

土地問題の研究 (2)

——低所得地帯（鹿児島市）の住宅用地の不況下での
地価高の形成メカニズム——

堀 口 健 治

(昭和 51 年 8 月 31 日 受理)

An Economic Approach to the Land Utilization and Value in Relation to the Land Ownership (2)

On the Expensive Land Value in Kagoshima City which
is below the Average Gain Level in time of Stagflation

Kenji HORTIGUCHI

(Laboratory of Agricultural Economics)

1. 問題意識

石油ショックを契機とした構造不況のもと、地価はどのような推移を辿ったかが、本稿での問題意識である。それも低所得地帯が他府県より多い鹿児島での県庁所在地・鹿児島市において検証する。

高度成長経済のもとでの、鹿児島市の住宅地価の形成メカニズムについては、すでに「鹿大農学術報告 25」の拙稿『土地問題の研究(1)』と九州経済調査協会の 49 年度白書「地域開発と土地問題」の拙稿『地価高と地価安の共存』で検証した。そして今回の報告では、高度経済成長下での地価形成メカニズムが構造不況のもとでどう変化し、あるいはどう変化しなかったかをあきらかにする。

だが土地問題の研究分野は広い。住宅地の地価高騰の現象と裏腹に、農地の問題がある。農地の地価については拙稿『地価高と地価安の共存』で住宅地価の高騰と対比しての、鹿児島県下の農地の地価安を強調した。また最近の鹿児島県下の農地利用上の問題については、雑誌「農村と都市を結ぶ」の 51 年 12 月号「農地問題」特集号でふれておいた。しかし住宅問題も含めて、土地利用と地価をめぐる問題は、経済政策全般とからめて考察すべきものである。だがまだそのような問題対象を一挙にあきらかにできる段階にはない。さしあたり今回は、構造不況のもとでの住宅地価の形成メカニズムについてのみ報告することとする。

2. 地価は下落したか

オイル・ショックを契機とした構造的な不況の到来

は、高度成長経済下のあの狂乱的な地価上昇をなくした。地価は横バイであり、一部では絶対的に低下したというニュースもちらほら聞かれた。そしてもう一押しさえすれば「土地恐慌」ともいべき土地価格体系の崩壊がおきるのではととりざたされたこともあった。しかし地価の値下がりは今のおきていない。ただ横バイ気味に推移している現在の地価は、一般の物価上昇率からみて、相対的に低下しているという表現はあたらう。だが所詮は実質水準で狂的に上昇し切ってしまった地価は、庶民の手の届く所にはない。庶民にとって土地はいぜんとして高ねの花であることに変わりはない。

筆者も不況による需要の縮小（潜在的には需要はきわめて大きいのだが）で、地価上昇の促進要因は弱化したとみていいと思う。しかしそれも程度の問題であつて、一部の団地等に限定してみれば、いぜんとして地価は上昇している。とくに比較的住宅環境が整備されてきた団地には、不況で縮小したとはいえ、需要がそこに集中し、地価を絶対的に引きあげてきている（この実証は後述）。

しかもそういった需要側の促進要因はともかく、地価をおしあげる供給側の事情には大きな変化は余りみられないといってよい。たしかに不動産に手を出した会社の倒産の話はよく聞くことである。また売れずにかかえこんだ巨大な遊休地が企業の資本回転を遅らせていることは事実であろう。しかしそれがいっこうに土地供給量の爆発的な増大につながらないのは、現代の「不思議」である。この事情についてはあとで触れるとして、もう一方の宅地供給者である農家も、不況

で買い手がなくても、さしあたり農地を宅地化する必要もなく、兼業収入で生活の糧をえているので、地価が軟弱な時は土地を供給しない。需要縮小に応じて、企業も農家も供給をいっせいに縮小させているのである。だから地価は下がらない。

土地という商品は実に不思議な商品である。需要が大きくなれば、先高をみこして、ますます供給量が減ってくる。そしてその分さらに遠方の不便な所へ宅地化が進む。そうすると内に残った便利な土地は勞せずして地価が上昇し、ますます供給は先高をみこして減少する。そして宅地化の距離はますます外側へと拡大してゆく。

需要が減少すれば、その分供給量も減少する。たしかに宅地化の外側への拡大はとまる。だが内側の土地がディスカウントして供給に出るような気配はない。考えてみれば、宅地化の範囲内にとり残された遊休地・値上がり待ちの土地だけでも解放すれば、供給量が需要量を軽くオーバーするであろう。潜在的には供給過多なのである。しかしその量が供給としてあらわれない所に今日の土地問題があるのである。すなわち常に供給量が需要量を下回るような構造になっていること、これである。だから現代の土地問題は需要の要因以上に供給要因を重く分析してみることが必要である。

さて現実の地価はどう推移しているか。毎年1月1日現在の公示地価は、49年→50年（1月1日）で9.2%下落したのに、50年→51年（1月1日）は0.5%の微騰と報道されている。特に住宅地だけをとると0.8%の上昇である。鹿児島県も鹿児島市も宅地は全国と同じく0.8%の上昇だという。筆者はこの微騰を重くみる。もともと公示価格は実勢の7割だといわれてきたが、国土利用計画法の発足以降は特に公示価格の鑑定委員の鑑定方法に変化があって、公示価格の変化率がそのまま正直に受けとれないと私は思っている。鑑定方法が従来の実勢（周辺）地価方式から収益還元方式へ変化したことで、49年→50年（1月1日）の公示地価はその下落率が目に出ている。また調査地点が増加して、地価が安い農村部が多く調査に加わってきたという事情も指摘できよう。ともあれ下落率はおおめであろう。だとすると50年→51年（1月1日）の微騰は、実は微騰ではなくかなり大幅な上昇があったことの反映だろうと思われる。地価は絶対的に上昇し始めてきているのである。たしかにかつてのような目茶苦茶な上昇率でもないし、日本列島全体を包みこんだ「狂乱」ではないことは確かである。しかし

実際に宅地を求めようとサラリーマンが土地買いに出た時、しかも通勤可能な範囲に限った時、そういった範囲にある土地は地価が上昇し始めてきているのである。この点は鹿児島でも同様である。ともあれ50年度の高額所得者の「番付表」をみると、田舎では医者ばかりだが、都会では土地所有者が多いことは、先の税務署の公示であきらかになった。土地問題はいぜんとして深刻である。

