

近代日本の都市の地価算定政策

森田 英樹

(1998年9月30日受理)

The decision making of land price assessment policy at towns area in modern Japan(1868-1930s)

Hideki MORITA

The purpose of this study is to clarify the changes of the decision making of land price assessment policy at the towns area in Japan during 1868-1930s.

The result is as follows.

1. During a series of land-tax reformation(1872-1878)which was the first decision making of land price assessment in modern Japan,the land price to be subject to a land tax was finally estimated different value from market price,in other word at current price.
2. After land-tax reformation,the land price to be subject to a land tax was revised only three times in 1911,1931 and 1938.In addition to this fact,the revision of land price assessment was not the active policy to improve the problem of at towns area.
3. Japanese government did not adopt the policy for the land problem originated in high market price by operating a land tax.

Key words: land price assessment, land tax, town area, 地価算定, 地租, 都市

1. はじめに

日本経済の構造・システムを解明していく上で、都市の土地問題が重要なファクターであることには、今日の状況を考えれば異論はないであろう。経済と都市の土地問題の関係を考える場合、問題は、居住という面での土地所有・住宅問題、金融の面での担保物件、そして、上記2点とも密接に関連するが土地所有などにかかる税金の3点に集約できるであろう。その際、いずれのケースについても、問題となるのが、経済的評価額、すなわち、地価であろう。しかし、一口に地価と言っても、一物四価とも五価とも言われるように、その時々用途に従い、評価額は使い分けられ、何を以てその土地にとって最もふさわしい評価額なのかということさえも明確な見解で統一されているとは言えない。更に、日本においては「土地市場」が成立し、売買がなされることにより、市

場価格も形成されているが、一般の小売りされている消費財などとは異なり、取引事例も少なく、ある個別の土地について見れば、取引されたこと自体ないというケースもあり、その他、投機的要素なども複雑に絡むため、市場価格=売買地価を以て、即、その土地の経済的評価を示す値とすることはできないであろう。

他方、明治以降の日本の経済発展を考える上で、政府が果たしてきた役割の大きさ、官主導の面を全く否定することはできないであろう。特に、地価算定は、租税収入確保と不動産金融の発展のために、明治初年の段階で、新政府が取り組んだ最重要政策の対象の1つであった。よって、少なくとも土地問題との関連において、明治以降、今日まで発展してきた日本経済(=資本主義経済、「市場経済」)の史的構造を考察していくためには、明治初年の一連の地租改正事業を始点として、その後展開された(経済政策としての)土地政策

を一貫した視点で検討していく必要があると筆者は考えている。その理由は、地租改正事業が、日本における最初の近代的土地所有権の付与・確立と、(課税対象としての)地価創出のプロセスであったからである。

そこで、筆者は、結果的に今日のバブル崩壊にともなうその大半が都市の土地を担保物件とした不良債権の発生が、日本経済、ひいては世界経済の構造にまで深刻な影響を及ぼすことになった日本の経済構造、ないしは、バブル発生(とその崩壊)に至る経済発展は、如何なる政府の経済政策の結果もたらされたものなのかということ、特に政府の地価政策(対策)に主軸を置いて分析していく必要があると考えている。その分析の一つの切り口として、まだ研究自体がほとんどなされていない、明治初年から戦前期の都市の土地政策・税制のうち、特に、地租徴収のための課税対象としての地価算定政策とその変遷に焦点を当てることとする。その理由は、各政策決定に際して、政府はどのような意図で地価算定を行ったのか、また、制度変更の意図・背景はどのようなものであったのかということを検討することにより、政府の経済政策としての土地政策への姿勢の一端を明らかにすることができるであろうからである。尚、本稿においては、戦前期の地価算定政策の変遷過程を見ることにより、政府の都市の地価政策への姿勢を明らかにすることを主眼としているため、各地価算定政策の詳細については踏み込まないこととする。

