

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 16

'90 4

CONTENTS

I. 沢本ニューヨーク事務所長講演録	1
II. 続 明日の建設産業	6
III. 海外建設アドバイザー事業 (エジプト)	10
IV. ニューヨーク事務所から	15
日本における地価高騰に、政府は口先だけで応戦		



RICE

財団 建設経済研究所
法人

〒106 東京都港区麻布台二丁目4番5号 ミニック39森ビル

TEL 03-433-5011

FAX 03-433-5239

保存用

I. 沢本ニューヨーク事務所長帰朝報告

当研究所沢本守幸ニューヨーク事務所長が一時帰国したのを機会に、4月5日、虎の門パストラルで建設関係者約百名を集めて帰朝報告会が行われた。以下その要旨を紹介する。

○ 日米構造協議

日米構造協議についての日米のマスコミ報道は随分違う。昨年9月はじめ、構造協議が始まった頃、日本の新聞は、連日この記事で賑っていたが米国ではNYタイムスでちょっと扱われた程度である。むしろカナダの新聞が、日米構造協議の先行きを心配し、不調に終わった場合に、アメリカが管理貿易に走り、日本もブロック経済化に走った場合に、貿易立国のカナダが多国間貿易のメリットからはずされると心配している。また、アメリカ国内の意見としては、ある上院の調査スタッフによると「東芝テレビを壊したような厳しさはないが、目にみえる成果を期待している。」と述べている。

また、「赤字が減らないとフラストレーションが高まる」「構造協議の目指すところは日本をアメリカと同じようにすることである。問題は、日本がアメリカと異なることなのだ。しかし、異なることが悪いと決めつけることはできない。」などの意見もあった。

さて、日本における報道過剰を最近のアメリカのある新聞は「日本の新聞は、構造協議の問題で Saturation (飽和) している。」と表現している。

アメリカにおいては、ウォールストリートジャーナル9月22日号が行ったアメリカの世論調査によれば、何にいちばん関心があるかという問いに対して、43%の人が麻薬問題を一位に、次いで財政赤字問題が6%、さらにホームレス問題、教育問題、環境問題、戦争と平和の問題と続き、やっと1%の人が貿易問題と答えている程度である。これに対し

て日本では5割の人が米国のいうことはもっともだと、構造協議に関心を寄せている。

日米構造協議についての記事がアメリカの新聞に取り上げられないのは、アメリカの新聞が大きな記事を取り上げないということではない。パナマ問題や東欧問題の記事などは、一週間連日何ページも載ったのである。要は、アメリカにとって日本の問題は小さいことなのである。

○ 建設業問題

ニューヨーク州の公共建築工事（小さな図書館の修築工事）入札状況を実際に見た。午後の3時半からはじまって全部終わったのは4時頃である。入札は、住所、会社名、金額の書かれた札を読み上げて行われる。

ニューヨーク州はウィクス法といって躯体、水道、冷暖房・空調、電気の4工事の分離発注を厳正にやっている。躯体工事には11社が参加していたが、最高札300万ドルから最低130万4,000ドルまで3倍近い価格差があった。水道工事には9社で最高札32万6,000ドルから最低18万1,149ドル、冷暖房・空調工事には13社で最高札71万9,069ドルから最低34万2,000ドル、電気工事には9社で、最高札29万500ドルから最低10万782ドルであった。ただ分離発注方式は、ピンハネ防止の観点から始まった制度だが、工事を統合する日本だとゼネコンの役を、発注者がやらなくてはならず、技術者不足から工期遅滞など矛盾も出ているようだ。

○ 日本の談合について

先日、アメリカ建設業で海外への進出を考えている企業の会合に出席した。その際、構造協議のアメリカ側の議長であるUSTR ウィリアムズ氏の話を聞いたが、それによれば「多国間交渉はウルグアイラウ

