

平成15年度 宅地建物取引業法施行状況調査について

国土交通省総合政策局不動産課
不動産流通適正化推進室
適正取引係長 片川 覚

1. 宅地建物取引業者の状況

- ① 平成16年3月末（平成15年度末）現在、宅地建物取引業者数は、大臣免許業者2,030業者、知事免許業者128,268業者、全体で130,298業者であった。
- ② これを前年度と比較すると、大臣免許業者は△10業者（△0.5%）、知事免許業者△2,132業者（△1.6%）であり、全体で△2,142業者（△1.6%）と、前年度同様、減少が見られた。

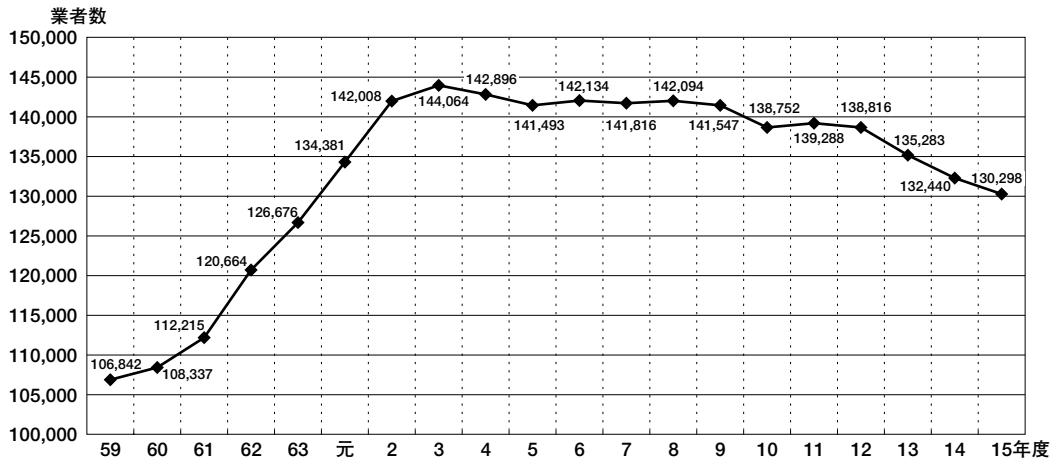
【表－1、図－1】

【表－1】 免許種類別・組織別 宅地建物取引業者数の推移（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
6年度	2,218	13	2,231	105,205	34,698	139,903	107,423	34,711	142,134
7年度	2,240	14	2,254	105,168	34,394	139,562	107,408	34,408	141,816
8年度	2,241	13	2,254	106,616	33,224	139,840	108,857	33,237	142,094
9年度	2,200	13	2,213	106,807	32,527	139,334	109,007	32,540	141,547
10年度	2,174	11	2,185	104,992	31,575	136,567	107,166	31,586	138,752
11年度	2,144	9	2,153	105,933	31,202	137,135	108,077	31,211	139,288
12年度	2,118	8	2,126	106,171	30,519	136,690	108,289	30,527	138,816
13年度	2,057	8	2,065	103,899	29,319	133,218	105,956	29,327	135,283
14年度	2,035	5	2,040	102,100	28,300	130,400	104,135	28,305	132,440
15年度	2,026	4	2,030	101,040	27,228	128,268	103,066	27,232	130,298

※ 当該年度の年度末業者数を表す。

【図－１】 宅地建物取引業者数の推移（過去20年間）



2. 宅地建物取引主任者の状況

① 平成15年度の宅地建物取引主任者資格試験は、申込者数210,182人、受験者数169,625人、合格者数25,942人であった。

【表－2、図－2】

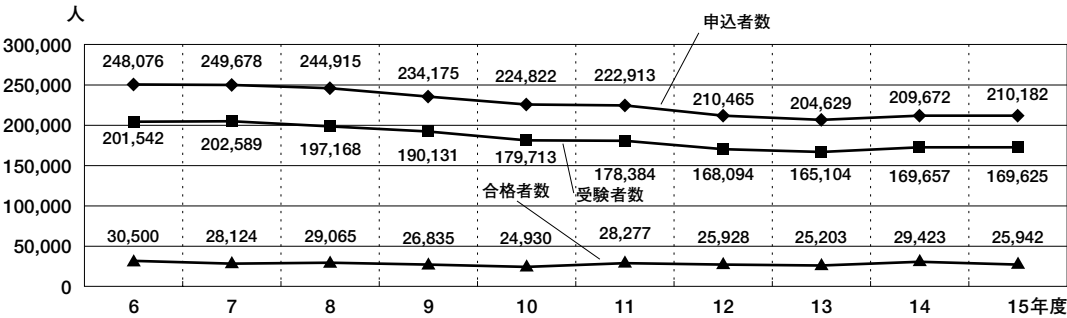
② 平成15年度に都道府県に取引主任者の登録を新たに受けた者は23,539人、平成15年度末の登録者数は730,953人であった。

