

4 土地総合研究所一期生座談会

平成9年7月11日（金）午後3時～5時30分

於：東條会館本館 5階 ブリリアント

< 出席者 >

1 期 生	河原崎守彦・元専務理事	愛川裕二・元研究員
(敬称略)	飯塚良太・元常務理事(紙上参加)	野中知之・元研究員
	新井明・元理事調査部長	酒井守・元研究員
	青木敏隆・元主任研究員(紙上参加)	道井美一・元研究員
	牧野行佑・元主任研究員(紙上参加)	田中宏三郎・元研究員(紙上参加)
	稲野邊俊・元調査役	道下弘行・総務課長
	岩永誠・元調査役	小林ひとみ・職員
	幾度明・元研究員	金城英子・職員
	平尾宏・元研究員	

司 会 森 悠・専務理事

(森) 本日は、皆様にはご多忙のところお集まりいただきましてありがとうございます。

財団法人土地総合研究所は、今年の3月31日に5周年を迎えました。おかげさまで発足以来順調な発展を遂げてきましたが、これには、建設省・国土庁・不動産業界等関係各位の温かいご指導ご支援によるところが非常に大きいと思っております。

同時に発足時の土地総研の業務運営に携わられた、初代というか、第1期の役職員の方々のご尽力というものによって、その基盤がしっかりと確立されたということも大きいと思えます。

本日は、5周年という節目にあたりまして、第1期の役職員の方々から設立当時の状況や、ご苦労などをお話いただきまして、それを記録にとどめておくことが、これから土地総研の業務を担っていく人たちにとって非常に参考になるのではないかとということで、座談会を開催することにしましたものです。ひとつよろしく願いいたします。

それでは早速ですが、最初に河原崎さんから、土地総研が設立された当時の時代背景、あるいは建設省、国土庁、不動産業界あるいは学会といった方々の認識、その他設立の趣旨などについて、まずお話をいただければと思います。

(河原崎) 5周年おめでとうございます。

設立されたのが平成4年ですから、ちょうどバブルがはじけつつあった時期でございま

す。したがって背景として2つの流れがあったと思います。1つはそういう地価の高騰がどうして起きたのだろうかという、いわば土地の基本問題をもっと解明しなければならないということが、特に国土庁関係からの要請としてあったと思います。それから、もう1つは同時にそういった、土地関係の仕事を担ってきた不動産業界、あるいは建設省からはこのような時代背景の中、不動産は今後どのように発展していったらいいのだろうかということについて



での調査・研究をしたい、というような流れがあったと思います。その2つが1つになって、土地総合研究所という形で民間出資をあおいで、土地・不動産問題を調査・研究する、という形で結実したものだと思います。

当時、どういう方針でやっていくんだというようなことを聞かれたときに、私が述べたのは、産・官・学が風通しの良い議論をする場をつくりたい、つまり経済的な見方で議論の共通の基盤をつくっていったら、ということです。土地問題というのは「地価は安い方がいい」とか、あるいは「土地は商品ではない」など、感覚的な議論はいろいろありますが、やはり基本は経済学的な視野であり、そういう観点から共通の基盤ができたらいいなというようなことを考えておりました。

当時不動産協会の理事長だった坪井さんが言っておられましたのは、1つは産・官・学の共通認識をつくってほしいということ、それからもう1つは、各種研究所を統括するようなものにしたらどうか、というようなことでした。前者について、私は誠にそういう方針だなと思いましたが、後者については、私どもでは荷が重いというのが率直なところがありました。

(森) そういったことで発足したわけですが、当初研究所の財政的な基盤を確立するという点でも、いろいろご苦労があったと思いますが。

(河原崎) 財政基盤をどうするかというのは、実は一番頭の痛かったところですが、幸いにして皆さんのご助力で軌道に乗ることができたと思います。

3つのことがあると思っております。1つは発足当初から大きい事業の1つであった短期地価動向調査について、鑑定協会のご理解を得て経費を捻出させていただいた、これは基盤をつくる上で大きいことでした。

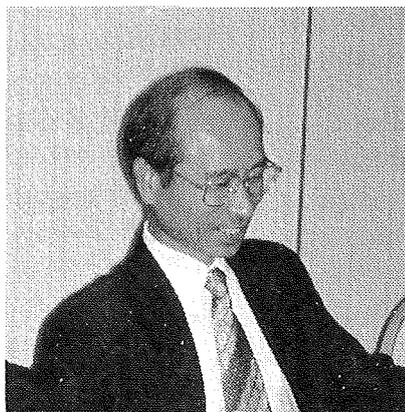
それから2つ目は、7月の不動産協会の理事会で賛助会費を出そうということをご決定いただいて、その後私どもも常務でいらした飯塚さんと一緒に各会社を回ってお願いして、賛助会員になっていただいたこと。

それから3つ目は、いわゆる委託調査、委託研究の話でございますが、これはちょうど土地情報課というのができる前後でその種の研究情報を集めなくては、という国土庁にい

ろいろご協力をいただいたもので、その3つで何とか基盤ができてきたのではないかなと思っております。

(森) そういうことで、いろいろな業務、具体的な調査・研究活動を始められたわけですが、次に個別の調査研究活動についてお話をいただきたいと思います。最初に今お話が出ました短期地価動向調査について、まず調査部長を担当された新井さんから総括的なお話をいただければと思います。

(新井) 実務的には後から岩永さんにお話いただければと思います。私が土地総研にお世話になったのは平成4年7月1日ですが、以降国土庁や、鑑定協会に、今、河原崎さんからお話が出た基本路線に基づいて、いろいろお願いに回ったということが、短期地価動向調査では一番大きな点です。そこで一番基本になるのは、当時の地価調査課長の木村さんがいろいろご理解をさせていただいて、今の基本的なルールをつくっていただいた、ということが基本的かつ総合的なことだろうと思います。

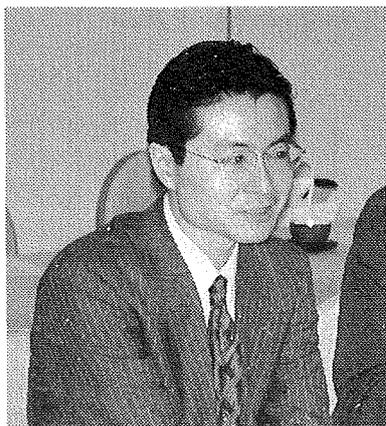


それで、岩永さんにお話いただく前提として、実は今の短期の集計、分析システムを岩永さんが全部つくってくれたということを聞きました。またこれは、後から出るでしょうけれども、交替のときに非常に分厚いマニュアルまでつくっておいていただいたということが、この短期地価動向調査の基本的な流れを確立してくれたことだろうと思います。

もちろんこれは稲野邊さんと岩永さんのチームワークでできていることであり、岩永さんがお1人とかということではないのですが、システムの確立に関しては岩永さんに今でも非常に感謝をしているわけであります。

(森) それでは岩永さんから、お願いします。

(岩永) 私が参りましたときは、平成4年4月の21日というタイミングでしたので、実は1回目の短期地価動向調査4月1日付のが、既に走り出していた状況でして、一体ど



ういうアウトプットを出すのか、どういった目的でやるのかというのを、半ば自分で理解をしながらアウトプットも出していかなきゃいけないという、大変時間に追われた記憶がございます。

それで、1つ印象深いのは、鑑定士の先生の方々には大変ご協力をいただいたわけですが、今回の調査の目的が、地価公示のような標準的な画地を選んで、しかも1年単位というような調査ということではなくて、極めて短期間、3カ月という短期間の中で、しかも価格の変動

に敏感な地点を選んで調査をしていただくということで、鑑定士の先生に、その点をご理解いただくというところが、実は一番大変だった思いがございます。

もう1点、印象深いことと言えば、やはり今もお話に出たシステム的な面でございます。数百という地点をできるだけ短期間で統計的に処理しなければいけないということ、あるいはもう少し事務的なことと言えば、鑑定士の先生に謝金をお支払いする口座の管理とかいったところの何もノウハウがございませんで、鑑定協会さんに一部お手伝いをいただきながら何とか最初の1回2回のところは乗り切ったかなというような状況でございました。

(森) 今の話をもうちょっとお聞きしたいのは、当時の富士通製のFMRという機種のパソコンで、膨大なマクロを組まれて、またマニュアルも残されたということですが、それはやはり相当時間を費やされたわけでしょうか。

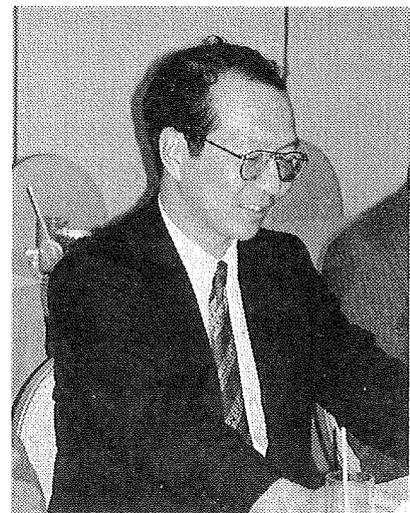
(岩永) そうですね、今機種の話が出ましたけれども、実は新しいソフトを理解するほどの時間はありませんでしたので、自分が前の職場で使っていた機種に近いものを選ばせていただき、とにかく自分が使えるものを使ったわけですね。幸いにして、前の職場でパソコンについては、ある程度経験がございましたので、その経験を生かして、しかもマニュアルと首っ引きになりながら取り組んだという思い出があります。

