

論 説

日本の資産構造に関する歴史的研究

—— 土地資産の統計から ——

田 村 安 興

目次

1. 問題の所在と先行研究
 2. 日本の国富の検討
 - (1) 第二次世界大戦前の統計
 - (2) 第二次世界大戦後の統計
 3. 土地資産と国民所得の統計
 - (1) 日本と欧米先進国の比較
 - (2) 国の資産構造をめぐって
 4. 日本の土地価格に関する論点
 5. 日本の土地資産と農地転用
- 結

1. 問題の所在と先行研究

土地は企業にとって投資の一部を構成するのみならず、公共目的、住宅にも必須である。そのさい埋立地以外の新規に供給される土地は農地法によって定められた手続きを経て、農地などから農業目的以外に転用する必要がある。農家以外の開発業者が水田から他用途に転用する場合の許認可手続きは容易ではない。また、農地価格は栽培される農産物価格、農業地代に必ずしも連動せず、その資産価値は転用されるとともに高くなる。古典学派以来の研究によると、土地価格は経済成長とともに上昇し続けることが指摘されてきた。一般に、国

の資産的価値は非農業部門の発展とともに増加することは必然的な現象であり、土地資産は経済成長とともに絶えず増加し、その逆は稀であった。

ただし、国の資産に占める住宅地の資産割合は増加する傾向があるが、農地の資産的価値は時代とともに低下せざるを得ないことは先行研究から明らかにされている。国別の資産構造の差異はその国の経済の特徴を反映する。

従来、戦前、戦後直後の土地問題の研究は旧講座派を中心として地主制研究に矮小化されることが多かった。国民経済に占める農地、宅地、資本に関する定量的な研究の蓄積は必ずしも十分ではなかった。

日本の土地価格は高度経済成長期から高騰し、1990年代初頭にはバブルを生んだ元凶とされてきた¹。その後の地価下落傾向は大都市周辺部ではほぼ終結し、地価は上昇に転じつつあるが、地方では引き続き下落している。都市部以外の土地は低金利政策や量的緩和策の維持、不良債権処理が徐々に進んだにも拘わらず、地価は長期に渡って下落を続けている。日本のように20年にも及ぶ地価下落一辺倒の傾向を経験した国は稀である。21世紀初頭のアメリカではIT不況、リーマンショックがあり、不良債権処理が急速に進められたものの、数年で不動産市場は回復した。市場回復に大きく貢献したのは証券化による投資資金の導入であった。不動産は引き続き金融市場の主要な構成要素となっており、金融危機の発火点が不動産となる状況は広がっている。特に日本でもJ-REITの登場によって都市部の商業地、住宅地が世界の金融市場に組み込まれた。東京都心など大都市の不動産市場ではファンドによる不動産の売買が引き続き活発である。

各種市場は、国際経済のグローバル化の中において、ボーダーレス化が進む。市場活動は各国において強い因果関係を持って形成され、土地市場においても例外ではなかった。1980年代後半から90年代初頭のバブル経済と土地問題に関する認識については見解が分かれている。

従来、土地問題は、国民に対して適正に住宅が提供されるべきであるという立場から税制や資産格差とともに論じられる事があった。また、国民経済の中

¹ 経済企画庁(1993)『年次経済報告』

で土地資産が占める位置を理論的に明らかにしようという視覚、日本の大都市固有の問題とする見方、日本の所有権を絶対的に優先される政策が問題だとする政策論、土地が金融商品としてグローバル市場に流通している金融論など様々な視覚からのアプローチがあった。「住宅と公共施設の適正な価格を提供するという事だけではなく、コモンズとしての社会的文化的便益が欠落すること」²とする発言もあった。これに対して、岩田規久男(1978)(1993)らは土地問題、バブルをあくまで理論で説明されるべきと主張した。同氏は、土地の需給関係について、現在資産効果と負の代替効果の関係を理論的に明らかにした。「他の条件を一定として生じるとすればフローの土地供給は地価が上昇するとかえって減少することがある」³と述べた。

フローの土地供給は他の条件、すなわち税制、金利、転用規制の緩和、経済成長、土地利用計画などの諸条件によって異なることは当然であるが、短期的なフローの土地供給条件を一定とすると、土地供給量は地価と代替効果の関数となる。ただし、戦後の日本における土地供給量は、後述するように数年から10数年間隔で大きく変動した。

土地問題とは、少数者が土地への支配力を行使することによって多数者との間に利害対立が生じている事態である。私的資本である土地の収容や取引に関する規制は国ごとに異なる。日本では土地の私的所有権が強い反面で、都市計画・公益目的による土地収容は困難であり、農地から宅地への転用には農地法による厳しい制約があるという日本特有の土地問題を抱えている。一般に土地取得とその価格は土地市場とともに各国、各地域における土地と金融政策、市場経済の成熟度にも規定される。日本の土地問題の根源には、利用より私的所有権を優先してきた明治以降の土地政策にあるとする見方が多かった。

本稿は日本の土地と資本に関して、従来は十分に活用されていなかった統計データを整理してその推移を歴史的に明らかにしようとするものである。

² 宮本憲一(1994) 5頁

³ 岩田規久男(1978)『土地と住宅の経済学』41頁

2. 日本の国富の検討

(1) 第二次世界大戦前の統計

日清、日露戦間期において繊維を中心とした軽工業と兵器産業を軸とした重工業の循環ができ、日本の産業革命が一応の完了を見たということが山田盛太郎の所説であった。日露戦後の日本政府、特に内務省は日本が西欧諸国と並ぶ世界の“一等国”となったと輿論にむけて宣伝した。しかし、その当時の日本が軍事強国ながら経済力は未だ中進国であった。

