

不動産政策史概論 第6回

第5章 昭和高度成長期の不動産政策（下）

明海大学不動産学部教授 ^{すとう としかず} 周藤 利一

第6節 昭和高度成長期の農地政策・保全政策

1. 農地転用許可基準

「農地法」(1952(昭和27)年7月15日法律229号)は農地転用許可の制度を設けていたが、その具体的基準については明文の定めがなかったため、1959(昭和34)年10月7日に農林次官通達が発出された。その内容は、農地を第一種農地、第二種農地、第三種農地に区別した上で、第一種農地は、農業生産力の高い農地、土地改良事業等の公共投資が行われた農地等であり、転用を原則許可しない。第二種農地は、街路が普遍的に配置されている地域内の農地、鉄道等の公用施設から近距離にある農地等であり、第三種農地に立地することが困難か不適當であると認められるものに限り許可することができる。第三種農地は、土地区画整理事業施行地区、ガス・上下水道の整備された地区内の農地、市街地の中に介在する農地等であり、農地転用を原則として許可する。

その後、1968(昭和43)年の「新都市計画法」制定の翌年10月22日に新たな農林次官通達が発出された。そこでは、「新都市計画法」により農林水産大臣との協議が整って定められた市街化区域において、あらかじめ農業委員会に届け出て転用し又は転用目的で取引を行う場合には、許可は不要であり、市街化調整区域については、優良農地の保存を旨とし

て許可を行うこととされた。

2. 農業振興地域の整備に関する法律

「新都市計画法」の制定に対応して、「農業振興地域の整備に関する法律」(農振法。1969(昭和44)年7月1日法律58号)が制定された。「農地法」は、農地異動を一筆単位で統制したが、地域的規制という制度を備えていなかったのに対して、「農振法」は、地域を定めて農業的利用と両立しない開発行為等を制限・禁止することを目的とする。具体的には、広く「農業振興地域」を定めて緩い規制をかけ、その地域内で将来にわたり農業的利用に供すべき地域を「農用地区域」と定めて、原則として農地法による転用許可をしてはならないという厳格な開発規制を行う仕組みを採用した。

3. 自然公園法

「国立公園法」が1949(昭和24)年に改正され、特別保護地区制度、国立公園に準ずる地域(国定公園)制度が創設された。その後、より体系的な公園法制として、「自然公園法」(1957(昭和32)年6月1日法律第161号)が成立した。自然公園とは、国立公園(我が国の風景を代表するに足る傑出した自然の風景地であって環境大臣が指定)、国定公園(国立公園に準ずる優れた自然の風景地であって環境大臣が指定)、都道府県立自然公園(優れた自然の風景地であって都道府県知事が指

定)である。

環境大臣は国立公園について、都道府県知事は国定公園について、当該公園の風致を維持するため、特別地域を指定することができ、特別地域内においては、工作物の新築、改築、増築等の行為は、環境大臣・都道府県知事の許可を受けなければしてはならない。さらに、当該公園の景観を維持するため特に必要があるときは、特別地域内に特別保護地区を指定することができ、特別保護地区においては、工作物の新築、改築、増築等のみならず、木竹損傷、木竹植栽、家畜放牧等も大臣・知事の許可を受けずにしてはならない。これらの土地利用規制は、極めて厳しい規制であるため、本法は、この利用ができなかったことによる通常の損失を補償する旨の規定を設けている（いわゆる「通損補償」）¹。ただし、この不許可補償が実際になされた事例はこれまではない²。

4. 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）

「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」（古都保存法。1966（昭和41）年1月13日法律1号）は、京都・奈良・鎌倉等の古都の伝統的環境を保全することを目的として、議員立法により制定された。本法は、古都の歴史的風土を保存するために「歴史的風土保存区域」や「歴史的風土特別保存地区」を定め、建築行為等を届出制や許可制の下にコントロールする。古都とは、本法及び政令により京都市、奈良市、鎌倉市、天理市、橿原市、桜井市、斑鳩町、明日香村、逗子市及び大津市が指定されている。

歴史的風土保存区域内において建築物その他の工作物の新築、改築又は増築等をしようとする者は、あらかじめ府県知事にその旨を届け出なければならない。また、特別保存地

区では、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築等は知事の許可がなければすることができないという、「自然公園法」と同様の財産権制限を課しているため、許可を得ることができないため損失を受けた者がある場合の府県による通損補償が規定されている。

5. 首都圏近郊緑地保全法

「首都圏整備法」の1965（昭和40）年改正により近郊地帯が近郊整備地帯とされたことに対応して、近郊整備地帯内の良好な自然の環境を有する緑地を保全し、近郊整備地帯の無秩序な市街地化を防止するために、「首都圏近郊緑地保全法」（1966（昭和41）年6月30日法律101号）が制定された。近郊緑地のうち、無秩序な市街地化のおそれが大であり、かつ、これを保全することによって得られる住民の健全な心身の保持及び増進又はこれらの地域における公害若しくは災害の防止の効果が著しい近郊緑地の土地の区域を近郊緑地保全区域として指定することができ、近郊緑地保全区域では、建築行為、土地の形質変更等をしようとする者は、都県知事に届け出なければならない。さらに、一層厳格な保全が必要な区域として近郊緑地保全特別区域を定め、建築行為等について都道府県知事の許可を要するものとした。なお、不許可により損失を受けた者がある場合の通損補償が規定されているのも、上記二法と同様である。

第7節 昭和高度成長期の不動産業政策

1. 宅地建物取引業法改正

「宅建業法」は、制定から2年後に第1次改正がなされて以降、頻繁に改正されてきているが、この時期においても数度の改正があり、宅建業者の資質の向上を図り、業務の運

営の適正化を図った。

(1) 1957（昭和32）年改正（第2次改正）

この改正（昭和32年5月27日法律131号）により宅地建物取引員（後の宅地建物取引主任者、現在の宅地建物取引士）制度が導入された。都道府県知事が宅建業に関し必要な知識について試験を実施し、これに合格した者を宅地建物取引員とした。宅建業者は、事務所ごとに、宅地建物取引員を専任の取引主任者として置かねばならない。

また、資金の無い者が宅建業を営むことを排除することと、取引事故の際の補償に充当することを目的として営業保証金制度が設けられた。宅建業者は、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならず、業者が登録を受ける際には、供託所の写しを添えて申請するものとされた。

(2) 1964（昭和39）年改正（第4次改正）

第4次改正（昭和39年7月10日法律166号）は、第一に、登録制度に代えて、免許制度（有効期間3年。1995（平成7）年改正からは5年）を導入した。制定当初は、破産者でない等の一定の欠格事由がなければ、登録手数料を支払うことにより容易に登録を受けることができた。これに対し、登録制から免許制への転換は、実質的には、宅建業について本来的に誰でも営める業とする考え方から、一定の資格を有し、一定の資金を供託し得る者に限って営める業という考え方への転換を意味した。

