

地 代 問 題

——第3次地代家賃統制令（第11次改正）の究明——

福 田 俊 夫

序

本稿は第三次地代家賃統制令（第11次改正）が全般的地代の押上げ法となって土地資本地主の弱肉強食性の強化の道を啓き、反社会のもっとも典型的な不労所得を弥が上に伸さ張らせつつある大改悪に関し、政府並びに各政党々主に提言したものを訂正補足し究明を試みたものである。

I

目下、借地人を戦慄せしめつつある地代の非時の大幅値上げは、撤廃すれば無難であった地代家賃統制令を改訂——実は現実から遊離した前代未聞の大改悪——したことに起因する。すなわち改訂された地代の算出方式は、

$$\text{地代} = \left(\frac{\text{その年度の固定資産税の課税標準額} \times 50}{1000} \right) + \left(\text{その年度の固定資産税額} \right) + \left(\text{その年度の都市計画税額} \right)$$

であるから、固定資産税・都市計画税は、上式で明かなように、借地人が全面的にこれを負担し、地主は表向きの納税者ではあっても実際には負担せず、すべて借地人に転嫁するさだめになっているため増税には痛痒を感じない。

因みに、法的には門外漢の三百的思考といわれるればそれまでであるが、常識的には固定資産税は、当該固定資産の所有権を国が保障してくれることにたいする反対給付であるから、経済的な算盤勘定のみで片づけることは租税の精神に悖り

地 代 問 題

衡平の原則に反くものといわざるをえない。

却説、上掲の方程式の右辺の第一項は地主の所得分であるが、そのなかの係数0.05は、改訂前（第三次地代家賃統制令第9次改正）には0.022であったものをその2.27倍に当る0.05（微少の管理費を含むが大部分が資本利子年率5%）に引き上げ改訂⁽⁴⁾して、物価続騰に喘ぎつつある借地人から「改訂分だけ多く搾り上げて」弱肉強食の時哉地主——すなわち典型的な不労所得者であり、しかも地価の無際限な自動的自然値上りで資産（貸地すなわち元本）が、努力も追加投資もすることなくして、ひとりでに高額化し、さらに高額化しつづけてゆく制約下にある貸地の持主——に「元本が一定不変の公債乃至微利成長の貨幣資本に倣って、年率5%資本利子」を取得させる露骨な地主偏寵の地代算出方式を公布して、土地資本の弱肉強食性の強化の道を啓き、反社会のもっとも典型的な不労所得を弥が上に伸き張らせつつある。かかる不公正な改令をこともあろうに借地人や借家人擁護の名のもとに制定したというのであるから、あきれ返るほかはない。強者の地主に奉仕する弱者誅求政令が「弱者の味方・擁護者をもって任ずる野党議員」を含む国会で、しかも、さしたる波瀾もなく議決されたというにいたっては、だれのための国会議員なりや騒しまざるをえない。と同時に今後の選挙に際しては、悔を残さない選挙をと痛感させられる。

すでに固定資産税の評価額を桁違いの高額に引き上げた結果、それをそのまま、直接、税額算出の標準額にすれば、税額が一挙に従来の10乃至20あるいは30倍となり、一時にあまりにも大幅な引き上げになるため、物議を醸したすことを惧れたのであろう、一種の緩和手段である、いわゆる負担調整率を設けて、評価額の上昇率（昭和45年度価格 対 昭和38年度価格）が8乃至25では毎年1.3倍、すなわち3割増し、同じく25以上では毎年1.4倍、すなわち4割増しの累増方法もちいて数年がかりで8倍乃至25倍あるいは、それ以上の所定評価額に到達させる方法を採用したことから、昭和47年度の税額は逐年累増課程の初期に属し、以後相当期間累増をつづけてゆくことから推して、上式中、地主の所得となる項の係数を年2.2%に据えおいたとしても、課税標準額——価格も逐次自然成長するが、

地 代 問 題

いまは別——が年とともに高額化してゆくため、起点年度の標準額、すなわち元本にたいする地主取分の利廻りは、年とともに驚くべき高率のものとなり、当初の2.2%は課税標準額が2倍乃至5倍あるいは8倍等となるにもなつて4.4%、11%、17.6%等と逐次高利廻りになる。したがつて2.2%を5%に更むれば、利廻りは10%、25%、40%等の暴利になり、強者が弱者を食つて、類例のない自然ぶとりをした元本の肥満体に、さらに暴利の贅肉をつけてゆくことになる。かくも公序良俗を蹂躪する政令が議会政治の所産では、万事休せざるをえない。