2. 身分制社会における府下市街地(=都市部)に対する土地政策

江戸時代の都市の地種は、当時の身分制社会を反映して、武家地、町地、寺社地(=本稿では考察対象外)という具合に大別されていた。

2-1. 壬申地券発行前の武家地に対する土地政策

江戸(=東京)の場合は、都市、すなわち、シティーの中の約70%が、武家地で占められていた。武家地は、あくまでも幕府からの拝領地であり、幕府は、旗本・御家人や参勤交代で江戸に滞在する各藩に対して、土地を無償で貸与していたのであり、その居住者層に、私的所有権は全く付与さ

れていなかったのであった。よって、土地の公式な売買はなされておらず、地価も形成されず、当然、地税なども一切なかったのであった。

明治政府は、武家地に対しては、明治元年以来、一貫して、上地、すなわち、土地の無償没収政策を遂行していった。上地には、拝領地における居住者と徳川家の恩恵的關係を「処理」していく面と新政府による土地の「利用」の面があった。特に、新政府へ出仕するために上京してくる官員(役人)の邸宅のために、上地した土地が利用された。しかし、明治3年後半頃より、邸宅不足と維持・管理費の増加による財政圧迫のため、政府は、明治4年6月に「邸宅貸渡差止」とその(低価での)払い下げの実施を予告した。

2-2. 壬申地券発行前の町地に対する土地政策

シティーの中の約15%を占めていた町地には、江戸時代以来、事実上の私的所有権が確立していた。もちろん、諸般の制約はあったが、ある程度、土地売買もなされ、いわゆる市場地価も形成されていた。他方、税金は、商工業振興のために、特に江戸の町に至っては、事実上、国税的な形の地税は全く免除されており、また、他の都市についても非常に軽減されたものしかなかった。土地所有に対して課せられた税は、町費、すなわち一種の町内会費的なもののみであった。その課税基準も、小間割という具合に、表間口の間数であり、地価、当時の表現で沽券金高にかけられるという訳ではなかったのであった。

その町地に対しては、明治2年5月に「沽券状改正」が、東京府により実施され、江戸時代以来の地主が公認され、彼らに“新沽券状”が交付された。

2-3. 身分制の撤廃

全国規模で、市街地と農地間の地税負担の不公平の是正が求められていた。幾多の協議を経て、明治4年10月に、大蔵省は「三府下地券発行之儀正院伺」と諸規則案を正院に提出し、11月に裁可された。大蔵省は、諸規則案を、地租改正の最初の実施地の東京府へ照会し、協議した結果、「東京府へ達案」「地券発行地租収納規則案」は大蔵省が改正し、「地券申受地租収納規則」は東京府により再作成される(「地券発行地租納方規則」)

ことになった。このことは太政官にも裁可され、明治4年12月27日、太政官布告第682号により、地種の面での身分制は撤廃され、更に、市街地への地券発行・地租賦課の実施が予告された。この事により、地子免除という身分制社会の特権は払拭された。

また、この地種の面の身分制の撤廃は、明治4年4月に布告された「戸籍法」に基づく「人」の支配の平等化と身分制社会の遺産の「地種」の撤廃が同時に進められたのであった。そして、12月28日より、東京府下の行政区画は、大区小区制となり、土地と人の統治の一元化が実現したのであった。

3. 壬申地券の発行と地価算定

3-1. 「地券発行地租収納規則」における地価算定方法

明治5年1月、大蔵省は改正された「地券発行地租収納規則」を公布、2月に東京府が「地券発行地租納方規則」を府下に布達した。大蔵省の府下市街地に対する地価算定方針は、地種を問わず、売買地価主義を貫徹させ、旧町地における江戸時代以来の商業活動を反映して形成された市場価格（的な地価）を以て、課税対象としての地価（＝地券金高）とすることであった。

尚、税率は、地券金高の1%であり（他に地方税が課せられた）、翌年7月の地租改正条例により、農地に対する地租賦課が決定し、その税率が3%とされたが、市街地には適用されなかった。市街地と農地の税率が3%と同率になったのは、明治8年8月になってからであった。

