不動産政策史概論　第13回

第９章　人口減少期の不動産政策（下）

明海大学不動産学部教授　周藤 利一（すとう としかず）

第８節　人口減少期の住宅政策

１．住生活基本法

⑴　制定理由と内容

「住宅建設計画法」は、５箇年間における住宅の建設の目標や公的資金による住宅の建設事業量を明らかにした住宅建設五箇年計画の策定（閣議決定）、これに基づく地方住宅建設五箇年計画、都道府県住宅建設五箇年計画の策定、裁定居住水準、誘導居住水準等の住宅の建設基準を定めることなどにより、戦後の日本の住宅政策の枠組みを定め、住宅の量的充足や居住水準の向上に大きな役割を果たした。

「住生活基本法」は、これを廃止した上で、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めることを目的として、2006（平成18）年６月８日法律61号により制定された。

新法の内容は、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等、良好な居住環境の形成、居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進、居住の安定の確保を基本理念とし、基本的施策として、国及び地方公共団体は、住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化、地域における居住環境の維持及び向上、住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備、居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等の措置を講ずる。

そして、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、政府は全国計画を、都道府県は全国計画に即して都道府県計画を定める。国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずることとされている。

⑵　住生活基本計画

住生活基本計画（全国計画）はこれまで４回策定されており（うち１回は変更）、その概要は**【表９－４】**のとおりである。

２．賃貸住宅政策の新たな展開

⑴　賃貸住宅をめぐる状況

賃貸住宅（借家）を民間賃貸住宅と公的賃貸住宅に大別すると、後者は、狭義には国、地方公共団体又はこれらが設立した公法人が所有して賃貸する住宅を意味するが、広義には、公営住宅のように地方公共団体が直接又は費用の一部を負担して供給する住宅、独立行政法人都市再生機構や地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、民間事業者も供給主体となり得る特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良

【表９－４】住生活基本計画（全国計画）の概要

閣議決定日		2006(平成18)年9月19日	2009(平成21)年3月13日 変更	2011(平成23)年3月15日	2016(平成28)年3月18日
内容	第1	**住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針**	**住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方張**	**住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針**	**住生活をめぐる現状と今後10 年の課題、それらに対応するための施策の基本的な方針・**
	第2	**住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策** １ 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継 ① 住宅の品質又は性能の維持及び向上 ② 住宅の合理的で適正な管理等 ２ 良好な居住環境の形成 ３ 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ４ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	**住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策** １ 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継 ① 住宅の品質又は性能の維持及び向上 ② 住宅の合理的で適正な管理等 ２ 良好な居住環境の形成 ３ 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ４ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	**住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策** 目標１ 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 ① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 ② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 ③ 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 ④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成 目標２ 住宅の適正な管理及び再生 目標３ 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ② 将来にわたり活用される良質なストックの形成 ③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消 目標４ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	**目標と基本的な施策** 【居住者からの視点】 目標１ 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標２ 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標３ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 【住宅ストックからの視点】 目標４ 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標５ 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標６ 急増する空き家の活用・除却の推進 【産業・地域からの視点】 目標７ 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標８ 住宅地の魅力の維持・向上
	第3	**大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進**	**大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進**	**大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進**	**大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進**
	第4	**住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進** １ 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力 ２ 政策評価の実施及び計画の見直し ３ 統計調査の充実等	**住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進** １ 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力 ２ 政策評価の実施及び計画の見直し ３ 統計調査の充実等	**住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進** 1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力 2 政策評価の実施及び計画の見直し 3 統計調査の充実等	**施策の総合的かつ計画的な推進** (1)住生活に関わる主体・施策分野の連携 (2)消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実 (3)住宅金融市場の整備と税財政上の措置 (4)全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定 (5)政策評価の実施と計画の見直し
	第5	－	**社会経済情勢の急激な変化に対応した計画の緊急的かつ重点的な推進**	－	－
別紙		別紙１ 住宅性能水準 別紙２ 居住環境水準 別紙３ 誘導居住面積水準 別紙４ 最低居住面積水準 別紙５ 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方	別紙１ 住宅性能水準 別紙２ 居住環境水準 別紙３ 誘導居住面積水準 別紙４ 最低居住面積水準 別紙５ 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方	別紙１ 住宅性能水準 別紙２ 居住環境水準 別紙３ 誘導居住面積水準 別紙４ 最低居住面積水準 別紙５ 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方	別紙１ 住宅性能水準 別紙２ 居住環境水準 別紙３ 誘導居住面積水準 別紙４ 最低居住面積水準 別紙５ 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

（資料）各全国計画により筆者作成

賃貸住宅が含まれる。

これら広義の公的賃貸住宅は、それぞれの目的に応じて、公的支援を受けない民間賃貸住宅を量的・質的に補完するなどの機能を果たしているが、そのあり方は時代のニーズや政策スタンスによることとなる。

また、民間賃貸住宅は、継続的に空室率が増加している一方で、高齢者、子育て世帯など多様なニーズとのミスマッチが見られ、これらの課題への対応が求められている。

このような状況を背景とする人口減少期の賃貸住宅政策には、以下に述べるような大きな転換が見られるのが特徴である。

⑵ 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（地域住宅特別措置法）

地方公共団体が、自主性と創意工夫を生かして、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備及び管理や良好な居住環境の形成を推進することができるよう、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」（地域住宅特別措置法）が2005（平成17）年６月29日法律79号として制定された。

国土交通大臣は、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する基本方針を定める。地方公共団体は、基本方針に基づき、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する計画（地域住宅計画）を作成することができ、国は、その計画に基づく事業等に要する経費に充てるため、交付金を交付する。都道府県、市町村、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等は、地域における公的賃貸住宅等の整備及び管理に関して必要な協議を行うため、地域住宅協議会を組織することができる。

また、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」及び「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の特例として、都道府県知事は、市町村が作成した地域住宅計画に記載された特定優良賃貸住宅等の整備に係る権限を、当該市町村の長が行うこととすることができ、地域住宅計画に記載された公営住宅建替事業でグループホーム等、特定優良賃貸住宅又は高齢者向け優良賃貸住宅を併せて整備するものについて、建替戸数要件を緩和し、認定事業者は、一定期間以上入居者を確保できない特定優良賃貸住宅について、都道府県知事の承認を受けて、地域住宅計画に記載された地域において住宅の確保に特に配慮を要する者に一定期間賃貸することができる。

⑶ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）

① 制定理由と内容

「住生活基本法」は、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を住宅政策の基本理念の一つとして位置付けているが、現状は狭小な賃貸住宅に居住する子育て世帯が数多く存在し、バリアフリー化された良質な賃貸住宅ストックの割合が低く、民間賃貸住宅において入居制限が少なからず行われていることなど多くの課題が依然として存在している[1]。このため、公営住宅の供給のみならず、民間事業者等による良質な賃貸住宅の整備への助成、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための措置等を講ずることにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築し、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図るため、議員立法により「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が2007（平成19）年７月６日

法律112号として制定された。

国土交通大臣は、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する方針を定め、国及び地方公共団体は、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるとともに、公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮する。国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるよう、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援等を行うとともに、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関する適切な情報を効果的・効率的に入手することができるよう、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談を実施する。

② 法改正

2017（平成29）年４月26日法律24号により次の改正が行われた。

１）登録制度の創設

空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録する制度を創設した。

都道府県等は、国が運用するセーフティネット住宅情報提供システムを通じて登録住宅の情報開示を行うとともに、要配慮者の入居に関し、賃貸人を指導監督する。

また、登録住宅の改修費に対し、国・地方公共団体が補助するとともに、住宅金融支援機構の融資対象とする。

さらに、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助する。

２）住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

地方公共団体、不動産関係団体、家主、居住に係る支援を行う団体が構成する居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定して援助する。

また、適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加する。

さらに、生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付を推進する[2]。

⑷ 家賃債務保証業者の登録制度

① 経緯

従来、賃貸住宅の借家人の家賃支払い債務その他の債務を保証する仕組みは、もっぱら保証人であり、その実態のほとんどは親族による人的保証であった。そして、業としてこれを取り扱う家賃債務保証業を育成あるいは規制するための法制度はなかった。そうした状況下でリーマンショック後の2006（平成18）年から2010（平成22）年の間に多くの保証業者が業務を開始し[3]、国土交通省のまとめによると、2016（平成28）年３月末時点で家賃債務保証の契約数は、48社で約347万件に達し、現在の住宅市場における賃貸借契約のうち約６割（2014（平成26）年時点で56％）が保証業者を利用していると見込まれる。

借家人が家賃を滞納した場合、保証業者が立て替えた後、借家人に対し求償することになるが、問題は、保証業者の一部に、家賃の滞納に対して執拗な督促をしたり、強制的に鍵を交換したり、同意のないまま物件に立ち入って動産の搬出や処分をするなど違法な行為を行う業者が見られることである。その結果、消費者から消費生活センターなどへの家賃債務保証に関する相談件数が2006（平成18）年以降急増し、それ以降も高止まりしている状況にある。

そこで、賃貸住宅の家賃等に係る債権の取立てに関して不当な行為が発生する等の家賃の支払に関連する賃借人の居住をめぐる状況

にかんがみ、賃借人の居住の安定の確保を図るため、家賃債務保証業を営む者及び家賃等弁済情報提供事業を営む者について登録制度を実施し、これらの事業に対し必要な規制を行い、家賃債務保証業者及び家賃等弁済情報提供事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、家賃等弁済情報の適正な取扱いに関し必要な事項を定め、あわせて賃貸住宅の家賃等に係る債権の取立てに関する不当な行為を規制することを目的とする「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」が閣法として提出され、2010（平成22）年４月21日に参議院で可決され、衆議院に送付されたが、審査中に廃案となった[4]。

② 自主規制

家賃債務保証の業界団体である家賃債務保証事業者協議会（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）、一般社団法人全国賃貸保証業協会（LICC）、一般社団法人賃貸保証機構（LGO）では、自主規制ルールを策定するなどして業務の適正化に取り組んでいるが、2016（平成28）年９月時点で国土交通省が把握している保証業者147社のうち、これら業界団体のいずれかに加盟しているのは55社にとどまっている。

