

平成16年度 宅地建物取引業法施行状況調査について

国土交通省総合政策局不動産業課
不動産流通適正化推進室

適正取引係長 久保田 一成

1. 宅地建物取引業者の状況

- ① 平成17年3月末（平成16年度末）現在、宅地建物取引業数は、大臣免許業者2,071業者、知事免許業者128,748業者、全体で130,819業者であった。
- ② これを前年度と比較すると、大臣免許業者は+41業者（+2.0%）、知事免許業者+480業者（+0.4%）であり、全体で+521業者（+0.4%）と、5年ぶりに増加となった。

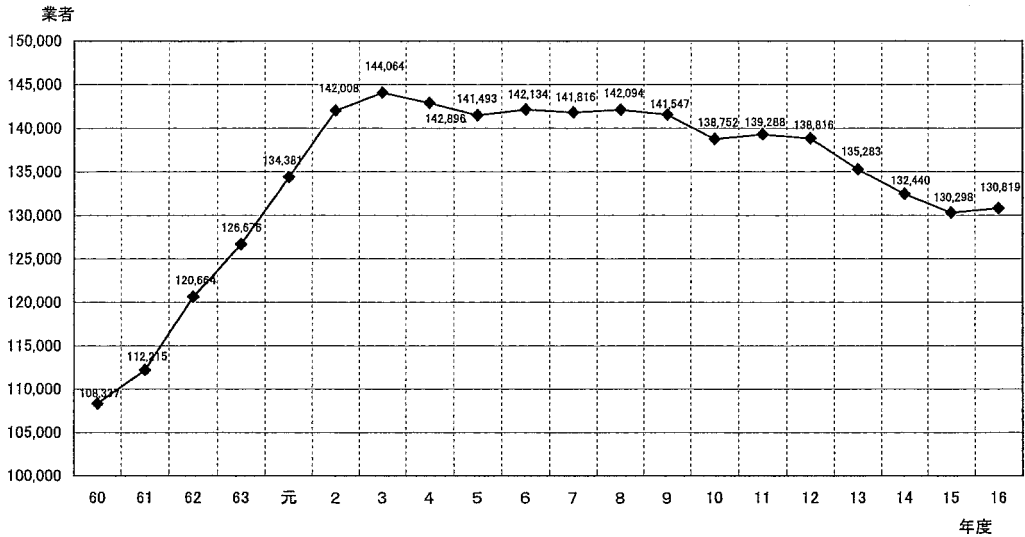
【表-1、図-1】

【表-1】 免許種類別・組織別 宅地建物取引業者数の推移（過去10年間）

区分 年度	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
7年度	2,240	14	2,254	105,168	34,394	139,562	107,408	34,408	141,816
8年度	2,241	13	2,254	106,616	33,224	139,840	108,857	33,237	142,094
9年度	2,200	13	2,213	106,807	32,527	139,334	109,007	32,540	141,547
10年度	2,174	11	2,185	104,992	31,575	136,567	107,166	31,586	138,752
11年度	2,144	9	2,153	105,933	31,202	137,135	108,077	31,211	139,288
12年度	2,118	8	2,126	106,171	30,519	136,690	108,289	30,527	138,816
13年度	2,057	8	2,065	103,899	29,319	133,218	105,956	29,327	135,283
14年度	2,035	5	2,040	102,100	28,300	130,400	104,135	28,305	132,440
15年度	2,026	4	2,030	101,040	27,228	128,268	103,066	27,232	130,298
16年度	2,068	3	2,071	102,188	26,560	128,748	104,256	26,563	130,819

※ 当該年度の年度末業者数を表す。

【図－1】 宅地建物取引業者数の推移（過去20年間）



2. 宅地建物取引主任者の状況

① 平成16年度の宅地建物取引主任者資格試験は、申込者数216,830人、受験者数173,457人、合格者数27,639人であった。

【表－2、図－2】

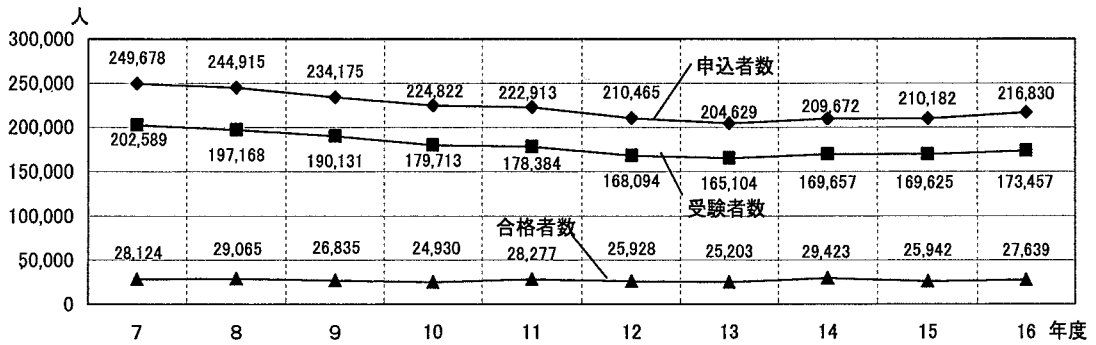
② 平成16年度に都道府県に取引主任者の登録を新たに受けた者は21,762人、平成16年度末の登録者数は750,764人であった。