ンドでやる。大事なものは2国間交渉である。

日本に対しても、USTRの方針は、貿易を縮小することではなく、日本で働けるようにすることである。現在、日本の建設業はアメリカで22億ドルも工事をしているが、アメリカ建設業は2億ドル以下しかしておらず10分の1以下でしかない。現在、日本国内で13社がライセンスを受け、17の特定プロジェクトで参入することになったが、まだ十分とは言えない。アメリカの得意とするアーキテクトエンジニアリング、スマートビルディング（インテリジェントビルディング）その他のターンキープロジェクトへ参入したいところである。

しかし、日本には談合があり、一般に広まっている（Common and widespread）、横須賀基地や関西空港においては配分や価格決定をやっていた。横須賀の場合、談合のペナルティは工事費の1.5%に過ぎないが、利益は1,400万ドルもあった。また指名停止期間もわずか1ヵ月であった。スーパー301条の適用についてもサブスタンシャル・エヴァルュエーション（実質的評価）を今年5月までやって判断する。談合に目を光らせるのは、アメリカのためばかりではなく、日本のためでもあり、一般の消費者、市民に不当な価格を強いているのに、是正を求めるもので、生活の質の向上を目指すものである。」といている。

○ 日本株式会社論

世界の銀行のランクをみると、預金高でみるとトップから12位までが全部日本である。アメリカはシティバンクが17位にやっと入るぐらいである。日本のトップテンの銀行が協力し、役所までがこれにかんだら、アメリカが怖がるのも当然である。それ程日本は大きくなったのである。又、アメリカでは各社が競争している。それ程、ビジネス分野ではアメリカは競争社会なのである。日本はアメリカにおいて、日本の企業同士が固まりがちであるがこれもよくない。

○ ボンド

ボンド制度は、過去において発注者に対し政治的圧力がかったという反省の上にできた制度である。アメリカはフェアが大事な道徳感なのである。ボンド会社が現在、入札を取り仕切っているのではないかと言われることがあるが、それは当たらない。なぜなら1985年、1986年ボンド会社は大赤字であったが、この当時、工事量は十分にあった。ボンド会社同士が与信枠を緩めてシェア争いをしたのが原因である。それ程にボンド会社同士競争が激しいのである。

また、中小建設会社がボンド枠が取れないと政府に陳情したり、米国大手建設会社も日本企業に比べて、財務力も弱く（利益をかなり配当に回してしまうなどによる）、与信枠が小さいという問題を抱えている。

○ R & D (Research and Development研究開発)

R & Dは日本がはるかに大きい。アメリカは対売上げ比較では日本の半分以下である。また、アメリカの場合は材料業者が統計に入っている。R & Dが少ないことは、アメリカのティッシュマンのパンフレットには「建設会社で研究所を持っているのは我が社だけである。」と書かれていることでも分かる。

○ 不動産投資

ロックフェラービルの買収については、NYタイムスのトップ記事となった。ロックフェラー自身は高く売れて喜んでいるが、アメリカ国民は日本人が金持ちになったことに対して快く思っていない面がある。このような買収のときには、日米で同時発表するなどの配慮が必要である。

アメリカの不動産ブームは需要に結びつかない供給サイドだけのブー

ムであった。今や空室率が大きくなってきている。1980年の空室率は2.4%であったが、1987年 8.9%、1988年 10.6%、1989年 11%となっている。又、アスキングレント（募集賃料）は、平均で上がってきている。1980年、坪当たり 12,400 円であったのが 1987 年 17,700 円、1988年 17,740 円、1989年 19,650 円となっている。

今、アメリカでは、郊外にマイホームを建て、50才で完済し、60才でそれを担保に金を借り、都心にアパートを借りるといふ人生設計が行われている。

○ 日本番頭論

米国は契約社会といわれているが、契約以前に人間だ、両国人とも心の底ではいっしょにやろうという気があるのだから人間同志の付き合いを大切にすることがある。アメリカの一番つらいところは、何でも一番でいたいところである。日本は軍備も持たず世界のリーダーになれるわけではないのであり、日本は米国さんどうぞ一番になって下さいといふ番頭役に徹するのが両国間をスムーズに進展させる方法かもしれない。

