

## 地 価 理 論 の 研 究

佐 藤 哲 郎\*

## 要 約

この論文は三つの部分からなりたっている。

第1に、地価理論を構成するにあたって、理論上の困難がどこにあるのかという点が、検討される。ここでは日本における土地所有・土地利用のありかたに問題のあることが示され、あわせて地代論的視点の意義が問われる。

第2に、非農業用地の地代論が具代的にどのように展開されているかをみる。ここでは、早川和男、矢田俊文、碓正夫の商業地代論、工業地代論、住宅地代論が、紹介される。

第3に、早川、矢田、碓の地代論を具体的に検討する。その検討の過程で、各論者の見解の積極面と同時に否定面が明確にされるとともに、筆者自身の若干の理論展開がおこなわれる。

## I. 地価理論の動向

## 序

近年の日本における地価形成理論の主要な動向を概括すると、(I)古典的地代論をふまえ、それとの関連を追究しながら、現代資本主義の蓄積機構の一契機として地価形成理論を構築しようとする傾向、(II)地価は地代を媒介とせずに直接に把握できるという立場から、とくに土地をめぐる需要供給の関係を中心として、地価形成理論を構築しようとする傾向、(III)近代地代論および近代経済学の価格理論にもとづいて、地価形成理論を構築しようとする傾向、— いじよう3つの主要な流れを指摘することができよう。といっても、それぞれの見解は、その内部に深淺さまざまな相違点をふくんでおり、また一面では、3つの主要な流れ自体が相互に影響しあう側面もある程度みとめられるが、基本的な流れ、主要な動向としては

3つの理論タイプへの区分が可能であるとおもわれる。

さて、理論(I)、理論(II)、理論(III)に共通していえることは、地代に関する理論—それがどのようなタイプの地代論であるかにかかわらず—をそれぞれ視野におさめていることであって、理論(II)が地価を一見それ自体として、地代を媒介とせずに把握するのも、古典的地代論をふまえたうえで、なんらかの根拠にもとづいて、その理論の日本の諸条件への適用ないしは応用を不適切であると判断しているからにはかならない。そのようなみでは、古典的地代論をどのように理解し評価するかということが、いぜんとして地価形成理論構築の前提条件となっている、—といつてよいであろう。したがって、古典的地代論の単純な要約がここでの課題でないことはいうまでもないが、地価形成のメカニズムを研究するさいの出発点、理論的な予備作業として、古典的地代論に内在するいくつかの本質的な側面を、現代の地価・

\* 東京都立商科短期大学

地代をめぐる理論と関連させつつあきらかにしておくことが必要となろう。そのさい、まず古典的地代論との関連を重視することは当然であろうが、同時に近代的地代論についての検討も重要な課題である<sup>1)</sup>。

本稿は、地価形成理論に内在する論争点・問題点をあきらかにし、若干の私見を提示することによって、積極的な地価形成理論を構築するための予備作業とすることを目的としている。そのための手がかりとして、地価形成理論にとっての理論上の困難がどこにあるか、この点の検討からはじめることとしたい。

### 地価理論の基本論点

地価形成理論にとっての基本的な困難は、本質的にいって土地が労働の生産物ではなく、したがって価値物ではなく、そこには本来貨幣であらわせるものはなにもないにもかかわらず、無価値物としての土地が価格をもつように見え、その権利名義（所有権）があたかも通常の商品であるかのように流通するその根拠をあきらかにすることであろう。いまかりに、イギリスに典型的にあらわれた近代資本主義 — すなわち資本、賃労働と対立する土地所有の存在を前提とすれば、そのばあいには、土地所有は資本から地代を取得するのであるから、土地所有権は地代の請求権と同義になり、したがってすくなくとも理論上の地価は、地代を平均利子率で資本還元した額であるということになる。ここでいう土地所有とは、資本の本源的蓄積の過程をへて形成され、資本に適応させられた近代的土地所有のことであって、この近代的土地所有の人格化として、資本主義社会における土地所有者階級が把握される。この土地所有者階級とは、具体的にいえば、それが形成されてきた歴史的過程によって、本質的に広義の農地所有者として存在する。したがって、資本と土地所有との対抗とは、これを具体的、人格的に、さらに直接的関係としていえば、農業資本家と農地所有者との対抗関係にはかならない。換言すれば、単なる土地所有者、土地用益からは阻外された農地所有者が一方の側に立ち、他方の側には土地所有か

ら阻外された農業経営者としての農業資本家がこれに対応する。土地所有と土地用益の分離はここでは前提とされており、したがって農業資本家は農地所有者に土地の使用料として借地料 — 地代を支払うが、この地代こそ近代資本主義のもとで土地所有が経済的に自己を実現する形態にはかならない。

このようにして古典的地代論は本質的に農業地代論として展開されざるをえなかったのであって、そこでの課題は、価値法則に抵触することなく、いかにして地代の源泉、形態、運動をあきらかにするかということにあった。周知のように、①地代の源泉は、商工業部門の内部で諸資本の自由な競争、移動を通じて形成される平均利潤を上まわる農業部門に固有の超過利潤として把握され、②地代の形態は、基本的に差額地代（Ⅰ、Ⅱ）、絶対地代、独占地代として把握される。地代の運動については、ここでのべる必要はない。

さて、ここで古典的地代論と現代の地価形成機構との関連を追究しようとする、ふたつの基本的な論点が出てくる。

第1は、こんにちの地価問題は当然農地価格問題をそのなかにふくんでいるが、それにとどまるものではなく、工業用地、商業・サービス業用地、住宅用地等々の非農業用地の価格問題がおおきく浮びあがってきている、ということである。したがって、農業地代論として展開されてきた古典的地代論を、各種の非農業用地の地代論として発展させることが可能であるかどうかという理論上の問題が生ずる。非農業用地について地代論の展開が可能であれば、そのばあいには、その可能性の程度ないし範囲内において、現代の地価形成機構の基礎を解明する手がかりがえられる。なぜなら、地代が把握されるのであれば、理論上の地価、すなわち現実の地価がどのようなものであれ、それが基礎をおくところの理論上の地価は、地代の資本還元額にはかならず、したがってそのかぎりにおいて、地価形成のメカニズムの解明に土台がすえられたこととなるからである。他方、地代の把握が理論上不可能であれば、あるいは個別的、散在的、局部的にしか地代が把握できないのであ

れば、そのばあいには、まったく別の観点から地価形成のメカニズムの究明にとりかからなければならない、ということになる。いうまでもないことであるが、ここで問題としているのは理論としての地代の存在の可能性であって、地代の個々のケースにおける具体的な計測、計量といったことを問題としているのではない。

第2は、第1の問題領域と密接に関連しているが、資本から分離しこれと対抗する土地所有者階級が、農業の部面をふくめて基本的に存在していないという事実を、どのように評価するかという論点である。たしかに日本の現実を表象すれば、土地所有者は農民、個人、資本家、公共等々として存在しており、したがって— 国有の形態がおおい森林を別とすれば— 土地の大半は私有されているが、あきらかにその私的土地所有とは、古典的地代論でいうところの近代的土地所有とは本質的にことなるものである。また、この点から当然みちびきだされることであるが、土地所有と土地用益についても、これらが分離せず一致しているばあいが、通常の支配的形態であるということである。

### 地代論的視点

いじょうの2点を基本的論点として念頭におきつつ、近年の地価形成理論の動向、問題点を検討しよう。そのさい、「近年」とはいかなる時期をいうのが明示されなければならないが、ここでは原則として1970年以降をさすものとする。1970年は、地価理論史上— 時期を画する新沢嘉芽統・華山謙『地価と土地政策』(第1版)が公刊されたとしだからである<sup>2)</sup>。

さて、新沢・華山は、需給理論に立って地価形成理論— とりわけ住宅地価形成理論を体系的に展開しているが、そのさい、古典的地代論に依拠できない理由を同書の冒頭でつぎのように説明している。

「現在、われわれの周囲に見られる都市圏の住宅地の地価形成の論理を解明するために、原理的地代論を直接適用しようとしても、成功しないことは明らかである。

地代論では地代形成の性質の相違によって、差額地代、絶対地代、独占地代の区別を立てているが、いずれの地代も土地が資本制企業によって生産手段として使用された場合に、土地を除く投下資本に対する平均利潤を越える超過利潤の地代化としては共通の性質をもっている。そして、地価は地代の資本還元額として成立する。ところが、日本の現状では住宅地を買うのは多くの場合企業ではなくて、生活者としての個人である。地価に対して超過利潤に相当するものを支払うわけではない。」<sup>3)</sup>

上の説明にたいして、原理的地代論 = 古典的地代論には、差額地代論、絶対地代論、独占地代論のほかには建築地代論もあると反論することは容易であろうが、そもそも建築地代論は地代論への補論として、断片的に書き留められたものにすぎず、系統性を欠き、これを日本の現状への応用が不可能であるとして捨象することにも根拠があるといわなければならない。また、新沢・華山の地価理論は住宅地にとどまるものではなく、工業地、商業地等も包含するものであって、そのばあいに、どのような根拠にもとづいて地代論の適用を不可と判断するかという疑問が当然に生じるが、この理論の核心は住宅地価格形成機構を系統的に解明し、これとの関連で付加的に工業地価、商業地価等を説明するものであり、そこには地代論的視点の入りこむ余地はないといえる。このようにして、地代論を適用する立場をすてて展開される新沢・華山の見解にはおおくの論点が指摘できるが、さしあたりここでは、地代論的視点の放棄が、どのように受け止められているかという基本論点を、若干の論者の主張をとりあげて、確認しておこう。

深井純一はつぎのように指摘する。

「現代日本の土地問題をあつかってきた諸学説の大部分は、土地所有・土地利用をめぐる運動を把握する指標として、地価の変動をえらんでいる」が、「この方法にもとづく土地理論は、地価運動に表現される範囲の土地所有・土地利用の運動しか、その視野におさめることができない。その場合に、本来解明されねばならない最も重要な実態である地代は棚上げされ、せいぜい地価の運動表

象を解明する道具として地代概念が用いられるにすぎない場合がしばしば見られる。

このことは、より具体的には、土地の売買の局面でしか土地問題の実態をとらえないという傾向を生む。その結果独占資本の土地所有・土地利用の実態も、その土地が当初購入（あるいは例外的に転買）される時点に限り分析対象にとりいられるにすぎない。そして必然的に研究者の問題関心は、売買実例が無数でしかも周密に分布している住宅地や都市近郊農地の売買に向かうことになる。<sup>4)</sup>

深井によれば、地代はそもそも「本來說明されねばならない実態」なのであって、「地価の運動表象を解明する道具」ではない。地代論的視点は「独占資本の土地所有・土地利用の実態」を究明するために不可欠の視点である。したがって、新沢・華山は、問題の設定ないしは問題へのアプローチ自体を誤まった、ということにならざるをえない。しかし、深井は「実態である地代」、「地代の実態」、「工業地代」等々の表現をもちいるが、そこでいわれる地代 — たとえば工業地代とはそもそもなにをさしているのか、についての論及はない。工業地代とは漠然と超過利潤をあらわす用語としてもちいられているようであり、工業地代の発生メカニズム、その実態の究明は欠如している。要するに、深井はこの問題に関してはすぐれた問題提起者であって、問題への回答者ではないということになる。

保志恂はつぎのように批判する。

「新沢・華山においては、視点が、地価上昇率が利子率をこえる状況の把握という地価上昇テンポに向けられ、高地価形成の根因からは眼がそむけられており、したがってその土地政策も、右の地価上昇テンポの緩和というところに向けられ、地代 = 地価の根本的止揚の観点に欠けている。」<sup>5)</sup>

保志にしたがえば、地代論的視点の欠如は、必然的に視点を地価現象 — 新沢・華山のばあいには、地価上昇率 > 利子率という状況下での土地の商品性の喪失という現象に限定することとなり、地代 = 地価の「根本的止揚の観点」を欠落させる、というのである。地代論的視点を意識的に排

除している新沢・華山にたいして、地代の根本的止揚の観点の欠如を批判するのは批判としては失当であろうが、たしかに新沢・華山の見解では暫定的な地価対策は提示されているが、根本的な地価問題解決の展望はあたえられていないのであって、そのかぎりでは保志の指摘には意味がある。しかし、保志自身は現代農業地代論の若干の展開、一般的ないみでの農業地代止揚の展望を提示してはいるが、非農用地の問題については断片的な主張をおこなっているにとどまり、問題提起者の域をこえていない。

阪本楠彦はつぎのようにいう。

「いまの日本では『地代』から地価をみちびこうとするのはナンセンスだという新沢説がある。いまの日本では、基本的に正しい」（上点、阪本）  
要するに、地価を現象的に把握しようとするかぎりでは、地代論的視点は不要であるとするパラドキシカルな表現であろうが、新沢に先駆けて、地代上昇率 > 利子率の意義を的確にとらえていた阪本の発言だけに重い意味がある。

いじよう、地代論的視点のもつ意義を、若干の論者によってみてきたが、以下では、非農業用地の地代論がどのように展開されているか、この点を取りあげる。さしあたり、批判をふくむ私見はひかえ、各説の客観的な紹介にとどめ、批判的検討および私見の展開は後に一括しておこなうとする。

#### 早川の商業地代論

まず、商業地代論を展開している早川和男の見解を取りあげよう。

早川は、①位置の差による差額地代の第Ⅰ形態、②個別資本の追加投資による差額地代の第Ⅱ形態、③公共投資による都市構造の変化 — 意識的な位置の創造による「差額地代の第Ⅲ形態」、④大企業 = 土地所有者の生みだす「新しい型の独占地代」、いじよう4つの地代形態を取りあげている。それぞれについて簡潔に紹介しよう。

早川の前提は、「地価の解明は、その基礎となる地代さらに地代の源泉である超過利潤の形成過程を追求することが出発点となる」<sup>7)</sup>というところ

にあり、これにもとづいて、つぎのように商業地代論を展開している。

第1に、例として、駅前にあるきつ茶店と路地奥にあるきつ茶店がとりあげられ、比較される。路地奥のきつ茶店も「平均利潤が得られるのでなければ経営されない<sup>9)</sup>はずであり、他方、路地奥のきつ茶店にくらべて、駅前のきつ茶店は人通りが多く、顧客がおおいことによって「より大きな利潤、超過利潤をあげることができる。<sup>9)</sup>」この超過利潤は「資本と労働のいずれの力によるものでもなく、全くその土地に固有の位置的優位性によって生じたもの。<sup>10)</sup>」であり、したがってこの超過利潤が位置の地代 = 差額地代の第I形態の源泉となる。

