

不動産政策史概論 第2回

第2章 大正期の不動産政策

明海大学不動産学部教授 周藤 利一（すとう としかず）

第1節 大正期の不動産政策をめぐる経済・社会情勢

大正と言えば「大正デモクラシー」を想起するように、政治面で大きな変化が見られたが、それ以外の分野でも歴史的な変化が生じた時代である。

まず、人類史上初めての世界戦争である第一次世界大戦への参戦は、我が国経済に未曾有の好景気をもたらした。大戦が勃発した1914（大正3）年からの5年間で国民総生産が3倍にもなり、日露戦争の戦費負担により疲弊した財政も税収増により劇的に改善した¹。国家歳入における所得税の割合が地租を上回り、工業生産高も農業生産高を上回り、我が国が農業国から工業国へ脱皮したのが大正期であった。

こうした政治・経済情勢の変化は社会面にも大きな変革を誘発した。それは、農村から都市に人口が集中し、都市化が進展したことで、社会構造も大きく変わって、庶民の生活スタイルにも大きな変化が生じたことに代表される。

例えば、映画が大衆娯楽として定着し、雑誌の刊行が相次ぎ、洋食、洋服文化が浸透し始めた。また、電灯、ガス、水道といった都市インフラの整備が進展し、自動車の普及も進んだ。現在の鉄道網の体系も大正期にほぼ完成している。

こうした鉄道網の整備に伴い、明治期の末

から首都圏・関西圏で電気鉄道による郊外路線の開業ブームが起り、大正期を経て昭和初期まで続くが、これは郊外型住宅の開発を伴った。新たに開発された郊外住宅地には、家族本位の間取りを基本コンセプトとする洋風の居間や客間のある「文化住宅」が多く建設され²、こうした当時の先進的な住宅に入居したサラリーマンは電車で通勤するという、今日のサラリーマン生活のスタイルが確立される。

さらに、1917（大正6）年には「主婦乃友」誌が創刊され、創刊号には、常盤松女学校（現在の学校法人トキワ松学園）の創設者であり初代校長の三角錫子設計の「安価で建てた便利な家」が掲載される等³、住宅設計の大衆化が進み、平面図付きの住宅設計集がブームになったという。

第2節 大正期の不動産私法

1. 借地法

第1章第2節5. で述べたように、借地に関する「民法」の規定を補完するため、1909（明治42）年の「建物保護ニ関スル法」（建物保護法）が借地権に対抗力を与えたが、借地権の存続期間、期間満了時の処理等、なお多くの問題が残っていた。特に、賃借権による借地では、20年を超える存続期間を定めることができないことが問題であった。そこで借地権の保護を目指して多くの法案が帝国議会

に提出されたが、貴族院の反対等により成立できなかったため、最終的には司法省が借地法案を準備し、1921（大正10）年に「借地法」（大正10年4月8日法律49号）として成立した。

「借地法」の特徴は、第一に存続期間の長期化である。借地権の存続期間は、地上権による借地権であれ賃借権による借地権であれ、特約がない限り、石造、煉瓦造等の堅固の建物の所有を目的とする場合には60年、木造等の非堅固の建物の所有を目的とする借地では30年とした。特約によって堅固の建物の場合には30年以上、非堅固の建物の場合には20年以上の期間を定めることができるが、それに満たない期間の約定は効力を有しないものとされた。

第二は、借地人への建物買取請求権の付与である。借地期間が満了し、借地人が土地を返還しなければならない場合には、借地人は、地主に対して建物の買取りを請求することができるものとされた。この建物買取請求権の目的は、直接には借地人の建物建設資金の回収であるが、間接的には借地契約の更新にあった。即ち、地主が更新を拒絶する場合には建物の買取という経済的負担がかかることになり、これを嫌う地主は借地契約の更新を選択するからである。更新後の借地期間は、堅固の建物を目的とする借地では30年、非堅固の建物を目的とする借地では20年とされた。借地人の建物買取請求権は、借地権の譲渡・転貸に地主が承諾を与えない場合にも行使することができた。

第三は、地代の増減額請求権の付与である。借地期間の長期化のため、当初の地代が不相当になる場合が生じるので、これを調整するための制度である。これは、「民法」の規定の不備を補完するため判例が認めていた地代の増額請求権を立法化したものである。この

ように、法の規定の足らざるところを実務の運用で工夫し、これを裁判所が規範（判例法）として認め、さらにそれを立法化（成文法）するというやり方は、その後の「借地法」・「借家法」の改正、ひいては今日の「民法」（債権法）改正まで見られるものであり、不動産政策の重要な手法の一つと言える。

この「借地法」は、既存の借地にも適用されたため、その影響は大きなものがあつた。具体的には、借地の新規供給が減少したこと、既存の借地権の売買の際に相当の価格で取引されるようになり、借地権価格が生まれたこと等である。

2. 借家法

伝統的な借家には、商店等の表店借と長屋の裏店借があつた。表店借では、借家人は資力を蓄えることが可能であつたが、長屋の裏店借は、零細な規模のもので、職人層を主な借家人としていた。なお、家守あるいは大屋と呼ばれる者は、家主ではなく、差配とも呼ばれる一種の管理人であつて、長屋に居住しながら家賃の徴収をしていた⁴。これに対して、明治期に入ると、サラリーマンが一軒家を借家するようになった。こうした借家については、「民法」の賃貸借規定が適用されるが、賃借権は登記をしなければ対抗力がないこと、賃貸人はその登記に協力すべき義務を負わないこと（従って実際には登記が極めて困難なこと）、期間の定めのない借家は3月前に通知すれば解約できること等の問題があつた。

そこで司法省は借家法案を準備して、借地法案と並行して審理され、「借家法」（大正10年4月8日法律50号）として成立した。同法の特徴は、第一に、借家権の登記がなくても引渡があれば借家権の対抗力を認めたことである。引渡には、特別の法律上の手続を必要

としないので、借家権の保護に役立ったと評価されている。

第二は、借家権の存続への配慮である。期間の定めのない借家契約の解約申入れを6月前になすべきことを規定した。また、期間の定めがある借家で期間満了後借家人が利用継続しているときは、家主が遅滞なく異議を述べない場合には、従前の賃貸借と同一の条件で新たに賃貸借をなしたものとみなすことにした。

第三に、造作買取請求権を認めた。賃貸人の同意を得て賃借人が建物に付加した畳、建具その他の造作があるときは、賃貸借の終了時に、賃借人は、賃貸人が時価で買い取れることを請求することができるようになった。

第四に、家賃の増減額請求権を認めた⁵。

「借家法」は、「借地法」と同様に、既存の借家にも適用された。地域的には、当初は、東京市とその周辺、京都市、大阪市とその周辺、横浜市、神戸市に適用され、その後次第に適用地域を拡大して、借家権の保護に大きな役割を果たした。

