『2018 年版　激ラク宅建士』　追補

2018 年 7 月 9 日

宅地建物取引士試験では、試験該当年の 4 月 1 日現在施行中の法令内容から出題されます。以下に、刊行時期などの関係で本書に反映されていない情報を補足いたします。

◇ P220　一発合格その①　8. の下に、次の文章を追加

9. 既存の建物である場合、依頼者に対する建物状況調査を実施する専門家のあっせんに関する事項

◇ P221　はりきりゴロ合わせ　「なっとくいかん!」の下に、次の文章を追加

調査しろ!

建物状況調査

◇ P224　一発合格その①　最終行の下に、次の文章を追加

(20) 建物状況調査を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要

(21) 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類

◇ P225 いもづる知識　最終行の下に、次の文章を追加

2. (21)の書類とは、次のものをいう。

① 建基法令に適合していることを証明する書類

② 新耐震基準への適合性を証明する書類

③ 新築時及び増改築等に作成された設計図書類

④ 新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類

◇ P227 はりきりゴロ合わせ　下から 4、5 行目　文章を変更

明日は　死んでる　かしら？

アスベスト　耐震診断　瑕疵の保険・保証

↓

明日は　死んでる　状況　かしら？　いじいじ……。

アスベスト　耐震診断　建物状況調査　瑕疵の保険・保証　維持保全

◇　P232　一発合格その①　⑤の下に、次の文章を追加

⑥　既存の建物であるときは、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

◇　P233　はりきりゴロ合わせ　「しめった特大ひきわり納豆を」の下に、次の文章を追加

確認のために

状況確認

◇　P257　最終行の下に、次の文章を追加

《いもづる知識》

低廉な空家等の売買または交換の媒介であって、通常の売買または交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅建業者が空家等の売買または交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の限度額は、「現行の媒介報酬の限度額＋現地調査等に要する費用に相当する額」（18 万円（税抜））が上限額になる。

※　低廉な空家等とは、売買・交換の価格が 400 万円（税抜）以下の宅地・建物のことである。

◇　P280、P313、P319、P320～21、P322～323、P325　ページ全体を差し替え

この PDF の末尾の資料に差し替えてください。各ページの差し替えデータと、変更箇所を緑で示したデータがございます。

◇　P331　表の左行・2 段目　文章を変更

第一種低層住居専用地域…（中略）…第二種中高層住居専用地域、工業専用地域

↓

第一種低層住居専用地域…（中略）…第二種中高層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域

◇　P334　一発合格その①　文章を変更

第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域においては、原則として、10ｍまたは 12ｍのうち、都市計画で定められた高さの最高限度を超えてはならない。

↓

第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域、田園住居地域においては、原則として、10ｍまたは 12ｍのうち、都市計画で定められた高さの最高限度を超えてはならない。

◇　P334　いもづる知識　文章を変更

第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域においては、1m又 1.5mの外壁の後退距離を都市計画に定めることができる。

↓

第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域、田園住居地域においては、1mまたは1.5mの外壁の後退距離を都市計画に定めることができる。

◇　P334　CHECK　POINT　3.　次の文章に差し替え

1．この絶対高さ制限は、第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域、田園住居地域においてのみの制限である点に注意！

◇　P335　一発合格その②　下から2行目　文章を変更

＊　第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域で、日影規制が適用されている場合には、北側斜線制限は適用されない。

↓

＊　第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域、田園住居地域で、日影規制が適用されている場合には、北側斜線制限は適用されない。

◇　P337　一発合格その②　表の左行・2段目　文章を変更

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域

↓

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域

◇　P406　一発合格その②　次の文章に差し替え

1．平成30年3月31日末の宅建業者数は123,782業者（平成28年度末は123,333業者）であり、0.4%増加。平成29年度末は4年連続の増加となっている。

2．平成30年3月31日末の宅建業者のうち、国土交通大臣免許は2,505業者（平成28年度末は2,430業者）であり、3.1%増加。都道府県知事免許は121,277業者（平成28年度末は120,903業者）であり、0.3%増加。

3．平成30年3月31日末の宅建業者のうち、法人・個人別に業者数をみると、法人は107,518業者（平成28年度末は106,435業者）から、1.0%の増加。一方、個人業者は16,264業者（平成28年度末は16,898業者）、3.8%の減少。