II. 続 明日の建設産業 (Building for Tommorrow)

昨年5月、研究所だよりにおいて、明日の建設産業 (Building for Tommorrow) についての要約を掲載した。今回は、そこで述べられなかった点について要訳を行うものである。

[建設市場]

改めて述べるまでもなく、アメリカは日本の建設市場が閉鎖的だと思っている。それは関西新空港建設工事の米国企業の参入において明らかである。

日本は表面上は受け入れを容認しているようにみえて、その内実は、できるだけ多くの施工部分を日本の建設業者にやらせようとしている。日本建設市場の特徴は、官庁と民間との結び付きの深さであり、日本の建設省は民間建設業者を保護、育成、指導しようとしている。アメリカにはこのような行政機関は見当たらない。

日本の閉鎖性に比べ、アメリカは世界でも一番開放的な市場である。1978年から1982年の5年間にアメリカ建設市場に外国企業は年間8～13%の割合で増えており、アメリカにおける外国企業の収益も年間35%の割合で増えている。

1987年6月、日本の経済審議会は、日本経済の構造調整についての詳細な政策提言を行った。その内容は、日本の経済成長を国民の生活の質の向上に向けなければならないというものである。現在の日本の社会基盤整備の現状は国民総生産 (GNP) の大きさに比べれば著しく低い。(注)そして、この提言は、これから予想される多くの公共投資のために、日本の建設市場を外国企業に開放する努力をすべきだとしている。

(注) 首都における1人当たり公園面積はアメリカの19.2m² (1980年) に比べて日本は 2.3m² (1987年)、下水道普及率はアメリカの

73%（1986年）に比べて日本は40%（1988年）、更には道路舗装率はアメリカの90%（1986年）に比べて日本は65.4%（1986年）しかない。

〔建設産業〕

建設産業は、経済要因による影響を受けやすい産業である。例えば1980～1985年における米ドル高のため、アメリカ建設業は海外において他国の企業に比べて割高になってしまった。反面、アメリカ国内への海外からの輸入増、投資増をもたらした。この期間中アメリカ国内においては、建設業界は減税と公共投資の増という経済情勢を踏まえた政策により好況であったが、それはまた、建設業の海外進出の停滞と国内への海外建設業者の参入という問題を引き起こしてしまった。

アメリカ建設業については、経済学者のロバート・J・サムエルソンが1987年1月26日のニューズウィークで次のように語っている。「アメリカはもはや取引条件、技術力において世界的な優位性を保つことができなくなってきている。第二次大戦直後の頃は、アメリカの競争相手国が、戦争によるダメージから立ち直れずにいたので、アメリカの優位性があったが、近年のヨーロッパの復興は国際競争力を蘇らせているし、また、アメリカからの技術・近代教育そして多国籍企業の日本などへの移転・進出は、新しい競争者をも生み出している。この世界的趨勢を覆すことはもはや不可能である。アメリカが世界市場において覇権を持つなどはもはやノスタルジアなのである。」

〔建設業における研究開発〕

建設業における研究開発は広い範囲に及ぶ。品質の改善、生産性の向上、材料、装置、労働の効率性の追及そしてマネジメント能力の向上などである。その重要性はよく認識されているが、研究と実践・運用と

の隔たりがある。その理由は多くの業者が零細であること、建設業が個別、単品生産のために資源を結集するのに困難があることなどである。

そんな中でアメリカの研究開発と他国のそれを相対的に比較すると次のとおりである。

- ・他国は、アメリカの建設業以上に研究開発に熱心である。
- ・他国は、建設の施工法を改良したり、技術を自動化したりして、建設施工におけるハードの面を改良している。
- ・他国の建設会社には、技術革新をやりうる社内環境が整えられており、研究・開発が全社的な機能体制の中に統合されている。
- ・他国は、積極的に長期に及ぶ研究開発について支援をしており、これをやることによって系統だった研究を行うことができる。
- ・他国における研究開発はそれを行う企業を繁栄させ、ある種の重複した研究もあるかもしれないが、企業の収益を向上させるものである。
- ・他国における建設企業は垂直統合とも言えるタテの階級統一が図られており、社内意思が一つにされ研究開発がやりやすい状態が図られている。
- ・他国においては建設業のマネジメントについての研究には余り費用をかけない。なぜなら、それらはアメリカ建設業者とのジョイントベンチャーや若い専門家のアメリカの大学への派遣によって技術修得ができるからである。

