

不動産協会五十年史

50 年史発行にあたって

理事長 木村恵司



不動産協会は、昭和 38 年 3 月に社団法人として設立されて以来、50 周年を迎えました。当時の我が国は、高度経済成長がスタートし、人口や産業が都市に集中する中で、都市が大きく拡大し、不動産開発が活発になった時代でした。会員会社が携わる事業の環境整備に資する活動をより効果的に展開するために、それまで任意団体として活動してきた不動産協会を社団法人化し、不動産事業に係る法律制度や税制についての調査・研究や政策提言等の取組みを本格化させました。

その後、昭和 50 年代の安定成長期を経て、昭和の終わりから平成にかけてのバブル期とその崩壊により、右肩上がりの時代は終焉しました。平成に入ってから「失われた 20 年」と言われる経済の低迷期が続いています。そうした中で、不動産業は時代のニーズに応じて、魅力的なまちづくりや良質な住宅の供給を通じ、都市再生の推進や優れた住環境の創出など、日本経済の発展に寄与してきました。

我が国の経済の活性化を促し、持続的な経済成長を実現するためには、住宅・都市分野の内需主導による成長戦略の力強い実行が不可欠であり、大都市の国際競争力の強化、良好な住宅ストックの形成、低炭素型まちづくりの推進が必要です。住宅・都市分野の成長戦略を担う不動産業の重要な役割を踏まえ、不動産協会としては、不動産事業の環境整備に向けて、調査研究・政策提言等の機能をますます強化していかなければなりません。

今般は 50 周年という大きな節目であることから、改めてこれまで不動産協会が取り組んできた活動を整理し、今後の活動に資することを目的としてこの 50 年史を編纂することとしました。

不動産協会は、これを機に今後さらに国民生活の向上と日本経済の成長に貢献する活動をしていきたいと思っておりますので、会員及び関係者の皆様方のご協力をよろしくお願い申し上げます。

設立 50 周年に寄せて

会長 岩沙弘道



不動産協会は社団法人設立以来、今年で 50 周年という大きな節目を迎えました。

都市開発や住宅供給を担う不動産業の団体として、不動産に係る税制や開発諸制度等の調査・研究・提言を行い、それらを実現するために、設立当初から、当時の江戸理事長を中心に活発に要望活動を展開してきました。

高度成長期から現在に至る半世紀の間、時代の要請に応じ、宅地の供給促進、住宅の質の向上、都市再生の推進、環境への取組み等、不動産事業の環境整備を通じて、日本の経済・社会の発展に大きく貢献してきました。

我が国はいま、「グローバル化」「人口減少・少子高齢化」「環境・エネルギー問題」という 3 つの大きなパラダイム転換に直面しており、新たな変化に対応していくことが求められています。不動産業は、魅力的なまちづくりや良質な住宅の供給を担う都市型産業として、こうしたパラダイム転換に伴って生じる社会的課題を解決するフロントランナーの役割を果たしていかなばなりません。

具体的には、我が国の都市の国際競争力を高めるため、安全・安心でアメニティ溢れる魅力的なまちづくりを実現することや、働く女性への子育て支援やシニア層への健康・介護支援など付加価値サービスを提供する多様な住まいを供給すること、省エネ・創エネ・蓄エネによるエネルギーマネジメントをまちづくりレベルにおいての達成することなどが重要なテーマと言えます。

不動産協会としても、この 50 年の活動の歴史を振り返りつつ、次は 100 年に向け、今また決意を新たに課題の解決に向け積極的に取り組んでいくことが必要です。この 50 年史の編纂を通じて、これまで時代のニーズに応じて活動してきた歴史を振り返るとともに、様々な課題に対して的確に取組み、日本の経済・社会のさらなる発展に貢献していきたいと思えます。

■ 設立総会



東京・日比谷三井ビル

■ 設立50周年記念シンポジウム (平成25年4月10日 東京・日経ホール)



パネルディスカッション (パネリストは次頁)



基調講演を行う増田寛也氏



青山侑氏



幸田真音氏



イエスパー・コール氏



木村恵司氏



司会・政井マヤ氏



■ 設立50周年記念祝賀会 (平成25年5月16日 東京・ホテルオークラ)



祝辞を述べられる太田昭宏国土交通大臣



これまでの歴史と新たな決意を述べる木村恵司理事長



来賓、会員など多数が出席し、盛大に挙

不動産協会五十年史

目次

目次

50年史発行にあたって 理事長 木村恵司
設立50周年に寄せて 会長 岩沙弘道

昭和から平成への歩み（Ⅰ～Ⅲ）

Ⅰ 不動産協会前史（昭和9年度～37年度）————— 2

Ⅱ 高度経済成長下の協会活動（昭和38年度～49年度）————— 6

経済・社会情勢／不動産市場	6
協会活動と政策	7
昭和38年度 宅造事業への助成要望	7
昭和39年度 協会の活動範囲拡大へ	8
昭和40年度 都市政策策定で意見	9
昭和41年度 土地税制改正で反対要望	10
昭和42年度 民間デベロッパー活用を具申	12
昭和43年度 建基法改正で反対要望	13
昭和44年度 都市政策大綱具体化で江戸理事長が意見	17
昭和45年度 都市開発事業に対する融資制度の拡充	18
昭和46年度 事務所事業所税への反対表明	20
昭和47年度 列島改造論と諸規制への対応	22
昭和48年度 石油ショックと住宅需要減退	26
昭和49年度 土地重課制度改善へ国税庁と折衝	31

Ⅲ 安定成長下の協会活動（昭和50年度～平成元年度）————— 36

経済・社会情勢／不動産市場	36
協会活動と政策	37
昭和 50 年度 長期不況の中の不動産経営	37
昭和 51 年度 土地税制懇談会を設置	39
昭和 52 年度 住宅宅地の供給促進へ	42
昭和 53 年度 宅地供給促進の必要性を訴え	46
昭和 54 年度 江戸理事長、政府税調の臨時委員に	51
昭和 55 年度 市街化調整区域の宅地化促進	54
昭和 56 年度 土地税制の抜本改革実現へ	56
昭和 57 年度 住宅投資の拡大に向けて要望	59
昭和 58 年度 民間活力導入の促進へ	61
昭和 59 年度 国公有地の払下げに適切な施策を要望	64
昭和 60 年度 業界 12 団体で「住宅減税促進」に向け運動	67
昭和 61 年度 売上税の導入に際し、土地分譲の非課税を要望	72
昭和 62 年度 地価高騰は地方へも波及、監視区域制度を創設	75
昭和 63 年度 業界 15 団体で住宅関連の消費税非課税措置を要望	80
平成元年度 土地基本法成立、地価高騰が住宅取得を困難に	81

Ⅳ バブル経済の崩壊（平成2年度～8年度） 85

経済・社会情勢／不動産市場	86
協会活動	87
阪神・淡路大震災への対応	87
税制改正	89
住宅・宅地政策	99
都市開発等	106
事業環境の整備	107
その他協会活動	112

Ⅴ 金融危機と構造改革（平成9年度～14年度） 119

経済・社会情勢／不動産市場	120
協会活動	122
税制改正	122
都市政策	132
建築基準法・都市計画法	138
都市再生の推進	140
住宅政策	143
事業環境の整備	157
その他協会活動	165

VI 資産デフレ脱却に向けて（平成 15 年度～ 19 年度）—— 177

経済・社会情勢／不動産市場	178
協会活動	181
税制改正	181
都市政策	187
住宅政策	192
環境	197
企業会計基準の見直し	200
事業環境の整備	202
その他協会活動	208

VII 成長戦略の実現を目指して（平成 20 年度～ 24 年度）—— 215

経済・社会情勢／不動産市場	216
協会活動	218
東日本大震災への対応	218
税制改正	220
都市政策	226
住宅政策	232
環境への取組み	236
事業環境の整備	240
その他協会活動	243

年譜（昭和 37 年～平成 24 年）	251
---------------------	-----

関連資料	285
------	-----

(1)不動産協会 企業行動理念	286
(2)一般社団法人不動産協会定款	287
(3)会員会社一覧	295
(4)役員名簿	297
(5)協会の組織	299

50 年史編纂の考え方

平成元年度までの年史については、『不動産協会二十年史』『不動産協会三十年史』に記述されているので、これらに基づき再整理した。

平成 2 年度以降の年史については、主として各年度の事業報告に基づき記述した。

時代背景と協会活動の関連が明確になるように、各年度別ではなく、5～7 年の期間に大きく区分した。

その上で、時代区分ごとに、経済・社会情勢、不動産市場の概略を踏まえ、協会の活動と政策の動きについては、税制改正、都市政策、住宅政策、環境への取組み等、分野ごとに整理した。

昭和から 平成への歩み

昭和9年度～平成元年度

1934～1989

I 不動産協会前史（昭和9年度～37年度）

I—昭和9年誕生の不動産懇話会が前身

大正12年の関東大震災の後、東京市は土地区画整理事業を中心とした東京復興事業に着手したが、この事業に伴う換地の清算金や土地補償金を算出するための、土地の評価が重要な仕事となっていた。復興事業は昭和5年に終了したが、その後、復興した東京の土地の利用状態や地価を調べることとなり、市庁の都市計画課が中心となり、市内15区の地価調査を始めた。市による地価の調査は3年間で終わったが、この調査をしている間に、官民共同で不動産の調査研究機関をつくろうという機運が高まってきた。民間側の関係者もこれに積極的に同調する空気が強まり、また、民間側には不動産に関する法規の整備を求める声も高まっていた。こうした中で、東京市と民間側（三井信託不動産部長）が中心となって、昭和9年7月に東京・丸の内にて第1回目の会合（不動産懇談会）が行われたのである。

不動産懇談会の例会は毎月開催され、昭和16年9月の第80回例会で、会則を決定するとともに、会の名称が「不動産協会」に改められた。戦前最後の昭和19年11月に開かれた第113回例会は、昼食をとった直後に警戒警報が発令されたため、そのまま散会となった。

昭和25年になると、戦後の社会混乱も一応おさまり、世の中も落ち着きを取り戻してきた。この年、従来の地租が固定資産税になり、協会はその課税対象の評価の仕方などについて、東京都主税局から意見を求められたりした。4月に開かれた第122回例会では、建設省より新設された住宅金融公庫の話聞き、6月開催の第124回例会では国税庁から資産再評価の話聞いた。

昭和26年2月の例会は、建設省の要望もあり住宅局で開催され、罹災都市借地借家法

第 10 条について日本弁護士会から 2 年延期が提案されていることに関し、建設省より意見を求められた。このとき以来、建設省から不動産関連の政策問題について、協会の意見を求められることが多くなった。

5 月にも建設省住宅局事務官出席のもと、土地建物の取引に関し、取引の現況、取引上の障害、取引業の育成、利用調整について官民の懇談が行われた。当時、不動産ブローカーが急増し、トラブルも多発していたことから、その取り締まり法規を検討する上で協会の意見が求められたものであった。

昭和 27 年 7 月に制定された宅地建物取引業による仲介手数料について、東京都建築局の担当官からの説明を聞くとともに、協会は実情を踏まえた陳情書を取りまとめ、東京都に提出した。

2—昭和38年3月社団法人化

昭和 30 年代に入ってから、毎月の例会を開き、研究や親睦を重ね、かつ、2 年ごとに東京 23 区の標準地点の地価調査事業を進めていたが、この年代に至って、不動産業界は次第に成長と転換の時代に入っていた。すなわち、人口・産業の都市集中に伴い、都市地域における土地・住宅の需要が増大し、その供給のための宅地開発や住宅建設の増加などにより、不動産業界を急速に成長させることとなった。宅地建物取引業者数は、30 年代半ばに 2 万人（全国）を超え、38 年に約 3 万人、40 年代に入ると約 4 万人と増加した。業態を見ると 99% は仲介・売買業であり、1% 前後が開発・分譲業者及びビル・アパート業者ということであったが、事業活動の規模やウエイトが 30 年代半ばから急激に膨張し、業界の中心がこの部門に移行する傾向を示してきた。不動産協会の会員も開発・分譲の分野に進出するようになり、中堅級の宅地造成業者や建て売り住宅業者よりも後発であったものの、その資金力・企画力・事業力・社会的信用力により、大手不動産会

社の総合不動産会社化が進行していった。

また、住宅問題が政策的にも重視されるようになり、不動産業界への社会の注目も強くなってきた。業界内部でも業態ごとに協会の設立が相次ぐこととなったが、その目的は社会的信用を高めることと同時に、業としての専門の技術錬成・法規学習にも注力するというものであった。また、不動産問題が重要視されるようになり、関連する法規も新規立法や法改正により整備されるようになる中、法制環境の変化に対応するための官公庁との交流の必要性も高まってきたため、交流の窓口としての協会づくりという意味も有していた。任意団体としては事業活動に万全を期し得ない不満も出てくるようになってきたことから、協会内部で法人化の具体化の作業が進められることとなった。

また、業界首脳の間でも法人化を進めようという機運が高まっていた。昭和37年5月、渡辺武次郎・三菱地所社長（当時）が江戸英雄・三井不動産社長（同）に対し、「不動産業が大きく発展し、社会的にも重要な働きをしているにもかかわらず、発言力が弱い。その理由のひとつは業界の団結力が弱いからであり、しっかりした団体をつくる必要がある。その手始めとして先進諸国の業界の活動を視察しよう」との提案があり、江戸社長も全面的に賛成であった。外国視察の提案は、37年秋の、日本生産性本部による都市開発産業トップ・マネジメント・チームのアメリカ視察団の派遣として実現することとなった。同視察団は9月14日から10月10日のアメリカでの視察を終え、ニューヨークで団をいったん解散したが、大半の団員がさらにヨーロッパにわたり、ドイツ・フランスなどで視察を続け、11月初めに帰国した。視察団には主要な協会創設メンバーが参加していたが、この視察団が法人化の大きな契機となった。

昭和37年11月13日には36社が参加し不動産協会の設立総会を開催、直ちに社団法人の認可手続きに入り、昭和38年3月4日付けで認可書が交付され、ここに社団法人不

動産協会が正式に発足したのである。

（注：以上の記述は、主に昭和 60 年 3 月に刊行された『不動産協会二十年史』によるものである）

II 高度経済成長下の協会活動

■ 経済・社会情勢

日本の宅地開発は、戦前の宝塚や田園調布の開発といった民間の鉄道会社による沿線開発を嚆矢とするが、本格化するのは戦後のことである。

昭和30年代は、経済の高度成長と大都市への産業・人口の集中を背景に、住宅・宅地に対する需要は急激に拡大し、民間による開発が大いに活発化した。戦前から行われてきた鉄道会社による沿線開発は引き続き重要な役割を果たし、鉄道建設と宅地開発を一体的に行った多摩田園都市開発は、その規模の点においても代表的なものである。

一方、昭和30年代には鉄道会社以外の不動産企業も大規模な宅地開発に進出した。旧財閥系の不動産会社のほか、メーカーや商社、生命保険会社等も相次いで参入し、活発な事業展開による宅地の供給は昭和48年のオイルショック直前まで増え続けることとなった。

この時代は、旺盛な住宅・宅地需要に供給が追いつかないことから地価の上昇が発生し、地価対策も政策上の大きな課題となった。

■ 不動産市場

昭和30年代後半から40年代後半の不動産市場は、高度経済成長の波に乗り、大手、中小を問わず活況を呈した。特に不動産協会会員を中心とするデベロッパーは、花形産業、未来産業とも言われ、多くの企業が住宅不動産市場に参入し、全国的な土地ブームが進行した。

なかでも、昭和47年7月に誕生した田中角栄内閣は列島改造計画を掲げ、開発ブームが沸き起こった。金融緩和による過剰流動性とも相まって、土地建物の売買に拍車がかかった。一般市民を含む多くの個人・法人が不動産投資に出動、“一億総不動産屋”時代

(昭和38年度～ 49年度)

の到来と言われた。

■ 協会活動と政策

昭和 38 年度

宅造事業への助成要望

昭和 39 年に開催される東京オリンピック準備のために、東京地区を中心とした建設ブームが進展し、“オリンピック景気”が続いていた。地方でも新産業都市の指定（全国で 13）などがあり、開発の機運が高まっていた。経済全体の国際化、開放体制への移行も進んでいた。昭和 37 年に東京都の人口が 1,000 万人を突破したことなども背景として、建設ブームに続いて住宅ブームも見られた。宅地造成事業は、従来は中堅の専門業者が担っていたが、この頃から業務体制を総合化した大手不動産の参入により、中心的担い手の交替が進むと同時に、新住宅市街地開発法の公布など、開発に関する法整備も進められてきた。

この年における協会の主な事業は、以下のようなものであった。

- (1) 不動産の鑑定評価に関する法律の制定により、新たな不動産鑑定評価制度が実施されることになったため、新制度の実現に協力するとともに、講演会や研究会を開催することにより、会員社への知識の普及、研鑽に努めた。
- (2) 1948 年にフランスの不動産協会会長らの提唱により発足した世界不動産連盟には、昭和 36 年に正式加盟した日本の不動産業界もあったが、不動産協会会員など大手業界はまだ関係を持っていなかった。当協会としては、業界全般の加盟が適切であるとの判断から、すでに加盟していた全日本不動産協会などとも協議を進め、日本支部の設置実現に努めることとした。
- (3) 江戸理事長の要望により、宅地造成等の規制と助成、不動産金融（不動産投資信託）に

ついて検討することとなった。このうち宅地造成等については、12月に建設省計画局に対し、「宅地造成事業の助成についての要望書」を提出した。

昭和 39 年度

協会の活動範囲拡大へ

世界 94 カ国が参加した東京オリンピックの開催、東海道新幹線の開通などで、我が国は内外にわたって画期的な進展を見せたが、オリンピック後は反動不況期に入り、景気は下降し始めた。しかし、不動産業界では民間宅地造成事業などが成長期を迎え、住宅ローンの登場によるマイホーム時代が幕を開け、会員の事業も宅地開発だけでなく、マンションや別荘地開発に進出する会社も出てきた。商社系のマンション事業の活発化や、宅造事業法施行で農地の宅地造成・分譲が活発化したのもこの時期である。

このような情勢のもとで、組織の整備を進めるとともに、地価対策を中心とする関連法制の整備など多くの課題に取り組むこととなり、活動の範囲を次第に広げていくことになった。

昭和 39 年度の政策活動は次の通りである。

- (1)住宅地造成事業についての助成措置の具体化を求める「住宅地造成事業法案についての要望書」を衆議院建設委員長ほかに提出。同法の施行に関し、建設省住宅局長に要望書を提出。
- (2)民間宅地造成事業・住宅建設事業に関する金融措置と一般需要者に対する金融措置の拡充を求める「不動産金融助成措置に関する要望書」を建設、大蔵両省に提出。
- (3)「農地転用の緩和措置についての要望書」を建設、農林両省に提出。
- (4)建設省の仲介手数料引き下げの動きに反対する「仲介報酬に関する要望書」を建設省、宅地審議会に提出。

昭和 40 年度

都市政策策定で意見

オリンピック後の反動不況は続いたが、マイカーブームなど個人消費は一定水準を維持していた。また、消費者物価の上昇が著しく、物価問題が深刻化していた。大手不動産会社が別荘地開発に進出したのはこの時期である。マンションもブームと言えたが、翌 41 年にはいったん終息する。

上昇を続ける地価については、政府その他関係方面で大きな問題とされ、昭和 40 年 8 月には内閣に地価対策閣僚会議が設置され、11 月に地価対策基本方針が決定された。また、瀬戸山三男建設相の「土地は消費ではない」との発言もあり、土地所有権の制限強化の姿勢が示された。一方、宅地審議会は、地価の高騰は、需給アンバランスによるもので、大量・計画的な供給が必要であることを提言している。宅地供給の主役の立場にある不動産協会としては、政策に協力しつつも、実情実態に即した政策のあり方を求めて活動を進めた。

協会の主な政策活動としては、11 月法務省に対し「借地法に関する一部改正案に対する意見書」を提出した。また、41 年 3 月には建設省宅地審議会から「都市における土地利用のあり方」について意見を求められたことから、要旨次のような意見書を提出している。

- ①土地利用計画は総合的な地価対策との関連で検討されるべきである。
- ②（都市周辺の市街化については）広域的でかつキメの細かい都市計画の策定と実行が望ましい。
- ③既成市街地内の土地の用途地域制についても、都市の発展に順応し弾力的に適用されるよう、都市計画法、建築基準法に所要の改正が行われるべきである。
- ④都市再開発に関しては、第一に都市内に存在する公有地の利用から着手すべきであり、これには民間企業の活用を積極的に図るべきである。

当協会は、昭和 40 年 4 月に世界不動産連盟加入を決めたが、前後して日本ビルヂング協会連合会、信託協会、全国宅地造成連合会の諸団体も加盟を決定、同年 5 月 19 日には同連盟日本支部が設立され、当協会を含む 4 団体の加盟が承認された。

昭和 41 年度

土地税制改正で反対要望

昭和 40 年の後半から景気も好転し、“いざなぎ景気”の時代に入った（40 年 11 月～45 年 7 月）。当協会の会員各社も従来よりも事業部門を広げ、住宅地の開発、建売住宅・マンション分譲の分野に進出するようになってきた。都市開発事業の活動が、公共、民間ともに大規模化し、本格的な街づくりへの進展をみせた。30 年代に続いたスプロール的な乱開発を脱し、良好な都市環境を作っていく上で、我が国の代表的な民間デベロッパーの団体である当協会の会員社には多くの期待がかけられることとなった。41 年度からの第 1 期住宅建設 5 カ年計画（41～45 年度で目標戸数 670 万戸）においても、その過半数の住宅供給が民間の担うところとされ、民間デベロッパーの社会的責務は次第に重要なものとなっていくのである。

この年には、極めて大きな土地関連の政策課題が提起された。すなわち 4 月に、「土地収用法改正に伴う税制改正」または「土地対策のための税制改正」と称して、次の 4 項目からなる土地税制改正案が国会に提案されたのである。

「最近における地価の上昇の状態に顧み、土地収用法を改正する等の対策が講ぜられることに対応し、その一環として税法上次の措置を講ずるものとする。

①改正土地収用法施行日以後に、収用等により資産を譲渡した場合、その譲渡が買取り等の申し出から 6 カ月以内になされた時は、その譲渡所得に対する所得税または法人税の課税に当たっては、1,200 万円の特別控除（従来は、特定公共事業に限り 700 万円）または代替資産への取得価額の引継ぎ（課税の繰延べ）のいずれかを選択できる。

- ② 3年超保有の土地、建物及びその付属施設または構築物を改正収用法施行日以後に譲渡した場合の譲渡所得に関する所得税について、その譲渡収入金額の50%相当分については現行通り2分の1総合課税とし、50%を超える分については全額課税とする。
- ③ 昭和43年1月1日以後の居住用財産の買換えについては、取得価額の引継ぎ制度に代えて、譲渡所得金額から900万円の特別控除を行うものとする。
- ④ 昭和42年1月1日以後の資産の譲渡について、譲渡所得の特別控除額を一律30万円（現行：15万円）とする。」

これに対し、長期譲渡所得の課税強化②と、買換特例廃止③は、土地の供給と流通を阻害し土地対策としては逆効果であることから、法改正反対の意見を取りまとめ、建設、大蔵両省に再三にわたり反対要望を行った。しかしながらもはや事務当局レベルの手を離れていたため、江戸理事長が日本ビルヂング協会連合会の渡辺武次郎会長と佐藤栄作総理大臣を訪ね、4団体連名の反対要望書を提出した。

また、当協会の首脳各氏も手分けして国会議員を歴訪し、反対意見の趣旨を説いて回り、多くの議員の賛同を得ることができた。また、広く経済界、マスコミに対しても反対意見の趣旨、理由を詳しく説明し理解を求めた。改正法案は会期末近くに審議が行われ、衆議院では長期譲渡所得の引上げの適用は改正法公布以後に取得した財産に限るとの修正の上可決し、参議院に回付されたが、結局継続審議法案として次期国会に持ち越されることとなった。その後も審議は進まず、結局、41年暮れの解散国会で審議未了廃案となった。

昭和41年度は、土地税制問題のほか、昭和39年施行の住宅地造成事業法の運用の適正化を求める「民間宅地造成事業法の促進の要望」、いわゆる“線引き”の起点となった土地利用計画策定の動きに対応し、市街化区域をできるだけ広く指定することを求める「土地利用計画策定に関する要望」を関係機関に提出した。

また、この年には世界不動産連盟第 17 回総会が日本支部主催で東京で開催され、当協会が中心となってその準備に当たった。総会は我が国参加者 329 名のほか世界 20 各国から 476 名の参加をみた。

昭和 42 年度

民間デベロッパー活用を具申

景気の回復が本格化し GNP は 13.5% という高成長率を達成し、住宅投資も前年比 18.6% の伸びを示した。3C（カラーテレビ・クーラー・自動車）を中心とする消費者需要が活発化し、“昭和元禄”の流行語が登場した。新設住宅の建設戸数が初めて 100 万戸を超えたのもこの年である。都市郊外の開発が進むとともに、大都市市街地におけるマンション建設が再びブーム（第 2 次マンションブーム）となり、分譲売出し現場に行列ができたり、泊まり込みが発生したりした。住宅宅地需要はいよいよ強いものになってきた。

このような中、国の法整備が進むとともに地方自治体による指導行政も強化されてきたため、これら法制・行政と開発の実態との間にギャップが生じ、過度の規制と思われる点も出てきた。このため、当協会はその適正化を図るための活動に力を注ぐとともに、良質低廉な住宅宅地の供給促進方策の実現に努めた。

民間の事業活動が国の政策面でも重視されるよう、機会あるごとに民間活用の必要性を訴えていたが、7 月には自民党都市政策調査会に対して「都市政策と民間デベロッパーの活用」について意見具申する機会があった。江戸理事長はこの場で民間デベロッパーの活用を訴えるとともに、具体的要望として、

- ① 公共施設負担について公共機関と民間企業の負担区分を明確にすること
- ② 土地税制について、5 カ年程度に限り、一時大量の土地提供には土地の譲渡所得税を軽減すべきであり、土地買収における官民のアンバランスを是正すべきである
- ③ 民間の事業資金について、低利長期の資金が豊富に与えられ、それに対して公庫の融資

保証制度を拡充するなど、強力な保証制度の実現を要望する

- ④開発方式について、官民共同方式を積極的に採用すること、また、民間の共同開発をバックアップすること
- ⑤地価高騰などの理由で、採算に乗りにくくなった住宅建設を目的とする再開発事業に対し、思い切った助成策をとることを要望した。

このほか、「都市計画法案に関する要望書」を建設省に提出、「事業用資産の買換特例制度の存続」を大蔵省に要望、税制調査会土地税制部会で「土地対策と税制について」意見発表、「宅地開発に伴う公共公益施設整備に関する要望書」を建設省、自民党などに提出、「住宅問題の抜本的解決策についての意見書」を自民党都市政策調査会に提出、「大蔵省による『土地税制の改善について想定される問題点』についての意見書」を税制調査会に提出、「建築基準法改正に関する要望書」を建設省に提出、「資本取引の自由化についての意見書」を建設、大蔵両省に提出するなど、多方面にわたる政策活動を展開した。

昭和 43 年度

建基法改正で反対要望

いざなぎ景気が続いている中で、我が国の GNP がドイツを抜いて自由諸国第 2 位となった。また、住宅産業や都市開発産業が有望な未来産業のひとつに位置づけられるようになっていた。

1. 不動産取引センターが発足

昭和 43 年度の事業活動のうち、特に注目すべきものとして、当協会が中心となって不動産取引センターを設立したことが挙げられる。同センターは当協会会員が中心となり、会員から推薦された優良業者と東京都のれん会会員により設立されたもので、我が国最初

の本格的な業者間不動産流通機構として成果を挙げることとなる（後の不動産センター、不動産流通経営協会（FRK）へと連なる）。

2. 土地税制

土地税制の動きも大きな課題であった。政府税制調査会は43年7月に「土地税制のあり方について」を総理大臣に答申したが、当面実施すべき事項として要旨次の各項目を挙げていた。

- ①個人が5年超保有している長期保有土地に係る譲渡所得課税方式を、従来の2分の1総合課税に代え、45年度以降5～6年間の特別措置として分離比例課税方式を採用する（軽課税）。
- ②個人の短期譲渡所得課税について、分離課税で重課税する。
- ③45年1月1日以後の個人の事業用資産の買換特例の対象の縮減、居住用財産の買換特例の廃止と1,000万円特別控除の創設
- ④収用等の場合の特例的軽減の縮減合理化
- ⑤固定資産税について、適正な評価替えを実施
- ⑥都市計画税について、現行の制限税率を引上げ

これに対し、当協会では、居住用財産の買換特例の廃止と、事業用資産の買換特例の原則廃止の上記2点について反対であったが、答申内容を反映した税制改正が44年4月8日に成立することとなった。

3. 都市における土地の有効利用と関連制度の整備

昭和43年ころは、東京、大阪などの大都市圏において人口や産業の集中が一段と激しくなり、土地の有効利用が強く要請されるようになった。この「土地の有効利用」とは、都市の再開発の促進、建築物等の中高層化とオープンスペース創出による都市環境の改善

を図ることなどである。43年4月に完成した我が国最初の超高層ビルである「霞が関ビル」は都市の新しい時代を象徴するものであった。また、明治以来の赤煉瓦を大型高層ビルに建て替えた丸の内の再開発事業も、その全事業がほぼ完成をみていた。

住宅の高層化も進展し、40年代に入ってから民間分譲マンションが広がり始めたのである。30年代後半に登場した民間マンションは超高級アパートという特別なものであったが、40年代に入ると一般市民の新たな都市居住の形態として定着し始めた。

こうした動きを背景に、関係法規の改正が進められた。

(1)建築基準法改正の問題

建設省は、41年に建築基準法改正について諮問し、42年答申、43年6月に改正の基本方針をまとめた。当協会は、建築審議会の審議と並行してしばしば意見書などを提出していたが、7月に改めて次のような意見書を住宅局長に提出した。

- ①地域地区制の改正：各地域の容積率が低減されないようにすること、建物の形態制限により市街地での中高層住宅の建設が阻害されないようにすること、都市の立体化を進めるため最低限容積地区を積極的に指定し、商業地の斜線制限を撤廃すること、市街地の防災、防火対策に留意すること
- ②改正基本方針について：建築確認制度の改善、建築確認時の日照等に関する地元同意を求めるような行政指導をやめ、地域地区規制に合致する場合は中高層建築が可能となるようにすること、容積の算定基準を緩和すること

こうした意見の主な点は改正基本方針に受け入れられることとなった。

(2)都市再開発法制定の問題

建設省は、昭和41年以来再開発の促進方策を検討し、立体換地方式を導入した都市再開発法の法制化に着手していた。法案は42年の国会で審議未了、廃案となったが、高度利用地区制度の創設や住宅建設の目標の設定義務化など、法案の見直しを経た後、43年5月に成立した。

(3)宅地造成事業促進について

43年には改正都市計画法が成立し、住宅地造成事業法は同改正法に取り入れられ廃止されることとなった。当協会では、会員企業の事業実態等を調査した上で、43年10月に「民間宅地造成事業の促進に関する要望書」をまとめた。その要旨は次の通りであった。

- ①宅地開発に伴う公共公益施設の整備に要する費用負担の区分を早急に明確にし、その実施措置を講じられたい。
- ②公共公益施設の整備に関し、公共投資の充実を図るとともに、地方公共団体負担分については、土地基金制度の活用ならびに国庫補助制度の拡充、起債の大幅な拡充を図られたい。
- ③都市計画法第32条（住宅地造成事業法第7条）に基づく同意協議において法的根拠のない要求によって公共施設管理者の同意が得られず、許可申請が受理されない場合は、同意書及び協議書に加えて、両者の協議内容経過を記した書類をもって許可申請できるものとされたい。

なお、建設省は43年12月、宅地開発税を創設する方針を打ち出した。公共施設負担の明確化を図るために宅地開発税を創設するというものであった。当協会は、新税創設反対の要望書を、政府、自民党に提出したが、地方税法の一部改正案として、法制化が進行していった。そこで、当協会としては、その運用を注視し、適切な対策をとっていくこととした。

(4)その他の政策活動として、以下のような要望書、意見書を関係方面に提出した。

- ①住宅融資保険制度の改善と拡充について
- ②仲介報酬に関する意見
- ③住宅関係税制改正に関する要望事項

④宅地建物割賦販売等の規制に関する試案について

⑤第2次資本自由化に関する意見

昭和44年度

都市政策大綱具体化で江戸理事長が意見

昭和44年5月に閣議決定された「新全国総合開発計画」は、大規模ナショナルプロジェクトの促進を謳い、新しい交通通信ネットワークで全国を一体として開発しようというものであったが、その中に民間デベロッパーの活用が明文化されていた。民間デベロッパーの活動が、公共性、社会性をもったものであり、国民福祉の増進に寄与すべきとの理念のもとで、当協会会員は事業展開することに努めた。

新都市計画法が、44年6月から施行されることとなったが、これへの対応が課題であった。とりわけ市街化区域と市街化調整区域の“線引き”がどのようになされるかが、民間宅地開発事業に多大の影響を及ぼし、緊急課題である宅地の計画的大量供給が阻害されるおそれがあった。そこで9月に「市街化区域の設定及び市街化調整区域における開発許可基準に関する要望書」を作成し、政府与党をはじめ関係方面に要望を続けた。その後、会員各社の所有土地の6割（約4,400ha、住宅約20万戸分）が市街化調整区域に編入される可能性があったため、45年2月には、

①調整区域でも一定規模以上で、合理的、計画的住宅地造成事業については、積極的に許可すること

②通達で定められている開発許可基準の運用の統一を図ること

を旨とする「市街化調整区域における開発許可に関する要望書」を建設大臣に提出した。

自民党都市政策調査会は43年に発表した「都市政策大綱」を具体化すべく、44年6月に同調査会のもとに都市問題懇談会を設置したが、当協会から江戸理事長が参加し、協会の意見の反映を図った。その結果、民間デベロッパーによる住宅供給促進策等を含む党

の基本方針を取りまとめ、今後の都市住宅政策推進について積極的な姿勢を示すこととなった。

税制に関しては、11月に自民党税制調査会に対し「平成45年度税制改正に関する要望書」を提出したが、原則廃止された事業用資産の買換特例に関し、

①新都市計画法による高度利用地区内の適格建築物

②特定街区建築物

③一定要件に適合する中高層住宅建築物

の取得についてはその敷地も含め買換制度の対象とするよう要望を行った。

また、住宅税制に関し、

①住宅貯蓄控除の控除額限度を2万円まで引上げること

②積立式割賦販売の積立金についても住宅貯蓄制度を適用すること

③住宅取得のための借入金の割賦返済について、返済金額及び支払利子の4%を税額控除すること

④新築住宅及び敷地に係る不動産取得税の控除額を、各々300万円に引上げること

⑤新築住宅等に係る固定資産税の減税に関する要件を緩和すること

⑥新築貸家住宅の保存登記に係る登録免許税を1,000分の1に減税すること

⑦民間開発業者が造成、分譲のために取得した土地、及びその建築に係る住宅について、一定期間内に販売する場合には、登録免許税、不動産取得税を免除すること等を要望した。

昭和45年度

都市開発事業に対する融資制度の拡充

昭和40年代半ばから大手・有力不動産企業は大きな成長期を迎えていた。高度経済や急速な技術革新が進行する中で、都市は大きく変貌し、不動産業界は新たな都市創造の担い手として活躍した。このような中であって、当協会は不動産業の事業環境の改善・整備

を求める活動を行った。

1. 都市開発事業等に対する融資制度の拡充

課題の一つに、都市開発事業に対する金融問題があった。46年度予算編成に際し、当協会がかねてより要望してきた、民間宅地開発事業に対する日本開発銀行融資制度の創設が、建設省及び日本開発銀行から予算要求がなされた。当協会では予算要求と呼応し、「新市街地開発および再開発事業に対する助成について」を作成し、大蔵省に提出するとともに、従来から実施されている日本開発銀行による都市開発事業に対する融資制度の拡充を要望した。

これらの動きに対し、政府の一部に融資対象事業用地の分譲価格について規制が必要であるとの意向があったが、規制は融資制度の活用を阻害するため好ましくないとする「新市街地融資に関する要望書」を関係方面に提出した。この結果、46年度予算で50億円の融資予算が認められるとともに、価格規制は行われないこととなった。

また、45年度には住宅金融公庫による高層分譲住宅に対する融資制度が新設されたが、当協会では貸し付け条件等について公庫と折衝を重ねるとともに、46年度以降における融資枠及び融資対象地域の拡大等について要望を行った。また、都市再開発事業融資制度が公庫に創設されることになり46年度から40億円の予算が認められることとなった。

2. 宅地建物取引業法等の改正

昭和45年9月から、大臣の諮問を受けた住宅地審議会宅地部会において宅地建物取引業法の改正について審議が始まったが、特に免許制に関する検討は重要な事項であった。すなわち、

- ①免許の種類を、開発業（developer）、売買業（dealer）、仲介業（broker）に区分することはどうか
- ②免許基準について、人的構成のほか財務上の健全性等の要件改善が必要ではないか

というものであった。これに対し、当協会は意見を提出し、答申には当協会の意見が大幅に取り入れられることとなった。前金保全措置が講じられることとされたのもこの時期である。

3. 土地譲渡重課に反対

その他、建築基準法施行令案に対し、オフィスや中高層住宅に対する過度な防災施設等の強制に反対し、ほぼ要望が認められた。地価対策閣僚協議会で示唆された法人の土地譲渡益課税の課税強化の動きに対し、反対の要望を行い、この年は見送られることになった。

昭和 46 年度

事務所事業所税への反対表明

日本経済は昭和 44 年以降毎年 10%以上の成長を続け、成長の絶頂期に入った年であった。44 年 7 月に施行されていた公示地価は全国平均で 20～30%の上昇を続け、住宅着工も年間 150 万戸～180 万戸と急増し、多くの資本が不動産・土地市場に流入し、土地市場は過熱の度を深めていった。46 年 8 月ドル・ショック（円の変動相場制への移行）に対応して、我が国で大幅な金融緩和措置がとられ、いわゆる過剰流動性が土地投資をおおるという現象が出現した。当協会の会員は不動産業者としての節度ある業務遂行に努めつつ、一段と厳しくなっていく土地市場への政策規制に対応しなければならなくなってきた。

当協会では、引き続き市街化調整区域の開発許可制度の適正な運用と開発許可基準の統一的運用を求め、また、増大する一方の公共公益施設の整備費用負担の適正化、地方財政の拡充を求めた。

1. 事務所事業所税で意見

首都圏整備審議会では、事務所の新增設に対する許可制度及び課徴金のあり方について検討していたが、事務所規制にはその方法いかんによっては、ビル経営に甚大な影響を与えることになるため、規制の問題点について審議会会長との会談を行った。また、事務所規制について、8月に税制調査会も事務所、事業所への特別の税負担を求めることを答申し、これを受けた自治省では12月、市町村における都市税源の充実を図るとの理由により事務所事業所税の創設を検討し、自民党及び政府税制調査会に検討を委ねた。当協会は、ビル協連合会と合同対策委員会を設置し同税制案について検討の結果、

- ①国家的な緊急課題である景気浮揚策に逆行する
- ②既存の不動産取得税と二重課税となる
- ③都市の近代化促進を阻害する

等を理由とする新税創設反対の要望書を作成し、関係方面に提出した。12月下旬に自民党及び政府税制調査会の47年度税制改正に関する答申がなされたが、同税の創設については47年度は見送られることとなった。

2. 公有地拡大推進法案について

建設省及び自治省では、公共公益施設用地の先行的取得を図るため、市街化区域における土地の先買い制度及び土地開発公社を創設すべく「公有地拡大の推進に関する法律案」を国会に提出した。当協会では、「土地の先買制度は一方で民間開発事業における用地取得を著しく阻害するとともに、不動産流通にも混乱を招くおそれがある」との観点に立つ要望書を建設大臣に提出した。法案は一部修正があったものの47年6月に成立した。

3. 地域地区改正で要望

改正建築基準法は46年1月1日から施行されたが、用途地域が従来の4種から8種となった。新用途地域は48年中に全国にわたって指定されることとなったが、東京都は

用途地域と併せて特別用途地区、高度地区、防火地域等についても改訂することとし、7月に「地域地区改正の基本方針」を公表した。当協会では、地域地区指定いかんが今後の民間再開発や中高層住宅供給の動向を左右するため、東京都の方針を検討の後、問題点を取りまとめた要望書を東京都に提出した。要旨は次の通りである。

- ①高度利用地区、第2種住居地域を積極的に指定すること
- ②都心部における容積率は現状維持とすること
- ③第1種住居専用地域の指定は最小限の地域にとどめること
- ④第2種住居専用地域の容積率は原則として300%とすること
- ⑤高度地区の指定は、広域的見地と長期的都市計画のビジョンを前提にして行うこと
- ⑥路線式商業地の容積率、高度を現状維持とし、路線からの奥行きを50mとすること等であった。

4. 公庫のマンション融資拡充を要望

その他、日本開発銀行による都市再開発融資制度の拡充、住宅金融公庫による高層分譲住宅等に対する融資の拡充等を要望し、一定の成果を得ることができた。10月には「住宅ローン割賦金の所得控除制度の創設に関する要望書」を政府・与党に提出し、47年度から持家取得控除制度が創設されることとなった。

昭和47年度

列島改造論と諸規制への対応

昭和47年7月に田中角栄内閣が成立したが、それに先立つ6月に「日本列島改造論」が世に問われた。これは、「高速交通ネットワークで日本列島をすべて東京から1日圏とする。地方に25万人程度の中核都市を育成して人口の再配置を行い、都市問題、住宅問題などを解決する」と主張するものであった。提唱者が総理大臣になったことで、この構想が現実味を帯びてくるとともに、土地ブームに拍車をかけることにもつながった。法

人、個人を問わず全国規模での土地投資が起こり、“一億総不動産屋時代”と揶揄される現象を招くこととなった。48年1月1日現在の公示地価は、全国総平均でも住宅地でも対前年比で30%を超える上昇をみた。住宅着工戸数も186万戸と史上最高を記録した。

当協会は、従来の設備投資主導型の経済から福祉の向上と環境の整備を中心とした高福祉経済への移行が政策の前面に押し出されたことから、民間デベロッパーの社会的役割はますます重大なものになってきたことを意識することとなった。

政策面では、地価高騰などを背景に規制的な提案が相次ぎ、当協会はそれへの的確な対応が求められた。

1. 土地税制の改正について

建設省は昭和48年度税制改正にあたり、投機的土地取引抑制の観点から、法人の土地譲渡益重課制度を要望した。これに対し、当協会では、土地税制の改正によって投機的取引を抑制しようとする趣旨に賛成であるものの、それによって宅地供給事業が阻害されることがないことを要望する「土地税制改正に関する所見」を10月に自民党税制調査会に提出した。その後、検討が続けられた結果、48年1月に決定された自民党「新土地税制大綱」は次のような内容であった。

(1)土地譲渡税

- ① 44年1月1日以降取得した土地を今後譲渡する場合に課税する。
- ② 本税は国税とする。
- ③ 譲渡益に対しては、本税と現行の法人税、地方税と合わせて、概ね70%の税負担を課することを目途とし、本税の税率は20%とする。
- ④ 譲渡益は土地の売却代金から取得原価、手数料等の直接経費のほか、適正な間接経費を控除した金額とする。
- ⑤ 宅地供給の促進、公有地悪大の推進を図るため、望ましい宅地の供給及び国・地方公共団体等に対する譲渡は、一定の要件の下に課税しない特例を設ける。ただし、法人の重

課とのバランスを考慮し、個人の不動産業者の土地譲渡益についても重課する。

(2)土地保有税

① 44年1月1日以降取得した土地の保有及び48年7月1日以降取得した土地の取得及び保有について一定面積以上のものに課税する。

②本税は地方税（市町村税）とする。

③保有については、取得価格の1.4%、取得については3%の税を課する。ただし、固定資産税及び不動産取得税を控除する。

新土地税制は48年4月からスタートすることとなった。

2. 住宅宅地供給促進に関する要望

自民党住宅建設促進議員連盟（渡辺栄一会長）では、47年7月関係各方面に対し住宅宅地供給促進に関する意見の提出を求めた。

当協会では、

①宅地開発事業促進に関する措置

②中高層住宅建設事業の促進に関する措置

③住宅宅地購入者に対する助成措置

を内容とする「住宅宅地供給促進に関する要望書」を同議員連盟会長宛提出した。

3. 首都圏における事務所規制、列島改造新税

首都圏整備委員会は45年5月に首都圏整備審議会に対し「首都圏における人口、産業の集中抑制のための施策について」諮問したが、当協会は47年6月「首都圏における事務所規制に対する反対要望書」を首都圏整備審議会长宛提出した。一方、税制調査会で検討されていた事務所事業所税は、47年度になると列島新税の一環という形で登場してきた。すなわち、大都市における人口・産業の集中抑制と地方分散、都市再開発促進、地方中核都市の育成・整備等を目的とする新税として、自治、通産、建設、運輸の各省から

次々と発表されることとなった。

当協会はビル協とともに、

- ①日本列島改造計画の確立を先に行うべきである。
- ②大都市の人口・産業の過度集中の抑制については受け皿の先行的整備が必要である。
- ③新税創設は都市の近代化促進の阻害要因となるおそれがあるとともに既存の不動産取得税等と二重課税のおそれがある。

との理由により、新税創設に反対する「事務所・事業所に関する新税に関する要望書」を10月に自民党税制調査会に提出した。その結果、48年度税制改正では新税は見送られることとなった。

4. 住宅宅地の供給阻害に注文

住宅金融公庫において47年度から民間団地分譲住宅建設資金の融資制度が新設され、融資対象1万4,500戸のうち当協会関係会社に1万2,000戸の融資が決定した。また、45年度に創設された高層分譲住宅に対する融資制度の対象が、従来プロジェクト単位であったものが、購入者単位に切り替えられた。当協会ではその利用を推進すべく、説明会を開催するなど積極的に活動を行った。

昭和48年1月、地価対策閣僚会議が「土地対策について」を閣議了承するとともに、同月、大蔵省は「土地取得に関連すると認められる融資については、公的な宅地開発機関等に対する貸出および個人に対する住宅金融を除き、その増勢を総貸出の増勢以下に抑制する」よう各金融機関に要請した。当協会では、大蔵省に対し、土地融資規制によって住宅宅地供給事業が阻害されることのないよう要望するとともに、建設省に対し、住宅建設資金、宅地造成資金等については今回の規制の対象外となるように具体的措置をとるよう要望した。

昭和 48 年度

石油ショックと住宅需要減退

昭和 48 年度の日本経済は、10 月 16 日の OPEC 加盟 6 カ国の原油価格の大幅値上げ（石油ショック）とそれに続く国際的不況の中で、低成長、長期不況期に入るとい急転回の時代を迎えた。石油ショックの直後トイレットペーパーの買占め騒動などが起こり、卸売物価、消費者物価がそれぞれ 34.5%、23.5% 上昇するなど、狂乱物価と言われるほどであった。これに対処するため、政府は総需要抑制策の拡大強化を図った。不動産業は、すでに土地関連融資の抑制で企業経営が圧迫を受け始め、また、上昇した住宅・宅地価格に対して需要がついていかないという状況が現れ始めていた。

1. 民間デベロッパー行動綱領を制定

一方、48 年度は大企業に対する一般世論の批判が高まるとともに、土地を素材とする不動産業界に対してもその批判は厳しいものがあつた。

深刻な住宅不足、地価の高騰、企業そのものに対する新しい社会の潮流を考えると、民間デベロッパーの社会的使命と社会的責任の重大性を再認識し、良質低廉な住宅宅地の大量供給に努め、地価安定のためにも最大限の努力をすべきであるとの観点から、会員各社の業務遂行上の指針を作成することとした。

9 月に、(社)日本高層住宅協会、(社)日本ビルディング協会連合会及び都市開発協議会（後の都市開発協会）にも呼びかけ、4 団体共同で「民間デベロッパー行動綱領」を制定、発表した。その要旨は次の通り。

経営理念

- (1)民間デベロッパーは、良好な住環境と良質の住宅を公正な価格で大量に供給することが社会的使命であるとの自覚に徹し、事業を遂行する。
- (2)民間デベロッパーは、長期的視野に立って社会のニーズに即応しうよう企業体制の改

善に一層の努力を払う。

- (3)民間デベロッパーは、開発事業の遂行にあたって、国土の有効利用、自然環境及び地域社会との調和を図る。

行動指針

(1)土地取得

- ①土地取得は、慎重な事業計画に基づいてなすものとし、投機を目的とした土地取得は行わない。
- ②土地取得にあたっては、秩序ある取得を行い、不当に価格をつり上げぬよう努める。

(2)開発

- ①開発にあたっては、公的な土地利用計画に即応するとともに、将来の地域社会の動向を見極めて望ましい土地利用を実現するものとする。
- ②取得した土地は、国・地方公共団体の協力を得て可能な限り迅速に事業化し、住宅、宅地の大量供給と地価安定に資する。
- ③開発にあたっては、地域社会との協調及び自然環境の保全に留意するとともに良好な環境の整備に努める。
- ④良好な市街地環境の創造、都市の防災化、住宅供給の促進を図るため既成市街地の再開発事業を積極的に推進する。
- ⑤開発にあたっては、企業間の共同開発方式及び官民共同開発方式の積極的な活用を図るよう努める。
- ⑥良好な住環境と健全なコミュニティを形成するよう、開発技術の刷新向上、開発技術者の養成、充実等開発体制の整備に努める。

(3)供給

- ①宅地建物取引公正競争規約に則り、需要者に対して一層正確な住宅・宅地の情報を提供する。
- ②地価公示価格、鑑定評価額等を考慮した適正な価格に基づき、低廉、良質な住宅・宅地

の供給に努める。

③販売にあたっては、原則として公募により実需要者に供給するよう努める。

④企業は、販売後の管理に万全の配慮をなすよう努める。

2. 新土地税制の運用に関する対策

法人重課制度及び特別土地保有税は昭和 48 年度から施行されることとなった。その運用上の問題点として、

①プロジェクト間の利益通算（適正利益のグルーピング）の可否

②土地の取得時期及び譲渡時期の判定

③土地、建物を一括譲渡する場合の土地等の対価の区分

④造成費の簿価計上の方法

⑤共同事業方式の取扱い

⑥公募の具体的内容

⑦優良住宅・優良宅地の認定基準

があり、関係事務当局と業務の実態を踏まえて話し合いを続け、新土地税制の運用が公正妥当に行われるよう強く働きかけを行った。

3. 国土総合開発法案について

日本列島改造を推進するための基本法として、土地利用計画の策定、土地取引の規制及び特定総合開発地域の指定等を盛り込んだ国土総合開発法案が 48 年 3 月国会に提案された。当協会は、6 月、土地取引の届出等の制度の創設により、民間デベロッパーによる土地取得及び住宅・宅地供給が不当に阻害されることのないよう配慮されたい旨の要望書を取りまとめ、建設省及び経済企画庁に提出した。同法案は 48 年度末時点ではなお審議が続いていた。

4. 金融の円滑化等で要請

10月に建設省より当協会に対し、三大都市圏の市街化区域内の保有土地について、会員が自主的に5カ年計画を策定の上、早期に開発、供給するよう配慮して欲しい旨の要望があった。本件について理事会で検討の結果、住宅宅地の供給促進は民間デベロッパーの社会的責務であり、また住宅宅地供給における民間デベロッパーの役割を明確に示すためにもこの要請に応えることが適当であるとの結論に達した。これに基づき、三大都市圏において5カ年間で約40万戸、5,700haの供給目標となっているが、この目標達成のために、

- ①金融の円滑化を図ること
- ②開発許可の促進を図ること
- ③公共公益整備費用の適正な負担割合を確立すること

が前提条件であり、この3点について建設省の強く要請することとなった。金融面については、48年度は5回にわたる公定歩合の引上げが行われ、12月には選別融資が一段と強化されるなど、総需要抑制策の一環として金融引き締めが急激に浸透し、不動産業界の資金繰りは一段と逼迫の度を加えていた。特に企業金融の場合「不動産業」の枠に、住宅公社や土地開発公社、住宅供給公社等の公的機関の融資分も含まれていることから、民間デベロッパーへの融資が減少するおそれがあるため、公的機関分は別枠とするよう、また、住宅ローンの融資枠の拡充に配慮するよう関係方面に要望した。

5. 民間の保有土地を提供

建設省から7月、民間デベロッパー16社の保有する市街化調整区域内の土地を公的機関に提供するようとの要請があった。16社の大部分が当協会会員であったため、協会が窓口となり建設省と折衝を行った。住宅宅地供給の緊急性に鑑み、応急臨時の特例措置としてこれに協力することを決めた。これにより、8月には、9団地424haの土地提供が決定、提供会社は日本住宅公団等との個別の話し合いに入った。その後、神奈川県、埼

玉県等から公営住宅用地を確保するための土地提供要請が会員会社に対して行われたため、当協会では関係会社による連絡会議を開催するとともに、県当局等に対し、できうる限りの協力をするが、提供する価格は適正価格とすることを要請を行った。千葉県では、地価対策要綱を決定し販売価格を制約する措置を決めたが、その弾力的運用についても要望を続けた。

6. 政府の緊急対策に対し要望

政府は8月、物価抑制の緊急対策を決定し、その一環として民間設備投資及び建築投資の抑制措置を実施することとした。これは総合物価抑制策の一環として実施されるものである以上、容認せざるを得ないものの、

- ①既着工の建築物、特定街区制度、総合設計制度に基づく建築物、中高層住宅の建築について建築抑制の対象から除外すること
- ②この措置は、効果の見通しがつき次第、早急に解除することを内容とする要望を経済企画庁及び建設省に提出した。

12月には石油ショックを景気とした物価高騰を背景として、国民生活安定緊急措置法が制定され、同法の中で建築投資抑制措置がとられることとなったため、その運用について、同趣旨の要望書を建設大臣宛提出した。

昭和49年度税制改正に際し、事務所・事業所税について再び各省から提案がなされたが、49年度も見送られることとなった。

このほか、「都市再開発法改正に関する要望」、「テレビジョン放送難視聴対策に関する要望」、日照に関する「建築基準法改正に関する要望」、「住宅宅地政策融資に関する要望」等を行った。

昭和 49 年度

土地重課制度改善へ国税庁と折衝

昭和 49 年度は日本経済にとって、いちだんと多事多難な時代へ突入する最初の年であり、不動産業界にとってもかつてない重大な試練に直面することとなった。すなわち、長期にわたる金融引き締めと選別融資規制、48 年 4 月から実施された土地譲渡重課制度、地方公共団体による開発規制、それと 12 月から施行された国土利用計画法に基づく土地取引規制、及び建築費の高騰等である。なお、地価は急速に沈静化し、49 年 12 月に発表された日本不動産研究所の市街地価格指数は 1% 上昇となった。

