

1980年代以降の地価変動と地代理論

青 才 高 志

信州大学経済学部

概要 本稿は、個別的・結果的な使用制限故に成立する絶対地代、意図的・協同的な使用制限故に成立する独占地代等の筆者の地代規定を踏まえ、1980年代以降の地価変動を理論的に分析したものである。1)80年代前半、東京都心商業地ではフロア賃料の低下がない状態での建物の高層化を一原因として地価上昇が生じた。このフロア賃料の維持は、容積率規制緩和による独占地代の減少を、需要増大による差額地代の増大、または、従来の地代額等提示故の絶対地代の増大によって補填したものと考えられる。2)80年代後半の投機的な地価上昇は、地代・地価上昇予想の自己実現という絶対地代増大メカニズムの作動によると考えられる。3)90年代以降の地価下落は、地価上昇を原因・結果とする建物の高層化等によるフロア供給面積増大の下、貸さない限り地代は得られないという「土地所有の外的な力の質的限界」故の絶対地代低下圧力を一要因として生じたと考えられる。

キーワード：地価変動，絶対地代，独占地代，規制緩和，容積率上昇，

目 次

はじめに

第1節 地価の上昇

- A. 地価上昇の一般的背景
- B. 地価上昇の開始
- C. 地価上昇の特殊的要因

第2節 高層化と地価上昇

- A. 容積率と地価
- B. 高層化
 - B-a 「収穫」上昇
 - B-b 補論 絶対地代について
 - B-c 容積率規制の緩和

第3節 地価の投機的（再帰的）上昇

- A. 地価上昇の波及
- B. 絶対地代増大メカニズムの作動

第4節 1990年代以降の地価下落

- A. 地価下落
- B. 長い「懐妊期間」後のフロア供給増大、それによる差額地代の減少
- C. 高層化によるフロア供給増大、それによる差額地代の減少
- D. 絶対地代低下圧力による地代の減少

はじめに

本稿は、1980年代以降の地価変動に対する「原理論」的分析、地代の原理が80年代以降の日本という特殊歴史的場所的現（実）状（態）においてどういう現れ方をしていたかを分析するものである¹⁾。80年代以降の日本経済、地価変動については、多くの論がすでにある²⁾。そ

1) 本稿での立論は、筆者（青才）的な、絶対地代・独占地代の規定を前提にしたものである。それについては、青才「地代論の再構成（上）——絶対地代論を中心として——」（1993年、13-57頁）、「地代論の再構成（下）——独占地代と絶対地代——」（1998年、1-46頁）³⁾を参照（以下、前稿上、

前稿下と略記する）。なお、その意味では、本稿は、前稿で部分的に述べたこと、行間に匂わせたことの詳論という性格を持つ。

a) 文献は、青才 [1993] 等の形で表示する。出所等については、論文末の文献リストを参照されたい。ただし、本文での言及の際

れ故に、本稿の課題は、事実の発掘にではなく、なによりまして、それに原理論からする照射を与えることにある。³⁾⁴⁾⁵⁾

1980年代後半の平成バブル景気は、資産価格のバブル的上昇によって特徴づけられる。その資産価格の上昇、地価・株価の上昇は、85年9月のプラザ合意以後の金融緩和を主要な要因として、本格化・バブル化した、と言ってよい。だが、株価の上昇はプラザ合意以後と言ってよいとしても、地価の上昇、バブル的な要素を胚胎しつつあった地価の上昇は、それ以前からあった。全国的には地価の鎮静化が言われていた82・83年頃、東京都心三区（千代田区、中央区、港区）の商業地の一部では、地価が2桁以上の上昇を示していたのである。後の経過を見れば、ここに地価のバブル的上昇の開始を見ることができるであろう。

そして、80年代前半に東京商業地で開始された地価上昇は、東京から大阪圏・名古屋圏、さらに、地方中心都市へと、また、商業地から住宅地、さらには「山林原野」へと波及し、全国を地価上昇が地価上昇を呼ぶ投機的（再帰的）

地価バブルに巻き込んで行った。そして、地価上昇と株価上昇が相互進展する平成バブル景気に突入して行ったのである。[地価変動の具体的な数値については、後掲「表：公示地価の推移」を参照]

だが、90年代初頭のバブル崩壊以後、日本経済は「失われた10年」、平成大不況に苦しめられることになる。そして、その間、資産価格は下落・低迷を続けることになる。特に、地価は、2005年頃まで下落を続け、バブル開始以前の価格水準にまで低落することになった。

本稿では、この地価変動に対し地代理論からする分析を加えることとする。

まず前もって、本稿の分析視角の特徴を顕揚する点に主眼を置きつつ、本稿の概要を述べておこう。

第1節では、80年代の「地価の上昇」について述べる。そこでは、(1)後の絶対地代上昇の機構を支えた、地代・地価は下がらないという観念の存在という「地価上昇の一般的背景」、(2)容積率規制の緩和等によって80年代前半の「地価上昇の開始」の契機をなした、民活、規制緩

に、論文名、または、その一部等を掲げておいた方が読者の理解を容易にすると判断される場合には、論文名等を掲げた場合もある。

- 2) 80年代以降の日本経済の動向については、芳賀健一「……バブル……」[1993]、星野富一「……バブル……」[2008]、栗田康之「……長期不況……」[2008]、田中史郎「……90年代……」[2008]等を参照。
- 3) 筆者は、資本主義経済の原理の「現れ」を問題にしている限りでは、本稿も「原理論 theory of principles of political economy」⁹⁾の論文であると考えている。それは、単に、80年代以降の地価変動を「原理論」的に分析しているからそうだが、というだけではない。同時に、絶対地代はけっして単なるネグリジブルな量と考えるべきではない等の、筆者が前稿で述べた絶対地代等の「原理的」規定が、そこで確認されるという意味においてもそうである。さらには、その現実の地価変動の分析を通して、地価上昇が売り借しみによる地価上昇を招く等の現実（資本主義の原理的法則の作動）がある限り、絶対地代を単にネグリジブルなものとしてではなく規定しなければならない等、地

代・地価・土地所有等に関する「原理的」規定が発見され与えられる場合もある、という意味においてもそうである。

- a) 「経済原理論」と「経済原論 basic theory」という用語の使い分けについては、青才「株式資本論の再構築」[2003] 250-251頁を参照。因みに、筆者が、経済原論と経済原理論とを用語上最初に区別したのは、青才「株式資本論について」[1992] 247頁においてであった。
- 4) マルクス『資本論』第3巻、MEW版からの引用は、K, III, S, 758, のように略記する。
- 5) 引用文中の「……」は、特に断らない限りは、筆者[青才]の挿入・追記等である。また、引用文中のそれも含め、本稿での強調符は、特に断らない限りは、全て筆者が付したものである。なお、引用文中の、「/」はそこでの改行を意味する（ただし、文意を変えない等の場合には、その改行マークを省略した箇所もある）。また、原文では縦書き漢数字表現の箇所をアラビア数字表記に変えた箇所もある。そして、引用「……」内部の引用符（『）等は、文意が損なわれることを恐れ、（『）等とはせず、原文のまま（『）等と表記した。

和、中曽根アーバン・ルネッサンス計画等「地価上昇の特殊的要因」を問題にする。

第2節では、特に80年代前半の地価上昇が「容積率規制の緩和」（「高層化」）によって生じたことを地代理論の側面より明らかにする。そこでは、同時に、地代・地価は下落することはないという観念が従来の地代額等の提示という形で土地所有者の行動を支配していたこと、そのことが、高層化等によるフロア供給量の増大、それ故の差額地代・独占地代低下圧力にも拘わらず、フロア・土地の不使用部分の増大による絶対地代の成立（増大）によって、地価の維持および上昇をもたらした面があることを指摘する。

第3節では、80年代後半の「土地の投機的（再帰的）上昇」を問題にする。そこでは、「絶対地代増大メカニズム（が）作動」し、地価上昇の予想が再帰的に地価上昇をもたらしたことを明らかにする。

第4節では、「90年代以降の地価下落」を問題にする。そこでは、一旦地価下落が始まると、

土地を貸さない限りは地代は得られないという「土地所有の外的な力」の「質的限界」故の要求地代額引き下げ競争が絶対地代低下圧力となること、そして、それが絶対地代の減少による地価下落をもたらしたことを明らかにする。

第1節 地価の上昇⁶⁾

A. 地価上昇の一般的背景

日本の地価は、第二次大戦後、田中角栄の列島改造ブームの破綻による1974年中（年中の強調符の意味については注9）および「表：公示価値の推移」の備考を参照）の地価下落を唯一の例外として上昇し続けてきた。固有の意味での地価上昇とは、物価上昇以上に地価が上昇することを指す⁷⁾が、戦後の日本においてはその意味での地価上昇が支配的傾向となっていた。そしてそのことが、地価は上昇するものだという観念を成立させていた。80年代、その観念はより強固となり、地価上昇が原因となって地価上昇を結果する地価バブルが駆動を開始する一

6) 以下述べる地価上昇の実際、特に「地価上昇の特殊的要因」（本節C）に関しては、その特殊な実際の臭いを伝えているので、特殊な文献であるが、田原総一郎『平成・日本の官僚』『国土庁 狂乱地価と「首都改造計画」の因果関係は?』[1993, 初出1989] [以下、田原 [1993] と表記]、清水達雄『バブル現象と土地・住宅政策』[1994] を参照されたい。田原 [1993] は、89年後半の『週刊文春』連載レポートを90年に加筆の上単行本化（93年に文庫化）したものであり、その「国土庁」章で、副題にあるように、「狂乱地価と [85年国土庁策定の] 「首都改造計画」の因果関係」を問題にしている。地価上昇・バブルが問題になった80年代に、建設省官房政策課長、建設省建設経済局長、国土庁官房長、国土庁次官を歴任し、書名にあるように(?)、「バブル現象」をもたらした「土地・住宅政策」に関与する立場にあった清水は、(82年の)「中曽根総理から [の] 規制緩和の指令」（清水 [1994] 17頁）が「史上稀なバブル現象」（12頁）の嚆矢であったと振り返っている。

7) 実質的に地価上昇があったかどうかは、名目の物価（おそらく、最も適当な指標はGDPデフレーター）上昇以上に地価上昇があったかどうかということになる。時折、株価の変動、地価の変動等のグラフに、名目GDPのグラフが書き込まれて

いる場合がある。「社会全体の総資本の内に占める株式現実資本の比率に変化なし、かつ、利潤率・内部留保割合（＝蓄積率）を一定とすると、株価は、拡大再生産の率（いわばGDP成長率）と同じ割合で上昇する」（青才「株式資本論の再構築」[2003] 242頁）が故に、株価の場合には、名目GDP上昇率等と比較する意味はある。だが、地代・地価の場合にはそうではない。実質でも上昇なのか、それとも、単に名目の上昇なのか等、地価変動を物価上昇率と比較することには確かに意味はある。それ故に、物価指数等を地価変動のグラフに書き込む意味はある。しかし、GDP成長率と比較する意味はない。地代・地価の変動と拡大再生産の率・GDP成長率との間には、現実的な因果関係、相関関係はないからである。1980年代以前の場合には、成長が土地への需要増大要因となった、戦後のその時期は総人口の増大率が大きい時期であった等々、地価変動の趨勢と名目GDPの上昇との間に数値的相関があったかも知れない。だが、農業の技術進歩が、経済成長率の上昇と土地生産性の上昇双方を結果し、経済成長率の上昇と地代・地価の低下とが同時に生ずるかも知れない等、単に数値的な相関は両者の現実事象的な相関を意味する訳ではない。

般的前提となったのだった。そして、その地価上昇を当然のことと解する観念の背後には、日本経済に対する自信——今となっては過信だったといえる自信——の存在があった。

日本経済は、70年代後半からのいわゆる「ME化」の進展によって第二次石油ショックも軽微に乗り切り、80年代、繁栄を謳歌してい

た⁸⁾。そして、巷間には、「ジャパン・アズ・ナンバーワン」(ヴォーゲル [1979])・「次の時代は、パックス・ジャポニカ」等、日本経済の強さに対する称賛の声が満ち溢れていた。「社会主義」論もその日本経済・日本的生産システム礼賛合唱団の一員という役割を担わされていた。日本経済の強さに対する自信、日本経

- 8) 日本経済に対する毀誉褒貶は、80年代と90年代で大きく反転・逆転した。河村哲二は「日本型生産システムとME情報革命」[1996]において、非常に早く、当然ながらまだ「失われた10年」という言葉もなくまた95年のインターネット時代の幕開け(固有の意味でのIT革命)以後を意味する「IT化」直後の——原稿執筆ということを考えて「後」とは限らず、それ以前より構想等ありうるのだが——96年に、80年代的「ME情報革命」(ME化)は、日本的労使関係・「日本型生産システム」・日本的経営と「親和性」を持つことを、そして、それは同時に、それら日本的労使関係等に「変容」をもたらすものであることを明らかにした。

例えば、OJTによる企業特殊熟練の習得に根拠を有する「年功賃銀」、アメリカ的な職務給ではなく職能給、それ故の配置転換(FA化によって「少人」化された人の、工場から営業支店への移動等)の容易さ、(正社員)長期雇用等、日本的労使関係は、工場のME化(FA化、ロボット工場化)・企業のME化と「親和性」を持っていた。だが、その「ME化」は、CNC工作機械、マシニング・センター、産業用ロボットの存在を一つと見ててもわかるように、システムエンジニアリング等Off-JTの重要度の増大、OJTの役割の低下等々、総じて、企業特殊熟練の後退を意味していたが故に、それは同時に、日本的労使関係の「変容」をもたらすものであった。

トヨタ生産システムに代表されるリーン生産方式は、「ME化」と「親和性」を持っていた。JIT(カンバン)システムは、単に工場内・企業内だけでなく企業間においても、LAN、インターネットを通じ高次化されたのであった。だが、それらの情報化(デジタル化)によるメリットは、同時に——現時点(2009年)で振り返って見れば容易にわかることだとは言え、河村が96年にそれを予想することは炯眼だったと思えるのだが——、アメリカ企業の逆キャッチアップを可能にさせるものでもあった。注文生産等「引っ張り方式」、カンバンによる在庫圧縮等リーン生産方式は、ME化・IT化を通じてより良く実現されるが、そのことは、IT先進国アメリカの(80年代後半以後の)逆キャッチアップが可能であるということ

を意味していた。また、アメリカ的な生産システム・アメリカ的な経営においては、従来(70・80年代)、営業・生産・開発・経営の「行き過ぎた分業」が問題になっていた。だが、LAN化・インターネット化は、そのアメリカの「行き過ぎた分業」を情報化を通じて是正しうるものであった。総じて、ME化・IT化は、日本的なメリットを「変容」する面があるとともに、アメリカ的なメリットと「親和性」を持っていたのである。

