

住宅・不動産業 激動の 軌跡 50年

The real estate industry
and the housing industry,
50 years of the excitement

（列島改造からバブル、再び五輪へ）

発行に当たって 2

第1部 1965-1974 (昭和40年代)
高度成長と列島改造からオイルショックまで

五輪不況	10	住宅難	13	住宅建設五ヶ年計画	16	増える宅建業者	19
都市問題	22	新宿副都心計画など	25	都市政策調査会	28		
欧州視察	31	デベロッパ到来	34	日照権問題	37	都市高層化論	40
住宅ローン事情	43	大阪万博など	47	京葉臨海埋立事業	50		
地価問題	53	地価上昇続く	56	マンション公庫融資	60	三島由紀夫事件	63
国土開発	66	マンション市場調査	69	ニクソンショック	72	田中角栄政権発足	75
列島改造ブーム	78	土地神話	81	住友三角ビル上棟	84	美濃部都政	87
オイルショック	90	国土法制定	93	国土庁創設	96	角栄退陣	99

第2部 1975-1984 (昭和50年代)
安定成長から民活・バブル前夜へ

オイルショック不況	104	デベロッパとは	107	北京の都市計画	110
成長鈍化	114	続く不況感	117	司馬遼太郎	120
高住協人事・安藤太郎社長	123	地価高騰後	126	快適な生活環境	129
宮城県沖地震	132	日本の都市再開発	135	地価動向	138
地価が上昇	141	世界不動産連盟東京総会	144	ウサギ小屋	147
インフレ	150	経済拡大	153	土地本位制	156
住宅不況	159	住宅公庫問題	162	高層住宅とは	165
ローン控除拡充	168	神話の人・田中角栄	171		
ある直木賞作家	174	中曽根民活	177	公定歩合引き下げ	180
国鉄品川ヤード入札	183	資産倍増計画	186	国公有地払い下げ	189

第3部 1985-1994 (昭和60年～平成6年)
狂乱バブル発生、波及、そして、崩壊

経済発展した日本	194	プラザ合意・内需拡大	197	東京国際金融センター	200
プレハブ住宅トップ―田鍋社長	203	バブル	206	ジャパンマネー席捲	209
連合会設立	212	狂乱地価	215	土地問題	218
億ションラッシュ	224	リゾート法	227	丸の内マンハッタン計画	230
バブル絶頂・昭和の終えん	233	土地基本法	236	進む新宿新都心開発	239
ロックフェラーセンター買収	242	バブル波及	245	江戸英雄理事長退任	248
地価税	251	市況暗転	254	バブル潰し	257
続く総量規制	260	バブル崩壊	263	不動産買上げ会社	266
住団連始動	269	マンションブーム到来	272	横浜ランドマークタワー竣工	275
懲罰税制	278	中国に憧れて	281	第6次マンションブーム	284
年収5倍住宅・都心居住	287				

第4部 1995～2004(平成7～16年)

失われた20年(資産デフレと都市再生、Jリート)

- 阪神大震災 292
 - 被災マンション問題 295
 - 産業競争力低下 298
- 住専問題 301
 - 大都市牽引 304
 - 消費税引き上げ 307
 - 外資到来 310
- 巨人逝く―江戸英雄さんを偲ぶ 313
 - 山一ショック 316
 - 最長老・渡邊武次郎さん逝く 319
- 国鉄用地放出 322
 - ハゲタカ外資 325
 - 不良債権問題 328
 - 超高層マンション続々 331
- マンション8万戸時代 334
 - インターネットバブル 337
 - Jリート創設へ 340
- 不動産経済通信1万号 343
 - 資産デフレ 346
 - 小泉都市再生へ 349
- 住宅公庫廃止 352
 - Jリート上場と9・11と 355
 - 米同時テロ後 358
- 国立マンション訴訟など 361
 - 続く地価下落 364
 - 丸の内再構築と賑わい 367
- 六本木ヒルズ開業 370
 - マンション市場40年 373
 - 結末の住宅広報連絡会 376
- 東京ミッドタウン始動 379
 - 都市再生進む 382

第5部 2005-2014 (平成17-26年)

リーマンショック、東日本大震災から、再び五輪へ

回転ドア事故	386	ファンドバブルへ	389	姉齒事件	392	ミニバブル現象	395
マンション新価格	398	ミニバブル続く	401	ファンド叩き	404	耐震偽装余波	407
ミスタープラウド	410	サブプライムローン問題	413	世界好況の果て	416	リーマンショック	419
新興不動産破たん	422	緊急経済対策	425	未曾有の危機	428	市場フリーズ	431
政権交代	434	田中順一郎さんへの感謝	437	新築需給	440	失われた20年	443
東日本大震災	449	3・11その後	452	再生可能エネルギー	455	森稔さんの情熱と執念	458
住宅産業の未来―石橋さん、樋口さん	461	スカイツリー開業	464	異次元緩和	473	振幅変調のマンション市場	476
アベノミクス発進	467	業界と歩んだ不動産経済	470	異次元緩和	473	振幅変調のマンション市場	476
五輪再び	479	都市再生新ステージ	482	ストック時代	485	不動産経済50年	488
あとがきに代えて―事実を書くということ	491						

資料 住宅・不動産年表 493

地価とマンション発売戸数の相関 499

第1部

1965-1974 (昭和40年代)

高度成長～列島改造からオイルショックまで

東京五輪が開催された1964年、NHK記者を経て、柴田射和（しばた いさわ）が不動産経済研究所を設立し、翌65年9月に「日刊不動産経済通信」を創刊した。主筆として柴田は、創刊当初から月曜日付けで、市場や業界の動向のみならず、日本や世界の政治・経済・社会動向を独自の視点から論評する「今週の情報」を執筆した。

