

あのバブルから四半世紀、再びバブルは起きるのか。

明海大学 名誉教授 長谷川 徳之輔
はせがわ とくのすけ

第1章 バブルは再燃するのか

バブルは再燃の動き、四半世紀過ぎて

世の中の空気が気になる。1987、8年のバブルが狂奔した時期から20数年が経過し、世代が交代したのか、失われた20年が過ぎて、デフレ解消のアベノミックスの中で、再びバブルの発生を期待する声が、世の中に出てきているようだ。バブルを知らない平成世代が、世の主演になり、バブルの付けを回される不満からも、もう一度新たなバブルを迎えて、過去の付けを先送りしようとするのか、今何故、もう一度のバブルの再燃が期待され、他方、危惧されるのか、あのバブルを見てきた世代として、戦後の60数年のロングスパンの視点で、考えてみよう。

1980年代後半、四半世紀の昔、あの頃、バブルを作った世代は、高度経済成長がいつまでも続くと考えていた60歳台の指導者であり、その恩恵を受けてバブルを謳歌したのは、50歳代、40歳台の働き盛り、そしてバブルが崩壊し、その後始末をさせられた世代は40歳台、30歳台の若い世代、最終的にバブル崩壊の付けだけを回されるのが、バブルの恩恵の薄かった20歳代以下の世代であった。それから四半世紀が過ぎて、それぞれの世代が二十数歳の歳を重ねている。バブルがつぶれて、経済が衰退し、デフレに喘いだ時代を経験して、二度とバブルを起こしたくないと反省している古い世代は責任を取らずに、市場から去り、今や、その付けだけを回されるバブルすら知らない

平成世代が、世の中心になってきている。そして、土地神話は忘れ去られ、デフレ経済脱却にバブルの再燃を期待する動きも見えるというが、僅か四半世紀でバブルの歴史は繰り返えされるのだろうか。

土地政策の役割、経済の視点か、生活の視点か

もともと土地政策、土地問題の見方は立場によって大きく異なる。土地政策の目的は、建前は生活者の利益の視点であるが、実際は経済ビジネスの利益の視点が強い。あのバブルの時代でも、異常な地価の高騰を解決しようとする動きに対して、その高騰を経済にビジネスの活動に利用しようとする動きが、政治にも、官界にも、財界にも強かったことは否めない。全員がバブルに便乗しようとしたのである。バブルを生んだ銀行の支店長は、昼間オフィスにいるときは仕事のためにバブルを歓迎し、家に戻れば生活のために地価の高騰を否定する矛盾した想を抱いていたのだ。地価の上昇を抑制する生活者の利益の土地政策が立案されても、経済、ビジネスの視点から捻じ曲げられて、矛盾した透明度の欠ける施策になりやすく、バブルが養護されていた感が強かった。バブル崩壊の後には、土地政策はもっぱら経済の振興、不動産ビジネスの成長を進める産業育策の手段になっている感がある。

土地政策の評価は、経済の視点では、不動産ビジネスが成長するために、土地が売りやすく、買

いやすくする、需要を拡大し、供給より大きい関係を維持する、常に売り手市場にしておく、地価は上昇し、変動は大きい方がいい、地価上昇の原因は需給の不均衡であり、解決は常に供給の拡大を進めることにつき、税制、金融、土地利用などの土地政策は、その手段であるということで、基本的に地価の上昇、ひいてはバブルは歓迎されていたとさえ思える。例えば、容積率の緩和は、本来は土地利用の高度化で供給が進み、生活者の利益になるのが建前であるが、実際には地価が上昇し、所有者の利益になることが期待されているのだ。他方、生活者の利益の視点では、土地政策は、土地が生活の質の向上に寄与する財であること、収入・所得に見合った上質の住宅が確保できること、不動産の需要は長期の問題であり、都市の成長、世代の長さ、企業の存続などで評価すべきものである。地価は、長期の人口の変動や移動の反映であり、産業構造や土地利用の変化や施設の耐用年数など長期的な視点から考察されるもので、公定歩合の操作や税制の変化など短気的な施策で評価すべきものではないとされ、投機的なバブルは強く否定される。

第2章 猫の目の土地政策、揺れ動く政策の視点

何のため、誰のための土地政策か

国土交通省の土地政策に対する姿勢を振り返っても、土地政策の本質は何であるのか、何のための、誰のための土地政策なのか、時の移り変わりで右往左往する姿勢にも、土地政策の建前と本音の差に疑問を持たざるを得ない。国土庁が発足したのは1972年、40年以上の昔のことである、当時田中内閣の列島改造論が日本中を席卷して、田中首相のイニシアティブの国土改造ブームの元で推進官庁の国土総合開発庁が設置されようとしていたが、財政破たんに加えて、地価の異常な高騰、環境の悪化などで列島改造が破たんし、1972年、国土開発の司令塔の国土総合開発庁は国土庁へ、地価抑制、土地政策を推進する組織に改組され、開発推進の国土総合開発法は土地利用規制、地価

抑制のための国土利用計画法に修正され、国土庁には、筆頭局として土地局が設置された。国土庁の役割は、当初の開発促進から発足時には開発抑制に、最初から転換してしまっていたのだ。

1973年の土地対策では、地価の高騰を招いた列島改造への反省から、第一に土地利用計画の策定と土地利用の規制として、土地取引の届け出・勧告制度の新設、開発行為に関する規制の強化拡充、土地融資の抑制などが、第2に土地税制の改善は、法人の土地譲渡益に対する課税の強化、特別土地保有税の新設、固定資産税の課税の適正化などが、第3にやっと、宅地供給の促進があげられるが、全体的に、土地政策は、開発推進から開発抑制に大きく転換する。国土庁の役割は、本来生活者の利益を守ることにあり、存在意義はそこにあったのだ。

開店休業の国土庁、列島改造の反動

1973年の第一次石油危機、第4次中東戦争のあおりで、石油輸出機構(OPEC)の戦略から大幅な原油の値上げ、輸出規制での石油危機が発生し、1973年に総需要抑制策がとられて、本四架橋や新幹線などの大型公共事業は軒並み凍結、中止に見舞われ、設備投資の停滞で1974年にはGDPはマイナス1.2%にダウンして日本経済は大転換を余儀なくされた。地価は沈静化し、公団住宅には空き家が続出、企業の土地は遊休化し、地価の高騰抑制への土地政策は重要度を失ってしまい、国土庁も開店休業状態になってしまう。

1975年には、戦後初めて地価は下落、マイナスを記録し、以降地価の高騰を抑制し、市民生活を守るという土地政策の目的は、バブルが消え、地価は安定して、土地問題は終焉したかのように見えた。このような状況下、逆に経済ビジネスの視点からは、経済の低迷から脱出するためだと、土地対策の緩和が求められて、猫の目税制と言われるように、1982年には今度は長期的土地税制の確立だとして、課税強化から一転して、長期譲渡の軽減、長短区分の改正、買い替え特例の復活など売りやすい緩和策の税制へ向かい、地方公共団体

の開発抑制の見直しでは、都市計画法の開発許可を20ヘクタールから5ヘクタールに引き下げるなど、露骨に経済、ビジネスを重視した対策に代わっていく。

バブルの抑制と放置、矛盾した政策

国土庁の役割は、世の動きに応じて、それに応じることであり、1980年代の後半、この時期バブルが迫ってくるにもかかわらず、都心のオフィスビルの不足という理由で、首都改造計画では2000年までの都区内に5000ヘクタールの床面積が必要になると、開発ブームを後押しする。国際的には、プラザ合意によるアメリカ経済への救援策から、円高誘導、金融緩和、内需拡大がとられ、さらに官自ら旧国鉄所有地や国有地の競争入札による高価格での払い下げなどで、バブル拡大に狂奔して、1986年には、都区部で76%を超える異常な地価の上昇を招ねてしまったのだ。

国土庁はあわてて国土利用計画法を改正して監視区域を設け、小規模な土地取引の規制の強化を図り、緊急土地政策要綱では、投機的取引の規制、旧国鉄用地などの処分の凍結、税制強化、借地法の見直しなどを進めようとするが、他方、同じ時期に公定歩合の2.5%への引き下げで金融緩和はさらに拡大し、NTT株の放出など土地需要を拡大し、政府自らバブルの拡大を進めて、地価の抑制と助長の矛盾した政策のまま、論議は土地基本法の哲学論議で事態の取り繕いに終始して、バブルの拡大が見逃され、バブルが行き着くところまで行きついて自壊するまで、放置するしかなかった。さらに、土地問題は、国際問題にもなってしまう、日本の土地政策の改革を要求する日米構造協議の焦点になり、内政問題にもかかわらず、国際的な圧力を受けることになった。

1990年になって再び、土地基本法を背景に規制策が講じられるが、不動産融資の総量規制の実施、公定歩合の6%への引き上げ、地価税の導入などは既に遅すぎた施策であり、この時期、崩壊するバブルの速度を速めたに過ぎなかった、1991年になってバブルが崩壊し、地価は急落し、不動産市

場が停滞する中で、総合土地推進要綱を決め、土地政策の目標が土地対策の総合性の確保であり、地価を引き下げ、土地神話を打破し、土地税制の抜本改革を行うことだとして、地価税の創設、宅地並み課税の実施、買い替え特例の適用対象の縮減、譲渡課税の強化などを決めたのであるが、あまりにも遅すぎた、地価暴落の中での矛盾した規制策で、とんだ茶番の地価対策だというしかなかった。

第3章 宿痾の土地問題は解決したのか、土地政策は不要か

宿痾の土地問題

バブルの崩壊により、本来地価が一転急落して一挙にバブル前の水準に戻ったのに係わらず、官民そろって急落を認めずに、地価の再上昇もあり得るとして、それからの地価公示を見ても、地価が徐々に下落していくように演じてしまったのである。その結果、失われた10年、20年と言われるように、不動産市場は回復せず、年々不良資産が累増し、不良債権の増大は、大手の金融機関が破たんするなど、極めて深刻な金融危機を招来することになってしまった。この中で、土地政策の役割はもっぱら、地価の暴落を防ぎ、不良資産を増大させないことに転換してしまった。

それからの土地政策には一貫性がなく、バブルの崩壊の後の経済政策、土地政策は、市場の低迷を回復することに注がれる、バブルつぶしのために採られた施策は、旬日を経ないで次々に中止・廃止されていく、融資の総量規制は凍結され、金利は引き下げられ、公共事業は拡大し、不良資産は14兆円だとして、土地流動化策が求められて、土地政策はもっぱら、バブルの後遺症の解消に向かう。地価抑制の目玉であった地価税の導入はスタートした時がすでにバブルが崩壊していた時であり、遅すぎた対策であったが、たとえ、すぐさま税率が引き下げられ、適用が停止されても、その本質的な効果、唯一評価すべきは土地税制の評価を引き上げて、実勢価格を形成しようとすることであり、地価税による地価の引き上げの効果が

相続税、固定資産税に確実に及ぶことにより、地価のゆがみを正すという本質的な役割は消えることはなかった。

その効果もあって、地価問題は解消されたとして、その結果として、1997年、新総合土地政策推進要綱では、土地政策の役割は、地価の抑制、引き下げから、土地の有効利用だとして、土地税制の優遇と土地利用の緩和が、いっそう進むことになり、土地政策の基本、本質が激変するのである。土地基本法の精神は忘れ去られて、土地政策は、生活者の視点ではなく、経済、ビジネスの視点に転換し、国土交通省の役割は、土地の有効利用、流動化の促進だと、ひとえに不良資産の解決に向かい、地価上昇の抑制を本務にした視点は消え、打って変わって産業育成策として地価の上昇を歓迎するようになる。アイロニカルに見れば、この動きは積年の課題であった地価の抑制は確実に実現したことだと評価することも出来よう。

