宅地建物取引業法 施行状況調査（平成29年度）の結果について

国土交通省 土地・建設産業局
不動産業課 不動産業指導室
適正取引係長　井田　悟志

1．宅地建物取引業者の状況

① 平成30年３月末（平成29年度末）現在での宅地建物取引業者数は、大臣免許が2,505業者、知事免許が121,277業者で、全体では123,782業者となっている。

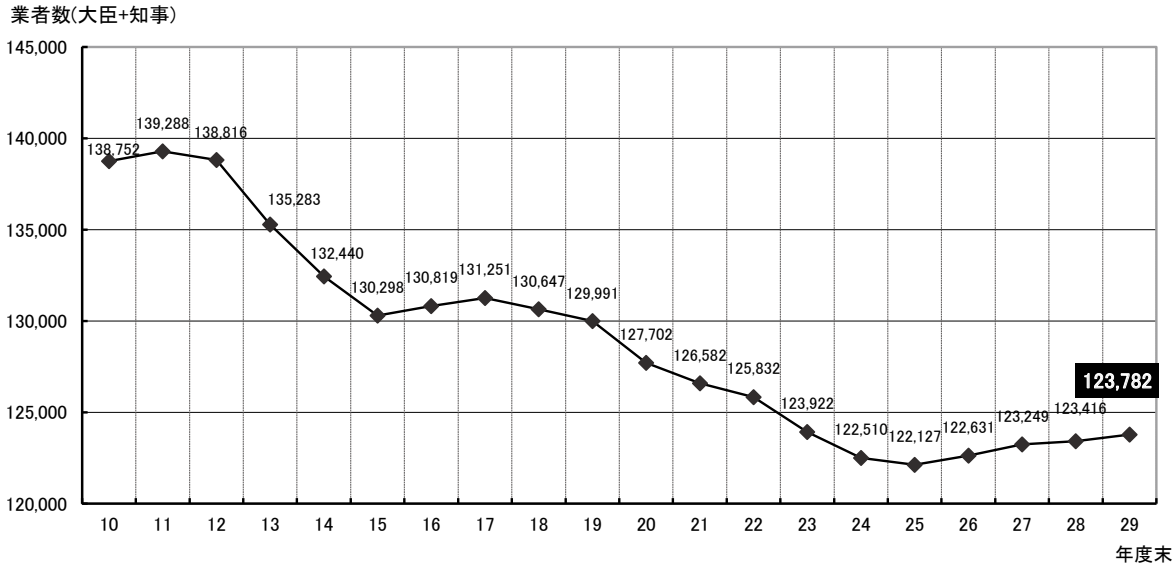
② 対前年度比では、大臣免許が74業者（3.0％）、知事免許が292業者（0.2％）それぞれ増加となっている。全体では366業者(0.3％）増加し、４年連続の増加となった。

【表－１、図－１】

【表－１】　宅地建物取引業者数の推移（免許種類別・組織別／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
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
26年度	2,270	1	2,271	102,200	18,160	120,360	104,470	18,161	122,631
27年度	2,356	1	2,357	103,273	17,619	120,892	105,629	17,620	123,249
28年度	2,430	1	2,431	104,006	16,897	120,985	106,435	16,898	123,416
29年度	2,503	2	2,505	105,015	16,262	121,277	107,518	16,264	123,782

【図－１】　　宅地建物取引業者数の推移（過去20年間）



２．宅地建物取引士の状況

① 平成29年度の宅地建物取引士資格試験は、258,511人からの申込みがあり、うち209,354人が受験し、32,644人が合格している。

【表－２、図－２】

② 平成29年度においては、新たに23,830人が都道府県知事へ宅地建物取引士の登録をしている。これにより、平成29年度末時点における登録者総数は1,026,864人となっている。

