

## 【講演録 24】

## 「これからの不動産市場と不動産業の将来像」

土地総合研究所理事長  
明海大学不動産学部長  
石原 舜 介

日ごろから皆様のお力添えをいろいろいただきまして、どうにかいろいろな研究に携わっておりますが、今日は、その中で研究されたことも含めまして、多少私の独断的な面もありますが、今日の非常に厳しい環境に置かれております不動産業の状況を前提としながら、一体これからどうなるのか、というようなことでお話していきたいと思っております。

初めに、資産デフレということがよく言われておりますが、ご承知のように、このところ毎年地価が下落を続けておりまして、いままで不動産業の主たる付加価値といえども、右上がりの地価の上昇によりまして開発行為というものが一応フォローされていたわけですが、このような右下がりの状況というのは、49年のオイル・ショック後の一時期ちょっとございましたけれども、それ以後は、ずっと今日まで右上がりの状況でございましたので、いままでに経験のない新しい事態ということが言えるかと思っております。特にこれが1年、2年程度でございましたらまだしのぎやすいのですが、平成3年以来今日まで約5年続いている地価下落という状態でございますので、先行き一体どうなるのだろうか。まだまだ下がるのか。底値というものが見えてこないというところに非常に問題がございます。結局、そういう底値感というものが出ない限りなかなか事業化というものが難しいわけでございます。こういうようなことで資産デフレということが言われて、国土庁で出されました今回の『土地白書』の中では、まだまだ下がるというような印象を与えるような統計がいろいろ出ておりました。そういうことから見ますと、まだ下がるのではないかな、という気持ちが続くわけで、日本の地価はまだ高いのだ、というような言い方をされているわけでございます。

いろいろ下がるということは需要がないということでございますが、土地に対します需要が実際問題として非常に低下してきております。その1つといたしましては、工業用地自体にしましても非常に過剰供給の状態でございますが、各所で空き地を抱えて自治体が非常に苦しんでおります。工業用地のための投下金額は、平成5年には、7,055億円ということで、対前年比37.5%減という状態でございます。こう

というようなことが続いておりまして、設備投資が非常に停滞しております。

例えば、設備投資自体にしましても、今回の日銀の短観でいろいろ出されている内容を見ましても、公定歩合を0.5%にしたというのは一体どこら辺に原因があるか、ということをしていっている中に、1つは、マネー・サプライが鈍化してきているということでございまして、これはよく言われるようにフィッシャー方程式というのがございまして、供給するお金の量と、それが回転していく速度によってGDPが計測されるということが言われているわけですが、その供給量自体の伸びが少なくなってきた。それに合わせまして設備投資等の回転速度が非常に落ち込んでいるというダブルパンチを受けておりますので、そういうことから、これは資産デフレということで土地とか株とかというものだけではなくて、本格的なデフレ環境に入っていくのではないかという心配が、0.5%の金利になったということが言われております。設備投資におきましても、特に中小企業の設備投資が非常に落ち込んでおります。日銀の報告では、中小企業の設備投資の対前年比13.4%減ということで、だんだん下がってきているという状態です。特に銀行、その他が融資としていちばん対象にしているのが中小企業で、全体の4分の3ぐらいは中小企業金融でございまして、そういうことから考えますと、ここの資金需要というものがそれほど出てこない。特に製造業関係はまだまだましなのでございまして、非製造業の関係が非常に悪いということがございます。

こういうようなことも一因でございまして、需要の伸びというものは、いちばん基本になるところというのは、いままでの景気の動向から見ますと、工業というものの発展からいろいろ需要が波及していくという傾向があったわけでございます。それから、今回の地価高騰を来しました1つの要因の中に数えられております金融の国際化ということで、事務所需要が非常に伸びてきたということがございました。

これは、だいぶ古い話でございますけれども、日本で世界事務所事業者の会議がございました時に、私は基調講演を頼まれてまして、その時に、将来の見通しが甘かったのでございまして、日本だけが非常な勢いで伸びているということで、鼻高々に、日本の事務所は空き室率が0.2%だということで非常にタイトな状態にあって、事務所需要というものはまだまだ伸びていくのだ、ということをお話しました。その時にアメリカが不況の状態に陥っております、実は、アメリカからの参加者が100人ぐらい来るのではないかなということで、三菱地所さんが幹事会社だったのですが、そのための準備をされておられましたのですけれども、実際は、不況のために10名ぐらいしか来なかったということがございました。

ところが、これは森ビル商事の調査でございまして、東京に支店を置く外資系の金融機関の32社に対しましていろいろアンケートをしたということでございまして、アジア地区を統轄する総本部といいますか、そういう総本部の事務所が、最盛期には21社の内東京には13社が立地したと。だから、こういうようなアジアを統轄するような事務所の過半数が東京にあった。それが現在は2社に減ってしまった、

という報告でございます。これは、今回の『土地白書』の中にもいろいろ理由が出ておまして、日本の地価が高く、それで事務所のレンタル・フィーが非常に高いから、あるいは生活費が高いからということで、これを国際的な水準に下げていかないと事務所のそういうような国際競争力はなくなるのだ、というお話がありました。

