

2008. 12. 19 長谷川 徳之輔

## 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。

サブプライムローンの破綻によるアメリカ経済の危機は、国際社会全体に波及して、世界的な金融危機を招来し、景気の大幅な後退、大不況、金融機関の破綻など100年に一度の資本主義の危機が現れたといわれている。その先行きはいまだ不透明であるが、100年に一度の危機というもの、わが国では、つい20年前にバブル経済の発生と崩壊、地価の高騰と暴落を経験しており、その構造は今回の国際経済危機と変わらない。歴史は繰り返すが、今回は、その規模が、全世界の及ぶ巨大なものであり、21世紀の国際経済が危機の瀬しているが、その本質は、20年前のわが国が経験した金融不動産危機と同じであり、国、いや、国際社会全体を上げて狂奔した投機経済、カジノ経済の帰結である。その対象が実物の土地不動産か、証券化による土地不動産かの差であり、その本質を見るために、わが国のこの20年のバブル経済の発生と崩壊、特に地価の高騰と暴落の軌跡を検証してみよう。

## 第1 1955年から2005年まで、半世紀の地価とマクロ経済の変動 図-1

1955～2005、45年間			
名目経済規模	8.6兆円から511兆円	58.8倍	年平均成長率 9.5%
実質経済規模	4.8兆円から53.1兆円	11.1倍	年平均成長率 5.5%
地価指数(6大都市、不動産研究所資料)		60.4倍	年平均変動率 9.5%
1955～1985 30年間 バブル発生まで			
名目経済規模		37.7倍	12.9%
実質経済規模		7.8倍	6.5%
地価指数(6大都市)		56.1倍	14.4%
1985～1990 5年間 バブル経済の発生拡大地価暴騰期			
名目経済規模		1.4倍	6.0%
地価指数(6大都市)		3.0倍	24.4%
1990～2004 14年間 バブル経済の崩壊地価暴落期			
名目経済規模		1.12倍	0.8%

全国地価指数 住宅地	0.57倍	-4.0%
商業地	0.32倍	-7.8%
東京圏地価指数住宅地	0.45倍	-5.4%
商業地	0.22倍	-10.2%

1955～2000 45年間 名目経済規模成長率と地価の変動率は同じ9.5%、  
 短期的には大きな差はあっても長期で見れば、地価も経済の一部、連動する。

1955～1985 30年間 地価の変動率は経済成長率より高いが、1.12倍程  
 度、数年の時間差で地価の変動に経済成長がキャッチアップする、時間差で追いつく関係  
 を維持、ローンが有効、借金しても早く手に入れたほうが得。土地神話、地価神話の定着  
 需要拡大に見合う供給拡大策有効

1985～1990 5年間 地価の変動率は経済成長率の4.1倍、時間差では経済  
 規模は地価に追いつかない、格差は拡大する関係 不均衡が続く。投機抑制、需要抑制策

1990～2004 14年間 地価の変動率と経済成長率に連動性はなく、45年間  
 の地価と経済の関係の調整過程、最終的に地価変動率と経済成長率の連動

2005年以降、国際的な経済動向、土地不動産市場への外資の参入、不動産の証券化  
 などによる地価の変動、経済成長率に関係なく一部地域の地価の上昇、長く続かず崩壊、  
 再度の地価暴落、歴史は繰り返すが、長期的には地価の変動も経済成長に連動する。

## 第2 バブル経済の発生と地価の高騰 地価抑制の土地政策

1985年から1996年まで 土地不動産の推移、政策、制度の動き、年表 図-2、

### (1) バブル発生要因、政府・金融機関の主導の資産インフレ、カジノ経済

1980年代の国際的な経済の流れ、レーガン、サッチャーの時代、アメリカ経済悪化、  
 イギリス経済の低迷、レーガノミックス アメリカ経済双子の赤字、貿易収支と財政収支  
 の赤字、小さな政府、規制緩和、民間活用、民営化路線、減税策、金融緩和、アメリカ経  
 済の再生に对外圧力、1985年のプラザ合意、円高ドル安（84年244円>86年1  
 60円）、対日米構造協議

前川レポート内需拡大、金融緩和路線へ、中曽根時代 小さな政府、規制緩和、民間活用、民営化路線、旧国鉄民営化、国公有地の民間払い下げ、競争入札、金融状況は、金融緩和、低金利、過剰流動性、貸し出し競争、資産への投入、企業のエクイティファイナンス、土地、株、ゴルフ会員権の高騰

土地不動産市場、東京の国際化、情報化、オフィスビル需要の拡大、都心土地の需要、3大国際金融センターへ、外資金融機関の参入 都心のゴールドトライアングル、アークヒルズ完成、国土庁の首都改造計画、東京23区で2000年までに5000ヘクタールのオフィス床面積必要予測、もうひとつの東京都心

過剰な財政出動、円高対策で6兆円の財政出動、税制緩和策、規制緩和、土地利用規制の大幅緩和、市街化調整区域の緩和策、容積率の緩和策、山手線沿線内高度利用を指示、高層建築物の出現、NTT株を競争入札で発売、天皇陛下60周年記念金貨の発行、政府主役のカジノ経済演出

国民・企業の土地意識、土地神話、地価神話の定着、財テク、土地テクの横行、長期の渡るバブル経済、カジノ経済を政府・金融機関の主導で継続、土地不動産は仮需要、投機需要、資産インフレ、株、土地、ゴルフ会員権、絵画など資産超インフレに

## (2) 地価抑制の土地政策

当初は資産インフレに便乗、抑制より供給促進、バブル経済を促進する政策と地価、資産インフレを抑制する政策の矛盾、土地基本法など哲学論に終始し、遅すぎ対策、政策を出動するとき、1991年にバブル経済は行き着くところまで暴走して瓦解していた。

地価抑制を目標に、土地投機の抑制、需要抑制、このための土地税制、不動産金融が主体に、地価税の導入、不動産融資の総量規制、1985年までの需給不均衡からの地価高騰、需要に対応する供給拡大策を転換して、仮需要、投機的な土地取引を規制する対策、しかし、遅すぎた。

緊急土地対策要綱	昭和62年(1987)	土地臨調審議	緊急答申
総合土地対策要綱	昭和63年(1988)	本答申	土地基本法へ
総合土地政策推進要綱	平成3年(1991)	土地基本法に基づく政策	
臨時行政改革推進審議会(土地臨調)	緊急答申	昭和62年(1987)	
臨時行政改革推進審議会(土地臨調)	本答申	昭和63年(1988)	