薄れる土地政策、土地局の存在意義

今の時期、長年の日本の社会経済の宿痾であった地価問題が歴史的に解消したとみるか、一時的な安定現象と見るか、地価抑制のために作られてきた土地政策の存在意義も改めて問われることになる。平成16年、2004年の土地白書は、土地市場に構造的変化が進展して、土地神話の崩壊など国民、企業の土地意識の変化、所有資産の見直し、不動産取引の証券化の進展、収益価格への回帰から地価問題は終焉したとして、今後の課題は土地取引の活性化、収益力の確保であり、地価抑制による住宅の確保という生活者の視点から、不動産の活性化などの景気回復を図るビジネスの視点に転換している。市場構造の変化に対応して不動産取引の円滑化および適正な地価の形成に資する制度への改正が必要だとして、2004年に地価公示法と不動産の鑑定評価に関する法律が改正されている。

地価公示法では、都市計画区域外の土地を地価公示の対象に広げること、不動産鑑定評価制度では、不動産鑑定士補を廃止し、不動産鑑定士は従

来の学術理論を中心にする専門家から実務経験を中心にする専門家に改め、その業務は土地不動産の利用、取引、投資に関する調査分析を行うコンサルタント業務を担当するとされることになった。土地政策は、経済、ビジネスを支援する仕組みであり、生活者の利益を守る視点から全く離れてしまっている。もし、土地問題が完全に解消されたとしたら、地価公示法や不動産鑑定評価制度のみならず、この50年間に積み上げられた諸制度、諸計画、新住宅市街地開発法、新都市基盤整備法、公有地拡大法、宅鉄法、市街化区域内農地宅地並み課税、農地所有者等賃貸住宅利子補給法、農住組合法、国土利用計画法、土地不動産税制、土地不動産金融さらに土地基本法などの広範な土地制度についての見直し、再整備が求められるであろう。バブルの再燃が言われる時、土地政策は、本質的に転換したのか改めて問われるのだ。

バブル経済の発生と崩壊、地価抑制の土地政策

(1) バブル発生の要因、政府・金融機関主導の資産インフレ、カジノ経済

- ・1980年代の国際的な経済の流れ、レーガン、サッチャー時代
- ・小さな政府、規制緩和、民間活用、民営化路線、国公有地の払い下げ
- ・金融緩和、過剰流動性、超低金利、貸し出し競争、資産インフレへ
- ・不動産市場、東京の国際化・情報化、オフィスビル需要の増大
- ・過剰な財政出動、円高対策、税制緩和、財テク土地テクの横行
- ・NTT株、天皇陛下60周年記念金貨、政府主役のカジノ経済の演出
- ・規制緩和路線、土地利用規制の緩和、容積率緩和、市街化調整区域の緩和、国民・企業の土地意識、土地神話、地価神話の定着
- ・長期にわたるバブル経済、政府、金融機関主導、結果として土地需要、仮需要、投機的需要、取引の増大、資産インフレ、株、ゴルフ会員権、絵画などに波及

(2) 地価抑制の政策、資産インフレに便乗、抑制より促進に力、遅すぎた対策

地価抑制、土地投機抑制、需要抑制、地価税、金融規制、不動産融資の総量規制、1985年まで需給不均衡から供給抑制策、需要抑制策

- ・緊急土地対策要綱 昭和62年(1987)
- ・総合土地対策要綱 昭和63年(1988)
- ・総合土地政策推進要綱 平成3年(1991)
- ・臨時行政改革推進審議会(土地臨調)緊急答申 昭和62年(1987)
- ・臨時行政改革審議会(土地臨調)本答申 昭和62年(1988)
- ・土地基本法制定施行、土地の基本原則、精神、哲学 平成元年(1989)
- ・日米構造協議(土地、公共事業など) 平成2年(1990)
- ・政府税制調査会土地税制改革答申 平成2年(1990) 地価税、市街化区域内農地課税強化
- ・土地政策審議会土地政策のあり方答申 平成2年(1990)
- ・地価税 市街化区域内農地の宅地並み課税の強化
- ・課税評価額の引き上げ、実質地価に連動
- ・不動産融資の総量規制、投機資金の排除

地価の長期的下落、バブル崩壊後の20年

バブルの崩壊後、地価は下落を続け、土地不動産市場は縮小し、ビジネスチャンスは失われた、地価の抑制は達成されたが、土地不動産市場は失速して、今度は、経済の視点、ビジネスの視点で土地政策を見ざるを得なくなった。国土庁の役割は、土地投機の抑制、地価の下落、土地神話の解消という土地基本法の建前の役割から一転して、露骨に経済の回復、不良債権の処理などの不動産ビジネス支援に代わっていく。土地政策の存在意義は希薄化して、かつては国土庁の中核機構であった土地局の存在意義も薄れて、不産業業の振興を担当する土地・建設産業局の一部局に吸収されてしまっている。

バブル経済の崩壊と地価の下落、経済再生の土地政策、また反転

1991～2000 バブル経済の崩壊以後、地価の急落、経済の落ち込み、資産デフレ、企業の倒産、不動産金融危機、経済再生最優先、地価税停止、不動産融資抑制解除、規制緩和、都市再生、不動産の金融証券化、土地利用の規制緩和、容積率の規制の逐次緩和

1990年、バブル経済の頂点、バブル経済は暴走し、自滅する。昭和から平成へ、政府日銀、政策転換、バブルつぶしの対策、日銀総裁交代、バブル発生に自己批判、不動産融資への総量規制の導入、公定歩合の引き上げ、投機資金を断つ、日米構造協議ではアメリカの圧力、規制緩和、市街化区域内農地の課税強化、借地法の改正など、政府税制調査会土地税制の改革、地価税の導入、市街化区域内農地の課税強化、土地課税評価額の実質地価に連動など 土地政策審議会 地価引き下げを決定 バブル崩壊以後、景気対策、不良債権対策、企業、銀行の倒産、ゼロマイナス経済

- ・総合土地政策推進要綱(1991.1) 平成3年 地価の引き下げ、土地神話の打破 土地政策の総合性
- ・借地借家法の改正(1991.1) 定期借地権の導入
- ・生産緑地法改正(1991.12) 長期営農継続農地制度の廃止
- ・地価税の成立(1991.4) 国税、土地保有税、政策税制、不動産融資の総量規制のトリガーつき解除(1991.12)
- ・生活大国5カ年計画(1992.6) 年収5年分で住宅確保
- ・総合経済対策(1992) 公共用地の先行取得、不良資産保有会社金融緩和、公定歩合の引き下げ
- ・地価税スタート(1993.1)
- ・共同債権買取機構設置(1993.4) 緊急経済対策(1993.9) 主要銀行の不良債権14兆円と公表
- ・不動産特定共同事業法制定(1994.6) 不動産共同事業、共同所有

- ・景気対策、経済対策の出動（1995.9）、14.2兆円の財政出動、一連の金融機関の破綻、住宅金融専門会社の倒産、不良債権額40兆円とも
- ・東京共同銀行設立 倒産信用組合の救済(1995.5)
- ・預金保険機構の改組、住宅金融専門会社の設置(1996.7)
- ・担保不動産流動化総合対策（1997.3）
- ・新総合土地政策推進要綱（1997.2）地価抑制からの転換、土地利用促進
- ・都市計画法、建築基準法改正（1997.2）容積率緩和の始まり
- ・地価税停止、土地税制緩和（1998.4）
- ・緊急金融安定法30兆円の国費導入（1998.3）
- ・不動産証券化法、SPC法制定（1998.6）不動産証券化推進の方策
- ・都市計画法、建築基準法改正（1998.6）連担建築物容積率規制緩和
- ・日本長期信用銀行、日本債権信用銀行倒産、国有化へ（1998）
- ・総合経済対策、緊急経済対策、16兆円の財政出動（1998）
- ・金融再生関連8法成立 60兆円の財政出動(1998) 金融再生へ
- ・都市計画法・建築基準法改正 更なる容積率緩和策
- ・不動産投資信託制度（JREIT）成立（2000）

時代の変化、四半世紀前のバブルと、これからのバブル

四半世紀前のバブルの時代と、今、時代には決定的な差があり、あの時代のバブルが再発し、蔓延することは考えられない。先回のバブルは、戦後60数年の経済社会の成長の結果として生じた現象であり、まず人口の増加、大都市への集中、飢餓からの復興、土地住宅の絶対的な不足、それに加えて、技術革新、農業から工業への産業構造の転換、社会資本インフラの整備、高度経済成長の経済社会であったことであり、長期的には、その経済社会の変動が生んだものであった。

今や、経済社会は、成長から成熟へ、行きつい

た社会、経済であり、日本のあり方に本質的な変化があったことである。しかし、21世紀の日本の経済社会は、大きく異なる。2005年から日本の人口は減少に向かった、少子高齢化が進み、先行き人口は大幅に減少し、大都市集中にも限界が出ている、地方都市の人口減少はすさまじく、先行き消滅しかねない地域も出ると危惧されている。市街地は拡大から縮小へ、コンパクトシティが志向されている。住宅保有は世帯数を上回り、空き家は760万戸を超えている。経済は成熟して、産業構造は落ち着き、企業の海外進出も進み、土地の需要が大きくなることもない。米を神聖化した農地保護の政策も大転換して、膨大な量の農地が余ってしまっている。さらに、バブルの教訓はまだ鮮明に残っている、市場の動きや地価動向などの土地情報は公開され、誰でもがアクセスできる環境になっている。バブルは常につぶれるもの、最後に残った人が負債を背負い込むことは誰でもが分かっている、投機資金を供給する金融機関が一番知ったことで、常に崩壊を危惧するものになり、一時的にバブルの動きが生まれても、決して長続きはしない。バブルの再来は、そうあって欲しいというはかない期待に終わるのである。世の中の関心は、中国の巨大な経済変動の中での日本以上に激化した土地不動産バブルの帰趨がどうなるかに向かっている。

このことを歴史的に考察することにして、地価の動向と長期の人口と経済と土地利用の関係での数字で検証してみよう。

第4章 長期で見た地価動向と経済、人口、宅地面積の推移

長期で見た経済と地価の関係

（地価と経済の関係、地価の暴騰から暴落へ）

地価、土地の売買価格は、売り手と買い手の事情、土地利用の変化、インフラの整備などの個別要因によるものであり、一律的に全国、地域での平均価格を整理して、評価するには問題もあるが、長期的な推移を見るために、地価公示による平均的な地価と、総合的な経済指標であるGDPとの関

係で、地価と経済の関係がどう推移してきたか、長期で見て経済と地価はどう関係してきたか、これからどうなるのか。まず見てみよう。

図表1は、1955年から2010年まで55年間の経済と市街地価格指数の推移を2本の線で示している。点線が、1955年を1とする名目GDPの指数の線であり、実線が大都市の市街地価格指数の線である。1955年から1990年まで地価上昇の線は経済成長の伸びを上回り、一本調子で上昇を続けてきている。逆に1990年を契機に地価の線は2010年まで一本調子に下落を続けてきたものであり、1990年を境に地価に大変動が生じてきたことを明確に物語っている。

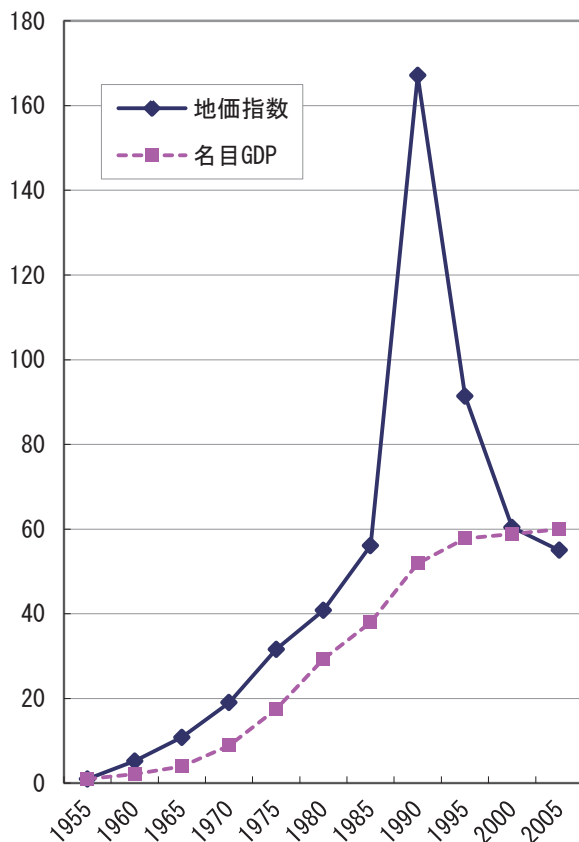
この流れに時期を区分してみると、その傾向がさらにはっきりとわかる。1955年から2000年ま

