2018

日本の不動産業

Real Estate in Japan

都市・土地・住宅

不動産協会企業行動理念

―新たな価値創造による経済・社会への貢献―

我が国の経済・社会は、少子化・高齢化を伴う人口減少という大きな変化を迎えている一方、国際化のさらなる進展、地球環境問題への取組み等、新たな課題への対応が必要とされている。

そうした中、質の高いビルや住宅の供給等により、人々が住み、働き、憩う生活に豊かさと潤いを提供するとともに、内需の柱として日本経済の成長を牽引する役割が不動産業には期待されており、そのために新たな価値創造を通じて経済・社会に貢献することが不動産業の社会的使命である。

こうした社会的使命を踏まえ、不動産協会会員は、以下の理念にしたがって事業を推進する。

1．魅力的なまちづくり

良好な住宅ストックや高度なビジネス基盤の形成、アメニティ溢れる賑わいの創出等、安全・安心、快適で魅力的なまちづくりや都市再生を推進するとともに、優良な資産として次代に引き継ぐことのできるよう、その価値をハード・ソフト両面において維持・増進することを目指した取組みを行う。

2．顧客本位の事業推進

多様化・個性化していく顧客のニーズに応え、顧客の満足度を高められるよう、商品・サービスの充実を図り、的確な情報や適切なアドバイスを提供するとともに、プロフェッショナルとしての高いモラルの保持と専門知識の研鑽に努め、顧客本位の事業を推進する。

3．環境との調和

省エネ・蓄エネ・創エネにより環境性能を向上させる総合的な取組みを通じて、低炭素型まちづくりを推進するとともに、廃棄物の減量化やリサイクルの拡大等を図り、環境と経済を両立させ、環境との調和を目指したサステナブルな事業展開を行う。

4．国際的視野

経済のグローバル化がますます進展する中で、世界中から人材、資金、情報を呼び込む優れた都市･地域づくりの推進、不動産取引の国際化への対応等、国際的視野に立った取組みを行う。

5．コンプライアンスの徹底

企業の社会的責任を踏まえ、公正な事業活動を行い、消費者保護法制の遵守や反社会的勢力の排除等、コンプライアンスを徹底するとともに、人権問題に関する啓発に取り組む。

CONTENTS

はじめに 04

不動産業とは

開発 06
分譲 07
賃貸 08
流通 09

主な不動産事業の歩み

住宅 10
都市再開発（都市再生） 14
賃貸 22
不動産流通 24
不動産証券化 28
リゾート 30
国際化 32

不動産業界が果たす役割

環境への対応 34
人口減少と少子化・高齢化への対応 36
AI・IoT等の新技術の活用とまちづくり 37
大災害に備え不動産業界が果たすべき役割 38
不動産取引からの暴力団等反社会的勢力排除の取組み、マネー・ローンダリング対策について 39

経済・社会と不動産関連政策等の動き（年表） 40
現行土地・住宅税制の主なあらまし 49
不動産関連データ 50

日本の不動産業

Real Estate in Japan 2018

はじめに

不動産業は、国民生活や企業活動の基盤となる住宅やオフィスをはじめとする住環境、都市環境を創造・整備するなど大きな役割を担っており、良質な住宅・マンションの供給、都市・地域の再生、オフィスビルや商業施設の開発・管理・運営、不動産証券化等の各種事業を通じ、わが国の経済成長を支えてきました。

国民経済計算年報によれば、国内総生産（GDP）に占める不動産業の割合は1割を超えています。また、平成27年度法人企業統計年報による従業者1人当たりの付加価値額が1,651万円（全産業725万円）となるなど、他の産業と比較しても高い状況にあり、わが国経済の中で重要な位置を占めています。

わが国では少子化・高齢化に伴う生産年齢人口の減少やグローバル化の進展等によって、経済・社会構造の変化が本格化しています。こうした中、豊かな国民生活を実現し、持続的な経済成長を遂げるためには、生産性を向上させ、経済の好循環を生み出し、GDPを拡大していくことが不可欠です。

都市は人々の生活の場であり、ビジネスの場でもあります。なかでも、

大都市は経済成長の重要な原動力であり、都市の国際間競争が激化する中、引き続き国際競争力のある大都市を創造していく必要があります。

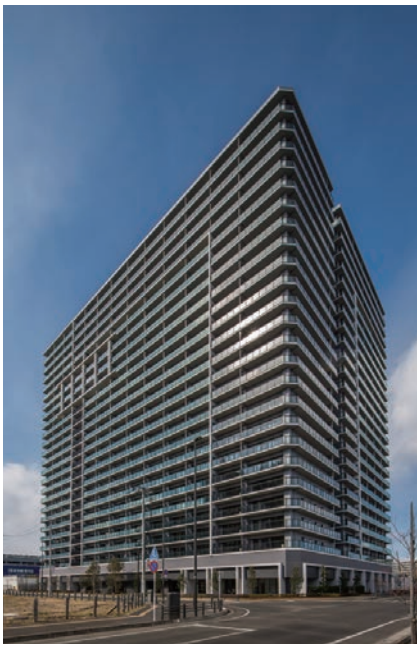
そのためには、都市再生を官民一体となってこれまで以上に加速し、世界中から人材・資産・企業・情報を引き寄せイノベーションを生み出す、世界で最もビジネスのしやすい都市を構築しなければなりません。一方、人々の働き方や価値観が変化し、AI、IoT等の新技術の活用が進展する中、都市のあり方も大きく変わる可能性があり、時代の変化を先取りするまちづくりも求められます。

また、人口減少等の課題解決に向け、女性・高齢者等の多様な人々が活躍できる「一億総活躍」のまちづくりの実現を目指すことも必要です。再開発や建替え事業等を通じて、職住近接や都心居住の推進、子育て支援施設の充実、地域のコミュニティ形成等を図り、多世代が安心して暮らせる社会や豊かな住生活を実現できる環境を、まちづくりを通じて整備していかなければなりません。

住宅については、世帯構成やライフスタイルの変化に伴い多様化するニーズに応えられる良質な住宅を供給することが必要です。また、量から質への転換が求められる一方で、既存の住宅ストックの更新は未だに不十分です。従来の「住宅すごろく」とは異なる「住まいの循環」の創出に向け、老朽化したマンションの建替えや改修等を行い、新築住宅と既存住宅のマーケットが車の両輪として機能するよう、良質で利活用できるストックを形成していくことが大切です。

このほか、都市や住宅の環境性能の向上を図り、地球環境に配慮したサステナブルなまちづくり、エリアマネジメントや防災への取り組みにより、ハード、ソフトの両面から安心・安全なまちづくりを進めていくことも重要です。

このように、わが国を取り巻く環境が大きく変わり、人々の価値観も変化する中、経済の牽引役としてまちづくりの担い手である不動産業に対する期待はますます高まっているのです。



不動産業とは

開発

不動産開発は、土地を取得し造成･インフラ整備を行う、また、土地に住宅や事業用施設等を建設することにより、不動産の価値創造・向上を行う業務です。
開発した不動産の売却・分譲や賃貸事業の展開によって収益を実現します。

開発に関する業務

開発業務の流れとしては、まず開発候補地の敷地の規模、形状、都市計画等、インフラ整備の状況、周辺における各種施設の集積状況の調査・把握を行います。
そのうえで、開発コンセプトや建築計画・事業収支等の事業計画を立案します。
用地取得後は、より具体的な建築等の設計を行い、開発・建築等の許認可の手続きを進め、工事着手から完成へと至ります。

都市再生事業の推進

都市再開発事業は、都市計画法や都市再開発法、土地区画整理法、建築基準法等の都市の開発・建築に関する諸規制と密接に関係しています。平成14年に都市再生特別措置法が施行され、都市計画特例や金融支援等に関する新たな枠組みが生まれました。また、平成23年には都市の国際競争力強化や都市再生に向け、特定都市再生緊急整備地域の指定や国際戦略総合特区の選定が行われました。
さらに平成25年には、国際的な経済活動拠点の形成を促進する目的から、国家戦略特別区域法が成立し、これまでに全国で10区域が指定され264事業が認定されています。平成28年には、第3次指定で広島県、愛媛県今治市、千葉市（東京圏の拡大）、北九州市が指定され、平成29年には、変更を含めて全体で52プロジェクトが認定されました。

開発事業における資金調達の高度化

従来は既存稼働不動産が主な対象であった証券化ですが、現在では資金調達にかかるリスク分散など資金調達の多様化のニーズ等から、開発事業においても活用（開発型証券化）されています。
開発型証券化の活用により、開発事業者は、自らの財務体質や資金調達上の制約に影響を受けることなく、主に開発事業のリターンに対する評価により資金調達が可能となります。さらに、ノンリコースローンを活用することにより資金負担リスクを限定できること等のメリットもあるため、最近では地方の市街地再開発事業への活用等もみられます。

分譲に関する業務

住宅分譲事業は、用地取得、顧客ニーズや市場動向等に関するマーケティング、商品企画、建築設計、広告・販売等多くの業務を結集して推進されます。近年は購入者のライフスタイル･住宅に対するニーズの多様化により、提案性の高い様々な商品の企画･販売が行われています。

マンションが住宅分譲の柱に

昭和56年度以降、マンションの分譲件数が戸建の分譲件数を上回り、近年においても、大都市圏を中心に供給が続いています。一方で旧耐震マンションは100万戸を超え防災上の観点からも老朽化マンションの建替えが重要視されていることから、建替えの支援をする目的で平成14年には建替えのための手続きを定めた「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が、平成26年には「マンション敷地売却制度」が施行されています。
戸建については、大規模ニュータウン開発の減少等により件数自体は減っているものの、スマートハウス等の特色をもった物件が登場しています。

消費者保護のための法整備

分譲事業に関連する法律として、以下のものがあります。消費者保護や建物の質の向上を目的としたものです。

〈宅地建物取引業法〉
住宅分譲事業を行うためには宅地建物取引業法が定める免許が必要となります。また購入者の保護や取引の公正の確保のため、分譲事業の実施にあたっては広告の開始時期・契約締結等の時期の制限、重要事項説明義務、手付金等の授受等に関する規定が定められています。

〈住宅の品質確保の促進等に関する法律〉
住宅性能表示制度の創設と新築住宅に関する瑕疵担保責任の厳格化を図ったものです。

〈特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律〉
住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効性を確保するための、保険や供託の仕組みを活用した資力確保措置を義務付けたものです。

分譲

不動産分譲は、主として宅地や戸建住宅、
マンション等の住宅を開発し販売する事業です。

賃貸

不動産賃貸は、自らが所有する不動産を賃貸し、賃料を得る事業です。
賃貸の対象は住宅からオフィスビル・商業施設・ホテル・物流施設など多岐にわたります。

賃貸に関する業務

不動産の賃貸事業においては、その管理・運営を自ら行う場合と、一部または全部を外部に委託する場合があります。
不動産証券化の進展等による不動産の「所有と経営の分離」が進行するとともに、運営の複雑化等が進む中で、不動産の投資家に代わって資産管理・運用等や、不動産の所有者に代わって不動産の運営管理等を行う外部の会社に業務を委託するケースも増えています。

ビル供給の推移とニーズの高度化

オフィスビルの着工床面積はバブル崩壊後より年間平均800ha程度で推移していましたが、平成22年に実体経済の落ち込みやIT・外資バブルの影響で減少。その後は回復傾向にあります。テナントのニーズは高度化し、最新のIT設備や省エネ性能に加え、東日本大震災以降は建物の耐震化やBCP（事業継続計画）対策等も重視されるようになりました。

賃貸借の法制度

賃貸借当事者の関係は個々の事項について約定した賃貸借契約が基本となり、借地借家法や民法の適用を受けることになります。従来の借地借家法では、正当な事由のない限り貸主からの更新の拒絶が認められませんでしたが、平成12年に「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」によって創設された定期借家制度において、契約で定めた期間の満了により契約が更新されることなく終了する契約の締結が可能となりました。

流通に関する業務

不動産売買の仲介においては、不動産の売却を希望する顧客に対しては売却不動産の適切な価格査定と販売活動を、購入を希望する顧客に対しては購入希望条件に合った物件情報の提供を行うとともに契約の締結・引渡し、といった不動産の売却・購入などの取引が安全かつ適正に行われるよう業務を推進します。

安全な取引のために

不動産の売買・交換・賃貸の仲介事業を行うためには、宅地建物取引業法が定める免許が必要となります。消費者保護、取引の公正の確保のため、仲介業務に関して宅地建物取引業法により宅地建物取引士制度、媒介契約に関する事項、報酬に関する制限、広告や重要事項説明に関する事項等が定められています。
一方で、IT環境の整備・普及を背景に、顧客情報の流出や個人情報の売買といった問題が多発。そこで国民のプライバシー等の権利・利益を保護するために、平成17年4月にいわゆる「個人情報保護法」が施行されました。不動産流通においても、これら法制度を遵守し、ガイドライン等に沿った業務の遂行が必要です。

流通市場の活性化に向けて

既存住宅総数は世帯総数を超えており、既存住宅流通市場のさらなる活性化への機運が高まってきました。平成18年に施行された「住生活基本法」では、これからの日本の住宅政策を“量から質へ”と転換していくことを決定。平成28年には既存住宅流通市場の倍増を目指す住生活基本計画が策定されました。また、平成29年6月に閣議決定された未来投資戦略2017でも、既存住宅の流通促進策が盛り込まれています。
また、平成28年5月に成立した改正宅地建物取引業法では、媒介契約時、重要事項説明時、売買契約締結時に買主等に対して建物状況調査（いわゆるインスペクション）の有無やその結果の概要等を説明あるいは、書面交付することが宅建業者に義務付けられました。平成29年には耐震性等の品質を備え、消費者ニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで標章付与を行う「安心R住宅」制度が創設されるなど、既存住宅の流通の促進を図るための市場環境の整備が進んでいます。

流通

不動産流通は、主として、
土地建物等の売買・交換・賃貸の仲介、
住宅分譲の販売代理を行う事業です。

主な不動産事業の歩み

住宅

戦後、戦災による焼失等による住宅不足は深刻（終戦時で約420万戸不足）なものでした。さらに昭和30年代には、高度経済成長に伴い、大都市への爆発的な人口集中が生じたことで著しく土地需要が増大し、地価が高騰、住宅難はさらに深刻度を増しました。これを解消する切り札として昭和30年に日本住宅公団（現・㈱都市再生機構）が設立され、ニュータウン建設や新市街地開発などの住宅・宅地開発や集合住宅である「団地」が大量に供給されることとなりました。

現在では、集合住宅は「マンション」が主流となり、ファミリー、シングル、DINKS、シニア向け等、社会の変化に対応した様々なバリエーションが供給されるようになりました。また、戸建住宅も耐震性能や省エネ性能の品質が向上。さらに防災や防犯に配慮し、良好な地域コミュニティを形成するまちづくりや、地球環境に配慮し低炭素型社会に貢献するスマートシティの開発も進められています。

団地からマンションへ

昭和30年代からの住宅大量供給時代は昭和48年の第1次オイルショックまで続きました。当初は、日本住宅公団（現・㈱都市再生機構）による供給が中心でしたが、次第に鉄道会社等の民間企業による開発が増加。一部の限られた階層を対象に、いわゆる「団地」とは一線を画した、「高級マンション」と銘打った集合住宅の供給がスタートしました。大半は都心部に立地し、エレベーター付きで、1階には管理事務所、ロビー、レストランなどがあり、高級さをイメージさせるため、マンション、レジデンス、ビラ、ハイツ、ハイムなど洒落た横文字が使われました。

昭和40年代に入って、それまでの高級化路線から、大衆化・市民化路線をとる大手不動産会社、商社などが数多く参入したことで、マンションの幅広い需要層を開拓。昭和45年からは住宅金融公庫（現・㈱住宅金融支援機構）によるマンション融資が行われるようになったことからマンションは急速に市民権を獲得することとなりました。

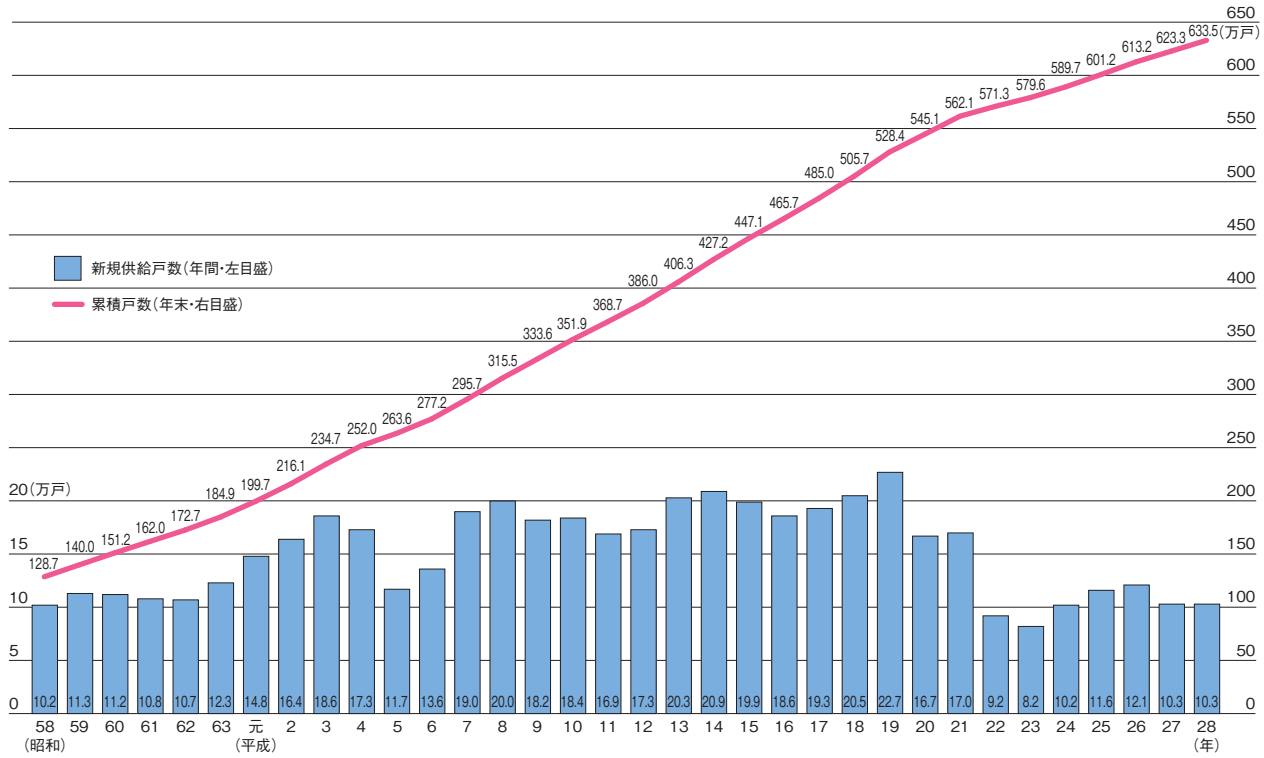
しかし、分譲マンションの供給が増加するとともに、マンションの共用部分の管理・運営が問題となりました。そこで昭和37年に制定された「区分所有法」の一部が改正され、58年には専有部分と敷地利用権を一体化し登記上の合理化を図ったほか、管理制度を充実させるなどの法改正がなされました。

また、マンション建設の増加に伴い、周辺住民との間で日照権をめぐる紛争が多発するようになり、法令の整備が求められたところ、昭和51年に建築基準法が改正され、新たに日影規制の項目が追加されました。

宅地開発は
オイルショックを契機に低迷基調

一方、宅地開発については昭和44年のいわゆる線引き制度の実施で、開発適地の多くが市街化調整区域に組み込まれ、この頃から地方公共団体の開発抑制の方針が一層著しくなりました。40年代後半には、相次いで定められた宅地開発指導要綱等による行政指導が行われ、公共公益負担の増加と事業期間の長期化による開発コストの高騰をもたらしました。また、

全国のマンションストック戸数



資料:国土交通省「全国の分譲マンションストック戸数」
注:1.新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した竣工ベース。
2.累積戸数は新規供給戸数の累積等を基に推計した。
3.ここでいうマンションとは、中高層（3階建以上）・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。

列島改造ブームを背景とした地価高騰も宅地開発適地の価格上昇を招きました。

これらの結果、開発事業者の採算を確保することは極めて困難となり、宅地開発面積は昭和47年にピークを迎えた後、昭和48年の第1次オイルショック等による景気の悪化を受け、供給面積は減少していきました。近年の民間事業者による供給は、大規模な宅地開発よりも市街地での小規模開発や再開発が中心となり、ピーク時の2割程度となっています。

マンションの高層化が伸展

マンションの歴史は高層化の歴史でもあります。昭和46年竣工の「三田綱町パークマンション」（19階。東京都港区、三井不動産）の竣工をきっかけに昭和51年の「与野ハウス」（21階。さいたま市中央区、住友不動産）や昭和62年の「ベルパークシティ」（36階。大阪市都島区、三井不動産・カネボウ不動産等）、平成4年の「桜宮リバーシティ」（41階。大阪市都島区、松下興産・近鉄不動産・大林組）など、次々と高層マンションが供給されました。50階を超えるマンションも平成10年の「ライオンズスクエアエルザタワー55」（55階。埼玉県川口市、大京）、平成11年3月「センチュリーパークタワー」（54階。東京都中央区、三井不動産）などが登場しました。関西でも平成15年12月の「シティタワー大阪」（50階。大阪市中央区、住友不動産）など、超高層化が進み、その後も大量供給が続いています。

また、事業の再構築等による工場や社宅の売却、駅前再開発などにより、都心で超高層マンションがブームとなり、都心回帰が顕著となりました。しかし、近年では東京23区内の多くが絶対高さ規制を設けるようになったことで、高層化へブレーキをかける動きも出てきました。

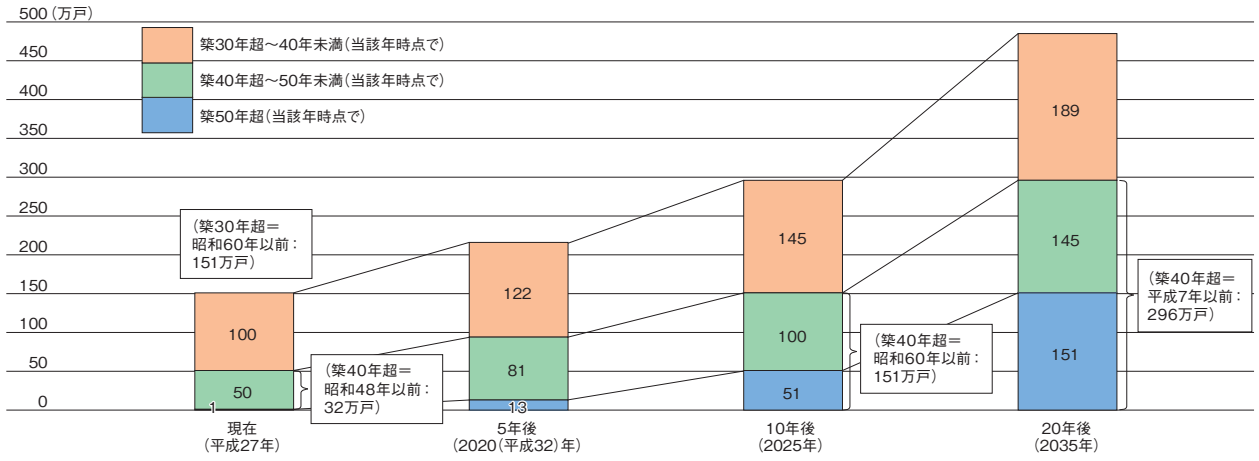
ストック増加と老朽化マンションの建替え

近年の新築マンション供給戸数（竣工ベース）の推移をみると、首都圏では、バブル崩壊後の価格低下、それによる立地の都心回帰、低金利や住宅減税の後押しなどでマンション人気が復活し、平成7年から平成19年まで20万戸内外の大量供給が続きました。しかし、その後の価格の上昇、サブプライムローン問題に端を発した金融危機の影響などにより、平成20年は16.7万戸と減少し、平成22～28年は10万戸前後となっています。一方で、ストックは全国で既に約630万戸（平成28年末）を超え、うち昭和56年以前に建てられたいわゆる旧耐震のマンションが104万戸を超えています。不動産業界としては、これらを適切に維持もしくは更新し、良質な住宅ストックとしていくことが大きな課題となっています。

こうした高経年のマンションは、耐震性が劣るという点に加え、エレベーターがない、配管の刷新が困難など、インフラ部分でも問題を抱えるため耐震改修が難しく、建替え以外には解決方法がない物件も少なくありません。

しかし、老朽化したマンションの建替えはなかなか進みません。その要因として、建替えに向けての合意形成の困難さと、建替え費用の捻出の問題が挙げられます。

築後30、40、50年超の分譲マンション数



資料：国土交通省「マンションを巡る諸問題と政策の現状」（平成27年10月1日講演資料）より。

前者については、国土交通省が「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」を制定。建替え決議により5分の4以上の賛成を要件にマンションの建替えができるようになりましたが、高経年のマンションには、建築後の法改正等により現状の建物の規模を確保できない「既存不適格」のマンションも多く存在し、合意形成をより困難にしています。

後者については、現存する建物の取壊し費用、新たに建設する費用が必要となり、これらを区分所有者が調達することが難しい、という点です。

これまで建替えに至ったマンションのほとんどは、未使用分の容積を使うなど、現状より大規模なマンションを建設し、保留床をディベロッパー等に売却することで費用を捻出する方法がとられていますが、容積に余裕のないマンションにはこの手法は使えません。

そこで老朽化マンション再生のための新たな選択肢として、5分の4の多数決により区分所有関係を解消し土地を売却する「マンション敷地売却制度」が平成26年12月に創設されました。この制度により、マンションに限らず、商業施設等の他の用途に生まれ変わるケースも増えると期待されています。さらに、耐震不足の認定を受けたマンションの建替えに利用できる容積緩和特例も自治体において要綱が定められ、運用が始まっています。これらの新制度は、地震に対する防災、すなわち生命を守るとの観点から、最も緊急性の高い「構造耐力不足」のマンションに適用されることになり、高経年の旧耐震マンションの建替えが促進されると期待されています。

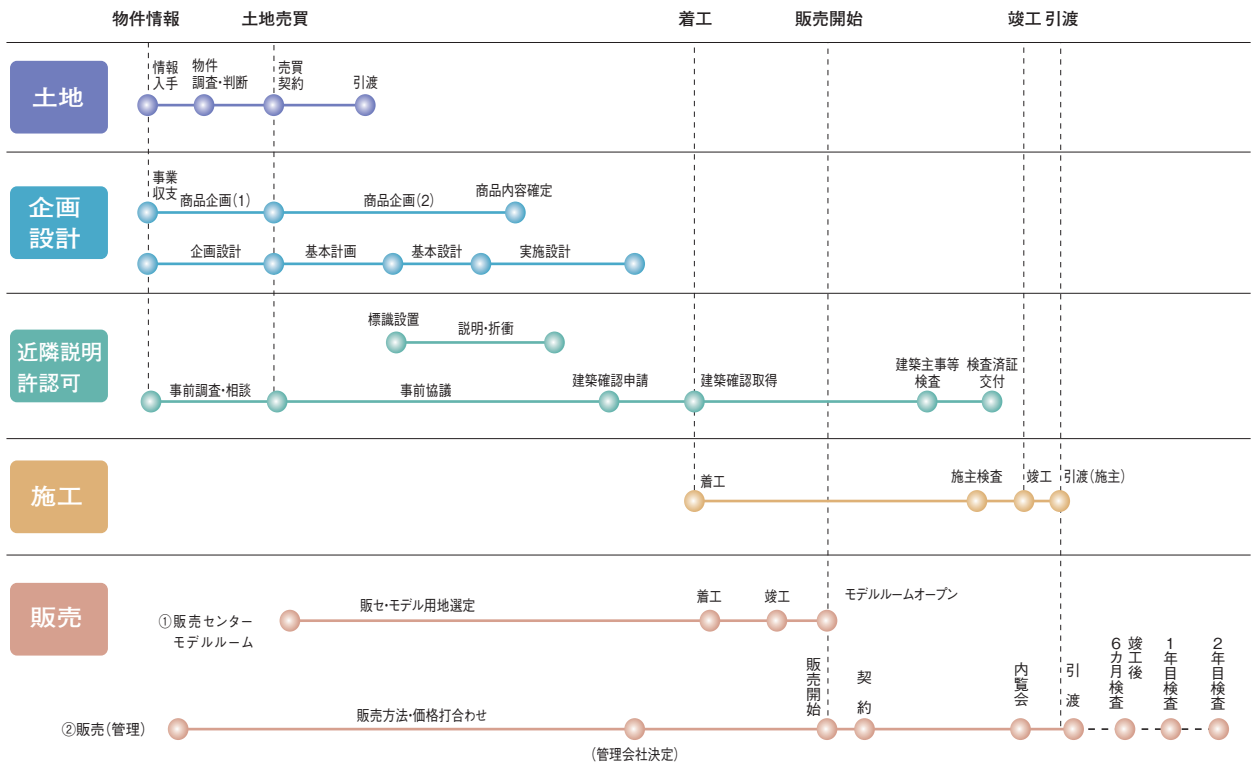
多様化する住宅供給

本格的な少子化、超高齢社会を迎え、マンションの購入層は従来のファミリー層中心から、DINKS・シングル、そして郊外の戸建から都心等に住み替えるリタイア層などにまで広がりをみせており、ライフスタイル・嗜好の変化によって、マンションに対するニーズはますます多様化しています。さらに、「サービス付き高齢者向け住宅」をはじめとする様々な形態のシニア向け住宅が供給されています。

こうした多様なニーズに対応して様々な面積帯のマンションが供給され、大規模な敷地に商業施設などと複合的に開発される事例や、パーティールームやゲストルームなど共用施設を充実させた大規模タワーマンション、地球環境に配慮した環境共生・省エネを重視したマンションなど、様々な商品企画のマンションの供給が行われています。

さらに、平成23年に発生した東日本大震災により関心の高まった防災対策として、免震・制震構造の採用、非常用電源の確保、防災備蓄倉庫の設置などの取組みが進められています。また超高層マンションにおける長周期地震動対策も進められています。

マンションフロー図



定期借地権付住宅

定期借地権付住宅とは、平成４年に施行された「新借地借家法」により創設された、従来の借地権のように更新を前提とせず、当初合意した期間で契約が終了する制度です。定期借地権付住宅は、購入者にとっては土地所有権付住宅に比べて少額の初期負担で取得できるというメリットが、土地所有者にとっては地代収入を確保でき、期間満了後は必ず土地は返ってくるというメリットがあることから、多岐にわたる国民の土地利用のニーズに対応できる制度として認識されています。創設当初は、戸建が中心でしたが、最近ではマンションも増加し、平成29年9月末までに全国で戸建は3万1,931戸※、分譲マンションは2万2,323戸※が供給されています。※（公財）日本住宅総合センター調べ

認定低炭素住宅

低炭素住宅とは、二酸化炭素の排出を抑制する設備や性能を備えた住宅のことです。平成24年に施行された「都市の低炭素化の促進に関する法律」では、一定の基準を満たした住宅を「認定低炭素住宅」と認定する制度がスタート。認定を受けた住宅は住宅ローン減税等の優遇措置が受けられます。
具体的には、外壁断熱や床断熱、複層ガラスの採用のほか、太陽光発電パネルや高効率給湯器などと組み合わせることにより省エネ基準（「エネルギーの使用の合理化に関する法律」が定める）よりもエネルギー消費量を10%程度削減することが求められます。さらにエネルギー使用量を“見える化”する設備「HEMS」の導入や節水対策、低炭素化を実現する木材等の利用、敷地や屋上等を緑化するヒートアイランド対策といった低炭素化を促進する措置を講じている住宅となります。

スケルトン・インフィル住宅（SI住宅）

スケルトン・インフィル住宅とは、建物のスケルトン（柱、梁、床など構造躯体）とインフィル（住戸内の内装、設備など）とを分離した工法による共同住宅をいいます。スケルトンは長期間の耐久性を重視し、インフィル部分は入居者の多様なニーズに応えて自由に変えられる可能性を重視して造られます。
スケルトン状態の住戸があっても建築基準法の仮使用承認制度の活用及び消防法の運用の弾力化により、内装・設備が完成した住戸から建築基準法・消防法の検査等を経て使用が可能でしたが、平成14年に登記上もスケルトン状態の住戸を「居宅（未内装）」として登記が可能となったことにより、スケルトン状態の住戸があっても一棟全体の建物表示登記が可能となり、完成済みの住戸については「居宅」として所有権保存・移転、抵当権設定登記等が行えるようになりました。

主な不動産事業の歩み

都市再開発（都市再生）

都市再開発事業とは、都市機能の更新、土地の高度利用、防災性や都市環境の向上、公共空間の創出、地域経済の活性化などを目的として、土地の合理的な利用と老朽建物の建替えにより、ビルや商業施設などの都市施設と街路や広場などの都市基盤を一体的・総合的に整備することです。

昭和 36 年の特定街区制度創設や昭和 40 年代の建築物の絶対高さ制限の緩和などを契機に、民間事業者も大規模な再開発事業に進出するようになります。

近年においては、都市再生特区や国家戦略特区の活用など、都市の魅力と国際競争力を高めることを課題とした「都市再生」施策が政府より打ち出され、民間都市再開発事業の推進に向けて積極的な支援が行われています。

戦後の復興からビルブームへ

戦後、大都市では、戦災復興区画整理事業が盛んに行われ、これにより中心市街地の街路は、一応の整備が図られましたが、昭和20年代、民間事業者によるビル建設は資金や資材の不足が著しく、まだまだ緒に就いたばかりでした。

昭和20年代後半には、第二次世界大戦中に工事を中断していたビルや戦後に着工したビルのいくつかが竣工していましたが、30年代に入ると、朝鮮戦争後の神武景気を背景に第1次のビルブームが訪れます。銀行の不動産業に対する融資評価は「丙ランク」で、資金調達は依然として困難でしたが、テナントとして入居予定の企業から資金の提供を受ける「建設協力金方式」が一般化し、ビル事業が軌道に乗ったのです。

昭和30年代を通じて三菱地所のビル群や国有地の払下げを受けた金融機関、新聞社の社屋が続々完成し、東京の有楽町・丸の内・大手町にかけてのオフィス街がほぼ完成しました。

昭和36年の特定街区制度（※1）の創設と38年の容積率規制（※2）の導入を受けて、40年代には、建物の高さ制限などが大幅に緩和され、大規模開発が次々と行われました。43年には特定街区第1号として39年に同時に指定を受けた東京の常盤橋再開発（日本ビルほか）と霞が関ビルが相次いで完成し、それぞれ当時の東洋一の規模と超高層第1号となりました。また、同じ43年には、東京都の淀橋浄水場跡の基盤整備が終わり、民間へ土地が払い下げられて、超高層ビルの立ち並ぶ新宿新都心の建設が始まりました。

※1.特定街区
都市計画法に定める、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区で、特定街区として指定された地区内では、建築基準法上の容積率、建ぺい率、高さ制限、日影規制等の規定は適用されず、改めて同街区内独自の①容積率、②高さの限度、③壁面の位置の制限を定める。（都市計画法第８条、建築基準法第60条）

※2.容積率
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合で、用途地域に応じて定められる。容積率制の導入前、住居系の地域で20m、その他の地域で31mの絶対高さ制限があったが、この制度の創設により、高層の建物の建築が可能になった。（建築基準法第52条）

