

# 日本の土地事情

## 1

### 地価クライシス

—土地は余り始めた—

#### 地価バブルの発生

##### (1) 地価は物価上昇並（高度成長以前）

戦後日本経済の10年間は、戦災復興と戦前並の経済に復帰するための苦難の時代であったが、米国の支援と朝鮮戦争特需と傾斜生産方式等の経済政策によって、昭和30年には「もはや戦後ではない」と言えるほどものになった。

この時期の日本列島の土地の価格の動きを見ると、のちに“土地神話”と言われるようになった現象は、近代日本のいつの時代でも見られた現象ではないということがわかる。第1次世界大戦から第2次世界大戦の間の経済変動で最も平穏な時期で、常に戦前基準に用いられる昭和11年を1として、卸売物価指数と地価指数（日本不動産研究所の全国市街地価格指数全国全用途平均）の推移を見ると、昭和20年までは地価は物価とほぼ同率でほとんど変動はないが、昭和21年以降、地価上昇は常に物価上昇を後追いついてきた（図1）。そして、日本国民の平均的な生活水準がほぼ戦前水準まで回復した昭和30年になって、地価は物価によく追いついたのである。

##### (2) 土地神話の定着

###### 〈高度成長から平成バブル期まで〉

「一生懸命」という言葉がある。必死になること、命懸けで物事に当たること、力をつくして努力すること、といった意味であるが、もともとは「一所懸命」である。封建時代、領主からもらった領地を命を懸けて守り、そこを生活の拠り所としたのである。まさに、一所（土地）に命を懸けるということである。また、「沽券（こけん）に関わる」という表現がある。評判・品位・信用・体面に差し障りがあるとの意であるが、沽券とは土地の売買証文のことである。土地が経済の中心であった時代だったからこそ土地に命を懸けたり、土地証文が信用の全てであったのであるが、昭和30年から始まった日本経済の高度成長から平成バブルの絶頂期までの三十有余年間の地価上昇は、鎌倉時代の土地神話を現代に再現させることになった。そう言えば30年代の初期、40年代の初期には、日本経済は「神武景気」「戸戸景気」「いざなぎ景気」という神話景気を持ったわけで、「土地神話」の定着はむべなるかなである。

ではどのように地価上昇は定着したのか。

戦前水準からみて、卸売物価と地価の上昇率が並んだ昭和30年を基準にして、平成バブル



宅地造成地

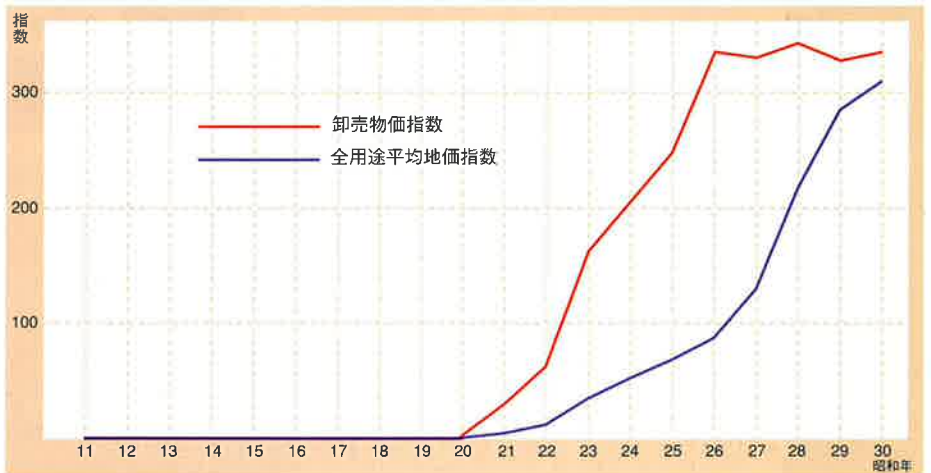


図-1 戦前基準の昭和30年までの物価と地価



図-2 名目GNPと地価

期の地価ピーク時までの35年間に卸売物価は2.2倍の上昇であった。ところが地価は、6大都市住宅地が215倍に、6大都市以外の住宅地でも79倍に、全国全用途平均でも67倍とすさまじい上昇を示したのである（表1）。