翻つて、土地を住宅用として借地したものは、経済の成長にともなつて現れた地価の昂騰に値する利益はなにひとつうけていないのに、当局の課税態度は、利益を受けたもどろぜん「実態無視」の扱いをしているばかりか、第三次地代家賃統制令を公布して、地主に地代の苛斂誅求権をあたえ「弱肉強食」を公許した結果になつたことは否定できない。たとえば、質実な勤労者が老後に備えるべく、努めて欲望を抑え、衣食を節して貯蓄に励み、定年退職を機に「借地にわが家を建てて何んとか老後を」と目論んだものが、経済成長為本行政の余波、いな、直撃波である物価続暴騰の大波を真正面にうけて、貯蓄はたちまち消尽、地代は逐年続暴騰し、しかも社会保障未確立のわが国、ことに官尊民卑のわが国では恩給など思いもよらない一般国民は——嘗つては官吏の俸給や恩給の財源を賄つた納税者でありながら老後の用意も疾に遣いつくし、社会保障はかけ声だけでは、もはや生きてゆく術はないといわざるをえない。禍因はインフレーションを惹起させながら看過してきた地主奉仕の放漫政治にほかならない。

けっきよく、無辜の国民を窮地に陥れた張本人は、事前に予見できた物価や地価の続騰にたいするなんの用意も対策ももちあわせないまま、経済の高度成長に熱中した——街気のみ旺盛な——為政者にほかならない。もっとも地価の続暴騰にたいし、口出しや批評はしても、決め手となる適切な解決案を、いまだに提示しない国会議員は論外としても、専門学者のなかから首肯できる構想や提案の一つぐらひは、と思うが、こんにちにいたるまで、なにひとつ発表されていないのは何んとしたことか不思議でならない。

地 代 問 題

遮莫、こんにちの凄じい地価暴騰の趨勢は、無為無策な低迷政治の齎来である以上、為政者の責任は実に重大であるが、それにもまして重大なことは、地価暴騰の最中に「結果的には統制対象外の全賃貸地の地代を一斉に2乃至3倍に引き上げさせるにいたった、いわば地代の大幅引き上げ機関の役割を演じた、別言すれば、全貸地の地代の大幅引き上げ指令になった第三次地代家賃統制令を公布したことである。

このような言種は一見奇異に聞えても、この言に誇張は微塵もない。論より証拠、事実は眼前の巷にみなぎって、被害者の忿瀆は、まさに爆発寸前の状態にある。百聞は一見に如かずとか、可成的にすみやかに実態調査の要あることを痛感する。

翻って、いま、減税がおこなわれた相応の利益をうける立場にある政界、財界、学界、労働界、言論界の——発言に恵まれた——人びとが減税・減税と叫んでいる、かと思えば、一方では固定資産税の課税標準額を時価に更めよ、と喚いている人びともある。しかし、所得税の減税は低所得者や稼働不能・不適者には恩恵はおろか、ぜんぜん無縁のものであるのに反し、固定資産税は放浪無宿のものをのぞき、およそ屋根の下に住む人間であれば、たとえ若干雨漏りするような荒屋の住人であっても、それ相当の固定資産税の負担を免れることはできない厳然たる事実、すなわち当該地の地主は固定資産税の納税義務者ではあっても、税の負担は借地（借家）人に全面的に転嫁して、地主自身は微塵の負担もしない弱肉強食そのものであるから、固定資産税の改廃をおこなわんとする当局ならびに関係者に、この点を胆に銘じ、また借地借家人の立場になって、慎重のうえにも慎重を期して公平におこなわれなければならない。

たとえ、慎重を期しておこなっても些少の過誤があれば、弱い借地人に及ぼす影響は甚大なものとなってあらわれ、しかも、これらの人びとは概ね発言の機会に恵まれず、泣き寝入りする人たちであることを念頭において、声なき声に配慮がなければならない。況んや奔馬の暴騰をつづけている土地の時価を固定資産税の課税標準額にせよというごとき、借地（借家）人を苛税の網で一網打尽

地 代 問 題

的に搾りあげて干乾にする残酷無慙の暴論をやである。

畢竟するに、前代未聞の地主奉仕政令である第三次地代家賃統制令は、統制対象外の一般借地のすべてにたいしても「地価暴騰で笑いがとまらない時哉地主に、地代を大幅に引き上げる理不尽な法的根拠を与えた」のであるからたまったものではない。

