第17回学術講演会 ワークショップ

経済政策劣等生からの脱出の道づくり
に対する不動産学会の貢献

WORK-SHOP

JARES Contributes to Form a Better Economic Policy Mix

大野 喜久之輔氏

熊田 禎 宣氏

福井 秀 夫氏

広島市立大学教授
大野 喜久之輔千葉商科大学教授
熊田 禎 宣政策研究大学院大学教授
福井 秀 夫

Kikunosuke OHNO

Yoshinobu KUMATA

Hideo FUKUI

明海大学教授
馬 場 孝 一日本大学教授
田 中 啓 一

Kouichi BABA

Keiichi TANAKA

馬 場 孝 一氏

田 中 啓 一氏

大 野 ただいまから題しまして「経済政策の劣等生からの脱出の道づくりに対する不動産学会の貢献」,このワークショップを始めさせていただきたいと思います。

はじめに,お断りさせていただきたいわけですが,本日のワークショップのパネリストとして予定しておりましたお二人の先生がご都合のために参加できないということで,若干パネリストの変更をご了解頂きたいと思います。

パネリストの紹介,お名前を申し上げるという程度での紹介をさせていただきまして,それに続きましてこのワークショップの趣旨についての説明がございいます。最初にこの座長役をさせていただきますわたくしが広島市立大学の太野でございいます。よろしくお願ひします。わたくしのすぐ隣におら

れますのが,千葉商科大学の熊田先生でございいます。そのお隣におられますのがつい最近大学を変わったそうですけれどもまさに今日のテーマのきっかけになります大学の方に変わられたわけですが,政策研究大学院大学の福井秀夫先生でございいます。そのお隣におられますのが先ほど申し上げましたように急遽パネリストに参加していただくことになりました馬場孝一先生でございいます。馬 場 3月まで明海大学の不動産学部におりました。本日はよろしくお願ひいたします。

大 野 最後になりましたが,日本不動産学会の会長であります田中啓一先生でございいます。それでは最初にこのワークショップの趣旨あるいは企画をまず熊田先生のほうからご説明をお願いしたいと思ひいます。

経済政策に関する研究能力の強化と学会活動

熊田 まずその話をさせていただきますが、趣旨は141頁から143頁にかけて書いてございますのでご覧頂きたい。経済政策研究連絡委員会にこの学会は所属しております。要するに経済政策というのは経済学の研究分野において一言で言えば科研費の半分近くを使っている。理論は残りの半分を使い、他の分野で残りを使っているという構図になるんです。他の経済畑の先生方はある種の被害者意識を持っておりまして、不動産市場からバブルが始まって日本経済が変になったと、それ以来、泥の中を歩くような政策状況が出現してしまっていて、一向に政策形成の手直しが進んでいないのではないかと、意識を共有している。経済政策の劣等生から、脱却が難しいと思いますのは今、日本は大学の教育を含めて、教育全般において世界中の順位で25番目です。

本来なら25番の国が一番目の国に追いつくのはなかなか至難の技であります。経済政策の分野でも何とかしようではないかという議論をやろうとしております。経済政策研連の企画委員会の意見として不動産学会長から、不動産学の見地から見て経済政策の基本問題とは一体何なのか、そういう提案を12月14日、来週の金曜日のシンポジウムでして欲しいという要請が出ております。田中啓一先生が研連シンポジウムパネリストとして参加されることになっております。皆さんの腹藏なきお知恵を今日この場で頂いたものを田中先生が会長としての独断と偏見で12月14日の学術会議のシンポジウムでぶつけていただくことになります。それほど責めを負うほど出来の悪い学問じゃないぞ、ということを書いてもらいたいわけですけども、そういう場が想定されているということなので、今日皆さんにいろいろ思うことを言っただきたい。

今日、参加を予定された先生で、急にお見えいただけない方がありました。日程の都合について、何度も何度も十分な念を押さなかった私のミスでございまして皆さんにお詫びを申し上げます。急きょピンチヒッターをお願いする羽目になって、馬場先生にも申し訳なくまずお詫びを申し上げます。

このパネル討論の趣旨をまず説明せよということですので、私が思っていることを大きく2つに分けて申し上げます。私たちは公平性のない税制を抱えている。第1点はそういう側面から2、3申し上げます。それから学問として規範性が認められているか、ということで2、3また申し上げてみたいと思います。趣旨説明の後には、大野先生に取りしきって頂くことになっております。速記を入れるほどのお金をご用意してございませんので、テープ起こしでやりますが、会場の後方の方は大声で言って頂かないとテープで音が拾えないのでご配慮いただきたい。

私の申し上げたいことはですね。バブル発生のメカニズムの状況分析が必ずしも十分にはできていないのではないかと心配しております。不動産の価格に関していえば、基準価格と呼ばれている普通の鑑定評価の値段のつけ方で、市場の趨勢から価格を求める方式ですが、これと収益還元から価格を持ち出してくるやり方とが今、混在している。収益還元の方を使えば、少し価格上昇にブレーキが作動しますが、基準価格はアクセル踏んでしまう。市場で土地の価格が上がり出した時にはまだそういうメカニズムを内包したままになっているのではないかと、というのが第1点です。

それから、都市形成、都市活動の効率性を改善する税制をつくってこそ不動産市場や都市経済において、市場メカニズムをうまく活かしたまちづくりが可能なんでありまして。良い都市形成ができる、都市活動に効率性をもたらす税制の仕組みを

持ってるかという、依然としてノーだと思えます。

例を一つだけ環境のことを取りあげます。固定資産税及び相続税は、これひどい仕組みでありまして、所有者が死ねば樹木を切り倒し、魚が住んでたそれを埋め戻して農地にする。そういうことをしないと宅地評価から求められる税からみて土地をまるごと取られてしまうような事態が発生する。頭の良い思慮深い高齢者は樹木伐採の許可をもらい、池を埋め戻す許可をもらってから死ぬわけです。それで環境破壊して息子や娘に土地を渡す、というようなことを行わざるを得ない。環境破壊が正当化されるような税制があり、(274)最も重要な意味で効率性は守られていない。それから、流通経路の不効率、不透明さは土地の問題に関して、今日の議論でも、昨日もずいぶん指摘されてる。流通経路が透明で、土地の価値に関して十分な価格形成が行われてこそ、市場が利用を最適化できるのですが、この部分を明瞭にして市場が形成されている。この部分をもっとちょっとなんとかしたい。