3. 借地借家調停法

都市部を中心に借地・借家が普及すると、各種の紛争が多発するようになり、これを簡易・迅速に解決することが求められたことから、1922（大正11）年、「借地借家調停法」（大正11年4月12日法律41号）が制定された。同法は、土地・建物の貸借、地代、家賃その他借地借家関係に争いがあるときは、当事者は、土地又は建物の所在地を管轄する区裁判所に調停の申立てをすることができる旨を規定した。裁判所では、調停主任と調停委員2名以上からなる調停委員会が調停を行った。借地借家調停は、多くの紛争の解決に有効であり、関東大震災後に借地借家紛争が多発したときは、「借地法」、「借家法」の枠を越えて、借

地人、借家人の保護に効果を上げたと言われる。

4. 外国人土地法

地券の裏面に、本地券記載の土地は、外国人以外の誰に売却することも自由である旨の文言があったことから分かるように、明治初期から政府は外国人に対し日本国内の土地所有権を認めなかった。その理由は、不平等条約により治外法権等が存在したため、外国人に土地所有権を認めるのが適当でなかったからである。このため、外国人は、神戸、横浜等の一定の地域で永代借地権を取得したり、999年等の期間が極めて長期の地上権を取得したりした。

その後、不平等条約が改正されると、外国人に土地所有権取得を認めることが立法上可能になったため、「外国人ノ土地所有権ニ関スル法律」（明治43年4月13日法律51号）が制定された。しかし、同法は、公布されたものの結局施行されなかった。その理由は、当時アメリカにおいて日本人移民の土地所有権取得を認めない等の差別的な法律がカリフォルニア州ほかで制定され、これに対して政府が反発したことにある。

実際に、外国人の土地所有が認められたのは、「外国人土地法」（大正14年4月1日法律42号）の施行後のことである。

同法は、相互主義及び国防上の観点から、外国人の日本国内における土地所有に対して規制できる制度を導入した。即ち、日本人・日本法人による土地の権利の享有を制限している国に属する外国人・外国法人に対しては、日本における土地の権利の享有については、その外国人・外国法人が属する国が制限している内容と同様の制限を政令により課することができる（1条）、国防上必要な地区においては、政令により外国人・外国法人の土地に関する権利の取得を禁止又は条件若

しくは制限を付けることができる（4条）。そして、4条の政令として「外国人土地法施行令」（大正15年11月3日勅令第334号）が制定され、国防上重要な地域における外国人による土地の取得に関して、陸軍大臣、海軍大臣の許可を得ることを義務づけていた⁶。

第3節 大正期の都市政策と不動産公法

1. 全国的な都市化の進展

明治期における都市の状況を見ると、上位30都市の中に金沢、富山、福井、松江、新潟、鳥取といった日本海側の諸都市が多く顔を出していた。これらは北前船と深く関わっており、海運・水運の要地に経済的発展がもたらされたことを反映している。しかし、我が国の産業革命が進展し、国内交通が海運・水運から鉄道へと代わり、また、海運も和船から蒸気船の時代へと移り、太平洋側を中心とした鉄道網の拡充、貿易港の発展が顕著になると、国土軸はもっぱら太平洋側に形成された。

1889（明治22）年の市制施行時に市となった40市と明治期末までに市制が施行された23市は、いずれも3万人以上の人口を抱えており、多くは近世の城下町の系譜を持っている。

そして、県庁所在地という政治的拠点性、師団・鎮守府（海軍工廠）の設置という軍事的拠点性、1907（明治40）年の重要港湾の指定という交通上の拠点性、帝国大学・旧制高校の設置という文化的拠点性のいずれかが付与されることにより市制が施行された。逆に言えば、こうした拠点性を付与されない都市は、その後の発展の契機を失うことになりかねず、各市は拠点性の確保・誘致をめぐる激しい都市間競争を展開することになった。拠

【表2-1】人口による都市のランキング

順位	1878（明治11）		1920（大正9）	
	都市名	人口	都市名	人口
1	東京	671.3	東京	2,173.1
2	大阪	291.6	大阪	1,252.9
3	京都	232.7	神戸(14)	608.6
4	名古屋	113.6	京都	591.3
5	金沢	107.9	名古屋	430.0
6	広島	76.7	横浜	422.9
7	和歌山	62.1	長崎(21)	176.5
8	横浜	61.5	広島	160.5
9	富山	58.4	函館(23)	144.9
10	仙台	55.0	金沢	129.3

注：人口は千人、都市名のかっこ内は1878年の順位。

（資料）富永健一「日本の近代化と社会変動」講談社学術文庫、1990年

コラム 我が国の近代都市の経済的成立要件

1. 賃金水準が都市で一人で生活できる水準にはどうにか達していたこと
2. 政治（県庁所在地）、軍事（師団・鎮守府）、港湾（重要港湾の指定）、文化（帝国大学、旧制高校）といった拠点性が存在すること
3. 拠点性の付与に伴う第三次産業の展開が就業機会を提供したこと
4. 家族の構成員が種々の仕事に従事する多就業の形態であれば、世帯の形成見通しが立つようになったこと
5. 文明・文化を集約した場として近代都市が成立したこと

（大内正克「第6章農村社会と都市社会」東京大学出版会「日本経済史2産業革命期」2000年、324～325頁）

点性を付与され、市制が施行された市は、その周辺の地域との間で都市－町－村という重層的関係を築き、都市圏を形成していく場合が多かった。

2. 旧都市計画法

「東京市区改正条例」は、もともと東京に限定された内容であり、東京以外において進行する都市化に対応するものでなく、また、市街地の改造事業の施行を主とするもので、郊外地を含めた土地の利用制限を行い得るものではなかった。このため、内務省は、明治末期から都市計画制度について検討を行い、1919（大正8）年に「都市計画法」（大正8年4月5日法律36号）が制定された。現行法と区別するため「旧都市計画法」と呼ぶのが一般的である。

「旧都市計画法」は、都市計画について、「交通、衛生、保安、経済等ニ関シ永久ニ公共ノ安寧ヲ維持シ又ハ福利ヲ増進スル為ノ重要施設ノ計画ニシテ市ノ区域内ニ於テ又ハ其ノ区域外ニ互リ執行スヘキモノ」と定義した。

都市計画や都市計画事業の決定については、都市計画委員会の議を経て、内務大臣が決定し、内閣の認可を受けることとした。都市計画を中央が管轄するという「東京市区改正条例」以来のあり方は、実質的に変化を見せていない。明治時代に、国は自由な土地所有権を創出したが、この土地所有権を制限するのもまた、国のみがなし得るとするのがその仕組みである。

都市計画区域内においては、道路、公園、河川等の施設に関する事業に必要な土地について土地収用を認めた。同時に、これらの土地に工作物の新築、増改築等をするには、地方長官の許可を要することとした。これは、土地所有権に対する重要な制限であり、都市計画制限と呼ばれるものである。さらに、宅地としての利用を増進するために土地区画整理を施行することができると規定し、その際に「耕地整理法」を準用するものとした。その後の都市計画事業では、土地区画整理が活躍し、土地の整形化、街区の形成、道路・学校・公園等の公共施設用地の創出に大きな役