同じく、名目GNPと比べても、昭和30年から地価ピークの平成3年までの名目GNPは

(単位：倍)

			全用途平均	商業地	住宅地	工業地
地価	全	ピーク年	3/9	3/9	3/3	3/9
		倍率	67.4	61.0	82.5	57.9
	6大都市	ピーク年	2/9	2/9	2/9	2/9
		倍率	175.2	129.0	215.9	152.3
6大都市以外	ピーク年	3/9	3/9	3/3	3/9	
	倍率	64.5	58.7	79.1	54.5	
卸売物価			2.2			

注) 1. ピーク年欄は平成年/月  
2. 卸売物価は平成3年までの倍率

表-1 昭和30年から平成バブルピーク時までの地価と物価上昇倍率

55倍であるから、6大都市住宅地の215倍の上昇のものすざがわかる（図2）。しかも昭和50年のただ一度の地価下落のほかは34年間物価はもとよりGNPの伸びをはるかに超えた地価上昇を示したのである。土地の価格は下がることはない、常に地価は上がるという土地神話はこうして現実のものとなり定着するに至った。

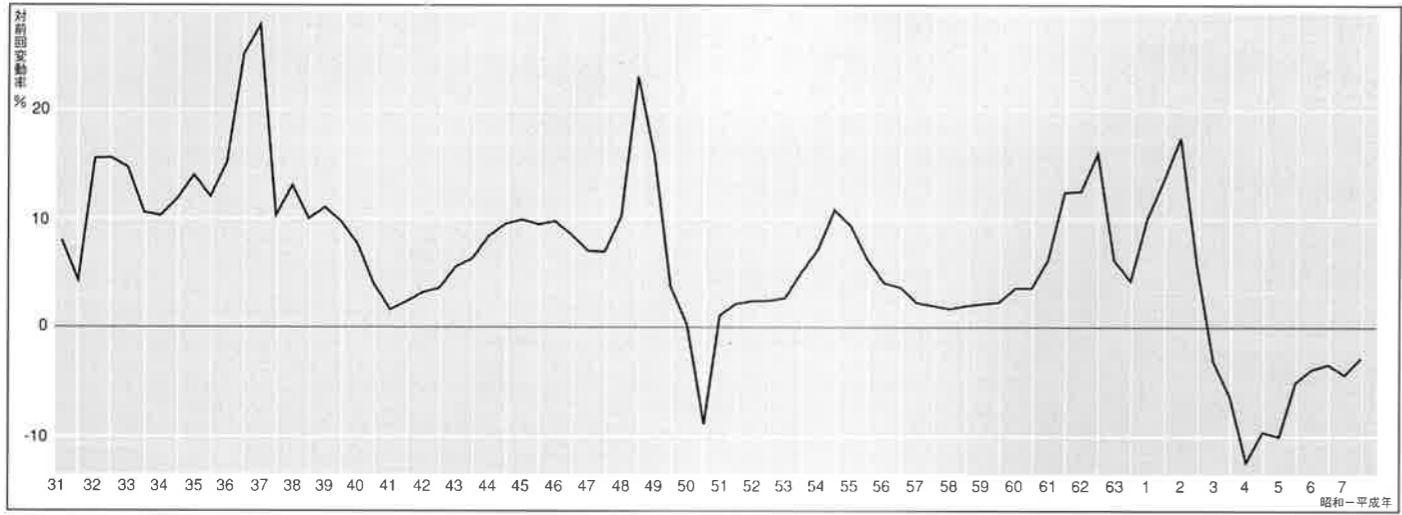


図-3 6大都市住宅地地価変動率（6ヶ月ごとの対前回比率）

		第1次高騰期 (高度成長)			第2次高騰期 (列島改造)	第3次高騰期 (平成バブル)								
		昭和 35年	36年	平均		昭和 48年	61年	62年	63年	平成				
										1年	2年	3年	平均	
全	全用途平均	33.3	41.5	37.4	32.8		10.6	6.1	9.8	16.3	3.0	9.2		
	商業地	35.9	34.3	35.1	26.8		13.6	8.8	12.0	18.0	3.3	11.2		
	住宅地	26.5	38.7	32.6	37.8		9.4	4.1	8.2	15.3	2.2	7.9		
国	工業地	37.5	52.0	44.8	32.6		7.6	5.6	9.1	15.0	3.8	8.2		
	全用途平均	47.4	69.6	58.5	36.3	21.4	35.0	19.3	27.4	20.3		24.7		
	商業地	47.5	61.9	54.7	28.8	37.3	46.7	24.7	25.8	18.5		30.6		
6 大 都 市	住宅地	29.0	60.4	44.7	42.3	19.9	30.6	11.1	25.2	23.9		22.2		
	工業地	56.7	88.1	72.4	33.6	8.0	28.1	21.4	31.1	18.8		21.5		
	全用途平均	32.6	40.0	36.3	32.3		9.4	5.6	8.9	16.0	3.3	8.6		