次に、学問としての規範性についてお話しします。ある委員会でもどんな結論が出ても、行政側にしろそこに参加してる市民側にしろ、セカンドオピニオンとして別の第三者の意見を別途求めるようなことを義務付けておくことが大切です。そういうのがまだ守られていない。一本釣りで学者を捕まえて専門家の意見を聞いたぞ、一本釣りでなんとか市民の意見を聞いたぞ、というのでは学問に規範性がない原因の一つとなっているのではないかと思います。

それから不動産学の学問が本籍地向きの学問になってしまう。どうしても。先ほど、三位一体論を唱えられた。だから本籍地向きに学問をやっていいと馬場先生はおっしゃったのか、本籍地へ向くなどおっしゃったのかは後で意見をお伺いした

いのですが、新しい学問をつくるぞといって嫁入りしておいて、実家に向けた学問しか考えない、審査しか考えないというふうなことではダメなのです。本籍地の学問もチラチラ持ち出して頂いて結構ですが、学問を創造する活動としては現住所でやるというスタイルを我々はとるべきではないか。

それから業績賞のことに言及いたします。業績賞をもらった方はあまりこの会場に見えられていないのですが、業績賞を貰った事業用地ぐらいい税金をまけさせることができるぐらいい規範性が不動産学に欲しい、そうしたらみんな応募してきますよ。不動産学会で業績賞をもらおうと1年間固定資産税を払わないで済むとなったらそりゃ応募しなきゃ損だねと、というぐらいい社会的規範性を持てる力を持ちたいもんだなあ、という一種の願望をもっています。規範性のある学問づくりにやってみたいなあ、というのは皆さんも気持ちと同じくしてくださるんじゃないか。

大 野 どうもありがとうございます。ただいまは、熊田先生からこのワークショップの趣旨についてまずお話を頂きました。それから、今度は進行役でもあるわけですが、このワークショップの趣旨に関連して熊田先生個人の思いを忌憚なくお話頂いたということで、もうすでに話の中身にまで入っておるわけですから、とりあえず、一通りパネリストに順番に一人10分ぐらいずつでもお話をさせて頂ければと思います。

今の熊田先生のご意見に係ることであってもよろしいですし、別にそれに係らなくても初めの趣旨説明で、いわゆる経済政策劣等生としての現在の状況をどう思うかというふうなことでも結構です。とりあえず、一通りご発言をお願いしたいと思います。それではまず福井先生の方からよろしくお願いします。

バブルの発生・崩壊の根源的要因

福井 まず、投機、あるいは土地投機がなぜ発生したのかということについてお話しをします。本来、投機は良いことだと言われています。大豆でも小豆でも投機が資源配分を改善するんだというのが経済学的な定説であって、需要が逼迫した時にはそれを冷やす効果がある、ゆるんだ時には底支えする効果がある。平準化させる意味があるんだと言われてきたわけです。

しかし、土地についてそれが当てはまるのか、という観点で見ると他の財とはどうも違っていたようです。資源配分を改善するうえで土地投機は失敗してきたということが、バブルに関しての重要な教訓だと思います。土地投機については、他の財・サービスの投機と比べると特殊な特質があると考えております。

なぜ、土地投機は失敗するのか。セオリー通りだと、土地が少ない時にはストックが放出されて、だぶついた時には買いに入るということで価格の乱高下が調節されるはずですが、土地に関してはそういうことが、起こらなかった。

この原因の最大の一つは戦後の日本の歴史では土地価格がずっと上がり続けてきた、だから価格の下方硬直性をみんなが与件にしまったということです。この意識が十分でなかったから土地政策は、戦後失敗した。土地価格の下がる経験が数10年にわたって日本ではほとんどなかった。上がり続けるものだと思われてきた。また、上がり続けるにしてもその程度が正確に予測できるなら、土地利用を改善する余地もありますが、これも外れた。予測を超えて上昇するという、制度的なバイアスもあって、事実が何十年にもわたって積み重ねられてきた。

したがって、土地に関してはファンダメンタルズを超えて投機が過熱してきた。この辺りまでは

今の目で後付けすれば分析することができる。供給が過少で需要が極端に増え、これをまた様々な土地政策の無策が助長した。こういう構造が土地バブルの大きな原因になっていたのだと思います。

制度の介在については、大きく三つあると思います。第一に最大が借家法でした。

1941年以来正当事由制度という借家法の制約のために一旦貸したら借家は返ってこないというに等しくなりました。昨年から定期借家法の施行によって新規物件に関する限りは、正当事由の隘路がなくなっていますが、既存物件については依然として現在もまったく状況が変わっていない。定期借家のできる前は、およそ新規についても既存のものについても、土地を貸出すという形で有効利用することには制約がありました。返ってこないかもしれないということになると、その分、賃貸の形での土地利用は縮小して、結局土地を使うのは売買の市場を通じてのみということになる。これが何十年にもわたって日本の土地市場の歪みの原因になってきたのです。

諸外国では当然の賃貸、すなわち利用市場と売買市場との併存が日本では起こらず、結果的に賃貸市場が縮小して売買市場が肥大化するという弊害が生れたのです。これに伴ってバブルは一層増幅しました。すなわち売り買いをしなければ土地利用が実質的に自由にできないわけですから、売り買いに熱が入りすぎたのも理の当然だったわけです。第二の大きな失敗は、土地税制だったと思います。日本の土地税制は猫の目税制とも言われており、ころころ変わる。しかも原理原則がない。土地投機に関する限り、地価が上がりだすとあわてて引き締めにかかる、下がりだすと一生懸命ただ緩和するという、後追的、場当りの対策が中心になっていたために政策の効果を十分に発揮することができなかったのです。何よりも欠点は土地につける付加価値を一切考慮しない税制体

系であったことです。

例えば、土地についても、民間デベロッパーが付加価値をつけることでその分地価上昇がもたらされる。ところが、今の譲渡課税は付加価値もいっしょくたに一定の税率で取ってしまう、付加価値をつける優良な開発を助長する制度になっていない。要するに、いわば不労所得で転売することだけを考える方が利口な取引行為だということになりかねない。これも過剰な土地投機を招いた重大な要因だったと思います。