第二に、免許制度の導入に伴い、建設大臣免許と都道府県知事免許の区分が設けられた。建設大臣免許は、2以上の都道府県にまたがって事務所を設けて営業する場合に必要とされた。

第三に、免許取得条件が厳格化され、免許

申請前2年以内に業に関して不正又は著しく不当な行為をした者や事務所について専任の取引主任者を置いていない者に対しては、免許が拒否されることになった。

第四に、宅地建物取引員の名称を宅地建物取引主任者（2015（平成27）年4月から宅地建物取引士）に改めた。

第五に、宅建業者が代理又は媒介によって得ることができる報酬については、従前は都道府県毎の多様な報酬限度額規定を容認していたが、建設大臣が定めるところによると規定した。

第六に、業者団体に明確な位置付けを与えることを目的として、宅地建物取引業会及び同連合会の設立を認めた。

(3) 1967（昭和42）年改正（第5次改正）

第5次改正（昭和42年8月1日法律115号）は、当時世情を騒がせた誇大広告、詐欺まがいの契約等の悪徳不動産業者への対策を重視した。それまでの宅建業法は、立法時の経緯から悪質業者の排除に重点を置いていたが、第5次改正以後は、消費者保護という面が重要になっていく。

第一に、業務準則を充実させた。まず、誇大広告の禁止が規定され、宅建業者は、業務に関して広告をするときは、宅地又は建物の所在、規模、環境、利便性、代金、支払方法等について著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならないと規定された。また、取引態様の明示が義務付けられ、宅建業者が注文を受けたときは、自らが相手方となるのか、代理人となるのか、媒介を行うかの明示が必要になった。さらに、手付けについて貸付けその他信用供与をすることにより契約の締結を誘引する行為について罰金に処すこととし

た。

第二に、重要事項説明の制度を設けた。宅建業者は、物件の上に存する登記された権利の種類・内容、「都市計画法」等の法令上制限等の取引判断の基礎となる重要事項の説明をしなければならない。特に、登記名義、都市計画制限等については、書面を交付することが義務付けられた。同時に、宅建業者が契約を成立させたときも、書面の交付が義務付けられた。

(4) 1971 (昭和46) 年改正 (第6次改正)

1960年代後半 (昭和40年代) には、売主業者が宅地やマンションの分譲契約において消費者たる買主に著しく不利な特約を強いるような不公正な契約内容が横行する一方で、青田売りに関する消費者被害も社会問題となり、契約内容の適正化と業務規制の必要が生じた。そこで、「消費者保護基本法」(1968 (昭和43) 年5月30日法律78号。2004 (平成16) 年に「消費者基本法」に改められた。) が制定され、本格的な消費者保護行政が開始された流れを受けて、第6次改正 (昭和46年6月16日法律110号) により大幅改正が行われた。

第一に、法の究極的な目的として「購入者

等の利益の保護」が追加された。

第二に、具体的な規定として、名義貸しの禁止、取引主任者の職務責任の明確化 (重要事項説明、物件説明書への記名押印、契約締結後交付の書面への記名押印)、未完成物件の取引規制 (広告時期規制、契約締結時期規制)、前金の保全措置、契約内容への消費者保護的関与 (損害賠償額の予定を2割に制限、手付額の制限) 等が盛り込まれた。

(5) 1972 (昭和47) 年改正 (第7次改正)

この改正 (昭和47年6月24日法律100号) による改正内容は、次のとおりである。

第一に、宅建業者が供託すべき営業保証金の額が5倍に引き上げられ、主たる事務所に付き50万円、その他の事務所ごとに25万円とされた。

第二に、法定重説事項に支払金又は預り金の保証の措置等が追加されるとともに、営業保証金の供託所等についても説明義務が課された。

第三に、宅地建物取引業保証協会制度という集団保証制度が設けられた。協会は、①取引の相手方等からの苦情の解決、②取引主任者に対する研修、③取引により生じた債権に

コラム 重要事項説明義務違反と民事上の責任

宅建業者や取引主任者が重要事項説明義務に違反した場合、行政上の処分及び刑罰の対象になることが「宅建業法」上規定されている。しかし、その民事上の効果について、同法には規定がない。裁判例によれば、

- ① 宅建業者が売主である場合、宅地売買の相手方に対する重要事項の説明義務の不履行が売買契約上売主の附随義務の不履行に当たるとして、買主から契約解除の効力が肯定された事例 (東京高判昭和52年3月31日東高民報28巻3号86頁、判例時報858号69頁) がある。
- ② 媒介の場合、宅建業者がその媒介に係る土地売買の買主に対し、当該土地が建築規制を受ける土地であることを取引主任者をして説明させる義務を尽くさなかった違法があり不法行為責任を負うとした事例 (大阪高判昭和58年7月19日判例時報1099号59頁、判例タイムズ512号137頁) がある。

関する弁済業務、④預り金の返済債務等に関する一般保証業務を行う。宅建業者は、弁済業務保証金分担金（当初は主たる事務所につき10万円、従たる事務所につき事務所毎に5万円。現在は、それぞれ60万円と30万円）を協会に納付して協会に加入すれば、営業保証金を供託する義務を免れることになった。これに伴い、同年、全国宅地建物取引業保証協会と不動産保証協会（現在はいずれも公益社団法人）が設立された。

2. 不当景品類及び不当表示防止法

「不当景品類及び不当表示防止法」(1962(昭和37)年5月15日法律134号)は、企業が不当な景品、懸賞や不当表示を行うことを防止し、公正な競争を確保し、さらに消費者の利益を保護することを目的とする一般的な法規であり、不動産業のみを規制対象としているわけではない。しかし、法律制定のきっかけの一つとして不動産の悪質広告があったという経緯があり、不動産業は重要な規制対象とされた。

本法の特徴は、違反行為類型を明確化して迅速な取締りを可能とし、業界の自主規制を支援するという考え方から、業界自らが具体的なルールを作って自主規制を行う公正競争規約制度を設けたことにある。1963(昭和38)年に設立された首都圏宅地建物公正取引協議会等の業界自主規制団体が、公正取引委員会から認定を受けて「宅地建物取引に関する公正競争規約」を作成しており、不動産の宣伝、広告に対する現在の詳細なルールの多くは、これに由来している³。

3. 積立式宅地建物販売業法

積立式宅地建物販売とは、第4章第8節で述べた「月賦住宅」と呼ばれた住宅販売の方式の一つであり、住宅購入者を募集し、あら

かじめ一定の金額を積み立てることを条件に宅地又は建物の販売を行うことである。積立金が住宅取得額に対して不足する分については、購入者が販売業者から融資を受ける。しかし、販売業者が経営不振に陥ったときは、積立中の消費者が損害を被るおそれがあること、中途での契約解除、積立金の返還等について業者に有利な約款が用いられていたこと等の問題があった。そこで、1969(昭和44)年に住宅宅地審議会がその規制を必要とする答申を行い、それに基づき「積立式宅地建物販売業法」(1971(昭和46)年6月16日法律111号)が制定された。