都市再開発促進のための主な制度

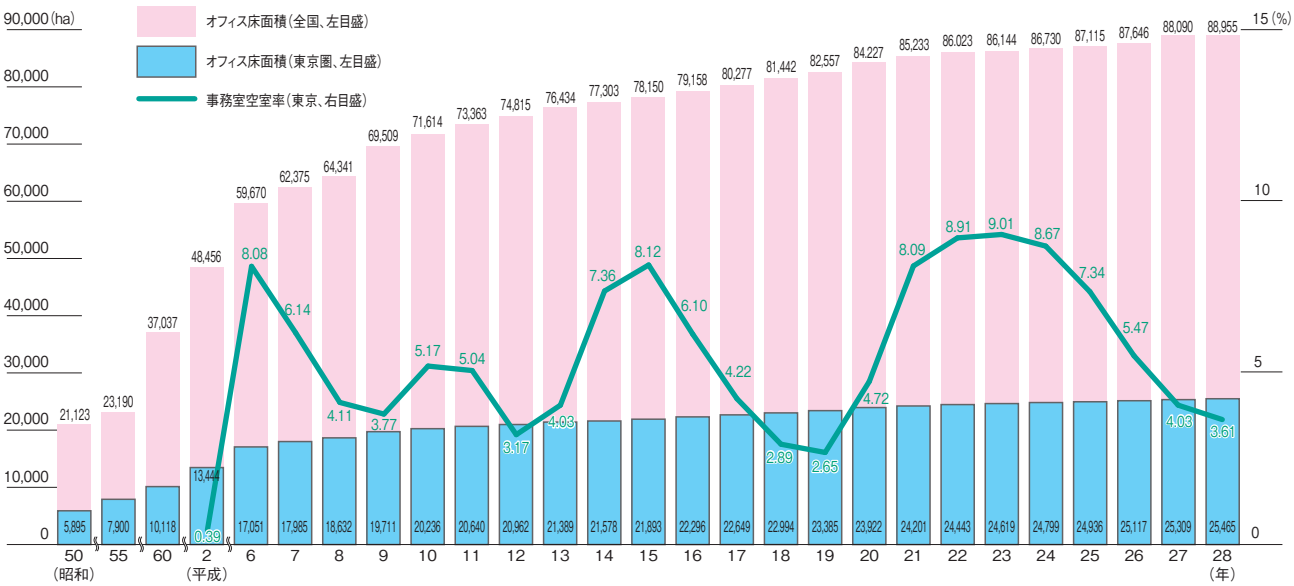
◎補助・交付金制度
- 市街地再開発事業
- 優良建築物等整備事業
- 住宅街区整備事業
- 都市再開発関連公共施設整備促進事業
- 都市再生区画整理事業
- まちづくり総合支援事業
- 都市活力再生拠点整備事業
- 都市再生整備計画事業

◎公的融資
- 市街地再開発事業等資金融資制度
- 市街地再開発事業等融資（㈱日本政策投資銀行）
- 公的資金の融通（㈶民間都市開発推進機構）

◎税制の特例
- 市街地再開発事業
- 特定民間再開発事業
- 立体買換特例
- 認定都市再生事業

◎都市計画、建築規制上の誘導策
- 特定街区
- 高度利用地区
- 再開発等促進区
- 容積適正配分型地区計画
- 用途別容積型地区計画
- 誘導容積型地区計画
- 街並み誘導型地区計画
- 総合設計制度
- 連担建築物設計制度
- 一団地の総合的設計
- 総合特区制度
- 国家戦略特別区域の特例制度

ビル空室率と床面積の推移（ストック）



資料：三鬼商事㈱「オフィスデータ」、総務省「固定資産の価格等の概要調書」より。
注：1. 各年とも12月時点の数値。
注：2.（1）ストックは、木造家屋の事務所・銀行（平成9年以降は店舗も含む）並びに、非木造家屋の事務所・店舗・百貨店の延床面積である。ただし平成9年以降の木造家屋には店舗も含まれる。
（2）ストックは各年1月1日現在。
（3）ストックの東京圏‥‥東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県。

民間事業者も再開発に進出

わが国の再開発事業は、無秩序に形成された質の低い市街地からの更新、震災や戦災、大火災からの復興などを目的として、主として地方公共団体により行われてきました。民間事業者は、昭和30年代まで、ビルや店舗の建設・供給については、一定の役割を果たしてきましたが、大規模な面的再開発に積極的に取り組むまでには至りませんでした。

昭和30年代後半から40年代にかけ、特定街区制度の創設、建築物の絶対高さ制限から容積率規制への移行、新都市計画法・都市再開発法の制定をはじめ、良好な市街地環境を確保しつつ、優良な建築・開発を誘導する諸制度が整備されました。これらを契機に、民間事業者も多数地権者との権利調整や公共基盤整備を必要とする大掛かりな再開発事業に進出するようになりました。

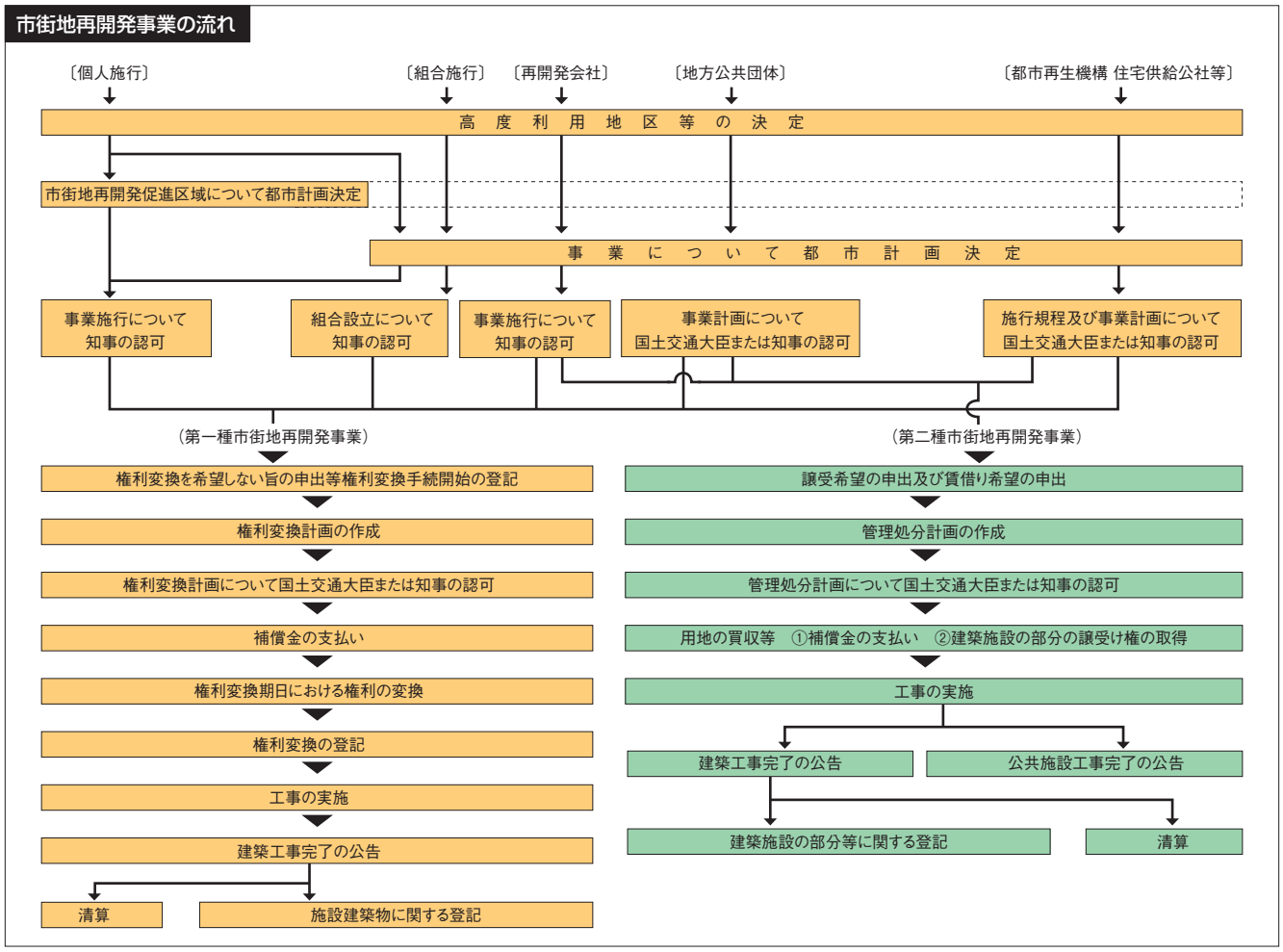
面的再開発の時代

オイルショックを経て、昭和50年代に入ると、人口と産業の大都市集中が一段落し、ビルブームも落着きを取り戻します。しかし、一方で、新しい事業制度を活用した「まちづくり」と呼ぶにふさわしい質の高い開発が行われるようになりました。その代表的なプロジェクトが、昭和61年に完成した東京・港区のアークヒルズです。昭和44年に制定された都市再開発法に基づく市街地再開発事業を、初めて民間ディベロッパーが中心となって施行した事業で、多数の地権者の理解を得ながら、17年の期間を費やして新しい街が完成しました。また、旧NHKの跡地などに2つの特定街区が指定され、昭和56年に竣工した日比谷シティには、4棟のビルが建設されました。同プロジェクトは、街区内で空中権（※3）が売買された事業としても有名です。

※3.空中権
①土地の上部空間を利用する権利（air right）と、②隣接敷地等の容積率の移転を受けて利用する権利（transferable development right）の2種類があり、前者は民法に定める区分地上権と同種のもの。ともに、売買等により譲渡することが可能であり、後者の事例である日比谷シティでは、プレスセンタービルの余剰容積を日比谷国際ビル等に譲渡した。

開発ブームから一転、ビル不況に

昭和60年代から平成にかけては、情報化の進展や東京の国際金融センター化を背景に、空前の開発ブームを迎えました。昭和50年代末、国土庁（現・国土交通省）や各種のシンクタンクなどから、極めて旺盛な需要予測が発表されたこともあり、推計需要床面積の10年分を3年で着工するほどのビル建設ラッシュとなりました。ディベロッパー以外の企業も続々とビル事業に参入し、バブルと呼ばれた地価高騰に拍車をかけました。一方、この10年の間に、大都市臨海部の開発など、長期にわ



たって事業を継続してきた超大型のプロジェクトも相次いで姿を現しました。千葉県の幕張、横浜のみなとみらい21、大阪ビジネスパーク（OBP）、横浜ビジネスパーク（YBP）などがそれで、いずれも従来にないタイプの複合開発として大きな注目を集めました。しかし、平成不況への突入とともに、これまで経験したことのない高い空室率、著しい賃料の低下など、ビル市況も一変し、東京都の臨海副都心計画のように、大幅な見直しを余儀なくされるものも出てきました。

法定再開発と任意の再開発

都市再開発事業には、法定再開発と任意の再開発があります。

法定再開発事業は、都市再開発法に基づく市街地再開発事業（※4）のことで、都市計画事業として実施します。市街地再開発事業は、都市の防災性の向上や機能の更新、土地の高度利用などを目的に、法律上の強制力をもって実施しますので、地区内に一定割合以上の老朽建物や木造建物等がなければならないなどの厳格な要件が定められています。公共性の高い事業ですので、税制上の優遇措置や補助制度が用意されています。

任意の再開発とは、最も広い意味では建築物の単なる建替えも含みますが、一般的には細分化された敷地の統合や工場跡地等の用途転換などを、公共的な施設の整備と併せて行う事業で、市街地再開発事業以外の手法で行う事業の総称です。特定街区などの都市計画上の制度や総合設計制度（※5）などの建築規制の特例、税制上の特例や補助制度などを総合的に活用して行われます。

事業の実施について法律上の強制力はありませんので、地権者全員の同意がなければ事業はできませんが、地区内に老朽建物が何割以上なければならないといった厳格な要件はありません。

なお、平成9年には、防災上危険な状況にある市街地の再開発を効果的に推進するため、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が施行されるなど、阪神・淡路大震災を契機に防災上の観点からも再開発の必要性が高まっています。

※4.市街地再開発事業（第一種、第二種）

第一種事業は、地方公共団体などに加えて、地区内の地権者自ら（個人施行者という）および地権者全員で作る組合（所有権または借地権を持つ者が5人以上いる場合、組合を作ることができる）が施行者となる。地権者の事業施行前の権利を施行後の新築建物の床と敷地の共有持ち分に置き換え（権利変換という）、残った床と敷地についての権利（保留床という）を処分して事業費に充てるというのが基本的な仕組みである。ディベロッパーは、個人施行者または組合の一員として、または個人施行者の事業代行者や保留床の買受け予定者などとして事業に参加する。

第二種事業は、地区内の権利者に補償金を支払い、土地・建物についての権利を全面的に買収して行う。施行者は地方公共団体や都市再生機構などで土地収用もできることとなっている。

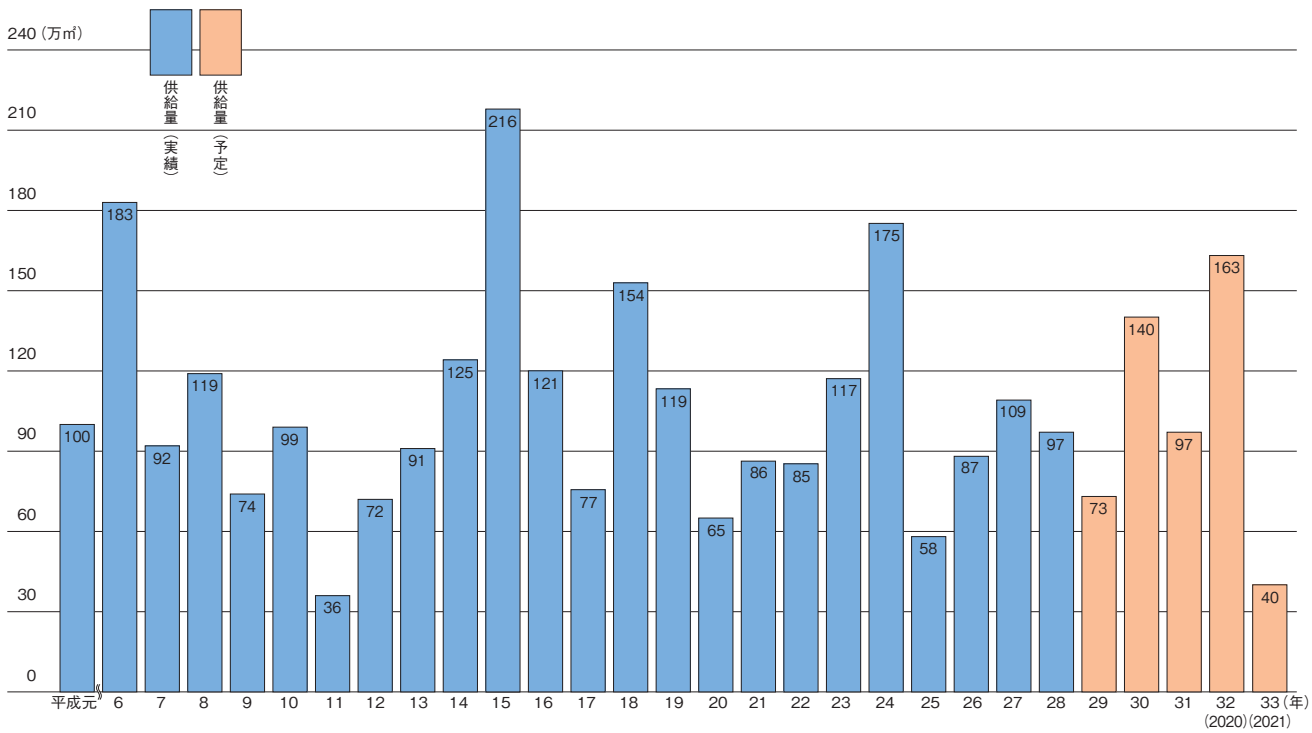
※5.総合設計制度

一定割合以上の空地を確保した敷地面積が一定規模以上の建築について、特定行政庁の許可により、容積率、斜線制限、第一種・第二種低層住居専用地域での絶対高さ制限の特例を認める制度。（建築基準法第59条の2）

都心居住の推進

近年の住宅政策のひとつとして、都心居住の推進が挙げられます。都心への業務機能の集中により、居住者人口の都心からの流出が顕著となり、特に地価高騰

東京23区の大規模オフィスビル供給量推移



資料：森ビル㈱「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査（平成29年4月発表）」より。
注：1.東京23区の事務所部分の延床面積が1万㎡以上の新築大規模オフィスビルが対象。
注：2.供給量とは、大規模オフィスビルのうち、店舗や住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた純粋な事務所部分の延床面積を指す。

期のオフィスビルの建設ラッシュによって、その現象は著しく加速しました。例えば、東京都心3区の夜間人口は、昭和35年の55万人から、平成7年には24万人となり、35年間で半減しました。

このため、都心ではコミュニティの衰退といった問題が生じ、児童・生徒数の減少による公立小中学校の統合や廃校、地元商店の不振といった状況が生まれました。また、都心で働く多くの勤労者は、周辺県にわたる郊外に広範囲に居住し、長時間通勤等を余儀なくされ、ゆとりのある豊かな住生活を送ることが困難な状況となりました。

都心居住を推進することは、都心のコミュニティの再生に繋がるとともに、都心で働く勤労者にとっても、長時間の通勤から解放され、その時間を自己実現のための取組み等に活用することが可能となります。都心部の地価が下落し、都心での住宅供給が可能となったこともあり、政府は、土地の有効・高度利用により良質な都心共同住宅の供給促進を図るための各種施策を実施することとなりました。

その主な施策として、平成7年に街並み誘導型地区計画（※6）が創設され、平成9年には、高層住居誘導地区（※7）や敷地規模別総合設計制度（※8）が創設されるとともに、マンション等共同住宅の容積率制限の合理化（※9）が図られました。さらに、東京都においては、これらの施策を着実に実施するため、東京都心居住推進本部が設置されました。また、平成10年には建築基準法の大改正が行われ、市街地環境を確保しつつ土地有効利用促進を図るとの観点から、既存建築物を含めた一団の土地を一敷地とみなして容積率、高さ制限などの規制を一体的に適用する連担建築物設計制度（※10）が創設されました。

これら各種の規制緩和と地価の下落を追い風に、都心3区の夜間人口は回復しつつあり、平成22年には37万人に達しました。

※6.街並み誘導型地区計画
既成市街地において、地区の特性に応じた建築物の高さ、配列および形態を地区計画として一体的に定め、工作物の設置の制限等必要な規制を行った場合には、前面道路幅員による容積率制限および斜線制限の適用を除外する。個別の建築活動を通じて街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図ることを目的として創設された。（都市計画法第12条の10）

※7.高層住居誘導地区
高層住宅の建設を誘導すべき地区として定める地域地区。都心部の第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域および準工業地域を対象に決定する。

※8.敷地規模別総合設計制度
敷地規模が大きくなればなるほど容積率の割増も大きくなる総合設計制度。敷地規模に応じた容積率割増を行うことにより事業者に対して敷地を集約化するインセンティブを与え、市街地の整備改善に資する良質な建築物の建築の促進を図ることを目的として創設された。

※9.マンション等共同住宅の容積率制限の合理化
マンション等共同住宅の廊下・階段の共用部分について、容積率制限の対象から除外し、使用可能容積率を高めた。これにより、廊下等を床面積に含める場合に比較して約1.2倍程度の容積率の使用が可能となった。（建築基準法第52条第5項）

※10.連担建築物設計制度
一敷地一建築物の原則の例外を認める制度で、複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提に合理的な設計により建築物を建築する場合、各建築物の位置及び構造が、安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認定したものについて、それらの複数建築物が同一敷地内にあるものとみなし特例対象規定を適用する。具体的には、容積率、建ぺい率等については、複数建築物全体を単位として適用し、区域内の建築物相互に係る日影規制、隣地斜線制限等は個別に審査判断する。この制度の導入により、隣接地の未利用容積の利用や、隣接地が広幅員道路に接面している場合、道路幅員による容積制限をクリアーでき、高度利用の進展が期待できる。

都市再生施策の展開と開発事業の進展

再開発事業は経済波及効果が極めて高く、内需拡大による景気回復に大きく貢

主な民間都市再開発プロジェクト

名称	所在地	開発面積（ha）	竣工年月	事業主体・参加企業等（開発当時）
大阪ビジネスパーク	大阪市	26.0	H2.3 ＊	大阪市、（旧）住宅・都市整備公団、松下興産、東京海上火災保険　等
新宿副都心	新宿区	56.0	H2.6 ＊	新宿副都心建設公社、住友不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産、京王帝都電鉄　等
横浜ビジネスパーク	横浜市	13.2	H3.3	野村不動産
天王洲アイル	品川区	20.0	H4.6 ＊	各地権者の任意の協議会、三菱商事、宇部興産　等
新梅田シティ	大阪市	4.2	H5.3	積水ハウス、青木建設、東芝　等
大川端リバーシティ 21	中央区	17.0	H5.5 ＊	東京都、（旧）住宅・都市整備公団、三井不動産
横浜ランドマークタワー	横浜市	3.8	H5.6	三菱地所
世田谷ビジネススクエア	世田谷区	2.1	H5.11	東急不動産、東京急行電鉄
聖路加国際病院再開発	中央区	3.9	H6.5 ＊	聖路加国際病院、新星和不動産、東急不動産、藤和不動産、日本生命、松下興産、三井不動産
恵比寿ガーデンプレイス	渋谷区・目黒区	8.3	H6.10	サッポロビール
キャナルシティ博多	福岡市	4.2	H8.4	福岡地所、民間都市開発推進機構
品川インターシティ	港区	4.0	H10.12	興和不動産、住友生命、大林組
ゲートシティ大崎	品川区	5.9	H11.2	組合、東京電力、大崎土地建物、三井不動産、富士ライフ　等
東京オペラシティ	新宿区	4.4	H11.3	日本生命、NTT 都市開発、小田急百貨店、京王電鉄　等
晴海アイランドトリトンスクエア	中央区	14.2	H13.9	（旧）都市基盤整備公団・住友商事
泉ガーデン	港区	3.2	H14.7	組合、住友不動産、森ビル
丸の内ビルディング	千代田区	1.0	H14.9	三菱地所
汐留シオサイト	港区	30.7	H15.1 ＊	電通、日本テレビ放送網、松下電工　等
品川グランドコモンズ	港区・品川区	5.3	H15.3	三菱商事、三菱重工、三菱自工、大東建託、太陽生命、キヤノン販売東京建物、近鉄不動産、日本土地建物販売、トータルハウジング
六本木ヒルズ	港区	11.0	H15.4	組合、森ビル
丸の内オアゾ	千代田区	2.4	H16.9	三菱地所、日本生命、丸の内ホテル、中央不動産
オリナス	墨田区	2.7	H18.3	東京建物、三井物産、昭栄
東京ミッドタウン	港区	6.9	H19.1	三井不動産、全国共済農業協同組合連合会、明治安田生命保険、積水ハウス、富国生命保険、大同生命保険
新丸の内ビルディング	千代田区	1.0	H19.4	三菱地所
赤坂サカス	港区	3.3	H20.3	東京放送、三井不動産
大手町一丁目地区再開発	千代田区	1.5	H21.4	全国農業協同組合中央会、日本経済団体連合会、日本経済新聞社、三菱地所、NTT 都市開発、東京建物サンケイビル　等
丸の内パークビル・三菱一号館	千代田区	1.2	H21.4	三菱地所
渋谷ヒカリエ	渋谷区	0.9	H24.4	渋谷新文化街区プロジェクト推進協議会、東京急行電鉄、東京地下鉄　等
中野セントラルパーク	中野区	16.8	H24.5	東京建物、鹿島建設、昭栄、日本土地建物　等
アークヒルズ仙石山森タワー	港区	2.0	H24.8	森ビル
大手町フィナンシャルシティ	千代田区	1.4	H24.10	都市再生機構、三菱地所、NTT 都市開発、東京建物、サンケイビル
グランフロント大阪	大阪市	3.8	H25.3	三菱地所、NTT 都市開発、大林組、オリックス不動産、関電不動産、新日鉄都市開発　等
あべのハルカス	大阪市	2.8	H26.3	近畿日本鉄道
大手町タワー	千代田区	1.1	H26.4	東京建物
虎ノ門ヒルズ	港区	1.7	H 26.5	森ビル
飯田橋グラン・ブルーム	千代田区	2.5	H26.6	三井不動産、前田建設工業、鹿島建設
日本橋室町東地区開発計画	中央区	1.0	H26.10	三井不動産、千葉銀行、総武、わかもと製薬、三越伊勢丹、木屋ビルデイング、古河機械金属、にんべん　等
二子玉川ライズ	世田谷区	3.1	H27.4	東京急行電鉄、東急不動産
東京日本橋タワー	中央区	0.8	H27.10	住友不動産
zuttocity	兵庫県尼崎市	8.4	H28.4	野村不動産、JR 西日本不動産開発、長谷工コーポレーション
東京ガーデンテラス紀尾井町	千代田区	3.0	H28.5	西武プロパティーズ
住友不動産六本木グランドタワー	港区	2.7	H28.10	住友不動産　等
GINZA SIX	中央区	1.4	H29.2	組合、森ビル、J. フロント リテイリング、L Real Estate、住友商事
赤坂インターシティ AIR	港区	1.6	H29.9	新日鉄興和不動産

注：「竣工年月」は、原則として全体竣工もしくはグランドオープンの年月。ただし、＊印は主要建築物の竣工年月。
平成以降竣工のプロジェクトを掲載

献する事業であるため、低迷が続いたわが国経済の活性化対策としても、民間事業者による都市再開発事業の積極的な推進に、大きな期待が寄せられました。

そのため、平成9年から10年にかけての政府の経済対策においても、再開発事業の促進のための数々の施策が打ち出され、都市基盤整備公団（現・都市再生機構）や（一財）民間都市開発推進機構の活用に向けた体制整備が図られるとともに、認定再開発事業制度や特定事業参加者制度の創設など再開発事業の迅速な実施を支援するための措置が講じられるなど、事業環境の改善が図られました。

平成13年には、小泉純一郎総理（当時）を本部長として都市再生本部が組織されました。必要な都市再生基盤を整備し、都市を再生させることにより土地の流動化を促し、日本の再生につなげることを目的とするもので、様々な制度を聖域なく点検することとされました。平成14年には、都市再生特別措置法の成立により、国が都市再生の拠点として緊急的かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域を指定する「都市再生緊急整備地域」がスタートしたことで、国鉄清算事業団の売却地の開発等が進み、それ以降、汐留や品川、六本木等での再開発が進み、大規模なオフィスビルが大量に供給されました。

各エリアともホテルや劇場などの複合機能を持つものが多く、人々の注目を集め、平成19年以降も新丸の内ビルディングや東京ミッドタウン、赤坂サカスや丸の内パ

主な施設	従前用途	備考
事務所・ホテル・店舗・多目的ホール	倉庫（旧陸軍工廠）	土地区画整理事業
事務所・店舗・ホテル	浄水場	特定街区
事務所・研究施設・店舗	ガラス工場	都市拠点開発緊急促進事業
事務所・ホテル・店舗・住宅	倉庫・住宅	地区計画
事務所・ホテル・店舗・空中庭園	自動車工場・倉庫	総合設計制度
住宅・店舗	造船所	特定住宅市街地整備事業
オフィス・ホテル・店舗	造船所	特定都市再生緊急整備地域
事務所・店舗	電車車庫	地区計画
病院・住宅・事務所	病院	特定街区
事務所・店舗・ホテル・住宅・ホール・美術館	ビール工場	特定住宅市街地整備事業
店舗・ホテル・文化施設・アミューズメント施設	工場	第一種市街地再開発事業
事務所・店舗・多目的ホール	鉄道ヤード	再開発地区計画
事務所・店舗・住宅・清掃事業所・工場	工場・アパート等	第一種市街地再開発事業
劇場・事務所・店舗	工業試験場	特定街区
事務所・店舗・住宅・ホール	住宅・倉庫・配送センター	地区計画・第一種市街地再開発事業
事務所・店舗・ホテル・住宅・美術館　等	会館・住宅	第一種市街地再開発事業
事務所・店舗	事務所・店舗	特定街区
事務所・住宅・ホテル・店舗・放送センター　等	操車場・貨物駅	土地区画整理事業
事務所・ホテル・店舗・住宅	事務所・店舗・工場	土地区画整理事業・再開発地区計画
事務所・ホテル・店舗・劇場・美術館・放送センター・住宅	事務所・店舗・住宅・放送センター	第一種市街地再開発事業
事務所・ホテル・店舗	事務所・ホテル・店舗	総合設計制度
事務所・店舗・住宅	工場	特定街区
事務所・住宅・ホテル・店舗	国有地（旧防衛庁）	再開発地区計画
事務所・店舗	事務所・店舗	特定地区、特例容積率適用地区制度
事務所・店舗・劇場・放送センター・住宅　等	事務所・放送センター・劇場　等	再開発地区計画
事務所・会議場・店舗	合同庁舎	民間都市再生事業計画、都市再生特別地区
事務所・店舗・美術館	事務所・店舗	都市再生特別地区、特例容積率適用地区
事務所・店舗・文化施設	文化会館	都市再生特別地区
事務所・住宅・店舗	警察大学校	民間都市再整備事業
事務所・店舗・住宅	林野庁職員宿舎	第一種市街地再開発事業
事務所・店舗・医療機関　等	ビル・会館	第一種市街地再開発事業
事務所・商業施設・ナレッジキャピタル・住宅　等	駅	都市再生特別地区
百貨店・オフィス・ホテル	百貨店	都市再生特別地区
事務所・ホテル・店舗等	銀行・事務所等	大手町・丸の内・有楽町地区計画、東京都市計画都市再生特別地区
事務所・住宅・ホテル・店舗・カンファレンス　等	低層住宅等	環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種、市街地再開発事業Ⅲ街区
事務所・商業施設・住宅・教会	病院	再開発等促進区
事務所・店舗・共同住宅　等	事務所等	都市再生特別地区
事務所、店舗、住宅　等	遊園地等	再開発促進地区
事務所、店舗、多目的ホール　等	事務所等	都市再生特別地
駅ビル、商業施設、住宅等	製菓場跡地	「尼崎版スマートコミュニティ」に認定
事務所、ホテル、カンファレンス、住宅　等	赤坂プリンスホテル	千代田区都市計画マスタープラン、紀尾井町南地区　地区計画
事務所、住宅、商業施設　等	事務所・ホテル等	都市再生緊急整備地域、六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業
店舗、事務所、文化・交流施設、地域冷暖房施設、駐車場	百貨店、ビル等	第一種市街地再開発事業
事務所、共同住宅、会議施設、店舗、医療・託児施設　等	ビル等	第一種市街地再開発事業

ークビル・三菱一号館などが竣工しています。

また、平成23年の都市再生基本方針の全面改訂及び平成26年の一部改訂を経て「都市再生緊急整備地域」対象地域の範囲が拡大し、平成29年8月時点では53地域、約8,592haが指定されています。

国際競争力のある都市の創造

近年、経済のグローバル化などに伴い、都市の国際競争力の向上が、国の発展にとっても重要なテーマとなっています。ニューヨークやロンドンといった世界の大都市や、近年発展が著しいアジアの諸都市との競争に打ち勝つためには、わが国の都市に、世界中から人材や資金・情報等を呼び込むような魅力的なまちづくりを進めることが求められています。

平成23年には、都市再生特別措置法の一部が改正され、国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域を「特定都市再生緊急整備地域」とする「特定都市再生緊急整備地域制度」や総合特別区域法の成立による「総合特区制度」が設けられました。

また平成25年には、国際的な経済活動拠点の形成を促進する目的から、国家戦略特別区域法が成立し、都市の国際競争力強化に向けた取組みが進められています。

国家戦略特区の概要

「国家戦略特区」について

国家戦略特区は、大胆な規制・制度改革を通して経済社会の構造改革を重点的に推進することにより、産業の国際競争力の強化とともに、国際的な経済活動の拠点の形成や地域の活性化を図ることを目的とした制度です。

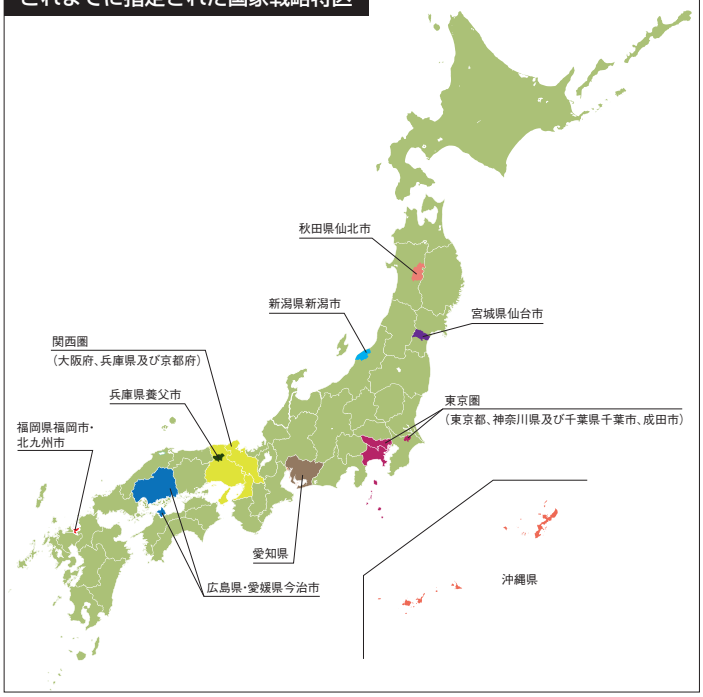
平成25年に「国家戦略特別区域法」が成立し、国が定めた国際戦略特区に限定し、規制緩和や税制面を優遇することで、岩盤規制を突破し経済成長につなげていくもので、アベノミクスの“第三の矢”である成長戦略の中核としても位置づけられています。

国家戦略特区においては11分野（都市再生、観光、教育、雇用、医療、農林水産業など）での規制の特例が認められており、平成26年5月の第1次指定では東京圏（東京都、神奈川県、千葉県成田市）と関西圏（大阪府、兵庫県及び京都府）、新潟県新潟市、兵庫県養父市、福岡県福岡市、沖縄県の6区域が指定されました。さらに平成27年8月28日の第2次指定では、秋田県仙北市、宮城県仙台市、愛知県が指定され、平成28年1月の第3次指定では、広島県･愛媛県今治市、千葉県（東京圏の拡大）、北九州市（福岡市に追加）が指定され、全国で合計10区域となっています。

東京圏を国際的ビジネス拠点に

特に東京圏では「2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出する」ことが目標に掲げられており、26の規制改革メニューにより88の事業が認定されています。民間企業が参画するプロジェクトとしては、日比谷地区で民間都市再生事業計画の認定に係る都市再生特別措置法の特例を受け、日比谷公園等と連携した文化芸術発信、ベンチャー企業育成のためのビジネス連携等の機能強化のための拠点整備が進められています。また、竹芝地区では都市計画法の特例を受け、コンテンツ産業を核とした産業育成施設等を備えた民間施設と、東京都立産業貿易センターとの一体整備とともにサービスアパートメントなどの外国人向け生活環境の整備も併せて進められています。さらに八重洲地区では、超高層ビル2棟を建設し、外国人に対応した国際医療施設や大規模なバスターミナル、国際会議場の整備、西新宿二丁目地区においては、新宿副都心のエリアマネジメントと連携した観光都市としての魅力向上に資する広大なアトリウム空間の整備が進められています。

