

日本不動産業の展開過程

序 文

橋 川 武 郎

不動産業は、日本経済全体のなかで、どれくらいの比重を占めるのだろうか。

売上高についてみると、2003年度の日本において、不動産業は34兆円、全産業は1335兆円であった。つまり、同年度の全産業売上高に占める不動産業売上高の比率は、2.5%だったことになる¹⁾。この数値だけをみると、不動産業は、重要な産業の一つではあるが、わが国の経済全体のなかで、とりたてて目立つ存在とは言いがたい。

しかし、他の指標に目を転じると、不動産業の別の顔がみえてくる。2002年に不動産業の生産額は68兆円に達したが、これは、同年のわが国における全産業生産額（520兆円）の13%に相当する。この比率は、サービス業で20%、製造業で20%、建設業で7%、金融・保険業で7%であったから、不動産業の高比率が印象的である。ただし、ここで注意を要する点は、不動産業生産額には帰属家賃を含むことである。帰属家賃とは、住宅自己所有者が住宅賃貸業を営んでいるとみなして、家賃相当額を個人企業の生産額として計上したものである²⁾。

上記のように、不動産業の日本経済全体のなかでの比重は、売上高ベースでみればそれほど大きくないが、生産額ベースでみればかなり大きい。この事実は、不動産業の特性を、端的な形で示している。不動産業が国民経済に及ぼす影響は、売上高に表現される不動産業それ自体の事業実績から想定される程度を、大幅に上回る。こうした特性を考慮に入れれば、不動産業は、日本の基幹産業の一つであるとさえ言えるのである。

しかし、このような重要産業であるにもかかわらず、不動産業に関する歴史的研究は立ち遅れてきた。そこで、本特集の執筆者たちは、東京大学大学院経済学研究科の粕谷誠助教授³⁾をリーダーとするチームを編成し、2003～05年度に科学研究費補助金の交付を受けて、明治時代から今日までの不動産業の発展過程に関する実証的研究を進めてきた。その

1) 以上の点については、国土交通省総合政策局不動産課監修・財団法人不動産流通近代化センター発行『不動産業統計集（平成16年度版）』、2005年、30頁参照。

2) 以上の点については、内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部編『国民経済計算年報（平成16年版）』瞬報社写真印刷、2004年、190頁参照。

3) 粕谷誠は、現在、イギリスで在外研究中である。

成果については、すでに『不動産業の発達に関する総合的研究』（課題番号 15330065，平成 15 年度～平成 17 年度科学研究費補助金〔基盤研究(B)〕研究成果報告書，研究代表者：粕谷誠，2006 年 3 月）として発表した，さらにそれを拡充，補正して，『日本不動産業史：産業形成からポストバブル期まで』（仮題，編者：粕谷誠・橘川武郎）を名古屋大学出版会から 2007 年中に刊行する予定である。

本特集を構成する 6 本の論文のうち，橘川武郎「日本不動産業の史的研究とその成果」では，『日本不動産業史：産業形成からポストバブル期まで』の内容を紹介し，日本の不動産業がこれまで歩んできた軌跡とこれから進むべき方向性を概観する。これとは異なり，他の 5 本の論文は，いずれも，日本不動産業史の重要局面に焦点を合わせた実証的研究の成果である。中村尚史「電鉄経営と不動産業」は，鉄道沿線におけるデベロッパー型不動産事業の先駆的事例として有名な，日露戦後期の箕面有馬電気軌道（現在の阪急電鉄）の郊外宅地開発について，1 次史料を使って掘り下げる。加瀬和俊「戦前日本の持家推進策」は，1921 年の住宅組合法制定以降の日本における住宅組合政策の変遷をあとづけ，その政策的効果について検証する。植田欣次「戦時下の不動産業と『不動産金融』」は，1930 年代半ばに全国の大都市に支店をもつ一大不動産銀行となった日本勧業銀行が，戦時体制下でどのように市街地金融を展開したかを，大阪支店の事例に注目して明らかにする。名武なつ起「高度成長期における大阪都心の土地所有構造」は，1950 年代から 1960 年代にかけての大阪都心部の土地所有の変化を綿密にあとづけ，高度経済成長期の日本の大都市で何が起こったかを，不動産業史の観点から照射する。永江雅和「世田谷区の農地転用と農業委員会」は，戦後のわが国で，土地利用の変化を可能にする供給側の要因となった農地転用について，1960～70 年代前半の東京・世田谷区の事例を取り上げ，その実態を解明する。なお，これら 5 本の実証的論文には，紙幅の制約上，『日本不動産業史：産業形成からポストバブル期まで』には掲載することができなかった詳細な分析が盛り込まれていることを，付言しておく。