宮崎晃臣は、上述した河村説に学び、また、「商品」設計(アーキテクチャ)におけるインテグラル型とモジュラー型との相違、企業間関係におけるクローズド型とオープン型との相違等藤本隆宏[2003・2004]説に学びつつ、さらには、「失われた10年」を経た2006年という時機を得て、柴垣和夫が書評[2007]で「白眉」、見事な裁断(87・88頁)と評価した「ME・ITの位相差と企業システムの変容——日本型経営の毀誉褒貶を念頭に——」[2006]で、80年代等のME(単体的、工場内的、企業内的「情報化」と、90年代後半以後のIT(ICT、インターネットを通じてのB2B、企業さらには経済主体間関係の「情報化」との「位相差」を明らかにし、80年代と90年代における「日本型経営の毀誉褒貶」の反転・逆転に関し、問題提起的な叙述をしている。かつての自動車の場合にはより強かった「クローズド型」・「インテグラル型」と、とりわけIT化以後満面開花する、「オープン型」・「モジュラー型」との区別を問題にすると、日本企業は「クローズド・インテグラル型」に強くそれ故に80年代には繁栄を謳歌した、だが、その繁栄の余韻の故に、電子・電機産業を中心とした「オープン・モジュラー型」の隆盛の下90年代にはその優位性を低めたという側面が見えてくることになる。

橘川武郎は、『失われた10年』を超えて[I]』[2005]内の諸章(序・1・3・終章)で、日本経済に対する毀誉褒貶の変化・逆転を、いわば、「頑強な生産システム」と「脆弱な金融システム」の問題だとしている。だが、ME化・IT化という問題、藤本言うところの「クローズド・インテグラル型」と「オープン・モジュラー型」との相違という問題等に考察の歩を進めても良かったのではないだろうか。

済の将来にまで続く繁栄を想定すると、日本の地価の上昇は当然・必然の事象と見えてくる。そして、それは、土地は値上がりするものだという「神話」を大きく支えることになった。この80年代の日本経済の繁栄に対する自信は、実需の増大、および、仮需の増大を結果し、後に述べる「高層化による地価上昇」および「絶対地代増大のメカニズムの作動」においての前提条件である地価上昇観念を支えるものであったが故に、地価上昇の一般的要因といえることができるであろう。

B. 地価上昇の開始

田原 [1993] が、「83～84年は、実は東京の地価は沈静、というよりも下り出しているのだ。……84年になっても、どの新聞にも、「東京圏、住宅地、商業地ともに一段と沈静」（日経、84年10月1日）といった記事ばかりが目につく。」(203頁)と言っていた80年代前半、東京都心部商業地の一部において地価上昇が始まった。東京都区部商業地地価の年最高上昇率は、82年14.0%、83年29.6%、84年38.2%という値となっている（国土庁編85年版『国土利用白書』40頁）⁹⁾。また、東京都心部（千代田区、中央区、港区板橋地区）商業地全体でも、地価上昇率は、82年8.8%（因みに卸売物価上昇率は1.4%）、83年22.0%、84年30.8%、という率となっている（同、41頁）。プラザ合意（85年9月）以前から、さらには、田原が、「地価急暴騰」の「仕掛け」と位置づけている国土庁の「首都改造計画」（203-204頁。但し、重引を含む）の発表（85年5月）以前から、東京都心三区の地価は驚異的な上昇率を示していたという点に注意されたい。

この80年代前半からの地価上昇の要因として、よく次のようなことがあったと言われている。「新首都問題懇談会（会長・金丸信）事務局長

の村田敬次郎」の「説明」では、[以下の(1)等は、青才の挿入]「(1)まず、高度情報化時代になって企業が東京に集中し始めたこと [おそらく本社の東京移転も含む]、(2)OA化によってオフィスの必要面積が飛躍的に拡大したこと、(3)さらに東京が世界の経済センターとなって外国企業が殺到しはじめたことなどの原因が重なって」と（田原 [1993] 203頁）。だが、田原は、「そんなのはみんな、後付けの理由ですよ」という「業界の裏事情に詳しい桃源社社長の佐々木吉之助」の発言を肯定的に引用している（203頁）。85年版『白書』中の「2. 東京都心部の地価上昇の背景」（42-49頁）における、(1)「東京都心部への業務機能の集中」、(3)「国際化の進展に伴う外資系企業の増加」、(2)「1人当たりの事務所面積は、コンピューターや大型事務用機器の導入によってますます増大化する傾向」等を示す数値を見ると、80年代前半の地価上昇の「背景」として(1)(2)(3)等の要因があったことまでも否定することはできないであろう。また、国土庁によるそれらの要因の指摘がなされたのは85年5月なので、それらを「首都改造計画」が発表された85年5月の「後」で「付け」た、まったくの「後付けの理屈」とすることはおそらく正しくはないだろう。しかしながら、次項Cで述べるように、80年代の地価上昇の理由を上記(1)(2)(3)等の純経済的な要因のみに求めるべきではない、「政策」的要素も大きく関連している、とする田原の指摘自身は正しいと言わなければならない。ただ問題は、事実の問題、その「政策」的要素の初動とは何であったのか、そして、その時期は何時だったのか、という点にある。

さて、その「政策」的要素とは何であろうか。(4)地価上昇の背後には、中曽根民活、東京再開発計画等、政治・政策的な意味合いを持った、地価上昇の特殊的要因があった。そして、その

9) 地価の公示価格の対前年変動率は、『白書』では、例えば83年14.0%、と表示されている。だが、その数値は、83年1月1日公示価格の82年1月1日公示価格に対する変動率であり、実際には、82年

中に14.0%上昇したことを意味している。以下、その点を考慮し、83年1月1日時点での対前年変動率を82年の変動率と表現する。いちいち断らないが、以下も同様。

要因は、田原が言っているよりは早く、82・83年頃にはその作動を開始していたのである〔この特殊的要因については、次項Cで述べる〕。

そして、上記(1)～(4)と重合し、80年代前半都心商業地の地価上昇に対し最も大きな意味を持ったと思われる、(5)高層化が、地価上昇要因として作動することになった〔この点については、次第2節で詳論する〕。

C. 地価上昇の特殊的要因

中曽根民活、規制緩和のただなか、建設省官僚として土地・建設政策に近しかった清水達雄は次のように述べている。現場の空気が伝わるので少し長い引用しよう。「中曽根総理が規制緩和の指令／〔昭和〕58年〔1983年〕2月に、建設省の官房政策課長だった筆者〔清水〕は、事務次官の丸山良仁さんと一緒に官邸執務室に呼ばれて、中曽根総理から「規制緩和をやれ」と指示を受けることになりました。／総理の指示は「東京都心の商業地でなかなかビルが建たない。もっと都心部の建築規制を緩和して高い建物が立てられるようにしなければならん。山手線の中は全部五階建てが建つようにしろ」ということでした。／これをきっかけに規制緩和、国有地活用が動きだしたわけです。国有地の活用は副都心建設にもつながっていきます。／同時に、建設、不動産業界でも内需拡大をやろうという雰囲気が出てきました。」と（17-18頁）。「規制緩和」の焦点が、「高い建物が立てられるように」等、容積率規制の緩和にある点に注意されたい。

この「規制緩和の指令」がなされたのは、83年2月だが、中曽根およびその周辺が、容積率規制の緩和を構想したのは当然それ以前だろう。例えば、中曽根は、82年11月27日に首相に就任する前、80年7月17日から鈴木内閣のもと行政管理庁長官を勤めているが、その中曽根が大き

く関与した「臨時行政改革推進審議会（は）、〔昭和〕57年〔1982年〕7月に「当面の行政改革推進方策に関する意見」というものを出したなかで「国有地の活用・規制緩和等を通じて、都市整備その他の分野に民間活力、民間資金を積極的に活用していくべきである」と答申して」いる（清水〔1994〕33頁）。「答申」が82年7月だということは、当然その審議・検討内容は不動産業者等の関係者にそれ以前から知られていたということの意味している。そして、その答申にある「国有地の活用・規制緩和等を通じて」とは、83年8月に「新宿の西戸山」「公務員住宅」の「再開発」計画決定の際、容積率が300%から「特定街区により」（特定街区の意味については後掲注10）参照）350%に上げられ（29-30頁）、86年1月に、その跡地が高級マンション建設用に「民間」に払い下げられたことからわかるように、容積率規制の緩和を重要な構成要素として含んだものであったのである。

そして、先の83年2月の「中曽根総理（の）規制緩和の指令」を受けたものなのだろう、83年7月、地価上昇の特殊的要因を構成する要素の集大成とも言ってよい「規制の緩和等による都市開発の促進方針」が（旧）建設省から出された（清水〔1994〕24-26頁、参照）。「民間活用」「規制の緩和」等の文字が踊るなか、「用途地域指定の変更にあわせて」「最高限度高度」「指定を見直す」、「高容積率の指定されている地区、土地の高度利用〔＝高層利用?〕を図るため……日照規制の変更」、「容積率の大幅な割増を認める市街地総合設計制度の積極的な普及・活用」、「特定街区制度に関し……容積率の割増率の改善を検討」等々、筆者（青才）の強調箇所からもわかるように、焦点はしっかり容積率の上昇に合わせられている¹⁰⁾¹¹⁾。

これまで述べてきた「指令」「答申」「方針」

10) 建築基準法第52条に書いてあるように、「用途地域指定」、都市計画等によって容積率の上限などが決まる。容積率の全般的な規制緩和は、小泉政権下02年の建築基準法の改正によってなされた。だ

が、それ以前から、以下のような「例外」、＜容積率の移転＞という発想のもと特定の条件を満たせば容積率の割増を認める諸制度があった。

・特定街区制度（1961年創設）。「街区」を単位とし

と前後し、清水 [1994] が言うように、「東京圏の地価上昇は、昭和58年 [1983年] 頃から都心 [「三区 (千代田, 中央, 港)】の商業地の再開発に伴う地上げを発端として始まった (11頁, 18頁)。「地上げ」という用語に注意されたい。「地上げ」とは、特定街区制度・総合設計制度・市街地住宅総合設計制度等の適用による容積率の割増, 高層ビル建設のために、暴力団等の力も借りつつ、平屋・2階建て等の低層住宅・商店等の土「地」を買い「上げ」、制度適用の条件である広い敷地面積の確保を目指したものだだったのである。そもそも「土地問題」とは、その当初、80年代前半においては、地価上昇問題である前に「地上げ」問題であったのである。

そして、田原 ([1993] 204-205頁) が「不動産業界の情報通たちの説明では、この国土庁レポートこそが、東京の地価を急暴騰させる決定的な役割を果たした」という「首都改造計画」が、85年5月に発表されることになる。そこで、国土庁は、「2000年までに東京圏の人口は3450万人に増え、23区内で少なくとも5140ヘクタールの新規事務所面積が必要になる。」と強調している。「5140ヘクタールといえば霞が関ビル約250棟分で、つまり2000年まで、毎年霞が関ビルを13棟ずつ建設しつづければならない計算になる」のであって、この数字は、国土庁自身が「地価上昇が社会的問題となった」[87年5月には新規需要1100ヘクタールだと4分の

1に訂正, 縮小] したことからわかるように、田原がいうとおり過大なものであった。そして、田原は、その「首都改造計画」の「数字」の性格につき、「事情通たちは、……「中曽根民活」[「増税なき財政再建」の妙手, 国鉄など赤字公社再建の秘策として宣伝された] それ] こそが、国土庁の水増し需要の原因だということ」を言っている (205頁)。田原が「事情通たち」の口を借りて述べている認識は正しいといえることができる。また、田原が言っているように、この「首都改造計画」とは——そこにおける「[東京] 一極依存構造から多核型……の構造 (への) 変換」「分散」とは——、文章表現上は第三次全国総合開発計画 (77年11月閣議決定) の「首都機能の地方分散」と矛盾しないように見えながらも、実は、それと逆方向のもの、すなわち、「東京拡大計画」、立川・八王子、横浜、千葉幕張、埼玉等の「業務核都市」をその一部として位置づけた「大東京建設計画」(中曽根アーバン・ルネッサンス計画) であったのである (207-208頁)。田原 [1993] の、鎮静化していた地価が、この国土庁レポートという「仕掛け」によって「急暴騰」したという認識 (203頁) は不正確と言わざるをえない。だが、このレポートが、開始されていた地価上昇に油を注ぐ「仕掛け」であったということ、そしてそれは、規制緩和・国有地の民間への払下げ等「……「中曽根民活と……深いかかわりがある……」(菅直人)」(206頁) というこ

て周辺に空地を作ることを条件に容積率を割増。霞が関ビル、新宿住友ビル (新宿副都心) 等は、この「特定街区」制度の適用によって可能になったものである。

- 総合設計制度 (70年創設)。「一定の公開空地」の確保を条件として容積率を割増。
- 市街地住宅総合設計制度。「住宅の用途に供する部分の床面積の合計が (建物の) 延べ面積の三分の二以上である」(建築基準法) という条件として容積率を割増。この制度は、83年2月3日に新設されたものである。
- 一団地認定制度。特定の条件を満たした場合に、複数の建物を「一団地」内にあるものと「認定」し、余剰容積率の移転を容易とし容積率の割増を図るもの。

• 後 (05年) の創設であるが、特例容積率適用地区制度。隣接していない複数の建築敷地間の容積率の移転による容積率割増。なお、この制度の最初の適用は、竣工07年4月の新丸の内ビルである。

- 11) 前注10) では、容積率割増が可能となる法・制度の変更・創設について述べてきたが、許容容積率は、本文で述べた「都市開発の促進方針」(83年7月) のなかの、「用途地域指定の変更」「指定 (の) 見直し」, 「日照規制の変更」, 「市街地総合設計制度の積極的な普及・活用」等々の言い回しからもわかるように、実際には、制度の運用、例えば、監督官庁・自治体等の許可の有様によっても大きく変わりうる。その意味においても、この「促進方針」は、規制緩和、容積率の上昇を大きく「促進」した。

とは正しいと言わざるをえない。

民間活力の利用、規制緩和、内需拡大（85年9月プラザ合意、86年4月前川レポート）等々という言葉が踊るなか、——国鉄分割民営化（国鉄用地等の民間払下げ）も含むそれとしての「民間活力の利用」、土地政策においては容積率の緩和に焦点がある「規制緩和」、高層化・都市再開発による「内需拡大」が叫ばれるなか——、83年以降声だかに唱えられた中曽根アーバン・ルネッサンス（都市再興）計画が、高層ビルを建てる、道路（東京湾アクアライン等）を作るという方向に偏する形で、それ故にまた地価上昇を前提としかつそれを結果としてもたらす形で、遂行されたのである。以下そのいくつかの例を見てみよう。

