



日本の不動産業

はじめに

不動産業は、国民生活や企業活動の基盤となるオフィスや住宅をはじめとする都市環境、住環境を創造・整備するなど、「まちづくり」の担い手として大きな役割を果たしています。これまでも、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、良質なマンションの供給や不動産証券化等の各種事業を通じて、日本経済を支えてきました。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割を超えるなど、日本経済の中でも重要な位置を占めています。

CONTENTS

主な不動産事業の歩み・取組み

① オフィスビル(都市再開発) ...	002
② 住まい	004
分譲	004
賃貸住宅	006
不動産流通	007
③ リゾート・ホテル、商業施設、 物流施設	008
リゾートホテル	008
商業施設	009
物流施設	009

④ 不動産証券化	010
⑤ 国際化	011
⑥ 環境・エネルギー、防災、 エリアマネジメント	012
環境・エネルギー	012
防災	013
エリアマネジメント	013

不動産関連データ

..... 014

経済・社会と不動産関連政策等の動き(年表)

..... 029

主な不動産事業の歩み・取組み ①

オフィスビル（都市再開発）



オフィスビル開発の歴史

我が国におけるオフィスビルの歴史は、明治時代に起源があると言われています。三菱一号館や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たのもこのころです。1914年には近代的な設備を備えた三菱21号館が完成。専門的貸しビル業は、ここから始まったと言えます。

1923年には丸ノ内ビルヂングが完成、同年の関東大震災を機に、耐震建築の重要性が認識されるようになりました。第二次世界大戦により、貸しビルの多くは焼失したものの、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1950年以降、貸しビルの本格的な建築が進められていきます。

1950年代以降、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。そして、1950年代後半に入ると、朝鮮戦争後の神武景気を背景に、第一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、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、ビル事業が軌道に乗っていきました。

都市再開発事業の進展

1955年以降の高度成長期にはビル需要が急増、それに伴い貸しビル業が著しい発展を遂げました。この時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、新聞社の社屋等が続々と完成、東京の大手町・丸の内・有楽町にかけてのオフィス街がほぼ完成しました。

1961年の特定街区（※1）制度の創設と1963年の容積率（※2）規制の導入を受け、建物の高さ制限等が緩和されました。さらに1968年には新たな都市計

画法が制定され、1969年には都市再開発法も制定されるなど、1960年代～70年代はじめにかけ、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。こうしたことから、民間事業者も大掛かりな再開発事業（※3）に進出するようになります。1968年には、特定街区第1号として1964年に同時に指定を受けた東京の常盤橋再開発と霞が関ビルが相次いで完成、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1968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。

1970年代後半に入ると、人口と産業の大都市集中が一段落し、ビルブームも落ち着きを取り戻した一方で、新しい事業スキームなどを活用した「まちづくり」と呼ぶにふさわしい、より質の高い開発が進められるようになります。その代表的なプロジェクトが、1986年に完成した東京・港区のアークヒルズです。また、旧NHKの跡地等に2つの特定街区が指定され、1981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が、このプロジェクトは、街区内で空中権（※4）が売買された事業としても有名です。

バブル崩壊と「都市再生」の推進

1980年代後半から90年代初頭にかけては、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、ディベロッパー以外の企業も続々とビル事業に参入、バブルと呼ばれた地価高騰に拍車をかけました。またこの間に、千葉の幕張、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、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す。

バブル崩壊後には、低迷が続いた日本経済の活性化対策として、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。

2002年には、都市再生特別措置法の施行により、国が都市再生の拠点として緊急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。これにより、国鉄清算事業団の売却地の開発等が進められ、汐留や品川、六本木等での再開発が行われ、良質で大規模なオフィスビルが次々に供給されました。

一方で、人口減少、少子化・高齢化が進む中、地域の活力を維持しながら、行政サービス、医療、福祉、商業等の機能を確保して安心して生活できるコンパクトなまちづくり、いわゆる「コンパクトシティ」の必要性が指摘され、2014年には都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画制度が創設されるなど、さまざまな取組みが進んでいます。

国際競争力のあるまちづくり

経済のグローバル化等に伴い、経済成長の重要な原動力である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、日本の都市に、世界中から人材・企業・資金・情報を呼び込む、国際的なビジネス環境整備を進めることが求められています。

2011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指定する「特定都市再生緊急整備地域」や、総合特別区域法に基づく「総合特区制度」が設けられました。また2013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するなど、都市の国際競争力強化に向けた取組みが強力に進められています。

関連項目：国際化（11頁）

近年のオフィスビル・まちづくり

最近では、オフィスや商業施設、住宅に加え、ホール、イベントスペース、劇場、公園など多様な機能を盛り込んだ大規模開発が活発化しています。そうした大規模開発では、生物多様性の確保や環境貢献の場として広大な緑地やオープンスペースを確保するものも多く、地域の住民やワーカーにも開放して地域のコミュニティ拠点として活用したり、災害時の避難場所としての機能も果たすことで、オフィスの付加価値向上にも繋がっています。都市の防災性能向上に向け、高度な制振・免震構造や非常用発電設備を備えるなどBCP機能を有するビルや帰宅困難者対策も踏まえて設計されたビルなども増えています。

デジタル技術を活用し、地域や社会の課題を解決するDXの推進が国の成長戦略の柱として掲げられる中、劇的に変化する社会のニーズに対応すべく、こうした新技術をまちづくりにおいて活用する取組みや実証実験等が行われるとともに、新技術のみならず環境やエネルギー、脱炭素などの対策も包含したスマートシティ実現に向けた取組みも進んでいます。

また、生産性向上に向けた働き方改革が進展する中で、サテライトオフィスやコワーキングオフィスも増加。さらにはスタートアップ等も含めたオープンイノベーションを進めるためのインキュベーションオフィスなど、働く場所のニーズが多様化する中でさまざまなタイプのオフィスが登場しています。

新規開発だけでなく、ストック活用の機運も高まっており、歴史的建造物そのものの改修・コンバージョンや、その建物周辺を含めて一体的に再生するなど、特色のあるビル再生も増加しています。

関連項目：環境・エネルギー、防災、エリアマネジメント（12頁）

※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。特定街区として指定された地区内では、建築基準法上の規制は適用されず、改めて同街区独自①容積率、②高さの限度、③壁面の位置の制限を定める。

※2 容積率：建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。

※3 再開発事業：法定再開発と任意の再開発がある。法定再開発は都市再開発法に基づく市街地再開発事業のことで、都市計画事業として、都市の防災性や機能性の向上を目的に実施する。任意の再開発は建築物の建替え等も含まれる。

※4 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種類がある。

主な不動産事業の歩み・取組み ②

住まい



戦後の住宅難への対応から ストック活用にも政策が拡大

国民生活の基盤とも言える「住まい」を提供する住宅事業に関連する不動産事業には、大別すると土地や建物の所有権を販売する「分譲」、賃料を受け取って貸し出す「賃貸」と、土地や建物の売買・賃貸借等の仲介を行う「不動産流通」の3つがあります。

戦後、戦災での焼失等による住宅不足（終戦時で約420万戸不足）は深刻なものでした。さらに1950年代からは、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1955年に日本住宅公団（現・（独）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等の住宅・宅地開発や集合住宅の「団地」が大量に供給された結果、1968年には住宅ストックの数が総世帯数を上回りました。

住宅の種類は大きくは集合住宅（マンション）と戸建てに分けられ、住み手は自らのライフスタイルや志向等によって選択することになります。近年、政府はストック活用も重視する方針を打ち出しており、既存住宅の流通やリフォーム・リノベーションの活性化に向けた制度整備も進められています。

分譲

分譲マンションの歴史

住宅団地開発が活発だった戦後は、分譲は戸建てが中心でした。新設住宅着工統計を見ると、1951年に約5,000戸の分譲住宅が着工されていますが、これは

多くが戸建てだったと考えられます。その後、日本住宅公団が団地型のマンションの供給を開始するなど、徐々に分譲住宅の着工数は増え、1969年には10万戸を突破します。

このような時期に、利便性の高い東京都心部で高級なマンションの分譲が始まり、大手の不動産事業者もマンション分譲に参入しました。1970年からは住宅金融公庫（現・（独）住宅金融支援機構）によるマンション融資がスタート。数々の高層マンションも登場して、分譲マンションが市民権を獲得しました。

1985年には分譲住宅約22万戸中、約12万戸がマンションとなりました。1992年には定期借地権制度（※）が創設され、この制度を活用したマンションも供給されるようになりました。

1990年代のいわゆるバブル崩壊の後には、法人の事業の再構築等による工場や社宅の売却が進み、跡地での分譲マンション開発が進みました。中でも都心部、特に湾岸エリアでは、数多くの超高層マンションが開発されています。

こういった法人の土地売却が一段落した後には、都心や駅前等での再開発案件等が増加しています。

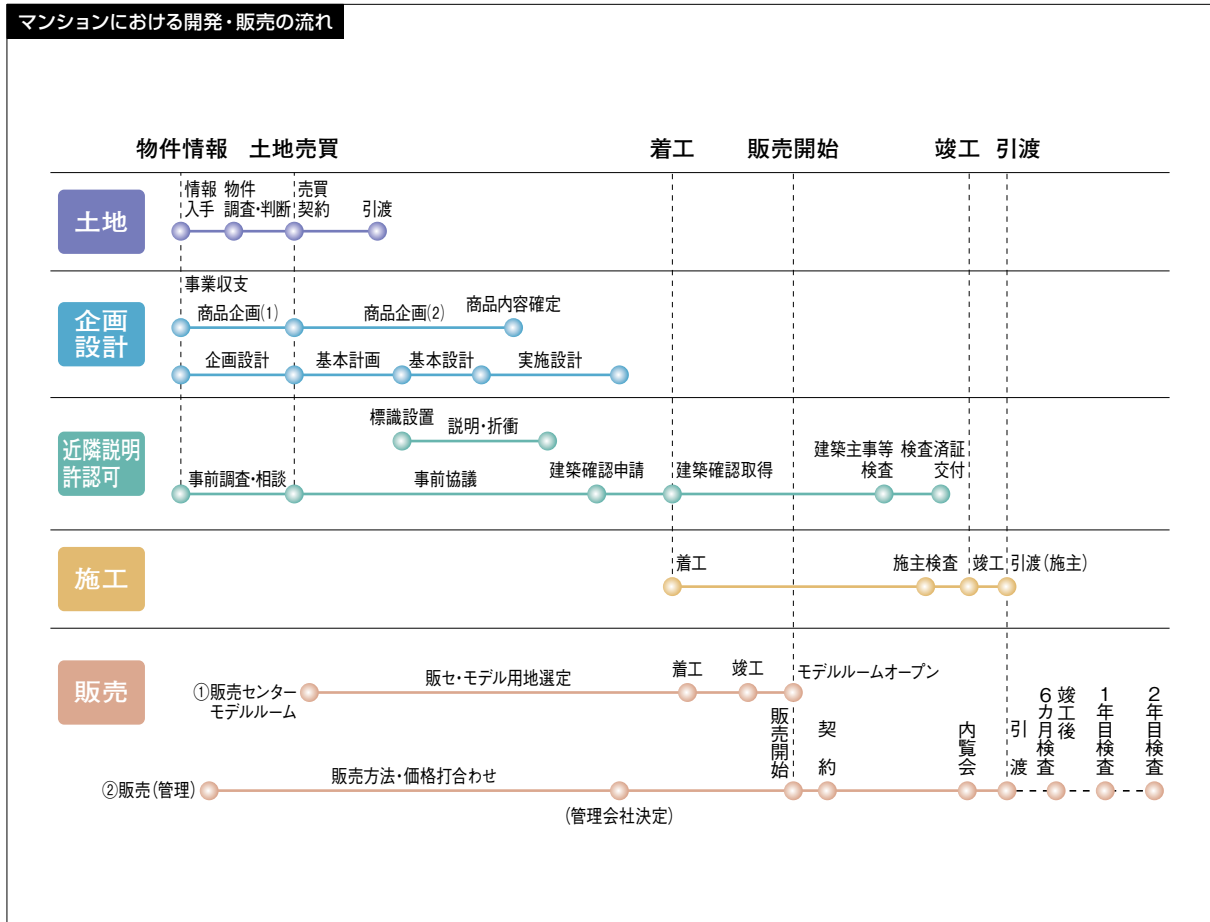
多様化する住まいのニーズ

近年、少子化・高齢化が進展する中、世帯構成やライフスタイルの変化等により、住まいや住生活に関するニーズは多様化しています。そうした中、分譲マンションの購入層は従来のファミリー層のみならず、DINKS・シングル、そして郊外の戸建てから交通利便性の高いエリアに住み替えるリタイア層等にまで広がりを見せています。

多様化するニーズに対応して、大規模な敷地に商業

※ 定期借地権：借地権の存続期間が満了した際に、地主側の正当事由の有無にかかわらず、借地人は借地を地主に返還しなければならない借地権。[1] 契約の更新がない、[2] 建替えによる借地期間の延長がない、[3] 建物買取請求権がない、以上3つの特約が必要。

マンションにおける開発・販売の流れ



施設等と複合的に開発される物件や、共用施設を充実させた大規模物件、環境共生・省エネを重視した物件、職住近接等に対応したコンパクトタイプの物件等、さまざまな企画のマンションの供給が行われています。さらに、2011年に発生した東日本大震災等で住まいの安心・安全に対する意識が高まる中、マンションでは免震・制振構造の採用、非常用電源の確保、防災備蓄倉庫の設置などの取組みも多く見られるようになりました。

これらに加え、2020年以降のコロナ禍を受け、住宅にも感染症対策が求められるようになり、非接触キーや非接触水栓など新たなアイテムも普及していきました。さらに、コロナ禍を機に働き方改革が加速し、リモートワークが進んだことから、自宅や共用部での業務が可能な住宅企画も増えています。

ストック増加と老朽マンションの建替え

分譲マンションのストックは年々増加しており、累計で680万戸を超えています。建築基準法制定後、日影規制の導入や、数次にわたる耐震基準等の強化等があり、既存不適格となった高経年分譲マンションも少なくありません。さらに近年、住設機器・工事手法・商品企画が進化する一方で、エレベーターがない、配管の刷新が困難等、改修が難しい高経年マンションもあります。こういった場合には、建替えが選択肢に入ってきます。

国土交通省は2002年に区分所有法を改正して建替え決議の要件を緩和するとともに「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」を施行。建替え決議を実施したマンションは、建替組合を設立し、組合が主体となって建替え事業を進められるようにしました。

2014年には、同法の改正により5分の4の多数決で区分所有関係を解消し土地を売却できる「マンション敷地売却制度」が創設され、マンションを商業施設等の他の用途に再生することも可能となりました。しかし、合意形成の難しさ、建築規制の問題などがあるため、マンション建替えは、国の掲げる目標ほど進んでいないのが現状です。

高まるマンション管理の重要性

分譲マンションの敷地および共用部分の管理は、区分所有者により構成される管理組合がその責任と負担で行うことが原則とされています。多くの場合、管理組合は管理業務を行うための費用を管理費として区分所有者から徴収し、マンション管理業者に業務を委託しています。

建設省（現・国土交通省）は1982年、マンション管理規約のモデルとなる中高層共同住宅標準管理規約（現・マンション標準管理規約）を作成。以降、時宜に応じて改正を実施しており、多くの管理組合が、このマンション標準管理規約に基づき長期修繕計画を策定して修繕積立金を区分所有者から徴収し、計画的な修繕を実施することでマンションの維持保全を行っています。

他方、区分所有法等の法・規制が、分譲マンションの普及に追隨して整備された経緯があるため、法整備以前に建てられた高経年マンションの中には管理組合が存在しない、あるいは機能していない、いわゆる「管理不全マンション」も見受けられ、問題となっています。

す。

そうした課題を解決するために、国土交通省は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を2021年6月に改正して、管理組合の運営を地方自治体が認定する「管理計画認定制度」を創設、同年9月には、管理適正化に向けた管理組合、自治体、国等それぞれの役割を示す「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を策定しました。改正法は2022年4月に施行され、管理計画認定制度がスタートし、同時に（一社）マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」も始まりました。

