研究報告

# 「昭和の地租改正」に関する一考察

## －地租の調査委員会を中心に－

税務大学校 研究部 税務情報センター
（租税史料室）研究調査員
吉　川　紗　里　矢

◆SUMMARY◆

税務大学校研究部税務情報センター（租税史料室）では、20 万点を超える税に関する歴史史料（租税史料）を所蔵しており、税制や税務行政などの歴史を紹介する「常設展示」のほか、年１回の「特別展示」を行っている。

本稿は、内閣官房「昭和 100 年」関連施策推進室が推進する昭和 100 年記念事業に関連して、令和７年 11 月７日から 11 月 28 日まで配信された「税務大学校公開講座」（オンライン配信）における吉川紗里矢（税務大学校研究部税務情報センター（租税史料室）研究調査員）の講演内容を改稿したものである。

本講演は「昭和の地租改正～昭和 100 年記念～」と題し、明治以降の地租の動向を踏まえつつ、大正 15 年（昭和元年）から昭和６年に至る「昭和の地租改正」を論じた。

（令和８年７月 28 日税務大学校ホームページ掲載）

（税大ジャーナル編集部）

本内容については、すべて執筆者の個人的見解であり、税務大学校、国税庁あるいは国税不服審判所等の公式見解を示すものではありません。

目　　次

はじめに ……212
１．明治時代の地租改正と地価修正 ……214
　⑴ 地租改正……214
　⑵ 明治時代の地価修正……215
２．宅地と田畑の地価をめぐって ……216
　⑴ 都市の発展と市場価格の変動……216
　⑵ 宅地地価修正事業……217
　⑶ 田畑地価修正の準備調査……221
３．昭和の地租改正 ……222
　⑴ 土地賃貸価格調査事業……222
　⑵ 地租法施行と改定事業……230
おわりに ……231

## はじめに

昭和時代は、昭和元(1926)年 12 月 25 日から始まった。令和７(2025)年は昭和 100 年に当たり、令和８(2026)年は満 100 年である。令和７(2025)年から令和８(2026)年にかけて、「昭和 100 年」の関連施策が各地で開催されている(1)。そこで、その起点に当たる時期の税制や税務行政を改めて振り返ってみることとする。

まず、税制面に着目すれば、大正時代初期から求められていた税制の抜本的整理が実施された。これが大正 15(1926)年及び昭和２(1927)年の税制整理である。明治以来最も大規模で全面的な整理が行われることになった。ここで、直接国税の体系は、所得税を基幹税とし、地租・営業収益税・資本利子税を補完税とした(2)。

次に、税務監督局や税務署といった税務行政では、土地賃貸価格調査という一大事業に取り組んだ。これは、明治の地租改正以来、全地目を対象にした全国的な調査である。この調査の成果を踏まえて、昭和６(1931)年の地租法施行により、地租の課税標準は「地価」から「賃貸価格」に変更されたのである(3)。

さて、地租は土地に対する税である。明治６(1873)年以降、地租改正を完了させた各府県は、旧来の年貢から新たな地租に切り替えた。こうして、地租制度が各地で導入されていった。次のグラフは、明治 13(1880)年から昭和 25(1950)年まで 10 年ごとに、明治以降の国税に対する主要税目の割合を表したものである。ここから、地租の動向を確認する。

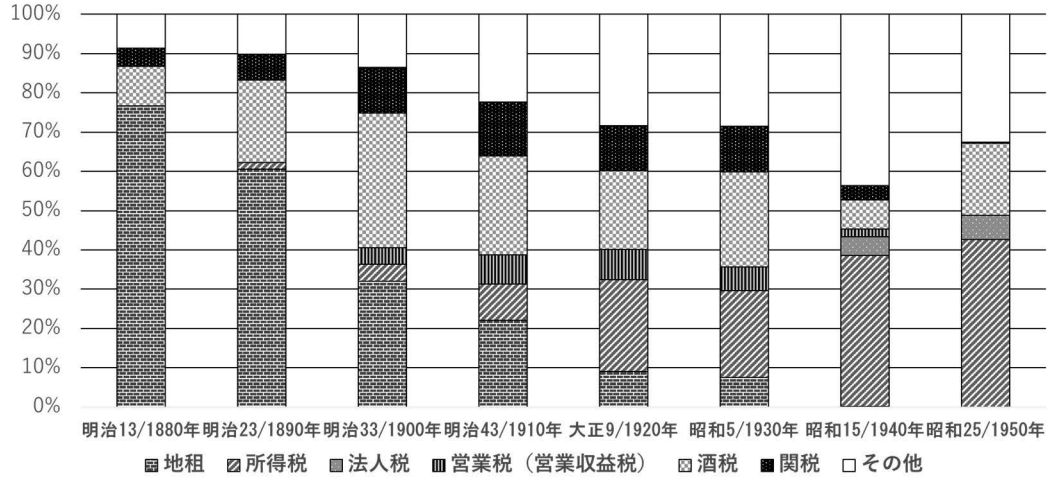
---

(1) 具体的には、昭和 100 年関連施策のポータルサイトに掲載されている（https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/showa100nen/portal/search/index.html）。

(2) 大森とく子「行政、財政の緊縮整理」（大蔵省財政史室編『大蔵省史―明治・大正・昭和―』１巻 662～670 頁、1998 年）。

(3) 藤田武夫「昭和６年の地租改正と減税」（大蔵省昭和財政史編纂室編『昭和財政史』５巻、1957 年）。

**グラフ：国税における各税目の割合**




出典：国税庁長官官房総務課編『国税庁統計年報書　第 100 回記念号』(1976 年)から作成。

明治時代前期において、地租は圧倒的な割合を占めており、税収の１位であった。後期になると、首位の座から転落し、次第に少なくなっていく。これは、酒税や所得税の増加、営業税の創設などの影響による。大正８(1919)年以降になると、地租は 10%を下回り、再び 10%を超えることはなかった(4)。

昭和時代に入ると、所得税を基幹税とした租税体系に代わり、地租は補完税に位置付けられた。そして、昭和 15(1940)年の税制改正によって、地租は地方団体の財源となった。ただし、課税方法は国が徴収した上で、その収入を還付税として、徴収地の道府県に全額還付される制度へと改められた(5)。

戦後、地租は国税から地方税へと移行した。昭和 22(1947)年、地方税法の改正によって、国税の地租は還付税制度の廃止の上で、都道府県に移され、地方の独立税になった(6)。昭和 25(1950)年には、シャウプ勧告の影響を受けた税制改正によって、地租は家屋税などとともに一本化され、市町村税の「固定資産税」となった(7)。

このように、地租は近代日本の租税を代表する税目で、明治時代に圧倒的な税収であった。

---

(4) 国税庁長官官房総務課編『国税庁統計年報書　第 100 回記念号』(国税庁、1976 年)。

(5) 櫻内幸雄「税制改正に関する諸法律案に対する提案理由説明」(昭和 15(1940)年２月８日衆議院委員会、『昭和の税制改正』83 頁、1952 年)。

(6) 林建久「地方財政の推移―その１」(『昭和財政史―終戦から講和まで―』16 巻 195～207 頁、1978 年)。これは、地方自治が重視されるようになり、地方財源の充実や自主的地方財政の確立が図られたためである。

(7) 『シャウプ使節団日本税制報告書』には、「地方自治の発達上、強化を必要とするのは都道府県よりもむしろ市町村である」(シャウプ使節団編『シャウプ使節団日本税制報告書』１巻 23 頁、1949 年)と示され、「市町村は都道府県よりも追加歳入を必要としており、また本税は比較的小さい市町村でも相当うまく運用できる少数の租税の一つだから」(『シャウプ使節団日本税制報告書』２巻 190 頁、1949 年)と理由を示している。

それが、昭和元(1926)年を前後して大きく変容して補完税となったのである。

それでは、補完税となってしまった地租を追究する意義は全くなくなったのであろうか。もちろん、以下の点から、その意義を喪失していないと考えられる。当時の言葉によれば、地租は「租税体系上なくてはならない存在」であった。その理由として、①国民負担の公正を調整する役割をもつ点、②国民経済の土台である土地を課税物体にしている点、③日本人口の約６分の１が納税者である点を挙げ、「財政学上最も能く普遍の原則に適合する租税である」(8)と唱えている。それゆえ、当時の税務行政は土地賃貸価格調査事業を実施したのである。