③ 登録制度

そこで、2017（平成29）年10月２日国土交通省告示898号により「家賃債務保証業者登録規程」が定められ、同月25日から施行された。この制度の内容は次の通りである。

１）家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者は国に登録できることとした。なお、これは任意の制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能である。

２）登録の基準は、暴力団員等の関与がない、安定的に業務を運営するための財産的基礎として純資産額1,000万円以上、法令等遵守のための研修の実施、業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備、求償権の行使が適切である、相談又は苦情に応ずるための体制整備などを満たすことである。

３）業務適正化のためのルールとして、登録された家賃債務保証業者は、証明書の携帯、暴力団員等の排除、虚偽告知及び誇大広告の禁止、契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付、契約締結時の書面交付などが定められている。

４）登録業者に対する指導として、報告聴取及び資料提出、違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消、登録の取消等の事実の公表が定められている。

なお、上記法案に盛り込まれていた家賃関連債権の取立てに関する不当な行為の規制は、この登録規程には定められていない。したがって、この点については、依然として純然たる自主規制によることになる。

⑸ 賃貸住宅管理業者登録制度

賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、2011平成（23）年９月30日国土交通省告示998号により賃貸住宅管理業の登録制度が創設された。

この制度は、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることで、借主と貸主の利益保護を図るとともに、登録事業者を公表することにより、消費者が管理業者や物件選択の判断材料として活用することを可能にするものである。

この制度にいう賃貸住宅管理業とは、基幹事務（家賃・敷金等の受領事務、契約更新事務、契約終了事務）のうち少なくとも一の事

務を含む管理事務を業として行うものであり、対象は、受託管理又はサブリースのいずれかの事業である。

2016（平成28）年９月１日の告示改正により、賃貸住宅管理業者は民間資格である賃貸不動産経営管理士等を設置すること、貸主に対する重要事項説明等を賃貸不動産経営管理士等に行わせること、サブリースの借上げ家賃（将来の家賃変動を含む）など貸主に対する重要事項説明の徹底が定められた。

⑹ 住宅手当

住宅に関し政策的にどのような支援を行うべきかという命題に対し、ヨーロッパでは従来「石に対する補助」、「人に対する補助」という言葉が使われてきた。すなわち、住宅というハードの量的・質的充実に対する補助を行うことにより、そこに入居する者の居住水準を向上させようというアプローチと、持ち家であれ借家であれ入居者の支払能力を補完することによりより良い住宅への入居を支援しようというアプローチに大別され、両者の使い分けが現実の政策決定の課題となっていると言える。

我が国では、人に対する補助としては住宅ローン控除が代表的であるが、賃貸住宅に関しては、公営住宅に象徴されるように、石に対する補助がもっぱらである。

これに対し欧米では、民間賃貸住宅に入居する低所得者に対する家賃補助を実施している。住宅手当と通称される支援策である。他方、我が国における家賃補助としては、生活保護受給者に対する住宅扶助以外には、特定優良賃貸住宅に対する家賃差額補助、若年子育て世帯に対する支援のような地方公共団体が独自に実施する家賃補助のような限られた仕組みにとどまっている。

こうした状況下で、2015（27）年度に始まった生活困窮者自立支援制度は、生活保護に至る可能性はあるが自立が見込まれる者の自立を支援するために住宅確保給付金を支給するものである。すなわち、離職後２年以内の65歳未満の者であって、賃借している住宅を喪失した者又は喪失のおそれのある者に、就職の支援とともに、３ヶ月間の家賃助成（一定の要件により３か月延長が可能）を支給するものである。

また、前述した改正セーフティネット法による家賃低廉化補助も、従前は対象外だった者に対し支援を行うものであり、我が国でも住宅手当が充実しつつあると評価できよう。

３．住宅ストック対策の新たな展開

⑴ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

ストック重視の住宅政策への転換が図られる中で、超長期にわたって循環利用できる質の高い住宅を目指すため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（2008（平成20）年12月５日法律87号）が制定された。

構造及び設備が腐食等の防止、安全性の確保、変更や維持保全の容易性、エネルギー使用の効率性に関する基準に適合し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅を長期優良住宅とし、国土交通大臣は、長期優良住宅の普及の促進に必要な施策、認定等に関する基本方針を定めるものとし、長期優良住宅を建築し、自ら建築後の住宅の維持保全をしようとする者等は、長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁（市町村長等又は都道府県知事）の認定を申請することができる。

認定長期優良住宅については、「品確法」による住宅性能評価書を売買契約書に添付した場合、当該住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅を引き渡すことを契約したものとみなし、地方住宅供給公社が委託により維持保全を行うことができ、高齢者が自ら居

住する場合の維持保全工事に必要な資金に係る債務について、高齢者居住支援センターが保証する等の特例がある。

⑵ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（瑕疵担保履行法）

構造計算書偽装問題への対応の一環として、新築住宅の売主や建設業者による瑕疵担保責任の履行を確保することにより、住宅購入者・建築主の利益を保護することを目的とする「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（瑕疵担保履行法）が2007（平成19）年５月30日法律66号として制定された。

第１に、特定住宅瑕疵担保責任（「品確法」による担保の責任）の履行を確保するため、供託と保険が導入された。供託は、新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付けるもので、建設業者は基準日（３月31日、９月30日）において過去10年間分の住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしていなければならず、宅地建物取引業者は住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。住宅瑕疵担保責任保険契約を締結すれば、その対象住宅戸数は供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

第２に、瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

第３に、「品確法」による指定住宅紛争処理機関は、建設工事の請負契約又は売買契約に係る紛争のあっせん、調停及び仲裁を行うことができる。また、同法による住宅紛争処理支援センターは、指定住宅紛争処理機関に対する費用の助成等を行う。

⑶ 中古住宅・リフォームトータルプラン

国土交通省は、新成長戦略（2010（平成22）年６月18日閣議決定）に示された中古住宅･リフォーム市場の倍増（20兆円）に向け、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図るために、今後講ずべき施策について検討を行い、2012（平成24）年３月に「中古住宅･リフォームトータルプラン」としてとりまとめた。その概要は、次の通りである。

① 中古住宅流通を促す市場の環境整備
- 中古住宅に関する情報提供の充実（インターネット等を活用した物件・価格情報の提供）
- 中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供
- 中古住宅の品質の確保

② リフォーム市場の環境整備
- リフォームに関する情報の提供
- リフォーム工事におけるトラブルの解決

③ 既存住宅ストックの質の向上の促進
- 既存住宅ストックのリフォームに対する支援
- マンション等の適切な維持管理・再生の促進
- リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進

④ 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化
- 宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上
- 中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上

４．高齢者居住法の改正

「高齢者の居住の安定確保に関する法律等

の一部を改正する法律」(2011（平成23）年６月24日法律74号）により、サービス付き高齢者向け住宅（通称「サ付」、「サ高住）の登録制度が創設された。

これは、高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービス等の高齢者が日常生活を営むため必要な福祉サービスを提供する事業を行う者は、都道府県知事の登録を受けることができることとしたものであり、高齢者向けの住宅と施設に関する制度を一元化したものである。

都道府県知事は、登録の申請が、規模・構造・設備、サービス、契約内容等に関する一定の基準に適合していると認めるときは、その登録をしなければならない。登録を受けた事業者に対し、誇大広告の禁止、登録事項の公示、契約締結前の書面の交付及び説明等が義務づけられるとともに、登録を受けた場合には、老人福祉法に規定する有料老人ホームに係る届出義務を適用除外する。これに伴い、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度及び高齢者居住支援センターの指定制度は廃止された。

また、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法の一部改正により、登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅の整備に関する事業の実施に要する経費に充てるため、国は、地方公共団体に対し、交付金を交付できることとするとともに、独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正により、機構は、登録される賃貸住宅にするための既存住宅の購入に必要な資金の貸付けができることとした。

５．空家等対策の推進に関する特別措置法

⑴　制定理由

総務省の2013（平成25）年住宅・土地統計調査によれば、全国の空き家の総数は820万戸で、住宅総数に占める割合は13.5％にまで達し、しかも、依然として増加傾向にある。そして、空き家全体のうち別荘、貸家、分譲中の住宅を除いた、いわば利用されるあてのない空き家は318万戸と、この20年間でほぼ倍増している。こうした空き家が適切に管理されていない場合には、安全性や防犯性の低下、ゴミの不法投棄等の衛生環境の悪化、景観の阻害といった様々な面で地域の良好な生活環境を脅かす要因となっている。そこで、地方公共団体はいわゆる空き家条例の制定等を通じて対応しているが、条例によっては対応できない問題もあることから、議員立法により「空家対策の推進に関する特別措置法」(2014（平成26）年11月27日法律127号）が制定された。

⑵　法のスキーム

この法律は、空き家について「空家等」と「特定空家等」の２種類を定義している。前者は、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地であり、後者は、放置することが不適切な状態にあると認められる空家等であり、その状態とは、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態と定義される。

市町村長は、空家等の所在や所有者等を把握するための調査や、特定空家等への立入調

査ができる。この場合、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報等の内部利用が可能とされている[5]。

保安上危険な建築物に対しては、建築基準法の除却命令制度があるが、究極的な対応手段であって実例も少ないため、政策手段を多様化する観点から、特定空家等に対する措置として、助言、指導、勧告、命令、代執行という一連の手続を規定するとともに、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、市町村長が自ら措置を自ら行うことができるものとした。なお、命令に違反した者は50万円以下の過料に処すこととしている。

6．民泊問題

⑴　特区民泊

訪日観光客の増加やシェアリングエコノミーの成長に伴い、住宅の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供する民泊が急速に普及している[6]。こうしたニーズに対する法制上の対応として、「旅館業法」による簡易宿泊営業の許可取得、同法の特例としてのイベント民泊[7]があるが、これらよっては需要に対応できない地域について、国家戦略特区特定事業として特区民泊が導入された。

