

～宅建取引士試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2023.12.1（金）
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 令和5年度宅地建物取引士資格試験実施結果の概要
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 第121回講演会（オンデマンド配信）のお知らせ
- ◆ 行政の動き . . . 不動産取引における不動産ID活用社会実験を開始
- ◆ 最近の裁判例から . . . 瑕疵担保責任制限条項
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

★☆☆《令和5年度宅地建物取引士資格試験実施結果の概要について》☆☆★

RETIOのメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

今年度の宅地建物取引士資格試験実施結果については、すでに、当機構のホームページ(<https://www.retio.or.jp>)にて、公表しているところです。

今年も、昨年度に続き、全ての都道府県において、10月1回の試験実施となりました。

ここでは、合格者の状況についてご紹介いたします。なお、試験の詳しい実施状況は、当機構の機関誌「RETIO」にて、例年どおり掲載する予定です。

1. 合格者の状況

令和5年度の合格発表は、11月21日(火)に行いました。令和5年度の合格総数は40,025人(一般受験者28,098人、登録講習修了者11,927人)で、前年度に比べて1,500人(3.9%)の増加となりました。

なお、今年度の試験における全問正解者は、9名(いずれも一般受験者)でした。

(1)ブロック別

全国を7つに分けたブロック別にみると、南関東の一都三県が17,820人(合格率18.1%)と、合格者数・合格率ともに最も多く、この状況は例年と変わりありません。

なお、都道府県別の合格率をみると、高いのは、東京18.9%、愛知18.8%、高知18.3%、低いのは、山形12.9%、鹿児島13.0%、沖縄及び秋田13.1%となっています。

(2)年代別

合格者数は20代15,091人(構成比37.7%)、30代10,428人(同26.1%)、40代7,478人(同18.7%)の順となっています。平成25年度から11年連続して20代の合格者数が最も多い結果となっています。

また、年代別の合格率をみると、20代(19.2%)、30代(18.8%)が高くなっています。

(3)職業別

職業別の合格者数は、最も多いのが不動産業の14,107人(構成比35.2%)、次いで他業種(不動産・金融・建設以外の職業)9,989人(同25.0%)、学生4,345人(同10.9%)、建設業3,542人(同8.8%)、金融業3,294人(同8.2%)、その他(職業区分が、不動産・金融・建設・その他の職業、学生及び主婦以外)3,158人(同7.9%)、主婦1,590人(同4.0%)の順となっています。増減の状況をみると、金融業、他業種、建設業が減少となり、特に、金融業が30.8%減と大きく減少しています。構成比を見ると、昨年度に比して、金融業の構成比が学生、建設業を下回る結果となっています。

職業別の合格率は、主婦の20.8%が最も高く、次いでその他19.3%、不動産業18.2%、

他業種 18.1%、学生 17.2%、金融業 16.3%、建設業 11.4%の順となっています。

2. 登録講習修了者の状況

令和5年度の登録講習修了者の状況をみると、合格率は前年度の17.3%に比べ、令和5年度は24.1%となり、6.8ポイント上昇しており、一般受験者の合格率15.3%との差は、8.8ポイントとなっています。

3. 18歳未満、65歳以上及び世代別等の状況

(1) 18歳未満

申込者564人（前年度529人）、受験者497人（同473人）、合格者36人（同30人）、合格率7.2%（同6.3%）となっており、申込者及び受験者は過去最も多い人数となっています。なお、最年少の合格者は10歳の男性で、これまでの最年少合格記録12歳を更新しました。

(2) 65歳以上

申込者6,323人（前年度5,814人）、受験者5,234人（同4,760人）、合格者517人（同569人）となっています。合格率は9.9%（同12.0%）と、2.1ポイント下がりました。なお、最年長の合格者は、82歳の男性でした。

