

令和6年版

宅建試験最新情報



◆目 次◆

法改正のポイント 3

- ① 所有者不明土地の解消に向けた民事法制の改正 3
民法の一部改正：土地利用の円滑化／不動産登記法の一部改正：所有者不明土地の発生予防／相続土地国庫帰属法：土地を手放すための制度の創設
- ② 建築基準法の改正 7
- ③ 盛土規制法の施行 9
- ④ 宅地建物取引業法の改正 12
デジタル社会形成整備法による宅建業法の改正／ITを活用した重要事項説明／免許申請書等における旧姓使用が可能に／免許申請、変更・廃業の届出等にかかる都道府県経由事務の廃止
- ⑤ 令和6年度 税制改正 15
租税特別措置法／地方税法

不動産関連統計の最新データ18

建築着工統計／令和6年地価公示／宅地建物取引業者数／土地利用状況／不動産業の経営動向／不動産価格指数／売買による土地取引の件数

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ほとんどないと思われるので、そのことも頭に入れておくとうい。

以下、最近の主な法改正等について解説していく。

1 所有者不明土地の解消に向けた民事法制の改正

所有者不明土地とは、相続登記がされないこと等により、所有者が判明しない土地や、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地のことで、全国には所有者が判明しないために公共事業や再開発の妨げとなる土地が多く存在する。

令和3年4月21日、深刻な社会問題となっている所有者不明土地を解消するための所有者不明土地関連法（民法等の一部を改正する法律、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法））が参議院本会議で可決、成立し（4月28日公布、法律第24号・25号）、令和5年4月1日から順次施行されている。

◆民法の一部改正：土地利用の円滑化（令和5年4月1日施行）

①相隣関係の見直し：ライフライン設備設置権等の規律の整備

土地の所有者は、境界またはその付近における障壁、建物の築造等のため、必要な範囲内で、隣地を使用することができることとされた。その他、電気、ガスまたは水道等ライフラインの継続的給付を受けるための設備の設置権および施設の使用权に関する規定が設けられるとともに、隣地の竹木の枝が境界線を越えてきた場合に、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる仕組みが整備された（209条、213条の2、213条の3、233条）。

②共有制度の見直し：共有者不明の共有地の利用の円滑化

共有物の使用、変更および管理ならびに裁判による共有物の分割等に関する規定が改められるとともに、共有物の管理者、所在等が不明の共有者がある場合の持分の取得および譲渡に関する規定が設けられた（249条、251条～252条の2、258条、258条の2、262条の2、262条の3、264条）。

③財産管理制度の見直し：所有者不明土地・管理不全土地管理制度の創設

裁判所は、所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地（土地（建物）が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求にかかる土地（建物）または共有持分を対象として、裁判所が選任した所有者不明土地（建物）管理人による管理を命ずる処分（所有者不明土地（建物）管理命令）をすることができることとされた（264条の2～264条の8）。

また、裁判所は、所有者による土地（建物）の管理が不相当であることによって他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、裁判所が選任した管理不全土地（建物）管理人による管理を命ずる処分（管理不全土地（建物）管理

命令)をすることができることとされた(264条の9~264条の14)。

④相続制度の見直し：長期間経過後の遺産分割の見直し

家庭裁判所による相続財産の保存に必要な処分命令、相続の放棄をした者による管理および相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の清算等に関する規定が改められるとともに、相続開始から10年を経過したときは、特別受益者の相続分、寄与分の規定など個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行うこととされた(897条の2、897条、904条の3、907条、908条、918条、926条、936条、940条、952条~958条の2)。

◆不動産登記法の一部改正：所有者不明土地の発生予防

①相続登記の申請義務化等(令和6年4月1日施行)

所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならないこととされた。正当な理由がないのにその申請を怠った者に対しては、10万円以下の過料の罰則が設けられた(76条の2、164条1項)。

また、相続等により登記申請義務を負う者は、登記官に対し自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨等を申し出ることによりその義務を履行することができることとし(単独で申告可)、申出を受けた登記官が職権でその者の氏名、住所等を所有権の登記に付記することができる「相続人申告登記」制度が新設された。なお、相続人である旨の申出をした者は、その後の遺産の分割によって所有権を取得したときは、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない(76条の3)。