しかし、行き先が香港、あるいはシンガポールなのですが、主体は香港であるわけです。ところが、香港の事務所のほうが、現在は東京より高いのです。それでいて香港のほうになぜ移るか。もちろん原因の1つには、事務所の室料が高いということもあるかも知れませんが、問題は税制だとか、いろいろな規制の問題でございまして、結局は、そこら辺がいちばん大きな原因ではないかと思っております。ですから、こういうような環境の中で事務所は、よほど大蔵辺りですっきり考えていただいて、規制緩和を含めて、税制等の措置を講じていただかないと、事務所の需要というものは伸びてこないのではないかと考えるわけでございます。

そういうことで、日本自体にしましても海外流出がどんどん盛んになるということでございます。「85年プラザ合意」で円高になりまして、1ドル125円前後になっていくわけでございますが、その時に工場の立地件数が増えていくではありませんけれども、国内では増えないで、海外にずっとシフトしていったということでございます。それが落ち着きまして、国内での件数がまた増加してまいりましたけれども、89年、90年、91年とだんだん下がってきた。それから、平成8年から4年にかけて急速に下がってきて、そして平成5年にさらに下がるという状態で、工場自体の新規の件数というものは非常に落ち込んでいる。そういう中で円高が進行していくという形になると、今度は、水平になるのではなくて、なるとしたら右下がりになる。同じ投資であってもそうなるということございまして、形のうえから言いますと、非常に悪い形が出ているのです。

これは円高の影響でございまして、工場などの海外流出がさらに進行していく可能性がありますので、工場自体にもリストラが盛んに行われておまして、工場自体も東京、その他から引き揚げていこうというのが国内的にも出ているのです。そして、その跡地が売りに出ているのですけれども、買い手がない。これは、隅田川沿いの有名な化学工場でございますけれども、なんとしても東京では企業の経営が行き詰まったということで、これを売りたいということで百数十億円の値を付けまして売りに出したのですけれども、誰も買い手がない。それで、自治体に、買ってくれ、とお頼みしたらしいのですけれども、自治体もいま財政が非常に苦しいと。特に税収が落ち込んでおりますので、とても買い支えることができないということで、いまその工場などは非常に困っておられます。

こういう現象が現在発生してきておまして、新規投資がなかなかうまく運ばないという状態で、業務用の土地の需要なども供給過剰気味であるということが言えますし、事務所などにしましても、皆さんもご承知のように、東京のウォーター・フロントなどにしましても、手がけた事務所が完成しなければいけませんので出来上がる。

ところが、借り手がないという状態でございます。そういうような供給過剰気味であるということで、需要と供給とのアンバランスが地価を下げていく要因になっているわけでございます。

それから、税制上の問題もいろいろあるわけございまして、これには私も一端の責任がございまして、平成2年に税制調査会におきまして、こういう地価の高騰を抑止するための新しい土地税制を考えなければいけないということで、私もその時の委員になりましていろいろ討論に参加したわけでございます。そして、地価税だとか、あるいは譲渡所得税の39%とか、あるいは固定資産税にしても地価の7割とか、あるいは相続税は地価の8割というようなことを基礎に算定するのだ、というようないろいろなことが出てまいりました。当時、孤軍奮闘されたのが東急不動産の社長の安藝氏だったのですが、特に安藝氏は「買換特例を是非復活してくれ」と盛んにアピールしたのですけれども、その当時の雰囲気として委員全体が厳しいほうに傾斜しておりまして、流動化を促進すれば地価が値上がりするのではないか、というような雰囲気がございまして、そして当時盛んにパンフレットで出ておりました問題が、固定資産税などは大体地価の2割5分からせいぜい3割程度だと。それから、相続税にしましても、評価額は地価の大体半分程度であるので、借金して、そして不動産を持たれると相続が非常に有利ですよ、というようなことでマンションを売ったりするような広告が盛んに出ておりましたので、そういう広告を持って委員が、こういうような状態だから駄目なのだ、というような言い方をされまして、盛んに税制強化を訴えられる。

その当時、私も私なりにいろいろ考えたわけでございますが、保有税強化はやむをえないだろうと思ひまして、保有税強化をするのであれば、譲渡所得税は軽減すべきだと。こういうものを同時に両方を強化するのはおかしいのではないか、というようなことを申し上げたのですが、大蔵は、昭和44年から45年にかけて、譲渡所得税を初めは低くしておいて、そしてだんだん上げていって平準化するというような制度を取ったわけでございます。その時に、土地成金というようなことで言われました関兵馬氏の問題が出まして、大蔵は、実際にこういうふうに税金を安くしても土地は動かなかつたのではないかと。ただ単に個人名義から法人名義に変わっただけではいか、というような言い方をしました。

確かにそれもあるのですけれども、森ビルのアークヒルズの計画の時に反対の方もたくさんおられたのですけれども、譲渡所得税が安くなった時に、いままで反対されていた人たちも、この際これを処分して外に出ていこうということで、あの時に税制によって相当数の人が土地を手放した。そして、それが再開発を促進する1つの力になったわけでございます。そういうことを考えると、譲渡所得税というものは、いくら安くしても効果が全然ないというわけではなくて、実際にいろいろな側面で効果があるのではないか、ということをおっしゃったのですけれども、すべて強化すべし、という空気が強くてなかなかうまくいかなかった。こういう形でございますので、現在でも、

