

中曽根政権と地価政策
～土地バブルはどうして生じたのか

東野裕人

**The Nakasone Administration and Land Policies:
How did the land price bubble occur?**

Hiroto Higashino

Abstract

I have analyzed the 1985 Plaza Accord as the main cause of the Japanese bubble economy of the late 1980s in the previous paper. However, this analysis might be too simplistic unless a close examination of land prices before the Plaza Accord is taken into account, because the prices had already risen before 1985. The sharp rise in land prices preceded the depression due to the yen appreciation after 1985 and to a series of reductions in the official discount rate after 1986. Thus, this essay discusses the rise in land prices and the land policy leading to this rise during the Nakasone administration in an attempt to offer a unique perspective on the Plaza Accord and the bubble economy by evaluating the land policy of the administration.

キーワード

プラザ合意、中曽根政権、土地政策

「我々は（日本銀行のこと、引用者注）地価の上昇が問題だといったが、大蔵省の見方は違った。東京だけの地価が上昇しているのであり、東京はニューヨーク、ロンドンと並ぶ世界の金融センターになりつつあるのだから当然だといわれた。」（山脇岳志『日本銀行の真実』 pp.21-22）

「次の時代なんか、もうこないという感じが、僕なんかにはあるな。ここまでに闇をつくってしまったら、日本列島という地面の上で人は住んでいくでしょうけれども、堅牢な社会を築くという意味では難しい。…少なくとも土地をいたぶったという意味での倫理的な意味で決算をしておかないと、次の時代はこない。土地投機を苦々しく見てきた者とし

*ひがしの ひろと：大阪国際大学グローバルビジネス学部准教授（2016.12.2受理）

ては、なんだか捨て鉢な気持ちなんですよ。」(司馬遼太郎「日本人への遺言」『週刊朝日』1996年3月1日号 p.38)

第1章 はじめに

拙稿¹では、バブル経済の本質的な原因をプラザ合意にもとめ、アメリカの経済政策の転換、経常収支問題を通貨調整で対応する政策の経済学的評価、さらには、プラザ合意に関与した中曽根、宮沢、竹下等の重要人物の回顧内容を踏まえて、プラザ合意を包括的、全体的に分析した。

バブル経済とは、土地や株などの資産価格の急激な上昇を意味するが、殊更、地価に焦点をあてて見ると、プラザ合意に2年先立つ1983年頃より、東京都内の商業地の価格はすでに上昇し始めており、1985年以降の円高不況と円高不況対策として1986年1月から始まる一連の公定歩合引き下げ(同年3月、4月、11月、1987年2月)によって一層上昇した。大平政権時代の「田園都市構想」からすっかり様変わりした「アーバン・ルネッサンス」を中曽根政権がスローガンに掲げ、都市の再開発へと舵をきったのが1983年1月であり、東京の地価は、ちょうど1983年以降に上昇し始め、さらに1985年からより急激に上昇した。そこで、本稿では、こうした事実を踏まえ、プラザ合意が成立した1985年よりも射程を広げ、中曽根政権誕生以降における地価高騰と高騰する地価に対する当該政権の政策について論じ、改めてプラザ合意とバブル経済との関連性についての再構築を試みる。

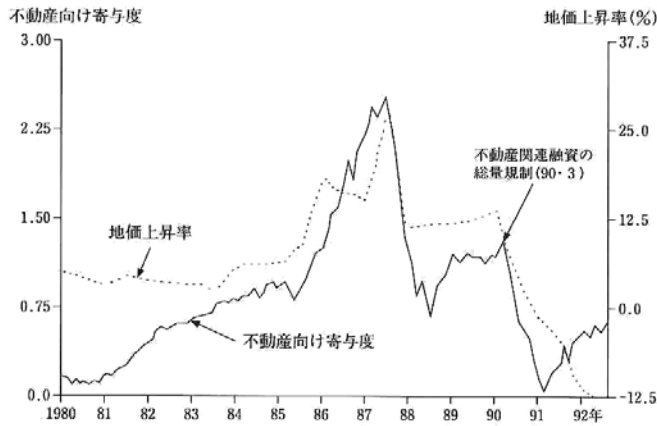
第2章 プラザ合意以前と土地～プラザ合意が土地バブルの導火線となったのか

(1) プラザ合意以前における地価

東京都内の地価は、1983年頃より都心3区(千代田、中央、港)の商業地から暴騰し始め、1984年1月1日時点における都心3区の商業地の公示価格は、前年比で21%台の上昇を示した。当時の東京都内の地価上昇の様子については、長谷川徳之輔(<http://www.mmjp.or.jp>、2013年12月15日閲覧)が次のように詳しく述べている。長谷川が行った千代田区神田の地上げの実態調査によると、地上げを行う不動産業者20社と金融機関10社は、地上げの用途目的を持っていなかったという。つまり、用途目的に基づいた実需というよりも確実に利益を得ることができると考えた投機であったわけだ。しかも、金融機関は、買収資金は言うに及ばず、税金や手数料、銀行に支払う金利までを貸し出し、買収後には、次なる買い手までを紹介した。