これは「国家戦略特別区域法」（2013（平成25）年法律107号）13条により認定を受けた事業に対しては「旅館業法」の規定を適用しないとするものであり、2018（平成30）年２月時点で東京都大田区、大阪府、大阪市において実施されている。

⑵　住宅宿泊事業法

「住宅宿泊事業法」（2017（平成29）年６月16日法律65号）は、住宅において年間営業日数180日以内で宿泊サービスを提供するものを住宅宿泊事業とし、都道府県知事等に対し届出をさせるとともに、必要な規制を行うこととした。なお、都道府県等は条例で営業制限を行うことができる。

第９節　景観・緑地政策

1．景観法

⑴　制定理由と内容

国土交通省の調査によれば、2013年末基準で世界の主要都市の無電柱化率を見ると、パリ、ロンドン、香港は100％、台北96％、シンガポール93％、ソウル58％、ジャカルタ35％に対し、東京23区８％、大阪府５％という状況にある。我が国は美しい自然を有している一方で、この数字に代表されるような貧しい景観が全国至る所に溢れている。

そこで、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等所要の措置を講ずる我が国で初めての景観についての総合的な法律として「景観法」（2004（平成16）年６月18日法律110号）が制定され、「都市緑地保全法」、「屋外広告物法」その他の関係法律も整備された。

法のスキームは次のとおりである。

①　景観についての基本理念

第一に、国民共通の資産として、現在及び将来の国民がその恵沢を享受できるよう整備・保全が図られるべきこと、第二に、適正な制限の下に自然、歴史、文化、生活、経済活動等と調和した土地利用がなされることを通じて整備・保全が図られるべきこと、第三に、地域住民の意向を踏まえ、地域の個性の伸長に資するよう、多様な形成が図られるべきこと、第四に、観光その他の地域の活性化

に資するよう、地方公共団体、事業者及び住民により一体的な取組がなされるべきこと、第五に、現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することも含むことを旨として行われるべきことを明らかにしている。

② 景観計画制度

景観行政団体（都道府県、指定都市等又は都道府県知事と協議して景観行政をつかさどる市町村）が区域指定、行為制限、景観重要樹木等を示した景観計画を策定する。また、土地所有者、借地権者、NPOは景観計画を提案できる。

③ 行為規制

景観計画区域内で建築物・工作物の新築、増改築、移転又は外観の変更、開発行為を行おうとする者は届け出なければならず、その行為が計画計画に定められた制限に適合しないときは、景観行政団体の長は、建築物等の形態又は色彩その他の意匠（形態意匠）に関する変更命令を出すことができる。

④ 景観重要建造物・景観重要樹木制度

景観計画区域内の景観上重要な建造物や樹木を景観重要建造物・景観重要樹木として指定し、その現状変更には景観行政団体の長の許可を必要とする。また、景観整備機構が管理協定を締結し、これらの管理をすることができる。

⑤ 景観農業振興地域整備計画制度

景観計画区域内の農業振興地域に景観農業振興地域整備計画を定め、当該区域内における土地利用についての勧告、景観整備機構による農地の権利取得等ができるよう措置した。

⑥ 景観地区制度

市町村は、市街地の良好な景観を形成するため、都市計画に、建築物の形態意匠の制限等を定める景観地区を定めることができる。景観地区内で建築物の建築等をしようとする者は、当該建築物の形態意匠が景観地区の都市計画で定める建築物の形態意匠の制限に適合することについて市町村長の認定を受けなければならず、市町村の条例で、工作物の建設、開発行為等について必要な制限を定めることができる。市町村は、都市計画区域及び準都市計画区域外の景観計画区域において準景観地区を定めて、条例で、景観地区に準ずる制限を定めることができる。景観計画区域内の土地の所有者等は、景観協定（承継効あり）を締結することができる。

⑦ 景観整備機構制度

景観行政団体は、景観重要建築物の管理等、良好な景観の形成のための業務を行う公益法人やNPO法人を景観整備機構として指定できる。

⑵ 関係法令の改正

「景観法」の制定に関連した主要な法改正は次のとおりである（「都市保全緑地法」は後述）。

①「都市計画法」改正としては、地域地区のうち美観地区を廃止し、景観地区を追加するとともに、景観行政団体は、条例で、開発許可基準に景観計画に定める基準を追加できることとした。

②「建築基準法」改正としては、景観地区等の創設に伴う規定の整備として、景観地区内における建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度等に関する建築規制を定めるとともに、準景観地区においては、市町村の条例で、景観地区に準じた建築規制を定めることができることとした。

また、景観重要建造物である建築物に関する制限の緩和として、市町村は、国土交通大臣の承認を得て条例で、外観に影響を及ぼす建ぺい率や斜線制限等の制限を緩和できるこ

とした。

③「屋外広告物法」改正としては、条例で広告物の表示等について許可制等の制限をすることができる区域を全国に拡大するとともに、広告物の表示等を禁止することができる物件に景観重要建造物等を追加し、景観計画との適合を図るため、景観計画に屋外広告物の表示等の事項が定められた場合には、景観行政団体の広告物の規制に関する条例は、当該景観計画に即したものでなければならないこととした。

また、市町村の役割を強化するため、都道府県は、広告物の規制に関する条例の制定に関する事務の全部又は一部を、条例で定めるところにより、景観行政団体である市町村が処理することができることとした。

さらに、違反に対する措置を拡充し、除却等の命令違反があった場合における代執行の要件について、行政代執行法の特例を設け、簡易除却制度の対象にはり札に類する広告物等を追加するとともに、表示されてからの期間の経過要件を廃止し、略式代執行又は簡易除却を行った広告物等に係る保管、売却等の手続を整備した。

また、都道府県は、条例で定めるところにより、屋外広告業を営もうとする者の登録制度を設けることができることとした。

「景観法」に基づく景観行政団体は2016（平成28）年３月末時点で681団体に増加し、景観計画は523団体で策定されるなど、良好な景観形成の取組みが推進されている。また、景観行政団体となることで都道府県事務である屋外広告物法に基づく条例制定を行った市町村は、同年10月１日時点で85団体に増加し、総合的な景観まちづくりが進められている。

２．都市緑地保全法改正

⑴　2001（平成13）年改正

2001（平成13）年５月25日法律37号による改正では、大きな改正・創設点が三つある。

①　緑地保全地区において許可を要する行為の追加

産業廃棄物などを緑地保全地区に放置する問題に対応するため、緑地保全地区において許可を要する行為として、土石、廃棄物又は再生資源の堆積を追加した。なお、同時に、「首都圏近郊緑地保全法」、「近畿圏の保全区域の整備に関する法律」、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」も同様の改正が行われた。

②　管理協定制度の創設

都市の緑化は、温暖化やオゾン・ホールなどの地球環境問題とも絡んで注目されている。従前の法でも緑地協定という制度があり、土地所有者等全員の合意により、緑地協定区域、植栽する樹木の種類等を定め、市町村長の許可を得て締結することとされていた。しかしながら、民間で緑地の維持保全をするためには、経費やコストが膨大なものになるため、何らかの負担軽減の施策が必要とされてきた。そこで、地方公共団体や緑地管理機構が緑地保全地区内の土地所有者と緑地の管理に関する協定を締結し、土地所有者に代わって緑地を管理する管理協定制度を創設して、緑地を維持保全していくための民間の費用負担を軽減することとした。

③　緑化施設整備計画認定制度の創設

緑の基本計画に緑化重点地区として定められた地区内で、建築物の敷地内（建築物の屋上や空地その他の敷地内）に緑化施設を整備しようとする場合に、その緑化施設整備計画を市町村長が認定して、固定資産税の軽減措置などで認定事業者に対して支援するものである。

⑵ 2004（平成16）年改正

「景観法」の制定と併せて行われた改正であり、法律名を「都市緑地法」に改めるとともに、以下の内容の改正が行われた。

①緑地の保全及び緑化の推進のための基本計画を拡充し、計画の記載事項に、都市公園の整備の方針等を追加した。

②緑地保全地域の指定制度を設けた。都道府県は、都市計画に緑地保全地域を定めることができることとし、当該地域内の建築物の新築、木竹の伐採等について届出制を導入するとともに、管理協定制度を緑地保全地域にも導入した。

③地区計画等の活用措置を講じた。市町村は、地区計画等の区域内の樹林地・草地等について、条例で、木竹の伐採等について許可制とすることができるようにした。

④緑化地域等における緑化率規制を導入した。市町村は、都市計画に緑化地域を定めることができることとし、敷地が大規模な建築物の緑化率は、定められた緑化率の最低限度以上でなければならないこと、市町村は、地区整備計画等に定められた緑化率の最低限度を、条例で、建築物に関する制限として定めることができるようにした。

⑤「都市公園法」を改正し、都市公園の区域を立体的に定めることができる制度を導入した。

⑶ 2017（平成29）年改正

「都市緑地法等の一部を改正する法律」（2017（平成29）年５月12日法律26号）は、まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースが多面的な機能を発揮している一方で、地方公共団体は、財政面、人材面の制約から新規整備や適切な施設更新に限界を抱えているとの認識の下、緑豊かなまちづくりに向けて関係法令を改正したものであり、その内容は次の通りである。

① 都市公園の再生・活性化

「都市公園法」等の改正により、都市公園で保育所等の設置を可能にし、民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度を創設した。

② 緑地・広場の創出

「都市緑地法」の改正により、民間による緑地の整備を促す制度を創設し、緑の担い手として民間主体を指定する制度を拡充した。

③ 都市農地の保全・活用

「生産緑地法」、「都市計画法」、「建築基準法」の改正により、生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が条例で300㎡まで引き下げることを可能にし[8]、生産緑地地区内で直売所、農家レストランの設置を可能にし、新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設した。

３．地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）

歴史的風致については、「都市計画法」、「景観法」、「文化財保護法」、「古都保存法」等により保全が図られているが、様々な理由で歴史的な建造物等が急速に減少してきており、歴史的風致が失われつつある。こうした状況を踏まえ、文化財行政とまちづくり行政が連携し、歴史的風致を後世に継承するまちづくりの取組を国が支援するため、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」（歴史まちづくり法。2008（平成20）年５月23日法律40号）が制定された。