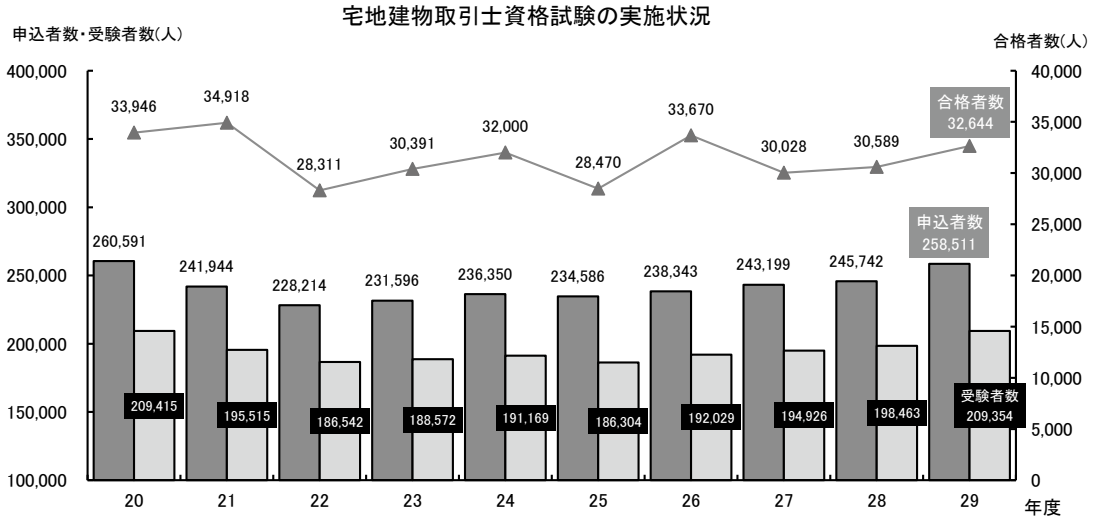
【表－３、図－３】

【表－２】　宅地建物取引士資格試験の実施状況

（単位：人）

	申込者数	受験者数	合格者数
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
26年度	238,343	192,029	33,670
27年度	243,199	194,926	30,028
28年度	245,742	198,463	30,589
29年度	258,511	209,354	32,644

【図－２】　宅地建物取引士資格試験の実施状況

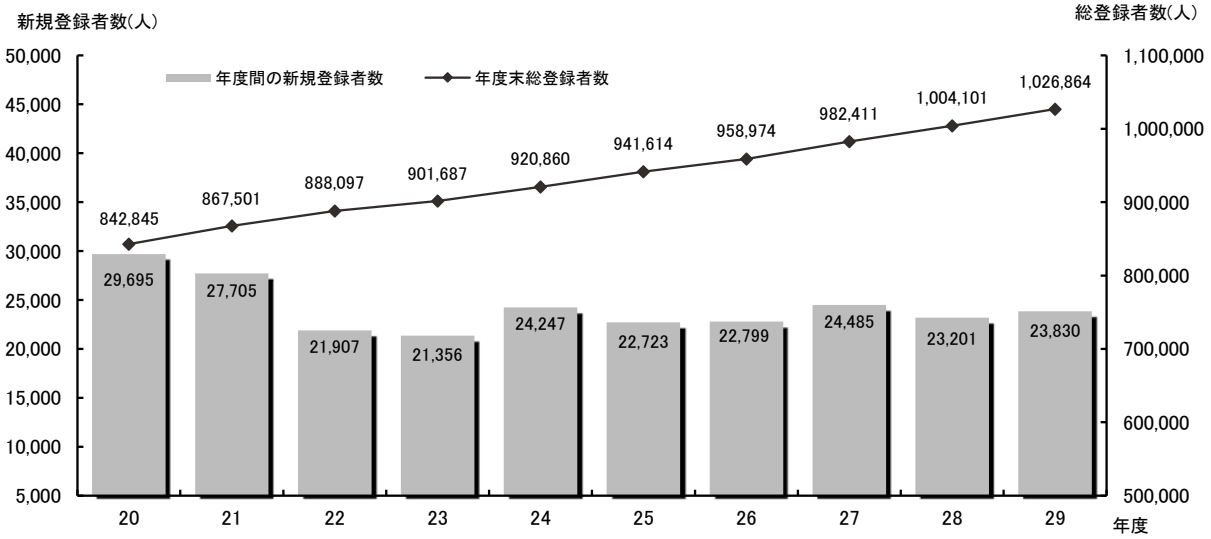


【表－３】　宅地建物取引士登録者数の推移

（単位：人）

	新規 登録者数	総登録者数 (年度末時点)
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
26年度	22,799	958,974
27年度	24,485	982,411
28年度	23,201	1,004,101
29年度	23,830	1,026,864

【図－３】　宅地建物取引士登録者数の推移



3．監督処分等の実施状況

平成29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。

⑴ **免許取消処分　146件（ー22件、13.1％減）**
　（うち事務所不確知による免許取消件数70件（－13件、15.7％減））
⑵ **業務停止処分　 36件（－19件、34.5％減）**
⑶ **指 示 処 分　 26件（－ 2 件、7.1％減）**
⑷ **合　　計　208件（－43件、17.1％減）**

