

令和2年版

# 宅建試験最新情報



ビジネス教育出版社

## ◆目 次◆

### 法改正のポイント ..... 3

- ① 債権関係に関する民法の改正 ..... 3  
総則（法律行為、時効）／債権（総則）／債権（契約）
- ② 相続関係に関する民法の改正 ..... 6  
民法・家事審判法の一部改正等／所有者不明土地特別措置法の制定
- ③ 宅地建物取引業法等の改正 ..... 8  
既存建物取引時の情報提供の充実等／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限度額の改正／成年被後見人等の権利の制限にかかる措置
- ④ 令和2年度 税制改正 ..... 12  
国税（所得税法・租税特別措置法）／地方税（不動産取得税・固定資産税）
- ⑤ その他の法改正 ..... 15  
建築基準法の一部改正／成年年齢の引き下げ

### 不動産関連統計の最新データ .....18

新設住宅着工戸数／令和2年地価公示／土地利用状況／宅地建物取引業者数／売買による土地所有権移転登記の件数／不動産業の動向／不動産価格指数／指定流通機構の活用状況

# 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 債権関係に関する民法の改正

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、令和2年4月1日から施行された。民法制定以来約120年ぶりの債権部分の抜本改正で、その主な内容は次のとおりである。

### ◆総 則（法律行為、時効）

- ① 意思表示……錯誤による意思表示は、従来「無効」とされていたが、「取消し」に改められた。改正法では、表示の錯誤——間違っ

と異なる意思を表明した場合と、動機の錯誤——真意どおりに意思を表明しているが、その真意が何らかの誤解に基づいていた場合とに区別したうえで、錯誤の要件が、意思表示が錯誤に基づくものであること、錯誤が法律行為の目的・取引上の社会通念に照らして重要なものであること、動機の錯誤については、動機である事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていること、という3つの要件が明確にされた(95条)。

- ② **代理**……民法改正で代理人の行為能力に関する見直しがなされた。制限行為能力者が代理人としてした行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができないが、制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為については、例外的に取り消すことができることとされた(102条、13条1項10号)。
- ③ **消滅時効**……民法の改正前は、時効期間について、職業別の短期消滅時効や、権利を行使できる時から5年という商事時効が定められていたが、これらの短期消滅時効の特例はすべて廃止され、従来の「権利を行使できる時から10年」に加え、「権利を行使できることを知った時から5年」という新しい時効期間が追加され、いずれか早い方の経過によって完成することとされた(166条1項)。それとともに、「時効の中断」が、「時効の完成の猶予」と、新たな時効が進行する「更新」とに分けて再構成された(147条～152条)。たとえば、裁判上の請求等は完成猶予事由+更新事由(147条)、催告は完成猶予事由(150条)、承認は更新事由(152条)に改められている。

## ◆債権（総則）

- ① **法定利率**……現行の年5%から年3%に引き下げたうえで、市中の金利動向に合わせて変動する制度を導入する(404条)。あわせて、商行為によって生じた債務に適用される年6%という旧商法514条の規定も廃止されている。

- ② **保証**……たとえばアパートを借りる際に、その賃料を保証する契約など、一定の範囲に属する不特定の債務について保証する「根保証契約」で、保証人が責任を追う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となる（465条の2）。また、この極度額は書面等により明瞭に定める必要がある。これと同時に、公証人による保証意思確認手続や、保証人に対する情報提供義務の規定が新設された（465条の6～465条の10）。
- ③ **定型約款**……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されるが、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が整備された（548条の2～548条の4）。

