

## 【第144回講演会 講演録】

日時：平成20年12月19日（金）

場所：東海大学校友会館

## 「バブル経済の発生と崩壊、地価の高騰と暴落、この20年を検証する」

明海大学  
名誉教授 長谷川 徳之輔

## (1) 50年の軌跡、マクロ経済と地価

バブルがはじけたのが1990年、91年で、ちょうど20年経っていますし、バブルが始まったのは多分1984、5年でしょうから、二十数年経っております。40歳以下の方々は仕事としては経験してこなかったと思いますし、昔話かもしれませんが、現実には今、国際的な大きなバブルの崩壊が起きて、これから先行きがどうなるか、特に40代以下の人は先が大変不安だろうと思います。そこで少し時代を振り返ってみて、わが国のバブル経済の発生と崩壊、特にその中で地価の高騰と暴落、これがどんな軌跡だったか、我々はそれで何をしたのか、何ができなかったのか、これからどうなるか、という話をこれから少しさせていただきたいと思います。

私自身実は、1959年に建設省に入りました。建設省で二十数年、それから建設経済研究所というところに10年足らず、その後、大学のほうに移って、今年の3月で50年の勤めを終わったというところでありました。

50年を振り返ってみますと、やはり激動の時代であったということをつくづく感じます。しかし、この50年の時代がどういう時代であったのか、我々は何をしたのか、何をしなかったのか、これがどうこれからにつながってくるかということについては、あまり総括されていないような感じがしてなりません。今、本当に大事なことは二十世紀のこの時代をしっかりと総括をして、次の世代にその知識や経験やさまざまな情報を移していくということがぜひ必要だと思っております。今日はその一部として皆さん方にこの20年、25年、何があったのかということを少しマクロの視点でお話しをしたいと思います。

第1が、1955年（昭和30）から2005年まで、50年間、半世紀の地価と経済というものの動きのマクロ的な見方をひとつしてみたい。それぞれの時代がどういう時代だったのかということ、この二つの数値から少し読み解いてみたい。

第2が、かなり長いのですが、少し時系列で年表をつくっております。実は私はこの年表を少なくとも100年ぐらいの年表をつくりたいと思っていました。この100

年間、日本の土地や不動産、社会資本、さまざまなそういう動きがどうであったかということ、まず年表をつくってその推移をしっかりと把握したいということで、こつこつ年表をつくっておりますが、その年表のうち1985年から2005年までの年表をそれぞれ入れております。

その後、土地政策のベースである総合土地政策、土地税制について少しお話をしたいと思います。それから金融についてのお話をしたい。それから、これからの世の中で土地や不動産がどういうふう展開していくだろうかということも、これも非常にマクロの視点でお話をするという、そういう構成で資料をつくっておりますので、それを見ながらお話をしていきたいと思っております。

お手元の資料で7ページの表、実はこれは1955年から2005年まで六大都市の市街地価格指数とそれから名目GDPを5年ごとに指数化して並べたものであります。地価指数はいわば供給者の視点、それから名目GDPが需要者の視点と言ってもいいと思います。売り手と買い手という関係をこの地価指数と名目GDPで見たときに、どういう関係があったかということ、これをまずマクロで見たい。

ご覧のとおり、1955年を1とすると2005年に地価指数は55になっております。ピークが1990年で167.1、それから名目GDPは1955年が1、そして2005年が60という関係になっております。これだけを見ると分かりませんので、それを少し詳しく分けて、時代ごとに少し見てみました。

まず1955年から2005年まで50年間の動きで見ますと、この下のグラフにあるとおり、青い線（実線）が地価指数、赤い線（灰色）が名目GDPの指数です。これが交点、50年でクロスしたということになります。1955年から2000年まで名目GDPの伸びが平均すると年率9.5%ということになります。名目の経済が8.6兆円から511兆円ですから、倍率にすると58.8倍、それを年率に直すと9.5%ということになります。

それから、地価指数も実は同じ期間で見ると、この地価の指数が58.8です。ほぼ60.4と関連していますから、

これを率に直すと9.5%です。そうすると、実は50年で見ると地価も経済も同じだったということが結果的に見えてくる。ただ、これは時代によってどうも違う。その時代によってどう違うのかということ、少し分けをして見てみました。

1955年から1985年、バブルが始まる時まで、日本が高度経済成長に酔っていた時期でありました。中には石油危機もありましたが、いずれにしても実は日本の「Japan as No. 1」と言われたことが続いてきた時代でした。この1985年までの30年間に地価の指数で見ると、地価の指数は1985年が56.1、それから名目GDPの指数が38ですから、これを年率に直すと、経済の指数が12.9%、それから地価指数が14.4%です。

実は地価と経済の関係で言うと、30年間、地価のほうは2~3%高いスピードで上昇してきた。しかしこの二つの指数をよく見ると地価と経済の関係はいわばタイムラグをおいて追いつく関係だったと思います。ある時期の地価の指数はその5年先の経済の指数がキャッチアップできる。そういう関係が、1955年から85年までの30年、続いてきました。

## (2) 土地神話の成立と崩壊

これは実は土地神話か、地価が上昇し続け、決して下がらない。必ず経済がカバーしてくれる。ローンは非常に有効だ。ローンで早く不動産を取得したほうが得だ。5年経てば逆に地価のほうが、自分の資産のほうが経済より早く上昇すれば、そこで資産が蓄積される——こういう意識をこの30年間でつくったと思うのです。まさに私たちの時代です。誰もこういうことを疑いませんでした。政府の政策もこれに対応して金融で不動産が購入できるようにする。住宅ローンというのは大変、有効に機能した時代であったと思います。

この時代は、長く見れば、経済と地価の関係、要するに売り手と買い手の関係で言えば、売り手の値段に買い手は5、6年でキャッチアップできる関係がこの30年続いてきました。まさに日本の土地意識、市民や企業の土地意識が定着した時期でした。これがこのまま続くと思ったのが大間違いでした。

1985年から1990年を見てみますと、そのグラフにあるとおり1985年が56.1だった地価指数は1990年に167.1ですから、この間に3.3倍の上昇、5年に3倍あります。となると年率に直すと24%になります。24%の上昇が5年、6年続いたということです。しかし経済はこの間に、かなりの成長はしましたが、それでも実は1.4倍にしかならない。1.4倍というと年率に6%です。年率

が6%の成長、それに対して地価は24.4%の成長が5年、6年続いたのです。

その結果、実はこのグラフにあるとおりの大きな格差をつくってしまった。この格差をこれまでどおり経済成長でカバーできるかということです。私は、どう考えてもカバーできないとこの時に思ったのです。しかし、世の中の人はみんなそう言っていました。日本経済は永遠に続くと、Japan as No. 1だと、必ず経済が地価に追いつくと、みんな言っていました。

しかしこのグラフを見る限り、従来通りの成長率でも、この下の赤（灰色）が上の青（実線）に接点を持つには30年以上の長期の時間が必要です。4%で経済が成長するとすれば、やはり30年以上経たないとこの青い線（実線）に到達しないわけなのです。ものすごい格差ができたのです。この格差にみんな目をつぶっていたのです。誰にでも、いずれ破綻するのは見えていた。売り手にとってみると、買い手が追いつかなくなるのは目に見えていたと思うのです。しかし、30年間、我々が培ってきたというか、土地神話とか地価神話とか、或いは「土地こそ最大の資産」という意識がそれをはっきりさせなかったと思うのです。これが実は1985年から1990年のバブルの時期だったと思います。