さて、近代租税史では、特定の税目に委員会が存在し、納税者から選ばれた委員が税務行政に関わっていた。地租に関しても、宅地地価修正事業と土地賃貸価格調査事業で設置された委員会がある。しかしながら、地租に関係する委員会の研究は、あまり進んでいないのが現状である。特に、各事業の委員会における人員や活動等は、検討の余地がある。

そこで、本稿では明治以降の地租史を踏まえつつ、埼玉県の調査委員会を中心として、宅地地価修正事業や土地賃貸価格調査事業を検討する。その上で、各事業を比較し、土地賃貸価格調査事業の特徴を明らかにする。

なお、本論では、大正 15(1926)年の土地賃貸価格調査事業から、昭和６(1931)年の地租法施行までの改革を「昭和の地租改正」と呼ぶこととする(9)。

## １．明治時代の地租改正と地価修正

### ⑴ 地租改正

明治維新後、新政府は抜本的な税制改革を見送り、「一両年」は「旧慣」の年貢を引き継ぐことになった。しかし、近隣の地域と異なる税率や徴収法の存在、米納年貢制が行き詰まるなどの問題に直面した。そうした中で、神田孝平や加藤弘之が土地制度や税制の改革案を生み出していった。明治４(1871)年の廃藩置県によって、新政府が諸藩の課税権を掌握して以降、改革を求める声がより活発となった(10)。

明治５(1872)年、初めて地券の交付が東京府で始まった。ここから、地券発行政策は全国各地で実施されていった。地券は近代日本の土地所有の権利証である。同年に田畑永代売買の禁止令が解禁されたことも相まって、土地の私的所有は公認された(11)。

地券発行政策の目的は、土地の所有者と地価を確定することにあった。しかし、単一個人の所有者ではない土地所有の慣行や、そもそも従来の台帳が実地と一致しない地域も存在した(12)。

---

(8) 唯野喜八・伊藤久太郎・河沼高輝「自序」(『地租法耕地整理法釈義』自治館、1931 年)。特に、地租の納税者は 1000 万人を超えているという。

(9) 「昭和の地租改正」という名称は、唯野喜八・伊藤久太郎・河沼高輝『地租法耕地整理法釈義』(自治館、1931 年)や大阪税務監督局編『地租改正事業誌』２頁(1936 年)で用いられている。また、『昭和財政史』６巻(東洋経済新報社、1957 年)には、「昭和６年の地租改正と減税」という項目がある。

(10) 福島正夫『地租改正の研究　増補版』(有斐閣、1970 年)。佐々木寛司「地租改正の財政史的位置」(『地租改正と明治維新』有志舎、2016 年)。

(11) 奥田春樹「近代的土地所有の成立」(渡辺尚志・五味文彦『新体系日本史３　土地所有史』山川出版社、2002 年)。

(12) 福島正夫『地租改正の研究　増補版』(有斐閣、1970 年)。奥田春樹『地租改正と割地慣行』(岩田書院、2012 年)。松沢優作『近代日本村落の起源』(岩波書店、2022 年)。

このような背景もあり、地券発行政策は難航していき、税制改革という面では多くの課題を残すこととなった。

明治６(1873)年、上諭や地租改正条例、地方官心得書などから構成される「地租改正法」が公布された[13]。ここで、地租改正を終えた地域から、地価の３％を納める地租に切り替わることが決定し、収穫量から地価と地租を確定する方針が示された。全国的な実地調査(地籍調査)が先行し、それぞれの地価を決定することとなった。この地租改正事業は、明治 14(1881)年まで続くこととなる。

まず、実地調査は、全国各地で土地一筆ごとの面積と境界、所有者を確定した。この時は、土地所有者が実地調査を行った上で、府県に申告した。次に、府県は検査と審議を重ねて、必要に応じて実地調査も行った。そして、土地一筆ごとの土地に関する記録(地番・地目・所有者・面積)が地券大諜に記され、地籍は確定した[14]。この台帳を基にして、改正地券が所有者に交付された。

地価の決定方法は、地価算定方式か地位等級方式によって決定する。地価算定方式は、地方官心得書第 12 章の検査例で示された計算式で求める方法である[15]。その計算式は{(収穫米×米価)－種肥代－(地租＋村入費)}÷利子率＝地価であった[16]。他方、地位等位方式は、地域の土地を相互比較して各地を等級に割り振り、その等級に応じて地価を決定する方法であった。この方式は、後の事業でも活用されることになる。

地租改正での大きな変更点は、主に①課税標準、②納税方法、③納税主体の３点である。江戸時代では、基本的に村(村人全員)が土地の収穫高を基準とした年貢を物納(米納)していた。それが、土地所有者個人が地価を課税標準とする地租を金納するように変更された。税率も年ごとの豊年・凶年に関係なく、地価の３％が課された。

その後、税率は法律によって改正されていくが、地租額は地価に税率をかけて算出する。地価が変わらなければ、地租も基本的には変わらない。それゆえ、この地価をめぐって、地租の歴史は展開していく。

### ⑵ 明治時代の地価修正

地租改正事業により、全国各地の地価は決定した。明治７(1874)年の地租改正条例追加８条[17]、及び明治 13(1880)年の太政官布告第 25 号[18]で、地価は据え置くこととなり、それぞれ５年間延長された。後者の布告では、府知事や県令の認可によって、不均衡な土地を一町村・一郡区を単位として、地価修正できた。ただし、地価修正された地域はごく一部であったため、

---

(13) 「地租改正方法草案［袋］」(国税庁税務大学校租税資料室編『租税資料叢書』６巻、1993 年)。「明治６年７月地租改正条例及其関係法令」(「地租関係書類彙纂」、『明治前期財政経済史料集成』７巻、325～335 頁)。

(14) 舟橋明宏「土地をめぐる税の歴史～測量・地図とのかかわりあい～」(『税大ジャーナル』27 号、2017 年)。

(15) 国税庁税務大学校租税資料室編『租税資料叢書』６巻 93～97 頁。

(16) 佐々木寛司「地租改正理念の形成」(『地租改正と明治維新』46 頁、有志舎、2016 年)。

(17) 「地租改正条例第８条ヲ追加ス」(「地租関係書類彙纂」、『明治前期財政経済史料集成』７巻、340 頁)。

(18) 「明治 13 年第 25 号布告」(「地租関係書類彙纂」、『明治前期財政経済史料集成』７巻、358 頁)。

地租改正で決定した地価は基本的に据え置かれたといえる。

明治 17(1884)年、地租改正条例は廃止され、新たに地租条例が制定された。地租条例は地租の基本法であり、有租地(田畑・宅地など)と免租地(水路・公衆道路など)を規定した。この有租地には、2.5%の税率が課されることになった(19)。

明治 18(1885)年、地押調査事業が始まる。この事業は帳簿の調整に先立って、実地と帳簿を符合させ、帳簿の不備などを是正するために行われた(20)。明治 22(1889)年には、土地台帳規則が制定され、地券制度は廃止された。その結果、地押調査事業は土地台帳作成のための基礎的調査となった。

土地台帳は一筆ごとの面積や所有者、地租額などを記載した基本台帳であり、明治から昭和戦前期までは地租の課税台帳にもなっていた。そのため、明治 29(1896)年の税務署創設以降、税務署が土地台帳を管理することになった(21)。

以上、地租は、明治時代の地租改正によって導入された税であった。地租額は地価に税率をかけて算出する。税率は法律によって変更されるが、地価は地租改正の時に決定した法定価格である。したがって、土地の市場価格は変動したとしても、法定地価は維持されていったため、必要に応じて地価修正が行われた。

## ２．宅地と田畑の地価をめぐって

### ⑴ 都市の発展と市場価格の変動

明治時代は都市の発展により、鉄道や電話、電灯などが全国的に普及していった。その影響は、都市の宅地を変化させ、その市場価格も変動させることになった。

しかし、地租の税額は、地価に税率をかけて算出するものである。その地価は、地租改正の時に決定し、維持される法定価格であった。都市の発展によって、宅地の法定地価と市場価格は乖離していったため、宅地の地価を修正する必要性が増していった。そこで、宅地を対象にした全国的な地価修正を行うため、明治 37(1904)年以降、５回にわたって準備調査が実施された(22)。

