

URBAN-REPORT

<http://www.urbAnkk.co.jp>

発行人 榎アーバン企画開発 三戸部 啓之

賃貸物件の歴史について

◆はじめに

普段、仕事として扱っている賃貸物件の歴史について書いていきたいと思います。賃貸の歴史を書こうと思い私が思い浮かんだ事といえば「年貢として米を収めていた時代」というぼんやりとしたものでした。今でさえオーナー業、賃貸仲介業、賃貸管理業等、様々な賃貸物件に関わる仕事が多く存在致しますが、賃貸という仕組みはいつから存在し、始まったのかを記していきたいと思います。

◆土地の所有という概念

まず、不動産（土地・建物）というものは、はるか昔からあるものですが不動産屋は昔からあったものではありません。そもそもこの土地は誰の物かという『土地を所有』する概念はいつからうまれたのか。大雑把にいうと飛鳥時代から安土桃山時代にかけてと言われていています。昔は天皇や王族、豪族が私的に『支配』するという考え方（私地私民）でした。

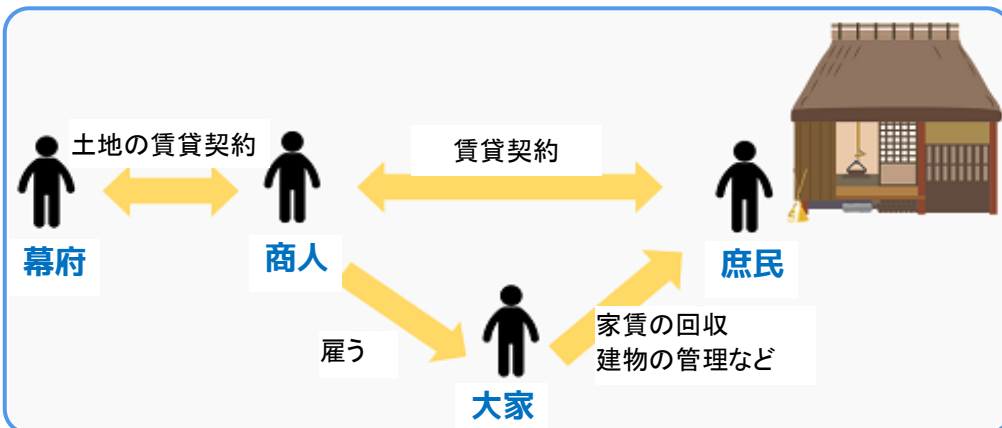
飛鳥時代、西暦 646 年の大化の改新で初めて「公地公民」（公地=土地、公民=民）という考え方が取り入れられました。これは全ての土地と人民は天皇に帰属するとした制度で、私的な支配を禁止し、天皇の所有とするという考え方です。これによって民衆に一律に農地を支給して租税を納める義務を課しました。これが土地を所有するという概念の前身となります。

さらに奈良時代になると「墾田永年私財法」によって開墾した土地の永続的な所有が認められるようになりました。その土地は荘園となり本格的な土地の所有化が始まりました。開墾された土地では国家への納税が義務付けられていました。これは土地を所有といっても自分のビジネスに用いるのではなく納税の徴収手段でしかありませんでした。この荘園は室町時代、安土・桃山時代を経て衰退し、豊臣秀吉の検地により完全に解体されました。

◆賃貸物件の前身

江戸時代になると今でいう賃貸物件の「長屋」というものがうまれます。ドラマや映画等の時代劇でよく見かけるものです。これが賃貸不動産業の始まりと言われていています。この時代の貸借の仕組みとしては下記図のようになります。現在の仕組みとは大分異なりますが確かに賃貸借契約が結ばれています。

あくまで一例であり、他にもいくつかパターンはありますが、裕福層である商人が土地を所有し、庶民へ賃貸するという仕組みが誕生



しました。お金持ちの商人は長屋を所有し、大家を雇って庶民へ賃貸することで不動産業を営んでいました。江戸時代に「大家」と言えば、所有者（家主）とは異なり、住民の家賃回収や、管理を任されている者のことでありま

