

## Contents

## 第 0 章 統計問題対策をはじめるとあって

- 1) 統計問題の出題状況を知る ----- p. 1  
72 肢全肢の出題内容分類 / 最近の出題状況
- 2) 統計問題対策—どんな問題か / どこに着目するか / 問題を解いて免疫をつける

## 第 1 章 土地に関する動向

- 第 1 節 地価公示 ----- p. 2
- 第 2 節 土地の取引 ----- p. 6

## 第 2 章 住宅に関する動向

- 第 1 節 建築着工統計（新設住宅着工統計） ----- p. 10
- 第 2 節 住宅土地統計調査 ----- p. 14

## 第 3 章 不動産業と宅建業の動向

- 第 1 節 法人企業統計（不動産業の統計） ----- p. 16
- 第 2 節 宅建業者の統計 ----- p. 19
- 第 3 節 指定流通機構の統計 ----- p. 21

- 統計問題の重点項目一覧 ----- p. 22

## &lt;はじめに&gt;

統計問題は食わず嫌いの方が多いところですが、攻略法を知っていれば効率的に、また時間をかけずに攻略できます。しかし、ただデータを覚えるだけでは対策として不十分です。このレクチャーは、これまで実際に出題されたデータとその予想問題を見ていくことで苦手意識をなくし、戸惑わずに統計問題を解けるようになることを狙いとしています。

本冊子では図表も収録していますが、図表そのものはあくまでも参考資料です。本試験用に覚えておくべきものは、巻末の重点項目（最小限に絞り込んだもの）です。

## 第0章 統計問題対策をはじめるとあって

### 1) 統計の出題状況を知る

#### ■昭和 63 年～平成 19 年の 18 問・全 72 肢の内訳 (注 1)

出典(注 2)	所管	出題肢数	出題比率
地価公示 (平成 19 年3月公表)	国土交通省	18/72	25.0%
建築着工統計(住宅着工統計) (平成 19 年1年間, 平成 20 年1月公表)	国土交通省	19/72	26.4%
国土交通白書 (建設白書)(注 3) (平成 19 年度版, 平成 20 年 5 月公表)	国土交通省	13/72	18.1%
土地白書 (平成 19 年版, 平成 19 年6月公表)	国土交通省	11/72	15.3%
住宅・土地統計調査 (平成 15 年調査)	総務省	4/72	5.6%
法人企業統計 (平成 18 年度, 平成 19 年9月公表)	財務省	6/72	8.3%

(注 1) 住宅建設5ヵ年計画は, 平成 18 年の住生活基本法制定により, 廃止された。現在は, 住生活基本計画(全国計画), 18 年度～27 年度が定められている。

(注 2) 出典の欄の下段は, 例年の傾向であれば, 平成 20 年宅建試験で出題される可能性のあるデータの基準年, 公表時期等を示している。

(注 3) 建設白書からの出題分には, 指定流通機構の統計の出題分5肢が含まれている。指定流通機構のデータは, 最近は国土交通白書には掲載されておらず, 現在は概略が土地白書に掲載されている。

●最近の出題状況

	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年
地価公示（国土交通省）	○	○	○	○	○	○	○	○
建築着工統計（国土交通省）	○	○	○	○	○	○	○	○
土地白書（国土交通省）	○	—	○	○	○	○	○	○
法人企業統計（財務省）	—	—	—	○	○	○	—	○
国土交通白書（国土交通省）	○	—	○	—	—	—	○	—
住宅・土地統計調査（総務省）	—	○	—	—	—	—	—	—

2) 統計問題対策 ……別紙の統計問題対策板書図を参照

第1章 土地に関する動向

第1節 地価公示

●圏域別の推移, 又は圏域別の推移の比較

全国	住宅地と商業地	平成元年・問 34・肢4, 平成 11 年・問 46・肢 1, 平成 13 年・問 48・肢 1, 平成 14 年・問 48・肢 1, 平成 15 年・問 48・肢 1, 平成 18 年・問 48・肢 3, 平成 19 年・問 48・肢 1,
三大都市圏	住宅地	昭和 63 年・問 28・肢 1,
	住宅地と商業地	平成 6 年・問 33・肢 1,
三大都市圏と地方圏	全用途平均	平成 17 年・問 48・肢 1,
	住宅地と商業地	平成 7 年・問 34・肢 1, 平成 8 年・問 34・肢 1, 平成 9 年・問 46・肢 1,
	商業地	平成 10 年・問 46・肢 1,
	住宅地	平成 12 年・問 46・肢 1,
東京都区部と 他の圏域の比較		平成 16 年・問 48・肢 4,

●マクロ経済を絡めた出題

東京圏の住宅地の地価と名目 GNP の指数比較	平成5年・問 34・肢1,
全国平均の地価の下落と実質 GDP の下落の相関関係	平成 13 年・問 48・肢4,

1. 「平成20年地価公示(平成20年3月公表)によれば, 三大都市圏では, 平均で上昇幅が拡大しているが, 全国平均に関しては, その傾向は全く見られない。」

【正解 : ×】

**着目点** 三大都市圏・全国とも, 上昇幅は拡大している。

平成 20 年 1 月 1 日時点の地価公示によると, 平成 19 年 1 月以降の1年間の地価動向は, 全国平均で見ると, 住宅地及び商業地ともに2年連続で上昇となった。三大都市圏においては, 平均で上昇幅が拡大したものの, 都心部を中心に上昇幅が縮小した地点が現れた。また, 地方圏においては, 下落幅は縮小したものの, 依然として下落地点が大半を占めた。