での45年間に地価と経済は途中には大きな落差があったが、2000年の時点では、それが均衡して、同じ指数であり、この間の平均上昇率は、両者とも9.5%、45年の長期で見ると、地価も経済も同じ流れだったということになる。しかし、時期的には大きな開差がある。

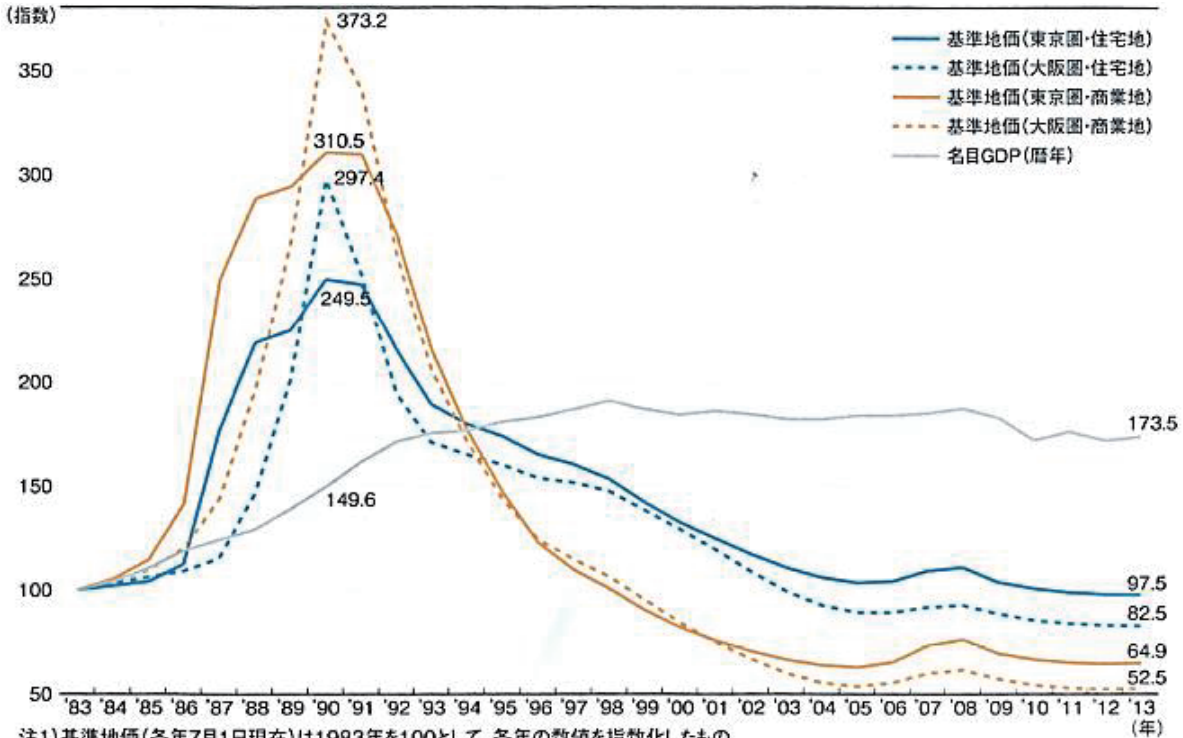
1955年からバブル経済の発生の1985年までの30年間では、名目GDPは38倍、年率12.9%の伸びであるのに対して、地価は56.1倍の年率14.40%の伸びであり、地価は経済成長を上回る速さで上昇しているが、数年の時間差で経済が地価に追い付き、両者は時間差で均衡する関係にあった。この関係が地価は経済を上回り上昇し続け、決して下がらないという土地神話の意識を多くの国民に与えてしまっていたことが分かる。しかし、バブルが発生した1985年から地価高騰が頂点に達した1990年までの5年間では、地価は56.1から167.1と一挙に3倍に、年率24%もの異常な高騰を続けおり、他方、経済は38から51.9と、1.37倍で年率6%でしか上昇していない、この5年間に地価と経済にはきわめて大きな格差が生まれ、両者は時間差では均衡しない事態になってしまっている。

この中では、需給が均衡するために、地価は、経済と連動して、大きく下落せざるを得ない、これがバブルの崩壊である。1990年を境に地価は急落する。しかし、2000年時点で両者は均衡しても、地価はそれから10年、2010年まで下落を続けて、経済が60.7、年率0.8%とほぼ横ばいを維持している中で、地価の指数は167.1から41.8に下降して、年率マイナス6.7%と1990年のピーク時の4分の1にまで落ち込んでしまっている。1960年からの高度経済成長期の土地不動産の上昇の軌跡は、1990年のバブル崩壊を契機に全く異なった下降の軌跡と逆転した動きをしているのである。地価と経済は、長期で見れば、需給の均衡に達することが分かる。

図表1 (A) : 1955年から2005年まで、地価と経済の変動 (1955=1)



図表1 (B) : 基準地価と名目 GDP の推移



注1) 基準地価(各年7月1日現在)は1983年を100として、各年の数値を指数化したもの
 注2) 名目GDP(暦年)は1982年を100として、各前年の数値を指数化したもの
 注3) 各年の変動率を基に指数化しているため、誤差が生じている可能性がある
 資料出所:国土交通省「都道府県地価調査」、内閣府

物価水準と地価変動、いまだに不均衡

(地価と物価とはどう違うのか)

このことは、地価の動きは、名目経済に連動するのではなく、消費者物価なり、卸売物価なりの物価指数に連動する動きなのかもしれないとも、思える。図表3は、少し長く、1935年から2010年まで75年間の市街地価格指数と消費者物価、卸売物価指数の推移を描いたものである。よく見ると、1935年から1955年の20年間では、第二次大戦の時期と戦後の超インフレの時期に遭遇しているが、地価は、200倍から300倍とインフレ時の300倍の消費者物価指数、350倍の卸売物価指数の推移と同じか、やや低い上昇にとどまっていた。この時期、地価と物価は連動していたのである。

しかし、1955年以降の高度経済成長が続く時代には、地価は物価から完全に離れて上昇し、1990年の地価のピーク時には消費者物価の90倍にも上昇し、地価が下落して、経済成長を下回った2010年においても、なお10倍の開きがあること

になっている。いまだに地価と物価は、不均衡である。もし、1960年以後の地価が消費者物価や卸売物価に連動して上昇していたとしたら、ただ無為に土地の確保に向かっていく多くの資金が住宅の広さや質の向上に、さらに街並みの改善やインフラの整備に向けられて、もっと広い敷地、もっと良好な住環境に恵まれた街や住宅が確保されていたのかもしれない。果たして、これからの地価の変動は、何に連動するのか、問われるところである。

1990年～2010年の人口と宅地面積の推移

(人口と宅地の100年の推移、大都市圏への集中)

もう少し長期に20世紀と21世紀の動きを考察してみたい。土地不動産に関するベースの指標は、人口と宅地との長期的な推移を示す指標であるが、ここでは、1900年から2010年まで110年間の全国、東京圏、東京都、東京都区部、千葉県、埼玉県、神奈川県、の10年ごとの人口と宅地面積の推移

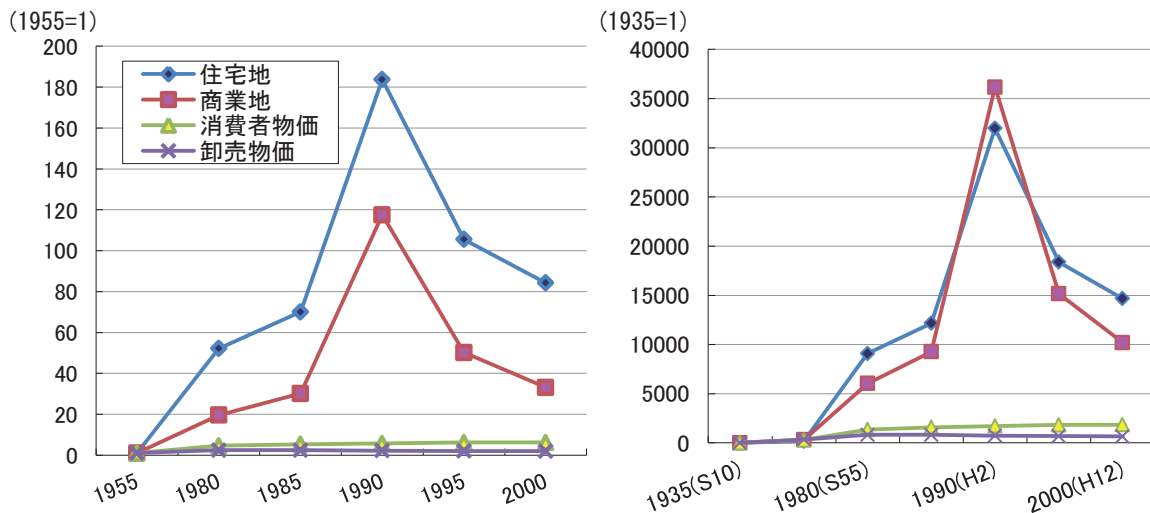
図表 2： 戦後 50 年の経済成長と地価変動率の関係

	名目の経済規模 [年平均成長率]	実質の経済規模 [年平均成長率]	地価指数 (6大都市) [年平均成長率]
1955~2000 45年間	58.8倍 (8.6兆円から 511兆円) [9.5%]	11.1倍 (48兆円から 531兆円) [5.5%]	60.4倍 [9.5%]
* 名目経済成長率と地価変動率同じ * 地価が経済に連動し、長期的には同じ変動			
1955~1985 30年間 バブル発生まで	37.7倍 [12.9%]	7.8倍 [6.5%]	56.1倍 [14.4%]
* 地価変動率は名目経済成長率の1.12倍 * 時間差で経済が地価に追いつく関係			
1995~1990 5年間 バブル拡大の時期	1.4倍 [6.0%]		3.0倍 0.244
* 地価変動率は名目経済成長率の4.1倍 * 時間差でも経済が地価に追いつかない関係			

	名目の経済規模 [年平均成長率]	全国地価指数		東京圏地価指数	
		住宅地	商業地	住宅地	商業地
1990~2004 14年間 バブル崩壊以後	1.12倍 [0.8%]	0.57倍 [-4.0%]	0.32倍 [-7.8%]	0.45倍 [-5.4%]	0.22倍 [-10.2%]
* 地価変動率と経済成長率に連動なし、調整過程					