また、土地の固定資産税が日本の場合には建物と比較してそれほど高くない。建物に厚くて土地に薄い固定資産税、これは結果的に土地を有効利用する動機付けを非常に小さくした。アメリカなどではむしろ建物は薄く土地には厚い。従って土地の有効利用に向かいやすいという構造があります。建物に税をかけるということは土地を使うなというメッセージですので、およそ建物が税がかけられれば、土地の有効利用度合はその分だけ確実に小さくなります。

有効利用の掛け声があるにも拘わらず、まったく逆のことをやっている。マッチポンプです。建物の固定資産税は無益有害であると言えます。有害な税制としては、登録免許税、不動産取得税、印紙税といった、土地がより有効利用できる人の手に渡ることをただ妨げるだけのために存在しているという流通阻害税制がいくつもあり、結果的に投機を奨励する役割を担っています。供給不足をもたらしているのです。第三の欠点は、都市計画・建築規制の硬直性だったと思います。日本の都市計画や建築規制の根拠を国にせよ自治体にせよきちんと説明できるものは少ない。限定的な集団規定や単体規定を除いて、大きな枠組についてはほとんど説明責任が果たせないものになっている。既存の土地利用を追随しただけの土地利用規制も多くこれらが供給の過少と需要の過剰を招

いてきた。

これらの理由から土地投機については、スパイラル的にファンダメンタルズを超えてバブルが膨張してきたと考えます。破裂する運命にあったのは当然です。

現在はバブルは跡形もなく碎けているわけですが、今の政策は今度は緊縮財政に加えて土地の流動化阻害制度をそのまま残に加えてファンダメンタルズの発揮まで抑圧している。およそ土地・不動産に関しては政策が不在であった。その構造を分かっていた行政官僚はほとんどいなかったと考えます。

私はこの夏まで1年ちょっとアメリカのミネソタ州に滞在していましたが、この経験が、街並みを考えるうえでも制度を考えるうえでも参考になりました。米国では、都心部は高度利用する反面、郊外は畑の中に小さな町が点在し、低密度で豊かな居住が広がっている。このコントラストが著しい。しかし利便性は日本などよりもかえって高い。

車社会ということで、通勤鉄道が未整備という点ではアメリカの都市にも難点がありますが、その点を除けばいわば都市の豊かさの一つの究極型ではないかと思いました。人口一万五千人ほどの町で敷地面積2,000㎡ぐらい、延べ床面積300㎡ぐらいの家に、月1,100ドルの家賃で住んでいました。これを買うと、15万ドルから20万ドルぐらいだったようです。豊かな住環境でした。規制でやっているかという点決してそうではない。私の居住地もそうでしたが、デベロッパーの建築協定の名残りで整然とした街並みでした。セットバックを揃える。芝刈り・雪かきは歩道を含めて個人の責任でした。規制や都市計画があるから街並みや環境が守られているというのではなくて、デベロッパーは高く売のためによい街をつくる。市民はその価値を保全して転売や相続の時に、高く売れるように一生懸命、手入れにお金と手間をかける。

過剰な規制がないことがかえて美しい街を生んでいたように思います。

アメリカの場合、連邦政府の出番は街づくりに関してはほとんどありません。ほとんどが市役所、少しだけ州政府という分担です。住民税よりも固定資産税の方が高い、固定資産税の中でも建物よりも土地の方が重い。この税構造も都市基盤施設の豊かさにつながっています。さらに市民参加の都市計画も行き届いていました。日本に帰ってきて、物理的形態のみならず、制度に関する落差にも驚かされた次第です。

大 野 どうもありがとうございます。どうしてわが国においては土地に関する市場メカニズムがうまく機能しなかったのか。スペキュレーションが、良い意味でのスペキュレーションが行われずに、それがバブルを引き起こすような形の悪い投機が進行したのではないか。その悪い投機に走らざるを得ない、そういう方向に向いている背景としての制度的な土地税制でありますとか土地の利用に関する諸々の規制が誤った方向にあったのではないかということを非常に具体的な例をあげて話して頂きましたし、またそういう思いを持たれるに至った日米の土地を巡る制度の違いに基づいてそういう話を頂いたと思います。

それでは続きまして、馬場先生の方からよろしくお願いします。

日米におけるコミュニティ意識の相違

馬 場 たまたま、今、福井先生が経験を語られましたが、私は42年前に国連の留学生でニューヨーク、テネシーのナッシュビル、ノックスビル、ハワイ、プエルトリコというところを実地に研修に行きました。国連本部でも世界中の土地制度がその図書館に行けば分かりました。ちょっと面白いのは、ある社会学者が、スコットランドやアイルランドから来た人々とアジアから来た人

たちを典型調査をやるために、所得水準がほぼ同じ人を選びました。所得水準の同じ人を選んで生活ぶりを見たところ、アジアから来た人は置時計だとか、熊の皮の敷物だとかそういうのがやたらと多いんですが、床面積というか居住面積がやたらと小さい。ヨーロッパから来た人はガランとしているんだけども一人当たりの床面積は広かったという、調査結果が出ました。なかなか印象深かったわけですね。

それから、最後にコミュニティをちゃんと形成しないといけない。美濃部さんが都知事だった時に、慶應大学の文学者で国文学の権威だった池田彌三郎氏が委員長になって“まちづくり”という勧告を出しました。そのなかでもやはりコミュニティが出てくるんです。みんなが国文学の専門家の先生がカタカナ入れなきゃ説明できないのか、という批判が出ました。けれども、それぐらいコンセプトとしてはコミュニティ意識がない。渡辺先生はそこでコミュニティにいる人がコミュニティと思っている範囲がコミュニティだと言っているんです。これはですね、普通だったらトートロジーですが、僕は印象深かったんです。

つまり、帰属意識を持っているかどうかでコミュニティが決まってくるんです。日本の場合には我々は、何某委員会、何某銀行だとか、何某会社の社員であるという帰属意識はあるけれども、そのコミュニティとしては近所付き合いは奥さんにまかせっきりで、外に出ないでやってるのが従来の日本ですから。それから、先ほど福井先生がおっしゃったように、やたらとアメリカ人はペンキを塗ったり屋根を直したりするのが好きで、これは次に売るときに高く売りたいと思っているらしいんですが、アメリカの移動率はだいたい8%なんですね。人口が約二億五千万人ですからざっと1年間に二千万人は引っ越すんじゃないんですか。こういう高い移動率の国はですね、借

