

不動産政策史概論 第3回

第3章 昭和戦前・戦中期の不動産政策

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 昭和戦前・戦中期の不動産政策をめぐる経済・社会情勢

昭和戦前期の我が国は、一面でモダン日本である。関東大震災から復興した東京はモダン都市に変貌し、ワンピースに白い帽子のモダンガールが街を闊歩し、川口松太郎監督の映画「秋はアパートの窓に」がヒットした。その一方で、金融恐慌・世界恐慌が農村に深刻な影響を及ぼし、激しい農民運動が起きた時代でもある。

政治に目を向けると、1924（大正13）年の第15回総選挙で、貴族院内閣打倒を叫んだ護憲三派（憲政会、政友会、革新倶楽部）が勝利し、憲政会総裁の加藤高明が連立内閣を組織して以後、1932（昭和7）年の5・15事件で政友会の犬養毅内閣が総辞職するまでの時期は、一般に政党内閣時代と呼ばれる¹。また、1925（大正14）年に改正された衆議院議員選挙法、いわゆる普通選挙法の下で初めて選挙が行われたのは1928（昭和3）年2月20日であるが、この年の5月には中国山東省での日中両国軍の衝突（済南事件）、6月には中国東北軍閥の巨頭張作霖の関東軍による爆殺と、これ以後の昭和史の激動を象徴するような諸事件が起こっている。

その後、1931（昭和6）年9月18日の満州事変の勃発、5・15事件、海軍大将斎藤実の挙国一致内閣、2・26事件、盧溝橋事件から

日中戦争への拡大、第二次世界大戦、太平洋戦争へと続き、戦中期に突入する。この間、第一次近衛内閣により「国家総動員法」（昭和13年4月1日法律55号）が制定され、全ては戦争遂行のため、戦時統制下となったのである。

経済に目を向けると、1927（昭和2）年の金融恐慌は、昭和史劈頭の大事件である。直接のきっかけは、震災手形の処理を巡って中小銀行と台湾銀行の経営悪化が爆発したものであった²。

そして、1929（昭和4）年10月24日にニューヨーク証券取引所で株価が大暴落したことを端緒として世界的な規模で各国の経済に波及した金融恐慌と経済後退は世界恐慌と呼ばれ、その収束プロセスも含め、世界経済に大きな変化をもたらした。即ち、それまでの自由貿易体制の古典的な原則であった国際金本位制度が完全に崩壊し、各国は管理通貨制度に移行して、再び金本位制に復帰することはなかった。また、自由貿易からブロック経済的な傾向が支配的になっていった。

その中で、日本経済は世界に先駆けて景気回復を達成した。恐慌下で世界の貿易量が収縮する中、日本の貿易額は1932（昭和7）年には増加に転じている。この景気回復の決定的条件となったのが、金輸出再禁止とその後の高橋財政である。高橋是清は、犬養、斎藤、岡田の三代の内閣で大蔵大臣を務め、円の為替レート低下を放任し、低金利を維持し、財

政支出を激増させた経済政策により、日本経済は恐慌から脱するとともに、後に戦時好況と呼ばれるほど、かつてない経済発展を迎えた³。

ただし、軍需と貿易関連産業を中心に景気回復に向かった産業界に比べて、農村の不況からの脱出はそれほど急速には進まなかった。そこで、1932（昭和7）年に、産業組合への低利融資や、負債整理組合を結成させてこれに補助を与える等の金融面での措置を行うとともに、時局匡救土木事業を起こして、同年度から3年間で8億円（国費・地方費は3：1）を投資して農民に現金収入を得させようとした。こうした政策は、疲弊した農村に対するカンフル注射の効果があったと評価されており、その後の戦時体制下の地方への財政支出を経て、戦後の地域開発政策に繋がる側面を持っていたと言える。

なお、この頃の朝鮮半島、台湾そして満州国における不動産政策においても注目すべき

点が見られるが、紙幅の都合上、省略させていただくことをご海容願いたい。

第2節 昭和戦前・戦中期の不動産私法

1. 抵当証券法

特殊銀行が不動産金融に注力したことは、第2章第8節で述べたが、不動産抵当貸付は、特殊銀行のみならず、普通銀行においても大きな位置を占めていた。本来、普通銀行は、預金を原資とした短期の運転資金を企業に融資する資金仲介機能ないしは資金変成機能を有しているが、企業サイドから見れば、資金不足下で、かつ、今日のような直接金融の途がほとんどなかった当時は、金融機関に対する長期設備資金需要が強かった。このため、地方商業銀行を中心に不動産抵当貸付の比重が高まり、こうした状況が金融恐慌において企業破産や地価の大幅下落に伴う銀行破綻を

コラム 大恐慌と生糸

大恐慌とも呼ばれる世界恐慌前の1928（昭和3）年における日本の対米輸出が輸出総額に占める割合は41%にも達しており、輸出品の82%は生糸であった。ちなみに、日本の生糸の総生産額の81%が輸出されていたから、生糸生産＝対米輸出が日本の対外経済を支えていたと言えよう。

この生糸の価格が大恐慌により8割以上下落し、製糸業はもちろん養蚕業に見られる深刻な農村不況となって現れ、製糸恐慌対策、農家負債整理等の対策による農村救済が内政上の重要問題となったのである。

（水沼知一「世界恐慌」『岩波講座日本通史第18巻』岩波書店、1994年、323～333頁）

ちなみに、生糸貿易で財を築いた明治時代の豪商で第二国立銀行の頭取にもなった原善三郎は、横浜の野毛山に珍樹泉石の大邸宅を造り、隣接の茂木別荘と並称される名園とし、渡瀬には天神山と称する別荘を築庭したほか、本牧で山林と田圃を20万㎡買収したが、そこを孫の入り婿の原富太郎が後日、三溪園としたのである。横浜にはまた、戦前最大と言われた生糸貿易商シーベルヘグナー商会の横浜支配人として活躍したエリスマンの私邸が、現在も元町公園の敷地内の一角、山手本通りに面して残っている。このほか、当時の生糸商・養蚕豪農の邸宅は、今も全国各地で見ることができる。

もたらすこととなったのである⁴。

当時の不動産価格下落、地方銀行の不動産担保金融の行き詰まりに対し、その流動化を図るため、1931（昭和6）年、銀行等の抵当権者が貸付金を流動化する目的で抵当権付債権を証券化し、市場に流通させることを目的として「抵当証券法」（昭和6年3月30日法律15号）が成立した。

この法律により、土地、建物又は地上権を目的とする抵当権を有する者は、その登記を管轄する登記所に抵当証券の交付を申請できることになった。抵当証券発行の申請に際しては、抵当証券発行の特約の登記がない場合には、抵当権設定者又は第三取得者及び債務者の同意書が必要である。抵当証券が発行されると、抵当証券によらなければ抵当権及び債権の処分ができず、抵当権と債権とを分離して処分することはできない。また、抵当証券の譲渡は、裏書によってなすものとされた。

そして、抵当証券の所持人が抵当債権の満足を得るための手段としては、二つ用意された。第一の手段は抵当権の実行であり、土地、建物又は地上権について競売を申し立てる。第二の手段は裏書人への責任追及であり、競売代金によって満足を得られなかった債権については、裏書人に対して償還請求できることとされた。

