

平成一〇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

山王 一郎

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を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、平成一〇年度は、九、五一一件であり、前年度の九、九二八件に比べ、四・二％減となっている。（表一参照）

九、五一一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扱ったものが四、四二二件であり、残り五、〇九九件は都道府県が設置している相談所等において取扱ったものである。

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扱った四、四二二件については、取引態様別、原因別等に集計しており、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、一、八八四件（対前年度比一〇・一％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五四七件（構成比二九・〇％）、土地付建物（新築）に関するものが四九八件（構成比二六・四％）、土地付建物（中古）に関するものが二四五件（構成比二三・〇％）、新築マンションに関するものが二七五件（構成比一四・六％）、中古マンションに関するものが二二〇件（構成比一一・七％）、別荘地に関するものが九九件（構成比五・三％）となっている。（表一参照）

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

表一 建設省及び都道府県における紛争相談件数

年 度	件 数
昭和59年度	16,888
60	15,629
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
10	9,511

表-2

(1) 売買に係る紛争

物件の種類		平成10年度		平成9年度
		件数	構成比	件数
宅	地	547	29.0	536
土地付建物	新築	498	26.4	726
	中古	245	13.0	302
マンション	新築	275	14.6	352
	中古	220	11.7	158
別	荘	99	5.3	22
合	計	1,884	100.0	2,096

(2) 媒介・代理に係る紛争(売買)

物件の種類		平成10年度		平成9年度
		件数	構成比	件数
宅	地	344	29.8	402
土地付建物	新築	229	19.8	424
	中古	234	20.2	382
マンション	新築	159	13.8	197
	中古	168	14.5	195
別	荘	22	1.9	13
合	計	1,156	100.0	1,613

(3) 媒介・代理に係る紛争(賃貸)

物件の種類		平成10年度		平成9年度
		件数	構成比	件数
宅	地	43	3.1	42
土地付建物	新築	19	1.4	24
	中古	239	17.4	339
マンション	新築	183	13.3	123
	中古	880	64.1	757
別	荘	8	0.6	1
合	計	1,372	100.0	1,286

○件(構成比二一・八%)と最も多く、次いで「瑕疵問題」に係るものが、二二九件(構成比二二・二%)、「ローン解除を含む契約解除に係るものが二〇八件(構成比一一・〇%)などとなっている。(表-3(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、一五六件(対前年度比二八・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三四四件(構成比二九・八%)、土地付建物(新築)に関するものが二二九件(構成比一九・八%)、土地付建物(中古)に関するものが二三四件(構成比二〇・二%)、新築マンションに関するものが一五九件(構成比一三・八%)、中古マンションに関するものが一六八件(構成比一四・五%)、別荘地に関するものが二二件(構成比一・九%)となっている。(表-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、三七〇件(構成比三二・〇%)と最も多く、次い

で「ローン解除を含む契約解除」に係るもの一二二件(構成比九・七%)、「媒介・代理に伴う書面の交付」に係るものが一〇六件(構成比九・二%)などとなっている。(表-3(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、三七二件(対前年度比六・七%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四三件（構成比三・一％）、土地付建物（新築）に関するものが一九件（構成比一・四％）、土地付建物（中古）に関するものが二三九件（構成比一七・四％）、新築マンションに関するものが一八三件（一二・三％）、中古マンションに関するものが八八〇件（六四・一％）、別荘地に関するものが八件（〇・六％）となっている。

（表一（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、五七九件（構成比四二・二％）と最も多く、次いで「預り金・申込証拠金等の返還」に係るものが二九三件（構成比二一・四％）、「高額報酬の請求を含む報酬」に係るもの八九件（構成比六・五％）などとなっている。（表一（3）（3）参照）

