

不動産政策史概論 目次

第1章 明治期の不動産政策	1
はじめに	1
コラム：不動産の語源	
第1節 近代的土地所有者権の創設	1
1. 地所永代売買禁制の解除	
2. 地券	
(1) 壬申地券	
(2) 地租改正条例	
(3) 地券の法律的性質	
コラム：二線引畦畔の問題	
3. 国有土地森林原野下戻法	
第2節 明治期の不動産私法	5
1. 不動産担保制度・売買公証制度の導入	
2. 登記法	
3. 民法	
(1) 民法編纂の経緯	
(2) 不動産に関する権利の基本法制	
(3) 不動産法制の基本法典としての民法の特徴	
(4) 土地と建物が別個の不動産とされた理由	
4. 不動産登記法	
5. 建物保護ニ関スル法律	
第3節 明治期の都市政策と不動産公法	7
1. 都市計画と都市整備事業のはじめ	
(1) 近代的都市改造	
(2) 東京市区改正条例	
コラム：市区改正事業の財源問題	
(3) 東京以外の都市整備	
2. 大日本帝国憲法	
3. 土地収用法	
4. 耕地整理法	
5. 治水三法	
(1) 森林法	
(2) 河川法	

(3) 砂防法	
第4節 明治期の土地税制	12
1. 地租条例	
2. 譲渡所得課税の経緯	
3. 土地台帳規則	
4. 宅地地価修正法	
5. 印紙税	
6. 登録免許税	
7. 相続税	
コラム：相続税の課税根拠	
第5節 明治期の住宅金融	14
第6節 明治期の不動産市場と不動産業	14
1. 江戸期の状況	
2. 東京の土地所有と貸地・貸家経営	
3. 不動産業の成立	
(1) 江戸期にルーツを持つ不動産業者	
(2) 財閥各社の不動産経営事業	
(3) 信託業の一部としての不動産業	
コラム：大掃除の始まり	
第1章のまとめ	16
[参考文献]	
第2章 大正期の不動産政策	20
第1節 大正期の不動産政策をめぐる経済・社会情勢	20
第2節 大正期の不動産私法	20
1. 借地法	
2. 借家法	
3. 借地借家調停法	
4. 外国人土地法	
第3節 大正期の都市政策と不動産公法	22
1. 全国的な都市化の進展	
コラム：我が国の近代都市の経済的成立要件	
2. 旧都市計画法	
コラム：訳語「都市計画」の始まり	
3. 市街地建築物法	

第4節 大正期の住宅政策	25
1. 住宅政策の始まり	
2. 住宅組合法	
コラム：コーポラティブハウジング	
第5節 大正期の不動産業法	26
1. 信託法・信託業法	
第6節 関東大震災の復興政策	27
1. 帝都復興院と帝都復興計画	
(1) 帝都復興院の発足と廃止	
(2) 帝都復興計画の実施	
2. 特別都市計画法	
3. 借地借家臨時処理法	
4. 復興事業の成果	
(1) 復興区画整理	
(2) 同潤会アパート	
第7節 大正期の不動産税	29
1. 所得税	
コラム：比例税率と累進税率	
2. 法人課税	
3. 土地賃貸価格調査法	
4. 不動産取得税	
5. 都市計画特別税	
コラム：都市計画の財源問題・土地増価税	
第8節 大正期の不動産金融	31
1. 公的金融	
2. 民間金融	
第9節 大正期の不動産市場と不動産業	32
1. 私鉄による沿線開発事業	
2. 私鉄以外の開発事業	
第2章のまとめ	33
[参考文献]	
第3章 昭和戦前・戦中期の不動産政策	36
第1節 昭和戦前・戦中期の不動産政策をめぐる経済・社会情勢	36
コラム：大恐慌と生糸	

