

# 日本記者クラブ会報

一九八七年九月二十五日（金） 記者会見

東京都千代田区内幸町一丁目  
日本プレスセンタービル  
◎社団法人 日本記者クラブ  
電話 〇三・五〇三・二七二二

## 貿易不均衡是正は

## 多国間協議の場を通じて



マルチン・バンゲマン

（ドイツ連邦共和国経済大臣）

「二国間協定による不均衡是正は危険」

バンゲマン 私の訪日は今回で三回目です。いつも何人かの日本の方々にお会いして、日本とドイツ連邦共和国の経済政策、一般政策についてお互いの理解を求め合うというのが訪日の目的であります。今回は、まず私のカウンターパートである田村通産大臣をはじめ、近藤経企庁長官、宮沢大蔵大臣、自民党の竹下幹事長、安倍総務会長、それから澄田日本銀行総裁、前川前日本銀行総裁などにもお会いし、あるいはお会いする予定です。その他、日本の経済界や指導的な立場にある方々、日本で活躍しているドイツ人のビジネス

マンにも会いました。

これまでいろいろ日本側と話し合ってきましたが、私たちは今回はじめて具体的な目に見える成果を得たと思います。

それは、お互いの貿易収支の不均衡状態を是正するために、どういうやり方がいかにについて、完全な意見の一致をみ、お互いに次のことを確認し合ったということです。つまり、不均衡が徐々に是正されていく道を歩み始めたという点です。もちろん、「歩み始めた」ということです。この道はまだ最後まで歩み終わってはいません。そしてもう一つは、これは以前からの両国指導者間の合意でもありますが、日本と西ドイツとの基本的立場——不均衡をどう是正すればいいか

の方法、対策についての立場——は、防衛的な対策、つまり、赤字国側が、いろいろな制限を設けて自国を守るという保護主義的な立場を取るといようなことではなくて、むしろ私たち黒字国として、積極的な取り組み、すなわち、より市場を開放することによって不均衡の是正を図っていくという点で意見が一致し、かつ、そのことが再確認されました。

こういった態度で、両国はいつもガットの場で話し合い、最近のガットの諸決議に至る過程でも、非常にいい協力態勢を実現することができました。その時は、渡辺美智雄・元大蔵大臣の協力もあったわけですが、とにかく私たちは、ガットという機関は強化しなければならぬし、その必要性に関して意見の一致をみました。第三に意見が一致したのは、最近、ジュネーブでガットの新ラウンドが始まりましたが、その良きスタートの勢いを両国は、今後、大いに活用すべきではないかということです。

また、貿易、製品の流れが少しずつ変わりつつある兆しを見せている、という点でも、意見が一致しました。ドイツ側としては、もちろん、それを大いに歓迎します。利己主義からではなくて、むしろ保護主義に

### 目次

M・バンゲマン西ドイツ経済大臣記者会見	1
盧泰愚韓国民正党総裁昼食会の質疑から	5
シリーズ研究会「土地を考える」(I)	9

清水達雄 国土庁官房長

対するわれわれの共同の戦いを大いに支えてくれる要因として私たちは歓迎する。結局、こういった貿易の流れが変わらない限り、台頭しつつある保護主義的傾向が、いまより一層力を増してくる危険性がありますから、こうした考え方をとっているわけです。

たとえば半導体に関する同意とか、工作機械に関する二国間の合意がありますが、二国間の取り決めによつて貿易不均衡の是正を図るのは、私たちとしては間違っているという意見です。こういう二国間の取り決めがあちこちで成立するようになれば、最終的には、世界貿易全体を根本から揺るがす大きな危険性がある。また、世界の自由貿易を窒息させてしまうおそれもあり、少なくとも不平等な、各国にとつて等しからざる条件、状況をつくつてしまふ危険性もあります。こうしたことは、それこそ世界各国に害をもたらす一方であり、私は訪日のあと、引き続き訪米しますが、米国においても、二国間協定は各国のためにならない、危険だということを大いに指摘したいと思つていきます。この関連で、米議会では準備中の包括貿易法案も、私の今回の訪米の中心的なテーマになると思ひますが、西ドイツと日本との話し合いでは、「この包括貿易法案は正しくない」という点で意見が一致しました。むしろ私たちは、道としては、ガットを通じての道を選びたい、その道を歩みながら、自由な世界貿易のために全力を尽くすべしだ、と考えています。

### 年一回以上の協議開催を約束

ドイツ連邦共和国と日本の関係について、田村通産大臣と次のことを約束しました。両国の経済政策によ

る協力を深めて、それを制度化しようということである。そのためには少なくとも年一回以上、会合を持つ。その準備のために事務レベルの会議もやつていく必要があるという点でも意見の一致をみました。

その会議で取り上げるべきテーマとしては、第一は、特に国際機関における両国間の協力の強化、第二は、貿易障壁となるものを大幅に削減、あるいは撤回していく。第三は、お互いの企業同士の協力を支援し、促進する。第四は、公共事業のための調達、その分野における両国政府の協力。第五は、国際経済政策に関する大幅で総括的な経験の交換。この最後の第五点、国際経済政策に関する経験の交換については、私、日本側に次のように指摘しました。最近、ECの統合プロセスが非常に進んできており、その進行に日本はもっと注意を払うべきではないか、と。理由は、これだけ統合の度合いが増せば、非常に強力かつ巨大な域内市場ができるということであり、その地域、その市場を、日本としては決して見過ごしてはならないと思ふからであります。

以上、今回の訪日で話し合った主な内容を紹介しましたが、私は、両国の政治的關係も、全般的に極めて良好であり、将来においてもますますいい方向へ発展するものと確信している次第であります。

プライベートなことでも恐縮ですが、あした、私はやつと初めて相模の秋場所に参加することになりました。参加するといっても、観衆の一人としてですが。次回には、土俵に上がろうじゃないかと思つています。ただ、口惜しいのは、私はちょっと軽量で、大きな力士が多過ぎて困るといふことですね(笑)。

### 質疑応答

野田(朝日OB) バンゲマン経済大臣の属している政党のFDPの性格ですが、いまのコール内閣の中で最も左に位置するのかどうか。もう一つ、日独両国以外のことですが、ソビエトのゴルバチョフ政権の新しい経済政策が果たして成功するものなのかどうか、これをどうご覧になっているか。

バンゲマン 二つ目の質問から申しますと、私はゴルバチョフ書記長の新経済政策は成功する見込みがあるとみています。明らかにソ連の指導部の中で、政治的権力あるいは政治的力の土台となるのは、やはり経済力であるという認識が次第にはつきりと出てきています。それはどういうことを意味するかというと、経済の分野においてもより力を増やそうという政治的な意思があるということです。もちろん、それに対して幹部の中堅層、あるいは下の層、その他官僚の中にも、抵抗を示す動きがあるのは当たり前だと思ひますが、しかし、成功する見込みは、失敗するおそれよりも大きいんじゃないかと、私は思ひます。

次に、私の属している政党に関するご質問ですが、私たちは目下、キリスト教民主同盟とキリスト教社会同盟の二党を連立の相手としています。両党には、路線をめぐる紛争、あるいは対立が起きていることはご存じだと思ひます。したがって、私がここでわが党を位置づけ、いや、そちらよりも左だ、あるいは右だと言ひ張るなら、結局、そういう対立がますます激しくなるおそれがあるので、むしろ三つの重要な分野を取り上げて、私の政党がとっている政治方針を説明した

いと思います。

まず、経済政策ですが、私たちは、市場経済を信奉し、個人、民間のイニシアチブを支持しています。それぞれの企業が自由自在に自分のことを決定できる。国家による影響力を最小限度に抑えようという方針です。国際経済政策においても、自由の原則を重視し、自由貿易を主張しています。外交政策では、国際協力を支持し、特に東西間の協力を訴えて、緊張緩和と政策を支持しており、軍縮に賛成しています。また、国内政策の面では、古典的な、つまり、従来のリベラリズム、自由主義の理想を掲げ、法治国家、人権の保護、そして個人の擁護を主張しているということです。

大谷（朝日） 西ドイツも日本も大変大きな貿易黒字国です。ところが、われわれ日本人からしますと、日本ばかりが「攻撃」されて、西ドイツはあまり攻撃をお受けにならない。なぜそうなのか。その秘密をひとつ教えていただきたい。もう一つ、東芝機械という会社がココム違反をして日米間の大きな問題になっています。この問題をドイツとしてはどうご覧になっているか。

バンゲマン 客観的に説明のできる幾つかの理由をひとつ、数字で示したいと思います。まず、わが国の輸入の七割は製品の輸入です。それに対して日本の製品輸入は四〇%ぐらいですね。つまり、わが国は、世界経済とのかかわりの度合いが日本よりもそれだけ高い。輸出の場合もなるべく日本よりも多様化された輸出形態を私たちは狙っています。製品自体の幅も非常に広く、輸出で一国の市場を完全に独り占めしようなどとは、いままで一度もしませんでした。「独り占

め」ということは、製品に関しても一国の市場に関してもいえることです。

一つ、米国を例にとると、日本の輸出総量の四〇%は米国向けです。それに対してドイツはたったの一〇%。したがって私たちは、米国においてはつきりと目につき過ぎるほどには自分の姿を現していないわけです。

もう一つは、西ドイツの市場の開放性です。それは、二つのメリットをもたらしています。競争力のある製品を提供できる人は、誰もがそいう製品が西ドイツ市場で大いに売れることを知っています。他方、マルク高になった時には、日本と比べて、それを非常にうまく対応できる。日本の円も非常に高くなりましたが、西ドイツでは、通貨が強くなれば、なったその瞬間、すぐにその分だけ多くの製品を輸入できる可能性が与えられています。たとえば自国で完成品にする場合の部品を安く外国から輸入できるし、強い通貨を持っているだけに、輸出市場に対しても、うまく商売ができるという結果になります。いろいろな理由がありますが、いま申し上げたようなことだろうと思いません。