コラム 訳語「都市計画」の始まり

ロンドン都市計画会議が開催された1910（明治43）年前後からtown planningの訳語が我が国の文献に見られるようになる。

現在も刊行されている日本建築学会の「建築雑誌」には、「市街配置計画」、「市街計画」等の語が見られ、一定していなかったが、1913（大正2）年12月、同学会に5部から成る常置委員会を設置した際に、第4部の業務として意匠設計、住宅建築等と並んで「都市計画」の文字が用いられた。建築界での「都市計画」の初出例である。

他方、内務省、東京府、東京市の関係者たちは、「都市改良」、「市設計」、「都市設計」、「新都市設計」等の訳語を当てていた。

これらに対し、都市計画学者であり大阪市長等も務めた関一が母校東京高等商業学校（現一橋大学）教授時代の1913（大正2）年1月に著した論文「花園都市ト都市計画」が我が国における「都市計画」の初出例であるとされる。

（渡辺俊一『「都市計画」の誕生－国際比較からみた日本近代都市計画－』柏書房、1993年の記述より要約した。）

割を果たした⁷。さらに、都市内の自然的景観の保護を目的に風致地区制度を設けた。

都市計画の財源については、地租や営業税の付加税を充てることを認めた。なお、内務省は、都市計画法の立案に際して、現在の譲渡所得税に相当する「土地増価税」という制度を予定したが、大蔵省の反対により実現できなかった。

「旧都市計画法」は、当初は、東京、大阪等の大都市に限定して施行されたが、その後適用すべき都市を拡大して、1968（昭和43）年に現行法（いわゆる「新都市計画法」）に全面改正されるまで都市計画の基本法として存続した。

この法律の歴史上の位置づけに関しては、「旧都市計画法」は「市区改正条例」に比べて、手法の多様化等の点では成果を上げたが、マスタープラン、特に都市総体の土地利用計画の制度化という点では、当初の狙いを達成し得ず、結果的には市区改正と大差ないものに終わり、かかる「市区改正的伝統」はその後長く我が国都市計画を支配したという評価もある⁸。

3. 市街地建築物法

「市街地建築物法」（大正8年4月5日法律37号）は、「旧都市計画法」とセットで制定された建築物規制のための初の本格的な法律であり、用途地域制度による地域区分、建蔽率の導入、高さ制限、建築線、構造規制、防火対策等がその特徴である。「物法」と通称される。

内務大臣は、「建築物規制法」の施行地域について、住居地域、商業地域、工業地域を指定することができた。なお、いずれの指定もない未指定地域もあった⁹。住居地域では、住居の安寧を害するおそれがある用途に供する建築物、例えば、一定規模以上の工場、劇

場、映画館等の建築はできず、商業地域では、一定規模以上の工場、火葬場等、商業の利便を害するおそれがある用途に供する建築物は建築できないものとされた。工場、倉庫等の建築物で規模が大きいか衛生上有害なものは、工業地域でなければ建築できないが、逆に、工業地域には特に建築してはならないという用途はない。さらに、未指定地域も、規模の大きい工場、倉庫以外は、制限がなかった。これらの地域区分は、住宅と工場の混在防止を目的とするが、全体に緩やかな土地利用制限になっている。実際の地域指定でも、東京の下町には、広大な工業地域が指定された。なお、市街地の美観を維持するための美観地区の制度が設けられた。

建蔽率については、勅令により住居地域では60%まで、商業地域では80%まで、工業地域と未指定地域では70%までと定められた。高さ制限については、前面道路との関係における制限（斜線制限）、建築構造による制限、絶対高さ制限があり、絶対高さ制限は、住居地域では65尺（約20m）以下、それ以外では100尺（約31m）と定められた¹⁰。100尺の絶対高さ制限は、「市街地建築物法」を全面改正して1950（昭和25）年に制定された「建築基準法」が1961（昭和36）年に改正されて特定街区の制度が設けられるまで続き、さらに、同法の1963（昭和38）年改正による容積地区制度の導入により最終的に廃止された。

建物の敷地については、道路敷地の境界線を建築線として、それに接しなければならないとし、建築物の接道義務を規定した。この場合の道路とは、幅員9尺（約2.7m）以上のものとした。現行法のように4m以上とされたのは、1938（昭和7）年からである。なお、1935（昭和10）年までは、接道間口の規制はなかった。建築線は、現実には道路ができていない道路予定地にも指定することがで

きた。この建築線の指定により道路整備のない郊外地にも道路予定地を確保できた。

建築物の構造規制としては、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等それぞれに構造規定を設けた。例えば、木造では、3階建には筋違いを入れること等である。関東大震災を受けて、1924年（大正13年）の改正により日本で初めての耐震基準が規定され、構造規制が強化された。

防火対策としては、主務大臣が防火地区を指定できる旨を規定した。防火地区には、甲種防火地区と乙種防火地区があり、甲種は、都市の枢要部、乙種はそれに準じた地区に指定された。甲種では外壁は耐火構造としなければならず、乙種では、外壁は準耐火構造としなければならないものとした。建築物を建築するには、劇場、学校、旅館等の特殊建築物や防火地区内の建築物では地方長官の許可が、それ以外の建築物では地方長官への届出が必要とされた。

「市街地建築物法」は、従来にない建築物規制を導入するものであったため、立法に当たっては相当の抵抗があったが、警察が建築規制を管轄し、規制の浸透を図った。また、地域的にも徐々に適用範囲を拡大していった。

第4節 大正期の住宅政策

1. 住宅政策の始まり

大正期は、我が国の近代的住宅政策がスタートした時期である。第1次世界大戦後の未曾有の産業発展とこれに伴う人口の都市集中は、本格的な都市問題や住宅問題を初めて我が国の都市にもたらした。それは、絶対的な住宅不足によるものであり、間借り等複数世帯の同居を多数存在させ、日々上昇する家賃、物価のために厳しい住宅難、生活苦が低所得層を襲った。特に、「建築材料の騰貴、労

働賃銀の昂騰により、一般貸家業者は住宅建築を手控えるに至り、益々住宅難を激甚ならしめ、庶民生活に大なる脅威を加うるに至った」¹¹。こうした状況を受け、内務省社会局の諮問機関である救済事業調査会（後の社会事業調査会）が1918（大正7）年に住宅対策の充実を求める「小住宅改良要綱」を答申し、これを受けて翌年から公益住宅の供給が開始された¹²。公益住宅は、大蔵省預金部の低利資金融資により公共団体・公益団体に低利融資を行い、賃貸住宅を供給させる制度であり、現在の公営住宅の原型となったものである。