6 大 都 市 以 外	商業地	36.0	33.2	34.6	26.9		12.4	8.0	11.4	18.0	3.6	10.7		
	住宅地	26.8	37.4	32.0	37.7		8.4	4.0	7.4	14.9	2.6	7.5		
	工業地	35.0	50.8	43.4	32.4		6.4	4.6	7.5	14.9	4.1	7.5		

表-2 地価高騰の3つの山 注）第3次高騰期は、6大都市のみ昭和61年～平成2年の5年平均

### （3）地価高騰の3つの山 〈地価の波13年周期〉

昭和50年のたった一度の下落のほかは、常に上昇の波を描いた地価であるが、日本経済に平均50ヶ月の景気循環波動があるように、土地にも3つの山が出現し、地価にもほぼ13年の波動を認めることができる（図3）。所得倍増計画の始まった昭和35～36年と列島改造ブームの昭和48年、および今回の平成バブルの昭和61年～平成3年の3つの山である。そして昭和35～48年の13年間、昭和48～61年の13年間という変動循環である。

第1の山は、高度経済成長の初期、所得倍増計画の開始とともに始まり、昭和35～36年の2年間平均で工業地7.2%、商業地5.4%、住宅地4.4%の高騰となった。第2の山は、列島改造ブームによって全国的に地価が高騰し「狂乱地価」と呼ばれた。昭和48年の6大都市住宅地は4.2%の上昇を示し、6大都市以外の住宅地でも3.7%の上昇となったのである。第3の山こそが今回の平成バブルである。今回は昭和61年に東京圏での暴騰から始まり、大阪圏、名古屋圏へと波及した（図4）が、大都市を中心とした地価高騰が特徴であった（表2）。

次の13年後、平成11年頃にはたして第4次地価高騰があるのかどうか。

### 地価クライシス

#### （1）地価バブルの崩壊 〈平成3年がターニングポイント〉

宮崎義一著『複合不況』（中公新書）によると、今回のバブルの形成過程は昭和58年秋から昭和62年末まで（第1の局面）と昭和63年はじめから平成2年末まで（第2の局面）であるという。そしてその背景は、金融の自由化と低金利政策下の過剰資金の存在であった。まさに金融の国際化の下で、東京に世界の金融機関の事務所が集中するという実況が東京の商業地の土地需要を顕在化させ、地価高騰をひきおこし、やがて東京の住宅地に及び、そして大阪、名古屋へと波及していったのである。

バブルの崩壊は平成3年から始まった。まず平成2年12月29日に38,915円の最高値をつけた日経平均株価は、平成3年の年明けから下がり始め、4月2日には28,002円の第1の谷、10月1日は20,221円の第2の谷（「暗黒の月曜日」）を経て、平成7年

