

# 平成 30 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	
宅地建物取引業法の一部を改正する法律／賃貸取引でのITを活用した重要事項説明／低廉な空家等にかかる報酬告示の改正	
2 平成 30 年度税制改正 —— 7	
国税（租税特別措置法）／地方税	
3 平成 29 年度税制改正 —— 8	
国税（租税特別措置法）／地方税	
4 その他の法改正 —— 11	
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 .....	15

# 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

### ◆宅地建物取引業法の一部を改正する法律

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、平成29年4月1日に施行された（④については平成30年4月1日施行）。

#### ①業務の適正化および効率化

- (1) 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)。

- (2) 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)。
- (3) 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)。

## ②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)。

## ③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)。

## ④宅地建物取引士等に対する研修の充実

- (1) 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)。
- (2) 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)。

## ⑤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）

- (1) 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）。
- (2) 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（建築確認済証、建設住宅性能評価書、耐震性に関する書類等）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）。
- (3) 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）。

## ◆賃貸取引でのITを活用した重要事項説明

なお、法改正によるものではありませんが、国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成29年8月31日改定）により、「貸借」の代理または媒介にかかる重要事項の説明に、インターネットを活用することができるようになりました（宅地建物の賃貸契約に関する取引に限って適用されるものですので、売買の場合には適用されません）。

自宅に居ながら、パソコンやタブレットなどを利用して宅地建物取引士から説明を受けることができるようになったわけですが、宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書と添付書類を事前に送付していることなど、一定の要件を満たす必要があります。

国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」における  
ITを活用した重要事項説明に関する規定

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明に  
ITを活用する場合の取扱いについて

**第三十五条第一項関係**

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

## ◆低廉な空家等にかかる報酬告示の改正

平成 29 年 12 月 8 日、空家等の現地調査等の費用の請求に関する報酬告示の規定が新設され、平成 30 年 1 月 1 日から施行されています。すなわち、売買・交換の価格が 400 万円（消費税別）以下の低廉な空家等の売買または交換の媒介・代理であって、通常の売買または交換の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、通常の報酬の限度額の上限に加えて、現地調査等に要する費用に相当する額を合計した額の報酬を売主または交換の依頼者から受領することができるようになりました。ただしこの場合において、売主または交換の依頼者から受領することができる報酬の額は 18 万円の 1.8 倍に相当する額を超えることはできません。

「現地調査等に要する費用に相当する額」とは、人件費等を含むもので、取引業者は、媒介契約の締結に際し、あらかじめ報酬額について空家等の売主または交換を行う者である依頼者に対して説明し、両者で合意しておく必要があります。なお、依頼者とは、「空家等の売主または交換を行う者」のことです。買主からの報酬限度額については、上記の規定は適用されないことに注意が必要です。

たとえば、売主および買主から媒介の依頼を受けた宅建業者が 300 万円（消費税別）の物件の取引を成立させて、現地調査費用に 5 万円かかった場合、売主及び買主から受ける報酬の限度額は、次のとおりです（消費税については、考慮しないものとします）。

（改正前） $200 \text{ 万円} \times 5\% = 10 \text{ 万円}$

$100 \text{ 万円} \times 4\% = 4 \text{ 万円}$

$(10 \text{ 万円} + 4 \text{ 万円}) \times 2 = 28 \text{ 万円}$

合計 28 万円（消費税別）が報酬の限度額となります。

（改正後）売主：18 万円

買主： $10 \text{ 万円} + 4 \text{ 万円} = 14 \text{ 万円}$

合計 32 万円（消費税別）が報酬の限度額となります。

## 2 平成 30 年度税制改正

### ◆ 国税（租税特別措置法）

#### ① 居住用財産の買換え等にかかる特例の適用期限延長

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、居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除、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 31 年 12 月 31 日まで 2 年延長された（36 条の 2、41 条の 5、41 条の 5 の 2）。

#### ② 認定長期優良住宅等の登録免許税の税率の軽減措置の適用期限延長

認定長期優良住宅、認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が、平成 32 年 3 月 31 日まで 2 年延長された（74 条、74 条の 2）。

#### ③ 相続登記の登録免許税の免税措置の創設

個人が、相続（相続人に対する遺贈も含む）により土地の所有権を取得した場合において、その相続による土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡したときは、平成 30 年 4 月 1 日から平成 33 年（2021 年）3 月 31 日までの間にその個人を当該土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税が課されない（84 条の 2 の 3）。

#### ④ 印紙税の軽減措置の適用期限延長

不動産の譲渡等にかかる印紙税の軽減措置の適用期限が、平成 32 年 3 月 31 日まで 2 年延長された（91 条）。

### ◆ 地方税

#### 【不動産取得税】

#### ① 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 32 年 3 月 31 日まで 2 年延長された（附則 10 条の 2）。

## ②税率および課税標準の特例の適用期限延長

住宅および土地の取得にかかる税率の特例措置（本則 4%→3%）、宅地等の取得にかかる課税標準を 2 分の 1 とする特例措置の適用期限が、平成 33 年 3 月 31 日まで 3 年延長された（附則 11 条の 2、11 条の 5）。

