

宅地建物取引業法 施行状況調査 (平成25年度) の結果について

国土交通省 土地・建設産業局
 不動産課 不動産指導室
 適正取引係長 橋本 貴央

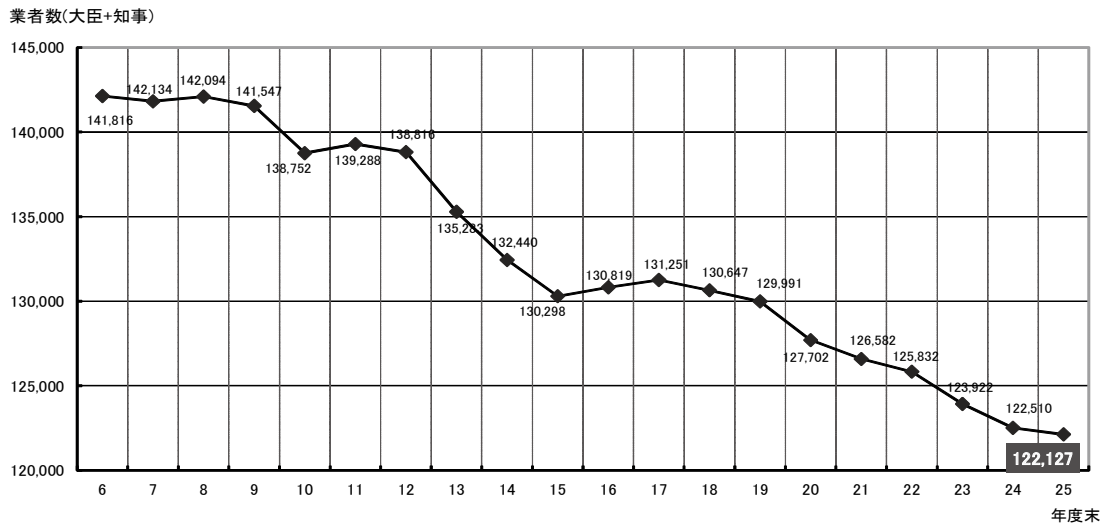
1. 宅地建物取引業者の状況

- ①平成26年3月末(平成25年度末)現在での宅地建物取引業者数は、大臣免許が2,198業者、知事免許が119,929業者で、全体では122,127業者となっている。
 (+2.9%)、知事免許業者が▲444業者(▲0.4%)となっている。全体では▲383業者(▲0.3%)で、8年連続の減少となっている。
 【表-1、図-1】
- ②対前年度比では、大臣免許業者が+61業者

【表-1】 宅地建物取引業者数の推移(免許種別・組織別/過去10年間)

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
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
19年度	2,319	2	2,321	104,122	23,548	127,670	106,441	23,550	129,991
20年度	2,256	2	2,258	102,885	22,559	125,444	105,141	22,561	127,702
21年度	2,151	2	2,153	102,466	21,963	124,429	104,617	21,965	126,582
22年度	2,123	1	2,124	102,482	21,226	123,708	104,605	21,227	125,832
23年度	2,130	2	2,132	101,611	20,179	121,790	103,741	20,181	123,922
24年度	2,136	1	2,137	101,027	19,346	120,373	103,163	19,347	122,510
25年度	2,197	1	2,198	101,218	18,711	119,929	103,415	18,712	122,127

【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25年度の宅地建物取引主任者資格試験は、234,586人からの申込みがあり、うち186,304人が受験し、28,470人が合格している。
- ② 平成25年度においては、新たに22,723人が都道府県知事へ取引主任者の登録をしている。これにより、平成25年度末時点における登録者総数は941,614人となっている。

【表-2、図-2】

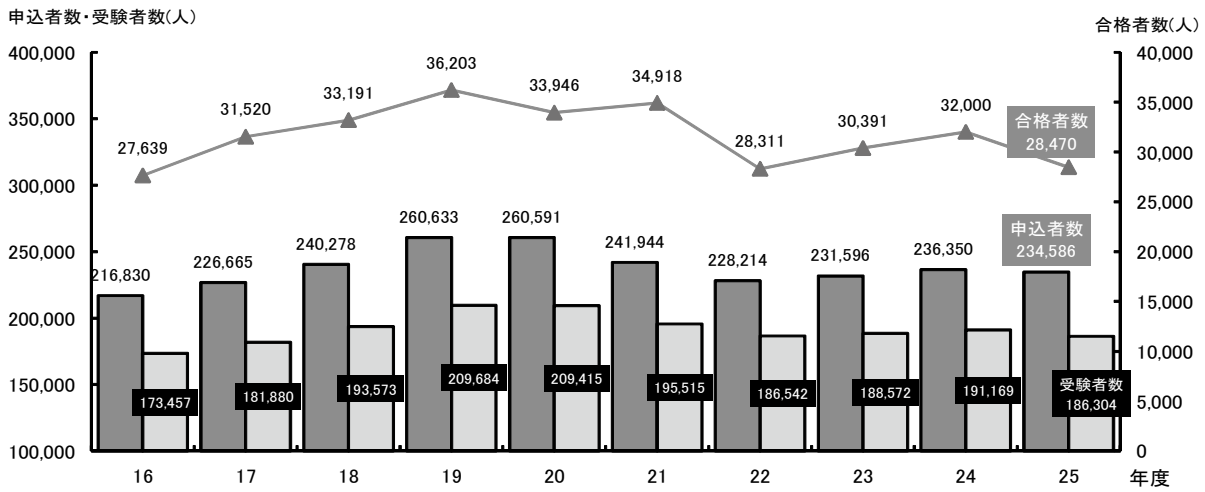
【表-3、図-3】

【表-2】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況

(単位：人)

