

## 【講演録 2】

### 「今後の日本経済の動向と不良資産問題」

野村総合研究所  
主任研究員  
リチャード・クー

本日は日本経済と不良債権の問題という非常にドメスティクな話をさせていただくわけですが、私は、今の日本経済の状況は相当深刻に受け止めるべきではないかという気がしています。1つのたとえ話にしますと、救急車が病人を病院に運んで行く途中で、その運転手のミスで救急車自体が事故を起こしてしまった。それで結果としてこの病人は、ただでさえ重い病気にかかっていたところに、さらに出血という傷まで負ってしまった。その傷の部分が円高だと思うのですが、この出血を止めないことには、ほかのどういう手を打っても、なかなか回復には向かわない。例えばこの円高が止まったとしても、もともとこの重い病があるわけですから、その回復までは、やはり相当な時間がかかってしまう。これが私の基本的な認識です。この不況は国内の問題プラス円高という意味で、まさに複合不況ということになっていると思います。円高の問題については、すぐアメリカの為替政策という話に直結するわけですが、私は今回の円高の大半の問題が、日本国内にあるという気がします。いま日本は1,300億ドルの黒字を出しています。これは、トヨタとかニッサンといった輸出会社が、海外で稼いで来たドル、または豪ドル、加ドル、マルクといった1,300億ドルの外貨を、為替市場で売って円を調達するということを意味します。というのは、従業員、株主、銀行、下請メーカーには、円で支払うこととなるため、円を調達しなければいけないのです。しかし、ドルの買い手がおらず、結果として、外貨が安くなり、円が高くなるという状況が、去年の2月から非常に顕著に出ています。この状況を放置しておきますと、日本のいちばん良い産業に影響がでることになります。つまり、日本経済は、円高で影響を受ける企業と、影響を受けない企業と2つに分かれてしまい、円高で影響を受ける企業というのは、世界的な競争力を持っていた日本の製造業、メーカーであり、円高の影響を全く受けないのは、規制に守られ、輸入品とも全く競合していない分野ということになってしまう。そういう意味でいまの円高というのは、短期的に景気の足を引っ張っているというだけではなくて、長期的にも日本の一番良い産業を、どんどん日本国外へ追い出してしまっているのです。日本の今まで一番将来性のあった産業が、日本から無くなってしまった後に日本経済に何が残るのかということ、我々はいまの円高の状況で問わなくてはいけないのではないかと思います。当初、円高が進んだ

ときに、一部の方は「日本の産業構造は変わるからいいではないか」と言われましたが、これは大変な間違いだと思います。日本の産業構造が変わるということで、日本の競争力の弱い将来性のない産業が淘汰されて、良いものが残るのであれば、それは大いに結構なことですが、いま起きているのはちょうどその逆なのです。

そこで、この円高を止めるにはどうしたらいいのかということになりますが、話は非常に簡単で、この1,300億ドルの外貨を誰かに買わせればいいわけです。それでは、誰が外貨を買うのかということになると、金額があまりにも大きく、日本の生命保険会社とか信託銀行の機関投資家しかいません。つまり、貯蓄があり余って黒字が出ているとすれば、貯蓄が余っている所に金があるわけですから、我々の年金を運用している、また、我々の生命保険を運用している機関投資家ということになるわけです。しかしながら、機関投資家の皆さんは、いま買う気は全くないのです。なぜ彼らに買う気がないのかというと、話を1980年代に戻さなければいけません。1980年の12月に政府が外為法を改正して、外債投資が原則自由になってから約10年間、大変な対外投資ラッシュがありました。いわゆるジャパンマネーと言われた金が、全世界で債券、不動産、絵画等の投資に向かったわけです。この需要のために、日本の投資家は、円を売ってドルを調達して、海外投資を行ったわけですが、一方で、トヨタやニッサンがドルを売って円を買おうとした動きと、見事にマッチしたわけですから、なかなか円高にならなかった。確かに1ドル120円ぐらいまでなりましたが、この水準が4年間続いたわけです。しかしながら、最近では、いままでその対外投資をやっていた理由のすべてが、無くなってしまったのです。