長谷川のインタビュー調査によると、一人だけが土地の利用目的を述べていたそうで、それは東京の国際化・情報化のために、ビルの利用が3倍になると予想し、土地を3倍の価格で買って採算は取れると算盤をはじめていたとのことである。このように、1983年頃よりすでに、東京都内の商業地の地価は急騰し始めたが、实体经济について言えば、1983年1月の完全失業率は2.72%で、当時において過去最悪の数字である。第二次石油危機以降の景気後退の底は、1983年1～3月期であり、しかも、景気は、1983年春頃からV字型に回復したのではないことは、1983年8月に、完全失業率が2.80%と過去最悪を更新したことからもあきらかである。秋風が吹くころになっても景気は依然芳しくなく、1983

図表1 不動産向け貸出残高寄与度と六大都市市街地価格指数（商業地）上昇率



(出所) 吉川洋編著 『金融政策と日本経済』 p.150

年10月22日、公定歩合が5.5%から5.0%へと引き下げられた。つまり、都内の商業地の地価は、未曾有の不況の中、上昇したことになる。

(2) プラザ合意以前における土地政策

プラザ合意（1985年9月22日）以前に東京の商業地の価格はすでに上昇していたが、それでは、プラザ合意以前における中曽根政権下では、どのような土地政策がとられていたのであろうか、あるいは、全くの無関心であったのだろうか。第二次石油危機に由来する景気後退は、1980年2月の景気の高潮から1983年1～3月期に底をうつまで36ヶ月間続き、当時における最長の不況であった。中曽根総理は、1982年12月3日、首相所信表明演説をおこない、基本的な施政方針を述べ、当面の取り組むべき課題として、国鉄を中心とした行政改革と財政再建を取り上げた。いずれも、デフレ効果が強く働く政策であり、不況の中にもかかわらず、デフレ政策を公約としたわけである。

1983年1月、中曽根首相は「アーバン・ルネッサンス」を唱えはじめ、同年2月23日、建設省丸山良仁事務次官に対して、宅地規制の緩和を検討するように指示した。この指示は、宅地供給を増やすためのもので、手法として民間の資本と経営を利用（いわゆる民活路線）するものであった²。しかし、建設省では、既にその2週間程前に、市街地の建物建設に関する容積率拡大の規制緩和政策を決定しており、さらに遡ると、1982年9月、建設省は宅地創出、開発促進のために、市街地調整区域の線引きの見直しを通達で指示していたので³、総理大臣就任直後になされた土地規制緩和は、必ずしも官邸からの突拍子のない指示ではなかったことがわかる⁴。

さらに、中曽根総理は、1983年3月12日の参議院予算委員会で、景気浮揚のために市街地調整区域の見直しや建築基準法の規制緩和を検討中であることを表明した。3月29日には建設省事務次官にたいして、山手線内の容積率見直しの指示を行い、4月5日の経済対

策閣僚会議においては、11項目からなる総合経済対策が決定された。ここにおいても規制緩和等による民間投資の促進が掲げられ、緊縮財政下での景気対策の方法がいかに限られていたかがうかがえる⁵。

しかし、1983年以降、このように声高に唱えられた宅地規制の緩和ではあったが、必ずしも直ちに土地取引を活発化させたわけではない。なぜなら、実際に規制を変更する権限を有する主体は各地方自治体であり、例えば、東京都の場合、1983年8月2日付けの「宅地開発指導要綱」の是正を求める国からの通達に対しても東京都は強く抵抗し、1987年6月になってようやく規制緩和を受け入れた程であったからである⁶。

このように、宅地規制緩和が速やかな効果を生まない状況であったので、中曽根首相のアドバイザーの一人であった小山五郎（当時三井銀行相談役）の提言をもとに、国公有地払下げが行なわれたと考えられている⁷。中曽根は1983年6月8日、大蔵省に国有地の有効利用の検討を指示したが、これが地価騰貴の契機となったと考えられている⁸。