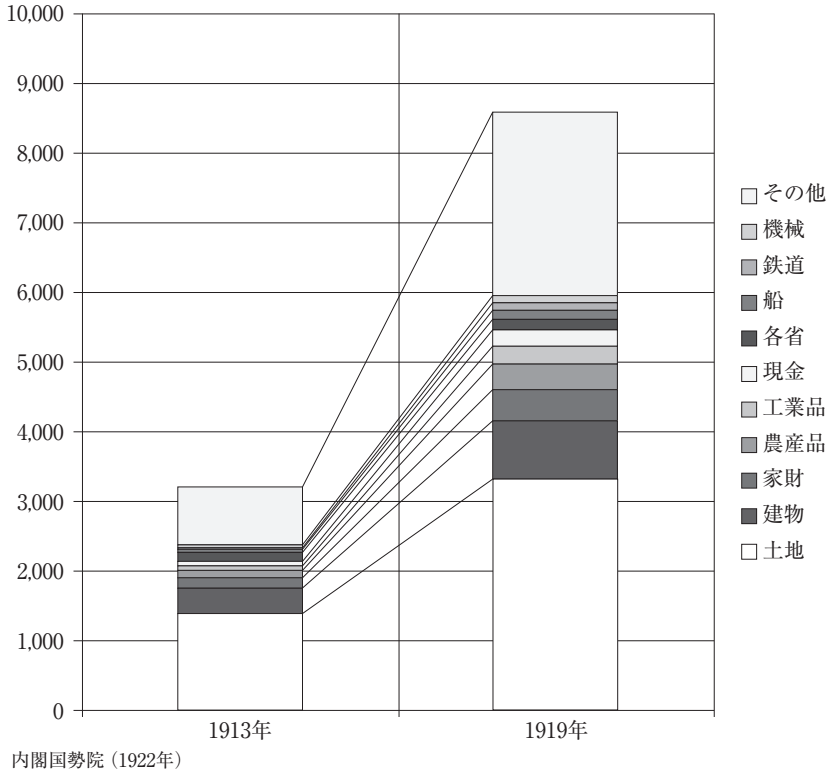
日露戦争期の1903(明治36)年～1904(明治37)年において、当時の日本政府(内閣国勢院・現総務省統計局)が把握した欧米先進諸国の国富は、アメリカ合衆国1071億ドル、イギリス1082億ドル(本国729億ドル)ドイツ778億ドル、フランス468億ドルであった⁴。当該時期から約10年後における日本は1913(大正2)年320億円、1919(大正8)年861億円であった。当時の為替レートで換算すると、1913年160億ドル、1919年430億ドルであり、大戦前のフランスの水準に達した。第一次世界大戦(1914～1917)を経て欧州が戦場となり国富が減耗したために、日本の国力が相対的に上昇した。ただし日本社会の実態は依然として農村経済が多くを占めており資本の集積が未熟であり、先進諸国と日本の国富のストックには大きな差異があった。

内閣国勢院『戦前戦後における国富統計』(1922年)は、第一次世界大戦前後1913(大正2)年と1919(大正8)年における国富統計を示した。この時期ほど日本の国富と経済規模が拡大した時期はなく、第一次世界大戦を挟んだこの期間のわずか6年間で国富は約2.7倍に拡大した。

以上のように日本の国民所得は第一次世界大戦期において急増する。この時期における国富の構成には次のような特徴がある。第一にそれまで国民資産の多くを農地資産が占めていたが、資本市場の伸長という欧米諸国と同様の変化が生じたこと。ただし、それまでの農地が占めていた水準にまで資本は伸びて

⁴ 内閣国勢院『戦前戦後における国富統計』1922年

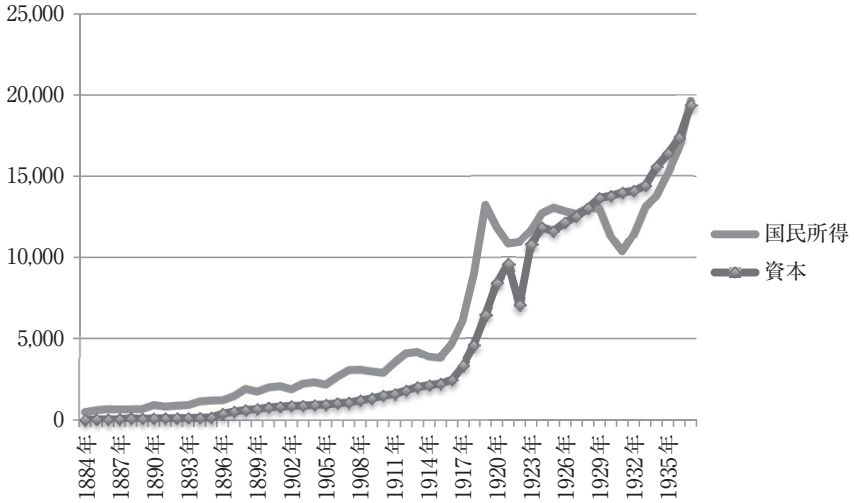
図1 第一次世界大戦前後の国富内訳 (100万円)



いない。第二に、諸先進国と比較すると、日本では国富に占める農地の割合が大きな部分を占めてきた。

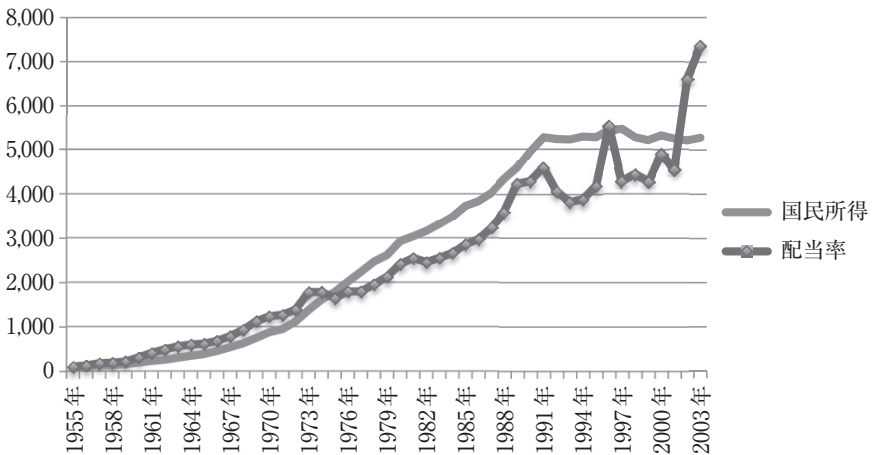
図2に1884(明治17)年以降1937(昭和2)年までの国民所得と資本金額を示した。第一次世界大戦期における好景気のなかで国民所得と資産は大きく伸びた。しかし1926(昭和元)年以降資本金の伸びが国民所得を上回り、昭和恐慌時において国民所得が低落した時期においても資本は低下していない。戦時体制下において国民所得と資本はほぼ同額になっている。これを同時期の欧米と比較すると、欧米諸国の資本、土地ストックは国民所得の数倍に達しているが、日本の資本ストックは1930年代まで単年度の国民所得に及ばず、第一次世界大戦後の10年間、日本の国民所得は長い低迷期を迎えた。1930年代からの戦時・準