- 土地基本法の制定施行 土地の基本原則、哲学論、平成元年（1989）
- 日米構造協議、アメリカの内政干渉圧力、土地、公共事業など 平成2年（1990）
- 日本銀行 地価高騰に金融の責任、金融不安の恐れと自己批判 平成2年（1990）
- 政府税制調査会土地税制改革答申 平成2年（1990） 地価税導入、市街化区域内農地の課税強化 図-3
- 土地政策審議会土地政策のありかた答申 平成2年（1990）政策の中心 税制と金融
- 地価税 市街化区域内農地の宅地並み課税の強化 その考え方、問題点など 図-4
- 不動産融資の総量規制、不動産金融 その考え方、問題点 図-5

### 第3 バブル経済の崩壊と地価の下落、経済再生の土地政策、また反転

#### （1）バブル経済の崩壊

1991～2000 バブル経済の崩壊以後、地価の急落、経済の落ち込み、資産デフレ、企業の倒産、金融機関の破たん、不動産金融危機、経済再生最優先、地価税停止、不動産融資抑制解除、規制緩和、都市再生、景気刺激、インフレ対策、不動産の金融証券化、土地利用の規制緩和、容積率の規制逐次規制緩和

1990年、バブル経済の頂点、バブル経済は暴走し、自滅する。昭和から平成へ、政府日銀、政策転換、バブルつぶしの対策、日銀総裁交替、バブル発生に自己批判、金融危機予想、不動産融資への総量規制の導入、公定歩合の引き上げ、投機資金を断つ対策、有効に機能

日米構造協議でもアメリカの圧力、容積率などの規制緩和、市街化区域内農地の課税強化、借地法の改正など、政府税制調査会土地税制の改革、地価税の導入、市街化区域内農地の課税強化、課税評価額の実質地価に連動など 土地政策審議会 地価引き下げを決定

バブル崩壊以後、景気対策、不良債権対策、企業、金融不動産危機、銀行の倒産、ゼロマイナス経済、経済の低迷、金融機関の救済策、インフレ経済、逆の方向へ

#### （2）経済救済策、金融危機対策

総合土地政策推進要綱（1991. 1） 平成3年 地価の引き下げ、土地神話の打破  
借地借家法の改正（1991. 1） 定期借地権の導入  
生産緑地法改正（1991. 12） 長期営農継続農地制度の廃止

地価税の成立（1991. 4） 国税、土地保有税、政策税制  
不動産融資の総量規制（1990. 3） 銀行局長通達、行政指導  
不動産融資の総量規制のトリガーつき解除（1991. 12）

生活大国5カ年計画（1992. 6） 年収5年分で住宅確保  
総合経済対策（1992） 公共用地の先行取得、不良資産保有会社  
金融緩和、公定歩合の引き下げ  
地価税スタート（1993. 1） 最大の効果、課税地価の引き上げ、他税への波及

共同債権買取機構設置（1993. 4）  
緊急経済対策（1993. 9）  
主要銀行の不良債権14兆円と公表  
不動産特定共同事業法制定（1994. 6） 不動産共同事業、共同所有  
景気対策、経済対策の出動（1995. 9） 14. 2兆円の財政出動

一連の金融機関の破綻、住宅金融専門会社の倒産、不良債権額40兆円とも  
東京共同銀行設立 倒産信用組合の救済（1995. 5）  
預金保険機構の改組、住宅金融専門会社の設置（1996. 7）  
担保不動産流動化総合対策（1997. 3） 不動産の証券化へ  
新総合土地政策推進要綱（1997. 2） 地価抑制からの転換、土地利用促進  
都市計画法、建築基準法改正（1997. 2） 容積率緩和の始まり  
地価税停止、土地税制緩和（1998. 4）  
緊急金融安定法30兆円の国費導入（1998. 3）

不動産証券化法、SPC法制定（1998. 6） 不動産証券化推進の方策  
都市計画法、建築基準法改正（1998. 6） 連担建築物容積率規制緩和  
日本長期信用銀行、日本債権信用銀行倒産、国有化へ（1998）  
総合経済対策、緊急経済対策、16兆円の財政出動（1998）  
金融再生関連8法成立 60兆円の財政出動（1998）  
都市計画法・建築基準法改正 更なる容積率緩和策  
不動産投資信託制度（JREIT）成立（2000）

#### 第4 21世紀、これからの土地問題、土地政策

##### (1) 宿あであった地価問題が終焉

地価の抑制、引き下げを目的にした政策制度の存在意義は、地価抑制の土地政策は成功し、その存在意義を失っている。地価公示法、土地基本法、国土利用計画法などの存在意義、地価公示の意義と効用

地価は経済に連動し、収益還元価格、利用価値の反映、資産インフレは収まる？ 収益還元価格の機能、土地税制との関係、不動産の証券化へ、収益財へ

##### (2) 土地不動産に構造的転換

地価問題の終焉、国民企業の土地意識の転換、土地神話、地価神話の終焉、企業行動の変化、所有資産の見直し、所有と利用の分離、利用価値の重視、収益性重視、収益還元評価の定着