②所有不動産記録証明書制度の新設：登記漏れの防止(令和8年2月2日施行)

誰でも、登記官に対し、手数料を納付して、自らが所有権の登記名義

人として記録されている不動産にかかる登記記録に記録されている事項を証明した書面（所有不動産記録証明書）の交付を請求することができることとするとともに、相続人等が被相続人にかかる所有不動産記録証明書の交付を請求することができることとされた（119条の2）。

③住所変更登記・氏名変更登記の申請義務化（平成8年4月1日施行）

(1) 所有権の登記名義人の氏名、住所等の変更登記の申請の義務化

所有権の登記名義人の氏名、住所等について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から2年以内に、変更の登記を申請しなければならないこととされた。また、正当な理由がないのにその申請を怠った者に対しては、5万円以下の過料の罰則が設けられた（76条の2、164条1項）。

(2) 登記名義人の死亡等の事実の公示

登記官は、所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合には、職権で、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができることとされた（76条の4）。

(3) 職権による氏名、住所等の変更の登記

登記官が住民基本台帳ネットワークシステムまたは商業・法人登記のシステムから所有権の登記名義人の氏名および住所についての変更の情報を取得し、所有権の登記名義人の氏名、住所等について変更があったと認めるべき場合には、職権で、その変更の登記をすることができることとされた（76条の6）。

◆相続土地国庫帰属法：土地を手放すための制度の創設

（令和5年4月27日施行）

土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、その土地を手放したいと考える者が増加していることや、望まないままに土地を取得した所有者の負担感が増していることなどにより、管理の不全化を招いている。また、所有者不明土地の発生の抑制を図るため、相続または

遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地の所有権または共有持分を取得した者等がその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度が創設された。

相続等によりその土地の所有権の全部または一部を取得した者は、法務大臣に対し、その土地の所有権を国庫に帰属させることについての承認を申請することができる。ただし、建物の存する土地や担保権または使用・収益を目的とする権利が設定されている土地等の場合は、承認申請をすることはできない（2条）。

2 建築基準法の改正

令和4年6月17日、住宅・建築物の省エネ対策の推進を目的とする「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が公布された。

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%排出削減（2013年度比）の実現に向け、我が国のエネルギー消費量の約3割を占める建築物分野における取組みが急務となっている。また、温室効果ガスの吸収源対策の強化を図るうえでも、我が国の木材需要の約4割を占める建築物分野における取組が求められているところである。

このため、建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分野における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化などを講じるもので、数回に分けて施行されることになっている。

【令和5年4月1日施行】

- ① **居室の採光に関する制限の合理化**……住宅の居室には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、5分の1から10分の1までの間において居室の種類に応じ政令で定める割合以上としなければならないものとされた。（28条1項）

- ② 容積率等に関する制限の合理化……住宅または老人ホーム等に設ける機械室等で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めるものの床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積には、算入しないものとする。 (52条6項3号)

都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた高度地区内においては、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事等を行う構造上やむを得ない建築物で、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えるものとする。 (58条2項)

【令和6年4月1日施行】

防火に関する制限の合理化

- ① 耐火建築物は、その主要構造部のうち、防火上および避難上支障がない部分以外の部分が耐火構造である建築物等をいうものとする。 (2条9号の2イ)
- ② 延べ面積が 3,000 m²を超える建築物は、その壁、柱、床その他の建築物の部分または防火戸その他の防火設備を通常の火災時における火熱が当該建築物の周囲に防火上有害な影響を及ぼすことを防止するためにこれらに必要とされる性能に関する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。 (21条2項)

【令和7年6月までに施行予定】

- ① 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し……木造建築物の建築確認検査や審査省略制度の対象を見直し、非木造と同様の規模とすることとされた。 (6条1項関係)
- ② 構造計算が必要な木造建築物の規模の引き下げ……2階建て以下の木造建築物で、構造計算が必要となる規模について述べ面積が

