

初めての人にもわかる

宅建士 教科書

中神 エマ [著] Nakakami Ema

2022 宅建試験対応

統計資料

(読者様特典)



中神エマ宅建士研究所

**統計問題(例年、宅建試験では問 48 として出題)を
バッチリ、攻略しましょう！！**



Q：と、統計問題って、何だっけ？



A：基本テキストの「初めての人にもわかる 宅建士教科書(成山堂書店刊)」

の 403 ページでも触れていますが、宅建試験の全 50 問中、最後の 5 問については、実務寄りの出題が集まっています。その中で、例年「問 48」として出題されているのが「統計問題」なのです。

統計問題では、昨今の不動産の諸々の動向について、問われます。その出題テーマは「地価公示の動き」「建築着工統計の動き」「法人企業統計調査での不動産業の動き」、それに加えて「土地白書・国土交通白書」の内容からということになっていますよ。



Q：う～ん、何だか難しそう・・・



A：確かに、統計学的な目で、各年度の移り変わりを分析していくことは大変

です。ですが、こと宅建試験の出題におきましては、ここ 10 年来の出題内容を見ても、各年度を俯瞰した難易度の高い出題は稀です。大体が、上記のテーマの中の、最新の統計数字の動向を押さえておくことで解答できる問題がほとんどです。安心して下さいね♪



Q：じゃあ、どんなことを押さえておくと、よいかな～？？



A：基本テキストでもお話しましたが、よく問われる箇所は、下記のとおり！

- ・ 建築着工統計～受験年の1月に発表された「前年の新築着工戸数の数字と動き」
- ・ 地価公示～受験年の3月に発表された「前年1年間の地価の数字と動き」
- ・ 法人企業統計調査～受験年の前年の9～10月に発表された「前々年度の数字（経常利益、売上高など）と動き」
- ・ 土地白書～受験年の6～7月に発表された「土地にまつわる動向、土地の所有権移転登記の件数など」
- ・ 国土交通白書～受験年の6～7月に発表された「宅建業者数の動向など」



Q：今年の試験（令和4年度試験）で覚えておくとよいこと、教えて～



A：では、次のページから、大公開！ 覚えておけば、ここで1点取れます

よ！！

◎2022年度の宅建試験対策 統計問題用の資料です。

(1) 国土交通省より、令和3年(2021年)の新設住宅着工戸数の概要が公表されています(令和4年1月の公表)。

・令和3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、全体で増加となりました。

・令和3年の新設住宅着工戸数は、856,484戸となりました。前年比では5.0%増となり、5年ぶりの増加です。

・新設住宅着工床面積は、70,666千㎡であり、前年比6.3%増で5年ぶりの増加です。

持家は・・・令和3年の持家は、285,575戸(前年比9.4%増、昨年の減少から再びの増加)。

貸家は・・・令和3年の貸家は、321,376戸(前年比4.8%増、4年ぶりの増加)。

分譲住宅は・・・令和3年の分譲住宅は、243,944戸(前年比1.5%増、昨年の減少から再びの増加)。

マンションは、101,292戸(同6.1%減、2年連続の減少)。

一戸建住宅は、141,094戸(同7.9%増、昨年の減少から再びの増加)。

(2) 令和4年(2022年)地価公示(令和4年3月の公表)によりますと、昨年(令和3年)1月以降の1年間の全国の地価の状況は、以下のとおりとなりました。

○令和3年1月以降の1年間の地価について

・全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。工業地は6年連続の上昇であり、上昇率が拡大しました。

・三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。工業地は8年連続の上昇であり、上昇率が拡大しました。

・地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。工業地は5年連続の上昇であり、上昇率が拡大しました。

・新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られます。

(3) 法人企業統計調査(令和2年度)

令和2年度(2020年度)法人企業統計年報(令和3年9月公表)によれば、令和2年度(2020年度)における不動産業の経常利益は5兆3,542億円となっていて、前年度比16.1%増となりました。非製造業部門では、物品賃貸業や卸売業、小売業、サービス業その他が減益となり、非製造業全体を見ると増加率が15.8%の前年度比減となりました。

また、不動産業の売上高については、44兆3,182億円となっていて、前年度比2.3%減となりました。

(4) 令和4年版 土地白書(国土交通省令和4年6月公表)より～その① **※重要!**



土地白書からの出題としては、今年の宅建試験では令和4年白書がその出題もとになると思われます。土地白書は、国土交通省のホームページでも、見ることができますよ!