【表－3、図－3】

【表－2】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況

	申込者数	受験者数	合格者数
7年度	249,678	202,589	28,124
8年度	244,915	197,168	29,065
9年度	234,175	190,131	26,835
10年度	224,822	179,713	24,930
11年度	222,913	178,384	28,277
12年度	210,465	168,094	25,928
13年度	204,629	165,104	25,203
14年度	209,672	169,657	29,423
15年度	210,182	169,625	25,942
16年度	216,830	173,457	27,639

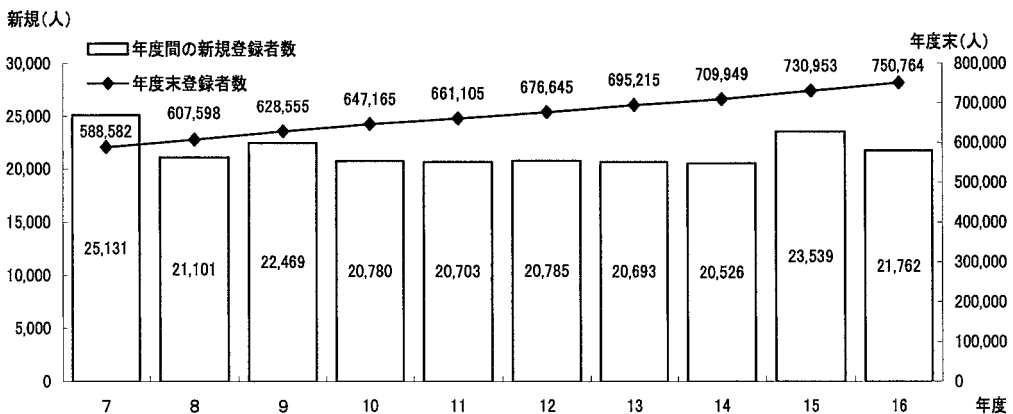
【図-2】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況



【表-3】 宅地建物取引主任者登録者数の推移

	年度間の 新規登録者数	年度末 登録者数
7年度	25,131	588,582
8年度	21,101	607,598
9年度	22,469	628,555
10年度	20,780	647,165
11年度	20,703	661,105
12年度	20,785	676,645
13年度	20,693	695,215
14年度	20,526	709,949
15年度	23,539	730,953
16年度	21,762	750,764

【図-3】 宅地建物取引主任者登録者数の推移



3. 監督処分等の状況

平成16年度に宅建業法に違反した業者に対して国土交通大臣及び都道府県知事が行った監督処分は次のとおりであった。

- (1) 免許取消処分 217件 (対前年度+24件、+12.4%)
 (うち事務所不確知による免許取消件数154件 (対前年度+43件、+38.7%))
- (2) 業務停止処分 70件 (対前年度△1件、△1.4%)
- (3) 指示処分 70件 (対前年度△26件、△27.1%)
- (4) 合計 357件 (対前年度△3件、△0.8%)

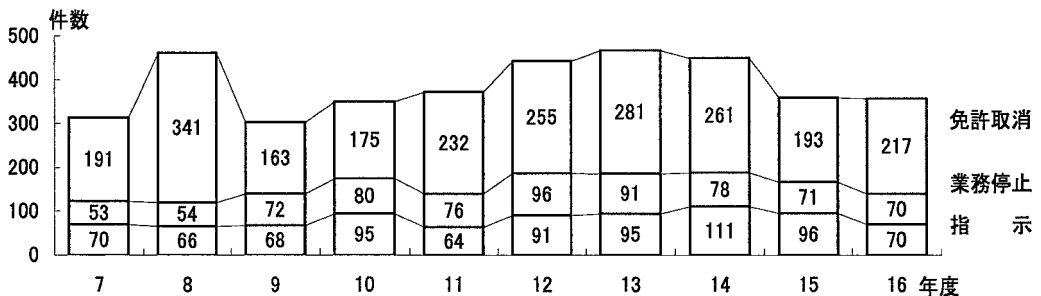
【表-4、図-4】

【表-4】 監督処分件数等の推移

	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度
免許取消	191	341	163	175	232	255	281	261	193	217
業務停止	53	54	72	80	76	96	91	78	71	70
指示	70	66	68	95	64	91	95	111	96	70
計	314	461	303	350	372	442	467	450	360	357
文書指導	611	718	657	616	536	573	714	688	629	569

注) 平成8年度免許取消については、平成2年の商法改正(平成7年度まで猶予措置)において、「最低資本金制度」が導入されたことにより、最低資本金を満たさずに解散した免許取消を含む。

【図-4】 監督処分件数の推移



4. 苦情紛争相談件数の状況（概要）

平成16年度に国土交通省及び都道府県宅地建物取引業主管部局に寄せられた宅地建物取引業者の関与した宅地建物の取引に関する苦情紛争相談件数は4,373件であり、これを前年度と比較すると△797件（△15.4%）と減少した。