第2節 昭和戦前・戦中期の不動産私法	37
1. 抵当証券法	
2. 地代家賃統制令	
(1) 第1次統制令	
(2) 2次統制令	
3. 宅地建物等価格統制令	
コラム：国家総動員法と価格統制	
4. 借地法・借家法改正	
(1) 借地法改正	
(2) 借家法改正	
(3) 判例による借地権・借家権保護	
コラム：正当事由比較衡量方式と信頼関係理論に関する最高裁判例	
第3節 昭和戦前・戦中期の都市政策と不動産公法	40
1. 帝都の復興と大東京の誕生	
2. 地方計画と緑地制度	
(1) 東京緑地計画	
コラム：田園都市と緑地の始まり	
(2) 関東地方計画	
3. 防空都市計画	
4. 都市計画法・市街地建築物法の戦時特例	
第4節 昭和戦前・戦中期の住宅・建築政策	43
1. 不良住宅地区改良法	
2. 厚生省社会局の住宅政策	
3. 貸家組合法	
4. 住宅営団	
5. 防空対策	
(1) 市街地建築物法改正	
(2) 防空建築規則	
(3) 木造建物建築統制規則	
(4) 戦時罹災土地物件令	
第5節 昭和戦前・戦中期の不動産業法	45
コラム：職業紹介と不動産仲介	
第6節 昭和戦前・戦中期の不動産税制	46
1. 地租法	
2. 家屋税法	

3. 戦時特別税制	
第7節 昭和戦前・戦中期の不動産金融	46
1. 特殊銀行による不動産金融	
2. 住宅金融	
3. 不動産鑑定	
(1) 鑑定評価ルールの整備	
(2) 不動産価格統計の整備	
第8節 昭和戦前・戦中期の不動産市場と不動産業	48
1. アパート市場の形成	
2. 郊外住宅地・学園都市開発	
3. 不動産公売所構想	
第3章のまとめ	49
[参考文献]	
第4章 昭和戦後復興期の不動産政策	52
第1節 昭和戦後復興期の不動産政策をめぐる経済・社会情勢	52
第2節 日本国憲法と新たな土地制度	52
1. 日本国憲法	
(1) 土地所有権の保障と制限	
コラム：法律による土地所有権の制限	
(2) 条例による制限	
コラム：条例による土地所有権の制限	
(3) 土地所有権に対する補償	
コラム：特別の犠牲に関する判例・学説	
2. 農地改革	
3. 財産税	
4. 土地台帳法の制定・改正・廃止	
(1) 土地台帳と登記簿	
(2) 地図と公図	
5. 国土調査法の制定と改正	
(1) 地籍調査	
(2) 国土調査法改正	
第3節 緊急・臨時措置立法	57
1. 住宅緊急措置令	
2. 都会地転入抑制緊急措置令	

3. 臨時建築制限令	
4. 罹災都市借地借家臨時処理法	
(1) 優先借地権・優先借家権	
(2) 恒久法化	
(3) 廃止	
第4節 戦災復興	58
1. 戦災復興計画	
2. 特別都市計画法	
3. グリーンベルト	
第5節 昭和戦後復興期の不動産私法	59
1. 地代家賃統制令改正(第3次統制令)	
2. 地代家賃統制令1956(昭和31)年改正	
第6節 昭和戦後復興期の都市政策・土地政策	60
1. 建築基準法	
(1) 最低基準法規	
(2) 単体規定と集団規定	
(3) 建築主事と建築確認	
(4) 建築協定	
(5) その他の特色	
2. 建築士法	
3. 土地収用法	
4. 土地区画整理法	
(1) 制定目的	
(2) 事業手続	
(3) 特色	
(4) 土地区画整理事業の成果	
コラム：土地区画整理事業計画の処分性	
5. 耐火建築促進法	
6. 森林法・農地法	
(1) 森林法の全面改正	
(2) 農地法の制定	
第7節 昭和戦後復興期の住宅政策	64
1. 住宅金融公庫の創設	
(1) 経緯	
(2) 公庫の業務と実績	

