

不動産と経済、過去、現在そして今後

古明地秀行

1、日本の不動産バブル

1900年前後、日本はバブル景気にわいていた。おしなべて国中ハッピーであった。しかし、問題がなかったわけではない。その一つが地価の高騰とそれに伴う住宅取得の困難性であった。このことが連日テレビ、新聞等で大げさに取り上げられ、国中が地価叩きの渦に飲み込まれていた。このような喧騒に、時には無思慮に反応しやすいのが、専門家と称せられる諸氏、政治家、それに行政に携わる諸氏などである。火に油が注がれ、大鉦が振るわれることになる。対米戦争もこのような状況下で火花が切られたのではなかろうかと思慮される。1989年以降、矢継ぎ早に、政府と日銀総出で地価抑制のさまざまな方策が打ち出されることとなった。

第一打が1989年12月の『土地基本法』の成立と翌年の3月の『総量規制』であった。ちなみに、最近の米国の不動産バブル崩壊後の政策当局者の出方はどうであったか。日本とは逆に如何に不動産バブルを温存させるかに腐心している。この総量規制という強烈パンチによって借り入れによる不動産保有を膨らませていた業者が次々と倒産に追い込まれていった。この煽りを受けた銀行もまた地獄へと陥れられた。しかし、これは強烈ではあったが、瞬間風速でしかなかった。1991年12月20日には解除されている。

大蔵省銀行局内で解除を検討しはじめた当時のマスコミの論調は、「地価バブルを完全につぶそう」(朝日)、「居座り許せぬバブル地価」(毎日)、「地価対策の手綱を緩めるな」(読売)、「地価は落ち着いても楽観できない」(日経)、「なにゆえ慌てる金融緩和」(東京)「地価抑制対策の緩和はまだ早い」(日刊工業)等々であった。また、解除後のマスコミの論調にも、厳しいものがあつた。テレビ各局についても論調は新聞各社と同様であり、公共の電波を使って国民のバブルに対する反感を異状にまで膨らませ続けてきた。こ

れらに対する反省の弁は何もない。今も日本社会を危うくしかねない論調を堂々と垂れ流し続けている。大蔵省も一時マスコミに毒された感があったが、通達の誤りに気づき直ぐに撤回したからまだ救われる。

さらに、その後も国土法による土地取引の縛りとか、固定資産評価基準の見直しとか、地価引き下げの政策が機関銃のごとく打ち出されたのであった。国民の声に応えてわれわれはこんなにも仕事をしているのだと言わんばかりであった。彼らの思考は情緒的で短絡的で馬鹿げていた。不動産価格が日本経済にどのように関わっているのか、一つ一つの方策が日本経済に短期的には、そして長期的にはどのように影響することになるのかについては、眼前の事象にのみ囚われ、無頓着であったかのようであった。

諸々の施策のうちで最悪であったのが固定資産評価基準の見直しであったろうか。これは平成4年1月に旧自治省の次官通達で出されたものであった。租税法律主義違反の疑念の持たれる通達であった。これは固定資産税の課税評価額を従前の3から4倍に引き上げようとするものであり、これは弱りきっていた日本経済に引導を渡すようなものだった。今日の財政悪化の根源とも言えようか。バブルはいずれ弾けるものである。不動産バブルにしても、弾ければいずれ下落するのである。米国、欧州、中国いずれの国々でも、上昇後不動産価格は下落している。無理やり下げる必要はなかったし、下げてはいけなかったのである。これらの国々では不動産価格の下落に困惑こそすれ、下落に追い討ちをかけるようなことは決してしていない。

この通達の影響が大きかったのは、当然、住宅物件よりも商業物件であった。バブル期の5分の1の価格になったと言われている。急激な円高は好ましくないは、耳にたこができるほど聞かされている。一方、急激な地価の下落は好ましくないは、いまだかつて聞いたことがない。日本経済は土地本位制とまで言われるほど、地価と強く結びついている。地価の急激な下落は、安定した金融システムをズタズタにしてしまい、急激な円高よりも日本経済に与える衝撃は遥かにおおきかったと言えよう。

不動産価格の急落の津波が最初に襲ったのが、不動産業界と金融業界であった。不動産担

保の融資をしていた銀行等はたまったものではない。不良債権に塗れバタバタと倒れていた。国内景気は出口の見えない悪化へと向かっていく。このため景気対策として国債が発行され、国債の発行残高は年々雪だるま式に大きくなっていった(1991年 対GDP比37%、2010年160%)。金融機関の不良債権が顕在化し始めた時点で地価対策の見直しがなされるべきであった。代わって強く叫ばれたのは、さらに地価を押し下げる不良債権の早期処理であった。この不動産政策の不手際で失われた日本の資産は800兆円とも、1000兆円とも言われている。失われた富、人命とも今回の東日本大震災を越える規模であったであらうと思われる。この時点で地価浮揚対策が採られていれば、今日の異常な国債残高もなかったであろうし、年金問題にしても、少子化問題にしても、自殺者問題にしても今日ほど深刻にはなっていなかったであろうと思われる。地方自治体にしても、仮に4倍の課税がなされたとしても、不動産価格が5分の1になったのでは、減収である。マスコミも政策担当者も無能であったと言うべきであろうか。

