

## 最近の地価動向

### 90年代は失われた10年

ベルリンの壁が壊され、共産圏諸国がなくなり、冷戦が無くなった世界では、早くに構造改革をしたアメリカやヨーロッパ諸国の景気が良くなりました。一方、日本ではこの十年間不良債権処理を遅らせ、**規制緩和**や**構造改革**を先延ばししてしまい、未だに土地価格が下げ止まりません。

「今のままではいけない、規制緩和して、より時代にあったスピーディな社会にすべきだ」コンピュータ社会、インターネット社会といわれる現代では、ほとんどの人がスピードが大切、会ってから交渉するのではなく、パソコンを使って交渉する流通革命が必要不可欠なものと誰もが言います。

しかし、具体的な問題になるとどうなるでしょうか？

規制をするということは、事前にチェックをして、そのチェックに問題がなければOK(将来、何かあっても過失がなかった - - )罪に問われないことにつながります。規制をしないで、**自己責任原則**で行動するようになると、結果については全て当事者が責任を取ることになります。問題が起こらないようにするのは、各自の責任、過失もなかった - - 責任はないと言い切るには、自分でそれを証明する必要がでてきます。これまでのお役所のお墨付きはなくなるのです。

第一に、気を抜くと大変なことになりかねないのが、自己責任の時代です。

第二に事前規制をするときは、その枠に入っている人には既得権があり、後から入る人にはハードル(障害)となり、先に入った人ほど楽をして儲けられる仕組みがあります。

更に、**事前規制**は役所を含めて、その関係する業界に組織、職員が必要になります。必要な資格を認定したり、基準を設け、それに合っているかどうかをチェックするための手数料を取る。事前規制をすることで、成り立つ産業ができてきます。協会や事業団、専門学校、資格や検査をするために組織がどんどん肥大化していきます。

事前規制が無くなり、自己責任体制になると、これらの規制利益を維持するための産業はなくなります。役人にとって大切な天下り先もなくなるだけでなく、役所の組織もスリムになります。自民党だけでなく、労働組合も反対をすることが考えられます。既得権益をなくすのは大変なことです。

竹中平蔵教授たちがテレビで言っている「これからの日本」は、税金を少なくしたスリムな行政、**小さな政府** - - - 自己責任体制の時代です。

それに対して、これまでの日本は、結果を含めて問題を生じないように政府やお役所が面倒を見る**大きな政府** でした。当然、税金や年金も**高負担**の社会 - - - ある意味では、「お上にお任せ」の時代がこれまでの時代でした。高度成長によってどんどんお金が増えてくる時代は「お上にお任せ」でも結果として良かったのです。しかし、低成長の時代ではツケが子供達の世代に回ってしまいます。お金持ちは外国に行ってしまう、貧乏人だけが日本に残ってしまうかも知れません。

現在の日本の状況は、20年前にイギリスが英国病といわれ、サッチャー首相がビッグバンを行った時代に似ています。そのイギリスの株式市場はイギリス以外の企業が増え、株式市場のウインブルドン化といわれましたが、その結果、イギリスの株式市場は活性化しました。

旧来の制度を維持する勢力と、グローバル化を求める勢力のせめぎ合いが現状自己責任の社会になって、小さな政府にすること、誰も理屈では判っているし、やるべきだといわれますが、いざ、具体的なことになるとう不安が多い。総論賛成、各論反対が多いのが今の状況なのでしょう。

今の日本の経済をたとえとするなら、バブルの時代は東名高速で富士山を見ながら120kmで走ってきた。雲一つ無く、この先に不安もない、気分良く走ってきたのがバブルまでです。バブルがはじけると、路肩に故障車が増えてきました。先の方に黒い雲も見えてきましたが、こちらに来るかどうかは分かりません。一部の人が100キロ以下に落ちてきたため、走行車線の車は遅くなってきました。でもまだ追い越し車線の車は快調に走っています。その内、小雨が降ってきました。ちょっと不安の人はパーキングエリアに入って様子を見ています。株を買う人がいなくなったためにダウ2万円を割った時期です。

98年の金融危機の時はミゾレ混じりになっていたようなものです。ノーマルタイヤの車で雪道に慣れない人が120kmで走れば事故が起きます。調子に乗って万が一の準備をしていない人は走れなくなるのです。