[アメリカにおける研究開発]

アメリカの研究開発費用は売上の 0.4%にしかすぎず、日本よりもはるかに少ない。このことがアメリカ建設業者の競争力欠落の理由の一つである。少ない理由は、前述の建設業の体質の問題の他に経営者が即効的な利益をもたらさないとして研究開発に積極的でないこと、研究開発の大部分を大学に依存していることなどである。しかし、将来にわたっては建設現場で必要とされる研究開発の活発化が望まれる。

〔日本における研究開発〕

日本においては、建設省が建設業者のための政策に責任を持つという国家的システムが確立している。その政策の大きな柱の一つが建設会社に研究開発システムを確立させることである。そしてその結果、日本の大手20社においては売上の1%が研究開発費にまわされており、研究開発が企業の統一された管理機能のもとで日常の業務とされている。また政府としては、税金の面でも研究開発費用については優遇している。

日本の研究開発の特徴は、それが建設経済や建設市場の動きという面についての研究ではなく、主に新しい材料や新しい工法などという技術力について耐震構造、風力測定、室内の快適性、強度測定、防火システム、クリーンルームなどをコンピュータシステムを使って分析研究しているし、そしてバイオテクノロジー、ロボット化、第5世代コンピュータ、新エネルギー、新素材の分野にも及んでいる。そして、それらの研究が将来、アメリカの社会基盤整備にも役立ち、アメリカ国民が多くの恩恵を被るようになる。

Ⅲ．海外建設アドバイザー事業（エジプト）

海外建設アドバイザー事業とは、建設省の委託により、開発途上国におけるODAプロジェクトを含む建設プロジェクトの円滑な実施を促進するため、現地における社会・経済の実情及び建設業の問題点を調査し、提言を行うものである。

今回は、エジプトにおける調査について概要を報告する。

1. 調査日程 平成2年2月25日～3月7日

2. 調査員 当研究所 主任研究員 川村直道
 " 研究員 宇都宮光

3. 訪問先 在エジプト日本大使館
 経済協力省
 計 画 省
 建 設 省
 建設機械訓練センター（CETC）
 アラブコントラクターズ
 ANS DK社（ Alexandria National Iron &
 Steel Co., ）
 パシフィックコンサルタント
 日建設計カイロ大学小児病棟事務所
 JICAエジプト事務所
 ジェトロ・カイロセンター
 鹿島建設エジプト営業所
 鹿島建設カイロ大学小児病院建設工事現場

4. 調査結果

(経済概況)

- ・エジプト経済は、近年ますます困難の度を加えている。
エジプトにおける4大外貨収入源である①原油輸出、②湾岸諸国へ出稼中のエジプト人労働者からの送金、③スエズ運河通航料、④観光収入は、昨今の国際石油価格の低迷、湾岸不況による出稼送金の減少等により大きな影響を蒙っている。このため経常収支の赤字(88/89年 14.6億ドル)が続いて対外的な累積債務問題(88年6月末対外債務残高 431億ドル)の乗り切りが課題とされている。債務状況の逼迫に対し、87年5月エジプトはIMFとのスタนด์バイクレジットを締結、さらにパリ・クラブで公的債務の繰延べ交渉を成立させたが、88年に入り、経済改革の実施状況(例:補助金カット)をめぐる、IMFとの交渉が難航し、また88年6月以降に支払い期限がくる債務に関するパリ・クラブでのリスケ交渉も進まず、再び激しい対外債務状況に直面している。

