

2013年度 卒業研究

主査 浦野正樹 先生

題目 日本のバブル形成期におけるアクターの特徴的な動向とその
内部にある意識の考察

文化構想学部 社会構築論系

学籍番号 1T100493-9

氏名 塩田大哲

目次

【序章】(pp.3-4)

- 1 研究目的
- 2 研究方法と論文構成

【第1章 バブル景気の形成期における事柄】(pp.4-16)

- 1.1 投機スパイラルの形成
- 1.2 国有地払い下げによる地価高騰の助長
- 1.3 地価高騰
 - 1.3.1 東京都における地価高騰の推移
 - 1.3.2 首都圏における地価高騰の推移
 - 1.3.3 大阪圏における地価高騰の推移
 - 1.3.4 地価高騰の推移のまとめ
- 1.4 「民活」について
- 1.5 リゾート法の制定とその結果
- 1.6 企業行動としての対米不動産投資

【第2章 金融機関の意識】(pp16-23)

- 2.1 間接金融の減少と不動産融資への傾倒
 - 2.1.1 企業の銀行離れ
 - 2.1.2 ユニバーサル戦略の断念
 - 2.1.3 不動産関連融資への傾倒
 - 2.1.4 銀行の焦り
- 2.2 不良債権の発生と秘匿
 - 2.2.1 不良債権の発生
 - 2.2.3 不良債権の秘匿
 - 2.2.4 不良債権の秘匿から見る銀行の意識
- 2.3 銀行の融資への意識
 - 2.3.1 金融機関を取り巻く事件
 - 2.3.2 金融機関の融資に対する姿勢

【第3章 バブル期における地上げから見る不動産関連業者の意識】(pp. 23-29)

- 3.1 地上げとはなにか
 - 3.1.1 都市開発における土地取得の重要性

- 3.1.2 土地取得に関する権利関係の複雑さ
- 3.1.3 信頼関係によって行われる本来的な地上げ
- 3.2 バブル期における地上げが地価に与えた影響
- 3.3 バブル期の不動産関連業者の意識
 - 3.3.1 従来から地上げを生業としてきた地上げ業者の意識
 - 3.3.2 新規に参入してきた地上げ業者の意識

【第4章 プラザ合意からみるバブル景気への政府の意思】 (pp29-34)

- 4.1 プラザ合意と公定歩合引き下げ
 - 4.1.1 プラザ合意の形成
 - 4.1.2 円高の発生
- 4.3 低金利政策をとった政府の動向
- 4.4 公定歩合引き下げに係る日本銀行総裁の独断
- 4.5 公定歩合の引き下げを望んだ理由について

【終章 まとめ】 (pp.35-36)

- 1 バブル経済の形成に関する一考察
- 2 本論文の課題と意義

【参考文献】 (pp.36-38)

序章

1 研究目的

1980年代後半から1990年代前半にかけての日本はまさしく動乱の時であると言えよう。人々はユーフォリアに取りつかれ、この景気は永遠に続くかのような錯覚に陥り、様々なものを消費していった。「1万円が100円の感覚だった」とはまさにバブル景気に熱狂する人々の様子を表すものであろう。人々だけではない。政府や企業、日本のありとあらゆる主体がバブル景気に浮かれていた。

本稿では日本を熱狂に包みこんだ1980年代後半からの土地バブルにおける金融機関、不動産関連業者、政府の3つのアクターについて触れる。アクターを3つに絞った理由は、各アクターを構成している個々の主体を見たときに、その主体が持っている意識をアクター全体の意識として捉えることが容易だからである。例えば金融機関は、特に銀行は1980年代に様々な問題に直面し、それに対する解決策を講じたが、それはどの銀行でも行っていることであった。バブルという広い範囲を取り扱う本稿では、個別に特徴的な事象よりもアクター全体に一般化しやすい事象を取り扱った方が視点の整理がしやすいため、このような3つのアクターに絞ってその動向を検証してみることにした。

本稿ではバブル景気の形成期を主としたそれぞれのアクターの特徴的な動きや考え方について見ていくことで、バブル景気がどのようなものであったかということを中心にしていって目標が存在する。日本土地バブルには様々な思惑が混じり合っていたが、3つアクターの意識を捉えることによってバブル景気の形成期に存在する目論見や、なぜバブルは発生したのかということについての発見を行うことが最大の目標であると考えている。

2 研究方法と論文構成

研究方法は、文献調査を基本としている。第1章ではバブルの形成期における事柄で、特徴的な事柄について取り上げている。特に地価高騰の推移は、土地バブルの流れを理解する上では重要な要素となる。第2章では銀行を主とした金融機関の意識について述べる不動産関連融資に傾倒した理由、不良債権を秘匿した理由、金融事件から見る金融機関の融資に対する姿勢から、金融機関の意識について触れる。第3章では不動産関連業者の行ったバブル期の地上げについて取り扱う。金融機関が実行した不動産関連融資は不動産関連業者の地上げの為の資金として活用されていた。バブル期の地上げにおいては潤沢な資金を派手に使った悪質な地上げが横行しており大きな問題となった。バブル期の地上げについて取り扱うことによって、当時の不動産関連業者が地上げについてどのような意識を持っていたかということについて考察していく。第4章ではプラザ合意の形成とその意味から、政府がバブル経済前にどのような意識を持って地価高騰の大きな原因となった公定歩合の引き下げを行ったかということを中心にして政府の意識について取り扱う。政府の

意識について言及することによって、日本土地バブルを引き起こした原因の一つである公定歩合の継続的な引き下げの意図や、公定歩合の引き下げを招いたプラザ合意の意味について考えていく。

第1章 バブル景気の形成期における事柄

本章ではバブル景気の形成期における地価の高騰及び、民活や海外不動産投資といった企業面の動向について取り扱う。第2章から展開される金融、不動産関連業者、政府の3つのアクターの行動とその意識を明らかにしていくうえでは本章において取り上げる事柄は前提となるものである、それと同時に、バブルの形成期においてどのような事が発生したかを知るための、日本の土地バブルに対する導入として役割を担っている。

1.1 投機スパイラルの形成

日本の土地バブルを過熱させたのは、「土地神話」に基づいた土地に対する投機スパイラルである。日本に限らずさまざまな国で発生してきたバブルの中には、その過熱の原因に投機スパイラルが存在するものがある。18世紀のイギリスでは「バブル」という言葉の語源となった事件として「南海泡沫事件」が発生した。このバブルにおいては値上がりが確実であった南海会社の株式の出現により同社の株価が大幅に跳ね上がり、買えば必ず儲けることのできる株として認知されていた。これを良しとした南海会社はさらなる株価の上昇を狙い、同社の株式を担保とした融資制度を開発した。その結果株式を担保として得た融資をさらに株式を購入するための資金とする動きが活発化し、株価は上昇し続け投機の大きな過熱要因となった。

日本における土地バブルでも南海泡沫事件で見られたような投機スパイラルが形成された。バブル期における2.5%という低い公定歩合もあり、土地を担保に土地を購入し、価格が上昇したところで売却すれば融資額以上の売却益が得られるという考えから投機スパイラルが発生し、土地の価格はその本来的価値を超えて上昇していくのである。これが日本の土地バブルで行われた投機スパイラルである。

投機スパイラルが成り立つには、人々が「土地の価格は上昇し続ける」という神話を信じることと、実際に土地を売却した結果に売却益が出る必要があることが必要であった。日本の土地売買においては価値の実態はどうであれ間違いなく多額の売却益を生み出した。これは後述する地価の高騰を一層助長し、土地神話を自明のものであるかのように見せた。

1.2 国有地払い下げによる地価高騰の助長

土地転がしが本格的に行われるようになり、都心の地価が高騰する1986年より以前に、地価の高騰を助長するような政策が政府によってとられていた。政府による財政再建の一端として国有地の民間へ入札による払い下げが行われたのである。それは都心の一部地域で生じていた土地の価格の上昇を利用したものであったと考えられる。また、政府が

推進する「民活」を取り入れた「アーバン・ルネッサンス」による都市開発を期待していたことも国有地の払い下げの意図として存在すると考えられる。1984年に興和不動産が品川駅貨物跡地を公示価格の約4倍の価格で落札したことを皮切りに、大京観光による紀尾井町司法研修所跡地の公示価格の3倍の価格での落札や、新光産業による九段国鉄官舎跡地の公示価格の5倍による落札など、政府による国有地の払い下げは、公示価格を大幅に上回る価格で次々に落札されることになる。当時の国際化によるオフィスビル不足や土地の不足は1980年代前半には多くの不動産会社や建設会社が懸念することとなっており、政府による国有地の払い下げは都内の広い土地を購入できるということで土地の価格の上昇局面であったことも背景にあり価格が上がりあがったと考えることができる。(衣川、2009、pp.79-80)

また、この公示価格を大きく上回った価格での国有地の払い下げは、周辺の土地の価格の上昇を招く要因ともなっている。国有地を買い受けた企業による土地の利用は大規模な開発となったからだ。先に挙げた興和不動産が買い受けた品川駅貨物跡地は、現在では品川インナーシティとして知られている。利便性の高い開発が行われることによって土地に対する期待感が増し、またアクセス面でも不自由ない場所に大規模な開発が行われることは、周辺の土地の価格を上昇させる要因としては十分なものであったと考えることができる。加えて、多くの企業が競合し入札を繰り広げた結果、国有地が公示価格を上回る価格で入札されたことは、多くの人に企業側は都心における都市開発にこれだけの金額をかけてもやる価値があると判断していると感じさせ、土地に対する評価を上昇させることになった。それと共に、公示価格を大きく上回ったとしてもその土地に対する需要はあるのだから、土地を買っても損をすることはないという考えを生み出したということも言うことができる。政府による国有地の民間への払い下げは、土地転がしが行われる前の段階からその最中にいたるまで行われており、地価高騰が発生するに至った背景として大きな意味を持つのではないだろうか。

1.3 地価高騰

バブル期では全国各地において地価が高騰した。首都圏や大阪圏では元々の地価の高さもあり、それらの地域で住居を構えることは厳しい状況であるとして大きな問題となった。本節では日本の土地バブルにおける地価高騰の推移を示すことで、地価の高騰がどこから発生し、どのように広がっていったのかを明らかにしていく。

1.3.1 東京都における地価高騰の推移

図1 東京都の公示価格の対前年変動率及び1983年を100とした変動率の推移

(左側：住宅地 右側：商業地)

住宅地	年変動率	指数	商業地	年変動率	指数
-----	------	----	-----	------	----

1984年	2.9%	102.9	1984年	8.4%	108.4
1985年	2.9%	105.9	1985年	10.8%	120.1
1986年	6.4%	112.7	1986年	19.6%	143.6
1987年	50.5%	169.6	1987年	74.9%	251.2
1988年	67.5%	283.2	1988年	36.7%	343.4
1989年	△6.3%	265.3	1989年	△0.8%	340.7
1990年	△0.3%	264.5	1990年	1.7%	346.5
1991年	0.1%	264.8	1991年	0.6%	348.6
1992年	△10.3%	237.5	1992年	△8.0%	320.7

(出所) 国土庁『土地白書』1992年版より作成

まずは図1を用いて東京都における地価公示価格の推移を追跡していく。地価公示は国土庁が公表するもので、毎年一月一日における標準地の地価を不動産鑑定委員会が評価したものである。地価公示は市場における土地の取引価格を正確に捉えることはできないが、年次による地価の変動を把握することに有効に働くと考えられる。そのため東京都における地価の高騰を理解する上では図1にある地価公示の変化を見ることには意義がある。これは後述する地域においても同様である。

注意すべき点は、一月一日時点の値となるので図1に記載されている数値は、その年の前年における変化を表すものであるということだ。例えば1984年の商業地の指数では108.4とあるが、これは1983年1月から1984年1月までの変化に対する指数であり、1984年の年内の変化を示すものではない。

図1を参照すると、1985年の商業地における指数は120.1と、すでに1984年内には商業地において地価の高騰が生じていることが分かる。これはすでに東京におけるオフィスビルの不足が懸念されていたことや、前述した政府による国有地の民間払い下げによって商業地の評価が上昇していたことを表す。1985年の住宅地における指数は105.9とそれほど地価が高騰している様子がうかがえないことから、東京における地価の高騰は商業地から生じているということが出来る。1986年の商業地の年変動率は19.6%と地価の高騰が進んでいることが分かるが、1987年の変動率では74.9%と大幅に上昇している。これは1985年に国土庁より出された首都改造計画においてオフィスビルの不足を示されたことによる、商業地に対する投機的需要が一挙に高まったからであると言える。1983年の地価公示と比べて1987年の地価公示がおよそ2.5倍にまで上昇していることから、商業地に対する投機的な動きは1986年内から生じていたものであると言える。住宅地においては1987年に50.5%の変動率であることから1986年内には東京都の住宅地においても地価が急激に高騰し始めていることがわかる。このことから1984年には商業地において地価が高騰し始め、住宅地では1986年に地価が高騰し始めたと考察することができる。

1988年の地価公示では商業地は一貫して伸び続けてきた年変動率に鈍化が見られる。これは1987年6月の第四次全国総合開発計画において、首都改造計画で出されたオフィス床の2000年の予測値の8,000ヘクタールから、その半分の4,000ヘクタールに下方修正されたことを受けてオフィスビルに対する評価が減少したことが反映されていると考える。それでも年変動率が36.7%であるのは、第四次全国総合開発計画が出される6月までは商業地に対する投機的需要が依然続いていたことを示すものであると考えられる。1989年には年変動率にマイナスが現れ、その後も若干の上昇の後にまた減少することから、東京における商業地の地価のピークは1987年内の、第四次総合開発計画が出される前後であったという結論を出すことができる。1988年までに商業地の地価が1983年の地価公示と比べておよそ3.5倍まで上昇していることから、1984年から始まった商業地に対する投機的な動きがいかにも過熱していたかを知ることができる。

一方住宅地における1988年の地価公示は前年に対して67%上昇し1983年と比較しておよそ2.8倍の上昇があり、地価の高騰が激化していることを示している。これは商業地における投機によって莫大な売却益を得た人々が、それをを用いて都内のマンションを買いあさった結果から生じるものであると推測できる。法上の特例として「居住用財産の買い替えの特例」というものがある。「居住用財産の買い替えの特例」では譲渡代金で新規に居住用財産を購入した際にその譲渡益に対する課税を買替え資産の売却時まで繰り延べることができるという特例である。この特例の存在によって税金対策として都内のマンションに目を付けた人々が投機によって得た利益をつぎ込んでいった。この当時ではマンションの価格が上昇し、億ションという億単位の価格がついたマンションが登場した。また、新規のマンションが買いつくされると、今度は中古マンションに目が向けられ地価の高騰に勢いを付けた。これらの要因によって1987年内における住宅地の地価の高騰は説明できる。また、商業地と住宅地における地価高騰のピークにはずれが生じていることも、商業地で発生した投機的な動きが住宅地へと移動していったことを示していると考えられる。(川上、2002、pp.139-140)

