# 平成 29 年版
# 宅建試験最新情報

◆目　　次◆

法改正のポイント …… 2
1　宅地建物取引業法 ――― 2
2　平成 29 年度税制改正――― 4
国税（租税特別措置法）／地方税
3　平成 28 年度税制改正――― 7
国税（租税特別措置法）／地方税
4　その他の法改正――― 9
都市再生特別措置法の改正に伴う建築基準法・都市計画法の改正／都市緑地法の改正に伴う建築基準法・都市計画法の改正／債権関係に関する改正民法が成立
不動産関連統計の最新データ ……12

ビジネス教育出版社

# 法改正のポイント

宅建試験は、その年の 4 月 1 日現在で施行されている法令をもとに出題される。受験勉強にあたっては、例年 4 月 1 日に施行される税制改正をはじめとして、ここ 1、2 年の間に施行された法令については、改正内容をおさえておく必要がある。

また、すでに公布されている法令でも、4 月 2 日以降に施行されるものは、その年の試験には出題されないことになっているが、近い将来、改正法の施行が決まっているものについて、旧法の規定がわざわざ出題される可能性は低いので、そのことも頭に入れておくとよい。

以下、最近の主な法改正について解説していく。

## 1 宅地建物取引業法

平成 28 年 6 月 3 日、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（法律第 56 号）が公布され、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」（政令 394 号。同年 12 月 26 日公布）により、一部の規定を除いて、平成 29 年 4 月 1 日に施行されることとなった。平成 29 年度宅建試験の出題範囲に含まれるので注意が必要である。

### ❶業務の適正化および効率化

⑴ 媒介契約を締結した宅建業者は、当該媒介契約の目的物である宅地建物の売買または交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を

依頼者に報告しなければならない（34条の2第8項。新設条文）。

⑵　宅地建物の取得者または借主となる者が宅建業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を記載した書面の交付のみで足りるものとする（35条6項。新設条文）。

⑶　取引の相手方等が宅建業者である場合における供託所等に関する説明については、説明を要しないものとする（35条の2かっこ書）。

**❷営業保証金制度等の改善**

宅建業者と宅建業に関し取引をした者で、その取引により生じた債権に関し、営業保証金または弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から、宅建業者を除くものとする（27条1項かっこ書、64条の8第1項かっこ書）。

なお、営業保証金の還付を受けようとする者は、取引をした者を確認することができる書類、登記事項証明書、住民票の抄本等を提出して、国土交通大臣に対し、取引をした者が宅建業者に該当しないことを確認する書面（確認書）の交付を申請しなければならない（宅地建物取引業者営業保証金規則1条）。

**❸従業者名簿の記載事項の簡略化**

宅建業者が、その事務所ごとに備えなければならないものとされている従業者名簿の記載事項から従業者の住所（改正前は「従業者の氏名、住所、証明書番号、生年月日、主な職務内容、宅地建物取引士であるか否かの別、従業者となった年月日等」）が削除された（48条3項）。

**❹宅地建物取引士等に対する研修の充実**

⑴　宅地建物取引業保証協会は、全国の宅建業者を社員とする一般社団法人（業者団体）に対して、宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する費用の助成をすることができるものとする（64条の3第2項3号）。

⑵　業者団体は、宅地建物取引士等がその職務に関し必要な知識および能力を効果的かつ効率的に習得できるよう、体系的な研修を実施するよう努めなければならないものとする（75条の2。新設条文）。

**❺既存建物の取引における情報提供の充実（平成 30 年 4 月 1 日施行）**

⑴　宅建業者は、既存建物の売買または交換の媒介の契約を締結したときは、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付しなければならない（34 条の 2 第 1 項 4 号）。

⑵　宅建業者は、既存建物の取得者または借主となる者に対して、当該既存建物の売買、交換または貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、建物状況調査の結果の概要ならびに建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況について記載した書面を交付して説明をさせなければならない（35 条 1 項 6 号の 2）。

