

「開発利益と外部経済」論批判

岩見良太郎*

要 約

道路・鉄道・公園等いわゆる社会資本が整備された場合、顕著な地価上昇が生じる。この地価上昇の利益がいわゆる開発利益である。

一般に開発利益の大半はスピル・オーバーし周辺地主が無償で取得するところとなる。社会資本整備の一つの矛盾である。このため、開発利益の、公権力による吸収政策が土地政策論における一つの重要な課題となっている。

この開発利益をめぐる問題は、近代経済学の分野では、従来、外部経済論の問題として、研究されてきたが、そこには多くの理論的=政策論的誤謬がみられる。

基本的には、開発利益を技術的外部経済ではなく、金銭的外部経済としてとらえているため、“市場の失敗”すなわち、社会資本整備における矛盾が捨象されてしまうのである。

本稿はこうした外部経済論アプローチの問題点をマルクスの地代論に依拠しつつ、批判したものである。

はじめに

土地政策の中で、開発利益の取り扱いが理論的にも、現実的にも、きわめて重要な位置を占めている。

しかし、この問題についてのマルクス経済学からの理論的体系的説明はきわめて不十分であり、むしろ近代経済学の方がその点では進んでいるといえよう。

近代経済学の分野においては、開発利益は外部経済としてとらえられるが、外部経済論はマーシャル以来の理論的蓄積があり、現在ではさらに彫琢が加えられ、公共財の理論と融合しつつ、公共経済学の理論的支柱の一つを形成するに至っているからである。

マルクス経済学の立場から、開発利益を説明する一つの手がかりは土地資本の理論、より正確に

言えば、土地資本と地価形成・土地所有の理論であると思われる。しかし、これまで土地資本の理論的蓄積は必ずしも十分なものでなく、しかもそれが農業部門に限定されていたため、開発利益という都市の地代・地価にかかわる現象については、その説明をなしえなかったのである。

筆者はすでに、開発利益説明の理論的基礎をなす「土地資本と地価形成」については別稿¹⁾において明らかにした。本稿の課題はその成果の上に立って、近代経済学の、開発利益の外部経済論アプローチを批判的に検討することである。もっとも、開発利益をめぐる論点はきわめて多岐にわたるが、ここでは若干の論点について、そのアウトラインを示すことにとどめる。

なお、開発利益の問題、とりわけその帰属をめぐる政策問題は筆者の構想する「土地資本論」では「土地資本と土地所有」論レベルにおいて取り

* 青森大学

扱われるべき問題であり、したがって、開発利益の外部経済論アプローチに関するより立ち入った批判はそこにおいて行う予定である。²⁾

I. 土地資本と開発利益

近代経済学における開発利益の外部経済論的把握の批判的検討に入る前に、それと対置するためにまず土地資本論視点からの分析の概要を示しておきたい。

1. 土地資本の概要

土地資本と地代論

ここで「土地資本」というのはマルクスのいうそれであって、土地に合体して、土地と不可分に機能する資本の謂である。鉄道・道路・工場・住宅あるいは開墾や宅地造成の際、投下される資本がその事例である。

しかし、この土地資本についてマルクスのまとまった叙述があるわけではない。『資本論』や『剰余価値学説史』において地代論との関連で断片的にふれられている程度である。このこともあって、これまでの「土地資本」概念に注目するものは一部の論者をのぞいてほとんどいなかった。

土地資本をはじめ、真正面からとり上げたのは新沢嘉芽統氏である。氏はその著『農業剰余価値形態論』(1954年)で開墾を例に土地資本による地代形成の問題について、詳細な検討をおこなっている。

新沢氏以降、土地資本について論及したのものとしては日高善、玉城哲、大淵素行らのいくつかの論稿があるが、それほど大きな前進はみられない。

建築地代ないし市街地地代においては土地資本の地代論的意義は農業地代の場合以上に大きいが、その理論的成果は極めて乏しい。土地資本はほとんど無視されるか、断片的な指摘がなされるのみである。

土地資本を市街地地代論の中に不可欠の要素として組み込み、その体系的展開を試みるという作業は全くなされていないのである。筆者の「『土

地資本論』ノート」はその体系化へのささやかな試みである(注1参照)。

土地資本の3類型

土地資本は地代形成にいくつかの変則的な影響を与える。

まず、土地資本は本来的地代に土地資本の価値の一定部分を追加地代として付加する。

しかし、それだけではない。土地資本はその合体によってその土地固有の豊度(形状、性状)及び位置を、端的に言えば地代を実現する「土地そのもの」を「変化」³⁾せしめるが、このことを通して地代形成に影響力を及ぼすのである。

この点に留意すれば、土地資本は、その地価形成機能の差異から、次の3類型に区分される。

① 位置・豊度実現土地資本(α 土地資本)

これは住宅・工場・商業ビルといった建築物に代表される土地資本である。

② 位置・豊度定立土地資本(β 土地資本)

埋立て、山林の宅地造成、再開発等に投下される資本で、土地利用の更新を媒介する土地資本である。

③ 位置・豊度改変土地資本(γ 土地資本)

土地改良投資や交通投資のように、その土地固有の豊度や位置を、人為的に改変する土地資本である。

α 土地資本は住宅地価格、商業地価格といった各用途に対応する地価を規定し、 β 土地資本は素地価格を規定する。そして、本稿の主題である開発利益の創出にかかわる地価形成を行うのが γ 土地資本である。

次に γ 土地資本(位置改変土地資本)による地価形成のメカニズムについて、その概略を説明する。

なお、 γ 土地資本による地価形成の解明は α 、 β 両土地資本による地価形成のメカニズムの把握の上にならなくてはじめて可能であるか、この点について別稿⁴⁾を参照されたい。

2. 土地資本と地価形成

鉄道や道路に代表される γ 土地資本(位置改変土地資本)は現代都市の内包的・外延的發展の巨

大な推進力である。それは市街地の位置の改良と改悪の継続的展開，そしてそれによって媒介されるところの，市街地価格の絶えざる変動をもたらす。これは市街地価格に固有な顕著な地価現象であり，それ故多くの論者の注目するところである。しかし，すでに別稿で批判したように，⁵⁾その地価形成のメカニズムの理論的分析はきわめて不十分であり，かつ不正確である。それは“ r 土地資本による地価形成”の問題として把握することによってのみ，はじめて正しく解明しうるのである。

