

～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：2024.12.1（日）
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6年度宅地建物取引士資格試験実施結果の概要について
- ◆ 当機構からのお知らせ ……新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き ……「不動産コンサルティング地域WG」登録制度創設
- ◆ 最近の裁判例から ……融資利用と契約解除
- ◆ 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

★☆☆《令和6年度宅地建物取引士資格試験実施結果の概要について》☆☆★

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(<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「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6年度の合格発表は、11月26日(火)に行いました。令和6年度の合格総数は44,992人(一般受験者34,170人、登録講習修了者10,822人)で、前年度に比べて4,967人(12.4%)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、4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20,245人(合格率19.6%)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、高知20.4%、東京20.3%、山口19.9%、低いのは、熊本13.6%、鹿児島14.4%、沖縄14.7%となっています。

(2)年代別

合格者数は20代16,522人(構成比36.7%)、30代11,815人(同26.3%)、40代8,449人(同18.8%)の順となっています。平成25年度から12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(20.8%)、20代(20.4%)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13,761人(構成比30.6%)、次いで「他業種」12,890人(同28.6%)、「その他」5,170人(同11.5%)、「学生」5,148人(同11.4%)、「金融業」4,035人(同9.0%)、「建設業」3,988人(同8.9%)の順となっていま

す。

増減の状況をみると、「不動産業」が昨年からマイナス 2.5%と減少しているほかは、他の 5 職種とも増加しています。

構成比を見ると、昨年度に比して、「不動産業」の構成比が 4.6 ポイント減少する結果となっています。

職業別の合格率は、「その他」の 21.5%が最も高く、次いで「他業種」21.0%、「金融業」19.7%、「学生」19.6%、「不動産業」17.5%、「建設業」13.0%の順となっています。

2. 登録講習修了者の状況

令和 6 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 24.1%に比べ、令和 6 年度は 21.9%となり、2.2 ポイント低下しており、一般受験者の合格率 17.8%との差は、4.1 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 637 人（前年度 573 人）、受験者 560 人（同 506 人）、合格者 36 人（同 37 人）、合格率 5.7%（同 7.2%）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。

(2) 65 歳以上

申込者 6,775 人（前年度 6,323 人）、受験者 5,675 人（同 5,234 人）、合格者 571 人（同 517 人）となっています。

合格率は 10.1%（同 9.9%）と、0.2 ポイント上がりました。

男性の最年長の合格者は、82 歳（東京）でした。

(3) 世代別

申込者、受験者及び合格者とも、令和 2 年度からは昭和生まれの申込者、受験者、合格者の構成比が 60%を割り込み、令和 6 年度は、申込者、受験者、合格者の構成比いずれも 50%を割り込む結果となりました。

(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 6 年度は 4.2 ポイント高くなりました（郵送：14.9%に対し、インターネット：19.1%）。インターネット受付利用率については、今年度は 89.7%

と、前年度(57.7%)に比べ大きく増加し、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

今年度から、インターネット申込受付について、新しいシステムでの運用としています。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6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 ◆◇◆

★★《新刊出版物のご案内》★★

新 不動産取引の紛争 裁判によらない解決事例集

当機構の根幹事業である特定紛争処理事業(ADR)による事例集です。平成15年度から平成30年度までに採り上げた事案を紛争類型別に整理し、紛争の概要・調整の経過・和解の内容を紹介しています。

宅建業者が不動産売買取引に不慣れな消費者と取引する場合において、どんなトラブルがあるのか、どんな点に気をつけておくべきなのか、ADRの現場ではどのような解決がなされるのか等、宅建業者の実務の参考になる情報を提供しています。

なお、本書は令和2年に刊行した図書であり、在庫尽了により販売終了としておりましたが、お問い合わせが多いため、今般第2刷として増刷したものです。(2,200円 税込み)

「最新・宅地建物取引業法 法令集」(令和6年6月28日現在公布)

本書は、最新の宅建業法、宅建業法施行令、宅建業法の解釈・運用の考え方、各種契約書ひな形等を収録した法令集です。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法及びこれに基づく法令で特に基本的なものを掲載しています。(935円 税込み)