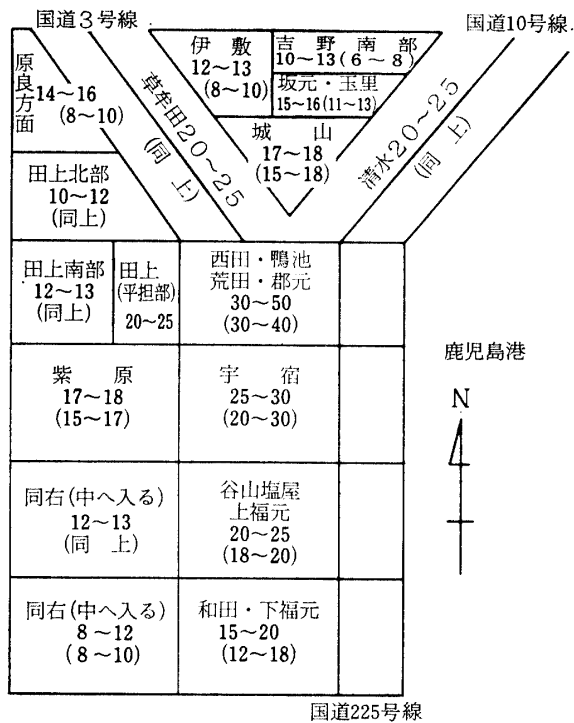
3. 鹿児島市の地価は九州一高い

鹿児島市の住宅地の地価は福岡市のそれをもぬいて、九州一高いと指摘したのは筆者だった。当時は高度経済成長から不況におちこんださなかで、その指摘も余り社会的には評価されなかったが。

鹿児島市の地価、それも住宅地に限ってだが、九州一高いというのは、51年1月1日の土地の公示価格で明瞭に示された。九州・西中国の住宅地でトップは鹿児島市照国町の1㎡当たり11万2千円、上位ベストテンは2位に福岡市中央区大濠の9万4千円が入っているだけで、あとはすべて鹿児島市内でしめている。鹿児島市の住宅地の平均価格は4万6,800円で前年より400円の上昇であるが、その1㎡当たり4万6,800円という水準は、人口30万人以上の地方都市の中では広島市につぐ高さとなっている。

公示価格でのトップというのは、商業地に近い住宅地などを選定すればいくらかでもその水準はあがるから、余り意味のない数字であるが、平均でも九州内で鹿児島市がトップにあるのは、おおいに注目してよいことである。

すでにのべたように公示価格は必ずしも実勢地価と同一ではない。そのためわれわれは、不動産業者からの聞きとりにより、各地域ごとの標準的な宅地（すでに宅地化ないし宅地として整備されていて、角地などの特殊な条件を外したもの）の実勢価格を調査した。調査時点は49年8月と50年10月現在とである。49年8月はまだ高度成長の名残りがきわめて強く残っていると考えられる時点、50年10月は不況のさなかという時点での調査である。いずれも70ヶ所前後の調査地点数であり、それを地図におとしてみるとほぼ団地ごとに地価水準の区分けができることがわかったので、図1のような概念図を作った。なお調査地点は2回の調査で同一の地点をとることはしなかった。あくまでも不動産業者の売買物件の中から売買されたもの、あるいはこの販売価格なら売れると見込まれているもの、などをとって見たものである。地価上



図一 鹿児島市の住宅用地地価の分布の概念図
 Fig. 1. Model of distribution of land value for house per 3.3 m² in Kagoshima City, 1974-1975.

- (注) (1) 数字は坪当たり万円
 (2) 地名は、その周辺の代表的なものをあげてある。
 (3) カッコ内は、49年8月の価格である。

昇というものを数学的な正確さで追うならば、同一地点、それも住宅環境、住宅サービスの変化していないことを前提にして比較すべきであろう。しかし土地需要者が実際に土地を購入するという立場に立った時に問題になる地価水準は、むしろわれわれの調査のほうが意味があるであろう。49年8月時点の数字の意味はすでに先にのべた論文で解析しているので、今回は2回の調査結果を比較することに的をしぼろう。みられるように、旧市街地、そして紫原、城山などほぼ開発が終わった（これは不正確な表現で、まだ団地内に空地があるが、その空地の地価水準はサラリーマンの標準的な支払能力をこえているので買い手がつかないという意味で、空地が残っている）団地、また住宅や商店がまだ建たず開発の手が加わっていないような地域、そういった旧市街地や団地地域では、ほとんど地価は横バイないし微騰である。この傾向は公示価格のそれと一致する。これに対し、市周辺部の開発が終わって住宅が建てこみ始めた新興団地は、原良地区（原良団地）の6万円を最高に吉野南部地区（大明ヶ

丘・天神山団地）の4万円から5万円、伊敷地区（伊敷団地）と坂元・玉里地区（玉里団地、辻ヶ丘団地、岡之原団地）が3万円から4万円と、軒並み大幅な高騰となっている。これは公示価格の動向とは全く異なった、大幅な地価上昇である。しかも市建築課に49年中に出された建築確認申請件数をみると、3,000戸のうち半分以上が、今のべた地価上昇中の吉野、坂元、原良、田上、伊敷、上福元、下福元の各町に集中している。しかもこれらの新興団地を扱う不動産業者の活発さは、他の場所の同業者の沈滞ムードと比べると大変な違いであったことが、調査者の感想として述べられている。

このような地価上昇は、不況下で縮小した宅地需要も、その求める先がすでにバスの便がよく商店も進出している、などといった開発ずみの地域に集中しており、集中するからその地域の地価は上昇するのだと、説明できよう。しかも旧市街地やすでに住宅の建こみがある程度終了した団地の地価は、購入者の支払能力をこえているので、その分新しい団地へ需要者がまわってきたのである。だから今回の地価上昇の団地は、サラリーマンの支払能力の限界にまで地価が上昇したとみるべきであろう。しかもこれまで100坪、80坪と買われていた購入敷地は、60坪~40坪と地価が上昇するにつれて面積が小さくなっており、また逆にその分地価は上昇するわけである。なお周辺部の地価上昇は、地価形成の論理からいえば、より便利な内側の土地の地価上昇を招くものだが、図のように旧市街地の地価がほとんど横バイなのは何故かという疑問がおきるであろう。これは内側の便利な土地は実際に売買がないためにこうなっているのである。もし購入者があられればただちに上昇するであろう。