土地の譲渡によって得られる税収というのは4兆円程度でございますけれども、かつては12兆とか、大きい時には20兆ぐらいあったのですけれども、こういうふうになってしまったという状態で、それだけ流動性が停止しているわけです。流動化を促進する意味からも税制を何とかやらなければいけないのですけれども、税制強化というようなことが大変問題になっているわけでございます。

それから、不動産の問題として皆さんがいろいろ非難されておられるのは、今回のバブルの影響は、不動産業が原因なのだというようなことを言いますけれども、実際は、金融の緩みによります不良債権というようなものの一端は、不動産業だけが責任を負うべき問題ではございませんで、これは本当に国民全体が責任を負わなければいけないような問題でございます。しかし、こういう不良債権が出てきておりますので、このために資金回収ができずに、いわば金融機関の倒産と。戦後の神話的な、金融機関は倒れないということがなくなりまして、例えば2兆円の預金を持っています兵庫銀行なんかにいたしましても、これを新銀行に切り換えざるをえないという状態にまで追い込まれた。こういうような状態は、皆さんもご承知のとおりでございます。そういうようなことで不良債権の処理ということが、今後の非常に大きな課題であることは間違いないわけでございます。

不良債権の処理ということがないと、金融機関の膠着化ということが言われておりますが、これが今回の国際的な日本の銀行のランキングに反映して、Eクラスが3行も出たということです。Eクラスというのは、いつ潰れてもおかしくないという銀行でございます。いちばん最高でもCの上と申しますか、その程度のものであるということで、ブラジルの銀行と同じレベルだと言われるぐらい非常に不安定な状態に日本の銀行があるのだ、という国際評価をされております。そういうような状態でございますので、不動産業というのは、こういうような不良資産というものをうまく処理していく手助けをしていかなければいけないわけでございますので、そういう面からも不良債権の処理というようなことが今後の大きな1つの課題であると思うわけでございます。

それから、失業率が3.2%に増大したということでございまして、3.2%と聞いても、これは別段驚く数字ではないと。諸外国では、7%とか10%とかいう失業率があるのではないと言われるかも知れないのですが、実際は、企業内失業、つまり過剰人員を抱え込んでいる状態ですので、こういうものをリストラしまして、体質を改善していくという形になりますと、失業率が10%近くになるのではないかと予測がされております。隠れた失業率みたいなものが、我が国では割合多いわけでございます。反面、有効求人倍率が0.61ということで、これは非常に低い状態が続いております。

それで、失業率の3.2%というのが、我が国の経済のシステムの中においては非常に大きいということを申し上げますと、かつて私も経済審議会の委員で、日本の経済がどうあるべきかというシミュレーションなどを2、3回したことがあるのですが、

その時に、失業率を2%以下に抑える。それが経済成長率を5%に保つ1つの方法である。失業率と経済成長率というのは非常にリンクしておりまして、経済成長率が低くなれば、なるほど失業率は上がっていくわけでございます。それで、失業率が2%の時に成長率が5%前後になるということございまして、我が国の経済システムは、その後も少し変わってきておりますけれども、当時としては、失業率を何とか2%以下に抑え込むと。そのために経済成長率を5%以上に保とうではないか、ということを経済の基本に置いて、そしていろいろな計画を立てられたのでございます。ですから、失業率というものは、そういう意味からしますと、経済の中の基本的な指標なのです。これが8.2というようなことは、成長率をほとんどゼロに近づけていく数値なのです。ですから、これが日本のシステムのままでさらに上がって行って5%ぐらいになりますと、今度は逆にマイナス成長になってしまう。だから、いくらリストラをいたしましても、こういうような状態が続く。いわゆる消費自体にしても落ち込みますので、それだけ成長力が弱まるということございまして、これは住宅の購入とか、そういうことから考えますと非常に問題がございます。

こういうような需要不足ということから物価が下がっていく。ですから、マンションなんかにしても4,000万円を切ったとか何とかと言われますけれども、物価の下落、そして企業収益の減収、そして賃金、雇用の減、そしてさらにそれが消費の減少を発生いたしましてGDPが減っていく。減っていくからさらに物価は下落するという、いわゆる悪いほうへのスパイラルが起こる。このデフレ的なそういうスパイラルを何とか断ち切っていく。そのためにもここを断ち切るための方策というのが1つの問題点でございます。この点については、後ほど示したいと思えます。

そこで、2番目の問題、不動産市場に影響を与える諸因子についてですが、経済の動向が非常に悪い状況にはございますが、幸いなことに今回金利の切下げによりまして円が多少安くなってまいりまして、100円前後になってきた。そして、株価も、その影響を受けまして、今日辺りも1万8,000円を超えております。そういうことで株価が大体1万8,000円から2万円前後ということになりますと、これは割合安定した状態になっていくわけでございますので、正直なところ、どのぐらいがいちばん良いかということは、いろいろ問題がございますけれども、円にいたしましても、かつて成長率が5%前後ぐらいの状態の時には、大体125円ぐらいだった。その時にアメリカとうまくバランスしていた。ところが、その状態のままで日本だけが円高になってしまった。アメリカから比較しますと、125円ぐらいが生産性のバランスからいいますと良いわけでございます。本来は、そこまで円安になってもらいたいわけでございます。そうしないと、日本経済が国際的にうまく立ちいかないということになる可能性もあるわけでございます。しかし、努力によりまして、いまのところ100円ということで1つの兆しが見えてきました。