このような政令は寸刻を争っても速かに撤廃すべきである。もっとも地代家賃統制令撤廃法案は、これまでに政府提出2回、議員提出も2回あったが⁽²⁾、いずれも審議未了になっていたものを、その後、地価が異常に暴騰するに準って地代の引き上げも激しくなってきたところで「撤廃から一転して」弥が上の地代引き上げ煽りにほかならない——結果的には紛れもない地主奉仕——政令に改訂して「統制対象外の賃貸地全般の地代水準を超大幅に引き上げさせる指令」の役割を演ずるにいたったのであるから、このような逆行政令を公布した政府は、とうぜん、この政令を施行日に溯って撤廃する責任がある。

仄聞するところ、這般の第三次地代家賃統制令すなわち改訂令は「日本住宅公団の現況に焦点を合せて改訂した由なるも」その地代算出方式が統制対象外の賃貸地全般の地代水準よりもはるかに高い水準に定められていたため、一昨年⁽¹⁾の47年1月1日該改訂政令が施行されて以来、「統制対象外 貸借地全般の各地主も該政令の地代算出方式を援用して、正々堂々 大手を振って地代の超大幅値上げを強行するにいたった」のであるから、特殊のもの（日本住宅公団）に焦点を合せて、一般的なもの（爾余の賃貸地全般）を律する本来顛倒も甚しい改訂である。

すなわち、特殊のものに焦点を合せた地代算出方式に拠る地代水準が、それよりもはるかに低い水準にあった統制対象外の賃貸地全般の地代を引き上げさせる指令になったのであるから、刻下の地代引き上げ旋風は、あきらかに盲政の所産ということになる。原因の如何にかかわらず結果的には、失政所産の値上げ旋風である以上、「過ちては改むるに憚ること勿れ」、すでに機を失した憾みはあるが、地代引き上げの火元であるところの第三次地代家賃統制令を早急に撤廃して、地

地代問題

代引き上げの失火が燎原の火にならないように応急の処置を講ずる必要がある。それには、この政令を速かに撤廃する以外に有効な方法はないであろう。

およそ地価は後述のように、政策いかんでは確実に安定化してきたものを、暴騰の主要因である思惑を恣に跳梁させて、ことここにいたったのであるから、暴騰の責任はむろん、当局および関係政治家全体が負うべきである。けっきよく、有効適切な対策をもたない——為政者としての資格のない——ものがおこなった住宅地行政は、

- 1) 土地を一般商品なみに投機の対象に放置して傍観した結果、地価を異常に暴騰させ、
- 2) 地価暴騰が失政の所産であることの責任反省とは逆に、勿怪の幸いとばかり課税評価額を桁ちがいに引き上げて、安易に才入の増強を計り、
- 3) 地主は納税義務者ではあるが、負担は借地・借家人に転嫁したうえ、増税便乗の地代引き上げ、すなわち増税を所得増大化に利用したほか、地価暴騰で資産が自然膨脹している際、「遣らず打手繰」を積極的に援護して地主の純所得分を従前の2.27倍に法定し、
- 4) 税は物価続騰に喘ぐ借地人が全面負担することを知りながら、昭和41年以降の勤労所得の増率は3倍程度であるのに、地代の増率は26乃至30倍になるよう課税評価額を決定した殺人的行政になってあらわれた。

けっきよく、こんにちまでの宅地行政は、所得額の時哉地主を法外に偏寵し、剩え漁夫の利の恣獲を看過でなく援護したうえ、物価や地代の続騰に喘ぐ借地人に追撃ちをかけるように、第三次地代家賃統制令を公布して、奴隷どうぜんに苛斂誅求させたことは、既往の秕政に輪をかけた虐政以外のなにものでもない。また、もし事前に政令の禍害波及度を洞見する明を欠いていたとすれば、これに過ぎる盲政はないであろう。

近時、交通や瓦斯、電気その他公共料金の値上げにたいする世論はきびしいものがあるが、公共料金には人件費や原材料費その他の所要経費の増嵩があるので、論理的にやむをえないものが認められる。しかし、地代のばあいは、いささかの