国有財産の売却に関連する注目すべき事件は、ちょうどこの頃に起きる、国会でも追及されるようになった新宿西戸山開発株式会社への売却である⁹。この事件を簡単に振り返ると、次の通りである。1983年8月、中曽根首相は、大蔵省西垣昭理財局長に公務員宿舍用地の効率的利用について具体的な検討を行うよう指示を与え、その僅か1ヶ月後の9月に報告書が提出される。同年12月に「新宿西戸山開発株式会社」（中田乙一社長、資本金33億円）が民間ディベロッパー66社の参加を得て設立された。事業内容は、新宿西戸山の老朽化した公務員宿舍を撤去して、民間マンションと高層公務員住宅を建てるというもので、当該事業は前例のないスピードで進められた¹⁰。しかも、一般競争入札が義務づけられている国有財産の処分では、異例なことに、西戸山タワーホームズ用地は随意契約で払い下げられた。また、新宿西戸山開発株式会社の役員に、首相の資金源である東京興産社

図表2 国公有地払下げ地価と周辺公示地価

払下げ時期	払下げ物件	所在地	面積m ²	落札価格 (億円)	落札価格 (1m ² 当たり 万円)	周辺公示価 格(1m ² 当たり万円)
1984年 3月14日	品川駅 貨物跡地	品川区・ 港区	46,004	1,011.50	220	52
1985年 8月8日	紀尾井町 司法研修所跡地	千代田区	6,786	575	847	310
1986年 3月6日	九段国鉄官舎跡地	千代田区	575	62.6	1,089	228
1986年 12月1日	六本木林野庁官舎跡地	港区	11,600	882	760	320
1987年 2月4日	越中島駅構内用地	江東区	6,237	203.8	327	54.5
1987年 3月3日	田端鉄道病院跡地	北区	5,802	339.6	585	90
1987年 3月6日	蒲田駅 貨物跡地	大田区	4,822	656.5	1,362	862
1987年 3月6日	大森駅 貨物跡地	品川区	1,124	102.2	909	205

(出所) 佐藤美紀雄『ドキュメント 地価問題』p.268

長の野島吉郎が就任した。このように政治と結びついた利権の匂いが横溢する不透明な払下げであった。本事業を嚆矢として、その後多くの国有地が高値で売却されることとなった。

なお、本事案、昭和天皇在位60年記念10万円金貨売り出し（1986年11月）、NTT株上場（1987年2月）はその後バブルの引き金となった三種の神器とも呼ばれることとなるが、すべて大蔵省理財局が担当した。財政赤字に窮した国が、自ら財テクを行い、バブルを引き起こした象徴的事案と評されることになる¹¹。

第3章 プラザ合意以後と土地

(1) プラザ合意以後における地価

東京都心の商業地を中心に上昇し始めた地価は、80年代後半には、大阪圏から名古屋圏、そして地方へと波及し、用途別には商業地から住宅地へと広がった。つまり、土地投機は地域、用途を問わず全国に拡散し、その結果、六大都市の商業地の地価は、1990年には、1985年時の約4倍にまで上昇、1985年末に1004兆円であった土地資産総額（国民経済計算による推計値）は、1990年末には2.4倍に当たる2389兆円となった。この間の増加額1385兆円は、実に名目GDPの約3倍に相当する。

このような地価変動の要因を収益還元モデルに基づいて分析してみると、どのようになるであろうか。地価（P）は、①現在の収益（C）、②収益の将来見通し（g）、③安全資産の利回り（R_f）、④固定資産税の実効税率（T）、⑤リスクプレミアム（R_p）の要因によって決定される。

