

【講演録 18】

「地価と土地市場の見通し」

(財)建設経済研究所常務理事

長谷川 徳之輔

(1) 土地をめぐるパラダイムの転換、神話の崩壊

今日の「地価と土地市場の見通し」について話をしていきたいと思います。

まず「土地のパラダイムの転換、土地神話の崩壊」についてですが、いま大きく土地にかかわる人間の考え方、つまりパラダイムの転換が起こっていると思います。

バブルの時代までの40年間というのは、地価の上昇率は、常に、GNPや所得や金利、すべての経済指標より高く上昇し、30数年間このような状況が続いてきました。またこの時期に政府は、土地所有者に対して極めてアメ税制をとってきました。土地や住宅は、住む所というよりも資産という認識が拡がり、土地の取得はキャピタルゲインを取得する利殖の手法でした。また、売手も資産としての価値をセールスポイントにして売却してきたのです。

そのベースには、高度経済成長以来続いてきた土地本位制度が大きく関与しており、需要と供給の関係は、常に需要が供給を上回るという関係が30数年続いてきたのです。しかし現在では、地価上昇率がGNPや所得や金利を下まわり、マイナスが4年続く状態になっています。土地税制も、地価税の導入を初めとするムチ税制に変わってきています。とりわけ保有税の強化は土地住宅が、従来のようなキャピタルゲイン課税の手段ではなく、生活の質を向上させる手段、という意識を消費者にも芽生えさせています。同様に、売り手も、住宅というものが生活の質を向上させる手段であり、「必ず儲かります」というセールストークはもう通用しない。

つまり、いかに住み易く、生活の質を上昇させれるということにセールスポイントを置いています。

このような状況下で、需要が供給を上回る関係から需要が供給を下回る、という関係に変化してきていると思います。具体的には、需要が伸びない。出生率が現在1.46人であること、完全な長男長女社会であり、持ち家は3世帯に2世帯、地方に行けば4世帯に3世帯という状況になっています。持ち家の必要性が大きく減らされてきている事が挙げられます。

逆に、供給の圧力はバブルの崩壊後の市街化区域農地の宅地並み課税の実施、更に生産緑地法の改正によって、宅地化を選択した人の農地(3万ヘクタール)の宅地供給が見込まれるのです。東京都の全民有地の面積がちょうど3万ヘクタールで

すから、宅地化を選択した人の面積だけで、東京都の民有地に匹敵するわけです。

更に、ガットウルグアイラウンドの妥結による米の自由化で、減反農地が80万ヘクタール宙に浮いた状態になっています。ちなみに、この80万ヘクタールという数値は、日本中の住宅地の面積と同じです。

また、経済構造の変化から企業の工場用地の移転、縮小及び再編成、つまり企業のリストラによる工業団地の住宅地への転換等が進んでいます。

さらに加えて、住宅供給のシステムとして大きなインパクトを与えてくると思われる、定期借地権が出現しました。このシステムで都市部では、土地は所有せずに利用するという認識が徐々に広まりつつあります。

しかし、何よりも供給圧力の最大なものは不良資産だと思います。現在不良債権の残高は、13兆円と言われています。しかし、不動産業に対する貸出残高は約100兆円あると思われまます。各金融機関は、専ら不良債権の帳簿上の償却に全力を傾けています。しかし今後は、各金融機関が、不良債権の償却をどうするかではなく、在庫になっている不良資産をどうやって有効に利用して資金を回収していくかを考えて欲しいのです。つまり郊外では市街化農地、全国的には減反農地、臨海部その他では工業用地、都市内では定期借地権によって供給圧力が増加し、需要と供給の均衡が崩れてしまったのです。

結局、バブル崩壊による地価下落、その他の諸条件が重なり、供給の圧力が増加する事で地価神話の崩壊ともいえる大きなパラダイムの転換が発生したのです。今後はこの状態を素直に受入れて、対策を講ずる事が肝心だと思います。

(2) 地価の動向、東京都心では62年にピークアウト

次に住宅地の地価の推移です。大事なことは「昭和62年の時点で東京の地価がピークアウトしていた」ということです。つまり昭和62年秋のブラックマンデーなり、ピークアウトした地価の動向のシグナルを認知しておけば、バブルは肥大化しなかったと思うのです。

しかし政府は、ブラックマンデーに対応して、土地臨調をつくる、監視区域を導入する、若干の土地税制の対応をする等、バブル抑制の方向をとりつつも、同時に円高不況による6兆円の緊急経済対策、公定歩合の2分5厘の引下げ、NTT株の発行という、政府自らがバブルの増殖を図らなければ成立しないような状況に追い込み、その結果、平成3年までこの状態が続き、行き着くところまで行って急落するという結末を迎えたのです。

