



政界のキーパーソンに聞く
**不動産市場の
活性化を図る
構造改革とは**

内閣府副大臣兼総理大臣補佐官

根本 匠 氏



政界のキーパーソンに聞く 不動産市場の活性化を図る構造改革とは

バブル崩壊以降、遅々として進まなかった不良債権問題。大手不動産関連企業もそのあおりを受けて、停滞を余儀なくされてきたのは周知の事実だ。だが、ここ数年、政府主導によるさまざまな政策の実効により、徐々にではあるが、回復の兆しを見せてきている。今後、さらに不動産市場を活性化させるにはどのような対策が必要なのか。この分野のキーパーソンである内閣府副大臣兼総理大臣補佐官の根本匠氏にうかがった。

金融機関の破綻を機に始まった 不動産市場の構造改革

——根本副大臣は、構造改革のオーソリティーとして、1990年代後半から「土地・債権流動化トータルプラン」や「金融再生トータルプラン」、さらにはデフレからの早期脱却に向けた「日本経済サバイバルプラン」の策定に関わってこられたわけですが、そのきっかけは何だったのでしょうか。

根本 ● 1997年11月に北海道拓殖銀行や山一証券などが立て続けに破綻、金融恐慌のような危機的状況に陥った際、「政治主導」で大手銀行に対する公的資金投入（資本注入）の方針が打ち出されましたが、これだけでは問題の根本的な解決にはつながらない。

金融機関の不良債権を実質的に処理するためには、金融機関と借手手の債権・債務関係を整理し、不良債権を金融機関のバランスシートから切り離す以外に手立てはない、ということで金融当局に代わってこの政策の企画・立案を任されたのが、「政策新人類」と呼ばれたわれわれ自民党の若手議員でした。

——そこで生まれたのが「土地・債権流動化トータルプラン」（98年4月）で、副大臣が中心的な役割を果たされたわけですね。

根本 ● そうです。不良債権化した担保不動産を流動化させれば、金融機関のバランスシートから実質的に切り離すことが可能となり、金融システムも回復する、という問題意識に基づき、まず土地と債権の流動化を促す仕組みをつくっ

たわけです。

この作業を担当したのが自民党の「金融再生トータルプラン推進特別調査会」で、私や石原伸晃氏、塩崎恭久氏を中心に渡辺喜美氏ら中堅・若手議員十数人が参画し、わずか2ヵ月で練り上げました。

このプランのポイントは、入り口から出口まで総合的に機能するよう、四つの仕掛けを用意したことです。

一つ目のポイントは、債権債務関係をスムーズに処理するための方策を明確に示したこと。入り組んだ権利関係をすっきりさせるために、競売制度の改善や、弁護士に限定されているサービサー（債権回収専門業者）業務の開放、複雑な権利関係を解きほぐすための不動産権利関係調整委員会の設置などの方針を打ち出しました。

二つ目のポイントは、虫食い状態になった土地を整形・集約し、都市再開発を促進する施策を盛り込んだこと。ここでは、住宅・都市整備公団（現都市基盤整備公団）の活用がメインテーマとなり、その後、同公団に3,000億円の公的資金が出資金の形で投入されました。

三つ目は、都市の再構築のための公的土地需要の創出。国の補助を中心に福祉や防災、住宅、市街地活性化など総合的な政策により土地需要をつくり出す施策を盛り込みました。

——具体的にはどのようなことでしょうか。

根本 ● 簡潔に言えば、公共団体が福祉施設用地として買い上げるといったことです。私は星雲状ネットワークと呼んでいるのですが、例えば点在する土地を機能的に一体の緑地公園として買い上げれば、トータルとして防災性を高め

ることができる。あるいは民間の社会福祉法人に貸し出して、有効利用してもらうこともできるでしょう。不良債権処理でせつかくいい場所に更地が出てくるのだから、これを放っておくのはもったいないですよ。自治省（現総務省）が最後まで反対しましたが、政治主導で押し切り実行に移しました。

そして四つ目が、再建型倒産法制を整備する方針を打ち出したことです。米国の法制（チャプター・イレブン）を参考にして、企業が債務超過などに陥る前に再建手続きに入り、しかも迅速な再建が可能となる「再建型倒産法制」を早急に整備するよう提言。「急げ」という要求に法務省が応えてくれ、1999年12月に民事再生法が制定されました。