また、後述するように、関東大震災後の中産層向けの住宅供給策として同潤会が設置された。そのほか、法制としては次のものがある。

2. 住宅組合法

「住宅組合法」(大正10年4月10日法律66号)は、コーポラティブハウジングを我が国で初めて制度化した法律である。その仕組みは、住宅を取得しようとする組合員が7名以上集まり、地方長官の許可を受けて住宅組合を設立し、一定の拠出を行うことにより、輪番制で住宅を取得するものである。組合に対しては、国が低利融資を行い、登録免許税等の税制上の優遇措置が講じられた。

住宅組合は、累計約3万5,000戸の住宅を建築した。これは、戦前の公的資金による住宅供給の4割に当たり、公益住宅と並んで住宅政策上の大きな成果であった。しかし、コーポラティブハウジングの発祥地であるヨーロッパと異なり、一戸建てが多く、1950（昭和25）年に住宅金融公庫が設立されて、個人に直接持ち家向け融資を実施したことから、「住宅組合法」はその意義を失い、1972（昭和47）年に廃止された。

第5節 大正期の不動産業法

1. 信託法・信託業法

第1章で述べたように、明治期には商法に基づき信託会社を自由に設立できたため、

400を超える信託会社が設立されたが、そのほとんどは無尽や高利貸的な銀行類似の会社であった。その後、大正中期には、好景気に伴い大規模な信託会社が次々と誕生し、金銭貸付を中心としながら、有価証券の引受や売買、さらには不動産業務を盛んに行い、大正

コラム コーポラティブハウジング

18世紀、英国の社会主義者ロバート・オーウェンが自ら経営する繊維工場の傍らに始めた協同組合に端を発する。産業革命時代、労働者が資本家に対抗して、生活物資の共同購入から住宅建設、幼稚園運営等を行ったのがコーポラティブハウジングの始まりである。その後、ドイツ、北欧、北米に普及し、現在では特に、ヨーロッパではノルウェー、スウェーデン、ドイツ、北米ではカナダの集合住宅においてコーポラティブの比重が高い。アメリカでも既存の賃貸アパートをコーポラティブハウジングに転換する事例がニューヨーク等で普及している。

日本では、住宅組合によるもののほか、1948（昭和23）年に消費生活協同組合、1954（昭和29）年に労働金庫、1958（昭和33）年に財団法人日本労働者住宅協会（1967（昭和42）年に特殊法人日本勤労者住宅協会に改組。2003（平成15）年から特別民間法人）が発足し、全国で住宅を供給している。

他方、こうした公的な住宅だけでなく、民間事業としてのコーポラティブハウジングも行われており、建築家やプロデュース会社が主導して、大都市圏を中心にコーポラティブハウスが建築されている。定期借地を活用した「つくば方式」もコーポラティブハウジングの一類型である。

コーポラティブハウジングの利点としては、①組合が自ら建築家を選定して依頼できるため、先々を見通して構造躯体や設備配管を設計することにより、ライフステージやライフスタイルが代わっても暮らしを支えられるような質の高い空間を生むことができること、②立地特性に応じて建築家がオーダーメイドの設計を手がけることにより、地域や街並みに応じた優れた建築を生み出せること、③通常に分譲事業のような売れ残りリスクがなく、余分な経費やマージンを省くことができること、④組合事業を進める過程で居住者相互の理解とコミュニケーションが図られるので、入居後の良好な近隣関係が築けること、⑤比較的小規模なので管理組合の合意形成がしやすく、大規模修繕等に対応しやすいこと、⑥入居予定者が設計依頼者であるため、長期的に資産価値を保ち、補修・修繕に余計な費用がかからない仕様が選択されることから、転売されたときも売却価格が取得時の費用とほとんど変わらないこと等が挙げられる。

これに対し、組合員の募集から設計プランの確定まで意思形成に長期間を要する点が宿命とも言え、また、集合住宅における共同生活に対する理解と積極性が個々の組合員に強く求められる。

期の証券・不動産ブームの中で投機助長の役割を演じた。そこで政府(大蔵省・司法省)は、これに対する取締りが必要であるとして、1922(大正11)年に「信託法」(大正11年法律62号)と「信託業法」(大正11年4月21日法律65号)を制定した。

「信託業法」は、信託会社は資本金100万円以上の株式会社であって、かつ、大蔵大臣の免許を受けなければ、営むことができないと規定した。同法施行以前に500を超えた信託会社のうち同法により営業ができるようになったのはわずか28社に過ぎなかったのが、取締りの趣旨は実現したと言えよう。信託会社の中には、規制故に信託業務を廃止し、不動産会社に転換したものもあった¹³。逆に、三井、三菱、安田(当初の社名は共済信託)、住友等の信託会社は、「信託業法」制定後に設立された企業である。信託会社は、金銭、有価証券のほかに、土地の信託も引き受けることができ、不動産について売買の媒介や賃貸借の媒介も行うことができた。こうして、信託会社は、規制の下で一定の不動産業務を行うことができるようになり、信託会社不動産部門は、不動産の管理、流通にその後大きな役割を果たしたのである。

第6節 関東大震災の復興政策

1. 帝都復興院と帝都復興計画

(1) 帝都復興院の発足と廃止

1923(大正12)年9月1日午前11時58分32秒に発生した関東地震は、関東大震災という我が国の自然災害史上最悪の被害をもたらした。死者・行方不明者105,385人(うち火災によるもの91,781人)、住宅被害棟数合計は372,659棟(うち全壊109,713棟)と言われる¹⁴。

政府はこれに対処するため、内務大臣後藤新平の原案に基づき、復興債を財源とし、予

算規模8億円、事業期間7年を骨子とする「帝都復興案」を閣議決定し、これを審議するために設けられた帝都復興審議会の第1回会議では復興院の設置等が審議され、「帝都復興院官制」(大正12年9月27日勅令425号)が公布され、総裁を後藤が兼務する発令も出された¹⁵。帝都復興院で作成された帝都復興計画案が帝都復興審議会第2回会議に提出されたが、焦土買い上げに伴う巨費に対する反対論が続出し、幹線道路本数の削減や道路幅員の縮小等により、予算規模は5億円程度に縮小された。さらに、議会においても政友会議員の執拗な反対に遭い、道路幅員が削減されるとともに、帝都復興院事務費が却下されたため、復興院の設置を始めとする、後藤の理想的な復興構想は実現の途が断たれた。その上、虎の門事件¹⁶の責任を取って山本権兵衛内閣が総辞職し、その後の政局は混乱した。1924(大正13)年6月11日、憲政会加藤高明内閣が成立し、ようやく大正13年度復興予算が可決された。この間、廃止された復興院は復興局という内務省の一部局として同年2月25日に設置されていたが、1930(昭和5)年4月1日より復興事務局となり、1932(昭和7)年4月1日まで存続することとなる。