次に、ココムの問題ですが、私たちは、軍事的利用があり得る製品の革新的分野、基軸分野においては、貿易制限を設けるべきだ、という意見です。現在、存在するような緊張関係が続く限り、制限の必要性については誰もが理解するだろうと思います。こうした微妙な製品の輸出になると、やはり、控え目な態度を取る必要がありますが、しかし、かといって制限をあまり拡大してはいけません。もし拡大していったら、それも貿易障壁になってしまうからで、その点はいろいろ

と議論し、かなりいい成果が得られそうなどころまで議論が進んできました。それはおそらく次のようにまとめることができると思います。つまり、「限定された分野で、しかもうまく機能する保護」ということです。もちろん、進行中の議論では、東芝問題が起きたことによって、規制拡大主義者に有利になってきました。これは何とかして修復する必要があると思います。

末次（日経） 西ドイツの経済政策を見ますと、大変たくましい理想主義、均衡主義に支えられて、財政の均衡、インフレとの戦い、対外収支の均衡というようなことを、非常に理想主義的に強力に追い求めておられる。しかし、世界経済はやはり、米国の巨大な市場をいかにオープンに維持していくかということにかかっているという現実も否定できないのではないかと。そういう点で、米国の財政赤字、貿易収支の赤字を、日本の黒字、あるいは日本の巨大な貯蓄が対米資金運用という形で支えているということを、もっと前向きに評価できないものかどうか、経済相はどのようにお考えですか。この点、西ドイツは、米国金融市場での運用に対して、相当警戒的かつ規制的ではないかとみられますが、いかがでしょうか。

バンゲマン 私たちも米国が大きな財政赤字を抱え、それに貿易赤字が加わってきていることに大きな懸念を抱いています。後者の貿易赤字の効果的な解消については、米国産業が、より競争力を強化すること、そして対外市場を開拓すること、この二つの条件が満たされない限り、この貿易赤字はどうにもならないと、私はみています。一方、財政赤字の方は、一応、日本が融資していますが、米国は外国資本の流入によってしかまかなうことができない。結局、どこの

国がどれだけ米国に融資するか、ということですね。

西ドイツ政府としては、そういうことを決定しませんが、つまり、ドイツの資本市場、金融市場は全く自由化されており、したがって銀行あるいは民間の個人投資家が自分のカネをどこに投資するかということは、完全に自分の自由な意思決定で行うことが可能です。米国でたとえば有価証券なり国債なりを買うということは結局、彼ら自身が決めることであり、西ドイツの企業は、ここ数年來、米国で大幅な投資を行ってきた。

林（評論家） 貿易赤字に関する質問ですが、ハーバード大学のフェルドシュタイン教授が「フォーリン・アフェアーズ」の今年の春の号に「コレクティヴ・ザ・トレード・デフェシット」という論文を書きました。趣旨は、「アメリカは貿易の赤字をいつまでも続けるということは不可能である。それ故に、アメリカの貿易赤字はだんだん減っていくであろうし、ほかの国の貿易黒字もだんだん減っていくであろう。そして、アメリカの貿易収支は黒字になるであろう」ということです。ドイツの経済大臣として、この見方は正しいとお考えですか。一〇年後にアメリカの貿易は黒字になっているでしょうか。西ドイツと日本の貿易は赤字になっているでしょうか。

バンゲマン われわれドイツ人は、資本を投資する時は、多少、用心深く振る舞うほうだと思います。さらに非常に慎重になるのは予測を立てる場合であり、したがって、彼のこういう予測は、大胆の極みであるんじゃないかと思えます。それに加えてフェルドシュタイン氏は、まずドルはもっともつと下がらなければならぬという前提に立っているわけですね。それら

を考え合わせると、ますます予測全体が疑わしくなってくるんじゃないか。人為的な相場操作によって競争力を得ることは不可能だと思います。つまり、まず競争力がなければならぬと、私は言いたい。そのために、外国市場を重視して開拓する必要がある。こういったことを、もしアメリカ人がより熱心にやるのだったら、あるいは貿易収支の赤字が減少することもあり得るかもしれない。

いずれにしても、もしそうなった場合には、それは大いに歓迎する価値があるでしょう。というのは、長期的にはこういった赤字が長く続くと、経済活動が非常に難しくなり、また、私たちにとつても、相手が困難な状況にあるので、やはり、経済活動が難しくなってくるからです。

同行記者 今度の大臣の訪米で大きなテーマとなるのは、包括貿易法案だと思います。そこで、大臣は、今回、宮沢大蔵大臣とお話になりましたが、日本政府から大臣にお願いがあったんじゃないか。つまり、米国のこうした行き過ぎの傾向に対して、これまで以上に、西ドイツに、日本側を支持してくれと頼んだのかどうか、という点です。

バンゲマン 冒頭にも申しましたが、お互い日独両国は、米国の下院、上院の合同委員会などでいま議論が進行中の包括貿易法案は、方法として間違っているという点で意見が一致しました。その際、さらに意見が一致したのは、私たちは当面、いろいろな論拠でもって反論する必要があるということ、そしてあらゆる話し合いの場で、私たちは反論したいということです。

レーガン大統領が、同法案に対して拒否権を発動すると発言しましたから、私たちは、それを計算に入れ

ることが可能です。仮に、大統領の拒否権が発動された場合には、何としても上院と下院の三分の二の多数によってその拒否権が無効とされることのないようにしなければなりません。その際重要なことは、こういう法案が成立した場合、貿易政策上、米国が損害をこうむるだけではなくて、米国にとって政治的問題にもなることを、米国人に知ってもらわなければならないこと。私たちは、相手にせひパートナーにならなければならないこと。私たちが、やはりパートナーらしく相手を扱う必要がある。

前川（ロイター） 最近のバリあるいはベネチアでの国際会議では、貿易不均衡の解消のための、経済政策の協調を確認しましたが、黒字国、特に日本と西ドイツに対しては内需拡大が求められた。そこで西ドイツの経済予想について九月二十三日にシュトルテンベルク大蔵大臣が、今年度二・三％の成長率が確実だと発言しましたが、今年度の第一四半期では、たしか、マイナス〇・五％だったと思います。したがって今後どういふうちに内需拡大、経済成長を拡大していくのか。その中には減税を拡大していくという計画はあるのか、公定歩合の引き下げなどで経済を刺激しようとしているのか、などについてうかがいます。

バンゲマン シュトルテンベルク氏がそういう発言をしたというのは私、記憶にないのですが、私たちが今年達成し得ると見込んでいる経済成長率は、大体二％です。確かに第一四半期は悪かった。しかし、第二四半期はよかったし、特に最も景気を促進したのは国内需要です。したがって、それだけ輸入のパーセンテージも上がった。

こういう状況なので、私たちがいま持っている数字

を見ると、それは達成し得る成長率ですから、通貨的措置を取る必要はないわけです。減税は、ある部分は決定し、またある部分は実行中です。減税策は、結局、消費をいっそう刺激すべきものであり、それによって経済成長を促進しようと試みているという見方は正しいと思います。

花井(東京) いまの大臣のお話でも、米国の貿易収支改善は将来もなかなか困難だと思われまます。そこで、かつて英国から米国へと経済の覇権が移ったように、西ドイツと日本が基軸通貨国あるいは世界経済のリーダーとして米国にとって代わる、という可能性についてはどうお考えですか。(笑)

バンゲマン 私たちは、全般的によりよい協力関係を保つことが肝心だと思えます。そういう協力の範囲から特定の一国を追い出すことは、私からすれば間違ったやり方です。多国間主義、マルチラテラリズムの原則について、先ほどちょっと触れましたが、それは世界経済発展の上で非常に重要な原則でもあります。しかし、それは別としましても、日独間のより一層の密接な協力に対して、抵抗あるいは反対を受ける理由は、私は見受けません。両国間の協力をいっそう強化していくことを約束し合ったわけですから、将来さらに密接に連絡を取って歩調を合わせていくことが可能であり、特に、国際機関において両国が行動を共にすることができると思えます。

(通訳 駐日ドイツ連邦共和国大使館 S・シニルテ一等書記官 文責 編集部)

■一九八七年九月十九日(土)

## 盧泰愚

(韓国国民正党 総裁)

## 昼食会の質疑から

司会(浅井泰範企画委員) それでは、質疑応答に移りたいと思います。いつもならゲストの方の簡単な経歴を紹介するのですが、今回は韓国の民主正義党のほうからのパンフレットがお手もとに届いていると思いますし、その最後に総裁の経歴も詳説されていますので、省かせていただきます。

ただ、その中に生年月日の欄がありまして、総裁のお生まれになったのが、一九三二年十二月四日であり、五十五歳とあるものですから、五十四歳ではないか、という質問がございました。実際にお生まれになったのは一九三二年七月十六日だそうです。韓国では子供が生まれた時に、半年待って、この子が無事に成長するかどうかを見守ってから入籍するというので、見事に生育されました総裁にとっては、十二月四日ではなくて七月十六日生まれであって、五十五歳だということとであります。それでは質問者は挙手を願います。

菊地(荒売) 最初の質問ですので、基本的なことをうかがいたいと思います。

総裁は、八〇年の春の民主化ブームの時に、軍部の中核メンバーの一人として、むしろそういう混乱を抑さえるほうに回られました。今回は、与党のリーダーとして、民主化実践の旗手という形で立たれているわ

けですけれども、この間に、総裁の韓国の政治社会をみる目にどういう変化があったのか。また、八〇年の時のようなことは、今回は決して繰り返されないとはいえず、確信をお持ちなのかどうか。そのことについてうかがいたいと思います。

### 高まる民主主義への自信

盧 皆さま方ご存じのように、八〇年代の韓国の政治情勢は、一部、民主化に対する強い期待と希望があったのも否めない事実です。ですが、国民そして友好国の期待にこたえられず、社会は混乱に陥ったのであります。その混乱は、公権力でもってとても統制ができません。それでは、公権力でもってこれを收拾するため、軍も介入したのであります。

さて、七年後の今日ですが、韓国には、その間、多くの変化がもたらされております。社会は安定し、経済は素晴らしく発展いたしました。なかならず顕著な変化として申しあげられると思いますが、それは、韓国民の意識が大変に高まったということとあります。すなわち、民主主義をやる、民主主義をやる、という国民の意識の高まりです。いまや、この意