(3) 世代別

令和2年度以降、申込者、受験者及び合格者とも、昭和生まれの方の構成比が60%を割り込んでいます。

(4) 受付区分別

インターネット受付の申込者は、平成17年度の導入以来、毎年郵送受付の申込者より合格率が高い傾向がありますが、令和5年度は6.0ポイント高くなりました（郵送：13.7%に対し、インターネット：19.7%）。インターネット受付利用率については、今年度は57.7%と、前年度（50.1%）に比べ7.6ポイントと大きく増加し、利用者数（166,685人）、利用率ともに過去最高となりました。

4. おわりに

前述のとおり、インターネット申込受付の利用率について、昨年度の50.1%からさらに伸び、今年度は57.7%となりました。今後も、インターネット申込みの利便性向上を図り、利用の促進を図ってまいります。

また、関係各位の御協力をいただきながら、今後とも適正かつ確実な試験実施と、良好な受験環境の整備・確保に努めてまいります。

以上、令和5年度宅地建物取引士資格試験の結果概要について、ご紹介しました。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《第121回講演会（オンデマンド配信）のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、下記のとおり講演会（オンデマンド配信）を開催いたします。

1. 演 題 「空き家に関する法令改正による不動産業への影響」

～空家等対策特別措置法の改正・相続登記義務化～

本講演では、令和5年6月に公布され、年内に施行される「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」および令和6年4月1日施行予定の「相続登記の義務化」にスポットをあてて、不動産取引について造詣の深い松田綜合法律事務所の佐藤康之弁護士及び白井潤一弁護士に、不動産業への影響、不動産取引に直接関わる点や、間接的ながら業務上知っておくべき点等について、実務の参考になるとと思われるポイントを解説いただきます。（講演時間 約90分）

2. 講 師 松田綜合法律事務所 弁護士 佐藤康之氏、白井潤一氏

3. 配信期間 令和5年12月4日（月）～令和5年12月27日（水）

4. 聴講方法 オンデマンドで配信しますので、受講者様はPC・スマートフォンでの聴講となります。

5. 聴講料 5,500円／1名 ＊消費税込です。

6. 申込期限 令和5年12月20日（水）

但し、定員（200名）になり次第締め切らせていただきます。

7. 申込方法

(1) 当機構ホームページの「講演会のご案内」から「講演会インターネット申込（一般の方）」をクリックし、必要事項をご入力の上、送信してください。

→当機構ホームページ「講演会のご案内」

＊HP上でお申込みは11月3日以降に可能となりますので、ご了承ください。

(2) 申込みが確認できましたら、当方から聴講料の請求書を郵送します。

(3) 聴講用URLは、聴講料入金確認次第、メールにてお送りします。

★☆☆《不動産取引における不動産ID活用社会実験を開始》★☆☆

不動産取引における物件調査には多岐にわたる情報収集が必要であり、地方公共団体等の窓口への訪問など、多くの手間・負担を要します。

これを踏まえ、国土交通省は、不動産を一意に特定できる「不動産ID」を用いた検索により、地方自治体がオープンで提供する都市計画情報等を容易に取得できる環境を試行的に整備し、その実証により得られた課題や効果、技術開発の必要性等を今後の環境構築の際に活かすことを目的とする社会実験を開始します。(11月21日公表)

本社会実験では、都市計画情報等の重要事項について、不動産IDを用いて簡易に確認できる国土交通省不動産ID社会実験システム(以下「実証サイト」という。)を本社会実験参加者向けに公開し、参加者を対象にしたアンケートにより不動産IDの有用性の検証等を行うべく、本社会実験の参加者を公募します。

詳細は国土交通省ホームページをご参照ください。

<対象地域>

山形県山形市、神奈川県横浜市(うち旭区・栄区)、兵庫県加古川市

<応募資格>

宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者であること。

<実施スケジュール>

公募期間 : 令和5年11月21日(火)～12月22日(金)

社会実験期間 : 令和6年1月9日(火)～2月22日(木)