これまでに指定された国家戦略特区



東京圏の区域方針

対象区域	目標	政策課題	事業に関する基本的事項（実施が見込まれる特定事業等及び関連する規制改革事項）
東京都、神奈川県、千葉県市川市及び千葉県成田市	2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等のおける起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出する。	(1)グローバルな企業・人材・資金等の受入れ促進 (2)女性の活用促進も含めた、多様な働き方の確保 (3)起業等イノベーションの促進、創薬等のハブの形成 (4)外国人居住者向けを含め、ビジネスを支える生活環境の整備 (5)オリンピック・パラリンピックを視野に入れた国際都市にふさわしい都市・交通機能の強化	**〈都市再生・まちづくり〉** • 国際的ビジネス拠点の形成に資する建築物の整備【容積率】 • まちなかの賑わいの創出【エリアマネジメント】 • 外国人の滞在に対応した宿泊施設の提供【旅館業法】 **〈雇用・労働〉** • グローバル企業等に対する雇用条件の整備【雇用条件】 • 多様な外国人受入れのための在留資格の見直し【家事支援、創業】 **〈医療〉** • 外国人向け医療の提供【外国医師】 • 健康・未病産業や最先端医療関連産業の創出【病床、外国医師、保険外併用】 • 国際的医療人材等の養成【医学部、病床、外国医師、有期雇用】 • 遠隔服薬指導の実施 **〈保育〉** • 地域限定保育士試験の実施【地域限定保育士】 • 待機児童解消のための都市公園内への保育所設置【都市公園保育所】 **〈歴史的建築物の活用〉** • MICEに伴うアフターコンベンションの充実【古民家等】 **〈その他〉** • 法人設立手続の簡素化・迅速化（書類の英語対応や一元的窓口の設置等） • 都市部等における小型無人機及び自動走行等の近未来技術実証のための制度

資料：首相官邸ホームページより。

国家戦略特区による国際ビジネス拠点の整備（東京都）

A 都市計画法等の特例

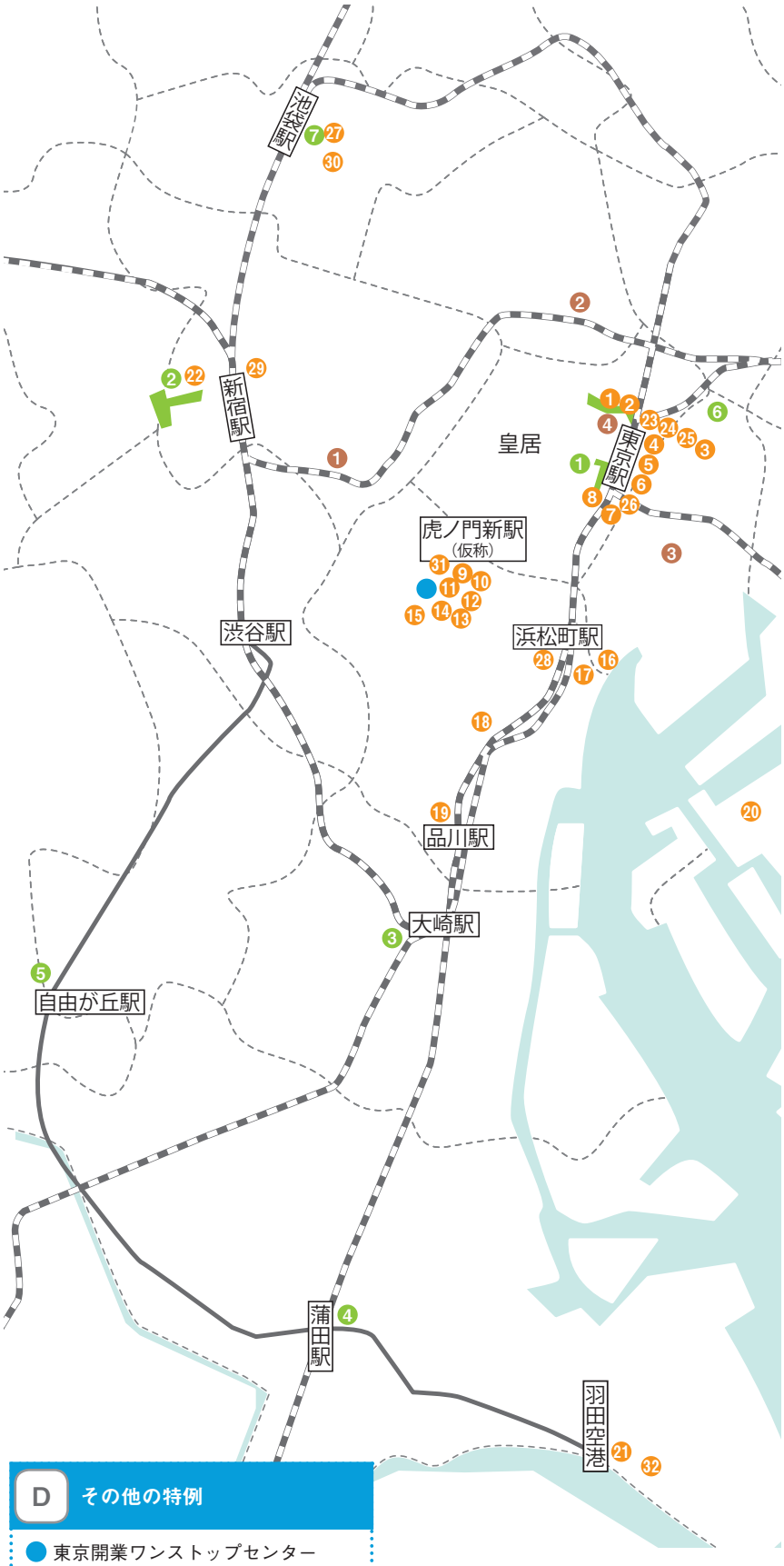
1. 大手町一丁目
2. 大手町（常盤橋）
3. 日本橋兜町・茅場町一丁目
4. 八重洲一丁目6
5. 八重洲二丁目1
6. 八重洲二丁目中
7. 有楽町駅周辺
8. 日比谷
9. 虎ノ門一、二丁目
10. 虎ノ門一丁目
11. 日比谷線新駅
12. 虎ノ門四丁目
13. 愛宕
14. 虎ノ門・麻布台
15. 六本木五丁目
16. 竹芝
17. 芝浦一丁目
18. 三田三、四丁目
19. 品川駅周辺
20. 臨海副都心有明
21. 羽田空港跡地
22. 西新宿二丁目
23. 八重洲一丁目北
24. 日本橋一丁目中
25. 日本橋一丁目東
26. 八重洲二丁目南
27. 豊島区庁舎跡地
28. 浜松町二丁目
29. 歌舞伎町一丁目
30. 南池袋二丁目C
31. 赤坂二丁目
32. 東京国際空港第2ゾーン

B エリアマネジメントに係る道路法の特例

1. 丸の内仲通り等
2. 新宿副都心街路（都庁前）
3. 大崎駅周辺街路（夢さん橋）
4. 蒲田駅周辺街路
5. 自由が丘駅周辺街路
6. 日本橋仲通り・江戸桜通り
7. 池袋東口グリーン大通り

C 外国人医師に関する特例

1. 慶応義塾大学病院
2. 順天堂大学医学部附属順天堂医院
3. 聖路加国際病院
4. 聖路加メディローカス



D その他の特例

- 東京開業ワンストップセンター
- 東京圏雇用労働相談センター

資料：首相官邸ホームページ、東京都ホームページより。

（平成29年12月15日現在）

主な不動産事業の歩み

賃貸

日本の借地や借家の歴史は古く、貸家の経営とその管理は不動産業の原点であるといえます。江戸時代には、町内の有力者や世話役、あるいは「周旋」「差配」などと呼ばれる斡旋業が職業化したといわれています。明治中期ごろには、そうした職業が個人レベルから企業規模のビジネスとして認知されるようになっていきます。大正10年には、「借地法」「借家法」の制定により、貸主（大家）と借主（店子、借家人）との実質的な平等を保障した「賃貸借契約」が確立されることとなります。

オフィスビルの歴史

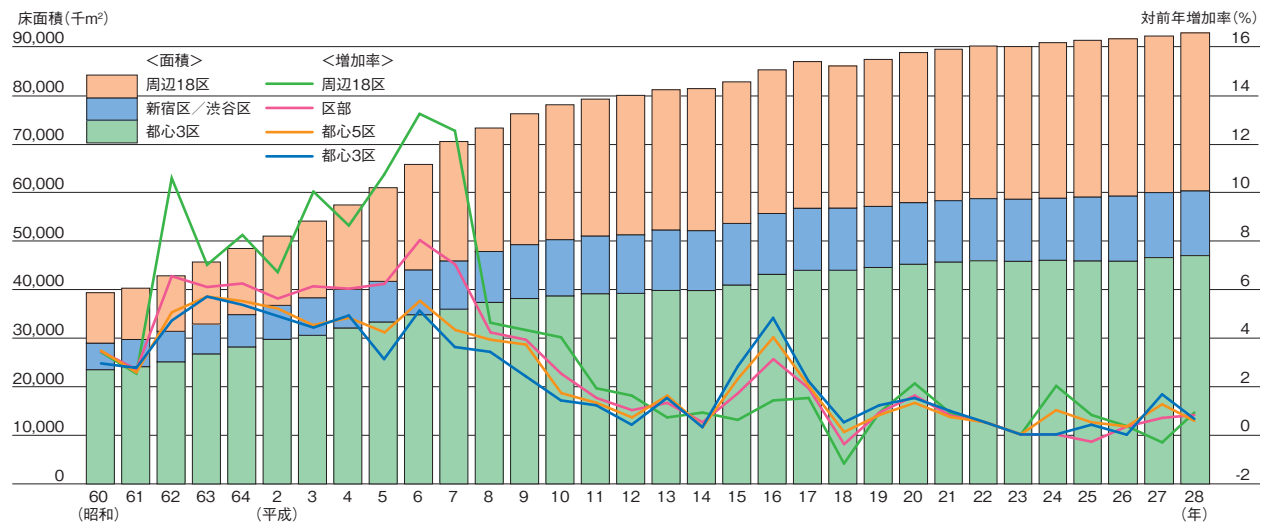
わが国におけるオフィスビルの歴史は、明治27年に完成した三菱一号館から始まると言われています。続いて、馬場先門通りの両端に赤レンガ造りの西洋館が建てられ、初めて洋風のビジネス街が出現しました。その後大正3年には近代的な設備を備えた三菱21号館が完成し、専門的貸ビル業はここから始まることになります。大正12年には丸ノ内ビルヂングが完成し、関東大震災を機に耐火、耐震建築の重要性が認識されるようになります。

第二次世界大戦（昭和16～20年）の罹災により貸ビルの多くは焼失しましたが、残存したビルの接収が解除され、地代家賃統制令が改正された昭和25年以降、貸ビルも本格的な建築が進められました。昭和30年以降の高度成長期にはビル需要が急増し、これらの需要に応えることで貸ビル業は著しく発展しました。

バブル崩壊後の市況悪化を乗り越える新しい局面へ

バブル崩壊後、賃貸オフィスビル市況は経済低迷による賃貸料の低下、空室率の上昇により長い間厳しい状況が続きました。しかし、都心5区の空室率は平成5～6年の7～8％台から12～13年には3～4％と回復、IT関連企業や外資系金融機関による賃貸面積の拡張ニーズや高ス

事務所床面積の推移（東京都区部）



資料：「東京の土地2016（土地関係資料集）」より。

ペックビルへの移転ニーズなどに応えられる新築・大型ビルでは特に改善しました。

その後、ITバブル崩壊と“2003年問題”（オフィスビルの大量供給）により、都心5区の空室率は平成14～15年には再び7～8%台となりましたが、大手企業の業績の回復に合わせ、18～19年には3%前後に改善し、都心では賃貸料も上昇しました。

ところが、平成20年秋、サブプライムローン問題に端を発した米国発の世界同時不況の影響を受け、21年にはわが国の実体経済の落ち込みを反映し6～8%台に上昇し、22～24年には9%前後となりましたが、その後回復し29年には3%台前半となっています。

アセット・マネジメントとプロパティ・マネジメントが普及

賃貸住宅市場では、大都市圏を中心に質の高いストックが増加し、ユーザーに高い支持を得ています。

こうした質の高い物件の供給を下支えしているのが、J-REITを中心としたファンドによる投資です。そのため、最近では、ファンド保有のビルや賃貸住宅を中心に、物件価値を最大限に引き出すための総合的な賃貸管理・運営を行う「プロパティ・マネジメント」や「アセット・マネジメント」と呼ばれる専門業態が定着してきました。

プロパティ・マネジメントとは、委託を受けて不動産の管理・運用を行う業務です。その業務内容は、運用計画の立案、賃料の設定、テナントの募集・契約などの運用業務と、不動産や設備の維持・保全、予算・収支の管理などの管理業務に大きく分けられ、両者を総合化して、不動産から得られる収益を最適化することが最も重要であるとされています。

また、アセット・マネジメントは委託を受けて不動産などの資産の形成、運用、保全を行うことを指し、リスクとリターンをコントロールすることです。資産価値の評価を行うほか、投資内容や投資先の分散、投資期間の設定などについて工夫することが要求されます。業務は多岐にわたり、例えば不動産を組み込んだアセットマネジメントにおいては、投資不動産の選定や売買だけでなく、不動産の収益性を左右する賃料の設定、テナントの選定などの業務にも関与します。

供給続く物流市場

EC（電子商取引）市場の拡大、3PL（Third Party Logistics）事業の隆盛に伴い、先進的大型物流施設の供給が活発化しています。平成14年に外資系企業が日本に進出、国内の不動産会社も続々と参入を果たしています。

先進的物流施設には、複数の企業に物流施設を賃貸する「マルチテナント型」と、特定の企業のために物流施設を開発・賃貸する「ビルド・トゥ・スーツ型」の大きく2種類があります。最近では需要が拡大し、マルチテナント型物流施設を単に物流倉庫として活用するのではなく、生産工場やデータセンター、スタジオなど、複合的に活用するケースも増えています。

そうしたニーズに対応すべく物件のスペックも上がってきており、免震構造を採用、非常用発電施設などを備えるなどBCPに対応したものや、全館LED照明など環境に配慮した施設、テナント企業従業員に配慮して休憩施設やカフェテリア、託児所などを併設したものも増えています。

一方で、人材確保が喫緊の課題となっている物流現場では、無人化・自動化をはじめとする物流現場のスマート化が課題となっています。三井不動産では、同社の運営する物流施設内に物流現場で活用できるICT関連機器を展示する「MFLP ICT LABO」を開設するなど、ハードだけにとどまらない取組みも見られるようになってきています。

時代の変化を捉えたリノベーション等の新しい動き

賃貸住宅市場は、公団公社による公的賃貸住宅から民間による良質な賃貸住宅へと移行しつつあり、特に都心部においては高級賃貸住宅市場もマーケットとして成立するようになりました。

しかし、長期的に見た場合には、賃貸市場も様々な不安要素を抱えています。勤労者人口の減少に伴うオフィス需要の縮小や、少子化の進展による賃貸住宅需要の縮小などが懸念されるためです。

また、現在、日本の総住宅戸数は既に世帯数を上回っていますが、今後も新規物件が次々に供給されれば、空室率がさらに上昇するおそれもあります。

オフィス、賃貸住宅ともに、最新の設備を備えた競争力を持つ物件が人気となる一方で、築年数を経た競争力を持たない物件の空室が長引くなど、他の市場同様の「二極化現象」も見られます。

今後賃貸事業者は、少子化、高齢化、生産年齢人口の減少といった事業環境の変化を、的確なマーケットウォッチにより捉え、需給バランスを見極めていく柔軟な市場対応力や、企業や一般消費者のニーズの変化、多様化に対応する商品の創造力が求められることになります。

また、既存ストックの資産価値向上のため、市場競争力を引き上げるリフォームやリノベーション、あるいは新たな市場を創造するためのコンバージョンといった対応策なども重要となってきており、そうした取組みが活発化しつつあります。

商業施設やホテル等アセットが多様化

各社が保有・運用するアセットの多様化も進んでいます。商業施設については、平成12年に大規模小売店舗法が廃止されたことに伴い、郊外で大型のショッピングセンターが次々に開発されるようになりました。施設の競争力を維持するには開発、テナントリーシング、運営・管理、リニューアルなど高い専門性が必要となりますが、大手不動産会社が参入しこれに応えています。

ホテル事業では、昭和53年以降、大規模複合開発にホテルが組み込まれるケースが増えています。事業の形態としては、ホテル所有者が運営のノウハウを持つ子会社などに運営を委託する「マネジメント契約方式」や、海外有名ホテル等からブランド使用権と運営ノウハウの提供を受ける「フランチャイズ契約方式」がよく見受けられます。

主な不動産事業の歩み

不動産流通

不動産流通事業とは、土地や建物の売買・賃貸借などの契約の仲介を行う事業です。資本力をあまり必要とせず、むしろ地域との繋がりが大切なため、昭和40年代以降、大手不動産業者が参入するまでは、地域密着型の小規模業者の独壇場でした。宅地建物取引業法に基づく免許を受けている業者は約12万3,000ですが、現在でもその大半はこの仕事だけを専門的に行っている中小業者です。取扱い業務は、既存住宅の売買とアパートなど集合住宅の賃貸借の仲介が大部分ですが、大手の流通業者を中心に、大規模ビルの売買の斡旋や、ディベロッパーが建設した新築戸建住宅やマンションの販売代行なども行います。

不動産流通の近代化

不動産流通業は古くは「周旋屋」と称し、その歴史は長く、貸地や貸家の管理を行う「差配」と並んで、不動産業の原点と考えられています。業者の登録制を導入した宅地建物取引業法（※1）は昭和27年に制定されました。そして産業・人口の大都市集中、住宅需要の拡大により、昭和40年代にかけて流通業者の数は急激に増加しています。この背景には、①長期にわたる持家をはじめとする住宅ストックの増加、②昭和40年代後半からのマンション供給の急増、③ライフステージに応じた買換え、住替え意識の定着、などの要因があります。この頃になると、大手業者も続々と参入し、不動産流通業の近代化とともに、大手と中小の分野調整なども、社会的な注目を集めるようになりました。

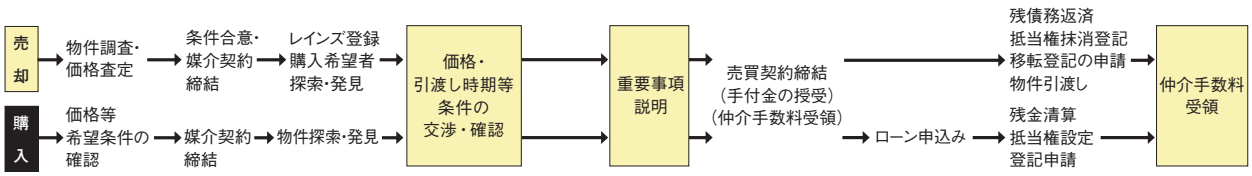
㈶不動産流通近代化センター発足

昭和53年、建設省（現・国土交通省）と民間事業者で作った研究会から「不動産流通の近代化促進についての報告」が出され、物件情報の共同処理システムの導入と正確性の確保、媒介契約制度（※2）の確立、価格査定適正化、業者および従業員の資質向上などが提唱されました。建設省はこれを受け、昭和55年、宅地建物取引業法を改正し、一般および専任媒介契約制度を創設するとともに、業界近代化のための指導機関として、㈶不動産流通近代化センター（現・(公財)不動産流通推進センター）を発足させました。

※1.宅地建物取引業法
顧客の利益の保護等の観点から、宅地・建物の取引の公正を確保し、流通の円滑化を図ることなどを目的として、宅地建物取引業者の免許制度、事業に対する規制などを定めたもの。自ら宅地・建物の売買・交換を行う、または売買・交換・賃貸借の代理・媒介を行う場合には免許を必要とするが、住宅やビル等を自ら賃貸する場合には免許は要しない。取引に関する重要事項の説明については法に定める資格である宅地建物取引士に行わせなければならないとするなどの行政上の規制のほか、手付の額の制限に関する規定等、民法に定める内容を修正する規定を置く。

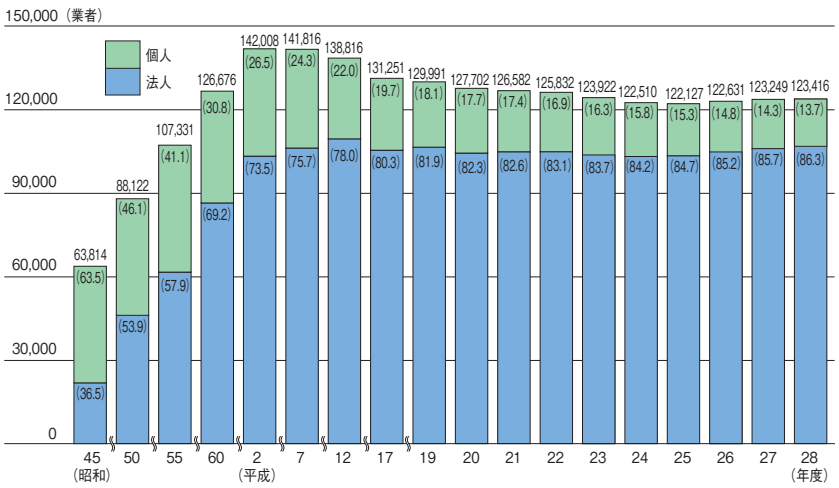
※2.媒介契約
媒介とは、いわゆる仲介、斡旋のことで、法律的には準委任にあたる。代理と異なり依頼を受けた業者に契約締結権限はない。宅地建物取引業法に規定する媒介契約には、次の3種類がある。
○一般媒介契約　依頼者が相手業者以外の他の業者に重ねて媒介を依頼することのできる契約。
○専任媒介契約　依頼者が他の業者に重ねて媒介を依

不動産仲介業務の流れ



頼することのできない契約。最長3ヵ月の契約期間の制限があるほか、業務処理状況の報告、一定期間内の指定流通機構への登録などが義務付けられている。
○専属専任媒介契約　専任媒介契約のうち、依頼者が業者を介さずに自ら発見した相手方との売買等の契約も禁止する特約を付けた契約。専任媒介契約よりも頻繁な業務報告、一定期間内の指定流通機構への登録などが義務付けられている。

宅地建物取引業者数の推移



資料：国土交通省ホームページより。　注：1.各年度末の数字である。2.（ ）内は構成比を示している。（単位：%）

媒介契約制度の法制化
― 流通機構の設置 ―

不動産取引の媒介とは、その売買や賃貸借について、両当事者の間に立ち、契約の成立に向けて努力する行為をいいますが、媒介契約は、従来、その契約関係が不明確であり、トラブルが発生することが多くありました。

そこで、昭和55年の宅地建物取引業法の改正により、媒介契約の内容に関する一定の事項について書面化が義務付けられ、契約関係の明確化が図られました。また、特に、依頼者が他の業者に重ねて媒介や代理を依頼することのできない専任媒介契約については、不動産協会をはじめ業界8団体の認定する「流通機構」へ売買等の情報をできるだけ登録し、情報の公開による成約の促進に向け努力することとされました。

この結果、全国で100を超える「認定流通機構」が設立され、情報の共有化と業者のネットワーク化による不動産流通システムが第一歩を踏み出します。

しかし、機構間の相互情報交流は閉鎖的か、またはシステムの違いにより不可能なケースが多く、当初狙った成果を十分にあげることはできませんでした。

レインズの開発と指定流通機構の再編

こうした状況から建設省（現・国土交通省）は、流通機構相互間の連携を可能とするため、昭和61年、㈶不動産流通近代化センター（現・(公財)不動産流通推進センター）と共同して、レインズ（RealEstate Information Network System）と呼ばれる不動産流通標準情報システムを開発します。一方、平成2年からの専属専任媒介契約制度の実施にあたり、この契約による取引については、宅建業者に建設大臣（当時）の指定する流通機構（※3）への登録が義務付けられました。これに伴い、情報システムの整備とともに、流通機構の整理・統合が必要となりましたが、レインズを採用し、需給圏域ごとに一本化された流通機構が建設大臣により新たに指定され、「認定流通機構」から役割を引き継ぎました。

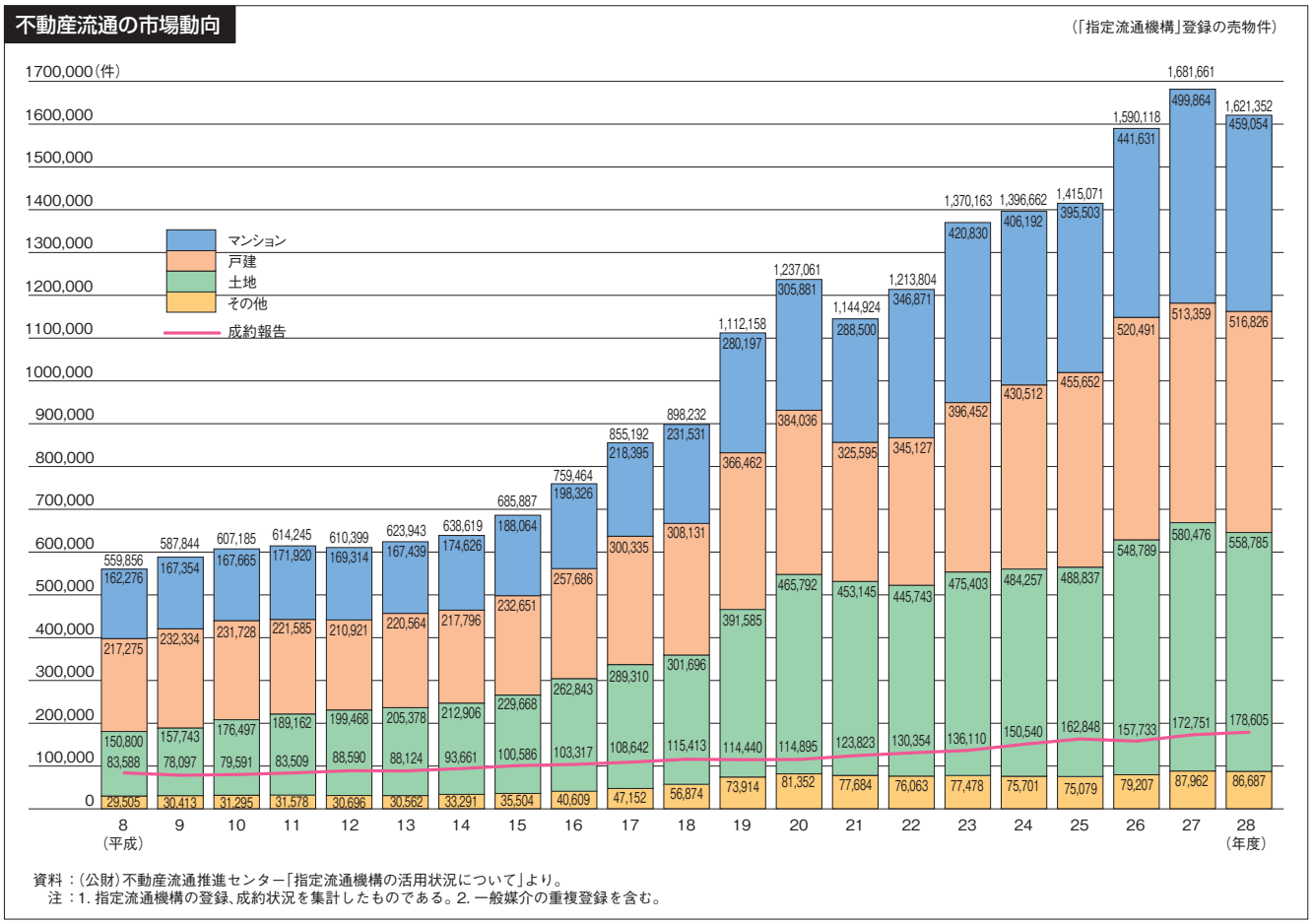
さらに、平成9年4月に宅地建物取引業法が改正され、専属専任媒介契約に加え、専任媒介契約についても指定流通機構への登録が義務付けられました。指定流通機構の指定要件として公益法人であることが明確に規定され、全国に37あった指定流通機構が4地区4機構に再編成されました。

指定流通機構の新規登録は次頁のグラフの通り平成10年度以降60万件超で推移しましたが、平成15年度以降は大幅に増加し平成20年度には約124万件と約2倍になりました。新規登録はそれ以降も概ね増加傾向にあり、平成28年度は約162万件となっています。

首都圏既存住宅流通市場の状況

27頁のグラフの通り、平成28年度の戸建住宅の成約件数は13,036戸、平均価格は3,035万円（平均土地面積148.43㎡、平均建物面積105.59㎡）、平均築年数は20.89年となっています。マンションの成約件数は37,446戸、平均価格は3,078万円（平均㎡単価48.43万円、平均面積63.54㎡）、平均築年数は20.38年となっています。

近年の変化を見ると、成約件数は、戸建住宅、マンションともストックの増加を反映し、増加しています。平均価格は、戸建住宅は地価下落を反映し平成15年まで下落、平成18年、平成19年に一旦上昇したものの、平成15年以降は概ね3,000万円前後で横ばいに推移しているのに対し、マンションは平成13年を底に平成19年には2,545万円まで上昇した後に横ばいで推移し、平成25年から再度上昇に転じ平成28年は3,078万円となり、22年ぶりの3,000万円台となりました。平均築年数は質の良いストックの増加を反映し、平成8年から平成28年までの20



資料：（公財）不動産流通推進センター「指定流通機構の活用状況について」より。
注：1. 指定流通機構の登録、成約状況を集計したものである。2. 一般媒介の重複登録を含む。

※3.指定流通機構

指定流通機構は、平成2年から全国37の圏域で会員業者をオンラインで結び、物件の登録・検索を行ってきたが、一層の不動産流通の近代化、市場の透明性を進めることを目指して、平成9年4月からは4つの指定流通機構に統合され新体制でスタートした。

指定流通機構の名称	所管地域
㈶東日本不動産流通機構	北海道・青森県・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・福島県・茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・新潟県・山梨県・長野県
㈳中部圏不動産流通機構	富山県・石川県・福井県・岐阜県・静岡県・愛知県・三重県
㈳近畿圏不動産流通機構	滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県
㈳西日本不動産流通機構	鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県・徳島県・香川県・愛媛県・高知県・福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県・沖縄県

年間で戸建住宅で約6年、マンションで約4年伸びています。

インターネット活用の定着と進展

インターネットの社会全体のへの浸透・普及に伴い、不動産流通分野でのインターネットの活用の動きが定着してきました。

不動産会社それぞれのホームページを利用した情報提供に加え、「不動産ジャパン」のような業界団体が開設するサイト、あるいは不動産広告を行う不動産情報ポータルサイトなど、それぞれの強みや特徴を活かした様々な情報サイトがインターネット上に存在しています。

国土交通省では、一般消費者の不動産取引の相場観把握を支援する目的で、土地取引当事者から任意で提供を受けた取引価格情報等をもとに土地総合情報システムにて平成18年から取引価格情報を提供しています。

さらに、既存住宅の流通を促進するためにITの活用を一層進展させる動きとして、国土交通省は各所に分散している不動産取引に必要な情報（過去の取引履歴、周辺環境に関する情報等）を容易に収集し、消費者に対してより充実した情報を提供するシステム（不動産総合データベース）の基本構想を平成26年にまとめ、試行運用を実施するなどして、平成30年度の本格運用を目指しています。

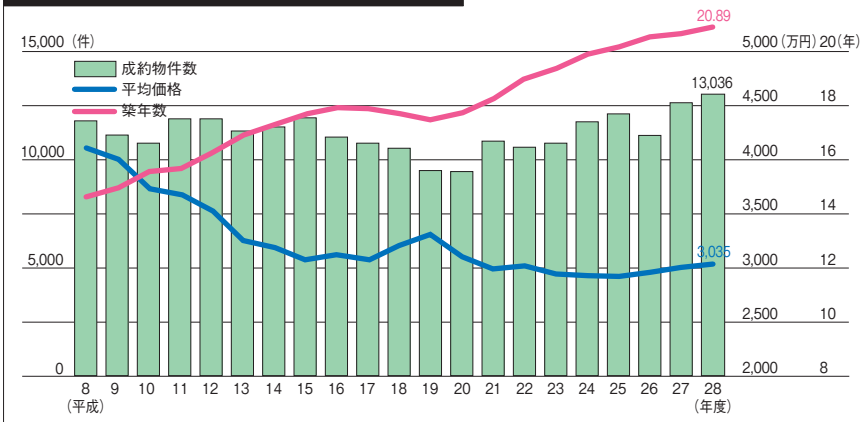
また、レインズの機能を向上させ、不動産流通の活性化と消費者利益の保護、増進を図るため、平成28年にステータス管理機能が導入されました（専任又は専属専任の媒介物件については必須登録項目）。ステータスとは取引状況のことで、「公開中」「書面による購入申込みあり」「売主都合で一時紹介停止中」のいずれかを表示することで、売主はレインズにどのように登録されているか直接確認できるようになりました。併せて消費者に対する情報提供の充実を図るとともに、性能や維持管理状態の良い既存住宅の差別化を図るために、住宅の性能・品質に関する情報をレインズ上の任意登録項目として、チェックボックス形式で登録ができるようになり

ました。

物件広告や情報提供システムへのITの活用だけでなく、その後の契約業務についてもITの活用が行われています。ITを活用した非対面の重要事項説明のあり方については、「IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」（平成25年12月IT総合戦略本部決定）に基づき平成26年に検討が行われ、社会実験を経て、「賃貸取引」については平成29年10月から本格運用が開始されました（なお、「法人間売買取引」については社会実験を継続し検証、「個人間売買取引」については賃貸取引の本格運用の実施状況および法人間売買取引の社会実験の検討結果を踏まえて検討することとなっています）。

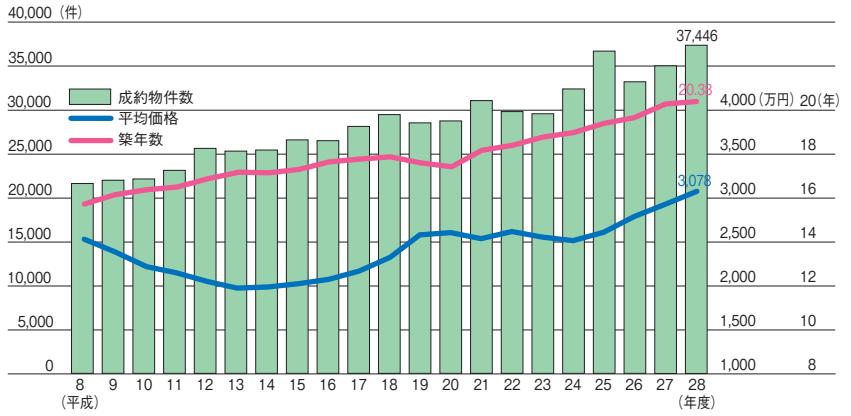
また、契約に際して交付する書面についても、書面化や送付に要するコストの縮減が期待でき、消費者の承諾があれば電磁的方法による交付を法令上可能とすることについて検討すべきであるとされています。

首都圏既存戸建成約物件数・平均価格・築年数



資料：（公財）東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向（2016年度）」より作成。
注：首都圏…東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

首都圏既存マンション成約物件数・平均価格・築年数



資料：（公財）東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向（2016年度）」より作成。
注：首都圏…東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

既存住宅流通市場の活性化に向けて

平成18年には住生活基本法が施行され、日本の住宅政策を“量から質へ”と転換していくことが決定しました。これを受け、国土交通省では平成24年に「中古住宅リフォーム・トータルプラン」、「不動産流通市場活性化フォーラム提言」を、平成25年に「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」を、平成27年には「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」をまとめました。さらに平成28年には既存住宅流通市場の倍増を目指す住生活基本計画が策定され、平成29年に閣議決定された未来投資戦略2017でも市場の促進が盛り込まれています。

既存住宅流通市場の活性化のためには、第一に、既存住宅の品質、性能に不安を感じる消費者に対し十分な情報を提供することや、その前提としてのインスペクションとリスク回避のための住宅瑕疵保険、保証などの普及が必要です。

平成22年に既存住宅売買瑕疵保険制度が導入され、また宅地建物取引業法の改正で媒介時にインスペクションに関する事項について説明が義務付けられたことにより（平成30年4月施行）、インスペクションの活用促進やインスペクションの結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険加入の促進が図られているほか、既存住宅売買瑕疵保険とは別に、不動産会社の一部では独自の保証制度を設けるなどの取り組みも行われています。