識を礎にして、正しくて真なる民主主義を発展すべき時期にさしかかっています。

八〇年に起こったことがまた繰り返されないのでどうか、というご質問ですけれども、はっきりこの場で申しあげます。安心して下さい。わが国民の水準は、あの時の不幸な出来事を繰り返すことはないであろう、と確信を持って申しあげます。

ヒルシャー（南ドイツ新聞） 総裁は、いま安心して下さいと言われたのですが、この間、七月頃だったかどうか、陸軍の幕僚長が、もし金大中さんが立候補すれば何か不幸なことが起こるだろう、というような発言をされました。総裁自身も軍部のご出身ですが、現職の軍の最高責任者の一人がそういう発言をしていて、どうして安心できるのだろうか。そういう発言をした人に対して、私の聞いたところでは、何の制裁措置もとられていないようですが、この点についてお聞きしたいと思います。

盧 この問題は、韓国でも一時、政治問題化したしました。ですが、これは陸軍参謀総長として、公的立場で行った発言ではなくして、私席で個人の資格で言ったものであります。軍人であろうとも、大統領候補者について、誰を支持し誰は嫌いだということを発言できるのではないのでしょうか。韓国には米軍も駐屯しています。米軍の中でも、大統領選挙の季節になりますと、たとえ軍人であろうとも、オレは誰を支持し誰は支持しないんだ、ということが言われております。そういうわけで、韓国内では与・野党ともに、これを政治問題化するの望ましくない、ということに合意を得たのであります。ですから、ご安心下さい。

柴田（サンケイ） オリンピックの問題についてう

かがいます。北朝鮮はいまだに共同主催案を堅持し、同時に競技種目を増やすようもとめて頑張っていますけれども、この共同主催論はオリンピック憲章からしても到底無理であります。問題は、北朝鮮が共同主催案を引込めて参加するか、それともこれにあくまで固執して参加しないか、あるいは第三の方法があるかどうか、非常に難しい展望であります。お答えいただければ幸いです。

#### 五輪の南北共同主催はない

盧 北朝鮮のソウルオリンピック参加のため、韓国はこれまで絶えざる努力を傾けてまいりました。またIOCも大変な努力を傾けました。オリンピック史上初めて、五種目を北朝鮮に譲るといふ譲歩をしました。五種目を分けてあげるといふことは、IOCとしては最大の数字であります。IOCは、五種目を北朝鮮が開催し得るかどうかを調べるため、委員を北朝鮮に派遣いたしました。派遣されたIOC委員の調査結果は、五種目さえも開催できない、という結論でありました。

ご存じのように、すでにIOC加盟の一六七か国に招待状が発送されました。もはや共同主催の問題は提起され得ることではありませぬ。ですが、私たちが今後ともより一層努力をしようかと思うことは、何とかして北朝鮮がソウルオリンピックに参加するよう勧めることとあります。自由世界の国々にもちろんのこと、私が知る限り、東ヨーロッパ、ソ連、そして中国さえも、北朝鮮に対しソウルオリンピックへの参加を勧めているようです。北朝鮮が参加してくれば、こ

の上なく幸いなことであります。もし参加しなければ、玉にちょっとしたヒビが一つつくことになりましょう。北朝鮮が参加することを、私たちは希望しております。が、北朝鮮が参加しないとしても、ソウルオリンピックは、オリンピック史上最大の、また最も素晴らしいオリンピックになるであろう、ということに自信を持って申しあげます。

藤村（フジテレビ） 総裁はスピーチの中で、「南北間の対立と葛藤の壁を崩し、平和統一を達成する」と述べられました。やはり韓国にとっては、南北間の対話を通じて、あるいは対話を含めた統一への道のりが最大の問題だろうと思います。そこでこの点についても少し具体的にお話いただきたい。大きな展望と具体的な手続き、段取りといいますが、そういう点について、ご説明をうかがいたいと思います。

盧 ご質問ありがとうございます。南北の問題は、双方の対話を通じて平和裏に達成する、という大原則が守られております。そのための一つは、双方の緊張緩和です。次に双方の平和共存、それを土台にして三番目に平和的に統一を達成する、ということを原則として進めております。

来年、ソウルオリンピックが開かれることになりますと、南北間の国力には、いまよりもひどい格差がつくでありません。周辺にも大変な変化がもたらされるでありません。ソウルオリンピックには、東ヨーロッパを含めた共産圏のほとんど全部が参加するものと予想されます。このようなオリンピックが成功裏に開催されますと、わが韓国は従来にも増して、北朝鮮に対して兄貴の立場で、より積極的な対話を訴えることが可能になりましょう。そして双方の緊張緩和がもた

らざれば、これまた従来よりは融通性のある対話を訴えることも可能になる、と私は思っております。

私は、この間、ワシントンを訪問した時に、すでに双方の最高責任者会談を提案いたしました。これに対して北朝鮮からまだ応答がありませんけれども、今回の訪米でより具体化した提案をいたしました。「北朝鮮の最高指導者がソウルに来て、ソウルのテレビで自由に自分の主張を韓国の国民に訴えなさい。かわりに同じ条件で韓国の最高責任者も北朝鮮に行つて、北朝鮮のテレビでもって北朝鮮の国民に訴えることを許して下さい」というような演説を行いました。

いづれにしても、この問題については、私はより具体的なあるいは積極的な提案を考えており、それをいま持つております。ですが、いま、この場で明らかにすることはちょっと時期尚早ですので、後日より具体的に明かそうかと思っております。

**高野（NHK）** いまの問題の関連質問になります。南と北との関係についてのケーススタディと申しますか、過日、総裁がおっしゃる「対立と葛藤の壁」の向こう側から、スピーカーを通じて、金日成主席が死亡したという放送がありました。韓国の国防省も、それを受けて発表しました。そして東京にその情報が伝わって、大変な不安を呼んだというようなことがありました。これを総裁はどういうように受けとめ、どう総括して、今後の北との関係について、どういう教訓を汲み取られたか。この点についてうかがいたいと思います。

**盧** 不確実な情報が、わが国ははじめ東京にまで伝わって不安をかもし出したことは遺憾でありました。もちろん、わが国の情報機関、日本の言論機関は、ある

意味では、このような不確実な情報が流れるようにさせたことに責任があるであろうと思えます。当時、あの噂が韓国からはじめて飛ばされたのか、日本から発せられたのか、それさえも見分けがつかないぐらいの不確実な情報でありました。いづれにしても韓半島問題に關係することで、皆さま方にご心配をかけたことは大変遺憾に思うところであります。

このような不確実な情報、危険千万で不安な内容のもの飛ばされるような、このような状態から私どもは脱皮したい、と念願しております。互いに緊張を緩和し、信頼を回復し、そして両方が同じ民族である同質性を確認し合うという態度から、この問題は推進させていかなければならない、と思っております。

**ジョーンズ（AP）** 昨日、中曽根総理とお会いになり、中曽根・レーガン会談の際、韓国とアメリカの間の通商問題を取り上げるように依頼したそうですが、これは、私の判断からすると、異例なルートという気がします。盧総裁は、中曽根・レーガン会談にどんなことを期待しているのでしょうか。なぜ、中曽根総理を通じてレーガンさんをお願いするという、こういうスタイルをとったのでしょうか。説明していただきたいと思えます。

**盧** 私が中曽根総理に一方的にお願いをしたものでは決してありません。私は、先にアメリカに行つてレーガン大統領と会つてまいりました。その際に私はレーガン大統領に、「韓米間の通商問題は、ただ商業的計算だけにとどまっていけません。やはり、東北アジアの安定という面から、戦略的次元で考慮すべきであります」と強く訴えました。これは、レーガン大統領にも言いましたし、アメリカの議会指導者たちにも言

いました。ナショナル・プレスクラブでも訴えました。ジョーンズ・ホプキンス大学でも申しあげました。すべての方々に強く訴えたことを、日本に来て中曽根総理にも申しあげたわけであります。

韓国、アメリカ、日本は密接にかかわりがあります。ですから、私は、この主張を中曽根総理にも伝えました。総理におかれましては、この点を理解して、アメリカへ行つたならばお話を当たつて下さいと、こう言つただけであります。

**米谷（評論家）** いまの前の質問と関連します。第十一代の駐韓アメリカ大使のウィリアム・グライスティーン氏、ちょうど朴正熙大統領の暗殺から光州事件に至るまでの激動期の大使であつたわけですが、その方が、「フォーリン・アフェアーズ」の夏の号で、南北両朝鮮の軍縮問題をとりあげ、在韓米軍の大幅削減を提案し、チームスピリットのような米韓総合軍事演習の取りやめを提唱しています。この問題についてご意見をうかがいたいと思えます。

#### 在韓米軍の撤退は非現実的

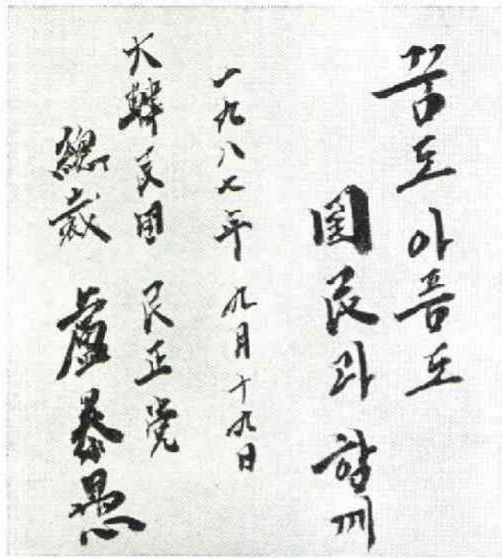
**盧** 南北間の軍縮問題については、北のほうからも主張がなされております。ですが、ご存じのように北が主張している南北間の軍縮は、軍縮それ自体に関心があるのではなく、韓国から米軍を撤退させることに最後の狙いがあるのです。これまた皆さんご存じのように、いま現在の南北間の軍事力を比較しますと、わが韓国の軍事力は、北の軍事力に比べて六二％にしか至っておりません。言いかえしますと、南北間の軍事力は均衡がとれていない、ということですが、従いまし