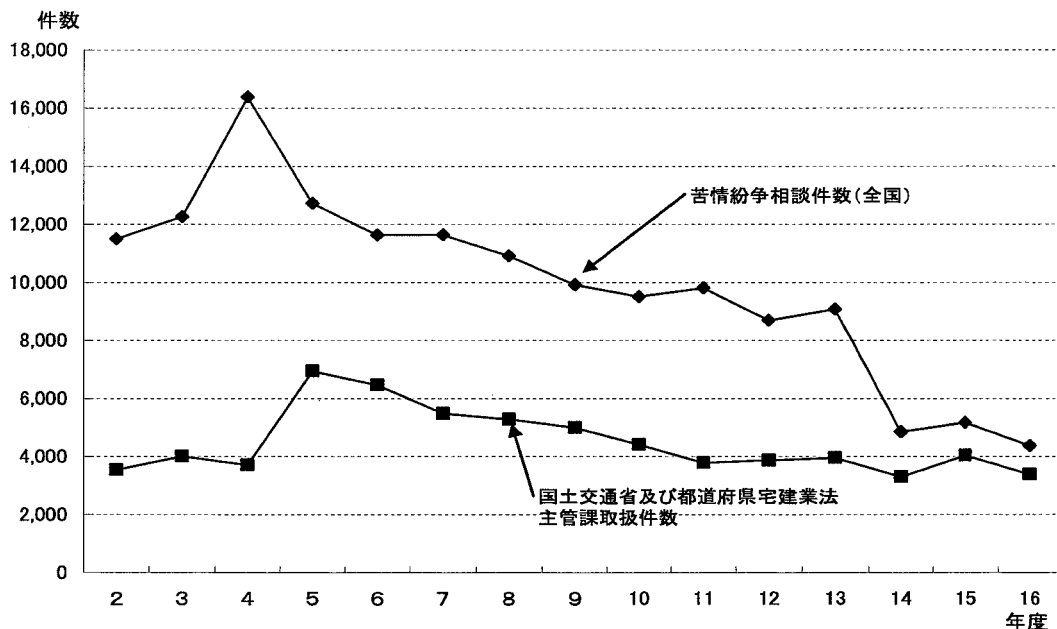
この4,373件のうち3,385件は、国土交通省（地方支分部局及び沖縄総合事務局を含む。）及び都道府県宅地建物取引業所管部本課で取り扱われたものであり、残り988件は都道府県が設置している相談所等において取り扱われたものである。

【表－5、図－5】

【表－5】 国土交通省及び都道府県における紛争相談件数

年 度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度
紛争相談件数	11,650	10,918	9,928	9,511	9,815	8,695	9,074	4,855	5,170	4,373
うち本課扱い	5,482	5,287	4,995	4,412	3,795	3,869	3,955	3,302	4,034	3,385

【図－5】 国土交通省及び都道府県における紛争相談件数の推移



5. 取引態様別、要因別紛争相談件数の状況

国土交通省及び都道府県宅地建物取引業主管部局に寄せられた宅地建物取引業者の関与した宅地建物の取引に関する苦情紛争相談件数4,373件のうち、国土交通省及び都道府県宅地建物取引業所管部本課（以下「宅地建物取引業所管部本課」という。）で取り扱われた3,385件については、取引態様別や要因別に集計しているため、これらについて紹介する。

なお、宅地建物取引業所管部本課で取り扱われた3,385件を前年度と比較すると△649件（△16.1%）と一部要因に特別なものがあるものの減少している。

① 取引態様別紛争相談件数

平成16年度に宅地建物取引業所管部本課で取り扱われた3,385件を取引態様別にみると、昨年度と同様、「売買に係る紛争」が1,340件（対前年度：△400件、△23.0%）と最も多く、次いで「売買の媒介・代理に係る紛争」が1,319件（対前年度：+106件、+8.7%）、「賃貸の媒介・代理に係る紛争」が726件（対前年度：△355件、△32.8%）となっている。