2. 公営住宅	
(1) 制度の概要	
(2) 公営住宅の実績	
第 8 節 昭和戦後復興期の不動産市場・不動産業と不動産業法	66
1. 第一次ビルブームと地価高騰	
2. 不動産開発・分譲事業の再開	
3. 月賦住宅事業の展開	
4. 不動産賃貸業の動向	
5. 宅地建物取引業法の制定	
(1) 背景	
(2) 宅地建物取引業の意義	
(3) 登録制	
(4) 業務処理の原則	
(5) 仲介手数料	
コラム：GHQ と仲介手数料	
第 9 節 昭和戦後復興期の不動産税制	69
1. シャウプ勧告と税制改革	
2. 所得税の改正	
3. 相続税・贈与税	
4. 固定資産税の創設	
第 10 節 昭和戦後復興期の不動産金融政策	70
1. 緊急措置と金融政策	
2. 住宅金融政策	
3. 民間住宅金融	
第 4 章のまとめ	71
[参考文献]	
第 5 章 昭和高度成長期の不動産政策	75
第 1 節 昭和高度成長期の不動産政策をめぐる経済・社会情勢	75
第 2 節 広域計画制度	75
1. 国土計画と国土総合開発法	
(1) 戦前の経緯	
(2) 戦後の経緯	
コラム：「国土計画」の始まり	
(3) 全国総合開発計画（全総）	

(4) 新全国総合開発計画（新全総）

2. 首都圏整備計画

(1) 第1次首都圏整備計画と首都圏整備法

(2) 第2次首都圏整備計画と首都圏整備法改正

3. 近畿圏整備法

4. 中部圏開発整備法

5. 地域振興計画

コラム：新産・工特のパフォーマンス

第3節 昭和高度成長期の土地政策・都市政策 81

1. 宅地総合対策

2. 地価対策閣僚協議会

(1) 第1回地価対策閣僚協議会

(2) 第2回地価対策閣僚協議会

(3) 第3回地価対策閣僚協議会

3. 公共用地取得制度の整備

(1) 公共用地の取得に関する特別措置法

(2) 土地収用法 1967（昭和42）年改正

4. 宅地造成に関する制度の整備

(1) 宅地造成等規制法

(2) 住宅地造成事業に関する法律

5. 新都市計画法

(1) 経緯

コラム：地域区分の理想と現実

(2) 内容

コラム：土地利用規制の仕組み

6. 建築基準法 1970（昭和45）年改正

コラム：丸の内美観論争

7. 都市再開発法制

(1) 公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律（市街地改造法）

(2) 防災建築街区造成法

(3) 都市再開発法

8. 都市開発資金の貸付けに関する法律

9. 都市施設の整備体制

第4節 昭和高度成長期の不動産私法 89

1. 借地法・借家法 1966（昭和41）年改正

(1) 背景	
(2) 我妻構想	
(3) 1966（昭和 41）年改正	
(4) 正当事由解釈の変化	
(5) 区分地上権の創設	
2. 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）	
(1) 背景	
(2) 内容	
第 5 節 昭和高度成長期の住宅政策	90
1. 日本住宅公団	
(1) 設立目的	
(2) 公団の業務と成果	
2. 住宅地区改良法	
3. 新住宅市街地開発法	
4. 地方住宅供給公社法	
5. 日本勤労者住宅協会法	
6. 住宅建設計画法	
7. 公営住宅法改正	
(1) 収入超過者対策	
(2) 建替え制度	
第 6 節 昭和高度成長期の農地政策・保全政策	94
1. 農地転用許可基準	
2. 農業振興地域の整備に関する法律（農振法）	
3. 自然公園法	
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）	
5. 首都圏近郊緑地保全法	
第 7 節 昭和高度成長期の不動産業政策	96
1. 宅地建物取引業法改正	
(1) 1957（昭和 32）年改正（第 2 次改正）	
(2) 1964（昭和 39）年改正（第 4 次改正）	
(3) 1967（昭和 42）年改正（第 5 次改正）	
(4) 1971（昭和 46）年改正（第 6 次改正）	
(5) 1972（昭和 47）年改正（第 7 次改正）	
コラム：重要事項説明義務違反と民事上の責任	
2. 不当景品類及び不当表示防止法	