主務大臣（文部科学大臣・農林水産大臣・国土交通大臣）は、地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してき

た良好な市街地の環境（歴史的風致）の維持及び向上に関する基本方針を定め、市町村は、歴史的風致の維持及び向上に関する方針、重点区域の位置及び区域[9]、歴史的風致形成建造物[10]の指定の方針等を記載した歴史的風致維持向上計画を作成し、主務大臣の認定を申請することができる。

市町村長は、歴史的風致形成建造物の増築、改築等に係る届出があった場合において、その行為が当該歴史的風致形成建造物の保全に支障を来すものであると認めるときは、設計の変更等の措置を講ずべきことを勧告することができ、重要文化財等に関する文化庁長官の権限に属する事務のうち、現状変更の許可等に関するものを歴史的風致維持向上計画の認定を受けた町村の教育委員会が行うことができる。市街化調整区域において歴史的風致を形成している遺跡に係る歴史上価値の高い建築物の復原を目的とする開発行為等については、立地に係る開発許可の基準に適合するものとみなすとともに、地域の伝統的な技術又は技能により製造された工芸品等の物品の販売を主たる目的とする店舗等の建築物等のうち歴史的風致の維持及び向上のため整備をすべき用途の建築物等の整備に関し、都市計画における用途地域による用途制限等の緩和を認める新たな地区計画制度として歴史的風致維持向上地区計画を創設する。

2017（平成29）年３月31日現在62市町が歴史的風致維持向上計画の認定を受けている。

４．都市農業振興基本法

⑴　制定理由

「都市農業振興基本法」（2015（平成27）年４月22日法律14号）は、人口減少に伴う土地の過少利用を背景に、都市農地に対する宅地化の圧力が低下するとともに、農産物供給機能、防災、景観形成、環境保全、農作業体験及び学習の場の提供等、都市農業の多面的機能が評価されたことから、将来にわたる都市農業の安定的な継続と良好な都市環境の形成を目的として制定された。

⑵　法のスキーム

この法律において「都市農業」とは、市街地及びその周辺の地域において行われる農業をいい、政府は、都市農業の振興に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、都市農業振興基本計画を定め、地方公共団体は、基本計画を基本として、当該地方公共団体における都市農業の振興に関する計画を定める。

同法に定める基本的施策のうち土地利用に関するものとしては、国及び地方公共団体は、都市農業のための利用が継続される土地とそれ以外の土地とが共存する良好な市街地の形成を図るため、都市農業のための利用が継続される土地に関し、的確な土地利用に関する計画が策定され、及びこれに基づき土地利用の規制その他の措置が実施されるために必要な施策を講ずるものとする。

第10節　道路・河川空間の都市的土地利用

１．背　景

道路や河川といった公物の私人による利用に関しては、不特定多数の一般使用が原則であり、特定の者が排他独占的に使用する特別使用は、所定の要件を満たすものとして公物管理者の許可等を得た場合に限り可能とするのが伝統的な法制であった。

しかし、近年の規制緩和の流れを踏まえ、道路・河川空間の都市的土地利用を広く認める方向に制度ないし運用が変わりつつある。

2．道　路

⑴　都市再生と道路空間の活用

第５節２．⑵で述べた「都市再生特別措置法」の2007（平成19）年改正により、安全な歩行空間、地域のにぎわい・交流の場としての道路の多様な機能を発揮することを目的として、「道路法」（1952（昭和27）年法律180号）が改正されたが、不動産政策上特に関係があるのは、次の諸点である。

第一に、市町村は、道路管理者に対して、自転車駐車場の道路上における設置その他歩行者の安全のための改築を要請できる。

第二に、道路管理者は、通行者の利便の確保のため必要があると認めるときは、協定を締結して、当該道路の区域外にある並木、街灯等の利便施設の管理を行うことができる。

第三に、NPO等による道路占用の特例が創設され、NPO等が設ける並木、街灯等道路管理上必要な工作物等については、無余地性の基準（道路の敷地外に余地がないためにやむを得ないこと）を適用しないこととした。

⑵　道路公団民営化と道路空間の活用

自動車専用道路の場合、従前の法制は、当該道路以外の土地との往来を認めず、給油所、休憩所等もっぱら道路通行者のための施設の敷地は、道路区域の一部として道路管理者が設置し、施設の運営主体に占用許可を与えるという方式であったが、2005（平成17）年の道路公団民営化により、これら施設の敷地も民営化された道路会社（道路管理者ではない）が所有・管理するものとされたことから、これら施設の敷地と道路との往来を例外的に認める仕組みとして連結許可制度が導入され、併せて連結可能な施設の範囲が商業施設、レクリエーション施設等に拡大されるとともに、その利用者の範囲も自動車専用道路通行者以外の者にまで拡大された。さらに、国土交通省と独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構が2013（平成25）年12月に定めた「高速道路利便施設の連結実施要領」により、一般の民間事業者が売店、レストラン、ガソリンスタンド、ショッピングセンター、テーマパーク、遊園地、物流施設、ホテル等の施設を設置し、高速道路のSA・PAの駐車場等と連結したり、高速道路本線に直接連結することができるようになった。

⑶　一般道路空間の活用

一般道路の場合、占用許可の原則を定める道路法32条の例外として、**第５節２．⑵**で述べた「都市再生特別措置法」の2011（平成23）年改正により特例道路占用区域が導入され、広告塔・看板，食事施設、購買施設等の利便増進施設、レンタサイクルの駐車器具の設置のための占用が認められた。また、「道路法」の2014（平成26）年改正により、高架

【表９－５】環状２号線再開発事業の効果

項目	従前	計画値
道路・公園等オープンスペースの確保	3.1ha	5.9ha
建築物の不燃化率	55%	100%
土地の高度利用（容積率）	231%	1025%
住宅戸数	170戸	381戸
定住人口	330人	820人

（注）不燃化率とは，地区内の全建築物の建築面積に占める鉄筋コンクリート造等耐火建築物の建築面積の割合をいう。
（資料）東京都都市整備局

道路下の占用については、道路の敷地外の余地の有無にかかわらず、許可を与えることができるものとされた。

そして、道路の立体的区域を指定して道路と建物を一体的に整備する立体道路制度は、「道路法」の1989（平成元）年改正により創設されたが，2014（平成26）年改正により、既存道路についても制度を適用できるものとされた。

この制度を活用した都市的土地利用の代表例としては、東京都の環状２号線新橋～虎ノ門間約1.35㎞の整備と周辺の再開発事業がある。立体道路を含む再開発ビルは2015（平成26）年５月に完成し、外堀通り、第一京浜道路等の交通渋滞を緩和する効果が期待されているが、まちづくりの観点からは**【表９－５】**のような事業効果が期待されている。

２．河　川

「河川法」による河川敷地の占用許可の具体的な基準を定めた「河川敷地占用許可準則」（1999（平成11）年８月５日建設事務次官通達）では、占用施設は公共性又は公益性のある施設、占用主体は地方公共団体等の公的主体に限定していたが、2004（平成16）年より社会実験として大阪の道頓堀川等８河川についてオープンカフェ、イベント施設や広告板の設置のための占用を認める特例措置を講じた。

その結果を踏まえ、同準則を2011（平成23）年５月に改正し、全国の河川を対象として、占用施設については、①広場、イベント施設等（これらと一体をなす飲食店、オープンカフェ、広告板、広告柱、照明･音響施設、バーベキュー場等を含む）、②日よけ、船上食事施設、突出看板を認めるとともに、占用主体については民間事業者も認めることとした。

第11節　不動産業政策

１．宅建業法改正

⑴　2005（平成17）年改正（施行規則）

我が国では不動産を主な運用対象とする投資法人あるいは投資信託を総称してJ-REITと呼ぶ。J-REIT市場は2001（平成13）年の開設以降順調に発展し、不動産市場の活性化に資するとともに、今後も更なる拡大が期待されている。不動産投資法人が資産運用業を行うには、「投資法人及び投資信託に関する法律」により「宅建業法」50条の２の取引一任代理等の認可の取得が必要である。そこで、J-REIT市場の発展と事業への参入の促進の観点から、「宅地建物取引業法施行規則」（1957（昭和32）年７月22日建設省令12号）が2005（平成17）年７月１日に改正され、認可の条件である資本額及び純資産額基準が従前の１億円から５千万円に引き下げられた。

⑵　2006（平成18）年改正

後述する「金融商品取引法」の制定に伴う2006（昭和18）年６月14日法律65号による改正は、宅建業者が自ら宅地・建物を信託してその受益権の売主となる場合に、自ら宅地・建物の売主となる場合と同様の説明義務を課すため、取引主任者をして当該信託財産である宅地・建物に関する一定事項について書面を交付して説明させることとした。

同様に、金融商品取引業者又は金融商品仲介業者である宅建業者が宅地・建物に係る信託受益権、組合持分権等の売主となる場合又はその売買の代理・媒介をする場合も同じ説明義務を負わせることとした。

⑶　2007（平成19）年改正（施行規則）

前述した2004（平成16）年の「不動産登記法」改正により、甲（売主）→乙（転売者）

→丙（買主）という取引において、甲→丙と直接移転登記を申請するいわゆる中間省略登記が行われることはなくなった。しかし、実務界では、現場の取引費用の低減ニーズからその存続に対する強い要望があり、規制改革・民間開放の推進に関する第３次答申（2000（平成18）年12月25日）において、甲乙丙の三者が売買等に関与する場合であっても、第三者のためにする契約又は買主の地位の譲渡により、実体上、所有権が甲→丙と直接移転し、中間者乙を経由しないときには甲→丙と直接移転登記をすることが当然に可能である旨が法務省との間で確認された。ただし、乙が宅建業者で丙が一般消費者であるときは、乙丙間の契約は「宅建業法」33条の２（自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限）に抵触するため、不動産の流動化､土地の有効利用を促進する観点から、甲→丙の直接移転登記が可能となるよう、2007（平成19年）７月、同規定の適用除外を定めた「宅建業法施行規則」15条の６に､｢宅地又は建物について、宅地建物取引業者が買主となる売買契約等であって当該宅地又は建物の所有権を当該宅地建物取引業者が指定する自己又は第三者に移転することを約するものを締結しているとき」が追加された。