そうすると、今回の金利切下げによりまして多少安定化の方向になってきたので、これが土地のほうに影響を与えるのは、いままでは半年ぐらいタイムラグがございま

した。株価が安定してきますと、銀行自体にしても含み益が拡大してまいります。いまの状態からいいますと、1万5,000円前後のところから1万8,000円になりますと、銀行辺りは、含み益が倍ぐらいになるわけでございます。そういうことから考えますと、銀行の体質も多少良くなり、不良資産の償却も多少できやすくなってきているということが言えますので、地価のほうも、そういうことで流動化が激しくなりますと、底値というものが見えてくるということでございますので、大体今年の終わりから来年の初めぐらいにかけて土地も底値になるのではないかな、という期待を持っております。大体そこら辺がめどとして底値というのが現れてくるのではないかと。そうすると、割合動きやすくなるので、流動化が促進されてくる可能性があると思います。

これは、今日から考えるとプラス的な要因でございますけれども、人口というものはどうしようもないことでございますが、厚生省の人口問題研究所の将来推計で低位推計、中位推計、高位推計というものがございます。いまのところは、大体中位推計になっているように思います。低位推計というのは、皆さんもご承知のように、合計特殊出生率が、一昨年は1.48という形で非常に低くなっていったわけでございますが、それがずっと続くということで1.46というような数字まで下がっていくのではないかと、というのが低位推計でございました。ところが、去年は、幸いに若干上昇しまして、1.5という状態でございます。合計特殊出生率というのは、ご婦人の方が一生の間に何人子供を生むかということで、本来は2を超えないと人口は増えないわけでございますが、たまたま日本の場合には、平均寿命がどんどん延びております。そうすると、家計上の高齢者の比率というものが、平均寿命が延びたこと、合計特殊出生率が低いことを合わせますと、当然のことながらどんどん高齢化のほうに向かって進展していき、2020年になりますと、これが25%を超えるのではないかと。4人に1人が65歳以上だと。そういう高齢化社会ということになりますと、日本の年金制度というのは、いま働いている人でいまの年寄りを支えるというシステムになっておりますので、そういう形で余剰があるわけではございませんから、2人で1人の老人を支えなければいけないような状態が発生する可能性が高いと。となると、税金が大変だと。年金負担が大変になるということでございまして、現在、大学を出た状態の人間が20年後、あるいは25年後のいちばん働き盛りの50歳前後の年になると、いちばん負担が重い状態が続くということになるわけでございます。

そういう状態になればなるほど、貯蓄率というものは少なくなり、負担が大きくなり、家計上の貯蓄がうまくいかない。そうすると、貯蓄というものが投資に関係いたします。貯蓄がなくなるということは、投資力がなくなるということでございます。建設省辺りは、2000年までに公共施設の整備を急がないとどうにもならないということで、あとは補修だけで手一杯ということが言われておりますが、そういうことでこういうふうになっていけばいくほど経済成長力というものは、当然のことながら下がっていくわけでございます。そうすると、当然不動産に対します需要というもの

も下がってくる。ですから、本来は、ここ10年の間に不動産というものは、ある程度の発展をしないと、それ以後は、あまり伸びていかない可能性が高いという危険性がございませぬ。そういう面からこういう高齢化社会を迎えたときの対策をよくやっておかないと、企業としても生残り作戦がうまくいかないと思います。

それから、雇用の不安定化が起っておりまして、ローンの設定等が非常に困難になっていくということがございませぬ。「持家か賃貸か」ということがよく議論されるわけがございませぬけれども、現在のローンの金利が安くなったといひましても3.25%だと。ところが、片側の地価の上昇率というものがマイナスだと。あるいは、せいぜい横ばいということだと、キャピタルゲインはほとんどないわけがございませぬので、そういうキャピタルゲインに多少の期待を持つというような住宅の取得であれば、これは借家のほうが有利だということになるわけがございませぬ。本来はそういう状態なわけがございませぬけれども、我が国では、まだまだ持家志向が生活が安定するということに強いようです。話が少しそれますが、サッチャー首相の時代に、イギリスのニュータウンにあります公営住宅の払下げをしたわけがございませぬ。それはなぜかといひますと、労働党の力を弱めるのだと。そのためには、賃貸住宅に入っていれば労働党支持だけでも、持家になれば非常に保守的になる。そして、生活の安定を得たいと考えるようになるから、そういうことで保守党に対しての投票が増えるということに公営住宅の払下げを盛んに行った時代がございませぬ。現在、日本は、そういうふうな感じが多少ありまして、生活の安定とか将来の問題を考えますと、持家のほうが有利だと。持家で生活の安定を得たいというようなことがございませぬけれども、お金の勘定だけでいひますと、いまの状態だと賃貸のほうが有利ということになるわけがございませぬ。特に先行きの労働条件、賃金の問題などを考えますと問題がなかなか大きいように思ひますと、この点なども将来のことを十分配慮しておかないといけないと思ひますと。

それから、今回の金利低下でございませぬけれども、日銀総裁は、今回の金利を下げた理由といたしましていろいろなことを言っておりまして、その中に輸出や住宅投資の停滞、それから個人消費の減少というようなことを挙げてございませぬ。いままで、どうか経済の下支えをしてございませぬのが住宅投資でございませぬ。そういう面から、金利が低下すれば、当然住宅投資を拡大していく面があろうかと思ひますと、こういうものがいつまで続くかということがございませぬし、低金利になっていけばいくほど、高齢者などの年金生活者にとりましては、消費がそれだけ停滞するわけがございませぬので、それをどう解決していけばいいのかということも1つの大きな問題点でございませぬ。