明治 39(1906)年、宅地地価修正の準備調査が行われる中で、日露戦争の終結による税制整理の準備調査を行うため、大蔵省に税法審査委員会が設置された(23)。

税法審査委員会において、宅地地価の課税標準をめぐって議論された。課税標準は、①土地の売買価格に求めるべきか、②土地の賃貸価格にすべきか、という議論である。前者は、法定地価と市場の売買価格を一致させるべきだという主張である。これに対して、後者は、宅地の賃貸価格は情報量が多く、通常の相場を把握しやすい利点を指摘した。結果として、宅地地価修正事業では賃貸価格が採用されることとなった(24)。

---

(19) 「地租条例」(税務大学校租税史料館編『租税史料叢書』１巻 37～43 頁、2006 年)。

(20) 川上秀正・大森とく子「立憲的財政制度の成立」(『大蔵省史』１巻、230～231 頁)。

(21) 友次英樹「土地台帳の沿革と関連事項」(同『増補版　土地台帳の沿革と読み方』１～４頁、日本加除出版、2007 年)。なお、税務署による土地台帳の管理体制は、昭和 25(1950)年まで続いた。

(22) 大蔵省編『明治大正財政史』６巻 684～688 頁(1937 年)。

(23) 大森とく子「戦後不況と財政整理」(『大蔵省史』１巻 433～436 頁、1998 年)。

(24) 『明治大正財政史』６巻 668～669 頁。

### ⑵ 宅地地価修正事業

明治 43（1910）年、宅地地価修正事業は始まった。宅地地価修正事業は、①宅地地価修正法の制定、②税務行政による調査、③宅地賃貸価格調査委員会の審議、④政府による決定という工程で進行した[25]。

まず、宅地地価修正法は、明治 39（1906）年と明治 41（1908）年に法案が提出されたものの、最終的には明治 43（1910）年に成立した。ここで、郡村宅地と市街宅地を「宅地」とし（第１条）、その地価を「賃貸価格ノ十倍」に修正する（第３条）こととなった。なお、この法律で「賃貸価格」とは、「貸主カ公課、修繕費、其ノ他土地ノ維持ニ必要ナル経費ヲ負担スル条件ヲ以テ、之ヲ賃貸スル場合ニ於テ、貸主ノ取得スヘキ金額ヲ謂フ」と定義された[26]。

次に、税務署が管内の宅地の賃貸価格を調査する際には、人口・税額・鉄道・電話なども対象にした[27]。賃貸価格の調査は、小さな地域の調査と宅地等位の選定に基づきつつ、対象地域の拡大と修正を繰り返すことで、全国に拡大していくものであった。具体的には、次のような形で進められた。

まず、税務署が土地一筆ごとを対象に各等級に編入し、町村や大字の区域に従って標準地を選定する。標準地の賃貸価格によって、同じ等級の宅地に対する賃貸価格を決定する。ついで、税務署管内全体に対象を広げて、各地域の均衡を調整する。そして、他の市街・郡村・府県の比較も行うため、郡市町村の等位を定める。

等位の設定には、税務署だけでなく税務監督局も関与した。税務署が郡村宅地の「市町村等位」を、税務監督局が郡村宅地の「郡市等位」を、市街宅地の「市町村等位」を選定した。

さて、宅地賃貸価格調査委員会は、税務署から提出された調査書を基にして、宅地の賃貸価格を審議する。各税務署に設置され、全国に 464 委員会が設置された。なお、税務署管内に市がある場合は、市の委員会が特設された。

委員会を構成する調査委員は、全国 4178 人が就任した。１委員会に４人から 14 人が所属していた。調査委員は、選挙人選挙と調査委員選挙から成る複選制（２度の選挙）により選ばれた。選挙人選挙では、各市町村内で宅地地租の納税義務者が投票し、選挙人を選ぶことができた。その選挙人は、各税務署管轄内で調査委員を選ぶ選挙に投票できた[28]。

こうした委員制度は、所得税や営業税、相続税でもみられた[29]。地租の場合は、恒久的な委員制度は存在していなかったが、ここで新たに臨時的な委員制度が設けられたことになる。なお、当時の所得調査委員の人数は 2292 人である[30]。これと比較すれば、宅地賃貸価格調査委員

---

[25] 以下は特に言及がなければ、大蔵省主税局編『宅地地価修正事業ノ経過及結果』（明治 43 年、租税史料室所蔵　平 12 東京 380）を参考にした。なお、この史料には、宅地地価修正事業の模範調査が行われたと言及されていない。

[26]「宅地地価修正法」（税務大学校租税史料館編『租税史料叢書』１巻 360～364 頁、2006 年）。

[27] 詳細は拙稿「NETWORK 租税史料　宅地地価修正事業の報告書」（https://www.nta.go.jp/about/organization/ntc/sozei/network/302.htm）などを参照。

[28] 大蔵省主税局編『宅地地価修正事業ノ経過及結果』（明治 43 年、租税史料室所蔵　平 12 東京 380）。

[29] 牛米努「所得調査委員会にみる賦課課税」（『近代日本の課税と徴収』、有志舎、2017 年）、同「営業税調査委員会の成立」（『同書』）、同「相続税物納制度の導入」（『税大ジャーナル』27 号、2017 年）。

[30] 明治 42（1909）年 11 月の事例（牛米努「所得調査委員会にみる賦課課税」、『近代日本の課税と徴収』

の数は、約 1.82 倍である。

表１：全国の宅地賃貸価格調査委員会

| 局　名 | 委員会数 | 税務署数 | 市　数 | 区　数 |
|---|---|---|---|---|
| 東　京 | 45 | 43 | 4 | - |
| 京　都 | 40 | 33 | 6 | - |
| 大　阪 | 41 | 36 | 6 | - |
| 札　幌 | 18 | 15 | - | 3 |
| 秋　田 | 27 | 22 | 5 | - |
| 仙　台 | 34 | 30 | 4 | - |
| 宇都宮 | 29 | 25 | 4 | - |
| 長　野 | 30 | 26 | 4 | - |
| 名古屋 | 42 | 35 | 7 | - |
| 広　島 | 54 | 47 | 7 | - |
| 丸　亀 | 30 | 25 | 5 | - |
| 熊　本 | 51 | 43 | 8 | - |
| 鹿児島 | 23 | 20 | 1 | 2 |
| 合　計 | 464 | 400 | 61 | 5 |

出典：「宅地地価修正事業ノ経過及結果」（租税史料室所蔵　平 12 東京 380）・『主税局第 37 回統計年報書』（租税史料室所蔵　平 1 大阪 64）。

表１は、税務監督局ごとに宅地賃貸価格調査委員会を分けたものである。当時は 13 税務監督局あり、400 税務署が設置されていた。委員会の数は、基本的に税務署の数に市の数を合わせた数である。また、宅地地価修正法 16 条には、東京市・大阪市・京都市・北海道・沖縄県では、市の代わりに区とするとある(31)。そのため、札幌税務監督局や鹿児島税務監督局では、区ごとの委員会を換算している。

それぞれの調査委員の数は不明である。464 委員会に 4178 人の委員が参加していたので、1 委員会に平均９人が所属した形となる。

次に、調査委員の人数について、埼玉県の事例から見ていきたい。表２は、税務署ごとに埼玉県の宅地賃貸価格調査委員を分けたものである。当時の埼玉県に市は存在していなかったため、すべて郡部に７委員会が設置された。

63 頁、有志舎、2017 年）。

(31)　「宅地地価修正法」（税務大学校租税史料館編『租税史料叢書』１巻 363 頁、2006 年）。

**表２：埼玉県の宅地賃貸価格調査委員会**

| 税務署名 | 管轄区域 | 調査委員数（人） |
|---|---|---|
| 浦　和 | 北足立郡 | 12 |
| 川　越 | 入間郡 | 12 |
| 比　企 | 比企郡 | 8 |
| 大　宮 | 秩父郡 | 8 |
| 熊　谷 | 児玉郡・大里郡 | 12 |
| 忍 | 北埼玉郡 | 10 |
| 粕　壁 | 南埼玉郡・北葛飾郡 | 12 |