て、南北間の軍事力の均衡がとれ、それを礎にして緊張緩和がなされ、またそれを礎にして南北間の不可侵条約などが結ばれるまでは、このような軍縮問題は取りあげべきではないと考えます。

グライステイン元大使が言われた軍縮、あるいは在韓米軍の削減も、現実的にはいまのところ不可能である、と思っております。

チームスピリットの訓練の問題ではありますが、このような訓練は北でも行われております。北があまりやかましく言うので、私たちは北に向かつて、「この訓練が不安であるならば、皆さま方の代表が南に来て、この訓練を目的の当たりに見て下さい。かわりに皆さま方が行っている訓練にも、私たちの代表を呼んで見せて下さい」と問題を提起いたしました。しかし、この提案に対してもいまだに返事がありませんことを、ご参考までに申しあげます。

三宅（評論家） 大統領選挙の展望についてうかが



いたいと思います。総裁は大変魅力的な笑顔をなさっているのです、その笑顔を拝見している限り、自信満々のようにお見受けいたしますけれども、対立候補として三人の金さんがお立ちになると聞いております。中でも金泳三さんと金大中さんとの間では、いろいろ一本化への話が続けられているようで、日本の新聞も毎日報道しております。総裁は、誰に一本化されたら一番強敵だとお考えでしょうか。それとも誰が出てきてもたいしたことはないとお考えでしょうか。その辺ちよつとお話いただければ幸いです。

盧 私が余裕満々であるかのように受けとめて下さったことに感謝申し上げます。「スリー・キムの中で、どなたが一番強敵ですか」というご質問は、まさか私から答弁があらうと期待されたことではないだろうと思えます。（笑）ただ、はっきり申しあげられますことは、国民から正しい審判を受ける自信のおありの方は、三人のうち、誰でも結構ですし、三人全部出て結構です、ということでありませぬ。

司会 まだ手をあげておられる方がございますが、この場から直接成田へ向かう予定とうかがっておりますので、これで質疑応答を終わりたいと思えます。昼食会を始める前に、応接室で記念の署名をしていただいておりますので、ご紹介いたします。

「夢も痛みも国民と共に」ということでございます（拍手）。これには総裁からちよつと注釈がございます。これは決して大統領選挙のスローガンでもなんでもなくて、「六・二九宣言」というものを出したその精神をちよつと説明したかったので、一筆したためたということでございますので、その点お伝え申し上げます。

本日、これだけのたくさんの方々が出席しましたのも、当然ながら隣国である日本が韓国の民主化に對して非常に熱い視線を向け、そしてその成功を期待していることの表れだろうと思えます。その中で、韓国の指導者の一人である盧総裁をお迎えできたことは、クラブとしても光栄でございました。

最後に恒例によりクラブから記念品をお贈りいたします。シルバーの万年筆でございます。（拍手）

盧 ありがとうございます。私、知っている限りでは、このペンは剣より力が強いと、こう聞いております。このことを胸に刻んで帰ろうかと思っております。（拍手）

短い日程ではありましたが、この度、私の旅行の締めくくりと申しますか、フィナーレの場所、このように素晴らしい対話ができましたことを、光栄に存じております。うかがうところによりますと、このクラブでの記者会見で高い点数を取るとは至難の技であるように聞いておりますが、皆さま方の表情を読みますと、もうすでに私に対して、高い点数をあげるといふことを決めてくださったようですので、軽い気持ちで帰国の途につきたいと思っております。ありがとうございます。（拍手）（通訳 金詳培 文責 編集部）

（注）盧総裁のスピーチテキストのコピーは9階の受付にあります。



一九八七年九月十六日（水） 研究会「土地を考える」（Ⅰ）

# 最近の地価高騰と対策



清水 達雄  
（国土庁 官房長）

政府の行革審や自民党の緊急土地問題協議会で、精力的に土地問題の検討が進んでいるところ。土地問題は日本の重要な問題ですので、いままでもかなり長い期間、いろいろな施策がなされてきて、やり得ることは大体やり尽くしたといえますか、そういう感じを国土庁の役人としては持っているわけです。ですから、行革審あるいは自民党などの場で検討がなされ、そして施策が打ち出されることについては、政府のいわゆる事務レベルではなかなかし得ないような、そういう問題について壁を突き破っていくというふうなことを、私も内心期待しているわけです。

また検討が始まったばかりというところですので、行革審なり自民党なりが、どんな問題にどの程度のスタンスで斬り込んでいくかというところは、いまのところあまり先がみえていないわけです。私も、両方の検討機関が審議を行うに当たって、いろいろな意見をきかれたり、いわば相談に乗っているという状況にありますけれども、まだどうも先がみえない。

したがって、今日は、最近の地価の動きがオイルショック前後の地価動向とはやや様相が異なっている点を踏まえて、今後の地価対策というか、土地問題にどうアプローチをしていったらいいか、今回の地価上昇の状況をみながら、将来の施策の展開について、どんなところを考えていったらいいかということ、私見として申しあげさせていただきます。一応、資料を用意いたしましたので、見ていただきたいと思います。

## 都区部の住宅・商業地は七六%アップ

資料Ⅰは六十一年、六十二年の地域・用途別の地価変動率です。東京圏における六十一年の全用途変動率が四・一%の上昇にすぎなかったのが、六十二年には二三・八%です。急激な上昇をみせているわけです。東京圏以外でも、大阪や名古屋も、東京ほどではないけれども、最近にない上昇の傾向を示しています。五

資料Ⅰ 地域別、用途別対前年変動率

（単位：%）

地域別	用途別		住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調整区域 内宅地		全用途 平均	
	公示年別		61年	62年	61年	62年	61年	62年	61年	62年	61年	62年	61年	62年	61年	62年
	61年	62年	61年	62年	61年	62年	61年	62年	61年	62年	61年	62年	61年	62年	61年	62年
東大 名古 屋	3.0	21.5	1.2	2.4	12.5	48.2	3.2	22.1	3.4	13.6	1.1	2.2	4.1	23.8	2.6	3.4
	2.6	3.4	2.5	2.3	7.0	13.2	3.3	4.8	2.8	3.2	1.8	2.2	3.1	4.6	1.4	1.6
	1.4	1.6	1.2	1.2	3.3	6.4	1.2	1.2	1.3	1.3	1.0	0.9	1.7	2.4		
三大圏平均	2.7	13.7	1.6	2.2	9.2	30.1	2.9	11.6	2.6	7.0	1.3	1.9	3.5	15.0		
50万 30万 その他の 地方	1.8	1.2	1.8	0.9	5.0	6.8	2.1	1.8	1.5	1.3	1.3	0.7	2.4	2.2	1.9	1.6
	1.9	1.3	1.8	1.0	2.4	3.1	1.8	1.4	1.1	0.4	1.4	0.9	1.9	1.6	1.5	1.2
	1.5	1.1	1.4	0.9	1.7	1.5	1.7	1.4	1.3	0.8	1.3	0.9	1.5	1.2		
地方平均	1.7	1.2	1.6	0.9	2.5	2.9	1.8	1.5	1.3	0.8	1.3	0.9	1.8	1.5		
全国平均	2.2	7.6	1.6	1.5	5.1	13.4	2.3	6.0	1.7	2.8	1.3	1.2	2.6	7.7		

(注) 「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯全域をいう  
 「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域の全域をいう  
 「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域の全域をいう  
 「50万都市地域」とは、三大圏以外の人口50万以上の都市及びその周辺の地域をいう  
 「30万都市地域」とは、三大圏以外の人口30万以上50万未満の都市及びその周辺の地域をいう

資料Ⅱ 主要都市の商業地の対前年変動率（平均変動率及び最高変動率）の推移

(単位：%)

地価公示年 変動率 都市名	59年		60年		61年		62年	
	平均変動率	最高変動率	平均変動率	最高変動率	平均変動率	最高変動率	平均変動率	最高変動率
札幌市	3.8	8.3	6.7	26.9	8.8	38.5	15.2	68.9
仙台市	4.9	8.6	7.6	17.4	8.5	27.6	10.1	25.1
東京都区部	9.3	29.5	12.4	38.2	22.3	63.5	76.2	141.4
横浜市	3.2	9.7	6.7	25.2	11.3	35.1	34.5	79.5
名古屋市	3.8	12.0	4.0	15.6	5.5	39.1	11.8	49.2
大阪市	6.0	14.6	8.9	29.7	13.9	39.1	27.2	75.5
広島市	5.8	10.4	5.5	11.7	6.7	25.0	11.4	34.5
福岡市	5.9	15.1	7.1	26.5	10.0	39.8	12.1	42.3

(注) 地価公示より作成

十万、三十万都市地域は昨年から今年にかけて特段上がっているという状況ではありません。むしろ地方都市は平均的にみますと、安定しているといえますが、六十二年のほうはやや上昇率が小さい。地方平均でも、六十二年が一・八%に対して、六十二年が

一・五%で変動率は小さくなっています。最近の国土利用構造が、東京一極集中といわれていますけれども、まさにそれと同じ動き方で地価が動いているというのが、今回の地価上昇の一つの特徴です。

東京都区部にかぎってみますと、六十二年の上昇率は異常なくらい著しいわけです。住宅地、商業地ともに七六%を超えています。四十八、九年にも非常に大きな上昇があったわけですが、せいぜい三五%というのが四十八年の東京都区部の一番大きい数字です。その後、五十五年にも一つのピークがありました。五十二年頃からの景気対策によって、住宅建設戸数などが増えていき、それによるピークが五十五年ですけれども、それでも上昇率は二〇%を切っていました。今回がいかに急激な上昇であったかが分かるわけです。

本主に東京だけなのか、といえますと、そうではない。主要都市商業地の変動率(資料Ⅱ)をみますと、たとえば札幌では、最高変動率——一番値段が上がった地点の上昇率——が六十年に二六・九%、六十一年に三八・五%と上がってきて、六十二年にはなんと六八・九%になっております。大阪でも七五・五%、名古屋で四九・二%、福岡で四二・三%と、中心商業地において最高変動率の上昇がみられます。平均変動率の場合は、どの都市も商業地については二ケタの上昇率になっていきます。商業地、特に中心商業地主導型の地価上昇だといえます。地方の中心都市においても、かなり上がり方が大きくなってきています。

