

～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：2025. 12. 1（月）  
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 7 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 ・ ・ ・ 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 改正マンション関係法の施行に伴う関係政令を閣議決定
- ◆ 最近の裁判例から ・ ・ ・ 投資用マンションの違法勧誘
- ◆ 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7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7年度の合格発表は、11月26日(水)に行いました。令和7年度の合格総数は45,821人(一般受験者33,505人、登録講習修了者12,316人)で、前年度に比べて829人(1.8%)増加し、過去最高となりました。

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、埼玉、千葉、東京、神奈川の一都三県が20,665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、石川20.9%、青森20.7%、鳥取20.4%、低いのは、鹿児島、山梨、熊本の15.0%となっています。

#### (2) 年代別

合格者数は20代16,613人(構成比36.3%)、30代11,805人(同25.8%)、40代8,533人(同18.6%)の順となっています。平成25年度から13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(20.5%)、20代(20.1%)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15,921人(構成比33.2%)、次いで「他業種」12,788人(同27.9%)、「その他」5,157人(同11.3%)、「学生」5,003人(同10.9%)、「建設業」3,981人(同8.7%)、「金融業」3,700人(同8.1%)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10.4%増加しているほかは、他の5職種ともわずかながら減少となっています。

構成比を見ても、昨年度に比して、「不動産業」の構成比が2.6ポイント上昇する結果となっています。

職業別の合格率は、「その他」の21.3%が最も高く、次いで「他業種」20.3%、「学生」・「不動産業」とともに18.7%、「金融業」18.6%、「建設業」13.2%の順となっています。

### 2. 登録講習修了者の状況

令和7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21.9%に比べ、令和7年度は24.2%となり、2.3ポイント上昇し、一般受験者の合格率17.2%との差は、7.0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 718 人（前年度 637 人）、受験者 650 人（同 560 人）、合格者 43 人（同 36 人）、となっており、いずれも過去最も多い人数となっています。合格率は 6.6%（同 5.7%）でした。最年少の合格者は 11 歳でした（これまでの最年少の合格者は 10 歳）。

#### (2) 65 歳以上

申込者 7,264 人（前年度 6,775 人）、受験者 6,028 人（同 5,675 人）、合格者 702 人（同 517 人）となっており、いずれも資料が確認できる平成 28 年度以降では過去最も多い人数となっています。合格率は 11.6%（同 10.1%）と、1.5 ポイント上がりました。

最年長の合格者は、85 歳でした（これまでの最年長の合格者は 90 歳）。最年長の女性の合格者は 81 歳で、過去最年長になりました。

#### (3) 世代別

申込者、受験者及び合格者とも、令和 6 年度には昭和生まれの申込者、受験者、合格者の構成比がいずれも 50%を割り込み、令和 7 年度も変わらず平成生まれの方の構成比が増加しています。

#### (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 7 年度は 4.3 ポイント高くなりました（郵送：14.7% に対し、インターネット：19.0%）。インターネット受付利用率については、今年度は 96.3% と、前年度（89.7%）に比べ増加し、利用者数（284,730 人）、利用率ともに過去最高となりました。

### 4. おわりに

インターネット申込受付の利用率も上昇してきており、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 7 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》☆☆★

機関紙 RETIO 139 号（2025 年秋号）好評発売中！

→[RETIO 購入お申込みはこちら](#)

---

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

---

★☆☆《改正マンション関係法の施行に伴う関係政令を閣議決定》★☆☆

令和 7 年 5 月に公布された「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」（令和 7 年法律第 47 号）の施行に必要な規定の整備を行う政令が 11 月 21 日に議決定されました。

→[国土交通省ホームページ](#)

★☆☆《不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査結果を公表》★☆☆

国土交通省は、近年のマンションの取引実態を把握するため、三大都市圏及び地方四市の新築マンションにおける短期売買（購入後 1 年以内の売買）の状況、国外に住所がある者による取得の状況について調査を行いました。

また、都心 6 区の新築マンションにおける価格帯別の短期売買、取得の状況についても併せて分析しました。（11 月 25 日公表）

→[国土交通省ホームページ](#)

---

◆◇◆ 最近の裁判例から ◇◇◆

---

【投資用マンションの違法勧誘】

違法勧誘により投資用マンションの買主に住宅ローン等を借入れさせた売主業者の賠償責任が認められた事例（東京地判 令 6・2・16 2024WLJPCA02168005）

1 事案の概要

A は、年齢 50 歳の会社員で年収 7～800 万円程度であったが、自宅の住宅ローン残債務 2000 万円超、カードローン債務 300 万円超の債務を負っていた。

平成 29 年 9 月、A は知人 B から投資用不動産（売買価格 2070 万円）の購入を勧誘された。B は C を紹介し、A は B と C から「既存債務を返済したうえで、フラット 35 を利用し

た借入金で不動産を購入できる。家賃保証のサブリース契約によりローン返済額等は保証されるので手持資金なしで物件取得できる」旨を説明された。その翌月、AはCとともにY 1 社（被告、宅建業者）の事務所を訪問し、その事業部長Dからも、手持金なしで物件取得できるとの説明を受けた。

Y 1 社訪問後、CはLINE 上で、「Aさん不動産スキーム進捗」というライングループを立ち上げ、A及び関係者がこれに参加した。このなかで、物件の媒介業者の代表者Y 2（被告）が売買、住宅ローン、リフォーム工事の各契約内容や手続について説明を行った。Aは、Dから示された物件（売買価格 2070 万円）の近隣の下見をしたうえで、購入を決めた。さらに勧誘を受け、物件リフォーム工事のために、400 万円（E 工事業者へ依頼、F 信販会社から借入）、475 万円（G 工事業者へ依頼、H 信販会社から借入）、190 万円（I 信販会社から諸費用ローンで借入）をそれぞれ借り入れることにした。（いずれの工事も未実施。Aは未実施を知らなかった。）