【表－3、図－3】

【表－2】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況

	申込者数	受験者数	合格者数
6年度	248,076	201,542	30,500
7年度	249,678	202,589	28,124
8年度	244,915	197,168	29,065
9年度	234,175	190,131	26,835
10年度	224,822	179,713	24,930
11年度	222,913	178,384	28,277
12年度	210,465	168,094	25,928
13年度	204,629	165,104	25,203
14年度	209,672	169,657	29,423
15年度	210,182	169,625	25,942

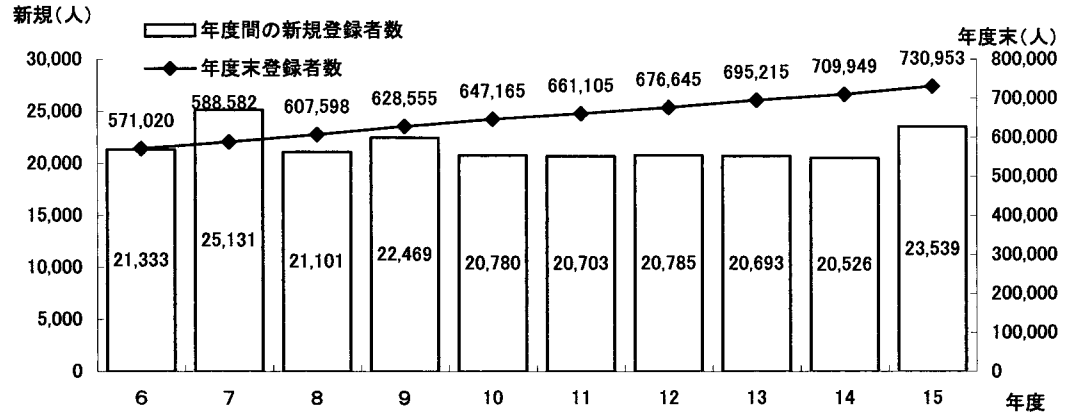
【図－２】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況



【表－３】 宅地建物取引主任者登録者数の推移

	年 度 間 の 新 規 登 録 者 数	年 度 末 登 録 者 数
6 年 度	21,333	571,020
7 年 度	25,131	588,582
8 年 度	21,101	607,598
9 年 度	22,469	628,555
10 年 度	20,780	647,165
11 年 度	20,703	661,105
12 年 度	20,785	676,645
13 年 度	20,693	695,215
14 年 度	20,526	709,949
15 年 度	23,539	730,953

【図－３】 宅地建物取引主任者登録者数の推移



3. 監督処分等の状況

平成15年度に宅建業法に違反した業者に対して国土交通大臣及び都道府県知事が行った監督処分は次のとおりであった。

- (1) 免許取消処分 193件 (対前年度△68件、△26.1%)
(うち事務所不確知による免許取消件数111件 (対前年度△76件、△40.6%))
- (2) 業務停止処分 71件 (対前年度△7件、△9.0%)
- (3) 指示処分 96件 (対前年度△15件、△13.5%)
- (4) 合 計 360件 (対前年度△90件、△20.0%)

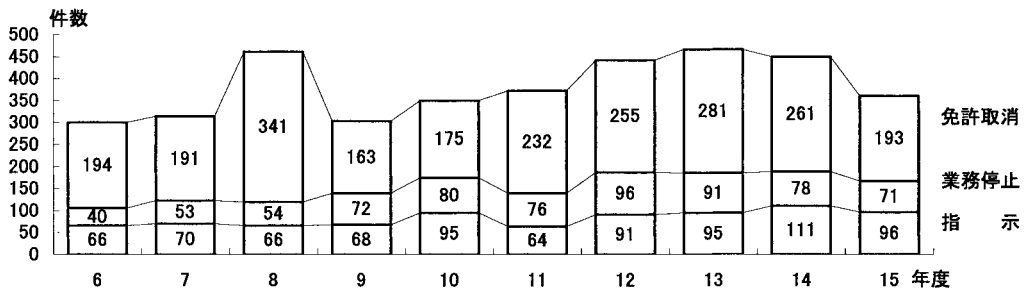
【表－4、図－4】

【表－4】 監督処分件数等の推移

	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
免許取消	194	191	341	163	175	232	255	281	261	193
業務停止	40	53	54	72	80	76	96	91	78	71
指 示	66	70	66	68	95	64	91	95	111	96
計	300	314	461	303	350	372	442	467	450	360
文書指導	470	611	718	657	616	536	573	714	688	629

注) 平成8年度免許取消については、平成2年の商法改正(平成7年度まで猶予措置)において、「最低資本金制度」が導入されたことにより、最低資本金を満たさずに解散した免許取消を含む。

【図－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15年度に国土交通省及び都道府県宅地建物取引業主管部局に寄せられた宅地建物取引業者の関与した宅地建物の取引に関する苦情紛争相談件数は5,170件であり、これを前年度と比較すると+315件（+6.5%）と増加した。

