

## 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(公的事業者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な地価高騰。 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適達。 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「民間ディベロップメント行動綱領」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 日電・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(首都圏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指定流通機構が稼働。
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]。
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8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月に平昌冬季五輪 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。