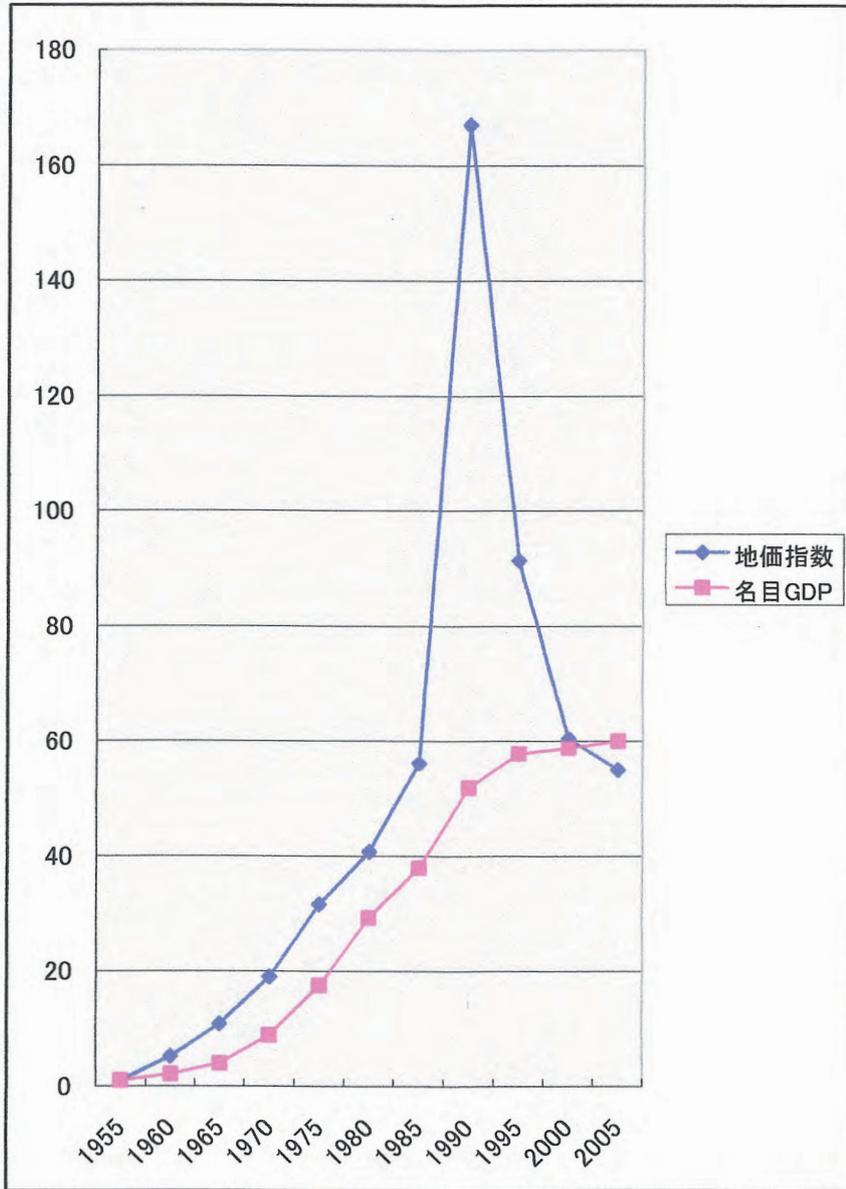
経済社会の構造変化 人口の減少、移動の減少、少子高齢化、産業構造の変化、重厚長大から軽薄短小、収益還元価格を前提にした経済活動、定期借地権など利用の重視、国際化のいっそうの進展、JREITなど金融資産化 図-6

##### (3) 地価の動向

長年続いた地価の上昇と下落、長期的には経済に連動、短期的な変動が主体、収益還元価格、収益性前提の価格形成、バブルはあっても継続しない、今回の一部都心地価の動向 投機筋投資家の動向 サブプライムローン、不動産証券化手法の危険、アメリカ金融システムの崩壊、国際経済の停滞、不況、大規模な金融危機の発生

図-1 経済成長と地価変動

	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005
地価指数	1	5.2	10.8	19	31.6	40.8	56.1	167.1	91.4	60.4	55
名目GDP	1	2.1	3.98	8.87	17.5	29.3	38	51.9	57.8	58.8	60



1955 ~ 2000	名目 GDP	年平均成長率	9.50%
	地価変動	年平均変動率	9.50%
1955 ~ 1985	GDP		12.90%
	地価変動		14.40%
1985 ~ 1990	GDP		6%
	地価変動		24.40%
1990 ~ 2004	GDP		0.80%
	地価変動 (全国商業地)		-7.80%
2005 ~	GDP		1%
	地価変動		1%

図 - 2 1985 ~ 1996 年表

東京圏住2.2% 商2.2%				
1985 昭和60年 中曽根内閣 地価公示 全国住2.2% 商3.8% 東京圏住1.7% 商7.2%	都心地価上昇顕著に プラザ合意(円高時代)金融緩和、内需拡大 オフィスビル不足深刻化 第5次マンションブーム、億ション誕生(年収の5~7倍) 司法研修所跡地払い下げ 関西学園研究都市事業開始	新住法施行令改正 公募によらず民間事業者へ造成宅地の譲渡 法務省 借地法借家法改正の検討へ	中高層住宅管理業者登録制度告示 国土庁、首都改造計画で2000年まで都区内で5000ヘクタールの床面積必要と予測 投機的取引の融資の自粛指導(大蔵省)	地価対策閣僚協議会の設置
1986 昭和61年 中曽根内閣 地価公示 全国住2.2% 商5.1% 東京圏住3.0% 商12.5%	引き続き地価の暴騰 都区部商業地76.2%、住宅地76.8%上昇 オフィスビル不足深刻化 外資の参入 アークヒルズ完成 東京の国際化情報化の象徴 第5次マンションブーム、億ション(年収の5~7倍) 中曽根民活路線 環7内側高層化指示 西戸山国有地払い下げ	新住宅市街地開発法改正 業務施設の立地認め、収用権を削除 東京都土地取引規制条例 国有財産法改正 国公有地に土地信託導入	第5基住宅建設五カ年計画(86~90)最低居住水準、誘導居住水準(都市居住型、一般型) 東京レイنز発足	東京臨海部開発推進協議会 国東京都連合 21世紀に向けての不動産業のビジョン(建設省)
1987 昭和62年 中曽根内閣~10月 竹下内閣(10月~) 地価公示 全国住7.2% 商13.4% 東京圏住21.5% 商48.2%	大都市地価高騰頂点、公定歩合2.5%引き下げ戦後最低 金融緩和、金余り 東京圏流入人口が減少傾向 不動産小口化証券登場 NTT株放出 財テクブーム ブラックマンデー(アメリカ経済破綻の恐れ) 前川レポート(対外不均衡)	国土利用計画法改正 「監視区域」導入、小規模取引届け出 土地区画整理法改正(第三者施行制度) 集落地域整備法 都市計画区域内の農振地域の整備 総合保養地整備法(NTT資金の利用)	「緊急土地政策要綱」 投機的取引規制、旧国鉄用途・国公有地処分凍結、税制措置、借地借家法見直し等 金融機関等へのヒヤリング 第4時全国総合開発計画 多極分散型国土形成	臨時行政改革審議会(第2次行革審、土地臨調)、土地対策へ緊急提言「当面の土地対策に関する答申」 緊急土地政策に反映、 土地対策閣僚会議設置 民間都市開発機構発足

