

宅地建物取引業法 施行状況調査 (平成19年度) の結果について

国土交通省 総合政策局
不動産課 不動産指導室
適正取引係長 北埜 順

1. 宅地建物取引業者の状況

- ① 平成20年3月末（平成19年度末）現在の宅地建物取引業者数は、大臣免許が2,321業者、知事免許が127,670業者で、全体では129,991業者となっている。
- ② 対前年度比では、大臣免許業者が+63業者（+2.8%）、知事免許業者が▲719業者（▲0.6%）となっている。全体では▲656業者（▲0.5%）で、2年連続の減少となっている。

【表-1、図-1】

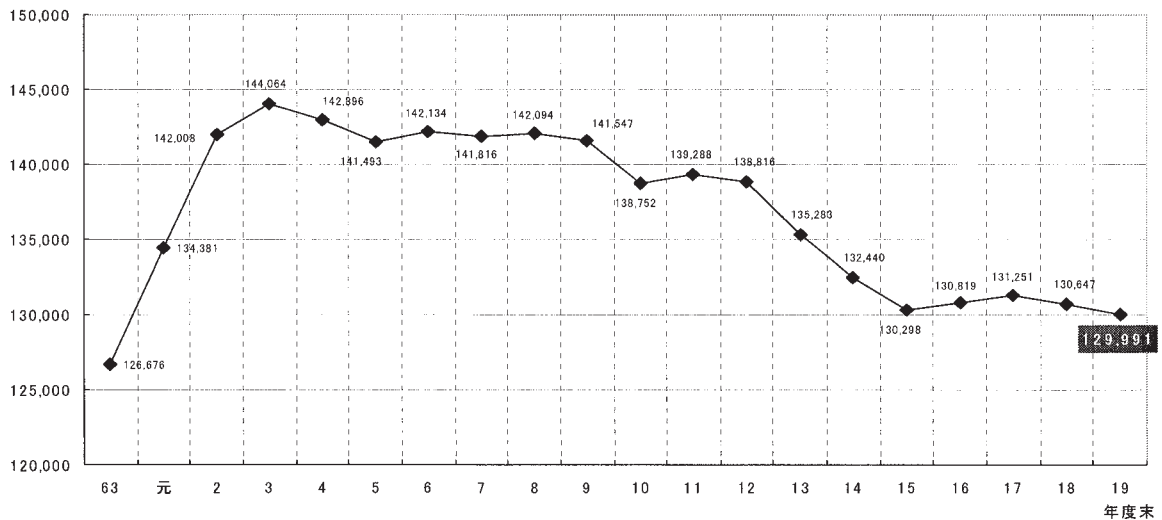
【表-1】 宅地建物取引業者数の推移（免許種類別・組織別／過去10年間）

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
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
16年度	2,068	3	2,071	102,188	26,560	128,748	104,256	26,563	130,819
17年度	2,158	3	2,161	103,290	25,800	129,090	105,448	25,803	131,251
18年度	2,256	2	2,258	103,756	24,633	128,389	106,012	24,635	130,647
19年度	2,319	2	2,321	104,122	23,548	127,670	106,441	23,550	129,991

※) 各年度末時点における業者数として集計

【図－１】 宅地建物取引業者数の推移（過去20年間）

業者数(大臣+知事)



2. 宅地建物取引主任者の状況

- ① 平成19年度の宅地建物取引主任者資格試験は、260,633人からの申込みがあり、うち209,684人が受験し、36,203人が合格している。
- ② 平成19年度においては、新たに29,781人が都道府県知事へ取引主任者の登録をしている。これにより、平成19年度末時点における登録者総数は821,240人となっている。

【表－2、図－2】

【表－3、図－3】

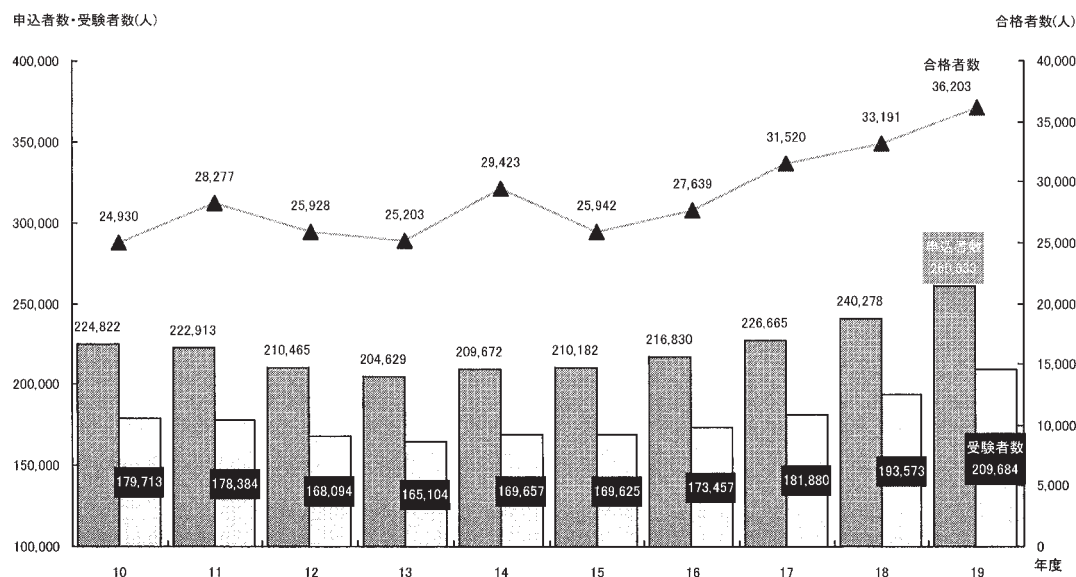
【表－2】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況