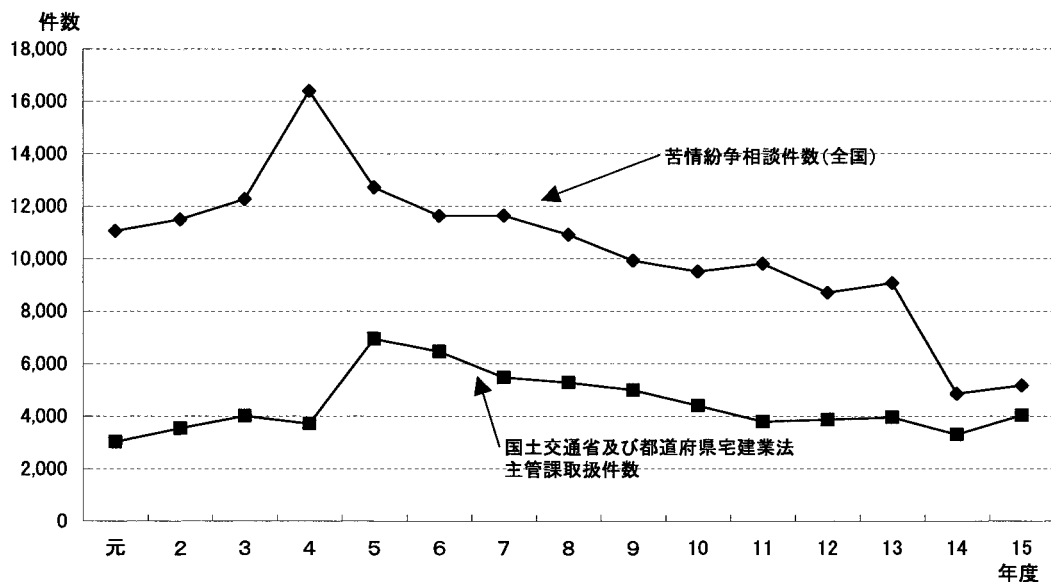
この5,170件のうち4,034件は、国土交通省（地方支分部局及び沖縄総合事務局を含む。）及び都道府県宅地建物取引業所管部本課で取り扱われたものであり、残り1,136件は都道府県が設置している相談所等において取り扱われたものである。

【表－5、図－5】

【表－5】 国土交通省及び都道府県における紛争相談件数

	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
紛争相談件数	11,641	11,650	10,918	9,928	9,511	9,815	8,695	9,074	4,855	5,170
うち本課扱い	6,467	5,482	5,287	4,995	4,412	3,795	3,869	3,955	3,302	4,034

【図－5】 国土交通省及び都道府県における紛争相談件数の推移



5. 取引態様別、要因別紛争相談件数の状況

国土交通省及び都道府県宅地建物取引業主管部局に寄せられた宅地建物取引業者の関与した宅地建物の取引に関する苦情紛争相談件数5,170件のうち、国土交通省及び都道府県宅地建物取引業所管部本課（以下「宅地建物取引業所管部本課」という。）で取り扱われた4,034件については、取引態様別や要因別に集計しているので、これらについて紹介する。

なお、宅地建物取引業所管部本課で取り扱われた4,034件を前年度と比較すると+732件（+22.2％）と大幅に増加している。

① 取引態様別紛争相談件数

平成15年度に宅地建物取引業所管部本課で取り扱われた4,034件を取引態様別にみると、昨年度と同様、「売買に係る紛争」が1,740件（対前年度: +400件、+29.9％）と最も多く、次いで「売買の媒介・代理に係る紛争」が1,213件（対前年度: +189件、+18.5％）、「賃貸の媒介・代理に係る紛争」が1,081件（対前年度: +143件、+15.2％）となっている。

