

バブルへGO!!

日経平均株価が4月に15年ぶりに2万円台を回復し、その後も堅調に推移している。それで浮かれて「バブルへGO!!」というわけではない。この表題から、「タイムマシンはドラム式」というサブタイトルがついた広末涼子主演の映画と気づいた人は、かなりの映画好きだ。

阿部寛扮する財務官僚がバブル崩壊以降多額の借金を抱える日本経済を救おうと、その原因は平成2年3月に大蔵省が実施した不動産融資総量規制にあると考え、洗濯機型タイムマシンを偶然発明した恋人をその時代に送ってそれを阻止しようとするストーリーで、良くできたコメディなのだが、当時その渦中にあった者にとっては笑ってばかりもいられない内容となっている。

ところで、バブルという表現は崩壊してから使われるようになったと思われるが、実は異なる。昭和60年のプラザ合意とその後の金融緩和策により東京の地価は急激に上昇し始める。当時、地価調査やその対策を担当していた国土庁は、急激な地価上昇が様々な弊害をもたらしていることを指摘され、その時に現在の地価上昇はビールの泡（バブル）のようなものと説明している。つまり、ビールを勢いよく注ぐと泡の部分が大きくなるように、土地取引が集中することにより、その土地が本来持つ価値（収益還元価格など）以上の価格で取引されるが、やがてビールの泡は消えて注いだ量（実態）に見合う体積となるように、土地の取引価格も適正な価格に収れんするという比喻である。

しかし、その後も地価は上昇し、昭和62年には東京の公示地価が平均で前年の2倍となる。地上げ屋などと結びついた悪質な不動産業者やそれに融資する金融業界などを規制する必要があったが、いずれの監督権限も国土庁にはない。唯一、国土利用計画法の中に規制区域を指定して、地価凍結を行うという手段があるのだが、経済活動への影響を考えると劇薬ゆえ適用したことは一度もなく、「抜かすの宝刀」とか「抜かずの宝刀」とか揶揄されていた。

その後、監視区域制度などを設けて適正な取引価格に向けた行政指導も行うが、効果は限定的であったため、国土庁は土地転がしの実態調査を集中的に行う。

千代田、中央、港の都心3区に絞って地上げが行われているところを現地調査し、地図に落として登記簿を収集。短期間に売買が繰り返されている土地に抵当権を設定している金融機関をリストアップした。当時の銀行協会会長は、都市銀行に限って土地転がしなどに融資することはあり得ないと明言していたが、そのリストには大手都市銀行が名を連ねる結果となった。

国土庁から調査結果を示された大蔵省銀行局は驚きを隠せず、その分対応は素早かった。しばらくして、朝日新聞1面に「証拠突きつけ指導、大蔵省と国土庁がスクラム」という記事が載る。都市銀行の幹部が大蔵省に次々と呼ばれて土地転がしに融資している実態を指摘され、厳しく指導を受けたという内容である。

これが昭和62年7月。しかし、土地転がしか否か、融資の段階で個別に土地の取得目的を事前チェックすることには限界があったということだろう、この2年8か月後に総量規制が実施される。銀行は不動産取引について、リスクを取って評価価格の7～8割程度の融資額に留めるのが通常であるが、当時は金融緩和の中で地価上昇を見込んで10割以上の融資をしていた。そういう中で不動産融資の総量が絞られたので、高値売却を目論んだ物件の買い手は現れず、歯車は一挙に逆回転を始めたのである。ある意味、総量規制は規制区域の指定による地価凍結に準ずるような結果をもたらしたと言える。

映画では、総量規制をストップさせることに成功し、その後も日本経済は順調に発展し、レインボーブリッジが2本並んで架かっているバブリーな光景のエンディングとなっている。映画と違って現実の泡はやがて消えるのであるから、結果を見て言えば、東京の地価が1年で2倍となり、誰もが異常だ（企業が本業を忘れて財テクに走り、土地が投機対象となっている）と感じた昭和62年の段階で公定歩合の引き上げや不動産融資の規制措置に踏み切っていたら、その後の後遺症もずっと軽かったはずである。

さて、株価2万円台回復は、現在の経済環境からして適正と評価する者が多いようであるが、東京オリンピック、リニア新幹線などといって平成元年の3万8千円台をもう一度と嘯し立てる向きには注意が必要なこととは言うまでもない。