	申込者数	受験者数	合格者数
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
19年度	260,633	209,684	36,203
20年度	260,591	209,415	33,946
21年度	241,944	195,515	34,918
22年度	228,214	186,542	28,311
23年度	231,596	188,572	30,391
24年度	236,350	191,169	32,000
25年度	234,586	186,304	28,470

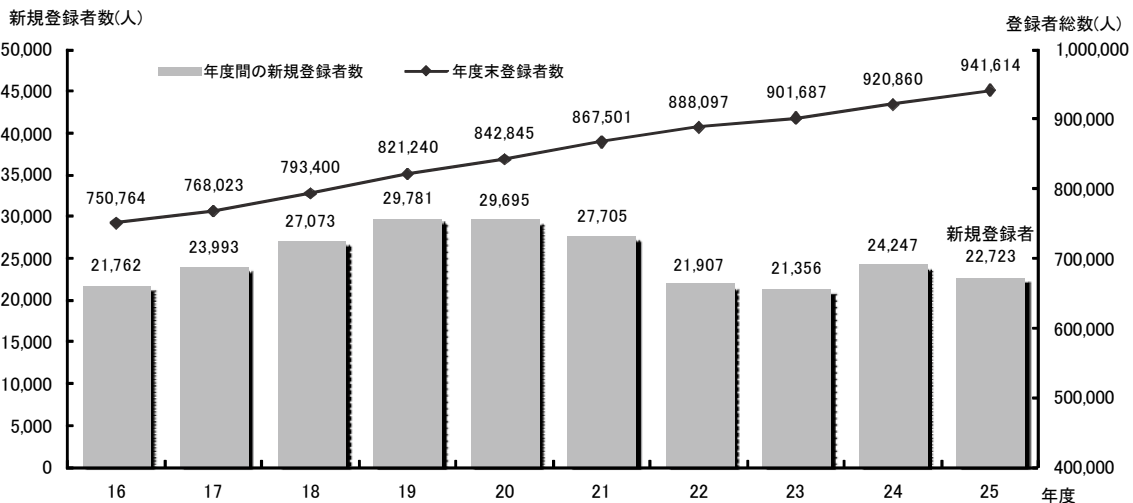
【図－2】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況



【表－3】 宅地建物取引主任者登録者数の推移
(単位：人)

	新規登録者数	登録者総数 (年度末時点)
16年度	21,762	750,764
17年度	23,993	768,023
18年度	27,073	793,400
19年度	29,781	821,240
20年度	29,695	842,845
21年度	27,705	867,501
22年度	21,907	888,097
23年度	21,356	901,687
24年度	24,247	920,860
25年度	22,723	941,614

【図－3】 宅地建物取引主任者登録者数の推移



3. 監督処分等の実施状況

平成25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 184件 (+55件、+42.6%)
 (うち事務所不確知による免許取消件数131件 (+36件、+37.9%))
- (2) 業務停止処分 65件 (+14件、+27.5%)
- (3) 指示処分 65件 (▲13件、▲16.7%)
- (4) 合計 314件 (+56件、+21.7%)