高度成長期の旺盛な住宅需要を前に、公団などの公的供給では追いつかず、民間のデベロッパーや住宅産業の本格稼働が必要とされていた。68年（昭和43年）、日本初の超高層ビル・霞が関ビルディングが竣工したことを受け、日刊不動産経済通信の今週の情報には、「霞が関ビルを讃える」と記している。

この頃から、高級住宅だったマンションの大衆化が進み、マンションデベロッパーを横断組織した「日本高層住宅協会」（後に、不動産協会と合流）が設立された。

他方、政界では、「日本列島改造論」を発表した田中角栄が総理に上りつめ、1億総不動産屋ともいわれる地価高騰、狂乱物価を招くこととなった。

[主な出来事]

- 1965 (昭和40) 年 オリンピック (証券) 不況、日銀特融
- 1967 (// 42) 年 自民都市政策調査会スタート、美濃部・都政始まる
- 1968 (// 43) 年 霞が関ビル完成、第2次マンションブーム
- 1971 (// 46) 年 ニクソンショック
- 1972 (// 47) 年 「日本列島改造論」・田中政権が発足
- 1973 (// 48) 年 オイルショック
- 1974 (// 49) 年 国土法制定、国土庁発足、新宿三井ビルディング竣工

1965年(昭和40年)10月11日

五輪不況

〔今週の情報〕

- ◆ 不動産は虚業か実業か
- ◆ 不況は簡単には恢復しない
- ◆ 交付公債の問題点



景気の先行指標とみられる八月の機械受注実績(わが国の代表的機会メーカー百二十七社の実績)が前月よりも一〇・六パーセント減ったことから景気の先行に不安を感じる声が強くなった。一連の景気刺激策の効果が秋口からみえてきて、「つま先上がりに上昇するだろう」という福田蔵相の観測もだいぶあやしくなつたとみるべきか。所で街の中小不動産の社長さんたちにごとうとこの不況に対応する二つの姿勢があることに気

がつく。その一つは、素直に現在の不況の打撃を認め、先行に不安感をもたらす人々で、もう一つはうちの会社には不況はないとしきりに豪語する人々である。前者が弱気型であり、後者が強気型であることは勿論だが、経営者の態度としてはどちらが正しいといべきだろうか。



経営者の個性の問題もあるし、社業の伸展の具合とも関連するので、一概にどちらが良いともいえないだろ

うが、しかし率直にいわせていただいて、「うちの会社には不況はない」などという発言を聞くと、その経営者の顔がきゅうにおかしくみえてくることだけは確かだ。

不況とは個々の企業の成績とは関係のない、企業をとりまく経済環境の問題である。いま九月決算をむかえる上場会社では計数整理のまっ最中だが、各大手証券会社の予想をきくと「前三月期にくらべて五〜七パーセントの減益、平均配当率は昭和二十五年三月期以来十五年ぶりに年一〇パーセントを割るだろう」ときびしい表情だ。このような経済界一般の不況に不動産業界だけが無縁であるはずはない。もし無縁でありえるとすれば、それはその人の企業が、実業でなく虚業であることの証拠ではないだろうか。

◆

通産省ではさる七日、緊急幹部会をひらき、三木通産相を中心に、各産業の景況を検討した。その結果、さきほどの機械受注実績や、九月の電力消費が前年同

月にくらべて僅かに一・九パーセントしかふえていないことなどから、経済の実態は依然として暗いものばかりで、このままでは先行景気に明るさがあらわれそうにもないという点で意見が一致している。このため同省では大蔵省に財政投融资計画のくりあげを要求するとともに、さらに第二段、第三段の思いきった対策を留意することになった。

◆

その席上、担当各局長からの報告によると不況はすでにほぼ全産業に浸透し、やや安定しているのは石油精製と石油化学だけだという。これほど明白な不況が不動産業だけに無縁でありえるはずはないし目前の商売の売上げが多少よかったからとはいえず、そこにあぐらをかくような人々は、所詮は不動産の“オヤジさん”ではあっても、経営者とはいえない存在なのではないだろうか。

東京都で、四十一年度の新設する都営住宅の用地を先行取得するために、二十三億九百万円の交付公債を発行することになった。

これは用地買収の資金不足をおぎない、地価の高騰を未然に防ごうというねらいで考え出されたものだがこの資金で三千戸程度の用地が確保できるという。

来年度の都営住宅建設予定は一万〜一万二千戸というから、これで三分の一から四分の一は実現の見込みができたというわけだ。

ところがこの交付公債は利率が年七分三厘で、二年据置きの五年償還となっている。都ではこの案が都議会をとおれば、自治省の認可を得て、来年度も計画したいというが、ここで考えなければならぬ問題が一つあるのではなからうか。

地価の高騰をふせぐために、建設省は閣僚懇談会や幹事会をひらいていろいろの対策をねっている。そして公共用地の整備によって値上がりした周辺土地に、何らかの課税措置を考えている。

◆
所でこの交付債は年利七分三厘で発行され五年後は償還である。そうすれば都では五年間、土地は毎年七分三厘程度は上がりつづけることを公認したことにならないだらうか。

勿論、公債を発行する以上はその程度の利率は当然のことであらう。また公債を発行しなければ都営住宅の建設ができない事情も分らないではない。しかし七分二厘を五年間義務づけることで、土地の値上りを未然に防ぐというねらいがはたせるのであらうか。

(柴田射和)