### 【固定資産税】

## ①新築住宅等に対する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 32 年 3 月 31 日まで 2 年延長された（附則 15 条の 6、15 条の 7）。

## ②耐震改修等にかかる軽減措置の適用期限延長

耐震改修（工事の翌年度 2 分の 1 軽減）、バリアフリー・省エネ改修（工事の翌年度 3 分の 1 軽減）、長期優良住宅化改修（耐震改修または省エネ改修を行った結果、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は 3 分の 2 軽減）にかかる特例措置の適用期限が、平成 32 年 3 月 31 日まで 2 年延長された（附則 15 条の 9、15 条の 9 の 2）。

## 2 平成 29 年度税制改正

### ◆国税（租税特別措置法）

## ①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

### ②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 ～33 年 12 月	1,000 万円 以下	2%	5 年間	62.5 万円
		1%		

（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

### ③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 ～33 年 12 月	250 万円	10%	25 万円

### ④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 ～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 ～33 年 12 月	200 万円	10%	20 万円

(注) その年の前年以前 3 年以内に適用を受けている場合には適用しない。

## ⑤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。

## ⑥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

#### ①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)。

#### ②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)。

## 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)。

## ① 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。

## ② 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）。

### ① 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。

## ②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 30 年 4 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 29 年計）

平成 30 年 1 月 31 日に公表された平成 29 年の新設住宅着工戸数は約 96 万 5 千戸で、貸家および分譲住宅は増加したが、持家が減少したため、全体で減少となった。

利用関係別戸数をみると、持家が前年比 2.7%減の約 28 万 4 千戸（昨年の増加から再びの減少）、貸家が 0.2%増の約 41 万 9 千戸（6年連続の増加）、分譲住宅が 1.9%増の約 25 万 5 千戸（3年連続の増加）である。分譲住宅のうち、マンションは 0.2%増の 11 万 5 千戸（昨年の減少から再びの増加）、一戸建住宅は 3.3%増の 13 万 8 千戸（2年連続の増加）であった。

また、新設住宅着工床面積も、77,515 千㎡（前年比 0.9%減）と昨年の増加から再びの減少となった（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）

	25 年	26 年	27 年	28 年	29 年
総戸数	980,025 (11.0)	892,261 (△9.0)	909,299 (1.9)	967,237 (6.4)	964,641 (△0.3)
持家	354,772 (13.9)	285,270 (△19.6)	283,366 (△0.7)	292,287 (3.1)	284,283 (△2.7)
貸家	356,263 (11.8)	362,191 (1.7)	378,718 (4.6)	418,543 (10.5)	419,397 (0.2)
分譲住宅	263,931 (6.9)	237,428 (△10.0)	241,201 (1.6)	250,532 (3.9)	255,191 (1.9)
給与住宅	5,059 (△13.9)	7,372 (45.7)	6,014 (△18.4)	5,875 (△2.3)	5,770 (△1.8)
床面積	87,210 (11.2)	75,681 (△13.2)	75,059 (△0.8)	78,183 (4.2)	77,515 (△0.9)

※カッコ内は前年比増減率（%）

## ◆平成 29 年の地価動向（平成 30 年地価公示）

平成 29 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 3 年連続の上昇となった。用途別では、住宅地の変動率が 10 年ぶりに上昇に転じた。商業地および全用途平均は 3 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、雇用・所得環境の改善が続くなか、低金利環境の継続による住宅需要の下支え効果もあって、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展している。

商業地についても、良好な資金調達環境の下、外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり、都市中心部における再開発等の進展による繁華性の向上、主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上が見られるなど、不動産投資意欲は旺盛であり、地価は総じて堅調に推移している（平成 30 年 3 月 27 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 変動率期間		26 年	27 年	28 年	29 年	30 年
		H25.1.1 H26.1.1	H26.1.1 H27.1.1	H27.1.1 H28.1.1	H28.1.1 H29.1.1	H29.1.1 H30.1.1
住宅地	全 国	△0.6	△0.4	△0.2	0.0	0.3
	三大都市圏	0.5	0.4	0.5	0.5	0.7
	地 方 圏	△1.5	△1.1	△0.7	△0.4	△0.1
商業地	全 国	△0.5	0.0	0.9	1.4	1.9
	三大都市圏	1.6	1.8	2.9	3.3	3.9
	地 方 圏	△2.1	△1.4	△0.5	△0.1	0.5
全用途	全 国	△0.6	△0.3	0.1	0.4	0.7
	三大都市圏	0.7	0.7	1.1	1.1	1.5
	地 方 圏	△1.7	△1.2	△0.7	△0.3	0.0