第2に、上例の路地奥のきつ茶店であっても、「暖冷房完備、垢抜けしたデザイン、坐り心地のよいソファ、ムード音楽、美人ウエイトレスのサービスが受けられる場合は……中略……高い利潤を上げることが可能である。<sup>11)</sup>」「これは一般に、資本装備の巨大化に伴って発生する超過利潤の形態<sup>12)</sup>」であり、これが、差額地代の第II形態の源泉となる。これは、さらにつぎのように展開される。「超高層建築やマンモスビルなどの大型資本投下によってはじめて発生する超過利潤は、たんなる位置の差から生じるものとは性格が異なっている。この超過利潤は、巨大で新しい型の土地利用資本の活動によってはじめて生じたものであり、他の弱小資本ではつくりだせないものである。したがって、ビルの高層化などによって生じた超過利潤は、はじめは当然ビル経営者(資本)そのものにくみ入れられる。同地域における既存のビルなど古い型の土地利用資本がすでに平均以上の利潤をえているのであれば、このような高層ビルなどの新規投資が取得する利潤はきわめて大きなものとなるはずである。しかし、かかる超過利潤の増大も、それが資本投下者の努力によってはじめてつくりだされたものであっても、同じような投資をすると同じような超過利潤の取得しうることが判明すれば、そのような潜在条件をもった土地にたいしては、新たに需要をよび起こすことになる。すなわち、やがて追加投資の能力を持った競争資

本が現われて、かかる利潤取得の独走は許されなくなり、資本が内部化しうる超過利潤は引き下げられる。土地所有者は、一定規模以上の資本によってはじめてうまれる超過利潤であっても、次の土地契約に当って、その超過利潤を自己に帰属せしめ、地代を上昇させる。土地は、新規投資によって生まれる超過利潤を含んだ地価でもって売買されるようになる。

このように資本間の競争が存在するかぎり、新たな資本投下によってはじめて生じる超過利潤であっても、しだいに土地所有に転化し、土地所有は勞せずして成果を吸収するようになる。資本は、自らの土地投資としての超過利潤を、終局的には必ず土地に吸収されるという運命におかれているのである。……中略……

投下資本の巨大化、土地利用の高度化、業種の単位などは新しい型の超過利潤をうみだす。これまで零細な規模と小資本でもって経営されていた土地は、大資本によって合併・集約され、大型の土地利用形態へと利用更新されるようになる。前述の如きプロセスを経て地価が上昇すればするほど、土地利用のイニシャチブは大資本に掌握され、弱小土地資本は都心から駆逐されていく。<sup>13)</sup>

第3に、現代社会では、「土地のもつ位置的条件の優位性、個別資本による土地投資とは異なった範疇において新しい超過利潤の生まれる条件が、国土と都市をめぐって起きている。<sup>15)</sup>」「一般に、都市の大規模化はやがて集積の不利益を発生させ、資本の集中を予定調和的に止めるであろうという見方がある。都市における投資が個別資本のみによっておれば、確かにそういう可能性はある。しかし、次々と発生する矛盾を地下鉄・高速道路などの公共投資によってカバーすれば、矛盾は先にもちこされ、個別資本は集積の利益のみを享受し、超過利潤はさらに大きくなる。これは、個別資本の活動とは無関係な投資がつくりだす超過利潤の型である。<sup>15)</sup>」そのいみで、この超過利潤は今日的なあたらしい地代であり、差額地代の第III形態とよびうる。

第4に、これまでの展開では、土地所有と土地利用の対立を前提としたが、現実の都市における土

地所有は、必ずしも資本と対抗するような形では存在していない。多くの場合、土地は資本自体の所有物となっている。資本と土地所有が対抗しており、資本相互の間に競争が展開するような状況のもとでは、地代の上昇がおこる。しかし、資本がそれぞれの土地を独占的に所有している場合には、地代論がいうところの過程をとって地価が上昇するとは限らない。<sup>16)</sup>「都市における土地利用資本自体による土地所有は、追加投資が進行する過程においても必ずしも地代の上昇を招かない。その場合、追加投資によって生じる超過利潤は、すべて資本のとり分となる。地下鉄をはじめとする各種交通機関の整備、マンモスビルの誕生といった都市再開発が進行する一方で、都心部の地価上昇の停滞が伝えられるのはこのような事情が作用しているように思われる。それは、資本の土地所有によって発生する新しい型の独占地代というべきであり、その帰属は、土地所有ではなく、資本であるところに特徴がある。」<sup>17)</sup>

### 矢田の早川批判

上の早川説の差額地代・第Ⅰ・第Ⅱ・第Ⅲ形態については、矢田俊文の批判がある。批判は5点にわたる。

第1に、早川説はマルクスの地代論の適用を意図したものであるが、「マルクスは資本主義的経営がすべての部門において貫徹していることを前提とした立論であり、それゆえ理論的なものであって、現代日本の大都市における商業地代(地価)形成にそのままでは適用できない。とくに、資本主義的経営と個人経営、あるいはその中間形態が混在しているわが国の商業部門においては、この点の検討がまずなされなければならない。<sup>18)</sup>要するに、個人経営的なもののおおいきつ茶店を例にとりだし、その平均利潤、超過利潤を論ずるのは、「具体的でわかりやすいようであるが、じつは非科学的なもの<sup>19)</sup>」になりかねないという。

第2に、早川のいう差額地代の第Ⅱ形態について、「高層化といった明らかに土地面積あたりの売場面積が増加し、それとともに『超過利潤』が増える場合はともかく、売場面積を変えずに売

上高を増やすことによって超過利潤を増加させるような改良投資の場合、この『特別超過利潤』に相当する部分までも終局的に土地所有者の手に帰するとは一義的にはいえないであろう<sup>20)</sup>」という点が指摘される。

第3に、差額地代の第Ⅲ形態について、「『位置』をつくりだす交通運輸機関などの『社会資本』が民間投資でなされるか公共投資によってなされるか、自然発生的につくられるか意図的につくられるかは、『位置』概念にとって基本的な問題ではない。どちらでもよいのである。……中略……氏の『第Ⅲ形態』なるものは、『位置』概念の矮小化にもとづくもの<sup>21)</sup>」であるという。

第4に、「展開が常識的かつ表面的であって、商業利潤の形成、とくに回転の問題が十分に位置づけ<sup>22)</sup>」られていない。とくに、「……彼のためにより速い回転を可能にする条件が、それ自身買うことのできる条件、たとえば販売場所のようなものならば、彼はそれにたいして特別の賃料を支払うことができる。すなわち、彼の超過利潤の一部分は地代に転化するのである<sup>23)</sup>」という「マルクスの商業利潤と商業地代との関連についての指摘を<sup>24)</sup>」早川がどう理解するかが不明確である。

第5に、「商業地代において最も困難な問題である『絶対地代』についてまったくふれられていない点である。……中略……商業において最劣等地なるものが存在するの否か、あるとすればそこでの『絶対地代』とは何か。この点の解明が商業地代論の最大の問題であって、これを抜きにした議論にはほとんど創造性を期待することはできない<sup>25)</sup>」という。

### 矢田の商業地代論

このような早川説批判をふまえて、矢田はみずからの商業地代論を展開する。矢田の見解は、簡単なものだから、全文を紹介しよう。

「ここでは、すべての商業が資本主義的経営のもとで行なわれているという前提にたって議論を進めることにする。

いま、ある企業が面積Sの土地を地代Rで借りて営業を開始したとする。商品の購入価格をB、

これに対応する不変資本部分をK（単純化のためすべて流動不変資本とする）、可変資本部分をb、年回転数をn、平均利潤をp'、とすると、商品の費用価格、販売価格、年間利潤、年間地代は次のようになる。

費用価格： $B+K+b$

販売価格： $(B+K+b) \left(1 + \frac{p'}{n}\right) + \frac{R}{n}$

年間利潤： $(B+K+b) \times p'$

年間地代： $R \left(\text{面積あたり} \frac{R}{S}\right)$

ここで、B、K、b、p'さらにはRをも与件として考えると、この企業が平均利潤を確保するには、一定の販売価格とそれにみあった回転数が要求される。販売価格が高ければ回転数は少なくすみ、低くければ多くなければならない。いま、販売価格が社会的に一定の水準で決まっているとすると、平均利潤を確保するために必要な回転数が必然的に決まってくる。地代が高ければ、多くの回転数が要求され、低くければ少なくてすむ。

次に、何らかの要因でこの商店の売上高が増えたとする。つまり、年回転数が増加したのであり、これを $n+\Delta n$ としよう。この場合、費用価格は、 $B+K+b$ 、販売価格 $(B+K+b) \left(1 + \frac{p'}{n}\right) + \frac{R}{n}$ には変化がない。したがって、一回転あたりの利潤は $(B+K+b) \times \frac{p'}{n} + \frac{R}{n}$ であることにも変わりはない。ところが、年間の総利潤は $\left\{ (B+K+b) \times \frac{p'}{n} + \frac{R}{n} \right\} \times (n+\Delta n)$ であるから、以前よりも $\left\{ (B+K+b) \times \frac{p'}{n} + \frac{R}{n} \right\} \times \Delta n = \frac{\Delta n}{n} \left\{ (B+K+b) p' + R \right\}$ だけ超過利潤を発生したことになる。何らかの要因とは、『周辺の人口が増大したり、交通事情の変化から人通りが多くなったり、要するに当該商店の「位置」が優等となったこと』であると考え、この超過利潤は土地所有者のものとなり、地代は $R+\Delta R$ に増大することになる。ただし、 $\Delta R = \frac{\Delta n}{n} \left\{ (B+K+b) p' + R \right\}$ である。こうして、位置の有利化によって、回転数が増加して超過利潤が発生し、これを吸収するか

たちで地代、したがって地価が上昇するというメカニズムが明らかとなる。何らかの要因が追加投資であって、これにともなう回転数の増加が超過利潤を発生するに必要な数以上となった場合は、企業と土地所有者の一定の力関係のもとで、一部または全部が地代に吸収されていき、差額地代の第二形態が形成されることになる。

ところで、以上の立論には同義反復的にみえる側面がある。地代を規定するメカニズムを論じるのに、すでにベースとなる地代を与件としており、その上昇のみを論じているからにすぎないからである。しかし、つぎのように考えると、この同義反復は同義反復でなくなってしまうであろう。すなわち、与えられた地代とは、すでにそれ以前に立地していた周辺の商店によって規定されてきたものであり、このような順序でつぎつぎにさかのぼっていくと、結局のところ住宅地など他の土地利用を行っていた土地に新たに立地した商店の地代にいきつくことになる。そして、その地代とは他の土地利用に規定された地代、たとえば住宅地代となる。つまり、この時点での他の土地利用に規定された地代が商業地代に与件として入りこんで、その意味で『絶対地代』的役割をはたすことになる。商店街が住宅地を蚕食して拡大していく場合、拡大の最先端の商業の地代は住宅地代とほぼ同じか若干これを上回る水準にとどまっている。その意味で、商店街の最先端は、当該商店街の最劣等地であり、住宅地代が『絶対地代』的役割をはたす。しかし、商店街が固定化してしまって相当の時間がたってしまった場合、最先端にある商店が住宅地代水準の地代にとどまっているとは限らない。なぜなら、前述した論理によって回転数が増加して超過利潤が発生し、これが地代に吸収されてしまえば、地代は以前の水準を大中に上回ってしまうからである。ここで、超過利潤が地代に吸収されるまえに、この獲得をねらって他の企業が新規参入してくることが考えられる。もともと商業は、一定の商圈での需要を前提としているから、同業種の新立地によって需給が緩和され、売上げがおち、回転数が減るのが一般的であり、それが平均利潤を確保する水準でとどまる

見通しがあれば新立地が行なわれ、それが困難との予想がたてば新規参入はなされないであろう。あとの場合超過利潤の発生とその地代への転化は固定化されるとみるべきであろう。その場合、最劣等地なるものは現存するわけではなく、歴史的にのみ先行的に存在したとみることができよう。』<sup>26)</sup>

### 裕の工業地代論

裕正夫は工業地代論を展開している。その要点はつぎのとうりである。

今日の地価上昇の最大原因は、通貨減価、インフレ促進だと裕はみているが、さらにその根底には工業用地価格の決定、変動法則が横たわり、「これを工業地代論が指示してくれる」<sup>29)</sup>という。具体的には、①水差額地代、②位置差額地代、③資本差額地代、④独占地代、いじょう4つの工業地代が指摘されている。それぞれを簡潔に紹介する。

第1に、工業のばあいにも、土地の肥沃度の優劣がまったく存在しないわけではない。土地の一属性としての水は、「工業労働生産性の大小を決定する重要な自然的条件である。工場用水確保の難易は立地決定の決め手でもある。水の優劣は、工業用地の地代と地価を決定するきわめて重要な一つの条件である。』<sup>28)</sup>

第2に、工業生産にとって位置の優劣は、土地のもっとも重要な質的格差であり、工業差額地代の中心は位置差額地代である。このばあい、「位置という土地的条件は、運送費という経済量に換算せられる。』<sup>29)</sup> 第1に、原材料の搬入、第2に、工場労働力調達に難易、第3に、製品を消費市場へ輸送する経済的距離、すなわち製品の輸送費の大小という3つの要因がある。「このように、工業用地は、原料の調達、労働力の入手および製品の消費地への輸送という三つの側面において、自己の位置を経済的に決定する。……中略……（工場立地の決定は）三つの輸送に要する労働量、すなわち価値量の計が最小なる一点である。個別企業の立場からいえば、三つの費用合計の最小になる一点である。この一点に位置する土地は、工場立地として最優等の条件をもっている。それ以外の工業用地は、立地条件に関するかぎり、多かれ少

なかれ、より劣等な土地である。ここに工業用地間の立地条件についての質的較差が生じる。』<sup>30)</sup>

いじょう「水」と「位置」とについて、工業用地間に質的較差があり、この土地条件についての較差は、それ以外の経営的生産諸条件間の較差が一時的経過的であるのと対照的に、「恒久的固定的」であること、したがって、この較差は資本と労働を増投することによって、それほど容易には解消されえない性格のものである。「このような工業用地の土地的条件に関するかぎり、『当該生産物が社会的需要を満たすに必要な範囲内での、最劣等地の個別的生産価格が、この工業生産物の市場調節的生産価格を規定する』という市場価格法則— 農産物について述べたのと同じ法則— が、工業生産物にも適用する。そうなれば、より優等な工業用地には差額地代が発生することとなる。』<sup>31)</sup>