⑶　宅建業者は、既存建物の売買または交換の契約が成立したときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付しなければならない（37 条 1 項 2 号の 2）。

# 2　平成 29 年度税制改正

## ◆国税（租税特別措置法）

**❶住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の適用期限延長**

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について、適用期限が平成 33 年 12 月 31 日まで 2 年半延長された（41 条～41 条の 2 の 2）。

**①　一般の住宅（②の認定住宅以外の住宅）の場合**

| 居　住　年 | 借入限度額 | 控除率 | 控除期間 | 最大控除額 |
|---|---|---|---|---|
| 平成 26 年 4 月～33 年 12 月 | 4,000 万円 | 1.0% | 10 年間 | 400 万円 |

**②　認定住宅（認定長期優良住宅、認定低炭素住宅）の場合**

| 居　住　年 | 借入限度額 | 控除率 | 控除期間 | 最大控除額 |
|---|---|---|---|---|
| 平成 26 年 4 月～33 年 12 月 | 5,000 万円 | 1.0% | 10 年間 | 500 万円 |

**❷特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用期限延長**

住宅ローンを利用してバリアフリー改修工事や省エネ改修工事を含む増改築等を行った場合の所得税額の特別控除について、適用期限が平成33年12月31日まで2年半延長された（41条の3の2）。

| 居　住　年 | 借入金残高 | 控除率 | 控除期間 | 最大控除額 |
|---|---|---|---|---|
| 平成26年4月<br>～33年12月 | 1,000万円<br>以下 | 2%<br>1% | 5年間 | 62.5万円 |

（注）控除率の上段は一定の省エネ改修工事費用相当額（250万円以下）の場合、下段は上記以外の工事費用相当額（750万円以下）の場合

**❸既存住宅を耐震改修した場合の特別控除の適用期限延長**

昭和56年5月31日以前に建築された住宅について、耐震改修を行った場合の所得税額の特別控除について、適用期限が平成33年12月31日まで2年半延長された（41条の19の2）。

| 居　住　年 | 耐震改修工事限度額 | 控除率 | 控除限度額 |
|---|---|---|---|
| 平成26年4月<br>～33年12月 | 250万円 | 10% | 25万円 |

**❹既存住宅にかかる特定の改修工事をした場合の特別控除の適用期限延長**

一定の省エネ改修工事またはバリアフリー改修工事を行った場合の所得税額の特別控除について、適用期限が平成33年12月31日まで2年半延長された（41条の19の3）。

**①　省エネ改修工事**（カッコ内は太陽光発電装置を設置する場合）

| 居　住　年 | 工事限度額 | 控除率 | 控除限度額 |
|---|---|---|---|
| 平成26年4月<br>～33年12月 | 250万円（350万円） | 10% | 25万円(35万円) |

**②　バリアフリー改修工事**

| 居　住　年 | 工事限度額 | 控除率 | 控除限度額 |
|---|---|---|---|
| 平成26年4月<br>～33年12月 | 200万円 | 10% | 20万円 |

（注）その年の前年以前3年内に適用を受けている場合には適用しない。

### ❺直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の適用期限延長

消費税率 10%への引き上げ時期が、平成 31 年 10 月 1 日へと延期されたことに伴い、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の適用期限が、平成 31 年 4 月から平成 33 年 12 月 31 日までと 2 年半延長された（70 条の 2）。

すなわち、20 歳以上の子または孫（合計所得金額が 2,000 万円以下の者に限る）が、父母または祖父母等の直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受け、自己の居住の用に供する家屋の取得等をする契約を締結した場合、下表のような贈与税の非課税措置を受けることができる。

| 契約年 | 消費税 10%が適用される人 | | 左記以外の人 | |
|---|---|---|---|---|
| | 質の高い住宅 | 左記以外の住宅（一般） | 質の高い住宅 | 左記以外の住宅（一般） |
| 平成 28 年 1 月～31 年 3 月 | | | 1,200 万円 | 700 万円 |
| 平成 31 年 4 月～32 年 3 月 | 3,000 万円 | 2,500 万円 | 1,200 万円 | 700 万円 |
| 平成 32 年 4 月～33 年 3 月 | 1,500 万円 | 1,000 万円 | 1,000 万円 | 500 万円 |
| 平成 33 年 4 月～33 年 12 月 | 1,200 万円 | 700 万円 | 800 万円 | 300 万円 |

