



2011 年 1 月 24 日(月) 開催

テーマ:「昨今の我が国における地価関連動向について」

報告者: 大濱 裕(主任研究員)

概要

* 発表の概要(紙幅の関係で所内発表用論文の結語の要約に代える)

リーマンショックから 2 年余が過ぎ、米国では資本市場がショック前の水準を回復したと誰もが手放しで喜んでいる。リーマンショックやサブプライム・ショックを引き起こした根源的構造問題は一向に解決されていないにもかかわらず、方々で喝采が上がるのは、まさにリーマンショックの根底にあったバブル生起と同根をなす問題であろう。

一方、わが国ではバブル崩壊以降延々と平成不況の苦しみが続き、このため、かつて土地本位制といわれるほど信用創造の根源となり、わが国経済の重要基盤をなしていた土地は 20 年以上もの長期にわたって下落を続けてきた。それでも、表 1 にみるようにリーマンショック前のわが国では大都市圏を中心にミニバブル現象が起き、当時は、地上げ、新卒青田刈り、諸物価高騰(の兆し)など、その他疑似相関的事象も含め、バブル経済期を彷彿とさせる現象が少なからず観察された。

表 1 東京圏大阪圏の住宅地の地域別基準地価・公示地価変動率

時点:平成	16/7	17/1	17/7	18/1	18/7	19/1	19/7	20/1	20/7	21/1	21/7	22/1	22/7
地価(%)	基準	公示	基準	公示	基準	公示	基準	公示	基準	公示	基準	公示	基準
東京区部	-0.8	-0.3	0.5	2.2	6.4	11.4	13.1	10.4	1.5	-8.3	-10.6	-6.8	-3.1
- 都心部	0.3	0.9	2.5	6.3	10.9	18	19.7	15.3	0.9	-9.5	-11.8	-8.9	-3.8
- 南西部	-0.6	-0.2	0.3	1.5	5.1	10.1	12.9	10.6	1.2	-10.1	-12.3	-7	-3
- 北西部	-1.5	-0.9	-0.1	0.9	6	9.8	9.9	7.3	2.4	-4.6	-7.4	-5.3	-2.9
多摩地域	-4.3	-3.1	-1.9	-0.7	1.5	4.6	7.8	7.9	2.2	-4.9	-7.7	-5.7	-3.5
神奈川県	-4.5	-3.7	-3	-1.8	-0.7	1.7	3.3	4.4	2.7	-3	-5.4	-3.4	-2
埼玉県	-4.3	-3.4	-2.7	-1.6	-0.6	0.9	2.3	4	1.3	-3.6	-5.8	-5.1	-3.4
千葉県	-6	-4.2	-3.2	-1.2	0.2	1.8	2.5	3	0.5	-3.7	-5	-4.6	-2.9
大阪府	-6.6	-5.3	-3.9	-1.9	0	1.9	2.8	2.5	0.8	-1.9	-4.5	-4.8	-3.6
兵庫県	-5.9	-4.2	-2.5	-0.8	0.7	2.1	4.4	4.1	1.9	-2.1	-5.2	-5.4	-3.7

(注)公示地価と基準地価の調査地点は同一ではない。変動は前年1年間のもので半年間のものではない。

むろん、地価は資本市場や物価水準の動向にラグを置いて変動する特性を有するから、昨今の資本市場の回復や高騰するエネルギー財、その他一次産品高騰に呼応した動きがあっ

でもおかしくはない。だが、市場では中国人による一部地域の不動産投資活発化などの動きが観察されているものの、全般には検証可能なほど強い影響が現れているように思えない。むしろ、現実には中国バブル崩壊後の反動的影響の方がはるかに懸念されているように見え、いつか来た道への警戒感はきわめて根強い。

実際、冷戦終結前後のわが国は、新たな時代構造への適応を怠ってバブル経済を招来させ、さらに日本型システムの逆機能に翻弄されて平成不況に拍車を掛けたが、これは、戦後わが国経済の根底に一種バブル随伴型経済システムとでも呼べるような構造が存在して冷戦体制の深化と共に進展し、景気拡大過程において資産インフレに過剰促進的に作用するわが国固有の構造的景気循環要因となってきたからだと思われる。