第3に、農業差額地代第Ⅱ形態に対応する資本差額地代がある。

「工業生産をおこなうにさいし、一定の技術と経済の発達水準を前提して、必要最低単位額、すなわち最小『資本定量』というものを想定すれば、一定面積の工業用地のうえへ、資本諸定量が逐次的に投下せられることになる。これら資本定量間に生産性の較差が生じ、ここでも生産性が最小である最劣等定量が価格決定基準になるとすれば、資本差額地代が発生する。』<sup>32)</sup>

「一定面積の土地のうえへ、資本定量を、順次投下して、集約度をしだいに高めてゆくと、資本定量当たり生産物（使用価値）量は、ある点までは漸増するが、一定点をすぎると漸減に転向する。転向点以後の傾向的事象を一般化して、土地収獲通（漸）減性向と名付けるならば、この性向は農業のみならず工業にも存在する。ただ工業では転向点に到達するまでに時間が長くかかるといううまいがある。工業では農業にくらべて、一定面積の土地に投下される資本集約度ははるかに高密度だと考えられる。しかも同種使用価値を生産する工業諸企業間（さらには工業諸部門間）には、資本集約的なものから資本粗放的なものまで、かなり大巾な較差がある。そうすると、この資本生産性較差から生じる差額地代— 工業差額地代第二

形態、ないし資本差額地代と呼ばれる一は、高度に発達した工業のばあいには、その額は意外に大きく、もつ意義ははなはだ大きいのではないかと私は思う。』<sup>33)</sup>

「以上『水』差額地代、『位置』差額地代および『資本』差額地代の三形態に共通していえることは、工業が発展すればするほど、工業用地にたいする需要と利用は、外延的にも内包的にも、いよいよ拡大せられる。それとともに、土地に付着する上記の諸属性についての諸較差はますます拡張して差額地代を率、量ともに増大せしめるといふ結果を生みだす。この点だけからいっても、工業の発達は、地価高騰を必然に生ぜしめる。』<sup>34)</sup>

第4に、「当該産業部門の技術的ならびに経済的後進性を、したがって、この部門の平均的資本構成が社会的資本の平均構成よりも、より低位だという経験的歴史的事実を必要前提として、はじめて成立しうる絶対地代が、今日の工業に存在しえないことは論じるまでもない。』<sup>35)</sup>しかし、工業に差額地代だけしか存在しないとすれば、最劣等は無地代ということにならざるをえないが、土地所有者は自分の土地を無償で他人に貸付けるはずがない。「そこで、最劣等地の工業地にも生じる地代、したがって、工業用地全部に一般的に支払われるところの、ベースとしての地代は、これをいかに理解し、説明したらよいだろうか』<sup>36)</sup>という問題が生じる。

「これは土地所有独占の力によって強引につくりだされるから、独占地代と称してよく、またすべての工業用地に一般的に生じるから一般差額地代と呼んでもよいだらう。』<sup>37)</sup>

「土地所有は、資本と賃労働の二大基本階級によって構成される資本制生産にとっては、異質の外的な権力である。資本間の自由競争に制限的な力として働くという意味で独占力である。土地所有は、産業の労働過程の特性により、農業部門でとくに大きく威力を発揮するが、資本制生産の主要舞台たる工業部面でも、無視しえない独占的力能を行使するのである。ただでは使用させないぞという土地所有の独占力は、工業資本の生産物の価格を、差額地代のところで説明した最劣等地で

の個別的生産価格、すなわち市場生産価格以上の高さに押し上げさせる。この独占価格部分が工業独占地代（または一般地代）である。この地代に相当する価値部分は直接には当該製品の消費者が過分に支払うのだが、結局は社会的剰余価値の中からの控除であり、工業資本に帰属すべかりし平均利潤からの削減以外のものではありえない。この最後の命題に関するかぎりでは、独占地代と差額地代は全くその軌を一にするのである。これが工業独占地代の理論的抽象的側面である。』<sup>38)</sup>（上点は引用者）。

### 裕の住宅地代論

住宅地代については、論じている研究者はいるが、体系性、系統性に欠ける。やや断片的になるが、裕、早川の見解をとりあげる。

裕によれば、「住宅地の地代額は借地人の支払能力に、住宅地価格の高さは限界購買者の代金支払い能力に依存』<sup>39)</sup>する。住宅地には、価値がなく、したがって市場価値も生産価格もなく、また住宅地は生産手段ではないから、供給価格よりも需要価格に重心があるので、上述のようにならざるをえない。住宅地地代は、「住宅地が労働力の再生産（生活）を助けた度合いに応じて労働賃金所得の中から支払われる。』<sup>40)</sup>

第2に、住宅差額地代についていうと、「最劣等住宅地というのは、生活環境条件について居住可能な最悪限界地であり、位置（立地）条件に関しては通勤可能な最遠限界地である。……中略……この住宅地の借地料（固定資本利子を捨象）・差額地代をゼロとし、これを基準住宅地とする。この最劣等地にくらべて上記＝条件についてより優等な住宅地には、その質的較差に応じて、差額地代が発生する。』<sup>41)</sup>つぎに、「最劣等地にくらべて、より優等な土地の有利性、便利性、快適性といったような質的優位較差を、いかにして経済数量化するかという』<sup>42)</sup>「十分に解決することの不可能にちかい難問』<sup>43)</sup>が生じるが、不動産業者の示す地価表示図、国税庁の地価評価簿など、不動産鑑定士の手で、「この難問を日常生活と実践のうえで見事に解決している。』<sup>44)</sup>要するに、「住宅地に

付随する生活環境条件と立地条件との優劣差を金銭表示することは困難であるが、諸地所間に選好による序列をつけることはでき……この序列と、各地所にたいする買手の支払い能力とが結びついて、差額地代とそれをもとにする地価が、現実形成せられるのである。」<sup>45)</sup>

第3に、一定面積の土地へ投下される住宅建築資金の大小、土地利用度の相違も、住宅差額地代をうむ。

「住宅地がより粗放的に利用されるか、より集約的に使われるかの差異から、差額地代が生じる。これはさらに分かれて、(a)単位資金量当たりの住宅地有用性が同等なる場合、(b)単位資金量当たりの住宅地有用性が変化し、漸増または漸減する場合、とになる。

(a)のばあい。同等面積の土地AとBがあり、A地に資金1000を投じて平屋住宅を建て、B地には資金1000を投下して高層住宅を建てたとする。A B間の住宅地としての有用性が1対10であるとすれば、B地には差額地代が生じる。

(b)のばあい。同じ想定の下で、A B間の住宅地有用性比が1対12、または1対8である。このばあいにもB地に差額地代が生じることは前例と同じであるが、A 1対B 8のばあいには、A地にも差額地代が生じるだろう。」<sup>46)</sup>

「ここからでてくる結論は、都市とその周辺部にますます多くの人口が集中して、住宅地の集約的利用が進めば進むほど、地主に支払われる地代額(単位面積当たり金額と総計額ともに)と、土地価格は、いよいよ高くなるということである。これは大都市における高地価の有力原因として注目すべき点だと私は考える」<sup>47)</sup>。

第4に、土地所有の独占力は、差額地代を生じない最劣等住宅地にも地代を発生させる。独占地代がこれであって、「より優等な土地にも、一般的に同額の地代が付け加えられる」<sup>48)</sup>。「住宅地独占地代の高さは、価値的な決め手を、つまり限度をもたない。限界地における借地人の支払い能力に依存するというのほかはない。住宅地独占地代の価値源泉は借地人の月給袋であり、その大きさはかれの支払い能力の限度によって決定されると

いっても、終局的にはこれを支払う価値源泉は、社会的付加価値(可変資本と剰余価値)以外にはない。社会的にみた現実資本の再生産部分ないしこれに再転化しうべき剰余価値部分をそれだけむしりとる」<sup>49)</sup>。

早川は、住宅地代についても論じているが、地代論的に意味のある指摘は、以下の一節である。

「住宅地の使用価値は、経験上、①職場への時間的空間的距離、②日常生活の利便性、③自然環境、④土地柄・地縁性などが中心となって形成されている。

これらの要素が優れている住宅地は、劣悪な住宅地に比べて、通勤・通学に便利であったり、買物など日常生活が便利であったり、日照・眺望がよく環境が静かであったりするの、住宅地としては快適である。一方、住宅需要者の側にはさまざまな所得階層があり、地代負担能力に差がある。そこで地代負担能力の大きいものは、住宅地としての快適さの差を金を出して買おうとする。つまり、需要・供給の法則に従って、その都市の最も条件の悪い住宅地と優れた住宅地との使用価値の差が貨幣価値に換算されて、住宅地代形成の源泉となる。

したがって、住宅地代の解明には居住者(人間)の住宅地の使用価値に対する価値観とその地代支出能力を明らかにすることが必要となる。」<sup>50)</sup>(上点、引用者)。

## II. 論争点の検討と展開

いじょう、非農業用地の地代論を、商業地代、工業地代、住宅地代にわけてやや詳しく紹介した。以下、各説の内容をつぎのふたつの段階にわけて検討する。第1に、古典的地代論のいくつかの本質的な側面について、私見をのべる。各説にみられる若干の混乱は、一部分は古典的地代論のあやまった理解にもとづくものとおもわれ、批判的検討のいわば共通の公準が必要だからである。ただし、ここでとりあげるのは古典的地代論の単なる要約ではなく、批判的検討に必要なかぎりでの若干の論点にかざられる。第2には、古典的地代論

の理解を前提とし、日本の現実を考慮にいれつつ、各説の立ち入った検討をおこなう。そのさい、問題点の所在を明確にし、各説の継承すべき積極面と否定面を明示するとともに、私見の若干の展開をおこなう。

### 差額地代

差額地代には土地の豊度（肥沃度）に起因するものと位置にもとづくものがある。まず、土地の豊度の差にもとづく差額地代をとりあげる。

差額地代の根拠は、①土地の自然的属性の不均衡性、②土地の有限性である。このふたつの前提からは、土地所有（権）の独占とは区別される、経営対象としての土地の独占がみちびきだされる。土地が限られており、土地が質的にそれぞれことなっていることは、それぞれの土地経営をひとつの独占とする。A地ではなくB地で経営すること、またはB地ではなくA地で経営すること、これは土地経営の独占である。A地、B地、C地、D地等々で経営することは、それぞれ土地経営の独占である。差額地代は土地経営の独占から発生する。

ところで、農業にかぎらず資本活動は、土地をなんらかのいみで必要とするのであるから、土地経営の独占は、資本活動いっぱんの前提条件のようにみえる。しかし、土地経営の独占がなりたつのは、土地そのものが資本の生産過程のなかで、能動的な役割をはたすからである。農業、林業、鉱業、漁業、石油採掘業などでは、土地（広義の土地、すなわち大地）が生産過程のなかに、ひとつの主要な、能動的な要素として参加してくる。これらの部門では、等量の資本を等面積の土地に投下したとしても、その他の条件がひとしいとして、えられる生産物の量は、あるばあいには土地が労働の比較的に高い生産性の土台となり、他のばあいには比較的に低い土台となることによって、ことなってくるであろう。他方、工業では、通例は土地は生産がおこなわれるための場所を提供するだけであって、土地の豊度が、労働の生産性を高めたり低めたりすることはない。ここでは労働の生産性は、分業、協業、労働の組織、労働の強

度、機械的労働手段の使用などの資本自身が左右できる諸条件によって規制されているのであり、土地の豊度とは無関係である。むしろ、資本がさく井（工業用水）などの自然力を利用していれば、そのかぎりでは工業でも土地経営の独占が問題となるが、工業の部門で土地が生産の能動的要素として作用するのは、非常にせまい限界のなかでのことである。

「農業では、土地そのものが生産用具として作用するので、逐次の投資を生産的に行なうことができるのであるが、これは、土地がただ基礎として、場所として、場所的作業基礎として機能するだけの工場の場合にはないことであり、あるとしてもただ非常にせまい限界の中でのことである。』<sup>51)</sup>だから、位置の問題を考慮にいれなければ、A地もB地も工業資本にとってはおなじことである。位置を考慮にいれれば、とくに工業のばあい事情はちがってくる。

土地の豊度が労働の生産性に規定的に参加するような部門では、資本はみずからの努力によっては、等量の資本の等面積の土地への投下からうまれる不等の産出量という結果をいかんともしがたいのであり、しかもそのうえで等量の資本が等量の利潤をかくとくしなければならぬのであるから、このばあいには生産物の市場価値は、もっとも条件の悪い土地（最劣等地）で経営する資本に平均利潤を保障するように、つまり最劣等地における生産物の生産価格で決定されざるをえない。したがって、中等地、優等地を経営する資本は、固定的な超過利潤をかくとくすることになるが、これが差額地代の第Ⅰ形態である。

差額地代の第Ⅱ形態については、まずつぎのことが確認されなければならない。

「差額地代Ⅱの基礎も、その出発点も、ただ歴史的にだけではなく、それぞれの与えられた時点におけるその運動に関するかぎりでも、差額地代Ⅰである。』<sup>52)</sup>

差額地代の第Ⅱ形態では、土地の豊度の差のほか、農業資本のおおきさが関係してくる。第一形態では、空間的に排列された同一面積の土地に等量の資本を投下したばあいの産出量の差が、地

代に転化することがしめされた。第Ⅱ形態では、おなじ土地につきつぎに等量の資本投下をおこなったばあいには、土地がそのつどことなった反応をしめし、したがって等量の資本投下にたいする産出量がことなることが問題とされる。産出量の差には、①上向序列(投資のたびに産出量が増大する)、②下向序列(投資のたびに産出量が減少する)、③①～②の混合型などいろいろなケースがありうるが、たとえば第1回から第4回の追加投資にたいして、4, 3, 2, 1というような下向序列をしめすばあいをとりあげてみる。このばあいには、第4回の投資にたいする1が、第Ⅰ形態における最劣等地とおなじように、調節的な市場価値を決定することになり、これにたいして第1回～第3回の投資は、それぞれ3, 2, 1の生産物の価格分だけ、超過利潤が発生することとなる。この超過利潤が差額地代の第Ⅱ形態として地代に転化するのである。いじようにのべたかぎりでは、土地の豊度の差にもとづく差額地代は、要するに同一量の資本投下にたいして土地が、いろいろな土地量のあいだで—第Ⅰ形態、同一の土地種類について—第Ⅱ形態、ことなった反応をしめし、不等の産出量をもたらすことにもとづくことである。