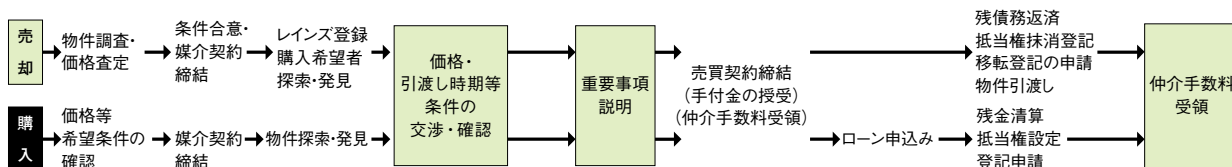
また、2022年10月には、法務省法制審議会において区分所有法改正に関する議論が開始されました。再生や管理の円滑化等について議論が行われています。

賃貸住宅

戦後は、住宅不足に対応して、公団公社による公的賃貸住宅の供給が主流でしたが、その後民間による良質な賃貸住宅の供給も増え、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。

近年では、少子化・高齢化への対応やニーズの多様化、人口減少等、賃貸住宅市場を取り巻く環境も変化しており、こうした変化に対応すべく、さまざまな取組みが進められています。例えば、原則として60歳以上の方を入居対象として生活相談や安否確認も提供する「サービス付き高齢者向け住宅」（2011年より登録制度がスタート）等の高齢者向けマンションの整備や、留学生の増加や進学率の向上等を背景とした学生

不動産仲介(媒介)業務の流れ



※ 媒介契約制度

一般媒介：依頼者（売主）が「依頼した宅地建物取引業者」以外の「他の宅地建物取引業者」に重ねて媒介を依頼することが原則的に自由である契約。

専任媒介：媒介契約のうち、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずるもの。
専属専任媒介：専任媒介契約であり、かつ依頼者が、依頼した宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買等の契約を締結することができない旨の特約が付いた契約。

向けの需要に対応した賃貸マンションや寮の開発も行われています。

不動産流通

不動産流通業の近代化

不動産流通事業とは、土地や建物の売買・賃貸借等の契約の仲介（媒介）を行う事業で、その歴史は古く、不動産業の原点と考えられています。

戦後の混乱期には不動産取引をめぐるトラブルが多発したため、1952年、顧客の利益の保護や不動産業の健全な発達を図ることなどを目的に、事業者の登録制等を導入した宅地建物取引業法（以下、宅建業法）が制定され、さらに1964年の改正で事業者の免許制度が導入されました。その後1960年代後半にかけて、人口の大都市圏への集中、住宅需要の拡大等に伴い、不動産流通事業者の数は急激に増加。大手不動産事業者も参入し、不動産流通業の近代化とともに大手と中小の分野調整等も社会的な注目を集めました。

1980年には、不動産仲介の当事者同士の契約関係を明確にしなければならないという社会的な要請に対応するため、宅建業法が改正されて一般・専任媒介契約制度（※）が誕生。これによって一定の事項の書面化等が定められ、専任媒介契約時は「流通機構」へ物件情報を登録することになりました。加えて、不動産物件情報の共有化を推し進めるために1990年にスタートしたのが専属専任媒介契約制度（※）です。この契約の取引について、流通機構を需給圏域ごとに一本化した「指定流通機構」（レインズ=REINS [Real Estate Information Network System]）への登録が義務付けられました。

国は不動産流通市場の活性化に向け、消費者が安心して既存住宅を選択・購入できる環境づくりを進めるべく、さまざまな施策を打ち出しています。2018年には、改正宅建業法が施行され、媒介契約締結時・重要事項説明時等において、「建物状況調査（インスペクション）」の斡旋の可否や、行った場合の結果の概要を、仲介する不動産事業者が説明する義務が課されています。

近年の規制改革やDXの推進に伴い、不動産取引のオンライン化が進められています。国による制度整備

等も進められており、賃貸取引では2017年に、売買取引では2021年にITを活用した重要事項説明の本格運用が始まりました。2022年には重要事項説明書等の電磁的方法による交付もスタートしました。こうした中、事業者においても、販売活動の非対面化等の消費者の選択肢を増やし、利便性を高める取組みが進められています。

ストック時代における リフォーム・リノベーション

2006年には住生活基本法が制定・施行され、住まいに関するニーズの多様化や数的なストックの充足等も踏まえ、国は「リフォーム」や「リノベーション」といった既存ストックの活用といった政策にも力を入れるようになりました。

リフォームが「改修」を意味するのに対して、リノベーションは「既存建物を改修してなんらかの新しい価値を付与する」という意味で広く使われています。不動産流通業界では、仲介する際にリフォーム・リノベーションもセットで提案するビジネスモデルが増えています。また分譲事業者の中には、既存建物を購入してリノベーションして売却する、買取再販事業を手掛ける事業者も増えてきています。

2018年には、国土交通省に登録した事業者団体が定めるリフォーム計画等の一定基準をクリアした物件に対して、国が商標登録したロゴマーク（標章）の使用を認める「安心R住宅」制度がスタートしました。

質の高い新規の住宅ストック創出とともに、こうした既存のストック活用が進むことが期待されています。

主な不動産事業の歩み・取組み ③

リゾート・ホテル、商業施設、物流施設



リゾート・ホテル

リゾート整備とホテル開発

1960年代から、国民の間にも余暇を楽しむゆとりが芽生え、各地で観光地などの整備が進みました。1970年代後半に入ると、さらにリゾート開発が活発化、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、大規模ホテルを備えた大規模複合リゾートが全国に誕生。1987年には「総合保養地域整備法」（リゾート法）が制定され、こうした動きがさらに加速しました。

この状況を一変させたのがバブル崩壊です。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が破綻し、大手不動産事業者等が経営を引き継いだケースもありました。最近では、ホテルを中心とする新たなリゾート開発に加え、過去のリゾート地を再生するなどの動きも見られます。

都市型ホテルの整備

大都市を中心に立地する都市型のホテルは、1964年の東京オリンピックをきっかけに供給が拡大しました。来日する海外の選手団や報道陣の宿泊需要に対応するためです。この時期に建てられたホテルは現在でも日本を代表すると言われる施設も少なくありません。その後、高度成長期を経て経済成長著しかった日本に商談に訪れる外国人ビジネスマンの宿泊需要等もあり、そうしたビジネスマン向けの都市型ホテルも整備されています。

インバウンド需要とホテル供給

近年、ホテルでは訪日外国人旅行者の需要が大きなポジションを占めています。2006年に観光立国推進基本法が成立、2007年に観光立国推進基本計画が制定（2017年に改定）されました。そこで訪日外国人の旅行者の誘致強化が盛り込まれ、海外向けのプロモーション強化など、さまざまな取組みが進められています。

新型コロナウイルス感染症により一時的に訪日外国人旅行者数の落ち込みが見られますが、アフターコロナを見据えて、新規のホテルが各地で開発されています。既存ホテルでもリニューアルの動きが見られ、またオフィスビルをホテルに、商業施設をホテルにといったコンバージョン事例など供給形式の多様化も進みました。

不動産事業者が手掛けるホテル事業では、1970年代後半以降、大規模複合開発にホテルが組み込まれるケースが数多く見られます。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等に運営を委託する「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权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」等があります。

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ホテルは多くはありませんでしたが、近年は不動産事業者が海外のラグジュアリーホテルと提携した海外ブランドホテルの開業が目立つようになっていきます。

関連項目：国際化（11頁）

商業施設

2000年以降大型SCが増加

第二次世界大戦後の高度経済成長期以降、自動車の普及に伴って郊外ロードサイド型の商業施設開発がみられましたが、開発の動きが加速したのは2000年代以降です。2000年の大規模小売店舗法の廃止で大規模な商業施設の開発が可能となったことを契機に、地方・郊外部も含めてショッピングモールと呼ばれる大型のショッピングセンターの開発が活発化しました。現在に至るまで、アウトレットモールや、スポーツ施設・保育施設併設型のショッピングモールなど、全国各地で大規模かつ多彩な商業施設開発が進展しています。

競争が激化する中、商業施設の競争力を維持・向上するために、テナントリーシング、適切な運営・管理、必要に応じたリニューアルなどが不可欠です。

なお広い土地の確保が難しい一方で都心部では、再開発大型ビルの一部に小売りや飲食の店舗を集めて商業施設とする動きや、商業に特化した小型のビル開発等が多数見られます。また、まちの賑わい創出に向け、広場等を広く開放してエリアマネージャー等が地域の人とともにイベントを開催するといった取組みも増えてきています。

物流施設

EC市場の拡大等でニーズが増大

従来は倉庫業がその機能を担っていた物流施設ですが、EC（電子商取引）市場の拡大等を背景に社会インフラとしての物流の重要性が高まるとともに、3PL（※）の隆盛等に伴い、日本国内の物流市場は急成長し、物流施設に求められる機能も変化しています。そうした中、不動産事業者も新たな事業の柱として物流施設事業に取り組み始めています。

不動産事業者が整備する物流施設は、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種類に分類されます。また、消費者の購売スタイルの変化に伴い、大量の配送物を短期間で処理するための物流施設や保管・流通加工機能を備えた物流施設など、大型で先進的、複合的な機能を持つ施設が増加しています。将来の新たなAI・ICT技術やロボット導入を見据えた設計を採用した施設も出てきています。

免震構造の採用や非常用発電施設の設置等、災害対策やBCPに対応した物件も見られるほか、全館LED照明や太陽光発電による自家発電など環境に配慮した施設も増えていきます。またテナント企業の従業員確保のため、休憩施設やカフェテリア、託児所等を併設して働きやすさに配慮した施設も登場。このようにさまざまな工夫が見られます。



※ 3PL：Third Party Logistics。物流機能の全体もしくは一部を、委託して効率化する物流業務形態。

主な不動産事業の歩み・取組み ④

不動産証券化



不動産証券化の歴史と進展

不動産の証券化とは、一般的に取引価格が高額になりがちで流動性が乏しいとされる不動産の取引について、所有権を小口化した出資持分にしたり、不動産の生み出すキャッシュフローを受け取る権利を証券の形にしたりすることで流動性を確保する技術のことです。

不動産証券化の先駆けは、1931年の抵当証券制度まで遡りますが、現代的な意味合いにおける証券化の始まりは、1987年の不動産小口化商品の登場等からと考えられています。その後1995年に「不動産特定共同事業法」が施行し、2000年には「特定目的会社（SPC）による特定資産の流動化に関する法律（旧SPC法）」が「資産の流動化に関する法律（SPC法）」へ改正されたことにより資産流動化型の不動産証券化手続きが簡素化されるなど、不動産証券化に関する法整備が進みます。また、同年の「投資信託及び投資法人に関する法律」（投信法）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、2001年よりJ-REIT（不動産投資信託）がスタートしました。近年では、ホテルや物流施設、ヘルスケア施設等を投資対象とする特化型のJ-REITが登場するなど運用資産も多様化しています。

不動産の証券化が進んできた背景としては、1990年過ぎから始まった地価の下落などを契機に、不動産の所有と経営を分離させたいという企業ニーズの高まりなど、不動産に関するリスク認識が変化してきたことが挙げられます。また、金融・資本市場における間接金融から直接金融への大きな流れの中で、投資用不動産が金融商品化していく過程でも大きく発展しました。

具体的な証券化手法

(1) 不動産投資信託

不動産投資信託とは、投資家から集めた資金を主として不動産等で運用し、その運用益を投資家に分配する集団投資スキームのひとつです。

投資信託は、多くの投資家から資金を募り、投資の専門家が運用し、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が、2000年の投信法一部改正によって、その運用先として不動産が認められ不動産の投資信託が可能となり、2001年には東京証券取引所に初めて不動産投資信託が上場されました（J-REIT市場の創設）。

(2) 資産流動化型不動産証券化

資産流動化型不動産証券化とは、不動産の証券化を目的に応じて類型化したもののうち、不動産を保有する企業等がSPC等のビークル（※）に不動産を譲渡し、そのビークルが投資家に証券を発行して資金調達することを目的として構築された仕組みのことです。特定の不動産を対象にした資金調達という側面が強く、原則として資産の入れ替えは予定されていません。

(3) 不動産特定共同事業による証券化

不動産特定共同事業とは、1995年に施行された「不動産特定共同事業法」にもとづき、投資家からの出資をもとに不動産の取引を行いその収益を投資家に分配する事業のことです。同法では投資家保護のために資本金や人的基準要件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ようになりました。

その後2013年の同法の改正により事業者の倒産リスクと隔離され、2017年の改正では、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るとともに、小規模不動産特定共同事業も創設されました。また、事業規模を問わず契約書面等をインターネット上で交付することも認められるなどの規制緩和もされています。

※ビークル:英語では「乗り物」といった意味だが、不動産等の資産の証券化に関して使われる場合は証券発行主体となる器のことを指す。

主な不動産事業の歩み・取組み ⑤

国際化



巨大な海外市場に進出

不動産業における国際化の黎明期は1970年代まで遡り、このころ一部の大手不動産事業者が海外での事業を開始しました。1980年代の円高進行により企業の海外進出が活発化し、国内の好景気も後押ししたことから、大手不動産事業者の多くが本格的に海外での不動産取得、運営に乗り出していきました。

バブル崩壊により、この勢いには歯止めがかかったものの、2010年ごろから再び大手不動産各社が相次ぎ海外事業を活発化していきます。長年にわたり培ってきた開発・運営ノウハウを生かし、課題解決型の都市モデルを海外へ展開することは、アジアをはじめとした諸外国の高い成長性を取り込み、企業成長を持続させることに繋がります。その流れを踏まえ、国土交通省も2015年4月、不動産・建設事業者の海外展開をサポートすることを目的に、当時の土地・建設産業局内に「国際課（現・国際市場課）」を設置しました。

欧米大都市からアジア各国へ

不動産業における海外事業は、欧米先進国の大都市でのオフィスビル取得が中心の事業でした。これらの都市は世界中から需要が期待でき、不動産に係る法制度や国際間での取引ルールが確立し、不動産に関する各種データが充分開示されています。

2010年代に入ると、成熟度の高いグローバル都市への投資に加え、巨大な人口や経済成長を背景に都市部を中心とした不動産市場が急速に膨らみ始めた中国や東南アジア諸国が、新たな海外進出先として注目されるようになりました。

こうした新興国は、不動産マーケットが未成熟であることに加え、政情や法制度が不安定でマーケット情報開示が少ないといった「カントリーリスク」を抱えていることから、ディベロッパーが、容易に進出でき

る環境にありませんでした。しかし、急速な都市化や経済成長によりオフィスや住宅の需要は膨らみ、法制度の整備や情報開示の進展もみられることから、コロナ禍で一時的に縮小傾向があるものの、進出を図る不動産事業者が増えています。

これらの国々では、オフィスビルやマンションの単独開発だけではなく、日本国内で培ってきたまちづくりノウハウを生かして、地元ディベロッパーとの協業による大規模な複合開発に取り組む不動産事業者も増えています。また近年は、欧米先進国でも、単なる投資ではなく不動産事業者自らがオフィス開発に乗り出すケースも増えています。

インバウンドへの取組み

外国人投資家や企業による日本の不動産市場への直接投資は、活発化しています。グローバルビジネスが進展する中、2013年度に創設された「国家戦略特区」制度では、世界で一番ビジネスのしやすい環境を作ることなどを目的にさまざまな規制改革メニューが措置されています。

2006年の観光立国推進基本法の成立後、訪日外国人旅行者は順調な伸びを見せ、2019年には、過去最多の3,188万人を記録したものの、コロナ禍に入った2020年には、前年比87.1%減となる412万人にまで落ち込みました。2022年以降は入国基準が緩和されたことにより回復の兆しを見せています。

今後は、アフターコロナにおけるインバウンド需要の回復を見据え、訪日観光に関する積極的な情報発信や、国際的な会議、研修、学会、展示会等、より多くの集客や交流をもたらす、大きな経済波及効果が見込まれるビジネスイベント「MICE」の誘致などが、官民連携のもと、本格的に再開されることが期待されます。

関連項目：オフィスビル（都市再開発）（2頁）
：リゾート・ホテル（8頁）

主な不動産事業の歩み・取組み ⑥

環境・エネルギー、防災、エリアマネジメント



環境・エネルギー

地球環境問題に関する政策の動向

地球環境問題、特に気候変動関連への対応は、国際社会全体で取り組んでいく重要な課題です。日本は2020年、「2050年カーボンニュートラル」を宣言。その後、2021年には2030年における温室効果ガス排出量の削減目標の引上げと目指すべきエネルギーミックスが「エネルギー基本計画」、「地球温暖化対策計画」等の重要戦略において示されました。

そうした中、2023年には、使用するエネルギーを太陽光発電等の再生可能エネルギー中心に転換する「GX」の実行に向けたロードマップが示され、産業・社会構造の転換と経済成長を目指す取組みへの要請がさらに高まっています。

