

2011年3月号 No.378

不動産調査

今後の日本経済を読む

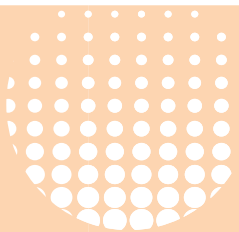
みずほ総合研究所 専務執行役員
チーフエコノミスト 中島 厚志 氏

これからの日本経済と住宅市場

上智大学 経済学部教授
経済学博士 山崎 福寿 氏



財団法人 日本不動産研究所



みずほ総合研究所
専務執行役員 チーフエコノミスト

中島 厚志 氏
(なかじま あつし)

【プロフィール】

1952年生まれ。東京都出身。1975年東京大学法学部卒業後、日本興業銀行（現みずほフィナンシャルグループ）に入行。パリ支店長、パリ興銀社長、調査部長、みずほコーポレート銀行執行役員調査部長等を経て、2004年よりみずほ総合研究所専務執行役員チーフエコノミスト。2001年よりテレビ東京ワールドビジネスサテライトレギュラーコメンテーター。著書は「世界経済 連鎖する危機」（東洋経済新報社）など。



Contents

今後の日本経済を読む

- 1. 回復鈍化する日本経済 1
- 2. 日本の財政赤字問題 3
- 3. 大恐慌期に類似する世界経済 5
- 4. 今後の政策対応について 9
- 5. 世界経済の救い 11



平成 22 年度「土地月間」札幌講演会 今後の日本経済を読む

みずほ総合研究所
専務執行役員 チーフエコノミスト

中島 厚志 氏

ただいまご紹介いただきました、みずほ総研の中島です。

今日は「今後の日本経済を読む」というテーマで、お話しします。最初は全体観として、日本経済がいったいどういう位置付けにあるのか。そこをご理解いただいて、その上でどのような形が望ましいのか。あるいはどういう動きに足元はなっていて、それがいい方向かどうかという話をしたいと思います。

1. 回復鈍化する日本経済

最初は簡単に景気の話をしていきます。今の日本経済は輸出中心に金融危機から回復してきましたが、ここにきて、景気の回復が鈍っています。

一つの要因が、海外経済の減速や足元の円高による輸出の鈍化です。地域別輸出数量をみると、大きく輸出が回復してきたのはアジアで、なかでも中国です。しかし最近では横ばいになっています。中国の景気も高成長ではありませんが、ちょっとずつ鈍化しており、その影響が日本の輸出、ひいては日本の景気回復にも出てきているといえます（図1）。

次に雇用を見ると、失業率が高止まりしています。本当であれば景気が回復すればもっと失業率は下がってきてもいいのですが、なかなか下がりません。建設業や卸小売もそうですが、製造業に加え、サービス業で依然として雇用過剰感が改善されないことが高い失業率の背景となっています。雇用が戻らなければ、消費も元気が出

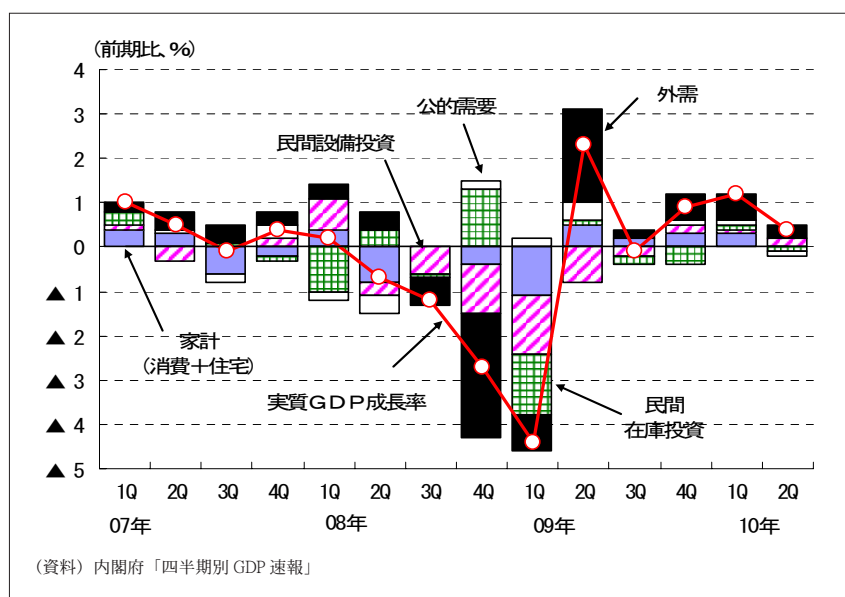


図1：2010年4～6月期 GDP

ない、景気回復もそれほど進まないということになります。

個人消費では、家電と自動車を除く品目の消費はずっと横ばいで推移しています。しかし、経済対策として特にエコカー、エコポイント制度により、家電や自動車は大いに売れてきました。ところが、エコカー補助金がこの9月で終わったこともあり、自動車販売が一気に3割落ちてきている状況です。

企業業績をみると、売上が回復してきているのはよいのですが、2年前のリーマンショック前の収益と比べると、なお全産業で1割低く、製造業ではなお3割低い水準です。いずれ緩やかに回復していくでしょうが、企業収益、売上は、来年度でもまだリーマンショック前の水準を回復しないと見えています。

企業の売上と収益は少しずつ回復しているので、お金は少しずつ企業に戻ってきています。ただ、国の調査によると企業の日本経済の今後の成長見込みに対するアンケート結果は、5年間の平均で1%もないという結果となっています。これでは、お金は手元に積みあがってもそれを投資に回すという動きがますます少なくなってしまう。ですから、設備投資は底入れしましたが、今後ともその伸びは緩やかと見られます。

7～9月はエコカー補助金終了前の駆け込み需要でちょっと消費が上向きましたので、7～9月期のGDPは、おそらく一時的にいいだろうと思います。ところが、その反動で、10～12月期は相当景気が悪くなるでしょう。

したがって、政府は3段階の経済対策を打ち出していて、そのうちの 하나가、年末までの補正予算の編成です。規模としてはGDPを1%ぐらい押し上げるものなので、これはこれでいいのですが、補正予算が年末に仕上がっても10～12月には間に合わず、来年の1～3月にも全部は執行できないということになります。したがって、景気は来年の初めにかけて悪いまだろうと思われれます。そこに円高です。10%の円高だと、1年間でGDPを0.3%ぐらい下げることになります。したがって、景気は減速していて、これから当面は、少し今よりも厳しくなり、10-12月期のGDPはマイナス成長となると見えています。

不動産市場のほうは、ちょっと足踏みになる可能性があります。足元は悪いながらも徐々に底入れに近づいています。主要都市の高度利用地地価動向を見ると、下落を示す地点の割合とその下落率が縮小してきているので、下げ止まりに近づいている傾向が明らかに出てきています。ちなみに、住宅系では変動率が0%の地点が増えていますから、底入れにさらに近づいているように見えます。

「東京のオフィス空室率・賃料」で見ても、上がってきた空室率が横ばいになってきており、単月で見ると2年半ぶりに少し下がっています。ただ、賃料は低下傾向が少し止まりつつありますが、止まってはいませんので、底入れしたとはいえない状況です(図2)。

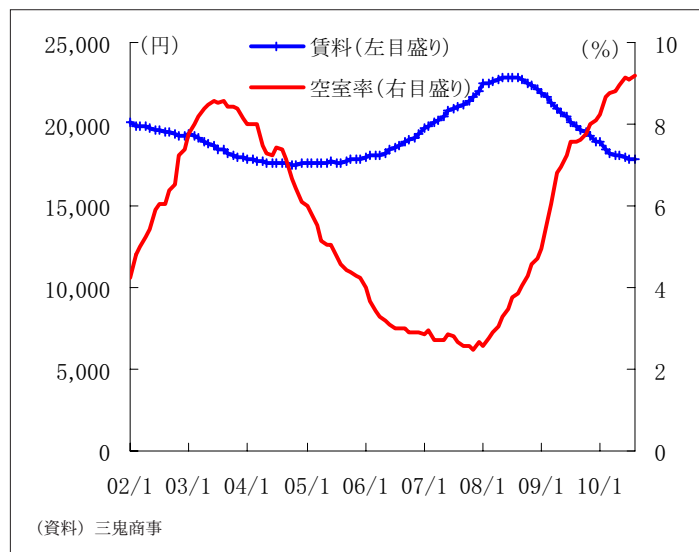


図2：東京のオフィスの空室率・賃料

2. 日本の財政赤字問題

これからは、いくつか日本経済の問題を含めてご報告し、そのことをどう考えるのかという話をいたします。

一つは財政赤字です。日本の財政赤字は、主要国の中で経済規模に対して突出しています。

政府は6月に財政健全化の目標を掲げた財政運営戦略を出しました。「国・地方の基礎的財政収支」を2020年までに黒字に持っていきたいというのが目標です。

そのとき出された資料を見ると、普通ないしはそれ以上の経済成長をしても、GDP比の基礎的財政赤字が2020年には残る結果となります。これをゼロないしは黒字にしようというのであれば、明示はしていませんが、実は増税を含めて黒字化を考えていると見るができます。

GDP比1%の財政赤字はだいたい消費税2%分にあたります。ですから、2020年までに、消費税で4~8%ぐらい上げる必要があるというのが資料の意味するところです。すなわち、いまは5%ですから、10%前後に消費税を上げれば、いちおう基礎的財政収支は均衡するということです。

ところが、消費税をいつ上げるのか、上げられるのかという問題はありますが、仮に上げれば財政問題はハッピーエンドかと言うと、全然ハッピーエンドにならないのです。

それはどういうことかと言うと、ひとつは国家予算の硬直化が進んでいることです。2010年度の予算では、社会保障関係の支出が約3割を占めます。国の借金の返済や利払いである国債費が22.4%。両方を合わせると国家予算の52%と半分以上です。

借金を棒引きするわけにはいきませんし、社会保障を減らすのも難しいので、この二つは手を付けられません。そうすると、教育や、補助金、防衛など全部が、この残りの48%でまかなわなければなりません。ところが、この中でいちばん大きな費目は地方予算にまわす地方交付税で、48%中の20%ぐらいあります。したがって、残りの3割ぐらいが、現在、その他いろいろな予算に使われている部分なのです。

これだけでも厳しいのですが、10年後、15年後の先を見てみると、高齢化の進展で社会保障費は増えます。財政赤字は増えていきますから借金の返済も増えるので、

この二費目はさらに増えていきます。そこで2025年を見ていただくと、このままでは社会保障関連が国家予算の31%を占めることとなります。借金の返済は予算中の4割近くを占める。両方合わせると実に7割で、残りは3割しかありません。この中には、地方の財政にお金を回す分が入っているのです。仮にこれを現在のように国家予算の2割相当とすると、残りは1割しかなくなります。あらゆる補助金や、教育、それに科学技術支援や、防衛等を全部この残り1割でできるかという、おそらくそれはできません。