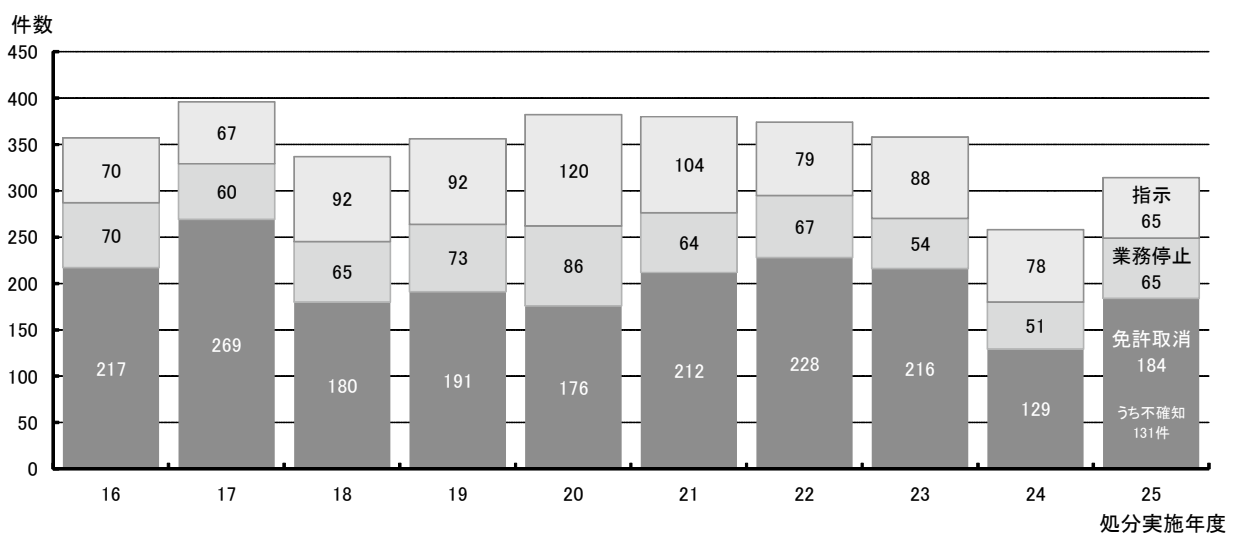
【表-4、図-4】

【表-4】 監督処分等件数の推移
 ○監督処分件数等の推移 (過去10年間/大臣+知事)

	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度
免許取消	217	269	180	191	176	212	228	216	129	184
業務停止	70	60	65	73	86	64	67	54	51	65
指示	70	67	92	92	120	104	79	88	78	65
計	357	396	337	356	382	380	374	358	258	314
勧告等	569	664	873	665	576	536	594	793	848	840

※) 勧告等…宅建業法第71条の規定に基づく指導等のうち、文書により行った勧告及び指導の件数

【図-4】 監督処分等件数の推移



4. 苦情・紛争相談件数の状況(概要)

平成25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法主管部局の本局・本課（以下「宅地建物取引業法主管課」という。）並びに都道府県が設置する住宅相談所等の外部施設にて対応さ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・紛争に係る

来庁相談件数は、対前年度比182件減少（▲8.7%）の1,906件であった。

なお、このうちの1,444件については、宅地建物取引業法主管課にて対応されているものである。 【表－5、図－5】

【表－5】 免許行政庁における来庁相談対応件数（国土交通省・都道府県）

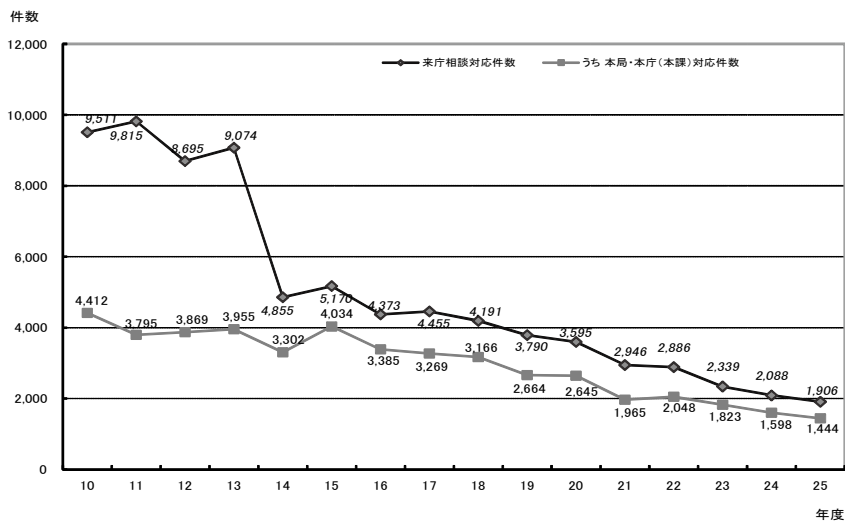
	来庁相談対応総件数	（本局・本庁＋住宅相談所等）	
		うち本局・本庁（本課）	対応件数
平成10年度	9,511	4,412	(46.4%)
平成11年度	9,815	3,795	(38.7%)
平成12年度	8,695	3,869	(44.5%)
平成13年度	9,074	3,955	(43.6%)
平成14年度	4,855	3,302	(68.0%)
平成15年度	5,170	4,034	(78.0%)
平成16年度	4,373	3,385	(77.4%)
平成17年度	4,455	3,269	(73.4%)
平成18年度	4,191	3,166	(75.5%)
平成19年度	3,790	2,664	(70.3%)
平成20年度	3,595	2,645	(73.6%)
平成21年度	2,946	1,965	(66.7%)
平成22年度	2,886	2,048	(71.0%)
平成23年度	2,339	1,823	(77.9%)
平成24年度	2,088	1,598	(76.5%)
平成25年度	1,906	1,444	(75.8%)

※1) 来庁による相談者対応の件数として集計。

（同一事案に関する2回目以降における対応件数及び電話対応件数は含まない。）

※2) 総件数については、宅建業法所管部局とは別に、紛争・相談等を受け付ける体制が整備されている施設（都道府県における住宅相談所等）において対応された件数を含んでいる。