次に長期的な地価動向についてですが、昭和52年から平成6年までの東京都区部の商業地の地価動向は、昭和52年の時点で、1平方メートル100万円を超える地域というのは、千代田区と中央区しか無く、新宿も渋谷も1平方メートル100万円以下という状態でした。これが、昭和62～63年ごろに垂直的に上昇して、都心では2,000万円を超えるという数字になったのです。

つまり、10年間で東京中の商業地が全部銀座並みの水準になったということです。しかし、銀座並みの売上げが、東京中の商業地で上げられるわけではなく、根拠のない動向であったわけです。

(3) 合理性欠いた大都市圏の住宅地地価

次に、地価動向の都道府県ごとの比較。図-1は、北海道から沖縄まで、各県ごとに第2種住専地域の平均地価を、1980年、1984年、1992年、1993年という各年度毎に棒グラフで示してみました。この1980年（昭和55年）時点では、経済的に比較的安定しており、低成長の時代でしたが、その時点の地価水準が、東京で1平方メートル20万円前後、東京の周辺、千葉県、神奈川県、埼玉県では、9万円程度でした。京都府、大阪府、兵庫県でも9万円程度であり、東京とその周辺県、大阪とその周辺県を除くと、北海道から沖縄まで、ほとんど同じ水準の4、5万円程度でした。これが、東京の場合では、20万円から昭和63年には120万円になり、それから下落して、平成6年時点で60万円になるという経過を辿っています。地方部は地価が上昇したと言っても、せいぜい10万円台であり、東京、大阪圏で地価が局地的に上下して、更にその絶対値の差が大きくなってしまったことがわかんと思います。

更に都道府県ごとの地価水準の差を、住宅価格に換算してみると、1980年に東京の水準では、200平方メートルの敷地に100平方メートルの床面積の戸建てが4,600万円、地方では2,600万円になります。80平方メートルの敷地に80平方メートルの床面積のマンションが東京では2,400万円、地方で1,400万円になります。

つまり同時期の、東京のマンション2,400万円と、地方の戸建て2,600万円はほぼ近い数値になります。この時点においては、住宅価格というのは、戸建てであるかマンションであるか、という差はありましたが、地域格差は殆ど存在しなかったと思われます。

ところが、このピークの昭和63年の数値では、1戸建てが東京で2億8,000万円、地方で3,600万円。マンションは、東京で1億2,000万円、地方で2,600万円になり、戸建てで8倍、マンションで5倍近い差が出ているのです。問題はこのような極端な格差に経済論理性があるかどうかです。この住宅価格は、平均的なものであり決して高級住宅地の価格ではないのです。平均的な人が確保しなければならない住宅の水準値ですから、この5倍、10倍という数値に論理性があるはずがなく、このバブル期の10年間の地価が異常な水準であった、ということとは否定できないと思います。

(4) 地価と経済成長、時間差で均衡が崩壊

次に、六大都市の市街地価格指、名目賃金指数、金利の指数、消費者物価指数の4つの指数を、昭和34年から昭和60年の間の30年間で比較してみました。

すると地価は56.1倍、賃金は17.4倍、金利が7.6倍、物価が5.1倍という結果であり、更に地価は、賃金の3.08倍、金利の7.4倍、物価の10.9倍上昇しているのです。

この時期に一番効率的に資産形成を進めるのは、いかにして早く借金をして土地を買うかということだと思います。金利7%に対して、地価の上昇率が14.4%ですから、1年間に7%利益が出るという計算になるので、全員が土地に群がったということです。

バブルの最盛期の某住宅情報誌に「現金持つな、借金しろ、不動産を買い続けよ」これがリッチマンになるあなたにサジェストをする最大の我々の言葉です、という記事が掲載されていました。この記事がバブル期の状況の全てを物語っていると思います。

続いてこのバブルの崩壊について。図-2は、六大都市市街地価格指数と名目GNPの変化を示したグラフです。昭和30年から昭和60年の30年間で地価が56.1倍、名目GNPは37.7倍でした。この間に地価は、14.4%上昇し、名目GNPは12.9%上昇しています。つまり、地価とGNPの差が2%程度しかないのです。この2%の差というのは、数年でカバーできる範囲です。

この地価が14.4%上がって、GNPが12.9%上がるという関係が継続すれば、この関係は土地神話として永遠に続いたかもしれません。しかし、問題は昭和60年から後のことになります。昭和60年から平成3年の間に、市街地価格指数は56.1から172.2に上がっております。平均すると24.4%上昇しております。しかし、GNPは37.7から53.5で、6%しか上昇していないのです。このバブルの時代に地価とGNPの間には極端な差が出たわけです。