以下，図1によって住宅地価格を例に r 土地資本

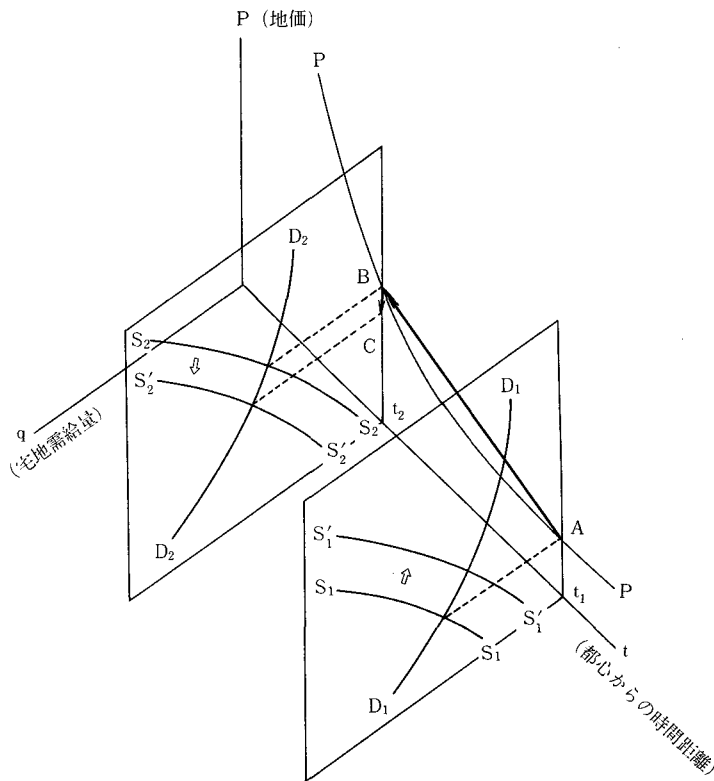
本による地価形成のメカニズムを説明しよう。

位置変更による地価形成

r 土地資本は直接，間接二つの地価形成メカニズムをもつ。

まず直接的地価形成について説明する。これは r 土地資本によって，その周辺地の位置が変更されることを通じて地価が形成される場合である。

別稿で明らかにしたように，各立地点の地価はその位置と対応づけられている。今，この地価分布曲線が図のようにPPで与えられているものと



すれば，都心からの距離 t_1 の立地点の地価は $P(t_1)$ と表現される（位置はきわめて多くの要素から構成されているから，ベクトル表現の方が一般性をもつであろう）。

ところが， r 土地資本が投下されると，一定の範囲にわたって，投下周辺地の位置が改良される。たとえば， t_1 から t_2 に改良されるのである。すると，もし宅地需給構造に変動が生じないものとす

れば，地価は $P(t_1)$ から $P(t_2)$ に変化するはずである。これが r 土地資本による直接的地価形成であり，図ではベクトル AB に対応するものである。

なお， r 土地資本による周辺地の地価形成の様子は土地資本との位置関係によって規定される立地点によって異なる。なぜなら土地資本が「各個人にもたらす便益の大きさは，各土地の居住土地

の地理的位置から決まり、したがって各個人がその便益を享受する権利はそれぞれ居住する土地の所有権と不可分に結びつけられることになる」それ故「結果的に、特定の位置特性をもったサービスの供給が開始されると、周辺土地には、各個別土地の地理的位置に依存して決まる帰属便益に比例した地価上昇が惹き起こされる」⁶⁾からである。

宅地需給構造の変化と地価形成

今、説明したように r 土地資本はその投下によって、ある一定範囲の地域の土地の位置を変更する。

その場合、同時にその結果として、都心からの距離 t_1 の土地面積は減少し、 t_2 の土地面積は増加するであろう。これは同面積のではないにしても、少なくとも同方向の宅地供給量の増減をひき起すであろう。たとえば、立地点 t_2 の宅地供給曲線は S_2 S_2 から S_2' S_2' へシフトするであろう。このとき、もし同立地点における需要曲線 D_2 D_2 が不変であるとすれば、需給衝点は B から C へ移行し地価は $P(t_2)$ から $P(t_2)'$ へ低下するはずである。⁷⁾

かくして r 土地資本は、位置変更→地価変動という経路だけではなく、位置変更→宅地需給構造の変化→宅地価格の変動、という迂路を経て地価形成を行うのである。こうした迂回的な地価形成がここでいう間接的地価形成に他ならない。

この間接的地価形成は一般に直接的地価形成とは逆に、地価を引き下げる方向に作用する。とりわけ大規模な r 土地資本投下によって限界外地が限界地内に引き入れられるような場合、その可能性としての地価引き下げ効果はより大きなものとなるであろう。ここで、“可能性としての”と強調したのは、実際には土地所有の、あるいは土地所有としての資本の、いわゆる広義の投機的行動によって、かならずしも宅地の供給増に結びつかないからである。

以上から、 r 土地資本による地価形成効果はベクトルによって次のように表現しうるであろう。

$$\begin{array}{c} \overrightarrow{AB} \\ \left(\begin{array}{c} \text{直接的地価} \\ \text{形成効果} \end{array} \right) \end{array} + \begin{array}{c} \overrightarrow{BC} \\ \left(\begin{array}{c} \text{間接的地価} \\ \text{形成効果} \end{array} \right) = \begin{array}{c} \overrightarrow{AC} \\ \left(\begin{array}{c} \text{全地価形成} \\ \text{効果} \end{array} \right) \end{array}$$

土地資本による地価形成のパラドックス

以上の検討から r 土地資本は次のような二つの自己矛盾をもつ。

その第1は r 土地資本による直接的地価形成にかかわるものである。これを説明するためにはまず、その前に“位置”概念について正確な規定を与えておく必要があるであろう。

