

平成18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
不動産課 不動産指導室

適正取引係長 北埜 順

1. 宅地建物取引業者の状況

- ① 平成19年3月末（平成18年度末）現在での宅地建物取引業者数は、大臣免許が2,258業者、知事免許が128,389業者で、全体では130,647業者となっている。
- ② これを前年度と比較すると、大臣免許業者は+97業者（+4.5%）で、知事免許業者は▲701業者（▲0.5%）となっている。全体では▲604業者（▲0.5%）で、2年ぶりに減少に転じた。

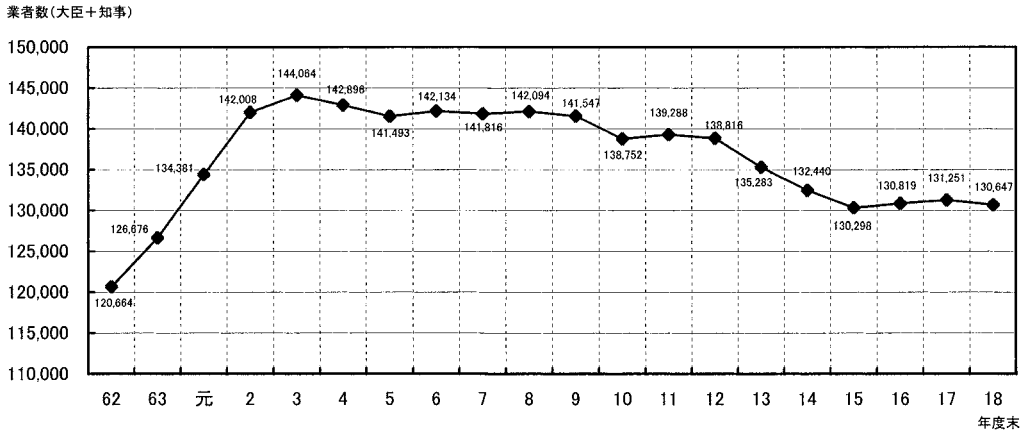
【表-1、図-1】

【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
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
17年度	2,158	3	2,161	103,290	25,800	129,090	105,448	25,803	131,251
18年度	2,256	2	2,258	103,756	24,633	128,389	106,012	24,635	130,647

※) 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18年度の宅地建物取引主任者資格試験は、申込者数が240,278人、うち受験者数は193,573人で、合格者数は33,191人であった。

② 平成18年度において新たに都道府県へ取引主任者の登録をした者は27,073人で、これにより平成18年度末時点における登録者総数は793,400人となっている。

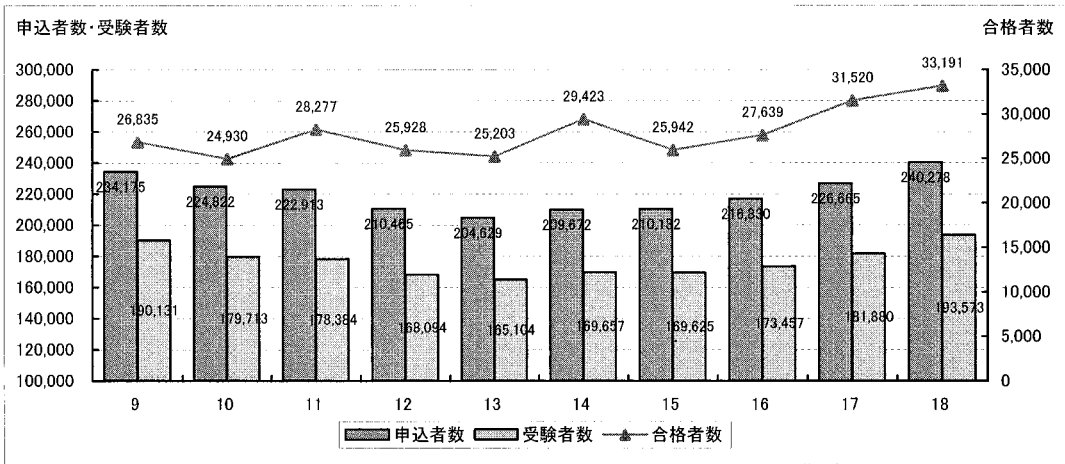
【表－2、図－2】

【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
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
17年度	226,665	181,880	31,520
18年度	240,278	193,573	33,191