2、為替等世界の趨勢

日本は失われた10年が失われた20年になってしまった。不景気に起因する社会支出は増大するばかりである。景気を上向きにして社会支出を減らし、税収を増やしたいところであるが、景気刺激のための財政支出はもはやできない。出てくるのは、景気をさらに冷やす増税である。増税による机上の税収と景気悪化による減収と計りにかけて、果たして良かったことになるか、不動産増税に照らしても難しいところである。

欧州、米国も日本と同じような問題を抱えている。リーマンショック直後にはまだ各国の財政も今ほどの困窮の度を深めてはいなかった。財政と金融でショックをある程度吸収して立ち直りかけてきたのであるが、ここに来て再び雲行きが怪しくなってきた。欧州では財政上の問題で緊縮財政に走り出した国が出てきている。これは経済を収縮させ景気を

悪化させる。当然不動産価格もさらに下落することになる。不動産投資を膨らませたスペイン、英国が窮地に追い込まれるかも知れない。負のスパイラルに入りかけている。ギリシャの破綻が取り沙汰されているが、ギリシャに限らず何処かの国でデフォルトが起これば、大量の CDS を発行している米国の銀行が立ち行かなくなり、米国にも激震が走ることになる。日本もその影響を免れることはできない。

前にも述べた通り、今回の不況では米国の不動産もはじけ、不動産市況は冷えたままであるが、米国では不動産価格の下落を好ましいこととはせず、日本の場合とは比べものにならないほどまだ小さい。ドル安が結果として、米国の産業基盤を強化するところとなって、それが不動産価格を下支えしている面もあろうが、政府は意図的に不動産市況を崩さないようにしているようである。日本はなんと馬鹿げたことをしたのか。しかし、CDS 関連で主要銀行が破綻することになると、米国の不動産も更なる下落が避けられないかもしれない。そしてこの不動産価格の下落は、更なる不況をもたらすことになる。800 兆円と言われている日本の赤字財政額に近い日本保有の米国債も紙くず同然になるかもしれない。

米国は、外から金や、物を引き入れ消費する国であった。また、金融工学とか称して、実体経済からかけ離れた架空の金を大量に作り出す国でもあった。日本は米国債を大量に買い、米国に工業製品を買ってもらった国でもあった。日本の金融機関は怪しげな債権を持つ羽目にもなっている。

対アフガン戦争、対イラク戦争は、一面において米の大規模な財政出動でもあった。しかし今や日本や欧州同様財政出動はできない国になってしまっている。怪しげなマネーはいまも世界を徘徊しており、いつ牙をむき出すか分からない。

米国が主導して進めたグローバル化には良い面もあった。しかし、各国間の繋がりが強まった分、一国がこけると他国もこけるといった状況が作り出されてしまっている。欧州がこけても、米国がこけても日本は多大な負の影響を受けることになる。もろにその被害を受けるのが金融機関であろうか。それを予見してか銀行等の株価はどれもさえない。そ

して、周辺業界へと負の連鎖が波及していく。不動産は銀行に依存するところが大きいので、この面において現時点での不動産価格の好転は難しいと思われる。

日本、米国、欧州、共になす術はないのだろうか。思うに米国にあってはドルの大量発行と国防費の削減ではなかろうか。そしてすでにこれらに着手している。日本や欧州にとって必要なのは、円の大量発行やユーロの大量発行、それに社会保障費の削減ではなかろうか。民主主義社会にあっては、大衆迎合が政権維持には不可欠であり、財政支出は政権奪還、維持の手段として利用され易いのである。つまり、財政逼迫は民主主義社会の避けがたい落とし子とも言えるのである。欧州においては兎も角、日本においては、社会保障費の増額はあっても、削減はまず不可能である。残された手段は円の大量発行であるが、日銀は腰が引けている。