この時期に、政策としては——今までの政策はこの需要の赤い線を押し上げることに一生懸命でした。赤い線を押し上げて供給の青い線に到達することがまさに政策だったのです。それでこのバブルの時期の政策は逆に、1990年になって青い線をその下の赤い線に近づけていかないとやっていけないということになりました。まさにバブルの崩壊でした。金融、税制、それが逆回転して、このグラフにあるとおりの1990年から2004年という時代を見れば、GDPは年率0.8%程度しか上昇していません。これからはもっと低く、マイナスになるかもしれません。そして地価の変動は逆にマイナス、商業地で見ると全国平均でマイナス7.8%、こういう状況がこのバブルの崩壊後、続いてきました。これが2000年に、長期で見れば経済と地価がここで合体した。それにもかかわらず、なお、調整の期間が続いてきたわけでありました。それで2005年までさらにこの青い線が赤い線を下回る状況が続いてきました。これが実はこの50年の軌跡だと思います。

## (3) ユーフォリアとバブル 何がバブルを生んだのか

この大きな軌跡の中で何が起きたかということです。1985年までの時代には、私たちが時代を謳歌していました。建設省は常に予算はじゃんじんとれる。高速道路

はつくる、新幹線はできる。何でもできた時代です。先に対する不安なんかはほとんどなかったのです。みんな、右肩上がりを信じていました。それが実は90年のバブルの時期に、極端に大きくなりました。これはユーフォリアと言うんでしょうか、熱狂するぐらいに実はバブルが大きくなりました。

私は最初から危険だと思っていました。危険だと思えますからそう申し上げたのですが、ほとんどの人は耳を傾けませんでした。しかし、90年になって歯車が逆転します。ちょうど今、サブプライムも同じ状況ですね。実はサブプライムも多くの人にはやはりやばいと思っていたと思います。金融工学でマイナスを隠して先延ばしするという手法が、未来永劫続くとは誰も思っていなかったと思います。しかし、そうせざるを得ないというか、それが政策だとか、それがビジネスだということがあって、サブプライムも今の状況に来てしまったのだと思います。まさにその構造は同じだった。常に冷静な判断を皆で隠蔽するということだと思えます。

土地バブルにはルールがない。同じバクチは、マージャンでも、或いは宝くじでもパチンコでもちゃんとルールがあるわけです。そして当事者は誰が得をして、誰が損をするか知っているわけです。誰でもそれを甘受するわけです。誰も詐欺だとは言わない。しかしこの土地、不動産に関しては、分かっているのに分かっていないふりをする。そういう状況が実は前のバブルの時も、今回のサブプライムにも、やはりビジネスの中に内在していたと思います。これがまさにこの50年の軌跡だったと思います。

こういう軌跡の中で何が起きたかということをし時系列で見たのが8ページで、1985年から96年という10年をとってみました。この10年間に何が起きたかということをし時系列で振り返ってみたいと思います。

8ページのところには、一番左側に時期が書いてあります。そしてその時の地価の上昇率が書いてあります。真ん中あたりがどういうことが起きたか、どういう制度ができたか、どういう計画がつくられたか、どういうことを審議したかという一覧表にしてあります。

1985年(昭和60)は中曽根内閣の最盛期でした。1985年頃、実は東京都心では地価の上昇がかなり進んでいるということを、少なくともお役所や民間は知っていたわけです。ただ、地価公示ではここにあるとおり、せいぜい1~2%の上昇率で片付けていました。しかし、この時期にバブル経済が非常にふくらみ始めたことは、ほとんどの人が知っていたと思います。

この時期、85年にプラザ合意がありました。アメリカ

の双子の赤字を解消することもあって、日本の内需を拡大する、そして金融緩和をして円高誘導ももっていくという、そういうプラザ合意が行われました。

他方では、これも中曽根民活の一環として司法研修所や官公庁施設を民間に競争入札で払い下げる。一番高いところへ払い下げるという対応が出ました。その中で、国土交通省、当時の国土庁が、これは幕張メッセとかみなとみらい21、これらの施設を応援するというのもありました。実は国土交通省では、首都圏整備計画が有名無実になっていまして、この当時、どうするかということで、横浜・千葉・埼玉等で新しい副都心、新都心をつくるということでその政策を進めていました。そのために実はオフィスがそこに立地するということを言わなければならなかったのです。当時、その三つの都市では、オフィスが来そうもないということで、当事者は大変苦慮しておりました。

そういう背景もあって、実は国土庁が首都改造計画をつくって、2000年ぐらいに都区内で5000haのオフィス床面積が必要、5000haというと、この霞ヶ関ビルが当時、ものを計る基準でした。この霞ヶ関ビルというのが、今で言えば「東京ドーム1杯分」とかそういう表現をしましけれども、当時はこの「霞ヶ関ビル」が一つの基準で、この霞ヶ関ビルの床面積が17haでしたから、350棟から400棟ぐらいのオフィスがいるという、そういう計画を出したのです。別に悪気があって出したのではなくて、三つの都市に対する応援もあって出したのです。さしたる根拠はなかった——私も一生懸命に根拠を聞いたのですけれども、さしたる根拠はなかったのです。オフィス人口がこれだけ増える。一人当たりの面積がこれぐらいだから、両方を掛ければこれだけになる。実はそういう程度の試算だったのです。しかしこれがきっかけになって、みんながそうであればと悪用したのが、実はその結果だろうと思います。

1986年になって、中曽根内閣の末期になりますが、引き続き地価の高騰が起きて、東京都心では商業地で年率76.2%、住宅地で76.8%の上昇。しかし全国的に見ると、実は地価はほとんど安定していました。東京都心だけが地価の異常な高騰が起きていました。当時、不動産会社の人たちの仕事の場所は、列島改造の時に北海道から九州まで、全国で土地投機をやって大失敗をしました。その失敗の経験からすると、東京の都心のように限られた地域で、一つの単価が北海道の百倍のところでやったほうが得だ、という意識があったと思います。そこで東京都心の地上げが起きたのだと思います。

当時、オフィスビルが不足するということが言われま



したし、今のアークヒルズビルがこの時に完成しました。それで中曽根さんは、当時の一番大事なことはJRの改革、旧国有鉄道の民営化でしたから、そのために民営化路線ということで中曽根さんが「環七の中は全部、高層にしろ、中高層にしろ、戸建はやめろ」なんていう指示をしました。そして新宿の西戸山の公務員住宅を、払い下げるということをしました。また、新住宅市街地開発、ニュータウンも実はこの時期に行き詰っていました。もう住宅だけつくってもだめだということになって、この時期に、「オフィスや工場などの業務施設を立地しよう」というふうに法律の改正をしています。それでかなり大きな変化がこの時期に生まれていました。

#### (4) 相矛盾する政策（バブルが勝ち）

そして1987年、中曽根内閣末期になります。中曽根さんから竹下さんに代わる時期、大都市の地価の上昇は頂点に達しました。この時に、大変おかしいことに、バブルを進める政策とバブルを抑制する政策、二つが同時にスタートしました。例えば、公定歩合を2.5%に引き下げて超金融緩和を進めました。不動産の小口化証券も出てきました。まだプリミティブな証券化ですが、不動産の小口化証券というものこの頃台頭してきました。政府はNTTの株を放出しました。

当時、民営化路線で日本国有鉄道、電信電話公社、たばこ専売公社、これを民営化することが進められていましたが、目玉として旧電電公社がNTTになる時に株を放出しました。この株の放出でかなり政府は大儲けをしましたし、またバブル意識を国民に与えました。この時に株を公募ですということ、実はみんなに往復葉書で申し込みといわれ、儲かるものならというので、借金をしてまでみんなこれを申し込んだんです。実は入札で120万円を決めて、それが買った途端に200万円に上がるなんていうことがありました。みんなが熱狂的にこのNTT株に群がったのです。

