

～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：2022.12.1（木）
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4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 . . . 令和4年度宅地建物取引士資格試験の合格公告
- ◆ 行政の動き . . . 改正所有者不明土地法に関するガイドラインを公表
- ◆ 最近の裁判例から . . . 融資特約による解除の通知
- ◆ 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4年度宅地建物取引士資格試験実施結果の概要》☆☆★

RETI0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にて公表しているところです。

今年は、令和元年度以来3年ぶりに、全ての都道府県において、10月の1回で、試験を実施できました。

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「RETI0」にて、例年どおり掲載する予定です。

1. 合格者の状況

令和4年度の合格発表は、11月22日（火）に行いました。令和4年度の合格者総数は38,525人（一般受験者30,374人、登録講習修了者8,151人）で、前年度に比べて△2,946人（△7.1%）の減少となりました。

なお、今年度の試験における全問正解者はいませんでした。

(1) ブロック別

全国を7つに分けたブロック別にみると、一都三県が16,820人（合格率17.8%）と、人数・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、高知20.4%、福井20.3%、富山19.2%、低いのは、秋田12.9%、沖縄13.4%、福島13.8%となっています。

(2) 年代別

年代別の合格者数をみると、20代13,411人（構成比34.8%）、30代10,245人（同26.6%）、40代7,648人（同19.9%）の順となっています。平成25年度から10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、30代（18.6%）、20代（17.5%）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10,656人（構成比27.7%）、次いで他業種10,632人（同27.6%）、金融業4,762人（同12.4%）、学生4,155人（同10.8%）、建設業3,712人（同9.6%）、その他3,033人（同7.9%）、主婦1,575人（同4.1%）の順となっており、構成比をみると、細かい変動はあるものの、大きな変動はありません。

職業別の合格率は、金融業及び主婦の21.9%が最も高く、次いで他業種20.5%、その他19.6%、学生16.7%、不動産業14.3%、建設業12.1%の順となっています。

合格者の平均年齢は 36.5 歳と、前年度より 1.5 歳上昇しました。

2. 登録講習修了者の状況

令和 4 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 21.3% に比べ、令和 4 年度は 17.3% となり、△4.0 ポイントと大きく下降しており、一般受験者の合格率 17.0% との差は、わずか 0.3 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 529 人（前年度 466 人）、受験者 473 人（同 392 人）、合格者 30 人（同 20 人）、合格率 6.3%（同 5.1%）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。最年少の合格者は、13 歳の女性でした。

(2) 65 歳以上

申込者 5,814 人（前年度 5,688 人）、受験者 4,760 人（同 4,584 人）、合格者 569 人（同 450 人）となっています。合格率は 12.0%（同 9.8%）と、2.2 ポイント上昇しています。最年長の合格者は、84 歳の男性でした。

(3) 受付区分別

インターネット受付利用率については、今年度は 50.1% と、前年度に比べ 9.3 ポイントと大きく増加し、利用者数（142,120 人）、利用率ともに過去最高となりました。

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 4 年度は 8.1 ポイント高くなりました（郵送：12.9% に対し、インターネット：21.0%）。

4. 気になる問合せなど

いくつか気になる問合せなどがありますので、ご紹介いたします。

(1) 登録実務講習の受講を含む、登録手続についての問合せ

登録実務講習機関のご紹介希望を含め、登録手続の内容の機構への問合せが非常に多くなっています。ご案内のとおり、登録手続は都道府県庁の事務ですのでご注意ください。

(2) 定められた受験手数料と異なる金額の送金等

今年度から受験手数料が上がったことも影響しているのか、様々な金額での送金が多くなりました。ゆうちょ銀行の A T M には 8,200 円と表示されるのですが、払込金額を手入力するとき間違えるのかな、と思います。A T M の画面表示内容の再確認は大事ですね。

5. おわりに

今年度の試験問題の間 48 について、正解なしとしています。このような事態が生じたことをお詫び申し上げますとともに、再発防止に努めてまいります。

以上、令和 4 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 ◆◇◆

★☆☆《令和 4 年度宅地建物取引士資格試験の合格公告》☆☆★

11 月 22 日（火）、令和 4 年度宅地建物取引士資格試験の合格公告を当機構ホームページ上で行いました。合格者の皆様おめでとうございます。

→[当機構ホームページ](#)