◇　P407　ページ全体を差し替え

この PDF の末尾の資料に差し替えてください。差し替えデータと、変更箇所を緑で示したデータがございます。

◇　P416　いもづる知識　1 行目　文章を変更

課税標準は、平成 30 年 3 月 31 日までに

↓

課税標準は、平成 33 年（2021 年）3 月 31 日までに

◇　P417　一発合格その②　3 行目　文章を変更

ては、平成 30 年 3 月 31 日までに限り

↓

ては、平成 33 年（2021 年）3 月 31 日までに限り

◇　P420　法律用語なんて簡単！の下に次の文章を追加

《いもづる知識》

建築基準法上の超高層建築物である高さ 60 メートル超の建築物のうち、複数の階に住戸が所在しているものの固定資産税の計算は、次の計算による。

一棟の建物の固定資産税×各住戸の占有床面積×階層別の補正率÷占有床面積の合計

→　補正率を乗じることにより、高層階ほど各住戸の固定資産税額が高くなる。

※　階層別の補正率・・・建物の 1 階を 100 とし、階が 1 階増すごとに 10/39 を加えた数値。

◇　P434　一発合格その①　5 行目　文章変更

（平成 10 年 1 月 1 日から、平成 29 年 3 月 31 日までの間……

↓

（平成 10 年 1 月 1 日から、平成 31 年 3 月 31 日までの間……

◇　P435　いもづる知識　下から 4、5 行目の間に項目を挿入

②　建物が、既存の耐火建築物である場合には、新築後 25 年以内であること

③　土地については、その面積が 500 ㎡以下であること

↓

②　建物が、既存の耐火建築物である場合には、新築後 25 年以内であること

③　建築後使用されたことのある家屋で、非耐火既存住宅の場合、次の要件を満たすこと

ア）取得の日以前 25 年以内に建築されたもの

イ）譲渡の日の属する年の 12 月 31 日までに、一定の地震に対する安全性に係る基準に適合することについて証明されたもの

④　土地については、その面積が 500 ㎡以下であること

◇　P440　表の１段目・3、4 行目　文章を変更

税率（H18．4．1～H30．3．31）　／　住宅用建物の軽減（H30．3．31 まで）

↓　（変更）

税率（H18．4．1～H31．3．31）　／　住宅用建物の軽減（H32．（2020.）3．31 まで）

◇　P441 最終行の下に次の文章を追加

8.　相続により土地の所有権が取得した個人が、その相続によるその土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡した場合には、その死亡した個人をその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。

→　これは、所有者が死亡したのに、相続の登記がなされないで放置されている不動産について、登記を推進するためにできた規定である。

以上

4 用途地域等

特定用途制限地域制度 これも新しい制度だ。用途地域が指定されていない所にも、制限をかけようというものだ。

系統		用途地域	内　　容	イメージ
住居系	低層	第一種低層住居専用地域	低層住宅のための良好な環境を保護する地域	閑静な低層住宅街
		第二種低層住居専用地域	主として低層住宅のための良好な環境を保護する地域	コンビニエンスストアのある低層住宅街
	中高層	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための良好な環境を保護する地域	閑静なマンション街
		第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅のための良好な環境を保護する地域	大きなレストランのあるマンション街
	住居	第一種住居地域	住居の環境を保護する地域	小さなお店の立ち並ぶ住宅街
		第二種住居地域	主として住居の環境を保護する地域	大きなお店の多い住宅街
		準住居地域	道路の沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ住居との調和を図る地域	自動車修理工場のある沿道の住宅街
		田園住居地域	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環境を保護するため定める地域	農地や農業関連施設などと調和した低層住宅街
商業系		近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進する地域	バス停付近の日用品を置いてある商店街
		商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進する地域	駅前デパート群
工業系		準工業地域	主として環境悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する地域	町工場
		工業地域	主として工業の利便を増進する地域	工業団地
		工業専用地域	工業の利便を増進する地域	コンビナート

はりきりゴロ合わせ

[「主として」が付く用途地域]

2　升　飲む　じゅん　子

第二種がつくもの全て　商業地域　準工業地域　工業地域

(意味)よっ、一気、一気、一気、！

1 特定用途制限地域

用途地域が指定されていないところでも、特定の用途（例えば風俗など）を禁止したい所もあるだろう。そのために、特定用途制限地域という制度が新たにできた。

一発合格 その①

1．都市計画区域及び準都市計画区域においては、その良好な環境の形成又は保持のため、制限すべき特定の建築物の建築等の用途の概要を定める**特定用途制限地域**を定めることができる。
2．**特定用途制限地域は、都市計画に用途地域が定められていない**土地の区域（市街化調整区域を除く）内において定められる。
3．**地方公共団体の条例**で、建築物の用途等の制限を定める。

CHECK POINT!

市街化調整区域でも、特定用途制限地域が指定できる、なんて出題される可能性があるので、要チェック！

2 特例容積率適用地区

商業地域などでは、現在の容積率では土地の有効利用ができなくて困っているところがある（駅裏など）。そこで、特例容積率適用地区の指定だ。

一発合格 その②

1．**一種低層住専、二種低層住専、工専以外の用途地域**では、特例容積率適用地区を定めることができる。
2．特例容積率適用地区は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、当該区域内の土地の高度利用をはかるため、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進する必要がある場合に限って指定できる。

いもづる知識

特例容積率は、**特定行政庁**により、当該区域内の敷地の所有者等の申請に基づき設定される。

CHECK POINT!

一種低層住専、二種低層住専、工専以外の用途地域のみに指定される点に注意！

5 中間検査等

厳しくなる建基法 耐震偽装問題以来、建基法の規定は厳しくなる一方だ。新たに創設された中間検査制度も、その１つだ。

1 中間検査（ちゅうかんけんさ）

特定工程を含む工事については、中間検査が必要だ。

一発合格 その①

1．建築主は、工事が特定工程を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その日から**４日以内**に建築主事に到達するように、建築主事等の検査を申請しなければならない。ただし、申請をしなかったことについてやむを得ない理由があるときは、この限りでない。
2．申請をしなかったことについてやむを得ない理由がある場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から**４日以内**に建築主事等に到達するように、しなければならない。
3．建築主事等が検査の申請を受理した場合においては、建築主事等は、その申請を受理した日から**４日以内**に、当該申請に係る工事中の建築物等が建築基準関係規定に適合しているかどうかを**検査しなければならない。**
4．建築主事等は、検査をした場合において、工事中の建築物等が建築基準関係規定に適合すると認めたときは、当該建築物の建築主に対して**中間検査合格証を交付**しなければならない。

法律用語なんて簡単！

特定工程……階数が３以上である共同住宅の床及びはりに鉄筋を配置する工事の工程のうち政令で定める工程、又は特定行政庁が、その地方の建築物の建築の動向又は工事に関する状況その他の事情を勘案して、区域、期間又は建築物の構造、用途若しくは規模を限って指定する工程。

CHECK POINT!