【表－４、図－４】

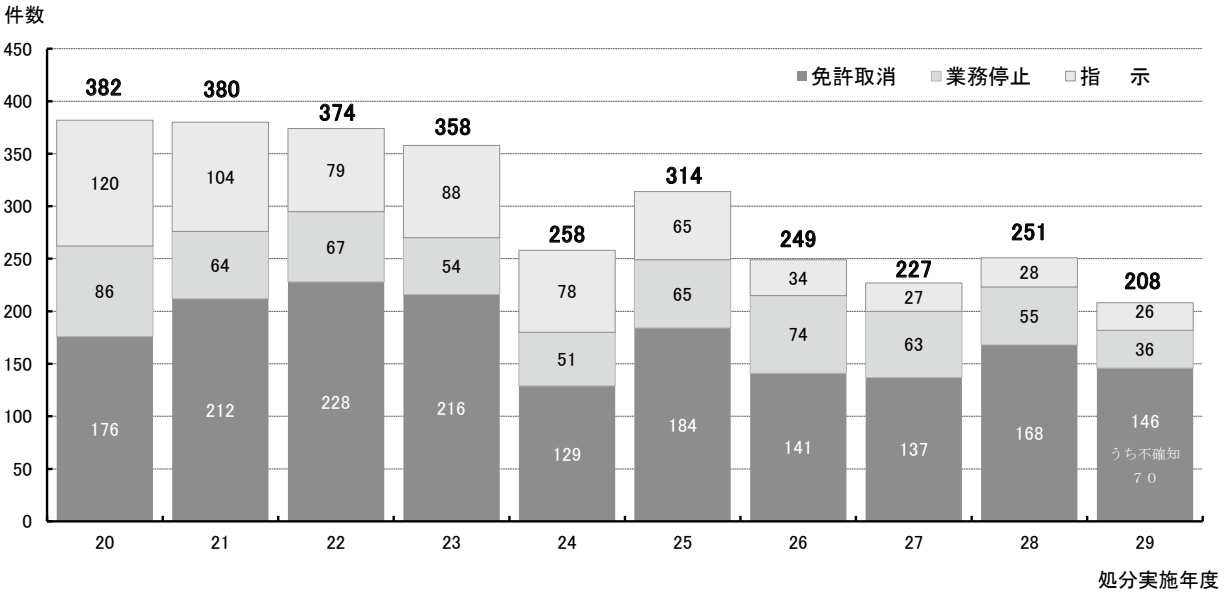
【表ー４】　監督処分等件数の推移

○監督処分件数等の推移（過去10年間／大臣＋知事）

	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
免許取消	176	212	228	216	129	184	141	137	168	146
業務停止	86	64	67	54	51	65	74	63	55	36
指　　示	120	104	79	88	78	65	34	27	28	26
計	382	380	374	358	258	314	249	227	251	208
勧 告 等	576	536	594	793	848	840	634	574	697	603

※）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

【図ー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29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14件、0.8％増加の1,748件であった。

なお、このうちの1,017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。

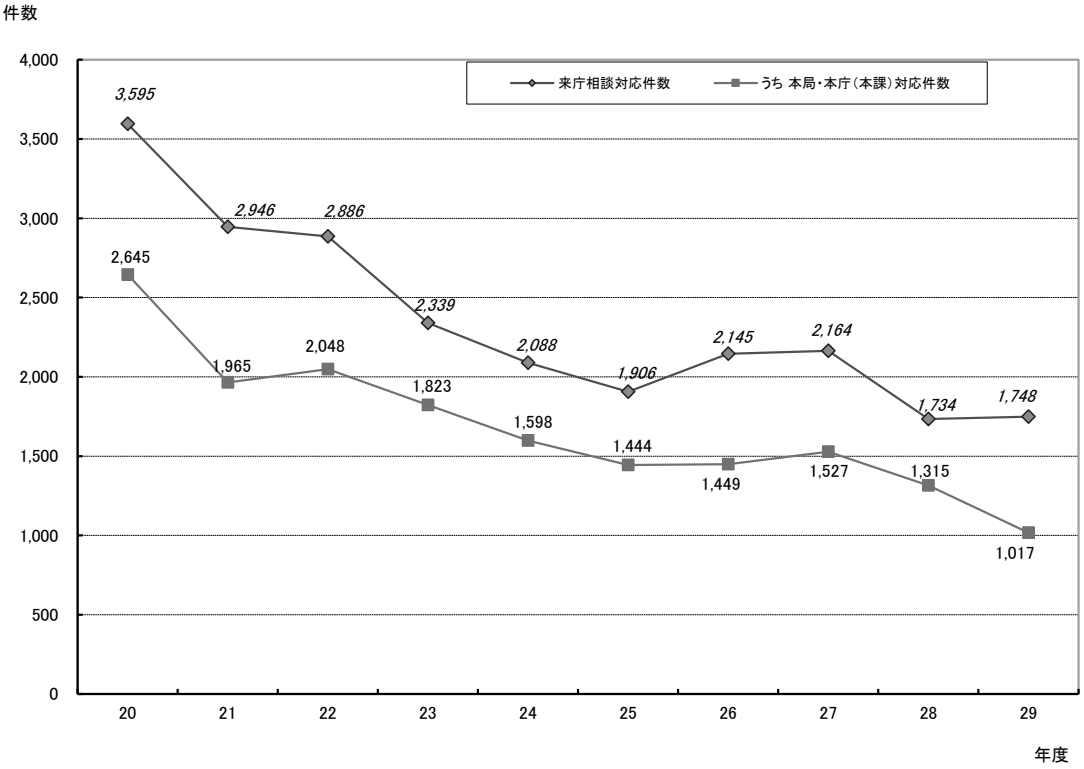
【表－５、図－５】

【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%)
平成26年度	2,145	1,449	(67.6%)
平成27年度	2,164	1,527	(70.6%)
平成28年度	1,734	1,315	(75.8%)
平成29年度	1,748	1,017	(58.2%)