第1章第6節で紹介した江戸時代の沽券が我が国の不動産証券化の始まりとする見方もあるが、近代的制度としては、この抵当証券がその嚆矢であることは明らかである。

ただし、抵当証券の利用実績は低調であった。その理由としては、以下の点が挙げられる⁵。

① 銀行が抵当証券発行を申請しても、抵当証券譲渡の際の裏書人として責任を問われること。したがって、資産流動化した後も責任を負う場合があること。

② 銀行が抵当証券発行を申請するのは、自らの資産流動化の必要を世間に示すことになり、信用にかかわると考えたこと。

③ 法律が制定された年に勃発した満州事変により戦時景気が到来し、不動産担保金融の問題が解消に向かったこと。

2. 地代家賃統制令

(1) 第1次統制令

1937（昭和12）年に日中戦争が始まると地代家賃の高騰が発生した。この対策として、翌年8月4日に「厚生・商工・内務三次官通牒」が発出され、地代家賃を現在額より値上げしないように求めたが、訓示的な効力しか有していなかった。そこで、実効力のある地代家賃統制のために、「国家総動員法」（昭和13年法律55号）に基づき、1939（昭和14）年10月18日に「地代家賃統制令」（昭和14年勅令704号。第1次統制令）が公布された。

この統制令は、昭和13年8月4日以前に発生した地代又は家賃の額は同日の額を、5日以後に発生した地代又は家賃についてはその最初の額を賃貸料の最高額とした⁶。この統制額は、租税公課の著しい増加、借家の増改築、借地の改良その他やむを得ない事情があるときに限り、地方長官の許可を得て増額することができた。敷金、修繕費の負担その他の賃貸条件についても同様であった。違反に対しては、3年以下の懲役等の罰則が科された。

なお、この第1次統制令は臨時措置であって、1940（昭和15）年10月19日に失効する予定であった。

(2) 第2次統制令

そこで、第1次統制令の失効当日に新たな「地代家賃統制令」（昭和15年勅令687号。第2次統制令）が公布された。第2次統制令は、新規家賃の水準をも統制し、その公布後に発

生した地代家賃について貸主がその最初の額を地方長官に届け出るものとし、地方長官は、厚生大臣が地代家賃について定める適正標準に基づいて、届出された地代家賃の減額を命じうることを規定した。

3. 宅地建物等価格統制令

「地代家賃統制令」による規制は、言うまでもなく、賃貸不動産市場における価格規制であり、これに対し、不動産の売買価格について規制を加えたのが、「宅地建物等価格統制令」(昭和15年11月21日勅令781号)である。この統制令により、宅地及び建物の売買価格は、1939(昭和14)年9月18日(指定期日)以後に有償で取得したものについては、その対価に政府が命令で定める額を加算した額を超えてはならないことになった⁷。

なお、農地についても、「臨時農地価格統制令」(昭和16年勅令109号)が制定された。

4. 借地法・借家法改正

(1) 借地法改正

第2章第2節で紹介したように、1921(大正10)年に制定された「借地法」は、借地権の存続期間を長期化した。期間が満了したときは、地主は更新を拒絶することができた。このため、1941(昭和16)年3月10日法律55号により借地法改正が行われ、借地期間の満了時に建物が存続する場合に借地の貸主が借地契約の更新を拒絶できるのは、「自ら土地ヲ使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合」に限ることとし、正当事由制度が導入された。

(2) 借家法改正

第2章第2節で紹介したように、1921(大正10)年に制定された「借家法」は、賃借人の地位を強化したが、それでも、家主は、期間が満了すれば契約の更新を拒絶することが

コラム 国家総動員法と価格統制

第一次近衛内閣が制定した国家総動員法(昭和13年4月1日法律55号)は、国民の産業への徴用、物資統制、金融・資本統制、カルテル、価格統制、言論出版統制を内容としていたが、具体的な統制内容は勅令に委ねていた。

一般的な商品の価格統制は、「価格等統制令」(昭和14年10月18日勅令703号)により指定期日の価格を超えてはならないこととされたが、不動産は除外されたことから、「宅地建物等価格統制令」が制定され、指定期日の価格を基準とする統制が実施されたのである。

なお、政府の解説によれば、当時の不動産取引市場の実態について、「価格等統制令により土地建物の価格が除外されていた関係上、土地建物に対する投機的思惑買、先高見越による売惜み等の風を醸成し、その騰貴傾向に一層の拍車をかけることになった。他方、近年続出した土地分譲が、宣伝広告等によって盛んに土地熱を煽揚して地価を釣り上げ、その間には悪質ブローカーが跳梁する等種々の事情も加わって、土地建物の価格は事変前の数十倍になったものもあるというような状態であった。」

これはまさに戦時バブルと言えよう。

(情報局編「週報叢書第7輯価格等統制令・宅地建物等価格統制令解説」内閣印刷局、1941年、69～70頁の記述を現代表記に改めた。)

できた。また、家賃は、前述のとおり1939（昭和14）年から「地代家賃統制令」により規制されていたが、家主は、統制令違反の家賃値上げを借家人に通告し、借家人が拒否すると、借家契約の更新拒絶や解約申入れを行い、借家人が立ち退きを恐れて、やむを得ず統制令違反の闇値上げに応ずる事例が発生した。このため、借地法改正と同時に借家法改正（昭和16年3月10日法律56号）が行われ、正当事由制度が導入された。この改正により、建物賃貸人は、「自ら使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合」でなければ、賃貸借の更新を拒み、解約の申入れをすることができないこととされた。この立法は、解約権を制限することにより、世帯主が戦地に赴いた後に残された留守家族が借家から追い出されることを防ぐという目的があったと

言われる。

(3) 判例による借地権・借家権保護

① 正当事由

「借家法」の改正趣旨は、不法値上げのための更新拒絶・解約申入れの制限であり、賃貸人が本当に自ら使用する場合には借家契約の更新拒絶や解約申入れができる旨、改正法案を審議した帝国議会で政府委員は説明していた⁸。そこで、裁判所は、正当事由の解釈について当初はこれに従っていたが、戦争による住宅難が激しくなった1944（昭和19）年9月18日の大審院判決（法律タイムス7号66頁）において、賃貸人と賃借人の双方の利害得失を比較衡量して判断する方式に変更した。そして、戦後も未曾有の住宅難が続いたことから、最高裁判所も比較衡量方式を採用

コラム 正当事由比較衡量方式と信頼関係理論に関する最高裁判例

・およそ賃貸借解約申入れが正当の理由によるものであるか否かは、諸般の事情を参酌して決すべきこと勿論であるから、・・・当否を決するには専ら明渡しを為すことによって被る借家人の損害と明渡しを受け得ないために被る賃貸人の損害について、比較検討をとげ、何人も納得し得る理由に基かなければ前古未曾有ともいべき家屋不足の此難局は救われないし、借家法数次改正の趣旨に鑑みて同法の精神にもそわないといわなければならない。（最判昭和25年2月14日民集4巻2号29頁）

・按ずるに借家法第1条ノ2に規定する建物賃貸借解約申入の「正当の事由」は賃貸借の当事者双方の利害関係その他諸般の事情を考慮し社会通念に照し妥当と認むべき理由をいう。（最判昭和25年6月16日民集4巻6号227頁）