我が国では、一つの土地に多数の金融機関やほかの債権者の根抵当、抵当などの権利が錯綜・重複しているため、こうした土地を不良債権として処分する場合、まず権利関係の調整が必要だったのです。

——次に策定されたのが98年7月の「金融再生トータルプラン」ですね。

根本 ● 第1ステージである「土地・債権流動化トータルプラン」で、複雑な権利関係などのために塩漬けになっていた土地を動かす仕組みをつくり上げたわれわれは、次のステージで、不良債権の実質的な処理に向けて金融機関の背中を押し、金融システムの再生と構造改革を進めていくための総合的な処方箋を提示しました。

具体的には、金融機関の合理化・再編などの構造改革を促すため、(1)不良債権の公表と適正な償却・引き当て(2)金融当局による公正・透明な金融行政の実現と、早期是正措置に基づく検査・監督行政の強化(3)金融機関のリストラを進め、経営の健全化を図る(4)金融機関の破綻処理スキームを早急に確立、ブリッジバンク制度を創設——などの方針を打ち出したわけです。

「金融再生トータルプラン」の政策スキームは、直後の臨時国会（「金融国会」）への金融再生6法案の提出により具体化が図られることになり、金融再生と早期健全化の2法の下で日本長期信用銀行と日本債券信用銀行を破綻処理、大手銀行に資本注入が行われ、極限に近づいていた金融危機をひとまず封じ込めることができました。

次々と実現する制度改革 98年以降の5年間で大きな前進

——「金融再生トータルプラン」以降も不動産市場に関連

した制度改革が次々に実行に移されてますね。

根本 ● 例えば、今回の都市再生新法で、確実かつ有効な土地利用が見込まれるプロジェクトで再開した時には債務保証まで行う。4年前からわれわれが主張してきたことですが、これをやれば証券化して売れることもできる。この点からもわかるとおり、今回の都市再生新法は、非常に出来の良い法律だと思います。



また、「土地・債権流動化トータルプラン」で土地を動かす仕組みとして考え、関わってきたものに投資信託法の改正がありますが、それが一昨年から不動産投資信託（J-REIT）として実現されている。J-REITが稼働したことで、不動産の証券化がさらに活性化してきてますね。

——不動産の証券化に関連しては、定期借家制度の導入も有効だったと思います。

根本 ● 議員立法により制度化したわけですが、定期借家権は良質な賃貸住宅の供給にプラスになるだけでなく、オフィスビルの証券化にも間違いなく効力を発揮しています。確実な不動産賃料が計算できるなど、ビルの証券化による不動産投信に実効がある法律になっています。借家権に加

政界のキーパーソンに聞く 不動産市場の活性化を図る構造改革とは

えて、いろいろな制度を盛り込んだので、今はオフィスのほうで活用されているくらいですね。

—SPC法や建築基準法、投信法、定期借家権さらには今回の都市再生法など、策定・施行されるさまざまな法律が、すべて同じベクトルを指していますし、相乗効果も出やすいのではないのでしょうか。

根本●不動産に関連した政策は、98年以降のこの5年間で大きく前進しています。さらに都市再生新法では44地域を指定し、「都市計画をゼロからやり直していいですよ」「民間事業者の意向を聞きましょう」「都市計画に関する諸手続きはスピードアップしましょう」「公共施設の整備は無利子貸付で先行してやってください」「プロジェクト開発に債務保証しましょう」と、自由度を目一杯高めました。まさに究極の都市計画であり、小泉構造改革の優等生と言えます。それで都市再生が大きく動き出したわけですから。

それから、全体の仕組みをさらに動かす上で必要なのは税制です。

2003年度には税制が緩和され登録免許税や固定資産税評価額も下げる。こうすれば土地の収益率が高まります。不動産を動かす制度を整え、さらにこの仕組みをプッシュするために税制を緩和して環境整備をバックアップしていく。ともかくも、短期間で成果を上げることができたのは、サービサー法や定期借家権の導入など、急ぐものについては議員立法で法制化を進めたからです。