本法は、積立式宅地建物販売業について許可制を導入した。許可基準は、業を健全に遂行しうる財産的基礎を有すること、法人又はその役員若しくは使用人が不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないこと、約款の内容が適正なこと等であった。行為規制では、約款内容の適正化が重要であり、契約者が積立契約を中途解除したときに事業者が請求する損害賠償を制限すること、積立金返還を早急に行うこと等が規定された。また、積立金の3分の1に相当する金額を事業者が供託する等の保全措置を義務付けた。

月賦住宅の販売業者の中には、年間2万戸の住宅を供給する大規模業者がいた。しかし、本法に制定に伴う供託義務により事業のうまみが薄れたこと、金融機関の住宅ローンが発展したこと等により、積立式住宅分譲業はその後重要性を失っていった。

4. 不動産の鑑定評価に関する法律

① 経緯

この時期は、工業団地造成、スラム改良、ニュータウン建設、市街地改造等の都市整備において土地収用制度が大きな役割を果たしたが、収用に当たっては、損失補償のための

不動産鑑定評価が重要である。また、この時期の地価上昇は著しく、土地取引における価格形成に困難が感じられていた。そこで、「不動産の鑑定評価に関する法律」(1963(昭和38)年7月16日法律152号)により、専門知識、経験、的確な判断力を持つ専門家によって鑑定評価がなされることを目的として不動産鑑定士の制度が設けられた。

② 不動産鑑定評価・鑑定業者

不動産の鑑定評価とは、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。不動産鑑定業とは、自ら行うと他人を使用して行うとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うことをいい、不動産鑑定業者は、建設大臣や都道府県知事に登録しなければならない、その事務所ごとに専任の不動産鑑定士を1人以上置く必要がある。

③ 不動産鑑定士

不動産鑑定士になるためには、不動産鑑定士補にならないといけない。民法、不動産に関する行政法規、経済学、会計学及び不動産の鑑定評価に関する理論の5科目からなる試験に合格し、2年以上不動産鑑定評価に関する実務の経験を有する者は、不動産鑑定士補として登録できる。不動産鑑定士補は、1年以上実務補習を受け、不動産の鑑定評価に関する理論の試験に合格すれば、不動産鑑定士として登録を受けることができる⁴。

④ 不動産鑑定評価基準

建設省は、1964(昭和39)年3月に不動産鑑定評価基準を作成し、その後も改正を行い、鑑定評価の適正化を図っている。

法制論的に言えば、この法律及び下位法令には鑑定評価の方法ないし不動産鑑定士の業務方法に関する具体的な根拠規定は存在せず、不動産鑑定評価基準はこの法律の明文の

規定に基づくものではなく、いわゆる行政指導である。この点、固定資産税の評価基準に関し、「地方税法」第388条1項が総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定め、これを告示しなければならないと規定しているのと対照的である。

5. 地価公示法

(1) 制定目的

「不動産の鑑定評価に関する法律」の制定後、東京、大阪、名古屋において地価調査が実施されるようになっていたのを発展させて「地価公示法」(1969(昭和44)年6月23日法律49号)が制定された。地価公示の目的は、都市及びその周辺の地域において標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地取引に指標を与え、及び土地収用等の適正な補償金の額の算定に資し、もって適正な地価の形成に寄与することにある。標準地の価格の判定は、土地鑑定委員会が毎年一回、2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、基準日における当該標準地の単位面積当たりの「正常な価格」を判定し、これを公示するものである。そして、「地価公示法」及び「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく権限を行わせるために、土地鑑定委員会が建設省(現在は国土交通省)に置かれた。

(2) 正常な価格

「正常な価格」とは、土地について自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格である。その土地に建物その他がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないもの

として通常成立すると認められる価格をいう。

不動産鑑定士が土地についての鑑定評価を行い、当該土地の正常な価格を求めるときは、標準地の価格（公示価格）を規準としなければならない。この場合、「規準とする」とは、鑑定評価を求められた土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき当該標準地の公示価格と鑑定評価を求められた土地の価格との間に均衡を持たせることである。

地価公示は、初年度の1970（昭和45）年、三大都市圏の市街化区域につき970の地点について1月1日現在の地価公示を実施した。その後、1972（昭和47）年には人口50万以上の都市地域に拡大され、地点数も2,800に増大し、1974（昭和49）年には線引き都市計画区域の全域に拡大され、地点数も14,570となった。2016（平成28）年地価公示の場合、25,270地点である。

また、地価公示と並ぶ公的土地評価として都道府県地価調査がある。これは、「国土利用計画法施行令」に基づき1975（昭和50）年に開始された制度であり、都道府県知事が毎年一回、標準的な土地（基準地）を選定し、その基準地について1人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、7月1日時点の価格を判定し、周知措置を執るものである。2015（平成27）年地価調査の場合、21,731地点である。

地価公示のポイント（標準地）と都道府県地価調査のポイント（基準地）は必ずしも一致しないが、共通する地点では1月1日時点と7月1日時点での価格が表示されるので、半年間隔で地価動向を知ることができる⁵。

第8節 昭和高度成長期の不動産税制

1. 譲渡所得税

(1) 長期・短期の区分と分離課税

当時の土地取引に対する譲渡所得税の仕組みは、個人の土地の売買による所得の場合、不動産業者であれば事業所得となり全額課税対象とされる一方で、一般個人は特別控除後の金額を2分の1して課税する方式で、両者の差が大きかった。そして、業者でない場合でも、これに準ずると認める場合には雑所得となり全額課税対象とされていたため、その所得区分の判定が困難であった。

そこで、1964（昭和39）年度税制改正により、取得の意図や売却の状態を問わず、また、土地に限らず全ての資産に対し、所有期間3年以内の譲渡については全額課税することとした。

そして、1969（昭和44）年度税制改正により、土地・建物の譲渡所得を他の所得と分離して課税することとした。

また、税率（所得税＋住民税）については、1969（昭和44）年度～1971（昭和46）年度は14%、1972（昭和47）年度・1973（昭和48）年度は20%、1974（昭和49）年度・1975（昭和50）年度は26%と次第に高税率になるようにし、土地の早期供出を促すこととした。この結果、大量の個人所有土地が法人所有に移ったが、その意味では、我が国において土地税制が大きな効果を上げた数少ない事例であると言える。

(2) 収用の特例

1951（昭和26）年に「土地収用法」が全文改正されたのに伴い、「租税特別措置法」に収用による土地譲渡の特例（特別控除）が設けられたが、強制収用時にのみ適用されるも

