

平成九年度宅地建物取引業法施行状況調査の結果について

宅地建物取引業者が関与した宅地建物の

取引に関する苦情紛争相談件数について

建設省建設経済局不動産課
紛争係長

志村 和夫

一 全体件数について

建設省及び都道府県の宅地建物取引業法所管部局等に持ち込まれた宅地建物取引業者が関与した宅地建物の取引に関する苦情紛争相談件数については、近年、減少傾向を示しており、平成九年度は、九、九二八件であり、前年度の一〇、九一八件に比べ、九・一％減となっている。（表―1参照）

九、九二八件の内訳については、建設省及び都道府県の宅地建物取引業法所管部局本課で取り扱ったものが四、九九五件であり、残り四、九三三件は都道府県が設置している相談所等において取り扱ったものである。

建設省及び都道府県の宅地建物取引業法所管部局本課で取り扱った四、九九五件については主な取引態様別に集計しており、その概要は以下のとおり。

二 売買に係る苦情紛争相談について

宅地建物取引業者が自ら売主となっている宅地建物の取引に関する苦情紛争相談件数については、二、〇九六件（対前年度比一四・三％減）となっており、対象物件別にみると、宅地に関するものが五三六件（構成比二五・六％）、土地付建物（新築）に関するものが七二六件（構成比三四・六％）、土地付建物（中古）に関するものが三〇二件（構成比一四・四％）、新築マンションに関するものが三二二件（一六・八％）、中古マンションに関するものが一五八件（七・五％）、別荘地に関するものが二二件（一・〇％）となっている。（表2―1参照）

また、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」に係るものが、五七

表―1 建設省及び都道府県における紛争相談件数の推移

年 度	件 数
昭和59年度	16,888
60	15,659
61	12,049
62	10,253
63	10,589
平成元年度	11,063
2	11,501
3	12,270
4	16,392
5	12,722
6	11,641
7	11,650
8	10,918
9	9,928

表-2 物件別紛争件数

(1) 売買に係る紛争

物件の種類		平成9年度		平成8年度
		件数	構成比	件数
宅	地	536	25.6	650
土地付建物	新築	726	34.6	828
	中古	302	14.4	274
マンション	新築	352	16.8	383
	中古	158	7.5	215
別荘	地	22	1.0	96
合 計		2,096	100.0	2,446

(2) 媒介・代理に係る紛争(売買)

物件の種類		平成9年度		平成8年度
		件数	構成比	件数
宅	地	402	24.9	471
土地付建物	新築	424	26.3	421
	中古	382	23.7	312
マンション	新築	197	12.2	206
	中古	195	12.1	219
別荘	地	13	0.8	16
合 計		1,613	100.0	1,645

(3) 媒介・代理に係る紛争(賃貸)

物件の種類		平成9年度		平成8年度
		件数	構成比	件数
宅	地	42	3.3	13
土地付建物	新築	24	1.9	24
	中古	339	26.4	102
マンション	新築	123	9.6	150
	中古	757	58.9	907
別荘	地	1	0.1	0
合 計		1,286	100.0	1,196

三件(構成比二七・三%)と最も多く、次いで「ローン解除を含む契約の解除」に係るものが二〇三件(構成比九・七%)、「手付金・中間金等の返還」に係るもの一八二件(構成比八・七%)などとなっている。(表3-1(1)参照)

三 売買の媒介・代理に係る苦情紛争相談について

宅地建物取引業者が売買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苦情紛争相談件数については、一、六一三件(対前年

度比二・六%減)となっており、対象物件別にみると、宅地に関するものが四〇二件(構成比二四・九%)、土地付建物(新築)に関するものが四二四件(構成比二六・三%)、土地付建物(中古)に関するものが三八二件(構成比二三・七%)、新築マンションに関するものが一九七件(二・二%)、中古マンションに関するものが一九五件(二・二%)、別荘地に関するものが一三件(〇・八%)となっている。(表2-2(2)参照)

また、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」に係るものが、四一

三件(構成比二五・六%)と最も多く、次いで「媒介・代理に伴う書面の交付」に係るものが一五五件(構成比九・六%)、「預り金・申込証拠金等の返還」に係るものが一三二件(構成比八・二%)などとなっている。(表3-1(2)参照)

四 賃貸の媒介・代理に係る苦情紛争相談について

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苦情紛争相談件数については、一、二八六件(対前年

度比七・五％増）となっており、対象物件別にみると、宅地に関するものが四二件（構成比三・三％）、土地付建物（新築）に関するものが二四件（構成比一・九％）、土地付建物（中古）に関するものが三三九件（構成比二六・四％）、新築マンションに関するものが一二三件（九・八％）、中古マンションに係るものが七五七件（五八・九％）、別荘地に関するものが一件（〇・一％）となっている。（表２―（３）参照）