また、平成29年には、耐震性があり、インスペクションが行われ、かつリフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章（「安心R住宅」）を付与することができる制度が創設され、平成30年4月から標章使用が開始されます。

第二に、住宅流通を契機としたリフォームの促進などが必要であり、ワンストップでの関連サービスの提供に向けた事業者間連携協議会の取組み支援や住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設等の他、既存住宅取得後に耐震補強工事を行う場合における住宅ローン減税・贈与税の非課税措置や買取再販事業に係る税制特例（登録免許税と不動産取得税）など税制上の措置がなされています。

第三に、既存戸建住宅が流通市場において経年減価し、築後20～25年程度で市場価値がゼロとなるとされる評価慣行を改め、適切な維持管理やリフォームによる住宅の質の向上が住宅の資産価値として評価され取引価格や金融機関の担保評価に適切に反映されるようになることが必要です。

平成26年に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に係る指針」を策定し、原価法について人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値（使用価値）を評価の対象とし、個別の住宅の状態に応じて使用価値を把握し減価修正を行う考え方をもとに運用改善・精緻化を図りました。これを反映し平成27年に不動産鑑定評価に係る「既存戸建住宅の評価に関する留意点」の策定と「戸建住宅価格査定マニュアル」（不動産流通推進センター）の改訂が行われました。

主な不動産事業の歩み

不動産証券化

不動産証券化の歴史は古く、昭和６年の抵当証券制度までさかのぼります。その後、昭和60年頃より主として不動産業者により不動産小口化商品が販売されました。

近年では、平成６年に「不動産特定共同事業法」、平成10年に「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（旧SPC法）」が成立したことを契機に、不動産証券化の動きが活発化しました。

さらに平成12年の「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正により、不動産が投資信託の運用対象となったことを受け、J-REIT（不動産投資信託）がスタート。また旧SPC法から「資産の流動化に関する法律（SPC法）」への改正によって資産流動化型の不動産証券化手続きが簡素化されたことにより、証券化件数も増加しました。

不動産証券化の進展は、投資家には不動産に対する投資手法の多様化による投資機会の拡大をもたらし、不動産会社に対しては、不動産の管理・運営から報酬を得る手数料ビジネス市場の拡大という新しい事業機会を提供しました。

不動産の証券化

(1)不動産投資信託

投資信託とは、多くの投資家から資金を募り、投資の専門家が運用、得られた収益を投資家に分配する金融商品です。従来、運用先は主として有価証券に限定されていました。

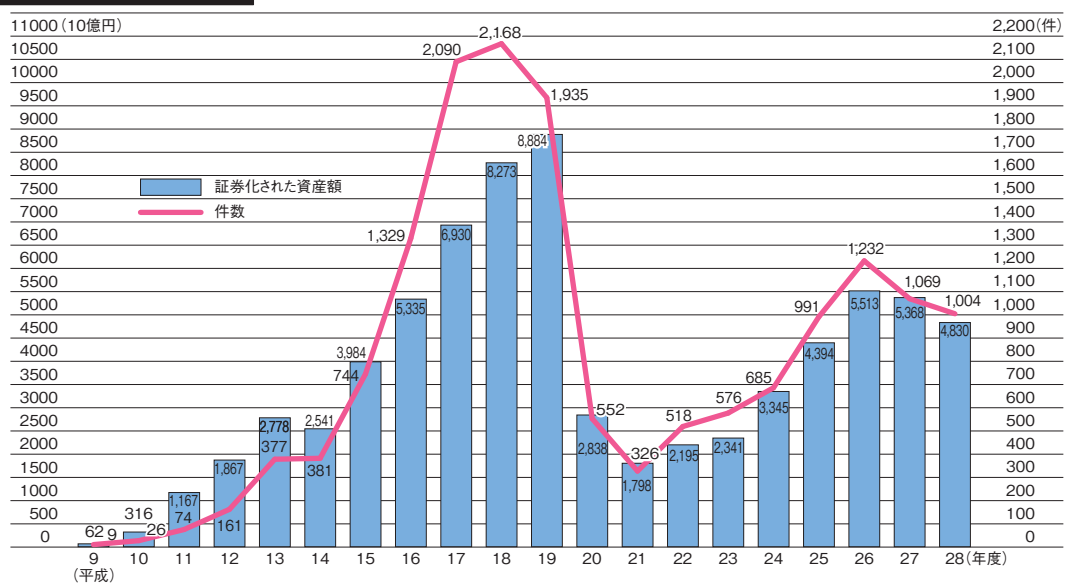
しかし、平成12年「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正によって、その運用先として不動産が認められ、平成13年9月に不動産投資信託（J-REIT）2銘柄が東京証券取引所に初めて上場しました。このように他の証券化手法との最大の違いは、J-REITが上場で投資家から資金を調達することも可能な点です。

J-REIT市場は、順調に拡大を続けていましたが平成20年10月にはリーマンショック等による世界的金融危機のあおりを受けてJ-REITの投資法人が史上初めて破綻する事例が発生するなど、一時的な低迷状況に陥りました。しかしその後は金融市場の安定や合併実現のための制度改正、さらに日本銀行が平成22年に「資産買入等の基金」を創設しJ-REITを取得対象としたことや平成25年に就任した黒田総裁が大幅な金融緩和を実施したことで市場が回復しました。

また平成22年には、年金や機関投資家などの限定的な投資家を対象とする非上場型のREIT（私募REIT）の運用も始まりました。私募REITが登場した背景には、上場REITは投資口価格（株価に相当）の変動が大きいという点があります。

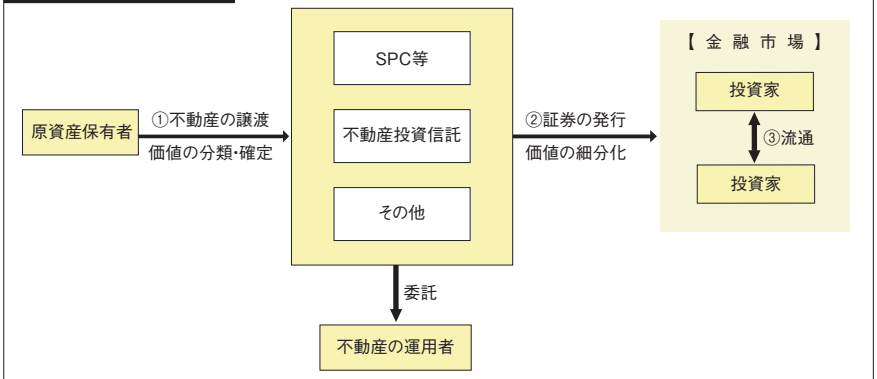
賃貸収入という安定的な収益を目的として投資を行っていても、上場REITは不動産市況とは直接関係ない証券市場動向で価格が変動することにデメリットを感じる機関投資家が多く存在します。一方で私募REITは

不動産証券化の実績の推移



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」より。　注:不動産投資法人については、投資法人を1件としている。

不動産証券化の仕組み



非上場であるため、投資口価格が期末の不動産鑑定価格を基に算出されます。つまり私募REITは、証券市場動向より価格変動が少ない不動産市況によって投資口価格が決まる投資商品となっているのです。

J-REIT市場の拡大に伴い投資用途の多様化も進んでいます。シニア向け住宅や病院を主要な投資対象とするヘルスケア施設特化銘柄が平成26年11月に上場を果たしました。上場型のJ-REIT市場は、平成29年末でヘルスケア施設特化の3銘柄を含む投資法人数59銘柄、時価総額11兆円を超える規模に拡大、また私募REIT市場は、上場REITにはない投資対象を底地だけとした銘柄など、平成29年末までに23銘柄が運用を開始しています。

なお不動産投資市場ではありませんが投資対象の多様化のひとつとして、J-REITと同様の仕組みを利用し太陽光発電を含む再生可能エネルギーなどを主要な投資対象とするインフラファンド市場も平成27年に開設され、平成29年末で4銘柄が上場を果たしました。

(2)資産流動化型証券化

「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律(SPC法)」が平成10年9月に施行されて以降、外国人向けアパートメント・大型ショッピングセンターなどを対象に特定目的会社(SPC)を利用した不動産の証券化事業に取り組む企業が現われました。SPC法での不動産証券化とは、不動産または不動産担保債権(例えば住宅ローン)という資産を裏づけとして、有価証券の発行によって投資家から資金調達を行う手法のひとつです。

具体的な資金の流れ方と不動産との関係は次のとおりです。

①SPCは、不動産の購入資金を市場から調達するために、優先出資証券や特定社債を発行します。

②不動産会社など当初の不動産所有者(オリジネーター)がSPCへ不動産を時価で売却します。

③SPCは、不動産の新たなオーナーとしてテナントから賃料を受け取ります。

④SPCは特定社債を買った投資家に約束している利子の支払いを行い、利益が残っていれば優先出資証券の投資家に配当します。

なお、平成12年5月にSPC法の一部改正が実施されました。この改正により、SPCの流動化対象資産をこれまでの指名金銭債権、不動産及びその信託受益権から財産権一般に拡大するとともに、SPCの設立、運営に関する制限を簡素化・合理化し、利便性の向上が図られました。一方でSPC法の証券化は、証券化する手法などを記載した資産流動化計画を提出し、その記載内容通りに業務を行う必要があります。計画を変更する場合には、投資家などの利害関係人の承諾が必要です。従ってSPC法による証券化は、対象物件が特定されている場合に活用されることが多くなっています。

(3)不動産特定共同事業

複数の投資家が共同で不動産を所有・経営し、収益を得る事業を不動産共同投資事業といいます。従来の不動産共同投資事業では、投資家に被害をもたらしたケースが生じたため、平成7年4月、投資家保護を主な目的とする「不動産特定共同事業法」が施行されました。

この手法は、投資家保護のために資本金や人的基準を満たし許可を受けた会社が投資家から資金調達を行うことができるものとしています。一方で投資家は、事業者が行う証券化以外の他の事業の影響を受けることになります。そのためデメリットとして、事業者の倒産を恐れる機関投資家などプロの投資家からの資金調達を行うことが困難である点が指摘されてきました。

このようなデメリットを解消するために、前項(2)のSPC法と同様に不動産だけを保有するSPCを設立し、不動産特定共同事業者に業務を委託するという法律の改正が平成25年に行われました。この場合、事業者の倒産リスクと分離されることになるため、プロ投資家からの資金調達が行いやすくなると考えられています。

さらに平成29年にも改正が行われ、機関投資家などの適格特例投資家のみを対象とする場合には、届出のみで実施が可能になりました。また、この改正では小規模不動産特定共同事業も創設されています。この制度では特例投資家を除き1名から出資できる上限が100万円、出資総額が1億円までと、名称通り小規模な事業に限定されます。また、従来必要であった許可ではなく登録に変更され、事業を行う会社の資本金基準が緩和され1,000万円以上で実施が可能となっています。さらに事業規模を問わず、事業規模を問わず、契約書面などをインターネット上で交付することも認められ、いわゆるクラウドファンディングにも対応可能になっています。

このように平成29年の改正は、地方の事業者を含め多くの不動産会社での活用が可能な改正になっています。ただし投資家保護のために必要な人員構成などの規制は存在していますので、この事業を実施する上では組織体制の見直しや人員の確保などが必要となりそうです。

(4)証券化による不動産ビジネスへの影響

国土交通省は、平成28年3月に様々な証券化の手法を通じて平成32年頃にJ-REITなどの資産規模を30兆円にする成長目標を打ち出しており、さらに市場規模が拡大する可能性が強くなっています。

多様な証券化手法が存在することで、例えば不動産開発を行う会社は、売却先の多様化が図れるだけではなく、自らが証券化に乗り出すことで、売却後の管理や証券化の運営により収益の安定化を目指すことも可能となりました。ただし、証券化は投資家による資金調達を行うという点から金融商品取引法等の適用を受けることになります。特にJ-REITの場合は、管理や仲介を行う会社もインサイダー取引規制の対象となる可能性がありますので、情報管理には留意が必要です。

主な不動産事業の歩み

リゾート

山や海など、自然の中での保養を目的としたリゾート地は、わが国では明治初期から本格的な整備が行なわれた湘南（神奈川県）が最初です。以降別荘地として発展していき、続いて軽井沢、那須、雲仙などが主に外国人によって開拓され、リゾートとして開発が進行。昭和に入ると、日光、箱根など各地の国立公園で相次いでリゾートホテル建設が行われました。

昭和50年以降には、週休2日制の普及により国民の余暇が増え、シーサイドマリーナやスキー場などを中心に宿泊施設も合わせた大規模複合リゾートが出現、リゾート建設はブームを迎えます。しかし、やがて平成不況に突入。盛況であったリゾートマンション開発も激減し、経営破綻する施設運営会社も現れました。

近年では、増加を続ける訪日外国人需要に対応した取り組みが進められています。

リゾート法と開発

昭和30年代後半に入ると、国民の間にも余暇を楽しむゆとりが芽生え、各地の観光地などの整備が進みました。中でも、東急や西武などといった企業がホテルや交通、別荘といったリゾート開発を手掛けていきました。那須地域をはじめ、全国各地で大小の不動産会社が続々と別荘地分譲事業に乗り出したのもこの頃です。

昭和50年代に入ると、週休2日制や内需型経済への転換などを背景に再びリゾート開発がブームを迎えます。不動産会社だけでなく製造業や商社などもリゾート開発に参入したのもこの時期でした。数百～1,000ha超の大規模な開発地に、スキー場やゴルフコース、マリーナ、大規模ホテルといった大規模複合リゾートが誕生しました。

そして、昭和62年に「総合保養地域整備法」（リゾート法）が制定され、こうした動きが加速しました。この法律は、数万haを超える土地を全国各地で官民一体となって総合的に整備しようというものでした。リゾート地の開発は地方振興の目玉になり、同じ年に住宅金融公庫（現・㈱住宅金融支援機構）のセカンドハウス融資が始まったこともあり、全国各地でリゾート開発が活発に行われるようになりました。

バブル崩壊と
リゾート事業における新たな動き

この状況を一変させたのが平成不況、いわゆる「バブル崩壊」です。平成2年に全国で1万6,000戸余の発売を記録したリゾートマンションですが、3年後の5年には全国で1,900戸台にまで減少しました。7年以降は、多くても年間600～700戸で推移しています。また、リゾート法の適用を受けて開発された大型リゾート施設の多くが、集客見込みや収支計画の予測が外れ経営破綻しました。大手不動産会社などさまざまな企業が事業を引き継いだケースも少なくありません。最近では、過去のリゾート地を再生するなど、インバウンドの増加とともに新たな動きが活発化しています。

近年のリゾート事情に目を移すと、訪日外国人旅行者の需要が大きなポジションを占めるようになりました。これについては、平成18年に観光立国推進基本

法、19年に観光立国推進基本計画が制定（29年に改訂）され、そこで訪日外国人の旅行者の誘致強化が盛り込まれました。これに加え、25年には2020（32）年の東京オリンピック・パラリンピックの開催が決定、訪日外国人数は増加の一途をたどっており、29年は2,800万人を達成しました。2020（32）年の目標である4,000万人の達成も視野に入ってきました。

インバウンドを活用した経済活性化と地方創生

現在、わが国は成長戦略のひとつとして観光立国に向けた取組みを進めています。平成25年には、政府の1年間の行動計画として「観光立国実現に向けたアクション・プログラム2013」を策定しました。以降、毎年見直しを行っており、29年版では「公的施設・インフラの大胆な開放」や「観光経営人材の育成・強化」などを盛り込んでいます。その中でも重要な意味を持つのが訪日外国人の需要への対応で、訪日プロモーションの強化や訪日外国人の急病等に対応する医療機関の充実が謳われています。そうした中、観光庁は地域での観光を支える事業者や地方自治体などを支援するために、平成27年3月に「インバウンド着地型観光の手引き」を策定し、訪日外国人観光客の滞在型観光をサポートしています。

リノベーションやラグジュアリーホテルの開発

最近では、宿泊施設等のリゾート地を支える各施設の供給も多様化してきました。既存のリゾートホテルではリニューアル、リブランドを進め、増加する訪日外国人需要の取り込みに向けて準備をしているケースが見受けられます。新規開発についても、ペット同伴型のリゾートホテルや町家のリノベーションなど、宿泊施設の多様化が進んでいます。

また国内ではこれまで、富裕層向けの本格的なラグジュアリーリゾートは多くはありませんでしたが、近年は不動産会社が海外を中心としたラグジュアリーリゾートホテルを誘致。全国のリゾート地において海外ブランドホテルが続々と開業してきています。

これら、海外ブランドのホテルによる新たなラグジュアリーホテルが増加し、訪日外国人が増加する中、日本の自然や地域特性を生かしたホテル開発も増えています。自然の地形や環境を生かすだけでなく、もともと敷地内に存在した歴史的建造物の再生や、建物意匠の継承など、地域の文化を生かしたホテルの供給も少なくありません。このような日本の文化や歴史と調和したホテル開発も近年のリゾート市場の中で特徴的なものと言えるでしょう。

近年の主なホテル事業

物件名	事業会社	所在地	客室数	開業年月（予定）	備考
はいむるぶし	三井不動産	沖縄県八重山郡竹富町	148	H28.3 ※	※新客室棟（10室）オープン
ハレクラニ沖縄	三井不動産	沖縄県国頭郡恩納村	360	2019（H31）夏	
翠嵐 ラグジュアリーコレクションホテル 京都	森トラスト	京都市右京区	39	H27.3	
イラフ SUI ラグジュアリーコレクションホテル	森トラスト	沖縄県宮古市	60	H30	
JW マリオットホテル奈良	森トラスト	奈良県奈良市	150	2020（H32）春	
瀬底沖縄プロジェクト	森トラスト	沖縄県国頭郡本部町	400 超	2020（H32）春	ヒルトンによるタイムシェアリゾートとホテルを開業
東急ハーヴェストクラブ那須 Retreat	東急不動産	栃木県那須郡那須町	12	H29.10	
ハイアットリージェンシー 瀬良垣アイランド沖縄	東急不動産、NTT 都市開発、ミリアルリゾートホテルズ	沖縄県国頭郡恩納村	約 340	H30.8	
東急ハーヴェストクラブ軽井沢＆ VIAILA	東急不動産	長野県北佐久郡軽井沢町	176	H30夏	
レジーナリゾート伊豆無鄰	東京建物リゾート	静岡県伊東市	8	H28.3	
レジーナリゾート軽井沢御影用水	東京建物リゾート	長野県北佐久郡軽井沢町	26	H28.7	
レジーナリゾート蓼科	東京建物リゾート	長野県茅野市	23	H29.5	
レジーナリゾート旧軽井沢	東京建物リゾート	長野県北佐久郡軽井沢町	26	H29.11	
元清水小学校跡地開発計画	NTT 都市開発	京都市東山区	約 50	2019（H31）夏	京都市による学校跡地開発計画
元白川小学校（元粟田小学校）跡地活用	住友商事	京都市東山区	約 200	2021（H33）	京都市による学校跡地開発計画

主な不動産事業の歩み

国際化

不動産業における海外への事業展開については、早くは昭和40年代後半には既に一部の大手不動産会社が欧米で事業を開始しています。その後、バブル崩壊により、いったん縮小したものの、平成22年頃から大手総合不動産各社がアジアや北米、欧州など世界各地で再びビジネスを展開しています。国内で培った開発や運営ノウハウを生かすことで新市場の開拓と継続的な成長を視野に入れた展開が相次いでいます。

一方、近年では日本の不動産市場に対して海外投資家や訪日外国人観光客を呼び込むインバウンドビジネスも活発化しています。

経済のグローバル化の進展

わが国は昭和48年に変動相場制に移行し、それをきっかけに資本や労働力が国を超えて移動するなど経済のグローバル化が進展していきました。その後、円高の進行により海外に進出する企業が増え、近年は企業の海外所在の不動産取得も増えてきました。リーマンショック後一時的に縮小したものの、現在は再び拡大傾向にあります。

企業が海外への展開を進める要因としては、国内の人口がピークアウトし、将来的な市場の拡大が見込みにくくなっていることも挙げられます。そうした中で不動産業界の各社も、市場規模が大きい欧米の大都市での展開に加え、近年は人口増加・経済成長が続くアジアでもビジネスを展開しています。

国の取組み

アジアを中心とした成長著しい諸外国の活力を取り込むことは、わが国の持続的な成長のためにも重要なことであるため、近年、国も動き出しています。国土交通省では、平成25年4月に、不動産・建設会社の海外展開をサポートすることを目的として、土地・建設産業局に「国際課」を新設し、同年8月には「不動産市場における国際展開戦略」を公表しました。同戦略では、海外展開（アウトバウンド）の基本的な考え方として、新興市場に早期参入し多様な不動産事業モデルを模索することによって競争力を強化することの必要性、さらに不動産業界挙げての取り組みとともにゼネコンや商社などと連携した取り組みの必要性を提示しました。

アウトバウンド

これまで不動産業における海外進出については、欧米等の都市では一部の進出が見られるものの、ニューヨークやロンドンといった先進国の大都市におけるオフィスビルの取得が中心でした。また、新興国においては、様々な法規制や不安定な政治状況といった障壁に加えて、マーケットが未成熟で所得水準も一定の水準に達しておらず、まちづくりを担う不動産業は進出できる環境にありませんでした。

その後、グローバル化の進展に伴い、

世界経済が回復、拡大を続ける中で、欧米諸国においては、オフィスビルの取得に加えて、商業施設や住宅等の複合開発も進んできています。また、東・東南アジア諸国においても、都市化や経済成長に伴うマーケットの急拡大を受けて、海外進出が活発化してきています。良好な住宅や高機能なオフィスを中心とした様々な機能、サービスが必要とされるようになり、オフィスビルや商業施設、住宅等の複合開発の展開も見られるようになってきました。

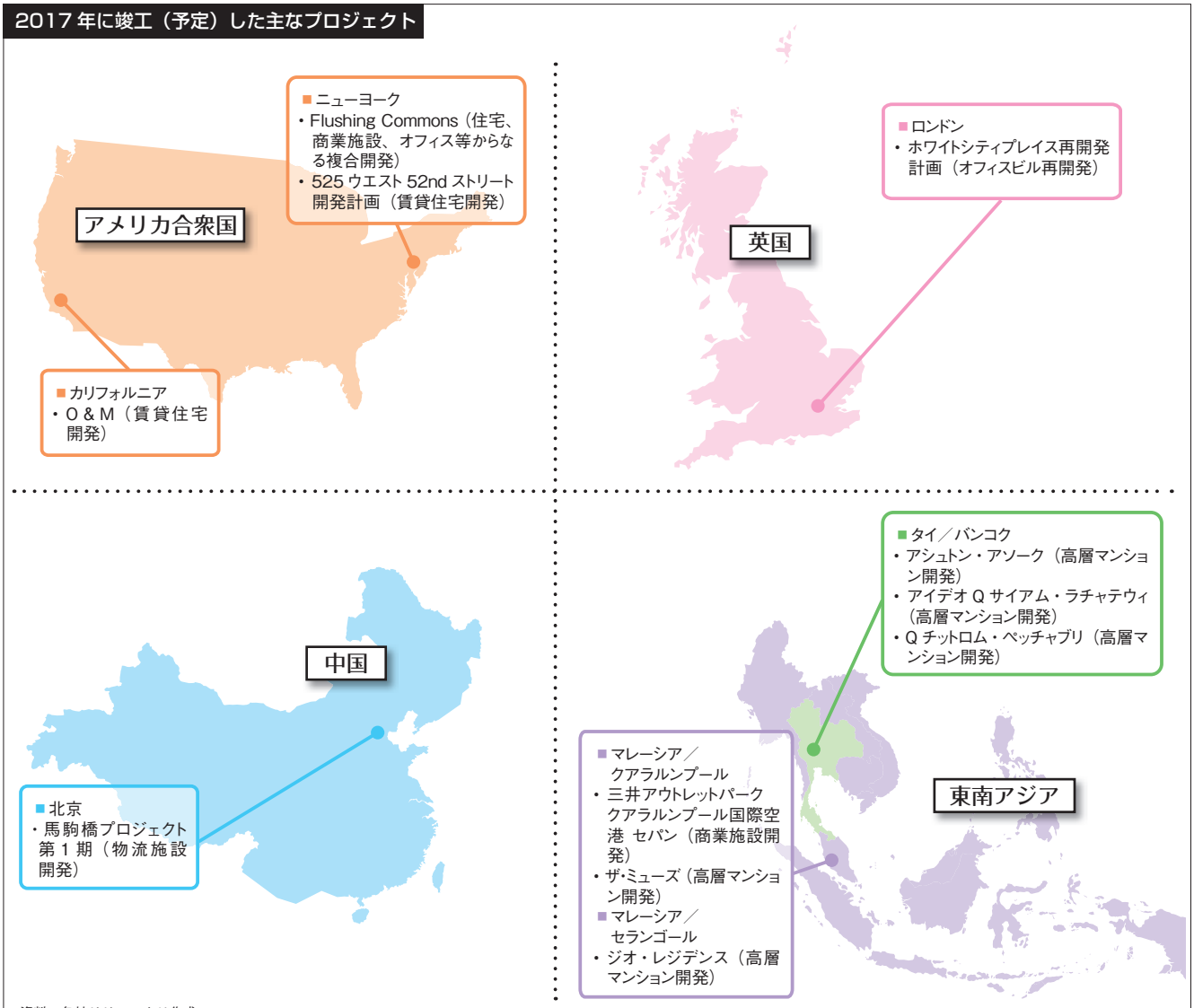
インバウンド

一方、日本の不動産市場に対して海外投資家や訪日外国人観光客を呼び込むインバウンドビジネスも活発化しています。国内不動産への直接投資に限らず、大都市の競争力強化による外資系企業の進出の促進や観光客の増加などといったインバウンドへの取り組みも、わが国にとって重要な施策となっています。

例えば、平成19年には「観光立国推進基本法」が施行され、平成20年には観光庁が発足するなど観光立国へ向けた取り組みが活発化し、平成29年には訪日外国人が過去最高の2,809万人を突破しました。政府は2020（平成32）年までの達成目標を4,000万人に倍増させています。一方、平成25年12月には国際的な経済活動の拠点形成を促進する目的から「国家戦略特区」が創設され、世界中から資本や人材を呼び込むための国際的ビジネス環境の整備や医療等の国際的イノベーション拠点の形成に向けた特区の創設なども進められています。

民間企業でも海外からの観光客や外資系企業の進出に対して商機を見出す動きが出ています。都心部の最新オフィスビルにおいて防災や環境性能の高度化だけでなく、多言語対応のクリニックなどの整備を行っており、そこで働くさまざまな国籍のビジネスマンが快適に働けるようにサポートしています。また、訪日外国人に人気の商業施設などにおいては、施設内での多言語対応や、アジア各国の旅行代理店向け展示会への出展など、様々な側面から観光客需要の取り込みを図っています。

2017年に竣工（予定）した主なプロジェクト



資料：各社リリースより作成。

不動産業界が果たす役割

環境への対応

年々加速する地球環境の変化に対して、これまで国を挙げて様々な対策が講じられてきました。しかし、地球環境の悪化は、その対策より早く進んでいるのが現状です。不動産業は、住宅・建築物の企画・設計から開発・運用、廃棄に至るまでの一連の経済活動の中で、地球温暖化問題をはじめとする様々な環境問題にも影響を及ぼしており、これらの問題に対して不動産協会、企業が自主的に目標を定め鋭意取組みを進めています。

また、不動産業を取り巻く様々なステークホルダーと連携して対策を進めていくことも重要です。テナント、マンション管理組合、一般ユーザーなど多くの関係者と協働して地球環境の保全に努めることが求められています。

さらに、住宅・建築物のライフサイクルは数十年の単位であるため、中長期的な視点に基づき環境性能の高い建物を提供することで優良なストックを形成していくことが必要であり、環境性能の高い建物が適切に評価されるような市場の形成に努めることも重要なテーマとなっています。

世界の動向、わが国の環境に対する取組み

大気中の温室効果ガスの増加による地球温暖化は、気候変動やそれに伴う生態系への影響など、様々な問題を引き起こしており、温室効果ガスの削減は重要な課題となっています。こうした認識のもと、地球温暖化に対して各国が議論を行う場として、「国連気候変動枠組条約締約国会議（COP）」が国連に設置され、毎年開催されています。2017年はドイツのボンにおいて23回目となる会議COP23が開催されました。平均気温上昇について産業革命前比で2℃よりさらに下回る1.5℃に抑える努力をすることや、各国の約束草案を5年おきに見直すことなど、2020年以降の合意文書としてCOP21で採択されたパリ協定の達成に向け議論が進められました。日本が提出した約束草案における、不動産業に関連する目標としては、2030年度までに2013年度比で業務部門、家庭部門ともに温室効果ガス排出量を約4割削減することとしています。これを踏まえ、国内の取組みとしては、住宅・建築物に対する規制的措置である、「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）」が2016年4月に一部施行（容積率特例、表示制度等）され、2017年4月に本格的に施行（適合義務制度、届出制度等）されました。同法においては、大規模建築物（2,000㎡以上）の省エネ基準への適合義務化が2017年4月より開始されたことに加え、大規模建築物以外の住宅・建築物についても、2020年までに段階的に省エネ基準への適合を義務化することとされています。

不動産業が環境に及ぼす影響と果たすべき責務

1990年代を通して家庭部門、業務他部門を中心にエネルギー消費が増加しました。2011年の東日本大震災を機に節電意識は向上しているものの、1973年度と比較しての増加率は、2015年度で産業部門で0.8倍や運輸部門で1.7倍になりました。さらに業務他部門では2.4倍、家庭部門では1.9倍となっています。そのため、不動産業が環境に及ぼす影響として喫緊の課題となっているのが、エネルギー消費量の削減およびそれに伴うCO2排出量の削減です。2030年や2050年などの中長期的なCO2排出量削減に関する国の目標を達成する上で、不動産業が貢献できる役割は非常に大きく、前述の建築物省エネ法における規制への対応に加え、Zero Energy Building（ZEB）やZero Energy House（ZEH）などの先進的な建築物・住宅の実現・普及を目指すことが必要です。

また、都市化に伴うヒートアイランド現象の緩和、事業系廃棄物排出量・最終処分量の削減、生物多様性の保全などについても不動産の開発・運用を行う上で重要な課題となっています。自らの事業活動だけではなく、高性能・高品質な賃貸ビルや分譲マンションを供給することで、このような様々な社会的課題に対する責務を果たしていくことが求められています。

不動産業環境実行計画

不動産協会では、エネルギー消費量や廃棄物排出量などに関する2012年度までの目標を定めた「不動産業環境自主行動計画」を1997年度に策定し、その後改定を重ねるごとにその目標を達成してきました。

2013年3月には2020年度を目標とした「不動産業環境実行計画」を策定し、その中で国等の動向を踏まえた新たな目標を設定しています。この実行計画においても、2014年12月、2016年3月に改定を行っており、2030年度に対する目標の設

定などを行っています。目標の考え方としては、不動産業を「新築オフィスビルの開発」、「新築分譲マンションの開発」、「自らの事業活動」の3分野に分け、それぞれの分野においてエネルギー消費量に関する目標に加え、エネルギー自立性の向上、廃棄物の削減、生物多様性の保全などに関する目標を設定しています。

特にエネルギー消費量の削減については、新築オフィスビルや新築分譲マンションの環境設計性能（外皮性能、設備の省エネ性能など）について定量的な目標を設定し、建築物省エネ法における基準の考え方とも整合性を確保しています。また、実行計画の中では、定量的な目標だけでなく、様々な取組みを推進していくことも掲げており、この実行計画の着実な実施とその進捗確認を通じて不動産業として環境問題へ貢献していくことが必要です。

先進的な取組みに向けて

ZEB/ZEHの実現・普及

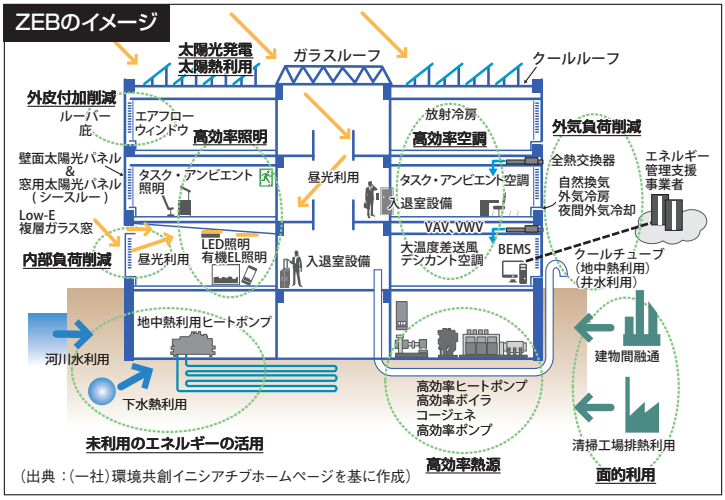
不動産業における先進的な取組みとして、ZEBについては「2020年までに新築公共建築物等で、2030年までに新築建築物の平均でZEBを実現することを目指す」、ZEHについては「2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す」といった国としての政策目標が掲げられており、2015年度にはその実現に向けたロードマップ検討委員会が開催されました。この検討委員会では、どのような建築物・住宅をZEB/ZEHと定義するかといった原則論に加え、ZEB/ZEHの普及に向けたインセンティブ施策など、国と業界団体・民間事業者が連携して取組むべき施策についてとりまとめられています。このような国の検討・施策を踏まえ、関連業界団体・民間事業者においてもZEBやZEHの実現に向け、先進的な取組みを進めるとともに、積極的な情報発信、情報共有を図ることで、取組みを加速させていくことが重要です。

評価・認証制度の積極活用と環境不動産市場の形成

不動産の事業者が継続的に先進的な建物を供給していくためには、それがユーザー等に評価され、適切な費用対効果が得られる市場を形成していくことが必要です。そのためには、自らの開発する住宅・建築物がどのような環境性能を有しているかに関する情報をテナントやマンション購入者等に対して発信し、これらのユーザーが環境性能の高い住宅・建築物を選択するための指標を提供することが必要です。このように、不動産業における各関係主体が環境不動産に関する情報を共有することで、不動産の環境価値が適切に評価される市場が形成され、優良なストックの構築を促進することができます。

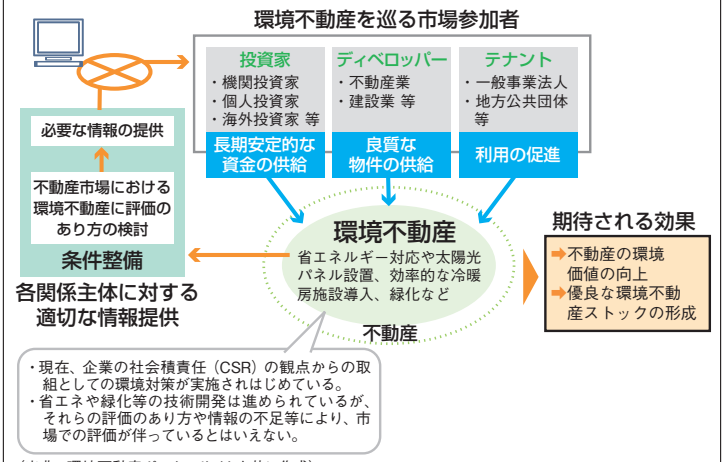
住宅・建築物の環境性能を評価・認証する制度としては、住宅性能表示制度、BELSなどのような国の制度に加え、CASBEE、LEEDやDBJグリーンビルディング認証制度などのような民間団体等が実施している制度も存在します。どの制度を活用するかについては事業者の選択によりますが、自らの開発する建物の特徴や情報発信の対象者に合わせて評価・認証制度を積極的に活用し、テナントや住宅購入者等に対して周知していくことが重要です。