—確かに、SPC法や投信法の改正など、大きな進展が見られました。ですが一方では、例えば不動産証券化に関して、デベロップメントの本道といえる、開発型証券化への対応が未整備のままなど、まだまだ使い勝手が悪い、市場の速度に追いついていない、という意見もありますが。

根本●使い勝手が悪い制度はどんどん直していけばいい。SPC法の使い勝手が悪いのは私も気が付いていたので2年で改正しました。制度というのは一度つくったらそれで終わりというものではありません。つくったものを現実に動かしてみても、課題があれば変えればいいのです。

投信法もそう。必要な改正はどんどんするんです。先ほども言いましたが、不動産関連の構造改革はうまくいっている分野です。これは不動産に関しては、議員立法を中心に政治主導で引っ張っていることによるスピードアップが大きな要因になっています。

例えば定期借家権。法務省に任せていたら、権利関係ばかりに気を取られて、住宅行政や都市再生といった視点は入らない。法制審議会でも5年もかけて法律をつくっていたのでは時代の変化のスピードに対応できないでしょう。できた頃には時代遅れになってしまう。でも、最近、一連の会社法制に見られるように、法務省も以前よりはるかにアクティブになってきてますね(笑)。



地方経済は今が「底」 将来を見越した政策の実施が急務に

—確かにすでに実効が現われ、特定の都市や地域では、資産デフレ的な側面は解消されつつあるとも言えますが、今のところ東京の一人勝ちになっているようです。地方の活性化を図る具体策はないのでしょうか。

根本●地方は今がボトムだと思いますが、確かにうまく舵取りしないとズルズルと日本全体が衰退に向かう可能性も含んでいます。

そのための方策として経済財政諮問会議で示された“テンミリオン計画”のような、観光産業に力を入れる政策も打ち出されています。現在、年間500万人の海外からの観

光客を1,000万人にしようというのですが、こうした戦略的な観光産業振興政策によって甦る地域もあるでしょう。

もともと土地の需要は派生需要です。国際競争力強化で新しい付加価値の高い新製品を開発し、販売していく。そうした製品を国内で生産すれば土地の需要も出るし、産業が元気になる。文化・観光面でも同様に効果が出てきます。大きな構造調整の中で、特定の地域で今まで活躍していた産業が縮小して、新しい産業が興るには多少のタイムラグがある。そのために地域によって格差が出てしまうのは仕方がないことでしょう。

農業にしても地域の基幹産業です。土地の集約化や流通・販売の構造改革に取り組み、生産性も向上します。また、「地産地消」やスローフード運動も広がりつつある。近場の農産物が付加価値を生む時代に入ったと思います。

だからあまり悲観する必要はない。創意工夫、元気を出して立ち向かうことが大切です。

——私どもも微力ながら、不動産をどう生かしていくかという観点から、社会に貢献していければと考えています。

根本 ●最近の日本を見ていると、大企業病に陥っているように思います。産業界では大企業をドロップアウトしたベンチャーの人材がイキイキしている。鍛え方によって甦ることもあるということです。社会全体として、もう一度ベンチャー精神を取り戻すべきでしょう。

不動産でも新しい芽が出てきていますね。不良債権や老朽化したビルを再生して、それをビジネスにするというベンチャー的な活動を行う企業再建ビジネス企業が国内でも生まれてきている。ただそれが、外資系が強いのが残念なところですが(笑)。いずれにしても、こうした不動産再建ビジネスなどの新しい芽が出てきているのはいいことだと思います。

——こうして見ると、現実に多くの不動産市場に関連した構造改革が行われているわけですが、それにもかかわらず、社会からは十分な評価を受けていないように思われるのですが。

根本 ●それは評価されていないのではなく、政策とそれによる効果がうまく説明されてないだけではないでしょうか。小泉政権になって政策のスピードはかなり速くなっているし実効も出ている。不動産投資信託も市場が形成され、都市再生や土地の流動だけに絞っても制度的にはこの5年でずいぶん変わっています。ただ、市場が活発に動いていない。目に見えて様子が変わらないと認めようとしません。