- ・横浜みなとみらい21：89年横浜ベイブリッジ開通、93年横浜ランドマークタワー開業。なお、以前同所には国鉄用地があった点に注意。
- ・海浜幕張：89年（現）幕張メッセ開業。
- ・新東京都庁：90年いわゆる「新宿副都心」（71年京王プラザホテル建設）の一角に完成。
- ・東京臨海副都心：93年レインボーブリッジ開通、00年「アクアシティおだいば」開業。
- ・東京アクアライン：97年12月18日開通。
- ・アークヒルズ：東京都港区赤坂、86年竣工。
「アークヒルズ」は、あっという間に空室が埋まっていった。オフィス面積の3分の1は、ゴールドマン・サックスなど外資系企業が占めた。」（日本経済新聞社編 [2000] 34頁）。アークヒルズの成功を踏まえ、森ビルは、直ちに、次のプロジェクト（六本木ヒルズ）に向けて走り出すことになる。

注意すべきは、まず、1)プロジェクトの決定、および、それに先行する検討は、中核的な施設等の完成・供用に大きく先んじるという点にある。そしてそれは、プロジェクト成立過程における情報の漏れ・宣伝を含め、実際の建設、プロジェクト実現のための土地取得以前から、予想・期待を込めた地価上昇を惹起するものであったのである。2)そして、この種のプロジェクト

トのならいとして、巨大な固定資本を有する鉄鋼業等のそれと比べても長い「懐妊期間」を要した。そして、それは、第3節で述べるように、地価上昇時にはその上昇を加速し、また、第4節で述べるように、地価下落時にはその下落を加速することになったのである。3)また、上述したプロジェクトは、アクアライン建設等を除き——ただし、このアクアライン建設もデパート「そごう」の木更津出店等木更津の建物の高層化（容積率の上昇）をもたらしたことであろうが——、高層ビル（例えば、93年竣工であるが、横浜ランドマークタワーの高さは、地上70階、ビルとしては日本一の高さ、295.8メートルである）の林立という姿をとった。そしてそれは次第2節で述べるように、地価に大きな影響——を及ぼしたのである。以下、次節では、その「高層化」の「地価上昇」に及ぼす影響を、地代理論的側面から見てみよう。

第2節 高層化と地価上昇

東京都心商業地へのオフィス需要の増大、首都圏再開発は、ビルの高層化を結果した。さらに言えば、前節C「地価上昇の特殊的要因」で示唆したように、土地利用の高度化とは文字通り高層化を意味するものであり、「再開発」とは高層化とほとんど同義であった。以下、高層化がもたらす地価への影響を見てみよう。

A. 容積率と地価

単純化し地代（および地価）の上昇の影響を考えないと、地価＝地代÷（長期）利子率となる。時折、商業地の地価は、オフィス賃料÷利子率、によって、その理論地価、ファンダメントバリューが決まるとされることがある。また、異なる場所（例えば、日本とイギリス）・異なる時点（例えば、80年代半ばと00年代半ば）でのオフィス賃料の相違は、それぞれにおける地代および地価の相違の指標であるかのような言辞を目にすることがある。だが、オフィス賃料

を地代と同一視することはけっしてできない。

まず、オフィス賃料には、床面積当たりの賃料という意味でのフロア賃料だけではなく、それに、建築費の減価償却分と建築費に対する利潤が入るといった問題がある。以下、この面は無視し、フロア賃料のみを問題としよう。80年代の地価変動の分析においてより重要なのは、当該建築物が何階であるかによって、地代とフロア賃料との関連は異なる、という点にある。単純化のためフロア賃料を各階同額と仮定すると、地代＝フロア賃料×容積率、となる。すなわち、地価、フロア賃料は下がることはないという「観念」が存在し、オフィス賃料またはマンション賃料が、それを前提として設定されている限り、建築物の高層化は、フロア賃料不変のもと容積率の上昇に応じた地代の上昇を結果することになるのである。そして、正確には実際の容積率によって規定された実際の地代ではなく、法定許容容積率によって規制された「地代に転化すべき超過収益」[以下、この意味での地代を単に地代という]なのであるが、その上昇した地代の、利子率による資本還元によって地価が決まるとすると、容積率の上昇等は地価の上昇を結果することになるのである。

前々文の「限り」という強調符(傍点)部分

に注意されたい。オフィスビル等の高層化は、それ自体、オフィス床面積の供給増大を意味するが故に、それは、オフィス賃料・フロア賃料の低下要因、引いては、(全国平均)地価の低下要因となりうるものである。事実、地価上昇が問題視された80年代後半には、地価対策として、土地利用の高度化(高層化)が繰り返し提言されたのだった。だがしかし、フロア賃料維持(または上昇)の下での高層化は、その容積率上昇分だけの地代の・さらには地価の上昇を結果することになるのである。

B. 高層化

以下、80年代の建物高層化・建築容積率上昇の持つ経済的意味につき、地代理論からの照射を加えよう。

B-a 「収穫」上昇

耐震強度大のビルを作る技術が無い時代には、例えば36階のビル(霞が関ビル)の建築はそもそも不可能であった。また、極端な例であるが、エレベーターが無い時代には、3階・4階は利用しにくい等、高層化は一般的には投資増大分の「収穫低減」¹²⁾¹³⁾を結果した。だが、建築技術の進歩、施設整備とともに、例えばオーシャン

12) 「収穫」という用語は、その「穫」の禾偏(ノギヘン)の存在からして、禾本科(カホンカ)の小麦に象徴される農産物を彷彿とさせる用語である。だが、「収益」という用語は、産出量ではなく価格レベルでの「収益」額を、それも、付加価値($v+m$)、利潤、超過利潤等を意味している。それ故に、不自然な表現であるが、生産量、商業の売上量、居住における「効用」等を、収穫量と表現することとする。もちろん、そのような言い回しをする理由としてはもう一つ、地代の一般理論が小麦生産を例として述べられている点を考慮し、それとのアナロジーを容易にするということ、そして、そのことによって論に対する理解を容易にすることが意図されている。

13) 「収穫低減(逓減)」というと、新古典派経済学のいわゆる「限界原理」(限界生産力逓減の法則)なるものが彷彿とされる。だが、前稿下「補論II 投資単位の問題に関連して」43-46頁で述べたように、「収穫逓減の法則」……は成立しない。新古典派経済学は自己の理論を守るためにそう想定し

ているが、彼ら自身も多かれ少なかれ気づいているように、それは非現実的な想定である。」(前稿上16頁)。

生産方法の相違等資本の側の問題に起因する生産条件の相違でなく、土地という自然的生産条件の相違が問題となる地代論の展開においては、当然「追加投資の収穫低減」の想定がなされるべきである。だが、この追加投資の収穫低減の意味を誤解し、その結果、地代論においては限界原理が妥当するかのように誤解している人がいるので、いわゆる市場価値論(正しくは市場生産価格論)をも睨みつつ、追加投資の収穫低減の措定とは、いわゆる「限界原理」が妥当することを意味するものではないということにつき、2点を指摘しておこう。

(1)新古典派ミクロ理論においては、その出自を示す「限界革命」という用語に象徴されるように、その理論構築の基礎は、限界生産力の低減、いわゆる「短期」の問題ということになるが、固定設備一定の下での一単位生産の変動費用の増大に伴

ビューの高層最上階の賃料が一番高い等、資本投下量の増大に伴い、収穫低減度が低下する場合、さらには、収穫上昇となる場合が生じてくる。製造業・農業の場合には、すなわち、工業地・農地の場合には、高層化による収穫の上昇は困難だが、商業、金融業、いわゆるサービス業、一部住居（マンション等）等においては、総じて商業地においては、高層化による収穫上昇が可能になったのである¹⁴⁾。

もちろん、この高層化による収穫上昇、一般的に言って投資増大による生産性の上昇は、小麦生産を例とした地代理論から接近すれば明確になるように、投資の生産性の上昇→[投資額当たりの小麦供給増大、個別的生産価格低下]

→[小麦の市場価格低下、最劣等条件の格上げ(=旧来の最劣等条件からの投資引上げ)]→地代に転化すべき超過利潤総額の減少→地代低下・地価低下、等々、一般的には、地代・地価の低下要因となる。

だがしかし、80年代前半には、都心商業地で地価上昇が生じているのであって、(他の土地も含め)地代低下・地価低下が生じている訳ではない。とすると、すなわち、建物高層化による「収穫」上昇が、——単純化のためにそう仮定するのだが、フロア賃料同額のもと——地代および地価の上昇をもたらしたとすると、それは、(1)収穫増大分以上の(「仮の需要」も含めた)需要増大があり最劣等条件が同じままであ

う「収穫」(限界生産力)の低減という形で与えられている。だが、資本の行動として問題にされるべきは、固定資本部分も含んだ投資の生産性(「収穫」)の問題である。そして、その場合には、農業においても、本稿のビル高層化の場合においてもそうだが、当然、固定資本部分も含めた投資量の増大とともに、収穫は上昇する場合もあるし、また、下降する場合もある、ということになる。宇野弘蔵[1964]は、「元々、市場価値は商品の需要に対する供給が、市場価格の騰貴するとき増加し、低落するとき減少するという価格の運動の中心をなすものとして、需要供給の均衡を基礎にして決定されるのであって、それはかかる変動の過程で供給の増加がいかなる生産条件の生産による商品によって行われるかにかかることになる。」(115-116頁)と言っている。宇野が「生産条件」という用語を用いている点に注意されたい。「生産条件の相違」は、新旧の生産方法、「資本の大小」、「自然的生産条件等々によって規定される(114頁)のであって、また「中位的な生産条件」(115頁)という表現も使われているのであって、この「供給の増加」がなされる「生産条件」とは、最終限界生産物一単位の生産が問題になるようなレベルのものではけっしてなく、他部門からの移入、蓄積の際に採用される生産条件、当然ながら固定資本部分も含んだそれなのである。「供給の増加」をなす「生産条件」という宇野の市場価値(市場生産価格)の動態的規定は、いわゆる限界原理とは似て非なる(文章上は似て、内容上は非なる)ものなのである。

(2)問題が「投資量」の問題だということになると、「投資の単位」とはなにか、ということが問題となる。大内力・日高善等は、実質的には投資単位は同額でないということに気づきながら(参照、前稿下44-45頁)、投資単位を便宜のために500円等

同額としている。だが、第一次投資とは、最初の最適投資なのであって、土地ごとにその額は相違する。そして、第二次投資とは、次になされる「追加」投資(第二次投資量=次の最適投資量-第一次投資量)なので、それは土地ごとに異なり、また、第一次投資と同額になる必然性は全くない。従来の地代論においては、投資単位が便宜的に一律・同額とされたので、理論内容それ自体としてはそうではないにも拘わらず、500円投下の時と比べ1000円投下の時の「収穫は低減」する等、あたかも限界原理が妥当するかのように誤り解された場合もあった。確かに、我々は、地代の原理を明らかにする場合には、「追加投資の収穫低減」を想定する。だが、その「投資」の「下降序列」とは、生産量の増大とともに限界生産物生産の変動費用は増大するというようなものではなく、最も生産性が高い最適投資である第一次投資をした後に、次の「追加」投資(第二次投資)をすれば、その「追加」投資は必ず最適投資(第一次投資)よりは生産性が低いという、至極当たり前の想定なのである。

[なお、上記したように、追加投資とは、経済学的には、次の最適投資量(例えば、 $a+b$)-第一次投資量(a)= b 、である場合の、投資量 b の追加投資と規定されるべきである。このことは、投資量 a の生産条件の上に文字通り「追加」して b の投資がなされることを意味する訳ではなく、投資の重要な構成要素として固定資本が入っていることを考えると当然のことだが、投資量 a の生産条件が廃棄される場合を含んでいる。このことの持つ意味については、後掲注23)を参照。]

14) 80年代前半においては、「高層化[投資増大]による収穫上昇」によって、東京都心商業地の地代は、そしてそれ故に地価は上昇した。小麦生産をアナロジーとして言えば、耕作地(既耕地)への

るか、(2) (本来の) 最劣等条件の「格上げ」に伴う差額地代の減少を絶対地代¹⁵⁾増大で補いフロア賃料は同じままであるかのどちらか、または、(1)(2)双方の要因が重合して働いた、ということになる。そして、フロア賃料が同じだとすると、高層化の分だけは、地代・地価は上昇することになるのである。

高層化が、技術的発展により採算に合うようになったのでなされたとしても、容積率規制の緩和によって可能になったとしても、市場機構的には同様の結果をもたらす。本稿の課題にとって重要なのは後者の「容積率規制の緩和」の問題なので、上記(1)需要増大故のフロア賃料不変、(2)絶対地代増大故のフロア賃料不変等についての詳論は、補論で「絶対地代について」論じた後、次々項B—c「容積率規制の緩和」で行うことにする（なお、この(1)(2)の内容は、本項B—aの(1)(2)という意味で、a(1)・a(2)と表現し、次々項でも問題とする）。

B—b 補論 絶対地代について

本稿は、地代理論からする地価変動分析なので、筆者なりの地代理論とりわけ絶対地代論を

前提としたものである。また、前稿下で述べたように大内氏の絶対地代は事実上地代カルテル型独占地代でしかないという点を考えて見ても、絶対地代と独占地代との種差的区別を与えることは、容積率規制故の地代増分を独占地代と考える筆者にとって、次項「容積率規制の緩和」を論ずる前に是非述べておく必要があることである。それ故に、あまりにも地代理論に沈潜することになるので「補論」と表現したが、前稿上下全体を通じて論じた筆者の絶対地代論の内容につき述べておこう。

a) 絶対地代は、価値と生産価格との差額またはその一部である、とする、マルクス、宇野弘蔵等の絶対地代規定は成立しえない。その点は、大内・日高による批判ですでに決着ずみのことである。ただし、マルクスも、『資本論』第3巻第45章「絶対地代」の絶対地代を導き出す部分（K. III, S. 756-766）執筆時には、土地所有の力の介入によって小麦価格の価値から生産価格への低下が阻止される結果絶対地代が成立するとは言わず、土地所有の力の介入によって小麦の市場価格が生産価格以上の値になる結果絶対地代が成立すると言っているが故に、

投資の増大によって地代・地価が上昇したのである。それ故、筆者も一時この事態を、差額地代第二形態的地代（地価）上昇と呼んだことがある。もちろん、的に強調符を打ったのは、それは差額地代第二形態ではない、ということを含意させたかったからであった。だがしかし、この表現は、耕作の拡大（投資のエクステンシブな増大）に伴って生ずる差額地代が第一形態で、同一耕作地への投資の増大（投資のインテンシブな増大）に伴って生ずる差額地代が第二形態だというような、通俗的な誤った規定を彷彿させるものでしかないが故に、現在ではそのような表現は使用すべきではないと考えている。この「高層化」（投資増大）故の地代の増分が差額地代第二形態ではない理由は、以下の点にある。(1)差額地代第二形態とは、耕作地への投資の増大によって生じた地代ではなく、日高普 [1974] が明確に規定したように、最劣等投資が耕作地への追加投資である場合に成立する地代である。だが、都心三区商業地の高層化による地代の上昇の場合、その高層化が最劣等投資であったとはけっして言えない。(2)差額地代の第一形態と第二形態との区別は、(投資が土地所有者によって拒否されているという) 人為による制