500 m²を超えるものから、300 m²を超えるものまで規模を引き下げる。(20条1項)

また、令和6年4月1日には、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(令和5年6月16日公布、法律第58号)が施行され、小規模な建築物にかかる建築確認等のみを行う「建築副主事」が新設された。

3 盛土規制法の施行

令和3年、静岡県熱海市で盛土が崩落し大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、宅地造成等規制法が抜本的に改正され、名称を「宅地造成及び特定盛土等規制法」(通称「盛土規制法」)と改め、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等が包括的に規制されることとなった(令和4年5月27日公布、法律第55号)。改正法は、令和5年5月26日から施行されており、令和6年度試験の出題範囲に含まれるので、改正の概要を紹介しておく。

この法律において「特定盛土等」とは、宅地または農地等(農地、採草放牧地および森林)において行う盛土その他の土地の形質の変更で、隣接・近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるものをいう(2条4号)。

①基本方針・基礎調査

主務大臣は、宅地造成、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の防止に関する基本的な方針(基本方針)を定めなければならない(3条)。また、都道府県(指定都市または中核市の区域内の土地については、指定都市または中核市。以下同)は、基本方針に基づき、おおむね5年ごとに、この法律に基づいて行われる宅地造成、特定盛土等または土石の堆積に伴う災害の防止のための対策に必要な基礎調査を行う(4条)。

②宅地造成等工事規制区域内における規制

都道府県知事は、宅地造成、特定盛土等または土石の堆積（宅地造成等）に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地もしくは市街地となろうとする土地の区域または集落の区域（これらの区域に隣接し、または近接する土地の区域を含む）であって、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものを「宅地造成等工事規制区域」として指定することができる（10条）。

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主（工事の請負契約の注文者または請負契約によらないで自らその工事をする者）は、原則として、当該工事に着手する前に、**都道府県知事の許可**を受けなければならない（12条1項）。工事主は、許可の申請をするときは、あらかじめ、工事の施行にかかる土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催等の工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならない（11条）。

③特定盛土等規制区域内における規制

都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、当該区域内の土地において特定盛土等の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者の生命または身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を「特定盛土等規制区域」として指定することができる（26条）。

特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事について、原則として、工事主は、当該工事に着手する日の30日前までに、当該工事の計画を**都道府県知事に届け出**なければならない（27条）。また、大規模な崖崩れまたは土砂の流出を生じさせるおそれ大きいものとして政令で定める規模の特定盛土等に関する工事について、原則として、工事主は、当該工事に着手する前に、**都道府県知事の許可**を受けなければならない（27条）。

④盛土等の安全性の確保

都道府県知事は、盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定し、許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、①施工状況の定期報告（38条）、②施工中の中間検査（37条）、③工事完了時の完了検査（36条）を実施する。

⑤責任の所在の明確化

盛土等が行われた土地について、土地所有者等が安全な状態に維持する責務を有することが明確化される（41条）とともに、災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令できることとされた（42条）。

盛土規制法の規制対象行為

区域	行為	届出	許可
宅地造成等工事規制区域	変更（盛土・切土） 土地の区画形質の	—	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖（①、②を除く） ④盛土で高さ2m超（①、③を除く） ⑤盛土または切土の面積500㎡超（①～④を除く）
	土石の堆積 一時的な	—	①堆積の高さ2m超 かつ面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超
特定盛土等規制区域	変更（盛土・切土） 土地の区画形質の	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③切土と盛土を同時行って、高さ2m超の崖（①、②を除く） ④盛土で高さ2m超（①、③を除く） ⑤盛土または切土の面積500㎡超（①～④を除く）	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖（①、②を除く） ④盛土で高さ5m超（①、③を除く） ⑤盛土または切土の面積3,000㎡超（①～④を除く）
	土石の堆積 一時的な	①堆積の高さ2m超かつ 面積300㎡超 ②堆積の面積500㎡超	①堆積の高さ5m超かつ 面積1,500㎡超 ②堆積の面積3,000㎡超