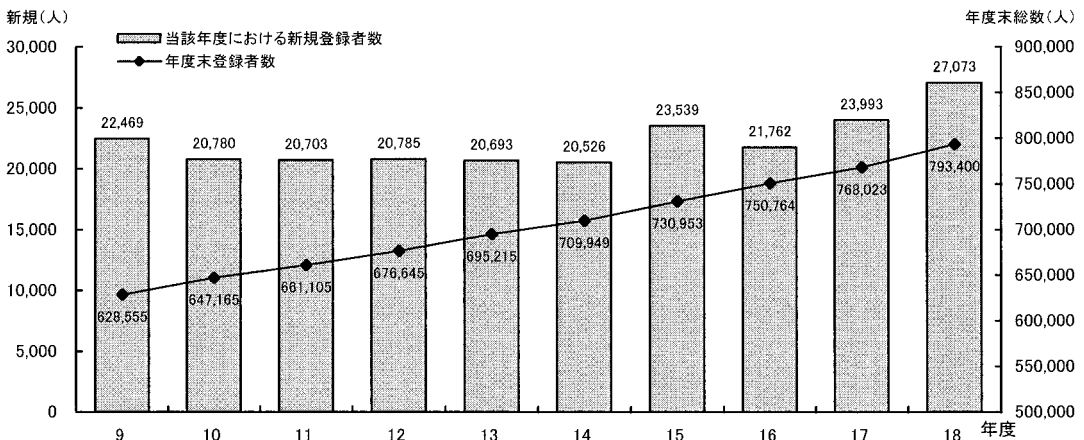
【図－2】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況



【表－3】 宅地建物取引主任者登録者数の推移

	新規登録者数	登録者総数 (年度末時点)
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
17年度	23,993	768,023
18年度	27,073	793,400

【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18年度において、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣又は都道府県知事が行った宅地建物取引業者に対する監督処分の件数は、以下のとおりである。

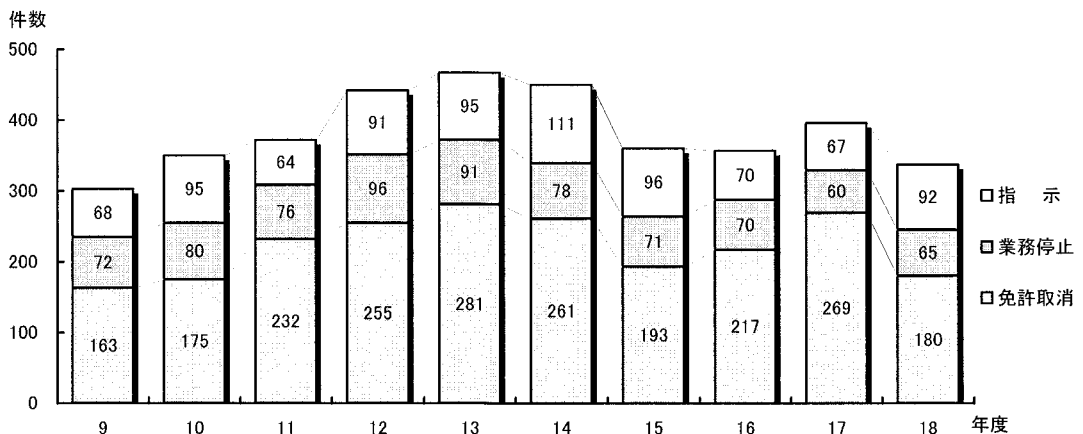
- (1) 免許取消処分 180件 (対前年度比 ▲89件、▲33.1%)
 (うち事務所不確知による免許取消件数120件 (対前年度▲75件、▲38.5%))
- (2) 業務停止処分 65件 (対前年度比 +5件、+8.3%)
- (3) 指示処分 92件 (対前年度比 +25件、+37.3%)
- (4) 合計 337件 (対前年度比 ▲59件、▲14.9%)

【表-4、図-4】

【表-4】 監督処分件数等の推移

	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
免許取消	163	175	232	255	281	261	193	217	269	180
業務停止	72	80	76	96	91	78	71	70	60	65
指示	68	95	64	91	95	111	96	70	67	92
計	303	350	372	442	467	450	360	357	396	337
文書指導	657	616	536	573	714	688	629	569	664	873

【図-4】 監督処分件数等の推移



4. 苦情紛争相談件数の状況（概要）

平成18年度に国土交通省（地方支分部局及び沖縄総合事務局を含む。）及び都道府県の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する宅地建物取引に関する苦情紛争相談件数は4,191件で、対前年度比264件の減少（▲5.9%）であった。