1. 三大都市圏・地方ブロック中心都市においては, 景気回復が続く中, マンション・オフィス需要等を背景として, 都心部における地価上昇が周辺地域へ広がりを見せたものの, 昨年後半にはこれらの上昇基調はそれぞれに鈍化した。
2. その他の地方圏においては, 地方中心都市の市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上等が見られた地区については上昇地点が増加するとともに, 下落地点についても, その半数以上で下落幅が縮小した。しかしながら, 地方圏全体では, 依然として下落地点が大半である。

このように, 今回の地価公示に示される地価動向は, 総じて見れば, 地価の持ち直し傾向が引き続き見られるものの, 昨年後半には三大都市圏等を中心に上昇基調の鈍化がそれぞれに見られた。

国土交通省 「平成 20 年地価公示に基づく地価動向について(概括)」

2. 「平成 20 年地価公示 (平成 20 年3月公表) によれば, 平成19年1月以降の1年間の地価変動率は, 全国平均で住宅地1. 3%, 商業地3. 8%となり, とともに昨年に続いて2年連続して上昇となった。」

【正解 : ○】

＜重点項目＞平成19年1月以降1年間の地価変動率、全国平均で住宅地 1.3%、商業地 3.8%、  
2年連続して上昇、上昇幅拡大。

●全国の用途別の平均地価

	全用途	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地
平成 20 年	+1.7%	+1.3%	▲3.0%	+3.8%	+1.5%	+0.5%	▲1.8%
平成 19 年	+0.4%	+0.1%	▲4.3%	+2.3%	+0.2%	▲1.8%	▲2.7%
平成 18 年	▲2.8%	▲2.7%	▲6.3%	▲2.7%	▲3.2%	▲4.9%	▲4.1%
平成 17 年	▲5.0%	▲4.6%	▲8.0%	▲5.6%	▲5.5%	▲7.4%	▲5.3%
平成 16 年	▲6.2%	▲5.7%	▲8.4%	▲7.4%	▲6.9%	▲8.7%	▲5.5%

●全国の平均地価の最近の動向

地価公示→	11 年	12 年	13 年	14 年	15 年	16 年	17 年	18 年	19 年	20 年
全用途平均	▲4.6	▲4.9	▲4.9	▲5.9	▲6.4	▲6.2	▲5.0	▲2.8	+0.4	+1.7
住宅地	▲3.8	▲4.1	▲4.2	▲5.2	▲5.8	▲5.7	▲4.6	▲2.7	+0.1	+1.3
商業地	▲8.1	▲8.0	▲7.5	▲8.3	▲8.0	▲7.4	▲5.6	▲2.7	+2.3	+3.8

●地価上昇率の比較（全国） **住宅地(+1.3%) < 全用途平均(+1.7%) < 商業地(+3.8%)**

●圏域別の最近の動向

	住宅地	商業地	全用途平均
全国	地価は上昇 +1.3% 2年連続の上昇	地価は上昇 +3.8% 2年連続の上昇	地価は上昇 +1.7% 2年連続の上昇
三大都市圏	地価は上昇 +4.3% 2年連続の上昇	地価は上昇+10.4% 3年連続の上昇	地価は上昇 +5.3% 2年連続の上昇
地方圏	下落幅は縮小▼1.8% 4年連続して縮小	下落幅は縮小▼1.4% 4年連続して縮小	下落幅は縮小▼1.8% 4年連続して縮小

3. 「平成 20 年 3 月に公表された地価公示(国土交通省)によれば, 平成 19 年 1 年間の地価の概況は, 三大都市圏においては住宅地・商業地とも上昇幅は縮小しており, 地方圏においては住宅地の下落幅は拡大, 商業地の下落幅は横ばいとなっている。」

【正解 : ×】

**着目点** 三大都市圏＝地価上昇率は拡大, 地方圏＝下落幅は縮小

●商業地の圏域ごとの年別変動率

商業地	全国では、平成3年以來、2年連続で上昇した。					
圏域による違い	三大都市圏は3年連続で上昇し、地方圏は下落幅は縮小。					
地価公示→	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	年別変動率
商業地(全国)	▲ 7.4	▲ 5.6	▲ 2.7	+ 2.3	+ 3.8	平均地価上昇
三大都市圏	▲ 5.8	▲ 3.2	+ 1.0	+ 8.9	+10.4	平均地価上昇
東京圏	▲ 4.5	▲ 2.5	+ 1.0	+ 9.4	+12.2	平均地価上昇
名古屋圏	▲ 6.0	▲ 3.3	+ 0.9	+ 7.8	+ 7.2	平均地価上昇
大阪圏	▲ 8.8	▲ 5.0	+ 0.8	+ 8.3	+ 8.4	平均地価上昇
地方圏	▲ 8.7	▲ 7.5	▲ 5.5	▲ 2.8	▲ 1.4	下落幅縮小