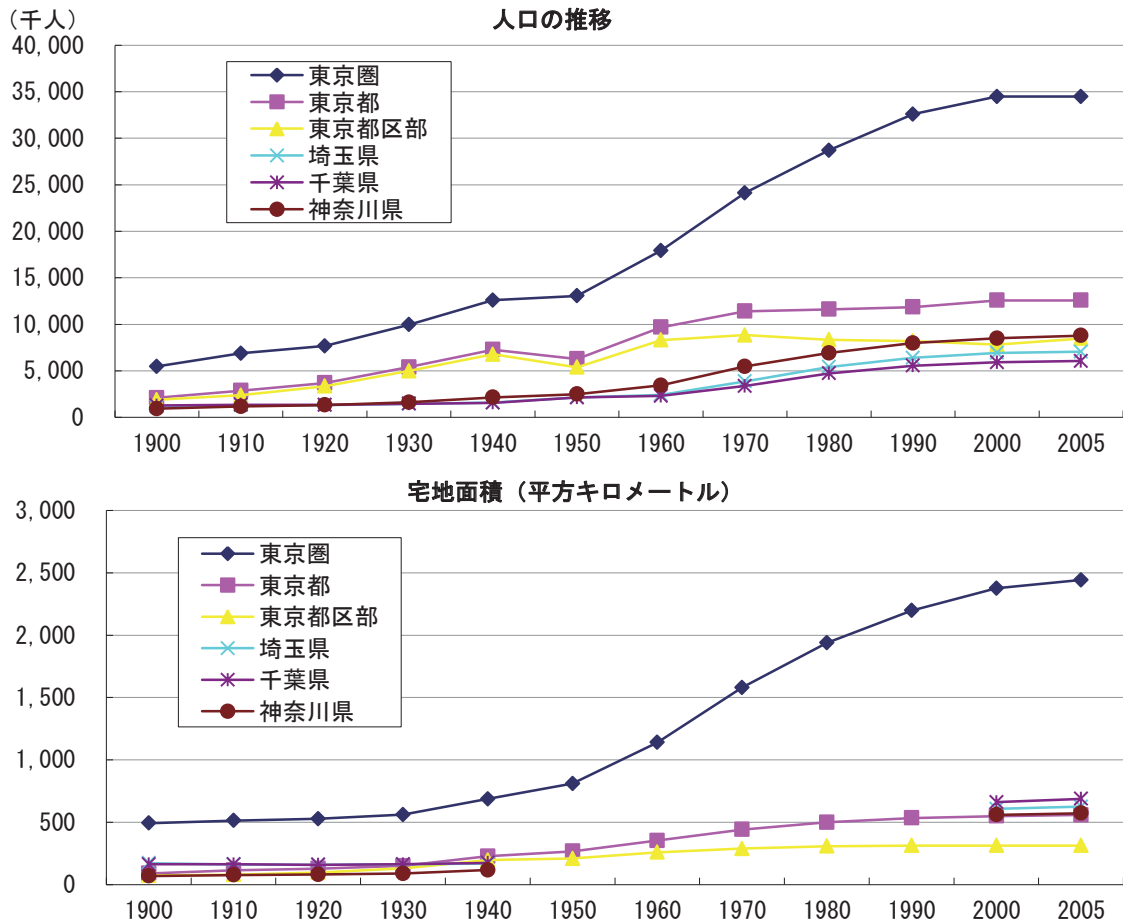
地価変動と土地政策	
1955~1985	地価対策、土地の需給不均衡へ供給拡大策、宅地造成、ニュータウン、区画整理、農地の転換、住宅融資代拡大、ローン有効
1985~1990	地価抑制策、投機抑制、税制金融政策 地価税、金利上げ、融資総量規制
1990~2004	需要拡大政策 税制、土地利用、規制緩和、容積率緩和
2005以降	地価と経済の連動、価格メカニズム機能、特別の政策必要なし

図表 3： 六大都市地価指数の長期トレンド 物価水準と地価指数



図表4：110年間の人口と宅地面積の推移

人口の推移													単位:1000人	
	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2010	
全国	45,493	51,741	55,473	64,450	71,933	83,200	93,419	103,720	117,060	123,611	127,757	127,757	128,057	
東京圏	5,479	6,873	7,677	9,956	12,585	13,051	17,918	24,112	28,697	32,577	34,472	34,472	36,018	
東京都	2,101	2,872	3,699	5,408	7,284	6,278	9,683	11,408	11,618	11,850	12,571	12,571	13,559	
東京都区部	1,887	2,375	3,358	4,987	6,779	5,385	8,310	8,841	8,352	8,204	7,810	8,483	9,003	
埼玉県	1,176	1,284	1,319	1,459	1,583	2,146	2,431	3,866	5,420	6,405	6,938	7,054	7,195	
千葉県	1,275	1,358	1,336	1,470	1,561	2,139	2,306	3,366	4,735	5,555	5,926	6,056	6,216	
神奈川県	927	1,178	1,323	1,619	2,158	2,488	3,443	5,472	6,924	7,980	8,490	8,791	9,048	
宅地面積													単位:平方キロ	
	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2010	
全国	3,832	3,846	3,931	4,158	4,858	5,072	5,703	8,153	11,727	13,708	15,389	15,962	21,618	
東京圏	492	513	527	560	686	809	1,139	1,579	1,938	2,197	2,375	2,442	2,888	
東京都	89	115	128	150	227	267	352	441	499	533	549	558	685	
東京都区部	73	79	97	129	196	209	259	288	308	313	313	313	359	
埼玉県	171	161	159	162	169						607	625	735	
千葉県	163	162	159	162	174						660	687	802	
神奈川県	69	76	81	88	116						559	572	666	



を図表4で示している。1900年、110年前に、全国人口は4550万人、それが100年後の2000年に1億2776万人と2.8倍に、東京圏では548万人から3447万人と6.3倍にも増加し、この間の人口増加が、もっぱら東京圏等の大都市圏で生じてきた

ことを示している。1900年では、東京圏人口の全国比は12%であったものが2000年には27%と全国比が10分の1から4分の1にまで拡大している、特に1950年以降2000年への後半の経済成長期には、全国人口は1.5倍の増加に対して、東京圏の

人口は2.6倍と際立って増加している。宅地面積も同じ傾向を示しており、東京圏は3倍に拡大し、この時期の土地不動産市場は、東京圏などの大都市圏が中心であったことが分かる。しかし、図表5に見えるように、東京都区部で見ると、人口・宅地面積とも、1960年代で限界に達しており、以降むしろ減少の傾向にあり、同じ東京圏でも、地域別にかかなりの違いがあることが分かる。今、東京圏においても、市街地の拡大は歴史的な転換期を迎えており、ニュータウンの動きは止まり、土地区画整理事業は停滞して、市街地は成長、拡大から停滞、縮小に向かっていると思われる。

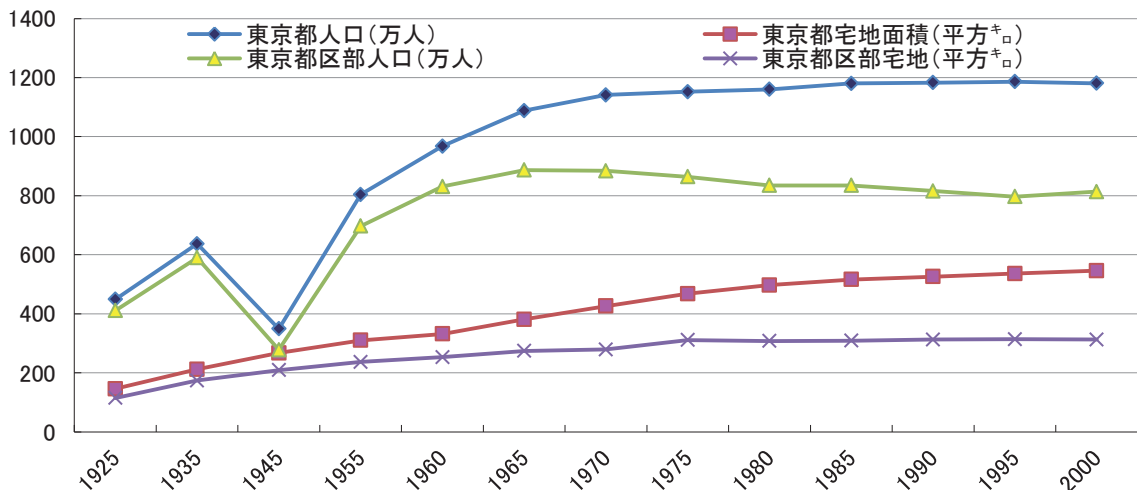
これからの土地不動産の未来、どう予測できるか
(21世紀の先行きに、これからの土地不動産を見過せるか)

そのヒントに、土地不動産のベースである人口と土地利用の将来を見ることにして、人口問題研究所の調査から我が国の人口が2010年から2060年までのこれからの50年間にどうなっていくのかを見ると、その推計には出生率を所与とする中位の推計、楽観的に見る推計、厳しく見る推計の3つの推計があるが、真ん中で比べてみる。中位の推計では、2010年の人口12,806万人は、2030年(h42)には11,662万人に、2048年(h60)には9913万人と1億人を割り込み、50年後の2060年(h72)には、8672万人と4142万人もの減少で

0.68倍に縮小するとされている。高位推計では2060年(h72)に9460万人と、3346万人の減少で0.74倍に縮小、低位の推計では7907万人と、4809万人の減少で0.62倍になると推計されている。いずれにしても、2010年から2060年の50年間で日本の人口は8000万人から9500万人に低下して、0.62倍から0.74倍に縮小し、2010年に比べて30%以上の人口の減少があると推計されている。

しかし、問題は、人口の絶対値の減少もさることながら、少子高齢化により人口構成が激変することであり、子供と働き手が減り、高齢者が著しく増加することである。1960年、50年前の人口は9342万人、うち0歳から14歳の年少者は33.4%、15歳から64歳の働き手は61.2%、65歳以上の高齢者は、5.3%と沢山の子供と少ない高齢者、多くの働き手という若い人口構成であったものが、2010年では、年少者が13.1%、高齢者が23%と高齢化が進んだものの、かつて、年少者だった勤労者階層が63.8%と増加して、この人層が経済成長を支えることができていた。しかし、50年後の2060年には、年少者はさらに低下して9.1%、働き手は50.9%にまで減少し、逆に高齢者層が39.9%にまで増加、働き手が半分に減ってしまい、半分の子供と高齢者の従属人口を支えることになる。絶対値でも2010年の働き手は8170万人であったものが、2060年には4400万人と半分に減ってしまうことになる。しかも、高齢者は、2900万

図表5：東京都、23区部の人口と宅地面積の推移



人から 3500 万人に増加してしまう。経済社会にどう影響するのか、若い日本から高齢の日本へ、深刻な流れと言わざるを得ない。

世界の人口がどうなるかを見ても、人口減少期に入った日本の国際的な地位は低下せざるを得ない。現時点の日本の 1.3 億人の人口は、世界の人口 69 億人の 2%弱であり、200 カ国中 10 番目にある人口大国の一員であるが、これからの世界人口の大きな伸びに反して日本の人口が減少することで、50 年先にはその人口シェアは 1%を割り込んでしまうことになる。人口の減少により、国際的にも、日本人の生き方がどう変わるかが問われよう。当然のことに社会経済システムにも大きな変化が表れて、外国人居住者の増加、結婚圏域の拡大、国際結婚の増加、外国人の国内居住、日本人の海外居住の増加など土地不動産に大きな変化をもたらす事態も生じよう。

最後に、土地不動産事情を国際的に見て、日本の土地事情が特異なものではなく、地価高騰の理由にはならないことを見てみよう。これまで常に、国土の狭さ、人口密度の高さ、経済活動の活発さという日本の土地不動産は国際的に見ても特殊な財であり、地価の上昇は必然的な現象だと論じられてきた。

第 5 章 日本の土地は特別な財か、国際比較 バブル一刻のゆがみ

国土 0.28%、人口 2.2%、経済 15.7%

(国土 0.28%、人口 2.2%、経済 15.7%)

土地神話が成立した論拠は、日本の土地は国際的に見ても、特別な財だからだといわれたが、ほんとにそうだろうか。図表 6 で、少し数字で日本の土地、そこに生活する人口、そこで活動する経済を数字で国際比較してみよう。国連統計で見ると、2000 年時点で、世界全体の人口は、60 億 55 百万人、陸地面積は、1 億 3464 万平方キロ、経済規模 GDP は 30 兆 8730 億ドルということである。どのくらい大きいのか見当が付かないが、日本で見ると、人口は 1 億 27 百万人、世界人口の 2.2%を占め、陸地面積は 37 万 8000 平方キロ、世界の

陸地面積の 0.28%ということになり、経済規模は 4 兆 7620 億ドルで世界の経済の 15.7%という計算になる。分かりやすく見ると、日本は世界の土地の 0.28%に、世界の人口の 2.2%が生活し、世界の経済規模の 15.7%を生産している、0.28%の土地、2.2%の人口、15.7%の経済と一桁ずつ大きくなる特異な国だとは言えるだろう。地球上のけし粒みたいな土地に、世界第 10 位の人口規模を持ち、世界第 2 位の膨大な経済力を発揮している特別な国だという理解も出来ないことはない。