しかし図にあるのは販売見込価格であって、平場の旧市街地は全くといっていいほど売買はない。これが高度成長下のマンション・ブームのように、支払能力の大きい宅地購入者があられれば、内側の便利な土地の地価も再び上昇し始めるであろう。

また周辺部の外側の地域の地価が横バイに推移している事態については、購入者が、需要の縮小でそれらの地域の開発のテンポが遅れることをみこし、買いつかないということであろう。この点は高度経済成長時とは異なる購入者のビヘイビアである。ただ注目していいのはそれらの土地の投げ売り、安売りがほとんどないということである。調査地点のうちで、ほんのいくつか前年より地価が下落した所もあつた。しかしそれはごくわずかである。

たしかに不況で不動産会社の倒産はない、とくに未開発地の団地などを多くもった企業は倒産ないし倒産の危機に直面しているであろう。それは全国的にもいえることであって、その結果市街化区域の拡大（線引きの見直し）や公共団体による遊休地の買いあげ要求として、政府に要請が強まっている。ただ前出の図一1にもみられるように、周辺部でも地価は前年と横バイであることに注目したい。買いがたい地帯でも、すなわちほとんど売買がない地点でもディスカウントはないという点である。

これは何故か。この点の調査は今回は不十分であり、多分に推測的なものが多いが、この問題については、さしあたり地価が下落したと仮定した時の現象を考えればよい。土地、それも地価上昇率がたえず物価上昇率よりも高い、もちろん賃金上昇率よりも高い、という性質をもった土地を担保にして、インフレで加速された日本の高度成長の経済体質、この体質が地価下落にあった時、これは当然に企業の担保価値の減少ひいては信用不安、信用恐慌といった方向を展望するのは、いとたやすい。今の資本主義にあっては、デフレは最大の禁句である。そのために、地価が下落しないよう、投げ売りなどしないように今や銀行や大手不動産会社が積極的に下支えしているのだとよい。地価下落は底流としてはあるものの、顕在化しないのである。多くの土地やマンションは今や銀行管理のもとにおかれている。また倒産した会社の土地は大手の不動産業者の手にわたっている。そしてその際の転売価格はきわめて安い。こうして今や地価は二重化しているのであって、下落すべき土地を業者間で支え合うことにより、下落している土地の「卸し売り」価格を「消費者」価格に反映させないようにしているとみるべきだろう。

こうして未開発の市周辺部でも地価は横バイ傾向なのである。そして需要者もそれをみこして買いにこないのである。

4. 鹿児島市の地価はなぜ高いか

つぎにあきらかにすべきは、福岡などと比べて市民所得は低いのに、なぜ鹿児島市の地価は高いかという問題である。この点は先の2論文でのべたので多くはくり返さないが、最近の数字だけは補っておこう。

第1点は鹿児島市への県民の一点集中である。この背景は、鹿児島市の魅力にあるのではなく、農村での「魅力のなさ」に起因するものである。その結果鹿児島市の人口数、世帯数の増大は大きい（表一1）。そ

表一1 鹿児島市の世帯数、人口数の増加数と対前年増加率

Table 1. Number of increase of households and population in Kagoshima City and the relative rates of increase to the previous years.

	世 帯 数		人 口 数	
35 → 36年	1,551人	1.8%	4,840人	1.4%
36 → 37	2,281	2.6	5,850	1.7
37 → 38	3,701	4.1	9,021	2.6
38 → 39	3,997	4.2	10,190	2.9
39 → 40	6,079	6.2	6,585	1.8
40 → 41	3,745	3.6	7,962	2.1
42 → 43	4,118	3.7	6,678	1.7
43 → 44	3,876	3.4	5,873	1.5
44 → 45	4,056	3.4	2,380	0.6
45 → 46	4,730	3.8	8,454	2.1
46 → 47	5,407	4.2	10,432	2.5
47 → 48	5,662	4.2	11,463	2.7
48 → 49	4,842	3.5	10,277	2.4
49 → 50	5,289	3.7	12,852	2.9

(注) (1) 鹿児島市統計書より

(2) 42年4月28日に谷山市と合併している
ので41→42年の数字は出していない。

れも年々増大している。増加数の絶対増だけでなく、前年の数に比べて増加する数の対前年増加率もほぼ上昇気味である。たしかに48～49年の不況時にはその率はダウンした。しかしこの構造不況のもと、筆者は不況だからこそ鹿児島市への人口集中は増大するとみていたが、案の定49→50年は高度成長時なみの増加水準に復活した。このベースでいけば、市当局が計画している55年度50万人都市は53年頃には達成されてしまうであろう。もっとも水や住宅の供給計画は未達成の可能性が強いが。

表一2は住居の種類別にみたものである。住宅センサスを48年と43年で比較すれば大分住宅事情が緩和しているかのようにみられる。また一人当たり畳数も多くなった（もっともこの点は畳の大きさの比較をしなければならぬのだが）。48年には、住宅をもつ世帯数は12万5000戸と、48年の市世帯数13万9,000戸の数に大分迫ってきた。ただ筆者としては、この差の世帯数だけが当面の住宅対策であるとは考えられても、ロングランでいけば、この差だけを考えてはいけなと思う。実際、1世帯ながら親と子の2世帯に分かれて住んでいる（教育問題などのため）ものもあつたりして、世帯の数をそのまま受けとれないことがあるからである。しかし表一3にみるように、住宅難率が鹿児島は大都市なみであるということもある。この住宅難率が48年の住宅センサスではまだ集計、公表されていないので計算できないのであるが、多分前

表一2 鹿児島市の住居の種類・所有別状況
Table 2. Number of houses in Kagoshima City by sort and ownership.