出典：「東京税務監督局管内宅地賃貸価格調査委員名簿」（『租税史料叢書』１巻 562～565 頁）より作成。

埼玉県全体の調査委員数は全 74 人であり、1 委員会に 10 人ほどが所属していた。このうち、浦和・川越・熊谷・粕壁の調査委員は 12 人である。前述のとおり、１委員会当たり４人から 14 人が所属していた点を考えれば、埼玉県の調査委員は比較的多かったといえる。

ところで、委員会では、税務署が作成した調査書を基に審議する。それでは、委員会はどのような活動をしていたのか。そこで、「東京税務監督局管内宅地賃貸価格調査委員会状況[32]」から、委員会の活動を考察する。このうち、比企税務署の調査委員会に注目する。

まず、明治 43（1910）年 10 月 10 日、比企税務署の調査委員会は管内 28 町村を甲乙２区に分け、30 日間の調査を決定した。これは、税務署の調査書に記された内容に対して、調査委員自らが確認しようとしたものと思われる。同様の動向は、熊谷税務署の調査委員会の事例からも確認できる[33]。

次に、同月 21 日、比企税務署の調査委員会は、隣接の川越税務署の調査委員会と会見し、水害地の等級を大幅に下げることを伝えた。これに対して、川越税務署の調査委員会は「水害地ナルモノハ年々歳々予期スヘカラズ、不幸本年ノ如キ稀有ノ水害ヲ標準トシテ低下スルハ、接続無害宅地ト均衡ヲ失シ却テ修正法ノ本義ヲ没却スルノ恐アル」と表明した[34]。ここでの「稀有ノ水害」とは、明治 43（1910）年関東大水害を指す（**図１**）。この大水害は、同年８月に台風の集中豪雨によって、利根川の本支流が土砂災害と洪水氾濫を起こし、埼玉県や群馬県、東京府に各数百軒もの家屋が流出した大災害である[35]。

---

[32] 「東京税務監督局管内宅地賃貸価格調査委員会状況」（『租税史料叢書』１巻（税務大学校租税史料館、2006 年）。

[33] 10 月 11 日、熊谷税務署の調査委員会は、「六部ニ分担調査」することを決めた（「東京税務監督局管内宅地賃貸価格調査委員会状況」、『租税史料叢書』１巻（税務大学校租税史料館、2006 年）。

[34] 「東京税務監督局管内宅地賃貸価格調査委員会状況」（『租税史料叢書』１巻（税務大学校租税史料館、2006 年）。

[35] 橋本直子「明治 43 年関東大水害」（北原糸子他編『日本歴史災害事典』吉川弘文館、2012 年）。なお、災害と税に関しては、舟橋明宏「災害からの復興と税－平成 25 年度 特別展示－」（『税大ジャーナル』23 号、2014 年）、牛米努「災害と国税の減免―災害減免法の沿革―」（『近代日本の課税と徴収』、有志舎、2017 年）を参照。

**図１：明治 43 年関東大水害**




出典：「［絵はがき］六郷鉄橋（明治 43 年８月大洪水）[36]」（租税史料室所蔵　平 25 東京 1098）。

この事例から、調査委員会は単に調査を確認し、審議するだけでなく、隣接する他管内の委員会とも交渉できた点を指摘できる。さらに、被災地への対応を重視する意見や、負担の均衡を重視する意見といった、委員会ごとの対応に差がみられる。

宅地地価修正事業の結果については、明治 44（1911）年 12 月に発表された宅地修正地価確定額表が詳しい。全国では、11 億 4855 万坪の宅地（941 万 3767 筆）が調査対象になり、修正地価額は元の地価の平均 4.44 倍になった。この数値は、地価修正を実行しなければならないほど、宅地の市場価格が変動していたことを示している。その一方で、地租総額は約 1612 万円から 1604 万円とほぼ横ばいであった。

東京府では、3428 万 9024 坪に及ぶ宅地（16 万 9927 筆）が調査された。宅地地価は 8.41 倍となり、宅地地租額は 232 万 3106 円から 267 万 7525 円に修正された。地租は 35 万 4418 円の増加となる。その一方で、埼玉県では、4768 万 11 坪に及ぶ宅地（23 万 7429 筆）が調査された。宅地地価は 3.19 倍となり、宅地地租額は 41 万 5354 円から 38 万 7470 円に修正された。２万 7883 円の地租負担減となる[37]。

これらの点から、宅地地価修正は地租総額を維持しながら、高騰する大都市の宅地に対処する形で、税負担の均衡を図った事業といえる。

最後に、法律によって改正された地租の税率を追ってみることとする。明治６（1873）年の地租改正条例では、全ての地価に対して３％の税率が課されていたが、明治 10（1877）年に 2.5％に改正された。

明治時代後半になると、地目ごとに税率が改正されることになる。明治 32（1899）年には、都市部の市街宅地のみが５％、その他の土地は 3.3％になった。日露戦争開戦の明治 37（1904）年には、市街宅地８％、郡村宅地６％、その他の土地は 4.3％に改正された。その翌年には、市街宅地 20％、郡村宅地８％、その他の土地 5.5％が課された。明治 43（1910）年、地租条例の改正によって、宅地は一つの地目に一本化された。その結果、宅地 2.5％、田畑 4.7％、その他の土

[36] なお、この写真は多摩川周辺を撮影したものと思われる。

[37] 大蔵省主税局『宅地地価修正事業ノ経過及結果』（明治 43 年、租税史料室所蔵　平 12 東京 380）。

地 5.5％となった。その後、大正４（1915）年分から、田畑のみが 4.5％に改正された(38)。

### ⑶ 田畑地価修正の準備調査

宅地地価修正以後、帝国議会に請願されるほど、「田畑」の地価修正が求められた(39)。そのため、大正７（1918）年から田畑地価修正の準備調査が実施された。この時、比較的調査が容易な利点から、課税標準は小作料や地代といった賃貸価格を採用した。この準備調査では、税務監督局長は調査の始めに標準となるべき土地を選定して、模範調査を行うこととなった(40)。大正９（1920）年まで、この準備調査は続き、地価と現実の土地収益が乖離している事実を明らかにした。

準備調査を終えて、修正事業の方法が検討された。まず、10 年の歳月をかけて、全国の田畑を一筆ごとに実地調査を行うという計画があった。これには１億 4300 万円の費用が見積もられた。他方、５年間で土地台帳のみを用いて調査する計画も考えられた。この費用は 4700 万円である。しかし、修正事業の計画はどれも実行されず、打ち切られることとなった。そのため、田畑地価修正は準備調査のみで終わったことになる。それでも、のちの土地賃貸価格調査事業の際に、有力な資料となった(41)。

ここで、大正８（1919）年の国税割合をみてみると、所得税は 20.7％、酒税は 14.8％、関税は 8.7％と続き、地租は 7.9％であった。以後、地租は税収全体の 10％未満となる(42)。その後、地租の在り方をめぐる議論が巻き起こった。地租委譲論である。これは、地租を地方税にすべきだという意見である。

大正９（1920）年、第一次世界大戦の終結を受けて、国税及び地方税の体系を根本的整理改革するために、臨時財政経済調査会が税制整理を審議し始めた。大正 11（1922）年、税制整理案が審議された。ここで、地租と営業税を地方税に委譲するという、地租委譲論が登場した。この整理案自体は、まとまらず政府の参考案に留まることになった。しかし、地租委譲論はたびたび浮上していく(43)。

なお、地租委譲論に反対して、地租を国税として継続し、田畑の地租税率を軽減すべきという税制整理論も存在した(44)。

以上、明治時代末期には、宅地の地価だけが全国的に修正された。大蔵省の税法審査委員会の影響もあり、ここで課税標準を賃貸価格に変更した。

宅地地価修正事業は、地租では通常存在しない委員会が臨時的に設けられた。

調査委員は２度の選挙で選ばれた。埼玉県の事例では、各委員会は 10 人前後の調査委員で構

(38) 『明治大正財政史』６巻 786 頁。

(39) なお、田畑の地価修正自体は、明治時代にたびたび行われている（『明治財政史』６巻、623～751 頁）。

(40) 「田畑地価調査順序」40 条（『租税史料叢書』２巻 31 頁、税務大学校税務情報センター租税史料室、2007 年）。

(41) 『明治大正財政史』６巻 816～824 頁。藤田武夫「昭和６年の地租改正と減税」（『昭和財政史』５巻、173～175 頁）。なお、この事業を「田畑地価調査」と呼ぶこともある。