7月3日には14,295円の今日までの最低値をつけた。バブルはいつかはじけ散るものとは言うものの、この直接的な原因は外資系証券業者による大量の現物売りによる裁定取引の解消であったという。

地価の下落は株暴落に引き続いて始まった。直接の引き金は、大蔵省による土地融資総量規制の始まりだとされる。日本不動産研究所の地価調査は、3月と9月と半年おきに実施されているが、今回の地価高騰の特徴である大都市部について見ると、平成3年3月から下落が始まり7年9月の今日においてもとどまるどころを知らない様相を呈している（表3）。

#### （2）底値をさぐり始めた地価 〈GNPの伸びを下回り始めた〉

平成バブルの始まりとされる昭和58年を基準として名目GNPと地価の動きを住宅地を代表させて見てみると、6大都市以外の住宅地では常にGNPの伸び以下で推移している。しかし、今回のバブルの特徴である大都市における地価を6大都市住宅地についてみると、平成2年まではGNPの伸びの2倍前後の伸びで高騰したが、平成3年から急落し、平成6年から7

	(単位%)									
	平成3年		4年		5年		6年		7年	
	3月	9月	3月	9月	3月	9月	3月	9月	3月	9月
全用途平均	△2.0	△5.0	△11.1	△9.3	△9.5	△6.2	△5.7	△5.7	△8.2	△6.0
商業地	△1.1	△4.3	△11.5	△12.4	△11.4	△9.5	△9.9	△10.9	△15.0	△11.8
住宅地	△3.5	△6.5	△12.3	△9.5	△10.1	△4.9	△3.9	△3.3	△4.7	△3.0
工業地	△1.2	△4.1	△9.4	△6.1	△6.9	△4.3	△3.3	△3.0	△5.0	△3.2

表-3 バブル崩壊期の地価下落率(9ヶ月)の推移 注）変動率は対前回(半年前)の比率  
(6大都市市街地価格指数)