(単位：人)

	申込者数	受験者数	合格者数
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
16年度	216,830	173,457	27,639
17年度	226,665	181,880	31,520
18年度	240,278	193,573	33,191
19年度	260,633	209,684	36,203

資料出所：(財)不動産適正取引推進機構

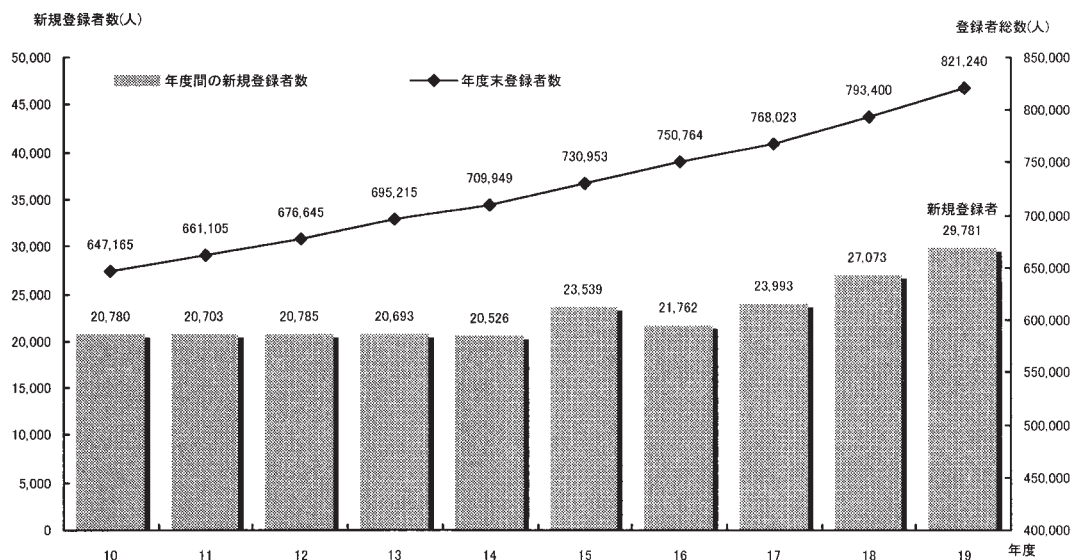
【図－２】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況



【表－３】 宅地建物取引主任者 登録者数の推移
(単位：人)

	新規 登録者数	登録者総数 (年度末時点)
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
16年度	21,762	750,764
17年度	23,993	768,023
18年度	27,073	793,400
19年度	29,781	821,240

【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19年度において、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣又は都道府県知事が行った宅地建物取引業者に対する監督処分の件数は、以下のとおりである。

- (1) 免許取消処分 189件（対前年度比 +9件、+5.0%）
（うち事務所不確知による免許取消件数100件（対前年度▲20件、▲16.7%））
- (2) 業務停止処分 73件（対前年度比 +8件、+12.3%）
- (3) 指示処分 91件（対前年度比 ▲1件、▲1.1%）
- (4) 合 計 353件（対前年度比 +16件、+4.7%）

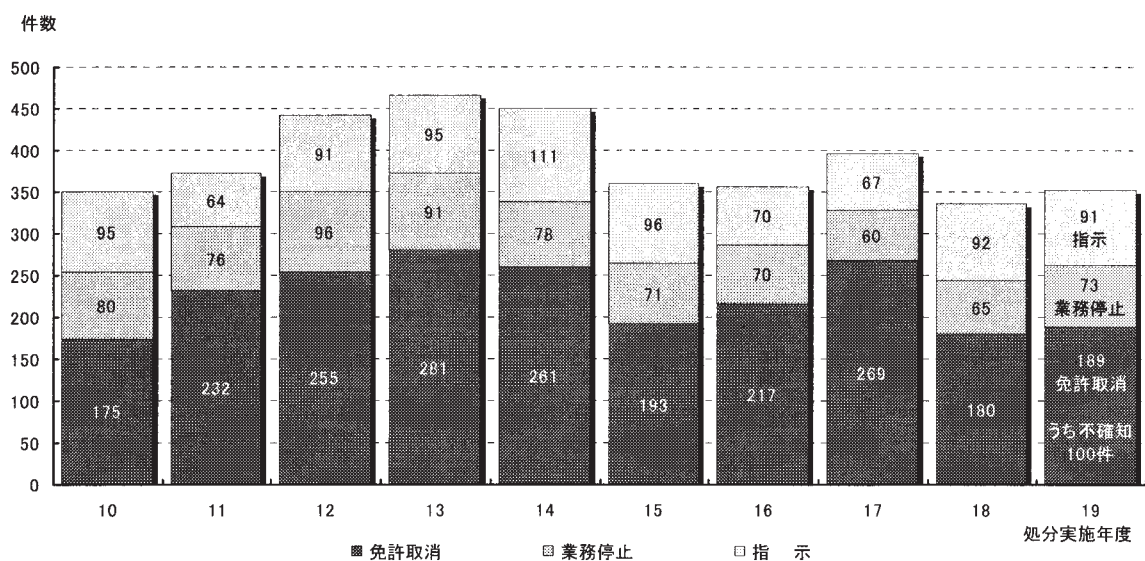
【表－4、図－4】

【表－4】 監督処分等件数の推移

	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
免許取消	175	232	255	281	261	193	217	269	180	189
業務停止	80	76	96	91	78	71	70	60	65	73
指 示	95	64	91	95	111	96	70	67	92	91
計	350	372	442	467	450	360	357	396	337	353
勧告等	616	536	573	714	688	629	569	664	873	665

