

會學濟經學大國帝都京

叢論濟經

號六第

卷二十三第

行發日一月六年六和昭

論叢

地方税に於ける貧者過重負擔傾向 . . . 法學博士 神戸 正雄
 經濟理論に於ける時間 . . . 文學博士 高田 保馬
 統計系列の基礎概念 . . . 經濟學士 蜷川 虎三

說苑

主觀價值說と貨幣價值論 . . . 經濟學士 柴田 敬
 大都市に於ける所得の集積と分散 . . . 經濟學士 武田長太郎
 米の生産と消費との連繫 . . . 經濟學士 谷口 吉彦

雜錄

大都市の土地の價格 . . . 經濟學博士 沙見 三郎
 農業の機械化 . . . 經濟學士 八木芳之助
 植民地に對する經濟活動の特質 . . . 經濟學士 金持 一郎
 都市公企業の財政的意味 . . . 經濟學士 大谷 政敬

法令

抵當證券法・重要産業統制法・労働者災害扶助法・労働者災害扶助責任保險法・米穀法中改正・
 自動車交通事業法

附錄

新着外國經濟雜誌主要論題
 本誌第三十二卷總目錄

(禁轉載)

雜 錄

大都市の土地の價格

汐見 三 郎

第一、序 言

大都市の土地の價格は、大體に於て騰貴の傾向を示してゐる。然し騰貴の程度は必ずしも各都市につき同一ならず、又同一都市の中に於てもかの遠心力と求心力との理の如く、その中央部に於ては真空状態にして、變化少く、周圍の郊外地に至るに従ひ、變化の甚だしきものがある。こゝに大都市の土地政策の確立が叫ばれ、土地増價税の必要が唱へられるのである。私は大都市の代表として特に大阪市を選び、その土地の價格に付き研究を進める。

そもぐ土地の賣買價格なるものは、賣手と買手との需給關係の強弱により支配せられ、上と下との間

に大なる開きが存し、正確なる價格は之を明らかにし難いのである。然し土地は原則として毎年引つゞき收益を生ずるものであるから、賣買價格に比し、收益價格の方が比較的容易に之を確定する事が出来る。従て、大都市の土地の價格を調査する場合に於ても、元本價格たる賣買價格の外に收益價格の一種たる賃貸價格を調べねばならぬ。

我國に於ては、地租の課税標準を定めるために、明治十一年に法定地價を算定し、更に宅地價修正の材料として明治四十三年に宅地の賃貸價格を調査し、最後に地租條例を廢止し、地租法を採用する前提として、大正十五年四月一日現在の賃貸價格を全ての有租地に付き定めたのである。故に明治十一年の法定地價と明治四十三年と、大正十五年との賃貸價格との三つの材料を對照すると、大阪市の土地の價格に關する大體の概念を得る事が出来る。

第二、宅地の最高價格

大藏省主税局の調査に基き、大阪市の宅地の一坪當り最高賃貸價格を各區別に列舉して第一表の數字を得る事が出来る。¹⁾これは大正十五年四月一日現在の賃貸價格であるが、更に明治四十三年に於ける賃貸價格も併せ添へる事とした。

第一表 宅地の一坪當り最高賃貸價格表

區別	地名	大正十五年の賃貸價格(圓)	明治四十三年の賃貸價格(圓)
東區	北濱二丁目	一〇〇・〇〇	七〇・〇〇
西區	靱南通二丁目、仲ノ町三丁目	三六・〇〇	七〇・〇〇
港區	高砂町二丁目、花園町	四二・〇〇	七・八〇
南區	西櫓町	九五・〇〇	一一・五〇
浪速區	河原町一丁目	七〇・〇〇	八・四〇
天王寺區	上本町六丁目	三〇・〇〇	一・一五
北區	東梅田町	五四・〇〇	五・〇〇
此花區	上福島中二丁目、同中三丁目	二二・〇〇	一・六五
東成區	中道町	九・五〇	〇・四六
西成區	今池町	一四・〇〇	〇・三〇
住吉區	天王寺町	一六・〇〇	〇・三二
東淀川區	天神橋筋七丁目	九・五〇	〇・四三
西淀川區	浦江町	一〇・〇〇	〇・六〇

大都市の土地の價格

十三區の中で、東成區、西成區、住吉區、東淀川區西淀川區の五區は大正十四年に郡部より市部に編入せられたのであるが、大正十五年の賃貸價格を明治四十二年當時の賃貸價格と比較すると、過去十數年間に非常な變化を遂げたのである。大都市の中央部の地價よりも、周圍の郊外地の地價の方が變化の大なる事はこれによつて明らかであらう。

第三、舊大阪市の宅地の賃貸價格

郊外地は之を除き、舊大阪市即ち東區、西區、港區、南區、浪速區、天王寺區、北區、此花區の八區に付き明治十一年の法定地價を調べて第二表を得たのである。²⁾明治四十三年と大正十五年との二回には賃貸價格が調べられてゐるから、調査の統一を保つために、明治十一年の地價も之を賃貸價格に改めて比較する必要がある。或は大膽なる計算方法かも知れぬが、法定地價の六パーセントを明治十一年當時の推定賃貸價格としたのである。