のであったため、1955（昭和30）年度税制改正により、任意買収時にも適用することとされた。

また、オリンピックを控えて高速道路や東海道新幹線の完成が急がれたことから、1963（昭和38）年度税制改正により、特別控除後の残額に対して軽減税率を適用することとされた。

そして、1969（昭和44）年度税制改正により、代替資産を取得した場合の買換特例（課税の繰延べ）と特別控除のいずれかを選択して適用できるという現行制度の形が確立された。

(3) 住宅・宅地供給促進税制

① 公的な宅地造成事業への譲渡特例

1969（昭和44）年度税制改正により、地方公共団体、日本住宅公団、地方住宅供給公社等による宅地造成のために土地を譲渡した場合の特別控除が創設された。

② 民間の宅地造成事業への譲渡特例

1969（昭和44）年度税制改正により、民間事業者による特定の宅地造成事業のために土地を譲渡した場合の特別控除が創設された。

(4) 土地区画整理事業の特例

1970（昭和45）年度税制改正により、換地については、譲渡がなかったものとして、申告するまでもなく、自動的に課税の繰延べをすることとされた。

また、清算金については、代替資産を取得した場合の買換特例（課税の繰延べ）と特別控除のいずれかを選択して適用できるとされた。

(5) 市街地再開発事業の特例

1969（昭和44）年の「都市再開発法」制定に伴い、第1種市街地再開発事業の権利変換

については、土地区画整理の換地と同様、譲渡がなかったものとして、申告するまでもなく、自動的に課税の繰延べをすることとされた。また、清算金については、代替資産を取得した場合の買換特例（課税の繰延べ）と特別控除のいずれかを選択して適用できるとされた。

第2種市街地再開発事業の場合は、収用の場合と同じ特例が適用される。

また、従後の建物及びその敷地を取得しないで施行地域外に転出する者に対しては、買換特例又は特別控除を認めた。

なお、同法を適用しない民間による任意の再開発的事業に対しても税制上の特例を講じる仕組みが、その後創設されている。

(6) 固定資産の交換の特例

同種の固定資産を交換し、同一の用途に供したときは、その間に連続性・同一性が認められることから、譲渡がなかったものとみなして課税を繰り延べる特例が1970（昭和45）年度税制改正により導入された。

(7) 事業用資産の買換特例

この特例は1952（昭和27）年度の農地の買換特例の創設から始まっているが、国際競争力の強化、産業基盤の強化を図ることを目的とした1963（昭和38）年度税制改正により、工場の移転・設備の更新のために土地、建物、構築物、機械設備その他一切の事業用資産を譲渡した場合に、再投資の原資を縮小させないため、個人・法人を問わず、課税の繰延べを認める買換特例が導入された。

実際には、政策目的に相違して、この特例を活用した等価交換マンションが数多く建設されるようになった⁶。

(8) 居住用財産の特例

戦後の住宅不足を背景に、自力による住宅建設を促進する観点から、1952（昭和27）年度税制改正において、居住の用に供していた家屋・敷地を譲渡し、1年以内に家屋・土地を取得して居住した場合に課税を繰り延べる特例が導入された。

そして、1961（昭和36）年度税制改正により、生活上の事情で居住用財産を売却しても買換えできない者に配慮し、一般の譲渡の控除額に加えて特別控除額の制度を設け、買換特例と選択できるようにした。

その後、この制度は緩和と強化を頻繁に繰り返していくこととなるが、不動産市場と政策との関係を端的に示すリトマス試験紙のような存在であると言える。

(9) 借地権の税務

① 権利金・保証金

権利金に対する当初の課税方式は、借地権設定時には地代とともに不動産所得として扱い、全額課税対象とし、借地権譲渡時には譲渡所得として扱い、2分の1課税であった。これに対し、権利金の代わりに保証金を収受する方式が考案されたが、税務当局は、両者の区別はないものとして、名称の如何にかかわらず、返還の有無により判断したので、次に、建設協力金という名目で長期低利の借入金を受けるという方法を採用して、権利金課税を回避する者が現れた。

そこで、1970（昭和45）年度税制改正により、権利金の価額が土地価額の2分の1を超えるときは、その権利金を譲渡所得の収入金額とするとともに、長期低利の借入金（建設協力金）、保証金、敷金等を受けた場合、その経済的利益が土地価額の2分の1を超えるときは、その経済的利益を権利金と認定して譲渡所得の対象とすることとした。

また、これらの場合には、前述した土地の譲渡の特例も同様に受けられるようにした。

② 相当の地代

権利金を授受する慣行のある地域で、権利金を収受しないで借地権を設定した場合、権利金があったものとみなして課税する取扱いに関し、1962（昭和37）年度税制改正により、土地価額に照らし相当の地代を収受しているときは、その取引は正常な取引条件でなされたものとみなし、課税しないこととした。そして、相当の地代の水準は、国税庁の通達で土地価額に対し年8%（1989（平成元）年からは6%）とされた。

(10) 賃貸住宅建設促進税制

① 新築貸家住宅の割増償却

この特例は当初、1952（昭和27）年～1956（昭和31）年までの暫定措置として導入されたが、その後も住宅不足が解消されないことを背景に適用期間の延長が重ねられるとともに、適用要件の変更や割増償却率の増減が繰り返されている。

② 居住用家屋の登録免許税の特例

この制度は持家・貸家共通であるが、新築住宅の建築・購入の場合の保存登記、移転登記、中古住宅の購入の場合の移転登記、これらの住宅の抵当権の設定登記について、本則税率の軽減措置が1952（昭和27）年以降講じられている。

(11) 固定資産税の評価と負担調整措置

固定資産税の課税標準となる土地、家屋及び償却資産の評価については、1962（昭和37）年度税制改正により、自治大臣（現在は総務大臣）が定めた「固定資産評価基準」に従い価格を決定することとされ、自治省（現在は総務省）に中央固定資産評価審議会を、各都道府県に都道府県固定資産評価審議会を

置くこととされた。

この新たな方式による評価が1964（昭和39）年に実施されたが、家屋と償却資産については大きな変動はなかったものの、土地については全国平均で宅地が6.3倍、農地が1.3倍、林地が3.0倍も前年比で上昇した。これをそのまま課税標準とすると極めて大幅な増税となるため、課税標準に調整率を乗じることにより税負担の急上昇を避ける暫定的な措置が講じられた。

これがその後恒久的な負担調整措置となり今日に至っている。このような、税率を変えずに、課税標準の操作により税負担を調整するやり方は、地租以来の日本的な伝統と言えるが、①「地方税法」上は時価を課税標準として1.4%の税率を課すと規定しておきながら、実効税率が極めて低いという課税の適正性の問題⁷、②時価評価が同水準であっても、実際の税負担額が異なる土地が存在するという課税の不均衡の問題は、今なお解決されておらず、税体系を歪めているとの批判を免れない。