・元来民法612条は、賃貸借が当事者の個人的信頼を基礎とする継続的法律関係であることにかんがみ、賃借人は賃貸人の承諾がなければ第三者に賃借権を譲渡し又は転貸することを得ないものとすると同時に、賃借人がもし賃貸人の承諾なくして第三者をして賃借物の使用収益を為さしめたときは、賃貸借関係を継続するに堪えない背信的所為があったものとして、賃貸人において一方的に賃貸借関係を終止せしめ得ることを規定したものと解すべきである。したがって、賃借人が賃貸人の承諾なく第三者をして賃借物の使用収益を為さしめた場合においても、賃借人の当該行為が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情がある場合においては、同条の解除権は発生しないものと解するを相当とする。（最判昭和28年9月25日民集7巻9号979頁）

し、判例として定着していくのである。

こうした借家権の保護は、営業用・居住用を問わず広く適用され、正当事由比較衡量方式への判例変更により家主が建物を取り戻すのが相当困難になった。さらに、借地法の解釈にも影響を与えたのである。

②信頼関係理論

正当事由比較衡量方式の導入により借地権・借家権の存続保護が厚くなったことは、他の局面でも借地権・借家権保護法理の発展をもたらした。即ち、最高裁判所は、賃借人の義務違反があっても、当該行為が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情がある場合においては、賃貸人の解除権は発生しないという信頼関係理論を導入した。

この信頼関係理論は、賃料不払い紛争等の借地人・借家人の義務違反についての判例の基本理論になり、借地人・借家人保護のために大きな役割を果たすことになる。

第3節 昭和戦前・戦中期の都市政策と不動産公法

1. 帝都の復興と大東京の誕生

1930（昭和5）年3月26日、帝都復興完成式典が天皇の臨席の下、53,000人の参列者を集めて皇居前で挙行された。復興した帝都が昭和戦前期のモダン東京の物的具現化であり、この頃から「大東京」という呼び方が定

着していく⁹。

行政サイド（東京市）がこの呼称を用いるようになるのは、1932（昭和7）年に周辺5郡を市域に編入してからとされている¹⁰。このとき東京市の面積は6倍に増え、品川、目黒、荏原、大森、蒲田、世田谷、渋谷、淀橋、中野、杉並、豊島、滝野川、荒川、王子、板橋、足立、城東、向島、葛飾、江戸川の20区が新設され、既設の15区に加えて35区の大東京が誕生したのである。なお、現在の23区的面積になるのは、1936（昭和11）年に千歳村と砧村を編入したときである。

大東京の拡張部分の構造は、郊外とターミナル、そして、これらを結ぶ私鉄により形成された。震災復興の過程で、焼失した都心からの移住者をはじめ、地方からの転入者の多くは、郊外に住居を求め、郊外人口は急激に増加した。池袋、新宿、渋谷等のターミナルに人々を運ぶ私鉄は、大東京の成立時に整備されていたのである。

もちろん、大東京は郊外の発展のみにより成立したのではない。帝都復興事業は、都心、下町の都市改造を実現し、大東京のランドマークと言うべき建築群が次々と姿を現した。即ち、国会議事堂、首相官邸、霞が関の官庁街¹¹、イギリス大使館等の外国公館、東京中央郵便局、日比谷公会堂、そして、日本橋から銀座・有楽町にかけて林立する商業建築として、三越本店、白木屋、高島屋、服部時計

【表3-1】東京市の人口と面積の推移 (単位：千人、k m²)

	人 口			面 積
	旧市部	新市部	合 計	
1920(大正9)年	2,173	1,177	3,350	78.4
1930(昭和5)年	2,070	2,899	4,970	83.6
1932(昭和7)年	2,100	3,211	5,311	550.8
1936(昭和11)年	2,284	3,801	6,085	577.9

(資料) 越澤明「東京都市計画物語」筑摩書房、2001年。

店、三越銀座店、日劇、朝日新聞社、さらには、東京帝国大学や早稲田、明治等の学校建築、住宅建築として同潤会アパート等枚挙にいとまがない。

2. 地方計画と緑地制度

(1) 東京緑地計画

第一次世界大戦後の各国が抱える内政問題の一つは、膨張する大都市のコントロールであった。それに対し、地方計画（regional planning。現在は地域計画と訳すことが多い。）は、1920年代の欧米で新しい都市計画思潮となった概念であり、広域都市計画の始まりである¹²。1924（大正13）年にアムステルダムで開催された国際都市計画会議（現在のIFHPの前身）の中心課題は、地方計画であり、大都市の膨張の抑制、衛星都市による

人口の分散、グリーンベルトで既成市街地を囲む、自動車交通問題の重視、大都市の将来のための地方計画の必要性、地方計画の弾力性、土地利用規制の確立という7カ条の決議を採択した。

我が国でもこうした流れを受けて、1932（昭和7）年、都市計画東京地方委員会の下に東京緑地計画協議会が設置され、東京圏を対象とする地方計画の立案が行われ、1939（昭和14）年に「東京緑地計画」が決定された¹³。その内容は、皇居を中心とする概ね50km圏の区域について公園・緑地の計画、景勝地の選定、公開緑地の認定等を含む総合的なものである。

特に、環状緑地帯は、東京市の周囲に延長72km、幅員1～2kmで設定された環状緑地帯と、これより都心に向かって延びる楔状の

コラム 田園都市と緑地の始まり

英国のEbenzer Howardの田園都市論は、都市人口集中による各種の弊害を除去することを目的の一つとしており、次の条件を掲げた¹⁴。

- ① 能率的な工業と健康な市民生活とが同時に計画的に確保されなければならない。
- ② 社会生活を十分に享受しうるに足る大きさを有し、しかもそれ以上大きくなってはいけない。
- ③ 永久の農業地帯によって取り囲まれていなければならない。
- ④ その土地全部が公有でなければならない。

これら4条件のうち三番目の思想が、緑地帯（green belt）概念の母胎となった。

そして、田園都市論と地域計画論を源流として緑地・緑地帯制度が形成されたが、我が国の都市計画及び公園関係の文献中に緑地という語が初めて現れたのは、1924（大正13）年7月の都市研究会「都市公論」7巻7号に掲載された内務省都市計画局私案「公園計画基本案」であろうとされている。

そもそも、緑地概念の源流を辿ると、19世紀後半に英国で定着したopen space概念がフランスに入ってespace libreとなり、ドイツではGrünflächenあるいはFreiflächenとして進展し、我が国では緑地と翻訳されたのである¹⁵。なお、この間、オープンスペース（自由空地）という語も登場した¹⁶。

（佐藤昌「日本公園緑地発達史・上巻」都市計画研究所、1977年、越澤明「東京都市計画物語」日本経済評論社、1991年の記述を要約した。）

緑地から成っており、その実現方法としては、公園、運動場、市民農園、遊園地、墓地等の緑地的施設用地に充てるという計画になっていた。その法的根拠として、1940(昭和15)年、「旧都市計画法」が改正され、都市計画施設に緑地が追加された。これに基づき東京の六大緑地(砧、神代、小金井、舎人、水元、篠崎)が決定され、川崎(生田、等々力)、横浜(三ツ池、保土ヶ谷)が後に続いた。

