

不動産政策史概論 第8回

第6章 昭和中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5節 昭和中成長期の不動産私法

1. 地代家賃統制令の廃止

「地代家賃統制令」の累次の改正により適用対象となる借地・借家は減少していた。1978（昭和53）年の住宅統計調査によれば、全国の住宅戸数は3,219万戸で、そのうち借家総数は1,269万戸であったが、第3次統制令適用借家は158万戸、借地は57万戸分となった。かくして、役割の低下した同令は、最終的には1985（昭和60）年に廃止された。

地代家賃を統制する法令を廃止したことは、時代に適合しない賃借人保護法令の廃止として意義を有すると言える。同時に、1950（昭和25）年改正後の第3次統制令が賃貸借の目的（居住用か否か）、建物の大きさ等による区別的取扱いをしていたのに対し、廃止後は、居住用借家の相続を除けば、全ての建物賃貸借を区別せずに「借家法」が等しく保護するという世界でも稀な法制度が実現するに至った事実留意すべきである。

また、欧米諸国の多くでは、民間借家に対する家賃コントロールが何らかの形で導入されていることを踏まえると、民間借家の質的向上のために、家賃補助も含む広義の家賃対策を検討する余地があると考えられる。

2. 抵当証券業の規制等に関する法律

1980年代（昭和50年代半ば）には抵当証券

が改めて注目され、一般向けの金融商品となった。その仕組みは、企業が抵当証券の所持人になり、これに関する小口化された預り証を金融商品として販売し、一般投資家は、一定の金額を支払って抵当証券の預り証を購入するものである。抵当証券は1物件につき1枚発行されるものであり、一般消費者には高額過ぎることがその背景である。この小口化金融商品は、一般の預金と比べて高利回りに設定されていたこともあり、人気があった。しかし、悪徳業者が抵当証券の預り証を二重に発行する二重売り、抵当証券がないにも拘らず預り証を発行する空売りといった詐欺的商法を行い、社会問題となったため、「抵当証券業の規制等に関する法律」（1987（昭和62）年12月15日法律114号）が制定され、抵当証券業者の登録制、抵当証券の抵当証券保管機構への預入れ等の措置が講じられた。もっとも、抵当証券の預り証発行会社が倒産した場合には、預り証購入者の債権保全が不完全であるという問題点は残った。

3. 区分所有法1983（昭和58）年改正

(1) 改正理由

1962（昭和37）年に制定された「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）は、区分所有者の自由又は財産権を第一義的に尊重する内容であったことから、個々の所有者の権利と建物の団体的構造とのバランスが問題提起された。そこで、団体的拘束の強化を

基本的な考え方として1983（昭和58）年5月21日法律51号により全面的に改正され、区分所有者の団体、集会、規約が大きな役割を持つことになった。また、区分所有権に関する登記のあり方も変更された。

(2) 土地と建物の分離処分禁止

改正法は、規約に別段の定めがない限り、敷地利用権が土地の共有持分等数人で有する権利である場合には専有部分と分離して処分することができないと規定した。この敷地と建物の一体化は、登記制度からの要請があった。日本の登記簿は、その成立以来土地と建物を別個の帳簿としている。それ故、区分所有建物の登記においても建物（専有部分）所有権と土地の共有持分の登記は別個の帳簿によって公示していた。土地の登記簿は一筆を単位として編成されており、個々の専有部分に対応した方式を採用していなかった。このため、敷地利用権が土地所有権である場合においては、甲区に関してマンション開発業者が当初は単一の所有者であっても、その後マンション分譲に伴い多数の購入者（敷地部分の譲受人）について一部移転（共有持分）の登記がなされた。これは分譲毎になされたため、その順番も結局は受付順になる。さらに、この購入者がさらにマンションを売却した場合には、その移転登記もまた受付順になされることになる。また、乙区については、区分所有者が有する共有持分についての抵当権設定等の登記がなされるが、これもまた受付順になされた。この結果、①土地登記簿が膨大になるのみならず、②登記が受付の順序に従いなされるため、登記簿の中から特定の専有部分に対応した敷地持分についての登記事項を見出すことが困難になった。

そこで、マンションに限り、土地に対する権利関係と建物に関する権利関係を一体化す

ることは、①法律関係の明確化のみならず、②管理関係の有効化のためにも有益であることから土地と建物の一体化を図った。土地と建物は別個独立の不動産という我が国の法原則を区分所有建物について修正したのである。これに伴い、区分所有者の権利は、【表6－5】のとおり明確化された。

【表6－5】区分所有者の権利

権利の目的		権利の内容
建物	専有部分	区分所有権
	共用部分	共有持分
敷地		敷地利用権共有持分又は準共有の持分

（資料）全宅連不動産総合研究所「不動産業沿革史下巻」238頁

(3) 団体的規制の強化

改正法は、区分所有者は、建物・敷地・付属施設の管理を行うために当然に団体を構成すると規定し、次のような団体的規制の強化を行った。

第一に、建物・敷地・付属施設の管理に関する基本事項は規約で定めることとし、規約の設定・変更・廃止について区分所有者の頭数と議決権の各4分の3以上の特別多数決による集会の決議で決めるものとした。旧法では区分所有者全員の書面による同意を要求していたのに対し、改正法は、規約改正を容易にした。

第二に、共用部分の変更を容易にした。「民法」及び旧法との比較では、【表6－6】のとおりである。改正法は、「民法」の原則をかなり修正し、区分所有建物の団体的構造に配慮している。

第三に、集会の権限強化である。多数決で決定できる事項を拡大し、全員一致によらずに決定できるようにした。建物の集团的構造を考えれば、集合住宅においては、合理的な

【表 6－6】 共用部分の取扱い

		民 法	旧 法	改 正 法
変 更 行 為	下記以外	全員一致	全員の一致	4分の3の特別多数決 (規約では過半数も可能)
	改良を目的とし 多額の費用不要	全員一致	4分の3の 特別多数決	過半数
管理行為		過半数	過半数	過半数
保存行為		単独	単独	単独

(資料) 稲本・小柳・周藤「日本の土地法第3版」157頁

多数決による意思決定でなければ問題の解決が難しいことに配慮したのである。

まず、集会においては、通常の決議は、原則として床面積割合による多数決による。この通常多数決により決定できる事項は、改良を目的とし多額の費用を要しない改良行為、管理行為、管理者の選任及び解任、共同の利益に反する行為をなす者に対する措置として訴訟を提起すること、建物の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の共用部分の復旧等である。