（注）質の高い住宅とは、省エネ性・耐震性・バリアフリー性の高い住宅で、一定の基準を満たすもの。

### ❻登録免許税の特例措置の適用期限延長

**(1)** 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置（本則 20/1,000→15/1,000、72 条）の適用期限が平成 31 年 3 月 31 日まで 2 年延長された。

**(2)** 住宅用家屋の所有権の保存登記に対する税率の軽減措置、所有権の移転登記に対する税率の軽減措置、住宅取得資金の貸付け等にかかる抵当権の設定に対する税率の軽減措置の適用期限が平成 32 年 3 月 31 日まで 3 年延長された。

**住宅用家屋の特例措置**

| | 本　則 | 軽減税率 |
|---|---|---|
| **所有権の保存登記**（72 条の 2） | 1,000 分の 4 | 1,000 分の 1.5 |
| **所有権の移転登記**（73 条） | 1,000 分の 20 | 1,000 分の 3 |
| **住宅取得資金の貸付け等にかかる抵当権の設定登記**（75 条） | 1,000 分の 4 | 1,000 分の 1 |

## ◆地方税

### ❶耐震改修を行った住宅にかかる固定資産税の減額措置

耐震改修が行われた住宅のうち、認定長期優良住宅に該当することとなったものについて、当該改修工事が行われた年の翌年の 1 月 1 日を賦課期日とする年度分の固定資産税額から 3 分の 2（改正前 2 分の 1）に相当する額を減額することとされた（附則 15 条の 9 の 2 第 1 項）。

### ❷省エネ改修を行った住宅にかかる固定資産税の減額措置

省エネ改修が行われた住宅のうち、認定長期優良住宅に該当することとなったものについて、当該改修工事が行われた年の翌年の 1 月 1 日を賦課期日とする年度分の固定資産税額から 3 分の 2（改正前 3 分の 1）に相当する額を減額することとされた（附則 15 条の 9 の 2 第 4 項）。

# 2 平成 28 年度税制改正

## ◆国税（租税特別措置法）

### ❶空き家にかかる譲渡所得の特別控除の特例

空き家の発生を抑制し、地域住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から創設された制度で、被相続人が居住していた家屋を相続した相続人が、平成 28 年 4 月 1 日から 31 年 12 月 31 日までの間に、その家屋（その敷地を含む。また、その家屋に耐震性がない場合は耐震リフォームをした

ものに限る）または除却後の土地の譲渡（相続時から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの譲渡に限る）をした場合には、その家屋または除却後の土地の譲渡益から 3,000 万円を控除できることとなった(35 条 3 項)。

制度の主な適用要件は次のとおり。

① 相続した家屋は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋（マンション等を除く）であって、相続発生時に被相続人以外に居住者がいなかったこと。

② 譲渡をした家屋または土地は、相続時から譲渡時点まで居住、貸付け、事業の用に供されていたことがないこと。

③ 譲渡価額が 1 億円を超えないこと。

**❷住宅の多世帯同居改修工事等にかかる特例**

世代間の助け合いによる子育て支援の観点から、三世代同居に対応した住宅のリフォームを後押しするために創設された制度で、自己の有する家屋に三世代同居対応改修工事を行い、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日までの間に居住の用に供したときは、次のいずれかの特例が適用される。

