

都市縮小化時代における不動産資本

岩見良太郎「歯止めなき東京乱開発と2020年問題」(『経済』2018年4月号)に注目した。不動産・開発業界でささやかれている「2020年問題」とは、東京オリンピック前後の不動産価格の暴落だ。

図1は東京駅周辺で、2016年以後、立ち上がる大規模開発を描いたものである。①は三菱地所による、容積率2200%、高さ390mの日本一高い常盤橋再開発ビル。②は三井不動産による八重洲二丁目北地区再開発。③は八重洲二丁目中地区再開発。



岩見論文の目次は—1「2020年問題」

前夜としての東京都市再生のいま (1)ポスト五輪睨み、開発へ猛進 (2)東京再開発を仕切る巨大開発企業 (3)国家戦略特区・都市再生緊急整備地域—巨大企業による開発独占のしくみ 2 局地的ミニバブルと「2020年問題」 (1)低迷する不動産価格と局地的ミニバブル (2)人口減・低経済成長と不動産需要の縮小 3 都市縮小化時代における不動産価格形成メカニズムの変容と2020年問題 (1)キャピタルゲインからインカムゲインへ (2)金融緩和と不動産証券化で加速される不動産市場の崩壊危機 むすび—官製バブルの崩壊

ここでは、3(1)の標題について紹介しておきたい。

不動産資本の運動に変容をもたらしているのは、都市の縮小化(都市膨張のストップと都市内部のスポンジ的空洞化の進展)という都市空間形成の様相の変化だ。およそ90年代を境に、日本は都市縮小化時代に入ったが、それとともに、都市開発も都市膨張を背景とした郊外宅地開発から、既成市街地の再開発へと大きくシフトしていく。

こうした外面的な変化の内側で、不動産資本の運動に質的变化が生じているのである。不動産利潤の主要な源泉が、これまでの不動産の売買によるキャピタルゲインから、その運用によるインカムゲインへとシフトした。これは、かつてのような土地の値上がり期待にもとづく土地売買、土地ころがしというかたちをとった不動産投機の余地を縮小させるのである。

インカムゲインは、不動産の賃貸収入にほかならないから、それを劇的にひきあげることは、きわめてむずかしい。しかし、一つだけ、そうした可能性を秘めているのが、

容積率の引き上げだ。たとえば、容積率を2倍に緩和すると、緩和部分のビルは、土地代がゼロになり、ちょうど敷地価額分だけ利潤をかせげる計算になる。地価の高い地域では、莫大な追加利潤を得ることができるのだ。先に紹介した八重洲二丁目中地区再開発の例でいうと、地価相場は、 m^2 あたり、およそ1200万円、敷地面積は2万2000 m^2 、容積率はほぼ2.1倍に緩和されているので、三井不動産には2900億円の特別利潤が転がり込んでくる。

こうした高容積率化は、都市計画の規制緩和によって可能になる。しかも、それが特定地域あるいは特定開発事業に限定されてはじめて、より大きな効果をあげることができるのだ。都市再生特区をはじめとするさまざまな特区的規制緩和である。不動産需要が乏しい状況の下では、従来のような全般的な規制緩和をしては、不動産価格の全般的な低落を引き起こしかねない。需要を特定地域に集めて、需要圧を高め不動産価格を維持したうえで、規制緩和をおこなう。こうすることによってはじめて、容積率に比例して利潤の増大をはかることができるのである。

容積率の規制緩和は、かつての不動産価格が右肩上がりでも上昇する都市膨張時代では、最終的には、超過利潤の地価化として、地価の上昇に帰結した。しかし、再開発が主流になった現在においては、土地取引が減少するため、地価には反映されにくくなった。また、規制緩和が、特別なエリア、特定の大規模開発プロジェクトのみに認められるため、規制緩和で地価が上昇しても、広く波及することはなくなった。むしろ、特別地域に需要を奪われ、地価は押し下げられてしまう。インカムゲインの著しい増大をもたらす容積率規制緩和も、それがなされる一部エリア地域に限って、地価の上昇をもたらすにすぎないのである。

(2018年4月20日)