

1. はじめに

映画「ハリー・ポッター」のボグワーツ魔術学校のシーンが、古い英国のお城で撮影されたことはよく知られている。お城ほどではないが、「マナ・ハウス」と呼ばれる中世イングランドの荘園(manor)の貴族や郷紳(gentry)層が所有していた館は数多く残っている(中世以降は「カントリー・ハウス」と呼ばれるそう)。こうした館は、ホテルになっているところも多く、宿泊を楽しむツアーもあるらしい。

日本では、元殿様が所有していたお城が、管理できずに手放されたという記事に10年ほど前接した記憶がある。それほどまでに維持管理が大変なものなのだ。ホテルになって貴重な文化遺産が生き延びるなら、よしとするしかない。しかし、イギリスでは、どうして多くのカントリー・ハウスが残ったのだろうか。

2. イギリスの大土地所有制

一般的なカントリー・ハウスは、部屋数25以上、床面積は8,000平方フィート(740m²)というから、民宿ではなく、確かに旅館やホテル規模である。おまけに、主棟に隣接して庭園(garden)が付随し、その外側には、家畜の飼料や景観のために作られるパーク(park)があるというのだから、豪勢なものだ。それが、集落や他の建築物から数百メートルほど離れた丘の上などに建てられるというから、まさにお城としかいいようがない。

そして、当然といえば当然なのだが、カントリー・ハウスを所有するには、19世紀以前では1000エーカー(4km²)の土地が必要とされたのだそうである。伝統の「狐狩り」もできる規模だろう。ところが、これは最小値で、この数百倍もの広大な土地を所有する貴族もいたとあっては、同じ島国でも日本と英国は相当に違う。

1872年の土地所有調査によれば、イングリ

ドとウェールズでは、100万人が土地を所有し、その内のわずか、7千人が全体の5分の4を所有していたという。イングランドでは、1千エーカー以上の大地主が1,363人いた。即ち、僅かな貴族や郷紳が、国土の大半を所有していたのだ。ただ、地域差もあり、エセックス、ケント州などでは小規模自作農が一般的であったらしい。それにしても、大土地所有制というものは、日本人的感覚からは遠い。

日本でも江戸時代は、300家程の大名が全国を支配していたが、大名には徴税権はあっても土地所有権はなかった。お国替えでよそへ移されて、最後には廃藩置県で領地を返上した。また、半世紀ほど前までは「隣村まで自分の地所だけを通って行けた」「千町歩地主」もいたが、それでも全国で千人もいたという訳ではなさそう。イギリスは、日本とは根本的に社会構造が違うようだ。

結局、「大土地所有制」というのは、後から来た征服者が先住民の土地を取り上げたから成立するものなのだろう。言うまでもなく、1066年のノルマン・コンクエストである。征服王ウイリアムは、先住のサクソン貴族を追放し、イングランドの5分の1を王の領地とし、残りを170人あまりのノルマン貴族たちと自らの親族に等分した。各貴族は自らの生活に必要な所領を取り、残りを家臣に分け、結局、4千人ほどの陪臣が後に郷紳として、地主階級になったのだそうである。当時の200万人ほどの農民は、自らの農地での労働の他に領主直営地での耕作を義務づけられていた。これが、イングランドの封建時代だ。

その後、ヘンリー4世やいろいろな王様が、王位継承で貴族を巻き込んで戦争して、貴族はどんどん減って、郷紳やらその下のヨーマンと呼ばれる連中が伸びていく。日本で言えば、戦国時代の下克上である。ジェントリやヨーマンとは、国衆とか国侍と

呼ばれる在郷の地侍みたいなものだろうと勝手に想像するのである。

さて、19世紀の典型的イギリス農園であるが、大地主の所領地 (estate) の中に、農園経営者 (farmer) が農場を借り受け、農夫を雇用して経営することが一般的であったようだ。660エーカーの農園であれば、耕作地は500エーカー (200ha)、常勤農夫は約30人、収穫時には臨時で10名位を雇う。常勤農夫を住まわせるために「民家 (cottage)」が用意され、それらがあつまって「村 (village)」になっていた。民家住まいの農夫 (cottager) は、雇用契約が切れれば、村から家族ともども去らねばならなかった。

江戸時代末期から明治30年くらいまでのヴィクトリア時代の話である。当時の日本では、小規模な自作農が、田畑や家を持って、孫子の代まで住み続けるのが当たり前の時代だった。

日本の女性が憧れるイギリスの田園風景も土地制度から見ると厳しいものがあったのだ。

3. イギリスの登記制度

イギリスの土地制度に関する言葉は、騎士道の時代にまで遡る。

財産や保有を意味する **tenure** という言葉は、本来は土地保有者が提供すべき義務、例えば、騎士奉仕、宗教寄進、軍務奉仕、鋤奉仕などの内容に関する土地保有条件を意味するのだそう。この条件が無制限であるのが **freehold** で、制限的なものが **copyhold** と呼ばれるらしい。

一方、**estate** は、土地保有権の継続期間と継続条件 (これは、権利者の死亡により消滅する) を意味していた。また、借地人や賃借人を意味する **tenant** は、領主 **lord** に奉仕 **service** を提供するということが、本来の意味だそう。

しかし、このノルマン・コンケスト以来の封建的不動産の法理も、産業革命と都市化により、不動産の流動化が必要な——地主が簡単に土地を売りたい——時代になり、地主階級から改正を要請されるようになった。その背景には、土地の使用権能と支配権能という二重構造のもつ複雑性があった。

しかし、改革は進まず、20世紀、それもようやく、1925年になって財産関係法 (不動産法) が制定され、土地制度が大改革されたのだそうである。

このとき、**copyhold (tenure)** が廃止された。ただし、国王のみが土地所有者であり、国民は土地の **tenure** を有するに過ぎないという法形式は残された。

土地登記も強制的にできる制度になった。それ以前、公示は **title deeds** (王様が認めた権利の累代証書) の占有によっていたが、この累代証書の調査を省き、登記簿上の確認ができるようになったのだ。なお、登記済み証書の交付は対抗要件ではなく、不動産移転の効力要件に過ぎない。登記制度は、国家による権原 (**title**) の保証であり、登記は一種の公信力を有し、登記の誤りによる損失は、国庫弁償の対象となるとのことである。

4. おわりに

巷間よく知られている「イギリス国土はすべて女王陛下のもの」という観念は、土地の使用収益占有権が、本来、国王より受けたものであり、所有者ではないことから来ている。その淵源は、12世紀の征服王ウィリアムの時代まで遡る。日本で言えば、「一所懸命」の鎌倉時代の法律が、20世紀まで続いていたようなものかもしれない。さすが、伝統を重んじる国イギリスならではの。

因みに、現在の日本国土の土地所有者数は、総務省の固定資産税台帳を基にした調査では、約38万人である。世帯数が、5千1百万戸であるから、国民の大部分が大なり小なり地主というのが、日本である。残念ながら、現在のイギリスの土地所有者数は、調べられなかったが、日本のように単身者も含めた世帯の4分の3が地主ということはないだろう。

参考文献)

デヴィッド・スデソン著、山森芳郎・喜久子訳、「ヴィクトリア時代 イギリスの田園生活誌」1997年、東洋書林

大澤正男「イギリス不動産法の単純化と土地移転の簡易化」早稲田法学会、pp.93-117、1997年3月

Wikipedia、「マナハウス」、「カントリー・ハウス」

平成17年度固定資産の価格等の概要調査