GNPがマイナスになってしまいました。成長が止まったことは、その先の道が走れなくなったことです。東名高速も箱根の手前で通行不良になってしまったのです。車は高速道路から降りて、一般道路を走ります。中には中央高速を目指す人、箱根の山を越える人、伊豆の海岸沿いを走る人、フェリーに乗る人もいるかも知れません。フェリーに乗ることは、安心のできる提携先を見つけ、その企業に自分の身を委ねるようなことです。でもほとんどの人は自分で走るしかありません。今まで高速道路しか走ったことのない人が東海道の山道を走るのは不安です。地図もよく分からなければ、ナビゲーターもないからまごつきます。これが今の政治指導者不在の時代です。案内人が誰もいないから心配でしょうがない、坂道では軽自動車は体力がないから速く走れない。中小企業は自分で道造ることはできないのです。大型車は小回りが利かないからUターンもできません。大企業はすぐに違う事業を始めるわけには行かないのです。坂道の途中で停車した車が出て、通りにくくなります。停車した車が不良債権です。故障して牽引されている車、今のゼネコンやそごうなどの流通業でしょうか。故障している車は交通のじゃまです。早く移動させて渋滞緩和をさせるべきですが、交通を誘導する警察官もJAFもいません。政治家と行政が機能していないのです。

とは言っても、今から新しい道を造っている暇はあるでしょうか。一からやり直すほど日本は壊れてはいません。地域から撤退する企業(車)を除却するときに混乱することを少なくするべきなのです。そのために、道の補修、一時迂回する道への案内板を設置すること、先が見えないと不安が募り、デマが広がることがあります。だから、これから先はどうなるのかを示す政治家や行政がしっかりしないと、誰もが殻に閉じこもって何もなくなり、今は先が不安だから、お金を使わないのです。それがひどくなるとデフレに

なってしまうことになります。先を明るく照らす照明、夢を与えてくれる案内人が欲しいのです。

渋滞が続いていると、食料が無くなったり、トイレで困る人が出てきます。これが緊急時の支援融資制度に当たるものでしょう。

それでは、土地に関する問題はどうなるのでしょうか？

土地は人間生活をするのに欠くことのできないものです。その点、国土の狭い日本では土地の希少性がより高いと言われます。政府も持ち家を推進しました。インフレの時代にも強いのが土地であると持ち上げられました。たしかに土地には新しく作って持つてくることはできないし、使っても減らないと言う特性があったために土地神話が生まれたのです。バブル期までは、金融機関も融資の方針を出しやすいから、土地神話を助長しました。ところが、最近では神話のお話をするのは森首相くらいでしょうか。あの森首相は神の国を大事にしようと言っていました。

バブル崩壊後、この十年間土地の価格は下がりっぱなしです。

土地価格は下がり続ける？

お配りした表は埼玉県が発表した県基準地の地価調査価格推移です。平成4年からずっとマイナスが続いています。6年から9年までは少し小さめであった下落幅が最近ではまた大きくなってきています。今年の地価公示はどうなるかという、お彼岸の頃に発表されますが、

今の埼玉県では、一言でいえば、大宮、浦和の一人勝ち、東上線と県北のマイナスが大きいということになるでしょう。

土地についての需要と供給はどうなっているのか考えてみましょう。

需要が増えない原因の第一は少子化です。

子供が少なくなってきたのです。女の人が一生の内に産む子供の数は平均で1.5人くらいになってしまいました。夫婦二人で1.5人では世代が代わると半分になる計算です。子供が少なく、一人っ子が多くなると長男と長女が結婚することが出てきます。長男と長女が結婚すると2軒の家の内1軒が余ってきます。家を継ぐ人がいなくなると困る親は、子供のマイホームを応援してきます。今までの家が若夫婦に住みにくいと考えたら、2世帯住宅に建て替えるように考えます。そこまでしなくても、若夫婦の応援をして、少しでも家を継ぐように、あわよくば自分の老後の面倒をお願いしたい、親同士が子供夫婦を取り合う時代にもなってきました。

世帯分離の核家族時代から、パラサイト（寄生）する子供が独立しない時代に

## 女性の生活力、自立が進むと、結婚しない女性の増加

ところで、子供が生まれるときに、男女は同数であると思いますか？実際には男の方が女よりも5%多く生まれているのです。男は走り回るのが好きですから、危ないところにも行きます。女は種族保存のために元々生命力が強くてできています。かつては子供が6才くらいまでの間に、男の方が死亡率が高かったのです。その結果、成人する頃には、男女の数が釣り合ってきたのです。

今は医療が進みました。大抵の病気、事故なら命を落とすことはありません。子供にとって恐いのは、病気や事故よりも虐待をする変な親かもしれません。元々、多く生まれてきた男の子がそのまま成長すると、どうなるでしょう。男が余るのです。