地 代 問 題

追加投資も保険も人手の投入も腐朽や減耗償却の必要もないのであるから、値上げをしなければならぬ客観的理由はまったく見当らない。が、唯一つ、値上げの決定的要因となるものに「固定資産税・都市計画税」の増税がある。ただし、この種は政治的なもので経済的理由に基づくものではない。もっとも、為政者は口先きでは物価の安定や地価の統騰抑制を公約しておきながら、実際には地代引き上げの決定的元兇となる固定資産税都市計画税の増税を——該税が手取り早い才入充足の財源であることから、反動も影響も顧慮することなく、たとえ若干は認識していても、借地・借家人の実情には目を背けて安易に実施して——恥も責任も知らないもののように振舞っている。揉めて加えて、一方では所得税の減税を大善政でもあるかのような素振りで、毎々励行しているが、これは一考するまでもなく、被減税者層よりもはるかに低水準、というより極貧層まで網羅する借地・借家人のすべてにたいして、漏れなく苛斂誅主——しかも、それは典型的不労所得者の時哉地主に貢く地主本位の政策——をおこないながらの減税で、あまりにも対蹠的な偏頗の依怙行政であることは否定できない眼前の事実である。それは最早や忍従の限界をこえていることを警告せざるをえない。

同時に提言しておきたいことは、固定資産税・都市計画税に関するかぎり、その納税義務者よりも、税の実際的負担者（借地人）の実態を確実に見きわめたくえ、税率を社会的見地から「賃貸住宅地と地主自家用地とを峻別して」それぞれ実情に即するよう公平で妥当性のあるものにさだめ、間違っても現在のような弱肉強食を助長するものになってはならない。

註

$$(1) \text{ 改訂前の地代（月額）} = (\text{昭和38年度の価} \times \frac{22}{1,000} + \text{固定資産税} + \text{都市計画税}) \times$$

$\frac{1}{12}$ は、昭和39年3月31日、号外、建設省告示第1072号（報号官外13）の第3次地代家賃統制令（第9次改正）39年4月1日から適用。

改訂後の地代 = (その年度の固定資産税課税標準額 $\times \frac{50}{1,000}$ は、昭和46年12月28日、建設省告示第2161号の第3次地代家賃統制令（第11次改正）47年1月1日から適用。

上記の $\frac{22}{1,000}$ $\frac{50}{1,000}$ は管理費、利子率などの合計比率（主に資本利子を中心とな

地 代 問 題

っている)。ここで、建設省の専門担当官を中心に編集された「わが国家賃地代の全貌」による上掲の統制額の地代積算根拠およびその推移をみるに

	昭和26年9月 25日告示 月率(年率)	27年12月 4日告示 月率(年率)	31年6月 19日告示 月率(年率)	46年12月 28日告示 月率(年率)
固定資産税	1.33 (1.6)	1.33 (1.6)	1.17 (1.4)	1.17 (1.4)
資本利子 管理費}	0.83 (1.0)	1.67 (2.0)	1.83 (2.2)	<u>4.17 (5.0)*</u>
計	2.2 (2.6)	3 (3.6)	3 (3.6)	5.34 (6.4)
都市計画税	— (—)	— (—)	0.17 (0.2)	0.17 (0.2)

* “政府は公団住宅、公庫融資住宅等の地代相当額の率を採用し5%とした”，と「わが国家賃地代の全貌」（都市経済研究センター刊 p. 34～36）は語っている。

なお、地代算出の基礎となる「地価」部分が「その年度の固定資産税課税標準額」に変わり、管理費、利子率の合算比率も「1000分の22」から「1000分の50」の2.27倍と大きくなったため、改定後数カ月も経たないあいだに地代改定を口実にした地主の地代大幅引き上げが各地で表面化し、なかにはこの改定に便乗して、地価と地代の乖離を一気に解消してしまおうとする強引な地主、家主が出現し物議を醸し出している。

現行法規総覧—52—編集 衆議院法制局 参議院法制局 「第15編、産業一般、第9章経済統制 地代家賃統制令」1,186～1,226 頁参照。飯田清悦郎著「土地の経済学」131～2 頁参照。

