

不動産政策史年表を用いた資料検索システムの運用開始について

総括主任研究員 山根 浩司
主任調整役 松木 美鳥

当機構の30周年を機に、周藤利一氏（元機構研究理事・調査研究部長）に作成頂いた、近代国家（明治）移行後145年間の「不動産政策史年表」を、当機構ホームページに掲載することとした。「不動産政策史年表」においては、明治4年の廃藩置県から平成25年のアベノミクスまでの「経済・社会全般の動向」、明治5年の銀座瓦斯街計画から平成25年の地価公示までの「不動産市場の動向」、明治4年の東京府下地券発行地租上納から平成24年の都市の低炭素化の促進に関する法律までの「不動産法制」及び明治5年の瓦斯建築ノ御趣意告諭から平成24年のこれからの不動産業を考える研究会報告書（近代化センター）までの「政府の政策・業界の動向」のように、145年間の動きを四つの項目に分けて整理されている。

また、当機構においては、宅地建物取引業法の制定・改正関係資料をはじめ、関係する閣議決定、答申、要綱、方針、指針、通達、税制改正等、「不動産政策史年表」中の主な項目について、国土交通省、周藤利一氏他の協力を得て収集・作成した資料をPDF化し「年表」の各項目とリンクさせることにより、全ての者が閲覧できるよう当機構ホームページ上に検索システムを構築した。平成26年4月の運用開始段階においては、宅地建物取引業法改正時の国会関係資料等、バブル期の土地対策、土地税制の変遷の資料を掲載している。

今後、資料の項目、内容等の充実化を図っていくものである。掲載予定の「不動産政策史年表」は、次頁のとおり。

機構HPの不動産政策史検索DBの年表から宅建業法改正経緯、バブル期の土地対策及び土地税制の変遷の資料をご覧頂けます。また、各資料を直接ご覧頂くことも可能です。

各資料へ

不動産政策史年表

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
明治 4年 5年 6年 8年 13年 17年 19年 21年 22年 27年 29年 32年 33年 37年 42年 43年	廃藩置県 銀座大火 鉄道開通 富国強兵・徴兵令 殖産興業・第一国立銀行 官営工場の払い下げ 欧化政策・鹿鳴館 学問のすすめ 大日本国憲法 日清戦争 第一次産業革命・軽工業 日露戦争 民間鉄道事業者の近代的な街づくり創生期	銀座煉瓦街計画 阪神電鉄・西宮駅前の賃貸住宅経営事業	東京府下地券発行地租上納 地所永代売買禁制の解禁 地券渡方規則 地租改正条例 地所賃入買入規則・建物書入質規則並ニ建物売買譲渡規則 土地売買譲渡規則 地租条例 登記法 東京市区改正条例 土地収用法・土地台帳規則 旧・民法 不動産登記法・旧耕地整理法 地上権ニ関スル法律 建物保護法・新耕地整理法 宅地地価修正法・外国人土地法	煉瓦建築ノ御趣意告諭 防火路線並ニ屋上制限規則(14年) 市区改正委員会, 市街地改造の財源としての特別税
大正 8年 1919 10年 11年 12年 13年 15年 1926	第一次大戦後の大好況 多くの民鉄が沿線開発に新規参入 企業による宅地開発の時代(沿線開発・組合区画整理方式中心) 関東大震災・以後鉄道整備と相俟って住宅地の郊外への拡大が進展	東京, 大阪の地価300%前後上昇 震災復興区画整理 東急・田園調布第一回分譲(ほとんどが区画整理方式による開発)	旧・都市計画法, 市街地建築物法(ゾーニング, 建築物規制, 区画整理) 借地法・借家法 借地借家調停法・信託法 特別都市計画法 借地借家臨時処理法 土地賃貸価格調査法	左記法案で土地増価税提案されるが不成立
昭和 2年 5年 6年 8年 13年 14年 15年 16年 18年 20年 1945	取りつけさわぎ 昭和恐慌・地価下落 不動産事業も沈滞 日中戦争(12年)以降都市への人口集中により地代家賃高騰 戦時立法 大政翼賛会 太平洋戦争 学徒出陣 終戦	九段下ビル、文化アパートメント、野々宮アパート完成 常盤台団地分譲開始 昭和10年代平均全国地価上昇率 住宅地 10.9% 商業地 5.8% 名目 GNP18.0%	不良住宅地区改良法 地租法・抵当証券法 都市計画法を全国適用 農地調整法(小作権の保護) 百貨店法(大規模店舗規制) 地代家賃統制令(1985年廃止) 木造建物建築統制規則 家屋税法 宅地建物等価格統制令 借地法・借家法改正 住宅営団法・防空法改正 都市計画法等の戦時特例 戦時罹災土地物件令	改良事業に対する 1/2 国庫補助 国税の中心を所得税・法人税に置くための抜本的改革 防空法による強制疎開・疎開空地は東京都が買収・賃借