※）勧告等…宅建業法第71条の規定に基づく指導等のうち、文書により行った勧告及び指導の件数

【図－4】 監督処分等件数の推移



4. 苦情・紛争相談件数の状況(概要)

平成19年度に国土交通省（地方支分部局及び沖縄総合事務局を含む。）及び都道府県の宅地建物取引業法主管部局の本局・本課（以下「宅地建物取引業法主管課」という。）並びに都道府県が設置する住宅相談所等の外部施設にて対応された宅地建物取引業者の関与

する宅地建物取引に関する苦情・紛争に係る来庁相談件数は、対前年度比401件減少（▲9.6%）の3,790件であった。

なお、このうちの2,664件については、宅地建物取引業法主管課にて対応されているものである。【表－5、図－5】

【表－5】 免許行政庁における来庁相談対応件数（国土交通省・都道府県）

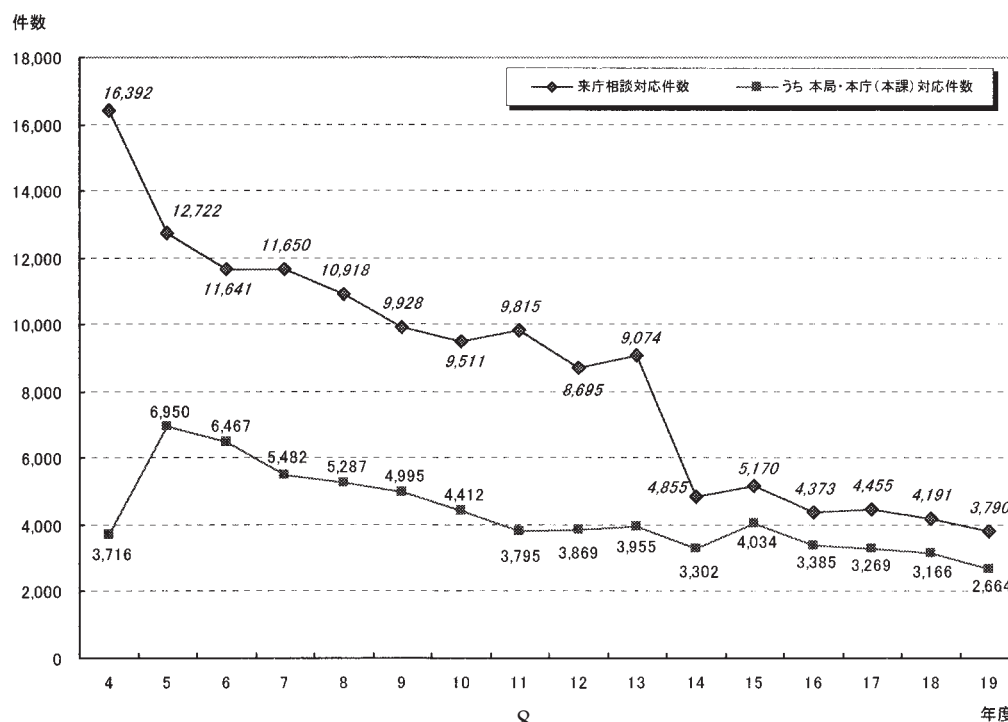
	来庁相談 対応総件数	（本局・本庁＋住宅相談所等）	
		うち 本局・本庁（本課）	対応件数
平成10年度	9,511	4,412	（ 46.4% ）
平成11年度	9,815	3,795	（ 38.7% ）
平成12年度	8,695	3,869	（ 44.5% ）
平成13年度	9,074	3,955	（ 43.6% ）
平成14年度	4,855	3,302	（ 68.0% ）
平成15年度	5,170	4,034	（ 78.0% ）
平成16年度	4,373	3,385	（ 77.4% ）
平成17年度	4,455	3,269	（ 73.4% ）
平成18年度	4,191	3,166	（ 75.5% ）
平成19年度	3,790	2,664	（ 70.3% ）

※1) 相談者の来庁による対応件数として集計。

（同一事案に関する2回目以降における対応件数及び電話対応件数は含まない。）

※2) 総件数については、宅建業法所管部局とは別に、紛争・相談等を受け付ける体制が整備されている施設（都道府県における住宅相談所等）において対応された件数を含んでいる。