(単位あたりの数値の比較)

単位あたりの数字で見ると、もっとそのことがよく分かる。平方キロ当たりの人口、人口密度は日本が 340 人、世界の平均が 44 人だから日本の人口密度は、世界に平均の 7.7 倍ということになる。一人当たりの経済規模は、3 万 7549 ドル、世界有数の金持ち国だが、世界の平均は僅か 510 ドルだから日本は世界平均の 73.6 倍の言うことに落ち着く。さらに、土地の生産性では、1000 平方キロあたりの経済規模は、日本は 126 億ドル、世界の平均では 2.3 億ドルだから日本の土地生産性は世界平均の 54.8 倍ということになる。数字で見れば、日本はとてつもなくすごい国であり、この国の土地不動産が特別だということも分からないことはない。

大国のアメリカ、中国に比較してみる。アメリカの人口は 2 億 75 百万人、日本の 2.2 倍、国土面積は 936 万平方キロ、日本の 25 倍、経済規模は 9 兆 8246 億ドルで日本の 2.1 倍、さすが大国であり、アメリカの人口密度は 29 人で日本の 10 分の 1、一人あたり経済は 3 万 5692 ドル、日本の 0.95 倍でほぼ同じ、面積あたりの経済規模は、さすが日本の 0.08 倍に過ぎず、ゆったりした国土で日本の土地事情とはかなり違う。中国は人口 12 億 75 百万人で日本の 10 倍、陸地面積は 960 万平方キロでアメリカと同じ、日本の 25 倍の規模、人口密度は 132 人、日本の 0.39 倍、一人当たりの経済力は 2000 時点ではまだ低く、780 ドルで日本の 2%足らずという規模になる。面積あたりの経済力は日本の 8.2%に過ぎず、なお国土の生産性は低い。確かに、

図表 6 : 人口、国土面積、経済の国際比較 (2005 年)

	人口 (100 万人)	平均増加率 (1995-2000)	国土面積 (万平方キ _ロ メ _ー トル)	GDP (億ドル)	人口密度 (人/平方キ _ロ メ _ー トル)	一人当り経 済規模 (ドル/人)	国土面積当 り経済規模 (億ドル/1000 平方キ _ロ メ _ー トル)
世界	6,465	1.20%	13,464	400,880	46	620	3
日本/世界	2.00%		0.28%	11.50%	7.4 倍	57.9 倍	40 倍
日本 (2010 年)	128 <100>	0.10%	37.8 <100>	45882 <100> 54588	339 <100>	35922 <100> 42828	121 <100>
中国 (2010 年)	1,315 <996>	0.80%	960 <2539>	16,493 <36> 58,782 <108>	137 <40>	1,261 <3.5> 4,382 <10.2>	17.2 <14.2>
韓国	47.8 <37>	0.87%	9.9 <26>	6,797 <15>	483 <142>	14,267 <40>	68.6 <56.7>
USA	298 <233>	0.57%	936 <2477>	117343 <256>	32 <9.4>	39722 <111>	12.5 <10.3>
シンガポール	4.02 <3.2>	?	0.0683 <1.8>	1,068 <2.3>	6,300 <1858>	25,017 <70>	168730 <1394>
香港	7.04 <5.5>	?	0.1099 <2.9>	1,629 <3.5>	6,176 <1819>	23,411 <65>	148226 <1225>
オーストラリア	2020 <15>	?	774 <2045>	6,180 <13>	2 <0.6>	30,995 <86>	8 <8.3>
カナダ	3230 <15>	1.10%	997 <2638>	9,917 <22>	3 <0.8>	31,029 <86>	9.95 <8.2>
イギリス	59.7 <25>	0.30%	24.4 <65>	21,330 <47>	239 <70>	35,802 <100>	87.4 <72.2>
フランス	60.5 <47>	0.40%	55.2 <146>	20,467 <45>	105 <31>	33,904 <95>	37.1 <30.7>
ドイツ	82.7 <64>	0.30%	35.7 <94>	27,475 <60>	230 <68>	33,158 <92>	77 <64>
オランダ	16.3 <13>	0.70%	4.1 <11>	5,789 <13>	381 <112>	35,158 <99>	141.2 <117>
スイス	0.072 <5.6>	1.00%	4.1 <11>	3,574 <8>	171 <50>	49,362 <137>	87.2 <72>
ロシア	143 <112>	-0.20%	1706 <4513>	5,814 <13>	9 <3>	4,040 <11>	0.34 <0.28>
ケニア	34.3 <27>	?	58 <153>	161 <3.5>	59 <17.4>	481 <1.3>	0.28 <0.23>

土地の生産性を見る限り、日本の特殊性は顕著であり、土地不動産は特別の財だという論も分らないことはない。しかし、土地は陸地だけではない、竹島だの尖閣列島など領海問題が深刻な国際問題になっているが、海に囲まれた日本は領海を国土面積に含めれば国土面積は一挙に3倍にもなる。埋め立ても考えれば、決して狭いことを高地価の論拠には出来なからう。

(安定した小国との比較)

さらに、世界には国土が日本より狭く、経済力は活発で、なお土地不動産が安定している国は沢山ある。例えば、オランダを見ても、陸地が狭く、多くが海面の埋立地であり、人口密度は381人で日本の1.12倍の高密度である。土地の生産性も日本の0.72倍で遜色はない。オランダは、狭い国土を上手に利用しており、住宅環境も抜群に優れている。もっと狭い国、シンガポールは人口672万人、国土面積は僅か620平方キロ、東京都23区部と、似たような規模である。人口密度はなんと6300人で、日本の19倍、土地の生産性は日本の119倍という規模にかかわらず、いや、だからこそ土地政策はきわめて有効に行われているのである。大国のイギリス、ドイツも、土地、人口、経済とも、大きく見れば、日本の事情と大差はない。日本は国土が狭く、人口が稠密、経済が活発だから土地は特別な財であり、地価は高く当たり前という論調は本当のところ論拠がない為にする理屈である。

日本の土地問題の根源は、20世紀後半の時代、高度経済成長の中の一刻のアドホックな現象であり、日本の土地は特別であり、地価は上昇するのは当たり前、その利益は所有者のものだとする国民の土地意識の歪みから生じたものであり、地価の異常な高騰と下落の姿、そのバブルの帰結を60数年の戦後の経済の歴史が示してきたのである。

「地尽基利・地利共享」という孫文の言葉がある。土地はその利用価値を最高度に発揮して、その利益は公共のものとして全員がともに受けるということであり、私有権と公共性の共存する土地のあり方を示す基本理念であるが、バブルは明らかにそれに反する現象である。

参考図表：20世紀後半の土地不動産に関する政策、制度、計画の動き 年表

年	経済社会の動向	法制度	財政金融その他土地 関係施策	審議会、調査会などの動き
1945 昭和20年 東久爾内閣~10月 幣原内閣10月~	8.15 終戦 11.6 財閥解体 持ち株会 社解体、GHQ 指令 戦災復興院設立 11.11 生鮮食料品統制 全国人口 7199.8 万人	10.21 農地調整法 (第1次農地改革) 住宅緊急措置令公布		GHQ指令第一生命ビル
1946 昭和21年 幣原内閣~5月 第1次吉田内閣 5月~	戦災復興院、戦災復興基本 方針を決定 東京戦災復興計画策定 食料メーデー 住宅難 住宅営団閉鎖	農地調整法・自作農 創設法(第2次農地 改革) 特別都市計画法(戦 災復興土地区画整 理) 臨時建築制限令公布 (バラック令) 被災都市借地借家臨 時措置法公布	2.17 金融緊急措置令 (新円発行、預金封 鎖) 3.2 物価統制令 財産税法	
1947 昭和22年 第1次吉田内閣~5 月) 片山内閣(5月~	12.26 建設院設置法公布 内務省解体 労働省設置 農地改革農地買い上げ 15 万町歩 1950年まで 16回 東京23区部発足	4.17 地方自治法 5.3 日本国憲法公 布施行 12.22 改正民法(親 族相続改正) 土地台帳法	地租税、国税から府県 税へ	東京都長官が東京都知事に
1948 昭和23年 片山内閣(10月~ 3月 芦田内閣(3 月~10月) 第2次吉田内閣(1 0月~	6.1 東急電鉄株式会社 東急、京王、小田急、 京浜に分割 戦災復興院廃止 7.8 建設省設置法 臨時建築制限規則公布	不動産登記法改正 (不動産登記事務法 務省へ)	東京都緑地地域指定 告示 3000万坪 区画整理決定 米軍放出資材100 0戸の都営住宅	
1949 昭和24年	4.23 単一為替レート、1 ドル360円		8.26 シャウブ勧告 税制改正	住宅対策審議会設置 建設白書第1回

第3次吉田内閣	都営戸山住宅完成2400戸 下山事件、三鷹事件、松川事件			東京証券取引所開設
1950 昭和25年 第3次吉田内閣 朝鮮戦争始まる	6.5 朝鮮戦争 特需景気 1000円札発行 東京都人口783万人	5.1 北海道開発法 5.6 住宅金融公庫法 5.26 国土総合開発法 6.5 首都建設法の 住民投票 公布 農地開発公団 建築基準法施行 宅地建物取引業法	固定資産税創設、地租 税廃止 戦災復興事業大幅に 縮小	住宅金融公庫発足 建設白書
1951 昭和26年 第3次吉田内閣	9.8 対日平和条約 締結	6.9 新土地収用法公布 6.4 公営住宅法公布 不良住宅地区改良法 改正 国土調査法（地籍調査）	東京都宅地分譲開始 不急不要大規模建築 抑制閣議決定	首都建設委員会発足 日本都市計画学会発足
1952 昭和27年 吉田内閣	9.8 対日平和条約発効 独立	7.15 農地法公布 住宅緊急措置令廃止 法 耐火建築促進法公布 建築基準法改正（建 蔽率緩和）	長期信用銀行法公布 中央官が地区整備計 画（霞ヶ関整備）	
1953 昭和28年 吉田内閣	12.23 最高裁農地法合憲と 判断 12.1 初の有料道路開通 首都高速道路に関する計 画			
1954 昭和29年 吉田内閣～12月 第1次鳩山内閣（1 2月～	神武景気～1957 高度経済成長へ一歩 地価上昇 1945～1955 全国市街地平均地価上昇 率 住宅地 62.5% 商業 地 73.5% 名目GDP	土地区画整理法公 布、特別都市計画法 廃止 住宅金融公庫法改正	不動産取得税復活 地下鉄丸の内線池袋～ 御茶ノ水間）開通	

	38.0%			
1955 昭和30年 第2次鳩山内閣、 第3次鳩山内閣	三種の神器、家庭像 (白黒テレビ、冷蔵庫、洗濯機)	日本住宅公団法		日本住宅公団発足 (加納総裁)
1956 昭和31年 石橋内閣(12月~ 2月) 第3次鳩山内閣 (2月~	7.17 経済白書 「もはや戦後ではない」 3.23 内政省設置法案閣議決定(8局、2外局)成立せず	3.14 道路整備特別措置法改正 有料道路制 日本道路公団発足 4.26 首都圏整備法公布 首都圏整備委員会発足 首都圏の範囲決定 半径100キロ 都市公園法 駐車場法公布 住宅金融公庫法改正(中高層融資)	東京湾海上都市50万坪埋め立て構想 都市計画税創設	
1957 昭和32年 第1次岸内閣	12.17 新長期経済計画決定	4.10 国土開発従貫自動車道法 4.25 高速自動車国道法成立	東京都人口850万人 借地法借家法改正検討(借地権の物権化)	建設白書
1958 昭和33年 岸内閣	3.9 関門トンネル開通 7.20 週刊朝日“新しき庶民、団地族” 集合住宅普及 1万円札発行	3.31 道路整備緊急措置法(揮発油税を道路整備の特定財源) 首都圏市街地開発区域整備法公布	第1次首都圏整備計画、基本計画 京葉臨海工業地帯造成計画決定	
1959 昭和34年	岩戸景気(59~62)	首都高速度道路公団発足 臨海地域開発促進法案難航 首都圏既成市街地工業制限法	ひばりが丘団地など団地人気 東急電鉄多摩田園都市着工 地下鉄丸の内線新宿池袋間開通	公共用地取得制度調査会設立要求 首都高速道路公団設置