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●第 118 回講演会講演録「不動産広告のルールの改正と違反事例について」

不動産広告のルールである表示規約（正式名：不動産の表示に関する公正競争規約）とその施行規則が 2022 年 2 月に改正され、同年 9 月 1 日に施行されました。

本書は、その改正内容と最近の不動産広告の違反事例について公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会理事の佐藤友宏氏に解説いただいた講演会（令和 4 年 10 月 3 日～令和 4 年 10 月 31 日オンデマンド配信）の講演録です。（687 円 税込み）

→[お申し込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《改正所有者不明土地法に関するガイドラインを公表》☆☆★

本年 5 月に公布された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 38 号。以下「改正法」という。）」が、11 月 1 日施行されました。

施行に併せて、国土交通省は、基本方針の改正や、制度運用の参考となるガイドライン等の作成・改訂を行いました。（11 月 1 日公表）

詳細は以下の国土交通省ホームページをご参照ください。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《こどもみらい住宅支援事業の交付申請受付状況》☆☆★

国土交通省は、こどもみらい住宅支援事業の予算上限に対する交付申請受付額（予約を含む）の割合が令和4年11月17日時点で75%を超えたと公表しました。

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【融資特約による解除の通知】

売主側媒介業者が、買主より依頼された融資特約による解除通知を、解除期限までに売主に通知しなかったため、契約を解除できなかった買主が、既払の手付金等相当額の賠償を売主側媒介業者に求めた事案において、媒介業者に信義則上の義務違反があるとしてその請求を認めた事例。（東京地裁 令和3年10月22日判決 ウェストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

買主：X（原告・飲食業）は、売主：A（不動産管理業）と都内所在の土地（本物件）に関して、売主側媒介業者：Y（被告）、買主側媒介業者：Bが介在する売買契約（本契約）を令和2年8月27日に締結した。

<本契約の概要等>

- ・ 売買代金：9000万円
- ・ 手付金：450万円
- ・ 融資特約事項：Xの融資の全部又は一部が否認された場合には、令和2年9月19日までであれば解除でき、AはXから受領した金員を返還する。

同年9月28日、XとAは、Xが9月30日までにAに対し、更に内金を450万円支払う一方、融資特約の契約解除日を10月6日までに変更することなどに合意し、9月28日にXは450万円の内金をAに払った。

Xは同年10月5日、融資申込の金融機関より融資が否認されたため、変更後の融資特約に基づき、本契約を解除することなどが記載された「融資の解除に関する覚書（本件覚書）」に記名押印し、Bへ交付した。Bは、Yに対し、融資が否認されたこと、Bにおいて本物件の購入が可能かを検討している内容を記載し、本件覚書のデータを添付したメールを送信した。

Yは、同年10月10日に初めて、Aに対し、Xから同月5日に本件覚書を受領したという連絡をした。YがAに本件意思表示の内容を伝達しなかったのは、Aが本件融資特約の解除期日を延長したにもかかわらず、本契約が解除されることに納得しないと考えたためであ

り、Yは、Bが本物件を購入することが決定してからAに伝えようと考えていた。

Xは、同年12月22日、Aに対し、内容証明郵便により、本件手付金及び内金の返還を求めたが、Aは、令和3年1月11日、Xに対し、内容証明郵便により、Xから変更後の融資特約の解除期日である令和2年10月6日までに、融資特約に基づく本契約を解除するという連絡又は通知を受けていないとし、手付金及び内金を返還しない回答をした。

Xは、Yが融資特約の解除期日である令和2年10月6日までにAに対して意思表示の内容を伝達しなかったため、本契約を解除することができず、Xには既払の手付金及び内金合計900万円の損害が生じたと主張して、不法行為に基づく損害賠償請求権に基づき900万円の支払いを求めた。

2. 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示し、Xの請求を認容した。

Yは宅地建物取引業者であり、本契約に売主媒介の立場で関与したものであって、本契約の成立やその後の履行に密接に関与すべき立場にあったことが認められるところ、このようなYの立場に照らすと、Yは、売主であるAのみならず、買主であるXに対しても、Xが売主媒介であるYに対して本契約に関する意思表示をした場合、その内容を了知したときには遅滞なくAに対してその内容を伝達すべき信義則上の義務を負っていたというべきである。