⑥ 雑則・罰則

宅地造成等または特定盛土等に関する工事の許可を受けた工事主、特定盛土等に関する工事の届出をした工事主は、当該許可または届出にかかる土地の見やすい場所に、氏名または名称等を記載した標識を掲げなければならない（49条）。

宅地造成等または特定盛土等に関する工事の許可、特定盛土等に関する工事の届出の規定に違反した場合には、3年以下の懲役または1千万円以下の罰金に処せられる（55条）。また、法人の代表者等が違反行為をした場合には、その法人に対して3億円以下の罰金刑が科される（60条）。

4 宅地建物取引業法の改正

◆ デジタル社会形成整備法による宅建業法の改正

令和3年5月19日、「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（法律第37号）が公布され、重要事項説明書および37条書面への宅地建物取引士の押印を不要とするとともに、媒介契約書、重要事項説明書、契約書面交付のそれぞれに関し、電磁的方法により提供することを可能とする見直しが行われた（令和4年5月18日施行）。

デジタル社会形成整備法による宅建業法の改正

	媒介契約書 (法34条の2)	重要事項説明書 (法35条)	契約書面 (法37条)
脱はんこ	【改正されない】 宅建業者の記名押印 が必要	【改正前】宅建士の記名押印が必要 【改正後】宅建士の記名で足りる (押印は不要)	
ペーパーレス		【改正前】書面の作成・交付が必要 【改正後】書面に記載すべき事項を電磁的方法で提供できる ただし、・依頼者や相手方等の承諾が必要 ・記名押印または記名に代わる措置を講ずるもの として規則で定めるものにより提供することが必要	

出典：「月刊不動産」2022年1月号 pp.12-13

◆ ITを活用した重要事項説明

法改正によるものではないが、国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が改正され、平成 29 年 10 月から IT を活用した重要事項の説明（IT 重説）ができるようになってきている（平成 30 年、令和 3 年 12 月、令和 4 年、令和 5 年出題）。

当初は賃貸契約に関する取引に限定されていたが、令和 3 年 3 月 30 日から、法人と法人の間の取引を除く売買取引についても、本格運用が開始された。

IT 重説では、パソコンやテレビ、タブレット等の端末の画像を利用して、対面と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となる。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、IT 重説を対面による宅建業法 35 条の重要事項説明と同様に取り扱うものとしている（なお、国土交通省では、令和 4 年 4 月、宅建業者等が重要事項説明書等の電磁的方法による提供や IT 重説を実施するにあたり、遵守すべき事項や留意すべき事項をまとめた「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び IT を活用した重要事項説明実施マニュアル」を公表している）。

◆ 免許申請書等における旧姓使用が可能に

免許申請書等の記載事項のうち、法人の代表者および役員、免許を受けようとする個人、政令で定める使用人ならびに専任の宅建士の氏名における旧姓併記または旧姓使用については、希望する者については、免許申請書等に旧姓を併記または旧姓を使用してよいこととされた。ただし、業務の混乱および取引の相手方等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）。

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

**宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、
交換若しくは貸借の代理若しく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**

宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しく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交付（電磁的方法による提供を含む。）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。

◆免許申請、変更・廃業の届出等にかかる都道府県経由事務の廃止

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（法律第44号）が令和3年5月26日に公布され、宅建業の免許申請、変更・廃業・案内所の届出等にかかる都道府県経由事務が廃止されることとなった（法78条の3関係、令和6年5月25日施行）。

5 令和6年度 税制改正

令和6年3月30日に公布された令和6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6年4月1日から施行されている。

◆租税特別措置法

①住宅ローン控除

- 借入限度額について、子育て世帯・若者夫婦世帯が令和6年に入居する場合には一定の上乗せ措置を講ずることで、令和4・5年入居の場合の水準（認定住宅：5,000万円、ZEH水準省エネ住宅：4,500万円、省エネ基準適合住宅：4,000万円）を維持することとされた（41条13項）。
- 新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和する措置（合計所得金額1,000万円以下の年分に限る）について、建築確認の期限を令和6年12月31日まで1年間延長された（41条21項）。