(2) 帝都復興計画の実施

1919(大正8)年の「旧都市計画法」施行対象地となっていた東京市と横浜市は、震災地として国の帝都復興事業が適用されることになった。東京市では既に市区改正条例に基づき道路、港湾、上下水道等のインフラ整備が実施されていたものの、予算不足により計画の一部が実現していたのに過ぎなかった。横浜市では1921(大正10)年に保土ヶ谷と川崎を含めた都市計画区域が決定されていた。

帝都復興事業における最大の問題は、焼土全買上とするか、区画整理方式による都市計

画実施とするかであったが、帝都復興審議会において、焼土買上、復興院設置、東京築港等、復興院即ち後藤が目指す計画の骨子が否決され、復興事業費の大幅な削減となった。

復興事業の主要な事業項目は、土地区画整理、街路幅員の統一化、幹線道路と補助線の設定、隅田川の6大架橋、河川改修、運河整備、3大公園と52小公園¹⁷、架線・ガス・水道の共同溝の地下埋設、焼失小学校の耐震・耐火建築、浄水場の復旧・拡張、社会事業施設の設置、労働者用住宅建設であった¹⁸。

2. 特別都市計画法

関東大震災によって被災した市街地の復興の目的とする法令がいくつか整備された。

まず、震災直後の9月15日には応急的な建築物を認める勅令（勅令414号）が出され、バラックが数多く建築された。

また、被災地の都市基盤整備には土地区画整理事業が必要であったが、当時の「旧都市計画法」の土地区画整理事業は、「耕地整理法」を準用したものであり、建物のない郊外の土地について地主組合が行うのが原則であった。

これに対して、「特別都市計画法」（大正12年12月24日法律53号）は、土地区画整理の施行について「耕地整理法」を準用しつつも、国又は東京市が直ちに事業を施行できるようにし、建物付の宅地も所有者の同意なしに土地区画整理事業地区に編入できることを規定した。また、土地区画整理事業施行後に与えられる換地については1割までの減歩については、無償減歩であることを明確にし、1割を超える減歩があるときは補償金を交付することとした。

3. 借地借家臨時処理法

関東大震災後に借地・借家紛争が多数発生

し、第2節で述べた「借地借家調停法」に基づく借地借家調停が紛争解決のために大きな役割を果たしたが、なお、実体法の不備が目立ったため、被災後の適正な紛争処理を目的として「借地借家臨時処理法」（大正13年7月22日法律16号）が制定された。

この法律の特徴は、第一に、著しく不相当な賃貸借条件の変更である。これは、震災後の住宅不足に乗じて家主・地主が不当な契約を押し付ける事例が頻発したことへの対策である。

第二に、借地上の建物が滅失した場合の借地権の対抗力の付与である。「建物保護ニ関スル法律」は、借地上の建物の登記がある場合に借地権の対抗力を認め、多くの借地権は、この方法で対抗力を具えていた。しかし、建物が滅失したときは、借地権の対抗力がなくなるため、底地を買い受けて借地人に退去を迫る者が出て来た。これに対し、「借地借家臨時処理法」は、1924（大正13）年7月1日以後にその土地に権利を取得した者に対しては、借地権又は建物の登記がなくても借地権を対抗することができると規定した¹⁹。

第三に、罹災建物借家人によるバラック建設に関する対応であり、罹災建物借主は、滅失した建物の敷地又はその換地上に建設される建物について、建物の完成前に申し出れば、優先的に賃借をすることができると規定した。借家権は、地震等によって家が滅失した場合には、消滅するのが民法上の原則であるため、震災後に借家人、特に営業用の借家人は暖簾を失うことになることを恐れて、バラックを建築した。借家人とバラック撤去を求める地主との対立が社会問題になったため、この法律で罹災建物借主に再築家屋への優先借家権を認めた。その背後には、震災復興後の町においては、震災前の諸権利が復興されるべきであり、それ故、借家権も復興される

べきであるという考え方があったが、同時に震災後のバラック撤去を容易にするねらいもあった。

第四に、借地上の建物の借家人がバラックを建築し、借地人がバラックの建築に同意した場合に、地主が借地権の無承諾転貸、譲渡（民法612条）であるとして、借地契約を解除することに対し、この法律は契約を解除することができないと規定した。

この法律は、多くの点で従来の民法法理を修正するものであり、戦後の「罹災都市借地借家臨時処理法」の原型になった。

4. 復興事業の成果

(1) 復興区画整理

土地区画整理の制度改善については2. で述べたとおりであるが、事業の実施に当たって技術的な工夫も重ねられた。短期間に大量の土地評価を行うために路線価式評価方法を採用し、各筆評価に当たっても米国クリーブランド市で開発された修正率表を用いる方法がいち早く導入された。

こうして、東京と横浜を合わせて、約3,500haの区画整理をほぼ1930（昭和5）年までの短期間で完成させた。この結果、東京市の道路率は、震災前の11%から25%まで増加し、当時の先進国の首都ロンドン、パリ、ベルリンと同程度の水準となった。公園も大小55箇所、42haが整備され、公園面積は地域の3.6%となった。なお、公共減歩率は、平均で約15%であった²⁰。

(2) 同潤会アパート

内務省は、国内外からの義援金のうち1千円をもって1924（大正13）年に財団法人同潤会を設立し、東京と横浜において住宅供給を行わせた。財団の会長は内務大臣、副会長は内務省社会局長が兼務し、理事・評議員は佐

野利器、内田祥三、池田宏、渡辺鉄蔵ほか建築家・内務官僚が務めた。1941年（昭和16年）に住宅営団が発足し、これに業務を移管して解散するまで、同潤会は事業を遂行した²¹。

同潤会は、江古田分譲住宅を始め木造住宅地も数多く供給したが、画期的な業績は集合住宅「同潤会アパート」であり、16ヶ所建設された。これは我が国で初めて計画的に供給された鉄筋コンクリート造集合住宅であり、電気、都市ガス、水道、ダストシュート、水洗式便所等、最先端の近代的な設備を備えていた。居住者としてはサラリーマンを中心とする中間層を想定していたが、職業女性向けのアパートや不良住宅改良事業として建設されたアパートもあった。特に、大塚女子アパートは、エレベーター、食堂、共同浴場、談話室、売店、洗濯室、音楽室、サンルーム等が完備し、当時最先端の独身の職業婦人のあこがれの居住施設であった。

現在は、最後に残った上野下アパートメントが2013（平成25）年に取り壊され、全ての同潤会アパートが姿を消しているが、代官山アパートの部材は都市再生機構の集合住宅歴史館に移設して室内が復元されており、青山アパートは表参道ヒルズに建て替えられ、東端の1棟が安藤忠雄の設計により外観が忠実に再現されている。

第7節 大正期の不動産税制

1. 所得税

国税収入（関税等を除く。）に対する地租の割合は、1874（明治7）年93.1%、1877（明治10）年86.6%、1887（明治20）年67.9%、1897（明治30）年43.7%、1907（明治40）年32.0%、1921（大正10）年10.8%、1935（昭和10）年7.5%と低下していった。このように、地租は明治期の我が国財政を支えた基幹税制