これが、これから景気がそこそこよくて、それなりに予算も抑制して、歳出も抑制して頑張った結果の数字なのです。すなわち、財政健全化目標が達成されても、あと15年はおそらくもたなくて、2025年より前に予算がつくれなくなるということが起きる可能性が強いということになるのです。

ハッピーエンドにならない二つ目の理由は、国内で予算の財源が調達できなくなる問題です。日本の財政赤字は、主要国の中で図抜けて大きいのですが、それでもなぜ破綻しないかと言うと、国内にお金がたくさんあるからです。今、個人が持っている金融資産は1450兆円ぐらいあります。世界第二位の大変な額ですが、貯蓄がいまぐらいのペースで伸びても赤字国債が大きく増え続けているので、このまま行けば2020~2025年ぐらいには個人の持っているお金が全部国債に回っても足りないという事態が想定されます。

消費税率が5%上がれば財政赤字がなくなって問題はなくなるのではないかと一瞬思えますが、違うのです。基礎的財政収支が均衡しても赤字国債残高は増え続けるのです。それはなぜかと言いますと、財政運営戦略で健全化する財政赤字は、「財政赤字」の前にまさに「基礎的」と付いているからです。「基礎的財政赤字」というのは、「財政赤字」とは少し違います。「財政赤字」とは、いわゆる国に入ってくるお金と国に出ていくお金の差額です。たとえば今年、発行する赤字国債は44兆円。92兆円の予算の中で44兆円を赤字国債で埋めていますが、それは財政赤字です。

では、「基礎的財政収支」は何かと言いますと、収入から赤字国債を除き、支出から借金を返す国債費を除いた財政収支なのです。言い換えると国債関連の歳入や歳出を考えないで、歳入のうち税収等でお金が国に入る収

入と、借金の返済は考えずに、社会保障やその他の政策に使う支出が見合うかどうか、その収支が基礎的財政収支という考え方なのです。

口で言えば分かったような感じになりますが、ちょっと待てよと。そうすると、財政健全化目標が達成されたときに「財政赤字」はどれぐらい残るのか、残らないのかということになります。試算すると、2020年に消費税を5%上げて、基礎的財政収支を仮にゼロ、あるいは、黒字になったとします。そのときに、いわゆる普通の財政収支はもう赤字国債を出さなくてもいいのかというと、実は赤字国債が30兆円ほど増加し続けるのです。政府の借金の返済である国債費の分だけ赤字が出続けるという計算です。

これはけっこう大変な話です。消費税を5%上げて財政健全化目標を達成しても財政赤字が止まらないということは、今申し上げたように国内家計の金融資産を吸収してしまうばかりか、高齢化社会自体が描けないということにつながるのです。

日本の高齢化率と国民負担率の関係を OECD 先進国と比較してみます。高齢化率というのは、65歳以上の

人口が総人口に占める割合です。今の日本は22%ぐらい、すなわち5人に1人ぐらいが65歳以上の方々です。

国民負担率とは、一人当たりのGDPに対して税と社会保障負担が占める割合を指します。日本は3割弱です。OECD諸国で見ると、高齢化が高くなるほど国民負担率が大きくなっていくという傾向があります。その中で、日本より負担の軽い国というのは、トルコとメキシコぐらいしかありません。すなわち、日本というのは先進国の中でいちばん負担が一番軽い部類にあり、高齢化率が世界で今やいちばん高いということになります。これでもうまく回っていればいいのですが、うまく回っていないから財政赤字が増えているのです。

日本の高齢化率は今や高いのですが、実はこれからが本番なのです。あと5年しますと団塊の世代の人たちが全員65歳以上となって高齢化率の計算に入ってくるといことになります。

従って、今までもけっこう早いスピードで日本は高齢化が進んでいますが、あと5年すると高齢化率がボンと上がるのです(図3)。

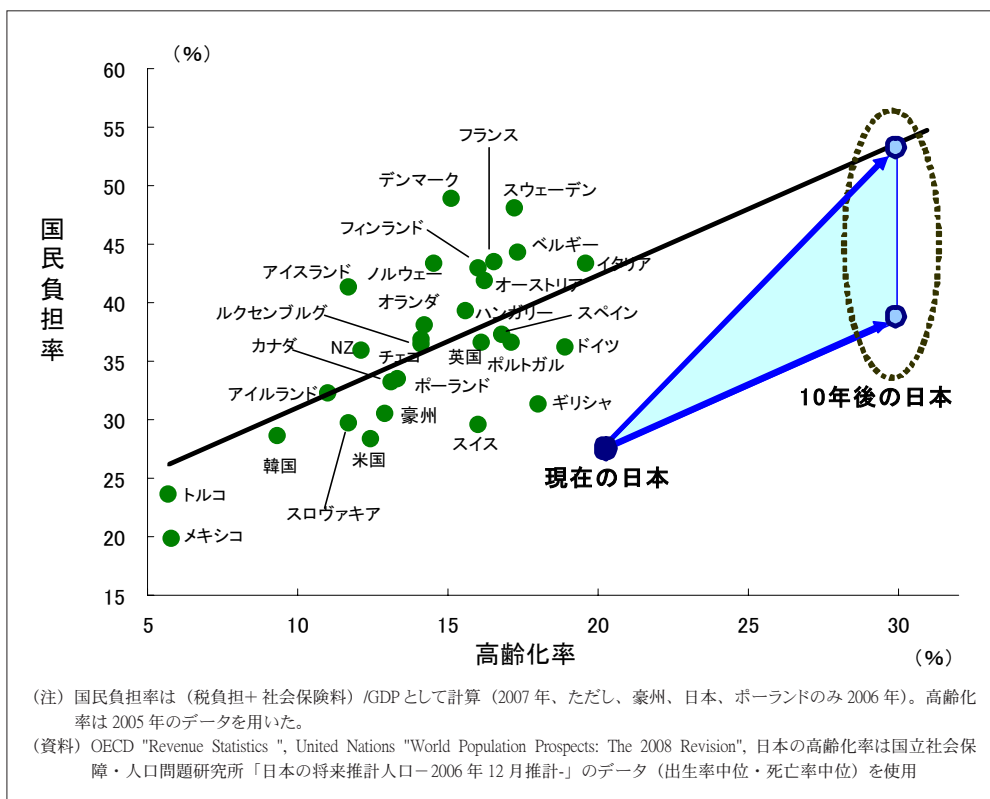


図3：高齢化率と国民負担率の国際比較



そのとき、国民負担率が先進国平均のトレンドと同じ伸びで伸びていくとすると、日本の10年後の高齢化率は、政府の人口統計の試算で30%ぐらいになりますから、国民負担率は今より約10%程度重い約40%ぐらいとなります。これは現在のイギリスやドイツと同じような水準で相当重い水準ですが、それでも相変わらず財政赤字がどんどん出続けるということになりかねません。そもそも、今から10年で国民負担率を10%上げることができるのかが問題なのです。国民が負担増を受け入れなければ、日本は超高齢化社会をきちっと支えられる枠組みを作り上げることができません。財政赤字を増やす余地が乏しくなっているということは、今後社会保障の充実を図ることも難しいということなのです。

一例を挙げましょう。民主党が今年の衆議院議員選挙と今年の参議院議員選挙で掲げたマニフェストには、年金改革案を実行するという項目があります。どういう年金改革案かという、今、国民年金では4割の方が保険料未納者ですが、こういう方々が、将来年金を少なく、ないしはまったく受給できないのでは困るだろうということで、年金受給年齢に達した方には全員、保険料を払ってなくても最低でも月7万円の最低保証年金を給付し、それ以上の所得に応じて年金保険料を払う人にはそれに応じて年金支給額を上げていくという、所得比例的な年金をつくる考え方です。

実は、この民主党マニフェストの中に明示されている年金改革案には財源が明示されていないのです。学者の試算ですが、最低保障年金を支給するというだけで20兆円、消費税率にして8%かかります。

では、この消費税率8%というのは、先ほどから話している消費税率5%の中に入っているのかどうかというと、これはまったく入っていません。ということは、マニフェストの完全実施というのは、消費税を5%上げてできないということなのです。

もうひとつ財政赤字で社会保障の充実が難しい例を挙げます。日本の社会保障支出を分野別にみまると、高齢者の方の年金や、健康保険、失業手当などがありますが、OECDの先進国の中で、それぞれの分野のGDP比での支出度合いがOECD平均よりも高いか低いかをみまると、日本は高齢者に関連する社会保障分野で支出度合いが高く、現役世代への社会保障である生活保護、失業手当、家族政策といった分野では、先進国平均の3~4割

しか支出されていません。

ただでさえ、いまの日本の社会保障は現役世代に手薄だと言われています。そうかと言って、高齢者に手厚いかどうかは分かりません。高齢者の人数が増えているから高齢者への社会保障支出合計額が増えているだけで、一人当たりを見るとたいして増えているわけではありません。しかし、財政赤字で社会保障支出を高齢化が進む範囲でしか拡大しないという政府の目標に従えば、高齢者への支出合計額が中心的に増えて、高齢者と現役世代への社会保障支出額の差がさらに開いていくという、いびつな分野別の社会保障支出になっていくのです。このような社会保障の枠組みではいつまでも持ちません。要するに、財政赤字がますます厳しくなると、社会保障の枠組みまで行き詰っていくのです。

今の日本の景気は鈍化しているので、経済対策として補正予算を組もうとしています。今のところは、財政赤字がたいへん厳しいですから、とにかくいろいろなところから捻出して、財政赤字は増やさないで5兆円規模の補正予算を編成しようと政府はしております。

他方で、国民新党は、景気が悪いのだから10~11兆円の財政刺激をすべきだといっています。皆がこんなに苦しいときに、ポンとお金を出して支えることが、景気を早く元に戻すことにつながるのだと。これはもちろんそれぞれ一理ありますが、縷々説明したように、日本の財政赤字の状況を見ると、景気刺激として一時的に出してもそのお金は消えてしまう。しかし、財政赤字はその分、確実に積み上がるわけです。

そういうことで、景気が悪いのをよくするのは大事ですが、やはり大きな財政赤字の存在はいろいろなところで限度をもたらしちゃっているわけです。

3. 大恐慌期に類似する世界経済

さて、日本経済の話はここまでとして、次に現在の世界経済が大恐慌期に類似しているところがあることをお話します。大恐慌期というのは1929年、アメリカで株の大暴落が起きたことに端を発した世界的な長期に及ぶ景気低迷期を指しています。今回の金融危機は100年に1度だと言われていますが、これは言い換えると、大恐慌期以来だと言っているわけです。

そのぐらいに今回の金融危機がたいへん深刻な危機ならば、大恐慌期と比べてみようということです。大恐慌

期の生産の落ち込みと回復で景気動向を見てみますと、だいたい最初の3年ぐらい落ちて、そのあと緩やかに回復しましたが、1937年ごろにまた落ちて、その僅か後にまたぐっと回復するという経緯をたどっています。