そこで、不動産市場の動向についてでございませぬけれども、まず宅地開発関係というのは、ほとんど無理と言ひませぬ。例えば、50ヘクタールぐらいの土地を開発しようということになりますと、少なくとも8年から10年かかります。そうしますと、その間の金利も考慮しなければなりません。私がまだ、建設省の住宅・宅地審議会の委員をしてございませぬ頃に50ヘクタールぐらいの規模の宅地を開発するのには、全面買収方式、



区画整理方式、一部先買方式といういろいろなタイプによって事業費、あるいは利益がどう変わってくるかということを試算したことがございます。その時に、条件として、その宅地を宅地見込地の価格で購入し、その付近の宅地の価格と対比する。その当時は、金利が5%ぐらいですから、どんなに見ても5%以上かかりましたので、こちらはそれよりは高く6%の値上率で地価が上がっていくという仮説を立てまして、それぞれの自治体の宅地開発指導要綱に沿いまして宅地開発を設計してやる。こういう形でやりましたら、どういう方式を取っても、この程度の利鞘では駄目だという答が出てまいりまして、当時としては、指導要綱というものの水準を保全するだけでも難しい問題がありました。それが現在は、地価が下がる。金利はかかるということになれば、いま新規に土地を購入してやろうなんていう勇気のある人はいないのではないかと思います。既成の開発をフォローするのが精いっぱい、よほど先行きが明るいということでない限りまずないのではないのでしょうか。また現在、非常に困っておりますのは、区画整理事業です。区画整理事業で、保留地をこのくらいの価格で売りたいというような事業計画を最初に作るわけですが、地価がずっと下がってきておりますので、その価格では売れないのです。それで、採算がととても合わない。自治体が奨励した以上やむをえずそれを購入するというようなことが一部行われております。ところが、このところ土地区画整理事業が若干拡大してきております。これはなぜかといいますと、これはご承知の生産緑地制度の改正によりまして、市街化区域内農地の宅地並み課税が出てきたからです。それによりまして区画整理への参加を一部には行っておりますが、これもそろそろ限界ではないかと思っております。そういうことで若干伸びてきているように見えておりますけれども、特に平成3年から4年、5年という形で一部のそういうような法律改正に伴います要件によりまして増えてはおりますが、これも今後ちょっと下がっていく可能性もあると思っております。それから、戸建でございますが、これは今回の阪神・淡路大震災の影響を受けまして、マンションに対する需要というものが少し落ち込んでおりまして、戸建の需要が伸びてきております。現在も、どちらかという、戸建を持ちたいという希望のほうが強くて、マンションの需要、特に中古マンションの買換えというような中古マンションの流通が非常に落ち込んでおります。その余波といたしましては、仲介業者なんかにしても、中古マンションはあきらめて、新規の戸建のほうに方向転換をして、仲介にある程度の力を注いでいくような状態が出てきております。

次に新築マンションの問題でございますけれども、特に7月には、首都圏で販売された戸数は1万2,197戸ということで、前年比19.8%増ということから過去の最高の販売戸数になっておりますし、契約率も81.5%になっております。1戸当たりの単価が4,090万円というような状態でございます。8月に入りますと、やはり1万戸台を維持してございまして、1万875戸、そして単価は4,000万円を切りまして3,990万円ということでございます。こういうふうに契約率も回復してきてございまして、新築マンションに対します新たな面が出てきてございまして、こ

これは金利の低下等の要因でこういう要求が満たされるような資金手当ができるということからこういう姿になってきたのだと思います。

しかし、1つの大きな傾向といたしましては、都心回帰の流れが生じてきたということです。立地がいままで郊外型といいますか、非常に辺鄙な所にマンションなんかが出来ておりましたのですけれども、そうではなくて、だんだん都心型に変わってきたということは、要するに通勤に便利なほうにシフトしてきております。これは、全体の流れがそうであるとともに、もう1つは、政策的にもこういうことをやろうというふうな点がいろいろ出てきております。

特に建設省におきましては、都心型を奨励するような形で、都心共同住宅供給事業というものを考えまして、敷地面積が300平米以上で、もちろん50平米以上の住宅でございますけれども、10戸以上の共同住宅の場合には、例えば国庫補助として、あるいは地方自治体の補助としまして、それぞれ3分の1ずつの負担で廊下、エレベーターというような共用部分に補助を出そうということで、いままで建物に補助を出すというのはまず考えられなかったのですけれども、こういうようなことを考えたり、あるいは償却を早めようということをやられております。都心に建てる場合には、こういうことで知事の認定を受ければ、こういう特典を与えようというようなことで、都心住宅の建設の促進を図ろうということでございます。

これは過去にも建設省が中心になりまして、生活大国の発表の時に、都心に住宅建設を何とか促進しようということが言われておりました。都心の住宅整備がいろいろ行われていくような形になっているわけでございます。その用地自体にしましても、これは国土庁が中心になりまして、東京都と関連8区が一緒になりまして、昨年2月に東京都心部土地有効利用促進協議会を設けて、都心の用地の斡旋を始めました。現在まで登録された件数が464件でございます。これの事務方を土地総合研究所で行っておりますが、そこで現在44件の成約がなされております。