【図－5】 国土交通省及び都道府県において取り扱われた苦情・紛争相談件数の推移



5. 取引態様別、要因別 苦情・紛争 相談件数の状況

宅地建物取引業法主管課において取り扱われた2,664件の取引態様や要因別での傾向について紹介する。

なお、宅地建物取引業法主管課で取り扱われた件数（2,664件）は、対前年度比で502件の減少（▲15.9%）であった。

① 取引態様別 苦情・紛争相談件数

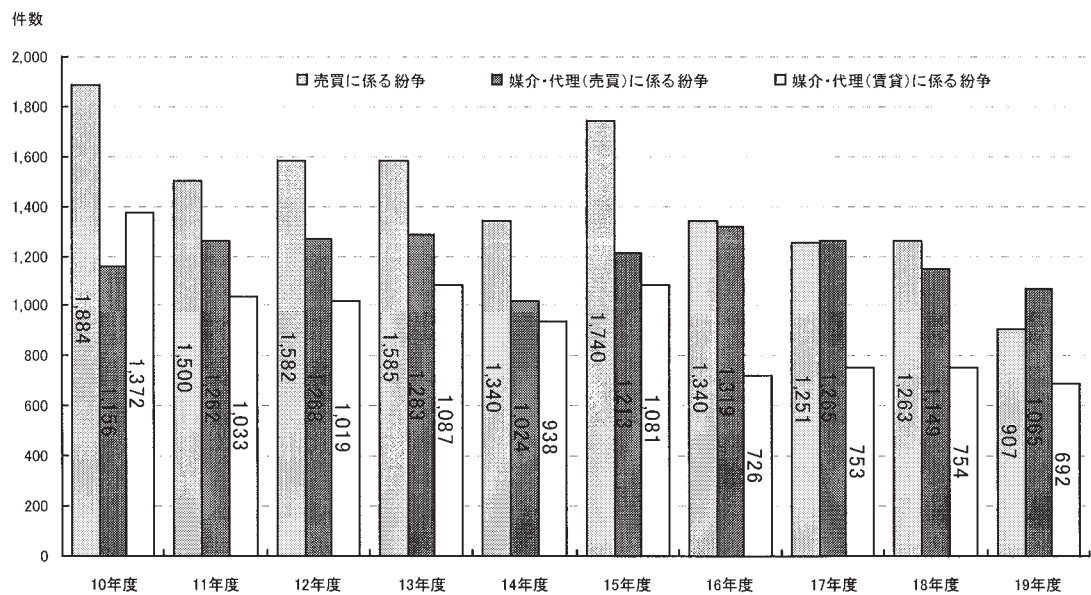
平成19年度に宅地建物取引業法主管課で取り扱われた2,664件を取引態様別にみると、「売買の媒介・代理」に係る紛争が1,065件（対前年度比▲84件、▲7.3%）で最も多く、次いで「売買」に係る紛争の907件（対前年度比▲356件、▲28.2%）、「賃貸の媒介・代理」に係る紛争の692件（対前年度比▲62件、▲8.2%）となっている。

【表－6、図－6】

【表－6】 取引態様別 苦情・紛争相談件数推移

	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
売買に係る紛争	1,884 42.7%	1,500 39.5%	1,582 40.9%	1,585 40.1%	1,340 40.6%	1,740 43.1%	1,340 39.6%	1,251 38.3%	1,263 39.9%	907 34.0%
売買の 媒介・代理に係る紛争	1,156 26.2%	1,262 33.3%	1,268 32.8%	1,283 32.4%	1,024 31.0%	1,213 30.1%	1,319 39.0%	1,265 38.7%	1,149 36.3%	1,065 40.0%
賃貸の 媒介・代理に係る紛争	1,372 31.1%	1,033 27.2%	1,019 26.3%	1,087 27.5%	938 28.4%	1,081 26.8%	726 21.4%	753 23.0%	754 23.8%	692 26.0%
合 計	4,412	3,795	3,869	3,955	3,302	4,034	3,385	3,269	3,166	2,664

【図－6】 取引態様別 苦情・紛争相談件数推移



② 物件別 苦情・紛争相談件数

(1) 物件別 苦情・紛争相談件数(全体件数)

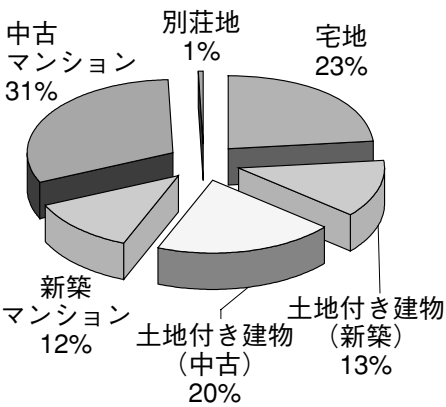
平成19年度に宅地建物取引業法主管課で対応された苦情・紛争相談件数2,664件を物件別にみると「中古マンション」に関するものが826件と最も多く、次いで「宅地」に関するものが618件、「土地

付き建物(中古)」に関するものが533件、「土地付き建物(新築)」に関するものが343件、「新築マンション」に関するものが329件、「別荘地」に関するものが15件となっている。

【表－7、図－7】

【表－7、図－7】 物件別 苦情・紛争相談件数 (全体件数)

物件の種類		H19年度		H18年度		対前年度	
		件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率
宅地		618	23.2%	744	23.5%	－126	－16.9%
土地付き建物	新築	343	12.9%	512	16.2%	－169	－33.0%
	中古	533	20.0%	631	19.9%	－98	－15.5%
マンション	新築	329	12.3%	402	12.7%	－73	－18.2%
	中古	826	31.0%	841	26.6%	－15	－1.8%
別荘地		15	0.6%	36	1.1%	－21	－58.3%
合 計		2,664	100.0%	3,166	100.0%	－502	－15.9%



(2) 売買に係る苦情・紛争相談件数

売買に係る苦情・紛争相談件数907件を物件の種類別にみると、「宅地」に関するものが313件と最も多く、次いで「土地付き建物（新築）」に関するものが209件、「新築マンション」に関するもの

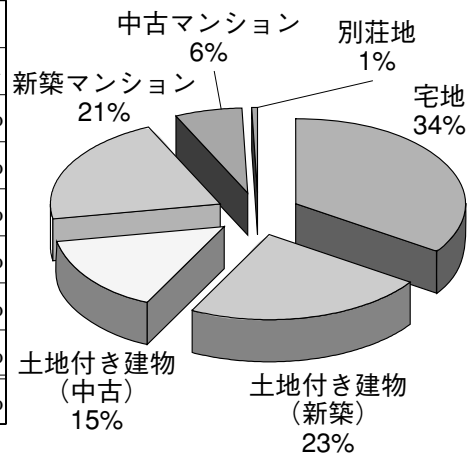
が188件、「土地付き建物（中古）」に関するものが134件、「中古マンション」に関するものが58件、「別荘地」に関するものが5件となっている。

