

不動産取引・管理に関する実務実態調査の 結果について

調査研究部

はじめに

当機構においては、平成22年度に引続き平成23年度自主調査として、売買・売買仲介（代理を含む）および賃貸住宅管理の課題や、トラブルを少なくするための工夫などの実務実態把握等の目的で、アンケート調査を実施しました。今般、当該調査の結果をとりまとめましたので、その内容を掲載いたします。

本調査にご協力いただきました、社団法人不動産協会（現：一般社団法人不動産協会）、社団法人不動産流通経営協会（現：一般社団法人不動産流通経営協会）、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（現：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会）、社団法人全日本不動産協会、社団法人日本住宅建設産業協会（現：一般社団法人日本住宅建設産業協会）、財団法人日本賃貸住宅管理協会（現：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の会員の方々・関係者の皆様には心から御礼申し上げます。

I. 売買・売買仲介（代理を含む）アンケート

1 調査目的

売買・売買仲介業務の適正化のための基礎資料とするため、売買・売買仲介（代理を含む）の課題や、トラブルを少なくするための工夫などの実務の実態について調査を行う。

2 調査概要

(1) 調査方法

社団法人不動産協会（現：一般社団法人不動産協会）、社団法人不動産流通経営協会（現：一般社団法人不動産流通経営協会）、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（現：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会）、社団法人全日本不動産協会、社団法人日本住宅建設産業協会（現：一般社団法人日本住宅建設産業協会）の協力の下、各団体の調査に協力いただける会員に、アンケートの配布、及び記載回答の返送による回収を実施。

(2) 調査期間（アンケート配布・回収）

平成23年11月14日～11月30日

3 調査結果

配布数	2,591		
回収数	887	（回収率	34.2%）
有効回答数	886	（有効回答率	99.9%）

※ 本実態調査とりまとめ結果についての留意事項

本実態調査とりまとめ結果は、事業者によるアンケートへの回答を集計・とりまとめたものであり、不動産取引・管理にあたっての指針、宅建業法の解釈等を示すような性格のものではないことにご留意ください。

売買・売買仲介アンケート調査結果とりまとめ

1 貴社の企業概要

(1) 宅建業営業年数

営業年数	件数	割合
1年	4	0.5%
2年	8	0.9%
3年	9	1.1%
4年	5	0.6%
5年	12	1.4%
6年	9	1.1%
7年	10	1.2%
8年	19	2.2%
9年	11	1.3%
10年	102	11.9%
15年～	98	11.5%
20年～	135	15.8%
25年～	92	10.8%
30年～	93	10.9%
35年～	88	10.3%
40年～	84	9.8%
45年～	37	4.3%
50年～	29	3.4%
60年～	8	0.9%
70年～	1	0.1%
80年～90年	1	0.1%
有効件数合計	855	
平均	26.1年	

(2) 従業員数と取引主任者数

従業員数			平均人数
規模	件数	割合	取引主任者
0人	0	0	1.0
1人	83	9.6%	1.2
2人	157	18.2%	1.6
3人	126	14.6%	1.9
4人	99	11.5%	2.3
5人	74	8.6%	2.7
6人	33	3.8%	3.4
7人	38	4.4%	3.8
8人	29	3.4%	3.9
9人	14	1.6%	4.2
10人～	52	6.0%	4.7
15人～	21	2.4%	7.1
20人～	23	2.7%	11.3
30人～	13	1.5%	12.5
40人～	15	1.7%	17.0
50人～	7	0.8%	21.7
60人～	5	0.6%	30.2
70人～	3	0.3%	40.0
80人～	1	0.1%	61.0
90人～	3	0.3%	47.7
100人～	20	2.3%	51.1
200人～	8	0.9%	137.9
300人～	7	0.8%	151.1
400人～	6	0.7%	245.0
500人～	1	0.1%	340.0
600人～	3	0.3%	303.7
700人～	3	0.3%	251.0
800人～	1	0.1%	30.0
900人～	0	0.0%	
1,000人～	7	0.8%	710.3
2,000人～	1	0.1%	2128.0
3,000人～	6	0.7%	51.2
4,000人～	0	0.0%	
5,000人～	2	0.2%	245.0
6,000人～	0	0.0%	
7,000人～	0	0.0%	
8,000人～	0	0.0%	
9,000人～10,000人	1	0.1%	53.0
有効件数合計	862		
従業員総数	75,759名		
加重平均	87.9名		