しかし1989年の地価公示では商業地と同じく年変動率にマイナスが現れた。東京都における住宅地の地価の伸び率の鈍化については言及している文献を筆者は見つけることができなかったが、おそらく1988年内の東京都における住宅地の需要は居住するためのものではなく、先にあげた税金対策としての側面が強かったのではないかと推測する。また、この時期では地価の高騰が東京都のみならず大阪やその他の地域に波及していたことも東京における年変動率の鈍化には関係していると考えられる。東京で生じた地価の高騰が他の地域で再現されると判断した人々は、東京の土地転がしで得た売却益をさらに土地転がしによって運用し利益を得ようと目論んだため、すでに陰りが見え始めた東京の土地市場に見切りをつけ、全国の土地市場に参入していったのではないだろうか。また、東京で億ションを購入したことによって税金対策としては十分であると判断されたために住宅地

に対する投機は沈静化していったと考えることができる。それでも土地バブル崩壊まで東京の住宅地における高騰した後の地価が安定していたことは、投機に熱狂していった層が全国へと広がり、東京の住宅地市場では投機から身を引いた人々が居住するための住宅地の購入を行っていたからではないだろうか。

1.3.2 首都圏における地価高騰の推移

図2 神奈川県公示価格の対前年変動率及び1983年を100とした変動率の推移

(左側：住宅地 右側：商業地)

住宅地	年変動率	指数	商業地	年変動率	指数
1984年	2%	102	1984年	2.7%	102.7
1985年	1.6%	103.6	1985年	4.3%	107.1
1986年	2.3%	106	1986年	8.4%	116.1
1987年	12.1%	118.8	1987年	28.2%	148.9
1988年	85.7%	220.7	1988年	90.6%	283.7
1989年	△7.6%	203.9	1989年	△0.8%	281.5
1990年	0.7%	205.3	1990年	1.7%	286.2
1991年	2.9%	211.3	1991年	2.9%	294.5
1992年	△4.7%	201.4	1992年	△3.3%	284.8

(出所) 国土庁『土地白書』1992年版より作成

図3 埼玉県公示価格の対前年変動率及び1983年を100とした変動率の推移

(左側：住宅地 右側：商業地)

住宅地	年変動率	指数	商業地	年変動率	指数
1984年	1.5%	101.5	1984年	1.7%	101.7
1985年	0.5%	102	1985年	3.6%	105.4
1986年	0.3%	102.3	1986年	4%	109.6
1987年	2.3%	104.7	1987年	11.7%	122.4
1988年	59.8%	167.3	1988年	83%	224
1989年	8.5%	181.5	1989年	9.2%	244.6
1990年	11.3%	202	1990年	9.5%	267.8
1991年	12.1%	226.4	1991年	11.1%	297.6
1992年	△7.3%	209.9	1992年	△3.7%	286.5

(出所) 国土庁『土地白書』1992年版より作成

図4 千葉県公示価格の対前年変動率及び1983年を100とした変動率の推移

(左側：住宅地 右側：商業地)

住宅地	年変動率	指数	商業地	年変動率	指数
1984年	1.8%	101.8	1984年	1.7%	101.7
1985年	0.8%	102.6	1985年	1.8%	103.5
1986年	0.8%	103.4	1986年	4.7%	108.4
1987年	6.2%	109.8	1987年	25.6%	136.1
1988年	63.2%	179.3	1988年	96.2%	267.1
1989年	17.3%	210.3	1989年	20.3%	321.3
1990年	24.4%	261.6	1990年	20%	385.6
1991年	19.5%	312.6	1991年	14.8%	442.7
1992年	△15.7%	263.5	1992年	△12.7%	386.5

(出所) 国土庁『土地白書』1992年版より作成

次に東京都を除く首都圏における公示価格の推移を見ていく。東京都においては商業地の地価の上昇は1984年内から始まり、住宅地については1986年内に地価の上昇が見られたということを説明し、商業地と住宅地の地価高騰のピークには若干のずれが生じていることが分かったが、東京都を除く首都圏で特徴的なことは、商業地、住宅地ともに地価の高騰のピークの時期は1988年の公示価格が示す通り、1987年内であったことである。その一方で、神奈川、埼玉、千葉における地価の高騰は商業地から次第に始まっており、ピークに至るまでの前兆が見られるが、住宅地については神奈川県を除いて急激な地価高騰が始まるまでにはその前兆として顕著なものを見ることはできない。このことが示すことは、神奈川県、埼玉県、千葉県商業地の地価は東京都における商業地の地価の高騰に影響されていることに対して、住宅地の地価の推移については、東京都の住宅地の地価高騰それ自体による影響はさほどなかったということである。

ではなぜ商業地の地価がこれほどまでに急激に上昇したのかということ、東京都における住宅地の需要が、神奈川県、埼玉県、千葉県に移ったからであると考えられる。「居住用財産の買替えの特例」による課税回避による効果を期待して東京都におけるマンション需要が増加したことが、住宅地の地価の高騰を招いたというのは前述の通りである。新築マンションのみならず中古マンションまで購入の対象になったことは、東京都におけるマンション供給の減少を意味し、需要が追い付かなくなったためにこれらの県に需要が移ったということが言える。また、マンションの価格自体が急激に上昇しており、転売目的で東京のマンションを買うことは投機家にとって利益が薄かったということも東京から需要が離れていったことの原因であると考えられる。投資においてはいかに商品を安く仕入れて、高く売ることが重要であるからだ。東京都における住宅地の需要が減少したといっても、まだバブルの最中であり、投機熱は依然上昇していた。そのため、未だ地価の上昇が穏やかであった神奈川県、埼玉県、千葉県といった地域に割安感を覚え、次なる投機を求めて投

資家の需要が移動したことが、これらの県における住宅地の地価が急激に上昇した大きな原因であると考えられる。急激に上昇した次の年には大きく年変動率が下がるが、それでも指数を見るとほぼ一貫して住宅地の地価が上昇しており、東京から流出した投資家が一気に住宅地に群がり、地価が上昇して投機の利益が薄くなると大部分が次の地域へ移っていったということを示している。

1.3.3 大阪圏における地価高騰の推移

図5 大阪府の公示価格の対前年変動率及び1983年を100とした変動率の推移

(左側：住宅地 右側：商業地)

住宅地	年変動率	指数	商業地	年変動率	指数
1984年	3.5%	103.5	1984年	4.7%	104.7
1985年	3.3%	106.9	1985年	6.7%	111.7
1986年	3.3%	110.4	1986年	9.4%	122.2
1987年	4.3%	115.2	1987年	17.5%	143.6
1988年	20.5%	138.9	1988年	37.5%	97.5
1989年	35.5%	188.2	1989年	33%	262.6
1990年	58.6%	298.5	1990年	43.9%	377.9
1991年	2.1%	304.8	1991年	4.7%	395.7
1992年	△24.5%	230.1	1992年	△19.5%	319.7

(出所) 国土庁『土地白書』1992年版より作成

図6 京都府の公示価格の対前年変動率及び1983年を100とした変動率の推移

(左側：住宅地 右側：商業地)

住宅地	年変動率	指数	商業地	年変動率	指数
1984年	3.9%	103.9	1984年	3.8%	103.8
1985年	3.1%	107.1	1985年	3.8%	107.7
1986年	3.2%	110.5	1986年	5.8%	114
1987年	3.4%	114.3	1987年	11.4%	127
1988年	8.9%	124.5	1988年	33.1%	169
1989年	31.8%	164.1	1989年	43.2%	242
1990年	67.1%	274.2	1990年	55.8%	377.1
1991年	14.9%	315	1991年	11.4%	420.1
1992年	△27.5%	228.4	1992年	△28.2%	301.6

(出所) 国土庁『土地白書』1992年版より作成

図7 兵庫県公示価格の対前年変動率及び1983年を100とした変動率の推移

(左側：住宅地 右側：商業地)

住宅地	年変動率	指数	商業地	年変動率	指数
1984年	3.6%	103.6	1984年	3.1%	103.1
1985年	2.3%	106	1985年	2.8%	106
1986年	1.1%	107.7	1986年	4.5%	110.8
1987年	2.4%	109.7	1987年	9.2%	120.9
1988年	27.7%	140.1	1988年	58.3%	191.5
1989年	30.3%	182.6	1989年	40.2%	268.4
1990年	47.5%	269.3	1990年	44.7%	388.4
1991年	8.5%	292.2	1991年	9.8%	426.5
1992年	△20.6%	232	1992年	△19.3%	344.2

(出所) 国土庁『土地白書』1992年版より作成

図8 奈良県公示価格の対前年変動率及び1983年を100とした変動率の推移

(左側：住宅地 右側：商業地)

住宅地	年変動率	指数	商業地	年変動率	指数
1984年	3.2%	103.2	1984年	2%	102
1985年	2.5%	105.8	1985年	2.4%	104.4
1986年	1.8%	107.7	1986年	2.6%	107.2
1987年	1.7%	109.5	1987年	3.1%	110.5
1988年	2.9%	112.7	1988年	5.9%	117
1989年	26.9%	143	1989年	30.2%	152.3
1990年	50.2%	214.8	1990年	46.5%	233.2
1991年	9.5%	235.2	1991年	17%	261.1
1992年	△14.6%	200.9	1992年	△8.8%	238.1

(出所) 国土庁『土地白書』1992年版より作成

最後に大阪圏の地価高騰の推移を確認していく。図5から図8を見ると、大阪圏においては商業地、住宅地ともに1984年には既に地価は次第に上昇していたことが分かる。しかし地価の年変動率のピークは、兵庫県における商業地の年変動率のピークである1988年を除けば大阪圏の商業地、住宅地の地価の年変動率のピークは共に1990年であり、首都圏におけるピークである1988年よりも遅れてピークが到来していることがわかる。このことは、投資家の動きが東京から近い地域から次第に広がっていったことを表しているのではないだろうか。

また特徴的なことは、首都圏では住宅地において見られなかった地価高騰のピークの前兆が、大阪圏ではおおむね1988年からの公示価格に現れているということだ。これは、首都圏における年変動率のピークと重なることから、東京から離れた投資家が首都圏におけるマンション等住宅を買いあさっているという事実が全国に広がり、それに伴う反応があったことを示していると考えられる。また、1987年に制定された総合保養地域整備法、いわゆるリゾート法の制定も大きく関係していると考えられる。リゾート法については本章では詳しく扱わないが、簡潔に述べると「民活」のもとに各地域における開発を促進し、リゾート施設の振興を推奨したものである。この法律の制定によってもとの土地市場の参加者であった投資家や個人、民間企業のみならず、公共事業の一環として民間企業と提携しリゾート開発を急激に推進し始めたことによる地方自治体の市場参加が、首都圏以外における地価に期待感を持たせ、それが公示価格に現れており地価高騰のピークの前兆となっているのではないだろうか。

また、地価のピーク時における指数に注目してみると、商業地、住宅地ともに首都圏の指数と比べて大阪圏は千葉県を除いて上回っている。その土地の特性によって地価は違うので単純比較はすることはできないが、それでもバブル経済の最高潮期では継続的に高い上昇率によって大幅に地価が上昇していたことを読みとることができる。

1.3.4 地価高騰の推移のまとめ

首都圏及び大阪圏における地価の高騰の推移を追ってきたが、バブル期における地価の高騰はまず東京都で起きていたことがわかる。それはグローバル化にともなう海外企業の日本進出や、東京一極集中によって東京のオフィス床面積の不足が懸念されたことによる。それによって投資家はまず商業地に対して投機的な観点で期待を持ち、商業地のオフィスビルを買いあさった。その結果商業地の地価は上昇し、投機的な動きは過熱することになるのだが、第四次総合開発計画によってオフィスビルの不足に対する見方が厳しくなったことから商業地に対する投機は減少する。しかし投機熱はすでに過熱段階にあったので、商業地に対する投機は東京都から他の地域へと移っていったのである。

また、人々が多額の売却益に対する課税の回避のために都内におけるマンションを購入し転売するという動きを行った結果、商業地の地価高騰は住宅地へと波及する。都内におけるマンション供給の限界や、マンション自体の価格の上昇によって利益が薄くなってくると、新たな投機対象を手に入れる為に首都圏へと投機の日を向けた。首都圏において投機的な動きが見られるようになると、全国ではそれに対する反応として地価の上昇の動きが発生する。これにはリゾート法の制定による第三セクターの動きがあったことも関係していると考えられる。

全国的な地価のピークは首都圏と比べて遅れて現れた。それは人々の投機的な動きが東京都を中心に徐々に広がっていたからである。また全国的に地価高騰が見られるようになった時には人々の投機熱は最高潮であったために、地価の高騰が見られなかった1983

年を基準としたときの、ピーク時における地価は数倍に膨れ上がっていた。

しかし、土地の高騰は永遠に続くものでは無かった。高騰する地価への対応策として大蔵省が1990年に総量規制を発動した。その効果は顕著なものであり、1991年の公示価格はおおむね前年度に対しての伸び率が鈍化し、翌1992年の公示価格では図1から図8にある全ての地域で地価の上昇率にマイナスを記録している。これによって各地の地価は減少方向に進み、土地神話によって担保されていた投機スパイラルが逆流した結果、多額の不良債権を発生させその後の日本に「失われた十年」を経験させるのである。

1.4 「民活」について

民活という言葉自体は「民間活力」という表現で1982年の「行政改革に関する第2次答申—許認可等の整理合理化—」の中で表されている。この答申では行政における公共の福祉を守るという観点から存在する規制が国民の諸活動を阻害しており、許認可制を執っていることから民間における自由な発想や技術が十分に発揮されていないという現状に対して、社会情勢や経済情勢の変化からそれらの規制は合理的でなくなりつつあるという見方を示している。また、プラザ合意後における政府発表でも強力な規制緩和によって民間活力を十分に活用していくとの方針が述べられている。

このように政府は民間による自由な視点が日本には必要であるとの方針を執っており、1986年には「民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する臨時措置法」いわゆる「民活法」を制定し、法律によって民活の推進を裏付けることを行った。民活法ではグローバル化に伴う技術革新や高度情報化などの経済的環境の変化に対応するために、経済社会の基盤の充実に資する特定施設の整備を民間事業者の能力を取り入れた方法によって対応していくという政策方針を執っている。特定施設とは主に美術館、図書館、展示施設、国際会議場などを含めた公共施設のことを示し、広範囲にわたって民間事業者の能力を取り入れようとしていた。公共的な見地だけでは今後予想されるグローバル化の進展に対応することは難しく、公共性というだけでは健全性に問題が生じる可能性が存在し得るという判断から、民間事業者の持つ資金調達や経営のノウハウを取り入れ十分活用しようとしたのである。民間事業者の経営的観点を公共施設に取り入れることによって経営をより健全化させることができ、日本の一層の発展に繋がるというところから民活法は制定され、政府によって民活の推進が行われていくこととなる。

