

【宅地建物の統計等】

日本マンパワー専任講師 物部 重雄

本試験日まで、残り約 1 箇月となりました。ここでは、例年 1 問出題されている「宅地建物の統計等」について、試験で狙われやすいポイントを、穴埋め形式で学習できるような形式で解説していきます。

1. 地価公示

【問題】

- 平成 25 年 1 月以降の 1 年間の地価変動率は、全国平均で住宅地△0.6%、商業地△0.5%となり、ともに の下落となったが、下落率はいずれも縮小した。
- 地方圏では、住宅地、商業地ともに下落幅は縮小したが、 して下落が続いている。
- では、平均で住宅地+0.5%、商業地+1.6%となり、ともに 6 年ぶりに上昇に転じている。

地価公示の内容は、出題年度の前年の 1 年間の地価動向について出題されるため、平成 26 年度試験では、平成 26 年と平成 25 年の公示地価の圏域別対前年変動率の推移を理解しておく必要があります。なお、出題は、全国平均、地方圏平均、三大都市圏平均が中心です。

〔平成 26 年・25 年公示地価の圏域別対前年変動率比較表〕

| 公示年 圏域 | 住宅地 | | 商業地 | |
|-----------|---------|---------|---------|---------|
| | 平成 26 年 | 平成 25 年 | 平成 26 年 | 平成 25 年 |
| 全国平均 | △0.6 | △1.6 | △0.5 | △2.1 |
| 三大都市圏平均 | +0.5 | △0.6 | +1.6 | △0.5 |
| 地方圏平均 | △1.5 | △2.5 | △2.1 | △3.3 |

(変動率、単位：%)

【解答】 A：6 年連続 B：22 年連続 C：三大都市圏

2. 住宅着工戸数

【問題】

○平成 25 年の新設住宅着工戸数は、980,025 戸と、前年比 となり、4 年連続の となった。

なお、平成 25 年の「利用関係別」の新設住宅着工戸数は、持家・貸家・分譲住宅ともに前年と比べ増加した。

○平成 25 年度の新設住宅着工戸数は、987,254 戸と、前年度比 となり、4 年連続の となった。

なお、平成 25 年度の「利用関係別」の新設住宅着工戸数は、持家・貸家・分譲住宅ともに前年度と比べ増加した。

住宅着工戸数からの出題は、主に、出題年度の前年か、出題年度の前年度の 1 年間のいずれかの新設住宅着工戸数として出題されています。

したがって、平成 26 年度試験対策としては、「平成 25 年の新設住宅着工戸数」と「平成 25 年度の新設住宅着工戸数」とを区別して覚えておく必要があります。

また、新設住宅に関しては、次のような形式で、着工床面積について出題されることもあります。

○住宅着工統計（国土交通省）によれば、平成 25 年の新設住宅の着工床面積は、87,210 千㎡と、前年比 11.2%増となり、4 年連続の増加となった。

○住宅着工統計（国土交通省）によれば、平成 25 年度の新設住宅の着工床面積は、87,313 千㎡と、前年度比 9.9%増となり、4 年連続の増加となった。

【解答】 A : 11.0%増 B : 増加 C : 10.6%増 D : 増加

3. 土地取引件数

【問題】

○平成 26 年版土地白書によれば、平成 25 年の全国の売買による土地の所有権移転登記の件数は、全国で 128.1 万件（前年比 6.4%増）であり、2 年連続して している。

土地取引件数については、「売買による土地の所有権移転登記の件数の推移」がよく出題されます。

【解答】 A : 増加

4. 土地利用の概況

【問題】

○平成 26 年版土地白書によれば、平成 24 年末における我が国の国土面積は約 であり、そのうち住宅地、工業用地等の宅地は前年と横ばいの全国で約 となっている。

過去に出題実績のあった「宅地供給量」について、土地白書に掲載されなくなったことにより、平成 24 年度試験問題 48 選択肢 3 で出題のあった「土地利用の概況」について、今後も出題される可能性があります。

なお、平成 24 年末における我が国の国土面積の内訳は、次のとおりです。

森林（約 2,506 万 ha：最も多い）

農地（約 455 万 ha：前年より減少）

※森林と農地で、国土面積の約 8 割を占めている。

住宅地、工業用地等の宅地（約 190 万 ha）

道路（約 137 万 ha）

水面・河川・水路（約 134 万 ha）

原野等（約 34 万 ha）

その他（約 322 万 ha）

【解答】 A : 3,780 万 ha B : 190 万 ha

5. 不動産の売上高・経常利益

【問題】

○平成 24 年度法人企業統計年報（財務省）によれば、平成 24 年度における不動産の売上高は、約 32 兆 7,000 億円で対前年比 となり、全産業の売上高（1,374 兆円）の を占めている。

○平成 24 年度法人企業統計年報（財務省）によれば、平成 24 年度における不動産の経常利益は、約 3 兆 1,000 億円で、対前年比 であり、 となっている。

最近は、不動産の決算計数からの出題が目立ってきています。過去問をベースとした問題文の内容は、理解しておく必要があります。

【解答】 A : 8.5%減 B : 約 2.4%
C : 6.2%減 D : 2 年連続で減少

6. 宅建業者数

【問題】

○平成 25 年 3 月末現在の宅地建物取引業者数は、約 12 万業者となっており、前年度に比べ A した。

宅建業者数に関しては、年度末現在の宅建業者数のおおよその数と対前年度比増減についてよく出題されます。

〔平成 25 年 3 月末現在の宅地建物取引業者数（出典：国土交通省）〕

| 国土交通大臣免許 | | | 都道府県知事免許 | | | 合 計 | | |
|----------|----|-------|----------|--------|---------|---------|--------|---------|
| 法人 | 個人 | 計 | 法人 | 個人 | 計 | 法人 | 個人 | 計 |
| 2,136 | 1 | 2,137 | 101,027 | 19,346 | 120,373 | 103,163 | 19,347 | 122,510 |

なお、過去には、法人業者と個人業者の割合、大臣免許と知事免許の割合に関しても出題されていきましたので、平成 3 年度の過去問をベースとした次の文章も覚えておいてください。

○宅地建物取引業者についても法人化が進み、個人業者は、平成 25 年 3 月末現在では**約 16%**（15.8%）である。

○宅地建物取引業者は、都道府県知事免許に係るものが圧倒的に多く、国土交通大臣免許に係るものは、**1～2パーセント**に過ぎない。

【解答】 A：7 年連続して減少

なお、不動産適正取引推進機構が発表したデータによれば、平成 26 年 3 月末現在の宅地建物取引業者数は、122,100（平成 25 年 3 月末：122,615）であり、8 年連続の減少となっている。

＜参考＞ 取引主任者数（出典：不動産適正取引推進機構）

出題回数は多くありませんが、次のデータも覚えておくとよいでしょう。

○平成 26 年 3 月末現在の宅地建物取引主任者資格登録者数

⇒940,281 人（**約 94 万人**。平成 25 年 3 月末：919,403 人）

○平成 26 年 3 月末現在の宅地建物取引主任者証交付者数

⇒482,969 人（**約 49 万人**。平成 25 年 3 月末：488,316 人）

○平成 26 年 3 月末現在の宅地建物取引主任者就業者（取引主任者証交付を受け、かつ、宅建業に従事している者）数

⇒289,720 人（**約 29 万人**。平成 25 年 3 月末：287,926 人）

平成 26 年度試験対策として、「宅地建物の統計等」に関する以上のデータについては、覚えておくようにしましょう。