ところで、農業の分野では工業の分野とちがって、資本主義的な農業経営は緩慢に不均等にしか発展しない。工業では、それぞれの事業部門について、事業規模の固有の最小限度、つまり資本規模の最小限度が形成され、この水準に達しない資本は事業をやってゆくことができない。また、それぞれの事業部門でこの最小限度をこえる資本の標準的的平均的なおおきさが形成される。平均的なおおきさの資本は平均利潤をかくとくし、この水準に達しない資本は平均利潤を下まわる利潤しかえられず、最後にこの水準を上まわる資本は、平均利潤を上まわる超過利潤をかくとくするのである。農業ではそうではない。農業ではこの部門に投下される資本が、いろいろな土地種類のあいだに、大小さまざまな量で、不均等に配分されている。平均的な資本のおおきさを、工業部門と同一視して論ずることはできないのである。

表1 農業経営の不均等性

	投下 資本量	土地 面積	100 hect 当り投 下資本	100 hect 当り 産出量	総産 出量
優等地A	500	400	1.25	100	400
中等地B	300	300	1.00	80	240
劣等地C	200	300	0.67	60	180

例をあげよう。平易にするために、農業部門にたいする投下資本総量を1000単位とし、耕作されている土地総面積を1000ヘクタールとしよう。表1のような例をとりあげれば、優等地Aでは集約耕作がもっともすすんでおり、中等地BはAにつき、劣等地Cはもっとも粗放な耕作形態である。Aではすすんだ農機具、良質の肥料、より多量の労働力などがもちいられており、かりに土地の豊度の差を無視したとしても、Aは単位面積あたりにしてよりおおきな資本を使用する結果、産出量はB, Cにくらべてよりおおきい。また、単位量あたりの資本をとっても、産出量はB, Cよりもおおきい。農業の生産性は一面では土地の豊度に依存せざるをえないが、他面では、労働の生産性一般と同様に、そのときどきにあたえられている技術の発展の度合に依存するからである。ところで、食糧需要をみたすためにはC地もまた必要であるとすれば、C地に投下される資本が平均利潤をかくとすることが、C地を耕作するための条件となる。そこで、C地と比較したばあいのA・B両地目の産出量の差—これはいまでは投下資本のおおきさが、それぞれの土地の豊度とからみあって発生する—も固定的な超過利潤を形成することとなる。この超過利潤もまた地代に転化される可能性をもってはいるが、この超過利潤のうちどれだけが土地の豊度の差にもとづき、またどれだけが資本のおおきさから発生したものであるかという区別は、農業生産の特質そのものによってきわめてあいまいとなる。

#### 位置の差額地代

位置にもとづく差額地代は、農業のばあいには生産物を市場へ送りだすのに必要とされる輸送費

の差に還元してかんがえてよい。同一の生産物を同一の市場へ輸送するとすれば、市場と生産物との距離の差、厳密に言えば距離の差にはほぼ照応する輸送費の差が、差額地代を形成する。輸送費は生産価格に付加される。そこで、位置的にもっとも悪い条件にある土地の生産物の輸送費をおりこんだ生産価格が、位置的に中位のまたは優位の土地の生産物価格を決定することとなる。ここでも、中位または優位の土地は、よりすくない輸送費しか要しないために、固定的な超過利潤が発生することになり、この超過利潤もまた地代に転化するのである。資本主義の発展は、輸送手段のめざましい発達をうながし、都市や地方市場をつくりだして位置の差を平準化する傾向をうみだすが、他方ではおなじ資本主義の発展が少数の大都市をうみだし、ここに工業、消費市場、輸送手段を集中化することによって都市と農村をひきはなし、都市と農村の差異をつよめ、位置の差を拡大する方向に作用する。

位置の差という要因は、土地の豊度とはちがって、あらゆる資本活動にとって存在している。資本活動の土台としての土地だけでなく、住宅地のばあいにも、位置の差はおおきな意味をもっている。農業では位置の差は、海、河川、湖沼、山林、丘陵、平野等々の位置を大区分する自然的要因を土台とし、そのうえに農業外部の都市や市場の発展などに規制されて、いわば他動的に発展する。商工業の分野では位置は、資本活動そのもの（プラス公共）によってつくりだされ、たえず変動するものとしてあらわれる。大都市では、この点のもっとも顕著である。都市そのものは、農村とはちがって、一面からみれば、ひとつの巨大な物的施設の体系であり、資本と公共の産物である。そのなかでは、それ自体物的施設である道路と鉄道が、他の物的施設を結合し、人と財貨を移動させる筋骨としての役割をはたす。農村では位置が、外的条件によってある土地は有利に、ある土地は不利なものとしてあらわれる結果、位置そのものが土地の自然的属性であるかのようにあらわれ、位置的に有利な土地でうみだされる資本の超過利潤は、地代に転化する。しかし、都市では、位置

が土地の自然的属性から独立していることは明りようであり、農村と同一のレベルで位置の問題を論じることはできない。都市の位置をどのように把握するかということは、きわめて今日的な問題だといえる。

### 絶対地代

絶対地代は、①農業部門の資本構成が、工業部門の資本構成と比較して低位にあること、②土地所有の独占が、農業の分野への資本の自由な投下・移動を妨げる力として働くこと、いじょうの2点から発生する。農業の分野における資本構成の低位は、剰余価値率を一定として、この分野だけに着目したばあい、この分野では一般的利潤率をこえる利潤率が形成され、超過利潤が発生することをいみする。土地所有の独占は、農業の分野で発生した超過利潤のうちのすくなくとも一部分を、資本の一般的な競争への参加を阻止する力として作用し、こうしてこの超過利潤部分のうちのすくなくとも一部分を地代化する。

ところで、このようにいうときには、つぎの点が前提とされている。すなわち、工業（商業もふくめてよい）の分野では、さまざまな生産部面で資本構成が多様であるにもかかわらず、剰余価値率を一定としたばあいの各生産部面での個別利潤率の多様性は、需要と供給のアンバランスを媒介とする資本の各生産部面への自由な投下・移動を通じて、一般的利潤率（平均利潤率）の形成へとみちびく、ということである。このことは、同時に、農業の分野とことなり、工業（商業）の分野では、資本の自由な投下・移動、資本の自由な競争を妨げる要因としての土地所有の独占は、存在していないということをおもひしている。理論上、工業（商業）の分野で、土地所有の独占が存在せず、資本の自由な競争がおこなわれ、一般的利潤率が形成されているからこそ、この一般的利潤率を前提として、農業における資本構成の低位にもとづく個別利潤率の相対的・絶対的高さを論証し、このような条件下で発生する超過利潤 — 固定的超過利潤の地代化を論じることが可能となる。工業（商業）の分野でも、資本に対立・対抗するも

のとしての土地所有が普遍的に存在するのであれば、一般的利潤率形成のメカニズムが成り立ちえない、ということになろう。工業（商業）の分野に実際に資本から切り離され、これと対立するものとしての土地所有が存在する（した）かどうかということは、ただ事実の研究によって、古典的地代論が例としてとりあげたイギリスについていえば、ただ経済史学的研究によってのみ、確定できることがらである。しかし、理論は、工業（商業）の分野においては、すくなくとも上述のいみでの土地所有は、個別的、局部的、散在的にしか存在していないことを前提としている。

「……生産部面が違えば、それぞれの部面に投ぜられている資本量の有機的構成の相違にしたがって、さまざまに違った利潤率が成立する。しかし、資本は、利潤率の低い部面から去って、より高い利潤をあげる別の部面へ移ってゆく。このような不断の出入りによって、一口にいえば、利潤率があちらで下がったりこちらで上ったりするのにつれて資本がいろいろな部面に配分されるということによって、資本は、生産部面が違って平均利潤が同じになるような、したがって価値が生産価格に転化するような需要供給関係をつくりだすのである。……中略……」

このような不断の不均等の不断の平均化がますます速く行なわれるのは、(1)資本がより可動的な場合、すなわちひとつの部面や場所から他の部面や場所に資本を移すことがより容易な場合であり、(2)労働力のある部面から他の部面へ、またある生産地点から他の生産地点へより速く動かすことができる場合である。第1のことは次のようなことを前提する。社会のなかでの商業の完全な自由、そして、自然的な独占以外の、すなわち資本主義的生産様式そのものから生ずる独占以外のあらゆる独占の排除。さらに信用制度の発達。……後略……。」<sup>53)</sup> (上点、引用者)。

土地所有の独占、すなわち近代的土地所有が、資本主義的生産様式の内部から生じたものでないことは、いうまでもないだろう。土地所有はむしろ外在的に資本と対立しているのである。

しかし、この点について、つぎのような反論は

予想される。

すなわち、理論は、「……われわれが剰余価値のうちから資本のものになる分け前としての利潤を問題にするとき、われわれが考えている平均利潤（企業者利得・プラス・利子に等しい）は、総利潤（その量では総剰余価値と同じである）からの地代の控除によってすでに制限されているのであって、地代の控除は前提されているのである。」<sup>54)</sup> とのべている、と。

たしかに、平均利潤（一般的利潤率）の形成について論じるばあいには、土地所有は存在しないものと仮定するのであって、地代論を展開した後に、商工業の分野で形成される平均利潤概念は、じつは地代の控除が前提されていたものであるということが、あきらかにされる。しかし、このことは、農業の分野でとおなじように、商工業の分野でも土地所有が資本と対立していること、いいかえれば、商工業の分野でも資本はすべて借地上で資本活動をいとなんでいる、ということを含みするわけではない。こういうことを仮定すれば、価値の生産価格への転化、平均利潤の形成が成り立たないことになろう。なぜなら、工業の各生産部面では、資本構成の相違はいっぴん的な前提であり、したがって個別の相互にことなる利潤率が存在しているが、土地所有の存在によって、それぞれことなった利潤率を平均利潤率へと転化させる資本の自由な移動・投下がまたげられるからである。だから、このような前提のもとでは、商工業の分野での平均利潤・平均利潤率の形成を前提として成立する絶対地代が、ぎやくに商工業の分野で存在するという不合理な結論へとみちびかれざるをえないのである。だから、論理的に首尾一貫して理論を展開するためには、非農業の分野では資本による土地所有の克服、具体的にいえば、資本による土地の買い取り、資本自身による土地所有が、全面的にはないにせよすんでいるという前提が必要なのであって、この前提のもとでのみ、商工業の分野には絶対地代は存在せず、平均利潤率は形成されており、農業の分野にだけ絶対地代が存在することが立証できるのである。

「差額地代は、およそ地代の存在するところな

らどこでも現われ、どこでも農業差額地代と同じ法則に従う。』<sup>55)</sup>

商工業の分野でも土地所有 — 土地所有者が存在し、借地が存在している範囲内において、地代は差額地代として存在する。

絶対地代論に関連して、いまひとつ確認しておくことの必要な論点がある。つぎの点である。

資本と対立する土地所有を前提としても、いったん借地契約が取り結ばれ、一定期間にまたがる地代が確定してしまえば、この期間内は、資本にとっての土地所有の制限は働かない、というのがそれである。すなわち、この期間内に、資本を集約的に投下し、これにもとづいて超過利潤が発生したとしても、それはなんら地代化されることはなく、資本の手に特別利潤として入るだけのことである。

「土地所有が絶対的に制限として作用するのは、ただ、およそ土地を資本の投下場面として許容することが土地所有者への貢ぎ物を条件とするかぎりでのことである。この許容がなされてしまえば、土地所有者は、与えられた地所での量的範囲にはもはや絶対的な制限を加えることはできない』<sup>56)</sup>。

ここからはまた必然的につぎのようなこともみちびきだされる。すなわち、資本が土地を所有してしまえば、資本は土地所有を克服したのであって、このばあいには、超過利潤からは区別され、それと対立して、地代が独自のものとして自立化することはない。ただ、このことは、さしあたりは絶対地代についていえるだけのことであって、差額地代のばあいについては後述する。

「土地所有者としての彼の資格についていえば、彼にとっては土地所有による制限はなくなっているのであって、この制限が制限として作用できるのは、ただそれ（土地所有）から分離された資本に対立して、資本の投下にたいする障碍をなすことによってである。』<sup>57)</sup>（マルカッコ、引用者）。

### 独占地代

独占地代は、地表上のある部分の土地が特別の性質をもっており、この土地でしか産出できない生産物が存在することにもとづく。このような特

殊財・稀少財が、供給を上まわってつねに需要されるとすれば、この稀少財の価格はこれを需要するひとの欲望と支払能力だけによって規定されるということがおこりうる。この稀少財は価値にも生産価格にも規定されず、むしろ需要者の支払能力だけによって決定されるのである。このばあいには、この稀少財はひとつの独占価格をもち、生産価格はもとより価値を上まわる価格で売られることがある。こうして生ずる超過利潤は、資本の自由な移動がおこなわれたとしても存在するのであり、というより、資本の移動を土地所有の独占が存在しようとしないとにかかわらずなりたせないのであり、したがって絶対地代とは区別される特殊な地代形態である独占地代をうみだす。これは、本来的な独占地代である。これにたして、土地所有の独占が未耕地を資本に耕作させるばあいに、価値以上の価格で生産物を売らせるように強制することから生ずる独占地代が一定の条件のもとで存在するが、これは独占地代の一変種であり、やがては絶対地代となりうる過渡的な性質のものであろう。

### 地代論の方法

地代論を展開するさいに、古典的地代論の従った方法に留意する必要がある。とくに非農業用地の地代という特殊な地代をあつかうばあいには、普遍的なものではなく、まさしく特殊な問題への解をもとめているのだということについての、自覚が必要であろう。

マルクスはスミスを援用しつつ、つぎのようにのべている。

「ここでは本来の農業地代、すなわち主要植物性の生活手段を供給する土地の地代だけを眼中におかねばならない。すでにスミスが説明したことであるが、その他の生産物を供給する土地の地代、たとえば牧場などの地代は、この地代によって規定されるのであり、したがってそれはもはや派生的なものであって、地代を規定するものではなく地代の法則によって規定されるものなのである。だからそれ自体として考察したのでは、地代の法則をその本来の純粋な諸条件において把握するた

めの材料をすこしも提供しない』<sup>58)</sup>(上点, マルクス)。

非農業用地については、借地関係がすくないという事実からだけしても、地代論を系統的に展開しうる根拠は乏しい。非農業用地は、地代論を展開する主要な場面ではないことを、銘記する必要がある。