位置とは諸自然・諸施設との関係である。より正確に言えば、位置は排他的に所有された地片と、その外部の自然的・人為的環境との関係によって指定される関係概念である。

それ故、位置は次の二重の意味において相対的である。

第1に、ある地片の位置は自らは変化しなくとも環境が変われば変化する。

第2に、地片の所有範囲の変化によって位置は変化する。すなわち、ある位置形成要素は土地の所有範囲の拡大によって内部化されれば、その要素による位置形成は消失する。

逆に所有範囲縮小によって、ある地片の内在的要素が外部化された場合、その要素のいくつかは自らの位置形成要素に転化し、それによって新たな位置が形成されることになるのである。

r 土地資本による地価形成の第1のパラドックスはこの位置の2重の相対性に起因するものである。

一般に土地資本は、自ら合体したところの土地の地価を規定する。しかし、 r 土地資本、正確には位置改変土地資本は逆にその周辺地の地価形成を行う。先に述べたようにある地片の位置はその外部の環境との関係によって与えられるが故に、 r 土地資本が自らの合体した敷地の位置を形成することはありえず、ただ外部の土地に対してのみ、新たな環境要素として位置変動を与えるのである。

これが r 土地資本による地価形成の第1のパラドックスであるが、これはより正確には次のように表現すべきであろう。すなわち r 土地資本はそれが投下される自らの所有地の位置・地価ではな

く、他者の所有地のそれを形成する、と。ちなみにこの第1のパラドックスは最初の方で述べた、位置概念の相対性に根拠をおくものであることは明らかであろう。

ところで、この r 土地資本の第一のパラドックスは、 r 土地資本投下の成果＝地価上昇益は、その投下主体ではなく、むしろ外部の他者の手に、かつ無償で帰すことを意味する。

それ故、一般的には、地価上昇益の獲得を目的に r 土地資本が投下されることはありえない。それ自体の使用価値（機能）の必要性から、ないしはそれ自体からの収益の獲得を目的に r 土地資本は投下されるのである。あえていえば、それは他者にとってのみ位置形成的土地資本なのである。もし、資本が自らにとっての位置形成的土地資本として、土地資本を投下することがあるとすればそれは、たとえば私鉄不動産資本のように、その所有地の処分＝地価上昇益の実現を前提とする場合のみである。

次に r 土地資本による地価形成の第二のパラドックスであるが、これは先に述べた r 土地資本による間接的地価形成にかかわるものである。

すなわち、 r 土地資本はその投下によって位置改良を行うが、同時にそれは優良地の供給増につながり、その限りで優良地の地価を引き下げ方向に作用する。つまり、地価上昇益の獲得という動機のもとに、資本が行う r 土地資本の投資活動は無意識のうちに、一面では、総体としての地価の引き下げという、資本にとっては自己否定的な結果を導くのである。

この位置・地価の平準化はそれがまさに利己的動機の産物であるにせよ、資本の一つの功績であるといえよう。

3. 開発利益と資本・土地所有の対立

r 土地資本による地価形成の著しい特徴は、その投下によって位置を改良し、そのことによって地価を引き上げるといふ、地価形成における能動性である。

資本はこの r 土地資本によって土地所有に立ち向い、それを克服しようとするが、先に述べた r

土地資本による地価形成の第1のパラドックス故に、資本は対土地所有との固有の矛盾・対立に直面せざるをえなくなるのである。

開発利益

資本・土地所有の対立は開発利益の獲得をめぐる展開する。ここに開発利益とは r 土地資本による形成される総地価上昇額である。

今、 r 土地資本の投下額を C_r 、それによって地価変動がひき起される圏域の面積を S また圏域内の平均地価上昇額を ΔP とする。すると C_r の投下によって $\Delta P \cdot S$ の地価上昇額がもたらされることになるが、これが我々の定義するところの開発利益に他ならない。

なお、ここで、この開発利益の大きさは、投下された r 土地資本の価値の大きさと直接は規定関係にはないことを強調しておかねばならない。

理由は次のとおりである。

第1に ΔP を規定するところの r 土地資本の位置形成力は C_r の大きさとは無関係である。それはあたかも食物の栄養価とその価額が無関係なのと同じである。

r 土地資本の位置形成力はその種類、規模、投下位置さらには、それによって供給される便益の大きさ等によって規定される。

第2に r 土地資本による位置形成が、どれだけの ΔP に帰結するかは、土地資本にとっては外在的な地価分布構造すなわち位置と地価の対応関係に依存する。

第3に影響圏域面積 S も位置形成力と C_r が直接的規定関係をもたないのと同じ意味において C_r とは規定関係をもたない。

以上から、 r 土地資本により形成される地価上昇額を何らかのかたちで、直接的にその価値額との関連において説明せんとする試みはすべて排除されねばならないといえるのである。⁸⁾

開発利益をめぐる資本・土地所有の対立

今、資本が開発利益の獲得を目的に、 r 土地資本を投下するものとしよう。すると周辺地が開発利益が創出されるが、資本がこの開発利益を独占

的に取得する可能性はきわめて少ない。r土地資本はその投下地ではなく、その周辺地の地価を形成するという、r土地資本固有のパラドックスが開発利益の、周辺土地所有者への漏出の可能性を与えるからである。

資本が影響圏内の土地のすべてを買収し、かつ買収価額が従前価格（r土地資本を投下する前の価格）に一致するときのみ、資本はr土地資本の全成果すなわち開発利益のすべてを我がものに行うことができる。

一般に資本が開発利益をどれだけ取得しうるかは、影響圏内の土地、とりわけ大きな地価上昇を期待しうる位置の土地を、どれだけ事前に行うか、しかもどれだけ安く買収しうるかに依存する。

資本の買収する面積割合が大きければ大きいほど、そしてその買収価格が従前価格に近ければ近いほど、資本の取得する開発利益は大きくなる。土地所有にとっては事態は全く逆である。