(42) 『国税庁統計年報書　第 100 回記念号』（1976 年）。

(43) 大森とく子「第１次大戦と積極財政」（『大蔵省史』１巻 546～548 頁、1998 年）。

(44) 『明治大正財政史』６巻 852 頁（1937 年）。

成されていた。委員会は税務署の調査書と実地を照合するだけでなく、他の委員会との交渉までも可能であった。明治 43(1910)年関東大水害への対応から、委員会の見解が相違する点も新たに指摘することができる。

また、大正時代に田畑地価修正が求められたが、準備調査のみで終わってしまった。それでも、法定地価と土地収益が大きくかけ離れていた点を明らかにしている。

## ３．昭和の地租改正

### ⑴ 土地賃貸価格調査事業

大正 15(1926)年、土地賃貸価格調査事業が始まった。①土地賃貸価格調査法の制定、②税務行政による調査、③土地賃貸価格調査委員会の審議と決議、④政府による決定という工程で進められていく。

まず、土地賃貸価格調査法は、大正 15(1926)年４月１日に施行された。その内容は次のとおりである。政府はこの法律によって土地の賃貸価格を調査する(第１条)。地租を課すべき土地を対象にして、地租条例などの法律による免租年期地を対象外にした(第２条)。土地の賃貸価格は、地目ごとに土地の情況や類似する区域内における標準賃貸価格による。標準賃貸価格とは、「区域内の標準となるべき土地について、貸主が公課や修繕費、その他の維持費を負担する条件をもって、これを賃貸する場合において、貸主の取得すべき金額」と定義した(第３条)。そして、区域や標準賃貸価格は、土地賃貸価格調査委員会の審議にかけて、政府が定めること(第４条)となった(45)。

土地賃貸価格調査事業は、課税標準の変更を目的にして、土地の賃貸価格を調査した。その特徴は、全ての地目で全国的な調査が行われた点にある。地租改正以後の地価修正は、その対象となる地目や地域は部分的であった。それが、全国全地目のうち、１億数千万筆にも及ぶ有租地を改めて調査することになった。

ここでの調査方法は新たな測量はせずに、土地台帳の使用を中心にした。また、区域主義といって、状況が類似する土地を一区域と設定し、各区域内の賃貸価格を調査することになった。そのうえで、賃貸価格等級表に基づいて、標準賃貸価格を決定した。

次に、税務監督局や税務署が、管内の土地賃貸価格を調査した。その調査は、地租が課された土地を対象にして行われた。その対象は、賃貸価格の実例だけでなく、米穀などの物価や有租地現在額などに及んだ。最終的に、税務署はこれらの情報を調査書にまとめた(46)。

大蔵省は、調査方法を全国的に統一するため、各税務監督局の職員に調査方法を提示する模範調査を行った。最初の模範調査は、大正 15(1926)年５月 14 日から 15 日にかけて、川越税務署管内の埼玉県入間郡越生町大字上野(現、埼玉県入間郡越生町上野)で行われた。ここが「山間部」と「平坦部」を兼ね備えた土地のため選定されたという。調査対象は、土地の「田畑」である。大蔵省の主税局長や国税課長をはじめとして、東京税務監督局長や川越税務署長なども参加した。

その後、大蔵省は同年７月に東京府北多摩郡府中町の町制宅地、８月に群馬県前橋市の市街

(45) 「土地賃貸価格調査法」(『租税史料叢書』２巻 203～204 頁、税務大学校税務情報センター租税史料室、2007 年)。

(46) 大蔵省主税局編『土地賃貸価格調査報告書』(1930 年)。

宅地、９月に大阪市で大都市宅地を対象にして、模範調査を行った。

事前準備も入念に行われた。担当の税務職員は、有租地現在額の作成や略図の調整などを行いつつ、賃貸実例や売買価格、収穫高、小作料などを調査し、田畑地価修正の準備調査の実績も参照して、内外の資料を整理していた(47)。

越生町の模範調査を皮切りに、各税務監督局内でも模範調査を始め、各税務署の職員に提示した。東京税務監督局の場合、大磯税務署管内で初めて実施された。同年５月 31 日から６月３日まで、神奈川県中郡比々多村坪の内（現、神奈川県伊勢原市坪ノ内）の山間部と、同村神戸（現、神奈川県伊勢原市神戸）の平坦部を模範調査した。局長以下の局員と、神奈川県の各税務署長、直税課長が参加していた。

その後は、東京税務監督局下の各県でも実施された。埼玉県の場合、同年６月 11 日から 15 日にかけて、入間郡越生町上野の山間部と入間郡名細村鯨井（現、埼玉県川越市大字鯨井）の平坦部を調査した。ここでは、東京税務監督局の経理部長が執行し、埼玉県の浦和・秩父・熊谷・忍・粕壁の署長と、東京府下の八王子・青梅の署長などが参加した(48)。

こうして、大蔵省や税務監督局は綿密な模範調査を実施し、管轄下の職員に調査方法を提示していった。そのうえで、大正 15（1926）年９月から昭和２（1927）年５月にかけて、全国の税務署が土地の賃貸価格を調査したのである。この調査は、すべての有租地を対象にするため、臨時職員を採用するほど非常に激務であったと語り継がれている(49)。

**表３：土地賃貸価格調査の臨時職員**

| 局　名 | 署　数 | 臨時判任官（人） | 臨時雇員（人） |
|---|---|---|---|
| 東　京 | 58 | 131 | 193 |
| 大　阪 | 73 | 200 | 372 |
| 札　幌 | 17 | 24 | 87 |
| 仙　台 | 44 | 87 | 305 |
| 名古屋 | 52 | 102 | 850 |
| 広　島 | 48 | 90 | 397 |
| 熊　本 | 53 | 103 | 427 |
| 合　計 | 345 | 737 | 2631 |

出典：熊本税務監督局『税務統計書』（大正 15 年度・昭和元年度、租税史料室所蔵　平 12 東京 249）より作成。

表３は、大正 15 年度（昭和元年度）に各税務監督局で採用された臨時職員の数を示す。臨時職員として、判任官 737 名と雇員 2631 名が採用された。判任官は行政官庁の長によって任命される「官吏」のことであり、現在の国家公務員に相当する。雇員は、税務署で雇われる契約の職

(47) 大蔵省主税局編『土地賃貸価格調査報告書』、東京税務監督局編『土地賃貸価格調査事業誌』（1936 年）。

(48) 東京税務監督局編『土地賃貸価格調査事業誌』12～17 頁。

(49) 藤井真信「訓示」（昭和２年 12 月６日）及び安田卯八郎「税務署長総代答辞」（「全国税務署長協議会の開催」、『租税史料叢書』10 巻、2021 年）など。

員であり、女性職員も採用されていた(50)。

当時は、7税務監督局に345税務署が設置されていた。1税務署当たりの平均は、判任官2.1名・雇員7.6名である。局ごとに比較すると、名古屋税務監督局の臨時雇員(850人)は突出しており、1税務署当たり16.3名もいた。

昭和2(1927)年3月、土地賃貸価格調査委員会法(51)の施行により、土地賃貸価格調査委員会が設置された。調査委員会は、基本的に1税務署管内に1委員会が設置された。税務署管内に市部があれば、市の委員会を特設できた。また、1税務署に複数の市の委員会が設置された場合もあった(52)。全国345税務署に、444委員会が設置された。

調査委員は、地租納税義務者から直接選挙で選ばれ、12907 名が任命された。当時の所得調査委員が 3161 名であり(53)、土地賃貸価格調査委員は約4倍もの人数が選出されたといえる。444委員会に12907名の委員がいたため、1委員会当たりの平均は29.06名である。調査委員の内訳に関しては、大蔵省主税局がまとめた「土地賃貸価格調査委員公職別表」から伺うことができる。