- ・土地白書からの出題では、例年、「土地利用の概況」や、「土地の取引件数」の出題が良く見られます。
- ・令和4年の白書では、人口減少社会における所有者不明土地対策等の取組状況や、今般の所有者不明土地法の改正と関連施策の動向についても取り上げられています。
- ・そのほかの内容につきましては、例年の白書の出題内容から考えてみると、国土面積の中での森林の占める割合や、農地の占める割合の増減等に関してなども、見ておく必要があります。

(土地利用等の概況)

・令和2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2,503万haと最も多く、次いで農地が約437万haとなっていて、これらで全国国土面積の約8割を占めています。このほか、住宅地、工業用地等の宅地は約197万ha、道路は約142万ha、水面・河川・水路が約135万ha、原野等が約31万haとなっています。

(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「法務統計月報」によれば、令和3年の全国の土地取引件数は約133万件となり、ほぼ横ばいで推移しています。

(土地利用転換の概況)

・令和元年の土地利用転換面積は、約22,800haで前年より増加しました。主な内訳として、農林地及び埋立地から都市的土地利用(住宅地、工業用地、公共用地等)への転換面積は約17,300ha(前年比約1,100ha増)、農地から林地への転換面積は約3,100ha(前年比約300ha減)となりました。

(土地利用の推移)

・全国の宅地供給量の推移をみると、令和2年度の宅地供給量は4,524ha(平成30年度比24.2%減)で、その内訳は、公的供給が249ha(平成30年度比34.5%減)、民間供給が4,275ha(平成30年度比23.5%減)となっていて、いずれも平成30年度から大きく減少しました。

(5) 令和4年版 土地白書(国土交通省令和4年6月公表)より～その② ※参考で!



前記の、土地白書関係～その①で出てきたほかにも、令和4年版土地白書掲載の「空き家の動向」や「人口減少社会における所有者不明土地対策等の取組」等・その他の不動産に関する動向等、余裕があれば参考にその傾向だけでも目を通しておいたほうがよいかと思われます。

(空き家の動向)

- ・総務省「住宅・土地統計調査」によると、平成30年の空き家は、平成25年と比べ、約29万戸増加し約849万戸となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.6%で、平成25年から0.1ポイント上昇しています。
- ・空き家の内訳をみると、「賃貸用又は売却用の住宅」が約462万戸、別荘などの「二次的住宅」が約38万戸、「その他の住宅」が約349万戸となっていて、平成25年と比べると、「賃貸用又は売却用の住宅」が約2万戸増、「二次的住宅」が約3万戸減、「その他の住宅」が約31万戸増となっています。

(人口減少社会における所有者不明土地対策等の取組と関連施策の動向)

- ・令和3年に、所有者不明土地の発生予防・利用の円滑化を目的として、民事基本法制の総合的な見直しが行われました。相続登記等の申請を義務化することとされたほか、相続等により土地所有権を取得した者が一定の要件の下でその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度が創設されました。
- ・また、所有者不明土地や管理不全土地について、利害関係人の請求により裁判所が管理人を選任して管理を命ずることができる制度(所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度)等が創設されました。

(その他不動産の動向)

- ・高齢者向け施設のうち、認知症高齢者グループホーム、有料老人ホーム、介護老人福祉施設、サービス付き高齢者向け住宅は増加傾向が続いており、特に有料老人ホームは大きく増加しています。
- ・オフィス市場の動向では、東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)では、令和2年度以来上昇が続いていた空室率が、令和3年7-9月期には6.3%と、平成26年10-12月期以来7年振りに6.0%を超えましたが、令和3年10-12月期には6.4%と前期からほぼ横ばいとなりました。平均募集賃料については、令和2年7-9月期をピークに、下落が続いています。
- ・住宅市場の動向では、新築マンション価格については、1㎡あたり単価が、首都圏は令和3年4-6月期に100万円を超えましたが、その後90万円台まで下落しています。その