そういうことございまして、多少都心に回帰するような状態が逐次行われつつあるということは言えるかと思いますが、都心3区への所要時間の分布を見ると、東京の場合には、1時間半以上のものが非常に増えてきております。これは、実質的に電車で揺られて1時間半も通勤時間がかかるということは、往復に3時間かかるということでございます。そうすると、拘束時間が9時間といたしますと、それだけで12時間。そして、朝の食事をしたり、夕食をしたり、風呂に入ったりというような生活時間というのは1時間はかかるわけでございますので、ゆとりというものがほとんどなくなってしまうというような状態でございます。ですから、少なくとも1時間という状態の所ということになりますと、全体の40%を切った状態しか供給できてないという状態でございます。ですから、こういうものに対しましては、政策的にも相当援助がこれからも期待できるのではないかと思うわけでございます。

それから、中古マンションでございますけれども、これはほとんど停滞しておりまして、これの回復がなかなか難しい。特に安い新築マンションが出てまいりますと、

あなたは家賃程度で住宅を持つことができますよ、ということ言われますものから、中古マンションを買うというようなフィルタレーションがなかなか行われない。所得のランキングの低い人が、所得の高い人の住んでいた所に移り住む。そして、その人はまたさらに新しい所に移り住むというフィルタレーションが行われることによって、居住水準の向上を図っていくのだ、というのが住宅政策の中で非常に大きな役割をするわけでございます。ところが、残念なことに、我が国では、中古マンションにしましても規模が割合小さいのです。ですから、新築とそれほど格差がない。ただ、多少は立地条件、その他はありますけれども、あまり差がないので、中古マンションの価格は新築マンションよりは相当下回っているながらそういう所に住む人がなかなかない。それから、今回の地震によりまして、建築基準法の改正前のマンションは、地震で危ない状態にあるのではないかというような不安がありまして、市場価値をさらに低下させております。

こういういろいろなことがございますが、できればこれをリフォームして、そして売っていくような方法を考えなければいけないと思っております。これの再建策といえますか、中古マンションは、市場を回復するということは非常に難しいわけでございますけれども、何とかリフォームによって市場を作り上げていくような努力をしていかなければいけないだろうと思っております。

それから、賃貸住宅に関しましては、いよいよ家賃までが値下がりをするような状態が現れ始めております。本来は、不況期には賃貸が増加するということでございますが、先ほど若干申し上げました生産緑地法の改正に伴いまして、こういうふうな固定資産税を安くするために住宅を造り、あるいは賃貸住宅を造れば、評価額自体が同じでありまして、課税対象が6分の1ぐらいに減少することができるというようなことがございますので、課税額が少なくなる。それとともに安定した収入が得られるということで、そちらを選択された農家の方は、ある程度の賃貸住宅の供給をしようということでやられたわけでございます。そのために過剰になりまして、通勤に便利な所というのは、それなりに埋まっておりますが、不便な所というのは、ほとんど空き家だらけになってしまうという状態になっております。

こういう状態でございますし、不動産業全般の経営状態の見通しでございますが、これは土地総合研究所で行っておりますアンケートで、不動産業業態調査というのをやっております。昨年10月の住宅宅地分譲業は、経営状態というものは割合良いと思われたのですが、今年に入りましてから軒並み悪いほうに増加してきております。そして、先行きも非常に暗いという状態でございます。ビル賃貸業に関しましては、これもだんだん悪くなっている。そして、先行きもそれほど明るくない。流通業に関しましても見通しも暗いということで、皆下がり勾配でございます。

また、不動産業全体の経営指標でございますが、それによりますと、若干の持直しをしているかのように思いますが、総じて不動産業というものは経常利益が低い。また、マイナスが続いておりまして、あまり良い状態ではないということが言えるかと

思います。

これをどうやって活性化していくか、というのが本日の主要課題でございます。まず第1に、何としても税制改革をしていただきたい。懲罰的な、バブルを崩壊させるというか、土地神話をなくすのだというようなことでやられている税制を少しでも緩和してもらいたいというのが第1点でございます。

地価税にしましても、実際に地価税の制定された過程を考えますと、保有税強化は固定資産税を上げるべきだ、という議論がだいぶされたのです。その時に、自治省のほうで反対しまして、地価が上がったから固定資産税を上げろというのはおかしい。固定資産税は、あくまでも公共団体のサービスの応益的な税制であると。だから、それを同じ状態で、地価が上がったから固定資産税だけを上げるというのはおかしいのではないかという論法で反対されまして、それならば、保有税を強化していくためには、どうしても固定資産税に頼るわけにいかないから国税にしよう、ということで地価税が現れてきた。地価税でやるということになってきましたら、今度は自治省のほうで、自治体に入るべきものが国に持っていかれるのではかなわないということで、最後の段階になって、固定資産税を上げますと。評価額を上げます、というような言い方をし始めた。実際は、税調の会議の段階では、そういうことで自治省の意見というものはなかったのですけれども、これが終わってから後、自治省のほうで7割というようなことで言い始めたわけです。本当は、固定資産税が上がったならば、地価税と補完の問題でございますので、地価税自体は引込むべき筋合いのものでございます。ところが、それがそのまま残ってしまった。そういうことで、これは本質的に変えていくべきだと思われまます。