では、ごく最近の地価動向はどうか。実は七月一日に都道府県地価調査が行われました。不動産鑑定士、あるいは不動産業界の精通者から聞き取りをしたところ、次のような傾向が出ております。

都心部、南西部の地価上昇は鈍化傾向を示しつつある。多摩地域、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都に隣接した部分の、交通条件の良い所の地価上昇は相当顕著になってきています。この間の自民党の地価対策協議会に一都三県の知事が出席して、いろいろそれぞれの県の実情を話していましたが、神奈川県知事は、横浜、鎌倉は年間で二倍を超えるような上昇になっている、と言っていました。埼玉県も四〇%の上昇になっているとか、千葉県も東京に近いところは相当高い上昇率になっているとのことでした。いまは埼玉とか、千葉とかいう方面が、まだ相当上がっている状況ではないかと思うわけです。

さらに札幌とか福岡の上昇率も、かなり大きくなってきているといわれています。十月に調査結果が発表になりますと、その辺がかなりはっきりしてくるだろうと思います。

### 神田の商業地が震源地

四十八、九年の時は、東京が特に高い上昇率を示したというわけではなくて、いわゆる列島改造ブームに乗って、日本列島全体の開発の可能性が非常に高まるという期待感が世の中にみなぎって、列島の至るところで地価が上がった。今回の地価上昇については、東京一極集中という日本列島の利用構造の流れを背景にして、しかも神田の商業地の地価上昇が、直接の地価上昇のきっかけであるわけです。結局、かなりストーリーのはっきりした地価上昇プロセスなんです。つまり、神田の商業地が上がったのはなぜかといえますと、都心部における事務所床需要との関係があっ

たわけです。需要がだんだん強まってくるだろうというところが背景にあった。神田の商業地の地価は当時、比較的安かった。これをまとめて再開発してビルを建てると、非常に格好の場所ではないか、ということをお不動産業者やデベロッパーが考えたわけですね。そういうことで神田の商業地などの地上げが始まってくるわけですね、これは再開発のための土地需要なんです。

よく土地問題で、土地の需給のアンバランスが地価高騰の基本的な原因である、ということがいわれます。まさにその通りだと思いますけれども、土地問題で難しいのは実はこの点なんです。新市街地をつくり、宅地開発をすることが供給対策の一つです。もう一つは、都心部などで再開発をやってビルを建てる。ところが、再開発をやること自体が、まず第一次的な土地に対する需要なんです。

そこで地上げ行為とよくいわれますけれども、あまり利用価値のない土地をまとめて統合し、大きな宅地にしてビルを建てる。そうすると、いまより非常に利用価値の大きい土地をつくり出すことになるわけですね。これが再開発の意味なんです。しかし、地主から土地を買おうとすると、売ろうとする人は、再開発後の開発利益を先取りするような形で取り組んでくるわけですね。そこで開発をやるような不動産業者と、開発利益を先取りした値段で売ろうとする、土地所有者の戦いになるわけですね。どうしても現在の地価よりも相当高い値段でしか、土地をまとめたうえでの取得ができない、ということがあるわけですね。

国土利用計画法の規制区域をなぜかけなかったんだ、という議論があります。国土庁は、東京都に対して、「神田に規制区域をかけないか」という話を持ち

かけたのですけれども、結局、そういうことにはならなかった。国土法の規制区域は、同法制定当時においては、新しい市街地をつくるためのものと考えられたのです。いわゆる郊外の宅地開発を行う時、開発主体が土地取得をしようとするとき非常に地価が上がってしまうので、規制区域をかけて開発して、それが終わったら解除する。こういうふうにするのを想定して、規制区域の制度をつくったわけですね。

ところが、最近における動きをみると、開発行為が周辺部よりも都心部に向いてきています。既成市街地の地価が相当上がる可能性が出てきましたので、国土庁は去年の春「国土法の規制区域の指定運用についての通達」を改正しました。既成市街地でも、再開発とか土地利用の高度化に伴って、著しい地価上昇が見込まれるような場合には、規制区域を指定してもいい、という通達改正を出したのです。同時に東京都とも話し合いに入ったのですけれども、結局、これは使われなかった。

やはり、何か規制区域的な一次的な凍結措置をとって、再開発なりなんなりをやっていかないと、どうにもならないかもしれないという感じが、いまの段階で判断すると、そんな感じがするわけですね。

ただ、これをやるためには、地主に再開発後、開発利益が還元できるような仕組みを別途用意しないと、土地が取得できないかもしれません。規制区域を指定し、なおかつ再開発という土地取引に伴う経済活動を停滞させないためには、同時並行的にそういう仕組みを別途用意していかないといけない、ということはいえるだろう。

ご承知のように神田の商業地、それからそれよりも

海辺のほうの商業地の地価上昇、そしてこれの買い換え需要が世田谷区を中心に広がって、住宅地のべらぼうな地価上昇を招いた。それが大田区へ広がり、本郷へ、さらに田園都市線沿線や北東部のほうに広がる。本当に絵に描いたようなストーリーなのです。こういう局地的な土地需要の流れを抑えていくには、かなり対症的な厳しいことをやらないとダメかな、という感じがするわけですね。

そんなところが、今回の地価動向の特徴としていえるのではないかと思います。

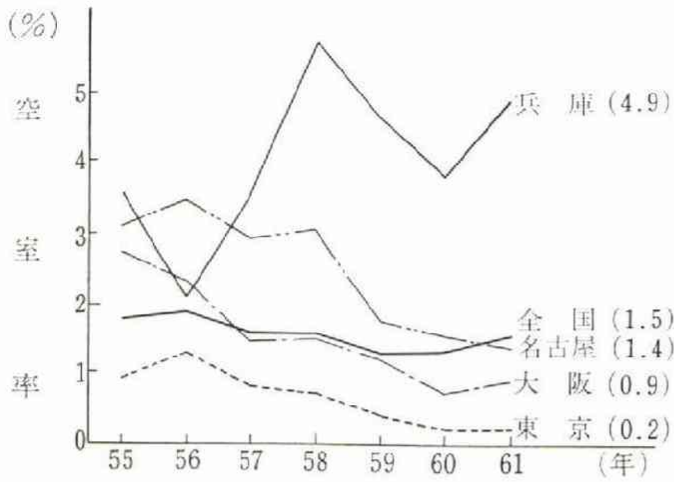
### 引き金は事務所ビルの需要増

いずれにしても一番の始まりは事務所ビル需要だということですね。

事務所空室率の推移（資料Ⅲ・12ページ）は、東京の場合、六十一年は〇・二％です。これは日本ビルヂング協会連合会加盟社の事務所の空室率だと思えますけれども、大変な状況になってきた。事務所の従業員一人当たり床面積も、情報化の進展等によりまして、だんだんと増えてきています。

外資系企業の事務所需要がよくいわれるわけですが、東京区部に本社を有する外資系企業の設立年代別企業数（資料Ⅳ・13ページ）も、最近になり急速に増えています。しからば今後どのくらい外資系のオフィス需要があるのか。資料Ⅴ（13ページ）は最近、国土庁が委託研究を行った結果です。Aが本邦金融機関の本部機能で、そのうちBが国際部門です。日本の金融機関の国際部門がBで、外国金融機関がC、金融以外の外資系企業の本社がDですので、国際機能はB+C+

資料Ⅲ 事務所空室率の推移



(注) 日本ビルディング協会連合会調べ

Dということですが。一番下にその合計が出ています。従業員は一五年後で約六万五、〇〇〇人、三年後で約二万六、〇〇〇人です。床面積は一五年後で約九二万九、〇〇〇平方メートル(約九三ヘクタール)です。霞が関ビルが一五ヘクタールですから、霞が関ビル六棟分ということになるわけです。わが国の金融機関の国際部門を除きましても、CとDだけで約八六・七ヘクタールありますから、外国系で一五年後、霞が関ビル六棟分ぐらいのものかな、というところですね。

ニューヨーク、ロンドン、東京の国際金融機能の比較というようなことがいろいろいわれております。しかし、従業員の数などという面では、東京はすでにニ

ューヨークやロンドンに比して、そんなに少なくなっている、というふうはこの調査ではなっております。今後、びっくりするほど増えるというわけでもないというものが、この調査の結果であります。

資料Ⅵ(14ページ)は都市部の事務所床面積の推計です。国土庁がバカでかい事務所需要の試算をしたものだから、これが煽ったというようなことがいわれます。確かに首都圏整備計画をつくる前の首都改造計画の議論の時に、東京二三区で五、〇〇〇ヘクタールというような推計を一度したことがあります。いま考えると、それは少し大きかったな、と私どもとしても判断しています。私どもとしても反省しているわけです。しかし、この推計はなかなか難しいですね。

今年の「国土利用白書」をつくるに際して、国土庁の中で、大都市圏整備局だけでなく、土地局、計画調整局の三局で共同作業して作成したのが、資料Ⅵの①の数字です。都心五区の昭和七十五年までの事務所床面積を一、一〇〇ヘクタールと予測しています。従業員数がどのくらい増えるかということ、一人当たり床面積がどのくらいになるかという二つのパラメーターを推計して、それを掛け合わせて床面積需要を出したものです。

それに対して、どのくらいの床供給が今後考えられるだろうかというのが同資料②です。都心五区の商業地の今後の拡大をどうみるか、そこにおける再開発等による容積率の増加をどうみるか、ということによって過去の傾向等も踏まえながら推計した数字です。都心五区は六十年と七十五年で約一、二〇〇ヘクタールの増分です。同資料③は五十五年と六十一年までの事務所床供給の実績です。大体、従来のテンポでいけば、一、