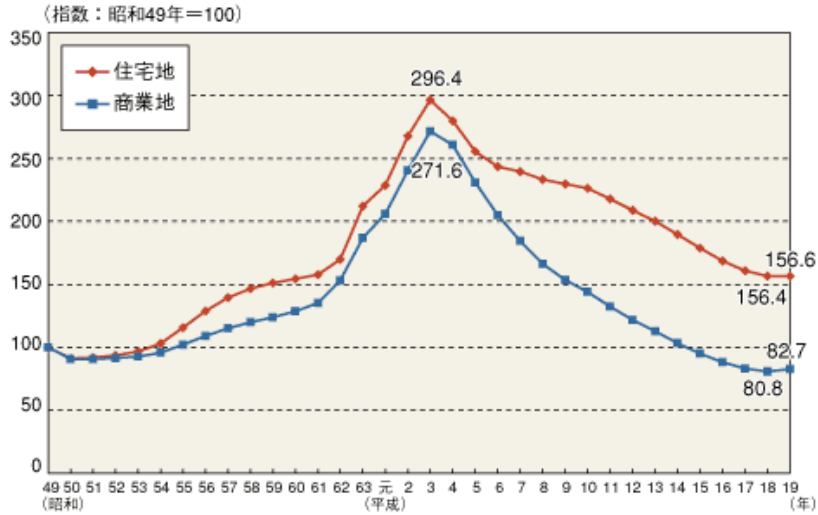
●住宅地の圏域ごとの年別変動率

住宅地	全国では、2年連続で上昇。					
圏域による違い	三大都市圏では2年連続で上昇。 地方圏では下落幅は縮小。					
地価公示→	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年	年別変動率
住宅地(全国)	▲ 5.7	▲ 4.6	▲ 2.7	+ 0.1	+1.3	平均地価上昇
三大都市圏	▲ 5.7	▲ 3.7	▲ 1.2	+ 2.8	+4.3	平均地価上昇
東京圏	▲ 4.7	▲ 3.2	▲ 0.9	+ 3.6	+5.5	平均地価上昇
名古屋圏	▲ 4.9	▲ 3.3	▲ 1.3	+ 1.7	+2.7	平均地価上昇
大阪圏	▲ 8.0	▲ 5.2	▲ 1.6	+ 1.8	+2.8	平均地価上昇
地方圏	▲ 5.7	▲ 5.4	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 1.8	下落幅縮小

4. 「地価公示(国土交通省)によると, 全国平均の地価の最近の上昇率は, 商業地のほうが住宅地よりも大きい。」

【正解：○】

公示価格の推移（全国）



●平成20年地価公示の重要ポイント

- ・上昇幅拡大 全国・三大都市圏の住宅地, 商業地
- ・下落幅縮小 地方圏の住宅地, 商業地

全国・三大都市圏の住宅地 < 全国・三大都市圏の商業地

第2節 土地の取引

国土の 所有主体別面積★	国公有地と 私有地	平成6年・問33・肢3, 平成17年・問48・肢4,
売買による 所有権移転登記数★	近年の動向	平成8年・問34・肢3, 平成10年・問46・肢2, 平成12年・問46・肢2, 平成19年・問48・肢3,
土地取引の 面積規模別の割合	300平方メートル 未満	平成9年・問46・肢3, 平成16年・問48・肢1,
全国の 土地取引面積	近年の動向	平成15年・問48・肢2,
宅地供給量★	近年の動向	平成11年・問46・肢2(建設白書), 平成14年・問48・肢3(土地白書), 平成18年・問48・肢2(土地白書),

1. 「平成 19 年の土地白書によれば、国土の約 85% を占める宅地・農用地及び森林・原野の 3,201 万 ha について、所有主体別の状況を見ると、平成 17 年度では国公有地が約 37%、私有地は約 63% になっている。」

【正解：○】

＜重点項目＞宅地・農用地及び森林・原野の所有主体別状況（平成 17 年度）

国公有地が約 37%、私有地は約 63%

● 国土(宅地・農用地及び森林・原野)の所有主体別面積（土地白書・平成 19 年版）

年度→	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年
国公有地	1,112	1,120	1,191	1,191	1,193	1,195	1,183	1,183
(国有地)	(895)	(893)	(893)	(891)	(891)	(891)	(877)	(877)
(公有地)	(217)	(227)	(298)	(300)	(302)	(304)	(306)	(306)
私有地	2,133	2,103	2,017	2,012	2,008	2,008	2,017	2,018
合計	3,245	3,223	3,208	3,203	3,201	3,198	3,200	3,201

国土面積としては、このほか道路等として 578 万 ha 程度があり、平成 17 年度の国土面積は 3,779 万 ha。

● 国土利用の現況（平成 17 年）

国土面積	3,779 万 ha	—
森林	2,510 万 ha	66.4%
農用地	478 万 ha	12.6%
宅地(住宅地・工業用地など)	185 万 ha	4.9%
水面・河川・水路	134 万 ha	3.5%
道路	132 万 ha	3.5%
原野	28 万 ha	0.7%
その他	312 万 ha	8.3%

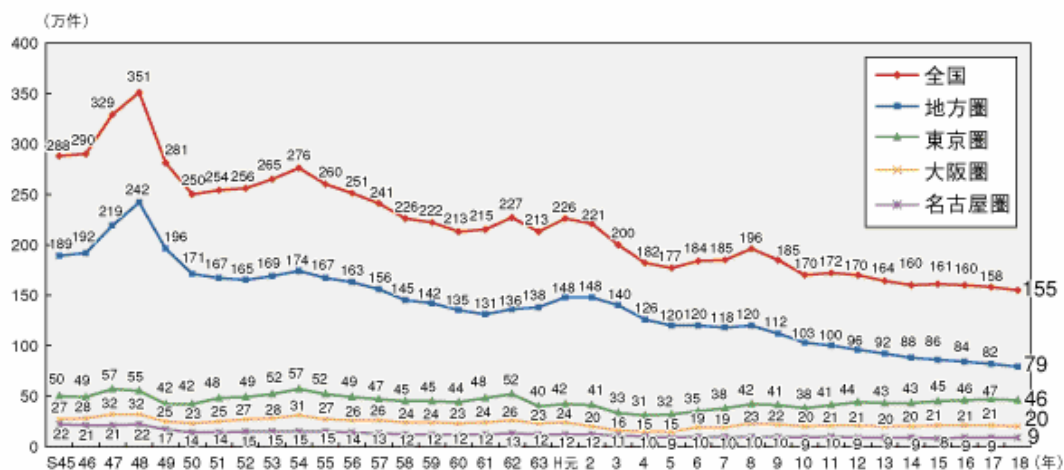


2.「土地白書(平成 19 年6月公表)によれば、全国の売買による土地の所有権移転登記の件数は、平成 18 年では、約 155 万件になっており、前年より増加した。」