一方、近畿圏は年間を通して上昇しました。平均価格は、首都圏は1㎡あたり単価と同様の推移を示し、令和3年7-9月期までは上昇したものの、令和3年10-12月期には大幅に下落しました。近畿圏は増減があるものの、概ね上昇しています。

(6) 令和4年版 国土交通白書(国土交通省令和4年6月公表)より



国土交通白書からの出題としては、今年の宅建試験では令和4年白書がその出題もとになると思われます。国土交通白書は、国土交通省のホームページでも、見ることができますよ!

国土交通白書からの出題では、例年、「宅地建物取引業者数」の出題が良く見られます。

(不動産業の現状)

- ・宅地建物取引に係る消費者利益の保護と流通の円滑化を図るため、「宅地建物取引業法」の的確な運用に努めています。
- ・宅地建物取引業者数は、令和2年度末において、127,215業者となっています。
- ・国土交通省及び都道府県は、関係機関と連携しながら苦情・紛争の未然防止に努めるとともに、同法に違反した業者には、厳正な監督処分を行っており、2年度の監督処分件数は161件(免許取消122件、業務停止19件、指示20件)となっています。



ザっと、このような内容を押さえておけばOK! くれぐれも、深入りは避けましょう!!



Q：ど、どんな感じで、問題が出るのかな??



A：昨年の出題内容をアレンジしてみますと、こんな具合です!!

【問題】 次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築着工統計(令和4年1月公表)によれば、令和3年1月から令和3年12月までの新設住宅着工戸数は約85.6万戸となり、5年ぶりの減少に転じた。
- 2 令和4年版土地白書(令和4年6月公表)によれば、土地取引について、売買による所有権移転登記の件数でその動向を見ると、令和3年の全国の土地取引件数は約133万件となり、5年連続しての著しい増加を見せている。
- 3 令和4年地価公示(令和4年3月公表)によれば、令和3年1月以降の1年間の地価の変動を見ると、全国平均の用途別では、住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、工業地は6年連続の上昇となっている。
- 4 年次別法人企業統計調査(令和2年度。令和3年9月公表)によれば、令和2年度における不動産業の営業利益は約5兆円を超えたが、前年度を下回った。

【解答】 正解 3

- 1 × 建築着工統計(令和4年1月公表)によると、令和3年の新設住宅着工戸数は856,484戸となっています。これは前年比では5.0%増となり、5年ぶりの増加となりました。
- 2 × 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「法務統計月報」によれば、令和3年の全国の土地取引件数は約133万件となり、ほぼ横ばいで推移しています。「5年連続しての著しい増加」ではアリマセン。
- 3 ○ 令和4年地価公示(令和4年3月公表)によると、令和3年1月以降の1年間の地価については、全国平均につき、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じました。工業地は6年連続の上昇であり、上昇率が拡大しています。
- 4 × 年次別の法人企業統計調査(令和2年度、令和3年9月公表)によれば、令和2年(2020年)における不動産業の営業利益は4兆5,058億円となり、前年度比では5.7%の増加となっています。



ホントだ、最新の数字と動向を覚えておくと、解答できるんだね~♪



Q：センセー、ほかに、何か気になることとかは??



A：過去の出題では、圧倒的に、「正しいもの」を選ぶ問題が多かったという
ことも、特徴として一応頭の片隅に、置いておきましょう。

(最後に・・・)



統計問題は、覚えておけば、1点取れますよ!! 試験が近づきましたら、こ
ちらの資料の中身を覚えるようにしましょう。他の重要科目(権利関係、宅建業法、法令上
の制限科目)の学習の合間に、ちらっと見ておくだけでも効果あります。



がんばるぞ～～!!



「初めての人にもわかる 宅建士教科書」の統計資料 2022

2022年9月5日 初版発行

著 者：中神エマ

発 行：中神エマ宅建士研究所

不許複製 Copyright(c)2018-2022 Nakakami Ema Takkenshi Laboratory. All rights reserved.