今の金融危機はリーマンショックから2年たったところですが、すでに回復していますので、大恐慌発生から2年というときとまだ景気が悪化していた当時の状況と比べると回復は早いといえます。確かに、昔よりはいろいろな政策を動員していることもありますし、しかも、大恐慌のことを研究して今回は主要国も対策を打っていますので、その効果が現れているのかもしれませんが。

では、何が恐慌期に類似しているのか。二つ挙げると、一つは、通貨安競争です。大恐慌後の1931年以降いろいろな国が金本位制から離脱しています。金本位制のもとだと、景気が悪くても金の量に応じてしか通貨供給ができず、金に対する通貨価値維持を最優先しては適切な財政金融政策が打てなかったからです。

このとき、31年9月にイギリスが離脱した。ここに一つ大きな問題が出てくるのです。イギリスが離脱すると同時にポンドを30%あまり切り下げたのです。そうしたらイギリスだけが通貨を切り下げて輸出が有利になったらかなわないというので、皆、慌ててヨーロッパ

の国を中心に24カ国が追随してその通貨を切り下げたのです。今は通貨安競争だと言っていますが、本家本元はこの1931~1932年当時にあるのです。

この通貨安競争は今から80年前のことですので、もうその結果は出ています。どういう結果だったかというところ、結局マイナスだったのです。世界の経済がどんどん悪くなっているときに自分の国だけ通貨を切り下げて輸出を有利にしたらほかはもっと損をするわけです。損をしないために、アメリカなどは輸入を制限する保護貿易をやったりしたので、もっと世界経済が悪くなったのです。したがって、自分だけ有利という通貨安競争は止めよう、保護貿易のような動きも危険だということが、この2年間主要国が意識してきたことです(図4)。

ただ、足元の通貨安競争というのは何かというと、これは意図して行われているばかりではないので当時のイギリスとは違いますが、アメリカのドルが安い。ユーロも安い。そうすると、当然ですが、日本の経済が欧米に比べていいわけではないのに円が高くなる。

一方、韓国は為替介入してウォンを割安にして、輸出で景気回復を図る姿勢をこの2年間示してきました。中国は人民元を切り上げるという動きを始めましたが、アメリカの圧力が弱まると、切り上げの一部を元に戻した

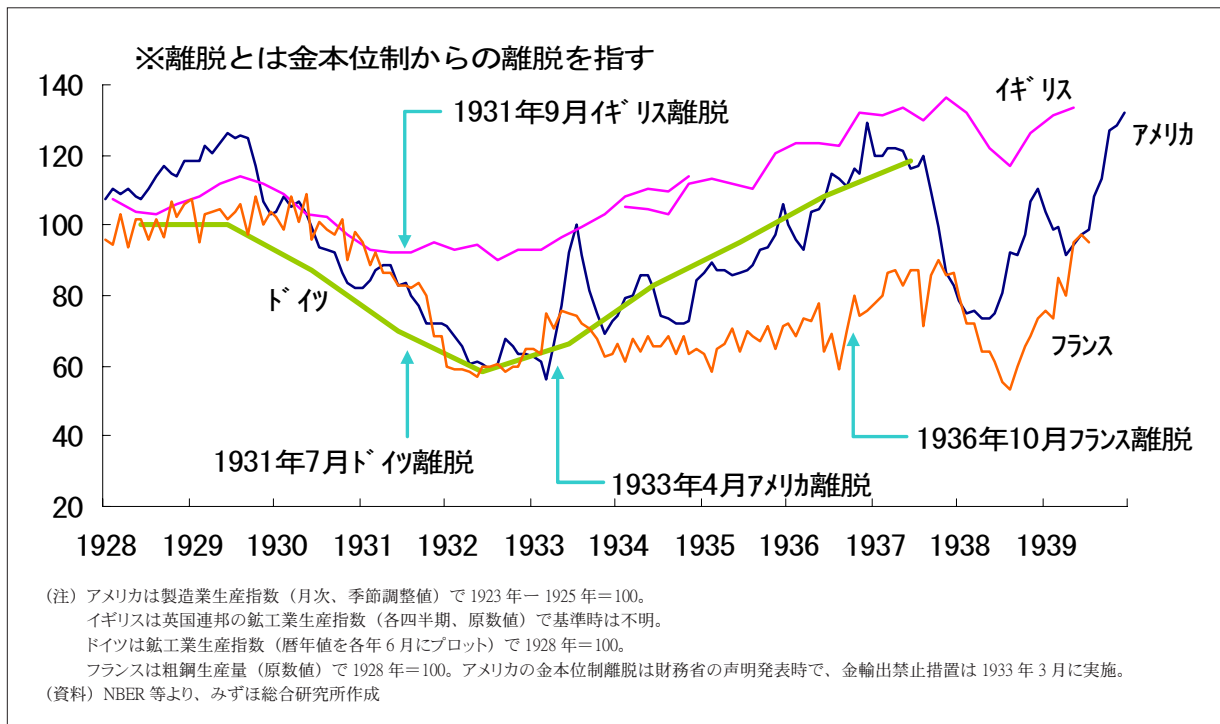


図4：大恐慌時の世界の鉱工業生産



りしている。

大恐慌時からの教訓から言えば、ともかく通貨安競争は不毛であり、やめるように働きかけるしかないということになります。もっとも、今の超円高に対してで日本は為替介入したりしています。これをどう見るか。2年前の9月のリーマンショック時から、主要通貨が最も大きく上がっている国は日本です。ドルに対して25%上がっています。最近、ヨーロッパの人たちも、ドル安はけしからんと言っていますが、ユーロはこの2年間で5%ぐらいしかドルに対して上がっていないのです。ウォンは、むしろ少し安くなっています。人民元は、これは2年前から見ると少し高くなっていますが、そもそも今の足元の人民元は安すぎるという見方もあります。

私は、ドルに対して25%上がっている円は高すぎると思っていますので、ともかく為替介入でも日銀が円高阻止につながるような政策でも大いにやればよいと思います。ただし、ここで気を付けなければいけないのは、通貨安競争を日本が先導すると、やはりあとで非難を浴びるということです。したがって、日本が行えるのは通貨高、円高阻止であって円安誘導ではないのだということが大きなポイントです。

ただ、主要国全体では過去の1931~1932年の教訓は意識しなければいけません。特に主要な新興国は貿易の規模が大きいですが、各国とも自国の成長を優先させている中でどうやって通貨安を意図的にやめさせるかというのは悩ましいところです。

もう一つ、現在と大恐慌時との類似があります。それは、財政健全化に関する類似点です。1937年、景気が緩やかに回復していたことから、アメリカでは大幅増税や金融引き締めが行われましたが、回復が本物ではなかったので景気は大きく悪化してしまいました。そのときのアメリカの景気悪化ぶりは、大恐慌発生後2、3年での景気悪化よりももっと厳しかったと言われています。

ここからの教訓では、たしかに財政を急いで引き締めではいけないということがあります。しかし、当時の景気悪化はその後急速に回復しています。しかも、イギリスなどは景気の落ち込みがほとんどありません。これはどうしてなのかというと、このときは第2次世界大戦が近かったからです。ドイツや日本なども落ちていません。皆、財政赤字があっても戦争準備にどんどんお金を使っていたのです。

結局、1930年代の大恐慌は戦争で最終的には吹き飛んだのです。景気低迷とデフレが吹き飛び、財政赤字もなくなった。全然よくはないのですが、とにかくここでゲームオーバーになって戦後にやり直しとなったのです。

ただ、今回は戦争などないわけですから、この教訓はどう生かすかという点、不景気や財政赤字が消し飛ぶという僥倖は期待してはいけないということです。

ちなみに、当時の日本について言うと、戦争で財政は破綻状態になったのですが、その破綻した財政赤字がどうなったかといいますと、ものすごくインフレになって戦時国債は戦後返せてしまったのです。ちなみに、1930~1950年に、要するに戦争をはさんで、日本の物価は300倍以上に上がっているのです。

結局、財政赤字がきれいに吹き飛ぶというような神風を期待することは難しく、成長回復と財政再建を地道にやっていくしかありません。

もっとも、先進国は低成長と財政赤字にあえぐしかないのか、キャッチアップする新興国に追い上げられるしかないのか、という点も参考となる例はあるのです。菅総理は「増税しながら成長する」ということをおっしゃっている。そんなことができるのかという問いに対して、「スウェーデンができています」とおっしゃっています。たしかに、スウェーデンは世界一国民の負担が大きいのに、日本よりも成長力が高いのです。

スウェーデンと日本を比較すると、2000~2006年の年平均成長率は日本の1.4%に対してスウェーデンは倍ぐらい成長しています。問題は中身です。高負担で社会保障が充実して、生活の不安が少なく、皆、安心して消費できるのがスウェーデンですから、確かに日本に比べると消費が成長率を持ち上げている割合は大きいのです。

ところが、詳しくスウェーデン経済の成長内訳を見ると、それよりも輸出と企業の設備投資の二つを合わせたほうが成長率の押し上げ度合いは大きいのです。日本に比べて、3倍ぐらいあります。

すなわち、スウェーデンの日本に比べて高い経済成長率というのは、消費が安定しているということと、もう一つ忘れてはいけないのは企業に活力があるということです。TFP（全要素生産性）をみると企業に活力があることがわかります。TFPとは、労働人口が増える分と設備が増える分以外の、生産性が上がった、技術革

新があったりという部分を指しますが、スウェーデンは日本に比べて相対的にこの TFP で成長しているということがわかります (図5)。

ここではスウェーデンを例にしましたが、やはり先進国には人しか資源がありませんから、中国等がどんどん追いつけてくる中で新興国を交わしながら成長するには産業を差別化する、人材をもっと磨いていく、といったことしかありません。

先進国産業差別化の事例としては、1992年から始まったアメリカの IT 革命があります。1980年代に日本の製造業企業に追いつけられた欧米の製造業の企業は行き詰っていききました。ところが、そこに起きたのがアメリカでの 90年代の IT 革命です。それはパソコンやインターネットが出てきたことなのですが、まとめてくれば「新たな技術革新」「画期的なビジネスモデル」や「新たなグローバル・スタンダード」など、大きな革新がここで起きたのです。まさに先ほどの TFP での成長が起きたということであり、ブレイクスルーして日本と差別化して先に進み、成長を回復したのです。

一方の人材開発ですが、「OECD 各国の IMD 競争力指数と平均就学年数」の関係が参考になります。この関係ですが、横軸に先進国の平均就学年数、教育水準をとっ

ています。平均して何年間学校に通っているかという水準です。縦軸には IMD の競争力指数水準を示しています。競争力指数というのは、毎年、年初にスイスにあるシンクタンク IMD が国際競争力ランキングで出しているもので、国際競争力ではどの国が第何位かを示したものです。ちなみに、今年の日本は全体で 27 位でずいぶん低いのですが、教育水準と並べてみるときれいに相関しているのがわかります。スウェーデンは上のほうにいます。平均的就学年数は日本よりも長い。IMD の競争力指数も日本よりもずっと高い。ちなみにアメリカはもっと長くてもっと高い。こういうことが、きれいに出てくるのです。