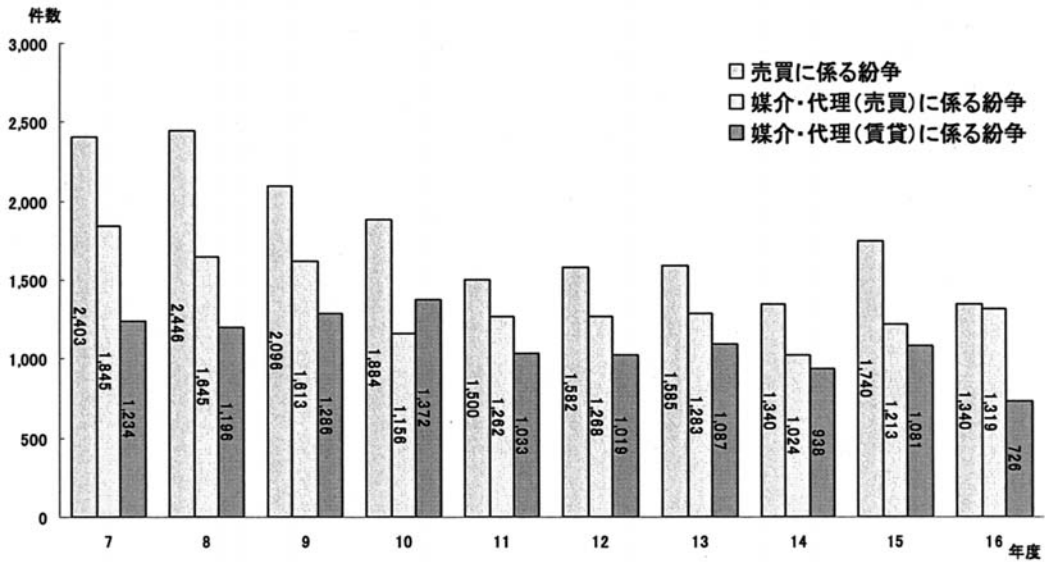
【表－6、図－6】

【表－6】 取引態様別紛争相談件数

年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度
売買に係る紛争	2,403 43.8%	2,446 46.3%	2,096 42.0%	1,884 42.7%	1,500 39.5%	1,582 40.9%	1,585 40.1%	1,340 40.6%	1,740 43.1%	1,340 39.6%
媒介・代理(売買)に係る紛争	1,845 33.7%	1,645 31.1%	1,613 32.3%	1,156 26.2%	1,262 33.3%	1,268 32.8%	1,283 32.4%	1,024 31.0%	1,213 30.1%	1,319 39.0%
媒介・代理(賃貸)に係る紛争	1,234 22.5%	1,196 22.6%	1,286 25.7%	1,372 31.1%	1,033 27.2%	1,019 26.3%	1,087 27.5%	938 28.4%	1,081 26.8%	726 21.4%
合 計	5,482 100.0%	5,287 100.0%	4,995 100.0%	4,412 100.0%	3,795 100.0%	3,869 100.0%	3,955 100.0%	3,302 100.0%	4,034 100.0%	3,385 100.0%

【図-6】

取引態様別紛争相談件数



② 物件別苦情紛争相談件数

(1) 物件別紛争相談件数(全体件数)

平成16年度に宅地建物取引業所管部本課で取り扱われた苦情紛争相談件数3,385件を物件別にみると、「宅地に関するもの」が846件と最も多く、次いで「中古マンションに関するもの」が755件、

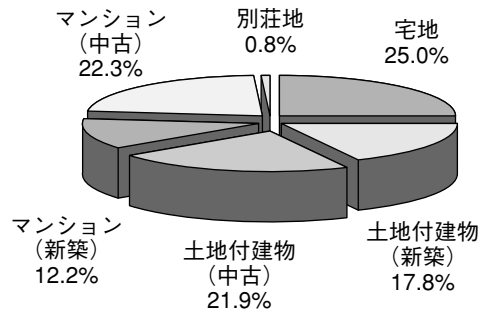
「土地付建物(中古)に関するもの」が741件、「土地付建物(新築)に関するもの」が602件、「新築マンションに関するもの」が414件、「別荘地に関するもの」が27件となっている。

【表-7、図-7】

【表-7】 全体件数

物件の種類	平成16年度		対前年度	
	件数	構成比(%)	件数	増減率(%)
宅地	846	25.0	-27	-3.1
土地付建物	新築	602	-391	-39.4
	中古	741	+84	+12.8
マンション	新築	414	-187	-31.1
	中古	755	-115	-13.2
別荘地	27	0.8	-13	-32.5
合計	3,385	100.0	-649	-16.1

【図-7】



(2) 売買に係る紛争相談件数

売買に係る苦情紛争相談件数1,340件を物件の種類別にみると、「宅地に関するもの」が421件と最も多く、次いで「土地付建物（新築）に関するもの」が371件、「新築マンションに関するもの」

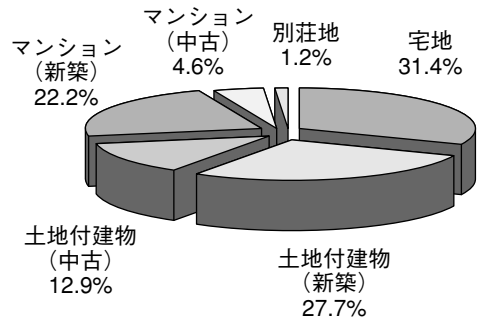
が297件、「土地付建物（中古）に関するもの」が173件、「中古マンションに関するもの」が62件、「別荘地に関するもの」が16件となっている。

【表-8、図-8】

【表-8】 売買に係る紛争相談件数

物件の種類	平成16年度		対前年度	
	件数	構成比 (%)	件数	増減率 (%)
宅地	421	31.4	-125	-22.9
土地付建物	新築	371	-259	-41.1
	中古	173	-48	-21.7
マンション	新築	297	+104	+53.9
	中古	62	-63	-50.4
別荘地	16	1.2	-9	-36.0
合計	1,340	100.0	-400	-23.0

【図-8】



(3) 売買の媒介・代理に係る紛争相談件数

売買の媒介・代理に係る紛争相談件数1,319件を物件の種類別にみると、「土地付建物（中古）に関するもの」が409件と最も多く、次いで「宅地に関するもの」が398件、「土地付建物（新築）に関するもの」が215件、「中古マンションに関するもの」が81件、「別荘地に関するもの」が11件となっている。

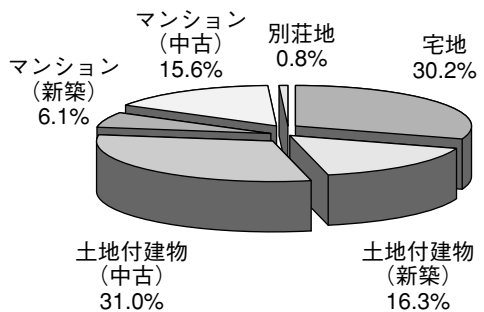
ものが215件、「中古マンションに関するもの」が205件、「新築マンションに関するもの」が81件、「別荘地に関するもの」が11件となっている。

【表-9、図-9】

【表-9】 売買の媒介・代理に係る紛争相談件数

物件の種類	平成16年度		対前年度	
	件数	構成比 (%)	件数	増減率 (%)
宅地	398	30.2	+88	+28.4
土地付建物	新築	215	-57	-21.0
	中古	409	+148	+56.7
マンション	新築	81	-54	-40.0
	中古	205	-16	-7.2
別荘地	11	0.8	-3	-21.4
合計	1,319	100.0	+106	+8.7