りるか買うかは別としてですね、常にメンテナンスを心掛けないといい値段で譲れないんじゃないかと思いました。

それからもう一つ私がアメリカ政府、で研修を受けたとき、Housing and Home Finance Agencyという独立官庁があったんです。ここでいろいろ勉強していました。家の修繕等は、ペンキの塗り替えは別にして、ブロック(block)毎に一緒にやらなければいけないと聞きました。だから、ある家が直したと、ボーナスが出たからと。それでまた隣の家が直し始めたということはできない。ブロックといってもblocではなくて、blockです。公道に囲まれた最小単位をブロックと言います。こ

のブロックの中で一斉に行動を起こさなければいけない。ブロック毎に家の修理を話し合った上でしなきゃいけないというわけです。

日本の場合は、各自、勝手にしょう。

それから、私の友人で外交官がおりましたけれども、引っ越して1週間経ったら、隣の家から大きなカギ束を持った人が来て、これを預かってくれと。1週間ですよ、しかも外国人に対してです。その理由は、ほやが出たり、空き巣が入ったりした時に、カギがないと入れないから、ずっと責任を持って監視してくれとは言わないけれども、明らかにガスの匂いがしたとかそういう時には構わないから俺の家に入ってくれというんで、カギの

現代経済イデオロギの理論と政策の比較

馬場 孝一

イデオロギー (観念形態)	個人の自然的で譲渡不可能な権利の確認	国家・社会の存在意義	政策手段と方法	問題点・係争点	著名な主唱者
(1) 保守主義 conservatives	費用便益分析からみた自活能力の有無による	私有財産の擁護。国際化支持	市場原理の貫徹。新古典派計量分析への依拠	原初的分配の不均等、パレート最適等を暗黙に前提	リチャード・ボズナー
(2) 自由主義 liberals	生存保障は国家・社会の責任	社会保障推進のため「大きな政府」を容認	合理性・整合性・中立性を持った対話(ダイアログ)	政治対話というプロセスは経済原理の言い換えにすぎない	ジョン・ロールズ ロナルド・ドゥ ウォーキン ブルース・アッ カーマン
(3) 左翼共同社会主義とネオ・マルクス主義 left-communitarians, neo-marxists	階級間紛争と搾取の解消。(競争)ルールよりもスタンダード(生活ミニマム)を重視	搾取の排絶。再分配の促進	富と資源の原初的分配を見直す	すべての法と制度は成り行きの、偶発的にすぎないとすれば公正な分配機構とはどのようなものか	批判的方角研究派 ダンカン・ケネ ディ
(4) 自由至上主義 libertarians	個人の自然的、譲渡不可能な権利を重視	最小限国家。夜警国家を推奨	自由意思の尊重。財産権を拡張すれば希少資源浪費も防止できる	個人が先ず存在し、次に社会が作られるというのは、フィクションではないか	ロバート・ノジック リチャード・エプ スタイン
(5) 古典的自由主義 classical liberals	市場原理と人間尊重道義との適切な組み合わせ	自然的権利を認めつつ、私益と公益とのバランスを図る	市場原理と道徳的判断との二重概念	私益と公益のバランスを定量的にどう図るのか	フリードリッヒ・ハイエク ミルトン・フリー ドマン

束を預けたのです。その一家は旅行に出かけたんです。これこそがコミュニティなんです。大きなお世話はしないけれども、余計な被害が広がらないようにするのがコミュニティなのであって、それを法律で決めているということはないわけなんです。建築協定は素晴らしいですね。これは本当がっかり順守している。

また、概括的に自由主義といわれる思想・理念にも色々なものがあるということを付言しておきます。それを一覧表にしてみました（「現代イデオロギーの理論と政策の比較」）。もう一つ最後に、自由化か自由化じゃないかという問題なんですけれども、これはこういう表を作ってきたんですけれども。いろんな共産主義から純粹自由主義、純粹自由主義というのはリベラリズムとは言わずに、リバタリアンと言うんですけれども、そういうものの利害と特質を表にまとめてみました。ここでは社会通念や主義が政策にどう影響するか、一例を挙げましょう。

ベトナム外務大臣のゲン・コ・タクという人が社会主義というロマンチックな概念がベトナム戦後の同国経済を破壊したと言いました。「アメリカ人はハノイを破壊できなかったが、低家賃がこの街を破壊した。このような愚かな政策は変更されなければならない。我々はそのことをよく理解している。」と、統制経済の失敗の方が、アメリカの爆撃よりももっとひどいんだ、と言っております。

大野 コミュニティについての具体的なお話で、街の形成にコミュニティの果たしうる役割について、経験に基づいたお話を聞かせていただきました。また社会主義の崩壊ということに関してもサジェスティブなお話だったと思います。

ありがとうございました。それでは、次は田中先生お願いします。

政策運営の失敗

田中 先ほどは聞き役に徹し、14日に報告せよとのことで、責任は重大ですね。

市場経済である以上、バブルが起こったということは、ある意味ではしょうがないことかな、と思っています。バブル発生の原因、結果はわかりますけれども、このことはアダム・スミスがすでに言っておりますし、また的確に指摘したのがJ.S.ミルだと思います。発展する国家においては、土地は市場経済である私的財として認められている以上は騰貴することはある意味ではやむを得ない。その時のために、異常なバブルを回収する手段が必要だということも指摘していると思います。

市場経済になってきた中では、19世紀では2度のバブルをイギリスでは経験しています。アメリカは20世紀の最初に経験した。

そして、実は日本も大阪を中心として明治40年ごろから大正7～8年にかけて、かなり大きなバブルが起きました。イギリスとアメリカの間に起きたという現象があるわけですが、そして、今回、ある意味ではかなり大きな、というよりも経済史上に残るようなバブルが起き、そしてまたその間、高度成長期が、これをバブルと言ってよいかどうか分かりませんが、ある程度経済成長とトレンドな形で、高度成長期の地価の上昇があったかと思っています。バブルの崩壊は、政策で抑えようという政策でバブルが沈静化するというよりも、いろんなアクシデントがあって沈静化していくといったことのほうが多かったわけです。

日本はそういった点では、むしろ、バブルの発生期間よりもその後のデフレの期間が長いということは、政策の相つぐ失敗といわざるをえません。多くの国では、バブルとはほぼ同じ期間、あるいはもっと短い期間にデフレを回復している。これが今回の日本の場合、1985年前後から平成元年、2