それから、不良債権の流動化の問題でございますが、これは何とかしていかなければいけないということで、いろいろな提案がございます。その中には、信託を活用した担保不動産の証券化をすべきだということが言われておりまして、これはアメリカのS & Lの倒産が相次いだ中でこれを回収し、やっていくためにRTCという整理信託機構を作りましたが、アメリカの場合には、抵当権といいましても建物が建っているのです。だから、収益があるのです。ところが、日本は、不良債権と言われているのは更地が多いのです。更地は、収益を生まないのです。ですから、収益を生まない状態でアメリカのRTCと同じような形でやっていくということは、不可能でございます。

そこで、1つには、実際に私も参加しております民間都市開発推進機構がございます。そこで毎年約1,000億円のお金でこういうような不良債権を購入していかうではないかということがやられているわけでございますが、そこで購入し、持ち込まれたものは本当にわずかでございます。持ち込まれたのが約1,500ヘクタールぐらいあるのです。ところが、実際に現在まで購入したものは1ヘクタールに届かないぐらいの状態でございます。それはなぜかという、購入価格自体が最盛期の価額の大体5分の1ぐらいの価額で購入していること。購入しても、プロジェクトの保証が

ないと購入できないのです。つまり、購入しても、資金回収をしなければいけない。購入した土地に対してプロジェクトをはっきりと持って、そして資金計画をしっかりと作って、担保を取って、やっと購入するわけです。開発機構自体が事業を行いませんものだから、もしも購入して、それがそのまま焦げつきますと、3年後にまた買い取らなければいけないというようなことになりますので、できるだけプロジェクトがはっきりしている、というような制約があるわけでございます。

そこでの制約として、そういう場合の価額算定にしましても、ほとんど収益還元的な形で市場の価額比較をしてやっているわけです。こういう点から考えますと、処理をするといいましても、ただ単に購入して仲介をするような形の処理はできないわけです。ですから、買取機構が良い例でございます。買取機構におきましても、簿価よりは半値以下の状態、約4割ぐらいの値段で購入しているのです。しかし、実際にそこで処理できたというのは、購入した金額の約2%程度しかできていません。ただ仲介をするだけでは、いくらやってもそのぐらいしかできないのです。ですから、不良資産を回収するためには、我が国の場合には更地ですから、これにプロジェクトを加えていかなければいけない。プロジェクトをやっていくためには、その土地だけでやれる場合には問題がないのですけれども、不整形な形をしているものが多いものだから、それを整形して良い形に持って行って、利用価値を高めるような形にしなければいけませんので、その時に自治体のそういうことに対する援助が必要なのです。ただ不良資産だけを対象にして考えるのではなくて、それを中心にして再開発とか、いろいろなことをやっていかなければいけませんので、そこら辺が不良資産の回収の流動化をしていく場合の非常に難しいところでございます。

そして、対象は住宅以外には需要があまりございませんものだから、活用されていく姿としては、住宅を中心に考えざるをえない。そういう点での活用の形が考えられるところになりますので、公共団体とか、公的機関に土地を購入してもらいまして、整形を造って、それを定期借地権的な形で民間に開発をお願いする。こういうことになれば家賃、あるいは分譲価格自体にしても相当安くすることができますので、これであれば流動化が可能ではないかと思えます。そのための裏付けといたしまして、今回の都市計画法の改正でそれぞれの自治体自体がマスタープランを作ることになっています。その時に住宅マスタープランというものを作っております。そういうものによってやるということによって、そういうところの公共団体が出ていく根拠を与えるようにしてもらいたい。そうすれば、多少とも公的な資金、あるいは公的な援助というものを不良債権の中に投入していくことの権威づけができるのではないかと思うわけでございます。これが不良資産の回収の1つのやり方でございますけれども、そのほか不良資産の回収に対しまして非常に面白いアイデアを出されているのが、森ビルの社長の森稔氏でございまして、これは都市計画街路をしっかりと造れば、土地自体の活用がそれによって促進されると。土地の付加価値を高めていくためには、交通以外にないと。だから、公共投資を交通投資のほうに先行してやってもらいたい。

そうすると、そこに関連している不良債権も自ずと利用価値が増してくるので、それだけ活用の促進化が図れるのではないか。都市計画街路自体にしましても、これは東京の場合でしょうけれども、森氏の予測では、こういう土地の買上げ、あるいは建物の補償、それから道路の構築費等、いろいろなものを含めまして約780ヘクタールぐらいの土地の取得になるのではないのでしょうか。それに約10兆円かかるということで「10兆円程度の公共投資を重点配置しろ」というような言い方をされておられます。確かに土地評価をする時に、我々はアクセスビリティというものに非常にウェートを高くして計算します。そういうような面から交通体系の整備ということが、不良債権を間接的に流動化していく力になるのではないか、というアイデアでございます。私自身は、これをできるだけ事業化する方式をいろいろ考えなければいけない。その場合に、資金の面におきましても、場合によると、プロジェクト・ファイナンスを考えていくべきではないかと思えます。これは、アメリカのパートナーシップと非常に似通ったものでございますけれども、土地を購入する民都機構が事業の保障をするような形で一般からプロジェクト・ファイナンスを募集して、そこからの家賃収益で運営する。いまは、家賃計算なんかにしましても2%からせいぜい3%程度でございますけれども、一般の定期預金の金利にしますと、今日辺り発表されているのでは0.4%ということでございますので、それから比較しますと、割合高い金利になります。そういう面の金利保障みたいなものを多少加味したプロジェクト・ファイナンスを行う。いま、民間では金の行き所に困っているのです。民間でも約1,000兆円の資金があるわけでございますので、そういうものの一部を不良債権のためにプロジェクト・ファイナンスとして活用していく方法も考えられるのではないか。そうすれば、不動産業というものに対しての信頼感というものも、獲得していくことができるというふうに思うわけでございます。