地価問題きわめて深刻 矛盾した対策 バブル抑制と景気拡大 経済政策 国際協調路線	是正へ内需拡大策、金融緩和、公共事業拡大) 緊急経済対策6兆円財政支出、		準防火地域で木造3階建て認める	
1988 昭和63年 竹下内閣 地価公示 全国住25.0% 商21.9% 東京圏住68.6% 商61.1%	最低居住水準未達の世帯1割を切る バブル経済、地価の高騰激化 大阪圏、名古屋圏へ 地価公示住宅地全国平均で25%上昇 丸の内ビル賃料、坪6.4万円、東証平均株価3万円台 リクルート疑惑 リゾートマンションブーム	大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法(優良法) 建設大臣認定事業に対する税財政金融上の優遇措置 多極分散型国土形成法 業務核都市整備法 土地区画整理法改正 参加組合員制度創設 公有地拡大推進法改正(街づくり用地先行取得) 宅地建物取引業法改正(媒介契約制度の改正) 都市再開発法改正(再開発地区計画制度創設)	「総合土地対策要綱」 土地5原則、土地行政の総合的実施 国の行政機関移転閣議決定 土地税制 居住用買い替え特例 制度廃止 法人の土地取得に掛かる借入金の損金算入制度制限 住都公団等の公共施設整備に対するNTT無利子貸付制度創設	第2次行革審「地価等土地対策に関する答申」 総合土地対策要綱に反映
1989 平成元年 竹下内閣(6月) 海部内閣(8月) バブル経済ピークに 地価公示 全国住7.9% 商10.3%	消費税導入 日米構造協議開始・土地問題議題に、米国の要求 第6次マンションブーム(年収の7~8倍に急騰) 幕張メッセオープン 地価引き続き上昇、東京都心は収まる、大阪圏から全国に波及 東証株価3.9万円のピーク	「土地基本法」制定 土地の基本理念、施策の基本方針、国等の責務 大都市地域における宅地開発と鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法(宅鉄法) つくばエクスプレス	開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理マニュアルについて(通達) 金融機関の不動産業への融資指導・特別ヒヤリング	借地借家法改正要綱試案(法務省) 土地対策閣僚協議会「今後の土地対策の重点方針」

<p>東京圏住0.4% 商3.0%</p>	<p>(12:29) 低金利持続</p>	<p>道路法改正(立体道路)</p>		
<p>1990 平成2年  海部内閣 地価公示 全国住17.0% 商16.7% 東京圏住6.6% 商4.8%  国内 バブル頂点から崩壊へ 国際関係 湾岸戦争、東西ドイツの統一</p>	<p>大都市圏の地価の再上昇 ピークに、地方圏も二桁上昇  日銀地価高騰の原因金融と自己批判 公共投資基本計画 430兆円 公定歩合6%に引き上げ 日米構造協議中間報告(土地利用)最終報告 MM21オープン 東京湾ウオタフフロント 宅建主任者受験ブーム、34万人  バブル崩壊の気配不動産業者の倒産増加 株、地価、円のトリプル安</p>	<p>大都市地域における住宅および住宅地等の供給の促進に関する特別措置法 建設大臣の供給基本方針、都府県の供給計画 土地計画法・建築基準法改正 住宅地高度利用地区計画、用途別容積型地区計画、遊休土地転換利用促進地区制度の創設  生産緑地法改正 長期営農継続農地制度廃止、宅地化農地と保全農地の区分 国土法改正 投機的な土地取引への勧告制度</p>	<p>不動産融資の総量規制(4月~91.12月)  指定流通機構のスタート</p>	<p>土地政策審議会(土地基本法による)「土地基本法を雄踏まえた今後の土地政策のあり方に関する答申」 土地政策の目標、個別施策の展開方向  政府税制調査会「土地税制のあり方について」の答申 新土地保有税提言  住宅地審議会「ゆとりある住生活を実現するための住宅地政策のあり方について」の答申</p>
<p>1991 平成3年 海部内閣~11月) 宮沢内閣(11月~  バブル崩壊、経済低迷 ソ連解体、共産主義崩壊 地価公示 全国住10.7%</p>	<p>バブル経済崩壊、地価下落、不動産市場停滞 金融不祥事発生(不正融資など) 消費税改正(家賃非課税)</p>	<p>アメ法改正 運用期限の延長、要請土地区画整理事業の面積要件緩和 農住組合法改正 組合設立申請期限延長、対象区域全国へ拡大、設立要件緩和 貸金等規制法改正 ノンバンク規制強化 借地借家法改正</p>	<p>「総合土地政策推進要綱」土地政策の目標、土地対策の総合性の確保 地価引き下げ、土地神話の打破 第5次住宅建設五カ年計画(91~95年度) 2000年に全国半数世帯が誘導居住水準確保を目標 土地税制抜本改革</p>	<p>中央都市計画審議会「市街化区域内農地の計画的保全を図るための方策」答申 「経済社会の変化を踏まえた都市計画制度のあり方」 建築審議会答申「市街地における建築物のあり方について」 (財)都市農地活用支援センター設立 首都圏新都市鉄道株式会社(常磐新線)設立</p>

<p>商 12.9% 東京圏住 6.6% 商 4.1%</p>		<p>定期借地権導入</p>	<p>地価税創設、宅地並み課税実施、買い替え特例の適用対象縮減、譲渡課税の強化 大都市法に基づく建設大臣の供給基本方針 11都府県の供給計画 宅鉄法の基本計画承認 年末に不動産融資の総量規制解除 トリガー方式採用</p>	<p>宅地開発協議会開催</p>
<p>1992 平成4年 宮沢内閣 景気後退、不況 地価公示 全国住▲5.6% 商▲4.0% 東京圏住▲9.1% 商▲6.9% 東京23区 住▲13.3% 商▲8.0%</p>	<p>生活大国五カ年計画 年 収5倍住宅目標 緊急経済対策 総合経済対策8.6兆円規模、土地流動化対策、公共用地先行取得) 地価税施行 地価公示、全国平均で下落し、不動産不況深刻化 東証平均株価1.5万円台割れ 公定歩合 3.25%に再引き下げ</p>	<p>都市計画法・建築基準法改正(市町村マスタープラン、用地地域の細分化、誘導容積率制度、地区計画制度の充実 借地借家法改正法施行 定期借地権の創設 地方拠点都市地域整備法(開発許可手続きの簡略化) 国会等の移転に関する法律 大阪湾臨海地域開発整備法</p>	<p>生産緑地農地の指定(都市計画) 対象農地の3割 公庫の緊急宅地供給促進事業融資制度の創設 開銀の民間宅地融資の拡大 短期地価動向調査新設 定期借地権契約約款案策定</p>	<p>(財)土地総合研究所発足 新不動産業ビジョン策定(建設省) 明海大学に不動産学部開設 国会等移転調査会設置 大阪湾ベイエリア開発推進機構設立</p>
<p>1993 平成5年 宮沢内閣(8月) 細川内閣(8月) 景気いっそうの後</p>	<p>共同債権買取機構設立 主要銀行の不良資産 14兆円と算定、 政府総合経済対策 13.2兆円、公共事業の拡大 公定歩合 3.25%の引き下</p>	<p>土地区画整理法改正 先行建設区制度の創設 特定優良賃貸住宅法 建設費補助、家賃補助</p>	<p>第1回土地基本調査 監視区域制度の適確な運用について(国土庁通達) 監視区域解除へ トリガー方式凍結</p>	