- 3. 積立式宅地建物販売業法
- 4. 不動産の鑑定評価に関する法律
- 5. 地価公示法
 - (1) 制定目的
 - (2) 正常な価格

第 8 節 昭和高度成長期の不動産税制 100

- 1. 譲渡所得税
 - (1) 長期・短期の区分と分離課税
 - (2) 取用の特例
 - (3) 住宅・宅地供給促進税制
 - (4) 土地区画整理事業の特例
 - (5) 市街地再開発事業の特例
 - (6) 固定資産の交換の特例
 - (7) 事業用資産の買換特例
 - (8) 居住用財産の特例
 - (9) 借地権の税務
 - (10) 賃貸住宅建設促進税制
 - (11) 固定資産税の評価と負担調整措置
 - (12) 不動産取得税・都市計画税の復活
 - (13) 住宅取得促進税制：住宅取得控除制度の創設

第 9 節 昭和高度成長期の不動産金融政策 104

- 1. 公的住宅金融
- 2. 民間住宅ローンの登場
- 3. 提携ローンの登場

第 10 節 昭和高度成長期の不動産市場と不動産業 105

- 1. 地価動向
- 2. 大都市郊外での宅地造成ブーム
- 3. 民間デベロッパーの誕生
- 4. 民間マンションの登場
 - コラム：分譲マンションのはじめ
- 5. ビル事業の黄金時代
- 6. 住宅産業論と住宅メーカー
- 7. 不動産流通業の協業化
- 8. 首都圏不燃建築公社・住宅改良開発公社

第5章のまとめ	108
[参考文献]	
第6章 昭和中成長期の不動産政策	115
第1節 昭和中成長期の不動産政策をめぐる経済・社会情勢	115
コラム：都市政策大綱と日本列島改造論	
第2節 昭和中成長期の国土政策と地価対策	116
1. 国土利用計画法	
(1) 経緯	
コラム：日韓の「国土法」	
(2) 計画法としての内容	
コラム：国土法の5地域区分の意義	
(3) 土地取引規制	
コラム：届出制の私法上の効力	
2. 地価対策閣僚協議会	
(1) 第4回地価対策閣僚協議会	
(2) 土地対策に関する関係閣僚協議会	
3. 全国総合開発計画	
(1) 三全総	
(2) 四全総	
4. 多極分散型国土形成促進法	
コラム：各省の構想	
第3節 昭和中成長期の都市政策と不動産公法	123
1. 大都市地域における住宅地の供給の促進に関する法律(大都市法)	
2. 都市再開発法改正	
(1) 1975(昭和50)年改正	
(2) 1980(昭和55)年改正	
3. 建築基準法1976(昭和51)年改正	
(1) 日影規制	
(2) 総合設計	
(3) 一人協定	
4. 都市計画法・建築基準法1980(昭和55)年改正	
5. 幹線道路の沿道の整備に関する法律	
6. 民間都市開発の推進に関する特別措置法	
7. 農住組合法	

(1) 制定理由	
(2) 農住組合の事業	
8. 指導要綱	
(1) 問題の所在	
(2) 指導要綱の内容	
(3) 指導要綱の論点	
(4) 政府の対応	
コラム：東京都武蔵野市のマンション指導要綱をめぐる裁判例	
9. 都市景観政策	
(1) 保存型都市景観政策	
(2) 整備型都市景観政策	
(3) 屋外広告物対策	
第4節 昭和中成長期の住宅政策	130
1. 住宅政策の転換	
(1) 第4期住宅建設五箇年計画の進捗状況	
(2) 量から質への転換	
2. 宅地開発公団	
3. 住宅・都市基盤整備公団	
4. 住宅・建築物の省エネ基準	
5. マンション標準管理規約	
6. 欠陥マンション問題	
第5節 昭和中成長期の不動産私法	134
1. 地代家賃統制令の廃止	
2. 抵当証券業の規制等に関する法律	
3. 区分所有法1983（昭和58）年改正	
(1) 改正理由	
(2) 土地と建物の分離処分禁止	
(3) 団体的規制の強化	
(4) 建替え	
第6節 昭和中成長期の保全法制	137
1. 自然環境保全法	
2. 都市緑地保全法	
(1) 制定理由	
(2) 本法の内容	
3. 生産緑地法	