2 売買契約締結について

(1) 売買契約締結に先立ち、買主の購入目的について、該当するものに○をして下さい。

	件数	割合
1. 買主から購入目的を聞いている	730	82.4%
2. 買主から購入目的を聞くか否かは、ケースバイケースで行う	133	15.0%
3. 買主から購入目的は原則聞いていない	15	1.7%
4. その他	7	0.8%

※割合は有効回答数（886件）に対する値であり、上記該当項目への無回答や複数回答等があるため、割合の合計は100%とならない場合があります。（以下同じ。）

(2) 売買仲介（代理を含む）の場合の「告知書」の対応について、該当するものに○をして下さい。

	件数	割合
1. 売主から告知書を提出してもらい買主に渡す対応を行っている	478	54.0%
2. 売主から告知書を提出してもらい買主に渡す対応はケースバイケースで行っている	178	20.1%
3. 告知書の対応は原則行っていない	169	19.1%
4. その他	28	3.2%

※割合については、前記のとおり。

(3) 売買契約締結時に授受される手付金や、手付解除に関して、下記に記入下さい。

i) 未完成物件の売買の場合、一般的に売買代金の何%を手付金額とする場合が多いかについて、該当するものに○をして下さい。

	件数	割合
1. 売買代金の5%以下	567	64.0%
2. 売買代金の5%超10%以下	214	24.2%
3. 売買代金の10%超	19	2.1%
4. その他	53	6.0%

※割合については、前記のとおり。

ii) 完成物件の売買の場合、一般的に売買代金の何%を手付金額とする場合が多いかについて、該当するものに○をして下さい。

	件数	割合
1. 売買代金の5%以下	131	14.8%
2. 売買代金の5%超10%以下	665	75.1%
3. 売買代金の10%超	59	6.7%
4. その他	20	2.3%

※割合については、前記のとおり。

iii) 売主が宅建業者ではない場合、手付解除期限を民法の履行の着手とは異なる定めをすることがありますが、該当するものに○をして下さい。

	件数	割合
1. 手付解除期限を定めていない。	253	28.6%
2. 手付解除期限を定めている。	609	68.7%

※割合については、前記のとおり。

上記1.の回答に関連して、取扱件数に占める上記1.対応の割合について質問したところ、回答があったのは134件。そのうち64件(47.8%)が、取扱件数の概ね全てにおいて、手付解除期限は定めていないという回答であった。2番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね9割とするものが16件(11.9%)、3番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね5割とするものが15件(11.2%)あった。

上記2.の回答に関連して、取扱件数に占める上記2.対応の割合について質問したところ、回答があったのは516件。そのうち314件(60.9%)が、取扱件数の概ね全てにおいて、手付解除期限を定めているという回答であった。2番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね8割とするものが57件(11.0%)、3番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね9割とするものが54件(10.5%)あった。

iv) 上記iii)で2に○をした方のみご回答ください。手付解除期限の定めとして、一般的にどの程度の期間を定めることが多いか、記入下さい。

	件数	割合
0日	6	0.7%
1週間	40	4.5%
2週間	174	19.6%
3週間	75	8.5%
4週間	352	39.7%
6週間	1	0.1%
8週間	24	2.7%
10週間	1	0.1%
3ヶ月	10	1.1%
6ヶ月	1	0.1%
10ヶ月	1	0.1%

※割合については、前記のとおり。

v) 手付解除の権利行使に関しトラブルにならないようにするため、工夫・解決策があれば、記入ください。

(本質問有効回答数：214件)
※各項目は複数回答で重複あり

回答として多かった事項は、以下のとおり。

- | | |
|---|--------|
| ① 手付解除について事前に十分説明をする | [73件] |
| ② 契約を急がせない。売主買主の契約意思等をよく確認する。 | [28件] |
| ③ 手付解除の事案無し | [13件] |
| ④ 手付解除期限の設定・調整をする。 | [11件] |
| ⑤ 手付金の金額を高額にしない。又は少額にしない。 | [11件] |
| ⑥ ローン特約解除の期日と手付解除期日をそろえる等、
ローン解除期日との整合性をはかる。 | [8件] |
| ⑦ その他 | [109件] |