## ◆債権（契約）

- ① **売主の担保責任**……旧法にあった瑕疵担保責任の「瑕疵」という用語が、「契約不適合」と改められた。旧法における「瑕疵」とは、判例で「契約の内容に適合していないこと」を意味するものと理解されていたが、改正法は、このような判例を明文化するもの。また、契約不適合があった場合に買主が行使できる権利として、改正前の民法で認められていた損害賠償請求権と契約解除権に加えて、追完請求権と代金減額請求権が追加された（562条～564条）。
- ② **賃貸借**……賃貸借の存続期間の上限が50年（改正前20年）に延長された（604条）。賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷について原状回復義務を負うが、通常損耗や経年変化については義務を負わないことが明記された（621条）。また、改正前の民法では敷金の定義や敷金返還請求権の発生時期についての規定はなかったが、敷金の定義規定を新設するとともに、賃貸借契約が終了して賃借物が返還さ

れた時点で敷金返還債務が生じること、その額は受領した敷金の額からそれまでに生じた金銭債務の額を控除した残額であることなどのルールが明確化された（622条の2）。

- ③ **請負**……仕事の目的物が契約内容に適合しない場合の請負人の担保責任については、新法 559 条の準用により売主の担保責任の規定が準用され、注文者は、修補等の履行の追完、代金の減額、損害賠償の請求、契約の解除をすることができることとされた（562条～564条）。また、注文者の責めに帰することができない事由によって仕事を完成することができなくなった場合等において、既にした仕事の結果が一定の要件を満たすときは、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる（634条）。仕事を完成することができなくなったことについて注文者に帰責事由がある場合には、報酬の全額を請求することができる（536条2項）。

## **2 相続関係に関する民法の改正**

### **◆民法・家事審判法の一部改正等**

平成 30 年 7 月 13 日、「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」（法律第 72 号）が公布された。

民法のうち相続法の分野については、昭和 55 年以来実質的に大きな見直しはされてこなかったが、その間にも社会の高齢化がさらに進み、相続開始時における配偶者の年齢も相対的に高齢化しているため、その保護の必要性が高まっていた。

今回の相続法制の見直しは、このような社会経済情勢の変化に対応するものであり、残された配偶者の生活に配慮する等の観点から、配偶者の居住権を保護するための方策等が盛り込まれた。このほかにも、自筆証書遺言の方式を緩和するなど、多岐にわたる改正項目となっている。

## ①配偶者居住権の創設（令和2年4月1日施行）

今回の改正内容のうち、実務に大きな影響があるのが「配偶者居住権」の創設である（1028条～1036条）。配偶者居住権は、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人の所有建物を対象として、終身または一定期間、配偶者にその使用・収益を認めることを内容とする法定の権利である。遺産分割における選択肢の一つとして、配偶者が配偶者居住権を取得することができるほか、被相続人が遺贈等によって配偶者に配偶者居住権を取得させることができるようになった。

また、居住建物の所有者は、配偶者居住権を取得した配偶者に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負うものとされた。

これに伴い不動産登記法も改正され、同法3条の登記することができる権利に「配偶者居住権」が追加された。

## ②自筆証書遺言の方式緩和等

全文の自書を要求している現行の自筆証書遺言の方式を緩和し、自筆証書遺言に添付する財産目録については自書でなくてもよいこととなった（968条2項、平成31年1月13日施行）。

同時に「法務局における遺言書の保管等に関する法律」も制定され、法務局において自筆証書遺言にかかる遺言書の保管および情報の管理を行う制度を創設するとともに、当該遺言書については、家庭裁判所の検認を要しないこととする等の措置が講じられた（令和2年7月10日施行）。

## ◆所有者不明土地特別措置法の制定

平成30年6月13日、所有者不明土地特別措置法（正式名称は「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」、法律第49号）が公布された。

この法律は、所有者不明土地の利用の円滑化および土地の所有者の効果的な探索を図るため、国土交通大臣・法務大臣による基本方針の策定について定めるとともに、地域住民等の福祉事業等の実施のための利用権の設定、所有者不明土地の収用または使用に関する土地収用法の特例措

置等を規定している。

また、不動産登記法の特例として、登記官が長期間相続登記等がされていない土地（特定登記未了土地）である旨を登記簿に記録すること等ができる制度が創設された（平成 30 年 11 月 15 日施行）。