**表4：土地賃貸価格調査における調査委員の公職**

| 局　名 | 帝国議会議　員 | 府県会議　員 | 農会長 | 市町村長 | 所得調査委　員 | その他 | 全　体 | 税務署数 | 1税務署当たり |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 東　京 | 1 | 67 | 17 | 648 | 101 | 1450 | 2284 | 58 | 39.38 |
| 大　阪 | 6 | 88 | 315 | 1090 | 194 | 1601 | 3294 | 73 | 45.12 |
| 札　幌 | 1 | 5 | 31 | 13 | 29 | 259 | 338 | 17 | 19.88 |
| 仙　台 | 4 | 56 | 272 | 436 | 100 | 920 | 1788 | 44 | 40.64 |
| 名古屋 | 5 | 73 | 279 | 776 | 128 | 1317 | 2578 | 52 | 49.58 |
| 広　島 | 1 | 48 | 308 | 627 | 103 | 1076 | 2163 | 48 | 45.06 |
| 熊　本 | 3 | 46 | 281 | 492 | 93 | 1169 | 2084 | 53 | 39.32 |
| 合　計 | 21 | 383 | 1503 | 4082 | 748 | 7792 | 14529 | 345 | 29.06 |

出典：「土地賃貸価格調査委員公職別表」(大蔵省主税局編『土地賃貸価格調査事業報告書』)、大蔵省主税局編『主税局第53回統計年報書』(大正15・昭和元年度、1928年)より作成。局名・税務署名以外の項目は、人数を単位とした。なお、1税務署あたりの合計は、調査委員数12907人をもとに算出した。

(50) 昭和3(1928)年3月31日、川越税務署では、「土地賃貸価格調査事務ニ関シ特ニ尽力不少」につき、慰労金が女性職員(臨時雇員)にも授与されたことが確認できる(川越税務署『発令簿』(大正14年～昭和4年、租税史料室　平23関信56)。

(51) 「土地賃貸価格調査委員会法」(『租税史料叢書』2巻204～209頁、税務大学校税務情報センター租税史料室、2007年)。

(52) 例えば、静岡税務署の静岡市と清水市、那覇税務署の那覇市と首里市、小倉税務署の小倉市と門司市、遠賀税務署の若松市と八幡市、及び戸畑市である(「土地賃貸価格調査委員会状況一覧表」、『土地賃貸価格調査事業報告書』)。

(53) 昭和2(1927)年9月の事例(牛米努「所得調査委員会にみる賦課課税」、『近代日本の課税と徴収』63頁、有志舎、2017年)。

表４は、「土地賃貸価格調査委員公職別表」を税務監督局ごとに分けたものである。ここで注意したいのは、実際の全調査委員数（12907 人）と「公職別表」での合計人数（14529 人）が一致しない点である。これは、「公職別表」が、２つ以上の公職を兼ねる同一人物をそれぞれ一人として換算したためである(54)。

まず、ここでの公職とは、帝国議会議員・道府県会議員・農会長・市町村長・所得調査委員を挙げている。

帝国議会議員は、貴族院と衆議院の議員である。管見の限りでは、衆議院議員のみ確認できた。仙台税務監督局において、衆議院議員の信太儀右衛門が能代税務署の調査委員として参加していた(55)。名古屋税務監督局の事例では、５人の元衆議院議員が参加していた。元議員も帝国議会議員として換算したと考えられる(56)。

農会とは、近代日本の農業団体であり、地主階層中心の組織であった。明治 27（1894）年、第一回全国農事大会で結成された。翌年には全国農事会が設立され、町村農会を単位として系統組織が設置された(57)。表４は、町村農会の農会長を換算したものと思われる。

市町村長は、基礎的な地方団体の市町村における執行機関である。明治 22（1889）年の国税徴収法(58)制定より、地租の徴収事務を行っていた（第２条）。町村では、納税者ごとの納税額を集計した名寄帳を管理していたため、税務署創設後もその事務は引き継がれていた(59)。このように、市町村長は国税地租と深い関わりを持っていた。

所得調査委員は、所得税納税者から２度の選挙で選ばれ、委員会で納税者の所得金額を調査し、決議する役職である(60)。

次に、公職者の合計値を見てみると、最多数は市町村長 4082 人であった。これは全体の 31.1％に当たる。次に多かったのは農会長である。農会長は 1503 人が選ばれ、全体の 11.4％である。その後、所得調査委員 748 人と道府県会議員 383 人がつづき、帝国議会議員は 21 人である。つまり、公職者では、もともと地域から選ばれた人物か、税務行政に関わった人物か、地域を熟知した人物が選ばれたといえる。

ところで、合計値の「その他」は 7792 人に及び、それは全体の 59.4％に相当する。これは、他の公職をすべて合わせた数よりも多い。ところが、「公職別表」では、具体的な職業が明示されていない。そこで、仙台税務署と名古屋税務署の事例から、「その他」の職業を明らかにする。

仙台税務署管内の場合、市部では商業や銀行重役を、郡部では農業や商業、銀行重役、村の

(54) 「土地賃貸価格調査委員公職別表」（『土地賃貸価格調査事業報告書』）の備考欄には、「同一人ニシテ内訳ノ公職二以上ヲ兼ヌル者ニ付テハ夫々各一人トシテ計算シタルヲ以テ調査委員数ト内訳ノ合計員数トハ符号セズ」とある。

(55) 仙台税務監督局編『土地賃貸価格調査概要　全』（1929 年）。

(56) 名古屋税務監督局編『土地賃貸価格調査記念帖』（1927 年）。

(57) 清水徹朗「系統農会の歴史と農協営農指導事業」（『農中総研　調査と情報』2005 年１月号）。

(58) 「国税徴収法」（明治 22 年、『租税史料叢書』８巻 52～55 頁）。

(59) 牛米努「国税徴収委任制度」（『近代日本の課税と徴収』、有志舎、2017 年）。

(60) 牛米努「所得調査委員会にみる賦課課税」（『近代日本の課税と徴収』、有志舎、2017 年）。なお、所得税導入当初は「所得税調査委員」（「所得税法」第７条、明治 20 年、『租税史料叢書』３巻 67 頁）であり、明治 32（1899）年の所得税法改正以降は「所得調査委員」（「所得税施行規則」第５条、明治 32 年、『租税史料叢書』３巻 90 頁）である。

書記や助役を職業として挙げている(61)。名古屋税務署の市部は、会社重役や会社員、区役所吏員、味噌醸造、売薬商、呉服商、材木商、煙草商、帽子商、土木建築請負、農業などが選ばれている。その郡部の調査委員は農業専業が中心であるものの、会社重役や味噌醸造などもいた(62)。このように、農業を専業とする人だけでなく、会社員や自営業者、地方の役人など多様な人々が、土地賃貸価格調査委員として選ばれていた。

ここで、埼玉県の土地賃貸価格調査委員に注目したい。表５は、埼玉県の土地賃貸価格調査委員会ごとに市町村数や調査委員数、会期日数を分けたものである。

**表５：埼玉県の土地賃貸価格調査員**

| 管轄税務署 | 管轄区域 | 市町村数 | 調査委員数（人） | 会　期（日） |
|---|---|---|---|---|
| 浦　和 | 北足立郡 | 66 | 67 | 32 |
| 川越（市部） | 川越市 | 1 | 7 | 23 |
| 川越（郡部） | 入間郡・比企郡 | 90 | 90 | 33 |
| 秩　父 | 秩父郡 | 32 | 32 | 21 |
| 熊　谷 | 児玉郡・大里郡 | 59 | 60 | 35 |
| 忍 | 北埼玉郡 | 48 | 48 | 30 |
| 粕　壁 | 南埼玉郡・北葛飾郡 | 73 | 73 | 33 |
| 合　計 | | 369 | 377 | |

出典：大蔵省主税局『土地賃貸価格調査事業報告書』より作成。

まず、埼玉県の税務署と委員会を検討する。宅地地価修正事業の時点では、埼玉県の税務署は７署であった。その後、大正 13（1924）年に川越税務署は比企税務署と合併した(63)ため、土地賃貸価格調査事業の時点では６署に減った。ところが、この事業でも７委員会が設置されていた。これは、大正 11（1922）年 12 月に川越町が川越市に昇格し(64)、市の委員会が特設されたためである。

次に、調査委員の人数に着目する。全ての調査委員数は 377 人と多く、宅地地価修正事業の時（74 人）より約５倍も多くなっている。また、１税務署あたりの平均人数は 53.86 人である。これは全国平均（29.06 人）よりも多い。特に川越（郡部）が突出しており、粕壁・浦和・熊谷も平均よりも高い。ここで、調査委員数と市町村数に注目すると、郡部の調査委員は、基本的に各市町村から１人ずつ選ばれていたことが分かる。