図2 日本の国民所得と資本の推移 (1884年~1940年：百万円)



日本統計研究所 (1958年)

図3 日本の第二次世界大戦後の国民所得と配当率伸び率推移 (1955年基準：%)



総務省統計局『日本統計年鑑』

戦時体制期によって日本の国民所得と資本はようやく停滞局面から脱した。

(2) 第二次世界大戦後の統計

トマ・ピケティ (Thomas Piketty) は次の事がいずれの資本主義国にも共通する歴史的傾向であることを明らかにした。すなわち、(資本収益率) $r >$ (経済成長率) g という命題の例外は両大戦間期だけであり、その傾向は欧米諸国に共通すると述べた。ところが図 2, 3 に示したように日本においてはその逆であった。戦時体制下と戦後高度経済成長期、並びに21世紀初頭においてのみ(資本収益率) $r >$ (経済成長率) g は妥当しているが、その他すべての時期においては $r < g$ である。第二次世界大戦後の日本において、国民所得の伸び率を配当率の伸びが上回った時期は、高度成長が始まった1955年(神武景気)から1974年(第一次オイルショック後)のみあった。1974年以降2003年までは国民所得の伸びが配当率の伸びを上回った。2003年は大手銀行の不良債権処理がほぼ終了した時期である。従来、欧米企業に比べて日本企業の配当性向は低かったが、21世紀に入って企業業績の回復と配当性向の上昇によって配当率の伸びは国民所得の伸びを上回る傾向がみられる。配当率は2002年度から大きく増加し、2006年度をピークに一時減少したものの、2011年度以降は、再び増加傾向にある。

3. 土地資産と国民所得の統計

(1) 日本と欧米先進国の比較

トマ・ピケティは、世界の資本主義国において、資本収益率が経済成長率より経常的に大きくなり、富の社会的格差の増大傾向、土地を含めた資産格差の歴史的推移を示した。また、ピケティは土地資産の中の主要部分が農地から住宅地に移ることを明らかにしている。本稿末の附図に引用した資料によると、欧米先進諸国の数百年間、国富に占める農地はほとんど増加しなかったが、宅地が占める割合はこの間に急増している。ピケティは諸外国の土地資産の推移について大要以下のように述べている。「1770年米国の国民資本は国民所得の

3年分(300パーセント)であり、国民資産^{そのうち}の半分は農地であった。農地は国民資産の50パーセントを占め、農地資産は国民所得の150パーセントであった。20世紀に入り農地の割合は減少し、宅地が増加している。20世紀前半には宅地と農地は逆転し、20世紀後半には農地の割合はとるに足りない割合となり、国民資本の中の宅地の割合は50パーセント近くとなった。イギリスも米国とほぼ同じ推移であるが、両大戦間期における国民資本の減少が顕著である⁵。]、ピケティが作成した先進国の統計では、18世紀から19世紀までは農地が国富の50パーセント以上を占めていた。

土地資産を農地と宅地に区分して検討する際に、以下の地理的条件を考慮する必要がある。農地と宅地に区分した土地の内訳が諸国間で大きく異なっている。日本の農地面積が国土に占める割合は12パーセントから多い時期でも15パーセントにすぎない。これに対して欧米諸国の農地面積は国土の40パーセント強を占めている。また、農地の総面積を比較すると、米国は日本の100倍、イギリス、ドイツは日本の3～4倍、フランスは6～7倍である。農地の絶対量でも構成比においても日本ほど農地が少ない国はない。次節以下に示すようにそのような農地をめぐる地理的な前提条件にも拘らず、日本の国内資産に占める農地の割合は産業革命以降も高かった。第二次農地改革以前の農地は投機対象となり、国富に占める比重が高かった所以がある。

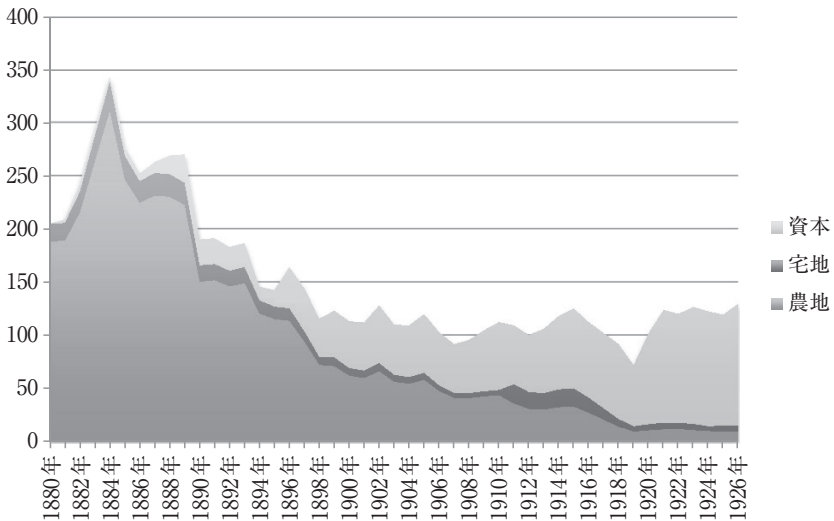
日本の100倍を超える広大な農地をもつ米国でさえ、20世紀初期にはすでに住宅地の資産が農地を上回っている。20世紀後半以降農地が占める割合は、米国の国富の数パーセントに過ぎなくなったが、住宅は資本の50パーセント近くに達した。イギリスは20世紀初頭に住宅が農地を上回り、20世紀後半以降、住宅が資本の50パーセントを占めるようになった。農産物輸出が多いフランスでも18世紀以降、農地の割合が比較的多かったが、20世紀初頭以降は住宅が国の資産の大半を占めるようになり、住宅と農地は逆転した。以上の様に20世紀初頭において国富に占める農地の割合が減少することは先進国に共通する歴史的趨勢であった。