⑷ 2013（平成25）年改正

後述する「不動産特定共同事業法」の改正により、特例事業者は「みなし宅地建物取引業者」として「宅建業法」の規定の一部の適用を受けることとなった。すなわち、免許に関する規定、取引主任者の設置義務、重要事項の説明義務、書面交付義務等については適用されないが、営業保証金の供託義務、自ら売主となった場合の瑕疵担保責任についての特約の制限、手付金等の保全義務等については特例事業者にも適用されることとなった。

⑸ 2014（平成26）年改正

2014（平成26）年６月25日法律81号により次の改正がなされた。

① 宅地建物取引主任者の名称が宅地建物取引士に変更された。

② 宅地建物取引士の欠格要件に「暴力団員等」(「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」２条６号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者）が追加された。

③ 宅地建物取引業の欠格要件に「暴力団員等」及び「暴力団員等がその事業活動を支配する者」が追加された。

④ 宅地建物取引士の業務処理の原則として、公正かつ誠実な事務遂行、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努める義務が新設された。

⑤ 宅地建物取引士の責務として、信用失墜行為の禁止、知識及び能力の維持向上が新設された。

⑥ 宅地建物取引業者の責務として、従業員の教育が追加された。

⑹ 2016（平成28）年改正

2016（平成28）年６月３日法律56号により次の改正がなされた。

① 既存建物の媒介契約を締結した際、依頼者に対する建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を契約書に記載することが義務づけられた。

② 既存建物の取引における重要事項に、建物状況調査の実施の有無と概要､設計図書､点検記録等の書類の保存状況が追加された。

③ 既存建物の売買・交換の契約において交付すべき書面の記載事項に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の

双方が確認した事項が追加された。

2．IT重説

国土交通省は、2014（平成26）年度に行われた「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の最終とりまとめを受けて、翌年８月31日から2017（平成29）年１月31日までITを活用した重要事項説明に係る社会実験を行い、その結果を踏まえて同年９月「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を策定し、翌10月１日より賃貸取引に限ってIT重説の本格運用を開始した。

3．空き家の媒介報酬額の特例

第８節５．で紹介した「空家等対策の推進に関する特別措置法」のほか空き家対策の一環として、国土交通省は全国版空き家バンクの設立を推進するとともに、空き家の流通を促進するため「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」（昭和45年建設省告示第1552号）を改正し、2018（平成30）年１月１日から、400万円以下の物件については18万円を上限として、報酬に加え、現地調査等の費用も受けることができるようにした。

これは、空き家の取引価格は一般に低いにもかかわらず、成約に要する手間がかかることから、業者が空き家の仲介を忌避する傾向があることに対処するものである。

4．レインズ

第３節２．でレインズ情報の一般向けの公開について触れたが、レインズに関しかねてより指摘されていた問題は、売り物件を登録した業者がレインズ上は「調整中」として物件の具体的な情報を登録せず、自ら買主を見つけた後に「成約済み」として登録し、手数料の両手取りを図るという「囲い込み」により、業者間の情報流通の促進というレインズの趣旨にもとる行為をしているというものであった[11]。

レインズが範とした米国のMLSでは、売主・買主いずれも依頼者はMLSに自らアクセスして業者が自分のためにどのような活動をしたかチェックできるシステムが導入されている。これをステータス管理と呼ぶが、我が国にもこれを導入すべきとの声が高まり、自由民主党の住宅土地・都市政策調査会と中古住宅市場活性化小委員会が2015（平成27）年５月26日にまとめた「中古住宅市場活性化に向けた提言－中古市場に流通革命を－」は、中古住宅市場活性化に向けた８つの提言の第一として「囲い込み」の解消に向けたレインズルールの抜本的改善を掲げた。

これを受けて公益財団法人不動産流通推進センターは不動産流通標準情報システムを改定（Ver.5の策定）し、2016（平成28）年４月１日より運用開始した[12]。Ver.5はステータス管理を導入し、①表示文言を「公開中」「書面による購入申込みあり」「売主都合で一時紹介停止中」の３種とし、②売主閲覧専用画面を新設し、自らの売却物件のレインズ登録情報、ステータス情報（①の文言）、図面を表示し、③（専属）専任媒介契約・代理契約・一般媒介契約を締結した業者は、②の画面のURL・ID・パスワードを売主に提供することとした。

第12節　不動産投資市場政策

1．SPC法

⑴　制定理由と内容

当初のSPC法は、「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」（1998（平成10）年６月15日法律105号。旧SPC法）とし

て制定された。金融機関や事業会社が、安定したキャッシュ・フローを生み出す多数の債権を、特定目的会社（SPC）や信託会社等に譲渡し、当該債権を担保に発行した証券を投資家に販売するなどして資本市場から直接資金を調達する手法として欧米で実施されている手法を日本に導入し、いわゆる不動産の流動化を促進させようとするものである。

SPCと言う時、資産証券化のために「商法」に基づいて設立される「特別目的会社(Special Purpose Company)」と、同じく資産証券化を目的とするが本法に基づいて設立できるようになった「特定目的会社」の二つがあることに注意が必を要である。前者は、既に規制緩和による1993（平成５）年から設立可能であったが、通常の会社として法人税が課税される等の難点があった。

これに対し、「特定目的会社」は、取締役

【表９－６】不動産投資関連法の展開（その１）

	SPC 法	投資信託法	不動産特定共同事業法
1995 年（平成 7）			○不動産特定共同事業法施行
1997 年（平成 9）			○最低出資単位の引き下げ ○プロ投資家を対象とする事業の規制緩和
1998 年（平成 10）	○「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（ 旧 SPC 法）施行	○「証券投資信託法」を「証券投資信託及び証券投資法人に関する法律」に名称変更 ○会社型投信を認める ○私募投信を解禁	○複数不動産のパッケージを許容（ 一般投資家向け）
1999 年（平成 11）			○出資単位の引き下げ ○第三者譲渡の解禁 ○対象不動産の変更・追加を許容
2000 年（平成 12）	○「資産の流動化に関する法律」に名称変更 ○最低資本金の引き下げ ○対象資産の拡大 ○発行証券の商品性改善 ○借入金制限の緩和 ○資産流動化計画の簡素化 ○SPC の登録制から届出制への変更	○「投資信託及び投資法人に関する法律」に名称変更 ○投資信託の対象に不動産を認める	○倒産隔離の仕組みを構築
2001 年（平成 13）		○東京証券取引所が不動産投資信託の上場基準等の規制を制定（J-REIT 市場の開設）	

（資料）筆者作成

は１名、資本金も最低300万円で良いなど株式会社に比べて手続きが簡略化された。税制上も、「特定目的会社」と証券購入者の二重課税がなされないように優遇化が図られ、「特定目的会社」が資産を購入する際の不動産取得税と登録免許税も軽減されている。

「特定目的会社」は、既存の会社等から不動産、指名金銭債権（金融機関の貸付債権）などの資産（特定資産）を購入し、これを担保に証券（資産対応証券）を発行し、資産からの収益を分配する。一般投資者は、この証券を購入することで、投資の機会を多様化でき、「特定目的会社」に資産を売却する既存企業等にとってはその資産の流動化に役立つことになる。

また、特定資産の流動化とは、資産対応証券の発行によって得られる金銭で特定資産を取得し、当該資産の管理・処分によって得られる金銭によって資産対応証券の元本や金利・配当などを支払う一連の行為のことをいい、特定約束手形や特定社債券については、その債務の履行を、優先出資証券については、利益の分配及び消却のための取得又は残余財産の分配を意味する。そして、特定資産とは、１）不動産、２）指名金銭債権、３）これらの信託の受益権をいう。

金融機関や事業会社が自己の債権をSPCに譲渡する行為は、債権譲渡にほかならず、「民法」467条に規定するとおり「指名債権の譲渡は、債権者が確定日付のある証書をもって債務者に通知し、又は債務者が承諾しなければ、第三者に対抗できない」。SPCが出資や証券発行などで集まった資金で特定資産を購入する場合、不動産の取得についてはその所在と不動産登記の有無及び登記日付の順位が、金銭債権の取得については債権の存在と確定日付による原債務者への通知に代わる対抗要件がどのように証明・整備されているかが明確になることが、投資家保護の観点から重要である。なお、債権譲渡の対抗要件については、「SPC法」の制定と同年に「債権譲渡登記」の制度が制定され、登記によって第三者対抗要件を具備することとなった。

⑵　SPC法・投信法の改正

不動産の流動化など金融サービスに関する基盤整備の一環として、多様な投資商品の提供を促進し、資金供給の円滑化を図るため、多数の投資家から資金を集めて市場で専門家が管理・運用する仕組みである「SPC法」及び「投信法」について、運用対象の拡大等の改正が行われた。

まず、「SPC法」については、法律名を「資産の流動化に関する法律」に改めるとともに、より使い勝手のよい制度に改めるため下記の改正が行われた（1998（平成10）年６月15日法律105号・2000（平成12）年11月27日法律126号改正）。

①　対象資産を財産権一般に拡大した。

②　SPC設立手続を簡素化し、登録制から届出制に変更するとともに、最低資本金を300万円から10万円に引き下げた。

③　SPCが発行する証券の商品性の改善のため、優先出資について、投資者への資金の払戻しを行うための減資や流動化スキームの安定性を高めるための無議決権化を可能とするとともに、商品設計の自由度を増すため、転換社債、優先出資引受権付社債の発行を可能とした。さらに、特定資産の原所有者による証券の募集の取扱いを可能とした。

④　特定資産取得のための借入れを可能とした。

⑤　資産流動化計画に関する規制を簡素・合理化し、資産流動化計画を定款事項から除外するとともに、特別多数決（従前は全員同意）による変更を可能とした。

⑥　従前の会社型に加え、信託を用いた資産流動化の仕組みを整備することとし、受益権を有価証券とするとともに、権利者集会制度を創設して多数決による意思決定を可能とし、情報開示制度を充実した。