$$P = \frac{C}{R_f + R_p - g + T}$$

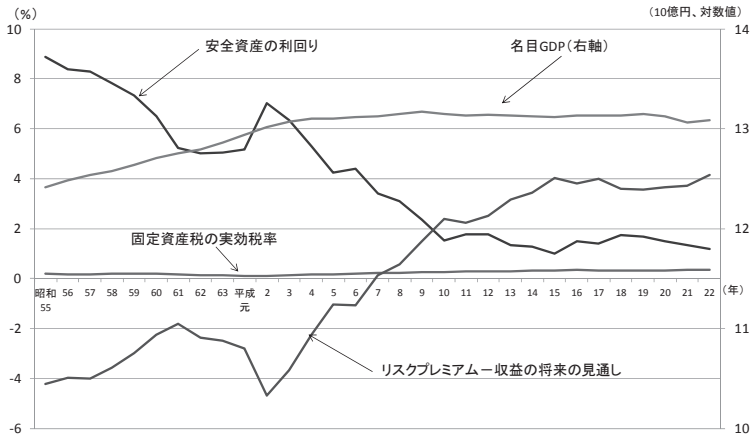
となる。

図表3を見ると、バブル期には、安全資産の利回りは比較的高い水準にあり、地価を下げる要因となったが、（リスクプレミアム マイナス 収益の将来見通し）は、極めて低い水準となっており、地価上昇に対する強い期待が生じていたことがうかがわれる。しかし、バブル崩壊後は、金利の低下が地価を押し上げる方向に寄与したが、それを上回るかたちで、リスクプレミアムの上昇や将来の収益期待の低下が発生したと考えられる。

(2) プラザ合意以後における土地政策

1985年5月、国土庁都市圏整備局監修のもと、『首都改造計画－多核型連合都市圏の構築に向けて』が発表され、2000年までに東京都区部においてだけでも、オフィス需要は約5000ha増加すると推計された。後に、当該計画における5000ha増加の見通しが独り歩きし、土地バブルを煽ったとの批判を浴びることになる数字だが、先述の長谷川は、1987年に「東京のオフィス不足が深刻化する」という当時広く信じられていた話は、腰だめの期待的な数値に基づき、根拠がないことを指摘していた。国土庁も、1987年11月、1986年から2000年までの東京区部のオフィス需要見通しを、約5000ha増加から1600ha～1900ha増加へと大幅に下方修正した。しかし、その後の東京の地価高騰を考えると、これらの需要

図表3 地価に影響を与える諸要因の変化



(出所) 『平成24年度土地に関する動向 平成25年度土地に関する基本的施策
要旨』平成25年6月 国土交通省 p.8

見通しの下方修正は、不動産業者をはじめとする、いわゆる世間に対して東京のオフィスが不足するという「神話」を払拭するほどの影響力を持たなかったことがわかる。

現実には、2000年の東京23区のオフィス床面積は、約8000haとなったので、2000年のオフィス空室率を約4%として算出すると、国土庁が行った1985年の推計よりは約1000ha少ないが、1987年の推計よりは2000ha程度多かったことになる¹²。それゆえに、1985年の約5000ha増加という国土庁の推計が極端に過大であったとは必ずしも言えないだろうが、当時における土地バブル的状況を煽る作用はあったわけだ。

さて、規制緩和と民間活力利用が一体となった中曽根民活路線は、その路線を実質化するため国公有地払下げを1985年以降一層推進し、地価は益々上昇することになる。値上がり期待に基づく投機的資金がつくった土地価格高騰は、バブルの様相からまさにバブルに移行したのがこの頃といえるのではないか。

土地高騰をもたらした象徴的事件の一つに、1坪当たり2798万円で路線価格日本一となった銀座5丁目に位置する老舗、東京鳩居堂の社長が相続税や固定資産税の支払いに悩み自殺した事件があげられる(1986年1月)。1986年後半頃からは、地上げや土地ころがしがより大きな社会問題となり、1987年になると暴力団が関係した地上げに関するトラブルが頻発した。銀行の安易な融資を背景にした地上げや土地ころがしが暴力の跋扈する社会をつくり、日本社会の基層を形成していた相互信頼という共同体モラルを崩していった。地価高騰により、マイホーム取得も難しくなり、人々の暮らしは大きな打撃を受けた。1985年に平均年収の5.62倍であった首都圏の中高層住宅平均価格は、1990年には10.02倍に達し、平均的な所得水準の人にとっての住宅購入代金は、絶望的な高さにまで高騰したからである。

(3) 地価抑制政策

こうした野放図な地価上昇に対して、国や都はどのように対処したのであろうか。プラザ合意後の1985年12月、国土庁と東京都は地価高騰対策連絡会議を設置し、国土利用計画法に基づく規制区域の活用について検討を行った。しかし、発動は見送られた¹³。

国よりも地価抑制により積極的であった東京都は、1986年9月、「土地取引の適正化に関する条例」を制定し、同年12月、国土法による土地取引事前届け出の対象となる取引面積を、2000㎡以上から500㎡以上に引き下げた。しかし、1件当たり100㎡以下の取引が過半数を占めたため、あまり効果がなかった。そこで、1987年11月、東京都は対象面積をさらに100㎡に引き下げることにした¹⁴。一方、この時期、国土庁が行ったことといえば、1985年7月、1986年4月、そして1986年11月に、住宅・不動産業界の9団体に地価抑制を要請しただけである¹⁵。