(12) 不動産取得税・都市計画税の復活

シャウプ税制で廃止された不動産取得税は、1954（昭和29）年に都道府県税として復活した。課税標準は不動産の価額（固定資産税の評価額）で、税率は当初3%、1981（昭和56）年に4%に引き上げられたが、住宅とその敷地については3%に据え置かれて、現在に至っている。

都市計画税も1950（昭和25）年に廃止されたが、1956（昭和31）年に任意の市町村税として復活した。

(13) 住宅取得促進税制：住宅取得控除制度の創設

1972（昭和47）年度税制改正により、一定

規模以下の住宅を新築又は購入した場合、住宅の標準価額の1%相当額（最高2万円）を居住開始後3年間、所得税額から控除する仕組みが導入された。

この制度は、1978（昭和53）年度税制改正により、住宅取得のための借入金の利子を控除する制度に改められ、現在の住宅ローン控除に至っている。

第9節 昭和高度成長期の不動産金融政策

1. 公的住宅金融

公的住宅金融の中心は住宅金融公庫であり、そのほか1961（昭和36）年に設立された年金福祉事業団による財形年金融資と同年に設立された雇用促進事業団による財形住宅融資⁸、地方公共団体の融資があった。また、日本住宅公団の分譲住宅譲渡代金割賦返済のうち個人向けの普通分譲住宅は⁹、金融条件としては住宅金融公庫融資と同水準に設定されており、公的住宅金融の機能も果たした。

1965（昭和40）年度末における住宅貸付残高を見ると、住宅金融公庫4,666億円、年金福祉事業団376億円、雇用促進事業団103億円の合計5,145億円であったのに対し、都市銀行は79億円に過ぎなかった。これが1972（昭和47）年度末に至ると、都市銀行は9,039億円にまで拡大したものの、住宅金融公庫1兆7,062億円、年金福祉事業団2,693億円、雇用促進事業団728億円の合計2兆483億円と依然として圧倒的な比重を占めており、昭和高度成長期を通じて公的住宅金融の役割がいかに大きかったかが分かる。

政府は、持家取得政策の一環として住宅金融公庫融資の拡大を図り、1957（昭和32）年度には「中高層耐火建物貸付」と「災害復興住宅貸付」を開始し、1958（昭和33）年度に

は「地すべり等防止法」（昭和33年3月31日法律30号）の施行に伴い地すべり等防止区域に指定された区域内の住宅を移転したり、除去して新たに建設する場合の資金融資を開始した。

その後、1962（昭和37）年度には不燃組立構造の住宅の認定制度を発足させ、プレハブ住宅に対する融資を開始した。さらに、1965（昭和40）年度には積立分譲住宅制度の創設、1970（昭和45）年度には高層分譲住宅購入資金融資制度を創設し、マンションブームを引き起こす原動力となった。

2. 民間住宅ローンの登場

民間金融機関による最初の住宅金融は、1954（昭和29）年に労働金庫が組合員向けの住宅融資を行ったものである。これに次いで相互銀行と地方銀行が取り扱うようになった。

1950年代後半（昭和30年代前半）には、国民の間に住宅取得意欲の拡大が見られたが、当時の平均的な所得では土地・住宅の確保は容易ではなかった。しかも、地価や建築費の上昇に貯蓄が追い付かない状況が続いていた。既にこの時期には、家電等の購入に適用された銀行等の民間金融機関の消費者金融が取扱い対象を徐々に高額商品に拡大し、ピアノや自動車へのローンも登場していた。そして、1960（昭和35）年に都市銀行による民間住宅ローンが登場した¹⁰。住宅はお金を貯めてから買うものではなく、借金して買い、後から支払う（返済）ものになったのである。

当初は、都銀4行が取扱いを開始し、翌年にはさらに2行が参加したが、いずれも3～5年という短期貸付であり、しかも、一定の積立を条件としたものであった¹¹。金利も年10%を上回るもので、一般の人々の利用はいまだ困難であった。

その後、多くの民間金融機関が住宅ローン市場に参入し、積立型でないローンも供給されるようになった。また、返済期間も15年もの（日本不動産銀行¹²ほか）、20年もの（生保ほか）と長期化し、金利も8～9%まで引き下げられた。ただし、その主流は次に述べる提携ローンであり、金融機関が自己の責任とリスク負担において、債務者の信用に応じて貸出を行う非提携ローンは少なかった。

3. 提携ローンの登場

金融機関が提携した不動産・住宅会社の発売する宅地や住宅（建売住宅や分譲マンション）にローンを適用するという「提携ローン」も登場した。これは急速に普及し、一時期の住宅ローンの半分以上が提携ローンという状況も見られたほどである。また、その内容も、プレハブ住宅メーカーとの提携によるプレハブ住宅ローン、私鉄や大手・中堅不動産会社と提携した分譲住宅ローン等に多様化した。

提携ローンが急速に普及した理由は、金融機関にとっては、具体的な物件の担保化と提携会社の保証が得られること、需要者（住宅購入者）にとっては、具体的な物件がセットされていることによる。そして、不動産・住宅会社にとっては、頭金（当初は30～50%）を用意できる需要者を相手に提携金融機関にローンの手続を取り、その融資を保証し、代金総額を受け入れることができるメリットがある。その後は、金融機関と融資を受けた物件購入者の返済契約がきちんと履行されればよいのである。

つまり、提携ローンの形式は消費者金融であるが、不動産・住宅会社にとって実質的に事業者金融の効果を持つものであった。また、住宅を買いたくても手元不如意の潜在需要者を有効需要者に顕在化させる効果ももたらした。

こうしたローンの普及が、住宅・宅地の需要構造を変え、住宅市場を急速に拡大させたのである。

第10節 昭和高度成長期の不動産市場と不動産業

1. 地価動向

日本勧業銀行調査部（後に日本不動産研究所）の市街地価格指数と日本銀行の卸売物価指数を用いてやや長期的な動向を見ると、1936（昭和11）年を1として1955（昭和30）年の市街地価格指数は325、卸売物価指数は328となっている。この時期までは、地価上昇率は大幅だったが、経済全体の価格秩序の中で突出したものではなかった。ところが、その後の地価上昇率は一般物価の上昇率をはるかに上回る高騰を示し、1960（昭和35）年の市街地価格指数は956、卸売物価指数は350と、地価上昇率は物価上昇率の2.85倍となり、東京オリンピックが開催された1964（昭和39）年の市街地価格指数は2,126、卸売物価指数は341と、地価上昇率は物価上昇率の6.24倍にも達したのである。

このような地価高騰の要因は、全国的な工業化に伴う工場用地需要の拡大、人口増加と都市化に伴う住宅・商業用地需要の拡大がほぼ同時に起きたという需要側の要因と、一般に土地の供給は、埋立を除けば、既に利用されている土地の用途転換によってしか実現できず、それには種々のコストがかかる上、可住地面積の少ない日本においては、農地等の国民経済上有用な土地を対象とせざるを得ず、用途転換が円滑に進まなかったという供給側の要因が同時に存在する。