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



5. 取引態様別、要因別苦情・紛争相談件数の状況

宅地建物取引業法主管課において取り扱われた1,444件（対前年度比▲154件、▲9.6%）の取引態様や要因別での傾向について紹介する。

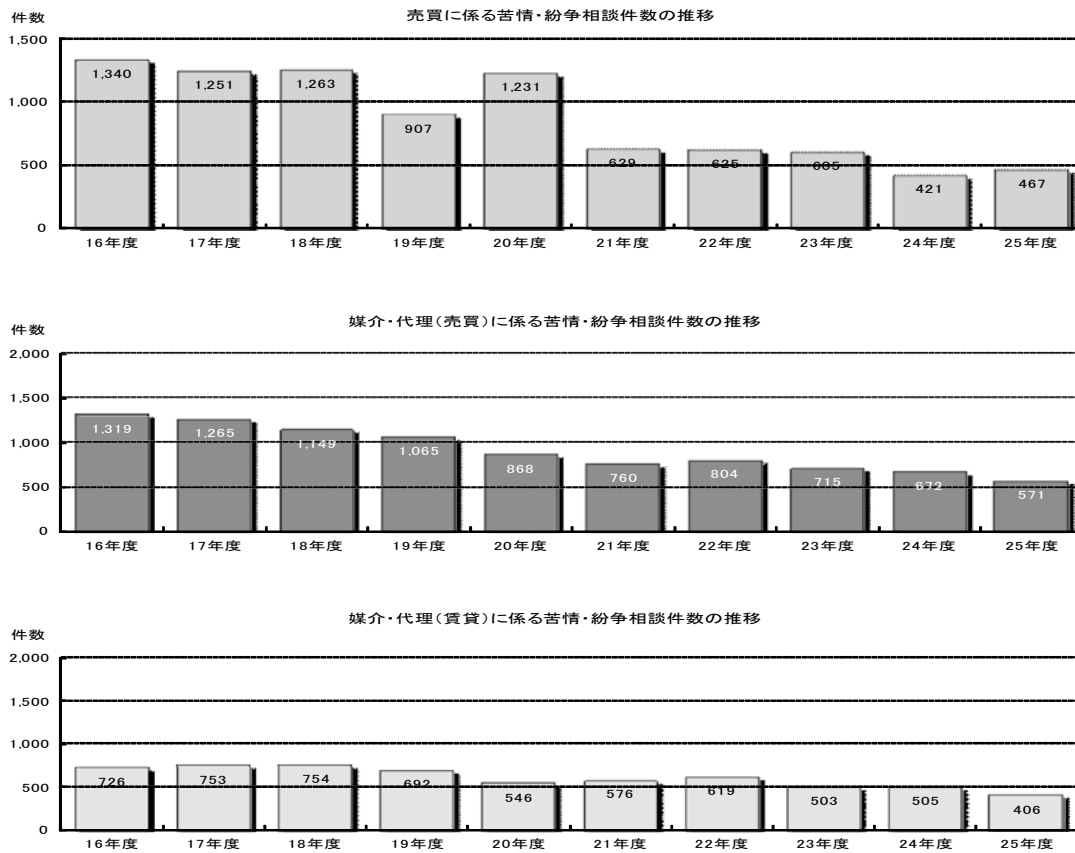
① 取引態様別 苦情・紛争相談件数

平成25年度に宅地建物取引業法主管課で取り扱われた1,444件を取引態様別にみると、

「売買の媒介・代理」に係る紛争の571件（対前年度比▲101件、▲15.0%）で最も多く、次いで、宅地建物取引業者が自らが売主として関与する「売買」に係る紛争が467件（対前年度比+46件、+10.9%）、「賃貸の媒介・代理」に係る紛争が406件（対前年度比▲99件、▲19.6%）となっている。

【表-6、図-6】

【図-6】 取引態様別苦情・紛争相談件数推移



② 物件別 苦情・紛争相談件数

(1) 物件別苦情・紛争相談件数 (全体件数)

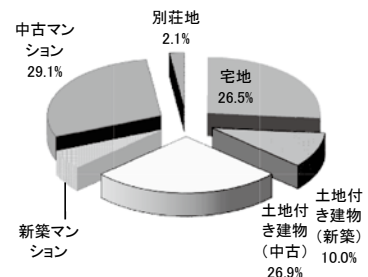
平成25年度に宅地建物取引業法主管課で対応された苦情・紛争相談件数1,444件を物件の種類別にみると「中古マンション」に関するものが420件と最も多く、次いで「土地付き建物（中古）」に関する

ものが388件、「宅地」に関するものが382件、「土地付き建物（新築）」に関するものが145件、「新築マンション」に関するものが79件、「別荘地」に関するものが30件となっている。

【表-7、図-7】

【表-7、図-7】 物件別苦情・紛争相談件数 (全体件数)