⁵ Thomas Piketty "LE CAPITAL" 『21世紀の資本』2014年12月

過去の統計からみた日本の例を示そう。日本では西洋先進国と比較すると資産構成の推移は異なっている。日本は第一次世界大戦後においてGNPと資本金が急増する。明治期には少なかった資本が1910年以降土地資産を上回り1940年まで単年度国民所得を超える水準に達する。資本が急増した時期は1910年代でありきわめて短期間に日本の資本は集積した。これに対して宅地の伸びは資本の伸びに比べて少なく、第二次大戦後まで宅地の割合が農地より少ない。すでに世界有数の工業国、軍事大国となっていた時代においてさえ日本では農地が土地資産総額の大部分を占めていた。

欧州諸国では農地資産が単年度国民所得を下回るまで低下する時期は19世紀までさかのぼらなければならない。しかし、日本では1940年代以降においても農地が宅地と逆転することはなかった。宅地が農地を上回るようになるのは戦後高度成長が始まる1950年代であり、欧米諸国と比較すると50年から100年の遅れがある。日本が零細錯乱的で狭隘な農地と慢性的な宅地供給不足という国

図4 日本の国民所得比資産の内訳（1880年～1927年：国民所得を100）



日本統計研究所『日本経済統計集』1958年
朝日新聞社『明治・大正期日本経済統計総観』
日本統計協会『日本長期統計総覧』

土の条件を考慮しても、農地資産>宅地資産という国民資産の構造は1950年代まで変化していなかった。

(2) 国の資産構造をめぐって

日本の資本金総額が土地価格総額を上回るようになる時期は1910(明治43)年頃である。1920年代以降、国富の中で資本は急速に比重を高めた。しかし国富の中で、宅地が農地より少ないことはこの時代における欧米先進国とは大きく異なっていた。第二次大戦期以前における日本の農地資産は大きな割合を持っていた。

日本の地主制度は昭和初期には西日本では大幅に後退していたが、農地改革によって農地は農外資本による土地投機の対象ではなくなった。昭和戦前期においては農地への投資が他の金融資産よりもはるかに多くを占めており、日本の資産構成は産業革命後においても西洋とは異なる構成であった。

戦後高度成長期以降になってやっと、宅地資産が農地より多くの部分を占めるようになる。日本が欧米諸国なみの資産構造となる時期も50年から100年の時間差があったと見ることができる。高度成長期以降における日本の国民所得比資産構成を図5に示した。1950年代に宅地資産が農地を上回るようになり、実物資産より金融資産が増大する。

宅地、農地、現物資産、金融資産の構成比を資産構造と定義する。

かつてコーリン・クラークは、就業構造から第1次産業、第2次産業、第3次産業と産業構造を区分した。そして第2次産業は不定であるが、第1次産業は低減、第3次産業は逡増するという学説が今日まで有力である。

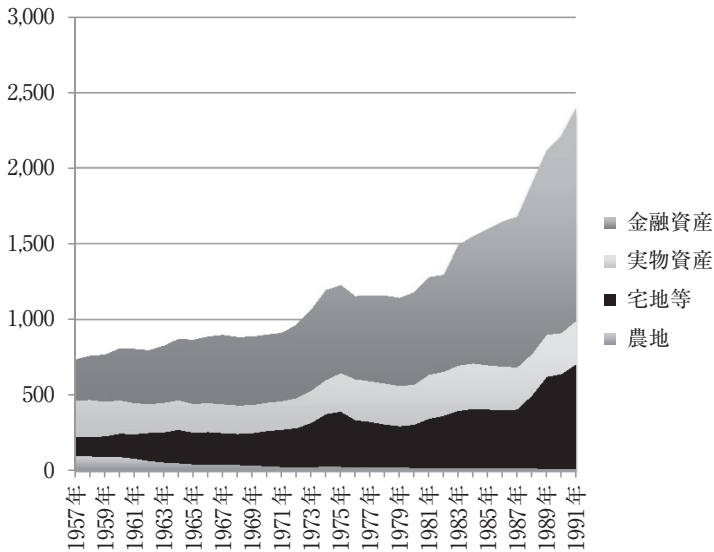
国の資産構造は以下のように推移する。

①農地、②宅地、③資本、④金融資産の割合は、経済発展によって変化する。経済発展とともに金額ベースではいずれの資産も上昇するが、GDP、国民所得比で見た資産構成は次のように変化する。

① 農地資産

農業社会が後退するとともに農地資産は低下する傾向をとる。農業社会が支配的な時代、工業化が未成熟な時代では農地資産が国富の主要な割合

図5 日本の国民所得比資産の内訳（1955年～1991年）



日本不動産研究所『田畑価格及び賃借料調』

総務省統計局『日本統計年鑑』農林水産省『農林水産統計表』

ここでいう実物資産とは土地を除く建物・機械・原材料・製品などの形で保有する資産

を占める。また地主制が優勢な国，農業が重要な産業である国においては産業資本が成立して以降も農地資産が国富の中で多くの割合を占める場合がある。

② 宅地資産

宅地資産は労働市場の拡大と都市化によって拡大する傾向をとる。農村から都市にむけて人口が移動すると農地から宅地，工業地，商業地へと土地は流動化し，宅地資産が増加する。