この相対立する資本・土地所有間における開発利益の配分関係を決定するものは純粋に両者の間の競争＝力関係である。この力関係は様々な条件によって規定される。

たとえば、r土地資本投下の確実性が増せば増すほど、又、買収対象地の土地所有者の数が多ければ多いほど、さらにその所有規模が小さければ小さいほど、力関係は土地所有に有利になる。

土地資本の公共投資化

以上みたように、r土地資本はその地価形成におけるパラドックス故に、資本・土地所有間における固有の対立・矛盾を不可避的に生み出す。この矛盾はr土地資本の大規模化・高度化が進展するとともに、一そう激化する。

ここに土地資本投資の公共投資化が必然化する。資本はこの矛盾を回避するために、土地資本投下の公権力への肩がわりを要請するにいたるからである。

「地価の上昇は改良投資を行った資本家ではなく、土地所有者に帰属する。ところが資本は投資に対する“分け前”をつねに要求するのであり、

このばあいにも、地主に対してその“分け前”を要求して、地価上昇に介入する。ここから、資本と土地所有との矛盾・対立が発生する。資本は、この矛盾対抗から身を守るために、みずから土地所有者になるとともに、主要な土地投資を国家にゆだねることになる。」⁹⁾

かくして、資本はこの公共投資化によって土地所有との矛盾、対立を回避するに到るのであるが、そればかりか、資本はその結果次のような利益、すなわち自らは何の建設費も負担することなく、純粋に開発利益のみを獲得しようという利益をも獲得するに至るのである。

公共投資化は国家と独占資本が癒着する国家独占資本主義段階において顕著な傾向となる。独占資本は大規模な公共投資の計画・決定に際して様々なルートを通じて干渉を行うが、このことが独占資本をして開発利益の排他的独占を可能ならしめるのである。まさに国家独占資本主義段階においては、公共投資によって創出される開発利益への独占的・寄生的奪取は独占資本の恒常的利潤源泉を形成するのである。

ところで、このr土地資本投下の公権力への肩がわりは、土地所有の抵抗を権力的に抑圧する可能性をもたらしたとはいえ、これによって、土地所有との矛盾が解消されてしまったわけではない。それは資本と土地所有との矛盾・対立が「国家と土地所有との関係に代替」¹⁰⁾されたにすぎないのである。

土地資本蓄積における無政府性

現代都市の無政府的発展は一般に、資本主義的生産体制の無政府性によって説明されている。しかし、この場合、先にみたr土地資本に固有な資本と土地所有の矛盾・対立がその無政府性を媒介し、一そう拡大していることを見逃してはならない。

ある地片の位置は一般的には外部の環境との関係において与えられるが、市街地の場合はとりわけその人為的環境に大きく依存する。それ故、人為的環境の諸要素を構成する様々な建築物・施設はこの側面からみるかぎり、すべて位置形成的土

地資本に他ならない。

しかし、鉄道・道路などの交通施設は別として、これらの土地資本が位置形成を目的として投ぜられるのではない。むしろ自己にとっての位置を前提としつつ、最大利潤獲得の動機に導かれながら、その位置を実現するために土地資本の投下を行うのである。ところが、これらは都市環境の構成要素であるが故に、都市環境に変動をもたらし、新たな位置を不可避的に創出するのである。

個々の土地資本の位置形成力は微々たるものであるが、その総和は巨大な位置形成力となるのである。

ところが、この社会は互いに疎遠で、敵対的な私的所有の社会であるが故に、社会的合力としての位置形成は自覚的な共同行為としてはなしえず、個々の意志から独立した制御不可能な無政府的な過程とならざるをえない。資本はこの社会的成果としての位置形成、そしてそれにもとづく地価形成を、まさに自らにとっての外部の力として、すなわち外部経済ないしは外部不経済としてうけとめるわけである。

外部経済・外部不経済の形成は無政府的であるが故に、それを求め、あるいはそれから逃れんとする資本競争のもとでなされる土地資本投資も又無政府的にならざるをえないこと、自明であろう。

資本主義の巨大な発展力に支えられて土地資本の蓄積は急速に進むが、この蓄積の進行とともに、位置形成の無政府性及びそれに媒介された土地資本蓄積の無政府性はさらに拡大再生産されていくのである。

注

- 1) 拙稿、『土地資本論』ノート (1)~(3), 『政経研究』No. 39 ~ 41 及び「土地資本と差額地代」『青森大学・短期大学学術研究会 研究紀要』第6巻第1号(1983年7月)を参照されたい。
- 2) 「土地資本と土地所有」について、すでに発表した論文は次のとおりである。『土地資本論』ノート(4)~(5), 『政経研究』No. 44, 45
- 3) マルクス『剰余価値学説史』(マルクス、エンゲ

ルス全集 26 II), 187頁。

- 4) 前掲「土地資本論 ノート」(1)~(3)
- 5) 前掲「土地資本論 ノート」(3)において都留重人、佐藤哲郎、石見尚、早川和男各氏の見解を批判している。
- 6) 中村貢「社会資本的外部経済と公企業赤字」根岸隆・岡野行秀編「公共経済学の展開」東洋経済新報社、昭和58年9月、70頁。
- 7) 「一般に生活関連公共投資の地価に対する影響を問題にする場合には、それは住宅として利用可能な地域を拡大する効果を持つことが多いという点に注意せねばならない」(藤田晴「土地問題と財政政策」経済審議会土地政策研究委員会「土地政策研究委員会報告書」第2部、昭和45年、121頁。
- 8) この点については前項の注1)参照。
- 9) 和田八東「都市計画事業と『受益者負担』——公共下水道事業を中心として——」『都市問題』70年4月号、25頁。
- 10) 同 上

II 開発利益と外部経済論

Iで明らかにしたように r 土地資本はその位置改良(改悪)することによって、周辺地価に変動を与え、開発利益(損失)を形成する。

そして、この場合、 r 土地資本は自ら合体した土地の地価ではなく、逆にその投下がなされない周辺地の地価を形成するという、 r 土地資本に固有の地価形成のパラドックスから、土地資本投下の効果は一般的に投下主体所有の土地以外にも及ぶことになる。すなわち周辺の土地所有者は開発利益(損失)の一部又は全部を無償で取得するのである。