3-2. 地価算定方法の変更

明治5年2月15日より地券交付申請が開始された。しかし、東京府は、3月中旬に、大蔵省に対して、旧武家地の地価算定方式の変更を提言したが却下された。既に“新沽券状”が発行され、地主と沽券金高（江戸時代以来の地価）が確認されていた旧町地に対しては、6月末より地券発行が開始されたが、旧武家地については、丈量・地価算定ともに難航した。大蔵省は、作業の遅れを懸念し、2年後の再検査を条件に、結果的に8月中旬に東京府が提唱した「小区内の旧町地に発行した地券金高の平均の十分の一を以て、その小区内

の旧武家地の坪当単価とする」方法により、旧武家地に対する地価算定を認め、実施された。尚、先述した払い下げを要する旧武家地については、かなりの低価で払い下げた上、課税対象としての地価は、その払い下げ額よりは高い上記の方法により算出された値となった。

このように、壬申地券発行時における旧武家地の地価は、周囲の旧町地の地価とはかけ離れた拙速的に机上で算出された全く事務的な地価であった。大蔵省は、売買地価主義を採っていたが、課税対象としての地価（＝地券金高、券面価）と売買価格（＝実勢取引価格）は、大きく乖離したのであった。

日本において最初の都市における地価算定（創出）のプロセスにおいて、政府は、高税率の確保のために意図的に高地価を押し付けることをせず、むしろ、江戸時代以来の旧町地における市場価格を、従来、事実上、“無地価”状態であった地所にも普及させ、それを以て課税対象としての地価とする方針であったが、都市内部における種々の地種の複雑さや筆数の多さなどの要因が絡み、結果的に当初の政策目的を貫徹させることができなかつたのであった。そして、近代の出発点の段階で地価の二元化が生じたのであった。

4. 地位等級制の導入

4-1. ボトムアップ方式による等級編成作業

明治8年以降、全国規模で地位等級制が導入されることになり、明治9年3月に「市街地改正調査法細目」が布達された。市街地にも等級制が導入されることになった。大蔵省は農地に対しては、「遠観上の予算」を維持するために、上から高地価を押し付けていったが、都市に対しては農地とは異なり、各宅地の等級を鑑定し、各宅地→小区→大区と行政区画毎に権衡させながらボトムアップ方式で等級を編成し、地価を改訂させようとした。しかし、東京府下での作業は難航し、明治10年8月に、この方法での等級編成は断念した。

4-2. トップダウン方式への転換

結局、明治10年8月に東京府が提唱した方法に基づき、「地力」、すなわち、「1坪から1ヶ月間にもたらされると鑑定された地代」をもとに、府下最高地力を定め、それを基準に行政区画毎（大

区小区制)の権衡を計りながらトップダウン方式により、等級を編成した。府下最高地力は、商業的に最も繁栄していると見なされる日本橋際の表坪の地力=20銭とされた。また、具体的な作業は、東京府が作成した「改正地価調整法」に基づいて執行された。

このように、地力という、ある程度、客観的な経済指標を媒介として、行政区画毎の権衡を計りながら等級は決定された。そして、東京府下の市街地の課税対象としての地価は、地力を資本還元することにより算出された地価に全面的に改訂された。

尚、東京以外の都市における等級制導入とそれにとまう地価全面改訂のための現場での作業手続や基準などは、先の東京府作成の「改正地価調整法」をモデルとしていたが、詳細については、各都市毎に独自の“調整法”を作成し、それに基づいて実施された。よって、等級も

東京…1等級=29円~183等級=7銭

加えて類外が9等まで存在

大坂…1等級=14円~482等級=15銭

京都…1等級=9円~110等級=6銭

と都市毎に、等級数も等級に対応する坪当単価も異なっていた。

4-3. 等級制導入後の府下市街地の坪当単価

等級制導入にとまう地価改訂の結果、懸案であった旧武家地と旧町地の地価格差は、大幅に解消された。しかし、地力の算定に際して、地種や形状の区別なく、府下一律に1筆を奥行5間のラインで表・裏坪に分けて行ったため、改訂された地価は、1筆毎の経済的評価を地力に忠実に示しているとは言えない面もあった。すなわち、地力は、1筆内の裏坪の比率に大きく左右されるため、全体的に1筆の面積が大きい地所は、概して裏坪の比率が大きくなるため、1筆全体の地力が低くなり、等級も下がり、地価も低く算定され、税負担も軽くなった。隣地同士でも、経済的評価よりも、地所の形状によって、等級・坪当単価に差が生じたのであった。