それだけでなく、これまでは女性の働き口がなかったために、永久就職（結婚）をしないと女は食べていくことが出来ませんでした。そのために、クリスマスケーキと言われる前に、結婚をしようと焦る女性がいました。しかし、現在では、働く女性は当たり前です。専業主婦の方が珍しくなりました。結婚しない女性が増えることは、結婚しない若者が増えることです。その結果どうなるかという、若者は独立をする必要が無くなり、親の家に居続けます。親の家なら、学生時代と同様に暮らしていられます。食事、洗濯は母親にお願いし、例え小遣いを貰わないようになっても家に生活費を入れません。自分で稼いできたお金は自分のものとして使います。30才くらいになっても、生活の費用の面倒を親に頼っているこども達を、寄生虫のようだということから、パラサイト族と言われます。この若者達は、不動産を買うことはありません。需要が減るのは当たり前です。

**独立しない男と、結婚しない女の増加がキーワードです。**

需要が増えない理由の第二は現在の超低金利です

この4年間、超低金利が続いています。外国では、7から8%の定期預金が当たり前ですが、今の日本では年、わずかに0.12%です。ほとんどゼロに近い数字です。年金と退職金の金利で生活することを当てにしてきた人たちには、とんでもない時代になりました。かつて、1億円の預金を持っていれば、毎年700から800万円のお金を使うことが出来ました。海外旅行をして、リッチな気分にも慣れました。今では1億円の預金を持っていても、年間12万円くらいしか利息が付きません。毎月では1万円です。中学生のお小遣いにしかならない金額では、お米も買えなくなる老人がたくさんいるようになりました。

住宅金融公庫の原則金利はいくらだか分かりますか？本来は年5.5%で貸すことになっています。

元々、公定歩合が6%くらいの時代には、住宅金融公庫にお金を回すと、公定歩合以下の金利しかもらえないために、国は赤字分を財政補填していました。その後、金利が低下してきて、今、3%以下になっている方が異常なのです。貸付金利が低いから、高くないうちに買った方が得だ、買え買えといって煽ったのが、バブル崩壊後のマンションブームです。このブームで増えた取得層は、独身と親の援助を受けた若夫婦達です。彼らは、アパートや賃貸マンションの支払額以下のローン返済額でマンションを買えるからと煽ら

れて買ったのです。将来の顧客層が低金利という餌によって無理矢理呼び込まれました。将来の需要を先食いしてしまったのが、マンションブームです。この反動は必ず来ます。

低金利の問題はまだあります。年間150万円の返済額ならいくら買えるでしょうか？月払い額12万5千円、ボーナス併用なら毎月6万2千5百円の返済額です。

年2.55%、35年間の返済なら 3144万円

年3%になると 2965万円 200万円くらい減ります

本来の5.5%だと 2201万円です

2.5%から5.5%になると、借入額が1000万円近く、30%も減ってしまいます。今は歴史的にも異常な低金利の時代です。これからは必ず、金利が上がります。金利が上がると返済額が同じなら、借りられる額が低くなるのです。今現在3500万円のマンションを買える人は、年5.5%の金利になると、2500万円のマンションをやっと買えるにすぎないのです。物件を買える層の人が少なくなるのは当たり前のことなのです。低金利で買いをあまり、需要を先食いしたツケがこれから現れます。これが需要が減ると思われる2番目の理由です

需要が増えない第三の理由は高齢化です

今までの時代はアパートの質が良くありませんでした。

大家は店子に長くいられると家賃が上がらない（法定更新制度と正当事由制度の弊害）から、子供が大きくなると生活できないような小さな2DKしか作らない。独り者の年寄りを住ませると、長くいるだけで家賃は上がらない。追い出すこともできない。その上、そこで死なれると葬式の世話までしなければならない。だから独り身の老人は住むところがない。

今までのマイホーム作戦は、**将来の終の棲家**を確保して安心するためのもの。自分が老人になってから追い出されない家を確保することがマイホーム作戦なのです。逆に言えば、老人が安心して住む家があるのならマイホーム需要は小さくなるのです。貸す方に良いこともあります。老人たちは大事に家を使います。収入が年金しかない反面、家賃を溜めることもしません。低成長の時代に合っているのが安定的な老人たちなのです。高度成長の時代には新しいお客に高く貸す方がよい。借りる方も次の段階の住まいに代わっていきたい。高度成長の時代は変化が求められましたが、低成長になると変化しません。むしろ安定的になる方が求められるのです。