②既存住宅のリフォームにかかる所得税の特例措置

- 既存住宅にかかる特定の改修工事をした場合の所得税額の特例控除（工事費用相当額（250万円を限度）の10%に相当する金額を控除）について、適用期限が令和7年3月31日まで2年間延長された（41条の19の3）。

- 子育て世帯・若者夫婦世帯が子育てに対応した住宅への一定のリフォームを行う場合についても、本特例措置の対象に追加する(同条8項)。

③住宅取得等資金にかかる贈与税の非課税措置

- 受贈にかかる適用期限が令和8年3月31日まで3年間延長された(70条の2)。

④住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置

- 適用期限が令和9年3月31日まで3年間延長された(72条～75条)。

⑤不動産譲渡契約書の印紙税の軽減措置

- 適用期限が令和9年3月31日まで3年間延長された(91条)。

◆地方税法

①不動産取得税にかかる各特例措置

- 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置の適用期限が令和8年3月31日まで2年間延長された(附則10条の3)。
- 住宅または土地の取得にかかる税率の特例措置(本則:4%→3%)の適用期限が令和9年3月31日まで2年間延長された(附則11条の2)。
- 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令和9年3月31日まで2年間延長された(附則11条の5)。

②新築住宅にかかる固定資産税の減額措置

- 新築住宅にかかる固定資産税の減額措置(戸建て3年間、マンション5年間2分の1減額)の適用期限が令和8年3月31日まで2年間延長された(附則15条の6)。

以下、令和6年度税制改正の内容ではないが、令和6年1月1日から相続時精算課税にかかる贈与税の基礎控除の特例等に関する改正が施行されているので紹介しておく。

- 令和6年1月1日以後に相続時精算課税適用者がその年中において特定贈与者からの贈与により取得した財産にかかるその年分の贈与税に

については、相続時精算課税に係る贈与税の課税価格から 110 万円を控除することとされた（租税特別措置法 70 条の 3 の 2）。

- 相続または遺贈により財産を取得した者が当該相続の開始前 7 年以内（改正前：3 年以内）に当該相続にかかる被相続人から贈与により財産を取得したことがある場合には、当該贈与により取得した財産（加算対象贈与財産）の価額（加算対象贈与財産のうち当該相続の開始前 3 年以内に取得した財産以外の財産にあつては、当該財産の価額の合計額から 100 万円を控除した残額）を相続税の課税価格に加算することとされた（相続税法 19 条）。

不動産関連統計の最新データ

◆建築着工統計（令和5年計分）

①住宅着工統計

新設住宅着工戸数（戸）と着工床面積（千㎡）の推移（年計）

	令和元年	2年	3年	4年	5年
総戸数	905,123 (△4.0)	815,340 (△9.9)	856,484 (5.0)	859,529 (0.4)	819,623 (△4.6)
持家	288,738 (1.9)	261,086 (△9.6)	285,575 (9.4)	253,287 (△11.3)	224,352 (△11.4)
貸家	342,289 (△13.7)	306,753 (△10.4)	321,376 (4.8)	345,080 (7.4)	343,894 (△0.3)
分譲住宅	267,696 (4.9)	240,268 (△10.2)	243,944 (1.5)	255,487 (4.7)	246,299 (△3.6)
給与住宅	6,400 (△14.3)	7,231 (13.0)	5,589 (△22.7)	5,675 (1.5)	5,078 (△10.5)
床面積	74,876 (△0.6)	66,454 (△11.2)	70,666 (6.3)	69,010 (△2.3)	64,178 (△7.0)

※カッコ内は前年比増減率（％）

令和6年1月31日に公表された令和5年の新設住宅着工戸数は約82万戸で、持家、貸家および分譲住宅とも減少したため、前年比4.6%減と3年ぶりの減少となった。

利用関係別戸数をみると、持家が前年比11.4%減の約22万4千戸（2年連続の減少）、貸家が0.3%減の約34万4千戸（3年ぶりの減少）、分譲住宅が3.6%減の約24万6千戸（3年ぶりの減少）である。分譲住宅のうち、マンションは0.3%減の約10万8千戸（昨年の増加から再びの減少）、一戸