地価抑制政策に遅れた国は、1987年夏頃よりようやく政策転換を始めたと思われる¹⁶。まず、1987年6月、国土利用計画法が一部改正され、これに基づき、地価の監視区域制度が導入された¹⁷。同年7月、臨時行政改革推進審議会（土地臨調）で、土地対策について諮問がなされ、10月12日、審議会は「当面の地価等土地対策に関する答申」を発表した。答申の中で、(1) 不動産業者や金融機関等に対して、投機的な土地取引の自粛を指導すること、(2) 旧国鉄用地・国有地処分について、当該地域の地価高騰が鎮静するまで売却を見合わせる等が述べられた。

1987年10月16日、政府は回答を受け、「緊急土地対策要綱」を閣議決定し、同要綱を受けた大蔵省が土地関連融資の厳正化を金融機関に求めた¹⁸。しかし、住宅地供給の推進、都心部・東京湾臨海部における大規模プロジェクト等による供給増大が唱道される一方、国有地売却の見合わせを行う等矛盾する方策が同時に採られ、アクセルとブレーキを同時に踏むに等しい、全く混乱した状況であった。中曽根内閣は、1987年11月6日に退陣するので、おそらくは自らの任期内に土地対策に着手した実績を意識しただけの地価対策であったのだろう。

以上の経緯を踏まえると、中曽根内閣時代は、土地取引等に関連して投機的利益を得る一部の層と、地価高騰によって生活が脅かされる国民の多くの層の二極分解を生み出したが、こうした状況は放置されたことがわかる¹⁹。

(4) 中曽根内閣退陣後の土地政策

土地臨調は、より抜本的な土地政策確立のために、その後8ヶ月間審議を行い、1988年6月15日、「地価等土地対策に関する答申」を竹下内閣（1987年11月6日～1989年6月3日）に提出した。最終答申は、これまでの地価対策の失策を厳しく批判し、土地保存と利用の在り方についての基本的な理念を唱えた²⁰。最終答申に基づき、竹下内閣は「総合土地対策要綱」を閣議決定する（1988年6月28日）。しかし、当該要綱を実質化した法律である土地基本法は、リクルート事件をめぐる紛糾のせいもあり、短命の宇野内閣（1989年6月3日～1989年8月10日）を経て、結局、海部内閣時（1989年8月10日～1991年11月5日）の1989年12月に施行されることとなった²¹。ところが、この頃には既に東京の地価は

上昇しつつし、都心部では下落が始まっていたので²²、土地狂乱に対しては、結局のところ、すべての内閣は積極的な対応をとることなく無策に終わったわけである。

第4章 おわりに

1982年11月27日に首相に就任した中曽根は、1983年3月時点で景気浮揚のために土地関連政策（規制緩和）に着手したが、速やかな効果を得なかった。そこで、1983年6月、国有地売却の検討を指示、これが地価高騰の契機と考えられる。東京都心の商業地の地価は暴騰し始め、ほぼ1年後（1984年1月1日時点）には、前年比で21%台の上昇を示した。実体経済が過去最悪の状態であるにも関わらず、根拠もなく地価は上昇を続けた。

1985年以降の地価高騰は、プラザ合意による円高不況対策としての86年以降の一連の公定歩合引下げによるところが大きい。1985年から1990年にかけて地価は約4倍に上昇するなか、規制緩和と民活路線（国有地払下げの推進）の実質化が進む。この間、暴力を伴う「地上げ」や「土地ころがし」が社会問題としてクローズアップされても、中曽根内閣は土地バブルに対して、実質的な対策をとることなく政権を終える。

結局、政策転換は次なる竹下内閣成立（1987年11月6日）を待たねばならなかった。燎原の火のごとく上昇した地価は、首都圏では1988年にピークに達し、関西圏では1990年まで上昇し続け、全国的には1991年以降になってようやく本格的に下落することになる。

それにしても不思議なことに、土地投機が多くの国民を苦しめていたにも関わらず、この間においても中曽根内閣の支持率はさほど下がらなかった。時事通信社・中央調査社・共同通信社の支持率調査をみても、就任時（1982年12月）と辞職時（1987年11月）の支持率はほぼ同じで、最高支持率は、プラザ合意の前後（1985年7月～1985年9月、各社の調査時期により異なる）である。公約違反の売上税導入を図ろうとした期間（1987年1月～1987年8月、各社の調査時期により異なる）こそ不支持率が支持率を上回ったが、売上税法廃案（1987年5月27日）以後は、政権末期にも関わらず支持率は再び上昇した。つまり、土地問題が熾烈を極めていた時期、すなわち、プラザ合意前後から売上税導入を図ろうとした頃までの支持率は、さほど下がっていないのである。支持率からみれば、土地問題は、それほど政治的ダメージをもたらさなかったのである。

