

平成一一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、減少傾向を示しているところであったが、平成一一年度は、九、八一五件と前年度の九、五一一件に比べ、三・

二％増となっている。（表一参照）

九、八一五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三、七九五件であり、残り六、〇二〇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三、七九五件について

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	うち本課扱い
昭和60年度	15,659	8,990
61	12,049	9,324
62	10,253	8,472
63	10,589	7,475
平成元年度	11,063	3,021
2	11,501	3,545
3	12,270	3,786
4	16,392	3,726
5	12,722	6,950
6	11,641	6,467
7	11,650	5,482
8	10,918	5,287
9	9,928	4,995
10	9,511	4,412
11	9,815	3,795

二 売買に係る苦情紛争相談について

では、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。

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、五〇〇件（対前年度比二〇・四％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五〇八件（構成比三三・九％）、土地付建物（新築）に関するものが三九七件（構成比二六・五％）、土地付建物（中古）に関するものが二一〇件（構成比一四・〇％）、新築マンションに関するものが二五五件（構成比一七・〇％）、中古マンションに関するものが一一〇件（構成比七・三％）、別荘地に関するものが二〇件（構成比一・三％）となっている。（表一2(1)参照）

表-2

(1) 売買に係る紛争

物件の種類		平成11年度		平成10年度
		件数	構成比	件数
宅	地	508	33.9	547
土地付建物	新築	397	26.5	498
	中古	210	14.0	245
マンション	新築	255	17.0	275
	中古	110	7.3	220
別	荘	20	1.3	99
合	計	1,500	100.0	1,884

(2) 媒介・代理に係る紛争(売買)

物件の種類		平成11年度		平成10年度
		件数	構成比	件数
宅	地	453	35.9	344
土地付建物	新築	268	21.2	229
	中古	279	22.1	234
マンション	新築	121	9.6	159
	中古	133	10.5	168
別	荘	8	0.6	22
合	計	1,262	100.0	1,156

(3) 媒介・代理に係る紛争(賃貸)

物件の種類		平成11年度		平成10年度
		件数	構成比	件数
宅	地	25	2.4	43
土地付建物	新築	19	1.8	19
	中古	199	19.3	239
マンション	新築	98	9.5	183
	中古	691	66.9	880
別	荘	1	0.1	8
合	計	1,033	100.0	1,372

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（構成比二四・七％）と最も多く、次いで「ローン解除を含む契約解除」に係るものが一四三件（構成比九・五％）、「瑕疵問題」に係るものが一二〇件（構成比八・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、二六二件（対前年度比九・二％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四五三件（構成比三五・九％）、土地付建物（新築）に関するものが二六八件（構成比二一・二％）、土地付建物（中古）に関するものが二七九件（構成比二二・一％）、新築マンションに関するものが一二二件（構成比九・六％）、中古マンションに関するものが一三三件（構成比一〇・五％）、別荘地に関するものが八件（構成比〇・六％）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、三八八件（構成比三〇・七％）と最も多く、次いで「ローン解除を含む契約解除」に係るものが一三九件（構成比一一・〇％）、「媒介・代理に伴う書面の交付」に係るものが九六件（構成比七・六％）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、〇三三件（対前年度比二四・七％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二五件（構成比二・四％）、土地付建物（新築）に関するものが一九件（構成比一・八％）、土地付建物（中古）に関するものが一九九件（構成比一九・二％）、新築マンションに関するものが九八件（九・五％）、中古マンションに関するものが六九一件（六六・九％）、別荘地に関するものが一件（〇・一％）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、三七九件（構成比三六・七％）と最も多く、次いで「預り金・申込証拠金等の返還」に係るものが二三八件（構成比二三・〇％）、「高額報酬の請求を含む報酬」に係るものが一〇〇件（構成比九・七％）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	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	11年度
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	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)	370 (24.7)
ローン解除を含む契約解除	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)	143 (9.5)
登記・引渡し	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)	40 (2.7)
手付金・中間金等の返還	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)	107 (7.1)
瑕疵問題	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)	120 (8.0)
手付の信用供与	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)	27 (1.8)
書面の交付	25 (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)	39 (2.6)
預り金・申込証拠金等の返還	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)	79 (5.3)
その他	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)	575 (38.3)
計	2,228	2,343	1,953	3,120	2,783	2,403	2,446	2,096	1,884	1,500

注：(1)「その他」には、「誇大広告等の禁止」、「代金支払い」、「違約金の支払い」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	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	11年度
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	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)	388 (30.7)
高額報酬の請求を含む報酬	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)	86 (6.8)
預り金・申込証拠金等の返還	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)	74 (5.9)
ローン解除を含む契約解除	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)	139 (11.0)
瑕疵問題	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)	46 (3.6)
媒介・代理に伴う書面の交付	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)	96 (7.6)
書面の交付	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)	27 (2.1)
手付金・中間金等の返還	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)	57 (4.5)
手付の信用供与	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)	23 (1.8)
その他	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)	326 (25.8)
計	1,317	1,443	1,097	2,058	2,027	1,845	1,645	1,613	1,156	1,262

注：(1)「その他」には、「誇大広告等の禁止」、「相手方等の保護に欠ける行為の禁止」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	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	11年度
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	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)	379 (36.7)
高額報酬の請求を含む報酬	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)	100 (9.7)
預り金・申込証拠金等の返還	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)	238 (23.0)
ローン解除を含む契約解除	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)	19 (1.8)
瑕疵問題	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)	7 (0.7)
媒介・代理に伴う書面の交付	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)	4 (0.4)
書面の交付	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)	26 (2.5)
手付金・中間金等の返還	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)	11 (1.1)
手付の信用供与	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)	17 (1.6)
その他	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)	232 (22.5)
計	210	227	666	1,772	1,657	1,234	1,196	1,286	1,372	1,033

注：(1)「その他」には、「誇大広告等の禁止」等がある。

(2)下段は、構成比。