まず1つは、これらのいままで外債を買っていた投資家は、今、巨額の為替差損を抱えています。実は80年代にドルが250円から120円にまで落ちたときに、大変な為替差損が発生したわけですが、そのときはこの機関投資家は、国内の株の含み益で全部埋めてしまったのです。3兆円以上の為替差損が出たと言われておりますが、80年代の後半に赤字を出した生命保険会社、信託銀行は1社もありません。それに対して、現在は株の含み益はほとんど無くなり、しかも円高は続いているということで、去年の3月、生命保険会社の大手8社だけでも為替差損が2兆円あると言われております。それから現在まで、円高はさらに急激に進んだわけですから、恐らく現在は3兆円ぐらいになっていると思います。この為替差損を抱えた中で、新規のドル債の投資は考えられないという状況になっています。

これに加えて、海外の金利がものすごく下がり、ドルを買いに行く理由まで無くなってしまいました。80年代の金利はどうだったかというと、アメリカの金利は10数%、カナダやオーストラリアは20%近くと、非常に高い直利のリターンが取れました。しかし、今のアメリカの長期金利は30年ものでさえ7%台であり、国内はもっと低いとはいえ、わざわざリスクを取って投資するような水準ではありません。

さらに、この問題に輪をかけているのが、日米貿易摩擦です。アメリカが言い出した数値目標の話に対して日本側は「管理貿易主義的手法は絶対に受け入れられない。」と言ったわけです。しかし、貿易交渉というのは、変数は数量か価格かのたった2つしかないわけで、数量で「絶対にノーだ」と言ったら、「価格でやりましょう」と言っているのと同じことなのです。ここでの「価格」というのは為替ですから、日本政府が「円高で処理しましょうよ」と言っているのと同じことなのです。そういう議論は国内でほとんどされませんでした。これを知っている日本の投資家がドルを買えるはずがないわけです。もしも日本の政府が「じゃあ、もう数量でメドを付けましょう」「アメリカ車を何十万台買いましょう」「セメントをこれだけ買いましょう」「建設鋼材をこれだけ買いましょう」「ガラス板をこれだけ買いましょう」と言えば、それを足していけば、どのくらいの外貨需要が出てくるかすぐ分かります。つまり輸入品を買うということは、円を売ってドルを買うということです。ですから、ものすごいドル買い需要が出てくるわけです。いまの円が恐らくピークであり、お金はあるわけですから、皆さんがドルを買いに行けば、一気に円高は止まって、為替は110円とか、もしかしたら120円の方へ行ってしまいます。そうしたらこの景気の問題も、出血の部分はあっという間に解決してしまうわけです。ところが、政府はノーと言いつけておられますから、日本の機関投資家はますますドルを買えず、ますます円高になる。とすると、ますます良い産業がやられて、景気はどんどんおかしくなり、輸入が減る。またアメリカがガツンとやる。そういう意味では、今はどうしようもない悪循環に入っているような気さえします。この状況を放置しておいて景気が回復するというのは、ちょっと考えにくいと思います。

しかし、1987年の時はものすごい円高でしたが、景気は回復しましたし、あれと同じことが起きないのかという期待を持っておられる方もいらっしゃると思います。当時は、製造業は今と同様に困難な状況であり、経済企画庁とか野村総合研究所も含めて「日本の失業率は3.5%、4%になるだろう、輸出産業で栄えた町は、本当に寂れてしまうだろう」と心配したわけですが、我々の経済見通しは、完全に間違えてしまった。つまり、金融、不動産がものすごく頑張ったわけです。86年、87年と言いますと、大半の人は「もう日本の住宅ブームも終わって、住宅の戸数も家計の数より多く、日本の住宅着工はこれ以上増えるはずがない」、「ビルの建設も十分進んだし、大したことはない」と言っていたのに、とんでもない不動産ブームになって、株も異常に上がった。1987年時点での日本の株の時価総額は300兆円ありましたが、この中で、機関投資家は外債で損をしたため、株の益出しをかなり行い、それに加えて、企業が60兆円のエクイティファイナンスを行った。本来、300兆円の時価総額に対して、60兆円も供給が出てきますと供給過剰になって下がるはずですが、この60兆円のエクイティファイナンスを全部吸収して、株価は倍の600兆円になるというエネルギーが日本の金融市場にあったのです。これがあったからこそ、日本経済は回復したわけです。実態経済はガタ

