

# 不動産政策史年表

西暦	和暦	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
1871年	明治4年	廃藩置県		東京府下地券発行地租上納	
1872年	5年	銀座大火 鉄道開通	銀座煉瓦街計画	地所永代売買禁制の解禁 地券渡方規則	煉瓦建築ノ御趣意告諭
1873年	6年	富国強兵・徴兵令 殖産興業・第一国立銀行		地租改正条例 地所賃入買入規則	
1875年	8年			建物書入質規則並ニ建物売買譲渡規則	
1880年	13年	官営工場の払い下げ		土地売買譲渡規則	防火路線並ニ屋上制限規則(14)
1884年	17年	欧化政策・鹿鳴館		地租条例	
1886年	19年	学問のすすめ		登記法	
1888年	21年			東京市区改正条例	市区改正委員会、市街地改造の財源としての特別税
1889年	22年	大日本国憲法		土地収用法・土地台帳規則	
1894年	27年	日清戦争		旧・民法	
1896年	29年	第一次産業革命・軽工業		不動産登記法・旧耕地整理法	
1899年	32年			地上権ニ関スル法律	
1900年	33年				
1904年	37年	日露戦争			
1909年	42年	民間鉄道事業者の近代的な街づくり創生期	阪神電鉄・西宮駅前の賃貸住宅経営事業	建物保護法・新耕地整理法	
1910年	43年			宅地地価修正法・外国人土地法	
1919年	大正8年	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)	東京、大阪の地価 300%前後上昇	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)	左記法案で土地増価税提案されるが不成立
1921年	10年			借地法・借家法	
1922年	11年			借地借家調停法・信託法	
1923年	12年	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	震災復興区画整理	特別都市計画法	
1924年	13年		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)	借地借家臨時処理法	
1926年	15年			土地賃貸価格調査法	
1927年	昭和2年	取りつけさわぎ	九段下ビル、文化アパートメント、野々宮アパート完成	不良住宅地区改良法	改良事業に対する1/2国庫補助
1930年	5年	昭和恐慌・地価下落			
1931年	6年	不動産事業も沈滞		地租法・抵当証券法	
1933年	8年		常盤台団地分譲開始	都市計画法を全国適用	
1938年	13年	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	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%	農地調整法(小作権の保護)	
		戦時立法		百貨店法(大規模店舗規制)	
1939年	14年			地代家賃統制令(1985年廃止) 木造建物建築統制規則	
1940年	15年	大政翼賛会 太平洋戦争		家屋税法	国税の中心を所得税・法人税に置くための抜本的改革
1941年	16年			宅地建物等価格統制令	
1943年	18年	学徒出陣		借地法・借家法改正	
1945年	20年	終戦		住宅営団法・防空法改正	防空法による強制疎開・疎開空地は東京都が買収・賃借
				都市計画法等の戦時特例 戦時罹災土地物件令	

西暦	和暦	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
1945年	昭和20	財閥解体		住宅緊急措置令 農地調整法改正	
1946年	21年	日本国憲法	戦災復興土地区画整理事業  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%	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
1948年	23年			民法改正(22年)	建設省発足
1949年	24年			土地改良法・建設業法	住宅対策審議会
1950年	25年	この頃、民間鉄道事業者による宅 地開発再開 朝鮮戦争	東京都宅地分譲開始	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	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
1951年	26年	サンフランシスコ平和条約・日米 安保条約		国土調査法・土地収用法  公営住宅法・森林法	
1952年	27年		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	83都市で防火建築帯を建設
1954年	29年	神武景気(29～32年) 高度経済成長時代開始		宅建業法改正 土地区画整理法	公庫の公的宅造融資開始 不動産取得税復活
1955年	30年		ビル建築ブーム	住宅融資保険法	日本住宅公団設立
1956年	昭和31 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	都市計画法創設 第1次首都圏整備計画
1957年	32年			宅建業法改正(営業保証金供託、 宅建取引員試験)	
1958年	33年	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	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)	
1959年	34年		地方でも全面買取方式による街づ くり始まる	宅建業法改正  建築基準法改正(防火規定の強 工場立地の調査に関する法律)	
1960年	35年	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  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%	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	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
1961年	36年			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	
1962年	37年	オリンピック景気	公的計画開発促進の時代	新産業都市建設促進法 建物区分所有法	全国総合開発計画 宅地制度審議会(39年まで)
1963年	38年		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	近畿圏整備法 新住宅市街地開発法(全面買取方 式による大規模開発) 不動産鑑定評価法	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
1964年	39年	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	宅地審議会(昭和43年まで)
1965年	40年	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