1) 大藏省主税局：土地賃貸價格調査事業報告書第二十四表 宅地一坪當り賃貸價格表 280頁
2) (明治十一年九月) 四大區地位等級表

第二表 明治十一年に於ける宅地の一坪當り地價及び推定賃貸價格表

地 名	法定地價(圓)	推定土地賃貸價格(圓)
北濱二丁目	一四・八六八	〇・八九二
靱南通二丁目	一四・七〇八	〇・八八二
仲ノ町二丁目	一四・八三六	〇・八九〇
高砂町二丁目	一四・七四〇	〇・八八四
花園町	一四・八六八	〇・八九二
九條通二丁目	一四・八三六	〇・八九〇
西櫓町	一四・九〇〇	〇・八九四
河原町一丁目	一四・八六八	〇・八九二
上本町六丁目	一四・二二八	〇・八五三
東梅田町	一四・七七二	〇・八八六
上福島中一丁目	一四・四五二	〇・八六七
上福島中二丁目	一四・四五二	〇・八六七

第一表と第二表との數字を連絡せしめて第三表の數字を得たのである。即ち明治十一年の宅地の一坪當り推定賃貸價格を一〇〇とし、明治四十三年と大正十五年との賃貸價格を指數により算定し、地價の變遷を調べたものが第三表である。

第三表 宅地の一坪當り賃貸價格の指數表

地 名	明治十一年	明治四十三年	大正十五年
北濱二丁目	一〇〇	七八四	一一、二〇九
靱南通二丁目	一〇〇	七九三	四、〇七九
仲ノ町二丁目	一〇〇	七八六	四、〇四四
高砂町二丁目	一〇〇	七九一	四、〇七〇
花園町	一〇〇	七八四	四、〇三五
九條通二丁目	一〇〇	八七六	四、七一八
西櫓町	一〇〇	一、二八六	一〇、六二六
河原町一丁目	一〇〇	九四一	七、八四六
上本町六丁目	一〇〇	一三四	三、五一四
東梅田町	一〇〇	五六四	六、〇九二
上福島中一丁目	一〇〇	一九〇	二、五三七
上福島中二丁目	一〇〇	一九〇	二、五三七

明治十一年と大正十五年との賃貸價格を比較すると最も騰貴の程度の大なるは北濱の百十二倍にして、最も小なるものでも上福島の二十五倍である。

第四、大都市の土地の價格

大都市の代表として大阪市を選び、其法定地價及び賃貸價格を宅地に付きて調べ、土地の價格の變動を比

較して興味ある事實を發見したのである。

尙土地の價格の高き事と其の騰貴の趨勢の著るしき事とは必ずしも大阪市に特有の現象でなく、程度の差こそあれ、凡ての大都市に通じて之を見受ける事が出来る。昭和五年十月一日の國勢調査に人口十五萬以上を有せる大都市として、大阪市、東京市、名古屋市、神戸市、京都市、横濱市、廣島市、福岡市、長崎市、函館市、吳市、仙臺市、札幌市、八幡市、熊本市、金澤市の十六都市を選び、宅地の一坪當り最高賃貸價格を大正十五年と明治四十三年とに付き調査すれば、次の第四表を得る事が出来る。更に各大都市に於ける過去十五年間の土地賃貸價格の變動の趨勢を比較するために、明治四十三年の宅地の賃貸價格を百として、大正十五年の賃貸價格を指數により示し、第四表に収めたのである。次の如くである。

第四表 宅地の一坪當り最高賃貸價格表

大都市の土地の價格

地名	大正十五年の賃貸價格		明治四十三年の賃貸價格(圓)
	實數(圓)	指數(四十三年を100とする)	
大阪市東區北濱二丁目	一〇〇・〇〇	一、四二九	七・〇〇
東京市麴町區有樂町	一〇〇・〇〇	二、〇〇〇	五・〇〇
名古屋市中區榮町五丁目	六五・〇〇	一、〇〇〇	六・五〇
神戸市海岸通一丁目	七五・〇〇	八二九	九・〇〇
京都市下京區京極	七五・〇〇	八九三	八・四〇
横濱市中區吉田町	六〇・〇〇	五二二	一・五〇
廣島市紙屋町	二四・〇〇	六〇〇	四・〇〇
福岡市東中洲町	四二・〇〇	一、二三四	三・四〇
長崎市築町	二六・〇〇	六〇五	四・三〇
函館市末廣町十字街角	二六・〇〇	六五	四・〇〇
吳市中通八丁目	一〇・〇〇	五〇〇	二・〇〇
仙臺市名掛町	一六・〇〇	七二七	二・二〇
札幌市南一條西四丁目角	二〇・〇〇	八三	二・四〇
八幡市大字尾倉字東田	八・〇〇	五五一	一・四五
熊本市花畑町	一八・〇〇	六二一	二・九〇
金澤市青草市場	一六・〇〇	五七一	二・八〇

明治十一年と明治四十三年と大正十五年との三回に渡り、過去五十年の變遷を見るに、大都市の土地の收益價格の變化が一般物價の變動以上に如何にはけしきかを知る事が出来る。更に注意すべきは大都市の中央

部よりも寧ろ、接續町村に於て收益價格の騰貴の著しき事も數字的に實證せられたのである。勿論土地の所有者は明治十一年より大正十五年まで必ずしも同一人でなく、更に土地の所有には有形無形の負擔が伴ふものであるから、現在の土地所有者が以上の利益を如實に得てゐると云ふわけでない。然し之により大都市の土地の價格の變遷に關し、かなり適確なる標準を得る事が出來たのである。而して此等の研究をなす事の出來たのは、地租改正に伴ふ土地賃貸價格の調査が全国的に行はれた結果である。