実務叢書 わかりやすい不動産の適正取引シリーズX「不動産売買Q&A」

不動産売買取引関係者が注目すべき最近の裁判・相談事例について、Q&A形式にして、75事例を分かりやすくとりまとめました。(2,970円 税込み)

「不動産売買の手引」（令和6年度改訂版）

不動産売買においてトラブルに巻き込まれることなく、安全な取引をするために注意すべき事項を、購入の計画から取引終了まで段階ごとにわかりやすく説明しています。

（187 円 税込み）

「住宅賃貸借（借家）契約の手引」（令和6年度改訂版）

賃貸住宅の契約について、物件選定から退去までを順に、借主、貸主等当事者がトラブルに巻き込まれないよう、注意すべき点をわかりやすく説明しています。

（176 円 税込み）

→[新刊図書購入お申込みはこちら](#)

機関紙RE T I O 135号（2024年秋号）好評発売中！

→[RETI0135号目次](#)

→[RETI0購入お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「不動産コンサルティング地域WG」登録制度創設》★☆☆

本年6月に国土交通省が発表した「不動産業における空き家対策推進プログラム～地域価値を共創する不動産業を目指して～」においては、空き家流通のビジネス化支援策の一つとして、不動産コンサルティングサービスの促進を図っていくことが盛り込まれました。

これを踏まえ、（公財）不動産流通推進センターは、国土交通省と協力して、「公認不動産コンサルティングマスター」を核として、全国各地域で実務に関するノウハウの共有や、一般消費者に対する不動産に関する相談への対応をはじめ、不動産コンサルティングに係る活動を実践する団体を「不動産コンサルティング地域ワーキング・グループ（地域WG）」として登録する制度を創設することとしました。

また、全国の地域WGをはじめ関係者が一堂に会し、地域WGの活動報告、良質な不動産コンサルティング事例の共有、優良な活動等の表彰、関係者の交流等を図る「全国不動産コンサルティング・フォーラム（全国フォーラム）」が来年5月に開催されることになりました。

た。国土交通省と（公財）不動産流通推進センターでは、これらの取組を通じて、消費者が信頼できる良質な不動産コンサルティングサービスを推進していくこととしています。

（11月8日公表）

→[国土交通省ホームページ](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◇◇◆

【融資利用と契約解除】

ローン解除期日経過後の、買主の取引建物がフラット35を利用できない構造であったことを理由とする契約解除が否定された事例（東京地判 令4・8・25）

1 事案の概要

買主X（原告・買主側媒介業者Bの宅地建物取引士）は、「フラット35利用相談可能」と表示された本物件の売り出し広告を見て、フラット35の利用を前提に考え、令和3年2月8日、売主Y（被告）との間で、売主側媒介業者A及びBの媒介により本件売買契約を締結した。

（本件売買契約の概要）

- ・売買代金：3,290万円（手付金200万円）
- ・残代金支払：令和3年6月28日
- ・違約金：売買代金の10%相当額
- ・融資利用：有 申込先C（フラット35）
- ・融資金額：2,960万円
- ・融資利用特約：令和3年3月5日までに融資の全部又は一部の金額につき承認が得られないとき、又は否認されたときは、買主は売主に対し、令和3年3月12日までであれば契約を解除できる。

重要事項説明書には、本件建物は簡易耐震診断によると耐震性能は低いとの結果が出ており、今後精密な耐震診断や補強工事の予定はない旨が記載され、XはAから簡易耐震診断報告書を受領した。

本件建物について、フラット35適合証明書の発行を行う会社に対してAが行った事前相談では適合証明書の発行が可能との回答があり、フラット35の利用を前提に購入資金計画表が作成されたが、Xは、融資利用特約期限後の令和3年3月15日に適合証明書が発行できない旨の連絡を受けた。

Xは、Yに対し、主位的に、本件建物について適合証明書を受けることができずフラット

35 の利用ができなかったため本件売買契約を錯誤取消し又は契約不適合責任に基づき解除したとして手付金返還を求め、予備的に、Yが仲介業者を介して誇大広告したことが不法行為に当たるとして損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

これに対しYは、Xによる代金支払債務の不履行により本件売買契約を解除したとして違約金を求める反訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Yの反訴請求を認容し、Xの請求を棄却した。

(契約不適合責任に基づく解除の可否)