1. 国土利用計画法の成立

49 年 5 月、議員立法により国土利用計画法が成立し、法を所管する国土庁が 6 月に発足した。法が施行される 12 月に先立ち、法の運用に対し数次の要望を行った。7 月には、土地取引規制によって民間デベロッパーによる住宅宅地の供給が阻害されることがないよう、運用面における特段の配慮を求める以下の要望を取りまとめた。

- ①不動産鑑定評価制度を活用すること
- ②用地買収にあたっての虫食い、取り付け道路用地の特別価格を認めること
- ③停止条件付き予約を認めること
- ④著しく適正を欠くとの判断の場合には相当の幅を持たせること
- ⑤造成宅地、住宅等の分譲の場合には、民間開発業者のみによる届出を認めること
- ⑥遊休土地の取扱いに当たって弾力的に運用すること

について国土庁、建設省に要望した、また、9 月には、規制区域内で宅地造成が行われる場合の適正利益の確保に関し、土地税制における適正利益との均衡を図るよう要望した。さらに、公共・公益施設の負担問題、大規模団地の用地買収にあたっての特例措置、土地建物の対価区分の方法、法施行時の経過措置等について国土庁その他関係方面と折衝を続けた。

その結果、事前確認制度、相当規模の土地取引に関する特例、規制区域内の宅地造成が行われる場合の取扱い、土地建物の対価の区分方法、遊休土地の取扱いについての弾力運用等、当協会の要望が各所に取り入れられることになった。

さらに、法施行後事前審査の適正、迅速な実施が図られるよう国土庁のほか各都府県に対して要望活動を行ったが、とくに、首都圏において、審査の遅延、画一的価格引下げ指導等がみられたため、次の要望書をまとめ、関係方面と折衝を行った。

- ①事前確認に当たっては6週間を限度とし速やかに審査をすること
- ②住宅地及び商業地の価格の簡便算定方法の機械的適用をやめること
- ③価格審査にあたっては、一律の価格引下げ指導をやめるとともに、公共公益施設負担及び造成工事の質の評価を適正に行うこと
- ④「著しく適正を欠く」の判断に当たっては概ね2割を基準とすること

2. 金融の円滑化対策について

昭和48年以来の長期にわたる金融引き締めにより、住宅宅地供給事業に対する金融が逼迫し、また、市中金融機関等による住宅ローンも大幅に縮小してきた。このような情勢を打開するため、当協会では「住宅宅地供給に対する金融について」の要望を取りまとめ、大蔵省、建設省、日本銀行及び国会関係方面に要望を続けた。この結果、8月には「民間デベロッパーが三大都市圏の市街化区域内にすでに保有している土地について行う宅地の造成又は住宅の建設については、所定の枠内で積極的に融資を行われたい」旨の建設省の依頼に基づき、この趣旨の連絡が大蔵省から全国銀行協会連合会宛になされた。また、12月には不動産業を抑制業種としていた選別融資規制は廃止されることとなった。

3. 税制改正等

- (1) 49年4月1日から本格施行された法人の土地譲渡益重課制度について、運用上の諸問題があったため、国税庁等関係方面と折衝を行った。その結果、

①土地・建物を一括譲渡する場合の対価区分に関連して、建物の譲渡対価については、建築原価の142%までを認めることを基本とすることが決定された。

②約定による出来高払いによる工事代金を帳簿価額に算入することが認められた。

(2)個人の土地譲渡所得税制改正について

個人の土地譲渡所得の分離課税については、昭和50年末で適用期限が到来することになっていた。当協会では、一定の住宅宅地供給事業、都市再開発事業に対する長期譲渡所得については、分離軽課措置の存続を要望した。しかしながら、分離軽課は社会的に不公正であり重課すべきとの方向に進むおそれがあったため、一定の民間住宅宅地供給事業への譲渡を重課措置の適用除外とし、所得税本則の2分の1総合課税とすべきとの要望を行った。しかしこれも認められなかったため、民間の宅地造成事業、住宅供給事業に対して広く特別控除を認められたい旨の要望を自民党税制調査会等に行った。その結果、1ha以上又は50戸以上の民間の住宅宅地供給事業で一定の要件を充たす譲渡については、1,500万円の特別控除が認められることとなった。

(3)事業所税について

昭和50年度税制改正に際し、自治、建設、運輸、通産、国土の各省庁から事務所・事業所税の創設が提案され、当協会では新税創設反対の要望活動を行った。しかしながら、都市環境の整備が焦眉の課題であり、地方財源の確保策として、地方自治体による法人事業税の超過課税が全国的に実施されつつあったこと等を背景として、政府、自民党両税制調査会は12月、地方税としての事業所税の創設を決定した。これに対し、当協会は都市再開発事業等都市環境の整備に寄与するものについては減免措置を講ずべきであるとの主張し関係方面と折衝を行った。その結果、市街地再開発事業に基づく家屋の権利床部分の非課税及び保留床部分の2分の1減額、収用等により代替資産として建築した家屋に係る従前床面積の控除等、要望の主要な点が採り入れられることになった。

4. 住宅宅地供給促進対策第一次案を策定

住宅宅地の供給を促進するための抜本的、総合的な対策が樹立され、これが実施されなければ国民福祉の眼目とされている住宅問題の解決は図り得ないとの観点から、当協会では住宅宅地供給対策特別委員会を設置し鋭意検討を行い、49年11月に住宅宅地供給促進対策第一次案を取りまとめ、発表するとともに関係方面と協議懇談を行った。

III 安定成長下の協会活動

■ 経済・社会情勢

昭和 50 年代の我が国の経済は概ね安定成長下にあった。政府は、昭和 52 年、安定的な経済成長を意識した経済白書「安定成長への適応を進める日本経済」を発表した。昭和 50 年代半ばには第 2 次オイルショックが勃発するが、日本経済への影響は深刻なものには至らなかった。

昭和 57 年に中曽根康弘内閣が成立した。昭和 60 年にはプラザ合意により、急激な円高が進行、円高不況に突入した。一方で、我が国産業は輸出依存型から内需振興型への構造転換を求められ、昭和 61 年には「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臨時措置法」（民活法）が制定された。経済対策と金融緩和により、昭和 62 年には景気は拡大局面を迎えるが、バブル経済を招くこととなり、地価の高騰が社会問題となった。

■ 不動産市場

昭和 50 年代に入り、住宅市場は次第に回復に向かい、住宅着工戸数については、昭和 50 年代前半は年間 150 万戸前後と安定的に推移した。昭和 50 年代後半には 120 万戸前後に落ち込むこととなったが、昭和 60 年代に入り、昭和 62 年には景気の拡大を受け、172 万戸の着工戸数を記録することとなる。

昭和 50 年代にはマンションは完全に一般化し、不動産経済研究所の調査では昭和 54 年の全国の供給戸数が 9 万 9,875 戸に達したことが分かった。その後、マンションの年間供給戸数は 10 万戸前後で推移する。

オフィス市場については、右肩上がりの経済を反映し、全般的には堅調で、賃料水準も基本的に上昇基調をたどった。

■ 協会活動と政策

昭和 50 年度

長期不況の中の不動産経営

昭和 50 年度も不動産業界は厳しい時期であった。48 年来の長期にわたる不況下において、販売状況は依然低迷を続けるとともに、企業が保有する開発用地に係る金利負担が増大し、経営内容が著しく悪化するという深刻な事態に直面していた。会員各社は大幅なコスト軽減を図り、適正な価格による販売に鋭意努め、年度後半にはわずかに回復の兆しも見えてきた。一方、国土利用計画法による土地取引規制、土地譲渡益重課制度、地方公共団体による開発規制の強化、公共負担の増大等、住宅宅地供給を阻害する問題は、山積したままであった。協会の調査では、首都圏における宅地供給量は 46 年をピークに年々減少し、49 年は前年比で約 40%減、ピーク時に比べ約 65%減となっており、今後の大幅な減少につながるものが危惧された。

1. 住宅宅地供給促進対策の策定とその推進

当協会の住宅宅地供給促進対策特別委員会は、49 年 11 月に取りまとめ『住宅宅地供給促進対策（第一次案）』について、学識経験者、言論界、建設省等関係方面の意見を聞き、50 年 6 月に最終案を取りまとめ、これをもとに市街化調整区域における開発適地について線引き改訂の際考慮すること、開発許可制度の弾力的運用などについて、建設省ほか関係方面に要望活動を行った。

2. 国土法運用問題で要望

国土利用計画法に関し、主に法運用上の諸問題について適宜国土庁等に要望を行った。
①事前確認は 6 週間を限度とし審査の迅速化を図る、価格審査における鑑定評価の尊重、

一律の価格引下げ指導をしないこと、著しく適正を欠くかどうかの判断は20%を基準とすること（4月）

②青田売りの場合に費用明細書等により建物予定原価を確認し、これにより土地と建物の対価の区分をすること（5月）

③有効期間経過後再度確認がされるまでに販売中止等の期間が生じないようにすること、団地の効用増につながらない公共公益施設負担について別途考慮すること、住宅地の画地条件の格差率の修正を行うこと（6、7月）

④造成宅地の価格評価について原価法を適用すること、画地価格の総額が基準価格に照らして適正であればよいとする総額主義をとること（10月）

等である。

これに対し、国土庁では、当協会の要望を大幅に採り入れた通達を出すとともに、12月には施行規則、施行通達の一部改正がなされた。

3. 供給意欲を減退させる土地重課

税制関連では、土地譲渡益重課制度については、企業の宅地供給意欲を減退させ、課税の公平を損なう等の問題があり、地価の安定が図られているため、これを廃止する方向で検討すべきであるが、当面は住宅宅地供給を阻害する各種条件の改善策を求める要望を行った。本件は、51年2月に6団体で設立された全国不動産団体連絡協議会においても、当面の活動目標として取り上げられ、業界全体の問題として取組んだ。50年10月1日施行された事業所税について7月、本税の用途対象事業にテレビ難視聴解消事業を含めるべきとの要望を、8月には、課税標準となる床面積の算定方法、非課税事業の範囲等について要望を行った。

また、昭和51年度税制改正に関し、

①宅地造成事業で整備された公共公益施設で国、地方公共団体に未帰属の土地に関する特別土地保有税の減免、分割納付制度の創設

②住宅ローン割賦償還金について所得控除制度の創設・不動産取得税の新築住宅控除額の引上げ、住宅取得控除制度の拡充等を要望した。新築住宅の不動産取得税については、控除額が従来の230万円から350万円に引上げられることになった。

昭和51年度

土地税制懇談会を設置

昭和51年度の我が国経済は長期不況からようやく回復へ歩み始めた。不動産業界も経営努力と景気回復を反映し徐々に回復しつつあった。他方、保有する開発用地の金利負担の重圧、地方公共団体による開発規制、公共公益施設負担、土地税制、国土利用計画法に基づく土地取引規制等住宅宅地供給を阻害する問題は依然として山積したままであった。当協会は、住宅宅地問題打開策を広く世論に訴えたが、政府、国会においても従来の地価抑制のみに目を奪われていた状況から、ようやく住宅宅地供給の促進に取り組む方向に動きつつある状況になった。

1. 土地税制の改善について

土地税制の改正は、宅地供給促進策の一環であるとの観点から、土地税制改正の必要性等について理解が得られるよう努力した。また、学識経験者からなる「土地税制懇談会」（座長・松隈秀雄）に法人の土地税制に関する検討を委嘱し、7月には、土地税制の改善が宅地供給促進対策上急務であるとの提言を取りまとめた。52年度税制改正にあたって自民党税制調査会は、抜本的な土地住宅対策の確立と併せて、税制措置についても見直しを図るべきとしながらも、52年度は当面必要とされる最小限度の改正を行い、昭和53年度に抜本的再検討を行うこととされた。この結果、法人重課制度の改善は見送られたものの、特別土地保有税については、住宅宅地供給事業、都市開発事業の当面の隘路について改善がなされることとなった。すなわち、

- ①徴収猶予期間の延長を相当期間かつ何回にもわたって認める。
 - ②高度利用地区、特定街区における都市計画適合建築物について徴収猶予制度を創設する。
- というものであった。

2. 住宅宅地供給促進対策について

8月に当面の宅地供給促進対策について以下の内容を建設省、国土庁等に要望した。

(1)公共公益施設整備の適正負担について

- ①一定規模以上の住宅団地の建設が行われた市町村に対し、住宅戸数等に応じて国が住宅団地建設助成特別交付金を交付する制度を創設する。
- ②住宅団地の規模、立地条件等により、優良住宅団地を認定する制度を創設し、関連する公共公益施設に対して現行国庫補助金を優先採択する。
- ③公共公益施設整備負担金の民間、国・地方公共団体の負担区分を明確化し、地方公共団体負担分については縁故債を発行し、これを開発事業者が引き受ける。縁故債について一定期間無利子となるよう利子補給を行う。
- ④民間開発事業者が実施する関連公共公益施設整備費について、住宅金融公庫、日本開発銀行融資等の拡充整備を図る。

(2)宅地開発における土地利用の適正化について

良好な住環境の形成と宅地供給原価の低廉化との調和を図る観点から、宅地開発における土地の有効利用を促進するため、

- ①道路パターンの多様化と道路幅員の適正化
 - ②調整池、グリーンモール、汚水処理場の多目的利用
 - ③傾斜地を利用した公園、学校用地の設計等による自然地形の活用
 - ④調整池の規模の合理化
- 等について改善案を取りまとめた。

(3)市街化調整区域における開発適地の市街化区域編入と開発許可の促進について

市街化調整区域における開発適地のうち、一定要件に該当するものについては線引き改訂を行い、これを積極的に市街化区域に編入するほか、開発適地については開発許可制度を弾力的に運用して開発許可を迅速に与える。

3. アフターサービス規準の制定等

昭和 51 年 12 月建設省から「宅地建物に係る取引条件の明確化、工事施工の適正化、建築物の設計及び工事監理の適正化等について」指導通達が出された。

当協会では、通達の具体的な実施方法について検討を重ね、52 年 3 月その統一的な実施規準を取りまとめ、原則として 52 年 5 月 1 日以降新規発売分から実施することとした。取りまとめられた実施規準の概要は次の通りである。

- ①施工業者、建築士等から随時、工事報告書、工事監理報告書、工事竣工図を受領し、工事施工の適正化を図る。
- ②重要事項説明及び契約締結時において、購入者に対して交付する図書を整備・充実し、取引条件を明確化する。
- ③物件引渡時に購入者に対して、戸建住宅については工事竣工図を交付し、中高層共同住宅については管理事務所等において閲覧に供することとし、取引物件の工事内容を明確化する。
- ④アフターサービス規準を整備・充実し、苦情受付窓口とともに契約関係書類に明記する等によって、アフターサービス体制を整備する。

アフターサービス期間については、中高層共同住宅の場合、従来 1 年ないし 2 年となっていたものを、屋上・屋根の雨漏りは 5 年間、外周壁の雨漏りは 3 年間、その他本体工事、配線・配管等の破損、水漏れ等は 2 年間に延長するとともに、戸建住宅の場合、従来 6 カ月ないし 1 年間となっていたものを、本体工事、配線・配管の破損、水漏れ等は

2年間とすることにした。

4. 都市開発事業等に対する融資について

(1)中高層分譲住宅等に対する融資の拡充について

住宅金融公庫の民間団地分譲住宅建設資金融資（民デベ融資）の条件改善について要望し、従来建築竣工後6カ月とされていた有効期間が更に6カ月延長することが認められた。高層住宅購入資金貸付については、その融資枠の拡大を要望した結果、52年1月には4,000戸（うち、1,000戸は52年度分の繰上げ）の追加融資が実現した。

(2)宅地開発に対する融資の拡充

日本開発銀行及び住宅金融公庫の民間宅地開発融資の条件改善について要望し、52年度から、貸付対象地域が従来の三大都市圏に加え、人口100万人以上の地方都市（札幌、北九州、福岡）の通勤圏まで拡大されることとなった。

なお、開銀融資については51年度において15社に融資が行われたが、そのうち13社が当協会会員社であった。

(3)既存住宅購入資金融資制度の改善

51年度から新設された住宅金融公庫の既存住宅購入資金融資制度の改善の要望を行った結果、52年度より対象住宅の建築後経過年数が3年以上10年以内（従来は5年～10年）に改善された。

昭和52年度

住宅宅地の供給促進へ

昭和52年度に入ると我が国経済は安定成長軌道に乗り始め、住宅需要もある程度の回復が見られた。とりわけ大都市圏を中心に中高層住宅をはじめとする分譲住宅の供給は増大を続け販売状況も好調に推移した。一方、宅地供給量は依然として減り続け、我が国全体の住宅供給は停滞していた。

当協会では、「安定成長下での良質、低廉な住宅地の供給促進」を基本理念とし、以下の内容の要望活動を行った。

1. 土地対策について

(1) 宅地供給促進対策について

- ①三大都市圏では、国が広域的観点から開発行政を調整するとともに、一定条件の開発適地については、国が開発許可を行うことのできる特別法を制定すること。
- ②宅地開発に伴い必要となる公共公益施設の整備を促進するため、適正な負担ルールを確立すること、教育施設用地・都市計画道路・都市計画公園・下水道施設・河川改修等の公共公益施設に対して国庫補助金を交付すること、関連公共公益施設整備のため、地方公共団体に縁故債を発行させ、これを民間開発事業者が引受ける、施設への公庫及び開銀融資を改善拡充する。
- ③有効宅地率の基準を国が設定し、適正な水準に維持されるよう地方公共団体を指導すること。
- ④開発許可期間を短縮し、迅速に開発許可を与える措置を講ずること。

これらの要望のうち、関連公共公益施設に対する別枠補助制度及び調整費の活用については、建設省の関連公共施設整備費に対する300億円の別枠補助が計上され、また、関連公益施設の整備に対する国土庁の調整費一部充当が実現をみることとなった。

(2) 土地税制の改善

法人重課制度及び特別土地保有税について、廃止を含め根本的に再検討し、土地の流動化を促進すること。また、個人の長期譲渡所得に対する4分の3総合課税について、住宅地等の土地利用のために行われる土地譲渡については、分離課税措置をとること。

(3) 国土利用計画法の適正な運用について

国土利用計画法による土地取引規制が正常な土地流通を阻害することがないように抜本的な改善が必要である。同法に基づく届出及び事前確認制度について根本的見直しをするこ

と。

2. 住宅対策について

経済不況を打開し、景気浮揚を図るためにも住宅投資の促進が有効であるとの認識が高まっている中、住宅購入者の取得能力を高めるための施策と住宅価格低廉化のための施策を併せて実施することによって、住宅価格と取得能力とのギャップを縮小させること、中古住宅の流通対策を講ずべきことを要望した。

(1)住宅購入者対策

①住宅金融公庫による融資制度の改善拡充

②住宅購入者の負担軽減のための税制改正措置（住宅ローン償還金の所得控除制度の創設、住宅取得控除制度の拡充）

(2)中古住宅流通円滑化対策

①公庫融資の貸付対象地域及び対象住宅の拡大

②中古住宅取得に対する所得税、登録免許税、不動産取得税について軽減措置を講ずること

(3)住宅宅地価格の低廉化対策

①公共公益施設負担の軽減

②中高層住宅建設に伴う日影規制の適正化

これらの要望について、住宅金融公庫の融資戸数の増大、融資条件の改善、住宅ローン償還金の所得税控除制度の創設等の実現をみることとなった。

3. 土地税制の改善について

昭和53年度税制改正において、抜本的改善には至らなかったものの当面の措置として所要の改善がなされることとなった。

土地重課制度については、

①適正利益要件から適正価格要件への切換え

②買い取り仲介の適用除外

また、特別土地保有税については、

①恒久的建築物等の敷地についての免税

②総合設計制度に基づく建築物の敷地の非課税

③緑地保全地区内の一定の土地の非課税

等の措置が講じられ、昭和 53 年 4 月 1 日から施行されることとなった。

個人の土地譲渡所得税制に関しては、民間住宅地造成事業に係る特別控除制度について公募要件の見直しがなされることとなった。

4. 住宅・再開発税制改正について

住宅税制改正では、53 年度から住宅取得控除制度の拡充として住宅ローン減税が創設されることになった。すなわち、民間金融機関から償還期間 10 年以上の融資を受けて自己居住用の新築住宅を取得した場合は、年償還金額の 30 万円超の部分の 5%相当額（最高 3 万円）の税額控除を従来の住宅取得控除と併せて、3 年間にわたり受けられることとなった。

再開発税制では、事業用家屋の建替えに関し、従前の家屋の取壊しから 2 年以内に代替家屋を新增設した場合に、従前の床面積相当分を控除して事業所税の課税標準とする特例について、2 年を超えるやむを得ない理由がある場合にも、課税標準の特例が認められることとなった。

5. 国土利用計画法の運用に関する対策について

昭和 52 年 4 月に住宅団地内の店舗用地については、一定要件のもとに住居専用地域内等であっても商業地域であるものとして価格評価ができる旨の通達が出された。また、5 月には「土地価格比準表」の一部改正が行われ、住宅地域等においてマンション敷地とし

ての利用が成熟している場合には、戸建敷地との比較において地積過大による減価を行う必要がないこと等とされた。同 12 月には運用通達の一部改正を行うとともに、これまで出された運用通達について地方公共団体に対して趣旨徹底を図ることとされた。

昭和 53 年度

宅地供給促進の必要性を訴え

昭和 53 年度の不動産業界は、住宅金融公庫融資の拡充と民間住宅ローン金利の低下等に支えられて、中高層住宅の供給戸数が史上最高を記録したのをはじめ、分譲住宅の供給は増大し、販売も好調に推移した。しかしながら新規宅地の供給は減り続け、建売比率の増大と中高層住宅による土地の高度利用促進によって分譲住宅の供給が確保されてきたものの、この年に宅地価格の上昇傾向がみられたのは宅地供給不足の現状を端的に示すものと思われる。

当協会では、機会を捉えて宅地供給促進の必要性を訴え続けた。

1. 自民党土地対策の基本方針について

土地対策に関し、自由民主党土地問題委員会において、計画的宅地開発の促進等を内容とする「当面の土地対策の基本方針について」を決定し、

- ①住宅宅地関連公共公益施設整備促進事業費の拡充
- ②国土利用計画法の事前確認制度の改善
- ③個人の土地譲渡所得課税の改善

等という形で一部具体化されたものの、抜本的な土地対策については今後を持ち越されることとされた。

住宅対策に関しては、分譲住宅購入者に対する住宅金融公庫融資戸数の拡大と融資条件の改善を求めた。この結果、譲渡価額限度額の引上げ、融資額の引上げ等が実現するとともに、従来個人住宅と分譲住宅に分けられていた貸付種別を個人住宅に一本化し、これを

建設資金と購入資金に分けるといふ組み替えがなされ、分譲住宅の役割が明確に位置づけられることになった。

2. 土地税制の改善について

当協会では、宅地供給の阻害要因である土地税制を改善し、住宅宅地の大量供給を図ることが急務であるとの観点から、土地譲渡益重課制度及び特別土地保有税の廃止、個人の長期譲渡所得課税の抜本的改善に関する要望を取りまとめ、関係方面に要望活動を展開した。特に、個人の長期譲渡所得課税については、課税方式を本則の2分の1総合課税方式に復帰させるとともに、さらに優良な住宅宅地供給事業のための譲渡については本則課税より軽減した方式をとること、長期と短期の区分を保有期間5年とすることなどを要望した。しかしながら、大蔵省当局は、土地税制の一般的な緩和は宅地供給につながる保証がないのみか、かえって地価に悪影響を及ぼすこと、また税制が宅地供給の阻害要因であるとは認めがたいこと等を理由として、土地税制の改善には極めて消極的な姿勢であった。

当協会は、要望の実現に向け積極的な活動を展開した。この結果、

- ①個人の長期譲渡所得課税について、開発許可を受けて行う1,000㎡以上の宅地造成事業等のために土地譲渡がなされた場合、譲渡所得4,000万円以下は20%の比例税率、4,000万円超の部分は2分の1総合課税とする。
- ②土地譲渡益重課制度について、造成宅地を立てうる業者に一括卸売りした場合の公募要件を緩和する。
- ③特別土地保有税について分収造林契約の締結等により管理される林業の用に供される土地は非課税とする。

等の措置が講じられることとなり、一歩前進の成果が得られた。

3. 住宅宅地関連公共公益施設整備促進事業等について

昭和 53 年度より発足した建設省所管の住宅宅地関連公共公益施設整備促進事業について、当協会では昭和 54 年度予算編成にあたり、予算枠の大幅拡大、補助採択基準の緩和、公的機関優先の是正、対象地域の明確化、立替施行制度の導入等について要望を取りまとめ関係方面と折衝を行った。

その結果、54 年度において前年のほぼ倍額にあたる 600 億円が予算計上されるとともに、公的か民間かで適用上の差別を行わないよう地方公共団体を指導し、民間事業について積極的に採択する方針がとられることとなった。また、三大都市圏においても、県庁所在都市、人口 50 万人以上の通勤圏も対象地域となることが明確にされ、立替施行制度については、住宅金融公庫の関連公共公益施設融資に係る団地について導入が認められることになった。

4. 国土利用計画法の運用について

国土利用計画法の運用に関し、

- ①造成宅地の評価について、原価法・取引事例比較法を重視すること
- ②事前確認期間を限定すること
- ③開発指導要綱に基づく公共公益負担を造成原価に算入できるものとする
- ④マンション敷地の評価について、戸建住宅地と単純比較することなく、その効用増を評価に反映させること、マンション敷地の予定対価の算出に際し各種負担金、補償金はすべて建物原価に準じた取扱いをすること

等を国土庁等に提出した。

これに対し、事前確認について、54 年 1 月に総理府令の改正と関連通達が出され、

- ①審査期間は原則として 6 週間以内とすること
- ②不確認の通知をする場合は、予め土地利用審査会の意見を聴取し、制度の一層の適正な運営を期すること

等とされた。また、価格審査面では、53年12月に通達が出されるとともに、従来の通達において不徹底・不明確な事項について地方公共団体に対し、その趣旨の徹底が図られた。その主な内容は、

- ①造成宅地の評価について、原価法・取引事例比較法を重視すること
- ②公共公益施設負担について、効用増につながるものは土地原価に算入できること、効用増につながるものが不明確であっても負担の根拠が明らかなものは考慮できること
- ③マンション敷地の評価に際し、敷地造成、道路、上下水道の設置・改良に係る費用等の額を十分に勘案すること
- ④マンション建設に伴う公共公益施設負担、電波障害補償費等は1.42方式の適用に際し、実費及び金利について建物の譲渡価額相当額に算入できること
- ⑤青田売りの際の申請書類を明確にし、当該書類の提出があればこれを受理することとされた。

5. 宅地建物取引業法の改正等について

昭和53年11月、建設省において宅地建物取引業法を改正すべく、住宅宅地審議会に諮問を行うとともに、改正案を業界に提示した。改正案の主要項目は、

- ①媒介契約を書面により締結することとし、その内容を一般契約と専任契約の二種を設け必要な規制を講ずる。
 - ②クーリングオフ制度を設ける。
 - ③重要事項について書面を交付して説明しなければならないこととする。
 - ④事務所ごとに設置する宅地建物取引主任者数を、営業従事者の一定割合以上とする、主任者資格の有効期間を3年とし、更新時に知事が指定する講習を受講することとする。
 - ⑤営業保証金の額を引上げる。
- 等である。

これに対し、当協会では、

- ①媒介契約の類型化ならびに契約内容の法制化については、十分な検討・検証期間を置き、慎重に実施すること
- ②クーリングオフの対象を「事務所または当該宅地建物の所在する場所またはその案内所以外の場所」における申込み等とすること
- ③重要事項の説明義務の範囲に規約を含めるときは、その交付をもって足りることとすること
- ④取引主任者の講習を業界団体においてもできることとすること
- ⑤現行の所有権留保禁止規定及び広告開始時期制限規定について一定の緩和措置を設けること

を内容とする要望をまとめ、建設省と折衝を行った。

また、仲介業界の協業化等経営の近代化に資する目的で、不動産業近代化センターの設立準備が進められていたが、当協会としては設立の必要性と趣旨目的を了解しつつも、

- ①名称を「不動産流通近代化センター」とすること
- ②協業化推進にあたっては業者の自主的自発的な運営を基本とするとともに、すでに近代化、効率化を図っている既存の協業組織等についてこれを尊重すること
- ③流通市場の整備を促進するために、あわせて宅建業者及びその従業者の資質向上と不正業者の排除措置の強化を図ること

等の要望書を取りまとめ、建設省へ提出した。なお、同センターの設立は54年度は見送られることとなった。

6. 東京都の日照等に関する条例について

東京都は、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」及び「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」を制定することとなったが、

条例制定に先立ち、当協会では、

- ①日照に関する同意条項を排除すること
- ②建築紛争の調整手続きと建築確認手続きとは切り離すこと
- ③既存建築物の増改築で、現状より日影が大きくなる場合、日影規制の対象としないこと

等を内容とする要望を東京都に提出した。

この結果、東京都条例では、日照に関する同意条項は排除され、紛争調整業務とは関係なく運用されることになったほか、既存建築物の増改築で現状以上に日影を生じさせないものについては、別に定める特例許可の基準により、実質的には日影規制の対象外とする措置が講じられることとなった。

昭和 54 年度

江戸理事長、政府税調の臨時委員に

昭和 54 年度の中高層住宅の供給戸数は全国ベースで史上最高記録の 9 万 9,875 戸（54 年）を記録したが、首都圏・近畿圏では用地取得難等から減少に転じた。販売状況は概して良好に推移したが、住宅ローン金利の引上げ等の影響を受け、停滞の動きも出てきた。なお、我が国の住宅事情を見ると昭和 53 年に住宅数が全国で 3,545 万戸となり、世帯数 3,283 万を上回り多数の空き家が発生している状況となった。しかしながら、全世帯の 39%にあたる約 1,250 万世帯が何らかの理由により住宅難を訴えているとの調査結果があり、規模の拡大や住環境の改善を中心として、国民の住宅に対する需要は根強いものがある。一方、計画的な宅地開発の減少からいわゆるミニ開発による居住性能、住環境の劣悪な住宅も供給されていた。

1. 土地税制の改善について

昭和 55 年度の土地税制改正にあたっては、今後の土地取引の円滑化と有効利用促進と

を考慮した長期的に定着しうる土地税制の原則を確立すべきであるとの観点に立脚し、

①個人の長期譲渡所得課税を2分の1総合課税に復帰させること、優良な事業に対する譲渡課税を軽減すること、長短区分を5年とすること、居住用財産譲渡の場合の特別控除額を5,000万円とすること、買換特例を復活すること

②土地譲渡益重課制度を保有期間5年超の土地に適用しないこと、特別土地保有は廃止すること

③市街化区域農地について課税の適正化を図ること

等を要望した。また、政府税制調査会の特別部会の臨時委員となった江戸理事長が当協会を代表して土地税制改正の必要性を強く訴えた。

最終的には、以下の内容の土地税制改正が行われることとなった。

①一般の長期譲渡所得については、4,000万円まで20%の比例課税、4,000万円超8,000万円までの部分の2分の1相当額と、8,000万円超の部分の4分の3相当額とを総合課税した場合の上積税額により課税する。

②優良住宅地等のための譲渡の適用要件を拡大し、

㊦住宅地造成について1,000㎡未満でも開発許可を要する場合は適用対象とする。

㊧住宅の戸数要件について、一団の住宅建設では25戸、中高層耐火共同住宅は15戸または延べ床面積1,000㎡以上とする。

㊨土地区画整理事業の施行地区内で、仮換地指定後3年以内に住宅地として譲渡される一定の土地についても適用対象とする。

③三大都市圏の既成市街地等内にある土地等を譲渡し、その土地の上に建築された4階以上の中高層耐火共同住宅を取得した場合、買換特例を認める。

この改正は、長期譲渡、短期譲渡の区分が44年1月1日に固定されていること等、長期安定的な土地税制としてはなお不徹底なものであった。

なお、55年度改正では既存住宅について住宅税制の改善がなされた。

①一定の既存住宅の取得について、取得後3年間1万7,000円を所得税から税額控除す

るとともに、民間住宅ローンの借入について年間償還金額の30万円超の部分の5%相当額（最高3万円）を3年間税額控除する、いわゆる住宅ローン控除を認める。

- ②一定の既存住宅を取得した場合の不動産取得税について、住宅の課税標準額から一定額を控除し、敷地にかかる税額から一定額を減額する。

等の措置が講ぜられることとなった。

2. 住宅及び宅地開発等に対する融資について

(1)中高層分譲住宅等に関する融資の拡充

住宅金融公庫の団地住宅融資における利益率制限について、運用改善が行われ、国土利用計画法の確認対象団地について、次の2条件に該当する場合には譲渡価額の引下げ指導を行わないこととされた。

- ①粗利益率が20%以内または5年以上の長期土地保有プロジェクトについては27%を限度として公庫が定める粗利益率の範囲内である場合

- ②販売事務所経費が土地費、建設費及び公共負担金の合計額の6%以内の場合

(2)既存住宅購入資金融資の拡充について

既存住宅購入資金融資の条件改善について、譲渡価額限度及び貸付限度額の引上げ、貸付対象地域の拡大等について要望を行った結果、貸付限度額については700万円（従来は660万円）、対象地域を50万都市の通勤圏まで拡大することとなった。

3. 不動産流通問題について

（財）不動産近代化センターについて、55年度10億円の国庫補助がなされ、全国宅地建物取引業保証協会から15億円、当協会はじめ他の業界団体等から5億円、合計30億円をもって設立されることが決定され、54年秋の発足を目途に具体化の運びとなった。

4. 世界不動産連盟東京総会の開催について

世界 36 カ国の不動産業者で組織されている世界不動産連盟（FIABCI）一当協会は日本支部の幹事団体一の第 30 回総会が、54 年 5 月 31 日から 6 月 5 日まで 6 日間にわたり、東京プリンスホテルをメイン会場として開催された。参加者は、海外 33 カ国から 787 名、国内 563 名計 1,350 名にのぼり、開会式、全体会議、各分科会、閉会式いずれも盛況を極め、内外関係者から高い評価を受けた。

昭和 55 年度

市街化調整区域の宅地化促進

昭和 54 年 6 月の OPEC 総会で原油価格の大幅引上げが発表され（第 2 次石油ショック）、これに起因する建築費高騰と数年来の宅地供給の激減とが相まって、分譲住宅等の販売価格の高騰が不可避となった。昭和 55 年 4 月に発表された公示地価は、全国平均で 10% 上昇、東京圏の住宅地は 18.3% と急騰していた。物価上昇に対する総需要抑制と金融引き締め、相次ぐ住宅ローン金利の引上げ、実質所得の低下等により住宅の販売状況は次第に悪化してきた。

当協会では、近年の地価上昇は実需要に対し宅地供給が不足していることに起因するものであり、政策の主眼はあくまで供給促進による需給バランスの回復に置かれるべきだとの立場から、各種の政策要望活動を行った。

1. 土地税制の改善について

当協会では引き続き土地税制の抜本改善を図るべく要望活動を行ったが、自民党税制調査会においては、財政再建のため、既存税目の見直しにより税収増加を図ることを最優先とし、土地税制についての改善は一切行わず、昭和 57 年度税制改正において、我が国の土地、住宅事情に沿った長期的・安定的制度のあり方を検討することが決定されるにとどまった。

2. 市街化調整区域開発適地の宅地化促進について

かねてより市街化調整区域の宅地化促進について要望を続けてきたが、昭和 55 年 9 月、建設省から、線引き見直し及び市街化調整区域の開発許可に関する通達が出された。このうち、調整区域内の 20ha 以上の開発行為の許可の取扱については、事業者と積極的に事前協議を行う等適切な運用を図ることとする内容である。また、線引きの見直しについては、

- ①計画的開発事業実施が確実な地域で、都市の健全な発展と宅地の実供給に資する区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として扱う。
 - ②飛び市街化区域の設定について一定の場合には、50ha 以上の要件を緩和できる。
 - ③市街化区域内の営農継続が確実である土地については、調整区域へ編入（逆線引き）を積極的に行う。
 - ④線引きの見直しの変更時期について、随時行うことができるよう弾力化する。
- 等の内容であった。

3. 住宅及び都市再開発関係税制の改善等について

昭和 56 年度税制改正において、住宅関係では、

- ①新築住宅の取得に係る不動産取得税の控除額を 420 万円に引上げる（従来は 350 万円）。
- ②住宅に係る登録免許税の軽減税率を 1,000 分の 3 とする。
- ③固定資産税の減額措置の対象となる住宅の床面積制限を 40 ～ 165㎡とする（従来は 100㎡以下）。

等が決定した。また、不動産取得税の税率を 3% から 4% に引上げが決定されたが、住宅及びその敷地については、3% のまま据え置くこととされた。

4. 改正宅地建物取引業法の施行等について

昭和53年以来検討が進められていた改正宅地建物取引業法は55年5月に公布されたが、重要事項の説明範囲、クーリングオフの適用対象等について当協会の要望が反映された制度となっている。また、当協会は宅地建物取引主任者の法定講習の実施主体として東京都等から指定を受け、56年5月から逐次講習を実施することとした。なお、新媒介契約制度は57年5月からの施行となっており、これに伴い検討がなされた標準媒介契約約款について意見を述べた。更に、建設省の委託を受け取りまとめた「価格査定マニュアル」の前提となる取引事例収集の方式について検討を進めた。(財)不動産流通近代化センターが55年11月に発足した。

昭和56年度

土地税制の抜本改革実現へ

これまで年間150万戸台を続けていた新規住宅建設戸数が、昭和55年度に121万戸に低落したが、56年度は更に落ち込み115万戸台となった。住宅価格と住宅取得能力乖離も進み、分譲住宅の販売も悪化した。56年4月1日の公示地価は全国平均で9.6%、住宅地が11.4%と上昇を続けた。このような状況の中、住宅地価格の上昇を抑制するとともに需要者の取得能力を向上させるための総合的な土地対策、住宅対策を早急に実施することが重要な課題であるとの認識のもと、関係方面への要望活動を行った。

まず、「宅地供給促進対策について」を自民党土地問題委員会（委員長：天野光晴氏）に要望した。内容は、

- ①土地税制の抜本的改善
- ②市街化調整区域内における開発適地の宅地化促進
- ③公共公益施設整備費負担の適正化
- ④住宅宅地関連公共施設整備促進事業の拡充
- ⑤都市再開発の推進

⑥公共機関保有地の有効利用の促進
である。

また、「住宅対策に関する意見」を自民党住宅対策特別委員会（委員長：渡辺栄一氏）等へ要望した。内容は、

- ①住宅金融公庫融資制度の拡充
 - ②持家取得に伴う税制上の優遇措置の拡充
 - ③住宅宅地供給促進対策の確立
- の3項目であった。

1. 土地税制の抜本改革について

昭和57年度土地税制改正にあたり、昭和47、48年の異常事態の臨時応急的な税制を抜本的に見直し、長期安定的な制度の確立を図るべきとの観点から税制改正要望を決定し、全国不動産団体連絡協議会加盟の団体とも調整し、6団体の統一要望を取りまとめ、関係方面に要望活動を行った。

政府においては、住宅宅地関係閣僚連絡会議が7月末に「土地税制については宅地並み課税の実効ある実施と併せて検討を行う」旨を決定し、自民党建設部会、土地問題委員会も宅地並み課税を57年度に向けて検討するとともに、譲渡益課税についても抜本改革を内容とする要望を決定した。

12月に自民党税制調査会で決定された税制改正の方向は、土地譲渡課税についての税負担の適正化、宅地並み課税の強化及び特別土地保有税の活用による三大都市圏における住宅建設促進など、広く宅地供給促進のための長期安定税制の確立を決定するものであった。56年3月に改正された税制の具体的内容は以下の通り。

- ①個人の長期譲渡所得は、譲渡年の1月1日において10年超保有の土地譲渡とし、譲渡益4,000万円超の部分について2分の1総合課税の上積み税額とする。

- ②長期保有の居住用財産を譲渡し、新たに居住用財産を取得した場合、3,000万円特別控除との選択制で、課税の繰延べによる買換特例を認める。
- ③優良住宅地等のための長期譲渡所得については、4,000万円まで20%、4,000万円超の部分について25%の比例課税を3年間に限り講ずる。
- ④法人重課及び個人の短期譲渡重課制度は、譲渡年の1月1日において10年超保有する土地について適用しない。
- ⑤既成市街地等内における立体換地の買換特例についての建物階数要件を「4階以上」から「3階以上」に引下げる。
- ⑥特別土地保有税について
- ①今後取得される土地及びすでに保有している市街化調整区域内の土地について、取得後10年経過した場合は課税対象外とする。
- ②三大都市圏の特定市において、一定面積以上の土地の取得があった場合、取得後3年目以降10年間課税対象とする。
- ⑦特定市街化区域農地の宅地並み課税について、3.3㎡当たり3万円以上の農地を対象とするとともに、10年間営農継続が適当と認められる農地については、徴収猶予制度を講じ、5年ごとに確認の上免除する。また、その譲渡についての軽減措置は3年間継続するが、徴収猶予中農地の譲渡については一定の場合を除き不適用とする。

これにより、ここ数年来当協会が主張してきた土地税制の抜本的改善、長期安定的制度の確立が実現し、住宅宅地供給、都市再開発事業の推進を図る前提条件が整えられることとなった。

なお、住宅税制関係については、

- ①住宅ローン控除制度について、年間償還金額30万円を超える部分の7%（従来5%）、最高限度額5万円（同3万円）とする。
- ②不動産取得税の特例適用要件のうち、取得後60日以内の申告期限要件を撤廃する。

③固定資産税、不動産取得税の特例適用要件のうち、住宅価格の制限を上げる等の改正がなされた。

2. 住宅金融公庫融資等公的資金融資制度の改善について

臨時行政調査会において、財政再建を推進する上で、住宅金融公庫の利子補給金問題を解決するには公庫金利の引上げが必要であるとし、具体的な検討が開始された。

当協会においては、公庫融資が住宅政策上重要な柱となっていることに鑑み、5.5%金利とその法定制の堅持について住宅関係諸団体とも連携し統一要望書を作成し、関係方面に積極的に要望活動を行った。この結果、臨調第1次答申では、「貸付金利の法定制の弾力化を図り、社会的必要性和財政負担との調和が図られるよう、金利を含めた貸付条件の見直しを行う」こととされ、公庫融資については、社会的必要性から5.5%金利が堅持されることとなった。

また、予算要望の際、団地住宅、高層住宅融資等について融資枠の拡大、貸付限度額及び譲渡価額限度額の引上げ等について要望を取りまとめ、関係方面と折衝し、一定の改善がなされることとなった。

3. その他の活動

開発指導要綱の是正及び住宅宅地関連公共施設整備促進事業に関する要望、国土利用計画法の運用改善に関する要望、都市再開発と中高層住宅建設促進に関する要望を行った。不動産流通に関し価格査定を行う際の参考資料として、「取引事例資料集」を発行することを決定した。

昭和57年度

住宅投資の拡大に向けて要望

政府は昭和56年3月、770万戸の住宅建設を目標とする第4期住宅建設5カ年計画

を決定したが、57年度において116万戸程度と前年度よりわずかに上回る水準にとどまり、住宅販売についても価格抑制の企業努力によって好転の兆しが見えてきたものの、不況を脱するまでには至らなかった。当協会では、内需喚起による景気浮揚のためには住宅投資の拡大が急務であること、長期的にも住宅及び住環境の水準向上が重要な政策課題であるとの観点から、土地住宅政策の確立、推進を要望するとともに、その意義を広く世論に訴えた。

1. 土地・住宅税制の改正について

土地税制については、57年度税制改正において大幅改正がなされていることから、当協会では制度の定着による効果を期待しつつ、なお未実現の諸点についての改善と、住宅取得者に対する大幅な減税措置の創設に重点を置いて要望を取りまとめた。極めて厳しい財政事情下ではあったものの、住宅建設促進の緊要性を基本とする協会の主張が大幅に認められた。土地税制については、

- ①中高層住宅建設のための立体買換制度の対象地域の拡大
- ②民間宅地造成事業について土地区画整理事業の追加
- ③宅造協力契約に基づく土地の交換等に関する譲渡所得の課税の繰延制度の創設が行われることとなった。

住宅税制については、

- ①住宅ローン控除の大幅な引上げ（控除率18%、最高限度額15万円）
- ②既存住宅の特例について買取仲介の追加等を行うこととされた。

2. 住宅金融公庫等公的資金融資制度の改善について

団地住宅、高層住宅、既存住宅融資等について融資枠の拡大、貸付限度額及び譲渡限度額の引上げ、対象地域の拡大等について要望を取りまとめ、業界13団体とも統一要望活

動を行った。この結果、融資戸数は51万戸、貸付限度額の50万円引上げ、既存住宅融資の対象に木造一戸建住宅を加える、等の拡充改善が実現した。

3. その他の活動

開発指導要綱の是正及び宅地整備水準の確立の関する要望、線引きの見直し及び市街化調整区域の開発適地の宅地化促進等に関する要望、都市再開発及び中高層住宅建設の促進に関する要望、国土利用計画法の運用に関する要望を行った。また、建物区分所有法改正に関するヒアリングに対応するとともに、改正要綱試案について意見書を提出した。変動金利住宅ローン導入問題については導入反対の立場から要望を行った。このほか、テレビ電波障害対策についての関係方面との折衝、開発事業における埋蔵文化財の取扱いに関する意見の取りまとめ等を行った。

昭和58年度

民間活力導入の促進へ

昭和58年度は「民間活力の活用」が経済政策の中心課題とされた。政府は58年4月、「今後の経済対策」を閣議決定し、この中で住宅建設の促進、規制緩和等による民間投資の促進を政策の柱とするとともに、公共的事業への民間活力導入方策について検討することとした。当協会においては民間活力導入推進委員会を設置し、「公共的事業分野への民間活力導入促進方策について」意見書を取りまとめ、9月に自民党民間活力導入特別調査会に提出した。その主な内容は、次の通りである。

- ①国公有地の有効利用のため、内閣に国公有地有効利用対策本部を設置する。国公有地の
払下げに関し設計コンペ方式を導入するとともに、事案に応じて随意契約を活用する
- ②公的部門と民間部門との共同事業の推進
- ③民間による公共施設整備の促進
- ④空中権制度の確立

10月には内閣総理大臣を本部長とする国有地等有効活用推進本部の設置が決められた。
なお、民間活力の導入による公務員住宅の建替えについて、新宿・西戸山地区約3.3ha
が取り上げられ、この事業を推進するため58年12月に民間デベロッパー58社の出資
による新宿・西戸山開発株式会社が設立され事業が進められることとなった。

1. 税制改正

昭和59年度税制改正においても、民間活力の活用、持ち家取得の一層の推進等の強い
要請に支えられ、土地・住宅・再開発関係に関する効果的な税制改正が実現すること
となった。すなわち、

- ①三大都市圏の既成市街地等における4階以上の中高層建築物の建築をする民間の優良
な再開発事業が行われる場合、その事業施行地区内にある土地・建物と再開発事業に
よって建築される建築物との買換について、課税の繰延を認める。
- ②親または祖父母からの住宅取得資金贈与の贈与税について、300万円まで非課税、500
万円まで5分5乗方式による軽減を図る。
- ③法人重課の適用除外について、注文建築業者への一括卸売を対象とするとともに、当該
注文建築業者の土地譲渡についても適用除外とする。
- ④新築住宅に係る不動産取得税のみなし取得時期を、59年4月1日から60年3月31
日に完成するものに限り、新築後6カ月を9カ月に伸長する。
- ⑤新築住宅の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の対象を、「新築後」1年内とされ
ていたものを「取得後」1年内とする。
というものであった。

2. 都市再開発、中高層住宅建設の促進

大都市の既成市街地において、職住近接の良質な中高層住宅の供給促進と都市の防災・
安全機能を強化する上で、都市再開発の促進が緊要の課題であるとの観点から、規制緩和

等を内容とする都市再開発促進方策について建設省に要望を行った。

建設省は 58 年 7 月「規制の緩和等による都市開発の促進方策」を決定した。

その概要は、

- ①第 1 種住居専用地域の見直し、高さ制限、日影規制の見直し
- ②特定街区制度、市街地住宅総合設計制度の活用、改善
- ③再開発事業への重点的公共投資、法定再開発事業要件の改善、民間の優良再開発事業の推進
- ④国公有地等の有効活用の推進
- ⑤線引きの見直し、調整区域内の開発許可の規模要件の引下げ
- ⑥宅地開発等指導要綱の行き過ぎ是正

等であった。

また、業界 12 団体で優良な民間再開発事業を促進する制度の創設を求めていたが、59 年度から税制上の特例のほかに、大都市地域において 2 人以上の地権者等が敷地を共同化して行う優良な再開発建築物の整備に対し国庫補助を行う「優良再開発建築物整備促進事業制度」及び都市総合再開発促進計画が定められた地区における一定の地区再開発を行う事業に対する国庫補助「地区再開発事業制度」が創設された。

3. その他

東京圏不動産流通市場近代化に関し、大手、中堅を含む在京 7 団体で設置する流通機構の諸機能を可能な限り開かれたものとするため努力すること等を内容とする合意を行った。借地・借家問題について各方面で研究、検討が進められている中、当協会では、借地方式が住宅・宅地供給の促進、価格の低廉化、都市内部の土地高度利用等の有効な手段となる可能性があることから、法制委員会で検討を行い、59 年 3 月に「借地方式による土地利用促進法策について」の報告書をまとめ、関係方面に要望活動を行った。

昭和 59 年度

国公有地の払下げに適切な施策を要望

前年度に続き「民間活力の活用」が経済政策の重要な柱となっていた。なお、地価は東京都心部で局地的な大幅上昇が始まった。

1. 都市開発事業への民間活力の導入対策について

政府は、58年10月に設置された国有地等有効活用推進本部のもと、国公有地の総点検を行い、処分候補地となる国公有地を選定し発表した。

当協会では、59年4月、国有地等の処分についても適正な価格で払下げることにより地価暴騰の再燃を防止し、公正な取引の秩序を確保すべきであるとの観点に立ち、国、国鉄等が当事者の一方となる土地取引にあっても国土利用計画法の趣旨に沿った措置を講ずる等適切な施策を講ずべきであるとの要望を取りまとめ、各方面に提出した。

また、各種の規制緩和について、60年2月、臨時行政改革推進審議会（土光敏男会長）規制緩和分科会に次の意見具申を行った。すなわち、

- ①宅地供給促進のための行き過ぎた宅地開発等指導要綱の是正や開発許可手続きの簡素化等
- ②都市再開発と住宅建設の促進のための用途地域、高度地区の見直し及び建築基準法等の見直し
- ③国土利用計画法に基づく土地取引規制措置の抜本的見直し
- ④借地・借家法の見直し
- ⑤公的部門と民間部門との共同事業の推進ならびに分野調整等である。

公共的事業分野への民間活力の導入方策に関し、公的部門が行う宅地開発等の都市開発事業において、土地の卸売り等により民間に建物建築を実施させる方式の確立による公的部門と民間部門の共同事業を推進すること等をおねがひしてから主張していたが、60年3月に

新住宅市街地開発法施行令及び同法施行規則の改正がなされた。これにより、新住宅市街地開発事業による造成宅地の処分方法として、

- ①健全かつ良好な住宅市街地の開発を促進する上でもっとも適切かつ効果的な事業
- ②良好な居住性能を有する 50 戸以上の集団住宅を建設し、適正な価額で公募分譲する事業
- ③住区内の小中学校、購買施設等の近隣の特定の区域内で行われる事業

これらを実施する民間住宅分譲事業者に対し、公募によらない一括卸売りが認められることとなった。一括卸売りの当面の対象候補として、西神ニュータウン（施行者：神戸市）と千葉ニュータウン（施行者：住宅・都市整備公団）が挙げられた。

2. 住宅金融公庫融資等の融資制度の改善について

昭和 60 年度予算編成にあたり、厳しい財政事情のもとで、住宅金融公庫利子補給金について大幅削減し、無抽選受付体制を廃止するとともに 5.5%基本金利を上げる等の意向が大蔵省から示された。当協会では、不動産・住宅関係団体とともに、無抽選受付体制と基本金利の維持、公庫補給金の確保のため積極的な活動を行った。この結果、60 年度予算において、公庫補給金は前年度比 550 億円増の 3,413 億円と 1,034 億円の財投資金からの借入で充当し、計画戸数 49 万戸で無抽選受付体制の堅持、5.5%基本金利の維持が決定された。

3. 土地・住宅・再開発関係税制改正について

昭和 60 年度税制改正にあたっては、「今後の税制の役割は、住宅・宅地の供給、都市環境の整備に民間活力を一層誘導、助成することにある」との観点から、土地税制については、

- ①優良長期譲渡所得の特例の延長
- ② 1,500 万円特別控除制度の要件改善

③特別土地保有税の廃止等

住宅税制については、

①住宅ローン控除制度の拡充

②新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の控除額の引上げならびに敷地の減額措置の要件改善

③固定資産税の減額措置の拡充等

再開発税制としては、

①特定民間再開発事業の特例の拡充

②法定再開発等に係る建築物に対する大幅な償却特例の創設等を要望した。

年末に決着した税制改正の内容は以下の通りであった。

①優良長期譲渡所得特例について、1,500万円特別控除と選択適用とした上、3年間延長する。

②1,500万円特別控除について、適用期限を5年間延長する。

③特別土地保有税について、57年3月31日以前に取得した土地で市街化区域以外の区域に所在するものについて、取得から10年経過した後は非課税とする。

④新築住宅に係る不動産取得税の課税標準特例の控除額を450万円に上げるとともに、敷地の減額特例を「新築後1年以内の取得」から「同2年以内の取得」に緩和する。

⑤固定資産税の減額特例、登録免許税の税率軽減特例等について、所要の措置を講じた上、適用期限を延長する。

⑥一定の区域で行われる優良な再開発建築物等の取得に対し、5年間3割増の割増償却を認める。

⑦特定事業用資産の買換特例の適用期限を5年間延長するほか、法定再開発に係る固定資産税の特例の期限を延長する。

昭和 60 年度

業界 12 団体で「住宅減税促進」に向け運動

昭和 60 年度は、行財政改革の推進及び内需拡大による対外摩擦の解消が政策課題であった。当協会では内需拡大の実現のため住宅・都市分野における民間活力の発揮が重要であるとの観点から各種活動を行った。なお、地価は 4 月 1 日の公示地価で都心部の高騰が続き、10 月 1 日の基準地価では、都心商業地で 50% 以上高騰した地点が現れた。この頃銀座で坪 1 億円の土地取引があったことが話題になった。