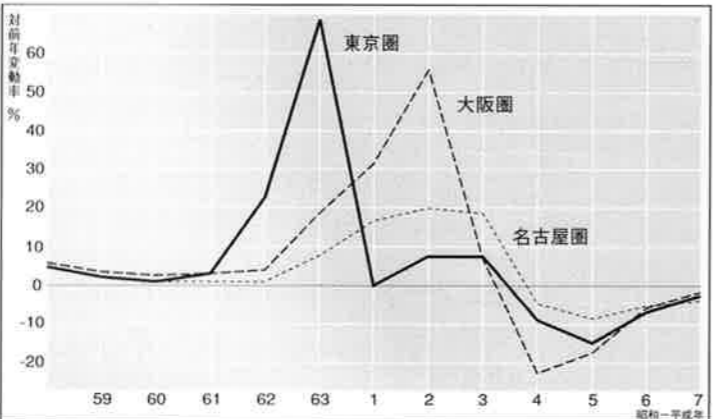


図-4 平成バブル期の地価高騰の波及 注）公示地価

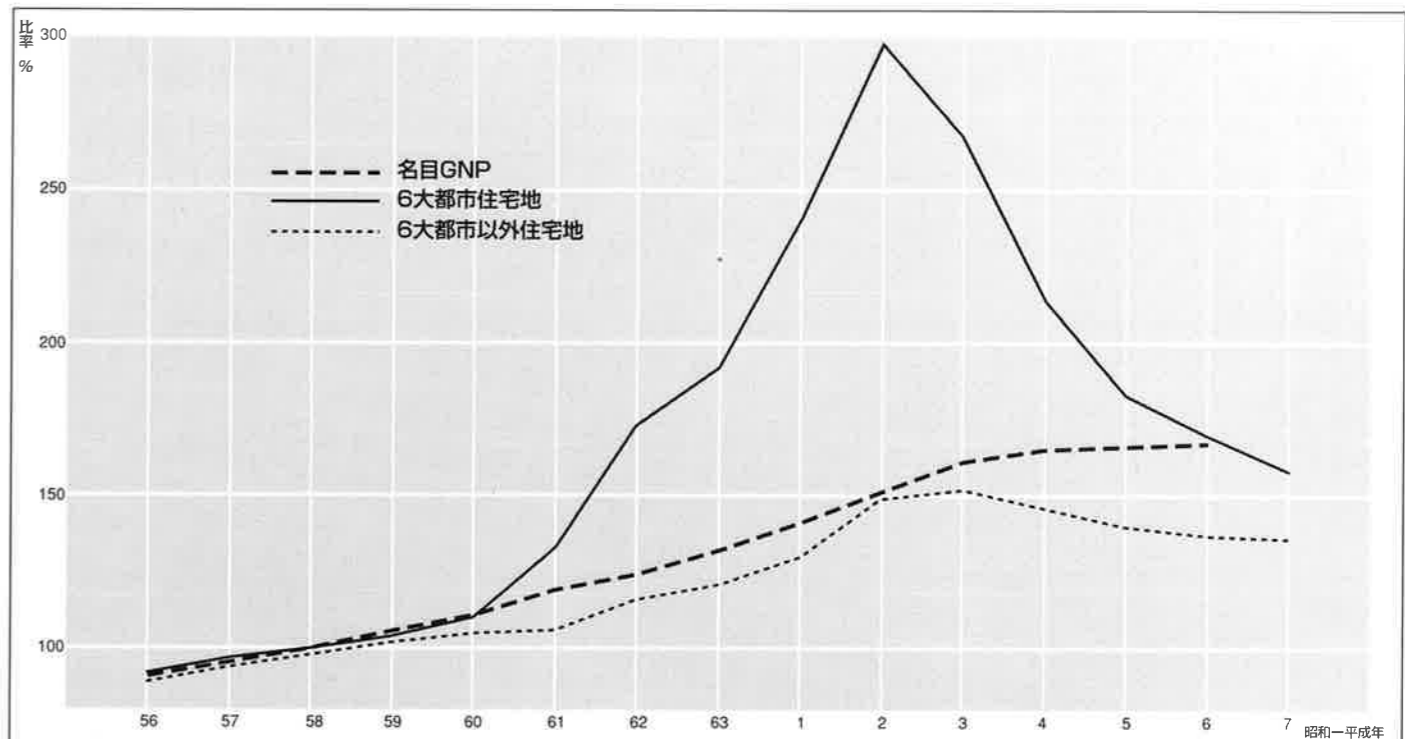


図-5 バブル形成・崩壊期の名目GNPと地価

		名目GNPの伸びに未達のもの	名目GNPの伸びを下回ったもの(その時期)	名目GNPの伸びをまだ上回っているもの
		全	全用途平均	
国	商業地		○ (平成5年9月)	
	住宅地	○		
	工業地	○		
6 大 都 市	全用途平均			○
	商業地			○
	住宅地		○ (平成7年3月)	
6 大 都 市 以 外	工業地			○
	全用途平均	○		
	商業地		○ (平成5年9月)	
6 大 都 市 以 外	住宅地	○		
	工業地	○		

表-4 バブル崩壊期の名目GNPと地価との関係

年にかけてついにGNPの伸びを下回った（図5）。この関係を地価調査全体で見ると、6大都市以外では商業地を除いて常にGNPの伸び以下にとどまり、商業地も平成5年9月には、はやGNPの伸びを下回った。GNPの伸びをいまだ上回っているのは6大都市の商業地と工業地のみであるが、平成7年9月時点での伸び率の対GNP（平成6年）比は101～102ポイントとほとんど差はない（表4）。

ここにきて、もはや土地に関するバブルは解消したと見るべきであろう。しかし、平成7年9月時点で6大都市市街地価格は、年率で商業地2.5%減、住宅地7.5%減、工業地8.1%減、全用途平均13.8%減といまだ大幅な地価下落が続いている。

