

宅地建物取引業法 施行状況調査 (平成21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 広瀬 祐一郎

1. 宅地建物取引業者の状況

平成22年3月末(平成21年度末)現在での宅地建物取引業者数は、大臣免許が2,153業者、知事免許が124,429業者で、全体では126,582業者となっている。

対前年度比では、大臣免許業者が105業者(4.7%)、知事免許業者が1,015業者(0.8%)となっている。全体では1,120業者(0.9%)で、4年連続の減少となっている。

【表-1、図-1】

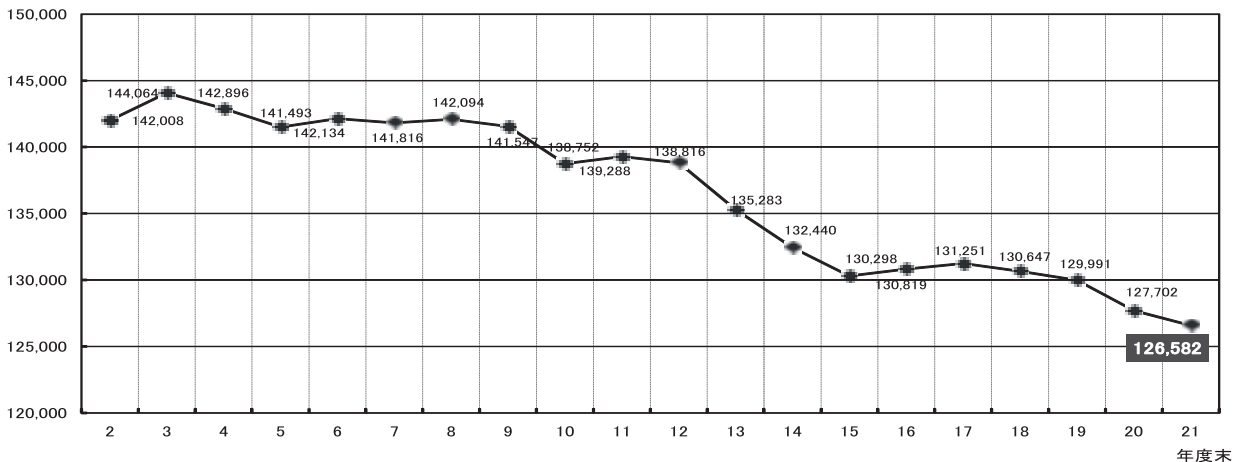
【表-1】 宅地建物取引業者数の推移(免許種類別・組織別/過去10年間)

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
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
20年度	2,256	2	2,258	102,885	22,559	125,444	105,141	22,561	127,702
21年度	2,151	2	2,153	102,466	21,963	124,429	104,617	21,965	126,582

)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

平成21年度の宅地建物取引主任者資格試験は、241,944人からの申込みがあり、うち195,515人が受験し、34,918人が合格している。

平成21年度においては、新たに27,705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21年度末時点における登録者総数は867,501人となっている。