2. 大都市郊外での宅地造成ブーム

当時の一般の人々の購買力は、宅地も住宅

も一挙に取得できるだけの水準には達していなかったもので、ひとまず宅地の手当てをしておき、改めて住宅建設を計画する者が多かった。不動産業界では、こうした「二段階マイホーム取得計画」に対応し、宅地のみの供給が多く、土地付き住宅（建売住宅）の供給は少なかった¹³。こうした宅地造成・分譲を担当したのは、私鉄の開発事業部門と中堅の宅地造成業者であった。

3. 民間デベロッパーの誕生

この時期にはまた、大手不動産業者により大都市の市街地や郊外において大型開発事業が着手された。例えば、千葉県企画による京葉臨海埋立事業は、葛南地区（3,490ha）、千葉地区（4,930ha）、君津地区（5,700ha）の3地区から成る大規模プロジェクトであるが、三井不動産㈱は、1958（昭和33）年春から千葉地区の五井・市原の事業に参加した。この埋立事業は「千葉方式」と呼ばれ、財政的に苦しい千葉県が埋立権を取得して造成工事の主体となり、工場用地の造成費用、道路・鉄道・防波堤等のインフラ整備費用の全て及び後背地の整備費用の一部を進出企業に予納させるものであった。この実績が認められた三井不動産㈱は、次に千葉港中央地区に参加したが、これには、後年になり三菱地所㈱、住友不動産㈱も参加した。これは「出州方式」と呼ばれ、千葉県が民間企業から資金の提供を受け、その代わり造成地の一部を民間企業に分譲するものである。これにより三井不動産㈱は、造成地を工業用地、商業用地、住宅用地として売却し、地価上昇によるキャピタルゲインを獲得して先行投資分を回収し、かつ、利益を上げた。その後、出州方式は社会的批判の中で「公有水面埋立法」の1973（昭和48）年改正により廃止されたが、見方を変えれば、PPPの一種とも言えよう。

このほか、東急不動産(株)は、1956（昭和31）年より城西南地区開発計画を推進し、1963（昭和38）年に多摩田園都市と改め、「新しい街づくり」のコンセプトの下でショッピングセンター等の生活利便施設、スポーツ施設等のコミュニティ施設、高級モデルルーム等の付加価値を付けた分譲事業を展開した。

このように、開発用地（素地）の買収、開発計画、土地の造成開発、建物の分譲販売、管理という一連の業務を進める業種は、1965（昭和40）年代に入ると民間デベロッパーと呼ばれた。従前はビル経営を主業務としてきた大手不動産会社が他の分野、特に開発分野にも進出して、総合不動産業者たる民間デベロッパーになったのである。

4. 民間マンションの登場

日本住宅公団によるアパート建設開始と前後して、民間不動産業者によるアパート、マンションの建設が1955（昭和30）年頃から登場した。当初は賃貸や1棟単位販売方式だったが、その後、各住戸分譲方式も出現した。民間の新しいアパートは、鉄筋コンクリート造の市街地高級集合住宅として登場し、高級感を出すネーミングとして「アビタシオン」、

「コープ」、「レジデンス」等種々の用語が用いられたが、結局、「マンション」が一般化した¹⁴。

5. ビル事業の黄金時代

1954（昭和29）年12月から1957（昭和32）年6月にかけての神武景気¹⁵は設備投資ブームを呼び、不動産業界ではビル需要が旺盛となり、ビル事業者にとって黄金時代が到来し、「ビルさへ建てればもうかる」と言われた¹⁶。このような好況は地方にも波及し、広島、仙台、四国でビルヂング協会が設立されるほどであった。

このビルブームは、1961（昭和36）年の金融引き締めにより一時中断するが、1963（昭和38）年から翌年にかけて再び活気を取り戻した。

また、昭和高度成長期の法制度改正もビル事業に影響を与えた。即ち、「建築基準法」改正による容積制度が1965（昭和40）年から施行される前は、建物の高さは31mに制限されていたため、当時のビルは平面的な広がりがあるものが多かった。それが改正の結果、ビルを高層化することが可能になり、やがて超高層のオフィスビルが出現するに至るので

コラム 分譲マンションのはじめ

各戸分譲方式の集合住宅という意味では、最初に分譲マンションは、民間ではなく、東京都が1953（昭和28）年、渋谷区宮益坂に建設・分譲した宮益坂アパートである。地上11階、地下1階建てで、1階は店舗、2～4階は事務所、5階以上が90戸の住宅であり、住宅の間取りは6畳と4.5畳の居室、食堂兼台所、便所、浴室で統一され、1戸当たり価格は60～100万円だった。

民間分譲マンションの初期のものとしては、日本信用販売(株)（現在の三菱UFJニコス(株)）の四谷コーポラス（corporate houseを短縮した和製英語）がある。1956（昭和31）年1月着工、翌年竣工の7階建て、28戸であった。

なお、1955（昭和30）年に完成した東急不動産(株)の代官山アパートは賃貸、同年に竣工した川崎市小杉町の第一生命住宅は1棟売りの物件である。

ある。

さらに、この頃からコンピュータの導入が始まるが、当時のコンピュータは大型であったので、新規オフィスビルの床の構成、床荷重、空気調和に従来とは異なる変化が見られた。

1968（昭和43）年に竣工した霞が関ビルディング（地上36階、147m）は、「超高層のあけぼの」と呼ばれ¹⁷、その後の高層ビル群の形成の先駆けとなったが、都市空間の変容という面のみならず、貸事務所としての超高層ビルの経済性を実証したことにより、不動産ビジネスの新分野を開拓したという面も重要である。

6. 住宅産業論と住宅メーカー

1968（昭和43）年は、新設住宅着工戸数が初めて100万戸の万台を超えたことと、住宅統計調査で初めて住宅ストック数が総世帯数を上回ったことで、日本の住宅史上の画期となった年であるが、住宅産業という言葉が初めて登場した年でもある¹⁸。この住宅産業論の眼目は、住宅生産を宇宙産業や自動車産業のようなシステム産業として構成しようとするものであったが、こうした発想が提起された背景には、当時の宅地造成・分譲ブーム、プレハブ住宅、建売住宅、マンションの供給増加とこれらの過程における不動産業者、金融業者の住宅供給への関与の拡大があった。即ち、住宅産業は、ハード面では宅地造成業者、不動産開発業者、建設業者、住宅メーカー（プレハブ業者）、建売業者、マンション業者、賃貸住宅業者が、ソフト面では不動産仲介業者、金融・保険業者、手続代行業者、建築家、住宅関連情報を提供する出版業者などが関与する¹⁹。さらに、広義には住宅機器製造業、家電製造業、基礎資材製造業、住宅部材製造業、インテリア関連業者、住宅修繕