物件の種類	H25年度		H24年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	382	26.5%	371	23.2%	11	3.0%	
土地付き建物	新築	145	10.0%	153	9.6%	-8	-5.2%
	中古	388	26.9%	433	27.1%	-45	-10.4%
マンション	新築	79	5.5%	95	5.9%	-16	-16.8%
	中古	420	29.1%	543	34.0%	-123	-22.7%
別荘地	30	2.1%	3	0.2%	27	900.0%	
合計	1,444	100.0%	1,598	100.0%	-154	-9.6%	



(2) 売買に係る苦情・紛争相談件数

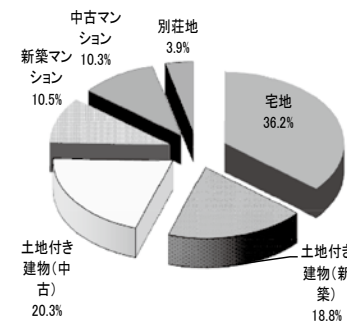
売買に係る苦情・紛争相談件数467件を物件の種類別にみると、「宅地」に関するものが169件と最も多く、次いで「土地付き建物（中古）」に関するものが95件、「土地付き建物（新築）」に関するもの

のが88件、「新築マンション」に関するものが49件、「中古マンション」に関するものが48件となっている。

【表－8、図－8】

【表－8、図－8】 売買に係る苦情・紛争相談件数

物件の種類	H25年度		H24年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	169	36.2%	157	37.3%	12	7.6%	
土地付き建物	新築	88	18.8%	81	19.2%	7	8.6%
	中古	95	20.3%	81	19.2%	14	17.3%
マンション	新築	49	10.5%	52	12.4%	-3	-5.8%
	中古	48	10.3%	49	11.6%	-1	-2.0%
別荘地	18	3.9%	1	0.2%	17	1700.0%	
合計	467	100.0%	421	100.0%	46	10.9%	



(3) 売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

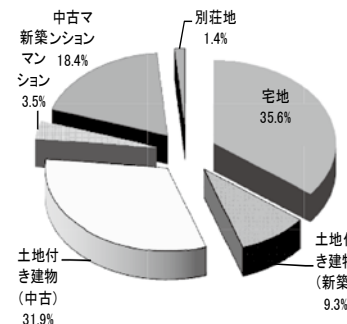
売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数571件を物件の種類別にみると、「宅地」に関するものが203件と最も多く、次いで、「土地付き建物（中古）」に

関するものが182件、「中古マンション」に関するものが105件、「土地付き建物(新築)」に関するものが53件、「新築マンション」に関するものが20件、「別荘地」に関するものが8件となっている。

【表－9、図－9】

【表－9、図－9】 売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

物件の種類	H25年度		H24年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	203	35.6%	206	30.7%	-3	-1.5%	
土地付き建物	新築	53	9.3%	66	9.8%	-13	-19.7%
	中古	182	31.9%	241	35.9%	-59	-24.5%
マンション	新築	20	3.5%	32	4.8%	-12	-37.5%
	中古	105	18.4%	125	18.6%	-20	-16.0%
別荘地	8	1.4%	2	0.3%	6	300.0%	
合計	571	100.0%	672	100.0%	-101	-15.0%	



(4) 賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

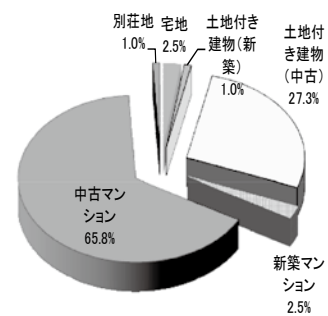
賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数406件を物件の種類別にみると、「中古マンション」に関するものが267件と圧倒的に多く、次いで「土地付き建物(中古)」に関するものが111件、「新築マ

ンション」に関するものが10件、「宅地」に関するものが10件、「土地付き建物(新築)」に関するものが4件となっている。

【表-10、図-10】

【表-10、図-10】 賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

物件の種類	H25年度		H24年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	10	2.5%	8	1.6%	2	25.0%	
土地付き建物	新築	4	1.0%	6	1.2%	-2	-33.3%
	中古	111	27.3%	111	22.0%	0	0.0%
マンション	新築	10	2.5%	11	2.2%	-1	-9.1%
	中古	267	65.8%	369	73.1%	-102	-27.6%
別荘地	4	1.0%	0	0.0%	4	—	
合計	406	100.0%	505	100.0%	-99	-19.6%	



③ 主要原因別 苦情・紛争相談件数

(1) 全体件数

平成25年度に宅地建物取引業法主管課で対応された1,444件を原因別にみると、「重要事項の説明等」(重要事項の不告知を含む。以下同じ。)に関するものが473件と最も多く、次いで「契約の解除」(ローン不成立による契約解除を含む。以下同じ。)の212件、「瑕疵問題」(瑕疵補修