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
昭和 20年 21年 1946	財閥解体 日本国憲法	戦災復興土地地区画整理事業 27,900ha	住宅緊急措置令 農地調整法改正 罹災都市借地借家臨時処理法 特別都市計画法・財産税法 自作農創設特別措置法	昭和 21～25 年農地改革
23年 24年 25年 1950	この頃, 民間鉄道事業者による宅地開発再開 朝鮮戦争	昭和 20 年代平均 全国地価上昇率 住宅地 62.9% 商業地 73.5% 名目 GNP38.0%	民法改正 (22 年) 土地改良法・建設業法 土地家屋調査士法 建築基準法・建築士法 国土総合開発法・首都建設法	建設省発足 住宅対策審議会 固定資産税創設 住宅金融公庫設立 北上川等の特定地域総合開発計画を先行して策定
26年 1951	サンフランシスコ平和条約・日米安保条約	東京都宅地分譲開始	国土調査法・土地収用法 公営住宅法・森林法	(社) 全日本不動産協会設立
27年 1952		昭和 30 年代にかけて木賃住宅建設ブーム 都心 10～20km 圏に木賃ベルト地帯形成	宅地建物取引業法(登録制、報酬限度額、業務規制、監督) 農地法・耐火建築促進法 土地地区画整理法	83 都市で防火建築帯を建設 公庫の公的宅造融資開始 不動産取得税復活 日本住宅公団設立
29年 1954 30年	神武景気(29～32年) 高度経済成長時代開始	ビル建築ブーム	住宅融資保険法	
31年 1956 32年	「もはや戦後ではない」(経済白書)	初の民間分譲マンション、公団第一号団地	都市公園法 首都圏整備法 宅建業法改正(営業保証金供託、宅建取引員試験)	都市計画法創設 第 1 次首都圏整備計画
33年 34年 1959	岩戸景気(34年～37年)	宅地開発に公的機関, 民間企業新規参入 地方でも全面買収方式による街づくり始まる	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律(工業団地造成事業) 建築基準法改正(防火規定の強化) 工場立地の調査に関する法律	建設省「宅地総合対策」①大都市機能の分散, ②公的住宅供給増加, ③土地利用計画確立, ④宅地造成手法整備, ⑤宅地取引秩序維持
35年 1960	戦後 1 回目の地価高騰 三大都市圏への人口集中, スプロール 都市部の住宅難深刻化 所得倍増計画	東急・多摩田園都市	不動産登記法改正(土地台帳法と家屋台帳法の廃止) 住宅地区改良法	
36年 1961		昭和 30 年代平均 全国地価上昇率 住宅地 21.6% 商業地 21.7% 工業用地 24.7% 名目 GNP15.2%	市街地改造法 防災建築街区造成法 宅地造成等規制法 公共用地取得特別措置法	
37年 1962 38年 1963	オリンピック景気	公的計画開発促進の時代 第一次マンションブーム(年収の 9～12 倍) 大規模ニュータウンの時代始まる	新産業都市建設促進法 建物区分所有法 近畿圏整備法 新住宅市街地開発法(全面買収方式による大規模開発) 不動産鑑定評価法	全国総合開発計画 宅地制度審議会(39年まで) 宅地債券積立制度創設 公取・宅地建物表示公正競争規約を告示 (社)不動産協会設立 宅地建物公正取引協議会(後の(公社)首都圏不動産公正取引協議会)発足 宅地審議会(昭和 43 年まで)
39年 1964	東京オリンピック 新潟地震 土地問題は引き続き深刻化, 大型倒産続出, 物価問題深刻化	千里ニュータウン・高蔵寺ニュータウン事業開始 ビル建設ラッシュ	宅建業法改正(免許制) 住宅地造成事業に関する法律 近畿圏整備開発法	
40年 1965	戦後初の赤字国債発行 OECD 加盟	泉北ニュータウン事業開始 別荘地開発ブーム	地方住宅供給公社法	「地価対策について」(第一回地価対策閣僚協) 各地で住宅供給公社設立

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
昭和 41年 1966	いざなぎブーム(41~45年) 3Cブーム メートル法完全実施	公的宅地供給 3,700ha 民間宅地供給 8,600ha 計 12,300ha (注:年度の数字) 多摩ニュータウン事業開始	首都圏近郊緑地保全法 中部圏開発整備法 住宅建設計画法 流通業務市街地の整備に関する法律 古都における歴史的風土保存特別措置法	公庫の関連公共公益施設整備 資金貸付の開始 第一期住宅建設五カ年計画(昭和41年~45年度) 住宅難が解消,1世帯1住宅の実現目標 日本勤労者住宅協会設立 政府税制調査会に土地税制特別部会設置
42年 1967	GNPが米国,西独に次いで世界第三位に 全国人口1億人,首都圏人口2000万人を突破 住宅着工戸数100万戸台へ乗せる 「昭和元禄」 公団分譲住宅3DK,頭金30万円,25年月賦が人気	公的宅地供給 4,000ha 民間供給 10,700ha 計 14,700ha 昭和40年代平均 全国地価上昇率 住宅地 15.4% 商業地 12.7% 名目GNP16.3%	宅建業法改正(誇大広告禁止、取引態様の明示、重要事項説明、契約成立後の書面交付の義務付け、信用供与の禁止) 開発指導要綱第1号(川西市)	五省協定(関連公共公益施設整備に関し地方公共団体の一時的財政負担を軽減するため開発主体による立替施行制度の創設と必要な財政措置) 税制(民間宅地開発事業者の素地取得に係る特別控除制度) (社)全国宅地建物取引業協会連合会設立
43年 1968	全国的には住宅数が世帯数を上回る 十勝沖地震 3億円事件	第2次マンションブーム(年収の5~6倍) 霞が関ビル完成 筑波研究学園都市事業開始	新・都市計画法(線引き制度、開発許可制度の創設)	「地価対策について」(第2回地価対策閣僚協) 住宅宅地審議会(平成12年まで) 不動産取引センター(後の(一社)不動産流通経営協会)発足 (社)日本高層住宅協会設立 新全国総合開発計画
44年 1969	東大安田講堂事件 アポロ11号月面着陸 東名高速道路完成	土地取引増大 民間宅地供給の活性化 千葉ニュータウン事業開始	都市再開発法 農業振興地域の整備に関する法律(農振法) 地価公示法	税制(個人の土地譲渡所得分離課税,短期重課,長期は段階的引き上げ,居住用資産買換え特例廃止) 宅地防災連絡制度創設 第1回地価公示
45年 1970	大阪万博 よど号事件 日米安保条約延長	40年代の農地転用量は年平均4.9万haで30年代の3倍以上 住宅地中心の全国的な地価高騰 関西学術研究都市事業開始	建築基準法改正(総合設計制度創設,集団規定全面改正)	「地価対策について」(第3回地価対策閣僚協)