要するに日本の場合、確かに教育水準は高いし、大きく負けているとはいえないのですが、景気がまだ完全回復するには時間がかかるとすれば、とにかく今まで以上に産業差別化と人的資源の開発、人材育成、これは職業訓練でもいいのですが、それをやらなければならないということです。

もっとも、それは容易ではありません。日本よりも教育水準が高いところに韓国がいます。IMD の競争力指数でも国別ランキングで 24 位と日本より上にいます。韓国は日本の人口の 4 割弱ですが、韓国の大学院生の数

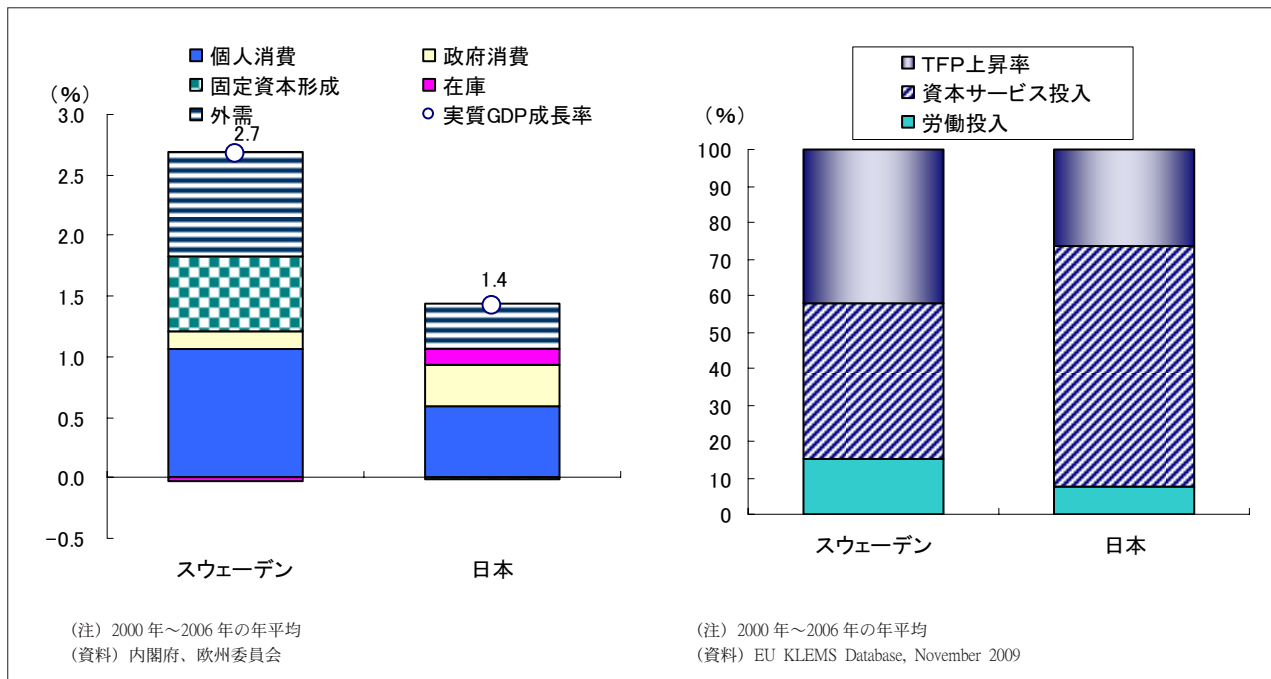


図5：日本とスウェーデン：実質 GDP 成長率

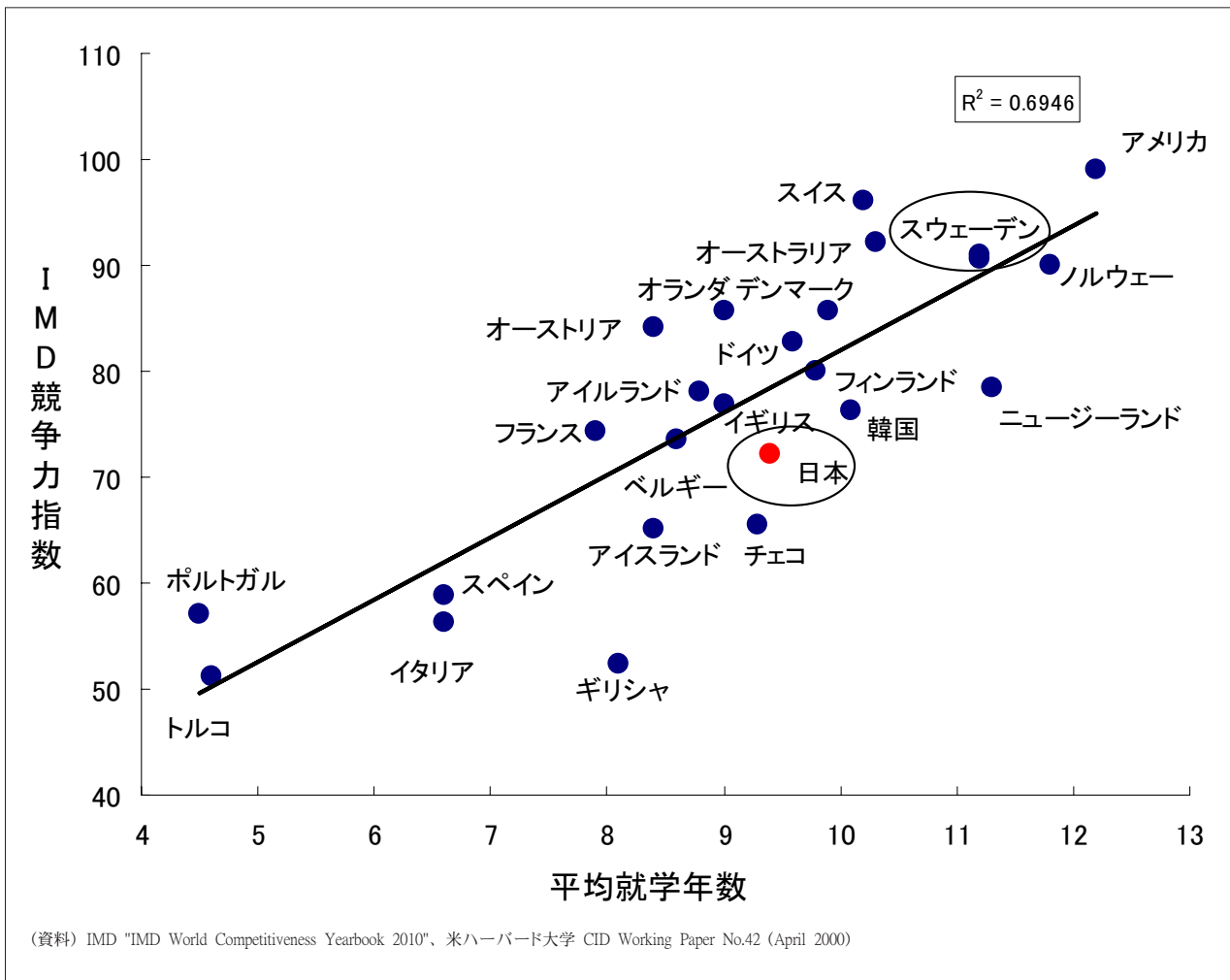


図6：OECD各国のIMD競争力指数と平均就学年数

は、毎年5000人から1万人ずつ増えているのに対し、日本は1000人ずつ増えている状況で、既に大学院生の数は韓国が多いのです。大学院の進学率は、もう10年以上前に韓国が日本を上回っています。

別に大学院に行くだけが人材開発ではないですが、この数字は職業訓練も含めてもっと日本は踏ん張っていかないといけないことを示しています。日本企業に追い上げられてIT革命を起こしたアメリカの例とあわせて見ると、先進国が厳しい競争をしている中で日本が将来をどう描くか負けてはならないということです(図6)。

4. 今後の政策対応について

今後の政策対応ですが、「新成長戦略」は菅総理が就任されたときに打ち出されている戦略です。ポイントは「強い経済、強い財政、強い社会保障」にあります。さ

きほどの財政赤字と社会保障のところでご説明したように、この三つが連動していることはもうお分かりかと思えます。

ただ、ここでの課題は、予算が無尽蔵にはないということです。これからもっと財政制約は厳しくなりますから、これからの政策や予算には優先度を付けるしかない。そのために、よく「強いリーダーシップが必要」とか、あるいは「政策の選択と集中」だとかきれいな表現が使われていますが、端的に言うと、補助金とかバツサリと止める大きな項目を決めて実行するということです。例えば「何兆円もあるこの補助金は、必要との一部業界の強い要望もあるが最優先ではないのでもう止める」、とかメリハリのあることが不人気でもできるかということです。

事業仕分けが去年から行われています。それぞれの予

算項目での無駄を洗い出すのは必要です。しかし、これから先を考えていくと、そのぐらいでは歳出を賄えないのです。

またスウェーデンの話になりますが、スウェーデンは先ほど申し上げたように社会保障が充実している。しかし企業に活力があるともいいましたが、実はスウェーデンの経済政策というのは意図的にそういうことを過去何十年もやってきたのです。スウェーデンの福祉国家経済モデルというのは、社会保障の充実と企業の競争政策を両輪としているのです。社会保障の充実金がかかります。そのお金をどこから調達するのか、最後は国民ですが、社会保障の保険料でいうと、半分以上を企業が負担しているのです。

スウェーデンのやり方は、この充実した社会保障を維持するために企業にもものすごい競争力強化を求めているということなのです。どういうことかという、スウェーデンは、アメリカ並みに企業に対して競争を求めている、企業に競争力があることで条件のよい雇用や賃金を払う能力も増し、企業の社会保険料を払う負担力も増して充実した社会保障制度が支えられているのです。

企業に競争力を求めることは、つぶれる企業は基本的には救わないということでもあります。そうすると世界有数の福祉国家なのに失業者が出てしまうのではない、雇用はどうするのか、ということが課題になります。失業者は出るのですが、出たところで救うのです。

たとえば今回の金融危機で、2年前のリーマンショックのときと比べると、失業率がスウェーデンは2倍に上がりました。リーマンショック直前の失業率は5.9%。去年の最悪のときには12%。アメリカが10%で大騒ぎしていますから、アメリカ以上にスウェーデンの失業率は上がったのです。

世界一の福祉国家であっても、競争力がない企業はつぶれるのです。でも、人は助ける。ですから、セーフティネットというのは弱者を助けるものであって人ではない弱い企業はセーフティネットの対象にはならないのです。しかも、失業した人の支援は、積極的労働市場政策といって、積極的に職業訓練などを国が施して、職業斡旋まで国が行って、今まで働いていたところよりも条件のいい職場に押し込むという政策を国家戦略でやっているのです。失業した人はゆっくり職探しをしないといふのは大違いです。