さらに、前川レポートが出て、この時にアメリカのブラザ合意の経済、アメリカの経済救済ということもあって、前川レポートが内需拡大、金融緩和、公共事業拡大という、その時に「それいけどんどん路線」を出しました。さらに円高が進んでいました。円高のために緊急経済対策で6兆円の財政出動をする、需要を喚起し、バブルを増大させ、そして企業や市民がそちらに走るという政策が中心だったと思います。

他方、実はこの時に、国土利用計画法の改正で監視区域を導入しろとか、中曽根さんが臨時行政改革推進審議会をつくって、そこで土地・不動産についてのあり方を勉

強しろということになって、土地の哲学論が大いに語られた時期でした。その時に、緊急土地政策要綱をつくって、投機的取引の抑制をしようとか、旧国鉄用地の国公有地処分は凍結しようとか、この時に汐留の払い下げも凍結されたということがありましたが、こういうバブルを抑制しようという動きで、大蔵省は金融機関に対するヒヤリングを強化していました。

両方の、二股のような政策が出たと思います。片方で需要を喚起し、金融を下げ、そして政府自らがバブルに便乗してNTT資金で十数兆の財源を得るということをしていました。こういう矛盾した状況で87年にバブルが極端に広がりました。この時にブラックマンデーが起きて、アメリカの経済が破綻します。

実は、私はバブルが終焉したと思ったのです。この時点で、ブラックマンデーによって株価が下がり、そして土地バブルも終わったと見ていましたが、しかし事態は逆で、このブラックマンデーを契機に、イギリスやドイツは手を引いたのでしょうけれども、日本は加速してバブルにのめり込んでしまったのが、この1987年だったと思います。本来なら87年、この秋にバブルはブラックマンデーで終わっていたはずですが、しかしそうはならなかった。逆に、公共投資を拡大しようとか、金融緩和を進めようとか、緊急経済対策で財政出動をしようとかいう、そういうバブルの増進策が進められて、88年になってしまいます。

#### (5) 哲学論に終始した論評

竹下内閣の政策の中心は実は消費税でした。消費税が圧倒的にその政策の中心で、確かに地価というのは、問題は起きていましたけれども、哲学論ばかりやっていて本格的な対策というのは出ない。過剰融資とか土地税制という問題は意識にはあっても、実は政策的には出ませんでした。そして専ら、臨時行政改革推進審議会等では、土地は特別な財産、土地神話はおかしいと、土地に関する哲学を論じていました。民主党も社会党も自民党もみんな土地政策の中で土地の哲学を論じていました。土地基本法にいくわけですけれども、哲学なんか私はしようがないと思っていましたけれども、この時期には政策論議というのは具体の制度政策より理念性みたいなものをずっと論議していました。

おまけにこの時期にバブルの影響は地方圏に移っていきました。87年までは東京圏で終わっていた。ところがこの時期に全国に波及し、特に大阪・名古屋圏に波及してきました。大阪・名古屋圏というのは別に国際化・情報化ということがあったわけではないので、結局お金が、

金融緩和は東京で限界に達し、それが大阪・名古屋に移っていったのです。あの当時、私も大阪・名古屋に何回か行ったことがありますが、誰も国際化だ、情報化だとは言っていませんでした。要するにこれはバクチだと言っていました。バクチなら私は早い者勝ちだと、早く逃げるに限ると言っていましたら、まさにそのとおりになって、大阪・名古屋では逃げ足も速かったです。逃げ足も速くて1年足らずで実はバブルはつぶれました。

地価の上昇は全国平均で25%上昇し、東京圏でも68.6%、商業地で61.1%ですから、その周辺に広がっていました。丸ビルの賃料は坪6万、7万、それから株価も3万円台ということでしたが、リクルート事件があって、世の中の関心はそのほうに向かったかもしれません。

それから89年、これがまた大きな転換期でした。平成元年です。この時期に、天皇のご崩御もあり、時代は昭和から平成に変わります。内閣は竹下内閣から海部内閣に移っていきませんが、バブル経済のピークにきました。消費税が導入され、アメリカが前川レポートぐらいではダメだ。日米構造協議ということで、日本の内政問題に手を突っ込んできました。それまで輸出入の話でしたが、今度は土地問題にまで手を突っ込んできました。公共事業とか土地問題に手を突っ込んできて、この時期にさまざまな内政干渉をするわけです。借地借家法を改正しろとか、土地税制を何とかしろとか、容積率の緩和をしろとか、いろいろなことを言い出しました。

実はアメリカの戦略として、まさにこの時期にアメリカは日本叩きのために官僚統制をいかに叩くかということだったと思います。官僚統制の一番中心はやはり土地や公共事業でした。公共事業は談合がそれを支えているとか、土地・不動産は規制の強化がそれを支えているとかいうことがあって、アメリカが日米構造協議で土地問題を持ち出したのがちょうどこの時期でした。

そんな頃、幕張メッセがオープンする。それから地価は引き続き上昇し、東京都心では収まりましたが、大阪からさらに全国に広がる気配を見せました。東証の株価は39,000円、4万円に届こうとしていました。「10万円になる」と言う人もいたのです。しかし4万円が限度でした。今は7,000円ですか、8,000円ですか、いずれにしてもこの頃は4万円が限度でした。これが実は89年にまさに崩れるわけです。

それでこの時期に、1年以上論議した哲学論議が「土地基本法」ということで結びつきます。それで土地基本法ができて、何となくみんな政策はやったような感じになったのです。土地基本法なんて本当にたいしたことない。作文だけなんですけれども、これをつくったこ

とによって土地政策ができたような気分になったのがちょうどこの時期でした。

#### (6) バブルの崩壊、金融不動産の崩壊の発生

しかし、この時期、89年には既に地価は暴落を始めていました。その足音は多分、建設業や不動産業をしている人には分かったでしょう。しかし世の中でそれが分かるのはさらに90年に入ってからです。

1990年、地価公示で見ると、全国の地価の上昇率が住宅で17.0%、それから商業地が16.7%です。しかし東京圏では住宅6.6%、商業地が4.8%というふうに、まさに地価の高騰が東京圏では収まって、それから大阪・名古屋、さらに地方圏に移るという時期だったと思います。

バブルの頂点、この時期は国際的には湾岸戦争が始まり、東西ドイツの統一があり、国際的に大きな地殻変動が進んでいました。この時期に実は、政策としてはバブルをつぶす政策がとられました。これは土地基本法の影響もあったかもしれませんが、90年、日本銀行が地価高騰に「金融に責任あり」というレポートを出しました。当時、総裁が澄田さんから三重野さんに代わって、金融に対する反省が出て日銀は——政策委員会で発表することではなくて、日銀の調査レポートで「金融に責任がある。このまま行ったら中小金融機関に破綻が生ずるおそれもある」という発表をしたのが2月でした。

それからアメリカの圧力で、公共投資をこれから430兆円にするというのを決めました。公定歩合はこの時に、逆にバブルつぶしで2.5%から6%に引き上げられました。日米構造協議で土地に関する見直し法が出て、借地借家法の改正とか、或いは都市計画法の規制緩和、建築基準法の規制緩和とか、実はさまざまな注文がアメリカから出されて、日本はほぼそれに従いますということ、いわば白旗を掲げてアメリカの言い分を飲んだというのがこの時の日米構造協議の結論でした。