住宅・建築物の分野においては2030年・2050年におけるZEH・ZEB（※）目標等が示されるとともに、再生可能エネルギーの活用拡大に向けた議論が加速しています。

不動産業における課題と
自主行動計画の策定

不動産業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と、それに伴うCO2排出量の削減です。また、都市化に伴うヒートアイランド現象の緩和、緑化の推進、世界的潮流が強まる循環経済への移行、生物多様性の保全等についても、不動産の開発・運用を行う上での重要度が増しています。

不動産協会では、2021年に、2050年における社会像を想定し、脱炭素社会実現に向けて不動産業が主体的に取り組む貢献手段や目指すべき方向性を整理し

た「不動産業における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン」を策定するとともに、2030年に向けた中期的な環境行動目標として2013年に策定した「不動産業環境実行計画」を全面的に改定しました。

サステナブルなまちづくりに向けて

不動産業におけるサステナブルなまちづくりに向けて、ZEH・ZEBといった環境性能に優れた住宅・建築物への取組みを本格化する企業は増加傾向にあり、2030年に向けた市場へのさらなる普及・拡大が見込まれます。

また、ESG投資（環境・社会・企業統治を重視した投資）やSDGs（持続可能な開発目標）といった、事業活動における環境負荷の軽減や持続可能性を重視する社会的要請はもはや一般化し、さらに高いレベルでの先導的な取組みや気候変動対策関連の積極的な情報開示が求められています。

住宅・建築物の環境性能を評価・認証する制度としても、住宅性能表示制度やBELS、CASBEE等といった国内の制度に加え、SBTiやRE100をはじめとする国際的な認証へも対応する必要が出てきています。不動産事業者には、こうした制度・評価を積極的に活用するとともに、テナント事業者や住宅購入者に対して、住宅・建築物における環境性能の重要性・必要性を周知・浸透していくことも期待されています。

※ ZEH・ZEB：建築によって生じたエネルギー消費を、太陽光発電など建物に敷設された設備でエネルギーを作り出すこと等によって相殺する建築物のこと。

防災

都市の防災性能の向上

日本の社会・経済機能を維持していく上で、大都市における防災性・事業継続性向上の取組みは極めて重要です。不動産業界はこれまでも、都市の防災性能を高めるため、都市再生やまちづくりに取り組んできました。発生すれば大きな被害を及ぼすと言われる首都直下型地震や南海トラフ地震、さらに近年頻発している台風やゲリラ豪雨等といった災害リスクへの対応は喫緊の課題であり、とりわけ、大都市では密集市街地の危険性も早急に解消する必要があり、対策が急務です。

国際競争力強化の観点からも、東京の災害リスクは国際的に弱みとして評価されています。そのため海外企業にも安心して日本に進出してもらえよう、防災機能の充実を図り、事業の継続性を確保するとともに、災害が発生しても一定の経済活動が継続できる災害に強いまちづくりを官民一体となって実現することが求められます。

そのためには、都市再生事業の迅速・着実な推進を通じ、浸水対策、制振・免震構造や非常用発電設備等のBCP機能に加え、エリアの防災拠点として周辺の帰宅困難者や避難者を安全に受け入れられる高規格な建物の整備をさらに進めていく必要があります。また、こうしたハード面の整備と合わせ、減災のための共助体制の構築等ソフト面を充実させる取組みも欠かせません。

エリアマネジメント

エリアマネジメントとは

これまでのまちづくりでは、ハードやインフラの開発に焦点が置かれていましたが、一定のエリアにおいて民間が主体となって既存の住民・企業等の交流を促進したり、イベントなどを通じて賑わいを創出するな

どといった「ソフト」に焦点を当てる「エリアマネジメント」の重要性が高まっています。その際、中心となる民間は、「エリアマネジメント団体」と呼ばれる組織で活動するケースが増えています。

例えば、公共道路を使ったイベントの開催や、地域の賑わい拠点の整備等さまざまな取組みが見られ、地域への人口流入増加、集客増加による商業の活性化、地域のブランディングなどが見込まれます。災害の際にも、地域住民やワーカー同士の連携が図りやすくなる側面もあります。

国土交通省でも、2019年以降、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、ウォークブルなまちづくりを進めています。また、2020年には「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりの支援制度を策定し、同年に創設された「歩行者利便増進道路（ほこみち）」制度と連携した公共空間の利活用が期待されています。

財源確保に向けた取組み

エリアマネジメント活動の推進に際し、安定的な財源の確保が課題となっています。主体的に関わる民間企業や個人、団体等による持ち出しに頼る運営では、活動の継続性に懸念が残ります。特に、エリアマネジメント活動による利益を享受しつつも、活動に要する費用を負担しないフリーライダーの問題が生じているため、海外におけるBID (Business Improvement District) の取組事例等を参考とし、地区を指定して不動産所有者等に資金の負担を求め、その資金をエリアマネジメント団体等に配分する仕組みとして、日本でも2018年6月に改正施行された地域再生法によって「エリアマネジメント負担金制度」(※)が導入されました。国土交通省でも、同年8月に「民間まちづくり活動の財源確保に向けた枠組みの工夫に関するガイドライン」を策定しています。

※ エリアマネジメント負担金制度：3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資する活動に要する費用を、活動区域内の受益者（事業者）から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度。

地価動向

2022年の地価公示は全用途平均、住宅地、商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的には回復傾向がみられます。用途別では、住宅地は、交通利便性等に優れた都市中心部で上昇が継続し、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化などにより、その周辺部にも上昇範囲が拡大しています。また商業地では、国内外の来訪客が回復していない地域や飲食店等が集積する地域等では下落が継続している状況もみられました。データ出典：国土交通省

オフィスビル市場

2022年の全国主要都市におけるオフィスビル市場は、一部地域を除き空室率が概ね横ばいで推移しました。東京都心5区は6%台で横ばいに推移し、12月末時点では6.47%となっています。平均賃料は29ヵ月連続の下落となりました。

コロナ禍でリモートワークが浸透した一方、オフィスで共に働くメンバーとのリアルなコミュニケーションの重要性が改めて見直されていることや、事業拡大・増員による拡張移転の事例が出始めています。データ出典：三鬼商事(株)

住宅市場(住宅着工・新築マンション)

2022年の新設住宅着工戸数は前年比0.4%増の85万9,529戸と、小幅ながら2年連続で前年を上回りました。利用関係別では、持家が同11.3%減、貸家は同7.4%増。分譲住宅はマンションが同6.8%増、一戸建住宅が3.5%増、分譲住宅全体では4.7%増となっています。

また、首都圏新築マンション供給戸数は前年比12.1%減の2万9,569戸、初月契約率の年間平均は70.4%で2年連続で70%台となっています。近畿圏の供給戸数は同5.8%減の1万7,858戸、平均初月契約率は72.7%と2年ぶりに70%台を回復しました。

データ出典：国土交通省、(株)不動産経済研究所

主な不動産事業の歩み・取組み

地価

地価公示対前年変動率の推移

(単位：%)

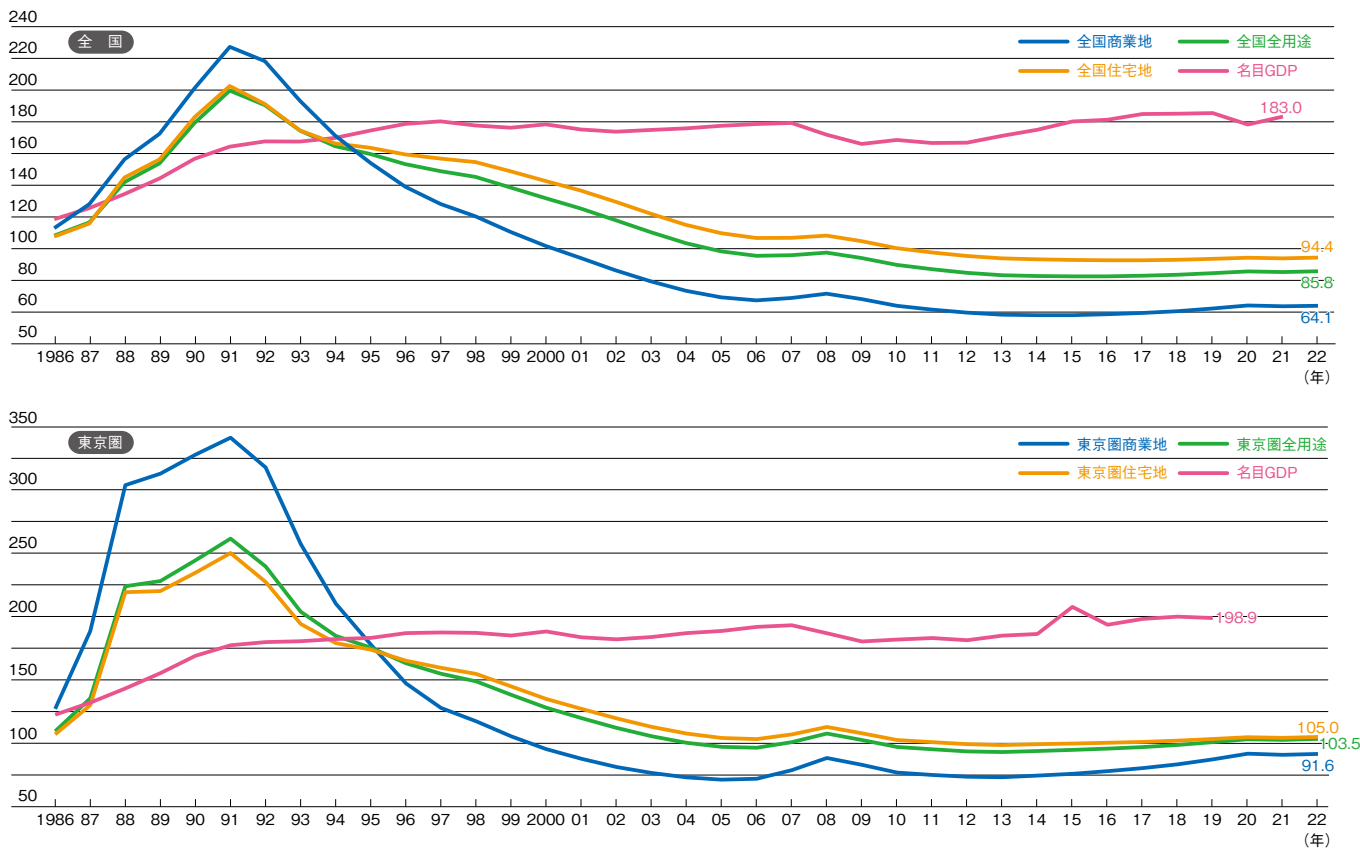
用途等	調査年																								
	1985	90	95	2000	01	03	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
住宅地	東京圏	1.7	6.6	△2.9	△6.8	△5.8	△5.6	△3.2	△0.9	3.6	5.5	△4.4	△4.9	△1.7	△1.6	△0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	△0.5	0.6
	大阪圏	3.0	56.1	△1.9	△6.1	△6.7	△8.8	△5.2	△1.6	1.8	2.7	△2.0	△4.8	△2.4	△1.3	△0.9	△0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	△0.5	0.1
	名古屋圏	1.6	20.2	△4.0	△1.8	△1.9	△5.6	△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	0.8	1.2	1.1	△1.0	1.0
	三大圏平均	2.0	22.0	△2.8	△5.9	△5.6	△6.5	△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	0.7	1.0	1.1	△0.6	0.5
	地方圏平均	2.4	11.4	△0.3	△2.3	△2.8	△5.1	△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	△0.1	0.2	0.5	△0.3	0.5
	全国平均	2.2	17.0	△1.6	△4.1	△4.2	△5.8	△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	0.3	0.6	0.8	△0.4	0.5
商業地	東京圏	7.2	4.8	△15.4	△9.6	△8.0	△5.8	△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	3.7	4.7	5.2	△1.0	0.7
	大阪圏	5.0	46.3	△15.3	△11.3	△11.0	△10.2	△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	4.7	6.4	6.9	△1.8	0.0
	名古屋圏	2.7	22.4	△12.7	△7.3	△5.6	△8.0	△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	3.3	4.7	4.1	△1.7	1.7
	三大圏平均	5.8	18.6	△14.8	△9.6	△8.3	△7.1	△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	3.9	5.1	5.4	△1.3	0.7
	地方圏平均	2.6	15.4	△5.5	△7.0	△7.0	△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	0.5	1.0	1.5	△0.5	0.2
	全国平均	3.8	16.7	△10.0	△8.0	△7.5	△8.0	△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	1.9	2.8	3.1	△0.8	0.4
全用途平均	東京圏	2.4	7.2	△5.0	△7.4	△6.4	△5.9	△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	1.7	2.2	2.3	△0.5	0.8
	大阪圏	3.2	53.9	△4.0	△6.9	△7.4	△9.1	△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	1.1	1.6	1.8	△0.7	0.2
	名古屋圏	1.7	19.9	△5.6	△3.0	△2.8	△6.1	△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	1.4	2.1	1.9	△1.1	1.2
	三大圏平均	2.5	22.1	△4.8	△6.6	△6.1	△6.8	△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	1.5	2.0	2.1	△0.7	0.7
	地方圏平均	2.3	11.7	△1.2	△3.4	△3.8	△6.0	△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	0.0	0.4	0.8	△0.3	0.5
	全国平均	2.4	16.6	△3.0	△4.9	△4.9	△6.4	△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	0.7	1.2	1.4	△0.5	0.6

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。

1983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」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。

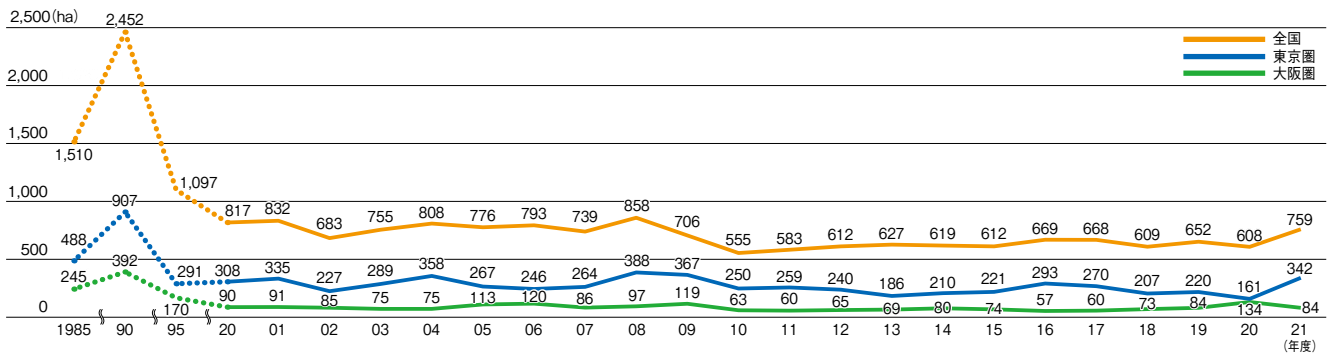
2. 名目GDP、東京圏GDPは年度値。

3. 名目GDPは、1993年度までは93SNA（固定基準年方式）を、94年度以降は08SNA（連鎖方式）を使用して算出。

主な不動産事業の歩み・取組み

オフィス

オフィス着工床面積の推移

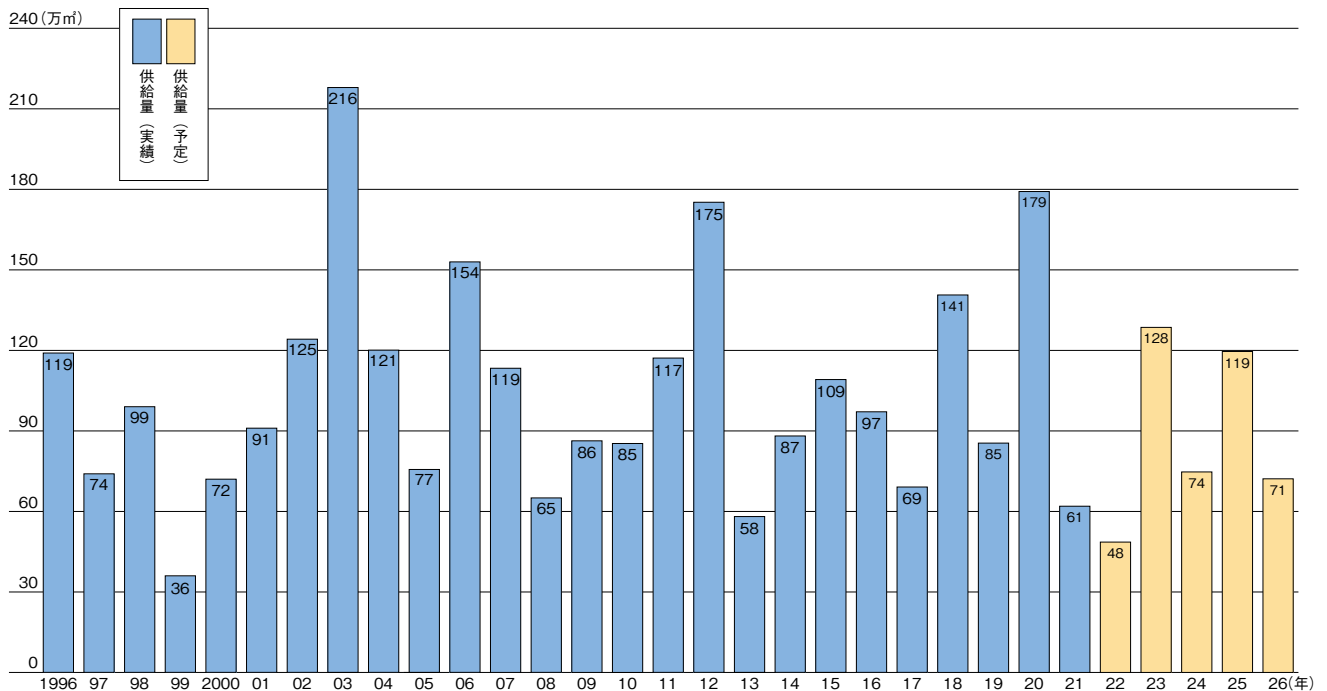


資料：国土交通省「建築統計年報」より。

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用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。