#### （3）土地資産の4分の1に達するキャピタルロス

平成2年から平成5年までの株と土地のキャピタルロスは1千兆円を超え、平成3年の日本の総資産7,184兆円の15%が失われたことになる。土地については平成3年から5年までのキャピタルロスは546兆円にのぼり、平成2年の日本の土地資産2,389兆円の約4

		土地資産			総資産	うち土地資産の占める比率	国富	うち土地資産の占める比率	(参考)様式の調整額	
		資本取引	調整	現在額						
		兆円	兆円	兆円						
昭和	57			862	3,125	28%	1,576	55%		
	58	2	30	895	3,355	27%	1,637	55%	29	
	59	3	43	941	3,622	26%	1,728	54%	37	
60	60	3	73	1,016	3,938	26%	1,850	55%	34	
	61	3	245	1,264	4,534	28%	2,121	60%	121	
	62	3	412	1,673	5,341	31%	2,577	65%	76	
63	63	3	164	1,839	5,991	31%	2,799	66%	177	
	平成	1	4	310	2,153	6,871	31%	3,204	67%	194
	2	4	232	2,389	7,153	33%	3,541	67%	△306	
3	3	4	△196	2,197	7,184	31%	3,434	64%	△5	
	4	4	△233	1,968	6,927	28%	3,273	60%	△178	
	5	4	△117	1,855	6,981	27%	3,204	58%	4	

表-5 土地のキャピタルロス 注）「国民経済計算」より作成

分の1が失われた。そして、これまでの最高の国富を有するに至った平成2年の3,541兆円の実に15%を失ったことになる。地価下落は、平成6年、7年と引き続いているので国富の損失はさらに大きなものになることは確実である（表5）。

### 土地は余る

#### （1）「土地神話」の崩壊

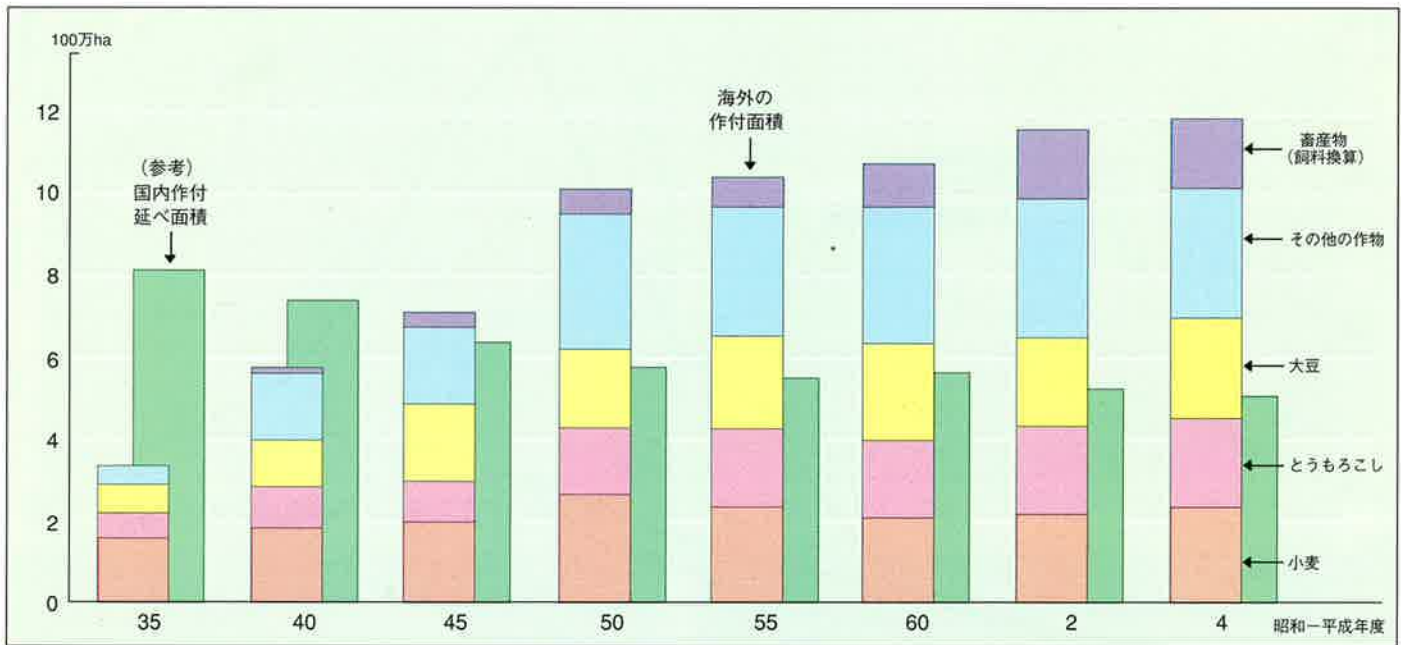
「土地神話」を形成するに至った35年間に及ぶ地価上昇、なかんずく昭和61年からの地価バブル現象、そして平成3年から今も続いている地価暴落の様相を見てきたが、今後地価はどうなるのだろうか。結論的に言えば、地価の高騰はもはやありえないのではないか。勿論経済の一環としての土地経済に循環が全くなくなるということはないかもしれないが、今回のような地価バブルはありえないし、昭和30年以降の「土地神話」の形成はないと見るべきである。その理由は、土地保有税制の強化や借地借家法の成立が及ぼすであろう影響もあると思われるが、基本的には「土地は余り始めた」という事情がある。そしてその「土地余り」がブ