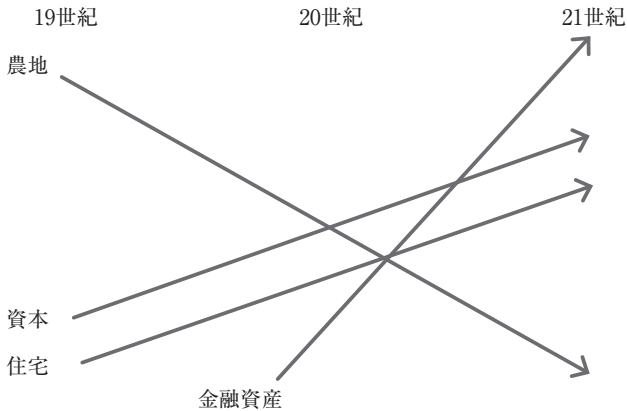
③ 現物資産

資本の拡大とともに現物資産は増加する傾向をとる。

④ 金融資産

金融資産は金融市場が優勢となるとともに拡大する傾向をとり，金融資産が国の最も主要な資産となる。資本，土地も金融資産の一部に組み込ま

図6 国の資産構造の歴史的変動モデル



れ，国際市場が形成される。

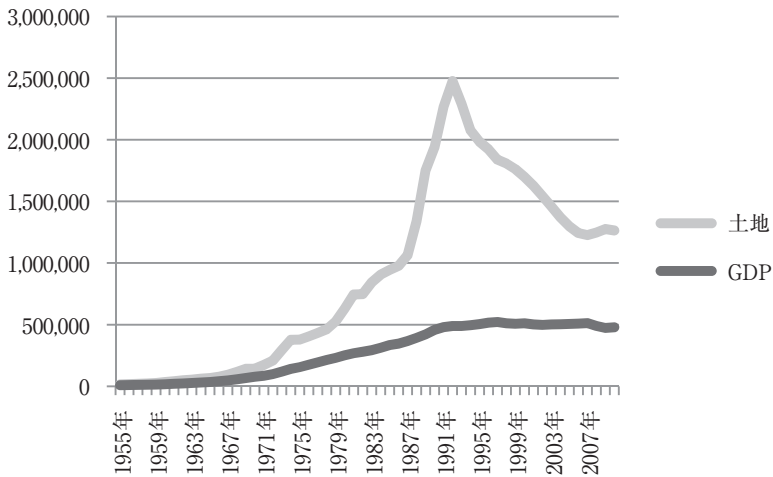
以上のように，農地>宅地>現物資産>金融資産となり，国の資産構造は推移する。

国民経済の中で金融資本が主要な役割を果たす時代においても，農地が重要な国富となるか否かは，農業が産業構造の中で重要な割合か否か，地主制の有無，土地現物市場の存在などの諸条件に依存する。昭和戦前期までの日本の資産構成は，農地>宅地>資本という状態であった。

日本は農地が非常に狭いにも拘らず，農地が資産の太宗である期間が永かった。かつての日本は有数の資本主義国でありながら，農地が主要な投機対象であった事がある背景にある。第二次世界大戦後における農地改革において投機の対象となっていた地主制がくずれ，自作農的土地所有制となり食糧自給も達成された。しかし，戦後の農地・土地問題には次のような日本固有の農地問題が存在した。日本本土の田畑は小規模零細錯雑的な土地所有であり，大規模耕作者への農地集積は困難となった。これは明治以降の土地法制と農村の貧困に主たる要因があるが，道路整備，公共事業，都市計画に関して，国が一元的に管理し，地方公共団体への権限の一括移譲がなされなかったことも日本の土地管理の問題点であった。

農地改革や農地法に関して自作農的土地所有保護の建前からこれを積極的に評価する見方があった。1960年代の農政の転換期以降、競争力がある農業の振興と土地流動化は、推進されてきたが未だ実現されない。農地法は自作農的土地所有権を明確にし、不在地主による農地取得を困難にし、農外所有者による資産的農地所有を禁じたために、投機目的での農地所有は少なくなった。また農地の宅地、工場用地への転用にも規制を設けた。しかし、逆に零細農地の開発には規制を設けず、都市計画の無計画性が露呈した。高度成長期以降の土地の高騰と土地投機、公益目的による土地収用の困難性は社会インフラとしての公益事業の遅れをもたらした。高度成長期以降、農地から宅地への無秩序的転用が進み、土地価格が高騰した。高度成長期において宅地の比重が急速に増大して、日本の土地資産額は1991年にはGDPの5倍となった時をピークとして、以後GDPの2.5倍まで漸減している。

図7 日本の土地資産とGDP (1955年～2010年 :10億円)



総務省統計局『日本統計年鑑』

4. 日本の土地価格に関する論点

日本の土地問題を経済学の枠組みの中でどのように位置づけるかという基本的な命題に関して、1960年代から次のような論争があった。それは日本の土地価格形成には経済学の常識が当てはまるか否かという素朴な疑問から出発した。当てはまらないと主張する論者は伊東光晴(1967)、新沢嘉芽統・華山謙(1970)らであった。伊東光晴や新沢嘉芽統らがかつて主張したことは、地価は周辺部から都心に波及する「限界地波及」現象があるとする説である。ところがそのことは大都市の周辺部における一時期の現象に過ぎないものであった。彼らの所説は、限界値に端を発する上昇の波が波及して地価を上昇させるために、普通の財のように需給で地価が決まらないという奇妙な土地異質論であった。伊東光晴氏や新沢嘉芽統らの主張と岩田規久男との激しい論争は事実によって決着がついた。新沢らの議論で無視できないことがあるとすれば、日本の大都市周辺における転用面積の減少がみられたことであった。これは日本の土地制度の規制と都市周辺部の供給農地不足に起因するものであった。一方で、過疎地域においては転用圧力がなく供給が常に過剰であった。1970年以降、過疎地域においてもその地域の中心部においては需要が多いが周辺部では転用が少ないという傾向がある。これらは需給関係のなかで説明できる。

次に、1980年末から90年初頭にかけての地価高騰をどの様に評価するかをめぐる論争があった。この時期の地価高騰はバブルであったのか否かという議論である。この時期の地価高騰にはバブルが含まれていたとされている見解があった。一方で、ファンダメンタルによって説明されるべきであるとする見方や折衷的な視点があった。

旧経済企画庁『年次経済報告』(1993)はこの時期の地価高騰についてバブルが含まれたと述べた。80年代後半の資産価格の大幅上昇に関する同報告では、①ファンダメンタルズに沿った部分 ②ファンダメンタルズを越えたバブルがあった、としてこの時期の地価高騰について折衷的な見方を示している。それ以後の地価下落については、90年前後に相次いでとられた土地基本法以降の税

制面の見直しや、金利の引上げ、土地関連融資の総量規制の導入などの措置によるところが大きいと述べた。同報告をはじめとしてこの時期の地価上昇がファンダメンタルにそっていないとする見解が大半であった。ただし、説明ができない自体をバブルとして片付けることは違和感がある。バブルとされた時期においても経済現象として説明されるべきであった。ファンダメンタルによって説明できるという見解の代表的は岩田(1993)である。筆者も地価の変動はバブルとして片付けるべきではないと考える。

岩田らの説では、(地価上昇率) $g > (\text{利子率}) r + (\text{流動性プレミアム}) \beta$ でなければバブルは発生せず、 $g > r$ であってもバブルではないとする。地価が変化すると、土地需要は代替効果と資産効果を通じて変化するが、土地と金融資産の代替効果には流動性、不確実性の差も加味される。