【表 - 2、図 - 2】

【表 - 3、図 - 3】

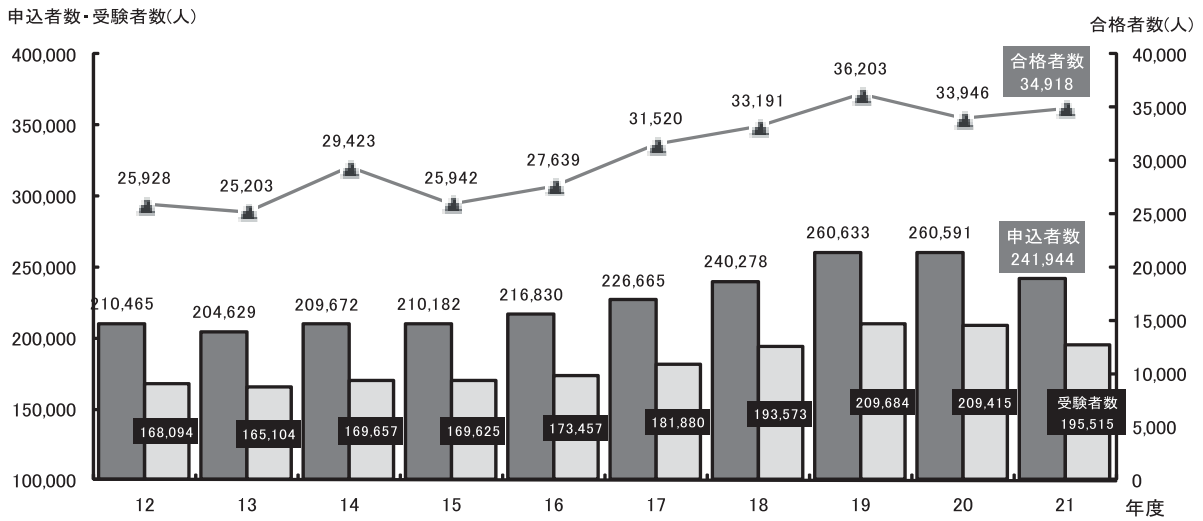
【表 - 2】宅地建物取引主任者資格試験の実施状況

(単位：人)

	申込者数	受験者数	合格者数
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
20年度	260,591	209,415	33,946
21年度	241,944	195,515	34,918

資料出所：(財)不動産適正取引推進機構

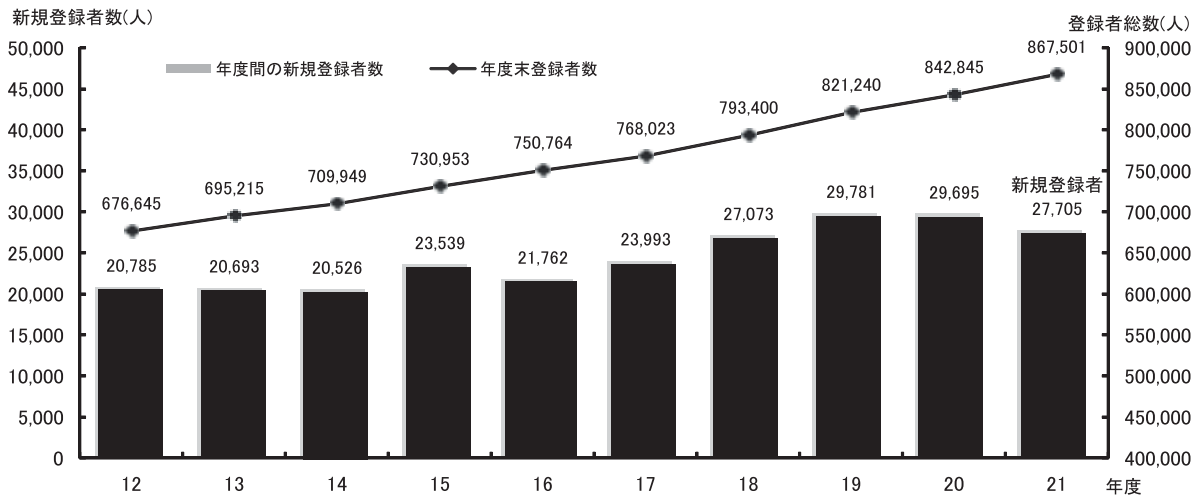
【図 - 2】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況



【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)
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
20年度	29,695	842,845
21年度	27,705	867,501

【図 - 3】 宅地建物取引主任者 登録者数の推移



3. 監督処分等の実施状況

平成21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。

- 虚 免許取消処分** 212件 (対前年度比 +36件、+20.5%)
 (うち事務所不確知による免許取消件数162件 (対前年度+55件、+51.4%))
- 邊 業務停止処分** 64件 (対前年度比 22件、25.6%)
- 蓋 指示処分** 104件 (対前年度比 16件、13.3%)
- 盼 合 計** 380件 (対前年度比 2件、0.5%)