用途が共同住宅である建築物（確認必要なもの）の工事を行う場合において、２階の床及びこれを支持する梁（はり）に鉄筋を配置する工事を終えたときは、中間検査を受ける必要がある点に注意！

2 構造計算適合性判定（こうぞうけいさんてきごうせいはんてい）

建築主事等が審査する手順である。

一発合格 その②

1．建築主等は、以下の一定規模を超える建築物については、建築主事または指定確認検査機関による建築確認と並行して指定構造計算適合性判定機関等による構造計算適合性判定を受けなければならない。
　① 木造
　　ア．高さ13mまたは軒高９ｍを超えるもの。
　② 鉄骨造
　　ア．地階を除く階数が４以上のもの。
　　イ．地階を除く階数が３以上のもののうち、高さが13mまたは軒高９ｍを超えるもの。
　③ 鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造
　　ア．高さが20mを超えるもの。
　④ 組積造・補強コンクリートブロック造
　　ア．地階を除く階数が４以上のもの
　⑤ その他
2．一定規模以下の建築物であっても、任意に構造計算適合性判定を受けることができる。
3．指定確認検査機関による判定は、受付日から14日以内にするのが原則である。ただし、指定確認検査機関審査期間を延長する旨の通知書を指定確認検査機関が交付した場合は、受付日から49日以内に延長される。

CHECK POINT!

建基法改正により、建築主等が構造計算適合性判定を直接申請することになった点に注意！

8 用途規制 1

用途規制とは？ 都市計画法で出てきた用途地域には、それぞれの地域の特性に基づいた用途の規制がある。住居系はやっぱり住民はOKだけど、商業施設はダメ、とかね。

1 建物の用途の規制（用途規制）

CHECK POINT!

1．**神社・寺院・教会などの宗教系施設は、どこでも建てられる**点に注意！
2．巡査派出所、公衆電話所、診療所等の公益的な建築物は、どこでも建てられる点に注意！
3．商業地域は、どのような建築物でも建てられる点に注意！
4．住宅・共同住宅等と図書館等、さらに老人ホーム等は、建てられる場所が一緒である点に注意！
5．大学等と病院は、建てられる場所が一緒である点に注意！
6．右の表で、バツが付いているものでも、特定行政庁の許可があれば建築できる点に注意！　本試験では、特定行政庁の許可は、「考慮に入れないものとする」と言ってくるので、この表のとおりに覚えればよい。

いもづる知識

1．２以上の用途地域に敷地がまたがっているときは、**敷地の面積の過半**の属する用途地域の規制になる。
2．大規模集客施設（床面積が10,000平方メートルを超える店舗、飲食店、劇場、映画館、演芸場、観覧場、遊技場、展示場、場外馬券売り場等）は、近隣商業地域、商業地域、準工業地域では建築できるが、それ以外の区域では、特定行政庁の許可がなければ建築できない。
3．特別用途地域内においては、地方公共団体は、国土交通大臣の承認を得て、条例で建築物の用途制限を緩和することができる。

用途地域 ＼ 建築物の用途	住居系								商業系		工業系			ゴロ合わせ該当No
	低層住専		中高層住専		住居									
	1種低層住専	2種低層住専	1種中高層住専	2種中高層住専	1種住居	2種住居	準住居	田園住居地域	近隣商業	商業	準工業	工業	工専	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	ゴロNo1
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	ゴロNo2
大学、高等専門学校、専修学校	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	ゴロNo3
病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
自動車教習所	×	×	×	×	※1 △	○	○	×	○	○	○	○	○	ゴロNo4
ホテル・旅館	×	×	×	×	※1 △	○	○	×	○	○	○	×	×	
ボウリング場、スケート場、水泳場等	×	×	×	×	※1 △	○	○	×	○	○	○	○	×	
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	ゴロNo5
キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	ゴロNo6
個室付浴場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	ゴロNo7
劇場、映画館、演芸場、観覧場　客席200㎡未満	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	ゴロNo8
劇場、映画館、演芸場、観覧場　客席200㎡以上	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
パチンコ屋、マージャン屋、射的場	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	×	ゴロNo9
営業用倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	ゴロNo10
神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全部OK
巡査派出所、公衆電話所、診療所、一般公衆浴場等、保育所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と蓄場等	原則として、都市計画で位置の決定しているものでなければ、新築等できない（位置が決定していることだけで新築等できる訳ではない）。※2													原則ダメ

※1　当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。
※2　用途規制では原則建築不可なので、建築するためにはさらに特定行政庁の許可が必要。
※3　ナイトクラブは、原則近商、商業、準工業で建築できる。また客席部分の床面積が200㎡未満の場合、近商、商業、準工業の他、準住居でも建築できる。
※4　田園住居地域では、農産物の生産、集荷、処理または貯蔵に供するもの、農業の生産資材の貯蔵に供するものを建築できる。

9 用途規制 2

とにかく覚えろ！ 用途規制は、毎年必ず１題出題されるので、表を自分で書いて家の中に貼っておくか、もしくは入れ墨にして体に彫るかして、確実に覚えよう！

1 覚え方！

用途規制は、次のように覚える。

はりきりゴロ合わせ

［用途規制の覚え方①］

ゴロ１．本（ほん）　十（じゅう）　朗（ろう）は、工業専用ロボット。
（図書館）（住）宅　（老）人ホーム　（工業専用）地域
（図書館・住宅・老人ホームは工専だけダメ）