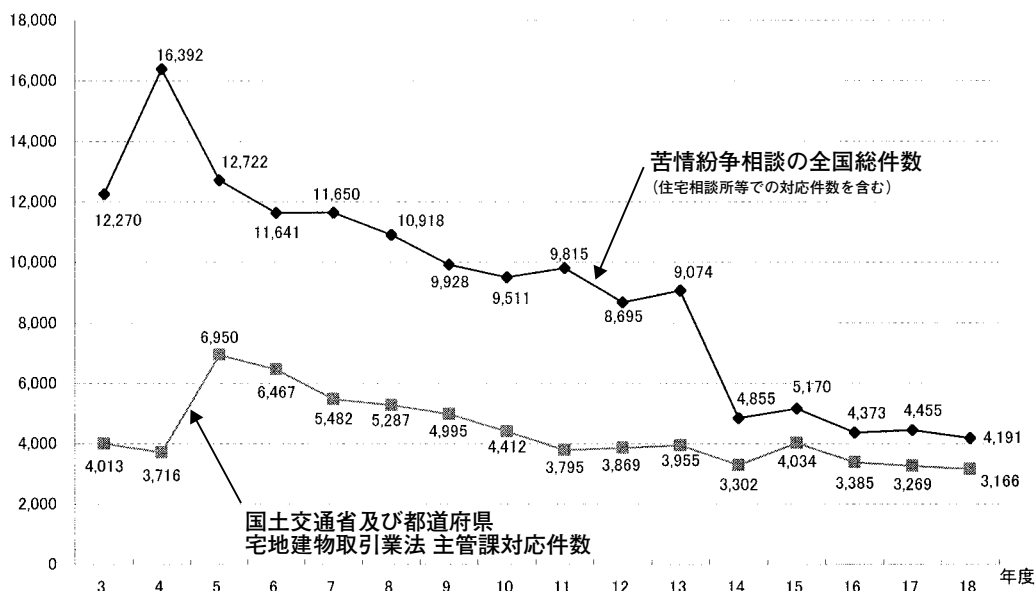
なお、4,191件のうちの3,166件については、国土交通省及び都道府県における宅地建物取引業所管部局の本課（以下「宅地建物取引業所管部本課」という。）にて取り扱われたもので、残り1,025件は都道府県が設置している相談所等において取り扱われた件数である。

【表-5、図-5】

【表-5】 国土交通省及び都道府県において取り扱われた紛争相談件数

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	17年度	18年度
紛争相談件数	9,928	9,511	9,815	9,815	9,074	4,855	5,170	4,373	4,455	4,191
うち本課対応	4,995	4,412	3,795	3,795	3,955	3,302	4,034	3,385	3,269	3,166

【図-5】 国土交通省及び都道府県において取り扱われた紛争相談件数の推移
件数



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の宅地建物取引業所管部本課において取り扱われた3,166件については、取引態様や要因別での集計をしているので、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3,166件については、対前年度比で103件減少（▲3.2%）している。

① 取引態様別紛争相談件数

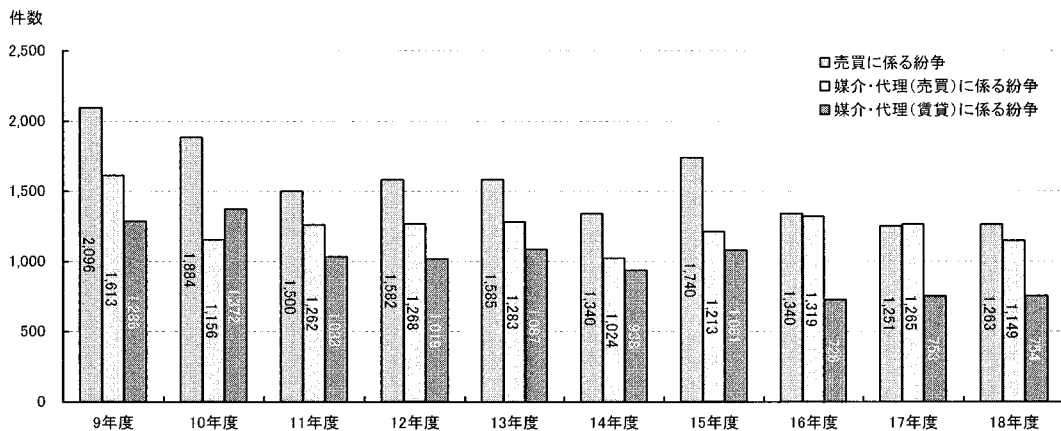
平成18年度に宅地建物取引業所管部本課で取り扱われた3,166件を取引態様別にみると、「売買に係る紛争」が1,263件（対前年度比+12件、+1.0%）で最も多く、次いで「売買の媒介・代理に係る紛争」の1,149件（対前年度比▲116件、▲9.2%）、「賃貸の媒介・代理に係る紛争」の754件（対前年度比+1件、+0.1%）となっている。

【表-6、図-6】

【表-6】 取引態様別 紛争相談件数

	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
売買に係る紛争	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%	1,251 38.3%	1,263 39.9%
売買の媒介・代理に係る紛争	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%	1,265 38.7%	1,149 36.3%
賃貸の媒介・代理に係る紛争	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%	753 23.0%	754 23.8%
合 計	4,995	4,412	3,795	3,869	3,955	3,302	4,034	3,385	3,269	3,166