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
昭和 46年 1971	第1次ベビーブーム世代(団塊の世代)の世帯形成による住宅・宅地需要増大への対応が問題となる ニクソンショック 列島改造ブーム	公的宅地供給 5,700ha 民間供給 17,100ha 計 22,800ha 西神ニュータウン・神戸三田国際公園都市事業開始 上場企業の不動産業進出が活発化 住宅金融専門会社	宅建業法改正(取引主任者登録制、重要事項説明を行わせる、契約内容の適正化、前金保全) 積立式宅地建物販売業法(許可制、業務規制、監督処分) 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法	宅地並み課税 47年度実施決定(議員立法で1年凍結) 第2期住宅建設五カ年計画(昭和46~50年度)住宅難の解消、一人一室の実現が目標 日本開発銀行の民間宅造融資開始 土地取得関連融資の抑制
47年 1972	過剰流動性の発生 浅間山荘事件 札幌オリンピック 日中国交回復 日本列島改造論	戦後2回目の地価高騰 地価 住宅地 14.8% 商業地 6.4% 投機的土地需要増大 第3次マンションブーム(年収の4~5倍)	公有地拡大推進法 工業再配置促進法 新都市基盤整備法(土地の集約による公共施設用地・開発誘導地区用地の創出)	公庫の民間宅造融資開始 土地開発公社が各地で設立される
48年 1973	全都道府県で住宅数が世帯数を上回る 第1次石油ショック,円変動相場制へ	地価 住宅地 33.3% 商業地 23.7% 公的宅地供給 4,500ha 民間供給 18,300ha 計 22,800ha 民間の宅地供給量ピーク 不動産協会・民間ディベロッパー行動綱領	特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法(宅地化促進のための事業手法,税財政金融上の支援措置) 自然公園法・自然環境保全法・工場立地法改正(開発行為に対する規制の拡充強化) 都市緑地保全法	「土地対策について」(第4回地価対策閣僚協) 税制(法人土地譲渡益重課制度,特別土地保有税,宅地並み課税) 義務教育学校施設費国庫負担法改正(児童数急増対策) 土地関連融資の抑制通達 建設大手16社に住宅用地の放出を要請 建設省計画局に「不動産業課」設置
49年 1974	戦後初の経済実質マイナス成長	マンション立地の郊外化 49年以降住宅建築目的の開発許可面積は長期低減傾向 港北ニュータウン事業開始	国土利用計画法(土地利用基本計画,土地取引規制) 生産緑地法 都市計画法改正(開発許可制度の拡充,市街地開発事業等予定区域の創設) 森林法改正(開発行為に対する規制の拡充強化)	国土庁発足 地域振興整備公団設立
50年 1975	ベトナム戦争終結 第一回サミット(フランス) 沖縄海洋博 企業倒産相次ぐ	地価公示初のマイナス 昭和50年代平均 全国地価上昇率 住宅地 6.3% 商業地 3.7% GNP 7.6% 50年代以降土地区画整理事業認可面積は停滞傾向	大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法(宅地開発協議会の設置,特定土地区画整理事業,特定街区整備事業) 農振法改正(開発行為に対する規制の拡充強化)	宅地開発公団設立 関連公共施設直接施行制度(関連公共施設を本来管理者に代わって宅地開発公団自ら整備)