次に、主として有価証券を運用するための仕組みを定めた「証券投資信託法」を改正し、法律名を「投資信託及び投資法人に関する法律」に改めるとともに、不動産を含めた幅広い資産に投資運用できるよう規定が整備された（1952（昭和26）年６月４日法律198号・2000（平成12）年11月27日法律126号改正））。

①　運用対象を有価証券、不動産その他の政令で定める資産に拡大した。

②　不動産ファンドの運用を行う投資信託委託業者には、宅地建物取引業法の免許及び一任取引を行うための国土交通大臣の認可の取得を義務付けるなど、認可に関する規定の整備を行った。

③　投資信託財産に含まれる不動産の管理、不動産特定共同事業、宅地建物取引業（自己売買を除く）等兼業範囲を拡大した。

２．信託業法改正

⑴　2004（平成16）年改正

2004（平成16）年12月３日法律154号により「信託業法」（1922（大正11）年法律65号）が全部改正され、信託可能財産が財産権一般に拡大されるとともに、信託業の担い手も金融機関以外の参入を可能にするとともに、受益者保護の観点から取引の公正を確保するため、一般の信託会社を免許制、管理型信託会社を登録制とする等のルールが整備された。さらに、信託サービスの利用者の窓口の拡大を目的として、信託契約の締結の代理又は媒介を行う信託契約代理店制度、信託受益権の販売又は代理若しくは媒介を行う信託受益権販売業者制度（後に「金融商品取引法」の規制対象となったことから削除）を創設し、いずれも登録制とされた。

⑵　2006（平成18）年改正

「信託法」改正により創設された新しい信託類型に対応するために、2006（平成18）年12月15日法律109号による改正では、限定責任信託、目的信託等他人から信託財産の引受けを行うものは通常の信託と同様に受託者に対して参入規制等を適用した上で、信託類型に応じて必要な説明義務等を課すとともに、不特定多数の受益者を予定して自己信託を行う者は、業規制の対象とし、通常の信託を扱う受託者と同様の取扱いをすることとした。

３．金融商品取引法

2006（平成18）年６月14日法律65号により「証券取引法」（1848（昭和23）年４月13日法律25号）が全面改正され、「金融商品取引法」と名称も改められ、従前の法や「金融先物取引法」等、金融商品によって個別の法体系で定められていた販売や勧誘のルールを一本化し、同一の法規制の下に置くこととなった。

新法は株式等の有価証券の範囲を拡大し、信託の受益権等をみなし有価証券と規定することにより、不動産流動化商品や証券化商品は全て対象となった。

そして、有価証券の売買等の取引や、いわゆるデリバティブ取引と呼ばれる取引の市場でのルール、インサイダー取引等の不正な取引を排除するための規制、金融商品そのものや金融商品の発行会社等の関連法人に関する開示に関するルール、株式の公開買付制度等株式の取得に関するルールを規定し、それぞれの金融商品と取扱う業者についての取扱いを定めている。信託受益権販売業者は、この法にいう第二種金融商品取引業者となり内閣総理大臣の登録が必要となり、適合性の原則、

契約締結前の書面交付義務、契約締結時の書面交付義務等が課せられる。

4．不動産特定共同事業法2013（平成25）年改正

SPCを利用した倒産隔離を実現しつつ、特に不動産の将来価値に注目したエクイティやデットを調達しやすくし、現物のままで不動産を証券化するための新たな制度を実現することにより、民間資金の導入による建築物の耐震化や、老朽化・遊休不動産の再生の促進を図ることを目的として、2013（平成25）年６月21日法律56号により次のような改正が行われた。

まず、SPCを利用した倒産隔離型の不動産特定共同事業（倒産隔離スキーム）を特例事業として創設し、特例事業の要件を満たすことを条件に、届出によりSPCに１号事業に該当する行為を行わせることができるようにした。

そして、特例事業者の委託を受けて不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を行う行為（３号事業）及び特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理・媒介をする行為（４号事業）が新たに不動産特定共同事業の範囲に追加され、規制の対象となった（現物型GK-TKスキーム）。

5．アクションプラン

国土交通省は、2017（平成29）年６月21日「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」を発表し、CRE等の改革（企業・団体不動産の活性化）、リート市場等の改革、不動産投資家の投資環境の改革、人材育成の改革を示した。

第12節　人口減少期の不動産税制

1．不動産税制のスタンスの転換

第７章第６節で述べたように、地価バブル期には、土地の投機的取引により地価の高騰を招いたとの認識に基づき、地価抑制の観点から、土地建物の所有や取引を対象にした課税の強化が行われた。しかし、地価バブル崩壊後の長期にわたる地価の下落が金融機関を

【表９－７】不動産投資関連法の展開（その２）

2000(平成 12)年	○不動産投資顧問業登録規程：不動産投資顧問業制度の導入
2004(平成 16)年	○証券取引法改正：匿名組合出資を「みなし有価証券」に指定 ○信託業法全面改正：信託受益権販売業登録制度の導入
2005(平成 17)年	○有限責任事業組合契約に関する法律(LLP 法)施行
2006(平成 18)年	○信託法全面改正：自己信託の創設 ○会社法施行：内部統制制度
2007(平成 19)年	○金融商品取引法施行：投資サービス分野の業者ルールの横断化 ○不動産特定共同事業法改正：適合性の原則、損失補填等の禁止 ○SPC 法改正：自己募集が再度可能に ○信託業法改正：広告等の規制、契約締結前の書面交付
2008(平成 20)年	○金融商品取引法改正：プロ向け市場の創設
2009(平成 21)年	○金融商品取引法改正：金融 ADR の創設、プロとアマの移行手続の見直し
2011(平成 23)年	○金融商品取引法改正：適格投資家向け投資運用業の要件緩和
2013(平成 25)年	○不動産特定共同事業法：倒産隔離スキームの許容

（資料）筆者作成

はじめとする企業の不良債権処理にとって支障となるとともに、景気回復の動きを緩やかなものにとどまらせている一因となっているとの認識が定着した。そこで、不動産の収益性の向上や、土地の流動化・有効利用に向けた税制の見直しが数次にわたり講じられた。これらの内容を一言で言えば､1991（平成３）年度税制改正による土地税制の抜本的改革の緩和である。

近年は、土地の流動化・有効利用により、東京など大都市の一部で地価の上昇傾向が見られるが、人口減少・少子高齢化が進む中で土地需要の減少圧力による空き家や低・未利用地の増加が深刻化するなど土地市場における変化が生じていることから、今後の不動産税制は、このような情勢をも考慮することが求められている。

以下では、紙幅の都合上、不動産税制の経年的変化を追うことはせず、現行制度の概要を紹介する。

２．取得課税

①登録免許税（国税）

土地については、売買による所有権の移転登記は２％→1.5％、信託の登記は0.4％、住宅については、所有権移転の登記は0.3％、所有権保存の登記は0.15％という特例が2019（平成31）年３月31日まで認められている。

②不動産取得税（都道府県税）

本則税率４％のところ、土地については課税標準の特例（１／２）及び税率の特例措置（３％）が、住宅については税率の特例措置（３％）がそれぞれ認められている。また、住宅に係る課税標準の特例として、新築住宅は1,200万円控除、既存住宅は新築時期に応じ一定額控除が受けられる。

③取得に係る特別土地保有税（市町村税）

2003（平成15）年度以降、当分の間、課税停止されている。

④相続税

小規模宅地等の課税の特例の概要は、**【表９－８】**のとおりである。

納税猶予中の特定市街化区域農地等の転用特例は、賃貸住宅等の敷地として転用する場合に納税猶予を継続し、一定期間経過後免除するものであり､継続措置が講じられている。

３．保有課税

①固定資産税（市町村税）

標準税率1.4％であるが、住宅用地の課税標準の特例として、一般住宅用地は価格の１／３、小規模住宅用地（200㎡まで）は価格の１／６とする措置が継続されている。

商業地等については、地方公共団体の条例により、課税標準額の減額が可能であり、税負担急増土地について、地方公共団体の条例により税額の減額が可能である。

また、三大都市圏の特定市街化区域農地に係る宅地並み課税、特定市街化区域農地の所有者等が建設する新築貸家住宅等に係る特例が継続されている。

【表９－８】小規模宅地等の課税の特例

用　　途	居住用	事業用	
		不動産貸付用以外	不動産貸付用
適用対象面積	330㎡まで	400㎡まで	400㎡まで
減額割合	同居親族が居住継続：80％減額 その他：50％減額	事業継続：80％減額 その他：50％減額	50％減額

②都市計画税（市町村税）

制限税率0.3％であるが、住宅用地の課税標準の特例として、一般住宅用地は価格の２／３、小規模住宅用地（200㎡まで）は価格の１／３とする措置が継続されている。

③保有に係る特別土地保有税（市町村税）

取得分と同様、2003（平成15）年度以降、当分の間、課税停止されている。

４．譲渡課税

⑴　長期・短期課税の原則

土地等の譲渡課税の原則は、**【表９－９】**のとおりである。

⑵　優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率等の特例

2019（平成31）年12月31日までの特例として、個人が５年超（長期）保有する土地を優良住宅地造成等のために譲渡した場合、課税譲渡所得2,000万円以下の部分は10％分離課税（＋住民税４％）、課税譲渡所得2,000万円超の部分は15％分離課税（＋住民税５％）の税率が適用される。

ここで、優良住宅地造成等のための譲渡とは、次のものである。

・一定の優良な建築物の建築事業（施行地区面積500㎡以上、建築面積150㎡以上）を行う者に対する譲渡

・開発許可又は土地区画整理事業の認可を受けて、公共施設の整備を伴う一団の宅地造成事業（市街化区域内1,000㎡以上、非線引区域内3000㎡以上、市街化調整区域内５ha以上）を行う者に対する譲渡