しかし、外ではバブルの崩壊の気配は濃厚で、不動産業者の倒産はかなりのスピードで進んでいました。土地税制の審議がこの春から始まりました。私も実は、なんと私が税調の委員になるのかよく分かりませんでしたけれども、大蔵省から「土地税制の小委員会をつくるからそこにお入りいただきたい」というようなお話がありました。そもそも土地税調というのは財界や労働界やマスコミや学者の偉い人が入るわけで、一市民が入るところではないと思っていましたが、その時に言われたのは「長谷川さんにはもう徹底して大蔵省の悪口を言ってください」と言われました。「あなたが悪口を言ってくれれば、我々はやりやすくなる。だから何でもいいか

ら市民的な意識で大蔵省の悪口、税制の悪口を言ってください」と、わざわざそういう話で実は税調の委員になりました。まあ若かったこともあってペットのような存在で、悪口さえ言っていればみんなが喜んでいたという状況でこの審議に関わって、地価税ということで論議が進むわけですが、その話は後から申し上げます。

不動産融資の総量規制というのも実はこの時期に出ました。これも後からお話しますが、銀行局長は金融機関に対して「不動産の融資を慎め」という通達をするのがこの時期であります。だからアメリカの圧力、それから日銀の政策変更、金利の上昇、それから総量規制、土地税制の改革、これらがこの時期に一齐に発動されて、そしてバブルの崩壊がはっきりするわけですが、バブルの崩壊自体は1989年に既にもうかなり進んでいたと思います。

私はこの時の地価政策は、首つりの人の箱を蹴飛ばすのと同じだと思っていました。後から箱を蹴飛ばしただけで、その速度を加速したかもしれませんけれども、「遅かりし由良介」だと思っていました。同じことをするなら1987年にしてあげばあんなにひどくならなかったのにということをつくづく感じていました。しかし、この89、90年というのは大転換期でした。

バブルが崩壊し、それが加速していくのが91年です。海部内閣から宮沢内閣に代わります。海部さんの時は、もう覚えている人もいないと思いますけれども、今の民主党の小沢代表がいわば影の参謀になって、海部さんが総理大臣になった。私も税調審議の時に海部さんが心もとないことばかり言うので、どういう総理大臣かなと思ったことがあります。陰の総理が小沢一郎さんだったので、この時にバブルの崩壊の後に海部さんが代わって宮沢さんになる。この時に実はもうバブルが崩壊したのに、バブル崩壊の対策が相次いで出されるわけです。

そして91年、バブル経済が崩壊する。国際的にはソ連が解体し、共産主義が崩壊する。資本主義万歳という時代が到来したわけです。同時に、地価の下落、不動産不況、不動産市場が停滞し、金融不祥事が起きる。このバブルの時期に、いわば金融が不動産にのめり込んだ不祥事がこの時に現れてきます。

あのバブルの時に、固有名詞を言うてはいけなけれども、北海道拓殖銀行が北海道中で集めた金を東京の土地に投入するとか、或いは北陸銀行が同じようなことをする。それで北陸銀行や拓殖は一番先に、いわばバブルの崩壊の後始末をさせられるわけですが、逆に何もしなかった地方銀行とか、ゼネコンでも乗り込

んだのと乗り込まない人の差ができてきました。この時期に実は、バブルにのめり込んだ企業或いは金融機関と、しなかった企業の差が顕著に出てくるわけです。

最初は実は金融機関の「機関の責任」というよりはむしろそこで働いていた支店長とかの責任問題ということで不正が起きたということで、銀行は「これは個人のことで」と言って金融機関の責任は認めなかったのですが、この頃に金融機関の不祥事が相次いで起きます。

#### (7) 遅かりし、土地総合政策、役に立った土地税制と土地金融の規制

そして、総合土地政策推進要綱という、まさに遅かりし由良介なんですけれども、これは91年になってからつくられるわけです。90年で既にバブルは崩壊していたのです。90年の暮れに土地政策審議会が土地基本法を踏まえた「今後の土地政策のあり方に関する答申」というのをを出しまして、そこでその方向を出すわけですが、これに基づいて91年に総合土地政策推進要綱というのを決めます。そこでは土地政策の目標として土地政策の整合性の確保、特に地価を引き下げる、土地神話を打破する、なんていうことをかなり大々的に論じたのです。もう昨日、地価は下落していると思いましたが、この時にこの政策を出すというのが、この総合土地政策推進要綱でした。そして借地借家法の改正、定期借地権の導入等がこの時期に進みます。

そしてまた、土地税制の改革をするのがこの時期です。91年に地価税が創設されます。この土地税制の話の後ほどいたします。その後、本土地総合研究所も1992年にスタートしております。私が勤めた明海大学もこの92年にスタートしている。遅いよという感じがしましたよね。もうみんな終わってから、実は土地総合研究所もできました。私も体よく「明海大学に不動産学部ができたからそこに行け」と、建設省から放り出されてそこに行ったのが93年でしょうか。

こう見ていただくとおり、実態と政策と随分乖離があるのです。これは結果でしか分からないから仕方がないので、この土地・不動産に関しては世の中の動いていることがよく見えないせいもあるかもしれません。或いは、情報資料はお役所にはなかなか到達しないということもあるかもしれません。そういうことで実は実態の動きと政策や制度の動きがかなりズレがあったのです。

この1992年を見ても、土地総合研究所ができたのがこの時期でした。そして私が大学に行くように言われたのもこの時期でした。私も明海大学の不動産学部ができた



というので、そこに行けと言われて1993年ぐらいですか、そこに移るわけですが、その後はまさに皆さんご存知のとおり、坂道を転がるごとく地価は下落し、不動産不況が進み、さらに金融危機というのが起きてきました。

そして1997年ですか、新総合土地政策推進要綱をつくって、「もう地価の低落はおしまいね、これからは土地の有効利用」なんていうことでお茶を濁したわけですが、以後、実は土地政策として明確な方向性が出ないままに来てしまった。今も実は、私は浮遊状況にいると思います。そういう時代がこの時期、少し時系列で見ましたけれども、それがこの時期でした。

#### (8) 何故バブルは発生したのか、カジノ経済の帰結

この時期に何が起きたかということをもう一度整理したのが2ページのところです。バブルの発生の要因というのは何だったのか。私の整理するところでは、それは政府や金融機関が主導した資産インフレ、実は我々がカジノ経済を演じてしまったということです。経済成長と地価の関係が非常にずれてしまった。私は本来、資産というのは経済成長の範囲で蓄積があるとずっと思ってきました。経済が成長しないのに資産だけが増えるはずはないと思ってきました。しかし、この時期、経済学者も経済の専門家も「資産は別だ」と言って、その資産がその価値をさらに生む。そして金融を進めて、さらに経済価値をもたらすと、みんなそう言っていたのです。私はどうも資産が経済成長を上回って一人で上昇するという真の意味が分かりませんでした。しかし、ほとんどの人はそうだと思った。それはやはり、30年、40年の土地、地価と経済の関係がそういうものをつくったと思いますが、しかしそれはどこかで破綻する。

サブプライムの問題も全く同じですね。そしてそのツケは最後には実は国民消費者に来るのだと思います。バブル経済のツケも、形式的には実は企業倒産とか、或いは金融機関の再編成で起きますが、そのさらなるツケはやはり我々国民の給料の引き下げや経済成長の鈍化ということで来るのだと思います。まさに今回のサブプライムも同じだと思うのです。そういうことが実は我々はもう嫌というほど経験したので、多分、今度のサブプライムでは日本の金融機関はあのサブプライムを買わなかったと思うのですが、しかし、そういう金融工学なにかでやはりそのリスクをうまくカモフラージュして、リスクを転化するという仕組みはやはり定着したのだと思います。これからはその問題が表れてくるのだろうと思います。