(森) たまたま国土庁が採用してたパソコンもFMRだったということで、そこはうまくいったわけですね。

短期地価動向調査の話の続けさせていただきますが、稲野邊さん、お願いします。

(稲野邊) 私の場合は、先ほど来お話しがありましたように日本不動産鑑定協会にはかなり協力いただきました。鑑定協会の地価調査委員会等で、土地総合研究所としてはこういう内容のことを調査したいという説明をする必要があり、そういった委員会に出席したこともあります。

また、1回目は多分平成4年の基準地価調査の後だったと思いますが、その代表幹事会にも出席させていただき、こちらの趣旨や、また先生方が理解していただいている部分の説明をやったりしておったわけなんですけど、そこでは、まだ短期地価動向調査の趣旨というのが先生方に浸透してない部分が多々ございますので、先生方の方から、「こういった部分はどうなっているんだ」という、かなり厳しいご質問をいただきまして、その質問に答えるのにしどろもどろになったりという苦労がありました。



それから、これは非常に系統的にやってよかったと思うのですが、またむしろ中央よりも各都道府県がかなりご苦労されたと思うのですが、短期地価動向調査検討委員会と

というのが、都道府県と、中央で開催したのがございまして、これは当初国土庁の方では苦勞されたということを地価調査課の方々から聞いています。そこでは各地価公示の代表幹事の先生、あるいは宅建業協会の地元の代表の方にも参加いただいて話し合いをする機会がございまして、その席で代表幹事の先生方から、具体的な改善点の要望とか、問題点の指摘みたいなお話を伺う機会がございまして、そこで何回か顔を合わせているうちに少しずつこういうふうに対応した方がいいんじゃないかとか、そんな形での対応ができてきたんじゃないかと思います。

(森) どうもありがとうございました。

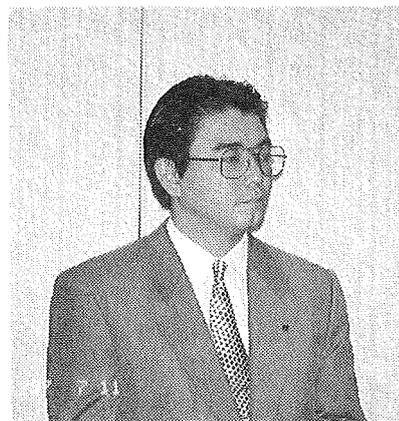
それでは、次に個別の調査研究についてお話しいただきたいと思います。それぞれいろいろな調査研究を始められまして、それが実は現在でも大枠としては続いているというものも多いわけですが、最初に青木主任研究員が担当されていた分野から、お願いいたします。

(青木) 私は、1期生の中では一番最後に土地総研に入ったと記憶していますが、調査部と違い研究部はまさにこれから研究テーマを決めようという状況で、そんな中、土地総研に対して行政、不動産業界それぞれから方向のまったく違う大きな期待を寄せられていることを強く感じました。河原崎専務のご指示で、賛助会員向けのサービスに力を注いだり、行政からの委託調査に研究会委員として業界の方にも参加して頂いたり、いろいろ工夫をしていました。

また、特に思い出深いのは、先立って調査部の不動産共同投資事業のシンポを開催したにもかかわらず、「設立記念」と銘打って開催された土地税制に関するシンポジウムです。日経ホール開場以来の大盛況といわれたり、日経新聞の掲載記事に対して数百通のはがきが寄せられたりと、その反響は非常に大きなものでしたが、当日、地価税賛成派、廃止派両方の先生の発言に大きな拍手が起こっていたのは思い出深い出来事です。

(愛川) 私が土地総研に来たのは7月1日でした。来た当初は、まだ何をどのように行うのか具体的に決まっていなかったと思います。調査部の短期地価担当のメンバーは既に業務に入っていましたが、研究部のメンバーについては、どういったことを誰が担当して行うのかこれからきめるといった状況でした。研究項目については、土地と経済、土地政策、土地利用など、幾つかもの課題がありました。当時、河原崎元専務、飯塚元常務が、各研究員に、どのような業務に興味があるかを面接して、それを参考に担当をきめ業務がスタートしたのではないかと思います。

これらの課題の中に、地価のメカニズムについての調査という項目がありました。私はそれに興味をもちましたので、研究してみたいと希望を申し上げた記憶



があります。ただ、このメカニズムというのは、それが解明されたら大金持ちになるのではないかというぐらいに、そう簡単に解明できるというものではないと思います。そのへんを経済学的に分析してみようということが、国土庁の意向であったようです。

私が担当したのは、地価のメカニズムの解明を含む「土地と経済に関する調査」でした。地価の変動が家計の消費行動や企業の投資行動など実態経済にどう影響を与えるかを分析するとともに、それらを積極的に政策に反映させることを目的とするものでした。経済白書では株式や金融資産を含む資産の変動が経済に与える影響についての計量分析は行なわれていましたが、そのうち地価がどの程度影響を与えているかを定量的に分析したものはありませんでした。東京大学経済学部の金本教授を座長とした土地経済研究会を組成してスタート致しました。

私などは、民間から出向してきた皆さんも含めてですけれども、研究員としては素人で、最初に国土庁の担当課長補佐に「企画書を作ってみてください」と言われたときは、どのように作成したら良いのかわからず、あたふたした記憶があります。最初の数カ月というのは、試行錯誤の連続でした。ただその中で、上司である主任研究員の青木さんが、建設省から来られているということもあり、いろいろと教わりながら研究を進めてまいりました。

(河原崎) 財政基盤ほど印象深いわけではありませんが、誰にどういう仕事をしてもらうかというのは、これは結構私にとっては大事だったのです。というのは、それぞれの方がどういう仕事をしてくられて、どういう個性をもっておられて、何がお好きなのかも、全然わからないわけです。

まあ主任は青木さんと牧野さんということで、あとはどういうチーム編成にして、誰にどういうことをやっていただくかというのは白紙でした。それで困りまして、飯塚さんと相談したら「それはやはり皆さんの意見を聞くのが民主的であろう」となったのですね。聞いたとおりになるかどうかは別にしても一応それは聞くべきだと。7月1日にみんな集まっていたところで、すぐ皆さんに聞いたものです。

それで、必ずしも皆さん意向どおりではなかったとは思いますが、それに基づいた班を一応つくっていただいて、それでやってみたら、何か最初からそういう組織ができていたかのごとく仕事をしていただいたような気がしますけどね。

(新井) 私などが見てても、非常に適材適所という感じでしたね。皆さんそれぞれいろいろなものを前向きにやっていただいてね。

(河原崎) あわせていただいたんですよ、皆さんね。

(森) 土地と経済というのは、中身は非常に難しい話ですが、しかし、恐らく土地総研が設立された目的の1つにも、ああいった分野も手掛けてみる、ということだったのではないかと思います。

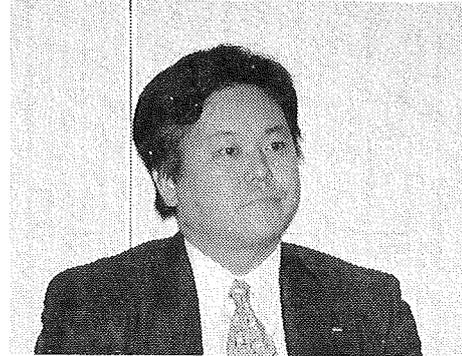
(河原崎) 国土庁のご意向もどういう方向か、必ずしも定かではなくて、一度金本先生

をお呼びしてざっくばらんな議論をしようと言ったら、議論をしても難しくてね。

(森) そういった調査研究を続けていたことが、先般の国土庁の土地政策研究センターの発足にもつながったのではないかと思います。

それでは次に、道井さんをお願いします。

(道井) 私は6月1日に赴任したのですが、その当時はたしか書籍とか、書類というのはほとんどなかったような記憶があるんですよ。それでまず、土地に対してどういう研究がされているのか、まずそろえようということで、本を買ったり、各シンクタンクに話を聞きにいったりと、いわゆるデータベースの整備をまず最初にやらなくてはというので走り回った記憶があります。また、自分自身に研究できるほどの知識がないので、どうやったら国土庁の研究会を運営できるのかということで、外部のスタッフの方はどういう方がいらっしゃるのかとか、先生方がどういう研究をなさっているのかというのを調べ歩いたというのが最初だったと思います。



それと、私が担当したのは「地価の目標」という研究だったのですが、先生はこういう人がいいんじゃないかとリストアップして国土庁に持っていったとしてもなかなか決まらず、選定には結構苦労したという記憶があります。

私のときは田中一行先生が委員長をやられたのですが、このテーマでお話に行きましたら、まず「私はこのテーマは反対だ」と言われまして、「自由経済のもとで目標とは何だ」と言われて、スンナリとは引き受けて頂けなかった。

研究自体は個人的に興味があったので面白かったのですが、やはり難しい経済学の数式が出てくるとチンプンカンプンになって、研究会の事務局をやっても、一緒にやっていただいたニッセイ基礎研さんに頼るばかりでした。あとから、もっと勉強しておくべきだったという気がしましたけども。ですから苦労したというのは、データベースを集めることぐらいで、あと苦労したという記憶は余りないんですね、実は。

(森) 文献をゼロックスでいっぱい焼いて取ってありますよね。

(愛川) あの文献は「土地と経済に関する調査」の中で、国土庁から、地価が実体経済に与える影響について、各有識者がどのようなコメントを述べているのか、例えば有識者の論文などがあれば、それを1行でまとめるようにとの指示がありまして、集めたものがあります。たしか200論文とか300論文を読んで、それを一枚紙にまとめた記憶があります。国土庁はお客様になりますので、こちらとしても希望にあうように一生懸命まとめました。