東京23区の大規模オフィスビル供給量推移



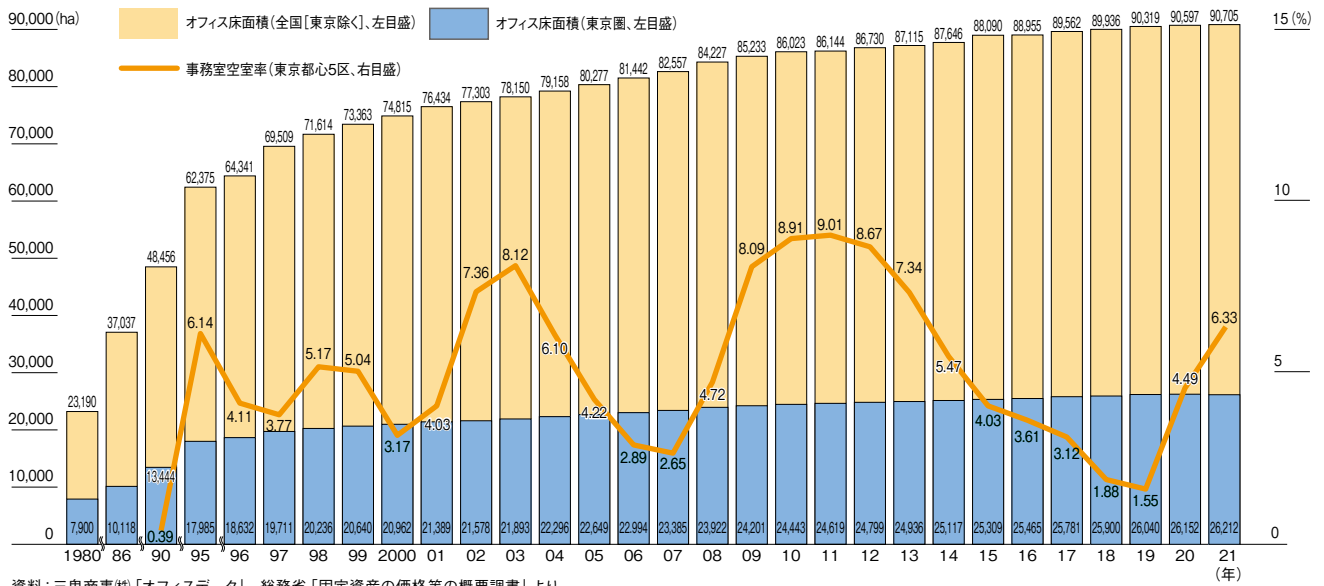
資料：森ビル株「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査（2022年5月発表）」より。

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。

主な不動産事業の歩み・取組み

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査」より。

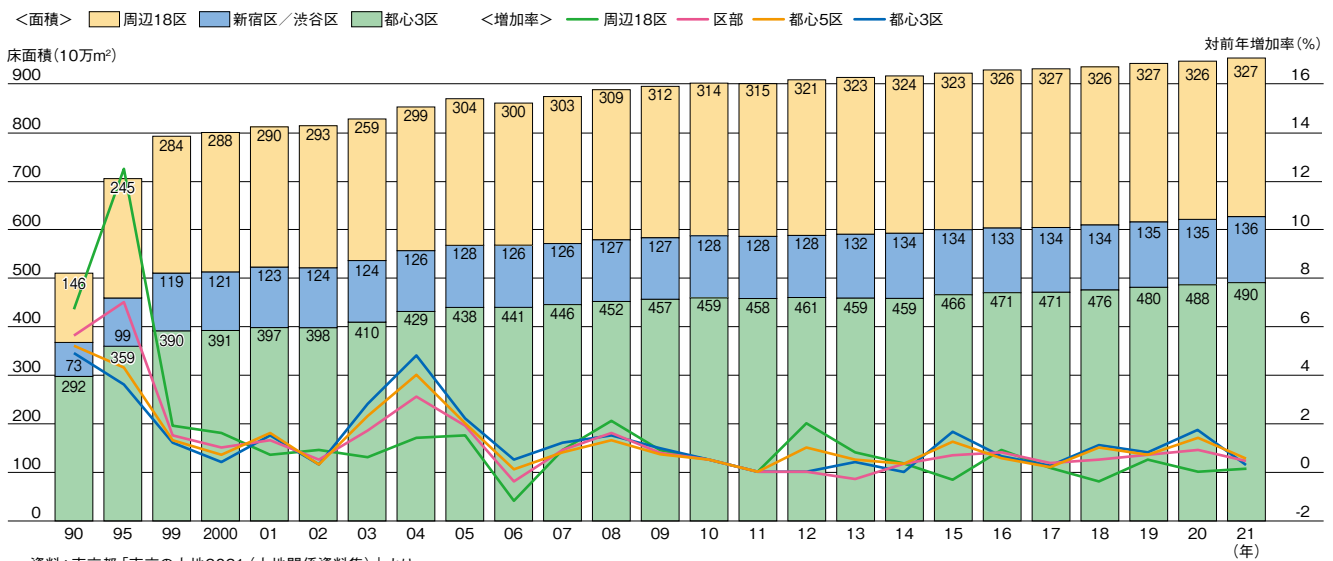
注：1. 空室率は各年とも12月時点の数値。

注：2. (1) ストックは、木造家屋の事務所・銀行(1997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97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。

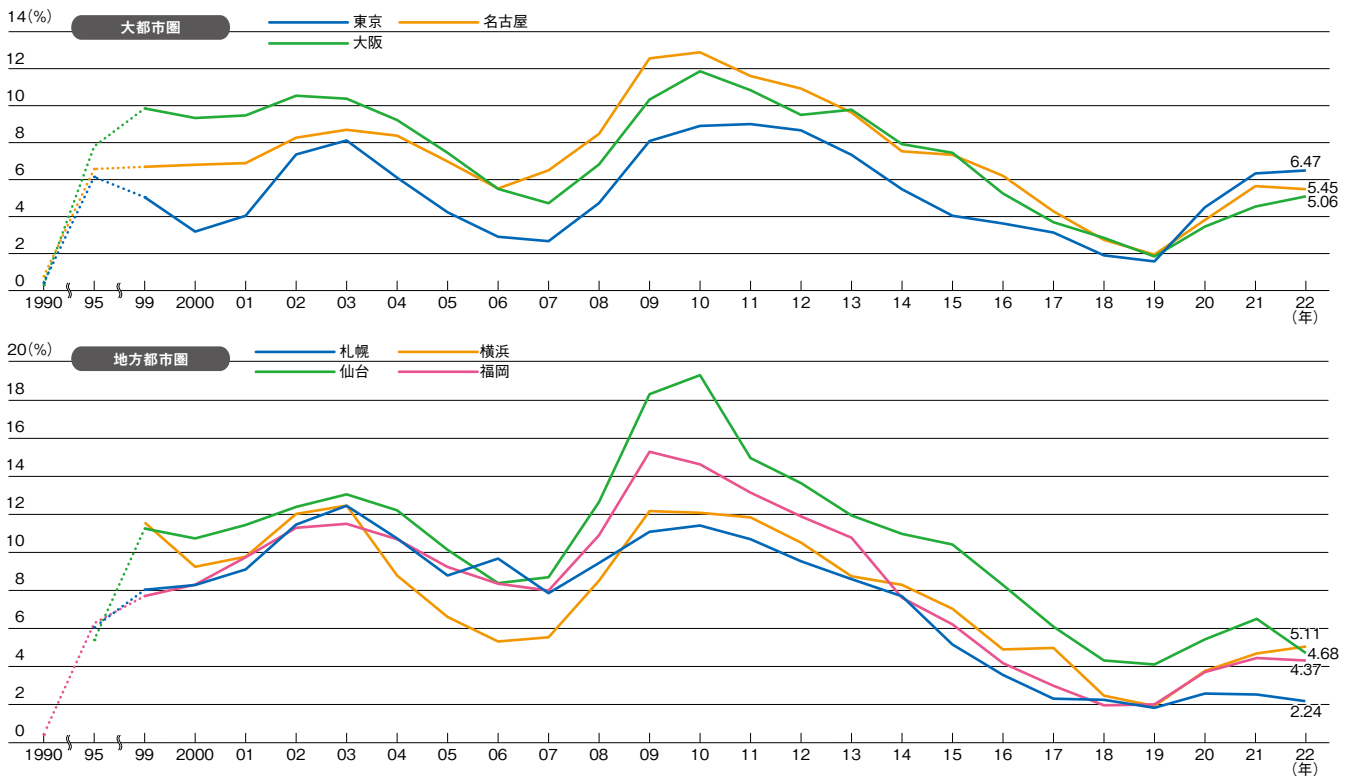
事務所床面積の推移(東京都区部)



資料：東京都「東京の土地2021(土地関係資料集)」より。

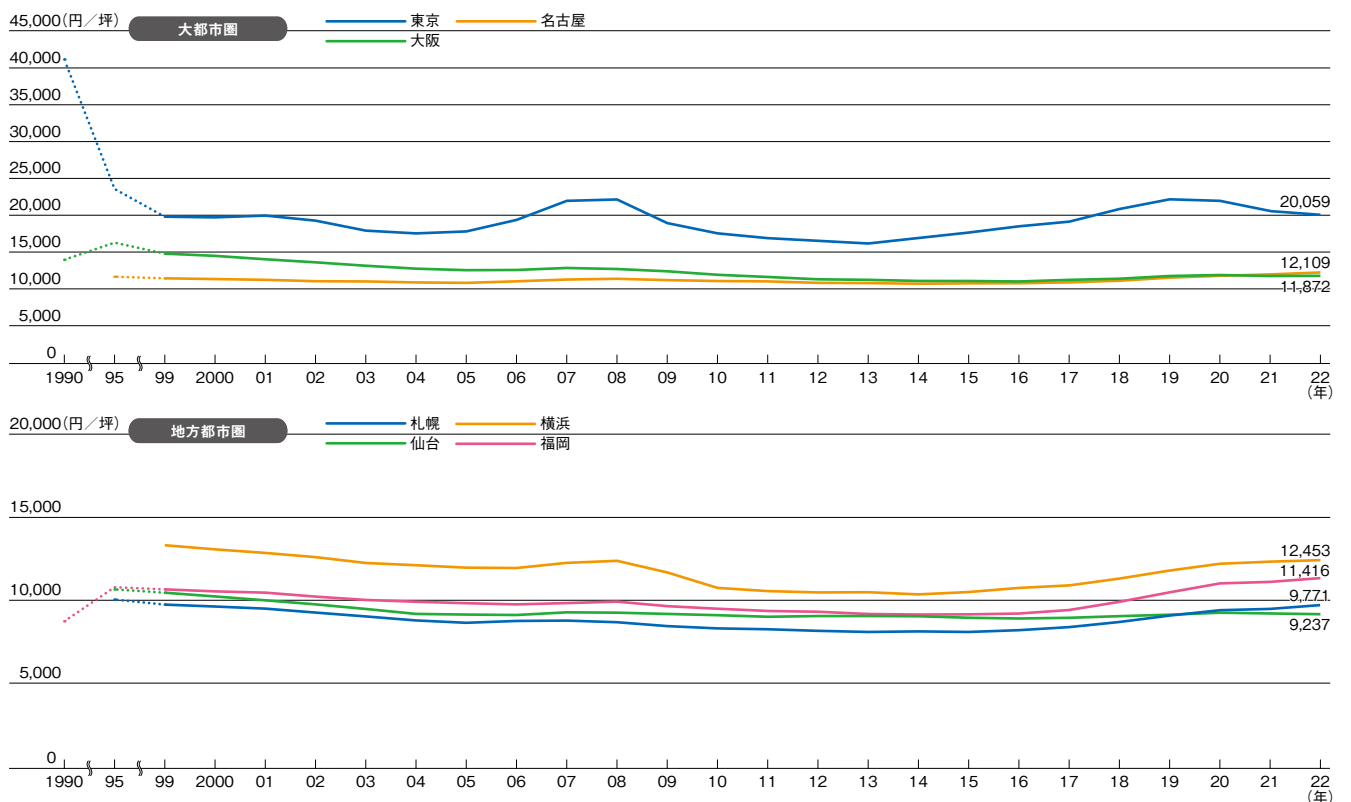
主な不動産事業の歩み・取組み

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



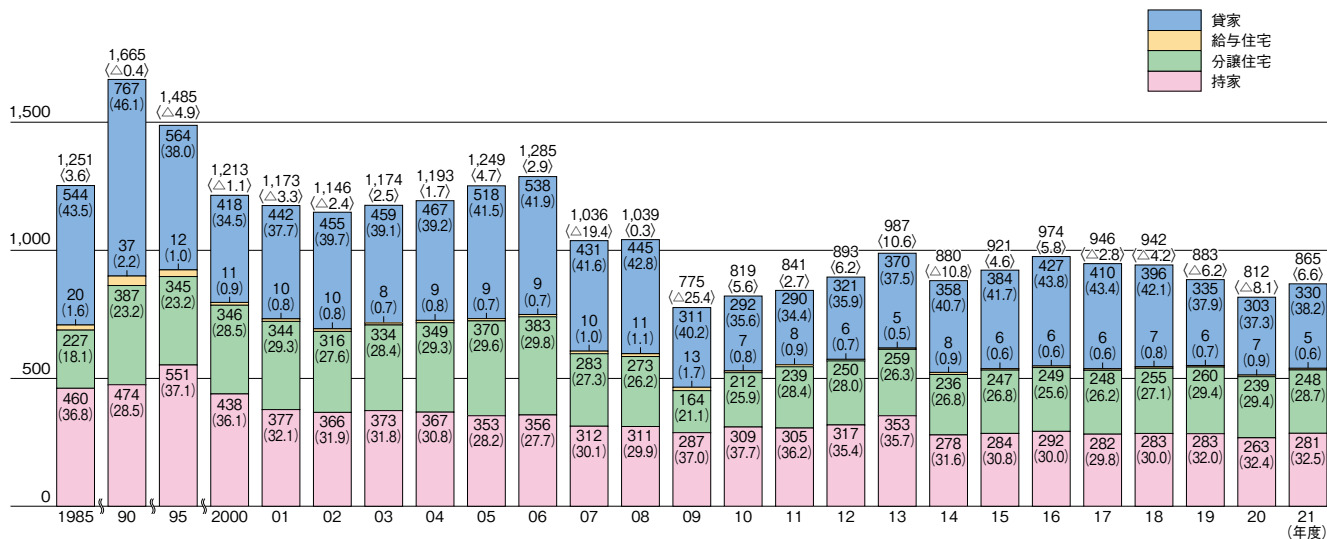
三鬼商事㈱「オフィスデータ」より。
注：1. 東京の対象地区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。
2. 対象ビルは東京は基準階面積が100坪以上、大阪は延床面積が1,000坪以上、名古屋は同500坪以上、札幌は同100坪以上、仙台は同300坪以上、横浜は同500坪以上、福岡は同100坪以上。