1.5 リゾート法の制定とその結果

1986年に制定された民活法によって公共施設に民間事業者の経営的視点を取り入れることを法律によって推進した。その民活に具体的な方向性を与えたものが1987年に制定された「総合保養地域整備法」いわゆる「リゾート法」であった。リゾート法の成立背景には1987年度予算において建設省、運輸省、通産省、農林水産省、自治省、国土

庁、環境庁のそれぞれがリゾート開発構想を打ち出したことによって、リゾート開発推進に伴う内需の拡大を狙ったということがある。東京一極集中によって地方の経済が低迷する中でのこのリゾート法の成立は地方自治体にとっては大きな希望となった。(衣川、2009、p.82)

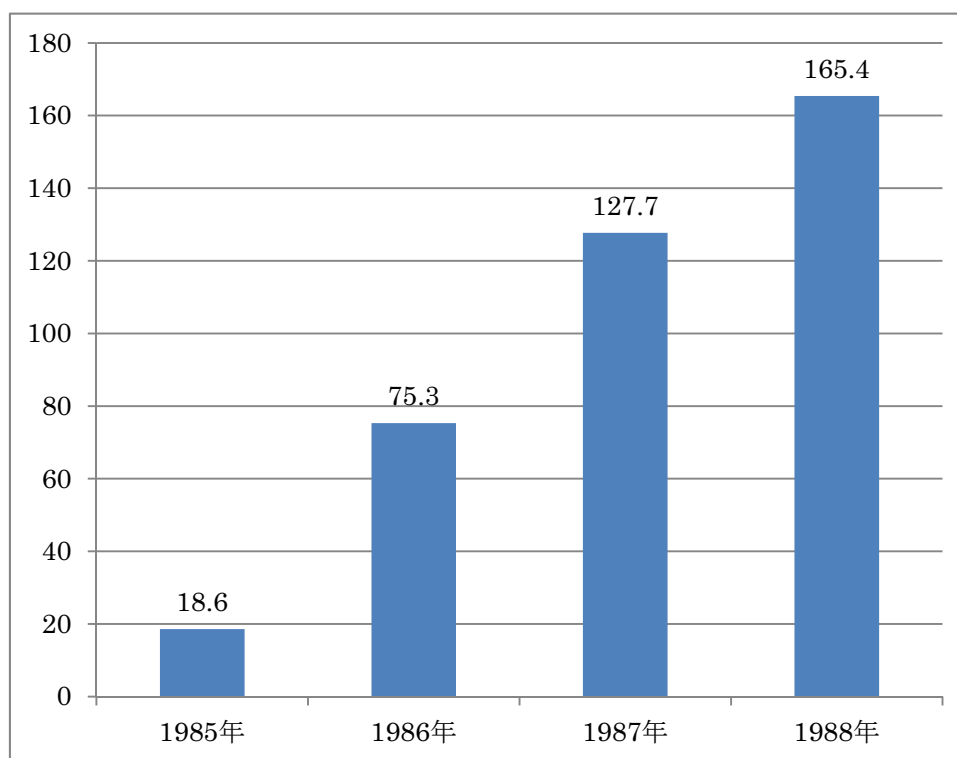
バブル景気によってカネ余り状態であったこともあり、リゾート開発は大規模に行われ、また様々な自治体が各々の計画を打ち出したためにリゾート開発は乱発されることになった。地方自治体が行うリゾート開発を行う上では、中曽根民活路線のもと、地方自治体と民間企業による共同出資を行う第三セクター方式が多くとられた。開発計画として挙げられたものは主にゴルフ場やリゾートホテルであるなど広い土地を要するものばかりであり、それによって多くの土地が第三セクターによって買い上げられた。しかし、第三セクター方式では自治体による広い裁量権が認められていたために、このような大規模リゾート開発は予算と期待収益に対する見通しが甘いまま進められ、バブルの崩壊とともに開発計画が頓挫する自治体や、開発した施設の利用者が見込みよりも大幅に少なかったことによって採算が取れなくなる自治体が発生し、多くのリゾート開発は失敗することとなる。その結果、地方自治体はリゾート開発に関係する多額の不良債権を抱えた。(衣川、2009、pp.83)

リゾート法に関わる第三セクターによるリゾート開発は、本来ならば民間活力を活用した経営的な手法や視点から、地方自治体が行う計画に対しての助言と監視によって特定施設の経営の健全化と、それに伴う内需の拡大を目指したものであると考えられる。しかし、バブル経済の下では資金面と話題性に傾倒し、民間活力は資金面で主に活用されていたことからリゾート開発の健全性には注意が向かず、無謀な開発に地方自治体を邁進させるという結果となってしまったのである。

1.6 企業行動としての対米不動産投資

バブル経済期には日本企業によるアメリカに対する不動産投資が活発化した。信託銀行が不動産投資を斡旋するためにアメリカの企業と提携したり、不動産仲介会社がアメリカの現地法人に対する資本金を大幅に増資したりするなど、日本の不動産に対する視線はアメリカに対しても向けられていた。1989年には三菱地所がニューヨークのロックフェラー・センターを買収し、大きなニュースとなった。三菱地所に留まらず、大手証券会社がアメリカ不動産に対する商品を国内投資家に向けて提供したり、国内企業がハワイの高級ホテルを買収したりするなど、アメリカに対する投資は活発に行われていた。このようにアメリカに対する不動産投資はバブル経済期における企業の動きの中で重要な要素であったと言える。本節では対米不動産投資がバブル経済期において活発化した理由について述べる。

図9 日本における対米不動産投資の推移 (億ドル)



(出典：A・M・ミッチェル、村井睦男『対米不動産投資の実態』1989年、pp.23より)

図9では1985年から1988年までの日本における対米不動産投資の推移をグラフにしたものである。これを見ると1985年から1986年までにおよそ4倍の上昇が見られ、その後も1987年が128億ドル、1988年が165億ドルと、対米不動産投資が急増していることが分かる。

日本において海外不動産投資は為替管理法によって規制されていたが、1980年にこの管理法が改正され規制が緩和されることとなった。1980年代以前には規制によって海外不動産投資は活発ではなかったが、規制緩和によって海外不動産投資は原則自由化されたことが、海外不動産投資を増大させた大きな要因となる。また、公定歩合が低かったことによって生じた企業のカネ余り状態や、日本の地価の高騰によって賃料収入を得るには日本の土地は手が出しにくいという状況であったことが対米不動産投資を増加させた原因であると言える。それと同時に生命保険会社による海外不動産投資が海外子会社を通して行うことが許可され、生命保険会社による大口の投資が行われるようになったことも対米不動産投資に対して企業が目を向けるに至った理由として挙げられる。(A・M・ミッチェル、村井睦男、1989、pp.23-25)

対米不動産投資を行うさらなるメリットとしては投資の対象となる物件が非常に豊富であることが挙げられる。アメリカは国土的に日本よりも大幅に広大な土地があり、土地の特性が多岐にわたったことから、企業が投資対象に期待する効果を達成できる土地を選択することが容易であった。しかも円高の進行によって円の購買力が強まっていたことや、日

本の地価が異常な高騰を見せていたことから、アメリカの土地は日本と比較して相対的に割安であった。(A・M・ミッチェル、村井睦男、1989、pp.23-25)

日本における不動産の価値を図る方法として収益還元法というものがある。これはある不動産が将来において発生させる収益の予想によって評価を行うものであるが、その収益とは不動産を賃貸した場合における賃料収入のことである。不動産を安く仕入れることは、賃料収入の増加を意味することから、日本企業におけるアメリカ不動産は多くの賃料収入を生むものとして期待があったと予想できる。前述した通り日本では地価の高騰によって十分な賃料収入を得るには費用がかかりすぎるということで、転売と担保の対象としては優秀であったが、賃貸物件としての価値はあまりなかったのではないだろうか。アメリカの物件が日本と比べて割安であったことは、アメリカの土地が賃料収入を望む企業にとって魅力あるものとして映ったのではないかと考える。

以上のことから、日本企業が対米不動産投資を行うことはメリットが非常に大きかったということを述べることができる。またアメリカは直接金融が主体であったために制度的に直接投資を行う環境としては非常に優秀であったことが、対米直接投資を行うことを容易にしていたと考えられる。日本における地価の高騰によって賃貸目的の土地の取得が利益の薄いものであった反面、対米不動産投資が円高やカネ余り状態によって手の出しやすいものであり、企業の本格的な海外進出を見据えた際に多くの選択肢を提供していたという状況がうまくかみ合った結果、日本企業は対米不動産投資という方法によって利益を拡大することを選択したのである。

第2章 金融機関の意識

本章ではバブルの形成期である1980年代からバブルの崩壊期である1990年代における銀行を中心とした金融機関の行動を説明することで、当時の金融機関が持っていた意識について述べる。バブル形成期において地価高騰に大きな影響を与えたものは銀行が行った不動産関連融資であると言われている。バブル期においてはこの不動産関連融資に銀行が傾倒したために不動産価格が上昇し、地価高騰や地上げなどの問題が生じることとなった。まずは金融機関が不動産融資に傾倒していった理由と、その理由から見る金融機関側の意識について触れる。また、バブル崩壊後においては銀行による発生した不良債権の秘匿が問題視された。不良債権の秘匿によって生じた問題と、不良債権を秘匿することを選んだ銀行の意識についても触れていく。最後には金融機関を取り巻くバブル期の事件から金融機関が融資に対して持っていた意識を明らかにする。本章ではバブル前後における金融機関の持っていた意識がどのようなものであったかを明らかにしていくことが目標である。

2.1 間接金融の減少と不動産融資への傾倒

2.1.1 企業の銀行離れ

日本の土地バブルを過熱させる大きな原因となった投機スパイラルは、銀行による不動産を対象とした大量の融資が実行されたことによって成り立っている。その意味で銀行は土地バブルを過熱させた張本人であるということが出来る。銀行が融資を適切な範囲で行っていれば、土地に対する投機スパイラルは発生することが無く、大量の不良債権を発生させることもなかったであろう。ではなぜ銀行はバブル期に不動産に対する融資に傾倒していったのであろうか。そこには企業の銀行離れという状況が存在した。

1960年代半ばに発生した証券不況への対応策として、政府による戦後初の赤字国債が発行された。政府による赤字国債の発行は一時期止まったものの、1970年代半ばには1973年に発生した第一次オイルショックの影響による税収減に歯止めをかける為に再び赤字国債を発行し始め、以降政府による赤字国債は常態化された。政府による赤字発行は日本の債券市場に大きな影響を与え、金融自由化によって企業がそれまで規制されてきた社債や株式の発行を十分に行うことができるようになった。その結果企業は直接金融によって資金を得るようになり、従来のように銀行から借り入れを行う間接金融からは離れて行った。銀行にとっては、企業の直接金融へのシフトは銀行の顧客の喪失を意味する。特に社債や株式によって十分な資金を得ることができる企業は大企業であることが多く、銀行にとっては最も利益を生み出す顧客が銀行から離れてしまったのである。

2.1.2 ユニバーサル戦略の断念

銀行は金融自由化に対応するための方法としてユニバーサル・バンキング戦略を打ち出した。ユニバーサル・バンキングでは金融自由化によって解禁された証券市場に銀行自らが参入することによって国内外から資金を調達するという戦略である。自ら資金調達を行うことができるようになれば従来からの顧客が流出したとしても銀行の経営は崩れない。しかしユニバーサル・バンキング戦略には問題点が存在した。それは銀行業を営むものは証券業を兼業してはならないとする規制である。政府は1976年には銀行が国債の窓口となって投資家に対して販売をおこなう「窓販」を認める方針で検討を開始したが、証券業界からの反発や銀行が証券業を行うことによる市場への影響が懸念されたことによって議論は慎重に進められた。1981年になって成立した新銀行法では銀行が公共債の残額引き受けとそれに付随する業務を銀行の業務として行うことを規定したが、実際に業務を開始することができる時期については大蔵省の諮問機関である「三人委員会」が決定することとなった。その結果、1983年に「窓販」、1984年に「ディーリング」を銀行が証券業務として開始することを認められた。しかし、それは国内においてということであり、海外の現地法人が社債を引き受けることは「三局合意」と呼ばれる規定によって認められず、銀行の証券業への自由な参入が認められることは難しく、銀行の打ち出したユニバーサル・バンキング戦略は証券業への参入障壁が緩和されずにいたことによって座礁することとなる。(岡崎、星、2002、pp.332-336)

2.1.3 不動産関連融資への傾倒

銀行はユニバーサル・バンキング戦略を行い自ら資金を調達するという計画を実行に移すことができず、結局従来通りの銀行業務によって企業の銀行離れという事態に対処せざるを得なくなった。また、大企業という従来の顧客が直接金融に流出してしまったことによって、中小企業という新規の融資先を開拓しなくてはならなくなった。しかし、大企業と違い中小企業は経営や資金面、事業内容の観点から融資先としては不安のあるものであった。また、従来までの顧客であればそれまでの債務履行の記録から融資の際の審査をある程度簡略化して円滑に融資を行うことができたのだが、新規の顧客である中小企業にはそれまで行ってきた方法では審査することができなかった。これらの理由から中小企業への融資は必然的に審査の厳しいものとならざるを得なかった。

ユニバーサル・バンキング戦略を実行することができず、新規の融資先として不安がある中小企業を顧客としなくてはならない状況で銀行が目をつけたものが不動産融資であった。不動産は日本においては値崩れの起こりにくい安定した資産として人気があった。銀行は中小企業に対しての融資を不動産関連融資に集中させて貸し倒れが発生しないように資金を貸し出した。不動産関連融資が積極的に行われるようになると、不動産の価格自体が上昇するようになった。都内の一部では地価の上昇がみられたことや、首都改造計画によって商業地に対する需要が高まったことも原因である。不動産の価格が上昇することは、不動産の担保としての機能を上昇させることを表す。そのため銀行は担保としての能力が上昇した不動産を担保とすることによって、それまで以上の額の融資を行うことが可能になったのである。不動産関係融資を増やすことは銀行にとって安定して利益をあげることにつながり、さらに不動産関連融資自体が不動産の価格の上昇に寄与する。そのため銀行は不動産関連融資に対して傾倒していったのである。