そんなこともありまして、それらの論文をファイルにしているうちに500とか、600の文献集になったのです。一覧表にまとめておくと、どの先生がどういったようなことを

述べていらっしゃるか、どのようなことに興味があるのかわかり、委員の選考にあたっても参考にできたのではないのでしょうか。

それらの資料が現在パソコンで相当整備されているらしいですね。

(森) それではもう1つ、青木班では発足当初から「土地総合研究」の編集とか、講演会とかそういうことを担当されてきたと思うんですが、それについてはどうですか。

(道井) 「土地総合研究」は青木さんが最初にフォーマットをつくられてまして、そのまま使っておられるような感じだと思うんですけども、何を掲載するかも。

(河原崎) 青木さんが発案して、フォーマットの中身も青木色を出してやってもらったものですね。

(青木) 掲載に値する論文等が毎号集まるかという心配もあったのですが、研究部として研究誌的なものを出したかったのと、講演会の記録をそのままにしておくのはもったいなかったんで、一部見切り発車的な部分もありましたが出版させて頂きました。各号毎に編集責任者を研究員持ち回りにしたことも長続きた一因ではないかと思います。今後は是非、土地問題に関する権威的な論文集に発展させて頂きたいと思います。

この表紙等を決めるときなどもそうでしたが、土地総研の活動方法で良かったと思われるのは、何かを決定する際に、常に所員全員で議論して決定していたという点です。

(森) 平成6年度の初めに、国際土地政策フォーラムというのを開催されまして、これが土地総合研究所の一つの分野として現在まで続いているんですが、特に国際的なフォーラムを始めるというのは、最初に始めるときはいろいろ大変だったのではないかと思います。その辺りをお聞かせいただければと思います。

(道井) 私が最初担当ではなくて、青木さんと酒井さんがずっとやられていて、突然お二人が異動でいなくなって、青木さんの下だということで私に担当が回ってきました。英語ができないものですから、アテンドをどうしようかというのが一番頭を悩ませました。それがすごく記憶にあります。

(森) 1回目が非常にうまくいったものですからね、2回、3回と続いているわけです。

(河原崎) 外国から先生を呼んでくるというのは容易なことではなく、まず一番合理的なのは、どなたかの先生のおついでで、その先生にごひいきの方々に集まっていたのが一番早いんじゃないかということで、慶応大学の吉野先生にお願いしたんですよ。だから、結局吉野先生には大変過重なことをお願いしたような感じでして、本当に大変お世話になりました。先生には、人選から、テーマから、後の報告書まで、実にいろいろなことについてお世話になったと思っています。

(森) 座長になる方の人脈で講師を選ぶというのは2回目以降も踏襲させていただいて、これは非常にいいノウハウです。

次に、やはり6年度から始めた事業で、定期借地権の研究会があります。これも現在では土地総合研究所の1つの大きい財産になっておりますが、あの研究を始めるに至った経

緯などについてはいかがでしょうか。

(河原崎) 当時の民間住宅課長の藤田さんから、定期借地権全体についてはいろいろ研究があるが、どうも戸建て対象のものが多し、これからはマンションにどういうふうに適用していったらいいかということであろうと。マンションに適用したときに、うまくいくかどうかということについて研究したいというような話がありました。それは誠に結構でございますから、皆さん業界の方も入っていただいて、幅広くやったらどうでしょうかということで愛川さんをお願いをしたのです。

(愛川) 私は設立当初から3年間、出向者の中では一番長く土地総研に籍をおいておりましたが、最初の2年間はさきほど申し上げました「土地経済」の関係で主に国土庁土地局との接触はありましたが、その間私個人としては建設省とは全く業務上のつながりはありませんでした。建設省とも何らかの関わりを持ちたいと思っているときに、定期借地の研究の話がありました。

定期借地については、平成4年8月に施行されました借地借家法において定期借地制度が新たに創設されたのですが、当財団の評議会でも各評議員の先生方から定期借地権の活用について、自主研究をするようにとのご意見が出されたこともあり、当研究所内に稲本洋之助東京大学教授を座長として、建設省の民間住宅課の協力のもと「定期借地権活用住宅研究会」が発足し、その事務局として私が担当させていただきました。

この研究会は、各界から非常に注目されたもので、大学や不動産業界、関係諸官庁などからなる15人の委員会となり、オブザーバーを含めると一回の研究会で60人もの出席者になるなど、盛大な研究会としてスタートいたしました。

そのため、会場の確保も大変で、当時の土地総研には、どこにどういった会場があるのかのノウハウもなかったもので、たしかローラー作戦で近隣の施設を飛び込みで探し、その時国土庁から出向していた岩本さんが探してきたところが、現在研究会で頻りに利用させて頂いている氷川会館であります。非常に高級感のある施設で、一般には公開していないところを特別に安く利用させていただきました。

(森) 会場もよかったです。あの研究会自体も先ほど河原崎さんのおっしゃった産・官・学を一体とした研究という意味では、まさにそれを文字通り地であったような研究会になっていると思っています。

(河原崎) 道井さん、京都はどうでしたか。

(道井) 自治体の仕事で、京都府で地価動向等ということで研究をやったのですが、予算が厳しく、シンクタンクに頼めなくて自分でやったのです。データとか関係書類は国の研究を準用しましたのである意味では楽だったのですが、ただ府の独自のデータを向こうから取り寄せ、それを自分で加工してつくったという記憶があります。そういう意味ではシンクタンクの人々の苦労が大変よくわかりました。労力として非常に大変だったという記憶があります。

(森) 田中さんの担当では、地価税に関するものがありますね。

(河原崎) 2年目のときに、特に建設省から言われたのは3つあって、1つは地価税についての意見を分析してくれということ、それからビルの需給調査をやってほしいということ、もう1つが共同投資の関係の約款をつくってくれと。

田中さんにはその中で地価税の問題をお願いしていました。地価税は、今でこそ批判の声がある程度大きい声になっておりますけれども、当時はまだなかなか批判しにくい状態でした。ところが不動産業界にとってはこれは非常に問題だと言われておって、一方で国土庁の方は、そういうことを言う状態ではないと。要するに先ほど言った、設立当時の2つの背景が、言わば矛盾するかつこの題材だったのです。それで、田中さんは非常に苦勞されていたと思うんですよ。私は大体無理なもの無理だと思ってましたから、地価税が今機能している状態の長所と短所を分析してみよう、ということにしたんですけどね。それにしてもね、非常に時期も切迫していたし、大変だっただろうなと思います。

(田中) 土地問題の研究機関ですし土地税制は避けては通れない訳ですが、予算の関係もありこの問題は自主研究という形で行いました。税制は、極論すれば結局「取るか」、「取られるか」というシンプルな構図になる訳で、だからこそ意見はなかなか相容れない。当時、地価税は業界にとっては大きな問題であってもまだ見直しの議論はあまりなく、確かに大きな声では言いにくいムードであったのも事実です。こういう中で土地総研として出来ることというのは、客観的な議論の素材を提供することでしかありませんでした。結局、「論点の整理」という形で取り敢えずまとめてみたという感じでした。自主研究ですから、ノウハウ、データの蓄積があれば研究所なりの見解を出すことも有り得るのですが、当時はそこまでが精一杯という感じでした。

(森) それでは、そろそろ牧野さんのチームにお願いしたいと思いますが。

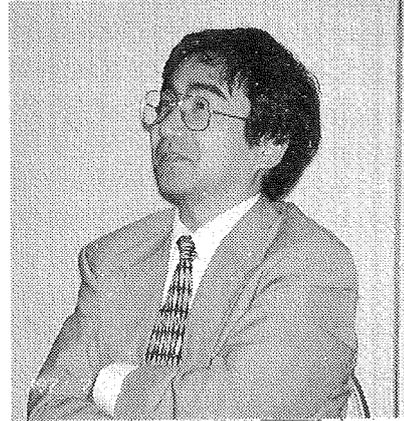
(牧野) 私が着任したのは平成4年7月1日です。2週間後位に設立披露パーティがあったのですが、パーティ前日にギックリ腰をおこして欠席するという不始末で、スタートからの前途多難ぶりでした。もっとも捨てる神あれば拾う神ありで、幾度さん、野中さん、そして翌年から岩本さんと強力なパートナーに恵まれ、更には研究テーマも河原崎専務のご配慮でディベロッパー出身者に身近な研究や新規分野といった担当にして頂き、お蔭様で任期が全うできた次第です。

具体的には、身近に感じられるテーマとしては、「土地取引規制に関する調査研究」、「ビル需給調査」などがあり、「環境負荷の小さな都市システム研究」、「土地環境モデル事業」などは新規分野のテーマといえると思います。

他にも「土地センサス」その他いろいろと関わらせて頂きましたが、あとは心から感謝に堪えないパートナー「御三家」からアカデミックにお話し頂きたいと存じます。

(幾度) 私は、平成4年の7月16日に来まして、その次の年の4月にはいなくなってしましまして、わずか8カ月ちょっとということで、やっていた調査も全部やりかけのま

ま去ってしまったのですが、いる間に特にやったことの1つは、私が国土庁出身でかつまた土地総研は国土庁からいろいろ委託調査等が来ていたということで、国土庁と研究所の間の橋渡しというのを、できるかぎりやったつもりでおります。先ほど来いろいろお話がありますように、役所の言葉と、特に民間から来ておられる方々の感覚とは、うまく言葉が通じないというようなこともあって、その中継ぎの翻訳業をやった感じでした。それから当時、非常に研究員に対する国土庁の期待というのは大きかったのです。そういう非常に大きな期待と、それから立ち上がったばかりの研究所としてやれることとの間のギャップというのもやはり結構あり、調査設計やアウトプットの落としどころとか、そんなようなことに大分汗をかいたなという記憶が1つございます。