(2) 関東地方計画

前述のように広域的な緑地の計画が策定される一方で、内務省は、1932(昭和7)年から京浜、京阪神、中京、北九州の四大工業地帯の過大化防止対策として、地方計画に関する研究を進めた。1940(昭和15)年、「国土計画策定要綱」が閣議決定され、国土計画は企画院が、地方計画は内務省計画局都市計画課が担当して調査を実施し、翌年には地方計画協議会が設置され、全国工業適地の調査が行われた。しかし、「地方計画法」については、法案要綱の作成までこぎつけたものの、成立しなかった。

他方、1940(昭和15)年、東京都市計画地方委員会は「関東地方計画」を取りまとめ、東京、横浜と川崎の一部を疎開地区に指定して、工場等の立地を制限するとともに、その外周にグリーンベルトの設置を提案した。また、大宮、八王子、相模原といった近郊の都市は、特別地区として開発の対象とし、外郊の木更津、土浦、宇都宮等の地域を開発地区とした。

この「関東地方計画」は、「地方計画法」が制定されなかったために公定されたものではなかったが、当時の地域整備の方向を明確に示しており、また、戦後の「首都圏基本計画」とも共通性を有する計画内容を持つものであった。実際、「第1次首都圏基本計画」

の策定に当たっては、「大ロンドン計画」のほか、これら戦前の計画を踏まえた検討がなされたのである¹⁷。

3. 防空都市計画

第一次世界大戦において航空機が決定的戦力であることが判明し、各国はその増強に注力したが、同時に都市を空襲からいかに守るかという防空対策が都市計画の課題となった。

我が国では、1939(昭和14)年7月、内務次官通達「防空土木一般指導要領」が鉄道、公園・緑地といった施設や都市計画に関し詳細な対策を指示したが、都市計画については市街地を広幅員道路、河川、公園緑地等によって適当な大きさの防火区画に分割するよう指示した¹⁸。これに従い都市計画東京地方委員会は、防空的視点に立った東京の改造プランの検討を開始し、その検討結果に基づき内務省は翌1940(昭和15)年9月、「東京防空都市計画案大綱」を決定した。この中で幅員100m以上の防空帯によって市街地を防空ブロックに分割する方針が示されるとともに、蒲田、足立等を対象とした防空帯計画の試案が策定された。

また、航空機の来襲により生じる危害の防止、被害の軽減に必要な防空計画の策定と実施を目的とした制定された「防空法」(昭和12年4月5日法律47号)が1941(昭和16)年11月25日に改正され、都市に対する空襲被害が出た場合の避難場所として、また延焼を防ぐ目的で防空緑地制度が導入された。同法に基づく1942(昭和17)年10月の閣議決定で、市街地内には防空空地、外周部には環状地帯を指定し、その用地買収に国庫補助を行うこととされた。1943(昭和18)年3月、東京を対象として防空空地の指定が告示されたが、防空空地帯は前述の「東京緑地計画」を踏襲する形で外環状帯を設定しており、内環状帯

は新規に計画された。

4. 都市計画法・市街地建築物法の戦時特例

戦争の激化に伴い、都市計画・建築行政の施行が困難になってきたことから、「都市計画法及同法施行令戦時特例」（昭和18年12月27日勅令941号）により、都市計画、都市計画事業及び毎年度執行すべき都市計画事業に関する内閣の認可（旧都市計画法3条）、河岸地の売却譲与に関する主務大臣の（同法33条）等が廃止された。

また、「市街地建築物法及同法施行令戦時特例」（昭和18年12月27日勅令942号）により、単体規定に関しては構造規定の適用が停止されるとともに、集団規定に関しては防空目的の規定である防空地域及び防火地域の制度以外は、適用されないこととなった。これにより、住居地域の中に軍需工場が分散するようになった。

さらに、軍需工場用地開発のための埋立や地方都市への工場疎開が進んだことも、この時期における市街地形成の特徴であるが、これはまた、戦後の重工業都市化への礎となった面もある。

第4節 昭和戦前・戦中期の住宅・建築政策

1. 不良住宅地区改良法

急速な都市化の進行が住宅の絶対的不足のみならず、劣悪な居住環境ももたらすという現象は世界各国で見られる。我が国では大正期にこの問題が発生し、社会行政上・衛生上看過できないと認識され、本格的な住宅政策が始まったのは第2章第4節で述べたとおりである。

特に、関東大震災の復興過程において不良

住宅の改良の必要性が強く認識されたことから、「不良住宅地区改良法」（昭和2年3月30日法律14号）が制定された。この法律は、公共団体が密集した不良住宅を除去して街区を整備し、その跡地に鉄筋コンクリートによる共同住宅を建築して、その地区の住民を収容できることを規定した。そして、改良事業を実施する公共団体に対しては、国から改良事業費補助を行った。同法は、戦後の「住宅地区改良法」（昭和35年5月17日法律84号）に受け継がれた。

2. 厚生省社会局の住宅政策

軍需工場の建設等に伴う都市地域への労働力の集中は、住宅市場の一層のひっ迫をもたらし、一時かなり空き家が発生していた都市に再び住宅不足を顕在化させた¹⁹。東京市の場合、1929（昭和4）年に旧市内で6.9%、新市域で7.0%だった空き家率は、1940（昭和15）年に旧市内で0.3%、新市域で0.4%にまで低下した²⁰。

こうした都市部での住宅不足問題を解決するため、厚生省社会局生活課が中心となって1938（昭和13）年11月に「労務者住宅供給3カ年計画」が樹立され、第一期計画として全国で世帯向け3万戸、共同宿舎200箇所（うち東京府は世帯向け6,500戸、共同宿舎50棟）を建設することとした。これら住宅の建設を行うのは、原則として関係工場・会社であり、1企業のみで住宅の建設を行うことが困難な場合には、「之等工場会社ノ出資ニ依リ特殊ノ住宅会社ヲ設立セシメ此ノ事業ニ当ラシムル」こととされた²¹。

そして、1939（昭和14）年以降、厚生省を中心に「住宅対策協議会」が設置され、住宅難に対する具体的対応策が検討され、同年7月4日の閣議において、労務動員計画の円滑の運営のためには「66万人に達する要住宅労

務者の住宅供給問題」の解決が必要であると
し、その対策が決定された。その骨子は、住
宅建設に対する低利資金の融通、国家又は公
共団体による労務者住宅の新設、公共団体
に対する住宅補助金の交付、地代・家賃の高騰
を抑制するための「国家総動員法」19条の発
動、殷賑産業企業者に対する労務者住宅建設
の抑制、労務者住宅の建設に必要な資材に対
する制限の緩和、不要不急建築物の新築禁止、
労務者住宅の供給に円滑を期するための国策
会社の新設等である²²。

なお、その年の12月23日、厚生省社会局に
住宅課が新設され、我が国の政府機構に住宅
を主管する課が初めて誕生した²³。

翌年6月12日、厚生大臣吉田茂の下に関係
省庁により構成される「住宅対策委員会」が
設置され、同年9月9日、貸家組合と住宅営
団の設立を柱とする総合的な住宅政策の樹立
について答申を行った。これに基づき政府は、
同年11月19日、「住宅対策要項」を閣議決定
したが、その内容は、貸家組合と住宅営団の
設立のほか、労務者を使用する事業主に住宅
建設を命令する、住宅建設の敷地、資材の取
得、資金の融通、交通の整備等に特別の保護
援助を与えること等、11項目であった²⁴。