ゴロ２．小中高生は、親孝　行せいっ！
（小中高）校　（工）業　（工）専
（小中高校は、工業と工専だけダメ）

ゴロ３．大学病院には、ニコニコした人がいる。
（大学）と（病院）　最初の（２コ）と最後の（２コ）
（大学と病院は、一種低層と二種低層、工業と工専だけダメ）

ゴロ４．一種、3,000匹のイカに見える暴　力　児童。
（一種）住居　（3,000㎡（以下））　（ボウ）リング場　（旅）館　（自動）車教習所
（一種住居においては、ボウリング場・旅館・自動車教習所は、3000㎡以下ならOK）

ゴロ５．カラオケは、「５番街の　田舎のマリー」！
（カラオケ）ボックス　（５番）目までダメ　（田園）住居
（カラオケボックスは、５番目の用途地域である一種住居までと田園住居地域でダメ！）

はりきりゴロ合わせ

［用途規制の覚え方②］

ゴロ６．キャバレーでは、ジュン子のショー！
（キャバレー）　（準）工業　（商）業
（キャバレーは、準工業と商業のみOK！）

ゴロ７．個室付浴場は、しょうぷ（ソープ）ランドら。
（個室付浴場）　（商）業
（個室付浴場は、商業のみOK！）

ゴロ８．二見（ふたみ）の　エイは、田舎以外で
（200㎡（未）満）　（映）画館　（田園住居）を除く
ジュンジュン取れる。
（準）住居～（準）工業
異常な　エイは、近年　初　旬のみ。
200㎡（以上）　（映）画館　（近）商　（商）業　（準）工業
（200㎡未満の映画館は、準住居地域から準工業地域まで建てられる（ただし田園住居地域はダメ）。200㎡以上の映画館は、近商、商業と準工業のみ）

ゴロ９．パチンコは、一生　センヨーに　田舎に帰ろう!
（パチンコ）屋　（一種）住居　（専用）地域　（田園）住居
（パチンコ屋は、一種住居と○○（まるまる）専用地域と田園住居では、ダメ）

ゴロ10．田舎の　倉庫では、
（田園）住居地域ダメ　（倉庫）
「1･2･1･2･1･2」と掛け声をかける。
（1）と（2）の付く所では、ダメ
（倉庫は、１種低層、２種低層、１種中高層、２種中高層、１種住居、２種住居、田園地域ではダメ）

10 用途規制 3

細かい点 用途規制にも、細かい論点あり。覚えるのが大変なので、余裕のある人のみが覚えればよい。

建築物の用途 ＼ 用途地域		住居系								商業系		工業系		
		低層住専		中高層住専		住居								
		1種低層住専	2種低層住専	1種中高層住専	2種中高層住専	1種住居	2種住居	準住居	田園住居地域	近隣商業	商業	準工業	工業	工専
店舗・飲食店	床面積150㎡以下	×	※3△	※3△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	床面積150㎡超500㎡以下	×	×	※3△	○	○	○	○	※4△	○	○	○	○	×
	床面積500㎡を超える	×	×	×	※2△	※1△	○	○	×	○	○	○	○	×
原動機を使用する工場	床面積50㎡以下で危険性の低いもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	床面積150㎡以下で危険性の低いもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
自動車修理工場	床面積150㎡以下	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○
	床面積300㎡以下	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
自動車車庫	2階以下、かつ床面積300㎡以下	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	3階以上、または床面積300㎡超	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○
卸売市場、火葬場、と蓄場等		原則として、都市計画で位置の決定しているものでなければ、新築等できない。												

※1　当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。
※2　当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
※3　2階以下の場合に限り建築可能。
※4　地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗、その他の農業の利便を増進するための店舗、飲食店等は建築可能。

覚え方！

1．店舗について。
　まず、「イチゴのお店」と覚えて「150㎡以下」を思い出す。そして、お店なので、左右（一番左と一番右）にトビラがある（一種低層住専と工専でダメ）。

↓

　イチゴから、1×5＝5という数字を出し、それが「500㎡」という数字になる。
　次は、「150㎡超え、500㎡以下」。お店で買い物をすると、おまけがもらえる。イチゴのお店の“おまけ”で、左に1つ建築不可を付ける（一種低層住専と工専にプラスして、二種低層住専もダメ）。さらに、田舎（田園住居地域）で、農産物直販所OKと覚えよう。

↓

　500㎡を超えたら、「二種中高層」では、2階以下、かつ1,500㎡以下のみOK。この数字は、（二）種中高層から「②階以下」を思い出し、そもそもイチゴのお店だったことから、「(1,5)00㎡以下」を思い出そう。
　そして、「一種住居」は、3,000㎡以下のみOKだが、これは、その前の「二種中高層」で「②階以下で、かつ(1,500)㎡以下」だったことを思い出し、2×1,500㎡＝3,000㎡という感じで、「3,000㎡」を思い出そう。
　さらに、田舎（田園住居地域）でも、巨大（500㎡超）農産物直販所はダメと覚える。