府下市街地に対する地位等級制の導入とそれにとまう課税対象としての地価の全面改訂は、少なくとも明治11年3月までには完了した。そして、これを以て、都市に対する一連の地租改正事業は

終了した。この地租改正の過程で、市街地(都市)の課税対象としての地価は、農地とは全く異なった方法で算出され、特に、江戸時代において、地価が顕在化していなかった旧武家地の地価は、先述したような問題点は含むにせよ、最終的には江戸時代以来の旧町地の商業的利用価値を反映した地価へと再編成されたのであった。

このように、地位等級制の導入にとまう壬申地券時の地価の白紙全面改訂に際しても、政府は意図的に高地価を算定することはせず、当初、ボトムアップ方式により、地価鑑定人らに売買地価や地代を斟酌した上で、1筆毎に下から上へと等級を確定していくという方針を採ったことから伺えるように、壬申地券時に達成できなかった市場価格を反映した地価への再編成を政策目標としていたと言えよう。しかし、結果的にその目標は達成されずに、地価の二元化状態は解消できなかったのであった。

5. 明治10~20年代の動向

5-1. 「券面価」の法定地価化

市街地(=都市部)の地租率は、課税対象としての地価(=券面価)の1%であったが、明治8年8月に農地との不公平を是正するために3%となった。その後、各地農村での地租改正反対一揆の対処策として、明治10年1月に、地種を問わず一律に2.5%へと若干軽減された。

課税対象としての地価は、当初は、常に売買地価(=時価・実勢取引価格)のはずであったが、明治7年に「地租改正条例」の第8章の付加により、券面価は5年間据え置かれることになった(尚、市街地への適用は、明治8年8月以降であった。)。課税対象としての地価(=券面価)は、事実上、法定地価と化した。そして、5年が経過した明治13年に、再度、券面価を明治18年までの5年間据え置かれることとなった。尚、農地のみ、特例的に地価修正が認められたケースもあったが、都市については、この時期、地価修正・税率変更ともに行われなかった。

5-2. 「地租条例」の制定

明治17年、政府は「地租改正条例」を廃止し、「地租条例」を制定した。これにより、課税対象としての地価(=券面価)は、完全に法定地価と

なり、地租率も2.5%に固定化された。また、地目も「市街宅地」(＝従来の「市街地」、都市部)「郡村宅地」(＝農村地域の宅地部分、従来は田畑と同様の位置付け)などに再編成された。尚、田畑のみ、若干の地価修正が行われた。

5-3. 「地券」の廃止

明治19年に「登記法」が制定された。続いて、明治22年には、「土地台帳規則」が制定され、地租は、台帳に記載された地主から、そこに記載された地価を課税対象として徴収された。これにより、「地券」は、その役割を終え廃止された。尚、この年、田畑地価特別修正が実施された。また、明治23年、「旧民法」(＝いわゆる「ボアソナード民法」)が公布されたが流産し、結果的に「民法」が公布されたのは、明治29年であった。

明治中期、日本経済が、本格的に資本主義経済化していく時期、当然、都市化が進行し、それにとともに一般的には売買地価が上昇していったと断定できるであろう。だが、政府は、特段、地価政策を執ることもなく、むしろ、「地租条例」の制定により、課税対象としての地価を明治10年の地位等級制導入時に、厳密には都市毎に異なった方法で算定した地価に固定化することにより、地価の二元化の乖離をますます増長させていくことになったのであった。この事は、都市の土地所有者の税負担を相対的に軽減していくことにもなったのであった。

6. 「宅地地価修正法」制定までの経緯

6-1. 日清戦争後の戦後経営

明治27～28年の日清戦争の勝利後、日本は、(ヨリ軍事) 大国化を目指すために、歳入増加を進めていくことになった。その結果、明治31年末に「地租条例」は改正され、明治32～36年の5年分の地租について、市街宅地は5%、その他の地種は、3.3%へと引き上げられた。同時に、田畑地価修正法により、田畑の地価は修正により、下落したが、税率が引き上げられたため、負担はあまり変わらなかった。