これは近代経済学の範疇で言えば外部効果(外部経済・外部不経済)に他ならない。

ここに外部効果とは「ある経済主体が無償で他の経済主体に有利ないし不利な影響を与えることである」。そして、「ある経済主体が他の経済主体に有利な影響を与えるとき『外部経済』があるといい、不利な影響を与えるとき『外部不経済』があるという」¹¹⁾わけである。

しかし、外部効果には2つの種類がある。

市場の失敗（資源のパレート最適な配分の失敗）を意味する外部効果と必ずしも意味しない外部効果の2つである。前者に対応するのが「技術的外部効果」であり、後者に対応するのが「金銭的外部効果」である。¹²⁾ 開発利益（損失）が、外部効果であることは自明であるが、それが上の2つの外部効果の、いずれに属するかは必ずしも明確ではない。しかも、この問題は単に理論的に重要なばかりでなく、実践的にもきわめて深刻な問題をはらんでいるのである。開発利益（損失）を金銭的外部効果とみなすか、それとも技術的外部効果とみなすかによって、土地政策上の取り扱いが根本的に異なってくるからである。

そこで、開発利益を例に、まずこれがいずれの外部効果に属するかを考察してみよう。

1. 「金銭的外部効果」把握をめぐる

2つの外部効果の定義

開発利益が「金銭的外部効果」及び「技術的外部効果」のいずれに区分されるかの検討に入る前に、まず、この2つの外部効果の概念について一応の定義を与えておく必要があるであろう。

「金銭的外部効果」は一般的には「ある経済主体の活動、たとえば消費者の消費、企業の投入産出などが、市場を通じて、つまり価格を媒介にして他の消費者の家計の予算や他の企業の利潤に与える影響」として定義される。そして「金銭的外部効果とは市場機構を通じて経済主体の活動が相互に関連していることの当然の結果なのであり」それ故「金銭的外部経済ないし不経済の存在は、そのことだけでは特に市場の失敗を意味するものではない」¹³⁾とされるのである。

これに対して「技術的外部効果」は「ある経済主体の活動が他の消費者の効用関数、他の企業の生産関数に市場（価格）を経由しないで与える影響」と定義される。¹⁴⁾ そして、技術的外部効果は市場（価格）機構をつうじる効果ではないが故に

「市場をつうじる資源配分にはこの外部効果は考慮されていない。したがって技術的外部効果が存在すれば市場が資源配分に失敗する」¹⁵⁾とされるのである。

通説としての「金銭的外部効果」把握

では、以上の2つの外部効果の定義に従った場合、開発利益はいずれの範疇の外部効果に属することになるのだろうか。筆者の知りうる限りでは、すべての論者は例外なく開発利益を金銭的外部効果として規定している。たとえば根岸隆は「鉄道の開通により地主に発生する開発利益という外部経済は金銭的な外部効果であろうか、それとも技術的な外部効果であろうか。それは運賃の低下、土地に対する需要の増加、地価の上昇という市場効果、価格効果である」¹⁶⁾が故に、金銭的外部効果であるとする。「金銭的外部効果の特徴は、それが価格変化という市場を通じて発生する効果であり、したがって利潤とか所得とか資産額とか経済主体が関心をもつ金額の変化にあらわれるという点にある」¹⁷⁾という理解に立っているからである。端的にいえば、開発利益は價格的・金銭的であるが故に「金銭的外部効果」とするのである。他の論者もほぼ根岸氏と同様の解釈を採用しているといつてよいであろう。¹⁸⁾

しかし、たとえば鉄道ができて、その周辺地価が上昇し開発利益が生じるのは当然のことながらその原因がある。たとえば立地が向上し、周辺住民の利便性という主観的満足が増大するから、それが地価に反映して開発利益が発生するのである。この場合、この主観的満足が増大自体は非價格的なものであり、それ故根岸氏の論法に従えば「技術的外部効果」ということになる。ということは、鉄道の外部効果は、周辺住民の利便性の増大という直接的な効果のレベルでとらえた場合は「技術的外部効果」であり、それが地価上昇ないしは開発利益という価格形態をとった場合「金銭的外部効果」に転化するということになるのだろうか。

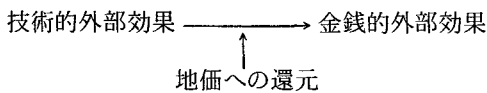
実際、こうした考え方をとる論者も何人かいる。

たとえば、能勢哲は「通常の私的部門（とくに固定）資産価値を決定する要因は、市場機構の中

では収益率、減価率および流動性であるが、交通、水道、病院、消防、警察、公園等のサービスの増大は資産の収益率の引き上げに決定的影響をもっている。このようにして公共財の技術的外部性が資産価値や環境などに反映された後に、市場で評価可能な賃貸料、地代などの形で具体化すれば金銭的外部性として区別されることになる。」¹⁹⁾

又、阪本端郎も「道路の新設・改良等から発生する外部効果は技術的なものに限られるわけではなく、金銭的なものも存在する。そのうち最も重要なものは『開発利益』と呼ばれるものである」として、その発生メカニズムを次のように説明する。すなわち、「これまですべての人は道路を無料でいつでも利用できる」と述べてきたが、ここで注意しなければならないことは、人々が現実にはどの道路をどれだけ利用できるかは彼らの生活の場と道路網との間の地理的配置関係に大きく依存する、ということである……これが意味することは、ある特定の道路に面する土地に住んだり、そこで生産活動を営んでいる人々は、道路から離れた土地を生活の場とする人々と比べて、より多くの技術的外部経済をその道路から引き出すことができる、ということである。このように、それに接してどんな道路が通っているかが、ある土地を生活の場とするときに道路からえられる技術的外部経済の大きさを左右し、したがってその土地の利用価値を左右する。土地は取引の対象とされるので、その差は地価に反映される。」²⁰⁾

や、図式的に言えば



というのが、両氏の理解である。

この理解が正しいかどうかはあとで吟味するとして、ともかく両氏が開発利益のみを孤立的に取り扱わず、それをひき起した技術的外部効果と統一的に把握していることは、先の根岸らに所論にくらべ、はるかにすぐれているといえよう。