であったが、大正期に入ってその地位は失われたと言える。そして、地租に取って代わったのが所得税である。

そもそも明治期に個人や法人による貸地・貸家経営が盛んになった背景の一つには、不動産所得に対する課税が整備されていなかったこともあると思われる²²。即ち、当時の家賃水準²³に対し所得税の課税最低限が300円とかなり高額であり、相当大規模な地主や家作持ちでなければ所得税が課税されなかったし、法人の所得に対しては、1899（明治32）年の所得税法改正までは課税されなかったのである。

所得税の創設は1887（明治20）年であり、税率は1913（大正2）年の改正により、創設時の単純累進税率から超過累進税率になった。

2. 法人課税

所得税の体系の中で法人に対する課税が行われるようになったのは、1899（明治32）年の税制改正であり、法人たる不動産業者が営利事業として土地や建物を売買した場合に初めて課税されるようになった。

各事業年度の総益金から、総損金と前年度

の繰越金と保険責任準備金を控除したものを課税標準とし、その税率は25%の比例税率であった。

また、営利を目的としない法人の所得に対しては、当初は課税されなかったため、法人の事務所、店舗、工場、倉庫といった固定資産たる土地や建物を譲渡した場合に利益に対しては、課税されなかった。しかし、1913（大正2）年の改正でこの非課税措置はなくなり、以後は固定資産である土地・建物の譲渡益に対しても課税されるようになった。

3. 土地賃貸価格調査法

第1章で述べた1910（明治43）年の「宅地地価修正法」により宅地の修正地価が決定されて以来、それに基づき地租の課税がなされていた。しかし、地租が収益課税であることを重視し、土地の取引価格（売買価格）ではなく、土地の賃貸価格を基準にして課税すべきであるという議論が有力になったため、「土地賃貸価格調査法」（大正15年3月31日法律45号）が制定され、1926（大正15）年4月1日時点における農地を含む全国の土地の賃貸価格調査が行われた。

コラム 比例税率と累進税率

比例税率は課税対象金額の規模に関係なく、一定の比率を乗ずるものであり、現在の法人税や固定資産税の税率が該当する。

これに対し、累進税率は課税対象金額が増加すると税率も増加する仕組みであるが、これはさらに、単純累進税率と超過累進税率とに分けられる。

単純累進税率は、一定金額以上の場合に課税対象金額全体に対し、より高率の税率を課す仕組みである。

超過累進税率は、一定金額以上の課税対象金額のうち、一定金額を上回る部分のみに対し、より高率の税率を課す仕組みである。

単純累進税率の場合には、所得金額が一段階上がると税額が階段状に大きくなるので、負担感もそれだけ大きくなるが、超過累進税率の場合には、緩やかな傾斜で上昇していくようになっている。

土地賃貸価格の調査は、税務署に設けられた調査委員会が担当した。ただし、一筆ごとの再測量は行わず、既存の土地台帳を元にして標準地の調査を行い、状況の類似した土地

【表 2 - 2】各府県の最高地価地点の評価額（円／坪）

	東京	横浜	大阪	京都	神戸
1910 年宅地地価修正法の修正地価	120	115	106	84	91
1926 年土地賃貸価格調査法の賃貸価格	95	60	100	75	75

（資料）国税庁統計年報第100回記念号、大蔵財務協会、1977年

コラム 都市計画の財源問題・土地増価税

「旧都市計画法」の制定に当たり、内務省土木局は都市計画事業の財源として土地増価税を勅令（現在の政令に当たる。）として制定しようとしたが、大蔵省主税局や貴族院の強い反対に遭い、廃案に追い込まれた。土地増価税は、都市計画による開発利益を税により吸い上げ、都市計画事業の財源とし、公共還元することが第一の趣旨であるが、同時に、地価上昇によるキャピタルゲインに対し、未実現利益も含めて課税するという趣旨も含んでいた。租税理論にいう未実現キャピタルゲイン課税である。

1918（大正 7）年の「都市計画法草案」では、土地増価税、改良税、間地税（空き地税）、戦時利得附加税が提案されたが、異論が強く採用されなかった。

その後、1923（大正12）年に公表された「内務省土地増価税勅令案」の内容は、次のとおりである。

都市計画の費用を負担する市町村は、土地の自然増加額に対し土地増価税を課することができる。

土地増価税は、土地所有権の移転があった場合及び法人所有地で15年以上移転がない場合に課税できる。

自然増加額は、現在の価額から原価額（大正 5 年 1 月 1 日より前に溯らない）、改良費、登記費用、公租公課を控除したものとする。

税率は、増加額が原価額の10%以下のときは最低税率 5 %、原価額の 4 倍を超えるときは最高税率30%で、その間を10段階に区分する。

この案は、貴族院の強い反対に遭った後、翌年、個人所有地についても法人と同様に15年以上移転がない場合に課税するという改正案が出されたが、やはり強い反対に遭い、また、このような重要な税については勅令ではなく法律で定めるべきとの主張も出され、廃案に追い込まれた。

その後、地価高騰が収まったこともあり、増価税構想は議論されなくなった。

我が国においてキャピタルゲイン課税の性格を有する土地保有税が導入されるのは、1991（平成 3）年の土地税制改革による地価税であると言えるが、このときは地価税を導入しようとした大蔵省に対し、自治省が反対するという、攻守入れ替わった構図になったのが興味深い。

の賃貸価格を決定するという方式で調査を行った。

4. 不動産取得税

1926（大正15）年の税制改正により府県税の特別税である雑種税の中に不動産取得税が導入された。税率は、不動産価格の1,000分の7であった。

なお、市町村はこの不動産取得税に附加税を課することができるものとされた。

5. 都市計画特別税

1919（大正8）年の「旧都市計画法」の制定と同時に都市計画特別税が創設された。この税は、当時の都市整備財源の必要性の観点から、都市計画事業による地価上昇という利益を還元する目的を有する税として導入されたものであり、課税標準と税率は、地租の100分の12.5、営業収益税の100分の22、営業税、雑種税又は家屋税の10分の4であった。その後、1940（昭和15）年の「地方税法」の制定により地方税に関する制度が体系的に整備されたことに伴い、名称が都市計画税に改められた。

第8節 大正期の不動産金融

1. 公的金融

郵便貯金制度が創設されたのは1875（明治8）年であり、「日本近代郵便の父」として知られる前島密により郵便、為替の制度とセットで導入された。当初は貯金も集まらず、運用先も大蔵省国債局（現在の財務省理財局）に断られる等前島は相当苦労したが、小学校教育に貯蓄道徳を取り入れることにより国民の貯蓄思想を涵養するといった工夫を重ね、運用先についても1885（明治18）年から新たに設置された大蔵省預金部に郵便貯金の資金