を含む。以下同じ。)の125件、「報酬」(高額報酬を含む。以下同じ。)の87件、「契約内容に係る書面の交付」の61件と続いている。

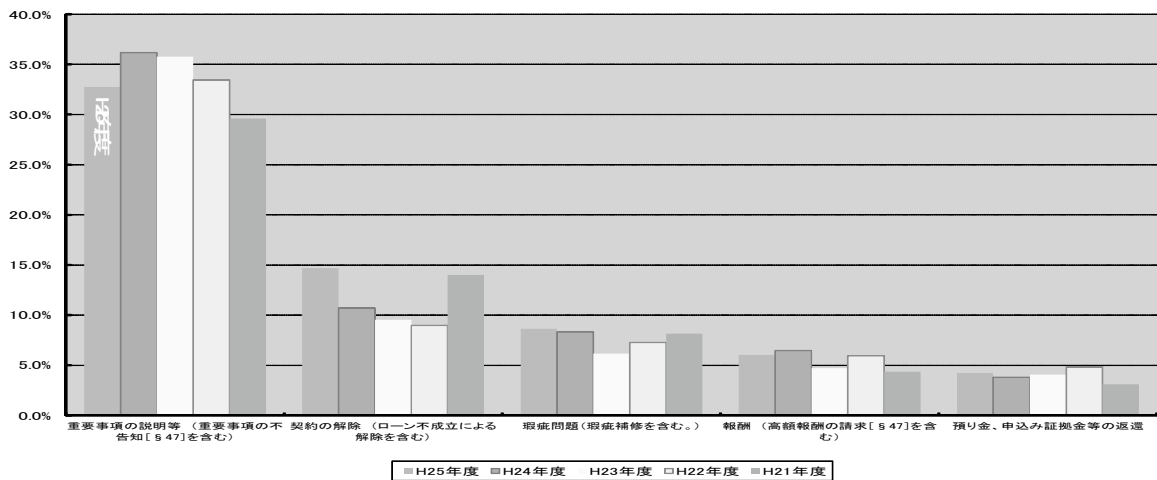
上位3項目は10年連続同様の結果となっているが、最も多い原因である「重要事項の説明等」は、3年連続の減少となり、25年度は▲18.2%となった。

【表-11、図-11】

【表－11】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（全体件数）

	H25年度		H24年度		H23年度		H22年度		H21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
重要事項の説明等（重要事項の不告知〔§47〕を含む）	473	32.8%	578	36.2%	652	35.8%	685	33.4%	582	29.6%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	212	14.7%	171	10.7%	174	9.5%	184	9.0%	275	14.0%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む。）	125	8.7%	133	8.3%	112	6.1%	149	7.3%	160	8.1%
報酬（高額報酬の請求〔§47〕を含む）	87	6.0%	103	6.4%	86	4.7%	122	6.0%	86	4.4%
契約内容に係る書面の交付	61	4.2%	61	3.8%	74	4.1%	99	4.8%	61	3.1%
預り金、申込み証拠金等の返還	59	4.1%	74	4.6%	89	4.9%	111	5.4%	122	6.2%
媒介に伴う書面の交付	30	2.1%	62	3.9%	80	4.4%	37	1.8%	23	1.2%
誇大広告等の禁止	24	1.7%	33	2.1%	36	2.0%	35	1.7%	16	0.8%
日影、眺望、境界等相隣関係	24	1.7%	24	1.5%	30	1.6%	16	0.8%	34	1.7%
§47の2 相手方等の保護に欠ける行為の禁止	18	1.2%	11	0.7%	9	0.5%	23	1.1%	17	0.9%
その他	331	22.9%	348	21.8%	481	26.4%	587	28.7%	589	30.0%
合計	1,444	100.0%	1,598	100.0%	1,823	100.0%	2,048	100.0%	1,965	100.0%

【図－11】 主要原因上位5項目の構成比推移＜全体件数＞



(2) 売買に係る苦情・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苦情・紛争相談件数467件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが137件と最も多く、次いで「契約の解除」の100件、「瑕疵問題」の56件、「日影、眺望、