また、重要な事項については、区分所有者と議決権の各4分の3以上の特別多数決による集会の決議で決定することができる。具体的には、規約の設定・変更・廃止、管理組合の法人化（区分所有者数が30人以上であることが必要）、共同の利益に反するものに対する使用禁止請求訴訟、同様の者に対する競売請求訴訟、建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧に関する決議等である。

(4) 建替え

改正法62条は、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったときは、集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、

かつ、建物の敷地に新たに主たる使用目的を同一とする建物を建築する旨の決議をすることができる。」と規定し、集会の決議により建替えも可能とした。

問題は、この建替え条項によっても建替えが容易でないことである。即ち、資金、融資、建物への法的規制への適合、合意形成等多くの問題が存在する。これらの一部については、後年の法改正等により対応が図られたが、今日なお積み残されている。

第6節 昭和中成長期の保全法制

1. 自然環境保全法

「自然環境保全法」(1972(昭和47)年6月22日法律85号)は、「自然公園法」その他の自然環境の保全を目的とする法律と相まって、自然環境を保全することが特に必要な区域等の自然環境の適正な保全を総合的に推進することを目的とする。その手法は、他の保全法と同様に地域指定を行い、土地利用等のあり方を規制するところにある。本法3条は、自然環境の保全に当たっては、関係者の所有権その他の財産権を尊重するとともに、国土の保全その他の公益との調整に留意しなければならないと規定している。

本法により①原生自然環境保全地域、②自然環境保全地域、③都道府県自然環境保全地域が指定される。原生自然環境保全地域内に

においては、建築物等の新築・改築・増築、宅地造成・開墾等はしてはならない¹。自然環境保全地域の中で特別地区、海中特別地区として指定を受けた地区においては、許可なしに工作物の新築・改築・増築等をすることができない。許可しない場合には、通常生ずべき損失を補償する。また、自然環境保全地域内で特別地区、海中特別地区のいずれにも指定されない普通地区において一定規模以上の建物の新築・増築・改築等を行う際には、届出が必要である。

2. 都市緑地保全法

(1) 制定理由

都市における緑地、オープンスペースの重要性を早くから主張していたのは、關一であり、「我々の住居し得べき都市を建設する第一の條件は如何にして緑色地帯を保留し得る乎である。自由空地は建物なき残存物ではない。在っても無くてもよい猫の尻尾ではない。市民生活の第一要件である。」と述べている²。1972（昭和47）年度を初年度とする都市公園等五箇年計画は、都市環境改善のための基幹公園の整備、公害・災害防止のための公害対策緑地（緩衝緑地、避難緑地等）の整備、レクリエーション需要に対応する大規模公園の整備を重点として、都市公園の整備水準を前年度末時点の1人当たり2.8㎡から5年後には4.2㎡に高めることを目標とした。

そのための制度としては「旧都市計画法」以来の風致地区があるが、これだけでは十分ではない。また、「古都保存法」は限定された都市にしか適用できず、さらに、近郊緑地保全制度も首都圏及び近畿圏に限定されている。そこで、全国的な緑地保全をなすための制度として「都市緑地保全法」（1973（昭和48）年9月1日法律72号）が制定された。

(2) 本法の内容

都市計画区域内の緑地で、①無秩序な市街地化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯等、②神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となって伝統的又は文化的意義を有するもの、③風致又は景観が優れているか又は動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要がある、地域住民の健全な生活環境を確保するため必要なものの土地の区域については、都市計画に緑地保全地区を定めることができる。

制限内容としては、建築物等の建築、木竹の伐採、土地の形質変更、埋立等について都道府県知事等の許可が必要になる。知事の許可が得られない場合には、損失補償又は土地の買入れの制度が設けられている。

3. 生産緑地法

(1) 制定理由

「都市計画法」は、市街化区域は、おおむね10年以内に宅地化すべきものと定義しており、大都市圏における住宅供給にとって重要な方策の一つは、市街化区域内農地の宅地化である。他方、農地は、市街地における緑地として貴重な役割も果たしている。そこで、「生産緑地法」（1974（昭和49）年6月1日法律68号）を制定して、市街化区域内の一定の農地等を都市計画に「生産緑地地区」と定めて農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することとした³。合わせて、税法上の措置として固定資産税の農地並み課税、相続税の徴収猶予制度を導入した。

(2) 生産緑地

制定当初の生産緑地は、第1種生産緑地と第2種生産緑地とに区分された。都市計画で生産緑地を決定するには、その所有者、地上権者等の同意が必要である。生産緑地の所有

【表 6－7】 生産緑地の 2 類型

	第 1 種生産緑地	第 2 種生産緑地
地区	土地区画整理事業等の開発行為が行われていない地区の農地	土地区画整理事業の施行された土地の区域内にある農地
特性	公害又は災害の防止等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地の用として適している。	
面積	おおむね 1 ha 以上	おおむね 0.2ha 以上
買取	10 年経過後	5 年経過後

(資料) 全宅連不動産総合研究所「不動産業沿革史下巻」250頁

者等は、それを農地等として管理しなければならず、建物の建築、宅地の造成等は市町村長の許可を受けなければ行うことができない。

第 1 種生産緑地は 10 年、第 2 種生産緑地は 5 年を経過したときに、市町村長に対し時価で買い取るよう申出をすることができる。市町村長は特別の事情がない限り、買い取るものとされているが、買い取らないときは、農地等としての利用義務や宅地化の制限はもはや課されないことになる。

本法では、ある農地が宅地化される農地かそれとも生産緑地として将来にわたって農地として存続するかは、都市計画決定する際に、農地の所有者の判断に委ねられている。このため、生産緑地自体がバラバラに点在することや農地と宅地の混在が避けられない。結果として、農地利用としても、宅地利用としても問題が多く、道路等の公共施設の整備が不十分なスプロール的市街地の拡大を妨げることができないという指摘もあった。そこで、第 3 節 7. で紹介した「農住組合法」が制定されたのである。

4. 森林法 1974 (昭和 49) 年改正

1951 (昭和 26) 年に制定された「森林法」は、保安林の指定を受けていない森林について十分な規制措置を講じていなかった。このため、各都道府県等では条例等により規制すること

で適正な管理に努めたが、法律の根拠を持たないものであったため、効果を上げることができなかった。そこで、1974 (昭和 49) 年 5 月 1 日法律 39 号により林地開発許可制度を創設し、保安林以外の森林についても適正な利用を確保することとした。