それから、先ほど河原崎さんの方からもちょっとお話がありましたが、国土庁としては、この研究所の設立とあわせて国土庁の中に土地情報課という、土地に関する情報の一元的な収集管理、分析をやる課を設立しまして、これを言わば車の両輪にして、土地に関する基礎的な情報の分析収集や研究ということをやっていこうという姿勢であったわけです。それで、土地総研を軌道に乗せるということと同時に、土地情報課を軌道に乗せるということが非常に重要で、特に土地基本調査という新しい調査を仕組もうとしていたわけです。調査が所期の目的通りにちゃんと実施できるようにということを研究所としてもサポートしていこうというので、非常に地味な調査でありましたが、大蔵省の持っている国有地の台帳を分析してどういうふうな国有地の利用実態であるかというような調査もさせていただきました。

それから、最終的なところまで責任を持たなかったんですが、やらせていただいた調査の中で印象深かったのは、「環境負荷の小さな都市システムのあり方に関する研究」という、ちょっとほかのものとは毛色の違った研究です。この平成4年度当時は、やはりバブル崩壊後の時点でしたので、「土地と経済」とか、「地価変動のメカニズムの研究」とか、そういうところが非常にスポットライトを浴びていまして、その一方で土地が本来自然的なものとして持っている属性であるとか、土壌とか、植性とか、傾斜とかですね、そういうものを踏まえた土地利用、土地システムのあり方をきちんと研究すべきではないかと。これはまあ建設省の方の問題意識がありまして、うちの研究所で少し研究をしてみないかという話があって、やりかけたところで、これも私いなくなりました。非常に面白い研究だったと思います。

今、拝見すると、このいろいろな環境に関する研究というのは、土地環境モデル事業というようなことで、連綿と続いているというのは非常にうれしいなと思っていました。土

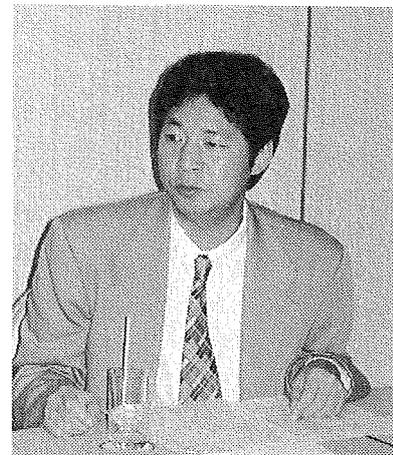
地総研における1つの異色の研究テーマとして、今後とも引き続き継続して調査研究していただければ非常にいいと思います。

(河原崎) ところで、幾度さんは来てくれてすぐ、大蔵省の財政研究所と併任という形になりましたよね。そこがバブル崩壊後の土地、今回のバブルの総括みたいなことを研究会でやっていたんですが、そこに国土庁代表のオブザーバー兼作業要員として送り込まれたんですね。

(幾度) 私、土地総研の仕事が余りできなかった1つの要因はそれでして、言いわけがましくなるんで余り言わなかったんですが、当時の次官の指示で、大蔵省の財政研の方でもバブル期におけるその資産価格の変動のメカニズムに関する研究というようなことをやるので、いわば他流試合ですね、研究所相互の交流をする一環として、君もメンバーに加わってやれ、とのご指示があつて、実際半分ぐらいはそっちに行つてまして、個人的には極めて勉強になったと思つています。向こうも委員会などを持っていまして、非常に著名な経済学者の方々と懇意になつて、割と自由な意見交換をやるというようなことがありました。基礎知識が余り無く、本当には理解できなかったのですが、経済的に見た土地に関するいろいろな見方というのは、なるほどこういう見方もあるんだなと、というようなことで随分勉強になりました。ただ、余り土地総研の方に成果を還元できなかったような記憶もあつて、そこら辺はちょっと恐縮していますけれども。土地総研はこれからも、他の研究所との交流などは大いにやられることを非常に期待しています。

(森) 野中さんも「環境負荷の小さな都市システム」などを担当されておりましたね。

(野中) 最初は、私の会社が宅地開発に重点をおいていることで、宅地開発のお話をある程度期待もされて、建設省さんと始めようかなという話をしていて、まあそちらの方はうまくいかなかったのですけれども、それをやっている間に8月の中旬ぐらいに、今幾度さんからお話があつた「環境負荷の小さな都市システム」というのが都市計画課さんからお話がありました。これは、土地総研の中では先ほどおっしゃつたように、非常に異色な感じがしたんですけど、その後はさっきもお話が出ました「土地環境モデル事業」、それから「土地取引規制のあり方に関する調査研究」。後者は、土地利用調整課さんの方の国土法のお話なんですけれども、内容としては環境の方に非常に重点がおかれた研究で、要は国土法の取引時点の利用用途の予定に関して環境への影響を考慮したものというのが1つ基準になっていたので、それに関する研究でした。つまり3つ、環境絡みのをやっていたことになるので、どちらかという、環境班みたいなイメージでやっており、土地総合研究所の中では異色なのかなという感じでした。



ただ幾度さんがおっしゃったように、まだ社会一般的には認知されていなかったけれども、環境問題というのは当時やっとな脚光を浴び始めてきた時代だということと併せて、これを3年間継続してできましたので、中身も非常に不動産屋にとってみればほとんど知らないようなことばかりで興味深いことが多かったんですけれども、不動産会社にとってみてもいろいろ考えなければいけない事柄というのも、その中で学べたんじゃないかないうことを非常に感謝している内容でもあるんです。

その中身の話ですと、12人の先生方に委員をお願いしたのですが、都市計画課さんのお仕事でしたので東大の都市工の先生が多くて、幾度さんもそうなんですけども、ちょうど私も学科の先輩ないしは昔習った教授の方々にお話を伺う機会が非常に多くて、土地総合研究所の中ではたしかにちょっと異色だったのかなというのものもあるんですが、非常に自分の持っている世界に近くて、面白い研究でした。

また、土地取引については、先ほど言った国土法絡みの研究なんですけど、こちらは土地利用調整課さんの方からお話がありまして、内容については先ほど言いましたように、国土法というのは価格規制が基本ですけども、そのほかに土地利用ないしは実際に利用する計画の内容自体の審査といったものもあわせて重点をおくことになってましたんで、そういったことをやっていたんです。その中で1つ思い出深いのは、非常に役人さんの生活というのはすごいもんだなというのをちょっと実感したことがありました。研究所の方で待機をしまして、大体夜の1時か2時になると終電がなくなりますよね、帰ろうとしたんですけども、国土庁のチェックが終わってなかったんで、場所を移して待機してくれというお話があり、朝の4時半まで待機して、そこに電話がかかってきて、そこから国土庁に行って、また打合せをしたといったようなことがありました。こういった生活をいつもやっておられるのかなと、すごいな、さすが国家公務員だなというのを本当に実感しました。

あと環境負荷でも、清水市さんとか、帯広市さんとか、自治体の方に現地調査を含めてお邪魔していろいろなお話も聞けましたし、東京にいるとわからないような、環境上の問題ないしは、こういったものを目指していくというような、そのイメージというのがそこにもうあるわけですね。親水空間みたいなものもありましたし、いろいろ見習わなきゃいけないような空間というのがありまして、そういったものを見られたこと自体が非常に参考になったということと、もちろんかなり個別差はあるんですが、非常に先進的な問題に関しても意識が高い自治体というのは本当にあるんだなと感じました。これは土地環境問題の方で、いわき市さんが、たしか最初の研究会からお入りになったと思うんですけども、そういった自治体のいいところというのは、非常にそのときも感じられたなというのがありました。

あと、オフィスビル需給動向に関する調査研究。当時バブルの崩壊の中でも、オフィス市場の崩壊というのは非常に大きなものを占めまして、国土庁さんもバブルの立ち上がり

のころに需給予測をされたという経緯もありまして、この作業自体は建設省の不動産課の方からお話があったんですが、需給の半分の側面の供給の方をこれから見ていこうというものです。これはもう当然出身が不動産業界ですから、いろいろな会社の方をお願いして、半年ぐらいかかってやりまして、年度によってはこんなに出てくるはずないといった年度もあったのですが、おおむね傾向、グロスとしてはあんなものだったのかなという感じでした。会社に戻ってから、オフィスビルにかかわる仕事に戻ったものですから、その中で非常に役に立っているというのが私ごととしては非常に感じています。

(河原崎) 何か今やっておられる仕事が異色だったというようなことを言われますが、土地の問題とは、地価の経済的な分析と、もう1つ土地をどう有効利用していくかというのが、二大柱だと私は思っているのです。一方の班には、どちらかという経済的、あるいは法律的なものをやっていただいて、他一方こちらの班は土地利用的なものをやっていただいたのだと私は思っておりますので、決して異色だと思っていたということではありませぬので、これは誤解ないようにお願いしたいと思います。

(森) それでは、次に調査部の方に移りたいと思いますが、まず、平尾さんからお願いします。

(平尾) 私は今も発行されている「今月の不動産経済」というデータ集の発行を任せていただきましたが、当初建設省さんの方で前身になる、名前も同じデータ集がありまして、それを研究所へ引き継ぐという形でやらせていただいたんです。半年間ぐらいは多少怪しげな数字が入っていたり、これは一部印刷屋のミスもあり、しばらく印刷ができ上がるのをびくびくしているような状況でして、気が小さい私としては大変精神衛生上良くなかったかなという記憶もちょっとありますけれども、それでも半年ぐらいたって皆さんにいろいろなアドバイスをいただき、何とか軌道に乗ったのかなというような感じでやらせていただきました。