登記官は、公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、土地の所有権の登記名義人にかかる死亡事実の有無を調査し、当該土地が特定登記未了土地に該当しており、かつ登記名義人の死亡後一定期間を超えて相続登記等がされていないと認めるときは、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨等を登記に付記することができることとされた。

### ③ 宅地建物取引業法等の改正

#### ◆既存建物取引時の情報提供の充実等

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、平成 29 年 4 月 1 日に施行された。3 年前の改正であるが、いずれも試験に出題される可能性の高い項目なので、紹介しておく。

#### 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 かつこ書）。

## 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項かつこ書、64条の8第1項かつこ書）。

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）。

なお、「建物状況調査」とは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の調査で、国土交通省大臣が定める講習を修了した建築士が実施するものをいう（則15条の7、15条の8）。

(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）。

（以上、平成30年度・令和元年度試験で出題）

## ◆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ないが、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できるようになった（賃貸の契約に関する取引に限って適用されるものであるので、売買の場合には適用されないことに注意が必要である。平成30年度試験で出題）。

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あるが、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おくことなど、一定の要件を満たす必要がある。

## ◆低廉な空家等にかかる報酬限度額の改正（平成30年4月1日施行）

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た（平成30年度・令和元年度試験で出題）。すなわち、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、通常の売買等の媒介・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った。ただしこの場合において、依頼者から受領することができる報酬の額は、18万円＋消費税に相当する額（代理の場合は、通常の媒介報酬の限度額と、18万円＋消費税相当額を合計した額）を超えることはできない。

「現地調査等に要する費用」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、あらかじめ依頼者に対して報酬額について説明し、両者で合意しておく必要がある。なお、依頼者とは、「空家等の売主または交換を行う者」のことであり、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ある。

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。

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、売主および買主から受ける報酬の限度額は、次のとおりである（消費税については、考慮しないものとする）。

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

$100 \text{ 万円} \times 4\% = 4 \text{ 万円}$        $14 \text{ 万円} \times 2 = 28 \text{ 万円}$

合計 28 万円（消費税別）が報酬の限度額となる。

（改正後）売主：18 万円

（14 万円 + 5 万円）で 19 万円であるが、限度額の 18 万円となる）

買主：10 万円 + 4 万円 = 14 万円

合計 32 万円（消費税別）が報酬の限度額となる。

なお、消費税および地方消費税の税率が 8% から 10% へ引き上げられたことに伴い、報酬告示が改正された（令和元年 10 月 1 日施行）。

## ◆成年被後見人等の権利の制限にかかる措置

宅建業の免許および各地建物取引士の登録等に関して、成年被後見人または被保佐人であることを理由として一律に欠格と扱うのではなく、心身の故障により宅建業を適正に営むことができない者等に該当するかを個別に審査することとされた（5 条 1 項 10 号、18 条 1 項 12 号、新設条文。令和元年 9 月 14 日施行）。

## 4 令和 2 年度 税制改正

令和 2 年 3 月 31 日に公布された令和 2 年度税制改正（所得税法等の一部を改正する法律、地方税法等の一部を改正する法律）の主な内容は、以下のとおりである。いずれも、一部の規定を除き、令和 2 年 4 月 1 日から施行されている。

## ◆ 国 税

### ① 所得税法

配偶者居住権が消滅した場合に控除する取得費……配偶者居住権が消滅した場合に控除する取得費は、居住建物等の取得費に配偶者居住権等割合を乗じて計算した金額から配偶者居住権の設定から消滅等までの期間にかかる減価の額を控除した金額とする（60条2項、新設条文）。