(2) 地代家賃統制令撤廃法案は、内閣提出、第34回国会閣法、136号、審議未了（昭和35年10月17日）

第1類第12号建設委員会議録第17号。第38回国会閣法 154号、審議未了（昭和36年3月24日）

第1類第12号建設委員会議録第17号。同じく第38回国会衆議院議員提出（岡本隆一外9名）審議未了（昭和36年5月18日）

第1類第12号建設委員会議録第35号第40回国会衆議院議員提出（徳安実蔵外6名）衆法第46号昭和37年4月20日提出、審議未了となっている。

Ⅲ

以下は、第三次地代家賃統制令が統制対象外の賃貸地にいかなる影響を及ぼしているかを、実例を挙げて述べておくことにする。

最近、にわか問題化してきて住宅地地代の統騰ぶりは、第1表（末尾添付）

地 代 問 題

のように⁽¹⁾、昭和20年から23年までの地代は、月額18円であったものが、その後、逐次昂騰して昭和42年には4,040円になり、昭和45年地価評価額が大幅に改訂され——同時に調整率を設定して、課税標準額を逐年段階的に引き上げる緩和手段を講じ——たため、課税標準額（調整額）が前年度の1.4倍に更ったところ、地主はこれを理由に地代を月額14,400円（従来⁽²⁾の3.56倍）に更める旨、借地人に通告してきたが妥結するにいたらず（未解決地代）は供託のまま時が移って、昭和47年1月1日、第三次地代家賃統制令が施行されたことから、地主はこの改訂令地代算出方式を統制対象外の賃貸地にも援用して、昭和47年5月以降の地代を月額29,771円に更める旨、借地人に通告したが、そのまま現在にいたっているようである。統制令の地代算出方式を対象外の全借地に援用することになれば、地代は、爾後、逐年暴騰をつづけて課税標準額の調整が完了する昭和51年には、驚くなかれ月額93,932円、年額1,127,185円となって、末尾図表に示すように棒上げの暴騰となる。

昭和20年借地人が現住地に住み着いてから昭和23年までの地代は、月額18円で、当時の平均勤労所得の0.25%程度であったものが、いまや120倍の約30%、すなわち昭和47年の勤労所得100,812円（総理府統計局調査）で、地代を29,771円に引きあげたならば、そうなるはずである。

さらに課税標準額が評価額どおり2,907,950円になる昭和51年の地代は、月額93,932円になるが、勤労所得の方は、かりに毎年10%ずつ上昇するとして、昭和47年の10万円は4年後の51年には147,600円になり、地代は所得の約64%に跳上がある。これでは生活もなにもあったものではない。（末尾添付図表の地代対所得のグラフで一目瞭然であろう）

要するに、昭和20～23年ごろ、地代月額18円ならばと、安心して住み着いた借地が、いかに時代の変遷とはいえ、また地主奉仕の放漫政治の下の推移であったとしても、18円の地代が、まさか5,000余倍で所得の64%の10万円に垂んとする殺人的な地代になるなど夢にも考えられなかったことであろう。

G N P 謳歌時代の昭和41年から同47年までの勤労所得の増率は約2倍であるの

地 代 問 題

に、地代の方は8倍余に跳上がっている。この地代騰貴の要因は、既述のように増税以外にはないので、増税即政治をのぞけば「値上げせざるをえない経済的要因は微塵もなかった」のに、このありさまである。したがって地代が爆発的に暴騰した原因は、増税即政治禍にはかならないのであるから、如上の事態は失政の齎来であると断言することができる。

昭和51年までに勤労所得は現在より相当増加するにしても、その増率は50%内外であろう。しかし、地代の方は確実に26倍余暴騰する制約下にあるのだから、「殺人的地代」といっても過言ではない。とすれば、殺人的地代を齎来した元兇は、故意ではないにしても殺人的政治ということになる。

また、地主の所得にたいする税（固定資産税、都市計画税）の比率は、昭和41年約2倍であったものが、昭和47年以後は逐年増大して51年には3倍以上になるのだから、紛れもなく地主偏寵行政がしからしめるものである。

かくて課税標準額の調整が完了する昭和51年の地代1,127,185円のうち、地主の所得854,685円、税額は273,499円になる。さらに、該地の台帳地積306.01坪（1,011.6m²）の地代は1,918,682円、税額は465,135円、地主の所得は1,453,547円になる。この巨額な地主所得は昭和21年以来こんにちにいたるまで、追加投資はもちろん、いささかの失費もともなわない30年前そのままの土地約一段歩（約10アール）から、終始懐手の地主が完全不労裡に擱取する「出さず打手繰の増大途上の所得」だということである。

第2表（末尾添付）は第1表の土地に近い商店街の地代の一例であるが⁽²⁾、その台帳地積は322.13坪、すなわち10アール強の土地の1ケ年の地代が5,474,599円、うち、税額は1,327,175円地主所得は4,147,423円、昭和41年以降の地代増率は20倍強である。かくのごとく地主は10アール強の土地から、1ケ年414万円余という巨額な出さず打手繰の典型的な不労所得を擱得することになる。

