

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第4章 税・その他 第9回

統計・土地・建物（5問免除科目）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和8年（2026年）4月1日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026年8月3日

目次

1. 学習目標
2. 5問免除科目とは
3. 統計問題の頻出資料
4. 統計の学習法（数字より「傾向」を覚える）
5. 土地に関する知識
6. 建物に関する知識（構造別の特徴）
7. 重要ポイント整理
8. 出題パターンと注意点
9. 一問一答
10. ケーススタディ
11. 学習メモ
12. チェックテスト
13. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 5 問免除科目の範囲（統計・土地・建物）を理解する
- 統計問題で頻出する資料とその学習法を理解する
- 土地・建物に関する基礎知識（宅地に適する地形、構造別の特徴）を理解する

2. 5 問免除科目とは

本試験は全 50 問ですが、登録講習（5 点免除講習）を修了した者は、統計・土地・建物に関する 5 問（問 46～問 50）が免除され、45 問での受験となります。本講座は登録講習を受けていない方も対象とするため、この 5 問についても学習します。

5 問免除科目のうち、統計（問 48 相当）は毎年最新データに差し替えられるため、本講座の内容も定期的なアップデートが必要です。土地・建物（問 49・問 50 相当）は普遍的な知識が中心のため、一度覚えれば長く使える内容です。

3. 統計問題の頻出資料

統計問題は、次の 5 つの資料からの出題が大半を占めます。試験実施年（本講座では令和 8 年度）の最新データを、試験直前期に集中して確認するのが効率的な学習法です。

資料	概要・公表時期
地価公示	国土交通省が毎年 3 月頃公表。全国の地価変動率が主な出題対象
建築着工統計（住宅着工統計）	国土交通省が毎年 1 月頃公表。前年の新設住宅着工戸数・利用関係別戸数等が出題対象
法人企業統計調査	財務省が毎年 9 月頃公表。不動産業の売上高・経常利益等の状況が出題対象
土地白書	国土交通省が毎年 5～6 月頃公表。土地取引件数、地価の動向等、土地に関する総合的な白書
宅地建物取引業法の施行状況調査	国土交通省が毎年公表。宅建業者数、宅建士登録者数、監督処分等の状況等

4. 統計の学習法（数字より「傾向」を覚える）

統計問題は、正確な数値そのものよりも「増加したか減少したか」「何年連続の増減か」という傾向を問う出題が中心です。細かい数値を丸暗記するよりも、次のような視点で整理すると効率的です。

- 新設住宅着工戸数：近年は減少傾向が続いている年度が多い（前年比・増減率・連続性を確認）
- 地価公示：近年は全国的に上昇傾向が続いている（全用途平均・住宅地・商業地・工業地それぞれの傾向、三大都市圏と地方圏の違いを確認）
- 宅建業者数：近年は増加傾向が続いている（連続増加年数を確認）
- 宅建士登録者数：毎年増加を続けている（累計登録者数の規模感を把握）

試験実施年に近い時期（8～9月頃）に、その年の最新データを集中的に確認することが最も効率的な学習法です。本講座のこの回も、実際の受験年が近づいた際に、最新の公表資料で数値を再確認することを強く推奨します。

5. 土地に関する知識

宅地として利用する上で適切な土地・不適切な土地に関する基礎知識が出題されます。

- 宅地に適する地形：台地・段丘は一般に水はけが良く、地盤が安定しており宅地に適する
- 宅地に適さない地形：低地（沖積平野等）は地盤が軟弱で、洪水・地震時の液状化等のリスクが高い。旧河道・埋立地・造成地の盛土部分等も注意が必要
- 崖崩れ・土砂災害のリスク：谷底平野、扇状地の谷の出口等は、土石流・洪水のリスクが高い地形とされる
- 等高線の間隔：等高線の間隔が狭い（密である）ところは傾斜が急であり、広い（疎である）ところは傾斜が緩やかである

