

初めての人にもわかる

宅建士 教科書

中神 エマ [著] Nakakami Ema

2023 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みますと、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5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！！

◎2023 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 4 年(2022 年)の新設住宅着工戸数の概要が公表されています(令和 5 年 1 月の公表)。

・令和 4 年の新設住宅着工は、持家は減少しましたが、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 4 年の新設住宅着工戸数は、859,529 戸となりました。前年比では 0.4%増となり、2 年連続の増加です。

・新設住宅着工床面積は、69,010 千㎡であり、前年比 2.3%減で昨年の増加から再びの減少です。

持家は・・・令和 4 年の持家は、253,287 戸(前年比 11.3%減、昨年の増加から再びの減少)。

貸家は・・・令和 4 年の貸家は、345,080 戸(前年比 7.4%増、2 年連続の増加)。

分譲住宅は・・・令和 4 年の分譲住宅は、255,487 戸(前年比 4.7%増、2 年連続の増加)。

マンションは、108,198 戸(同 6.8%増、3 年ぶりの増加)。

一戸建住宅は、145,992 戸(同 3.5%増、2 年連続の増加)。

(2) 令和 5 年(2023 年)地価公示(令和 5 年 3 月の公表)によりますと、昨年(令和 4 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 4 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 年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。工業地は 7 年連続で上昇し、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・工業地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも 2 年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。商業地は、東京圏、名古屋圏で 2 年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では 3 年ぶりに上昇に転じました。

・地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 2 年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。工業地は 6 年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも 10 年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

その他の地域では、全用途平均・商業地は 3 年ぶり、住宅地は 28 年ぶりに上昇に転じました。工業地は 5 年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

・新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となりました。

(3) 法人企業統計調査 (令和3年度)

令和3年度(2021年度)法人企業統計年報(令和4年9月公表)によれば、令和3年度(2021年度)における不動産業の経常利益は6兆580億円となっていて、前年度比13.1%増となりました。

また、不動産業の売上高については、48兆5,822億円となっていて、前年度比9.6%増となりました。

(4) 令和5年版 土地白書(国土交通省令和5年6月公表)より **※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5年白書がその出題もとも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。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)

・令和4年における土地の売買による所有権の移転登記の件数は、法務省「登記統計月報」によれば、全国で約130万件であり、ほぼ横ばいで推移しています。

(土地利用転換の概況)

・令和2年の土地利用転換面積は約19,500haで、前年より減少しました。主な内訳として、農地、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13,400ha(前年比約3,900ha減)、農地から林地への転換面積は約4,000ha(前年比約900ha増)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。

・令和 3 年の全国における市街化区域内農地面積は 47,746ha、生産緑地地区指定面積は 12,129ha となっており、近年はいずれも減少傾向にあります。



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：予想問題ですが、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 令和5年地価公示（令和5年3月公表）によれば、令和4年1月以降の1年間の地価は、地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年ぶりに下落に転じた。
- 2 建築着工統計（令和5年1月公表）によれば、令和4年の分譲住宅の新設住宅着工戸数は約25.5万戸であり、対前年比で4.7%増加し、2年連続の増加となった。
- 3 令和3年度法人企業統計年報（令和4年9月公表）によれば、令和3年度における不動産業の営業利益は約60兆円となっており、対前年度比で5.7%減となった。
- 4 令和5年版土地白書（令和5年6月公表）によれば、令和2年度の全国における宅地供給量は4,524haで、その内訳は、公的供給、民間供給ともに平成30年度に比べて大幅に増加した。

【解答】 正解 2

- 1 × 令和5年地価公示（令和5年3月公表）によれば、令和4年1月以降の1年間の地価は、地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。なお、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。
- 2 ○ 建築着工統計（令和5年1月公表）によれば、令和4年の分譲住宅は255,487戸であり、対前年比で4.7%増加し、2年連続の増加となりました。
- 3 × 令和3年度法人企業統計年報（令和4年9月公表）によれば、令和3年度における不動産業の営業利益は5兆3,686億円となり、対前年度比で19.1%増加しています。なお、全産業の営業利益は54兆2,156億円となり、対前年度比で30.2%増加しています。
- 4 × 令和5年版土地白書（令和5年6月公表）によれば、令和2年度の全国における宅地供給量は4,524haで、その内訳は、公的供給が249ha、民間供給が4,275haで、いずれも平成30年度から大きく減少しています。



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、統計問題で、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）の学習の合間や、試験日の直前に、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 2023

2023年10月7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)2018-2023 Nakakami Ema Takkenshi Laboratory. All rights reserved.