昭和60年以降のGNPと地価の関係下では、かつてのように、5、6年でGNPが地価に追い付くという関係が壊れたことを意味しております。市街地価格指数172.2という数字がここで上昇が止まり横這いになり、これにGNPの数値が追い付くのに何年かかるか試算すると、(4%の成長率で増えていくと仮定します)約30年の時間が必要になります。つまり、2020年にならないと均衡しない状態だったのです。

しかし、その後地価は、バブル崩壊により市街地価格指数172.2から下がり、現在では、105になり、漸次、GNPに接近しつつあります。つまり昭和60年までは、地価にGNPが擦り寄っていき、時間差でGNPが地価に追い付く、という関係を示していました。しかし、昭和60年以降の構造変化は、地価がGNPに接近しなければ経済は機能しないという状況に陥り、地価は低落し、クラッシュしたのです。また、地価の差が出ているときに、100%の人が、「地価のクラッシュは望ましくない。したがって、ソフトランディングだ」と言っていたのです。ここで言うソフトランディングというのは、地価の上昇をほどほどにして、GNPの成長を待つということです。しかし、それが不可能だからクラッシュしたのだと思

うのです。

しかし、残念ながら、ビジネスマン、供給者サイドは、この構造変化を無視して、ソフトランディングの必要性を唱え、なおかつ、未だに時間が解決するという見解をもっています。昭和60年までならばそのような関係は成立したかもしれませんが、これだけ大きくバブルが肥大化した現在では、その関係の成立は極めて困難なのです。

つまり、構造変化を認めれば、住宅地であれば、消費者が購入できる水準になり、商業地であれば、新しい投資家が土地を購入して、ビル投資をして、採算性がとれるという水準に戻って動きだすはずで

(5) 金融、土地税制が政策の主役に

さて、政策的な点について話したいと思います。中曽根内閣以来の10年間の土地政策で、経済動向・土地税制・金融、土地供給・都市計画、といろいろありますが、土地政策の内容で、今回のバブル期に非常に特徴があったのは、土地基本法ができたことです。つまりこの土地基本法が金融と税制を土地政策の表舞台に引き出したのです。

以前から、土地政策の中では世の中の関心は金融と税制にありました。金融と税制というのは、極めて全体に効く制度だと思いますが、逆にこの金融・税制についての考え方が非常に揺れ動いたことが現在の混乱の基になっていると思うのです。

それでは、今般何かと話題に挙がっている地価税について導入した意義等を含めてお話しします。

私は、消費者の視点で提言するという立場で、地価税を決定する当時の税制調査会に特別委員として参加していました。当時はバブルの最盛期であり、私は「苛斂誅求と言われる税制をつくったほうがいい、日本人は税制しか効かない、都市計画なんてやっても駄目だ」と提言してきましたので、大変不評を買いました。

最終的に地価税は導入されましたが、4万社程度の限られた企業にしか課税されませんでした。しかし、バブルに課税する事、評価の一元化については、これが相続税、固定資産税、不動産取得税、登録税、地価税の増徴効果があらゆる税制に及んでいく、その効果が現れる、それが最大の効果なのです。

当時、地価税が骨抜き税制と言う方もいましたが、地価税の0.3%の税率と言うのは、大変重い負担の税金になるのです。

幾つかの例を挙げてみますと、A社では、経常利益902億円に対して地価税が75億円。つまり、負担率は8.3%になります。しかし、土地の簿価は7,112億円で、土地の資産額は、この75億円を0.2%で割ってみて逆算すると、4兆7,333億円になります。そうしますと、経常利益の利回りというのは、1.9%しか回っていません。またC社は、経常利益が19億円しかありませんが、資産は2兆2,490億円あります。つまり、土地の資産の利回りは0.08%し

かありません。したがって、0.3%という税率は大変効いてくるわけです。

言い換えると、高々0.3%の課税が効果があるというのは、結局、地価が高すぎるといふことなのです。

次に、相続税の変化についてですが、図-3は、被相続人1人当たりの相続税額の変化を示しています。昭和54年の3.3%とは、全国平均で100世帯に相続が発生すると、3.3世帯が相続税を負担する義務を負うという率です。つまり、昭和54年の100世帯中の3.3世帯相続税を納付し、納税額平均は1,458万円ということです。昭和50年代というのは、ほぼ同じ水準が続き、相続税は、せいぜい1,700~1,800万円でした。