※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1,017件（対前年度比－298件、22.7％減少）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29年度に宅地建物取引業法主管課で取り扱われた1,017件を取引態様別にみると、「売買の媒介・代理」に係る紛争の415件（対前年度比－122件、22.7％減）で最も多く、次いで、「賃貸の媒介・代理」に係る紛争が309件（対前年度比－111件、26.4％減）、宅地建物取引業者自らが売主として関与する「売買」に係る紛争が293件（対前年度比－65件、18.2％減）となっている。

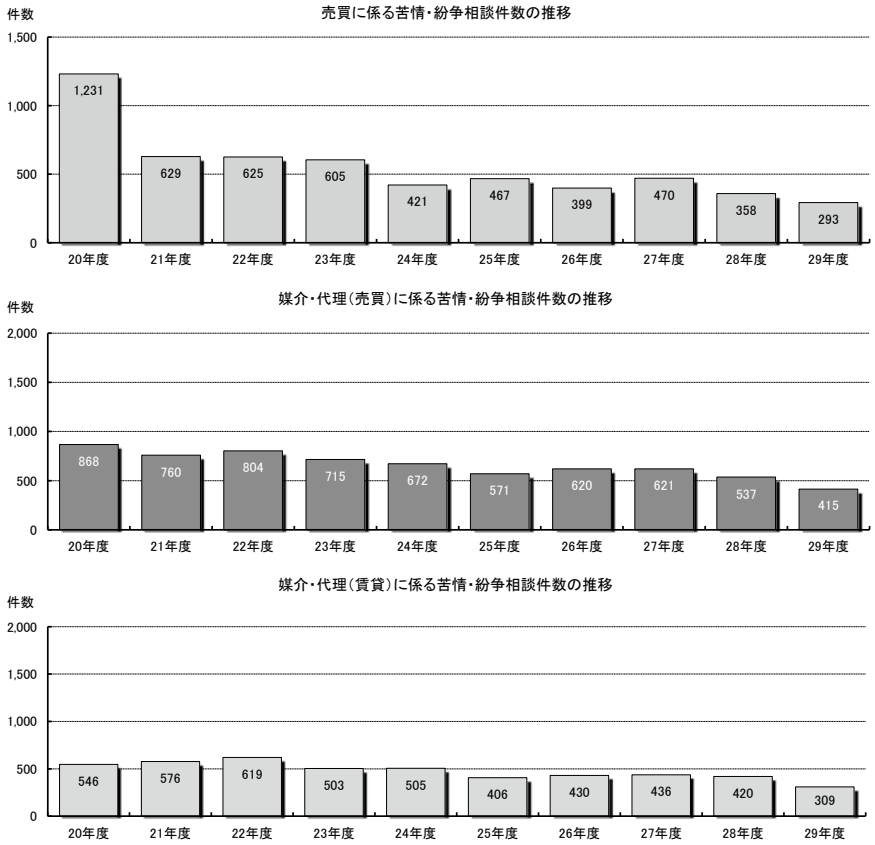
【表－６、図－６】

【表－６】　取引態様別苦情・紛争相談件数推移

	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度
売買に係る紛争	1,231	629	625	605	421	467	399	470	358	293
媒介・代理（売買）に係る紛争	868	760	804	715	672	571	620	621	537	415
媒介・代理（賃貸）に係る紛争	546	576	619	503	505	406	430	436	420	309
合　　計	2,645	1,965	2,048	1,823	1,598	1,444	1,449	1,527	1,315	1,017

※）各地方整備局等及び47都道府県の宅地建物取引業法主管課における来庁相談対応件数として集計

【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

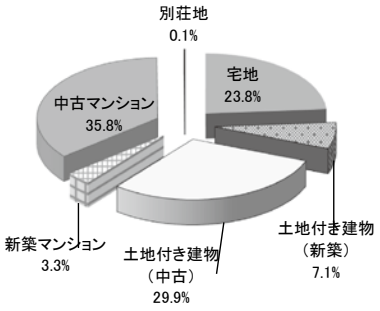
⑴　物件別苦情・紛争相談件数（全体件数）

平成29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1,017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364件と最も多く、次いで「土地付き建物（中古）」に関するものが304件、「宅地」に関するものが242件、「土地付き建物（新築）」に関するものが72件、「新築マンション」に関するものが34件、「別荘地」に関するものが１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		H29年度		H28年度		対前年度	
		件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率
宅地		242	23.8%	316	24.0%	－74	－23.4%
土地付き建物	新築	72	7.1%	121	9.2%	－49	－40.5%
	中古	304	29.9%	344	26.2%	－40	－11.6%
マンション	新築	34	3.3%	75	5.7%	－41	－54.7%
	中古	364	35.8%	450	34.2%	－86	－19.1%
別荘地		1	0.1%	9	0.7%	－8	－88.9%
合　　計		1,017	100.0%	1,315	100.0%	－298	－22.7%