このように、縦割り行政を補完するため、
関係する省庁が協調して政策を立案・実行す
るための仕組みとしての協議会(現在では「関
係省庁連絡会議」と称することが多い。)の
設置や、諮問・答申という手続的仕組みが不
動産政策に導入されたのである。

3. 貸家組合法

前述した「住宅対策要項」に基づき制定さ
れた「貸家組合法」(昭和16年3月7日法律
47号)は、「地代家賃統制令」の制定による
家賃統制やインフレにより経営が苦しくなっ
ていた貸家の供給を円滑化することを目的と

していた。

貸家組合は、貸家の所有者及び貸家の所有
者以外に貸家経営を行う者によって組織され
る法人である。貸家組合の業務は、組合員の
貸家建設に必要な土地及び資材の取得その他
貸家の建設に関する共同事業、組合員の貸家
の賃貸料の取立、修繕その他貸家の経営に関
する共同事業等である。

4. 住宅営団

1941(昭和16)年5月、同潤会の事業を引
き継ぐ形で、厚生省所管の特殊法人として住
宅営団が設立された²⁵。住宅営団は東京に本
部を置き、東京・大阪・横浜・名古屋・福岡・
仙台・広島・高松の8支所が置かれたが、物
資不足のためほとんど成果を上げることがで
きないまま終戦を迎え²⁶、1946(昭和21)年
12月、連合軍最高司令官総司令部(GHQ)
の命令により解散させられた²⁷。

住宅営団が戦中・終戦直後の時期に建設し
た住宅地としては、東京都区内では千住緑町、
新宿区百人町住宅のほか、現在の武蔵野市の
関前字千川堀附住宅、吉祥寺野田町南・吉祥
寺駅北方住宅等、飛行機製造業工場の従業員
用の住宅を多く供給した。神奈川県では、古
市場、上平間、新城駅前、新作高免、上大岡、
六浦三艘、平塚浜岳、相模原等、埼玉県では
蕨市稲穂作住宅等、愛知県では明德南部・北
部住宅、中根住宅、本星、堤起、稲葉地、野
立等、大阪では、堺市初芝住宅、茨木住宅地
等、兵庫県では姫路市の野里、苫編、安田等
があるほか、福岡市の富田住宅地、仙台市の
川内追廻、三重県四日市市の常磐城東町等有
る。

これらのうち大阪支所が建設した住宅地に
関しては、広場・公園が高い割合で整備され
ていること、事務所店舗併用住宅の割合が比
較的高く、銭湯等の利便施設が多いこと、隣

接地における公共施設建設の割合が高いこと等が特徴であり、今日では住宅地として成熟していることが明らかにされている²⁸。

5. 防空対策

(1) 市街地建築物法改正

前述した防空対策の一環として、住宅・建築行政においてもいくつかの措置が講じられた。

まず、「市街地建築物法」が昭和13年3月28日法律29号により改正され、建築物の高さと空地の指定（11条）、「主務大臣ハ建築物ノ構造、設備又ハ敷地ニ関シ衛生上、保安上又ハ防空上必要ナル規定ヲ設クルコトヲ得」（12条）等の規定が整備された。

(2) 防空建築規則

この法改正を受けて「防空建築規則」（昭和14年2月17日内務省令5号）が制定され、東京ほか75の市町村を対象として、木造建築物の外壁、軒、庇等を防火構造とし、大規模建築物の屋根を対弾構造とするよう規定した²⁹。

(3) 木造建物建築統制規則

「木造建物建築統制規則」（昭和14年11月8日商工省令67号）も同様の趣旨で制定され、100㎡を超える木造建築物の建設には地方長官の許可を受けなければならないこととした。

(4) 戦時罹災土地物件令

「戦時罹災土地物件令」（昭和20年7月12日勅令38号）は、罹災建物の居住者のために緊急の措置を講じるために制定された。

その内容は第一に、罹災土地を戦時緊急の用途に充てるための公法上の使用权を認めた。第二に、罹災土地の借地権は、建物消滅時からその進行を停止するものとし、建物滅失後に土地について権利を取得した第三者にも対抗できるものとした。第三に、罹災土地

の借地権者は、地代を支払う義務が免除された。第四に、これだけでは罹災土地が一時的に遊休化してしまうため、建物滅失当時その建物に居住していた者は、本建築以外の目的で敷地を使用することができ、その場合、一時使用目的の土地の賃借権が設定されたものとみなすこととされた。

さらに、土地所有者が所有している建物に居住している者についての規定はなかったが、借地上の建物の居住者に上記の土地利用権を認めたこととの均衡上、解釈により同様の権利を認めることとされた。

この令は、「罹災都市借地借家臨時処理法」（昭和21年8月21日法律13号）により廃止されたが、上記の制度により終戦直後に多くのバラックが建築された。また、同法の優先借地権や借地権優先譲受権の制度成立に大きな影響を与えた。

第5節 昭和戦前・戦中期の不動産産業法

国家の制度として不動産を規制する仕組みの成立は、1952（昭和27）年の「宅地建物取引業法」制定まで待たなければならないが、この時期においては、各府県が不動産取締規則を制定していた。

例えば、東京府が1926（昭和元）年12月28日に定めた「営利職業紹介事業取締規則」は、「芸者、娼婦、酌婦、里子」等の紹介業と並んで、「不動産の売買又は賃借者」の紹介を行う紹介業者について、本籍、法人の所在、代表者、営業所の所在地を所轄警察署に届け出て営業の許可を得なければならないと規定した。許可を得るためには、2,000円以上の不動産を有することと、営業上適当な者であることが要件とされた。また、営業者は、看板又は掲示をしなければならず、従業員の雇

入れにも警察の認可が必要であり、さらに、帳簿を備え付け、営業の紹介を記載し、警察官吏の検査を受けるものとされていた。

このほか、大阪府、京都府その他10数県も類似の規則を制定した。

第6節 昭和戦前・戦中期の不動産税制

1. 地租法

第2章第7節で述べたように、地租が収益課税であることを重視し、その課税標準を賃貸価格とすべく、1926（大正15）年に「土地賃貸価格調査法」が制定され、農地を含む全国の土地の賃貸価格調査が実施されたが、この賃貸価格は10年ごとに見直すこととされていた。

これにより課税標準の統一ができたことから、「地租法」（昭和6年3月31日法律28号）は税率も統一化し、各地目とも1931（昭和6）年のみ4%、その後は3.8%と定めた。そして、

新たな地租額は従前の3.8倍を超過しないようにする負担調整措置も設けられた。

この法律により、農地に比べて相対的に低かった宅地の地租負担が増大し、1938（昭和13）年以降は、宅地地租総額が農地地租総額を上回るようになった。

2. 家屋税法

「地方税則」（明治11年7月22日太政官布告19号）により導入された戸数割は、現在の住民税の前身であり、府県、市町村の重要な財源であったが、人頭税の性格を有し、相対的に低所得層の負担が重く、徴税の困難さも存在した。そこで、1882（明治15）年、東京市内については戸数割を廃止し、代わりに家屋税が導入された（明治15年日太政官布告12号）。家屋税は、家屋の場所と大きさを基準として家屋の所有者に対して課されるもので、その後、他の大都市にも導入された。