約性も（投資の余地がないという）自然的制約性もない状態において成立する（一般的）差額地代の「構造」における区別、最劣等投資が最劣等地への第一次投資である場合と耕作地への追加投資である場合という区別である。それ故に、前稿上17頁でも述べたように、人為による制約性があり絶対地代等が生じている局面においては、単に差額地代があるだけであって、差額地代の第一形態、第二形態という区別は問題とならない。80年代前半、人為による制約性による絶対地代等は存在していたが故に、また、後に説くように、この高層化による都心商業地の地代上昇という場合の「地代」増分は絶対地代であった側面もあるが故に、けっして差額地代の第二形態だということとはできない。

15) 絶対地代とは、特定額未滿の地代では、最劣等地に限らず土地を、貸さないという個々の土地所有者の土地所有の外的な力の発揮によって結果的に生ずる地代のことである。この筆者の——一見ただけでは分かりにくいかも知れないが、前文の強調符の含意を読むと特異な——絶対地代規定については、「補論絶対地代について」で詳論する。

実質的には、上述した「1861-63年草稿」時の規定——絶対地代は価値と生産価格との差額またはその一部という規定——を変更する方向にあった。大内・日高絶対地代論は、このマルクスの『資本論』における方向性を延長したものと位置づけることができるであろう。

b) 従来はあまり気づかれていなかったことだが——もしかすると、前稿公表以後はそうではないかも知れないが——、大内・日高説等の表現の多用にも拘わらず、大内と日高の間には、絶対地代成立の機構をどう考えるかという点に関し重大な相違がある。大内の絶対地代論は、土地所有者による絶対地代の要求（土地所有の力の発揮）→その額だけの（小麦の）市場価格の上昇→当該土地所有者によるその額だけの絶対地代の取得、というものであるのに対し、日高の絶対地代論は、特定地代額未満では貸さないという土地所有の外的な力の発揮による土地耕作拒否→それ故の小麦供給の削減→需給関係による小麦の市場価格の上昇→土地を貸した土地所有者によるその市場価格上昇分だけの絶対地代の取得、というものである。約言するならば、相違は、大内の場合には、土地所有の力を発揮している土地所有者が絶対地代を取得しているのに対し、日高の場合には、土地所有の（外的な）力を発揮している土地所有者は土地を貸さないのだから地代を取得できない、という点にある。前稿下第五節「絶対地代をめぐる〔大内・日高〕論争について」22-43頁で（文字通り）詳論したように、真理は、日高説の側にある。

c) 日高説が正しいとすると、日高が「土地所有の力のパラドクス」（日高『地代論研究』[1974] 420頁、前稿上37頁注でも引用）という表現で問題にしていた、「土地所有の外的な力の質的限界、または、矛盾」が問題となることになる。以下、「土地所有の外的な力の質的限界、または、矛盾」ということの含意を述べおこう（前稿上36-37頁参照）。

土地所有の外的な力を発揮し（＝耕作制限・投資制限・（小麦の）供給制限をし）、そうで

なければ存在しない絶対地代を創造する行動をしている土地所有者本人は、土地を貸さないのだから、何らの地代も得られない。それに対し、土地を貸している土地所有者、土地所有の外的な力を発揮していない土地所有者の方が、土地所有の外的な力の「果実」「成果」である絶対地代を得ている。これは、まさに「矛盾」、土地所有の外的な力の矛盾である。この土地所有の外的な力の矛盾は、土地所有の外的な力に対し、その力を発揮する限りは地代は得られないという形で「質的」な「限界」を課すことになるが故に、土地所有の外的な力の「質的限界」と規定することができる。

この土地所有の外的な力の矛盾・質的限界は、土地を貸さない限り地代は得られないが故に要求地代額を下げてでも借りてもらおうという「要求地代引き下げ圧力」（37頁）を生み、この「圧力」は、要求地代額の引き下げ→借地契約成立面積の増大→耕作面積の増大→小麦供給の増大→小麦の市場価格の低下→絶対地代の減少、等々、絶対地代低下圧力となる。

だがしかし、この絶対地代低下圧力の存在は、必ずしも絶対地代が実際にゼロになるということ、さらには「ゼロにはならない」が「絶対地代の額は極めて小さいものとなるであろう」（日高『経済原論』[1983] 209頁、前稿上37頁でも引用）ということを意味する訳ではない。筆者は、前稿上（37-38頁）で、土地所有の外的な力の質的限界故の絶対地代低下圧力を、最大限、従来言われている以上に強調した後、（39-40頁、57頁）で、「借地期間」の問題をも考え合わせると絶対地代は「ネグリジブル」な値になるとは限らない、小麦価格の上昇それ故の地代の上昇という予想が支配的である場合には、要求地代額の引上げ→不耕作面積の拡大→小麦供給の減少→小麦の市場価格上昇→地代上昇→要求地代額引き上げ「競争」、等、絶対地代増大のメカニズムが作動することを明らかにした。

d) 筆者は、さらに、上記b) で述べた、大内説との対質における日高説、を論理的に延長

することによって、1)優等地の耕作拒否による絶対地代、2)耕作地への追加投資によって上限を画されることのない絶対地代、等の概念を定立した。本稿第3節では、絶対地代増大メカニズムの作動による「地価の投機的(再帰的)上昇」を問題にするが、それは、1)'最劣等地だけではなく優等地の使用制限(売り惜しみ)がなされた、2)'地代(=地価)上昇率は2桁に達した等、上記の1)2)を前提として初めて言うことなのである。

e)上記c)で述べた絶対地代はネグリジブルな量になるとは限らないという点、そして、上記d)の優等地の耕作拒否による絶対地代の成立、等の筆者の絶対地代論は、「①借地期間の存在の重視、②土地所有者の間の地代要求額のバラツキの想定、③社会的欲望の大きさとしての[小麦に対する]需要「力」と、価格との相関によって変化する需要「量」との区別、④「実際の地代」と「地代に転化すべき超過利潤」との区別」(前稿下冒頭1頁。①②③については前稿上冒頭13頁でも指摘)という諸論点から生まれたものである。

それらは、1980年代・90年代の地価の変動を問題にする場合にも当然の諸前提である。①土地を売るとは、土地を「借地期間」無限大で貸すということである。そして、その場合には、絶対地代増大メカニズムは強く作動し、地価は大きく上昇しうることになる。②自己の所有地の豊度等に対し人々は様々な判断をするが故に、理論地価が同一の土地であっても土地の提示売値は「バラツキ」うる。投機的、それ故、高位にバラツク場合もある。③フロア・土地に対する需要(需要「力」)が同じでも、実際の需要「量」は、そのフロア賃料・地価によって異なる「量」となる(需要「力」と需要「量」との概念的区別、および、そのことが持つ意味については、前稿下35-39頁参照)。④そもそも地価バブルとは、「実際の地(価)」が、「実際の地代」ではなく「地代に転化すべき超過利潤」を資本還元することによって求められる理論地価「べき」(Sollen ズレン)地価とは異なる

値を取る、それより高い、ということである。

f)上記c)で述べたことが、d) e)で述べた筆者の絶対地代論、および、それを踏まえての本稿での地価変動分析等の基礎的前提をなす。なぜなら、上記c)で述べたこと、すなわち、絶対地代は無限にゼロに近づくようなネグリジブルな量であるとは限らない、ということが言えないとすれば、d) e)等とは言えなくなり、そしてまたそれ故に、地価バブルは絶対地代増大メカニズムの作動にその一原因があった等とは言えなくなるからである。それ故に、再度別の視角から絶対地代ゼロ論(不成立論、または、無限にゼロに近づく論)を批判しておこう。

市場は、「在庫」(商品在庫、と、労働力(商品)在庫[失業])の存在を常態とする(参照、小幡[1990]12頁・21頁)。そして、その意味では、新古典派と異なるマルクス経済学の特徴は、「在庫」のある経済を問題にしている点にあるということもできるであろう。マルクスは、価値形態論において、相対的価値形態と等価形態との両極性を指摘した。そして、それは、商品は売れるかどうかわからない、また売れたとしてもいくらで売れるかわからない、という「商品の命懸けの飛躍」の存在、商品の販売は貨幣による購買を通じてなされるしかない、ということの意味していた。そして、このことは、新古典派的想定とは異なり、商品の売買とは瞬時に価格メカニズムによって調整された価格で売買されるというようなものではない、ということの意味している。「瞬時に」売買される訳ではない、ということ、商品には流通期間があるということ、そしてそれ故に、その流通期間の間商品は「在庫」されるということの意味している。セー法則の定義は色々あるようだが、ある定義では、セー法則の成立とは、流通期間ゼロ、在庫なしということの意味している。なぜなら、流通期間の存在、在庫の存在を認めるならば、その流通期間の長短の変動、在庫の増減の変動を認めざるをえなくなり、そしてその結果、供給量=需要量、とならない場合があ

ることを認めざるをえなくなるからである。その意味では、在庫ゼロ、一物一価の需給均衡価格での商品売買を想定する「完全競争市場」は、セー法則が成立している世界、ということになるのである。

絶対地代はネグリジブル、絶対地代は無限にゼロに近づく、という説は、事実上、完全競争市場を、そして、在庫ゼロの世界を想定することになる。土地を貸すとは、「土地の一定期間の使用価値」という商品を売ることである。そして、その「一定期間」とは借地期間のことである。とすれば、すなわち、借地期間の存在を考えれば、貸さないで地代ゼロよりは地代が「極めて小さい」としても貸して地代を得た方が得だと発想するとは限らない。例えば、10年の借地期間の存在を考えると、「例えば、[40円の地代だと借り手がいるにも拘わらず、]55円未満の地代での耕作を拒否し、その結果、2年間は何らの地代も得られなかったとしても、需給関係の変化等の故に3年目に地代55円での契約がなされ、続く8年間は毎年55円の地代を取得できた場合には、40円の地代で10年間貸した場合よりも有利である」(前稿上28頁)るが故に、土地所有者による、土地所有の外的な力の矛盾・質的限界に耐えつつより高い地代の取得を目指して今期は貸さない(地代ゼロ)という行動は、十分現実的なものなのである。

上述の例では土地を2年間貸さない訳だが、そのことは、「土地の一定期間の使用価値」という商品(R)の在庫期間が2年であるということの意味している。完全競争市場ではなく、在庫がある市場を問題にするとすれば、当然、商品Rに関しても在庫を認めるべきであろう。そして、埋め立て等純然たる土地造成を抜きにした場合商品Rの供給増大はないのだから、商品Rの在庫増大とは、その土地が小麦生産に使用される場合には、小麦耕作面積の減少→小麦の市場価格の上昇→絶対地代の上昇、を意味することになる。在庫を認めるということは、その増減も認めるということである。そして、土地の貸付という商品(商品R)は需要に応じた供給

が困難な商品であって、市況およびその予想如何によって、絶対地代増大メカニズムが作動し、最劣等地の絶対地代(そして地価)も上昇しうるのである。

今までは、日高の想定に従い最劣等地における耕作拒否のみを問題にしてきた。優等地においても、1アール当たり差額地代は40万円であるにも拘わらず50万円の地代を要求し、その地代でないと貸さない等、土地所有の外的な力の発揮があることを考慮に入れるならば、事態はより鮮明になる。土地の貸借、オフィスフロアの貸借、土地の売買等を考える時、その地代、賃料、地価等は、借り手・買い手の側の「言い値」で決まるという人はおそらくいないことであろう。借り手・買い手が、完全競争市場における「純粹」合理的経済人だとすると、その「言い値」とは差額地代等を意味することになる。だが、地代等が交渉で決まるとすると、差額地代は40万円であるにも拘わらず50万円を要求しその年は貸さず無地代という状態に耐える土地所有者が居てよいことになる。以前にはその土地を50万円で貸していたとすれば、また、近くの同じ地質だとその人が勝手に思い込んでいる土地が50万円で貸されていたら、「完全情報」の世界に住んでいる訳ではない土地所有者、それ故にまた、どれだけ差額地代でどれだけ絶対地代であるのかを知りようもない土地所有者が、差額地代40万円ではなく50万円の地代を要求し、その結果契約が成立しないということはあってよいことになる。とすると、彼は取得できないが、当該土地の使用制限の故に他の借地契約が成立した土地には絶対地代が成立することになる。差額地代40万円の土地が「在庫」され、その結果、絶対地代が成立することになるのである。

これまで述べてきたように、商品の在庫を認めるということと絶対地代の成立を認めるということとは、同義である。われわれは、「完全競争市場」の世界を去って、絶対地代がある現実世界に入るべきなのである。

B-c 容積率規制の緩和

1980年代の建築物の高層化は、前項B-aで述べたこと、すなわち、資本量増大による収穫上昇によって高層化が採算に合うようになったが故に生じただけではない。そのような技術的発展を当然の前提としながらも、実際には、前第1節C「特殊的要因」で述べた、政府の介入、政策の変更、すなわち、容積率に関する規制緩和の意味の方がより大だった。

容積率に関する「規制」、その規制の緩和（高層化）による地価上昇のことを伏線としつつ、筆者は、前稿下で次のように述べた。「公的規制は、地代、または、地代として捉えられるべき土地所有者の所得等に様々な影響をもたらす。……、市街化調整区域等の土地の用途の規制 [これは容積率に関する規制でもある]、建物の容積率の制限等々。だが、それらをどこまで「土地所有の力」の「独占的」発揮故の独占地代と位置づけるべきかという点については、様々な判断がありうる。また、それらの一部を独占地代と位置づけた場合にも、それは、基本的には、筆者が本稿 [前稿下。ただし、最初の指摘は、青才 [1984]] で述べた [四つの] 独占地代の亜種・変種・複合型等と捉えることができるであろう。」と (前稿下19-20頁, 注20)。

筆者の独占地代規定は、他の多くの論者のそれと異なるので、以前に [前稿上18頁, 前稿下「第四節独占地代」1-22頁で] 述べた規定を再述しておこう。筆者は、青才 [1984] 「独占地代について——絶対地代をにらみつつ——」で、日高普の規定 (そして多くの人のそれでもある) 「ある土地にしか生産できない」「極上質のぶどう」(日高 [1983] 210頁) 生産の場合に成立する地代が独占地代であるという規定を、それは、「生産できない」という自然的制約性によって成立する地代である限りは、差額地代、特殊な差額地代 (日高の過渡的差額地代をその内の一つとして含む特殊的差額地代) にすぎないと批判し、ある意味ではマルクスの原義に戻りつつ (前稿下7-11頁参照)、独占地代を次のように規定した。「土地所有者 [例えば、

OPEC] が協同的に「土地所有の力」を発揮して意図的・協同的な (それ故に、独占的な) 供給制限を行うと、[例えば、石油の] 市場価格は、その「人為的な」供給制限によって引き上げられた価格、すなわち、独占価格となる。独占地代とは、この独占価格故の超過利潤 (= 独占利潤) が地代に転化したものである。」(前稿上18頁) と¹⁶⁾。独占地代は、「土地所有の力」による独占的 (意図的、協同的) 規制・制限故に成立する地代だと——特定の地代額以下では土地を貸さないという「土地所有の力」の個別的・結果的発揮故に成立する絶対地代との区別において——規定されるべきなのである。

