

平成十二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

国土交通省総合政策局不動産課
紛争係長

茂原 博

一 全体件数について

国土交通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、平成一二年度は八、六九五件と前年度の九、八一五件に比べ、一一・四％減と

なっている。(表―1参照)

八、六九五件の内訳については、国土交通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、八六九件であり、残り四、八二六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。

国土交通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、八六九件に

表―1 国土交通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61年度	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	4,013
4	16,392	3,716
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
12	8,695	3,869

二 売買に係る苦情紛争相談について

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である。

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、五八二件(対前年度比五・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四九九件(構成比三一・五％)、土地付建物(新築)に関するものが四三八件(構成比二七・七％)、土地付建物(中古)に関するものが二〇二件(構成比二二・八％)、新築マンションに関するものが二三七件(構成比一五・〇％)、中古マンションに関するものが一七〇件(構成比一〇・七％)、別荘地に関するものが三六件(構成比二・三％)となっている。(表―2(1)参照)

表-2

(1) 売買に係る紛争

物件の種類		平成12年度		平成11年度
		件数	構成比	件数
宅地		499	31.5	508
土地付建物	新築	438	27.7	397
	中古	202	12.8	210
マンション	新築	237	15.0	255
	中古	170	10.7	110
別荘地		36	2.3	20
合計		1,582	100.0	1,500

(2) 媒介・代理に係る紛争(売買)

物件の種類		平成12年度		平成11年度
		件数	構成比	件数
宅地		357	28.2	453
土地付建物	新築	187	14.7	268
	中古	265	20.9	279
マンション	新築	174	13.7	121
	中古	279	22.0	133
別荘地		6	0.5	8
合計		1,268	100.0	1,262

(3) 媒介・代理に係る紛争(賃貸)

物件の種類		平成12年度		平成11年度
		件数	構成比	件数
宅地		30	2.9	25
土地付建物	新築	65	6.4	19
	中古	102	10.0	199
マンション	新築	103	10.1	98
	中古	707	69.4	691
別荘地		12	1.2	1
合計		1,019	100.0	1,033

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、四〇六件（構成比二五・七％）と最も多く、次いで「ローン解除を含む契約解除」に係るものが一二六件（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、二六八件（対前

年度比〇・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三五七件（構成比二八・二％）、土地付建物（新築）に関するものが一八七件（構成比一四・七％）、土地付建物（中古）に関するものが二六五件（構成比二〇・九％）、新築マンションに関するものが一七四件（構成比一三・七％）、中古マンションに関するものが二七九件（構成比二二・五％）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」に係るものが三五〇

件（構成比二七・六％）と最も多く、次いで「ローン解除を含む契約解除」に係るものが一五七件（構成比一二・四％）、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、〇一九件（対前年度比一・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三〇件（構

成比二・九％）、土地付建物（新築）に関するものが六五件（構成比六・四％）、土地付建物（中古）に関するものが一〇二件（構成比一〇・〇％）、新築マンションに関するものが一〇三件（構成比一〇・一％）、中古マンションに関するものが七〇七件（構成比六九・四％）、別荘地に関するものが一二件（構成比一・二％）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」に係るものが三八八件（構成比三八・一％）と最も多く、次いで「預り金・申込証拠金等の返還」に係るものが八六件（構成比八・四％）などとなっている。（表―3(3)参照）

表―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	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	12年度
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	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)	406 (25.7)
ローン解除を含む契約解除	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)	126 (8.0)
登記・引渡し	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)	49 (3.1)
手付金・中間金等の返還	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)	39 (2.5)
瑕疵問題	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)	62 (3.9)
手付の信用供与	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)	16 (1.0)
書面の交付	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)	36 (2.3)
預り金・申込証拠金等の返還	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)	17 (1.1)
その他	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)	831 (52.5)
計	2,343	1,953	3,120	2,783	2,403	2,446	2,096	1,884	1,500	1,582

注：①平成12年度の「その他」には、「誇大広告の禁止・広告の開始時期の制限(116件、7.3%)」、「違約金の支払い(66件、4.2%)」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	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	12年度
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	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)	350 (27.6)
高額報酬の請求を含む報酬	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)	73 (5.8)
預り金・申込証拠金等の返還	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)	76 (6.0)
ローン解除を含む契約解除	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)	157 (12.4)
瑕疵問題	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)	45 (3.5)
媒介・代理に伴う書面の交付	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)	79 (6.2)
書面の交付	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)	38 (3.0)
手付金・中間金等の返還	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)	42 (3.3)
手付の信用供与	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)	15 (1.2)
その他	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)	393 (31.0)
計	1,443	1,097	2,058	2,027	1,845	1,645	1,613	1,156	1,262	1,268

注: ①平成12年度の「その他」には、「誇大広告の禁止・広告の開始時期の制限(47件、7.3%)」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	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	12年度
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	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)	388 (38.1)
高額報酬の請求を含む報酬	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)	34 (3.3)
預り金・申込証拠金等の返還	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)	86 (8.4)
ローン解除を含む契約解除	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)	35 (3.4)
瑕疵問題	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)	18 (1.8)
媒介・代理に伴う書面の交付	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)	11 (1.1)
書面の交付	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)	55 (5.4)
手付金・中間金等の返還	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)	16 (1.6)
手付の信用供与	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)	4 (0.4)
その他	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)	372 (36.5)
計	227	666	1,772	1,657	1,234	1,196	1,286	1,372	1,033	1,019

注: ①平成12年度の「その他」には、「誇大広告の禁止・広告の開始時期の制限(106件、10.4%)」等がある。

②下段は、構成比。