家屋税の課税標準は、1926（大正15）年に地租と同様、賃貸価格とされた。

コラム 職業紹介と不動産仲介

江戸時代に始まる口入屋などの営利を目的とした職業紹介に対する規制は、各府県ごとに行われていたが、第一次世界大戦がもたらした労働力需要の中で、法的な整備を伴い全国的に行われるようになる。1919（大正8）年にワシントンで開催された国際労働機関（ILO）の第1回総会で、公益職業紹介所施設の増設と営利紹介所の全廃を内容とする失業に関する条約・勧告が決定されたことによって、国際的な労働基準に合わせた政策の調整が必要となったことから、1921（大正10）年には「職業紹介法」が制定されたが、営利職業紹介に関しては「命令をもって別に定める」と規定されるにとどまり、ILO第1号勧告にいう有料又は営利職業紹介所の禁止規定は実現をみなかった。

また、1927（昭和2）年に施行された「営利職業紹介取締規則」は、営利職業紹介事業に対する地方長官の許可制や紹介業者の兼業禁止を内容にするにとどまり、禁止の措置をとるものではなかった。営利職業紹介事業は、1939（昭和14）年に制定された改正職業紹介法のもとにおいてもなお存続し、その全面的な禁止は第二次世界大戦後に残された。

戦前の不動産仲介業に対する規制は、このような職業紹介に対する規制の一環として、地方行政の中で行われたのである。

そして、1940（昭和15）年、戦時体制構築と税制の合理化を目的として所得税と法人税を国税体系の主軸とすることを内容とした抜本的な税制改革が行われ、戸数割を全廃し、地方住民税を創設するとともに、「家屋税法」（昭和15年7月13日法律108号）により家屋税を国税に移管しつつ、税込全額を地方に還付することとされた。

3. 戦時特別税制

1937（昭和12）年の日中戦争勃発以降は、戦時経済体制へと移行し、急激に膨張する軍事費に対応して、公債の増発とともに、毎年各種の増税が行われたが、不動産に関しては、1942（昭和17）年の臨時所得税法改正により個人の土地建物等の資産の譲渡所得に対して課税することとし、その税率は配当利子所得と同じく最高の10%とされた。これが、戦後の譲渡所得税につながっていくのである。

また、相続税については、1938（昭和13）年改正により、国内のみならず、海外にある財産も含めて課税することとされ、1941（昭和16）年改正により、相続財産中の不動産の価額が2分の1を超える場合であって、税額が1,000円以上であるときは、不動産による物納が認められることとなった。

第7節 昭和戦前・戦中期の不動産金融

1. 特殊銀行による不動産金融

1927（昭和2）年の金融恐慌前後、普通銀行と貯蓄銀行の総貸出額に占める不動産担保貸出額の割合は増加基調にあり、1921（大正10）年末時点で15.2%であったものが、1928（昭和3）年末時点では24.9%にまで高まった。この時期の不動産金融の業態別シェアを見ると、個人営業が最も多く、次いで普通銀

行・貯蓄銀行、さらに特殊銀行（日本勧業銀行・農工銀行・北海道拓殖銀行）、信託会社、保険会社の順となっていた³⁰。

大蔵省は、普通銀行・貯蓄銀行による不動産金融への傾斜は、多数の企業倒産、地価の暴落による多数の銀行破綻を招く危険性が内在しており、本来、不動産金融の専門機関である特殊銀行が不動産金融の上位を占めることが望ましいとし、これら各行に、不動産担保貸出の割合が高く、資金が固定化した地方銀行等に対する救済金融を担わせることとした。即ち、地方銀行の不動産担保貸出を、抵当証券を通じて特殊銀行に肩代わりさせることとし、このため各特殊銀行の設置法が改正され、抵当証券の買い上げや、これを質とする貸付が許容されることとなった。

その後、世界恐慌の発生により不況は深刻化した。1931（昭和6）年の満州事変を契機に景気は回復に向かったことから金融危機は収束した。

そして、戦時体制になり、地方銀行の貸出先が制限され、資金運用の悪化により経営難に陥るところが出てきたため、政府は金融統制を一層強化し、銀行の合同勧奨を積極的に行った。この間、不動産担保融資も休眠状態になったのである。

2. 住宅金融

1921（大正10）年に発足した住宅組合制度は、金融恐慌により住宅組合の破綻や返済困難者が続出し、昭和初期には行き詰まり状態にあった。

この時期は、個人の住宅金融に対する需要はほとんどなく、明治期から見られる土地会社や住宅会社による割賦販売が住宅金融の役割を果たしていた。

ここで注目すべき事例として、同潤会の「勤人向分譲住宅」がある。これは、契約形態を

賃貸契約としながらも、賃貸料を一定期間納付した場合には、その住宅の所有権を移譲するという所有権変換権付き賃貸住宅である。その賃貸料金は周辺の家賃相場と大差はなく、分譲年限は原則として20年とされていたことから、賃貸契約が実質的には住宅ローンの役割を果たしていたと言える。

また、個人向けではないが、第4節で述べた住宅政策の一環として労務者住宅建築資金について公的融資が準備されていた。即ち、労務者住宅を建設する会社、工場、住宅会社等に対し、大蔵省預金部の運用資金を各特殊銀行を通じて融資するもので、世帯向け住宅については20年以内の年賦、共同宿舎については15年以内の年賦で、金利は4.2%であった。日本勧業銀行の場合、1941（昭和16）年下半期の新規貸付高1億2,817万円のうち土地建物資金が4,069万円、自用住宅資金が1,237万円を占めていた³¹。

3. 不動産鑑定

(1) 鑑定評価ルールの整備

我が国の不動産鑑定制度が国法レベルで確立するのは、「不動産の鑑定評価に関する法律」（昭和38年7月16日法律152号）の制定からということになるが、実務的には、既に明治期から鑑定評価が行われていた。金融機関が融資に当たり要求する担保物件として最適とされたのが不動産であったからであり、担保物件の評価は、抵当貸付と同時に始まったのである。

そして、その評価理論が体系化され、規定化されたのは、1898（明治31）年の日本勧業銀行の設立に当たり、その前年の7月29日、貸付規則等とともに大蔵大臣の認可を受けて制定された「抵当物価格鑑定規則」が最初である³²。そこでは、収益還元法、複成式評価法、市場資料比較法の3方式による評価の考え方

が既に採用されていた。この規則のほか、同行が定めた諸規定は今日の鑑定評価基準に当たるものであり、他の特殊銀行や信託会社（後の信託銀行）等における鑑定評価の諸規定のルーツとなったのである³³。

日本勧業銀行の鑑定規則は、鑑定評価の実践理論の発達に伴い、1905（明治38）年、1909（明治42）年と相次いで全文改正され、その後も大正から昭和にかけて逐次改正され、1941（昭和16）年の改正をもって、不動産（諸権利、各種財団を含む。）に全般にわたる整備が完成し、評価手法が集大成された。