その他回答では、以下の回答があった。

- ・期限の到来間近に、以降手付解除できない旨を売主、買主に通知。
- ・解除に対しては合意解約書を作成、売主買主から署名捺印をもらっている。 ほか

(4) 売買契約書の瑕疵担保の条項・特約について、下記に記入下さい。

i) 個人間の売買を代理・媒介する場合、売主の瑕疵担保責任について民法の発見から1年とは異なる定めを行うことがあります。該当するものに○をして下さい。

	件数	割合
1. 民法の規定内容と同じ。	378	42.7%
2. 民法と異なる特約を定めている。	456	51.5%

※割合については、前記のとおり。

上記1.の回答に関連して、取扱件数に占める上記1.対応の割合について質問したところ、回答があったのは208件。そのうち118件(56.7%)が、取扱件数の概ね全てにおいて、民法の規定内容と同じとする回答であった。2番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね8割とするものが22件(10.6%)、3番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね9割とするものが19件(9.1%)あった。

上記2.の回答に関連して、取扱件数に占める上記2.対応の割合について質問したところ、回答があったのは386件。そのうち218件(56.5%)が、取扱件数の概ね全てにおいて、民法と異なる特約を定めているという回答であった。2番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね8割とするものが45件(11.7%)、3番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね9割とするものが42件(10.9%)あった。

ii) 上記i)で2に○をした方のみご回答ください。民法と異なる特約として、一般的にどの程度の期間を定めることが多いのか、記入下さい。

	件数	割合
1. 免責	190	21.4%
2. 引渡日から(週間・ヶ月・年)	351	39.6%

※割合については、前記のとおり。

上記2. 引渡日からの瑕疵担保期間としては、一番多く回答があったのが「3ヶ月」、二番目が「2年」、三番目が「6ヶ月」であった。

iii) 宅建業者が既存住宅の売主になる場合の、「既存住宅瑕疵保険」の利用状況(利用している場合はその割合)記入ください。

	件数	割合
1. 利用している	152	17.2%
2. 利用していない	530	59.8%

※割合については、前記のとおり。

上記1.の回答に関連して、取扱件数に占める上記1.対応の割合について質問したところ、回答があったのは115件。そのうち80件(70.0%)が、取扱件数の概ね全てにおいて、既存住宅瑕疵保険を利用しているとする回答であった。2番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね5割とするものが11件(9.6%)あった。

上記2.の回答に関連して、取扱件数に占める上記2.対応の割合について質問したところ、回答があったのは205件。そのうち176件(85.9%)が、取扱件数の概ね全てにおいて、既存住宅瑕疵保険は利用していないとする回答であった。2番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね9割とするもの、及び8割とするものが各7件(合計6.8%)あった。

iv) 既存住宅の売買を宅建業者として代理・媒介する場合の、「既存住宅瑕疵保険」の利用状況（利用している場合はその割合）記入ください。

	件数	割合
1. 利用している	95	10.7%
2. 利用していない	609	68.7%

※割合については、前記のとおり。

上記1.の回答に関連して、取扱件数に占める上記1.対応の割合について質問したところ、回答があったのは69件。そのうち41件（59.4%）が、取扱件数の概ね全てにおいて、既存住宅瑕疵保険を利用しているとする回答であった。2番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね5割とするものが8件（11.6%）あった。

上記2.の回答に関連して、取扱件数に占める上記2.対応の割合について質問したところ、回答があったのは242件。そのうち207件（85.5%）が、取扱件数の概ね全てにおいて、既存住宅瑕疵保険は利用していないとする回答であった。2番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね9割とするものが9件（3.7%）、3番目に多かった回答として、取扱い件数の概ね0割とするものが8件（3.3%）あった。

v) 瑕疵担保責任の定め方・行使に関し、トラブル防止の観点で、課題や工夫・解決策があれば、記入ください。

（本質問有効回答数：154件）
※各項目は複数回答で重複あり

回答として多かった課題は、以下のとおり。

- ① 告知書等を活用して、瑕疵を契約前に明らかにできないか。 [20件]
- ② 瑕疵担保条項について売主買主は理解しているか。 [17件]
- ③ 業者の調査範囲はどこまでか。 [7件]
- ④ その他 [81件]