6. 建物に関する知識（構造別の特徴）

構造	特徴
木造	軽量で加工しやすいが、耐火性・耐久性に劣る面がある。在来軸組工法・枠組壁工法（ツーバイフォー工法）等の種類がある
鉄骨造（S造）	靱性（粘り強さ）に富み、大空間の建築に適するが、火熱に弱く耐火被覆が必要
鉄筋コンクリート造（RC造）	耐火性・耐久性に優れるが、自重が大きく、工期が長くなりやすい
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）	鉄骨造の靱性と鉄筋コンクリート造の耐火性を兼ね備え、高層建築物に用いられることが多い

- 耐震構造・免震構造・制震構造：耐震構造は建物自体を頑丈にする、免震構造は基礎と建物の間に免震装置を設けて揺れを伝えにくくする、制震構造は建物内部にダンパー等を組み込んで揺れを吸収する、という異なるアプローチである

7. 重要ポイント整理

- 5問免除科目は統計・土地・建物の3分野
- 統計は5つの主要資料（地価公示、建築着工統計、法人企業統計、土地白書、宅建業法施行状況調査）が頻出
- 統計学習は数値の丸暗記より「傾向」を押さえることが効率的
- 台地・段丘は宅地に適し、低地・旧河道等は災害リスクが高い
- 構造別の特徴（木造・鉄骨造・RC造・SRC造）を区別する

8. 出題パターンと注意点

統計問題は「試験実施年の最新データ」が出題されるため、本講座の数値を鵜呑みにせず、必ず試験直前に国土交通省・財務省等の公表資料で最新の数値・傾向を確認する習慣をつけましょう。土地・建物の知識は普遍的なので、こちらは早めに学習を済ませておくのが得策です。

9. 一問一答

Q. 統計問題では、正確な数値を1桁単位まで暗記することが重要か。

A. そこまでは重要でない。「増加したか減少したか」「何年連続か」といった大きな傾向を押さえることが優先される。

Q. 台地・段丘は、一般に宅地に適した地形か。

A. 適した地形とされる。水はけが良く、地盤が安定していることが多いためである。

Q. 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）は、どのような建築物に用いられることが多いか。

A. 鉄骨造の靱性と鉄筋コンクリート造の耐火性を兼ね備えているため、高層建築物に用いられることが多い。

10. ケーススタディ

状況

EX不動産が媒介する土地が、旧河道の埋立地に位置していることが判明した。買主が「地盤は特に問題ないだろう」と考えている。

原因

旧河道・埋立地は一般に地盤が軟弱で、地震時の液状化等のリスクが比較的高い地形とされる。買主の認

識は必ずしも正確ではなく、地盤調査等による確認が望ましい。

教訓

EX 不動産としては、地形的なリスクがある土地を取り扱う際、地盤調査報告書やハザードマップの情報を積極的に提供し、買主が正確な情報に基づいて判断できるようサポートすることが、専門家としての重要な役割である。

11. 学習メモ

□ 統計 5 資料の公表時期を書き出す：

□ 宅地に適する地形・適さない地形を整理：

12. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 5 問免除科目は、統計・土地・建物の 3 分野から出題される。

問 2 統計問題は、正確な数値そのものよりも増減の傾向を問う出題が中心である。

問 3 低地（沖積平野）は、一般に地盤が安定しており宅地に適する。

問 4 鉄筋コンクリート造は、木造に比べて自重が大きい傾向がある。

問 5 等高線の間隔が狭いところは、傾斜が緩やかであることを示す。

【解答】問 1：○ 問 2：○ 問 3：×（低地は地盤が軟弱な傾向がある） 問 4：○ 問 5：×（等高線が密なところは傾斜が急であることを示す）

13. 今日のまとめ

- 5 問免除科目は統計・土地・建物の 3 分野
- 統計は 5 つの主要資料が頻出、傾向を中心に学習するのが効率的
- 台地・段丘は宅地に適し、低地・旧河道等はリスクが高い
- 構造別の特徴（木造・鉄骨造・RC 造・SRC 造）を区別する

次回第 10 回は「税・その他の総合演習」です。第 4 章全体を横断する総まとめに取り組みます。