ZEBのイメージ



（出典：(一社)環境共創イニシアチブホームページを基に作成）

環境価値を重視した不動産市場のイメージ



（出典：環境不動産ポータルサイトを基に作成）

BELSのマーク

（出典:(一社)住宅性能評価・表示協会ホームページ）

住宅性能表示イメージ

（出典：国土交通省ホームページ）

CASBEEの表示イメージ

（出典：(一財)建築環境・省エネルギー機構ホームページ）

人口減少と少子化・高齢化への対応

これからの日本の経済や社会、そして不動産業にとって大きな課題となるのが「人口減少」と「少子化・高齢化」への対応です。

日本は2010年の約1億2,805万人をピークに総人口が減少に転じており、2020年には10年比で3%減の約1億2,410万人、40年には同17%減の約1億727万人まで減少すると予測されています。全国の世帯数も2019年にはピークを迎え（約5,307万世帯）、35年には5,000万世帯を割り込むと見込まれています。

人口の減少に加え、高齢化も加速。全人口に占める65歳以上の高齢者の割合は、2013年には25.1%に達し、20年には29.1%、40年には36.1%まで拡大すると予想されており、今後大都市圏でも高齢化が進むと見込まれます。

こうした人口動態の変化により、不動産業が果たす役割も大きく変わりはじめており、少子化への対応に向けては、職住近接や多世代同居など、若い世代が家庭を築き、安心して子どもを産み育てやすいような環境の整備が必要です。また、住宅については、人口の減少で絶対的な需要量の減少が見込まれるとともに、家族構成が変化する中で、今後の世帯構成の変化を見据えながら様々なニーズに対応した住まいづくりが求められています。

中でも高齢化への対応は大きな課題となっており、2011年に誕生した「サービス付き高齢者向け住宅」（サ高住）など、高齢者向け住宅のニーズが高まっています。サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者の居住を目的として、バリアフリーなどの設備に加えて、介護や医療等の高齢者を支援するサービスを必要に応じて受けながら生活ができる賃貸住宅であり、国も制度面でバックアップしており、2017年末時点の供給戸数は22万5,374戸に達しています。

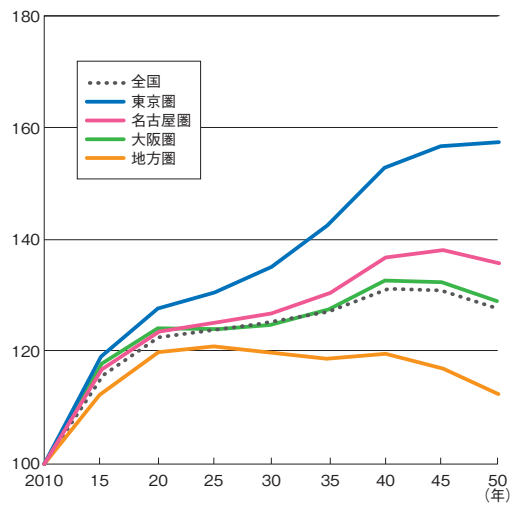
また、近年は空き家の増加が社会問題化しています。空き家は既に全国で約820万戸（2013年時点）存在しており、高齢化や人口減少が進行する中で、適切な管理が行われない空き家が増え続ければ、防災や景観など様々な面への影響が考えられます。そのため国も対策に動いており、2015年2月には『空家等対策の推進に関する特別措置法』が施行され、保安上著しく危険となるおそれのある空き家等に対しては強制的な除却も可能になるなど、適切な管理や有効活用と合わせた対応が期待されています。

人口減少と少子化・高齢化は、まちづくりにも大きな影響を及ぼします。これまでの日本のまちづくりは、人口の増加を背景に、まちを拡大してきた傾向があります。その結果、スプロール化（都市が無秩序に拡大していくこと）の進展や、中心市街地の空洞化が進むなどの課題が生じてきました。

そうした課題への対応として、人口規模に合わせて市街地をできるだけコンパクトに保つ「コンパクトシティ」が注目されています。中心市街地の商業施設や住宅等の再開発を行いながらコンパクトなまちづくりを行うことができれば、職住近接型のまちづくりへの対応や公共交通網の整備等により高齢者等の交通弱者でも住みやすいまちが作れる上、都市インフラの維持コスト縮減による自治体の財政負担軽減に向けても貢献することが期待されます。また、2014年8月に施行された改正都市再生特別措置法の中において「立地適正化計画制度」が盛り込まれ、コンパクトシティ化を目指す自治体は補助金や税制優遇等を受けられるようになりました。「居住誘導区域」や医療・福祉施設や商業施設などを集める「都市機能誘導区域」を定めることで、各種施設の中心市街地への移転を促すことができます。

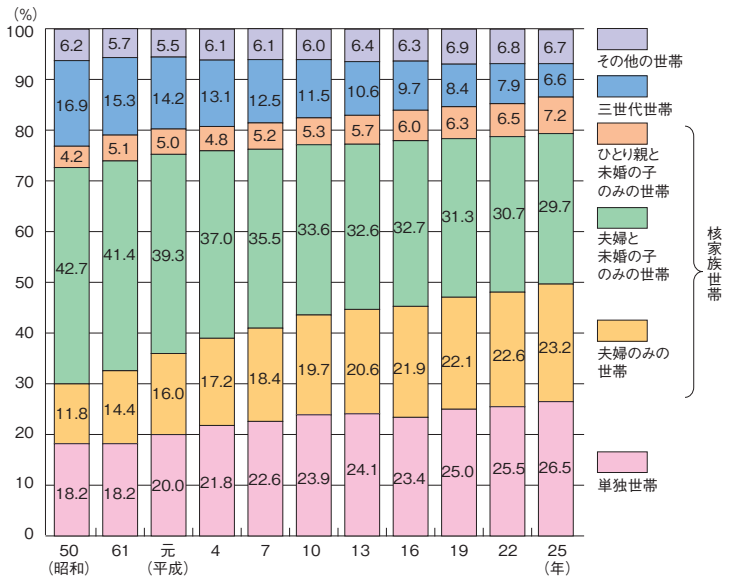
一方、人口が減少する中で、公的不動産の活用も急務です。PPP（公民連携による公共サービス提供）やPFI（公共施設の建設・運営への民間資金・ノウハウの活用）事業の活用により、これまで維持や管理のためのコストが課題となっていた公的不動産の活用方法が検討され始めました。政府の「日本再興戦略」の中でも、2022年度までにPPP/PFIの市場の規模を、21兆円に拡大するとの数値目標達成に向け、空港や文教施設、公営住宅などにおいて公共施設等運営権方式も含め、大胆に推進していくとしています。

65歳以上の高齢人口の推移（2010年を100）



資料：2040年までは国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成25年3月推計）の中位推計。2045年及び2050年は国土交通省国土政策局による試算値。

世帯構造別にみた世帯数の構成割合の年次推移



資料：厚生労働省「グラフでみる世帯の状況」より。

AI・IoT 等の新技術の活用とまちづくり

少子化・高齢化に伴う生産年齢人口の減少やグローバル化の進展等、経済・社会構造の変化が本格化する中、こうした課題に対処しつつ、持続的な成長を実現するためには、生産性を向上させ、イノベーションを起こしていくことが求められています。そのための有力なツールとして、ＡＩ（人工知能）、IoT（Internet of Things）、ビッグデータ等の新技術を活用することに注目が集まっています。

政府や産業界においても、こうした新技術の活用を成長戦略の筆頭に掲げており、Society5.0（イノベーションを活用した超スマート社会）の実現を推進しています。

Society5.0では、知識や情報の共有を各業界・業種を越えて分野横断的に行うことで、必要な「もの・サービス」を、多様なニーズに合わせて必要なだけ提供し、良質なサービスを誰もが受けられることが可能となり、より豊かな社会の形成が期待されています。

このような動きの中、不動産業界においても、まちづくりにおいては、まちの防災性能や安全性の更なる向上に向け、ICT技術を活用した実証実験が行われています。また、オープンイノベーション創出の場として、ベンチャー企業の支援拠点を整備するとともに、シェアオフィスやコワーキングスペース等を設けてスタートアップ企業同士が交流を深める仕組みづくりも進んでいます。

一方、これまではオフィスに集まって働くというスタイルが一般的でしたが、生産性向上に向けた働き方改革の実現やワークライフバランスといった観点から、テレワークを導入する企業も増えつつあり、こうした新しいワークスタイルや柔軟な働き方に対応したオフィスの整備も始まっています。

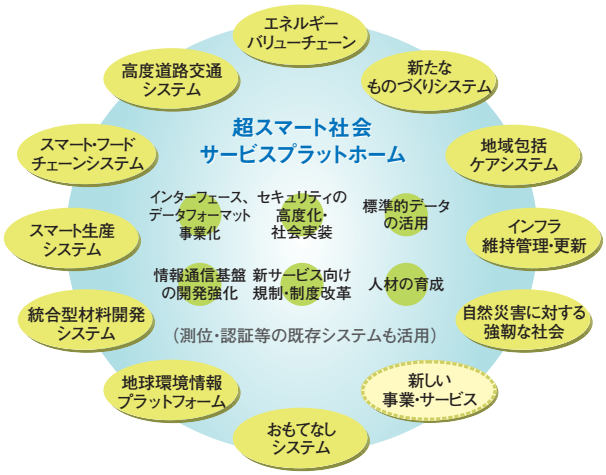
住宅の分野では、分譲マンションのモデルルームで、AIを活用した物件紹介、VRやARを活用したプロモーションなど、新技術の導入が進められており、購入者側がリアルに商品を体験し、検討をすることができるサービスが導入され始めています。また、エネルギー効率のみならず、家電や設備の制御、住む人の健康管理まで行う次世代スマートハウスの開発が進められ、AIスピーカーを備え付けた住宅も登場しています。

出典：奈良県立医科大学

さらに、マンションやオフィス、街区全体でエネルギー制御を行うとともに、高齢者向けの見守り・介護や健康サポートといった様々な生活サービスが提供されるスマートシティの開発も進み、高齢社会対応型のスマートコミュニティの実現に向けた実証実験も進んでいます。

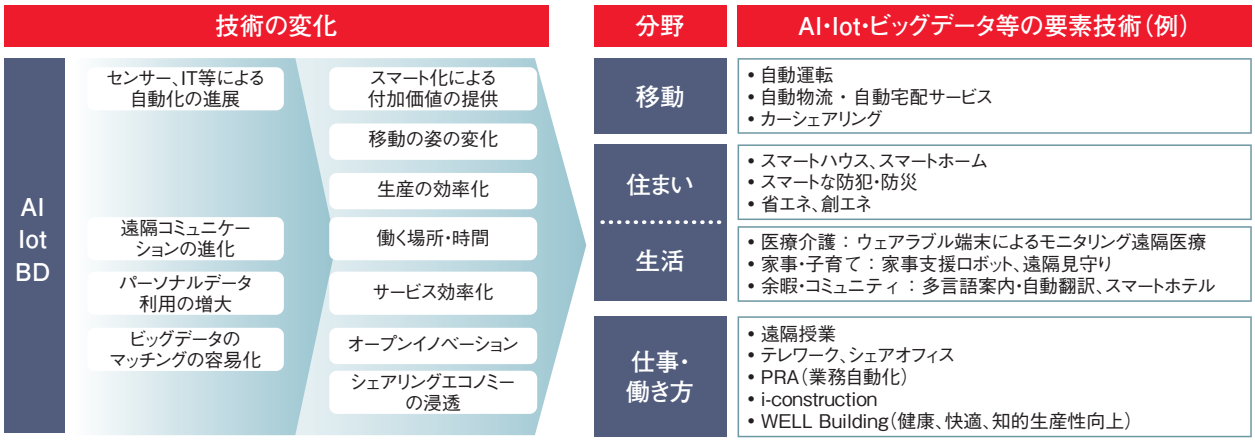
このように、AI、IoT等の新技術が社会の至る所で浸透するとともに、都市のあり方が大きく変わっていく可能性も見据えながら、新技術を活用することで、豊かな住生活を実現し、ビジネス環境を整備する様々な取組みが進められています。

超スマート社会の概念図



出典：内閣府「第5期科学技術基本計画」

ICT技術の進展とまちづくりに関わりのある分野



大災害に備え不動産業界が果たすべき役割

平成23年3月11日に発生した東日本大震災は、東北地方から関東地方を中心に甚大な被害を及ぼしました。地震により発生した津波は沿岸部の街を襲い、家を失った被災者の多くは仮設住宅での生活を強いられることになりました。被災者の生活再建や被災地の復興は国を挙げて最優先で取り組むべき課題といえます。

また、今回の震災を教訓として、都市の防災機能を高め、安全安心な都市づくりを進めることも重要な課題となっており、国土交通省では防災・減災に資する備蓄倉庫や自家発電設備を設ける部分等の容積率を不算入とする建築基準法施行令の一部を改正（平成24年9月施行）し、東京都は、行政、事業者、都民のそれぞれの役割に応じた帰宅困難者対策への取組みを明文化した帰宅困難者条例（平成24年3月公布、平成25年4月施行）を制定しました。

1. 建物の質を高めるとともに都市全体でのネットワーク構築を

首都圏においては高層建築物の被害が軽微であったことなどから、その耐震性能の高さが裏付けられましたが、一部では液状化により戸建を中心とした建物が傾くなどの被害がありました。また、震災当日は交通機関のまひにより帰宅困難者が大量に発生したほか、その後の計画停電によりエレベーターや給排水装置、鉄道、生産設備などの機能が停止し、混乱を招くことになりました。

このような事実を踏まえ、国や地方自治体では災害に強い都市づくりを推進しています。特にビルやマンションを供給する不動産業界に対しては、安心安全な就業・居住環境の整備が求められており、こうしたニーズに応えるためにも、耐震性能や創・蓄・省エネルギー性能、バリアフリー性能といった建築物の質を高めていく必要があります。また、地域・社会の中で多様な主体間との連携を強化し、都市全体で高度な防災機能やエネルギーネットワーク等を構築していくことも重要な課題となります。

2. 不動産業界における防災上の課題を検討

特に帰宅困難者対策の構築や防災拠点の整備、地域連帯の防災計画などを公民連携で展開していく必要がありますが、その過程において不動産業界の立場からの提言を検討するため、不動産協会では、平成23年11月に「都市の防災機能を高めるために不動産業の果たすべき役割研究会」（座長：青山 佾明治大学大学院教授）を設置し、「防災に優れた都市づくり」や「オフィスビル・分譲マンションの整備」、「不動産業としての帰宅困難者等への対応」などについての課題を検討し、平成24年4月に報告書をとりまとめました。

3. 都市の国際競争力の強化等が復興を支える

一方で、被災者の支援や被災地の復興を行うためには、日本経済の活性化が不可欠となります。そのためには、防災性能を更に高めながら大都市の国際競争力の強化を推進するほか、耐震性や省エネ性能の優れた住宅の供給による良好な住宅ストックの形成、地球環境に配慮した低炭素まちづくりなどを着実に進めていくことが求められています。

都市の防災機能を高めるために不動産業の果たすべき役割研究会報告書（概要版）

防災に優れたまちづくりに向けて不動産業としてさらに推進すべき取組み

〈防災に優れたまちづくり〉
① 街区、エリアの防災性能を高める一体的なまちづくりの推進
② 交通ターミナル等の防災性能の向上
③ 建物単体の防災性能の向上
④ エリアマネジメント活動の推進と多様な関係主体間の連携関係構築の推進
⑤ 従業員、テナント、来館者、居住者の安全・安心への配慮

〈防災に優れたオフィスビル〉
ハード
① 新築オフィスビルにおける非常用発電設備の備蓄燃料増量等
② 新築大規模オフィスビルにおけるコジェネレーションなどの常用発電設備設置
③ 新築オフィスビルにおける非常用電源喪失防止等のための水害対策
④ 既存オフィスビルの防災改修工事の推進
⑤ エレベーターの閉じ込めや復旧への迅速な対応
⑥ 超高層オフィスビルへの長周期地震動対策やモニタリングシステムの導入等
ソフト
⑦ テナントへの防災（避難、防災備蓄品等）に関する啓発活動
⑧ 什器、OA機器等の転倒防止策の促進（ガイドラインの検討等）
⑨ 通信訓練、徒歩帰宅訓練、家族も含めた安否確認訓練などの定期的実施の推進
⑩ 防災関連技術革新のために関連業界との連携構築の推進

〈防災に優れたマンション〉
ハード
① 防災備蓄倉庫の設置の推進
② 大規模マンションにおける非常用発電設備の備蓄燃料増量等
③ 新築超高層マンションにおける長周期地震動対策
④ 非常用電源喪失防止等のための水害対策
ソフト
⑤ 家具の転倒防止策の推進
⑥ 入居者に対する防災意識や「自助」意識の啓発活動の推進

〈帰宅困難者対策〉
① 「むやみに移動を開始しない」という一斉帰宅抑制の取組みの周知徹底
② 一時滞在施設の提供の協力
③ 帰宅困難者への備蓄品の確保

注）ハード・ソフト両方に及ぶ取組み項目もあるが、上記では主たる取組みに着目してハード・ソフトに峻別した。

〈公民連携のもとで民間が果たす役割〉
・民間として蓄積した事業ノウハウや資金力を活かしたまちづくりの推進
・多様な関連事業者との連携による防災への取組み推進
・ビルテナントやマンション入居者に対する意識啓発活動
・帰宅困難者対策への対応

↑

公民連携のもとで公に期待される支援

面的整備を進めるための方策
良質なストック形成のための方策
防災対策促進のための総合的な方策

不動産取引からの暴力団等反社会的勢力排除の取組み、マネー・ローンダリング対策について

政府は企業活動からの暴力団等反社会的勢力の排除をめざし、平成19年6月に「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」を取りまとめ、同指針を基に平成22年12月に「企業活動からの暴力団排除の取組について」を公表しました。また、平成23年10月に東京都と沖縄県で暴力団排除条例が施行されたことにより、全都道府県で暴力団排除に向けた取組みが促進されています。

不動産業界団体においては、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」への的確な対応とコンプライアンス体制の確立を図ることを目的に、平成19年12月に「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」〔構成員：不動産協会（以下「当協会」）、不動産流通4団体（※）、（公財）不動産流通推進センターを設置し、責任体制の構築や被害防止の啓発などを行ってきました。

平成23年9月には、関係行政機関と不動産業界との連携を強化し、不動産取引における暴力団等反社会的勢力の排除の推進を目的とした「不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」〔構成員：当協会、不動産流通4団体、（公財）不動産流通推進センター、警察庁、国土交通省、全国暴力団追放運動推進センター、弁護士など〕が設置され、反社会的勢力排除条項の普及促進や研修・講習の企画、情報交換などを行っています。

当協会においては、国土交通省および警察庁と協議し、平成23年9月に会員企業が契約当事者となる売買契約や賃貸借契約における「反社会的勢力排除のための条項例」を策定し、会員企業に対して同条項の導入などを要請しました。また、不動産流通4団体においても、不動産取引の契約書（媒介契約・売買契約・賃貸住宅契約）において暴力団等反社会的勢力排除のモデル条項を策定するなどの対応を行っています。

一方、経済・金融サービスのグローバル化が進んでいる現代社会においては、マネー・ローンダリング対策も国際的な協調なしには進めることは不可能であり、マネー・ローンダリング対策に関する政府間会合であるFATF（金融活動作業部会）の定める勧告等を標準としつつ、各国が足並みを揃えてマネー・ローンダリング対策を進めています。

国際社会におけるマネー・ローンダリング対策の一環として、平成20年3月に「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が全面施行され、宅地建物取引業者が宅地建物の売買、売買の代理・媒介を行うに際には「取引時確認」「取引記録の作成・保存」「疑わしい取引の届出」を行うことが義務付けられました。

平成25年4月には、「取引時の確認事項の追加」「ハイリスク取引の類型の追加」「取引時確認等を的確に行うための措置の追加」（使用人に対する教育訓練の実施努力）などへの対応が求められる改正法が施行されました。

さらに、平成26年法改正および平成27年政省令改正により、「疑わしい取引の届出に関する判断方法の明確化」、「特定事業者の体制整備等の努力義務の拡充」、「顔写真のない本人確認書類に係る本人確認方法」、「法人の実質的支配者の確認方法」、「外国PEPs（重要な公的地位にある者）との取引の厳格な取引時確認の実施」などへの対応が必要となっています。

※不動産流通4団体
（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、（公社）全日本不動産協会、（一社）不動産流通経営協会、（一社）全国住宅産業協会

経済・社会と不動産関連政策等の動き（年表）

年	政治・社会・経済	国土計画・都市計画・建築規制等	土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
昭和20年（1945）	終戦 財閥解体 国際連合成立	国土計画基本方針 戦災復興院設置 戦災復興計画基本方針	住宅不足420万戸。罹災都市応急簡易住宅建設要綱（30万戸）。住宅緊急処置令（既存建物の住宅化）。第1次農地改革（農地調整法改正）。		
昭和21年（1946）	戦後初の総選挙 日本国憲法公布 南海地震	国土復興5ヵ年計画。 特別都市計画法（戦災復興土地区画整理事業を実施27,900ha整備。緑地地域制度創設、東京はじめ11都市で指定）。戦災都市として115都市を指定、戦災復興計画。東京戦災復興都市計画。建築制限令（不要・不急建築の制限）。	住宅緊急処置令改正（余裕住宅の開放）。罹災都市借地借家臨時処理法（罹災建物の旧借主等に対して土地家屋の権利関係の調整）。地代家賃統制令（戦時中に引き続いて統制を行う）。第2次農地改革（自作農創設特別措置法。地主的土地所有を解体し、戦後農業生産力の新たな発展と農村民主化の基礎を築いた一大土地改革）。		
昭和22年（1947）		建設院設置。戦災復興土地区画整理事業の執行に関する件（組合施行の事業に国庫補助）。臨時建築等制限規則。		地租が国税から府県税に（地方税法の改正）。余裕住宅税。	
昭和23年（1948）	福井地震	市街地建築物法の臨時特例廃止 建設省設置 国営公園整備事業及び国庫補助による公園整備事業の実施。臨時防火建築規則。消防法	第1回住宅統計調査（終戦後の住宅事情を明らかにし住宅対策の基礎資料とするため、総理府統計局により実施）。不動産登記法改正（登記事務が裁判所から登記所へ移管）。		
昭和24年（1949）	ドッジ・ラインによるデフレ不況	建設業法。土地改良法（耕地整理法廃止、土地区画整理事業は廃止法を準用しながら実施）。屋外広告物法（都道府県による規制の基準）。戦災復興都市計画の再検討に関する基本方針。水防法。	住宅対策審議会令（国の住宅行政の発展に貢献するため、建設大臣の諮問機関として設置）	シャウプ勧告	この頃、民間鉄道各社による宅地開発再開。
昭和25年（1950）	朝鮮戦争（～28） 特需景気	建築基準法（建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定める）。建築士法（建築物の設計を行う技術者の免許資格の設定）。国土総合開発法（国土計画及び地域計画の基本法。国土総合開発計画の策定をめざす）。首都建設法。北海道開発法。	住宅金融公庫法（国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入に必要な資金を長期かつ低利で融資）。住宅不足340万戸。地代家賃統制令改正（新築住宅対象外に）。不動産登記法改正（土地台帳事務を登記所へ移管）。農地価格、統制解除。	地租の廃止、固定資産税創設。個人の土地譲渡課税は、変動所得として、5年間の平均課税。	木賃住宅建設盛んになる（～30年代）。都心10～20km圏に木賃ベルト地帯を形成へ。
昭和26年（1951）	日米講和条約 日米安保条約	土地収用法	公営住宅法（低額所得者に対する住宅供給制度の確立）。国土調査法（地積調査の開始）。	新築貸家住宅の割増償却。居住用財産の買換え特例創設。自己居住用新築住宅の登録税軽減。新築住宅の固定資産税軽減。	東京都宅地分譲開始
昭和27年（1952）		耐火建築促進法（都市における耐火建築物の建築の促進。防火建築帯造成補助等）。改正道路法（道路に関する基本法）。電源開発促進法。	第1期公営住宅建設3箇年計画 地代家賃統制額決定 農地法	個人の土地譲渡課税は、1/2総合課税。	宅地建物取引業法制定（①業者の知事登録制②報酬限度額は知事が定める③業務規制。監督処分・罰則）
昭和28年（1953）		離島振興法。港湾整備促進法。地方鉄道軌道整備法。市町村合併促進法。戦災復興事業の完了。	産業労働者住宅資金融通法（一般企業の社宅の建設に必要な資金を長期かつ低利で融資）。第2回住宅統計調査実施（全国市部における総世帯数819万世帯、総住宅数836万戸、平均居室面積は28.1㎡）。	不動産取得税復活（新築住宅の課税評価額の控除、その敷地の税額控除）	
昭和29年（1954）	3種の神器	特別都市計画法の廃止。土地区画整理法（換地手法による公共施設整備と宅地の利用増進。目的に公共施設の整備を追加）。	公庫法改正（公的事業主体に対する宅地造成資金融資・分譲住宅建設資金融資。土地担保賃貸住宅建設資金融資）		公庫融資付住宅登場
昭和30年（1955）	神武景気（29年11月～32年6月）。経済自立5ヵ年計画。自民党・社会党結成（55年体制）。		住宅建設10箇年計画（住宅不足272万戸の解消が目的）。日本住宅公団法（公営、公庫以外の住宅政策の柱。住宅不足の著しい地域において、勤労者のために集団住宅及び宅地の大規模な供給を行う。土地区画整理事業等の執行権能を有する）。住宅融資保険法（一般金融機関が行う住宅建設資金の貸付を付保することにより、民間資金による住宅建設を促進）。第2期公営住宅3箇年計画。	都市計画税創設	
昭和31年（1956）	経済白書「もはや戦後ではない」 国際連合加盟	日本道路公団法。道路整備特別措置法（有料道路制度の確立）。首都圏整備法。都市公園法（都市公園の設置、管理に関する基準等）。海岸法。工業用水法。横浜、名古屋、京都、大阪、神戸を政令都市に指定。			初の民間分譲マンション。公団第1号団地竣工。金岡団地（堺市。賃貸住宅）、稲毛団地（千葉市。分譲住宅）

年	政治・社会・経済	国土計画・都市計画・建築規制等	土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
昭和32年（1957）	なべ底不況（32下期～33上期） 新長期経済計画	建築基準法改正（都心部の建ぺい率緩和等）。既成市街地の指定。駐車場法（都市における自動車駐車施設の整備）。自然公園法。東北開発促進法。特定多目的ダム法。高速自動車国道法。国土縦貫自動車道開発法。道路整備10箇年計画。	公庫法改正（災害復興住宅建設資金及び中高層耐火建築物建設資金貸付制度の創設）。公団法改正（業務範囲に、学校等の用地の宅造及び水面埋立事業の施行を追加）。住宅建設5箇年計画（住宅不足232万戸解消）。		宅地建物取引業法改正（①営業保証金供託制度②宅地建物取引員試験制度）
昭和33年（1958）		首都圏整備第1次基本計画。首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域に関する法律。地すべり防止法。道路整備緊急措置法。工業用水道事業法。新下水道法。	第3回住宅統計調査（総世帯数1,865万世帯、総住宅数1,793万戸、平均居室面積は34.1㎡）		公団初の団地系高層アパート。団地族。
昭和34年（1959）	安保騒動（～35）国民生活白書「住宅事情はまだ戦後」	建築基準法改正（簡易耐火・中高層耐火建築物の定義改正）。土地区画整理法改正（立体換地、公共施設管理者負担金制度の創設）。首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律（工場・大学の新設制限）。九州地方開発促進法。首都高速道路公団法。	公共住宅への工業用品用企画部品（KJ部品）の採用。公営住宅法改正（家賃の不均衡の是正、収入超過者に対する措置等）。農地転用許可基準制定。		宅地開発に、公的機関、民間企業新規参入。 初のプレハブ住宅。 メートル法施行。
昭和35年（1960）	所得倍増計画 岩戸景気（33年6月～36年11月）	自治省発足。国土建設の構想。四国地方開発促進法。広域都市建設計画。北陸地方開発促進法。中国地方開発促進法。	住宅地区改良法（不良住宅密集地域について、不良住宅の除去、改良住宅の建設、公共施設の整備等の地区の住環境の整備改善を図る事業の法定化）。不動産登記法改正（土地台帳と登記簿の一元化）。第1回住宅需要者実態調査（住宅難の実態、家賃負担等住宅需要の実態を把握し、住宅対策の基礎資料とする。住宅困窮世帯35.9%）。		戦後初の地価高騰（高度経済成長に伴う第2次産業の急激な発展、民間企業の設備投資の拡大の中で工業地の地価が主導）。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。都銀、住宅ローン開始。
昭和36年（1961）		建築基準法改正（特定街区制度等）。市街地改造法（密集市街地における広幅員街路及び公共施設整備）。防災建築街区造成法（数街区にわたる地区の耐火建築化事業）。宅地造成等規制法。公共用地の取得に関する特別措置法。水資源開発促進法。災害対策基本法。	新住宅建設5箇年計画（所得倍増計画を受け、1世帯1住宅の実現、老朽過密居住の解消を目標）。公庫法・公団法改正（住宅債券制度創設）。		千里ニュータウン建設（～45年）
昭和37年（1962）	キューバ危機 東京人口1,000万人突破	全国総合開発計画（地域間の均衡ある発展。拠点開発方式）。新産業都市建設促進法。工業団地造成法。駐車場法改正（駐車場整備地区の対象地域を拡大し、条例による建築物への駐車設備の附置義務を強化）。公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱。	建物区分所有法（分譲マンション等に対応して法整備。昭和38年施行）。 国土調査促進特別措置法。 住宅制度審議会発足。		不動産協会、社団法人化に向け設立総会。
昭和38年（1963）	ケネディ大統領暗殺 オリンピック景気	建築基準法改正（容積地区制度の創設）。土地区画整理組合貸付金制度（都道府県等が事業資金を貸し付ける1/2以内を国が都道府県に貸し付ける制度の創設）。近畿圏整備法。新河川法。工業整備特別地域整備促進法。国土建設の基本構想。北九州市を政令都市に指定。	新住宅市街地開発法（大都市の周辺部の未開発地を全面買収し大規模に宅地化、供給する事業の創設）。住宅建設7箇年計画。不動産の鑑定評価に関する法律。第4回住宅統計調査（総世帯数2,182万世帯、総住宅数2,109万戸、平均床面積72.5㎡）。	居住用資産買換え特例における譲渡資産の範囲拡大	不動産協会、社団法人の設立を許可される。理事長・江戸英雄氏（三井不動産社長）。 第1次マンションブーム（年収の9～12倍）。公正取引委員会、宅地建物表示公正競争規約を告示。
昭和39年（1964）	東京オリンピック 東海道新幹線開通 海外旅行自由化	市街地住宅総合設計許可準則（市街地環境の整備に資する良好な建築計画について特定行政庁の許可により、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和）。環境庁設置。	宅地制度審議会に代わって、宅地審議会発足。 公団法改正（特別住宅債券の発行）。	固定資産税負担調整開始。新築中高層耐火住宅の固定資産税軽減。個人長期譲渡（3年超）1/2総合課税、短期譲渡（3年以下）全額総合課税。	宅地建物取引業法改正（登録制を廃止し、免許制に）。農地の宅地転用が活発化。商社系のマンション事業が活発化。ビル建設ラッシュ（丸の内再開発など）。
昭和40年（1965）	中期経済計画 OECD加盟 ベトナム戦争 証券不況	首都圏整備法改正 新宿新都心計画（容積率1000%、59ha） 川崎市団地造成事業施行基準	宅地審議会、大量・計画的な供給の必要性を提言。公庫法改正（住宅改良資金貸付制度の新設）。地方住宅供給公社法。宅地開発五箇年計画。第1回地価対策閣僚協議会。		大手不動産会社も別荘地開発に進出。
昭和41年（1966）	いざなぎ景気（40年10月～45年7月） 中国文化大革命 3C時代	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（保存区域及び特別保存地区の指定等）。都市開発資金の貸付けに関する法律（地方公共団体が計画的な都市整備を行うための事業用地の先行取得に対する貸付制度の創設）。首都圏近郊緑地保全法（保全計画、保全区域及び特別保全地区の指定等）。中部圏開発整備法。流通業務市街地の整備に関する法律（都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図る）。	公庫法・産労法改正（関連利便施設及び関連公共施設整備資金の貸付制度の新設等）。住宅建設計画法（総合的な住宅建設計画を策定し、国と地方公共団体が協力して実施）。第一期住宅建設五箇年計画（目標670万戸。1世帯1住宅実現）。日本勤労者住宅協会法。第2回住宅需要実態調査（全国市部で実施。住宅困窮世帯43.5%）。		多摩ニュータウン事業開始。 メートル法完全実施（不動産業も）。 大手の宅地開発が大規模化。 住宅ローンの普及でマイホーム時代始まる。
昭和42年（1967）		土地収用法改正（補償額算定基準時を裁定時から事業認定公告の時に変更等）。開発指導要綱（川西市）。公害対策基本法（大気汚染、水質汚濁など典型7公害の防止）。		住宅貯蓄減税制度創設。 印紙税法。 登録免許税法。	宅地建物取引業法改正（①誇大広告禁止、②取引態様の明示、③重要事項説明、④契約成立後の書面交付の義務付け、⑤手付けの信用供与の禁止）