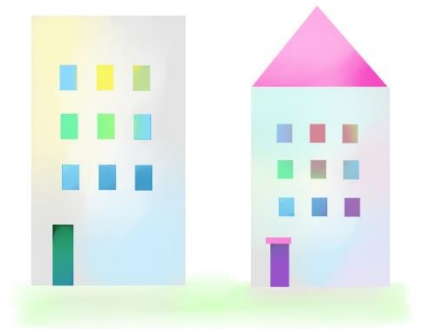
した。ちなみに当時の家賃は現在と比べると激安だったといわれています。ですが、月々の収入もそれなりなので支払いの感覚は今とさほど変わらなかったと思われます…。

◆不動産仲介業の成り立ち

さて、江戸時代が終わり明治時代になると不動産業はますます発展していくこととなります。明治時代、地租改正により課税対象を「収穫高から地価」に、「物納から金納」に、「納税者は耕作者から土地の所有者」へと変更され、土地に対する私的所有権が確立されました。土地の所有権が法的に証明されたことにより個人財産としての価値が認められ、担保価値や流通物として土地取引が盛んに行われるようになり、また土地を担保とした貸借の法行為も認められるようになりました。また、田畑の売買を禁止していた法律が廃止され土地の売買が可能となったのもこの時期になります。

明治時代における国の改革は国民の生活にも大きく影響を与えました。中でも「移動の自由」と「職業選択の自由」は国民の生活環境に自由な発想を与えました。そこに産業（商業）や人が集中し、それに伴って働く人を受け入れる器と仲介する人が出現、その機会の増加により仲介を専門に行う「業」が誕生します。江戸時代から見られた長屋の大家の流れと、金融担保として土地の売買や賃貸を行う貸し金業の流れを汲む者らがこの仲介業の多くを占めていました。これが不動産業となり、「不動産会社」がうまれました。現在まで続く「不動産仲介」というスタイルはこの頃始まりました。「不動産」という言葉が生まれたのも明治時代だといわれています。フランスの民法を和訳した際にある言葉を「不動産」と訳したという説があります。誤訳ともいわれていますがそれからは憲法にも不動産という言葉が使われ、徐々に浸透していったそうです。

1910年11月6日、日本初の木造積層共同住宅「上野倶楽部」が、上野公園に隣接して建てられました。5階建てで洋風な外観、浴室は共同で、入居者は日本人だけでなくロシア人やフランス人もいました。これが日本初の賃貸アパートです。これにちなんで11月6日はアパートの日と呼ばれているそうです。



◆近代不動産

それから賃貸物件は増え1916年、日本初のRC造集合住宅が長崎の軍艦島に建ち、1921年に横浜、1923年に東京とアパート・マンションが増えていきます。この頃、借地法も施行されました。その後戦争を経て、経済成長が始まりビルや工場の建築、銀行は不動産を担保に積極的に資金を貸付けていき、それがさらに設備投資を促しました。2度のオイルショック、円高不況を乗り越え、株式・不動産バブルの崩壊1989年に至るまで不動産価格は上昇し続けました。

◆まとめ

歴史は知っておいて損をすることはありません。何事にも順序や歴史は存在します。今回は不動産について調べて私自身もざっくりではありますが知る事が出来て良かったと思います。不動産の歴史は土地の歴史そのものでありました。土地に関係する法律も古くから存在するくらい重要なものだと改めて実感できました。

現代ではシェアハウスという当時からでは想像も出来ないような仕組みがうまれています。

これからは家具家電付きが当たり前、スマートロックが当たり前、管理は全てITが行なう等、今では想像もできない賃貸市場になる可能性もあるかと思えます。突拍子も無いように思いますがそれが当たり前にある時代も来るかもしれません。いろいろな時代の流れに伴う苦勞もあるかと思えますが、これからも精進していきたいと思えます。