独占地代には、その独占的規制の有り様に応じて様々な形態がある。以下、本稿の課題を睨みつつ、独占地代の四つの類型を挙げておこう (前稿上18頁, 下15-21頁参照)。1) 地代カルテル型独占地代。土地所有者が地代に関しカルテルを結び土地所有者間の貸出競争を制限することによって成立する地代。「公的権力の介入による」「いわゆる減反政策等」, 「地代カルテルを維持するために、全てのカルテル参加メンバーが、自分の土地の一定割合の耕作を拒否し、いわば「土地所有の外的な力」の矛盾を分有する」場合 (16頁) も、この地代カルテル型独占地代の一変種と考えることができるであろう。2) オペック型独占地代。土地所有者が、商品の特定価格以上での販売、または、特定量以下の生産等を土地の貸出条件とすることによって、投資増大等を制限する場合に成立する地代。日高の例とは異なるが、「極上質のぶどう」を生産する土地の所有者がその「極上質のぶどう」の市場価格を高めるために意図的に生産制限 (投資制限等) をしている場合も、このオペック型独占地代の一形態と見ることができるであろう。3) 穀物関税型絶対地代。例えば、イギリスへの小麦の輸入が、関税、国内小麦価格の最低価格

16) 館山豊は、「石油危機と地代論」[1999] において、青才 [1984] の参照を求めつつ、「独占地代」概念に新たな意味を付与した「青才 (氏) の問題提起」(97頁) を評価している。

の指定、輸入数量制限等によって、国家的または公的に制限されることから生ずる地代。4) シャンパン型独占地代。例えば、「極上質のぶどう酒（仮にシャンパン・エクストラとする）」は、特定の地方で生産されたブドウからしかできないという「幻想」が社会的に普及している場合、または、その特定の地方で生産されたブドウから醸造されたぶどう酒以外はシャンパン・エクストラと呼んではならないという「商標」が成立している場合等に、その特定の地方に生ずる地代。

以下、これまで述べてきた筆者の独占地代規定を踏まえ、容積率の規制、および、その緩和の問題を考察しよう。

用途規制、高さ制限、容積率の規制においては、土地利用に対しての意図的・人為的な制約が問題になっている。それ故に、その容積率規制等故に生ずる地代の増分は差額地代ではありえない。また、そこにおいては、協同的規制が問題になっている。その限りにおいて、それは、特定額以下では土地を使用させないという個々の土地所有者による「土地所有の外的な力」の個別的発揮によって結果的に生ずる絶対地代とはその成立の機制を異にしている。結局、例えば、景観や、日照権等の住環境を保護するための規制を「独占的」規制と表現することには、確かに違和感があるとはいえ、その成立の機制（メカニズム）においては、投資等使用に対する単に個別的な人為による制限であるにとどまらず、「意図的・協同的」人為的な制限が問題になる限りにおいて、独占地代と同類の地代と考えざるをえないだろう¹⁷⁾。

そして、容積率の規制は、高層化（いわば「収穫」増大）を制限しているのだから、すなわち、土地所有者ではないが国家・自治体が——日本領土等の表現からもわかるように、国家等は広い意味では土地所有の主体という側面を土地の近代的所有（私的所有）成立の後もそ

の実体においては持ち続けているのであるが——公的に容積率を規制（高層化・投資増大等を制限）しているのだから、それ故に生ずる地代の増分は、基本的には、筆者のいう独占地代の四類型の内の「2）オペック型独占地代」の一変種形態と位置づけうるだろう。ただし、用途規制、容積率規制、高さ制限等は——オペック諸国が自己の所有地に課した制限と同様の意味で——土地所有者達が地代の増大のために自己の土地に課す規制ではないが故に、また、その規制故の地代の増分は規制がない土地（または、利用度が規制以下の土地）に生ずるが故に、一面においては、四類型の内の「3）穀物条例型独占地代」と同様の側面も持つ。それ故に、容積率の規制故に生ずる地代の増分は、オペック型独占地代と穀物条例型独占地代との複合型ともいうべきだろう。とはいっても、容積率の規制故に生ずる地代の増分はいかなる独占地代なのかということを探ることが本稿の課題ではない。本稿にとって重要なのは、容積率の規制等が独占地代を結果していたとして、その規制の緩和が地代および地価に対しいかなる影響を及ぼしたのかという点の分析にある。以下、その点を問題にしよう。

容積率等の規制によって独占地代が成立していた状況が、その規制の緩和（単純化のため撤廃、制限なしになったとする）によってどう変化するかを、フロアに対する需要力一定、絶対地代はゼロと仮定して考えてみよう。

(a)容積率規制（投資増大規制）がある土地Aと規制がない土地Bとがあり、規制が緩和され可能になったAへの投資増大による「収穫」が現在の（Aまたは）Bへの最劣等投資の「収穫」より小の場合には、規制が緩和されてもAへの投資増大とはならないが故に、規制の緩和によって何も変わらない。だが、それは、規制によっても独占地代は成立していなかったことを意味するが故に、ここで問題にすべきケースではない。

(b)規制故に不可能だったAへの投資増大の「収穫」がBへの最劣等投資の「収穫」より大

17) 「人為的」という用語と「人為による」という用語との区別については、前稿上18頁、下3頁を参照されたい。

の場合。その場合には、規制があった時点では、Aへの投資増大に対する人為的・協同的制限によって、土地Bには、Aへの投資増大分とBへの最劣等投資の「収穫」の「差額」¹⁸⁾分だけの独占地代が生じていた訳である。容積率等の規制緩和の直接的結果は明らかである。規制が緩和された土地Aへの投資増大がなされ、それで需要を充たしうるならば——BからAへの移動・摩擦費用を考えなければ——、それだけBのフロアは空室となり、(土地所有の力の介入を考えないと) Bへの(以前の)最劣等投資は引き上げられることになる。ここでは、最劣等条件の「格上げ」が生じているのであって、小麦生産を例とすれば、小麦生産の最劣等投資の個別的生産価格の低下、小麦の市場価格の低下が生ずることになるのである。とした場合、土地Aの建物は高層化し、A自体の地代は、その規制緩和によって可能となった投資増大分(高層化されたフロア)に帰属しうるフロア賃料の増大によって増大しうるとしても、最劣等条件の「格上げ」によって平均フロア賃料は低下しているが故に、Bの地代が(それ故地価も)低下するのももちろん、超過利潤総額を意味する、 $A+B$ 、の地代総額(それ故、地価総額)も低下する。さらに、数値如何によっては、規制が緩和され高層化されたAの地代低下の可能性すらあるのである。

土地Aを都心三区商業地、土地Bを都心三区以外の東京商業地(単純化のため、Bの地価は80年代前半変化なしと仮定)と解した場合、00年代前半には、六本木ヒルズ・品川グランドcommons等A的土地への他の東京商業地等B的土地からのオフィスの移転によって、B的土地では地価が下落したが、80年代前半の場合はそう

はならなかった。Aの地価は上昇し、Bの地価は下落しなかったのである。この理由を、これまでの、フロアに対する需要力一定、絶対地代はゼロ、という仮定を外して考えてみよう。

(1)まずは、フロアに対する需要力が大となり、その結果、Aの地価は上昇しBの地価は同じ、となったと考えられる。この場合には、需要増大の故に、Bの「最終」投資が相変わらず最劣等投資であって、(平均)フロア賃料に変化はなかったということになる。とすると、独占地代がない状況のもと、需要の増大の故に、Aでは差額地代が増大し、Bでは独占地代の差額地代への転換が生じた、ということになる。

(2)需要不変と仮定し、もう一つの可能性を考えてみよう。前第1節A「地価上昇の一般的背景」で述べたように、80年代には、地代・地価は上昇するものだという「観念」が人々の行動を支配していた。そして、実際にもそうだったが、その「観念」は提示フロア賃料の維持(または引上げ)という形でも現れていた。とした場合、経済の深部・実態においては、規制緩和によるフロア面積供給量の増大、(本来の)最劣等条件の「格上げ」という事態が生じていたとしても、土地所有者は、フロア賃料の引き下げ、地代の引き下げ、販売地価の引き下げという行動はとりにくい。その結果、フロア賃料は(単純化すると)不変、Bの地代(地価も)不変、Aの地代(地価も)上昇という事態が生ずることになる。土地所有者による以前の地代額(または、フロア賃料)以下では使用させないという「土地所有の外的な力」発揮故の空室・空地の増大の故に、絶対地代が成立することになるのである。小麦生産を例として述べると、市場状況の変化にも拘わらず従来の地代額を提

18) なお、この「収穫」の「差額」という場合の「差額」は、差額地代の実体をなす「差額」と同じ意味の「差額」、すなわち、小麦生産の例でいうと、Bの最劣等投資の個別的生産価格、と、Aの投資増大分の個別的生産価格、との「差額」(X)のことである。それ故に、このケース(b)の場合には、規制があった時点において、土地Bには、「差額」 $X \times B$ の(最劣等投資の生産量だけではな

く)全生産量、だけの独占地代が成立しており、土地Aにも、「差額」 $X \times A$ の(規制緩和後初めて可能な投資増大による生産量を除く)全生産量、だけの独占地代が成立していたのである。なお、「差額」地代等の規定においては、収穫量の「差」ではなく、また、超過利潤額の「差」でもなく、個別的生産価格の「差」が問題になるという点については、前稿上28頁、下44-46頁を参照。

示→契約が成立せず当該土地は使用されない→それだけ供給は制限→供給制限の故に市場価格は従来のままで下落せず→その供給制限によって引き上げられた市場価格—(本来の)—一般的市場価格, だけの絶対地代の成立(前稿上27頁, 下17頁, 24-25頁等参照), が生じているのである。規制緩和による土地Aの高層化によって増大したフロアと同面積のフロアが, 空室・空地の増大による供給制限によって削減された結果, 実際の契約締結フロア面積・フロア賃料は同じとなり, 規制緩和以前の独占地代は今や絶対地代に転換したのである。

前B-a「収穫上昇」の(1)(2)と本B-c「規制緩和」の(1)(2)とを集約しておこう。a(1)でもc(1)でも, 土地Aの地価上昇, 土地Bの地価下落はなし, という事態は, 需要の増大故に生じている。需要増大故に, a(1)では差額地代の増大が生じ, c(1)では独占地代の差額地代への転換(それも, 差額地代の増大には変わらない)が生じているのである。それに対し, a(2)でもc(2)でも, 絶対地代が問題になっている。a(2)では差額地代の絶対地代への転換が, b(2)では独占地代の絶対地代への転換が問題になっているのである。

さて, 80年代前半の都心商業地の地価上昇に関しては, (1)需要増大(2)使用制限という要因の内, どちらが大きく作用していたと考えるべきなのであろうか。その当時に, 土地所有者による貸付拒否, ある意味では借地期間無限大での貸付とみなしうる土地売却の拒否(売り惜しみ)等によって, (目に見えないそれも含め)空地・空室の増大が生じていたとすれば, (2)使用制限の要因が働いたということになる。そして, 第1節B「地価上昇の開始」で述べた要因, 1)「企業(の)東京集中¹⁹⁾」2)「OA化」3)「世界の経済センター」「東京」(田原 [1993] 203頁)という要因を重視すると, (1)需要増大要因

の方が大きく働いていたということになる。(1)需要増大と(2)使用制限とが重合して働いていたというのが無難なところだが, 絶対地代増大メカニズムの作動による80年代後半の地価の投機的(再帰的)上昇との対比でいうと, (2)の側面はまだ小さかったと言ってもよい。だが, 需要増大故の土地Bの地価等不変という場合にも次の諸点に注意する必要がある。

1)需要増大という場合, そのなかに, 値上がり期待の需要, 転売目的の需要, 仮の需要はないのだろうか。土地が値上がり期待で売買(土地転がし)されている間は, その土地に対する需要・購入は実際のオフィスフロア等の供給とはならない。また, 実際にオフィスビルを建てる業者等に売却される以前不動産業者等に所持されている段階では, (2)の絶対地代を成立・増大させる「使用制限」がなされていると位置づけることもできる。

2)実需, 大型オフィスビルの建築のプロジェクトがあったとする。だが, 実際のオフィスフロア供給までには長い懐妊期間がかかる。「地上げ」, 更地にして建築開始, 建物完成, そして, 賃貸契約成立等, 実際のオフィス使用までには長い期間がかかるのである。その間, 「地上げ」以前にその地所でなされていたフロア供給は削減されたままである。

3)さらに, 80年代後半の地価バブルに繋がる問題が, 80年代前半の地価の動き(単純化し, 都心商業地(土地A)の地価上昇, その他の土地(土地B)の地価は同じ, と仮定)の内に胚胎してくる, という問題がある。80年代前半においても, 地価下落はないという「観念」が人々の行動を支配し, 少なくとも地代等が下落することはないという「観念」からする, 従来の地代額等提示故の契約不成立による絶対地代の成立はあったと言ってもよい。そして, 今や, 土地Aの地代は顕著な上昇を呈している。そし

19) 「企業(の)東京集中」の内に含まれる大阪本社
の東京への移転等は, 単独の直接的結果としては,
東京の地価上昇, 大阪の地価下落を結果する。だ
が, 実際には, この当時, 大阪の地価下落が起こ

った訳ではない。むしろ, 東京商業地の地価上昇
に引きづられ, 大阪商業地の地価も上昇へと向か
ったのである。

て、この地価上昇は、次第3節で詳論するように、「絶対地代増大のメカニズム」を作用させることになるのである。

第3節 地価の投機的（再帰的）上昇

A. 地価上昇の波及

1982・83年頃都心三区（千代田，中央，港区）商業地で開始された地価上昇は，地方商業地へ，さらには，住宅地へと波及していく。以前にも述べたように，東京商業地地価の年最高上昇率は，82年14.0%，83年29.6%，84年38.2%，であったが，都心三区商業地全体でも，地価上昇率は，82年8.8%，83年22.0%，84年30.8%，となり（85年版『国土利用白書』40-41頁），さらに，「表：公示地価の推移」にあるように，商業地公示地価は，東京圏全体でも，83年5.5%，84年7.2%，85年12.5%，そして，86年48.2%，87年61.1%と「狂乱地価」といってもよい状況を呈してくる。

そして，地価上昇は，一方では，東京商業地から大阪，名古屋，さらに地方中核都市へと広がっていく。大阪圏商業地公示地価の年上昇率は86年13.2%，87年37.2%，88年35.6%，89年46.3%を記録し，名古屋圏商業地では87年16.8%，88年21.0%，89年22.4%となっている。さらに他方では，地価上昇は商業地から住宅地へと波及し，例えば，東京圏住宅地の年地価上昇率は，86年21.5%，87年68.6%という驚異的値を記録することになる。そして，「地価公示」のデータでは，全国商業地・住宅地ともに，90年まで上昇を続けることになるのである。

