

令和1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

※ 合格テキストの164～171ページに準拠した変更です（一部異なります）。

※ 省庁等の発表資料のデータの関係上、一部合格テキストと統計の繋がりが無い図表等もあります。

※ 統計は、問48に1問出題されます。

1 地価の動向（平成31年地価公示）

（1）平成31年地価公示の概要

平成30年1月以降の1年間の地価については、

①全国平均では、全用途平均が4年連続の上昇となり、上昇幅も3年連続で拡大し上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は2年連続、商業地は4年連続、工業地は3年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めている。（全国平均対前年変動率：住宅地+0.6%、商業地+2.8%）

②三大都市圏をみると、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれについても、各圏域で上昇が継続し、上昇基調を強めている。

（三大都市圏対前年変動率：住宅地+1.0%、商業地+5.1%）

③地方圏をみると、全用途平均・住宅地が平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。商業地・工業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では全ての用途で上昇が継続し、上昇基調を強めている。地方四市を除くその他の地域においても、商業地が平成5年から続いた下落から横ばいとなり、工業地は平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。

（地方圏対前年変動率：住宅地+0.2%、商業地+1.0%）

地価変動率の推移

(単位：%)

| | 住宅地 | | | | | 商業地 | | | | |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 27公示 | 28公示 | 29公示 | 30公示 | 31公示 | 27公示 | 28公示 | 29公示 | 30公示 | 31公示 |
| 全 国 | ▲0.4 | ▲0.2 | 0.0 | 0.3 | 0.6 | 0.0 | 0.9 | 1.4 | 1.9 | 2.8 |
| 三大都市圏 | 0.4 | 0.5 | 0.5 | 0.7 | 1.0 | 1.8 | 2.9 | 3.3 | 3.9 | 5.1 |
| 東京圏 | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 1.0 | 1.3 | 2.0 | 2.7 | 3.1 | 3.7 | 4.7 |
| 大阪圏 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 1.5 | 3.3 | 4.1 | 4.7 | 6.4 |
| 名古屋圏 | 0.8 | 0.8 | 0.6 | 0.8 | 1.2 | 1.4 | 2.7 | 2.5 | 3.3 | 4.7 |
| 地方圏 | ▲1.1 | ▲0.7 | ▲0.4 | ▲0.1 | 0.2 | ▲1.4 | ▲0.5 | ▲0.1 | 0.5 | 1.0 |
| 地方四市 | 1.5 | 2.3 | 2.8 | 3.3 | 4.4 | 2.7 | 5.7 | 6.9 | 7.9 | 9.4 |
| その他 | ▲1.3 | ▲1.0 | ▲0.8 | ▲0.5 | ▲0.2 | ▲1.8 | ▲1.3 | ▲0.9 | ▲0.4 | 0.0 |

| | 工業地 | | | | | 全用途 | | | | |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 27公示 | 28公示 | 29公示 | 30公示 | 31公示 | 27公示 | 28公示 | 29公示 | 30公示 | 31公示 |
| 全 国 | ▲0.6 | 0.0 | 0.3 | 0.8 | 1.3 | ▲0.3 | 0.1 | 0.4 | 0.7 | 1.2 |
| 三大都市圏 | 0.2 | 0.9 | 1.0 | 1.5 | 1.9 | 0.7 | 1.1 | 1.1 | 1.5 | 2.0 |
| 東京圏 | 0.9 | 1.6 | 1.8 | 2.3 | 2.4 | 0.9 | 1.1 | 1.3 | 1.7 | 2.2 |
| 大阪圏 | ▲0.2 | 0.4 | 0.6 | 1.3 | 2.0 | 0.3 | 0.8 | 0.9 | 1.1 | 1.6 |
| 名古屋圏 | ▲0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.6 | 0.9 | 1.3 | 1.1 | 1.4 | 2.1 |
| 地方圏 | ▲1.5 | ▲0.9 | ▲0.4 | 0.2 | 0.8 | ▲1.2 | ▲0.7 | ▲0.3 | 0.0 | 0.4 |
| 地方四市 | 1.1 | 1.8 | 2.6 | 3.3 | 4.8 | 1.8 | 3.2 | 3.9 | 4.6 | 5.9 |
| その他 | ▲1.7 | ▲1.2 | ▲0.7 | ▲0.1 | 0.4 | ▲1.5 | ▲1.1 | ▲0.8 | ▲0.5 | ▲0.2 |