なぜバブル期が起きたか。一つはやはり土地や不動産

も国際的な経済の中でしかありえない。1980年代、国際的な経済の流れからいえばレーガン、サッチャーさんの時代です。アメリカは経済が悪化し双子の赤字。イギリスも労働党政権からサッチャーさんに移り、長年の低迷が続いている。これを実はレーガノミクスやサッチャーイズムで何とか解消しようと思ったわけです。それで小さな政府、規制緩和、民間活力、民営化路線、減税、金融緩和、こういう路線がこの時代の風潮だった。

これが実は中曽根民活にも波及します。そして日本国有鉄道がJRになる、日本電信電話公社がNTTになるという民営化路線が進み、さらにアメリカの財政赤字、貿易赤字の解消のために円高誘導、金融緩和、さらには日米構造協議による圧力が生まれるのがちょうどこの時期でした。これが一つの大きな流れだと思います。日本だけのバブルではなかったと思います。そのバブルを容認せざるを得ない要因が国際的にあった。

前川レポートというのがありました。日銀の総裁だった人が前川レポートを編纂する。当時、大変高い評価を受けたのです。前川レポートというと金科玉条にみんな「そう、そう」と、そう思ったのです。これによって金融緩和路線を進める。中曽根時代の小さな政府、規制緩和、民活活用、民営化、旧国鉄民営化、さらに国公有地の民間払い下げ、おまけにそれも競争入札で払い下げる。司法研修所とか、或いは新宿の西戸山等が競争入札で一番高いところに払い下げる。そうすると実はもう地価公示の2倍、3倍で、その土地を取得した企業が出たわけです。

多分、品川旧国鉄用地もそうでしょう。それから司法研修所もそうでしょう。多くの企業が金融機関の後押しを受けて競争入札で国公有地を確保する。そして政府もそれを助長する。しかし、他方で夕留の払い下げになると、これは東京都が抵抗して払い下げがストップする。それはそれでよかったのですけれども、また時期が悪いものだから、今度は国鉄の財政再建でほとんど役に立たなかった。あそこは20ヘクタールぐらいあったでしょう。だから当時、坪1億とかいって、うまく売れば2兆円、3兆円になるはずだったのですけれども、結果的にはあそこは多分、4、5千億円にしかならなかったでしょう。そういう国公有地の払い下げがありました。

それから金融緩和、低金利、過剰流動性などで貸し出し競争、銀行は資金をどんどん投入する。しかし企業は銀行からお金を借りない。エクイティ・ファイナンスが発達して、証券市場でお金を調達すれば金利ゼロでお金が調達できる。そのエクイティ・ファイナンスによる債権は金利ゼロだけれど、将来、株式に転換するからとい

うことになる、我々はみんな株に転換すればキャピタル・ゲインがつくからというので、金利ゼロの金融債を買う。買ってもらった企業はそれでもってさらにバブル投資をする。そういうエクイティ・ファイナンス等が出ました。そして株や土地やゴルフの会員権まで、みんながここに群がったわけです。

みんなが信じたのは、「資産は必ず上昇し、経済成長よりはるかに上昇するに違いない。政府もそう言っているから間違いない。金融機関もそう言っている」というので、みんな人のせいにするのです。みんな人のせいにして、不動産会社になると「いや、政府もそう言っている」と。それで国土交通省に聞くと、「あれはアメリカが言っている」と、だんだんだんだん行って、どこに行くか分からなくなってしまふんですね。最後には神様だ、ということになるのだと思いますけれども、およそみんな実は無責任なんですね。

みんな人のせいにする。みんな人のせいにして、「そうだからいい」と言う。それはあの当時の我々サラリーマン社会の典型なのです。右と言えば右、左と言えば左。お役所もそうでした。反論したら必ず袋叩きにあいますから——袋叩きにはあわなかったですけれども、私もあまり発言させてもらわずに、くやしいからマスコミで発言をしていました。中で発言しても聞いてもらえませんが外で発言すると、つい叱られて、ついに外に放り出されるということになるわけですが、それはそれでよかったのです。自分で言いたいことを言いましたから、それでよかったんですけれども、世の中全体は実はサラリーマン社会だったということだと思います。

今回のサブプライムを見てもそうだなと思います。本当に金融工学なんかできて、分かったものを訳が分からなくしてリスクを先に延ばす。うまいなと思ったのです。そういう仕組みというのは、あのバブルの時にもあったし今回もあったと思います。それを実は無責任にみんなで拡大すると、今度のサブプライム騒動になるのだと思います。

それからもう一つは、土地・不動産市場が国際化・情報化する。IT産業が増えてインテリジェント・ビルが増えるということで、オフィスビルの需要が増える。都心の土地需要が増大する。東京はロンドン・ニューヨークと並ぶ国際金融センターだというふうに言われました。外資系企業がどんどん参入する。東京のゴールドトラリアングルは日本橋とどこかと丸の内と霞ヶ関（丸の内、日本橋、大手町）、そこに世界中の金融機関が集まる、というようなことが言われました。

#### (9) カジノ経済の帰結

私も当時、金融機関の人に「外資の銀行はあといくつ残っているんですか？」と聞いたことがあります。でももうほとんど来ているじゃないですか、残りはジンバブエかタンザニアの銀行ですか、なんていうことを聞いたことがあったのですけれども、ほとんどの人が実は「国際金融機関になるからオフィスが必要。政府も5000haいると言っているから間違いない」と言って、ここでこの2000年までに5000haのオフィスが必要ということが、まことしやかに定着したのです。

私はこれに嘸み付いたんです。どういう根拠でそういうのを計算したのだと。ただのはっきりした根拠はなかったのです。その後、国土庁は、まあ言ったらバナナの叩き売りみたいにして半分に引き下げてしまった。下げた根拠もなかったと思います。やはり、しっかりした情報とか資料がないままに空気で流されるということがやはりこの時の大きな問題だったと思います。

実は私もゴルフの会員権を買って失敗しました。当時、建設省を辞めて退職金があったので、友達がゴルフの会員権が底だから買えと言うんですね。そのゴルフの会員権を買って、そうしたら3分の1に減ってしまって、今でも持っていますけれど、まあ私自身も失敗しました。また、スポーツクラブの会員権を買えというから、300万円買って3回行ったらつぶれてしまって、これも1回で100万円だなんて言って。でも自分の金でやったから良かったんです。私は友達から「ここで投資したらいいかしら、どうかしら」と聞かれたこともありました。だから、「自分の金でやるなら好きにやれ。人の金だったら、貸したやつにやらせろ」と言って、半分諫めていましたけれども、あの時にやった人は自分の金じゃないんです。人の金でやったんですよ。金融機関がそれをさせていたんですね。そういう仕組みが実はこの時期の大きなマイナスだったと思います。

それからもう一つは、過剰な財政出動、円高対策で6兆円の財政出動をする。税制緩和をする。規制緩和をする。土地利用の規制緩和をする。市街化調整区域の緩和をする。容積率を緩和する……と、本当に言ってみれば、アメリカが言ったというので全部それが金科玉条でそうしたわけです。高層ビルが出現するのもある程度必然だったかもしれませんが、その容積率の緩和というのは錬金術のようになってしまいました。私も、容積率の緩和というのは緩和したものが消費者のために役立つのはいらうと、しかし実際は供給者のためにしか役立たない、と文句を言ったのですけれども、半分良くて半分はやはり空中利権になってしまったと思います。