ラックボックスにかくれているのではなく、世の中の誰にも明らかな情報として現れ始めたということである。かくして「土地神話」の崩壊が始まる。

#### （2）輸入される土地

土地余り現象の一つは土地の輸入である。米国のシカゴ学派経済学者ミルトン・フリードマンは「日本の地価や賃貸料はあまりにも高いが、日本が外国から土地を輸入すれば、地価は下落し、経済はより発展するのは確実だ」という警句を吐いたという（斎藤精一郎、「週刊エコノミスト」平成7年5月2・9合併号）。その論理は、地価の安い外国から大量の農産物を輸入すると、地価の高い日本の農産物は競争に負け、生産者農家は撤退を余儀なくされる。その結果、日本の土地が余り、地価や地代が下落することである。

物の自由化から資本の自由化へと経済のボーダレス化が進展する中で「もの」と「お金」は世界中を自由に動き回るようになった。しかし「土地」だけは輸出も輸入もできない領土固有のものであるとの認識が一般的であった。だから、日本は島国で人口に比べて土地が狭く・・・



「平成6年度農業白書」より

年度	生産調整面積	年度	生産調整面積	年度	生産調整面積
昭和46年度	54.1 万ha	54	47.2 万ha	62	79.1 万ha
47	56.6	55	58.5	63	79.4
48	56.2	56	66.8	平成元年	79.5
49	31.3	57	67.2	2	84.9
50	26.4	58	63.9	3	85.2
51	19.4	59	62.0	4	75.1
52	21.2	60	59.4	5	71.3
53	43.8	61	61.8	6	58.8

(参考) 平成2年の生産調整面積のうち、転作7割、他用途米1割 (平成3年度農業白書)

表一6 水田の生産調整面積の推移

というのが日本の地価が高い言い訳であった。だが、土地は輸入できるものであり、現に輸入されているのである。平成6年度農業白書によると「我が国で消費される食料の生産に必要な農作物の作付面積の推移を国内、海外別に見ると、4年度には国内の作付延べ面積は521万haとなっている。他方、4年度に輸入された主な農産物を生産するのに必要な海外の作付面積を試算すると、国内作付延べ面積の2.3倍に相当する約1,200万haとなる。したがって、我が国の1億2千万人の国民に供給する食料をまかなうために、内外の約1,700万haの農地が使用されていることになる」と述べ、農産物輸入は、土地の輸入に等しいことを裏付けている。そして、この海外の作付面積は、昭和35年の330万haから30年間で3.6倍の1200万haになったというのである(図6)。