境界等相隣関係」の12件、「相手方等の保護に欠ける行為の禁止」の10件と続いている。

「重要事項の説明等」は、平成15年度には500件を超える件数の対応があり、以降も30%前後の高い比率で推移してい

る。過去10年では平成20年度の「契約の解除」以外は「重要事項の説明等」が最も多い原因となっている。依然として、「重要事項の説明等」、「契約の解除」及

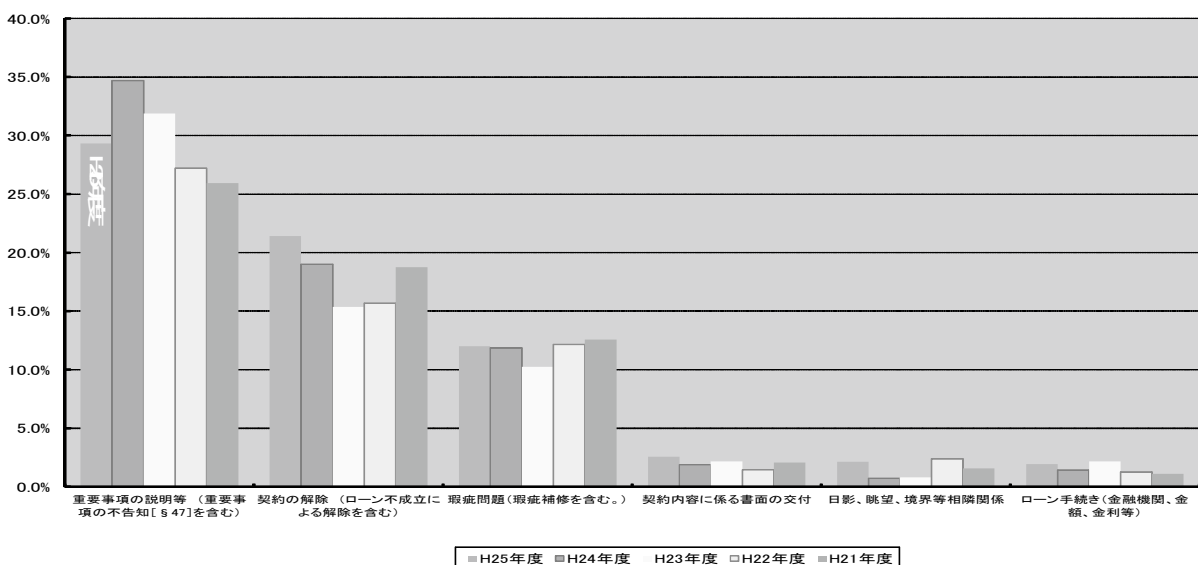
び「瑕疵問題」の上位3要因で全体の約半数以上を占める状況が続いている。

【表-12、図-12】

【表-12】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（売買）

	H25年度		H24年度		H23年度		H22年度		H21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
重要事項の説明等（重要事項の不告知〔§47〕を含む）	137	29.3%	146	34.7%	193	31.9%	170	27.2%	163	25.9%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	100	21.4%	80	19.0%	93	15.4%	98	15.7%	118	18.8%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む。）	56	12.0%	50	11.9%	62	10.2%	76	12.2%	79	12.6%
日影、眺望、境界等相隣関係	12	2.6%	8	1.9%	13	2.1%	9	1.4%	13	2.1%
§47の2 相手方等の保護に欠ける行為の禁止	10	2.1%	3	0.7%	5	0.8%	15	2.4%	10	1.6%
クーリング・オフ	9	1.9%	6	1.4%	13	2.1%	8	1.3%	7	1.1%
瑕疵担保責任の特約の制限	8	1.7%	2	0.5%	9	1.5%	7	1.1%	8	1.3%
契約締結等の時期の制限	7	1.5%	5	1.2%	6	1.0%	12	1.9%	9	1.4%
手付金、中間金等の返還	7	1.5%	5	1.2%	9	1.5%	9	1.4%	14	2.2%
契約内容に係る書面の交付	6	1.3%	9	2.1%	24	4.0%	21	3.4%	13	2.1%
その他	115	24.6%	107	25.4%	178	29.4%	200	32.0%	195	31.0%
合計	467	100.0%	421	100.0%	605	100.0%	625	100.0%	629	100.0%

【図-12】 主要原因上位5項目の構成比推移<売買>



(3) 売買の媒介・代理に係る苦情・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に係る取引での苦情・紛争相談件数571件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが180件と最も多く、次いで「契約の解除」の98件、「報酬」の58件、「瑕疵」の52件と続いている。

売買の媒介・代理では、依然として「重要事項の説明等」が30%を超える比率で推移しているものの、3年連続での減少となった。ただし、報酬や媒介契約に係

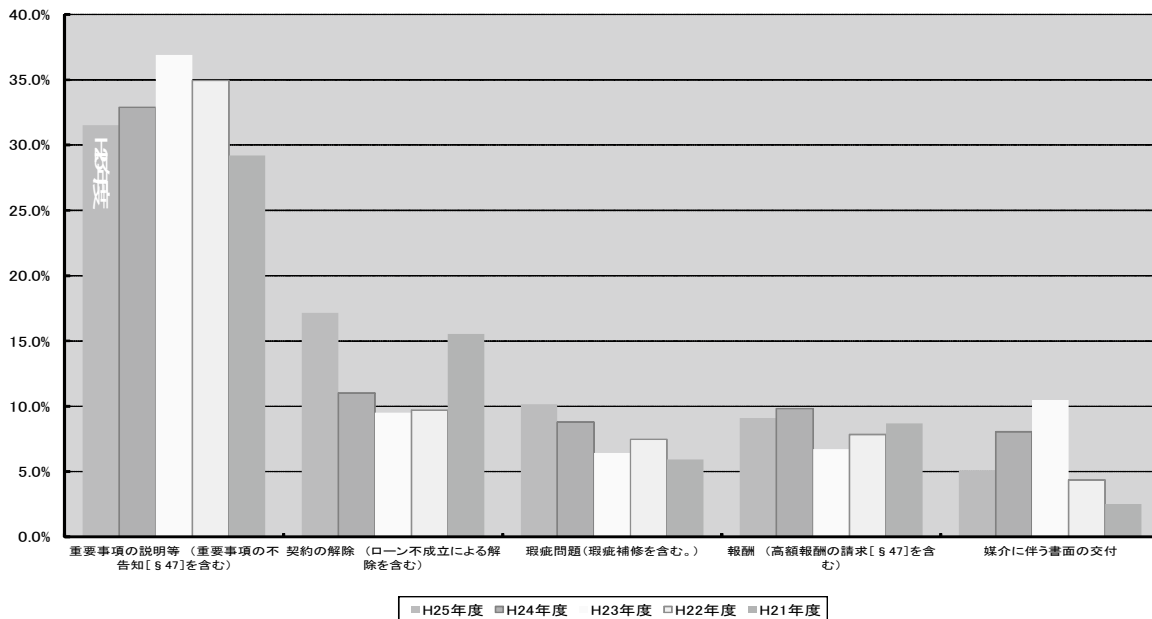
る書面の交付を巡る紛争など、媒介という取引形態特有の要因が依然として上位を占めている。