その一方で、川越市の市部の調査委員は少ない。そこで、東京税務監督局内で郡部を含む他

(61) 仙台税務監督局編『土地賃貸価格調査概要　全』（1929 年）。
(62) 名古屋税務監督局編『土地賃貸価格調査記念帖』（1927 年）。
(63) 関東信越国税局編『関東信越国税局五十年史』（2001 年）103 頁。
(64) 『埼玉県の百年　県民百年史』（山川出版社、1990 年）。

の市を見てみると、次のとおりである。八王子市６人、川崎市８人、横須賀市８人、千葉市７人、甲府市８人、宇都宮市 10 人、足利市６人、水戸市８人、前橋市８人、高崎市８人、桐生市６人と、10 人以下である(65)。

これらの人数は、土地賃貸価格調査委員会法第３条の「各市町村ニ於テ選挙スヘキ調査委員ノ数ハ市ニ在リテハ十人、町村ニ在リテハ一人トス、但シ市町村ノ情況ニ依リ命令ヲ以テ之ヲ増減スルコト得(66)」に基づいたものであろう。また、増減の事例としては、大宮町(浦和税務署)と熊谷町(熊谷税務署)から２人ずつ選出されている点、川越税務署における市部の委員会が７人である点を挙げることができる。

**表６：埼玉県の土地賃貸価格調査委員の公職**

| 税務署名 | 帝国議会議員 | 府県会議員 | 農会長 | 市町村長 | 所得調査委員 | その他 | 全体 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 浦　和 | - | 5 | - | 26 | 2 | 37 | 70 |
| 川　越 | - | 5 | - | 37 | 1 | 55 | 98 |
| 秩　父 | - | 1 | - | 6 | - | 25 | 32 |
| 熊　谷 | - | 1 | - | 20 | 2 | 39 | 62 |
| 忍 | - | 2 | 2 | 20 | 4 | 26 | 54 |
| 粕　壁 | - | 4 | 2 | 30 | 3 | 38 | 77 |
| 合　計 | - | 18 | 4 | 139 | 12 | 220 | 393 |

出典：「土地賃貸価格調査委員当選者職業別表」(東京税務監督局編『土地賃貸価格調査事業誌』)から作成。税務署名以外の項目は、人数を単位とした。なお、川越税務署の委員会は、市部と郡部の合計した数値と思われる。

表６は、「土地賃貸価格調査委員当選者職業別表」から、埼玉県の調査委員を分けたものである。この表に関しても、表４と同様に、２つ以上を兼職する者をそれぞれ一人として換算しているため、表５の数値とは異なる。

埼玉県では、帝国議会議員の経歴をもつ調査委員が存在せず、農会長や所得調査委員も少ない。市町村長が 139 人と多く、全体の割合の 35.3％であった。これらの公職者よりも、その他の人数は 220 人と最も多い。具体的な内訳は不明であるが、名古屋や仙台の事例のように、多様な職業から参加していたと思われる。

土地賃貸価格調査委員会は、昭和２(1927)年９月から 12 月まで、税務署から提出された調査書を基に審議した。各委員会によって動向は異なるものの、基本的に各委員が自身の選出区域を調べ、署の調査書と照合した。委員会の審議については、『土地賃貸価格調査事業報告書』に

(65) 大蔵省主税局編『土地賃貸価格調査報告書』497～513 頁。

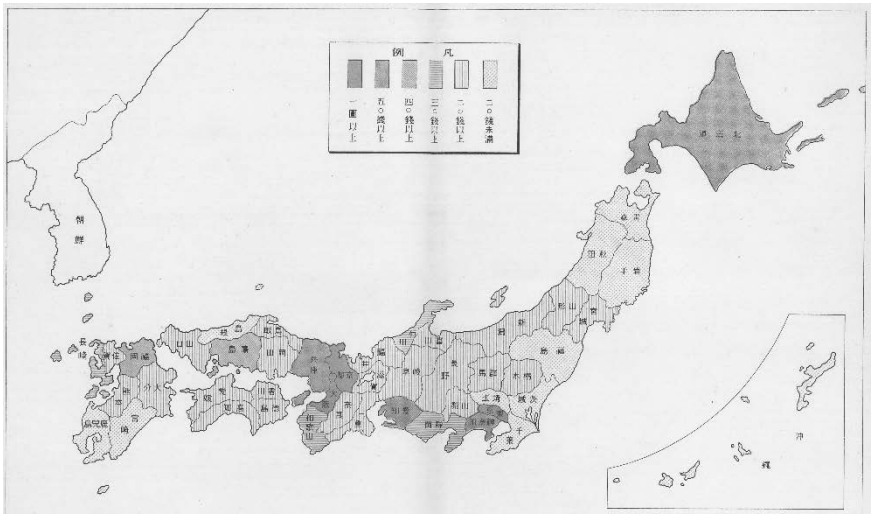
(66) 「土地賃貸価格調査委員会法」(『租税史料叢書』２巻、税務大学校税務情報センター租税史料室、2007 年)。

は「議事は概ね順調に進行し、円満に其の決議を了するに至れり(67)」とある。こうして委員会は決議を終えていき、政府がこれに基づいて、賃貸価格を決定した。

土地賃貸価格調査の結果は、次のとおりである。全国では、従来の法定地価は 19 億 8197 万円余であったが、賃貸価格は 17 億 3471 万円余に減少した。この賃貸価格は、従来の地価の 87.5%に当たる。埼玉県の場合では、従来の法定地価が 5792 万円余であったのが、賃貸価格は 4155 万円余に減少した。全国的にも埼玉県も、従来の法定地価より賃貸価格の方が安くなった。

その一方で、賃貸価格の方が高くなった府県もあった。例えば、東京府の場合では、1 億 2264 万円余から 1 億 8042 万円余となり、従来の法定地価より賃貸価格の方が高い。このような事例は、東京府のほかにも大阪府や山口県、鹿児島県の４府県で見られた(68)。

**図２：一坪当たり平均賃貸価格高低表**




出典：大蔵省主税局編『土地賃貸価格調査事業報告書』(1930 年)。

図２は、宅地の平均賃貸価格を日本地図で表示したものである。東京府(３円 87 銭１厘)、大阪府(３円 11 銭１厘)、京都府(１円 11 銭９厘)、神奈川県(98 銭３厘)、兵庫県(94 銭)、愛知県(69 銭３銭)、北海道(56 銭２銭)の順で、宅地の平均賃貸価格が高い。これら１位から６位までが六大都市(東京市・大阪市・神戸市・京都市・名古屋市・横浜市)を有する府県であり、その価格が是正された(69)。

土地賃貸価格調査事業では、記念碑も作成された。埼玉県内では、少なくとも忍税務署(現、行田税務署)管内と熊谷税務署管内に２つ存在していた。忍税務署の記念碑**(図３)**に関しては記録が残っている。当時の職員は、「委員会最終日に各委員からこの意義ある調査を記念する方

(67) 大蔵省主税局編『土地賃貸価格調査事業報告書』76 頁。

(68) 「総賃貸価格総地価一覧表(道府県別)」(大蔵省編『明治大正財政史』第６巻 920～922 頁、財政経済学会、1937 年)。

(69) 鈴木芳行「近代都市史研究試論」(『税大論叢』46 号、2004 年)。

法に付動議が提出され、満場一致で記念碑を建設することが決議され（中略）昭和三年十月盛大な土地賃貸価格調査記念碑の除幕式を挙行して、この大事業を後世に残すこととした(70)」と回想している。ここから、調査委員が主体となって建立されたものといえる。石碑そのものは、平成時代初頭に職員用宿舎（元忍税務署敷地）の一角にあり(71)、平成６（1994）年に行田税務署の近隣に移設し、現在に至る。

**図３：忍税務署の土地賃貸価格調査記念碑**



出典：昭和３（1928）年　忍税務署の土地賃貸価格調査記念碑（租税史料ライブラリー）

以上、土地賃貸価格調査事業は、地租の課税標準を地価から土地の賃貸価格に変更するために実施された。税務行政の調査に関しては、大蔵省や税務監督局が綿密な模範調査を行って、本調査に備えていた。初の模範調査は、埼玉県入間郡越生町から始まっており、その後も模範調査地として採用された。この模範調査は、田畑地価修正の準備調査の際にも行われたものと思われる。