### ② 租税特別措置法（所得税）

- ① 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例……適用期限が令和4年12月31日まで3年延長された（31条の2）。
- ② 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等……特例等の適用対象に、配偶者居住権の目的となっている建物または配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地等の使用権が収用等により消滅し、補償金等を取得する場合が加えられた（33条、33条の2、33条の4=新設条文）。
- ③ 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除……個人が、都市計画区域内にある低未利用土地等で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡（特別の関係がある者に対してするものおよびその対価の額が500万円を超えるものを除く）を令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間にした場合には、その年中の低未利用土地等の譲渡にかかる長期譲渡所得の金額から100万円（100万円に満たない場合には当該長期譲渡所得の金額）を控除できることとされた（35条の3=新設条文）。
- ④ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例……適用期限が令和3年12月31日まで2年延長された（36条の2、第36条の5）。
- ⑤ 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除……

…適用期限が令和3年12月31日まで2年延長された(41条の5)。

### ③租税特別措置法(登録免許税)

次の特例の適用期限が令和4年3月31日まで2年延長された。

- ① 住宅用家屋の所有権の保存登記の税率の軽減……本則1,000分の4  
→特例1,000分の1.5(72条の2)
- ① 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減……本則1,000分の20  
→特例1,000分の3(73条)
- ① 住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記の税率の軽減……  
本則1,000分の4→特例1,000分の1(75条)。

### ④租税特別措置法(印紙税)

不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置……適用期限が令和4年3月31日まで2年延長された(91条)。

## ◆地方税

### ①不動産取得税

不動産取得税の新築家屋の取得の日等に係る特例……宅地建物取引業者等が新築住宅を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か月)を経過した日に緩和する特例措置の適用期限が令和4年3月31日まで2年延長された(附則10条の2)。

### ②固定資産税

- ① 所有者不明土地の納税義務者等……市町村は、相当な努力が払われたと認められる方法により探索を行ってもなお固定資産の所有者の存在が不明である場合には、あらかじめ通知したうえ、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができるものとする事とされた(343条5項)。
- ② 登記されている所有者が死亡している場合の申告……市町村長は、その市町村内の土地または家屋について、登記簿等に所有者として登記(登録)がされている個人が死亡している場合における現所有者に、

当該市町村の条例で定めるところにより、現所有者であることを知った日の翌日から3月を経過した日以後の日までに、当該現所有者の住所および氏名または名称その他固定資産税の賦課徴収に関し必要な事項を申告させることができるものとするほか、当該申告にかかる所要の罰則が設けられた（384条の3、385条、386条）。

- ③ **新築住宅および新築中高層耐火建築住宅に対する固定資産税の減額措置**……対象資産の新築期限が令和4年3月31日まで2年延長された（附則15条の6）。

## 5 その他の法改正

### ◆建築基準法の一部改正

平成30年6月27日、最近の大規模火災をめぐる状況や防火関連の技術開発をめぐる状況等を踏まえ、建築物・市街地の安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築物の整備の推進などの社会的要請等に対応して規制を見直した「建築基準法の一部を改正する法律」（法律第67号）が公布され、令和元年6月25日に施行された。改正内容は多岐にわたっており、注意が必要である。

① **建築確認を要しない特殊建築物の範囲の拡大**

確認を要する特殊建築物の床面積要件が200㎡（改正前100㎡）を超えるものに緩和された（6条1項1号）。

② **大規模建築物の主要構造部の耐火性能にかかる制限の合理化**

地階を除く階数4以上の建築物、高さ16m超の建築物、倉庫等の用途に供する特殊建築物で高さ13m超のもの（その主要構造部一部に木材、プラスチック等の可燃材料を用いたものに限る）は、その主要構造部を通常火災終了時間が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊および延焼を防止するために政令で定める一定の技術的基準に適

合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものまたは国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない（21条1項）。

③ 防火・避難に関する規定の整備

- 1) 耐火構造等とすべき木造建築物の対象が、高さ16m超・階数4以上（改正前高さ13m・軒高9m超）に見直された（21条1項）。
- 2) 特殊建築物に関する規制の合理化……木造建築物等である特殊建築物の外壁等を防火構造とすべき木造の特殊建築物の範囲、耐火建築物等としなければならない特殊建築物の範囲が見直された（24条、27条）。

