

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