土地投資が増加する推進的動機は、第1に、投資家が負債を負っているかプラスの金融資産を保有しているかに依存する場合、第2に転用費用をどのように評価するかが β に影響を与える。土地資産には取得時から大きな不確実性があり、流動性プレミアムは大きくならざるを得ない。資産としての土地には金融資産と比較すると明らかにリスクがある。取得、売却時のリスク、売買手数料、固定資産税、流動性リスクなどが他の金融資産のリスクより多い。したがって地価には将来にわたる長期の利子プレミアムが見込まれる必要があり、この利潤獲得が困難であれば売買、開発にはブレーキがかかる。1990年代初頭まで土地価格が右肩あがりであった時には本来の流動性プレミアムが過少に見込まれていた。

このように農地転用を伴う土地売買は、地権者にとってリスクを伴うために高い期待収益率が求められることになる。リスクが高いほど資産価格は低くなる。資産の価値は期待収益を利子率とリスクプレミアムの和で割り引いたものであると考え、これが理論価格とみなされてきた。一般に、住宅地の理論地価としては家賃を住宅ローン金利で割り引いたものを考える。商業地の理論地価としてオフィス賃料を長期金利で割り引いたものを用いることが一般的である。地価 P は、賃賃料を(金利-収益期待上昇率+土地保有税率)で割った数値を用いる。理論地価は、①その資産がもたらす期待収益、②資産の利子率、

③リスクプレミアムという三つの要素によって決まるという考え方である。

かつて、リスクが大きな株式や債券と比較しても短期的な土地の価格変動の波は大きくなく、土地資産は右肩上りに上昇した時期があった。しかし、長期的な土地資産額の変化は上昇期と下落期が明確に生じる。期待上昇率には明確な変動の波があるからである。高度成長期以降、期待上昇率の波はいくつかの画期があった。

土地売却によるリスクプレミアムをどの程度見込むかは、国債などの安定的な金融商品の売買と比較する場合はこれまででは多かったが、安定的な金融商品と土地とを比較するとリスクプレミアムが低すぎる。土地取引と比較した金融商品があるとするれば、為替リスクがある外国株式、債券などに加えてリスクプレミアムがプラスされるべきである。

土地価格は以下のように示される。

土地の限界生産力 F_k は地代 F_i 、利子率 r 、生産物価格 1 、地代に対する税率 θ とすると

$$F_k = \frac{(1 - \theta) F_i}{P} = r$$

$$P = \frac{F_i}{r + \theta r}$$

農地は市場からの立地、土壌の性質等によって地代が大きく異なる。また農地を保有する動機が耕作目的である場合と資産的保有の目的とでは保有期間や土地の利用方法が著しく異なる。日本の農地所有の問題は、耕作して農業収入を得ることが主たる目的ではなく、固定資産税対策として農地のままで保持するために転用が妨げられることである。従来、私的所有権優先の法体系と農地所有への様々な優遇措置が土地流動化が妨げられてきた。農地の所有権優先が貫かれている限り転用への規制が解消されず、土地流動化が減少するとリスクプレミアムは増大する傾向が続く。

期待収益から差し引くリスクプレミアムをどの程度加味するかは、値上がりが見込める都市部との地方では非常に大きな差がある。特に農地から宅地への

転用は差益が大きな反面、地価上昇期待から農地を長期所有している場合が多く、隣接する周辺農家への影響も大きい。売買には取引業者への仲介が必要となり、金融資産より割高な売買手数料を含めて売却先を決定する事が金融資産より容易ではないだけではない。農地からの転用にとまなう固定資産税増など社会的、歴史的要素が加わる。また転用を行うためには、農地法による規制があり、届け出申請、許認可手続の複雑さ、煩雑さを伴う。売買にとまなうリスクに加えてそれらの転用リスクが加えられなければ転用は容易ではなく、期待収益率が上昇しないと転用は促進されない傾向がある。

5. 日本の土地資産と農地転用

農地転用を行う場合、(1) 地権者である農民が農地を転用する時は農地法第4条によって、(2) 所有権者以外への移転や貸借によって転用する時は第5条により、農林水産大臣及び都道府県知事の許可が必要である⁶。水田の場合は非農地への転用は厳しく制限されてきた。地主的土地所有への回帰阻止と食糧供給という名の元に自作農的土地所有保全を目的とするものであったが、この旧農林省主導による法体系が地方主導による都市計画を行う事を妨げた。その意味ではこの事が農地転用の促進を妨げ、地価を異常に高騰させる要因の一つとなった。

日本の農地面積は1961年の609万 ha をピークに一貫して減少し、2008年にはピーク時の7割の462万 8 千 ha となっている。耕地のかい廃要因をみると、耕作放棄と宅地等への転換が大部分を占めており、2008年ではそれぞれ全体の41%、39%となっている。また、耕作放棄地面積は1985年以降増加し、2005年には38万 6 千 ha となっている。

近年の転用面積は毎年約 1 万ヘクタールであるが、1990年初頭には 2 万ヘクタールが転用されている。全耕地面積の中に占める毎年の転用割合は 2 パーセントから 3 パーセントであるが、大規模宅地開発に占める農地転用面積は半分

⁶ 農地法第5条において農林水産大臣の許可が必要な場合は4 ha 以上の転用であり、本稿でいう大規模土地取引とは4 ha 以上の転用を指す。

近くを占めている。農地転用面積は1971年以降減少しており、バブルと言われた1980年代末から1990年代初頭でも微増にとどまっている。1974年から91年までの時期において農地転用によって地価高騰圧力を抑える事ができなかった。図8に転用面積と地価総額の相関関係を示した。74年～91年の曲線が垂直ではなく、右上りであれば土地バブルとはならなかったであろう。

日本の土地価格の動向にとって、農地転用は以下のような傾向がある。①日本の都市周辺において高度成長期に農地転用が進み、都市部周辺にまとまった農地が少なくなっている。②農村部の農用地区域、市街化調整区域内の農地の転用需要は供給圧力より常に少ない。③農地から宅地への転用規制と税制が複雑な仕組みによって行われてきた。④計画的に土地が取用されず、適切な転用と都市計画の整合性が計られなくなっている。⑤農地価格が地代と乖離して農地間に著しい価格差を生んできた。⑥農地転用が都市の地価高騰の要因となってきた。