円高がここまで進んでいるのは、日本が経済的優等生だからとは言えまい。株価も国力を反映してもいいはずだが、円高の進行中、日本の株価は各国の株価と比べて、その上昇率は最低の部類に入っている。財政状況も先進国中最悪である。円高の原因はどこにあるのか不思議である。円高に対しての円売り介入は、何回かの試行によって単なる一時凌ぎの瘋癲僕であったことがすでに実証されている。顛末は、日本の財政赤字が増え、引き出し困難な米国債の保有残高が増えるだけだった。つまりところこのような円高の進行は、円売りと言う為替介入では止めようがないということである。円の大量発行をしぼっている日銀の無能さと怠慢の現われではなかろうか。TPPにしても、多くの識者、政治家、経営者などがその輸出効果をうたっているが、円高が進めばそのようなメリットなどすぐに吹き飛んでしまうとは、考えないのであろうか。

国力不相応な円高は、日本の生産基盤の泥弱化を招くことになる。その泥弱化は国内産業の弱体化となって現われ、税収は落ち、社会保障費支出は鰻上りに増えていくことになる。ちなみに、韓国のウォン安は、韓国企業の国際競争力の強化に寄与している。また、生産基盤としての土地の価値の下落は地価の下落をさらに進めることになるかも知れない。これもやはり銀行の体力を削ぎ、日本経済にとっては致命的な負の効果として現れてくる。

3、おわりに

かて、日本では地価が悪の権化に仕立て上げられ、国中で袋たたきにあった。マスコミ、識者、政治家、行政の面々がこぞって地価叩きをした。結果、不動産価格は暴落、業界は勿論金融機関等が多大なダメージを受け、日本経済は一気にどん底に叩き落されたのであった。その傷をまだ引きずっている。こうして失われた10年、20年が始まったのである。その後は小泉政権下、土地叩きのときにはほとんど無傷で金融を支えた郵貯が袋叩きに合っている。なんとも不思議な国である。無責任な国でもある。反省の弁など何も聞かれない。不動産業界でさえ、自分たちがおかしくなることを知ってか知らぬか、大方は土地叩きに参加していた。

その付けをさまざまな形で今も引きずっている。その最たるものの一つが財政悪化である。一方、不況の深化によって社会保障関係費は止め処もなく膨らんでいる。仮に消費税を上げたとしても焼け石に水となりかねない。

欧州、米国もリーマンショックの後遺症と財政悪化の苦境の只中にある。ドル安、ユーロ安の中にあって、日本だけ円高である。各国とも財政悪化の故に緊縮財政のスタンスに入らざるを得ないので世界経済は一層悪化しかねない。不況の波は中国など発展途上国にも及びつつある。輸出環境悪化のもとでの円高である。この点日本は最悪である。日本のダウンは秒読み段階にあるとは言えまいか。欧州、米国も楽観できない。いずれが先か。欧州、米国が先だとしても、将棋倒し現象によって、いずれかがダウンすれば消費税に関係なく日本も早晚ダウンすることは避けられない。

破綻はどのような形で顕在化するか。シナリオを描くことは難しい。想定される第一歩は、イタリアに見られるような国債価格の下落であり、そしてギリシャに見られるような国債の償還不能であろうか。またまた、衝撃の第一打を受けるのは銀行等金融機関であ

ろう。金利は上昇し、地価は下落に向かうに違いない。海外物価は米国がドルの大量発行を続ける限り不況下にあっても下落する可能性は小さいかも知れない。日本の対外収支は、円高と海外景気の悪化で早晚赤字になる可能性が大きい。円高に続く円高で、農耕地はすっかり荒れ果てていて食料の増産も難しい。食料等生活必需品の輸入資金をどう工面するのか。購入資金確保のため国債への依存度が一層大きくならざるを得なくなる。ゆえに金利の上昇は不可避であり、景気悪化と地価の下落による担保価値の減少とが追い討ちをかけ、設備投資は困難になり、借り入れ過多の企業の倒産が多発することになるだろう。

財あつての福祉である。これまで決して減額されることのなかった聖域とも言うべき社会保障関係費の削減にも手をつけられることになるかも知れない。こうなったときの円相場はどうか。金融当局がどう動こうと、一転円安に向かう可能性は大きいと言えよう。円安はインフレ要因でもあり、国内物価はデフレからハイパーインフレに向かうかも知れないが、金利も上昇するだろうから不動産価格が連れ高するかどうかは疑問である。

このような状況を生み出した遠因は、日本中総出の地価叩きにある。過労死するくらい皆が働きながら、暗い行く末を抱えることとなるとはなんともやるせない気持ちである。

一方、一筋の光明も見て取れそうである。円安は日本国土の生産基盤としての価値の復活である。円安によって農林水産業が活性化し、放置農地にも光が指し、限界集落の進行にも歯止めがかかり、また、輸出産業も息を吹き返し、その下請けも同時に元気を取り戻すかも知れない。不動産の復活はその後であろうか。そのときに向けて希望を捨てず、日々研鑽を積んでいくべきであろう。

平成 24 年 1 月 18 日

古明地秀行