(わが国の経済技術協力—建設分野を中心として)

- ・わが国は、エジプトを中近東地域の重点援助対象国として、経済・技術協力を推進しており、2国間ODAの88年度までの累計額は、有償資金協力 3,665億円で域内第1位、無償資金協力 452億円で域内第2位、技術協力 181億円で域内第1位となっている。またエジプトにとって、日本は米国、西ドイツにつぐ第3位の援助国である(87年、支出純額)。
わが国の援助プロジェクトには、円借款としてスエズ運河拡張、鉄鋼、セメント工場建設、農業開発、電力等の分野がある。無償資金協力としては、病院、上下水道、教育文化センター、各種トレーニングセンターがある。89年度に日本建設企業が施工中のプロジェクト

クトとしては、アシュート火力発電所、マルサマトルバージ発電所、カイロ大学付属小児病棟拡張、ギザ上下水道計画がある。また、技術協力の一環として、89年より5ヵ年間、建設機械訓練センターにおける訓練計画に関して専門家の派遣、研修員の受入れ、機械供与が行われている。

- エジプトに対する民間投資については、外国投資のうち、日本の占める割合は、米国、アラブ諸国等に比し少なく、外国資本中 4.8% (88年末) にすぎない。エジプト側は国内産業育成のパートナーとして日本企業の進出を期待している。87年7月にスタートした第2次社会・経済開発計画 (87/88~91/92年) においては、産業構造面で国営部門から民間企業へのシフト推進が課題とされており、総投資額の40%が民間部門の投資と計画されている。89年7月に新投資法が制定され、外資の合併義務を廃し、100%外資企業が可能となった。また外国投資に対し税制や海外送金の条件について、優遇策や規制緩和措置が検討されている。
- 第2次5ヵ年計画のインフラ部門への投資では、飲料水供給、汚水処理、住宅建設、交通・通信施設に重点がおかれているが、特に上下水道整備は緊急度の高さ・事業費の巨大さ等から、ファイナンス条件付で外国建設企業の担当分野と位置づけられている。
(cf. 住宅は現地建設業の担当分野)
- 日本建設企業に対するエジプト側の評価は、工期を守ること、品質の確保の面ですぐれているが、一方価格が高いのは困りものだとの指摘がなされた。

(建設分野の経済技術協力の課題)

- わが国の経済技術協力の課題としては、①円借款について：円高の進行による旧債の返済負担の増大に対するエジプトの悲鳴を繰返し聞かされた。(cf. 「円が対ドルで倍になり、ドルが対エジプトボンドで倍、つまり円は4倍になった。為替の関係で返済できなく

なったのはエジプトの責任ではない」等の発言) 財政事情の悪化等もあり新規円クレ・プロジェクトの見通しがたたず、85年の第10次円借款以降4年間借款契約がストップしている。IMF及びパリクラブとの交渉が早期妥結し、円クレの再開されることが進出日本企業から望まれているようである。

②無償資金協力について：年間40～60億円の資金協力が行われているが、エジプトは資金枠のさらなる増大を望んでいる。

なお、エジプト側の指摘によると、わが国の援助は援助要請から計画決定にいたるまでにエジプト政府とのすり合わせが足りず一方通行の観があるとのことであった。西欧諸国はジョイント・ミーティングを繰返して援助計画をステップを踏んで具体化することによって、今後わが国においてもエジプト政府とのキャッチボール機会の充実が望まれている。

③技術協力について：エジプトは技術受入国であると同時に、移出国である。200万人に及ぶ労働力が海外に流出している。日本の技術援助を受けた訓練生が、海外に流出することもあるが、一方、技術労働者の海外送金により国の経済が潤う当面のカンフル剂的効果もあり、また、将来本国に帰還することによって、エジプト産業社会の発展に本来の意味で貢献してくれることにもなるので、ここは長い目で、技術援助の投資効果をとらえて欲しいとの意見があった。