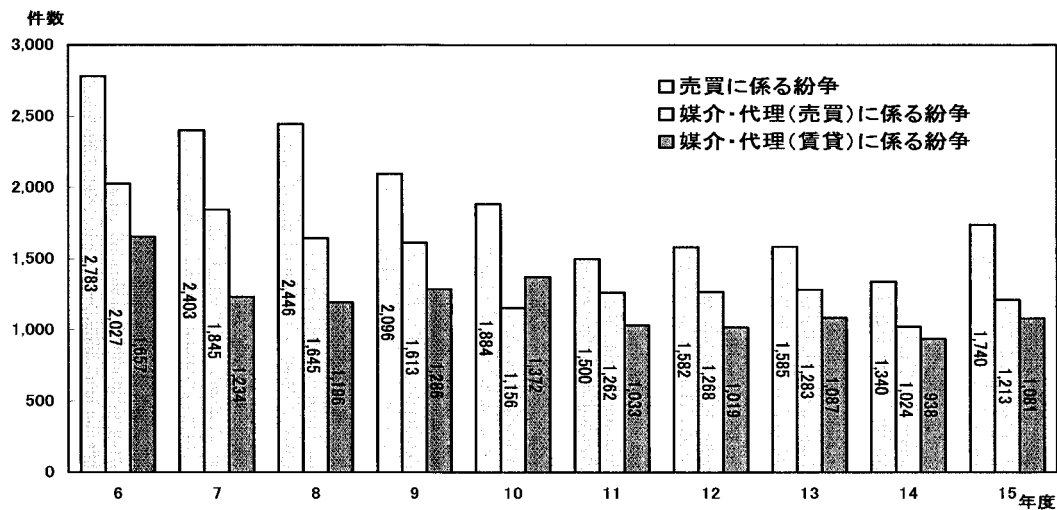
【表－6、図－6】

【表－6】

取引態様別紛争相談件数

年度	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
売買に係る紛争	2,783 43.0%	2,403 43.8%	2,446 46.3%	2,096 42.0%	1,884 42.7%	1,500 39.5%	1,582 40.9%	1,585 40.1%	1,340 40.6%	1,740 43.1%
媒介・代理(売買)に係る紛争	2,027 31.3%	1,845 33.7%	1,645 31.1%	1,613 32.3%	1,156 26.2%	1,262 33.3%	1,268 32.8%	1,283 32.4%	1,024 31.0%	1,213 30.1%
媒介・代理(賃貸)に係る紛争	1,657 25.7%	1,234 22.5%	1,196 22.6%	1,286 25.7%	1,372 31.1%	1,033 27.2%	1,019 26.3%	1,087 27.5%	938 28.4%	1,081 26.8%
合 計	6,467 100.0%	5,482 100.0%	5,287 100.0%	4,995 100.0%	4,412 100.0%	3,795 100.0%	3,869 100.0%	3,955 100.0%	3,302 100.0%	4,034 100.0%

【図－6】 取引態様別紛争相談件数



② 物件別苦情紛争相談件数

(1) 物件別紛争相談件数（全体件数）

平成15年度に宅地建物取引業所管部本課で取り扱われた苦情紛争相談件数4,034件を物件別にみると、「土地付建物（新築）」に関するものが993件と最も多く、次いで「宅地に関するもの」が873

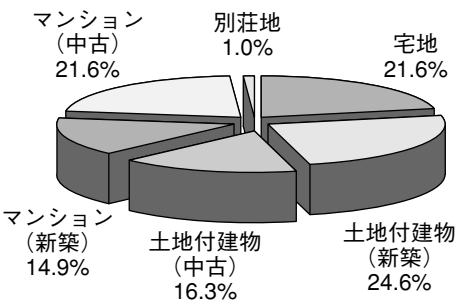
件、「中古マンションに関するもの」が870件、「土地付建物（中古）」に関するもの」が657件、「新築マンションに関するもの」が601件、「別荘地に関するもの」が40件となっている。

【表－7、図－7】

【表－7】 全体件数

物件の種類	平成15年度		対前年度	
	件数	構成比 (%)	件数	増減率 (%)
宅 地	873	21.6	+118	+15.6
土地付建物	新築	993	+229	+30.0
	中古	657	+92	+16.3
マンション	新築	601	+115	+23.7
	中古	870	+172	+24.6
別 荘 地	40	1.0	+6	+17.6
合 計	4,034	100.0	+732	+22.2

【図－7】



(2) 売買に係る紛争相談件数

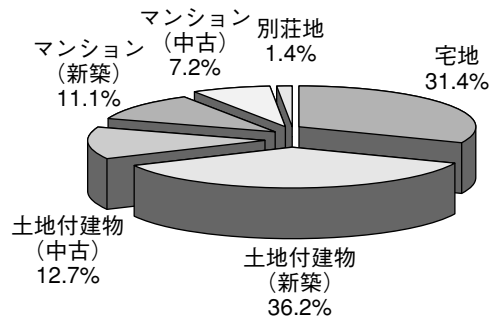
売買に係る苦情紛争相談件数1,740件を物件の種類別にみると、「土地付建物（新築）」に関するものが630件と最も多く、次いで「宅地に関するもの」が546件、

「土地付建物（中古）」に関するものが221件、「新築マンションに関するもの」が193件、「中古マンションに関するもの」が125件、「別荘地に関するもの」が25件となっている。【表－8、図－8】

【表－8】 売買に係る紛争相談件数

物件の種類	平成15年度		対前年度	
	件数	構成比 (%)	件数	増減率 (%)
宅 地	546	31.4	+108	+24.7
土地付建物	新築	630	+162	+34.6
	中古	221	+40	+22.1
マンション	新築	193	+46	+31.3
	中古	125	+39	+45.3
別 荘 地	25	1.4	+5	+25.0
合 計	1,740	100.0	+400	+29.9

【図－8】



(3) 売買の媒介・代理に係る紛争相談件数

売買の媒介・代理に係る紛争相談件数1,213件を物件の種類別にみると、「宅地に関するもの」が310件と最も多く、次いで「土地付建物（新築）」に関するものが272件、「土地付建物（中古）」に関する

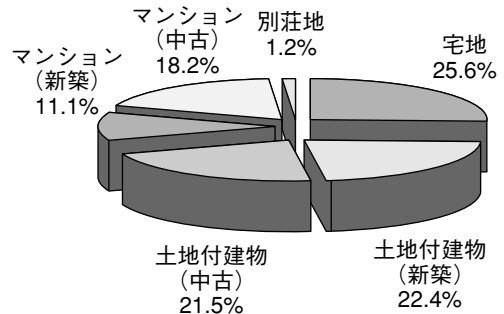
ものが261件、「中古マンションに関するもの」が135件、「新築マンションに関するもの」が125件、「別荘地に関するもの」が14件となっている