調査委員は、地租納税義務者から一度の選挙で選ばれた。そのうちの公職者は市町村長と農会長が多い。その他も職業に関しては、農業従事者だけでなく、銀行員や地方の役人など幅広く選ばれていた。

埼玉県は、大蔵省と東京税務監督局によって、模範調査が行われた地であった。調査委員は、ほぼ市町村の数と同じ数の委員が選ばれた。公職者では、市町村長が最も多い。また、事業の終了後、調査委員が主体となって記念碑を建立した。

(70) 小島進「第１回土地賃貸価格調査の想い出で」（国税庁編『税界三十年の歩み』、1952 年）。
(71) 滝島功「元忍税務署管内『土地賃貸価格調査記念碑』について」（『税大通信』、1989 年９月）。

### ⑵ 地租法施行と改定事業

土地賃貸価格調査事業は、昭和２(1927)年の政府決定で一応終了した。しかし、主な目的は課税標準の変更にあり、新たな法律を必要とした。これは、昭和６(1931)年の地租法施行まで持ち越された。本来は昭和３年に賃貸価格が適用し、新地租が始まる予定であったが実施されなかった。この時の税率は、賃貸価格の 4.5％である(72)。

昭和６(1931)年、地租法が制定された(73)。ここで、地租条例や宅地地価修正法などが廃止された。

まず、地租を課す土地(第１条)と課されない土地(第２条)を定めた。次に、土地には一筆ごとに地番をつけ、地目、地積、及び賃貸価格を定め(第３条)、それらを登録した土地台帳を税務署が備えること(第４条)を規定した。そして、地租の課税標準は「土地台帳ニ登録シタル賃貸価格」(第８条)に変更した。その賃貸価格は、土地賃貸価格調査法によって調査された賃貸価格(第 92 条)に基づくとされた。地租の税率は 3.8％(第 10 条)に変更した。これは、前年のロンドン海軍軍縮条約によって、軍事費が軽減された影響で変更された(74)。

地租法の施行後、土地の賃貸価格は 10 年ごとに改定されることとなった。これは、地租法に「賃貸価格ハ十年毎ニ一般ニ之ヲ改訂ス、第一回ノ改訂ハ昭和十三年ニ於テ之ヲ行フ」(第９条)と規定されたためである。

この第１次改訂調査に関しては、全国的に実施されたのかどうか不明な点が多い(75)。東京税務監督局編『土地賃貸価格調査改訂事務規程』によれば、昭和 11(1936)年４月末日までに土地台帳の整理、昭和 12(1937)年４月 10 日までに税務行政の調査、同年７月末日までに調査委員の選挙、昭和 13(1938)年２月末日までに調査委員会の附議決定という、日程が記録されている(76)。

昭和 15(1940)年の税制改正は、所得税の源泉徴収制度や法人税の創設などの画期的な制度が成立した。この改正は国税だけでなく地方税にも及んだ。直接国税の中から地租、営業税及び家屋税を地方の財源に移すことになった。そのため、地租は国税として徴収されるが、その全額を地方還付税として地方団体(道府県)に交付することとなった(77)。

以上、土地賃貸価格調査事業は、地租の課税標準を土地の賃貸価格に変更するために、全地目の有租地を対象にして、全国的に調査された。本論では、税務行政による土地賃貸価格調査と調査委員会の構成を明らかにした。

---

(72) 藤田武夫「昭和６年の地租改正と減税」(『昭和財政史』５巻 225 頁)。

(73) 以下の地租法に関しては、「地租法」(『租税史料叢書』２巻 228～245 頁、2007 年)。

(74) なお、昭和６年度のみ４％であった(藤田武夫「昭和６年の地租改正と減税」(『昭和財政史』５巻 226 頁)。

(75) 牛米努「解題」(税務大学校税務情報センター租税史料室編『租税史料叢書』２巻、2006 年)。なお、当室 HP「３　都市の拡大と賃貸価格」(平成 27 年度特別展示「土地をめぐる税の歴史～測量・地図のかかわりあい～」、国税庁税務大学校租税史料室 HP、https://www.nta.go.jp/about/organization/ntc/sozei/tokubetsu/h27shiryoukan/03.htm)に改定事業の調査経過などが掲載されている。

(76) 「土地賃貸価格改訂事務規定　第１章　通則」(東京税務監督局編『土地賃貸価格調査改訂事務規程』、租税史料室所蔵　昭 48 本校 39)。

(77) 藤田武夫「昭和 15 年の税制改革」(大蔵省昭和財政史編纂室編『昭和財政史』５巻 588 頁、1957 年)。山村勝郎「戦時増税と税制改革」(『大蔵省史』２巻 207 頁、大蔵財務協会、1998 年)。

税務行政による土地賃貸価格調査は、臨時職員の採用と模範調査を中心に検討した。一大事業を完遂するため、人員の確保と調査の統一化が重視された結果と考えられる。大蔵省や税務監督局は、本調査の前に綿密な模範調査を行った。田畑という最も基礎的な地目として、埼玉県の越生町が選ばれた。ここから、土地賃貸価格調査事業は始まったといえる。

調査委員会の構成については、以下の点を指摘できる。調査委員は各町村の直接選挙で選出されていたため、大幅に増加した。したがって、市町村長を中心とする公職者だけでなく、様々な職業を経験した人物が調査委員として参加していた。その人数は所得調査委員の約４倍であり、過去に類例のないほどの大規模であったといえる。

## おわりに

本論では、明治から昭和戦前にかけての地租史を踏まえつつ、宅地地価修正事業と土地賃貸価格調査事業について、調査委員会を中心に検討してきた。宅地地価修正事業と比較すれば、土地賃貸価格調査事業の特徴は、①大蔵省と税務監督局による綿密な模範調査、②税務署における臨時職員の拡充、③１万人を超える調査委員の選出にあったといえる。

その一方で、宅地地価修正事業と土地賃貸価格調査事業は、その工程や調査委員会の存在など、多くの点で共通している。そこで、各事業の調査委員会を比較する。

まず、選挙に関しては、宅地地価修正事業では複選制で行われたものの、土地賃貸価格調査事業では一度の選挙で調査委員が選ばれていた。

次に、調査委員会の数は、宅地地価修正事業の 464 委員会から土地賃貸価格調査事業の 444 委員会に減少した。しかし、調査委員の数は 4178 名から 12907 名と、約３倍に増加している。これは、宅地から全有租地へと対象地が拡大した点よりも、町村ごとに１名ずつ選挙で調査委員が選ばれた点が大きい。そのため、各委員会での調査委員数も大幅に増加した。

そして、修正された地租額（賃貸価格額）に関しては、宅地地価修正事業の 1604 万円から土地賃貸価格調査事業の 17 億 3471 万円になり、その金額は 100 倍以上であった。

これらの点から、土地賃貸価格調査事業は、宅地地価修正事業と田畑地価修正の準備調査の成果を活用した点もあるが、全国全地目の有租地を調査したという、明治の地租改正以来の大事業になったといえる。

最後に、「昭和の地租改正」という名称について言及したい。大蔵省や税務監督局の土地賃貸価格調査の事業史に注目してみると、土地賃貸価格調査事業終了後では、その事業を「我国地租制度に関する改組以降の大事業(78)」と評価している。その後、昭和６（1931）年に地租法が施行されると、土地賃貸価格調査事業から地租法施行に至る改革を「昭和の地租改正(79)」と呼ぶようになっている。

土地賃貸価格調査事業は「大事業」であり、地租法の施行に至ってから、これらの改革は「昭和の地租改正」と称された。これは、単なる一税目の改正という意味にとどまらない。「昭和の

(78)『土地賃貸価格調査事業報告書』２頁。また、仙台税務監督局では「改組以来の大事業」（「本書発刊ニ就テ」、仙台税務監督局編『土地賃貸価格調査概要　全』、1929 年）。

(79) 大阪税務監督局編『地租改正事業誌』２頁（1936 年）。また、その「序」には、「大正十五年三月土地賃貸価格調査法の公布あり更に昭和六年三月地租法を制定せられたり、即ち従来の課税標準たる地価を賃貸価格に改め地租負担の衡平を期したる外諸般の取扱に就ても大改正を加へられ全く面目を一新し爰に地租改正の大事業は完成を見るに至れり。」とある。

地租改正」という表現は、当時の税務行政が直面した一大プロジェクトを、明治時代の地租改正に比肩するとして示したものであろう。