【正解：×】

＜重点項目＞平成 18 年の土地取引件数は、約 155 万件、対前年比で 2.1%減であり、3年連続の減少。

売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」

注：地域区分は以下による。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏：愛知県、三重県

地方圏：上記以外の地域

3.「平成 19 年度版国土交通白書（平成 20 年5月公表）によれば、平成 17 年度の宅地供給量は全国で 6,100 ha となっており、5年度連続で増加した。」

【正解：×】

<重点項目>平成 17 年度の宅地供給量 6,100ha ， 5 年度連続で減少。

註 数値の 6,100 ha は正しいが、「5年度連続で増加」というのは誤っている。

	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度	14 年度	15 年度	16 年度	17 年度
宅地	8,800 ha	8,400 ha	8,600 ha	6,900ha	6,700ha	6,600ha	6,200ha	6,100ha
供給量	減少	減少	増加	減少	減少	減少	減少	減少

平成 17 年度の宅地供給量 のうち、民間供給 4,700ha、公的供給 1,400ha。

4.「平成 19 年版土地白書（平成 19 年6月公表）によれば、平成 16 年度の宅地供給量は全国で 6,200 ha となっており、前年度に比べ増加した。」

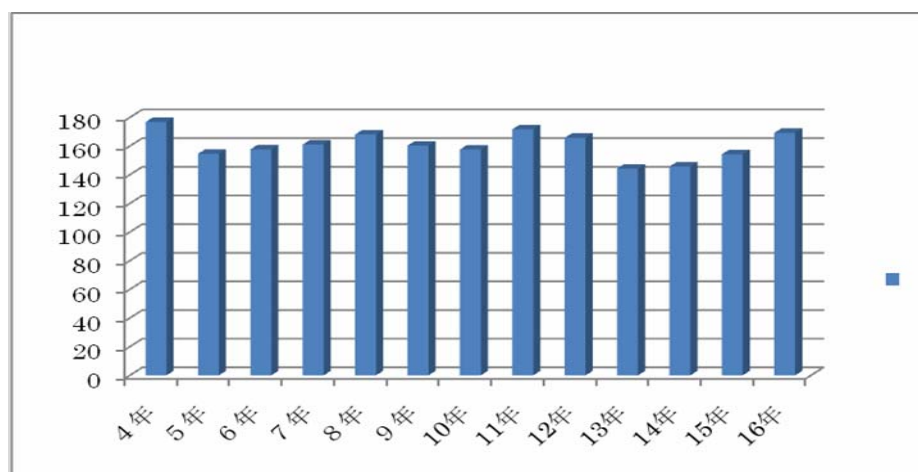
【正解：×】宅地供給量は、土地白書と国土交通白書で、掲載年度が異なるので、注意する。

<重点項目>平成 16 年度の宅地供給量 6,200ha ， 4 年度連続で減少。

平成 16 年度の宅地供給量 のうち、民間供給 4,800ha、公的供給 1,400ha。

【参考資料】平成 19 年版・土地白書に掲載されていない統計

① 全国の土地取引面積の推移（単位：千 ha）



平成 16 年の全国の土地取引面積は、169 千 ha（対前年比 9.7%増）。（平成 18 年土地白書）

## ② 全国の土地取引の面積規模別件数 (平成 16 年)

500 m<sup>2</sup>未満が全体の8割以上を占めている。(平成 18 年土地白書)

	面積規模別割合
100 m <sup>2</sup> 未満	31.4%
100 m <sup>2</sup> 以上 300 m <sup>2</sup> 未満	25.0%
300 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満	24.3%
500 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	13.4%
2,000 m <sup>2</sup> 以上	5.8%

上記の①, ②とも, 国土交通省「土地取引調査」(平成 16 年)の調査結果であるが, 平成 16 年は, 東京都ではこの調査を実施していない(東京都分は含まれていない)。このため, 出題はされにくいと思われる。

## 第2章 住宅に関する動向

### 第1節 建築着工統計 (住宅着工統計)

着工戸数と対前年比, 動向★	昭和 63 年・問 28・肢 2, 平成元年・問 34・肢 3, 平成 9 年・問 46・肢 2, 平成 10 年・問 46・肢 3, 平成 11 年・問 46・肢 4, 平成 12 年・問 46・肢 3, 平成 15 年・問 48・肢 4, 平成 17 年・問 48・肢 3,
2年度前の 着工戸数と対前年度比 (その年の国土交通白書掲載)	平成 18 年・問 48・肢 4, 平成 19 年・問 48・肢 2,
着工戸数の全体と利用関係別	平成 5 年・問 34・肢 2, 平成 14 年・問 48・肢 2
利用関係別の戸数★	平成 6 年・問 33・肢 2, 平成 8 年・問 34・肢 2,
分譲マンションと戸建住宅	平成 7 年・問 34・肢 3,
持家系と借家系	昭和 63 年・問 28・肢 1, 平成 13 年・問 48・肢 2,
新設住宅の着工床面積★	平成 16 年・問 48・肢 3,
新設住宅1戸あたりの平均床面積★	昭和 63 年・問 28・肢 4, 平成元年・問 34・肢 1,