年	政治・社会・経済	国土計画・都市計画・建築規制等	土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
昭和43年（1968）		首都圏整備第2次基本計画。広域市町村圏構想。新都市計画法（都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分して［線引き制度］、土地利用の秩序化を図ろうとするゾーニング法。開発許可制度の創設。都市計画中央審議会設置）大気汚染防止法。騒音防止法。	住宅宅地審議会（住宅対策審議会を発展的に解消し、発足）。 第5回住宅統計調査（総世帯数2,532万世帯、総住宅数2,559万戸、1世帯当り住宅数1.01となり、「1世帯1住宅」達成）。	〈素地譲渡促進のための大幅改正〉個人長期譲渡（5年超）軽課（14%分離課税）、短期譲渡（5年以下）重課（52%または全額総合課税の1割増）。居住用資産譲渡の特別控除引上げ（35万円→1,000万円）。居住用財産買換え特例の廃止。	霞が関ビル完成。 第2次マンションブーム。 ㈳日本高層住宅協会設立。理事長・瀬山誠五郎氏（住友不動産社長）。 全国で住宅数が世帯数を上回る。筑波学園都市事業開始。
昭和44年（1969）	東大安田講堂事件 アポロ月面着陸 東名高速道路完成	新全国総合開発計画（大規模ナショナルプロジェクト方式）。都市再開発法（市街地改造法と防災建築街区造成法を統合、発展させ、権利変換方式により、市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能更新を図る事業の創設）。農業振興地域の整備に関する法律。市街化調整区域における農地転用許可基準。急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律。風致地区内における建築物等の規則の基準を決める政令。	地価公示法。公営住宅法改正（土地取得費等の国の援助方式を改め、地方債による融資に切り替え、家賃収入補助制度を設ける。公営住宅建替事業に関する規定を整備）。第3回住宅需要実態調査（全国全域で実施。住宅困窮世帯37.1%）。		
昭和45年（1970）	大阪万国博覧会 よど号事件 日米安保条約延長	建築基準法改正（用途地域として、第1種住居専用地域等4種類が追加され、8種類に。容積制全面採用。北側斜線制限の創設。建築物の内装制限強化。建築主事必置義務）。レクレーション都市整備要綱。	筑波研究学園都市建設法。 地価対策関係閣僚協、当面の緊急対策。 公庫、高層分譲住宅購入資金融資。		住宅地中心の全国的地価高騰。 2×4住宅登場。 大手が分譲住宅部門に積極進出。
昭和46年（1971）	ニクソン・ショック 沖縄返還協定調印（昭和47年復帰）	市街地住宅総合設計許可準則（市街地環境の整備に資する良好な建築計画について特定行政庁の許可により、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和）。環境庁設置。	第二期住宅建設五箇年計画（1人1室。950万戸）。農地所有者等賃貸住宅建設利子補給法（利子補給金の支出により、良質な賃貸住宅と水田の宅地化に資する）。勤労者財産形成促進法。公庫、市街地再開発事業等融資。日本開発銀行、民間宅造業融資。	市街化区域内農地の宅地並課税を決定（A農地は47年、B農地は48年、C農地は51年から）。	上場企業の不動産業進出が活発化。住宅金融専門会社続々登場。積立式宅地建物販売業法制定（①業者の許可制、②業務規制。監督処分・罰則）。宅地建物取引業法改正（①取引主任者登録制、重要事項説明を行わせる、②契約内容の適正化等、③前金保全）。北摂三田ニュータウン事業開始。
昭和47年（1972）	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」	公有地拡大推進法。新都市基盤整備法。都市公園等整備緊急措置法（都市公園整備5箇年計画の策定）。自然環境保全法。札幌、川崎、福岡を政令都市に指定。	土地取引に対する融資適正化の通達。住宅生産工業化促進費補助制度（住宅性能の向上、価格の低廉化、工期短縮、建設時の省力化を目的とした民間団体等の住宅部品の試作開発に補助）。	個人長期譲渡20%。 住宅取得控除制度創設。 47年はA農地に限り、現に耕作の用に供されているものは農地課税のままとし、48年以降のAB農地は48年に検討する。	戦後2回目の地価高騰（過剰流動性の発生、日本列島改造ブーム、大都市への人口集中や企業の土地取得、投機的な土地需要による）。第3次マンションブーム（年収の4～5倍）。47年度の新規住宅着工は186万戸で史上最高。
昭和48年（1973）	円、変動相場制へ 第1次オイルショック	都市緑地保全法（都市における民有地の緑化推進を図るため緑地保全地区及び緑化協定制度を創設）。工場立地法。	地価対策関係閣僚協議会、「土地対策」を発表。建設省、大手不動産16社に住宅用地の放出を要請。特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度（地方自治体が行う利子補給措置を助成し、良質な賃貸住宅の供給を目指す）。工業化住宅性能認定制度（プレハブ住宅の性能を認定、公表）。第6回住宅統計調査（総世帯数2,965万世帯、総住宅数3,106万戸、平均床面積は77.1㎡。最低居住水準以下世帯推計30.8%）。第4回住宅需要実態調査（住宅困窮世帯35.4%）。	〈法人による投機的取引・留保に対応〉法人・短期重課（20%追加課税）。居住用財産譲渡の特別控除引上げ（1,000万円→1,700万円）。特別土地保有税の創設。三大都市圏の特定市のAB農地を対象とし、評価額の1/2を課税標準としてA農地は48年度、B農地は49年度から宅地並課税を実施。特定市街化区域内農地の固定資産税適正化に伴う宅地促進臨時措置法。	全都道府県で住宅数が世帯数を上回る。 民間の宅地供給量ピーク。 ㈳不動産協会ほか「民間ディベロッパー行動綱領」制定。
昭和49年（1974）	戦後初の経済実質マイナス成長 連続企業爆破事件	自然公園法・自然環境保全法改正。国土利用計画法（国土利用計画の策定と土地取引の規制措置）。国土庁発足。建築基準法改正（日照基準設置）。都市計画法改正（開発行為の対象地域を未線引き都市計画区域内にも拡大、市街地開発事業等予定地域の創設）。森林法改正（開発行為規制強化）。生産緑地法（市街化区域内農地等の保全及び公共施設用地としての活用を図るため生産緑地地区に関する都市計画等を規定）。工場立地法改正。地域振興整備公団発足。	特定住宅地区整備促進事業（大都市地域の工場跡地等における公的住宅建設と周辺環境整備を一体的に行う）。優良住宅部品認定制度（品質、性能が優れ、価格も妥当な優良な住宅部品を建設大臣が認定し、公共住宅をはじめ広く一般に普及する）。再開発住宅建設事業制度（再開発事業等により、住宅に困窮する従前居住者に対し賃貸する再開発住宅の建設等）。公庫、公共公益施設融資を民間にも適用。	個人長期譲渡26%。 固定資産税小規模宅地特例。 生産緑地法附則による地方税法改正（1種、2種生産緑地内農地は、「農地評価、農地課税」とする）。	マンション立地郊外化。 港北ニュータウン事業開始。 不動産業企業倒産相次ぐ（846件）。
昭和50年（1975）	ベトナム戦争終結 第1回サミット 沖縄海洋博	都市再開発法改正（個人施行者制度創設、管理処分方式による第二種市街地再開発事業の創設）。 農業振興地域整備法改正（開発行為規制強化）。 文化財保護法改正（伝統的建造物群保存地区の創設）。	公共住宅設計基準（NPS）の策定及びオープン部品による住宅供給システムの開発（KEP）。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（土地区画整理促進区域、共同住宅区、住宅街区整備促進区域を規定し、特定土地区画整理事業、住宅街区整備事業を創設）。宅地開発公団発足（土地区画整理事業の施行権能を付与。公共施設の直接施行。地方鉄道事業・水道事業）。	〈個人譲渡税の大幅強化〉長期譲渡2,000万円まで26%、4,000万円超3/4総合課税、長短区分の強化（昭和44年1月1日の前後の取得により判定）。居住用資産譲渡の特別控除引上げ（1,700万円→3,000万円）。特定宅造の1,500万円控除の創設。農地相続税猶予制度。特定市のAB農地のうち、現に耕作に供され3年以上農地として保全することが適当であるものは、条例による減額。それ以外のABC農地は54年に検討する。事業所税施行。	地価公示初のマイナス 企業倒産相次ぐ。
昭和51年（1976）	ロッキード事件発覚 毛沢東主席死去	首都圏整備第3次基本計画。 建築基準法改正（日影規制の創設等）。	欠陥マンション問題に関し指導通達。公庫、既存住宅購入資金融資。第三期住宅建設五箇年計画（住宅の質的向上に重点を置き、最低・平均居住水準の目標を設定。860万戸）。	市街化区域内農地の宅地並課税について、条例による減額、負担軽減措置の1年延期。C農地の実施の3年延期。	ミニ開発増加。 マンション立地都心にUターン。

年	政治・社会・経済	国土計画・都市計画・建築規制等	土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
昭和52年（1977）		第三次全国総合開発計画（定住構想）	財形住宅融資スタート		第4次マンションブーム（年収の4～5倍）。団塊世代の持ち家需要増大。 ㈶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準制定。 瀬山㈳日本高層住宅協会理事長逝去。理事長に安藤太郎氏（住友不動産社長）選任。
昭和53年（1978）	成田空港開港		住宅宅地関連公共施設整備促進事業創設（通常の公共施設整備事業に加え、別枠で補助）。第7回住宅統計調査（総世帯数3,284万世帯、総住宅数3,545万戸、平均床面積は80.3㎡。最低居住水準未満世帯14.8%）。	特定宅造の公募要件緩和（10%未満の地主優先譲渡を認める）。特別土地保有税について、ビル、工場等恒久的建築物敷地の課税免除。	
昭和54年（1979）	第2次オイルショック サッチャー首相就任 ソ連、アフガン侵攻	建築物防災対策要綱（行政指導により、既存建築物の防火・避難設備の改修について強力に推進する）。エネルギー使用の合理化に関する法律（建築物の省エネ基準と指導）。	特定住宅市街地総合整備促進事業（大都市の既成市街地において、良質な住宅の建設、公共施設の整備を行い、都市機能の更新を図る）	優良住宅地造成等のための軽減税率特例措置（4,000万円まで26%、4,000万円超1/2総合課税）。市街化区域内農地の宅地並課税、C農地の実施の3年延期。	世界不動産連盟東京総会開催。
昭和55年（1980）	日本の自動車生産台数世界第1位に イラン・イラク戦争	都市計画法・建築基準法改正（地区計画制度の創設）。都市再開発法改正（都市再開発方針の策定、施行区域要件の緩和、施行者の拡大等）。都市開発資金の貸付対象用地に都市機能の維持・増進を図るための事業用地を追加。都市防災不燃化促進事業の創設（不燃化促進区域内において耐火建築物を建築する者に対する補助制度）。建築物の新耐震基準。広島市を政令都市に指定。	公営住宅法改正（老人、身障者等の単身入居を認める）。 住宅性能保証制度。 農住組合法。	個人長期譲渡緩和（4,000万円まで26%、4,000万円超8,000万円まで1/2総合課税、8,000万円超3/4導入）。立体買換特例の創設（既成市街地等内の中高層住宅建設のための買換え特例）。	宅地建物取引業法改正（①法律の目的に、宅地建物取引業の健全なる発展を促進することを追加、②取引主任者証制度、③他人物売買規制、④媒介契約の書面化等媒介契約規制、⑤区分所有建物に関する重要事項説明の充実）。㈶不動産流通近代化センター発足。
昭和56年（1981）	行財政改革大綱	まちづくり条例（神戸市）	第四期住宅建設五箇年計画（770万戸）。住宅・都市整備公団発足（住宅公団と宅地開発公団の統合。特定再開発の施行権能）。宅地供給促進計画制度。市街地住宅供給促進事業（公営住宅等を併設する施設の建設を助成し、市街地住宅の供給を促進）。公庫、所得別金利制。		
昭和57年（1982）	貿易摩擦激化 東北・上越新幹線開業		公庫法改正（規模別金利制及び段階金利制の導入等。財形持家融資の貸付限度額を財形貯蓄残高の3倍から5倍に引き上げ。宅地造成融資の対象に一般の土地区画整理事業等を追加。住宅宅地債券積立制度）。土地区画整理法改正（地方住宅供給公社に土地区画整理の施行権能を付与）。木造賃貸住宅密集地区整備促進法。	〈長期安定化制度を目指した大改正〉長短区分10年。個人一般長期譲渡緩和（4,000万円まで26%、4,000万円超1/2総合課税）、優良長期譲渡拡充（4,000万円まで26%、4,000万円超32.5%）。居住用資産買換特例復活。市街化区域内農地の宅地並課税、C農地の実施。長期営農継続農地制度（10年以上、宅地並免除）。ミニ特別土地保有税の創設（三大都市圏の特定市街化区域で300㎡以上が対象）。	標準媒介契約約款。
昭和58年（1983）	大韓航空機事件 東京ディズニーランド開業	市街化調整区域での開発許可の規模要件引下げ通達（20ha以上→5ha以上）。宅地開発等指導要綱に関する措置方針通達。規制の緩和による都市再開発の促進方策。市街地住宅総合設計制度。優良省エネルギー建築技術等認定制度。高度技術工業集積地域開発促進法（テクノポリス法）。	建物区分所有法改正（登記の合理化。管理組合の決議による管理、復旧及び建替え等）。第8回住宅統計調査（総世帯数3,520万世帯、総住宅数3,861万戸、平均床面積は85.9㎡。最低居住水準未満世帯11.4%）。第6回住宅需要実態調査（住宅及び住環境に対する総合評価において、不満率は38.4%）。公庫、中古住宅融資の対象に木造戸建住宅を追加。	宅造協力の買換え特例の創設（20ha以上の宅地開発事業について適用）。特定宅造の1,500万円控除の対象拡大（土地区画整理事業のための用地買収に適用）。立体買換特例の適用地域拡大（既成市街地の他、その周辺の一定地域に拡大）。	都銀、「親子2代ローン」導入。
昭和59年（1984）		世田谷区がワンルームマンション規制の建築協定制定。	優良再開発建築物整備促進事業（土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良再開発建築物の整備に助成）	住宅資金贈与制度創設（300万円まで非課税）。特定民間再開発事業のための買換えについて、広汎な買い換え特例を認める。	㈶不動産適正取引推進機構発足。 土地信託第1号。 都心から地価高騰始まる。
昭和60年（1985）	プラザ合意 電電・専売民営化	首都改造計画	投機的土地取引に関わる融資の自粛指導。公庫法改正（災害復興住宅資金貸付制度の新設等。経済対策の一環として、特別割増貸付制度の新設）。	優良長期譲渡と特定宅造1,500万円控除との選択性。 優良再開発建築物に割増償却。	公団等造成宅地の民間卸始まる。国土庁等が東京圏での大量のビル不足を予測。
昭和61年（1986）	チェルノブイリ原発事故 男女雇用機会均等法施行	首都圏整備第4次基本計画 民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する法律（62年からNTT-A無利子貸付業務を追加）。	第五期住宅建設五箇年計画（670万戸。平均居住水準を概ね達成し、誘導居住水準を制定）。国有地に土地信託導入。公団、賃貸住宅の建替え開始。新住宅市街地法改正（住宅団地の中に業務施設用地を設けることができる）。	住宅取得促進税制創設。	地価公示、大都市商業地53.6%上昇。建設省「21世紀へ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」の4つの将来像を提示）。 アークヒルズ完成。
昭和62年（1987）	バブル景気 （61年11月～平成3年2月） 国鉄民営化 ブラックマンデー	建築基準法改正（木造建築物等の規制の合理化、建築物の形態規制の合理化）。民間都市開発の推進に関する特別措置法（優良な民間都市開発を支援するため、民間都市開発推進機構の指定等）。都市活力再生拠点整備事業の創設（市町村が地区再生計画等を策定し、市街地再開発事業、公開空地の整備等を実施する総合的な再開発）。総合保養地域整備法（リゾート法）。	緊急土地政策要綱。国土利用計画法改正（監視区域制度の創設など）。公庫セカンドハウス向け融資開始。公庫融資住宅累積1,000万戸突破（戦後建設された住宅の1/4）。工業化住宅性能認定制度等の民間団体制度への移行。	法人超短期重課（2年以下30%追加課税）。長短区分（臨時措置）5年。個人の事業用資産買換え特例の縮減（繰延率圧縮）。土地の移転登記の登録免許税の負担引上げ（課税標準の50%引上げ）。	戦後3回目の地価高騰（首都東京都心部での業務用地需要の増大、周辺住宅地への買換え需要の増大、投機的土地取引の増大等による）。 ビル建設ラッシュ（昭和61年～平成4年）。

年	政治・社会・経済	国土計画・都市計画・建築規制等	土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
昭和63年（1988）	リクルート事件発覚 青函トンネル・瀬戸大橋開通	多極分散型国土形成促進法（振興拠点地域の開発整備と業務核都市の整備）。 都市再開発法改正（再開発地区計画制度の創設、施行区域要件の緩和等）。土地区画整理法改正（同意施行制度、参加組合員制度の創設）。関西文化学術研究都市の建設計画承認。	総合土地対策要綱。街なみ整備促進事業（住環境の改善を要する地区で市町村と住民との協力により、地区施設の整備と併せた景観形成を誘導する）。第9回住宅統計調査（総世帯数3,781万世帯、総住宅数4,201万戸、平均床面積は89.3㎡。最低居住水準未満世帯9.5%）。第7回住宅需要実態調査（住宅及び住環境に対する総合評価において、不満率は35.6%）。	居住用資産買換特例原則廃止。居住用財産の譲渡課税の改善（10年超10%～15%）。一般長期譲渡の改善（4,000万円まで26%、4,000万円超32.5%）、優良長期譲渡特例の拡充（一律26%）。相続税強化（相続開始前3年以内取得土地の時価課税等）。法人等の土地取得借入金利子の損金算入制限（4年間損金算入停止）。	地価公示、東京圏住宅地68.6%上昇。リゾートマンションブーム（～平成2年）。土地信託受託件数ピーク。宅地建物取引業法改正（専属専任媒介契約制度と建設大臣指定流通機構への登録義務。平成2年から実施）。
平成元年（1989）	昭和天皇崩御、平成に改元 天安門事件 ベルリンの壁崩壊	仙台市を政令都市に指定。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。地区更新再開発制度要綱。道路法改正（立体道路制度の創設）。	土地基本法（土地についての基本理念。公共の福祉優先、適正・計画的利用、投機的取引抑制）。監視区域指定・勧告制。コミュニティ住環境整備事業制度要綱・市街地住宅密集地区再生事業制度。	消費税導入（税率3%）	
平成2年（1990）	バブル崩壊 東西ドイツ統一	都市計画法・建築基準法改正（用途別容積率型地区計画、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）	不動産融資総量規制。大都市法改正（住宅及び住宅地の供給基本方針、住宅市街地の開発整備の方針の策定。土地区画整理促進地域の面積要件の引下げ等）。「環境共生住宅」の開発。市民農園整備促進法（市民農園の認定基準を設け、農地法や都市計画法の特例を規定）。		㈳不動産協会理事長に坪井 東氏（三井不動産会長）就任。 37指定流通機構が稼動。
平成3年（1991）	湾岸戦争 金融・証券不祥事表面化 ソ連崩壊	生産緑地法改正（第1種及び第2種生産緑地地区の統合、土地の買取り制度の改善等）。特定商業集積の整備に関する特別措置法。商業地域振興整備事業制度要綱（大規模店の郊外出店により影響を受ける既成市街地内等の商店街の振興、利便性の向上に寄与する施設整備）。	総合土地政策推進要綱。総量規制解除・トリガー方式通達。 新借地借家法（定期借地権創設、施行平成4年）。福祉の街づくりモデル事業制度。改良住宅建替事業制度。第六期住宅建設五箇年計画（730万戸、住宅平均床面積約95㎡）。	〈土地税制の全面強化〉地価税創設（実施平成4年）。固定資産税・相続税評価上げを決定。特別土地保有税強化（青空駐車場等の免除廃止、遊休土地特別保有税の創設）。個人一般長期譲渡の強化（一律39%、平成4年から）。優良長期譲渡の拡充（一律20%）。法人長期譲渡の強化（一般重課10%追加課税）。法人超短期重課の強化（赤字法人にも分離課税）。事業用資産買換え特例の大幅整理合理化（減価償却資産への買換え廃止）。賃貸マンションの負債利子の損益通算制限。	都道府県地価調査、東京圏、大阪圏の地価下落。
平成4年（1992）	PKO協力法施行	都市計画法・建築基準法改正（用途地域を12種類に細分化、誘導容積制度、容積の適正配分制度、調整区域内の地区計画、開発許可手続き改善、市町村マスタープラン、木造建築物規制の合理化）。地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（職・住・遊・学の総合的な生活空間を創出。地域整備公団に拠点地区における土地区画整理事業、市街地再開発事業の施行機能を付与）。国会等の移転に関する法律。千葉市を政令都市に指定。	「生活大国5箇年計画」（年収5倍程度で大都市圏の勤労者世帯に住宅取得を可能にする）	地価税課税実施（優良な住宅地等の分譲予定地については課税価格を1/5とする特例）。法人一般重課（10%追加課税）の適用除外の追加（一定の優良な住宅宅地開発事業者等に対する譲渡）。	建設省「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」の提言）。 ㈶土地総合研究所発足。
平成5年（1993）	皇太子御成婚 非自民連立内閣	土地区画整理法改正（住宅・宅地供給促進を主な目的に）。環境基本法（環境保全の基本理念の設定）。エネルギー使用の合理化に関する法律改正（建築物の建築主にエネルギー使用の合理化を義務付け）。環境共生モデル都市整備要綱。	監視区域の的確な運用通達。土地基本調査実施。特定優良賃貸住宅の供給に関する法律（中堅所得者等への良好な賃貸住宅供給を促進するため、認定基準、建設費用の補助等の措置）。環境共生住宅市街地モデル事業（環境への負荷を低減する等モデル性の高い住宅団地の建設と啓発）。第10回住宅統計調査（総世帯数4,116万世帯、総住宅数4,588万戸）。	特定の居住用資産買換特例（適正価格要件。所有期間10年超。居住期間10年以上。譲渡価額1億円以下等）。	㈳不動産協会、アフターサービス規準改定。
平成6年（1994）	自民・社会・さきがけ連立政権 関西国際空港開港	民間都市開発の推進に関する特別措置法改正〔推進業務（土地取得・譲渡業務）の追加〕。建築基準法改正（防火壁に関する制限の合理化、住宅の地階に係る容積率制限の合理化）。都市緑地保全法改正（市町村が策定する緑の基本計画制度の創設、緑地保全地区の対象緑地の拡大及び土地の買い入れ主体の拡大等）。高齢者、身体障害者が円滑に利用できる特定建築物の建築に関する法律（ハートビル法）。人にやさしいまちづくり事業（市街地における高齢者、障害者の快適で安全な移動を確保するための施設、利用に配慮した建築物の整備等に助成する）。	監視区域機動的運用通達。住宅建設コスト低減に関するアクションプログラム策定。密集市街地整備促進事業（従前居住者用住宅の整備等を行い、防災性の向上を図る）。住宅市街地総合整備促進事業（既成市街地において、良好な住宅市街地の形成を推進するため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う）。優良建築物等整備事業（市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物の整備について助成する）。	〈土地の流動化促進のための改正〉個人優良長期譲渡の適用対象拡大。法人10%重課の適用除外の範囲拡大。地価税の一部軽減（公開空地等について1/3減額等）。固定資産税評価の大幅引上げ（地価公示価格の7割）及びそれに伴う負担調整率の拡充（住宅用地の軽減措置拡充等）。	
平成7年（1995）	阪神・淡路大震災 オウム・サリン事件 円高加速、1ドル100円切る	被災市街地復興特別措置法（被災地の土地区画整理事業の特例等）。都市計画法改正（街並み誘導型地区計画制度の創設）。都市再開発法改正（市街地再開発事業の施行要件の改善等）。建築基準法改正（前面道路幅員による容積率制限の合理化、道路斜線制限の合理化）。都市公園法施行令・施行規則改正（都市公園施設である備蓄倉庫、耐震性貯水槽、放送施設、ヘリポートを国庫補助対象に追加）。建築物の耐震改修の促進に関する法律。	応急危険度判定の実施。大都市法改正（都心共同住宅供給事業の創設、住宅街区整備事業の施行要件の緩和）。被災区分所有建物の再建等に関する法律（大規模な災害により全部滅失した場合、議決権の5分の4以上の多数決で再建の決議をできることとした）。長寿社会対応住宅設計指針策定（手すりの設置、段差の解消等）。	〈地価下落への対応のための改正〉固定資産税等の臨時的な課税標準の特例。個人長期譲渡の軽減（4,000万円以下39%→32.5%）。地価税の一部軽減（付置義務駐車場1/2減額等）。	宅地建物取引業法改正［①専任媒介契約の物件情報の指定流通機構への登録義務付け。②指定流通機構の法的位置付けの明確化と大臣による監督。③免許の有効期間の延長（3年→5年）。一定の届出事項等を廃止。④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］

年	政治・社会・経済	国土計画・都市計画・建築規制等	土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
平成8年（1996）	住専処理法 小選挙区制度による総選挙	幹線道路の沿道の整備に関する法律改正（沿道整備計画制度の拡充、沿道整備権利移転等促進計画制度の創設。市街地再開発事業の施行区域等要件に沿道地区計画及び地区計画の区域を加えた）。	第七期住宅建設五箇年計画（730万戸、半数の世帯が誘導居住水準を確保すること、住宅平均床面積100㎡を目標）。住宅建設コスト低減のための緊急重点計画（建築基準法の抜本的見直し、輸入住宅、海外資材・部品の導入の円滑化等）。公庫法改正（一定の新築住宅への貸付について、住宅の構造により異なる利率を適用し、政策誘導機能を強化）。	地価税の税率引下げ（0.3%→0.15%）。固定資産税の負担調整措置の拡充。個人長期譲渡軽減（4,000万円以下32.5%→26%、4,000万円超8,000万円以下39%→32.5%）。法人重課税率引下げ（超短期30%→15%、短期20%→10%、一般10%→5%）。土地取得に係る課税標準の特例拡充（登録免許税50/100→40/100、不動産取得税2/3→1/2）	世界不動産連盟東京総会開催。 ㈳不動産協会坪井理事長、急逝。理事長に田中順一郎氏（三井不動産社長）就任。
平成9年（1997）	消費税率引上げ 北海道拓殖銀行・山一証券経営破綻 東京湾横断道路開通	密集市街地における防災街区の整備促進に関する法律（防災街区整備地区計画制度、防災街区整備組合の創設）。都市計画法・建築基準法改正（高層住居誘導地区の創設、マンション等共同住宅の容積率規制の合理化）。機能更新型高度利用地区の創設。敷地規模別総合設計制度の創設。敷地整序型土地区画整理事業（ミニ区画整理）の創設。	新総合土地政策推進要綱。（今後の土地政策の目標として、「地価抑制から土地の有効利用への転換」を宣言。土地取引の活性化を図る）。 公庫法改正（一定の既存住宅の購入に係る貸付について利率の優遇及び償還期限の延長）。 農地転用許可手続きの透明化、簡素化、迅速化。	固定資産税等の「負担水準均衡化」の観点からの負担の引下げ・据置き等（消費税率の5%への引上げに伴う住宅取得の負担緩和のための改正）。住宅取得促進税制の拡充と入居年による段階的縮小（平成9年最大180万円、平成10年最大170万円、平成11年最大160万円、平成12・13年最大150万円）。住宅用家屋の登録免許税の軽減税率の半減。新築住宅の不動産取得税の特別控除額の引上げ（1,000万円→1200万円）。印紙税率の引下げ。	全国で4つの指定流通機構（公益法人）を設立。不動産特定共同事業法改正（投資に係る専門的知識及び経験を有する者等を事業参加者とする場合において、主に一般投資家の保護を念頭に設けられた規制の適用を除外）。建設省「不動産リノベーションビジョン」（社会経済構造の変化に対し、情報化の促進、透明・公正な投資市場の近代化等、今後の不動産業の展開及び当面の課題に対する対応の方向）。 宅地建物取引業法（宅地建物取引主任者証の有効期間を3年から5年に延長）。 ㈳不動産協会、21世紀ビジョンと企業行動理念を決定。 ㈳日本高層住宅協会理事長に髙城申一郎氏（住友不動産会長）選任。
平成10年（1998）	長野オリンピック 金融再生関連法・金融機能早期健全化法 長銀・日債銀の国有化	都市計画法改正（市街化調整区域における地区計画の策定対象地域の拡大、特別用途地区の多様化等）。建築基準法改正（①建築基準の性能規定化、②採光、日照等に関する規制の合理化、③建築確認・検査業務の民間開放、④連担建築物設計制度の創設）。都市再開発法・都市開発資金の貸付に関する法律改正（都市再開発方針の策定対象都市の拡大、特定事業参加者制度及び認定再開発事業制度の創設）。中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（空洞化している中心市街地の活性化を図るため、地域の創意工夫を生かしつつ、市街地の整備改善、商業の活性化を柱とする総合的・一体的な対策を推進）。	優良田園住宅建設促進法（農山村地域、都市の近郊における優良な住宅の建設の促進）。農地法改正（4ha以下の農地転用許可権限を知事に委譲）。国土法改正（事後届出制への移行、注視区域の創設）。住宅投資拡大緊急対策。	地価税課税停止。 個人の長期譲渡軽減（6,000万円以下26%、6,000万円超32.5%）。法人超短期重課廃止。短期・一般の不適用（平成12年まで）。法人等の土地取得借入金利子の損金算入制限の廃止。居住用財産の譲渡損失繰越控除制度創設。セカンドハウスへの不動産取得税、固定資産税の軽減措置の適用。	特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（SPC法）
平成11年（1999）	茨城県東海村で臨界事故 金融界相次ぐ大型合併、事業統合 2000年問題対応	都市開発資金の貸付けに関する法律の改正（資金調達の円滑化、低・未利用地の有効活用策の充実、再開発手法の改善・充実）。工場跡地等の有効利用の推進について（都市局長・住宅局長通達）。	良質な賃貸住宅の供給促進に関する特別措置法（定期借家権創設、施行平成12年）。住宅品質確保促進法（瑕疵担保責任10年間義務化、施行平成12年）。	住宅ローン控除制度の創設（控除期間15年等）。居住用財産の譲渡損失繰越控除制度の拡充。住宅取得資金贈与特例の改善。個人の長期譲渡所得税率引き下げ（一律26%）。登録免許税の特例の改善。住宅及びその敷地に係る不動産取得税の特例措置の拡充。	都市基盤整備公団発足。不動産の流動化・証券化。インターネット取引の本格化。
平成12年（2000）	小渕首相死去 三宅島噴火・東海豪雨 アメリカ大統領選挙混迷 少年犯罪の多発	都市計画法・建築基準法の改正（マスタープランの充実、線引き・開発許可制度の見直し、良好な環境確保のための制度の充実、既成市街地再整備のための新たな制度の導入、都市計画区域外における開発・建築行為に対する規制の導入、都市計画決定システムの透明化と住民参加の促進、公布から1年以内に施行）。建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建築物等についての分別解体および特定建設資材の再資源化、平成14年5月全面施行）。	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理士・管理業務主任者資格制度、マンション管理業者の登録制度、施行平成13年）。	住宅ローン控除制度半年延長（平成13年6月入居まで）。新築住宅等に対する固定資産税特例措置の床面積要件の改善と適用期限の2年延長。土地固定資産税の税負担の段階的引き下げ（平成12・13年度75%、14年度70%）。土地にかかる流通税の特例の3年間延長（登録免許税1/3、不動産取得税1/2）。	大規模・超高層マンションの人気化。不動産投資信託の解禁。投資顧問業登録制度の創設。日本公認会計士協会「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」公表。 ㈳日本ハウスビルダー協会と㈳住宅産業開発協会が統合し、㈳日本住宅建設産業協会を設立。
平成13年（2001）	構造改革を掲げる小泉内閣が発足 アメリカで同時多発テロ発生 テロ対策支援法成立 ユニバーサル・スタジオ・ジャパン（大阪市）、ディズニー・シー（浦安市）がオープン。 1月に国土交通省発足	都市再生本部発足（本部長総理大臣） 都市再生プロジェクト（第1次～第3次）決定。民間都市開発投資促進のための緊急措置。都市再生のために緊急に取り組むべき制度改革の方向。都市再生戦略チームの答申。東京の新しい都市づくりビジョンの策定（東京都）。都市計画運用指針の策定。	高齢者の居住の安定確保に関する法律施行。第八期住宅建設五箇年計画策定。住宅金融公庫は5年以内の廃止を決定。都市基盤整備公団は平成15年度までに廃止し、一部機能は独立行政法人を設立の上、引き継ぐ。	新住宅ローン控除制度の創設（控除率1%、借入金限度額5,000万円、控除対象期間10年）。住宅取得資金に係る贈与税の拡充（非課税限度額550万円）。高齢者世帯向け賃貸住宅供給促進税制の創設（5年間、40%割増償却）。個人の一般長期譲渡所得課税の特例（26%（所得税20%+住民税6%））の3年延長。特別土地保有税の徴収猶予制度の拡充。不動産証券化（SPC、投資法人）に係る流通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。	㈳不動産協会と㈳日本高層住宅協会とが統合。理事長は田中順一郎氏（不動産協会理事長）。 不動産投資信託が上場。

年	政治・社会・経済	国土計画・都市計画・建築規制等	土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
平成14年(2002)	日朝国交正常化のため小泉総理北朝鮮を訪問 日韓ワールドカップを開催 「早急に取り組むべきデフレ対応策」策定	都市再生特別措置法の創設。都市再生緊急整備地域の指定(1次・2次合計44地域約5,700ha)。都市再開発法の改正(民間に収用型の施行権能を付与等)。建築基準法・都市計画法の改正(最高容積率1300%、都市計画提案制度、総合設計手続きの迅速化等)。工業(場)等制限法の廃止。環境影響評価条例手続きの緩和(東京都)。駐車場付置義務台数を弾力化(東京都)。都市再生プロジェクト(第4次)決定。	土壌汚染対策法が成立。マンション建て替え円滑化法の制定・区分所有法の改正。	既存ビルの売買に係る登録免許税の軽減(25/1000)。特別土地保有税の徴収猶予措置の拡大(免除土地への変更・譲渡を認める)。個人の一般長期譲渡所得課税について、39%の最高税率(課税停止中)を廃止。	建て替え後の丸ビルがオープン。汐留再開発の第一弾カレッタ汐留オープン。
平成15年(2003)	イラク戦争 第二次小泉内閣	都市再生プロジェクト(第5次～第6次)決定。都市再生緊急整備地域(第3次)指定。〈第1次～第3次合計53地域〉。都市再生ファンド投資法人が業務開始。	住宅金融公庫が証券化支援事業(買取型)を開始。	登録免許税の税率引下げ(売買等10/1000)。特別土地保有税の課税停止(平成15年1月1日以降の保有および取得分)。相続時精算課税制度の創設。事業所税(新増設分)の廃止。都市再生促進税制の創設。	(社)不動産協会理事長に髙城申一郎氏(住友不動産会長)。 六本木ヒルズがオープン。
平成16年(2004)	アテネ五輪 第二次小泉改造内閣度重なる台風上陸、新潟県中越地震、スマトラ島沖地震津波など大規模自然災害の発生	都市再生プロジェクト(第7次～第8次)決定。地域再生への取り組み、まちづくり交付金の拡充。 景観法をはじめとする景観緑三法の制定。	マンション標準管理規約改正。 個人情報保護法の一部施行。 住宅金融公庫が証券化支援事業(保証型)を開始。	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。個人の土地譲渡所得課税制度の再構築。法人の土地譲渡重課制度の適用停止期間の延長。住宅ローン減税制度の延長(平成20年まで段階的に縮減)。	コレド日本橋、丸の内オアゾ等竣工。 民間金融による住宅ローン増大。 超高層マンションの相次ぐ販売と都心回帰の進行。
平成17年(2005)	愛知万博が開催 9月に衆議院選挙、自民党が大勝。この後郵政民営化法が成立 紀宮様御成婚	地方の市街地活性化に向け、まちづくり三法見直し議論高まる。	財政資金を活用した直接融資を行ってきた住宅金融公庫を廃止し、一般の金融機関による住宅資金の貸付けを支援・補完する独立行政法人住宅金融支援機構法が成立。 機械メーカー「クボタ」が自社工場に働く従業員らのアスベスト健康被害を公表、建材その他に多数アスベストが使用されていることから国民の間にアスベストによる健康不安が広がる。	中古住宅に係る各種税制特例の適用範囲の拡大(住宅ローン減税制度、特定の居住用財産の買換え等の特例、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例、住宅用家屋の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減、既存住宅等に係る不動産取得税の課税標準等の特例)。 都市再生促進税制の延長・拡充。特別土地保有税の徴収猶予制度の見直し。定期借地権に係る税制上の所要の措置(一時金取扱いの明確化)。	㈳不動産協会理事長に岩沙弘道氏(三井不動産社長)。 秋葉原ーつくば間を最短45分で結ぶ「つくばエクスプレス」が8月に開業。 耐震強度偽装事件が発覚、建築確認によるチェック機能の不備が浮き彫りになるなど、建物の安全に対する信頼が大きく揺らいだ。 秋葉原ダイビル、日本橋三井タワーなど、竣工。 東京都心部における空室率が改善。
平成18年(2006)	7月にゼロ金利政策解除 9月に安倍内閣発足	耐震強度偽装事件を受け「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」、「建築士法等の一部を改正する法律」成立。 まちづくり三法成立。	住生活基本法成立。	土地・建物に係る流通税(登録免許税、不動産取得税)の特例の縮減、延長。 商業地等の固定資産税等の条例減額措置の延長。 住宅取得資金贈与に係る特例の延長・廃止。既存住宅等の耐震改修促進税制の創設。 住宅および住宅用地に係る不動産取得税の特例措置の延長。	都道府県地価調査で三大都市圏では、住宅地・商業地ともに16年ぶりに上昇。 12月に上場J-REITは40件となり、時価総額も約5兆円まで拡大。
平成19年(2007)	9月に福田内閣発足	都市再生特別措置法の一部を改正する法律が成立。 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が成立。	独立行政法人住宅金融支援機構が発足。	長期所有土地等から土地・建物等への事業用資産の買換え特例の延長。 都市・地域再生事業に係る税制上の特例措置の延長等。 個人住民税への税源委譲に伴う平成19年～20年入居者の住宅ローン減税の効果の確保。 居住用財産の買換えに伴う譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の延長。 住宅の登録免許税の軽減税率及び不動産売買契約書等の印紙税の軽減特例の延長。 特定住宅地造成事業等に係る1,500万円特別控除制度の延長。	金融商品取引法が施行。 東京ミッドタウン、新丸の内ビル、霞が関コモンゲートなど竣工。
平成20年(2008)	9月に麻生内閣発足 米国のサブプライムローン問題に端を発した金融危機の影響が世界中に広がる	国土形成計画(全国計画)が閣議決定。	「住宅・不動産市場の活性化のための緊急対策」が発表される。	土地の登録免許税の特例措置の延長等。 住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特例措置の創設。 相続時精算課税制度における住宅取得資金贈与の特例措置の延長。 住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の延長。 長期優良住宅に係る特例措置の創設。 住宅の省エネ改修促進税制の創設(所得税、固定資産税)。	犯罪収益移転防止法が施行。 不動産会社の破たんが相次ぐ。