長生きすると、これからどれだけお金がかかるか不安になります。老人はお金を持っていますが、いつまで生きるか分からない。明日かも知れませんが、きんさん、ぎんさんのように長生きするかも知れない。長生きできたときに手持ちの金が足りなくなるとは困ります。最後の時にお金が無くて周りの人に迷惑をかけたくない、というのが老人の本音です。使うわけには行かないお金をいっぱい持っている老人が多いのです。住む家の心配がないのなら、マイホームに回すお金を貯金しておく方がよいと思う人がこれから増えてきます。将来のことが不安だからお金を使わない人が増えている。その上、将来の増税や介護保険料を考えたら余計不安がまします。最近の亀井さんの言うことを聞いていると、子

供達は大変なことになってしまいます。亀井さんの世代の人は充分年金をもらっていられるのでしょうが。

定期借家権の導入は、大家に得な面があります

空いている持ち家を貸しても将来帰ってくるのが確実

(マンションや戸建て住宅を貸す人が増える)

老人の方が大事に使ってくれる

家賃安くしないといけないが、その間賃料減額請求をされない

店子も居続けたいなら、良い借家人でいるから、**借家人を選別**できる

定期借家権の対象は、空いている(遊んでいる)家であって、わざわざ定期借家用に作ることはない。定期借家は、これまでの法人限定の感覚の延長ではないか？

老人世帯こそ、マンション利用が便利、鍵一つで外出できる、夜の戸締まりも不安がない。買い物に便利、コンビニは戸建て住宅地にはない。駅の近くか街道沿いでしかない。老人にはわざわざ車に乗って出かけるのは億劫。

マイホームを買う層が減るのには定期借家権制度もそうですが、定期借地権もその傾向を増やします。

これからの時代は**空間**を今現在利用することを目的として、不動産の資産価値を最重要視しない。便利さを買う人たちであり、一般的な人は定期借家権制度でバリエーションの増えた家を選べば住むようになります。便利なのは賃貸マンションに人気が集まるでしょう。老人には気が楽ですから。

しかし、長く住んで、住宅を自分が使いやすいように改造したい人だけが戸建て住宅を使うようになります。その人たちは建物を自分のものにしないと勝手にできないから、持ち家または定期借地権付き住宅を選択するしかない。

戸建て住宅を買う人には、戸建てでなければならない趣味やこだわり(音楽鑑賞の地下室、盆栽のための庭)。それを徹底すると、建売住宅では難しい。土地を買って注文住宅にするしかないのです。定期借家権の導入は、高齢者も住む家の心配をしないで住むことができそうです。そうすると、大きな借金をしてマイホームを買う必要がありません。高齢になってからの安心材は手持ちのお金です。、自由なお金を手元に持っていることができるように定期借家権住宅を使う人が増えてくれば、住宅需要は減ってしまう、増えるわけではないのです。

住宅需要が増えない理由の第4番目は地価の下落によって借金だけが残った人が増えたことです。デフレ経済の時代には借金の額面は変わらず、資産の価値だけが下がります。すると、これまで頭金になっていた中古住宅が頭金になるどころか、お荷物になってしまったのです。かつては、ステップアップして買い換えをしていく人が当たり前でした。しかし、バブルの時に購入した一般的なサラリーマンは、建物の価値がほとんど無くなる時

期、そしてローンの残高がある程度減るまでは買い換えをすることができません。バブル後に公庫が導入したステップ返済システム（最初の内は返済額を70年返済で計算して、後から余計払うシステム）によって支払い債務だけが大きく残りました。借りた人は全く動けなくなっているのです。ローン破産をするか、どこかのゼネコンのように債権放棄をして欲しいと投げやりになってしまいます。日本人のモラル低下が気になる問題です。モラルの点はともかく、政府の行った税制改正、ローン減税と債務の繰り越し制度は余裕のある人だけが、利用できたのです。その結果、都内のマンションだけに人気が集まりました。また億ションの話も出てきました。需要減少の4番目は地価下落によって買い換えが出来ない人が多くなっていることです。

埼玉の住宅需要が増えない第5の理由は東京の地価下落です。東京の地価が下がりました。東京の土地が安く買えるのなら、便利な都内に済む方が良く考えるのは当たり前のことです。通勤時間30分で住めるのなら便利なマンションを買いたい。リストラによって、企業が持っていた社宅用地などが、供給されました。都内の良い土地にマンションが増えたのです。都心回帰によって、これまでの郊外から需要が減ってしまった。都心回帰が5番目の需要減少要因です。