	住宅センサス (43年10月1日現在)			国勢調査 (45年10月1日現在)		住宅センサス (48年10月1日現在)		
	住宅数	世帯数	1人あたり 畳数 (畳)	住宅に住む 普通世帯	1人あたり 畳数 (畳)	住宅数	世帯数	1人あたり 畳数 (畳)
総持	100,940	103,690	4.3	115,721	4.9	121,900	124,500	5.33
借家	50,240	51,990	4.9	58,913	5.6	62,600	64,800	6.11
借家	50,700	51,700	3.6	—	—	59,300	59,800	4.28
内訳	公営・公団・公社の借家	5,320	5,330	3.5	5,662	3.8	5,100	
	民営借家(設備専用)	29,290	30,080	3.5	42,591	3.9	38,900	
	民営借家(設備共用)	9,140	9,210	3.2			8,800	
	給与住宅	6,950	7,080	4.2	6,735	4.6	6,500	
(間借り)				1,820	3.1			
(寄宿舎その他)				435	3.4			

(注) 住宅センサスは住宅で、国調は世帯でとらえているので、そのままでは比較しにくいいため、上の表のように組み直した。国調は住宅に住む普通世帯「寄宿舎その他」を入れて計116,156が普通世帯(普通世帯以外には準世帯7,443がある)の総数になる。

表一3 住宅難世帯数と住宅難率(43年)
Table 3. Number of households living in the small, and old houses unsuitable to live in.

	住宅難世帯数住宅	住宅難世帯内訳				普通世帯数	住宅難率
		同居	非住宅住	老朽住宅住	狭小過密		
人口集地区	47,460	1,140	930	410	44,980	113,740	41.7
鹿児島	209,500	13,290	5,710	1,160	189,340	542,650	38.6
福岡	1,211,710	56,370	23,770	5,250	1,126,320	3,047,660	39.8
東京							

(注) (1) 46年度「九州経済白書」(九州経済調査協会)の孫引き(P. 58)。原典は43年住宅センサス。
 (2) 鹿児島、福岡、東京は「人口集中地区」となっているが、鹿児島の場合、ほぼ鹿児島市と推測される(40年国調の世帯数104千世帯)、福岡市の40年国調の世帯数は206千世帯なので、表の人口集中地区とは福岡都市圏を範囲に入れているかもしれない。
 (3) 老朽住宅とは危険または修理不能のもの、狭小過密世帯とは2~3人世帯で12畳未満、4人以上世帯で15畳未満の住宅に居住しているもの。
 (4) 住宅難率とは普通世帯総数で住宅難世帯数を除したもの。

回と余り変化ないのではない。当面の対策としても、これらの住宅難世帯をどうするか、という問題があるが、それはともあれ、これらの住宅難世帯が宅地の需要者として大きく存在していることはいえるだろう。それも借地よりも宅地購入者としてである。

これらの需要は大きい。鹿児島市の50年の1月から3月までの建築確認申請件数のペースは、列島改造ブームのあった48年1~3月に匹敵する水準に回復してきている。こうして住宅難が大都市なみであるのと同時に、地価水準も大都市なみになっている。

しかも低所得者の多い鹿児島県で、県内の個人住宅建設は着工戸数で50年度に4万148戸、前年比34%の急増で、全国平均の20%を大きく上回り、第2位の青森26%を遠くひき離している。この住宅増は鹿

児島市内が大部分だから、九州一高い土地の上に、県平均でいくと全国一所得が低い県民が、全国一早いスピードで家を建てていることになる。これは市民所得の向上の結果によるものと楽観視してはなるまい。それは血のにじむような庶民の努力によるものなのである。それはそうせざるをえないほど住宅事情が悪化しており、また家を求める世帯がふえていることの反映である。そして個人住宅の建設着工戸数の伸び率は上昇する一方である。鹿児島銀行の51年1~3月の新住宅ローン貸付件数は633件、30億6,000万円、昨年同期の420件、15億4,900万円に比べ、件数で5割まし、金額ではほぼ2倍となっている。平均38.8才の年収289万8,000円のサラリーマンが、1戸当たり平均865万円の建築資金で約232m²の敷地に91m²

の木造住宅を建てる、というのが、平均的な庶民の家の姿であるらしい。

ともあれ、そういった庶民の血のにじむ努力が地価上昇に連動してゆく。

ではなぜ需要に応じて土地の供給量がふえてゆかないのか。それは宅地に適した鹿児島市の土地が少ないからだ、という答えをもっている人が多いかもしれない。しかしこれはまちがいである。少しはあまっているかもしれないが、論旨としてはまちがいである。

表一4をみてほしい。相場としてはきわめて安く分譲されたはずの市開発事業団の宅地で建物がたたず遊休化している面積の比率を示したものである。この空地がすべて投機的にのみ保有されているとはいえない。ただそれにしては建設年次の古い団地でも空地率

表一4 開発事業団の土地分譲された宅地の空地率(49年7月現在)

Table 4. Ratio of not using land to total land that has been exploited to live in and sold cheaply by the Kagoshima City Development Corporation.

大明ヶ丘, 天神山団地	(40.12~43.2)	14.9%
城山	" (43.2~46.11)	32.0
伊敷	" (43.12~46.11)	27.5
慈眼寺	" (43.10~46.9)	45.3
玉里	" (46.12~49.12)	71.5
計		39.7

(注) 市開発事業団資料より

が高いのには驚ろかされる。

市住宅課が50年9月から11月までの2ヶ月間にわたって、市内83の、全団地の空き地調査(土地取得以降3年以内の分もすべて含んでいる)を行なった調査結果がある。民営分は67ヶ所で分譲戸数は1万9千戸、そのうち家を建設済みは約7千戸で、残り1万2千戸は空き地のままである。また公的機関が造成している団地は16ヶ所、約2万8千戸でこのうち公営住宅用地として確保している1万2千戸は別として、民間に一般分譲した1万6千戸のうち家を建設済みは約1万戸、残り6千戸が空き地として遊んでいるという(表一5)。

このような宅地として分譲されたもの以外に、耕作放棄された農地なり宅地改造したがまだ売れていない土地などの遊休化した土地がある。この点の把握は正確には行なわれてはいない。49年9月から行なわれた国土利用計画法による未利用地調査で、鹿児島市の未利用地(ただし市街化区域は2,000m²以上、調整区域は5,000m²以上の土地のみ)として認定されたのは、市街化区域では34件、約31ha、調整区域で16件、74ha(44年1月1日~49年12月23日まで)となっている。認定のもとになる調査では、市開発審査室によると、遊休地は7,660筆、1,035ヶ所あるとのことだった。

ともあれ、地価がきわめて高くしかも安定化しているもとの、これらのおおくの土地が遊休地化ないし低

表一5 公営団地の空き地状況

Table 5. Number of land plots, which have been exploited in support of the self-governing body, used for house-building and not using, at present.

