

平成 29 年度「FP・金融機関職員のための宅建合格テキスト」追加資料

株式会社 きんざい

1 地価の動向（平成 29 年地価公示）

（1）平成 29 年地価公示の概要

平成 28 年 1 月以降の 1 年間の地価は、以下のとおりである。

- ①全国平均では、全用途平均は 2 年連続の上昇となった。用途別では、住宅地は昨年の下落から横ばいに転じた。商業地は 2 年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。工業地は昨年の横ばいから上昇に転じた（全国平均対前年変動率：住宅地±0.0%、商業地+1.4%）。
- ②三大都市圏をみると、住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなった以外、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示している。商業地は名古屋圏を除き上昇基調を強めている。工業地は総じて上昇基調を継続している（三大都市圏対前年変動率：住宅地+0.5%、商業地+3.3%）。
- ③地方圏をみると、地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。地方圏のその他の地域においては全ての用途で下落幅が縮小している（地方圏対前年変動率：住宅地-0.4%、商業地-0.1%）。

（2）地価公示価格の変動率推移

①全国平均

全用途平均は、2 年連続上昇。用途別では、住宅地が 9 年ぶりに下落を脱して横ばいに転じた。商業地は 2 年連続上昇。

②三大都市圏

住宅地は前年並みの小幅な上昇。商業地は総じて上昇基調を強める。

③地方圏

地方四市では住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇。その他の地域では下落幅が縮小。

（単位％）

	全用途					住宅地					商業地				
	25 公示	26 公示	27 公示	28 公示	29 公示	25 公示	26 公示	27 公示	28 公示	29 公示	25 公示	26 公示	27 公示	28 公示	29 公示
全国	▲ 1.8	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.4	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	▲ 2.1	▲ 0.5	▲ 0.0	0.9	1.4
三大都市圏	▲ 0.6	0.7	0.7	1.1	1.1	▲ 0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	▲ 0.5	1.6	1.8	2.9	3.3
東京圏	▲ 0.6	0.9	0.9	1.1	1.3	▲ 0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	▲ 0.5	1.7	2.0	2.7	3.1
大阪圏	▲ 0.9	0.2	0.3	0.8	0.9	▲ 0.9	▲ 0.1	0.0	0.1	0.0	▲ 0.5	1.4	1.5	3.3	4.1
名古屋圏	▲ 0.1	1.2	0.9	1.3	1.1	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	▲ 0.3	1.8	1.4	2.7	2.5
地方圏	▲ 2.8	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.3	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 3.3	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 0.1
※地方四市	▲ 0.3	1.6	1.8	3.2	3.9	▲ 0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	▲ 0.3	2.0	2.7	5.7	6.8
その他	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.9

※札幌市、仙台市、広島市、福岡市

④半年毎の地価動向

いずれの圏域においても、住宅地は前半・後半ともに同程度の上昇。商業地は後半に、概ね上昇幅が拡大。

(単位%)

	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
	(28 調査)	(29 公示)		(28 調査)	(29 公示)	
全国	0.4	0.4	0.8	1.3	1.4	2.8
三大都市圏	0.4	0.4	0.8	2.0	2.0	4.2
東京圏	0.5	0.5	1.0	2.0	2.0	4.1
大阪圏	0.1	0.2	0.3	2.5	2.7	5.4
名古屋圏	0.5	0.6	1.1	1.5	1.1	2.6
地方圏	0.4	0.3	0.8	0.4	0.7	1.2
地方四市	2.2	1.7	3.9	3.5	4.6	8.3
その他	0.2	0.2	0.4	0.1	0.2	0.3

出典

「国土交通省 土地総合情報ライブラリー 地価公示」(平成 29 年地価公示)

URL : <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chikakouji-kakaku>

2 新設住宅着工戸数の動向 (平成 28 年)

全体概要として、平成 28 年の新設住宅着工は、持家、貸家及び分譲住宅が増加したため、全体で増加となった。

(1) 総戸数

- ①平成 28 年の新設住宅着工戸数は 967,237 戸。
- ②前年比では 6.4%増となり、2 年連続の増加。
- ③新設住宅着工床面積は 78,178 千㎡、前年比 4.2%増、3 年ぶりの増加。

(2) 利用関係別戸数

①持家

平成 28 年の持家は 292,287 戸 (前年比 3.1%増、3 年ぶりの増加)

②貸家

平成 28 年の貸家は 418,543 戸 (前年比 10.5%増、5 年連続の増加)

③分譲住宅

平成 28 年の分譲住宅は 250,532 戸 (前年比 3.9%増、2 年連続の増加)

マンションは 114,570 戸 (同 0.9%減、昨年の増加から再びの減少)