同年 11 月、Aは金融機関において、フラット 35 により 1872 万円、さらに、金融機関の住宅諸費用ローンにより 198 万円の借入契約を締結すると、同日、Aはサブリース会社との間で家賃保証のサブリース契約を締結した。（当該家賃保証は、7 ヶ月後に途絶え、その後、別会社に引き継がれている。）

令和元年 10 月、Aは住宅ローンの利用目的違反により住宅金融支援機構からローン残債務の全額返済請求を受けた。Aは返済できなかったため、物件は競売となり、982 万円で落札されることとなった。

令和 2 年 10 月、Aは破産開始決定となり、管財人に弁護士 X（原告）が選任された。

Xは、AはY 1 社及びY 2 らの違法な勧誘により売買契約・リフォーム契約等を締結させられ、その金額に相当する財産的損害を被ったとして民法 709 条（不法行為）719 条 1 項（共同不法行為）等による損害賠償請求（2163 万円余、売却価格等控除後）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の請求を一部認容（945 万円）した。

（虚偽の説明、違法な勧誘による契約締結）

Y 1 らは、共謀の上、本件売買契約の締結に関し、代金額の異なる 2 通の売買契約書を作成し、金融機関からの借入額と代金額の間に生じた差額を関与者間で分配するとともに、与信枠のあったAに架空のリフォーム工事契約及び関連ローンを締結させてその貸付金を関与者間で分配することを企図した上で、Aに対して金融機関ローンの返済はサブリース契約に基づく家賃保証により 20 年間保証されるため、自己資金なしで、既存債務を返済し、投資用不動産を取得できるなどと勧誘したことが認められる。

取引スキームにおいて家賃保証会社は他案件から取得する分配金（1 件 200 万円）及びこの運用金で賄う想定であったと窺われるが、将来にわたり本件スキームによる取引が継

続（毎月5、6件）され、かつ、資金運用（年利20%）が奏功するという複数の不確定要素を基盤とする計画で、実際に保証特約の履行が7ヶ月程度で途絶えていることも併せれば、本件家賃保証特約が20年間継続的に実施される蓋然性があったとは解し難い。

（Dの関与と職務範囲）

Y1社はフラットの不正利用や架空リフォームローンの案内等は社において承認されていない業務で、リフォームローンは契約当事者でもないもので当該契約の締結、勧誘はY1の職務範囲内ではないと主張する。しかし、DにおいてY1社の名で権限外に各契約を締結することは容易であり、その行為は外形上の同社の職務行為に該当するものであり、「その事業の執行について」（民法715条1項）行われたものと認められる。

（Aの対応を理由とする過失相殺）

Aは本件取引スキームに何らかの不正が存するという疑い、不安を抱きつつ、家賃保証特約により既存債務を含めて返済ができ、自己資金なしで物件取得ができることから契約を締結したものであり、これにより本件の損害が発生、拡大したもので、損害の衡平な分担の見地からAが本件損害の発生に寄与した部分をしん酌して、Aの損害については3割の限度で過失相殺を認めるのが相当である。

（損害賠償額の計算）

- ・売買代金2070万円＋リフォーム等875万円＋契約費用190万円＝3135万円（総費用）
- ・被告への請求額：3135万円×0.7（過失相殺割合）＝2194万円
- ・損害賠償請求容認額：2194万円－1210万円（競売価格の市場修正）－39万円（G社等破産配当・和解金）＝945万円

### 3 まとめ

最近時、投資用マンショントラブルでは、複数の個人紹介者と関連した供給・取引事業者を中心に、水増し売買契約、住宅ローンの不正利用、架空のリフォームローンや住宅諸費用ローンの借入れなどが、悪質な勧誘を背景に行われる事案がよく見受けられます。

フラット35の住宅金融支援機構では、融資後、適宜、居住確認等を行っており、不正利用が早期に発覚する場合も多く、発覚すれば、違法勧誘等の有無に関わらず、ローン借入者自身が、一括残債務返済、物件の競売処分、破産等のリスクを背負うこともあることを十分に認識しておく必要があります。

類似事例としては、「投資用マンション売主に違法な勧誘があったとして買主の損害賠償請求が過失相殺（買主4割）のうえ認められた事例」（東京高判 令元・9・26 RETIO 118-102）があるので参考にしてください。

★★《国土交通省》★★

[国土交通月例経済（令和7年11月号）（11月20日公表）](#)

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

[令和7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》★★

[不動産住宅価格指数9月値（11月26日公表）](#)

★★《土地総合研究所》★★

[今月の不動産経済（2025年11月号）（11月4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2025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2025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》☆☆

[1/28（水）実施、第10回宅建マイスター認定試験申込受付中](#)

[12/17（水）研修：「水害リスクをめぐる調査・説明義務と契約上の責任」受付中](#)

[価格査定マニュアル秋の改訂でより簡単に、より確実な査定可能に！](#)

[犯収法対応の実務力向上のための基礎講座（動画）公開中](#)

[業界を数字で読み解く！最新版「不動産業統計集」を公開「2025 不動産業統計集」](#)

\*\*\*\*\*

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/) %url/https:ath:mailmagazine%

事業者の方は [こちら](https://ath.G_mailmagazine%url/) %url/https:ath:G\_mailmagazine%

にてお手続き下さい。