その他回答では、以下の回答があった。

- ・インスペクションの普及。インスペクション資格の統一。
- ・第三者機関による問題解決
- ・売主の売却理由は経済的破綻が多く、瑕疵の責任を負えないケースが多い。
- ・心理的瑕疵の調査範囲をどこまでやるか。
- ・保険の充実 ほか

回答として多かった工夫・解決策は、以下のとおり。

- ① 告知書等を活用して、瑕疵を契約前に明らかにする。 [38件]
- ② 調査・現場の内見を実施する。 [24件]
- ③ 瑕疵担保条項を物件の状況等に応じて修正（特約）する。 [16件]
- ④ 専門家（インスペクション）調査の実施・実施提案をする。 [13件]
- ⑤ 瑕疵担保条項を十分説明する。 [9件]
- ⑥ その他 [43件]

その他回答では、以下の回答があった。

- ・法的な整備が必要である。
- ・雨漏りがおこる疑いがある物件は価格にもそれを考慮している。
- ・買主に十分な調査をさせる。 ほか

(5) 売買契約書のローン特約について、下記に記入下さい

i) ローン特約の内容に関し、該当するものに○をして下さい。

	件数	割合
1. 停止条件型(融資の承認が得られるまでは契約の効力が生じていない契約)	168	19.0%
2. 解除条件型(融資が否認されたら自動的に契約の効力が消滅するという契約)	319	36.0%
3. 解除権留保型(融資が否認されたら、買主は契約を解除することができるとする契約)	341	38.5%

※割合については、前記のとおり。

ii) ローン特約の期限として、一般的に売買契約締結後どの程度の期間を定めることが多いのか、記入下さい。

期間(日)	件数	割合
7	7	0.8%
10	4	0.5%
14	107	12.1%
15	4	0.5%
20	9	1.0%
21	141	15.9%
25	1	0.1%
28	13	1.5%
30	561	63.3%
35	2	0.2%
40	3	0.3%
42	4	0.5%
45	1	0.1%
60	63	7.1%
90	20	2.3%

※割合については、前記のとおり。

iii) ローン特約として期間以外に定めている項目について、該当するものに○をして下さい。
(複数回答可)

	件数	割合
1. 融資金額	592	66.8%
2. 融資機関名	462	52.1%
3. 取扱支店名	198	22.3%
4. その他	70	7.9%

※割合については、前記のとおり。

iv) ローン特約の定め方・行使に関し、トラブル防止の観点で、課題や工夫・解決策があれば、記入ください。

(本質問有効回答数：176件)
 ※各項目は複数回答で重複あり

回答として多かった課題は、以下のとおり。

- ① ローン特約の内容が契約時に確定できない場合がある。 [10件]
- ② 融資の承認否認について事実確認が直接できない [8件]
- ③ 買主の債務（他の借り入れ）を把握できるか [6件]
- ④ 金融機関の審査時間・審査基準・融資条件等がまちまち [5件]
- ⑤ ローンこわし対策 [4件]
- ⑥ その他 [71件]

その他回答では、以下の回答があった。

- ・ローンが否決となった場合の早期の対応。
- ・ローンの通りにくい顧客が増えている。 ほか

回答として多かった工夫・解決策は、以下の通り。

- ① 事前審査承認後契約している。 [56件]
- ② 融資手続に同行する等、融資手続きの進捗状況把握をするようにしている。 [27件]
- ③ ローン特約を取引の内容に応じて取り決めたり、状況に応じて変更する。
 (特約期間の延長・借入先変更他) [20件]
- ④ ローン申込先選定の時間確保・ローン申し込についてアドバイスしている。 [14件]
- ⑤ 買主の債務等の確認をする。 [5件]
- ⑥ その他 [39件]