ガタだったのですが、金融、不動産が頑張っただけで無理矢理、その底無し沼から引っ張り出したわけです。そうすると、89年、90年には、これは日本経済の実力であるという話がまかり通って来たわけです。例えば当時の経済白書では、「資産バブルが破裂しても、実態経済には何の影響もない」とはっきり書いてあるわけです。もしも実態経済に本当に実力があれば、この金融の柱を外しても、もう1つの柱が支えていて何の問題もなかったのですが、そういう分析は当時は全くされなかった。「これは日本経済の実力である」「土地バブルは問題だ」「株式も潰せ」「金融とか証券とか不動産はみんな悪者ばかりだ」という雰囲気になり、これをバサッと潰したわけです。しかし、日本経済に本当の実力が全くない中で、景気を支えていた金融、不動産を潰したわけですから、ひとたまりもなかった。今の不況を複合不況、バランスシートの問題と循環的な問題と言われていますが、88年、89年は、実は複合好況だったわけです。金融、不動産が支えていて、製造業から見ても高い物ばかり売れる、利鞘の大きな物ばかり売れるという、夢みtainな状況がしばらく続きましたから、いかにも、為替が120円でもビクともしないというようなイメージが出来上がってしまったわけです。日本の企業の終身雇用という制度を考えますと、日本の企業が対応できる為替レートというのは、内需の大きさにいくらかでも左右されるのです。バブル期のように内需がものすごく強いときは、恐らく為替が100円でも、日本の企業はビクともしない。ところが内需がいまのようにガタガタになってしまいますと、今度は逆に120円の為替レートでも苦しいのです。NECが役員ボーナスを実物支給でやると言い出した話や、日産が座間工場を閉鎖すると言いだした話は、みんな120円を割る前に出ているのです。ということは今の105円という為替レートがいかにかに苦しいかというのは、十分ご理解できると思います。円高の問題は、どこかの時点でやはり市場開放をやらなければいけないと思います。これは早ければ早いほどいいと思いますが、105円ぐらいの為替レートでは、まだ十分危機感がありません。おそらく日米関係という観点から見ますと、どこかでもうひと波乱起き、その後で本格的な市場開放になって、それがどこかの時点で円高を止めるのではないかという気がします。それもできなかつたら、もっとも円高が進んでしまう可能性があります。

それでは、バランスシートの問題はどうするのか。これだけ資産価格が下がるとその大半の部分は、結局、金融機関に振りかかっています。資産価格が上がっていく時点でそれをファイナンスしていた金融機関が、資産価格が下がったため、それが全部不良債権化しています。この不良債権の問題をどうするかというのは、残念ながら非常にややこしい問題です。こんな状況を放置しておいて、日本経済がよくなるはずがないから早く公的資金を使って、いくらでもいいからこの問題にケリを付けようという、すぐ銀行員の給料が高いとかいう話になります。これは私の想像ですが、大蔵省はこの銀行の問題について2つの選択を持っていると思います。1つの選択はいまやっていること、つまり何もやらないということです。いまの大