が預託されるようになった。こうして、民間からの資金供給にそぐわないが公共性があり、採算が見込まれる事業に対して、国民の預金を預託して運用するという、現在の財投システムの原型が出来上がった。郵便貯金は、大蔵省預金部の運用資金として地方債や特殊銀行の金融債等で運用され、産業資金として活用されたが、これを住宅政策にも活用するという公的住宅金融の仕組みが導入されたのが大正期である。

第4節 1. で紹介した公益住宅において大蔵省預金部資金の融資金利は当初4.2%であった。この公益住宅に対する公的融資は、関東大震災により家賃の滞納が増大したことや、政府の資金難により1923（大正12）年には停止された。

また、住宅組合に対しては、大蔵省預金部資金から府県を通じて融資が行われ、用地の取得や住宅建設費用に充てられた。関東大震災時には、金利引下げの救済策が講じられたが、その後、昭和初期の大恐慌により貸付金の返済延滞が増大したことや、戦時体制への移行に伴い、1939（昭和14）年をもって大蔵省預金部資金の融資は停止された。

2. 民間金融

明治・大正期の金融機関には、「銀行条例」や「銀行法」に基づく普通銀行、「貯蓄銀行条例」に基づく貯蓄銀行、特別法に基づき個別に設置された特殊銀行という類型があった。

当時、住宅建築のための資金需要や市街地形成のための宅地造成、再開発の資金需要に応えるための融資を市街地金融と称していた。当初は市街地金融を禁止されていた日本勧業銀行、農工銀行、北海道拓殖銀行という特殊銀行は、大正期に解禁されたことから、本格的に取扱いを開始したが、主たる貸出先は貸地貸家業者であって、一般個人が利用で

きる民間住宅金融はまだ普及していなかった²⁴。民間金融機関の不動産担保融資は、資産家や土地所有者でなければ利用できず、これから購入する住宅を担保にして融資するという持込担保融資は、当時は認められていなかったためである。

日本勧業銀行の市街地金融は大正期に急増したが、これは大戦景気による工場用地、事務所用地の取引や投資としての不動産取引が急増したことによるものであり、担保として工場財団も利用された。

大正期には多くの成金が誕生し、分譲住宅地も彼らの投資対象となったため、普通銀行、貯蓄銀行の多くも不動産貸付に積極的に取り組んだ。1912（大正元）年末における普通銀行・貯蓄銀行の不動産担保貸出額は292百万円であったが、大正バブルとも言える大戦景気の1916（大正5）年末には388百万円、バブル崩壊後の1921（大正10）年末には744百万円と増加した。

1918（大正7）年に第一次世界大戦が終了し、欧州諸国の生産が回復してきた1920（大正9）年に我が国では景気反転が起こり、恐慌に発展した。地方の中小銀行を中心に取引騒ぎや支払い停止が発生し、休業する銀行が続出した。政府は同年、「銀行条例」の改正を行い、翌年には「貯蓄銀行法」を制定し、普通銀行及び貯蓄銀行の業務分野を厳しく規制し、銀行の合併を容易にした。これにより大蔵省銀行局は、行政指導で一県一行主義を進めるとともに、普通銀行に対しては不動産貸付の自粛を求めたのである。

第9節 大正期の不動産市場と不動産業

1. 私鉄による沿線開発事業

不動産業の諸分野の中で流通、経営、管理

は既に明治初期から発達したが、開発の分野はそれらより遅れて明治末期に漸く本格化した。特に、住宅地開発分野に最初に進出したのは関西の私鉄であり、自社路線の沿線開発事業という形態を取った²⁵。具体的には、1909（明治42）年の箕面有馬電鉄（現在の阪急）の池田住宅地開発（宅地・建売住宅分譲）、同年の阪神電鉄の西宮住宅経営（連棟式貸家）等である。そのうち前者は翌年の梅田～箕面間、梅田～宝塚間の路線開業に先立って施行され、宅地総面積は8.9ha、建売住宅は200戸であり、10年月賦制により分譲された。これらの沿線開発事業は、沿線への人口誘致を図って鉄道の乗車人口を増大させるとともに、その短期的な利益回収をもって長期投資の鉄道経営財源に充てるという内部補助の側面があり、優れた経営手法であると言える。さらに、こうした沿線開発には住宅のみならず、箕面有馬電鉄の有馬温泉や宝塚少女唱歌隊（現在の宝塚歌劇）、南海鉄道の浜町海水浴場、京阪電鉄の千里山遊園地といった観光施設等の集客施設の経営が含まれていた点も先進的である。

他方、関東でも関西にやや遅れて不動産開発事業が始められた。最初の開発事業は1912（大正元）年の東京信託による新町分譲地であった²⁶。その後、大正中期には箱根土地（西武グループ）、田園都市（東急グループ）により東京府内や軽井沢、箱根等の住宅地、別荘地等の開発が進められた。東京府内での代表的な開発事例としては、箱根土地により1922（大正11）年から進められた目白文化村（12.6ha）、田園都市により1923（大正12）年から進められた田園都市（80ha）等があった。両社のほかに小田急電鉄、京王帝都電鉄、京浜急行、京成電鉄等もそれぞれの路線で住宅地、観光施設等の不動産開発を昭和期の戦局が熾烈になる時期まで進めたのである。

2. 私鉄以外の開発事業

関東・関西地区の国鉄・私鉄沿線（当時の郊外部）では、大正末期から中堅クラスの企業による宅地造成・分譲事業も登場し、さらにはこれら企業による建売住宅の分譲も行われるようになった。

東京地域では特に、中央線、小田急電鉄、東横線といった西側の地域での事例が多く見られた。

第2章のまとめ

大正期の不動産政策の特徴は、法制面では、明治期において形成された「自由な土地所有権」に対して近代法的な規制を設けたことである。まず、都市計画に関連して、「旧都市計画法」、「市街地建築物法」が1919（大正8）年に制定された。土地利用制限を含めた体系的な都市計画法が漸く成立したのである。さらに、土地所有権と利用権の調整では「借地法」、「借家法」が1921（大正10）年、「借地借家調停法」がその翌年に成立した。そして、1923（大正12）年の関東大震災後には、「特別都市計画法」が制定され、震災復興のための土地区画整理に大きな役割を果たした。また、震災対策として翌年制定された「借地借家臨時処理法」により「罹災都市借地借家臨時処理法」の原型が作られた。

もうひとつの特徴は本格的な住宅政策が始まったことであり、1919（大正8）年の公益住宅は公営住宅の原型となり、1921（大正10）年の住宅組合はコーポラティブハウジングの始まりであった。

土地税制では、1910（明治43）年の「宅地地価修正法」を受けて宅地の地租負担が増大し、1926（大正15）年には「土地賃貸価格調査法」が公布されたほか、不動産取得税が導

