

日本の土地の歴史メモ

森島不動産コンサルタント代表・不動産鑑定士 森島義博

恥ずかしながら、日本の土地の歴史的流れを把握しておくための個人的メモである。

1. 神話期

- (1) 国産み 最初にアメノミナカヌシノカミが現れ消えて、7代あとにイザナギ・イザナミの2神が現れた。二人は矛で海をかき混ぜ引き上げたときに落ちたしづくが潮に固まりオノゴロ島となった。(日本で初めての土地)その後、イザナミは四国、九州などを生み、最後に火の神を生んだときに火に焼かれて死んだ。イザナギは黄泉の国に行ってイザナミを連れ帰ろうとして失敗、禊をしたときにアマテラス・ツクヨミ・スサノオが生れた。イザナギは乱暴なスサノオを高天原から出雲に追放。その6代後オオクニヌシが出雲の国造りに成功。
- (2) 天孫降臨 アマテラスは孫のニニギノミコトを地上に降ろし統治させることにした。これ以降アマテラスの子孫(天皇)が地上を統治することに。(三種神器)
- (3) 国譲り アマテラスはオオクニヌシに出雲の土地の献上を要請(初めての土地譲渡)

2. 古代・中世期

- (1) 土地争い 5世紀くらいまで小国が乱立、豪族の土地争い絶えず。→ヤマト朝廷 曾我氏・物部氏の争い→604年聖徳太子：憲法17条など…中央集権体制確立に失敗
- (2) 土地所有形態の明確化と土地の価値
645年大化の改新 天智天皇：公地公民制・班田収授法・租税制(土地に価値が発生)
672年天武天皇：公地・租税制の徹底→豪族間の争いの沈静化
- (3) 土地制度の緩みと私有化
奈良時代…農民の逃亡→723年三世一身の法 743年墾田永年私財法を施行するが、結局資金を有する豪族・貴族・寺社が隆盛する。
平安時代…藤原氏を中心とした貴族が荘園制度を確立→管理人としての武士が台頭
1192年鎌倉幕府 幕府が守護・地頭を、天皇が国司を任命(土地の二重支配)
1467年応仁の乱…武士層の乱立、天皇・貴族の土地を武士が奪取、
→戦国時代…武力による地域と人民の拡大紛争
1594年豊臣秀吉の太閤検地…初めての全国的な測量と戸籍の整備
→武士による土地と税の完全支配

3. 江戸期の土地事情

土地は基本的には幕府のものであり、将軍から大名へ拝領(預かり)された。
武家・寺社等が全国の84%を、残りの16%(新規開墾など)を庶民が所領していた。
庶民は借地借家生活。「沽券」による土地売買。 大家=不動産管理業

4. 明治期以降の土地事情

1867年大政奉還 1869年版籍奉還・・・大名支配の土地・人民を新政府へ移管。
1872年田畑売買禁止令を解き地券を発行。1873年地租改正（税率：地価の3%）
→政府の財政基盤強化、すべての土地の所有権者の確定（政府からの払い下げ）、
→地主・小作関係強化→不動産仲介業の誕生

5. 大正期

都市計画法、市街地建築物法を制定・・・土地に対する用途と高さの制限

6. 昭和期

1945年敗戦 1946年GHQによる農地解放→地主・小作関係の開放
1947年日本国憲法 29条＝私有財産制の保障→土地に対する私権意識の浸透

7. 戦後の動き（土地神話とバブルと金融商品化）

○工業化社会の進展・・・農地が工業地へ転換→農業生産とは異なる価値（売却資金化）
都市への人口流入→土地価格の上昇・土地担保融資（土地本位制）→土地神話

○戦後4回ある土地価格の高騰期

（1）1960年代 池田内閣による所得倍增計画の時期・高度成長期

1人当たり実質国民所得は7年（1967年）で倍增・土地を持つ者と持たざる者の格差問題

（2）1972年 田中内閣による日本列島改造論の時期

日本列島を高速交通網（新幹線、高速道路）で結び、地方の工業化を促進、過疎・過密問題を解決する目的→各地で開発事業→開発しない土地も価格上昇→一億総不動産屋

→1974年国土利用計画法（私権の制限）→汚職問題の頻発→沈静化

（3）1985年プラザ合意による円高容認・大幅金融緩和措置に基づくバブルの時期

金融機関の過剰融資と地価上昇→1990年総量規制・金利上昇→金融機関・不動産業・建設業の破綻→土地神話の終焉→失われた〇〇年

（4）2000年以降の不動産金融商品化に伴う価格上昇

不動産の利回りに着目した投資→資産流動化法・投信法→安い日本不動産への外資流入

2006年ころからのITファンドバブル→富裕層の発生→不動産価格の上昇

→2008年リーマンショック

8. 現在

異次元の金融緩和・ゼロ金利政策→不動産融資の過熱化→価格高騰→不動産投資利回りの低下
土地価格高騰期はほぼ10年単位。将来から見ると「2018年がピークだったね。」という話になるか？