 前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等
 前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等
 前年と変動幅同一

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
 「東京圏」とは、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の区域をいう。
 「大阪圏」とは、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をいう。
 「名古屋圏」とは、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をいう。
 「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。
 「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

| | 住宅地 | | | 商業地 | | |
|-------|------|-----|-----|------|-----|------|
| | 31公示 | | | 31公示 | | |
| | 前半 | 後半 | 年間 | 前半 | 後半 | 年間 |
| 全 国 | 0.6 | 0.8 | 1.4 | 1.9 | 2.4 | 4.5 |
| 三大都市圏 | 0.6 | 0.7 | 1.4 | 2.7 | 3.3 | 6.2 |
| 東京圏 | 0.8 | 0.9 | 1.7 | 2.5 | 3.0 | 5.6 |
| 大阪圏 | 0.2 | 0.3 | 0.6 | 3.5 | 4.9 | 8.7 |
| 名古屋圏 | 0.7 | 1.0 | 1.7 | 2.1 | 2.0 | 4.2 |
| 地方圏 | 0.7 | 0.8 | 1.5 | 1.1 | 1.4 | 2.6 |
| 地方四市 | 2.9 | 2.8 | 5.8 | 5.4 | 6.2 | 12.0 |
| その他 | 0.4 | 0.6 | 1.0 | 0.6 | 0.8 | 1.4 |

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,631地点。うち住宅地1,136地点、商業地495地点。）での集計である。
 31公示前半：平成30年1月1日～平成30年7月1日の変動率
 31公示後半：平成30年7月1日～平成31年1月1日の変動率

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
 「東京圏」とは、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の区域をいう。
 「大阪圏」とは、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をいう。
 「名古屋圏」とは、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をいう。
 「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。
 「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

2 新設住宅着工戸数の動向（平成 30 年）

全体概要として、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）総戸数

- ①平成 30 年の新設住宅着工戸数は 942,370 戸。
- ②前年比では 2.3%減となり、2年連続の減少。
- ③新設住宅着工床面積は 75,309 千㎡、前年比 2.8%減、2年連続の減少。

（2）利用関係別戸数

①持家

平成 30 年の持家は 283,235 戸（前年比 0.4%減、2年連続の減少）

②貸家

平成 30 年の貸家は 396,404 戸（前年比 5.5%減、7年ぶりの減少）

③分譲住宅

平成 30 年の分譲住宅は 255,263 戸（前年比 0.0%増、4年連続の増加）

- ・マンションは 110,510 戸（同 3.8%減、昨年の増加から再びの減少）
- ・一戸建住宅は 142,393 戸（同 3.0%増、3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 30 年計分）

URL : https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000811.html

3 土地取引件数の動向（平成 30 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 30 年の全国の土地取引件数は 131 万件となり、前年に比べると約 1 万件減（0.7%減）となった。（4年ぶりの減少）

出展

「国土交通省 令和元年版 土地白書」

URL : <http://www.mlit.go.jp/statistics/file000006.html>

4 国土利用の現況（平成29年）

①平成29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約444万haとなっており、これらで全国土面積の約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。

(万ha、%)