<p>退、政界混乱、選挙制度改正、金融不安</p> <p>地価公示 東京区部 住▲22.2% 商▲22.5%</p>	<p>げ</p> <p>地価公示 開始以来2年連続の下落</p> <p>主要銀行不良債権14兆円公表</p> <p>第7次マンションブーム(年収の5~7倍)</p> <p>10月景気底を打つと思われるが、回復は穏やか</p> <p>緊急経済対策6兆円規模、規制緩和推進</p> <p>MM21オープン</p> <p>住宅数世帯数の1.12倍(住宅統計調査)</p>	<p>都市計画法施行令改正 3大都市圏特定市の開発許可面積を500平方メートルに引き下げ</p>	<p>不良債権無税償却(国税庁通達)金融機関の救済策</p> <p>宅地開発指導要綱に関する適切な見直しの徹底について(建設省通達)</p> <p>住宅宅地開発用地先行取得出資金制度創設(住都公団への出資拡大)</p> <p>不動産コンサツタント登録制度実施</p> <p>不動産賃貸借標準契約書</p> <p>相続税評価地価公示の80%</p>	
<p>1994 平成6年 細川内閣(4月) 羽田内閣(4月-6月) 村山内閣(6月~)</p> <p>地価公示 東京都区部 住▲14.6% 商▲23.6%</p>	<p>景気回復せず、不況続く</p> <p>総合経済対策(15兆円超の規模、土地流動化対策)</p> <p>地価公示3年連続の下落</p> <p>新公共投資基本計画(630兆円、対米公約)</p> <p>東京圏人口初めて出超</p> <p>マンション販売だけ好調</p> <p>行政改革本部設置</p> <p>急激な円高・産業の空洞化進展</p> <p>不動産特定共同事業法成立</p>	<p>不動産特定共同事業法</p> <p>真鶴町街づくり条例、美の基準</p> <p>農住組合法改正</p>	<p>固定資産税評価地価公示の7割に</p> <p>住宅宅地対策の基本方針(都心居住推進、賃貸住宅路線)</p> <p>緑住街づくり事業の創設 都市農地対策</p> <p>広域多機能都市開発事業(ニュータウン21、公民協調による職住一帯の街づくり)</p> <p>不良債権処理に銀行に自己競落会社設立</p> <p>住宅賃貸媒介・管理委託標準契約書</p>	<p>住宅宅地地審議会中間報告(公営・公庫・公団3制度の見直し)</p> <p>定期借地権普及促進協議会発足</p> <p>東京都都心部土地有効利用促進協議会発足(国土庁、東京都)</p> <p>都心居住促進会議開催</p>
<p>1995 平成7年</p>	<p>阪神淡路大震災</p> <p>地価公示4年連続して下落</p>	<p>被災都市借地借家臨時措置法の適用</p>	<p>各種の震災対策</p> <p>地価税、固定資産税</p>	<p>阪神淡路復興対策本部設置(総理が本部長)</p>

<p>村山内閣 地価公示 東京都区部 住▲6.8% 商▲20.0%</p>	<p>特殊法人の整理合理化(公庫、公団業務の見直し) 規制緩和推進計画閣議決定(住宅・土地分野で86項目、規制緩和を5年間で実施) 緊急円高・経済対策2.7兆円の補正予算、規制緩和の前倒し 経済対策14兆円規模、大量の国債発行、土地の有効利用、規制緩和など) 公定歩合さらに0.5%にまで引き下げ 地方分権推進法 金融機関(東京協和、安全信組)の破綻相次ぐ、東京共同銀行設立、住専7社破綻、処理が政治問題化、住専処理に6850億円の公的資金投入</p>	<p>被災市街地区分所有建物の再建等に関する特別措置法 他16の特別立法 被災都市市街地復興特別措置法 被災市街地復興促進地域、復興共同住宅区等土地区画整理事業の特例措置 大都市方・都市再開発法改正 都市計画法・建築基準法改正(都心共同住宅供給事業、町並み誘導型地区計画制度の創設) 都市緑地保全法改正(市民緑地制度、緑地管理機構の創設) 宅地建物取引業法の改正(指定流通機構の役割強化)</p>	<p>の減免、買い替え特例など 土地税制の見直し 長期譲渡所得課税の見直し、駐車場公共空地に掛かる地価税の特例 地価の下落に対応した固定資産税の臨時特例、土地区画整理事業の地区外移転者にかかる1500万円特別控除の拡充 定期借地権設定契約書案作成 定期借地権公庫融資対象に 規制緩和推進計画による土地住宅分野での施策推進(容積率、斜線制限、借地借家供給促進、宅地供給促進輸入住宅)</p>	<p>阪神淡路復興委員会設置 大都市地域土地利用計画促進協議設置(国土庁、農水省、建設省) 中央都市計画審議会「都市居住のための土地の有効利用の推進方策について」答申 住宅宅地審議会「21世紀にむけちゃ住宅宅地政策の基本方向について」 定期借地権活用住宅研究会報告(建設省)</p>
<p>1996 平成8年 村山内閣(1月) 橋本内閣(1月) 地価公示 東京都区部 住▲6.6% 商▲20.0%</p>	<p>名目GNP489.9兆円 三菱東京銀行合併 住専処理法、金融3法成立 住宅金融管理機構着実整理回収銀行(東京共同銀行の改組) WTO政府調達協定発効</p>	<p>優良法改正</p>	<p>第7期住宅建設五カ年計画(平成8年~平成12年)</p>	
<p>1997 平成9年 橋本内閣</p>	<p>地価引き続いて低落 消費税5%に増税 北海道拓殖銀行破綻、山一</p>	<p>都市計画法・建築基準法改正(容積率緩和 マンション、廊</p>	<p>「新総合土地政策推進要綱」地価の抑制引き下げから、土地の有</p>	<p>「土地の有効利用の促進のための検討会議」提言</p>