(1) 制定理由	
(2) 生産緑地	
4. 森林法 1974（昭和 49）年改正	
第 7 節 昭和中成長期の不動産政策	139
1. 宅地建物取引業法改正	
(1) 1980（昭和 55）年改正（第 8 次改正）	
(2) 1986（昭和 61）年改正（第 9 次改正）	
(3) 1988（昭和 63）年改正（第 10 次改正）	
コラム：仲介の法制度	
2. 不動産適正取引推進機構	
3. 不動産流通近代化センター	
第 8 節 昭和中成長期の不動産税制	141
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	
(2) 短期所有土地の譲渡益重課制度の創設	
2. 市街化区域内農地の宅地並み課税	
3. 特別土地保有税	
第 9 節 昭和中成長期の不動産金融	143
1. 公的住宅金融	
2. 民間住宅金融	
3. 住宅貸付債権の流動化	
第 10 節 昭和中成長期の不動産市場と不動産業	145
1. 地価高騰とその終焉	
コラム：不動産業界の対応	
2. 不動産市場の低迷と不動産業界の体質改善志向	
3. 第四次マンションブーム	
4. 住宅市場の構造変化	
(1) 住宅の商品化	
(2) 住宅流通市場	
コラム：フランチャイズチェーン問題	
5. 不動産広告の自主規制の進展	
第 6 章のまとめ	149
[参考文献]	

第7章 地価バブル期の不動産政策	153
第1節 地価バブル期の不動産政策をめぐる経済・社会情勢	153
コラム：地価バブル期の銀行行動	
第2節 地価高騰の要因と現象	154
1. 情報化と国際化－オフィスの東京集中	
コラム：オフィス需要予測	
2. 都内商業地発バブルの波及	
コラム：国有地売却問題	
3. バブルの全国展開	
コラム：地価バブル崩壊の要因と時期	
第3節 地価バブル期の不動産政策	157
1. 地価バブル前期（1985～87年）	
(1) 民活政策	
(2) 不動産政策と民活	
(3) ウォーターフロント・ブーム	
(4) リゾートブーム	
コラム：リゾートブームの顛末	
(5) 監視区域制度	
2. 地価バブル後期（1987～90年）	
(1) ブラック・マンデーと土地問題	
(2) 土地臨調と地価対策の展開	
(3) 土地対策関係閣僚会議	
(4) 土地基本法 ²³	
(5) 宅地の供給・利用増進に関する法制	
3. 地価バブル崩壊期(1990年以降)	
(1) 審議会答申	
(2) 総合土地政策推進要綱	
(3) 生産緑地法改正	
(4) 計画行政・財政・金融措置	
(5) 市街化区域内農地の宅地化	
第4節 地価バブル期の住宅政策	162
第5節 地価バブル期の不動産業政策	163
1. 不動産業ビジョン	
2. 宅地建物取引業法 1988（昭和63）年改正（第10次改正）	