【表-13、図-13】

【表-13】 主要原因別苦情・紛争相談件数（売買の媒介・代理）

	H25年度		H24年度		H23年度		H22年度		H21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
重要事項の説明等（重要事項の不告知〔§47〕を含む）	180	31.5%	221	32.9%	264	36.9%	281	35.0%	222	29.2%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	98	17.2%	74	11.0%	68	9.5%	78	9.7%	118	15.5%
報酬（高額報酬の請求〔§47〕を含む）	58	10.2%	59	8.8%	46	6.4%	60	7.5%	45	5.9%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む。）	52	9.1%	66	9.8%	48	6.7%	63	7.8%	66	8.7%
媒介に伴う書面の交付	29	5.1%	54	8.0%	75	10.5%	35	4.4%	19	2.5%
契約内容に係る書面の交付	9	1.6%	25	3.7%	27	3.8%	38	4.7%	35	4.6%
日影、眺望、境界等相隣関係	9	1.6%	13	1.9%	12	1.7%	5	0.6%	20	2.6%
誇大広告等の禁止	8	1.4%	14	2.1%	16	2.2%	21	2.6%	6	0.8%
手付金、中間金等の返還	8	1.4%	6	0.9%	9	1.3%	7	0.9%	8	1.1%
§47の2 相手方等の保護に欠ける行為の禁止	7	1.2%	7	1.0%	3	0.4%	5	0.6%	3	0.4%
その他	113	19.8%	133	19.8%	147	20.6%	211	26.2%	218	28.7%
合計	571	100.0%	672	100.0%	715	100.0%	804	100.0%	760	100.0%

【図-13】 主要原因上位5項目の構成比推移<媒介・代理（売買）>



(4) 賃貸の媒介・代理に係る苦情・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苦情・紛争相談件数406件を原因別にみると、やはり「重要事項の説明等」に関するものが156件と最も多く、次いで「預り金、申込証拠金等の返還」の51件、「契約内容に係る書面の交付」の46件、「報酬」の29件と続いている。

「重要事項の説明等」は、40%近い比率を占めており、依然として、「重要事項の説明等」と「預り金、申込み証拠金等の返還」の主要2要因で5割以上を占める構成での推移が続いている。

【表-14、図-14】

【表-14】 主要原因別苦情・紛争相談件数（賃貸の媒介・代理）

	H25年度		H24年度		H23年度		H22年度		H21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
重要事項の説明等（重要事項の不告知〔§47〕を含む）	156	38.4%	211	41.8%	195	38.8%	234	37.8%	197	34.2%
預り金、申込み証拠金等の返還	51	12.6%	61	12.1%	66	13.1%	82	13.2%	92	16.0%
契約内容に係る書面の交付	46	11.3%	27	5.3%	23	4.6%	40	6.5%	13	2.3%
報酬（高額報酬の請求〔§47〕を含む）	29	7.1%	44	8.7%	40	8.0%	62	10.0%	41	7.1%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む。）	17	4.2%	17	3.4%	2	0.4%	10	1.6%	15	2.6%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	14	3.4%	17	3.4%	13	2.6%	8	1.3%	39	6.8%
誇大広告等の禁止	13	3.2%	13	2.6%	11	2.2%	8	1.3%	4	0.7%
マンションの管理に関する問題	8	2.0%	15	3.0%	26	5.2%	21	3.4%	21	3.6%
日影、眺望、境界等相隣関係	3	0.7%	3	0.6%	5	1.0%	2	0.3%	1	0.2%
媒介に伴う書面の交付	1	0.2%	8	1.6%	5	1.0%	2	0.3%	4	0.7%
その他	68	16.7%	89	17.6%	117	23.3%	150	24.2%	149	25.9%
合計	406	100.0%	505	100.0%	503	100.0%	619	100.0%	576	100.0%

【図-14】 主要原因上位5項目の構成比推移<媒介・代理（賃貸）>