図-3 3-3-3-2 土地税制のあり方についての基本答申(1990年10月30日)

「平成3年度税制改正」における土地課税強化の基調を決定した税制調査会の答申である。土地税制と土地政策が密接な関係にあることは誰もが否定しないところであるが、土地税制の側から見た両者の関係のあり方と土地政策の側から見たそれとは同一でないばかりか、地価高騰などの土地問題が生じた原因についての認識も、またその解決のためにとるべき施策についてもしばしば対立し、またはそれぞれの主張が平行線をたどった。

土地政策の側からは、土地の保有・譲渡・取得のいずれにおいても税制のあり方が重要な作用を及ぼすことから、土地政策の手段として税制が積極的な役割を果たすことを求めるとともに、土地税制のあり方が土地問題の一因であるとして税制のもたらす弊害を是正することを望んだ。土地税制の側では、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付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にとどまる、という主張を繰り返してきた。

ここで取り上げる「土地税制のあり方についての基本答申」は、土地税制と土地政策の関係について改めて検討し、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。また、税制が公正・中立であるべきことは今後とも変わらないが、これまで買換え特例等による税負担の軽減、土地の値上がりによる含み益に対する課税の先送り、他の資産に比べての相続税評価額の低廉、固定資産税の実質税率の低下による土地保有の有利性の助長など、税制のあり方が一部において土地問題の原因となったことを認めた。

「基本答申」の基本的スタンスは、土地政策の総合的な推進という方向づけが明確にされることによって、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、ということである。土地政策審議会の「土地基本法を踏まえた今後の土地政策のあり方について」の答申[3-3-3-1]が1990年10月29日に出されたことをもって土地政策の総合的な推進とその方向付けが明らかになったとして、翌日10月30日に税制調査会がこの答申を行った。

具体の税制に関する答申のポイントとしては、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長期譲渡所得税の強化、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。①はその後曲折を経て「地価税」として実現した。

#### 地価税について

国税の土地保有税 毎年1月1日に法人および個人が有する土地等  
基礎控除 定額控除1.5億円 面積比例控除 保有土地面積×3万円  
非課税 居住用資産 1平方メートル3万円以下の土地等

課税対象者を極力削減 住宅地を除外、大規模高額土地所有企業を狙い撃ち  
固定資産税納税者数土地1.8億筆、3600万人 地価税申告件数 2.2万件  
固定資産税、実効税率の極端の低さ、情報の秘匿、資産の評価額非公開

本来、固定資産税の改革が先、自治省の反対、情報非公開、国税でやるしかない。  
徴税組織、情報の欠落、台帳なし、名寄せ不能、申告制、住宅地を除外、個人を除外、低  
価格土地を除外、大企業の土地保有は国税庁が把握、申告制にして課税

その効果 土地の課税の実効税率を引き上げたこと、評価額の引き上げがすべての土地税  
制に及ぶこと、相続税8掛け、固定資産税7掛け、税負担の大幅な引き上げ、地価の低落  
へ、停止されてもその効果が土地税制全体に及ぶ。極めて巧妙な税金

図 - 4 3-3-3-1 土地基本法を踏まえた今後の土地政策のあり方について (1990年10月29日)

土地基本法2条で「土地については、……公共の福祉を優先させるものとする。」と定めたことによって、財産権に関する憲法29条を土地について適用する場合の解釈基準が補充され、その結果、土地政策の積極的な展開が期待されることとなった。土地政策審議会の1990年10月29日の答申は、土地基本法を前提とした新たな政策の方向付けを示したものである。

「Ⅰ 土地問題の基本的認識」において、地価について高騰の要因とその影響、土地利用について問題点とその要因を分析してそれぞれを箇条書き形式でまとめており、地価バブル展開期における土地問題の基本認識を総括したものといえることができる。

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重視し、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ている。

「Ⅱ 土地政策の基本的な考え方」では、土地政策の目標を土地神話の打破、適正な地価の実現、適正かつ合理的な土地利用の確保の3点に絞り、そのための基本施策として、需要の抑制(土地取引規制)、住宅・宅地の供給促進(土地の有効利用)、土地利用計画の充実(土地利用計画の詳細化による土地利用規制)、土地情報の整備(土地評価の適正化)の4点を掲げる。

「Ⅲ 個別施策の展開方向」としてとりわけ注目に値するのは、①都市計画の広域性、詳細性の確保をマスタープランの充実と市町村の都市計画権限の強化を介して図るとしていること、②土地税制は、土地の資産としての有利性の減殺、投機的な土地取引等の抑制、適正な土地利用の促進という観点から「土地政策上極めて重要な手段の一つとして、しかるべき役割を果たすべきである。」としていることである。

この土地政策審議会答申の翌日に税制調査会の土地税制のあり方に関する基本答申[3-3-5-2]が出され、土地政策と土地税制の関係がそれぞれの側から共通した事実認識のもとに検討され、そのあり方について一定のコンセンサスが形成された。