〔対象工事〕キッチン、浴室、トイレ、玄関のいずれかの増設。
対象工事の費用が 50 万円超であること。

**(1) ローン控除の特例**（41 条の 3 の 2 第 8 項）

| | ローン残高 | 期間 | 控除率 |
|---|---|---|---|
| ①増改築全体 | ～1,000 万円 | 5 年 | 1.0% |
| ②うち三世代同居対応改修工事 | ～ 250 万円 | 5 年 | 2.0% |

※控除額＝ローン残高×控除率
①は上限 7.5 万円、②は上限 5 万円で、毎年合計 12.5 万円を上限。

**(2) 税額控除の特例**（41 条の 19 の 3 第 5 項）

三世代同居対応改修工事の標準的な費用の額の 10%相当額（限度額 25 万円）を、その年分の所得税額から控除。

**❸特定の居住用財産の買換えの特例の適用期限延長**

特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用期限が、平成 29 年 12 月 31 日まで 2 年延長された（36 条の 2)。

**❹居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の適用期限延長**

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の適用期限が、平成 29 年 12 月 31 日まで 2 年延長された（41 条の 5、41 条の 5 の 2）。

## ◆地方税

**❶不動産取得税の新築家屋の取得の日等にかかる特例の適用期限延長**

新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日を住宅新築の日から 1 年(本則 6 月)を経過した日に緩和する特例措置の適用期限が、平成 30 年 3 月 31 日まで 2 年延長された（附則 10 条の 2)。

**❷新築住宅等に対する固定資産税の減額の適用期限延長**

新築住宅および新築認定長期優良住宅に関する固定資産税の減額措置の適用期限が、平成 30 年 3 月 31 日まで 2 年延長された（附則 15 条の 6、15 条の 7)。

# 4 その他の法改正

## ◆都市再生特別措置法の改正に伴う建築基準法・都市計画法の改正

平成 28 年 6 月 7 日、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（法律第 72 号）が公布され、建築基準法・都市計画法が次のとおり改正された（同年 9 月 1 日施行）。

**❶特定用途誘導地区（建築基準法 60 条の 3 第 1 項）**

特定用途誘導地区内においては、建築物の容積率および建築物の建築

面積は、特定用途誘導地区に関する都市計画において建築物の容積率の最低限度および建築物の建築面積の最低限度が定められたときは、それぞれ、これらの最低限度以上でなければならないものとする。

特定用途誘導地区は、都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設など都市機能増進施設を誘導するべく都市計画で定められる地域地区の一つで、「都市再生特別措置法」に基づく制度である（同法 109 条、都市計画法 8 条 1 項 4 号の 2)。特定用途誘導地区は、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域内に指定され、地区内の建築物の用途、容積率・建築面積・高さについて、通常の用途地域とは異なる扱いが定められている。

**❷都市施設（都市計画法 11 条 3 項）**

都市施設の区域の地下または空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる都市施設に、「都市高速鉄道」が追加された。

## ◆都市緑地法の改正に伴う建築基準法・都市計画法の改正

平成 29 年 5 月 12 日、「都市緑地法等の一部を改正する法律」（法律第 26 号）が公布され、新しい用途地域として「田園住居地域」が創設された。これに伴い、都市計画法・建築基準法が次のとおり改正された（同年 6 月 15 日施行）。

**❶都市計画法（8 条、9 条、52 条）**

田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する用途地域とすることとし、都市計画に建築物の建ぺい率、壁面の後退距離の限度および建築物の高さの限度を定めることとされた。なお、田園住居地域内の農地において行われる土地の形質の変更等については、市町村長の許可を受けなければならない。

**❷建築基準法（48 条、52 条、53 条、54 条～56 条および別表第 2）**

田園住居地域における建築物の敷地、構造、建築設備および用途に関

する制限について定めることとされた。

## ◆債権関係に関する改正民法が成立

平成 29 年 6 月 2 日、企業や消費者の契約ルールを定める債権関係規定に関する「民法の一部を改正する法律」（法律第 44 号）が公布された。債権部分の抜本改正は民法制定以来、約 120 年ぶりとなる。時代の変化に対応するのが狙いで、判例で定着したルールを法案に明記した。公布から 3 年以内に施行予定で、その主な内容は次のとおりである。