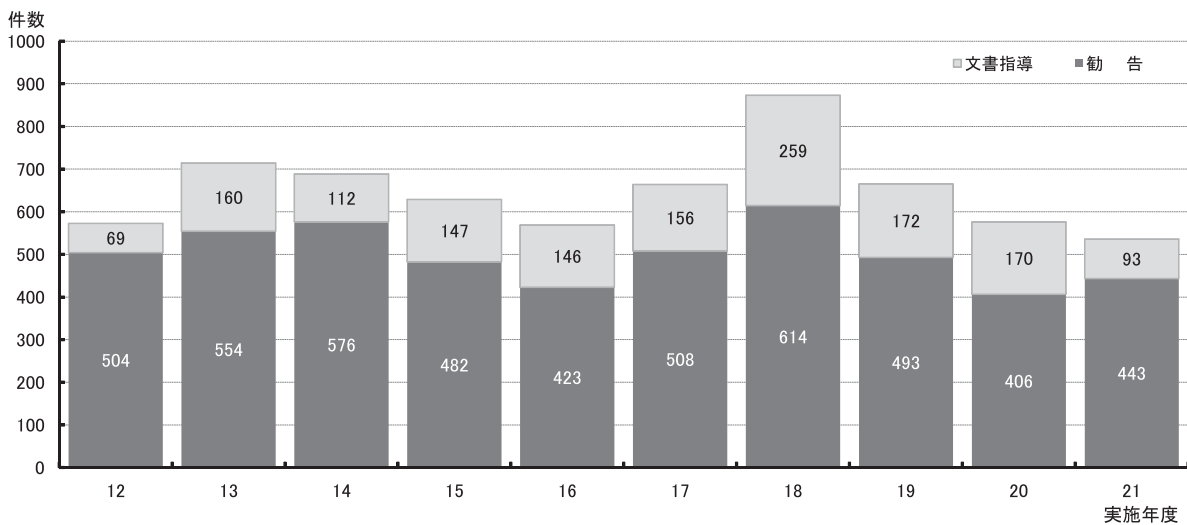
【表 - 4、図 - 4】

【表 - 4】 監督処分等件数の推移

	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
免許取消	255	281	261	193	217	269	180	191	176	212
業務停止	96	91	78	71	70	60	65	73	86	64
指 示	91	95	111	96	70	67	92	92	120	104
計	442	467	450	360	357	396	337	356	382	380
勧告等	573	714	688	629	569	664	873	665	576	536

) 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】 勧告及び文書指導件数の推移



4 . 苦情・紛争相談件数の状況(概要)

平成21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649件減少（18.1%）の2,946件であった。

なお、このうちの1,965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）

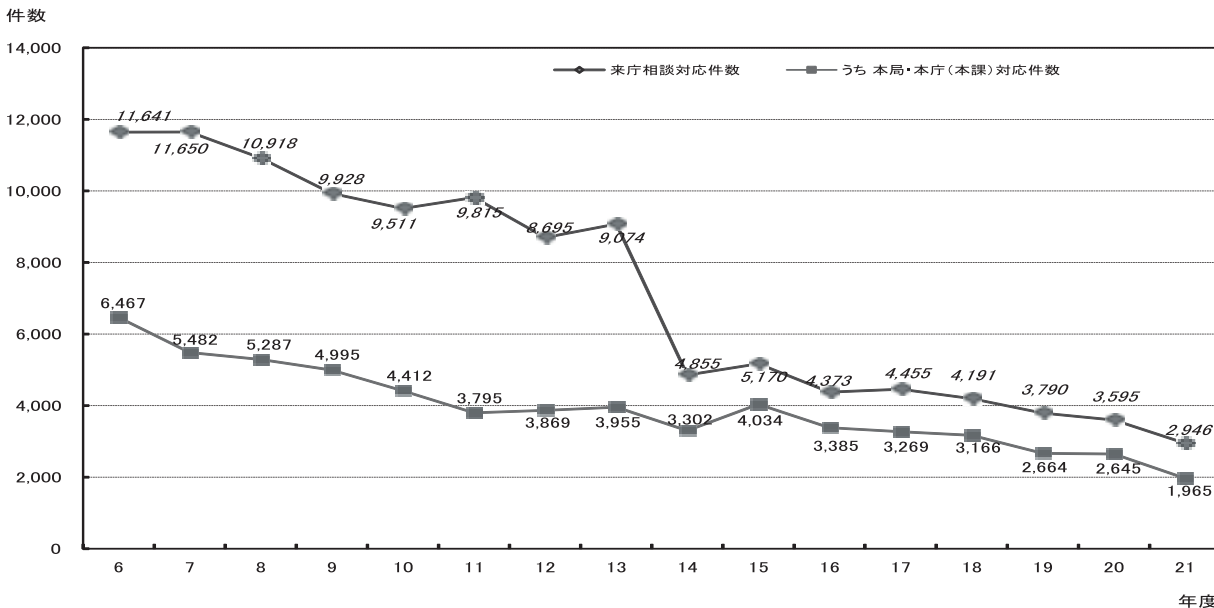
	来庁相談 対応総件数（本局・本庁 + 住宅相談所等）	
		うち 本局・本庁（本課） 対応件数
平成6年度	11,641	6,467 (55.6%)
平成7年度	11,650	5,482 (47.1%)
平成8年度	10,918	5,287 (48.4%)
平成9年度	9,928	4,995 (50.3%)
平成10年度	9,511	4,412 (46.4%)
平成11年度	9,815	3,795 (38.7%)
平成12年度	8,695	3,869 (44.5%)
平成13年度	9,074	3,955 (43.6%)
平成14年度	4,855	3,302 (68.0%)
平成15年度	5,170	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%)
平成20年度	3,595	2,645 (73.6%)
平成21年度	2,946	1,965 (66.7%)