■新設住宅着工統計（平成 20 年 1 月公表）

○平成 19 年 1 年間の新設住宅着工の総戸数 1,060,741 戸。前年比 17.8%減、5 年ぶりの減少。

○持家、貸家、分譲住宅ともに減少し、給与住宅は増加。

○新設住宅着工床面積は 90,651 千平方メートル、前年比 16.7%減、4 年ぶりの減少。

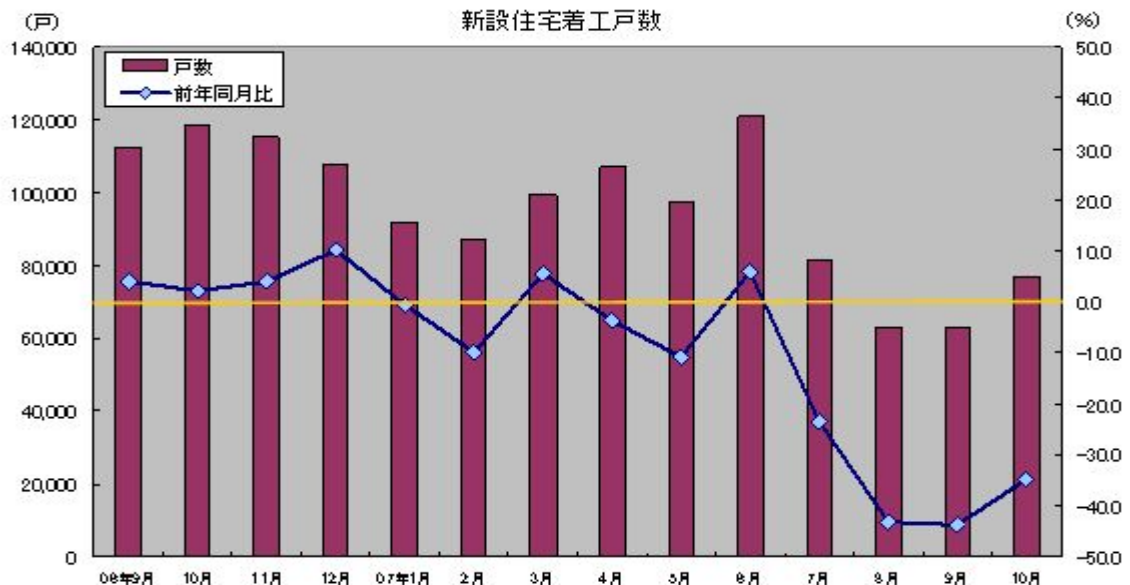
（平成 18 年は、108,815 千平方メートル）

総戸数	1,060,741	5年ぶりの減少（17.8%減）
利用関係別戸数・持家	314,865	12.2%減、2年ぶりの減少
利用関係別戸数・分譲住宅	294,777	22.3%減、5年ぶりの減少
分譲住宅中の戸建住宅	124,238	10.1%減、2年ぶりの減少
分譲住宅中のマンション	168,918	29.2%減、4年ぶりの減少
利用関係別戸数・貸家	441,733	18.7%減、7年ぶりの減少
利用関係別戸数・給与住宅	9,366	1.5%増、前年の減少から増加

1. 「建築着工統計（国土交通省、平成 20 年 1 月公表）によれば、平成 19 年の新設住宅着工戸数は、約 106 万戸、前年比 17.8%増であり、そのうち、分譲住宅、貸家は前年に比べ減少したが、持家は前年に比べ増加した。」

【正解：×】

＜重点項目＞ ◇5年ぶりの減少 総戸数は約106万戸（前年比 17.8%減、18 年は 129 万戸）  
平成 19 年 1 年間の住宅着工は、持家・分譲住宅・貸家が減少、給与住宅は増加



改正建築基準法が平成 19 年 6 月 20 日に施行された。建築確認手続が厳格化されたため、7 月以降は着工戸数が急減した。

2. 「住宅着工統計(国土交通省)によると、全国の新設住宅の着工戸数は、持家系住宅(持家及び分譲住宅)より貸家系住宅(貸家及び給与住宅)のほうが多い。」

【正解：×】

＜重点項目＞ 全体の動向としては、貸家＋給与住宅 < 持家＋分譲住宅

平成19年は、持家系合計、貸家系合計とも減少。

### 利用関係の用語の定義

持家	建築主が自分で居住する目的で建築するもの。
分譲住宅	建て売り、または分譲の目的で建築するもの。 この下位分類としては、1戸建住宅、分譲マンション
貸家	建築主が賃貸する目的で建築するもの。
給与住宅	会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる 目的で建築するもの。

### 利用関係別戸数の動向（単位：千戸）

	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年
持家	431	475	452	387	368	373	370	353	359	315
分譲住宅	293	303	345	339	324	327	346	369	379	295
持家系合計	724	778	797	726	692	699	716	722	738	610
貸家系合計	474	437	433	448	459	461	474	514	553	451
貸家	457	424	421	438	450	452	465	504	543	442
給与住宅	17	13	12	9.7	9	9.2	8.7	9.5	9.2	9.4

3. 「建築着工統計(国土交通省)によれば、平成19年の新設住宅の着工床面積は、前年比約16.7%増で、4年ぶりの増加となった。」

【正解：×】

＜重点項目＞ 平成19年1年間の着工床面積は、前年比約 16.7%減で、4年ぶりの減少。

●新設住宅着工床面積の年間集計の推移（単位：千平方メートル）

	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年
年間	104,038 ↓	105,540 ↑	106,593 ↑	108,815 ↑	90,651 ↓

4.「建築着工統計(国土交通省)によれば、平成 19 年の着工新設住宅の平均床面積は、前年に比べ、減少した。

【正解：×】

＜重点項目＞ 新設住宅全体の平均床面積は増加。

(分譲住宅は増加, 持家・貸家・給与住宅は前年を下回る。)