【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18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3,166件を物件別にみると「中古マンション」に関するものが841件と最も多く、次いで「宅地」に関するものが744件、

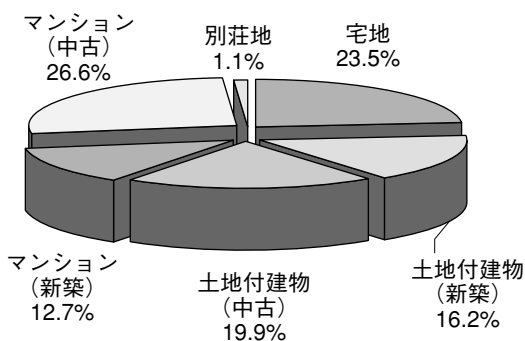
「土地付き建物 (中古)」に関するものが631件、「土地付き建物 (新築)」に関するものが512件、「新築マンション」に関するものが402件、「別荘地」に関するものが36件となっている。

【表-7、図-7】

【表-7】 物件別紛争相談件数 (全体件数)

物件の種類	H18年度		対前年度		
	件数	構成比 (%)	増減	増減率 (%)	
宅地	744	23.5	-57	-7.1	
土地付建物	新築	512	16.2	-22	-4.1
	中古	631	19.9	5	0.8
マンション	新築	402	12.7	-38	-8.6
	中古	841	26.6	-7	-0.8
別荘地	36	1.1	16	80	
合計	3,166	100.0	-103	-3.2	

【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1,263件を物件の種類別にみると、「宅地」に関するものが402件と最も多く、次いで「土地付き建物（新築）」に関するものが312件、「新築マンション」に関するもの

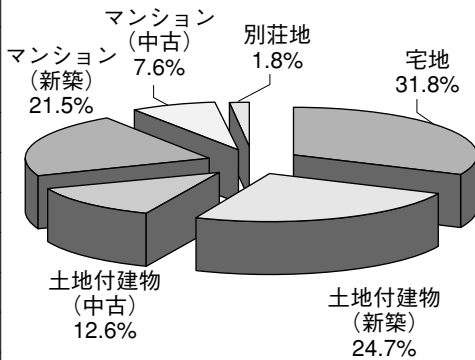
が271件、「土地付き建物（中古）」に関するものが159件、「中古マンション」に関するものが96件、「別荘地」に関するものが23件となっている。

【表－8、図－8】

【表－8】 売買に係る紛争相談件数

物件の種類	H18年度		対前年度		
	件数	構成比 (%)	増減	増減率 (%)	
宅 地	402	31.8	5	1.3	
土地付建物	新築	312	24.7	7	2.3
	中古	159	12.6	-13	-7.6
マンション	新築	271	21.5	-31	-10.3
	中古	96	7.6	30	45.5
別 荘 地	23	1.8	14	155.6	
合 計	1,263	100.0	12	1.0	

【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1,149件を物件の種類別にみると、「土地付き建物（中古）」に関するものが340件と最も多く、次いで、「宅地」に関するものが318件、「中古マンション」に関するもの

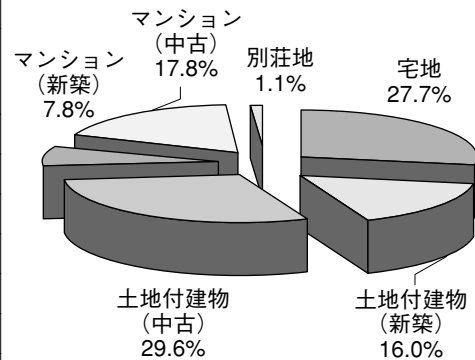
が204件、「土地付き建物（新築）」に関するものが184件、「新築マンション」に関するものが90件、「別荘地」に関するものが13件となっている。

【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	H18年度		対前年度		
	件数	構成比 (%)	増減	増減率 (%)	
宅 地	318	27.7	-76	-19.3	
土地付建物	新築	184	16.0	-36	-16.4
	中古	340	29.6	-11	-3.1
マンション	新築	90	7.8	-6	-6.3
	中古	204	17.8	11	5.7
別 荘 地	13	1.1	2	18.2	
合 計	1,149	100.0	-116	-9.2	