地価が高騰すれば、土地所有者の資産は見かけ上増大する。しかし、地価高騰によって利益を得るものは、自己の居住用や事業用以外に土地を所有している人や企業であり、零細規模の土地所有者が地価の高騰を喜んでいるとすれば、それは的外れなことである。全世帯の約70%が土地を所有していた当時において、しかも相続税を心配する必要のない多くの人々にとっては、地価高騰は他人事であったのであろうか。国民はそれほどの怒りを抱いていなかったのだろうか。

当時、NHKが土地問題を扱った特別番組に対する反響は、ロッキード事件を上回るものであったというが²³、なぜ土地問題は放置されたままだったのか。

事実、1986年7月6日の衆参同日選挙の圧勝によって、衆議院議員300名と参議院議員143名の議員数を置き土産にして、1987年11月6日、中曽根内閣は退陣する。手つかずのままに、土地問題を放置しても支持率にはほとんど影響を与えていなかったどころか、国

民はこの政権を大変支持していたことすらわかる。世論を常に気にしていた総理も、土地問題は政権にダメージを与えないことを知っていたのであろうと推測できる。

さて、中曽根政治のキャッチフレーズといえば、「戦後政治の総決算」が有名であるが、このフレーズは政権当初から用いられたわけではない。1982年10月10日、鈴木前首相から退陣と後継の内意を受けた日の中曽根日記には、政策綱領として、①行財政改革、②文化と教育の刷新、③議会制民主政治の刷新と充実、④国際協力、⑤戦後政治の見直しが述べられている²⁴。1982年12月3日、首相就任後初の国会所信表明演説で、中曽根総理が提唱したのは「たくましい文化と福祉の国日本」であり、1982年12月の自民党選挙対策本部の事務所開きから、「戦後政治の総決算」のキャッチコピーが使用されたのである²⁵。

戦後政治の総決算の意味するところは何か。一般的には、戦力なき軍隊といい、経済至上主義で過ごしてきた吉田政治の是正があげられる。「軍事的リアリスト」（永井陽之助の評）であった中曽根首相は、国の防衛を外国に依存しつつ経済的繁栄だけを求める商人的国家を唾棄すべきものと考えていたようである。しかし、実際には、中曽根首相が、吉田の商人国家などを吹き飛ばすほどの規模の（大蔵省理財局すらが儲けに走る）投機国家、商人的国家を造ったのである。本稿の眼目は、この事実が決して看過されてはならないという点にある。

(注)

- 1 「プラザ合意再考～経済敗戦か、それとも政治敗戦か」『大阪国際大学・大阪国際大学短期大学部紀要 国際研究論叢』第29巻第1号。
- 2 大嶽秀夫『自由主義的改革の時代』pp.190-191。
- 3 大嶽、前掲注2、p.192。土地税制に関しても、列島改造ブームや石油危機の影響による物価高に対処するため、1980年代以降、規制的政策からの脱却が図られた。1978年、1980年、1982年に実施された税制改正はいずれも緩和方向に転換したものであった（小峰隆夫編集『日本経済の記録』p.277、佐藤美紀雄『ドキュメント 地価問題』pp.212-215）。
- 4 むしろ、土地規制緩和は、1983年4月に行われた統一地方選挙と同年6月の参議院選挙をにらみ、内政重視の姿勢をアピールするために、各省庁に示した施策のうちの一つとの解釈が的を射ているだろう（大嶽、前掲注2、p.191）。
- 5 こうした規制緩和政策が推進された背景には、かつて建設省内に存在した土地の供給を重視する「宅地供給派」と、乱開発を防ぎ都市計画に沿った開発を目指す「都市計画派」との間で意見対立があったとされているが、1980年代以降は、「宅地供給派」の影響力が増大したことがあげられている（大嶽、前掲注2、p.194）。
- 6 大嶽、前掲注2、p.195。しかし、その頃は、高騰する地価を規制することが政策課題となっており、東京都は、1986年10月、土地取引適正化に関する条例を制定し、地価高騰に対処するために、国土利用計画法を改正し、監視区域制度をもうけ、小規模な土地取引も知事の権限によって規制できるようにしたのであった（長谷川徳之輔 HP：<http://www.mmjp.or.jp>、2013年12月15日閲覧）。
- 7 小峰、前掲注3、p.114からの再引用で、原典は、鎌形清男「ビッグプロジェクトのすべて 民生活とは何だろう」『時事問題解説 NO.479』である。
- 8 世界平和研究所編『中曽根内閣史 資料編』（p.736）。1983年10月の経済対策閣僚会議で「都市再開発、住宅建設等に資するため、公務員宿舍用地、国鉄用地等公有地等の有効活用を一層推進する」ことが謳われた。