1) 来庁による相談者対応の件数として集計。

（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1,965件（対前年度比 680件、 25.7%）の取引対応や要因別での傾向について紹介する。

取引態様別 苦情・紛争相談件数

平成21年度に宅地建物取引業法主管課で取り扱われた1,965件を取引態様別にみると、

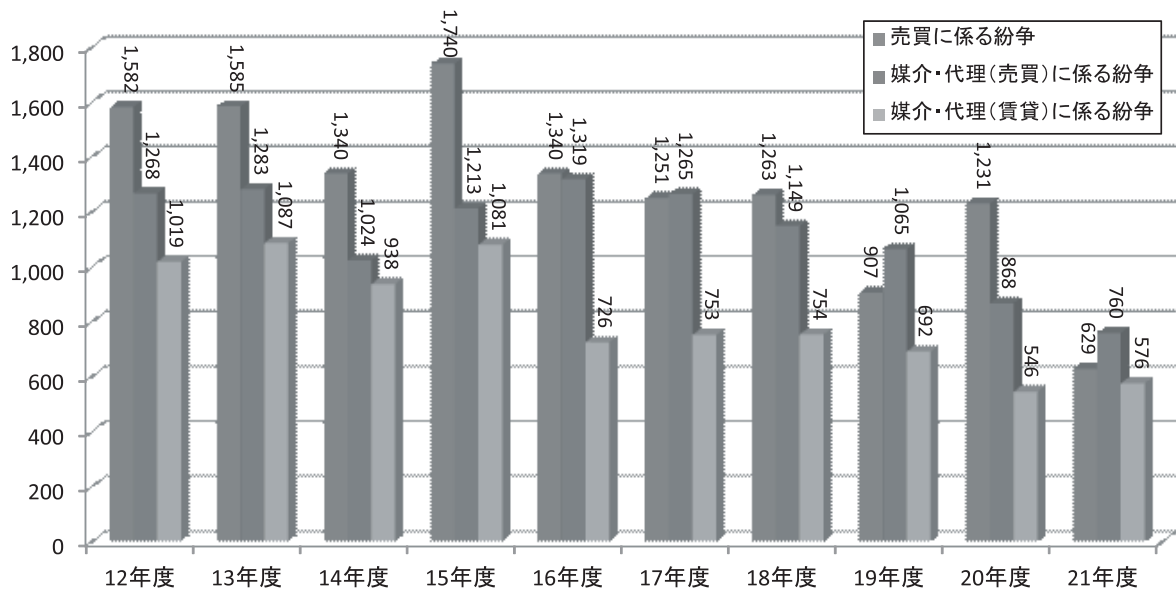
「売買の媒介・代理」に係る紛争の760件（対前年度比 108件、 12.4%）で最も多く、次いで、宅地建物取引業者自らが売主として関与する「売買」に係る紛争が629件（対前年度比 602、 48.9%）、「賃貸の媒介・代理」に係る紛争の576件（対前年度比 + 30件、 +5.5%）となっている。

【表 - 6、図 - 6】

【表 - 6】 取引態様別 苦情・紛争相談件数推移

	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
売買に係わる紛争	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%	1,231 46.5%	629 32.0%
媒介・代理(売買)に係わる紛争	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%	868 32.8%	760 38.7%
媒介・代理(賃貸)に係わる紛争	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%	546 20.6%	576 29.3%
合計	3,869	3,955	3,302	4,034	3,385	3,269	3,166	2,664	2,645	1,965