団地名(施工主)	一般分譲戸数	建設済み戸数	空き地戸数
大明ヶ丘(事業団)	867	617	250
天神山(同)	64	49	15
坂元(辻ヶ丘)(市住宅公社)	245	235	10
紫原(同)	6,934	3,664	3,270
永吉(労住生協)		一般分譲なし	
希望ヶ丘(県住宅供給公社)	92	88	4
緑ヶ丘(同)	282	223	59
原良(同)	593	470	123
冷水(同)	10	10	0
武岡(市住宅公社)	810	634	176
慈眼寺(事業団)	479	264	215
城山(同)	1,320	1,256	64
伊敷(同)	2,382	1,819	563
玉里(同)	1,407	920	487
坂之上(労住生協)	111	91	20
計	15,596	9,882	5,714

(注) (1) 50年1月21日南日本新聞(朝刊)より

(2) 一般分譲のみを対象

利用のままに放置されているのである。そしてこのような現実の供給の少なさをこそが、地価上昇の最大の元凶である。少なくとも地価下落を妨げている要因とみてよい。しかも平場地帯の旧市街地では、先高を期待して、不況のもとでも、購入者の支払能力に合致するまでは、実際の土地市場に供給量としては立ち現われてこない。

そして市内の住宅戸数は48年10月で約12万2千戸、5年前より2万戸近く増加したが、公営住宅はこの51年3月末で約8,500戸、5年間に3,400戸ほどふえただけなので、46年度3倍程度だった市営住宅の競争率が49年度から8倍台に上昇してきている。しかもその家賃たるや公営住宅にもかかわらず51年1月で坪あたり1,894円で4年前の2倍にもなっており、全国の県庁所在地の中でもトップクラスに属しているといえる。これは地価上昇の要因が家賃のおし上げにも響いているといえよう。

5. 土地の供給量は増大しているか

しかし鹿児島市は他の都市に比べて比較的公的機関による団地造成と宅地供給のシェアが大きい都市である。比較的安い一もっとも素地価格はすでに高くなっているかもしれないが一分譲価格（なぜなら原価で供給し、利潤を含まない線で分譲価格が設定される）による団地供給量が多いにもかかわらず、地価が高いのは何故かという問題が次に検討されるべき問題である。もっともシェアが高いといっても、公的機関による団地造成の内の公的建設は表一6にみるとおり、決定的に大きなものではない。公的機関の供給が宅地供給の決定的な役割をしめるほどにまでそのシェアを高めれば、また事態は大きく変わるであろう。しかしそこまでは至っていないのである。

しかも公的機関の造成する団地そのものが、旧市街地はもとより既存の団地周辺も素地価格が高騰して、ますますその外側へ追いやられている。鹿児島市の外側には、宅地に開発するにはよほどの整地費がかかるような場所しか残っていない。すなわちシラスの起伏のはげしい地帯しか残っていないのである。この点は鹿児島市の特徴である。地価の安い宮崎や佐賀のように外に広がれば、田園のみであって、整備費はさほどいらず、ガス、上下水道などのみを配慮すればよいとは大違いである。この点が鹿児島市の地価高の地理的要因となっている。しかしあとでもくり返すが、この地理的要因はあくまでも従たる要因なのであって、便利な所に遊休地があり、その遊休地を地価高・地主の売却忌避のために開発できず、やむをえず工事の困難な所に行かざるをえない、というメカニズムこそが鹿児島市の地価高の主たる要因であることをここでは指摘しておこう。

表一7は市開発事業団の分譲の一般分譲（この他に公共用地の「その他分譲」がある）の内容をみたものである。分譲単価は徐々に上昇しているが、現在の地価水準からいってきわめて安い。しかし当初の大明ヶ丘・天神山に比べてそれ以降の分譲地は高くなってきている。これは費用の構成比にみられるように、工事費のウエイトが70%を上回り、今や8割の水準にのぼっていることによる。これは単価の上昇よりも、単位面積当たりの費用の増大によるものである。またそういう費用のかかる所にしか大規模な団地開発ができなくなったことを示している。

なお競争率について若干ふれておくと、競争率は上昇する一方で、不況の影響もそれほどあらわれていない。同じ玉里団地のなかで分譲時期別に平均競争率をみると、47年9月の第4回目の時、今まで6~7倍

表一6 団地造成の現況

Table 6. Change of number of the groups of houses by the self-governing bodys' support or private management.

		計画戸数	50年11月現在の建設戸数	50年11月現在の空地	49年11月までに建設された戸数	過去1年間の建設戸数
公的機関による 団地造成	公的建設	12,059	10,909	1,150	10,091	818
	民間建設	15,790	10,675	5,115	9,882	793
小計		27,849	21,584	6,265	19,973	1,611
民間自力建設		13,954	7,675	6,279	6,702	973
計		41,803	29,259	12,544	26,675	2,584

(注) 鹿児島市住宅課資料より

表一七 市開発事業団の分譲地の内容

Table 7. The area, average price, competition rate of many applicants and rate of various costs to the total of costs on the lands which had been sold by the Kagoshima City Development Corporation.

	一般分譲 面積	平均分譲 単価	平均 競争率	費用の構成比		
				用地費	造成費	金 利 他
1 大明ヶ丘・天神山 (40.12~43.2)	47千坪	85百円	7.31倍	20%	66%	14%
2 城山 (43.2~46.11)	64	341	8.95	13	74	14
3 伊敷 (43.12~46.11)	130	150	3.82	21	63	16
4 慈眼寺 (43.10~46.9)	34	162	3.66	15	76	9
5 玉里 (46.12~49.12)	85	408	12.16	15	78	7
6 せぼる (51.1~)			7.86	8	85	7
7 鹿児島大医学部		(約1万円)	—	65	20	16

(注) (1) 市事業団資料より

(2) 1~4までと7はすべて土地分譲、5は戸建分譲を含む、6は戸建のみ。

の水準だったものが11倍へ、48年2月の地価狂乱時の第5回目の土地分譲は21倍へと上昇し、49年4月、不況下、ただし事業団の方針が変わって1戸建分譲になったため11倍へとダウンしたものの、49年11月は27倍、49年12月は32倍となっている。