【図-9】



(4) 賃貸の媒介・代理に係る紛争相談件数

賃貸の媒介・代理に係る紛争相談件数726件を物件の種類別にみると、「中古マンションに関するもの」が488件と最も多く、次いで「土地付建物（中古）」に関するものが159件、「新築マンションに

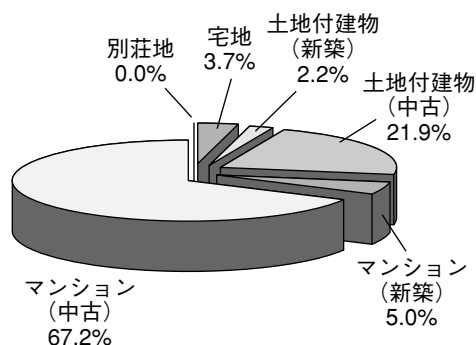
関するもの」が36件、「宅地に関するもの」が27件、「土地付建物（新築）」に関するものが16件、「別荘地に関するもの」が0件となっている。

【表-10、図-10】

【表-10】 賃貸の媒介・代理に係る紛争相談件数

物件の種類	平成16年度		対前年度		
	件数	構成比 (%)	件数	増減率 (%)	
宅地	27	3.7	+10	+58.8	
土地付建物	新築	16	2.2	-75	-82.4
	中古	159	21.9	-16	-9.1
マンション	新築	36	5.0	-237	+86.8
	中古	488	67.2	-36	-6.9
別荘地	0	0.0	-1	-100.0	
合計	726	100.0	-355	-32.8	

【図-10】



③ 主要原因別紛争相談件数

(1) 全体件数

平成16年度に宅地建物取引業所管部本課で取り扱われたもの3,385件を主要原因別にみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが昨年度と同様に986件と最も多く、次いで「ローン解除を含む契約解除」に関するものが346件、「瑕疵問題」に関するものが302件、「預り金、申込証拠金等の返還」に関するものが169件、「高額報酬の請求を含む報酬」に関するものが127件等となっている。

構成比の過去5年間の推移をみると、昨年まで上昇していた「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものの構成比が減少に転じたこと、「ローン解除を含む契約解除」「瑕疵問題」に関

するものが上昇し、過去5年間で最も高い構成比を占めていること等が特徴となっている。

【表-11、図-11】

(2) 売買に係る紛争相談件数

宅地建物取引業者自らが売主として関与した宅地建物の取引に関する紛争相談件数1,340件を原因別にみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが昨年度と同様に358件と最も多く、次いで「ローン解除を含む契約解除」に関するものが192件、「瑕疵問題」に関するものが182件、「手付金、中間金等の返還」に関するものが57件、と「日影、眺望、境界等相隣関係」に関するものが各44件等となっている。

構成比の過去5年間の推移をみると、

全体件数と同様の特徴となっているが、これらの他にも「日影、眺望、境界等隣関係」に関するものが上昇し、昨年まで上位であった「違約金の支払い」「誇大広告等の禁止」に関するものが減少していること等が特徴となっている。

【表-12、図-12】

(3) 売買の媒介・代理に係る紛争相談件数

宅地建物取引業者が媒介又は代理として関与した宅地建物の取引に関する紛争相談件数1,319件を原因別にみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが昨年度と同様に366件と最も多く、次いで「ローン解除を含む契約解除」に関するものが123件、「瑕疵問題」に関するものが106件、「媒介・代理に伴う書面の交付」に関するものが105件、「高額報酬の請求を含む報酬」に関するものが93件等となっている。

構成比の過去5年間の推移をみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが前年度に引き続き減少した一方で、「ローン解除を含む契約解除」は増加し、「瑕疵問題」「媒介・代理に伴う書面の交付」「高額報酬の請求を含む報酬」に関するものについても、

過去5年間で最も高い構成比を占めていること等が特徴となっている。

【表-13、図-13】

(4) 賃貸の媒介・代理に係る紛争相談件数

宅地建物取引業者が賃貸の媒介又は代理として関与した宅地建物の取引に関する紛争相談件数726件を原因別にみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが昨年度と同様に262件と最も多く、次いで「預り金、申込証拠金等の返還」に関するものが112件、「高額報酬の請求を含む報酬」に関するものが34件、「ローン解除を含む契約解除」に関するものが31件、「書面の交付」に関するものが25件等となっている。