3. レインズ	
第6節 地価バブル期の不動産税制	164
1. 税制の位置付け	
2. 住宅・ビル建設促進税制	
(1) 住宅取得資金の贈与の特例	
(2) 等価交換の特例	
(3) 土地信託	
3. 土地重課税制	
4. 土地税制の抜本改革	
(1) 所得税	
(2) 法人税	
(3) 相続税	
(4) 地価税	
(5) 固定資産税・都市計画税	
第7節 地価バブル期の不動産金融政策	166
1. 地価対策としての金融政策	
2. 住宅金融政策	
3. 民間金融	
第8節 地価バブル期の不動産市場と不動産業	167
1. 新設住宅着工戸数の動向	
2. 不動産流通市場の動向	
3. マンション市場の動向	
4. 海外不動産投資	
5. 地価バブルの崩壊と不動産市場	
第7章のまとめ	169
[参考文献]	
第8章 資産デフレ期の不動産政策	173
第1節 資産デフレ期の不動産政策をめぐる経済・社会情勢	173
第2節 不良資産対策と規制緩和	174
1. 不良資産対策	
2. 規制緩和	
第3節 土地政策の大転換	175
1. 所有から利用へ	
(1) 土地政策審議会答申	

(2) 新総合土地政策推進要綱	
2. 地方分権改革と不動産法制の変容	
(1) 地方自治法改正	
(2) 地方分権一括法による諸法令の改正	
第4節 資産デフレ期の国土政策	177
1. 21世紀の国土のグランド・デザイン(新しい全総)	
2. 国土法改正	
(1) 大規模土地取引事後届出	
(2) 注視区域	
コラム：計画白地地域の開発規制問題	
3. 工業(場)等制限法の廃止	
4. 国会等の移転	
5. 土地収用法改正	
(1) 1999(平成11)年改正	
(2) 2001(平成13)年改正	
6. 大深度地下の公共的使用に関する特別措置法	
コラム：大深度地下利用制度の論点	
7. 地価公示法・不動産の鑑定評価に関する法律改正	
第5節 資産デフレ期の都市政策と不動産公法	182
1. 概説	
2. 都市計画法改正	
(1) 1992(平成4)年改正	
(2) 2000(平成12)年改正	
(3) 2002(平成14)年改正	
3. 建築基準法改正	
(1) 1992(平成4)年改正	
(2) 1997(平成9)年改正	
(3) 1998(平成10)年改正	
(4) 2000(平成12)年改正	
コラム：空中権	
(5) 2002(平成14)年改正)	
4. 行政手続法と指導要綱	
5. 流通業務市街地整備法改正	
6. 民間都市開発の推進に関する特別措置法改正	
7. 建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)	

8. 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 (密集法)

- (1) 制定
- (2) 2003 (平成 15) 年改正
- (3) 2007 (平成 19) 年改正

9. 予算による施策の展開

第6節 資産デフレ期の住宅政策 190

- 1. 住宅の質の向上
- 2. 住宅建設五箇年計画
 - (1) 第6期計画
 - (2) 住宅宅地審議会答申
 - (3) 第7期計画
 - (4) 第8期計画
- 3. 生活大国5ヶ年計画と年収5倍論
- 4. 都心居住政策
- 5. 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (特優賃法)
- 6. 公営住宅法改正
- 7. 住宅金融公庫法改正
- 8. 都市基盤整備公団法・都市再生機構法

第7節 資産デフレ期の不動産私法 193

- 1. 借地借家法制定
 - (1) 経緯
 - (2) 普通借地
 - (3) 定期借地権
 - (4) 借家
- 2. 定期借家
 - (1) 議論の対立
 - (2) 良質賃貸住宅法と定期借家
 コラム：サブリース紛争
- 3. 高齢者の居住の安定確保に関する法律 (高齢者居住法)
- 4. マンション関連法
 - (1) 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
 - (2) マンション管理適正化法
 - (3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律
 - (4) 区分所有法改正
- 5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律 (品確法)