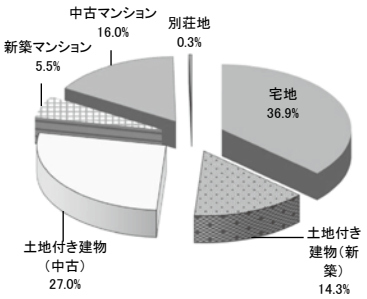
⑵ 売買に係る苦情・紛争相談件数

売買に係る苦情・紛争相談件数293件を物件の種類別にみると、「宅地」に関するものが108件と最も多く、次いで「土地付き建物（中古）」に関するものが79件、「中古マンション」に関するものが47件、「土地付き建物（新築）」に関するものが42件、「新築マンション」に関するものが16件、「別荘地」に関するものが１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		H29年度		H28年度		対前年度	
		件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率
宅地		108	36.9%	146	40.8%	－38	－26.0%
土地付き建物	新築	42	14.3%	56	15.6%	－14	－25.0%
	中古	79	27.0%	61	17.0%	18	29.5%
マンション	新築	16	5.5%	36	10.1%	－20	－55.6%
	中古	47	16.0%	53	14.8%	－6	－11.3%
別荘地		1	0.3%	6	1.7%	－5	－83.3%
合　　計		293	100.0%	358	100.0%	－65	－18.2%



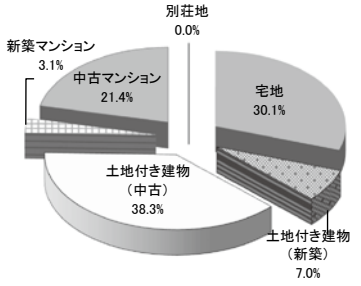
⑶ 売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数415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159件と最も多く、次いで「宅地」に関するものが125件、「中古マンション」に関するものが89件、「土地付き建物（新築）」に関するものが29件、「新築マンション」に関するものが13件、「別荘地」に関するものが０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		H29年度		H28年度		対前年度	
		件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率
宅地		125	30.1%	162	30.2%	－37	－22.8%
土地付き建物	新築	29	7.0%	56	10.4%	－27	－48.2%
	中古	159	38.3%	185	34.5%	－26	－14.1%
マンション	新築	13	3.1%	18	3.4%	－5	－27.8%
	中古	89	21.4%	113	21.0%	－24	－21.2%
別荘地		0	0.0%	3	0.6%	－3	－100.0%
合　　計		415	100.0%	537	100.0%	－122	－22.7%



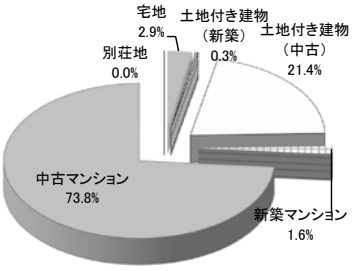
⑷ 賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数309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228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66件、「宅地」に関するものが９件、「新築マンション」に関するものが５件、「土地付き建物（新築）」に関するものが１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、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		H29年度		H28年度		対前年度	
		件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率
宅地		9	2.9%	8	1.9%	1	12.5%
土地付き建物	新築	1	0.3%	9	2.1%	－8	－88.9%
	中古	66	21.4%	98	23.3%	－32	－32.7%
マンション	新築	5	1.6%	21	5.0%	－16	－76.2%
	中古	228	73.8%	284	67.6%	－56	－19.7%
別荘地		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合　　計		309	100.0%	420	100.0%	－111	－26.4%



③ 主要原因別　苦情・紛争相談件数

⑴ 全体件数

平成29年度に宅地建物取引業法主管課で対応された1,017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390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88件、「報酬」（高額報酬を含む。以下同じ。）の55件、「契約内容に係る書面の交付」の50件、「預り金、申込み証拠金等の返還」の47件と続いている。

