

近現代日本の土地用益： 都市不動産業を中心に

中村尚史

(東京大学社会科学研究所)

naofumin@iss.u-tokyo.ac.jp

はじめに

土地用益をめぐる問題意識: 自己紹介を兼ねて

- 鉄道史研究から不動産業史研究へ…『日本鉄道業の形成』(1998年)から『日本不動産業史』(2007年)へ
- →鉄道つながりで電鉄会社による不動産開発を研究
- 現代の都市不動産業史…『三井不動産70年史』(2012年)への参画
- →都市および都市近郊の土地用益への関心

従来の日本経済史シリーズの問題点

- 土地用益という視点の弱さゆえに、現代(高度経済成長期以降)における都市の土地利用問題が欠落。
- →都市不動産業の歴史的展開を長期的な視野で探る必要性。
- ※とくに地価の傾向的な下落局面での都市不動産業のダイナミックな展開に注目。その歴史的な位置を考えたい。

課題と論点

報告の課題

- 都市の土地用益をめぐる制度や規制を歴史的に捉え直す。
- 都市不動産の歴史的展開を、その主体である企業の行動に注目しながら明らかにする。

論点

- ①土地用益をめぐる規制の方向性
- 都市の土地用益をめぐる所有者と貸借者の攻防の歴史。
- ②デフレ期に何が起こっていたのか。
- 地価が傾向的に下落した唯一の時期(1990年代～2000年代)の画期性。
- 都市の生産性を高める新たなビジネス・モデルの創出。

1. 都市における土地用益の史的展開

【近世】

- 農地や武家地、社寺地と違い、町人地売買への規制は少なく、それも形骸化。
- →活発な沽券状の売買、担保金融と、町奉行所による債権保護。
- 町屋敷経営における不動産収益率の長期的なトレンド…19世紀に低下
- →江戸後期における町人人口の減少にともなう不動産賃貸市場の相対的な供給過剰と価格低下。
- 江戸では大阪に比べて家質(不動産担保金融)と抵当流れによる所有権の移動が多い。
- →江戸における不動産売買機構の未発達が原因。

明治期における都市の土地用益 【近代1】

明治維新後における都市の土地処分

- 武家地…旧大名が東京に私邸1箇所を認められた他は収公。政府機関の用地以外は競売。
- 社寺地…確証のある境内地のみ社寺の所有が認められ、それ以外は収公。政府用地や売却。
- 町人地…それまでの所有者の私有が認められる。

所有権の確認と地上権、貸借権の設定

- 地租改正条例(1873年)…土地私有権の明確化
- 民法(1898年施行)…不動産貸借に関する法制度の整備。地上権と貸借権を設定
- →借地上に建物を建てる場合、賃貸借期間は20年で、賃貸権の譲渡・転賃には地主の同意が必要。結果的に地主側に有利になる。
- ※地主が土地を手放さず、都市部で大量の借地が誕生。

都市不動産業の形成

明治期における三都の土地所有(1911-12年時点)

- 東京…武家地が多かったため、土地区画が大きく、集中型の大地主が登場。市内中心部に開発の余地が大きい。
- 大阪…旧市域は町人地が多く土地が細分化。農村部である新市域で大地主が登場。
- 京都…社寺が大地主として存続。市域の外れに集中型の大地主が登場。

東京における不動産ビジネスの形成

- 1872年 第一国立銀行ビル(海運橋)の建設。
- →以後、兜町近辺にオフィスが集積。
- 1890年 丸の内の三菱への払い下げとオフィスビル街の建設開始。
- 1894年 三菱1号館の竣工。以後、1911年までに13のビルを建設。
- →ビジネスセンターとしての丸の内の成立。オフィス街の移動。

戦間期の都市における土地用益 【近代2】

都市の土地所有に関する規制強化

- 明治末における借地紛争の頻発への対応
- ①都市計画法と市街地建築物法(1919年)による土地利用の制限と土地区画整理、用途地域制の導入
- ②借地法・借家法(1921年)による地主の残余制御権の制限
- 借地権期間延長(木造20年以上、石造等30年以上)と建物買取請求権や造作買取請求権の付与による借地人、借家人の保護と、建物という財産の保護。
- 借地借家調停法(1921年)による紛争調停の仕組みの整備。
- →地主による土地売却の促進。本格的な貸ビル経営の始動。