【図－9】



④ 賃貸の媒介・代理に係る紛争相談件数

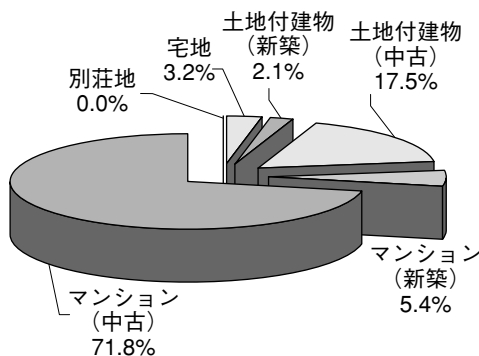
賃貸の媒介・代理に係る紛争相談件数754件を物件の種類別にみると、「中古マンション」に関するものが541件と圧倒的に多く、次いで「土地付き建物(中古)」に関するものが132件、「新築マンション」

に関するものが41件、「宅地」に関するものが24件、「土地付き建物(新築)」に関するものが16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	H18年度		対前年度		
	件数	構成比 (%)	増減	増減率 (%)	
宅地	24	3.2	14	140.0	
土地付建物	新築	16	2.1	7	77.8
	中古	132	17.5	29	28.2
マンション	新築	41	-1	-2.4	
	中古	541	71.8	-48	-8.1
別荘地	0	0.0	0	0.0	
合計	754	100.0	1	0.1	



③ 主要原因別紛争相談件数

(1) 全体件数

平成18年度に宅地建物取引業所管部本課で取り扱われた3,166件を主要原因別にみると、「重要事項説明等(重要事項の不告知を含む。以下同じ)」に関するものが958件で最も多く、次いで「契約解除(ローン不成立による契約解除を含む。以下同じ)」の339件、「瑕疵問題(瑕疵補修を含む。以下同じ)」の233件、「預り金、申込証拠金等の返還」の157件、「報酬(高額報酬の請求を含む。以下同じ)」の155件と続いている。

直近5年の構成比をみると、平成18年度において最も件数の多かった「重要事項説明等」は、30%前後の高い比率で推移しているほか、2番目に件数の多かった「契約解除」についても平成16年度か

ら3年連続して10%超となっている。「瑕疵問題」、「預り金、申込証拠金等の返還」、「報酬」は、いずれも前年に比して増加しているが、このうち「預り金、申込証拠金等の返還」については、3年ぶりに増加に転じている。(【表-11】、【図-11】参照)

(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1,263件を原因別にみると、「重要事項説明等」に関するものが349件と最も多く、次いで「契約解除」の190件、「瑕疵問題」の135件、「手付金、中間金等の返還」の47件、「日影、眺望、境界等相隣関係」の39件と続いている。

直近5年の構成比をみると、「重要事

項説明等」が20%台後半で推移しているほか、「契約解除」も平成16年度以降において15%前後での推移を示しているのが特徴となっている。

また、「日影、眺望、境界等相隣関係」は前年比横ばいであったが、「瑕疵問題」と「手付金、中間金等の返還」については、再び増加に転じている。(【表-12】、【図-12】参照)

(3) 売上の媒介・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売買取引に関する紛争相談件数1,149件を原因別にみると、「重要事項説明等」に関するものが327件と最も多く、次いで「契約解除」の124件、「報酬」の98件、「媒介・代理に伴う書面の交付」の88件、「瑕疵問題」の85件と続いている。

直近5年の構成比をみると、宅地建物取引業者が自ら売主として関与する取引に係るもの同様に、「重要事項説明等」が20%台後半で推移しているほか、「契約解除」が2年連続で10%超となっている。

また、「報酬」が3年連続で増加しているほか、「媒介・代理に伴う書面の交付」と「瑕疵問題」についても再び増加に転じている。(【表-13】、【図-13】参照)

(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媒介又は代理として関与した宅地建物の賃貸取引に関する紛争相談件数754件を原因別にみると、「重要事項説明等」に関するものが282件と最も多く、次いで「預り金、申込証拠金等の返還」の102件、「報酬」の57件、「書面の交付」の42件、「誇大広告等の禁止」の33件と続いている。