また、この改正により、同じ宅地であっても、市街宅地と郡村宅地の税率が異なるため、明治32年に「宅地組換法」の制定により、市街宅地と郡村宅地の入れ換えが実施された。

6-2. 日露戦争による非常特別税

日清戦争後の戦後経営のための地租増税が終了した翌年の明治37年に日露戦争が勃発した。政府は(第一次)非常特別税の賦課を実施し、地租については、市街宅地が8%、郡村宅地が6%、その他の地種が4.3%と増税された。

更に、翌明治38年には、第二次非常特別税が賦課され、地租については、市街宅地が20%、郡村宅地が8%、その他の地種が5.5%と、特に市街宅地は大幅に増税された。尚、この大增税は、本来ならば日露戦争の終結とともに終了するはずであったが、財政上の都合により、市街宅地と郡村宅地については、明治43年分まで、その他の地種については、明治42年分まで、高税率のまま地租が徴収された。

以上の日清戦争後の戦後経営の場合も、日露戦争による非常特別税の場合も、為されたことは税率のアップであり、地価そのものに対する政策は何も為されなかったのであった。

6-3. 日露戦争後の税制整理

明治39年以降、終戦による税制整理が審議され始めた。特に課税対象としての地価については、既に明治37年に衆議院にて建議されていた「宅地地価修正案」に基づき、宅地(市街・郡村)地価の修正と地価算定の方法について審議された。

議会における幾多の紆余曲折、その間の政府の委員会や数次にわたる調査の末、明治43年3月に「宅地地価修正法」が制定され、4月には「同施行規則」が制定された。その結果、

- ・課税対象としての地価は、賃貸価格(＝地代)をもとに算出する。
- ・賃貸価格とは、公租や修繕費などの雑費を地主が負担する条件で、地主が1年間に得る収益である。
- ・新課税対象である「修正地価」は、賃貸価格の10倍とする。尚、激増緩和措置として、修正地価が旧地価の18倍を超えた場合は、18倍を以て、その土地の修正地価(＝新課税対象としての地価)とされた。
- ・等級は、全国(の都市)一律で、1等＝1厘(坪当)から、134等＝13円に区分された。
- ・併せて「地租条例」も改正され、地租率は、

- ・宅地 …修正地価の 2.5%
 - ・田畑 …従来地価の4.7%
 - ・その他…従来地価の5.5%
- (山林・塩田・鉱山地など)

となった。また、従来の「市街宅地」と「郡村宅地」は、「宅地」として一本化された。

そして、明治44年分より、都市の地租は、宅地地価修正法に基づく、修正地価を課税対象として徴収された。

この宅地地価修正法の施行により、都市の課税対象としての地価は、約30年振りに白紙全面改訂された。ただ、宅地地価修正に関する研究がほとんど為されていないため、現段階においては、この事業の詳細やその成果などについて言及することはできない。だが、近代日本(戦前期)の地価算定政策の変遷という長期的な視野から見ると、都市の土地問題の解決のために積極的に採られた政策とは言えない。この時期、都市においては売買地価の上昇、他の要因も複雑に絡むがいわゆる“地震売買”などが発生し、大きな社会問題と化していたが、積極的に地価政策や課税強化などにより事態の改善を図るということを政府は行わなかった。地震売買に対しては、明治42年の「建物保護二関スル法律」の制定により社会政策的には対処がなされたが、経済政策的に高地価を是正する政策は採られなかった。また、宅地地価修正事業も、課税標準自体が30年間不変のままであったことから伺えるように、都市の土地問題に対処していくために積極的に施行された政策と言うよりも、一大税制整理(改革)の一環として、長年懸案となっていた問題にも着手したという様相でなされた消極的な色合いの濃い政策であったと位置付けられよう。