また、竣工後の施設運営・管理に当るエジプト側の財政上等の理由により、管理能力に限界があるような場合には、放置すれば援助効果が無に帰することにもなるので、止むなき場合の維持運営費支援を含め、メンテナンス体制の中長期的援助のあり方についても相手国の実情にあった方法を検討する必要があるとの意見があった。

(エジプトにおける建設産業)

- ・エジプトにおける建設市場、建設産業の概況について：

建設省所管の建設企業にはエジプトで最大の規模をもつアラブ・コントラクターズをはじめ42の国営企業があり、その他に民間企業がある。88/89年度の建設工事額は、官民あわせ36億エジプト・ポンド（L E）であり、そのうち23億L Eが国営企業によるものであり、とりわけアラブ・コントラクターズは約8億L Eで全体の約¼を占めている巨大建設企業である（注、1 U Sドル= 2.6 L E、88年銀行市場レート）。

- ・国内及び湾岸諸国不況等により、アラブ・コントラクターズも受注不振に悩み、在国内建設労働者の過剰等、経営環境は厳しい状況にあり、わが国の進出ゼネコンに対し、J V施工や労働者提供の呼びかけがなされているが、現地建設企業は工期や施工品質面で未だ難があり、日本建設企業は彼等と組むことに消極的である。少なくとも日本の援助案件に関しては、責任を持つには日本だけで施工したいとの強い希望を持っている。一方、第12次援助からはゼネラル・アンタイド（現在はL D Cアンタイド）に切替わる予定であり、一部商社等はビジネス・チャンスの保全のために現地建設業との接触を開始してもいるようである。

IV. ニューヨーク事務所から

懸案の課題となっている土地問題に、政府は、昨年12月土地基本法を制定、本年4月17日には大都市法の改正を国会に提出、政府税調の土地税制改革審議が始まるなど、徐々に本格的な取り組みがスタートしつつある。

今回は、当研究所のニューヨーク事務所沢本所長から、この日本の土地問題に関する米国の新聞記事が送られてきたので、紹介する。

○日本における地価高騰に、政府は口先だけで応戦

(NYタイムス 1990.03.25 全訳)

東京発、3月24日。ここ4年間、日本政府は世界で最も高く、しかもまだ上昇し続ける土地価格を抑えるため、公然と戦線布告を行っている。しかし、その強い牽制にもかかわらず、この問題はいっこうに解決する気配がない。

騰貴する土地価格は、富士山と同じように永続する風物の一部となり、その状況は、最悪の国内問題として宣言された。幾人かの人々は、土地の騰貴が日本の社会を持てる者と持たざる者の二層分化社会にする恐れがあると警告している。

土地不足問題は存在するのか？

多くのエキスパートたちが言っていることだが、よく見てみると、この厄介な問題は、外国人（アウトサイダー）にはほとんど認識することができない日本経済の様相を映し出す鏡になっている。それは、利害集団に働く並外れた影響を含んでいる。すなわち、日本経済の心臓部における非効率と個人の犠牲の上に産業界に付与された権益である。“問題は土地不足にあるのではない。土地はたくさんある。要は政治と社会の問題だ。”と、一橋大学教

授で最近の日本の土地政策に関する本の著者でもある野口悠紀雄氏は言っている。

土地資産価格はびっくりするような高さになってしまった。例を言えば、最近、政府は道路の延長工事を行うのに、用地買収費として1ヤードにつき100万ドルを越える金を支払ったが、これは道路総工事費の99.5%を占めていた。そして、ある東京のファイナンス会社は家の購入代金の支払いを代々に繰り延べすることのできる100年ローンを販売し始めたが、これは家をより多くの日本人が購入できるようにした革新的な方法である。

東京では現在、最高の住宅地は一平方ヤード当たり約69千ドルしており、一方最も高い商業地は一平方ヤード当たり約210千ドルかかっている。一般的な小さな二部屋だけのマンションは100万ドルで売られている。

