

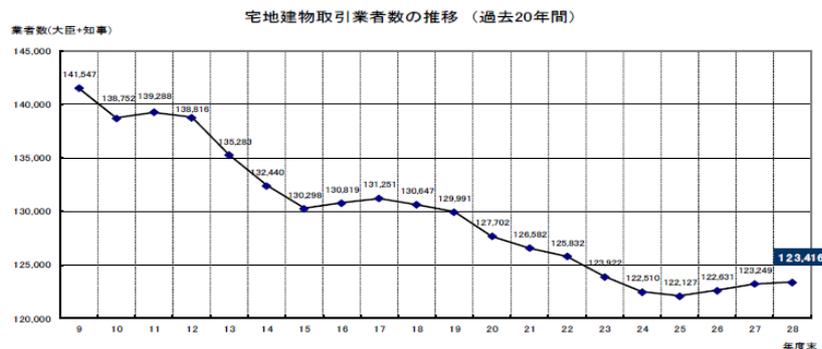
表記については、9月22日、国土交通省から平成28年度末の業者数が公表された。その概要は以下のとおりである。対前年度比では大臣免許業者が74業者増加し、増加率は3.1%、知事免許業者は93業者増加し、増加率は0.1%であった。

【表-1】 宅地建物取引業者数の推移（過去10年間）

区分	大臣免許			知事免許			合計		
	法人	個人	計	法人	個人	計	法人	個人	計
19年度	2,319	2	2,321	104,122	23,548	127,670	106,441	23,550	129,991
20年度	2,256	2	2,258	102,885	22,559	125,444	105,141	22,561	127,702
21年度	2,151	2	2,153	102,466	21,963	124,429	104,617	21,965	126,582
22年度	2,123	1	2,124	102,482	21,226	123,708	104,605	21,227	125,832
23年度	2,130	2	2,132	101,611	20,179	121,790	103,741	20,181	123,922
24年度	2,136	1	2,137	101,027	19,346	120,373	103,163	19,347	122,510
25年度	2,197	1	2,198	101,218	18,711	119,929	103,415	18,712	122,127
26年度	2,270	1	2,271	102,200	18,160	120,360	104,470	18,161	122,631
27年度	2,356	1	2,357	103,273	17,619	120,892	105,629	17,620	123,249
28年度	2,430	1	2,431	104,064	16,921	120,985	106,494	16,922	123,416

※各年度末時点における業者数として集計

【図-1】



(注) 国土交通省調べによる

大臣免許の個人業者数は僅少であり、変動もほとんど無いので、ここでは①個人業者を含む大臣免許業者、②知事免許業者（法人）、③知事免許業者（個人）に3分類して、対前年度比の増減寄与度を計算すると下図のようになる。これによると業者数全体は、過去15年間ほぼ一貫して減少してきたが、金融緩和が進み、大都市圏を中心に地価の下げ止まりが進んだ平成26年度以降は3年連続で増加に転じている。

内訳を見ると業者数では全体の2%に満たない大臣免許業者が平成23年度以降増加を続け、平成28年度末には2431業者、対前年度比の増加率が3.1%と大きくなったことが目立ち、全体への増加寄与度も0.06%となった。法人の知事免許業者数もこのところ増加基調を続けており、28年度の増加寄与度は0.64%に達した。他方、個人の知事免許業者数はここ10年間一貫して減少が続き、平成28年度末では業者数は初めて1万6千台に落ち込み、減少寄与度も0.56%となった。