しかるに、Yは、買主媒介であるBから変更後の融資特約の契約解除期日以前にXが意思表示をした旨の連絡を受けたにもかかわらず、Aに対してその内容を伝達せず、あえて秘匿したのであるから、信義則上の義務に違反したものと認められる。

そして、Yは、独断で上記の行動をしたものであるから、Yに上記信義則上の義務違反について故意が認められることも明らかである。

すると、Yが変更後の融資利用特約の契約解除期日以前に、Aに意思表示の内容を伝達しなかったことは、Xに対する不法行為に当たるものと認められる。

Xは、Yが前記、信義則上の義務に違反して変更後の本件融資特約の契約解除期日以前にAに本件意思表示の内容を伝達しなかった結果、本件融資利用特約に基づく解除ができず、Aから手付金及び内金の返還を受けることができなくなったと認められるから、Xには、Yの不法行為により、本件手付金及び内金各相当額である900万円の損害が生じたものと認められる。

以上により、Yは、Xに対し、900万円の支払義務を負う。

3. まとめ

媒介業者が、融資特約による契約解除の通知を、売主へ伝達しなかったことが信義則上の義務違反として認められた本件の判示は、不動産取引における媒介業者の「通知を伝達する」ことの参考になるものと思われます。

買主は、本件とは別に、売主に対して、本契約を解除する意思表示をしたにもかかわらず、売主が既払の手付金及び内金合計 900 万円を返還しないとして、不当利得返還請求権に基づき、900 万円の支払いを求める裁判を行っていますが、こちらは、買主の意思表示が媒介業者を介して売主へ到達したとは認められないとして、その請求が棄却されています。

(東京地判 令 3・10・22 ウェストロー・ジャパン)

意思表示の通知は、相手側に到達したときから効力が生じる（民法第 97 条 1 項）とされており、判例では「到達したとは、意思表示がその相手方にとって了知可能の状態に置かれたことを意味し、意思表示の受領権限を付与されていたものによって受領されあるいは了知されることを要するのではない」（最一判 昭 36・4・20 民集 15・4・774）等があり参考にしてください。

最近、メールやインターネット等の普及により、相手方に意思表示を通知した、受けていないといった内容でトラブルに発展するケースが見られます。媒介業者におかれては、トラブル回避の観点から、通知後に相手方へ確認をとるなどの確実な対応が必要と思われます。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆

[国土交通月例経済（令和 4 年 11 月号）（11 月 17 日公表）](#)

[不動産価格指数（令和 4 年 7 月・令和 4 年第 2 四半期分）（10 月 31 日公表）](#)

[令和 4 年第 3 四半期地価 LOOK レポート（11 月 18 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）の活用動向 10 月分（11 月 21 日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆

[不動産住宅価格指数 9 月値（11 月 29 日公表）](#)

[第 27 回 全国賃料統計（2022 年 9 月末現在）（11 月 25 日公表）](#)

[第 163 回 市街地価格指数（2022 年 9 月末現在）（11 月 25 日公表）](#)

[第 47 回 不動産投資家調査（2022 年 10 月現在）（11 月 25 日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[今月の不動産経済（2022 年 11 月号）（11 月 1 日公表）](#)

不動産業業況等調査結果（令和4年10月）（11月17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 2022年10月度（11月21日公表）

近畿圏新築分譲マンション市場動向 2022年10月度（11月21日公表）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが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》☆☆★

●12/7 会場型 ～不動産の未来を予測する～『2022 秋 不動産マーケットの現状と将来展望』

●12/14 会場型『借地借家法の体系的理解と実務①【借地編】～立法の背景から活用・トラブル事例まで～』

●12/20 会場型+動画配信『【特別編】財務3表一体理解法による会計の仕組みを理解する』

●宅建マイスター関連講座<基礎講座・実践講座・試験直前対策講座>

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%) %url/https:ath:mailmagazine%
事業者の方は [こちら](https://ath.G_mailmagazine%) %url/https:ath:G_mailmagazine%
にてお手続き下さい。