2．原動機を使用する工場
　・50㎡以下……「低層住専」と「中高層住専」と「田舎」はダメ。
　・150㎡以下……「住居系」は全部ダメ。
と覚えよう。

3．自動車修理工場（ゴロ合わせ）

自動車で行こう！　国道6号線の田舎道。
自動車修理工場　150㎡以下　6番目（二種住居）までと田舎（田園住居地域）ダメ

「さよなら、住宅街」
300㎡以下 → 住居系全部ダメ

4．自動車車庫（ゴロ合わせ）

シャコ好き　兄　さん、最低の田舎者で
自動車車庫　2階以下 300㎡以下 → 低層住専と田園住居ダメ

「サイコー、サイコー」と叫ぶロクデナシの田舎者！
3階以上　300㎡　超 → 6番目（二種住居）と田園住居ダメ

11 容 積 率 1

容積率とは？ 容積率とは、延べ面積（延べ床面積）の敷地面積に対する割合をいう。容積率が大きいほど、大きい建物を建築することができる。

1 容積率（ようせきりつ）

一発合格 その①

	容積率
用途地域が指定されている区域	ケース・バイ・ケースで、そのつど都市計画で定める。
用途地域の指定のない区域	ケース・バイ・ケースで、特定行政庁が、都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの。
都市計画区域外	準都市計画区域を除き容積率の制限は、ない。

CHECK POINT!

1．ケース・バイ・ケースのものは、本試験の問題の方で指定してくるので、覚える必要はない点に注意！
2．容積率の制限は、集団規定なので、都市計画区域及び準都市計画区域外では、原則として制限はない点に注意！

いもづる知識

1．**用途地域の指定のない区域**は、$\frac{5}{10}$、$\frac{8}{10}$、$\frac{10}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$又は$\frac{40}{10}$のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めた容積率となる。
2．建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅の共用廊下もしくは階段の用に供する部分の床面積は一定の場合を除き、算入しない。

法律用語なんて簡単！

用途地域の指定のない区域……具体的には、市街化調整区域と非線引き都市計画区域をいう。

2 都市計画等で定める容積率

基本的に覚えなくてもよいが、余裕のある人で覚えたい人は、各容積率の最大値を押さえよう！

一発合格 その②

用途地域	容 積 率
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	$\frac{5}{10}$、$\frac{6}{10}$、$\frac{8}{10}$、$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
田園住居	$\frac{5}{10}$、$\frac{6}{10}$、$\frac{8}{10}$、$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$、$\frac{50}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域	$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$、$\frac{50}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
商業地域	$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$、$\frac{50}{10}$、$\frac{60}{10}$、$\frac{70}{10}$、$\frac{80}{10}$、$\frac{90}{10}$、$\frac{100}{10}$、$\frac{110}{10}$、$\frac{120}{10}$、$\frac{130}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
準工業地域、工業地域、工業専用地域	〈準工業地域〉$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$、$\frac{50}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
	〈工業地域、工業専用地域〉$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
用途地域の指定のない区域	$\frac{5}{10}$、$\frac{8}{10}$、$\frac{10}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$のうち、特定行政庁が、都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

いもづる知識

建築物の敷地が、幅員15m以上の道路（特定道路）に接続する幅員6m以上12m未満の前面道路のうち、当該特定道路から70m以内の部分において接する場合における当該敷地の容積率の限度の算定に当っては、当該敷地の前面道路の幅員は、当該延長及び前面道路の幅員を基に一定の計算により算出した数値だけ、広くなる。

1 統　計

あっさりいこう統計は！ すっかり宅建試験に定着した統計。毎年１題出題される。ただし、ここはなかなか得点に結びつかない分野なので、肩と腰の力を抜いて、さらっとやればOKだ。

1 不動産業の特性

不動産業には、次の特性がある。

一発合格 その①

1．**不動産業は、自己資本比率が低い。**　借金が非常に多いのだ。
2．**不動産業は、中小零細性が著しい。**　大企業なんて、ほんの一握り。ほとんどは、従業員が２～３人でやっている小さい不動産屋だ。
3．**不動産業は、兼業している率が高い。**　不動産業は、同時に他の業種を兼業している率が高い。例えば、不動産業と同時に漁師を兼業しているなんてことがよくある……かもしれない。
4．**不動産業は、参入退出率が高い。**　この業界に入ってくる者も多いが、出ていく者も多い。一か八かバクチのような商売をする者が、多いからだ。大金持ちか大借金持ちのどちらかだ。
5．**不動産業は、従業員１人あたりの付加価値額が極めて高い。**　少ない人数でも、何億円という売上げを作るのだから、他の業種とは、ちと違う。まあ、単価が高いから当たり前といえば、当たり前の話。

2 宅建業者の動向

一発合格 その②

1．平成27年度法人企業統計年報（平成28年９月公表）によれば、平成27年度における不動産業の売上高は約39兆4,000億円となっており、対前年度比6.5%増となった。全産業の約2.7%を占めている（全産業：1,431兆5,341億円）。
2．平成27年度法人企業統計年報（平成28年9月公表）によれば、平成27年度における不動産業の経常利益は約４兆3,000億円となっており、対前年度比7.5%減となった。

3 新設住宅着工戸数（しんせつじゅうたくちゃっこうこすう）

一発合格 その③

平成29年度（平成28年４月１日から平成29年３月31日）の新設住宅着工戸数は、持家・貸家及び分譲住宅が減少したため、全体として減少となった。総戸数では、平成29年度の新設住宅着工戸数は946,396戸（平成28年度は967,237戸）となり、３年ぶりの減少となった（前年度比で、2.8%の減少）。

①持　　家……282,111戸（前年度比3.3%減、３年ぶりの減少）
②貸　　家……410,355戸（前年度比4.0%減、３年ぶりの減少）
③分譲住宅……248,495戸（前年度比0.3%減、３年ぶりの減少）
④マンション…108,278戸（前年度比3.6%減、２年連続の減少）
⑤一戸建住宅…137,849戸（前年度比2.3%増、３年連続の増加）