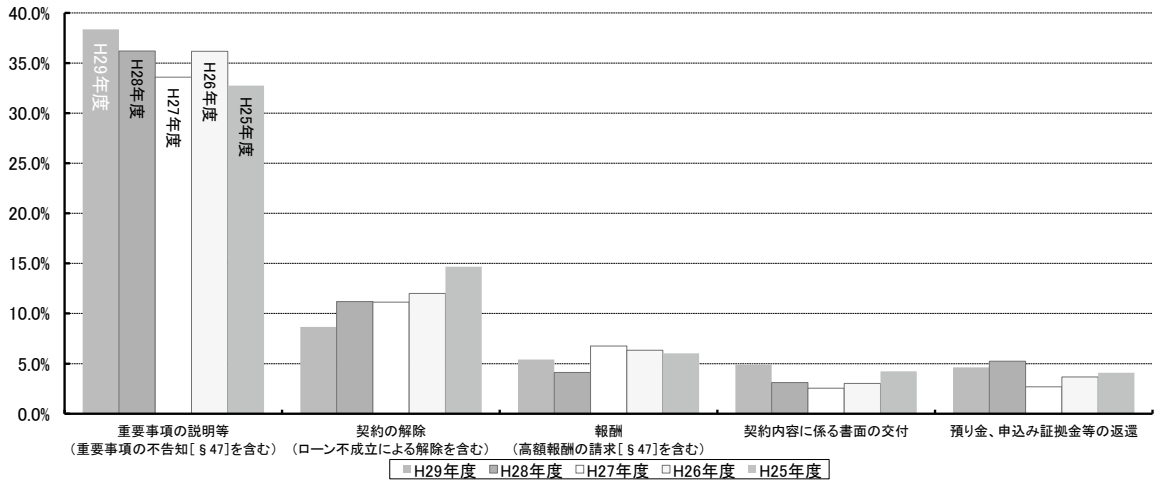
最も多い原因である「重要事項の説明等」は、平成26年度以降３年連続の減少となったが、構成比では高い比率で推移している。

【表－11、図－11】

【表－11】　　主要原因別　苦情・紛争相談件数（全体件数）

	H29年度		H28年度		H27年度		H26年度		H25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）	390	38.3%	476	36.2%	513	33.6%	524	36.2%	473	32.8%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	88	8.7%	147	11.2%	170	11.1%	174	12.0%	212	14.7%
報酬（高額報酬の請求［§47］を含む）	55	5.4%	54	4.1%	103	6.7%	92	6.3%	87	6.0%
契約内容に係る書面の交付	50	4.9%	41	3.1%	39	2.6%	44	3.0%	61	4.2%
預り金、申込み証拠金等の返還	47	4.6%	69	5.2%	41	2.7%	53	3.7%	59	4.1%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	45	4.4%	75	5.7%	103	6.7%	124	8.6%	125	8.7%
媒介に伴う書面の交付	43	4.2%	31	2.4%	43	2.8%	39	2.7%	30	2.1%
誇大広告等の禁止	25	2.5%	21	1.6%	28	1.8%	27	1.9%	24	1.7%
手付金、中間金等の返還	16	1.6%	25	1.9%	4	0.3%	11	0.8%	16	1.1%
マンションの管理に関する問題	14	1.4%	9	0.7%	10	0.7%	11	0.8%	14	1.0%
その他	244	24.0%	367	27.9%	473	31.0%	350	24.2%	343	23.8%
合計	1,017	100.0%	1,315	100.0%	1,527	100.0%	1,449	100.0%	1,444	100.0%

【図－11】　　主要原因上位５項目の構成比推移＜全体件数＞



⑵　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293件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが113件と最も多く、次いで「契約の解除」の40件、「瑕疵問題」（瑕疵補修を含む。以下同じ。）の22件、「契約内容に係る書面の交付」の18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。