1. 都市開発事業への民間活力の導入対策について

(1) 規制緩和の方策

昭和 60 年 4 月、当協会では次の内容の「都市整備分野における規制緩和の方策」をまとめ、臨時行政改革推進審議会規制緩和分科会、自民党民間活力導入特別調査会、自民党建設部会規制緩和検討小委員会等へ要望した。

- ① 市街化調整区域の開発適地の宅地化推進のため開発許可制度及び線引きを見直す。
- ② 行き過ぎた宅地開発等指導要綱の是正及び開発許可手続きの簡素化、迅速化を図る。
- ③ 農地転用手続きの合理化等のため許可権限を知事に委譲する。
- ④ 埋蔵文化財調査の円滑化を図る。
- ⑤ 東京環状 7 号線内等における第 1 種住居専用地域、最高限高度地区の指定の見直しを行う。
- ⑥ 既成市街地内の土地の高度利用を図るべき地域において、複数敷地の統合及び農地転用等の場合、建築工事に付随する基礎的工事のみで建築が可能な場合は開発許可を不要とする。
- ⑦ 建築基準法上の各種斜線制限制度の整理合理化を行う。
- ⑧ 借地・借家法の抜本的見直しを行う。
- ⑨ 公的部門と民間部門との共同事業の推進ならびに分野調整を図る。

60年7月臨時行政改革推進審議会の「行政改革の推進方策に関する答申」、同10月政府決定の「内需拡大に関する対策」において、開発許可の簡素化・迅速化、線引きの見直し、借地借家法の見直し、等が採り入れられた。

これらを受け、12月には建設省から「宅地開発等指導要綱による強制指導の積極的な見直しの徹底について」「開発許可に関する事務処理の迅速化、合理化について」「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの推進等について」、農林水産省から「農地転用許可手続きの迅速化及び簡素化について」、林野庁から「保安林の解除事務の迅速化及び簡素化について」、それぞれ地方公共団体に対し指導通達が出された。

(2) 国有地の処分方策について

昭和60年5月臨時行政改革推進審議会国有地有効活用問題分科会において、当協会は、国有地の処分について、土地の最有効利用、払下げ等の公正確保、周辺地価への影響の配慮等の観点から、

- ① 小規模なものについては一定の条件を付した一般競争入札
 - ② 都市計画事業施行者との随意契約
 - ③ 優良民間再開発事業に隣接する国有地についての当該事業者との随意契約
 - ④ 大規模なものについては基盤整備を公的機関が行った後に条件付一般競争入札契約を締結する
 - ⑤ 設計コンペ方式
- 等について意見を述べた。

同7月の臨調の答申では、

- ① 一般競争入札を原則とするが、地価の動向、周辺環境との調和、公共性等に配慮し、必要に応じ着工時期、完成時期等の条件を付すこと
- ② 基盤整備を必要としないものは利用目的等の条件を付した競争入札
- ③ 基盤整備を必要とするものは、都市計画事業の認可を受けた民間事業主体との随意契約

④地方公共団体や住宅・都市整備公団が基盤整備を行い、その土地を更に民間に条件付一般競争入札によって処分するほか、必要に応じコンペ方式を導入する等の提言がなされた。

政府は10月、「内需拡大に関する対策」を決定し、60年度に国有地69件、国鉄用地2件を処分する方針を打ち出した。

2. 土地・住宅・再開発税制改正について

昭和61年度税制改正は、62年度の抜本改正が予定されていることもあり、当初特例措置の期限延長等小幅なものにとどまると予想されていた。当協会では、住宅建設の持つ経済波及効果を内需振興に寄与させるとともに住宅取得者の負担を軽減すること、有効利用型の土地税制を一層整備充実させること等を主眼とした要望を取りまとめ、関係方面に要望した。とりわけ、住宅減税の拡充については業界12団体で「住宅減税促進激励パーティ」を実施するなど強力な要望活動を行った。この結果、住宅取得促進税制の創設など以下の税制改正が行われることとなった。

- ①新築住宅及び一定の既存住宅を取得した場合、当該住宅取得のための民間金融機関及び公的機関等からの借入金について、借入残高（公的機関等からのものについてはその2分の1）の1%相当額を3年間にわたり所得税額から控除する。
- ②住宅資金贈与制度について、一定の中古住宅取得のための贈与を対象とするとともに、年収制限要件を800万円に引上げ、適用期限を延長する。
- ③不動産取得税の住宅及び敷地に対する軽減特例を3年間延長し、分譲業者等に対する見なし取得時期の延長特例を2年間継続する。
- ④ホームビルダー等への一括卸売された土地の特別土地保有税について、取得時から徴収猶予されるよう措置する。
- ⑤一定の土地信託の受益権譲渡について、所得税上の特例を適用する改善を行う。
- ⑥事業所税について、床面積割の定額税率を2割引上げるが、新增設分の増税及び課税

地域の拡大は行わない。

⑦既成市街地等内の高度利用地区に係る事業用資産買換特例の対象地域に市街地再開発事業の施行区域を追加する。

一方で、法人の特定資産の買換特例の圧縮記帳限度額を2割削減する、欠損金の5年間繰越控除を一部停止する等の課税強化も行われることとなった。

3. 借地・借家法改正に向けて

当協会をはじめ各方面から借地・借家法改正の必要性を主張する声が高まってきた中、法務省は60年6月に改正の必要性の有無について検討を行うことを決定し、法制審議会議民法部会財産法小委員会（加藤一郎小委員長）において、その作業に入った。小委員会は11月に「借地借家法改正に関する問題点」を取りまとめ、学会、法曹界、会計業界等広範にわたり意見を求めた。当協会では、法制委員会の中に「借地借家法改正問題検討小委員会」を設置し、意見書を取りまとめ、61年4月に法務省へ提出した。意見書の内容は以下の通りである。

借地法については、

- ①契約期間を一本化し、原則的な契約期間を「30年」とする。
- ②期間中の建物朽廃、滅失の場合の処理を明確にする。
- ③契約期間満了後は、いつでも「正当事由」が備わった時点での解約を認める。
- ④「正当事由」の内容を明確化し、特に、土地の高度利用の必要性を正当事由として明定する。
- ⑤一定期間満了後は正当事由の存否に関わらず契約が終了する「定期借地」を創設する。
- ⑥地代増減額紛争の簡易迅速な処理のため、非訟事件化等所要の措置をとる。

借家については、

- ①非居住用については、「正当事由」の適用を除外し、契約期間満了で賃貸借関係が終了

するものとする

- ②「正当事由」の内容を明確化し、特に、建物の建替え、大規模修繕、再開発等を正当事由として明定する
 - ③家賃増減額紛争の非訟事件化
 - ④営業用建物の賃貸借に関する規定の検討
- である。

4. 東京都心部の地価対策について

昭和 58 年以来東京都心商業地の地価高騰が続き、都心周辺地区、環状線沿線主要ターミナル地区、都区部南西部地区へも騰勢が波及してきた。これに対する土地取引規制強化の動きがあったため、都心部の地価の鎮静化を図るためには、業務用地の供給対策を緊急に講ずることが先決であり、土地取引規制の強化には反対である旨の意見を取りまとめた。

その要旨は、東京湾埋め立て地の有効利用の促進、国鉄用地等国有地またはその上部空間の短期間における一斉供給等ビル用地の供給対策を確立すること、国有地の一般競争入札による払下げは周辺地価に悪影響を及ぼすので、これについても民間と同様の土地取引規制措置を講ずべきである、というものであった。

5. 東京都心 3 区の住宅付置義務要綱について

東京都の中央・港両区において、定住人口の維持、回復を目的としてビル建設に住宅を付置することを義務づけた指導要綱を 60 年 6 月 1 日から施行した。これに対し、当協会では本来適切な都市計画や各種助成措置によってその目的が達成されるべきであり、民間に過大な負担をかけるべきではないとの考えであったが、すでに施行されていることから、事業者の負担軽減について条件改善を求める要望を両区に提出した。

すなわち、

- ①住宅の付置は、市街地住宅総合設計制度の適用を受けられる場合にのみ求めること
- ②要綱対象建築物と一体的に住宅を付置するものについては、市街地住宅総合設計制度の公開空地、容積率割増等の要件を緩和すること
- ③隔地に住宅を付置した場合には、ビル建築につき総合設計制度による容積割増を広く認めること
- ④開発前の用途が非住宅であるものは、事業規模にかかわらず、住宅付置義務を免除すること
- ⑤区全体を一体とみなして、隔地に住宅を付置することを認めること
- ⑥要綱施行後、当該事業者が区内に建設した住宅については、要綱対象事業の伴う付置住宅として扱うこと

上記が主な内容であった。

これに対し、港区では、区内全域への住宅隔地付置を認めること等が確認され、さらに、要綱施行後事業者が同区内に建設した住宅については要綱対象の付置住宅として扱うこと（貯金制度）等が措置された。

また、中央区においても住宅の隔地付置は同一の町会、小学校学区内等相互においては認める場合があること等が明らかにされた。

千代田区も両区と同趣旨の指導要綱を策定する動きがあったため、要綱策定前から同区と折衝協議を続けた。

昭和 61 年度

売上税の導入に際し、土地分譲の非課税を要望

昭和 61 年度は、国際収支の黒字増大と急激な円高の進行のもとで、内需拡大による経済摩擦の解消が引き続き課題となっていた。円高不況と言われるほどの景気の停滞は、石炭、造船、非鉄金属、鉄鋼等の業界の構造調整を余儀なくさせた。

一方で、住宅建設戸数は 140 万戸台まで回復し、分譲住宅の販売も首都圏において極

めて好調に推移した。販売在庫も激減し、「第5次マンションブーム」とも言える活況を呈した。地価も高騰を続け、東京圏の商業地は61年1月から62年1月までの間に48.2%の上昇をみた。

1. 国土法及び東京都による土地取引規制

東京を中心とした著しい地価高騰に鑑み、61年4月国土庁長官から東京都知事に対し、小規模取引について届出制度を実施する条例の制定について要請がなされたことを受け、東京都では条例案の策定に着手した。

当協会では、異常な地価高騰の原因はビル用地の供給不足にあり、供給対策を確立すべきであるとの立場に立ちつつも、一部に投機的取引が見られる現状において、緊急措置として一定の条件のもとに規制強化が図られることもやむなしとの考えに基づいて、

- ①条例の適用期限を明確化すること
- ②国・公有地についても民間取引に準じた措置を講ずること
- ③取引事例を充分尊重した価格審査を行うこと
- ④複数の土地を統合する過程での個々の停止条件付契約について届出を不要とし、後に一括して届出ることを認め、総額主義による価格審査とすること
- ⑤届出後の契約制限期間の短縮等、事務の迅速化・合理化を図ることを要望した。

この結果、61年12月から、都心5区において500㎡～2,000㎡の取引について届出制度が実施されることになった。この条例は3年以内に廃止すること、勧告通知取得後は定められた6週間を経過する以前でも契約締結ができることが明記され、また、取引事例の尊重、正常な取引を阻害することがないように価格審査を行う、との方針が示された。国土法の改正も検討され、地価が急激に上昇している区域等を「監視区域」として指定することができる等の内容の法案が国会に提出された。

2. 昭和 62 年度税制改正

昭和 62 年度は、直間比率の見直しを含めた基本税制の抜本改革の年であるとされ、土地・住宅税制にもかなりの影響が出る事が予想された。

(1)土地税制

当協会では、①個人の譲渡所得の長短区分を 5 年とする、短期重課の廃止、②法人重課の廃止、③特別土地保有税の廃止、等を内容とする要望を関係方面に提出した。

建設・国土両省庁から、長短区分を 5 年とするとともに 2 年以内の土地転売に対し、現行の重課制度よりも重い負担を求める超短期重課制度の創設が要望された。これに対し、当協会では関係委員会で検討の結果、超短期重課制度はあくまで臨時応急の時限立法とし、所要の適用除外措置の設定を条件に本措置の実施もやむを得ないとの立場をとった。

また、国土庁において、居住用財産の買換特例が東京周辺の住宅地への地価高騰波及の一因であるとし、一定額を超える部分は課税の繰延の対象としない措置の実施を要望した。これに対し、制限措置は再開発の推進等供給面に支障をきたし、かえって地価高騰をあおるとの観点から反対の要望を行った。

年末に決定された自民党税制改正大綱では、

- ① 62 年 4 月 1 日から 65 年 3 月 31 日までの土地譲渡の長短区分を 5 年とする。
 - ② 上記期間内の土地譲渡で、所有期間 2 年以下のものについて、法人の場合重課税率を現行 20%から 30%に、個人事業所得等 50%または総合課税の 120%のいずれか高い額とする。
 - ③ 優良長期譲渡の軽減税率を 25%から 22.5%に引下げる。
 - ④ 長期譲渡の譲渡益 4,000 万円超の部分を 25%の比例税率とする。
 - ⑤ 居住用財産の買換特例は一切縮減を行わないが、個人の事業用資産の買換特例について繰延率を 20%削減する。
- 等が決定された。

(2) 新型間接税（売上税）の導入

新型間接税の導入問題については、60年10月の「村山調査会報告」において、課税ベースの広い間接税を導入せざるを得ないとの考えが示され、61年7月には政府税制調査会専門小委員会が、多段階において課税を行う「日本型付加価値税」が最も理想的であるとするなど、導入は必至の状況であった。当協会は、EC諸国において不動産取引について特例措置を設けている実態を十分考慮すべきであること等から、不動産の売買、賃貸等の取引について実質的に非課税とすべきであるとの要望を取りまとめた。

すなわち、

- ①住宅の建設・分譲について「ゼロ税率」を採用すること
- ②土地分譲、仲介、不動産賃貸、マンション管理等は非課税とすることを内容とする。

12月初めに自民党税制調査会は税制改革の基本方針を決定したが、新型間接税を「売上税」として、税率5%による多段階課税型を導入することとした。

また、この時点での非課税項目として食料品や社会保険医療など7項目が掲げられていたが、不動産関連については土地の譲渡を除き非課税措置が講じられていなかったため、更なる要望活動を展開した。この結果、審議の最終段階になって、土地、建物の賃貸が非課税とされたことに引き続き、住宅の分譲、住宅の新築・増改築の請負工事を非課税とすることが決定された。（結局、売上税法案は一括審議となっていた土地関係改正案とともに5月末の会期終了とともに廃案となった）

昭和62年度

地価高騰は地方へも波及、監視区域制度を創設

我が国経済が円高不況を克服し、内需主導型の景気回復が進展する中で、住宅建設戸数は172万戸という数字を記録した。マンションや建売住宅の販売、ビル経営状況も極めて好調に推移した。

他方、東京都心部商業地に端を発した地価高騰は、周辺業務地、住宅から郊外の住宅地まで波及する状況となり、大阪圏、名古屋圏にも高騰が波及することとなった。このような地価高騰下の不動産取引において、一部の不動産業者による悪質な行為が社会問題となり、宅建業法の改正により規制の強化がなされた。

1. 地価高騰対策について

高騰する地価について、臨時応急の措置としては土地取引規制の強化も必要であるとの立場をとりつつ、根本的には業務用地・住宅用地の有効な供給対策を講ずることが緊要であるとの観点から、「地価高騰対策に関する要望」を取りまとめ、国土庁、建設省をはじめとする政府及び自民党政務調査会に提出した。

その主な内容は次のようなものであった。

内閣官房長官を長とする土地対策推進本部を設置し、以下の対策を総合的に推進すること

(1)土地供給対策の促進として

- ①東京臨海部における新規業務拠点の育成
- ②東京駅及び周辺地域における再開発の推進
- ③空中権の活用
- ④住都公団等公的機関と民間事業者との共同事業の推進等

(2)土地取引規制の適切な実施として

- ①国・公有地等処分に係る適切な措置の実施
- ②小規模土地取引規制の適切な実施、土地譲渡所得課税に係る長短区分の改善と超短期重課制度の創設

(3)その他

- ①固定資産税による都市基盤施設整備の推進
- ②借地法・借家法の改正

③業務核都市の育成等事務所需要分散のための適切な措置の実施

一方、政府は、

- ①監視区域制度の導入
- ②土地譲渡所得についての超短期重課制度の創設
- ③金融機関に対する投機的土地関連融資自粛の指導
- ④不動産業者に対する指導

等、主として取引規制の強化を中心とした対策を実施した。また、62年10月に政府は、「緊急土地対策要綱」を閣議決定し、関係省庁において対策の具体化が図られた。

2. 国土利用計画法による土地取引規制について

政府は著しい地価高騰に対処するため、62年8月、国土利用計画法の改正による土地取引規制の強化を実施した。すなわち、地価が急激に上昇または上昇するおそれがある区域として都道府県知事が指定する区域内においては、小規模な土地取引についても届出を義務づける監視区域制度を創設したものである。これにより、東京都、横浜市、川崎市等において、100㎡以上の取引について届出が義務づけられ、全国1都2府14県9政令市（23特別区、141市46町1村）において監視区域が指定された。また、63年2月には、国土庁において、東京都やその周辺の地域等で地価の下落傾向が見られることから、現行12カ月の事前確認有効期間の大幅短縮を検討された。これに対し、期間の短縮は通常の販売活動を阻害するところが大きいため配慮を要望したところ、原則として監視区域内で6カ月、その他の地域では現行通り12カ月とすることになった。

3. 土地・住宅・都市関係税制改正について

売上税法案と一括審議の形になっていた土地関係税制の改正は5月末に廃案となった後、与野党間で設置された「税制改正協議会」の協議を経た後、臨時国会にほぼ原案どお

り再提案がなされ、9月末に成立することとなった。その内容は、

- ①昭和62年10月1日から65年3月31日までの時限措置として、長期譲渡・短期譲渡の区分を5年とするとともに、法人及び個人事業者の所有期間2年以下の土地譲渡について超短期重課制度を創設する。
- ②昭和62年10月1日以降、個人の事業用資産の買換特例における課税の繰延額を20%削減する。
- ③昭和62年11月1日から64年3月31日までの間、土地の移転登記等に係る登録免許税の負担を5割引上げる。

等であった。

また、昭和63年度税制改正にあたり、居住用財産の買換特例制度について再び議論が行われることとなったが、地価対策上好ましくない結果が一部で生じたことを踏まえ、一定の見直しもやむなしとの結論に至り、「監視区域等内における買換資産の取得で、譲渡価額及び取得価額の双方が2億円を超える場合には、買換資産の取得価額のうち2億円を超える部分の2割相当額について課税の対象にする」という要望を取りまとめた。

昭和63年3月に成立した税制改正は以下の内容となった。

土地税制関係は、

- ①優良長期譲渡所得の特例について、4,000万円超の部分の軽減税率を20%（地方税6%）に引下げるとともに、特例対象に、法定再開発事業、特定民間再開発事業を追加する。
- ②居住用財産の買換特例を原則として廃止し、これに代えて、3,000万円特別控除後の譲渡益4,000万円まで10%（地方税4%）、4,000万円超15%（地方税5%）の分離課税とする、なお、両親、祖父母から相続等により取得した居住用財産で、居住期間30年以上のものの買換については、現行制度を存置し選択制とする。
- ③市街化区域内の宅地並み課税制度における長期営農継続農地制度について厳正な運用を

図る。

- ④臨時特別土地保有税について、その期間を延長するとともに、免税点を 300㎡から 200㎡（500㎡の区域は 330㎡）に引下げる。

住宅関係は、

- ①住宅取得促進税制について、公的ローンについても全額対象とするとともに、床面積要件の上限撤廃、取得要件の 3,000 万円への引上げ、対象に増改築ローンの追加等を行う。
- ②住宅取得資金贈与特例を 2 年間延長する。
- ③優良住宅認定基準の単価要件を、木造にあっては 45 万円／坪から 55 万円／坪に、耐火構造にあっては 50 万円／坪から 60 万円／坪に引上げる。
- ④固定資産税の評価替えに伴い、激変緩和のための負担調整措置を拡充するとともに、新築住宅に対する固定資産税の減額措置の適用期限を 3 年間延長する。

都市関係は、

- ①特定民間再開発事業の要件のうち、敷地の共有化要件を廃止する。
 - ②「民間事業者の活用による特定施設の整備促進臨時措置法」の特定施設として整備されるインテリジェント・ビルについて、特別土地保有税、事業所税を減免する。
- 等であった。

4. 適正な事業活動の推進について

東京を中心とする地価高騰下において、一部不動産業者による投機的な土地取引や悪質な地上げが社会問題となり、業界への社会的批判が高まった。当協会では、今後の地価の鎮静化を図るとともに、悪質・反社会的な土地取引を排除していくことが業界の社会的責務であることから、今後とも適正な事業活動を推進することを申し合わせることにした。

昭和 62 年 9 月に、当協会をはじめ 9 団体が共同して申し合わせを行うこととなったが、その内容は以下の通りである。

- ①自ら、投機目的の土地取得や不当な価格つり上げを行わないことはもちろん、地価安定のために最大限の努力を払うとともに、秩序、良識ある適正な事業活動を今後一層推進すること
- ②土地・住宅の取引に混乱を発生させている不正、反社会的な行為を排除していくために格段の努力を払うこと、そのため、暴力的な行為、悪質な行為を行う業者を取引に関与させず、また、そのような業者が介在する取引に関与しないこと、さらに、われわれが供給する土地・住宅について、不正な行為による転売目的の投機的取得を排除すること

昭和 63 年度

業界 15 団体で住宅関連の消費税非課税措置を要望

堅調な個人消費と設備投資等の内需主導による経済の安定拡大基調を背景として、根強い住宅需要や事務所需要等に支えられ分譲、賃貸、仲介等の事業は好況裡に推移した。一方、地価高騰の全国への波及が進行し、用地の取得難や事業コストの上昇等により今後の事業展開に困難が増した 1 年となった。

1. 土地対策について

6 月、臨時行政改革推進審議会から「地価等土地対策に関する答申」がなされたのを受け、「総合土地対策要綱」の閣議決定、「土地基本法」の策定が開始されることとなった。

平成元年 2 月に示された土地基本法要綱は、①土地の公共性に応じた制約、②適切かつ計画に従った利用、③投機的取引の抑制、④受益に応じた適切な負担、を内容とするものである。

これに対し、当協会では、

- ①地価問題の解決は供給増による需要の回復を基本とすべき
- ②投機的取引抑制は宅地供給の実態を踏まえ慎重にすべき
- ③受益に負担を求める場合は必ず法律に根拠をおくものとすべき

との意見を自民党「緊急土地問題協議会」で述べ、原案通り国会に提案されることとなった。

2. 税制改正について

(1)土地取得に係る借入金利子の損金算入制限問題

節税行為の防止及び投機的な土地取得の抑制のため、政府において土地取得に係る借入金利子の損金算入制限案が提案され、導入は必至の状況となったため、新規取得土地価額のうち過年度における不動産販売収入及び地帯収入の合計額までの借入金に係る利子について損金算入を認めること等を要望した。この結果、不動産事業者にとっては、土地取得した事業年度における不動産販売収入及び賃貸収入金額の3分の2までの土地取得に係る負債利子について、従来等同様に損金算入が認められることとなった。

(2)消費税導入問題

消費税導入問題については、売上税の時と同様に、住宅の建設・譲渡、不動産の賃貸について非課税とすることを基本に要望活動を行った。しかし、非課税品目は原則として設けないとの姿勢が強く示されたため、当協会をはじめとする業界15団体では統一的に、住宅の建設・譲渡については消費税と同様の性格を有する不動産取得税との二重課税を回避する措置をとるよう要望した。この結果、住宅関連で非課税措置はとられなかったものの、新築住宅に係る不動産取得税の特別控除額が、これまでの450万円から1,000万円に引き上げられることとなった。その他、青田売りに対する経過措置や仲介手数料の上限規制との関係の整理等がなされた。

平成元年度

土地基本法成立、地価高騰が住宅取得を困難に

平成元年度においても前年度に引き続き我が国経済は好況裡に推移した。一方、土地・住宅問題は、地価高騰を主因としてますます深刻の度合いを深めていった。東京都心に端

を発した地価上昇は、根強い住宅・宅地需要と豊富な余剰資金と相まって都市部を中心に全国的に波及し、特に大都市圏においては一般国民の住宅取得を極めて困難にし、また、社会資本投資にも大きな障害となっている。このような状況下において、平成元年12月に土地基本法が成立し、これを受けて監視区域内の土地について投機的取引と認められる届出があった場合の勧告に関する特例の創設を主な内容とする国土利用計画法の一部改正が行われた。

1. 平成2年度税制改正

12月に決定された自民党税制調査会の平成2年度税制改正大綱では、住宅取得促進税制の拡充、各種特例の期限延長等にとどまり、「土地税制については関連税制の総合的見直しを行った上、平成2年度中に税制改正要望を国会に提出する」旨、特記された。なお、同調査会の審議の過程で、不動産所得損失の損益通算不適用が提案されたが、当協会では関係団体とともに反対要望を行った結果、平成2年度改正では見送られることとなった。

2. 借地法・借家法の改正

平成元年3月に民事局参事官室から公表された「借地法・借家法改正要綱試案」に対し、当協会では9月に意見を提出した。意見の主要な内容は、大筋要綱試案の方向での改正に賛成である、しかし、既存の借地関係についても改正法施行後一定期間経過後は、改正法を適用すべきである、借地・借家関係終了の際の金銭授受に関する規定を設けることには反対である、というものであった。

3. 海外不動産投資について

平成元年12月に衆議院予算委員会において、「海外における不動産投資に対しては、その投資の実態把握に努めるとともに、相手国の地域社会において調和貢献するよう引き

続き指導すること」との警告決議がなされた。この決議を受け、建設省では大臣免許業者1,800社を対象とした海外不動産投資実態調査を実施した。また、当協会では、海外不動産投資に関する行動指針の策定につき検討を行い、相手国への調和貢献を図ることを趣旨とする行動指針を取りまとめ、平成2年3月、不動産・建設業関連11団体とともに申し合わせを行った。

バブル経済の崩壊

平成2年度～8年度

1990～1996

IV バブル経済の崩壊

■ 経済・社会情勢

昭和60年のプラザ合意に伴う金融緩和により始まったバブル経済は、その過熱感から、政府内でも土地神話の打破を目的とした施策がとられ、平成元年に成立した土地基本法、平成2年4月から実施された土地関連融資に対する総量規制により、資産格差の是正、土地資産の有利性の減殺を目指す動きとなった。

この結果、景気の減退が顕著になり、その是正のため同3年には総量規制が解除され、トリガー方式が導入されたものの、同4年より地価税が開始され、全国的に地価の下落が始まった。また、公定歩合も、元年から2年にかけて3次の引上げにより、2.5%から5.25%となり、景気が冷え込み、資産デフレの時代に突入していくこととなった。6年から景気は緩やかに回復していくが、地価の下落は続き、資産デフレは進行していった。

この間、世界情勢では、平成2年には東西ドイツの統一、3年には湾岸戦争勃発などがあったほか、日本国内では、7年に阪神・淡路大震災が起き、死者6,434名、負傷者4万3,792名にも上る災害となった。

■ 不動産市場

昭和60年代から始まった地価高騰は、63年に全国ベースで対前年比20%超となり、不動産バブルのピークを示した。このため、政府においては様々な抑制策が講じられていった。中でも平成元年12月には、①土地についての公共の福祉優先、②適正な利用及び計画に従った利用、③投機的取引の抑制、④価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担の4点を基本理念とする土地基本法が成立し、土地規制の根拠付けとされた。

翌2年4月には、土地関連融資に対する総量規制が実施され、資産価格の調整が始まった。加えて、政府税制調査会では、地価税をはじめ、地価を抑制するための土地税制強化

(平成2年度～8年度)

の議論がされていた。4年に地価税が導入されて以降、地価は3年こそ対前年比で上昇したが、その後は下落に転じた。不動産業界では、遅きに失した政策と言われた。

低金利時に借入を増やした企業の他、資金の貸し手である金融機関も不良債権が増加し、経営の圧迫、資金の円滑な供給ができない状況に陥った。特に、不動産関連融資を拡大していた住宅金融専門会社問題に端を発した金融機関の不良債権処理は、平成8年に住宅金融債権管理機構ができるまで続いた。

マンションについては、首都圏の平均分譲価格が地価高騰に伴い上昇し、平成2年には6,000万円を突破、年収にして8倍にまでなった。このため、不動産事業者は実需向けマンションの供給を増やし、6年から3年続けて首都圏で8万戸強の供給が続いた。住宅ローン金利も低下し、住宅金融公庫の基準金利が5.5%から3%台となり、住宅取得の促進に寄与した。

この背景には、平成2年の日米構造協議で、日本は内需主導の経済構造転換が求められ、10年間に430兆円もの公共投資を約束し、4年には、総額10兆円規模の総合経済対策が決定され、融資額の引上げ、所得の上限、融資対象面積の引上げなどの措置が取られたことが挙げられる。

ビル事業については、バブルが崩壊した5年以降、需要が減少し、空室率が増大した。平成2年に東京23区の空室率は1%以下であったものが、バブル崩壊による需要の減少とバブル期に建設着手されたビルの供給が重なり、6年には9.8%まで上昇した。新規着工は減少、賃料も下落し、ビル事業の低迷が続いた。

■ 協会活動

[阪神・淡路大震災への対応]

1. 会員に緊急対応を要請（平成6年度）

平成7年1月17日、死者・不明者約5,500名、建物の全半壊・焼失約17万戸という

阪神・淡路大震災が発生した。当協会では、被災直後から会員各社の被災状況等の把握に努めるとともに、1月20日、会員に対し、

- ① 救援金・救援物資の寄託
- ② 自社分譲住宅・賃貸ビル等の点検
- ③ 自社所有施設・土地等の被災者への提供
- ④ 建築士等のボランティアとしての登録
- ⑤ 被災者への賃貸住宅の斡旋仲介の際の配慮

等、当面の対策を要請した。救援金については、当協会を含む会員より81件、約3.6億円、仮設または恒久住宅用地として9件・約5.5万㎡を提供した。

2月16日、分譲住宅の取扱い等について、

- ① 引き渡し済み分譲住宅について速やかな点検・安全確認、補修・再建築等の相談への的確な対応
 - ② 売買契約済み未引き渡し分譲住宅について速やかな点検・補修、引渡し後のアフターサービス、被災を理由とした解約申し入れへの柔軟な対応
 - ③ 仮設・恒久住宅用地の提供
 - ④ 被災者への住宅の優先分譲
- 等の対応措置を決定し、会員各社に要請した。

2. 分譲マンション復旧・再建支援を要望（平成6年度）

また、2月16日、災害からの円滑な復興、被災者の速やかな生活再建のために、

- ① 被災者の住宅確保や被災企業の再建・操業再開支援のための税制上の措置
- ② 住宅ローン債務減免措置や災害復興住宅融資の拡充、分譲マンションの復旧・再建築支援等のための財政・金融上の措置
- ③ 住宅等の再建築促進の緊急市街地整備計画の早期策定、一棟の建物の焼失・全部損壊の場合の建物区分所有法の規定の整備等法制上の措置

等を内容とする要望を取りまとめ、建設省等に提出した。

[税制改正]

1. 総量規制実施と新土地保有税に対応（平成2年度）

平成元年末制定の土地基本法の理念を踏まえ、平成2年3月、国土利用計画法が改正され、転売目的の土地取引規制が強化された。4月には、不動産業向け貸し出しの総量規制の実施、6月には大都市法改正による住宅宅地供給方針、供給計画が策定されることとなった。

当協会では、地価高騰の根本的原因は、住宅宅地の需給不均衡にあるという基本的認識に基づき、7月、提言「大都市圏勤労者の住宅確保のために」を取りまとめ、関係方面に意見具申を行った。

また、税制改正については、住宅宅地供給不均衡打開のため土地の有効利用の実現を図ること、優良な住宅宅地供給事業を支援すること等を強く主張した。

これらの結果、平成3年1月に閣議決定された政府の税制改正要綱では、

- ①新土地保有税（地価税）を創設し、税率0.3%、居住用地及び1㎡あたり3万円以下の土地等は非課税とする。
- ②個人及び法人の長期保有土地の譲渡課税について現行より負担を強化するが、個人の優良長期譲渡特例については拡充、法人の長期保有土地の譲渡強化対象から棚卸し資産の譲渡を原則として除外する。

等の改正がなされた。

2. 総量規制早期撤廃を要望（平成3年度）

平成3年1月に閣議決定された「総合土地政策推進要綱」により、不動産業向け融資の総量規制は、平成3年度も継続されることになった。これにより、住宅宅地供給事業、都市開発事業などの用地取得、継続中のプロジェクトについても、資金不足のため事業に

支障をきたすなど企業経営に深刻な影響を及ぼすことになった。当協会では、国土庁、大蔵省、建設省にその早期撤廃を要望した。この結果、12月、地価の全国的沈静化傾向を踏まえ、土地関連融資の伸びを常時監視し、同規制を機動的に実施するトリガー方式を創設の上、1年9カ月ぶりに規制は解除された。

当協会では、この解除にあたり、今後とも適正な地価の形成に配慮し、住宅宅地の安定供給に一層努めていく申し合わせを9団体とともにに行った。

また、自民党が12月に決定した「税制改正大綱」では、厳しい財政事情を踏まえ、極力税収を確保するとの観点から、

- ①土地の相続税等の評価の適正化に伴う負担調整の改正
- ②法人の一般の土地譲渡益重課制度の適用除外の追加
- ③業務代行区画整理に係る土地の先買いについての軽減税率の適用
- ④立体買換特例の適用対象地域の拡大
- ⑤住宅取得資金に係る贈与税の特例の適用期限の延長

等の改善が図られた。

3. 「土地保有課税のあり方について」を取りまとめ（平成4年度）

政府は、平成4年6月、勤労者世帯の平均年収の5倍程度を目安に、良質な住宅の取得が可能となることを目指し、住生活の向上による真に豊かな社会の実現を柱とした「生活大国5カ年計画」を閣議決定した。当協会は、政府等に対し、この実現のため、根本的な対策によらず急激な地価の下落のみを目的とした規制強化は、かえって社会経済への影響が大きいとの観点から、9月に総合的な供給対策と需要者援助対策を内容とする提言「大都市圏勤労者の住宅確保のために」を取りまとめ、各方面に意見具申を行った。

さらに、地価税、固定資産税等の負担の軽減を図る目的で7月、「土地保有課税のあり方について」を取りまとめ、要望活動を開始した。この結果、地価税については、平成3年末の財産評価基本通達による奥行価格低減率の大幅な縮小がその軽減につながることも

ら、その改善を求め、8月、国税庁は、新通達による奥行価格補正率を段階的に適用する緩和措置を決定した。

また、12月に取りまとめられた自民党税制改正大綱では、

- ①平成6年度税制改正における地価税の必要性を含めた抜本的再検討
 - ②平成6年度以降の固定資産税等に係る大幅な負担調整措置の実施
 - ③居住用財産の買換特例の条件付き復活
- 等が決定された。

4. 土地保有税の再検討を求める（平成5年度）

当協会をはじめ19団体で構成する「土地保有課税問題協議会」（19の産業団体（*）で構成・当協会が幹事）は、地価税等の保有課税について、理論面からの活動を行うため、学識経験者からなる税制研究グループ「土地税制問題懇談会」に現行土地保有課税の検討を5月に委託した。同懇談会は8月に、「土地保有課税の再検討について」と題する中間報告を取りまとめた。

*日本鉄鋼連盟、日本電機工業会、日本百貨店協会、日本ビルディング協会連合会、日本ホテル協会、不動産協会（以上、幹事団体）、石油化学工業会、石油連盟、電気事業連合会、日本高層住宅協会、日本自動車工業会、日本自動車販売協会連合会、日本ショッピングセンター協会、日本繊維協会、日本繊維産業連盟、日本専門店協会、日本造船工業会、日本チェーンストア協会、日本民営鉄道協会（五十音順）

同中間報告では、

- ①現行土地保有課税については再検討が必要
- ②先般の異常な地価上昇の要因は土地の需給逼迫構造と金融緩和にある
- ③土地税制強化の視点とされた土地の有利性は、一時的現象で恒常的に存在するものではない

④土地保有課税の強化は、土地政策手段としては限界があり、他の総合的施策なしに実施される時は弊害をもたらす

⑤地価税は、廃止の方向で見直すことが適当

⑥土地問題の基本的解決は、供給促進等による需給逼迫構造の改善である

等の内容からなり、当協会及び同協議会では、これを理論的根拠として、以後の要望活動を展開することにした。

同協議会は9月、地価税について廃止を含めた抜本の見直しを求める統一要望書を作成し、各方面に陳情活動を行った。

一方、政府税制調査会は11月、所得課税の税負担の大幅軽減と消費税の税率引上げを柱とする中期答申を取りまとめた。同答申では、地価税について見直し論が記述されたものの、「現行の地価税及びその他の土地税制の基本を堅持すべきとの意見が多かった」、「固定資産税がこのような負担状況にある現時点では、現行の地価税制を着実に実施していくことが必要である」とされた。

このため、土地保有課税問題協議会は11月、平成6年度改正での地価税の廃止は極めて困難であると判断し、その廃止までの間、当面の負担適正化措置について具体的かつ効果的な要望活動が必要であるとし、税率引下げや評価方法の見直し等の所要の適正化措置を内容とする統一要望書を再度決定した。同時に、政府税調の中期答申における土地税制の認識について、土地税制問題懇談会小委員会にその検討を依頼した。

同小委員会は1月、検討結果を「土地税制の抜本的な見直しについて」と題し、公表した。その内容は、地価税の抜本的な見直しと土地譲渡益課税の正常化を提言しているほか、緊急に土地の流動化が求められている現下の状況を踏まえた当面の措置として、①地価税が廃止されるまでの間の負担適正化、②長期保有土地譲渡についての時限的な原則復帰、減価償却資産の買換特例等の全面的復活等が必要であるとした。

平成6年は、政治改革等を巡る政局の関係で、税制改正、予算編成が越年することとなった。2月に決定された連立与党の税制改正大綱では、

- ①個人の優良長期譲渡の適用対象及び法人の10%追加課税の適用除外対象の拡大
- ②減価償却資産への事業用資産の買換特例の時限的、限定的復活
- ③一定の民間宅地造成事業への譲渡に係る1,500万円特別控除制度の創設
- ④登録免許税、不動産取得税の負担軽減
- ⑤居住用財産の買換特例及び住宅取得資金贈与特例の要件改善

等の改善が図られた。しかし、地価税については、一定の公共性、公益性の高いものについての限定的、部分的な負担軽減が認められただけで、抜本的見直しは先送りとなった。

5. 保有税見直しでキャンペーン（平成6年度）

土地保有課税問題協議会は、地価税等土地保有課税について引き続き理論的検討を行うため、土地税制問題懇談会に再度検討を委託した。

同懇談会は10月、地価税の廃止や固定資産税の見直しの必要性を謳った「土地保有税の見直しについて」と題する中間報告を取りまとめた。同報告では、

- ①地価とGNPや国民の住宅取得能力との関係
- ②土地の資産としての有利性
- ③土地保有課税強化の有効利用促進効果
- ④現行土地税制が合理的な地価を阻害する側面
- ⑤保有継続を前提とした土地保有税のあり方
- ⑥地価税の非資産税的な性格
- ⑦地価税と土地基本法との関係

等の検討の結果、地価税については、早急にこれを廃止するとの結論を出すことが必要であると、固定資産税については、その評価や税率のあり方等早急に検討されるべきいくつかの課題があるとした。

当協会ではこの間、陳情活動を続けるとともに、土地保有課税問題協議会でも地価税の廃止を含めた土地保有課税の抜本的見直しを求める統一要望書を作成、11月には4日連続で日本経済新聞に土地保有課税見直しの必要性を訴えたキャンペーン広告を実施した。

このほか、当協会をはじめ23団体で構成する不動産・住宅産業団体連合会でも11月、

- ①地価税等保有課税の早急な見直し
 - ②土地譲渡課税の適正化
 - ③住宅に係る消費税の負担の据置き
 - ④居住用財産に係る買換特例及び特別控除制度の改善
 - ⑤住宅取得促進税制の適用期限の延長と改善
- 等を内容とする要望を取りまとめた。

これに先立ち連立与党は9月、2階建ての所得税・住民税の減税と平成9年4月からの消費税率5%への引上げを柱とした税制改正大綱を決定し、11月25日に国会で成立した。

12月に決定した連立与党の平成7年度税制改正大綱では、

- ①個人の土地の長期譲渡所得課税について、特別控除後の譲渡益に対する課税を4,000万円以下の部分につき32.5%に引下げ
 - ②地価の下落に対応するため、固定資産税及び都市計画税について、7年度と8年度に限り評価上昇率に応じた臨時的な課税標準の特例措置を創設
 - ③特定の事業用資産の買換特例について、制度を縮減の上、適用期限を延長
 - ④住宅取得促進税制や特定の居住用財産の買換特例の適用期限を延長
- 等が講じられた。しかし、地価税については、一定の公共性の高いものについて、部分的、限定的な負担軽減が認められたのみで、「地価税附則の趣旨に沿って、固定資産税などの土地の保有に対する税負担全体の状況を勘案しつつ、引き続き検討を行い、平成8年度改正において結論を得るべく努力する」とし、検討事項となった。

6. 地価税廃止要望を幅広く展開（平成7年度）

自由民主党・土地税制勉強会は6月、7回に及ぶ検討を重ね、中間取りまとめを行った。その内容は、

- ①ゼロ税率による地価税の課税停止
- ②平成8年度固定資産税負担額の平成7年度水準への据置き
- ③個人の長期譲渡所得課税について税率の一律26%への引下げ及び法人の長期土地譲渡益10%重課の廃止

等であり、後の自民党の党内世論となるものであった。当協会は5月、同勉強会で、地価税廃止、固定資産税負担の適正化等について意見開陳した。しかし、6月末に取りまとめられた連立与党「新三党合意」では、平成8年度改正では土地税制について総合的に検討すると明記されるにとどまった。

7月に、地価税の廃止、固定資産税負担の適正化等を内容とする要望を取りまとめ、陳情活動を行った。

9月には、資産デフレ解消を目的に、事業規模14.2兆円の総合経済対策が決定されたが、土地税制については、最近の経済情勢に鑑み、土地基本法の理念を踏まえつつ、平成8年度改正において結論を得るべく、総合的かつ積極的に検討するとされた。

その後、不動産・住宅産業団体連合会でも統一要望書を取りまとめ、要望活動を行った。

土地税制改正問題は、不動産業界のみならず、産業界全体にとっても重要な問題であるため、経団連、日経連、商工会議所及び経済同友会の財界4団体でも地価税について凍結を要望していくことで一致し、広範な陳情活動を行った。

これらの活動の結果、12月に決定された連立与党の税制改正大綱では、

- ①地価税の税率0.15%への引下げ
- ②固定資産税等の負担上昇率の引下げ

- ③個人の長期譲渡所得税率の引下げ
- ④法人の土地譲渡益に対する重課税率の半減
- ⑤土地に係る不動産取得税及び登録免許税の負担軽減措置の拡充・継続
- ⑥住宅取得促進税制の維持
- ⑦特定民間宅地造成事業等に係る 1,500 万円特別控除の特例及び住宅取得資金贈与に係る贈与税の特例の 2 年間延長等の措置が講じられることになった。

しかし、地価税が税率半減にとどまったこと等、課題を残したため、当協会は平成 8 年 2 月、地価税の廃止、固定資産税の負担軽減、消費税率引上げに伴う住宅取得者の税負担増の回避、住宅取得促進税制等の拡充・改善事項について、平成 8 年度の最重点政策課題とすることを決定した。

7. 土地政策が地価抑制から有効利用に転換へ（平成 8 年度）

土地政策審議会（会長・根本治郎日経連会長）は 4 月、総理大臣から「今後の土地政策の在り方について」諮問を受け、平成 3 年 1 月に閣議決定された総合土地政策推進要綱の見直しに向けて検討を開始した。当協会では、土地を巡る状況が大きく変化している中、地価急騰期に決定された地価抑制を基調とした要綱を見直し、新たな政策を打ち出すべきとの観点から、土地政策に関する基本的な考え方を取りまとめた。

土地政策に関する基本的見解として、

- ①今後の土地政策の目標を土地の有利性縮減や地価の引下げから、適正、合理的土地利用の実現という本来の目標に転換する
- ②有効利用実現のために土地の流動性回復が不可欠である
- ③流動性回復のために土地の自由市場の形成を基本とし、有効・高度利用促進のための支援策を講ずるべきである

また住宅政策に関する基本的見解として、

- ①国民の価値観の多様化等に対応し、住み替えや良質なストック形成の促進が必要である
 - ②消費税の負担増が住宅需要の妨げとならないよう措置する必要がある
 - ③マンションの建替え、住替え支援のための住宅政策の確立が必要である
- 等を内容とする提言「今後の土地住宅政策の推進について」をまとめ、関係方面に提出するとともに、土地政策審議会企画部会で意見開陳を行った。

土地政策審議会は11月、政府に対し、土地政策の基本的方向として、

- ①土地の有効利用の促進
- ②総合的な土地利用計画制度の整備充実
- ③土地所有者と地方公共団体の責任と役割の明確化
- ④土地市場の活性化等に向けた土地情報の整備・提供
- ⑤的確かつ機動的な地価監視体制の整備

等を内容とする答申を行った。

平成9年2月に決定された新総合土地政策要綱では、総論で、地価下落が個人・企業のバランスシートの悪化要因になるとともに、金融機関の不良債権処理にも影響を与えているとの認識を示した上で、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し、有効利用実現のために土地取引の活性化を図ることが重要であることを指摘した。土地税制についても、土地保有課税のあり方について、固定資産税と地価税の関係を含め幅広い検討が早急に必要との見解を示した。

税制改正については、連立与党調整会議が平成8年6月、当面の税制問題についての対処方針として、住宅取得促進税制の大幅拡充や流通税の軽減、固定資産税負担を増大しないとの内容を取りまとめ、これを受けて連立与党税調は、平成9年4月からの消費税率5%への引上げとともに、住宅等の個別間接税との関係について引き続き検討するとの結論を出した。

6月、自民党に「住宅・土地税制研究会」が発足し、住宅に係る消費税率引上げの影響

と住宅税制見直しの基本的方向、固定資産税を中心とした土地税制の課題について検討が開始された。

また、土地保有課税問題研究会は6月、地価税の廃止と固定資産税負担の引下げを内容とする要望を取りまとめるとともに、学識経験者からなる「土地保有税研究会」に、固定資産税を中心とした土地保有税の適正な負担水準のあり方についての研究を依頼した。

8月に、自民党「住宅・土地税制研究会」が、住宅取得促進税制の2年間の減税期間の伸長や住宅に係る流通税の軽減、固定資産税についての税額凍結等を内容とする報告を取りまとめた。

当協会もこれらを内容とする要望を取りまとめ、陳情活動を開始した。

11月に、「土地保有税研究会」が、税率、評価割合を含めた固定資産税等土地保有課税の抜本的見直しが必要との提言をまとめ、これに沿う形で陳情活動を行った。

これらの結果、12月に決定された自民党の平成9年度税制改正大綱では、

- ①固定資産税負担の据置き・引下げ等
- ②土地に係る登録免許税・不動産取得税の負担軽減措置の継続
- ③住宅取得促進税制の拡充
- ④住宅用家屋に係る登録免許税・不動産取得税の負担軽減
- ⑤不動産譲渡契約書に係る印紙税の負担軽減

等の措置が講じられることになった。地価税については、平成10年度税制改正において検討されることとされた。

当協会では平成9年2月、地価税の廃止等土地保有課税の抜本的見直し、土地譲渡重課制度の廃止、住宅譲渡損失の繰越控除制度の改善を平成9年度の重点政策課題として活動していくことを決定した。

[住宅・宅地政策]

1. 住宅金融公庫融資の改善求める（平成2年度～8年度）

平成2年7月、貸付戸数56万戸、貸付金利の引下げ、貸付限度額及び譲渡価額限度額の引上げ、一次取得者に対する特別融資制度の創設等の要望を取りまとめ、建設省等に提出した。

12月に閣議決定された3年度政府予算案では、計画戸数55万戸、貸付限度額の引上げ（優良分譲70万円、高層住宅20万円）、譲渡価額限度額の引上げ、はじめてマイホーム加算の創設等の制度改善が図られたが、東京及び大阪通勤圏制度の廃止等、低利融資が縮減された。

平成3年7月、無抽選受付体制に必要な貸付戸数の確保、貸付基準額及び譲渡価額限度額の地域区分の見直し、基準金利適用範囲の拡大、譲渡価額限度額及び貸付限度額の引上げ等の要望を取りまとめ、建設省等に提出した。

12月に閣議決定された4年度政府予算案では、計画戸数54万戸、貸付限度額30万円の引上げ、譲渡価額限度額及び高額住宅貸付基準額の引上げ等が実現した。また、高額住宅貸付基準額、譲渡価額限度額及び貸付限度額に係る地域区分が一本化された。

平成4年7月、中古住宅融資の貸付金利の基準金利への引下げ、償還期間の延長及び貸付限度額の引上げ、基準金利適用の貸付限度額及び譲渡価額限度額の引上げ、マンション建替え融資制度の創設等の要望を取りまとめ、建設省等に提出した。

8月に決定された総合経済対策において、一定の中古住宅について融資金利の基準金利への引下げ及び償還期間の延長等の措置が講じられた。

平成5年度政府予算案では、計画戸数55万戸、貸付限度額の20万円引上げ、大都市加算制度に代わるゆったりマイホーム制度の創設が図られた。

平成5年4月、政府が決定した新総合経済対策で、融資戸数5万戸の追加（追加後60万戸）、融資金利が史上最低水準（基準金利4.1%）になった。

7月、個人向け融資金利の引下げ、基準金利適用対象住宅の拡大、地域区分の見直し、事業者向け融資金利の引下げ、マンション建替え融資制度の創設等の要望を取りまとめた。

9月には、緊急経済対策（事業規模6.15兆円）が決定され、貸付戸数10万戸が追加され、70万戸になった。さらに、平成6年2月の総合経済対策（同15.25兆円）で7万戸が追加された。

平成6年度政府予算案では、貸付戸数63万戸、貸付限度額の引上げ、適切な維持管理が行われているマンションについて、基本貸付額の増額、経過年数要件の緩和等がなされる「優良中古マンション融資制度」が創設された。

平成6年7月、無抽選受付体制に必要な貸付戸数の確保、基準金利適用融資額の引上げ、マンション建替え融資制度の創設等の要望を取りまとめた。

12月に決定された7年度政府予算案では、貸付戸数63万戸、基本貸付額100万円の引上げ、特定の中古マンションに係る特例措置の延長等が図られた。しかし、高額住宅融資については、特別加算額の引下げ、融資金利の引上げ等の措置が講じられた。

平成7年7月、「8年度公庫融資について、民間住宅ローンとの協調を図る観点からの縮減は、公的融資の重要性から行うべきではない」という基本的考え方を示し、無抽選受付体制の確保、融資制度の簡素化、中古住宅融資の拡充、定期借地権付き住宅への融資拡充、阪神・淡路大震災被災住宅復興のための融資の拡充等の要望を取りまとめた。

9月には、緊急経済対策の策定に関し、土地税制の緊急見直しに併せて平成7年度第二次補正予算を早期に編成し、公庫融資について貸付戸数を追加すること等の要望を取りまとめ、建設省等に提出した。

9月の総合経済対策では、貸付戸数3万戸が追加されたほか、12月の8年度政府予算案では、貸付戸数63万戸、地域区分や特別割増制度の統合、特別加算の適用期限延長、はじめてマイホーム加算の引上げ等が図られた。

平成8年7月、住宅金融公庫融資については、超長期・固定・低利で資金提供する役割は依然として重要であり、その縮減は行うべきではないとの考え方を示し、無抽選受付体制の維持、中古住宅融資の拡充、マンション建替え融資制度の創設等の要望を取りまとめ、建設省等に提出した。

平成9年度予算案では、住宅金融公庫融資について総合的な見直しを行うこととされ、適用金利については、

- ①低金利時では、当初10年間の基準金利は財投金利を上回ることとする
- ②11年目以降の金利の下限を4.0%とする
- ③11年目以降の金利を11年目時点の金利水準により決定する借入れ方式を導入すること

とされたほか、特別加算額の縮減、金利低下局面での再申込みの抑制、ゆとり償還の収入規準の見直し等を行うとともに、基本融資額の引上げ、地域区分の整理統合等が行われた。

2. 借地法・借家法改正で政策提言（平成2年度、5年度、6年度、8年度）

平成2年9月、先に法務省から公表された「借地法・借家法改正要綱試案」に対して意見を提出した。法制審議会では、関係各界からの意見を受け、平成3年2月、借地借家法改正案を国会に上程し、可決成立した。

また、同法改正により創設された定期借地方式の普及活用を図るため、(財)都市農地活用支援センターに協会より委員を派遣し、同センター内に定期借地活用方策検討委員会を設置した。同センターでは実態調査やモデル試算等を行い、平成5年7月、報告書にまと

めた。さらに、6年3月には、協会内の関係委員会で、定期借地権設定契約、売買契約、重要事項説明書、管理規約等についての検討を開始し、10月にこれらの結果を「定期借地住宅普及のために」と題する報告書として取りまとめた。

平成8年7月、住宅地委員会、中高層住宅委員会及び流通委員会の下に、定期借地権等検討小委員会を設置して供給促進方策について検討を行い、9年2月、「定期借地権住宅供給事業における用地提供及び住宅取得の促進策について」と題する提言を取りまとめた。

同提言では、

- ①底地の相続が生じた場合の底地の相続税評価及び保証金返還債務の債務控除等税制上の問題解決策
- ②開発行為を伴う定期借地権事業における公共施設用地の取扱い
- ③マンション等多数の借地人を相手とする賃貸経営の煩雑さの回避策
- ④保証金に対する住宅金融公庫融資の拡充
- ⑤転貸借方式の住宅購入者に対する融資制度の創設

等を提案した。これを受けて建設省は、平成9年3月、定期借権を活用した開発行為により設置された一定の道路について、地方公共団体に移管しないことを認める通達を発した。

3. 大都市都心部の人口確保政策を取りまとめ（平成3年度、4年度、7年度、8年度）

平成3年12月、東京都港区は、定住促進を目的として一定規模以上の開発事業を行うものに、住宅付置と開発協力金の負担を課す制度を実施した。また、千代田区でも同様の制度の検討に入った。

当協会では、都心部の定住人口と住宅の確保は、適切な住宅政策に基づいた都市計画や建築規制、税制、補助制度等総合的な政策によってなされるものであるにもかかわらず、両区の制度は法令に基づかずその負担を事実上強制するものであるとして、平成4年7

月、反対である旨の要望を両区、建設省、東京都に提出した。

平成4年度は、政府が6月に決定した「生活大国5カ年計画」を受け、当協会は9月、東京圏での住宅供給の実態と可能性、平均的勤労者世帯の資金調達能力等について調査を行い、それに基づき住宅対策専門委員会で検討の上、具体的、総合的な供給対策と需要者援助対策を内容とする提言「大都市圏勤労者の住宅確保のために」を取りまとめ、関係方面に意見具申を行った。