それからNTT株を競争入札で売る。天皇陛下60周年記念通貨を発行する。これも変な話だと思いました。原価6万円のを10万円を出して、10万円で買わされた。金(きん)にすると6万円にしかならない。その後、誰かがやはり6万円で金貨をつくってきて10万円で買わされたということで、大蔵省はここで儲けた分だけまた大損したというバカな話があります。

それでその間に、国民・企業の土地意識に土地神話や地価神話が定着する。財テクや土地テクが横行する。長期にわたるバブル経済、カジノ経済を政府・金融機関の主導で継続する。土地や不動産は仮需要、投機資産になる。資産インフレ、株、土地、ゴルフ会員権、絵画などが超インフレになる。これが実はこの時代の特色だと思っています。「みんなで渡ればこわくない」という、我々が持っている、何ていうのですか、行動様式というか、サラリーマン根性というか、これが実はここまで推し進めたのです。

1987年に、同じことをやって良かったと思うけれども、逆に、逆噴射をしてしまった。それで1989年に1年半も土地基本法論議でもって哲学論ばかりやっていた。それで90年になってやっと結びついたら、その時にはもうバブルは崩れていた。崩れた後に、金融強化、税制強化が起きて、言ってみればバブルの崩壊を加速はしたけれど、逆に底沼に落とし込んでしまったというのが、この時の結果だろうと思います。

#### (10) 土地政策の本質、総合土地政策の目標、金融と税制が主役へ

ポイントは実は3点だと思います。ポイントだけ少し申し上げます。

まず、土地政策について総合土地政策推進要綱で出たポイントだけ見てみますと、「投機的取引とそれを助長した不動産融資を地価高騰の要因とするこれまでの認識に立ちながら、より具体的に、土地市場における法人の投機行動を抑制し、資産としての土地の有利性を税制が許したことを批判し、適正な土地利用を促進する制度が不十分であることを指摘した」ということで、まさにバブルのその中にバブルの本質である金融とか税制に関わってきたというのがこの時の政策でした。

基本的な考え方として、土地政策の目標を、土地神話の打破におく。適正な地価水準を実現する。適正かつ合理的な土地利用を確保する。この3点に絞り、そのために基本施策として土地需要の抑制、土地取引規制、住宅・宅地の供給促進、土地利用の充実、それから土地情報の整備ということですが、ポイントは実は税制と金融にあ

ったと思います。本来、土地政策というのは、私はもう太古以来、税制と金融だったと思います。大化の改新だってみんな金融・税制。明治の地租改正にしても、全てあるのは税制と金融だったのです。

ところが、我が国の土地政策では、特に我々の時代の土地政策では金融と税制はサブだというふうになったのです。それは実は土地政策をするのは建設省と国土庁であり、自治省や大蔵省はその役にあらずということだったと思います。常に実は、金融・税制がサブに追いやられたと思います。

この土地基本法の一番は、金融や税制が土地政策のいわば要だということを出したことだと思います。大蔵省も自治省も、実はその要だということ認識して金融財政を改革するように進んだことだと思います。本来ならこういうことが1987年とか85年にやっておけばよかったのですが、その当時は専ら、宅地供給を拡大しましょう、ニュータウンをつくりましょう、住宅のローンを増やしましょう、ということばかりで、本質的な金融とか税制はノータッチだったと思います。

それがこの土地基本法によって金融と税制が実はポイントだということになって、そして、たくさんありますけれども、金融・財政がポイントだということを見るために、まず税制については税制調査会が纏めたのです。その税制調査会でまとめたものが「税制の公正・中立という観点から土地政策の手段として位置づけることを誤りとし、土地問題の解決はまず土地政策が国土の計画的利用、都市計画手法の活用、投機的な土地取引の抑制、不動産融資の適正化等によって図るべきであり、税制はそのような土地政策の展開を側面から支援することとどまる、という主張を繰り返してきた。

しかし、ここでは、土地問題の解決において税制が果たすべき役割の重要性を認めるとともに、土地基本法の成立によって土地政策の総合的な推進が可能となったことから、税制が土地政策に積極的なかわりをもつ条件が生まれたこと」を強調している。

そして「土地問題の解決のために税制の側から積極的に関与することが可能となり必要となる」という認識がまとまった。具体的には「①土地保有税(仮称)の創設、②固定資産税の評価の見直し、③長期譲渡所得の強化、④特別控除、買換え特例等の見直し、⑤相続税評価の適正化など」、それが地価税として結びついたということだと思います。

#### (11) 地価税の本質、地価水準の引上げ

地価税、もう皆さんすっかりお忘れになったと思いま

すが、この時にできました。もう少し中身を見ますと、14ページ、下のほうに書いてあるとおり、国税の土地保有税で、毎年1月1日に法人および個人が有する土地に課税し、基礎控除は15億円、面積比例控除は3万円以下の土地は控除、居住用資産は非課税、1平方メートル3万円以下の土地は非課税。こういうふうに地価税ができたわけです。

私も地価税をつくる時に税調の委員でここに関わっておりまして、大変不思議に思っていたのです。本当は固定資産税の論議だったのです。長年、固定資産税の論議というのは固定資産税の実効税率が低い。表面税率が1.4に対して、実効税率は0.1とか0.2にならない。課税評価額を時価に揃えないから実効税率が低くなる。これが土地の資産としての有利性を増しているという論議が、実は経済学者やほとんどの人はそう思っていたと思います。

この時にやるべきなのが、固定資産税を強化すべきだと私も思っていましたし、ほとんどの人はそう思っていました。しかし当時、固定資産税は聖域でした。聖域というのは、一切公表してはいかん、いい加減さがばれては困る。評価のいい加減さとか、アンバランスというのが固定資産税に内在していたのです。だから固定資産税の徴税調書に評価額は書いていない。実は誰も評価額が分からない。高いか安いか分からない。隣の町の固定資産税の評価と自分の町の評価がどのくらい格差があるか分からない。パンドラの箱を開けるのは多分、自治省も自治体もこわかったのです。だから固定資産税を評価の土地政策のベースのことは、自治省は断固反対したのです。そこで実は固定資産税の代わりに、ということで地価税というのが出てきたわけです。

地価税をつくる時に私は大蔵省の人に、本当にできるのかと聞いたのです。

「大体、大蔵省は土地の台帳を持っていないでしょう。昔、地租は国税の所管だったけれど、もう離れてから40年、50年経って、もうどこにも持ってないんじゃないですか、どうやって押さえるんですか。それから全国1本ならば、全部名寄せしなければならぬでしょう。できるんですか？」と聞いたのです。

そうしたら大蔵省は、さすが頭いいなと思ったのは、「大丈夫だ」と言うんです。まず申告課税にしよう。「申告課税にすれば大丈夫だ。大手の企業の財務資料は全部分かっている。出さなければみんな分かる。その代わり、個人は分かっているから個人は全部抜く。まず住宅地を全部抜きます。それから1平方メートル3万円以下の安い土地も抜きます。中小企業に対しては全部抜きます」

と。要するに大手の三越とか三菱地所とか三井不動産をやっつけばいいんだという話だったのです。あ、それならうまいと私も賛成しました。そういうふうにごくごく絞ったのです。

申告課税にして、大企業の高い土地からしか課税をしない。これで実は地価税が通ったけれども、誰も文句を言わなかったですね。私も黙っていましたけれども。だけど問題はそこに書いてあるとおり、そういうことでした。それで、大規模高額土地所有者を狙い撃ちしました。そして固定資産税納付者の数字は1億8,000万筆で、3,600万人だそうですね。けれども、地価税の申告はたかが22,000件でした。