・開発許可を受けて住宅建設の用に供される1,000㎡以上（三大都市圏の市街化区域においては500㎡以上）の宅地造成事業を行う者に対する譲渡

・優良住宅認定を受けて、25戸以上の一団の

【表９－９】土地等の譲渡課税

所有期間			５年以内（短期）	５年超（長期）
税目	個人	譲渡所得	譲渡益の 30％分離課税（＋住民税 9％）	譲渡益の 15％分離課税（＋住民税 5％）
		事業所得又は雑所得	次の①と②のいずれか多い額(注１) ①譲渡益の 40％（＋住民税 12％） ②総合課税による上積税額(注２)×110％	通常の総合課税
	法人税		通常の法人税に加え、10％の税率で課税(注１)	通常の法人税に加え、5％の税率で課税(注１)

（注１）2020（平成32）年３月31日までの間に長期・短期所有土地等を譲渡した場合、重課措置は適用しない。
（注２）「上積税額」とは、土地譲渡に係る所得と他の所得との合計額に通常の累進税率を適用して算出した税額から他の所得のみに通常の累進税率を適用して算出した税額を控除して求められる差額をいう。

【表９－10】土地譲渡所得の特別控除

土地収用法等に基づく収用等の場合	5,000 万円控除
居住用財産を譲渡した場合（個人のみ）	3,000 万円控除
国、地方公共団体等による特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合	2,000 万円控除
地方公共団体、公社等による住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合、又は特定民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合	1,500 万円控除
平成 21 年、22 年に取得した土地等を譲渡した場合	1,000 万円控除
農地保有合理化等のために農地等を譲渡した場合	800 万円控除

住宅建設事業又は15戸以上若しくは床面積1,000㎡以上のマンション建設事業を行う者に対する土地の譲渡

3．特別控除

譲渡所得については、**【表９－10】**のとおり特別控除がある。

第13節　人口減少期の不動産金融政策

1．金融政策と金融市場の動向

2008（平成20）年７月、米国の住宅金融市場で大きな役割を果たしてきた事実上の政府支援企業であるファニーメイとフレディマックが破綻し、同年９月15日に証券大手のリーマン・ブラザーズが経営破綻すると、世界の金融資本市場に動揺が生じ、日本経済は再びデフレ状態に陥り、住宅金融市場にも大きな影響が及び、証券化による資金調達を困難にした。

100年に１度と言われた経済危機に対し、日本銀行は金融緩和を進め、2010（平成22）年10月５日には白川総裁による「包括的な金融緩和政策」として政策金利の誘導目標を０～0.1％に引き下げ、実質ゼロ金利政策を４年ぶりに復活させた。

そして、2014（平成26）年12月27日には地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策が閣議決定され、住宅金融支援機構のフラット35Ｓの金利引下げ幅の拡大が盛り込まれた。

ただし、住宅ローンの新規貸出総額はリーマンショックの翌年度は2.2％減となったものの、その後は増加に転じており、総貸出残高も増加傾向を維持しているので、規模の面ではそれほど影響を受けなかったと言える。

白川総裁時代に始まった日本銀行の新たな（非伝統的な）金融政策は、次の黒田総裁により2013（平成25）年４月４日以降、アベノミクスの三本の矢の一つである「異次元の金融緩和」としてさらに加速化され、マイナス金利により住宅ローン金利は史上最低水準を更新し続け、資産の買入れ拡大により不動産投資信託（J-REIT）市場は拡大している。

2．公的住宅金融

2007（平成19）年３月末をもって、これまで住宅金融制度の中核を担ってきた住宅金融公庫が廃止された。公庫は1950（昭和25）年６月５日設立以来57年間に1,941万戸の融資を行い、戦後建設された住宅の約３割が公庫融資と言われるほど大きな貢献をした。

後継組織である住宅金融支援機構は、住宅金融市場における長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援事業を柱に[13]、民間住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務、住宅金融関連の情報提供業務、既往債権管理業務を行っている。

3．民間住宅金融

住宅金融公庫廃止後の住宅ローンは、国内銀行を中心とした民間金融機関により市場形成がなされている。

マクロ経済の低成長が継続する中、設備や雇用の過剰を抱える企業が多く、民間金融機関にとっては、リテール部門の強化、特に住宅ローンの推進が重視されている。また、低金利下で新規貸出額に占める借換え割合が増加し、2012（平成24）年度には３割を突破し、これに伴い、都市銀行間の借換え競争が激化している。

民間金融機関の住宅ローンを金利タイプで大別すると、変動金利型、固定金利型（全期間）、固定金利期間選択型の３種あるが、現下の低金利状況では変動金利型が全体の７割近くを占めている。

なお、日銀のマイナス金利政策を背景に住宅ローン事業の採算が悪化していることから、近時、一部の金融機関では住宅ローンの新規融資から撤退する動きも見られるようになっている。

第14節　人口減少期の不動産市場・不動産業

1．不動産市場の動向

不動産市場の状況を金融面から示す指標の一つである日本銀行「貸出先別貸出金」の銀行等による不動産業向け新規貸出の動向を見ると、地価バブル期の1989（平成元）年に10兆4,419億円のピークを記録した後、６～８兆円台で推移していたが、ミニバブル期の2006（平成18）年～2008（平成20）年には再び10兆円台に肉薄した。しかし、リーマンショックにより再び減少した。これが回復するのは、前述した2013（平成25）年４月の金融の異次元緩和により、直前に134兆円だった資金供給量（マネタリーベース）が2017（平成29）年７月には465兆円と3.5倍に膨らむほど市場にマネーが供給されたことによる。その結果、2017（平成29）年９月時点で不動産業向けの貸出残高は73兆9,682億円に達し、1970（昭和45）年３月末以降で過去最高となっている。

こうした潤沢過ぎるほどの資金の行先は、マンション、アパートといった住宅系から都心部の大規模再開発プロジェクトまで幅広い分野にわたっているが、地域的に見ると、もっぱら東京を中心とする大都市地域の一部にとどまっていると言える。

国土交通省「地価公示」により2017（平成29）年１月１日時点における全国の地価動向を見ると、全国の平均変動率では、住宅地が下落から横ばいに転じ、商業地は0.9％から1.4％に２年連続で上昇し、全用途についても２年連続で上昇した。

2．住宅市場の動向

人口減少期の住宅市場の動向を見ると、まず、**【表９－11】**のとおり新設住宅着工戸数は、ミニバブル崩壊後、100万戸を割る水準で推移している。細かく見ると、2013（平成25）年から2014（平成26）年にかけては、消費税率が５％から８％に引き上げられたこと

【表９－11】新設住宅着工戸数の推移　（単位：万戸）

	2008年 平成20	2009年 平成21	2010年 平成22	2011年 平成23	2012年 平成24	2013年 平成25	2014年 平成26	2015年 平成27	2016年 平成28	2017年 平成29
持　家	31.9	28.5	30.5	30.6	31.2	35.5	28.5	28.3	29.2	28.4
貸　家	46.5	32.1	29.8	28.6	31.9	35.6	36.2	37.9	41.9	41.9
分譲住宅	30.0	16.9	20.2	23.5	24.7	26.4	23.7	24.1	25.1	25.5
給与住宅	4.0	1.3	0.8	0.8	0.6	0.5	0.7	0.6	0.6	0.6
合　計	109.4	78.8	81.3	83.4	88.3	98.0	89.2	90.9	96.7	96.5

（資料）国土交通省「建築着工統計調査」各年版により筆者作成

【表９－12】中古戸建住宅の成約戸数の推移　（単位：千戸）

	2005 平17	2006 平18	2007 平19	2008 平20	2009 平21	2010 平22	2011 平23	2012 平24	2013 平25	2014 平26	2015 平27	2016 平28
首都圏	10.6	10.7	9.6	9.4	10.5	10.7	10.6	11.5	12.2	11.2	12.2	13.2
近畿圏	8.9	9.2	9.4	9.3	9.1	9.5	10.2	11.3	11.8	11.7	12.8	13.5

（資料）（公財）東日本不動産流通機構・（公財）近畿圏不動産流通機構公表資料により筆者作成

に伴う駆け込み着工とその反動現象が見られ、2016（平成28）年は相続税制の強化に対応して、節税対策としての賃貸アパート建設ブームによる貸家の大幅増が見られる。

他方、中古戸建住宅の成約戸数の推移を見ると、**【表９－12】**のとおり、首都圏も近畿圏も傾向として増加しており、我が国の住宅市場の構造が新築中心から、中古も含めたバランスの取れた市場に移行する動きが見られる。特に、ここ数年の傾向として、新設住宅着工戸数では首都圏の４割強程度の近畿圏が首都圏を上回る規模に成長していることが注目される。

住宅金融支援機構の「2016年度フラット35利用者調査」によると、いずれのタイプの住宅も価格の年収倍率がリーマンショック後は増加傾向にあり、首都圏の2016（平成28）年度の新築建売住宅は6.8倍、新築分譲マンションは7.2倍、中古戸建住宅は5.6倍、中古マンションは5.8倍となっている。その要因は、住宅価格が上昇している一方で、年収が低下していることであると分析されている。

３．ビル市場の動向

土地白書によれば、東京地域のオフィスビル市場は、リーマンショックが発生した2008（平成20）年以降、空室率が急上昇し、それと対照的に新規募集賃料は低下した。

この傾向は2013（平成25）年まで続いた後、空室率はリーマンショック以前の水準近くまで改善した。これに対し、新規募集賃料は反転したものの、なお、リーマンショック以前まで回復していない。

４．不動産証券化市場の動向

不動産証券化には、主なスキームとして、①「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資信託（J-REIT）、②「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム（合同会社－匿名組合方式）等がある。

国土交通省が実施している不動産証券化の実態調査により、不動産証券化の状況を見ると、③と④は取得と譲渡の両面において大きなシェアを占め、①はもっぱら取得が中心の構造で推移しており、②のシェアは小さい。

2001（平成13）年９月、２銘柄、時価総額2,463億円でスタートしたJ-REIT市場は、ファンドバブル（ミニバブル）により2007（平成19）年５月31日にピークに達した後、リーマンショックにより大打撃を受け、REITの合併・再編成を経験するなど低迷期が続いた。その後、日銀による買入という政策効果もあって市場は上向きになり、アベノミクスによる異次元の金融緩和と様々な局面を経て、今日に至っている。