蔵省が取っているスタンスというのは、結局、大蔵省はオールマイティであるから銀行を絶対につぶさないという神話を維持しているわけです。銀行業というのはおかしなもので、例えば実質的に銀行が債務超過に陥っていたとしても信用さえ維持できていれば、銀行業務は5年でも10年でも続けることができるのです。実際アメリカでも1979年に短期金利の自由化を行い、固定金利の住宅ローン貸出しを行っていたS&L（貯蓄貸付組合）が、全部債務超過に陥りましたが、1行たりとも水面上には出ませんでした。ある意味でS&Lは、あの時点で全部つぶれていたわけです。ところが、アメリカの財務省は、実はS&Lはつぶれておりませんという証書を発行しました。預金者がそこに預金さえ持って来れば業務は維持できますから、結局そういうことで10年間S&Lは業務を維持することができたのです。いま日本で大蔵省がやっていることも、実は全く同じで、大蔵省はオールマイティで銀行を絶対つぶさないという神話を維持しているわけです。この神話さえ維持できれば、一般の人々はそれ以上の危機感を持ちません。ただし、ここで問題なのは、神話は維持できても問題は解決せず、不良債権の問題は依然としてあるということです。実はアメリカの場合もS&Lの問題が発覚したのが1985年なのですが、実際に手が打たれたのが、なんと4年後の1989年なのです。その間にS&Lが抱えていた不良資産は倍から4倍ぐらいまでに膨れてしまったと言われています。日本でも抜本的な問題解決は何1つ進展していないというのが、いまの状況です。

ではもう1つの選択はどうでしょうか。我々からしますと、銀行は早く元気になってほしい、早く問題を解決してほしいと思うのです。強いて言えばアメリカが1989年にやったように、RTCみたいなものを作って納税者の金をドンと付けて、銀行の問題は過去のものにしてしまう。1度そういう手が打たれますと、それ以上の不安心理というのは、もう出てきません。いまでもRTCはS&Lの処理を行っていますが、もう話題にもなりません。というのは1回そういう大きな枠組みができて、これで処理できると一般庶民が信じれば、これ以上問題にはならないのです。ですから、やはり抜本的な対策を早く大蔵省が作ってほしいと思います。そして、この抜本的な対策に必要なことは、まず市場がこれなら全く大丈夫だと思うぐらいの規模で対処するということです。今日の新聞にも不良債権が14兆円という数字が出ておりましたが、この14兆円の中に追い貸しは全然入っていません。問題が14兆円でないことは、皆さんがいちばんよく知っているわけですから、不良債権問題と不安心理というのは、全然払拭されません。むしろ逆効果になる可能性さえあるわけです。本当にこの問題に対処しようとしたら大蔵省は、「問題は14兆円ではなく、50兆円（仮）です」と言わなければなりません。ですから50兆円のベースで大掃除をしなければならず、それに合ったディスクロージャーも必要でしょう。さて50兆円という話になりますと、大蔵省は国会に行って、「問題は50兆円でした。これから10年間、5兆円ずつ大掃除をしたいので50兆円の予算を付けてください」と言うことになります。さて、いまこれが国会を通る可能性はど

のくらいあるかが問題です。一昨年からのマスコミの論調を考えてみて、50兆円の納税者の金をこの業界に出すことについて首を縦に振るでしょうか。そして、これが国会を通らなかった場合には、もう大蔵省は最初の選択には戻れないのです。つまり、大蔵省はオールマイティで銀行を絶対つぶさないという神話さえ残っていれば、いまの状況を維持できるのですが、大蔵省自身が国会に行って、「お金出してください」と言ってしまったわけですから、大蔵省はもうオールマイティではないのです。銀行の問題は50兆円で、下手したらいくつかの銀行は債務超過だということだけが残るわけです。取り付け騒ぎになっても不思議はないし、おそらく大混乱になってしまいます。いまの神話を維持してやるのか、それともこの問題を国民にぶつけて、「こんな事態だ、こんなものを放っておいたらどうしようもなくなるから、早くケリを付けよう」ということでやるのか。おそらく皆さんでも、こういうふうに考えたら、いまの状況では国会は通らないと思うのです。だからこそ、いまのような状況が続いているのです。もし国会を通せると思えば、いまの大蔵省はおそらく明日にでも法案を出すと思います。こんな状況を5年も10年も放置していたら、日本経済はどうなってしまうのか、もちろん彼らだって心配しています。それにはマスコミとか庶民感情と言われるジェラシーの問題を何とかしなくてはいけないと思います。残念ながら、そういうことを言いますと、「あんたは銀行の味方か」とか、変なことを言われてしまうし、銀行側からは、そういうことが一言も言えないのです。そうするとマスコミは好き勝手に、銀行員の給料が高いという話ばかりやっているわけですから、一般の人々はますます事態を知らされなくなってしまいます。