西暦	和暦	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
1966年	昭和41年	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
1967年	42年	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  「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)	政府税制調査会に土地税制特別部会設置  五省協定(関連公共公益施設整備に際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(44年度に公的主体への譲渡を追加)
1968年	43年	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 住宅着工戸数100万戸台へ乗せ	第2次マンションブーム(年取の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回地価対策関係協) 住宅地審議会(平成12年まで) (社)日本高層住宅協会設立
1969年	44年	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 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	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	新全国総合開発計画 44年土地税制(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,居住用資産買換え宅地防災連絡制度創設)
1970年	45年	大阪万博 よど号事件 日米安保条約延長	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)	第1回地価公示  「地価対策について」(第3回地価対策関係協)
1971年	昭和46年	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 クソシンショック  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性化 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
1972年	47年	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% 投機的な土地需要増大  第3次マンションブーム(年取の4～5倍)	宅建業法改正 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
1973年	48年	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回地価対策関係協)  48年土地税制(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
1974年	49年	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
1975年	50年	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)

西暦	和暦	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
1976年	昭和51年	ロッキード事件 毛沢東死去	ミニ開発増加 マンション立地都心へリターン		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
1977年	52年	第3次全国総合開発計画(定住構想)	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		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
1978年	53年	成田空港開港	宅地供給量減少に歯止め(52～54年)		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 優良住宅地造成等のための軽減税率特例措置
1979年	54年	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	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		
1980年	55年	イラン・イラク戦争 日本の自動車生産台数が世界一 東京圏への流入人口増加傾向に転ず	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) 農住組合法 都市計画法・建築基準法改正(地区計画制度)	税制・立体買換え創設 (財)不動産流通近代化センター設置
1981年	昭和56年	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	この頃から事業受託方式普及 日比谷シティ完成	神戸市まちづくり条例	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
1982年	57年	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	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		標準媒介契約約款 57年度土地税制・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
1983年	58年	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	東京の地価急騰(都心商業地が発端) 最低居住水準未満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	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)	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)
1984年	59年	新一万円札・五千円札・千円札発行	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	世田谷区がワンルームマンション規制の建築協定制導入	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 日本不動産学会設立
1985年	60年	プラザ合意(円高時代) 東北新幹線延伸 上野・大宮開業 NTT・JT民営化	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	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)	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

▲ページの一番上へ

西暦	和暦	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
1986年	昭和61年	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(年取の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	宅建業法改正 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)
1987年	62年	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)
1988年	63年	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 最低居住水準未達世帯が全国で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
1989年	平成元年	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(年取の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)
1990年	2年	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	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
1991年	3年	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	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		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) 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
1992年	4年	生活大国5カ年計画・年取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 国会等移転審議会
1993年	5年	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 相続税物納急増	第7次マンションブーム(年取の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)	住宅取得促進税制拡充 住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金制度創設 不動産協会・アフターサービス規程改定

西暦	和暦	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
1994年	平成6年	総合経済対策(15兆円規模)	民都機構土地取得開始	農住組合法改正	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
		行政改革推進本部設置 松本サリン事件	オフィス移転ブーム 定借住宅人気	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)	都市居住推進会議開催 定期借地権普及促進協議会設置
1995年	7年	関西国際空港開港 価格破壊ブーム	地価 住宅地△1.6% 商業地△10.0% (4年連続の下落)		緑住まちづくり推進事業創設
		阪神・淡路大震災	マンション立地の都心回帰	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)	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)
1996年	8年	地下鉄サリン事件	免震構造に脚光	罹災都市借地借家臨時処理法の適用	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
		円が1ドル90円を突破	近・新・大がキーワード	被災市街地復興特別措置法	宅地開発等指導要綱の見直しに関する指針(通達)
1997年	9年	4月19日には79円台に	阪神・淡路大震災復興土地区画整理事業256ha 三菱銀行担保不動産証券化	大都市法、都市再開法改正 民都法改正	
		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	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)	第7期住宅建設五カ年計画(平成8～12年度)特優賃、リフォームの促進、市場機能の活用 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
1998年	10年	住宅金融債権管理機構 小選挙区制による初の選挙	消費税5%に	夕留貨物駅跡地入札	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
		消費税5%に	消費税5%に	住都公団分譲事業撤退方針	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
1999年	平成11	財政構造改革	FRK協会インターネットによる物件情報提供開始	不動産特定共同事業法改正(規制緩和)	
		日産生命破たん	FRK協会インターネットによる物件情報提供開始	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	
2000年	12年	香港、中国に返還 緊急経済対策	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	国土法改正(大規模土地取引事後届出、注視区域)	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
		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	旧国鉄本社跡地を三菱地所等が 落札	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	
1999年	平成11	総合経済対策(過去最大規模16兆円超)	旧国鉄本社跡地を三菱地所等が 落札	国土法改正(大規模土地取引事後届出、注視区域)	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
		中央省庁等改革基本法	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	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	
2000年	12年	金融再生関連法	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	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	
		金融再生関連法	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	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	
1999年	平成11	地方分権改革 情報公開法	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	住宅品質確保法 都市再開法・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)	地方分権一括法による諸法令の 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
		ゼロ金利	マンション販売好調、首都圏 86,297戸で過去最高	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)	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
2000年	12年	大手銀行に公的資金7兆円投入	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	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)	都市再生推進事業(市街地環境整備事業)創設
		銀行の合併相次ぐ	マンション販売好調続く、首都圏 95,600戸で記録更新	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)	まちづくり総合支援事業創設
2000年	12年	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 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	マンション管理適正化法	定借バンクへの補助
		介護保険制度創設	不動産投資信託解禁	マンション管理適正化法	
2000年	12年	ゼロ金利解除	マンション販売好調続く、首都圏 95,600戸で記録更新	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)	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
		鳥取県西部地震	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	マンション管理適正化法	まちづくり総合支援事業創設
2000年	12年	国会等の移転に関する決議(2年を目的に結論)	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		
		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			