林地開発許可が必要なのは、都道府県知事が策定した地域森林計画の対象となる民有林で、保安林・保安施設地区・海岸保全区域に指定されていない森林であり、国有林や保安林でない限りほとんどの森林が対象となる。許可制度の対象となる開発行為は、土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為であって、一定規模を超えるものである。開発行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。知事は、土砂災害、水害、水源確保の支障のおそれなく、環境を著しく悪化させるおそれがないときには、許可しなければならない。

第 7 節 昭和中成長期の不動産業政策

1. 宅地建物取引業法改正

(1) 1980 (昭和 55) 年改正 (第 8 次改正)

第 8 次改正 (昭和 55 年 5 月 21 日法律 56 号) は、宅建業者の業務のあり方に関する規制を充実した。

第一に、名義貸しの禁止規定を充実し、他

人に宅建業の表示をさせたり、広告をさせることも禁止した。

第二に、業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物については、その取得契約を締結済みのとき、宅地造成・建物建築前の売買であって前金保全措置が講じられているとき等を除き、自ら売主となる契約を締結してはならないという制限を設けた。

第三に、媒介契約に関する規定を新設し、媒介契約を締結したときは、所定の事項を記載した書面を交付すべきこと、売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにすべきこと、依頼者が他の宅建業者に重ねて媒介を依頼することを禁ずる契約（専任媒介契約）については、その有効期間は3ヶ月を超えることができないこと、専任媒介契約を締結した業者は、業務の処理状況を2週間に1回以上報告しなければならないこととした。

第四に、クーリング・オフの制度を設け、

宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の取引において事務所等以外で買い受け申込をした者は、一定の期日（当初は5日、1988（昭和63）年改正からは8日）内であれば契約の解消ができるようにした。

(2) 1986（昭和61）年改正（第9次改正）

第9次改正（昭和61年12月26日法律109号）は、「地方公共団体の執行機関が国の機関として行う事務の整理及び合理化に関する法律」の一部としてなされ、都道府県知事に委任されている宅地建物取引主任者試験の実施に関する事務を建設大臣の指定する者に行わせることができるものとした。そこで、財団法人不動産適正取引推進機構が指定され、試験を実施することとなり、今日に至っている。

(3) 1988（昭和63）年改正（第10次改正）

第10次改正（昭和63年法律27号）では、媒介契約の類型として、依頼者が他の宅建業者

コラム 仲介の法制度

仲介は、法律学用語では仲立と言ひ、商人間の取引を仲立するのが商事仲立、当事者の少なくとも一方が一般人の場合は民事仲立と呼ぶ。ドイツ法には商事仲立、民事仲立に関する規定があるが、日本では商法に商事仲立に関する規定があるほか、保険業法に保険仲立人の語が見られる程度である。

制定当時の宅建業法は、取締法規としての性格が色濃く、報酬に関する取締規定はあっても、仲介契約そのものに対する規制は存しなかったため、ほとんどの仲介行為は口頭で行われ、極めて曖昧な契約関係であり、数多くの紛争が発生した。

そこで、米国の不動産流通業におけるopen listing、exclusive agency listing、exclusive right to sell listingを参考にしつつ、宅建業法第8次改正により媒介契約・代理契約の規制を行い、契約の書面化を義務付け、一般媒介契約と専任媒介契約の2タイプを導入した。当時は、専属専任媒介契約は消費者に不利な特約として認められなかったが、その後の専任媒介契約の普及を踏まえ、宅建業法第10次改正により専属専任媒介契約が導入されたことにより、昭和期の最後になってようやく米国並みの3方式が整備されたのである。

（明石三郎「不動産仲介契約の研究」一粒社、1987年、岡本正治・宇仁美咲「〔詳解〕不動産仲介契約」大成出版社、2008年などに基づき整理した。）

に依頼することだけでなく自ら契約の相手方を見つけること（自己発見取引）も禁ずる専属専任媒介契約を追加し、現行の一般媒介、専任媒介、専属専任媒介の三類型が整った。

また、専属専任媒介契約を締結したときは、建設省の指定する流通機構への物件登録義務と、業務の処理状況の1週間に1回以上の報告義務を定めた。

指定流通機構は、不動産物件情報交換のためのコンピュータ・ネットワーク・システムであり、その英語名Real Estate Information Network Systemの頭文字REINSからレイNZと通称されている。レイNZは現在、公益財団法人東日本不動産流通機構、公益社団法人中部圏不動産流通機構、公益社団法人近畿圏不動産流通機構、公益社団法人西日本不動産流通機構により全国をカバーして運営されている。

2. 不動産適正取引推進機構

昭和中成長期には、不動産取引をめぐる紛争が激化し、1978～79（昭和52～54）年度にかけて建設省及び都道府県の宅建業法主管課に持ち込まれた苦情紛争件数は、毎年度3万件を超える状況にあった。しかも、紛争の内容も、マンション特有の問題の発生、買換えの増加に伴う取引の複雑化、住宅ローンの普及に伴う金融問題の発生等により、複雑かつ深刻化しつつあった。これを受けて、住宅宅地審議会の1979（昭和54）年9月答申において苦情処理体制の整備強化を図るべきとの提言がなされ、宅建業法1980（昭和55）年改正時に衆参両院で「宅地建物取引に関する苦情・紛争の簡易迅速な処理を図るため、その処理体制の整備強化につとめること」という付帯決議がなされた。

これら答申・付帯決議を受けて、1984（昭和59）年4月12日、財団法人不動産適正取引

推進機構が設立された⁴。機構は現在、一般財団法人となっており、その主要業務は、次のとおりである。

- ① 地方公共団体及び事業者団体、消費者団体等の民間の団体に対する紛争の処理に関する助言及び支援
- ② 紛争事例及び判例の収集、分析及び調査
- ③ 紛争に関する調査研究
- ④ 紛争の処理事例集及び判例集の作成提供
- ⑤ 紛争の処理基準及び処理マニュアルの作成提供
- ⑥ ①に掲げる者（関係機関）からの要請による特定紛争案件の処理
- ⑦ 宅地建物取引士資格試験の実施
- ⑧ 宅地建物取引業免許事務及び宅地建物取引士登録事務の処理システムの開発及び管理
- ⑨ 紛争の防止及び適正処理に関するシステムの開発
- ⑩ 関係機関の担当者に対する研修の実施
- ⑪ 紛争の防止及び適正な処理に関する情報資料等の整備提供