### 早川・商業地代論の検討

まず早川の見解を、矢田の批判を考慮にいれながら、順次検討してみよう。

第1に、路地奥にあるきつ茶店とくらべて、駅前にあるきつ茶店が、等量の資本を投下したばあい、超過利潤をあげ、この超過利潤が地代、位置の地代に転化するであろうとする早川の立論は、平易かつ巧妙であって、位置の地代の基本形態の説明に成功しているようにみえる。早川の立論の仕方は、表面的・常識的であり、非科学的なものになりかねないとする矢田の批判は、一見正しいもののおもえるが、あたらしい現象を理論化するためには、常識的にみえる現象の説明から入ってゆくことも、理論の進歩につながるのであって、適切な批判とはいえない。しかし、都市における位置の地代は、古典的地代論でも未開拓の分野であるといつてよく、十分な検討が必要であろう。

実際、都市における位置は、どのようなものとして把握すべきであろうか。駅前とか路地奥という表現は、たしかにそれぞれに位置もあらわしてはいるが、駅前とか路地奥とかということが、それ自体として問題なのではなく、その駅は乗降客がおおく、その路地は人通りがすくないことが問題なのだろう。位置は、人通りの多少と関連づけられて、はじめて意味をもつようになる。きつ茶店ではなく、事務所ビルを問題にするのであれば、その優等地、中等地、劣等地を規定する要因としては、すくなくとも人通りの多少は第2義的な意義さえもたない。おなじことは、おなじ商業資本であっても、ことなつた機能をはたす卸売業についてもいえるだろう。だが、いまとりあげている小売商業・サービス業の事例では、人通りの多少

が位置を規定する第一次的要因なのである。したがって、かりにたとえぼこの地域のある地点に大学が設置され、その路地が通学路になるといった状況が生じれば、人通りが増大することによって、位置それ自体にはなんの変化も生じてはいないが、路地奥のきつ茶店のもつ位置的意味はことなってくるだろう。ここで、矢田の批判を考慮して、どちらのきつ茶店も資本主義的に経営されているものとすれば、他の事情はいっさい変らないとしても、資本の回転率が速くなることを通じて、路地奥のきつ茶店にも、平均利潤を上まわる超過利潤が発生することが可能となる。

柴田徳衛は、「……農地の肥沃度に対応する商業地の地価形成の因子は、販売可能性である。繁華街、駅前、角地等、その位置によって売行きの度合に差がある。これが価格形成のめどとなる」<sup>59)</sup>(上点, 柴田)と指摘している。この指摘をいま一歩おしすすめれば、農地の肥沃度に対応するのは、商業地のばあい、人通りの多少そのものではないだろうか。<sup>60)</sup> 吡喩的にいえば、人通りの多少は商業地の肥沃度をあらわし、その現象形態として位置が存在する。人通りの疎・密が位置を規定する。そのいみで人通りのほうが規定的なのであって、位置は人通りに規定されたものである。かりに一定の時点をとりあげれば、人通りすなわち人が通過する径路、通過地点はほぼ一定だと考えてよいから、これに対応して商業地における優等地、中等地、劣等地がさだまってくる。だから、かりに商業・サービス業資本に対立する土地所有者が存在すれば、いいかえれば商業・サービス業地がすべて借地であれば、優等地、中等地ではそれぞれに超過利潤が発生し、これが地代に転化するであろう。土地所有者が存在しないとしても、人通りの多少はさしあたりは個別資本の力の範囲外にあるのだから、いぜんとして通常の利潤からは区分され、位置に付着するものとしてあらわれるこの超過利潤部分は存在するだろう。すなわち、これまでののべたかぎりでは、この地代もしくは潜勢的地代としての超過利潤は、等量の資本を等面積の土地に充用したとしても、人通りの疎・密によって規定された位置的有利性、不利性にもと

づいて発生することもあれば、しないこともあるのだから資本の力の範囲外にあるのである。他の条件はまったくひとしいとしても、優等地、中等地には超過利潤が発生し、最劣等地には平均利潤しか生じない。これは、農業における肥沃度の差にもとづく差額地代である。農地における肥沃度とはちがって、人通りは、長期間には変化をする、また事情によっては短期間でも変化をする、ということはある。だが、このような変化は、優等地を中等地にし、ぎやくに中等地を優等地にするなどの現象をひきおこしはするが、だからそれぞれの地点での超過利潤の量に影響をおよぼすだろうし、その点で農地のばあいとはちがうだろうが、いぜんとして潜勢的地代としての超過利潤そのものの規定をかえはしないだろう。いまは人口を一定とし、人口が増加するばあいは後に検討するが、ともかく、人通りの疎・密が超過利潤の発生およびその量を規定していることには、なんの変化もないからである。だから、早川のいう位置の地代は、上述のような内容のものとして、たしかに存在するのであり、この点で早川の見解は、結論として正しい。

第2に、平均利潤しかあげていなかった路地奥のきつ茶店であっても、追加投資をおこなえば顧客の吸引力がふえ、超過利潤が発生し、これが地代に転化するという早川の見解は、どうであろうか。早川はこれを差額地代の第Ⅱ形態とみている。肥沃度 = 人通りの多少という仮定をすてないものとすれば、たしかに追加投資はそのかぎりでも人通りを変え、したがって人通りをおおくし、そのことを通じて超過利潤が発生するようにみえる。この過程は、農業における追加投資に特有の逐次的投資にたいして、土地がことなった反応をしめすという特徴に類似の現象であるようにもみえる。しかし、吡喩はここまでであろう。なぜなら、人通りの多少という概念は、一定の地域の商圈をとりあげればわかるように、一定の時点では、その商圈内の人口によって規定されている。商圈を都市ないしは大都市というようにおきかえてみても、事情は変わらない。したがって、一地点における人通りの増大は、他地点での人通りの減少によ

て相殺されるのであり、移動する人口の総量は固定されているのである。本来の土地の肥沃度には、そうした関係はない。だから、人口と超過利潤との関係でいえば、発生しうる超過利潤の総量は、人口の総量によって規定されているのであり、路地奥のきつ茶店での超過利潤の発生は、他の地点での超過利潤の減少、消失によって相殺されるのである。あるいは、つぎのようによいこともできるだろう。すべては、人口が一定であるという前提をおいてのことであるが、追加投資によって路地奥のきつ茶店に超過利潤が生じることをみとめたとしても、おなじことは別の地点のきつ茶店での追加投資によってもおこる現象であり、したがって、このようにして発生する超過利潤は一時的なものであるということである。人口の絶対増という要因を考慮にいれないかぎりでは、追加投資による超過利潤の発生には、ある限界が存在するのである。他方では、後にのべる人口の絶対増は、いま問題にしている追加投資とは、直接の関係はもたない。だから、ここでは人通りの多少 = 肥沃度という仮定をすてなければならない。そうすると、こんどは、そもそも路地奥のきつ茶店での追加投資による超過利潤の発生という展開が、じつは、土地とは無関係な、もっぱら資本の力の範囲内にある問題を論じているのではないか、という疑問に逢着する。すなわち、きつ茶店にかぎらず、どの資本でも、その条件がありさえすれば、あたらしいたとえば機械、すすんだ技術等を取り入れることが可能であり、それによっても特別利潤をうることはできるが、同様のことは他の資本にとっても可能なのだから、他の資本も同じことをやればこの特別利潤は消え失せる、ということがそれである。ところが、地代にとって問題なのは、このような一時的・流動的な特別利潤ではなく、まさしく固定的な超過利潤であり、しかも土地となんらかのいみでむすびついて発生する固定的な超過利潤である。早川のいう路地奥のきつ茶店でも発生しうる超過利潤は、どの資本でも条件がゆるせば獲得可能な一時的な特別利潤であり、地代に転化するものではないだろう。この点では、早川の見解はあやまっており、矢田の指摘は正しい。

差額地代の第Ⅱ形態として早川がとりあげ、矢田が受け入れているようにみえる事例、すなわち、特別の投資、たとえば三階建てのビルを五階建てにするなどの投資によって売場面積が拡大することによる超過利潤の発生、その地代への転化というばあいには、どうだろうか。この事例は、きっ茶店の追加投資が内部改良投資であったのと比較して、建物そのものの容量を拡大する投資だという点で、土地との関係が生じ、たしかに別個に考えなければならない論点をふくんでいる。だが、ここではきっ茶店への追加投資のばあいには無視してもよかったこと、すなわち土地所有を問題にしなければならない。まずはっきりしていることは、かりにこの建物の敷地がその資本家のものであれば、彼にとっては土地所有の制限的な力はいっさい消失しており、法規的な制限、技術的な制約を別とすれば、自由に建物の容量を増大させることが可能であり、そこから超過利潤がでてくるのであれば、それを利潤として、自己のものにする、というだけのことであろう、ということである。このばあいには、地代が利潤に対立するものとして、独自の姿であらわれてきはしない。要するに、この超過利潤は利潤範疇に属するのであって、ただそれだけのことであろう。

だが、土地所有者が存在するばあいには、どうであろうか。いま、商業（小売）資本はすべて借地上で経営をいとなんでおり、同一面積の土地に、同一の資本量を投下し、同一容量の建物、たとえば三階建ての建物を使用しているものとしよう。借地契約期間には、建物の容量を変えることはいっさい自由だとして— 古典的地代論が事例としてとりあげるイギリスでは、そうだったようである—、ある資本が建物の容量をたとえば五階建てに建替えて、その結果超過利潤Pが発生したものとしよう。他の資本も、超過利潤を取得するために、条件がゆるせば、同様の行動をとるかもしれない。そうすると、つぎの契約更改にあたって、土地所有者はPを限度として、発生した超過利潤を地代化しようとするだろう。それだけではなく、他の土地所有者も、他の資本に地代の増

額をせまり、まだ建物の容量を増大させていない資本にたいしては、建物の容量を増大させようとするかもしれない。その結果として、地代は増額する、すなわち超過利潤のうちすくなくとも一部は地代に転化する、等々、というような展開が理論上は可能なようにみえる。もちろん、このばあい、利潤の総量したがって超過利潤の総量は、人口の総量、詳しくいえば一定地域に存在する人口— 家計の可処分所得によって規定されており、したがって建物の容量の増大には一定の限度がある。この限度は、ただ人口— 可処分所得の増大によって拡大していくことができるだけにすぎない。

しかし、このような展開では、資本主義社会における土地所有（者）の位置、とくに都市における土地所有（者）の位置が忘れられているのであり、上述の事例での超過利潤の地代への転化は、論理の展開のなかでのみ可能であろう。この点で、理論的であろうとする矢田が、商業が資本主義的に経営されていることを前提しさえすれば、当然に土地所有者の存在も前提とされるかのようにみなしていることは、まちがいであろう。理論は、ぎゃくに、都市での土地所有の後退、資本の優勢すなわち資本の自己所有地の増大を前提としているのであって、建物の容量の増大にもとづいておこりうる超過利潤までも地代化するというような程度にまで、土地所有の力を拡大させて考えることは、資本主義の特性そのものの誤認にまでゆきつきかねないであろう。

要するに、建物の容量の増大にもとづく超過利潤の発生、その地代化は、現状分析の問題として、個別的にはおこりうる現象であろうが、これを普遍化し、理論化することはまちがいであろう。

第3に、早川が差額地代の第3形態とよぶ、公共投資による位置の創造の問題をとりあげよう。ここでは、矢田の批判をとりあげることが重要である。矢田は、意識的に位置をつくりだすか、そうでないかは、位置概念にとってどうでもよいことであるという立場をとる。だが、商業地のばあいには、位置は人通りの多少という実態的な規定をその背後にもつのであって、この人通りを公共投資たとえば都市計画によって変えることができ

るのであれば、そのことは、それ自体としてはさしあたりは人口の総量を変化させるわけではないから、超過利潤の総量したがって地代の総量を変えるものではないが、優等地を中等地に、ぎゃくに中等地を優等地にする、等々の作用をおよぼすのだろう。そのいみでは、地代の運動に影響をおよぼす。また、公共投資はおおきとらえれば、都市地域そのものの拡大を促進するうえで一定の役割をはたすのだから、一定量の人口の移動の仕方、すなわち人通りを変えるだけでなく、人口の総量そのものを変え、人口を増大させる。このばあいには、人口によって規定される小売商業資本・サービス業資本の利潤の総量が増大し、したがって個別の商業資本・サービス業資本の対応の仕方しだい、超過利潤の総量も増大し、地代も増大する。商業資本が立地を変えず、したがってじゅうらいの商店街が変化せず、人口だけがふえるのであれば、各商店にじゅうらい存在していた超過利潤（それがあったものとして）は、人口に比例して増大するのにすぎないだろう。しかし、人口の増大もしくは人口の増大の可能性を契機として、大規模店舗が出店するなどの事態が発生するのであれば、じゅうらいの商店街はその構造を変え、各店舗にとっての位置的意味には変化が生じ、潜勢的地代としての超過利潤の発生のみかたもかわってくる。駅ビルの創設、公共主導型の市街地開発事業の実施などが、都市地域の拡大いっばん、輸送手段の拡大、人口の増大などと、同時併行的におこなわれることによって、商圈が他の商圈を蚕食し、商店街の構造自体がおおきく変容する、といった事態も発生するだろう。これらすべてのばあいに生ずる、超過利潤の増大、その配分の変化等々は、いぜんとして人口の増大、人通りの変化を通じてもたらされたものであり、超過利潤自体は個別資本の範囲外にあり、したがって、潜勢的地代としてその性格を変えはしないだろう。もちろん、人口の増大にどのように対応するかということは、個別資本の力の範囲内にあることではあるが、それは超過利潤（の総量）そのものをうみだす源泉ではない。したがって、それは、土地所有者が存在すれば、地代となりうる超過利潤

であろう。さらに、公共投資は、都市内部に発生し、放置すれば個別資本の活動を窒息させかねないたとえば交通輸送手段の隘路を開通する性格をもち、このことは隘路の開通を通じて、都心への資本のいっそうの集積、都心そのものの拡大をもたらし、したがって都心での従業員総数を増大させ、その居住地としての郊外を拡大させる、等々の作用をおよぼす。要するに、すべてこれらの公共投資は、都市構造をかえ、人口の総量を増大させ、ある特定の地点のもつ位置的意味を変化させ、そのことを通じて地代・地価に変化を生じさせるひとつのおおきな要因となっているとみてよい。いいかえれば、このようないみでの公共投資は、商業・サービス業資本にとっての超過利潤を増大させ、地代を増加させ、したがって地価を上昇させる方向に作用するのであって、このような公共投資と個別資本の活動との結合によってもたらされる現代に特有のあたらしい現象に着目したことは、早川の功績のひとつであろう。地代論的にいえば、どういう概念をあたえるかということとは別に、ここで発生する超過利潤・潜勢的地代は、人口の増加を通じてあらわれてくるといういみでは、さきのいわゆる位置的地代にふくめてよいのではあるまいか。