二〇〇ヘクタールぐらいは都心五区で供給の可能性がある。さらに東京臨海部等における再開発による床供給の可能性をみますと、東京臨海部と汐留と東京駅で約一、四〇〇ヘクタールが見込まれます。これは第一次的な検討結果ですが、自民党の民生活調査会に対し、国土庁が中心になり、政府部内で一応の取りまとめをして報告したものです。業務、商業、居住みんな合わせた床供給面積です。

こういうことを考えますと、今後の見通しとしては決して供給がタイトだということではなくて、これらの事業が比較的スムーズに進み得るものならば、むしろ供給過剰といえますが、そういえるような供給も可能ではないかと思っております。

いずれにしても、政府としてもしっかりとした需給見通しを立てて、いろいろな政策をやっていくかなくてはならない、と考えているわけです。

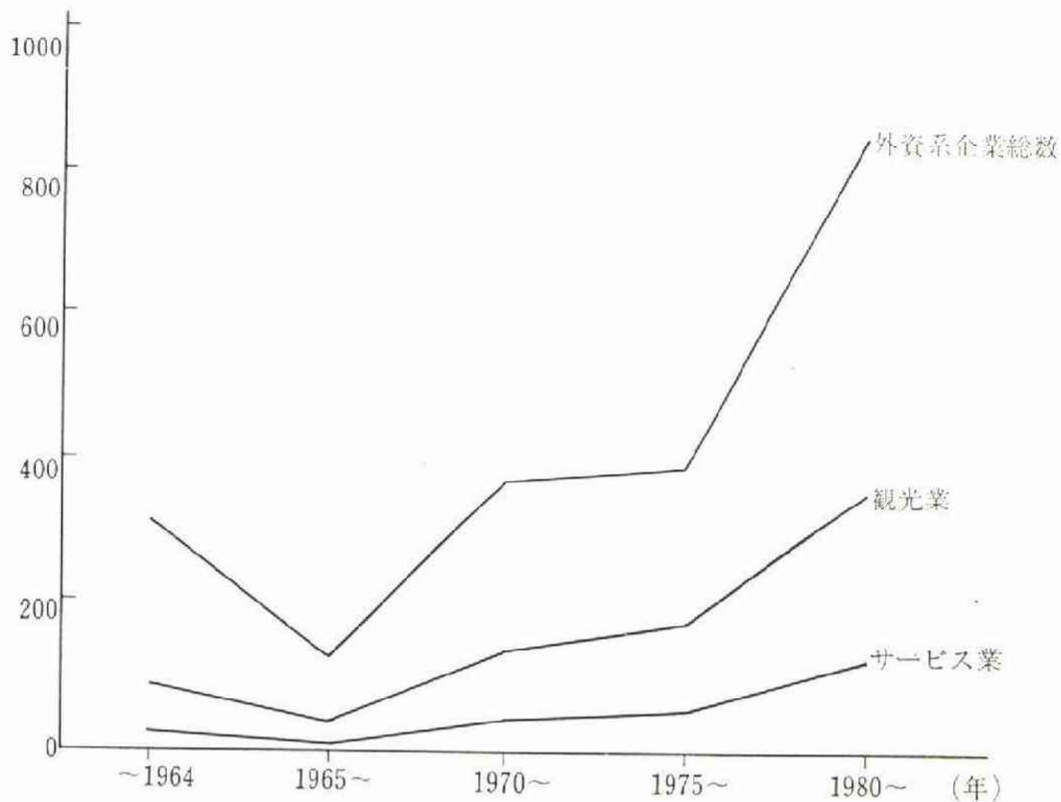
以上が地価の動向なり、オフィス床面積関係についてのお話です。次にいまままでどんな地価対策をやっているのか、どういう考え方で進めているのか、という点に移りたいと思います。

供給対策と規制措置

供給対策としては、三つです。第一は業務核都市の整備ということ。横浜の「みなとみらい21」とか、大宮、浦和の国鉄跡地を使った開発とか、あるいは千葉の幕張メッセ等々、そういった業務核都市の整備をできるだけ推進し、都心一点集中的な東京圏構造を、極力変えていくという努力を進めています。

第二は再開発事業による既成市街地の低・未利用ス

資料Ⅳ 東京区部に本社を有する外資系企業の設立年代別企業数



注1) 外資系比率50%以上  
 2) 銀行・証券の支店を含む  
 資料) 東洋経済新報社「'87 外資系企業総数」から集計

資料Ⅴ 国際化に伴うオフィス床需要 (増加数, 増加率)

		従業員				床面積			
		増加数(人)		増加率(%)		増加床(m <sup>2</sup> )		増加率(%)	
		3年後	15年後	3年後	15年後	3年後	15年後	3年後	15年後
本邦金融機関本部機能	A	5,512	22,755	10.3	42.5	113,087	623,118	6.9	38.2
	国際部門 B	1,884	5,984	22.3	70.7	17,520	61,803	18.4	64.9
外国金融機関	C	8,145	15,301	76.6	143.9	113,657	220,817	62.8	122.0
外資系企業本社	D	16,236	43,761	22.8	61.6	240,505	646,795	18.6	50.1
合計	金融機能 A+C	13,657	38,056	21.3	59.3	226,744	843,935	12.5	46.6
	国際金融機能 B+C	10,029	21,285	52.5	111.5	131,177	282,620	47.5	102.4
	国際機能 B+C+D	26,265	65,046	29.1	72.1	371,682	929,415	23.7	59.3

(推計方法)

既存資料から東京区部における金融機関、外資系企業の従業員数、オフィス床面積を求め、それにアンケート結果で得られた3年後、15年後の従業員数、オフィス床面積の増加率(アンケート回答企業の増加率の加重平均)を掛けて算出。

資料: 大都市圏の地価動向とその諸影響に関する調査 統計画研究所コスモプラン

資料VI 東京都心部における事務所床需給推計

① 事務所床需要推計（都心5区：昭和75年まで）

都心5区（千代田，中央，港，新宿，渋谷）において昭和75年までの15年間にさらに必要とされる事務所床需要は，約1,100haと見込まれる。

② 事務所床供給推計（都心5区：昭和75年まで）

既成市街地からの事務所床供給の可能性

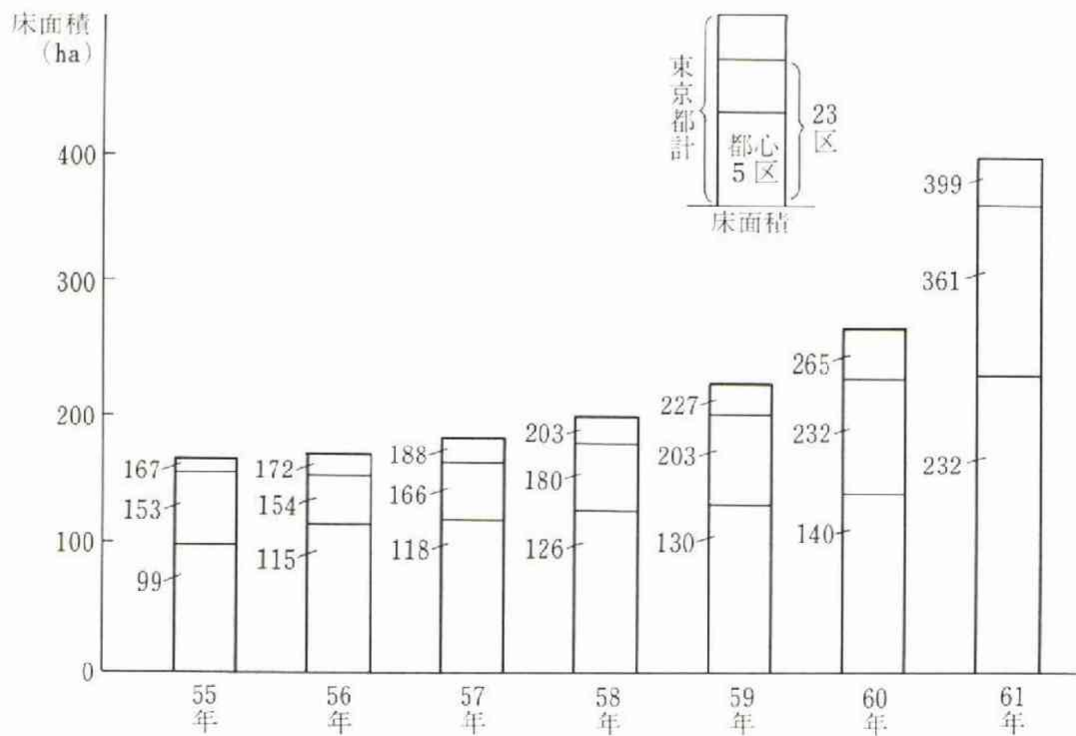
区 分	事務所床面積(ha)		75年の事務所床供給の可能性(ha)	
	55年	61年	75年ストックベース	60～75年の増分
都心5区（千代田，中央，港，新宿，渋谷）	2,454	2,960	約 4,100	約 1,200
周辺5区（豊島，台東，墨田，江東，品川）	348	431	約 600	約 200
計	2,802	3,391	約 4,700	約 1,400

東京臨海部等における再開発による床供給の可能性

対 象 地 域	供給可能床面積（業務・商業・居住等）
東京臨海部，汐留貨物駅敷，東京駅周辺	約 1,400ha

資料：昭和61年4月の自民党民生活調査会緊急提言に関する対応方針（昭和61年12月）による

③ 東京都，区部，都心5区の事務所床供給の推移



資料：建設省調べ

ベースの活用です。地主参加型の等価交換とか、信託とか、借地とか、そういったことをやっていく必要がある。先ほど規制区域指定の時に、地主に対する開発利益の還元方式を考えないとなかなかうまくいかない、というようなことを申しあげましたが、等価交換方式などである程度それが解決できるかもしれない、という気がするわけです。

第三は新規業務拠点の育成です。一三号埋立地等の東京臨海部については、金丸副総理から尻を叩かれて協議会をつくっておりました、私に取りまとめ役になっていまマスタープランづくりを行っています。そのほか、東京駅の開発構想、これは天野建設相が大変熱心に言っておられますが、運輸省、JR等と調整中です。汐留についても、政府内と東京都と一緒に作った調査委員会で、マスタープラン的なものができていますから、できるだけ早くこういったものを軌道に乗せていくということが、地価対策上も重要であろうと思っています。