年まで、国民総資産で計算しますと平成3年、1991年には完全に終わっている。そうしますと、バブル期はせいぜい6～7年、その後の、崩壊の後のデフレ期間が10年余を超えて2倍近くになってきている。なにぶんにもわが国のGNPは、バブル時には、世界のシェアの15～6%ぐらいいったわけでありまして、そしてまたストック経済というのがあの時には7,350兆円、GDP 480兆円に対してそれぐらいのところまでいったわけです。

市場経済ではどこ国でもフローとストックの乖離が当然のことながらあるわけですが、だいたい、EUあたりでは7～8倍、アメリカは今回の株バブルによって約10～11倍になったわけです。日本の場合は、これがずっと14～15倍ある。多い時には16倍近くもあったという。こんな国は先進国の中にないわけです。惨憺たる空白の10年余ですが、経済の劣等生ながらこの10数年間の間のフローはほとんど変わっていない。平成元年から2年にかけて、東京都民のGDPは、日本全体の1割ですが、これが約48兆円から50兆円。その当時、100倍以上の人口を抱えた中国経済のGDPとほぼ一緒であります。しかし、この10年間、東京はむしろ日本経済よりも成長率が低いわけです。これはまさに異常です。首都の経済力が一国の平均よりも低い。そこから、都市再生が必要になってくると感じはしているわけです。

この数年間の間、パリの不動産価格などはかなり上がってきておりますし、イギリスの経済政策、ブレア首相は意外にもサッチャー以上に現実的な市場経済の推進者です。私は、今年の1月と9月に行く機会がありまして、いろいろと調べたんですが、資産課税に対してもものすごい金持ち優遇措置をしています。どうして労働党政権から出たところがどう考えるのかなと思うほど、市場経済中の市場経済をやっているわけであります。地価が下がって、資産価格が下がって元気のある国はな

いわけです。その辺を私たちは地価はどうなのか、不動産価格の適正水準はどうなのか、私は7～8年前に出版した本に、書かしていただきましたけれども、適正な上昇率を早く地価水準と共に、合意的な形成をするホンネの議論が必要だということをも主張しました。今、このまま行きますと、アメリカは株がどうなるか分かりません。アフガンとの関係もあって、日本では同時多発テロといっておりますが、欧米ではテロアタック、分かりやすい論調でできております。

オイルクライシスの時でも、我々はオイルショックなどと言っておりましたが、向こうはオイルクライシスといっており受ける印象がかなりホンネの議論に至っていない。そのホンネにでないところで土地はどうするのか、市場経済の中で今言ったように、中国経済は120兆円になったのに、東京都の経済は50兆円を行ったり来たりしている状況です。その間に、十数年の間に数倍の経済格差が出てしまったわけであります。アメリカも中国も主義主張は基本的には違うと思いますけれども、ホンネでやっているというところでは一緒だと思いますし、ブレア首相のしている資産課税をはじめとする優遇措置はホンネでやっている。そのホンネが日本は建前といわゆる誤魔化しでやってきたところ、建前の正義という“軽薄の正義”でやってきたところに矛盾が出ています。国民の豊さ、資産が下がっていて健全なのかということをもう一回考え直していく必要があるような気がいたします。

不動産は加害者だという意識がありますが、わたくしは必ずしも加害者ではない、むしろ対象物として被害者的な側面もあって、その点をどうするのかというしっかりした考え方がないとダメだと思います。今、アメリカの話がいろいろと出ていますが、譲渡益課税にしても50万ドル、6000万円までは世帯で結婚していれば無税である。そ

うすれば一生懸命やります。単身者だったら25万ドル、3000万円まで無税だと、譲渡益がそれぐらいであれば、馬場先生からコミュニティの話が出ましたけれども、隣が汚かったら自分の不動産資産が下がってしまうわけですから、そういう点で一生懸命やる。今、ここでアメリカが持ち直すかどうか、日米が世界経済、200カ国のうち4割を占めているのが現実でありますから、日本がこのままずるずる行ってしまったとき、アメリカもこれで株も上がらない、しかし今のところは不動産価格がまだ上昇しておりますから、まだいいわけですが、そういう点大きな課題であろうと思います。

そして中国経済も7～8%やっておりますが、中国の要人の数人の方と十数年来お付き合いがありますが、かつて6～7年前北京でお会いしたときに、相続税を入れるんだといっておられびっくりしたことがあります。教え子の国税庁長官を連れてきたときに、10年前にお会いしたときに、ある国営企業では扇風機一台入れるのに48のハンコがいる、こうなったら世界からどんどん遅れてしまうということで、市場経済化が必要不可欠といわれました。それぐらいホンネの政策を実行している国が今、大きく成長しているわけです。

だから、日本も土地というストックをどうするのかという、買った途端に新中古で、車じゃありませんけども、不動産価格がどんどん下がっていく、ローンは同じ、保有税は実質的に上がる。このような状況でよいのかどうか。そしてリバース・モーゲージなどいろいろ話がありましたけれども、不動産価格が下がってしまうためにリバースが実現できない。公的年金に制約がある以上、私的社会保障を拡充するためにはリバースをやらざるを得ない状況になっていると思います。その辺のところをどうするのか。我々は考えていく必要があるのではないか。

この世界有数のストック経済の中で、中核は不動産になるわけですから、この不動産をどうするのかという議論が我々は今一番必要であると思いますし、都市再生のキーワードは、都市における地価であり、それが株に連動していくわけです。幸か不幸か、世界一の低金利の中で4000兆円以上の金融資産にシフトして、どうにか全体では8500兆円を維持しております。

その一方で、不動産価格がどんどん下がっているが、これが健全であるかどうか、その辺の議論を我々はホンネでやっていく必要があるんじゃないかと思います。都市再生の勉強会を開いてきまして、それが1月8日の日経に21回の勉強会の成果を報告する予定ですので、ご覧いただければ幸いです。

大野 ありがとうございます。特に田中先生の話の中で強調されている部分は、わが国のバブルの発生と崩壊を通じて、2度の重要な政策の失敗があったということ、そのため大変なバブルを招いてしまったということだったと思います。

このバブルの処理自体で未だにその方向性が出てこないということで、バブルの期間の倍以上になるような時間をかけても、まだバブル崩壊後の低迷から脱出できないでいるというご指摘でありますね。その辺りに関して、重要だと思いますので改めてパネリストの他の先生からバブル崩壊の脱出のためにどういうことをしなければいけないと考えるか、ということについて先ほどのお話に付け加えてご意見を頂きたいと思います。