極端な固定資産税の実効税率の低さを何とかして直そう。情報の公開や資産の非公開性、評価額の非公開性を正そうというのがもともと趣旨でした。本来なら固定資産税の強化が先でした。自治省の反対で情報公開は国税でやるしかないというふうになりました。徴税組織、情報の欠落、台帳がない、名寄せ不能、これを申告制や住宅地を除外し、個人を除外し、低価格土地を除外し、大企業の土地保有税は国税庁が把握しているから大丈夫だということで申告制にして課税をしたわけです。

ただ、この地価税の最大の効果というのは実は土地の評価額を引き上げたことなのです。固定資産税にしよ、相続税にしよ、あらゆる税制のベースの地価を時価相場にもっていったということなのです。地価公示の地価にもっていった。あの時、どういう基準がよく分からないけれども、相続税は8掛けで、固定資産は7掛けだと。誰が決めたんだと思ったのですけれども、そう決まってしまった。いまだに誰が決めたか分からない。でも7掛け、8掛けに決まった、これは極めて大きかったと思います。地価税をやめてもそのことは残るわけですから。地価税をやめても相続税の課税評価が地価公示の8掛けであり、固定資産の評価が7掛けであるという、そのこと自体はきちっと残ったわけです。

この地価税としても土地の評価額を引き上げることにあったわけです。いつだってやめたっていいんです。やめたってどうってことないです。やめたって、地価の評価額を引き上げたという事実は消えないわけです。従って、実は私は地価税の効果というのは今だにあるのだと思います。あれもスタートしてもう3、4年後にやめちゃったでしょう。怨嗟の声が出てやめた。あれはあの時はやはり大企業は文句を言えなかったと思います。要するに銀座のデパートや、或いは三菱のオフィス街とか、そういう所が狙い撃ちです。それでほとんどの人は、俺は関係ない、と思ったわけです。あに図らんや、その地

価の課税標準の引き上げ、地価公示の連動した引き上げということは固定資産税にも相続税にもみんなに及んでいたわけです。それが実は、やはり税制のゆがみを正したと思うし、また地価政策に随分寄与したと思っています。

皆さんはやはりへーっと思うかもしれませんが、地価税は確かにおかしな税金でした。固定資産税を強化しないということの代替として出てきたのです。最初は名前も決めなかった。地価税という名前がついたのは党の税調にいつからついたのです。党の税調の人もどのくらい理解しておったのか、大蔵省もその税制を担当する人以外のどのくらい理解していたのかかなり疑問だと思います。やはり空気に流されてしまった。世論もバブル叩きに味方しておったので、地価税のいわば機能とか問題点についてあまり議論しなかったと思います。それが現在まできているのだと思います。

#### (12) 金融こそ地価変動の最大の要因

もう一つは金融です。16ページ、土地関連融資の抑制についてということです。これは平成2年3月27日に全国銀行協会連合会長あてに大蔵省銀行局長通達、大蔵大臣通達でも次官通達でもない銀行局長の行政指導で、本当にすごいなと思います。全金融機関にいわば経営方針を示して、そのとおりにやれということなんですかね。

ここでは、16ページ真ん中あたりですが、「当局としては、金融機関の土地関連融資については、内需拡大に必要な資金の円滑な供給に引き続き配慮しつつ、金融面からも地価問題に積極的に対応するために、金融機関の融資全体に対し、均衡のとれた水準にすることが望ましいと考える」ということで、このために「不動産業向け貸出については、公的な宅地開発機関等に対する貸出を除き、その増勢を総貸出残高の増勢以下に抑制することを目途として各金融機関においてその調整を図るよう」にいろいろ行政指導してくれという、こういう通達なんです。

ここでは融資をやめろとは言っていない。融資は他と同じ並みに抑えるようにしなさいというだけで、やめろとは言っていないけれども、しかしこれはやはり「バブルやめ」の号砲だったと思います。多分、金融機関はどこともやめたかったと思います。この1年半ぐらい前から。どうやって、いわば不良債権の増大を防ぐかということは、多分、銀行の経営者とすれば1年前から考えていたと思います。のめり込んだ銀行、飲み込んだ銀行、いろいろあったと思います。

ただ、日銀の総裁が澄田さんから三重野さんに代わる。

それから日銀が緊急レポートを出して、「バブルの拡大に金融に責任があった。このまま放置すれば中小金融機関に多大な損害が生ずる」と書いてあるのです。その後、公定歩合を6%に上げて、それからこの通達が出るわけです。これはまさにバブル打ち止めの号砲でした。号砲を発すると同時に、金融機関は一斉に回収に走ったのだと思います。まさに全速力で走っているのが急にひっくり返りますから、まさに事態は大逆転するのだと思います。これによって実はバブルは加速的に落ち込んでいったと思います。

この後、あの行政指導は憲法違反だとか法律違反だとか、いろいろなことを言う人がいました。バブルをさんざん煽った庭山さんという、住宅金融機関の長、彼がえらく自分の省庁の金融規制についての指導を憤っていましたし、みんな法律違反だとか憤るわけです。

こんなことは昔からやっていると申すのです。この時に初めてやったのではなくて、列島改造の時も同じような通達を出しているわけです。ただ、この通達が出る前に国土庁は大蔵省に対して何回も「何とかしてくれ」と言っているんです。それで窓口指導とか、或いはヒヤリング等のようなことをやって、実は間接に金融機関の抑制をしてきたのです。そういう意味で実はここで初めてではなくて、従来やっていたのです。ただ、日本の行政のように行政指導で銀行局長の力が法律より強いというのは、これはびっくりしました。

しかし、私が見るところ、実はこれは法律違反ではなかったと思います。世の中の人々はみんな法律違反だとか、法律に根拠がないのにけしからん、と言う人はいました。「引かれ者の小唄」というのだと思いますけれども、そう言う人もたくさんいました。しかし、土地基本法の4条で「土地は投機的取引の対象にしてはならない」という、これも変な、したらどうするんだという話ですけども、実は法律はそういう条文になっています。「土地は投機的取引の対象にしてはならない」とあります。

それから公共団体の責務として6条で「国及び公共団体は基本理念にのっとり施策を作成し、実施する責務がある」、それから9条では、「政府は法制上、財政上、および金融上の措置を講じなければならない。」「政府は法制上、財政上、及び金融上の措置を講じなければならない」と書いてある。

金融上の措置というのはまさに行政指導による総量規制というのはもちろんでしょうし、金利もそうでしょう。だから法律の根拠はあったと思います。あったと思いますが、しかしもっと早くやっておけば、日本全体が引っ繰り返ることはなかったと思う。なにせ、90年に



って、税制も金融も一斉に始めたわけです。それもアメリカの圧力の中で、それを一つの言いがかりとして、或いは土地基本法による哲学論を言いがかりにして、一斉に始めてしまった。始めた時には既にもう、先ほど見ていただいたように終わっておったのです。91年秋にはもうトリガー付で解除するとか、金利を引き上げ始めます。まさに情勢は大逆転しました。

### (13) サブプライム騒ぎ、誰が後始末をするのか

やっと片付いたと思ったら、サブプライムでまた同じことの繰り返し。あの時はやはり後始末をする組織なり体制があったと思いますけれども、今回はもっと悪いことに、それがなくなってしまった。国際的なアメリカがこけてしまった時に、誰もそれをカバーする人がいなくなってしまった。おまけに、あのバブルの時代では土地や株にしろ、或いはゴルフの会員権にしろ、実物の投機でした。今度はまさに紙の投機ですから、どうしようもない。