主な不動産事業の歩み・取組み

住宅・宅地・マンション

住宅建設戸数の推移

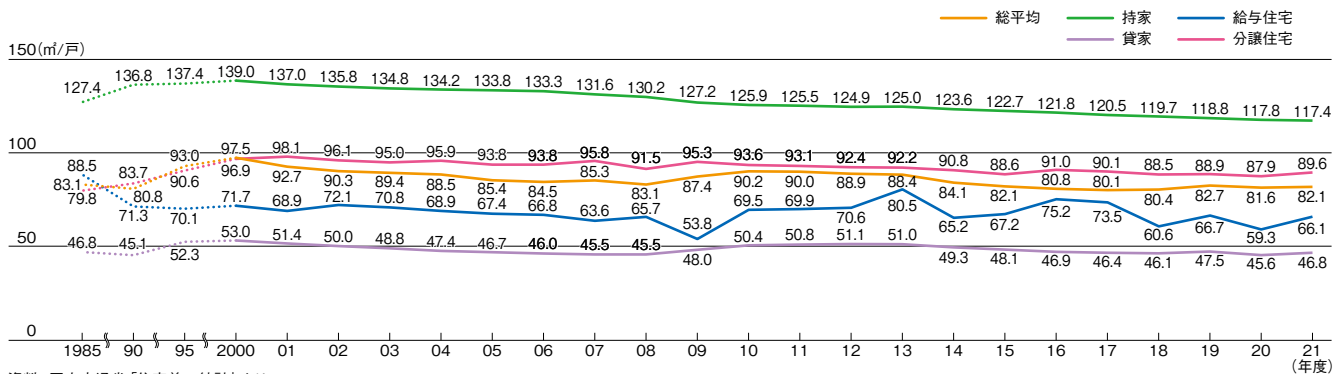
2,000(千戸)



資料：国土交通省「住宅着工統計」より。

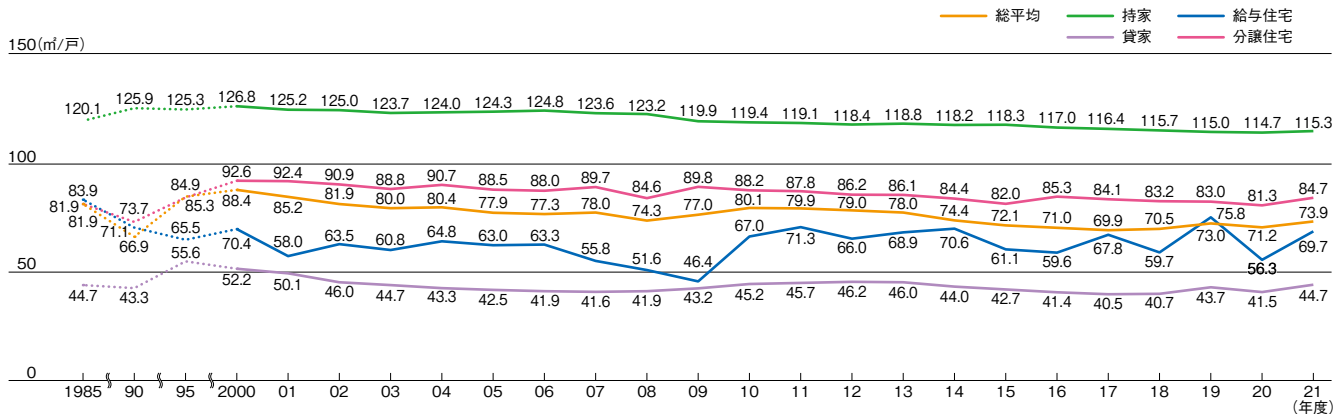
注：1.持家とは、建築主が自分で居住する目的で建築するもの。貸家とは、建築主が賃貸する目的で建築するもの。給与住宅とは、会社・官公署・学校等がその社員・職員・教員等を居住させる目的で建築するもの。分譲住宅とは、建て売り又は分譲の目的で建築するもの。2.四捨五入の関係で合計に一致しないことがある。3.グラフ内()は利用関係別構成比・%、グラフ上の()は前年度比・%。

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)

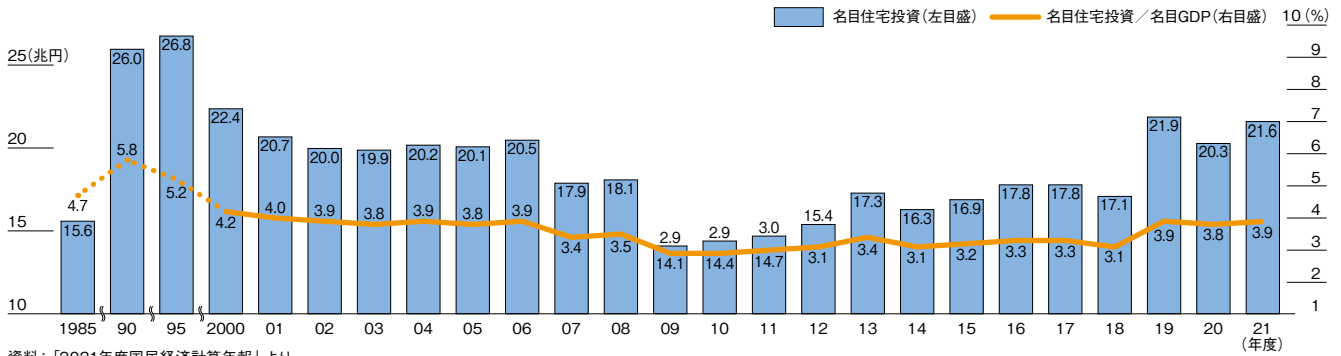


資料：国土交通省「住宅着工統計」より。

注：首都圏…1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）。

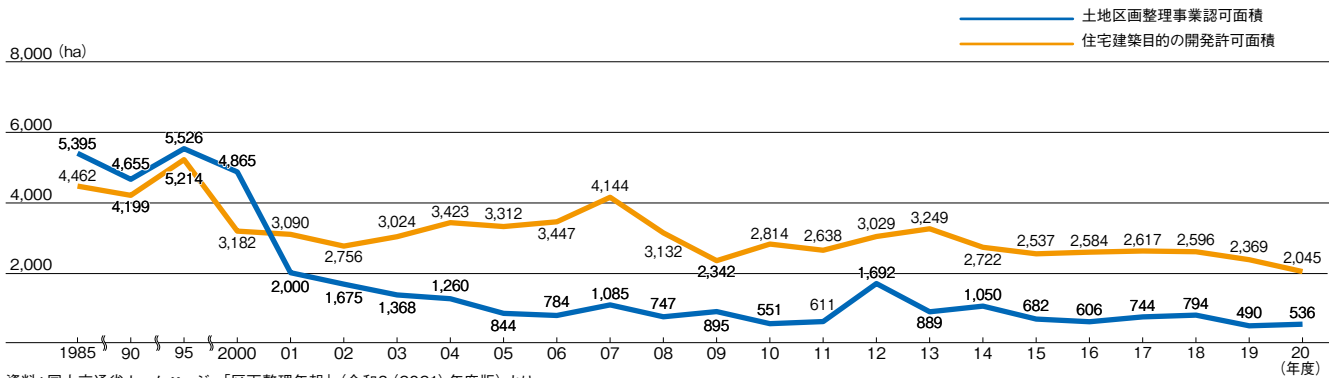
主な不動産事業の歩み・取組み

住宅投資額の推移



資料：「2021年度国民経済計算年報」より。
 1985年～89年は内閣府「国民経済計算年報」（00年版）、94年以後は「同」（15年版）より。
 注：計数等の改訂は、92年以後のデータに遡及しており、表中の89年以前とは前提が異なる。

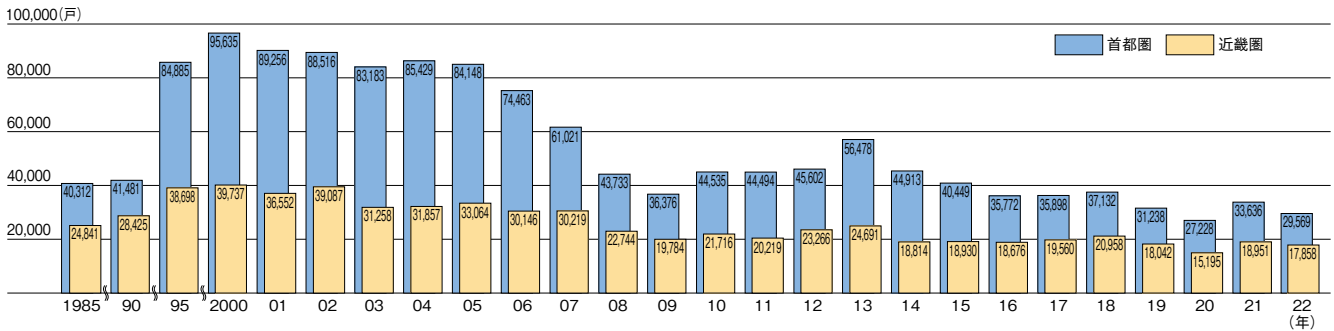
住宅建築目的の開発許可、土地区画整理事業認可面積の推移



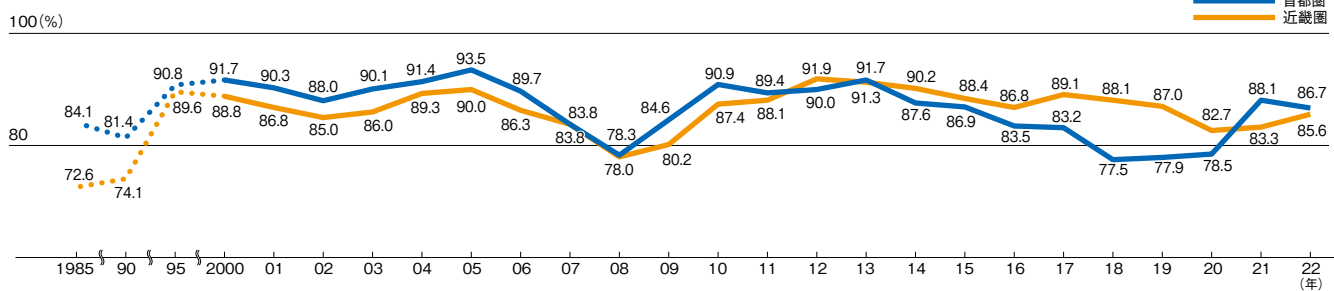
資料：国土交通省ホームページ、「区画整理年報」（令和3（2021）年度版）より。
 注：1. 開発許可とは、都市計画法に基づく開発許可のうち、主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為に係るものである。
 2. 土地区画整理事業認可面積は、個人・共同・組合・公共団体、行政庁・都市基盤整備公団（現都市再生機構）、地域振興整備公団（現中小企業基盤整備機構及び都市再生機構）、地方住宅供給公社施行の合計である。

主な不動産事業の歩み・取組み

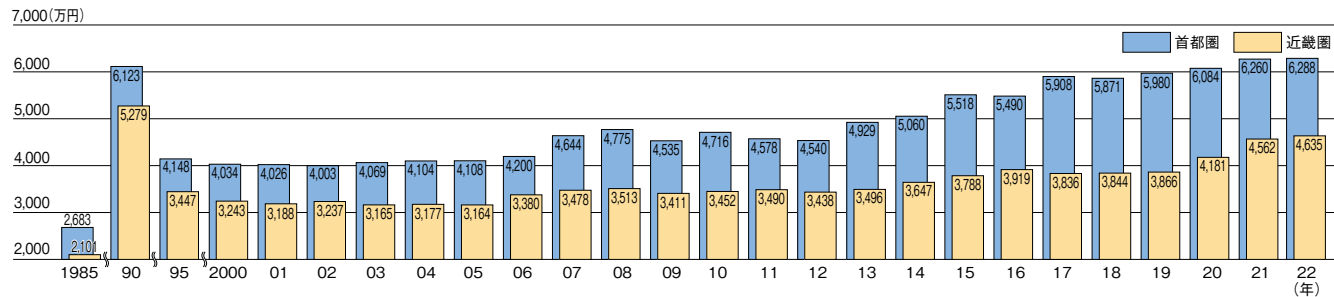
新築マンション発売戸数の推移



新築マンション年間契約率の推移



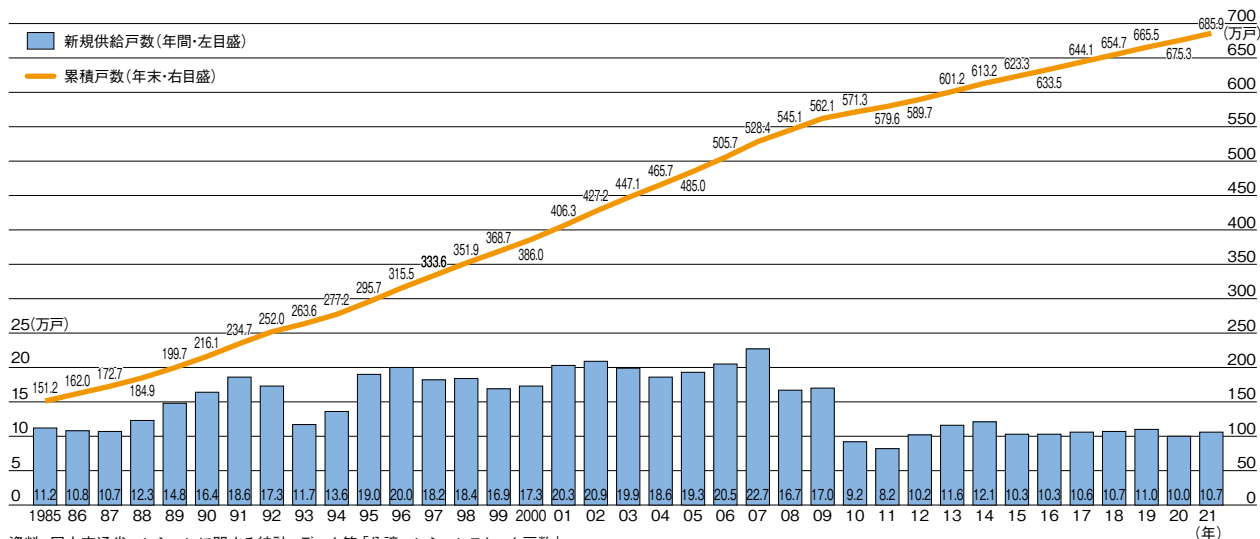
新築マンション1戸当たり平均価格の推移



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。

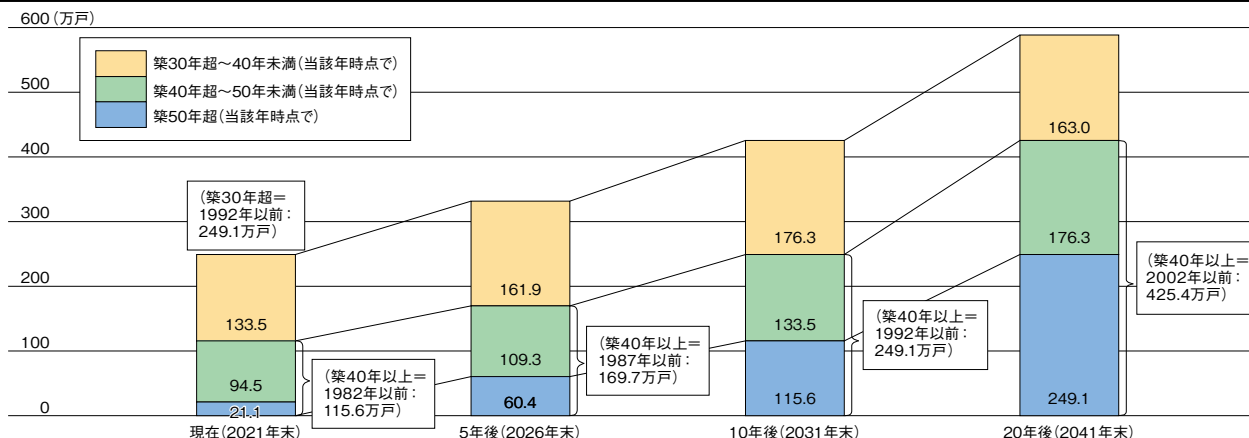
主な不動産事業の歩み・取組み

全国のマンションストック戸数



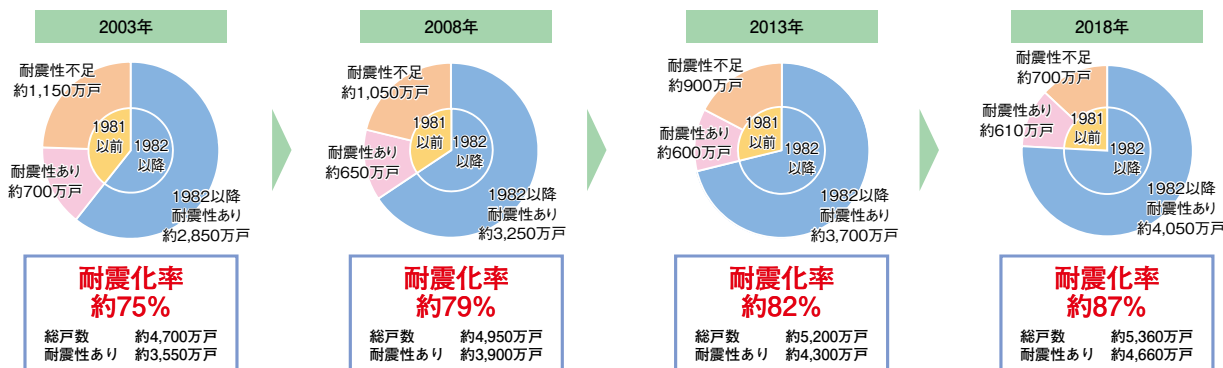
資料：国土交通省マンションに関する統計・データ等「分譲マンションストック戸数」
 注：1.新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2.ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3.ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4.1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