何を言いたいかというと、日本にとって、スウェーデンというのは意外とおもしろいモデルだということです。充実した福祉国家だということと企業に活力を求めていることが並存するモデルです。社会保障の充実と企業競争力の涵養、この二つが回っているというモデルが、もしかするとこれからの日本や他の先進国の成長モデルかもしれない。しかも、スウェーデンは人材開発に力を入れていきますから、日本の15分の1ぐらいの人口で、ノキアが出てきたり、H&Mが出てきたり、ボルボがいたり、そういう世界的企業が出てきているわけです。ですから、日本ならもっとできるだろう。そうすると、先ほどのIT革命ではないですが、もっと世界をリードするような産業が出現し、円高を克服するようなことができるかもしれない。

併せて、日本の場合には少子化対策も欠かせません。日本の高齢化率はこれから本番で、国民の負担が増えていくのです。負担を受け入れざるを得ないのか。あるいは何か工夫はないのか。ここでいちばん本質的な点は、高齢化率はある程度以上に上がるのを止めなければならず、止められるということです。そのためには人口を増やせばいいのです。

人口を増やすためには、やはり少子化対策をしっかりとやるということになります。人口の増加率と経済成長というのは、相関しています。別に人口増減だけが経済成長を決めるということではないのですが、強い相関性があります。日本は人口が増えていません。人口をちょっと上げるといふのは、経済の活力という意味でも高齢化率を止めるという意味でも、たいへん効果があるといえます。

先ほど不動産の現状を申し上げました。ともかくスウェーデンのように社会福祉の充実のためにももっと競争的な市場をつくっていくことも一つの方法だろうし、その中で、出生率の回復も頑張ってやっていかなければならないのですが、不動産に絡めて言うと、国連が毎年、世界の都市化率をまとめています。

これは、市街地に住んでいる人口が全人口に対して何パーセント占めるのかを示す指標ですが、先進国は新興国、途上国よりも割合は高いのです。一方、日本は先進国の平均より低い位置にいます。

ただ、都市化率の考え方は分かっていても、一定の区域の中に何人以上いるのかというのは、その国によって定義



のばらつきがあるので、厳密な比較はできないのですが、日本が高度成長して、わりあい豊かになったときは都市化率の伸びが高かったのです。ところが、近年の伸びはなだらかになっています。

アメリカは、最近も上がっています。アメリカでは都市集積がまた一段と進んでいる、日本は集積があまり進まなくなってきたということ。都市が活力を持つということは、都市機能が充実することです。都市化率が高まるということは、必ずしも過密ということばかりではなく、ある意味、経済活力の表れというプラスの面があるのです。

都市化の上昇は日本であまり起きなくなっているにもかかわらず、世界の大都市圏の人口の上位をみると、過去何十年も東京圏がニューヨークやメキシコを抜いて世界第1位なのです。今も変わっていません。

これは、別に東京集中を政策的に日本の政府はずっとやってきたからではありません。しかし、この東京圏への集中が日本経済をある意味で支えたかもしれないのです。そうすると、東京圏ばかりが集積する必要はないのですが、日本の都市機能をもっと高めて、そこにサービス業とか活力をさらに作るような政策をする。逆に言えば農村は農村機能を高めて農村なりの活力を高める政策をする。

このように言うと、いま政府が言い出している定住自立圏構想に近いのですが、まさにそれを実施するというのも意外と新たな国土政策としてよいのではないかと思います。

5. 世界経済の救い

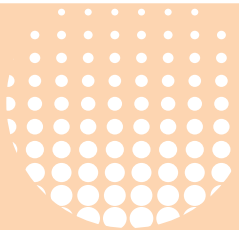
今日は日本の話を中心に説明いたしましたので、最後に簡単に世界経済の見方について触れたいと思います。

大恐慌のあとにどうやって先進国は自立するのかというような話をしました。しかし、現在の世界経済には成長が一つだけ突出している地域があります。それは中国を中心にするアジアなのです。大きな新興国が高成長を維持して世界経済を牽引するといったことは大恐慌時にはなかったことで、大恐慌のときとまったく違うことが起きているのが現在の世界経済の救いなのです。

しかも足元では、これは中国の成長一つだけで、実は主要先進国の成長を全部合わせたものよりも世界経済を押し上げているという状況になっています。今や世界経済は中国やアジア、新興国で持っています。

この状況はまだ続くだろうということを考え合わせれば、確かに中国は政治リスクがありますからどう付き合うかが大事なのですが、いずれにしてもそういう国々の追い上げはもう避けられない。彼らの勢いを利用するしかないのです。しかし、先進国としては新興国との差をさらに付けて成長を続けていく努力もしなければならない。こういう中で、日本経済としてもこれからどうやって泳いでいくかという、大事な局面に現在に至っているのです。

以上です。どうもありがとうございました。(拍手)



上智大学 経済学部教授
経済学博士

山崎 福寿 氏
(やまざき ふくじゅ)

【プロフィール】

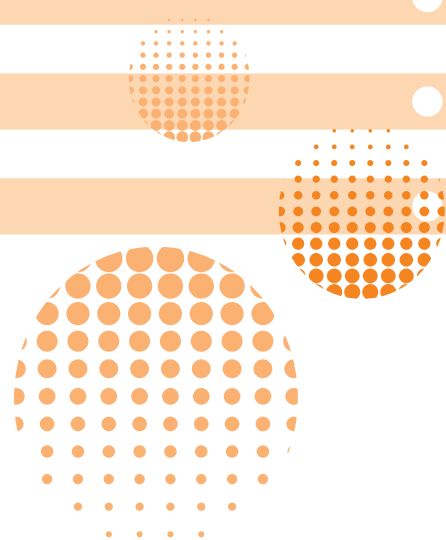
1954 年生まれ。1983 年東京大学大学院経済学科研究科博士課程修了。1983 年上智大学経済学部講師、1987 年同助教授、1994 年同教授。主な著書は、『土地と住宅の経済分析』東京大学出版会（第 43 回日経経済図書文化賞受賞）、『経済学で読み解く土地・住宅問題』東洋経済新報社、『都市再生の経済分析』東洋経済新報社、『権利対立の法と経済学』（共著）東京大学出版会など。主な論文受賞は、1994 年度環境科学会論文賞、1998 年度都市住宅学会論文賞、2002 年度日本地域学会著作賞受賞



Contents

これからの日本経済と住宅市場

- 1. 従来の誤った都市政策 ● 13
- 2. 都市再生と日本経済 ● 15
- 3. 容積率規制の緩和 ● 16
- 4. マンション建て替え問題 ● 17
- 5. 固定資産税について ● 20



平成 22 年度「土地月間」福岡講演会

これからの日本経済と住宅市場

上智大学経済学部教授

経済学博士

山崎 福寿 氏

ただいまご紹介いただきました山崎です。今日は「これからの日本経済と住宅市場」と題し、お話いたします。

福岡も、先ほど飛行機で降りてくる時に、たくさんのマンションがあるなと痛感したのですが、最近マンションの建て替え問題が非常に深刻な問題を引き起こしていて、それが日本経済にとって非常に重要な意味を持っているということを、いろいろなところでお話しさせていただきます。

福岡は、空港が都心の近くにあります。便利だということを感じています。恐らく福岡は昼間人口が増えているところだと思いますが、福岡がこれだけ人を増やしているのは、飛行場を上手につくったということと、そこから 10 分で中心地まで来られることが、非常に大きなポイントであろうと思います。

都市を生かすも殺すも、そういう基礎的なインフラの整備が欠かせないということです。今日はそういう都市の再生と日本経済、それを取り巻く住宅市場について、容積率の緩和により、長期的な視点で大都市の再生を担っていくことで、日本経済の成長につなげていけないかという話をします。

その中で非常にネックになってくるのが、老朽マンションの建て替え問題です。都市の中心部の容積率緩和により、日本経済の復活のカギにしたいと言っている時に、このマンションの建て替え問題がネックになってきます。

そして、そういう都市再生をサポートしていくためには何が重要かということについて、特に固定資産税に焦点を当て、話をさせていただきたいと思います。特に固定資産税の問題は地方税の税収の根幹にかかわる問題なので、地方の問題を考える上で避けて通れない問題です。

もう一つ、都市の再生を進めていく上で政治的なネットワークになる問題は、農業や林業の問題だと思います。やはり農業や林業、第一次産業の担い手たち、あるいはその地域の人たちにどういう戦略が必要かということも、議論しなければいけないことだと思いますので、その点にも触れたいと思います。

1. 従来の誤った都市政策

従来の都市政策は、基本的には容積コントロールでした。三大都市圏、六大都市圏にみんな人が集まってしまい、地方はどうするのだというのが最初であり、容積を増やすことに反対しました。

戦争が終わり 1950 年代から 60 年代、70 年代の初めぐらいまで、地方からたくさんの人たちが都市圏に入ってきました。その結果、日本経済は成長したわけですが、その時に、これでは地方が捨てられてしまうというので、70 年代に入ってから、東京を含め首都圏にいろいろな規制がかかったわけです。そこから人口の移動が止まってくるのです。そういう基本的な考え方の背後には、東京を含め六大都市が大きくなり過ぎるのはけしからんという考え方があったのだと思います。

都市と地方の貧富の格差がどんどん開いてしまい、それをどうするのだということで、都市に人をあまり入れないようにしようとしたのが、70 年代後半以降の基本的な日本の都市政策でした。あるいは国土利用計画の中に、国土の均衡を実現するような国土計画というのがありましたが、その中には、必ず、都市の肥大化をコントロールするという考え方がありました。

ただ、都市は、たくさんの人たちが集まってきて、楽

しいことがたくさんあるわけです。たくさんのおいしいお店があるし、猥雑なところもあるなど、都市の魅力はそういうところにあるわけです。そして、いろいろな人たちに会う。田舎では絶対にこういうことがない。

例えば、天神の駅を降りてみても、日本中のいろいろなものが食べられるし、世界中の食べ物も食べられる。東京と同じように、イタリア料理もスペイン料理も中国料理はもちろんのこと、アフリカ料理だって食べられる。外国に行って、こんな街はなかなかないです。

都市にいろいろな人たちが集まってくると、いろいろな人たちに見合ったメニューが提供されるというのが、市場メカニズムのとてもいいところです。

東京の地下鉄でおもしろい広告を見たのですが、「足のサイズが28センチ以上の大きな靴を用意している靴屋がオープンしました」という中吊り広告です。つまり、この会場の200人の中に足のサイズが28センチ以上の人が、恐らく一人ぐらいはいるのではないかと思います。田舎だったら、その一人のために、大きい足の方専門の靴屋はビジネスとして成り立たないはずですが、しかし、福岡や大阪、東京のような大きな街だったら、28センチ以上の靴を履く人がかなりの数いるはずですが、つまり統計的に言えば、ある程度人数がいないと、そういう人たち専門の靴を扱うような店は出てこないわけです。