① 消滅時効について、短期消滅時効の特例をいずれも廃止するとともに、消滅時効の期間について、原則として権利行使が可能であることを知った時から 5 年に統一するなど、時効に関する規定の整備を行う。

② 法定利率について、現行の年 5 パーセントから年 3 パーセントに引き下げた上で、市中の金利動向に合わせて変動する制度を導入する。

③ 事業用融資の債務の保証契約は、保証人になろうとする者が個人である場合には、主たる債務者が法人である場合のその理事、取締役等である場合などを除き、公証人が保証意思を確認しなければ、効力を生じないものとするなど、保証債務に関する規定の整備を行う。

④ 不特定多数の者を相手方とする定型的な取引に使用される定型約款に関し、定型約款を契約内容とする旨の表示があれば個別の条項に合意したものとみなすが、信義則に反して相手方の利益を一方的に害する条項は無効とすることを明記するとともに、定型約款を準備した者が取引の相手方の同意を得ることなく定型約款の内容を一方的に変更するための要件等を整備する。

⑤ 意思能力を有しなかった当事者がした法律行為は無効とすること、将来債権の譲渡が可能であること、賃貸借契約の終了時に賃借人は賃借物の原状回復義務を負うものの、通常の使用収益によって生じた損耗等についてはその義務の範囲から除かれることなど、確立した判例法理等を明文化する。

（以上、平成 29 年 6 月現在の法令に基づいて解説）

# 不動産関連統計の最新データ

**◆新設住宅着工戸数**（平成 28 年計）

平成 29 年 1 月 31 日に公表された平成 28 年の新設住宅着工戸数は約 97 万戸で、持家、貸家および分譲住宅のいずれも増加し、2 年連続の増加となった。

利用関係別戸数をみると、持家が前年比 3.1%増の約 29 万戸（3 年ぶりの増加）、貸家が 10.5%増の約 42 万戸（5 年連続の増加）、分譲住宅が 3.9%増の約 25 万戸（2 年連続の増加）である。分譲住宅のうち、マンションは 0.9%減の 11 万 4,570 戸（昨年の増加から再びの減少）にとどまったが、一戸建住宅は 8.2%増の 13 万 3,739 戸（3 年ぶりの増加）であった。

また、新設住宅着工床面積も、約 78,178 千㎡（前年比 4.2%増）と 3 年ぶりの増加となった（国土交通省総合政策局建設経済統計調査室）。

**新設住宅着工戸数（戸）と着工床面積（千㎡）の推移（年計）**

| | 24 年 | 25 年 | 26 年 | 27 年 | 28 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 総 戸 数 | 882,797 | 980,025 | 892,261 | 909,299 | 967,237 |
| | (5.8) | (11.0) | (△9.0) | (1.9) | (6.4) |
| 持　　家 | 311,589 | 354,772 | 285,270 | 283,366 | 292,287 |
| | (2.0) | (13.9) | (△19.6) | (△0.7) | (3.1) |
| 貸　　家 | 318,521 | 356,263 | 362,191 | 378,718 | 418,543 |
| | (11.4) | (11.8) | (1.7) | (4.6) | (10.5) |
| 分譲住宅 | 246,810 | 263,931 | 237,428 | 241,201 | 250,532 |
| | (5.2) | (6.9) | (△10.0) | (1.6) | (3.9) |
| 給与住宅 | 5,877 | 5,059 | 7,372 | 6,014 | 5,875 |
| | (△27.3) | (△13.9) | (45.7) | (△18.4) | (△2.3) |
| 床 面 積 | 78,413 | 87,210 | 75,681 | 75,059 | 78,178 |
| | (4.1) | (11.2) | (△13.2) | (△0.8) | (4.2) |