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に関する統計・データ等「築後30、40、50年超の分譲マンション数」
 注：1.現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 2.5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した2021年末時点の分譲マンションストック戸数および国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

住宅の耐震化の進捗状況



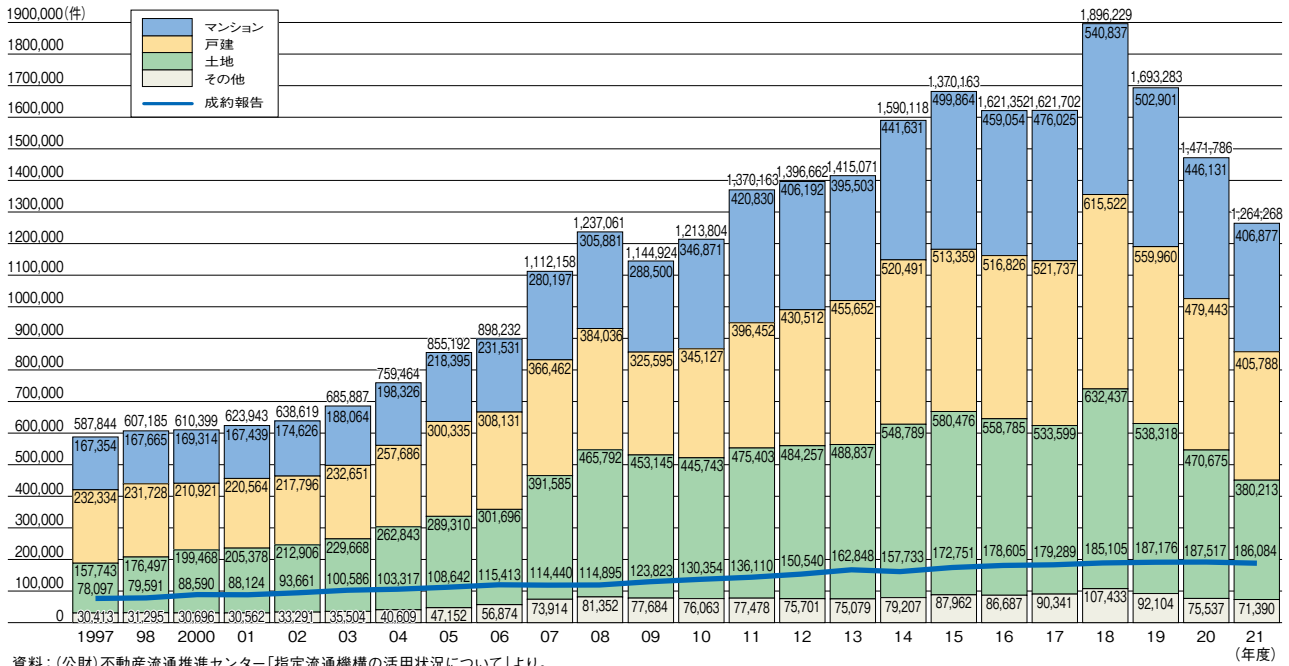
目標:令和12年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消

資料：国土交通省「住宅の耐震化の進捗状況」

不動産流通

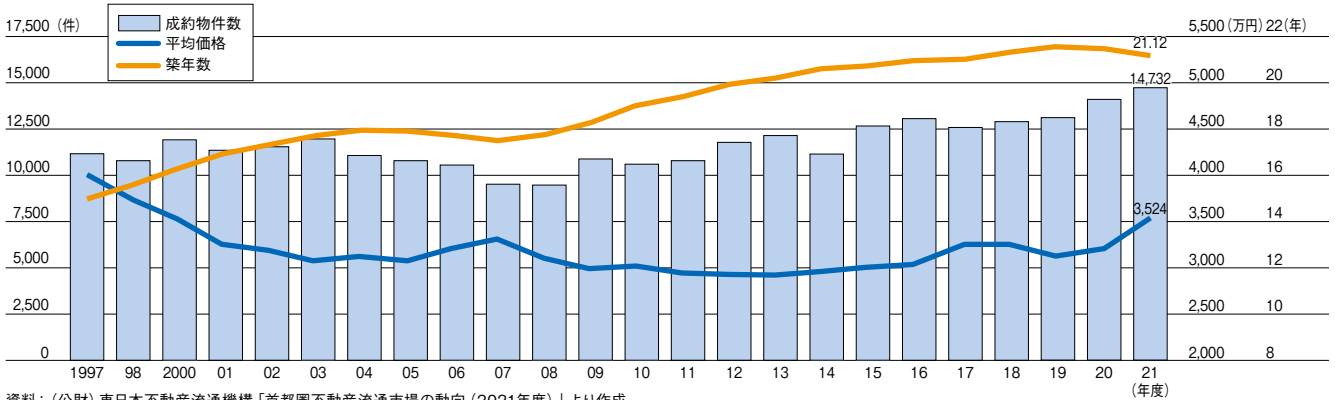
不動産流通の市場動向

(「指定流通機構」登録の売物件)



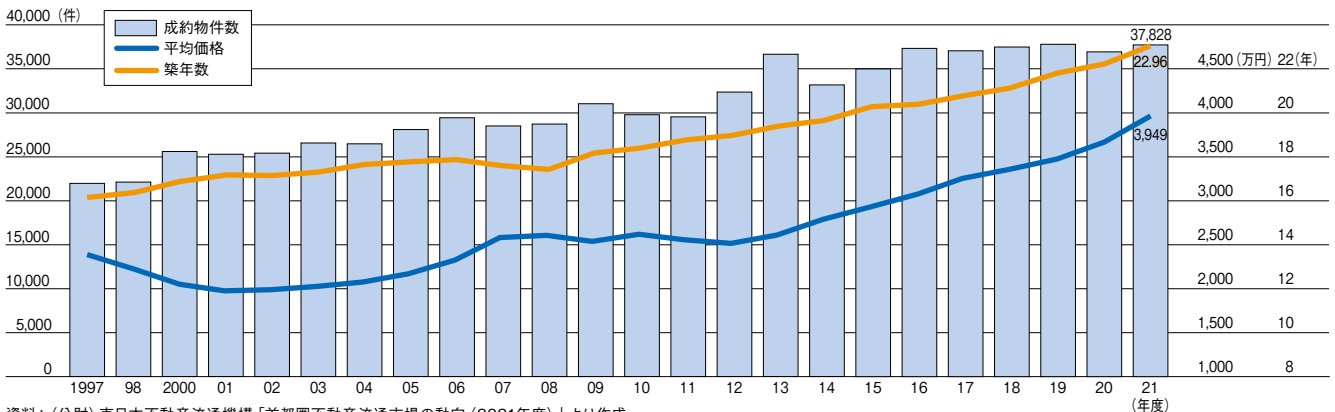
資料：(公財)不動産流通推進センター「指定流通機構の活用状況について」より。
注：1. 指定流通機構の登録、成約状況を集計したものである。2. 一般媒介の重複登録を含む。

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(2021年度)」より作成。
注：首都圏…東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。

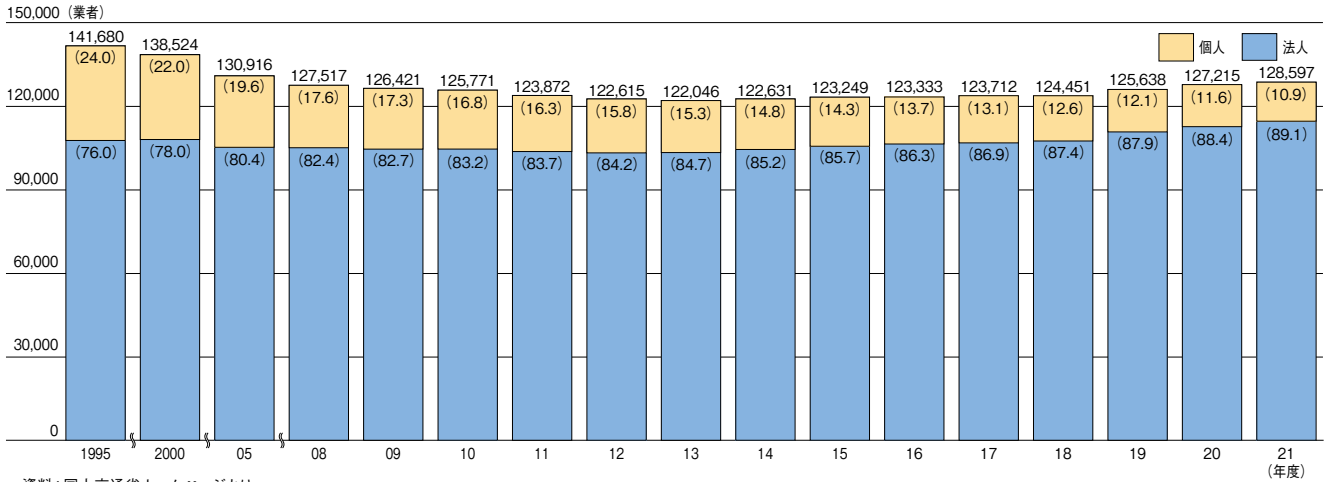
首都圏既存マンション成約物件数・平均価格・築年数



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(2021年度)」より作成。
注：首都圏…東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。

主な不動産事業の歩み・取組み

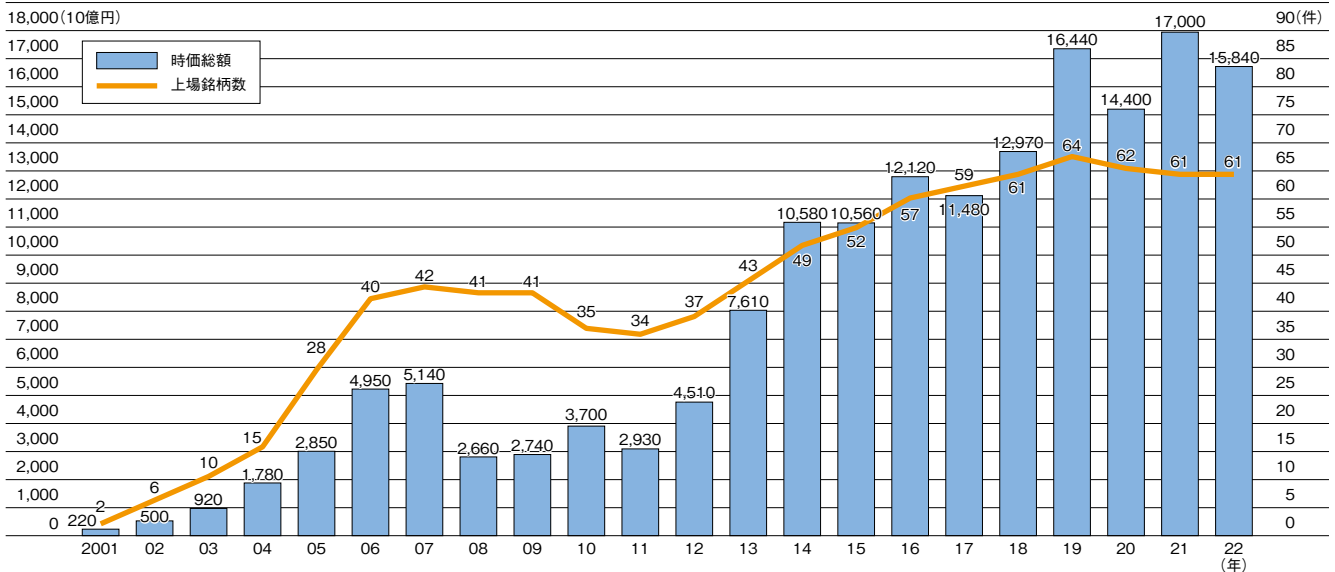
宅地建物取引業者数の推移



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：%)