ある程度の人口がいないと、いま言ったような確率的に低いビジネスは成り立たなくなってしまう。そういうことは、実は都市でないと味わえないことです。それを集積の利益と呼びます。また、それが都市の魅力です。

これまでの都市政策は、とにかく容積をコントロールするという事に始まりましたので、外延的に都市がどんどん大きくなってしまった。だから、外側にどんどん人が張り付くようになった。その結果、中心までの通勤時間が長くなった。福岡だとそんなに通勤時間は長くないのかもしれませんが、東京では往復で3時間以上かかるのはざらです。当たり前のように、片道1時間半以上かかっている。若い人たちは特にそういうことを経験している。そういうことは、はっきり言って、集積の利益を生み出しにくくなっているということです。(図1)

大学の講義でも、インターネットの普及により、テレビ電話や離れたところから講義をすることができるようになりました。例えばアメリカのMITが、一般の人たち向けあるいは外国の人たち向けに、ビデオで講義を開

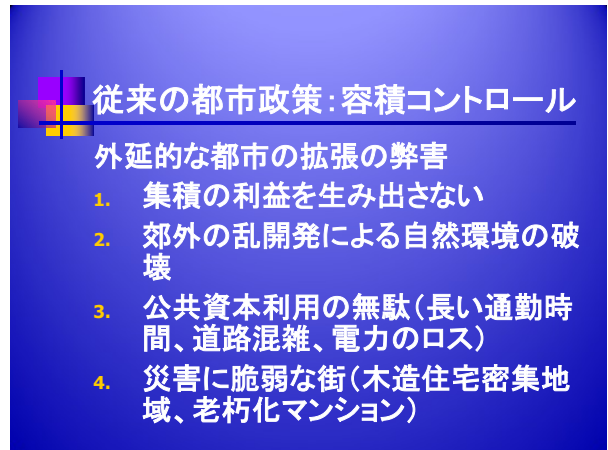


図1

放しています。しかし、そのやり方ではきめの細かい教育サービスはやはりできないのです。

例えば人とディスカッションする時に、お互いの顔と顔を突き合わせていないと、なかなかそうはいかない。ビジネスになれば、もっとそうです。電話で話を済ませられる問題と対面による商談とは、はっきり違う。とにかくそちらに行きますから、そこで一緒に話をしましょう。テーブルをはさんで一緒に議論をするというのが、ビジネスの基本です。それが集積の利益を生んでいる。

容積をコントロールすると、お互いにミーティングするところまで時間が長くなってしまふ。それが非常にコストのかかることになっている。

森ビルの担当者に、上海の森ビルをつくる前に、こういう話を聞きました。そのビルのテナントとして間違いなく日系の企業がたくさん入ってくれるはずだと。どうしてそんな自信があるのかと聞いたら、東京だと、例えば輸送業者と商社がビジネスの話をしようとするれば、タクシーを使ったり、地下鉄を使ったりしなければならない。しかし、ここのビルならば、エレベーター1本でお互いがコンタクトを取れる。だから日系の企業が、このビルに入ってくれば、間違いなくビジネスのチャンスになる。だからみんな必ず上海のうちのビルに入ってくると、すごく自信を持ってしゃべっていたのを記憶しています。

つまりフェイス・トゥ・フェイスではないと、ビジネスはなかなかうまくいかない。ビジネスのきっかけにもならない。その時に、いつもエレベーターの中でパッと会って、今度こういう話をしようじゃないかということ

が、簡単にできる。それが東京ではだんだんしづらくなっている。福岡でも同じで、時間をかけないと相手のところまで行けない。

これは基本的に、容積がコントロールされているということに関係していると思います。

その結果、郊外の乱開発が起り、自然環境が破壊されたということです。東京では、武蔵野の面影のあるところ、すなわち緑がたくさんあったのですが、そういうところはほとんどなくなってしまいました。雑木林がみんな切り崩され、宅地開発され、そして農地もなくなってしまったのが、東京の現状です。

都市を高度利用するという事は非常に重要な意味があります。電気というのは、送電する時にものすごいロスがでるのです。発電所から家庭まで電気を送っていく時に、実は半分ぐらい送電のロス、要するに熱で消えてしまう。送電のネットワークをとにかく短くしようというので、例えば屋根の上に太陽光パネルを載せるというのは、送電の必要がないので非常にエコロジカルで環境のためにいい。経済的にも非常に安上がりと言えます。

都市を外延的に広くするという事は、それだけ送電線の長さが長くなるわけなので、非常に大きなロスを生みだしていることになります。福岡の都心をもっと高度

利用すれば、多くの人たちが中に住むことができ、送電線を張る必要がない。郊外の自然を残せる。皆さんの長い通勤時間を短縮化することもできるわけです。

4番目に、災害に弱い街をつくってしまったこと。今後、東京では木造住宅密集地域の問題や老朽化マンションの問題が、都市政策の問題になってくると思います。

2. 都市再生と日本経済

ここで少しおもしろい話を紹介します。エコノミストの増田悦佐氏が発表したものですが、大都市圏への人口移動の純増と実質 GDP の成長率が見事にパラレルに動いていることがわかります。(図2)

1973年以降、はっきり実質 GDP 成長率が低下していることが見て取れます。これについては、恐らく皆さんの多くは、73年のオイルショックで原油の価格が3倍になったから、日本経済は低成長に移ったのだといわれる。しかし、その後の原油価格の推移を調べてみると、もう一度79年に第2次石油ショックがありましたが、80年代になり、実は原油価格は下がるのです。

もしオイルショックで日本経済の成長率が下がったのであれば、原油の価格が下がったら、日本経済はまた高い成長に戻らなければいけないはずですが、戻っていな

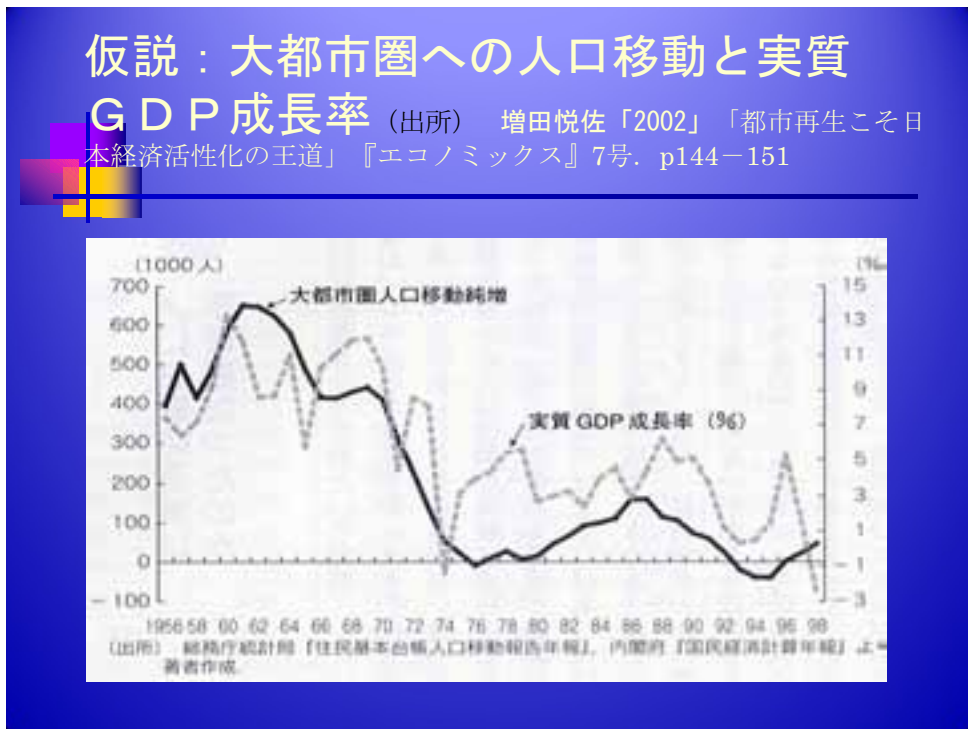


図2

い。むしろ増田氏の議論は、大都市圏への人口の移動を高めることが、経済を成長させるというのが彼の仮説の一つです。

非常に魅力的な仮説ですが、原因と結果が逆ということも言えるかもしれません。経済成長率が高かったから大都市圏へ人が移動したのだと。しかし、恐らくそれは両方とも相互依存関係にあるのだらうと思います。つまり、大都市圏へたくさんの人口を呼び戻すことにより経済を成長させ、その人口移動がさらに経済成長率をサポートしたというように。

そういう意味で、大都市圏への人口の移動を高めることにより集積の経済を大きくし、ビジネスのチャンスをとくさん増やし、無駄を排除していくと経済成長率が高くなると言えるのではないかと思います。

先ほどは98年までと古いデータで、最新のデータは載っていませんでしたが、最新のデータにしても、この傾向は全く変わりません。大都市圏への人口移動が非常に少なくなっているのが現状です。それは、容積率のコントロールをし、高い建物を建てにくくしたということが、一つ原因として考えられると思います。

それでは東京はもういっぱい、いっぱいかという、そんなことはない。国土交通省がつくった資料によると、東京は都心の4区で1ヘクタール86人しか住んでいない。それに対しニューヨーク・マンハッタンは1ヘクタール当たり242人住んでいる。一方、東京23区では128人とニューヨーク市の88人を上回っているという事は、ニューヨーク市とは逆に周辺区の密度が高くなっているのです。

そういう意味で、東京もまだまだ中心に人をどんどん呼び込めば、かえって混雑は減らせるかもしれない。

3. 容積率規制の緩和

とにかく都市にたくさんの人たちを呼び込むにはどうしたらいいのかということを議論すると、必要なことはやはり、容積率規制を大幅に緩和することです。都心の容積率をなるべく無制限にして、なるべく高い建物が建てられるようにする。そういうことをすると、たくさんの人たちが都市に入ってきて、それが先ほど申し上げた集積の経済を生み出し、それが新しいビジネスの契機になる。新しいサービスがたくさん生まれる。若い人たちがそこで活躍のチャンスを得られる。そういうダイナミッ

クな展開がこれにより可能になる。

ですから、全体的に規制を緩和して都市を高度利用することが、どうしても必要だということを申し上げておきます。(図3)

伝統的な建築物など、古くていい建物はとっておかなければいけない。しかし、古いだけのものは壊さなければいけないわけですが、例えば東京駅は非常にきれいな伝統的な様式の建物ですから、それを保存することになりました。新丸ビルは東京駅の上の容積率を買ってきて、自分の高い建物の上に載せたわけです。言い換えれば、東京駅には手をつけないで保存するが、東京駅上の余っている空中部分の容積を買ってきて、丸ビルに載せ、丸ビルを高くした。そういう経緯があります。