建住宅は6.0%減の約13万7千戸（3年ぶりの減少）であった。

②建築物の着工床面積

全建築物の着工床面積は11,121万㎡（前年比6.9%減、2年連続の減少）。このうち、公共の建築主は463万㎡（前年比10.2%増、7年ぶりの増加）、民間の建築主は10,658万㎡（前年比7.5%減、2年連続の減少）。

民間建築主の建築物のうち、居住用は6,712万㎡（前年比6.3%減、2年連続の減少）、非居住用は3,946万㎡（前年比9.6%減、2年連続の減少）。民間非居住建築物は、前年と比較すると、事務所は増加したが、店舗、工場および倉庫が減少したため、全体で減少となった（以上、国土交通省 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室）。

◆令和6年地価公示（令和5年1月以降1年間の地価の動向）

公示価格の年別変動率の推移（単位：％）

地価公示年		令和元年	2年	3年	4年	5年	6年
住宅地	全 国	0.6	0.8	△0.4	0.5	1.4	2.0
	三大都市圏	1.0	1.1	△0.6	0.5	1.7	2.8
	地 方 圏	0.2	0.5	△0.3	0.5	1.2	1.2
商業地	全 国	2.8	3.1	△0.8	0.4	1.8	3.1
	三大都市圏	5.1	5.4	△1.3	0.7	2.9	5.2
	地 方 圏	1.0	1.5	△0.5	0.2	1.0	1.5
工業地	全 国	1.3	1.8	0.8	2.0	3.1	4.2
	三大都市圏	1.9	2.4	1.0	2.7	4.3	5.8
	地 方 圏	0.8	1.1	0.5	1.3	2.0	2.6
全用途	全 国	1.2	1.4	△0.5	0.6	1.6	2.3
	三大都市圏	2.0	2.1	△0.7	0.7	2.1	3.5
	地 方 圏	0.4	0.8	△0.3	0.5	1.2	1.3

【全国平均】 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は8年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

【三大都市圏】 三大都市圏平均は、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇（上昇率も拡大）し、大阪圏では、全用途平均・住宅地は3年連続、商業地は2年連続で上昇し、それぞれ上昇率が拡大した。

【地方圏】 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。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、仙台、広島、福岡）では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも11年連続で上昇した。全用途平均・住宅地は上昇率が縮小したが、商業地は上昇率が拡大した。

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏・地方圏ともに上昇が継続するとともに、三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めている。（令和6年3月26日、国土交通省不動産・建設経済局）。

◆宅地建物取引業者数（令和5年3月末）

宅地建物取引業者数の推移

	大臣免許	知事免許	合計
平成30年度	2,569	121,882	124,451 (0.5)
令和元年度	2,603	123,035	125,638 (1.0)
2年度	2,675	124,540	127,215 (1.3)
3年度	2,776	125,821	128,597 (1.1)
4年度	2,922	126,682	129,604 (0.8)

※各年度末の数字。カッコ内は前年度比増減率（％）

令和5年3月末（令和4年度末）現在の宅地建物取引業者数は、前年度比0.8%増の約129万6千業者（法人11万6千業者、個人1万3千業者）で、9年連続の増加となった（令和4年度宅地建物取引業法施行調査）。

◆土地利用状況（令和２年）

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 (1995 年)	平成 17 年 (2005 年)	平成 27 年 (2015 年)	令和 2 年 (2020 年)
宅 地	170 (4.5)	185 (4.9)	193 (5.1)	197 (5.2)
農 地	504 (13.3)	470 (12.4)	450 (11.9)	437 (11.6)
森林	2,514 (66.5)	2,510 (66.4)	2,505 (66.3)	2,503 (66.2)
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)	142 (3.7)
原野等	35 (0.9)	36 (1.0)	35 (0.9)	31 (0.8)
その他	302 (8.0)	312 (8.3)	324 (8.6)	335 (8.9)
合 計	3,778 (100.0)	3,779 (100.0)	3,780 (100.0)	3,780 (100.0)