この点で、矢田が関心をいだくのは、位置概念であって、矢田によれば、位置が自然発生的につくられるか意識的につくられるか、民間資本によってつくられるか公共投資によってつくられるかということはどうでもよく、このような区分を立てること自体が、「『位置』概念の矮少化」であるとまでいっている。しかし、位置は、商業・サービス業用地のばあいには — そして、あくまでもここでは商業・サービス業用地だけが問題なのであるが — 人口、人通りによって規定された位置であって、人口や人通りがどのような契機にもとづいて変化するかということを研究することは、位置概念の矮少化にみちびくのではなく、ぎゃくに位置概念を豊富にさせるものである。その研究の結果、人通りを規定する具体的な要因が明確となり、たとえば駅前など一定の地域にスーパー、百貨店、金融機関などが集中することが人通りの

過度集中をもたらし、その地域の地価を異常に上昇させているというような因果関係が把握できれば、都市計画のさいに、これらの施設を駅の後背地に配置することによって、人通りを変え、地価を変えることが可能になる、等々。矢田の位置概念の把握からは、そうした発想のうまれる余地はなく、その点で矢田の批判は問題をふくんでいる。

第4に、あたらしい型の独占地代をとりあげよう。早川は、位置の地代、追加投資にもとづく差額地代の第Ⅱ形態、公共投資による差額地代の第Ⅲ形態と、都市商業地における地代論を展開してきたが、そのさい地代論の核心問題、土地所有者が資本と対立して存在するかどうかという点の重要性を見抜いていた。矢田はこの点に気づいていない。それだから、早川は、地代論をひとつり展開した後に、現実の都市では通例として土地は資本が自己所有しているという事実を指摘し、実際には借地料としての地代は存在しないのが通例だから、地代はあたらしい型の独占地代であるとし、土地所有者ではなく資本がうけとることを特徴とする独占地代概念を提出するのである。

早川の見解にたいして、資本に対立する土地所有の存在しないところには、地代は存在せず、地代概念をまた存在しない、と反論することは結論として基本的に正しい。しかし、この点については、若干の注釈を必要とするだろう。

ひとつには、農業差額地代第Ⅰ形態のように、土地所有者と土地利用者が一致して資本と対立する土地所有者が存在しないばあい、すなわち小農形態であっても、地代は存在するからである。このばあいの地代は、実態としては、「利潤」でもよく「労賃」をふくんでいてもよいのであって、要するに、小農にとっての費用をのぞく部分は、差額地代をかたちづくる。しかし、農業のばあいさえ、土地所有と土地利用が一致しているばあいに生ずる地代は差額地代だけであって、地代の他の形態では、そうしたことはおこらないのである。このように、土地所有者と土地利用者が同一人であるばあいにも発生する地代としては、都市商業地で発生する早川のいわゆる位置の地代があった。また、早川のいわゆる差額地代の第Ⅲ

形態も、そのようなものとして理解してよかった。だが、ここで早川のいうあたらしい型の独占地代とは、そうしたものではなく、土地利用資本がその資本としての運動の過程でうみだす超過利潤のことであって、それはたとえばさきに検討した建物容量の増大による超過利潤の発生などをいみしている。そうだとすると、そのような過程で発生する超過利潤を独占地代として位置づけることは、資本家自身を資本家としての資本家と、土地所有者としての資本家というように、擬制することをいみするだろう。すなわち、問題の土地は資本家自身が所有しているのであるが、それは土地所有者としての資本家が所有しているものであり、したがってそうした立場で地代を、資本家としての資本家から取得するという擬制である。かりに土地所有をめぐる支配的ウクラッドが資本からは分離した土地所有であるとするばあいには、資本自身が土地を所有するという形態は従属的ウクラッドとなり、したがってこのような擬制することには意義がある。しかし、早川もみとめているように、資本自身による土地所有が通例であり、支配的であるばあいには、このような擬制には意味がない。発生した超過利潤は、利潤範疇で把握すればよく、またそうする以外には理解のしようがないことになろう。

おそらく、早川の念頭には、地価は地代の資本還元額であるとする命題があり、地代は超過利潤であるというさらにいまひとつの命題があって、このような超過利潤をも地代であるとする誤認におちいったものとおもわれるが、ともかく、このような把握では、あらゆる資本のあげるあらゆる形態の超過利潤が地代であるとする見解になりかねないであろう。この点に関連してひとつだけ問題を提起しておけば、資本が都市で土地を所有しており、しかも他の資本にその土地 — というよりも、その土地とその土地の上のビル — の一定のフロア、またはビル全体 — を賃貸しているばあい、そこでテナント料におりこまえている地代が、どのように規定されているかを研究することが、資本が自己所有地を自己利用しているばあいを想定して研究をすすめるよりも、地代論的にいみがあるの

ではなかろうか。結論として、早川のあたらしい型の独占地代概念は、うけいれがたいものであるが、そこにひとつの問題領域があることは、みとめなければならないだろう。

### 矢田・商業地代論の検討

矢田の独自の見解の検討へうつろう。

理論的に立論しようところみる矢田は、まず商業資本がすべて資本主義的に経営されていることを前提し、この前提は当然に資本と対立する土地所有者の存在をもみちびくものだと考えている。ここから矢田は、「いま、ある企業が面積 $S$ の土地を地代 $R$ で借りて商業を開始したとする。」というように問題を展開しはじめる。しかし、そもそもの問題は、都市商業地において地代が存在するかどうか、存在するとすればその地代とはいかなる性質のものであるか、をしめすところにあるのであって、最初に地代を前提とすれば、このような問題は存在しなくなり、したがって解決すべき問題そのものが、はじめから回避されている。きわめて問題のある立論の仕方である。

第2に、矢田が数式をもちいて解明しようとしていることは、要するに、周辺の人口増加、交通事情の変化による人通りの増加などを原因として、資本の回転速度がませば、平均利潤を上まわる超過利潤が発生し、これを吸収して地代が増大する、ということである。また、おなじ条件のもとで、追加投資によって資本の回転速度がまし、超過利潤が発生すれば、これも地代に転化し、これは差額地代の第Ⅱ形態である、ということである。前者の見解にたいしては、実際に土地所有者が存在し、したがって地代が存在するのであれば、想定されている事情のもとでは、そういうことも生じるであろう、といえるだけであろう。その他の点については、早川の位置の地代について論じたことが、すべてここでもあてはまる。この点では、要するに、早川が「常識的」に表現していることを、矢田は「理論的」に、かつ数式をもちいて表現しているという相違が存在するだけであって、両者の見解の実質的な内容については、相違は存在しない。後者の見解については、矢田の差額地

代の第Ⅱ形態についての理解が、あやまっているといわざるをえない。第1に、矢田は、商業が資本主義的に経営されていることを前提としたが、この前提は同時に商業が、それぞれに標準的なおきさの資本によって経営されていることをいみするだろう。ところが、本来の差額地代の第Ⅱ形態では、たんに資本を追加的に投下することだけが問題なのではなく、農業の分野では、資本主義的経営を前提としても、資本量が各個別経営ごとに、大小さまざまな量でちらばって存在していることが問題なのである。個別経営における資本の大小が、取得する利潤のおきさを変え、ある経営には超過利潤をもたらすのである。こういうことが農業の分野でおこるのは、ここでは資本投下は実際に資本の土地への投下であって、この資本投下にたいして土地がさまざまなことになった反応をしめすこと、したがってこのばあいには、資本の大小と土地の資本投下へのことになった反応が結合して、超過利潤が発生し、したがってその超過利潤が土地となんらかの直接的なつながりをもっているかぎり、この超過利潤は地代へと転化するのである。だから、ここでは、発生する超過利潤のうちのどれだけが、土地と関係をもっているのかということ、事柄の性格上あいまいとなり、超過利潤の地代化はイコールの関係としては把握できなくなるのである。ところが、商業資本については、吡喩的に土地投資とはいうが、実際には土地に投資をするわけではないから、土地がことになった反応をしめすというような関係はありえようはずがなく、したがってまた、投下資本量の大小が土地の肥沃度とむすびついて、超過利潤をもたらすというようなこともない。要するに、差額地代の第Ⅱ形態で前提とされていることが、商業地のばあい商業資本にとっては、存在していないのである。だから、ここでの矢田の見解については、早川の追加投資による超過利潤の発生、その地代への転化論について指摘したことが、そのままあてはまるのである。ただ、ここで奇妙におもわれることは、矢田は、早川の路地奥のきつ茶店での追加投資による超過利潤の発生とその地代化については疑問を提出しておきながら、一矢田

がうけいれているのは、追加投資が建物の容量を増大させるばあいにかぎられる — 矢田自身の追加投資論では無条件に、ただ土地所有者と資本家との力関係をいうだけで、追加投資にもとずく超過利潤の地代化を論じていることである。矢田が依拠するのはマルクスの指摘であるが、それは、当然のことながら、資本の回転速度の増大が販売場所に起因しているばあいには、発生した超過利潤で地代を支払いうる（それが借地であれば）ということであって、資本の回転速度一般の増大、したがって追加投資によるそのばあいにも、発生する超過利潤が地代に転化する、というようなことをいっているのではない。まして、商業地代論を展開しているのでもない。

第3に、矢田は、地代を論じるのに、当の地代を与件として、その上昇のメカニズムだけを論じているので、自分の見解は同義反復的にみえる側面があるといい、しかし、条件としてあたえられている地代は、周辺の商業地に先行して存在した地代によって規定されたものであり、その先行的に存在した地代は、さらにさかのぼって先行した地代によって規定されている……というように順次にさかのぼってゆくと、最終的には、住宅地など他の土地利用をおこなっていた地代にたどりつき、同義反復ではなくなるという。このようにのべるときには、結局、矢田は、商業地はすべて借地であり、さらには住宅地も借地であるという、理論にも現実にも合致しない関係の存在を前提としているのであるが、ここでさしあたり重要なことは、矢田が、最終的に地代を規定するものとして、住宅地代をとりあげていることである。ここでは問題はふたつある。

ひとつは、矢田は、先行する地代という表現でつぎつぎに論じるべき問題を回避し、最終的に、住宅地代にたどりつくのだから、同義反復をさけるためには、住宅地代とはなにかということを論じなければならないということである。かりに矢田が、最終的なものとしてとりだした住宅地代の内容を論じることを — 実際には、矢田は、住宅地代という名称をあげるだけで、展開をうちきるのであるが — 商業地代の内容を論じることを回

避したそのやりかたによって回避しようとするれば、結局は、都市郊外地の農業地代にたどりつくことになろう。さらにこれを回避するのであれば、終局的には、農業地代いっぱんについて論じなければならない。ここから先にはなにもないのだから、矢田は農業地代を論じ、住宅地代を論じ、さかのぼって商業地代を論じなければならない、ということになろう。要するに、同義反復をさけるためには、どこかの時点では、ともかくその時点であたえられている地代について、その内容を論じなければならない。だが、そういうところみをおこなうということは、要するに、地代を与件とせず、それ自体としてとりあげて分析することをいみするのだから、矢田の立論の仕方そのものに問題があった、ということにならざるをえないだろう。

ふたつには、矢田が、新沢・華山の住宅地価格形成理論の基本的支持者だということに関連がある。新沢・華山は、住宅地への地代の適用を拒否し、もっぱら需要供給論にもとづいて、その地価形成理論を構成している。だから、矢田は、その基本的立場として、需要供給論にもとづく住宅地価格形成理論を支持しているのである。矢田は、新沢・華山の地価形成理論にたいする他からの批判を部分的にうけいれているが、新沢・華山の見解の基本的支持という立場は再々表明しており、この点については矢田自身異論がないはずである。だが、矢田が、住宅地代が存在すると考えるのであれば、理論上の住宅地価格は、住宅地代の資本還元額だということになり、新沢・華山らの展開とは、根本的にことになってくる。矢田は、商業地については、あきらかに、商業地代が把握できれば商業地の地価を理解することができると考えているのであるから、おなじことは住宅地についても適用できるということになろう。しかし、商業地代、商業地価について、矢田のほうは一般理論を展開しているのであり、新沢・華山のほうは現実の日本の地価形成機構を論じているのだという反論があるかもしれない。一面では、たしかにそのおこりうる反論のいうとおりであって、矢田は早川を批判しながら、一般理論として商業地に生ずる地代を論じたのである。ところが、現代日本

の大都市における地価形成理論について、一般的に要約している箇所をみると、一般理論として展開したはずの自分の見解を、現実の地価形成理論のなかにとりいれていることがわかる。すなわち、「都心のほとんどを占拠する商業・サービス業地においては、位置の有利さにもとづく資本回転の早さによって『差額地代』に転化すべきところの超過利潤が形成され、最終的に高地価となって反映していくメカニズムが（日本の大都市では）みられる」<sup>61)</sup>（カッコ内、引用者）とのべており、矢田の一般理論は、現実の日本の地価形成理論へと転化しているのである。したがって、矢田は、自己の基本的立場と住宅地代との関連を、いっばん的にいえば、なぜ商業地では地代論の応用が可能であって住宅地では不可能だと考えるのか、を明確にする必要にせまられているといえるだろう。

第4に、矢田は、商業地代のばあいにもっとも困難な問題は絶対地代論の展開であり、この点にふれない商業地代論からはほとんど創造性を期待できない、という。具体的にいえば、早川のばあいの路地奥のきつ茶店は、追加投資をおこなわないかぎり、平均利潤を獲得するだけであって、このままでは無地代とならざるをえないが、これをどう考えるべきかが問題だという。矢田自身のこの問題にたいする解答は、さきのべたこと、すなわち、この「最劣等地」のきつ茶店の地代は、先行する商業地代によって規定され、最終的には住宅地代によって、絶対地代的に規定される、すなわち住宅地代が絶代的地代的な役割をはたす、ということである。だが、このように考えることにはいくつかの問題がある。第1には、商業地における絶対地代という問題の提起自体が、絶地地代論のもつ意味を理解していない、ということである。商業地では、資本構成の低位にもとづく個別的超過利潤を平均利潤へと均一化することを妨げ、それを地代化するものとしての土地所有の独占は、存在しないものと前提されているのである。この分野では、資本投下、資本の移動は自由であり、個別的利潤は一般的利潤へと均等化され、資本構成の相違にもとづく固定的な超過利潤の発生の余地はない。