業なども含まれる。

これら産業、企業のうちプレハブ住宅を供給する住宅メーカーの伸張が当時は著しかった²⁰。プレハブ住宅の考え方が日本に紹介されたのは、昭和初期のことであるが²¹、住宅営団が1941（昭和16）年より応急工員住宅として200戸の木製パネル組立住宅を試作したのが、実践の始まりである。そして、日本住宅公団が1959（昭和34）年に東京都日野市の多摩平団地でプレキャスト・コンクリート板を使用したテラスハウス9棟27戸を完成させた。

こうした前史を受けて、この時期に民間企業たる住宅メーカーによるプレハブ住宅の供給が住宅の大量供給の手段として急成長したのである。プレハブ住宅の住宅建設戸数全体に占める割合は、1966（昭和41）年の3%から1973（昭和48）年には11%まで伸びた²²。

7. 不動産流通業の協業化

1960（昭和35）年頃から各地の不動産流通業界団体の有志による月例取引会など、流通の協業化の萌芽が見られたが、1965（昭和40）年以降になると、大手不動産業者や信託銀行も協業化、流通システムづくりに着手するようになった。これら企業は、かねてより培ってきた出入りの中小業者の協力を得て、物件情報の収集・整理を行い（データベース化）、顧客の要望に応じて、希望物件の検索・選別のシステム化を進めた。

こうした個別の試みに続いて、業界団体としても組織の事業として流通協業化に取り組み、「不動産センター」と総称される仕組みを立ち上げるようになった²³。これが後の不動産指定流通機構の仕組みに繋がるのである。

8. 首都圏不燃建築公社・住宅改良開発公社

公的デベロッパーには、日本住宅公団、地方住宅供給公社など特別法に基づくもののほか、「民法」に基づく財団法人として設立されたものもある。その代表例として、分譲系では首都圏不燃建築公社、賃貸系では住宅改良開発公社がある。

首都圏不燃建築公社（略称「不燃公社」）は、首都圏とその周辺地域における住宅等の不燃高層化と都市の再開発の推進を目的として1961（昭和36）年1月18日に設立され、公益法人改革に伴い、2013（平成25）年4月1日に一般財団法人（非営利型）に移行した。その前身は、1920（大正9）年に設立された財団法人東京都住宅公社であり、同公社の事業のうち分譲住宅建設部門を切り離して、これを本業とする組織を立ち上げたものである²⁴。

不燃公社は、地方公共団体等と連携して、「都市再開発法」による同潤会アパートの建替え等の市街地再開発事業や「密集市街地整備法」による防災街区整備事業に取り組むとともに、住宅金融公庫（現在は住宅金融支援機構。以下同じ。）の融資等を活用し、賃貸住宅建設・譲渡事業や保証事業等を行っている。特筆すべき点は、民間の土地に地上権を設定して、住宅金融公庫の資金により住宅を建設し、35年又は50年の長期割賦償還方法により分譲するという、民間土地所有者との共同事業を創案したことである。これは、地価を顕在化させないという点で購入者にメリットをもたらすとともに、デベロッパー側としても利幅は少ないがリスクを小さくする手法として評価できよう。

住宅改良開発公社は、住宅等の不燃高層化と再開発等の推進、債務保証による民間賃貸住宅の供給促進を目的として1955（昭和30）年12月1日に東京都知事許可の住宅改良公社

として設立され、1965（昭和40）年11月30日に建設大臣許可を受けて業務地域を全国に拡大し、1970（昭和45）年9月30日に名称を住宅改良開発公社に改め、2012（平成24）年4月1日に一般財団法人（非営利型）に移行した。札幌、仙台、高崎、名古屋、大阪、広島、福岡に支社がある。

住宅改良開発公社は、①住宅金融公庫や沖縄振興開発金融公庫融資の連帯保証人になる融資保証事業、②提携する民間金融機関融資の連帯保証人になる公社民賃事業、住宅金融支援機構融資を受ける際の業務委託と融資保証を行う新公社共同事業などを通じて民間賃貸住宅経営を支援している。

まとめ

昭和高度成長期の主要な特徴は、第一に、広域計画制度が導入されたこと、第二に、都市化の進展に対応して、再開発立法も含む都市法制が極めて積極的に整備され、ニュータウンをはじめとする市街地開発が精力的に行われたこと、第三に、住宅・建築行政において新たな枠組みが導入され、国民の住生活を大きく変化させたこと、第四に、関連法制の整備により不動産政策の内容が充実したこと、第五に、著しい地価上昇に対応して公的地価表示制度が整備されたことである。

具体的には、まず、戦前は構想が実現しなかった国土計画が「国土総合開発法」の制定により全国総合開発計画として実現し、1965（昭和40）年度を目標年度として雇用増大と生活水準の向上を目的に据え、高い経済成長率の下で公共投資を中心とする開発計画を描き出した。また、三大都市圏の整備法制が制定されるなど、広域計画制度が積極的に導入された。

次に、都市法制の基本法として「新都市計

画法」が制定されたほか、「耐火建築促進法」、「住宅地区改良法」、「市街地改造法」を経て、最終的には「都市再開発法」が成立し、既成市街地の再開発に関する法制度が整備されるとともに、「都市開発資金の貸付けに関する法律」の制定等により既成市街地の整備のための事業手法が確立された。また、人口・産業の地方分散を目的として地域振興整備公団が設立された。

他方、戦後の住宅難解消を目指す住宅整備は、前期に引き続き政府の大きな課題であった。「新住宅市街地開発法」は、その代表的な立法上の成果であり、同法に基づきニュータウンが造成されるなど、新市街地開発が活発に行われた。また、この時期には、「住宅建設計画法」が制定され、住宅整備についても計画的な手法が導入された。

そして、この時期の土地私法の整備としては、①「地代家賃統制令」改正は、その適用対象を大幅に縮小した。②「借地法」・「借家法」改正は、従来からの借地権・借家権保護を一層強化した。③マンションの増加に対応して「建物区分所有法」が制定された。

また、農地法制の大きな特徴は、都市的な土地利用との調整を図ることであった。

不動産業に関しては、「宅地建物取引業法」が逐次改正されて、業務準則の充実、宅建業の登録制から免許制への移行、営業保証金制度、宅地建物取引主任者制度の導入等が行われ、関連法制の整備とともに、現在の不動産業政策の基本的な枠組みが形成された。

さらに、著しい地価上昇に対応して、建設省の「宅地総合対策」、地価対策閣僚協議会の設置等の政策対応がなされたが、その内容は、需要に対し供給が少ないために地価が上昇するという認識に立ち、宅地の大量供給のための用地取得の円滑化方策が中心であった。法制としては、「地価公示法」、「不動産