平成7年度には、建設省、国土庁及び東京都等が、大都市地域の中堅勤労者の住生活を充実し、真の豊かさを実感できる社会を実現することを目的に、都心居住の推進を重点課題として施策を展開した。

当協会では、7月、住宅需要者の様々なライフスタイルに対応した選択肢として都心居住を提供できないか等の観点から「都心居住の推進のために」と題する提言を取りまとめ、建設省等に提出した。

平成8年度も引き続き都心居住の検討を行い、建築規制の再構築の観点から、提言「都心居住の推進のために」を取りまとめた。

4. 住宅・宅地供給の促進に向けて（平成2年度～5年度）

平成2年度には、宅地開発等指導要綱を条例化する動きに対応するため、(社)日本宅地開発協会と共同で、「都市づくり研究会」を設置し、検討を開始した。

平成3年度も引き続き、都市づくり研究会において検討を行った。

平成5年2月、かつての地価高騰対策として行われた不動産業向け融資の総量規制、地価税の創設をはじめとした土地重課及び監視区域の広範な指定等過度の規制、抑制策が正常な土地取引を阻害していることにあるとの基本的観点に立ち、緊急景気対策として当面の住宅・宅地対策を取りまとめ、自民党住宅土地総合対策協議会等に提出した。

同対策では、

- ①地価が急速に下落しつつある状況の下では、規制強化的な施策を機動的に見直すこと
よって土地の流動化を促進することが急務であること
- ②経済波及効果が特に大きい住宅建設について、住宅減税や住宅金融公庫融資の拡充によ
り需要者の取得能力の向上、住み替えの促進を図るとともに、地価の長期的安定をもた
らす総合的かつ実効性のある宅地供給促進
を謳っている。

平成5年度は、9月に政府が決定した緊急経済対策の規制緩和事項では、景気対策、土
地対策としては不十分であるとして、当協会は10月、住宅・宅地供給促進のための規制
緩和についての要望を取りまとめ、自民党、建設省等に提出した。

同要望では、

- ①宅地供給促進のためには、大都市地域における都市計画、農振計画、森林計画等を見直
すこと、市街化調整区域の開発を促進すること、関連公共公益負担の適正化を図ること
- ②住宅供給促進のためには、地域地区、容積率指定を見直すこと、建築規制を見直すこ
と、国土利用計画法に基づく届出制度の改善を図ること
- 等を述べている。

平成6年2月には、土地問題の基本的解決、現下の景気対策、大都市圏勤労者への住
宅供給促進のためには、都市計画、建築規制等の抜本的な見直しをはじめとした総合的な
対策が必要であるとの観点から、「市街地整備及び中高層住宅建設促進のための規制緩和
等に関する対策について」を取りまとめ、政府の行政改革推進本部に提出した。

5. アフターサービス規準の改定（平成5年度）

平成5年7月、建築技術の向上と現行アフターサービス規準が策定以来16年経過して
いることから、戸建住宅と中高層住宅のアフターサービス規準を全面的に改定し、構造や
基本性能に関わる部分の不具合については、原則10年間のサービスを行うこととした。

6. 分譲マンションの長期修繕計画のあり方について検討（平成7年度）

平成7年7月、協会の中高層住宅委員会の下に、長期修繕計画等検討小委員会を設置し、分譲マンションの長期修繕計画と修繕積立金についての検討を開始した。

7. 分譲マンション建替え促進について提言（平成8年度）

平成8年6月、中高層住宅委員会にマンション建替え小委員会を設けて検討を開始し、12月、その結果を「分譲マンションの円滑な建替えのために」と題する提言として取りまとめた。

同提言では、建替え事業に関し、

- ①建築・開発規制の緩和や公共負担の軽減
 - ②建物区分所有法上の建替え決議の前提となる老朽化判定機関や建物取り壊し後の従前区分所有者の権利関係に関する規定の創設
 - ③建替え期間中の仮住居としての公的住宅の活用、住宅金融公庫融資の条件優遇、仮住居費の譲渡所得計算上の費用の取扱い等、財政・税制上の支援措置
 - ④公的コンサルタントの派遣制度、民間コンサルタント費用補助制度の創設
- 等の提案と、関与する民間デベロッパーの業務について、コンサルティング業務、工事原価管理及び発注業務、保留床の処分業務等が重要である旨を示した。

8. マンション標準管理規約の改正で意見（平成8年度）

平成8年4月、住宅地地審議会標準管理規約等検討小委員会が策定した中高層住宅標準管理規約（改正案）について中高層住宅委員会で検討の結果、

- ①各戸均質なマンションの議決権については、共有持分の割合のみならず、1住戸1議決権を有する旨を併記すること
- ②団地管理組合が一元的に管理することとされている団地型マンションの各棟管理について、棟ごとに行うことを原則とする

等の意見をまとめ、建設省に提出した。

[都市開発等]

1. 附置義務駐車場設置基準見直し（平成2年度）

建設省で検討されている事務所、商業施設等の附置義務駐車場設置基準見直しに関し、実態を踏まえた数値とするよう要望した。

2. 都計法等改正で意見具申（平成3年度）

建設省では、都市計画の詳細性の確保等を図ることを目的に、用途地域の細分化、誘導容積制度の創設等を内容とする都市計画法、建築基準法の改正法案をまとめた。当協会では、都市計画中央審議会及び建築審議会に委員を派遣し、意見具申を行った。

3. 地域地区指定見直しで区等へ要望（平成6年度）

都道府県は、平成5年の都市計画法改正を受け、地域地区指定の見直し作業を行っている。当協会は5月に、現行住居地域で第一種住居地域が指定されると、現在許容されている一定規模以上の事務所、店舗、ホテル等の建築が禁止されることとなるため、画一的に第一種住居地域の指定を行わないよう、千代田区等に要望した。

4. 建築確認等手続き面の規制緩和を要請（平成8年度）

建設省が市街地再開発事業への民間事業者の積極的な参画を目的に、業務代行方式の制度化に着手したことから、組合再開発について、業務代行者が組合の役員となることを認めるよう、要望を行った。

建築審議会の基本問題分科会は、8月、建築物単体の基準、建築制度の枠組みのあり方について、①建築基準の性能規定化、②民間の活用による建築確認・検査等の合理化、③建築主の法的責任の強化等を内容とする基本的視点の整理（素案）を公表した。

このため、当協会は9月、

- ①高コスト是正のためには、建築確認等手続面でも必要最小限度の規制にとどめること
- ②消防法等他の建築関連法規との整合性に配慮し、建築行政の一元化を図る必要があること
- ③規準書に例示されない部資材、工法もその使用を排除するものではないこと
- ④建築主の責任の強化等については慎重に検討されるべきであること
- ⑤民間に建築確認・検査等の業務を委託する場合に手続きの煩雑化やコスト増とならないように十分配慮すべきこと

を内容とする意見を取りまとめ、建設省に提出した。

[事業環境の整備]

1. 21世紀の不動産業ビジョンを策定へ（平成8年度）

建設省が昭和61年にまとめた不動産業ビジョンについて、平成3年度を目途にフォローアップと新ビジョンの策定を目的として、学識経験者等で構成する研究会を設置し、平成2年11月より検討を開始した。当協会会員が委員として多数参加した。

また、当協会では、独自に新たな時代に対応すべく不動産業の明確なビジョンを策定する必要があることから、平成6年度以降、慶應義塾大学の研究者グループと21世紀ビジョン委員会を設置し検討を重ね、8年4月、研究者グループから21世紀の不動産業ビジョンが報告された。

当協会では、これを踏まえ、運営委員会の下にビジョンフォローアップ部会を設置し、業界としての具体的なビジョンの策定作業を進めた。

2. サービスマーク登録制度で説明会（平成4年度）

平成元年10月、特許庁においてかねてより検討されてきたサービスマーク登録制度に関し、登録の対象となるサービス類型を定める省令別表案について、不動産事業に関する

サービスマークの登録が円滑に行えるよう、意見を提出した。

特許庁では平成3年2月、工業所有権審議会のサービスマーク登録制度の導入等に伴う商標制度のあり方に関する答申を受け、サービスマーク登録制度の導入を決定し、国会に上程した。

平成4年4月から施行されたサービスマーク登録制度について、説明会を開催する等情報提供に努めた。

3. 製造物責任制度の立法化で不動産を除く（平成5年度）

平成3年から経済企画庁を中心に検討が開始された製造物責任制度の立法化に対して、当協会では、宅地建物等の不動産及び不動産事業に係る製造物責任について検討するため、平成3年度、財団法人日本住宅総合センターに同制度の外国の立法・裁判例等の調査を依頼し、その結果を平成4年度に報告書として取りまとめた。

平成5年11月には通産大臣の諮問機関である産業構造審議会が、12月には総理大臣の諮問機関である国民生活審議会が、それぞれ立法化が望ましいとする答申を出し、平成6年1月には、法務大臣の諮問機関である法制審議会民法部会財産法小委員会からも同趣旨の報告が出された。

当協会では、5年12月、同制度の対象となる「製品」に「不動産」または「不動産」を構成する建築部材等が含まれる可能性もあることから、これらを同制度の対象から除外する旨の意見を取りまとめた。

4. リゾート事業協会を設立（平成7年度）

一部の悪質業者による施設開設前のゴルフ場会員権乱売等による被害が社会問題となったため、このような被害を未然に防止することを目的として、平成4年5月、ゴルフ場等に係る会員契約の適正化に関する法律が施行された。

当協会では、同法がリゾート施設に係る会員権契約についても適用されるとのことが

ら、健全なリゾート事業育成の観点から所要の対策を講じるため、平成4年10月、「リゾート事業研究会」を設置し、同法による法規制への対応や新しい事業者団体の設立等について検討を行った。

なお、5年2月に制定された同法施行令で、リゾート施設に係る会員権については、同法の適用除外とされた。

リゾート事業研究会は5年9月、リゾート事業推進のための政策提言を実施するための事業者団体の設置等についての中間報告、「リゾート事業業界団体設立準備委員会の発足について（趣意書）」を取りまとめ、10月、「リゾート事業業界団体設立準備委員会」を設置した。

これを受けて、6年10月、「リゾート事業協会設立準備室」を開設し、7年5月、当協会会員社を中心とする34社が集まり、リゾート事業協会が設立された。

5. 埼玉県環境影響評価条例について要望（平成5年度）

当協会は、平成5年7月、埼玉県で検討している環境影響評価制度の条例化について、運用によっては、優良な宅地開発事業の支障となることから、手続きが必要以上に煩雑、長期にわたることなく、開発事業の実施にも十分配慮の上、制定することを求める要望書を取りまとめ、県に提出した。

6. 簡易保険資金の不動産運用について反対意見（平成6年度）

郵政省は、平成7年度予算案編成に際し、簡易保険資金の運用対象に賃貸ビル事業、ビル開発事業等を追加することを要求した。

これに対し、当協会では、簡保資金による不動産運用は、公租公課等の面で民間事業者と比較して著しく有利であり、新たなオフィスの増加につながる資金の投入は、ビル市況の低迷を長引かせるとして、当分の間、不動産への運用は行うべきではなく、その検討に当たっては、簡易保険は投資家の立場に徹し、不動産事業の実質的な経営権を持たないこ

とを担保するシステムを構築すべきであるとする要望書を、(株)日本ビルディング協会連合会、不動産シンジケート協議会とともに取りまとめ、建設省に提出した。

平成7年度政府予算では、簡保資金による不動産への直接運用は認められなかったが、簡保事業団に貸し付けた資金を、その方法と対象の種類のみを特定して信託銀行に委託する不動産運用は可能とされた。

7. 埋蔵文化財調査の円滑化で提言（平成7年度）

平成7年7月、住宅地委員会の下に、埋蔵文化財調査検討小委員会を設置して、宅地開発や住宅建設事業に伴って実施する埋蔵文化財発掘調査円滑化のため、11月、開発に伴う埋蔵文化財発掘調査の円滑な実施についてと題する提言を取りまとめ、文化庁、建設省等に提出した。

同提言では、

- ①宅地開発事業に伴う埋蔵文化財調査は長期間と多額の費用を要し、住宅価格を上昇させ事業の阻害要因となる
 - ②規制緩和推進計画においても調査体制の整備について具体的方策を検討するとされている
 - ③具体策の検討に当たり開発者サイドの意見が反映されているとは言えないこと
- 等から、①行き過ぎた行政指導の是正、②事業者が行う調査の範囲の明確化、③調査士資格認定制度の創設、④調査の民間委託の推進等の具体策を提案した。

8. 環境自主行動計画検討小委員会を設置（平成8年度）

環境問題の重要性についての理解が深まり、不動産開発、管理等の事業においても、環境に与える影響の低減に向けて取り組むことが求められてきた。経団連においても、地球温暖化対策、循環型経済社会の実現に向けて、産業ごとの環境自主行動計画の策定を傘下の団体に要請している。

このような状況の下、当協会では、平成9年2月、不動産における環境影響低減の目標の設定、企業の環境マネジメントシステム構築の支援等を内容とする「環境自主行動計画」の策定について検討するため、環境自主行動計画検討小委員会を設置した。

9. 不動産公正競争規約の改正で意見書（平成5年度、8年度）

平成5年12月、首都圏不動産公正取引協議会ははじめ全国9地域の不動産公正取引協議会では、広告表示の簡素化、おとり広告の防止等を目的に、不動産の表示に関する公正競争規約の改正試案をまとめ、意見照会を行った。

当協会では、6年3月、新たな表示事項を規定する場合には基準を明確にすること及び表示事項の一層の簡素化を内容とする意見書を、首都圏不動産公正取引協議会に提出した。

公正取引委員会の景品規約一般ルールが平成8年4月に改正され、

- ①総付け景品の上限額（5万円）を撤廃し、取引価額の10%までの景品提供を認める
- ②2つ以上の商品を組み合わせて販売されていることが明らかな場合には、景品規制の対象外とする

等の緩和が図られたため、業種別の告示・公正競争規約についても見直しを図ることとされた。

首都圏不動産公正取引協議会では同年7月、

- ①不動産取引における総付け景品の上限額を100万円とする
- ②セット販売について、組み合わせにより機能が増す場合以外は景品規制の対象とする
- ③媒介の場合の景品規制の算定基礎となる取引価額は媒介報酬額とする

等の規約改正案を取りまとめた。当協会では11月、同案を支持する意見を提出した。

最終的にまとまった規約案は、

- ①総付け景品として提供できる景品類の限度額は、取引価額の10%または100万円のいずれか低い額とする

②媒介の場合、景品類の算定基礎となる取引価額は媒介報酬額とする

③紹介謝礼や特定の売り出し等における景品提供の上限額は規制対象としない

等を骨子とする改正案を決定し、平成9年3月、公正取引委員会に申請し、4月に認定がなされ、施行された。

10. 財土地総合研究所を設立（平成3年度）

土地・不動産全般の総合的な調査研究を行うことにより、土地政策の推進と不動産業の健全な発展を図ることを目的に、財土地総合研究所が、平成4年3月、設立された。

同研究所は、当協会等不動産関係12団体の発起（設立発起人代表・安藤太郎不動産・住宅産業団体連合会代表世話人）及び出捐により、当初基本財産11.5億円をもって設立。理事長には石原舜介明海大学教授が就いた。

11. 米国リアルター協会との友好覚書締結（平成4年度）

当協会と米国リアルター協会（NAR）は、平成4年11月、ハワイのホノルルにおいて、坪井理事長、ウイリアム米国リアルター協会次期会長の調印により覚書を交わした。両協会の構成員の事業機会獲得に対する相互援助、不動産市場及び法・税制に関する情報交換、通商訪問団の交歓等を行うことによる友好関係を樹立した。

[その他協会活動]

1. 調査研究

<平成2年度>

住宅宅地の分譲調査

民間宅地開発事業の実態調査

中高層住宅団地建設実態調査

首都圏、近畿圏における会員の契約状況調査

事業受託方式実態調査

地価動向アンケート調査

<平成3年度>

住宅宅地の分譲調査

民間宅地開発事業の実態調査

中高層住宅団地建設実態調査

首都圏、近畿圏における会員の契約状況調査

事業受託方式実態調査

地価動向アンケート調査

<平成4年度>

不動産流通と住替えに関する調査

東京圏での供給実態と住宅需要者の取得能力調査

土地保有課税の強化が住宅宅地供給事業に与える影響に関する調査

住宅宅地の分譲調査

民間宅地開発事業の実態調査

中高層住宅団地建設実態調査

首都圏、近畿圏における会員の契約状況調査

事業受託方式実態調査

地価動向アンケート調査

<平成5年度>

不動産流通と住替えに関する調査

住宅宅地の分譲調査

首都圏、近畿圏における会員の契約状況調査

事業受託方式実態調査

<平成6年度>

不動産業のビジョンに関する調査
 協会幹部と各界有識者との懇談会の開催
 住宅宅地の分譲調査
 首都圏、近畿圏における会員の契約状況調査
 事業受託方式実態調査

<平成7年度>

不動産業のビジョンに関する調査
 協会幹部と各界有識者との懇談会の開催
 国民の土地・住宅問題等に関する意識調査
 国際的な土地保有課税に関する調査
 住宅宅地の分譲調査
 首都圏、近畿圏における会員の契約状況調査
 事業受託方式実態調査

<平成8年度>

転換期のオフィス市場についての調査
 住宅宅地の分譲調査
 首都圏、近畿圏における会員の契約状況調査

2. 広報

<平成6年度>

住宅・土地問題の課題と解決策を探ることを目的として、広報誌「FORE」を創刊
 不動産業の現状と事業の内容を記事とデータで分かりやすく解説したハンドブック「都市・土地・住宅 日本の不動産業」を創刊

<平成7年度>

「不動産協会ニュース」の発行

「土地税制抜本見直しの提言」パンフレット作成

<継続・随時>**マスコミとの懇談会**

記者懇談会（理事会終了後）

論説懇談会

意見発表

大都市圏勤労者の住宅確保対策の提言について記者発表（平成2年度）

土地税制懇談会の中間報告で理事長が記者発表（平成6年度）

シンポジウム

（平成3年度）

土地住宅問題（日本不動産ジャーナリスト会議主催、当協会後援）

（平成4年度）

生活大国の実現に向けて（土地総研主催、理事長がパネラー参加）

（平成5年度）

設立30周年記念シンポジウム

（平成8年度）

日本経済と土地

3. 寄付活動

平成3年度に、寄付対策基金を拡充し、新たに社会貢献活動基金を創設。運営基金は年間1億円。社会貢献活動基金支出ガイドラインを設けて審査を行う方式とした。

4. 会員向け活動

①月例会、講習会、説明会、見学会、取引事例集、各種証明事務、相談

②海外不動産事情視察団

<平成2年度>ニューヨーク、ボストン

<平成3年度>ロンドン、バルセロナ、ミュンヘン、ベルリン、パリ

<平成4年度>ニューヨーク、アトランタ、フォートローダーテール、カンクン、ホノルル

<平成5年度>ロンドン、マドリード、ウィーン、ブダペスト、インターラーケン、パリ

<平成6年度>ニューヨーク、ヒルトン・ヘッド・アイランド、ラスベガス、サンディエゴ

<平成7年度>ソウル、上海、クアラルンプール、ホーチミン、バンコク

<平成8年度>サンフランシスコ、ラピッドシティ、アトランタ、オーランド、ニューヨーク

③記念事業

30周年記念事業 平成5年4月23日に記念式典、祝賀会、記念シンポジウムを開催。30年のあゆみ、30年史を発行

5. 世界不動産連盟

<平成2年度>

第41回総会 アカプルコ

<平成3年度>

第42回総会 シンガポール

アプレック ホノルル

<平成4年度>

第 43 回総会 モントルー

<平成 5 年度>

第 44 回総会 エルサレム

アプレック オークランド

<平成 6 年度>

第 45 回総会 シカゴ

<平成 7 年度>

第 46 回総会 パリ

アプレック ソウル

<平成 8 年度>

第 47 回総会は、東京の新高輪プリンスホテルを会場に、「都市と不動産」のメインテーマで、17 年ぶりに日本で開催された。海外 37 カ国 536 名、日本から 644 名、合計 1,180 名の参加があった。

6. 不動産団体

不動産・住宅産業団体連合会

三大都市不動産問題懇談会

7. 支部活動

大阪部会

月例会、講習会、説明会、見学会

住宅宅地研究会で調査研究

大阪府まちづくり推進機構に参加

平成 4 年度、住宅金融公庫大阪支店が設立した近畿圏高規格住宅 フォーラム 21 に加入
大阪住宅供給促進協議会に対し、線引き見直し、行政手続きの簡素化迅速化、開発指導要

綱の見直し等を要望（平成 5 年度、6 年度）

阪神・淡路大震災で様々な対応を実施（平成 6 年度）

大阪美しい景観づくり推進会議に参加（平成 7 年度）

兵庫県住宅宅地供給推進懇談会に、被災マンション再建促進のための行政支援で要望（平成 7 年度）

部会設立 30 周年記念講演会（平成 8 年度）

名古屋部会

月例会、講習会、説明会、見学会

都市防災と耐震住宅でシンポジウム開催（平成 7 年度）

北海道地区連絡協議会

情報交換

金融危機と構造改革

平成9年度～14年度

1997～2002

V 金融危機と構造改革

■ 経済・社会情勢

日本経済については、平成9年4月の消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減や所得税の特別減税の終了等の影響により、景気回復の動きが停滞していた。さらに、アジア通貨危機の勃発に加え、秋口には山一証券、北海道拓殖銀行等、大手金融機関が破綻した。地価の下落等の資産デフレを背景とする不良債権問題が拡大し、金融システム危機をもたらしたことから、景気は一気に冷え込み、マイナス成長となった。

そうした状況に対し、政府は平成9年11月に土地の有効利用等の規制緩和を中心とする緊急経済対策を、平成10年4月に公共投資や所得税の特別減税を含む総合経済対策を実施した。また、不良債権問題の早期処理のために金融機関への資本注入を行った。

これらの施策により、景気の一層の悪化には歯止めをかけたものの、自律的な回復には至らなかったことから、平成10年11月には、小渕恵三内閣が大規模な財政出動や所得税の恒久減税、定率減税等を伴う緊急経済対策が打ち出すとともに、平成11年度税制改正で大型の住宅ローン減税制度が創設された。さらに平成11年3月には、日銀がゼロ金利政策を実施し、ようやく経済はプラス成長に転じることとなった。

平成12年には、IT産業を中心に経済は活況となったが、平成13年には再び景気は後退期に入った。同年4月に発足した小泉純一郎内閣においては、公共事業費を削減するなど従来型の財政出動を行わず、特殊法人改革や郵政民営化等の構造改革を推進した。また、骨太の方針の策定など、重要な施策については経済財政諮問会議を中心に進められることとなった。

平成14年には、日本経済は外需主導で景気回復局面に向かうが、資産デフレが継続する中で、企業や銀行のバランスシート調整が依然として進められており、経済の回復力は弱い状態であった。

(平成9年度～14年度)

そうした中で、平成13年5月には内閣総理大臣を本部長とする都市再生本部が設置され、都市の魅力と国際競争力を高める都市再生が国策として展開されることとなった。それまで国の施策としては、大都市に対して抑制的な方策がとられてきており、経済活動における都市の重要性に着目し、都市の活力を向上させる方向に転換したことは画期的であった。

その他、この期間には、地球環境問題に対する取組みが進展し、平成9年に京都議定書が採択されるとともに、平成10年には地球温暖化対策推進要綱が制定された。

また、海外の主な出来事としては、平成9年7月の香港中国返還、平成11年1月のユーロ通貨始動、平成13年9月の米国同時多発テロ、平成15年3月のイラク戦争が挙げられる。

■ 不動産市場

地価については、平成9年度から平成14年度の期間においても下落基調が継続し、資産デフレが進行した。この期間中、商業地・住宅地ともに公示地価は全般的にマイナスであったが、とりわけ平成10年から11年にかけては経済情勢の悪化を受け下落幅が拡大した。その一方で、平成14年には都市再生推進の機運を背景に、東京都心部で公示地価上昇地点が増加するなど、大都市において下落幅が縮小し、改善の兆しが見られた。

住宅着工については、平成9年度には消費税率引上げの駆け込み反動により、前年度の163万戸から134万戸（▲18%）に落込み、平成10年度にはさらに118万戸（▲12%）まで落込んだ。平成11年度には住宅ローン減税の創設等住宅取得支援施策の効果もあり、122万戸まで若干回復したが、以降は120万戸前後の水準で推移した。

分譲マンション供給戸数は、住宅着工戸数の動きと同様に推移し、平成9年には全国で前年の18万戸台から14万戸台に、平成10年にはさらに13万戸台まで減少したが、平成11年には16万戸台に回復し、以降16万戸から18万戸台で推移した。とりわけ首

都圏の分譲マンションは、平成 11 年以降、立地の都心回帰、価格の安定により売れ行きが好転し、平成 12 年から 14 年は 9 万戸を超える高い水準が継続した。

オフィスについては、全国の着工床面積は平成 9 年度の 1,100 万㎡台から平成 10 年度には 800 万㎡台に減少したものの、その後は同程度の水準で推移した。その一方で、東京 23 区における大規模オフィスの新規供給量は、平成 11 年の 36 万㎡を底に急激に増加し、平成 14 年には 125 万㎡とバブル期並みの水準まで回復した。その間、立地条件や建物性能が優れたプライムビルは空室率の改善や賃料の底打ちの傾向が見られたが、条件の劣るビルは調整が続き、二極化の進行が顕著であった。

不動産証券化については、平成 10 年における実質的な始動の後、着実に実績を伸ばした。平成 13 年には J リート市場が創設されたことで、さらに不動産証券化の実績が拡大し、不動産証券化に伴う不動産取得額は年間で 3 兆円近い金額に達した。

■ 協会活動

[税制改正]

1. 土地政策の転換が実現（平成 9 年度）

平成 9 年時点では、バブル時に導入された地価抑制施策が残っており、土地政策を転換し、地価抑制施策を完全に終結させることが大きな課題であった。

平成 9 年 2 月、「新総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、今後の新しい土地政策目標が「地価抑制から土地取引の活性化、土地の有効利用促進」へと転換された。4 月には、具体的な諸施策を検討するために、内閣官房長官を議長に与党 3 党の政調会長、関係 6 閣僚等から構成される「土地の有効利用促進のための検討会議」が設置された。

6 月に開催された同検討会議では、当協会の田中理事長が出席し、土地資産の下落が個人・企業のバランスシートの悪化や不良債権問題の深刻化等を通じて、景気の本格的回復の大きな障害になっているとの認識のもと、「新総合土地政策推進要綱」の目標実現のた

めに、

- ①土地取引・土地利用・建築等に対する規制緩和の一層の推進
 - ②未だに地価抑制を目標としている現行土地税制の抜本の見直し
 - ③住宅建設をはじめとする民間投資によって土地需要を喚起するためのインセンティブ付与の必要性等
- について意見開陳した。

その後、同検討会議は、関係団体、学識経験者、地方公共団体からのヒアリングや論点整理、討議を重ね、11月に提言を取りまとめた。提言では、有効利用に向けて土地取引の活性化を図り我が国の経済を中長期的な安定成長につなげることは、我が国内政上の最重要課題のひとつであるとの考え方のもとに、緊急に実施すべき措置として、

- ①土地・住宅税制の見直し
 - ②不動産証券化等の推進
 - ③有効利用に向けた諸事業や規制緩和の推進等による低・未利用地等の有効利用促進
 - ④良質な住宅・宅地の整備の促進
 - ⑤土地情報の整備・提供
- 等が掲げられている。

10月には、急激な景気の悪化に対し自民党に「臨時経済対策協議会」が設置されたが、同協議会に田中理事長が出席し、現在の緊急課題である景気対策にとって最も有効な方策は土地の流動化であり、そのためには現行土地税制の抜本の見直しと規制緩和の実効ある実施が不可欠であること、SPCの設立主体や対象不動産を限定しないこと、その他住宅建設の促進策、等について意見開陳を行った。

自民党では、10月に「第一次緊急国民経済対策」、11月に「第二次緊急国民経済対策」を決定した。これを受け、政府が土地取引活性化・有効利用促進方策を中心とした「21

世紀を切りひらく緊急経済対策」を決定した。

同対策は、

- ①規制緩和を中心とした経済構造改革
- ②土地取引の活性化、有効活用
- ③中小企業対策
- ④科学技術の振興
- ⑤市場アクセス改善の加速化
- ⑥税制の見直し
- ⑦民間活力を活用した社会資本整備

等の7分野・120数項目にわたる施策を提言した。

その後、自民党では、12月に「第三次緊急国民経済対策」として、

- ①2兆円規模の所得税・住民税特別減税の実施
- ②金融システム安定化のための緊急対策
- ③日本型PFI事業の推進、等が決定された。

平成10年2月には、「第四次緊急国民経済対策」として、

- ①土地再評価法の制定・貸渋り対策の強化等の金融システム安定化対策
- ②証券市場の活性化対策
- ③優良田園住宅の建設促進に関する法律の制定

等を決定した。

2. 地価抑制税制の終結へ（平成9年度）

新しい土地政策の柱である土地・住宅税制の抜本的見直しについて、当協会では平成9年4月、政策委員会においてその基本的な考え方について検討を行い、建設省との意見交換を行うとともに、「土地税制懇談会（座長：宇田川明海大学教授）」等からの提言をま

とめた研究論文集「土地保有課税のあり方について」を作成し、関係各方面に広く配布した。

5月には、自民党建設部会「住宅（建設）・土地ワーキングチーム」に田中理事長が出席し、今後の土地流動化対策として、地価税の廃止等地価抑制を目的とした土地税制の抜本の見直しの必要性について意見開陳した。また、土地保有課税問題協議会が地価税の廃止と固定資産税の抜本の見直しを内容とする統一要望書とパンフレットを作成した。

7月、当協会は、

- ①地価税の廃止等土地保有課税の抜本の見直し
- ②長期保有土地に対する重課税の廃止や事業用資産の買換え特例の改善
- ③不動産投資抑制税制の廃止
- ④住宅譲渡損失者に対する支援措置

等を主な内容とする税制改正要望を理事会で決定し、建設省等関係方面に提出するとともに、当協会の要望内容と関連資料を平易に解説したパンフレットを作成し、関係方面に幅広く配布する等の広報活動を行った。

建設省等で地価税の廃止・凍結等の要望が決定されたことや各方面において法人税改革に関する議論が活発に行われていること等を受け、9月に当協会の最終要望事項を決定し、政府与党等関係方面に提出した。11月には、当協会の最重点要望事項を決定するとともに、「不動産・住宅産業団体連合会」は当協会要望と同趣旨の税制改正要望を取りまとめ、関係方面と折衝を行った。

12月に自民党の「平成10年度税制改正大綱」が決定され、

- ①地価税の課税停止
- ②法人の長期・短期重課の3年間適用停止及び超短期重課の廃止
- ③個人の長期譲渡所得税率の引下げ

- ④特別土地保有税の見直し
 - ⑤事業用資産の買換特例の改善（長期保有土地の特例）
 - ⑥法人の負債利子の損金算入制限措置の廃止
 - ⑦住宅譲渡損失の3年間繰越控除制度の創設
 - ⑧特定の居住用資産の買換特例の改善
 - ⑨住宅及びその敷地の不動産取得税の特例の改善
 - ⑩新築住宅に係る固定資産税の減額措置の改善
- 等を講じることとされた。

3. 住宅取得支援税制の大幅拡充を要望（平成10年度）

平成10年4月に決定された「総合経済対策」において、住宅取得支援税制について平成10年居住分の控除限度額の総額を170万円から180万円に引上げる等の措置が盛り込まれ実施に移されるなど、景気対策の観点から住宅取得促進の必要性が認識され、住宅税制の大幅拡充が平成11年度税制改正の中心的課題となった。

建設省が住宅取得促進税制の大幅拡充、国土庁が住宅ローン利子所得控除制度の創設の要望を決定したことを受け、9月理事会では、7月に決定した住宅取得促進税制の拡充に加え、住宅ローン利子所得控除制度の創設を盛り込んだ最終要望事項を決定した。

10月には、経済戦略会議の緊急提言で住宅ローン利子控除所得制度の創設等が謳われ、また、自民党建設部会において同制度の創設や現行住宅取得促進税制の大幅拡充を含む重点要望事項が決定されるなど、住宅税制を中心に議論が高まった。

当協会においても、住宅減税について理論、実務の両面において専門家の意見を徴するとともに、関係各方面における議論の動向を勘案して、他団体とも連携し精力的に要望活動を行った。

12月に決定された自民党の「平成11年度税制改正大綱」では、

- ①住宅ローン控除制度の創設（最大減税額 587.5 万円）
- ②住宅譲渡損失繰越控除の大幅拡充
- ③住宅取得資金贈与特例の改善
- ④中古住宅に係る軽減措置の適用拡大
- ⑤住宅及び住宅用地に対する不動産取得税の特例適用改善
- ⑥新築住宅及び土地に係る登録免許税の改善
- ⑦個人の一般長期譲渡所得税率の引下げ
- ⑧特別土地保有税の徴収猶予制度の改善
- ⑨事業用地適正化計画特例の創設
- ⑩法定再開発事業スピードアップのための特例措置

等を講じることとされた。

当協会では、住宅減税大幅拡充の成果について住宅需要者への周知を図るため、会員各社の協力を得て、一般紙に2回にわたり広告活動を実施した。

また、平成11年度税制改正で創設された住宅ローン控除制度を中心に各種土地・住宅関係税制の改善内容を解説したパンフレット「新しい住宅・土地・都市再開発関係税制」を作成し、会員等に配布してその周知を図った。

4. 固定資産税負担の適正化で広範な活動（平成11年度）

平成11年度における税制改正は、固定資産税負担の抜本的見直しが大きな課題であった。

当協会が幹事団体のひとつである「土地保有課税問題協議会」が8月に固定資産税の抜本的見直しを内容とする統一要望書を取りまとめるとともに、学識経験者からなる「土地保有税研究会」（座長：宇田川明海大学教授）に対して、商業地等における固定資産税の適正な負担水準のあり方について研究を依頼した。

11月には、土地保有税研究会において取りまとめられた提言「固定資産税の改革に向

けて」やこれをもとに作成したパンフレット「固定資産税改革」を関係各方面に提出・配布するとともに、経団連等と共催で「固定資産税シンポジウム」を開催するなど、広範な活動を展開した。

さらに12月、自民党税制調査会での議論が大詰めを迎えた際には、経団連や日本商工会議所等と共同で固定資産税負担の軽減を訴えたチラシを作成し、税制調査会幹部等へ配布する等、懸命の要望活動を行った。

12月に決定された自民党の「平成12年度税制改正大綱」では、

- ①商業地等に係る固定資産税の上限の段階的引下げ
 - ②土地に係る登録免許税・不動産取得税の負担軽減措置の継続
 - ③匿名組合型不動産特定共同事業に係る流通税の特例措置の創設
 - ④SPCの不動産取得に係る不動産流通税の特例措置の延長
 - ⑤住宅ローン控除制度の平成13年6月末までの半年間の延長
 - ⑥新築住宅に係る固定資産税の軽減措置の拡充
- 等を講じることとされた。

5. 住宅減税の継続・拡充を要望（平成12年度）

平成12年度における税制改正は、緊急経済対策として講じられた住宅ローン控除制度が期限を迎えること、及び住宅・土地税制関係の特例が20数項目期限切れを迎えることが大きな課題であった。

建設省においてはこれらの課題にいち早く対応し、3月に「新たな住宅政策に即した税制等のあり方に関する調査研究会」、5月には「経済・社会の構造変化を踏まえた土地税制のあり方に関する調査研究会」を設置した。当協会では、欧米諸国の住宅税制の調査等への協力や委員の派遣等による協力を積極的に行った。

建設省では前述の調査研究の成果も踏まえて、8月末に選択式マイホーム減税制度の創

設等の要望を決定したことから、当協会も9月理事会で建設省案との整合を図った要望を決定した。

11月には、経団連・日経連・日商・東商等主要経済団体及び当協会はじめ主要住宅・不動産団体19団体による「新住宅・土地税制実現決起大会」を開催した。

12月に決定された自民党の「平成13年度税制改正大綱」では、

- ①新住宅ローン減税の創設（最大減税額500万円）
- ②住宅取得資金贈与特例の拡大（5分5乗方式で非課税限度額550万円）
- ③不動産の証券化に係る流通税の軽減特例の創設
- ④住宅・土地に係る各種特例措置の延長

等を講じることとされた。

当協会では2月、住宅減税拡充の内容について住宅需要者への周知を図るため、会員各社の協力を得て一般紙に広告を掲載した。

また3月には、新住宅ローン減税制度の創設を中心に各種土地・住宅税制の改善内容を解説したパンフレット「平成13年度新しい住宅・土地税制」を作成し、会員等に配布してその周知を図った。

6. 不動産流通税の抜本改革を要望（平成13年度）

平成13年4月6日に閣議決定された「緊急経済対策」において、証券・土地税制の有効な措置の検討が謳われたのを受け、自民党税制調査会等で検討が開始された。当協会は、不動産流通税の廃止等の土地税制の改善、不動産証券化税制の改善について要望を行ったが、4月20日与党税制協議会が決定した「緊急経済対策に係る税制上の措置」では、土地関係税制については引き続き協議の上、早急に結論を得る、とされるとともに、新たに創設される長期保有株式に係る少額譲渡益非課税制度の不動産証券化商品への適用は見送られることとなった。

不動産証券化商品については、株式課税とイコールフットィングが必要であることを当協会が引き続き関係各方面に主張し、10月に与党税制協議会でJリークの投資口を少額譲渡益非課税制度の対象に追加すること、及びJリークの投資口に税率引下げ等の株式譲渡課税の見直しを適用することが決定された。

平成14年度税制改正に向けては、土地等資産デフレの解消及び大都市部での都市再生の促進等の観点から、土地・建物に係る流通課税の抜本の見直し及び事業所税の廃止等都市再生促進のための税制等を要望した。

11月には、住宅金融・税制推進協議会の主催で「住宅金融・税制推進総決起大会」を開催し、住宅金融公庫による直接融資の堅持と併せて、税制要望を関係国会議員等に訴えた。

12月に決定された与党3党の「平成14年度税制改正大綱」では、国債発行30兆円枠の中で増減税一体の最小限の改正にとどめるとの方針のもと、不動産流通税等に関する抜本改革要望は実現しなかったが、土地税制全般について早期に抜本的な見直しを行うよう検討を進めることが検討事項の筆頭に明記された。

その他、各種特例の期限延長に加え、

- ①一定の事業用不動産の所有権等の移転登記に係る登録免許税の軽減措置の創設
 - ②特別土地保有税の徴収猶予制度の改善
 - ③一般長期譲渡所得税率39%の廃止
 - ④マンション建替え事業に係る特例措置の創設
- を講じることとされた。

7. 不動産流通税抜本改革と都市再生税制が実現（平成14年度）

不動産流通税の抜本改革については、平成13年には実現しなかったが、平成14年に大幅な見直しが行われた。平成14年には、都市再生の推進が本格化し、都市再生促進税

制が創設されたほか、事業所税新增設分が廃止された。

年明け早々から税制の抜本改革の検討を行うとの小泉総理の指示で、経済財政諮問会議、政府税制調査会、自民党デフレ対策特命委員会等各方面で税制改革の検討が開始されたことを受け、2月に国土交通省は「今後の土地税制のあり方に関する研究会」を、経済産業省は「経済活性化のための企業関係税制に関する研究会」を設置し検討を開始した。

当協会では両研究会に委員を派遣する一方、3月に資産デフレ問題について積極的な政策提言を行うため、「資産デフレ問題研究会」（座長：岩田規久男学習院大学教授）を設置し、6月に政策提言「資産デフレからの脱却—都市再生の戦略的推進と不動産税制の抜本的改革を」（中間報告）を取りまとめ、発表した。

当協会の要望活動としては、例年通りの活動に加え、11月には不動産団体連合会と住宅生産団体連合会からなる「土地・住宅税制改革推進協議会」の主催で、「土地・住宅税制改革実現総決起大会」を開催し、固定資産税の引下げ、流通税の大幅軽減、特別土地保有税と新增設に係る事業所税の廃止、都市再生促進税制の創設、住宅取得資金贈与特例の大幅拡充を強力に訴えた。

12月に決定された与党3党の「平成15年度税制改正大綱」では、

- ①土地・建物に係る流通課税（登録免許税・不動産取得税）の税率引下げ等
 - ②平成15年度以降の特別土地保有税の課税停止
 - ③新增設に係る事業所税の廃止
 - ④住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度の創設と現行住宅取得資金贈与特例（5分5乗方式）の延長
 - ⑤都市再生促進税制の創設
- 等が決定された。

なお、商業地に係る固定資産税の負担水準上限引下げについては市町村財政の逼迫等を背景に見送られ検討事項とされた。

[都市政策]

1. 土地有効利用促進で各種規制緩和求める（平成9年度）

平成9年には、土地の流動化及び有効利用促進のために、土地・都市・住宅・建築分野における規制緩和の一層の推進が不可欠との観点から、各種要望を行った。

6月に、「土地の有効利用促進のための検討会議」において、

- ①容積率規制の緩和等各種規制緩和方策を積極的に推進するための地方公共団体における体制整備
- ②土地取引事前届出制度の見直し
- ③借家制度の見直し
- ④民間投資促進のための都市基盤整備の推進等について意見開陳した。

10月に、自民党の臨時経済対策協議会において、

- ①高層住居誘導地区の早期かつ広範な指定
- ②敷地整序型土地区画整理事業等の積極的推進
- ③建築単体規定の抜本の見直し
- ④市街化区域内における地域森林計画の廃止
- ⑤土地取引事前届出制度の廃止
- ⑥借家制度の見直し等について意見開陳した。

同月から翌年にかけて、緊急経済対策において、土地の有効利用促進のための様々な施策が打ち出された。

12月に、建設省から都市の再構築の推進について通達が出され、従来の高度利用地区に加え、敷地内空地の確保を必須要件とせずに誘導すべき用途に着目して容積率を割り増す「機能更新型高度利用地区」が創設された。

平成 10 年 2 月に、市街地調整区域における開発許可の弾力化のための都市計画法の改正案が決定された。

3 月に、国土利用計画法の改正案が決定され、大規模な土地取引について新たに注視区域を創設するものの、事前届出制から事後届出制へ移行した上で利用目的に限り審査・勧告を行うことができることとされた。

以上のように、各種規制緩和の着実な実現が図られ、土地有効利用促進に向けての環境整備が進展した。

2. 都市再開発関連の予算措置拡充を要望（平成 9 年度）

市街地再開発事業をはじめとする都市再開発事業については、長引く景気低迷の影響を受けて著しい停滞状況にあったが、計画の見直し等により事業の着手または再開の動きが活発になってきたため、平成 10 年度以降に竣工または着工を控えた案件が急増し、事業費の確保が喫緊の課題となった。

当年度の予算編成では、公共事業費一律カットの方針のもと、市街地再開発事業等についても、前年比マイナスの概算要求となったことから、当協会では、平成 9 年 10 月、これら事業の円滑な実施のためには、関連補助事業の予算確保が不可欠であるとして、都市再開発専門委員会で検討の結果、平成 10 年度予算編成にあたり、これら事業関連の予算を拡充する要望を取りまとめた。

3. 市街地再開発事業の経済波及効果を検証（平成 10 年度）

都市再開発事業は、土地政策の基本目標である有効利用促進に資することはもとより、都市機能の更新、防災体制の向上、公共施設の整備、職住近接の都心居住等を実現し、快適で魅力ある都市空間の創造に寄与する公共性の高い事業として、また、低迷する日本経済の活性化のため、経済波及効果の極めて高い事業として大きな期待が寄せられた。

平成 10 年 4 月に策定された総合経済対策では、土地・債権流動化促進策のひとつとし

て都市再開発の促進が掲げられ、これを受けて6月には、住宅・都市基盤整備公団に「土地有効利用事業推進本部」が、民間都市開発推進機構に「再開発・土地有効利用支援センター」がそれぞれ設置され、活動を開始した。さらに、11月の緊急経済対策や平成11年2月に取りまとめられた経済戦略会議の答申においても、再開発事業促進のための施策の必要性が謳われた。

このような状況下において、当協会では、都市再開発専門委員会が主体となり、都市再開発事業の一層の推進に向けて、積極的な活動を行った。平成10年7月、平成11年度政府予算及び税制改正における当面の対策として、補助事業の拡充、税制・融資制度の改善等に関する要望を決定した。

11月には、首都圏で計画中の市街地再開発事業を実施した場合の経済波及効果について調査を実施し、3兆5,000億円のGDPの増加、雇用者数・雇用者所得の増大、固定資産税の増収といった定常的な事業効果をもたらすことを検証した。

これを踏まえ、法制、税制、財政、金融等の多面にわたる都市再開発促進方策について検討を行い、

- ①組合施行第一種市街地再開発事業への新たな権利変換手法（組合型管理処分方式）の導入を柱とした都市再開発関連法制度・運用の改善
- ②補助事業に係る国費の確保、補助制度の改善
- ③転出者対策としての特例措置拡充や有効利用促進のための土地交換特例の創設等をはじめとする税制の改善
- ④都市開発資金、住宅金融公庫融資、日本開発銀行融資の拡充
- ⑤公的機関の役割

を主な内容とする総合提言を取りまとめた。

政府においては、7月に組合設立認可・権利変換計画認可手続の迅速化及び再開発緊急

促進制度の制定に関する通達が発出され、8月に認定再開発事業制度や特定事業参加者制度の創設など、再開発の促進のための措置が相次いで講じられた。

平成11年には、都市再開発法等が改正され、「組合型管理処分方式」の導入は見送られたものの、

- ①市街地再開発事業に対する都市開発資金からの無利子貸付制度の創設・拡充
 - ②民間都市開発事業用地としての低未利用地の集約・整形化に対する税制上の特別措置の創設（事業用地適正化計画）
 - ③事業計画決定前の組合設立を可能とする等の再開発手法の改善・充実
 - ④市街地再開発組合の設立認可基準を整備し、基準に適合する場合は都道府県知事は認可しなければならないとする措置の創設
 - ⑤特定建築者制度の拡充
- 等が実現した。

4. 再開発融資の拡充を促す（平成11年度）

市街地再開発事業をはじめとする都市再開発事業については、一連の法改正により、かなり改善が講じられたものの、大多数の地権者の合意をもとに円滑に事業推進を図る仕組みづくり等は必ずしも十分とは言えない状況であったため、平成11年度にも当協会では、

- ①権利変換手法等の改善
- ②補助制度の拡充・簡素化
- ③融資制度の拡充

等を柱とする都市再開発事業の推進に関する要望を決定した。

その結果、再開発の合意システムに関する改善は見送られたが、平成12年度予算措置において

- ①市街地再開発事業に対する都市開発資金からの無利子貸付に関する予算の大幅拡充
- ②補助対象事業費の算定方法の簡素化

③市街地再開発事業に対する日本政策投資銀行融資の金利引下げ等が実現した。

5. 大規模小売店舗立地法施行への対応（平成 11 年度）

平成 11 年 4 月、通商産業省は翌年 6 月から施行される大規模小売店舗立地法の第 4 条に定める「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」を公表し、当協会等各方面に意見照会を行った。

これに対し、当協会では 5 月、商業施設等専門委員会で検討の結果、同法に基づく大型店の出店を円滑に行うため、施行前の事前審査など適切な措置を講じること、運用主体である自治体間で運用基準格差が生じないよう指針の趣旨を周知徹底することなどを内容とする意見書を同省に提出した。

6. 千代田区景観条例に対して意見（平成 11 年度）

東京都千代田区では平成 11 年 11 月、景観審議会に事業者等を出席させて個別の建築計画に関する説明等をさせることができるものとする「景観まちづくり条例施行規則」を施行させるとともに、12 月、美観地区ガイドラインの検討を開始した。

当協会では、これらを受けて、平成 12 年 2 月、①景観審議会での個別審議は行政と事業者との折衝が不調であった場合のみにとどめること、②美観地区ガイドプラン検討会及び景観審議会の委員構成に地権者である事業者を参加させることを内容とする意見を提出した。

7. 東京都の都市づくりビジョンに提案（平成 12 年度～ 13 年度）

平成 12 年に、東京都において、社会経済状況の変化を踏まえた首都東京の新しい都市づくりのあり方が検討され、センターコア再生ゾーン等 5 つの戦略的ゾーンを区分し、それぞれにおいて戦略テーマや変革的な取組み方を示す中間報告が 5 月に公表された。

これに対して、当協会として、基本的な考え方には賛同しつつ、今後の具体的な実現方策等の検討にあたり、

- ①地域の特性に応じたコア・コンピタンスの創出
 - ②都心への重点的な公共投資
 - ③迅速な合意形成システムの構築
 - ④税制の見直し
 - ⑤都心で働く人々の声の反映
- を提案する意見を提出した。

平成 13 年には、東京都都市計画審議会が「新しい都市づくりビジョン（答申）」を公表し、パブリックコメントに付した。

これに対し、当協会は 6 月、中長期的に政策誘導型の都市づくりを目指す今回の答申の主旨には基本的に賛同するとした上で、

- ①ビジネス拠点への業務集積の誘導
- ②都市計画・建築規制等の改善
- ③法定再開発の推進
- ④都市基盤整備の推進
- ⑤行政手続きの改善
- ⑥税制の改善
- ⑦環境確保に関する方策

等の意見を提出した。同ビジョンは 10 月に最終決定されたが、都市計画決定の柔軟対応、緑化へのインセンティブ付与等が盛り込まれた。

[建築基準法・都市計画法]

1. 建築基準法の改正に対して要望（平成9年度）

平成9年3月に、建築審議会の答申に基づき、建設省が建築基準法改正についての検討に着手したことから、当協会では6月に、建築基準法改正等検討小委員会を設置して、単体規定・集団規定の見直し及び建築確認・検査手続きの合理化を中心に検討を行い、11月に、

- ①建築基準の性能規定化の積極的導入及び性能規定化すべき事項
- ②性能規定検証手続きの整備
- ③見直しを行うべき単体規定
- ④建築確認・検査の合理化及び民間開放
- ⑤容積率制限等の複数建築物・敷地への一体的適用
- ⑥見直しを行うべき集団規定

等を主な内容とする「建築基準法改正に関する要望」を取りまとめた。

平成10年には、建築基準法が改正され、

- ①建築確認・検査の民間開放
- ②建築基準の性能規定化等建築基準体系の見直し
- ③性能規定化に対応した新たな手続き制度の整備
- ④規制の実効性の確保
- ⑤土地の有効利用に資する合理的な建築規制手法の導入

等を主な内容とする見直しが行われた。

2. 都市計画法の改正で意見（平成11年度）

平成11年には都市計画法について、安定・成熟した都市型社会の時代に対応する柔軟で実効性ある都市計画制度への再構築を目指し、30年ぶりの抜本的見直しが検討された。

建設省の意見募集に対し、当協会では、

- ①広域的なマスタープランの整合の必要性
- ②大規模な建築物についての届出制度への反対
- ③既成市街地における容積移転手法の検討
- ④円滑な合意形成システムの導入

等を中心とする意見を提出した。

平成 12 年に行われた都市計画法の改正は主に

- ①線引き制度の柔軟適用
- ②非線引き地域に「特定用途制限地域」を創設
- ③都市計画区域外に「準都市計画区域」を創設
- ④商業地域における容積移転

であり、広域的な調整及び合意形成システムのあり方については不十分なものの、概ね当協会の意見に沿う内容となった。

3. 建築基準法集団規定の改正で意見（平成 12 年度）

平成 12 年には、今後のまちづくりのあり方に大きな影響を及ぼす建築基準法集団規定の抜本的見直しに向けて、現行規定の総点検作業が建築審議会において進められ、10 月に当協会へのヒアリングが行われた。

これに対し、当協会では、

- ①狭小敷地の統合化へのインセンティブ付与や大規模再開発の優遇
- ②地区計画の重視
- ③都市開発関連法規との整合性や斜線制限等の合理化
- ④容積割増し基準の多様化
- ⑤暫定利用の活用
- ⑥緑化スペースの評価

⑦耐震建替えの推進

等の意見を述べた。

[都市再生の推進]

1. 都市再生の推進へ（平成 12 年度～ 13 年度）

平成 12 年には、都市を再生し、21 世紀にふさわしい都市構造を形成、再構築していくことが我が国経済を新生し、夢と活力を与えるための喫緊の課題であるとの認識のもと、内閣総理大臣の指示を受け、建設大臣の私的懇談会として東京圏・京阪神地域それぞれを対象に「都市再生推進懇談会」が開催された。東京圏においては、当協会から田中理事長が委員として参加し、11 月に 10 年間で 12 兆円の都市への重点投資や美しく品格ある魅力的な都市づくりの推進等を盛り込んだ提言がまとめられた。

平成 13 年 4 月の緊急経済対策を受け、5 月に内閣総理大臣を本部長とする都市再生本部が発足し、都市の魅力と国際競争力を高めることが政府の重要課題であるという認識のもと、構造改革の一環として都市再生に取り組む方針が決定された。これに対し、当協会では 6 月、

- ①都市再生プロジェクトの推進方策
- ②都市基盤整備の推進のあり方
- ③不動産税制の抜本的見直し
- ④都市計画・建築規制等の改善

を盛り込んだ「都市再生に関する意見」をまとめ、同本部に提出した。さらに 8 月には「都市再生推進のための規制改革等に関する意見」、9 月には民間都市開発プロジェクトに関する資料を提出した。

これらを受け、同本部では、首都圏における空港や 3 環状道路等の重要なインフラ整備を含む都市再生プロジェクトを決定し、強力な整備推進を図る一方、民間事業者の力を最大限発揮できるよう、緊急に取り組むべき制度改革の方向を打ち出した。

2. 都市再生特別措置法の制定（平成 13 年度）

平成 13 年 9 月には、都市再生について直ちに取組むべき施策を緊急に検討するため、初めて都市再生担当として任命された牧野徹首相補佐官の私的諮問機関として「都市再生戦略チーム」が設置された。

同チームには当協会の田中理事長が委員として参加し、都市計画の発想を大胆に転換する「開発特区」の創設を提案した。

同チームの報告を受け、国家的課題として都市再生を時間と場所を限定して戦略的に行うため、都市再生緊急整備地域を指定し、既存の都市計画をすべて適用除外とする都市再生特別地区の創設を盛り込んだ「都市再生特別措置法」が平成 14 年 3 月に成立した。

さらに、都市計画法、建築基準法、都市再開発法も改正され、

- ①民間事業者に土地買収型を含めた市街地再開発事業の権能を付与
- ②民間による都市計画の提案制度の導入
- ③用途地域に定める容積率を 1,000%から 1,300%に拡大
- ④地区計画制度の整理・合理化