【表－9、図－9】

【表－9】 売買の媒介・代理に係る紛争

物件の種類	平成15年度		対前年度	
	件数	構成比 (%)	件数	増減率 (%)
宅 地	310	25.6	+25	+8.8
土地付建物	新築	272	+57	+26.5
	中古	261	+48	+22.5
マンション	新築	135	+12	+9.8
	中古	221	+44	+24.9
別 荘 地	14	1.2	+3	+27.3
合 計	1,213	100.0	+189	+18.5

【図－9】



(4) 賃貸の媒介・代理に係る紛争相談件数

賃貸の媒介・代理に係る紛争相談件数1,081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524件と最も多く、次いで「新築マンションに関するもの」が273件、「土地付建物（中古）」

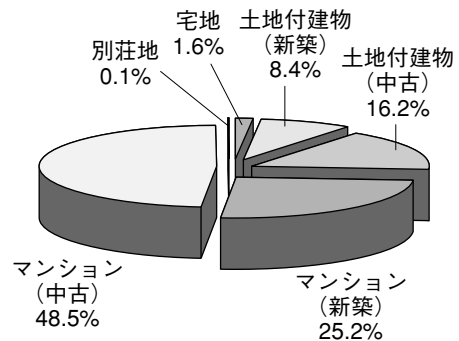
に関するもの」が175件、「土地付建物（新築）」に関するもの」が91件、「宅地に関するもの」が17件、「別荘地に関するもの」が1件となっている。

【表-10、図-10】

【表-10】 賃貸の媒介・代理に係る紛争相談

物件の種類	平成15年度		対前年度	
	件数	構成比 (%)	件数	増減率 (%)
宅 地	17	1.6	- 15	- 46.9
土地付建物	新築	91	+ 10	+ 12.3
	中古	175	+ 4	+ 2.3
マンション	新築	273	+ 57	+ 26.4
	中古	524	+ 89	+ 20.5
別 荘 地	1	0.1	- 2	- 66.7
合 計	1,081	100.0	+ 143	+ 15.2

【図-10】



③ 主要原因別紛争相談件数

(1) 全体件数

平成15年度に宅地建物取引業所管部本課で取り扱われたもの4,034件を主要原因別にみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが昨年度と同様に1,319件と最も多く、次いで「預り金、申込証拠金等の返還」に関するものが355件、「ローン解除を含む契約解除」に関するものが230件、「誇大広告等の禁止」に関するものが182件、「瑕疵問題」に関するものが124件等となっている。

構成比の過去5年間の推移をみると、例年30%程度で推移している「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが過去5年間で最も高い構成比を

占めていること等が特徴となっている。

【表-11、図-11】

(2) 売買に係る紛争相談件数

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紛争相談件数1,740件を原因別にみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが昨年度と同様に540件と最も多く、次いで「ローン解除を含む契約解除」に関するものが143件、「違約金の支払い」に関するものが87件、「相手方等の保護に欠ける行為の禁止」に関するものが77件、「瑕疵問題」と「誇大広告等の禁止」に関するものが各69件等となっている。

構成比の過去5年間の推移をみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが過去5年間で最も高い構成比を占めていること、「ローン解除を含む契約解除」に関するものが平成13年度まで減少していたのが、同年度を境に増加に転じていること等が特徴となっている。

【表-12、図-12】

(3) 売買の媒介・代理に係る紛争相談件数

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取引に関する紛争相談件数1,213件を原因別にみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが昨年度と同様に373件と最も多く、次いで「預り金、申込証拠金等の返還」に関するものが83件、「媒介・代理に伴う書面の交付」に関するものが71件、「高額報酬の請求を含む報酬」に関するものが69件、「ローン解除を含む契約解除」に関するものが57件等となっている。

構成比の過去5年間の推移をみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」と「ローン解除を含む契約解除」に関するものが前年度と比べて急減した一方で、過去減少傾向にあった「誇大広告等の禁止」に関するものが増加し、過去5年間で最も高い構成比を占めていること等が特徴となっている。

【表-13、図-13】

(4) 賃貸の媒介・代理に係る紛争相談件数

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紛争相談件数1,081件を原因別にみると、「重要事項の不告知を含む重要事項説明等」に関するものが昨年度と同様に406件と最も多く、次いで「預り金、申込証拠金等の返還」に関するものが207件、「書面の交付」に関するものが77件、「誇大広告等の禁止」に関するものが72件、「高額報酬の請求を含む報酬」に関するものが37件等となっている。