いもづる知識

1．土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、平成28年の全国の土地取引件数は129万件となり、前年に比べると0.3%増となった。
2．平成30年地価公示では、全国的に広くゆるやかな地価の回復傾向が明らかとなった。特に地方圏では、商業地の平均が、平成４年以来26年ぶりに上昇に転じ、住宅地を含めた全用途の平均でも、26年ぶりに下落を脱して横ばいに転じた。
　三大都市圏をみると、住宅地・商業地平均ともに、各圏域（東京圏・大阪圏・名古屋圏）で上昇。地方圏をみると、商業地平均が26年ぶりに上昇、全用途平均でも26年ぶりに横ばいに。
　住宅地平均は下落幅減少が継続した。
3．平成29年の新規登録件数の合計は、5,369,841件（前年比1.9%減）となり、月平均447,487件の物件登録がなされている。
　内訳をみると、売り物件1,607,995件（前年比2.7%減）、賃貸物件3,761,846件（前年比1.6%減）となった。
　さらに、平成29年末現在の総登録件数は、865,197件（前年末比1.4%減）で、このうち売り物件が324,192件（前年末比1.9%増、全体の37.5%）、賃貸物件が541,005件（前年末比3.3%減、全体の62.5%）であった。
4．平成29年の新設住宅着工床面積は77,515千㎡、前年比0.9%減、昨年の増加から再びの減少。

4 用途地域等

特定用途制限地域制度　これも新しい制度だ。用途地域が指定されていない所にも、制限をかけようというものだ。

系統		用途地域	内容	イメージ
住居系	低層	第一種低層住居専用地域	低層住宅のための良好な環境を保護する地域	閑静な低層住宅街
		第二種低層住居専用地域	主として低層住宅のための良好な環境を保護する地域	コンビニエンスストアのある低層住宅街
	中高層	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための良好な環境を保護する地域	閑静なマンション街
		第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅のための良好な環境を保護する地域	大きなレストランのあるマンション街
	住居	第一種住居地域	住居の環境を保護する地域	小さなお店の立ち並ぶ住宅街
		第二種住居地域	主として住居の環境を保護する地域	大きなお店の多い住宅街
		準住居地域	道路の沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ住居との調和を図る地域	自動車修理工場のある沿道の住宅街
		田園住居地域	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環境を保護するため定める地域	農地や農業関連施設などと調和した低層住宅街
商業系		近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進する地域	バス停付近の日用品を置いてある商店街
		商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進する地域	駅前デパート群
工業系		準工業地域	主として環境悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する地域	町工場
		工業地域	主として工業の利便を増進する地域	工業団地
		工業専用地域	工業の利便を増進する地域	コンビナート

はりきりゴロ合わせ

[「主として」が付く用途地域]

2　升　飲む　じゅん　子

第二種がつくもの全て　商業地域　準工業地域　工業地域

(意味)よっ、一気、一気、一気、！

CHECK POINT!

用途が共同住宅である建築物（確認必要なもの）の工事を行う場合において、2階の床及びこれを支持する梁（はり）に鉄筋を配置する工事を終えたときは、中間検査を受ける必要がある点に注意！

2 構造計算適合性判定（こうぞうけいさんてきごうせいはんてい）

建築主事等が審査する手順である。

一発合格 その②

1．建築主等は、以下の一定規模を超える建築物については、建築主事または指定確認検査機関による建築確認と並行して指定構造計算適合性判定機関等による構造計算適合性判定を受けなければならない。

① 木造

ア．高さ13mまたは軒高9mを超えるもの。

② 鉄骨造

ア．地階を除く階数が4以上のもの。

イ．地階を除く階数が3以上のもののうち、高さが13mまたは軒高9mを超えるもの。

③ 鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造

ア．高さが20mを超えるもの。

④ 組積造・補強コンクリートブロック造

ア．地階を除く階数が4以上のもの

⑤ その他

2．一定規模以下の建築物であっても、任意に構造計算適合性判定を受けることができる。

3．指定確認検査機関による判定は、受付日から14日以内にするのが原則である。ただし、指定確認検査機関審査期間を延長する旨の通知書を指定確認検査機関が交付した場合は、受付日から49日以内に延長される。

CHECK POINT!

建基法改正により、建築主等が構造計算適合性判定を直接申請することになった点に注意！

用途地域 / 建築物の用途	住居系								商業系		工業系			ゴロ合わせ該当No
	低層住専		中高層住専		住居									
	1種低層住専	2種低層住専	1種中高層住専	2種中高層住専	1種住居	2種住居	準住居	田園住居地域	近隣商業	商業	準工業	工業	工専	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	ゴロNo1
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	ゴロNo2
大学、高等専門学校、専修学校	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	ゴロNo3
病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
自動車教習所	×	×	×	×	※1 △	○	○	×	○	○	○	○	○	ゴロNo4
ホテル・旅館	×	×	×	×	※1 △	○	○	×	○	○	○	×	×	
ボウリング場、スケート場、水泳場等	×	×	×	×	※1 △	○	○	×	○	○	○	○	×	
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	ゴロNo5
キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	ゴロNo6
個室付浴場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	ゴロNo7
劇場、映画館、演芸場、観覧場 客席200㎡未満	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	ゴロNo8
劇場、映画館、演芸場、観覧場 客席200㎡以上	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
パチンコ屋、マージャン屋、射的場	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	×	ゴロNo9
営業用倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	ゴロNo10
神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全部OK
巡査派出所、公衆電話所、診療所、一般公衆浴場等、保育所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と蓄場等	原則として、都市計画で位置の決定しているものでなければ、新築等できない（位置が決定していることだけで新築等できる訳ではない）。※2													原則ダメ