が実現した。

また、工業（場）等制限法は廃止された。

なお、「都市再生戦略チーム」は平成 14 年 11 月に都市再生本部の諮問機関として位置づけられたが、引続き当協会田中理事長が委員として参加し、都市再生のための機関インフラの整備はもとより、学校・保育所・病院等の生活インフラの整備を充実すべきである等の意見を述べた。

3. 都市再生に関する税制・融資を要望（平成 14 年度）

都市再生を推進する法制度は整備されたものの、税制に関するインセンティブは手当てされておらず、都市再生を強力に推し進めるには不十分であった。そこで、平成 15 年度税制改正において、都市再生を促進する税制の創設等を強く要望した結果、①都市再生促

進税制の創設、②新增設に係る事業所税の廃止、が実現した。

民間の大規模都市開発プロジェクトの推進については、その立上げ時に開発リスクを負う投資資金を円滑に導入することが課題であり、当協会ではかねてより公的なファイナンスによる支援を要望していた。

これに関し、平成 14 年度補正予算で民間都市開発推進機構が 500 億円を出資する「都市再生ファンド」の創設が決定され、都市再生特別措置法に基づく認定事業に対してエクイティファンドが実施されることとなった。

4. 都市再生進展に向け各種規制緩和求める（平成 13 年度～ 14 年度）

平成 14 年 6 月に都市再生特別措置法が施行されたことを受け、当協会では、都市政策委員会で都市再生本部事務局と都市再生緊急整備地域指定のあり方について意見交換を行うとともに、東京都からの依頼により、同地域内において都市計画の提案を予定しているプロジェクトについて、当協会会員に対しその実態等に関する調査を実施した。

その後、都市再生緊急整備地域が第一次、第二次合わせて、全国で 44 地域、約 5,722ha 指定された。

平成 15 年 1 月には、国土交通大臣による認定都市再生事業の第 1 号として、「南青山一丁目団地建替プロジェクト」が認定されている。

都市再生に関する規制改革については、平成 14 年 4 月の第 6 回都市再生本部会合において「民間都市開発投資促進のための緊急措置」の具体策として

- ①市街地再開発事業の都市計画決定の迅速化・弾力化
- ②光ファイバー敷設工事に関する道路掘削抑制措置の緩和
- ③駐車場付置義務台数の弾力化（東京都）

等の改善が報告されたが、いずれも当協会が平成 13 年に取りまとめた「都市再生に関する意見」により同本部に提案した内容に沿ったものとなっている。

当協会では、かねてより環境アセスメントに係る手続きの改善を要望していたが、東京都の環境影響評価条例が平成 14 年 7 月に改正され、事業段階アセスについて、都市再生緊急整備地域等の特定地域における高層建築物の適用要件が「高さ 100m 以上かつ延床面積 10 万㎡以上」から「高さ 180m 超かつ延床面積 15 万㎡超」に大幅に緩和されるとともに、手続き期間が住宅の約 20 カ月から最短 9 カ月に短縮された。

平成 14 年 4 月の第 6 回都市再生本部会合において「全国都市再生のための緊急措置」が決定されたが、身の周りの生活の質向上や地域経済の活性化を目的とする具体的な都市再生の取組みに関して同本部から照会があり、当協会会員に対して調査を実施した。

都心部における国有地の活用について、当協会としては単純な価格競争による払下げではなく、都市環境の向上を図るための利用を優先するよう求めていたが、平成 15 年 1 月の第 8 回都市再生本部会合において、第 5 次都市再生プロジェクトとして「国有地の戦略的な活用による都市拠点形成」が決定され、大手町合同庁舎跡地を同地区の建替えの推進に活用する方針等が打出された。

東京都心部における都市再生のあり方について、都心 5 区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の区長と当協会及び東京ビルディング協会の主要会社トップとの意見交換会を平成 13 年 9 月に実施した。

その後、「都心再生に関する民公ワーキング」を設置し、平成 14 年 10 月に開発特区制度のケーススタディとして、渋谷駅周辺地区再開発を取上げ、検討した。

[住宅政策]

1. 住宅品質確保法の制定に対応（平成 10 年度～ 11 年度）

平成 10 年、建設省が新法制による創設を検討していた住宅性能表示制度に関する問題点について検討するために、6 月、当協会事業委員会のもとに住宅性能表示制度検討小委員会を設置した。

この制度は、当初、新築住宅等について、一定のルールに従い性能を表示した場合には、分譲主等がその性能を保証することを主な内容とするものであったが、その後、建設省は瑕疵担保責任の強化等を加え、制度案の内容を大きく変更するとともに、名称を品質確保促進制度と改めた。すなわち、すべての新築住宅について、

- ①一定の不具合事象の存在から当初に存在した一定の瑕疵を推定
 - ②引渡し後 10 年間、売主または請負人に対し、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、補修、損害賠償を義務付けるとともに、一定の場合には買主に契約解除を認める
 - ③転得者についてもほぼ同様の請求権を与える
- こととした。

これに対し、当協会は同小委員会において、瑕疵推定規定の導入、いわゆる転得者への適用等に関し問題点の整理を行い、これに基づき政策委員会を中心に対応を検討の結果、制度案は契約法の原則を大きく変更するものであり、立証に係る当事者間の公平を欠くとともに、民法上の他の責任規定との均衡を著しく失する等、法律上極めて問題が多いとの意見をまとめ、12月に建設省に提出した。

さらに、この住宅品質確保促進制度と建築基準法に基づく竣工検査との関係及び業界独自の基準で実施しているアフターサービスとの関係における問題点を指摘するとともに、住宅性能表示に係る部分についても、遮音性能等の表示に関し、実施可能な制度とする必要性を指摘した。

住宅品質確保促進法は平成 11 年 6 月に公布されることとなったため、その施行に伴う諸問題について対応を行った。

新築住宅の瑕疵担保責任の 10 年間強制に関し、シーリング部分を除外するよう要望するとともに、法施行前に締結する請負契約に基づく分譲物件で法施行以後に売買契約の締結が見込まれるものについて、売主が瑕疵担保責任を円滑に履行するために、あらかじめ

請負契約において十全の配慮をするよう会員会社に周知を図った。

瑕疵担保責任の10年強制に関連して当協会の中高層アフターサービス規準改定について検討を行い、瑕疵担保責任とアフターサービスとは法的性格が異なるという立場を堅持しつつ、住宅購入者から見て違和感がないよう住宅品質確保促進法との整合性を図る観点から、分譲事業者のみならず施工業者が実務的に円滑に対応できるかに配慮して、構造耐力上主要な部分のコンクリート躯体の亀裂・破損について2年間から10年間に、外壁等の雨漏りについて7年間から10年間に期間を延長する等の改定を平成12年4月に行った。

なお、戸建住宅アフターサービス規準については、瑕疵担保責任期間と整合していたことから、若干の修正と書式体裁の変更にとどめた。アフターサービスの実施と運用について、事業者間の情報交換が必要との認識のもと研究会を開催した。

2. 住宅性能表示基準について意見（平成11年度）

住宅取得者に対する客観的な性能情報の提供を目的とする住宅性能表示制度において、その中核をなす日本住宅性能表示基準・評価方法基準は実務的に使用可能なものとすべきであるとの観点から平成11年5月、建設省に対し、

- ①性能表示項目、表示基準については、設計時に意図した性能を竣工時に実現することが技術的にも経済的にも容易なものに限定するべきであり、評価において測定の誤差が大きいものや費用が過大となるものは採用すべきではなく、特に遮音性能は慎重に扱うべきである。
- ②表示基準についてはわかりやすくかつ誤解を招かないように、また、評価基準については費用の低廉性及び事務処理手続きの簡便性・迅速性に配慮する必要がある。
- ③ランク表示については、ランク分けの基準・根拠を需要者に明確に示すことのできる項目に限定すべきである。

等の意見を提出した。

指定紛争処理機関が性能評価を受けた住宅の紛争の迅速かつ適正な解決を行う場合、消費者が発見した不具合事象が構造耐力上主要な部分の瑕疵によって発生している可能性について、早期に一定の判断をするための目安（ガイドライン）として建設大臣告示による技術的基準が定められた。建設省では、11年7月に設置した専門委員会において検討を行うこととし、当協会からも委員を派遣して、住宅品質確保小委員会における議論に基づき積極的に意見開陳を行った。

9月に示された一次案では、傾き・たわみ・亀裂・欠損等の不具合について、構造耐力上主要でない部分の不具合も対象とすること等の問題点があったため、当協会では、
①鉄筋コンクリート造等住宅については木造とは異なる特性に配慮すること
②構造耐力上主要でない部位に発生した不具合は対象から除外すること
等の意見を提出した。

これにより、調査の必要性の程度については告示自体には記述しないこととする等の一定の修正がなされ、また、たわみについては、建築基準法性能規定化との整合を図るため、技術的基準への記載は先送りされた。

3. 住宅品質確保法の実務運用改善を申し入れ（平成12年度）

平成12年4月に住宅品質確保促進法が施行された。7月には日本住宅性能表示基準・評価方法基準が告示され、10月には指定住宅性能評価機関の指定が行われ、同制度が実質的にスタートした。

当協会では、告示後もその運用上の問題点を中心に改善要望を行った。また、指定住宅性能評価機関や指定試験機関とも情報交換を行い、実務運用の改善を申し入れた。

住宅性能表示制度に関連する広告表示の取扱いについて、3月に首都圏不動産公正取引協議会が「住宅の品質等に関する表示の運用基準」を策定したが、当協会はその検討段階から趣旨、内容について説明を受け、同協議会との意見交換を行った。

住宅性能表示制度を利用した住宅の重要事項説明について、国土交通省は平成13年3

月に「住宅品質確保促進法に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨」の説明を義務付ける宅地建物取引業法施行規則の改正を行ったが、それに先立つ2月のパブリックコメントに対し、当協会では、住宅性能表示制度が任意の制度であることに鑑み、適当である旨の意見を提出した。

平成12年7月以降、指定紛争処理機関として全国の単位弁護士会が指定を受けたが、それに先立ち4月にその支援を行う住宅紛争処理支援センターが発足し、業務を開始した。同センターでは、住宅の瑕疵の調査、補修法等の情報を提供し、指定紛争処理機関の参考にするための技術関連資料集を6月にまとめたが、当協会ではその策定段階において、内容に関し意見を提出した。

4. 中古住宅の性能表示制度で意見（平成13年度）

平成13年8月、国土交通省は第8期住宅建設5箇年計画（平成13年度～17年度）期間中に国等が緊急に取り組む施策について「住宅市場整備行動計画（アクションプラン）」を策定したが、政策の重点のひとつとして住宅を市場で円滑に流通させることを掲げ、中古住宅取引の不安を解消するための施策として、中古住宅について検査・性能表示制度の導入の検討を開始した。

これに対し、当協会は、制度の導入に関連して発生する諸問題に対応するために12月、「流通問題検討小委員会」を設置し、検討を行うとともに、同制度は直接は中古住宅を対象としているが、マンション分譲業者への影響も考えられるため、住宅品質確保小委員会においても検討を行った。

国土交通省は中古住宅に関する性能表示制度を平成14年8月に導入したが、それに先立ち関連告示（「日本性能表示基準」、「評価方法基準」）の改正案をパブリックコメントに付した。当協会は、同制度が業務の実態に即したものとして導入され、また新築住宅分譲業者とエンドユーザーとの間に無用の混乱を招かないよう必要な措置を求める意見を提出した。

また、同制度の利用マニュアルとして位置づけられる既存住宅性能表示制度解説書について意見を求められたのに対し、本制度は新築時の瑕疵担保責任及びアフターサービスとは関係のない制度である旨の注記をすべきである等の意見を述べ、同解説書には同趣旨が記載された。

5. 住宅金融公庫融資について継続的に要望（平成9年度～14年度）

超長期、固定・低利で資金提供をする住宅金融融資の役割は依然として重要であり、その縮減は行うべきではないとの基本的な考え方にに基づき、毎年予算要望等を行った。

平成10年度予算では、政策誘導機能を強化する観点から、新築住宅購入各融資及び個人建設住宅融資における基準金利適用の要件のうち耐久性については必須要件とされ、さらに、割増融資制度を整理・統合し、公庫融資制度の重点化・簡明化が図られたほか、はじめてマイホーム融資の拡充、ゆとり償還制度の拡充等が図られた。

平成10年10月23日閣議決定「住宅金融公庫等の融資に関し緊急に講ずべき対策について」において、同融資については、

- ①融資金利の引下げ（基準金利：2.55%→2.00%）
- ②融資額の引上げ（三大都市圏の75㎡超のマンションで1,000万円増額）
- ③中古住宅融資の築後経過年数要件の緩和（耐火構造：20年以内→25年以内、準耐火・木造15年以内→20年以内）

等の改善・拡充が図られた。

その後、長期金利の動向等から、政策当局において住宅金融公庫融資金利の引上げが検討されることとなり、これに対して当協会では、景気に配慮する観点から、同融資金利を据置くべきであるという要望を行った。

その結果、12月には、基準金利が2.00%から2.20%に上げられたものの、3月には、11年度第1回受付から適用する金利について本来の引上げ幅より大幅に圧縮すると

ともに、同受付を例年より前倒して4月26日に開始することが決定された。

平成11年度予算では、貸付戸数55万戸が確保されたほか、環境対策の拡充（省エネルギー住宅に対する割増融資：現行基準適合100万円→次世代省エネ基準適合250万円／戸）等が図られた。

平成11年11月閣議決定の「経済新生対策」において、生活空間倍増緊急加算及び新築未入居物件に対する新築融資利用可能期限に関する特例の適用期限が平成13年度末まで延長された。

平成12年度予算では、

- ①新築住宅に係る融資について一定の耐久性を要件にするとともに、償還機関を35年以内に一本化する。
- ②一定の耐久性を有する新築並みの中古住宅（断熱性、スラブ厚、維持管理状況、維持管理体制のそれぞれについて一定の要件を満たす）について、融資額及び償還期間を新築住宅並みとする。
- ③中古住宅を購入し、これを優良な住宅（バリアフリー住宅、省エネ住宅）となるような改良を行い場合に住宅改良融資の償還期間の延長等特例措置を設ける。

等の融資制度の改善が図られるとともに、住宅金融公庫が住宅金融公庫債権を発行できることとする等、資金調達が多様化が図られることとなった。

平成13年度予算では、生活空間倍増緊急加算について融資額を圧縮（三大都市圏のマンション：75㎡超1,000万円→500万円、75㎡以下500万円→廃止）した上で適用期限が17年度末まで延長されることとなった。

平成12年8月には、公庫住宅融資保証協会が保証料の引上げを検討していたことから、当協会金融専門委員会において、同保証協会担当者より保証業務の実態について説明を受け、意見交換を行った。当協会からは、保証料の引上げが不可避ならば、住宅金融公庫の

保証制度の改善を図る等の対応が望まれる、等の意見を述べた。その結果、10月に保証料の引上げは実施されたものの、平成13年4月から住宅金融公庫の連帯保証に関し、個人の連帯保証人についての要件が緩和されることとなった。

平成14年予算では、特殊法人改革に配慮した内容となり、貸付戸数は50万戸（前年度55万戸）とされ、融資の重点化・スリム化の観点から、

①融資率の上限（融資限度割合）の設定（年収800万円超は物件価格の5割、800万円以下は8割）

②特別割増融資額の縮減（マンション購入等：800万円→400万円）

③審査期間の短縮

等が図られた。

また、生活空間倍増緊急加算は維持されることとなったほか、財投に依存しない資金調達のため、公庫債発行額の大幅拡大（2,000億円→6,000億円）が決定された。加えて、返済11年目以降の適用金利の引下げが実施され、4月22日以降の申込み分から適用されることとなった。

平成15年度予算では、特殊法人改革の一環として、直接融資業務が段階的に縮小され、

①貸付戸数の大幅減（50万戸→38万戸）

②特別割増融資額の縮減（購入融資：400万円→200万円）

等の業務のスリム化・重点化が図られる一方、中堅所得者の住宅取得支援と良質住宅ストック形成の観点から、

①民間金融機関等による長期・固定金利の住宅ローン供給を支援するための証券化支援事業の創設

②住宅ローン債権の証券化市場の活性化を図るため、資産担保証券の発行量の拡大（6,000億円→8,500億円）

が図られることとなった。

また、都市居住推進の観点から、都市居住再生融資について、マンション建替え円滑化法に基づいて建設されるマンションに関し、敷地面積要件を緩和する等の拡充が図られた。

6. 住宅金融公庫廃止に対して活動（平成 13 年度）

平成 13 年には、小泉内閣が進める特殊法人改革の一環として、住宅金融公庫の廃止・民営化が検討され、7 月に行政改革推進事務局から、「貸付事業については、利子補給を前提としないこととする。貸付自体は民間金融機関に委ね、公庫は民間金融機関の債権を買い取り証券化するなどの業務形態を原則とし、真に政策的な融資が必要なものについても、融資条件を適切に見直す」との公庫見直し案が明らかにされた。

当協会は、公庫の組織のあり方の議論に終始せず、住宅需要者が必要とする住宅融資は何かという視点で公庫改革を行うべきであるとの認識のもとに、8 月 22 日、住宅融資資金需要者の安定した返済計画に不可欠な長期・固定・低利の住宅ローンを大量かつ安定的に供給するという住宅金融公庫の機能を民間金融機関が直ちに代替するのは困難であり、民間との協調を深める等の見直しの上、同公庫融資は堅持すべきことを内容とする「住宅金融公庫のあり方に関する要望（不動産・住宅産業団体連合会決定）」を国土交通大臣等に提出した。

8 月 28 日、小泉総理大臣が扇千景国土交通大臣に住宅金融公庫の廃止・民営化案作成を指示したのに対し、国土交通省は 9 月 21 日、現在公庫が行っている直接融資業務は特殊会社が行い、証券化支援業務は独立行政法人が行うとする改革案を行政改革推進事務局に提示した。

当協会では、住宅金融公庫融資の見直しが住宅購入予定者に与える影響を把握するため、10 月にインターネットによる調査を実施し、その結果を「住宅金融公庫の利用と購

入計画に関するアンケート結果」として取りまとめ、発表した。また、当協会が幹事団体を務める不動産団体連絡会（13 団体）は、10 月 29 日付けの全国紙に、同アンケート結果をもとに、長期・固定・低利の融資システムの維持を訴える意見広告を掲載した。

不動産団体連絡会と住宅生産団体連合会は、「住宅金融・税制推進協議会」（代表世話人：田中当協会理事長、奥井住宅生産団体連合会会長）を 10 月 17 日に発足させた。同協議会主催により、11 月 1 日、国土交通大臣はじめ 140 名を超す国会議員の参加を得て「住宅金融・税制推進総決起大会」を開催し、民間金融機関が長期固定型の住宅ローンを大量に供給するまでの間は、住宅金融公庫の直接融資を堅持すべきであるとする決議を採択する等、活発な活動を行った。

11 月 12 日、当協会、大阪土地協会、中部不動産協会で毎年開催している三大都市問題懇談会において、住宅金融公庫による直接融資の継続を訴えた要望書を取りまとめ、自民党三役、行政改革推進本部長等に陳情を行った。11 月 16 日には、自民党国土交通部会住宅土地調査会のヒアリングに応じ、当協会田中理事長が、民間金融機関が長期・固定ローンを行うには、住宅ローン証券化市場が確立していることが必要不可欠であり、それには多くの時間を要するので民間金融機関が直ちに住宅金融公庫の機能を代替するのは困難である等の意見陳述を行った。

11 月 27 日、政府は特殊法人改革推進本部において、

- ①住宅金融公庫は 5 年以内に廃止する
- ②融資業務については段階的に縮小する
- ③住宅金融公庫が先行して行うこととしている証券化支援業務については、これを行う法人を設立する
- ④融資業務については、民間金融機関が円滑に業務を行っているかどうかを勘案して、法人設立の際最終決定する

こととし、これらの内容は 12 月 19 日、「特殊法人等整理合理化計画」として閣議決定さ

れた。

平成 14 年 2 月には、「特殊法人等整理合理化計画」に基づく今後の公庫改革の動きに対応するため、民間金融機関による長期・固定・低利の住宅ローンの安定供給に不可欠と考えられる住宅ローン債権の証券化が日本に定着する必要条件を見極めること等を目的とする住宅ローン証券化ワーキンググループ（WG）を当協会企画委員会のもとに設置した。企画委員と同 WG メンバーを対象に、2 月 4 日に米国ファニーメイ担当者等から米国住宅金融の仕組み等について、2 月 7 日には米国実務家から米国モーゲージローン市場の実態について、それぞれ説明を聞く機会を得た。

7. マンション建替えの促進に向け意見（平成 13 年度）

平成 13 年 5 月、国土交通省は老朽化したマンション建替えを促進するため、マンション建替え円滑化方策検討委員会を設置して検討を開始した。また 6 月、法務省は、法制審議会内に建物区分所有法部会を設け、建物区分所有法改正の検討に着手した。これに対して、当協会は 7 月、住宅政策委員会及び法制委員会の下にマンション建替え方策等検討小委員会を設置し、マンション建替えの推進方策等について検討するとともに、同小委員会から国土交通省の上記検討委員会及び法務省の上記部会にそれぞれ委員を派遣した。

国土交通省の上記検討委員会の報告に基づき、建替組合の設立、組合への法人格の付与及び権利変換方式の導入等を内容とする「マンション建替えの円滑化等に関する法律」が平成 14 年 6 月に成立した。同法は 12 月に施行されたが、それに先立ち国土交通省がマンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針案と同法施行規則案をパブリックコメントに付したことから、当協会は金融及び手続き等に関する支援策を内容とする意見書を提出した。

建物区分所有法の改正については、法務省が法制審議会建物区分所有法部会において取りまとめた、建替え決議の客観要件の明確化等を内容とする改正要綱中間試案をパブリッ

クコメントに付したのに対し、当協会は客観要件を不要とすべき等を内容とする意見を提出した。

平成 14 年 12 月に建物区分所有法は改正されたが、建替え要件については客観要件を不要とし 5 分の 4 以上の多数決のみを要することとされた。また、団地の一括建替えについては、団地管理組合の 4 分の 3 以上の多数決で可能とされた。他方、管理規約の適正化に関しては、管理規約は各区分所有者の利害の衡平が図られるよう定めなければならないとの規定が盛り込まれた。

8. シックハウス問題で意見提出（平成 12 年度～ 14 年度）

厚生省では、平成 12 年 6 月及び 12 月に「室内空気汚染にかかるガイドライン」を発表し、①トルエン、キシレン、パラジクロロベンゼン等の室内濃度に関する指針値、②室内空気中の化学物質の採取方法と測定方法を公表した。6 月のパブリックコメントに対し、当協会では意見を提出した。

平成 13 年 1 月から、国土交通省・室内化学物質問題研究会において、①住宅性能表示制度における化学物質濃度の表示のあり方、②建築基準法における室内の化学物質の影響に配慮した建材、換気設備のあり方等の検討が行われた。当協会では委員を派遣し、意見を提出した。

住宅性能表示のあり方については、平成 13 年 5 月、国土交通省は住宅性能表示項目に室内空気中の化学物質濃度の実測表示を追加する等の性能表示基準改正案をパブリックコメントに付した。これに対し、当協会は、①放散量の少ない建材等の安定的な供給が必要、②住宅購入者の希望に基づくオプションとすること等を内容とする意見を提出した。国土交通省は 8 月、化学物質の濃度表示は選択制とし、性能表示する場合の必須物質はホルムアルデヒドのみとする等の改正を行った。

建築基準法における室内化学物質に関する規制については、ホルムアルデヒドを発散する建材の面積制限、換気設備の設置等を定める同法改正法案が平成 14 年 7 月に成立した。

これを受け、シックハウス対策の技術的基準を策定することとなり、当協会は8月、JIS・JAS規格認定のスケジュールの明確化及び規格の改定に伴い高品質の部材を低価格で広く市場に供給しうる体制整備が必要である等を内容とする意見を提出した。

9. 江東区問題で是正措置求める（平成14年度）

東京都江東区は平成14年3月、マンション急増による小学校不足に対処するため、建設抑制を目的とする指導要綱改定の方針を明らかにした。このため、当協会は、改正案の問題点等について検討を行い、国土交通省及び東京都にその是正を求める要望書を4月3日に提出した。

4月15日には、同区南部の5小学校区のマンション建設について中止・延期と開発協力金1戸あたり125万円盛り込んだ改定指導要綱等が実施に移されたため、当協会は、同指導要綱は規制緩和の動きに逆行するばかりか、事前協議未了のマンションに遡及適用等、極めて問題の多い行政指導である旨のコメントを発表した。さらに、区長に対し指導要綱改正について説明会開催を強く要請するとともに、6月には同要綱に関する質問書を提出し、回答を求めた。

12月に同区は、計画戸数の半減、公共施設整備協力金の拠出等に協力すれば事前協議に応じるとの方針を示したのに対し、当協会は、これらの事前協議の条件は事業活動断念を強いるものであり、到底受け入れがたいものであるとのコメントを提出したが、残念ながら区の対応が変わることはなかった。

10. マンション管理適正化法の施行に対応（平成12年度）

「マンション管理の適正化に推進に関する法律」が平成12年12月に成立し、マンション管理士資格の創設、マンション管理業登録制度の創設、管理契約に関する重要事項説明の義務付け、管理に必要な設計図書等の管理組合等への引渡しの義務付け等が規定された。

同法では、居住部分が施行規則で定める数以下である場合は、管理業務主任者を設置する必要がない旨が規定されているが、当協会では、法案の作成段階において、業務用物件については過剰な業務規制とならないよう、関係方面と折衝を行った。

11. 中古住宅瑕疵保証制度で意見交換（平成 12 年度）

平成 13 年度政府予算において、良質な中古住宅の流通促進と既存住宅活用による居住水準向上のため、中古住宅に関する瑕疵保証制度が創設された。

当協会では、平成 12 年 8 月、本制度に関して検討を進めていた建設省の担当者を招き、意見交換を行うとともに、本制度において保証機関となる住宅保証機構内に設置された「中古住宅取得に関する実態調査検討委員会」に当協会から委員を派遣し、中古住宅取得の実態把握のための調査の検討に参画した。

12. 長期修繕計画の新指針策定（平成 14 年度）

日本高層住宅協会では、会員各社がマンション分譲に際し顧客に提示する長期修繕計画案の作成や修繕積立金設定にあたり、参考とするための指針として「長期修繕計画の作成および修繕積立金設定について」を平成 7 年 3 月に作成していた。

当協会では、長期修繕計画小委員会において、技術革新や工事単価の変化等を踏まえ、同指針の大幅な見直しを図り、平成 14 年 7 月に新たな指針として策定した。

13. アフターサービス規準を一元化（平成 14 年度）

平成 12 年 4 月の不動産協会と日本高層住宅協会との統合以降、アフターサービス規準については両協会の規準が併存する状況にあったが、両協会の規準は表記上異なるが実質的な差はないことから、平成 14 年 4 月以降、不動産協会の規準に一元化することを決定した。

[事業環境の整備]

1. 不動産証券化が始動（平成10年度～11年度）

平成10年6月、「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（SPC法）」が成立し、我が国における不動産の証券化が始動した。

当協会では5月に、政策委員会のもとに「不動産の証券化の活用方策に関する検討小委員会」を設置し、同法制定の動向を踏まえて、新制度のシステムについてシミュレーションを含む実践的な検討を行い、9月に中間報告をまとめた。さらに、米国のREIT及び12月から解禁された私募投信や会社型投信等の活用可能性等について、将来展望も含めた検討を行い、平成11年2月に調査報告書を取りまとめた。

報告書では、SPC法等の課題として、

- ①優先出資証券の増資・減資手続の改善
- ②借入制限の緩和
- ③情報開示の内容・方法等の検討
- ④不動産取得税・登録免許税の恒久的減免
- ⑤90%配当基準等二重課税排除の条件緩和、減価償却費相当分の分配可能性の検討、修繕引当金の損金算入制度の創設
- ⑥資産売却に伴うオリジネータの損益における課税の繰延措置の創設
- ⑦優先出資証券と特定社債券がともに一般私募である場合の配当二重の課税排除
- ⑧SPC発行証券の販売業者の緩和の必要性

について問題提起を行った。

当協会では、これを建設省、大蔵省等関係各方面に提出するとともに3月、自民党「金融再生トータルプラン推進特別調査会、不動産流動化・証券化プロジェクトチーム」において意見開陳を行った。

また、不動産を特定資産とする資産担保証券の証券取引法上の情報開示の問題について、現行の借地借家法を踏まえた不動産賃貸借市場の実情に沿ったものにすべきであると

の意見を特に取りまとめて関係方面と折衝し、その結果、事業者の守秘義務等を理由として、個別テナントの賃料までは開示しなくてもよいこととされた。

平成 11 年 9 月、当協会では法制・金融税制委員会のもとに「不動産証券化検討小委員会」を設置し、SPC 法等の不動産での活用に関する課題について検討を開始し、まず 11 月、減資手続の創設、増資要件の緩和、借入制限の大幅緩和、資産流動化計画の簡素化等を内容とする要望を取りまとめ、大蔵省等関係方面に提出した。

これに対し、SPC 法を改正する「資産の流動化に関する法律」が平成 12 年 5 月に成立し、最低資本金の引下げ、借入制限の緩和、優先出資の減資及び計画外増資、資産流動化計画の簡素化、倒産隔離、信託型スキームの導入等の改善・拡充が図られた。

2. Jリート市場の準備～創設（平成 12 年度～ 14 年度）

平成 12 年 2 月には、不動産を対象とする運用型スキームの諸課題について、金融の視点のみならず、不動産投資の特殊性を考慮し、投信委託会社（運用会社）の人的要件、実効のある審査・監督体制の確保、ファンド外兼業の幅広い認可、受託者運用型におけるイコールフットィングを内容とする要望を取りまとめ、大蔵省、建設省等関係各方面に提出した。

これに対し、「証券投資信託及び証券投資法人に関する法律」を改正する「投資信託及び投資法人に関する法律」が 5 月に成立し、不動産を運用対象とする投信委託会社（運用会社）の認可にあたり建設大臣と協議すべきことや、ファンド外兼業を認める委託者非指図型信託スキームの行為規制等について委託者指図型とイコールフットィングとする措置が講じられた。

同法成立後には、当協会において、不動産業の実務を踏まえつつ制度化を進めるべきとの観点から、投資家を保護しつつ不動産証券化を推進すべく、投信法の対象となる特定資産の範囲、投資法人に係る情報開示の範囲及び方法、利益相反行為の防止のための方策等

について、所要の措置を講ずるよう金融庁等に申し入れた。

なお、これらの動きと並行して建設省において検討されていた不動産投資顧問業登録制度について、規定の明確化、行為規制の弾力化等を内容とする申し入れを行った。

平成 13 年 9 月、Jリート市場が創設された。

同月、緊急経済対策として、株式譲渡等譲渡益課税制度の見直しが検討されることとなったことから、当協会では、不動産の証券化が潤沢な資金を都市開発等に振り向け、経済活性化に資する有力な手法であり、その推進のため、個人に対するJリーートの譲渡益課税について、株式課税と同様の措置がとられるよう要望を行った。

その結果、10月の臨時国会において、株式及びJリートいずれについても、少額譲渡益課税の特例の適用や申告分離課税税率の引下げ等を講ずる租税特別措置法の改正が行われた。

平成 14 年においても、Jリーートの配当課税及び譲渡益課税に関し、株式とのイコールフットイングについて要望を行い、平成 15 年度税制改正において、個人配当課税の申告不要制度の上限撤廃等の措置が講じられた。

なお、平成 14 年 12 月には、不動産証券化推進団体の不動産シンジケーション協議会が社団法人化し、不動産証券化協会となった。

3. 会計基準の見直しに対して意見（平成 11 年度～ 14 年度）

平成 11 年 7 月、国際会計基準委員会（IASC）が投資不動産に関する公開草案（E64）を公表し、10月まで一般公聴を行った。これを受けて当協会では、政策委員会を中心に検討を行い、投資不動産の時価の測定に関し、すべての投資不動産を公正価値で評価すべきであるとする考え方に反対する旨の意見を取りまとめ、IASC 及び日本公認会計士協会に提出した。

IASC は平成 12 年 3 月、投資不動産の時価会計について、時価を計上するか従来通り

取得原価で計上するかは企業の選択に委ねることを決定した。

平成 11 年 11 月、我が国の不動産に関係する会計基準の見直しに対応すべく、政策委員会のもとに「企業会計基準検討小委員会」を設置した。

平成 12 年 1 月に日本公認会計士協会より公表された公開草案「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」について検討を行い、時価の回復可能性ならびに保有目的変更に関する経営判断の尊重、激変緩和措置を講ずること等を内容とする意見を提出した。

同様に、5 月に公表された公開草案「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」については、不動産証券化検討小委員会と合同で検討を行い、対象となるスキームの範囲、リスクと経済価値の移転についての具体的判断基準（5%基準）等について意見を取りまとめ、不動産シンジケーション協議会と連名で提出した。

企業会計審議会から 6 月に公表された「固定資産の会計処理に関する論点の整理」については、我が国の実状に即した測定手法や企業経営の成果を着実に反映する方策が必要である等を内容とする意見を提出した。

平成 13 年 6 月には「固定資産の会計処理の審議に関する経過報告」が、平成 14 年 4 月には「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書（公開草案）」がパブリックコメントに付され、当協会では、資産のグルーピングの範囲について合理的に説明可能な単位または用途でキャッシュフローが概ね独立している単位とするのが適当である等の意見を提出した。

4. 消費者契約法の適正運用を要請（平成 10 年度、12 年度）

平成 10 年 1 月、国民生活審議会消費者行政部会「消費者契約法の具体的内容について」の中間報告において、

- ①契約締結に際し、消費者に十分な情報提供がないときは消費者に取消権を与えること
 - ②消費者に不当に不利益な「不当条項」を無効とすること
- を内容とする法の制定が提案され、経済企画庁から当協会等関係方面に意見照会が行われた。

これに対し、当協会では4月、法制専門委員会で検討の結果、

- ①宅地建物取引業法をはじめとする各種の制度により消費者保護が図られている不動産取引に消費者契約法を適用することは、無用の混乱を招くので適当ではない
 - ②消費者契約法の制定そのものについても実効性が明らかでないので、慎重であるべきである
- との意見を取りまとめ、同庁に提出した。

同法は平成13年4月から施行されることとなったが、それに先立ち経済企画庁では、平成12年6月に「消費者契約法の解説」を取りまとめ、さらにこれを改訂して適用事例等を加えた「逐条解説消費者契約法」を9月に策定した。

当協会では、同改訂作業に関して、事業者の予見可能性を高めるため、具体的記述の追加、修正の意見を建設省を通じて提出した結果、「逐条解説消費者契約法」において、事業者の不退去を理由とする取消しに関し、最終的に自由意志で意思表示をした場合、過去の時点の事業者の不退去を理由とした取消しは認められない旨の記述が加えられたほか、不動産取引に関する事例に関し、不適當な表現の修正がなされる等、当協会の意見が反映された。

また、当協会では、会員が消費者契約法の理解を一層深めるため、特に不動産業務に係る契約の取消し、契約条項の無効を中心に解説したQ&A集を作成することとし、そのためのワーキンググループを平成12年9月に法制専門委員会のもとに設置した。計3回のワーキングを開催し、さらに、立法当局である経済企画庁とも相談を行い、平成13年3月にQ&A集を取りまとめ、会員に配布した。

5. 定期借家権の創設をバックアップ（平成9年度～11年度）

平成9年6月、法務省から照会のあった「借家制度等に関する論点」に関し、当協会法制専門委員会において、借家制度の抜本的な見直しの実現を図る観点から検討を行い、9月、正当事由制度の見直し及び定期借家制度の創設等を主な内容とする「借家制度の見直しに関する意見」を取りまとめた。

当協会では、これを法務省、建設省等関係各方面に提出するとともに、10月、自民党の「定期借家権等に関する特別調査会」において意見開陳を行った。その中で、借家制度の見直しは、当事者間の契約の尊重、土地の有効利用の促進及び非居住用建物の賃貸借を契約自由の原則に委ねることの基本的認識に基づき行われるべきであるとして、

- ①契約自由の原則を尊重した定期借家権の創設
- ②非居住用建物の賃貸借における正当事由制度の適用除外
- ③居住用建物の賃貸借における正当事由の明確化
- ④正当事由制度の見直しの既存契約への適用

等について提言した。

平成10年には、定期借家権の創設を内容とする法律案が国会に提出されたが、継続審議とされる状態が続いたため、当協会をはじめ7団体を世話人とする「定期借家推進協議会」は、政府・与党等関係方面に対し、法案の早期成立及び施行を求める活動を行った。

平成11年7月、与党3党は同法案に代えて、議員立法により、良質な賃貸住宅の供給促進と定期借家制度の導入を柱とした「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する法律案」を国会に提出し、12月に成立した。

定期借家推進協議会では、本制度普及のためのパンフレットや建設省による定期借家住宅標準契約書をもとに事業用定期建物賃貸借契約書（参考例）の作成を行い、セミナー等を行った。

6. 環境への取組みを本格化（平成9年度～14年度）

環境問題の重要性についての認識が深まる中、経団連から産業ごとの環境自主行動計画の策定の要請を受け、当協会運営委員会のもとに設置した環境自主行動計画検討小委員会において検討した。その結果、平成9年4月に、二酸化炭素排出量の削減、廃棄物の削減・リサイクルの促進、建築物に使用する有害物質の削減及び企業の環境管理システム構築に向けての支援等を内容とする「不動産における環境自主行動計画」を策定するとともに、会員各社において本計画に沿った環境対策を実施することとした。

平成9年12月、COP3において国別の地球温暖化ガス削減目標が合意され、政府が平成10年6月に決定した「地球温暖化対策推進要綱」において、産業界に対し、CO₂及びその他地球温暖化ガスの排出抑制の数値目標を自主行動計画の中に設定する等のフォローアップを求めた。

これを受け、当協会では、自主行動計画の一層の推進、具体化を目指し、11月、不動産業自らの事業に起因するCO₂排出削減等に関する数値目標、ビル・宅地開発等不動産各事業における環境行動目標等を主な内容とする「不動産における環境自主行動計画（第2版）」を策定した。

平成11年7月には、同計画の具体化の一環として、エネルギー消費・廃棄物排出データの計測状況及びその実態把握を目的に調査を実施し、平成12年2月、目標達成に向けた今後の取組み等と併せて「不動産における環境行動の推進について—平成11年度調査結果」を取りまとめた。

平成12年にも同様の調査を実施し、11月には不動産業での環境行動実施のためのチェックリスト案と併せて、調査結果を取りまとめた。当年度の調査から、東京都の「事業用大規模建築物における再利用計画書」をもとにした廃棄物の排出量及び内訳に変更するとともに、各会員企業の取組み状況の紹介を強化した。

平成13年には、エネルギー消費及び廃棄物排出の調査に加え、同調査の継続により得

られた実績データに基づき、エネルギー消費の目標値を見直すとともに、新たに廃棄物の排出及び再利用率についても目標を設定した「不動産業における環境自主行動計画（第3版）」を策定した。

平成14年には、同調査において、新たに新築または大規模リニューアルビルについてエネルギー消費及び省エネルギー措置に関するヒアリングを行うとともに、民生家庭部門における省エネルギー対策に資するよう、分譲マンションのエネルギー消費の実態について調査を行った。

平成14年6月には、エネルギー需要の増加傾向が著しい民生業務部門等における対策の一環として、大規模オフィスビル等について大規模工場に準じるエネルギー管理の仕組みを導入するなどの内容を盛り込んだ改正省エネ法が公布されたが、これを受けた事業者の判断基準の改定に関し、主に賃貸オフィスの特性に基づく意見を提出した。

7. 国土法事前届出制度の運用停止が実現（平成10年度）

当協会では、かねてから地価の下落・沈静化傾向を踏まえ、規制緩和の観点から、国土利用計画法に基づく土地取引事前届出制度の運用停止または事後届出制度への移行を要望していたが、政府では、近年の地価動向等を踏まえ、土地取引規制の合理化により取引の円滑化を図るため、平成10年6月、同法を改正し、大規模な土地取引について新たに注視区域を創設する一方、従来の事前届出制度を原則廃止、事後届出制度に移行した上で、利用目的に限り審査・勧告を行うことができることとした。

8. 土壌汚染対策法に原因者規定が盛り込まれる（平成13年度～14年度）

平成13年、環境省において土壌汚染対策の法制化が検討されたことを受け、当協会では、中央環境審議会土壌制度小委員会に当協会環境委員長が専門委員として参加し、

- ①土壌汚染に関し第一に責任を有する者は原因者であることを明確に規定すること
- ②汚染原因者に代わって土地所有者等が浄化等に要する費用を負担した場合には原因者に

求償することができる旨を規定することを主な内容とする意見を提出した。

その結果、平成14年4月に、求償規定等が盛り込まれた「土壤汚染対策法」が成立した。さらに、同法の施行令等の制定に向け、主として土地の取引の安全確保の観点から、意見提出を行った。

その一方で、平成13年6月、マンション事業を行う会員各社を対象に、同事業における具体的な土壤汚染問題及び各社の対応状況等を把握することを目的として土壤汚染対策に関する調査を実施した。

その結果に基づき10月、当協会会員の指針として、マンション事業用地の取得に際して買主が注意すべき事項や浄化処理がなされたマンションの分譲・販売方法等について対策を取りまとめた「マンション事業における土壤汚染対策について」を作成した。平成14年11月には、土壤汚染対策法の施行を踏まえ、「マンション事業における土壤汚染対策に関する留意事項」として改訂した。

[その他協会活動]

1. 不動産協会と日本高層住宅協会との統合（平成12年度～13年度）

平成12年9月、不動産協会と日本高層住宅協会は臨時総会を開催し、以下の基本認識のもとに統合への基本方針を決定した。

（基本認識）

21世紀を目前に控え、我が国経済社会は大きな構造変化のただ中にあり、このような状況に的確に対応するためには、我が国経済社会の重要な一翼を担う産業団体もこれら環境変化に速やかに対応し得る活動が求められている。不動産業界においては、都市生活者の関心やニーズの急激な変化に応える事業展開と体制整備が急務であり、両協会は、同種類似の事業の整理や組織の統合により団体運営の合理化、活動の充実強化を実現し、もって国民の住生活の向上、都市整備の推進等に一層貢献することを期す。

(基本方針)

- ①平成 13 年 4 月以降できるだけ速やかに統合を実現する
- ②統合は両協会の全会員会社を対象とする
- ③重複経費の削減等を図ることによって会員負担の軽減に努める

これを受けて両協会は、共通の理事長・副理事長会社と事務局からなるワーキングチームを発足させ、統合の方式や手続、統合後の名称や組織、事業、諸規程の事務局案作成等の作業を行い 11 月、両協会の理事会において以下の事項を決定した。

- ①統合は、高住協解散、不動協存続として行うこととし、平成 13 年 3 月 31 日をもって高住協が解散し、同年 4 月 1 日付けで高住協プロパー会員が不動協に入会する
- ②統合後法人の名称については、平成 13 年 2 月の両協会理事会で決定する
- ③事務所は、現在の不動協の事務所とする
- ④統合後の入会基準は、高住協入会基準等も参考にして不動協基準を改定する
- ⑤役員定数については、会員数及び事業の増加を踏まえ増員とするよう建設省と折衝することとし、任期は、統合後の全役員について平成 13 年 4 月から 2 年間とする
- ⑥高住協プロパー会員の入会については、入会金の納入を不要とする
- ⑦高住協プロパー会員については、平成 13 年度・14 年度において、現行高住協会費を適用する
- ⑧インターネット事業の統合に向け、所要の準備を行う

平成 13 年 2 月の両協会の理事会において、統合後の新法人名称を「不動産協会」とすること及び定款その他規程案等を決定した。

2. 不動産業の 21 世紀ビジョン及び不動産協会企業行動理念を策定（平成 9 年度）

平成 8 年 4 月の慶應義塾大学研究者グループからの報告「21 世紀の不動産業ビジョン」を受け、より具体的に実業に即した不動産業の将来ビジョンを自ら策定するため、7 月、

運営委員会のもとに「21世紀ビジョンフォローアップ部会」を設置し、検討を重ね、平成9年9月に「21世紀の不動産業ビジョンー拡大から創出へー」を決定した。

これは、21世紀初頭（2015年頃）までを目途に、不動産業及びこれを取り巻く社会的・経済的諸状況がどのように変化するか、そして変わりゆく社会のニーズに不動産業はどう応えていくべきかという基本的な認識のもと、別途行った住宅とオフィスの需要予測調査、マンション建替え小委員会や環境自主行動計画検討小委員会の検討成果等も取り入れて、進むべき自らの進路を明らかにしたものである。

ビジョンの中核をなす「21世紀における不動産業への期待」では、その基本的な役割として、

- ①豊かさ実現支援
- ②不動産ニーズの多様化、個性化の支援
- ③美しく快適な生活環境の担い手
- ④ネットワーク社会の担い手
- ⑤国際的観点からの期待

の5項目を掲げ、これらの具体的分野別展開として

- ①多様な住まい方実現
- ②高機能で魅力ある都市づくり
- ③快適な余暇生活の実現
- ④生活のステップアップ
- ⑤新たな不動産市場形成

という5つの不動産業の目指すべき方向を明らかにした。

平成9年9月には臨時総会を開催し、21世紀ビジョン実現のための会員各社の具体的な行動指針を示す「不動産協会企業行動理念ー21世紀のバリュー・クリエイターを目指

して一」を決定した。

ここでは、

- ①不動産業の社会的使命を人間環境の価値を増進するバリュー・クリエイターとしての役割を果たすことと位置づけ
 - ②多様化・個性化する顧客ニーズに応える新たな顧客本位の経営を志向
 - ③自由・公正・透明な市場を通じた適正な価格による施設・サービスの提供、次代に引き継ぐことのできる良質なストックの形成とその価値の維持・増進及び美しく調和ある街づくりを通じたすべての人にやさしいコミュニティ形成の支援
- の3点を事業推進の原則とした。さらに、
- ④「コラボレーション（協働）」による創出のビジョンの実現が不動産業のアイデンティティであることを認識
 - ⑤不動産市場を国際的に開かれたものにするとともに、我が国の都市を歴史的文化を維持しつつ世界的に魅力あるものとすることに努め
 - ⑥省資源・省エネルギー、リサイクル等、地球、地域の環境への配慮した事業展開を行うことを宣言している。

3. 新たな都市・住宅ビジョンを決定（平成 11 年度）

平成 9 年 9 月に策定した「不動産業の 21 世紀ビジョン」に続き、目指すべき都市・住宅像を提言することを目的として平成 11 年 7 月、運営委員会にもとに「住宅・都市ビジョン検討小委員会」を設置して検討を重ね、「新たな都市・住宅ビジョン～生活者個人の豊かさの実現～」を決定した。

本ビジョンは、2015 年頃の三大都市圏を対象に、従来の都市が効率性の追求や拡大を主眼としてきたのに対し、「生活者個人の豊かさの実現」を基本理念として、併せて、世界的な都市間競争の中、経済的な成長性も考慮して策定した。

検討にあたっては、時代潮流や将来の都市型産業の活動イメージを踏まえた上で、個人

の視点から、世代の固有文化と年齢変化をクロスさせる「カルチャーコーホート分析」を活用した。その中で、都市・住宅に求められるものを抽出し、将来の都市・住宅像を導いた。

将来の都市の姿としては、

- ① 余裕・柔軟性のある都市
- ② 創造する都市
- ③ モザイクの魅力を発揮する都市

の3つの方向性を描いた。

また、空間構造として、

- ① マルチ・コア
- ② 活動空間のコンパクト化
- ③ マルチ・ネットワーク：これまでの都市が「太陽系型空間構造」とすれば、「銀河系型空間構造」

を提案した。

そこでは、都市機能の集積地である多数の「コア」が、相互にネットワーク化されつつ、地域特性に応じた個性（コア・コンピタンス）を発揮することで、都市全体として活力や美しさを生み出す一方、時間的・空間的なゆとりや時代変化への対応、多様性や創造性の実現を可能にし、世界中から様々な人や企業が集まる魅力的な都市が形成されるとしている。

住宅の将来像として、①多様な居住、②育てる居住、の2つの方向性を掲げた。

そして、住宅地のあり方として、個性ある多様なまちの創出とコミュニティによる維持・発展を提案した。また、住戸のあり方として、多様な居住形態への対応、個性の演出、高水準の基本性能の確保を求めた。

ビジョン実現に向けては、政策の方向として、広域的な調整の仕組みづくり、迅速な合意形成システムの構築、都市への重点的な公共投資等を提言した。

また、デベロッパーに期待される役割として、街づくりの第一人者としてのノウハウの活用、コラボレーションによる整備の推進等を強調した。

本ビジョンについては、その内容を一般に広報するとともに、政府の都市再生推進懇談会の提言等に反映されるべく、建設省、自民党等関係各方面に提出した。

4. 調査・研究

<平成 9 年度>

転換期のオフィス市場に関する調査

分譲住宅の将来予測に関する調査：三大都市圏における世帯数の将来推計

金融制度等改革の不動産業への影響に関する研究

土地保有税負担軽減による経済効果

国際土地保有税制に関する調査

会員各社の住宅宅地分譲実績調査及び契約状況調査（継続）

<平成 10 年度>

不動産証券化の活用方策に関する調査

環境自主行動計画の具体化に関する調査

市街地再開発事業の事業効果に関する調査

不動産税制の国際比較に関する調査

会員各社の住宅宅地分譲実績調査及び契約状況調査（継続）

<平成 11 年度>

新たな都市・住宅ビジョンの策定に関する調査

固定資産税軽減による経済効果に関する調査

不動産業における環境行動推進のための調査

会員各社の住宅宅地分譲実績調査及び契約状況調査（当年度で終了）

<平成 12 年度>

住宅税制に関する国際調査

不動産における環境行動推進のための調査（継続）

IT 進展と不動産に関する調査

<平成 13 年度>

資産デフレに関する調査

土壌汚染対策に関する調査

住宅金融公庫融資の見直しが住宅購入者に与える影響に関する調査

米国の住宅金融制度に関する調査

不動産における環境行動推進のための調査（継続）

IT 進展と不動産に関する調査（前年度から継続）

マンション供給動向調査（会員会社対象）

<平成 14 年度>

資産デフレ対策に関する調査

米国の住宅金融制度に関する調査（前年度から継続）

不動産における環境行動推進のための調査（継続）

マンション供給動向調査（会員会社対象）（継続）

5. 広報

<継続・随時>

広報誌等の発行

広報誌「FORE」

ハンドブック「都市・土地・住宅 日本の不動産業」

「不動産協会ニュース」

年報・会報

マスコミとの懇談等

記者懇談会（理事会終了後）

マスコミ論説・解説委員との懇談会

平成 11 年度に、有識者懇談会（正副理事長と有識者、今後の都市・住宅のあるべき姿）を実施、平成 12 年度に継続。

意見発信

理事長コメント（随時）

新聞広告の実施（平成 11 年初め、平成 13 年初め、意見広告平成 13 年 10 月）

日刊工業新聞「首都再生キャンペーン」のシンポジウムに理事長が参加、当協会の都市・住宅ビジョンが同紙面に掲載。

パンフレット等の作成

政策要望活動に資するため、各種提言内容をまとめたパンフレット
 税制改正の内容等を会員に周知するパンフレット

<平成 10 年度>

ホームページの開設

<平成 13 年度>

物件情報の提供

当協会ホームページ及びヤフー等の各種ポータルサイトに、会員各社の新築マンション等の物件情報を提供

平成 14 年度には、「インターネット活用小委員会」において本業務の改善・拡充の検討を行う

6. 会員向け活動等

①月例会、講習会、説明会、見学会、取引事例資料集、各種証明事務、一般相談（継続）

②事業委員会（平成 13 年度より継続）

マンション事業委員会、戸建住宅・宅地事業委員会、事務所・商業施設等委員会、流通事業委員会を設置し、それぞれの分野において会員会社の事業に資する説明会、見学会等を実施。

③海外不動産事情視察団

<平成 9 年度>ロンドン、アムステルダム、ベルリン、ウィーン、パリ

<平成 10 年度>ニューヨーク、シカゴ、ラスベガス、ロサンゼルス

<平成 11 年度>ロンドン、ベルリン、プラハ、パリ

<平成 12 年度>ニューヨーク、シカゴ、フェニックス、ロサンゼルス

<平成 13 年度>米国同時多発テロの影響により中止

<平成 14 年度>ロンドン、ストックホルム、ベルリン、パリ

④記念事業

40 周年記念事業：平成 15 年 3 月に記念講演会、記念祝典・祝賀会を開催、40 周年記念誌を発行。

記念特別講演会：平成 9 年 9 月臨時総会において自民党加藤紘一幹事長

7. 世界不動産連盟

<平成 9 年度>

第 48 回総会：アイルランド・ダブリン

APREC 第 13 回大会：マレーシア・クアラルンプール

APREC 終了後に、9 月 16 日から 19 日の会期で、第 1 回アジア不動産国際見本市（MIPIM・ASIA）がシンガポールで開催。

<平成 10 年度>

第 49 回総会：インドネシア・バリ島の予定であったが、政情不安により中止となった。
同時期に予定の海外視察団はオーストラリアに変更して実施。

<平成 11 年度>

第 50 回総会（設立 50 周年記念大会）：スペイン・セビリア

APREC 第 14 回大会：シンガポール

<平成 12 年度>

第 51 回総会：イギリス・ロンドン（田中世界会長の主催）

<平成 13 年度>

第 52 回総会：ノルウェー・オスロ

第 15 回 APREC：オーストラリア・シドニー

<平成 14 年度>

第 53 回総会：マレーシア・クアラルンプール

8. 不動産団体

「不動産・住宅産業団体連合会」（23 団体）：平成 12 年度で終了

平成 11 年 10 月「不動産業団体連絡協議会」が発足、平成 14 年 10 月に「不動産団体連合会」に改組、初代会長には田中理事長が就任

三大都市不動産問題懇談会（当協会・大阪土地協会・中部不動産協会）を継続して開催

9. 支部活動

大阪部会

月例会、説明会、講演会、見学会を継続的に開催

大阪府まちづくり推進機構（平成 12 年に大阪府都市整備推進センター推進機構に改組）に賛助会員として参加

大阪府緑住タウン推進研究会（平成 11 年に推進協議会に編入）に団体会員として参加。

大阪INNERエリア都市居住推進協議会に団体会員として参加

平成11年度以降、大阪府ならびに在阪の不動産7団体からなる「人権問題連絡協議会」において、宅建業における人権問題啓発活動を積極的に推進

平成12年度以降、不動産コンサルティング近畿ブロック協議会による研修会を開催

平成14年度以降、「大阪市マンション管理支援機構」の賛助団体

兵庫県住宅宅地供給推進懇談会に銀行の貸渋り問題を報告（平成9、10年度住宅金融公庫と意見交換、中国要人向けセミナーで説明（平成12年度）

住宅金融公庫大阪支店と公庫改革問題について意見交換（平成13、14年度）

大阪市の日影規制創設、大阪府の「千里ニュータウンの再生・活性化」について各当局と意見交換会（平成14年度）

名古屋部会

月例会、説明会、講演会、見学会を継続的に開催

愛知ゆとりある住まい推進協議会に正会員として参加（平成9年度以降）

住情報提供検討部会においてインターネットによる情報提供方策の検討に参加（平成9年）、同開設検討（平成10年度）

暴力追放協議会の活動に参加（平成9、10年度）

住宅金融公庫総裁を囲む懇談会（平成9年度）

支部設立30周年記念講演会（平成11年度）

会報（月刊）の発行（平成12年度以降継続）

愛知県／環境と共生した住まい・まちづくり推進会議に参加（平成12、13年度）

愛知県不動産コンサルティング協議会に加入（平成12年度）

愛知県建築物安全安心推進協議会、愛知県宅地建物取引業暴力追放協議会、マンション管理機構協議会の研修事業に参加（平成14年度）

資産デフレ 脱却に向けて

平成15年度～19年度

2003～2007

VI 資産デフレ脱却に向けて

■ 経済・社会情勢

平成 14 年後半以降、イラク情勢の緊迫化とそれに続くイラク戦争の勃発、あるいは重症急性呼吸器症候群（SARS）の感染者の増加、感染地域の拡大といった影響に伴い、輸出の伸びが鈍化した。これを受け、企業部門でも、生産の伸びは止まり、企業部門における前向きの動きは緩やかになるとともに、家計部門も弱い動きとなり、景気は踊り場の状況へ入った。