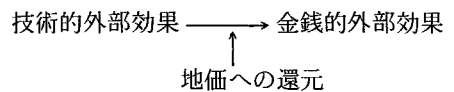
なお、この点について付言すれば、一般的には外部経済が論じられるときは、金銭的外部経済が注目され、外部不経済が論じられるときは技術的

外部効果が問題にされるという誠に奇妙な傾向がみられる。たとえば根岸も鉄道の開設による外部不経済にふれて次のように言う。「鉄道の開通により損害をこうむる人々もでてくる。鉄道そのものの騒音による公害が考えられる。鉄道の開通により増加した観光客のために環境が汚染されることもある。」²¹⁾「騒音による被害やゴミその他による環境汚染は市場、価格などとはなんらの関係もない。そしてそれはまず第1に住民の効用にたいして効果をもつのであり、所得、資産額に直接に効果をおよぼすものではない。このような技術的外部不経済は……資源の最適配分を妨げるのである。」²²⁾

しかし、一般的に技術的外部不経済が発生すれば、地価の低下、開発損失がもたられることは周知の事実である。そしてこれは氏の論法でいけば「金銭的外部効果」に他ならないであろう。それはともかく、開発利益の場合は技術的外部効果にふれず、開発損失の場合は技術的外部効果のみに言及するというは誠に不可思議という他ない。

「金銭的外部効果」把握の矛盾

では先の



という図式的把握は正しいであろうか。

この場合、両者の外部効果を区別する唯一のメルクマールは、それが価格的表现をとっているか否かである。

しかし、およそ市場社会を前提とするかぎり、技術的外部効果は——もちろん必ずしも全面的ではないが——何らかの形で価格へ還元されざるをえない。すると外部効果も、それが価格へ還元された形態のみに注目すれば、すべて金銭的外部効果ということになってしまう。さらに言えば、鈴木が指摘するように、金銭的外部経済の中には、非金銭的なものも含まれているが²³⁾ 今のように価格的表现をとっているか否かを唯一のメルクマールとするのでは、非金銭的な「金銭的外部効果」が排除されてしまうことになるのである。

以上のように、価格形態をとっているか否かを二つの外部効果を区別する基準にする接近方法は不合理といえよう。

では考えるもう一つの基準、すなわち外部経済が市場を媒介に獲得されたものであるか否かを二つの外部効果を区別するメルクマールにすることはどうであろうか。

すでに紹介した論者はもちろん、この点をもう一つのメルクマールとしている。しかし彼らにあっては市場化＝価格化であり、それ以上のもではない。つまり、開発利益は市場での売買を通して実現されるが故に、「金銭的外部経済」であるとするのである。

しかし、問題なのは市場一般の存否ではない。外部経済利益授与者とその受益者の間で直接的ないしは間接的に取引する市場があるかどうか、別の表現をすれば市場的連関があるかが問題なのである。こうした市場が設定されているときは金銭的外部効果であり、そうでないときは技術的外部経済とみなすべきであろう。

たとえば、ある産業Aにおいて大量生産によって製品価格が低下したため、それを原料として購入する産業Bに利潤の増加がもたらされたというような典型的な金銭外部効果の例を考えてみよう。この場合、産業Bにもたらされた利潤の増加という外部経済は、その外部経済の授与者である産業Aとの市場取引を媒介にして獲得されたが故に、金銭的外部経済とみなしうるのである。

しかるに開発利益の場合は、先の例でいう外部経済授与者である鉄道ないしは道路建設者と受益者である周辺地主との直接的市場取引を通じて獲得されたものではないことは自明である。さらには両者の間には間接的な市場的結びつきも存在しない。なぜなら、開発利益はなるほど地主と土地購入者との市場取引を通じて実現されたが、土地購入者と鉄道＝道路建設主体との間に市場取引はなされないからである。土地購入者はその土地の利用によって得られる、鉄道・道路を利用するという利便性に対しては、鉄道・道路建設主体になんら対価を支払わないからである。それ故、開発利益は金銭的外部効果とはみなしえないのである。

最後に、鉄道等によってもたらされる便益の向上を技術的外部効果とし、その反映として発生した開発利益は金銭的外部効果として区別することの不合理の論拠として次の点をつけ加えておきたい。

すなわち、技術的外部効果と開発利益は不可分であるが、その技術的外部効果にのみ着眼すると市場の失敗が問題になるが、開発利益という表現をとるやそれが解消されてしまうというのは一つの背理であろうという点である。

外部不経済の典型である公害を例にとれば、この矛盾はもっと明瞭になる。すなわち、公害問題も技術的外部効果にとどまっている間は市場の失敗として告発されねばならないが、それが地価の低下として吸収される限りはパレート最適が実現されるというのでは、いかにも不条理であろう。

以上から、開発利益は、それを惹起した技術的外部効果と同じく、外部経済の授与者と、受益者の間の直接的ないしは間接的市場的取引を媒介に獲得されたものでないが故に、技術的外部効果とするのが妥当であろう。

そもそも鉄道や道路建設による外部効果の本源的ないしは第一次的效果は技術的外部効果なのであって、それが地価形成の論理によって開発利益という第二次効果が生み出されたのである。本源的効果が技術的外部効果であるかぎり、その派生效果も技術的外部効果であるのは、けだし当然であろう。

若干の補足

以上、我々は鉄道や道路の建設によってもたらされる外部効果は、住民の交通の利便性を高めるという直接的な効果、そしてその帰結としての開発利益の創出という間接的効果のいずれも、技術的外部効果に属するものであると結論づけた。

しかし、実は場合によっては金銭的外部効果も存在することを認識しなければならない。

たとえば、鉄道の開設によって、通勤費が軽減されるような場合である。この際享受される通勤費の軽減という外部効果はその授与者である鉄道建設主体への運賃の支払いという市場取引を介

