が依拠するマルクスの「独占価格」の例——特別な品質の葡萄を生産する葡萄山——のように、その供給が自然的にまったく制限されているわけではない。限界地が遠方へ拡大していくもとで不動産資本による供給が行われる余地があるし、交通機関の新設などによる供給増大の余地もある。また、高層住宅の供給いかんによって、住宅地の需給関係に変化が与えられる面もある。

したがって、住宅地における需給不均衡は、再生産不可能な土地の特殊性にもとづく面をもつと同時に、不動産資本による「近代的独占」的諸行動の作用をうけている面があるのである。

それゆえ必要なことは、住宅地の需要と供給の特殊性と、不動産資本の役割とに注目しつつ、住宅地価格形成を考察することであろう。

なお、「本来的独占価格」を主張する論者においては、「買い手の購買欲と支払能力だけによって規定されている価格」ということが「本来的独占価格」であることの根拠になっているようでもあるが、しかし「近代的独占」においても、独占資本は独占価格設定のさい、「買い手の購買欲と支払能力」を十分考慮するのであって、「買い手の購買欲と支払能力」は独占価格の水準を左右する重要な一要因である。ここにも、従来の議論には誤解と混乱があるようである。

〔Ⅱ〕 残されている論点

以上の検討をつうじて、住宅地価格上昇の考察において、住宅限界地における住宅地価格形成を重視しなければならぬこと、そこにおける不動産資本の役割を重視しなければならぬことが明らかであるが、従来の諸論議で共通して不十分と考えられる点、今後明確にしていくべき点は、つぎのとおりである。

(1) 第一は、不動産資本の役割を重視するという場合にも、大都市圏における住宅地需要の具体的な動向の考察が不可欠であるということである。

従来の諸論議においては、新沢・華山氏の農家の土

注 (58) 佐藤美紀雄「現代の土地投機とその影響」(前出) 74頁。

(59) 同上, 74頁。

(60) 松田剛「土地所有・土地利用の実態」(『ジュリスト』476号, 1971年4月10日号) 42頁。

(61) 守屋典郎「宅地と宅地価格について——戦後日本資本主義と土地所有——」(『経済』1978年10月号) 160頁。

(62) 独占的市場構造, 独占価格にかんしては, 北原勇『独占資本主義の理論』(有斐閣, 1977年) 参照。

住宅地価格論にかんする一検討

地供給抑制＝売り惜しみ説への批判を意図するあまり、大手不動産資本の大量の土地買占め、漸次的供給等に考察が集中したため、住宅地に対する需要の動向についての考察がいちじるしく軽視され、住宅地価格形成の分析として不充分さを残している。

住宅地に対する需要の考察にさいし、何よりも強調されるべきは、“高度成長”の展開のもとで、大都市への異常なまでの人口集中、人口増大が進行してきたことである。

まず、敗戦後、都市復興計画・住宅再建計画のないままに、経済復興政策が進められ、大工業地帯を近くにもつ大都市が形成され、“高度成長”が展開していくもとで、この大工業地帯に隣接した大都市へ人口が集中し、急激に大都市人口が増大していった。多様な産業、巨大資本の中核管理機能、および政府・自治体の諸機能の大都市への集積がすすむとともに、増大した人口を市場とする、商業・サービス業などのいわゆる“第三次産業”が発展し、これらがさらに人口増大を促していくという相互作用がはたらいた。このような過程において、大都市への急激な人口集中、人口増大が進行し、大都市圏が形成されてきたのである。

そのうえ、農村において、農業のみで生活できなくなった農業従事者の出稼ぎ、その子弟の非農業への就職が農村から都市への人口流出を激化させ、大都市圏への人口集中、人口増大を倍加していったのである。

このような大都市圏での異常なまでの人口集中、人口増大が（政府のきわめて貧困な住宅政策によって増幅されつつ）、膨大な住宅地需要を惹起するとともに、従来の不動産資本のみならず、あらゆる分野の巨大資本の不動産部門への進出を促していったのである。