(2) 不動産価格統計の整備

不動産金融の中心的存在であった日本勧業銀行は、各種の不動産価格に関する統計を作成し、発表してきた。それらは、次のとおりである。

- ・田地売買価格調査、畑地売買価格調査：1913（大正2）年以降
- ・田地賃貸料調査、畑地賃貸料調査：1921（大正10）年以降
- ・山林素地売買価格調査（薪炭用）：1931（昭和6）年以降
- ・山林素地売買価格調査（用材林）：1940（昭和15）年以降
- ・地帯別市街地価格推移指数、六大都市市街地価格推移指数：1936（昭和11）年以降
- ・木造建築費推移指数：1938（昭和13）年以降

これら調査は、1959（昭和34）年に設立された日本不動産研究所が引き継ぎ、現在に至っている。

第8節 昭和戦前・戦中期の不動産市場と不動産業

1. アパート市場の形成

当初の同潤会は、震災復興事業として郊外部に定住可能な普通住宅（長屋形式の木造賃貸住宅）の建設を進めたが、民間鉄道会社の沿線分譲地と異なり、交通手段が十分手当てされていなかった³⁴。このため、職住接近を優先するサラリーマン等の中間所得層の中には、交通の不便な郊外住宅を出て、東京市内で間借りすることを選択した者も多かったという。

そこで、同潤会は事業の見直しを迫られ、普通住宅の建設を中止し、鉄筋コンクリートのアパートメント・ハウス事業に転換することとなった。こうして昭和初期に次々と出現した同潤会アパートは、当時の最先端の設備を備えたモダンな集合住宅であり、次のような特徴を持っていた³⁵。

- ・耐震耐火性の高い鉄筋コンクリート造
- ・建具は堅牢、戸締り重視
- ・和洋の生活様式を自由に選択可能
- ・水道・電気・ガスの設備
- ・各戸に水洗便所
- ・台所は諸設備完備、ダスターシュート有り
- ・洗濯場は屋上
- ・衛生・保健上から畳を排して、コルクに薄縁
- ・押入れ、洗面所、下駄箱、帽子掛け、表札に至るまで一切完備

こうした同潤会によるアパート供給事業は、民間家主にも徐々に広まっていった。1933（昭和8）年6月20日時点で、東京市内のアパートは914棟（木造756棟、鉄筋158棟）、17,512室（木造12,621室、鉄筋4,891室）、居

住者数は24,968人（男性14,048人、女性10,920人）に達したという³⁶。

2. 郊外住宅地・学園都市開発

東京では特に、関東大震災を契機として郊外部に住宅を求める動きが活発化し、郊外住宅地開発を進めていた鉄道会社や土地会社にとっては、追い風が吹いた。例えば、1928（昭和3）年に小田原急行鉄道株（現在の小田急電鉄株）が、1931（昭和6）年に東武鉄道株が、1933（昭和8）年に京成電気軌道株（現在の京成電鉄株）がそれぞれ自社路線の沿線住宅地の開発事業に参入した。小田急は江ノ島線の林間都市構想が、京成は千住分譲地が、東武は常盤台住宅地がそれぞれ当時の代表的な事例である。このうち常盤台住宅地は、内務省都市計画課の若手行政官であった小宮賢一が街路設計に直接携わったもので、街路と景観に配慮した、現在でも魅力溢れる分譲住宅地である。

もう一つ、この時期の特徴として学園都市の開発が挙げられる。日本初の大学町とされる国立大学町は、神田一ツ橋にあった東京商科大学（現在の一橋大学）の校舎が関東大震災により焼失したことから、同大学のキャンパスの移転意向を反映して箱根土地株が開発を手掛けた。

このほか、成城学園住宅地、玉川学園住宅地もこの時期の事例である。

3. 不動産公売所構想

金融恐慌時には、多くの中小企業等の経営不振や倒産、失業の増大により、所有不動産の売却希望が増大するとともに、大量の担保流れ不動産を抱え込んだ金融機関の売却ニーズも増加し、これら売却のあっせんが不動産流通業者に求められるようになった。

そこで、日本勧業銀行馬場鉄一総裁の提唱

により1928（昭和3）年に日本不動産協会が設立され、その主要事業の一つとして東京不動産公売所の設立が進められた。この構想は、各銀行の担保流れ不動産を上場し、有力不動産業者を取引員として参加させ、一般公開のセリによって売却の促進を図るとともに、不動産金融事業も推進して、不動産市場の閉塞状況を打開しようとするものであった。

しかし、同協会の入会者のほとんどが金融機関に限られ、取引実務の担当を予定されていた不動産業者の参加がほとんどなかったこと、景気回復の見通しが不透明だったこと、不動産取引の「秘密主義」的風潮が公開、セリといった手法に馴染まなかったことにより、公売所は実現しなかった。

また、協会のもう一つの主要事業は、不動産金融の拡充を図るための抵当証券制度を確立するというものであり、これは第2節で紹介した「抵当証券法」制定として結実したが、その実績が不振であったことは前述のとおりである。なお、協会は、同法制定後はほとんど活動せず、自然消滅した³⁷。

第3章のまとめ

この時期には、大正期の法制度を継承した一連の法制がある。「土地賃貸価格調査法」による賃貸価格調査を前提に、地租の課税標準を賃貸価格とする「地租法」等である。

次に登場したのが戦時体制のための「国家総動員法」に関連する「地代家賃統制令」、「宅地建物等価格統制令」等の統制型法令である。

他方、借地人・借家人保護のために、「借地法」・「借家法」に正当事由条項を加える改正が行われたが、これらは社会政策型法令と言える。

さらに、戦争が一層進行すると、もはや平

時のような規制を行うことが不可能であるとして規制を緩和する「市街地建築物法及同法施行令戦時特例」や、空襲による罹災地の処理に関する「戦時罹災土地物件令」といった戦時特例型法令が制定された。

「1940年体制」という表現がなされるように、この時期の立法や制度的仕組みが戦後も残り、我が国経済社会の発展を支える基盤としての役割を果たす一方で、時間の経過に伴い、その弊害が大きくなり、改革を必要とするようになったのは周知のとおりである。不動産政策の分野においても、「借地法」・「借家法」の改正、住宅政策の専担組織の設置、特殊法人による公的住宅供給、税制や鑑定評価ルールの整備等は、戦後の諸施策や体制の大枠を規定した。もちろん、これらも経済社会状況の変化に伴って見直しを求められ、「地代家賃統制令」が1986（昭和61）年12月31日をもって廃止されたように、法制上の対応が適宜なされているところである。

他方、「抵当証券法」、地方計画制度のように、政策意図が実現しなかったものも見られるが、不動産証券化、大都市圏計画制度等、その後の政策の実質的な礎となったと評価できよう。

不動産市場に目を向けると、戦争の影響が大きくなるまでは都市化が一層進展し、郊外部での学園都市や沿線住宅地の開発が進むとともに、同潤会等による鉄筋コンクリート式集合住宅の供給は、近代都市の居住形態としてアパートを定着させた。

不動産税制については、家屋に対する税制が整備され、税収も宅地が家屋を上回るなど、農地型から都市型になった。

(注)