1960 昭和35年 岸内閣(7月) 池田内閣(7月~	国民所得倍増計画 年7.2%の成長 10年 で2倍 戦後第1回目の地価の高騰 1956~65年平均地価上 昇住宅地21.6%、商業地 21.7% 名目GNP15.2% 日米安保条約締結	不動産侵奪罪法制審 議会の検討 住宅地区改良法	住宅公団330万坪 の宅地造成計画 建設省 宅地総合対 策 大都市機能の分散、 公的住宅供給の増 加、土地利用計画の 確立、宅地取引秩序 維持	
1961 昭和36年 池田内閣	高度経済成長へ 産業構造変化、 人口増加、大都市集中へ	市街地改造法 防災建築街区造成法 水資源開発公団 建築基準法改正特定 街区 宅地造成等規制法		建設白書 阪神高速道路公団設置
1962 昭和37年 池田内閣	オリンピック景気	新産業都市建設法、 工業特別地域整備法 地方に工業団地、 コンビナート	全国総合開発計画 太平洋ベルト地帯構 想	宅地制度審議会(62.4~64.3) 5つの答申
1963 昭和38年 池田内閣	第1次マンションブーム (年収の9~12倍)	不動産の鑑定評価に 関する法律 近畿圏整備法 建物区分所有法 新住宅市街地開発法 (ニュータウン法) 全面買収、収用権付 与、大規模宅地開発	宅地再建積立制度創 設 土地区画整理組合貸 付金制度発足	
1964 昭和39年 池田内閣(11月) 佐藤内閣(11月~	東京オリンピック 大規模ニュータウン時代 千里NT、高蔵寺NT事業 開始	旧住宅地増造成事業 法、宅地開発記述基 準 不動産鑑定評価法		宅地審議会設置(64.4~68.3)
1965 昭和40年	土地問題深刻、地価高騰、 大型倒産続出、物価高 戦後初の国債発行	地方住宅供給公社法 首都圏整備法改正 近郊地帯グリーンベ ルト撤退 市街化と	第1回地価対策閣僚協 議会 「地価対策について」 宅地の大量計画的供	地価対策閣僚協議会設置 日本不動産鑑定協会設立

佐藤内閣		緑地の両立 近郊整備地帯	給 既成市街地の高度利用、土地利用計画の策定、地価形成の合理化、土地収用の改善 土地税制の改善	
1966 昭和41年 佐藤内閣	いざなぎ景気(66~70) 1966~1975 地価年平均上昇率 住宅地 15.4%、商業地 12.7% 多摩ニュータウン事業開始 3Cブーム(カラーテレビ、カー、クーラー)	首都圏近郊緑地保全法 中部圏整備法 流通業務市街地整備法 古都保存法 借地借家法改正 宅地開発指導要綱(川西市第1号)	第1期住宅建設5か年計画(66~70年度)住宅難解消1世帯1住宅目標 住宅金融公庫住宅宅地関連公共公益施設整備資金貸付開始 5省協定 公共公益施設に掛かる地方公共団体の一時的財政負担を軽減するため、開発主体の建て替え施行制度と財源措置 民間宅地開発事業の素地取得に掛かる特別控除制度	宅地審議会5次答申 線引き、権限委譲、広域性、総合性の確保等 日本勤労者住宅協会設立
1967 昭和42年 佐藤内閣	GNPが米国、ドイツに次世界第3位に、全国人口1億人、首都圏人口2000万人を突破、住宅着工戸数100万戸台 分譲住宅ブーム			政府税制調査会に土地税制特別部会設置 宅地審議会の第6次答申 土地利用計画、開発許可、市街化区域、市街化調整区域、都市基盤整備プログラム、責任分担
1968 昭和43年 佐藤内閣	全国的に住宅数が世帯数を上回る 第2次マンションブーム(年収の5~6倍) つくば研究学園都市開発事業開始	都市計画法制定 線引き制度、土地利用計画、市街化区域、市街化調整区域、開発許可制度の創設 農業振興地域整備法	「地価対策について」 第2回地価対策閣僚協議会	第2回地価対策(地価対策閣僚協議会) 都市計画中央審議会設置 住宅宅地審議会設置 「地価公示制度の確立に関する答申」

<p>1969 昭和44年 佐藤内閣</p>	<p>土地取引増大、66～75年の農地転用量、年平均4.9万ヘクタール、以前10年間の3倍超 千葉ニュータウン事業開始 大阪万国博覧会</p>	<p>地価公示法 都市再開発法 市街地改造法と防災建築街区造成法を廃して制定</p>	<p>69年土地税制改正 個人の土地譲渡益分離課税、短期譲渡益重課、長期譲渡益は段階的引き上げ 新全国総合開発計画策定 大規模プロジェクト構想</p>	<p>住宅地地審「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」</p>
<p>1970 昭和45年 佐藤内閣</p>	<p>住宅地中心の全国的な地価高騰、土地成金増加、関西学術研究都市事業開始</p>	<p>建築基準法改正 用途地域再編成、容積率制限の全面的適用、総合設計制度</p>	<p>第1回地価公示実施 8都府県 「地価対策について」(第3回地価対策関係協議会) 宅地並み課税 72年度実施決定、議員立法で1年凍結 第2期住宅建設五カ年計画(71～75年度) 住宅難解消、一人1室の実現目標 開銀の民間宅地造成融資開始 土地取得関連融資の規制 住宅公庫の民間宅地融資開始</p>	<p>この年以降、住宅金融専門会社の設立相次ぐ 第3回地価対策関係協議会 第3回地価対策決定 宅地需給長期見通し策定 市街化区域市街化調整区域の早期設定 市街化区域内の宅地利用の促進(宅地並み課税、農地所有者への賃貸住宅供給利子補給など) 公的土地保有の拡大と活用 検討課題 土地税制の改善、仮需の抑制、法人売却益課税強化</p>
<p>1971 昭和46年 佐藤内閣</p>	<p>第1次ベビーブーム世代(団塊の世代)世帯形成による住宅、宅地需要増大への対応が問題化 日本列島改造ブーム 開発ブーム 新幹線、高速道路、空港 西神ニュータウン 神戸 三田国際公園都市事業</p>	<p>農地所有者等賃貸住宅建設利子補給臨時措置法(農住利子補給法)</p>		

	ニクソンショック			
1972 昭和47年 佐藤内閣~7月) 田中内閣(7月~	日本列島改造ブーム本格化 戦後2回目の地価の高騰、投機的土地需要増大、企業の土地買占め、土地神話の定着、第3次マンションブーム(年収の4~5倍) 宅地供給量がピーク	新都市基盤整備法 土地の集約による 公共施設の用地、開発誘導用地の創出、 実例なし 公有地拡大推進法 土地の先買いと土地 開発公社の設立 工業再配置法		住宅地審議会(都市地域において計画的に宅地開発を推進するため、制度上講ずべき措置について答申)
1973 昭和48年 田中内閣 首相のイニシアティブで日本列島改造の手段 国土総合開発法 国土開発庁 国土開発公団	六大都市地価上昇率36.1%、狂乱地価、一億総不動産や 全都道府県で住宅数が世帯数を上回る 第1次石油危機 円、変動相場制へ	特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法(アメ法) 宅地化促進のための事業手法、税財政金融上の支援措置の整備 自然公園法 自然環境保全法 工場立地法改正(開発行為規制の拡充強化) 農地法改正 都市緑地保全法 義務教育学校施設国庫負担法改正 児童数急増市町村対策	土地開発公社設立 「土地対策について」 第4回地価対策閣僚協議会 規制強化を全面に 土地利用計画の策定と土地利用の規制 土地取引の届出報告制度新設 土地融資の抑制 73年度土地税制 法人土地譲渡益課税強化 特別土地保有税 取得1.4%、保有3% 譲渡益課税総合税負担70%、20%の追加課税 宅地並み課税実施(C農地を除く) 土地関連融資の抑制 通達 建設省大手16社に住宅用地の放出を要請	

<p>1974 昭和49年 田中内閣~12月) 三木内閣(12月~ 地価公示 全国住34.7% 商23.6% 東京圏住35.4% 商23.7%</p>	<p>経済低迷、総需要抑制、公共事業縮小 戦後初の経済成長マイナス成長 宅地供給減少の時代、74年以降住宅目的の開発許可面積は長期に減少傾向 マンション立地郊外化、港北ニュータウン事業開始</p>	<p>国土利用計画法 開発から規制へ、土地利用基本計画、土地取引規制、遊休土地対策 都市計画法改正 開発許可制度の拡充、市街地開発事業 予定区域制度の創設 生産緑地法 森林法改正 開発行為規制の拡充強化</p>	<p>地価公示始まる 全国47都道府県</p>	<p>国土庁発足 地域振興整備公団設立 国土総合開発法→国土利用計画法 国土開発庁→国土庁 国土総合開発公団→地域振興整備公団</p>
<p>1975 昭和50年 三木内閣 地価公示 全国住▲8.9% 商▲9.3% 東京圏 住▲11.5% 商▲10.0%</p>	<p>地価公示初のマイナス 75年以降地価水準は比較的安定的に推移 1975~1985年 年平均全国地価上昇率住宅地6.3%、商業地3.7%、名目GDP7.6%</p>	<p>都市再開発法 買い取り方式の第2種事業創設 大都市地域における住宅等の供給の促進に関する特別措置法(大都市法) 特定土地区画整理事業、住宅街区整備事業の創設 建築基準法改正 日影規制</p>	<p>関連公共施設直接施行制度 関連公共施設を本来管理者に代わって住宅公団が施行する。 第1回基準地価公示</p>	<p>宅地開発公団創立</p>
<p>1976 昭和51年 三木内閣~12月) 福田内閣(12月~ 地価公示 全国住0.8% 商0.1% 東京圏住0.6%</p>	<p>地価鎮静化 ミニ開発増加 住宅公団空き家統出、企業からの放土地遊休地化 マンション立地都心へUターン 第4次マンションブーム(年収の4~5年分)</p>	<p>大都市地域住宅供給促進法</p>	<p>第3期住宅建設五カ年計画(76~80)最低平均居住水準 第3次全国総合開発計画 定住構想 財形貯蓄制度開始</p>	<p>日本ツーバイフォー建築協会創立</p>

<p>商0.1% 1977 昭和52年 福田内閣 地価公示 全国住1.9% 商0.8% 東京圏住1.7% 商0.5%</p>	<p>団塊の世代の持ち家増加 新長期経済計画決定 ロッキード事件</p>		<p>企業用地買い上げ、救済策の動き 土地政策規制から一転して緩和策へ 猫の目税制</p>	
<p>1978 昭和53年 福田内閣~12月) 大平内閣(12月~ 地価公示 全国住3.3% 商1.3% 1979 昭和54年 大平内閣 地価公示 全国住6.5% 商3.1% 東京圏住8.8% 商4.3%</p>	<p>サンシャイン60完成 田園都市構想 第2次石油危機 多摩ニュータウンで初の宅地分譲</p>	<p>都市計画法・建築基準法改正 地区計画制度の創設</p>	<p>住宅宅地関連公共施設整備促進事業制度(関公)創設 通常補助に対する別件補助 優良住宅地造成等のための減税率特例制度</p>	
<p>1980 昭和55年 大平内閣~6月) 鈴木内閣(6月~ 地価公示 全国住12.3% 商6.7% 東京圏住18.3% 商10.8% 1981</p>	<p>経済社会比較的安定期 不動産市場成熟、85年まで宅地供給量の減少続く 東京圏への流入人口増加傾向に転じる 事業受託方式普及 ハウス55販売</p>	<p>農住組合法 都市農地の宅地化と住宅建設促進 沿道整備法 道路沿道整備計画、公害対策 街づくり条例(神戸市)</p>	<p>立体買い替え制度(等価交換マンション促進) 親子ローン、2世帯割り増し制度創設 宅地供給促進計画 第4期住宅建設五カ年計画(81~85年度)ベビーブーム世代の持ち家需要への対応</p>	<p>第5回土地対策 土地対策に関する関係関係懇談会申し合わせ 「当面の土地対策の推進について」土地取引動向の監視、住宅地供給促進、農住組合 市街化区域内農地の宅地並み課税適正化 日本住宅公団、住宅・都市整備公団へ改組</p>