賛助会員以外でも、費用を負担してもいいから送ってほしいという方がいて、多分100部以上は有料でまだ配布していると思いますが、そういう形で皆さんに見ただけのものになったというのが、非常にいい思い出だと、自己満足も含めて思っています。

それから、建設省からの委託で中古住宅流通量の把握ということと、これは委託はなかったんですが、大都市の住宅宅地需給の動向に関する調査研究という、中身はマンションが今までどおり売れるかどうかというようなことについて担当しました。

それから、国土庁から入った委託調査で、国有地の処分方策のあり方に関する調査研究ということで、国有地の一般競争入札が周辺の地価に影響を及ぼしたのではないかというような研究でした。

こういった中で1つありますのは、これは委託調査では無いのですが、当時バブルが崩壊してマンションがすごく冷え込んでいる中、果たしてそんなに売れるんだろうかというような疑問が業界からもあって、業界といっても、結局私どもの会社の上の方から、そういう話があったので、巡りめぐって私のところに来たような気も若干しますが、因果応報というのはこのことかなと思ってはいるんですけども、今までいろいろある住宅需要の推計の仕方というのは、大体持ち家率とかのストックの差で今後の需要はどうかかというような推計の仕方をしていたと思うんですが、ストックの差では非常に大きな数字のブレが出て来るものですから、そうではなくて買う人・建てる人というようにフローとして家がどのくらい動いているのかということで過去の数字を引っ張ってきて、かつ将来の推計をしたというものがあります。たしか首都圏で言えばマンションで5万戸ぐらいは大丈夫だろうということで結論を書いたつもりなんですけど、その後の動きを見てますともう8万戸、8万5千戸ということで、実際には数字は当たってはいないんですが、強めだったという意味では傾向は間違ってたことなんですけど、逆に言えば、その8万という数字がいつまで続くのかというのは、若干不安な部分も感じておりました、不安の部分を感じたところに自分がマンションを売らなきゃいけない立場になってしましまして、ちょっと今、内心いいのかなという思いがあります。

(新井) 平尾さん、「今月の不動産経済」を引き受けた経緯については。

(平尾) もともとは不動産課の方で、建設物価調査会に実費を持っていただいて、「今月の不動産経済」を発行していたものを土地総合研究所で引き継ぐという形でした。建設物価調査会の方に何度か足を運び、若干費用を払いながら完全にこちらの版權にしたといういきさつがありました。

(新井) 今の「今月の不動産経済」の表紙のマークですが、土地総研に完全に移ったときにこれは土地総研のだよということで、平尾さんの発案でみんなで協議をして、最終的にあれに決めたという経緯があります。

(河原崎) あれは一応田園調布の町をイメージしてる。

(平尾) 扇形の町を数字で埋め込んであらわしているということを考えてんですけど。

(森) 「今月の不動産経済」は、今お話のように、あれを見ると必要なデータが大体網羅されているということで、非常に評判がいいですね。それと毎月出るということで、土地総合研究所の名前が、毎月必ず関係者のところに届くという意味でも貴重な媒体になっているんじゃないかというふうに考えております。

では、同じ調査部の酒井さんをお願いします。

(酒井) 私は、ちょうど不動産小口化の新しい法律をつくろうという動きがあったときだったものですから、シンジケーション協議会と一緒にいろいろな研究会をやったことに携わったのが主でした。その後あの法律ができて、一応の決着を見たというのは非常に自分としてもよかったなと思っています。ただ、この不動産特定共同事業自体が今各

社とも余り活発にはやっていないので、今後もいろいろやっていくような時代になればいいなというふうに思います。

それと後は、不動産業総合調査、これは建設省の不動産業課の調査資料の集計なんですけれども、たしか近代化センターさんが間に入ったような形での仕事でした。

シンポジウムは初期のときに、ちょっとかかわりましたね。

それと、「都心部低未利用土地利用促進利用計画」の最初の部分にちょっとかかわらせていただいて、私の次に来た萩原君に引き継ぐ格好で卒業させていただいたというようなところが経緯ですね。

(森) 共同投資事業の研究というのは、土地総研がああいうことを担当したというのは、非常にいいことだったんじゃないかと思います。逆に今あれと同じように、成果がすぐに何か事業に結びつくような研究テーマがないものかということを考えてたりしてるんですけどね。今、共同投資事業が余り順調にいかないのは、やはりこの経済環境の方に一番の問題があると思ってますけれどもね。

それでは稲野邊さん、短期地価動向調査以外でご苦労された点についてお願いします。

(稲野邊) 印象に残っているのは、やはり不動産業業況等調査です。これは国土庁の方から、地価関連市場動向ということで、不動産業者の動向、活動状況をアンケートで調べなさいという話があり、これをビルと分譲業と仲介に分けて、各デベロッパー、賃貸業者、それから仲介業者等にアンケート票を送って回収するというのが仕事だったわけです。それで当初、ビル協、不動産協会、高住協、住産協、住経連、全宅連、不動産流通経営協会、こういったところに協力をお願いいたしましてアンケートをとるということをやったんですけど、大手はそういったアンケートに慣れていて割と反応も早かったんですが、全宅連さん会員は余りそういったことに慣れていなかったり、また全宅連さんの場合は加盟社も多くデータ数を多く集めないと動向がわからないということがあり、対象にさせていただいた業者さんの数も多かったこともありまして、最初のうちはなかなかサンプルが集まらないということがありました。これを集めるのに電話を片っ端から入れたりすることを3カ月に1回やっていたので、こちらも苦労があったんですが、よくよく考えますと、アンケートをもらった方もこれは3カ月に1回毎回毎回同じようなのが来て、頭をひねらなきゃいけなくなりますので、そういった意味では結構書いていただいた方にも苦労が多かったのかな、と今考えております。今会社の方に戻りまして、逆に土地総研からのそういったアンケートが来ますので、現在担当している人もさぞかしまた苦労しているのかな



と思いながら、自分でも○を付けたり書いたりしているんです。

それから、もう1つ、東北地方のある県と市から経済指標と地価との相関関係の分析という委託調査を受けたことがあったんです。これはどういうことかと申しますと、もともと監視区域に関しては地価が非常に上がっているときに臨時的にできた制度ということがあり、いずれそういった状態が解消されたら、監視区域自体は外れてしまうというのが当然あったと思うんですけど、その外す前提として都道府県では経済状況からいっても今地価が著しく上がることはないんだということを分析しなければいけないということがあったわけです。これは、直接地価の動向に密接な関連がある8指標を集め、これを過去に逆上って相関分析等を行いまして、その結果に基づいて、確かにもう地価はそんなに著しく上がらないんだというような結論を出そうというのが仕事だったんです。実は、これは先行する研究がありまして、私どももそれを基にして分析するするのが1つの目標だったんですけど、その中ではコンピューターのソフトはエクセルを使っていました、土地総研ではロータスを使ってやってましたんで、こちらはエクセルには全然慣れてなくて、その上、全く時間がなくて、まず、エクセルのソフトと参考書を買うところからスタートして、何とか分析をしました。結論から申し上げますと東京から遅行して、やはり収斂するんだというような結論が得られたと思うんですけど、これについては、休日を返上してとにかく切り抜けたというのが一番印象に残っております。

それからもう1つ印象に残っているのは、短期地価動向調査というのは最初は3カ月に1回必ず毎回同じような形でデータをまとめてポンと納めるだけだったんですけど、途中から地価調査課で、こういった上昇地点は何ポイントぐらいあったんだ、下降地点は何ポイントだとか、そういう話が出てまいりまして、はじめはメモをつくってお話してたんですけど、向こうもだんだんフォーマット化を要求するようになりまして、その後きちんとしたレポートみたいなものを出すような形で、その辺は結構内容が変わってきました。今私の後任の方は、それを機械化して自動的にそこまで集計して、レポートを出せるようなことをやっております、本当にこれは日進月歩だったなという思いがあります。

それから、短期地価動向調査に関して、もう1つ非常に大きく印象に残っているのは、平成7年1月調査のさなかに阪神淡路大震災が起りまして、その後その地点に関してはどのようにデータを出すかということが非常に大きな問題になりました。1月時点というのは1月1日ですから、当然震災よりも前が価格時点になりますので、その時点で価格を出すことはもちろん可能だったわけなんですけれども、その後、半月ぐらいでそういう大きな変動が起きてしまいましたんで、果たして価格を出すことにどういう意味があるのかという話が当然に生まれて、結局後になって数字は出したと思うんですけど、1月度の調査としては震災に関係する地域に関してはデータを出さないというような対応になったと思います。担当された鑑定士の先生の中にも事務所が使用不能となって当分避難生活を送られたりで大変な状況だったと聞いております。

それにつきましては、ちょうど1月にあの震災が起こりまして、1カ月半か2カ月後ぐらいに、対象地がどういう状況で、また継続して調査が可能なのかどうか調べろという国土庁さんの方からの指示がありまして、現地の方に赴き、該当エリアの対象ポイントを全部自分の足でチェックしてまいりましたが、やはり市の真ん中にある神戸市の三宮のところにある商業地のポイントで、1階は商店、上がオフィスの建物が、これはもう完全にビルが挫屈して使用不能になっていたりしたのがありました。一部鉄道も不通になっていて行動するのも大変でした。短期地価動向調査の一連の作業の中では、スタートの時点の立ち上げにちょっと苦労したというのもあったんですけど、大震災のことはむしろそれ以上に大きな印象に残っています。