都市不動産の展開: 東京の事例

住宅

- 旧市域では大地主による貸地の売却が増加。
- 都市近郊では鉄道会社や土地開発業者、土地区画整理組合などによる宅地開発が進展。

オフィス

- 1910年代に煉瓦建築から鉄骨(鉄筋)コンクリート建築へ移行
- 1923年 丸ノ内ビル(延18,782坪の大型ビル)の竣工。
- → 専業オフィスビル経営の本格化

工業用地

- 1910年代に浅野総一郎らによる京浜地域の埋立事業が本格化。
- → 京浜工業地域の端緒的形成。

戦時期の経済統制と土地用益 【現代1】

経済統制期

- 地代家賃統制令(1939年)と宅地建物等価格統制令(1940年)による残余請求権の実質的制約
- →大都市への空襲も相まって、都市部の実質地価が大幅に下落。
- ※地代家賃統制令の改正(1950年)による土地建物価格規制の解除まで続く。

高度経済成長期

- 建築基準法改正(1961、63年)による特定街区制度と容積地区制度の創設による超高層ビル建設の開始
- →新都市計画法(1968年)、都市再開発法(1969年)、建築基準法改正(1970年)によって市街地の高度利用と高層・高容積化が進展。
- 湾岸地域における工業用地の大規模な造成
- ※地価の上昇による不動産業の活性化(三菱地所と三井不動産の躍進)。

高度経済成長期の都市不動産業

住宅…都市部への人口集中と持ち家政策

- 1960年代に郊外宅地開発とマンション建設がすすむ。

オフィス…ビルの高層化の進展

- 霞が関ビルをはじめとする超高層ビルの建設が相次ぐ。

工業用地

- 1950年代… 3大都市圏への工業の集積
- 1960年代…太平洋ベルト地帯の形成
- ※1960年代後半には工業生産の地方への分散が生じる。
- 1970年代…地方移転補助金(テクノポリス構想)による工業分散政策によって、生産性の低い企業が地方に移転。
- →地方における高度な産業集積の形成には失敗。

バブルの形成と崩壊 【現代2】

「土地神話」とバブル

- 石油危機と金融引き締めによる一時的な地価の落ち込み(1975年)
→その後すぐに下げ止まり、緩やかな地価上昇が続くことで「土地神話」が形成される。
- 1986年 東京の商業地を皮切りに、急激な地価上昇が始まり、1988-90年に東京→大阪→名古屋の順で地価が高騰。
→バブルの発生。

バブルの崩壊と資産デフレ

- 1990年3月 不動産融資総量規制など一連の地価抑制政策開始
- 1991年 地価下落の開始。1992年には公示地価も暴落。
→バブルの崩壊と長期的な資産デフレの発生。

規制緩和と都市空間の高度・高密度利用

「特区」を活用した一連の都市再生政策

- 都市再生特別措置法と都市再開発法、都市計画法、建築基準法の改正(2002年)
- →基本的な流れとしての都市空間の高度・高密度利用を目指した規制緩和
- ※デフレの過程で都心部の再開発が可能になり、単なる住居、オフィスにとどまらず、都市の生産性を積極的に創出する動きが加速。

東京への一極集中の加速

- 産業構造の重化学工業からハイテク産業への転換(高度化)によって知識波及の重要性が増す。
- →知的生産を行う事業所が、顔のみえる関係をもとめて大都市に集積。

2. バブル／デフレ期の不動産企業

- 主要不動産企業の経営動向を比較検討することで、とくにデフレ期における都市不動産企業のダイナミズムを明らかにする。

(1) バブル期の不動産企業

- リゾート開発、都市臨海部開発、オフィスビル建設、郊外でのマンション、住宅分譲
- →地価の高騰で都心部の開発はストップ。周辺部での活動が中心。

1995年時点における不動産企業売上げ高上位10社(表)