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
昭和 51年 1976 52年 1977 53年 1978 54年 1979 55年 1980	ロッキード事件 毛沢東死去 第3次全国総合開発計画(定住構想) 成田空港開港 第二次オイルショック 英国サッチャー首相 ソ連がアフガン侵攻 イラン・イラク戦争 日本の自動車生産台数が世界一に 東京圏への流入人口増加傾向に転ず	ミニ開発増加 マンション立地都心へUターン 第4次マンションブーム(年収の4~5倍) 団塊の世代の持ち家需要増大 宅地供給量減少に歯止め(52~54年) 公的宅地供給 3,700ha 民間宅地供給 9,700ha 計 13,400ha 公的宅地供給 3,400ha 民間宅地供給 9,000ha 計 12,400ha 60年まで宅地供給量減少傾向続く	宅建業法改正(取引主任者証、他人物売買規制、媒介契約の書面化、区分所有建物の重要事項説明の充実) 農住組合法 都市計画法・建築基準法改正(地区計画制度)	第3期住宅建設五カ年計画(昭和51~55年度)最低・平均居住水準の決定 財形住宅融資開始(財)日本住宅総合センター設立 不動産協会・アフターサービス規定制定 住宅宅地関連公共施設整備促進事業制度(関公) 公庫の宅地防災工事資金貸付制度創設 税制(優良住宅地造成等のための軽減税率特例措置) (社)高層住宅管理業協会(後の(一社)マンション管理業協会)設立 税制(立体買換え創設) (財)不動産流通近代化センター設立
昭和 56年 1981 57年 1982 58年 1983 59年 1984 60年 1985	神戸でポートピア開催 日本原電敦賀発電所で放射能漏れ事故 常用漢字告示 北炭夕張事故 東京への一極集中問題深刻化 ホテルニュージャパン 火災事故 日航機、羽田空港着陸直前海中に墜落 東北・上越新幹線開業 公定歩合 5.5%→5.0% 東京ディズニーランド開業 大韓航空機撃墜事件 新一万円札・五千円札・千円札発行 プラザ合意(円高時代) 東北新幹線延伸 上野・大宮間開業 NTT・JT民営化	この頃から事業受託方式普及 日比谷シティ完成 地価は安定期 50年代後半の地価上昇率 住宅地 4.2% 商業地 4.4% 工業地 2.3% 白鬚防災拠点完成 大川端リバーシティ事業認可 東京の地価急騰(都心商業地が発端) 最低居住水準未滿世帯の居住水準改善の遅れ見られる(昭和58年住宅統計調査) 土地信託第1号 都銀親子二代ローン 地価高騰が商業地から住宅地に及ぶ 国鉄跡地払下げ開始 公団等造成宅地の民間卸開始 宅地供給量は60年代以降横ばいで推移 司法研修所跡地公示 地価の3倍で処分	神戸市まちづくり条例 建物区分所有法改正(建替等に係る大改正) 都市計画法施行令改正(開発許可 20ha→5ha 規制) 世田谷区がワンルームマンション規制の建築協定制度導入 新住法施行令改正(公募によらず民間事業者が造成宅地を譲受できる)	第4期住宅建設五カ年計画(昭和56~60年度)ベビーブーム世代への対応 住宅・都市整備公団設立 臨時行政調査会 標準媒介契約約款 税制一長期安定的な土地税制の確立(長期譲渡の軽減,長短区分の改正,買換え特例復活,ミニ保有税) 地方公共団体の開発抑制方針の見直し(通達) 住宅宅地債券制度の創設 規制の緩和等による都市開発の促進方策 宅地開発等指導要綱に関する措置方針(次官通達) 税制(宅造協力創設,立体買換への拡大) 臨時行政改革推進審議会(旧行革審) 税制(住宅資金贈与制度創設) (財)不動産適正取引推進機構発足 日本不動産学会設立 日本大学建築学科に不動産学コース開設 国土庁・首都改造計画 建設省・宅地開発等指導要綱問題相談室設置

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
昭和 61年 1986	資産バブルの始まり 前川レポート 総合経済対策(3.6兆円規模) エイズ問題 社会党土井たか子党首	戦後3回目の地価高騰 第5次マンションブーム(年収の4~7倍) 不動産業向け貸出急増 抵当証券トラブル続出 アークヒルズ完成	新住法改正(業務施設の立地認める) 東京都土地取引規制条例 国有財産法改正(国公有地に土地信託導入)	21世紀の不動産業ビジョン(信頼産業、都市環境創造産業、高付加価値型サービス産業、生活サービス総合提供産業) 第5次住宅建設五カ年計画(昭和61~65年度)最低居住水準、誘導居住水準(都市、一般)
62年 1987	戦後最低の低金利 東京圏への流入人口増、減少傾向に転ず NTT株放出 国鉄分割・民営化 NHK土地は誰のものか ブラックマンデー	大都市地価高騰ピーク 不動産小口化商品登場 公団光が丘パークタウン倍率6000倍 対米不動産投資活発	国土法改正(監視区域制度創設) 土地区画整理法改正(第三者施行制度)、都市再開発法改正(再開発地区計画制度) リゾート法	緊急土地対策要綱 税制(超短期重課制度創設) 第4次全国総合開発計画(多極分散型国土形成) 臨時行政改革推進審議会(新行革審)
63年 1988	青函トンネル開通 東京ドーム完成 瀬戸大橋開通 リクルート事件	大深度地下利用が脚光 最低居住水準未滿世帯が全国で1割を切る(63年住宅統計調査) 土地信託受託件数ピーク	宅建業法改正(専属専任媒介契約制度、指定流通機構への登録義務) 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法(優良法)	総合土地対策要綱 税制(居住用資産買換え特例廃止、法人の土地取得に係る借入金利子損金算入制限) 住・都公団等の公共施設整備に対するNTT無利子貸付制度 土地基本法の考え方について