※カッコ内は前年比増減率（%）

**◆平成 28 年の地価動向**（平成 29 年地価公示）

平成 28 年 1 月以降の 1 年間の地価は、全国平均では、全用途平均は 2 年連続の上昇となった。用途別では、住宅地は昨年までの下落を脱して 9 年ぶりに横ばいに転じた。商業地は 2 年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。

住宅地については、全国的に雇用情勢の改善が続くなか、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇の継続または下落幅の縮小が見られる。

商業地についても、再開発事業等の進展による繁華性の向上や、外国人観光客をはじめとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛である。また、オフィスについても空室率はおおむね低下傾向が続いており、一部地域では賃料の改善が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している（平成 29 年 3 月 21 日、国土交通省土地・建設産業局）。

**公示価格の年別変動率の推移（単位：%）**

| | 地価公示年 | 25 年 | 26 年 | 27 年 | 28 年 | 29 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 変動率期間 | H24.1.1<br>H25.1.1 | H25.1.1<br>H26.1.1 | H26.1.1<br>H27.1.1 | H27.1.1<br>H28.1.1 | H28.1.1<br>H29.1.1 |
| 住宅地 | 全国 | △1.6 | △0.6 | △0.4 | △0.2 | 0.0 |
| | 三大都市圏 | △0.6 | 0.5 | 0.4 | 0.5 | 0.5 |
| | 地方圏 | △2.5 | △1.5 | △1.1 | △0.7 | △0.4 |
| 商業地 | 全国 | △2.1 | △0.5 | 0.0 | 0.9 | 1.4 |
| | 三大都市圏 | △0.5 | 1.6 | 1.8 | 2.9 | 3.3 |
| | 地方圏 | △3.3 | △2.1 | △1.4 | △0.5 | △0.1 |
| 全用途 | 全国 | △1.8 | △0.6 | △0.3 | 0.1 | 0.4 |
| | 三大都市圏 | △0.6 | 0.7 | 0.7 | 1.1 | 1.1 |
| | 地方圏 | △2.8 | △1.7 | △1.2 | △0.7 | △0.3 |

**◆不動産価格指数**（2017 年 1 月分）

不動産価格指数は、不動産価格の動向を示すべく、年間約 30 万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、毎月の不動産価格を、2010 年（平成 22 年）を 100 として指数化した統計データで、国土交通省が毎月発表している。

2017 年 1 月分の不動産価格指数（住宅）の全国指数は、マンション（区分所有）は 133.4 で、対前年同月比＋5.2%の上昇となり、2013 年 3 月分より 47 か月連続でのプラスとなった。住宅地・戸建住宅・マンションを総合した住宅総合指数は 112.2 で、対前年同月比＋4.7%の上昇となった（平成 29 年 4 月 26 日国土交通省土地・建設産業局）。

また、不動産価格指数を補完するものとして、所有権移転登記情報を元に、不動産の毎月の取引件数等も公表している。2017 年 1 月分の取引件数は、戸建住宅が 10,246 件（対前年同月比△0.5%）、マンション（区分所有）が 12,248 件（対前年同月比＋9.3%）となった。

**不動産価格指数の推移（カッコ内は対前年同月比%）**

| | 住宅総合 | 住宅地 | 戸建住宅 | マンション |
|---|---|---|---|---|
| 2008 年平均 | 105.0 | 108.7 | 105.9 | 99.3 |
| 2009 年平均 | 98.6 | 100.8 | 99.2 | 95.4 |
| 2014 年 1 月 | 101.7 | 96.5 | 99.7 | 110.5 |
| 2015 年 1 月 | 104.8<br>(3.0) | 98.8<br>(2.3) | 100.3<br>(0.6) | 118.1<br>(6.9) |
| 2016 年 1 月 | 107.1<br>(2.3) | 98.2<br>(△0.6) | 99.4<br>(△0.9) | 127.5<br>(8.0) |
| 2017 年 1 月 | 112.2<br>(4.7) | 103.3<br>(4.8) | 103.4<br>(2.7) | 133.4<br>(5.2) |

