

(統計情報)

宅建試験では、「統計」に関して「1問出題」されます(5点免除者は除く)。
出題内容は、地価公示、新設住宅着工戸数、法人企業統計等々です。

1 地価公示(平成28年3月 国土交通省発表)

平成27年1年間の地価の状況は下記のとおりです。

全国平均			
住宅地	▲ 0.2% 下落	8年連続下落	(5年連続で下落率 縮小)
商業地	0.9% 上昇	(昨年の横ばいから 上昇 に転じた、 8年ぶりに上昇)	
(工業地)	0.0%	(昨年の 下落 から横ばいに転じた)	
三大都市圏平均			
住宅地	0.5% 上昇	3年連続で 上昇	
商業地	2.9% 上昇	3年連続で 上昇	
(工業地)	0.9% 上昇	2年連続で 上昇	
地方圏平均			
住宅地	▲ 0.7% 下落	24年連続下落	(6年連続 下落率 縮小)
商業地	▲ 0.5% 下落	24年連続下落	(6年連続 下落率 縮小)
(工業地)	▲ 0.9% 下落	(地方中枢都市は 上昇 、その他の地域は 下落 、下落率は 縮小)	

(ポイント)

- 1 全国平均は、すべての用途平均で昨年までの**下落**から**上昇**に転じた。
- 2 用途別では、**住宅地**はわずかに下落しているものの**下落幅の縮小**傾向が継続している。また、**商業地**は昨年の横ばいから**上昇**に転じ、**工業地**は**下落**から横ばいに転じた。
- 3 三大都市圏でみると、**住宅地**は小幅に**上昇**し、**商業地**は**上昇**基調を強めている。また、**工業地**は**東京圏**で**上昇**基調を強め、**大阪圏**及び**名古屋圏**では昨年の**下落**から**上昇**に転じた。
- 4 地方圏でみると、「**地方中枢都市**」では、すべての用途で**三大都市圏**を上回る**上昇**を示した。また、地方圏の「**その他の地域**」においては、引き続き**下落**したものの、すべての用途で**6年連続下落幅が縮小**している。

2 法人企業統計（平成 27 年 9 月 財務省公表）

平成 26 年度（平成 26 年 4 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日）

不動産業の売上高
36 兆 9,812 億円 →（前年度比 1.9%減収） * 全産業の約 2.6%を占めている
不動産業の経常利益
4 兆 6,484 億円 →（前年度比 12.9%増益、2年連続増益） * 全産業の約 7.2%を占めている * 売上高経常利益率は 12.6%で、前年度に比べて上昇。全産業の売上高経常利益率よりも高い

3 新設住宅着工戸数

新設住宅着工戸数には、「年間の数値」と「年度の数値」があり、ほぼ年間の数値が問われます（平成 20 年の試験では、「年度」の問題が出題されました）

平成 28 年 1 月 国土交通省発表「年間」の数値（平成 27 年 1 月～平成 27 年 12 月）

総戸数
909,299 戸、前年比では 1.9%増加となり、2年ぶりに増加に転じた 新設住宅着工床面積は 75.059 千㎡（前年比 0.8%減で、2年連続減少）
内 訳
持 家 283,366 戸（前年比 0.7%減少、2年連続減少） 貸 家 378,718 戸（前年比 4.6%増、4年連続増加） 分譲住宅 241,201 戸（前年比 1.6%増、2年ぶりに増加に転じた） （マンションは昨年減少から再び増加、戸建ては 2年連続減少）

平成28年4月 国土交通省発表「年度」の数値（平成27年4月～平成28年3月）

（年度の数値も確認しておこう！）

総戸数	
920,537戸、前年度比では4.6%増加となり、2年ぶりに増加に転じた 新設住宅着工床面積は75,592千㎡（前年度比2.1%増加、2年ぶりに増加に転じた）	
内 訳	
持 家	284,441戸（前年度比2.2%増加 2年ぶりに増加に転じた）
貸 家	383,678戸（前年度比7.1%増加 2年ぶりに増加に転じた）
分譲住宅	246,586戸（前年度比4.5%増加 2年ぶりに増加に転じた） （マンションは3年ぶりの増加、戸建ては昨年度の減少から、再び増加に転じた）

（最新法改正情報）

1 （建築基準法）

① 構造計算適合性判定の改正

（改正前） 建築主から建築確認の申請があれば、一定の大きな建築物であれば、**建築主事**又は**指定確認検査機関**（以後、「**建築主事等**」という）は**知事**に判定を依頼し、その後、知事から適合判定通知書を受けた**建築主事等**が**建築主**に**確認済証**を交付するとしていました。

（改正後） 今回の改正で、**構造計算適合性の判定**を**建築主事等の審査**から**独立**させました。つまり、「**建築主**」は、申請する建築物が一定の大きな建築物であれば、知事等に**構造計算適合性判定**を申請し、その後、**建築主**が知事等から**適合判定通知書**を受け、その**適合判定通知書**又はその写しを**建築主事等**に提出した後、**建築主事等**は、**建築主**に**建築確認**をすることができます。

ポイント	「 建築主事等 」が、知事に 構造計算適合性判定 を依頼する ⇒× 「 建築主 」が、知事等に 構造計算適合性の判定 を依頼する ⇒○
------	--

② 検査済証の交付前の使用開始の例外(追加規定)

「大規模建築物」や「特殊建築物」は、検査済証の交付がなければ、建築物を使用することができません。しかし、「特定行政庁」が安全上・防火上・避難上支障がないとして国土交通大臣が定めた基準に適合していると認めるときは、**検査済証の交付前でも使用**することができます。

(追加規定)

今回の改正で、特定行政庁だけでなく、「**建築主事等**」も安全上・防火上・避難上支障がないものとして国土交通大臣が定めた基準に適合していると認めるときは、検査済証の交付前でも使用することができるようになりました。

ポイント	検査済証の交付前でも、特定行政庁や「 建築主事等 」が安全上・防火上などで支障がないと認めれば、検査済証の交付前でも、 使用開始 することができる。
------	--

③ 老人ホーム等の容積率の緩和措置(追加規定)

建築物の地階で、その天井の高さが地盤面から1m以下にあるものの「老人ホーム」「福祉ホーム」その他これらに類するもの(「老人ホーム等」)の用途に供する部分の床面積は、当該建築物の老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の**3分の1**まで、容積率における延べ面積には算入しないことになりました。

ポイント	老人ホーム等の一定の地階は、「 3分の1 」まで、容積率における延べ面積には算入しない。
------	---

④ 都市計画法及び建築基準法の審査請求と訴訟の関係(審査請求前置主義の廃止)

行政処分に対する不服の訴えは、建築審査会(建築基準法)や開発審査会(都市計画法)の裁決を経た後でなければ、提起できませんでした。しかし、今回の改正で、この制度は廃止されました。

2 (農地法)

農地法4条・5条の許可権者

(改正前)

農地法4条及び5条の許可権者は、知事であり、農地が4ヘクタールを超えるときは農林水産大臣でした。

(改正後)

今回の改正で、許可権者は農地が4ヘクタールを超えても「**知事**」(農林水産大臣が指定する市町村の区域内は、指定市町村の長)となりました。⇒「**知事等**」

ポイント	農地法4条及び5条の許可権者は 知事 (農林水産大臣が指定する市町村の区域内は、 指定市町村の長)= 知事等 * 農地は4ヘクタールを超えても知事等の許可
------	--