●着工新設住宅の1戸あたり全国の平均床面積の推移（年間集計）（単位：平方メートル）

—	10 年	11 年	12 年	13 年	14 年	15 年	16 年	17 年	18 年	19 年
新設住宅 全体	93.3 ↑	97.1 ↑	97.5 ↑	93.6 ▼	91.0 ▼	89.7 ▼	88.8 ▼	86.2 ▼	84.3 ▼	85.5 ↑
持家	138.9	139.3	139.5	137.2	136.2	135.0	134.4	133.9	133.3	132.0 ▼
分譲住宅	92.4	94.6	97.1	98.2	96.8	95.1	95.4	94.8	93.5	95.6 ↑
貸家	51.4	52.5	53.5	51.9	50.4	48.8	47.9	46.8	46.0	45.9 ▼
給与住宅	75.1	69.8	70.4	72.2	70.2	70.8	66.5	66.2	67.0	66.5 ▼

【参考】 年度集計の新設住宅着工戸数

	総戸数	推移
平成 18 年度	約 129 万戸	前年度比2.9%の増加
平成 19 年度	約 104 万戸	前年度比 19.4%の減少

注 平成 19 年度版・国土交通白書では、18 年度のデータを掲載。19 年度のデータは、念のため収録。

＜参考問題＞ 建築着工統計(国土交通省)によれば,平成18年度の新設住宅着工戸数は約129万戸で,対前年度比では約2.9%減となり,2年連続の減少となった。

【正解 : ×】

＜重点項目＞ 18年度の新設住宅着工戸数は約129万戸。対前年度比2.9%の増加。

註 平成18年,19年とも,2年度前の新設住宅着工戸数が出題されて,受験者を戸惑わせたが,例年,2年度前の新設住宅着工戸数とその年に公表の国土交通白書に掲載されていたためと思われる。従来の傾向からすれば変則的な出題であるが,受験者が消去法で処理することを暗黙の前提として出題したものであろう。

## 第2節 住宅土地統計調査

最低居住水準	昭和63年・問28・肢3,
持家住宅率	平成7年・問34・肢2,
一世帯あたりの住宅数	平成11年・問46・肢3,
総住宅数と総世帯数	平成13年・問48・肢3,

1. 「住宅・土地統計調査(総務省)によると,全国の総住宅数は,総世帯数よりも少ない。」

【正解 : ×】

＜重点項目＞ 全国の総世帯数 < 全国の総住宅数。

2. 「住宅・土地統計調査(総務省)によれば,全国の住宅数は,平成15年に一世帯あたり1.14戸となり,初めて総世帯数を上回った。」

【正解 : ×】

＜重点項目＞ 全国の住宅数は, 一世帯あたり 1.14 戸,

●世帯数及び住宅戸数の推移（国土交通白書・19年度版）

	昭 43	昭 48	昭 53	昭 58	昭 63	平成5	平成 10	平成 15
総世帯数 (千)	25,320	29,651	32,835	35,197	37,812	41,159	44,360	47,255
住宅総数 (千戸)	25,591	31,059	35,451	38,607	42,007	45,879	50,246	53,891
空家(千戸)	1,034	1,720	2,679	3,302	3,940	4,476	5,764	6,593
一世帯当たり の住宅戸数	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14

3.「住宅統計調査(総務省,平成15年実施)によれば,居住世帯のある住宅数に占める持家数の割合は,ほぼ7割前後で推移しており,近年はゆるやかな上昇傾向にある。」

【正解：×】

<重点項目> 持家住宅率 61.2%

●持家住宅率の推移

	昭和 48 年	昭和 53 年	昭和 58 年	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年
持家 住宅率	59.2%	60.4%	62.4%	61.3%	59.8%	60.3%	61.2%

註 住宅を所有の関係別にみると,持ち家は2,867万戸,

(居住世帯のある)住宅全体に占める割合(持家住宅率)は61.2%,

借家は1,717万戸,36.6%。

平成15年調査では,前回平成10年調査に比べて,持家住宅率は増加。



### 第3章 不動産業と宅建業の動向

#### 第1節 法人企業統計（不動産業の統計）

不動産業の特色 自己資本比率が低い・ 中小零細性・売上高経常利益率が高い	平成元年・問 34・肢2,
売上高★	平成 16 年・問 48・肢2, 平成 17 年・問 48・肢2, 平成 19 年・問 48・肢4,
経常利益★	平成 15 年・問 48・肢3,
売上高経常利益率	平成5年・問 34・肢3,
借入金負担率	平成5年・問 34・肢3,

1. 「平成 18 年度法人企業統計(財務省)によれば, 不動産業は, 他産業と比較して, 自己資本率が高い, 中小零細性が高い, 売上高経常利益率が低い等の特性を有している。」

【正解 : ×】

#### <重点項目>

- 自己資本比率が低い。(自己資本率が高い⇒×)
- 中小零細性が著しい。(中小零細性が高い⇒○)
- 参入退出率が高い。
- 従業員1人あたりの付加価値額が極めて高い ……従業員1人あたりの付加価値額 1,994 万円 (平成 18 年度)
- 売上高経常利益率が高い。(売上高経常利益率が低い⇒×)

#### ●売上高経常利益率の推移

—	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
全産業平均	1.9%	1.5%	1.9%	2.5%	2.1%	2.3%	2.7%	3.1%	3.4%	3.5%
不動産業	-0.4%	1.3%	3.4%	5.3%	6.1%	7.1%	5.2%	6.5%	6.8%	10.2%

●自己資本比率の推移。

不動産業は他の産業に比べて、借入金依存度が高く、借入金負担率が高い。

—	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
全産業平均	19.9%	19.2%	22.3%	25.7%	25.2%	27.4%	28.3%	29.8%	30.1%	32.8%
不動産業	-1.8%	-8.4%	5.7%	14.6%	7.2%	14.3%	11.0%	20.7%	17.5%	32.1%