年	政治・社会・経済	国土計画・都市計画・建築規制等	土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
平成21年(2009)	春頃から新型インフルエンザが流行 5月に裁判員制度がスタート 8月の衆議院選挙で民主党が圧勝し、16年ぶりの政権交代 9月に鳩山内閣発足 9月に消費者庁発足	国土形成計画（広域地方計画）が大臣決定。	「経済危機対策」が発表される。 「明日の安心と成長のための緊急経済対策」が発表され、住宅版エコポイント制度が創設。 「新成長戦略（基本方針）」を発表。	住宅ローン減税制度の延長・拡充、長期優良住宅に係る住宅ローン減税制度の創設等。 既存住宅のバリアフリー改修工事及び省エネ改修工事をした場合の所得税額の特別控除の創設。 土地の売買等に係る登録免許税の税率据置き。 景気回復期間中に土地需要を集中的に喚起するための特例措置の創設。	「不動産市場安定化ファンド」設立。 地価公示、都道府県地価調査とも全国的に下落。 新設住宅着工戸数、42年ぶりに100万戸割り込み、78万戸に。 三菱一号館竣工。
平成22年(2010)	6月に菅内閣発足 10月に日本銀行が「包括的な金融緩和政策」を発表	低炭素都市づくりガイドライン作成（国土交通省）。	フラット35Sの金利引き下げ幅を拡大。 「国土交通省成長戦略」を発表。 「新成長戦略」を発表。 「新成長戦略実現に向けた3段構えの経済対策」を発表。	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の拡充等。 相続時精算課税制度における住宅取得等資金贈与に係る特例措置の延長等。 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長。	コレド室町、ユイト等竣工。 ㈳不動産協会、「不動産協会低炭素まちづくりアクションプラン」、「住宅・都市分野の成長のための『都市未来戦略』」を策定。 「東北新幹線」が12月に開業
平成23年(2011)	3月に東日本大震災が発生 3月に円が戦後最高値を更新 9月に野田内閣発足 10月に世界人口が70億人に	「総合特別区域制度」が創設。 都市再生特別措置法改正（「特定都市再生緊急整備地域」の新設）。	「サービス付き高齢者向け住宅制度」開始。 「賃貸住宅管理業者登録制度」が開始。 フラット35Sエコおよび復興支援・住宅エコポイント制度が創設。	特定都市再生緊急整備地域に係る特例措置の創設。 国際戦略総合特区に係る特例措置の創設。 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制についてサービス付き高齢者住宅を対象として改組のうえ延長。	「九州新幹線鹿児島ルート」が全線開通。 ㈳不動産協会理事長に木村惠司氏（三菱地所会長）。 「不動産取引における暴力団等反社会的勢力排除の5原則」採択。
平成24年(2012)	5月に東京スカイツリー開業。自立式電波塔としては世界一の高さ（643m） 7～8月に夏季五輪ロンドン大会開催。日本は史上最多の38個のメダルを獲得 12月に第2次安倍内閣発足	都市再生特別措置法施行令一部改正。緩和特例の適用期間延長。 建築物ストック統計公表。新耐震シェア67%に。	「復興支援・住宅エコポイント制度」申請受付開始。 「フラット35」融資率、上限を10割から9割へ引き下げ。 「賃貸住宅標準契約書」改訂。 「都市の低炭素化の促進に関する法律」成立。 不動産価格指数（住宅）、初公表。 「中古住宅リフォームトータルプラン」策定。 「不動産流通市場活性化フォーラム」提言まとまる。	長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例の延長。 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長。 住宅取得等資金の贈与に係る特例の拡充、延長。 認定省エネ住宅の促進のための特例措置の創設。	不動産広告表示規約等変更。中古住宅でも「二重価格表示」可能に。 渋谷ヒカリエ、東急プラザ表参道原宿竣工。
平成25年(2013)	1月に復興特別所得税導入（～2037年） 3月に安倍首相がTPP交渉参加を表明 9月に2020年の夏季オリンピック・パラリンピックの開催地が東京に決定 10月に2013年4月からの消費税8%への引上げを決定	「国家戦略特別区域法」成立。 「産業競争力強化法」成立。 「国家強靭化基本法」成立。	国土交通省、「既存住宅のインスペクションガイドライン」策定。 東京都、「不燃化特区」制度実施。 「すまい給付金」制度の創設。 「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」成立。 「改正耐震改修促進法」成立。 「フラット35」買取型10割融資実施、「フラット35S」金利引き下げ継続。 「日本再興戦略」決定。	消費税率引上げに伴う対応（住宅取得等に係る措置）。 都市再生促進税制の延長。 都市の防災機能強化を図るための特例の創設。 集約都市開発事業に係る税制上の特例措置の創設。 不動産売買契約書の印紙税の特例の延長・拡充。	大阪・梅田貨物駅跡地再開発「グランフロント大阪」まちびらき。 大手町タワー竣工。 （一社）日本住宅建設産業協会と（一社）全国住宅産業協会連合会が合併、（一社）全国住宅産業協会に。
平成26年(2014)	4月に消費税が8%に 6月に「経済財政運営の基本方針（骨太の方針）」が閣議決定 10月に日銀が追加金融緩和を決定 11月に消費税引き上げを先送りを表明 12月に第3次安倍内閣発足	「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」施行。 「まち・ひと・仕事創生法」成立。 「地域再生法の一部を改正する法律」成立。 「災害対策基本法の一部を改正する法律」施行。 「土砂災害計画区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の一部を改正する法律」成立。 「空家等対策の推進に関する特別措置法」成立。	「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」報告書公表。 「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」策定。 「ヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」公表。 「日本再興戦略改定版」決定。 「海外地域別の市場分析に基づく我が国建設・不動産企業戦略」策定。 「空家等対策の推進に関する特別措置法」成立。 「改正マンション建替え円滑化法」施行。	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除制度の延長。 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度の延長。 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長。 認定長期優良住宅等の保存登記等に対する登録免許税軽減措置の延長。 住宅及び土地に係る不動産取得税の減税措置の延長。	「あべのハルカス」が完成。日本一高いビルに。 虎ノ門ヒルズが竣工。 「改正宅地建物取引業法」成立。
平成27年(2015)	7月に「軍艦島」等が世界文化遺産に登録。 10月に第3次安倍改造内閣発足で、「一億総活躍社会」をスローガンに。 12月に消費税率10%引き上げの際の軽減税率導入、自公合意。 12月に「COP21」でパリ協定採択。	「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」成立。 国土形成計画（全国計画）の変更が閣議決定。	「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」報告書公表。 「国家戦略特別区域法及び構造改革特別区域法の一部を改正する法律案」成立。 「認定低炭素住宅」が9,000戸を突破。 「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験」スタート。	長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例の延長。 土地固定資産税の負担調整措置等の延長。 都市再生促進税制の延長。 国家戦略特区に係る特例の拡充。 住宅取得等資金の贈与に係る特例の拡充、延長。	北陸新幹線「長野ー金沢間」が開業。 「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」施行により「宅地建物取引士」に。 （公財）不動産流通近代化センター、「（公財）不動産流通推進センター」に名称変更。 「MIPIM」日本初開催。 「大名古屋ビルヂング」が竣工。

年	政治・社会・経済	国土計画・都市計画・建築規制等	土地・住宅政策	土地・都市・住宅税制	不動産事業・業界
平成28年(2016)	1月から「個人番号(マイナンバー制度)」開始 2月に日銀「マイナス金利」導入 4月に「平成28年熊本地震」発生 5月「伊勢志摩サミット」開催 5月に消費税10%への引き上げの先送りを表明 7月の参議院選挙から選挙権が「満18歳以上」に 8月～9月リオデジャネイロオリンピック・パラリンピック開催 8月に第3次安倍内閣発足 11月に「パリ協定」発効	都市再生特別措置法等の一部改正(民間都市再生事業計画の認定申請期限の延長等)。 宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設。	新『住生活基本計画(全国計画)』閣議決定。 宅地建物取引業法改正、建物状況調査(インスペクション)活用促進へ。	新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長。 国家戦略特区に係る特例の延長・拡充。 空き家の発生を抑制するための特例措置の創設。 三世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設。	北海道新幹線(新青森～新函館北斗間。 関西国際空港と大阪国際空港が民営化。 IoTや不動産テックなど、IT関連サービスが進展。 IT重説社会実験、1年間で564件に。
平成29年(2017)	1月に米国・ドナルド・トランプ大統領が正式就任 2月24日に初の「プレミアムフライデー」実施 3月に働き方改革実行計画とりまとめ 10月に衆議院議員選挙 11月に第4次安倍内閣発足 製造業によるデータ改ざんが相次いで発覚 所有者不明土地問題がクローズアップ	都市再生特別地区の運用柔軟化 都市緑地法、都市公園法、生産緑地法等が改正。 宅配ボックス容積不算入の明確化。 複数の民間都市開発事業における共同貢献の実現のための新たなパッケージの導入について(技術的助言)が地方公共団体宛に発出。	ITシステムを使った重要事項説明が解禁(賃貸借契約)。	長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長。 都市再生促進税制の延長。 既存住宅市場の活性化に寄与するリフォーム税制の拡充。 居住用超高層建築物(タワーマンション)に係る地方税(固定資産税等)の課税の見直し。	(一社)不動産協会理事長に蔦田正信氏(三井不動産社長)。 シェアリングエコノミーが拡大。 東京・銀座の一部の路線価が過去最高額を更新。 GINZA SIX、赤坂インターシティAirが開業。

現行土地・住宅税制の主なあらまし

取　得

◎所得税（国税）　◎個人住民税（地方税）

・**住宅ローン減税制度**＝住宅ローンを借入れて住宅を取得する場合に、毎年末の住宅ローン残高の1%が10年間に渡り所得税の額から控除。また、所得税から排除しきれない場合には、住民税からも一部控除

適用税率	控除対象借入限度額※2	控除率	控除期間	所得税からの控除限度額※2	住民税からの控除上限額	主な要件
8%又は10%	4,000万円（5,000万円）	1.0%	10年間	400万円（500万円）	13.65万円／年	①床面積が50㎡以上であること ②借入金の償還期間が10年以上であること
上記以外の方※1	2,000万円（3,000万円）			200万円（300万円）	9.75万円／年	

※1　消費税率5%の適用を受けて住宅を取得等した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得等した方の場合
※2　（ ）内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

・居住用財産の売却・買換えに伴う譲渡損を所得から3年間繰越控除（譲渡年の損益通算に加え、所得税・住民税の計算上、3年間の繰越控除を認めるもの）。平成29年12月末までの譲渡が対象*1

◎不動産取得税（地方税）＝住宅または土地の取得者に対し、固定資産税評価額の3%（平成30年3月末までの時限措置）*1、宅地等に係る課税標準の特例（2分の1）（平成30年3月末までの時限措置）*1

◎印紙税（国税）＝売買契約書等の作成に対し、契約金額に応じて課税（※不動産売買契約書については軽減特例あり）

◎登録免許税（国税）＝不動産に関する登記を受ける場合に課税（※一定の住宅等については軽減特例あり）

（相　続）
◎相続税（国税）＝相続税評価額に応じ10～55%で課税

（贈　与）
◎贈与税（国税）＝直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合は非課税措置の特例あり（平成33年12月末までの時限措置）

保　有

◎固定資産税（地方税）＝土地・建物の所有者に対し、固定資産税評価額の1.4%で、毎年課税（一定の負担調整措置あり）

◎都市計画税（地方税）＝市街化区域内の土地・建物所有者に対し、固定資産税評価額の0.3%で、毎年課税（同上）

◎地価税（国税）＝土地の所有者、借地権者に対し、相続税評価額の0.15%で毎年課税 ※当分の間、適用を停止（平成10年から）

譲　渡

◎所得税（国税・譲渡所得）◎個人住民税（地方税・譲渡所得）

①一般長期譲渡
＝所有期間5年超の土地譲渡益に対し一律20%（所得税15%*2＋住民税5%）

②優良長期譲渡
＝所有期間5年超の特定の土地の譲渡益に対し、
2,000万円以下の部分に対し14%（所得税10%*2＋住民税4%）
2,000万円超の部分に対し20%（所得税15%*2＋住民税5%）
※平成31年12月末までの特例措置

③居住用財産の譲渡
＝所有期間10年超の居住用の土地建物の譲渡益について3,000万円の特別控除後、
6,000万円以下の部分に対し14%（所得税10%*2＋住民税4%）
6,000万円超の部分に対し20%（所得税15%*2＋住民税5%）

④短期譲渡
＝保有期間5年以下の土地譲渡益に対し
譲渡益の39%（所得税30%*2＋住民税9%）
ただし、国等への譲渡は20%（所得税15%*2＋住民税5%）

◎法人税（国税）
＝所有期間に関係なく通常の法人税のみ
※平成32年3月末までの特例措置

◎法人住民税（地方税）　◎法人事業税（地方税）

＊1　平成30年度税制改正により適用期限が延長される見込みの項目（下記参照）
＊2　平成25年から平成49年までは、算出された税額に対して2.1%の復興所得税が加算されます

平成30年度税制改正では、主な不動産関連税制について次のような改正が図られる見込みです。

■土地税制

1.土地固定資産税の負担調整措置の3年延長
2.土地・住宅用建物に係る不動産取得税の特例の3年延長
3.不動産売買契約書の印紙税の特例の2年延長
4.特定住宅地造成事業等に係る1,500万円特別控除の3年延長

■都市税制

1.国家戦略特区に係る特例の2年延長
2.国際戦略総合特区に係る特例の2年延長
3.都市のスポンジ化（低未利用土地）対策のための支援措置の創設
4.都市の再構築の実現に向けた都市機能の整備のための特例措置の2年延長
5.外国人旅行者向け消費税免税制度の拡充
6.雨水貯留浸透施設に係る特例措置の3年延長

■住宅税制

1.新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の2年延長
2.居住用財産の買換え・売却に伴う特例の2年延長
3.住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の2年延長
4.住宅の買取再販に係る特例の2年延長
5.長期優良住宅に係る特例の2年延長
6.認定低炭素住宅に係る特例の2年延長
7.老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の2年延長
8.耐震、省エネ、バリアフリー、長期優良リフォームに係る特例の2年延長等

不動産関連データ

地価

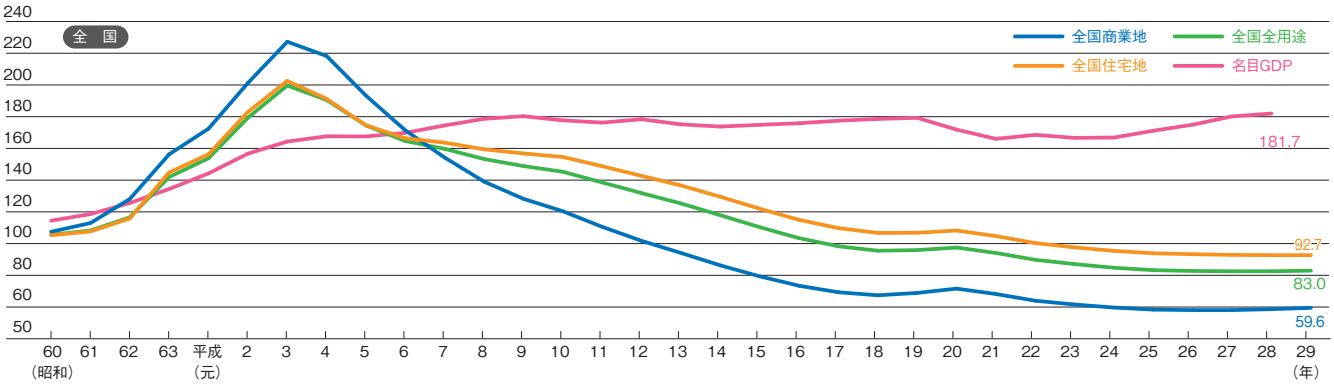
地価公示対前年変動率の推移

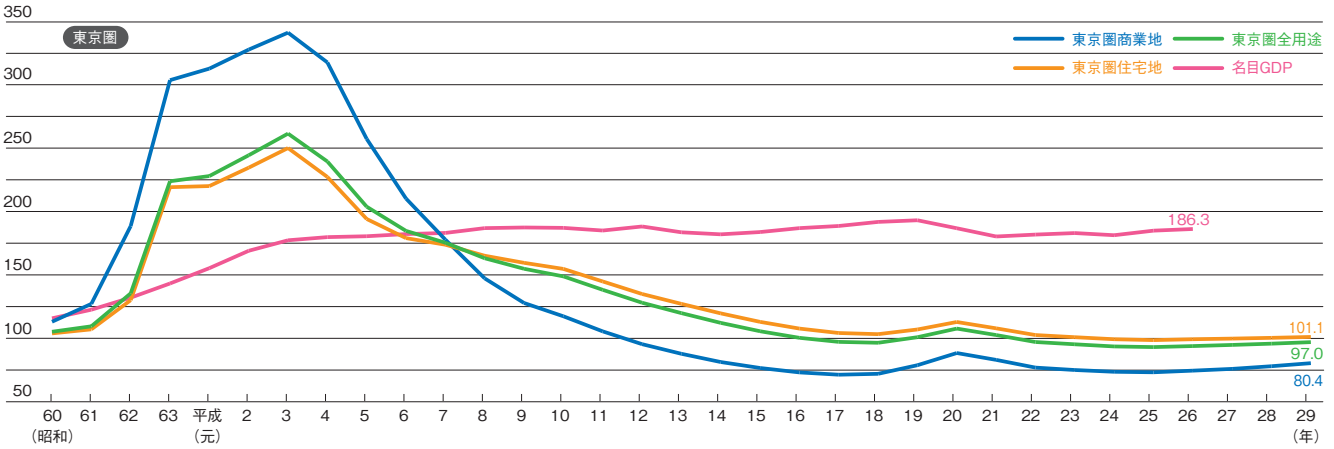
（単位：%）

用途等＼調査年		昭和60	平成2	7	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
住宅地	東京圏	1.7	6.6	△2.9	△3.0	△6.4	△6.8	△5.8	△5.9	△5.6	△4.7	△3.2	△0.9	3.6	5.5	△4.4	△4.9	△1.7	△1.6	△0.7	0.7	0.5	0.6	0.7
	大阪圏	3.0	56.1	△1.9	△1.5	△5.2	△6.1	△6.7	△8.6	△8.8	△8.0	△5.2	△1.6	1.8	2.7	△2.0	△4.8	△2.4	△1.3	△0.9	△0.1	0.0	0.1	0.0
	名古屋圏	1.6	20.2	△4.0	△0.8	△3.3	△1.8	△1.9	△4.4	△5.6	△4.9	△3.3	△1.3	1.7	2.8	△2.8	△2.5	△0.6	△0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6
	三大圏平均	2.0	22.0	△2.8	△2.2	△5.7	△5.9	△5.6	△6.5	△6.5	△5.7	△3.7	△1.2	2.8	4.3	△3.5	△4.5	△1.8	△1.3	△0.6	0.5	0.4	0.5	0.5
	地方圏平均	2.4	11.4	△0.3	△0.6	△1.9	△2.3	△2.8	△4.0	△5.1	△5.7	△5.4	△4.2	△2.7	△1.8	△2.8	△3.8	△3.6	△3.3	△2.5	△1.5	△1.1	△0.7	△0.4
	全国平均	2.2	17.0	△1.6	△1.4	△3.8	△4.1	△4.2	△5.2	△5.8	△5.7	△4.6	△2.7	0.1	1.3	△3.2	△4.2	△2.7	△2.3	△1.6	△0.6	△0.4	△0.2	0.0
商業地	東京圏	7.2	4.8	△15.4	△8.2	△10.1	△9.6	△8.0	△7.4	△5.8	△4.5	△2.5	1.0	9.4	12.2	△6.1	△7.3	△2.5	△1.9	△0.5	1.7	2.0	2.7	3.1
	大阪圏	5.0	46.3	△15.3	△6.8	△9.6	△11.3	△11.0	△11.3	△10.2	△8.8	△5.0	0.8	8.3	7.2	△3.3	△7.4	△3.6	△1.7	△0.5	1.4	1.5	3.3	4.1
	名古屋圏	2.7	22.4	△12.7	△6.2	△11.2	△7.3	△5.6	△8.1	△8.0	△6.0	△3.3	0.9	7.8	8.4	△5.9	△6.1	△1.2	△0.8	△0.3	1.8	1.4	2.7	2.5
	三大圏平均	5.8	18.6	△14.8	△7.5	△10.2	△9.6	△8.3	△8.5	△7.1	△5.8	△3.2	1.0	8.9	10.4	△5.4	△7.1	△2.5	△1.6	△0.5	1.6	1.8	2.9	3.3
	地方圏平均	2.6	15.4	△5.5	△5.1	△6.8	△7.0	△7.0	△8.1	△8.7	△8.7	△7.5	△5.5	△2.8	△1.4	△4.2	△5.3	△4.8	△4.3	△3.3	△2.1	△1.4	△0.5	△0.1
	全国平均	3.8	16.7	△10.0	△6.1	△8.1	△8.0	△7.5	△8.3	△8.0	△7.4	△5.6	△2.7	2.3	3.8	△4.7	△6.1	△3.8	△3.1	△2.1	△0.5	0.0	0.9	1.4
全用途平均	東京圏	2.4	7.2	△5.0	△3.9	△7.1	△7.4	△6.4	△6.4	△5.9	△4.9	△3.2	△0.7	4.6	6.7	△4.7	△5.4	△1.9	△1.7	△0.6	0.9	0.9	1.1	1.3
	大阪圏	3.2	53.9	△4.0	△2.3	△5.9	△6.9	△7.4	△9.1	△9.1	△8.3	△5.4	△1.4	2.7	3.4	△2.3	△5.3	△2.7	△1.5	△0.9	0.2	0.3	0.8	0.9
	名古屋圏	1.7	19.9	△5.6	△1.9	△4.9	△3.0	△2.8	△5.3	△6.1	△5.3	△3.5	△1.0	2.8	3.8	△3.5	△3.3	△0.8	△0.6	△0.1	1.2	0.9	1.3	1.1
	三大圏平均	2.5	22.1	△4.8	△3.2	△6.4	△6.6	△6.1	△6.9	△6.8	△5.9	△3.9	△0.9	3.8	5.3	△3.8	△5.0	△2.0	△1.5	△0.6	0.7	0.7	1.1	1.1
	地方圏平均	2.3	11.7	△1.2	△1.7	△3.0	△3.4	△3.8	△5.0	△6.0	△6.5	△6.0	△4.6	△2.8	△1.8	△3.2	△4.2	△3.9	△3.6	△2.8	△1.7	△1.2	△0.7	△0.3
	全国平均	2.4	16.6	△3.0	△2.4	△4.6	△4.9	△4.9	△5.9	△6.4	△6.2	△5.0	△2.8	0.4	1.7	△3.5	△4.6	△3.0	△2.6	△1.8	△0.6	△0.3	0.1	0.4

資料：国土交通省「地価公示」より。
注：1. 変動率は、各年とも前年と継続する標準地の価格の変動率の単純平均。2. 圏域区分は次のとおり。　東京圏：首都圏整備法による既成市街地および近郊整備地帯を含む。
大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域および近郊整備市町村の区域。
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域。

昭和58年を100とした地価公示と名目GDPの推移

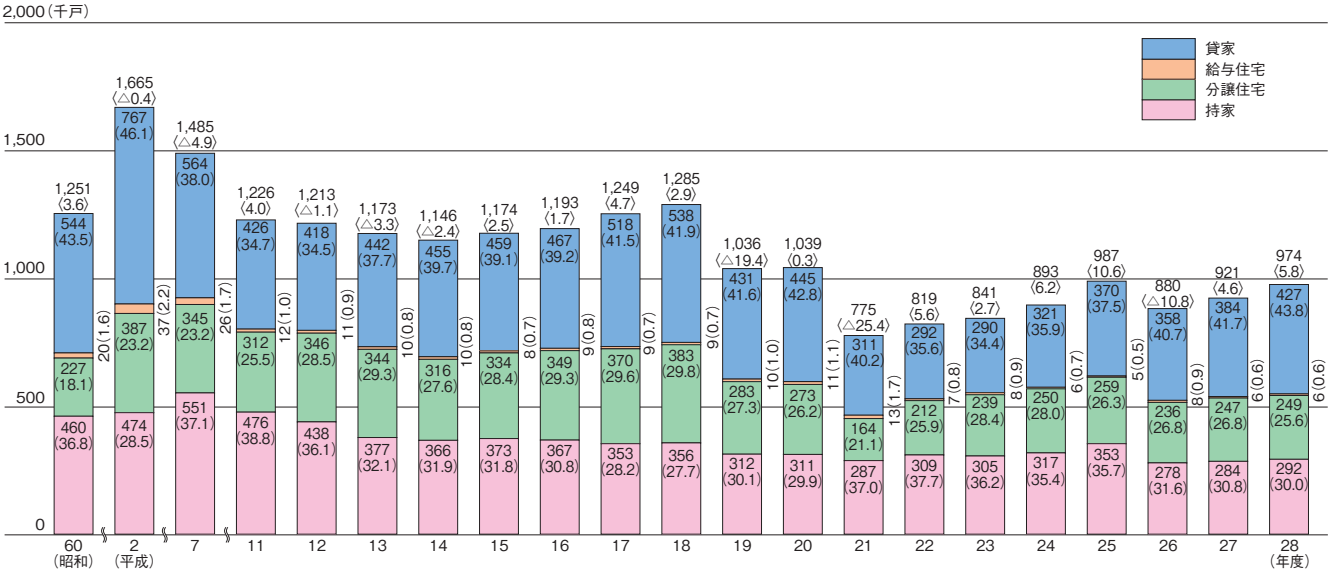




資料：国土交通省「地価公示」、内閣府「国民経済計算年報」、「県民経済計算年報」、「四半期別GDP速報」より。
注：1.東京圏GDP…1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の名目県内総生産の和。
2.名目GDP、東京圏GDPは年度値。
3.名目GDPは、平成5年度までは93SNA（固定基準年方式）を、平成6年度以降は08SNA（連鎖方式）を使用して算出。

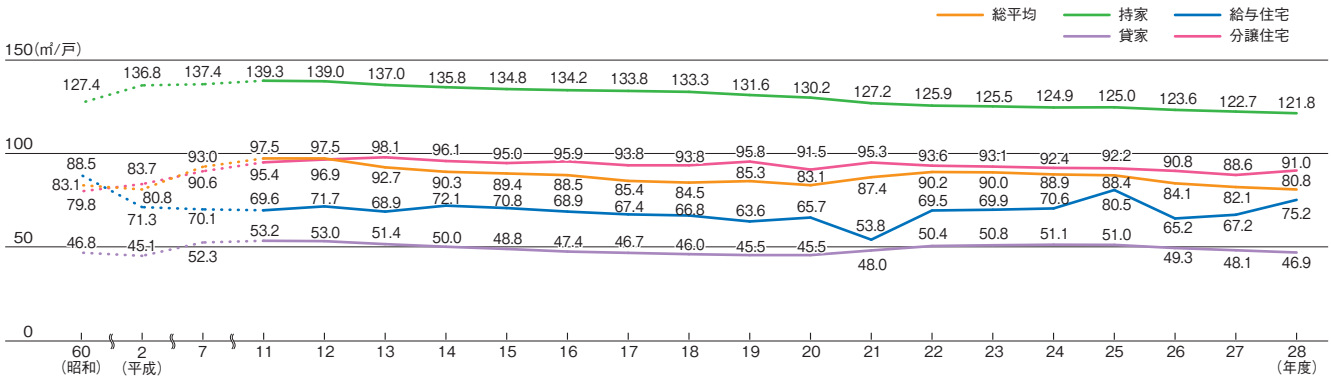
住宅・宅地

住宅建設戸数の推移



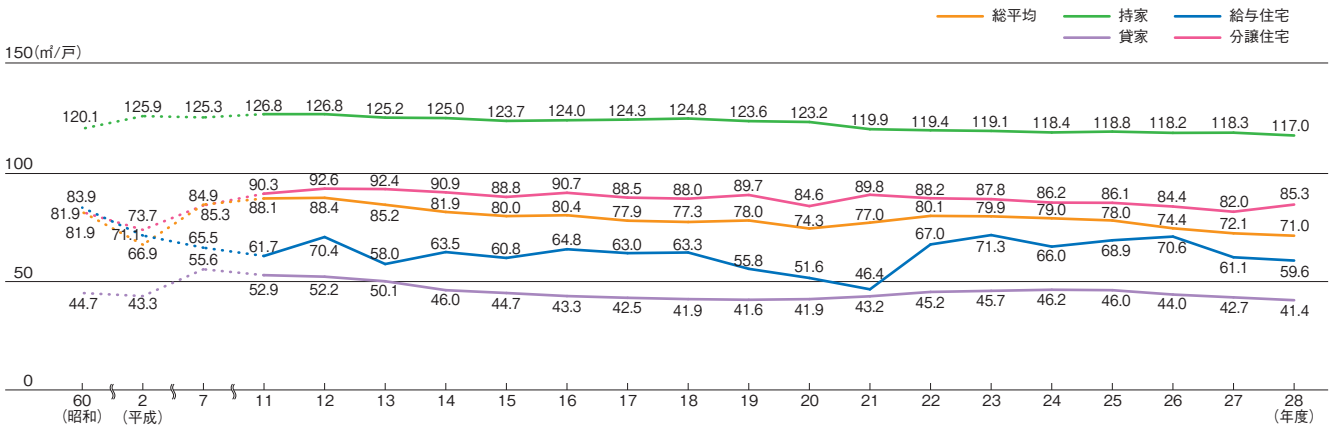
資料：国土交通省「住宅着工統計」より。
注：1.持家とは、建築主が自分で居住する目的で建築するもの。貸家とは、建築主が賃貸する目的で建築するもの。給与住宅とは、会社・官公署・学校等がその社員・職員・教員等を居住させる目的で建築するもの。分譲住宅とは、建て売り又は分譲の目的で建築するもの。 2.四捨五入の関係で合計に一致しないことがある。 3.グラフ内（ ）は利用関係別構成比・%、グラフ上の〈 〉は前年度比・%。

着工新設住宅の一戸当たり床面積の推移（総平均、利用関係別）



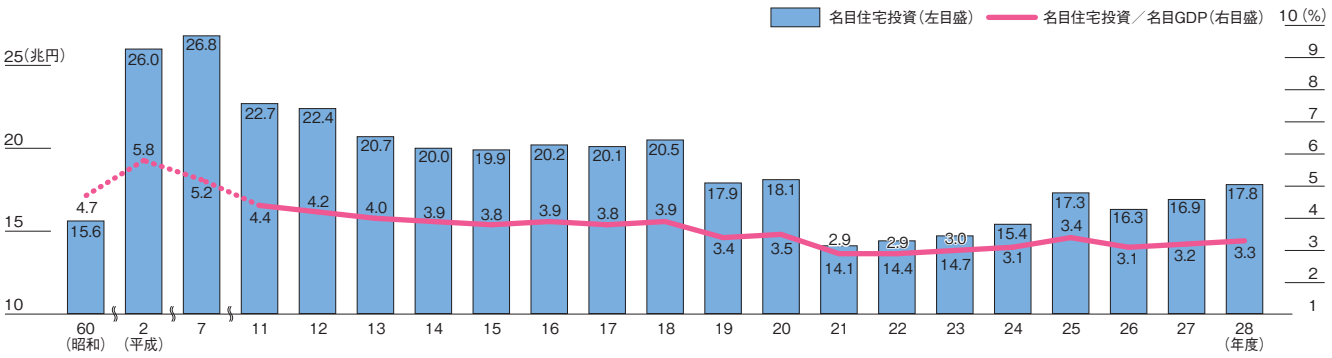
資料：国土交通省「住宅着工統計」より。

着工新設住宅の一戸当たり床面積の推移（首都圏:総平均、利用関係別）



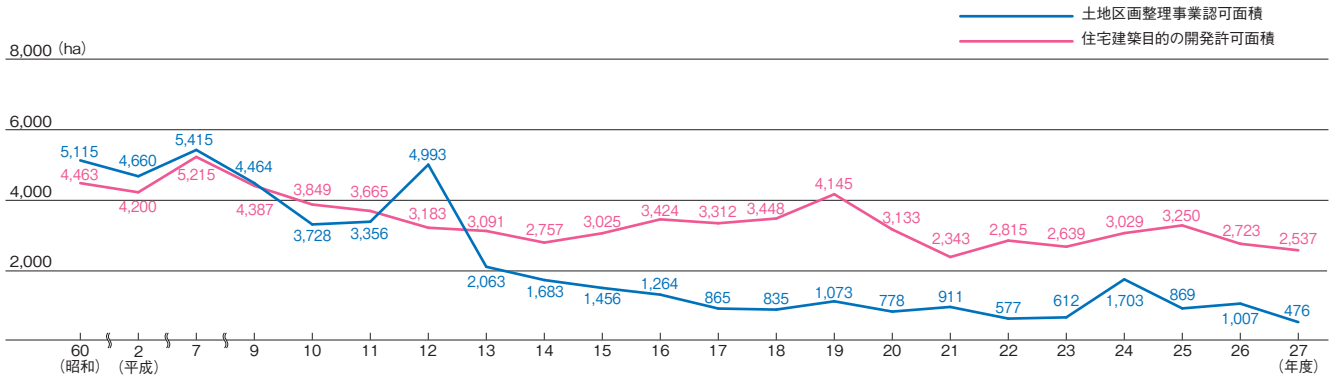
資料：国土交通省「住宅着工統計」より。
注：首都圏…1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）。