銀行の問題を人間の体にたとえれば、銀行というのは心臓部だと思います。ここが血液を、いまは腕だ、いまは脳ミソだ、いまは足だというふうにいるいろいろな判断しながら回している、それにより全体が回るわけです。今の日本のこの問題は、肝臓や腎臓が、なぜ銀行だけいい思いをしているのだ、俺たちだって不況でひどい目に遭っているのに銀行だけがいい思いをしているじゃないか、不公平だと言って、肝臓とか腎臓がみんな心臓を叩いているようなものです。しかし銀行が止まってしまったら、肝臓も腎臓もみんな死んでしまうのです。世の中には不公平なことが随分あって、これもその中の1つでどうしようもないのです。本当はこの時点で誰かが口を大にして、「そんなに銀行員の給料が高いと思うのなら、どうしてあなたは銀行員にならなかったんだ。別に銀行員になっちゃいけないなんて誰も言ってないですよ」と反論をしなくてはいけないのです。ところが日本では、どうもそういう話にならず、残念ながら、非常に感情的な議論になってしまっています。しかしそれが現実ですから大蔵省としては、その現実を前にこれ以上の手立ては打てないわけです。株が高いときはまだいいのですが、例えば株が2,000円安くなりますと、すぐ銀行の問題が急浮上してきますが、また株が上がるとポッとみんな忘れてしまうのです。ですから、いつになっても本当のところにはメスが入らないのです。

ある人に言わせれば「株が1万2,000円ぐらいまでになれば、みんな死んでいきますから、そのときは国会を通るでしょう」と。しかし株が1万2,000円になったときに死んでいるのは、銀行だけではありません。それこそ、もっと恐ろしい事態になりかねないのです。確かに世の中には不公平なことがたくさんありますが、それを乗り越えて必要なことはやらなければいけないと私は思います。ただ私1人が言ってもなかなか事が進まないのです、おそらくこの問題はよほど恐ろしいことが起きるまでは、いまのような神話を維持した大蔵省の対応が続くのではないかという気がします。

こういう事態になってしまった日本経済は、ほかに全く手立てがないのでしょうか。私は、日本経済にはまだまだ可能性があると思います。もし、今の日本経済が抱えている問題がアメリカで発生していたとしたら、しばらくはどうしようもないなと思います。なぜかというアメリカには必要なものが全部揃っているからです。そろそろ修理が必要になった橋や道路を直せという補修の需要はありますが、空港のアクセスから下水道から道路から何もかも、全部揃っているのです。全部揃っている国に対し、「新たな経済的飛躍をせよ」と言っても、それまで誰も考えもしなかったような製品を発明する人がいなければ、もう1つの飛躍ということは考えられません。1980年代はパソコンやCDプレイヤーやVTRといったものが出てきて、いわゆるテレクトロニクス革命と言われ、それが世界経済を随分引っ張ったと思います。そういう観点から見ますと1990年代というのは、どちらかという技術の谷間みたいになっています。ところが、日本にはやる事がまだいっぱい残っています。住宅の問題から下水の問題から空港のアクセス、道路の渋滞、ありとあらゆる所にまだやらなくてはならないことが山ほどあるのです。同じくいろんなものが揃ってなく、それでも景気が低迷している国というのは、世界にたくさんあります。今のロシア、チェコ、スロバキアがそうです。ここも過去40年間の共産政権の中で、多くの社会資本が立ち遅れています、彼らには金がありません。金のない人が「道路がほしい」「空港がほしい」「下水がほしい」と言っても、これは需要ではなく、夢なのです。ところが日本は、いま本当に金が余ってどうしようもない状況です。こんな不況でどこに金が余っているのだと思われるかもしれませんが、それは先ほど触れた機関投資家、銀行なのです。株は怖い、債券は怖い、ドルは怖い、企業は借りてくれないということで、いま何十兆円という金の行き場がなく、コール市場だけでも40兆円近い金がただそこに止まっているだけです。需要と金があれば、本当は景気が力強く成長していなくてはいけません。例えば「広くて安くて近い住宅に住みたい人、手を挙げて」と言ったら、おそらく日本国民の全員が手を挙げるでしょう。需要と金があるのに、なぜ景気が低迷しているのかという視点でものを考えてみると、規制の問題にぶつかるわけです。高い土地が随分下がったとはいえ、まだ依然としてかなり高く、その上、いろんな規制があります。日照権の問題から容積率、建ぺい率といったありとあらゆる規制があり、