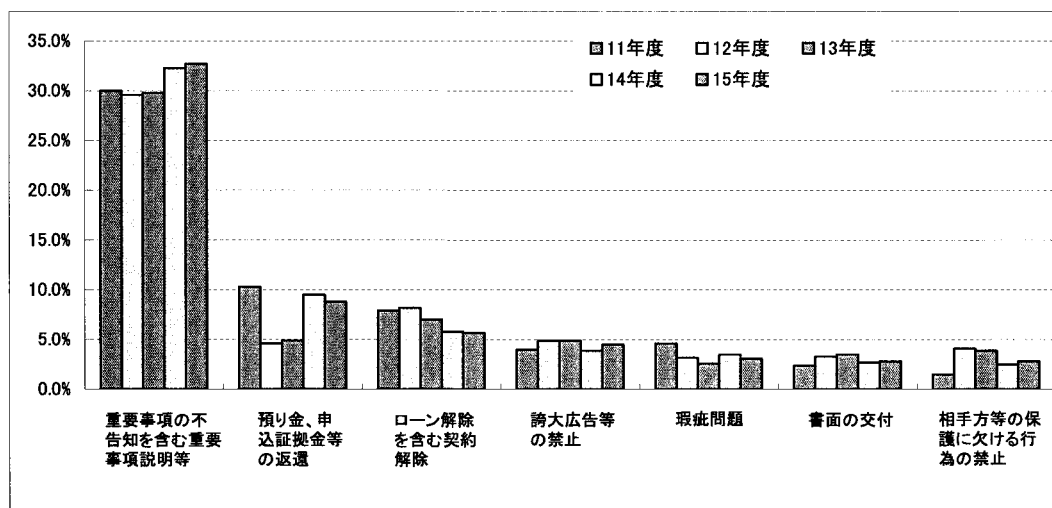
構成比の過去5年間の推移をみると、「書面の交付」に関するものが過去5年間で最も高い構成比を占めていること、前年度急増した「預り金、申込証拠金等の返還」に関するものが前年度に引き続き、高い構成比を占めていること等が特徴となっている。

【表-14、図-14】

【表－11】 主要原因別紛争相談件数（全体件数）

	11年度		12年度		13年度		14年度		15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
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	1,137	30.0%	1,144	29.6%	1,177	29.8%	1,065	32.3%	1,319	32.7%
預り金、申込証拠金等の返還	391	10.3%	179	4.6%	192	4.9%	314	9.5%	355	8.8%
ローン解除を含む契約解除	301	7.9%	318	8.2%	275	7.0%	193	5.8%	230	5.7%
誇大広告等の禁止	151	4.0%	188	4.9%	193	4.9%	129	3.9%	182	4.5%
瑕疵問題	173	4.6%	125	3.2%	101	2.6%	117	3.5%	124	3.1%
書面の交付	92	2.4%	129	3.3%	139	3.5%	89	2.7%	113	2.8%
相手方等の保護に欠ける行為の禁止	56	1.5%	158	4.1%	153	3.9%	82	2.5%	112	2.8%
高額報酬の請求を含む報酬	186	4.9%	107	2.8%	101	2.6%	96	2.9%	106	2.6%
違約金の支払い	39	1.0%	74	1.9%	67	1.7%	72	2.2%	101	2.5%
広告開始時期の制限	37	1.0%	81	2.1%	85	2.1%	68	2.1%	89	2.2%
媒介・代理に伴う書面の交付	100	2.6%	90	2.3%	91	2.3%	90	2.7%	88	2.2%
手付金、中間金等の返還	175	4.6%	97	2.5%	96	2.4%	92	2.8%	84	2.1%
登記・引渡し	57	1.5%	61	1.6%	67	1.7%	49	1.5%	79	2.0%
取引態様の明示	37	1.0%	78	2.0%	83	2.1%	48	1.4%	61	1.5%
契約締結等の時期の制限	27	0.7%	34	0.9%	36	0.9%	50	1.5%	58	1.4%
その他	836	22.0%	1,006	26.0%	1,099	27.6%	748	22.7%	933	23.1%
合 計	3,795	100.0%	3,869	100.0%	3,955	100.0%	3,302	100.0%	4,034	100.0%