(森) では最後になりましたけど岩永さん、もう一度、お願いします。

(岩永) 事務所賃料調査についてお話をさせていただきますと、これは事務所で賃貸契約を結ばれたときに、果たして幾らで契約されたのかということを経済的にまとめるという調査だったわけです。そもそも今回の地価の高騰が事務所の逼迫という事情からスタートしたということもあり、ビルのオーナーさん以外の方も大変関心を寄せておられた部分でした。我々の方で事務所のオーナーの方にアンケートをしてご回答をいただくわけですが、調査をしたときは、値引きがどうも始まっているらしいというところが、なかなか数字にあらわれない。と申しますのは、オーナーさんにしてみれば、値引きをしたということはできれば隠し、伏せておきたい、ということがあります。一方でいろいろ話を聞いておきますと、フリーレントと当時言われておりましたけれども、数カ月分賃料をただにするとか、まけるということがどうも実際には行われているようだということで、なかなか数字で出てくるところと、我々が見聞きするところの感覚がびったりこないというところが実は悩みのところでした。そこをいかにニュアンスを伝えながら、報告していくかというところが、ひとつ大きなポイントであり、また苦労したところだったんじゃないかなというような記憶がございます。

それともう1つ、なかなか数字では見えないところという意味で言うと、短期地価動向調査の関連で、短期地価動向調査の検討委員会というのを各都道府県で開催をしていただいたわけですが、我々の方では鑑定評価で出てくる数字だけを見て、どうしても変動率という議論になってしまうんですが、個別のポイントを見ていきますと、例えば駅前で再開発がありましたとか、あるいは長野オリンピックの経済効果で何となく強含みなんですよというお話もございまして、この辺のところは実際に現地に行って、お話を伺う中で、ああなるほどこういうメカニズムなのかということも1つ1つ理解をしないと、なかなか数字だけでは表現しきれない部分があるんじゃないかなというのを痛感したところですね。そういう意味でいろいろ現地を拝見する中で勉強させていただくことは多数あったように記憶がございます。

また、四半期別地価動向指数調査というのをやりました。これは、短期地価動向調査は

ポイントの数がまだ少ないため、地価公示、地価調査で行われているポイントと、その変動率を合成することによって、より精度の高い指数を公表していこうという調査なんですが、これもかなり統計的に、齟齬のないように、いろいろ関数を駆使したりしたり、あるいは暫定値というような値を使ったりと、凝りに凝った調査をやりまして、やっている自分たちもかなり難しさに汗をかきながら、まとめたという記憶があります。ただ、出来上がったものについては、やはりそれなりに汗をかいた甲斐があるアウトプットができたんじゃないかなというふうに私は思っているんですけども。

(森) これも具体的な数字で毎回出て来ますので、非常に注目されている調査ですよ。

(河原崎) 余談ですけど、まず一般に景気判断にある程度土地関係の指標を使うということが必要だということ言われています。ところで経済見通しの類いは毎月出すのですが、地価についてはそういう数字がない。そこで国土庁から、やはり地価についても、毎月その様な指標を出すようにすべきではないかというようなことを言われたんです。ただ私は、地価というのは非常に個別性があり、その地価が幾らかというのは非常に大事だ、それを北海道と九州を足して2で割って幾ら上がりました、下がりましたって言ったってしょうがないでしょうというようなことを言っていたのですが、そうは言えなくなってきましたね。やはり経済判断をするにはそういう総合的な指標も指数もいるんだと、国土庁に説き伏せられて、それでつくってもらったんですよ、あれを。大変だったと思うんだけど。

(森) では一通り、業務の話はお伺いしましたので、総務関係の話をちょっとお伺いしたいと思います。まず、こういった土地総合研究所を発足させるということで、組織をつくるとなると、いわゆる総務的な仕事というのは、組織の大小にかかわらず、一通りあるわけですから、いろいろと大変だったと思うんですけども、そういった点について道下さんから、まずお願いをしたいと思います。

(道下) 本来は事務所探しから始めるのですが、私自身土地総研へ行くことを聞いたのが、大体1月末ごろになってからのことでした、現在の事務所の選定、レイアウト、その他発注は全部不動産課でやっていただいたんです。私に来てやりしたのは、机の上や、脇の通路のところにちょっと目隠しをするぐらいのことを、最初にやりました。最初来たときには、いるのは専務さんだけで、その次に私が2番目、最初はガランとして、広い事務所だと思っていたわけですけど、今考えるともっと広いスペースが必要だったのかなという感じがいたします。前と変わっていますのは、J A C I Cさんに貸していたところの会議室が全部事務所の方へ戻っておりますので広くはなっているんですが、物を置くスペー



スが足りないというのが現状です。私事務所をつくったときに、最初一番戸惑ったのは、鉛筆一本無いんです。それで、文房具屋さんに「事務所に必要な文房具一式を持って来て欲しい」と言ったのですが、持ってきた中身を見ましたら、その文房具屋さんも全然やったことないんで、中途半端な文房具しかなかったという印象があります。事務所を開くというのは大変な業務なんだなという感じだけはいまだに持っています。道具も1期生の方に、早くこれを買ってくれ、あれを買ってくれと言われ、やっと今になってそろってきたのかなという感じです。5年たって、思い出というのは、皆さんに、何か物が定まっていた仕事をしてもらったという感じよりも、何もないところから本当に手さぐりの状態で仕事をしていただいて、ここまで5年の実績を上げさせていただいたということで、いつも本当に感謝しているんです。

(森) 女子職員の方は、金城さんが4月からですかね、小林さんが7月から、お2人も新設事務所に勤務するというのは、恐らく初めてだったんじゃないかと思うんですが、そういう中で、いろいろ感じられたことがあれば、お話しいただければと思います。

(金城) 最初はやはり物がなくて。それと、毎日総務課長と専務はあいさつまわりに出かけられていたので、毎日1人で留守番をしていたのが一番印象に残ってます。

(森) 7月になると、大体全員そろってきたという感じですかね。それまでは1人で留守番ですか。

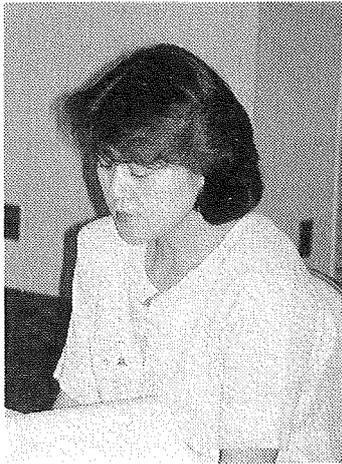
(金城) 余りに1人のときが多かったので、総務課長と専務に、「いつほかの人は来られるんですか」と聞いたら、「5月ぐらいには1人来られますよ」という話で、その後岩永さんがいらしたんですけど、すぐに何か今度は国土庁の方で机をもらったからという話で、国土庁の方に行かれて、やはり1人。皆さんがある程度揃うまでそうでした。

(岩永) 向こうに半月ぐらいはありましたね。短期地価動向調査の業務で、土地総研の事務所に私が1人でいて仕事をするよりも、あちらへ乗り込んで仕事をした方がよほど効率的でしたので、すぐに向こうにまた行ってしまいました。

(森) 小林さんがいらっしゃったときには、ある程度人は揃っていた。

(小林) 私の方が3カ月後に入りましたものですから、お2人のご苦労はまったく知らずに、もう机、備品もそろってましたし、お客さまがいらしても全部お出しできたりという状態で、お2人と違って大変な思いはなかったんですけども、総務というより、岩永さんと稲野邊さんの方のお手伝いをかなりするということがあったんです。奥の部屋で金城さんと調査部長と5人で何百件という振込を手作業でやりました。15枚綴りの指定用紙があるのですが、それを何十枚も、計算もまだ機械が入っておりませんでしたから、





電卓とかそろばんを使いまして。あれが非常に大変だったのを覚えております。

(新井) その支払いについては、体制もできてないということで、ほぼここにいる皆さん全員が集まって、手伝って、手書きで書いたという記憶があります。それで計算があわないのあうのと言って随分やった記憶がありますが、今はコンピューターでぱっと出てくるということで、非常に当時と違うなというのが私は非常に印象があるんですけど。

(河原崎) 総務的なことで言えば、これは私の個人的な話かもしれないけど、私の頭にあったのは、第1回の理事会、評議員会、設立パーティ、ここまできちっとやらないと設立できないわけですよ、まあパーティは直接必須事項ではありませんけどね。それでそれを理事会6月12日、評議員会29日、それから設立パーティ7月14日ですが、それが本当に日程どおりうまくいかなというのは、非常に気を遣ったんです。理事会ではまず規程をつくること、それから評議員を決めること、それから新しい新年度予算をつくること、この3つのことをしないと、まず実質的にスタートできない、それで私が道下さんをお願いして、規程を4月から5月の中ごろまでに作って頂いた。それが非常に印象深いですね。それから評議員になっていただく方をお願いをして歩いたりということがありまして、おかげで評議員会が予定通りに済んで、披露パーティにまでこぎつけた。いずれにしても、そこままで私にとっても緊張感の連続だったということをちょっと付け加えさせていただきます。

(森) いや本当に大変だったろうと思います。

(愛川) 人付き合いという前に、ちょっと総務的なお話をさせて頂きたいと思いますが。当時、所内にはパソコンが1台しかなくて、ワープロも1台だけでした。仕事をするにしても、機械がなくて仕事がやりずらかった記憶があります。しばらくは、各自が自宅や出向元からワープロやパソコンを持参で業務を行っていたのではないのでしょうか。