これに較べ、農業者が圃場10アールから獲る純所得は、水田で5万円以下、畑で3万円以下（末尾添付第3表）⁽³⁾ それも多大の労働、技術、肥料、薬剤、農器具その他資財等を投入した労苦の結晶、それも収獲逡減の法則に制せられ、天候

地 代 問 題

にはなはだしく左右されることから推して、彼此の同等地積所生所得の懸隔は看過できることか否か、まともな政治の所産か否か、いかなる性格の施政であったかを事実をもって物語っているものということができる。

畢竟、政治がこの為体では、たとえ、生命にかえても自由を墨守せんと力む頑固な自由主義者であっても肯定できることではないであろう。

もし、如上の事態がただちに是正されず、このまま持続することになれば、赤軍派のようなものが抬頭することは、むしろ理のとうぜん、火を見るよりも明らかである。されば当局の猛省を切望すると同時に、応急措置は寸刻の猶予を容れない状態にあることを警告し、あわせて抜本的善処も焦眉の急を要することを切言してやまない。

註

- (1) 第1表は、筆者が居住する大田区池上地区の住宅地の借地人A氏が終戦来、几帳面に保存されていた地代（月額）を基に作成。
 - (2) 第2表は、同じく大田区池上地区商店街にて木材商を営むB氏の相談に応じ、41年以降の地代（月額）を基に作成。
 - (3) 第3表は、農林省編46年度農林水産統計表209～219頁を基に作成
- * なお、第4表は上掲註(1)のA氏の地代（第1表より抽出）ならびに総理府統計調査資料を基に、課税標準額の調整が完了する昭和51年までの地代と所得の増加率（倍数）を作成。

地 代 問 題

第1表 (大田区池上地区住宅地)

180坪 (5,940m ²)						306.01坪 (1,011.6m ²)	
昭和	地代(月)	地代(年)	税額(年)	地主所得 (年)	地主所得 税 額	坪課税標準額	課税課整額
20	18						
1	"						
2	"						
3	"						
4	270						
5	"						
6	"						
7	540						
8	1,080						
9	1,440					544,697	
30	1,800					706,833	
1	"					"	
2	"					"	
3	"					792,565	
4	"					"	
5	"					"	
6	2,700					988,410	
7	"					"	
8	"					"	
9	"					8,445,870	1,186,090
40	3,600					"	"
1	"	43,200	14,500	28,700	1.98	"	1,541,610
2	4,040	48,480	18,800	29,680	1.58	"	2,004,492
3	"	"	24,420	24,060	0.98	"	2,605,840
4	"	"	37,819	10,661	0.28	"	3,387,590
5	14,421	172,800	73,228	99,572	1.36	29,070,950	4,742,626
6	"	"	88,847	83,952	0.94	"	6,639,676
7	29,771	357,252	110,708	246,544	2.23	"	7,295,546
8	43,660	523,921	141,316	382,604	2.70	"	13,013,764
9	60,470	725,694	190,048	535,646	2.818	"	18,219,269
50	82,805	993,666	244,073	749,593	3.09	"	25,496,355
1	93,932	1,127,185	273,499	854,685	3.13	"	29,070,950
			A	B	B/A		

地 代 問 題

第 2 表 (大田区池上地区商店街)

322.13坪 (1,064.89m ²)							
昭和	地代(月)	地代(年)	税額(年)	地主所得 (年)	地主所得 税 額	課税標準額	課税課整額
9						1,884,460	
30						2,448,188	
1						"	
2						"	
3						2,754,211	
4						"	
5						"	
6						3,440,340	
7						"	
8						"	
9						38,156,290	4,128,400
40						"	"
1	22,549					"	5,366,920
2	"					"	6,976,996
3	"					"	9,070,094
4	40,588					"	11,791,122
5	"					82,948,470	15,328,458
6	59,529					"	19,926,996
7	151,985	1,823,821	528,567	1,295,254	3.78	"	25,905,095
8	193,431	2,321,179	637,368	1,683,811	3.79	"	33,676,623
9	247,299	2,967,590	778,810	2,188,980	3.55	"	43,779,610
50	317,363	3,808,358	962,684	2,845,674	3.38	"	56,913,493
1	408,424	4,901,098	1,201,721	3,699,377	3.25	"	73,787,540
2	456,216	5,474,549	1,327,175	4,147,423	3.20	"	82,948,470

地 代 問 題

第 3 表

農地10アール当り純所得 (45年度)
水田の場合 (玄米)

