

繁栄の基盤を崩すもの

# 土地

# を考える

日本経済新聞社編

日本経済新聞社

繁栄の基盤を崩すもの

土地

を考える

日本経済新聞社編

日本経済新聞社

## 土地を考える

—— 繁栄の基盤を崩すもの ——

---

1990年7月25日 1版1刷  
1990年10月25日 5刷

編者 日本経済新聞社

© Nihon Keizai Shimbun Inc. 1990

発行者 樋口 剛

---

発行所 日本経済新聞社

東京都千代田区大手町1-9-5 〒100-66  
電話(03)270-0251 振替 東京3-555

---

印刷 広研印刷・製本 トキワ製本所  
ISBN4-532-08959-X

本書の無断複写複製(コピー)は、特定の場合を除き、著作者・出版社の権利侵害になります。

Printed in Japan

## まえがき

東京近郊のある団地をテリトリーにするクリーニング屋さん、にんまりしながらこう語った。「これでこの地域を独占できる」。地価の異常ともいえる上昇で、新たに出店するには費用がかかり過ぎ、競争相手が出現する心配がなくなったというのである。

オーストラリアの保養地ゴールドコースト。海岸沿いに高層ホテルが林立する一等地に、広大な土地がさら地のまま放置されている。大型ホテルが二、三棟は十分に建つ広さだ。日本のある不動産業者が地上げた土地だという。現地の新聞は、日本企業が買収した不動産マップを大きなスペースを割いて掲載し、「土地神話の輸出」を報じている。

日本の地価、土地制度は常に「古くて新しい問題」だが、ここ数年間の地価高騰は、日本経済・社会と土地問題との関係を全く新たな段階に突入させた。「持てる者」と「持たざる者」の格差が一段と拡大し、都市サラリーマンのマイホーム取得の夢を打ち砕いたにとどまらない。冒頭にあげた例のように、土地問題が自由主義経済の根幹である新規参入の障害要因になり、「土地」によって増幅されたジャパン・マネーが海外にも流出して破壊的なパワーをふるい始めたのである。

「土地」は資産効果を生み、日本経済はいま、「いざなぎ景気」に迫る好景気を謳歌している。しか

し、その裏で病巣が着実に拡大していることも事実である。日米構造協議の例を引くまでもなく、「土地」を基盤とする独特の経済・社会構造に海外からも警戒の目が向けられている。土地利用、税制、金融システム、さらには国民の意識も含め、土地問題の解決は焦眉の急といえよう。

本書は、日本経済新聞に連載した企画「土地を考える」に加筆してまとめたものである。新聞連載では、土地問題に対する取材班のスタンスを「私たちの視点」として、三度にわたって明らかにした。

〔その一〕Ⅱ実態解明編

①日本の繁栄はほどなくピークを過ぎ、停滞に向かうかもしれない。その根拠は日本の土地制度にある。

②下落を知らない日本の地価は、独特の含みの経済システムで増幅され、海外で破壊的な経済力を行使する。

③国内では「持てる者」と「持たざる者」の格差が決定的になり、企業家精神と勤勉の思想を蝕み始めた。

④土地は、企業に「利益は株主に」という発想を忘れさせ、個人から「生活を楽しむ」という価値観を奪い、これからの発展を阻害する要因に変わった。

⑤「地価は近くまた上昇する」との見方が根強い。土地に押しつぶされないために、日本は九〇年代に何をすべきだろうか。

〔その2〕 Ⅱ 解決編

① 土地問題の解決は焦眉の急。国民が低いコストで良質な住宅に住める環境を早急につくる必要がある。

② 税制を主役として活用すべきだ。土地保有に有利な税制を改め、供給増と有効利用を促進する必要がある。

③ 土地の所有権を絶対視する考え方や既得権にメスを入れることが欠かせない。

④ 解決策には副作用が伴う。しかし、実行が困難だという姿勢を続けければ、もっと痛みが伴う策を迫られる。

⑤ 諸施策の同時実施で、解決の突破口は必ず開ける。

⑥ 勇気をもって実行するかどうかは、国民の意思と政治の決断にかかっている。

〔その3〕 Ⅱ 金融編

① 信用のよりどころを土地に求め、そこに資金が流れる「金融の土地本位制」が、日本の土地神話を形成してきた。

② 経済や信用の膨張に金の供給が追いつかなくなって「金本位制」が崩壊したように、ストック経済のなかで土地本位制も限界を迎えている。

③ 信用のよりどころを、土地だけでなく、事業の将来性など無形のものに求め、資金の行く先を多

様化する——。日本は「土地一神教」から脱し、信用メカニズムを国際共通型に改める必要がある。

④税制を含む土地制度改革に熱が入ってきたいま、これに歩調を合わせて新しい金融システムが構築できれば、土地神話と決別することができるだろう。

「土地を考える」の企画、取材には、日本経済新聞東京本社経済部次長斎田久夫、同小谷勝、編集委員西岡幸一、同森野美徳、同森一夫、国際第一部次長兼編集委員原田勝広ら編集局のスタッフがたった。