その後、平成 15 年半ばにかけて、イラク情勢や SARS 問題が終息に向かうとともに、不透明感が後退し、輸出も回復の兆しを見せた。企業部門における前向きの動きもはっきりし始め、景気は再び持ち直しの動きを見せた。

小泉内閣は、平成 16 年度までを改革の集中調整期間と位置付け、不良債権問題の解決にめどを付けると同時に、デフレ脱却と民間需要主導の持続的な経済成長の実現に向けた改革に取り組んだ。金融機関の不良債権処理も進展するなど、その成果が現れてきた。他方緩やかなデフレが続いており、この克服が依然として重要な課題となっていた。

平成 13 年の小泉内閣発足後、毎年、「経済財政運営と構造改革に関する基本方針」（骨太の方針）が策定された。「基本方針 2005」（平成 17 年 6 月閣議決定）では、集中調整期間を経て、日本経済が“バブル後”と呼ばれた時期を抜け出し、重要な 2 年を迎えているとした。その上で、平成 18 年度までの重点強化期間における課題として、①「小さくて効率的な政府」をつくること、②新しい躍動の時代に向けて、少子高齢化とグローバル化を乗り切る基盤をつくること、③デフレを克服し、民需主導の経済成長をより確実なものとする、の 3 つを挙げ、それに対する取組みを示した。

平成 17 年半ばに踊り場を脱した日本経済は、その後、消費、投資、外需のバランスがとれた景気回復を続け、その中で、長期にわたって下落が続いていた物価状況にも変化が

(平成15年度～19年度)

見られ、消費者物価に持ち直しの動きが見られた。

平成18年後半より、家計部門、企業部門の一部に弱さが見られたが、日本経済は、基調としては好調さが持続した。平成18年3月には量的緩和が解除され、以降、2度の利上げが実施されたが、金融市場は総じて、安定的に推移した。

一方、景気回復6年目の平成19年に起きた、原油・原材料価格の高騰やアメリカのサブプライム住宅ローン問題に端を発した金融資本市場の変動に伴い、世界経済の先行きは不透明感を強め、平成20年に入り、景気は「足踏み状態」となった。

平成16年は、国内では新潟県中越地震が発生し、海外ではスマトラ島沖地震が発生し、内外で大規模自然災害が発生した年であった。

政治では、平成17年9月、郵政民営化の是非を巡って、衆議院解散・総選挙が行われた。

■ 不動産市場

東京都心を中心に大規模プロジェクトが相次いで竣工するなど都市再生が活況を呈したこともあり、平成16年には、地価は商業地で2年連続、住宅地で6年ぶりに、それぞれ下落幅が縮小し、大規模再開発が進む東京都心部を中心に上昇や横ばいの地点が増加して、下げ止まりの傾向を強める等、不動産を取り巻く環境にも一部晴れ間が見えてきた。しかし、個人消費は盛り上がり欠け、物価も依然としてマイナス基調が続き、土地資産デフレが継続するなど、景気回復において内需主導の大きな柱である住宅・不動産投資の拡大はなお重要な課題であった。

平成17年には地価は大都市を中心に上昇に転じる地点が増加し、上昇率も拡大基調となり、平成18年には長期間低迷した土地価格も、商業地・住宅地の全国平均価格が16年ぶりに上昇に転じ、上昇地点・上昇率いずれも拡大基調となった。平成19年も地価は住宅地・商業地ともに全国平均で上昇を続け、三大都市圏でも上昇幅が拡大したが、都心

部の上昇幅は鈍化の傾向が見られた。

住宅着工戸数については、平成 15 年以降、110 万戸を超える水準で推移していたが、平成 19 年に入ると、改正建築基準法施行の影響等もあり、前年比 17.8%減の 106 万戸と大幅に落ち込んだ。

首都圏マンション市場は、平成 15 年以降、都心立地、超高層・超大型物件の供給傾向がさらに明確になっており、低金利の継続・価格の安定により契約率も全体として高水準で推移し、在庫も減少した。

平成 17 年に入ると都心立地から郊外部へ供給エリアが広がり、超高層・大型物件の供給が続き、低金利の継続と価格の安定、団塊ジュニアの旺盛な需要などにより、契約率も高水準で推移し、在庫も減少した。中古住宅は成約件数が堅調に推移するとともに、価格面でも安定ないし上昇地域も増えつつあった。

平成 18 年には、新築マンションの供給戸数は、全国で 6.9%減の約 15.5 万戸となり、特に首都圏では、約 7.4 万戸であり、7 年間続いた 8 万戸台を切る供給となった。都心部から徐々に郊外部に市場が移り、価格は緩やかに上昇したが、低金利の継続と団塊ジュニアを中心とした根強い需要に支えられ、契約率も概ね好調に推移した。

中古住宅も中心価格帯に大きな変化は見られないものの高額取引も見られるようになった。平成 19 年に入ると、新築マンションの供給戸数は、全国で 14.2%減の 13.3 万戸となり、このうち首都圏は前年比 18.1%減の約 6.1 万戸となった。建築費の上昇や、建築確認の遅れなどにより価格が上昇したため、根強い需要はあるものの、平成 19 年後半から買い控えによる契約率低下など需給の調整局面に入った。中古住宅についても価格面で軟化傾向が見られるようになった。

オフィス市場については、平成 15 年は、東京において大規模で複合的機能を持った大型ビルの新規供給が重なり、いわゆる「2003 年問題」が懸念されたが、それを克服し、

空室率はわずかな上昇にとどまり、マーケットの底堅さを示した。賃料は調整が続いたが、底打ちの気配が見え始めた地域も出てきた。

平成 17 年には、景気回復に伴い企業の拡張、新設といった前向きな移転需要が増加した結果、大型ビルを中心に空室率は低下し、賃料も下方調整の終盤を迎え、一部上昇に転じるビルも見られるようになった。平成 18 年に入ると、企業業績の回復に伴い拡張や新設の床需要が増加した結果、大型ビルについては賃料の上昇も多く見られるようになった。平成 19 年には、企業の好業績を背景に、プライムビルを中心に賃料、空室率とも好調に推移した。

不動産投資市場は平成 15 年以降着実に拡大し、平成 18 年には J リートの銘柄は 41 となり、時価総額も約 6 兆円の市場となったが、平成 19 年後半からサブプライム問題を背景に、デット資金の供給が細るなどの影響を受けた。

■ 協会活動

[税制改正]

1. 商業地等の固定資産税軽減に向け活動（平成 15 年度）

依然として続く土地資産デフレの克服は大きな課題だった。とりわけ、地価下落が続いているにもかかわらず、高止まりしている商業地等の土地固定資産税が障害となっていた。当協会では、

- ① 商業地等の土地固定資産税等の負担軽減
- ② 徴収猶予中の特別土地保有税の改善等
- ③ 個人・法人の土地譲渡所得課税の見直し
- ④ 新住宅ローン減税制度の延長等税制上の適切な措置
- ⑤ 居住用財産の買換えに伴う譲渡損失繰越控除制度の延長

等を主な内容とする「平成 16 年度税制改正に関する要望」を取りまとめ、国土交通省等関係方面に提出した。

当協会が幹事団体を務める土地保有課税問題協議会が、土地の固定資産税負担の軽減に関する統一要望を決定、その後、当協会が会長団体を務める不動産団体連合会が石原伸晃国土交通大臣等同省幹部との税制懇談会を開催、また、「マスコミ論説・解説委員との懇談会」でも、土地・住宅税制の改善の必要性を訴えた。

また、不動産団体連合会と自由民主党幹部との税制懇談会及び公明党の税制改正ヒアリングにおいて、土地・住宅税制の改善の必要性について意見開陳した。さらに、不動産団体連合会と住宅生産団体連合会からなる「住宅・土地税制改正推進協議会」の主催で、「住宅・土地税制改正実現総決起大会」を開催し、関係国会議員等に再度強力に訴えた。

12 月 17 日に決定した連立与党の「平成 16 年度税制改正大綱」では、

- ①商業地等の固定資産税等の条例減額措置の創設
 - ②土地等の短期・長期譲渡所得税率の引下げ等
 - ③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
 - ④法人の土地譲渡益重課制度の適用停止期間の延長等
 - ⑤不動産証券化を促進する特例措置の延長・拡充
 - ⑥住宅ローン減税制度の延長等
 - ⑦特定の居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失繰越控除制度の延長・拡充
 - ⑧特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の創設
- 等が講じられることとなった。

2. 都市再生促進税制の拡充・延長を求める（平成 16 年度）

我が国の都市更新を進めるエンジンのひとつとなった都市再生促進税制が期限切れを迎えることになった。この延長が大きなテーマとなったため当協会では、

- ①都市再生促進税制の拡充・延長

- ②優良な中古住宅に係る税制上の特例措置の築後経過年数要件の緩和
- ③住宅に係る登録免許税及び不動産売買契約書等の印紙税の軽減特例の延長
- ④Jリート等の不動産取得税の特例の延長
- ⑤特別土地保有税の徴収猶予制度の見直し

等を主な内容とする「平成 17 年度税制改正に関する要望」を取りまとめ、国土交通省等関係方面に提出した。

当協会が会長団体を務める不動産団体連合会が北側一雄国土交通大臣等同省幹部との懇談会を開催、また、「マスコミ論説・解説委員との懇談会」でも、土地・住宅税制の改善の必要性を訴えるとともに、自由民主党国土交通部会・国土建設関係団体委員会合同ヒアリング及び公明党の税制改正ヒアリングに理事長等が出席して土地・住宅税制の改善の必要性について意見開陳した。さらに、不動産団体連合会で、自由民主党住宅土地調査会幹部との税制懇談会を開催した。

12月15日に決定した連立与党の「平成 17 年度税制改正大綱」では、

- ①都市再生促進税制の延長・拡充
- ②中古住宅に係る各種税制特例の適用範囲の拡大
- ③住宅に係る登録免許税及び不動産売買契約書等の印紙税の軽減特例の延長
- ④市街地再開発事業及び認定再開発事業の特例措置の延長等
- ⑤Jリート等の不動産取得税の特例の延長
- ⑥特別土地保有税の徴収猶予制度の見直し
- ⑦定期借地権に係る一時金の取扱いの明確化

等の措置が講じられることとなった。中古住宅に係る耐震改修促進税制については検討事項とされた。

なお、平成 16 年度税制改正で創設された商業地等の固定資産税・都市計画税の条例減額措置について、当協会では、各地のビルディング協会等と連携し、東京都・大阪市・名古屋市に対して条例改正による減額を要請していたが、東京都は、23 区内で商業地等の固

定資産税・都市計画税の負担水準の上限を65%まで引下げる条例改正を都議会に提案し、可決された。

3. 期限切れを迎える不動産流通税等の延長を要望（平成17年度）

期限切れを迎える不動産流通税等の延長を強く訴えた。当協会がまとめた平成18年度税制改正要望は、

- ①商業地等固定資産税の負担水準の適正化・均衡化の推進
- ②土地・建物に係る流通税（登録免許税・不動産取得税）の特例措置の延長
- ③Jリート等の登録免許税の軽減税率の延長
- ④住宅取得資金贈与に係る特例の延長
- ⑤住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の延長
- ⑥住宅取得者支援税制の堅持

等が主な内容となった。

不動産団体連合会と住宅生産団体連合会からなる「土地・住宅税制改正推進協議会」の主催で、「土地・住宅税制改正実現総決起大会」を開催し、関係国会議員等に強力に訴えるなど、要望活動を展開した。

12月15日に決定した連立与党の「平成18年度税制改正大綱」では、

- ①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
- ②商業地等の固定資産税の条例減額措置の延長
- ③住宅取得資金贈与に係る特例の延長・廃止
- ④既存住宅等の耐震改修促進税制の創設
- ⑤所得税から個人住民税への税源移譲に伴う住宅ローン減税効果の確保
- ⑥住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の特例の延長
- ⑦Jリート等の登録免許税の特例の縮減・延長
- ⑧都市再生促進税制の登録免許税の特例の縮減・延長

⑨中心市街地活性化対策の推進

等の措置が講じられることとなった。

4. 都市・地域再生の推進等から各種特例の延長を求める（平成 18 年度）

都市・地域再生の推進及び良質な住宅取得支援の観点から、期限切れを迎える各種特例の延長を求めた。主なものは、

- ①事業用資産の買換え特例の延長等
 - ②都市・地域再生事業に係る特例の延長等
 - ③Jリート等の不動産取得税の特例の延長
 - ④個人住民税への税源移譲に伴う平成 19 年以降入居者の住宅ローン減税効果の確保
 - ⑤居住用財産の売却・買換えに伴う譲渡損失繰越控除制度の延長
 - ⑥特定の居住用財産の買換え特例の延長
- 等である。

自由民主党、公明党幹部への理事長等による意見開陳、不動産団体連合会と住宅生産団体連合会による「住宅・土地税制改正実現総決起大会」等を経て、12 月 14 日に決定した連立与党の「平成 19 年度税制改正大綱」では、

- ①事業用資産の買換え特例の延長
 - ②都市・地域再生事業に係る特例の延長等
 - ③個人住民税への税源移譲に伴う平成 19、20 年入居者の住宅ローン減税の特例の創設
 - ④居住用財産の売却・買換えに伴う住宅譲渡損失繰越控除制度等の延長
 - ⑤住宅の登録免許税及び不動産売買契約書等の印紙税の特例の延長
 - ⑥バリアフリー改修促進税制の創設
 - ⑦Jリート等の不動産取得税の特例の延長
- 等の措置が講じられることとなった。

5. 土地の登録免許税軽減税率の延長などが実現（平成 19 年度）

前年度に引き続き、期限切れを迎える各種特例の延長を求めた。主なものは、

- ①土地の登録免許税の軽減税率特例の延長
- ②建物に係る不動産取得税の軽減税率の経過措置の延長
- ③Jリート等の登録免許税の軽減税率の延長
- ④相続時精算課税制度における住宅取得資金贈与に係る特例措置の延長
- ⑤住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の拡充・延長
- ⑥新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長

等であった。

土地の登録免許税の軽減税率の延長、建物に係る不動産取得税の軽減税率の延長、相続時精算課税制度の住宅取得資金贈与の特例措置の拡充・延長等を中心に、マスコミ論説・解説委員との懇談会で訴えたほか、自由民主党、公明党幹部への理事長等による意見開陳等を経て、決定された「平成 20 年度税制改正大綱」では、

- ①土地の登録免許税の特例措置の延長等
- ②住宅以外の家屋に係る不動産取得税の特例措置の創設
- ③Jリート及びSPCが取得する不動産に係る登録免許税の延長等
- ④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
- ⑤住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例措置の延長
- ⑥新築住宅の固定資産税の軽減特例の延長
- ⑦長期優良住宅に係る特例措置の創設
- ⑧住宅の省エネ改修促進税制の創設

等の措置が講じられることとなった。

政府はこれを受けて、平成 20 年 1 月 11 日、「平成 20 年度税制改正の要綱」を閣議決定し、税制改正法案は 2 月 29 日に衆議院で可決されたが、参議院では 3 月中に審議入りすることができず、3 月 31 日に土地の登録免許税の軽減措置等を 2 カ月間延長する、い

わゆる「つなぎ法案」が議員立法で成立した。

[都市政策]

1. 都市再生事業の推進に向け活動（平成 15 年度～ 19 年度）

平成 14 年 6 月に施行された「都市再生特別措置法」は、着実に成果を見せ始めていたが、都市再生事業の円滑な遂行は資産デフレ対策として欠くことができないとの認識から、平成 15 年 7 月には、制度面、運用面での改善要望を中心に「都市再生事業推進のための制度改善等に関する要望」を取りまとめ、国土交通省に提出した。

平成 16 年 11 月にも、都市政策委員会において実施したアンケート調査に基づき、制度の運用改善、税制特例の延長、民間都市開発推進機構による支援措置の創設等を求めた「都市再生事業推進のための制度改善等に関する要望」を決定し、関係方面に提出した。

都市再生は、公共施設等の新たな整備手法として導入された PFI 事業としても順次具体化しており、平成 15 年度には衆議院赤坂議員宿舎整備計画、中央合同庁舎第 7 号館（文部科学省、会計検査院等）整備事業等が民間事業者の手に委ねられることが決まった。一方、PFI 法が平成 16 年で施行から 5 年を迎え見直しの時期に当たったことから、当協会では、同制度やその運用面での問題点について検討を行い、民間事業者の選定にあたっての評価基準、付帯民間収益施設の流動化、入札手続、落札後の協議事項等に関する意見書を取りまとめ、平成 16 年 3 月に提出した。

平成 17 年 10 月には、民間都市再生事業計画の認定申請が平成 19 年 3 月で期限切れを迎えることから、国土交通省及び都市再生本部と協力して、同法の運用に関する調査を都市再生プロジェクトに携わる会員企業を対象として実施した。

平成 19 年 10 月～ 12 月に開催された国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生推進連絡会議に委員を派遣し、国際金融拠点形成に向けてプレゼンテーションを行った。また、地方都市における官民連携によるまちづくりの推進方策の検討のため、民間主体のまちづくりによる地方都市活性化研究会（同年 7 月～ 10 月）に委員を派遣した。

2. まちづくり三法における規制強化に対して意見（平成 17 年度～ 18 年度）

地方都市の中心市街地の活性化の観点から、まちづくり三法（中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法、都市計画法）の見直しが、平成 16 年以来、日本商工会議所、自由民主党、公明党などで検討され、国土交通省は平成 17 年 8 月、振興策とともに郊外部等での大型商業施設の立地規制強化の方向を打ち出した。

これに対し、当協会では、同年 10 月、社会資本整備審議会の合同会議に都市政策委員会委員長が出席し、「地方都市の中心市街地の振興策は賛成であるが、大規模商業施設の出店規制を強化するために用途地域の規制を強化するのは違和感を感じる」旨の意見を述べた。

当協会では、この問題について、都市政策委員会で検討を続け、平成 18 年 1 月、大都市圏や政令指定市では、都市再生や産業構造変化に伴う土地利用転換を阻害しないよう、大規模集客施設についての立地規制を強化すべきではないとする意見を国土交通省等関係方面に提出した。

平成 18 年 2 月には、都市計画法等改正法案が国会に提出され、同法案では、大規模集客施設の立地は原則として商業地域及び近隣商業地域のほか準工業地域についても認めることとされたが、その他の用途地域で同施設を建設するにあたっては、用途地域の変更または新たに創設する地区計画（開発整備促進区）によることとなり、また地方では、準工業地域での立地を特別用途地域によって抑制することを中心市街地活性化法に基づく基本計画認定の条件とすることとされた。

同年 5 月には、都市の秩序ある整備を図るための改正都市計画法等及び中心市街地活性化法が成立したが、法律施行に向け情報を収集するとともに、都市計画法の政令案、省令案、技術的助言案、都市計画運用指針案及び中心市街地活性化法の基本方針の意見募集につき検討を行った。

3. 景観形成に民間の自由な発想を求める（平成 16 年度～ 19 年度）

平成 16 年 12 月、我が国初の景観についての総合的な法律である「景観法」が施行された。これに先立ち、関連の政省令案がパブリックコメントに付され、当協会では、景観の保全にとどまらず、都市開発等により新たに良好な景観の創出を促す観点から意見書を取りまとめ、国土交通省に提出した。

平成 17 年 11 月、東京都において高さ規制を強化すること等を内容とする総合設計許可要綱見直しの検討が行われたことに対し、当協会では、都市政策委員会で検討の結果、現行総合設計制度の運用や見直し案に対する要望を取りまとめ、提出した。また、同年 12 月、東京都景観審議会の新しい景観施策のあり方に関する答申案に関し、同委員会で検討を行い、意見書を提出した。

平成 18 年 3 月、東京都総合設計許可要綱が改正され、国会議事堂等の眺望の保全に関する景観指導指針と容積率に応じた建築物の高さ等誘導指針が盛り込まれ、4 月に施行、6 月には東京都独自の民設公園制度が導入されたが、これらについて、当協会では説明会を開催した。

平成 18 年 9 月、東京都は景観条例を改正し、景観法上の届出制に移行するための規定を整備し、建築物の形態・意匠について変更命令を可能にするとともに、都独自の大規模建築物等の事前協議制度を創設した。続けて、景観計画の策定に着手し、同年 11 月に景観計画素案の骨格について意見募集を行ったが、当協会では、

- ①規制は現状を踏まえた適切な内容、程度とすべき
- ②統一感ある街並み景観形成には、大規模な建築物に色彩基準を設けるより、小規模建築物や建物の低層部に設ける方が効果的
- ③マンセル値による一律的な、許容範囲の狭い色彩規制は行うべきでない
- ④定量的基準を超える場合でも、景観審議会の機動的運営により特例を認めるべき等の意見を取りまとめ提出した。

平成 19 年 1 月、東京都は、地域区分ごとに一定の高さ・規模以上の建築物などを届出

対象とし、特に大規模建築物等についての事前協議を定めるとともに、それぞれについて景観形成基準を定め、色彩基準についてはマンセル値による数値基準を導入すること等を内容とする景観計画素案を取りまとめ意見募集を行った。

当協会は、2月、①色彩基準の緩和及び自然素材の除外、②大規模建築物等の事前協議手続きの迅速性確保や弾力運用、③屋外広告物の規制緩和等を求める意見書を取りまとめ、都に提出した。

3月に取りまとめられた東京都の最終案では、色彩基準について石材等の地域固有の自然素材の対象からの除外を認め、大規模建築物の壁面広告物の制限は、3階以下または10m未満には適用しないこととされた。

4. 地方自治体の絶対高さ制限等へ反対（平成16年度、19年度）

東京駅丸の内駅舎の眺望景観保護策について平成19年5月に、八重洲側の都市再生、景観形成とのバランス及び手続きに問題があり十分な議論が必要との要望（メモ）を提出し、同年12月には、東京都景観計画の変更（素案）に対し、土地利用や再開発への影響を懸念し慎重な対応を求める意見書を提出した。また、渋谷区景観計画素案について同年6月、周辺建物の平均高さの2倍に建物の高さを規制する点は反対である等の意見書を提出した。

練馬区、渋谷区、目黒区における高さ制限について同年8月、11月及び12月に各々意見書を提出した。

また、同年には地方公共団体の景観行政及び絶対高さ制限への取組み状況等を把握するため、東京23区及び首都圏政令指定都市（横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市）を対象に第1次の調査を行った。

東京都新宿区は平成16年12月、土地の有効高度利用と都市景観や街並み等との調和を図ることを目的として、建築物の絶対高さ制限を定める高度地区を広範囲に指定する方針を示し、パブリックコメントに付した。これに対し、当協会は、一律に、しかも広域に

わたり規制の網をかけることは過重の規制であり、健全な企業活動をしている事業者への影響が多大であるとともに、長く居住する区民にとって私権の制限になる等、その影響は甚大であることから、基本的には反対である旨の意見書を平成 17 年 2 月、区に提出した。

平成 18 年 3 月には、新宿区において広範にわたり建築物の絶対高さ制限が導入された。

5. 東京都の駐車場附置義務緩和を要望（平成 18 年度）

平成 18 年 5 月、東京都より示された駐車場基本対策の基本方針の改定案について、

- ①駐車場の附置義務の緩和
 - ②自動二輪車の附置義務について自動車附置義務台数内での転用
 - ③荷捌き施設の附置義務の柔軟な取り扱い
 - ④民間事業への補助や税制上の支援措置
- 等を内容とする当協会の意見を提出した。

また、同年 5 月、東京都より示された大規模小売店舗の必要台数の「地域基準」の策定（中間とりまとめ）について、

- ①新基準でも駐車台数が過剰である施設が多くなる状況は改善されないと予想されるため、過剰とならないよう更なる改善・緩和
- ②増床面積についてのみ新基準に応じた台数増とすること
- ③十分な経過措置期間

等を内容とする意見書を提出した。

同年 7 月及び 11 月に開催された国土交通省の駐車場技術基準等検討委員会に当協会より委員を派遣するとともに、既存ビルの附置義務駐車場の中で自動二輪車用への転用を認める柔軟な運用の必要性につき意見を述べた。

6. 大規模災害時の対応策の検討（平成 17 年度～ 19 年度）

平成 18 年 2 月から平成 19 年 2 月まで、内閣府に設置された企業等民間の防災力向上

に関する委員会に委員を派遣した。また、平成 18 年 5 月、内閣府が策定した「事業継続ガイドライン」、「自己評価項目表」等への評価と取組みに関し、事務所・商業施設等事業委員会会社に対しアンケート調査を行った。当協会では、大規模災害時のビル事業等の事業継続方策等について引き続き情報収集に努めるとともに、同年 6 月内閣府担当者等の講演会を開催した。また、同年 11 月には都市政策委員会の下に「事業継続計画ガイドライン検討ワーキング」を立ち上げ、ビル事業の事業継続計画ガイドラインの策定に着手した。同ワーキングでは、賃貸オフィスビル事業を対象として、事業継続計画ガイドライン及びそのモデル例について具体的検討を行い、平成 19 年 11 月にこれを策定、公表した。平成 20 年 1 月には、説明会を行った。

[住宅政策]

1. 安定的な住宅金融システム確保に向け活動（平成 16 年度～ 19 年度）

平成 16 年 9 月、今後の住宅金融公庫改革に対応すること等を目的として、住宅購入者の住宅ローンに対する意識を把握するため、住宅資金需要者の調査を実施し、その実態及びニーズを把握するとともに、10 月、同公庫による証券化支援事業の問題点、今後の長期・固定金利の住宅ローン市場の見通し等に関する調査を実施した。

また、住宅ローン債権の証券化が我が国に定着する必要条件等を検討するため、「住宅ローン証券化ワーキンググループ」を継続して開催し、民間金融機関の担当者等を招き意見交換を行う等、住宅金融の安定したシステム確立に向け活動を行った。

平成 17 年度政府予算に関する要望活動では、新型（証券化型）ローンの適用金利が申込時に確定する制度の創設等を求める要望を行い、平成 17 年度予算では、新型住宅ローンの金利確定時から MBS クーポン確定時までの金利変動リスクを軽減するための金利変動準備基金が創設されることとなった。

平成 18 年度予算要望においては、住宅投資を拡大し国民の潜在的住宅需要に応えるた

め、住宅資金需要者のニーズに応じた資金提供がされることが重要であるとの観点から、

- ①フラット 35 の拡大を含め長期固定ローンを安定的に供給する施策を講じる
- ②フラット 35 について、申込時金利の適用及び抵当権設定前の資金交付を実施する
- ③直接融資のうち、都市居住再生融資については、都市再生に資する観点から独立行政法人に業務移行後も継続すること

等を求める要望を取りまとめ、国土交通省等関係方面に提出した。

同年度予算では、証券化支援事業の戸数が拡大され、証券化ローンの枠組みの活用により省エネルギー等住宅の質の向上を図るための優良住宅取得支援制度の拡充が図られるとともに、同公庫の直接融資業務に関しては、「はじめてマイホーム加算」の廃止、分譲住宅建設資金融資及び宅地造成融資等の廃止等、さらに縮小されることとなった。

平成 18 年 10 月には、平成 19 年 4 月の住宅金融公庫の独立行政法人化を踏まえ、安定した民間住宅金融システムの確保についての検討に資するため、インターネットによる住宅資金需要者調査を行い、調査結果を取りまとめた。

平成 19 年 7 月には、独立行政法人住宅金融支援機構の証券化支援事業の「フラット 35」に関して、申込み時金利の適用措置や優良住宅取得支援制度の拡充等を求める要望書を、国土交通省等に提出した。

2. 耐震強度偽装問題に対応（平成 17 年度）

平成 17 年 11 月に発覚した構造計算書偽装事件を受け、国土交通省は、同年 12 月、同種の事件の再発を防止し、建築物の安全確保に万全を期するため、社会資本整備審議会建築分科会のもとに基本制度部会を設置し、建築確認検査制度の抜本的見直し等について検討を行った。同部会には、当協会からも専門委員を派遣して検討に参画し、平成 18 年 2 月、

- ①建築確認時の審査を厳格化する

②建築士・建築事務所の適正業務を確保する

③住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行を確実にするための措置を講じること

等を内容とする中間報告案が取りまとめられた。これに対し、当協会では住宅政策委員会において検討の結果、再発防止と消費者保護のためには、建築確認検査制度の精度を高めて厳正に運用することを最優先させるべきで、売主の瑕疵担保責任の履行確保措置の義務付け等については建築確認検査制度の具体的な改革内容が明らかになった後に検討すべきだとする意見書を国土交通省に提出した。

平成 18 年 3 月に国会に提出された建築基準法等改正法案では、建築確認・検査の厳格化及び建築士等の業務の適正化等とともに、住宅の売主等に瑕疵担保責任の履行に関する情報開示が義務付けられることとなり、同責任履行確保のための保険制度の導入等については、引き続き検討が行われることとなった。

3. 瑕疵担保責任履行について取組み（平成 17 年度～ 19 年度）

平成 17 年 12 月、住宅保証機構に研究会が設置され、国土交通部会での審議と平行して、瑕疵担保責任履行確保のための保険制度のあり方等が検討されたが、同研究会には、当協会からも委員として参画した。

また、当協会では、このような状況に鑑み、平成 18 年 3 月、住宅の開発・建設の段階、販売の段階及び販売後の対応について会員各社が留意すべき事項に関し、申し合せを行った。加えて、会員企業における同申合わせの周知実態についてのフォロー調査を、4 月に実施した。なお、平成 19 年 3 月の理事会において、同申合わせを再徹底することについて確認を行った。

平成 18 年 6 月、構造計算書偽装事件の再発防止等を目的とした「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」が成立し、宅地建物取引業者に對し、瑕疵担保責任保険契約の締結の有無の説明が義務付けられる等の措置が講じられた。国土交通省では、さらに売主の瑕疵担保責任の履行確保措置の導入等を内容とする法改正

を図るため、社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会において検討を行い、同年7月には、基本制度部会の最終報告書（案）がパブリックコメントに付された。当協会は、基本制度部会報告書（案）が新築住宅の売主等に瑕疵担保責任の履行確保措置を新たに義務付けるべきだとしているのに対し、昨年6月に建築基準法等と同時に改正された改正宅地建物取引業法において措置された情報開示制度の着実な実施と定着を図ることが肝要であり、さらに資力確保措置の義務付けが必要か否かは慎重に検討すべきである等を内容とする意見書を、同年8月、国土交通省に提出した。同年8月に決定した基本制度部会の最終報告書では、6月の法改正による情報開示について、建設業法も含め改正内容の記述を追加し、これらを着実に進めることが必要である旨の記述が追加された。その後の検討を経て、平成19年3月に閣議決定された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律案」では、宅地建物取引業者の資力確保の方法として、買主に引き渡した新築住宅の戸数に応じた一定額の供託を行うか、または、大臣が指定する保険法人との間で瑕疵担保責任保険契約を締結することが義務付けられることとなった。

平成19年5月に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が公布されたことを踏まえ、同年6月には、特定住宅瑕疵担保履行確保法について、会員企業へ周知を図るため、国土交通省担当官を講師とする説明会を開催し、同年11月、特定住宅瑕疵担保履行確保法施行令案について、小規模住宅特例の対象住宅の床面積算定方法の明確化、法施行前の重要事項説明の仕方の明確化、販売期が法施行前後にわたる共同住宅の扱いの特例等を求める意見書を国土交通省に提出した。

平成20年1月、特定住宅瑕疵担保責任履行確保法施行規則案について、基準日における供託等の措置に関する届出の簡素化及び合理的な届出期間の確保等を求める意見を国土交通省に提出した。

4. 改正建築基準法等の施行で意見（平成 19 年度）

平成 19 年 4 月、改正建築基準法施行規則等案について、建築確認申請書添付図書の不整合、誤りがある場合は原則として図書の差替え、訂正による申請書の補正を認めないとする案に対し、建築基準法関係規定及び構造計算に影響のない箇所の不整合、誤りに関しては、従来通り図書の差換え、訂正による申請書の補正を可能とすべきだとする意見を国土交通省に提出した。

同年 8 月及び 12 月に住宅政策委員会を開催し、改正建築基準法に基づく建築確認手続に関して、国土交通省担当官と意見交換を行った。

同年 11 月、国土交通省は、建築確認を受けた後の軽微な変更等の扱いに関する指針等検討ワーキンググループを設置し、当協会会員会社から実務担当者が同ワーキングに参画した。12 月には軽微変更の範囲に関するガイドラインが示された。

5. 住生活基本法の施行に対応（平成 17 年度～ 18 年度）

国土交通省では、住宅建設五箇年計画を基本とする従来の住宅政策の枠組みを抜本的に見直すこととし、平成 17 年 7 月、社会資本整備審議会住宅宅地分科会基本制度部会により、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組み」について報告案が取りまとめられた。これに対し、当協会では同年 8 月、住宅政策委員会において検討の結果、同案に対する意見を取りまとめ、同省に提出した。

平成 18 年 2 月、平成 17 年 9 月の社会資本整備審議会答申を踏まえて、「住生活基本法」（案）が閣議決定、同年 6 月に施行された。

同年 8 月には、住生活基本法に基づく全国計画策定案について、国土交通省に意見を提出した。また、住生活基本法に基づく住生活基本計画（都道府県計画）としての性格を持つ「東京都住宅マスタープラン（素案）」についての意見を、平成 19 年 2 月に東京都に提出した。

6. 標準管理規約の改正に意見反映（平成 15 年度）

国土交通省は平成 15 年 5 月、マンション管理適正化法やマンション建替え円滑化法の施行、建物区分所有法改正などの関連法制度の整備を踏まえ、有識者で構成するマンション標準管理規約検討委員会を設置し、中高層共同住宅標準管理規約の改正作業に着手した。

当協会は同検討委員会に委員を派遣し、マンション分譲事業者の立場から意見を同改正に反映させた。この結果、建替えに関する規定の整備、修繕履歴情報の整理などを内容とした改正規約が平成 16 年 1 月に決定された。

7. 200 年住宅構想（長期優良住宅）について意見（平成 19 年度）

平成 19 年 3 月、住宅の長寿命化に向けて 200 年住宅ビジョンの策定に取り組んでいる自由民主党住宅土地調査会において、住宅の長寿命化のためには、当初の設計ポリシーが重要であることと、これと同等の入居後の維持管理・機能更新が重要であること、また、住宅の存在する地域・まち自体が魅力あるものであり続ける必要があること等について意見を述べた。

平成 19 年 6 月に開催した住宅政策委員会において、国土交通省担当官より「200 年住宅ビジョン」（自民党）について説明を受け、また、平成 20 年 1 月開催の企画委員会において、平成 20 年度予算で措置された長期優良住宅モデル事業について、国土交通省担当官より説明を受け、意見交換を行った。

平成 20 年 2 月に開催した住宅政策委員会（政策推進委員会との合同）において、長期優良住宅認定制度に関する法律の概要について、国土交通省担当官による説明を受けた。

[環境]

1. 環境自主行動計画（第 4 版、第 5 版）を策定（平成 17 年度、19 年度）

「不動産業における環境行動の推進に関する調査」の調査結果等を踏まえ、日本経団連

の環境自主行動計画フォローアップに参加するとともに、平成18年3月、会員企業の具体的な環境行動範囲を明示し、トップランナーレベルの性能追求などを新たに盛り込んだ「不動産における環境自主行動計画〔第4版〕」を策定し、会員会社の参考に供した。

平成19年9月から、環境自主行動計画見直しワーキングにおいて、環境自主行動計画改定の検討に着手し、環境・都市政策合同委員会等の検討を経て、平成20年3月、同自主行動計画（第5版）を策定・公表した。同計画では、

①会員企業がオフィスビルを新築する際の省エネ性能の設計値を数値基準で示すとともに、②面的開発における取組みのメニューや先進事例を示した。

また、③自社が使用するビルのエネルギー消費量の原単位目標について削減目標を設定するとともに、④テナントや他の業界団体との連携・協働により、ビル等運用時の省エネルギー、CO₂排出削減対策の計画的取組みを積極的に推進することとした。

2. オフィスビルの地球温暖化防止検討会の開催（平成19年度）

平成19年9月から当協会は、国土交通省、日本ビルディング協会連合会、建築業協会、日本空調衛生工事業協会、日本電設工業協会とともに、オフィスビルの総合的なCO₂排出削減方策について、業界横断的に検討を開始し、同年12月には中間取りまとめを行った。

3. 総合エネルギー調査会省エネルギー部会への対応（平成19年度）

当協会は、経済産業省総合エネルギー調査会省エネルギー部会に委員を派遣するとともに、平成20年1月、「今後の省エネルギー対策の方向性について（案）」の意見募集に対し、主要セクター（業種・分野等）の目標については、セクターの実態や特性を踏まえ、事業者の省エネレベルや省エネの取組み状況を共通に評価する指標（ベンチマーク）を導入すべきであるとする意見を経済産業省に提出した。

4. 東京都や千代田区等の環境行政に対して意見表明（平成 19 年度）

当協会は平成 19 年 7 月、東京都環境審議会の「環境基本計画のあり方（中間のまとめ）」に対し、東京の経済的役割に鑑み、業務ビルの供給や都市再生に著しい悪影響を及ぼすことのない配慮が必要であるなどの観点から、意見を提出した。

東京都は平成 19 年 6 月に決定した気候変動対策方針の具体化に向けて、経済・産業団体や NPO、市民団体などによるステークホルダーミーティングを、平成 19 年 7 月、10 月、及び 20 年 1 月に開催したが、当協会は委員を派遣し、①国の対策との整合性、②東京の活性化との両立、③オフィスビルを含む大規模 CO₂ 排出事業所に対する総量削減義務化と排出量取引制度の導入に反対、等の意見を述べ、その後取りまとめられた「環境確保条例の改正について（中間まとめ）」に対し、意見を提出した。

また、平成 19 年 7 月、千代田区の懇談会がまとめた地球温暖化対策の基本的な考え方に対し、①経済活動との両立、②国・東京都との適切な役割分担と整合性の確保、③一定の建築行為を対象とする協力金制度や特定の技術、手法の義務付けには反対等の意見を提出した。なお、同条例は同年 12 月に成立した。

さらに、東京都開発諸制度におけるカーボンマイナスの条件化に関する意見を平成 20 年 1 月に提出した。なお、東京都は同年 1 月末より、開発諸制度の緑化強化及びカーボンマイナスの条件化の試行を開始した。

平成 19 年度には、東京都緑の都市づくり推進本部民間による自主的緑化推進部会に委員を派遣し、会員プロジェクトにおける自主的緑化に協力するとともに、緑の東京募金実行委員会へ委員を派遣し、会員に対し募金への協力を要請した。

平成 19 年 10 月には、横浜市市街地環境設計制度改正に対する意見を提出した。

5. 省エネマンションワーキンググループを設置（平成 17 年度）

平成 17 年 11 月、平成 18 年 4 月の「エネルギーの使用の合理化に関する法律」改正法の施行に向け、同法施行令の改正案がパブリックコメントに付された。これに対し、当

協会では、環境委員会で検討の結果、意見書を国土交通省に提出した。

また、平成 18 年 3 月、同法の施行等を踏まえ、マンションの省エネ評価の枠組みや具体的なマンションの省エネ性能の評価方法を検討するため、環境委員会に省エネマンションワーキンググループを設置し、調査を開始した。

6. 土地土壌汚染に関する取組み（平成 15 年度、19 年度）

平成 15 年 11 月、会員全社を対象に、「土壌汚染対策に関する調査」を実施した。また、平成 14 年 11 月に改定した「マンション事業における土壌汚染対策に関する留意事項」に引き続き、平成 16 年 3 月、工場跡地等の土地売買取引の仲介業務における土壌汚染リスクを回避し、当時者間のトラブルを未然に防止することに資するよう、会員各社の業務の参考に供することを目的として、「宅地建物取引業者の仲介業務における土壌汚染問題に関する留意事項」を作成した。

平成 19 年度には、環境省の土壌環境施策に関する懇談会及び国土交通省土壌汚染地有効活用研究会に委員を派遣した。

[企業会計基準の見直し]

1. 固定資産の減損会計に慎重姿勢求める（平成 15 年度）

（財）財務会計基準機構の企業会計基準委員会が公表した「固定資産の減損会計の適用指針の検討状況の整理」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（案）」に対し、当協会では、企業財務・会計委員会を中心に検討し、平成 15 年 4 月及び 9 月、意見書を取りまとめ、提出した。5 月に行われた同基準委員会による「固定資産の減損会計に係る強制適用開始時期の延長問題」についての各業界ヒアリングでは、デフレの進行に歯止めがかかっていない我が国経済の現状認識を述べるとともに、導入の影響等について慎重な対応をすべきと意見を述べた。

同年 10 月末には、同基準委員会において「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」

が決定、公表されたが、そのうち、減損の兆候の判定については、「市場価格が概ね 50% 程度以上下落した場合とすること」、「資産が生み出す営業損益等が見通しを含め 3 期マ イナスになること」等、当協会の主張と概ね一致した方向が示された。

なお、固定資産の減損に係る会計基準は、平成 16 年 3 月 31 日以降終了する事業年度 から早期適用が認められ、平成 17 年 4 月 1 日以降開始する事業年度からは全面的に適用 されることとなった。

2. 開発型 SPC の取扱いに配慮を要請（平成 17 年度～ 18 年度）

平成 17 年 8 月には、日本公認会計士協会から公表された「特別目的会社を利用した取 引に関する監査上の留意点についての Q&A」（公開草案）に対し、企業財務・会計委員会 に設置した企業会計基準検討小委員会で検討を行い、開発型 SPC（特別目的会社）は連結 対象とすべきでないとする旨の意見を取りまとめ、同協会に提出した。

また、同年 12 月、(財)財務会計基準機構・企業会計基準委員会から公表された「棚卸資 産の評価基準に関する論点の整理」について、同小委員会で検討を行い、現行の原価法・ 低価法の選択適用を継続すべきである等の意見を取りまとめ、同委員会に提出した。

平成 18 年 2 月、開発型 SPC（特別目的会社）の連結上の取扱い等を検討するため、同 委員会に「特別目的会社専門委員会」（以下「SPC 専門委員会」）が設置されたが、当協会 より同専門委員会に委員を派遣して、検討に参画することとした。

同年 6 月には、「SPC 専門委員会」から公表された「投資事業組合に対する支配力基準 及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い（案）」に対し、当協会では「財務諸表等 規則第 8 条第 7 項に該当する事業体（いわゆる特別目的会社）は出資者等の子会社に該 当しないことを明記しておくべきである」等の意見を取りまとめ、提出した。

3. 「投資不動産専門委員会」に参加（平成 19 年度）

平成 19 年 12 月には「企業会計基準委員会」が新たに設置した「投資不動産専門委員

会」に当協会から専門委員を派遣するとともに当協会事務局もオブザーバーとして参加し、専門委員会対応のための、事前打合せを精力的に行った。

さらに、日本の会計基準の改定が進む中、海外の会計基準の動向や進むべき日本の基準の方向等に関し「企業会計基準委員会」事務局と意見交換を行った。

平成 20 年 2 月には、「企業会計基準委員会」から公表された「資産除去債務に関する会計基準（案）」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針（案）」に対し、「当該債務の対象となる有害物質等を使用している有形固定資産について、その有形固定資産そのものの除去の履行時期が確定しない場合は、「合理的な見積もりができない場合」であることを確認したい」等の意見を取りまとめ、提出した。

[事業環境の整備]

1. 個人情報保護法への対応（平成 16 年度）

平成 17 年 4 月より全面施行された個人情報保護法に対応するため、政策推進委員会のもとにワーキンググループを設け検討を行い、平成 16 年 11 月、不動産分譲事業者が業務を遂行する上で、個人情報の保護に関して留意すべき事項を示すガイドラインを策定した。

2. 信託受益権販売業者登録で経過措置を要望（平成 16 年度）

改正信託業法が平成 16 年 12 月に施行され、信託業が事業法人にも解禁されるとともに、不動産業者が規制を受けずに行っていた不動産の信託受益権の販売またはその代理・媒介について「信託受益権販売業者」としての登録が必要となった。当協会は、金融庁に対し、従来から不動産信託受益権販売業を行っていた事業者が登録制への移行に伴い、営業継続に支障が生じないよう経過措置を設けること、及び人的要件が新規参入を困難にすることがないよう要望するとともに、施行に関連して行われたパブリックコメント募集に対し、意見提出を行った。

また、「信託受益権販売業」の登録には、社内に信託業務及び信託関係法令等に関する知識を有する者を配置すること等の人的要件を整えることが必要とされた。このため、「信託受益権販売業務および信託関係法令に関する知識習得研修会」を不動産証券化協会、不動産流通経営協会と共同で、東京において2回、大阪において1回開催した。

3. アスベスト問題で情報収集（平成17年度～18年度）

平成17年、アスベスト（石綿）を原因とする健康被害の実例が相次ぎ公表され、これに対する政府等関係機関の動向把握や情報収集、会員への情報提供等を行った。平成18年9月には、増改築、大規模修繕・模様替時における石綿の取扱いに関する建築基準法施行令案に対し、国土交通省に意見を提出した。

4. 犯罪収益移転防止法への対応（平成19年度）

平成19年4月、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」（犯罪収益移転防止法）の施行に伴い策定されるガイドラインへの対応策等検討ワーキングを設置し、同法の施行の実務への影響について検討するとともに、国土交通省担当官との意見交換等を行った。

平成19年12月、犯罪収益移転防止法施行令案について、特定業種ごとの本人確認方法等の実務解説書の作成、法施行までの十分な周知期間の設定等を求める意見を警察庁に提出し、また、宅地建物取引業者が行う「犯罪による収益の移転防止に関する法律」第9条第1項に基づく「疑わしい取引」の届出に関するガイドライン案について、十分な判断基準が事業者を示されていない実情を踏まえて指導、是正勧告等の運用を行うべき、との意見を国土交通省に提出した。

平成20年3月に施行された犯罪収益移転防止法に宅地建物取引業者が適切に対応することを支援するため、当協会等不動産業界8団体により「不動産における犯罪収益移転防止および反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」が設置され、同協議会において、宅地建物取引業者向けのハンドブックが作成され、また、会員企業における責任

体制構築のための申し合わせが行われた。平成 20 年 2 月には、会員企業社員を対象に、弁護士を講師とし、宅建業者が犯罪収益移転防止法の施行に適切に対応するための説明会を開催した。

5. リゾート研究会の設置（平成 19 年度）

リゾート事業協会の発展的解散を踏まえ、平成 19 年度にはリゾート事業に関する諸課題を引き続き検討するためリゾート研究会及び作業部会を開催し、リゾート事業環境について、開発・別荘管理・施設運営等における課題を抽出・整理した。

6. 借地借家法の見直しについて検討（平成 15 年度、19 年度）

定期借家制度は施行後 4 年を目途とする見直しの時期を迎え、平成 15 年 7 月、自民党定期借家権等特別委員会において「規制改革推進 3 か年計画（再改定）」（平成 15 年 3 月 28 日閣議決定）を受けて検討が開始され、同制度について議員立法で対応する方向性が示された。

当協会は同年 9 月、法制委員会において、当協会をはじめ不動産・住宅団体が構成する定期借家推進協議会の定借改正特別委員会から示された要望事項案について検討を行った。

平成 16 年 1 月、同特別委員会は、同年の通常国会では事業用定期借地権の存続期間の上限見直しに絞って同制度の改正を行うこととし、定期借家制度の改善及び正当事由制度の合理化については検討を継続することとなった。

同年 2 月、当協会は、同特別委員会法改正検討プロジェクトチームのヒアリングにおいて、会員会社が実施した事業用定期借地契約の事例について説明するとともに、存続期間の上限（20 年以下）引上げによって、事業内容や建物の耐用年数に応じた採算ベースの借地期間設定が可能となり、利用用途、対象事業が拡大する旨を陳述した。同年 3 月、自民党は同特別委員会の検討を受け、事業用定期借地権の存続期間の上限を 50 年未満に

引上げる方針を固めたが年度内の成立には至らなかった。

平成 19 年 12 月、議員立法により借地借家法が改正され、上限が 50 年未満まで引上げられた。

7. 不動産取引価格情報の開示問題に対応（平成 15 年度～ 18 年度）

平成 15 年 3 月、国土交通審議会は、「規制改革推進 3 か年計画（再改定）」（平成 15 年 3 月 28 日閣議決定）を受け、同審議会土地政策分科会企画部会のもとに設置した「土地情報ワーキンググループ」で、土地情報の提供に関する議論のあり方について審議を行った。

同年 8 月、同ワーキンググループは、国が取引価格を含む不動産取引情報を収集し、これを広く一般に提供する制度の創設が必要であるとする中間取りまとめをパブリックコメントに供した。当協会では、政策推進委員会のもとに設置した「土地情報連絡会」で検討を行い、国民のプライバシーが害されるおそれがあること等から、新たな制度創設は必要ないとする意見書を取りまとめ、国土交通省に提出した。

同年 12 月に、国土審議会土地政策分科会は、不動産取引価格の開示制度を創設すべきこと等を提案する建議「土地市場の条件整備の推進について」を決定した。最終的に法制化は見送られ、任意に不動産取引情報を収集し提供する方策が検討されることになり、平成 16 年 3 月 19 日閣議決定の「規制改革・民間開放推進 3 か年計画」では、国土交通省は法務省と連携して現行制度の枠組みを活用して、取引事業者の協力により取引価格等の協力により取引価格等の調査を行い、国民に提供するための仕組みを構築することとされた。

国土交通省は、平成 17 年 5 月から、学識経験者、事業者団体及び行政関係者を構成メンバーとする「不動産取引情報の提供のあり方に関する検討委員会」で、指定流通機構（レインズ）の保有する不動産取引価格情報を活用した消費者への情報提供のあり方につ

いて検討を行ったが、当協会は同委員会に委員を派遣し、意見を述べた。同年12月、同委員会報告が取りまとめられ、同省は、今後、この取りまとめに即したシステムの構築を行い、平成18年秋の試行を経て、平成19年4月から、インターネットを通じて消費者に情報提供を開始することとした。

一方、国土交通省は「規制改革・民間開放推進3か年計画（再改定）」（平成18年3月閣議決定）において、取引価格情報の提供制度のあり方について検討し、結論を得ることとしていることを受け、平成18年10月、「取引価格情報の提供制度に関する検討委員会」を設置して検討を行った。当協会から同委員会に委員を派遣した。

平成19年2月に取りまとめられた同委員会報告書では、不動産取引価格情報の提供を購入者に義務付けることは見送られ、現行の任意の情報提供に基づく制度の改善を図ることとされたが、今後は国民の意識変化等についてフォローアップを行い、法制化等も視野に入れた制度の見直しを行うべきだとされている。

8. 広告表示の適正化（平成17年度）

当協会が加盟する不動産公正取引協議会連合会は、「不動産の表示に関する公正競争規約」について消費者ニーズの多様化や不動産取引市場の変化等を踏まえ、過剰な規制の整理・廃止、新たな規定の追加等同規約の全面的な改正を行い、平成17年11月に公正取引委員会の認定を受け、平成18年1月から施行された。当協会では、新規約についての説明会の開催等、その周知徹底を図った。

9. 改正不動産登記法で説明会（平成16年度）

平成16年6月、105年ぶりの全面大改正となる改正不動産登記法が成立し、平成17年3月に施行された。この改正は、オンライン登記申請制度を導入するとともに登記の正確性の向上を目的とするが、当協会は、同法施行により不動産取引及び登記実務に混乱を生じないように、登記申請時に提出が義務付けられた登記原因照明情報の様式等について

情報収集するとともに、平成 17 年 1 月に政省令を含めた改正法全般について説明会を実施した。

10. 金融商品取引法について意見（平成 17 年度）

金融審議会で取りまとめられた投資サービス法（仮称、平成 18 年 3 月「金融商品取引法案」として閣議決定）制定に関する「中間整理」について、当協会では、平成 17 年 8 月、企業財務・会計委員会に企業会計基準検討小委員会を設置して検討を行い、不動産が信託受益権化されたとしても経済実態は実物不動産と変わらないとの観点から意見書を取りまとめ、金融庁に提出した。

平成 18 年 6 月に「証券取引法等の一部を改正する法律」等が可決・成立し「金融商品取引法」が公布されたのを受け、その政省令の公布に向けて、政府等関係機関の動向把握や情報収集、会員への情報提供を行った。

11. 消費生活用製品安全法改正へ対応（平成 19 年度）

平成 19 年 8 月、「産業構造審議会消費経済部会製品安全小委員会中間とりまとめ（案）」に対して、改正消費生活用製品安全法に基づく特定保守製品に関する新制度については、特定製造事業者、所有者、特定保守製品取引事業者の各々が、特定保守製品の安全性に関する責任の重さに応じて合理的な役割を果たす制度構築を図るべきだとする意見を、経済産業省に提出した。

平成 20 年 3 月、「経済産業省関係特定保守製品に関する省令案」について、所有者票の登録等に関し法定の義務以上の行為が特定保守製品取引事業者に求められるとの誤解が生じる記述をすべきでないとする意見を経済産業省に提出した。