将来像ということになります。不動産業というのは、何といたしましても信頼を得るための産業でございます。そういう中で投資プロジェクトなんかに対しての相談に乗れるような知識と信用を勝ち取るような形にしていかなければいけない。それが、いわゆるコンサルタント業でございます。将来は、こういうコンサルタント業というものは相当伸びていく可能性が高いのではないかと思うわけでございます。それには普段からの情報を的確に関係者に流す、あるいはそういう相談に応じられるような体制を作っていかなければいけないと思うわけでございます。そして、先ほど申し上げましたプロジェクト・ファイナンスではないですけれども、不動産特定共同開発事業のように、一般から資金調達ができるような不動産業になっていかなければいけない。目的をもって資金を集めるのではなくて、不特定多数の方々から資金が集められるような不動産業に成長してもらいたいと思うわけでございます。一部には、マンションなんかの値段を下げるということで新しい需要を発掘するという形がございますけれども、そうではなくて、生活というものの向上を図っていくような、創造をされるような、需要を作り上げていくような、そういう産業になってもらいたいと思うわ

けでございます。

それから、特に不動産業の場合には、零細企業が割合多いものですから、企業同士の連携というものが非常に重要になってまいります。そういうことで同業種間での連携ということももちろんでございますけれども、異業種間で連携を図っていく必要性が高いと思います。特に仲介業の場合には、仲介をただで終わるのではなくて、後をずっとフォローしなければ本当の意味の信頼は得られないのです。そういうフォローをしていくためには、その人が管理の問題だとか、あるいはリフォームの問題だとか、いろいろなものに相談に応じてやっていけるような形が出来るように異業種間一体化の連携を強化していく必要があるのではないのでしょうか。

それから、情報産業でございますので、そういうような面での現在の流通機構というものが本当に発揮できるようにしていく。我が国では、契約の状態だとか、いままでの慣習で良い条件のものは全部自分で抱え込んでしまうようなきらいがございますが、そうではなくて、これは消費者のためにそういう情報を公開して、早く消費者にサービスできるようにしていかなければいけない。そのためには、契約条件も、専属専任媒介契約を中心としたような契約システムへ移っていかなければいけないのではないかと思うのですけれども、残念なことに、まだ20%に達してないというような状態です。今日では、専任媒介契約の場合には、登録を義務づけるというふうにはなっておりますけれども、一般媒介契約が多いわけございまして、これは消費者の方にも十分知っていただくということを含めまして、こういうものの整備をやる。こういうことが価額査定だとか、いろいろな面で有効に働いてまいります。そうすると、そういうことの情報の間違っていた場合の補償だとか、あるいはいろいろな面での整備がより進んでいく可能性が高いことから、信頼性を得られるような産業へ成長していける可能性があるのではないかと考えております。

これからの事業というものは、ある程度の規模のものを自治体と一体となって、1つのプロジェクトに乗り、都市整備をしていけるように発展してもらいたいものだと思います。

それから、すべての面において不動産業というものは非常に幅広い分野であり、また幅広い内容を持ったものでございますので、相当専門的にならないといろいろな相談も乗れなくなってくるのです。商店街再開発なんかはよくやるわけでございますが、その時に、相手は商売を本職でやっているプロですから、そのプロに話をして、プロが納得するような内容のものを持ってないと、とても再開発に誘導できないわけです。これがいわゆる専門職でございます。しかしすべての面について専門的な知識を持つことはなかなか難しいのです。

例えば、宿泊を中心にするようなホテルの場合には、平均的な宿泊率を何パーセントに押さえていかなければいけないか。損益分岐点は大体どのくらいかということになりますと、ビジネスホテルでは、大体75%から80%の宿泊率のラインが必要というような時に、それだけの集客力があるのか、そうしないと経営が成り立たない。

それが都市ホテルの場合には、宴会収入だとか、そういうような宿泊外収入というものが大半でございます。そうなってくると、宿泊率それ自体が下がってきても、宿泊外収入がどのくらいあるのか、そういうような需要はどうかということで、そういう計算をはっきり出して、そして相手が納得しないと、ホテルに投資するという勇気がとても出てこないわけでございます。そういう面の誘導ができるような専門職にならなければいけない。こういう面で、住宅なら住宅の専門職でも結構でございますが、これがどういうライフサイクルで一生の内にどう展開していくのか、いまどうすべきなのだ、ということ相談に乗ってやっていけるような人にならなければいけない。こういう形での知識ということこそ是非不動産業は持っていただきたい。そうしないと、ただ単に右のものを左に動かすということでは、不動産業というものは今後は成り立たないのだ、ということこそ是非お考えおきいただきたいと思っております。

◆ 第24回講演会 1995年9月11日 於：プラザホール