<p>昭和 56 年 鈴木内閣 地価公示 全国住 11.4% 商 6.7% 東京圏住 14.1% 商 8.3%</p>				<p>臨時行政調査会設置 (第 2 臨調)</p>
<p>1982 昭和 57 年 鈴木内閣~11月) 中曽根内閣 (11月 ~ (イギリスサッチャー首相、アメリカレーガン大統領) 地価公示 全国住 8.3% 商 5.8% 東京圏住 7.4% 商 5.7%</p>	<p>東京への人口の一極集中 問題深刻化 地価は安定期 75~80 全国平均地価 上昇率、住宅地 4.2%、商業地 4.4%、工業地 2.3% 民活ブーム始まる 減税規制緩和路線 小さな政府</p>		<p>82 年度土地税制 長期安定的土地税制の確立、長期譲渡の軽減、長短区分の改正、買い替え特例復活、ミニ保有税創設 地方公共団体の開発抑制方針見直し (通達)</p>	<p>臨時行政調査会第 2 次答申</p>
<p>1983 昭和 58 年 中曽根内閣 地価公示 全国住 5.1% 商 4.0% 東京圏住 4.1% 商 4.5%</p> <p>1984 昭和 59 年 中曽根内閣 地価公示 全国住 3.0% 商 3.0%</p>		<p>都市計画法施行令改正 開発許可 20ヘクタールから 5ヘクタールへ規制緩和 区分所有法改正 区分所有者の集会による多数決方式、管理組合の法人化</p>	<p>第 2 回線引き見直し (~90 年 282 都市計画区域) 戸建て中古住宅へ公庫融資 宅地開発等指導要綱に関する措置方針 (通達) 関公、住民調整の行き過ぎ是正を求める</p>	<p>臨時行政改革推進審議会 (第一次行革審) 国土庁土地局に借地問題研究会 民活担当大臣設置 (84 年) 日本不動産学会誕生 (財) 不動産適正取引推進機構発足</p>

東京圏住 2.2% 商 2.2%				
1985 昭和60年 中曽根内閣 地価公示 全国住 2.2% 商 3.8% 東京圏住 1.7% 商 7.2%	都心地価上昇顕著に ブラザ合意(円高時代)金 融緩和、内需拡大 オフィスビル不足深刻化 第5次マンションブーム、 億ション誕生(年収の5~ 7倍) 司法研修所跡地払い下げ 関西学園研究都市事業開 始	新住法施行令改正 公募によらず民間事 業者へ造成宅地の譲 渡 法務省 借地法借家 法改正の検討へ	中高層住宅管理者 登録制度告示 国土庁、首都改造計画 で2000年まで都区内 で5000ヘクタールの 床面積必要と予測 投機的取引の融資 の自粛指導(大蔵省)	地価対策閣僚協議会の設置
1986 昭和61年 中曽根内閣 地価公示 全国住 2.2% 商 5.1% 東京圏住 3.0% 商 12.5%	引き続き地価の暴騰 都 区部商業地 76.2%、住宅地 76.8%上昇 オフィスビル不足深刻化 外資の参入 アークヒル ズ完成 東京の国際化情 報化の象徴 第5次マンションブーム、 億ション(年収の5~7倍) 中曽根民活路線 環7内 側高層化指示 西戸山国有地払い下げ	新住宅市街地開発法 改正 業務施設の立 地認め、収用権を削 除 東京都土地取引規制 条例 国有財産法改正 国公有地に土地信 託導入	第5基住宅建設五カ年 計画(86~90)最低居 住水準、誘導居住水準 (都市居住型、一般 型) 東京レインズ発足	東京臨海部開発推進協議会 国 東京都連合 21世紀に向けての不動産業のビ ジョン(建設省)
1987 昭和62年 中曽根内閣~10 月) 竹下内閣(10月~ 地価公示 全国住 7.2% 商 13.4% 東京圏住 21.5% 商 48.2%	大都市地価高騰頂点、公定 歩合 2.5%引き下げ戦後最 低 金融緩和、金余り 東京圏流入人口が減少傾 向 不動産小口化証券登場 NTT株放出 財テクブ ーム ブラックマンデー(アメリ カ経済破綻の恐れ) 前川レポート(対外不均衡	国土利用計画法改正 「監視区域」導入、 小規模取引届け出 士地区画整理法改正 (第三者施行制度) 集落地域整備法 都市計画区域内の農 振地域の整備 総合保養地整備法 (NTT資金の利 用)	「緊急土地政策要綱」 投機的取引規制、旧国 鉄用途・国公有地処分 凍結、税制措置、借地 借家法見直し等 金融機関等へのヒ ヤリング 第4時全国総合開発 計画 多極分散型国 土形成	臨時行政改革審議会(第2次行 革審、土地臨調)、土地対策へ緊 急提言「当面の土地対策に関す る答申」 緊急土地政策に反映、 土地対策閣僚会議設置 民間都市開発機構発足

地価問題きわめて深刻 矛盾した対策 バブル抑制と景気拡大 経済政策 国際協調路線	是正へ内需拡大策、金融緩和、公共事業拡大) 緊急経済対策6兆円財政出動、		準防火地域で木造3階建て認める	
1988 昭和63年 竹下内閣 地価公示 全国住25.0% 商21.9% 東京圏住68.6% 商61.1%	最低居住水準未満の世帯1割を切る バブル経済、地価の高騰激化 大阪圏、名古屋圏へ 地価公示住宅地全国平均で25%上昇 丸の内ビル賃料、坪6.4万円、東証平均株価3万円台 リクルート疑惑 リゾートマンションブーム	大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法(優良法) 建設大臣認定事業に対する税財政金融上の優遇措置 多極分散型国土形成法 業務核都市整備土地区画整理法改正 参加組合員制度創設 公有地拡大推進法改正(街づくり用地先行取得) 宅地建物取引業法改正(媒介契約制度の改正) 都市再開発法改正(再開発地区計画制度創設)	「総合土地対策要綱」 土地5原則、土地行政の総合的实施 国の行政機関移転協議決定 土地税制 居住用買い替え特例 制度廃止 法人の土地取得に掛かる借入金の損金算入制度制限 住都公団等の公共施設整備に対するNTT無利子貸付制度創設	第2次行革審「地価等土地対策に関する答申」 総合土地対策要綱に反映
1989 平成元年 竹下内閣~6月) 海部内閣(8月~ バブル経済ピークに 地価公示 全国住7.9% 商10.3%	消費税導入 日米構造協議開始・土地問題議題に、米国の要求 第6次マンションブーム(年収の7~8倍に急騰) 幕張メッセオープン 地価引き続き上昇、東京都心は収まる、大阪圏から全国に波及 東証株価3.9万円のピーク	「土地基本法」制定 土地の基本理念、施策の基本方針、国等の責務 大都市地域における宅地開発と鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法(宅鉄法) つくばエクスプレス	開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理マニュアルについて(通達) 金融機関の不動産業への融資指導・特別ヒヤリング	借地借家法改正要綱試案(法務省) 土地対策閣僚協議会「今後の土地対策の重点方針」

東京圏住0.4% 商3.0%	(12.29) 低金利持続	道路法改正(立体道路)		
1990 平成2年 海部内閣 地価公示 全国住17.0% 商16.7% 東京圏住6.6% 商4.8% 国内 バブル頂点から崩壊へ 国際関係 湾岸戦争、東西ドイツの統一	大都市圏の地価の再上昇 ピークに、地方圏も二桁上昇 日銀地価高騰の原因金融と自己批判 公共投資基本計画 430兆円 公定歩合6%に引き上げ 日米構造協議中間報告(土地利用)最終報告 MM21オープン 東京湾ウオーターフロント 宅建主任者受験ブーム、34万人 バブル崩壊の気配不動産業者の倒産増加 株、地価、円のトリプル安	大都市地域における住宅および住宅地等の供給の促進に関する特別措置法 建設大臣の供給基本方針、都府県の供給計画 土地計画法・建築基準法改正 住宅地高度利用地区計画、用途別容積型地区計画、遊休土地転換利用促進地区制度の創設 生産緑地法改正 長期営農継続農地制度廃止、宅地化農地と保全農地の区分 国土法改正 投機的な土地取引への勧告制度	不動産融資の総量規制(4月~91.12月) 指定流通機構のスタート	土地政策審議会(土地基本法による)「土地基本法を雄踏まえた今後の土地政策のあり方に関する答申」 土地政策の目標、個別施策の展開方向 政府税制調査会「土地税制のあり方について」の答申 新土地保有税提言 住宅地審議会「ゆとりある住生活を実現するための住宅地政策のあり方について」の答申
1991 平成3年 海部内閣~11月) 宮沢内閣(11月~ バブル崩壊、経済低迷 ソ連解体、共産主義崩壊 地価公示 全国住10.7%	バブル経済崩壊、地価下落、不動産市場停滞 金融不祥事発生(不正融資など) 消費税改正(家賃非課税)	アメ法改正 運用期限の延長、要請土地区画整理事業の面積要件緩和 農住組合法改正 組合設立申請期限延長、対象区域全国へ拡大、設立要件緩和 貸金等規制法改正 ノンバンク規制強化 借地借家法改正	「総合土地政策推進要綱」土地政策の目標、土地対策の総合性の確保 地価引き下げ、土地神話の打破 第5次住宅建設五カ年計画(91~95年度) 2000年に全国半数世帯が誘導居住水準確保を目標 土地税制抜本改革	中央都市計画審議会「市街化区域内農地の計画的保全を図るための方策」答申 「経済社会の変化を踏まえた都市計画制度のあり方」 建築審議会答申「市街地における建築物のあり方について」 (財)都市農地活用支援センター設立 首都圏新都市鉄道株式会社(常磐新線)設立

<p>商1 2.9% 東京圏住6.6% 商4.1%</p>		<p>定期借地権導入</p>	<p>地価税創設、宅地並み課税実施、買い替え特例の適用対象縮減、譲渡課税の強化</p> <p>大都市法に基づく建設大臣の供給基本方針 11都府県の供給計画</p> <p>宅鉄法の基本計画承認</p> <p>年末に不動産融資の総量規制解除 トリガー方式採用</p>	<p>宅地開発協議会開催</p>
<p>1992 平成4年</p> <p>官沢内閣 景気後退、不況 地価公示 全国住▲5.6% 商▲4.0% 東京圏住▲9.1% 商▲6.9% 東京23区 住▲13.3% 商▲8.0%</p>	<p>生活大国五カ年計画 年 収5倍住宅目標 緊急経済対策 総合経済対策8.6兆円規模、土地流動化対策、公共用地先行取得) 地価税施行 地価公示、全国平均で下落し、不動産不況深刻化 東証平均株価1.5万円台割れ 公定歩合 3.25%に再引き下げ</p>	<p>都市計画法・建築基準法改正(市町村マスタープラン、用地地域の細分化、誘導容積率制度、地区計画制度の充実)</p> <p>借地借家法改正法施行 定期借地権の創設</p> <p>地方拠点都市地域整備法(開発許可手続きの簡略化)</p> <p>国会等の移転に関する法律</p> <p>大阪湾臨海地域開発整備法</p>	<p>生産緑地農地の指定(都市計画) 対象農地の3割</p> <p>公庫の緊急宅地供給促進事業融資制度の創設</p> <p>開銀の民間宅地融資の拡大</p> <p>短期地価動向調査新設</p> <p>定期借地権契約約款案策定</p>	<p>(財)土地総合研究所発足</p> <p>新不動産業ビジョン策定(建設省)</p> <p>明海大学に不動産学部開設</p> <p>国会等移転調査会設置</p> <p>大阪湾ベイエリア開発推進機構設立</p>
<p>1993 平成5年 官沢内閣~8月) 細川内閣(8月~ 景気いっそうの後</p>	<p>共同債権買取機構設立 主要銀行の不良資産14兆円と算定、 政府総合経済対策13.2兆円、公共事業の拡大 公定歩合 3.25%の引き下</p>	<p>土地区画整理法改正 先行建設区制度の創設</p> <p>特定優良賃貸住宅法 建設費補助、家賃補助</p>	<p>第1回土地基本調査 監視区域制度の適確な運用について(国土庁通達) 監視区域解除へ</p> <p>トリガー方式凍結</p>	