※1　当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。

※2　用途規制では原則建築不可なので、建築するためにはさらに特定行政庁の許可が必要。

※3　ナイトクラブは、原則近商、商業、準工業で建築できる。また客席部分の床面積が200㎡未満の場合、近商、商業、準工業の他、準住居でも建築できる。

※4　田園住居地域では、農産物の生産、集荷、処理または貯蔵に供するもの、農業の生産資材の貯蔵に供するものを建築できる。

9 用途規制 2

とにかく覚えろ！ 用途規制は、毎年必ず１題出題されるので、表を自分で書いて家の中に貼っておくか、もしくは入れ墨にして体に彫るかして、確実に覚えよう！

1 覚え方！

用途規制は、次のように覚える。

はりきりゴロ合わせ

[用途規制の覚え方①]

ゴロ１. 本（ほん）　十（じゅう）　朗（ろう）は、工業専用ロボット。
（図書館）（住）宅　（老）人ホーム　（工業専用）地域

（図書館・住宅・老人ホームは工専だけダメ）

ゴロ２. 小中高生は、親孝　行せいっ！
（小中高）校　（工）業　（工）専

（小中高校は、工業と工専だけダメ）

ゴロ３. 大学病院には、ニコニコした人がいる。
（大学）と（病院）　最初の（２コ）と最後の（２コ）

（大学と病院は、一種低層と二種低層、工業と工専だけダメ）

ゴロ４. 一種、3,000匹のイカに見える暴　力　児童。
（一種）住居　（3,000㎡以下）　（ボウ）リング場　（旅）館　（自動）車教習所

（一種住居においては、ボウリング場・旅館・自動車教習所は、3000㎡以下ならOK）

ゴロ５. カラオケは、「５番街の　田舎のマリー」！
（カラオケ）ボックス　（５番）目までダメ　（田園）住居

（カラオケボックスは、５番目の用途地域である一種住居までと田園住居地域でダメ！）

はりきりゴロ合わせ

[用途規制の覚え方②]

ゴロ6. キャバレーでは、ジュン子のショー！

(キャバレー)　(準)工業　(商)業

(キャバレーは、準工業と商業のみOK！)

ゴロ7. 個室付浴場は、しょうぶ（ソープ）ランドら。

(個室付浴場)　(商)業

(個室付浴場は、商業のみOK！)

ゴロ8. 二見(ふたみ)の　エイは、田舎以外で

(200㎡(未)満　(映)画館　(田園住居)を除く

ジュンジュン取れる。

(準)住居～(準)工業

異常な　エイは、近年　初　旬のみ。

200㎡(以上)　(映)画館　(近)商　(商)業　(準)工業

(200㎡未満の映画館は、準住居地域から準工業地域まで建てられる（ただし田園住居地域はダメ）。
200㎡以上の映画館は、近商、商業と準工業のみ)

ゴロ9. パチンコは、一生　センヨーに　田舎に帰ろう!

(パチンコ屋)　(一種)住居　(専用)地域　(田園)住居

(パチンコ屋は、一種住居と○○(まるまる)専用地域と田園住居では、ダメ)

ゴロ10. 田舎の　倉庫では、

(田園)住居地域ダメ　(倉庫)

「1・2・1・2・1・2」と掛け声をかける。

①と②の付く所では、ダメ

(倉庫は、1種低層、2種低層、1種中高層、2種中高層、1種住居、2種住居、田園地域ではダメ)

10 用途規制 3

細かい点 用途規制にも、細かい論点あり。覚えるのが大変なので、余裕のある人のみが覚えればよい。

建築物の用途 ＼ 用途地域		住居系								商業系		工業系		
		低層住専		中高層住専		住居								
		1種低層住専	2種低層住専	1種中高層住専	2種中高層住専	1種住居	2種住居	準住居	田園住居地域	近隣商業	商業	準工業	工業	工専
店舗・飲食店	床面積150㎡以下	×	※3 △	※3 △	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	床面積150㎡超500㎡以下	×	×	※3 △	○	○	○	○	※4 △	○	○	○	○	×
	床面積500㎡を超える	×	×	×	※2 △	※1 △	○	○	×	○	○	○	○	×
原動機を使用する工場	床面積50㎡以下で危険性の低いもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	床面積150㎡以下で危険性の低いもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
自動車修理工場	床面積150㎡以下	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○
	床面積300㎡以下	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
自動車車庫	2階以下、かつ床面積300㎡以下	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	3階以上、または床面積300㎡超	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○
卸売市場、火葬場、と蓄場等		原則として、都市計画で位置の決定しているものでなければ、新築等できない。												

※1　当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。

※2　当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。

※3　2階以下の場合に限り建築可能。

※4　地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗、その他の農業の利便を増進するための店舗、飲食店等は建築可能。

覚え方！

1．店舗について。

まず、「イチゴのお店」と覚えて「150㎡以下」を思い出す。そして、お店なので、左右（一番左と一番右）にトビラがある（一種低層住専と工専でダメ）。

↓

イチゴから、1×5＝5という数字を出し、それが「500㎡」という数字になる。

次は、「150㎡超え、500㎡以下」。お店で買い物をすると、おまけがもらえる。イチゴのお店の“おまけ”で、左に1つ建築不可を付ける（一種低層住専と工専にプラスして、二種低層住専もダメ）。さらに、田舎（田園住居地域）で、農産物直販所OKと覚えよう。