ここ数週間の東京株式市場の下落は、日本政府に、早急に高地価問題に取り組むよう警告となる、重大な理由を提供した。土地価格の急激な上昇は、1980年代の東京株式市場のブームと日本経済の健全性に密接にリンクしている。

企業保有地価のステディな上昇は、投資家に対して企業の株価を競り上げるのに格好の理由を与えた。そのうえ、日本企業は土地を担保に低金利の資金を調達し、それを新技術開発と新工場建設の設備投資に使った。そしてこの様に上昇した地価は、財務面で最近10年間における日本企業の国際的拡張に役だった。

しかし今や、東京株式市場の株価は下落しており、銀行家やブローカーは、地価も株価に引きずられて下落し、これが世界的に金融市場でクラッシュを引き起こすのではないかと懸念を表明している。

しかし、たいていの経済と日本の地価政策のエキスパート達は、現行のシステムには相当な特別の権益が付与されているので、そのような暴落が発生することには懐疑的である。

経済企画庁の土地政策のエキスパートである原田泰氏は、“欧米人は私たち日本人は行動の全てにおいて効率を追及すると考えているが、土地問題については、少しもそうでないことを証明した。”と言っている。

外国人に対する障壁

日本の地価の問題はおまけに重要な通商問題になってきた。米国の企業は無茶苦茶に高い土地価格が外国企業が日本に参入するのに大きな障壁になっていると言っている。

日本のエキスパート達が賛同する土地についての真の問題は、一般的に言われているような土地不足に原因があるのではなく、現在の土地所有権を取り巻く特権的な保護規制と税法にある。その結果が土地資産の驚くほどの非効率的な使い方となって現れている。

例えば、東京首都圏に住む31百万の人には耐えられないことだが、首都圏には、88千エーカーの未開発の農地がある。都心部においてさえ、およそ45百エーカーの農地が点在する。そして週末農夫が、高層アパート群と工業施設の真ん中でキャベツ群とぶどうの木の手入れを行うのを日常的に見る事ができる。

加えて、東京は最適最大の容積率 (legal density) の3分の1以下で建物が建設されている。例えば、市街地のビルディングの平均階層数は辛うじて二階を越えている程度である。

日本の法外な不動産価格についてようやく行政から抑制促進の連呼が始まった。海部俊樹首相は最近、日本の住宅事情について、“貧困である”と言及し、この問題が国民の不満を増殖し始めている事を認めた。

深井道雄日銀理事はインタビューの中で、“これは社会正義の問題だ”と述べている。

法令は動かない

しかし、変更のための対処法は、最近政府の公約を信じる者がほとんどいなくなっている原因になっていることだが、これまで確実な方法がとられてこなかった。一つの例として、大蔵省は銀行に投機的な不動産購入に対する貸出を抑制するよう指示を出したが、そのような融資は、昨年14%増加し、なおも土地価格は上昇し続けた。

そのうえ、銀行がどんな抑制を行おうと、リース会社や保険会社のような

ノンバンクの金融機関による急激な不動産融資の増加が、それを相殺してなお余りある勢いであった。日銀の深井氏は、“今や我々の大きな頭痛の種はノンバンクだ。我々は彼らをコントロールする直接のルートを持たない。”と言っている。

更に、土地売買を監視する行政機構を作り、あまりに高い土地売買については価格を下げるようただ単に行政指導をするという方策からは、ほとんど明白な効果は得られなかった。東京の地価が1987年に60%以上急上昇して1988年に上げ止まった時、地価は大阪のような都市で1989年に50%以上、京都で80%騰貴した。そしてそれらのことが、更に東京地区の地価にリバウンドする誘引となったのである。

およそカリフォルニア州ぐらゐの大きさの国である日本の1988年の土地の時価総額は、日本長期信用銀行によると、15兆ドルと見積られ、これはアメリカの時価総額の5倍になっている。

