

2019宅建試験・最新データ「宅地建物の統計」

(株)教育プランニング宅建事務局 (2019.8.19)

例年宅建本試験で、問48として出題される「宅地建物の統計等」は、下記のいずれかが、4つの肢に分かれて出題されています。

以下最新のデータに基づいて、データとともに、出題の傾向について述べておきます。

1. 地価公示

▶直近の出題年度=25 26 28 29 30

「地価公示」は、ほぼ毎年肢の1つとして出題されています。平成27年は出題されませんでした。平成28、29年、30年には出題され、「地価公示」は頻出項目には変わりはありません。

出題内容は、地価の傾向がどのようになっているかを問う問題が多く、その傾向の区分は、下記の表のように、全国単位・三大都市圏・地方圏、住宅地・商業地・全用途に区分けされています。

数値よりも、傾向も押さしておくことが重要です。

■平成30年の地価公示(令和元年6月公表)

- ▼国土交通省「地価公示」により、平成31年1月1日時点における全国の地価動向をみると、
- ・全国の平均変動率では、全用途平均・商業地は4年連続、住宅地は2年連続で上昇し、いずれも上昇幅が拡大し上昇基調を強めている。
 - ・三大都市圏の平均変動率で見ると、全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続し、上昇基調を強めている。
 - ・地方圏の平均変動率では、全用途平均・住宅地が27年ぶりに上昇に転じた。商業地は2年連続で上昇し、上昇基調を高めている。

■図表 地価変動率の推移(年間)

	住宅地			商業地			全用途		
	29公示	30公示	31公示	29公示	30公示	31公示	29公示	30公示	31公示
全 国	0.0	0.3	0.6	1.4	1.9	2.8	0.4	0.7	1.2
三大都市圏	0.5	0.7	1.0	3.3	3.9	5.1	1.1	1.5	2.0
東 京 圏	0.7	1.0	1.3	3.1	3.7	4.7	1.3	1.7	2.2
大 阪 圏	0.0	0.1	0.3	4.1	4.7	6.4	0.9	1.1	1.6
名古屋圏	0.6	0.8	1.2	2.5	3.3	4.7	1.1	1.4	2.1
地 方 圏	▲0.4	▲0.1	0.2	▲0.1	0.5	1.0	▲0.3	0.0	0.4
札幌・仙台・広島・福岡	2.8	3.3	4.4	6.9	7.9	9.4	3.9	4.6	5.9
そ の 他	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲0.9	▲0.4	0.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2

資料：国土交通省「地価公示」

注1：地域区分は以下のとおり

三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

東 京 圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域

大 阪 圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

名 古 屋 圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域

地 方 圏：三大都市圏を除く地域

【参照】 国土交通省HP 「平成30年度土地に関する動向 令和元年度土地に関する基本的施策 要旨」(令和元年6月)第1部 第1章 第2節 地価の動向

2. 新設住宅着工戸数

▶直近の出題年度＝25 26 27 28 29 30

「新設住宅着工戸数」も、「地価公示」と同様ほぼ毎年、肢の一つとして出題されています。出題のポイントとなる着工戸数は、要暗記数値である。また、その傾向、そして、持家、貸家、分譲住宅の戸数、傾向まで押さえておいてください。

■平成30年の新設住宅着工戸数(平成31年1月31日公表)

平成30年の新設住宅着工は、持家及び貸家が減少したため、全体で減少となった。			
1. 新設住宅着工戸数	942,370戸	前年比では2.3%減となり、2年連続の減少	
2. 利用関係戸数	①持家	283,235戸	前年比 0.4%減、2年連続の減少
	②貸家	396,404戸	前年比 5.5%減、7年ぶりの減少
	③分譲住宅	255,263戸	前年比 0.0%増、4年連続の増加
3. 新設住宅着工床面積	75,309千㎡	前年比 2.8%減、2年連続の減少	

【参照】 国土交通省HP「建築着工統計調査報告(平成30年度計)」(平成31年1月31日公表)(政府統計の総合窓口(e-stat))→年次(公開日2019.01.31)→2018→記者発表資料→PDF

3. 土地取引の動向

▶直近の出題年度＝25 26 27 29 30

「土地取引の動向」は、平成30年にも出題された、出題頻度の高い項目です。

土地取引件数等の推移	土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、法務省「登記統計月報」によれば、平成30年の全国の土地取引件数は131万件となり、前年に比べると1万件減(0.7%減)となった。
------------	---

【参照】 国土交通省HP「平成30年度土地に関する動向 令和元年度土地に関する基本的施策 要旨」(令和元年6月)第1部 第1章 第3節 土地取引の動向より全文引用

4. 不動産の売上

▶直近の出題年度＝25 26 27 29 30

「不動産の売上」も、上記同様、平成30年は出題された、出題頻度の高い項目です。なお、「不動産の売上」は前々年度データより出題されます。

1. 不動産の売上高	平成29年度の不動産の売上高は、約43.4兆円(前年度比1.1%増)となった。
2. 不動産の経常利益	平成29年度の不動産の経常利益は、約6.0兆円(前年度比13.8%増)となった。

【参照】 財務省HP「法人企業統計調査結果(平成29年度)」(平成30年9月3日)

5. 宅建業者数

▶直近の出題年度=28

最近の出題頻度をみると、3年に1回の頻度で出題され、29年、30年度は出題されていないので、今年の出題の可能性はあるかと思われます。

【業者数は5年連続で増加】

業者数は124,451業者になり、平成29年度末の123,712業者から739業者、0.6%増加しています。この統計を開始した平成7年度以降、業者数は減少傾向にあり、平成16年度と平成17年度は一旦増加に転じたものの、平成18年度からは8年連続して減少しました。その後、平成26年度に9年ぶりの増加に転じ、平成30年度末は**5年連続の増加**となっています。

【参照】 一般財団法人不動産適正取引推進機構HP→宅建システム→宅建業者と宅建士の統計概要→(1)宅建業者の統計概要→「平成30年度末 宅建業者と宅地建物取引士の統計について」

6. 土地利用の動向

▶直近の出題年度=28

直近2年は出題されていないが、平成27、28年と出題されているので今年の出題の可能性があるとされます。

平成29年における我が国の国土面積は約3,780万haであり、このうち、森林が約2,505万haと最も多く、それに次ぐ**農地は前年より減少**して約444万haとなっており、これらで国土面積の約8割を占めている。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約195万ha、道路は約140万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約35万haとなっている。

【参照】 国土交通省HP 「平成30年度土地に関する動向 令和元年度土地に関する基本的施策 要旨」(令和元年6月)第1部 第1章 第5節 土地利用の動向より全文引用