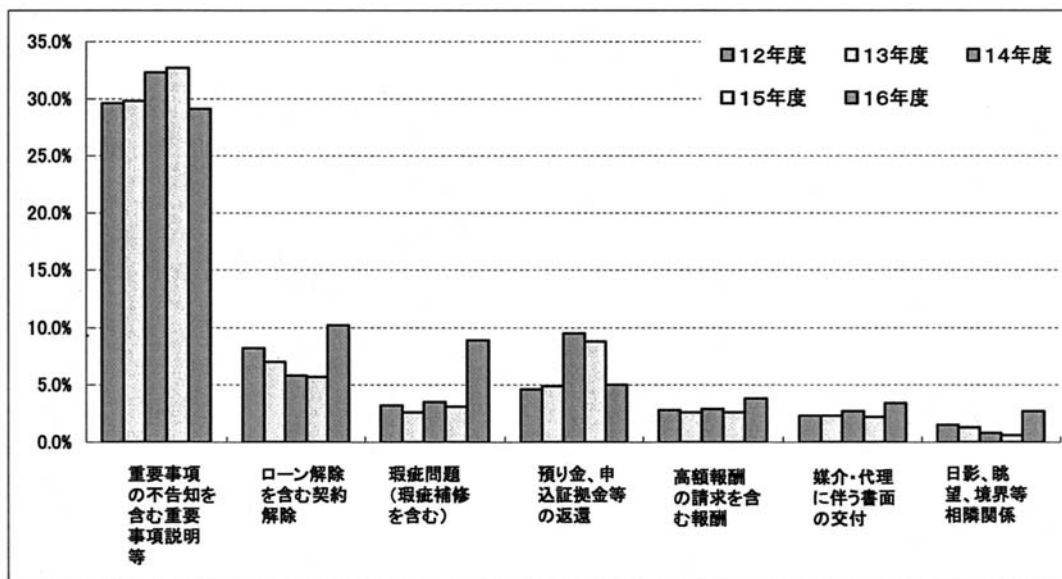
構成比の過去5年間の推移をみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが5年間継続的に35%以上と他の項目を引き離して高い構成比を占めている一方で、「預り金、申込証拠金等の返還」に関するものが3年度連続で構成比が減少していること及び前年度まで増加していた「書面の交付」に関するものの構成比についても減少したことが特徴となっている。

【表-14、図-14】

【表-11】 主要原因別紛争相談件数（全体件数）

	12年度		13年度		14年度		15年度		16年度	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	1,144	29.6%	1,177	29.8%	1,065	32.3%	1,319	32.7%	986	29.1%
ローン解除を含む契約解除	179	4.6%	192	4.9%	314	9.5%	355	8.8%	346	10.2%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	318	8.2%	275	7.0%	193	5.8%	230	5.7%	302	8.9%
預り金、申込証拠金等の返還	188	4.9%	193	4.9%	129	3.9%	182	4.5%	169	5.0%
高額報酬の請求を含む報酬	125	3.2%	101	2.6%	117	3.5%	124	3.1%	127	3.8%
媒介・代理に伴う書面の交付	129	3.3%	139	3.5%	89	2.7%	113	2.8%	115	3.4%
日影、眺望、境界等相隣関係	158	4.1%	153	3.9%	82	2.5%	112	2.8%	92	2.7%
手付金、中間金等の返還	107	2.8%	101	2.6%	96	2.9%	106	2.6%	86	2.5%
誇大広告等の禁止	74	1.9%	67	1.7%	72	2.2%	101	2.5%	78	2.3%
書面の交付	81	2.1%	85	2.1%	68	2.1%	89	2.2%	74	2.2%
相手方等の保護に欠ける行為の禁止	90	2.3%	91	2.3%	90	2.7%	88	2.2%	49	1.4%
ローン手続（金融機関、金額、金利等）	97	2.5%	96	2.4%	92	2.8%	84	2.1%	48	1.4%
登記・引渡し	61	1.6%	67	1.7%	49	1.5%	79	2.0%	39	1.2%
違約金の支払い	78	2.0%	83	2.1%	48	1.4%	61	1.5%	38	1.1%
契約締結等の時期の制限	34	0.9%	36	0.9%	50	1.5%	58	1.4%	34	1.0%
その他	1,006	26.0%	1,099	27.6%	748	22.7%	933	23.1%	802	23.8%
合 計	3,869	100.0%	3,955	100.0%	3,302	100.0%	4,034	100.0%	3,385	100.0%