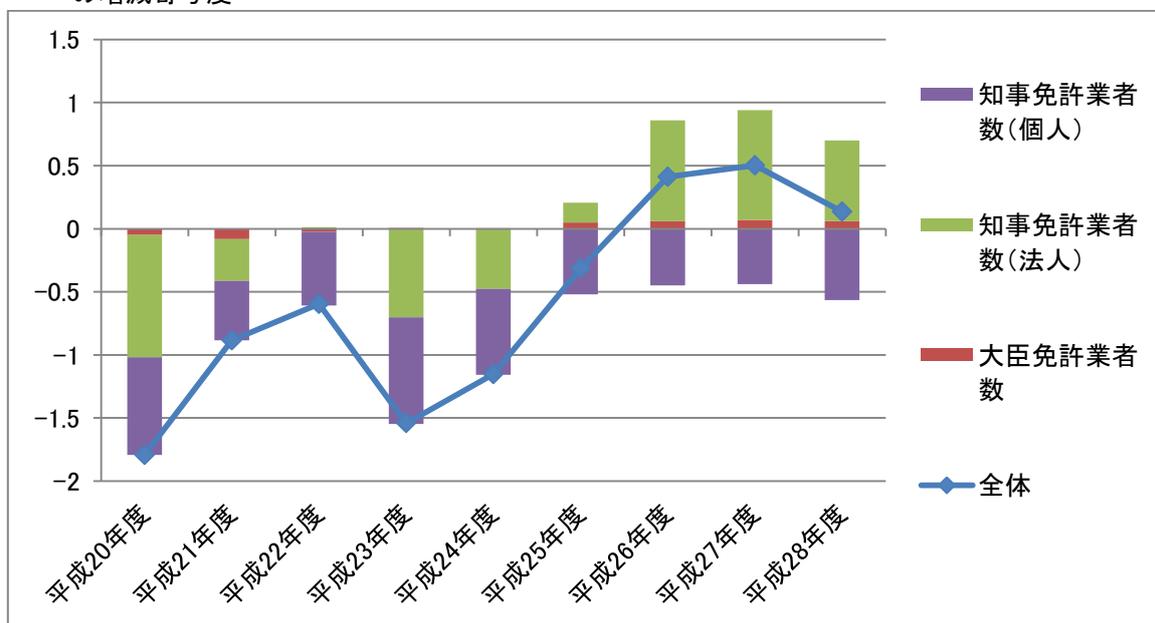
こうした業者数の変化の動きの背景について、地域別、従業員規模別、資本金規模別、業態別、売上高別、業務履歴（営業年数）等の宅建業者数の動向を細かく分析しなければ正確なことは分からないが、

国交省の公表データにはこれらの細部の情報は付されていない。細部は不動産適正取引推進機構での分析に委ねているともみられるが、少なくとも細部の情報が閲覧できる不動産適正取引推進機構の「宅建業者・宅建取引士の統計概要」のサイトへのリンクを明示すべきであろう。更に、不動産適正取引推進機構の「宅建業・宅建取引士の統計概要」についても、長期的な時系列データの公表はごく限られた項目だけであり、宅地建物取引業についての産業分析が可能となり、業態の変化等が読み取れる程度に、長期的時系列のデータベースの幅広い公表が望まれるところである。

とりあえず、不動産適正取引推進機構の上記公表データを見ると、27年度末から28年度末までの1年間の変化のみであるが、知事免許業者数（個人）の減少率が6%を超えている都県が6あり、減少率が大きい順に、滋賀（9.6%）、千葉（8.7%）、埼玉（7.6%）、東京（7.0%）、神奈川（6.2%）、奈良（6.2%）と大都市圏に集中している。他方、知事免許業者数（法人）のネットの増加数が30を超えている都府県は5あり、多い順に東京342、大阪130、福岡120、神奈川39、京都30と、これも東京、大阪への集中傾向が顕著である。

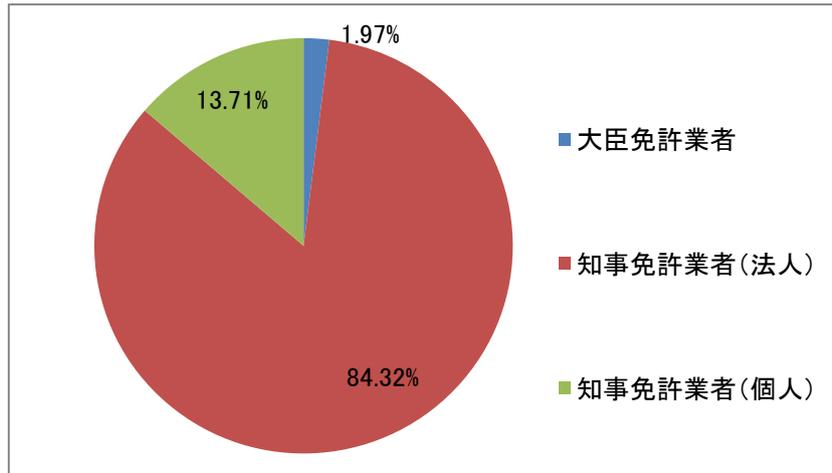
おそらく、不動産取引が比較的好調な状況であるにも拘わらず、地域性の強い従来型の個人を中心とした知事免許業者の一部が高齢化の進行及び業況の悪化等により廃業に追い込まれる動きが続く中で、一部は比較的規模の大きい知事免許業者に吸収されているほか、東京、大阪を中心に、IT等を活用したベンチャー型の新規開業事業者が知事免許業者のみならず大臣免許業者でも生まれているのが実態ではないかと見られる。

（図表2）平成20年度以降28年度までの、大臣免許業者数、知事免許業者数（法人、個人別）の対前年度比の増減寄与度



（注）上記表1により土地総合研究所が作成。

(図表3) 平成28年度末における宅建業者数の許可権者別の割合(%)



(注) 上記表1により土地総合研究所が作成。

(荒井 俊行)