して獲得されたものであるが故に、金銭的外部効果といえる。

もちろん、この通勤費の軽減という金銭的外部効果は究極的には地価の論理の作用によって、地価上昇ないしは開発利益という形態で地主に吸収されてしまうであろう。この場合実現された開発利益は以上のように、鉄道建設主体との間接的市場取引きによってもたらされた外部効果であるが故に、やはり金銭的外部効果とみなしうるのである。

以上の検討から我々の結論は次のようになる。すなわち、開発利益という外部効果は、金銭的なものと技術的なものがある。開発利益を金銭的外部効果のみに解消してしまうのは明らかに誤謬である、と。

2. その政策的帰結

効率性問題の捨象

前項で確認したように、例外なくすべての論者は開発利益を金銭的外部効果の範疇に分類している。それが理論的語謬を内包していることはすでに指摘したところであるが、ここで注意すべきは、それが単なる理論上の問題にとどまらず、誤まった政策に帰結することである。すなわち、開発利益を金銭的外部効果の範疇においてとらえる限り、市場の失敗ということは問題になりえない。したがって、厚生経済学から導かれる土地政策の二つの基準、つまり(A)土地の有効(効率的)利用、より一般的には資源の有効配分、および(B)所得再配分のうち、最初の効率性の基準に関わる政策がア prioriに捨象され、後者の分配問題のみに政策論議が集中されてしまうのである。

たとえば、鈴木守は次のようにいう。

「開発利益は元来、金銭的外部経済であり、そのかぎりでは、市場競争を促進すれば、資源のミス・アロケーションも避けられるはずのもの」²⁴⁾である。

又、度々引用する根岸も鉄道開通による「地価の上昇はその土地が以前にくらべてより大なる限界生産力をもっていること、換言すればその土地

の稀少性がましたことを示す以外の何者でもない。もし地価の上昇を人為的に抑制するならば、社会的限界力よりも低い生産力しかあげられない用途に土地用役が浪費されることになる。すなわち、金銭的外部効果と最適資源配分のあいだに矛盾はないのである」²⁵⁾として、次のように問題を分配問題のみに解消してしまうのである。すなわち、「土地の稀少性が増加し、その指標である価格が騰貴するということと、地代、地価の上昇により土地所有者の所得、資産価値が増大することとは、私有財産制度を前提にはじめて結びつくことである。私有財産制度のもとで自然に発生する所得分配を無条件に承認するのではなく、何らかの分配の公正の基準からこれを問題にすることは可能である。」²⁶⁾

しかし、こうした彼らの効率性に関する議論のしかたが、妥当なものであるかどうか、さらには開発利益によって、資源の適正配分が害されないかどうか、この点については後で検討を行うことにして、まず彼らの分配問題のとり扱い方について、その問題点を明らかにしよう。

分配問題をめぐって

まず、近代経済学はその基本的属性として、分配問題に対してはきわめて消極的であることが確認されねばならない。分配問題は価値判断にかかわる、我々の用語でいえば階級的立場にかかわる、やっかいな問題であるからである。近代経済学の「精緻」な理論も、この価値判断については、何一つ教えることができない。

それ故、貝塚啓明氏の言うように「このような厚生経済学の傾向は、結果的には近代経済学者の分配問題への発言を消極的なものとした……。公正な分配と標語としていわれることはあっても、その具体的な内容はないといってよい」²⁷⁾のである。近代経済学の議論はもっぱら、もう一つの問題、すなわち効率問題にその主力が集中されてきたのである。

こうした近代経済学の性格を反映して、開発利益の分配問題からの取り扱いには次のような特徴がみられる。

その第1は公正な分配より効率が優先されるといふ点である。

たとえば、岡野行秀は次のように述べている。すなわち、「『土地問題』の解決策の基準として基本的には……有効（効率的）利用を第1に考慮すべきであって、有効利用を達成するための政策が結果としてもたらす所得再分配の影響は所得分配の観点から所得再分配を目的とする政策手段によってコントロールされるべきである。」²⁸⁾

第2は、開発利益が分配問題としてとり上げられる場合、その開発利益はほぼ公共投資によるそれに限定されるという点である。近代経済学の立場からは、この場合のよって立つ価値判断は単純・明解にみえるからである。

たとえば、藤田晴は次のように言う。

「大都市圏における地価のはげしい上昇は、一般住民のぎせいにおいて、一部の農民や不動産業者に巨額の利益を与えてきた。しかもこの利益の相等部分は、公共投資による土地の利用価値の向上に起因する。このような分配面の不平等効果を是正することは、福祉政策の観点から当然重視されねばならぬ。」²⁹⁾

しかし、この場合、分配の公正という基準からみてきわめて明白であると思われる一つの視点、すなわち、土地を生活手段として所有・利用するいわゆる生存権的土地所有への特別な配慮、という視点は欠落するか、又はきわめて弱い。生存権的土地所有は、開発利益を自らの利潤源泉となしうる土地所有となんら区別されることなく、外部経済の内部化という名において、自らにとっては実存しない「開発利益」の、公権力による奪取がなされるのである。これが第3の特徴である。

第4の特徴は、開発利益の内部化政策においては、むしろ資本の方に手厚い配慮がなされているという点である。

たとえば、鈴木守は開発利益の吸収策として、固定資産税の時価評価とキャピタルゲイン課税の同時実施を提案するが、その際、キャピタル・ゲイン課税においては「不動産取引あるいは宅地造成を業務とする法人、個人の取扱いには若干の注意が必要である」として、その理由を次のように

述べる。すなわち、「売上げの中に含まれる純然たるキャピタル・ゲインと取引サービスのコストや宅地造成のコストを截然と区別することが困難だからであり、さらには「住宅問題の解決が急務とされている時に、それ以上税制が彼らの正常な業務を阻害することは避けるべきではないかと考えられる」³⁰⁾ からである。市場メカニズムに絶対的信頼をおく、彼らの立場からすれば、こうした配慮はけだし当然であろう。

開発利益と効率性問題

先にみたように、外部経済論者は開発利益による市場の失敗は存在しないと主張する。土地資本の投下によって、周辺地価が上昇するということがプライスメカニズムが有効に働いていることの証左であり、それによって土地の効率的利用の実現は、はじめて可能になるというのがその理由である。