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
平成 元年 1989	消費税導入 3% 日米構造協議開始・土地 利用問題もテーマに 公定歩合 3.25%→3.75% →4.25% ベルリンの壁崩壊 東証株価最高値 38915 円	地価 住宅地 7.9% 商業地 10.3% 持家断念派増え、借家 需要が旺盛に 三菱地所がロックフ ェラーセンター買収 第6次マンションブ ーム(年収の7~8倍)	土地基本法(土地の基本理 念、施策の基本方向) 大都市地域における宅地開発 及び鉄道整備の一体的推進に 関する特別措置法(宅鉄法)	開発指導行政の円滑な執行の ための周辺住民等との調整に 関する事務マニュアルについ て(通達) 土地対策閣僚関係会議「今後 の土地対策の重点実施方針」
2年 1990	東京市場で円・債券・株 のトリプル安 東西ドイツ統一 日本人の海外旅行 1000 万人突破 日銀・地価高騰レポート で自己批判	大都市の地価再度ピ ーク 地方圏も二桁上昇 1989年度住宅着工戸 数 167万戸と最高 新宿モノリス、大川端 リバーシティ 21、幕張 テクノガーデン完成 宅建受験者 42万人 対米不動産投資 2兆円 地価下落始まる 不動産不況深刻化 国鉄清算事業団信託 型小口商品販売	大都市法改正(名称変更, 建設 大臣の供給基本方針, 都府県 の供給計画) 都市計画法・建築基準法改正 (住宅地高度利用地区計画, 遊 休土地転換利用促進地区制度 の創設) 生産緑地法改正(長期営農継 続農地制度廃止, 宅地化農地 と保全農地の区分) 宅地化促進法改正(適用期限 の延長, 要請土地区画整理事 業の面積要件緩和) 農住組合法改正(農住組合設 立申請期限の延長, 対象地域 の全国拡大, 設立要件緩和) 貸金業規制法改正(ノンバン ク対策強化)	不動産融資総量規制 指定流通機構スタート 専属専任媒介スタート 不動産シンジケーション協議 会発足 土地政策審議会答申 税制調査会答申
3年 1991	資産バブル崩壊 湾岸戦争 東京都庁完成 証券不祥事 ソ連崩壊			総合土地政策推進要綱 第6期住宅建設五カ年計画(平 成3~7年度) 税制-土地税制の抜本的改革 (地価税, 特別土地保有税の 拡充, 宅地並み課税の実施, 譲 渡課税の基本税率引上げと軽 減税率の引下げ, 買換え特例 の適用対象縮減) 大都市法に基づく供給基本方 針, 都府県の供給計画策定 (財)都市農地活用支援センタ ー・首都圏新都市鉄道(株)設 立 年末に不動産融資総量規制解 除, トリガー方式採用 都市計画審議会答申
4年 1992	生活大国 5カ年計画・年 収 5倍論 総合経済対策(8.6兆円 規模) 世田谷区まちづくり基 金設立 短期地価動向調査新設 国会等移転法 株価 1.5万円割れ	地価 住宅地△5.6% 商業地△4.0% 公的宅地供給 2,500ha 民間宅地供給 8,500ha 計 11,000ha	都市計画法・建築基準法改正 (用途地域の細分化, 開発許可 制度改善) 借地借家法(定期借地権の創 設) 地方拠点都市地域整備法(開 発許可手続の簡素化・拠点整 備土地区画整理事業)	新不動産業ビジョン(不動産 流通の充実、不動産管理の高 度化、都市環境の創造と運営 への展開、社会的な信頼と理 解、国際化への対応) 生産緑地地区の指定 定期借地契約約款(案) (財)土地総合研究所設立 明海大学に日本初の不動産学 部開設 国会等移転審議会 日本銀行「最近のマネーサプ ライの動向」
5年 1993	共同債権買取機構設立 総合経済対策(13.2兆 円規模) 連立与党発足 行政手続法 Jリーグ開幕 相続税納急増	第7次マンションブ ーム(年収の5~7倍) 不動産コンサルタント 試験開始 横浜ランドマークタ ワー完成 土地信託・健康プラザ 完成	土地区画整理法改正(先行建 設区制度の創設) 特定優良賃貸住宅の供給の促 進に関する法律(建設費・家賃 補助) 都市計画法施行令改正(三大 都市圏特定市の開発許可面積 を 500㎡に引き下げ)	税制(住宅取得促進税制拡充) 住宅宅地関連公共公益施設整 備事業助成制度創設 住宅・宅地開発用地先行取得 出資制度創設 不動産協会・アフターサービ ス規準制定