上記の業務のうち⑥特定紛争案件の処理は、機構設立の第一目的であり、現在では各種の分野で広く存在している裁判外紛争処理機関（ADR：Alternative Dispute Resolution）の不動産分野における先駆けであった。ただし、弁護士会との調整もあり、紛争当事者から直接要請を受けるのではなく、関係機関に持ち込まれた紛争を二次処理機関として処理する仕組みが採用されている。

3. 不動産流通近代化センター

宅建業法の1980（昭和55）年第8次改正を受けて、同年11月に財団法人不動産流通近代化センターが設立された。現在の公益財団法人不動産流通推進センターである。

センターの事業は、①不動産業者の団体等

が行う共同事業に必要な資金の借入れについての債務保証、②前記の資金のうち、不動産流通の近代化に資することが顕著であると認められるものについての借入れへの助成、③不動産流通市場の整備・近代化に関する指導（講習、情報システムの開発、調査研究など）である。

第8節 昭和中成長期の不動産税制

1. 譲渡所得の課税体系の再編

(1) 新たな長短分離と総合所得との組合せ

個人地主からの土地供給の促進のために1969（昭和44）年から講じられてきた臨時の税額軽減のための分離課税制度が1975（昭和50）年に期限切れとなったが、個人の全ての譲渡所得を合算して課税するという本則に戻さず、翌年から新たな課税方式に改めた。

即ち、1969（昭和44）年1月1日前に取得した土地・建物の譲渡を長期譲渡、その日以後に取得したものを短期譲渡と区分し、いずれも譲渡益から100万円の特別控除をした後、前者は2,000万円までの部分は20%、それを超える部分は4分の3を他の所得と組み合わせて譲渡所得税を課税し、後者は75～78%を課税する。

(2) 短期所有土地の譲渡益重課制度の創設

法人が短期譲渡をした場合に、通常の法人税のほかに20%の特別課税をする制度が1974（昭和49）年度税制改正により創設された。なお、不動産の仲介報酬で一定額以上のもの、法人の株式の譲渡で土地譲渡類似のものなどもここで言う土地譲渡に含めて重課の対象とし、取引形態を変えての課税回避を防止している⁵。

また、個人の不動産業者については、土地

のみについて短期譲渡の重課が適用されることになった。

この重課制度はその後何回か改正され、1998（平成10）年以降は適用が停止されている。

2. 市街化区域内農地の宅地並み課税

市街化区域内農地の固定資産税について、状況が類似する宅地の価格に比準する価格によって評価を行う宅地並み課税の狙いは、農地と近傍宅地との課税の均衡を図ることと、農地の宅地化を促進することにより宅地供給を増大させることであつた。この宅地並み課税が政策として議論されたのは、「新都市計画法」の制定時に遡るが、同法の国会審議で保利茂建設大臣が「市街化区域といえども市街地整備の条件が整うまでの間は農地に対して宅地並み課税はしない」旨の答弁をしたことから、実施には至らなかった。

それがようやく実現の運びに至ったのは、1971（昭和46）年度税制改正においてであつた。その際、全国の市街化区域内農地をA農地（1972（昭和47）年度の3.3㎡当たり評価額が、その市町村の市街化区域内の宅地の平均価格以上又は5万円以上の農地）、B農地（評価額が、その市町村の市街化区域内の宅地の平均価格の2分の1以上で平均価格未満の農地。ただし、1万円未満を除く。）、C農地（評価額が、その市町村の市街化区域内の宅地の平均価格の2分の1未満又は1万円未満の農地）に区分し、A農地は1972（昭和47）年度から、B農地は1973（昭和48）年度から、C農地は1976（昭和51）年度から、それぞれ宅地並み課税を実施することとされた。

しかし、A農地に対する宅地並み課税を実施する前に、1972（昭和47）年度税制改正において上記の制度が凍結され、実施は見送ら

れた。

そして、1973（昭和48）年度税制改正において、対象農地を三大都市圏の特定市のA農地とB農地だけに限定し、A農地は同年度から、B農地は翌年度から宅地並み課税を実施することとされた⁶。

ところが、ようやく実施された宅地並み課税に対し、ほとんどの市が営農奨励の目的で補助金を交付し、これが1975（昭和50）年度まで実施された。そして、翌年度には、現に耕作されており、引き続き3年以上農地として保全することが適当なものについては、条例により減額できることとされ、これにより実質的には農地並み課税水準に戻ってしまった。

1982（昭和57）年度税制改正では、課税対象を三大都市圏の特定市のC農地にまで拡大し、3.3㎡当たり評価額が3万円以上のものを対象としたものの、合わせて長期営農継続農地についての徴収猶予と免除制度が導入された。長期営農継続農地は、990㎡以上の農地で、市町村長に申告し、申告の年から10年以上引き続き営農を継続することが適当として市町村長の認定を受けたものをいい、その農地については、一般農地を上回る税額を徴収猶予するとともに、営農が継続される場合には、5年ごとに納税義務を免除する制度である。

このように、市街化区域内農地の宅地並み課税は、制度としては導入されたものの、実質は骨抜きのお繰り替えしが行われ続け、名実共に実施されたのは1991（平成3）年度土地税制抜本改革によってである。

3. 特別土地保有税

第5章第8節1. 譲渡所得税の項で述べた個人の土地供給促進措置により個人から法人への売却が進んだが、買収した企業がその値

上がりを期待して死蔵し、宅地としての開発・分譲がなされないと批判された。

そこで、1973（昭和48）年度税制改正により固定資産税と不動産取得税の上乗せとして、市町村税たる特別土地保有税が創設された。特別土地保有税は、土地取得の段階で課す取得の保有税と、未利用の土地保有期間中に課す保有の保有税から成っている。

取得の保有税は、1973（昭和48）年7月1日以後の土地の取得に対して、下記の基準面積を超える場合に、取得価額の3%（不動産取得税額を控除）を課し、転売目的の土地取得を含めて土地の投機的取引を抑制することを目的とする。

保有の保有税は、1969（昭和44）年1月1日以後に取得して保有する土地に対して、下記の基準面積を超える場合に、取得価額の1.4%（固定資産税額を控除）を課し、土地の保有コストを重くして土地の供給を促進することを目的とする。

- ・東京都の特別区と指定都市 : 2,000㎡
- ・都市計画区域を有する市町村の区域 : 5,000㎡
- ・その他の市町村の区域 : 10,000㎡

第9節 昭和中成長期の不動産金融

1. 公的住宅金融

この時期の公的住宅金融は、石油危機等の状況変化に対応すべく、融資メニューの多様化が図られた時期である。

1977（昭和52）年度に住宅金融公庫と雇用促進事業団は、勤労者の持家取得促進を図るため、財形貯蓄を行っている勤労者に対し持家取得貸付を行うこととした⁷。

また、二度にわたる石油危機を契機に1978（昭和53）年度から住宅金融公庫が定める断

熱構造基準に適合する住宅改良工事に対する割増融資制度が導入されたが、その適用範囲は、翌年度に個人住宅等、1984（昭和59）年度に賃貸住宅、再開発住宅等にまで拡大された。