入されたが、「旧都市計画法」の制定に伴い都市計画事業の財源として提案された土地増価税は実現しなかった。

金融面では、公益住宅・住宅組合のために大蔵省預金局の低利融資という公的住宅金融が導入され、民間でも市街地金融が盛んに行われたが、大正バブルの崩壊により縮小することとなる。

不動産業については、鉄道の沿線開発事業という形態で開発業が本格的に展開されるようになった。

（注）

- 1 松元崇「大恐慌を駆け抜けた男 高橋是清」中央公論新社、2009年、150頁。
- 2 「文化住宅」という語は1921年（大正10年）頃から雑誌に出現し始めたが、翌年に上野で開催された平和記念東京博覧会の展示企画として「文化村」が造られ、14棟の「文化住宅」が建てられ、モダンで合理的な住まいのあり方を示したことを契機に広く知られるようになった。
- 3 西川裕子「日本型近代家族と住まいの変遷」立命館大学国際言語文化研究所紀要6巻1号、1994年、40頁に「主婦乃友」に掲載された三角錫子の設計図が紹介されている。
- 4 落語に熊さん八つぁんと共に登場する大家はまさにここにいる差配であり、今日のオンサイトマネージャーの原型とも言える。
- 5 家賃増額の例ばかりではなく、昭和初期には当時の不動産不況により家賃の減額請求が認められた例が相当数あったという。
- 6 戦後は1条、4条の政令はいずれも制定されていないので、現在は外国人の土地所有は日本人と全く同様に自由である。ただし、この法律自体は廃止されていないので、現在も効力を有していると解されている。
- 7 1921（大正10）年、東京市の新宿の大火（焼失面積約2万坪）に際し区画整理が施行されたが、これが旧都市計画法に基づく最初の区画整理事業であったとされる。築瀬範彦「災害復興と区画整理の制度・技術の発達」『区画

- 整理」2011年8月号、5頁。
- 8 渡辺俊一『『都市計画』の誕生—国際比較からみた日本近代都市計画—』柏書房、1993年147頁。
 - 9 行政実務では、この未指定地域を将来の住居、商業、工業の用に備えるためのリザーブ用地として積極的に活用した都市もあった。実質的には4地域区分で運用されたと言える。
 - 10 1926（大正15）年に着工し、1927（昭和2）年に着工した早稲田大学の大隈講堂は、大隈重信が提唱した『人生125歳説』にちなみ、125尺（約37.8m）の高さになっている。また、1928（昭和3）年に落成した神奈川県庁舎の設計コンペの「設計心得」の第六には、塔又は円屋根（ドーム）が市街地建築物法の高さ制限を多少超えてもよいといった表現があり、必ずしも法の規定が遵守されたわけではなかった。後者については、佐藤嘉明「神奈川県庁本庁舎と大正・昭和初期の神奈川県営繕技術者に関する建築史的研究」横浜国立大学博士論文、2006年、101頁。
 - 11 建設省大臣官房弘報課「住宅組合法の解説」非売品、1948年、1頁。
 - 12 東京市は、1920（大正9）年に京橋区月島に344戸の賃貸住宅（月島住宅）を建設し、公衆浴場等の施設も整備した。1923（大正12）年には深川区古石場に99戸の鉄筋ブロック3階建ての賃貸住宅（古石場住宅）を建設した。全国で累計4万6,000戸が供給された。
 - 13 世田谷桜新町分譲地で知られる東京信託が日本不動産となった事例等がある。
 - 14 諸井孝文・武村雅之「関東地震（1923年9月1日）による被害要因別死者数の推定」日本地震工学会論文集Vol.4（2004）No.4、21～45頁。
 - 15 神戸大学電子図書館システム
http://www.lib.kobe-u.ac.jp/das/jsp/ja/ContentViewM.jsp?METAID=10069470&TYPE=IMAGE_FILE&POS=1
 - 16 12月27日、第48通常議会の議場へ向かっていた摂政官（後の昭和天皇）を社会主義者難波大助がステッキ仕込み式の散弾銃で狙撃した事件。
 - 17 3大公園は、隅田、錦糸、浜町であり、52の小公園は小学校に隣接して建設された。
 - 18 復興計画の経緯と事業の詳細については、越澤明「東京都市計画物語」日本経済評論社、1991年の第1章後藤新平と帝都復興計画、第2章帝都復興の思想と復興事業の遺産、第3章水辺のプロム等隅田公園を参照されたい。
 - 19 震災発生時から7月1日まで保護期間に空白があるが、その間の売買については法の保護を遡及させなかった。
 - 20 築瀬範彦前掲書6頁。
 - 21 同潤会が戦後の日本住宅公団に繋がると解する向きもあるが、同潤会の業務を引き継いだ住宅営団は戦後、組織整理され、財産は民間企業に移管されたので、理念的にはともかく、組織的には日本住宅公団とは無関係である。ちなみに、住宅営団に倣って設立された朝鮮住宅営団は、大韓民国の建国後に設立された大韓住宅公社（現在の韓国土地住宅公社）に業務が正式に引き継がれている。
 - 22 不動産から生じる所得のうち譲渡所得に対して課税するようになったのは、1942（昭和17）年からである。創設時に参考にした英国の伝統的な考え方が、毎年生み出される所得（income）に課税するが、その所得を生み出す元本（capital）である不動産には課税しないという考え方を受け継いでいたからである。
 - 23 週刊朝日編集「新値段の明治大正昭和風俗史」朝日新聞社、1990年によれば、板橋区の戸建て住宅の1892（明治25）年の家賃は月額38銭であった。
 - 24 安井礼二「日本の住宅金融史概観（2）—大正期：住宅金融の揺籃期—」プロGRESS「Evaluation」No.44、2012年、70頁。
 - 25 花形道彦「第1章住宅地開発と鉄道事業—民営鉄道の地域開発システム—」「日本における鉄道整備と一体となった都市開発に関する報告」2004年。
 - 26 蒲池前掲書113頁。
- [参考文献]（脚注及び第1章で紹介したもののほか）
- ・日本の土地百年研究会編著「日本の土地百年」大成出版社、2003年
 - ・川口由彦「近代日本の土地法観念」東京大学出版会、1990年
 - ・大石嘉一郎・金澤史男「近代都市財政史研究の課題と方法」明治学院大学産業経済研究所「研究年報」第11号、1994年

- ・ 鮫島 和夫「住宅組合法による住宅供給の実際と教訓」都市住宅学会「都市住宅学」23号、1998年、29頁以下
- ・ 北原糸子・松浦律子・木村玲欧編「日本歴史災害事典」吉川弘文館、2012年
- ・ 中央防災会議災害教訓の継承に関する専門調査会「1923関東大震災」、2006年
- ・ 内田青蔵・藤谷陽悦・大川三雄「図説・近代日本住宅史―幕末から現代まで」鹿島出版社、2001年
- ・ 西山卯三「日本の住宅問題」岩波新書、1952年
- ・ 加藤隆・秋谷紀男編著「日本史小百科〈近代〉金融」東京堂出版、2000年