- 販売系のマンション業者が多い(6/10)。
- 収益構造の違い。
- →「賃貸」(高利益率)の三菱と、「開発・分譲」(=売上高)の三井、住友不動産。

1995年度における日本の不動産企業上位10社

(売上高ベース、単位: 億円)

	企業名	タイプ	売上高	経常利益	資本	負債	資産	ROA
1	三井不動産	総合	6,644	84	5,315	18,626	23,941	0.4%
2	大京	販売	5,649	73	2,104	13,873	15,977	0.5%
3	三菱地所	賃貸	4,047	293	4,246	15,018	19,264	1.5%
4	東急不動産	販売	2,641	-165	993	7,305	8,297	-
5	藤和不動産	販売	2,482	-61	73	6,812	6,885	-
6	住友不動産	総合	2,453	48	2,655	11,891	14,545	0.3%
7	ダイア建設	販売	1,991	39	632	4,116	4,749	0.8%
8	リクルート・コ スモス	販売	1,977	9	949	4,250	5,199	0.2%
9	大和団地	販売	1,070	9	551	1,948	2,499	0.4%
10	東京建物	総合	844	-134	1,020	3,132	4,152	-

(出典)橘川・粕谷編 2007、298頁。原典は建設省建設経済局不動産課編『不動産業統計集(平成8年度版)』1996年。

(2)デフレ下における企業活動

地価の傾向的下落局面における2つの企業行動

- ①財務の健全化を優先する路線
- 有利子負債の圧縮をめざした資産売却を重視する消極的な事業展開。
- →三井不動産、三菱地所など。
- ②新規借入の増加を厭わず事業を拡張する路線
- 低金利と下落した地価を利用した都心部での積極的な事業展開。
- →森ビル、住友不動産など。

東京都心部における都市再生事業

- 都市の生産性を高める新たなビジネス・モデルの創出。都市における景気回復の一つの原動力に。
- →六本木ヒルズなど。

(3)景気の回復と業界再編

1995-2010年における企業ランキングの変化【表】

- 三井不動産、三菱地所、住友不動産、森ビルの動きに注目。
 - 住友が経常利益で三井を抜き、三菱に迫る。
 - 三井、三菱が有利子負債を圧縮し、負債比率を2倍以下に下げている中で、住友と森は比較的高い負債比率を維持。
- デフレ期に消極的な経営行動をとった三井不動産と、都心部での事業を積極化した住友、森ビルとの対比。
- ※金融機関(政府系を含む)との関係がデフレの過程における積極的な事業行動を可能にした。

2010年度における日本の不動産企業上位10社

(売上高ベース、単位: 億円)

	企業名	売上高	経常利益	資本	負債	総資産	ROA	負債比
1	三井不動産	14,053	962	10,424	17,400	37,807	2.5%	1.67
2	三菱地所	9,884	1,308	13,150	16,391	42,452	3.1%	1.25
3	住友不動産	7,448	1,063	5,453	20,216	32,342	3.3%	3.71
4	東急不動産	5,714	549	2,398	5,598	11,614	4.7%	2.33
5	大京	2,954	108	967	1,403	3,191	3.4%	1.45
6	森ビル	2,091	252	2,900	7,346	11,857	2.1%	2.53
7	東京建物	1,983	137	2,626	4,608	9,279	1.5%	1.75
8	NTT都市開発	1,457	186	1,908	4,878	9,105	2.0%	2.56
9	イオンモール	1,451	382	1,776	1,437	5,172	7.4%	0.81
10	森トラスト	1,120	171	2,180	4,767	8,450	2.0%	2.19

(出典)三井不動産(株)企画調査部編『不動産統計集』2014年版、[4]-5頁。

まとめ

- ①土地用益をめぐる規制の方向性
- 所有権の保護(明治期)→所有権の規制(戦間期～バブル期)→規制緩和(デフレ期以降)
- 1990年代におけるバブル崩壊と規制緩和が、都市の再開発を加速させた。

- ②デフレ期の画期性…地価が傾向的に下落した唯一の時期。
- 都市の生産性を高める新たなビジネス・モデルの創出が可能になる。
- 地価の下落局面で、積極的な企業活動を展開できた企業が、その担い手となった。