【図－11】 上位7項目（平成15年度）の構成比の推移（全体件数）

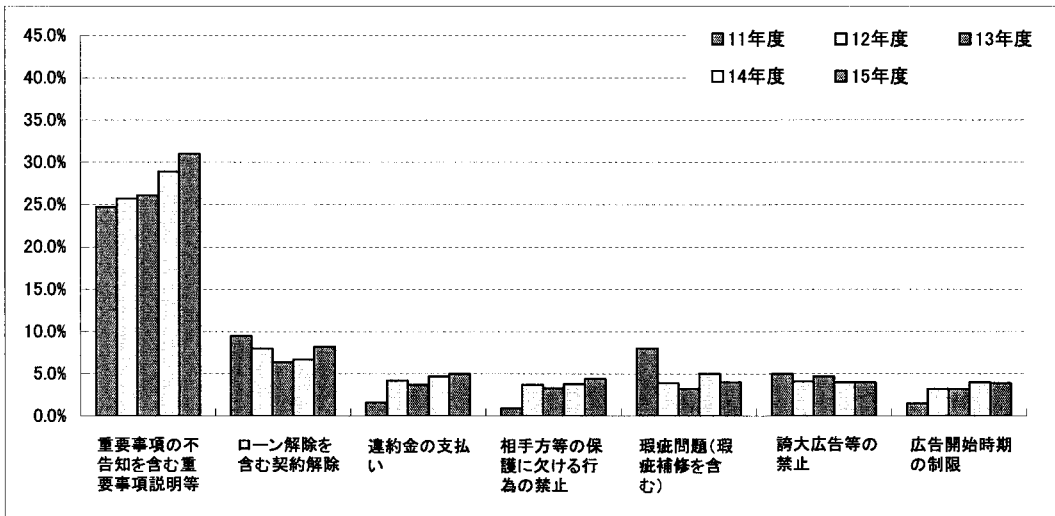


なお、構成比の推移（全体件数）については、平成15年度の主要原因の上位7項目について作成した。

【表－12】 主要原因別紛争相談件数（売買に係る紛争相談）

	11年度		12年度		13年度		14年度		15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
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	370	24.7%	406	25.7%	413	26.1%	387	28.9%	540	31.0%
ローン解除を含む契約解除	143	9.5%	126	8.0%	102	6.4%	90	6.7%	143	8.2%
違約金の支払い	24	1.6%	66	4.2%	59	3.7%	63	4.7%	87	5.0%
相手方等の保護に欠ける行為の禁止	14	0.9%	58	3.7%	52	3.3%	51	3.8%	77	4.4%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	120	8.0%	62	3.9%	51	3.2%	67	5.0%	69	4.0%
誇大広告等の禁止	75	5.0%	65	4.1%	75	4.7%	54	4.0%	69	4.0%
広告開始時期の制限	23	1.5%	51	3.2%	51	3.2%	53	4.0%	67	3.9%
預り金、申込証拠金等の返還	79	5.3%	17	1.1%	19	1.2%	45	3.4%	65	3.7%
登記・引渡し	40	2.7%	49	3.1%	51	3.2%	41	3.1%	63	3.6%
手付金、中間金等の返還	107	7.1%	39	2.5%	39	2.5%	54	4.0%	38	2.2%
契約締結等の時期の制限	20	1.3%	29	1.8%	31	2.0%	29	2.2%	35	2.0%
手付金等の保全	26	1.7%	39	2.5%	44	2.8%	30	2.2%	34	2.0%
取引態様の明示	15	1.0%	30	1.9%	33	2.1%	30	2.2%	19	1.1%
その他	444	29.7%	545	34.3%	565	35.6%	346	25.8%	434	24.9%
合 計	1,500	100.0%	1,582	100.0%	1,585	100.0%	1,340	100.0%	1,740	100.0%