ともあれ、比較的土地の手当てが早かった事業団でさえ、そういう宅地化限界地へと土地を求めざるをえなくなっていることに注目すべきである。

しかもそういう相対的に安い価格で分譲された土地のかなりの部分が遊休化していること、また道路など整備された、公的機関の開発した団地の周辺に、民間資本がその波及効果を利用して開発を行ない利潤こみの価格で分譲してゆくため、宅地限界はさらに外側に進まざるをえない。

そして今までタダ同然であった素地価格も開発利益を期待して上昇する。さきの表一七の費用構成の中の用地費も単価になおせば上昇しているのである。ただ比較的早めに土地を手当てしていたこともあって、造成費が大きくなり、用地費が低目に出ているのである。

しかし表一七の7番目の鹿児島大学医学部用地の用地費の高さに着目してほしい。これはあとでのべる中山団地に隣接する、比較的開発し易い土地であったが、そういう宅地限界地の内側の土地を開発するとなると、いかに素地価格が高く上昇するかという、ひとつの見本である。

次にこの比較的開発し易かった土地、今は中山団地

として区画整理組合方式で宅地開発が行なわれている土地について分析を加えてみよう。比較的便利な、すなわち限界地の内側にある遊休地の開発によって生み出される大量の宅地供給が、実際はどういう機能を果たすかについてである。

中山団地は西鹿児島駅より直線距離にして5Kmの範囲内にある台地上の畑地帯で、その北端は鹿児島大学医学部用地としてすでに開発済みの所である。面積は134万m²で、ほぼ紫原団地(2万人居住の計画であった)と匹敵する面積を有し、ここに約1万5千人の団地を作り出そうとするものである。

当初は市事業団が鹿児島大学用地と一緒に宅地開発を予定していたが、市街化区域内に入るや地元は事業団への売り渡しは大学用地のみとし、それ以外は区画整理組合方式で行なうこととした。そして工事費をうけもちながら開発する施行者を地主達はさがした。当然、事業団もそれに立候補したが、地権者(約1,200名)側は地主還元地率を40%と要求、事業団は29ないし30%を提示して物わかれに終わった。その後大和ハウスも、施行主が優良な土地をえり好みしてとり、そののちに地主還元ということで40%案を提示したが、これも物分かれに終わった。

全国的に平均3割といわれる地主還元率を4割までに引きあげて要求する根拠は、地主側の先高期待感の強さ、すでに今まで部分的に宅地化してきた時の経験がものをいっている。

表一八をみてほしい。これは中山団地に参加してい

表一8 中山団地参加農家の貸家・アパート等所有状況 (18戸抽出調査・51年2月現在)
 Table 8. Number of rental houses and apartment houses owned in 1976 by the landowners which are now participated in exploitation of a wide land for many houses, "Chuzan Danchi" from agricultural land (by survey of 18 landowners).

農家番号	場所	種類	賃貸料	戸数	収入	備考
①	魚見ヶ原(中山団地隣地)	一軒家	月 2.5万円	3戸	7.5万円	土地 600坪(宅地) まだ、かなり余地がある 宅坪 100坪
②	中山町 農協近く	一軒家	月 2.7万円	1戸	2.7万円	
③	自由ヶ丘 団地	一軒家	月 3.2万円	1戸	3.2万円	
④	中山町 農協近く	一軒家	月 1万円	1戸	あわせて 2.5万円	宅地 50坪 宅地 40坪 宅地 70坪
	中山町 農協近く	一軒家	月 1.5万円	1戸		
⑦	中山町 農協近く	一軒家	月 2万円	1戸	あわせて 4万円	
	中山町 農協近く	一軒家	月 2万円	1戸		
	中山町 農協近く 自宅の敷地内	一軒家	月 2万円	1戸	2万円	
⑭	中山町 農協裏 自宅敷地内	2戸割貸家	年間1.5万円	2戸	年間3万円	
⑯	中山町 農協前 自宅内に	3戸割貸家	月 2万円	3戸	6万円	
⑰	上福元町 南高近く	一軒家		2戸		宅地 90坪

る農家から18戸を抽出しての調査結果であるが、みられるように18戸のうち半分の9戸はすでに貸家業を兼業し始めている。

結局この地主還元率4割に同意して開発をひきうけたのは全農であった。全農は47年3月末に定款を改正(法改正は48年)して宅地供給事業をとり入れその第1号として中山団地開発をひきうけたのである。

全農は開発した土地の31%を公共用地(道路21%、緑地7%、公園3%)、39%を地主還元、そして残りの30%を全農が一切出す工事費と利潤の肩代わ

りに保留地として取得しようとするものである。

49年10月に当時地主の88%の同意をえて着工し、今では反対者は6人のみとなっている。工事完成は52年末を予定している。当初の工事費だと、全農の保留地1坪当たり約8万円弱の分譲価格で回収可能であったが、現在では1坪当たり約12万円前後になるとみられる。これは石油ショックを境にした資財費上昇によるものだが、こうして中山団地は全農に限っていえば、少なくとも坪12万円以下では分譲できない仕組みになっている。利益をいければもっとあがらざるを

表一9 中山団地の宅地利用に関する農家の意向

Table 9. Various landowners intentions how to manage their land which will be soon returned after exploiting by the National Agriculture Corporation "Zenno".

農家番号	中山団地の宅地利用形態	土地売却の有無	売却予定価格と面積	備考	中山団地内宅地予定面積
①	アパート・貸家用地	相手次第で売る	坪 12~13万円	70坪程度 60坪くらいに区切って 1戸建用地として70坪くらいの宅地で 一戸建宅地	3,150坪 600坪 480坪 450坪 380坪 360坪 350坪 270坪 180坪 180坪 155坪 130坪 100坪 65坪 450坪 180坪 130坪
②	貸家	数年先をみて売る	坪 15万円		
③	貸家	知人に安い価格で売る			
④	貸家	売らなない	坪 13~15万円		
⑤	貸家	売らなない			
⑥	貸家	売らなない	坪 14~15万円		
⑦	貸家	一部売却却	坪 20万円		
⑧	貸家	一部売却却	坪 12~13万円		
⑨	貸家	売らなない			
⑩	貸家と子供の事業用地	売らなない	坪 10万円以上		
⑪	貸家	売らなない			
⑫	子供の住宅地	売らなない	坪 12~13万円		
⑬	子供の住宅地	売らなない			
⑭	貸家	売らなない			
⑮	貸家と建て売り	売却却	坪 12~13万円		
⑯	貸家と子供の事業用地	売却却	坪 15万円		
⑰	放売	売らなない			
⑱	放売	売却却	条件次第		