令和 2 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 2,503 万 ha と最も多く、次いで農地が約 437 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 197 万 ha、道路は約 142 万 ha、水面・河川・水路が約 135 万 ha、原野等が約 31 万 ha となっている（令和 5 年版土地白書）。

◆不動産業の経営動向（令和 4 年度）

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 30 年度	令和元年度	2 年度	3 年度	4 年度
売 上 高	465,363 (7.1)	453,835 (△2.5)	443,182 (△2.3)	485,822 (9.6)	462,682 (△ 4.8)
営業利益	51,563 (△9.7)	42,621 (△17.3)	45,058 (5.7)	53,686 (19.1)	46,592 (△13.2)
売 上 高 営業利益率	11.1% (全産業 4.4)	9.4% (全産業 3.7)	10.2% (全産業 3.1)	11.1% (全産業 3.7)	10.1% (全産業 4.0)
経常利益	51,607 (△15.0)	46,117 (△10.6)	53,542 (16.1)	60,580 (13.1)	59,392 (△ 2.0)
売 上 高 経常利益率	11.1% (全産業 5.5)	10.2% (全産業 4.8)	12.1% (全産業 4.6)	12.5% (全産業 5.8)	12.8% (全産業 6.0)

令和4年度における全産業の売上高は1,578兆4,396億円(対前年度比9.0%増、2年連続の増加)に対して、不動産業の売上高は46兆2,682億円(対前年度比4.8%減、2年ぶりの減少)で、前年度に比べて減少した。

また、不動産業の売上高営業利益率は10.1%(対前年度比1.0%減)、売上高経常利益率は12.8%(対前年度比0.3%増)で、いずれも全産業の利益率の2倍を超えている(令和5年9月1日、財務省財務総合政策研究所「年次別法人企業統計調査」)。

◆不動産価格指数(令和5年12月分)

不動産価格指数の推移(カッコ内は対前月比%)

	住宅総合				商業用不動産総合
	住宅地	戸建住宅	マンション		
令和元年12月	113.3 (△0.8)	99.9 (△1.4)	101.8 (△0.2)	149.0 (△0.9)	R4.4Q 132.0
2年12月	116.6 (1.0)	102.5 (1.8)	103.4 (0.7)	157.3 (1.0)	R5.1Q 136.3
3年12月	124.8 (0.7)	104.9 (△0.4)	108.6 (△0.0)	173.4 (1.2)	R5.2Q 137.1
4年12月	134.6 (0.7)	112.9 (1.8)	117.0 (0.6)	187.8 (0.3)	R5.3Q 138.1
5年12月	137.1 (0.9)	114.6 (△0.1)	118.5 (2.0)	196.2 (1.2)	R5.4Q 140.7

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、平成22(2010)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5年12月の不動産価格指数(住宅)の全国指数は、マンション(区分所有)は196.2で、前月比で1.2%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137.1(対前月比0.9%増)となった。

全国の商業用不動産総合(令和5年第4四半期分・季節調整値)は前期比

1.9%増の140.7となった(令和6年3月29日国土交通省不動産・建設産業局)。

◆売買による土地取引の件数（令和4年）

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30年	令和元年	2年	3年	4年
全国計	1,307,100 (△ 0.8)	1,310,388 (0.3)	1,275,193 (△ 2.7)	1,333,844 (4.6)	1,304,776 (△ 2.2)
東京圏	375,449 (△ 1.3)	374,021 (△ 0.4)	361,937 (△ 3.2)	377,146 (4.2)	368,147 (△ 2.4)
大阪圏	153,782 (△ 1.2)	157,356 (2.3)	149,634 (△ 4.9)	157,039 (4.9)	160,498 (2.2)
名古屋圏	85,768 (1.6)	85,966 (0.2)	85,412 (△ 0.6)	87,232 (2.1)	86,454 (△ 0.9)
地方圏	692,101 (△ 0.6)	693,045 (0.1)	678,210 (△ 2.1)	712,427 (5.0)	689,677 (△ 3.2)

令和4年の売買による土地取引件数（土地所有権移転登記の件数）は約130万件であり、ほぼ横ばいで推移している（令和5年版土地白書、法務省「登記統計」）。