| 区分 | 昭和50年 | | | 昭和60年 | | | 平成7年 | | | 平成17年 | | | 平成27年 | | | 平成28年 | | | 平成29年 | | |
|-------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 全国 | 三大都市圏 | 地方圏 |
| 1. 農地 | 557 (14.8) | 80 (15.0) | 477 (14.7) | 538 (14.2) | 72 (13.4) | 466 (14.4) | 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) | 447 (11.8) | 56 (10.4) | 391 (12.1) | 444 (11.8) | 56 (10.4) | 389 (12.0) |
| 2. 森林 | 2,529 (67.0) | 324 (60.7) | 2,205 (68.0) | 2,530 (67.0) | 323 (60.3) | 2,207 (68.1) | 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 (66.3) | 2,506 (66.3) | 314 (58.5) | 2,192 (67.6) | 2,505 (66.3) | 315 (66.3) | 2,190 (67.5) |
| 3. 原野等 | 62 (1.6) | 2 (0.4) | 60 (1.9) | 41 (1.1) | 1 (0.2) | 40 (1.2) | 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) | 34 (0.9) | 1 (0.2) | 34 (1.0) | 35 (0.9) | 1 (0.2) | 34 (0.9) |
| 4. 水面・河川・水路 | 128 (3.4) | 18 (3.4) | 110 (3.4) | 130 (3.4) | 18 (3.4) | 112 (3.5) | 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) | 133 (3.5) | 19 (3.6) | 114 (3.5) | 114 (3.6) | 135 (3.6) | 116 (3.6) |
| 5. 道路 | 89 (2.4) | 19 (3.6) | 70 (2.2) | 107 (2.8) | 23 (4.3) | 84 (2.6) | 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) | 139 (3.7) | 28 (5.3) | 111 (3.4) | 140 (3.7) | 29 (5.3) | 111 (3.4) |
| 6. 宅地 | 124 (3.3) | 43 (8.1) | 81 (2.5) | 150 (4.0) | 51 (9.5) | 99 (3.1) | 170 (4.5) | 57 (10.6) | 113 (3.5) | 185 (4.9) | 61 (11.4) | 124 (3.8) | 193 (5.1) | 63 (11.8) | 130 (4.0) | 194 (5.1) | 64 (11.9) | 130 (4.0) | 195 (5.2) | 64 (11.9) | 131 (4.0) |
| 住宅地 | 79 (2.1) | 26 (4.9) | 53 (1.6) | 92 (2.4) | 31 (5.8) | 61 (1.9) | 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) | 119 (3.1) | 40 (7.5) | 79 (2.4) | 119 (3.2) | 40 (7.5) | 79 (2.4) |
| 工業用地 | 14 (0.4) | 6 (1.1) | 8 (0.2) | 15 (0.4) | 6 (1.1) | 9 (0.3) | 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) | 15 (0.4) | 5 (1.0) | 10 (0.3) | 16 (0.4) | 5 (1.0) | 10 (0.3) |
| その他の宅地 | 31 (0.8) | 11 (2.1) | 20 (0.6) | 44 (1.2) | 15 (2.8) | 29 (0.9) | 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) | 60 (1.6) | 18 (3.4) | 42 (1.3) | 60 (1.6) | 18 (3.4) | 42 (1.3) |
| 7. その他 | 286 (7.6) | 48 (9.0) | 238 (7.3) | 282 (7.5) | 47 (8.8) | 234 (7.2) | 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) | 325 (8.6) | 55 (10.2) | 271 (8.4) | 327 (8.7) | 55 (10.2) | 272 (8.4) |
| 合計 | 3,775 (100.0) | 534 (100.0) | 3,241 (100.0) | 3,778 (100.0) | 536 (100.0) | 3,242 (100.0) | 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) | 3,780 (100.0) | 537 (100.0) | 3,242 (100.0) | 3,780 (100.0) | 537 (100.0) | 3,242 (100.0) |

資料：国土交通省

注1：道路は、一般道路、農道及び林道

注2：四捨五入により、内訳の和と合計等との数値が一致しない場合がある

注3：()内は、全国・三大都市圏・地方圏ごとの合計の面積に占める割合

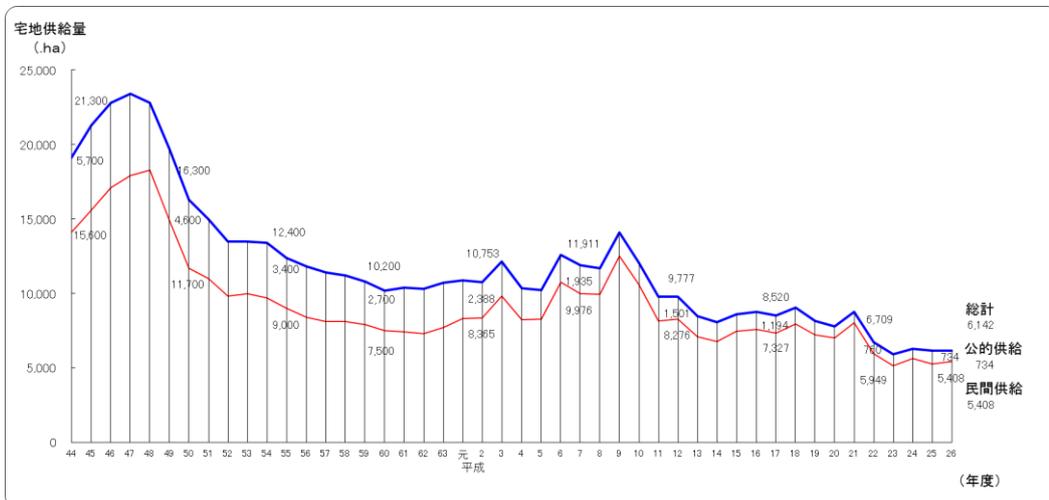
三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の1都2府8県