6. 消費者契約法	
(1) 内容	
(2) 2006（平成 28）年改正	
(3) 2018（平成 30）年改正	
(4) 不動産取引における論点	
7. 短期賃貸借保護制度の廃止	
第 8 節 阪神・淡路大震災	201
1. 対応と課題	
2. 被災市街地復興特別措置法	
コラム：阪神・淡路大震災の住宅確保対策	
第 9 節 資産デフレ期の不動産業政策	202
1. 不動産業ビジョン	
(1) 新不動産業ビジョン	
(2) 不動産業リノベーションビジョン	
2. 宅地建物取引業法 1995（平成 7）年改正（第 11 次改正）	
3. 不動産特定共同事業法	
(1) 制定理由と内容	
(2) 不動産特定共同事業法の改正	
4. コンサルティング技能試験・登録制度	
5. 賃貸住宅政策	
(1) 賃貸住宅管理	
(2) 原状回復ガイドライン	
コラム：原状回復に関する判例	
第 10 節 資産デフレ期の不動産税制	205
1. 土地重課税制の廃止	
(1) 所得税	
(2) 法人税	
(3) 相続税	
(4) 地価税	
(5) 特別土地保有税	
2. 固定資産税の 1994（平成 6）年度評価替え	
3. 取得税の緩和	
(1) 不動産取得税	
(2) 登録免許税	
4. 住宅ローン控除	

第 11 節 資産デフレ期の不動産金融政策	207
1. 住専問題と金融危機	
コラム：住専問題の本質	
2. 公的住宅金融	
3. 民間住宅金融	
第 12 節 資産デフレ期の不動産市場と不動産業	208
1. 新設住宅着工戸数の動向	
2. マンション市場	
(1) 市場の動向	
(2) マンションの品質向上	
3. 流通市場	
4. 賃貸住宅市場	
コラム：賃貸住宅建設の誘因	
5. オフィス市場	
6. 日本型金融ビッグバン	
第8章のまとめ	211
[参考文献]	
第9章 人口減少期の不動産政策	216
第 1 節 人口減少期の不動産政策をめぐる経済・社会情勢	216
第 2 節 人口減少期の国土政策	216
1. 国土形成計画法	
2. 地理空間情報活用推進基本法 (NSDI 法)	
第 3 節 土地情報の整備・提供	218
1. 不動産取引価格情報提供制度	
2. レインズ情報の提供	
3. 都市部の地籍調査の推進	
4. 土地基本調査	
第 4 節 所有者不明土地問題	219
1. 問題状況	
2. 国土交通省と法務省のガイドライン	
3. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 (所有者不明土地法)	
4. 所有者不明土地問題に関する動向	
第 5 節 人口減少期の不動産私法	220
1. 民法改正	

- (1) 債権法改正
- (2) 相続法改正
- 2. 不動産登記法改正
 - (1) 改正理由
 - (2) 法のスキーム
 - (3) 筆界特定制度
- 3. マンション関係法
 - (1) 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(被災マンション法)改正
 - (2) マンション建替え円滑化法改正
 - (3) 市街地再開発事業による建替え
- 4. 大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法

第6節 人口減少期の都市政策 224

- 1. 中心市街地活性化政策
 - (1) 当初のまちづくり三法
 - (2) まちづくり三法の改正
- 2. 都市再生政策
 - (1) 都市再生特別措置法の制定
 - (2) 都市再生特別措置法の改正
 - (3) 特区制度の展開
- 3. 都市計画法改正
 - (1) 2006(平成18)年改正
 - (2) 地方分権に関する改正
- 4. コンパクトシティ政策
 - (1) コンパクトシティ+ネットワーク
 - (2) 都市再生特別措置法の改正
 - (3) 地方公共交通の活性化及び再生に関する法律の改正
 - (4) 中心市街地の活性化に関する法律の改正

コラム：都市のスポンジ化
- 5. 建築基準法改正
 - (1) 2006(平成18)年改正
 - (2) 2010(平成22)年改正
 - (3) 2014(平成26)年改正
- 6. 地方の都市政策の展開
 - (1) 要綱から条例へ
 - (2) 独自の土地利用調整システム