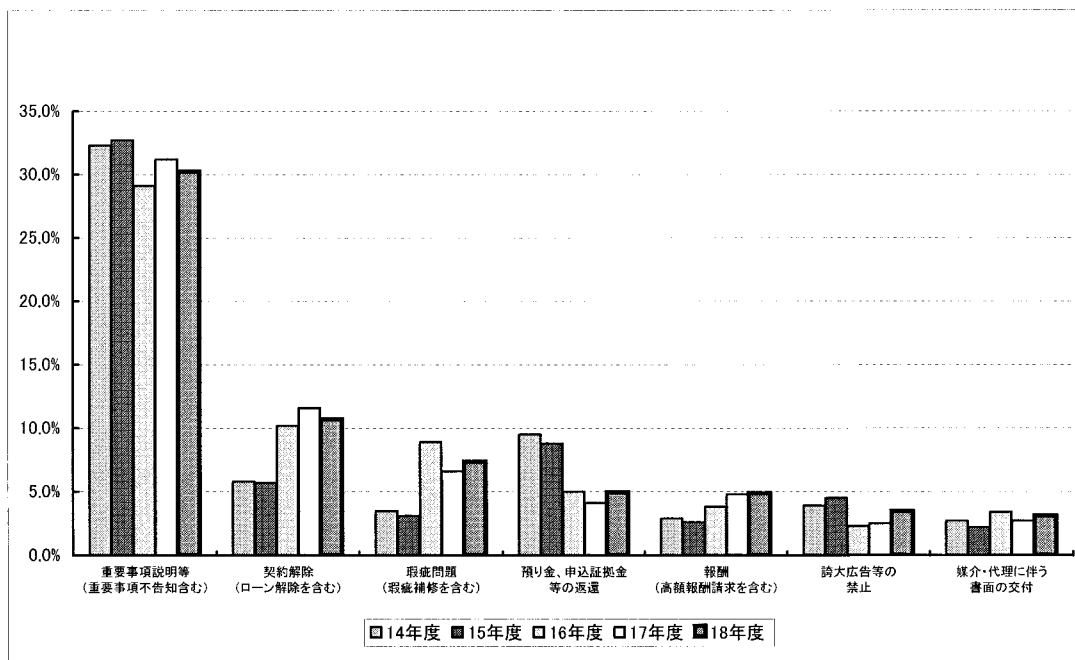
直近5年の構成比をみると、「重要事項説明等」は、減少に転じたものの依然として30%台後半の高い比率を占めている。

また、「預り金、申込証拠金等の返還」、「報酬」、「書面の交付」、「誇大広告等の禁止」は、いずれも対前年度比で増加しているが、このうち「報酬」については、平成14年度から5年連続で増加している。(【表-14】、【図-14】参照)

【表-11】 主要原因別 紛争相談件数（全体件数）

	14年度		15年度		16年度		17年度		18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
重要事項説明等（重要事項の不告知含む）	1,065	32.3%	1,319	32.7%	986	29.1%	1,019	31.2%	958	30.3%
契約解除	193	5.8%	230	5.7%	346	10.2%	378	11.6%	339	10.7%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	117	3.5%	124	3.1%	302	8.9%	217	6.6%	233	7.4%
預り金、申込証拠金等の返還	314	9.5%	355	8.8%	169	5.0%	135	4.1%	157	5.0%
報酬（高額報酬の請求を含む）	96	2.9%	106	2.6%	127	3.8%	158	4.8%	155	4.9%
誇大広告等の禁止	129	3.9%	182	4.5%	78	2.3%	81	2.5%	110	3.5%
媒介・代理に伴う書面の交付	90	2.7%	88	2.2%	115	3.4%	89	2.7%	99	3.1%
日影、眺望、境界等相隣関係	25	0.8%	24	0.6%	92	2.7%	85	2.6%	83	2.6%
手付金、中間金等の返還	92	2.8%	84	2.1%	86	2.5%	82	2.5%	81	2.6%
書面の交付	89	2.7%	113	2.8%	74	2.2%	81	2.5%	75	2.4%
違約金の支払い	72	2.2%	101	2.5%	38	1.1%	37	1.1%	42	1.3%
マンションの管理に関する問題	9	0.3%	12	0.3%	37	1.1%	44	1.3%	39	1.2%
ローン手続（金融機関、金額、金利等）	38	1.2%	52	1.3%	48	1.4%	42	1.3%	35	1.1%
登記・引渡し	49	1.5%	79	2.0%	39	1.2%	46	1.4%	24	0.8%
その他	924	27.9%	1,165	28.8%	848	25.1%	775	23.8%	736	23.2%
合計	3,302	100.0%	4,034	100.0%	3,385	100.0%	3,269	100.0%	3,166	100.0%