表一 3 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、％）

原 因	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	10年度
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	435 (22.4)	543 (24.4)	509 (21.7)	451 (23.1)	763 (24.5)	736 (26.4)	633 (26.3)	548 (22.4)	573 (27.3)	410 (21.8)
ローン解除を含む契約解除	350 (18.1)	369 (16.6)	409 (17.5)	331 (16.9)	443 (14.2)	401 (14.4)	208 (8.7)	278 (11.4)	203 (9.7)	208 (11.0)
登記・引渡し	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)	102 (5.4)
手付金・中間金等の返還	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)	83 (4.4)
瑕疵問題	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)	229 (12.2)
手付の信用供与	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)	28 (1.5)
書面の交付	29 (1.5)	56 (1.1)	56 (2.4)	26 (1.3)	56 (1.8)	57 (2.0)	57 (2.4)	46 (1.9)	64 (3.1)	37 (2.0)
預り金・申込証拠金等の返還	111 (5.7)	109 (4.9)	101 (4.3)	103 (5.3)	131 (4.2)	188 (6.8)	158 (6.6)	127 (5.2)	140 (6.7)	128 (6.8)
その他	587 (30.3)	675 (30.3)	688 (29.4)	623 (31.9)	893 (28.6)	869 (31.2)	807 (33.6)	775 (31.7)	653 (31.2)	659 (35.0)
計	1,938	2,228	2,343	1,953	3,120	2,783	2,403	2,446	2,096	1,884

注：（1）「その他」には、「口影、眺望、境界等相隣関係」、「代金支払い」等がある。

（2）下段は、構成比。

(2) 売買の媒介・代理に係る主要原因別紛争件数

(単位：件、%)

原 因	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	10年度
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	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)	370 (32.0)
高額報酬の請求を含む報酬	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)	82 (7.1)
預り金・申込証拠金等の返還	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)	49 (4.2)
ローン解除を含む契約解除	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)	112 (9.7)
瑕疵問題	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)	13 (1.1)
媒介・代理に伴う書面の交付	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)	106 (9.2)
書面の交付	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)	27 (2.3)
手付金・中間金等の返還	55 (5.1)	68 (5.2)	67 (4.6)	66 (6.0)	100 (4.9)	133 (6.6)	79 (4.3)	107 (6.5)	107 (6.6)	63 (5.4)
手付の信用供与	13 (1.2)	9 (0.7)	18 (1.2)	8 (0.7)	25 (1.2)	40 (2.0)	47 (2.5)	26 (1.6)	49 (3.0)	13 (1.1)
その他	289 (26.7)	334 (25.4)	430 (29.8)	303 (27.6)	423 (20.6)	489 (24.1)	476 (25.8)	384 (23.3)	391 (24.2)	321 (27.8)
計	1,083	1,317	1,443	1,097	2,058	2,027	1,845	1,645	1,613	1,156

注：(1)「その他」には、「登記・引渡し」、「日影、眺望、境界等相隣関係」等がある。
(2)下段は、構成比。

(3) 賃貸の媒介・代理に係る主要原因別紛争件数

(単位：件、%)

原 因	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	10年度
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	46 (29.3)	65 (31.0)	52 (22.9)	99 (14.9)	408 (23.0)	365 (22.0)	268 (21.7)	428 (35.8)	493 (38.3)	579 (42.2)
高額報酬の請求を含む報酬	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)	89 (6.5)
預り金・申込証拠金等の返還	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)	293 (21.4)
ローン解除を含む契約解除	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)	18 (1.3)
瑕疵問題	1 (0.6)	6 (2.9)	1 (0.4)	0 (0.0)	10 (0.6)	20 (1.2)	19 (1.5)	21 (1.8)	5 (0.4)	9 (0.7)
媒介・代理に伴う書面の交付	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)	0 (0.0)
書面の交付	9 (5.7)	7 (3.3)	6 (2.6)	19 (2.9)	65 (3.7)	29 (1.8)	93 (7.5)	49 (4.1)	26 (2.0)	16 (1.2)
手付金・中間金等の返還	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)	13 (0.9)
手付の信用供与	1 (0.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	9 (1.4)	13 (0.7)	11 (0.7)	6 (0.5)	10 (0.8)	10 (0.8)	3 (0.2)
その他	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)	352 (25.7)
計	157	210	227	666	1,772	1,657	1,234	1,196	1,286	1,372

注：(1)「その他」には、「広告関連」等がある。
(2)下段は、構成比。