こういうことをもっと組み合わせれば、開発してはいけないところ、例えば自然の景観を残さなければいけないところの容積率は余るはずですから、その余った容積率を街の中に移し替え、街の中の建物を高層化する。そういう仕組みをすればいい。これを容積売買市場とっていますが、まだ部分的にしかマーケットがない。先ほど言ったように東京駅の上とか、件数が非常に少ないです。

ですから、もう少しそういうマーケットを整備して、自然を残すべきところ、伝統的な建物を残すべきところは、手をつけてはいけないために、容積が余っているのだから、容積を買ってきてほかのところを高くする。そういう仕組みを考えてはどうかということです。

その時に、老朽建築物の建て替え促進という問題も起こってきます。古くなったものは危なくて、いつ倒れる

図3



かわからないので建て替えなければならない。それをするためにも、実は容積率を高め、余剰床をたくさん出す。そして余剰床を出し、ビジネスになるところであれば、それをほかの人たちに売り、建て替え前の人たちの自己負担が少なく高い建物が建つ。そして、街にたくさんの人たちを呼び寄せることができる。

それでは、また大混雑が起こるじゃないか。福岡の街の容積率を全部 1000%以上にしたら、たくさんの人が入ってくるかもしれないけれども、道路は車でごったがえすし、電車は大変な混雑になる。それを解決する方法があります。それは混雑料金制です。

混雑している時間は、そんなに長い時間ではない。電車でも朝の 8時から 9時、帰りは 6時から 7時。自動車も昼間の時間帯だけで、深夜はほとんどすいている。そうすると、朝のピーク時だけ料金を上げてやればいい。鉄道の料金や高速道路の料金は、夜は安くして、あるいは下りは安くして、その代わり上りのピークの時間帯だけ料金を上げる。そんな工夫をすれば、混雑を緩和することは簡単にできます。

実際にこれを行っているのが、ロンドンやシンガポールやノルウェーの街です。ロンドンはサッチャーさんの時の政策が生き、大変景気がよかった。でも混雑がひどくなったので、混雑料金を入れました。混雑料金はなんと自動車でロンドン市内に入る時に 1日当たり 8ポンド、約 2000~3000 円ぐらい取られるのです。

そのおかげで、街の中の道路は非常にすき、バスなどの公共交通機関はすいすい走れる。よって、公共交通機関は前よりも便利になった。

そういうことをロンドンをはじめ、シンガポールもノルウェーの街もやっています。東京だって、やれないことはない。ロンドンでできたのですから、東京はもっと IT の技術を使って簡単にやることができ、混雑の問題は解消できる。混雑の問題を解消して、そして容積を高めれば、ものすごく魅力的な街ができる。

4. マンション建て替え問題

こういうことを以前から私たち経済学者のグループで議論していたら、民主党が新しく「規制・制度改革に関する分科会」をつくり、そこでこういう問題を取り上げるということになりました。都市における容積率規制の緩和とマンションの建て替え問題を、環境問題と一緒に

議論してはどうかということで、分科会で検討していました。

日本経済の成長力を高めるには、どうしても都市の再生問題は避けて通れません。都市を再生させ、日本経済をもう一度成長軌道に乗せる。そうしないと、本当につまらない小さい国になってしまうという危機感があります。

マンションの話を簡単にお話しします。日本では 540 万戸、推計で約 10 万棟のマンションがありますが、そのうち 1981 年以前の旧耐震基準のマンションが 100 万戸あります。築 30 年以上のマンションもたくさんあり、そのうちのかなりの人が、建て替えが必要だと感じ始めているということです。(図 4)

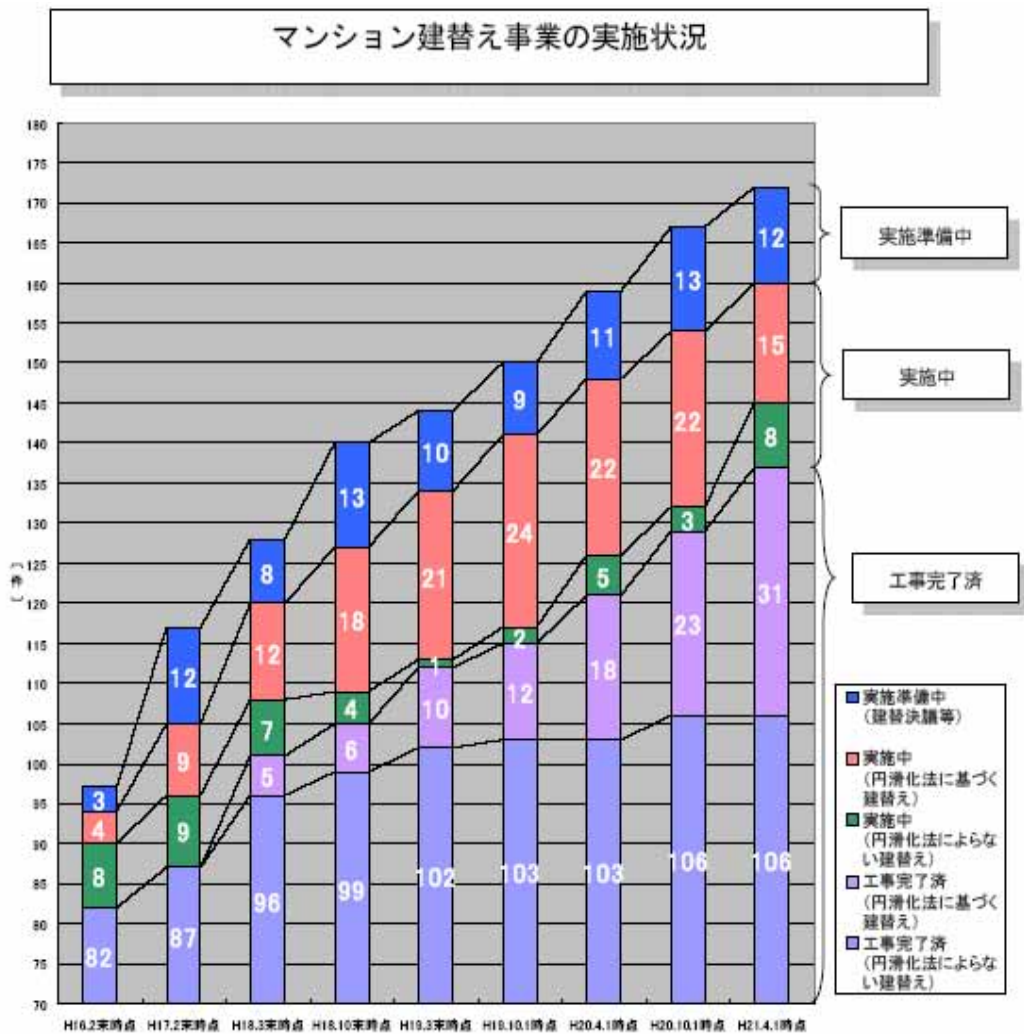
実際にどれだけの建て替え工事が進んでいるのかというと、工事の完了したものが、わずか 138 棟しかないのです。約 100 万戸、推計で約 2 万棟の旧耐震基準の建て替えしなければいけない危険なマンションがあるにもかかわらず、実は去年の 10 月までに 138 棟しかない。非常に危険なものがあるにもかかわらず、ほとんど手がつけられていないというのが、日本のマンションの現状です。

国土交通省が建て替えに関してアンケート調査した結果によると、事業上の問題は、要するにビジネスとしてペイするかどうか。みんなの負担をなるべく少なくして建て替えられるかどうかということです。

一方、合意形成上の問題もあります。建て替えの決議には 5分の4 という高い条件がありますが、これが一番大きな問題だろうと思います。要するに建て替えに対する反対者がたくさんいて、なかなか賛成者を集めることができないし、ご高齢の方が反対に回る可能性が非常に高い。そうすると、高齢者に配慮して、ではやめておこうということになってしまう。

ただ、これをずっと続けていくと、いずれ間違いなくスラムになります。建て替えられないわけですから、どんどん廃虚のようになっていき、スラム化するのを目に見えているわけで、いつまでもこの問題を放っておくわけにはいかないのです。

建物が老朽化すればするほど、高齢者が増えてきて、かつ所得水準の低い人たちがどんどん入ってきて、治安が悪くなってスラム化するというのがアメリカの歴史ですが、同じようなことが日本でも起こらないとは限らな



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え（計109件）は、円滑化法による建替え（1件）を除き含まない
 ※ 円滑化法によらない建替えの竣工済み106件のうち、任意建替え96件、市街地再開発事業による建替え10件（平成21年4月1日時点）

図4

い。アメリカでもレントコントロールといって、非常に強い賃料規制、家賃統制があった時に、ニューヨーク市は破たんしました。実は家賃統制とニューヨークの財政破たんは非常に密接な関係があるのと同じように、マンションの区分所有法の下での建て替えがうまくいかないと、地方財政に悪い影響を及ぼす可能性が非常に高いということです。

マンション建て替えがうまくいかない原因を、ここに七つほど挙げました。（図5）

まず、建て替えに対しては面積要件と人数要件があり、人数でも5分の4の賛成者がいないと、建て替え決議ができない。面積も全体の5分の4の面積という、非常に

マンション建て替え不可能な原因

1. 区分所有法では、4/5の特別決議が必要
2. 決議後に反対者に売渡し請求権付与(独占的利益の供与)
3. 決議は反対者を拘束できない
4. 借家権保護(借家人の退去不可)
5. 高齢者の資金調達
6. 二度の引っ越し(解消のほうが合理的)
7. 不在家主(議決の際)

その結果、100%合意でないと建て替え不可能！！
 区分所有法の改正が必要。

図5



強い縛りがあります。決議をしても、反対者に売渡し請求権があり、賛成者が反対者の物件を買い取らなければいけない。それがほとんど言い値だったり、時価で買い取らなければいけない。普通は建て替え期に来ているようなマンションの1戸といたら、土地だけの価値しかないはずですが、時価というのはほとんど根拠がないので、高額な価格を要求する反対者がたくさん出てくる。それをどうやってコントロールするかという問題が、実は賛成派の人たちの頭を痛めている。

借家人がいると、借家人を退去させることができません。借家権が日本は非常に強く、借地借家法によってかなり守られているので、借家人がいると、なかなか建て替えを不可能にしてしまうということです。

また、高齢者に対しお金を貸す銀行がない。だから、建て替えようとしても高齢者の資金調達ができないために、高齢者は「お金がない」ということで、「それでは反対しよう」ということになってしまう。

もう一つは、2回引っ越しをしなければいけない。建て替えですから、元あるところに必ずつくらなければいけない。そうすると、いったん仮住まいに住み、また元に戻ってくる。これは高齢者にとっては、本当に面倒くさい限りだということで、そういうことも反対の理由になっています。

議決の際に、家主がどこに行っているのかわからない。人に貸したのはいいのですが、家主はどこにいるかわからないということで、議決をする時に弁護士の先生方は非常に苦労されているということです。