【表－8、図－8】

【表－8、図－8】

売買に係る苦情・紛争相談件数

物件の種類		H19年度		H18年度		対前年度	
		件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率
宅地		313	34.5%	402	31.8%	－89	－22.1%
土地付き建物	新築	209	23.0%	312	24.7%	－103	－33.0%
	中古	134	14.8%	159	12.6%	－25	－15.7%
マンション	新築	188	20.7%	271	21.5%	－83	－30.6%
	中古	58	6.4%	96	7.6%	－38	－39.6%
別荘地		5	0.6%	23	1.8%	－18	－78.3%
合　　計		907	100.0%	1,263	100.0%	－356	－28.2%



(3) 売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数1,065件を物件の種類別にみると、「土地付き建物（中古）」に関するものが318件と最も多く、次いで、「宅地」に関するものが285件、「中古マンション」に

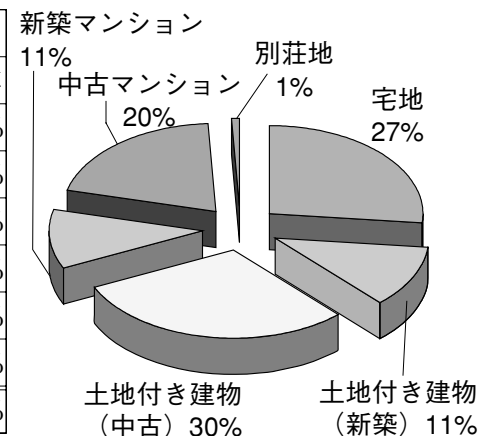
関するものが214件、「土地付き建物（新築）」に関するものが121件、「新築マンション」に関するものが117件、「別荘地」に関するものが10件となっている。

【表－9、図－9】

【表－9、図－9】

売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

物件の種類		H19年度		H18年度		対前年度	
		件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率
宅地		285	26.8%	318	27.7%	－33	－10.4%
土地付き建物	新築	121	11.4%	184	16.0%	－63	－34.2%
	中古	318	29.9%	340	29.6%	－22	－6.5%
マンション	新築	117	11.0%	90	7.8%	27	30.0%
	中古	214	20.1%	204	17.8%	10	4.9%
別荘地		10	0.9%	13	1.1%	－3	－23.1%
合 計		1,065	100.0%	1,149	100.0%	－84	－7.3%



(4) 賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

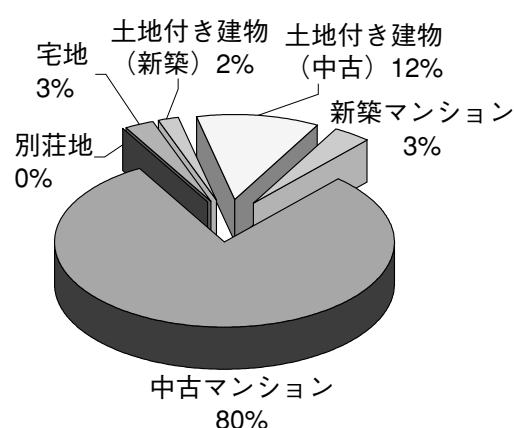
賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数692件を物件の種類別にみると、「中古マンション」に関するものが554件と圧倒的に多く、次いで「土地付き建物（中古）」に関するものが81件、「新築マ

ンション」に関するものが24件、「宅地」に関するものが20件、「土地付き建物（新築）」に関するものが13件となっている。

【表－10、図－10】

【表－10、図－10】 賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

物件の種類		H19年度		H18年度		対前年度	
		件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率
宅地		20	2.9%	24	3.2%	－4	－16.7%
土地付き建物	新築	13	1.9%	16	2.1%	－3	－18.8%
	中古	81	11.7%	132	17.5%	－51	－38.6%
マンション	新築	24	3.5%	41	5.4%	－17	－41.5%
	中古	554	80.1%	541	71.8%	13	2.4%
別荘地		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合 計		692	100.0%	754	100.0%	－62	－8.2%



③ 主要原因別 苦情・紛争相談件数

(1) 全体件数

平成19年度に宅地建物取引業法主管課で対応された2,664件を原因別にみると、「重要事項の説明等」（重要事項の不告知を含む。以下同じ）に関するものが813件と最も多く、次いで「契約の解除」（ローン不成立による契約解除を含む。以下同じ）の307件、「瑕疵問題」（瑕疵補修を含む。以下同じ）の233件、「預り金、申込み証拠金等の返還」の147件、「報酬」（高額報酬の請求を含む。以下同じ）の109件と続いている。

直近5年では、平成19年度において最も件数の多かった「重要事項の説明等」が30%前後の高い比率のまま推移しているほか、2番目に件数の多かった「契約の解除」についても、平成16年度以降

10%超の割合で推移している。

上位を占める主要原因については、ほぼ固定化されているが、件数自体はそのほとんどで対前年比減となっている。（【表－11】、【図－11】参照）

(2) 売買に係る苦情・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苦情・紛争相談件数907件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが273件と最も多く、次いで「契約の解除」の123件、「瑕疵問題」の106件、「誇大広告等の禁止」の28件、「手付金、中間金等の返還」の24件と続いている。

20%台後半の高い比率で推移していた「重要事項の説明等」は、平成19年度においては30%台に達している。「契約の

解除」については、依然として「重要事項の説明等」に次ぐ件数を占めているものの、平成17年度以降は、件数・割合ともに減少傾向にある。

売買に係る取引では、「重要事項の説明等」、「契約の解除」及び「瑕疵問題」の上位3要因で全体の半数以上の件数・割合を占めており、いずれも100件を上回る件数で推移している。（【表-12】、【図-12】参照）