先日、研究所に行って驚いたのですが、パソコンが1人に1台近くあるなど、当時からはちょっと想像がつかない状況です。当時、平尾さんや野中さんと、2～3年後には2人に1台ぐらいになるようにしたいと言っていたのですが、5年経った今ではOA化が非常に進んでおり、そのへんが今研究所に行って一番変わったなと感じるところであります。

(森) 先程振込をみんなでやったというお話がありましたが、職員の構成としては公務員のOB、あるいは現役から出向で来てもらう、あるいはまた企業からも多くの方が出向者として来ておられると、それぞれ育った環境の違う方が集まって仕事を始められたわけですが、お互い何か違和感があったとかいうことはなかったのかどうか、あるいはまた、土地総研に来られて、業務以外で、何か非常にこういう点で良かったとか、あるいは、これから土地総研に来る後輩の方々に対して、こういう点はこういうふうにした方がいいと

か、職場内の雰囲気や人間関係なども含めてアドバイス等があればお話しいただければと思います。

(新井) 私のような前歴だと、何となく前からずっと同じような考え方で、考えてしまうわけですよ。例えば当時の土地局長から低未利用地をどうやって活用したらいいのか幾つかの例を出して考えてみてくれという話があったときに、私は今の時代でなかなか民間が買うなんてことはないであろうから、公営住宅とかそういうところに買ってもらうようなスタイルでアプローチしたらいいんじゃないかという主張をした記憶があるんですよ。当時何人も集まって議論したんですが、民間からの皆さんは非常にもっと柔軟で、要はマンションとして利用する、あるいはビルとして利用する



のに、どんなぐあいだったらいいんだと、そっちの方からのアプローチをすべきじゃないかということで大分喧喧諤諤議論して、「もう1回国土庁にも聞いてみようよ」という話をしたら、やはり後者のようなアプローチをしてくれということで、いや頭の構造、発想が非常に柔軟だなと、我々は凝り固まっちゃってるなど、実感した記憶がありますね。

(森) 週1回の業務打合せなんですが、理事長が来られる日は理事長も交えて全員でやっていますよね。あれは、ほかの人がどういう業務をやっているかもある程度わかって、いいなと思ったんですが、ああいうことについても最初は何かお考えがあって始められたんじゃないかと思うんですが、いかがでしょうか。

(河原崎) まさに言われるように、誰がどういうこと今やってるかということ、みんなが知るということに心掛けてはきましたね。

それと、理事長が石原先生でしたから、石原ゼミみたいな雰囲気で、あのまろやかなご指導をいただきましたのでね、そういう意味でも良かったかもしれませんね。月に2回ぐらい来られたかな。

(森) ただいまもお話がありましたけれども、初代の理事長の石原先生が昨年4月16日に急逝されたんですけれども、石原先生は当研究所ができる際、創設自体にもかかわっておられますし、初代の理事長として、当研究所の発展に非常に大きな貢献をされたと思っております。

石原先生の思い出とか、あるいはお人柄などについて、感じられたこととか、お話をいただければと思うんですけれども。

(河原崎) 不動産というのは、経済学、社会学、法律学、建築学などいろいろなものが含まれているわけです。そういう意味で言うと、石原先生は、そういう点で包容力のある方だったという気がしますね。だから、不動産関係のああいうところに立っていただくには誠にふさわしい方で、必ずしも一面的な見方とか、そういうことはされなかったという

ふうには思いました。

お酒は余り飲まれなかったんですけど、お誘いすると決して「いやだ」とは言わない。必ず出ていただいて、自分は飲まずに付き合っていていただいて、非常にそういう配慮もしていただきました。また、これはご本人がお好きだったと思いますが、ゴルフは大体毎回出ていただきまして、それで結構スピーディで、かつ成績も結構良かったですね。仕事以外でもお付き合いをいただいたというのは印象深いですね。また、とても話しやすい雰囲気をお持ちでしたね。

(新井) 先程石原ゼミというお話がありましたが、各研究員からの報告に対しては、じっくりと内容を聞かれた上で実に穏やかな言い回しで総合不動産学的立場から適切なアドバイスを、それも決して断定的、押し付けがましくなく、していただいていた。また、土地政策は地価を下落させることだけを目的とすることでは不十分である、という発言をされていたことが印象に残っています。

(青木) 土地総研に来るまでは雲の上の存在でしたが、実際には気さくで温厚な方で、土地総研を身内のように可愛がって頂いていました。一度私あてに電話があり、いきなり「私だが」と言われ、最初は誰からの電話かわからず絶句してしまったことがあったのですが、先生にとって土地総研の研究員もご自分の教え子として意識されていたことの証として私にとって大事な思い出になっています。

(平尾) 「今月の不動産経済」で、巻頭のところの時評がありますよね。あれを石原理事長にお願いして1度も断られたことない。かなり直前にお願いしても、本当に快く期限もきっちり守っていただいて、本当感謝しています。

(稲野邊) 短期地価動向調査、不動産業況等調査のデータをまとめて成果物として出す旨報告にお伺いすると、背景の事象につきたちどころにご指摘いただき、さすがに地価に関する造詣がお深いと感じたことがあります。

(森) 女性の目からはいかがでしたか。

(小林) お茶をお入れいたしますと、どんなに書類を忙しく書いておられても、顔を見て心から「ありがとう」とおっしゃって、「ゴルフは練習はしているかい」と、優しいお声でお声をかけてくださいましたこともあり、すごくうれしかったです。

(愛川) 設立当時の雰囲気は非常にいいものでした。特に1期生の皆さんは遊び人が多く、当然ながら仕事をするときにはビシッときめていましたが、公私ともに充実した毎日でした。

例えば、所内全員による麻雀大会を開いたりしました。最近では麻雀をする人は少なくなっているのですが、なぜか全員が麻雀をすることができたのですね。また新たな取り組みにも積極的で勝負ごとも好きで、囲碁クラブの会員として、初めて囲碁を始めたにも関わらず、所員の7割くらいのメンバーが所属し、皆さん2～3年で卒業するまでには上級者になってしまいました。野中さんの東急不動産の保養所を利用して合宿までしましたね。

それからスポーツ面でも、みんなでスポーツクラブに入ったりして。牧野さんの出向元である三菱地所が運営しているスポーツクラブに入会して、仕事が終わった後は汗を流していました。何しろ、仕事にも遊びにも積極的で、なかなか楽しいメンバーがあつまっていたのではないのでしょうか。

(河原崎) カラオケにも行きましたね。アフターファイブの話をしたら結構いろいろある。リーダー格の方もいらっしゃったし。

(森) それでは、最後に、今また皆さんそれぞれのところで仕事をしておられるわけですが、外部から土地総研をごらんになって、土地総研に期待されることとか、あるいは改善を望まれる点などがあれば、お1人ずついただきたいと思います。あわせて、現役職員に対するアドバイスのようなことも含めて、まとめとしてご意見をお一方づついただきたいと思うんですが。

(牧野) 民間の問題意識を官のフィルターを通して研究することも有意義だと思いますので、民間委託研究の受託は是非考えて頂きたいと思います。また、民間派遣の各研究員にあっては、社業ではコスト意識や業務成果に眼を奪われ視野狭窄に陥り易い懸念があるかと思いますが、土地総研での得難い経験を鳥瞰の視点を怠らないトレーニングとして頂ければと思います。

(田中) 私の認識不足かもしれませんが、もっと自主研究を増やしたり、提言を行うなど、外部に積極的にアピールをしていって欲しいと思います。

(野中) 現状では、いろいろな委託が次から次へくるというところで大変かなとは思いますが、5年たったことで、この辺で1つ、新しいテーマが何かほしいかなと、非常にぜひいたく希望をもっています。あと情報発信機能としては先ほど毎月のデータ集を、引き続きお願いしたいなと思ってます。

(幾度) まず組織に対してですが、土地利用計画というテーマが大きな分野の中の1つとしてあります。何か土地の問題について何か出てくると、土地利用計画がきちんとできてないからと、すぐ土地利用計画のせいにする嫌いがあり、確かに日本は土地利用計画でまだまだやるべきことはいろいろあるんですけども、土地利用計画がやるべき領域、限界とかを見極めながら、どういう土地利用計画が日本の土地政策の上で必要であるかということは、重要なテーマだと思ってます。国土庁も、今の地方分権の流れの中で総合的な土地利用計画というものを担っていく立場になり、土地局の非常に大きなテーマにもなっていますので、ぜひそういう面を掘り下げた研究をテーマとして掲げてやっていただければいいのではないかと考えています。研究員個人については、いろいろ委託研究があっても組織としてやらなきゃいけないテ



ーマは沢山あると思うんですが、おられる間に何か自分で自分のテーマを見つけて、少し時間をきちんとかけてやるというようなこともぜひやっていただければなと、こう思っています。

(愛川) 1つはデータ関係なんですけども、土地総研に行けば土地に関する資料は全部そろっているとあったような形にして頂きたいと思うことと、それからパソコン上のデータなどを外部の関係する人たちも自由に使えるようなインターネットとかで取れるような形にさせていただきたいと思います。特に大学の先生とか、研究者などは、いろいろな計量分析するにしても、データ入力とかの方が非常に手間が大変らしくて、研究する前の段階相当苦労しているみたいですが、そういったことに少しでもお手伝いもできてさらに研究が進められるような形になればいいのかなと思います。