### (3) 米の一部自由化による減反面積の拡大固定化

いま一つの現象は、水田の減反強化である。米の消費量減退ともなって昭和46年から開始された水田の生産調整は、ピーク時には85万haにのぼったが(表6)、7年には水田面積280万haの24%にもなる68万haが予定されている。さらに今回のウルグアイラウンドの決着により、日本には7年から今後6年

間にわたって米の輸入を漸増させることになり初年度は国内消費量の4%の37万9千トン、6年目には同8%の75万8千トンの米が海外から日本に入ってくる。これは約16万haの水田面積に当たるから、6年後には単純計算すれば、84万haの水田の減反が発生することになる。しかも7年目以降は、更に一部輸入自由化を継続するか、米の完全自由化=米の関税化を選ぶかの岐路に立つことになり、この減反(生産調整)の強化の流れは、作目転作の努力が続けられたとしても、よほど価格競争力の強い作目が出現しない限り「帰らざる河」であることは確実である。

かくして、米等農産物の自由化は農地の余剰感をいやがうえにも浮き彫りにさせることになる。そして、このことはこれまでの宅地需要の70%が農地からの転用であることを考えると「土地は余る」と言わざるをえないのである。以上は、土地余りの全般的背景であるが、vol.54では、その具体的内容について見ることにする。「土地余り」がもっと明確になるはずである。

㈱ミサワホーム総合研究所  
取締役副所長 脇元裕嗣  
〒168 東京都杉並区高井戸西1-1-19  
TEL. 03(3332)5111

## テクニカルレポート

### 日本の土地事情(3部作)の内容

#### vol.53 日本の土地事情1

地価クライシス——土地は余り始めた——  
地価バブルの発生

- (1) 地価は物価上昇並(高度成長以前)
- (2) 土地神話の定着  
〈高度成長から平成バブル期まで〉
- (3) 地価高騰の3つの山  
〈地価の波13年周期〉

地価クライシス

- (1) 地価バブルの崩壊  
〈平成3年がターニングポイント〉
- (2) 底値をさぐり始めた地価  
〈GNPの伸びを下回り始めた〉
- (3) 土地資産の4分の1に達するキャピタルロス

土地は余る

- (1) 「地価神話」の崩壊
- (2) 輸入される土地
- (3) 米の一部自由化による減反面積の拡大固定化

#### vol.54 日本の土地事情2

土地は余る——農地は宅地化の機会を待っている——

積極的な農地の活用を始めた農地制度

〈農村活性化土地利用構想〉

市街化区域農地の大量賦存

- (1) 宅地並課税される農地の新規大量発生  
〈生産緑地法の改正による「宅地化農地」〉
- (2) 地方都市の市街化区域農地の大量存在  
農政による農地の宅地化施策展開

- (1) 農村集落周辺農地の宅地化  
〈法律に基づく「集落地域整備事業」〉
- (2) 農振地域での宅地造成事業  
〈農業公共事業で行なう「農村活性化住環境整備事業」〉
- (3) 3大都市圏耕作放棄地の発生  
〈7都府県で5,600ha〉

#### vol.55 日本の土地事情3

優良な街づくりをめざして——環境が土地の価値を決める時代が始まった——

30年~40年間分の宅地予備軍

- (1) 宅地予備軍の種類と賦存量
- (2) 宅地面積の推移とその供給源
- (3) 3大都市圏で20年間、全国で30~40年間分の宅地予備軍

優良な宅地造成システムの始動

- (1) 土地区画整理事業
- (2) 農住組合事業
- (3) 緑住区画整理事業
- (4) 環境条件等が土地の価値を決める時代の到来