

## 比較住宅政策研究会 議事録

日時：2001年 7月27日(金) 午後6時30分～8時30分

テーマ：フランスにおける地価バブル

報告者：ナターシャ・アヴリーヌ(日仏会館研究員)

会場：国際建設技術協会 6階会議室

出席者：海老塚、大熊、梶野、中山、横尾、広瀬、佐々木、北口(計8名)

### (報告)

- ◆ 報告者のナターシャ・アヴリーヌさんは、過去に東京都立大学に留学し、日本の土地バブルについて研究した経験を持つ。トゥールーズ大学の助教授で、現在日仏会館で、日本の地価バブルとフランスの土地バブルの比較研究をしている。また、京都大学の地理学部で都市経済学を教えている。
- ◆ 今回の研究会には、都市公団から2名、その他の研究所やコンサルタント会社から6名を含む8人が参加した。
- ◆ 1990年代初頭の日本の土地バブル崩壊は世界でも有名であったが、フランスでもほぼ同時期に地価バブルが起こっており、その事実はまだ、日本ではあまり知られていない。
- ◆ アメリカ、ヨーロッパ、アジアのオフィス地価の比較してみると、アメリカはそれほど激しくはないが、'80年から上昇して'89年をピークにバブルが起こっており、ヨーロッパでも'80年代から90年をピークに急激に起こり、アジアでは80年代後半から90年代半ばまで激しく起こった。特にヨーロッパでは、フランスやスペインなどの南ヨーロッパで激しく起こり、北欧、ドイツ、オランダなどの北部では、それほどではなかった。
- ◆ 1988年のプラザ合意で金融の緩和が進み、銀行間の競争は激化し、一方第2次オイルショックにより、物価が世界的に上昇した。
- ◆ 東京の最も高い時の1㎡あたりのオフィス地価の名目価格(鑑定価格)は、パリの14倍にもなっていた。(パリでは60,000フラン/1㎡で、東京では10,000,000円/1㎡であった。)
- ◆ 1990年代のパリでは、サービスが増加しはじめ、オフィスの需要が拡大しはじめていた。また、旧市街地の外側のラ・デファンス地区で都市の近代開発、オフィス建設が始まっていたが、建設途中で未完成だったため、供給不足と過度な需要、マーケットの期待感から、投機的な土地投資が国内外から起きた。海外からは、主に日本やスウェーデンからの投資がおこなわれた。
- ◆ 東京でも、オフィス・住宅地の需要の拡大と建築の容積緩和により、土地転がしなどの投機的な行動により、地価高騰を引き起こした。特に日本では、土地を担保に投資

が行われたため、現在においても不良債権の処理に金融業界は追われている。それに比べフランスでは、土地を担保にするよりもプロジェクト重視のファイナンスだったため、日本の不良債権のように大きな問題にはなっていない。

- ◆ 日本は金融引締め政策により、フランスは需給のバランスが崩れたために、土地バブルは崩壊した。フランスではバブル崩壊後、旧城跡地や緑のあるパリ西部が高価格で、東部はそれに比べ比較的安い。東京は、鉄道沿線上の地域の地価が高く、それは放射状に伸びている。
- ◆ 土地の容積緩和の政策は、結果的には、土地の価値を急激に上昇させ、期待感から投資家の投機行動を引き起こし、土地の高騰を招いたと思われる。また、金融投資家に対しても、十分なプロフェッショナルの知識と需給バランスの正確な判断が求められるべきであった。
- ◆ パリのほかに、大学の町トゥールーズでも、学生の為の住宅不足による需要の拡大で地価の上昇が起こり、後に供給過剰となり地価が下落したことや、ドイツ国境近くのストラスブールでも地価の上昇がみられた。また、コート・ダ・ジュールのようなリゾート地においても地価の上昇があり、日本でも、同様にリゾート地の地価上昇は見られた。

#### 質疑応答

- アメリカのカリフォルニア州やハワイなどで、日本人が投資していたことやフランスでも日本からの投資が行われていた事実から、日本の投資家が関わった地域で、バブルを引き起こしたのでは？という意見もあったが、アヴリーヌさんからは、フランスにおいてはフランスの投資家の行動に問題があったと否定された。
- 日本にみられるような虫食いの都市圏の遊放地の問題があるのかとの質問に関しては、フランスでは土地所有が細分化されていないために虫食い状況は少ないこと、都心部の開発はZACという制度を用いて第3セクターの公社が開発を行い、HLMが社会住宅の建設を行い、民間デベロッパーがオフィスの開発をしているとのことであった。

(文責：北口美穂)