【図 - 6】 取引態様別 苦情・紛争相談件数推移



物件別 苦情・紛争相談件数

虚 物件別 苦情・紛争相談件数(全体件数)

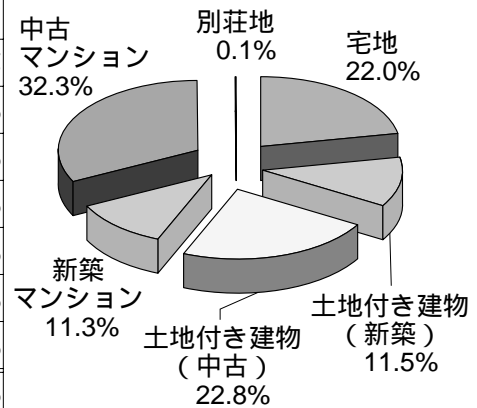
平成21年度に宅地建物取引業法主管課で対応された苦情・紛争相談件数1,965件を物件別にみると「中古マンション」に関するものが634件と最も多く、次いで「土地付き建物(中古)」に関するも

のが448件、「宅地」に関するものが432件、「土地付き建物(新築)」に関するものが226件、「新築マンション」に関するものが223件、「別荘地」に関するものが2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	H21年度		H20年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	432	22.0%	552	20.9%	- 120	- 21.7%	
土地付き建物	新築	226	11.5%	387	14.6%	- 161	- 41.6%
	中古	448	22.8%	615	23.3%	- 167	- 27.2%
マンション	新築	223	11.3%	378	14.3%	- 155	- 41.0%
	中古	634	32.3%	705	26.7%	- 71	- 10.1%
別荘地	2	0.1%	8	0.3%	- 6	- 75.0%	
合計	1,965	100.0%	2,645	100.0%	- 680	- 25.7%	



邊 売買に係る苦情・紛争相談件数

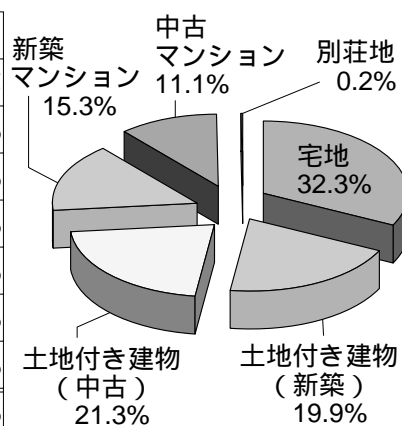
売買に係る苦情・紛争相談件数629件を物件の種類別にみると、「宅地」に関するものが203件と最も多く、次いで「土地付き建物（中古）」に関するものが134件、「土地付き建物（新築）」に関する

ものが125件、「新築マンション」に関するものが96件、「中古マンション」に関するものが70件、「別荘地」に関するものが1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	H21年度		H20年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	203	32.3%	328	26.6%	- 125	- 38.1%	
土地付き建物	新築	125	19.9%	250	20.3%	- 125	- 50.0%
	中古	134	21.3%	269	21.9%	- 135	- 50.2%
マンション	新築	96	15.3%	236	19.2%	- 140	- 59.3%
	中古	70	11.1%	141	11.5%	- 71	- 50.4%
別荘地	1	0.2%	7	0.6%	- 6	- 85.7%	
合計	629	100.0%	1,231	100.0%	- 602	- 48.9%	



邊 売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

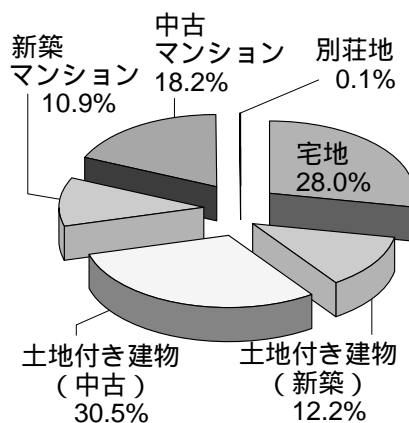
売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数760件を物件の種類別にみると、「土地付き建物（中古）」に関するものが232件と最も多く、次いで、「宅地」に関するものが213件、「中古マンション」に