一戸建住宅は 133,739 戸 (同 8.2%増、3 年ぶりの増加)

出典

「国土交通省 建築着工統計調査報告」(平成 28 年計分)

URL : http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000657.html

参考 新設住宅着工戸数（平成 28 年度（平成 28 年 4 月～平成 29 年 3 月））

全体概要として、平成 28 年度の新設住宅着工戸数は、前年度と比較すると、全体で 5.8% の増加となった。

（１）総戸数

- ①28 年度の新設住宅着工戸数は 974,137 戸。
- ②前年度比では 5.8% 増となり、2 年連続の増加。
- ③新設住宅着工床面積は 78,705 千㎡、前年度比 4.1% 増、2 年連続の増加。

（２）利用関係別戸数

①持家

28 年度の持家は 291,783 戸（前年度比 2.6% 増、2 年連続の増加）

②貸家

28 年度の貸家は 427,275 戸（前年度比 11.4% 増、2 年連続の増加）

③分譲住宅

28 年度に分譲住宅は 249,286 戸（前年度比 1.1% 増、2 年連続の増加）

マンションは 112,354 戸（同 5.1% 減、昨年度の増加から再びの減少）

一戸建住宅は 134,700 戸（同 6.7% 増、2 年連続の増加）

出典

「国土交通省 建築着工統計調査報告」（平成 28 年度分）

URL : http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000677.html

3 土地取引件数の動向（平成 28 年）

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、平成 28 年の全国の土地取引件数は 129.1 万件となり、前年に比べると 0.3% 増となった（2 年連続の増加）。

年	平成 19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	24 年	25 年	26 年	27 年	28 年
取引件数 (万件)	141.5	129.4	117.9	115.4	113.6	120.4	128.1	125.7	128.7	129.1

出典

「国土交通省 平成 29 年版 土地白書」

URL : http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo23_hh_000074.html

4 国土利用の現況（平成 27 年）

- ①平成 27 年における我が国の国土面積は約 3,780 万 ha である。
- ②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 450 万 ha となっており、これらで全国国土面積の約 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 193 万 ha、道路は約 139 万 ha、水面・河川・水路が約 134 万 ha、原野等が約 35 万 ha となっている。

(万 ha、%)

区 分 地目	平成 7 年			平成 17 年			平成 27 年		
	全国	三 大 都 市 圏	地方圏	全国	三 大 都 市 圏	地方圏	全国	三 大 都 市 圏	地方圏
1. 農地	504 (13.3)	66 (12.3)	438 (13.5)	470 (12.4)	61 (11.4)	409 (12.6)	450 (11.9)	56 (10.5)	393 (12.1)
2. 森林	2,514 (66.5)	318 (59.2)	2,196 (67.7)	2,510 (66.4)	316 (58.8)	2,194 (67.7)	2,505 (66.3)	314 (58.4)	2,191 (67.6)
3. 原野等	35 (0.9)	0 (0.0)	34 (1.0)	36 (1.0)	1 (0.2)	35 (1.1)	35 (0.9)	1 (0.2)	34 (1.0)
4. 水面・河川・水路	132 (3.5)	19 (3.5)	113 (3.5)	134 (3.5)	19 (3.5)	115 (3.5)	134 (3.6)	19 (3.6)	115 (3.5)
5. 道路	121 (3.2)	25 (4.7)	95 (2.9)	132 (3.5)	27 (5.0)	105 (3.2)	139 (3.7)	28 (5.2)	110 (3.4)
6. 宅地	170 (4.5)	57 (10.6)	113 (3.5)	185 (409.0)	61 (11.4)	124 (3.8)	193 (5.1)	63 (11.8)	130 (4.0)
住宅地	102 (2.7)	34 (6.3)	68 (2.1)	112 (3.0)	37 (6.9)	74 (2.3)	118 (3.1)	40 (7.4)	78 (2.4)
工業用地	17 (0.4)	6 (1.1)	11 (0.3)	16 (0.4)	5 (0.9)	10 (0.3)	15 (0.4)	5 (1.0)	10 (0.3)
その他の宅地	51 (1.3)	17 (3.2)	35 (1.1)	57 (1.5)	18 (3.4)	39 (1.2)	60 (1.6)	18 (3.4)	41 (1.3)
7. その他	302 (8.0)	52 (9.7)	252 (7.8)	312 (8.3)	52 (9.7)	261 (8.1)	324 (8.6)	55 (10.2)	269 (8.3)
合計	3,778 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,779 (100.0)	537 (100.0)	3,242 (100.0)	3,780 (100.0)	537 (100.0)	3,243 (100.0)