2.1.4 銀行の焦り

金融自由化に伴う企業の銀行離れは企業に対する融資を主たる収益源としていた銀行にとっては大きな痛手であった。ユニバーサル・バンキング戦略によって自ら資金調達の手段を確保することも計画されたが、証券業界への参入障壁が厚く実現することはできなかった。これらの状況は銀行に対して焦りを与えることとなる。企業は営利を追い求めるものであり、それは銀行にとっても同様の事である。銀行が融資を減らさなくてはならないということは、状況に屈し中核業務を縮小し利益を減らすか、全く新しい手法を見つけて融資ができない分を補填するか、既存のものを利用して新たに中核業務となり得る形で融資を実行するかという3つの選択肢を銀行につきつけるのである。状況に屈し融資を減らすことで利益を減少させることは、利益追求のために組織を運営していることからまず選択肢にはなりえない。しかし銀行では金融サービスという実体のある商品を扱わないために銀行ごとに差別化を図っていくことは難しい。つまり銀行は新商品を開発して需要を復活させるという選択肢をとることが難しいのである。新しい商品を開発することができな

いということは、従来までにあるものを活用して状況を打開しなくてはならないことを表す。しかし、従来からの顧客である大企業は銀行を離れてしまい、護送船団方式のもと銀行間の競争も激しいものでなかった状況では新規顧客を相手にするだけのノウハウや実力に乏しいものであった。それは企業にとって経営を持続させるだけの体力を奪うことに繋がり、銀行の業務自体を困難にするものであった。ここに生じた焦りが銀行に不動産関連融資という選択肢をとるに至らしめたのである。

2.2 不良債権の発生と秘匿

大手企業の直接金融への流出や、金融自由化に対する対応策も失敗した銀行は、経営の維持のための方法として不動産関連融資に活路を見出し傾倒していた。前述したとおり不動産関連融資の増大は不動産自体の価格の上昇を引き起こし、それに伴う担保としての能力の向上によって銀行は融資額を増大させることに成功した。価格の上昇した不動産を次から次へと担保に取り融資を繰り返した銀行は、多少の貸し倒れが発生したとしても不動産さえ手元があれば回復できると考えていた。

2.2.1 不良債権の発生

1990年に政府によって出された総量規制の効果は顕著に表れた。銀行は不動産融資を行うことを規制され、以前のような融資を行うことができなくなった。それによって土地を購入するための資金を得られなくなった投資家や企業の土地に対する魅力が徐々に薄れて行き、保有する土地を手放すものが現れた。バブル期における不動産取引は将来的に価格が向上することが前提のもとで行われていたためである。土地に対する魅力が薄れたことによる不動産の売却は市場に対する不動産供給を増大させた。しかし買い手となるべき層は融資を受けることができず、ファンダメンタル・バリュを大きく超えた不動産の購入をすることはできなかった。バブルにおいては、不動産取引は転売の手段であったため売り手も買い手も企業や投資家といった同一の主体が中心となって担っていた。そのため買い手側にとっても不動産に対する魅力は失われていき、不動産の供給だけが過剰であり需要はその供給に追いつかないという状況が発生した。この状況では不動産価格は大幅に下落する。大幅に価格が下落した不動産は保有する主体の経営を悪化させるとともに、不動産購入をするために借り入れた資金を返済することを困難にした。

融資先が融資を返済することが困難になったことは、銀行にとっては融資事故が発生したことを表す。通常であれば融資先が破綻したとしても融資の実行の際にとった担保を売却することによって破綻先に貸し出していた資金の回収を行うことができる。しかし、不動産価格の暴落によって、銀行が貸し出した金額よりも大幅に不動産価格は減少していたのである。この状態では銀行は担保である不動産を売却したとしても実行した融資額に相当するだけの債権回収をすることができないばかりか、大幅に価値の減少をした不動産を売却することは銀行にとって大きな損失となるため担保の売却を行うことが困難となった。

担保を売却できないことは融資した資金の回収を不可能にし、実行した融資の分がそのまま銀行にとっては損失となる。これが不良債権の発生である。不良債権が発生した当時の銀行の意識はどのようなものであったのであろうか。

2.2.3 不良債権の秘匿

不良債権の発生は銀行にとっては死活問題である。なぜなら不良債権の発生は、その損失を埋める為の補填を銀行に要求するからである。不良債権によって発生する損失を埋める為の補填が増加すると、銀行の自己資本率は減少する。銀行にとって自己資本率の低下は自己の経営の健全さをアピールする重要な要素であり、自己資本率の低下は顧客に対して信用不安を引き起こすことを意味する。そのため銀行は不良債権の発生に伴う自己資本率の減少を回避するために、不良債権自体が発生していないように、もしくは不良債権の発生が現実に起きている分よりも少なく見せるように、貸借対照表に不良債権の額を偽装する方法を選択した。

この方法は1997年4月における北海道拓殖銀行と北海道銀行の合併の話が持ち上がった際に大きな問題として表出した。北海道拓殖銀行と北海道銀行は他の銀行と同じくバブル崩壊による経営の悪化を招いており、それに伴う経営悪化に対処するために合併の話が持ち上がった。両行の話し合いにおいて合併比率は1対1とされ、北海道拓殖銀行が合併後に存続し北海道銀行は吸収される形として進められることが合意された。しかし、合併が行われる前段階において両行ともに保有する不良債権の額が過少に計上されていることが発覚した。北海道拓殖銀行ではバブル崩壊によって発生した不良債権をダミー会社に移転させ、銀行本体は財務上不良債権を持っていないかのように見せかけた。この方法は「飛ばし」と呼ばれる方法であり、バブル崩壊後に多くの金融機関が不良債権を秘匿するために行った方法である。ダミー会社に不良債権を移転させることは、表面上は不良債権を保有していないかのように見せることができるが、発生した不良債権が消滅することにはならない。北海道拓殖銀行ではこのように不良債権がダミー会社を通して移転されており、貸借対照表には不良債権の額は現実のものよりも少なく見せられていた。北海道銀行においても不良債権の額は実際に保有している不良債権の評価額を意図的に緩めており、貸借対照表に記載される不良債権の額は過少に評価されていた。しかし、合併の直前となって両行は相手の不良債権額の計上に問題があることを発見した。両行の合併においてはお互いの不良債権が秘匿されていた状態の財務状況によって話が進められていたために、この不良債権額の認識の相違は両行にとって大きな問題となった。秘匿されていた不良債権を評価しなおすと合併を行った際に両行の不良債権が一举に集中することとなり、合併後にそれに耐えられるだけの財務を形成することはできないという判断から北海道拓殖銀行と北海道銀行の合併の話は解消された。

2.2.4 不良債権の秘匿から見る銀行の意識

北海道拓殖銀行と北海道銀行の合併に伴う両行の不良債権の秘匿の問題は当時の金融機関全体の意識を非常に反映している例であると言える。久留米大学商学部教授である塚崎公義氏が行ったバブル期以降における銀行員の意識調査の報告である「バブル期以降の貸出に関する銀行員意識調査の結果について」では、170人の調査対象者の半数以上が自行および他行においては不良債権発生を秘匿するために引当金を過少に計上したということを確認していることを示す結果が得られた。このことが示すことは金融機関の多くはバブル崩壊によって発生した不良債権を早急に処理することをせずに、秘匿するという方法で問題を先送りにしていたということである。銀行が抱える不良債権を公表することは自行の赤字の公表をすることと同義であり、それは自行の信頼の失墜を招く。つまり不良債権を認めることは今後の企業活動に大きな支障が生じると考えたのである。銀行は融資を主な収益源としており、自行の信用が失墜することに起因する顧客の喪失は、大企業という優良な顧客を失った銀行にとって、これ以上ないほどの恐怖であったに違いない。バブル経済によって増加した融資案件によって銀行は企業の銀行離れに対処し、大企業に大きく依存しない経営を構築していた銀行にとって、バブル崩壊によって発生した不良債権に端を発する自行の信頼失墜はバブル経済を通して築き上げてきた信頼を失うことに他ならないということである。つまり不良債権を公表することによって生じる今後の銀行経営の悪化を問題視した結果、銀行は不良債権の秘匿という顧客の信用を裏切る行為を行ったのである。そこには信用を維持するために信用を裏切ると言う矛盾を含んでいると言える。銀行による不良債権の秘匿に関する問題からは、銀行が持つ保身体質と、顧客を銀行の収益源としか見ていない銀行側の意識を見ることができる。

2.3 銀行の融資への意識

2.3.1 金融機関を取り巻く事件

金融機関は金を融通することを主な業務としており、金という資本主義で最も大きな力を持つものを扱うという性格上、金を巡る不祥事はつきものである。特定の対象に対して不正に融資を行うことや、預金機能を持った金融機関では預金者からの預金を横領し私欲を肥やすことなど、金融機関という性格を悪用した不祥事は金融機関にとって大きな問題である。そしてバブル期においても金融機関の性格を悪用した不祥事は発生した。政治家や暴力団と結託し地上げやそれを利用したゴルフ場開発を行い、株の買い占めや絵画取引など様々な面で幅を利かせてイトマンや雅叙園観光を相手に重大な背任行為を行ったことが問題となったイトマン事件や、企業トップの野望を実現させるために、信用組合を手中に収め不正に融資を行わせるといった背任行為が問題となったイ・アイ・イ事件など数々の金融機関を巻き込んだ不祥事がバブル期では発生した。

これらの事件は金融機関に対して損害を与えるだけでなく、金融機関そのものの信用を失わせる大きな原因となるものであった。これらの事件からは当時の金融機関の融資に対

する姿勢を見ることができる。

イトマン事件では許永中と伊藤寿永光という人物が中心となってイトマンから不正に融資を行わせた。それをゴルフ場開発資金に使用したり、または着服したり、その融資を元にさらにイトマンに対して絵画取引を持ちかけたりするなどの背任行為を通して暴利を貪った。これによってイトマンの経営は悪化し、負債を関連会社に飛ばすなどして経営が健全であるかのように見せていたが、内部告発によってイトマンの赤字が明らかになった。イトマンによる融資の源泉であり、イトマンが健全であると誤った判断を行い大型の融資を続けていた住友銀行と富士銀行は、イトマンが赤字であると発覚した時点で多額の融資をイトマンに対して実行していた。これらの大量の融資はバブル崩壊後の不良債権化やイトマンの破綻によって住友銀行と富士銀行に対して大きな負担を強いる結果となる。

イ・アイ・イ事件においては日本長期信用銀行が破綻する大きな原因を作り出した。イ・アイ・イ事件ではイ・アイ・イの社長である高橋治則という人物がメインバンクである日本長期信用銀行の信用力を利用してゴルフ場開発や不動産投資、株式投資に傾倒し暴走した。1990年に株価が下落傾向を見せ、バブル崩壊の影響が出始めるころになっても高橋の暴走は続き、その状態になって初めて不審に思った日本長期信用銀行がイ・アイ・イに対する融資を止めると共に経営権の委譲を求めた。日本長期信用銀行はイ・アイ・イに対しての融資が3,800億円にも及び、それらが不良債権化したことの処理に失敗したことが一因となり破綻することとなった。

2.3.2 金融機関の融資に対する姿勢

前節ではイトマン事件とイ・アイ・イ事件における金融機関の関わりを示したが、どちらの事件も金融機関に対して直接的な背任行為を行っていたわけではない。これらの事件において金融機関が行ったことは通常の融資なのである。しかし、これらの事件における融資を見ると、バブル期における金融機関の実行する融資には問題点があることを指摘できる。それは金融機関の実行する融資に対するリスク管理の甘さである。各金融機関がイトマン、イ・アイ・イに行った融資額は非常に大きいものとなっている。イトマン事件においてはイトマンが伊藤や許に融資した金や、買い取らされた物品の原資の多くは住友銀行と富士銀行からの融資である。住友銀行はイトマンの融資金の用途については関与しておらず、融資金の用途は不透明であった。用途が不透明であるにも関わらず、住友銀行はイトマンに対して融資を繰り返したのである。融資を行う際には融資先となる対象の性格や財務状況、融資金の用途などを把握し、審査してから融資を実行することが通常であるが、住友銀行における融資はそういった審査が甘いどころか、融資金の用途の状況を知らないままであった。融資金の用途を把握していないということは、実行した融資がどのような利益を生み、自行に還元されるかということは一切勘案しない状況であるということだ。つまり実行した融資が不正に使われている可能性について考慮しないばかりか、不正に融資が使われている可能性に対しての調査も行わずに、大きな融資を繰り返していたの

である。日本長期信用銀行についても同様の事が言える。日本長期信用銀行の融資はイ・アイ・イに対して繰り返し行われていたが、イ・アイ・イの財務状況についてはイ・アイ・イの暴走が始まるまでは詳しく触れられることはなかった。イ・アイ・イ・グループであるイ・アイ・イ・インターナショナルでは1991年には資産は6,068億円であることに對して借入金は6,027億円であった。1990年になって長期信用銀行はイ・アイ・イ・グループの財務状況を詳細に調査することになるのだが、その時には既に上記のようにグループ内の借入金は厩大なものとなっていたのである。イ・アイ・イ・グループ全体の借入金を早期に知ることができれば、日本長期信用銀行は3,800億円もの融資をすることなく、多額の不良債権を抱えることもなかったであろう。住友銀行、富士銀行、日本長期信用銀行の三行は、融資先の状況を調査することもなく多額の融資を実行し続けたのであり、そこには融資に対するリスク管理の甘さが存在するのである。しかし、これは上記の三行に限ったことではないであろう。バブル経済の下、不動産関連融資は貸せば貸すだけ利益を生むものであった。そのため不動産関連に融資する際には融資計画はある程度適当に考えても貸出金は返済される見通しがあったのである。そこには土地さえ担保に取れば良いという考えがバブル期の銀行には存在したことも原因であると考えられる。イトマン事件とイ・アイ・イ事件における金融機関の杜撰な融資は、額こそ違いが他行でも行われていたという推測を行うことはたやすい。それほどまでに当時の金融機関は土地に対する信頼を寄せており、杜撰な融資を実行したのである。土地に対する過剰な信頼が、金融機関が本来行うべき調査や審査を蔑にし、甘い見通しの下に融資を増大させていったことは、リスク軽視という金融機関の融資に対する姿勢を見ることができるのである。融資に対する金融機関の意識は、リスク軽視でとにかく貸し出すことが第一であるという、利益偏重の無謀さであると考えることができる。