図-5 土地関連融資の抑制について

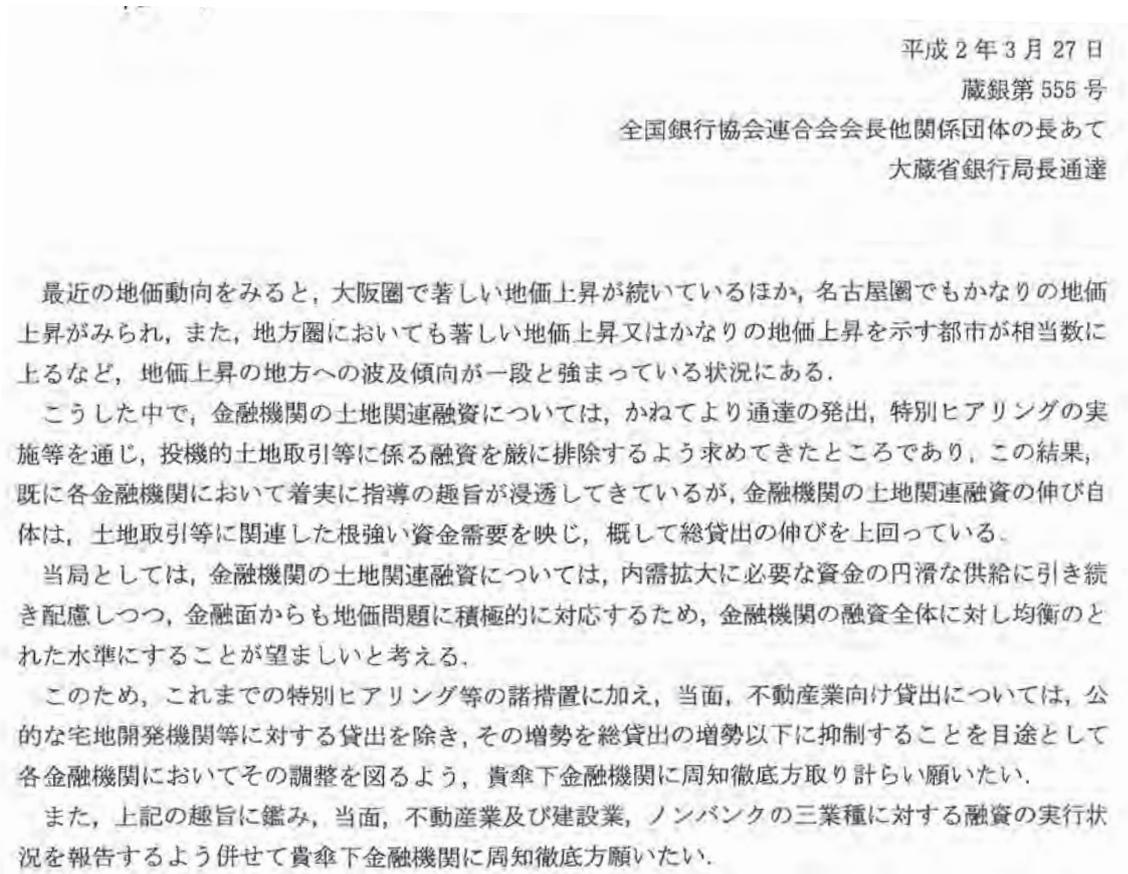
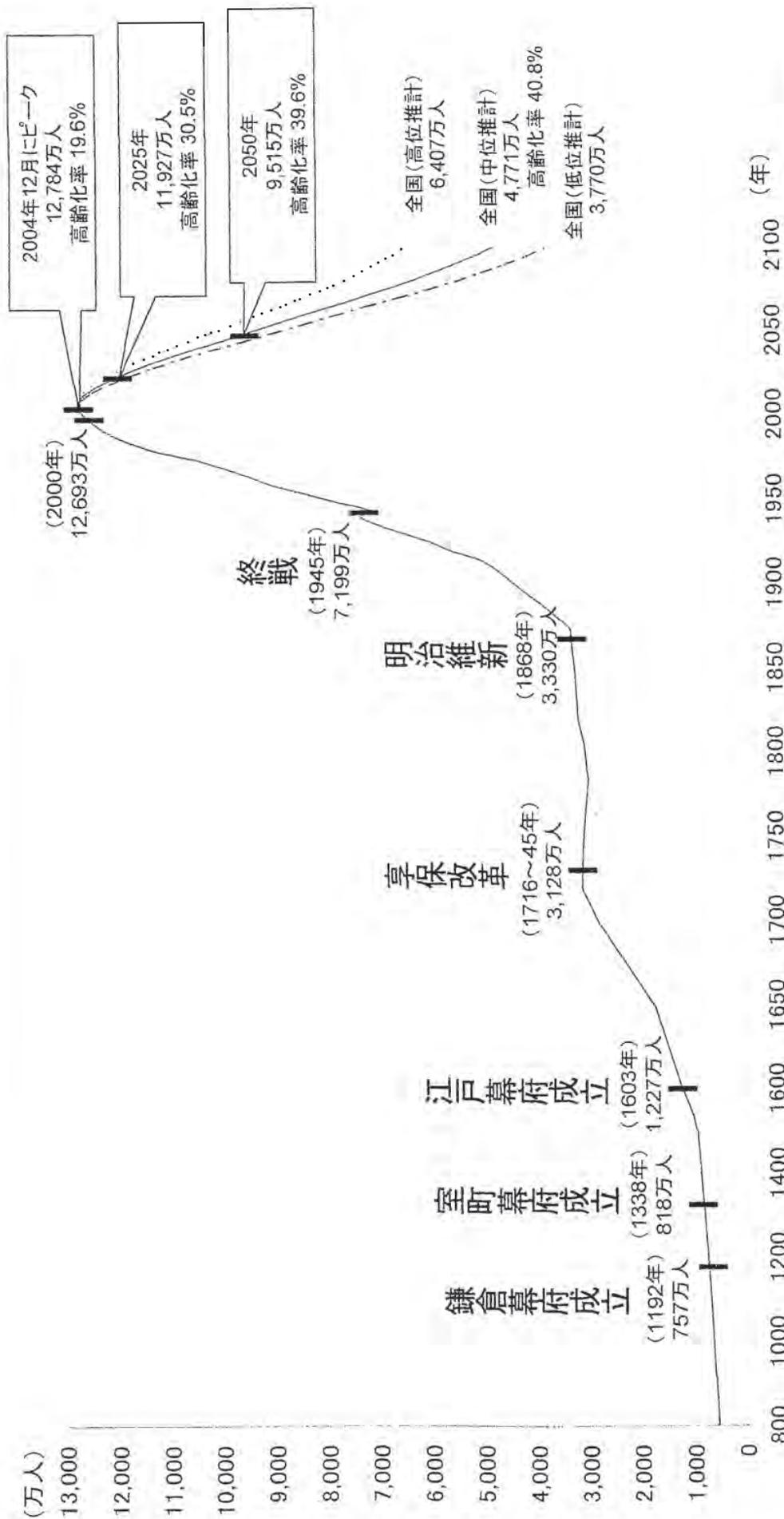