12. グローバル経済下における不動産のあり方に関する懇談会（平成 17 年度～ 19 年度）

平成 18 年 3 月、「グローバル経済下における不動産のあり方に関する懇談会」（座長：

伊藤元重・東京大学教授)を設置し計5回の会合を経て、平成19年3月には、バブル崩壊後の日本の不動産市場の構造変化の認識を示すとともに、今後の政策のあり方についても市場親和的なものであるべきである旨の提言を含む報告書を取りまとめた。

本研究会の成果については、平成19年10月に、『グローバル経済下における不動産のあり方について』を当協会広報誌「FORE」別冊として発行するとともに、国交省記者クラブにて、伊藤元重座長による記者会見も行った。

[その他協会活動]

1. 調査研究

<平成15年度>

家屋に係る固定資産税のあり方に関する調査研究

米国の住宅金融制度に関する調査研究

賃貸住宅供給事業の将来展望に関する調査

不動産業における環境行動の推進に関する調査

<平成16年度>

家屋に係る固定資産税のあり方に関する調査

大規模都市再開発プロジェクトの社会的効用計測調査

賃貸住宅供給事業の将来展望に関する調査

住宅ローンの需要者ニーズ分析調査

不動産業における環境行動の推進に関する調査

<平成17年度>

家屋に係る固定資産税のあり方に関する調査

諸外国における住宅税制等に関する調査

大規模都市再開発プロジェクトの社会的効用計測調査

賃貸住宅市場への民間事業者による取組みに関する調査

不動産における環境行動の推進に関する調査
都市・オフィス・居住のニーズに関する調査
高齢社会における住宅ニーズ等に関する調査
マンションの省エネ性能に関する調査研究

<平成 18 年度>

社会構造の変化と住替えパターンの変化に関する調査
マンションの省エネ性能についての調査
不動産における環境行動の推進に関する調査

<平成 19 年度>

住宅及び住宅政策のあり方に関する検討
土地市場と政策のあり方に関する検討
諸外国における付加価値税の現状等に関する調査
不動産における環境行動の推進に関する調査
不動産に関するデータベース構築のための基礎調査

2. 広報

<継続・随時>

広報誌「FORE」、協会案内パンフレットを発行するとともに、ハンドブック「都市・土地・住宅 日本の不動産業」などを発行した。また、ホームページを迅速でより一層分かりやすい情報提供を行うため、全面的に改訂、刷新した。

<新規>

平成 17 年度には、ハンドブック「日本の不動産業」について新しく英語版を作成した。

3. シンポジウム

会員企業の主に中堅・若手社員を対象として、日頃の業務活動に参考となる有意義な情

報発信と交流の場を設けるとともに、協会活動への参加と理解を目的として、平成16年度からシンポジウムを年1回開催した。

(平成16年度)

政策研究大学院大学・松谷明彦教授による少子高齢化社会に関する講演、三井不動産(株)・岩沙弘道社長、野村不動産(株)・中野淳一会長、(株)穴吹工務店・穴吹英隆社長による経済・市況分析、各社の事業戦略等についてパネルディスカッション。

(平成17年度)

東急不動産の安藝相談役(当協会顧問)から「私と不動産業」と題し、これまでの日本の不動産業のたどってきた歴史や今後の不動産業のあり方などについて、講演を頂いた。続いて、第2部では、リレー講演の形式で、山万、オリックス・リアルエステート、及び三井不動産が手がける話題のプロジェクトについて、その概要やコンセプトなどについての説明を受けた。

(平成18年度)

早稲田大学特命教授の伊藤滋氏より「都市再生の成果と今後の課題」と題し、基調講演を頂いた。第二部では、リレー講演の形式で、三菱地所、阪急電鉄及び森ビルが取り組んでいるプロジェクトについて、その概要やコンセプトなどについて説明を受けた。

(平成19年度)

立教大学観光学部教授の安島博幸氏による「成熟社会におけるリゾート形成の条件」と題する基調講演を頂いた。第二部では、リレー講演の形式で、東急不動産、東京建物の2社から、現在取り組んでいるプロジェクトについて、概要やコンセプトに関する説明を受けた。

4. 海外不動産事情視察団

<平成15年度>ニューヨーク、ナイアガラ、オーランド、サンフランシスコ

<平成16年度>ベルギー、オランダ、オーストリア、ギリシャ、フランス

<平成 17 年度>シカゴ、ニューヨーク、アトランタ、ラスベガス

<平成 18 年度>ロンドン、パリ、フランクフルト、ドバイ

<平成 19 年度>ワシントン DC、ニューヨーク、メキシコシティ、ロサンゼルス

5. 世界不動産連盟、及び国際活動

<平成 15 年度>

第 54 回総会 ドイツ・ベルリン

APREC 台中大会

当協会を含む 3 団体と全米リアルター協会（NAR）が主催する「日米不動産業首脳会議」を東京において開催

<平成 16 年度>

第 55 回総会 ヒューストン・アメリカ

<平成 17 年度>

第 56 回総会 アテネ・ギリシア

2005 年アジア太平洋地域不動産会議大阪大会

9 月 28 日より 30 日までの 3 日間、世界不動産連盟日本支部の主催により、大阪において、「都市の再生と不動産業」をメインテーマとして、2005 年アジア・太平洋地域不動産会議大阪大会（2005APREC 大阪）が開催され、海外から約 150 名、国内からは当協会をはじめ同日本支部構成団体を中心に約 420 名が参加した。当協会は実行委員会事務局として所要の活動を行った。

<平成 18 年度>

第 57 回総会 バンコク・タイ

<平成 19 年度>

第 58 回総会 バルセロナ・スペイン

不動産プロフェッショナル国際マーケット会議（MIPIM）への参加

平成 19 年 11 月に香港で開催された MIPIM アジア 2007、及び平成 20 年 3 月にフランス・カンヌで開催された MIPIM2008 に事務局が参加し、講演等を行った。

6. 社会貢献活動

有意義な学術研究、社会文化事業、国際会議等について寄付を行ったほか、平成 17 年度より、協会独自の社会貢献活動として、会員の人材育成や知識の向上に資する出版物に対して、その著者を表彰し助成する「不動産協会優秀著作奨励賞」を継続的に実施した。

7. 支部活動

月例会、説明会、講演会、見学会を継続的に開催するとともに、各支部において、次のような活動を行った。

関西支部

在阪 3 団体と共同して、大阪市に対して固定資産税負担水準引下げの要望を行った。「大阪府内にある民間賃貸住宅の活用方策」について、大阪府と意見交換会を行った（平成 15 年度）

在阪 2 団体と共同で、大阪市に対し「商業地等の固定資産税等の負担水準引下げ」について再度の要望を行った。（平成 16 年度）

(株)大阪ビルディング協会、(株)大阪土地協会と共同で、大阪市等に対し、固定資産税の軽減を求める要望を行った。（平成 17 年度）

大阪府より支部長が委嘱を受け、まちづくりと景観づくりの諮問機関である「大阪府住宅まちづくり審議会」と「大阪府景観審議会」において意見開陳を行った。（平成 18 年度）

大阪府住宅供給公社の今後のあり方について審議する検討会の委員に、大阪府の要請により、東京建物(株)大久保聡取締役関西支店長が就任。平成 19 年 5 月から 8 月に開催された 5 回の検討会において意見開陳を行った。国土交通省近畿地方整備局と建設・不動産業等関連団体との間で建築確認遅延問題に関する会議が開催され、支部長が出席し現状報告等

行った。大阪府消費者保護条例に基づき、当関西支部の自主行動基準を定め、大阪府に届けを行った。(平成 19 年度)

中部支部

平成 15 年 12 月から開始された地上デジタル放送に関して、対応すべき諸課題について検討するために 5 月、マンション専門部会の中に小委員会を設置し、11 月に勉強会を行うなど活発な活動を展開した。(平成 15 年度)

国土交通省中部地方整備局との意見交換を行った。(平成 16 年度)

国土交通省中部地方整備局と不動産事業 3 団体との間で、不動産事業に関連する諸課題について意見の交換を行った。(平成 17 年度)

平成 19 年発表された名古屋市の高度地区拡充・緑化地域の指定素案に対して、市関係部局と協議を重ねるとともに、議会関係者にも業界の意見を説明し理解を求めた。その結果、市当局は既存建物の建替えに対する特例を具体的に提示するとともに、実施時期について相当期間を設ける等、一定の配慮を行った。(平成 19 年度)

成長戦略の 実現を目指して

平成20年度～24年度

2008～2012

VII 成長戦略の実現を目指して

■ 経済・社会情勢

平成 20 年度の我が国経済は、米国の金融危機に端を発した世界同時不況、いわゆるリーマンショックの波を受け、輸出や生産の大幅な落ち込みにより企業収益が減少し、雇用情勢も急速に悪化するなど、極めて厳しい状況となった。欧米の金融機関は軒並み経営危機に見舞われ、全世界的に株式市場は低迷した。米国大統領選挙では、民主党のバラク・オバマ氏が当選し、黒人初の大統領となった。こうした中、平成 21 年夏の総選挙で民主党が圧勝して自民党が第一党から転落し、平成 5 年の細川護熙連立政権時から昭和 30 年以降 2 度目の非自民党政権が誕生した。新政権のもとで各種の政策がとられることとなった。民主党政権は「コンクリートから人へ」というスローガンのもと、従来型の公共事業の見直しをはじめとした新方向を打ち出し、新成長戦略と呼ばれる経済対策も策定したが、日本経済を上昇に導くまでのエンジンとはならなかった。

平成 22 年度は、前半こそ持ち直しの動きが見られたが、後半には円高の進行や海外経済の低迷から足踏み状態となった。その後、企業業績の改善など好転の兆しが窺われたものの、3 月 11 日に発生した東日本大震災は、その規模、広がり、深刻さにおいて、我が国経済社会に甚大な影響を与え、原発事故、計画停電等も加わり国民生活、企業活動等に多大な影響を及ぼした。また、製造業における各種部品工場が地震の被害で操業できなくなったことが世界中の各企業に深刻な影響を与えた。

平成 23 年度は、前半には東日本大震災による落ち込みから持ち直しの動きが見られたものの、後半には欧州債務危機に伴う海外経済の減速懸念や歴史的な円高の継続等により低迷を余儀なくされた。リーマンショックの後を受けた欧州債務危機による世界全体への打撃は大きく、発信元の欧州だけではなく、欧州へ製品を輸出していた中国などの新興国にも影響を与えた。

(平成20年度～24年度)

平成24年度も前半は、欧州金融危機に端を発した低迷の影響をぬぐい切れなかった。そうした中、民主党野田佳彦政権は、消費税率を平成26年4月から8%、平成27年10月から10%に引上げる2段階増税を民主、自民、公明の3党合意のもと決定した。この消費税増税を柱とする社会保障・税一体改革関連法が成立し、その後で行われた衆議院選挙では民主党に変わって自民党・公明党が政権に返咲いた。12月に発足した安倍晋三政権は、デフレ脱却と経済再生を目指し、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略を三本の矢とする方針を打出した。この結果、円高が是正され、株式市場も上昇機運に乗るなど、明るい兆しが見えてきた。

■ 不動産市場

リーマンショック後、我が国経済の低迷を受け、地価は全般的に下落基調が続いた。平成23年の東日本大震災も地価に対する押下げ要因になった。

しかし、直近の平成25年1月1日の地価公示では、住宅地、商業地とも下落率は縮小し、一部地域において上昇に転じるなど、ようやく回復の兆しが見え始めてきた。

住宅着工についても低迷が続いた。平成20年の住宅着工戸数は109万戸で、2年連続の110万戸割れとなった。新築マンションの供給戸数は全国で9.8万戸と16年ぶりに10万戸を割込み、前年比27%減と大幅に落込んだ。

平成21年の住宅着工戸数は78.8万戸、対前年比28%減と大幅に落込み45年ぶりに80万戸を割込んだ。平成22年以降、若干回復したものの、80万戸台の水準が続いている。

一方、マンション販売状況については、首都圏の初月契約率が概ね70%台を維持するなど、堅調に推移した。

オフィスビル市場は、リーマンショックや欧州債務危機などの世界的な経済の変調を受け、企業業績の低迷が続いたことから、空室率が高止まりし、賃料下落が続いた。

東日本大震災を契機にオフィスビルの防災・安全機能が重視されるようになり、古い耐震性の劣るビルから新しい安全なビルへ移転する需要が見られた。

オフィス需給が改善してきた平成 24 年度は、空室率が低下基調となり、賃料水準の底打ちが顕著になった。

不動産投資市場は、平成 20 年度には、世界的信用収縮の影響を直接受け資金の供給が厳しくなった結果、Jリート初の破綻が発生するなど憂慮すべき事態となったが、その後、資金調達環境の改善が進むとともに、日銀によるJリート投資口の買い入れ効果もあり、マーケットは安定感を取り戻した。

平成 24 年度には、Jリートの新規借入れ、新規上場、物件取得が活発化し、不動産投資市場は再び成長軌道に乗った。

■ 協会活動

[東日本大震災への対応]

1. 発生時の緊急対応（平成 22 年度）

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震について、14 日に会員企業に対して、救援金の寄託、被災者支援のために必要な措置、自社分譲住宅・賃貸ビル等の点検、節電等を要請する文書を通知した。協会として社会貢献活動基金から当面 1,000 万円の寄託を行った。

電力需給の逼迫した状況下、東京電力からの更なる緊急の要請を受け、17 日には、業務用ビルの節電をさらに徹底する旨、大規模ビル事業者に直接要請するとともに、全会員宛てに節電への協力依頼の通知を行った。

当協会が運営する宅建法定講習会の17日開催分について、当日受講できなくても主任者資格の更新に支障が生じないよう国土交通省に要請するとともに、講習会を実施した。

2. 被災者支援及び被災地復興に向けて活動（平成23年度）

平成23年4月7日、民主党によるヒアリングに対し、当協会及び会員企業の取組み状況を報告するとともに、被災者支援及び被災地復興に向けて必要とされる施策等を要望した。

社会貢献活動の一環として、平成22年度における日本赤十字社への1,000万円の寄託に引き続き、未来を担う子供達のために用途が特化されるよう、あしなが育英会が行う震災遺児支援プロジェクトである「東北レインボーハウス建設資金」に1,000万円の寄託を行った。

首都圏における夏季の使用電力の削減に向けた万全の対策を講ずるため、「不動産協会電力対策自主行動計画」を策定し、会員各社に対し、電力対策自主行動計画の策定とその着実な実行を要請した。

震災直後には資材不足等によるマンション工期の大幅な遅延が懸念されたため、実態把握のため会員企業に対しアンケート調査を実施した。結果的には概ね比較的短期間の遅れにとどまることが判明し、期限切れとなる税制特例の適用についても、平成24年度税制改正に伴う延長の実現によりほぼ影響が回避された。

リゾート研究会にて、7月に「東日本大震災を受けた観光施策の展開」について観光庁担当官から説明を受けるとともに、東日本大震災、原発事故、計画停電等による会員会社のリゾート事業への影響について情報交換を行った。

[税制改正]

1. 住宅取得促進策について強く要望（平成 20 年度）

深刻化する経済情勢に鑑み、年度当初から経団連と連携し経済対策を求める活動を行った。平成 20 年 6 月 27 日に閣議決定された「経済財政改革の基本方針 2008（いわゆる骨太の方針 2008）」では、『200 年住宅』を始めとする住宅取得の支援」等が盛り込まれることとなった。これに先立つ 6 月 3 日に開催された自由民主党の住宅土地調査会・住宅対策促進議員連盟の合同会議において、住宅市場の現状を説明するとともに、住宅ローン減税の延長・拡充を中心とした強力な住宅取得支援策について要望を行った。

住宅投資の促進及び都市・地域再生推進の観点から、税制委員会、政策推進委員会等での審議を経て、

- ①住宅ローン減税制度の延長・拡充
- ②既存住宅の改修に係る各種特例の延長
- ③住宅に係る登録免許税の軽減税率の延長
- ④事業用資産の買換え特例の延長・拡充
- ⑤都市・地域再生事業に係る特例の延長
- ⑥土地・住宅用建物に係る不動産取得税の軽減税率等の延長
- ⑦Jリート等の不動産取得税の特例の延長

等を主な内容とする「平成 21 年度税制改正に関する要望」を取りまとめ、国土交通省に提出した。

9 月 30 日に開催された自由民主党国土交通部会・住宅土地ワーキングチームでは、理事長が出席し、住宅ローン減税の延長・拡充、事業用資産の買換え特例の延長・拡充、都市・地域再生事業に係る特例の延長・拡充等を中心に要望を行った。10 月 7 日の自由民主党国土交通部会・国土建設関係団体委員会合同ヒアリング、11 月 12 日には自由民主党住宅・土地調査会のヒアリングで要望、18 日には民主党の税制ヒアリングでも同趣旨の要望を行った。

12月12日に決定した連立与党の「平成21年度税制改正大綱」では、

- ①住宅ローン減税の延長・大幅拡充
- ②長期優良住宅に係る特例の創設
- ③既存住宅の耐震改修促進税制の延長・拡充
- ④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
- ⑤既存住宅の省エネ改修促進税制及びバリアフリー改修促進税制の延長
- ⑥住宅の登録免許税の軽減税率及び不動産売買契約書等の印紙税の軽減特例の延長
- ⑦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
- ⑧土地の売買等に係る登録免許税の税率据置き
- ⑨景気回復期間中に土地需要を集中的に喚起するための譲渡税の特例創設
- ⑩都市・まち再生事業に係る特例の延長等
- ⑪土地・住宅に係る不動産取得税の特例の延長
- ⑫Jリート及びSPCが取得する不動産に係る不動産取得税の延長等の措置が講じられることとなった。

2. 買換え特例・住宅取得資金贈与などの特例延長を（平成21年度）

平成21年4月10日に「経済危機対策」が決定された。税制面において、生前贈与の促進による高齢者の資産を活用した需要の創出として「住宅取得のための時限的な贈与税の軽減」が盛り込まれ、改正法案は6月19日可決・成立し、同月26日に公布・施行された。

その後、税制委員会等での検討を経て、7月17日開催の理事会で、

- ①居住用財産の売却・買換えに伴う譲渡損失繰越控除制度の延長
- ②特定の居住用財産の買換え特例の延長
- ③相続時精算課税制度における住宅取得資金贈与に係る特例措置の延長

④住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の延長

⑤新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長

等を主な内容とする「平成 22 年度税制改正要望項目」を整理し、国土交通省に提出した。

3. 民主党新政権に期限切れを迎える特例の延長求める（平成 21 年度）

8 月 30 日に行われた総選挙の結果、9 月 16 日に民主党を中心とする連立内閣が発足した。このような情勢を受け、同日開催した理事会では、「期限切れを迎える特例」について確認し、今後の対応については、新政権の動向を踏まえ理事長に一任された。

その後、政策決定の一元化として、与党税制調査会及び旧来の政府税制調査会が廃止され、財務大臣、総務大臣、国家戦略担当大臣、各府省の副大臣等から構成される新・政府税制調査会が 10 月 8 日に第 1 回目の会合を開催し、各府省の税制担当副大臣は、既に財政当局に提出していた各府省の 22 年度税制改正要望を見直しの上、10 月末までに再提出することとなった。

国土交通省でも見直し作業を進めるとともに、担当副大臣・政務官による関係団体からのヒアリングが実施され、当協会では、10 月 21 日に理事長及び税制委員長が出席し、住宅・不動産市場の現状と課題、期限切れを迎える項目を中心に要望した。

「平成 22 年度税制改正大綱」では、

- ①住宅取得等資金の贈与税の非課税措置の拡充等
- ②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 2 年延長
- ③居住用財産の売却・買換えに伴う譲渡損失繰越控除制度の 2 年延長
- ④特定の居住用財産の買換え特例について譲渡価額 2 億円以下の要件を追加し、2 年延長
- ⑤新築住宅の固定資産税の軽減特例について、見直し検討を条件に 2 年延長等の措置が講じられることとなった。

4. 事業用資産の買換え特例堅持（平成 22 年度）

平成 22 年度は、税制委員会等での検討を経て、7 月 2 日開催の理事会で、我が国経済の再生に資する住宅・都市分野の成長のために、国際競争力の強化、生活インフラとしての良質なストック形成、低炭素型都市の創出という 3 つの戦略目標の実現に向けて税制面でのインセンティブ施策が必要であること等を主な内容とする「平成 23 年度税制改正に向けて」を取りまとめ、国土交通省に提出した。

9 月 16 日開催の理事会で、政府の「新成長戦略」や「国土交通省成長戦略」で示された都市の国際競争力の強化、良質な住宅ストックの形成等住宅・都市分野における戦略的な取組みについて、税制・予算・金融等の総合的な支援が必要であること等を内容とする「平成 23 年度税制改正・予算等に関する要望」を取りまとめるとともに、翌 17 日に開催された民主党政調査会国土交通部門会議の税制ヒアリングでは、当協会から税制委員長等が出席して意見開陳した。

11 月 4 日の政府税制調査会で「法人税率引下げの財源措置の例」として、事業用資産の買換え特例の廃止・縮減が提示されたこと等を受け、急拠、「都市・住宅に関する税制改正最重点要望」を取りまとめ、理事長・副理事長等が関係方面に訴えた。11 月 19 日に開催された理事会では最重点要望を確認するとともに、粘強く関係方面の理解を得るための努力を継続する方針が確認された。11 月 30 日に取りまとめられた民主党税制改正プロジェクトチーム（PT）の「主要事項にかかる提言」では、法人実効税率引下げに関して事業用資産の買換え特例の廃止等行過ぎた課税ベースの拡大がかえって経済成長を阻害する旨が明記されることとなった。

「平成 23 年度税制改正大綱」では、

- ①大都市再生に係る課税の特例措置の創設等
- ②「国際戦略総合特区」に係る特例措置の創設
- ③J リート等の不動産取得税の課税標準の特例の 2 年延長等

④住宅用家屋の所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の2年延長

⑤不動産売買契約書等の印紙税の軽減特例の2年延長

等が盛り込まれ、「新築住宅の固定資産税の軽減措置」については「住宅をめぐる状況が地域によって様々であることを踏まえつつ、優良な住宅ストック重視の観点から、平成24年度税制改正までに真摯に議論し、結論を得る」こととされた。

法人実効税率引下げの財源措置の例とされた「長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例」については最終的に堅持された。

5. 土地の固定資産税等に係る軽減特例を堅持（平成23年度）

平成23年度は、税制委員会等での検討を経て、7月20日の理事会において、平成24年度税制改正要望を含む税制・予算・制度改善の包括的な政策要望を決定した。7月25日には、国土交通副大臣、国土交通大臣政務官による税制ヒアリングが実施され、理事長が出席して要望した。

国土交通省の税制改正要望の決定が例年より遅れる中、国土交通省と要望内容の調整を進め、9月8日の理事会では、税制改正要望事項の確認を行った。9月28日には、民主党国土交通部門会議によるヒアリングが行われ、理事長が出席して要望した。9月末には国土交通省が税制改正要望を決定した。

11月8日の政府税制調査会において、総務省より新たに住宅用地の固定資産税特例の縮減等が提示されたこと等も踏まえ、11月19日の理事会では、土地の固定資産税等に係る軽減特例の堅持を含む当協会の主要要望事項を確認した。要望活動としては、理事長を中心に関係各方面へ積極的に説明を行ったほか、不動産団体連合会として統一的な要望を確認するとともに、経団連等と連携して活動を行った。

「平成24年度税制改正大綱」では、

①商業地等に係る固定資産税等の条例減額措置の3年延長

- ②新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の2年延長
 - ③長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例の3年延長
 - ④住宅取得等資金の贈与に係る特例の拡充・延長
 - ⑤認定省エネ住宅の促進のための特例の創設
- 等が講じられることとなり、当協会の要望は概ね実現した。

6. 消費税率引上げへの対応で積極活動（平成23年度）

消費税率を2010年代半ばまでに段階的に10%まで引上げること等を盛り込んだ「社会保障・税一体改革成案」が平成23年7月1日に閣議報告されたことを踏まえ、7月20日の理事会において、政策要望の一環として消費税率引上げ時の住宅取得の負担軽減や不動産に係る二重課税の排除を求める要望を決定した。

要望活動については、不動産団体連合会として統一的な活動を行ったほか、経団連、住団連と連携し、平成24年度税制改正に関する要望と並行して積極的に展開した。

平成24年2月17日に閣議決定された「社会保障・税一体改革大綱」は、素案と同様、消費税率を2014年14月より8%、2015年10月より10%とすることが明記されるとともに、消費税率の引上げを踏まえ検討すべき事項として、「住宅の取得については、取引価額が高額であること等から、消費税率の引上げの前後における駆け込み需要とその反動等による影響が大きいことを踏まえ、一時の税負担の増加による影響を平準化及び緩和する観点から、住宅取得に係る必要な措置について財源も含め総合的に検討する」ことが明記された。

これを踏まえ、2月23日の理事会で、消費税率引上げ時の住宅取得の負担軽減方策について、消費税率引上げ時に住宅取得の税負担をこれ以上増やさないと基本スタンスとする要望を確認した。

7. 住宅消費税の負担軽減策が決定（平成 24 年度）

平成 24 年度は、平成 25 年度税制改正に関する要望活動を行うとともに、前年度に引き続き、社会保障と税の一体改革に関連した消費税率引上げの動きに機動的に対応した。

6 月 15 日には、税制抜本改革 2 法案に係る民主党・自民党・公明党の 3 党協議の結果として「税関係協議結果」が合意され、住宅の取得については、消費税率の引上げ時に十分な対策を実施する旨が明記された。

7 月 19 日の理事会では、税制委員会等での検討を経て、平成 24 年度税制改正要望を含む税制・予算・制度改善に関する政策要望を決定するとともに、住宅消費税に関する要望も確認した。8 月 10 日には消費税法等改正法が成立した。

11 月 16 日には衆議院が解散、12 月 16 日に総選挙が行われ、自民党と公明党の連立政権が発足した。平成 25 年 1 月 24 日には与党「平成 25 年度税制改正大綱」が決定し、消費税率引上げに際して、住宅ローン減税等の拡充による負担軽減措置が決まるとともに、都市再生促進税制の 2 年延長、土地の売買等に係る登録免許税の特例の 2 年延長、J リート等の登録免許税及び不動産取得税の特例の 2 年延長、不動産売買契約書の印紙税の特例の 5 年延長・拡充等が講じられることとなり、当協会の主要な要望が認められた。

住宅消費税については、所得税に加え個人住民税による住宅ローン減税の拡充措置を講じてもお効果が限定的な所得層に対する給付措置の基本的な方向性が示され、措置の詳細については、遅くとも平成 25 年夏までに示すこととされた。

[都市政策]

1. 都市未来戦略の策定など都市再生の推進に注力（平成 20 年度～ 24 年度）

大都市の国際競争力強化や、東日本大震災を踏まえた戦略的な都市整備の必要性を一貫して求めた。

平成 20 年 4 月に政府の地域活性化統合本部が取りまとめた「国際金融拠点機能強化プ

ラン」について説明を受けるとともに、7月に開催された「国際金融拠点フォーラム」に当協会会員3社から委員を派遣し、その下に設置された都市再生ワーキング及びサブワーキングにおいて具体的な検討に参加した。

6月に新しい都市計画制度のあり方について国土交通省の説明を受け、意見交換を行った。また、今後の都市開発プロジェクトへ資金が円滑に供給されるよう、民間都市開発推進機構による金融支援の拡充等について、10月及び11月に国土交通省等関係方面へ要望を行った。

平成21年度は、都市再生事業への円滑な資金供給の検討のため開発融資ワーキンググループ（WG）を7月、10月に開催し、資金支援メニューや予算内容等について国土交通省と意見交換を行った。このほか、不動産投資市場の活性化のための諸活動を行うため、(株)不動産証券化協会と定期連絡会を設置して情報交換を行うなど連携強化を図った。

平成21年末に政府が「新成長戦略（基本方針）～輝きのある日本へ～」を閣議決定したことを受け、「住宅・都市分野」における国の戦略目標ならびにとるべき施策について、成長を担う民間デベロッパーの視点から、「国際競争力の強化」、「生活インフラとしての良質なストック形成」、「低炭素型都市の創出」といった3つの戦略目標と民間パワーを活かした戦略的都市整備の必要性を訴える「都市未来戦略」の提言を取りまとめ、平成22年4月19日に国土交通大臣をはじめ国土交通省政務三役と正副理事長等との意見交換を行った。

平成23年度は、特定都市再生緊急整備地域や国際戦略総合特区の指定の動向について情報収集を行った。都市再生特別措置法の一部改正（特定都市再生緊急整備地域制度の創設等）や東日本大震災を踏まえた見直しを内容とする「都市再生基本方針の改正案」の内閣官房地域活性化統合事務局による意見募集に対し、9月に意見書を提出した。また、都市政策委員会にて内閣官房地域活性化統合事務局から講師を招き、総合特区制度や特定都

市再生緊急整備地域の制度の内容や指定手続等のスケジュールの説明を受け、意見交換を行った。

平成 24 年度は、大都市防災機能の強化のため、当協会としての取組みを「都市の防災機能を高めるために不動産業の果たすべき役割研究会」の報告書として取りまとめ、国土交通省には、

- ①都市防災機能の強化に向けた支援
- ②帰宅困難者対策の推進に向けた支援
- ③市街地再開発事業の円滑な支援

を都市の国際競争力強化の政策要望として提出した。

2. 再開発促進で積極活動（平成 22 年度～ 24 年度）

都市再生や市街地再開発を円滑に進めるため、さまざまな活動を行った。

平成 22 年度国土交通省では、都市の機能更新における大街区化を推進するため、「大街区化ガイドライン（素案）」及び「同（案）」を策定した。これに対し、ワンストップ化の実現などによる手続きの迅速化やインセンティブ・要件緩和の必要性を主旨とする意見を取りまとめ、各々 10 月及び平成 23 年 2 月に提出した。

国土交通省は区域外における環境貢献措置を評価して容積率を大幅に緩和する方策等を内容とする「都市再生特別地区」を活用する制度案を策定した。これについて意見交換を平成 22 年 7 月に行い、思い切った容積率緩和や事前明示の必要性等の意見を述べた。国土交通省では 9 月 15 日、都市計画運用指針を改正し、都道府県・政令市宛てに通知した。

国土交通省では「超高層建築物等における長周期地震動への対策試案」を策定し、12 月末より意見募集を行った。これに対応して住宅局担当課による説明会を平成 23 年 1 月に開催し意見交換をした後、主に既存建築物について長周期地震動対策以外の既存不適格物件に関する遡及の見直しや検証負担の軽減などを主旨とする意見を取りまとめ、2 月に

提出した。

平成 23 年度、当協会では、市街地再開発事業の円滑な推進に向けた要望活動を行い、その結果、国土交通省では 7 月 25 日、「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行及び市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」を、都道府県・政令市宛てに通知した。

市街地再開発事業において大きな役割を担うデベロッパーへの支援措置の拡充について、「市街地再開発事業における参加組合員への支援措置に関する WG（ワーキンググループ）」を設置し、検討・要望した。その結果、国土交通省では一定の要件の参加組合員が公募によらず特定建築者にすることができるとする内容の都市再開発法施行令の改正を行い、平成 24 年 8 月に公布・施行された。

3. 地方自治体の開発規制等に対して意見（平成 20 年度～ 24 年度）

地方公共団体の開発規制や都市づくりビジョンに対して、当協会の意見を積極的に表明した。

平成 20 年度は、7 月に港区の「景観計画の基本的方向性」に対して、届出対象の規模要件や高さ規模基準等について、都市空間の有効利用が阻害されないよう十分な配慮を求める旨の意見書を提出し、12 月には「景観計画（素案）」の基本方針や景観形成基準などについて、同趣旨の意見書を提出した。

10 月に新宿区景観まちづくり計画（素案）について、事業者の創造性を活かすよう、また手続きの簡素化・迅速化を求める意見書を提出した。

平成 21 年 1 月には東京都による皇居周辺の風格ある景観誘導に関する景観計画の変更素案について、エリアごとの街づくり方針等や民間事業者の創造性の尊重等を求める意見書を提出した。

環境・緑化に関する規制等への対応として、東京都による「東京都都市開発諸制度活用

方針」の改定（案）に対し、平成20年10月にカーボンマイナスの誘導については総合的な評価の追加を求めるなど実現可能かつ効果的なものとなるよう意見書を提出し、緑化の誘導については地上部の芝生緑化の面積算入や既存樹木の存置等に関する優遇を求める意見書を提出した。東京都の自然保護条例の改正（中間まとめ）について、12月に都市整備局の緑化誘導方策との整合をとるよう意見書を提出した。

平成21年度には、東京都がまとめた「東京の都市づくりビジョン（改訂）」（素案）に対し、都心の定義の明確化や特例容積率適用地区制度等の積極的な利用、民間活力の十分な活用などを主旨とした意見を取りまとめ、7月に提出した。その後、平成22年1月に東京都の今後の都市づくり政策について東京都と意見交換を行った。また、2月に公表された東京都の総合設計制度改正（素案）に対し、公開空地や住宅、環境等の評価基準見直しと明確化や道路境界線等からの離隔距離の制限強化の見直し等を求める意見を提出した。

平成22年度は、「東京都総合設計許可要綱実施細目改正素案」に対して、公開空地の質や住宅性能、環境性能に関する実態に即した評価方法の採用等を主旨とする意見を取りまとめ、8月に提出した。東京都の回答を受けた後に開催した意見交換会において、境界線からの離隔距離に関する例外規定（バルコニーの手すり等の安全対策）について、現状に即した内容とすべき旨の要望を行った。

東京都が緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化を進めるために策定した「耐震診断の義務化等の規制誘導策の基本的な考え方」に対し、耐震改修工事への手厚い助成等を主旨とする意見を取りまとめ、12月に提出した。

複数の開発計画のある区域で一体的な景観形成を行うため、地元自治体と区域内の複数の事業者全員とで策定する「特定区域景観形成指針（仮称）」により景観誘導を行う仕組みを取入れた東京都景観計画の変更（素案）に対し、「地元」の具体的な範囲指定の明確

化などを主旨とする意見を取りまとめ、平成 23 年 2 月に提出した。

港区が民間建築物における環境配慮を誘導し二酸化炭素の排出量削減を行う制度として、「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」及び「港区建築物低炭素化促進制度」を創設するための「建築物の環境配慮誘導について（案）」を策定した。12 月開催の都市政策委員会に港区の担当課長を招き意見交換を行った後、産地を限定した木材利用の基準値を設定すべきではないことを主旨とする意見を取りまとめ、平成 23 年 1 月に提出した。その後、会員会社担当者と港区との意見交換会を設け、特にオフィスやマンションにおける協定木材等利用について、その利用が少ない場合に協力金を要請するという施策に対して反対の意見を申し入れた結果、当面見送られることとなった。

平成 23 年度には、さいたま市の都市計画のあり方案の意見募集に対し、高度地区設定に際する高さと階数について配慮等を求めた意見書を 8 月に提出した。

平成 24 年度は、東京都の防災都市づくりの強化に向けた都市開発諸制度の改定案について意見交換し、当初案に対し整備する設備等の基準緩和に結び付けた。

4. 海外の都市開発について調査（平成 22 年度～ 24 年度）

平成 22 年度に、中国や米国における都市開発関連規制について国土交通省からの要請を受け、会員会社の意見を取りまとめ提出した。また、中国国内における大規模都市開発についてもヒアリングの要請を受け、会員会社の担当者による説明を行った。

第 35 回海外不動産事情視察団として、平成 22 年は「成長戦略～東アジアにおける都市開発動向」をテーマに視察を行い、上海では会員会社の賃貸オフィス事業やマンション分譲事業等を視察するとともに、シンガポールでは国土交通省都市・地域整備局都市計画課開発企画調査室長とともに都市再開発庁（URA）や天津などの開発を行うデベロッパーを訪問し、意見交換を行った。

平成 23 年度は、会員企業の海外展開について、国土交通省からの要請を受け会員会社

にアンケートを実施し、「海外支店・現地法人」等を取りまとめ提出した。

平成 24 年度は、国土交通省の「インフラ海外展開推進のための有識者懇談会」に参加し、平成 25 年 2 月に「これからのインフラ・システム輸出戦略」として最終取りまとめが行われた。

[住宅政策]

1. 長期優良住宅の認定基準緩和（平成 20 年度、22 年度、23 年度）

長期優良住宅促進法（平成 21 年 6 月施行）に関し、平成 20 年 12 月に政策推進委員会及び住宅政策委員会において、国土交通省担当官から説明を受け、意見交換を行った。

平成 21 年 1 月に同法に基づく長期優良住宅の認定基準等を定める政省令等の案に関するパブリックコメントに関し、認定基準の設定にあたり購入者に過度な負担とならない配慮を求める等の内容の意見書を取りまとめ、国土交通省に提出した。

その後、平成 22 年度、23 年度に共同住宅の長期優良住宅の認定基準の緩和（共用排水管の維持管理・更新対策等級の見直し）に向けた要望を行い、見直しに反映された。

2. 住宅金融システムの現状と問題点について報告書（平成 20 年度、22 年度）

我が国の住宅金融システムの現状と問題点を確認し、安定的な住宅ローン供給のために必要な方策を検討し、平成 20 年 3 月に報告書を取りまとめ、併せて住宅資産の活用方策として、マンションの上物価値を重視する売却型のセール&リースバック方式の具体的なスキームについて、商品性や制度的枠組みの検討を行い、報告書を取りまとめた。

平成 22 年 6 月には、会員企業向けにフラット 35 の利用状況を中心とする「住宅ローンについてのアンケート」を実施し、その結果を踏まえて住宅金融支援機構と意見交換を行った。特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律を円滑に施行するために必要な事項（「資力確保が必要となる新築住宅の定義」「重要事項説明の記載例」等）について、国土交通省と相談の上、当協会で作成し会員企業への周知を行った。また、9

月には東京、大阪、名古屋において国土交通省担当官を講師とする説明会を開催するとともに、国土交通省と長期優良住宅普及上の課題についての意見交換会を開催した。

3. 住宅エコポイントの延長を要望（平成 22 年度～ 23 年度）

環境性能に優れた住宅供給促進のために創設された住宅エコポイントについて、会員企業の住宅エコポイントの利用状況を平成 22 年 8 月、12 月、平成 23 年 7 月に調査し、国土交通省へ報告するとともに、延長要望を行った。平成 23 年 11 月に「復興支援・住宅エコポイント」、「フラット 35S エコ」として延長された。

4. マンション建替え、改修促進等で意見（平成 22 年度）

老朽化した建築物の建替え・改修促進について、マンションの建替えを促進するための課題について検討を行うため、「マンション建替え促進方策研究会」を設置し、研究を行った。

国土交通省が平成 22 年 8 月に行った「分譲マンション政策に関する意見募集」に対し、マンションの長期修繕計画、維持管理、大規模改修・建替えに関する意見書を提出した。また、平成 23 年 3 月、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則の一部を改正する省令案」への意見募集に対し、最低面積要件等に関する意見書を提出した。

国土交通省開催の「マンション標準管理規約の見直しに関する検討会」へ委員を派遣するとともに、見直し案に対しては、適宜意見具申を行った。

国土交通省が補助する「マンション修繕積立金等に関する検討会」へ委員を派遣するとともに「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（案）」に対して適宜意見具申を行った。

5. 高齢化社会における住宅供給について研究（平成 22 年度、23 年度）

高齢化社会における住宅の供給について社会的な関心が高まる中、平成 22 年度、高齢

化社会における住宅の供給について、高齢者の居住の安定、住宅資産の有効活用等について検討を行うため、「高齢時代の住宅のあり方に関する研究会」を設置し、研究を行った。高齢者住まい法の改正に関し、国土交通省、厚生労働省共同開催の意見交換会に出席した。国土交通省が11月に行った「国土交通大臣が定める高齢者円滑入居賃貸住宅の賃貸人等が講ずべき措置の一部を改正する告示案」への意見募集に対し、保全措置に関する意見書を提出した。

引続き平成23年度は、「高齢化時代の住宅のあり方に関する勉強会」を開催し、会員企業の事業課題についての議論や国土交通省を招き意見交換を行った。また、「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則案」等に対する意見提出を行った。

6. 住生活基本法見直しで新築供給の重要性訴える（平成22年度）

住生活基本計画（全国計画）の見直しについて、平成23年1月の住宅政策委員会で国土交通省住宅局住宅政策課長より説明を受け、2月は「住生活基本計画（全国計画）の変更（案）」への意見募集に対し、新築住宅供給の重要性についての配慮等を求めた意見書を提出した。

7. 建築規制等について意見（平成20年度、22年度、23年度）

平成20年4月、住宅の安全性確保策等について、建築基準法施行規則に定める「計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更」の見直し案に対し、建築確認手続を円滑に進めるべきとの観点から意見書を取りまとめ、国土交通省に提出したほか、10月に特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の円滑施行のため、同法の届出手続及び消費者への情報提供等について、国土交通省担当官を講師とする説明会を開催した。

改正建設業法（11月施行）により、「共同住宅を新築する建設工事」について一括下請負が全面禁止されることとなったが、新築分譲マンションの完成前にマンションの住戸を

購入する者が発注する住戸の内装、設備の変更を行ういわゆるオプション工事は、「共同住宅を新築する建設工事」に該当しないことを確認するための照会を国土交通省に対して行い、回答を得た。

国土交通省が公表した「賃貸住宅管理業者登録規程案」及び「賃貸住宅管理業務処理準則案」に対し、サブリース業者向け規制や、財産の分別管理等についての意見書を平成22年4月に提出した。

「超高層建築物等における長周期地震動への対策試案」については、住宅政策の観点からも検討を行い、平成23年2月には、国土交通省と会員企業で、販売中及び分譲済みマンションにおける課題についての意見交換会を行った。さらに、「東京都総合設計許可制度の改正」についても住宅政策の観点からも検討を行った。

平成23年度には、既存住宅の流通促進について、不動産流通市場の活性化に向けた具体策の検討等を目的とした「不動産流通活性化フォーラム（国土交通省）」に委員を派遣した。

地方自治体のマンション開発・管理への規制強化について、7月に「千代田区マンションの適正な管理の推進に関する要綱（案）」への意見提出、平成24年2月に「武蔵野市建築物の高さの最高限度の導入に関する基本方針（案）」への意見提出を行った。

8. 別荘地活性化で調査実施（平成20年度）

平成20年10月に「タイムシェア型住宅」について、国土交通省担当官及び事業者を講師とする説明会を、12月に二地域居住による地域活性化策等について国土交通省担当官を講師とする説明会を実施した。また、別荘地の活性化について、別荘地活性化研究会において、施設の老朽化や世代交代等に伴う利用率の低下などの課題のある別荘地の活性化策を検討するため、「別荘地ストック現況調査」、「別荘地管理会社（ヒアリング）調査」

及び「オーナー（アンケート）調査」を実施し、その結果を平成 21 年 3 月に取りまとめた。

[環境への取組み]

1. 環境行動の推進（平成 20 年度～ 24 年度）

平成 20 年度は、環境委員会・住宅政策委員会合同委員会の下に設置した作業部会で検討を重ね、事業者、購入者それぞれの取組みの推進、環境性能の数値目標などを内容とする「新築分譲マンションにおける環境自主行動計画」を決定した。また、同計画ではお客様への「見える化」の推進を図るため、省エネルギーセンター、高層住宅管理業協会と共同で作成した「住まいのエコガイド」を、会員企業の新規物件の購入者へ配布するなど、啓蒙活動も積極的に行った。当協会策定の「不動産業における環境自主行動計画（第 5 版）」の周知のため、日本ビルディング協会連合会が策定した「オフィスビル運用管理ガイドライン」の内容と併せて説明会を開催した。

平成 21 年度は、環境委員会の下に産官学からなる「不動産協会地球環境対策研究会」（座長：伊香賀俊治慶應義塾大学教授）を設置し、2013 年からのポスト京都議定書に向けた積極的な取組み方針及び課題解決のための政策提言について検討を行った。平成 22 年度も引き続き同研究会を開催し、研究会の下に新たに設置したマンション WG（ワーキンググループ）・オフィスビル WG において並行して検討を行った。

省エネ技術のエネルギー削減効果について経済合理性を考慮した導入順位を検討する等、次年度に数値目標のあり方を協議する際の参考とすべくデータ収集や分析を行った。また、建物の環境対応推進のための助成制度について、国土交通省と意見交換会を行い、本研究会で取りまとめた「環境性能に優れた住宅・建築物普及に向けたインセンティブ施策案」を提出した。

平成 23 年度は、国で検討されている省エネ基準の見直しを見据え、同研究会の WG で新築オフィスビル及びマンションの省エネ技術の効果と導入コストを比較検証し、新たな数値目標の指標及び水準について検討を行った。加えて、環境自主行動計画の改定の方向性についても検討を行った。また、廃棄物削減に関する平成 27 年度を最終年度とする経団連の自主行動計画に参加すべく、会員企業に対するアンケート等を実施した上で、目標値の改定及び新たな定性目標の設定を行った。

こうした検討の結果、平成 24 年度には、オフィスビル、マンションにおける新たな数値目標を示すとともに、本社所在ビルのエネルギー消費原単位の削減目標等を盛り込んだ新たな「不動産業環境実行計画」を策定した。

また、平成 23 年度には、グリーンイノベーションパートナーシップの一環として、エネルギー事業者とのタイアップにより、会員企業の新築分譲マンションにおいて HEMS 試行サービスの実証に取組んだほか、電力ピーク対策を織込んだ「住まいのエコガイド（マンション・戸建編）」の改定を行った。

2. 省エネ・温暖化対策のあり方について意見（平成 20 年度～ 23 年度）

平成 20 年度は、改正省エネ法の施行（平成 21 年 4 月）に伴う「住宅の省エネ判断基準の見直し」に関し、マンションについて「省エネ等級 4」の基準のあり方について、国土交通省に意見を述べた。この結果、省エネ法及び品確法とも構造熱橋部の基準について、選択肢の拡大や結露対策の簡素化など改善が図られることとなった。

改正省エネ法に伴う業務部門の取扱いについては、業務部門の特性に応じたベンチマークの考え方やテナント側の届出が簡便にできる運用ルール策定の必要性を訴えたところ、資源エネルギー庁において「エネルギー算定委員会」を設置し、当協会ならびに日本ビルデング協会連合会が参加し、検討が進められることとなった。

平成 21 年度は、中長期目標のための施策検討を行うために、環境省が委託調査を行う

「中長期ロードマップ住宅・建築物 WG（ワーキンググループ）」に専務理事が参加し、「不動産協会地球環境対策研究会」の検討成果を踏まえ、施策に関する意見具申を行った。また、省エネ法による業務部門の指標（ベンチマーク）設定について、入居するテナント業種によりオフィス稼働時間が異なる等、ビル特有の事項に関し、当協会及び日本ビルディング協会連合会で経済産業省に意見具申した結果、課題の解決に時間がかかる点が理解された。

平成 22 年度は、低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議（国土交通省・経済産業省・環境省）委員に理事長が就任し、住宅・建築物における温暖化対策のあり方について意見具申を行った。

中央環境審議会の排出量取引制度小委員会に環境委員長が出席し業務部門、特にオフィスビル事業の特徴及び業界の対応状況について当協会アクションプランを中心に説明し、排出量取引制度導入の問題点を指摘した。

「中長期ロードマップ住宅・建築物 WG」に専務理事が出席し、前年度に公表された中長期ロードマップの策定に関し意見具申を行った。

エネルギー基本計画見直し、ベンチマーク・ラベリング研究会（経済産業省）のエネルギー基本計画見直しに向けた「資源エネルギー政策の見直しの基本方針」に関して意見具申を行った。

平成 23 年度は、政府における新たなエネルギー・環境戦略の立案に向けた議論を注視しつつ、並行して国土交通省の環境政策のあり方に関する審議会におけるヒアリングへの対応（環境委員長、専務理事）、環境省で検討されている平成 25 年以降の対策・施策に関する検討小委員会の住宅・建築物 WG への参加（専務理事）、経済産業省における省エネルギー法の改正に向けた審議会への参加（環境委員長）などを通じて、必要な意見表明を行った。

夏季の電力需給逼迫に備えた電気事業法第 27 条の発動に際しては、電力需給契約者（オーナー）に加えて電力の使用者であるテナントの努力義務を省令に明記するよう働きかけを行った結果、その通り実施された。

3. 東京都の環境確保条例へ意見書（平成 20 年度～ 21 年度）

平成 20 年度に、東京都の「環境確保条例」に関する削減率等の重要事項に関して、会員企業の意見を集約し、日本ビルディング協会連合会とも連携し、意見書を提出した。東京都環境局とは密接な連絡調整を図り、当協会の意見への配慮を強く求めた。その結果、原案が一部修正される方針が公表された。

平成 21 年度は、東京都の改正環境確保条例におけるトップレベル事業所の定義に関し、東京都が提示した当初案が極めて適用事例の少ない水準であったことから、会員企業と連携し、東京都と改善協議を行った結果、当初案より改善された。

神奈川県、埼玉県においても環境条例の制定が検討されていたことから、両県に検討状況をヒアリングするとともに、神奈川県については、条例案に対し先行する県内の地方公共団体の諸制度との整合や事務負担の軽減を図ること等を旨とする意見書を提出した。

4. 土壌汚染に関する情報収集（平成 20 年度）

環境省中央環境審議会土壌農薬部会土壌制度小委員会に当協会から委員を派遣するとともに、同小委員会において取りまとめられた「今後の土壌汚染対策のあり方について（案）」に、事業者が行う自主的調査をより推進するには行政機関の円滑な対応の必要性等を内容とする意見書を取りまとめ、平成 20 年 12 月に提出した。

国土交通省土壌汚染情報等に関する検討会に委員を派遣した。

[事業環境の整備]

1. 国際会計基準導入への動きに対応（平成 20 年度～ 24 年度）

国際会計基準の我が国への導入に向けた動きについて、様々な活動を行った。

平成 20 年度は、企業会計基準委員会から公表された「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準（案）」及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針（案）」に対し、今後、「投資不動産」について議論される場合には、改めてその定義等について慎重な検討を要するとの意見書を提出した。

平成 21 年度は、金融庁企業会計審議会より将来的な国際会計基準（IFRS）の強制適用についての判断時期等が示され、また、IFRS の任意適用を認める連結財務諸表規則の改正についての内閣府令が公布される中、企業会計基準委員会から公表された「連結財務諸表における特別目的会社の取扱い等に関する論点の整理」、「財務諸表の表示に関する論点の整理」、「包括利益の表示に関する会計基準（案）」に対し、それぞれ意見を提出した。また、平成 22 年 3 月決算期より適用される「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」の円滑な導入支援のため日本不動産研究所より講師を招き実務担当者向けのセミナーを 9 月に開催した。

平成 22 年度は企業会計基準委員会が公表した「公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）」、「連結財務諸表に関する会計基準（案）」、「リース会計に関する論点の整理」、及び国際会計基準審議会が公表した「公開草案 リース」に対して意見を提出した。また、企業会計基準委員会委員や事務局、有識者、有力経済団体等と意見交換を行うとともに、欧州不動産業界における国際財務報告基準への対応等に関する意見交換、調査を実施した。

平成 23 年度は、会計ワーキンググループ座長を団長とする調査団が米国を訪問し、IFRS 問題全般及びリース会計、投資不動産の公正価値評価等の個別問題の調査のため、米国証券取引委員会（SEC）や全米不動産協会（NAR）等関係各機関・団体と意見交換を

行った。

また、国際会計基準審議会の改訂公開草案「顧客との契約から生じる収益」に関する企業会計基準委員会からの意見募集に対し、我が国の不動産における実務慣行を踏まえた意見を提出した。併せて、国際会計基準審議会が直接募集している上記改訂公開草案に対し、我が国の不動産における実務慣行をより具体的に示した意見を提出した。このほか、我が国における国際財務報告基準導入のあり方について金融庁の企業会計審議会が示した主要な検討項目の内容等に関して経団連が実施した調査に対し、当協会会員会社への意見照会をもとに回答を提出した。

平成 24 年度は会計 WG（ワーキンググループ）座長を団長とする調査団が英国の国際会計基準審議会（IASB）を訪問し、不動産の特性及び我が国不動産ビジネスモデルの特性、リース会計等について意見交換を行った。

2. 反社会的勢力排除に向け取組み（平成 20 年度、22 年度、23 年度）

平成 20 年度は、不動産業界 6 団体で構成する「不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」に参画した。同協議会の活動として「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」の追補版（Q&A）が発行された。国土交通省が設置した「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」に委員を派遣し、審議に参加した。

平成 22 年度は、犯罪収益移転防止法改正に関し、宅建業者を含む 43 の特定事業者に対し、現行法の本人特定事項に加えて、取引の目的や顧客の職業等の顧客管理事項を確認する義務を課すこと等に対して、国土交通省に対し意見具申を行った。

平成 23 年度は、暴力団排除条例が 10 月 1 日の東京都と沖縄県を最後に全都道府県で施行されることとなり、不動産取引から暴力団等反社会的勢力排除を推進するため、以下の取組みを行った。

- ①国土交通省、警察庁と協議し、会員企業が売主・貸主となる売買契約・賃貸借契約における「反社会的勢力排除のための条項例」を9月8日の理事会で決定した。
- ②9月23日の月例会において、警察庁刑事局組織犯罪対策部長小谷渉氏を講師に招き暴力団対策法、暴力団の現状、最近の暴力団対策等について講演を受けた。
- ③9月30日に関係行政機関と不動産業界との連携強化を目的として「不動産業・警察暴力団排除中央連絡会」を設置した。10月26日の第1回会合で、反社会的勢力と取引しない等5原則の「不動産取引からの暴力団等反社会的勢力排除宣言」を採択した。
平成24年3月1日より当協会、不動産流通4団体、不動産流通近代化センターで構成する「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」において、「不動産業反社データベース」の運用を開始した。

3. 重要事項説明等の見直し等へ対応（平成20年度）

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において検討されている、重要事項説明の合理化、不動産取引における消費者への情報提供のあり方について、平成21年1月開催の流通事業委員会において、国土交通省担当官から検討状況の説明を受けた。国土交通省が住宅履歴情報の蓄積・活用について検討するため設置した「住宅履歴情報整備検討委員会」及び同委員会「普及啓発部会」に委員を派遣し、審議に参加した。

4. 改正消費生活用製品安全法で分譲事業者負担軽減を要請（平成20年度）

改正消費生活用製品安全法に基づく長期使用製品安全点検制度（平成21年4月施行）の解説（ガイドライン）の案のパブリックコメントに対し、長期使用製品（据置型食洗器等）の製造時業者からユーザーへの正確な情報伝達とユーザーの正しい使用を促すことを基本とすべきで、住宅の設備として長期使用製品を顧客に引渡す分譲事業者に過度な役割を負わせることは適当でない等を内容とする意見書を、平成20年4月に経済産業省に提出した。決定されたガイドラインでは、ユーザー登録について、住宅分譲事業者が第一次

的に役割を担うべきである旨の記述を改める等の修正が図られた。9月には、改正消費生活用製品安全法に基づく「長期使用製品安全点検・表示制度」に関して経済産業省担当官を招き、説明会を開催した。