第3章 バブル期における地上げから見る不動産関連業者の意識の考察

バブル期では金融機関が企業の間接金融離れという事態に対応するために不動産関連融資を推し進め、傾倒していった。金融機関の実行した不動産関連融資は不動産業者に対して潤沢な資金を提供し、その潤沢な資金は不動産関連業者による地上げの資金となって使われた。地上げが行われ、土地の権利がまとめられると、不動産関連業者は土地転がしを行い土地の価格を吊り上げた上でデベロッパーなどに売却し莫大な売却益を得た。このようなことが各地で行われたため、地価は大きく上昇することとなった。このことから地上げはバブル形成において地価高騰を加速させた大きな原因であると考えることができる。

また、バブル期における地上げでは権利者に対する恫喝や暴力的な行為を通して不当な形によるものが横行し、そのことに関連する反社会的勢力との繋がりなども併せて大きな問題となった。本章では以上の様にバブル期に大きな影響を及ぼした地上げについて触れることで、不動産関連融資を受けた不動産関連業者がどのような意識で存在していたのかということについて考察する。

3.1 地上げとはなにか

バブル期においてその方法や結果によって社会に大きな問題を引き起こした地上げであるが、地上げとはそもそもどのようなものなのであろうか。本節では地上げという行為の本来的な意味について述べることで、本章で述べるバブル期の地上げを理解するための導入とする。

3.1.1 都市開発における土地取得の重要性

時代の流れや地域に住む人の要請など様々な要因によって都市が姿を変えていくことは必然であると考えられる。都市の健全な発展を進めるためには既存の市街地を整備し、より洗練されたものにしていくための都市の再開発は重要なものであると言える。そのような再開発が行われるためには再開発の行われる土地を確保するということが必要である。

どのような開発においても、土地の確保は重要な問題である。どれほど公共性を有し、または収益性を有する魅力的な開発プロジェクトであっても、その開発を行うことのできるだけの土地が確保できないのであれば、そのプロジェクトは実現されることはない。また、開発が行われる土地がプロジェクトにとって有効な場所でなければならない。プロジェクトが公共性を発揮したり、収益性を発揮したりするのは、それらが発揮されるだけのポテンシャルを備えた土地で開発が行われるからであり、どんな場所でもプロジェクトが成り立つというわけではないからである。そのため、土地の確保はあらゆる開発プロジェクトの中で前提となる問題であり、有効な土地の確保を行うことができなければプロジェクトは成り立たないと言えることができる。このことは都市開発における土地取得の重要性を表していると考えられることができる。

3.1.2 土地取得に関する権利関係の複雑さ

建築物を建設しようとする際には、その規模に見合うだけの土地が必要となる。ビルやマンションといった開発には広大な土地が必要であるように、建築物の規模が大きくなれば大きくなるほど必要な土地の規模も大きくなるということだ。しかし、それだけの範囲の土地がすぐに利用できる形で存在しているわけではない。一団の土地は通常細かく人々に分けられているため、土地には様々な権利が存在し、権利の付いた土地の集積が一団の土地を形成している。

土地一つを挙げても、土地の所有者が持つ土地の所有権、その土地を建物の使用を目的として利用しているものが持つ借地権、土地上にある建物の使用を目的として設定される借家権といった複数の権利が存在する。一つの土地でさえこれらの権利が存在し、それぞれ異なった権利を持つ個人または法人が存在することは、複数の土地の権利を調整して一団の土地として利用することが困難であることを表している。取得しようとする一団の土地の規模が広大になるほど、関係する権利者の存在は増加し、それに伴う権利関係の調整

は複雑なものとなるのである。

3.1.3 信頼関係の構築によって行われる本来的な地上げ

都市開発を行うためには土地が必要であるが、必要となる土地の規模が広大になればなるほど関係する権利者は増加し、権利関係の調整は複雑なものとなるということは前述の通りである。権利関係の調整が複雑になるほど開発に必要な規模の土地を取得することは困難となるが、一団の土地として利用できないのであるならばプロジェクトは成り立たない。そのためプロジェクトを進める主体は開発に必要な土地を用意するために、その一団の土地に関係する全ての権利者と交渉を行い、権利者全てに土地の買い上げを認めさせることが求められる。このような、開発を円滑に進めるために一団の土地に関係する全ての権利者との交渉を通して土地の取得を行うことが「地上げ」である。

バブル期の地上げを見ると、地上げはその土地に住む人を無理やりに追い出すという行為のように思われるが、本来的な地上げは土地の権利者と交渉し、土地を買い上げることの許可を得た上で土地を取得するという正当な手続きによって行われる。交渉では土地の所有者や借地人、借家人の事情と生活状況を調査した上で権利の評価を行い、必要ならば立ち退いた場合における代替地の提示をする。権利を買い取る際の金額についても柔軟に対応し、権利者がその権利を売却しても良いと思える状況を作り出すことが重要である。しかし、権利者が権利を売却しても良いと思えるような条件を提示するだけでは交渉は成立しないであろう。なぜならば、土地ないし住居を手放すにはそれ相応の覚悟が必要であるからだ。突然現れた地上げ業者に良い条件を提示されたとしても、相手方が信用できる人間かどうか判断できない場合には権利を手放すことには同意できないであろう。相手方がどのような人間であり、どのような開発に土地が使われるのかということをも十分に理解したうえで、権利を手放すことに対する判断が行われるのである。そこには売り手側と買い手側の信頼関係の構築が重要であり、権利を売っても良いと思えるだけの人柄が最終的な決め手となるのである。(加々美、1987、p.14)

このことから本来的な地上げとは地上げ業者と権利者との信頼関係によって行われるものであるとすることができる。そのため地上げとは一朝一夕で行われるものではないと言える。信頼関係を構築するにはある程度の時間が必要であるからだ。信頼関係を築くために地上げ業者は何度も権利者のもとに交渉へ行き、お互いに対する理解を深めていく。熱意を持って根気強く交渉に向かうことによって信頼関係は次第に構築され、そのうえで権利を手放すことに対する十分な補償を約束することで、地上げ業者側への権利の売却が行われるのである。この過程を開発に必要な規模の分だけ行い、複数の土地の権利を一つにまとめ上げるのである。繰り返しになるが、本来的な地上げとは権利者を追い出すことではなく、信頼関係をもとにしたお互いの合意によって行われるものなのである。

3.2 バブル期における地上げが地価に与えた影響

バブル期における地上げには多額の資金提供がなされ、その資金を元にした派手な地上げが展開された。ここではその例として東京佐川急便とその系列会社が行った不動産業者に対する資金提供を挙げる。東京佐川急便とその系列会社であるリバスター音楽は、都内に存在する匠栄という不動産グループに475億円の資金提供を行っていた。この資金提供では三井信託銀行本店が東京佐川急便に融資した290億円が転貸しされており、リバスター音楽についても75億円の資金提供が銀行融資の転貸しであった。匠栄はこの資金を元にして1986年頃から港区虎ノ門5丁目における地上げや、新宿区西新宿7丁目の地上げを行った。(衣川、2009、p.85) 不動産関連業者への資金提供はこのような形で行われており、多額の資金提供を受けた不動産関連業者はその資金を元に次々に地上げを行っていたのである。

図10 港区虎ノ門5丁目及び新宿区西新宿7丁目の地価公示の推移

	東京都港区虎ノ門5丁目101番3外	東京都新宿区西新宿7丁目737番14外
1993年	13,200,000(円/m ²)	17,000,000(円/m ²)
1992年	17,800,000(円/m ²)	22,000,000(円/m ²)
1991年	19,100,000(円/m ²)	23,300,000(円/m ²)
1990年	19,100,000(円/m ²)	22,400,000(円/m ²)
1989年	18,500,000(円/m ²)	21,200,000(円/m ²)
1988年	18,500,000(円/m ²)	20,500,000(円/m ²)
1987年	16,800,000(円/m ²)	18,000,000(円/m ²)
1986年	10,500,000(円/m ²)	9,800,000(円/m ²)
1985年	データ無し	6,600,000(円/m ²)

(出所) 国土交通省 土地総合情報システムより作成

図10は先に例として挙げた匠栄という不動産グループが地上げを行った港区虎ノ門5丁目と新宿区西新宿7丁目における地価公示の推移を示したものである。匠栄が地上げを開始したのは1986年頃からであり、第1章で示した東京都における地価高騰の推移でも都内では1986年前後から大幅な地価高騰が生じている。これは首都改造計画によってオフィスビル需要が煽られたことによって、この時期に匠栄と同様に多くの不動産関連業者が地上げを行い始めたと考えられることができる。

西新宿7丁目の公示価格は1985年に6,600,000(円/m²)であるが、1986年には9,800,000(円/m²)に上昇し、1987年には前年の凡そ2倍である18,000,000(円/m²)にまで上昇しており、その後も1992年に減少傾向が見えるまで一貫して上昇している。同様に、虎ノ門5丁目においても、1986年より前の数値は明らかになっていないが、1986年には10,500,000(円/m²)である公示価格が翌年に16,800,000(円/m²)に上昇し、1990年には1986年の公示価格の

凡そ2倍となる19,100,000(円/㎡)にまで上昇している。両地域共に1986年から1987年にかけて最も地価の伸びが高い時期であるが、それは匠栄を含んだ不動産関連業者がこれらの地域で激しい地上げを行い、地上げた土地をいくつもの不動産関連業者を通して転売することによって価格を吊り上げる土地転がしを行った結果である。このことから、地上げとそれに伴う土地転がしは地価に大きな影響を与え、その結果が公示価格に反映されていると考えることができる。

港区虎ノ門5丁目及び新宿区西新宿7丁目の地価公示の推移を見ることで、地上げとそれに伴う土地転がしがこれらの地域の地価に大きな影響を与えることを示したが、これらの地域で行われていたような地上げと土地転がしはあらゆる場所で行われていた。そのためバブル期の公示価格は第1章における地価高騰の推移で示した通り全国的に高騰する傾向を見せ、投機的な需要を過熱させたのである。このことから、不動産関連業者による地上げとそれに伴う土地転がしの発生が地価に対して大きな影響を与えるということは、全国的に当てはまることであると言えることができるのである。

3.3 バブル期の不動産関連業者の意識

不動産関連業者が行った地上げと土地転がしの結果によって全国的な地価高騰が引き起こされたことを示したが、バブル期における不動産関連業者の意識はどのようなものであったのであろうか。

不動産関連業者の意識を明らかにするためには、まず不動産関連業者の分類を行わなくてはならない。これまでは一口に不動産関連業者という表現を使ってきたが、バブル期における不動産関連業者は大きく2つに分けることができると考える。1つ目は、バブル期以前から信頼関係を元にする本来的な地上げを生業としてきた従来からの地上げ業者である。2つ目は、バブル期の地価高騰による投機的な需要を期待して新規に地上げに参入してきた地上げ業者である。また、新規に参入してきた地上げ業者と同様に投機的な需要を期待して地上げを行った反社会的勢力もこれに含まれると考えられる。この2つがバブル期において地上げを行った不動産関連業者の大きな構成であると考えられる。

3.3.1 従来から地上げを生業としてきた地上げ業者の意識

バブル期以前から地上げを行い、それを生業としてきた地上げ業者はバブル期においてはどのような意識を持って地上げを行っていたのであろうか。地上げという言葉のイメージはあまり良くないものであると考えられるが、地上げは正当な不動産業務であり、地上げた土地を転売する際にも不動産取引の許可を得た業者でなくてはならない。立ち退きの交渉の際にも、権利者との信頼関係によってそれまでの地上げを行ってきたために、業者自身の実績や対応が大きな武器となる。バブル期で行われたような悪質な地上げを行うことは、業者としての信頼を失墜させることとなり、以降の業務に支障をきたす。それは、従来から生業として地上げを行ってきた地上げ業者としては、業者としての寿命を大幅に

縮めることに繋がりがねない。そのためバブル期におけるカネの臭いから従前からの地上げを止め、悪質な方法による地上げに転換した業者も存在するであろうが、生業として地上げを行ってきた地上げ業者の多くはそのような悪質な地上げに傾倒したとは考えにくいのである。生業として地上げを行うものが、その業務を失いかねない方法で地上げを行うことは自滅行為に他ならない。

地上げには、土地を必要とする社会的な要請のもとに行っているという社会的使命が存在する。(加々美、1987、pp.40-43) 加々美は自身が地上げ業者の代取締役であり、都心の空間産業が伸びを見せる中で、用地や空間の権利関係を調整する「ランドコーディネーター」としての役割こそが地上げ業者の仕事であると述べる。この考えは従来から地上げを行ってきた地上げ業者の全てに当てはまるものではないが、それでも従来から地上げを生業とする地上げ業者の意識に強く関係するものであると考えることができる。このことから、従来から地上げを生業として行ってきた業者は、信頼関係を元にした本来的な地上げを行うことによって、地上げが持つ社会的使命を果たそうとしていたのではないかと考察することができる。

3.3.2 新規に参入してきた地上げ業者の意識

バブル期ではオフィス需要が過剰に煽られた結果、土地への投機的需要が高まった。小規模な土地でも複数取得し一つに纏めることができれば、土地の需要の強さによって多額の売却益を得ることができる。その点に目を付けた層は新規の地上げ業者を設立し、地上げを行っていった。本来的な地上げとは信頼関係を基礎にしていることは何度も述べたが、それは従来から地上げを行っている地上げ業者の実績やノウハウ、社会的使命があればこそのものである。新規に地上げに参入し、利益を得ることだけを考えるような新興系不動産業者では、本来的な地上げに必要な信頼関係の構築などは難しいものであると考えることができる。そのような状況で行われた地上げは、金融機関からの潤沢な融資を用いた方法によって土地の所有者から所有権を借地人や借家人から無断で買い取り、所有者の立場から借地人や借家人に対して立ち退きを迫り、不当な行為によって追い出すという方法がとられた。(加々美、1987、pp.24-25) 金融機関は不動産関連融資に傾倒していたために、土地の所有者に対して評価額を大幅に超えるような買い取り代金を提示することによって無理やり権利を買い取ることができたのである。そして土地の所有者としての立場を悪用し、土地上の建物に権利を持つ権利者を追い出すことで、土地をまとめ上げていったのである。

土地をまとめ上げた際に行われたことが土地転がしである。バブル期では土地に対する需要が非常に強かったため、土地の本来的価格を大きく超えた価格であっても企業との売買は成立していた。そのため地上げ業者はまとめ上げた土地を、他の地上げ業者を巻き込んで転売を繰り返すことによって土地の価格を吊り上げ、十分吊り上げた上で最終的に企業に売却することで多額の利益を得るのである。