都市再生の基本的な考え方と政策課題

熊田 わたしは都市づくりの領域にいますので、私から見れば、昨日学会賞を取られた晴海のプロジェクト、あれはなかなか素晴らしいんですが、あれやっぱ18年近くかけているんです。桃栗3年柿8年で全部あの程度のアーバンコンプレナク

スの開発事業くらいできる仕組みをなぜ導入できないのか。

欧米のことを皆さんいろいろおっしゃいますが、あれくらいのこと本気でやるんだったら、8年くらいで使用可能になるような意思決定が装備されているというのが現実であります。ボストンのプロジェクトの一例で昔よく報道されたんですが、都市計画法とか税法の一部とかで、これ州法でやりますが、どうしても引っ掛かるということがありました。最後に「神の声」として何をやるかといいますと、住民投票をやっちゃうわけです。住民投票でOKだということが答えとして出ちゃえば、その引っ掛っている法律自体を変えてしまう。そういうふうな形で住民の意見の活かし方をする。

日本は行政が、政府が怠けるのに住民の声を使っている。まだハンコがそろっていない。一例で言えば、これはあんまり頑張る必要はないかもしれないんですが、東京の例でいうと、ヘリポートつくるのに、半径十何キロだったかな、全住民の了解のハンコ貰って来いと、そうしたらつくっていいぞと。こんなの、実際問題としてはまじめな行政行為だとは思えない。なんかしないために住民の声を聞く。住民はそれほどバカじゃない。質の悪い住宅に悩んで、そしたら質の良い住宅が出てくることを喜んで歓迎する、そういう開発に賛成の投票してくれるように思うんですね。

しかもあまり時間をかけないでちゃんと判断してくれるやに思います。だから1点だけ主張しろと言われたら、もう少し速度が速くて住民の良い声が届くパブリックデシジョンのメカニズムを導入してくれと、そうしたらそれが経済行為として結びつく。都市再生は間違いだという昨日のシンポジウムに出ていて面白かったんですが、元通りになったら困るではないかと何人かが指摘されたと思いますけれども、私も同じように思いますので、普通にならなくて新しいまちづくりに結び

つくデシジョンメイキングシステムをつくるための都市計画法改正であってほしいと思います。

大野 どうもありがとうございます。住民参加の正しいあり方、とくにそのスピードアップとそれを実施できるスパンという点でまちづくりのシステムを変える必要があるというご指摘だったと思います。

福井 現在の政策現場の、特に行政と立法の姿勢に問題がある。都市計画・建築規制の説明責任がきちんと果たされていない。事前に処分や都市計画内容を予測することがほとんど不可能です。役所の不透明な裁量が混乱を生んでいます。

また、東京都下の都市計画事業などでは事業認可されてから数10年たっているのに、用地買収はおろか説明会すら行われていない用途の立たないものがたくさんあるのです。東京都の運用では都市計画事業で収入手続きに入るのは、任意買収の折衝を6年以上やって、かつ契約率が9割を超えたときだけです。こういう運用内規があるそうですが、結局11%の反対者が結集したらあらゆる事業に拒否権が発動できるということです。

また、全国で違法建築物は毎年1万5,6千件発生していますが、この中で是正されるのはせいぜい数千件です。残りの1万件近くは放置されたままです。行政代執行は毎年、0か1件ですから、違法建築はやりどくなんですね。日本三大ザル法の一つといわれていまして、結局、精緻につくられた建築規制も違法が蔓延して機能不全に陥っているのです。

再開発法の代執行ですが、最近、地方分権一括法で都知事から区に権限が委任された結果、その後1件も使われていないという実情があります。再開発区域にいる1人が絶対的拒否権を持てるということになりかねないわけで、都市の姿は自治体や一個人の利害だけに関わるわけではありません。

先住民が後から来る住民に対して過酷な仕打ちをしても良いというわけではない。都市が、その都市の行政区域にとどまらずに、圏域や日本全体の牽引者たりうることからすると、現状の都市再生を巡る政策の構図にはかなり問題があります。指導要綱は条例に書くと憲法違反になるので書けない、だから行政指導で、恫喝・脅迫を繰り返す。江戸の敵を長崎で討たれたくないから、しぶしぶ承諾する市民や企業が多いと思います。その負担は最終的に一般市民が負担する。

行政区域内の選挙権者しか見ない人に都市再生を委ねているのが問題だと考えます。都市再生の基本的な考え方は、他人に迷惑をかけない限りは自由な土地利用を民間センターに委ねよということです。そのための都市施設や制度を政府部門である国や自治体が責任持って整備する、権力行使や財政出動は市場の失敗があるときだけに限るということを徹底していくことです。

総合規制改革会議の都市再生部門の報告がまとまり、私も起草者1人ですが、かなり革新的な内容です。国土交通省や文部科学省の了解のもとで盛り込まれたという点で画期的でして、いくつかのポイントを紹介したいと思います。

第一は、都市計画や建築規制の基準をきちんと説明せよ、また判例頼みで不明確であった訴えの利益、処分性の原告不適格を明確化せよという内容が入っています。これは容積率規制を念頭におっていますが、容積率規制は、インフラ負荷を制御するんだと言われてきましたがまったく機能していない。実際に定められたときの現状の土地利用に追従して決められただけですし、季節や時間帯に応じて変動する混雑を画一的に床面積でコントロールするという荒唐無稽な想定になっているわけです。都市環境を確保するという副次的な目的もあるといわれますが、だったら、敷地いっばいに建てられた普通の戸建ての2階建て住宅は

200%ですね。9階建ての高さまで吹き抜けのある10階建て相当高さの2階建てのビルも200%ですが、どこが同じだけの都市環境への影響なのか、容積率規制自体がフィクションだということが明らかになってきている。これについても説明責任が果たされていないといえます。実証的根拠を求めることに大きな意義があると思います。

本来、容積率規制にとって代わるべきはインフラごとの料金政策、ドプライシングです。

第二に鉄道についてはイピークロドプライシングの検討が今度の報告に盛り込まれました。ピークの時の料金を上げて、空いている時の料金を下げることによって需要を平準化させる。道路でもすでに技術的環境は整っていますが、これが実施されれば容積率規制はまったく無益有害・無用の物になります。

第三に、代執行の機能不全を解消し、併せて建築規制などについては経済的インセンティブとして、課徴金をとればいいということも盛り込まれている。

第四に、要綱行政はすべて条例化せよ、さらに土地収用の機能不全を踏まえて、事業の説明責任を果たさせたうえで、事業主体を一定期間内に収用手続きに移行させることについても盛り込まれている。