こうしたわが国固有の構造的景気循環要因は、その深層においてわが国社会固有の問題と強く結び付いており、(1)投資隘路としての土地制約、(2)市場経済が十分に機能しない経済体制(競争的産業分野と規制に守られた非競争的産業分野の二重経済構造)、(3)一種偶発的要因を増幅させる「横並び意識」と、その一端である「猿真似的組織行動」、同じく増幅要因として機能する(4)自己変革力の欠如のように要約可能と見えるが、なかでも、景気の壁の形成には公共部門の歪みの影響が大きい。残念ながら、平成不況を招来させたこれら内生要因の多くは未解決のまま残っているが、一方、現在の内外政治経済環境などの外生要因ならびにわが国固有の基本条件の多くは、バブル経済を現出させた 1980 年代後半の環境とは異なっている。

すなわち、冷戦体制の崩壊、旧ソ連の解体と米国経済の疲弊による突出した国際競争力と巨額貿易黒字計上、そして、円高、金利水準の急速な低下、逆オイルショックによるエネルギー財の価格低迷などの条件下にあった前回バブルの発生過程と、米国一極集中的体制下でグローバリゼーションが浸透、中国が世界第二位の巨大な経済主体として台頭し、ロシアや産油国も巨大なオイルマネーの力を背景に復権をみせる現在とでは世界システムの基盤条件が大きく異なっている。とりわけ、わが国の場合、1980 年代後半のバブル経済化は、急激な原油価格低下(逆オイルショック、輸入額急減)が生んだわが国の膨大な外生的貿易黒字に源流の一端があり、エネルギー高、一次産品高、貿易収支悪化という現在の国際環境とは大きく異なる。

むしろ、わが国の内部要件も現在様変わりした部分が多い。わが国が誇った突出した国際競争力はすでに希薄化し、高齢化の著しい進展と人口減少社会の到来、地域経済の疲弊やワーキングプアに象徴される格差社会の出現は、明らかにかつてバブルの波及構造のように機能した高い同質性という基本要件に変化を与えている。また、ミクロには、不動産バブルの中心的プレーヤーであった銀行、不動産、建設業、あるいは大きな役割を果たした大手小売業などの産業組織も大きく変化し、バブル発生の根源とされてきた土地の有限性(土地有限神話)を否定する見方も示されて土地は生産されるものであるとの見解が強まっている。また、平成不況を生んだバブルに対する学習効果や警戒心による抑制効果が強調されることも多い。このため、リーマンショック前のミニバブルと呼ばれた現象も、バブル再来の兆しという

よりも、かつてのバブル随伴型経済システムが弱体化して、バブル形成が矮小化された段階に止まらざるを得ない状況を示していたとも考えられる。

だが、かつて賢哲エラスムスが、その著『愚神礼賛論(痴愚神礼賛論)』において、愚性は人類に生来備わったもので、人間の存立基盤をなすものであると論じたように、人間の愚性に基づくバブルは今後も飽きることなく繰り返される。とりわけ、わが国は、明治・開国以降、強者の有する形式に驚異的な短期間で同化し発展活用させるという鮮やかな手際をみせてきたが、同時に過去の鮮やかな成功の形式面に呪縛されて成功の本質を見失い、鮮やかな成功の数倍、数十倍の愚かな失敗を繰り返してきた。それは自律性に乏しく強い外的規範依存性を有するわが国社会の一つの特性であり、わが国固有の愚性であるかにさえみえる。

むろん、近代におけるわが国は世界システムの中の後発として行動することを余儀なくされ、システムを変革する努力を払うより、システムを与件とし与件に忠実たべく盲進する傾向があったことはある程度致し方無いかもしれない。しかし、一旦システムの構造を利用して一定の成功を収めるとシステム自体の構造や存在目的を忘れて自ら求めてその形式を信奉し呪縛される傾向が強い。戦後、目を覆わんばかりの国土の荒廃と動転する価値観の中から出発したわが国の今日の繁栄は、屈辱と絶望に瀕しながら、それでも家族や周囲のために未来を信じて立ち上がり、自らは報われることも少なく黙々として勤勉と忍従を続けた世代の努力に負っている。だが、こうした奇跡的な経済的成功を創出した原動力も、それがいつの間にか「数値のみで実感なき繁栄」と呼ばれ、さらに平成不況の塗炭の苦しみと化した原因も基本的には同じところにあり、根源的解決は依然として必要なのである。

[文中の意見や考えは筆者個人のもので、研究所としてのものではない。なお、本発表以外に、ポリティカル・アパシー関連の発表も行っているが、紙幅の関係で内容は省略する]

以 上