1 ほぼ8年間というのは、政党内閣の「確立」

- を論じるには少し恥ずかしい時間であるとの指摘もある。有馬学「日本の歴史第23巻帝国の昭和」講談社、2002年、26頁。
- 2 震災手形処理とは、関東大震災によって決済不能になった手形を日銀が再割引に応じるものであるが、実際には半分近くの2億円余が焦げ付いており、その中には大貿易商社である鈴木商店のように震災には関係のない手形もかなり混入していた。これらを処理するための関係法案を審議中に片岡直温蔵相が、かねて経営の悪化していた渡辺銀行等2行が支払い停止すると失言したことから、取り付け騒ぎが起こったのである。
 - 3 政府支出の膨張は、主として満州事変を中心とする軍事費、時局匡救費という名目での不況対策の公共投資であり、その財源として、日銀の引き受けによる赤字公債の発行という新たな手法が採用された。
 - 4 これに対し、信用の厚い大手の市中銀行は、当時は不動産担保金融とは無縁の状態であった。
 - 5 稲本・小柳・周藤「日本の土地法 [第2版]」成文堂、2009年、35～36頁。
 - 6 統制の開始される日が公布日よりも1年以上遡っているのは、前記の三次官通牒に実効性を持たせるためであった。
 - 7 情報局編「週報叢書第7輯価格等統制令・宅地建物等価格統制令解説」内閣印刷局、1941年。同書における「宅地建物等価格統制令」の解説は、商工省物価局が担当している。
 - 8 稲本・小柳・周藤前掲書38頁。
 - 9 1929（昭和4）年に創刊された改造社の「日本地理体系」と新光社の「日本地理風俗体系」は、いずれも「大東京」というタイトルの一巻を設けた。
 - 10 東京市は「市域拡張記念 大東京概観」を同年発行している。
 - 11 今日では、財務省、文部科学省のファサードにその面影が残っている。ちなみに、司法省の庁舎であった中央合同庁舎第6号館赤れんが棟は、1895（明治28）年竣工で、関東大震災にも耐えた建築物である。
 - 12 三大都市圏政策形成史編集委員会編「三大都市圏政策形成史」ぎょうせい、2000年、2頁。
 - 13 地方計画と緑地の概念を結び付けたのは、関一、飯沼一省、北村徳太郎であったという。佐藤昌「日本公園緑地発達史・上巻」都市計画研究所、1977年、331頁。
 - 14 Evenezer Howard, 'To-morrow, A Peaceful Path to Real Reform', 1898年。一般には、これを改訂した 'Garden City of To-morrow', London: S. Sonnenschein & Co., Ltd. 1902年が読まれている。邦訳は、長素連訳「明日の田園都市」鹿島出版会、1968年。
 - 15 緑地という語を用い出したのは、北村徳太郎であるとの説が有力である。「元来緑地と云ふのは独逸語のGrünflächen英語のopen space 仏語のespace libreの訳語で関一博士や池田宏閣下等は自由空地と訳された居ったが、内務省で之を緑地と決定したのは内務技師北村徳太郎氏の主張が採用されたものであったと記憶する。」小栗忠七「満州に於ける緑地行政」公園緑地協会「公園緑地」7巻5号、1943年、2頁。
 - 16 池田宏は、フランス語のespace libreを自由空地と翻訳して我が国に初めて紹介し、「自由空地の保存の如きは大都市の保健上誠に大事な要件であります。」と述べている。池田宏「現代都市の要求」都市研究会、1919年、67頁。
 - 17 三大都市圏政策形成史編集委員会編前掲書、5頁。
 - 18 この考え方は、今日の防災都市計画と同一のものである。
 - 19 西山卯三「日本の住宅問題」岩波新書、1952年、148頁。
 - 20 「警視庁統計書」による。小野浩「日中戦争期の東京における労務者住宅問題—統制経済下の住宅市場—」立教経済学研究60巻2号、2006年、79頁。
 - 21 厚生省発社第71号「労務者用住宅供給ニ関スル依命通牒」1939年8月1日。
 - 22 小野前掲論文93頁。
 - 23 越澤明「戦時下の住宅政策：労務者住宅供給三箇年計画とその実施状況—神奈川県を中心に—」日本不動産学会誌第4号、1986年、55～66頁。
 - 24 大本圭野「戦時住宅政策の展開過程（2）」季刊社会保障研究19巻4号、1984年、432～456頁。
 - 25 営団という語は経営財団に由来し、住宅営

- 団のほか帝都高速度交通営団、農地開発営団が三営団と呼ばれた。
- 26 住宅営団の事業内容については、大本前掲論文を参照されたい。
- 27 第2章の注21に記したように、住宅営団と日本住宅公団との間には、組織的なつながりはないが、実質的には前者が後者に大きな影響を与えている。
- 28 塩崎賢明・三宅毅・田中貢「住宅営団による住宅地開発と住環境の形成—大阪支所開発団地の特定と尼崎富田住宅の形成・変容過程—」財団法人住宅総合研究財団論文集、研究No.0703、2008年。
- 29 中澤誠一郎「改正防空建築規則と防火改修規則に就て」建築学会「建築雑誌」1942年7月号、69～75頁。
- 30 安井礼二「日本の住宅金融史概観(3)—昭和戦前・戦時期」プロGRESS「Evaluation」46号、2012年、71頁。
- 31 橋川武郎・粕谷誠編「日本不動産業史」名古屋大学出版会、2007年、182頁。
- 32 これについて社団法人日本不動産鑑定協会「日本不動産鑑定協会20年史」1985年11頁が「日本勧業銀行が設立された明治30年に制定された」とするのは正確ではない。
- 33 後述する東京商科大学の国立への移転に当たり、一ツ橋の敷地を評価した日本勧業銀行が作成した書類が我が国最初の不動産鑑定評価書であると言われている。
- 34 この問題は、戦後の公的ニュータウンでも同様に見られる。建設省と運輸省の縦割り行政の弊害という側面もあるが、職住一体型都市として構想された英国のそれとは異なり、我が国では都心部に通勤するベッドタウンとしてニュータウンが建設された以上、当初から交通手段を併せて整備するのは当然であり、計画論として不十分であったと評価せざるを得ない。
- 35 同潤会に関する文献は数多いが、さしあたり、同潤会「同潤会十八年史」1942年、橋本文隆・内田清蔵・大月敏雄編「消えゆく同潤会アパートメント」河出書房新社、2003年、マルク・ブルディエ「同潤会アパート原景」（住まい学体系49）星雲社、1992年、大内田鶴子「同潤会アパートの再開発と町内会（1923年から2005年まで）」江戸川大学紀要第24号、2014年ほか。
- 36 建築学会「建築雑誌」1933年8月号に掲載された警察官僚の講演記録による。
- 37 蒲池紀生「不動産業の成立とその変遷」日本不動産学会誌第8巻第1号、1992年、114頁。
- [参考文献]（第1章・第2章及びこの章の本文と脚注で紹介したもののほか）
- ・高橋亀吉「経済評論五十年 私の人生とその背景」投資経済社、1963年
 - ・中村隆英「戦間期の日本経済分析」山川出版社、1981年
 - ・商工研究会「臨時農地管理令臨時農地価格統制令の解説：問答式」大同書院、1941年
 - ・石田頼房「日本近現代都市計画の展開1868-2003」自治体研究社、2004年
 - ・佐藤正男「土地税制史—評価を中心として—」国税庁「税務大学校論叢」39号、2002年
 - ・株式会社日本勧業銀行「日本勧業銀行四十年志」1938年
 - ・社団法人日本不動産鑑定協会「日本不動産鑑定協会20年史」1985年
 - ・野口悠紀雄「1940年体制」東洋経済新報社、1995年