第五に、競売ですが、不動産競売が現在、暴力団などの資金源になっていることは周知の事実です。最大の原因の一つが短期貸借保護、民法395条の問題です。これを撤廃する。今は不法占有者が転々と占有を移転することで占有排除処分が効かなくなっていますので、これもすべての占有者に対して効力を持たせることにする。

最低売却価格という入札不調の原因となっている制度を廃止することも盛り込まれている。

第六に、定期借家もまだ改善点がある。重複する書面の説明を止める、既存借家からの合意での

切り替えを認める、こういうことが盛り込まれています。さらに、既存借家にも踏み込んで、例えば家賃の一定倍率によって正当事由が当然に具備するようにする。

これらが土地利用市場の活性化に寄与すると期待しています。

ただ、やはり根っこは行政庁が本当に市民の利害で政策を考えられるか、という構造の問題だと思います。私も行政官でしたが、現在の行政庁や行政官は基本的に供給者の利害を反映するという宿命を負っています。しかも再就職や業界・政界との付き合いを考えると市民本位の利害で徹底的に突っ走ることはできない。

さらに言えば、自治体を含めて法の運用の効率化は、法律が不明確だから仕事や権力が自分たちに備わるという事実と矛盾し、法律家は、法律を明確化することに関して基本的に消極的です。

加えて、組織化しやすい供給者が政治力を発揮できるのも当たり前であり、市民や消費者の利害を誰も代弁していない。そこを過不足なく政治主導で反映させていく都市再生の構図が重要ですが、今の内閣は本質的改革には無策のまま一般受けする公団改革等だけをやって政策の構造にはまったく手をつけず、まだ予断を許さないと考えています。

大野 日本の行政及び自治体のあり方について非常に細部にわたってたくさん具体的にお話しいただきました。それを総括して最後に決定的と思えるようなわが国の行政が供給サイドにたった行政に明け暮れている、それを消費者に向けたものに切り替えることこそ求められている改革ではないか、という非常に重要なお話を頂いたと思います。

資産デフレの歯止め策が急務

馬場 バブルの件について一言申します。わた

くは昭和44年から46年までインドネシア国家開発企画庁顧問としてジャカルタにいました。当時日本は外貨準備がどんどん増えまして、流動性が高まってきてカネの遣いみちがないんです。

それで私は経済企画庁に手紙を出して、もっといろんなものの輸入を自由化すべしと主張しました。日本では必ず反対するのが農産物輸入自由化なんですけれども、それ以外にも外貨を遣う道はあるのです。金の輸入を贅沢品のために使ってはいけない、電気器具の接点みたいなものに使えることになっていて、全体として7,000万ドルくらいでした。ものすごく少ない。バナナの輸入よりも少ないですね。それで金^{キン}を買ったほうがいいんじゃないかといいました。土地を買ったり、将来性のない美術品を買い込んだ。金の輸入さえも、外貨がだぶついているのに抑えていたんです。だから、そういった過剰流動性を抑えつけ、行き先のカネがみな、ほとんど土地のほうに向かったわけです。

西暦で言えば1985年頃から、地価が上がるわけです。90年がピークで2200兆円です。その後、2200兆円が10年くらいの間に1300兆円に急落しました。そこで900兆円の差が出てるんですが、都道府県別に見ますと激しい上昇と激しい下落があるのはたった7つの都道府県なんです。

首都圏4つ、愛知、それから関西は大阪と神戸、これで7つです。だからその7つの都道府県の上昇と下落で、その上昇分の実額が出てるわけなんです。他の地域はほとんど横ばいなんです。そういうことで地域別に見ると日本の民有地の地価の急上昇と急落は7都道府県に限られている。ただし、金融というのは、横に流動化していることも留意する必要があります。日本不動産研究所の市街地地価の指数だけで議論されていますけれども、それはそれでいいんですが、一部分しか見てない、カバーしていない。もう少し地域的に見ると、7都

道府県だけがものすごく上がっている。1000兆円くらい上がってまた1000兆円くらい下がっている。そういうことが現実です。

大 野 どうもありがとうございます。要するに、地域的に関する目配りをしてないと、ただマクロ的な数値の動きを鵜呑みにしていたら大変なことになるというご指摘だったと思います。

田 中 独断と偏見を言わせてもらえば地価と株価があと2～3年、日本の場合下がり続けたら、これは恐慌に入ってくると思います。この点について論文を書きましたが、このことを非常に懸念しております。それをどう食い止めるかということであると思います。そのためのいろんな方策であろうと思います。わたくしは思い出しますと、平成2年に、ある審議会で、ここまで上がってしまった地価を下げることは必要不可欠であるが、そのときに3分の1に下げたときはどうなるのか、半分のときはどうなるのかというモデルがあるのかといろいろ聞いたんですが、委員の日銀の局長さんも含めて地価が半分になっても日本経済はびくともしませんと、おっしゃいました。

しかし、地価がズルズル下がってきたときに、住宅を買った途端に下がってしまうのはどうなるのか、そういうことと、これからさらに2割下がったとき、3割下がったときどうなるのか、逆に1割上がったときにはどうなるのか、2割上がったときはどうなるのか。そのとき公的負債はどうなっていくのか、それが政府、あるいは企業、そして我々国民という3つの経済主体にどういう影響を与えるのか。そして世界経済の15%近くを持っている日本がアジアに対してどういう影響を与えるのか、この辺をしっかり計量をやったうえで政策決定をやっていくべきだと思います。これが残念ながらまだない。

これだけ役所がそろえていながら出ていないということだと思います。そのホンネというのが、

8500兆円のストック、この10年間、曲がりなりにも土地や株価等が下がる一方で、金融資産で上がってきている。これを今度はどう活かして行くか。1%上がれば85兆円増える。日本経済の潜在能力は3%あるので、その顕在化を図る。アメリカですら、あれだけ巨大なスケールの中でも5～6%の成長をとげてきた。イギリスでも4～5%の伸びを実現してきた。そしてロンドンやなんかで市民たちがもうかったために、今、パリのマンションを買っているわけなんですね。そういうような形で、意外とEUが一体性があるということに改めて認識したわけですが、そのトランスファーが、老人の資産が日本の場合、金融資産も不動産資産も7～8割持っている国は世界の中でもまずないわけであります。