「効率性とは何か」「効率性とはだれにとっての効率性なのか」といった問題には意を介さない彼らの立場からすれば、これはその限りでは正当な主張であろう。

地価が上昇した宅地にはマンションが建てられ、公害で地価の低下した土地は資材置場として利用されれば、彼らからみれば土地の有効利用がなされたことになるのである。

しかし、仮りに彼らの立場に立ったとしても、「開発利益によって、効率性は阻害されない」と彼らが言う場合の“効率性”とは、たかだか、土地資本が投下された後の、周辺地の土地利用にかかわる効率性にすぎないのであって、決して土地資本投下にかかわるそれではないのである。

もし、こうした土地資本投下自体における効率性を問題にするならば、すでに本稿の前半部Ⅰの「開発利益と資本・土地所有の対立」の項で概観したように、多くの矛盾、非効率を指摘できるのである。

そもそも、土地資本投下における効率性、すなわち、その最適規模、配置等はそれによって誘発される全外部効果を考慮することによって、はじめて実現しうるものである。

しかるに、現実には外部効果はスピルオーバーし、土地資本投下主体はその一部しか獲得しえないが故に、最適規模、最適立地等を決定するにあたっては、自ら獲得しうる外部効果しか、考慮できない。ために、土地資本投下における最適性は——もちろん社会全体から見た場合の——実現されえないのである。

それに、不動産資本のような場合は別として、一般に投下主体が開発利益の獲得を目的に、土地資本投下を行うことはきわめてまれである。たとえば、住宅・工場・商店といった建築物の建設行為においては、それによる外部効果＝位置・地価形成効果——個々の効果は微々たるものであるがその総和としては巨大な位置・地価形成力となる——には無関心である。ただ自らにとっての直接的経済的利益の最大値のみを求めて、その最適立地、最適規模等を決定するにすぎない。それ故、この場合には、社会的見地からみた場合の最適な建設投資が実現することは全くありえないのである（現代都市の混乱をみよ）。

以上のように、開発利益が生じる場合、土地資本投資における最適性、効率性は保障されない。“市場の失敗”は明白である。

注

- 11) 今井・宇沢他編「現代経済学 2」岩波書店、1971年、160頁。
- 12) 同上、161頁。
- 13) 同上
- 14) 同上
- 15) 同上、163頁。
- 16) 新開陽一、新飯田宏、根岸隆「近代経済学」有斐閣、昭和47年、523頁。
- 17) 同上、522頁。
- 18) たとえば鈴木守は次のように述べている。
「たとえば、ある地域に鉄道が敷設された場合を考えてみる。駅周辺の商店や企業や住民はさまざまな金銭的・非金銭的な利益を受けるが、もしこれらの施設費（固定費）が利用者の運賃で賄われていたとすると、そうした利益の一部、たとえば地価の上昇は、鉄道敷設の費用を負担していない土地の所有者にも及ぶ可能性が強い。あるいはまた、道路の整備や下水道の敷設が住民税によって行なわれると、地域の住民が所期の便益を受けるにとどまらず、企業主も地主もまた、みずからが負担する費用で予定される以上の便益を受けることになる。このように、予定された便益もしくは費用負担を超えて第三者に及ぶ利益がここで言う開発利益であり、それは市場機構を通じて実現する金銭的外部経済の一つと考えることができる」（鈴木守「外部経済と経済政策」ダイヤモンド社、昭和49年8月、137～138頁。）
- みるように鈴木氏の場合は開発利益の中に地価上昇のみならず、便益という主観的評価をも含めているが、ともかく我々のいう開発利益、すなわち地価上昇を金銭的外部経済の範疇に属するものとしてとらえていることはまちがいないであろう。
- 根岸氏、鈴木氏のいずれも開発利益が市場を通じて実現するが故に、金銭的外部経済とするのである。
- 19) 能勢哲也「公共サービスの理論と政策」日本経済新聞社、昭和55年2月、223頁。
- 20) 飯田経夫・山田浩之編「社会資本の経済学」有斐閣、昭和51年1月、56頁。
- 21) 新開他編、前掲書、522頁。
- 22) 同上、523頁。
- 23) 「金銭的外部効果は……金銭的利益のみならず、非金銭的な利益をも含む。したがって私自身は、むしろ市場的外部効果と呼ぶべきものと考えている」（鈴木前掲書、49頁）。
- 24) 鈴木、前掲書、139頁。
- 25) 新開他編、前掲書、523頁。
- 26) 同上
- 27) 宇沢弘文他編「経済学と現代」東京大学出版会、1974年、204頁。
- 28) 岡野行秀「土地利用と地価」経済審議会土地政策委員会「土地政策研究委員会報告書」第2部、昭和45年1月、149頁。
- 29) 藤田晴「土地問題と財政政策」、前掲「土地政策委員会報告書」125頁。
- 30) 鈴木、前掲書、161頁。

A CRITICISM ON THE ANALYSIS OF “BETTERMENT” BASED ON THE THEORY OF EXTERNAL ECONOMIES

Ryotaro Iwami*

*Asst. Prof. of Aomori University
Comprehensive Urban Studies, No. 24, 1985 pp. 35–48

When social overhead capital is invested in construction of railways, roads, or parks and so on, land prices rise considerably as an inevitable consequence. The profits made on the rise in land prices is called “betterment”. On that occasion, much of the “betterment” spills over and neighboring land-owners are apt to share in the benefits. This is one consequence encountered contradictions when social overhead capital is invested.

Therefore, the authorities’ policy of assimilating “betterment” has become an important subject of land policy arguments. This issues of “betterment” in the field of Mordern Economics has been researched as issue of external economies. Many theoretical mistakes as well as mistakes in policy theory, however, have been found in this approach.

Since “betterment” is basically regarded not as technological external economies, but as pecuniary external economies, one’s attention is liable to be distracted from “market failure” or the contradiction produced by the investment of social overhead capital. This paper, based on Marxian Land Rent Theory, criticizes some of the issues of external economies.