新聞連載は一九九〇年一月から七月までの長期に及んだ。その間、読者から手紙と電話を通じて非常に多くの感想、意見が寄せられた。反響の大きさと叱咤、激励が、スタッフが困難な取材に立ち向かうエネルギーとなったことを忘れるわけにはいかない。この場を借りて厚くお礼を申し上げたい。

一九九〇年七月

日本経済新聞社東京本社編集局次長兼経済部長 新井 淳 一

目次

第1部 病巢に迫る

|   |          |    |
|---|----------|----|
| 1 | 繁栄の基盤崩す  | 10 |
| 2 | 摩擦ノ源タタケ  | 15 |
| 3 | 活用より含み益  | 19 |
| 4 | 傾くキューポラ  | 24 |
| 5 | さらば必勝神話  | 29 |
| 6 | 泥沼の社宅競争  | 34 |
| 7 | 資金漂流霧の中  | 38 |
| 8 | 87年の分かれ道 | 43 |

## 第2部 病理のカルテ

|   |           |    |
|---|-----------|----|
| 1 | 私有地のない島   | 48 |
| 2 | 公定地価“分裂症” | 52 |
| 3 | 含み経済中毒    | 57 |
| 4 | 「農地」のタブー  | 62 |
| 5 | 抜けない“法刀”  | 67 |
| 6 | 場当たり税制    | 74 |
| 7 | 室蘭シンドローム  | 79 |
| 8 | 経済法則泣かせ   | 84 |

## 第3部 解決の糸口

|   |           |     |
|---|-----------|-----|
| 1 | 新・地租制度    | 90  |
| 2 | 平成の検地     | 95  |
| 3 | 東京ビッグアップル | 100 |
| 4 | 91年宣言     | 105 |

## 第4部 動かぬ主役たち

|    |                |     |
|----|----------------|-----|
| 5  | 借りるが勝ち……………    | 110 |
| 6  | バキューム装置……………   | 114 |
| 7  | 証券化のすすめ……………   | 122 |
| 8  | 主権在県……………      | 127 |
| 9  | 金融オンブズマン……………  | 135 |
| 10 | 走れ「議員連盟」……………  | 139 |
| 1  | 票田の呪縛……………     | 148 |
| 2  | 「族」と「業界」……………  | 153 |
| 3  | ひ弱な「最高機関」…………… | 158 |
| 4  | 霞が関の打算……………    | 163 |
| 5  | 萎縮する自治体……………   | 168 |
| 6  | 貝になった経団連……………  | 172 |
| 7  | 世論なぜできぬ……………   | 177 |

## 第5部 神話との決別

|   |            |     |
|---|------------|-----|
| 1 | 水もれ総量規制    | 184 |
| 2 | 「メリ担」から脱却  | 188 |
| 3 | 迷走ノンバンク    | 191 |
| 4 | 日銀、決断の時    | 195 |
| 5 | 「王朝モデル」超えて | 199 |

## 〔付録〕

|   |           |     |
|---|-----------|-----|
| 1 | データで見る    | 205 |
| 2 | 読者アンケート   | 217 |
| 3 | 大都市圏アンケート | 227 |
| 4 | 取材班の土地白書  | 245 |

**第1部 病巢に迫る**

## 1 繁栄の基盤崩す

### 新人が大仕事

東京・渋谷にある大手損害保険会社の首都営業部。八九年八月、この営業部に一人の研修社員が入社してきた。ソフトウェア会社から転職してきたKさん(32)である。研修社員というのは、将来、保険の代理店などを開こうという人が、業務全般を勉強するために入社する、いわば見習い社員である。その見習いのKさんが、いきなり周囲を仰天させるような仕事をして、一躍注目の的になった。

ベテラン外務員でも、一カ月熱心に外回りをしてせいぜい五百—六百万円といわれる保険契約(保険料ベース)を、Kさんはわずか二カ月足らずの間に合計一億円もまとも上げてしまったのである。

「別に悪いことをしたわけじゃあないけれど、ちょっと言いにくいなあ」。洪る本人からようやく聞き出した話はこうだ。

入社後、Kさんはまず自分が担当する営業区域内の主な銀行の支店を訪ね、こう切り出した。「実は、おたくの銀行の大口定期に一億円ほど預けたいと思ってるんですがね。おたくの取引先の会社で、ビルや倉庫などに掛ける保険を更新しようとしているところがあるでしょう。もし、そういう情報を教えてくれて、保険契約を私につないでもらえるのなら、すぐに一億円を預金しましょう」。都心部



夢のマイホームは遠く(北海道室蘭市)

の銀行の支店は個人の顧客が少なく、どこも大口の預金が欲しい。だからKさんがこの条件を提示して、首をタテに振らない支店はなかった。

問題は、Kさんが大口定期に預け入れた億単位のおカネ。Kさんがソフトウエア会社から保険会社に転職する少し前に、実はKさんの父親が東京・中野区に持っていたアパートを売り、郊外に土地を買った。その広い土地には豪華な二世帯住宅を建てたが、それでも手元に約八億円の預金が残った。そこでKさんは父親に事情を話し、その八億円の一部を利用してもらったのである。もちろん、父親には大口定期の利息がそっくり入るから、悪い話ではない。