それを全部クリアして、ある物件を作るわけです。結果として、間取りが不自然であるとか、部屋が狭いとか、高いというあまり魅力的でないものができることになり、売れない。売れないから需要が出てこない。結局、そこで日本経済が完全に引っかかってしまっています。金、需要、技術も全部揃っているのに景気がよくなる理由は、こういう人たちが望んでいる物件を供給できないからです。こういうものが供給できれば、おそらく日本経済は2桁の成長が何年か続いても不思議はないくらいの潜在的需要があると思います。

このためには、規制緩和が必要なのです。例えば、ある土地の上に3階までしか造ってはいけないとします。建ぺい率も6割ぐらいで容積率も非常に限られている。だからこそ魅力のない物件しかできないのです。それを3階ではなく、「どうぞ、30階まで造ってください」と言ったら、たとえ供給過剰になって家賃がいまの半分になったとしても、30階までできればペイする物件は、おそらくいくらでも出てきます。そうすると広くて安くて近い物件がいくらでも供給できますから、今の金と需要が活きてくるわけです。こうすれば、今の不況はあっという間にふっ飛んでしまいます。そして、内需が足りないというアメリカとの問題も、あっという間になくなってしまおうと思います。30階までどうぞという話になりますと、おそらく大変なラッシュになってしまいます。ラッシュになれば鉄鋼からセメントから、ありとあらゆる需要を生み出していきますし、広い家で住めるということになれば、もう少し消費してみようということになって、雪だるま式に拡大傾向に向かうわけです。円高の問題など取るに足らないということになってしまいます。ただし、こういう話をすると、いま物件を持っている人はどうするんだという問題になります。もしもこれが本当にうまくいけば、いま持っている人の物件は近い将来、かなり価値が下がってしまう可能性があります。しかし、そういう問題については、もっと土地の生産性が上がるような方向へ制度的に持っていけばいいわけです。いま持っているということに安住せず、それをもう1回活かそうという動きが出てくれば、それなりに新しい経済活動に繋がっていくでしょう。これをやらずに、今のままの規制でいまましょうというのでは、一体いつになったら日本の住民はウサギ小屋から出られるのか。おそらく永久に答えは出てこない。私も日本の経済5カ年計画に参加させていただきましたが、どんなに生活大国5カ年計画などやっても、あの程度の議論では、本当に限界的な改善しか期待できません。内需はいつになってもこんな程度で、外需はますますアメリカやヨーロッパの圧力でますます絞められてしまう。最後はとんでもない縮小均衡へ追い詰められ、銀行の問題はいつになっても解決しない。ですから、どこかで過去に訣別しなければなりません。確かに、買ってしまった人がいるわけですから、いつやっても時期が悪い。しかし、いつやっても時期が悪いのなら早くやるべきだというのが、私の発想です。