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
平成 6年 1994	総合経済対策(15兆円規模) 行政改革推進本部設置 松本サリン事件 関西国際空港開港 価格破壊ブーム	民都機構土地取得開始 オフィス移転ブーム 定借住宅人気 地価 住宅地△1.6% 商業地△10.0% (4年連続の下落)	農住組合法改正 不動産特定共同事業法 民都法改正(民都機構の土地の直接取得)	税制・民間宅地造成等に係る1500万円特別控除の創設,優良住宅地等に係る軽減税率の拡充 都心居住推進会議開催 定期借地権普及促進協議会設置 緑住まちづくり推進事業創設 閣議決定「今後における規制緩和の推進等について」 トリガー方式の停止通達 建設省「住宅・宅地対策の基本方針について」
7年 1995	阪神・淡路大震災 地下鉄サリン事件 円が1ドル90円を突破 4月19日には79円台に 地方分権推進委員会設置 公定歩合史上最低の0.5% 住専問題	マンション立地の都心回帰 免震構造に脚光 近・新・大がキーワード 阪神・淡路大震災復興土地地区画整理事業256ha 三菱銀行担保不動産証券化	宅建業法改正(専任媒介物件情報の指定流通機構への登録義務付け、指定流通機構の法的位置づけの明確化、免許期間の延長、取引主任者試験の受験資格廃止、指定講習修了者の一部試験免除) 罹災都市借地借家臨時処理法の適用 被災市街地復興特別措置法 大都市法,都市再開発法改正 民都法改正	震災対策本部設置(地価税,固定資産税の減免,買換え特例等震災対策) 税制・長期譲渡所得課税の見直し,駐車場・公共空地に係る地価税の特例,地価の下落に対応した固定資産税等の臨時特例,土地地区画整理事業の地区外移転者に係る1500万円特別控除の拡充 宅地開発等指導要綱の見直しに関する指針(通達) 国土庁「総合土地政策推進要綱の各施策の目的と内容、実施状況」 都市計画審議会答申 第7期住宅建設五カ年計画(平成8~12年度)特優貸,リフォームの促進,市場機能の活用 賃貸重要事項説明書標準様式策定 税制(譲渡益課税・地価税の見直し,固定資産税等の負担調整措置の見直し,登録免許税・不動産取得税の課税基準の見直し)
8年 1996	超低金利政策続く 経済審議会・6分野の経済構造改革建議 住宅金融債権管理機構 小選挙区制による初の選挙	地価 住宅地△2.6% 商業地△9.6% (5年連続の下落) 公的宅地供給2,000ha 民間宅地供給8,100ha 計 10,100ha	公営住宅法改正(応能応益家賃,借上・買取) 優良法改正(緑・景観・高齢化等に配慮した認定基準の見直し)	税制(譲渡益課税・地価税の見直し,固定資産税等の負担調整措置の見直し,登録免許税・不動産取得税の課税基準の見直し) 不動産リノベーションビジョン(情報化、透明公正な不動産投資市場の近代化) 不動産協会・21世紀の不動産ビジョン 新総合土地政策推進要綱(土地の有効利用の促進) 税制(固定資産税等の負担調整措置の見直し,登免税・不取税の調整措置の継続)
9年 1997	消費税5%に 財政構造改革 日産生命破たん 香港、中国に返還 緊急経済対策 三洋証券・拓銀・山一証券破たん アクアライン開通 貸し渋り問題	汐留貨物駅跡地入札 住都公団分譲事業撤退方針 FRK協会インターネットによる物件情報提供開始 指定流通機構全国4組織に 住都公団が虫食い土地買い上げへ	宅建業法改正(取引主任者証の有効期間延長) 不動産特定共同事業法改正(規制緩和) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	不動産リノベーションビジョン(情報化、透明公正な不動産投資市場の近代化) 不動産協会・21世紀の不動産ビジョン 新総合土地政策推進要綱(土地の有効利用の促進) 税制(固定資産税等の負担調整措置の見直し,登免税・不取税の調整措置の継続)
10年 1998	総合経済対策(過去最大規模16兆円超) 中央省庁等改革基本法 金融再生関連法	旧国鉄本社跡地を三菱地所等が落札 地価 住宅地△1.4% 商業地△6.1% (7年連続の下落) 公的宅地供給1,700ha 民間宅地供給7,100ha 計 8,800ha	国土法改正(大規模土地取引事後届出,注視区域) 都市計画法改正(市街化調整区域における地区計画制度の拡充等) 中心市街地活性化法 大店立地法(大店法廃止) 不動産特定共同事業法改正(規制緩和) 旧SPC法施行	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン策定 税制-土地税制の抜本的見直し(地価税の適用停止,譲渡益課税の軽減,事業用資産の買換え特例の拡充,特別土地保有税の見直し)、住宅ローン減税の大幅拡充