- 9 中曽根首相への政治献金が多い不動産業者が加わっていたり、大蔵省が会社側と一緒に現地の環境影響事前評価作業を行った事等をふくめ、新宿西戸山開発株式会社の実態については国会で問題となった（大塚雄司「地価高騰 『中曽根民活』の虚構を衝く」『中央公論』1987年1月特大号）。
- 10 大嶽、前掲注2、p.198、小峰、前掲注2、pp.116-117。『中曽根内閣史 資料編』（p.749）には、旧司法研修所跡地を公示価格の約3倍で落札（1985年8月8日）された事案が払下げ第一号としているが、国鉄品川駅東口貨物操車場跡地4.6ヘクタールが公開入札で（公示価格の約4倍）で売却されたのは、1984年3月のことである。なお、1985年11月に国有財産関東地方審議会で、新宿西戸山開発株式会社への売却が答申されたが、この時点よりも2年ほど前、つまり首相就任1年以内から本事案は動いていたわけである。
- 11 斎藤貴男『国が騙した NTT株の犯罪』pp.64-65を参照。
- 12 小峰、前掲注3、p.284。
- 13 理由は、規制区域の指定をすると、地価の統制により土地取引の停滞がもたらされ、社会的影響が大きいと考えられたからである（小峰、前掲注3、p.290、東京大学社会科学研究所資料第15集『地価バブルと土地政策』p.6）。国の地価抑制への消極的な取り組みは、中曽根民活政策と個別利権との結びつきを強く示唆するものとなった。
- 14 佐藤、前掲注3、pp.278-288。
- 15 国土庁では、陣頭指揮を執っていた当時の末吉興一土地局長が、1987年3月に北九州市長選挙に出馬表明し、東京都は同年3月議会では三宅島の飛行場建設問題の対応等に苦慮しており、双方ともに地価高騰対策に本腰を入れる状況ではなかった（日本放送出版協会『世界の中の日本－土地は誰のものか』p.118）。
- 16 1987年10月、参議院決算委員会で国土庁土地局長が「地価高騰の抑制が急務」と発言し、11月、国会閉会中にも拘わらず、「土地問題特別委員会」を設置した。この特別委員会で奥野誠亮国土庁長官（当時）は、「地価高騰の問題点は、国民の住宅取得の夢を打ち砕き、経済の運営上も支障をきたす」と憂慮したが、それでも政府は抜本的な対策を何もとらなかった（『土地を考える』p.45）との評価もある。
- 17 この結果、地価が急激に上昇するか、上昇する恐れのある地域を都道府県知事は監視区域に指定することが可能となり、一定面積の取引の届けを義務づけることができるようになった。しかし、当時必要性が指摘されていた国有地や国鉄用地の取引は届け出の対象とはならなかった。また、大蔵省銀行局の通達も自粛を求めるものであり、土地関連融資は低下するどころか、伸びる一方であった。つまり、この時点での政策は、地価の抑制を図るために徹底されたものとは到底言えないものであった（竹中治堅「地価バブルへの対応はなぜ遅れたか」『平成バブル先送りの研究』p.109）。
- 18 国土利用計画法改正を巡る議論がなされていた1985年の秋頃は、公有地の売却規制を導入するのに積極的な国土庁と、売却益に関心があるために消極的な運輸省と大蔵省との対立が軸となっていた（飯尾潤「中曽根民活政策－理念・手法・利権－」『年報 近代日本研究15 戦後日本の社会・経済政策』p.243）。地価対策を目的として1974年発足した国土庁ではあったが、職員は、大蔵省、建設省、農林省等を含む19省庁からの出向者で構成されており、各省庁間の利害調整が主な役割であった。しかし、出向期間は、平均約2年で、土地に関する法律も、例えば、都市計画区域内は建設省所管の都市計画法、田畑は農水省所管の農地法、森林は林野庁所管の森林法、公園は環境庁所管の自然公園法がすでに存在しており、省庁間の利害調整が困難であった（日本放送出版協会、前掲注15、p.119）。
- 19 『朝日新聞』は社説（1987年1月23日）で、「戦後の総決算を言うなら、最優先の標的とすべき課題だが、“土地”から政治資金をかせいでいる政治家が多いせいもあってか、土地政策にはまったく力がこもらない。総決算どころか、国公有地の強引な払い下げや、容積率など各種の土地利用規制の緩和によって、地価の上昇をあおっているのが中曽根内閣の土地対策だ。田中内閣の列島改造と並ぶ悪政として、都市政策史上に長く残ることだろう」（都留重人『地価を考える』p.32より引用）と述べていたが、極めて正しい指摘である。