1. 全国平均
粗 収 入 - 生 産 費 = 純 所 得
65,892円 - 53,446円 = 12,446円
(不含資本利子・地代)
65,892円 - 42,936円 = 2,956円
2. 山形 (最高産地)
76,320円 - 50,364円 = 25,956円
(不含資本利子・地代)
76,320円 - 41,370円 = 34,950円
3. 四国 (最低産地)
59,230円 - 56,696円 = 2,534円
(不含資本利子・地代)
59,230円 - 46,140円 = 13,090円
(農林省・農林水産統計年表 219頁)

畑の場合

1. 北海道 (あづき)
24,000円 - 11,200円 = 12,800円
2. 千葉 (落花生)
48,000円 - 17,016円 = 20,984円
(農林省・農林水産統計年表209頁)

第 4 表 (第1表から抽出)

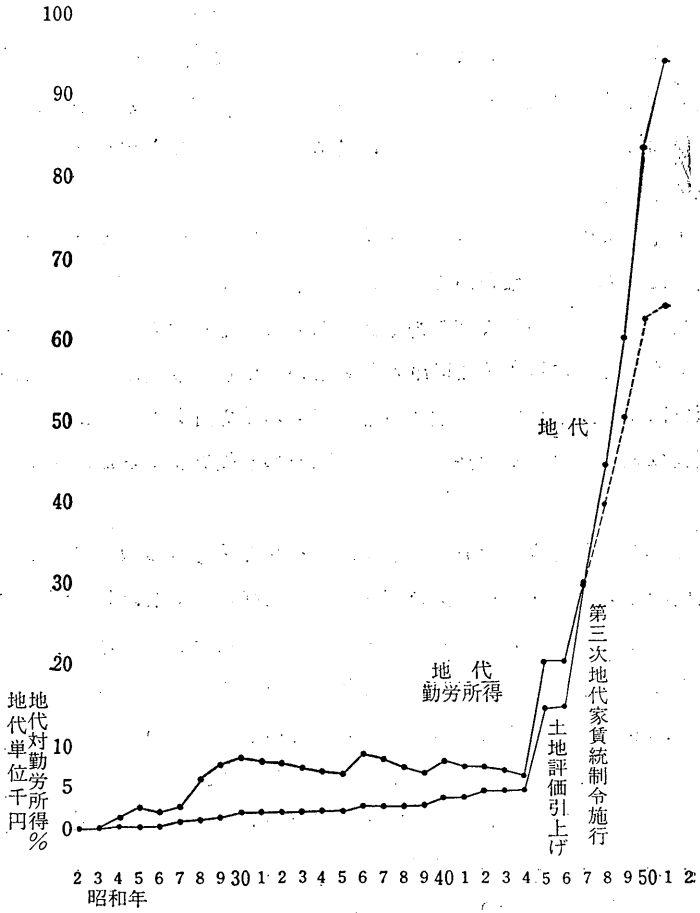
地代と所得の増加率 (倍数)

(昭和51年の勤労所得は47年以後毎年10%の上昇として算出)

昭和47年の地代 29,771円は 昭和23年の地代 18円の	1.654倍	昭和47年の勤労所得 100,812円は 昭和23年の勤労所得 7,839円の	12.85倍
昭和51年の地代 93,932円は " 23 " 18円の	5.218倍	昭和51年の勤労所得 147,600円は " 23 " 7,839円の	18.85倍
昭和72年の地代 9,771円は " 35 " 1,800円の	16.54倍	昭和47年の勤労所得 100,812円は " 35 " 27,446円の	3.64倍
昭和47年の地代 29,771円は " 41 " 3,600円の	8.27倍	昭和47年の勤労所得 100,812円は " 41 " 49,396円の	2.04倍
昭和51年の地代 93,932円は " 35 " 1,800円の	52.18倍	昭和51年の勤労所得 147,600円は " 35 " 27,446円の	5.75倍
昭和51年の地代 93,932円は " 41 " 3,600円の	26.06倍	昭和51年の勤労所得 147,600円は " 41 " 49,396円の	3.06倍

地代問題

第 5 表



地 代 問 題

Ⅲ

本稿を結ぶに当って、地価暴騰即時抑止私案を掲げご批判ご教示を乞うこととする。

さきの田中内閣「日本列島改造案」のごときを公表するに際しては、事前に万全の地価対策を予め準備したうえでなければ、計画の発表にともない地価が暴騰することは自明であったのに、不用意に発表して、こんにちの事態を惹起したことは残念でならない。