【図-11】 上位7項目（平成16年度）の構成比の推移（全体件数）

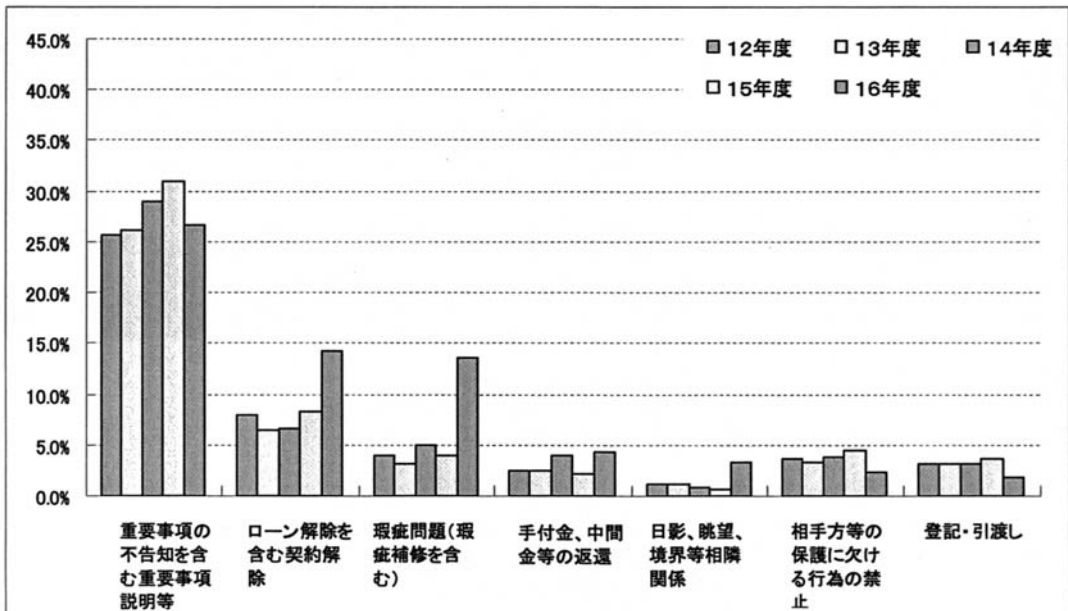


なお、構成比の推移（全体件数）については、平成16年度の主要原因の上位7項目について作成した。

【表-12】 主要原因別紛争相談件数（売買に係る紛争相談）

	12年度		13年度		14年度		15年度		16年度	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	406	25.7%	413	26.1%	387	28.9%	540	31.0%	358	26.7%
ローン解除を含む契約解除	126	8.0%	102	6.4%	90	6.7%	143	8.2%	192	14.3%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	62	3.9%	51	3.2%	67	5.0%	69	4.0%	182	13.6%
手付金、中間金等の返還	39	2.5%	39	2.5%	54	4.0%	38	2.2%	57	4.3%
日影、眺望、境界等相隣関係	18	1.1%	19	1.2%	11	0.8%	10	0.6%	44	3.3%
相手方等の保護に欠ける行為の禁止	58	3.7%	52	3.3%	51	3.8%	77	4.4%	31	2.3%
登記・引渡し	49	3.1%	51	3.2%	41	3.1%	63	3.6%	26	1.9%
預り金、申込証拠金等の返還	17	1.1%	19	1.2%	45	3.4%	65	3.7%	25	1.9%
ローン手続（金融機関、金額、金利等）	21	1.3%	27	1.7%	19	1.4%	29	1.7%	24	1.8%
書面の交付	36	2.3%	38	2.4%	14	1.0%	16	0.9%	23	1.7%
違約金の支払い	66	4.2%	59	3.7%	63	4.7%	87	5.0%	21	1.6%
誇大広告等の禁止	65	4.1%	75	4.7%	54	4.0%	69	4.0%	21	1.6%
買受け申込みの撤回等	18	1.1%	15	0.9%	8	0.6%	12	0.7%	18	1.3%
契約締結等の時期の制限	29	1.8%	31	2.0%	29	2.2%	35	2.0%	13	1.0%
その他	572	36.1%	594	37.5%	407	30.4%	487	28.0%	305	22.7%
合計	1,582	100.0%	1,585	100.0%	1,340	100.0%	1,740	100.0%	1,340	100.0%