西暦	和暦	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
2001年	平成13年	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) 都市緑地保全法改正(管理協定制 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
2002年	14年	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 日朝首脳会談 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 土壌汚染対策法 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
2003年	15年	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 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
2004年	16年	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	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 独立行政法人都市再生機構の発足
2005年	17年	愛知万博 ベイオフ全面解禁 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き 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

西暦	和暦	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
2006年	平成18年	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)  地域再生基金強化交付金  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)
2007年	19年	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(中間省路登記)  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 マンション耐震化マニュアル
2008年	20年	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 振り込み詐欺急増	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 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
2009年	21年	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・圧縮記載の特例の創設  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ア
2010年	22年	猛暑 日銀の包括的な金融緩和と政策	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次国土調査事業十箇年計画 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

▲ページの一上へ

西暦	和暦	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
2011年	平成23年	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 不動産流通市場活性化フォーラム 環境不動産懇談会
2012年	24年	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	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	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 最新の将来推計人口(日本の人口のピークアウト以降初めてとなる)からの不動産業を考える研究会報告書(近代化センター) (一社)全国住宅産業協会設立
2013年	25年	アベノミクス「3本の矢」 黒田日銀の金融緩和策 株高・円安 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1000万人突破 オリンピックブーム	地価 住宅地△1.6% 商業地△2.1% (5年連続の下落) 消費税増税前の駆け込み需要による住宅着工増加 違法貸しルーム問題	建築物耐震改修法改正(耐震診断の義務付け) 不動産特定共同事業法改正(倒産隔離型) 不動産特定共同事業法施行規則改正 都市計画法施行令改正(線引き緩和) 宅建業法施行規則改正	税制:消費税引上げ対応 ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会 宅地の液化化被害可能性判定に係る技術指針(案) 既存住宅インスペクション・ガイドライン 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書 観光立国推進のための不動産関係事業者協議会 不動産市場における国際展開戦略 違法貸しルーム対策に関する通知 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 国土交通省/地域金融機関・環境不動産普及促進機構とパートナー協定を締結
2014年	26年	消費税引上げ5%→8% すまい給付金 黒田日銀の異次元金融緩和第二弾 住宅ローン金利低下続き、史上最 低を更新 第三次安倍内閣	地価 住宅地△0.6% 商業地△0.5% (6年連続の下落) (三大都市圏は上昇) 平成25年住宅・土地統計調査(速報)空き家率13.5%で過去最高	都市再生特別措置法改正(コンパクト都市づくり) マンション建替え円滑化法改正(敷地売却制度) 建築基準法改正(木造建築見直し、エレベーター容積率不算入) 空家等対策の推進に関する特別措置法 宅建業法改正(宅地建物取引士) 宅建業法施行規則・積立式宅地建物販売業法施行規則改正 標準媒介契約約款・不動産投資顧問業登録規程改正	税制:中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会最終報告 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 不動産に係る情報ストックシステム基本構想 全宅連ハトマークグループ・ビジョンを策定 違法貸しルーム対策の推進(通知) 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン 検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン 我が国建設・不動産企業による海外PPP事業への参入等に関する戦略 住宅リフォーム事業者団体登録制度 耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン 海外建設・不動産情報の発信を強化
2015年	27年				全宅連・全宅保証「災害時における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取組等に関する調査研究(RENOVATION)」

(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である。  
(作成)周藤利一氏(元 当機構研究理事)