図-6 我が国の人口の長期的推移

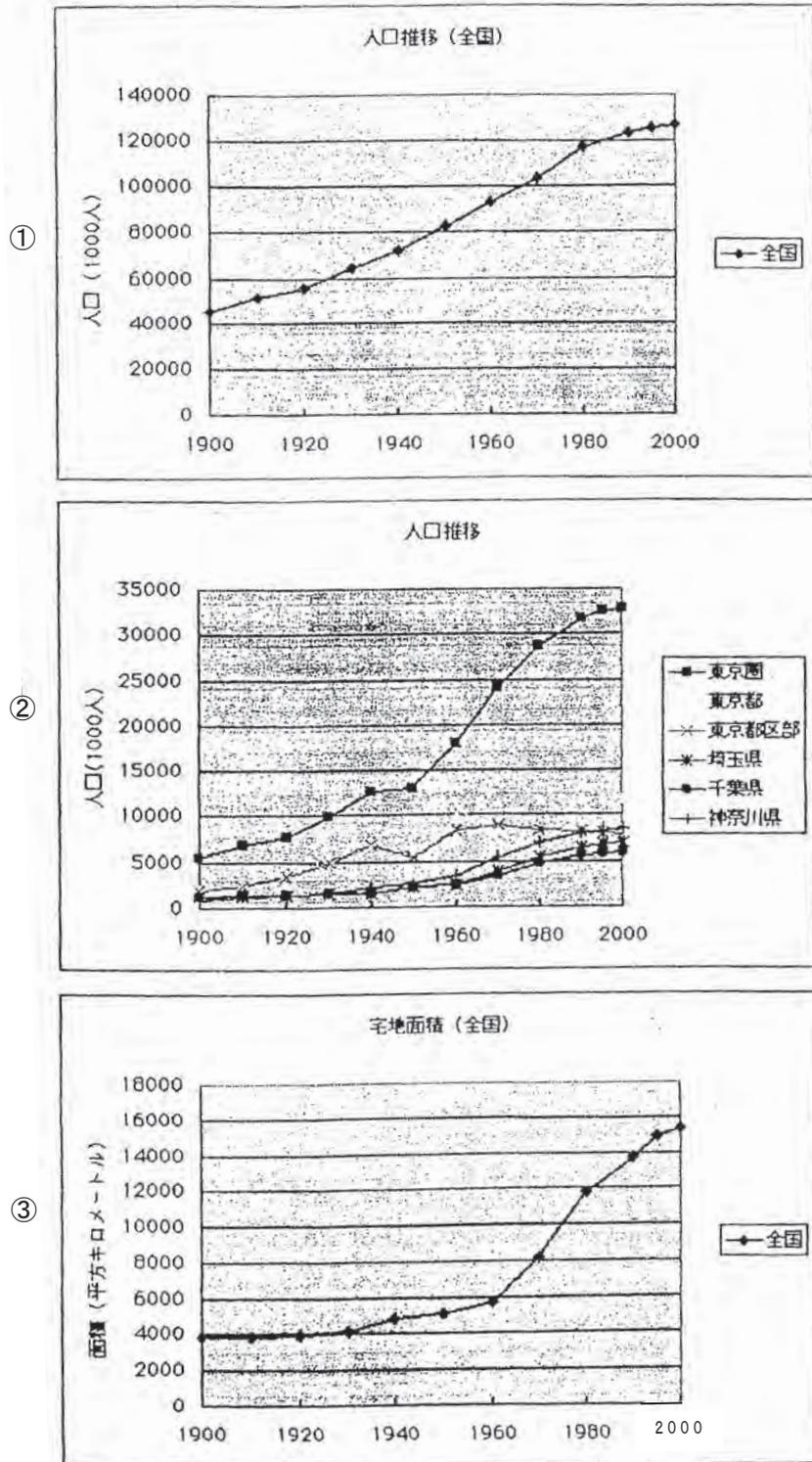
我が国の総人口は、2004年をピークに減少局面に入り、2050年には9,515万人と予測されている(中位推計の場合)。

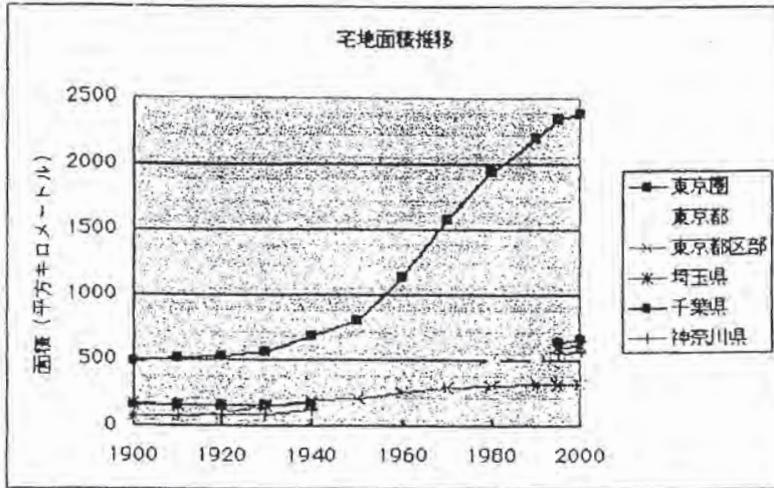


(出典)総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布変動の長期時系列分析」(1974年)をもとに、国土交通省国土計画局作成。

図-6-2 人口および宅地面積の推移

千人・km<sup>2</sup>





千人・km<sup>2</sup>

人口の推移	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000
全国	45493	51741	55473	64450	71933	83200	93419	103720	117060	123611	125570	126890
東京圏	5479	6873	7677	9956	12585	13051	17918	24112	28697	31790	32577	32830
東京都	2101	2872	3699	5408	7284	6278	9683	11408	11618	11850	11774	11810
東京都区部	1887	2375	3358	4987	6779	5385	8310	8841	8352	8204	7966	7810
埼玉県	1176	1284	1319	1459	1583	2146	2431	3866	5420	6405	6759	6938
千葉県	1275	1358	1336	1470	1561	2139	2306	3366	4735	5555	5798	5926
神奈川県	927	1178	1323	1619	2158	2488	3443	5472	6924	7980	8246	8490

宅地面積	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000
全国	3832	3846	3931	4165	4858	5072	5703	8153	11727	13708	14905	15389
東京圏	492	513	527	560	686	809	1139	1579	1938	2197	2346	2375
東京都	89	115	128	150	227	267	352	441	499	533	564	549
東京都区部	73	79	97	152	196	209	259	288	308	313	313	313
埼玉県	171	161	159	162	169					595	607	607
千葉県	163	162	159	162	174					638	660	660
神奈川県	69	76	81	88	116					549	559	559

長谷川 徳之輔

明海大学名誉教授

著書 東京の宅地形成史（住まいの図書館出版局）  
どうする、どうなる日本の土地（実業之日本社）  
土地本位経済大崩壊  
不動産金融危機、最後の処方箋（集英社）  
地方都市再生の道を探る、沼津駅鉄道高架化問題  
東京山の手物語（三省堂）  
その他数点