それをどう若手の方にトランスファーしていくか。世代間のスムーズな移転、これを図る中で活性化を図り、それがフローの老人資産を活用することによってできると思うんですね。それで、そういうことをどう図っていくのか、これもホンネで1%、2%上がったときのプラス、マイナスはどうなるのか、ということで地価・不動産を中心にして考えるべきだと思います。

小泉首相がストック政策を重視しないことは間違っていると思います。スウェーデンやタイもバブルが起きました。しかし、すぐに回復してしまっただけで、これには手段がいろいろありますが、そういう中で今、タイは公的資金によって潰れそうなところを簿価で土地を買っているわけですね。そういうホンネの議論までいって再生する。

長期的には化石燃料に依存するエネルギーもあと45年から50年かけて、こういう石油・石炭のエネルギーは終わるのです。都市が20世紀は東京で2度以上も上がっておりますから、このままでいきますと今世紀には3度、4度上がるのは当たり前。そうすると隅田川全部が氾濫ということにな

るわけです。

オランダの最近のまちづくりでは自転車で1時間の距離で考えることを原則としています。そんな考え方でまちづくりをやっているわけです。こういうことをわれわれはコンパクトシティ、都市と環境という地球環境とエネルギーの制約の中で都市を、街をどうつくっていくのか、こういう視点が我々の不動産学会にも求められているという感じをいたしております。

大野 ありがとうございます。司会が不手際で、時間がほとんどなくなってしまいました。どうも申し訳ございません。それでは、これから2～3の方にご意見を伺いたいと思います。

フロア 明海大学不動産学部の田中一行でございます。

皆さんの議論のコンテキストを抜きにしてお話しいたします。2点だけです。一つはバブルがなぜ起こったかという問題で、福井先生の話と関連して、やっぱり借地借家市場が不完全であったことが非常に大きいと思います。あえて言いますと、定期借地・定期借家ができたおかげで、地価が上がっても我々はそれに対応できるようになった。少なくとも、土地を持っていない、家を持っていないという人がいても賃貸市場があるので居住するのに困らない。そういう制度インフラが地価が下がっているこの最中にできたわけです。本当はこのインフラは、地価が上がりつつあるときに欲しかったんです。それがやっと整ってきた。そういう認識が必要なんではないかと思います。

それから地価が上がるときは土地で稼ぐ人が一方にいる。先ほど福井先生がお話になった資源配分の問題と並んで、分配問題があり、分配面も含みますけれども、土地の恩恵を受けない人もいることが問題だといわれました。これはむしろ証券化ということで解決できるんです。私は、田中（啓一）先生の言われるよりももっと極端で、地価

が上がっても怖くないインフラが今や整ったと認識しています。まずこれが1点です。

2番目はですね。データを今日は示さずに申しますけれども、今の地価の下落はすでにバブル崩壊ではない、バブルの崩壊は基本的には終わったと考えています。今、それではなぜ地価は下がっているのかといいますと、グローバル化ショックというべきなのです。空洞化がこれだけ起こっていて、地価が下がらないはずがない。我々の社会は、バブルが膨んだときはクローズドな社会で進んでいった。

しかし、バブルが崩壊すると同時に、グローバル化が生じたわけです。バブル崩壊とグローバル化のこの2つの過程が進んでいるという認識がないと、今の危機がどれほど深刻なものになりうるかという認識に至らないと思うわけです。昨日、セッションBの冒頭で社会人の学生が私と共同報告しました。9月19日に全国銀行協会と経団連とが私的不良債権処理のルールを作りました。作りましたが、基本的にあれは機能しません。

なぜかと言いますと、機能させるためにはなお制度インフラが必要です。第1に、不良債権、あるいは担保価値というものが、あたかも市場で売られたかのような価値を鑑定評価してそれを公認する制度をつくらなければならない。私的処理の条件を整えなければならない。それがないと、債権放棄した側に巨額の贈与税がかかります。これが一つ。今は私的に債権を解消しますと、贈与税が債権者のほうにかかります。それを9月19日のルールに基づいてやれば、税はかけないという暗黙の意思表示があるのかもしれませんが、どのような評価方法で放棄すべきかはっきりしておりません。

第2に債務者が免除されますと債務免除益が発生します。膨大な負のストックは抱えているけれども、税制上は黒字であると認められ、企業に

膨大な債務免除益課税が行われますから、従って、現に、ストックの部分を除いて、フローの方ではうまくいっている企業がばたばたと潰れる。現在のシステムではこの2つの理由で、債権者も債務者も私的処理を進めるインセンティブを持つことができないのです。このことを考えなければいけない。

だから私は、モラルハザードが起きるといわれても、今はこれほどの危機なんですから、債権の時価を客観的に公認するシステムをつくるとともに、時間を限って債務免除益課税の免除を行う、ということが緊急に必要だと考えます。

大 野 どうもありがとうございました。

それではどうぞ。

フロア 建部です。

時間がないので結論だけ二つ申します。こういう二つの政策の失敗についての総括が日本の場合、相変わらずできていない。アメリカの場合、ご承知のように、29年の恐慌のとき、ピコラ委員会で徹底的にやりました。それに基づいて責任者をどんどんひとつとらえて、というようなことがまったく行われていない。

それともう一つは、これはぜひ皆さんにお聞き頂きたいのですが、土地価格の本質について究明されていなかった。私自身の研究では、付加価値

との関係が大事ですよと、そういうことを無視して金融緩和を続けたからだ、ということですね。そこにヒントがあって、付加価値を高める方策をいろんな場で取っていけば、地価は回復できるということです。以上です。

大 野 どうもありがとうございました。

それでは時間が予定より5分ほど伸びてしまったわけですが、今日はワークショップということで、わが国のバブル崩壊を相変わらず先延ばしするマドミックスルーというんでしょうか。一つの足を抜こうとしたら、逆の足がまたずぶずぶ沈んでしまうというような状態から脱却するには、どのようにしたらよいのかを不動産学会の守備範囲というのでしょうか、土地というストックをどのように活かしながら、今のマドミックスルーから脱却できるための良いシステムをつくっていけるのか、というようなことで、これから日本学術会議の全体の研連のワークショップに田中先生からそういうお話をして頂いて、日本不動産学会のいわゆる学会としてのアカウンタビリティをいかに発揮していただきたいと思っております。

今日は大勢の方にご参加頂きましてありがとうございました。(平成13年12月9日・倉敷市民会館にて)