**◆土地利用状況**（平成 26 年）

平成 26 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 2,506 万 ha と最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して 452 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 193 万 ha、道路は約 138 万 ha、水面・河川・水路が約 134 万 ha となっている（平成 28 年版土地白書）。

**我が国の国土利用の推移（万 ha、カッコ内は構成比%）**

| | 平成 7 年 | 平成 17 年 | 平成 25 年 | 平成 26 年 |
|---|---|---|---|---|
| 宅　地 | 170（4.5） | 185（4.9） | 192（5.1） | 193（5.1） |
| 農　地 | 504（13.3） | 470（12.4） | 454（12.0） | 452（12.0） |
| 森林・原野等 | 2,549（67.4） | 2,546（67.4） | 2,540（67.2） | 2,541（67.2） |
| 水面・河川・水路 | 132（3.5） | 134（3.5） | 134（3.5） | 134（3.5） |
| 道　路 | 121（3.2） | 132（3.5） | 137（3.6） | 138（3.6） |
| その他 | 302（8.0） | 312（8.3） | 323（8.6） | 324（8.6） |
| 合　計 | 3,778 | 3,779 | 3,780 | 3,780 |

**◆不動産業の動向**（平成 27 年度）

平成 27 年度の不動産業の売上高は 39 兆 3,835 億円（前年度 36 兆 9,812 億円、対前年度比 6.5%増）であった。

また、平成 27 年度の不動産業の売上高経常利益率は 10.9%と、全産業の売上高経常利益率（4.8%）よりも 2 倍以上高いが、前年度と比べて 1.7%下降した（平成 28 年 9 月 1 日、財務省「年次別法人企業統計調査」）。

**不動産業の売上高・経常利益の推移（億円、カッコ内は対前年度比%）**

| | 平成 23 年度 | 平成 24 年度 | 平成 25 年度 | 平成 26 年度 | 平成 27 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 売 上 高 | 357,124<br>（△2.5） | 326,817<br>（△8.5） | 377,048<br>（＋15.4） | 369,812<br>（△1.9） | 393,835<br>（＋6.5） |
| 経常利益 | 33,080<br>（△0.5） | 31,019<br>（△6.2） | 41,164<br>（＋32.7） | 46,484<br>（＋12.9） | 43,014<br>（△7.5） |
| 売 上 高<br>経常利益率 | 9.3%<br>（全産業 3.3） | 9.5%<br>（全産業 3.5） | 10.9%<br>（全産業 4.2） | 12.6%<br>（全産業 4.5） | 10.9%<br>（全産業 4.8） |

**◆宅地建物取引業者数**（平成 27 年度末）

平成 27 年度末（平成 28 年 3 月 31 日）現在の宅地建物取引業者数は、前年度比 0.5%増の 123,307 業者（法人 105,665 業者、個人 17,642 業者）で、

2 年連続の増加となった（平成 27 年度宅地建物取引業法施行調査）。

**宅地建物取引業者数の推移**

| | 大臣免許 | 知事免許 | 合　　計 |
|---|---|---|---|
| 平成 23 年度 | 2,132 | 121,790 | 123,922（△1.5） |
| 24 年度 | 2,137 | 120,373 | 122,510（△1.1） |
| 25 年度 | 2,198 | 119,929 | 122,127（△0.3） |
| 26 年度 | 2,271 | 120,414 | 122,685（＋0.5） |
| 27 年度 | 2,359 | 120,948 | 123,307（＋0.5） |