また、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」に係るものが、四九三件（構成比三八・三％）と最も多く、次いで「預り金・申込証拠金等の返還」に係るものが三五二件（構成比二七・四％）、「高額報酬の請求を含む報酬」に係るもの七三件（構成比五・七％）などとなっている。（表３―（３）参照）

表一 原因別紛争件数

(1) 売買に係る主要原因別紛争件数

(単位: 件 () 内は構成比 %)

原 因	昭62年度	63年度	平元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	1,858 (30.0)	1,431 (29.1)	435 (22.4)	543 (24.4)	509 (21.7)	451 (23.0)	763 (24.4)	736 (26.5)	633 (26.3)	548 (22.4)	573 (27.3)
ローンの解除を含む契約解除	674 (10.9)	645 (13.1)	350 (18.0)	369 (16.7)	409 (17.5)	331 (16.9)	443 (14.2)	401 (14.4)	208 (8.7)	278 (11.4)	203 (9.7)
登記・引き渡し	562 (9.1)	379 (7.7)	93 (4.8)	104 (4.7)	118 (5.0)	92 (4.7)	231 (7.4)	113 (4.1)	102 (4.2)	125 (5.1)	62 (3.0)
手付金、中間金等の返還	449 (7.3)	411 (8.4)	206 (10.6)	222 (10.0)	259 (11.1)	182 (9.3)	309 (9.9)	235 (8.4)	245 (10.2)	237 (9.7)	182 (8.7)
瑕疵問題	280 (4.5)	233 (4.7)	89 (4.6)	123 (5.5)	148 (6.3)	119 (6.1)	239 (7.7)	152 (5.5)	159 (6.6)	263 (10.8)	161 (7.7)
手付の信用供与	257 (4.2)	183 (3.7)	38 (2.0)	58 (2.6)	55 (2.3)	26 (1.3)	55 (1.8)	32 (1.1)	34 (1.4)	47 (1.9)	58 (2.8)
書面の交付	185 (3.0)	151 (3.1)	29 (1.5)	25 (1.1)	56 (2.4)	26 (1.3)	56 (1.8)	57 (2.0)	57 (2.4)	46 (1.9)	64 (3.1)
預り金、申込み証拠金等の返還	142 (2.3)	130 (2.6)	111 (5.7)	109 (4.9)	101 (4.3)	103 (5.2)	131 (4.2)	188 (6.8)	158 (6.6)	127 (5.2)	140 (6.7)
その他	1,784 (28.7)	1,359 (27.6)	587 (30.4)	675 (30.3)	688 (29.4)	623 (31.7)	893 (28.6)	869 (31.2)	807 (33.6)	775 (31.7)	653 (31.2)
計	6,191 (100.0)	4,992 (100.0)	1,938 (100.0)	2,228 (100.0)	2,343 (100.0)	1,963 (100.0)	3,120 (100.0)	2,783 (100.0)	2,403 (100.0)	2,446 (100.0)	2,096 (100.0)

(2) 売買の媒介・代理に係る主要原因別紛争件数

(単位: 件 ()内は構成比 %)