⇒[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」等を閣議決定》★☆☆

本年6月14日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の施行期日を定める政令及び当該施行に伴う所要の規定の整理を行う政令が、11月17日に閣議決定され、その施行日が12月13日に決定しました。

⇒[国土交通省ホームページ](#)

<参考>空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

国土交通省は、空家等対策の推進に関する特別措置法令及び空家等対策に関する参考情報、空家等施行状況調査結果等を取り纏めてホームページ上で掲載し、随時更新しています。

⇒[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《相続登記の申請義務化に関するQ&A》☆☆★

法務省は、来年4月1日に施行される相続登記の申請義務化に関するQ&Aを同省ホームページ上で公開しました。(10月31日公表)

⇒[法務省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【瑕疵担保責任制限条項】

瑕疵の対象範囲を制限する特約があるとして、責任対象外の建物傾斜等に係る損害賠償請求を棄却した事例（東京地判 令4・2・24 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA02248009）

1 事案の概要

買主Xは、令和元年7月4日、避暑地に所在する土地建物（平成17年にYが新築し、Y代表者家族の別荘や従業員保養所として年間で数日程度利用していたもの）について、売主Yとの間で売買価格5100万円とする売買契約を締結し、8月29日に引渡しを受けた。

XとYはいずれも宅建業者ではない事業法人である。

本件売買契約書には、以下の条項（以下、「本件瑕疵条項」という。）があった。

（瑕疵の責任）

第13条 売主は、買主に対し、土地の隠れたる瑕疵及び次の建物の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負います。

- (1) 雨漏り
- (2) シロアリの害
- (3) 建物構造上主要な部位の木部の腐食
- (4) 給排水管（敷地内埋設給排水管を含む。）の故障

なお、買主は、売主に対し、本物件について、前記瑕疵を発見したとき、速やかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立ち会う機会を与えなければなりません。

2 売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引渡完了日から3か月以内に請求を受けたものに限り、責任を負います。なお、責任の内容は、修復に限るものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵について、修復の請求以外、本契約の無効、解除又は損害賠償の請求をすることができません。

Xは、令和元年11月24日、本件建物について傾斜（床6.8～8.3/1000、壁27/1000）、床の沈み等の隠れたる瑕疵があるとしてYに修補を求めたが、Yは本件瑕疵条項を根拠に拒

絶した。

Xは、本件瑕疵が構造耐力上主要な部位についての瑕疵であり、これを修復するためには解体して新築するほかないとして、解体・再建築費用、弁護士費用等、本件売買契約の担保責任に基づく1052万円の損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

[Yの責任は本件瑕疵条項で制限されるか]

本件契約は、中古建物の売買契約であるところ、売主が「次の建物の隠れたる瑕疵について『のみ』責任を負います」として、瑕疵担保責任の対象となる瑕疵を明確に定める。

Xは、本件建物には建物構造上主要な部位において構造耐力上危険と判断される瑕疵があるなどとして、Yの責任が制限されるべきではないとの主張をする。しかし、平成29年法律第44号による改正前の民法570条は「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」に売主の責任を認めるものであり、本件契約では建物について特に責任範囲を明示して制限している。この点、建物の隠れた瑕疵には多様なものが想定でき、これを明示的かつ具体的に制限するのは当事者の合理的意思に沿うものであると考えられる。

そして、Xの主張する瑕疵は、いずれも、本件瑕疵条項に定める事由に該当するとは認められないので、Xの請求は、本件瑕疵条項により制限される。

[Yが瑕疵の存在について悪意であったか]

本件のように責任制限条項が存在する場合においても、売主が「知りながら告げなかった事実」については、責任制限条項が適用されない（平成29年法律第44号による改正前の民法572条ただし書）。

そして、同条項は、売主と買主の間の情報格差に鑑み、売主が知っていたならば告知することが信義則上求められる事柄を告知しなかった場合に売主の責任を認めるものであるから、売主が「知りながら告げなかった事実」とは、内覧等により見て認識し得る瑕疵現象というよりは、瑕疵原因を中心に、まさに情報格差を生じ得る点が中心になるものというべきである。