## ◆不動産価格指数（2017 年 12 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12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136.4で、対前年同月比5.9%の上昇となり、2013年3月分より58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109.0で、対前年同月比2.5%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12月分の取引件数は、戸建住宅が16,404件（対前年同月比+4.7%）、マンション（区分所有）が16,326件（対前年同月比+3.0%）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12月	102.5	98.0	98.4	115.6
2015年12月	104.5 (2.0)	95.8 (△2.2)	99.9 (1.5)	123.8 (7.1)
2016年12月	106.4 (1.8)	96.9 (1.1)	100.2 (0.3)	128.8 (4.0)
2017年12月	109.0 (2.5)	97.0 (0.1)	101.1 (0.9)	136.4 (5.9)

#### ◆土地利用状況（平成27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2,505万haと最も多く、それに次ぐ農地は前年より減少して450万haとなっており、これらで全国国土面積の約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139万ha、

水面・河川・水路が約 134 万 ha となっている（平成 29 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 26 年	平成 27 年
宅 地	170 (4.5)	185 (4.9)	193 (5.1)	193 (5.1)
農 地	504 (13.3)	470 (12.4)	452 (12.0)	450 (11.9)
森林・原野等	2,549 (67.4)	2,546 (67.4)	2,541 (67.2)	2,540 (67.2)
水面・河川・水路	132 (3.5)	134 (3.5)	134 (3.5)	134 (3.6)
道 路	121 (3.2)	132 (3.5)	138 (3.6)	138 (3.7)
その他	302 (8.0)	312 (8.3)	324 (8.6)	324 (8.6)
合 計	3,778	3,779	3,780	3,780

**◆不動産業の動向（平成 28 年度）**

平成 28 年度の不動産業の売上高は、42 兆 9,824 億円（対前年度比 9.1% 増）であった。

また、平成 28 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 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
売 上 高	326,817 (△8.5)	377,048 (+15.4)	369,812 (△1.9)	393,835 (+6.5)	429,824 (+9.1)
経常利益	31,019 (△6.2)	41,164 (+32.7)	46,484 (+12.9)	43,014 (△7.5)	53,318 (+24.0)
売 上 高 経常利益率	9.5% (全産業 3.5)	10.9% (全産業 4.2)	12.6% (全産業 4.5)	10.9% (全産業 4.8)	12.4% (全産業 5.2)

**◆宅地建物取引業者数（平成 28 年度末）**

平成 28 年度末（平成 29 年 3 月 31 日）現在の宅地建物取引業者数は、前年度比 0.1%増の 123,416 業者（法人 106,494 業者、個人 16,922 業者）で、

3年連続の増加となった（平成28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	120,360	122,631 (+0.5)
27年度	2,357	120,892	123,249 (+0.5)
28年度	2,431	120,985	123,416 (+0.1)

※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28年）

平成28年の売買による土地所有権移転登記の件数は、129万570件（対前年比3.0%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24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
全国計	1,204,101 ( 6.0)	1,281,328 ( 6.4)	1,256,749 (△ 1.9)	1,286,733 ( 2.4)	1,290,570 ( 3.0)
東京圏	355,815 ( 9.1)	371,374 ( 4.4)	358,526 (△ 3.5)	378,302 ( 5.5)	371,019 (△ 1.9)
大阪圏	148,796 ( 3.5)	153,292 ( 3.0)	152,506 (△ 0.5)	154,941 ( 1.6)	156,932 ( 1.3)
名古屋圏	73,881 ( 0.0)	80,790 ( 9.4)	75,797 (△ 6.2)	77,297 ( 2.0)	82,922 ( 7.3)
地方圏	625,609 ( 5.7)	675,872 ( 8.0)	669,920 (△ 0.9)	679,193 ( 0.9)	679,697 ( 0.5)

#### ◆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 (+ 2.2)	5,184,207 (+ 3.7)	5,705,182 (+10.0)	5,810,523 (+ 1.8)	5,381,737 (△ 7.4)
売り物件	1,396,662 (+ 1.9)	1,415,071 (+ 1.3)	1,590,118 (+12.4)	1,681,661 (+ 5.8)	1,621,352 (△ 3.6)
賃貸物件	3,602,849 (+ 2.3)	3,769,136 (+ 4.6)	4,115,064 (+ 9.2)	4,128,862 (+ 0.3)	3,760,385 (△ 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 (29.1)	395,603 (27.9)	441,631 (27.8)	499,864 (29.7)	459,054 (28.3)
一戸建住宅	430,512 (30.8)	455,662 (32.2)	520,491 (32.7)	513,359 (30.5)	516,826 (31.9)
土地	484,257 (34.7)	488,837 (34.5)	548,789 (34.5)	580,476 (34.5)	558,785 (34.5)
その他	75,701 ( 5.4)	75,079 ( 5.3)	79,207 ( 5.0)	87,962 ( 5.2)	86,687 ( 5.3)
合計	1,396,662	1,415,071	1,590,118	1,681,661	1,621,352