地上げに参入してきた反社会的勢力も同様である。新規に地上げに参入した新興系不動産業者のバックには、地上げ部隊として反社会的勢力の存在があったという指摘が存在する。(田中、2008、pp.88-91) 反社会的勢力の場合は土地の権利関係者を立ち退かせる場合にはさらに過激な行動をとる。始めのうちは、権利者に対して代金の提示をして立ち退くように伝えるが、権利者が立ち退くことに渋りを見せると、権利者に対する恫喝を行ったり、建物に放火したりするなどの悪質な嫌がらせによって半ば強制的に立ち退かせる。本来借地権は借地上の建物の使用を前提としたものとして設定されており、借地権の対抗力を保証しているものは借地上の建物の登記である。建物の登記は建物の滅失によって無効とされてしまうが、現在の借地借家法10条2項では借地上の建物が滅失し、建物の登記が無効になったとしても、借地権者がその建物を特定するために必要な事項、建物の滅失があった日及び新たにその土地に建物を建築する旨をその土地の上の見やすい場所に提示しておけば、滅失の日から2年を経過するまでの間に建物を再建し、かつその建物の登記を完了する限り、その間に対抗力を有するものであるとしている。しかし、現在の借地借家法が施行されたのは1992年である。それ依存の旧借地法においては、上記のような建物の滅失に関係する借地権者の対抗力を保持する内容な存在しなかった。つまり、土地の所有権さえ買い上げることができれば、土地上の建物に放火することなどによって建物を滅失させることで、対抗力を持つ者がいない土地の権利を取得することになるのである。

バブル期に新規に地上げに参入してきた地上げ業者の意識は、利益に偏重し、本来的な地上げの基礎にある信頼関係の構築など無視するようなモラルの低下した地上げによって明らかになる。新規に地上げに参入してきた地上げ業者は、地上げを本来の生業とはしていないために、不当な地上げによって信頼が失墜したとしても撤退してしまえば大きな影響はない。一団の土地をまとめ上げることに成功しさえすれば、土地転がしを行い大幅に価格を吊り上げ企業に売却し、多額の利益を得ることができる。新規に地上げに参入してきた地上げ業者にとって、地上げとはバブル期にカネを得る為の有効な方法の一つであるとしか考えていなかったと考察することができる。そこには地上げの持つ社会的使命などは存在しない。バックに反社会的勢力を持つ不動産業者が存在したことも、新規に参入した地上げ業者が、権利者のことを無視した暴力的な地上げを行ったことに関係していると考えられる。バブル期において新規に地上げに参入した業者では、地上げの本来的な意義を離れ、自らの利益のみを重視したということに意識があったと考察することができる。

第4章 プラザ合意からみるバブル景気への政府の意思

4.1 プラザ合意と公定歩合引き下げ

4.1.1 プラザ合意の形成

日本を一挙に先進国の仲間入りにさせた高度経済成長期は二度のオイルショックと19

71年に起こったニクソンショックの影響で経済成長に停滞を見せたことによって終焉し、以降は安定成長期へと移った。第二次オイルショックの後、安定しない物価と景気の伸びの悪さに対して政府は総合経済対策を決定し、インフレ抑制のための政策を打ち出し、物価の安定と景気の回復に向けた姿勢を表した。しかし、停滞を見せた景気は回復の兆しがなかなか見ることができず、内需は緩やかにしか回復することはなかった。そのため政府は1981年に公共事業の拡充や中小企業に対する支援を図る「当面の経済情勢と経済運営について」を打ち出し、その後は公共投資や公共事業の前倒し、減税などの政策をとり景気回復に努めた。また1980年から1983年に至るまでの3年間で公定歩合を9.00%から5.00%まで下げることによって景気を刺激した。これらの景気回復に向けた政策によって長く続いた景気後退期を脱却し、徐々に回復傾向をみせることとなったのである。(財務省 財務総合政策研究所、2006、pp.137-138)

1980年前後は景気の後退などの成長阻害要因があったにもかかわらず、円安による輸出産業の好調によって貿易収支の黒字を記録し、アメリカを主とした貿易摩擦を発生させた。それは日米における国際収支のバランスを大きく崩すものであった。この貿易摩擦は特にアメリカにとっては都合の悪いものであり、ジャパン・バッシングによる日本の輸出産業に対する批判など、貿易摩擦の解消に向けた動きが過熱していた。レーガン大統領によってとられたレーガノミクスによって貿易収支の赤字と経路収支の赤字という「双子の赤字」を抱え、事態を重く見たアメリカ政府は、プラザ G5において日本に対して円高ドル安となる協調政策を突き付ける。それが1985年に結ばれたプラザ合意である。

4.1.2 円高の発生

プラザ合意で日本の代表として参加した大蔵大臣である竹下登は、アメリカがプラザ合意を通して日米の国際収支の不均衡の是正をすることによって目指していたものを感じ取れてはいなかった。それは1985年10月25日に竹下大蔵大臣が直接「アメリカの意図を汲み取ることはできなかった」と述べていることから指摘することができる。(近藤、1999、p.7) つまり、アメリカの意図する大幅な国際金融転換によって発生する日本への影響を、当時の政府は理解していなかったことになる。

当時の竹下大蔵大臣は、プラザ合意における合意文書によれば、プラザ合意における国際協調は、継続的でバランスの良いものであるとして評価していると述べられているが、現実に起こったことは、1985年に1ドル238円であったものがたった一年で1ドル168円に上昇するという急激な円高であった。一年で凡そ40%にも及ぶ円高を達成した日本では、中小企業を中心に円高回避が要求された。(古城、2002、p.362) 円高局面においても貿易収支は黒字であった日本だが、これ以上の円高は輸出産業に大幅な打撃をあたえると懸念されたのである。予想以上に急激な円高に対して政府は金融緩和を日本銀行に働きかけなくてはならなくなり、公定歩合は1987年の2.5%まで段階的に引き下げられた。

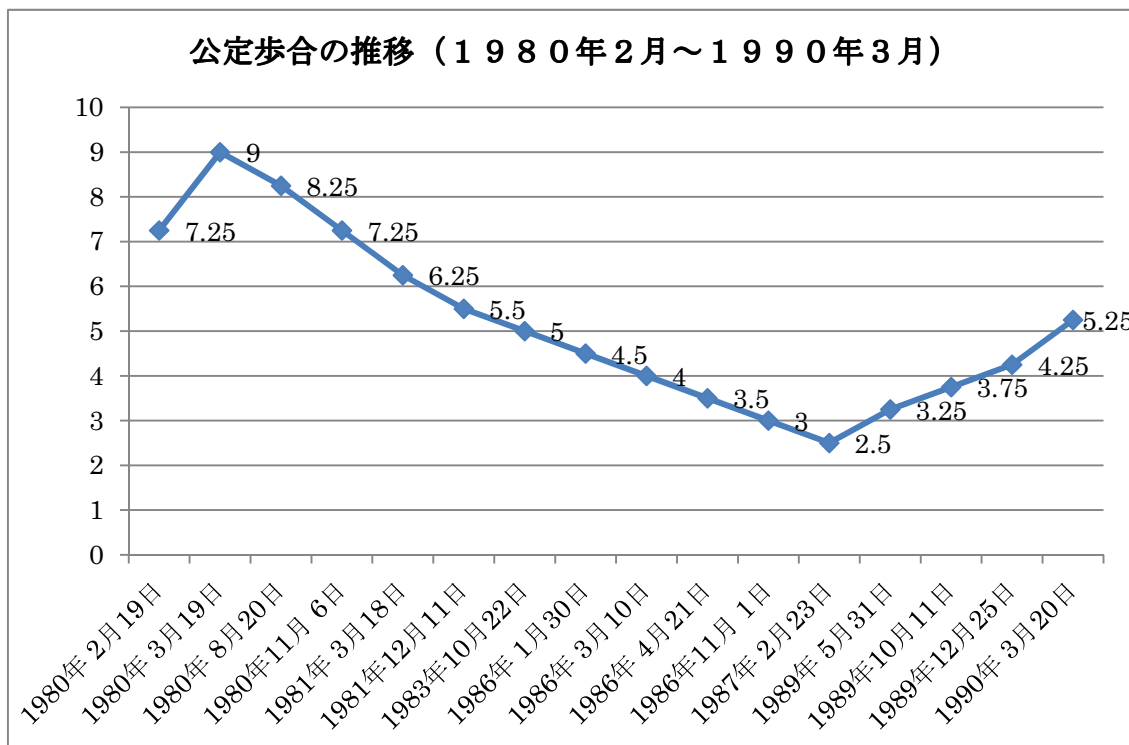
2. 5%という当時史上最低まで引き下げられた公定歩合が、バブルが発生する土台となったということはよく指摘されることであるが、その背景となったものは、プラザ合意の形成においてアメリカの意図を汲み取れず、予想外な円高を招いてしまった政府側の意識にあるのではないだろうか。日米の国際収支の不均衡という問題に直面した日本は、アメリカとの国際関係に特に注意を払った。そこには国際関係の改善という面でプラザ合意に対して期待を持っていたと考えることができる。そのため、中小企業や各政党から円高是正の要求を受けるまで、凡そ40%の上昇という急激な円高に対しても特に懸念するような動きを見せることはなかった。このように円高に対して積極的な姿勢を示し続けていたことが、日本銀行に円高誘導のための短期金利の引き上げをとらせ、その結果急激な円高を招かせたのである。(上川、2002、p.149) プラザ合意によって引き起こされる為替相場における影響を当時において予測することは難しいことではあるということに注意しなくてはならないが、為替相場の変動に起因する不測の事態に対応するだけの準備が政府には足りていなかったということは、円高に対する政府の対応から読み解くことができるといえる。そして政府は、いよいよ円高が問題視されたときに、当時史上最低である2.5%という公定歩合の引き下げを選択せざるを得なかったのである。つまり、状況だけを見れば、日本政府は日米の国際収支の不均衡の改善という日米関係の修復という点や、以降で説明する日本社会に対しての好影響への期待を中心としてプラザ合意を考えており、それに付随する世界金融市場の変化や予想される円高への対策については深く考慮しておらず、行き当たりばったりという面が存在したと考えることができるのである。

4.3 低金利政策をとった政府の動向

プラザ合意の後に発生した急激な円高に対応するために政府は公定歩合の大幅な引き下げを日本銀行に要求したことは前節で示し、円高が問題視されたときに、政府は公定歩合の引き下げを選択せざるを得なかったということを示したが、政府の動向を追跡すると、実は公定歩合の引き下げは選択せざるを得ないものであると同時に、政府にとっては望むものであったといえることができる。

下記に示した図11を見てみると1980年3月19日に9%であった公定歩合は、1983年10月22日の5%まで徐々に低下していき、プラザ合意後の1986年1月30日に4.5%になるまで5%という数値は保たれ続けていた。これは、1986年1月24日に竹下大蔵大臣が円高容認の口先介入を行ったことが原因となっている。円高になれば物価は安定するために、日本銀行は公定歩合を引き下げざるを得ないだろうという目論見の下で行われたのである。それは当時の内閣総理大臣である中曽根総理大臣や竹下大蔵大臣が、アメリカの内需拡大要求に肯定の姿勢を示すためのものであった。このことから、1986年1月時点における政府は既に公定歩合の引き下げを望んでいたといえる。(上川、2002、p.150)

図 1 1 公定歩合の推移



(出所) 日本銀行 基準割引率および基準貸付利率 (従来「公定歩合」として掲載されていたものの推移 公表データ一覧 より作成

<https://www.boj.or.jp/statistics/boj/other/discount/discount.htm/>

4.4 公定歩合引き下げに係る日本銀行総裁の独断

プラザ合意後における公定歩合の引き下げの経緯においては、しばしば日本銀行総裁であった澄田智による公定歩合引き下げの独断が存在したとされる。1986年4月10日に行われた澄田総裁と米国連邦制度理事会議長であるポール・ボルカーとの会談においては、日本の公定歩合の引き下げをアメリカが要求した。日本はそれを認め公定歩合の引き下げを約束したのであるが、日本銀行の三重野副総裁に記者が尋ねると、公定歩合の引き下げは慎重に行うべきという姿勢を示したからである。(上川、2002、p.151) また、第三次中曽根内閣が発足し、大蔵大臣には宮沢喜一が就任した際にも、宮沢大蔵大臣は澄田総裁に対して公定歩合引き下げの要求をし、すぐさま澄田総裁はそれを承認する記者会見を行った。これに対して三重野副総裁は公定歩合の引き下げをよしとしなかったが、澄田総裁からの直接の電話を受けて公定歩合の引き下げは仕方の無いものであるとした。結局日本銀行は10月31日に公定歩合を3%に引き下げることを決定した。これらの例からは実施された公定歩合の引き下げの一部は日本銀行全体の意志というよりも政府の意向であったことを認識することができる。しかし、注意しておかなければならないことは、澄田総裁が政府の操り人形として動いていたわけではないということである。1987年のル

一ブル合意の後に日米の国際収支の不均衡に改善の兆しが見えなかったことによる、度々行われたアメリカと大蔵省からの公定歩合引き下げの要請を澄田総裁は断固として拒否した。(上川、2002、p.154) このことは、実施された公定歩合の引き下げには澄田総裁が政府の意向を汲み取ったが、それはあくまでも澄田総裁自身も公定歩合の引き下げは必要であると判断していたからであり、必ずしも日本銀行の独立性が政府によって浸食されていたことを示すものではないということである。政治学者である上川龍之進も澄田総裁の大蔵省 OB としての性格や宮沢大臣の先輩であるという点から、公定歩合の引き下げの独断は澄田総裁自身の意志によるものであるとしており、筆者の考察を補強する。(上川、2002、p.159)

4.5 公定歩合の引き下げを望んだ理由について

公定歩合の引き下げは継続して行われてきたが、ある程度の部分は澄田総裁による政府の意向を受けての独断であるという点で、政府は公定歩合の引き下げを熱望していたということができる。ではなぜ政府はそこまで公定歩合を下げることに熱心であったのだろうか。公定歩合を下げることは市場に対して資金を供給することになるが、金利を大幅に引き下げた場合には市場に資金が過剰に行き渡ることとなり資産インフレを引き起こす可能性がある。それは金融のシステムであり、そのことを政府が考慮していなかったとは考えにくい。資産インフレのリスクを負いつつも金融緩和を推し進めた理由は、プラザ合意の締結後、各国の大蔵大臣と中央銀行総裁によって出された合同発表の中から読み解くことができる。

日本政府は、日本経済が主として国内民間需要の増加に支えられた自律的成長局面にあることに留意し、持続的インフレなき成長を確保し、外国製品の国内市場への十分なアクセスを提供し、また円の国際化と国内資本市場の自由化を行うことを意図した政策を引き続きとる。