「そんな夢物語みたいなことができるのか」と、皆さんもおっしゃられるかもしれませんが、実は我々は2年前に、これにもものすごく近いところまでいったのです。



日米構造協議の中で、アメリカ側から、土地のいろんな有効利用をしたらどうかという提案が出てきました。そして、日本は国土が狭いのではなく、土地の利用があまりにも下手だからこんな生活をしているのだ、というコンセンサスが戦後、初めて作られ始めたのです。しかし、もしかしたら、このハードルを飛び越えて、本当の構造改革、規制緩和に向かえるのではないかと思ったときに、とんでもないことが起きてしまいました。これがクウェート侵略です。そこで見事に舞台をさらわれてしまい、構造改革から一挙に国際貢献という話に変わってしまったのです。日本のマスコミは飽きっぽいというか、すぐ新しい話になって、折角あそこまで盛り上がった構造改革の話が、一挙に捨てられてしまいました。あ那时候、土地の問題に対してアメリカは2つの提案をしました。1つが飴で、もう1つが鞭です。飴の部分が、今お話した建ぺい率、容積率、日照権の問題にメスを入れるという土地の有効利用です。そして鞭の部分が、世界の常識から見たら想像できないくらい低いという日本の固定資産税を上げることです。そうすると、土地を持っている人は一気に高い税金がかかってきますが、一方で、土地を有効利用してくださいというわけですから、おそらくその人は持っている家屋をつぶして、生産性の高いものを建てて、そこで上げた収益で高くなった税金を払うことになります。人々の生活に必要なのは土地ではなく、床面積ですから、床面積が増えてくれば、それだけで人々の生活はどんどん豊かになっていきます。もしも、一般のサラリーマンがいまの給料で150㎡のアパートに住めたとします。おそらく土地の値段がどんなに高くてもまたは低くても、150㎡のアパートに、みんなが住んでいれば、一切社会問題にはならず、土地の値段など誰も議論しなくなってしまうわけです。全世界で土地の議論をしているのは日本だけです。なぜ日本で土地の議論をやっているかというのと、床面積の供給が絶対に追いつかない制度になっているからなのです。それが規制の部分です。土地というのは限られていますから、どんなに値段が上がっても値段が下がっても、それだけで人の生活がよくなるはずがないわけです。床面積が土地の代替物ですから、代替物がないとなると、みんな土地に殺倒します。何か事業を興こしたい、家に住みたいという場合、土地しかなく、みんなが土地を買いに行く。すると土地の値段はどんどん上がる。そして土地の議論をやっているうちに床面積の話は、みんな忘れてしまうのです。日本には、関東平野1つを見ても、香港島が何百個も入るくらい広い土地があるのです。それに、香港でもみんなある程度のアパートに住めるわけですから、日本で住めないはずがないのです。そこにメスを入れられるかどうかというのが、今の問題です。当時のアメリカの提案は、飴の部分が規制緩和で、鞭の部分が地価税ですが、結局、鞭の部分だけ残ってしまい、飴の部分はすっかり忘れられています。税金だけがどんどん上がって行って、土地の有効利用ができるかというのと、それはできない。ですから、最低、飴の部分復活させて、規制緩和にうんと大きな可能性を持ってくるということをするべきではないかという気がします。

日本にはまだまだやらなくてはいけないことが残っているということ、しかも金も需要もあるということを考えれば、日本経済がこういう不況にいつまでも陥っている理由は、全くないと私は思います。土地の不良債権の問題も、かなりの土地が3階建てにしかできないから不良債権になるのです。「30階までどうぞ」と言ったら、不良債権でない可能性があるわけです。もちろん全部が30階建てになった時には、別の意味での不良債権が発生しますが、その不良債権は人々の床面積が供給された後の不良債権です。今の不良債権というのは、床面積なしでの不良債権です。どっちを採るかと言われたら、私は床面積が増えた後の不良債権を採りたい。というのは床面積が増えれば、その分だけ人々の生活は豊かになるわけです。床面積というのは人々の財産として残るわけです。今の状況は床面積なしで不良債権がこれだけ発生したわけですから、誰1人得していません。この不況も放っておけば、まだまだ続く可能性はあるわけですが、こういう手立てを打ってくれば、金もあり需要もあるわけですから、日本経済が不況に浸っている理由は全くないという気がします。長い間、ご清聴どうもありがとうございました。

◆ 第10回講演会 1994年3月23日 於：日本都市センター