次は投機的な土地取引の抑制等を中心とする諸対策です。従来からやっている国土法の運用、あるいは地価公示制度の運用等の問題は別にして、第一が先の通常国会でできたいわゆる監視区域の制度、そのための国土法の改正、あるいはそれに先行した東京都条例等があります。

改正法が八月一日から施行されたわけですが、東京都、神奈川県、横浜市、川崎市では直ちに指定が実施されています。東京都では、二三区および武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、東村山市、国分寺市、国立市、田無市、保谷市、小平市、狛江市、東久留米市の市街化区域で、八月一日から改正法にそった

規制に移行しています。面積は三〇〇平方メートル、五〇〇平方メートルと地域によって異なります。十月一日以降は、八王子以下一七の市と町へ拡大予定で、これで東京都はほとんど全域が監視区域に入ります。二町村は神奈川県寄りのところが残りますが、あとはほとんど全域が監視区域になります。神奈川県も十月一日からは、主要なところはほとんど監視区域になります。横浜市では八月から緑区など六区が対象地域になっており、十月からはほとんど全域になる予定です。川崎市は初めから市全域です。千葉県は市川市、浦安市が指定されており、さらに拡大を検討しています。埼玉県は川越市、川口市、浦和市、大宮市、所沢市などの市街化区域。札幌市や熊本市も中心部の一部を十月一日から対象にする予定です。大阪がちょっと遅れているわけです。

この監視区域が相当効果を上げているようです。東京都が条例で行った実績データが出ています。七月三十一日までの実績です。届出の受理が一、三〇六件で、届出通り受理されたものが六七一件、価格変更をしたものが一〇一件、取り下げたものが一六五件、審査中が三六七件、勧告が二件となっています。審査中を除いて届出の二八・五%が価格変更の指導をして、変更したかあるいは取り下げたということになっています。制度ができた当初ですから、こういう指導率になっているのだと思います。実はこの実績にあまり意味があるわけではなくて、こういう制度になりますと、指導されそうな価格では届出でこないという予防効果があるわけです。それが非常に大きな意味を持つわけです。

いかんせん、いままでの法律に基づく面積の二、〇

〇〇平方メートルでは、対象になるカバレッジが小さ過ぎてあまり効果がない。それが異常な地価高騰に結びついてしまっている。従来の二、〇〇〇平方メートルですと、都心部では大体二%ぐらいしか対象にならない。今度の三〇〇平方メートルでは二%ぐらいが対象になる。本当はもっと下までやったほうがいいのですが、大変に事務手数がかるわけです。行革の世の中ですから、役人の数をうんと増やすようなことはなかなかできない。この辺が地方公共団体としては大変悩むところです。

### 国有地の高値入札は会計法の問題

第二は国有地の問題です。国土利用計画法の今回の改正を立案する段階で、一番苦労したのは国有地の問題です。「国等は、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、適正な地価の形成が図られるよう配慮するものとする」というのが改正部分です。さきほどの監視区域のほかに、こういう訓示規定みたいなものを入れたわけです。これで終わっちゃったということで、新聞などでも「国土庁だらしがたい」と叩かれたわけです。これは非常に難しい問題でして、国土利用計画法では、届出勧告制が柱になっているわけです。つまり、利用目的と価格を審査して適正を欠くと思う時は、勧告をするということになっています。国有地で問題なのは価格です。原則は一般競争入札です。しかも最高の価格で入札した人と契約をしなければ、会計法およびそれに基づく政令に書かれているわけです。ですから、国土法で勧告をするというのは制度的に成り立たない。契約を規制する会計法で、一

番高い札を入れた人と契約しなさい、と書いてあって、それ以下の人とは契約できないわけです。値段についても、その値段でしか契約できないという制度になっているのに、国土法で「これは高過ぎるからダメですよ。もっと下げなさい」というような勧告制度は成立し得ない。だから、これは国土法の問題ではないんです。

会計法、それから地方自治法にも大体類似の規定があります。契約を規制しているこの二つの法律を直して、契約の仕方を変えない限り、国公有地の高値入札という問題は解決されないわけです。

会計法の改正なりなんなり、それを含む対策ができないかということで、大蔵省や運輸省と相当やったわけです。しかし、それは目の目をみなかった。

そして、先ほどのような訓示規定的な努力規定が入って、後は実際の行政事務の運用面のできるだけの対策をしていくという格好になった。『できるだけの対策』とは何かというと、高値入札が行われそうな状況では、一般競争入札はやらないとか、そういう消極的な対応しかできないわけですけれども、そういうことに終わっているわけです。

ただ、国土庁とか、あるいは都道府県の国土法の運用部局と、土地を売る部局との間で、十分連絡調整を行って売ろうということが、地価対策関係協議会の場で取り決められましたので、以前よりは運用面ではよくなるものと、われわれは思っています。

### 不動産、金融機関の指導

第三は関係業界の指導です。不動産業界に対する指

導です。建設省が通達を出し、あるいは不動産業界団体の自粛申し合わせ等々、現在も行っていますし、これからも強化しようとしております。

第四は金融機関の指導。これは非常に大きな問題です。最初が六十年七月の銀行課長事務連絡、第二回目が六十年四月の銀行局長通達、三回目が六十年十一月の銀行局長通達、さらに六十二年七月から銀行局が特別ヒヤリングをやっております。銀行を個別に呼んで、特別ヒヤリングと称する個別指導に入ったわけです。その面では、金融機関に対する行政指導は最近においてかなり徹底してきている、と考えております。

実のところを申しあげますと、私どものほうで東京都に要請しまして、特別詳細調査ということで、土地の移動について、登記簿を全部洗い直しました。一年の間に二回以上、所有権が移転したものを調べあげて、それに融資した金融機関、その取引に関与した不動産業者を全部調べあげてあります。そういうデータが出てきたものですから、銀行局の指導が極めて迫真力を持ってきたということですから、やはり、抽象的な通達で、不動産業界向け融資がまとめて幾らだったかなどと、実績を報告させるとい程度では、なかなか行政指導を徹底しないものだなということ、今度、こういうことをやってみてつくづく感じたわけです。

第五は、投機的土地取引の抑制のための税制措置です。今国会で、やっと成立のメドが立ってきました。二年以下の超短期保有土地の譲渡益に対する超重課制度、いわゆる『ころがし』対策です。実は、これを昨年の税制改正要望で出した時から、かなり効果を発揮している、われわれもその当時、不動産業界から聞

いていたわけです。この要望を国土庁が出すというのが新聞に出た時に、地上げ屋さんたちから、もうそろそろ足を洗う時期かな、という動きが出たというふうに、不動産業界あたりから随分聞かされたわけです。ただ、これが売上税関連で一回廃案になりましたし、もたもたしていて、その間、われわれは心配のし通しだったのですが、やっと今国会会期末に成立するというメドが出てきました。

結局、国土庁としてこの一年間やりましたことは、国土法の改正による監視区域制度の創設（国土法の届出勧告制の対象の拡大）と、ころがし対策としての超短期重課制、これでかなり効果をあげていると思うわけです。ただ、実施までにはどうしてもかなり時間がかかる。何かをやり出して国会で法律を通して、実際に運用できるのは一年後、というようになるわけです。われわれとしては、われわれの努力をしてきたということです。

### 土地取得融資の適正化を

そこで、今後何を検討するかという、今後の課題です。

まず当面の対策として、十月十二日に行革審は第一次答申の中間報告を出す予定です。自民党もその少し前ぐらいに何かを出すかもしれない。そこで、どんなものが出てくるだろうか。全く新しい対策は出にくいのではないかと、私どもは思っています。おそらく国土法の監視区域制度の積極的な運用ということ。地方においても、そのおそれがある時は早目にどんだん監視区域の指定をやっていくべきではないか、というこ



と。そして規制区域についても、必要に応じてやるべしというふうになるかどうか。が、この規制区域の運用の考え方は、人によって非常に議論が分かれております。これについて行革審なり、自民党がどういふふうなニュアンスを出して行くのかを、私どもとしては関心を持って見ているところでです。

それから、土地取得融資の適正化の問題です。明らかにこれは「ころがし」ではないか、というものに対する融資は、かなり自粛されるだろうと思います。ただ、もう一つの問題は融資額の問題なのです。いままでの金融界の常識からいうと、担保価値の七割とか、八割が現実の融資額です。これが大抵金融の常識といわれてきたわけですが、最近の金余り状況を背景にしまして、八割どころか、全額、さらには利息分まで貸すという話が、私どもの耳にも入ってくるわけです。こうなりますと、全く自分の資力のない人が、買うべき土地を担保にして、土地が買えるということになるわけです。

こういのが一番困るわけです。ある程度自己資金もあり、本当に継続的にまじめに仕事をする人が土地を買って、まじめな仕事をしていくという姿に、金融も戻ってほしい。そこで、最近、新聞にちょっと出ましたけれども、貸し過ぎを是正していくことができないかな、というのが私どもの期待です。

もう一つおそく出てくるのは、国鉄清算事業団用地の売り方について、しばらくの間は一般競争入札を見合わせるべきという、ここをめぐっての攻防がかなりあるのではなからうかと思えます。行革審でも、これは相当議論されると思います。自民党の国公有地の小委員会でも、熱心に議論されているようであり、わ

れわれとしても、関心を持って見ているところです。

### 買い換え特例制度の見直し

以上が、当面の問題ですけれども、次の問題は、税制の問題です。税制改正の要望をそろそろまとめるところでです。一番の問題は、買い換え特例制度の見直しをどうするか。昨年、国土庁は三つの柱で対策をやろうとしました。一つは国土法の改正、もう一つは超短期重課制度、これらはできたわけです。しかし、最後の買い換え特例だけができなかった。去年、国土庁が要望した買い換え特例の見直し案は、適正価格を超える部分については、課税の繰り延べを認めないという案でした。課税の繰り延べというのは、その時点の譲渡益は、譲渡益とみなさないで、その時点では課税しないということですから、事実上、税金をかけないということになります。去年の見直し案は、適正価格までは課税の繰り延べを認めるけれど、上回った部分については認めないというものです。ところが、これは税の執行上とても運用できない、技術的にダメだ、ということで日の目をみなかった。