85年9月のプラザ合意後，米国からの急激な資金流出によるドル暴落回避のためには米国との金利差を保つ必要があり，日銀は，低下しつつあった金利をさらに下げることになる。公定歩合は，85年には5%だったが87年2月には史上最低（もちろん，この時点での史上最低）の2.5%となる。この金融緩和は，地価・株価等資産価格の上昇を呼び，急激な円高（85年9月は1ドル240円台，87年後半には2倍の120円

台）によって生じたいわゆる円高不況（86年6月～86年11月）も軽微で，86年11月から「バブル景気」²⁰⁾が始まることになる。

80年代後半の「バブル景気」の特徴は，

- ・地価上昇→担保価値の増大→土地を担保の借入増大→借入資金での株購入・土地購入→株価・地価上昇
- ・株価・地価上昇→企業の含み資産（時価一簿価）の増大→株価上昇
- ・株価上昇→転換社債・ワラント債発行を含めてのエクイティ・ファイナンス→調達余剰資金による「財テク」→株価上昇
- ・株価上昇→エクイティ・ファイナンス→大企業のますますの「銀行離れ」→銀行の不動産関連融資拡大→地価上昇

等々，地価上昇と株価上昇との相互進展，および，その結果としての地価・株価等資産価格のバブル的上昇にあった。

前述した地価上昇が，プラザ合意以後の金融緩和によって促進されたということ，そして，リゾート開発等「バブル景気」による需要増大が地価上昇要因となったことは確かである。だが，株価上昇はそうでもないが，地価上昇はプラザ合意以前・「バブル景気」以前から始まっていたという点，そして，地価上昇が80年代後半の活況を大きく支え，その活況を「バブル」たらしめた点に注意する必要がある。

B. 絶対地代増大メカニズムの作動

以下，前稿上57頁で述べた，1980年代後半の地価バブルと絶対地代増大メカニズムとの関連を見てみよう。

地価・地代・フロア賃料は下がらないという「観念」が支配する時，借り手・買い手が見つからなくともフロア賃料等を下げるという行動は取りにくい。そして，ここに，旧来の地代額提示故の絶対地代の成立（または増大）が生ず

20) 「バブル・エコノミー」については，単にマクロ的な経済について語るのではなく，その様相の起因をなす企業（資本）の運動を通じて総体を語っている芳賀 [1993] を参照。

表：公示地価の推移（年変動率）

年中	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	
商業地	東京圏	4.3	10.8	8.3	5.7	4.2	5.5	7.2	12.5	61.1	3.0	4.8	4.1	-6.9	-19.0	
	大阪圏	3.8	8.7	8.5	7.1	4.1	3.9	5.0	7.0	37.2	35.6	46.3	8.1	-19.5	-24.2	
	名古屋圏	3.7	7.1	6.6	5.4	3.5	2.7	2.7	3.3	6.4	16.8	22.4	19.1	-7.6	-13.7	
	全国平均	3.1	6.7	6.7	5.8	4.0	3.5	3.8	5.1	13.4	21.9	10.3	16.7	12.9	-4.0	-11.4
住宅地	東京圏	8.8	18.3	14.1	7.4	4.1	2.2	1.7	3.0	68.6	0.4	6.6	6.6	-9.1	-14.6	
	大阪圏	6.8	13.5	12.6	9.3	5.3	3.6	3.0	2.5	18.6	32.7	56.1	6.5	-22.9	-17.1	
	名古屋圏	8.2	14.2	12.3	7.9	4.5	2.4	1.6	1.4	7.3	16.4	20.2	18.8	-5.2	-8.5	
	全国平均	6.5	12.3	11.4	8.3	5.1	3.0	2.2	2.2	7.5	25.0	17.0	10.7	-5.6	-8.7	
年中	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
商業地	東京圏	-18.3	-15.4	-17.2	-17.2	-13.2	-10.1	-9.6	-7.4	-5.8	-4.5	-2.5	1.0	9.4	12.2	
	大阪圏	-19.1	-15.3	-15.8	-15.8	-9.9	-9.6	-11.3	-11.3	-10.2	-8.8	-5.0	0.8	8.3	7.2	
	名古屋圏	-11.5	-12.7	-12.6	-12.6	-8.5	-11.2	-7.3	-5.6	-8.1	-6.0	-3.3	0.9	7.8	8.4	
	全国平均	-11.3	-10.9	-9.8	-9.8	-7.8	-8.1	-8.0	-7.5	-8.3	-8.0	-7.4	-5.6	-2.7	2.3	3.8
住宅地	東京圏	-7.8	-2.9	-5.0	-5.0	-3.4	-6.4	-6.8	-5.8	-5.6	-4.7	-3.2	-0.9	3.6	5.5	
	大阪圏	-6.8	-1.9	-4.3	-4.3	-2.2	-5.2	-6.1	-5.7	-8.6	-8.0	-5.2	-1.6	1.8	2.7	
	名古屋圏	-6.1	-4.0	-3.6	-3.6	-1.7	-3.3	-1.8	-1.9	-4.4	-5.6	-4.9	-3.3	-0.3	1.7	2.8
	全国平均	-4.7	-1.6	-2.6	-2.6	-1.6	-3.8	-4.7	-4.2	-5.2	-5.8	-5.7	-4.6	-2.7	0.1	1.3

備考

- 資料：国土交通省「地価公示」による。
- ただし、国土交通省編『土地白書』等での、例えば昭和54年欄の東京圏商業地の変動率4.3%とは、昭和54年1月1日の公示価格の前年昭和53年1月1日の公示価格に対する変動率であり、実質、昭和53年中（1978年中）の変動率である。この点を考慮し、本表「年中」欄の年表示は、国土交通省の「公示年」欄の年表示の前年の数値とする。

ることになる。

そして今や、単に地代等が下がらないという観念のみならず、地代・地価は上昇するという観念が人々を支配するに至っている。地価の上昇が誰の目にも鮮やかに焼き付けられた最初は、おそらく、84年3月に、港区品川の貨物ヤード跡地が、3.3平方メートル（1坪）当たり725万円円で払い下げられた時であろう。この725万円という地価は、85年8月の旧司法研修所跡地払い下げ（遊休国有地の払い下げ第1号）の際の地価が、3.3平方メートル当たり2800万、87年3月の蒲田駅貨物ヤード跡地の地価が、3.3平方メートル当たり4480万円であったのと比較するとその低さが目立つ（田原 [1993] 206頁）。だが、その725万円という地価は、公示価格の約4倍の値であったのであり、世間に地価上昇を「公示」することになったのである。

地代等の顕著な上昇は、絶対地代増大メカニズムを作動させることになる。小麦生産を例にとって述べよう。小麦価格の上昇予想が支配的になると、小麦価格の上昇を予想（＝地代の上昇を予想）→これ未満の地代額では貸さないという要求地代額の引き上げ→不耕作面積の増大→小麦生産・供給の減少→小麦価格の上昇〔＝地代の上昇、地価の上昇〕等々、小麦価格上昇予想が実際の小麦価格上昇を、地代上昇予想が実際の地代上昇を結果するという予言充足的予言の実現（予言の自己実現）が生ずることになる。すなわち、フロア賃料が上昇し地価が上昇すると、より高い賃料でないと貸さない、より高い価格でないと売らないという行動が支配的となり、絶対地代増大メカニズムが作動することになるのである。

このメカニズムは、借地（貸借）期間が長期であればあるほどより強く作動する。〔以下、論に必要な限りでだが、前節の「補論 絶対地代について」で述べたことを援用しつつ述べよう。〕

絶対地代は、特定額未満の地代での耕作（使用）を拒否するという「土地所有の外的な力」の発揮によって成立する地代である。それ故に、

土地を貸さない土地所有者、「土地所有の外的な力」を発揮している土地所有者は、土地を貸さないのだから一銭の地代も得られない。このことは、土地所有の外的な力に「質的限界」を課すことになり、提示地代額を引き下げてもよいから土地を借りてもらおう、という要求地代額引き下げ競争を生み、地代低下圧力となる。契約借地期間等が極めて短ければ、例えば、オフィス賃貸の場合には一日、小麦生産の場合には一年等であれば、極僅かの賃料・地代であっても貸した方が、貸さないで今期の収入ゼロよりは有利なので、この絶対地代低下圧力は強く作用し、その圧力は絶対地代をゼロに（差額地代ゼロの土地では地代ゼロに）まで低下させる圧力を意味することになる。だが、賃貸マンションの契約も3カ月、オフィス賃貸の場合には1年、農場賃貸の場合には10年等々、契約賃貸期間は極めて短期ではない場合が多い。とすると、低い地代で12カ月貸すよりも2カ月は借りられなくとも後の10カ月高い地代で貸した方が有利だ等々、絶対地代低下圧力に抗しつつ「使用制限」をする大家（土地および建物所有者）の存在を想定することができ、また、フロア賃料、地代の上昇が予想されるならば、絶対地代増大メカニズムが作動することになる。契約賃貸期間が12カ月の場合の例示からもわかるように、契約賃貸期間が長ければ長いほど、土地所有の外的な力の「質的限界」に耐えつつ使用制限をするケースは増え、絶対地代増大メカニズムはより強く作動することになる。とすると、契約賃貸期間が無限大の時、そのメカニズムの作動は最大となることに、そして、ある場合には無限大の大きさになることになる。先に述べたように土地を売るとは土地を無限大の借地期間で貸すことだと、概念化することができる。そして、その場合、地価とは、その無限大の借地期間の地代を（もちろん時間による割引を計算に入れてだが）最初の契約をする時点で全て一括して取得するものだと、概念化されることになる。使用しても採算の合わない土地を一年間ならタダで使ってもよいと隣人に使わせる

「慈善的」(K. III, S. 758)な土地所有者はいるかも知れない。だが、そのような劣等地であろうと、隣人にタダで呉れてやる土地所有者はおそらくはいないであろう。このことからわかるように、土地の売買が問題になる際には、絶対地代増大メカニズムは大きく作動することになる。すなわち、「地価の投機的上昇……」の場合には、地価の上昇予想→土地の売り惜しみ→そうでない場合に比べての土地需給の逼迫→それ故の地価の上昇、というメカニズムが働く(前稿上57頁)ことになるのである。そして、「実際の地価の上昇」によって出発点の「地価の上昇予想」が裏付けられると、さらにそれが地価上昇予想をもたらす等々、地価の投機的上昇が、地価上昇が地価上昇を「再帰的」に呼ぶ地価の上昇が生ずることになるのである。²¹⁾

マンションを含め住居に関しては、(日本の)多くの場合、貸借ではなく売買が問題となる。土地を借りてその上に工場を、オフィスビルを、賃貸マンションを建てる等のケースは、「土地合資資本」が巨額となるので避けられ、例えば、工場建設は通常その敷地の購入を含んでなされる²²⁾。オフィスの賃貸、マンションの賃貸等が問題になる際にも、その前に元の土地所有者と貸しビル業者等との間では土地の貸借ではなく売買が問題になる。

絶対地代は人為による使用制限故に生ずる地代である。それ故に、需要側の動きを同じとした場合、絶対地代の増大は「使用制限」量の増大、例えば、空室、空家、空地の増大を意味す

ることになる。そして、将来高い価格で売するために更地状態にとどめ、駐車場等の形態で使用・賃貸している場合等は、「空地」ではないが実質同じ性格のもの、使用制限されている(例えば、50階のオフィスビルとしての「高度」の使用が可能であるがなされていない)ものとみなされるべきであろう。また、転売目的でマンションを買った場合、賃貸目的でマンションを買ったが未だ賃貸していない場合等は、統計上は「空室」とはならないが、経済的には「空室」であり、使用制限がされていると考えるべきだろう。

絶対地代をもたらす「土地所有の外的な力」の発揮には、貸さない限り地代が得られないという「質的限界」と、他からの(小麦)供給量の増大によって、(小麦価格は、そして、)地代は低下するという「量的制限」とがある(参照、前稿上40-45頁)。さて、土地所有の外的な力が発揮され、フロア・土地の使用制限、それ故に、供給制限(いわば、フロア在庫・土地在庫の増大)がなされているとして、そのフロア・土地の供給の方はどうなっているのだろうか。買い占め・売り惜しみによる高価格での販売という思惑(speculation, 投機)は、一般の工業製品等、価格上昇が生産拡大を容易に結果する商品に関しては困難である。それに対し、小麦等一年に一度の収穫など季節的に制約された農産物の場合には、投機の対象となり易い。また、成功するかどうかは別として、長期に売り惜しみ状態を続ける穀物ファンド等は存在しうるであろう。だが、小麦の場合にも、次期(世界市

21) 本パラグラフで述べた借地期間と絶対地代の問題について、もう一言述べておこう。日高は、問題の所在がどこにあるかを知っていたのであろう、「契約期間が特別に長い場合は別としても普通絶対地代は極めて小さいところに抑えられるであろう。」(『地代論研究』423頁)と言っている。前稿上39-40頁で述べたことであるが、筆者の本稿での展開を、上記の日高の叙述にならって表現するならば、以下のようになる。「契約期間が特別に[短い]場合は別として」「絶対地代は極めて小さいところに抑えられる[とは限らない]」。そして、「契約期間が特別に[長く、無限大である場合]」には、

「絶対地代は極めて[大きくなりうる]であろう」と。

22) 「土地所有論……」においては、……借地期間およびいわゆる「土地資本」[恒久的土地改良と土地合資資本]との関連において、鉱山は通常産業資本家によって買い取られる、工場敷地もそうである等、土地持ち資本家発生の根拠(が)明らかにされる。そして、そのことを通じて、経済学的カテゴリーとしては三階級であるのに、現実には二・五階級または二大階級となる根拠も明らかにされる。(青才 [1984] 258頁)。

場では、南半球と北半球の存在を考えると半年後)には供給増大による調整の動きが始まることになる。今問題になっているフロア・土地の供給の場合には、そうはならない。もちろん、1)高層化によってフロア面積供給は増大しうる、2)臨海副都心等埋め立てによる土地そのものの供給増大も可能である、3)新しい鉄道線路、地下鉄の開通等は、いわば「恒久的土地改良」であり、土地面積そのものは増大しないとしても、実質、土地の使用量(効率)の増大を意味する、等々、供給の増大がない訳ではない。また、後にも述べるように、1)2)3)等は、実際にもフロア面積等の供給増大をもたらしたのであって、90年代においては供給増大による絶対地代低下圧力の強化要因となった。だが、2)3)はもとより1)の高層化によるフロア面積の供給増大そのものにも時間がかかる。現在2階建ての建物が立っている土地に50階建てのビルを建てるというプロジェクトが企画されたとしても、現在の2階建ての木造建物の上に48階分を上乗せする(「追加」する)ことはできないのであって²³⁾、現在の2階建ての建物を壊し更地にする等々、そのプロジェクトの完成には、先に(第2節B-cで)述べたように、長い「懐妊期間」がか