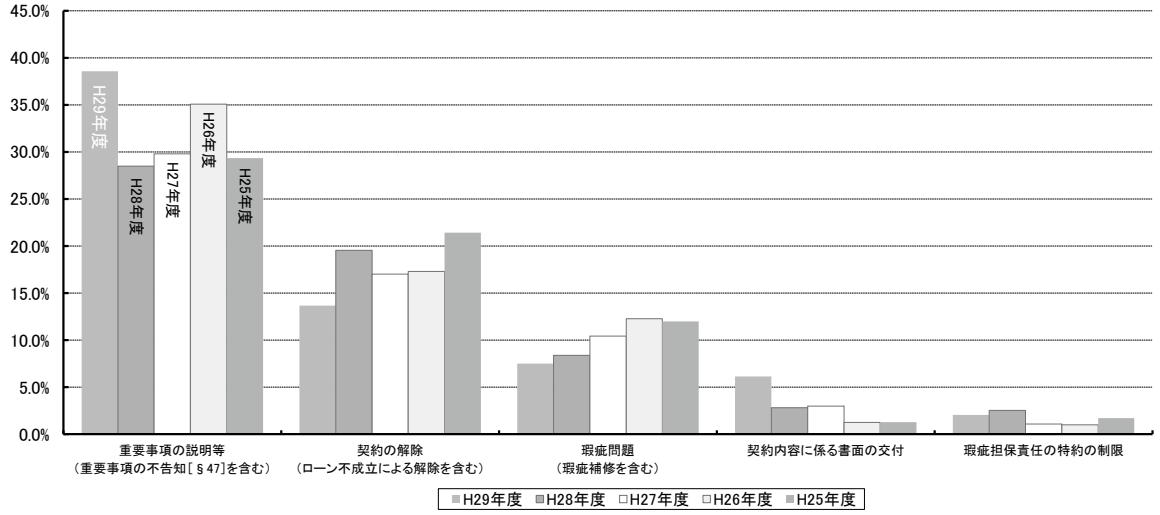
依然として、「重要事項の説明等」、「契

約の解除」及び「瑕疵問題」の主要原因上位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）

	H29年度		H28年度		H27年度		H26年度		H25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）	113	38.6%	102	28.5%	140	29.8%	140	35.1%	137	29.3%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	40	13.7%	70	19.6%	80	17.0%	69	17.3%	100	21.4%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	22	7.5%	30	8.4%	49	10.4%	49	12.3%	56	12.0%
契約内容に係る書面の交付	18	6.1%	10	2.8%	14	3.0%	5	1.3%	6	1.3%
瑕疵担保責任の特約の制限	6	2.0%	9	2.5%	5	1.1%	4	1.0%	8	1.7%
誇大広告等の禁止	5	1.7%	3	0.8%	2	0.4%	4	1.0%	3	0.6%
手付金、中間金等の返還	5	1.7%	7	2.0%	2	0.4%	7	1.8%	7	1.5%
契約締結等の時期の制限	4	1.4%	1	0.3%	5	1.1%	10	2.5%	7	1.5%
§47の2　相手方等の保護に欠ける行為の禁止	4	1.4%	9	2.5%	13	2.8%	5	1.3%	10	2.1%
不当な履行遅延の禁止　（登記・引渡し）	3	1.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	0.8%	3	0.6%
その他	73	24.9%	117	32.7%	160	34.0%	103	25.8%	130	27.8%
合計	293	100.0%	358	100.0%	470	100.0%	399	100.0%	467	100.0%

【図－12】　主要原因上位５項目の構成比推移＜売買＞



⑶ 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415件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが151件と最も多く、次いで「媒介に伴う書面の交付」の42件、「契約の解除」の37件、「報酬」の32件と続いている。

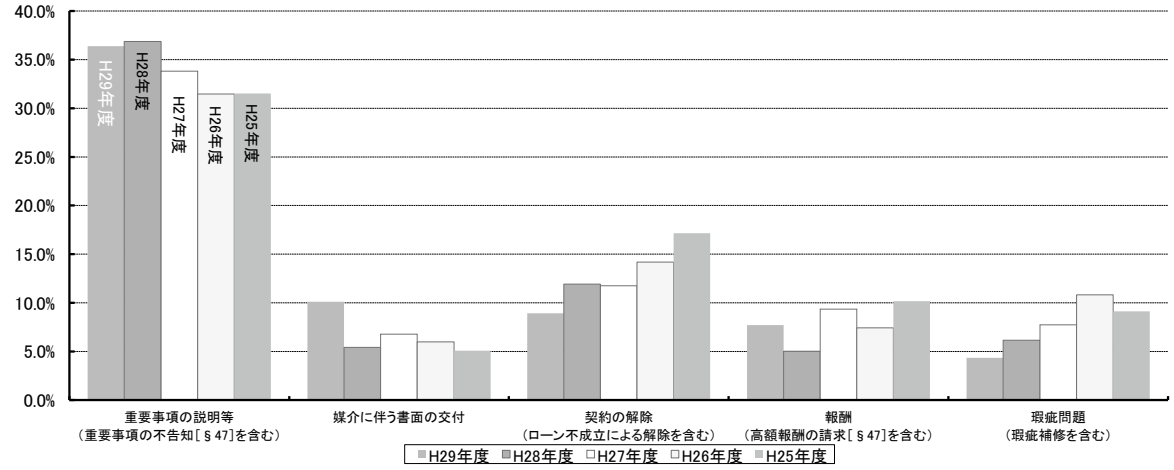
売買の媒介・代理では、依然として「重要事項の説明等」が30％を超える比率で推移している。また、媒介契約に係る書面の交付や報酬を巡る紛争など、媒介という取引形態特有の要因が依然として上位を占めている。