(3) 売買の媒介・代理に係る苦情・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売買取引に関する苦情・紛争相談件数1,065件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが303件と最も多く、次いで「契約の解除」の137件、「瑕疵問題」の111件、「報酬」の65件、「媒介に伴う書面の交付」の53件と続いている。

ここでも「重要事項の説明等」が20%台後半の高い比率で推移している。「契約の解除」についても、3年連続で10%超の比較的高い割合で推移してお

り、件数的にも再び増加に転じている。報酬や媒介契約に係る書面の交付を巡る紛争など、媒介という取引形態特有の要因が上位を占めているのも特徴的である。（【表-13】、【図-13】参照）

(4) 賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

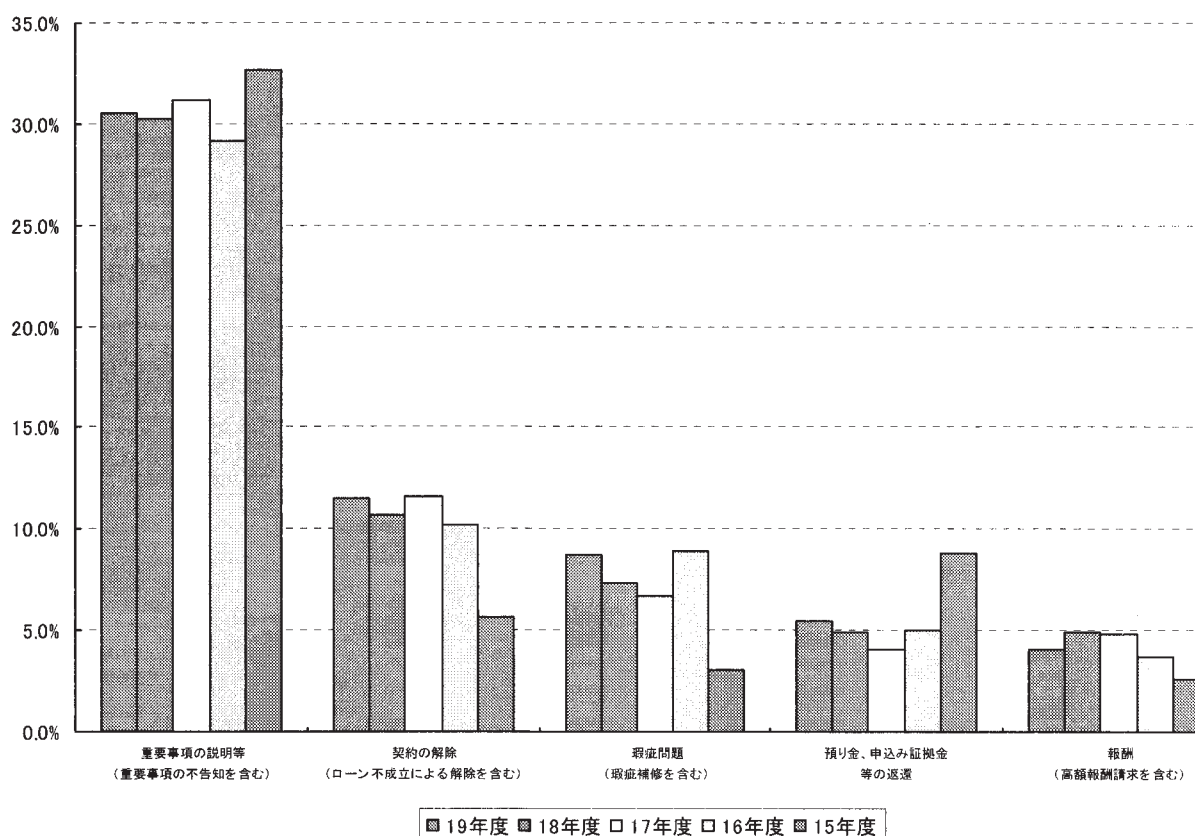
宅地建物取引業者が媒介又は代理として関与した宅地建物の賃貸取引に関する苦情・紛争相談件数692件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが237件と最も多く、次いで「預り金、申込証拠金等の返還」の112件、「契約の解除」の47件、「報酬」の44件、「マンションの管理に関する問題」の31件と続いている。

「重要事項の説明等」は、依然として30%超の高い比率を占めているものの、件数・割合ともに減少傾向にある。一方で、「預り金、申込み証拠金等の返還」や「契約の解除」などについては、増加傾向にある。（【表-14】、【図-14】参照）

【表－11】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（全体件数）

	H19年度		H18年度		H17年度		H16年度		H15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
重要事項の説明等（重要事項の不告知[§47]を含む）	813	30.5%	958	30.3%	1,019	31.2%	986	29.1%	1,319	32.7%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	307	11.5%	339	10.7%	378	11.6%	346	10.2%	230	5.7%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む。）	233	8.7%	233	7.4%	217	6.6%	302	8.9%	124	3.1%
預り金、申込み証拠金等の返還	147	5.5%	157	5.0%	135	4.1%	169	5.0%	355	8.8%
報酬（高額報酬の請求[§47]を含む）	109	4.1%	155	4.9%	158	4.8%	127	3.8%	106	2.6%
誇大広告等の禁止	83	3.1%	110	3.5%	81	2.5%	78	2.3%	182	4.5%
契約内容に係る書面の交付	65	2.4%	75	2.4%	81	2.5%	74	2.2%	113	2.8%
媒介に伴う書面の交付	56	2.1%	92	2.9%	77	2.4%	104	3.1%	74	1.8%
日影、眺望、境界等相隣関係	52	2.0%	83	2.6%	85	2.6%	92	2.7%	24	0.6%
契約締結等の時期の制限	49	1.8%	27	0.9%	25	0.8%	34	1.0%	58	1.4%
その他	750	28.2%	937	29.6%	1,013	31.0%	1,073	31.7%	1,449	35.9%
合計	2,664	100.0%	3,166	100.0%	3,269	100.0%	3,385	100.0%	4,034	100.0%