第2には、非農業用地での資本活動について、平均利潤を問題にするばあいには、その平均利潤とは、借地経営が存在するかぎりで存在する差額地代を、控除した額だということである。したがって、路地奥のきつ茶店が、借地であるということとを条件として、そしてただこのばあいにだけ存在する差額地代は、すでに平均利潤からは控除されているのである。そうすると、さきに早川のいわゆる位置の地代および差額地代の第Ⅲ形態を検討したさいに、人通りとの関係で、借地も自己所有地の別もとわずに発生する地代＝超過利潤とはなにか、という疑問がうまれる。このばあい、基準としての役割をはたす路地奥のきつ茶店について、その平均利潤のなかにすでに地代がふくまれている可能性があるということは、路地奥と比較したばあいの中等地、優等地にも、さきに検討した人通りの疎・密との関係で発生する地代＝超過利潤いがいの地代がふくまれている可能性があるということになろう。だが、このような地代とは、借地関係が存在するそのかぎりにおいて偶発的に存在する地代であって、人通りの疎・密との関係で生ずる地代—潜勢的地代についての理論的な規定をかえるものではないだろう。要するに、都市商業地では、自己所有地が支配的であり借地は散在的であるという前提から分析は出発するのであって、このような地代は存在することもあれば、存在しないこともあり、またその地代は存在するばあいには偶然的な要素によって決定されているのであり、このような地代は理論的な考察の対象の外にあるのである。とはいっても、商業地の地価が問題となるばあいには、このような地代も、理論的に規定された地代につけくわわって、地価形成の基礎を形成するということはある。

このばあい、かりに路地奥のきつ茶店が自己所有地であればどうなるのかとさらに問う人がいれば、事態はどうなるのだろうか。すなわち、路地奥のきつ茶店には、理論的ないみでも、現実的ないみでも地代が存在しない、ということとを問題とすれば、どうなるのだろうか。しかし、じつは、この問題こそが商業地の地価を論じるさいにははじめから解決を必要とする問題だったのであって、

要するに問題をいっぱん化すれば、地代の存在しない土地の価格は、どのようにして決定されるのかという問題に帰着する。矢田の立場にたてば、商業地はすべて借地であると前提されており、このような問題は生じるはずがない。早川のばあいには、都市には相当量の自己所有地が存在することを熟知しているから、あたらしい型の独占地代概念を提示することによって、問題を解決しようとする。だが、問題は、古典的にいえば非農業用地の地代いっぱんは、農業地代によって規定されていること、現代的にいえば非農業用地の価格いっぱんは、農地価格（農業地代）を下限とするといういみで、農地価格によって規定されているところにあるのであって、商業地内部に商業地おける「最劣等地」の価格を規定する要因をみいだす必要はない、ということである。それ以上のことは、商業地の地価を現実に決定する競争論の領域で解決されることであって、そこでは、商業地にたいする需要と供給のありかたが、おおきく関係してくるということになるのだろう。したがって、商業地での「絶対地代」にかんする矢田の見解は、問題の提起、展開の過程には問題をふくんでいるものの、商業地の絶対地代はただ歴史的に先行的にのみ存在するだけで、現実には存在しないとする結論は、基本的に正しい。

### 裕・工業地代・住宅地代論の検討

裕の見解をつぎに検討しよう。裕の見解は、工業地、商業地（ここではとりあげないが、農地についての展開もある）について、日本の諸条件を前提としながら、理論化をこころみたものであって、その点で、早川の展開と相似しているところがある。

第1に、裕は、土地の一属性としての水に着目して、工業用地にも土地の肥沃度に差があり、差額地代の第I形態が存在すると指摘する。たしかに、裕のいうように、水に依存する度合のつよい工業が多数存在する現在、水は、差額地代を形成する重要な要素のようにみえる。また、水が潤沢であるかそうでないか、水質がよいか悪いかという差は、資本が土地を自己所有していようが、借

地上であろうが、いずれのばあいにも存在するのだから、差額地代の第I形態を形成するようにみえる。しかし、各工場が、自己所有地であろうと、借地上であるとかかわらず、その工場敷地内にさく井をもち、そこから工業用水を取水しているような工業の発展段階でなら、裕の指摘は適切であろうが、こんにちのように自治体による工業用水道の経営が一般化しており、各工場が料金を支払って工業用水を購入しているような段階では、水による土地の肥沃度の差を論じることはできないだろう。また、工業のばあいに、この点は裕が正しいのであるが、水以外には工業用地の肥沃度を規定するものはみあたらず、結論として、こんにちの工業の発展段階を前提として、工業用地の肥沃度に差をもたらす要因は存在しないと見える。

第2に、裕は、原料所在地、労働力調達、消費市場という三つの要因をあげて、位置の地代を論じている。この3地点から最短距離にある工場が、それぞれの輸送費を最小にし、位置的に優等地をかたちづくり、以下、輸送費が増大するにつれて、中等地、劣等地が形成され、最劣等地での工業製品の生産価格が市場調節的価格となる、という議論を展開している。たしかに、裕のいうように、上のようないみでの位置の差は比較的に固定的であり、したがって位置の差にもとづいて発生する超過利潤も固定的であって、それは位置系の差額地代を形成するようにみえる。しかし、ここで考慮すべきことは、ひとつには理論的な問題として、社会的な発展が交通輸送手段の発達を通じて、位置を平準化し、したがって輸送費を平準化しつつあるときに、位置の差がどれほどの规定的な意味をもちうるのか、という論点である。いかえれば、いま前提としている輸送条件のもとでは、農業とはちがって各工場はきわめて小面積の土地を必要とするのにすぎないので、優等地に相当する工場適地は、広範囲に存在するのではないか、ということである。新幹線をふくむ鉄道、高速道路、飛行機、海上輸送などが発達している現在、他方では、大都市地域、県庁所在都市地域を中心にして工場が展開しつつある現在、位置の差がどれほどの意味をもつか、問題であろう。他

面では、たしかに、交通輸送手段の発達が大都市、地方中心都市を軸線として展開される結果、都市と農村の差異が拡大するという事はある。この面からみれば、国土上の位置的差異は拡大するのであって、かりにこのことを前提として工場立地がおこなわれるものとすれば、各工場間の位置的相違は拡大するのであって、位置の地代は存在するだけではなく、その量もおおきいというべきであろう。しかし、全国的な規模で展開される主要工業の立地は、主要交通手段の軸線にそっておこなわれているのが現実であり、位置的に不利益をこうむりやすい中小企業のばあいには、価格決定力のないのが通例なのだから、いぜんとして位置の差にもとづく地代は、存在しないとはいえないが、微少のものでしかないであろう。いまひとつには、こんにちの工業の発展段階を前提としたばあいに、重化学工業を例にとれば、その最優等地とは、コンビナートであろう。石油、石油化学、鉄鋼、電力などからなるコンビナートは、専有港湾、引込鉄道・道路、専有工業用水道その他をもち、また大都市にちかく、消費市場、労働力の調達などにめぐまれている。このばあい、コンビナートを形成している各資本は、位置的にもつともすぐれた条件にあるので、位置的にもっともおくれた最劣等地で経営される重化学工業系資本とくらべて、潜勢的地代としての超過利潤をうる、というように考えるべきなのだろうか。しかし、このような立論の仕方は、あまりにも視野がせまく、地代論の形式的適用から生じるものであり、資本をとりまくこんにちの諸条件を見あやまっているのではないだろうか。第1には、独占もしくは寡占が、こんにちの資本を規定する第一義的な要因であり、この独占という条件をはなれて、主要工業の諸分野で、位置的に最劣等地で経営される工場の生産価格が市場調節的なものになる、などという規定はとうていうけいれがたいものにおもわれる。第2には、港湾、工業用地、工業用水道、鉄道、道路などのいっぱんに社会資本とよばれるものが、とくにコンビナートのばあい、国、自治体の広義の財政資金によって建設され、原価で各資本に販売されたり、無償で使用に供されている

状況を、どのように把握するか、という論点が生じる。ここでは、あるいみでは、早川が差額地代の第Ⅲ形態がもたらされると主張するのと、共通の状況があらわれているといえる。このばあい、コンビナートに属する各資本は、有利な位置の独占によって、潜勢的な地代、すなわち土地所有者が資本と対立して存在すれば地代へと転化される超過利潤を取得すると、考えるべきなのだろうか。しかし、このばあいには有利な位置の独占とは、具体的には、港湾、水、工場用地、鉄道、道路などの社会資本の占有、独占的使用のことであって、それは本来的に独占の概念のなかにふくまれるべきものであろう。すなわち、そこで生じる超過利潤とは、位置的に有利であるために生じるのではなく、他の資本にはあたえられていない便宜、社会資本の占有、その独占的使用によって発生するものと、みなされるべきであろう。はやくから、宮本憲一は、このようにして発生する超過利潤・独占利潤を、地域独占利潤概念で把握しているが、このような理解のほうが、こんにちの資本の超過利潤を説明するうえで、位置の地代論にもとづく説明よりも、説得力があるといえるだろう。

「ある企業が間接的労働手段を利用独占できれば、利用独占できない企業との競争に打ちかつことができるだけでなく、直接費化しつつある間接費の節約によって、一種の特別利潤を獲得できる。このため、安くて豊富な用地・用水、良好な港湾・道路・鉄道などの交通手段、さらには、安くて優秀な大量の労働力を維持する教育設備などの社会的消費手段の利用独占がつよくもとめられる。

ここにあげた社会的労働手段や社会的消費手段は土地に固定しており、ワンセットの立地条件であるから、これらを利用独占できる資本のことを『地域独占』と名づけておこう。そして、この『地域独占』が「非地域独占」にくらべて取得する特別利潤をたんなる差額地代と区別するいみで、『地域独占利潤』と名づけておこう。』<sup>62)</sup>

結論として、工業における位置の地代は、商業・サービス業のばあいとはちがって、存在するとしても、きわめて限定的な意味しかもちえないだろう、ということになる。

第3に、**裕**は、工業のばあいにも差額投資の第Ⅱ形態が存在すると主張している。

この点については、さきに矢田の追加投資にもとづく差額地代の第Ⅱ形態を検討したさいに検討したので、補足的につきのことをのべておくのにとどめる。第1に、位置系の差額地代からは区別される差額地代 — その第Ⅱ形態は、つねにその第Ⅰ形態すなわち豊度系の差額地代の第Ⅰ形態を前提としている、ということである。したがって、差額地代の第Ⅱ形態では、土地の肥沃度に差のあることが前提とされているのであって、けっして、資本の追加的な投資（逐次的な投資）および、経営が資本集約的か粗放的かということが、それ自体独立のものとしてとりだされているわけではない。ここで、ときとして混乱におちいりやすい要因は、土地投資という概念であって、それは、土地を購入するといういみでの土地への資本の投下をいみしているのでもなければ、工場を建設し、機械を据えつける等々の資本投下をいみしているのでもないだろう。ここでいう土地投資とは要するに、たとえば施肥、耕作等の農業における生産過程・労働過程の特質をいうのであって、農業では土地という生産手段が生産過程・労働過程そのもののなかでひとつの能動的な要素として参加してくるので、土地投資という概念をもちいるのである。商業や工業では、こうしたことは通例はない。したがって、**裕**が地代の第Ⅱ形態論を論じるのであれば、それが可能なのは、**裕**自身が工業のばあいの肥沃度であるとして指摘する水とのかかわりの範囲内においてだけである、ということにならざるをえないが、それは、さきに指摘したように、工業用水道が一般的に普及している現在では、むりな立論であろう。

第2に、土地の肥沃度という要素をかりに捨象して考えてみても、集約的な経営と粗放的な経営とでは利潤に差があり、要するに前者では超過利潤が発生し、これが差額地代の第Ⅱ形態に転化する、とする見解はとうとういけいれがたいものであろう。独占という要因をかりに考えなくても、工業の分野（商業も同様であろう）で、資本のおおきさが取得する利潤のおおきさを変えるという

こと、しかもたんに資本のおおきさに比例して利潤のおおきさを変えるのではなく、単位資本あたりにして利潤のおおきさをかえる可能性があること、したがってある一定じょうの規模にたつすれば、資本は超過利潤を取得するであろうということは、土地とはまったくなんのかかわりあいなしに、いえることである。早川、矢田の差額地代第Ⅱ形態論についてもいえることであるが、要するに資本の大小が取得する利潤の大小と関係があること、ときにこのちがいが特定の資本に超過利潤をもたらすということは、土地とか土地所有とかとは無関係な資本の内部でのみおこり、資本概念の内部でのみ処理されうることだということである。

第4に、**裕**は、工業部門には絶対地代が存在しないことを指摘した後、工業最劣等地にも地代は存在するとみななければならないから、それは絶対地代が存在しない以上は独占地代であり、この独占地代は、中等地、優等地等にもベースとして入りこむと主張している。

まず絶対地代についてであるが、たしかに**裕**の結論は正しいとしても、その根拠にはうなづけない点がある。すなわち、**裕**は、工業部門全体の資本構成が高いことをもって、工業部門における絶対地代の存在を否定する。一見、たしかにそのとおりに見える。しかし、**裕**は、工業経営がすべて借地上でおこなわれていることを前提としているのだから、工業部門における絶対地代なるものについて、つぎのように反論することが可能となろう。すなわち、なるほど工業部門全体としては、農業部門と比較して資本構成が高いということはいえるかもしれない。しかし、工業部門内部の各生産部面では、資本構成は、①例外的に平均的構成をもつ部面、②平均構成より低い部面、③平均構成より高い部面、の3種に区分されることとなる。前提によって、このばあいすべての部面が借地であり、したがって土地所有の独占の力が作用しているのだから、①②③のそれぞれに属する資本は、自己の属する生産部面をはなれて自由に移動することを妨げられることとなる。すなわち、部面②は、個別的利潤率が高く超過利潤が発生し