【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）

	H29年度		H28年度		H27年度		H26年度		H25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）	151	36.4%	198	36.9%	210	33.8%	195	31.5%	180	31.5%
媒介に伴う書面の交付	42	10.1%	29	5.4%	42	6.8%	37	6.0%	29	5.1%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	37	8.9%	64	11.9%	73	11.8%	88	14.2%	98	17.2%
報酬　（高額報酬の請求［§47］を含む）	32	7.7%	27	5.0%	58	9.3%	46	7.4%	58	10.2%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	18	4.3%	33	6.1%	48	7.7%	67	10.8%	52	9.1%
預り金、申込み証拠金等の返還	17	4.1%	5	0.9%	9	1.4%	9	1.5%	4	0.7%
手付金、中間金等の返還	11	2.7%	17	3.2%	1	0.2%	3	0.5%	8	1.4%
契約内容に係る書面の交付	7	1.7%	9	1.7%	5	0.8%	11	1.8%	9	1.6%
誇大広告等の禁止	5	1.2%	10	1.9%	11	1.8%	10	1.6%	8	1.4%
§47の2　相手方等の保護に欠ける行為の禁止	4	1.0%	3	0.6%	5	0.8%	7	1.1%	7	1.2%
日影、眺望、境界等相隣関係	4	1.0%	5	0.9%	12	1.9%	13	2.1%	9	1.6%
その他	87	21.0%	137	25.5%	147	23.7%	134	21.6%	109	19.1%
合計	415	100.0%	537	100.0%	621	100.0%	620	100.0%	571	100.0%

【図－13】　　主要原因上位５項目の構成比推移＜売買の媒介・代理＞



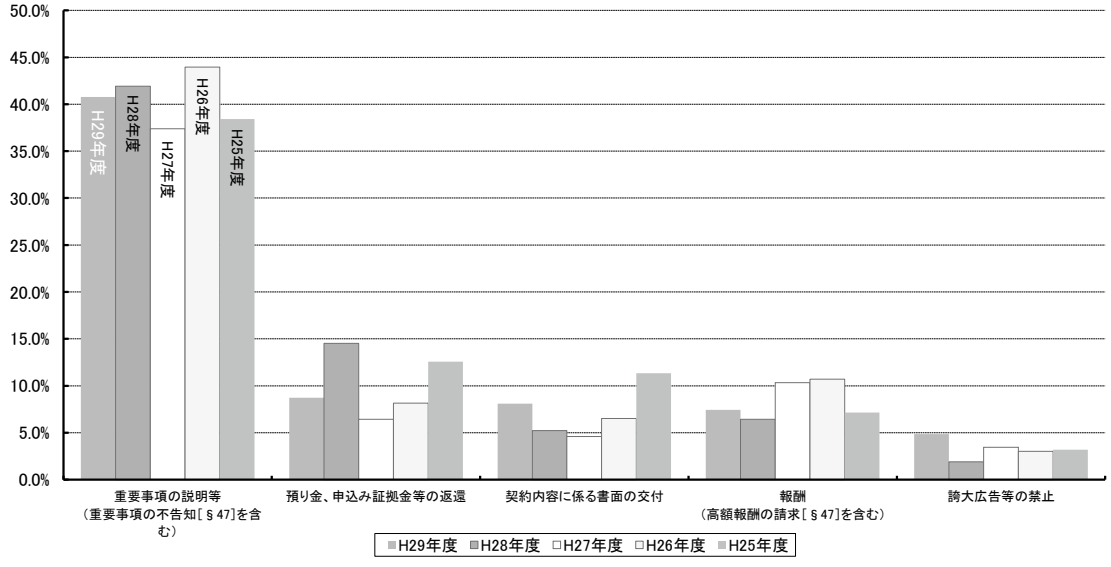
⑷　賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

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309件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが126件と最も多く、次いで「預り金、申込み証拠金等の返還」の27件、「契約内容に係る書面の交付」の25件、「報酬」の23件と続いている。

「重要事項の説明等」は、全体の約４割を占めている。

【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）

	H29年度		H28年度		H27年度		H26年度		H25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）	126	40.8%	176	41.9%	163	37.4%	189	44.0%	156	38.4%
預り金、申込み証拠金等の返還	27	8.7%	61	14.5%	28	6.4%	35	8.1%	51	12.6%
契約内容に係る書面の交付	25	8.1%	22	5.2%	20	4.6%	28	6.5%	46	11.3%
報酬（高額報酬の請求［§47］を含む）	23	7.4%	27	6.4%	45	10.3%	46	10.7%	29	7.1%
誇大広告等の禁止	15	4.9%	8	1.9%	15	3.4%	13	3.0%	13	3.2%
マンションの管理に関する問題	14	4.5%	5	1.2%	7	1.6%	9	2.1%	8	2.0%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	11	3.6%	13	3.1%	17	3.9%	17	4.0%	14	3.4%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む。）	5	1.6%	12	2.9%	6	1.4%	8	1.9%	17	4.2%
秘密を守る義務	2	0.6%	4	1.0%	3	0.7%	3	0.7%	0	0.0%
媒介に伴う書面の交付	1	0.3%	2	0.5%	1	0.2%	2	0.5%	1	0.2%
その他	60	19.4%	90	21.4%	131	30.0%	80	18.6%	71	17.5%
合計	309	100.0%	420	100.0%	436	100.0%	430	100.0%	406	100.0%

【図－14】　　主要原因上位５項目の構成比推移＜賃貸の媒介・代理＞