政府の地価対策は、土地保有税、譲渡利得税、市街化区域内農地の宅地並課税等の新税制に拠るもの、ならびに都市圏の地価を凍結する「国土利用計画法案」の作成作業をつづけているようであるが、このような窮余の弥縫策で至難の地価安定を期待することは縁木求魚にほかならない。地価の安定は思惑の根絶にあり、思惑の根絶は「手段として」土地所有権の移転申請を捉えて——政府は財政資金不要・国民は無犠牲を前提条件として——私有地を国有化するに如かず、と確信する。

地価を安定させんとするばあい、とくに注意を要する根本原則は「国土は、非人為の天成物であると同時に、当該国土に住む人びと、すなわち全国民すなわち主権者の領有に属するということ」である。この厳然たる事・理に基けば、土地はとうぜん「原則として国有でなければならないはずである。」したがって理論的には国と相剋する私有地などありうべき道理がない。というものの現実には土地の私有が容認されているので、何んとしてもこれを改めて、本来の原則に帰正させないかぎり、地価の安定は永久に望みがたいものとなる。原則に背いて私有制に拘泥しつづければ本来顛倒の弊害が裏面にあらわれて、地価暴騰のような利己の余弊が間断なく沸騰しつづけることになる。

だからといって、私有地を国で買い上げるには莫大な資金を要するので実際上不可能である。しかし、創意をもってすれば、主目的の地価を安定させうえ、「国民の財産権を侵さず、所有権にはいささかも犠牲を蒙らせずしかも財政資金

地 代 問 題

をぜんぜん必要としない方法で私有地を国有化してゆくことができる。」その方法は、不動産の売買にもとづく土地所有権の移転には必須不可欠の「土地所有権の移転登記に焦点を合せ」権利移転当事者の登記手続のあいだに国が割込んで国有の楔を打ち込むことにすれば、私有地を無資金で国有化しながら、主目的の地価暴騰を完封する一挙両得の手段になる。

- 1) それには以下の立法措置を講ずる必要がある。土地所有権の移転登記形式は従来どおりとするが、譲渡人は、爾後「国」でなければならないことに改め、政府は当該土地の売買価格が適正（時価相当）であれば、ただちに譲渡人に代金を支払い所有権を国に移転する。と同時に、当該土地を譲受けんとした（買希望）者に、土地代金相当額の保証金を提供させて、当該土地を賃貸することとし、その賃貸契約期間は20ヶ年（仮定）以上の無期限（永久）とする。而て賃貸料は当該土地の固定資産税・都市計画税相当額にさだめて経済的には土地所有のばあいと異ならなくする。

なお、国が買取る土地の価格は「適正（時価相当）であること」のほかに「固定資産税の課税評価額」あるいは「当該土地の登記簿記載金額」でもよい。ただし、売買当事者が合意した価格で国が譲受けたとしても、再後は、それ以上の値上りは絶無となる。

- 2) 土地売買にともなう当該土地所有権の移転登記に際して、譲渡人は譲受人を移転登記申請の代理人に委任することを禁じ、乃至移転登記申請前の金銭授受は、これを容認しないさだめとする。
- 3) 賃貸契約の解約はむろん自由であるが、賃貸契約締結後10ヶ年以上を経過したばあいの解約ならば、解約と同時に保証金の全額を返還するが、10ヶ年未満の返還額を、たとえば1ヶ年未満では9割、2ヶ年未満では8割、3ヶ年未満では7割、乃至9ヶ年未満では1割というように逆年数の削減をする。

因みに、保証金の返還額を逆年数削減にしたのは「思惑や翰稼ぎや売逃げ等の防止が目的」で、必須条件ではないから、正当な理由が認められるばあいは、賃貸期間の長短に関りなく保証金全額を即座に返還してもよい。

地代問題

- 4) 再後、国有地には地上権は一切これを認めず、借地権のみを認めることにする。

借地権は遺産相続等、正当な理由があるばあいをのぞき、建造物譲渡の際なども一応国に返還させ、第三者に直接譲渡することを禁ずる。賃借人は借地使用の必要がなくなれば、借地権を国に返還し、引換えに保証金を受取ることにする。

以上の方法によって、焦眉の急を要する刻下の大問題である「地価暴騰の根本禍因の思惑」を即座に屏息させて地価を安定化——主目的完遂——したうえ、政府は微塵の財政資金を要することなく、民有地を逐次に国有化してゆく望外の余得に恵まれることになるであろう。