それゆえ、不動産資本の住宅地価格上昇に果たす役割を重視するとしても、それとともに、“高度成長”の展開のもとで、大都市圏が形成され、そのもとで、生みだされてきた膨大な住宅地需要の動向の具体的な考察が不可欠なのである。

大都市圏の住宅地需要の動向について考察する必要があるのは、①人口流入、核家族化などによる人口・世帯数の動向、②公団・公社などによる住宅供給の動

向、③民間賃貸住宅の動向、④住宅地需要者の購買動機（地価の持続的上昇、インフレーションの持続的進行のもとでの購買促進—とくに住宅ローンによる購買促進）、⑤賃金、貯蓄額の推移、⑥住宅金融公庫の融資の推移、⑦民間住宅ローンの展開の推移などである。

これらは、いずれも住宅地需要の「購買欲」と「支払能力」とを規定する諸要因であり、これらの諸要因によって大都市圏の住宅地需要はいちじるしく増大せしめられ、この増大した需要が不動産資本によって開発される住宅限界地へ集中していくのである。

さらにまた重要なことは、住宅地需要の動向を考察するにさいし、階層性を考慮することである。

一般に、住宅限界地の大規模開発においては、大量の資本投下がなされ、道路、上下水道、公園などの公共施設が配置され、一区画当りの価格は他と比べて高く、したがって持家需要層の中では比較的上層が対象となる。それに対し、同じ限界地における中小・零細業者の小規模な宅地開発による零細な住宅地は、持家需要層の中では、より低い所得階層が主要な対象となる。

不動産資本は、増大する住宅地需要の具体的動向—販売対象とする所得階層、借入金負担能力、需要量等—を考慮しつつ、用地の先行的取得—宅地開発—販売を行うのである。そして、その行動様式は、大手不動産資本、私鉄系大手不動産資本、中小・零細業者等によって異なるのである。

それゆえ、不動産資本の住宅地価格形成に果たす作用を解明するためには、大都市圏の増大していく住宅地需要の具体的な動向、とくにその階層性を考察するとともに、それと関連づけて不動産資本の諸行動を考察することが必要なのである。

(2) 第二は、住宅地価格形成において、重視しなければならない住宅限界地の把握が不明確なことである。

先に指摘したように、住宅限界地では、様々な位置、面積、建築物等の条件を備えた住宅地が供給されている。大規模宅地開発、小規模な中高層住宅、生活上最低限の面積の敷地の上に建つ“ミニ開発住宅”などである。このような住宅地供給の中で、いかなる住宅地

注(63) 大都市圏の形成は、“高度成長”展開のもとでの再生産構造と就業構造の急激な一大変化の地域的表現といえるだろう。なお、“高度成長”展開のもとでの再生産構造と就業構造の変化については、井村喜代子「戦後日本資本主義の生産構造」(『新マルクス経済学講座 第5巻 戦後日本資本主義の構造』有斐閣、1977年)参照。

(64) 巨大資本の不動産部門への進出については、小宮昌平、東康範・飯島充男「土地・住宅政策とデベロッパー」(『経済』1975年11月号)参照。

の開発・供給が、全体の住宅地価格に対しても大きく作用していくかが明らかにされなければならない。この点に於いて、重視されるべきは、住宅限界地においてももっとも大量に供給されるところの標準的な条件(位置、面積、建築物等)を備えた住宅地である。大量的に供給される標準的な条件を備えた住宅地が、基準となり、他の諸条件の住宅地は、その標準的な住宅地との比較、評価において、需要され、供給されるのである。

このような標準的な条件を備えた住宅地を大量に供給していくのは、1960年代中葉以降では、そのころより活発化してきた大規模宅地開発である。したがって、大規模宅地開発を主軸にして限界地を把握し、そこにおける需給関係、価格形成を考察していく必要がある。