あと人との関係で言えば、建設省や国土庁の補佐とか、係長クラスの人たちと、個別の業務以外にもいろいろな意見交換、土地問題についての議論を交わすとかいうことをさらに進めていっていただければなというふうに思います。

(道井) 私は最近、マスコミに土地総研の名前が出ることも少なくなったという印象を受けてます。例えば短期地価動向調査は、以前は土地総研が発表しているという格好で新聞に出たこともあったと思うんですけども、今は国土庁さんの名前になってます。地価の指標についてとか、業況調査は土地総研がやっているということで出るんですが、それ以外に例えば土地に関するいろいろな研究をやっていることを、国土庁さんなど発注者がいらっしゃるんでなかなかオープンにはできないんでしょうが、そういう研究内容もある程度世の中に公表していただければなというふうに思います。また、これは業界と役所の協同でやっていますが、土地の問題というのは生活に直接かかわることですんで、国民全般に広くわかりやすいようなアピールの仕方、トピックス、提言を世間一般に土地総研として出していただけないかなというようなことを思ってます。それと今、愛川さんが言われましたように、データベースを整備されてあらゆるところから土地に関しての問い合わせがあれば土地総研にいくというような体制づくりを、さらにやっていただけないかなというふうに思います。

個人については、最近お聞きすると、1人1人の負担がかなり厳しくなっていると感じて後から行った人間に聞いているんですが、せつかくいろいろな業種が集まって、あるいは役所の方と一緒に仕事ができるんですから、個人の担当業務以外にももっと気楽に、個人のネットワークを構築するという目的意識で仕事をしていただければなというふうに思います。

(酒井) 実際に会社に戻って土地の売買の仕事をしていると、土地総研が実際の仕事面に結びつかなくて余り関心を持たないというのが実状です。総研に対しての要望というのは、もう言い尽くされた気がいたしますんでちょっと違った意味合いで言えば、長谷工というのはゼネコンでございまして、結構環境が厳しい、そういう意味で、うちの会社から

継続的に人間が出せるような環境を、長谷工の社員として、先輩として頑張っていきたいなどというように思っています。まあそういうことでございます。

(平尾) 私も研究所の名前でなるべく新聞等でいろいろな情報を発信していただきたいということです。具体的には特に国際土地政策フォーラムなども、最近は最初の年ほど取り上げられない、我々一般の人間が目に触れる機会がちょっと少なくなってきたのかなという気がしますんで、これだけの大がかりなものですから、何かその辺をもう少し一般の人にも届くような形にさせていただければ、大変ありがたいなという気がいたします。

それから、余り偉そうなことは申し上げられませんが、役所の委託調査が主でしょうからなかなか難しい部分があると思うんですが、どこかに担当された方のオリジナリティみたいなものをなるべく盛り込まれるような形でまとめていただければ、ご本人のためにもなりますし、研究所の財産にもなるような気がいたしますので、おせっかいかもしれませんが、そんな気がいたしました。

(岩永) 私は1つは情報のところがとても大事だと思っています。国や各企業が持っている情報でなかなか外に出せないものの中には、大変重要な情報が中にあると思うんですが、それが土地総研だったら出してもいいかなというような理解がもうできつつあるんじゃないかなと思うんですね。ですから、土地総研の中でそういう情報をうまく引っ張りだしていただいて、必要なマスキングというのは必要なのでしょうけれども、いい形で加工して公表していただくというところが、これからの土地総研に大いに求められていくところじゃないかなというふうに思います。

それと、もう1つはこれは皆さんおっしゃっていましたが、現状委託調査が中心になっていますが、下請けという意識でお仕事をするると多分つまらなくなってしまうと思います。どうせ仕事をするのであれば、ついでに自分の関心のところも調べてみるとか、平尾さんもおっしゃっていましたが、多少のオリジナリティを加えて報告書をまとめてみるというところが出てくると、土地総研らしさが出、ひいては土地総研に頼んで良かったなと、思っただけになるような気がしますので、そういう意識をぜひ忘れずにやっていただければと思います。

私たちはOBとして、これから頑張っていくことで、「やはり土地総研のOBというのはいろいろ考えてるね」と言われるような先輩にならなくてはと思っています。

(稲野邊) 私はたまたま土地総研を卒業しましても、会社に戻って定期借地権の検討というのが仕事に与えられまして、土地総合研究所の定借活用研の方にも専門家という立場で参加させていただいており、土地総研でやっていること自体かなり役に立っているんだなという意識は持っております。

また、これもたまたまですけども、特定不動産共同投資事業、これにつきましても、私は総研である程度担当していたということで、社内で別の部署で勉強会が主催された際に、参加してアドバイスを与えたり、わからないことは土地総研に聞きにいったりという

ことで、そういった意味でこの研究所で実際実務と直結しているような問題を扱っているというのは我々不動産業界にとっても重要な研究所であるという認識は持っていただけるんじゃないかと思っています。

それから、自分の興味を持っているテーマを勉強していくというのもある意味では研究員としては非常に重要なマインドだと思います。私自身もここでの研究の延長線上で、たまたま修士の学士を取ることもできました。そういった意味ではこういった1つの立場、考え方というのをそのまま継続して持っていれば自分に役に立つようなものが出るんじゃないかと思います。

土地総研に期待するテーマとしては、かねてより懸案の地価関連指数動向の分析というもの在今后さらに研究を深めて、やっていくということは非常に価値があるんじゃないかと思うんです。それから、昨今定期借家権という問題が業界として興味を持っております。本来これは経済学者と民法学者の意見の対立があり、どこかよそで、民間でも研究すべきところなんでしょうけど、今のところ民間の方では多分不動産協会、あるいはビル協はかなり興味をもって何か委員会をつくらと言ったんですけど、そういったところしかできていないというのがありまして、そういったところでやりますと当然、業界サイドの実務的な面が強くなると思いますので、それをもうちょっと違って一步引いた立場から、まあ官・学・産の統合というような形で研究できるようなところ、それも短期で、例えば3カ月あるいは半年というような期限を定めた形での集中研究みたいな形ができれば、それはまたビル協でやったのとは違った意味で、こういったところでやったら価値があるんじゃないかと思ひまして、そのような動きにも対応していただければ、これもまた非常にこの研究所が、いろいろなところにアピールする機会にもなるんじゃないかなという気もしています。

(新井) 私はまだ土地総研を卒業して2週間程度なんですけれども、今行っている不動産信用保証株式会社で、今まで勉強したことが非常に役に立っているんです。組織としての土地総研にお願い、あるいは要望というのは、今まで各皆さんが発言されたことと全く同じ内容です。

追加で意見を述べさせて下さい。非常に辛口になりますが、5年間の間に土地総研の研究員のカラーが変わってきたなという感じを私は端的に持っています。と言いますのは、先ほど来出ていますが、いろいろな問題について総合的に議論する



るとかいう点が従来よりは頻度が少なくなっただけではないか、これは研究課題が多いものですからそれ自身は非常に難しいことではあろうかと思いますが、ぜひ各部相互乗り入れていろいろなサイドからの情報交換と研究、意見の交換をしていただければ非常に厚みが

増すんじゃないかなという感じを持っています。

もう1つは、私は従来よりは自主研究をやろうかなと、あるいはそういう点に少し突っ込もうかなと、そういう気分的なものが従来から比べると燃えていないという気がします。

そこで、ひとつ非常にお忙しいことではあると思いますが、ちょうど5周年ですから、また基本へ立ち返って、今日ご出席の1期生の皆さんのように非常に燃えていた雰囲気をもた復活させていただけるとありがたいと考えています。

(飯塚) 一言だけコメントさせていただければ、かつてない大惨事となったいわゆるバブルの発生と崩壊とその結果について決定版の研究、取り纏めを土地総研として実施すべきだと思っております。業界、建設省、国土庁からの干渉を排し研究すべきと考えます。

(河原崎) やはり自主研究を何本かやっていただくということだと思います。自主研究はいろいろ大変なんですけど、お役所的な制約が比較的少ないんじゃないかなと思いますので、独自性が発揮できるんじゃないかなという気がするんです。だから、そのときどきの一番切実な問題を、借家権でもいいし、ビックバンと不動産とか、あるいは先ほどの全国土地利用計画はどうあるべきかとか、また東南アジアの土地制度とか、要するにそういう独自性のある自主研究をやっていただいて、是非それを提言みたいな格好で世間に打ち出してもらいたい。これは是非、若干の摩擦を恐れずにやってもらえたらというのが1つですね。

それから調査について、これも皆さん言うておられたように「土地総研に行けば何でもあるよ」と言うことももちろん大事ですが、やはりこれも独自性のある調査をどうやるかということだと思います。短期地価動向調査はそうだったし、それからさっき話題に出た事務所賃料調査もそうだった。

それから職員の皆さんには、実際は委託調査が多いと思うんだけど、委託主である役所からいろいろなことを言われるということに対して、自分の考えを言う訓練をしていたらどうかなと思います。そういう訓練をしていただくことが、ここへ来られたひとつのメリットになりはしないかなということ。それから調査ではそういうことないと思うけど、研究の場合はどうしても深みに入れば入るほど原点から離れていってしまう恐れがあるので、常に最初の問題意識は何だったかということを見ながら進めていただくというのが必要ではないかと、そんな感じがしますけどね。

(森) いろいろと大変貴重なお話をいただきまして、ありがとうございました。

そろそろ予定の時間もまいったようですので、本日の座談会はこれで終わりたいと思います。

今後とも土地総研OBとして、よろしくご指導をいただきますように、お願いをいたしまして座談会を終わりたいと思います。

ありがとうございました。