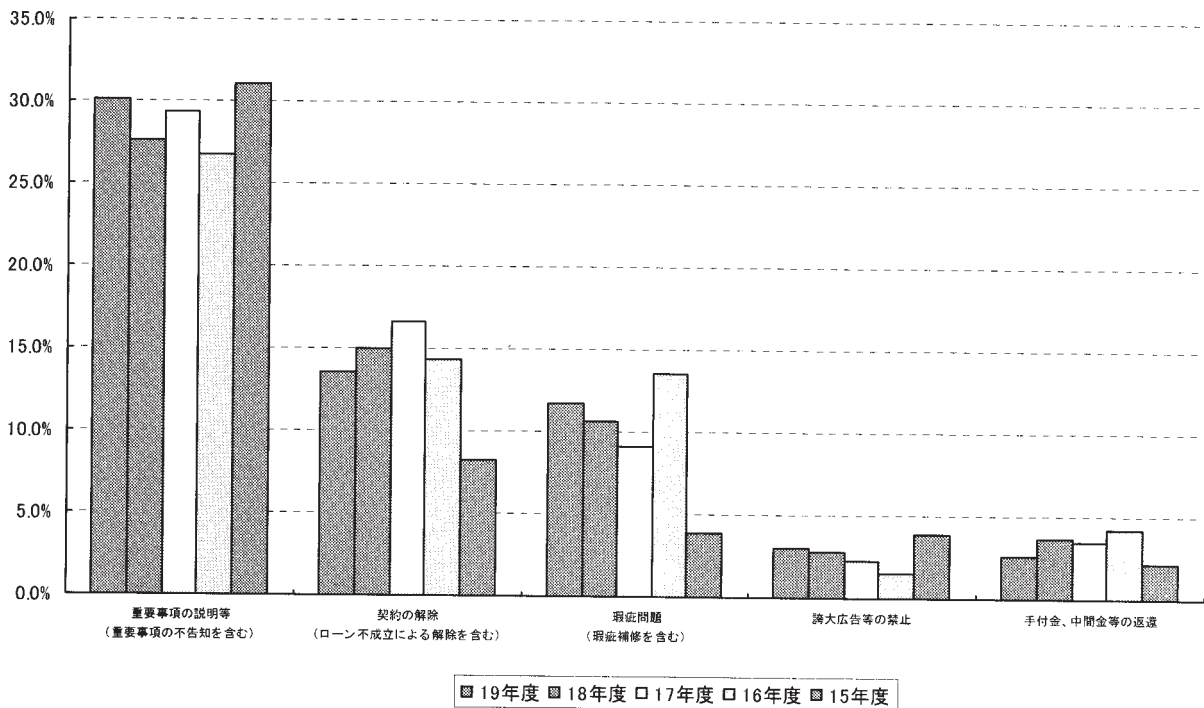
【図－11】 主要原因 上位5項目の構成比推移（全体件数）



【表－12】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（売買）

	H19年度		H18年度		H17年度		H16年度		H15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
重要事項の説明等（重要事項の不告知[§47]を含む）	273	30.1%	349	27.6%	367	29.3%	358	26.7%	540	31.0%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	123	13.6%	190	15.0%	208	16.6%	192	14.3%	143	8.2%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	106	11.7%	135	10.7%	114	9.1%	182	13.6%	69	4.0%
誇大広告等の禁止	28	3.1%	36	2.9%	28	2.2%	21	1.6%	69	4.0%
手付金、中間金等の返還	24	2.6%	47	3.7%	43	3.4%	57	4.3%	38	2.2%
契約締結等の時期の制限	22	2.4%	14	1.1%	17	1.4%	13	1.0%	35	2.0%
契約内容に係る書面の交付	18	2.0%	19	1.5%	23	1.8%	23	1.7%	16	0.9%
日影、眺望、境界等相隣関係	18	2.0%	39	3.1%	39	3.1%	44	3.3%	10	0.6%
預り金、申込み証拠金等の返還	17	1.9%	23	1.8%	12	1.0%	25	1.9%	65	3.7%
広告の開始時期の制限	14	1.5%	24	1.9%	16	1.3%	10	0.7%	67	3.9%
クーリング・オフ	14	1.5%	17	1.3%	18	1.4%	18	1.3%	12	0.7%
手付の信用供与	14	1.5%	14	1.1%	13	1.0%	12	0.9%	14	0.8%
その他	236	26.0%	356	28.2%	353	28.2%	385	28.7%	662	38.0%
合計	907	100.0%	1,263	100.0%	1,251	100.0%	1,340	100.0%	1,740	100.0%