J-REITの時価総額の大きなセクターとしては、オフィス、住宅、商業施設、物流・インフラ、ホテル・旅館、ヘルスケアの順になっている。2015（平成27）年11月15日に日本初のヘルスケア特化型J-REITが誕生するなど、市場のすそ野の広がりとともに、銘柄数も増加し、市場全体として徐々に厚みが増していると言える。

また、不動産証券化協会（ARES）は2009（平成21）年から個人投資家のためのリートフェアを開催し、2012（平成24）年以降は毎年秋頃に東京証券取引所と共同で同フェアを開催している。

J-REITへの投資妙味を高める一因である日銀のJ-REIT買い入れは、年間約900億円のペースで行われており、不動産証券化協会のデータによると、2016（平成28）年末までの

累計で3,590億円に達する。日銀が保有するJ-REITの時価は、その前年９月末時点で4,260億円（簿価3,355億円）であり、当時のJ-REIT市場の時価総額（11.7兆円）の3.6％に達した。

まとめ

第１節で述べたように、現在進行中のこの時期の性格を規定することは困難であるが、少子高齢化・人口減少・低成長という我が国経済社会のあり方そのものが大きく変貌しつつあることを背景に、不動産政策が対象とする諸分野に関しては、空き地・空き家・所有者不明土地問題に象徴されるように、土地の過剰利用時代から過少利用時代への構造変革が生じ、かつ、加速している。そして、こうした過程の最中にある現時点で不動産政策を歴史的に総括することは容易ではないが、暫定的な理解として、次の諸点を挙げることができよう。

第一に、立法分野においては、「国土形成計画法」、「住生活基本法」に見られるごとく、いくつかの重要な基本法制について、その枠組みを含めて全面的な改正を行ったという「パラダイムシフト型立法」や、「NSDI法」、「不動産登記法」、「金融商品取引法」等世界標準に対応するための「グローバリゼーション型立法」が見られる。

また、特区や一連の農地法制の改正に代表される「規制緩和型立法」がある一方で、「耐震改修法」、「建築基準法」等近年多発している自然的・人的災害に対応するための「規制強化型立法」がある。

第二に、住宅分野においては、ストック重視の施策が展開されつつあるとともに、サ高住のように福祉政策ほか他の政策分野との連携強化が見られる。

コラム　外資系不動産ファンド

投資運用の世界では、上場株式や債券等の伝統的な資産に運用資金の一定割合を配分し、それを維持し続けるコア投資と、ハイリスク・ハイリターンのものも含め、非伝統的な運用先に配分するオルタナティブ投資があり、投資家の方針（リスクとリターンに対する選好度）に従い配分比率が決定されるのが一般的である。

これに対し、不動産ファンドには、長期的に保有してもっぱら賃料を稼ぎ続けるコア・ファンドと、５年程度の短期間で売却して利益を得るオポチュニティ・ファンドとがある。日本のファンドは前者が多いが、外資系が扱っているのはほとんどが後者である。

外資系不動産ファンドが既存の不動産を購入し、何らかのバリューアップを施して、J-REITに売却し、J-REITが運営していくというのが現在の我が国における不動産投資の一般的なスキームである。

外資系ファンドはかつてハゲタカと呼ばれたこともあったが、そのビジネス手法は、地価バブル崩壊後に大量発生した不良債権を買い取り、再び市場に流通させている。不動産に関しては、市場で流通させるために必要なコンバージョンやメンテナンスを行い、法令違反部分を是正した。

（久嶋英夫「日本における外資系不動産ファンドの都市再生への影響」日本建築学会「建築雑誌」Vol.132, No.1704、2017年、18～19頁に基づき整理した。）

第三に、都市分野においては、コンパクトシティなど人口減少に正面から対応しようとする政策が展開されつつある。

第四に、景観・緑地・環境分野において、多様な仕組みが導入されつつある。

第五に、道路・河川・都市公園といった公物管理において、法令や運用の改正により伝統的な使用関係を柔軟・弾力的に改編し、現代的ニーズに適合した新たな使用関係を構築する動きが見られる。

第六に、不動産業・不動産市場分野において、IT技術の普及や証券化の進展に伴い新たな技法やビジネスモデルの導入が急速に進んでいる。

第七に、空き地・空き家・所有者不明土地問題に対する対処療法的対応から一歩踏み込んで、土地所有権のあり方を再検討する動きが見られることである。

［参考文献］（第１章～第８章及びこの章の本文と脚注で紹介したもののほか）

・村木美貴・中井検裕「中心市街地活性化に関する研究－英国の中心市街地に着目して」国土庁平成10年度土地関係研究支援事業報告書、1999年
・海道清信「コンパクトシティ」学芸出版社、2001年
・小林重敬編著「条例による総合的まちづくり」学芸出版社、2002年
・碓井照子「地理空間情報活用推進基本法と土地家屋調査士」土地家屋調査士連合会「月間土地家屋調査士」2007年２月号
・横森豊雄・久場清弘・長坂泰之「失敗に学ぶ中心市街地活性化」学芸出版社、2008年
・石井喜三郎「これからの都市政策の課題と都市計画法の抜本改正」北海道大学「新世代法政策学研究Vol３」2009年
・間館裕太・岡崎篤行・梅宮路子「中心市街地活性化協議会におけるタウンマネジメントの実態と課題」日本都市計画学会「都市計画論文集Vol.46, No.3」2011年
・国土交通省「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」2013年
・齋藤純子「公的家賃補助としての住宅手当と住宅扶助」国立国会図書館「レファレンス」2013年12月号
・七戸克彦「不動産登記法案内」勁草書房、2014年
・政策研究「土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～」東京財団、2016年３月
・近藤一仁「J-REIT市場の現状と将来展望について」プログレス「Evaluation」No.60・61、2016年
・西村幸夫「景観行政のこれまでとこれから」後藤・安田記念東京都市研究所「都市問題」、2016年６月号
・小浦久子「景観法の活用と課題」後藤・安田記念東京都市研究所「都市問題」、2016年６月号
・周藤利一「所有者不明の土地に係る制度的・経済社会的背景」後藤・安田記念東京都市研究所「都市問題」、2016年11月号
・吉原祥子「人口減少時代の土地問題」中公新書、2017年
・渡辺晋「民法改正の解説」住宅新報社、2017年
・日本建築学会編「都市縮小時代の土地利用計画」学芸出版社、2017年
・塩澤誠一郎「生産緑地法改正と2022年問題―2022年問題から始まる都市農業振興とまちづくり」ニッセイ基礎研究所ウェブリポート、2017年５月31日付
・国土交通省都市局都市計画課「コンパクトシティの本格的推進－立地適正化計画の活用－」日本不動産研究所「季刊不動産研究」Vol59, No.3、2117年
・饗庭伸「立地適正化計画の実態と都市機能誘導のあり方」日本不動産研究所「季刊不動産研究」Vol59, No.3、2117年
・中井検裕「土地を切り捨てないコンパクト化のあり方」日本不動産研究所「季刊不動産研究」Vol59, No.3、2117年
・谷口和寛「住宅宿泊事業法の解説」商事法務「NBL」No.1112、2017年

1　2007（平成19）年６月28日第166回国会衆議

院国土交通委員会における法案提出者塩谷立議員の趣旨説明による。

2　代理納付とは、本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うことである。

3　「貸金業法」と「出資法」の改正により、いわゆるグレーゾーン金利問題が立法的に解決され、貸金業のうまみがなくなったことに加え、リーマンショックもあり、金融業者が家賃債務保証業に一挙に参入したとの見方がある。

4　この間の経緯については、宗健「低所得者の居住安定に関する制度検討－生活保護住宅扶助及び民間賃貸住宅の家賃滞納を題材とした学際的アプローチ」2017年３月筑波大学学位論文の53頁以下を参照。

5　税務情報は納税者個人の様々な情報を含むビッグデータであり、これを他の行政目的に利用することは諸外国で見られるが、日本では極めて消極的であった。この規定は、その点で画期的な立法である。その実現には全国市町村会「平成26年度政府予算編成及び施策に関する要望」（平成25年７月４日）に「固定資産税の住宅用地特例の対象を、家屋の所有者等が家屋の所在地に住所を有する場合に限定すること」とあるように、地方自治体側の要請も作用した。

6　観光庁・厚生労働省「「民泊サービス」のあり方に関する検討会」2016（平成28）年６月における定義。

7　コンサート等のイベント開催時に宿泊施設の一時的不足が見込まれる場合に開催地の地方自治体の要請等に基づき旅館業法の特例として実施される民泊。

8　生産緑地の指定が一挙・大量に解除される2022（平成34）年に、これらの土地がどのように取り扱われるかが課題であり、不動産業界では2022年問題と呼ばれるが、筆者は平成34年問題として早くから指摘してきた。一部には、土地利用秩序や市場に対する混乱要因となるのではないかとの懸念があったが、塩澤（2017）は、今般の「生産緑地法」の改正により土地・住宅市場への影響は一定程度抑えられ、都市農業振興あるいは都市農地を活かしたまちづくりという観点から、生産緑地を保全、活用することへの期待が高まったと指摘している。

9　重要文化財、重要有形民俗文化財若しくは史跡名勝天然記念物として指定された建造物の用に供される土地又は重要伝統的建造物群保存地区内の土地及びその周辺の土地の区域であって、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要であると認められる等の要件に該当する土地の区域

10　重点区域内の建造物であって、当該重点区域における歴史的風致を形成しており、かつ、その歴史的風致の維持及び向上のためにその保全を図る必要があると認められるもの。

11　週刊ダイヤモンド2015（平成27）年４月18日付参照。

12　筆者は、センターが設置したレインズ委員会の委員長を務めさせていただいた。

13　証券化支援事業とは、住宅金融支援機構が民間金融機関から長期・固定金利の住宅ローン債権を買い取り、その債権を信託銀行に信託した上で、これを担保にMBS（資産担保証券）を発行する事業で、買取り対象となる住宅ローンは、「フラット35」等の名称で327の民間金融機関が取り扱っている。