土地供給面積は以下の総計である。

(土地供給面積) $L = (\text{不動産市場供給面積}) A + (\text{新規農地転用面積}) B + (\text{森林原野開発面積}) C$

新規土地供給価格と既存の農地価格水準は数倍の価格差がある。BとCの地価と土地造成後の価格差が極めて大きい。しかし、大規模土地取引税は金融商品取引税より高い水準である。また相続税についても金融商品は減免措置や名義代替が容易であるが、登記済みの現物土地には相続税リスクがある。したがって地主にとって農地転用と農地保有の意思決定は単に価格差や利率によって決まらず、メリット、デメリットは互いに相殺される。このことが、たとえ大幅に地価が上昇しても転用や売却をせず、地権者が農地のまま保有する理由である。農地が転用されるためには転用、売却益がリスクプレミアムをはるかに上回るものでなければ実現しない。

(土地面積) $L = A + B + C$

(期待利率) i , (宅地保有税率) γ , (農地税率) θ , (リスクプレミアム) β , (転用面積増加率) α , (土地取引税) κ , (金融商品取引税) δ ,

前提条件: $\beta > i + \gamma + \theta + \kappa - \delta$

$$L \times P(\gamma - \theta) < L \times P(i + \beta) a$$

$$\gamma - \theta < (i + \beta) \times a$$

γ と θ は約10倍以上の差がある。

以上が新規土地面積が増加する条件であり、宅地が安定的に供給される条件である。期待利率が β 倍にならないければ農地を転用する動機ならず、農家は将来にわたって期待利率が増大することが見込まれない限り農地を手放さない。

1991年以降における地価下落局面は市街化区域農地の左辺の農地税率 θ を増やしても右辺が増加しなかった。この時は $\gamma - \theta > (i + \beta) \times a$ であった。期待利率 β が少なく、かつ a がマイナスの値である。

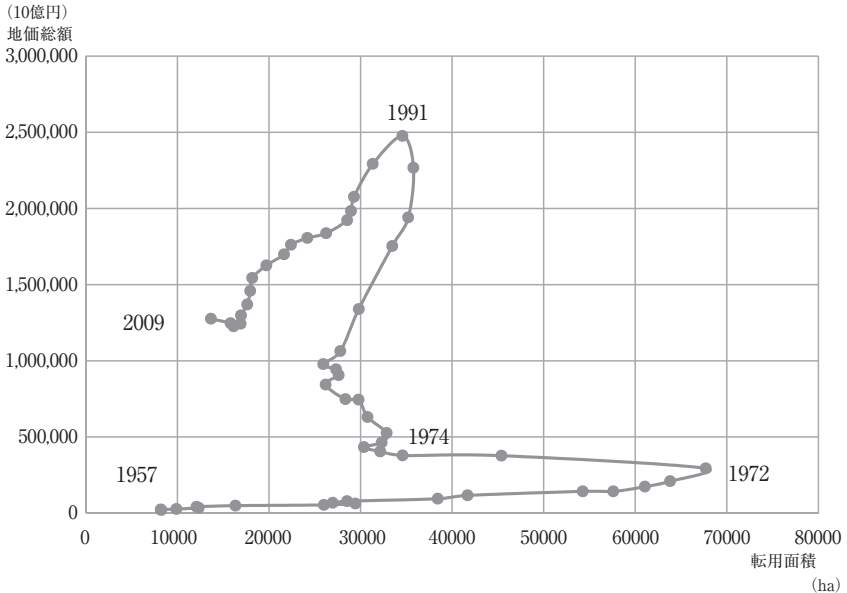
80年代後半から90年代初頭までの地価上昇は著しいものであったが、以下に示すように1955年から72年までのような農地転用を伴った上昇水準ではなかった。政府はバブル経済への無策という批判をかわすために、89年12月には土地についての基本理念を定めた土地基本法を制定し、91年1月には総合土地政策推進要綱が閣議決定した。この直後に公的な宅地開発機関等に対する貸出を除き総量規制を実施し、不動産関連の資金の流入が大幅に抑制され、それまで高騰した地価が下落に転じる。資産価格が下落しはじめると、バブルとは逆のメカニズムが作用し、値下がり予測が需給を緩和させ価格が下落した。地価下落局面に入ると、利率がマイナスに近くなってもリスクプレミアムは低下しない。地価が反転するためには期待収益率の上昇と転用面積の増大が必要である。地価変動が通常の景気変動以上に長期的な波動をとる要因がここにある。

農地を宅地に転用する場合、土地保有者である農家は、市街化調整区域、農用地の場合、農用地税率を考慮に入れる。期待収益率に関する農家は売却リスクを避けようとする。ゼロ金利に近づき、期待上昇率が上昇すると分母はゼロに近くなり、賃借料の趨勢は高騰する傾向をとる。農地転用は地価と税率の動向によっても影響される。

図8は時系列でみた日本の土地転用面積(X軸)と地価総額(Y軸)の相関関係を表わす散布図(1957年～2009年)であり、図10には農地転用を加味した土地供給のモデルである。

図8 土地転用面積(X)と地価総額(Y) (1957年～2009年)

——時系列でみた相関関係を示す散布図——



総務省統計局『住宅・土地統計調査』
農林水産省『農林水産統計表』

図8に示した日本の土地転用と地価総額の相関関係は以下の4つの時期に分けられる。①1957年から1972年まで、転用面積が急激に増加し地価が上昇。②1972年から1974年まで、転用面積が急減して地価は横ばい。③1974年から1991年、転用面積は増減がなく地価が上昇。④1991年以降、転用面積が減少して地価が低落。

日本の土地価格と転用面積が同時に上昇した時は1971年までであった。これ以降の土地価格は数年の下落の後、1974年から1991年まで17年間上昇する。1974年以降の地価高騰は農地から宅地への供給不足が要因の一つであった。90年代初頭のバブルと言われた時期においても農地転用は高度成長期のような上昇は見られなかった。むしろ土地供給不足であったことが地価の上昇を招いたと言えよう。