7. 「地租法」制定までの経緯

7-1. 「土地賃貸価格調査法」の制定

大正13年成立の加藤高明内閣(憲政党)は、税制の一大改革を企図し、翌年、大蔵省内に税制調査会を設置し、夏に改革の大綱が決定された。ここでは、歳入は所得税中心とされ、地租は国税であるが、補完的な税と位置付けられた。そして、大正15年1月の議会に、整理・改革される諸税制の法案が提出された。都市にとって重要な法案は、「土地賃貸価格調査法(案)」であり、ここでは、

地租賦課(地租負担)の公平性を保つために、課税対象としての地価を、全地種とも、賃貸価格とするという方針が打ち出された。そして、3月31日に「土地賃貸価格調査法」が成立した。

調査法の成立を受けて、大蔵省は「土地賃貸価格調査手続」を制定し、全国税務監督局会議を開催し、方針を指示した。大正15年9月から昭和2年5月にかけて標準賃貸価格とその適用範囲の調査、地域毎の権衡などの調査が為された。その後、全国一律で全地種共通の等級表が作成された。等級は、1等=賃貸価格 年5厘(坪当)から、103等=100円 に区分された。

尚、ここでの賃貸価格とは、その土地を「貸し主が、公課・修繕費ほかの経費を負担する条件で賃貸する場合に、貸し主の取得すべき金額」とされた。尚、加藤高明は、改革の半ばに病死したが、後任の首相には憲政党の若槻礼次郎が就任し、加藤内閣の政策は継続された。

ところが、地租は国税のままと位置付けてきた憲政党(後の民政党の母体)若槻内閣が、昭和2年3月に倒れ、4月からは、地租地方委譲を掲げていた政友会・田中義一内閣が成立した。政友会も、地租地方委譲の場合でも、課税対象としての地価の改訂は必要として、「土地賃貸価格調査法」に基づく作業は継続されたが、当初の昭和3年分よりの賃貸価格で地租徴収をという方針は撤廃された。

昭和2年12月には、新課税対象としての賃貸価格は確定していたが、政友会内閣による地租地方委譲を軸とする税制改革へ向けての動きのため、施行されないままであった。その後、幾多の議論・状況変化により、結果的に地租地方委譲は実現せず、昭和4年7月に政友会内閣は倒れ、加藤内閣の時の蔵相であった民政党の浜口雄幸内閣が成立した。

7-2. 「地租法」の成立

浜口内閣は、加藤内閣の方針を引き継ぎ、昭和4年12月に新地租法の大綱を決定した。その概要は、

- ・課税標準を賃貸価格とし、10年毎に改訂する。
 - ・税率は各地目共通で、4.5%とする。
- などであった。
- しかし、議会の解散により、提出は遅れた。他

方、昭和5年秋のロンドン軍縮会議の結果、本来は軍艦建造のために保留していた予算に余裕が生じるようになった。その余裕予算、5億円の内、1.3億円を昭和6～11年分の国民の税負担軽減に充てることとなった。そして、地租が、軽減される税目の1つとなった。

この賃貸価格への移行を柱とする“昭和の地租改正”は、当初、地租収入の総額を減じることなく実施される方針であったが、結果的に、総額的には減税となった。

昭和6年3月、「地租法」が成立し、また、「地租条例」「宅地地価修正法」は廃止された。税率は、昭和6年分のみ4%、それ以降は、3.8%となった。結果的に、税率は、国内の土地問題とは全く別の次元の出来事の産物の結果、決定されたのであった。尚、激増緩和措置として、旧地価の3.8倍を超えた場合は、新地価の3.8倍の値とされた。全体では、1008万円の減税となったが、宅地の地租総額は、激増緩和措置を考慮に入れても545万円増加した。

7-3. 地租の終焉

賃貸価格は、10年毎に改訂されることになっていた。地租法は、昭和6年に制定されたが、その基礎となる賃貸価格調査は、大正13年4月1日現在を基準に、大正15年から昭和2年にかけて行われていたため、1回目の改訂は、昭和13年に実施されることになった。これを受けて、昭和11年に「土地賃貸価格改訂法」が成立し、改訂は、昭和13年に実施された。尚、この段階で、宅地の地租収入が、初めて農地からの地租収入を上回った。