次に土地価格が上がらない供給側の要因を考えます

供給が増えてくる第一の理由は市街化農地の**宅地並課税**です。市街化の内の内3分の2が宅地並み課税を選びました。生産緑地を選んでおいても、公共買収の時には他の市街化農地と同様にされますし、農家の後継者がいないときには、宅地にすることが許されます。もっと、生産緑地を選ぶと思ったんですが、すぐに換金できる可能性を持ちたかっただけでしょう。かなりの方が宅地化、宅地並み課税を選びました。これらの土地は、いずれ固定資産税が高くなります。今のところは毎年1割くらいしか上がりません。中には100分の一くらい安かった土地もあったのですから、まだ追いついていない土地が多いはずで、今月以内に最高裁でおもしろい判決が出るはずで、東京で固定資産税の方が小作料よりも高いときに小作料を上げて良いかどうかということについての判決です。小作料というものは田圃なら、米3俵分とか、せいぜい1反数万円にしかありません。しかし、固定資産税の市街化宅地並み課税をされた農地は、周辺のビル用地と同じような課税になりつつあります。そうすると、小作料を固定資産税が上回るのは時間の問題です。小作料を低くしておく必要は、市街化区域ではないはずで、効率的な利用をさせるようにするのも固定資産税の効果ですから、非効率的な農地のまま、市街化区域の土地を利用しているのはおかしいと考えるのは当然のような気がしますが。

それはともかく、市街化農地は宅地化されていきます。まずはアパートが増えます。相続があると物納をされ、その後国が売却をして宅地になっていきます。宅地は増えます

供給増が予想される第2には**区画整理地**の保留地が売れません。東上沿線で

も、坂戸、鶴ヶ島、東松山、越生、都心から40km圏はほとんど全滅に近い状態です。この中にはゼネコンのフジタが主になっている組合もあります。これから問題が膨らむこともあり得ます。

供給増の第三には企業保有の遊休地の売却が増えています。利用しない土地は要らない。利用すべき土地は借りた方がよい。経費を削減するためにまだ土地は出てくるでしょう。

供給増の第四の要因としてバブルの精算による土地供給（競売、小川信金）があります。これは東上沿線特に上福岡以北の地区に重要な問題になります。

3000億円の債権がRCC（債権回収機構）に約1000億円で売却されました。中には、返済が滞っていないのに、サイシンが引き取らなかったものもあるようです。この影響がどうなるのか、北海道で拓銀がおかしくなったときは約2年間土地取引がおかしくなりました。

供給増の第5に都市計画法の第2線引きの問題があります。昨年の都市計画法の改正を自民党は規制緩和、調整区域でも家を建てられるようにした、と言っているようですが、単純にそうではないのです。改正法は、地域の実情に合わせてその市町村に判断をする権限を委譲したものです。

都市計画区域外の土地に準都市計画区域を設けられるようにしました。この辺で言うと、玉川や都幾川村を準都市計画区域にすることにより、これまで都市計画区域外から、野放しに近かった宅地開発に網をかぶせるものです。

#### 調区内の既存宅地を廃止する

国内の中で3県を除くと調整区域内の既存宅地制度で家が建てられたのは市街化区域の隣接地域だけです。そもそもは市街化区域から500mくらいまでしか隣接とは言わなかったのです。3県の中に入る埼玉県では、50戸連坦の地域を無限に広げてあり、市街化区域からかなり離れた調整区域でも既存宅地を認めていたのです。既存宅地になると、用途の制限がありません。工場でも、パチンコ屋でもできます。川越市で言えば、市街化区域から3キロ以上離れた地域でも昭和45年以前から宅地であったものは既存宅地にされました。今度の改正では、原則として調整区域内の土地は開発できない。しかし、市町村が（地域の人が）認める方法だけは許可しようとするものが第2線引きです。既存宅地だけ何でもあり、の制度を、第2線引きに含んだ地域の土地は宅地でなくても用途制限に合えば良いことにしようというものです。その地域の宅地以外の土地が宅地化できるようになります。だから宅地よりも宅地以外の地目に影響の多い制度です。そういう点では、県南の地域よりも、過疎化の進んで企業誘致をしたい市町村、流通業を引っ張りたいような北部の地域に第2線引きが期待されています。もっとも、第2線引きを認めることは、周辺の土地の希少性が下がることにもなります。その点は供給増になりますから、土地価格だけを見ると元々の市街化区域は価格が下がり、第2線引き内の宅地以外の土地は上がるというべきでしょうか。