の鑑定評価に関する法律」が制定され、地価公示、都道府県地価調査が実施された。

不動産税制については、住宅・宅地供給促進の観点から各種の租税特別措置が創設され、現行制度の原型ないしはメニューが出揃った。

不動産金融については、民間住宅ローンが登場した。

昭和高度成長期の不動産市場と不動産業は、地価高騰の中で大きな発展を遂げた。宅地造成・住宅建設ブームを背景に、民間デベロッパー、マンション業者、住宅メーカーが成長し、流通業では協業化の動きが見られた。また、ビル事業も全国的に展開された。

〔参考文献〕（第1章～第4章及びこの章の本文と脚注で紹介したもののほか）

・不燃公社50年史研究会代表倉林公夫「不燃公社物語」、2011年

（注）

- 1 ちなみに、「自然環境保全法」（昭和47年6月22日法律85号）では、原生自然保護地域を指定し、厳格な行為規制を実施しているが、この地域は国有地に指定することとされているので、損失補償の問題は生じない。
- 2 富士箱根伊豆国立公園内の別荘建築につき、特別地域指定による不許可処分による利用制限が、国立公園内における優れた風致・景観を保護するために必要かつ合理的な範囲内の制限として社会生活上一般に受忍すべき財産権の内在的制約の範囲内にあるとして、同法に基づく損失補償請求を棄却した事案として東京地判平成2年9月18日行裁集41巻9号1471頁訟務月報37巻3号614頁がある。
- 3 その後の状況については、第6章第10節5.を参照。
- 4 不動産鑑定士試験の実施は、不動産業界に学習ブームをもたらしたと評価される。不動産の価格のあり方、プライス・メカニズム等を追及するための関連諸科学の学習が盛んに

なった。また、試験を受けるため不動産の学術書が多く読まれるようになり、新刊書も次々に発行された。さらに、講習会、セミナーも開催された。こうした学習ブームは宅建その他の資格とともに、出版・教育業界にも不動産資格ビジネスとして大きな効果をもたらした。なお、2006（平成18）年度改正により現在は、国土交通省土地鑑定委員会が実施する不動産鑑定士試験（短答式・論文式）に合格し、かつ、一定期間の実務修習を修了することが必要である。

- 5 地価公示と都道府県地価調査は鑑定評価と密接な関係があるため、この章で取り上げた。
- 6 その後、この特例と同様の仕組みで、都市部でのマンション供給を促進する目的で、個人が土地を譲渡してマンションに買い換えた場合にも課税を繰り延べる買換特例が創設された。
- 7 土地の保有コストが低いことが、非効率な土地利用を温存し、地価上昇をもたらしているとする批判が経済学者を中心に強力に主張された。また、その後の市街化区域内農地の宅地並み課税にもつながった。
- 8 年金福祉事業団は、第2次橋本内閣が進めた特殊法人改革により2001（平成13）年3月に廃止され、雇用促進事業団は「特殊法人等の整理合理化について」（1997（平成9）年6月6日閣議決定）に基づき廃止され、雇用・能力開発機構が1999（平成11）年に設立されたが、住宅及び施設の新設を行わないこととされたため、両事業団の融資業務はいずれも経過措置を講じた上で廃止された。現在は、住宅金融支援機構が機構財政融資として一般財形貯蓄・年金財形貯蓄・住宅財形貯蓄をした者に対する融資を取り扱っている。
- 9 このほか、民間の事業会社が従業員向けの宿舎に供する特定分譲住宅があった。
- 10 「住宅ローン」という言葉がいつから使用されたかは筆者には詳らかではないが、都市銀行が取り扱い始めた頃であると考えられる。もっとも当初は「ホームプラン」といった商品名が用いられていた。
- 11 金融機関が融資に際し預金を要求することを「歩積両建」と呼び、当時は合法であった。
- 12 日本不動産銀行は、1957（昭和32）年、「長

期信用銀行法」に基づき、旧朝鮮銀行の残余財産を継承して設立され、20年後に日本債券信用銀行と改称され、2000（平成12）年10月に公的資金の注入を受け、翌年1月に行名をあおぞら銀行に変更した。

- 13 当時は、60区画の宅地造成で、そのうち5～10区画が建売住宅という方式が多かった。なお、この時期は「宅地造成」という語が用いられ、「宅地開発」という語はあまり使用されなかった。
- 14 筆者の勤務する大学法人の創設者宮田慶三郎氏が1960（昭和35）年、原宿駅前に建設・分譲したコーポオリンピアは、マンション時代黎明期の代表的な高級物件であり、我が国初の億ションである。
- 15 日本初代の天皇とされる神武天皇が即位した紀元前660年以来、例を見ない好景気という意味で名づけられた。1950年（昭和25）年～1953（昭和28）年の朝鮮戦争に伴う米軍向けのいわゆる朝鮮特需により日本経済が大幅に拡大されたために発生したもので、三種の神器（冷蔵庫・洗濯機・白黒テレビ）が出現した。
- 16 東京ビルディング協会30年史編纂委員会「東京ビルディング協会30年のあゆみ」東京ビルディング協会、1969年。
- 17 同名の映画が1969（昭和44）年に公開された。
- 18 同年の「中央公論」3月号に、内田元享通産省重工業局鑄鍛造品課長が「住宅産業―経済成長の新しい主役」と題する論考を発表した。
- 19 今日では、IT技術を活用した住宅情報提供業の躍進が著しいのは周知のとおりである。
- 20 プレハブ住宅はPrefabricated Houseに由来する。在来工法と呼ばれる大工職人による木造住宅が、原材料を現場に持ち込み、そこで部材として加工されるのに対して、工場であらかじめ生産された部材を現場に運び、そこで組み立てることによって構成されるものであり、工業化住宅とも呼ばれる。建て方別には戸建て住宅と中高層住宅とがあり、材質別には木質系、鉄鋼系、コンクリート系がある。
- 21 ドイツの建築家ワルター・グロピウス（Walter Gropius）が提案した乾式組立構造（トロッケン・モンタージュ・パウ）が1927年に住宅展示会で試作住宅として展示されたのが最初であり、この構造が建築学会の「建築雑誌」に

紹介された。

- 22 しかし、消費者が単品化にあきたらず、好みの多様性を求めることもあって、一品生産的な要素も残したため、コストダウンに結びつかなかったとの指摘もある。蒲池紀生・菊岡俱也「不動産業沿革史上巻」全宅連不動産総合研究所、1999年、224頁。
- 23 代表的な不動産センターとしては、東京都宅地建物取引業協会の会員有志約500社が1968（昭和43）年8月に（株）日本不動産取引情報センターを設立し、現在のFRKの前身である（社）不動産センターが同年9月に設立され、大阪不動産取引センター（後に関西不動産情報センター）が翌年6月に設立された。
- 24 その趣旨は、不燃公社は分譲住宅建設に専門特化するとともに、二つの公社が双方切磋琢磨することで公社事業の一層の発展を図ることにあったとされる。不燃公社50年史研究会代表倉林公夫「不燃公社物語」、2011年、5頁。