原因	昭62年度	63年度	平元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度
重要事項の不告示を含む重要事項説明等	626 (27.4)	829 (32.5)	280 (25.9)	387 (29.4)	366 (25.4)	323 (29.4)	659 (32.0)	714 (35.2)	616 (33.4)	422 (25.7)	413 (25.6)
高額報酬の請求を含む報酬	220 (9.6)	295 (11.6)	97 (9.0)	128 (9.7)	123 (8.5)	136 (12.4)	206 (10.0)	156 (7.7)	118 (6.4)	180 (10.9)	131 (8.1)
預り金、申込み証拠金等の返還	209 (9.2)	314 (12.3)	85 (7.8)	98 (7.4)	121 (8.4)	57 (5.2)	102 (5.0)	104 (5.1)	126 (6.8)	171 (10.4)	132 (8.2)
ローンの解除を含む契約解除	183 (8.0)	154 (6.0)	141 (13.0)	162 (12.3)	159 (11.0)	107 (9.8)	303 (14.7)	165 (8.1)	120 (6.5)	158 (9.6)	112 (6.9)
瑕疵問題	87 (3.8)	88 (3.4)	46 (4.2)	51 (3.9)	73 (5.1)	39 (3.6)	63 (3.1)	85 (4.2)	76 (4.1)	66 (4.0)	69 (4.3)
媒介・代理に伴う書面交付	102 (4.5)	83 (3.3)	49 (4.5)	54 (4.1)	52 (3.6)	39 (3.6)	146 (7.1)	111 (5.5)	144 (7.8)	103 (6.3)	155 (9.6)
書面の交付	80 (3.5)	58 (2.3)	28 (2.6)	26 (2.0)	34 (2.4)	19 (1.7)	31 (1.5)	30 (1.5)	43 (2.3)	28 (1.7)	54 (3.3)
手付金、中間金等の返還	50 (2.2)	60 (2.4)	55 (5.0)	68 (5.2)	67 (4.6)	66 (6.0)	100 (4.9)	133 (6.6)	79 (4.3)	107 (6.5)	107 (6.6)
手付の信用供与	34 (1.5)	90 (3.5)	13 (1.2)	9 (0.7)	18 (1.2)	8 (0.7)	25 (1.2)	40 (2.0)	47 (2.6)	26 (1.6)	49 (3.0)
その他	690 (30.3)	582 (22.7)	289 (26.8)	334 (25.4)	430 (29.8)	303 (27.6)	423 (20.5)	489 (24.1)	476 (25.8)	384 (23.3)	391 (24.2)
計	2,281 (100.0)	2,253 (100.0)	1,083 (100.0)	1,317 (100.0)	1,443 (100.0)	1,097 (100.0)	2,058 (100.0)	2,027 (100.0)	1,845 (100.0)	1,645 (100.0)	1,613 (100.0)

(3) 賃貸の媒介・代理に係る主要原因別紛争件数

(単位: 件 ()内は構成比 %)

原因	昭62年度	63年度	平元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度
重要事項の不告示を含む重要事項説明等	130 (29.7)	390 (43.1)	46 (29.2)	65 (30.9)	52 (22.9)	99 (14.9)	408 (23.0)	365 (22.0)	268 (21.7)	428 (35.8)	493 (38.3)
高額報酬の請求を含む報酬	42 (9.6)	149 (16.5)	8 (5.1)	18 (8.6)	24 (10.6)	83 (12.5)	97 (5.5)	124 (7.5)	63 (5.1)	75 (6.3)	73 (5.7)
預り金、申込み証拠金等の返還	75 (17.1)	139 (15.4)	21 (13.4)	42 (20.0)	50 (22.0)	198 (29.7)	779 (44.0)	549 (33.1)	512 (41.5)	311 (26.0)	352 (27.4)
ローンの解除を含む契約解除	25 (5.7)	26 (3.2)	29 (18.5)	22 (10.5)	19 (8.4)	16 (2.4)	25 (1.4)	26 (1.6)	14 (1.1)	42 (3.5)	23 (1.8)
瑕疵問題	2 (0.5)	35 (3.9)	1 (0.6)	6 (2.9)	1 (0.5)	0 (0.0)	10 (0.6)	20 (1.2)	19 (1.5)	21 (1.8)	5 (0.4)
媒介・代理に伴う書面交付	2 (0.5)	3 (0.3)	2 (1.3)	1 (0.5)	4 (1.8)	0 (0.0)	22 (1.2)	0 (0.0)	13 (1.1)	8 (0.7)	3 (0.2)
書面の交付	11 (2.5)	8 (0.9)	9 (5.7)	7 (3.3)	6 (2.6)	19 (2.8)	65 (3.7)	29 (1.7)	93 (7.6)	49 (4.1)	26 (2.0)
手付金、中間金等の返還	1 (0.2)	13 (1.4)	4 (2.5)	4 (1.9)	16 (7.0)	27 (4.1)	60 (3.4)	117 (7.1)	30 (2.4)	26 (2.2)	17 (1.3)
手付の信用供与	0 (0.0)	1 (0.1)	1 (0.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	9 (1.3)	13 (0.7)	11 (0.7)	6 (0.5)	10 (0.8)	10 (0.8)
その他	149 (15.4)	139 (22.9)	36 (22.9)	45 (21.4)	55 (24.2)	215 (32.3)	293 (16.5)	416 (25.1)	216 (17.5)	226 (18.9)	284 (22.1)
計	438 (100.0)	903 (100.0)	157 (100.0)	210 (100.0)	227 (100.0)	666 (100.0)	1,772 (100.0)	1,657 (100.0)	1,234 (100.0)	1,196 (100.0)	1,286 (100.0)