●借入金比率の推移

—	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
全産業平均	40.1%	43.0%	38.7%	35.0%	36.4%	35.4%	33.2%	31.7%	29.1%	27.6%
不動産業	391.4%	427.9%	282.1%	257.1%	258.5%	223.2%	219.4%	197.8%	192.7%	161.0%

2. 「平成18年度法人企業統計(財務省)によれば、平成18年度の不動産業の売上高は、約33.9兆円で、前年度に比べ増加している。」

【正解：×】

<重点項目> 平成18年度の不動産業の売上高は、約33.9兆円で、対前年度1.9%の減少。

註 売上高の数値約33.9兆円は正しいが、推移の記述「前年度に比べ増加」が誤り。売上高は、2年度ぶりに<1.9%の減少>になっている。

●売上高の推移

年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
売上高(兆円)	33.1	32.4	29.9	31.9	33.5	33.6	33.3	34.5	33.9

平成18年度の不動産業の売上高は、33兆8,586億円(対前年比1.9%の減少)。

不動産業は、全産業の売上高の2.2%、法人数の10.6%を占めている(国土交通白書・平成19年度版)。

3. 「平成18年度法人企業統計年報によれば、平成18年度における不動産業の経常利益は、約3兆5,000億円であり、3年度連続で減益になった。」

【正解：×】

＜重点項目＞ 平成18年度の不動産業の経常利益は、約3兆5千億円で、3年度連続の増益。

註「経常利益は、約3兆5,000億円」は正しくても、＜前年比 プラス48.6%の3年度連続の増益＞なので誤り。

●経常利益の推移

—	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
不動産業	-13.9	43.3	109.9	157.3	193.9	238.8	175.8	216.7	233.2	346.5
前年度伸び率			135.6%	43.1%	23.3%	23.1%	-26.4%	23.3%	7.6%	48.6%

(表上段の不動産業の経常利益の単位は、百億円)

●法人企業統計の重要ポイント

●平成18年度の不動産業の売上高は、約33.9兆円で、対前年度1.9%の減少。

●平成18年度の不動産業の経常利益は、約3兆5千億円で、3年度連続の増益。

## 第2節 宅建業者の統計

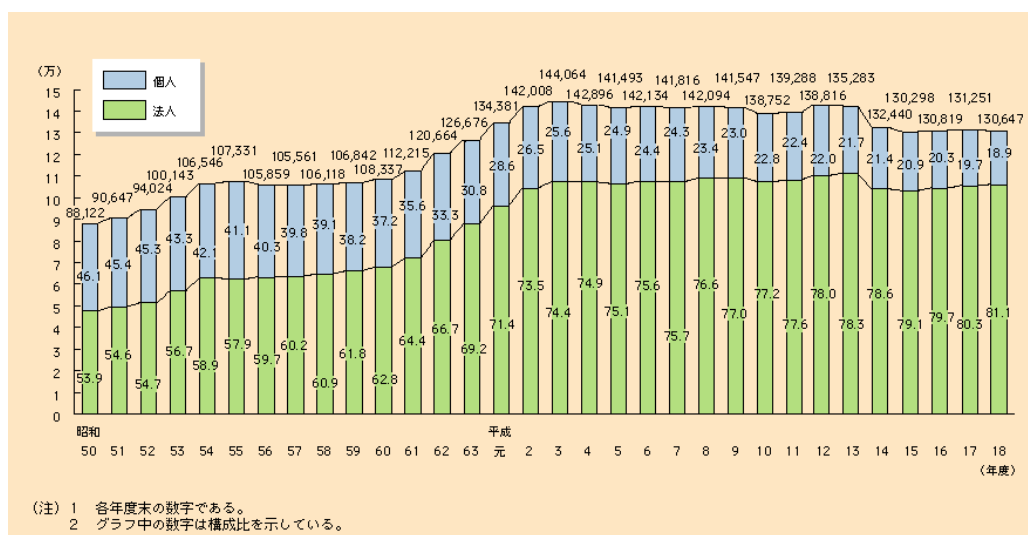
宅建業者の数★	平成3年・問 33・肢1, 平成6年・問 33・肢4, 平成 14 年・問 48・肢4, 平成 18 年・問 48・肢1,
法人業者と個人業者★	平成3年・問 33・肢2, 平成6年・問 33・肢4,
知事免許業者と大臣免許業者	平成3年・問 33・肢3,
中小零細性	平成3年・問 33・肢4,

1. 「平成 19 年度版国土交通白書（平成 20 年 5 月公表）によれば、平成 19 年3月末現在における宅地建物取引業者数は約 15 万業者となっており、前年度に比べ増加した。」

【正解：×】

<重点項目> 平成18年度末の宅建業者数は 13 万 647, 前年度末に比べて減少。

【参考】 宅地建物取引主任者資格登録者数 793,400 人（平成 19 年3月末）



(平成 19 年度版・国土交通白書)

2. 「国土交通白書（平成 20 年5月公表）によれば，平成 19 年3月末現在の宅地建物取引業者数は，約 13 万であり，その約8割が法人である。」

【正解： ○ 】

＜重点項目＞ 平成18年度末の宅建業者数のうち，法人は 81.1%。

▼最近は法人の構成比が微増し，個人の構成比が微減。

* 業種	14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度
法人業者	10 万 4,135 (78.6%)	10 万 3,066 (79.1%)	10 万 4,256 (79.7%)	10 万 5,448 (80.3%)	10 万 6,012 (81.1%)
個人業者	2 万 8,305 (21.4%)	2 万 7,232 (20.9%)	2 万 6,563 (20.3%)	2 万 5,803 (19.7%)	24,635 (18.9%)