かる。そして、その間、以前にはあった2階分のフロア供給は削減されることになる。さらに、1)2)3)は、80年代においては、将来のフロア賃料上昇・地価上昇予想を鼓吹するもの、絶対地代増大メカニズムの作動を結果するもの、であったのであり、供給増大要因である前に、売り惜しみ(投機的在庫増大)等供給減少要因、そして、仮需(土地転がし、投機的需要)等需要増大要因であった。総じて、1)2)3)は、80年代(特に、その後半)においては、地価上昇要因だったのである。

地価上昇が継続する限り、地代・地価は上昇するものだという観念はその裏付けを獲得し、絶対地代増大メカニズムが作動する。そして、特に地価に関してであるが、その上昇度が一定の値以上となるとその再帰の上昇に質的変容が生ずることとなる。教科書的な規定によると地価は次のように決まる。地価は地代(R)の利子率(i)による資本還元によって決まるとし、その地代が年々 g (growth率)だけ上昇すると仮定すると、地価は、 $(i - g) \leq 0$ 、の場合を除き、 $R_1 \div (i - g)$ 、となる[R_1 は初年度の地代、 $i \cdot g$ 一定と仮定]。その場合にも、80年代後半には、 i (利子率)は低く g (地代

23) 先に注13)でも述べたように、本稿における「第一次投資」、「追加投資」(例えば、第二次投資)とは——そもそも、地代論においてはそう規定されねばならないものなのだが——、多くの人々の非経済(学)的・物理的規定とは異なり、それぞれ、最初の最適投資量の投資、[次の最適投資量—第一次投資量]の投資、のことを意味している。そして、現実には——その現実を反映して理論的にも——、追加投資は第一次投資の上に文字通りに「追加」される訳ではない。区別は経済的な分離可能性にあるのであって、技術的・物理的な分離可能性が想定されている訳ではないのである。第一次投資が1000万円、追加投資が4000万円とした場合、例えば、最初の最適生産方法は1000万円の資本を投下してなされる耕運機を使った小麦生産、次の最適生産方法は5000(1000+4000)万円の資本を投下してなされるコンバインを使った生産等々となるのであり、コンバインを使った生産は耕運機を使った生産を排除してなされるのであり、耕運機を使った生産に「追加」してコンバインを使った生産がなされる訳ではない。

[以上述べた点については、前稿下43-44頁、特に44頁注40)を参照。]

この技術的には一体だが経済的には分離可能という問題は、本稿での地価の問題にも関わる問題である。上記の小麦生産の場合、小麦に対する需要力が減少し小麦の市場価格が低下した場合には、採算に合わないコンバインでの生産を止め耕運機の生産に切り換えるということが行われる。追加投資の引き上げとは、このような事態を指すのである。そして、小麦供給は、その追加投資で生産されていた量だけ減少することになる。だが、フロア供給の場合には、フロア賃料が低下したからと言って50階建てのビルを壊し、——それが最適投資であったとしても——2階建ての建物を新築するという事は、「土地合体資本」が巨額であるが故に、技術的にはいさ知らず経済的には極めて困難なことである。とすると、90年代がそうであったように、ビル高層化によるフロア供給増大の継続、そして、それ故のフロア賃料低下は、いつまでも続くことになる。

上昇率、それは同時に地価上昇率でもある)は大きなので、 $(i - g)$ は小となり地価は高位となる。だが、 $(i - g) \leq 0$ 、となると、地価は無限大となる。地価が無限大になるということは、いかなる高価格であろうと安過ぎるので土地を売らない方が得だ、ということの意味している。無限等比数列の和という計算をしなくても、地価上昇率が利子率より大である場合には、土地を販売しその代金を預金等するよりも土地を売らない方が得である、ということを考えれば、計算上価格無限大ということが現実にはいかなる形で現れているかは見やすいところであろう。そして、80年代後半には、至るところで、利子率よりも地価上昇率が大きいという状況となっていた。とすると、絶対地代増大メカニズムはより強く、いわば無限大の強さで作動することになったのである。

これまででは、地価上昇による絶対地代増大メカニズムの作動について、土地等の供給削減要因について述べてきたが、この地価上昇、特に利子率以上の上昇は、需要増大要因になる。地価の上昇率が利子率より大である限り、資金を借りて土地を買い地価上昇分(キャピタルゲイン)を取得しようとする行動が広がることになる。そして、この地価上昇局面では、転売目的の仮需のみならず、特殊なそれも含め使用目的の実需も増大する。1)投機(スペキュレーション、思惑)の実需。地価が上昇しているので、定年後の住宅を建てるための土地を今の内に(手が届かないほど価格が高くなる前に)買っておこう等々。2)資産効果。田園調布の自宅の地価が超高値となったので、夏別荘と冬別荘を、それぞれ信州軽井沢と南伊豆に買った等々。3)バブル的(使用のための)実需。日本経済は今後も繁栄を謳歌する、給料も増える、レジャー人口も増大する、という予想のもとでの、ゴルフ場、テーマパーク開発等々、バブルに浮かれ

た土地購入も増大する²⁴⁾。

地価上昇は、一方では、絶対地代増大メカニズムを作動させる供給削減要因であり、また他方では、仮需も含め需要増大要因でありうる。そして、80年代後半には、地価上昇が再帰的に地価上昇の原因となり地価上昇を結果する、地価の投機的・再帰的上昇が生じたのであった。だが、絶対地代増大メカニズムの作動とは、フロア在庫・土地在庫の増大によって可能となるものであるが故に、その地価のバブル的上昇そのものは、一旦地価上昇が止むと破裂する時限爆弾の「蓄積」を意味していたのであった。そして、90年代、地価は下落、多くの場合、バブル開始(それを83年と考えたにせよ85年と考えたにせよ、それ)以前の価格以下へと下落することになったのである。

第4節 1990年代以降の地価下落

A. 地価下落

地価上昇に対する国民からの批判もあり、政府・日銀は、1989年5月より、金融引き締めに転ずる。だがそれは、ブラック・マンデー(87年10月19日)への対処のため、すなわち、アメリカを・ドルを、引いては世界経済を守るためには仕方なかったことだとは言え、あまりにも遅い金融引き締めであった。そしてその遅れは、それだけバブルを大きなものにし、また、それだけ急激な引き締め(公定歩合、89年5月……2.5%、91年7月……6%)を必要たらしめたのであった。そしてそれ故に、バブルの崩壊はそれだけ大きなものになったのだった。株価は、89年末の大納会で3万8915円という天井を打った後、90年の大発表会から下落し始め、92年8月18日には、半分以下の1万4309円を記録することとなる(といっても、これがボトムではなく、小泉・竹中時代の2003年4月には、バブル崩壊

24) 87年総合保養地域整備法(通称、リゾート法)が施行され、地方にまで、山林原野にまで、地価バブルを広げることになった。因みに、宮崎県シ

ーガイヤ、長崎県ハウステンボスは、(優遇税制、低利融資等)このリゾート法の適用によって作られたものである。

以後の最安値、7603.76円を記録することになるのであるが)。そして、地価は、90年4月の不動産融資の総量規制を大きな転機として下落の方向へとその歩を進めることになり、以後、「平成大不況（失われた10年）」の因となり果となり、長い下り坂を歩むことになったのである。

日本不動産研究所のデータ（HP）、毎年2回、3月末・9月末時点での地価で見ると、東京23区商業地は87年9月末に、六大都市全用途平均は90年9月末に、そして、全国全用途平均は91年9月末にピークを打ち、それ以後低下することになった。そして、全国全用途平均地価は現在も（2009年）なお低下を続け、六大都市全用途平均地価は05年9月末によりやく上昇に転じたが、サブプライム発世界金融危機の影響の故に、2008年9月末には再び2.9%の前期（2008年3月末）比マイナスに転じている（六大都市商業地ではより大きく前期比4.2%のマイナス、東京区部商業地では6.2%のマイナス）。

もちろん、この地価下落、そして、2000年頃までのオフィス賃料下落の原因の一つは、長期の不況そのもの、それによるフロア・土地に対する需要の減少にある。だが、単に不況だからというだけではない特殊な下落要因が問題にされねばならない。それは、前第2節・第3節で問題にしたこと、すなわち、B. 長い「懐妊期間」の問題、C. 高層化の問題、D. 絶対地代低下圧力の問題、である。以下、それぞれを、B・C・D項で問題にしよう。

B. 長い「懐妊期間」の後の供給増大、それによる差額地代の減少

ヒルファディング [1910] は、『金融資本論』第11章で、鉄鋼業等固定資本が巨大で「懐妊期間」が長い部門においては、好況末期には供給の遅れから製品価格のより大なる上昇が生じることを、そして、設備が稼働し製品を供給するようになった時点で景気がすでに下方に転換しているとすると、不況下の製品価格の低下はより大きなものになることを、そして、それが、固定資本が巨大な産業においてはカルテル・独

占への傾向を強めるものであることを指摘した。本稿で問題にしているフロア供給に関しては、独占への傾向の指摘を除くと、このヒルファディングの指摘がより強く妥当する。80年代、フロア賃料・地価の上昇を踏まえ、オフィスビルの建築、農地転用による宅地造成、さらには、埋め立てによる土地造成が進められた。だが、それが、フロア・宅地・土地の実際の供給となるには長い期間を要する。そして、その間、地価等は上昇を続けることになる。さらに、その供給の現実化は90年代に入ってからで、その時にはすでに景気は反転しているという場合も多い。事実、以下述べるように、第1節末で挙げた様々な都市開発プロジェクトの内、一部は90年代に実現することになったのである。

「横浜みなとみらい21」を象徴する横浜ランドマークタワーの開業は93年である。「海浜幕張」の高層ビル建築は、89年の（現）幕張メッセ竣工以後も続くことになる。「東京臨海副都心」計画に至ってはそのほとんど全てがバブル崩壊以前には実現を見ていない。そして以下述べるように、その端緒はバブル崩壊以前にあるとはいえ、90年代・00年代に日の目を見るプロジェクトが続くことになる。

- ・六本木ヒルズ：03年六本木ヒルズ森タワー（地上54階地下6階）開業。
- ・品川グランドコモンズ：03年品川グランドセントラルタワー（地上32階地下3階）開業。
- ・汐留シオサイト：03年汐留シティセンター（地上43階地下4階）等開業。

偶然の産物か、上述した3つのプロジェクトの主要施設、すなわち、六本木ヒルズ森タワー、品川グランドセントラルタワー、汐留シティセンター等の開業は、ともに2003年であった。そして、これが、東京圏のオフィス賃料低下のなか2003年には大量のオフィスフロア供給の増大があるという、いわゆる「2003年問題」だったのである。この要因のみではないだろうが、景気が（政府の判断では）02年1月から好転し、株価も03年4月28日を底として上昇するなか、

東京圏の賃料は、04年9月まで低下を続けることになったのである（参照、日本不動産研究所HP）。90年代後半から00年代前半、首都圏においては、六本木ヒルズ等の新規開業高層ビルへの、他地域の中小の古いビルからのオフィス移動が目立った。そこには、情報化の進展とともに（広いフロア、IT対応の）新しいオフィスが求められたという建物設備的な要素もあったが、オフィス集積・商業集積の故の「収穫」上昇、そして、その集積の原因でもあり結果でもある交通利便性の向上（地下鉄開通等）故の「収穫」上昇等々、新規高層ビル地区の土地の「収穫」上昇の要素もあったと考えられる。そして、全体的に言って、そのことは、優等条件からのフロア供給増大による最劣等条件の「格上げ」を意味していたが故に、差額地代部分の減少を、そして、それを反映した地価の低下を意味するものであった。[なお念のために言っておけば、実際に地価が低下するかどうかは、 $\text{地代} = \text{差額地代} + \text{絶対地代} + \alpha$ 、であるが故に、絶対地代の動向に依存する。この絶対地代の動向に関しては、本節Dで問題とする。]

C. 高層化によるフロア供給増大、それによる差額地代の減少

前B項で述べた、高層ビルの長い懐妊期間を経た後の竣工・開業によるフロア供給の増大という問題も——高層ビル竣工以前においても純然たる土地造成（埋め立て）でない限り少なくともいわば「零階のフロア」供給はあった訳だから、それも——、高層化によるフロア供給増大と概念化することができる。80年代を通じ、規制緩和の故もあって高層化は進んだ。フロア賃料一定の下での高層化は地代の上昇を、そしてまた、地価の上昇を結果する。さらに、地価が高い土地に低い平屋を建てることは大変な贅沢であることからわかるように、地代・地価

が高いことは、その土地の高層化を強制することになる。例えば、高い地代（ $a \cdot X$ ）で土地を借り、貸しオフィス業を営む資本は、フロア賃料（ X ）が各階同じだと仮定した場合、 a 階の建物を建てそのフロアを全て賃貸することによってのみ地代を回収することができる。法律的・技術的には a 階の建物を建てるのが可能であるにも拘わらず、また、それが空室にならないという予想があるにも拘わらず、平屋等 a 階未満の建物を建てるという行為は、経済的には不合理な行為である。

80年代前半に地価上昇の開始を告げた都心三区の容積率の変化を見てみよう（以下、参照、東京都庁HP、「東京の土地」各年（土地関係資料集））。1981年と1990年、10年間の比較において、千代田区は、容積率386.1→482.7、25.0%の上昇。中央区は、333.1→383.4、15.5%の上昇。港区は、172.7→219.9、27.3%の上昇。例えば港区を見た場合、27.3%の容積率の上昇とはそれだけのフロア面積供給の増大を意味している。そして、この両時期の比較において、空地まで含め空きフロアの増大はなく、また、フロア賃料の変化もないとすると、この10年間で27.3%のフロア需要の増大がなければならぬ、ということになる。25%を上回るフロア需要の増大とは大変な数値である。もちろん、他地域から港区へのフロア需要の移動ということもあったであろう。だが、そのことは、その移出元での空きフロアの増大を意味することになる。そして、都心三区ほどではないとしても他の地域においても高層化は進んでおり、また、都心三区等では上記の90年以降も高層化は進んだのである²⁵⁾。この高層化によるフロア供給面積の増大は、「収穫」が高いところほど高層化が進んだことを考えればますますそうなのであるが、優等条件からのフロア供給増大、それによる最劣等条件の「格上げ」、そしてそれ故に、

25) 1990年と1999年、次の10年間の比較において、例えば港区は、219.9→299.8、36.3%の上昇、東京区部総計では、同時期104.0→131.1、26.1%の上昇、となっている。前項Bで述べた「懐妊期間」

の故か、港区を例とした場合、1981年から始まる10年間（27.3%）よりも、地価下落の時期である1990年から始まる10年間（36.3%）の方が、容積率の上昇度が大きくなっている。

差額地代の減少を意味するものだったのである。

D. 絶対地代低下圧力による地代の減少

実際には、フロアに対する需要は、80年代には増大し90年代には減少したと思われるが、理論的含意を鮮明にするために、しばらくはフロアに対する需要の変動はなかったと仮定して立論しよう。なお、本項は、本論文全体の主要論点の総括という意味も併せ持つものであるが故に、若干の繰り返しの叙述を織りまぜることとする。