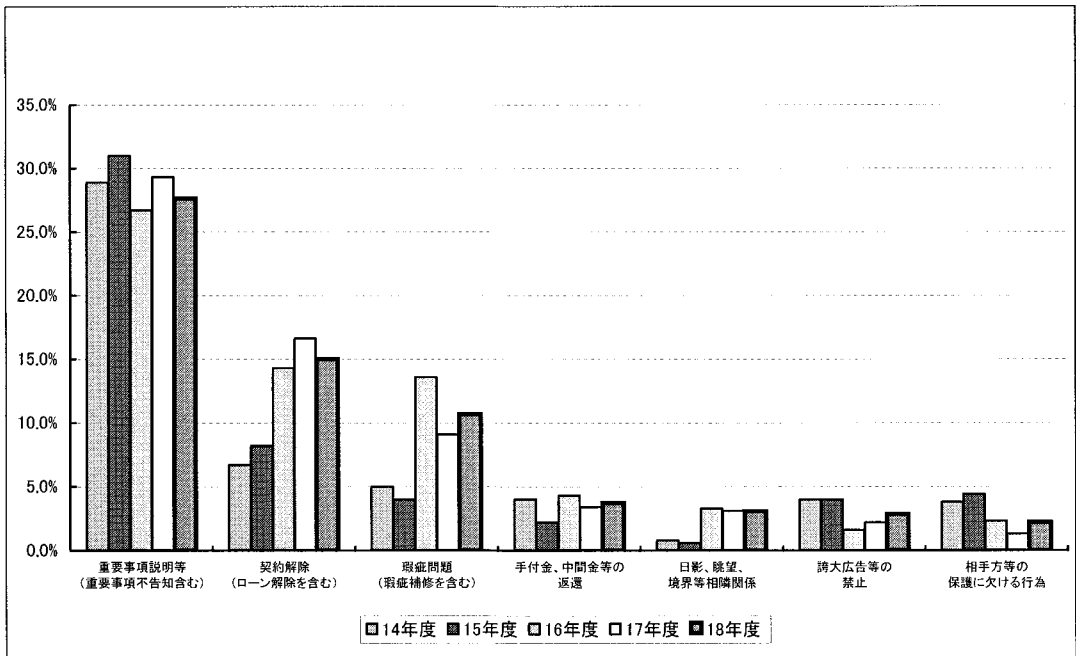
【図-11】 主要原因上位7項目の構成比推移（平成18年度：全体件数）



【表-12】 主要原因別 紛争相談件数（売買に係る紛争相談）

	14年度		15年度		16年度		17年度		18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
重要事項説明等（重要事項の不告知含む）	387	28.9%	540	31.0%	358	26.7%	367	29.3%	349	27.6%
契約解除	90	6.7%	143	8.2%	192	14.3%	208	16.6%	190	15.0%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	67	5.0%	69	4.0%	182	13.6%	114	9.1%	135	10.7%
手付金、中間金等の返還	54	4.0%	38	2.2%	57	4.3%	43	3.4%	47	3.7%
日影、眺望、境界等相隣関係	11	0.8%	10	0.6%	44	3.3%	39	3.1%	39	3.1%
誇大広告等の禁止	54	4.0%	69	4.0%	21	1.6%	28	2.2%	36	2.9%
相手方等の保護に欠ける行為の禁止	51	3.8%	77	4.4%	31	2.3%	16	1.3%	28	2.2%
違約金の支払い	63	4.7%	87	5.0%	21	1.6%	24	1.9%	27	2.1%
ローン手続（金融機関、金額、金利等）	19	1.4%	29	1.7%	24	1.8%	24	1.9%	25	2.0%
広告開始時期の制限	53	4.0%	67	3.9%	10	0.7%	16	1.3%	24	1.9%
書面の交付	14	1.0%	16	0.9%	23	1.7%	23	1.8%	19	1.5%
買受け申込みの撤回等	8	0.6%	12	0.7%	18	1.3%	18	1.4%	17	1.3%
不当な履行遅延（登記・引渡し）	41	3.1%	63	3.6%	26	1.9%	33	2.6%	15	1.2%
契約締結等の時期の制限	29	2.2%	35	2.0%	13	1.0%	17	1.4%	14	1.1%
不当な履行遅延（代金支払い）	21	1.6%	21	1.2%	8	0.6%	19	1.5%	10	0.8%
その他	378	28.2%	464	26.6%	312	23.3%	262	21.2%	288	22.8%
合 計	1,340	100.0%	1,740	100.0%	1,340	100.0%	1,251	100.0%	1,263	100.0%