「結局、土地があればカネが集まり、そのカネがまたカネを呼ぶ。Kは一二年もすれば保険の代理店を開いて悠々自適だろうが、世の中どこか狂っているよ。われわれが経験を積み重ね、どんなに努力しても、土地持ちの見習い社員に簡単に追い抜かれてしまふんだから」。Kさんの同僚たちは、こう口をそろえた。

ニューヨーク・マンハッタン之夜。乗り合わせたタクシーのドライバーが指をさして言った。「あそこの超高層コンドミニアムの窓を見てごらん。まとまって明かりが消えているところがあるだろう。あの部屋は

全部、日本人が買ったんだよ。あんな良い所を、買うだけで住みもしない。一体、何を考えているのかね」。

ドライバーが指をさしたコンドミニウムは、セントラルパーク東側にある。「セントラルパーク・ブレース」と、南側にある「トランプ・パーク」の二つ。一方は日本の熊谷組グループが、もう一方は米国の不動産王の دونالد・トランプ氏が建てた豪華分譲マンションである。調べてみると、確かに両方とも全室の五割近くを日本人が買っている。買手の多くは、自由業者や自営業者、そして企業。価格は十四万—三百八十万ドル。日本で行き場のなくなつたおカネが米国の一等地に流れ、何の生産にも結びつかない形で、暗やみの中でひたすら値上がりだけを待っている。

東京・青山にある情報産業の有力ベンチャー企業、アスキー本社。ここの社内で最近、こんな話題が出た。わが社はどこまで成長が可能か——。情報化社会の進展、約五百人の若い社員、どれをとっても成長の条件はそろっている。しかし、そのうち誰とはなしに、唯一、決定的な制約要因があることに気がついた。スペースである。

アスキーのオフィスは青山、原宿の十六カ所に分散している。しかも、すべて自社ビルではなく、賃貸オフィスだ。「この仕事は、絶えず刺激を受けて新しい発想をすることが重要。もしいま分散しているオフィスを一カ所に集めることができれば、社員がもっとお互いに刺激し合い、ずっと生産的な発想ができるのに」(塚本慶一郎副社長)。

アスキーの八九年度の売上高は二百三十九億円、経常利益は八億七千万円である。しかし、それを上回る九億三千万円が年間の家賃に消える。研究開発型企業というより、借りたスペースで活動が制約される植木鉢型企業。何の蓄積もない企業が、ざん新な発想と技術だけで大企業にのし上がる。そんな時代は、とつくに過ぎ去ってしまった。

猛威をふるう土地。土地さえあれば、新人でもベテラン外務員をはるかにしのぐ仕事ができる。土地で膨らんだ資金は海外に何も生まない、「暗やみ」を輸出する。そして土地が新しい企業の成長を押しさえつける。

しかし問題はもっと深刻なのである。肥大化した地価が、ちょうどインソップ物語で牛と腹の大きさを競いあつて自滅したカエルのように、日本経済そのものを揺るがしているからだ。

### まるで永久運動

それを示す資料がある。通産省の主要課長を中心に約三十人で構成する「土地問題検討委員会」がまとめたA4判、三分冊の報告書。ページをめくると、<sup>すまうく</sup>双六を思わせる一つのチャートが出てくる。振り出し当たる部分には「東京への高次機能集中」「内需拡大・金融緩和」とある。いわば地価上昇双六のスタートだ。

矢印を追っていくと、東京の商業用地の需要増↓供給の遅れ↓東京の地価上昇↓上昇の波及↓土地

収益率の上昇、と続く。ただしこの双六には「上がり」がない。なぜなら、「土地収益率の上昇」までくると、その先の矢印は再び「東京の商業用地の需要増」に戻ってしまうからである。通常、この種の役所の文書には「対応策」が書かれている。しかしチャートにその対応策はなく、永久運動のよりに地価上昇が続くのだ。

それがどれほど深刻な問題を投げ掛けるか。周辺ページには「持てる者と持たざる者との絶対的な格差の拡大」「新規参入の阻止」「大企業の構造転換の遅れ」「社会資本整備の遅れ」といった記述が目につく。勤勉の哲学や企業家精神など、戦後の日本の発展を支えてきた構造が、資産としての土地の異常な膨張の結果、完全に狂ってしまったというわけだ。

通産省はこの報告書を発表するどころか、存在そのものさえ否定している。ある幹部は言う。

「土地を中心に回る経済の仕組みを変えない限り、産業政策どころか日本の新たな発展さえおぼつかない。しかし、それは各省庁では何もできない。どうすればいいかは考えたが、政府全体や他省庁の権限に触れる問題ばかりで、結局、他省庁を刺激しすぎることと極秘扱いになったんです」。

豊かさを実感できない国民生活、富の偏在、海外での経済破壊、そして努力した者の向上の道を閉ざす——。九〇年代の日本が抱える問題は、ほぼすべて土地に帰着する。しかし何の手も打てない。ストック経済の時代を迎え、われわれは今、まったく新しい視点で土地をとらえ直さない限り、繁栄に終止符が打たれるかもしれない。