【図－12】 上位7項目（平成15年度）の構成比の推移（売買に係る紛争相談）

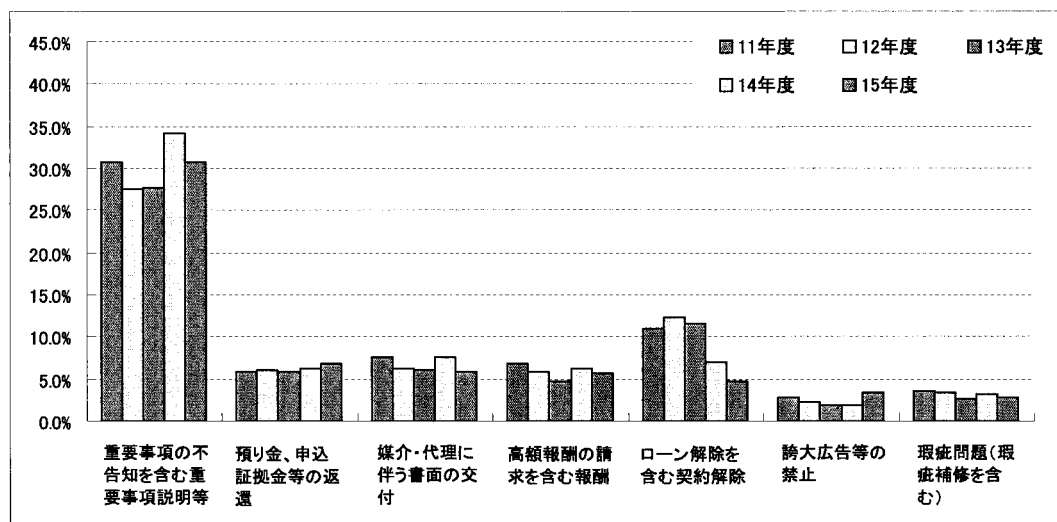


なお、構成比の推移（売買に係る紛争相談）については、平成15年度の主要原因の上位7項目について作成した。

【表-13】 主要原因別紛争相談件数（売買の媒介・代理に係る紛争相談）

	11年度		12年度		13年度		14年度		15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
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	388	30.7%	350	27.6%	356	27.7%	349	34.1%	373	30.8%
預り金、申込証拠金等の返還	74	5.9%	76	6.0%	76	5.9%	64	6.2%	83	6.8%
媒介・代理に伴う書面の交付	96	7.6%	79	6.2%	78	6.1%	78	7.6%	71	5.9%
高額報酬の請求を含む報酬	86	6.8%	73	5.8%	60	4.7%	65	6.3%	69	5.7%
ローン解除を含む契約解除	139	11.0%	157	12.4%	147	11.5%	72	7.0%	57	4.7%
誇大広告等の禁止	37	2.9%	29	2.3%	24	1.9%	19	1.9%	41	3.4%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	46	3.6%	45	3.5%	35	2.7%	33	3.2%	35	2.9%
取引態様の明示	13	1.0%	29	2.3%	33	2.6%	29	2.8%	32	2.6%
相手方等の保護に欠ける行為の禁止	31	2.5%	53	4.2%	50	3.9%	27	2.6%	26	2.1%
手付金、中間金等の返還	57	4.5%	42	3.3%	41	3.2%	19	1.9%	25	2.1%
契約締結時期等の制限	6	0.5%	5	0.4%	4	0.3%	20	2.0%	23	1.9%
書面の交付	27	2.1%	38	3.0%	40	3.1%	13	1.3%	20	1.6%
違約金の支払い	4	0.3%	7	0.6%	4	0.3%	7	0.7%	13	1.1%
その他	258	20.6%	285	22.4%	335	26.1%	229	22.4%	345	28.4%
合 計	1,262	100.0%	1,268	100.0%	1,283	100.0%	1,024	100.0%	1,213	100.0%

【図-13】 上位7項目（平成15年度）の構成比の推移（売買の媒介・代理に係る紛争）

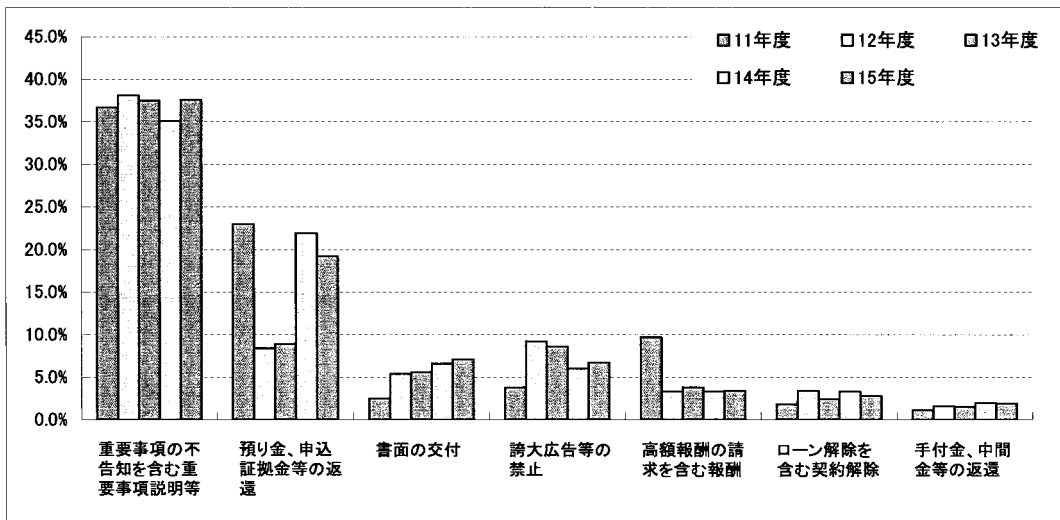


なお、構成比の推移（売買の媒介・代理に係る紛争）については、平成15年度の主要原因の上位7項目について作成した。

【表－14】 主要原因別紛争相談件数（賃貸の媒介・代理に係る紛争相談）

	11年度		12年度		13年度		14年度		15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
重要事項の不告知を含む重要事項説明等	379	36.7%	388	38.1%	408	37.5%	329	35.1%	406	37.6%
預り金、申込証拠金等の返還	238	23.0%	86	8.4%	97	8.9%	205	21.9%	207	19.2%
書面の交付	26	2.5%	55	5.4%	61	5.6%	62	6.6%	77	7.1%
誇大広告等の禁止	39	3.8%	94	9.2%	94	8.6%	56	6.0%	72	6.7%
高額報酬の請求を含む報酬	100	9.7%	34	3.3%	41	3.8%	31	3.3%	37	3.4%
ローン解除を含む契約解除	19	1.8%	35	3.4%	26	2.4%	31	3.3%	30	2.8%
手付金、中間金等の返還	11	1.1%	16	1.6%	16	1.5%	19	2.0%	21	1.9%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	7	0.7%	18	1.8%	15	1.4%	17	1.8%	20	1.9%
媒介・代理に伴う書面の交付	4	0.4%	11	1.1%	13	1.2%	12	1.3%	17	1.6%
広告開始時期の制限	0	0.0%	12	1.2%	10	0.9%	10	1.1%	13	1.2%
取引態様の明示	9	0.9%	19	1.9%	17	1.6%	7	0.7%	10	0.9%
相手方等の保護に欠ける行為の禁止	11	1.1%	47	4.6%	51	4.7%	4	0.4%	9	0.8%
日影、眺望、境界等相隣関係	2	0.2%	10	1.0%	10	0.9%	10	1.1%	7	0.6%
その他	188	18.1%	194	19.0%	228	21.0%	145	15.4%	155	14.3%
合 計	1,033	100.0%	1,019	100.0%	1,087	100.0%	938	100.0%	1,081	100.0%

【図－14】 上位7項目（平成15年度）の構成比の推移（賃貸の媒介・代理に係る紛争）



なお、構成比の推移（賃貸の媒介・代理に係る紛争）については、平成15年度の主要原因の上位7項目について作成した。