※各年度末の数字。カッコ内は前年度比増減率（%）

### ◆売買による土地所有権移転登記の件数（平成 27 年）

平成 27 年の売買による土地所有権移転登記の件数は、128 万 6,733 件（対前年比 2.4%増）となっている（法務省「登記統計」）。

**売買による土地取引件数の推移（件、カッコ内は対前年比%）**

| | 平成 23 年 | 平成 24 年 | 平成 25 年 | 平成 26 年 | 平成 27 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 全国計 | 1,135,917<br>（△ 1.6） | 1,204,101<br>（ 6.0） | 1,281,328<br>（ 6.4） | 1,256,749<br>（△ 1.9） | 1,286,733<br>（ 2.4） |
| 東京圏 | 326,105<br>（△ 1.2） | 355,815<br>（ 9.1） | 371,374<br>（ 4.4） | 358,526<br>（△ 3.5） | 378,302<br>（ 5.5） |
| 大阪圏 | 143,821<br>（ 0.7） | 148,796<br>（ 3.5） | 153,292<br>（ 3.0） | 152,506<br>（△ 0.5） | 154,941<br>（ 1.6） |
| 名古屋圏 | 73,850<br>（ 2.0） | 73,881<br>（ 0.0） | 80,790<br>（ 9.4） | 75,797<br>（△ 6.2） | 77,297<br>（ 2.0） |
| 地方圏 | 592,141<br>（△ 2.7） | 625,609<br>（ 5.7） | 675,872<br>（ 8.0） | 669,920<br>（△ 0.9） | 679,193<br>（ 0.9） |

### ◆指定流通機構の活用状況（平成 28 年度）

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、現在、全国で 4 指定流通機構が不動産取引に活用

されている。平成 28 年度（平成 28 年 4 月～平成 29 年 3 月）における新規登録件数の合計は、5,381,737 件（前年度比 7.4%減）に減り、月平均 448,478 件の物件登録がなされている。その内訳をみると、売り物件 1,621,352 件（前年度比 3.6%減）、賃貸物件 3,760,385 件（前年度比 8.9%減）となった（平成 29 年 4 月 20 日、不動産流通推進センター）。

**新規登録件数の推移（単位：件、カッコ内は前年度比%）**

| | 平成 24 年度 | 平成 25 年度 | 平成 26 年度 | 平成 27 年度 | 平成 28 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 新規登録件数 | 4,999,511<br>（＋ 2.2） | 5,184,207<br>（＋ 3.7） | 5,705,182<br>（＋10.0） | 5,810,523<br>（＋ 1.8） | 5,381,737<br>（△ 7.4） |
| 売り物件 | 1,396,662<br>（＋ 1.9） | 1,415,071<br>（＋ 1.3） | 1,590,118<br>（＋12.4） | 1,681,661<br>（＋ 5.8） | 1,621,352<br>（△ 3.6） |
| 賃貸物件 | 3,602,849<br>（＋ 2.3） | 3,769,136<br>（＋ 4.6） | 4,115,064<br>（＋ 9.2） | 4,128,862<br>（＋ 0.3） | 3,760,385<br>（△ 8.9） |

また、新規登録件数（売り物件）を物件種類別にみると、平成 28 年度はマンションが前年度比△8.2%と、前年度の件数を下回った。

**物件種別新規登録件数（売り物件）の推移（単位：件、カッコ内は構成比%）**

| | 平成 24 年度 | 平成 25 年度 | 平成 26 年度 | 平成 27 年度 | 平成 28 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| マンション | 406,192<br>（29.1） | 395,603<br>（27.9） | 441,631<br>（27.8） | 499,864<br>（29.7） | 459,054<br>（28.3） |
| 一戸建住宅 | 430,512<br>（30.8） | 455,662<br>（32.2） | 520,491<br>（32.7） | 513,359<br>（30.5） | 516,826<br>（31.9） |
| 土　地 | 484,257<br>（34.7） | 488,837<br>（34.5） | 548,789<br>（34.5） | 580,476<br>（34.5） | 558,785<br>（34.5） |
| そ の 他 | 75,701<br>（ 5.4） | 75,079<br>（ 5.3） | 79,207<br>（ 5.0） | 87,962<br>（ 5.2） | 86,687<br>（ 5.3） |
| 合　計 | 1,396,662 | 1,415,071 | 1,590,118 | 1,681,661 | 1,621,352 |