

2023年版

ユーキャンの宅建士 きほんの教科書
ユーキャンの宅建士 きほんの問題集
ユーキャンの宅建士 過去12年問題集
統計問題に関する補足資料のお知らせ

この度は、弊社書籍をお買い求めくださりまして、誠にありがとうございます。

令和4年度の宅建試験に関連すると思われる、統計資料につきましてお知らせいたします。補足資料として受験勉強の参考にお使いください。

一 地価公示

1 令和5年地価公示結果の概要

令和4年1月以降の1年間の地価について、国土交通省が公表した概要は以下のとおりです（下線および※は、弊社で付したものです）。

- 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、上昇率が拡大した。
工業地は7年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 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、上昇率が拡大した。
工業地は6年連続で上昇し、上昇率が拡大した。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た。工業地は5年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 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った。

※ 三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

2 地価変動率

	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
全国平均	1.4 (0.5)	1.8 (0.4)	3.1 (2.0)	1.6 (0.6)
三大都市圏	1.7 (0.5)	2.9 (0.7)	4.3 (2.7)	2.1 (0.7)
地方圏	1.2 (0.5)	1.0 (0.2)	2.0 (1.3)	1.2 (0.5)

上の表の見方は、次のとおりです。

太字の数字は令和5年地価公示、その下の()内の数字は令和4年地価公示の内容です。それぞれ、前年1年間の地価変動率を表します。たとえば、令和5年地価公示では、令和4年1年間に地価がどれだけ上がったか(下がったか)が示されています。

数字はパーセントを示します。今回はありませんが、マイナスの場合は、▲で示します。

たとえば、全国平均の住宅地は、令和5年地価公示は「1.4」、令和4年地価公示は「0.5」となっていますが、これは、地価が「令和4年1年間は1.4%上昇、令和3年1年間は0.5%上昇」したことを示します。

また、令和4年1年間の数字(1.4)は令和3年1年間の数字(0.5)より増えていますが、このことは「上昇率が拡大した」(土地の値上がりが激しくなった)ことを意味します。

3 ポイント

令和5年地価公示のポイントをひとことと言えば、「地価は上昇し、上昇率も拡大した(=土地は値上がりし、前年より値上がりが激しくなった)。工業地以外では2年連続の上昇である」です。

二 新設住宅着工戸数・床面積(建築着工統計 令和4年(年間集計))

1 新設住宅着工戸数

令和4年の新設住宅着工戸数は、持家は減少しましたが、貸家および分譲住宅が増加したため、全体で増加となりました。

新設住宅着工戸数(総戸数)、利用関係別の戸数とそれぞれの増減は、次のとおりです。

	戸数	増減(前年比)
総戸数	86.0万戸	0.4%増 2年連続の増加
持家 ※1	25.3万戸	11.3%減 2年ぶりの減少
貸家	34.5万戸	7.4%増 2年連続の増加
分譲住宅 ※2	25.5万戸	4.7%増 2年連続の増加
給与住宅 ※3	0.6万戸	1.5%増 2年ぶりの増加

※1 持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

※2 分譲住宅：建て売りまたは分譲の目的で建築するもの。

※3 給与住宅：会社・官公署等が社員・職員等を居住させる目的で建築するもの。

分譲住宅のうち、マンションは3年ぶりの増加※、一戸建住宅は2年連続の増加となっています。

	戸数	増減（前年比）
マンション	10.8 万戸	6.8%増
一戸建住宅	14.6 万戸	3.5%増

※ マンション着工戸数を地域別にみると、三大都市圏計、その他の地域のいずれも増加している。

2 新設住宅着工床面積

新設住宅着工床面積は約6,901万㎡、2年ぶりの減少となっています。なお、新設住宅着工床面積に関する統計の出題頻度は低いので、試験対策上は、簡単に確認すれば十分です。

	床面積	増減（前年比）
新設住宅全体	6,901 万㎡	2.3%減

3 ポイント

前年と比べて減少したのは「持家」と「床面積」だけで（「床面積」の重要性は低い）、他は増加していません（総戸数、貸家、分譲住宅、給与住宅、マンション〈全体、三大都市圏計、その他の地域〉、一戸建住宅が増加）。

三 土地白書（令和5年版）

1 土地取引件数

令和4年の全国の土地取引件数は、130万件となり、ほぼ横ばいで推移しています。

2 国土利用の概況

令和2年の国土利用の概況は、以下のとおりです。

地目	国土面積に占める割合
農地	11.6%
森林	66.2%
原野等	0.8%
水面・河川・水路	3.6%
道路	3.7%
宅地（住宅地・工業用地等）	5.2%
その他	8.8%

令和2年における我が国の国土面積は約3,780万ヘクタールであり、このうち森林が約2,503万ヘクタールと最も多く、次いで農地が約437万ヘクタールとなっています。森林と農地で全国国土面積の約8割を占めています。

宅地（住宅地・工業用地等）は、全国で約197万ヘクタールとなっています。

四 不動産業に関する統計など

1 不動産業に関する統計（令和3年度法人企業統計）

(1) 売上高

売上高は、約48兆6,000億円（48兆5,822億円）と対前年度比で9.6%増加しました（3年度ぶりの増加）。全産業の売上高に占める割合は、約3.4%です。

(2) 営業利益・経常利益

営業利益は、約5兆4,000億円（5兆3,686億円）と対前年度比で19.1%増加しました（2年度連続の増加）。経常利益は、約6兆1,000億円（6兆580億円）と対前年度比で13.1%増加しました（2年度連続の増加）。

(3) 売上高営業利益率・売上高経常利益率

売上高営業利益率は11.1%で、前年度（10.2%）と比べて増加しており、全産業の売上高営業利益率（3.7%）よりも高くなっています。

売上高経常利益率は12.5%で、前年度（12.1%）と比べて増加しており、全産業の売上高経常利益率（5.8%）よりも高くなっています。

2 宅建業者に関する統計（国土交通省）

令和4年3月末（令和3年度末）現在の宅建業者数は、約12.9万業者（12万8,597業者）です。8年度連続の増加となっています。

知事免許が全体の98%（大臣免許が2%）、また、法人業者が全体の89.1%（個人業者が10.9%）です。

3 総住宅数・空き家数等（平成30年住宅・土地統計調査）

平成30年10月1日現在における総住宅数・空き家数等は、以下のとおりです。

	数・率	平成25年との比較 ^{※1}
総住宅数	6,240万7,000戸	2.9%増
総世帯数	5,400万1,000世帯	3.0%増
空き家数	848万9,000戸	3.6%増
空き家率 ^{※2}	13.6%	0.1ポイント上昇

※1 住宅・土地統計調査は5年に1回行われる。平成30年が最新であり、前回は平成25年である。令和5年調査は同年10月に実施されるので、令和5年度の宅建試験には出題されない。

※2 空き家率とは、総住宅数に占める空き家の割合をいう。