1979（昭和54）年度には、住宅金融公庫融資に若年階層の持家取得を容易にするためのステップ償還制度が導入された⁸。

また、景気対策として数次にわたり補正予算による融資戸数の追加が行われた。

2. 民間住宅金融

1970（昭和45）年度末時点での民間機関の住宅ローン残高は1兆8,577億円に達し、全国銀行では7,008億円に達していたことから、民間金融機関全体として見れば、住宅金融は本格的に展開していると言える状況だったが、都市銀行だけ見ると2,494億円にとどまり、本格的とは言えない状況であった⁹。また、当時の都市銀行の住宅ローンは、提携ローンが主流であり、提携不動産会社の保証残高は既にその能力を大きく上回っており、新たな信用補完対策を必要としていた。

他方、高度成長から中成長への移行に伴い、企業金融の需要が減少する中で1971（昭和46）年から翌年にかけてドル・ショックへの対応策として金融の大幅緩和が行われ、民間金融機関は資金余剰となったため、これまで住宅金融に消極的であった大手銀行が一斉に直接住宅ローンに取り組む意向を示し¹⁰、これを大蔵省銀行局も後押しし、個人向け住宅金融に積極的に取り組むよう要請した。

当時、住宅金融は都市銀行の周辺業務と位置付けられたことから¹¹、都市銀行は当初、業務集中による効率化とリスク負担の代行を目的とする共同出資の住宅金融専門会社（住専）の設立に努めた¹²。ところが、1年も経たないうちに都市銀行自身が直接住宅ローン

に取り組んだことから、住専としては母体銀行との競争に晒されることとなった¹³。ただ、幸いなことに、この時期の旺盛な住宅資金需要は銀行と住専の共存を可能にさせたのである。

1971（昭和46）年度の都市銀行の住宅ローン新規貸出額は2,113億円で総貸出残高に占める割合は1.4%だったが、翌年度は6,252億円、2.6%に膨れ上がり、住宅金融公庫融資を上回る規模になり¹⁴、その翌年度は6,900億円、3.6%とさらに増加した。

その後、民間住宅ローンの急激な膨張を警戒した金融当局は全国銀行協会会長宛大蔵省銀行局長通達「個人向け住宅金融について」（1974（昭和49）年10月蔵銀3246号）を発出し、個人向け住宅金融に特段の配慮を求めたが、総需要抑制政策の実施もあり、同年度の新規貸出額は6,686億円（総貸出残高に占める割合4.4%）と減少した。

しかし、翌年度は景気回復に伴い9,251億円（総貸出残高に占める割合5.3%）と再び増加に転じ、その後、第2次石油危機まで拡大した。

そして、第2次石油危機後の低迷を脱するため、新たな住宅ローン需要の掘り起こし策として、中古住宅ローン、二世帯住宅ローン、買替えローン等の新商品が発売されるとともに、融資限度額の3,000万円への引き上げ、ステップ返済の導入、変動金利ローンの取扱いが行われた。

この結果、地価バブル直前の1985（昭和60）年度末の住宅ローン残高は、公的金融機関が29兆2,237億円（うち住宅金融公庫21兆6,658億円）、民間金融機関が40兆155億円で合計69兆2,322億円に達していた。

3. 住宅貸付債権の流動化

大蔵大臣の諮問機関である金融制度調査会

は、1973（昭和48）年12月25日に「民間住宅金融のあり方について」を答申し、住宅金融は、金融引締下においても安定的に推移することが望ましく、そのため必要に応じて政策上の配慮が払われることが望まれるとの考えを示した上で、金融機関の側においても、金融情勢の如何にかかわりなく、国民が切実に求めている住宅の取得に対して安定的な資金配分を行うよう、特段の努力を払うことが望まれるとした。また、住宅金融を拡大すればリスク対策が必ず伴わなければならないことから、変動金利制の導入、住宅貸付債権の流動化の必要性を示唆し、後者の方法として住宅抵当証書の活用を提案した。

この答申を受けて大蔵省銀行局長通達「抵当権付住宅貸付債権の譲渡のための住宅抵当証書について」（1974（昭和49）年9月6日付蔵銀3095号）を発出し、銀行に住宅抵当証書の取扱いを認めた。

しかし、都市銀行の住宅抵当証書発行残高は1978（昭和53）年度末に至っても52億円しか利用実績がなく低調であったことから、大蔵省銀行局長通達「抵当権付住宅貸付債権の譲渡のための住宅抵当証書の一部改正について」（1979（昭和54）年6月1日付蔵銀1285号）を発出し、発行対象債権の拡大が図られた¹⁵。

この結果、1980（昭和55）年3月末時点での都市銀行の住宅抵当証書発行残高は168億円まで増加したものの、それがピークであり、その後は衰退の一途を辿った。

また、住専が試験的に実施していた住宅ローン債権信託については、他の手段と並んで活用することは差し支えないとの見解を示したが、これは資金の調達と資産の流動化を同時に実現できる実際的な方法であり、日本における不動産証券化スキームの原点となるものである¹⁶。

1983（昭和58）年3月末時点での住宅ロー

ン債権信託設定残高は6,262億円に達していた。

第10節 昭和中成長期の不動産市場と不動産業

1. 地価高騰とその終焉

日本列島改造ブームの時期の不動産業界は、まず開発事業のための土地取得競争を展開した。しかし、それに輪をかけて他の業種を含む法人企業の土地取得が異常な高まりを見せた。そして、その対象は全国のあらゆる地域にわたったが、特に山林取得の増大が特徴的であった。

そして、前述したドル・ショックへの対応策として実施された金融の大幅緩和がもたらした過剰流動性が、全国的な土地取得を促進したのである。その結果、売買による土地所有権移転登記件数は急増し、1972（昭和47）年と翌年は300万件を超え過去最高を記録した¹⁷。また、大蔵省主税局「譲渡所得課税状況調査」によれば、この2年間における個人保有土地の譲渡面積は、1969（昭和44）年に比べてほぼ倍増しており、長期保有土地の譲渡先に占める法人の比率は、同年の27.7%から1972（昭和47）年¹⁸には55.2%とこれまた倍増した¹⁹。こうした法人を中心とした土地取得の相当部分は、将来の地価上昇を見込んだ投機的取得であったと考えられる。他方で、人口増加化や都市化に伴う住宅地需要の増大や公共投資の拡大といった実需も大きかったが、そうした実需を当て込んだ先行取得的な投機も多かったのである。