その他回答では、以下の回答があった。

- ・ローン特約の意味を、十分に売主に伝える ほか

(6) 建築条件付宅地分譲の取扱いについて、下記に記入下さい。

i) 売主業者として行った直近1年の全取引に占める建築条件付宅地分譲の概ねの割合を、記入ください。

割合範囲	件数	割合
0%	494	75.7%
1%~	57	8.7%
11%~	18	2.8%
21%~	14	2.1%
31%~	5	0.8%
41%~	19	2.9%
51%~	4	0.6%
61%~	11	1.7%
71%~	9	1.4%
81%~	11	1.7%
91%~100%	11	1.7%
有効件数合計	653	

※割合は有効件数合計に対する値

その他回答では、以下の回答があった。

- ・参考現場を見てもらう。
- ・表示方法の統一が必要だと思う。
- ・建築条件の場合の請負契約の部分については、仲介手数料が発生しない旨をお客に告げ、また、業者にも仲介手数料がいただけない旨を周知徹底させる。 ほか

(7) 反社会的勢力排除条項（暴排条項）の導入について、下記に記入下さい。

i) 売買契約書における暴排条項の導入に関し、該当するものに○をして下さい。

	件数	割合
1. 暴排条項を導入済	608	68.1%
2. 暴排条項の導入を検討中	219	24.7%
3. 暴排条項の導入の予定なし	17	1.9%
4. その他	10	1.1%

※割合については、前記のとおり。

ii) 上記 i) で1. 2. に○をした方のみご回答ください。

	件数	割合
1. 所属団体が推奨する暴排条項をそのまま使用している、あるいは使用する方向で検討している	667	75.3%
2. 所属団体が推奨する暴排条項を一部修正して使用している、あるいは一部修正して使用する方向で検討している	116	13.1%
3. 自社で作成した条項を使用している、あるいは自社で条項を作成する方向で検討している	33	3.7%

※割合については、前記のとおり。

(8) 普段使用している契約書（雛形）について、該当するものに○をして下さい。

	件数	割合
1. 所属団体の契約書(雛形)を使用している	585	66.0%
2. 所属団体の契約書(雛形)を一部修正して使用している	175	19.8%
3. 自社で契約書(雛形)を作成し使用している	126	14.2%
4. その他	20	2.3%

※割合については、前記のとおり。

3 地震等災害関係

(1) 今回の東日本大震災でトラブルとなったり、課題となった事項があれば○あるいは記入下さい。

	件数	割合
1. 売買物件の毀損・滅失	28	3.2%
2. 売買物件の修復	33	3.7%
3. 売買物件の引渡時期の延期	65	7.3%
4. 売買契約の(手付)解除	29	3.3%
5. 買替えトラブル	9	1.0%
6. 売買当事者の死亡・行方不明	2	0.2%
7. 風評被害	60	6.8%
8. その他	46	5.2%

※割合については、前記のとおり。

その他回答では、以下の回答があった。

- ・旧耐震物件（マンション）の買控え
 - ・ハザードマップ等の調査
- ほか

(2) 過去において（東日本大震災を除く）地震等災害でトラブルとなったり、課題となった事項があれば○あるいは記入下さい。

	件数	割合
1. 売買物件の毀損・滅失	23	2.6%
2. 売買物件の修復	24	2.7%
3. 売買物件の引渡時期の延期	20	2.3%
4. 売買契約の(手付)解除	10	1.1%
5. 買替えトラブル	6	0.7%
6. 売買当事者の死亡・行方不明	5	0.6%
7. 風評被害	13	1.5%
8. その他	33	3.7%

※割合については、前記のとおり。

その他回答では、以下の回答があった。

- ・耐震診断の受検
 - ・引渡し前の検査要求
- ほか

(3) 地震等災害に対応するためのマニュアルの策定、体制整備等の対策を講じているものがある場合は、○あるいは記入下さい。

	件数	割合
1. 東日本大震災の前から講じていた	36	4.1%
2. 前から講じていたが、東日本大震災を踏まえて見直した	19	2.1%
3. 東日本大震災を契機に講じた	31	3.5%
4. 特に対策は講じていない	468	52.8%

※割合については、前記のとおり。