これが昭和63年、平成元年、平成2年に急上昇するのです。1世帯平均で、平成2年に6,115万円、平成3年には7,011万円になりました。東京の国税局の管内では、平成2年に9,773万円になっています。この様な、急激な相続税納付額の上昇によって相続税パニックが起きたのです。

その相続税パニックにより、いまでも大蔵省や国税庁自体は対応に追われているのです。つまり、地価に振り回されたわけです。物納を認める、延納する等、さまざまな対策を講じたけれども、基本的には地価水準の路線価が下がらなければ解決しない事なのです。もし基礎控除を増加させる形で対応すると、北海道は相続税が0になってしまうのです。つまり、基本の土地価格が100倍違いますから、100倍違った税制を組まなければバランスがとれないのです。それは、北海道も東京も、相続税に換算したら、基本的には同じように納税されるような地価水準でなければおかしいのです。

いま路線価が下がり始めて、平成4年には、相続税の評価は6,263万円に下がっています。結局、路線価が下がることを皆さんが期待し始め、路線価が上がる事を恐怖に感じるようになったわけです。路線価に対する関心が高まれば、地価公示に対する関心の機運も高まり、人々は、いままでのように、地価公示が上がると、「しめた」と思うより「大変だ」と思うようになるでしょう。

相続税で個人、地価税で大企業を抑制し、更に併せて固定資産税の負担がかかってきているのです。その結果、大企業から商店街の店主に至るまで「所有している土地がこんなに高いはずがない」と異議申立を始めたのです。地価税はそういうことを国民に言わせたかったわけです。

課税の評価額はどうか、地価水準はどうか、経済や生活が機能しないか、ということの大いに議論したらいいと思うのです。そうすれば、自ずと地価水準が欧米並みの収益還元の水準に戻っていかざるを得ないのです。混乱があればあるほど、その混乱の先に正常化する意識が生まれる。それが、相続税、地価税、固定資産税という形で生まれつつあるのです。

ですから、地価税の問題を矮小化する事に私は賛成しかねるのです。廃止しないかの問題ではなく、我々がどう受けとめるのかということが大事なわけです。

この答えは、恐らく固定資産税の強化によって地価が下がり、固定資産の評価が上がって、実効税率は2、3年先には1%ぐらいになるという形で解決すると思うのです。

このことを地価税擁護論者だとか、苛斂誅求擁護論者だとか言う方がいらっしゃいますが、私も最終的には税金を払わなくて済むような地価を望んでいるのです。そういうプロセスをいま歩んでいるという点をご理解いただきたいと思います。

(6) 不良資産の有効利用こそ必要、三方一両損の提案

それでは、次に不良債権の問題についてお話します。不良債権や不良資産の残高については正確な数字は出ていませんが、銀行等の不動産業に対する貸出残高は、平成6年6月で約60兆円とされています。しかし問題は、銀行等のノンバンクを通して不動産業に対して行った迂回融資の残高です。合わせると100兆か150兆はあるとされています。

そのうち、金利6月以上滞納の不良債権が約13兆円、金利減免債権を合わせると40兆円はあるとされています。更に共同債権買取機構に持ち込んだ額は、8月で5兆1,188億円(2,607件)ということですから、売却できたのは530億円ということです。この共同債権買取機構は帳簿上の処理なので、本質的な解決になっていないのです。先ほど申したように、不良在庫の100兆円と言う数字は、九州全土、北海道ならば2つ分の土地資産に相当するのです。1戸4,000万円のマンションで処分するなら、250万户という膨大な在庫になっています。この有効利用の手立てをどう方向付けるか、というのが最大の課題だと思うのです。

私は、かねてから、この問題については1省庁の問題ではなく、1金融機関の問題でもなく、全体の問題だと思っています。ところが、この問題について、不動産会社、銀行は、自分が負担せず、他人に転嫁することをもって対策と言っているわけですが。本質的な問題である有効利用をする手立てを誰も進めていないのです。

「俺は負担しない」と他人に付けを回したら永久に解決しないです。永久に解決しなければ、永久に景気の回復、不動産市場の回復はないということです。現在ビルの空室率が問題になっていますが、空ビルそのものが、実は、不良資産だと思うのです。

未稼働なビルをどう利用させるかが問題であり、最終的には政府が関与するしかないと思うのです。有効利用を進める、というプロセスを経なければ、不良資産の100兆円は戻ってこないのです。100兆円が戻ってくるのは20年先でもいいから、とりあえず、金融機関は国公債に切り換えて不良資産の整理をする。有効利用は20年かけてゆっくりやってもいいのではないか。そこで出た損失の償却は、三方一両損で、無税償却を3分の1にする等の対策をとる、という形で進めていけばいいのではないのでしょうか。有効利用する手立てが進めば、その問題は一応解決す