④ 接道規制の適用除外にかかる手続の合理化および接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大

一定の基準に適合する建築物について、建築審査会の同意を不要とするとともに、袋路状道路にのみ接する大規模な長屋等の建築物について、条例により、共同住宅と同様に接道規制を付加することが可能とされた（43条2項・3項）。

⑤ 容積率規制の合理化

老人ホーム等について、共用の廊下・階段の床面積が容積率の算定対象外とされた（52条3項・6項）。

⑥ 建蔽率規制の合理化

- 1) 防火地域（都市計画で定められた建蔽率の限度が10分の8とされている地域を除く）内にある耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物、準防火地域内にある耐火建築物、準耐火建築物等の建蔽率制限が10%緩和された（53条3項1号イ・ロ）。
- 2) 建蔽率規制を適用しない建築物として、都市計画で定められた建蔽率の限度が10分の8とされている防火地域内にある耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物が追加された（53条6項1号）。

⑦ 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化

防火地域または準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分および当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して政令で定める一定の技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものまたは国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならないものとする（61条）。

## ◆成年年齢の引き下げ

平成30年6月20日、成年年齢を現行の20歳から18歳に引き下げる（4条）改正民法（法第59号）が公布された（令和4年4月1日施行）。明治9年の太政官布告で成年年齢が20歳と定められて以来、約140年ぶりに変わる事となる。

改正法には、女性が結婚できる年齢を現行の16歳から18歳に引き上げ、男性と統一する内容も盛り込まれている（731条）。結婚年齢の男女差がなくなるのは民法（家族法）が制定された明治31年以来。結婚できるのは成年者のみとなり、保護者の同意は不要になる。

# 不動産関連統計の最新データ

## ◆新設住宅着工戸数（平成 30 年計）

令和 2 年 1 月 31 日に公表された令和元年の新設住宅着工戸数は約 90 万 5 千戸（前年比 4.0%減）で、持家および分譲住宅は増加したが、貸家が減少したため、3 年連続の減少となった。

利用関係別戸数をみると、持家が前年比 1.9%増の約 28 万 9 千戸（3 年ぶりの増加）、貸家が 13.7%減の約 34 万 2 千戸（2 年連続の減少）、分譲住宅が 4.9%増の約 26 万 8 千戸（5 年連続の増加）である。分譲住宅のうち、マンションは 6.6%増の 11 万 7,803 戸（昨年の減少から再びの増加）、一戸建住宅は 3.6%増の 14 万 7,522 戸（4 年連続の増加）であった。

また、新設住宅着工床面積も、74,876 千㎡（前年比 0.6%減）と 3 年連続の減少となった（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）

	平成 27 年	28 年	29 年	30 年	令和元年
総戸数	909,299 (1.9)	967,237 (6.4)	964,641 (△0.3)	942,370 (△2.3)	905,123 (△4.0)
持家	283,366 (△0.7)	292,287 (3.1)	284,283 (△2.7)	283,235 (△0.4)	288,738 (1.9)
貸家	378,718 (4.6)	418,543 (10.5)	419,397 (0.2)	396,404 (△5.5)	342,289 (△13.7)
分譲住宅	241,201 (1.6)	250,532 (3.9)	255,191 (1.9)	255,263 (0.0)	267,696 (4.9)
給与住宅	6,014 (△18.4)	5,875 (△2.3)	5,770 (△1.8)	7,468 (29.4)	6,400 (△14.3)
床面積	75,059 (△0.8)	78,183 (4.2)	77,515 (△0.9)	75,309 (△2.8)	74,876 (△0.6)