↓

500㎡を超えたら、「二種中高層」では、2階以下、かつ1,500㎡以下のみOK。この数字は、（二）種中高層から「②階以下」を思い出し、そもそもイチゴのお店だったことから、「1,500㎡以下」を思い出そう。

そして、「一種住居」は、3,000㎡以下のみOKだが、これは、その前の「二種中高層」で「②階以下で、かつ1,500㎡以下」だったことを思い出し、2×1,500㎡＝3,000㎡という感じで、「3,000㎡」を思い出そう。

さらに、田舎（田園住居地域）でも、巨大（500㎡超）農産物直販所はダメと覚える。

2．原動機を使用する工場

・50㎡以下……「低層住専」と「中高層住専」と「田舎」はダメ。
・150㎡以下……「住居系」は全部ダメ。

と覚えよう。

3．自動車修理工場（ゴロ合わせ）

自動車で行こう！　国道6号線の田舎道。

自動車修理工場　150㎡以下　⑥番目（二種住居）までと田舎（田園住居地域）ダメ

「さよなら、住宅街」

300㎡以下 → 住居系全部ダメ

4．自動車車庫（ゴロ合わせ）

シャコ好き　兄　さん、最低の田舎者で

自動車車庫　②階以下 300㎡以下 → 低層住専と田園住居ダメ

「サイコー、サイコー」と叫ぶロクデナシの田舎者！

③階以上　300㎡　超 → ⑥番目（二種住居）と田園住居ダメ

2 都市計画等で定める容積率

基本的に覚えなくてもよいが、余裕のある人で覚えたい人は、各容積率の最大値を押さえよう！

一発合格 その②

用途地域	容積率
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	$\frac{5}{10}$、$\frac{6}{10}$、$\frac{8}{10}$、$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
田園住居	$\frac{5}{10}$、$\frac{6}{10}$、$\frac{8}{10}$、$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$、$\frac{50}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域	$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$、$\frac{50}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
商業地域	$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$、$\frac{50}{10}$、$\frac{60}{10}$、$\frac{70}{10}$、$\frac{80}{10}$、$\frac{90}{10}$、$\frac{100}{10}$、$\frac{110}{10}$、$\frac{120}{10}$、$\frac{130}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
準工業地域、工業地域、工業専用地域	〈準工業地域〉$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$、$\frac{50}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
	〈工業地域、工業専用地域〉$\frac{10}{10}$、$\frac{15}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$のうち、都市計画で定められたもの
用途地域の指定のない区域	$\frac{5}{10}$、$\frac{8}{10}$、$\frac{10}{10}$、$\frac{20}{10}$、$\frac{30}{10}$、$\frac{40}{10}$のうち、特定行政庁が、都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

いもづる知識

建築物の敷地が、幅員15m以上の道路（特定道路）に接続する幅員６m以上12m未満の前面道路のうち、当該特定道路から70m以内の部分において接する場合における当該敷地の容積率の限度の算定に当っては、当該敷地の前面道路の幅員は、当該延長及び前面道路の幅員を基に一定の計算により算出した数値だけ、広くなる。

3 新設住宅着工戸数

一発合格 その③

平成29年度（平成28年４月１日から平成29年３月31日）の新設住宅着工戸数は、持家・貸家及び分譲住宅が減少したため、全体として減少となった。総戸数では、平成29年度の新設住宅着工戸数は946,396戸（平成28年度は967,237戸）となり、３年ぶりの減少となった（前年度比で、2.8%の減少）。

①持　　家……282,111戸（前年度比3.3%減、３年ぶりの減少）
②貸　　家……410,355戸（前年度比4.0%減、３年ぶりの減少）
③分譲住宅……248,495戸（前年度比0.3%減、３年ぶりの減少）
④マンション…108,278戸（前年度比3.6%減、２年連続の減少）
⑤一戸建住宅…137,849戸（前年度比2.3%増、３年連続の増加）

いもづる知識

1．土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向をみると、平成28年の全国の土地取引件数は129万件となり、前年に比べると0.3%増となった。

2．平成30年地価公示では、全国的に広くゆるやかな地価の回復傾向が明らかとなった。特に地方圏では、商業地の平均が、平成４年以来26年ぶりに上昇に転じ、住宅地を含めた全用途の平均でも、26年ぶりに下落を脱して横ばいに転じた。

　三大都市圏をみると、住宅地・商業地平均ともに、各圏域（東京圏・大阪圏・名古屋圏）で上昇。地方圏をみると、商業地平均が26年ぶりに上昇、全用途平均でも26年ぶりに横ばいに。

　住宅地平均は下落幅減少が継続した。

3．平成29年の新規登録件数の合計は、5,369,841件（前年比1.9%減）となり、月平均447,487件の物件登録がなされている。

　内訳をみると、売り物件1,607,995件（前年比2.7%減）、賃貸物件3,761,846件（前年比1.6%減）となった。

　さらに、平成29年末現在の総登録件数は、865,197件（前年末比1.4%減）で、このうち売り物件が324,192件（前年末比1.9%増、全体の37.5%）、賃貸物件が541,005件（前年末比3.3%減、全体の62.5%）であった。

4．平成29年の新設住宅着工床面積は77,515千㎡、前年比0.9%減、昨年の増加から再びの減少。