えないであろう。一方、表-9にみるように、地主に還元された宅地の使用については、大部分の地主が貸家にすると考えていて、売却は今の所考えていない。売却するとしても貸家の資金獲得のため位であろう。しかも還元地の全部に貸家は建てないだろうから、その多くはそのまま放置されるとみてよい（こうした事例は区画整理組合方式で開発した紫原の多くの角地が未利用地化している現実にもみられる所である）。しかも売却するとしても、全農の坪12万以下で売ろうと考えている人は1人もいない。少なくとも全農が坪12万円以上で売るまでは待っているのである。

これらの農家は、この時点ですでに周辺で宅地開発の経験をしている。中山団地に隣接して、すでに区画整理方式で開発してきた宅地を、これらの「農民」が、どのように利用しているかをみるために、表-10を作ってみた。みられるように、今ある自己の居住以外の宅地は、その大部分が「投資」のために「放置」されているのである。

もともと表-11にみられるように、宅地開発に参加した農民は兼業農家なのであって、宅地としての地価値上がりに期待して、事業に参加してきたのである。しかも共同減歩6割をしても、なおそれ以上の地価値上がりが期待できると考えたのである。

これらの農家は一部を除いては、すでに安定兼業に入っている。むしろ農家というよりは、土地もち労働者の範ちゅうに入っているべきものであろう（表-12）。

こうして、宅地としては優良な所での、大規模な宅地開発も、所詮は供給に結びつかないのである。あるとしても、従来の高地価を低下させるものでないことは、今までの文章の行間から理解できるであろう。宅地ができて実際に供給量の増大としては、土地市場にあらわれてこないことをである。

たしかに区画整理方式は、資金のない農民をして、宅地化させ、宅地の供給量を潜在的ではあれ増大させる、という積極的な役割をもっていることはたしかである。ただ宅地限界地内にある宅地の、地主による自主開発はおうおうにして遊休地の拡大につながる。もっともそれも宅地化もせずに放置しておくよりはまだいい。区画整理方式を否定してはならないと筆者は思う。しかし結果としてはそれが供給量の増大、地価下落に短絡しない、ということだけは理解しておきたい。

そしてその分、宅地限界を外側に広げ、時の経過をまつだけで内側の地価が上昇してゆく、というメカニズムを、ここでは理解すればよいのである。

と同時に、中山団地の事業に参加した農民を、筆者

表-10 宅地とその他の住宅地の所有状況

Table 10. The area of land owned by the landowners and their plans how to use.

農家番号	農家の居住宅地	その他の宅地の場所と面積	今後の土地に対する意向
①	300坪	600坪 中山町魚見ヶ原(中山団地隣接地)	貸家用地として収入を得るため売却しない。 安定した収入を得るので売らない。 貸家用地なので売らない。 貸家用地として収入確保
②	150坪	100坪 中山町農協近く	
③	120坪	90坪 自由ヶ丘団地	
④	200坪	① 50坪 中山町農協近く(自宅の敷地内) ② 100坪 " (自宅近く)	
⑤	285坪	③ 40坪 自由ヶ丘団地 ④ 68坪 自由ヶ丘団地 ⑤ 55坪 上福元町 山形屋ストア隣り	住宅地そのまま放置 住宅地そのまま放置 駐 車 場 更地そのまま放置 投機用に保有する。 放置して値上がりを待つ 貸家用地として保有する。
⑥	180坪	① 90坪 魚見ヶ原(中山団地隣接地) ② 40 a (畑) 坂之上	
⑦	240坪	400坪 自由ヶ丘団地のはずれ ① 50坪 自宅の裏 ② 40坪 中山町県道沿い ③ 60坪 上福元町 電停近く ④ 60坪 上福元町 電停近く	
⑧	100坪	50坪 自由ヶ丘団地	
⑨	182坪	なし	
⑩	180坪	① 60坪 自由ヶ丘団地 ② 60坪 中山町 県道沿い	
⑪	240坪	50坪 中山町(自宅敷地の隣接地)	
⑫	150坪	なし	
⑬	270坪	60坪 自由ヶ丘団地	貸家を建てる予定 値上がりを待っている。 病院に貸している。年10万円
⑭	180坪	① 70坪 中山団地隣接地 魚見ヶ原 ② 360坪 中山町 県道沿い	
⑮	150坪	なし	貸家用地 売らない。
⑯	300坪	なし	
⑰	210坪	① 90坪 上福元町	
⑱	200坪	なし	

表—11 中山団地造成事業への参加農家の実態

Table 11. Present incomes and employments of the landowners.

農家番号	専業	兼業	経営耕地	兼業の職種	中山団地に提供した土地の面積	農 業 入 収	当初における団地化への賛否	その理由, 動 機
①		○	水田85 a, みかん120 a, 山林10ha	林業自営	畑13 a, 山林250 a	120万	賛成	土地の値上がりを期待する。
②		○	水田100 a, 畑10 a, みかん80 a	水道局委託事業	畑20 a, 原野20 a	100万	賛成	還元方式で土地が返還されるので
③		○	水田48 a, 畑6 a	電々公社	畑40 a	—	反対	あまり, 乱開発は好まない。
④		○	水田100 a, 畑10 a, みかん5 a	大 工	畑20 a, みかん15 a	70万	反対	還元率に不満(低すぎる)
⑤		○	水田60 a, 畑40 a, みかん30 a	中山農協組合長	畑30 a	—	賛成	自分たちの資産として将来楽しみだから
⑥		○	水田30 a, 畑5 a	中山土地区画整理組合副理事長	畑25 a, 山林5 a	—	賛成	この地域の発展につながる。
⑦		○	水田150 a, 畑7 a, みかん180 a	水道局臨時雇	畑29 a	180万	賛成	団地内の畑では収入が少ない。
⑧		○	水田31 a	中山農協職員	畑21 a	ほとんどない	賛成	収入が少ないので, 地価上昇に期待。
⑨		○	水田65 a, 畑15 a, みかん5 a	中山土地区画整理組合	畑20 a	—	賛成	畑の収入は少ない。
⑩		○	水田90 a, 畑14 a, みかん30 a	製材団地協同組合	畑15 a	200万	賛成	農民がもうかる。
⑪		○	水田48 a, 畑3 a, みかん50 a	大 工	畑12 a	70万	賛成	団地内の畑では収入が少ない。
⑫		○	水田40 a	タイル工事店	畑10 a	—	賛成	地価の値上がりに期待。
⑬		○	水田24 a, 畑5 a, みかん70 a	病院事務	畑8 a	—	賛成	住宅地になると地価も上昇する。
⑭		○	水田100 a, 畑60 a, みかん65 a	会 社 員	畑5 a	230万	賛成	地価の値上がりに期待。
⑮	○		水田30 a(休耕) 畑15 a		山林と原野 150 a	—	賛成	農業後継者がいないので農地はいらない。
⑯	○		水田60 a, みかん25 a		畑35 a	—	賛成	農業では生活できない。
⑰	○		水田34 a, 畑5 a		畑15 a	—	賛成	地価の値上がりに期待。
⑱	○		水田20 a, 貸付地40 a		畑10 a	—	賛成	地価上昇に期待。