そのためには、大都市圏での宅地開発の具体的な動向を考察することにより、住宅地市場で大規模開発(その取得用地量および、販売量)の占める割合、それを担う大手不動産資本の把握、他の中小・零細業者による開発との関連、およびそれらの宅地開発の地理的分布と推移などを明らかにし、住宅限界地を明確に把握することが必要である。

(3) 上の第一、第二の点と関連づけることによって、少数大手不動産資本の「独占的」諸行動を明らかにする必要がある。

少数大手不動産資本の「独占的」諸行動の基礎は、何よりも大都市圏での大量の大規模開発用地の独占的取得に存在すると考えられる。住宅地需要のいちじるしい増大を見込んで、1960年代中葉以降、大手不動産資本は大都市圏の住宅限界地周辺の市街地化可能な大規模開発用地を大量に取得していった。そのさい、農地と比べて取得費用の安い山林、丘陵を中心に大都市圏の全域にわたって買収されたことや、その買収の手法、経緯等は、すでに多くの調査、報告により明らかにされているところである。⁽⁶⁵⁾

このような少数大手不動産資本による大都市圏周辺の全域にわたる大量の用地取得は、限界地での大規模開発による標準的な条件を備えた住宅地供給における、少数大手不動産資本の市場集中度を高めるとともに、

その後の大規模開発用地の取得困難から、その有利性を一層強めるに至る⁽⁶⁶⁾。

大量の大規模開発用地が独占的に取得されている一方、住宅地需要はいぜんとして増大しているため、大手不動産資本は大量の住宅地需要者の「購買欲」と「支払能力」(所得、借入能力)を考慮しつつ、少量ずつ、より高い価格を設定して販売していく。

そのさい、造成、建築、公共諸施設の配置などについて、中小・零細業者による開発に対して“差別化”しつつ、より高い価格を設定して販売するという行動をとる。様々な手技、欠陥工事、画一的設計、詐欺的な取引等の多いわが国の建築、不動産業界において、このような“差別化”はきわめて有効に作用するのである。だが、その高い住宅地価格は、大規模開発が中小・零細業者の開発と比べて単位面積当りの投下資本額の多さにもとづくものではない。むしろ用地取得費は、中小・零細業者の場合と比べて大幅に低いことが一般的である。そうした単位面積当りの投下資本額の多寡によってではなく、住宅地需要者の年々増大する「購買欲」と「支払能力」の量と水準を把握し、できるだけ高い価格を設定し販売していくのである。こうした事情は他の大手不動産資本も同様であるから、相互に価格切り下げ競争に訴えることはなく、団地デザイン、建物外観、内装、間取り等の“製品差別化”や宣伝・広告などの“販売努力”に力が向けられる。

かくして、住宅限界地での、大規模開発による標準的な住宅地の価格は、平均的な需要層の中の住宅地購入費以外の消費支出を最低限への切り詰め、あるいは主婦の就業による所得の増大などを余儀なくされる部分に支えられることにより、持家需要者の「購買欲」と「支払能力」の平均的な水準を越えて高騰していくのである。こうした大手不動産資本による「独占的」な住宅地価格の決定=価格引き上げは、そこで購入できなかった需要層を限界地における中高層住宅、“ミニ開発住宅”へと向わせしめるとともに、より遠い宅地開発に対する需要を生みだしていき、住宅地の遠隔地化を促すのである。

以上は、限界地での大手不動産資本による住宅地価

注(65) 資本による買収の手法については佐藤美紀雄氏の著作をはじめ多くあるが、最近のものとしては、京都府農地行政史編纂委員会『京都府における農地政策の展開と土地問題』(法律文化社、1982年)がある。

(66) かの三菱地所でさえ、1970年代初頭、首都圏での大規模開発用地の取得困難から、地方都市圏に向わざるをえなかったのである。松原宏「大手不動産資本による大規模住宅地開発の地域的展開」(『経済地理学年報』第28巻第4号1982年)30~32頁。