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
平成 11年 1999	地方分権改革 情報公開法 ゼロ金利 大手銀行に公的資金 7 兆円投入 銀行の合併相次ぐ 地域振興券 ダイオキシン問題 東邦生命破たん 東海村臨界事故 経済新生対策(18兆円)	地価は8年連続下落 不動産の流動化・証券 化、インターネット取 引の本格化 マンション販売好調、 首都圏 86,297 戸で過 去最高 日本ランディック、ア サヒ都市開発、朝日建 物破たん 三井本館の保存	住宅品質確保法 都市再開発法・土地区画整理 法改正(組合設立の早期化、区 画整理と再開発の一体的施行 制度) 民都法改正(土地の集約化、証 券型参加業務) 都市開発資金法改正(再開発 事業の無利子貸付) 不動産特定共同事業法改正 (規制緩和)	地方分権一括法による諸法令 の改正 税制(登録免許税・不動産取 得税・特別土地保有税の税負 担の緩和措置、個人の長期譲 渡所得課税の見直し) 都市基盤整備公団設立 国会等移転審議会答申(3つの 候補地域選定) 都市再生区画整理事業創設
12年 2000	介護保険制度創設 ゼロ金利解除 鳥取県西部地震 国会等の移転に関する 決議(2年を目途に結 論) 資産の流動化に関する 法律(SPC法)・投資信託 及び投資法人に関する 法律による証券化促進	不動産投資信託解禁 マンション販売好調 続く、首都圏 95,600 戸で記録更新 地価 住宅地△4.1% 商業地△8.0% (9年連続の下落) 公的宅地供給 1,800ha 民間宅地供給 6,800ha 計 8,600ha	大深度地下の公共的使用に関 する特別措置法 良質な賃貸住宅等の供給の促 進に関する特別措置法(定期 借家制度) 都市計画法改正(開発許可の 技術基準を条例で強化・緩和 が可能) マンション管理適正化法	税制(土地に係る固定資産税 の抜本的見直し、登録免許 税・不動産取得税の税負担の 緩和措置) 都市再生推進事業(市街地環 境整備事業)創設 まちづくり総合支援事業創設 定借バンクへの補助 「三大都市圏政策形成史」発 刊
13年 2001	中央省庁再編 小泉内閣・構造改革 特殊法人等改革 芸予地震 都市再生本部設置 米同時多発テロ事件 狂牛病問題 実質的ゼロ金利 東証株価 1万円割れ	J-REIT市場開設 2銘柄東証上場 都心回帰で超高層マ ンション好調 地価 住宅地△4.2% 商業地△7.5% (10年連続の下落) 公的宅地供給 1,600ha 民間宅地供給 5,300ha 計 6,900ha	土地収用法改正(収用適格事 業の追加,事前説明・公聴会・ 意見聴取・代表当事者制度の 創設) 農住組合法改正(設立認可申 請期の延長) 新産業都市建設法等廃止 都市緑地保全法改正(管理協 定制度) 不動産特定共同事業法改正 (最低出資制限撤廃)	第八期住宅建設五カ年計画 (平成13~17年度)ストックの 活用・市場重視 税制(土地譲渡課税の特例の 延長,特定事業用資産の買換 え特例制度の見直し,投資法 人等が取得する不動産に係る 税の軽減措置創設) 国土交通省発足 都市再生本部設置
14年 2002	ユーロ流通開始 日韓でサッカーワール ドカップ開催 住民基本台帳ネットワ ーク 1朝首脳会談 金融再生プログラム デフレ不況、株価下落続 く	取引の二極化・都市集 中が進む 丸ビル新装オープン 地価 住宅地△5.2% 商業地△8.3% (11年連続の下落) 公的宅地供給 1,500ha 民間宅地供給 5,200ha 計 6,700ha	宅建業法改正(取引一任代理 の特例) 工業(場)等制限法廃止 土壤汚染対策法 都市再生特別措置法 都市計画法・建築基準法改正 (提案制度,地区計画制度見直 し,敷地の最低限度規制拡充) 都市再開発法改正(施行者に 再開発会社の追加) マンション建替え円滑化法	税制(個人の長期土地譲渡所 得に係る最高税率 39%の廃止, 一定の事業用不動産の所有権 等の移転登記に係る登録免許 税の軽減措置の創設,個人に 対する上場不動産投資証券の 譲渡益課税の軽減) 住宅宅地関連公共施設等総合 整備事業の創設 連続立体交差関連公共施設整 備事業創設
15年 2003	イラク戦争 万景峰号入港問題 新型肺炎流行 日本郵政公社発足 10年ぶり冷夏 民主党と自由党合併 厚生年金代行返上相次 ぐ 株価 7607円バブル後最 安値	都内での大規模再開 発案件の竣工が続く 2003年問題でビル市 況悪化 Jリート4本新規上場 不動産ジャパン開始 地価 12年連続の下落 六本木ヒルズ開業 品川駅東口再開発	密集市街地整備法改正(特定 防災街区整備地区制度,防災 街区整備事業の創設) 特定都市河川浸水被害対策法 (雨水浸透阻害行為の許可,保 全調整池に係る行為届出) 住宅金融公庫法及び住宅融資 保険法改正(証券化支援業務, 独立行政法人の設立) 短期賃貸借に関する民法改正	税制(住宅取得等資金の贈与 に係る相続時精算課税制度, 土地・建物に係る流通課税(登 録免許税・不動産取得税)の 大幅な負担軽減,特別土地保 有税の課税停止,上場Jリート に係る配当課税及び譲渡益課 税の見直し,投資法人等が取 得する不動産に係る不動産取 得税等の見直し)