3. 「宅地建物取引業者は，国土交通大臣免許に係るものが圧倒的に多く，都道府県知事免許に係るものは，1.5%に過ぎない。」

【正解： × 】

＜重点項目＞ 平成18年度末の宅建業者数のうち，知事免許は 98.3%。

註 国土交通白書平成 19 年度版，土地白書平成 19 年版とも掲載されていないが，国土交通省「宅地建物取引業法施行状況調査」（例年，秋に発表）によると，知事免許 約 12 万8千(98.3%)，国土交通大臣免許 約2千(1.7%)である(平成 19 年3月末)。

▼免許権者による分類

年度→	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年
大臣免許	2,040	2,030	2,071	2,161	2,258
知事免許	130,400	128,268	128,748	129,090	128,389

●宅建業者の重要ポイント

●平成18年度末の宅建業者数は約 13 万，前年度末に比べて減少。法人は8割。

### 第3節 指定流通機構の統計

新規登録物件の総数★	平成9年・問46・肢4, 平成12年・問46・肢4,
新規登録件数 賃貸物件割合	平成7年・問34・肢4,
新規登録件数 売り物件のうちで数の多いもの	平成8年・問34・肢4,
年度末の総登録件数	平成10年・問46・肢4,

1. 「土地白書(平成19年6月公表)によれば, 平成18年度(4月～1月)における指定流通機構の新規登録件数は売り物件及び賃貸物件の合計で約254万件に達し, 成約報告件数は約20万件である。」

【正解：○】

<重点項目> 土地白書掲載のデータでは, 平成18年度(4月～1月)における指定流通機構の新規登録件数は約254万件, 成約報告件数は約20万件。

註 平成18年度全体(平成18年4月～平成19年3月)では, 約311万。売り物件約90万(約29%), 賃貸物件は約221万(約71%) で賃貸物件の件数が多い(不動産流通近代化センター発表のデータによる)。

#### ●新規登録件数の推移

年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
総数	1,571,805	2,055,330	2,433,572	2,827,394	3,112,613	3,596,205
売り物件	638,619 (40.6%)	685,887 (33.4%)	759,464 (31.2%)	855,192 (30.2%)	898,232 (28.9%)	1,112,158 (30.9%)
賃貸物件	933,186 (59.4%)	1,369,443 (66.7%)	1,674,108 (68.8%)	1,972,202 (69.8%)	2,214,381 (71.1%)	2,484,047 (69.1%)

傾向 売り物件の比率は減少し, 賃貸物件の比率は増加している。

## □統計問題の重点項目一覧

### ●地価公示

＜重点項目＞平成19年1月以降1年間の地価変動率は、

全国平均で住宅地1.3%、商業地3.8%、2年連続して上昇、上昇幅拡大。

・**上昇幅拡大** 全国・三大都市圏の住宅地、商業地

〔上昇幅の比較〕 全国・三大都市圏の住宅地 < 全国・三大都市圏の商業地

・**下落幅縮小** 地方圏の住宅地、商業地

### ●土地の取引

＜重点項目＞宅地・農用地及び森林・原野の所有主体別状況（平成17年度）

国公有地が約37%、私有地は約63%

＜重点項目＞平成18年の土地取引件数は、約155万件、対前年比で2.1%減であり、3年連続の減少。

＜重点項目＞平成17年度の宅地供給量 6,100ha ，5年度連続で減少。（国土交通白書）

平成16年度の宅地供給量 6,200ha ，4年度連続で減少。（土地白書）

### ●建築着工統計

＜重点項目＞ 新設住宅着工統計

◇5年ぶりの減少 総戸数は約106万戸（前年比17.8%減）

平成19年1年間の住宅着工は、持家・分譲住宅・貸家が減少、給与住宅は増加

◇全体の動向としては、貸家+給与住宅 < 持家+分譲住宅

平成19年は、持家系合計、貸家系合計とも減少。

◇平成19年1年間の着工床面積は、前年比約16.7%減で、4年ぶりの減少。

＜参考データ＞ 18年度の新設住宅着工戸数は約129万戸。対前年度比2.9%の増加。

## ●住宅・土地統計調査

<重点項目> 全国の 総世帯数 4,726 万世帯< 全国の住宅総数 5,389 万戸。

全国の住宅数は 一世帯あたり 1.14 戸，

持家住宅率 61.2%

## ●法人企業統計

不動産業は、全産業の売上高の2.2%、法人数の10.6%を占めている(国土交通白書・平成19年度版)。

<重点項目> 平成18年度の不動産業の売上高は、約33.9兆円で、対前年度1.9%の減少。

平成18年度の不動産業の経常利益は、約3兆5千億円で、3年度連続の増益。

## ●宅建業者

<重点項目> 平成18年度末の宅建業者数は13万647、前年度末に比べて減少。

平成18年度末の宅建業者数のうち、法人は81.1%。

平成18年度末の宅建業者数のうち、知事免許は98.3%。

## ●指定流通機構

<重点項目> 土地白書掲載のデータ では、平成18年度(4月～1月)における指定流通機構の新規登録件数は約254万件、成約報告件数は約20万件。

【参考】平成18年度全体(平成18年4月～平成19年3月)では、約311万。売り物件約90万(約29%)、賃貸物件は約221万(約71%) で賃貸物件の件数が多い。

■統計問題の過去問(平成20年宅建試験用に出題統計データをアップデートしたもの)

[http://tokagekyo.7777.net/echo\\_t4/toukei.html](http://tokagekyo.7777.net/echo_t4/toukei.html)