住宅地価格論にかんする一検討

格形成にかんする若干の指摘である。従来の不動産資本による住宅地価格形成を強調する諸見解においては、その用地取得、宅地開発過程が中心に考察され、大手不動産資本の価格設定、販売過程の内容的な検討は少なかったといえよう。しかし、重要なのは、大手不動産資本が価格設定、販売過程でどのような競争、非競争を展開し、それが限界地での住宅地価格上昇にいかん作用しているかであると思われる。またさらに、限界地での住宅地価格上昇や限界地が外側へ移行していくことが中心部の住宅地価格へ及ぼす作用、反対に商業、業務用地需要による住宅地買収、そこでの地価上昇が、中心部から限界地までにいたる住宅地価格上昇にいかん作用を与えるかなどが重要な論点として残されている。その究明は、大都市圏での住宅地需要の具体的動向、住宅限界地の明確な把握、不動産資本の諸行動の一層の考察にもとづいて行われる必要があるのである。

× × ×

以上、“高度成長”の展開のもとでの大都市圏の住宅地価格上昇について、新沢・華山氏の見解を中心に行われた諸論議の批判的な検討をつうじて、なお多くの究明すべき論点が存在することが確認された。しかし、住宅地価格上昇の全体的な分析のためには、以上の諸論点の究明の他にも、別な視角からの考察を必要とする題題が存在する。

第一は、工業地、商業地価格上昇との関連において、住宅価格の形成を考察することである。先に指摘したように、地価形成を工業地、商業地についてのみ成立するとし、住宅地がその需給関係をつうじて、価格形成されることを認めないとする見解は誤りであるが、しかしそのことは住宅地価格形成において、工業地、商業地価格が一定の関連をもつことを否定するものではない。“高度成長”の展開のもとでは、工業地、商業地、住宅地（および公共用地取得費）が、一体となって全体的に上昇していったのである。それゆえ、工業

地、商業地の地価形成の分析とともに、それらが住宅地価格形成にいかん影響を与えるか、という視角からの考察が必要である。とくに、計画的、合理的な土地利用規制がなされなかったため、工業地、商業地と住宅地が近接し、かつ混在する大都市圏においては、工業立地の展開による地価形成、中心部における商業地の拡大と地価上昇が、住宅地価格の上昇にいかん作用を与えていったかという問題を考察する必要がある。

第二は、土地投機、投機的土地保有の全般化の問題である。“高度成長”以降の顕著な持続的地価上昇は不動産資本のみならず、あらゆる分野の巨大資本の土地投機をもたらすとともに、多くの国民諸階層の土地取得、土地保有への意識を強めてきたといえよう。このような全般的な土地投機、投機的土地保有が、大都市圏の土地、住宅地市場にいかん作用を与えているか、という視角からの考察が必要であると思われる。

その考察はまた、投機的な土地取得を金融面から支える巨大金融機関、過剰資本の土地への関わりを究明することを必要とする。巨大金融機関の巨額の融資は、資本の投機的な土地取得を促すとともに、住宅ローンとして、住宅地需要をも、金融面から支えているのである。それゆえ、大都市圏の土地、住宅問題の分析にさいし、巨大金融機関および過剰資本の土地への関わりという視角から土地投機、投機的な土地保有の全般化の問題を考察することが不可欠なのである。

大都市圏の住宅地価格上昇の分析するためには、以上のような、なお多くの論点、問題の究明が必要とされているのである。これらの論点、問題が実証的に、かつ理論的に究明されることにより、都市勤労者に課せられている大都市圏の住宅地価格の異常なまでの騰貴、住宅地の遠隔地化、狭小化、居住環境の悪化が、解明されるのである。

（慶應義塾大学大学院経済学研究科博士課程）