住宅投資額の推移



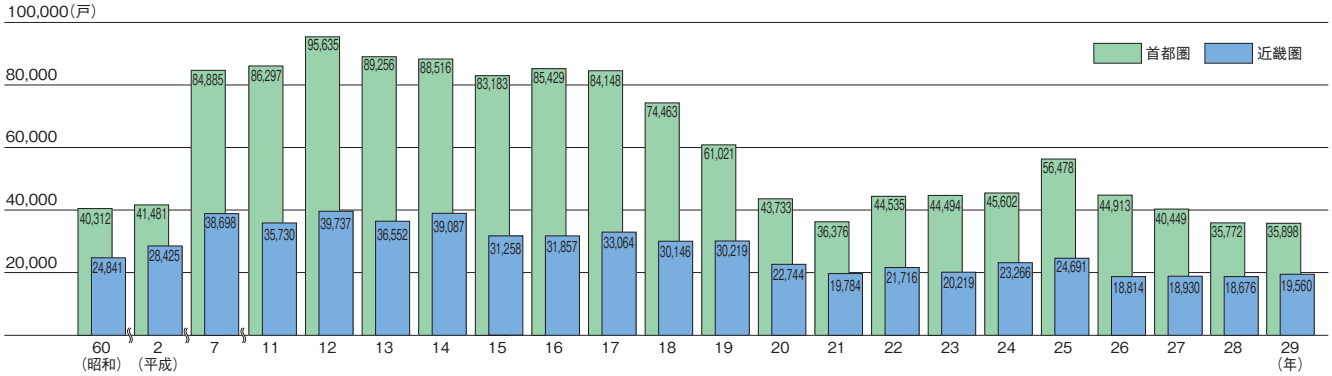
資料：「国民経済計算年報」（平成28年度推計）より。

住宅建築目的の開発許可、土地区画整理事業認可面積の推移

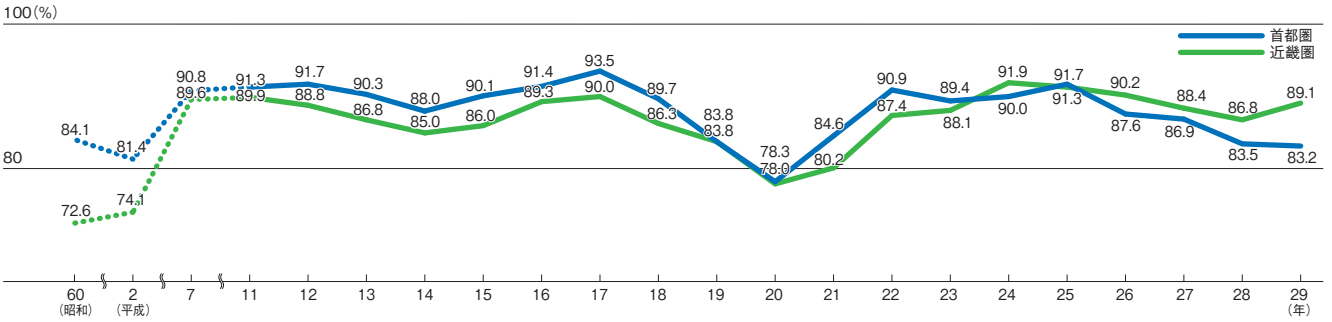


資料：国土交通省ホームページ、「区画整理年報」（平成27年度版）より。
注：1.開発許可とは、都市計画法に基づく開発許可のうち、主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為に係るものである。
2.土地区画整理事業認可面積は、個人・共同、組合、公共団体、行政庁、都市基盤整備公団（現都市再生機構）、地域振興整備公団（現中小企業基盤整備機構及び都市再生機構）、地方住宅供給公社施行の合計である。

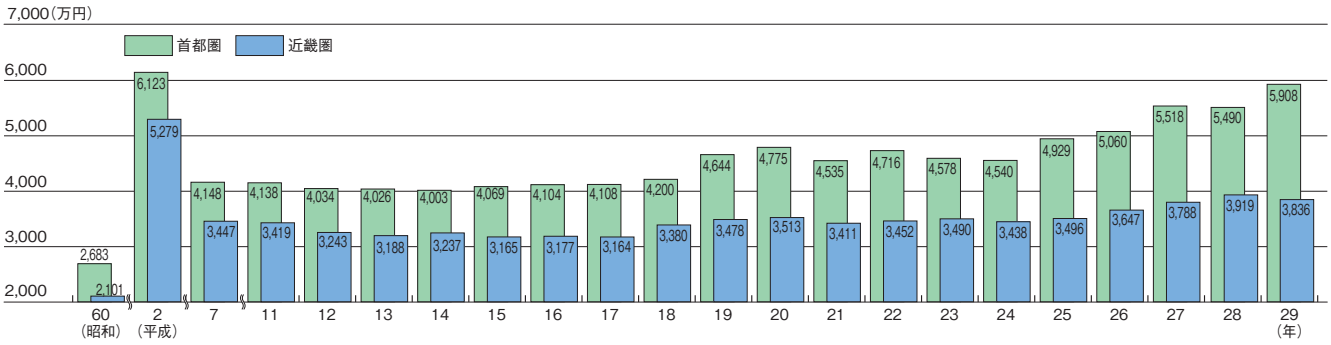
新築マンション発売戸数の推移



新築マンション年間契約率の推移



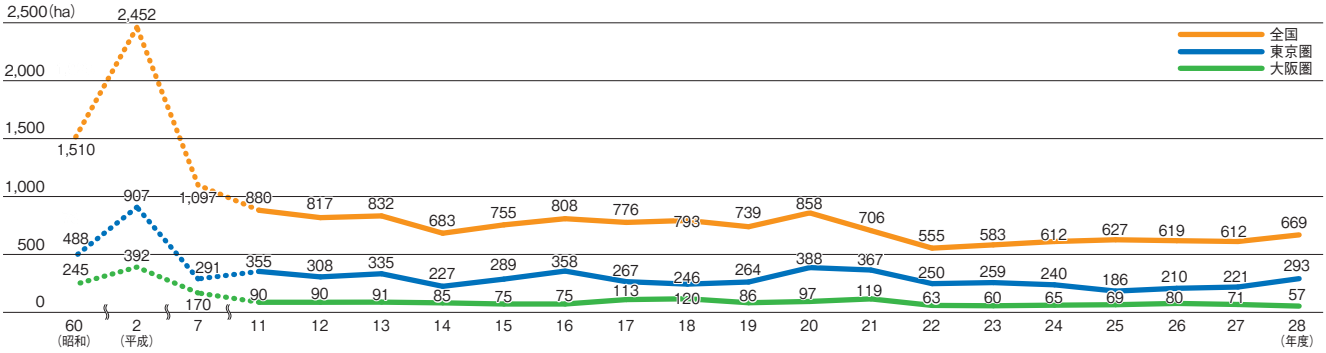
新築マンション1戸当たり平均価格の推移



資料：㈱不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」「近畿圏マンション市場動向」より。注：首都圏…東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県　近畿圏…大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

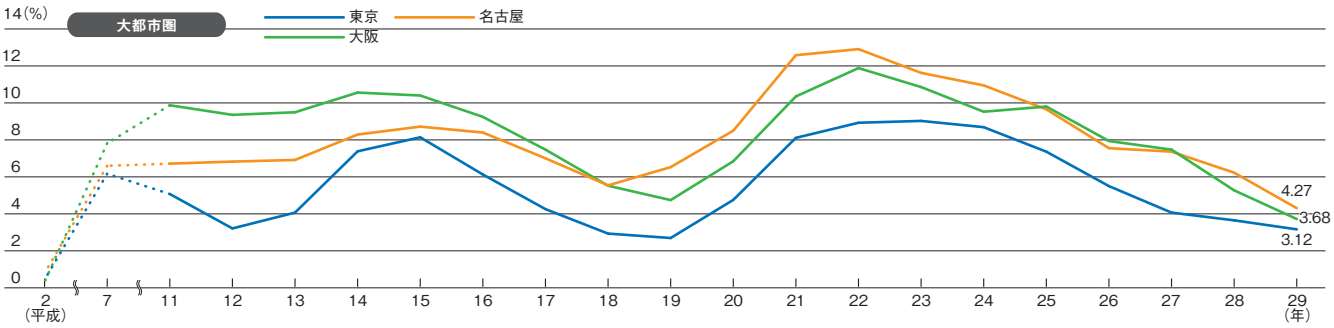
オフィス

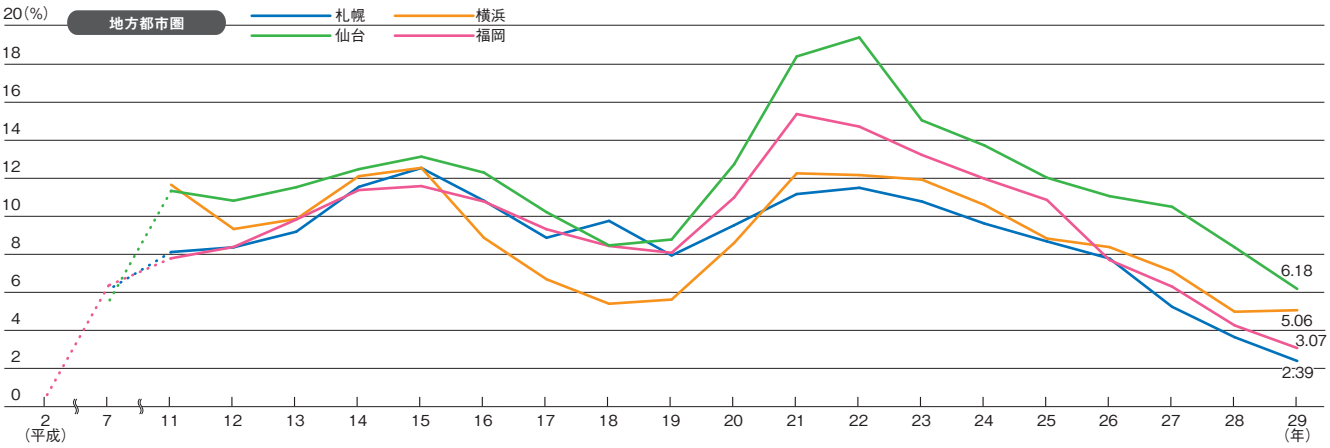
オフィス着工床面積の推移



資料：国土交通省「建築統計年報」より。
注：1. 建築基準法第15条1項に基づく建築工事届における使途別事務所の集計値。　2. 工事届における着工予定月に一括して計上。
3. 東京圏…東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県　大阪圏…大阪府、京都府、兵庫県

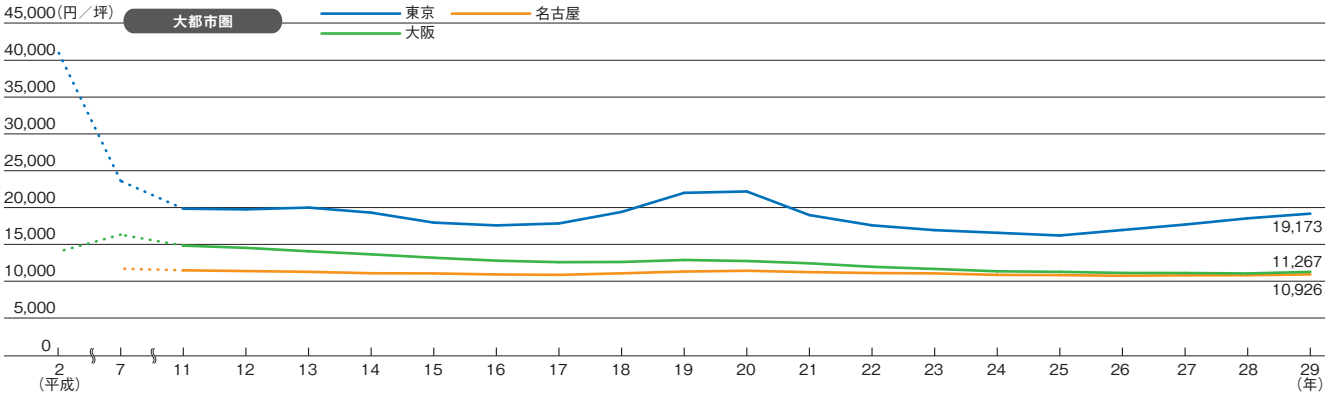
事務所ビル空室率の推移

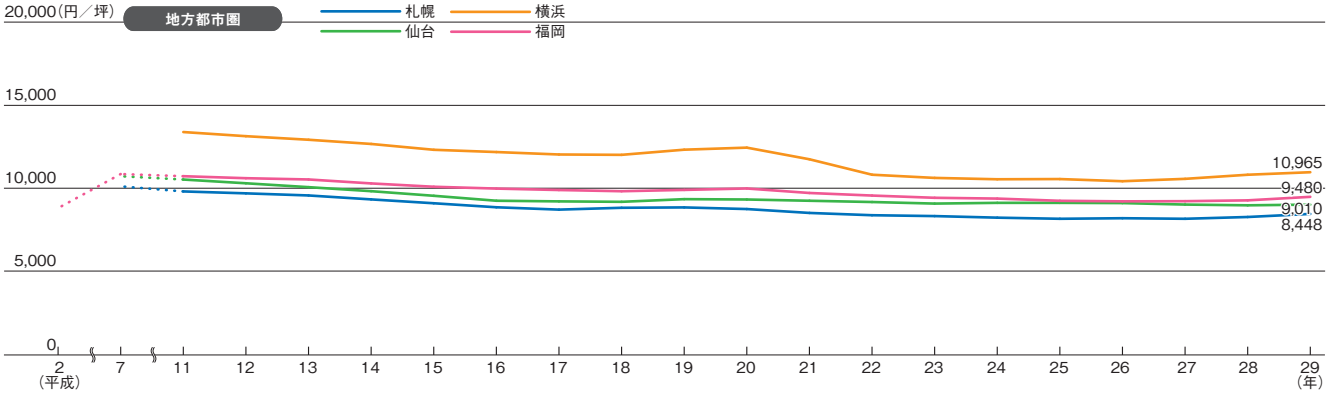




資料：三鬼商事㈱「オフィスデータ」より。
注：各年とも12月時点の数値

募集賃料の推移





三鬼商事㈱「オフィスデータ」より。
注：1. 東京の対象地区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
2. 対象ビルは東京は基準階面積が100坪以上、大阪は延床面積が1,000坪以上、名古屋は同500坪以上、札幌は同100坪以上、仙台は同300坪以上、横浜は同500坪以上、福岡は同1,000坪以上

その他（業況など）

国民総資産に占める不動産の評価額

（単位:兆円）

区分＼年	昭和60	平成2	7	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
国民総資産	4,377	7,936	8,650	9,195	9,091	8,930	8,807	8,794	8,876	9,241	9,289	9,168	8,795	8,693	8,708	8,693	8,906	9,458	9,919	10,204	10,497
不動産の評価額	1,360	2,897	2,436	2,227	2,147	2,045	1,955	1,883	1,823	1,804	1,832	1,870	1,858	1,775	1,738	1,698	1,666	1,667	1,683	1,690	1,721
	(31)	(37)	(28)	(24)	(24)	(23)	(22)	(21)	(21)	(20)	(20)	(20)	(21)	(20)	(20)	(20)	(19)	(18)	(17)	(17)	(16)
住宅	152	208	340	360	363	359	357	360	363	365	374	379	382	365	363	357	351	362	370	369	368
住宅以外の建物	148	212	217	206	205	199	194	192	190	188	189	189	188	178	175	172	167	169	170	170	170
土地	1,060	2,477	1,879	1,661	1,579	1,487	1,404	1,331	1,270	1,251	1,269	1,302	1,288	1,232	1,200	1,169	1,148	1,136	1,143	1,151	1,183
金融資産	2,593	4,456	5,213	5,879	5,837	5,777	5,746	5,792	5,915	6,271	6,266	6,071	5,699	5,713	5,767	5,792	6,034	6,557	6,978	7,247	7,495

資料：昭和60年～平成5年は内閣府「国民経済計算年報」［平成12年基準］、平成6年以後は「同」［平成23年基準（平成28年版）］より。
注：1. 計数等の改訂は、平成4年以後のデータに遡及しており、表中の平成元年以前とは前提が異なる。
2. （　）内は国民総資産に占める割合（単位：%）

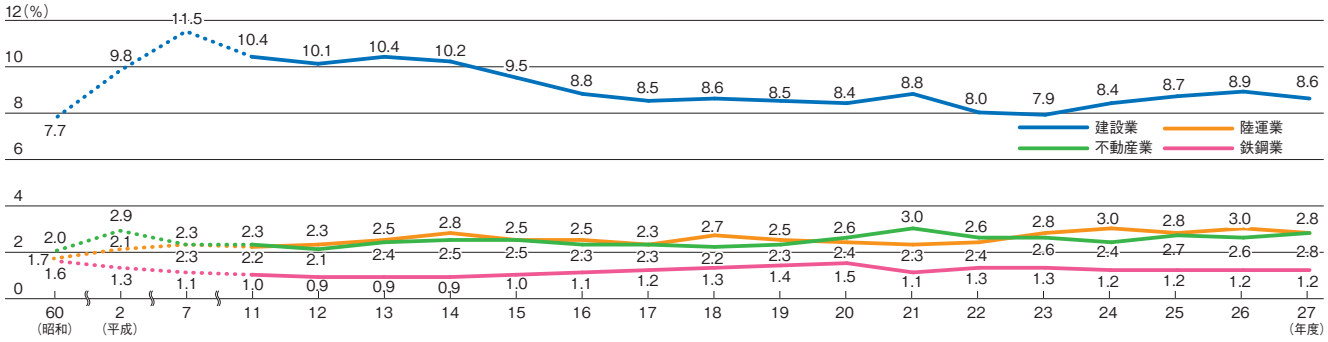
業種別生産額と国内総生産

（単位：10億円）

年	昭和60	平成2	7	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
不動産業	30,728	43,051	50,537	53,301	54,138	53,672	53,216	53,221	53,738	54,571	56,203	57,092	58,107	59,310	59,531	59,528	59,372	59,889	60,128	60,590	61,168
建設業	25,008	43,439	39,790	37,040	36,215	34,537	32,441	31,208	30,233	29,186	29,159	27,552	26,416	25,437	23,984	24,093	24,485	26,779	28,470	29,301	29,725
製造業	91,304	117,316	120,296	116,773	118,815	111,158	107,757	108,803	111,135	113,448	113,879	117,376	111,580	93,721	104,239	96,639	97,663	97,799	101,394	110,223	113,337
サービス業	–	–	15,766	17,109	16,580	16,255	16,117	15,614	15,011	14,350	14,419	14,560	13,802	13,388	12,847	12,451	11,858	12,345	12,648	12,372	12,865
金融・保険業	17,592	30,827	25,477	25,376	25,637	28,028	30,127	31,298	30,966	31,192	30,336	30,358	25,326	24,238	24,115	23,110	22,442	23,055	22,808	23,187	22,462
全産業合計	335,834	457,242	508,932	521,679	527,527	520,636	515,965	515,825	521,213	525,651	527,032	531,843	519,829	488,955	499,136	488,958	492,361	500,101	509,927	527,502	534,292
（参考）国内総生産	325,402	442,781	512,542	519,652	526,706	523,005	515,986	515,401	520,965	524,133	526,880	531,688	520,716	489,501	500,354	491,409	494,957	503,176	513,876	531,986	538,446

資料：昭和60年～平成5年は内閣府「国民経済計算年報」［平成12年基準］、平成6年以後は「同」［平成23年基準（平成28年版）］より。
注：1.各産業の生産額は生産者価格表示による。従って間接税・帰属利子等が含まれており、合計は国内総生産とは一致しない。
2.合計値には各産業以外の政府サービス生産者、対家計民間非営利サービス生産者も含まれている。
3.不動産業の生産額には帰属家賃も含む。（帰属家賃とは、住宅自己所有者が住宅賃貸業を営んでいるとみなして、家賃相当額を個人企業の生産額として総生産額に計上するもの）
4.計数等の改訂は、平成5年以後のデータに遡及しており、表中の昭和60年以前とは前提が異なる。

業種別売上高シェアの推移



（単位：百億円）

	昭和60年度	平成2年度	7	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27年度
全産業	105,907	142,818	148,470	138,346	143,503	133,821	132,680	133,467	142,036	150,812	156,643	158,017	150,821	136,802	138,574	138,105	137,541	140,916	144,784	143,153
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
不動産業	2,153	4,150	3,402	3,237	2,991	3,186	3,348	3,363	3,325	3,450	3,386	3,709	3,867	4,098	3,663	3,571	3,268	3,770	3,698	3,938
	(2.0)	(2.9)	(2.3)	(2.3)	(2.1)	(2.4)	(2.5)	(2.5)	(2.3)	(2.3)	(2.2)	(2.3)	(2.6)	(3.0)	(2.6)	(2.6)	(2.4)	(2.7)	(2.6)	(2.8)
建設業	8,205	14,022	17,003	14,437	14,455	13,935	13,545	12,746	12,480	12,886	13,499	13,502	12,628	12,070	11,130	10,945	11,499	12,250	12,851	12,271
	(7.7)	(9.8)	(11.5)	(10.4)	(10.1)	(10.4)	(10.2)	(9.5)	(8.8)	(8.5)	(8.6)	(8.5)	(8.4)	(8.8)	(8.0)	(7.9)	(8.4)	(8.7)	(8.9)	(8.6)
鉄鋼業	1,689	1,895	1,575	1,330	1,246	1,222	1,251	1,294	1,560	1,841	1,986	2,191	2,252	1,572	1,821	1,806	1,627	1,705	1,773	1,652
	(1.6)	(1.3)	(1.1)	(1.0)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(1.0)	(1.1)	(1.2)	(1.3)	(1.4)	(1.5)	(1.1)	(1.3)	(1.3)	(1.2)	(1.2)	(1.2)	(1.2)
陸運業	1,804	3,009	3,352	3,049	3,303	3,334	3,703	3,399	3,530	3,514	4,222	3,980	3,603	3,212	3,302	3,857	4,116	3,929	4,299	4,067
	(1.7)	(2.1)	(2.3)	(2.2)	(2.3)	(2.5)	(2.8)	(2.5)	(2.5)	(2.3)	(2.7)	(2.5)	(2.4)	(2.3)	(2.4)	(2.8)	(3.0)	(2.8)	(3.0)	(2.8)

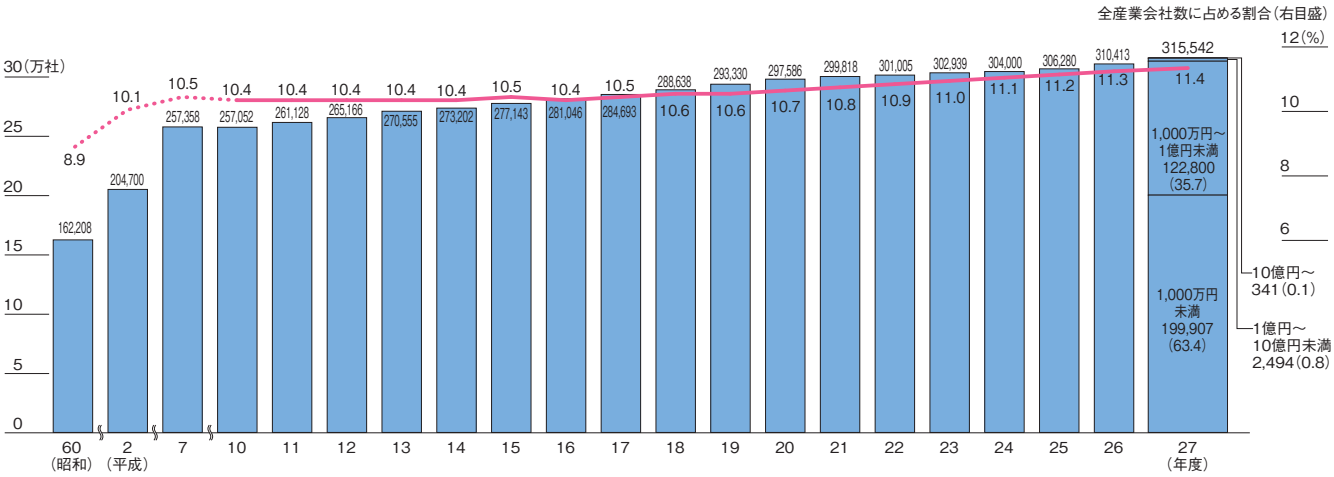
資料：財務省「財政金融統計月報－法人企業統計年報特集」より。注：（ ）内は、全産業売上高に対するシェア（%）。

業種別経営指標の推移

		昭和60年度	平成2年度	7	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
総資本営業利益率（%）営業利益／総資本	全産業	4.3	4.6	2.7	1.9	2.3	2.9	2.4	2.6	3.0	3.4	3.6	3.6	3.7	2.1	1.9	2.7	2.7	2.8	3.2	3.5	3.5
	不動産業	3.9	4.2	1.6	1.3	1.9	2.1	2.5	2.6	2.0	2.3	2.7	3.0	3.4	2.3	2.3	2.7	2.4	2.6	2.3	3.0	3.0
	建設業	3.1	5.3	2.7	1.9	1.7	1.8	1.6	1.5	1.8	2.2	2.0	2.2	2.0	1.3	1.4	1.7	1.7	2.5	3.2	4.3	4.8
	鉄鋼業	3.5	7.3	2.7	0.8	1.6	3.0	1.0	2.4	4.5	9.1	10.7	9.6	8.7	5.9	-0.5	2.3	1.1	-0.1	2.7	3.6	1.9
	陸運業	4.4	4.7	3.1	2.4	2.6	2.8	2.2	3.1	2.9	3.1	3.3	3.4	3.3	2.5	2.4	2.7	2.8	3.2	3.1	3.2	4.1
総資本経常利益率（%）経常利益／総資本	全産業	3.1	3.5	2.0	1.6	2.1	2.8	2.3	2.5	2.9	3.5	3.9	4.0	4.0	2.5	2.5	3.0	3.1	3.4	4.0	4.2	4.3
	不動産業	1.4	1.1	-0.1	0.2	0.8	1.3	1.6	2.0	1.4	1.8	2.0	2.8	2.8	2.0	1.9	2.0	1.9	2.5	2.3	3.0	2.8
	建設業	2.3	4.6	2.5	2.0	1.8	1.9	1.6	1.6	2.0	2.3	2.1	2.4	2.2	1.7	1.7	2.0	1.9	3.1	3.7	4.8	5.2
	鉄鋼業	1.1	5.6	1.1	-0.3	0.6	2.0	0.2	1.6	3.7	8.5	10.2	9.7	8.6	5.7	-0.4	2.4	1.5	0.7	3.5	4.5	2.7
	陸運業	2.4	3.5	1.4	1.2	1.4	1.6	1.1	2.1	2.1	2.2	2.7	2.9	2.9	2.0	1.9	2.3	2.5	3.0	3.2	3.3	4.1
売上高営業利益率（%）営業利益／売上高	全産業	2.8	3.5	2.4	1.8	2.1	2.6	2.2	2.4	2.8	3.1	3.2	3.1	3.1	1.9	2.0	2.8	2.8	2.9	3.5	3.7	3.9
	不動産業	9.4	11.5	7.5	7.0	7.9	8.6	9.7	9.6	7.5	8.1	9.1	11.0	11.0	8.8	9.3	12.1	11.7	9.9	11.0	12.6	11.6
	建設業	2.1	3.9	2.2	1.5	1.4	1.6	1.4	1.3	1.4	1.7	1.5	1.7	1.6	1.0	1.1	1.4	1.4	2.0	2.4	3.2	3.9
	鉄鋼業	3.9	8.1	3.6	1.3	2.3	4.3	1.4	3.4	5.9	10.2	11.1	9.9	8.6	5.7	-0.7	2.8	1.3	-0.1	3.2	4.1	2.3
	陸運業	3.8	5.1	4.5	3.6	4.3	4.2	3.3	4.6	4.4	4.8	5.4	5.5	4.5	3.7	4.0	4.4	4.1	4.4	4.9	4.8	6.1
売上高経常利益率（%）経常利益／売上高	全産業	2.0	2.7	1.8	1.5	1.9	2.5	2.1	2.3	2.7	3.1	3.4	3.5	3.4	2.4	2.3	3.2	3.3	3.5	4.2	4.5	4.8
	不動産業	3.3	3.1	-0.3	1.3	3.4	5.3	6.1	7.1	5.2	6.5	6.8	10.2	9.2	7.6	7.5	9.1	9.3	9.5	10.9	12.6	10.9
	建設業	1.6	3.4	2.1	1.6	1.5	1.6	1.4	1.3	1.6	1.8	1.7	1.8	1.7	1.3	1.3	1.6	1.6	2.4	2.8	3.7	4.2
	鉄鋼業	1.3	6.1	1.5	-0.5	0.9	2.9	0.2	2.3	4.9	9.6	10.6	10.0	8.6	5.5	-0.6	2.9	1.7	0.8	4.1	5.1	3.2
	陸運業	2.1	3.8	2.0	1.9	2.3	2.4	1.7	3.0	3.3	3.4	4.4	4.6	3.9	3.0	3.1	3.8	3.7	4.1	5.0	5.0	6.1
総資本回転率（%）売上高／総資本	全産業	150.5	125.0	110.4	105.2	107.7	109.6	107.6	107.4	108.4	110.5	112.2	112.7	116.7	107.5	95.2	95.8	93.9	95.6	92.3	92.3	89.9
	不動産業	39.4	34.3	22.0	18.1	24.9	24.3	26.2	27.9	27.1	28.9	29.0	27.1	29.9	26.1	24.5	22.0	20.9	25.6	20.6	23.4	25.9
	建設業	140.4	125.1	121.3	124.2	117.8	117.8	121.7	123.6	128.5	127.7	126.1	126.3	129.5	129.2	130.4	123.3	121.0	126.3	128.5	128.7	123.7
	鉄鋼業	89.0	87.0	74.1	65.2	70.8	69.8	68.2	70.4	76.3	87.1	92.9	93.0	99.9	105.2	71.9	82.0	84.8	79.2	84.9	87.3	83.9
	陸運業	113.1	88.4	67.7	67.0	61.5	65.0	66.0	67.8	65.2	65.2	60.8	62.9	73.4	67.5	60.5	61.7	67.9	71.4	64.1	65.7	67.8
自己資本比率（%）自己資本／総資本	全産業	17.7	19.1	18.9	19.2	22.3	25.7	25.2	27.4	28.3	29.8	30.1	32.8	33.5	33.9	34.5	35.6	34.9	37.4	37.6	38.9	40.0
	不動産業	8.0	8.1	3.5	-8.4	5.7	14.6	7.2	14.3	11.0	20.7	17.5	32.1	27.0	24.6	13.0	25.4	27.4	28.5	31.2	35.7	33.1
	建設業	15.4	15.6	18.4	21.4	22.6	21.2	22.0	24.8	27.1	28.9	26.4	29.4	29.3	29.0	30.6	30.0	29.6	32.9	31.4	34.5	36.6
	鉄鋼業	16.1	26.1	26.1	27.4	28.3	29.9	27.9	30.2	32.5	36.1	38.7	38.8	38.1	37.5	37.5	37.0	35.3	35.7	38.3	40.8	41.8
	陸運業	14.9	23.9	18.9	17.7	20.8	20.7	19.8	22.4	22.5	22.9	27.1	24.3	25.0	26.2	26.4	27.1	26.9	30.2	32.6	32.6	33.5

資料：財務省「財政金融統計月報－法人企業統計年報特集」より。
注：1.「総資本」平成18年までは貸借対照表の貸方に示されている負債（支払手形、買掛金、未払金、社債、借入金、引当金、準備金など）と資本（資本金、資本剰余金、利益剰余金）の合計、平成19年からは貸借対照表の貸方に示されている負債と純資産（資本金、資本余剰金、利益剰余金などの合計）
2.「自己資本」貸借対照表の貸方に示されている資本の部の合計金額
3.「営業利益」売上高－（売上原価＋販売費・一般管理費）
4.「経常利益」営業利益＋（営業外収益－営業外費用）＊「営業外収益」受取利息・割引料、有価証券利息、受取配当金、有価証券売却益など
＊「営業外費用」支払利息・割引料、社債利息、社債発行差金償却、有価証券売却損など

不動産会社数の推移



資料：財務省「財政金融統計月報-法人企業統計年報特集」より。
注：1.「法人」とは、日本に本店を有する合名会社、合資会社、株式会社および有限会社をさす。 2.平成26年度については、資本金別内訳。( )内は構成比（単位:%）

図表データ索引

全国のマンションストック戸数 …… 11
築後 30、40、50 年超の分譲マンション数 …… 12
マンションフロー図 …… 13
都市再開発促進のための主な制度 …… 15
ビル空室率と床面積の推移（ストック）…… 15
市街地再開発事業の流れ …… 16
東京 23 区の大規模オフィスビル供給量推移 …… 17
主な民間都市再開発プロジェクト …… 18
これまでに指定された国家戦略特区 …… 20
東京圏の区域方針 …… 20
国家戦略特区による国際ビジネス拠点の整備（東京都）…… 21
事務所床面積の推移（東京都区部）…… 22
不動産仲介業務の流れ …… 25
宅地建物取引業者数の推移 …… 25
不動産流通の市場動向 …… 26
首都圏既存戸建成約物件数・平均価格・築年数 …… 27
首都圏既存マンション成約物件数・平均価格・築年数 …… 27
不動産証券化の実績の推移 …… 28
不動産証券化の仕組み …… 29
近年の主なホテル事業 …… 31
2017 年に竣工（予定）した主なプロジェクト …… 33
65 歳以上の高齢人口の推移 …… 36
世帯構造別にみた世帯数の構成割合の年次推移 …… 36
都市の防災機能を高めるために
不動産業の果たすべき役割研究会報告書（概要版）…… 38
現行土地・住宅税制の主なあらまし …… 49
地価公示対前年変動率の推移 …… 50
昭和 58 年を 100 とした地価公示と名目 GDP の推移 …… 50
住宅建設戸数の推移 …… 51
着工新設住宅の一戸当たり床面積の
推移（総平均、利用関係別）…… 51
着工新設住宅の一戸当たり床面積の
推移（首都圏：総平均、利用関係別）…… 51
住宅投資額の推移 …… 52
住宅建築目的の開発許可、
土地区画整理事業認可面積の推移 …… 52
新築マンション発売戸数の推移 …… 52
新築マンション年間契約率の推移 …… 52
新築マンション 1 戸当たり平均価格の推移 …… 53
オフィス着工床面積の推移 …… 53
事務所ビル空室率の推移 …… 53
募集賃料の推移 …… 54
国民総資産に占める不動産の評価額 …… 55
業種別生産額と国内総生産 …… 55
業種別売上高シェアの推移 …… 55
業種別経営指標の推移 …… 56
不動産会社数の推移 …… 56

掲載物件

■表紙（右上から反時計まわり）

・世田谷中町プロジェクト（東急不動産㈱）
・東京ミッドタウン日比谷（三井不動産㈱）
・住友不動産麻布十番ビル（住友不動産㈱）
・Brillia Towers 目黒（東京建物㈱、（一財）首都圏不燃建築公社）
・大手町ホトリア（三菱地所㈱）
・あべのハルカス（近鉄不動産㈱）
・Landport 高槻（野村不動産㈱）

■はじめに（P4,5）

・日比谷パークフロント（東急不動産㈱）
・GINZA SIX（銀座六丁目 10 地区市街地再開発組合）
・プラウドシティ大田六郷（野村不動産㈱）
・シティタワー長町新都心（住友不動産㈱）
※ 50 音順

■住宅（P10,12）

・ザ・パークハウス西新宿タワー 60（三菱地所㈱）
・プラウドシーズン横濱洋光台（野村不動産㈱）

■都市再開発（都市再生）（P14）

・赤坂インターシティ AIR（新日鉄興和不動産㈱）

■賃貸（P23）

・ロジクロス厚木（三菱地所㈱）

■リゾート（P30,31）

・東急ハーヴェストクラブ那須 Retreat（東急不動産㈱）
・レジーナリゾート旧軽井沢（東京建物リゾート㈱）

■国際化（P32）

・Feringastrasse 10-12（三菱地所㈱）

■ AI・IoT 等の新技術の活用とまちづくり（P37）

・WORKSTYLING 霞が関（三井不動産㈱）

日本の不動産業（2018年版）

●発行日　2018年2月23日
●発　行　一般社団法人 不動産協会
事　務　局：〒100-6017　東京都千代田区霞が関3-2-5（霞が関ビル17階）
Tel.03-3581-9421　Fax.03-3581-7530
大阪事務所：〒530-0005　大阪市北区中之島3-2-18（住友中之島ビル2階）
Tel.06-6448-7460　Fax.06-6448-3507
名古屋事務所：〒450-0001　名古屋市中村区那古野1-47-1（名古屋国際センタービル8階）
Tel.052-571-8050　Fax.052-561-5872
●編集協力　株式会社 不動産流通研究所
●印　　刷　大日本印刷株式会社

◎本誌は当協会ホームページでもご覧いただけます。
アドレス　http://www.fdk.or.jp

※無断転載禁ず。

新たな価値創造による経済・社会への貢献

一般社団法人 不動産協会
The Real Estate Companies Association of Japan