80年代、特にその後半、地価は上昇していた。その時期、地価上昇に促迫されつつ、高層ビル地区の開発、建物の高層化は進んでいたのだから、(物理的な意味での)フロア供給面積の増大は大であったといえる。需要増大がなかったと仮定すると、フロア賃料が上昇した80年代後半には、そのフロア供給量(の物理的な)増大を上回る、フロア供給量(の人為による)削減があったということになる。80年代後半には、第3節で述べたように、絶対地代増大メカニズム[地代・地価の上昇予想→より高い地代・地価の提示→使用制限の増大→地代・地価の上昇]が作動していたのである。そして、差額地代の減少分を絶対地代の増大分で補っていた、いや、地代は・地価は上昇していたのだから、絶対地代のより以上の増大で地代全体を増大させていたことになる。

だが、この絶対地代増大メカニズムの作動は、そのメカニズムの定義それ自体として、それだけの供給削減量の増大を意味している。そして、絶対地代増大メカニズムの作動による地代等の上昇は、それだけ、高層ビル地区の開発、建物の高層化による、フロア供給面積の増大を結果する。とすると、地代・地価の上昇とともに、部屋を貸さないのでフロア賃料が得られない、土地を貸さないので地代は得られない、土地を

売らない(無限大の期間での土地貸与をしない)ので地価(その無限の借地期間の間の地代)は得られないという、土地所有の外的な力の「矛盾」「質的限界」に耐えつつ使用を拒否している土地・フロア面積はそれだけ増大することになる。もちろん、80年代後半、バブル的実需等を含め需要の増大もあったことであろう。だが、90年前後に目立った販売に備えて更地という土地の存在等を見ると、地価下落以前の地価上昇の一因は絶対地代増大メカニズムの作動故に生じていたということができただろう。

地域ごとに地価下落に転ずる時期は異なるが、80年代バブルとその崩壊の過程において、株価の場合にはピークへの上昇角度を上まわる角度で下落(暴落)しているが、地価は上昇カーブを下まわる角度で下落に転じている(参照、田中[2008]143頁)。そして、多くの場合、地価下落の直前の一定期間、地価はまだ上昇という状況のもと土地はなかなか売れないという状況を呈することとなる。価格が変動するという場合の「商品の価格」というものがそもそもそういうものなのだが、「地価」とは、その価格づけでは売れなかった土地の提示価格ではなく売買契約が成立した土地の販売価格である。それ故に、「土地という商品」の売れ行きが芳しくないという状況のもと、価格(地価)は、なお上昇・なお高位という現象を呈するのである²⁶⁾。

だが、土地の場合には、他の一般商品の場合以上に、その状況(価格高位で販売困難という状況)が長く続くようである。その理由は、以下の点にあると思える。

1)土地という商品の特殊性。土地の場合には、他の商品とは異なり、全く同じ使用価値の地所というものは存在しえない。綿糸であろうと顕微鏡で見れば全く同一のものはないといってよい。だが、特定の規格の綿糸(例えば、20番手)は、不良品等でない限り、社会的には同一

26) 原理論的に景気循環を考えた場合、好況末期においては、労働力に対する資本過剰故の「特殊な商品過剰」(価格高位、かつ、販売困難)が生ずる

という点については、青才[2007]「好況末期の特殊な「資本過剰[故の商品過剰]と金兌換増大」を参照。

の使用価値とみなされる。それに対し、完全に同じ緯度・経度の地所はなく、それ故に、同じ日当たり同じ景観の地所もありえない等々、土地の場合には、まったく同じ使用価値の地所は存在しえず代替性のある地所があるにすぎない。そしてさらに、山口重克の「生産の確定性」と「流通の不確定性」というカテゴリー区別（山口〔1976〕参照）で言うところ、その地所で「確定性」がある生産を——小麦等の生産をしている場合には——、生産費用の相違をもたらす豊度の差、原料・製品の運輸費用の相違を結果する「位置」（situationではなくlocation）の差等、まだしもその「代替性」の基準はあるが、その地所で、「確定性」がないオフィス業務・金融・商業等がなされている場合には、さらに「収益」のためでもなく住居として使用されている等の場合にはますますそうだが、その「代替性」も主観性が強いものとならざるをえない。駿河湾越しに見える富士山の価値をどれだけと見積もるかには人によって違うのである。そうだとした場合、異なる使用価値の地所には異なる価格がついて当然なので、特定の地所の売買価格の社会的全体的状況からの偏差はより大と言わざるをえない。それ故に、「土地転がし」の対象であった東京千代田区商業地の特定地所が買った時よりも安くしか売れなかったという情報を得たとしても、信州松本の住宅地の売買の場合にそれをカウントに入れるとは限らない。

2)地代・地価は低下しないという「観念」の存在の作用。地価等は低下することはないという「観念」に支配された人々は、東京圏商業地の地価下落を知ったとしても、それは地価上昇が異常であったが故に生じた異常なことだと解し、自己の土地の提示地代、提示地価を下げようという行動はなかなか取りにくい。従来の地代額等を提示しそれでは借り手が見つからない、ということから生ずる絶対地代の成立がなお生じうるのである。そして、差額地代の減少分を絶対地代の増大分で補い、地代額は・地価水準は下落しないという状態がしばし続くことになるのである。

だが、貸さない限りはフロア賃料も得られない、地代も得られない、という土地所有の外的な力の質的限界に、いつまでも耐えることはできない。その状態に耐えているのは、より高く貸せる・より高く売れるという期待があるからであって、一旦、フロア賃料低下・地代低下・地価低下という事態が支配的となり、それを予想して行動せざるをえなくなると、絶対地代低下圧力が作動することになる。土地所有の外的な力には質的限界があるので——土地所有の外的な力を発揮し土地を貸さない限り地代は得られないので——、要求地代額を下げ借り手を見つけようとする地代引き下げ競争に乗り出し、その結果、土地の使用面積はそれだけ増大し、絶対地代はそれだけ低下することになる。今は、土地所有者、土地の貸し手・売り手の側から事態を見たが、土地の借り手・買い手の側でも行動の変容が生ずることになる。地価が上昇している時には、早く買っておかねば手が届かなくなるほど高くなってしまえば買い急いでいたが、地価が下落を始めると、もう少し待てばまだ安くなるかも知れないと買い控えるという行動が多くなる。とすれば、売り手は、売れないのでますます価格を下げるといった行動をとらざるをえなくなる。そして、その結果、地価下落はさらなる地価下落を生むことになる。

80年代を通じ、旧来程度の地代額提示等による絶対地代の成立、および、より高い地代額提示等による絶対地代増大メカニズムの作動によって、不使用状態におかれたフロア・土地が多ければ多いほど、また、それによる地価上昇によって促進された、高層ビル地区の開発、高層化等フロア供給量の増大が多ければ多いほど、絶対地代低下圧力は強く作動し、それだけ絶対地代は減少し、地価も下落することになる。そして、多くの地域において、地価は、地価バブルの開始（それを83年と考えたにせよ、85年と考えたにせよ）以前の水準にまで下落することになったのであった。名目地価においてすでにそうであり、実質地価においてはそれ以上の下落を呈したのである。もちろん、80年代半ばと

00年代半ばとを比べ、経済の活況度の低下、人口の減少傾向、農地需要の減少等々があると、その地価低下の原因の一つをフロア・土地に対する需要の減少の側に求めることもできる。だが、絶対地代増大メカニズムが作動しなくなった90年代には、80年代を通じての建物高層化によるフロア供給量の増大²⁶⁾が、そして、それによる最劣等条件の「格上げ」が、地代・地価の低下の一要因をなしたのである。

本稿を終えるに際し、「1980年代以降の地価変動と地代理論」に関し、強調点を再述しておこう。1)80年代前半には、地価の下落はないという「観念」の支配の下、従来の地代額等提示故の絶対地代の成立(増大)を一要因として建物が高層化した東京都心三区商業地では地価上昇が生じた、2)80年代後半には、地価上昇予想の支配の下、絶対地代増大メカニズムが作動し地価のバブル的上昇が生じた、3)90年代以降、地価上昇を原因・結果とする建物の高層化等フロア供給面積の過剰在庫の下、絶対地代低下圧

力を一要因として地価下落が続くことになった。²⁷⁾

文献リスト

1. 本稿で引用・参照した文献のみを示す(ただし、マルクスは除く)。
2. 本稿での論文名の略記等を[……]内に付記する。
3. 配列は、著者の50音順とする。

青才高志 [1984]「独占地代について——絶対地代をにらみつつ——」, 山口・平林編『マルクス経済学・方法と理論』(日高選暦論文集), 時潮社。

青才高志 [1990]『利潤論の展開——概念と機構——』, 時潮社。

青才高志 [1992]「株式資本論について」, 山口重克編『市場システムの理論』, 御茶の水書房。

青才高志 [1993]「地代論の再構成(上)——絶対地代論を中心として——」, 『信州大学経済学論集』, 第31号, 1993年7月。[前稿上]

26) 「建物高層化によるフロア供給量の増大」は可能だが、「建物低層化によるフロア供給量の縮小」は極めて困難であるという点に関連し、再生産商品ではない土地等の商品の特殊性をもう一つ確認しておこう。

土地等に関しては、その過剰在庫の調整が極めて困難であるという問題がある。一般商品、例えば、綿糸の場合には、供給が需要を上回り過剰在庫が生じた時には、価格を下げて需要量の増大を図り、さらには、生産を縮小して供給量の削減を行う、ということになる^{a)}。綿糸等の場合、過剰在庫の調整は、根本的には、供給量の縮小——絶対的なそれだけでなく相対的な(社会全体のなかで当該商品生産部門が占める比重の相対的な)縮小でもよいのだが、その縮小——によってなされると言ってもよいであろう。だが、(A)土地という商品、(B)土地の賃貸=土地の一定期間の使用価値という商品、(C)マンションルーム等フロアという商品、(D)フロアの賃貸=フロアの一定期間の使用価値という商品、の場合には、その過剰在庫の縮小は極めて困難である。A・Bに関しては、そもそも土地面積の削減ということ自体が不可能である。ただ雑草が生えた状態のまま放置・放棄されるという状態になるだけである。C・Dに関して、そのフロア面積の削減ということは以下述べるよう

に極めて困難なことである。同じ土地面積の下でのフロア面積供給の増大は高層化によってなされる。長い「懐妊期間」がかかる等その供給増大にも困難があるが、結局は可能である。だが、「増築」という言葉はよく聞かすが「減築」という言葉は聞くことが少ないことからわかるように、「低層化」によるフロア面積の削減がなされることは少ない。建物には長い耐用期間がある。そしてまた、長い耐用年数が終わった後、東京の高層ビル等を建て替えるとしても、現実問題としては、低層化する場合は殆どないであろう。

建物の敷地以外の場所も「零階のフロア」として捉えると、全てフロアの過剰在庫として捉えられるが、結局のところ、フロアの過剰在庫の調整は極めて困難であり、その過剰在庫は、地代・地価の低下要因であり続けるということになるのである。

a) 特定価格の下での商品在庫の増減、それを踏まえての「価格調整」・「数量調整」の問題に関しては、青才 [1990] 第3章を参照。

27) 査読者から丁寧・詳細なコメントを頂いた。本稿の改善に資すること大であったので、記して感謝申し上げる。

- 青才高志 [1998] 「地代論の再構成(下) —— 独占地代と絶対地代 ——」, 『信州大学経済学論集』, 第40号, 1998年12月。[前稿下]
- 青才高志 [2003] 「株式資本論の再構築」, SGCIME 編『資本主義原理像の再構築』, 御茶の水書房。
- 青才高志 [2007] 「好況末期の特殊な資本過剰と金兌換増大」, 小幡・青才・清水編『マルクス理論研究』, 御茶の水書房。
- 宇野弘蔵 [1964] 『経済原論』, 岩波全書。引用は、『宇野弘蔵著作集』第二巻, 岩波書店, より行う。
- 小幡道昭 [1990] 「労働市場の編成と労働力の価値」, 東大『経済学論集』, 1990年10月。
- 河村哲二 [1996] 「日本型生産システムとME 情報革命」, 伊藤・岡本編『情報革命と市場経済システム』, 富士通経営研修所。
- 橘川武郎 [2005] 「序章「失われた10年」の意味」等, 東京大学社会科学研究所編『「失われた10年」を超えて [I]』, 東京大学出版会。
- 栗田康之 [2008] 「日本の「長期不況」と構造変化 —— 生産システムおよび蓄積構造の変容 ——」, SGCIME 編『グローバル資本主義と景気循環』, 御茶の水書房。
- 国土庁編『国土利用白書』各年版。
- 国土交通省編『土地白書』各年版。
- 柴垣和夫 [2007] 「書評 SGCIME 編『グローバル資本主義と企業システムの変容』」, 『季刊経済理論』, 2007年1月。
- 清水達雄 [1994] 『バブル現象と土地・住宅政策』, 住宅新報社。
- 館山豊 [1999] 「石油危機と地代論」, 『茨城大学人文学部紀要(社会科学科)』第32号, 1999年3月
- 田中央郎 [2008] 「日本における90年代の景気循環 —— デフレーションと短期循環」, SGCIME 編『グローバル資本主義と景気循環』, 御茶の水書房。
- 田原総一郎 [1993] 『平成・日本の官僚』, 文春文庫。初出1989年。
- 東京都庁 HP, 「東京の土地」各年(土地関係資料集) <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA>
- 日本経済新聞社編 [2000] 『検証バブル犯意なき過ち』, 日本経済新聞社。
- 日本不動産研究所 HP <http://www.reinet.or.jp/documentation>
- 芳賀健一 [1993] 「バブル・エコノミーの政治経済学」『季刊・窓』, 第16号。
- 日高普 [1974] 『地代論研究』, 時潮社。初出1962年。
- 日高普 [1983] 『経済原論』。
- 藤本隆宏 [2003] 『能力構築競争: 日本の自動車産業はなぜ強いのか』, 中央公論新社。
- 藤本隆宏 [2004] 『日本のもの造り哲学』, 日本経済新聞社。
- 星野富一 [2008] 「日本のバブル経済期における大型好況とその終焉」, SGCIME 編『グローバル資本主義と景気循環』, 御茶の水書房。
- 宮崎晃臣 [2006] 「ME・ITの位相差と企業システムの変容 —— 日本型経営の毀誉褒貶を念頭に ——」, SGCIME 編『グローバル資本主義と企業システムの変容』, 御茶の水書房。
- 山口重克 [1976] 「商業資本と競争論(2)」, 東大『経済学論集』, 1976年10月。(後に, 山口重克『競争と商業資本』, 岩波書店, 1983年, に所収)
- Hilferding, Rudolf [1910] *Das Finanzkapital* (岡崎次郎訳, 『金融資本論(中)』, 岩波文庫, 1955年)
- Vogel, Ezra F. [1979] *Japan as No.1* (広中和歌子・木本彰子訳『ジャパニアズナンバーワン』, TBS フリタニカ, 1979年)

(受付日 2008年10月16日)

(受理日 2009年1月27日)