【図-12】 上位7項目（平成16年度）の構成比の推移（売買に係る紛争相談）

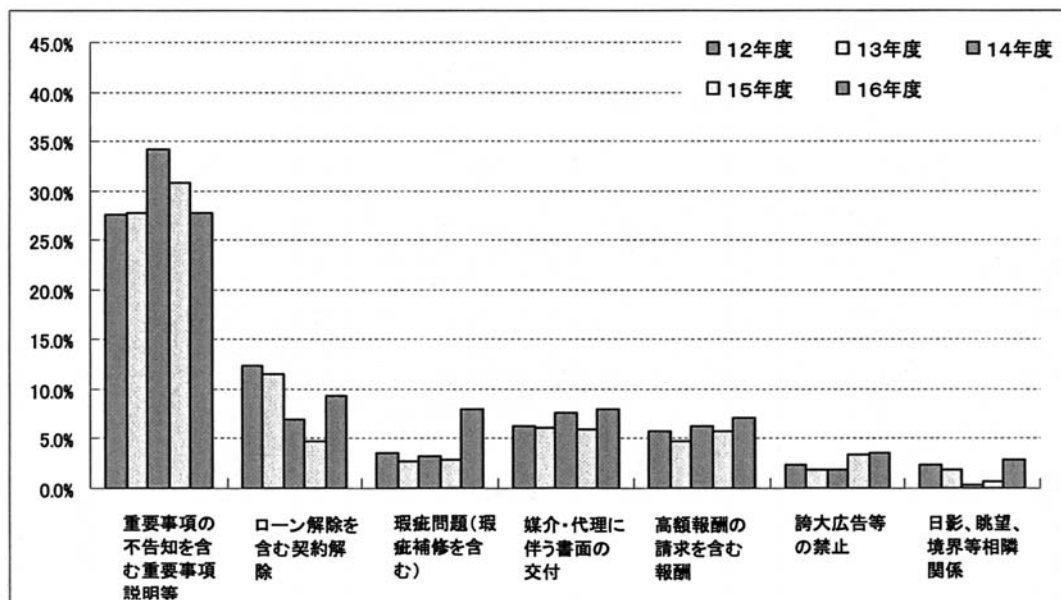


なお、構成比の推移（売買に係る紛争相談）については、平成16年度の主要原因の上位7項目について作成した。

【表-13】 主要原因別紛争相談件数（売買の媒介・代理に係る紛争相談）

	12年度		13年度		14年度		15年度		16年度	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	350	27.6%	356	27.7%	349	34.1%	373	30.8%	366	27.7%
ローン解除を含む契約解除	157	12.4%	147	11.5%	72	7.0%	57	4.7%	123	9.3%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	45	3.5%	35	2.7%	33	3.2%	35	2.9%	106	8.0%
媒介・代理に伴う書面の交付	79	6.2%	78	6.1%	78	7.6%	71	5.9%	105	8.0%
高額報酬の請求を含む報酬	73	5.8%	60	4.7%	65	6.3%	69	5.7%	93	7.1%
誇大広告等の禁止	29	2.3%	24	1.9%	19	1.9%	41	3.4%	46	3.5%
日影、眺望、境界等相隣関係	29	2.3%	24	1.9%	4	0.4%	7	0.6%	38	2.9%
預り金、申込証拠金等の返還	76	6.0%	76	5.9%	64	6.2%	83	6.8%	32	2.4%
手付金、中間金等の返還	42	3.3%	41	3.2%	19	1.9%	25	2.1%	26	2.0%
書面の交付	38	3.0%	40	3.1%	13	1.3%	20	1.6%	26	2.0%
ローン手続（金融機関、金額、金利等）	7	0.6%	3	0.2%	11	1.1%	12	1.0%	22	1.7%
相手方等の保護に欠ける行為の禁止	53	4.2%	50	3.9%	27	2.6%	26	2.1%	16	1.2%
登記・引渡し	4	0.3%	11	0.9%	1	0.1%	9	0.7%	13	1.0%
その他	286	22.5%	338	26.3%	269	26.3%	385	31.7%	307	23.3%
合計	1,268	100.0%	1,283	100.0%	1,024	100.0%	1,213	100.0%	1,319	100.0%

【図-13】 上位7項目（平成16年度）の構成比の推移（売買の媒介・代理に係る紛争相談）

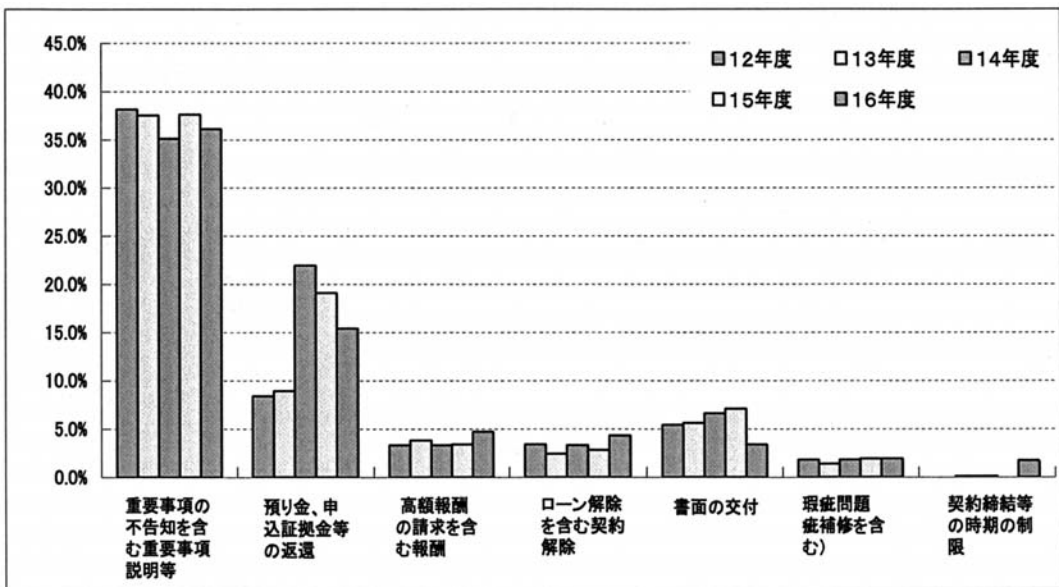


なお、構成比の推移（売買の媒介・代理に係る紛争相談）については、平成16年度の主要原因の上位7項目について作成した。

【表-14】 主要原因別紛争相談件数（賃貸の媒介・代理に係る紛争相談）

	12年度		13年度		14年度		15年度		16年度	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	388	38.1%	408	37.5%	329	35.1%	406	37.6%	262	36.1%
預り金、申込証拠金等の返還	86	8.4%	97	8.9%	205	21.9%	207	19.1%	112	15.4%
高額報酬の請求を含む報酬	34	3.3%	41	3.8%	31	3.3%	37	3.4%	34	4.7%
ローン解除を含む契約解除	35	3.4%	26	2.4%	31	3.3%	30	2.8%	31	4.3%
書面の交付	55	5.4%	61	5.6%	62	6.6%	77	7.1%	25	3.4%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	18	1.8%	15	1.4%	17	1.8%	20	1.9%	14	1.9%
契約締結等の時期の制限	0	0.0%	1	0.1%	1	0.1%	0	0.0%	12	1.7%
誇大広告等の禁止	94	9.2%	94	8.6%	56	6.0%	72	6.7%	11	1.5%
媒介・代理に伴う書面の交付	11	1.1%	13	1.2%	12	1.3%	17	1.6%	10	1.4%
日影、眺望、境界等相隣関係	10	1.0%	10	0.9%	10	1.1%	7	0.6%	10	1.4%
違約金の支払い	1	0.1%	4	0.3%	2	0.2%	1	0.1%	6	0.8%
その他	287	28.2%	317	29.3%	182	19.3%	207	19.1%	199	27.4%
合 計	1,019	100.0%	1,087	100.0%	938	100.0%	1,081	100.0%	726	100.0%

【図-14】 上位7項目（平成16年度）の構成比の推移（賃貸の媒介・代理に係る紛争相談）



なお、構成比の推移（賃貸の媒介・代理に係る紛争相談）については、平成16年度の主要原因の上位7項目について作成した。