Xは、売買契約締結の際、Aから本件建物の耐震性能が低いことについて説明を受けていたものと推認される。また、フラット35の承認が得られない場合も本件売買契約上は想定されていたことによれば、本件建物がフラット35の適合証明書を取得できる構造、性能を備えていることが本件売買契約の内容として合意されていたとは認められない。

よって、本件売買契約の内容に不適合があったと認めることはできないから、Xによる本件売買契約の解除の効力は認められない。

(錯誤取消しの可否)

上記の各事実によれば、Xは本件売買契約の締結に際してフラット35の利用を前提としていたものの、フラット35の利用ができることが本件売買契約の基礎となる事情になっていたとは認められない。また、フラット35が利用できるか否かは買主による売買代金の調達方法の問題にすぎず、フラット35が利用できることが絶対条件であれば端的にフラット35の利用ができなかった場合には本件売買契約を解除できる旨の規定を設けることも考えられるところ、本件融資利用特約による解除は一定の期間内に限られていることからすれば、フラット35利用の可否に関する錯誤が社会通念に照らして重要なものであるということもできない。

本件売買契約におけるフラット35の利用予定は本件融資利用特約の関係で記載されたものにすぎず、他の資金調達方法を選択することも可能であって、フラット35を利用して売買残代金の調達をすることが当事者間で合意されていたことを意味するものではない。

よって、本件建物がフラット35の利用に適合する構造、性能を備えていないことをもって本件売買契約を錯誤取消しできるとは認められず、Xによる取消しの効力は生じていない。

(誇大広告による不法行為の成否)

本件広告は仲介業者が行ったもので、Yが関与した証拠はなく、「フラット35利用相談可能」と記載するのみで、フラット35の利用を確約する内容ではないから、本件広告が誇大広告に当たるということもできない。

(反訴請求)

Xによる本件売買契約の取消し又は解除は認められないから、Xが取消し又は解除の意

思表示をした日以降も本件売買契約は有効に存続していたことになる。そして、Xは本件売買契約の残代金を支払わないまま支払日が経過したため、YはXに対して残代金の支払をするよう催告するとともに、履行がない場合には本件売買契約を解除するとともに違約金の支払を請求する旨の意思表示をしたことによれば、本件売買契約はXの債務不履行により解除され、XはYに対して本件売買契約に基づく違約金及び遅延損害金の支払義務を負っていると認められる。

3 まとめ

本事例において、事前相談の段階では、フラット35 適合証明書の発行が可能である旨の回答を得ていたものの、実際に手続きを行ったところ、ローン解除期日を経過した後になって、適合証明書の発行会社から否認通知を受けたという事情がありました。

しかし、一般に、買主の住宅ローン申し込みについて、金融機関の事前審査が通っていても、本審査で断られることは珍しくないように、このような事態は起こり得るものです。

したがって、買主及び買主に助言する買主側媒介業者においては、売買契約締結後は、速やかにローン申し込みの正式手続きを進めるとともに、万一、ローン解除期日が迫ってきて、融資承認が得られていない状況であれば、融資利用特約による解除権を期日内で確実に行使することに留意しておく必要があります。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

[国土交通月例経済（令和6年11月号）（11月22日公表）](#)

[不動産価格指数（令和6年7月・令和6年第2四半期分）（10月31日公表）](#)

[令和6年第3四半期地価LOOKレポート（11月19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11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26日公表）](#)

[第29回全国賃料統計（2024年9月末現在）（11月27日公表）](#)

[第167回市街地価格指数（2024年9月末現在）（11月27日公表）](#)

[第51回不動産投資家調査（2024年10月現在）（11月27日公表）](#)

★★《土地総合研究所》★★

[今月の不動産経済（2024年11月号）（11月1日公表）](#)

[不動産業業況等調査結果（令和6年10月）（11月21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 2024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 2024年10月度（11月20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》☆☆

[12/18\(水\) 会場型（東京）「相続物件売却において媒介業者が知っておくべき5つの重要ポイント」](#)

[12/10（火）～12/23（月） 動画配信型「紛争事例から解説！水害リスクをめぐる調査・説明義務と契約上の責任」](#)

[宅建マイスター認定試験の受験対策に！「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](#) %url/https:ath:mailmagazine%

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