特に、日本政府は次の明白な意図を持つ政策を実施する。

- ① 保護主義への抵抗、並びに外国製品及びサービスに対する日本の国内市場の一層の開放のため 7 月 30 日に発表した行動計画の着実な実施。
- ② 強力な規制緩和措置の実施による民間活力の十分な活用。
- ③ 円レートに適切な注意を払いつつ、金融政策を弾力的に運営。
- ④ 円が日本経済の潜在力を十分反映するよう、金融・資本市場の自由化及び円の国際化の強力な実施。
- ⑤ 財政政策は、引き続き、国の財政赤字の削減と、民間活力を發揮させるような環境づくりという二つの目標に焦点を合わせてゆく。その枠組みの中で、地方団体が個々の地域の実情を勘案して 1985 年度中に追加投資を行おうとする場合には、所要の許可が適切に与えられよう。

⑥内需刺激努力は、消費者金融及び住宅金融市場拡大措置により民間消費及び投資の増大に焦点を合わせる。

上記のものは「フランス、西独、日本、英国及び米国の大蔵大臣及び中央銀行総裁の発表（仮訳）」（近藤、1999、p.24）より日本政府および大蔵省が発表した部分を筆者が抜粋したものである。ここで注目すべき点は、⑥にある内需刺激のための指針である。政府は内需刺激のために消費者金融と住宅金融市場の拡大を狙っていたのである。それを達成するために強烈的な公定歩合の引き下げを行い、円高による物価の安定と市場に十分な資金を供給することによる内需刺激が、政府がプラザ合意を通して日本経済に与えようとした変化なのである。これだけでは資産インフレのリスクを考慮してまで金融緩和を行ったことに対する説明は不十分であるが、それに対する解答は、住宅金融市場の拡大と投資の増大という点にあると考えられる。資産インフレ、特に住宅金融市場の拡大に伴って予想される地価の上昇については、日本人の特性としてある土地に対する信頼感を考慮すれば、安定して地価が上昇するという状況を作り出すことができると政府は想定済みであったのではないだろうか。そのような状況において土地に対する投資が増大すれば、土地神話と併せて地価は大幅に上昇するとともに、投資自体が地価の上昇を安定的に支援し、土地に対して投資するものは総じて利益を得ることができる。これは日本で発生した土地バブルで生じた土地への投機と全く同じ状況である。このことから、この時点で政府はバブル景気を望んでいたと考えることができないだろうか。そのように考えると、前述した資産インフレのリスクを負うという考え方は間違いであると言える。つまり政府は資産インフレを意図的に発生させようとしたのである。政府が資産インフレを望んでいたと考えれば、公定歩合の引き下げは、円高という状況に対しての対処法として面よりも、資産インフレを引き起こすための起爆剤としての意味合いの方が強いと考えることができるのである。政府の考えは、円高によって物価は安定させておきながら、当時では最低の利率である公定歩合を設定することによって資産インフレを引き起こし、インフレした資産、特に土地に対して投資を行わせることで大幅なカネ余り状態の創出というバブル景気に対してであったのである。このように考えると、プラザ合意に対して政府が持っていた意識は、国際協調という面よりも、バブル景気を発生させるための土台づくりとしての円高にこそあったのだと言える。

終章 まとめ

1 バブル経済の形成に関する一考察

本論文によって示された各アクターの意識や狙いを念頭に置きながら日本の土地バブルを見直してみると、まずプラザ合意が政府によるバブル景気創出のための政策という性格を指摘することができたことによって、それ以降のバブル経済の事象はある程度政府の目論見通りに進んでいることが分かる。首都改造計画では、投資の活性化、内需の拡大、安

定した物価、海外投資の増加、銀行による融資の増大、住宅の増大、民活を取り入れた地域の活性化といったことが、日本の目指すこととしている。バブル経済期ではこれらの事は全て達成された。このことは政府が首都改造計画で述べられていることを現実に引き起こすためにプラザ合意を行い、公定歩合の継続的な引き下げを行ったと考えることができまいであろうか。つまり、公定歩合の引き下げの意図は首都改造計画そのものに存在するということができる。

グローバル化が進む中で世界都市東京が叫ばれるようになり、政府自身も世界都市東京に向けての指針として首都改造計画を策定した。これは、首都改造計画と同年に出された第四次全国総合開発計画策定経過報告書と首都改造計画の中に示されている首都機能の強化という指針が1986年に出された東京都第二次長期計画で採用され、世界都市東京という考え方を明確に目標として据えたという世界都市東京を打ち出すための流れが、プラザ合意の時点ですでに世界都市東京の実現を政府は考えていたことの現れであると考えられることができる。

これらのことを考えると、商業地の地価高騰を招く大きな原因となった首都改造計画の中にある、不自然な数値で表されたオフィスビルの深刻な不足の予測は、政府の見通しの甘さであるとか、状況判断の甘さということではなく、あえてオフィスビルの不足を煽ることによって意図的に商業地の地価高騰を引き起こすための手段であったと考察することができる。安定成長に入った日本では、世界都市の構築に向けては経済の爆発的な成長が必要とされた。しかし、当時の日本の経済情勢では経済の爆発的な成長を見込めるだけの要素は存在しなかった。だからこそ政府は日本列島改造論で触発されるような日本の性格を利用し、首都改造計画でオフィスビルの深刻な不足を煽ることによって地価高騰を引き起こし、それによる投資や開発を誘導することによって物価の安定とカネ余り状態という爆発的な成長を行うための要素を作り出したのである。

第4章で示した「フランス、西独、日本、英国及び米国の大蔵大臣及び中央銀行総裁の発表（仮訳）」にある住宅金融市場の開拓や、それに伴う投資の増大ということが政府の思惑通りに投資家や企業を刺激したことから、政府は第2章で示した間接金融の減少という銀行の焦りを的確に捉えて不動産関連融資を行わせるように仕向けたという見方ができる。また、投資家や企業の行動に刺激された大衆が投資に参加することによって国内の資金に流動性を与え、物価が安定している円高のもとで大きく内需が大きく拡大したことも政府の考え通りに事が進んでいたと考えることができる。このように、第2章から第3章で示した金融機関や不動産関連業者が持っていた意識は見事に政府に利用され、政府が目指す日本の方向性に仕向けられたという指摘ができるのである。バブル経済は世界都市東京を目指す政府によって、公定歩合の引き下げと首都改造計画によるオフィスビルの深刻な不足という地価高騰のための誘導によって意図的に仕掛けられたのである。

2 本論文の課題と意義

日本の土地バブルにおいて生じた事象は、本論文に取り上げたことで全てでは無い。不動産業務に縁の薄かった企業の多くが「財テク」として土地の運用を始めたことや、第三セクターにおける経営の杜撰さにある意識、マスメディアの報道の方向性、各地域における住民の土地や地上げに対する考え方、それに関係して商店街は地上げによってどのように変容していったかなど、バブル期を構成する要素は非常に広大な範囲に渡るのである。本論文では以上の様な事柄全てに触れることは難しく、数あるバブル期の事象の中から金融機関、不動産関連業者、政府を抜き出して論じたに過ぎない。そのため、本論文をもって日本の土地バブルとはどのようなものであるかということについての指摘を行うことは困難であると考え。この点を本論文における大きな課題として認識している。

しかし、本論文で取り上げた金融機関、不動産関連業者、政府はいずれもバブルの形成段階において大きな影響力を持ったアクターであるということは疑いようの無いことである。そのため、これらのアクターの意識について研究したことは、バブル経済における全体の意識がどのようなものであったかということについて考える際に大きな足掛かりになるのではないかと考える。この点を本論文における最大の意義としたい。

【参考文献】

- A・M・ミッチェル、村井睦夫『対米不動産投資の実際』（1989、日本経済新聞社）
石原舜介「土地信託の役割と課題」
井出多加子、倉橋透『不動産バブルと景気』（2011、日本評論社）
井堀利浩「先送り現象の分析」『平成バブルの研究 下』（2002、東洋経済新報社）
伊藤光利「長期低金利政策の政治経済学」『平成バブルの研究 下』（2002、東洋経済新報社）
エドワード・チャンセラー『バブルの歴史』（2000、日経 BP 社）
岡崎哲二、星岳雄「1980年代の銀行経営」『平成バブルの研究 上』（2002、東洋経済新報社）
奥野正寛「バブル経済とその破綻処理」『平成バブルの研究 上』（2002、東洋経済新報社）
奥村洋彦『現代日本経済論』（2003、東洋経済新報社）
大獄秀夫「土地狂騰が政治の均衡を変えた」『週刊エコノミスト』（1989年10月月23日）
加々美富治『地上げの理論』（1987、自由国民社）

川上竜之進「バブル経済と日本銀行の独立性」『平成バブルの研究 上』(2002、東洋経済新報社)

衣川恵『新訂 日本のバブル』(2009、日本系経済評論社)

吉川洋「土地バブル」『平成バブルの研究 上』(2002、東洋経済新報社)

久米郁男「公的資金投入をめぐる世論・政治」『平成バブルの研究 下』(2002、東洋経済新報社)

栗原哲也『安定成長期の財政金融政策』(2006、日本経済評論社)

近藤健彦『プラザ合意の研究』(1999、東洋経済新報社)

住宅新報社『平成24年度版 パーフェクト宅建』(2011、住宅新報社)

田中森一、夏原武『バブル』(2008、宝島社)

千代田国際経営法律事務所『対米不動産投資』(1987、第一法規出版株式会社)

成瀬龍夫、自治体問題研究所『公社・第三セクターの改革課題』(1997、自治体研究社)

野澤繁『戦後の日本の社会・経済政策』(1993、山川出版社)

中西寛「国際システムの変容と日本のバブル」『平成バブルの研究 下』(2002、東洋経済新報社)

長谷川徳之輔「主役を演じる銀行の過剰融資」『週刊エコノミスト』(1987年8月4日)

深尾光洋「1980年代後半の資産価格バブルの発生と90年代の不況の原因」『平成バブルの研究 上』(2002、東洋経済新報社)

深尾京司「日本の貯蓄超過と「バブル」の発生」『平成バブルの研究 上』(2002、東洋経済新報社)

古城佳子「バブル形成・崩壊の背景としての日米経済関係」『平成バブルの研究 下』(2002、東洋経済新報社)

堀内昭義『金融システムの未来』(1998年6月12日、岩波書店)

宮坂善寛『対米投資－M&Aから不動産投資まで－』(1987、日本貿易振興会)

三橋良士明、田窪五郎、自治体問題研究所『第三セクターの法的検証』(1999、自治体研究社)

村松岐夫、柳川範之「戦後日本における政策実施：政党と官僚」『平成バブルの研究 下』(2002、東洋経済新報社)

村松岐夫『平成バブル先送りの研究』(2005、東洋経済新報社)

森永卓郎『バブルとデフレ』(1998、講談社)

若島正浩「バブルのツケにあえぐ不動産・証券・財テク会社」『週刊エコノミスト』(1991年12月17日)

石原舜介「土地信託の役割と課題」
https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares1985/5/3/5_3_3/_pdf (2013年11月20日閲覧)

熊谷直紀「美人投票と情報カスケード」
http://sharaku.sci.kitasato-u.ac.jp/mori/sotuken/2010_kumagai.pdf (2013年11月19日)

閲覧)

国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/crd_chisei_tk_000025.html (2013年11月20

日閲覧)

辰巳憲一「金融活動における情報と金融仲介業」

http://www.gakushuin.ac.jp/univ/eco/gakkai/pdf_files/keizai_ronsyuu/contents/4504/4504tatumi/4504tatumi.pdf (2013年11月19日閲覧)

塚崎 公義 「バブル期以降の貸出に関する銀行員意識調査の結果について」

<http://www.ipss.go.jp/publication/j/shiryuu/no.13/data/shiryuu/souron/2.pdf> (2013年11月21日閲覧)

日本銀行ホームページ <https://www.boj.or.jp/index.html/> (2013年11月20日閲覧)

「第四次全国総合開発計画」

http://www.kokudokeikaku.go.jp/document_archives/ayumi/25.pdf (2013年11月20日閲覧)

卒業研究 副資料

論文のまとめにおいては、本論で取り扱った事柄だけではバブルという時代の意識全てを明らかにすることはできないとした。そこで、バブルという時代の意識の全貌を明らかにするための助けとして、バブル経済期における経済、社会、政治、金融を中心とした事柄を挙げたものを副資料として掲載する。本論文において取り扱った事柄も含めて、バブルという時代を理解するための助けとなれば幸いである。

1 バブル経済に関するキーワードと、そのキーワードについて取り扱う資料の紹介

ここではバブル経済をより深く理解するためのキーワードを挙げてみた。また、そのキーワードを調べる上で有益であろう資料についても提示する。カッコ付けされている数字と、下にある文献・資料リストにある数字が対応しているため、キーワードについて調べる際には参照されたい。

不祥事・事件	記述文献・資料
イトマン事件	(9)、(20)
イ・アイ・イ事件	(9)
富士銀行不正融資事件	(9)
野村証券株価操縦疑惑	(9)
野村証総会屋事件	(7)、(9)
金丸信元巨額脱税事件	(9)
リクルート事件	(1)、(2)

第三セクター	記述文献・資料
チボリ訴訟	(28)
宮崎シーガイア	(12)
東京臨海副都心関連セクター	(22)、(25)
日韓高速船	(4)
泉佐野コスモポリス	(8)

国際情勢	記述文献 資料
第一次オイルショック	(9)、(16)
第二次オイルショック	(9)、(16)
レーガノミクスと双子の赤字	(9)、(16)

プラザ合意	(13)
円高不況	(13)
ルーブル合意	(13)
ブラックマンデー	(26)

企業行動	記述文献・資料
財テク	(5)、(21)、(30)
そごう破綻	(15)、(19)
対米不動産投資	(17)

政治	記述文献・資料
金融自由化	(6)、(9)
世界都市東京	(18)
民活法	(9)
リゾート法	(9)
ゼロ金利政策	(3)、(27)
BIS 規制	(9)
住専問題	(14)
総量規制	(9)
公的資金投入に対する世論	(10)

金融機関の破綻	参考文献、資料
日本長期信用銀行	(9)、(11)
日本債券信用銀行	(9)、(11)
山一証券	(9)、(29)
三洋証券	(9)
北海道拓殖銀行	(9)、(23)、(24)