※カッコ内は前年比増減率（%）

◆令和2年地価公示（平成31年1月以降1年間の地価の動向）

全用途平均の地価は、平成26年地価公示以降、三大都市圏を中心に緩やかな上昇傾向にあり、地方圏でも回復傾向が広がっている。

【全国平均】全用途平均が5年連続の上昇となり、上昇幅も4年連続で拡大し上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は3年連続、商業地は5年連続、工業地は4年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。

【三大都市圏】全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれについても、各圏域で上昇が継続し、東京圏および大阪圏では上昇基調を強めている。

【地方圏】全用途平均・住宅地は2年連続、商業地・工業地は3年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めている。

この背景としては、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下で、①交通便利性等に優れた地域を中心に住宅需要が堅調であること、②オフィス市場の活況、外国人観光客増加による店舗・ホテル需要の高まりや再開発事業等の進展を背景に需要が拡大していること、などが挙げられる（令和2年3月19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		平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和元年
住宅地	全国	△0.2	0.0	0.3	0.6	0.8
	三大都市圏	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1
	地方圏	△0.7	△0.4	△0.1	0.2	0.5
商業地	全国	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1
	三大都市圏	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4
	地方圏	△0.5	△0.1	0.5	1.0	1.5
全用途	全国	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4
	三大都市圏	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1
	地方圏	△0.7	△0.3	0.0	0.4	0.8

### ◆土地利用状況（平成 29 年）

平成 29 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約 444 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 195 万 ha、道路は約 140 万 ha、水面・河川・水路が約 135 万 ha となっている（令和元年版土地白書）。

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 27 年	平成 29 年
宅 地	170 ( 4.5)	185 ( 4.9)	193 ( 5.1)	195 ( 5.2)
農 地	504 (13.3)	470 (12.4)	450 (11.9)	444 (11.8)
森林	2,514 (66.5)	2,510 (66.4)	2,505 (66.3)	2,505 (66.3)
水面・河川・水路	132 ( 3.5)	134 ( 3.5)	134 ( 3.6)	135 ( 3.6)
道 路	121 ( 3.2)	132 ( 3.5)	139 ( 3.7)	140 ( 3.7)
原野等	35 ( 0.9)	36 ( 1.0)	35 ( 0.9)	35 ( 0.9)
その他	302 ( 8.0)	312 ( 8.3)	324 ( 8.6)	327 ( 8.7)
合 計	3,778	3,779	3,780	3,780

### ◆宅地建物取引業者数（平成 30 年度末）

平成 30 年度末（平成 31 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 124,451 業者（法人 108,800 業者、個人 15,651 業者）で、5 年連続の増加となった（平成 30 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 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)
29 年度	2,505	121,277	123,782 ( 0.3)
30 年度	2,569	121,882	124,451 ( 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30年）

平成30年の売買による土地所有権移転登記の件数は、約130万7千件（対前年比0.8%減）と4年ぶりの減少となった（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26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
全国計	1,256,749 (△1.9)	1,286,733 ( 2.4)	1,290,570 ( 3.0)	1,317,098 ( 2.1)	1,307,100 (△0.8)
東京圏	358,526 (△3.5)	378,302 ( 5.5)	371,019 (△1.9)	380,514 ( 2.6)	375,449 (△1.3)
大阪圏	152,506 (△0.5)	154,941 ( 1.6)	156,932 ( 1.3)	155,658 (△0.8)	153,782 (△1.2)
名古屋圏	75,797 (△6.2)	77,297 ( 2.0)	82,922 ( 7.3)	84,408 ( 1.8)	85,768 ( 1.6)
地方圏	669,920 (△0.9)	679,193 ( 0.9)	679,697 ( 0.5)	696,518 ( 2.5)	692,101 (△0.6)

### ◆不動産業の動向（平成30年度）

平成30年度における全産業の売上高は15,352,114億円と前年度に比べて0.6%減少したのに対し、不動産業の売上高は、46兆5,363億円（対前年度比7.1%増）であった。