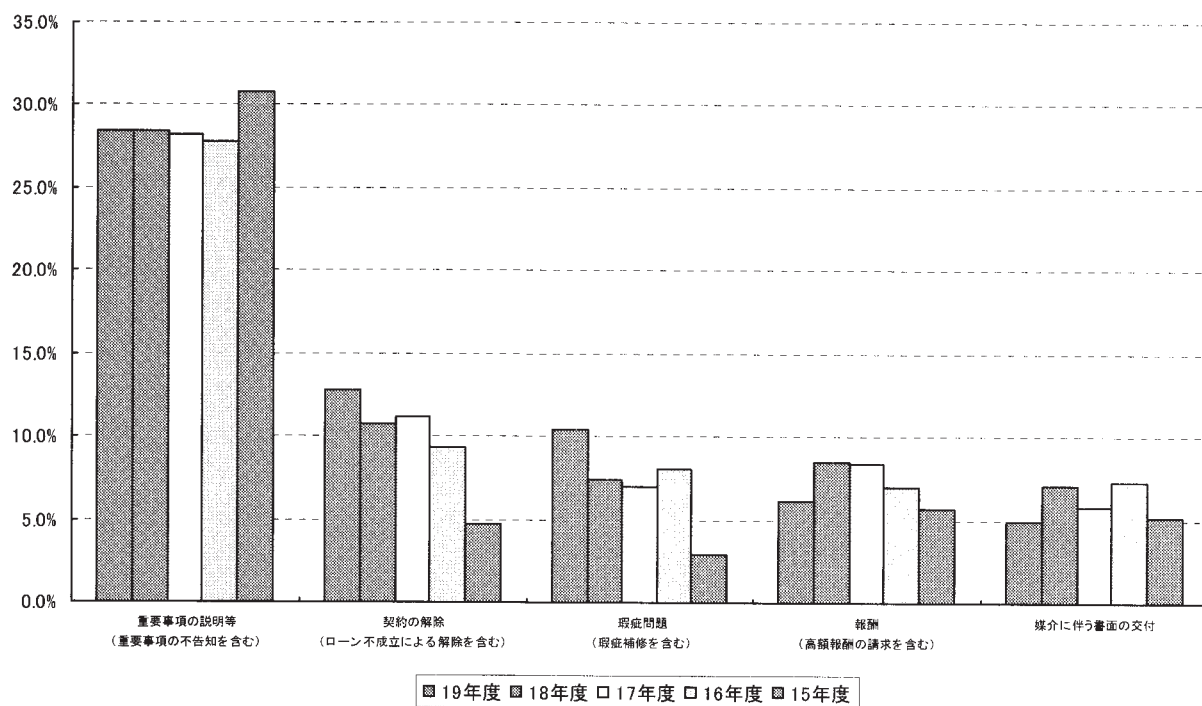
【図－12】 主要原因 上位5項目の構成比推移（売買）



【表－13】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（売買の媒介・代理）

	H19年度		H18年度		H17年度		H16年度		H15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
重要事項の説明等(重要事項の不告知[§47]を含む)	303	28.5%	327	28.5%	357	28.2%	366	27.7%	373	30.8%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	137	12.9%	124	10.8%	142	11.2%	123	9.3%	57	4.7%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	111	10.4%	85	7.4%	89	7.0%	106	8.0%	35	2.9%
報酬（高額報酬の請求[§47]を含む）	65	6.1%	98	8.5%	106	8.4%	93	7.1%	69	5.7%
媒介に伴う書面の交付	53	5.0%	82	7.1%	74	5.8%	97	7.4%	63	5.2%
日影、眺望、境界等相隣関係	32	3.0%	37	3.2%	36	2.8%	38	2.9%	7	0.6%
誇大広告等の禁止	29	2.7%	41	3.6%	29	2.3%	46	3.5%	41	3.4%
契約締結等の時期の制限	24	2.3%	12	1.0%	8	0.6%	9	0.7%	23	1.9%
契約内容に係る書面の交付	18	1.7%	14	1.2%	20	1.6%	26	2.0%	20	1.6%
預り金、申込み証拠金等の返還	18	1.7%	32	2.8%	22	1.7%	32	2.4%	83	6.8%
その他	275	25.8%	297	25.8%	382	30.2%	383	29.0%	442	36.4%
合計	1,065	100.0%	1,149	100.0%	1,265	100.0%	1,319	100.0%	1,213	100.0%

【図－13】 主要原因 上位5項目の構成比推移（売買の媒介・代理）



【表－14】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（賃貸の媒介・代理）

	H19年度		H18年度		H17年度		H16年度		H15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
重要事項の説明等（重要事項の不告知〔§47〕を含む）	237	34.2%	282	37.4%	295	39.2%	262	36.1%	406	37.6%
預り金、申込み証拠金等の返還	112	16.2%	102	13.5%	101	13.4%	112	15.4%	207	19.1%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	47	6.8%	25	3.3%	28	3.7%	31	4.3%	30	2.8%
報酬（高額報酬の請求〔§47〕を含む）	44	6.4%	57	7.6%	52	6.9%	34	4.7%	37	3.4%
マンションの管理に関する問題	31	4.5%	23	3.1%	25	3.3%	22	3.0%	3	0.3%
契約内容に係る書面の交付	29	4.2%	42	5.6%	38	5.0%	25	3.4%	77	7.1%
誇大広告等の禁止	26	3.8%	33	4.4%	24	3.2%	11	1.5%	72	6.7%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む）	16	2.3%	13	1.7%	14	1.9%	14	1.9%	20	1.9%
違約金の支払い	10	1.4%	2	0.3%	3	0.4%	6	0.8%	1	0.1%
手付金、中間金等の返還	7	1.0%	7	0.9%	11	1.5%	3	0.4%	21	1.9%
その他	133	19.2%	168	22.3%	162	21.5%	206	28.4%	207	19.1%
合計	692	100.0%	754	100.0%	753	100.0%	726	100.0%	1,081	100.0%

【図－14】 主要原因 上位5項目の構成比推移（賃貸の媒介・代理）