同時に、昭和13年の「国家総動員法」により、日本は戦時統制経済に入った。昭和14年には「地代家賃統制令」、翌年には「宅地建物等価格統制令」などが制定されていった。地租については、昭和15年の「地租法」改正により、地租率は賃貸価格の2%へと軽減された。しかし、昭和19年には「所得税法」の改正により、賃貸価格の3%となり、昭和21年には4%となった。

その後、昭和22年3月の「土地台帳法」の制定により、「地租法」は廃止された。これにより、地租は、国税から地方税となった。更に、シャウブ勧告により、地租は家屋税などとともに、昭和25年に新設された「固定資産税」に統廃合され、

その名称も消滅した。

「地租法」に関する研究も、「宅地地価修正法」同様にほとんど研究がなされていないため、その詳細や成果などについては、現段階では評価できないが、長期的な政策展開の視点からみると都市の土地問題を積極的に是正していくための政策であったとは言い難いと言えよう。大正中期以降、「借地法」「借家法」「都市計画法」など、次々と都市の土地(利用)に関わる政策が施行されていたが、地価・税にかかわる政策は施行されなかった。「土地賃貸価格調査法」の制定から「地租法」の実施に至る一連の事業も、加藤内閣の一大税制改革の一環として実行されたのであり、都市の土地問題の是正のために遂行されたとは言い難いであろう。

以上、明治初年から戦前期の課税対象としての地価算定政策の変遷を見てきたが、概略的にはあるが、そこから得られることは、明治初年以来、政府は、土地(保有)税制の強化により、地価抑制を図るという政策は採っていなかったということである。課税対象としての地価の是正は、いずれも一大税制改革の一環としてなされており、都市の土地税制・地価対策(抑制)そのものは、積極的な経済政策・社会政策の対象になっていなかったのであった。

明治5年に、日本の都市において、地租賦課のための最初の課税対象としての地価が算定されて以来、戦時統制経済突入前の約65年間の間に、実質3回しかその評価替えは行われなかったのがあった。都市の地租改正期における地価算定政策の詳細については、既に別稿において、ある程度明らかにすることができたので、今後は、まず、「宅地地価修正」政策と「土地賃貸価格調査事業(「地租法」の成立)」についての各々の詳細を同様に明らかにしていくこととする。その作業と平行して、長期的な日本経済と土地・地価政策の変遷という視点から、なぜ、政府は、積極的な都市の土地・地価政策を採らなかったのか、そのことにより土地所有・利用、ならびに、不動産金融にどのような影響を与えたのかについて、分析していくことにする。そして、これらの分析を通じて、今日の状況を視野に入れて、日本経済・社会の史的構造をより明確にしていくこととする。

主要参考文献

- 北島正元編『体系 日本史叢書 土地制度史Ⅱ』
山川出版社、1975年
- 大蔵省『明治大正財政史第六卷』経済往来社、
1957年
- 大蔵省『昭和財政史第五卷』東洋経済新報社、
1957年
- 大蔵省主税局『明治大正昭和 国の歳入一覧』
- 大蔵省主税局『内国税の税率及び納期に関する沿
革摘要（昭和24年1月調）』
- 大蔵省主税局『昭和六年 税制整理準備調査要録
下巻』
- 『(明治三十九年) 税法審査委員会審査報告』（編
著者、発行年などの明確な記載なし）
- 『税法整理案審査會審査要録』（編著者、発行年

- などの明確な記載なし）
- 東京税務監督局『土地賃貸価格調査事業誌』
1936年
- 拙稿「明治初年、東京市街地における地価算定政
策の展開」『三田学会雑誌』第86巻2号、
1993年7月
- 拙稿「東京府下における『市街地』の成立」『三
田学会雑誌』第88巻4号、1996年1月
- 拙稿「東京市街地における土地政策」『社会経済
史学』第62巻4号、1996年11月

（本研究は、文部省科学研究費補助金 奨励(A)
の「近現代日本の都市における土地政策・土地税
制史」課題番号10730037の経費の一部を用いて
行った。）