地方圏：三大都市圏を除く地域

注4：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

注5：平成29年から工業用地の対象を変更し、従来の「従業者10人以上の事業所敷地面積」から「従業者4人以上の事業所敷地面積」とした

5 宅地供給量の推移



6 不動産業全体の動向（平成 29 年度）

- ② 平成 29 年度の不動産業の売上高は、43 兆 4,335 億円（対前年比 1.0%増）である。
- ②不動産業の売上高は、平成 19 年度～21 年度まで 3 年連続で増加したが、その後 22 年度～24 年度まで 3 年連続のマイナスとなり、25 年度にはプラスに転じて 26 年度は再びマイナス、そして 27 年度はまたプラスとなり、29 年度は 3 年連続の増加である。
- ③平成 29 年度の不動産業の経常利益は、6 兆 700 億円（対前年比 13.8%増）である。
- ④不動産業の経常利益は、平成 23 年度～24 年度の 2 年連続のマイナスから 25 年度に前年比 32.7%増の大幅増に転じて 26 年度も前年比 12.9%増と 2 年連続の増加となったが、27 年度はマイナスに転じ、28 年度は再びプラスに転じ、29 年度は 2 年連続の増加である。

出典

「財務省 平成 29 年度 法人企業統計調査 平成 30 年 9 月 3 日」

URL : <https://www.mof.go.jp/pri/reference/ssc/results/h29.pdf>

※ 令和元年本試験対策としての最新データと考えられる。

7 宅地建物取引業・取引士数等の推移（平成 29 年度）

- ①平成 30 年 3 月末（平成 29 年度末）現在での宅地建物取引業者数は、大臣免許が 2,505 業者、知事免許が 121,277 業者で、全体では 123,782 業者となっている。
- 対前年度比では、大臣免許が 74 業者（3.0%）、知事免許が 292 業者（0.2%）それぞれ増加となっている。全体では 366 業者（0.3%）増加し、4 年連続の増加となった。
- ②平成 29 年度末における宅地建物取引士の登録者数は、全国で 1,026,864 人である。
- ③平成 29 年度において、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣又は都道府県知事が行った宅地建物取引業者に対する監督処分の件数は、以下のとおりである。
- （1）免許取消処分 146 件（－22 件、13.1%減） （2）業務停止処分 36 件（－19 件、34.5%減） （3）指示処分 26 件（－2 件、7.1%減） （4）合計 208 件（－43 件、17.1%減）

出典

「国土交通省 平成 29 年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果 平成 30 年 10 月 10 日」

URL : <http://www.mlit.go.jp/common/001256801.pdf>

<http://www.mlit.go.jp/common/001256802.pdf>

「国土交通省 令和元年版 国土交通白書」

URL : <http://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h30/hakusho/r01/pdf/np206200.pdf>

※ 令和元年本試験対策としての最新データと考えられる。

8 指定流通機構の状況（平成 30 年度）

（1）指定流通機構制度の概要

指定流通機構制度は、一定の媒介契約を締結した宅地建物取引業者に対し、国土交通大臣が指定する不動産流通機構に不動産物件情報を登録し、オンラインシステム（レインズ）を通じて物件情報の交換を行うことを義務付けるもので、平成 2 年 5 月より実施されている。現在、全国で 4 指定流通機構が不動産取引に活用されており、これにより、迅速な不動産取引の成立や、適正な価格付け等が期待される。

（2）指定流通機構の活用状況

- ①平成 30 年度の新規登録件数の合計は、5,626,128 件（前年度比 4.3%増）に増え、月平均 468,844 件の物件登録がなされている。内訳をみると、売り物件 1,896,229 件（前年度比 16.9%増）、賃貸物件 3,729,899 件（前年度比 1.1%減）となった。
- ②平成 30 年度末現在の総登録件数は、782,774 件（前年度末比 5.2%減）で、このうち売り物件が 358,434 件（全体の 45.8%）、賃貸物件が 424,340 件（全体の 54.2%）であり、16 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 30 年度の成約報告件数（売り物件）は、185,105 件（前年度比 3.2%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、9.8%（前年度比 1.29 ポイント減）となっている。
- ④平成 30 年度末現在の会員数は 135,498 会員で、前年度末比 0.9%増は、6 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 30 年度分）」

URL : https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo_h30.pdf