認定事実によれば、本件建物には客観的に床や壁に一定の傾斜が存在したことは認められるものの、Y代表者が1階部分の床が中央に向かって沈み込んでいた点を認識していたのを除き、現象の存在を認識していた者がいたとは認められないし、本件建物の利用状況から、それが不自然とも思われない。

また、本件建物については、広告よりも低い価格で本件契約による売買が成立していること、仲介業者がリフォームを要することを遅くとも決済前に知っていたことが認められるが、これらのことから、Yが当然に瑕疵の存在を認識していたとはいえない。

Xは、本件建物が確認申請段階とは異なる施工がされていることを挙げて、Yが悪意であったと主張するが、確認申請段階と異なる施工をYが自ら積極的に施工業者に要求したと

は認められないし、これにより生じ得る本件建物の構造耐力上の問題を認識していたと認めるに足る事情もない。

加えて、X代表者は、本件契約締結前にも本件建物を見ており、外観上の不具合は知り得たことも踏まえると、YがXの知り得ない事実を知っていたとは認め難い。

そうすると、本件瑕疵条項が存在し、かつ、その適用を妨げる事由も存在しないから、Xの請求は制限される。

3 まとめ

本事例では裁判所は、買主が主張する建物傾斜や床の沈み等が瑕疵であるかどうか自体については直接判断・言及せず、それ以前の問題として、本件瑕疵条項に定める免責特約（瑕疵の対象範囲を制限する特約）が有効であるとして買主の請求を棄却したものです。

中古建物の売買では、本件瑕疵条項の対象として限定された「雨漏り、シロアリ、構造上主要な部位の木部の腐食、給排水管の故障」以外にも、建物の基礎、外壁等のひび割れ、床・柱の傾斜等の劣化事象・不具合事象を巡って後日紛争になることが多くあります。

これらの紛争の発生を未然に防ぐ手段の一つとして既存住宅に対する建物状況調査（インスペクション）制度があり、その一層の普及が望まれるところです。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

[国土交通月例経済（令和5年11月号）（11月24日公表）](#)

[令和5年第3四半期地価LOOKレポート（11月17日公表）](#)

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

[指定流通機構（レインズ）の物件動向10月分（11月10日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況10月分（11月20日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

[不動研住宅価格指数9月値（11月28日公表）](#)

[第28回全国賃料統計（2023年9月末現在）（11月27日公表）](#)

[第165回市街地価格指数（2023年9月末現在）（11月27日公表）](#)

[第49回不動産投資家調査（2023年10月末現在）（11月27日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆★

[今月の不動産経済 \(2023年11月号\) \(10月31日公表\)](#)

[不動産業業況等調査結果 \(令和5年10月\) \(11月16日公表\)](#)

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆★

[首都圏新築分譲マンション市場動向 2023年10月度 \(11月20日公表\)](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2023年10月度 \(11月20日公表\)](#)

[全国マンション市場50年史 \(11月14日公表\)](#)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナー等が各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

[動画配信型「多様化する賃貸借契約の諸問題と対処法」](#)

[会場型「トラブル事例から学ぶ媒介業務の留意点」](#)

[Zoom型「登記簿を読み解く！具体的な登記事例に基づき登記簿記載事項の留意点を理解する（トラブル事例編）」](#)

[動画配信型「借地借家法の体系的理解と実務（2）【借家編】～立法の背景から活用・トラブル事例まで～」](#)

[宅建マイスター入門研修](#)

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<https://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、
宅建試験合格者の方は [こちら](https://ath.mailmagazine.com) `%url/https:ath:mailmagazine%`
事業者の方は [こちら](https://ath.G-mailmagazine.com) `%url/https:ath:G_mailmagazine%`
にてお手続き下さい。