こうした状況を背景とした全国的な地価高騰は、1973（昭和48）年をピークとして発生・持続したが、次のような弊害をもたらした²⁰。

第一に、地価上昇に伴う土地の資産価値の増大は、資産としての土地の有利性を高め、

インフレヘッジ機能への期待もあって、個人、法人を問わず全国的な土地の投機的取得をもたらした。

第二に、資産価値増大への期待から土地所有者は土地を売り惜しむ一方で、土地を取得しようとする者はできるだけ早く取得することが有利であると考えたため、こうした需給ギャップの拡大が地価をさらに上昇させるという悪循環をもたらした。

第三に、土地を所有する者と所有しない者との間の経済格差を増大させ、国民の間に不

公平感をもたらした。

第四に、都市近郊を中心に転用期待額を含んだ農地価格の著しい上昇が発生し、農地の資産的保有を助長し、所得分配の不公平の問題や、農業の規模拡大を阻害するなど農業経営の健全な発展を阻害する問題をもたらした。

第五に、土地の売り惜しみは、公共投資の円滑な進捗を阻害するという問題をもたらした。

しかし、1973（昭和48）年から始まった金

【表6－8】住宅地・商業地の全国平均地価上昇率と名目GNPの推移

	昭和10年代	昭和20年代	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代
住宅地	10.9%	62.9%	21.6%	15.4%	6.3%
商業地	5.8%	73.5%	21.7%	12.7%	3.7%
名目GNP	18.0%	38.0%	15.2%	16.3%	7.6%

（資料）日本不動産研究所「市街地価格指数」、経済企画庁「国民経済計算」

コラム 不動産業界の対応

日本列島改造ブーム期には、地価高騰とともに物価の高騰も進行し、一般企業は「物資・土地の買い占め・投機取引」で社会の批判を受け、不動産業界も「地価高騰の元凶」という厳しい批判に晒された。

これに対し、1973（昭和48）年10月、大手の団体である不動産協会・日本高層住宅協会・都市開発協会・日本ビルデング協会の4団体は共同で「民間ディベロッパー行動要領」を発表した。

そこでは、経営理念として、①良好な住環境と良質な住宅を公正な価格で大量に供給することが社会的使命であるとの自覚に徹する、②長期の視野に立って、社会のニーズに対応し得るよう、企業体制の改善に努力する、③国土の有効利用、自然環境及び地域社会との調和を図ることを掲げた。

行動指針として、①土地取得＝(1)投機を目的とした土地取引は行わない、(2)不当に価格をつり上げない、②開発＝(1)公的な土地利用計画に即応する、(2)取得した土地は迅速に事業化する、(3)地域社会との協調及び自然環境の保全に留意する、(4)良好な住環境と健全なコミュニティを形成する、③供給＝(1)公正競争規約ののっとり、正確な住宅・宅地の情報を提供する、(2)地価公示価格等を考慮した低廉・良質な住宅・売地の供給に努める、(3)実需要者に供給する、(4)販売後の管理に万全の配慮をなす等を掲げた。

（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、241～243頁の記述をもとに整理した。）

融引締策は、過剰流動性を縮小させ、民間の設備投資や建設投資を減退させ、公共投資についても抑制措置が取られたことから、土地に対する投機的需要も実需も共に減少した。さらに、同年に発生した第一次石油危機は、翌年の日本経済に戦後初のマイナス成長をもたらしたことから、1975（昭和50）年地価公示もまた初のマイナスを記録し、地価高騰は終息した。

その後、【表6－8】に見るように地価は比較的安定して推移し、地価バブル期までは名目経済成長率を下回る状況であった。

2. 不動産市場の低迷と不動産業界の体質改善志向

新設住宅着工戸数は、1972（昭和47）年度は185万6千戸と史上最高を記録し、翌年度は176万3千戸と第2位の水準であったが、第一次石油危機後の1974（昭和49）年度は126万1千戸にまで激減した。新規の宅地供給実績（公共・民間合計）も1972（昭和47）年度の23,400haをピークに、1974（昭和49）年度19,700ha、1975（昭和50）年度15,000haとやはり激減した。

地価は下落ないし横ばい傾向に転じたが、水準としてはなお高く、その下での有効需要

を狙ったミニ開発や狭小住宅が増大して、都市のスプロール化や都市環境の悪化が指摘された²¹。

こうした市場環境変化に対応して、不動産業界の中には、地価上昇への依存からの脱皮、土地開発から建設・流通へと中枢業務の移行、公共との協調・共同、大都市圏中心から地方圏への拡大・進出といった新たな動きが見られるようになった。

3. 第四次マンションブーム

第一次石油危機後の経済社会の混乱がある程度終息した1975（昭和50）年秋頃から大都市圏のマンションを中心に住宅需要が徐々に回復した。住宅金融公庫による各種制度の創設もあり、1977（昭和52）年には、成長した団塊の世代を主たる需要者として第四次マンションブームが起こった。そして、マンション市場に続いて建売住宅市場も回復した。その背景には、前述した地価の安定もあった。

マンションブームによるストックの増大は、マンションの分譲だけでなく、その後の管理のあり方（特に共用部分）という問題をもたらした。そこで、マンション・デベロッパーは、管理業務のノウハウ開発や人材の育成を通じて管理部門の強化を図ったが、管理

【表6－9】 マンションブーム

	第一次	第二次	第三次	第四次	第五次	第六次
期間	1963～64	1968～69	1972～73	1977～80	1986～88	1993～95
時代	オリンピック	いざなぎ景気	列島改造	技術革新	内需拡大	生活大国
全国マンション着工戸数	1964年 9,672戸	1969年 45,758戸	1973年 154,806戸	1980年 140,960戸	1988年 167,876戸	1995年 206,804戸
首都圏	供給戸数	－	36,329戸	48,471戸	32,080戸	84,885戸
	平均価格	718万円	688万円	1,171万円	2,477万円	4,753万円
	年収倍率	11.5倍	5.7倍	4.9倍	5.0倍	7.0倍
立地	都心	都心	郊外	都心	準都心・郊外	準郊外
購入主体	会社役員	会社管理職	会社職員	団塊の世代	買換え・資産運用	ニューサーティ・共働き