注 1) 道路は、一般道路、農道及び林道である。

注 2) 数値は、国土交通省が既存の各種の統計をもとに推計したものである。

注 3) 四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある。

注 4) () 内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計を面積に占める割合である。

三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の 1 都 2 府 8 県

地方圏：三大都市圏を除く地域

注 5) 平成 23 年から地目区分を変更し、従来の「採草放牧地」「原野」の区分を統合し、「原野等」とした。

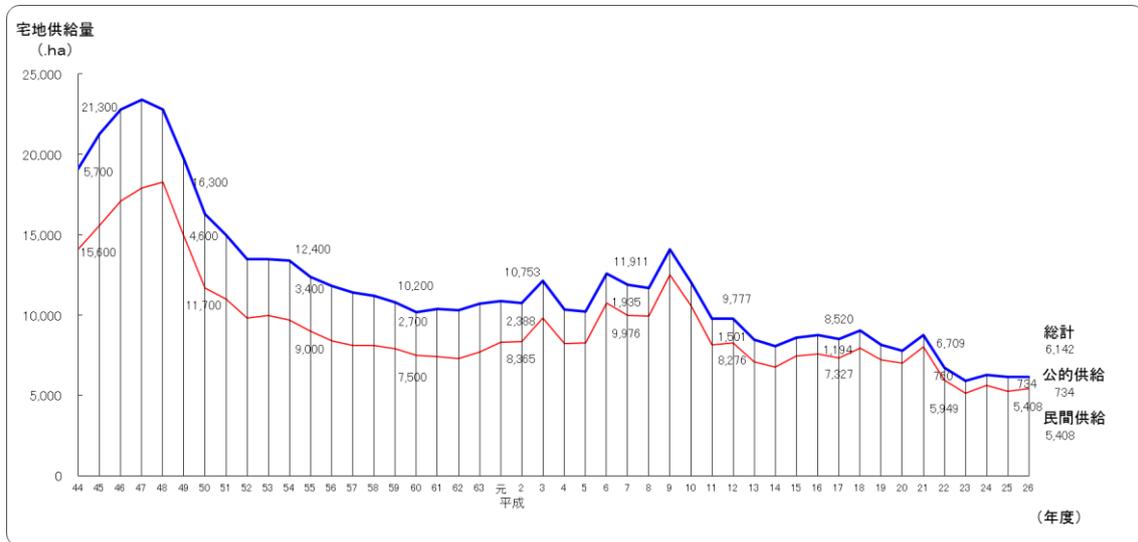
出典

「国土交通省 平成 29 年版 土地白書」

URL : http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo23_hh_000074.html

5 宅地供給量の推移

平成 26 年度の全国の宅地供給量は 6,142ha となっており、その内訳は、公的供給が 734ha、民間供給が 5,408ha である。



注 1) 昭和 44 年から昭和 63 年の間、M.G (メディアムグロス=住宅の敷地面積に細街路、プレロット等を含めたもの) により推計を行っていたが、平成元年以降については推計手法を一部変更し、住宅用地に係る部分のみを推計している。

注 2) 公的供給とは、UR、地方公共団体等の公的機関による供給、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む。

注 3) 民間供給とは、上記以外の事業者による供給を含む。

注 4) 岩手県、宮城県及び福島県においては、平成 23~25 年度の宅地供給量について農地及び林地から住宅用地への転用面積を計上している。

出典

「国土交通省 平成 28 年度 住宅経済関連データ」

URL : http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html

6 指定流通機構の活用状況 (平成 28 年度)

①平成 28 年度の新規登録件数の合計は、5,381,737 件 (前年度比 7.4%減) であり、月平均 448,478 件の物件登録がなされている。内訳は、売り物件 1,621,352 件 (前年度比 3.6%減)、賃貸物件 3,760,385 件 (前年度比 8.9%減) となった。

②平成 28 年度末現在の総登録件数は、836,869 件 (前年度末比 2.3%減) で、このうち売り物件が 316,624 件 (全体の 37.8%)、賃貸物件が 520,245 件 (全体の 62.2%) であり、14 年連続して賃貸物件が売り物件の件数を上回った。

③平成 28 年度の成約報告件数 (売り物件) は、178,605 件 (前年度比 3.4%増) で、これを同年度の新規登録件数で除して求めた成約報告率は、11.0% (前年度比 0.7 ポイント増) となっている。

④平成 28 年度末現在の会員数は 133,603 会員で、前年度末比 0.4%増で 4 年連続の増加である。

出典

「公益財団法人不動産流通推進センター 指定流通機構の活用状況について(平成 28 年度分)」

URL : http://www.retpc.jp/chosa/reins/reins_new