<p>退、政界混乱、選挙 制度改正、金融不安</p> <p>地価公示 東京区部 住▲22.2% 商▲22.5%</p>	<p>げ</p> <p>地価公示 開始以来2年連続の下落</p> <p>主要銀行不良債権14兆円公表</p> <p>第7次マンションブーム(年収の5~7倍)</p> <p>10月景気底を打つと思われるが、回復は穏やか</p> <p>緊急経済対策6兆円規模、規制緩和推進</p> <p>MM21オープン</p> <p>住宅数世帯数の1.12倍(住宅統計調査)</p>	<p>都市計画法施行令改正 3大都市圏特定市の開発許可面積を500平方メートルに引き下げ</p>	<p>不良債権無税償却(国税庁通達)金融機関の救済策</p> <p>宅地開発指導要綱に関する適切な見直しの徹底について(建設省通達)</p> <p>住宅宅地開発用地先行取得出資金制度創設(住都公団への出資拡大)</p> <p>不動産コンサッタント登録制度実施</p> <p>不動産賃貸借標準契約書</p> <p>相続税評価地価公示の80%</p>	
<p>1994 平成6年 細川内閣~4月) 羽田内閣(4月~6月) 村山内閣(6月~</p> <p>地価公示 東京都区部 住▲14.6% 商▲23.6%</p>	<p>景気回復せず、不況続く</p> <p>総合経済対策(15兆円超の規模、土地流動化対策)</p> <p>地価公示3年連続の下落</p> <p>新公共投資基本計画(630兆円、対米公約)</p> <p>東京圏人口初めて出超</p> <p>マンション販売だけ好調</p> <p>行政改革本部設置</p> <p>急激な円高・産業の空洞化進展</p> <p>不動産特定共同事業法成立</p>	<p>不動産特定共同事業法</p> <p>真鶴町街づくり条例、美の基準</p> <p>農住組合法改正</p>	<p>固定資産税評価地価公示の7割に</p> <p>住宅宅地対策の基本方針(都心居住推進、賃貸住宅路線)</p> <p>緑住街づくり事業の創設 都市農地対策</p> <p>広域多機能都市開発事業(ニュータウン21、公民協調による職住一帯の街づくり)</p> <p>不良債権処理に銀行に自己競落会社設立</p> <p>住宅賃貸媒介・管理委託標準契約書</p>	<p>住宅宅地地審議会中間報告(公営・公庫・公団3制度の見直し)</p> <p>定期借地権普及促進協議会発足</p> <p>東京都都心部土地有効利用促進協議会発足(国土庁。東京都)</p> <p>都心居住促進会議開催</p>
<p>1995 平成7年</p>	<p>阪神淡路大震災</p> <p>地価公示4年連続して下落</p>	<p>被災都市借地借家臨時措置法の適用</p>	<p>各種の震災対策</p> <p>地価税、固定資産税</p>	<p>阪神淡路復興対策本部設置(総理が本部長)</p>

<p>村山内閣 地価公示 東京都区部 住▲6.8% 商▲20.0%</p>	<p>特殊法人の整理合理化（公庫、公団業務の見直し） 規制緩和推進計画閣議決定（住宅・土地分野で86項目、規制緩和を5年間で実施） 緊急円高・経済対策2.7兆円の補正予算、規制緩和の前例し 経済対策14兆円規模、大量の国債発行、土地の有効利用、規制緩和など） 公定歩合さらに0.5%にまで引き下げ 地方分権推進法 金融機関（東京協和、安全信組）の破綻相次ぐ、東京共同銀行設立、住専7社破綻、処理が政治問題化、住専処理に6850億円の公的資金投入</p>	<p>被災市街地区分所有建物の再建等に関する特別措置法 他16の特別立法 被災都市市街地復興特別措置法 被災市街地復興促進地域、復興共同住宅区等土地区画整理事業の特例措置 大都市方・都市再開発法改正 都市計画法・建築基準法改正（都心共同住宅供給事業、町並み誘導型地区計画制度の創設） 都市緑地保全法改正（市民緑地制度、緑地管理機構の創設） 宅地建物取引業法の改正（指定流通機構の役割強化）</p>	<p>の減免、買い替え特例など 土地税制の見直し 長期譲渡所得課税の見直し、駐車場公共空地に掛かる地価税の特例 地価の下落に対応した固定資産税の臨時特例、土地区画整理事業の地区外移転者にかかる1500万円特別控除の拡充 定期借地権設定契約書案作成 定期借地権公庫融資対象に 規制緩和推進計画による土地住宅分野での施策推進（容積率、斜線制限、借地借家供給促進、宅地供給促進輸入住宅）</p>	<p>阪神淡路復興委員会設置 大都市地域土地利用計画促進協議設置（国土庁、農水省、建設省） 中央都市計画審議会「都市居住のための土地の有効利用の推進方策について」答申 住宅地審議会「21世紀にむけちゃ住宅地政策の基本方向について」 定期借地権活用住宅研究会報告（建設省）</p>
<p>1996 平成8年 村山内閣～1月） 橋本内閣（1月～ 地価公示 東京都区部 住▲6.6% 商▲20.0%</p>	<p>名目GNP489.9兆円 三菱東京銀行合併 住専処理法、金融3法成立 住宅金融管理機構発足 整理回収銀行（東京共同銀行の改組） WTO政府調達協定発効</p>	<p>優良法改正</p>	<p>第7期住宅建設五カ年計画（平成8年～平成12年）</p>	
<p>1997 平成9年 橋本内閣</p>	<p>地価引き続いて低落 消費税5%に増税 北海道拓殖銀行破綻、山一</p>	<p>都市計画法・建築基準法改正（容積率緩和 マンション、廊</p>	<p>「新総合土地政策推進要綱」地価の抑制引き下げから、土地の有</p>	<p>「土地の有効利用の促進のための検討会議」提言</p>

<p>地価公示 東京都区部 住▲6.8% 商▲14.8%</p>	<p>証券自主廃業 財政構造改革法成立</p>	<p>下、階段をはずし、 1.2倍の床面積増加) 密集市街地整備法</p>	<p>効利用へ 担保不動産流動化 総合対策</p>	
<p>1998 平成10年 橋本内閣(7月) 小淵内閣(7月~ 地価公示 東京都 区部 住▲2.7% 商▲7.5%</p>	<p>金融システム改革法成 立(金融規制大幅緩和) 金融再生トータルプラ ン(土地の整形化、集約化 と再開発促進、公共用地取 得予算計上) 総合経済対策(4月) 土地・債権流動化トータ ルプラン(適正評価手続 き、デューデリジェンスな ど) 長期信用銀行、債権信用 銀行相次いで破綻、国有化 緊急経済対策決定 24兆 円史上最大規模(11月) SPC法成立、不動産証 券化進む</p>	<p>都市計画法・建築基 準法改正(連坦建築 物設計制度、建物間 で容積率移転可能) 国土法改正 注視区域、事前届け 出制から事後届け出 制へ 不動産証券化法 ・ SPC法(資産の 流動化に関す る法律) 中心市街地活性化法</p>	<p>地価税凍結 土地税制緩和 緊急金融安定へ30 兆円の公的資金</p>	
<p>1999 平成11年 小淵内閣 地価公示 東京都区部 住▲4.8% 商▲8.5%</p>	<p>地価の低落幅拡大、地価引 き続いて低落 金融再生委員会、15 銀 行に公的資金投入 中央省庁再編成関連法成 立 7兆円の公的資金銀行に投 入され、金融危機回避</p>	<p>金融再生関連8法6 0兆円の公的資金準 備</p>	<p>情報公開法 都市基盤整備公団法</p>	<p>住宅・都市整備公団→都市基盤 整備公団へ ポスト右肩上がり次代の土地の 諸制度のあり方(1月 土地政 策審議会)</p>
<p>2000 平成12年 小淵内閣(4月) 森内閣(4月~ 地価公示 東京都区部 住▲4.7%</p>	<p>地価引き続き低落 定期借家権制度成立 不動産投資ファンド、J R E I T 出動 行政改革 中央省庁再編 国土交通省発足 建設省、運輸省、国土庁、</p>	<p>アメ法改正(適用期 限延長) 都市計画法・建築基 準法改正 (開発許可の基準条 例で緩和、特例容積 率適用区域制度)</p>		<p>「21世紀の豊かな生活を支える 住宅地政策について」答申</p>

<p>商▲7.8%</p> <p>2001 平成13年 森内閣~4月) 小泉内閣(4月)</p>	<p>北海道開発庁</p> <p>緊急経済対策 改革路線 官から民へ 改革先行プログラム 緊急対応プログラム</p>	<p>投資信託および投資 法人に関する法律) 住宅品質確保法 マンション管理適正 化法 マンション管 理士、管理業務主任 制度</p>	<p>都市再生本部発足 都市再生プロジェク ト(第1次~第3次)</p>	
<p>2002 平成14年 小泉内閣 地価公示 東京都区部 住▲2.8% 商▲5.1%</p>	<p>道路公団民営化推進委員 会最終報告書 高速道路 建設抑制</p>	<p>マンション建て替え 円滑化法 都市再生特別措置法 都市再生緊急整備 地域、都市再生特別 地区、土地利用規制 の民営化 区分所有権法改正</p>		
<p>2003 平成15年 第2次小泉内閣 地価公示 全国 住▲5.8% 商▲8.0% 東京都区部 住▲1.9% 商▲3.4%</p>	<p>地価公示、全国平均住宅地 マイナス6.4%、12年連続 下落 六本木ヒルズオープン 改革路線進行 不動産証券化 JREIT、私 募ファンド</p>		<p>不動産の鑑定評価基 準の改定 収益還元法、DCF 法採 用</p>	<p>「土地市場の条件整備の推進い つについて」市場メカニズムを通し ての資源配分、土地情報の提供、 不動産鑑定評価制度充実</p>
<p>2004 平成16年 小泉内閣 地価公示 全国住▲5.7% 商▲7.4% 東京圏住▲4.7% 商▲4.5%</p>	<p>郵政民営化論 住都公団独立行政法人都 市再生機構に</p>	<p>国土総合開発法改 正、国土形成計画へ 地価公示法改正 市街化調整区域を対 象 不動産の鑑定評価 法改正 不動産鑑定 士の資格、業務改革</p>		

		景観緑3法 景観計画、景観地 区、景観計画地区		
<p>2005 平成17年 地価公示 全国住▲4.6% 商▲5.6% 東京圏住▲3.2% 商▲2.5% 都心5区 住1.4% 商0.5%</p>	<p>住宅金融公庫・独立行政法人住宅金融支援機構に(2007) 日本道路公団 6つの民 会会社に ニュータウン撤退 つくばエクスプレス開業 平成地方自治体大合併 日本人口ピークから減少 へ 国民の関心公共事業から 年金福祉へ 日本21世紀ビジョン、人 口1000万人減少、超高 齢化、1%台の経済成長、</p>	<p>不動産登記法改正 筆界特定制度導入 境界の合理的迅速な 確定</p>	<p>土地取引情報の収集 と公開(国土交通省、 法務省協力、行政指 導) 規制改革・民間開放推 進3カ年計画</p>	<p>日本高速道路保有・債務返済機 構設立 東日本、中日本、西日本、首都、 阪神、本四株式会社発足</p>