（資料）「日本の土地百年」222頁の図表に基づき筆者作成

業務の独自性から、管理部門を独立させて系列会社化し、専門的に取り組む企業が増加していった。

4. 住宅市場の構造変化

(1) 住宅の商品化

中成長期の特徴は、「住宅の商品化」、「商品化住宅」の定着である。即ち、持家系では、個人が工務店や建設会社に注文して建築する方式以外に、住宅メーカーから供給されるプレハブ住宅、ツーバイフォー住宅等や住宅販売会社から供給される規格住宅が増大し、貸家系では、土地所有者がプレハブメーカーに発注して建築するアパートが増大した。商品化住宅の中心と言うべき分譲住宅が新設住宅着工戸数に占める比率は、1969（昭和44）年度に10.0%と初めて二桁台に乗り、中成長期の1976（昭和51）年度に20.8%と2割を超え、その後も着実に増加した。こうした動きを支えたのは住宅金融公庫融資である。

(2) 住宅流通市場

第4節1. 住宅政策の転換で述べたように、1世帯1住宅が実現して住宅ストック数が世帯数を上回るようになると、中古住宅の流通が増加する。この中古住宅流通の増加には様々な意義が含まれている。まず買い手の立場から見ると、単に住宅の売り物件が増えるから買いやすいという意味ではなく、新築住宅より価格の低い中古住宅を買うことを通じて居住水準の向上を図る機会が増大するという質的側面がある²²。また、売り手の立場でも、自宅を売却した資金でより良質の住宅を取得できる効果がある。さらに、中古住宅が市場で増えることは、相対的に住宅取得能力の低い層も買えるという意味で需要の増大をもたらし、市場の厚みを増すという意義がある²³。

そして、不動産業の立場からは、中古住宅が売れることにより新築住宅も売れるという関係に着目すると、住宅市場の拡大を図るためには、新築住宅だけでなく中古住宅の流通を進展させなければならないという認識に至る。そこで、大手不動産業者、信託銀行、鉄道会社、大手プレハブメーカーが流通部門の整備・強化を図る動きが見られた。これら企業は、仲介・売買を担当する系列の販売会社や流通会社を設立して、中古住宅市場に積極的に参入したのである。

その中で特徴的な動きは、米国で活発に展開されていたフランチャイズチェーン方式の導入である。

これに対し、中小業者の団体間でも1975（昭和50）年前後から情報処理の共同化などを目的とした流通センターや協同組合が設立された。これが宅建業法改正による指定流通機構の基盤となるのは、前述したとおりである。

5. 不動産広告の自主規制の進展

第5章第7節2. 不当景品類及び不当表示防止法で述べたように、不動産広告の自主規制の仕組みが整えられたが、「宅地建物取引公正競争規約」は1979（昭和54）年9月27日の改正により「不動産の表示に関する公正競争規約」（不動産取引公正競争規約）に改められた。また、「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」も作成され、1983（昭和58）年に公正取引委員会の認定を受けた。

これら規約の運用機関である宅地建物公正取引協議会は、任意団体として設立されたが、1971（昭和46）年4月1日に社団法人化され、他の地域にも協議会が設立されたことから名称変更を行い、現在は公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会と称する。そして、近畿、東海、九州、北海道、東北、中国、北陸、四

国の順に各地区で協議会が設立された結果、全国を網羅するに至り、2002（平成14）年12月26日認定において各地区ごとに認定されていた表示規約を廃止し、「不動産公正取引協議会連合会」名で一本化した²⁴。

まとめ

昭和中成長期は、日本列島改造ブームによる地価高騰と石油危機によるその終焉が、不動産市場のみならず経済社会に大きな影響を与えるとともに、高度成長から中成長への経済構造転換という大きな時代の変化に直面した時期である。この間、経済成長に伴う都市問題・地価問題が注目を集め、①「国土利用計画法」が制定され、国土の利用全体について計画的整備がなされると共に、地価対策が実施された。②「建物区分所有法」が改正され、マンションの法制度が安定段階に入った。③地方公共団体が国法に直接基づくことなく開発・マンション建設等を規制する指導要綱等の手法が発達した。④「生産緑地法」、「農住組合法」等市街化区域内農地対策の立法が制定された。

この時期の都市法制としては、良好な都市環境の実現に向けた制度の充実が行われた。「大都市法」による新しい土地地区画整理事業の創設、「建築基準法」改正による日影規制の導入、「都市再開発法」改正による第2種市街地再開発事業の創設、「都市計画法」改正による地区計画制度の創設等がこの時期を代表する。

また、住宅政策の重点が量から質に転換する動きが見られた。

この時期の不動産政策には大きな成果が見られる。「宅建業法」改正の特徴は、媒介契約のあり方により精密な規制が加えられるようになったことである。その背景にあったのは、宅建業者の伝統的な「両手」（媒介契

約において売主と買主の双方から手数料を得ること）志向を変化させよう考え方である。その具体的な成果が指定流通機構（レインズ）という新たなシステムである。また、レインズのほか、不動産適正取引推進機構、不動産流通近代化センター、不動産公正取引協議会のような主要な組織が設立・改編された。

税制については、譲渡所得の課税体系の再編、市街化区域内農地の宅地並み課税、特別土地保有税の新設など総じて課税強化が図られたが、市街化区域内農地の宅地並み課税については、骨抜きを繰り返しが行われ続けた。

住宅金融については、公庫融資のメニューが拡充される一方で、都市銀行や住専による民間住宅金融が飛躍的に増大した。

地価高騰とその終焉は不動産業に大きな影響を与えたが、その後の低迷期を経る中で、住宅の商品化の進展、流通業の発展など住宅市場の構造変化の動きが見られた。

【参考文献】（第1章～第5章及びこの章の本文と脚注で紹介したもののほか）

- ・ 關一「都市政策の理論と實際」三省堂、1936年
- ・ 藤條邦裕「市町村の宅地開発指導要綱について」都市計画協会「新都市」1971年12月号所収
- ・ 櫛田光男「市街化区域内農地の宅地並み課税問題を省みて、私はこう思う」都市計画協会「新都市」1972年4月号所収
- ・ 豊倉一「日本列島改造論と都市対策の動き」都市計画協会「新都市」1972年11月号所収
- ・ 鈴木省三「国土総合開発庁と国土総合開発公団」都市計画協会「新都市」1973年2月号所収
- ・ 竹歳誠「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案（Ⅰ）・（Ⅱ）」都市計画協会「新都市」1973年2月号・3月号所収
- ・ 板倉英則「屋外広告物法の一部を改正する法律案」都市計画協会「新都市」1973年3月号所収