第7節 人口減少期の不動産環境政策	231
1. 都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）	
(1) 制定理由	
(2) 法のスキーム	
2. 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）	
(1) 制定理由	
(2) 法のスキーム	
コラム：エネルギー消費性能基準	
3. 環境認証制度	
4. 土壌汚染対策法	
(1) 制定理由と内容	
(2) 法改正	
第8節 人口減少期の不動産安全政策	234
1. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂法）	
(1) 制定理由と内容	
(2) 2005（平成17）年改正	
(3) 2010（平成22）年改正	
(4) 2014（平成26）年改正	
2. 津波防災地域づくりに関する法律	
3. 首都直下地震対策特別措置法	
4. 大規模災害からの復興に関する法律	
5. 宅地造成等規制法改正	
6. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）改正	
(1) 2005（平成17）年改正	
(2) 2013（平成25）年改正	
第9節 人口減少期の住宅政策	238
1. 住生活基本法	
(1) 制定理由と内容	
(2) 住生活基本計画	
2. 賃貸住宅政策の新たな展開	
(1) 賃貸住宅をめぐる状況	
(2) 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）	
(3) 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）	
(4) 家賃債務保証業者の登録制度	
(5) 賃貸住宅管理業者登録制度	

(6) 住宅手当	
3. 住宅ストック対策の新たな展開	
(1) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	
(2) 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)	
(3) 中古住宅・リフォームトータルプラン	
4. 高齢者居住法の改正	
5. 空家等対策の推進に関する特別措置法	
(1) 制定理由	
(2) 法のスキーム	
6. 民泊問題	
(1) 特区民泊	
(2) 住宅宿泊事業法	
第 10 節 景観・緑地政策	245
1. 景観法	
(1) 制定理由と内容	
(2) 関係法令の改正	
2. 都市緑地保全法改正	
(1) 2001 (平成 13) 年改正	
(2) 2004 (平成 16) 年改正	
(3) 2017 (平成 29) 年改正	
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)	
4. 都市農業振興基本法	
(1) 制定理由	
(2) 法のスキーム	
第 11 節 道路・河川空間の都市的土地利用	250
1. 背景	
2. 道路	
(1) 都市再生と道路空間の活用	
(2) 道路公団民営化と道路空間の活用	
(3) 一般道路空間の活用	
2. 河川	
第 12 節 不動産業政策	252
1. 宅建業法改正	
(1) 2005 (平成 17) 年改正 (施行規則)	
(2) 2006 (平成 18) 年改正	

(3) 2007（平成 19）年改正（施行規則）	
(4) 2013（平成 25）年改正	
(5) 2014（平成 26）年改正（第 9 次改正）	
(6) 2016（平成 28）年改正（第 10 次改正）	
(7) 成年後見人等に関する改正（2019（令和元）年 9 月 14 日施行）	
(8) 債権法改正に伴う改正（2020（令和 2）年 4 月 1 日施行）	
2. IT の活用	
(1) IT 重説	
(2) 定期借家の IT 事前説明	
3. 空き家の媒介報酬額の特例	
4. レインズ	
5. 不動産業ビジョン 2030	
第 13 節 不動産投資市場政策	255
1. SPC 法	
(1) 制定理由と内容	
(2) SPC 法・投信法の改正	
2. 信託業法改正	
(1) 2004（平成 16）年改正	
(2) 2006（平成 18）年改正	
3. 金融商品取引法	
4. 不動産特定共同事業法 2013（平成 25）年改正	
5. アクションプラン	
第 14 節 人口減少期の不動産税制	258
1. 不動産税制のスタンスの転換	
2. 取得課税	
3. 保有課税	
4. 譲渡課税	
(1) 長期・短期課税の原則	
(2) 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	
5. 特別控除	
第 15 節 人口減少期の不動産金融政策	261
1. 金融政策と金融市場の動向	
2. 公的住宅金融	
3. 民間住宅金融	
第 16 節 人口減少期の不動産市場・不動産業	261

1. 不動産市場の動向
2. 住宅市場の動向
3. ビル市場の動向
4. 不動産証券化市場の動向

コラム：外資系不動産ファンド

第9章のまとめ 264

[参考文献]