は「地主エゴ」だと批判するのもどうかと思う。批判者もいったん地主になれば, そういう行動をとろう。要は経済法則どおりに動いていることの認識が必要なのである。

こうして地価は上昇する(もっともアパートの家賃は地価ほどは上昇しない)。あるいは下落することを

妨げる。

6. 土地需要者の姿

次にこういった高地価を成立させる, 買い手側の事情について簡単にみておこう。それも限界地の地価をその支払能力一杯に負担して宅地を購入する層につい

表-12 兼 業 農 家 の 収 入
Table 12. Income of part-time farm households which are now many of landowners.

農家番号	兼業をする理由	兼業収入（兼業に従事する人数）
①	林業は農業の一種として考えているので、兼業をしているとは思わない。	?
②	機械化により労働力が余るから。	月収 6万 (1)
③	収入を補うため。	主 月20万, 長男8万, 長女10万, 合計38万 (3)
④	土地にかかる税金を支払うために現金が欲しい。	月6万~7万 (1)
⑤	特別な理由はない（農協の組合長になったので忙しい）	?
⑥	農業では生活できない。	月 12万 (2)
⑦	収入をおぎなうため。	月 9万 (1)
⑧	耕地がせまいため、農業収入が少ない。	月 17万 (1)
⑨	農業収入が少ない。	月 10万 (1)
⑩	労働力が余っているから	(1)
⑪	農業収入が少ない。	月 7万~8万 (1)
⑫	農業収入が少ない。	(1)
⑬	耕地がせまく農業収入が少ない。	主 月15万 (4)
⑭	労働力が余っているので。	月 7万 (1)

てである。限界地での地価がそういった水準にまで上昇することによって、内側の地価は労せずして上昇し、その分買い手をますます外側に押し出してゆく。こういった悪循環の一方の「にない手」（被害者）である購入者についてである。

購入者の分析は少ないが、幸に市事業団が大明ヶ丘・天神山団地の当選者（申込者も調べてあるが当選者と傾向は同じ）と玉里団地の当選者について集計したものがあつた。

当選者を職業別にみると、会社員（大明・天神44%、玉里57%）、公務員（37%、24%）となつていて、圧倒的にサラリーマンである。しかも公務員の比率が、市民のなかにしめる公務員の率からみると高い。購入以前の申込時の居住は大明・天神しか調べてないが、借家35%（なお43年の住宅センサスで市全体でみると58%）、公営住宅13%（10%）、社宅12%（14%）、民間アパート1%（18%）となつている。民間アパートに今住んでいる人は、その支払能力からいって、これらの事業団の分譲する土地の購入資格をもたないことが示されている。

47年の玉里団地の当選者はその平均像をみると、38才のサラリーマン、家族3.6人、月収税込で9万9,000円という姿がうかがいあがってくる。この水準はほぼ平均的サラリーマンの姿であり、これらのサラリーマンがマイホーム作りのために交通の不便な所へ限

界地へと宅地を求めて行動しているのがみてとれるのである。

7. さ い ご に

こうして地価形成の論理というものが理解できたと思う。すでに紙数が終わっているのでこれ以上結論的なことを述べる余裕はない。

しかし土地問題の解決は、持家政策から貸家政策の転換、あるいは遊休地の有効利用をめざした国土利用計画法の運用、税制を含めた全体的な経済政策、そしてなによりも過疎と過密を拡大再生産させる経済法則全般についての転換策が検討されなければならないであろう。

最後に上述の調査を筆者とともにになってくれたのは、研究室の大学院生・山口君と学部学生の鼎君であったことを記して心から感謝したい。図-1は主として2人の努力による。また表-8から表-12までは鼎君の卒業論文から引用した。

また本稿の論理は、新沢・華山著の「地価と土地政策」（岩波書店・改訂第二版）に主として学んでいることを付記しておく。

本研究は鹿児島県地方自治研究所（理事長・岩元和秋氏）の御援助でなされたものであることを記し、心からお礼申しあげたい。

Summary

The purpose of this paper is to disclose the price-mechanism of land in time of stagflation. In Kagoshima City, where its average income is lower than in any other city, land value for house is at high level even in time of stagflation. In time of super-heating economic growth, land price went up to so high a level that it made the class of worker earning ordinary income unable to buy land. And, after the period of super-heating economic growth, the land price was expected to fall; the expectation being expressed in the term of "land market panic". But contrary to this expectation we are faced with such an unfavorable situation as that land price has been rising still.

By contrast, demand for land is getting down. But unfortunately, decrease of land supply is happening at the same time. It is for this reason that land price remains at high level still.

Generally, in accordance with the rising of the price of marginal land, the previously developed land naturally increases its own value. So we want to buy marginal land situated most distinctly from the center of the city, at a cheap price level.

While it is right to assume that speculation in land has gone away, those who want to have better housing are anxious about purchasing a cheap price land which has been semi-developed. But most of the land-owners have been disgusted with delivering their own land at the present cheap price in comparison with the high price of the developed land. So the price-mechanism, that land supply which is always kept under land demand causes the price to go up, operates even in time of stagflation.