文献・資料リスト

- (1) 朝日新聞政治部『竹下政権の崩壊：リクルート事件と政治改革』（1989、朝日新聞社）
- (2) 朝日新聞社会部『ドキュメントリクルート報道』（1989、朝日新聞社）
- (3) 岩田規久男『金融政策の論点：検証・ゼロ金利政策』（2000、東洋経済新報社）
- (4) 臼井俊紀「日韓高速船の破綻」三橋良士明,田窪五朗,自治体問題研究所『第三セクターの法的検証』（1999、自治体研究社）
- (5) オール投資編集部『日本の財テク軍団：金融収益稼ぎ出す企業のやり方』（1987、東洋経済新報社）
- (6) 岡崎哲二、星岳雄「1980年代の銀行経営」『平成バブルの研究 上』（2002、東洋経済新報社）
- (7) 奥村宏『総会屋スキャンダル：野村証券事件の構図』（1997、岩波書店）
- (8) 笠松健一「泉佐野コスモポリス公金支出指止事件」三橋良士明,田窪五朗,自治体問題研究所『第三セクターの法的検証』（1999、自治体研究社）
- (9) 衣川恵『新訂 日本のバブル』（2009、日本系経済評論社）
- (10) 久米郁男「公的資金投入をめぐる世論・政治」『平成バブルの研究 下』（2002、東洋経済新報社）
- (11) 共同通信社会部『崩壊連鎖ー長銀・日債銀粉飾決算事件ー』（2000、共同通信社）
- (12) 後藤好成「一ツ場リゾート開発」三橋良士明,田窪五朗,自治体問題研究所『第三セクターの法的検証』（1999、自治体研究社）
- (13) 近藤健彦『プラザ合意の研究』（1999、東洋経済新報社）
- (14) 佐伯尚美『住専と農協』（1997、農林統計協会）
- (15) 『週刊ダイヤモンド』特別取材班『そごう壊れた百貨店：乱脈経営の全貌とメインバンクの過ち』（2001、ダイヤモンド社）
- (16) 財務省財務総合政策研究所『安定成長期の財政金融政策：オイル・ショックからバブルまで』（2006、日本経済評論社）
- (17) 千代田国際経営法律事務所『対米不動産投資』（1987、第一法規）
- (18) 大都市圏研究開発協会『世界都市東京の創造と課題』（1990、ぎょうせい）
- (19) 日本経済新聞社『ドキュメントそごう解体：裁かれる「バブル経営」』（2001、日本経済新聞社）
- (20) 日本経済新聞社『ドキュメント イトマン・住銀事件』（1991、日本経済新聞社）
- (21) 日本公認会計士協会東京会『財務戦略と財テク』（1988、第一法規出版）
- (22) 浜中善彦『第三セクターの再生：東京臨海三セクの民事再生手続』（2010、金融財政事情研究会）
- (23) 北海道新聞社『検証拓銀破たん10年』（2008、北海道新聞社）
- (24) 北海道新聞社『拓銀はなぜ消滅したか』（1999、北海道新聞社）

- (25) 前川雄司「東京臨海副都心関連第三セクター」三橋良士明, 田窪五朗, 自治体問題研究所『第三セクターの法的検証』(1999、自治体研究社)
- (26) M・ボース『ブラックマンデーの衝撃』(1988、東洋経済新報社)
- (27) 宮尾攻『日本銀行の研究：ゼロ金利政策はこう迷走した』(2001、小学館)
- (28) 山崎博幸「チボリ訴訟」三橋良士明, 田窪五朗, 自治体問題研究所『第三セクターの法的検証』(1999、自治体研究社)
- (29) 読売新聞社会部『会社がなぜ消滅したか：山一証券役員たちの背信』(2001、新潮社)
- (30) 若島正浩「バブルのツケにあえぐ不動産・証券・財テク会社」『週刊エコノミスト』(1991年12月17日)

2 年表

ここでは筆者が作成したバブル経済期の年表を掲載する。この年表はバブル経済について大きな影響を与えたと思わしきものを中心として取り上げているため、バブルという時代の経済、社会、政治、金融などの事件、事象を時系列で把握できるようになっている。全国の公示価格の推移や公定歩合の推移も併せて理解の一助とされたい。また年表ではプラザ合意直前である1984年から政府によるゼロ金利政策が出される1999年までを一つの区切りとして捉えており、その間の事柄を纏めている。

西暦	日付	出来事	全国公示価格(平米)
1984年	11月1日	第二次中曽根改造内閣が発足する。	157,923 円/m ²
1985年	4月1日	日本電信電話公社がNTTへと民営化する。	172,527 円/m ²
	5月17日	男女雇用機会均等法が成立する。	
	7月	首都改造計画が出版される。	
	9月22日	プラザ合意が行われる。	
	12月28日	第二次中曽根第二次改造内閣が発足する。	
1986年	1月30日	公定歩合が4.5%になる。	238,387 円/m ²
	3月10日	公定歩合が4%になる。	
	4月1日	男女雇用機会均等法が施行される。	
	4月21日	公定歩合が3.5%になる。	
	4月28日	アークヒルズが東京都港区に建設される。	
	5月30日	民活法が制定される。	
	6月2日	衆議院による死んだふり解散が行われる。	
	7月23日	第三次中曽根内閣が発足する。	
	11月	第二次東京都長期計画が策定される。	
	11月1日	公定歩合が3%になる。	
	11月25日	三億円事件が発生する。	
1987年	2月9日	NTT株が上場される。	379,213 円/m ²
	2月22日	ルーブル合意が行われる。	
	2月23日	公定歩合が2.5%になる。	
	4月1日	国鉄がJRへと民営化する。	
	6月	臨海部副都心開発基本構想が決定される。	

	6月9日	総合保養地域整備法(リゾート法)が制定される。	
	6月30日	第四次全国総合開発計画が策定される。	
	10月19日	ブラックマンデーが発生する。	
	11月6日	竹下登内閣が発足する。	
1988年	4月1日	マル優原則的に廃止へ。	520,995 円/m ²
	6月17日	リクルート事件が発覚する。	
	12月9日	宮沢喜一蔵相がリクルート事件により辞任する。	
	12月24日	税制改革6法案が成立する。	
	12月27日	竹下改造内閣が発足する。	
1989年	4月1日	消費税が導入される。	567,412 円/m ²
	5月31日	公定歩合が3.25%になる。	
	6月3日	宇野宗佑内閣が発足する。	
	8月10日	第一次海部内閣が発足する。	
	8月30日	三井銀行が太陽神戸銀行との合併を発表する。	
	10月11日	公定歩合が3.75%になる。	
	10月31日	三菱地所がロックフェラーを買収する。	
	11月	大和証券による投資家へ損失補填が発覚する。	
	12月25日	公定歩合が4.25%になる。	
	12月26日	損失補填問題に対して政府が禁止の通達を出す。	
1990年	2月28日	第二次海部内閣が発足する。	662,660 円/m ²
	3月20日	公定歩合が5.25%になる。	
	3月27日	総量規制が発動される。	
	4月1日	太陽神戸三井銀行が誕生する。	
	6月	イトマンの内部告発文書が出回り、粉飾決算が発覚する。	
	8月30日	公定歩合が6%になる。	
	9月25日	イトマン事件に関連し住友銀行を大蔵省が調査を行う。	

	12月29日	第二次海部改造内閣が発足する。	
1991年	1月23日	イトマンの絵画購入総額が678億円であることが発覚する。	712,008円/m ²
	4月1日	東京都庁が新宿へ移転する。	
	4月1日	協和銀行と埼玉銀行が合併し協和埼玉銀行が誕生する。	
	4月23日	イトマンが伊藤と許を告訴する。	
	5月31日	港区芝浦にジュリアナ東京がオープンする。	
	6月20日	野村証券による投資家への損失補填が発覚、これを皮切りに証券会社全体における損失補填が問題化する。	
	7月1日	公定歩合が5.5%になる。	
	7月23日	イトマン事件の関係者が逮捕される。	
	11月5日	宮沢内閣が発足する。	
	11月14日	公定歩合が5%になる。	
	12月30日	公定歩合が4.5%になる。	
1992年	2月7日	マーストリヒト条約が調印される。	635,230円/m ²
	2月14日	東京佐川急便事件の関係者が逮捕される。	
	2月19日	経済企画庁が昨年にバブル景気が終結したこと発表する。	
	3月1日	暴力団対策法が施行される。	
	3月1日	育児休業法が施行される。	
	3月25日	長崎県にハウステンボスが開業する。	
	4月1日	太陽神戸三井銀行が名称をさくら銀行へ変更する。	
	4月1日	東邦相互銀行が伊予銀行に合併される。	
	4月1日	公定歩合が3.75%になる。	
	7月27日	公定歩合が3.25%になる。	
	8月27日	金丸信が佐川急便事件への関連により副総裁を辞任する。	
	9月21日	協和埼玉銀行が名称をあさひ銀行へ変更する。	
	10月31日	大蔵省が都市銀行の不良債権額を12.3兆円と発表する。	

	12月12日	宮沢改造内閣が発足する。	
1993年	2月4日	公定歩合が2.5%になる。	513,746円/m ²
	3月6日	金丸信元自民党総裁が脱税容疑で逮捕される。	
	8月9日	細川内閣発足により55年体制が崩壊する。	
	8月26日	港区にレインボーブリッジが開通する。	
	9月21日	公定歩合が1.75%になる。	
	10月4日	借地借家法が成立する。	
1994年	4月25日	西新宿に新宿パークタワーが完成する。	379,529円/m ²
	4月28日	羽田内閣が発足する。	
	6月30日	村上内閣が発足する。	
	8月1日	借地借家法が施行される。	
	8月5日	福徳銀行5億円強奪事件が発生する。	
1995年	4月14日	公定歩合が1%になる。	316,119円/m ²
	8月	住専への立ち入り調査が行われる。	
	8月8日	村上改造内閣が発足する。	
	8月30日	兵庫銀行が破綻する。	
	9月8日	公定歩合が0.5%になる。	
1996年	1月11日	橋本龍太郎内閣が発足する。	274,916円/m ²
	1月22日	第136回国会が開幕、住専の処理を審議した住専国会である。	
	3月29日	太平洋銀行が破綻する。	
	4月1日	東京三菱銀行が誕生する。	
	6月6日	太平洋銀行破綻に伴い、わかしお銀行が設立する。	
	6月21日	特定住宅金融専門会社の債権債務の処理の促進等に関する特別措置法が成立する。	
	11月5日	第二次橋本龍太郎内閣が発足する。	
1997年	4月1日	消費税が3%から5%へ上昇する。	251,444円/m ²
	4月27日	日産生命が債務超過により破綻する。	
	9月11日	第二次橋本改造内閣が発足する。	
	11月3日	三洋証券が破綻する。	
	11月17日	北海道拓殖銀行が破綻する。	
	11月22日	山一証券が破綻する。	

	11月26日	徳陽シティ銀行が破綻する。	
1998年	4月1日	日本版金融ビッグバンが始まる。	236,328 円/m ²
	6月22日	金融監督庁が発足する。	
	7月30日	小渕内閣が発足する。	
	10月23日	日本長期信用銀行の特別公的管理、一時国有化が決定される。	
	11月16日	北洋銀行、中央信託銀行が営業開始。	
	12月13日	日本債券信用銀行の特別公的管理、預金保険機構が株式を強制取得することが決定される。	
1999年	1月14日	小渕第一次改造内閣が発足する。	218,576 円/m ²
	3月3日	日銀がゼロ金利政策を実施する。	
	4月1日	阪神銀行がみどり銀行と合併し、みなと銀行が誕生する。	
	4月11日	国民銀行が破綻する。	
	5月22日	幸福銀行が破綻する。	
	6月12日	東京相互銀行が破綻する。	
	10月2日	新潟中央銀行が破綻する。	
	10月5日	小渕第二次改造内閣が発足する。	

3 新聞で報道された地上げに関する記事の紹介

本論においては地上げ業者の意識を従来からの地上げ業者と、バブルに入ってから参入してきた新規の地上げ業者にわけて記述した。ここではバブル期における悪質な地上げ業者の実態を報じる新聞記事を紹介することによってその理解の助けとしたい。

○1986年10月22日の日本経済新聞では、住友商事と住友不動産の元幹部らが宅地開発プロジェクトの融資名目で農林中金の子会社である協同住宅ローンから16億2千万円を騙し取った事件を報じている。この事件の発端は、不動産会社である「都市企画設計」による地上げが地主との交渉が難航したことにより失敗し、その結果都内の金融機関から借りた十数億円が返済不能になったことである。逮捕された元幹部らはそれらの資金の保証を行っていたために、債務返済に充てる為に住宅ローンから金をだまし取ることを計画した。逮捕された元幹部らは偽造した土地売買届出書や事業計画書などを証拠とし、金融機関から16億2千万を融資させ騙し取ったのである。日本経済新聞はこの記事で地上げの実態にメスが入ったとしている。それは、地上げの裏には大手不動産会社が存在しているということである。

○1987年6月2日の日本経済新聞では、地上げ業者による脱税が報じられている。保有する物件を隠したまま棚卸を行ったり、架空の工事経費を計上したりするなどの方法によって会社の所得を1982年から1984年までに計10億7700万円も低く申告していたことが問われている。この記事では東京地検特捜部が地価高騰の元凶の一つである悪質な地上げ業者による脱税に厳しい態度で臨むことを明らかにし、バブル経済期における地上げ業者の意識を感じさせるものとなっている。

○1987年6月26日の読売新聞では、悪質な嫌がらせを受けた新宿区の住人が地上げ業者を告訴することが報じられている。住人は地上げに際して立ち退きを拒否したために、自宅にダンプカーが突っ込んでくるなどの嫌がらせを受けた。住民は地上げ業者ら6人を建造物損壊罪で告訴する。告訴を受ける地上げ業者側は、嫌がらせでは無く作業中に生じた事故であるとし、ダンプカーについては心当たりがないとしている。

○1987年6月30日の日本経済新聞では、暴力団による架空地上げ詐欺について報じている。容疑者は不動産会社に対して良い物件の地上げが進んでいるとして話を持ちかけ、計5億7000千万円を騙し取った疑いがある。犯行の際には不動産売買契約書、借地権付き建物売買契約書、立ち退き承諾書を偽造し、架空の地上げを演出した。

以上4つの記事について取り上げたが、これらの記事からは当時の地上げ業者がどのような手法で地上げを行い、また地上げを利用して金を得ていたかがわかる。バブル期においては暴力行為によって住民に立ち退きを迫り、偽造された売買契約書を用いて詐欺行為を働き、脱税によって私腹を肥やすということが悪質な地上げ業者の中では行われていたのである。これは本論で述べた通り、社会的使命から離れ、利益に偏重した地上げ業者の姿を浮き彫りにしていると考えられる。

また記事の中には悪質な地上げ業者に対して立ち向かう住民の姿を報じるものもある。自宅を損壊させられ、脅迫を受けていたとしても、泣き寝入りせずに悪質な地上げ業者と法廷で争おうとする様子は、地上げに対する当時の住民側の意識を知る手掛かりとなるのではないだろうか。

ここで挙げた事例はごく一部にすぎないが、それでもバブル当時の地上げ業者の意識と、地上げに対する住民の意識を垣間見ることができる。それだけ当時の地上げはインパクトがあり、社会問題として認識されていたのである。