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
平成 16年 2004	自衛隊イラク派遣 道路関係4公団民営化 鳥インフルエンザ オレオレ詐欺 冬ソナブーム 新潟県中越地震 スマトラ沖地震大津波	東京都心地価下げ止 まり感強まる 湾岸部のタワーマン ションブーム Jリート、私募ファン ド需要加熱 COREDO 日本橋 丸の内オアゾ	不動産登記法改正 景観法・都市緑地法・屋外広 告物法改正(景観緑三法) 文化財保護法改正(重要文化 的景観) 地価公示法改正(都市計画区 域外に拡大) 東京都賃貸住宅紛争防止条例 信託業法・証取法改正	原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン改訂 税制(居住用財産の譲渡損失 の損益通算・繰越控除, 譲渡 所得の基礎控除廃止, 商業地 等の固定資産税・都市計画税 の条例減額措置の創設) 独立行政法人都市再生機構の 発足
17年 2005	愛知万博 ペイオフ全面解禁 クール・ビズ始まる 人口初の自然減	アスベスト問題 耐震強度偽装問題 不動産投資市場の過 熱が続くファンドバ ブルの声も 地価 住宅地△4.6% 商業地△5.6% (14年連続の下落)	宅建業法改正(登録講習機関) 宅建業法施行規則改正(取引 一任代理の認可基準緩和) 国土形成計画法 地域再生法 都市再生特別措置法改正 地域住宅特別措置法 建築物の耐震改修促進法改正	税制(既存住宅の特例措置の 築後経過年数要件撤廃, 特別 土地保有税の免除要件緩和, 定期借地一時金の明確化) フラット35 地域再生基盤強化交付金・地 域住宅交付金の創設 まちづくり交付金の拡充 民都・まち再生総合支援業務 景観アセスメント試行
18年 2006	会社法施行 企業の統合・買収ブーム 原油高騰 耐震偽装防止対策急ぐ ゼロ金利解除 責任投資原則の提唱 原油・資源価格高騰続く 新潟中越沖地震 食品・建材の偽装問題 参院与党過半数割れ・ね じれ現象	不動産流通市場好調 続く 投資用マンション供 給増 J-REIT40 銘柄突破 3大都市圏の平均地価 16年ぶりに上昇	宅建業法改正(信託受益権売 買の重要事項説明) 住生活基本法 都市計画法改正(大規模建築 物の立地規制, 用途を緩和す る地区計画, 開発許可制度の 見直し, 都市計画手続拡充) 宅地造成等規制法改正 中心市街地活性化法改正 建築基準法改正(耐震偽装) 信託法改正	税制(耐震改修促進税制の創 設) 住生活基本計画(全国計画) 土地総合情報システム(取引 情報提供) 地域再生基盤強化交付金 地域再生支援チーム 低・未利用地の管理・活用方 策の基本的方向(エリア・マネ ジメント)
19年 2007	郵政民営化スタート サブプライム問題 貸し渋り・貸し剥がし	地価 住宅地 0.1% 商業地 2.3% (16年ぶりに上昇) 首都圏マンション供 給6万戸に急減 東京ミッドタウン開 業 新丸ビル開業	宅建業法施行規則改正(中間 省略登記) 都市再生特別措置法改正(都 市再生整備推進法人, 協議会) 密集市街地法改正 住宅瑕疵担保履行法 住宅確保要配慮者に対する賃 貸住宅の供給促進法 借地借家法改正(事業用借地 権10年~50年)	税制(住宅のバリアフリー改 修促進税制創設, 三位一体改 革による税源移譲に伴う住宅 ローン減税効果の確保に関す る措置) 独立行政法人住宅金融支援機 構の発足 不動産取引価格情報提供サイ ト「レインズマーケットイン フォメーション」稼働 マンション耐震化マニュアル
20年 2008	中国製ギョーザ事件 岩手・宮城内陸地震 リーマンショック 原油・資源価格反落 円高・株安 超大型倒産・雇用不安 振り込め詐欺急増	住宅・不動産不況深刻 化 不動産業者破綻続出 J-REIT初の破綻 汐留シオサイト完成	歴史まちづくり法 長期優良住宅法 犯罪収益移転防止法施行	税制(200年住宅促進税制創設 (住宅ローン減税過去最大), 省エネ改修促進税制創設, 耐 震改修促進税制拡充) 国土形成計画法 不動産トラブル事例データベ ース運用開始 住宅・不動産市場活性化のた めの緊急対策 地価 Look レポート公表開始

	経済・社会全般の動向	不動産市場の動向	不動産法制	政府の施策・業界の動向
平成 21年 2009	民主党に政権交代 高速道路料金値下げ 裁判員制度実施 消費者庁設置 緊急経済対策 新型インフルエンザ	地価 住宅地△3.2% 商業地△4.7% (3年ぶりの下落) 住宅着工戸数初の100 万戸割れ 私募ファンド借入れ 難で運用資産額減少 CREビジネス進展 三菱一号館再建	宅建業法改正(消費者庁関係) 住宅瑕疵担保履行法全面施行 高齢者居住安定確保法改正 都市再生特別措置法・都市開 発資金の貸付けに関する法律 改正 土壌汚染対策法改正 農地法改正	税制(短期譲渡所得の特別控 除・圧縮記帳の特例の創設) 賃貸保証業務の適正化要請 土地政策の中長期ビジョン 不動産市場安定化ファンド (官民ファンド)創設 不動産ジャパンの全面リニュー ーアル
22年 2010	猛暑 日銀の包括的な金融緩 和政策	J-REIT合併4件、上 場35銘柄 地価 住宅地△4.2% 商業地△6.1% (2年連続の下落)	土砂災害対策法改正 国土調査促進特別措置法・国 土調査法改正	第6次国土調査事業10箇年計 画 不動産投資市場戦略会議 土地取引に有用な土壌汚染情 報データベース
23年 2011	東日本大震災 復興庁設置 急速な円高 欧州政府債務危機	J-REIT合併1件、上 場34銘柄 地価 住宅地△2.7% 商業地△3.8% (3年連続の下落)	宅建業法施行規則改正(勧誘 の禁止行為) 東日本大震災復興基本法 東日本大震災復興特別区域法 津波防災地域づくり法 地域主権改革推進関連整備法 都市再生法改正・森林法改正 PFI法改正	賃貸住宅管理業登録制度 東京証券取引所住宅価格指数 RPPIハンドブック公表 CASBEE不動産マーケット普及 版公表 原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン再改訂 不動産流通市場活性化フォー ラム 環境不動産懇談会
24年 2012	東京スカイツリー開業 東京駅リニューアル 日銀の金融緩和の強化 安倍内閣発足	地価 住宅地△2.3% 商業地△3.1% (4年連続の下落)	都市の低炭素化の促進に関す る法律 大都市地域における特別区の 設置に関する法律 災害対策基本法改正 都市再生特別措置法改正	税制(長期保有土地等に係る 事業用資産の買換特例及び土 地・住宅に係る不動産取得税 の特例の延長) 不動産価格指数(住宅)の試 験運用の開始 これからの不動産業を考える 研究会報告書(近代化センタ ー)
25年 2013	アベノミクス「3本の 矢」 黒田日銀の金融緩和策 株高・円安 記録的猛暑 訪日外国人旅行者10 00万人突破	地価 住宅地△1.6% 商業地△2.1% (5年連続の下落)		(一社)全国住宅産業協会設 立

(注) 不動産市場の動向欄の地価とは、地価公示全国平均変動率であり、前年1月1日～12月31日間の変動率を示したものを。

(作成) 周藤利一(元当機構研究理事・調査研究部長)