不動産証券化

J-REIT時価総額・上場銘柄数の推移



資料：(一社)不動産証券化協会ホームページより。
 注：J-REIT全体の投資口時価総額と上場銘柄数の推移を表示している(各年12月末時点の数字)。

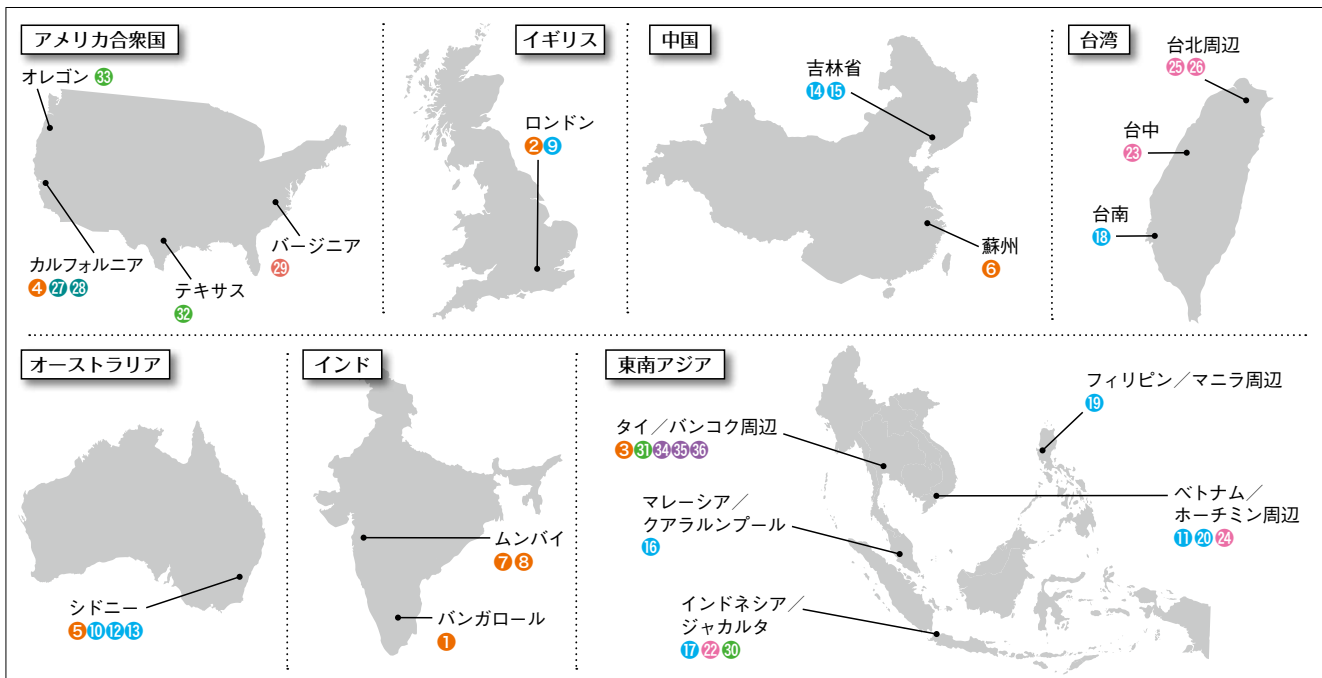
主な不動産事業の歩み・取組み

国際化

2023年以降に竣工(予定)の主な海外開発プロジェクト

	下国	国・地域	都市	プロジェクト名称	事業主	事業費(億円)	時期	備考
オフィス 開発	①	インド	バンガロール	RMZ エコワールド30	三井不動産 (シェア50%)		2023	4棟構成、12階建て、延床33万㎡
	②	英国	ロンドン	テレビジョンセンター再開発計画 (西オフィス棟)	三井不動産		2023	地上10階建て、延床1.6万㎡
	③	タイ	バンコク	ワンサナンバオプロジェクト	東急不動産		2023	延床5.6万㎡
	④	米国	カリフォルニア州	ブランスクエア	三井不動産		2023	3棟構成、延床11.2万㎡
	⑤	豪州	シドニー	Parkline Place	三菱地所		2024	39階建て、延床6.5万㎡
	⑥	中国	蘇州	蘇州 (高新区)ビジネスパーク	三菱地所		2024	11棟、地上5~18階建て、延床22万㎡
	⑦	インド	ムンバイ	BKC地区で用地取得	住友不動産		2026 ~28	敷地1.2万㎡、延床4.0万㎡規模
	⑧	インド	ムンバイ	BKC地区で用地取得(2)	住友不動産		2026 ~28	敷地1.1万㎡、延床4.0万㎡規模
住宅開発	⑨	英国	ロンドン	Morello	三菱地所		2023	2棟構成、25階建て、賃貸338戸、賃貸2.4万㎡
	⑩	豪州	シドニー	MAC	三井不動産		2023	24階建て、分譲269戸、延床2.1万㎡
	⑪	ベトナム	ビンズン	ミドリパーク ザ・グローリー	東急、NTT都市開発		2023	24階建て、約1,000戸、延床13万㎡
	⑫	豪州	シドニー	One Sydney Harbour Residences One	三菱地所		2024	72階建て、315戸
	⑬	豪州	シドニー	One Sydney Harbour Residences Two	三菱地所		2024	68階建て、322戸
	⑭	中国	吉林省	偉峰東域2期	丸紅、三菱地所レジデンス		2024	住宅1,400戸、商業130区画
	⑮	中国	吉林省	偉峰初曉	丸紅、三菱地所レジデンス		2024	住宅2,100戸、商業50区画
	⑯	マレーシア	クアラルンプール	BBCCプロジェクト	三井不動産		2024	45階建て、賃貸269戸、延床2.6万㎡
	⑰	インドネシア	ジャカルタ	オークラレジデンス ジャカルタ	三菱地所、ホテルオークラ	212	2025	46階建て、サービスアパートメント353戸、ホテル181室
	⑱	台湾	台南	台南永華路プロジェクト	三井不動産、三井不動産レジデンス		2025	23階建て、264戸、延床5.9万㎡
	⑲	フィリピン	ケソン	The Arton	三井不動産		2025	3棟構成、24~34階建て、1,706戸、延床11.4万㎡
	⑳	ベトナム	ブンタウ	The Meraki	東急	51	2025	28階建て、分譲525戸、延床3.8㎡
商業施設 開発	㉑	ベトナム	ハノイ	Ecopark プロジェクト	野村不動産		2025	分譲約3,000戸、延床面積30万㎡
	㉒	インドネシア	ジャカルタ	The Grand Outlet -East Jakarta	三菱地所	70	2023	平屋、延床4.9万㎡、180店舗
	㉓	台湾	台中	三井ショッピングパーク ららぽーと台中	三井不動産		2023	延床19.8万㎡、300店舗
	㉔	ベトナム	ビンズン	SORA gardens SC 1期	東急		2023	2階建て、延床2.1万㎡
	㉕	台湾	新北	三井アウトレットパーク台湾林口2期計画	三井不動産		2024	90店舗増、延床8.0万㎡増
	㉖	台湾	高雄	三井ショッピングパークららぽーと高雄	三井不動産		2026	6階建て、延床19.7万㎡、約250店舗
賃貸ラボ& オフィス開発	㉗	米国	カリフォルニア州	ミッションロックPhase I	三井不動産		2023	4棟構成、賃貸面積10.5万㎡
	㉘	米国	カリフォルニア州	トリービュー	三井不動産		2023	4棟構成、賃貸面積4.7万㎡
データセンター 開発	㉙	米国	バージニア州	ラウン群データセンターキャンパス事業 (7棟中2棟)	三菱地所		2024	延床14万㎡ (全体)
複合開発	㉚	インドネシア	ジャカルタ	メガクニンガン プロジェクト	東急不動産		2023	分譲482戸、賃貸住宅、商業、延床12万㎡、日本政府出資団体との共同
	㉛	タイ	バンコク	ワンバヤタイプロジェクト	東急不動産		2023	ホテル412室・オフィス・商業、延床2.6万㎡
	㉜	米国	テキサス州	メーブルテラス	三井不動産		2023	賃貸345戸、オフィス、店舗、延床10.1万㎡
	㉝	米国	オレゴン州	Press Block プロジェクト	野村不動産、竹中工務店、中央日本土地建物他		2025	24階建て賃貸341戸、専有2.5万㎡、4階建て商業・オフィス、専有2.9万㎡
物流施設 開発	㉞	タイ	バンコク	アルファバンナープロジェクト	東急不動産		2023	貸床8.0万㎡
	㉟	タイ	バンコク	アルファランシットプロジェクト	東急不動産		2023	貸床5.6万㎡
	㊱	タイ	チェチェンサオ	バンパコン	三井不動産		2023	延床16万㎡

※各社発表資料より抜粋。プロジェクト名称、概要等は発表時点のもの。事業主が現地子会社の場合は親会社を記し、日本企業のみ記載した。



主な不動産事業の歩み・取組み

その他

国民総資産に占める不動産の評価額

(単位:兆円)

区分	年	1985	95	2000	01	03	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
国民総資産		4,377	8,738	9,209	9,022	8,963	9,379	9,414	9,279	8,905	8,800	8,831	8,804	9,007	9,562	9,999	10,287	10,582	11,029	11,026	11,353	11,901	12,444
不動産の評価額		1,360	2,505	2,223	2,120	1,959	1,887	1,915	1,955	1,944	1,860	1,821	1,782	1,752	1,754	1,773	1,782	1,812	1,841	1,872	1,912	1,925	1,983
		(31)	(29)	(24)	(23)	(22)	(20)	(20)	(21)	(22)	(21)	(21)	(20)	(19)	(18)	(18)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(16)	(16)
住宅		152	380	403	399	399	407	416	422	426	408	404	398	392	404	413	412	412	419	421	431	426	460
住宅以外の建物		148	245	240	234	229	228	230	231	231	220	218	215	212	216	218	220	221	226	232	237	235	247
土地		1,060	1,880	1,580	1,487	1,331	1,252	1,269	1,302	1,287	1,232	1,199	1,169	1,148	1,134	1,142	1,150	1,179	1,196	1,219	1,244	1,264	1,276
金融資産		2,593	5,205	5,847	5,760	5,851	6,292	6,271	6,060	5,677	5,696	5,765	5,778	6,009	6,535	6,921	7,189	7,448	7,840	7,780	8,034	8,574	8,999

資料: 1985年~93年は内閣府「国民経済計算年報」【平成12年基準】、94年以後は「同」【平成27年基準】より。

注: 1. 計数等の改訂は、92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)

業種	年	1985	95	2000	01	03	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
不動産業		30,728	53,597	57,855	57,354	57,070	58,782	60,436	60,998	61,943	62,122	62,370	62,408	62,469	63,179	63,923	64,568	64,908	65,393	65,236	65,710	65,782	65,567
建設業		25,008	39,602	35,695	34,014	30,748	28,777	28,707	27,078	25,923	24,923	23,464	23,611	23,447	25,350	26,416	27,894	29,281	30,122	30,048	30,434	30,809	30,156
製造業		91,304	122,431	120,213	112,283	109,599	114,082	114,522	117,970	112,289	94,274	104,979	97,179	98,426	98,326	101,653	110,094	110,440	113,025	114,786	112,832	107,818	112,508
宿泊・飲食サービス業		-	15,862	16,660	16,315	15,654	14,390	14,457	14,600	13,856	13,445	12,914	12,517	11,950	12,523	12,834	12,722	13,898	14,245	14,311	13,836	8,949	7,676
金融・保険業		17,592	26,480	26,787	29,176	32,423	32,358	31,414	31,394	26,159	24,812	24,499	23,324	22,463	23,223	22,782	23,002	22,262	22,332	22,739	22,593	22,662	23,432
全産業合計		335,834	517,306	535,696	528,543	524,457	534,950	536,229	540,420	528,343	495,454	505,472	494,826	497,635	505,334	514,630	534,876	542,415	550,565	553,632	554,957	536,382	547,406
(参考)国内総生産		325,402	521,613	535,417	531,653	523,968	532,515	535,170	539,281	527,823	494,938	505,530	497,448	500,474	508,700	518,811	538,032	544,364	553,073	556,630	557,910	539,082	549,379

資料: 1985年~93年は内閣府「国民経済計算年報」【平成12年基準】、94年以後は「同」【平成27年基準】より。

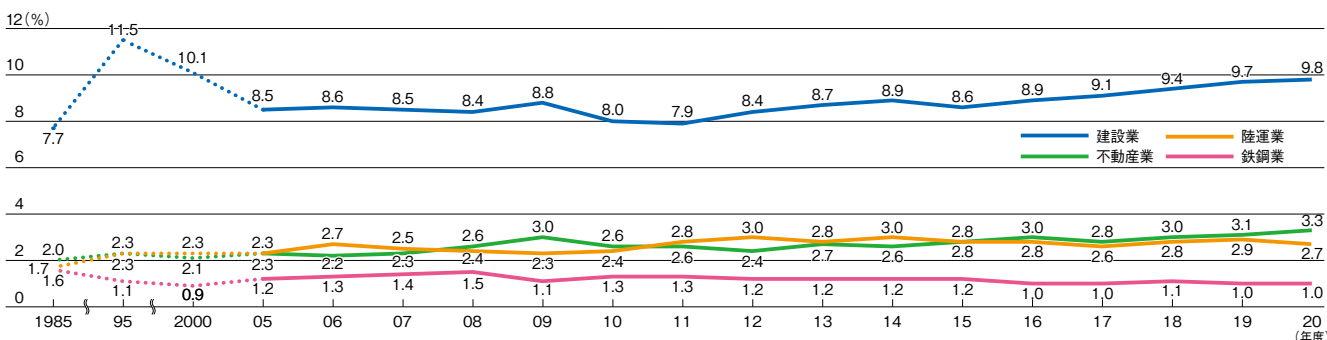
注: 1. 各産業の生産額は生産者価格表示による。従って間接税・帰属利子等が含まれており、合計は国内総生産とは一致しない。

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、93年以後のデータに遡及しており、表中の85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)

業種	1995	2000	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21年度
全産業	148,470	143,503	150,812	156,643	158,017	150,821	136,802	138,574	138,105	137,541	140,916	144,784	143,153	145,576	154,414	153,321	148,189	136,246	144,788
	(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	3,402	2,991	3,450	3,386	3,709	3,867	4,098	3,663	3,571	3,268	3,770	3,698	3,938	4,298	4,343	4,653	4,538	4,431	4,858
	(2.3)	(2.1)	(2.3)	(2.2)	(2.3)	(2.6)	(3.0)	(2.6)	(2.6)	(2.4)	(2.7)	(2.6)	(2.8)	(3.0)	(2.8)	(3.0)	(3.1)	(3.3)	(3.6)
建設業	17,003	14,455	12,886	13,499	13,502	120,628	12,070	11,130	10,945	11,499	12,250	12,851	12,271	12,897	14,112	14,495	14,332	13,387	13,666
	(11.5)	(10.1)	(8.5)	(8.6)	(8.5)	(8.4)	(8.8)	(8.0)	(7.9)	(8.4)	(8.7)	(8.9)	(8.6)	(8.9)	(9.1)	(9.4)	(9.7)	(9.8)	(9.4)
鉄鋼業	1,575	1,246	1,841	1,986	2,191	2,252	1,572	1,821	1,806	1,627	1,705	1,773	1,652	1,507	1,668	1,720	1,553	1,362	1,873
	(1.1)	(0.9)	(1.2)	(1.3)	(1.4)	(1.5)	(1.1)	(1.3)	(1.3)	(1.2)	(1.2)	(1.2)	(1.2)	(1.0)	(1.0)	(1.1)	(1.0)	(1.0)	(1.3)
陸運業	3,352	3,303	3,514	4,222	3,980	3,603	3,212	3,302	3,857	4,116	3,929	4,299	4,067	4,024	3,960	4,366	4,366	3,684	4,096
	(2.3)	(2.3)	(2.3)	(2.7)	(2.5)	(2.4)	(2.3)	(2.4)	(2.8)	(3.0)	(2.8)	(3.0)	(2.8)	(2.8)	(2.6)	(2.8)	(2.9)	(2.7)	(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(%)。