いま、私どもが検討して、要望しようかと思っておりますのは、やはり、適正価格要件は入れるのですけれども、まず二億円以下のものについては従来と同じで、価格要件も議論しない。というのは、とても数が多過ぎてできないであろう。庶民的な住宅の買い換え部分だ、というふうなことで二億円以下は従来通り。二億円を超える買い換えについて、適正価格を超えるものについては根っこから、そういう買い換えは全部二割繰り延べ額を圧縮する。法人の買い換えについて

は二割圧縮というのをやって、今度の税制改正法の中に入れてあるわけですが、あれと同じような扱いにして、繰り延べ額を二割圧縮する。つまり、二割分だけは課税しようということです。二億円を越えるものでも、適正価格での買い換えであるならば圧縮はしない。まあ、こんな案でどうかな、と思っているのですけれども、そこにはまた適正価格の認定という問題が残るわけです。しかし、これは、国土法の運用部局が認定する。しかも、それによって課税額のラインを決めるといふようなことではないので、そういう優遇税制の適用の仕方を若干変えるという程度だから、何とか通してほしいな、と思っております。

ここで「価格要件」を入れなければ、比較的成立しやすいのですが、価格を牽制する効果を狙っての見直しですから、イージーに高く買い換えると税金がかかる、高く買っちゃいかん、という心理的な効果を狙うわけなので、何とか「価格要件」というものを入れたいと思っております。

もう一つは、固定資産税の評価額の評価替えの問題です。東京都は大変熱心に自治省と、今度の評価替えに伴って固定資産税が一挙に上がるという事態を抑えようとしています。いわゆる二〇〇平方メートル以下の小規模住宅地は、いま固定資産税の扱い上、一律に四分の一にしているわけです。そういったものについては、ある程度著しい上昇を緩和するための措置をとることは必要だと思えます。が、今度の地価上昇に伴う最終的な評価の見直しで「おまけ」するといえますか、そういうことをどんな土地についても一律にやるということについては、個人的にはかなり疑問を持っております。

つまり、地価は上がったけれども、税金の面にそれを反映させないということは、市場メカニズムを働かせなくしようということになるのです。地価が上がるから、東京集中へのブレイキになる。そういうことを通じて世の中のいろいろなものの均衡化作用があるわけですけども、そういう市場メカニズムを完全に殺しちゃっていいのかどうか。これは非常に大きな問題だろうと思っっているのですが、さて、どうしたらいいかと、頭を抱えているのが現状です。

### 検討を要する宅地並み課税

宅地並み課税の運用については、九月十二日に自治省が運用を厳正にするための通達を出しました。要するに営業しているかしていないかの認定事務について、たとえば営業計画書を出させるとか、あるいは現地調査で現地確認をしない、とかいうような通達を出したのです。これがどの程度の効果を持ち得るか。私は、基本的にはあまり効果がないのではないかと思うのです。営業基準とかなんとか、いろんなことをはっきりさせれば、それに合わせて農家は対応するだけではないかという気がしないでもないわけです。この宅地並み課税問題は、今後もっと基本的な問題として検討を要するテーマだろうと思えます。

これは、今後の土地問題の中で一番大きな検討課題だろうと思えます。ここをどう考えていったらいいのかということですが、

一つは、宅地並み課税という税制上の手段だけでは、市街化区域の宅地化を進めることは困難だし、また合理的でもないだろうと思うわけです。特定市街化

区域農地の八五%が、長期営業農地としてすでに認定を受けているわけです。市街化区域というのは、いまの都市計画の線引き制度からいいますと、原則として一〇年以内に市街化が行われる区域なんです。一〇年以上営業を継続することを公的に認定した農地が、そこで八五%を占めているというわけです。都市計画の線引き制度が事実上制度の目的通りに運用されていない、と考えざるを得ないわけです。

では、この八五%の長期営業農地をどうするか。これについては「営業の認定基準が甘いから」というアプローチが、現在世の中で議論されておりあります。しかし、これはいくら厳しくしても、厳しい基準に合わせるだけではないだろうかという感じがします。なぜ農家が農地としての扱いをやめないかということの一番根底にあるのは、相続税の問題であると思います。農地については、営業継続のために、相続税で極めて大幅な特例措置をとっています。農業経営者が死んで相続する時に、大幅な相続税を取ったら、農家経営は成り立たなくなりますが、農業経営継続のために、非常に安い相続税にしているわけです。それが東京の市街化区域農地についても適用されている。しかも悪いことに、一軒の農家の保有農地の二割以上を転用すると、その農家が持っている農地全体について、相続税の特例がなくなるといって制度になっています。「二割以上の土地は転用するな」というのが、いま現実に行われている税制上の措置なんですね。

このところをどうするか。これを、あしたから特例をやめる、と言ったら血の雨が降るような大騒ぎになると思いますけれども、これをどうするか。

さらに、市街化区域農地を宅地化するためには、や

はり区画整理事業等を行って、道路の整備をしたり排水の整備をしたり下水道を整備したりしないと、宅地にならない。場合によっては強制的にといいですか、強制的にでもそれをやる仕組みをつくりながら、一方で、どうしても農業をしたい人には、交換分合等により農地をまとめて、逆線引きで市街化調整区域にしよう。こうしてもう一度農家に選択の機会を与えらる。市街化調整区域の農地については相続税特例は残すけれども、市街化区域の農地についてはもうそれは残さない。そのかわり調整区域にいたら未来永劫、その土地は売れないというふうに、トータルな仕組みをもう一度つくり直さないと、部分的な対策ではどうにもならないのではないか、という感じがしているわけです。ある程度時間をかけて、いま市街化区域農地に対してとっている、現行制度全体を見直す必要があるのではないだろうか。

ところが、宅地並み課税制度はいわば十年戦争の結果、五十七年度の税制改正で、ああいふ形で決着をみてしまっています。これはもう自民党から共産党までどの党がどういふ主張をするというわけではないのです。共産党が、市街化区域農地についての宅地化のための強制的な措置に一番反対するんです。政党を越えての入り乱れた議論の結果、ああいふ形に決着していませんから、なかなか制度の見直しは言い出せない。まだ制度をああいふふうな形にしてから五年しか経っていませんので、今後誰が言い出しつべになってやるのか。こういうところに行革審の意味があるのではないか、という感じがするんですが、そういう問題があるわけです。

## 中央行政事務の地方移譲

今後はやはり住宅地問題だろうと思うわけです。常磐新線とか、北総開発鉄道とか、そういう鉄道の整備を何とかして早めて、通勤時間圏内の住宅地の供給を拡大する対策をとっていかねばいけない。

事務所ビル対策については、当面、東京都心部が問題ですから、先ほど来申しあげましたような東京臨海部とか、汐留とか、東京駅周辺などの開発のマスタープランをつくって、事業を早く進める態勢にもっていく、ということかなという感じがするわけです。

と同時に、都心部の再開発についても、地価を上げないで再開発を進めていくため、もう一工夫、そこに要するのかな、というふうな感じがするわけです。

さらに、より基本的な問題としては、東京一極集中構造を緩和する。つまり、四全総の多極分散型国土をつくっていく。そのための具体的な施策を進めることが大事です。私どもとしましては、国土審議会に、いままでは計画部会というところで計画をつくられたわけですが、さらには議論を深めて施策を具体化すべし」と書かれていたような問題について検討して、できるだけ地方振興や地方分散のための具体策を出していくというところに、今後は精力的に取り組みたいと思っています。その一つとして、特別事業所税構想が四全総の最終段階でだいぶ議論されました。経団連から猛烈な反対を食ったわけですが、これは東京に市場メカニズムを働かせて一極集中構造にブレーキをかけようという思想で、さっきの固定資産税をまけるというのと全く

反対の発想です。もし、そういうことができなければ、やはり本腰を入れて遷都というふうな問題も検討しなくてははいけないのかな、というトーンで四全総は書かれているわけです。が、私は遷都の前に検討すべきことは、中央行政機関の事務の地方支分部局への大幅移譲という問題だと思います。これをもう一度、政府全体として検討する必要があります。これが一番手っ取り早いのではないかなるか、という感じがするわけです。東京の中央行政官庁では、どこの地方の道路であるとか、空港だとか、港湾だとか、あるいは何々路線の免許だとか、そういう固有名詞のついた話は一切しない。そういうことは全部、大体地方中核都市に置かれてある地方支分部局でやる。そうなりますと、陳情団は東京へくる必要がない。東京は制度の問題しかやらないということになると、地方中核都市に陳情団は出向くことになる。

いまはどういう現象かといいますと、地方で上げた所得を、みんなでワッシュヨイワッシュヨイと東京へ運んできて、東京で消費するということをやっているわけです。いままで、まあ、私どもも怠慢だといわれればそれまでなんです。首都機能問題をいろいろ調査検討する時に、一体、地方からどれだけ中央行政機関なり、国会や議員会館などへ陳情団が来てどれだけのカネを使っているか、という推計をまだやっていないんですね。地道に首都機能というのはどういうものかというのを議論しなければいけない、と思っっているのですが、役人がそういうことを言うのは容易でないのですね、私が言ったというとおそらく袋叩きになるんじゃないかと思えますけれども、これが一番現実的なのではないだろうか。

行革審か、自民党の場で、何かそういう議論がなされないかな、という気がしているんですが、そんなことも含めてトータル戦略としてやっていかないと、なかなかこの地価対策も解決しない。

この問題はもう遅い、ということはないと思うのです。五年も経つとまた同じ問題が起きてくる。わが国のいままでの地価の上昇の歴史は、まさにそうなんです。キューッと上げて、五年ぐらい横ばいで、それでまた上げるという、これの繰り返しです。何も日本国が、これから何百年で終わるというわけではないので、多少時間がかかるから困るということはないのですから、やはり、本腰を入れた検討をやらなくてはならない。

(文責 編集部)