

日本不動産研究所は、本年 2 月、季刊「不動産研究」が 1959（昭和 34）年 7 月の第 1 巻第 1 号から数えて第 60 巻（60 年目）の節目を迎えるに当たり、日本の土地・不動産にとって大きなエポックとなった 1980 年代後半から 1990 年代初めの土地バブルとその後のバブル崩壊、そして不動産と住宅ローン債権の証券化をテーマとした記念号を発行しました。バブル関係の本は、最近よく目にするところですが、実はその中で、あれだけインパクトのあった土地バブルに焦点を当てた書籍はあまり見あたらないことも発行のきっかけになりました。記念号のインタビューや編集、論考に携わりましたので、今回、内容の一端をご紹介します。



1. 行政関係者へのインタビュー

インタビューは記念号の中心となっています。

「政策編」については、当研究所の五十嵐相談役（当時）（元建設省建設経済局長）を皮切りに、1980 年代後半から 1990 年代初めに国土庁（現在の国土交通省）土地局長を務められた片桐久雄氏、藤原良一氏、鎮西迪雄氏、原隆之氏の 4 氏から、地価が急騰し、緊迫する情勢の中、土地行政の全体像、国土利用計画法や土地基本法等の制度設計をはじめ多岐にわたりうかがいました。

また、不動産に大きく影響を与えた金融行政関係では、大蔵省銀行局銀行課長（現在は金融庁で所管）を務められた埴崎敏之氏に銀行業務の自由化と当時の銀行の状況、不良債権問題、銀行と不動産の関係をうかがいました。宮澤元総理の公的資金投入発言の意図にも触れられています。

インタビューは巷間よくあるとは思いますが、行政官から在職中に政策方針を聞くのではなく、今回のようにある事態への対応から数十年を経て、当時の経緯や考え方をうかがうことは思いのほか少ないのではないかと思います。私自身は、1987 年に国土庁に入り、新人の係員として土地問題への国会対応等の事務処理に連日連夜忙殺されました。ところが、各省調整の苦労やバブル期のクリスマスに華やぐ銀座の間近での霞ヶ関での資料整理は記憶がありますが、政策決定の経緯など知る由もありません。今回のインタビューでは政策決定や経緯をエピソードを交えながら体系的にうかがい、係員では知り得ない局長室でのお話の一端を垣間見ることができました。また、国土庁、大蔵省、建設省という複数の官庁の局長・課長からお話をうかがえたことで、当時の世論や政府関係者の認識も浮かび上がったのではないかと思います。

2. 証券化・不動産鑑定関係者へのインタビュー

「不動産金融の新展開編」では、不動産証券化協会の内藤伸浩専務理事、三菱地所・サイモン（株）の山中拓郎社長、住宅金融支援機構市場資金部長を務められた住友生命顧問の小島俊郎氏からお話をうかがいました。バブル当時、内藤氏と山中氏はそれぞれ関西での不動産業務と東京都心部での賃貸業務をご担当されていたということで、当時の地価状況についての認識は異なっておられましたが、バブルが崩壊した後、証券化に至るまでの苦闘はリアリティがありました。内藤氏からは、リートに取り組むに当たり、後に引き返せないルビコン川を渡る覚悟であったこと、山中氏からは、

アメリカでリートの法律をお読みにになり、不動産賃貸の収益を国民に広げたいという考え方に感動したことも述べられています。小島氏のお話では、フラット 35 を生み出すに当たり、バブル崩壊時の経済対策と金利低下、特殊法人改革も背景の重層低音として加わっています。住宅ローン債権の証券化という取っつきにくい印象がありますが、金利が低下する中でも長期固定金利で住宅ローンを一般に提供する仕組みも丁寧に解説されています。全体としてみると、一般の方でも不動産や住宅ローン債権証券化の考え方もよくわかるのではないのでしょうか。なお、「不動産金融の新展開編」をお読みいただく前に、「政策編」の五十嵐相談役によるバブル崩壊後の対策の部分をお読みいただくと、不動産金融がなぜこの時期に変革期を迎えたのかについてわかりやすく解説されています。

「不動産鑑定編」では、当研究所顧問の河合芳樹氏のインタビューと熊沢光司氏、平舘勝紘氏、新藤延昭氏といった当研究所 OB との座談会ですが、河合芳樹氏のインタビュー初期にうかがった不動産鑑定についての意見は大変参考になりますし、座談会では、当時の地価上昇について、『地価高騰、このすさまじさに驚いた案件があるんです』『土地の値段が、国土の値段が、大体みんな 5 割から倍近くまでかさ上げされてきてるんだなあ』、バブル崩壊時については『当時、まあ、半値 8 掛けっていわれたんだけど、それどころじゃなかったですよ』等、鑑定のプロが当時の状況をリアルに語っています。また、バブル期の現地調査で、占拠者から逆に不審に思われて質問を受けたエピソードなども語られています。

3. 市街地価格指数、年表、不動産研究論文

不動産研究の歴史は市街地価格指数とは切り離すことができません。市街地価格指数のグラフ、年表も資料として冒頭に収録しています。また、市街地価格指数を用いた当時の商業地、住宅地地価の動向についての調査論文、バブル期前後の日本の

土地価格変化のメカニズムを探った試論、当時の土地政策の体系をまとめた私の論文も巻末に収録されており、土地バブルの全体像を俯瞰するのに便利です。

このうち、「バブル期の主な土地政策」ではバブル期の土地政策の全体像を俯瞰しています。バブル期の土地政策は緊急土地対策要綱などそれぞれの時点で対策がまとめられていますが、政策の実施時期が異なり、多くの省庁にまたがるため、全体像としてまとめられたものは、あまり見あたりません。この「バブル期の主な土地政策」では、10 年近くにわたるそれらの政策の全体像をまとめています。また、「日本の地価とバブルについての理論的考察 — 高度成長期日本の土地神話と壮大なバブルについての試論 —」はバブル期前後の日本の土地価格メカニズムの変化を全体として説明できる試論としてお示ししています。英文で全体の内容を紹介し、当時の状況をご存じない方のためにインタビューには脚注もつけています。

4. 列島改造、プラザ合意、9.11 テロ、現在の不動産市場

不動産は経済の鏡です。バブル前期に急激な円高と金利低下につながったプラザ合意の関係や J リート第 1 号上場翌日の 9.11 テロの衝撃もインタビューの中で語られています。また、現代のリートがバブル崩壊以後の不動産市場と密接につながっていることもよくご理解頂けると思います。1970 年代の列島改造当時の内容も含まれており、土地神話から不良債権問題、現在の不動産に至るまで、日本の現代経済史を読み解く上でも興味深い内容となっているのではないのでしょうか。

プラチナ色の表紙に市街地価格指数のグラフが薄く加えられておりますので、ぜひお手にとって頂き、お読みいただければ幸いです。

（お求め先）全国官報販売協同組合ホームページ
<http://www.gov-book.or.jp/book/list/fair/list.php?key=6>

【研究部：中島 正人（博士（工学））】