また、不動産業の売上高経常利益率は11.1%（対前年度比2.9%減）と、全産業の売上高経常利益率（5.5%）の約2倍となっている（令和元年9月2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26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
売上高	369,812 (△1.9)	393,835 ( 6.5)	429,824 ( 9.1)	434,335 ( 1.0)	465,363 ( 7.1)
経常利益	46,484 ( 12.9)	43,014 (△7.5)	53,318 ( 24.0)	60,700 ( 13.8)	51,607 (△15.0)
売上高 経常利益率	12.6% (全産業4.5)	10.9% (全産業4.8)	12.4% (全産業5.2)	14.0% (全産業5.4)	11.1% (全産業5.5)

## ◆不動産価格指数（令和元年 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。

令和元年 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 149.0 で、対前年同月比 3.7%の上昇となった。住宅地・戸建住宅・マンションを総合した住宅総合指数は 111.7 と 61 か月連続で上昇し、対前年同月比 0.7%の上昇となった（令和 2 年 3 月 25 日国土交通省土地・建設産業局）。

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
平成 27 年 12 月	104.5 (2.0)	95.8 (△2.2)	99.9 (1.5)	123.8 (7.1)
28 年 12 月	106.4 (1.8)	96.9 (1.1)	100.2 (0.3)	128.8 (4.0)
29 年 12 月	108.8 (2.2)	97.3 (0.4)	101.0 (0.8)	136.6 (6.1)
30 年 12 月	110.9 (2.0)	99.5 (2.2)	101.2 (△0.3)	143.6 (5.1)
令和元年 12 月	111.7 (0.7)	98.3 (△1.2)	99.1 (△2.1)	149.0 (3.7)

## ◆指定流通機構の活用状況（令和元年）

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。令和元年（平成 31 年 1 月～令和元年 12 月）における新規登録件数の合計は、5,528,389 件（前年比 0.2%減）となり、月平均 460,699 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 2,043,130 件（前年比 14.6%増）、賃貸物件 3,485,259 件（前年比 7.2%減）となった（令和 2 年 1 月 22 日、不動産流通推進センター）。

**新規登録件数の推移（単位：件、カッコ内は前年比%）**

	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
<b>新規登録件数</b>	5,830,834 ( 4.7)	5,475,924 (△ 6.1)	5,369,841 (△ 1.9)	5,539,631 ( 3.2)	5,528,389 (△ 0.2)
<b>売り物件</b>	1,656,782 ( 7.4)	1,653,435 (△ 0.2)	1,607,995 (△ 2.7)	1,783,307 ( 10.9)	2,043,130 ( 14.6)
<b>賃貸物件</b>	4,174,052 ( 3.6)	3,822,489 (△ 8.4)	3,761,846 (△ 1.6)	3,756,324 (△ 0.1)	3,485,259 (△ 7.2)

また、新規登録件数（売り物件）を物件種類別にみると、令和元年はマンション・一戸建住宅・土地・その他ですべて前年比増となり、土地では前年比 22.2%増となった。

**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 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年
<b>マンション</b>	480,609 (29.0)	479,824 (29.0)	463,606 (28.8)	522,908 (29.3)	551,881 (27.0)
<b>一戸建住宅</b>	516,894 (31.2)	516,374 (31.2)	515,640 (32.1)	580,007 (32.5)	670,240 (32.8)
<b>土地</b>	574,997 (34.7)	569,062 (34.4)	539,819 (33.6)	579,414 (32.5)	708,244 (34.7)
<b>その他</b>	84,282 ( 5.1)	88,175 ( 5.4)	88,930 ( 5.5)	100,978 ( 5.7)	112,765 ( 5.5)
<b>合計</b>	1,656,782	1,653,435	1,607,995	1,783,307	2,043,130

以上、不動産関連統計の最新データを紹介してきたが、その後、新型コロナウイルスの感染拡大による景気の減速で、地価や住宅着工戸数などに大きな影響を及ぼすことが予想されるので、令和 2 年度の試験に出題されない可能性もあると思われる。