と思うのです。

(7) オフィスビルのストック償却

先程話題に出ましたオフィスビルについて少し付け加えておきたいと思います。1982年から1985年のバブル期前には、東京23区で1年間に供給された量が、約100ヘクタール。霞ヶ関ビルにして、6棟か7棟ぐらいの床面積が毎年供給されていました。

1985年時点のストック量が3,923ヘクタールです。毎年、1986年から3倍に急増し、250ヘクタールから300ヘクタールの供給が進み、1986年から1992年、1993年と続き、この結果、累積の曲線が上向きになり、1993年時点でストック量は、6,086ヘクタールになりました。6年間で1.5倍の床面積になったのです。なおかつ、賃料も1980年に比べると3倍、1985年に比べると2.4倍に上昇しています。床面積が3倍に増え、賃料が2.4倍に増えると言うことは、需要が7.2倍にならないとバランスがとれないのです。ビルの購入、及び賃借人の能力というのは、結局、GNP、GDPに連動するのです。この間の需要、1.5倍の増加に対して供給が7倍、8倍あってバランスが保てる訳がないのです。

1993年頃に国土庁が5,000ヘクタールの床面積が必要だと発表しました。しかし、あれは全く景気付けの太鼓みたいな話だと思うのです。どう考えても根拠がはっきりしないのです。

そういう点では、大変ミスリードがあったと思いますが、ミスリードされた振りをして、デベロッパー、ゼネコン、金融機関各社が、これに乗ったという気がします。結局、需給の見通しもなく、そういう短期的な憶測だけで動いてしまったのです。

以上のことを踏まえて、図-4を見て頂きたいのですが、1960年（昭和35年）から現時点までのオフィスビルの着工床面積の推移を示しています。図-5の点線が事務所の床面積ですが、これは1960年を100としての指数です。1960年に事務所の床面積が全国で412ヘクタール着工したものが、1973年、列島改造のピークのときに1,870ヘクタールで、この13年間でほぼ4.6倍上昇しました。

これが、翌年の1974年に、第1次オイルショックによって半減し、933ヘクタールになりました。一時回復をしますが、第2次オイルショックによって再度減少し、10年で着工床面積の供給は半減してしまいます。その後、1985年以降はバブルの景気の中で再度供給量が増加して、ピークの1991年には2,452ヘクタールになりました。しかし、それがまた減少し続けて1993年に1,280ヘクタールになっています。

マクロ観点から見れば、1960年から1973年の間の増加分がストックであ

り、このストックの償却にその後10年かかったと見られます。しかし1991年にピークを迎える増加分は列島改造時の増加分の3倍はあると思われま。オフィスビルの着工というのはソフトランディングに進むものと考えていますので、ピーク時の増加分の償却には、これからかなりの時間がかかるのではないのでしょうか。

更に、図-5は、建築単価の推移を示しています。1960年から1973年の高度経済成長期には、名目単価というのは非常に安定しており、平方米2万5,000円から5万5,600円という数字でした。しかし、供給量が半減した1973年から1975年の間に、単価が1.7倍に上がりました。更に第2次オイル・ショックの1980年のときに同じ理由で単価が上がりました。つまり第1次オイル・ショック、第2次オイル・ショックの際には、オフィスビル市場は、インフレが解決をしてくれたのです。物量が減少しても価格が上がる事でペイできたのです。

しかし、バブルが弾けると、量と単価は共に減少し、不動産業、建設業にダメージを与えているのです。第1次オイル・ショック、第2次オイル・ショック後は、インフレという形での解決が可能でしたが、今回は、不動産デフレ、建設デフレとなり、かつてのような、インフレによって消費者に転嫁することはできない状態です。それだけに、後遺症のダメージが大きいわけです。

繰り返しになりますが、最終的には、市場の構造転換を考えながら、空ビルや地上げ地の不良資産をいかにして消費者に有効利用して供給していくかがいまいちばん肝心の事だと思います。税制や地価税の廃止もいいでしょう。金利の引下げもいいでしょう。公庫の融資の拡張もいいでしょう。しかし、本質はそこにあるのではなく、不良債権、不良資産をどう処理するか。それは、いかにして高品質な物を低価格で大量に供給していく事であり、そのためには、地価水準を合理的な水準に回帰させるということに尽きると思うのです。

その為には、「傷ができるから嫌だ」と言っていては永久に解決しない問題であると思うのです。傷ができて膿を出して、そこから再生させ、成長していくという方法をぜひ選択してほしいと思います。

皆さん不動産のプロの方ですから、後は大いに論戦をしていただいていい方向に進んでいただければありがたいと思います。