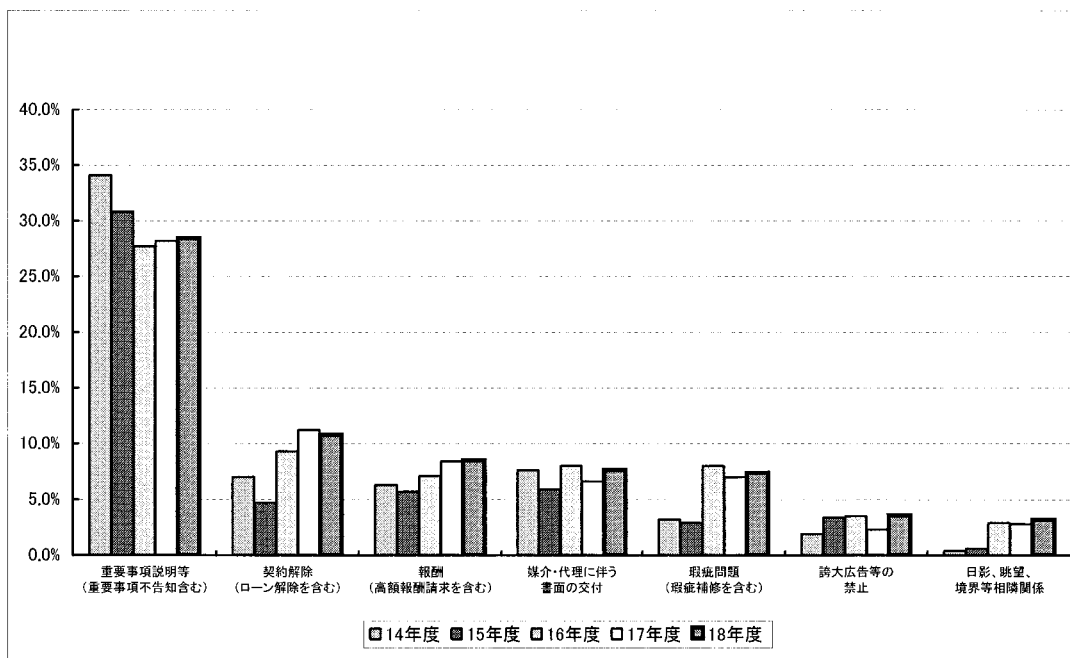
【図-12】 主要原因上位7項目の構成比推移（平成18年度：売買に係る紛争相談）



【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）

	14年度		15年度		16年度		17年度		18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
重要事項説明等（重要事項の不告知含む）	349	34.1%	373	30.8%	366	27.7%	357	28.2%	327	28.5%
契約解除	72	7.0%	57	4.7%	123	9.3%	142	11.2%	124	10.8%
報酬（高額報酬の請求を含む）	65	6.3%	69	5.7%	93	7.1%	106	8.4%	98	8.5%
媒介・代理に伴う書面の交付	78	7.6%	71	5.9%	105	8.0%	84	6.6%	88	7.7%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	33	3.2%	35	2.9%	106	8.0%	89	7.0%	85	7.4%
誇大広告等の禁止	19	1.9%	41	3.4%	46	3.5%	29	2.3%	41	3.6%
日影、眺望、境界等相隣関係	4	0.4%	7	0.6%	38	2.9%	36	2.8%	37	3.2%
預り金、申込証拠金等の返還	64	6.3%	83	6.8%	32	2.4%	22	1.7%	32	2.8%
手付金、中間金等の返還	19	1.9%	25	2.1%	26	2.0%	28	2.2%	27	2.3%
書面の交付	13	1.3%	20	1.6%	26	2.0%	20	1.6%	14	1.2%
取引態様の明示	29	2.8%	32	2.6%	3	0.2%	14	1.1%	11	1.0%
ローン手続（金融機関、金額、金利等）	11	1.1%	12	1.0%	22	1.7%	18	1.4%	10	0.9%
その他	268	26.1%	388	31.9%	333	25.2%	320	25.5%	255	22.2%
合 計	1,024	100.0%	1,213	100.0%	1,319	100.0%	1,265	100.0%	1,149	100.0%

【図-13】 主要原因上位7項目の構成比推移（平成18年度：売買の媒介・代理に係る紛争相談）



【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）

	14年度		15年度		16年度		17年度		18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
重要事項説明等（重要事項の不告知含む）	329	35.1%	406	37.6%	262	36.1%	295	39.2%	282	37.4%
預り金、申込証拠金等の返還	205	21.9%	207	19.1%	112	15.4%	101	13.4%	102	13.5%
報酬（高額報酬の請求を含む）	31	3.3%	37	3.4%	34	4.7%	52	6.9%	57	7.6%
書面の交付	62	6.6%	77	7.1%	25	3.4%	38	5.0%	42	5.6%
誇大広告等の禁止	56	6.0%	72	6.7%	11	1.5%	24	3.2%	33	4.4%
契約解除	31	3.3%	30	2.8%	31	4.3%	28	3.7%	25	3.3%
マンションの管理に関する問題	3	0.3%	3	0.3%	22	3.0%	25	3.3%	23	3.1%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	17	1.8%	20	1.9%	14	1.9%	14	1.9%	13	1.7%
手付金、中間金等の返還	19	2.0%	21	1.9%	3	0.4%	11	1.5%	7	0.9%
日影、眺望、境界等相隣関係	10	1.1%	7	0.6%	10	1.4%	10	1.3%	7	0.9%
その他	175	18.6%	201	18.6%	202	27.9%	155	20.6%	163	21.6%
合 計	938	100.0%	1,081	100.0%	726	100.0%	753	100.0%	754	100.0%

【図-14】 主要原因上位7項目の構成比推移（平成18年度：賃貸の媒介・代理に係る紛争相談）