冷静に政策がどれだけ進んでいるかを見て欲しいですね。

——その意味では、これから行おうとしている税制改革や都市再生法は、市場活性化に弾みをつけるという点で、大きな期待を寄せてよいのでしょうか。

根本 ●今回の土地税制改革は弾みをつけるための大きな起爆剤になり得るでしょう。再開発を行った場合、

これまでは税負担が大きいので収益性が薄くなっていました。その点、今回の税制改正では収益力が高まるので土地取引も活発になるはずですよ。

制度づくり・税制改革・デフレ対策 三位一体の政策実行が日本再生の鍵

——では、制度が実施されれば不動産市場は大幅に活性化されるのですか。

根本 ●制度面については、潜在的に動く仕組みを短期間のうちにつくり上げました。また、実行してみて使い勝手が悪いなら、さらに短期間で改正していけばいい。仕組みをつくることによって土地に対する需要はついてくると思いま



政界のキーパーソンに聞く 不動産市場の活性化を図る構造改革とは

すが、さらにもう一段動かすためには、マクロの経済政策で資産デフレを是正する必要があるのです。

——確かに、この11年間、地価は下がりっぱなしという状況ですから。逆に、新しく市場が形成されたJ-REITをはじめとする、さまざまな施策が健全に動いていること自体、驚きに値します。こうした市場の人気の今ひとつ高まらないのは、やはりマクロ経済が原因ですか。

根本 ●そうですね。アメリカやスウェーデンが不良債権をスムーズに処理できたのは、世界全体の経済が右肩上がりだったからだと言えます。言い換えれば、日本が厳しい環境におかれているのは、かつてどの国も経験したことの無いデフレ経済の中で処理しようとしているからでしょう。

ニワトリが先か、タマゴが先か、という議論がありますが、都市再生新法の中で地域を指定することで、局地的には土地の利用価値が高まって地価が上がっているところもある。ですが、日本全体の動きを活性化しようとすると、金融政策も必要となってきます。

大事なのは、現在のデフレ経済をどう克服するか、です。日本経済は今、二つのデフレによって複合デフレに陥っています。一つは資産デフレ、もう一つは大競争デフレです。言うまでもないことですが、資産デフレは担保余力を下げ、信用が下落することで一般企業の健全な活動を妨げることになり、ひいては金融引締めといった状況に陥る可能性があります。ですからこの資産デフレの是正は急務になっています。

一方、大競争デフレは、東西冷戦の終結により、中国に代表されるような東側の質の良い労働力や低廉な商品が、西側社会に入ってきたことから起こる世界的な大競争をもたらしたデフレです。この二つのデフレをどう克服するかが、今の日本経済の最大の課題です。

——二つのデフレを解消するにはどうすればいいのでしょうか。

根本 ●まず資産デフレについてですが、今回の税制改正で、株も土地も、従来と比較すれば思い切った税の軽減を行い、土地が動く税制、株が動く税制を仕込んであります。都市再生の新しい法律も含め、制度によって都市開発に需要をつけるという動き・要因はすでに出てきているので、これである程度解消できると思います。

もう一方の大競争デフレですが、これを克服するには産業競争力を強化するしかないでしょう。具体的には、基礎研究に思い切った重点投資を行い、産官学の連携を強化す

る。さらに知的所有権を戦略的に活用し、応用段階の技術開発にも積極的な支援を行い、技術開発の速度を現在よりも3~5年程度速める必要があります。

先にも述べたとおり、不動産に関するミクロの施策はすでに打ってある。一方のマクロ経済の観点から見ると、これから必要なのは金融政策です。デフレが続く中、物価は一定の水準まで上げなければいけ

ない。インフレ目標にはこだわらないが、一定の目標を掲げ、それを達成するための方針を打ち出して、速やかに実行することが重要です。

具体的にはETFやJ-REITを買うなど、従来にない非伝統的な金融手段にまで踏み込むという方法も考えられる。そうすれば市場全体に資金が供給されるし、それが為替にも影響して結果的に円安にもなってくる。経済全体の環境を変えるにはこうした大胆かつ柔軟な発想も必要でしょう。

市場を動かすための制度づくり、動きやすくするための税制改革、デフレを解消するマクロ経済の動き。この三つの柱が確立されて、はじめて市場が活性化する。そのためには政府・日銀が一体となったミクロとマクロの合わせ技が必要です。