深刻な勤労意欲喪失

“長期にわたる土地騰貴の進行は、我々にとって最も深刻な経済問題となった。人々はほとんど勤労意欲を失い、また日本の中でどこに不動産を持つかということに非常に大きなインパクトを与えた。”と野口一橋大教授は述べている。

東京では、日本の土地政策はより広大な開発を可能とする、より大きな土地を作るのではなく、ところどころ穴の開いた (minuscule plots)、寄せ切れの掛け布団のような小さな地域を作った。世界でもっとも高価な商業地域である、銀座の中心部には、幅6フィート、長さ18フィートほどの小さな区画にとっても小さなビルディングがある。ミニバーと呼ばれるクラブが、規格サイズのドアが辛うじて取り付けられるほどの幅のビルディングに入っている。それでもそのビルディングには、一室36百万ドルはする長四角の部屋がいっぱい作られている。

多くのエコノミストが賛同するように、もし、土地問題が、重要な資産課税方針の変更のようにより確かな方策で取り組まれていたなら、広範囲に及ぶ政治的、社会的諸問題の噴出 (repurcussions)に政治家はほとんど直面しなかったであろう。

“求められていることは、まさに勇敢な政治的決断である。しかし、残念ながら皆が皆ではないが、我々の政治家達はそうした勇氣に欠けている。”と、赤羽隆夫前経済企画庁事務次官は言う。

キーとなる問題でエコノミストたちによって指摘されていることは次の通りである。

- ・ 94%ものキャピタルゲイン課税は土地売買に水をさす。土地所有者達はより有効な使用目的のために売却するよりも、遊休地として保有することを選好する。

- ・ 極端に低い不動産保有課税は人々に使用するよりも富の蓄積手段として土地を購入し、保有することに動機づける。エコノミスト達によると、東京における土地の市場価格に対する年間の土地保有課税は、ニューヨークの約4%に対して、およそ0.1%である。

- ・ あまりに多くの都会の土地がいまだに農地として指定され、その上、通常の土地に対する課税率のおよそ10分の1のレートで課税されている。このことが農地が他の利用のため供給されるインセンティブをほとんどもたらししていない。

天文学的な数字の不動産価格は東京ブームによってもたらされている

- ・ 日本では、テナントは賃借料の値上げや立ち退きに対して過度に保護されており、これが土地所有者に賃貸業を営むことや賃貸施設を作ることに消極的にさせている。“経済的見地からは、リースは合理的な経済行為ではない。”と、野口教授は言っている。赤羽氏によると、借地借家法は1941年に、徴兵にとられた家族が彼らの夫や息子、そして父親が第二次世界大戦で戦っている間に、家を失うことがないようにという保証のために創られたものである。

- ・ 土地が相続されたときは、土地は市場価格の何分の一かで評価され、低い水準で課税される。このことは人々により生産的な目的のため土地を使用するよりも、富の蓄積手段として、そして税金逃れのために土地を遊ばせておく方向に動機づける。

- ・ 東京都心部にあまりに多くの政治と経済（ビジネス）の集中があるため、この地区に供給が集中する。“そのような集中がこの地区で土地価格が急上

昇する理由になってきた。”と日銀の深井氏は言っている。

・ 日本におけるマネーサプライは、1985年以来目ざましいペースで成長している。この急速な成長は、日本の過剰な貿易黒字を減らす目的で、円の価値が2倍に引き上げられたときに、景気後退に対する緩和剤として意図された。そしてもう一つの側面として、非常に低い貸出レートが土地騰貴を誘引したのである。

土地価格の騰貴に歯止めを欠けるための政府の最近の政策の第一ステップは、金融政策において相当の引き締めを行ったことである。日銀は、昨年5月以来公定歩合を4回上げた。そしてこれにより、たいていの不動産融資に適用される長期金利を過去6年間で最も高い水準にまで押し上げた。

“我々はもはや成功しつつあるなどと楽観的にはなっていない。我々は過去の経験からまだ警戒を怠っていない。”と深井氏は言う。