5. 金商法への対応（平成 21 年度～ 22 年度）

平成 21 年度には、改正金融商品取引法に規定された金融 ADR について、当協会、不動産流通経営協会、不動産証券化協会の 3 団体共催にて説明会を行った。

平成 22 年度には、金融商品取引法における第二種金融商品取引業者の自主規制機関である「第二種金融商品取引業協会」の設立のための「第二種業の自主規制に関する勉強会」、「第二種業に関する一般社団法人設立検討幹事会」に不動産流通経営協会、(株)不動産証券化協会とともにオブザーバーとして参加し、意見具申を行った。また、11月の「第二種金融商品取引業協会」設立後も、同協会の自主規制規則検討会合に不動産流通経営協会、不動産証券化協会とともにオブザーバーとして参加した。

6. 人権問題への対応（平成 22 年度）

大阪で起きた不動産取引における土地調査問題を踏まえて、国土交通省による全国的な実態把握のための「マンション開発に伴う市場調査に関するアンケート調査」を平成 22 年 12 月に実施した。また、人権問題についての啓発活動を推進するため、従来の法制委員会を「コンプライアンス委員会」に改組・拡充し、その下に「土地調査問題検討委員会」を平成 23 年 2 月に設置した。

[その他協会活動]

1. 不動産協会賞を創設（平成 21 年度）

平成 20 年度までは「不動産協会優秀著作奨励賞」として、不動産実務家からみて有意義な著作を当協会の部内で選考していたが、平成 21 年度から有識者を中心とする選考委

員会で、日本経済や国民生活に関する著作物の中から、世の中の多くの方々に推奨したい著作物を選考することに改め、『不動産協会賞』とした。

著作のジャンルは、「国際競争力を高める都市再生」「良好な住宅ストックの形成」「防災・減災」「環境問題」「持続可能なまちづくり」「コンプライアンス」「法制度」「エネルギー問題」など、幅広い分野の著作物を対象とした。

2. 調査・研究

<平成 20 年度>

今後の住宅取得支援税制のあり方についての「中間とりまとめ」（住宅不動産税制研究会）

諸外国における住宅・不動産税制についての調査

新たな時代に対応した住生活実現のための調査研究

豊かな生活実現のための住宅資産の活用方策に関する研究

住宅金融の円滑な供給方策に関する調査研究

不動産業における環境行動の推進に関する調査

地方公共団体による開発規制の現状に関する調査（第2次調査）

リゾートに関する調査

会計基準の国際化の影響に関する調査

<平成 21 年度>

不動産価格と日本経済の関係に関する研究

諸外国における住宅・不動産税制についての調査

高齢時代の住宅のあり方に関する調査研究

不動産業における環境行動の推進に関する調査研究

環境自主行動計画のフォローアップ

国際競争力向上及び都市再生の推進に関する研究

地方公共団体の開発規制の現状に関する調査
リゾートに関する調査・研究

<平成 22 年度>

高齢時代の住宅のあり方に関する調査研究
マンション建替え促進方策に関する調査研究
諸外国における住宅・不動産税制についての調査
財日本住宅総合センターが実施した諸外国における住宅・不動産税制の調査研究
環境行動の推進に関する調査研究
環境自主行動計画のフォローアップ
リゾートに関する調査・研究

<平成 23 年度>

住宅に係る消費税等の国際比較に関する調査研究
環境自主行動計画フォローアップ調査
資産デフレに関する研究
リゾートに関する調査・研究

<平成 24 年度>

環境行動の推進に関する調査研究
リゾートに関する調査・研究

3. 広報

<継続・随時>

広報誌等の発行

対外広報誌「FORE」を年4回から年6回発行（平成20年度）

ハンドブック「日本の不動産業」

協会案内

記者懇談会・理事長コメント等の実施

論説懇談会の実施

ホームページの充実

インターネット物件紹介事業

<新規>

協会ロゴの作成（平成20年度）

4. 一般社団法人への移行

平成23年10月28日に内閣府公益等認定委員会（内閣総理大臣宛）に一般社団法人への移行の認可申請を行い、平成24年4月1日に一般社団法人に移行した。

5. 会員向け活動等

①月例会、講習会、説明会、見学会、各種証明事務等を必要に応じ、継続的に開催。各事業委員会においても、説明会、見学会等を継続的に開催。

②海外不動産事情視察団

<平成20年度>モスクワ、ストックホルム、ロンドン、パリ

<平成21年度>ハイデルベルグ、アムステルダム、ロンドン、モナコ、パリ

<平成22年度>上海、シンガポール

平成23年度以降は実施せず

③会員への情報提供サービスの充実

平成 24 年度に、会員専用サイトを運営し、不動産協会シンポジウム及び一部のセミナーについて受付を行うとともに、当日の配付資料を会員が閲覧できるよう掲載した。

④協会設立 50 周年記念事業について

社団法人設立から平成 25 年 3 月 4 日に 50 周年を迎えたが、50 周年記念に相応しい取り組みとして、50 周年記念シンポジウムの実施（平成 25 年 4 月 10 日）、50 年史の作成（平成 25 年夏発行予定）、祝賀会の開催（平成 25 年 5 月 16 日定時総会后）を決定した。

6. 世界不動産連盟

<平成 20 年度>

第 59 回総会 オランダ・アムステルダム

APREC 第 18 回大会 ハワイ・オアフ島

MIPIM アジア・スペシャルジャパンツアーを後援

<平成 21 年度>

第 60 回総会：中止

全米リアルター協会（NAR）のビッキー・コックス・ゴウルダー会長ほかが来日し、理事長と日米の不動産市場等について意見交換

<平成 22 年度>

第 61 回総会 インドネシア・バリ島

<平成 23 年度>

第 62 回総会 キプロス

APREC 第 19 回大会：マレーシア・クアラルンプール

<平成 24 年度>

第 63 回総会 サンクトペテルブルグ、ベルギー・ブリュッセルのビジネスミーティング

にて意見交換

7. 支部活動

関西支部

月例会、説明会、講演会、見学会を継続的に開催。

大阪府と大阪型超長期住宅に関する意見交換会を開催した。(平成 20 年度)

大阪市「防火安心マーク表示制度(仮称)あり方研究会」に参画した。(平成 20 年度)

土地に対する差別調査問題の実態解明と解消に向けた方策を検討するため、学識経験者・行政・人権団体・マーケティングリサーチ業界・広告業界・不動産業界から構成される大阪府の研究会に関西支部から委員を派遣した。(平成 20 年度)

公共団体・民間団体等で構成される「大阪市マンション管理支援機構」の賛助団体としてマンションの適正な維持・管理のための普及啓発を支援した。(平成 21 年度)

国土交通省近畿地方整備局と役員会社との間で、「マンション建設とコミュニティ」と「マンションの再生」について意見交換を行った。(平成 22 年度)

大阪府・大阪市・神戸市と会員社との間で、環境に優しいマンションの政策の推進を図るため制度運営に関して、ヒアリングと意見交換会を行うとともに説明会を開催した。(平成 22 年度)

大阪府と大阪市が建築物の環境配慮制度の拡充を検討するにあたり、ヒアリングと意見交換が実施され、会員社が過度な負担を伴う拡大にならないよう意見を述べた。(平成 23 年度)

中部支部

月例会、説明会、講演会、見学会を継続的に開催。

愛知ゆとりある住まい推進協議会の正会員として住まい情報部会、「ハウジング&リフォームあいち 2009」のイベント、講演会等に参加。(平成 20 年度～ 24 年度)

愛知県から諮問のあった「リニモ沿線地域づくり」について委員会にて討議した。(平成 21 年度)

中部地方整備局と当中部支部ほか不動産業 2 団体との間で不動産市場について意見交換会が開催され、支部長が出席した。(平成 22 年度、23 年度)

愛知県不動産業界 6 団体協議会が開催され支部長が出席した。(平成 23 年度)

中部地方整備局と当中部支部ほか不動産業 2 団体との間で不動産市場について意見交換会が開催され、支部長が出席した。(平成 24 年度)

年譜

年譜（昭和37年～平成24年）

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
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。
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。
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。
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 1,000%、59ha） 川崎市団地造成事業施行基準
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）。

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
<p>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。</p>		<p>不動産協会、社団法人化に向け設立総会。</p>
<p>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㎡）。</p>	<p>居住用資産買換え特例における譲渡資産の範囲拡大。</p>	<p>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。</p>
<p>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）。</p>	<p>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。</p>	<p>宅地建物取引業法改正（登録制を廃止し、免許制に）。農地の宅地転用が活発化。商社系のマンション事業が活発化。ビル建設ラッシュ（丸の内再開発など）。</p>
<p>宅地審議会、大量・計画的な供給の必要性を提言。公庫法改正（住宅改良資金貸付制度の新設）。地方住宅供給公社法。宅地開発五箇年計画。第1回地価対策閣僚協議会。</p>		<p>大手不動産会社も別荘地開発に進出。</p>
<p>公庫法・産労法改正（関連利便施設及び関連公共施設整備資金の貸付制度の新設等）。住宅建設計画法（総合的な住宅建設計画を策定し、国と地方公共団体が協力して実施）。第一期住宅建設五箇年計画（目標670万戸。1世帯1住宅実</p>		<p>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。</p>

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
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）。
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。
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。
昭和45年 (1970)	大阪万国博覧会 よど号事件 日米安保条約延長	建築基準法改正（用途地域として、第1種住居専用地域等4種類が追加され、8種類に。容積制全面採用。北側斜線制限の創設。建築物の内装制限強化。建築主事必置義務）。レクリエーション都市整備要綱。
昭和46年 (1971)	ニクソン・ショック 沖縄返還協定調印 (昭和47年復帰)	市街地住宅総合設計許可準則（市街地環境の整備に資する良好な建築計画について特定行政庁の許可により、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
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%）。		
	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）
住宅宅地審議会（住宅対策審議会を発展的に解消し、発足）。 第5回住宅統計調査（総世帯数 2,532 万世帯、総住宅数 2,559 万戸、1 世帯あたり住宅数 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%または全額総合課税の 1 割増）。居住用資産譲渡の特別控除引上げ（35 万円→1,000 万円）。居住用財産買換え特例の廃止。	霞が関ビル完成。 第2次マンションブーム。 ㈱日本高層住宅協会設立。 理事長・瀬山誠五郎氏（住友不動産社長）。 全国で住宅数が世帯数を上回る。筑波学園都市事業開始。
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%）。		
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。
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	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	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

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
		緩和)。環境庁設置。
昭和 47 年 (1972)	浅間山荘事件 札幌オリンピック 日中国交回復 「日本列島改造論」	公有地拡大推進法。新都市基盤整備法。都市公園等整備緊急措置法（都市公園整備5箇年計画の策定）。自然環境保全法。札幌、川崎、福岡を政令都市に指定。
昭和 48 年 (1973)	円、変動相場制へ 第1次オイルショック	都市緑地保全法（都市における民有地の緑化推進を図るため緑地保全地区及び緑化協定制度を創設）。工場立地法。
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

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
<p>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。</p>	<p>年から。</p>	<p>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。</p>
<p>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）。</p>	<p>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。</p>	<p>戦後2回目の地価高騰（過剰流動性の発生、日本列島改造ブーム、大都市への人口集中や企業の土地取得、投機的な土地需要による）。第3次マンションブーム（年収の4～5倍）。47年度の新規住宅着工は186万戸で史上最高。</p>
<p>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%）。</p>	<p>〈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。</p>	<p>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「民間ディベロッパー行動綱領」制定。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>マンション立地郊外化。 港北ニュータウン事業開始。</p>

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
		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。
昭和 50 年 (1975)	ベトナム戦争終結 第1回サミット 沖縄海洋博	都市再開発法改正（個人施行者制度創設、管理処分方式による第二種市街地再開発事業の創設）。農業振興地域整備法改正（開発行為規制強化）。文化財保護法改正（伝統的建造物群保存地区の創設）。
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）。
昭和 52 年 (1977)		第三次全国総合開発計画（定住構想）

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
<p>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。</p>	<p>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）。</p>	<p>不動産業企業倒産相次ぐ（846件）。</p>
<p>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）。</p>	<p>〈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。</p>	<p>地価公示初のマイナス企業倒産相次ぐ。</p>
<p>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）。</p>	<p>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。</p>	<p>ミニ開発増加。マンション立地都心に U ターン。</p>
<p>財形住宅融資スタート</p>		<p>第 4 次マンションブーム（年収の 4 ～ 5 倍）。団塊世代の持ち家需要増大。</p>

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
昭和 53 年 (1978)	成田空港開港	
昭和 54 年 (1979)	第 2 次 オ イ ル ショック サッチャー首相就任 ソ連、アフガン侵攻	建築物防災対策要綱（行政指導により、既存建築物の防火・避難設備の改修について強力に推進する）。エネルギー使用の合理化に関する法律（建築物の省エネ基準と指導）。
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。
昭和 56 年 (1981)	行財政改革大綱	まちづくり条例（神戸市）

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
		<p>(財)日本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。</p> <p>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。</p>
<p>住宅宅地関連公共施設整備促進事業創設(通常の公共施設整備事業に加え、別枠で補助)。第7回住宅統計調査(総世帯数3,284万世帯、総住宅数3,545万戸、平均床面積は80.3㎡。最低居住水準未満世帯14.8%)。</p>	<p>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。</p>	
<p>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)</p>	<p>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。</p>	<p>世界不動産連盟東京総会開催。</p>
<p>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。</p>	<p>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)。</p>	<p>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。</p>
<p>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</p>		

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
昭和 57 年 (1982)	貿易摩擦激化 東北・上越新幹線開業	
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）。
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。

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
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。		
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倍に引上げ。宅地造成融資の対象に一般の土地地区画整理事業等を追加。住宅宅地債券積立制度）。土地地区画整理法改正（地方住宅供給公社に土地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。
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。
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。

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
昭和 60 年 (1985)	プラザ合意 電電・専売民営化	首都改造計画
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）。
昭和 62 年 (1987)	バブル景気 (61 年 11 月～平成 3 年 2 月) 国鉄民営化 ブラックマンデー	建築基準法改正（木造建築物等の規制の合理化、建築物の形態規制の合理化）。民間都市開発の推進に関する特別措置法（優良な民間都市開発を支援するため、民間都市開発推進機構の指定等）。都市活力再生拠点整備事業の創設（市町村が地区再生計画等を策定し、市街地再開発事業、公開空地の整備等を実施する総合的な再開発）。総合保養地域整備法（リゾート法）。
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。

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
<p>投機的土地取引に関わる融資の自粛指導。公庫法改正（災害復興住宅資金貸付制度の新設等。経済対策の一環として、特別割増貸付制度の新設）。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>第五期住宅建設五箇年計画（670万戸。平均居住水準をおおむね達成し、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）。</p>	<p>住宅取得促進税制創設。</p>	<p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>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）。</p>	<p>戦後3回目の地価高騰（首都東京都心部での業務用地需要の増大、周辺住宅地への買換え需要の増大、投機的土地取引の増大等による）。ビル建設ラッシュ（昭和61年～平成4年）。</p>
<p>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㎡。最低居住水準未滿世帯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%）。</p>	<p>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）。</p>	<p>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）。</p>

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
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）。
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）
平成3年 (1991)	湾岸戦争 金融・証券不祥事表 面化 ソ連崩壊	生産緑地法改正（第1種及び第2種生産緑地地区の 統合、土地の買取り制度の改善等）。特定商業集積 の整備に関する特別措置法。商業地域振興整備事業 制度要綱（大規模店の郊外出店により影響を受ける 既成市街地内等の商店街の振興、利便性の向上に寄 与する施設整備）。
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

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
<p>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。</p>	<p>消費税導入（税率3%）</p>	
<p>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）。</p>		<p>(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。</p>
<p>総合土地政策推進要綱。総量規制解除・トリガー方式通達。 新借地借家法（定期借地権創設、施行平成4年）。福祉の街づくりモデル事業制度。改良住宅建替事業制度。第六期住宅建設五箇年計画（730万戸、住宅平均床面積約95㎡）。</p>	<p>〈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。</p>	<p>都道府県地価調査、東京圏、大阪圏の地価下落。</p>
<p>「生活大国5箇年計画」（年収5倍程度で大都市圏の勤</p>	<p>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</p>	<p>建設省「新不動産業ビジョン」（「不動産流通の充実」、</p>

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
		<p>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。</p>
平成5年 (1993)	皇太子御成婚 非自民連立内閣	<p>土地地区画整理法改正(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。</p>
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	<p>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)。</p>

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
<p>労者世帯に住宅取得を可能にする)</p>	<p>課税価格を1/5とする特例)。法人一般重課(10%追加課税)の適用除外の追加(一定の優良な住宅宅地開発事業者等に対する譲渡)。</p>	<p>「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)。 (財)土地総合研究所発足。</p>
<p>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)。</p>	<p>特定の居住用資産買換特例(適正価格要件。所有期間10年超。居住期間10年以上。譲渡価額1億円以下等)。</p>	<p>(社)不動産協会、アフターサービス規準改定。</p>
<p>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</p>	<p>〈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)。</p>	

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
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。
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）。
平成9年 (1997)	消費税率引上げ 北海道拓殖銀行・山 一証券経営破綻 東京湾横断道路開通	密集市街地における防災街区の整備促進に関する法律（防災街区整備地区計画制度、防災街区整備組合の創設）。都市計画法・建築基準法改正（高層住居誘導地区の創設、マンション等共同住宅の容積率規制の合理化）。機能更新型高度利用地区の創設。敷地規模別総合設計制度の創設。敷地整序型土地区画整理事業（ミニ区画整理）の創設。

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
備について助成する)。		
<p>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）。</p>	<p>〈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（附置義務駐車場1/2減額等）。</p>	<p>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〕</p>
<p>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）。</p>	<p>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）</p>	<p>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。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
平成 10 年 (1998)	長野オリンピック 金融再生関連法・金融機能早期健全化法 長銀・日債銀の国有化	都市計画法改正（市街化調整区域における地区計画の策定対象地域の拡大、特別用途地区の多様化等）。建築基準法改正（①建築基準の性能規定化、②採光、日照等に関する規制の合理化、③建築確認・検査業務の民間開放、④連担建築物設計制度の創設）。都市再開発法・都市開発資金の貸付に関する法律改正（都市再開発方針の策定対象都市の拡大、特定事業参加者制度及び認定再開発事業制度の創設）。中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（空洞化している中心市街地の活性化を図るため、地域の創意工夫を生かしつつ、市街地の整備改善、商業の活性化を柱とする総合的・一体的な対策を推進）。
平成 11 年 (1999)	茨城県東海村で 臨界事故 金融界相次ぐ大型 合併、事業統合 2000 年問題対応	都市開発資金の貸付けに関する法律の改正（資金調達の円滑化、低・未利用地の有効活用策の充実、再開発手法の改善・充実）。工場跡地等の有効利用の推進について（都市局長・住宅局長通達）。

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
明化、簡素化、迅速化。	屋の登録免許税の軽減税率の半減。新築住宅の不動産取得税の特別控除額の引上げ(1,000万円→1200万円)。印紙税率の引下げ。	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。
優良田園住宅建設促進法(農山村地域、都市の近郊における優良な住宅の建設の促進)。農地法改正(4ha以下の農地転用許可権限を知事に委譲)。国土法改正(事後届出制への移行、注視区域の創設)。住宅投資拡大緊急対策。	地価税課税停止。 個人の長期譲渡軽減(6,000万円以下26%、6,000万円超32.5%)。法人超短期重課廃止。短期・一般の不適用(平成12年まで)。法人等の土地取得借入金利子の損金算入制限の廃止。居住用財産の譲渡損失繰越控除制度創設。セカンドハウスへの不動産取得税、固定資産税の軽減措置の適用。	特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律(SPC法)
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。

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
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）。
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。
平成 14 年 (2002)	日朝国交正常化の ため小泉総理北朝 鮮を訪問 日韓ワールドカッ プを開催 「早急に取り組むべ きデフレ対応策」策 定	都市再生特別措置法の創設。都市再生緊急整備地域 の指定（1次・2次合計 44 地域約 5,700ha）。都市 再開発法の改正（民間に収用型の施行権能を付与 等）。建築基準法・都市計画法の改正（最高容積率 1300%、都市計画提案制度、総合設計手続きの迅速 化等）。工業（場）等制限法の廃止。環境影響評価 条例手続きの緩和（東京都）。駐車場附置義務台数 を弾力化（東京都）。都市再生プロジェクト（第4次） 決定。

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
<p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理士・管理業務主任者資格制度、マンション管理業者の登録制度、施行平成13年）。</p>	<p>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）。</p>	<p>大規模・超高層マンションの人気化。不動産投資信託の解禁。投資顧問業登録制度の創設。日本公認会計士協会「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」公表。 (社)日本ハウスビルダー協会と(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。</p>
<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律施行。第八期住宅建設五箇年計画策定。住宅金融公庫は5年以内の廃止を決定。都市基盤整備公団は平成15年度までに廃止し、一部機能は独立行政法人を設立の上、引継ぐ。</p>	<p>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。</p>	<p>(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。</p>
<p>土壤汚染対策法が成立。マンション建替え円滑化法の制定・区分所有法の改正。</p>	<p>既存ビルの売買に係る登録免許税の軽減（25/1000）。特別土地保有税の徴収猶予措置の拡大（免除土地への変更・譲渡を認める）。個人の一般長期譲渡所得課税について、39%の最高税率（課税停止中）を廃止。</p>	<p>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。</p>

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
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。
平成 16 年 (2004)	アテネ五輪 第二次小泉改造内閣 度重なる台風上陸、新潟県中越地震、スマトラ島沖地震津波など大規模自然災害の発生。	都市再生プロジェクト（第7次～第8次）決定。地域再生への取り組み、まちづくり交付金の拡充。景観法をはじめとする景観緑三法の制定。
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。
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」成立。 まちづくり三法成立。

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
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)不動産協合理事長に高城申一郎氏（住友不動産会長）。六本木ヒルズがオープン。
マンション標準管理規約改正。 個人情報保護法の一部施行。 住宅金融公庫が証券化支援事業（保証型）を開始。	商業地等の固定資産税・都市計画税の条例減額措置の創設。個人の土地譲渡所得課税制度の再構築。法人の土地譲渡重課制度の適用停止期間の延長。住宅ローン減税制度の延長（平成 20 年まで段階的に縮減）。	コレド日本橋、丸の内オアゾ等竣工。 民間金融による住宅ローン増大。 超高層マンションの相次ぐ販売と都心回帰の進行。
財政資金を活用した直接融資を行ってきた住宅金融公庫を廃止し、一般の金融機関による住宅資金の貸付けを支援・補完する独立行政法人住宅金融支援機構法が成立。 機械メーカー「クボタ」が自社工場に働く従業員らのアスベスト健康被害を公表、建材その他に多数アスベストが使用されていることから国民の間にアスベストによる健康不安が広がる。	中古住宅に係る各種税制特例の適用範囲の拡大（住宅ローン減税制度、特定の居住用財産の買換え等の特例、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例、住宅用家屋の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減、既存住宅等に係る不動産取得税の課税標準等の特例）。 都市再生促進税制の延長・拡充。特別土地保有税の徴収猶予制度の見直し。定期借地権に係る税制上の所要の措置（一時金取扱いの明確化）。	(社)不動産協合理事長に岩沙弘道氏（三井不動産社長）。 秋葉原一つくば間を最短 45 分で結ぶ「つくばエクスプレス」が 8 月に開業。 耐震強度偽装事件が発覚、建築確認によるチェック機能の不備が浮き彫りになるなど、建物の安全に対する信頼が大きく揺らいだ。 秋葉原ダイビル、日本橋三井タワーなど、竣工。 東京都心部における空室率が改善。
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	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 リートは 40 件となり、時価総額も約 5 兆円まで拡大。

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
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。
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。
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	国土形成計画（広域地方計画）が大臣決定。

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
	<p>の延長・廃止。既存住宅等の耐震改修促進税制の創設。 住宅及び住宅用地に係る不動産取得税の特例措置の延長。</p>	
<p>独立行政法人住宅金融支援機構が発足。</p>	<p>長期所有土地等から土地・建物等への事業用資産の買換え特例の延長。 都市・地域再生事業に係る税制上の特例措置の延長等。 個人住民税への税源委譲に伴う平成19年～20年入居者の住宅ローン減税の効果の確保。 居住用財産の買換えに伴う譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の延長。 住宅の登録免許税の軽減税率及び不動産売買契約書等の印紙税の軽減特例の延長。 特定住宅地造成事業等に係る1,500万円特別控除制度の延長。</p>	<p>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。</p>
<p>「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。</p>	<p>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）。</p>	<p>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。</p>
<p>「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</p>	<p>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</p>	<p>「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。</p>

年	政治・社会・ 経済	国土計画・ 都市計画・建築規制等
	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	
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）。
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）。
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

土地・住宅政策	土地・住宅税制	不動産事業・業界
<p>れ、住宅版エコポイント制度が創設。 「新成長戦略（基本方針）」を公表。</p>	<p>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。</p>	<p>新設住宅着工戸数、42年ぶりに100万戸割込み、78万戸に。 三菱一号館竣工。</p>
<p>フラット35Sの金利引下げ幅を拡大。 「国土交通省成長戦略」を公表。 「新成長戦略」を公表。 「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」を公表。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>「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エコ及び復興支援・住宅エコポイント制度が創設。</p>	<p>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。</p>	<p>「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。</p>
<p>「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</p>	<p>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。</p>	<p>不動産広告表示規約等変更。中古住宅でも「二重価格表示」可能に。 渋谷ヒカリエ、東急プラザ表参道原宿竣工。</p>

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
フォーラム」提言まとまる。		

関連資料

- (1)不動産協会 企業行動理念
- (2)一般社団法人不動産協会定款
- (3)会員会社一覧
- (4)役員名簿
- (5)協会の組織

＜新たな価値創造による経済・社会への貢献＞

平成25年5月16日改定

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

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

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

1. 魅力的なまちづくり

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

2. 顧客本位の事業推進

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

3. 環境との調和

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

4. 国際的視野

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

5. コンプライアンスの徹底

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

第1章 総則

(名称)

第1条

この法人は、一般社団法人不動産協会（以下、「本協会」という。）と称し、英文では、The Real Estate Companies Association of Japan（略称 RECAJ）という。

(事務所)

第2条

本協会は、主たる事務所を東京都千代田区に置く。

- 2 本協会は、理事会の決議によって必要な地に従たる事務所を置くことができる。

第2章 目的及び事業

(目的)

第3条

本協会は、住宅・業務施設等の供給及び都市整備等不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、もって国民経済と国民生活の向上に寄与することを目的とする。

(事業)

第4条

本協会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 住宅・業務施設等の供給と良質なストック形成、都市再生・再開発事業等の都市整備の推進、不動産証券化事業の推進、環境行動の推進等の不動産事業に関する調査研究
- (2) 前号に関する提言及び意見の具申
- (3) 不動産及び不動産事業に関する情報の提供、知識の普及並びに消費者からの相談の実施
- (4) 宅地建物取引主任者に対する講習の実施
- (5) 災害・学術等への支援による社会貢献活動の実施
- (6) 会員の業務の推進に資する情報の提供、研

修等の実施

- (7) その他本協会の目的を達成するために必要な事業

- 2 前項の事業は、日本国内及び海外において行うものとする。

第3章 会員

(会員)

第5条

本協会の会員は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（以下、「法人法」という。）上の社員とする。

(入会)

第6条

会員として入会しようとする者は、理事会の別に定めるところにより申込みをし、その承認を得なければならない。

- 2 本協会の会員として入会しようとする者は、不動産に関する業務を行う法人で、以下の要件をすべて満たさなければならない。
 - (1) 宅地建物取引業法に基づく免許を受けていること。但し、本協会の活動に寄与すると理事会が認めたときは、この限りでない。
 - (2) 払込済資本金が1億円以上であり、かつ不動産事業における年間売上高が40億円以上であること。但し、本協会の活動に寄与すると理事会が認めたときは、この限りでない。
 - (3) 理事又は監事が所属する会員2社以上の推薦があること。
 - (4) 不動産協会企業行動理念に則って事業を行っており、その事業の内容が会員として相応であること。
- 3 会員は、法人の代表者として本協会に対してその権利を行使する者（1人に限る。以下「指定代表者」という。）を定め、理事長に届け出なければならない。指定代表者を変更した場合、別に定める変更届を速かに理事長に提出しなければならない。

(経費の負担)

第7条

会員は、本協会の事業活動に経常的に生じる費用に充てるため、会員になったとき及び毎年、総会において別に定める額を支払う義務を負う。

- 2 理事会において本協会の事業活動に関して、臨時の費用が必要と認めるときは、会員はその支出に充てるため理事会が決定した額を支払う義務を負う。但し、その決定後初めて開催される総会において承認を得なければならない。

(任意退会)

第8条

会員は、理事会において別に定める退会届を提出することにより、任意に退会することができる。

(除名)

第9条

会員が次の各号の一に該当する場合には、会員総数の半数以上であって、会員の議決権の3分の2以上に当たる多数の議決をもって除名することができる。

- (1) 本協会の定款又は規則に違反したとき。
- (2) 本協会の名誉を傷つけ、又は目的に反する行為をしたとき。
- (3) その他除名すべき正当な事由があるとき。

(会員の資格喪失)

第10条

前2条の場合のほか、会員は次の各号の一に該当するに至ったときは、その資格を喪失する。

- (1) 第7条の支払い義務を3ヶ月以上履行せず、かつ履行の催告後1ヶ月を経ても履行しなかったとき。但し、第7条第2項の臨時費用の支払い義務については、総会の承認を得るまで本号の規定を適用しない。
- (2) 解散の決議、破産法に基づく破産手続開始の申立、会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立がなされたとき。

- (3) すべての会員の同意があったとき。

(会員資格の喪失に伴う権利及び義務)

第11条

会員が前3条の規定によりその資格を喪失したときは、本協会に対する会員としての権利を失い、義務を免れる。ただし、未履行の義務は、これを免れることができない。

- 2 会員がその資格を喪失しても、既納の入会金、会費及びその他の拠出金品は返還しない。

第4章 総会

(構成)

第12条

本協会の総会は、法人法上の社員総会とし、すべての会員をもって構成する。

(権限)

第13条

総会は、次の事項について決議する。

- (1) 会員の除名
- (2) 理事及び監事の選任又は解任
- (3) 理事及び監事の報酬等の額
- (4) 貸借対照表及び損益計算書（正味財産増減計算書）並びにこれらの附属明細書の承認
- (5) 定款の変更
- (6) 解散及び残余財産の処分
- (7) その他総会で決議するものとして法令又はこの定款で定められた事項

(種別及び開催)

第14条

本協会の総会は、定時総会及び臨時総会の2種とする。

- 2 定時総会は毎事業年度終了後3ヶ月以内に1回開催する。
- 3 臨時総会は次の各号の一に該当する場合に開催する。
 - (1) 理事会において開催の決議がなされたとき。

- (2) 会員総数の議決権の5分の1以上の議決権を有する会員からの総会の目的である事項及び招集の理由に記載した書面により、招集の請求が理事長にあったとき。

(招集)

第15条

総会は、法令で別段の定めがある場合を除き、理事会の決議に基づき理事長が招集する。但し理事長が欠けたとき、又は理事長に事故があるときは、代表理事が招集する。

- 2 会員総数の議決権の5分の1以上の議決権を有する会員は、理事長に対し、総会の目的である事項及び招集の理由を示して、総会の招集を請求することができる。
- 3 総会を招集するときは、総会の日時、場所及び目的である事項を記載した書面又は電磁的な方法により、開催日の1週間前までに会員に通知を発しなければならない。但し、総会に出席しない会員が書面又は電磁的方法によって、議決権を行使することができることとするときは、2週間前までに通知を発しなければならない。

(議長)

第16条

総会の議長は、理事長がこれに当たる。但し、理事長が欠けたとき、又は理事長に事故があるときは、その理事会に出席した代表理事の中から選任する。

(議決)

第17条

総会の決議は、法令又はこの定款に別段の定めがある場合を除き、会員総数の議決権の過半数を有する会員が出席し、出席した当該会員の議決権の過半数をもって行う。

- 2 前項の規定にかかわらず、次の決議は会員総数の半数以上であって、会員の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行わなければならない。
- (1) 会員の除名

- (2) 監事の解任
(3) 役員等の責任の一部免除
(4) 定款の変更
(5) 解散
(6) その他法令で定められた事項

(書面表決等)

第18条

総会に出席できない会員は、あらかじめ通知された事項について書面又は電磁的方法により表決し、又は他の会員を代理人として表決を委任することができる。

- 2 前項において、その会員は総会に出席したものとみなす。
- 3 理事又は会員が、総会の目的である事項について提案した場合において、その提案についてすべての会員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、その提案を可決する旨の社員総会の決議があったものとみなす。

(報告の省略)

第19条

理事がすべての会員に対し、総会に報告すべき事項を通知した場合において、その事項を総会に報告することを要しないことについて、すべての会員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、その事項の社員総会への報告があったものとみなす。

(議事録)

第20条

総会の議事については、法令の定めるところにより、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議長及びその会議に出席した会員のうちから選任された議事録署名人2人以上が記名押印しなければならない。

第5章 役員

(役員の種類及び定数)

第21条

本協会に次の役員を置く。

理事 49名以上58名以内

監事 3名以上5名以内

- 2 理事の中から、会長1名以内、理事長1名、副理事長7名以内を選任する。法人法上の代表理事(以下、「代表理事」という。)は3名とし、会長、理事長が当たるほか、副理事長の中から選任する。
- 3 理事の中から、専務理事1名、常務理事1名を選任することができ、法人法第91条第1項第2号の業務執行理事とする。

(役員を選任)

第22条

理事及び監事は、総会において会員の指定代表者の中から選任する。但し、理事のうち3名以内を、監事のうち1名以内を会員たる指定代表者以外の者から選任することができる。

- 2 会長、理事長、副理事長及び代表理事となる副理事長の選定は、理事会の決議による。
- 3 専務理事及び常務理事の選定は、理事会の決議による。
- 4 理事及び監事は、相互にこれを兼ねることができない。
- 5 監事は、本協会の使用人を兼ねることができない。

(理事の職務及び権限)

第23条

理事は、理事会を構成し、法令及びこの定款に定めるところにより、本協会の業務の決定に参画する。

- 2 会長は、法令及びこの定款に定めるところにより、この法人を代表し、その業務を総覧する。
- 3 理事長は、法令及びこの定款に定めるところにより、この法人を代表し、その業務を総理する。
- 4 代表理事の副理事長は、法令及びこの定款に定

めるところにより、この法人を代表し、理事長を補佐して本協会の業務を分掌する。その他の副理事長は、理事長を補佐し、本協会の重要な業務の決定に参画する。

- 5 専務理事は、理事長及び副理事長を補佐し、本協会の常務を統括する。
- 6 常務理事は、専務理事を補佐し、本協会の常務を分掌する。
- 7 代表理事及び業務執行理事は、毎事業年度に4ヶ月を超える間隔で2回以上、自己の職務の執行状況を理事会に報告しなければならない。

(監事の職務及び権限)

第24条

監事は、理事の職務の執行を監査し、法令で定めるところにより、監査報告を作成する。

- 2 監事は、いつでも、理事及び使用人に対して事業の報告を求め、この法人の業務及び財産の状況を調査することができる。

(役員任期)

第25条

理事及び監事の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時総会の終結の時までとし、再任を妨げない。

- 2 任期満了前に退任した理事又は監事の補欠として選任された理事又は監事の任期は、前任者の任期の満了する時までとする。
- 3 理事又は監事は第21条に定める定数に足りなくなるときは、任期の満了又は辞任により退任した後も、新たに選任された者が就任するまで、なお理事又は監事としての権利義務を有する。

(役員解任)

第26条

役員は、総会の決議により解任することができる。

(役員の報酬等)

第 27 条

理事及び監事は、無報酬とする。但し、常勤の理事及び監事に対しては、総会において別に定める役員報酬規程により算定した報酬を支給することができる。

(責任の免除)

第 28 条

この法人は、役員の方法第 111 条第 1 項の賠償責任について、法令に定める要件に該当する場合には、理事会の決議によって、賠償責任額から法令に定める最低責任額を控除して得た額を限度として、免除することができる。

(相談役及び顧問)

第 29 条

本協会に、任意の機関として相談役及び顧問を置くことができる。

- 2 相談役は、本協会運営上の重要事項について、理事長の諮問に応じ意見を述べるができる。
- 3 顧問は、理事長から諮問された事項について意見を述べるができる。
- 4 相談役及び顧問は、理事会において選任する。
- 5 相談役及び顧問の任期は 2 年とし、再任を妨げない。
- 6 相談役及び顧問は無報酬とする。

第 6 章 理事会

(設置)

第 30 条

本協会に、理事会を設置する。

- 2 理事会は、理事をもって構成する。

(権限)

第 31 条

理事会は、次の職務を行う。

- (1) この法人の業務執行の決定
- (2) 理事の職務の執行の監督

- (3) 会長、理事長、副理事長、代表理事となる副理事長、専務理事及び常務理事の選定及び解職

(招集)

第 32 条

理事会は、理事長が招集する。但し、理事長が欠けたとき、又は理事長に事故があるときは、代表理事が招集する。

(議長)

第 33 条

理事会の議長は、理事長がこれに当たる。但し、理事長が欠けたとき、又は理事長に事故があるときは、その理事会に出席した代表理事の中から選任する。

(決議)

第 34 条

理事会の決議は、決議について特別の利害関係を有する理事を除く理事の過半数が出席し、その過半数をもって決する。

(決議の省略)

第 35 条

理事が理事会の決議の目的である事項について提案した場合において、その提案につき議決に加わることができる理事の全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、その提案を可決する旨の理事会があったものとみなす。但し、監事はその提案に異議を述べたときはその限りではない。

(報告の省略)

第 36 条

理事又は監事が理事及び監事の全員に対して理事会に報告すべき事項を通知したときは、その事項を理事会へ報告することを要しない。

- 2 前項の規定は、第 23 条第 7 項の規定による報告については、適用しない。

(議事録)

第 37 条

理事会の議事については、法令で定めるところにより、議事録を作成しなければならない。

2 出席した代表理事及び監事は、前項の議事録に記名押印しなければならない。

第 7 章 委員会

(委員会)

第 38 条

本協会の事業の円滑な運営を図るため、理事会の決議により委員会を設置することができる。

2 委員会の委員は理事長が委嘱する。

3 委員会の任務、構成及び運営に関する必要な事項は、理事会の決議により別に定める。

第 8 章 資産及び会計

(財産の管理)

第 39 条

本協会の財産の管理は、理事長が行うものとし、その方法は理事会が別に定める。

(事業年度)

第 40 条

本協会の事業年度は、毎年 4 月 1 日に始まり、翌年 3 月 31 日に終わる。

(事業計画及び予算)

第 41 条

本協会の事業計画書及び予算については、毎事業年度の開始の日の前日までに理事長が作成し、理事会の承認を受けなければならない。これを変更する場合も、同様とする。

(事業報告及び決算)

第 42 条

本協会の事業報告書及び決算については、毎事業年度終了後、理事長が次の書類を作成し、

監事の監査を受けて理事会の承認を受けなければならない。

- (1) 事業報告
- (2) 事業報告の附属明細書
- (3) 貸借対照表
- (4) 損益計算書（正味財産増減計算書）
- (5) 貸借対照表及び損益計算書（正味財産増減計算書）の附属明細書

2 前項の承認を受けた書類のうち、第 1 号、第 3 号及び第 4 号の書類については、定時総会に提出し、第 1 号の書類についてはその内容を報告し、第 3 号及び第 4 号の書類については承認を受けなければならない。

3 前項の規定により報告され、又は承認を受けた書類のほか、監査報告を主たる事務所に 5 年間、又、従たる事務所に 3 年間備え置くとともに、定款を主たる事務所及び従たる事務所に、社員名簿を主たる事務所に備え置くものとする。

(剰余金の分配)

第 43 条

本協会は、剰余金の分配を行うことはできない。

第 9 章 基金

(基金)

第 44 条

本協会は、基金を引き受ける者の募集をすることができる。

2 拠出された基金は、基金の拠出者と合意した期日まで返還はしない。

3 基金の返還手続については、返還する基金の総額について定時総会の決議を経るものとするほか、基金の返還を行う場所及び方法その他必要な事項は理事会において別に定める。

第 10 章 帳簿及び書類

(備付け帳簿及び書類)

第 45 条

事務所には、法令の定めるところにより次に掲げる帳簿及び書類を備えておかなければならない。

- (1) 定款
 - (2) 会員名簿及び会員の異動に関する書類
 - (3) 理事及び監事の名簿
 - (4) 事業計画及び予算に関する書類
 - (5) 事業報告及び決算に関する書類
 - (6) 貸借対照表
 - (7) 損益計算書（正味財産増減計算書）
 - (8) 貸借対照表及び損益計算書（正味財産増減計算書）の附属明細書
 - (9) 監査報告
 - (10) 許可、認可等及び登記に関する書類
 - (11) 定款に定める機関の議事に関する書類
 - (12) その他法令で定める書類及び帳簿
- 2 前項各号に掲げる書類については、これを一般の閲覧に供しなければならない。

第 11 章 事務局

(設置等)

第 46 条

本協会の事務を処理するため、事務局を設置する。

- 2 事務局には、事務局長及び所要の職員を置く。
- 3 事務局職員は、理事長が任免する。但し、重要な職員は、理事長が理事会の承認によって任免する。
- 4 事務局の組織及び運営に関する必要な事項は、理事長が別に定める。

第 12 章 定款の変更及び解散

(定款の変更)

第 47 条

本協会の定款は、総会の決議によって変更する

ことができる。

(解散)

第 48 条

本協会は、総会の決議その他法令で定められた事由により解散する。

(残余財産の帰属)

第 49 条

本協会が清算する場合において有する残余財産は、総会の決議を経て、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第 5 条第 17 号に掲げる法人又は国もしくは地方自治体に贈与する。

第 13 章 公告の方法

(公告)

第 50 条

この法人の公告は、電子公告により行う。

- 2 事故その他やむを得ない事由によって、前項の電子公告をすることができない場合は、官報に掲載する方法による。

第 14 章 補則

(規則)

第 51 条

この定款に定めるもののほか、本協会の運営に関する必要な事項は、理事会の決議により別に定める。

附則

- 1 この定款は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 121 条第 1 項において読み替えて準用する同法第 106 条 1 項に定める一般法人の設立の登記の日から施行する。

- 2 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 121 条第 1 項において読み替えて準用する同法第 106 条 1 項に定める特例民法法人の解散登記と、一般法人の設立の登記を行ったときは、第 40 条の規定にかかわらず、解散の登記の日の前日を事業年度の末日とし、設立の登記の日を事業年度の開始日とする。
- 3 本協会の最初の代表理事は岩沙 弘道、木村 恵司、小野寺 研一とする。

旭化成不動産レジデンス(株)	J X日鉱日石不動産(株)
(株)荒井商店	清水建設(株)
飯野海運(株)	清水総合開発(株)
伊藤忠商事(株)	昭和地所(株)
伊藤忠都市開発(株)	常和不動産(株)
伊藤忠ハウジング(株)	神鋼不動産(株)
NREG 東芝不動産(株)	新星和不動産(株)
エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	新日鉄興和不動産(株)
M I D都市開発(株)	(株)新日本建物
王子不動産(株)	住商建物(株)
(株)大倉	住友商事(株)
オークラヤ住宅(株)	住友不動産(株)
大阪ガス都市開発(株)	住友不動産販売(株)
(株)大林組	住友林業(株)
小田急電鉄(株)	西武鉄道(株)
小田急不動産(株)	(株)西武プロパティーズ
オリックス不動産(株)	正友地所(株)
鹿島建設(株)	(株)世界貿易センタービルディング
神奈川中央交通(株)	積水化学工業(株)
関電不動産(株)	セキスイハイム不動産(株)
岸本エステート(株)	積水ハウス(株)
近畿菱重興産(株)	積和不動産(株)
近鉄不動産(株)	セコムホームライフ(株)
(株)グローバルス	セントラル総合開発(株)
京王電鉄(株)	総合地所(株)
京王不動産(株)	相互住宅(株)
京急不動産(株)	双日(株)
京成電鉄(株)	双日新都市開発(株)
京阪電気鉄道(株)	相鉄不動産(株)
京浜急行電鉄(株)	相鉄不動産販売(株)
公共建物(株)	大栄不動産(株)
興和地所(株)	(株)大京
(株)ゴールドクレスト	(株)大京リアルド
国際ランド&ディベロップメント(株)	大建工業(株)
(株)コスモスイニシア	大成建設(株)
(株)サンウッド	大成有楽不動産(株)
(株)サンケイビル	大成有楽不動産販売(株)
三交不動産(株)	ダイビル(株)
(株)サンシャインシティ	太平洋興発(株)
ジェイアール西日本不動産開発(株)	大和ハウス工業(株)

(株)タカラレーベン	藤田観光(株)
(株)竹中工務店	物産不動産(株)
中央不動産(株)	(株)プリンスホテル
東急不動産(株)	(株)フージャースコーポレーション
東急リバブル(株)	平和不動産(株)
東京海上日動ファシリティーズ(株)	ベルエステート(株)
東京ガス都市開発(株)	丸紅(株)
東京急行電鉄(株)	丸紅不動産(株)
東京建物(株)	丸紅不動産販売(株)
東京建物不動産販売(株)	ミサワホーム(株)
東西土地建物(株)	みずほ信託銀行(株)
東電不動産(株)	みずほ信不動産販売(株)
東武鉄道(株)	三井住友信託銀行(株)
東武プロパティーズ(株)	三井住友トラスト不動産(株)
東宝不動産(株)	三井不動産(株)
東洋プロパティ(株)	三井不動産リアルティ(株)
東レ建設(株)	三井不動産レジデンシャル(株)
トヨタホーム(株)	三井物産(株)
ナイス(株)	三井ホーム(株)
永谷商事(株)	三菱商事(株)
西日本鉄道(株)	三菱地所(株)
西松地所(株)	三菱地所リアルエステートサービス(株)
(株)日住サービス	三菱地所レジデンス(株)
日産ネットワークホールディングス(株)	三菱倉庫(株)
日神不動産(株)	三菱電機ライフサービス(株)
日通不動産(株)	三菱UFJ信託銀行(株)
(株)NIPPO	三菱UFJ不動産販売(株)
(株)日本エスコン	名鉄不動産(株)
日本エスリード(株)	(株)明豊エンタープライズ
日本土地建物(株)	明和地所(株)
日本土地建物販売(株)	森トラスト(株)
日本不動産(株)	森ビル(株)
野村不動産(株)	安田不動産(株)
(株)長谷工アーベスト	山万(株)
(株)長谷工コーポレーション	(株)ユニチカエステート
パナホーム(株)	(株)ユニホー
阪急不動産(株)	(株)陽栄
(株)日立アーバンインベストメント	(株)りそな銀行
ヒューリック(株)	菱重エステート(株)
(株)フジタ	和田興産(株)

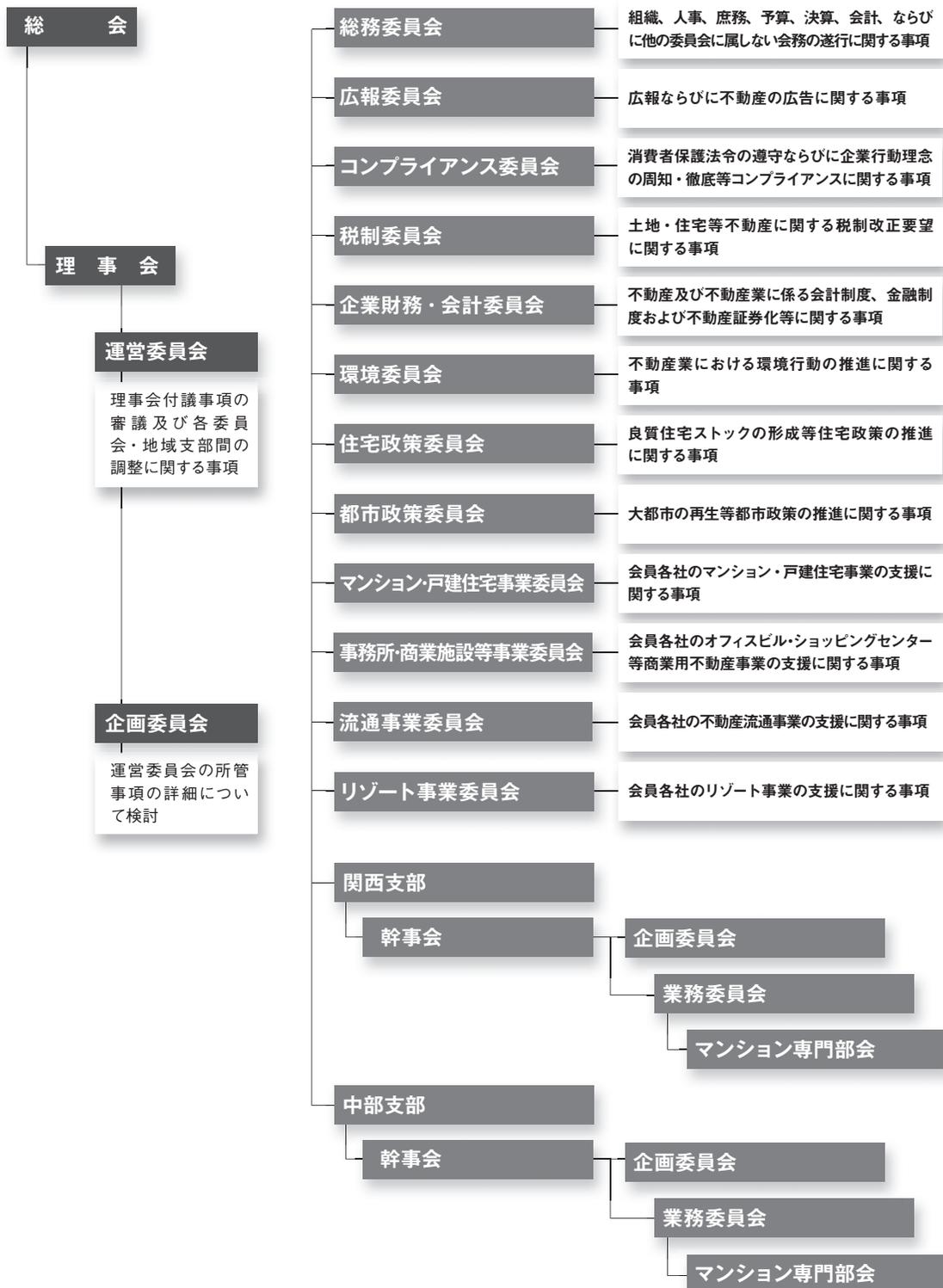
役員名簿

(平成25年5月16日現在)

会 長	三井不動産(株)	取締役会長	岩沙 弘道
理 事 長	三菱地所(株)	取締役会長	木村 恵司
副理事長	住友不動産(株)	取締役社長	小野寺研一
	東急不動産(株)	取締役社長	金指 潔
	東京建物(株)	取締役会長	畑中 誠
	野村不動産(株)	取締役社長	中井 加明三
	近鉄不動産(株)	取締役社長	澤田 悦郎
	小澤 敬市		
副理事長 専務理事			
理 事	飯野海運(株)	取締役社長	関根 知之
	伊藤忠都市開発(株)	取締役社長	辻村 茂
	エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	取締役社長	三ツ村正規
	小田急電鉄(株)	取締役社長	山木 利満
	鹿島建設(株)	取締役社長	中村 満義
	京王電鉄(株)	取締役社長	永田 正
	京成電鉄(株)	取締役社長	三枝 紀生
	京阪電気鉄道(株)	取締役社長	加藤 好文
	京浜急行電鉄(株)	取締役社長	石渡 恒夫
	(株)コスモスイニシア	取締役社長	高木 嘉幸
	(株)サンケイビル	取締役会長	日弁 秀行
	三交不動産(株)	取締役社長	森口 文生
	神鋼不動産(株)	取締役社長	公文 康進
	新星和不動産(株)	取締役社長	佐藤 卓
	新日鉄興和不動産(株)	取締役社長	成川 哲夫
	住友商事(株)	取締役副社長執行役員	佐々木新一
	住友不動産販売(株)	取締役会長	岩井 重人
	積水ハウス(株)	取締役会長	和田 勇
	総合地所(株)	取締役社長	富高 正信
	相互住宅(株)	取締役社長	杉山 彰
(株)大京	代表執行役社長	山口 陽	
大成有楽不動産(株)	取締役社長	林 隆	
ダイビル(株)	取締役社長	山本 竹彦	

	大和ハウス工業(株)	取締役会長	樋口 武男
	(株)竹中工務店	取締役社長	宮下 正裕
	東京ガス都市開発(株)	取締役社長	浜渦 昭男
	東京急行電鉄(株)	取締役社長	野本 弘文
	東電不動産(株)	取締役社長	大久保秀幸
	東武鉄道(株)	取締役社長	根津 嘉澄
	ナイス(株)	取締役社長	平田恒一郎
	日本土地建物(株)	取締役社長	吉田 卓郎
	(株)長谷工コーポレーション	取締役社長	大栗 育夫
	阪急不動産(株)	取締役社長	島田 隆史
	平和不動産(株)	取締役社長	吉野 貞雄
	みずほ信託銀行(株)	常務執行役員	田中 信哉
	三井住友信託銀行(株)	取締役常務執行役員	庄司 直哉
	三井不動産リアルティ(株)	取締役社長	竹井 英久
	三井不動産レジデンシャル(株)	取締役社長	藤林 清隆
	三菱地所リアルエステートサービス(株)	取締役社長	伊藤 裕慶
	三菱地所レジデンス(株)	取締役社長	小野 真路
	名鉄不動産(株)	取締役社長	林 隆太
	森ビル(株)	取締役社長	辻 慎吾
	安田不動産(株)	取締役社長	柳原 香積
監 事	菱重エステート(株)	取締役社長	石井 英一
	三菱UFJ信託銀行(株)	専務取締役	平野 義之
	東急リバブル(株)	取締役社長	中島 美博
	東京建物不動産販売(株)	取締役社長	種橋 牧夫
顧 問	東京建物(株)	特別顧問	石井 正勝
	三菱地所(株)	相談役	福澤 武
	住友不動産(株)	取締役会長	高島 準司
	東京建物(株)	相談役	南 敬介
	東急不動産(株)	取締役会長	植木 正威
	野村不動産(株)	相談役	鈴木 弘久

協会の組織



不動産協会五十年史

発行日 平成25年7月22日

編集・発行 一般社団法人 不動産協会
〒100-6017 東京都千代田区霞が関3-2-5
霞が関ビル17階
電話 (03) 3581-9421 (代表)