1991年以降は地価が低下し転用面積は減少している。転用面積が大幅に減少

図9 農地転用を加味した土地供給のモデル

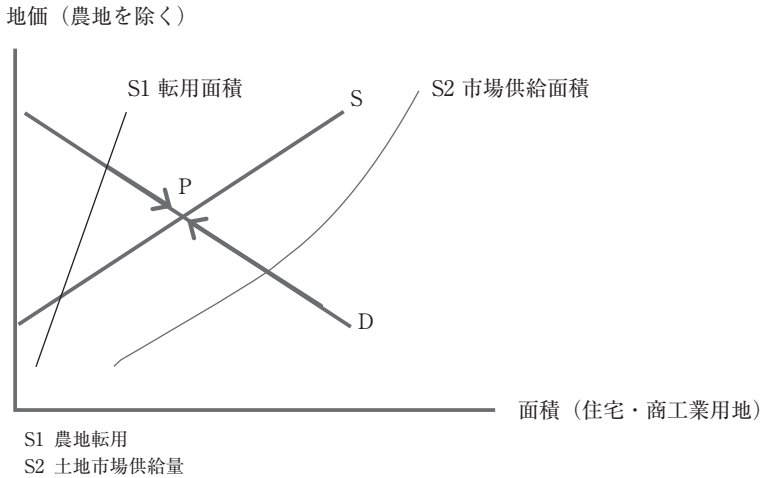


図10 日本の農地転用面積の推移（1957年～2009年）



した時期は列島改造ブームからオイルショックに至る1972年から1974年までの3年間と、日本の成長が実質的に終焉した1991年以降の20年間であり、この期間において通例の傾向が認められる。1991年以降農地取引のリスクプレミアは本来の水準に近づいたと考えられる。この時期を含めて、農地転用面積は新規土地供給面積の数パーセントであり、その他は既存の宅地、商業地、雑種地

などからの供給量である。1999年以降、農地転用面積は漸減傾向であるが、大規模土地取引面積はリーマンショック期まで急増し、その後は減少している。

結

日本の国民資産に占める農地の割合は1950年代に至るまで宅地より多かった。これは諸先進国に比べて非常に遅いペースであった。日本の農地は狭い国土の中で2割にも満たない。農地が国土に占める割合と人口当たり農地面積が西欧先進国の数分の一から数十分の一の水準であるにも拘らず、産業革命以降においても農地が最も重要な資産であった。日本が農地が国富に占める割合が高かった背景には、日本が産業革命以降においても、農地が最大の投資対象であった事、住宅市場の発展が不十分であった事などがあげられる。

日本の土地価格は高度経済成長期以降高騰し、90年をピークにして下落している。20年にも及ぶ地価下落一辺倒の傾向を経験した国は稀である。今日、都市部の商業地、住宅地の一部は世界の金融市場に組み込まれ、首都圏などの地価は上昇に転じたが、都市部と地方との地価格差は広がっている。

農地からの転用面積と地価形成は重要な因果関係を持つ。1990年以降転用面積と土地価格総額は負の相関関係にある。安定的な土地供給と秩序ある国土計画のためにはスムーズな農地転用が必須であった。本稿で明らかにした様に1974年～1991年の地価上昇局面においては農地転用が進まなかった。その矛盾が「バブル」につながった。中央省庁の画一的な施策を廃止して、土地収容と管理の主体を地方に移管されなければ都市計画は是正されないであろう。

参考文献

(著書等)

- 伊東光晴(1967)「現代都市と土地問題」『世界』1967.11
岩田規久男(1978)『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社
新沢嘉芽統・華山謙(1970)『地価と土地政策』岩波書店
宮本憲一・植田和弘編(1990)『東アジアの土地問題と土地税制 台湾・韓国・日本』勁草書房

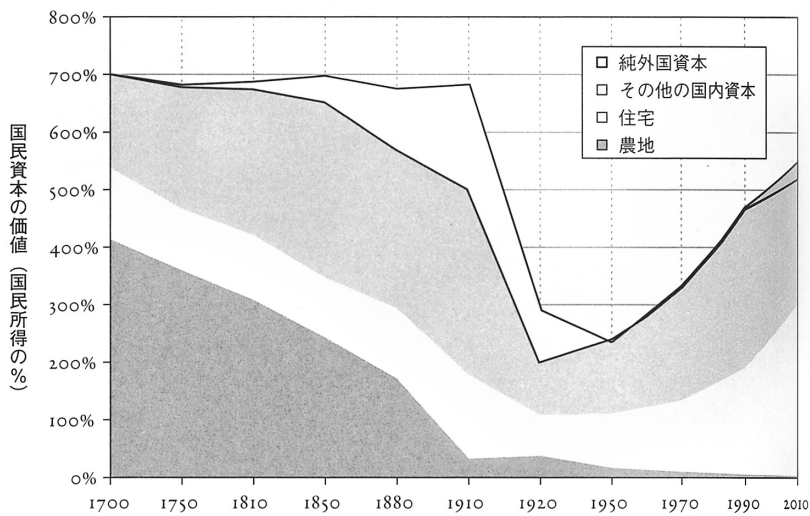
- 石田頼房 (1990) 『大都市の土地問題と政策』 日本評論社
原田泰・井上裕行 (1991) 『土地住宅の経済学』 日本評論社
岩田規久男編 (1993) 『土地税制の理論と実証』 東洋経済新報社
宮本憲一・植田和弘 (1994) 『日本の土地問題と土地税制』 勁草書房
David L. Callies “Land Use Law in the United States” 1994
米山秀隆 (1997) 『日本の地価変動』 東洋経済
Thomas Piketty (2014) “LE CAPITAL” 『21世紀の資本』

(統計等)

- 日本統計研究所 (1958) 『日本経済統計集』
経済企画庁 (1993) 『年次経済報告』
朝日新聞社 『明治・大正期日本経済統計総観』
総務省統計局 『日本統計年鑑』 各年
総務省統計局 『住宅・土地統計調査』 各年
農林水産省 『ポケット農林統計調査』 各年
国土庁 『土地白書』 各年
日本統計協会 『日本長期統計総覧』
日本銀行 『明治以降本邦主要経済統計』
『長期経済統計』 (1971) 東洋経済新報
農林水産省 『農林水産統計表』 各年
不動産研究所 『田畑価格及び賃借料調』
内閣国勢院 (1922) 『戦前戦後における国富統計』

附図

(1) イギリスの資産構造 (1700-2010)



(2) 米国の資産構造 (1770-2010)