私も先日、いつまでも金融機関に定期預金をしても仕方がないと言われたから、銀行に行って、どうしたら良いですかといたら、国債を買って、外国債を買ってというから、外国債というのはどうなっているのですかと聞いたら、カナダ債とかオーストラリア債を見せてくれて見ましたら、いろいろなものが入っているんですね。いろいろな債権がごちゃごちゃに入っていて、それが合体してファンドになっているらしいのです。「中身はどんなですか？」って、「中身は分かりません」という話です。ああ、金融工学とはそういうものだと思います。訳が分からないものにしておいて、とにかくコンピュータを使えばどんな計算でもできるということでやっているのかなと思いました。バブルの時はまだ良かったんです。物だから。不良債権対策も不良資産対策ができたわけですから。

しかし今度は、誰も分からないで、どこでどうバランスがあるのか分からないのだと思います。それだけに始末に負えないという感じがします。今さらまた国際的なルールをつくってもやはり遅すぎたと思いますし、先行きは私もよく分かりません。

2、3日前も建設省の元仲間と会った時に、みんな「いい時に辞めてよかったな。今いたら大変だ」と言っているだけです。確かにそうですよ。今いるお役人は大変だと思います。かなり右往左往、先が分からない状況が今だと思います。

しかし我々は少なくともこのバブルの時にいろいろな経験をしました。いいこと、悪いこと、たくさん経験

しました。それはやはり政府としても企業としても、いろいろな意味でしっかりアーカイブして残していかなければいかんと私は思います。

しかしこの20年、実は誰もまとめてくれていないものですから、先ほど説明しました年表のようなものを作ったり、或いはこの時期に何が起きたかということをやちゃんと資料として整理しておこうと思い、こつこつやっているのですが、一人ではどうしても限度があるので、ぜひこういう土地総合研究所なりで、この20年の、或いは25年の軌跡をしっかりアーカイブして、いいこと、悪いこと、しっかり残しておく。これは実は、今度のサブプライムの問題にとっても非常に大事だと思うのです。

今日の話は愚痴話になりましたけれども、そういうことで金融・税制が出てきた。これが実はまさに事態が逆転したと思います。本来、戦後の土地政策の中でもっと早く税制について、金融について政策がもう少し進んでおれば、私は日本の土地・不動産はかなり変わったものがあったと思います。

### (14) 必要な土地のアーカイブ

わたしは役所を辞めてからそういう土地史の勉強ばかりしました。けれども、これだけ豊かに経済成長しても、なぜ田園調布ひとつできなかつたか。経済がこれほど豊かになったのに、なぜ我々は高級住宅地ひとつできないのか。なぜ浦安の住宅があんなにせこいのか、と思っていましたが、結局、それはやはりこの間の土地・不動産の政策なり制度が決して十全でなかつた。

もし経済成長と、或いは所得と地価の上昇が連動する——戦前はそうでしたから、そういう構造であったなら私たちはもっと豪邸に住んででしょう。もっと広い住宅に住んでいたと思います。しかし今だに私は59平米のマンション暮らしで、どうも経済成長の恩恵はあまり受けてないと感じますけれども、しかし今から言ってもしょうがないです。今から言っても始まらないので、ぜひ、次の世代に——私は既に古希を過ぎましたので、もはや先のことは知ってるかという感じですが、ぜひ次の世代に我々の経験や知見をしっかり残しておきたい。ぜひそのことを土地総合研究所の皆様もしていただければというふうに思います。

最後に、資料ですが、17ページ、これは私がつくったのではなくて、さるところからもらったのですが、我々の時代というのは人口ひとつ見てもえらい時代にいた。1900年から2000年までの人口はほぼ3,300万人から12,693万人とほぼ4倍に大きくなっている。これが、これから100年間で4分の1になるそうですから、まさ

に異常な時期に起きているわけです。まさにこういう異常な時期に起きている。

これは将来、国際化が進んで、日本がもう少しインターナショナルになれば変わるかもしれませんが、いずれにしても、我々自身から見てもこうなるのが必然だという感じがします。私には孫がいせんから。どうもそう見ているとやはりこんなもんかなと思います。これと不動産がどう関わってくるか。

その資料として、18 ページ、19 ページは、東京周辺の人口とそれから宅地の面積の推移を示したものです。いかに我々の時代がいろいろな意味で、宅地面積でも人口の推移でも、異常な時代であったかということがこの推移で分かると思います。

19 ページにその数字が出ていますが、宅地面積一つとってみても、1960 年から 2000 年にかけて急上昇で増えています。下の表で宅地面積を見てみますと、下に 1900 年の人口が全国で 4,500 万人、これが 2000 年に 1 億 2,689 万人ですから、2.79、約 2.8 倍です。それから東京圏では 6 倍、東京都で 5.2 倍、ここには書いていませんけれども、埼玉県で 5.9 倍、神奈川県で 9 倍に増えています。

同時に宅地面積が、その下にあるとおりですが、全国の宅地面積が 3,832 平方キロメートルから 15,389 平方キロメートルですから、4 倍に増えています。それから東京圏で 4.83 倍、東京都で 6 倍、埼玉県で 3.5 倍、千葉県で 4 倍、神奈川県で 8 倍に増えています。そうすると、人口の増加と宅地面積の増加はほぼ同じであります。この宅地面積の中には多分、道路もあるし、住宅地もある。いろいろあると思いますが、いずれにしても 100 年間で人口は 4 倍、宅地面積も 4 倍に増えた。

やはり土地・不動産の事業というのは結局、人の数、経済に左右されると思います。これから 100 年間、まあ 10 年、20 年でもいいです、どういうふうになっていくかと言えば、基本的にはやはり人口と、それから経済によって決まる。それから大きくなったものは小さくなる。

私が役所に入った時代はまだ東京都の範囲は 23 区内だったわけですがけれども、辞める時にはもう向こうの八王子の山にぶつかって、返転して海のほうに行ってしまうぐらい広がったわけですがけれども、これも実は多分この大きさというのは縮小されるでしょう。おまけに都心の再開発や容積率緩和でもって都心にどんどんつくっていますから、人が増えないのに、経済が収縮なのに全国に拡大するわけがない。そういう時代になるのは必然だと思います。

そういうのはやはりマクロで見た社会、経済というの

を我々はもっと理解をさせて、そして土地・不動産政策をもう少し時代に即応したものにしていく必要があるのだと思います。多分、この十数年、土地政策は浮遊状況にあると思います。一体、土地基本法というのがあるのを知っている人がどのぐらいいるのか。地価公示はどのぐらいやるのだろうか。或いは、国土利用計画法ではどうかと言っても、やはりあの時代はあれが必要だったのです。地価の高騰が続き、経済成長より上がった土地ができた時に必要だった制度なのです。それが逆転した時に、あの政策や制度の存在がどのぐらいあるのか。

土地総合研究所もできたのは 1990 年、ちょうど収まる時期ですね。それから 5 年前前にできておけばかなり発言があって、いろいろな影響力があったかもしれませんがけれども、終わってしまった後は言い訳しかできなかったです。多分、お役所も実は今は——言い訳だけはするなと思いますけれども、言い訳と今のものを追うだけで、証券化ができれば証券化を一生懸命追いかけて、どうかと思うぐらい証券化を掲げて、地方都市でも証券化するなんていうばかなことを言っていたから、本当かなと思ったんですけども、しかし、大事なことはやはりこれまでの 20 年の軌跡をしっかりと捉えて、そしてこれから 20 年、30 年先の展望を見て、その政策論議を是非してほしいというふうに思います。

今日の話はかなり脱線しましたし、お気に障るところもあったかもしれませんが、いわば皆さん方のやや先輩として経験してきたお話をさせていただきました。

以上