ているので、かりに土地所有の独占が存在しなければ、①③の部面から②の部面へ資本が流入し、この自由な資本移動を通じて、特別に高い個別利潤率は消失するはずであるが、このような資本の自由な移動を妨げるものとしての土地所有が存在するのだから、この特別に高い個別利潤率はこの部面に固定され、それは、この部面に存在する土地所有によって取得される、すなわち地代化される、ということにならざるをえない。裕の前提にしたがえば、こういうことになる。しかし、絶対地代論が問題とするのは、①資本構成の劣位および②土地所有の独占（資本から分離しこれと対立する土地所有）の存在、この2点である。したがって、工業部門全体を通じて、どの生産部面にも絶対地代が生じないということは、②の要因が基本的に欠如しているからにほかならない。資本と対立する土地所有が基本的に欠如しているばあいには、すなわち、資本が土地を自己所有・自己利用しているばあいに、土地価格形成のメカニズムをどう理解すべきか、ここに問題の困難があるのである。

つぎの論点として、独占地代論がある。裕が、独占地代論を展開するのは、工業部門では絶対地代が存在せず、そうすると工業における最劣等地は無地代となるから、その説明として独占地代を論ずるのであって、その発想の点では、平均利潤しかうまない路地奥のきつ茶店に、どのような地代が発生するのかを問題とする矢田と軌を一にしている。だが、理論のレベルではっきりしていることは、およそ非農業用地の地代が存在するかぎりでは、その地代は、農業地代によって規定されているのであって、非農業用地について、絶対地代ないしは独占地代を論じる必要はない、ということがそれである。本論にもどると、本来、独占地代は資本主義のもとでの正常な地代形態ではなく、それが発生するといえるのは、ひとつには例外的な稀少財についてであろう。だが、工業製品いっばんが稀少財だということはいえぬから、このばあいは問題とならない。とすると、独占地代が発生するいまひとつのケース、すなわち最劣等地を耕作させるばあいに発生するそれがあるが、

このばあいにも独占地代は未耕作の最劣等地を耕作させるばあいにかぎって発生するのであって、独占地代がベースとしてあらゆる土地種類に入りこむ、というようなことはとうていありうることではなかろう。要するに、裕の立論は、工業用地をすべて借地と前提したうえで、そこに農業地代論を形式的に適用しようとするそもそもの出発点にむりがあるのであって、結論として、この見解をうけいれることはできない。

最後に、裕の住宅地代論について検討しよう。

これまでに検討してきたように、住宅地以外では、商業地、工業地のばあい、自己所有地であろうと借地であろうとにかかわりなく、ある範囲内では、商業地代、工業地代について論じることのできるものがあきらかとなった。商業地、工業地のばあいに、このようなことが可能なのは、商業、工業がともに広義の生産にたづさわっているからであり、各企業がその活動を通じて利潤をうみだすからにほかならない。ところが住宅はそうではない。住宅は、裕のいうように、労働力の再生産の場であって、そこで利潤がうまれるはずがないからである。たしかに、アパートなどをふくむ借家が居住形態として支配的であれば、そこには家屋を媒介とした土地の賃貸借関係が存在し、したがって借地料・地代が存在しているといえる。このばあいにも、借家などについて、いまの家賃水準は地代をふくんでいないとする見解もある。しかし、このような見解は、いまの高地価のほうから逆算をしいって地代部分は家賃のなかにはふくまれていないとする類推であって、家屋の賃貸借が土地の賃貸借を実質上ともなっているかぎり、地代部分がゼロということはいえぬ。だから、借家などが広範に普及していれば、そのかぎりでは住宅地代について論じることができるし、そこから理論上の住宅地価格を把握できるということになる。このばあい、公団住宅・公営住宅などの公共借家をふくめて考えれば、すくなくとも大都市圏では、借家いっばんの存在量は相当数にたっし、その地代がどのように規定されているのかを検討することには十分の意義があるといえる。だが、裕が分析しているのは、このような問題ではない。

いま、借家いっぱんの地代についてとりあげれば、そこに生じている理論上の地代は、現実の土地価格との相関関係をもとめがたいほどに低い、ということはあるだろう。だが、理論上の地代が存在するかぎりでは、理論上の地代は、前者の資本還元額だということになるのであり、こうしてみちびきだされる住宅地の低地代のもつ意味については、後にふれることにしよう。ともかく、現に存在する住宅地の価格(評価額)を決定する要因としては、相当量存在する借家の地代を検討することが基礎となるのであろう。他方、居住形態として支配的に存在しているのは自己住宅であり、このことを前提として住宅地代を分析しなければならない、という課題がうまれる。裕の分析も、はっきりとのべているわけではないが、自己住宅を前提としたうでのものとみてよい。

裕は、まず、住宅は居住者にとって使用価値であり、その使用価値を数量化し、貨幣価値に換算するところに、住宅地代論の困難をみいだしている。たしかに、住宅地を商業地、工業地、農地などの広義の生産用地のように考え、そこに農業地代論を適用してゆく、というように考えるのであれば、そこに困難があることはあきらかである。使用価値は価値の担い手とはなるが、使用価値自体としてはなんら数量化するものではなく、そこには貨幣であらわされるものは、なにもないからである。だから、住宅地を地代論的に考察するということは、住宅地を広義の生産用地とおなじものであると擬制して、そこに地代論を適用してゆく、ということであるはずがない、ということになる。いいかえれば、現に存在する自己住宅をとりあげ、その敷地が年ねんいくらの地代をうみだすであろうかというように考えることは、問題のそもそもの出発点をあやまっているということである。そうでなく、住宅地を地代論的に把握するためには、住宅地を購入する時点に着目して、その購入価格の意味を地代論に考えうるかどうかをまず検討することが必要なだろう。そうだとすると、住宅地代について、その差額地代の第Ⅰ形態、第Ⅱ形態、さらには独占地代を論ずる裕の見解は、すべて農業地代論の住宅地への形式的適

用の結果うまれたものであり、正しくないといわざるをえない。検討を必要とする問題は、住宅地の価格が、どのようにして形成されるか、ということであって、ここで住宅地価格形成理論が浮びあがってくることとなる。

住宅地(というのは、住宅地そのものであってよいし、住宅の敷地であってもよい)は、①不動産資本から購入するか、②農家から購入するかのどちらかであり、比重としては①のほうがおおいだろうが、いまは②のケースから考えよう。このばあい、不動産業者が住宅地需要者と農家のあいだを仲介するばあいも、このケースにふくめる。そうすると、農家が売却する素地としての農地には、農業経済学者が指摘するように、農業地代が存在することはあきらかであり、基礎としてのこの農地の理論上の売却価格、住宅地需要者の側からとらえれば理論上の購入価格は、この農業地代を平均利子率で資本還元した額である。より正確に言えば、阪本楠彦が指摘するように、<sup>63)</sup>いっぱんに土地の売却価格は期待価格であるから、農業地代にプラスアルファした額を平均利子率で資本還元した額である。もちろん、この額は売却価格=購入価格の基礎であって、これ自体が現実の素地農地の売却価格であるはずがない。これを基礎として、鉄道などの固定資本の発達、住宅地をめぐる需要、供給という要因がくわわってくるからである。いま、固定資本の発達については捨象するものとすれば、住宅地をめぐる需要、供給という要因が残る。この需要、供給というふたつの要因の考察については、基本的に新沢・華山の見解が有力なものと考えてよからう。いまはその見解に詳しく立ち入るゆとりはないが、要するに、素地の売り手としての農家側のつよい土地供給制限にたいして、住宅地購入者側の需要圧力がつよく、土地価格は需要者の支払能力の限度いっばいまで上昇させられるとみるのである。このばあい、新沢・華山は、この住宅地売却価格の基礎としても、農業地代のはたす役割を否定する— それに言及しないことによって否定する— のであるが、たしかに農業地代からえられる農地価格を基礎とする、といってみても、それは目にみえるものでは

なく、目にみえるものは1平方メートル15万円といった売却価格だけなのだから、なにゆえに農業地代にこだわるのかという疑問は当然に生じよう。この点についていえば、農業地代を基礎とする農地価格が素地価格の基礎だということは、素地価格はこの農地価格によって理論的に規定されているといういみであって、現在の政治、社会関係が変化し、それにもなって住宅地をめぐる需給関係が安定してくれば、この理論上の地価が現実のものとなるだろう、ということをいみしている。すなわち、現在の諸関係のもとでは、ことに自己住宅地需要がよくならざるをえない環境があるので、現象としては需給関係によってのみ住宅地価格が決定されているようにみえるけれども、その基礎には住宅地価格を規定する経済法則が作用しているとみるのである。この点で、新沢・華山は、需給関係によってのみ住宅地価格が決定されているとみているので、土地政策論としては、三大都市圏の市街化区域内農地にたいして固定資産税の宅地なみ課税を実施すれば、地価上昇率は鈍化し、あるいは地価は下落するだろうという見通しをのべるのであって、地価がどこに落ち着くのかについては指摘することができないということになる。

やや横道にそれたが、第2のケース、すなわち不動産資本が介入するばあいはどうであろうか。このばあいには、不動産資本は農家にたいしては素地需要者であり、住宅地需要者にたいしては、土地供給者としてあらわれる。このばあいにも、不動産資本が農家から購入する素地農地の基礎は、農業地代の資本還元額であることにはかわりはない。ただ、とくに大手の不動産資本は、私鉄資本とむすびついていることがおおく、また、国、地方自治体などの公共とのむすびつきがつよく、開発計画にかんする情報入手にすぐれているため、当面は宅地化しそももないが、5年、10年先には宅地化が確実な未開発地を購入することがおおいので、いっばん需要者の住宅地購入価格とは比較にならないほどの安値で土地を購入することができる。また、購入した素地を宅地化して売却するばあいには、その周辺といった宅地化・市街地化を促進する

核となるような質と量をもった分譲住宅を売却することがおおく、周辺の土地売却価格にたいしてプライス・リーダー的役割をはたすことがおおい。このばあい、不動産資本は、岩見良太郎のいう外在的要因<sup>64</sup>による地価上昇益を自己のものとし、いっばん住宅地の需要者へ高値で売却する。そのさい、不動産資本はたしかに素地を宅地化するのであるが、本質的には、農家といっばん需要者をむすぶ仲介者としての役割をはたすのだから、地代論的には、購入時の素地価格につけくわえる要素はなにもない、ということになるだろう。したがって、不動産資本が住宅地にはたす役割がどのようにおおきなものであっても、地代論的には、素地としての農地を住宅地需要者へと直接に販売するばあいと、なんらかわかるところがないことがわかる。

#### 注 と 文 献 一 覧

- 1) 近代地代理論および近代経済学の価格理論にもとづく地価理論の検討は、別稿にゆずる。
- 2) 新沢嘉芽統・華山謙『地価と土地政策』（旧版）1970、岩波書店、同第2版、1976。
- 3) 同上、旧版5ページ、第2版、3ページ。ただし、第2版では最後の一文が「土地を買って、それによって利潤や地代をえようというのではない」となっている。
- 4) 深井純一「地価問題の基礎構造」（『講座現代日本の都市問題』3、汐文社、1971。319ページ。）
- 5) 保志恂『現代日本資本主義と農業危機の構造』お茶の水書房、1975、178～179ページ。
- 6) 阪本楠彦「土地政策と農民」（日本農業年報第XXIII『土地政策と農業問題』お茶の水書房、1974）11ページ。
- 7) 早川和男『空間価値論』勁草書房、1973、27ページ。
- 8) 同上、27ページ
- 9) 同上、27ページ
- 10) 同上、27ページ
- 11) 同上、30ページ
- 12) 同上、30ページ
- 13) 同上、45～48ページ

- 14) 同上, 61 ページ  
 15) 同上, 61 ページ  
 16) 同上, 127 ページ  
 17) 同上, 127~128 ページ  
 18) 矢田俊文『産業配置と地域構造』大明堂, 1982, 196 ページ  
 19) 同上, 196 ページ  
 20) 同上, 197 ページ  
 21) 同上, 197~198 ページ  
 22) 同上, 198 ページ  
 23) 同上, 198 ページ  
 24) 同上, 198 ページ  
 25) 同上, 198 ページ  
 26) 同上, 199~201 ページ  
 27) 碓正夫『現代の土地問題』富民協会, 1973, 69 ページ  
 28) 同上, 70 ページ  
 29) 同上, 70 ページ  
 30) 同上, 71~72 ページ  
 31) 同上, 73 ページ  
 32) 同上, 73 ページ  
 33) 同上, 73~74 ページ  
 34) 同上, 74 ページ  
 35) 同上, 75 ページ  
 36) 同上, 75 ページ  
 37) 同上, 75 ページ  
 38) 同上, 76 ページ  
 39) 同上, 84 ページ  
 40) 同上, 87 ページ  
 41) 同上, 87~88 ページ  
 42) 同上, 88 ページ  
 43) 同上, 88 ページ  
 44) 同上, 88 ページ  
 45) 同上, 89 ページ  
 46) 同上, 89 ページ  
 47) 同上, 90 ページ  
 48) 同上, 91 ページ  
 49) 同上, 93 ページ  
 50) 早川前掲書, 67 ページ  
 51) マルクス『資本論』(大内・細川監訳『マルクス=エンゲルス全集』第25巻, 大月書店) 1001 ページ  
 52) 同上, 870 ページ  
 53) 同上, 246~247 ページ  
 54) 同上, 1052 ページ  
 55) 同上, 991 ページ  
 56) 同上, 981 ページ  
 57) 同上, 1032 ページ  
 58) マルクス『剰余価値学説史』(大島, 時永訳, 大月文庫版(5)) 21 ページ  
 59) 柴田徳衛『現代都市論』(第Ⅱ版) 東京大学出版会, 1976, 187 ページ  
 60) この点に関しては, 1984年12月3日におこなわれた東京都立大学都市研究センター主催・土地問題研究会における石田頼房の発言から, 有益な示唆をうけた。  
 61) 矢田前掲書, 205~206 ページ  
 62) 宮本憲一『社会資本論』(改訂版) 有斐閣, 1976, 89~90 ページ。なお, 『社会資本論』(旧版) の該当箇所には, 「たんなる差額地代と区別するいみで」という一節はなかった。  
 63) 阪本楠彦『土地価格法則の研究』未来社, 1962。  
 64) 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, 5月号)

## A STUDY OF LAND PRICE THEORIES

Tesuro Sato\*

\*Tokyo Metropolitan Junior College of Commerce

*Comprehensive Urban Studies*, No. 24, 1985, pp. 3—33

This paper is consists of three parts.

The first deals with the recent trend in land price theories and attempts to make clear where lie the theoretical difficulties of solving land price problems. The second contains discussion by K. Hayakawa, T. Yada and M. Hazama on land rental.

In the third part the author comments on their view points and at the same time offers something of his own theory.