- ・相場洋一「都市緑地保全法案について」都市計画協会「新都市」1973年3月号所収
 - ・河野正三「国土利用計画法」第一法規、1977年
 - ・板倉英則「第三次全国総合開発計画について」建設広報協議会「建設月報」1977年12月号所収
 - ・広岡隆「行政代執行法新版」有斐閣、1981年
 - ・建設行政実務研究会「新建設行政実務講座3 都市計画Ⅰ」第一法規、1982年
 - ・建設行政実務研究会「新建設行政実務講座4 都市計画Ⅱ」第一法規、1982年
 - ・建設行政実務研究会「新建設行政実務講座7 住宅・建築」第一法規、1982年
 - ・住宅金融公庫四十年史編纂委員会編「住宅金融公庫四十年史」住宅金融公庫、1990年
 - ・大本圭野「証言日本の住宅政策」日本経済新聞社、1991年
 - ・マンション管理センター総合研究所「マンション管理の現況と対策」1994年
 - ・田村明「美しい都市景観をつくる アーバンデザイン（朝日選書573）」朝日新聞社、1997年
 - ・滝澤秀樹「都市再開発法制の変遷～都市再開発法の制定とその後の主な改正～」都市計画協会「新都市」2000年12月号所収
 - ・伊豆宏・齊藤広子編「住宅金融と住宅政策」ぎょうせい、2003年
 - ・「RETIO No.73 25周年記念特集号」不動産適正取引推進機構、2009年
 - ・「草創のころ～設立三十周年記念文集～」不動産適正取引推進機構、2014年
-
- 1 原生自然環境保全地域は国公有地に対し指定されるので、行為制限に対する損失補償の問題は生じない。
 - 2 關一「都市政策の理論と實際」三省堂、1936年、149～150頁。
 - 3 農地等には採草地在り含まれる。
 - 4 この間の経緯については、不動産適正取引推進機構「RETIO」NO.73、2009年4月、12頁以下を参照されたい。
 - 5 ちなみに、個人・法人とも所有土地に借地権を設定する行為も、税法上は原則として土地譲渡とされる。
 - 6 特定市とは、東京都の特別区、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯に所在する市、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備地帯に所在する市並びに中部圏開発整備法による都市整備区域に所在する市をいう。
 - 7 財形貯蓄には一般財形貯蓄・財形年金貯蓄・財形住宅貯蓄があり、現在では財形住宅貯蓄と他の類型の併用が可能であり、また、取扱金融機関も銀行、信用協同組合、生保、損保などほとんどの民間金融機関が取り扱っている。
 - 8 元金均等方式ローンの返済期間を二つの部分に分け、そのうち最初の期間について、実際の返済期間よりも長期に返済すると仮定して、毎月の返済額を算出する方式をいう。1992（平成4）年からは、ゆとりローン（ゆとり返済）という、当初5～10年間のゆとり期間中は返済金額を抑え、その分をゆとり期間終了後に上乗せして支払う住宅ローン商品になった。いずれも、初期の返済負担額を軽くすることができる一方で、途中から返済負担額が上がることになる。
 - 9 都市銀行が住宅金融に積極的でなかった理由は、個人向けローンのノウハウが乏しく、小口融資が面倒でコスト高につくためであり、それまでは重厚長大産業向け融資をメインとしていたため、熱心になれなかったのである。
 - 10 1972（昭和47）年5月に全国銀行協会会長が記者会見し、その旨を表明した。庭山慶一郎「懐旧九十年―燃える魂の告白」毎日新聞社、2008年、411頁。
 - 11 大蔵省銀行局長通達「金融機関とその関連会社との関係について」（1975（昭和50）年7月3日付蔵銀1968号）では、銀行が共同出資で設立した住専を通じて行う住宅金融事業は、銀行の周辺業務とされた。
 - 12 住専は、1971（昭和46）年6月に設立された日本住宅金融を皮切りに、1979（昭和54）年8月までの約8年の間に8社が設立された。いわゆるノンバンクの一種である。
 - 13 これが後の住専問題の一因にもなったのである。
 - 14 住宅金融公庫融資は1971（昭和46）年度は2,229億円、翌年度は2,939億円だった。
 - 15 保証保険付住宅貸付債権と保証会社保証付

債権（保険会社や保証会社が求償権担保の抵当権を有している債権）が追加された。

- 16 「貸金業の届出及び貸金業の実態調査に関する権限の委任に関する政令の一部を改正する政令」（1973（昭和48）年5月1日政令123号）により、住専8社のうち先発4社に住宅ローン債権信託を認めた。
- 17 ちなみに、リーマンショック以降現在までは120万件弱で推移しているので、当時の状況がいかに凄かったかが分かる。
- 18 新設住宅着工戸数は、1972（昭和47）年度は185万6千戸と史上最高を記録し、翌年度は176万3千戸と第2位の水準であった。ちなみに、第3位は地価バブル期の1987（昭和62）年度の172万8千戸である。
- 19 大蔵省「法人企業統計調査」によれば、法人企業の土地資産増加額は、1971（昭和46）年度の1兆3,000億円から翌年度は2兆7,000億円と、これも倍増を示した。
- 20 国土庁「地価公示」によれば、地価上昇率は1971（昭和46）年間に住宅地14.8%、商業地6.4%、1972（昭和47）年間に住宅地33.3%、商業地23.7%、1973（昭和48）年間に住宅地34.7%、商業地23.6%であった。
- 21 スプロール化とは、都市の急激な発展に伴い市街地が無計画・無秩序に郊外に拡散していく現象をいう。上・下水道や交通機関などのインフラの投資・利用の非効率化、都市中心部の空洞化等の問題をもたらす。
- 22 住宅の住み替えを通じて居住水準の向上が実現されることをスクリーニング効果というが、中古住宅流通の増加はこのスクリーニング効果を促進する。
- 23 住宅取得能力とは、資金調達額／住宅価格により表され、この数値が1.0より大きければ持家を買えることを意味する。そして、資金調達額＝自己資金（両親からの贈与を含む）＋住宅ローン借入限度額であり、住宅ローン借入限度額は、年収、金利、公庫や銀行の貸付限度額により規定される。
- 24 不動産の表示に関する公正競争規約及び施行規則と不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約及び施行規則は、一般社団法人全国公正取引協議会連合会のホームページに掲載されている。<http://www.jfftc.org/about/index.html>