主な不動産事業の歩み・取組み

業種別経営指標の推移

		1990年度	95	2000	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
総資本営業利益率 (%)	全産業	4.6	2.7	2.9	3.6	3.6	3.7	2.1	1.9	2.7	2.7	2.8	3.2	3.5	3.5	3.6	3.8	3.8	3.0	2.2	2.7	
	不動産業	4.2	1.6	2.1	2.7	3.0	3.4	2.3	2.3	2.7	2.4	2.6	2.3	3.0	3.0	3.1	3.1	2.8	2.3	2.3	2.6	
営業利益総資本	建設業	5.3	2.7	1.8	2.0	2.2	2.0	1.3	1.4	1.7	1.7	2.5	3.2	4.3	4.8	5.7	5.3	5.2	5.3	4.9	4.1	
	鉄鋼業	7.3	2.7	3.0	10.7	9.6	8.7	5.9	-0.5	2.3	1.1	-0.1	2.7	3.6	1.9	1.3	2.6	2.1	0.3	-0.6	4.1	
総資本経常利益率 (%)	建設業	4.7	3.1	2.8	3.3	3.4	3.3	2.5	2.4	2.7	2.8	3.2	3.1	3.2	4.1	3.9	3.8	4.0	3.4	-1.7	-0.1	
	鉄鋼業	3.5	2.0	2.8	3.9	4.0	4.0	2.5	2.5	3.0	3.1	3.4	4.0	4.2	4.3	4.6	4.7	4.7	3.9	3.3	4.2	
経常利益総資本	建設業	1.1	-0.1	1.3	2.0	2.8	2.8	2.0	1.9	2.0	1.9	2.5	2.3	3.0	2.8	3.3	3.3	2.8	2.5	2.7	2.9	
	鉄鋼業	4.6	2.5	1.9	2.1	2.4	2.2	1.7	1.7	2.0	1.9	3.1	3.7	4.8	5.2	6.2	5.9	5.9	6.0	6.0	5.4	
売上高営業利益率 (%)	建設業	5.6	1.1	2.0	10.2	9.7	8.6	5.7	-0.4	2.4	1.5	0.7	3.5	4.5	2.7	2.0	3.6	3.2	1.3	0.4	5.7	
	鉄鋼業	3.5	1.4	1.6	2.7	2.9	2.9	2.0	1.9	2.3	2.5	3.0	3.2	3.3	4.1	4.1	3.9	4.1	3.6	-1.1	0.3	
売上高経常利益率 (%)	建設業	3.5	2.4	2.6	3.2	3.1	3.1	1.9	2.0	2.8	2.8	2.9	3.5	3.7	3.9	4.0	4.4	4.4	4.4	3.7	3.1	3.7
	鉄鋼業	11.5	7.5	8.6	9.1	11.0	11.0	8.8	9.3	12.1	11.7	9.9	11.0	12.6	11.6	11.5	13.2	11.1	9.4	10.2	11.1	
自己資本比率 (%)	建設業	3.9	2.2	1.6	1.5	1.7	1.6	1.0	1.1	1.4	1.4	2.0	2.4	3.2	3.9	4.6	4.2	4.4	4.3	4.3	3.9	
	鉄鋼業	8.1	3.6	4.3	11.1	9.9	8.6	5.7	-0.7	2.8	1.3	-0.1	3.2	4.1	2.3	1.7	3.2	2.5	0.3	-0.9	4.8	
自己資本総資本	建設業	5.1	4.5	4.2	5.4	5.5	4.5	3.7	4.0	4.4	4.1	4.4	4.9	4.8	6.1	6.1	6.5	6.3	5.3	-3.2	-0.2	
	鉄鋼業	2.7	1.8	2.5	3.4	3.5	3.4	2.4	2.3	3.2	3.3	3.5	4.2	4.5	4.8	5.2	5.4	5.5	4.8	4.6	6.0	
総資本回転率 (%)	建設業	3.1	-0.3	5.3	6.8	10.2	9.2	7.6	7.5	9.1	9.3	9.5	10.9	12.6	10.9	12.4	14.0	11.1	10.2	12.1	12.5	
	鉄鋼業	3.4	2.1	1.6	1.7	1.8	1.7	1.3	1.3	1.6	1.6	2.4	2.8	3.7	4.2	5.0	4.7	5.0	4.8	5.2	5.1	
自己資本比率 (%)	建設業	6.1	1.5	2.9	10.6	10.0	8.6	5.5	-0.6	2.9	1.7	0.8	4.1	5.1	3.2	2.7	4.4	3.8	1.6	0.6	6.7	
	鉄鋼業	3.8	2.0	2.4	4.4	4.6	3.9	3.0	3.1	3.8	3.7	4.1	5.0	5.0	6.1	6.3	6.6	6.6	5.6	-2.1	0.6	
自己資本総資本	建設業	125.0	110.4	109.6	112.2	112.7	116.7	107.5	95.2	95.8	93.9	95.6	92.3	92.3	89.9	88.3	87.7	85.3	82.0	72.5	71.8	
	鉄鋼業	34.3	22.0	24.3	29.0	27.1	29.9	26.1	24.5	22.0	20.9	25.6	20.6	23.4	25.9	26.6	23.5	25.0	24.4	22.7	23.3	
自己資本総資本	建設業	125.1	121.3	117.8	126.1	126.3	129.5	129.2	130.4	123.3	121.0	126.3	128.5	128.7	123.7	124.8	125.0	119.3	124.5	113.7	107.1	
	鉄鋼業	87.0	74.1	69.8	92.9	93.0	99.9	105.2	71.9	82.0	84.8	79.2	84.9	87.3	83.9	76.8	81.9	83.4	80.1	68.1	84.8	
自己資本総資本	建設業	88.4	67.7	65.0	60.8	62.9	73.4	67.5	60.5	61.7	67.9	71.4	64.1	65.7	67.8	65.0	59.1	63.1	64.5	51.3	54.8	
	鉄鋼業	19.1	18.9	25.7	30.1	32.8	33.5	33.9	34.5	35.6	34.9	37.4	37.6	38.9	40.0	40.6	41.7	42.0	42.0	40.7	40.5	
自己資本総資本	建設業	8.1	3.5	14.6	17.5	32.1	27.0	24.6	13.0	25.4	27.4	28.5	31.2	35.7	33.1	37.6	36.8	33.4	35.2	37.1	33.2	
	鉄鋼業	15.6	18.4	21.2	26.4	29.4	29.3	29.0	30.6	30.0	29.6	32.9	31.4	34.5	36.6	38.3	38.4	41.6	39.8	42.1	42.2	
自己資本総資本	建設業	26.1	26.1	29.9	38.7	38.8	38.1	37.5	37.5	37.0	35.3	35.7	38.3	40.8	41.8	41.6	42.3	44.3	41.8	40.3	40.3	
	鉄鋼業	23.9	18.9	20.7	27.1	24.3	25.0	26.2	26.4	27.1	26.9	30.2	32.6	32.6	33.5	32.9	32.2	35.6	37.7	35.3	34.5	

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」2006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、07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、資本剰余金、利益剰余金などの合計）。

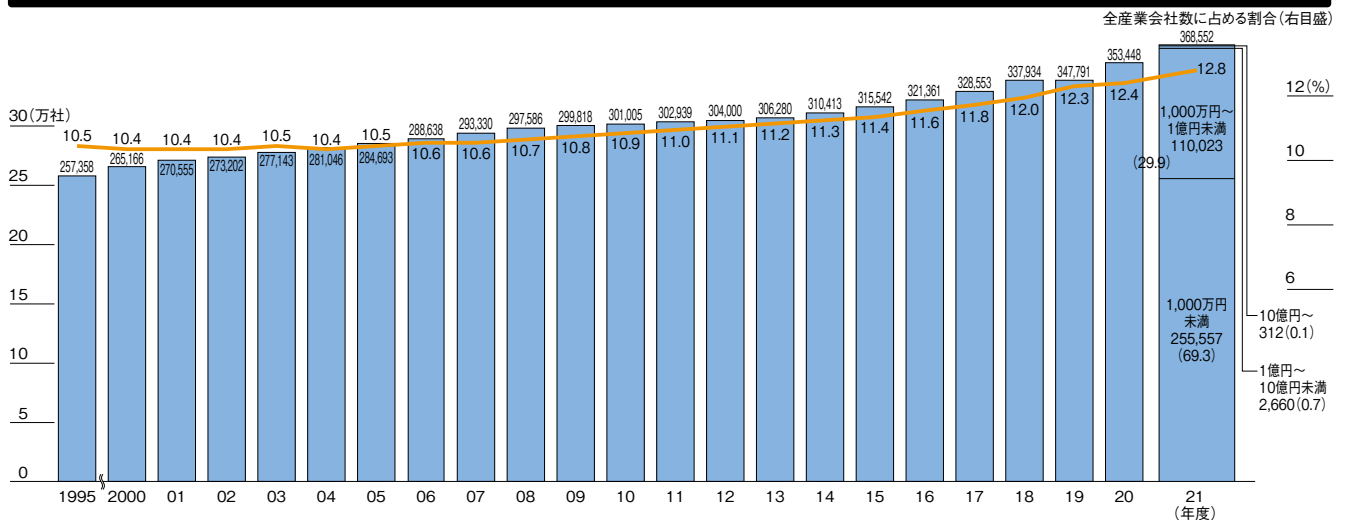
2. 「自己資本」貸借対照表の貸方に示されている資本の部の合計金額。

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。

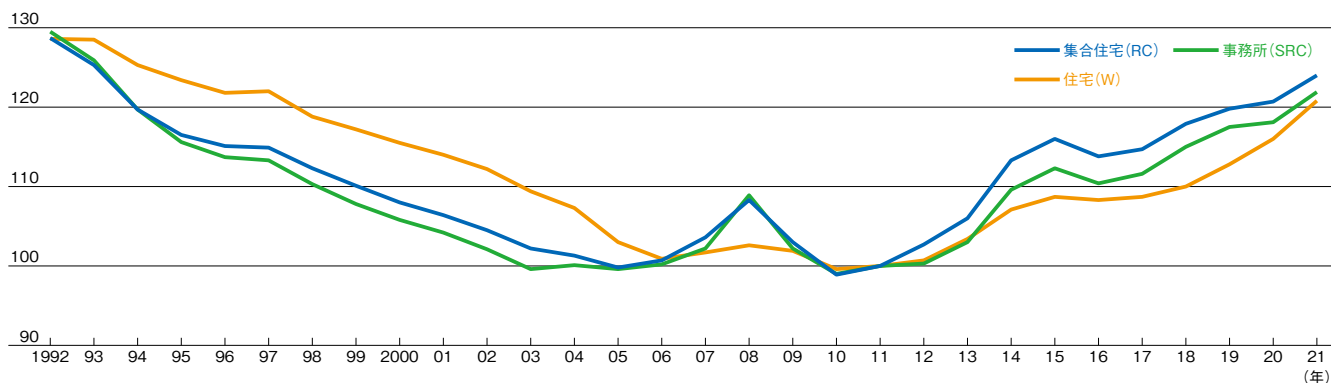
2. 2021年度については、資本金別内訳。()内は構成比(単位: %)。

主な不動産事業の歩み・取組み

建築費

建築費指数(工事原価)の推移

調査年	1992	93	94	95	96	97	98	99	2000	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
集合住宅(RC)	128.7	125.3	119.7	116.5	115.1	114.9	112.3	110.1	108.0	106.4	104.5	102.2	101.3	99.8	100.7	103.6	108.3	103.0	98.9	100.0	102.7	106.0	113.3	116.0	113.8	114.7	117.9	119.8	120.7	124.0
事務所(SRC)	129.5	125.9	119.7	115.6	113.7	113.3	110.3	107.8	105.8	104.2	102.1	99.6	100.1	99.6	100.2	102.2	108.9	102.2	99.0	100.0	100.3	103.0	109.6	112.3	110.4	111.6	115.0	117.5	118.1	121.9
住宅(W)	128.6	128.5	125.3	123.4	121.8	122.0	118.8	117.2	115.5	114.0	112.2	109.4	107.3	103.0	100.9	101.7	102.6	101.9	99.6	100.0	100.7	103.4	107.1	108.7	108.3	108.7	110.0	112.8	116.0	120.8



資料：(一財)建設物価調査会

注：1.「標準指数」(対象都市：東京)の推移(2011年平均=100)。

2.「標準指数」は、建物を使用、構造の2つの条件によって分類し、各グループごとにそれぞれの工事費に占める科目、細目等の平均的な金額構成比を求め、これに細目価格指数を乗じて算出したもの。

主な不動産事業の歩み・取組み

年	政治・社会・経済	国土計画・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(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)。	シャウブ勧告。	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)。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免許税軽減。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。土地担保貸付住宅建設資金融資)。		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・大学の施設制限)。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)。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5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5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世帯当たり住宅数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%又は全額総合課税の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。 (社)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。容積率全面採用。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)。レクリエ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 沖繩返還協定調印 (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(都市公園整備五箇年計画の策定)。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(年取の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(都市における私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。 (社)不動産協会ほか「民間デイベロクパー行動綱領」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 沖繩海洋博	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。

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。
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(年取の4~5倍)。団塊世代の持ち家需要増大。 財団法人住宅総合センター設立。(社)不動産協会、アフターサービス規定制定。 瀬山(社)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㎡。最低居住水準未達世帯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で推進する)。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)。 (財)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㎡。最低居住水準未達世帯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、不満足率は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、広汎な買換え特例を認める。	(財)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)	ブラザ合意 電電・専売民営化	首都改造計画。	投機的な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。

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、投機的な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)。
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㎡。最低居住水準未達世帯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%)。	居住用資産買換え特例原則廃止。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)。		(社)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存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・トリガー方式通過。 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)。 勸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え特例(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)。	(社)不動産協会、アフターサービス規程改定。

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 円切替	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]。
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。 (社)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。敷地整形式土地区画整理事業(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→1,200万円)。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)。 (社)不動産協会、21世紀ビジョンと企業行動理念を決定。 (社)日本高層住宅協会理事長に高城申一郎氏(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(市街地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金利子の損算入制限の廃止。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)。

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(資金調達の内滑化、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)	小淵首相死去 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口化。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。 (社)日本ハウズビルダー協会と(社)住宅産業開発協会が統合し、(社)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5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。	(社)不動産協会と(社)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。
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テロ対応策」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(民間に取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。マンション建替え円滑化法の制定・区分所有法の改正。	既存ビルの売り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。	建替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(新增設分)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税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)。	(社)不動産協会理事長に岩沙弘道氏(三井不動産社長)。秋葉原一つば間を最短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。

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。
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「包括的な金融緩和と政策」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段階の経済対策」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。 (社)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。 (社)不動産協会理事長に木村恵司氏(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。既存住宅でも「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。

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2014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。 「国家強靱化基本法」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。 「不動産に係る情報システム基 本構想」策定。 「ヘルスケアアリ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。 虎ノ門ヘルズが竣工。 「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10 %引き上げの際の軽 減税率導入、自公合 意 12月に「COP21」で バリ協定	「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。 「ITを活用した重要事項説明に係る特 例の拡充、延長。	北陸新幹線「長野～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。 「大名古屋ビルディング」が竣 工。
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「バリ協定」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重視社会実験、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 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 に菰田正信氏(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。
平成30年 (2018)	2月に平昌冬季5輪 南北・米朝首脳会談 開催 平成30年7月豪雨・ 北海道胆振東部地 震など災害が発生 2025年大阪万博の 開催決定	建築基準法が一部改正、建築物の安全確 保、既存ストックの活用など。 地域再生法が一部改正、地域再生エリアマ ネジメント負担金制度創設。 都市再生特別措置法等が一部改正、都市 のスポンジ化対策など。	改正宅地建物取引業法が完全施行、 既存住宅の仲介時にインスペク ションの説明義務化。 所有者不明土地の利用の円滑化等 に関する特別措置法が成立。 住宅宿泊事業法が施行。	土地固定資産税の負担調整措 置の延長。 新築住宅に係る固定資産税の軽 減特例の延長。 居住用財産の買換え・売却に伴 う特例の延長。 国家戦略特区に係る特例の延 長。	生産性向上や働き方改革 の実現に向けた取組みが 進む。 東京ミッドタウン日比谷が開 業。

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31年・令和元年(2019)	4月に天皇(現・上皇)が退位、5月に今上天皇が即位、令和に改元 9月にラグビーワールドカップ日本大会 台風15・19号など災害が発生 10月に消費税率10%に引き上げ 香港民主化デモ	スマートシティ官民連携プラットフォーム始動。	「不動産業ビジョン2030」を公表。 所有者不明土地利活用のガイドラインを改訂。	住宅ローン減税の控除期間の延長。 都市再生促進税制の延長。 空き家の発生を抑制するための特例措置の延長・拡充。 所有者不明土地問題に対する税制上の支援措置の創設。	日本橋室町三井タワー竣工。 渋谷スクランブルスクエアが開業。
令和2年(2020)	新型コロナウイルス感染症の感染が拡大 3月に東京オリンピック・パラリンピックが延期 9月に菅内閣発足 10月に菅首相が「2050カーボンニュートラル宣言」	都市再生法の一部改正、居心地がよく歩きたくなるまちなかづくりの推進など。 土砂災害防止対策基本指針を変更。	民法改正、連帯保証契約に極度額設定の義務付けなど。 マンション管理適正化法及びマンション建替え円滑化法改正、国による基本方針の策定など。 賃貸住宅管理業務適正化法成立・一部施行、サブリース規制の強化など。	長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長。 国家戦略特区における民間の再開発事業のために土地等を譲渡した場合の特例措置の延長。 低未利用地などに関する長期譲渡所得の100万円控除。 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長。	東京ポートシティ竹芝、有明ガーデン、コモレ四谷等が竣工。 新型コロナウイルス感染症の拡大によって業務のオンライン化が進む。
令和3年(2021)	新型コロナウイルス感染症の感染拡大が世界中で継続 6月に「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」具体化 7～9月に東京オリンピック・パラリンピック2020開催 10月に岸田内閣発足 10月に衆議院議員選挙	長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正、共同住宅の住棟認定など。 新たな「土地基本方針」閣議決定。 「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」が最終とりまとめ。	新たな「住生活基本計画」が閣議決定。 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が完全施行、賃貸住宅管理業登録制度が発足。 マンション標準管理規約改正、ITを活用した管理組合総会・理事会が可能に。 「不動産ID」のルール整備に着手。 「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を作成。 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を公表。	土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置。 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の延長等。 都市再生促進税制の延長。	売買取引での「IT重説」が本格運用開始。 デジタル改革関連法案6法案が成立。宅地建物取引業法の改正で重説書面等の電子化が可能になるなど不動産取引の完全オンライン化が可能に。 ウッドショックで木材価格が高騰。 脱炭素の動きが加速。
令和4年(2022)	2～3月に北京冬季オリンピック・パラリンピック開催 2月にロシア軍がウクライナに侵攻 4月に改正民法が施行され成人年齢が18歳に 10月に32年ぶりドル150円突破 11月に第2次岸田文雄内閣が発足	脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案が閣議決定。 改正長期優良住宅の普及の促進に関する法律が施行。	改正宅地建物取引業法が施行。 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案が施行。 法務省法制審議会が区分所有法改正に向けた議論開始。 管理計画認定制度が開始。民間でも(一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度開始。	住宅ローン減税についてZEH水準の省エネ住宅に対する借り入れ限度額を引上げた上で適用期限を2025年まで延長。 土地に係る固定資産税について税額が増加する商業地等に対し増税額を半減させる激変緩和措置。	不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)が改正・施行。 不動産IDルールガイドライン策定。 東京ミッドタウン八重洲、虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー、九段会館テラス等が竣工。

一般社団法人 **不動産協会**

The Real Estate Companies Association of Japan