そういうことで、実際には100%合意でないと建て替えられない。先ほどの建て替えられたケースを調べてみると、実は全員合意です。そうすると極端な話、一人でも反対すると建て替えができず、その一人の反対のためにずっと建物だけが危険な状態に置かれ、ますます老朽化していき、非常に危ないものになっていく。そのうち危ないということを感じれば、みんな出て行ってしまいますから、残った人たちは問題がさらに大きくなるということです。

実際に建て替えで苦労されている人たちの話を聞くと、老朽マンションの中では高齢化していて、認知症の方がいらっしゃって、徘徊されたりすると、非常に不愉快な思いや厄介な問題を引き起こしてしまうということがあり、それが困りものだと言っている話を聞いています。

アメリカや韓国では、どのようにこの問題を解決しているのかというと、アメリカではこんなことは問題にならないのです。なぜなら、アメリカの代表的な州では、建て替えではなく、5分の4の賛成で解消が可能になります。

街の中のいいところだと、マンションを全戸、商業デベロッパーに売ってしまい、それでみんなの持分権の比率を不動産鑑定士に評価してもらい、その割合でみんなは売却代金を分配し、さよならしてしまおう。

これは非常に合理的で、先ほどの問題のかかなりの部分が解消できる。なぜかということ、マンション所有者にとっては、高く売れるのが一番いいわけですから、建て替え時期が一番高い値段になる時を探すなど自由に選べる。それから、引っ越しが1回で済む。戻ってくる必要がありませんから、自分の好きなところに行き、それで終わり。

韓国も同じような法制度ですが、韓国では、日本から区分所有法も含め民法を全部輸入していますが、日本の民法の悪いところをさっさと切り捨て、決議によって自動的に借家権を停止できる。借家人がいても借家人が対抗できないように、4分の3の建て替え決議で自動的に借家権が停止される。借家人を退去させることができ、それにより建て替えがスムーズに行われていると聞いています。実際に、韓国の区分所有建物の20%ぐらいがすでに建て替わったという話を聞いています。

日本の場合、法務省は基本的には区分所有法の改正にはあまり乗り気ではありませんから時間がかかります。ですから、その間の時間稼ぎという意味でも、容積率の緩和をして、もっと今の建物の倍の高さの建物ができるようにし、上の部分を新しい住民に売り、費用負担を減らすというやり方が必要ではないかと思えます。分配の不平等の問題が起こるので、マンションだけ容積率の緩和をするというわけにはいかない。それで周辺地域全体の容積率を一斉に緩和することが必要です。

法務省でも「区分所有法なんて改正する必要は全然ない」と言って、法律の改正に賛成しない人たちは「その証拠を出せ」と言います。証拠を出せと言われたので、今、定行というイリノイ大学の大学院生と二人で、投資物件として分譲と賃貸のどちらが魅力的か、調べてみました。例えば、駅から同じように離れているマンションとREITの賃貸物件があるとしています。同じようなグレー

ドだと想定して、いろいろな変数を用いて比べてみるのですが、そうすると、家賃が仮に同じだとしても、マンションの値段のほうがずっと低いことが解りました。

これはどういうことを言っているかという、REITはもともと特別目的会社が一人を買っているわけです。ですから、意見の対立が起こらないので、建て替え時期が来ても、自分で建て替えようと思えば簡単に建て替えられる。しかし、マンションのほうは、みんなの合意を取り付けしないと、100%合意でないと取り替えられないので、そんなことはできない。要するに建て替えられない分だけ、将来得られる家賃相当分は全部手に入らないわけです。その分だけ価格は下がっているはずなんです。

それを調べると、平均的なマンションでだいたい20~30%、REITの物件の値段よりも下がっている。すなわち、同じ家賃を稼いでいるREITの物件と区分所有の建物の値段を比較すると、区分所有の建物のほうが値段が低いのです。

ということは、利回りがいいではないかとおっしゃるかもしれませんが、では、皆さん買いますか。買いませんよね。つまり、それだけ利回りが高くないと、マンションのほうは危なくて買えないということです。つまり将来の建て替え問題があるからです。

それから、償却のスピードが1年当たり0.5%、REITの物件よりも早いスピードで償却してしまう。つまり、資産価値の劣化が早いスピードで起こっているということです。例えばよく問題になるのは、共有のエレベーターです。まさに共有しているわけですが、1階のマンションの所有者はエレベーターを使わないのに、なぜ俺がエレベーターの修繕費や管理費を払わなければいけないのだという人がたくさんいる。

これはまさにこの問題の深刻さを表しているわけですが、エレベーターを使わない人も費用負担させられるというのは、確かにおもしろくないですよ。10階の人は当然必要だとしても。

そうすると、いろいろなところにこの問題は噴き出してくるので、共有物についての管理が悪くなる。私はそんなものは関知しませんという人たちが増えてきて、その結果、資産の劣化が早くなる。これはそういうことを分析して研究したものです。

5. 固定資産税について

先ほど申しましたように、こういう建て替えをどうして促進しなければいけないかという、次のような問題が起こるからです。マンションがスラム化してしまうと、アメリカで起こったように、犯罪の温床になる可能性がある。そうすると、最初に逃げ出すのは、お金持ちです。お金持ちが逃げ出し、その周辺の地価が低下して、固定資産税収が減り、さらに地方財政に負担をかけてくるという問題です。(図6)

だから、こういう問題を早急にやらなければいけない。いずれこの問題はやってくるわけですから、早めに対策を考えておかなければいけないということです。

最後に、固定資産税をどうしたらいいかという問題に触れていきたいと思います。(図7)

固定資産税の問題は、特に建築物についての固定資産

なぜ建て替え促進か？

- 老朽化の進展
- マンションのスラム化
- 犯罪の温床
- 周辺環境の悪化：外部効果
- 富裕層の逃避
- 地価の低下と固定資産税の減少
- 地方財政の破綻

図6

都市の高度利用と優良(耐震化、長寿命)住宅を増やすために

- 1)住宅の固定資産税を減税
⇒地価上昇⇒土地の税収増
- 2)土地(宅地)の固定資産税を増税
 - 地方税収に影響を及ぼさない
 - 家計負担を増やさない
 ◎負担が増えるのは、遊休土地保有者だけ

図7



税をどうするかという問題があります。商業ビルなどでは、固定資産税の税負担はけっこうなものになります。住宅だと特別措置法があるので軽減されていますから、そんなに問題はないのかもしれませんが、高い建物を建てると固定資産税が上がるという仕組みは、そもそも非常におかしい。

あるいは、地震に強い耐震化をすると固定資産税が上がるという仕組みも、非常におかしい。いい物をつくって長持ちさせようとする、固定資産税が上がる。それを考えると、もともと非常におかしな税制なのです。

だから私たちは、住宅あるいは建築物に対する固定資産税はなるべく下げるか、あるいは撤廃すべきだと提案しています。これは経済学者みんなのコンセンサスになっています。では、どうしたらいいかという、土地に固定資産税をかければいいのです。住宅に対する固定資産税を下げると言ったら、地方自治体は大反対します。では、うちの財政はどうするのだということになる。だったら、もう一つの方法は、土地にかけてしまう。土地は逃げないので、税負担を重くしてもどこかに逃げていってしまうわけではない。ですから、土地の保有税、固定資産税を高めればいい。

例えば住宅だと、住宅も土地もだいたい同じ額ぐらいになっていると思うのですが、住宅はゼロ、土地はその分2倍にしてしまうというやり方をすれば、まず家計に負担がかからない。住宅を持っている人にとってみると、住宅部分がなくなっただけでも、土地部分が増えたので前と同じ。自治体も、住宅の固定資産税は取れなかったけれども、土地の固定資産税が取れるから、それでいいということになる。

そうすると、都市の高度利用と優良な住宅を増やすためには、とにかく上物の部分については固定資産税を一切廃止してしまい、土地の税率を倍にする。そういう極端なことを考えると、こういうことが起こります。

特に、地方税収に影響を及ぼさないこと。それから、家計の負担を増やさずに高度利用ができること。もっといいことは、もしかしたら税収も上がるかもしれない。実は住宅の固定資産税を減税すると、地価が上がります。一つの面積のところに高い建物が建てられるようになれば、当然土地の需要が増え、土地の生産性が上がるわけですから、地価が上がります。地価が上がれば、今の税率だけでも税収が上がります。さらに、上物で失った部

分を取り返せばいいわけですから、それで家計の負担を増やさずに、地方税収に影響を及ぼさなくて、財源を減らさないで済む。

負担が増えるのは誰かということ、更地で持っている人だけです。負担が増えるのは遊休土地の保有者だけだということになる。有効利用している人は誰も困まらない。

そのほかの課税としては、登録免許税等の取引税は一切廃止すべきということです。

最後に、こういうことをやって都市を高度利用し、たくさんの人たちが魅力的な街として入ってくるのをサポートする。そうすると、もっと魅力的な街ができるし、ビジネスは盛んになり、いろいろな都市でそういう競争が起こる。いろいろな都市で競争が起こってくることにより、日本経済が活性化され、先ほどのマンションの建て替えなどもうまくいけば、莫大な建設需要ができます。

容積率を高め、高度利用すれば、ビルの建築需要も大きなものになります。そういうものが有効需要を高め、日本経済を活性化し、そして成長軌道にもう一度乗せることができる。

最後に、地方をどうするのだという問題が残ります。農業はどうするのだと。農業は、都市を再生することにより、地域からたくさん人が入ってくることにより、ある意味では地価が下がらざるを得ません。しかし、いま農地の一番の問題は、農地の地価が高すぎることです。農地が高く、実は農業をやっている人たちは転用期待でいっぱいになっていて、もしかしたら例えば公共施設が来るという、その期待だけで農地価格が高く止まっている。

これを下げることにより、本来の農業の収益率にペイするぐらいまで地価が下がる必要がある。そうすることにより、法人が農業に入ることももちろん必要ですが、たくさんの人たちが農業に参入し、十分ペイする農業が確立できるようになる。林業も再生できる。

こういうことをやっていけば、関税を撤廃してみても、決して負けない農業をつくることのできる、それにより、消費者はもっと大きな利益を得ることができる。それが関税を撤廃して貿易を自由化し、そして日本経済をもう一度復活させるための必要条件であろうと思っています。

どうもご清聴ありがとうございました。(拍手)



調査研究



鑑定評価



コンサルティング

当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和 34 年に、各般の専門家を集めて設立された財団法人です。

【不動産に関する理論的・実証的研究】【不動産の鑑定評価】および【不動産に関するコンサルティング】の 3 部門の調和のとれた有機体たることを目指し、本社のほか全国 8 支社 42 支所が一体となって活動しております。

編集発行人／財団法人日本不動産研究所
企画部長 岡 淳二 ©2011
〒105-8485 東京都港区虎ノ門 1-3-2
TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393

2011 年（平成 23 年）3 月 1 日発行 不動産調査 NO.378 ISSN 1882-6431