中曽根政権と地価政策～土地バブルはどうして生じたのか

- 20 小峰、前掲注3『日本経済の記録』p.293。
- 21 土地基本法の制定については、国土交通省『土地行政 オーラル・ヒストリー』p.134を参照。
- 22 「土地関連の憲法」と称される土地基本法は、私権の制限、公共福祉の優先（2条）、土地投機の排除（4条）等の理念が述べられており、国土利用計画法（1974年6月制定）とあわせて制定されるべきであったとの意見がある（佐藤、前掲注3、p.279）。当該法案作成の際、①マーケットメカニズムと地価との関係、②公共の福祉との関係について議論があった（国土交通省、前掲注21、p.137）。
- 23 日本放送出版協会、前掲注15、p.4。
- 24 世界平和研究所編『中曽根内閣史 理念と政策』pp.28-29。
- 25 その文言は、翌年4月の統一地方選挙、6月の参議院選挙、さらに解散総選挙対策のコピーであったと、服部龍二『中曽根康弘』（pp.195-203）は解釈している。

（参考文献）

- 飯尾潤. 1993. 「中曽根民活政策－理念・手法・利権－」『年報 近代日本研究15 戦後日本の社会・経済政策』。
- 大嶽秀夫. 1994. 『自由主義的改革の時代』中央公論社。
- 大塚雄司. 1987. 「地価高騰『中曽根民活』の虚構を衝く」『中央公論』1987年1月特大号。
1987. 「東京を救う『民活』はこれだ!」『中央公論』1987年3月特大号。
- 小峰隆夫編集. 2011. 『日本経済の記録 バブル/デフレ期の日本経済と経済政策（歴史編）1』佐伯印刷株式会社。
- 鎌形清男. 1986. 「ビッグプロジェクトのすべて 民活とは何だろう」『時事問題解説 NO.479』教育社。
- 国土交通省国土交通政策研究所. 2008. 『土地行政 オーラル・ヒストリー』国土交通省国土交通政策研究所。
- 斎藤貴男. 1993. 『国が騙した NTT株の犯罪』文藝春秋。
- 佐藤美紀雄. 1991. 『ドキュメント 地価問題』駸々堂。
- 司馬遼太郎. 1980. 『土地と日本人 対談集』中公文庫。
- 鈴木郁男. 1988. 『つくられた土地狂乱』新日本出版社。
- 世界平和研究所編. 1995. 『中曽根内閣史 資料編』丸ノ内出版。
1995. 『中曽根内閣史 理念と政策』丸ノ内出版。
- 竹中治堅. 2005. 「地価バブルへの対応はなぜ遅れたか」『平成バブル先送りの研究』東洋経済新報社。
- 都留重人. 1990. 『地価を考える』岩波書店。
- 東京大学社会科学研究所資料第15集. 1996. 『地価バブルと土地政策』東京大学社会科学研究所。
- 日本計画行政学会編 著者代表公文俊平. 1988. 『都市づくりからの土地問題 “際考”』学陽書房。
- 日本経済新聞社編. 1990. 『土地を考える』日本経済新聞社。
- 日本放送出版協会. 1987. 『世界の中の日本－土地は誰のものか』日本放送出版協会。
- 野口悠紀雄. 1989. 『土地の経済学』日本経済新聞社。
- 長谷川徳之輔 (<http://www.mmjp.or.jp>, 2013年12月15日閲覧)
- 服部龍二. 2015. 『中曽根康弘』中公公論新社。
- 原田純孝. 1990. 「理念なき土地基本法と土地政策の行方」『法律時報』第62巻2号。
- 村松岐夫/奥野正寛編. 2002. 『平成バブルの研究（上）』東洋経済新報社。
- 山脇岳志. 1998. 『日本銀行の真実』ダイヤモンド社。
- 吉川洋編著. 1996. 『金融政策と日本経済』日本経済新聞社。