関するものが138件、「土地付き建物（新築）」に関するものが93件、「新築マンション」に関するものが83件、「別荘地」に関するものが1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	H21年度		H20年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	213	28.0%	209	24.1%	4	1.9%	
土地付き建物	新築	93	12.2%	119	13.7%	- 26	- 21.8%
	中古	232	30.5%	262	30.2%	- 30	- 11.5%
マンション	新築	83	10.9%	92	10.6%	- 9	- 9.8%
	中古	138	18.2%	186	21.4%	- 48	- 25.8%
別荘地	1	0.1%	0	0.0%	1	-	
合計	760	100.0%	868	100.0%	- 108	- 12.4%	



④ 賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

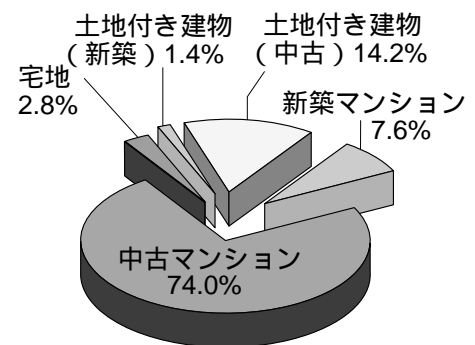
賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数576件を物件の種類別にみると、「中古マンション」に関するものが426件と圧倒的に多く、次いで「土地付き建物（中古）」に関するものが82件、「新築マ

ンション」に関するものが44件、「宅地」に関するものが16件、「土地付き建物（新築）」に関するものが8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	H21年度		H20年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	16	2.8%	15	2.7%	1	6.7%	
土地付き建物	新築	8	1.4%	18	3.3%	- 10	- 55.6%
	中古	82	14.2%	84	15.4%	- 2	- 2.4%
マンション	新築	44	7.6%	50	9.2%	- 6	- 12.0%
	中古	426	74.0%	378	69.2%	48	12.7%
別荘地	0	0.0%	1	0.2%	- 1	0.0%	
合計	576	100.0%	546	100.0%	30	5.5%	



主要原因別 苦情・紛争相談件数

④ 全体件数

平成21年度に宅地建物取引業法主管課で対応された1,965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582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275件、「瑕疵問題」（瑕疵補修を含む。以下同じ。）の160件、「預

り金、申込み証拠金等の返還」の122件、「報酬」（高額報酬を含む。以下同じ。）の86件と続いている。

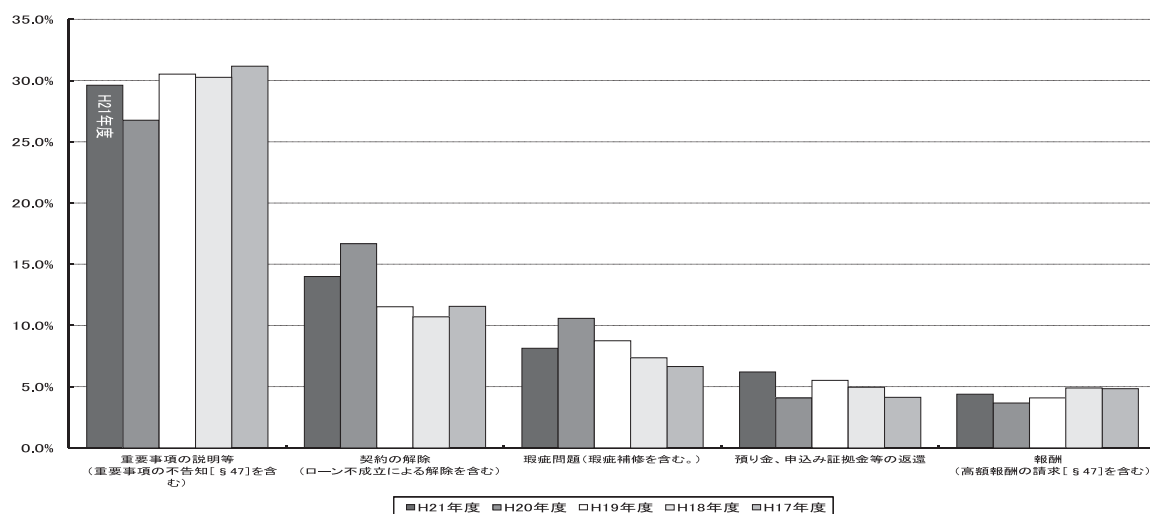
上位4項目は4年連続同様の結果となっているが、最も多い原因である「重要事項の説明等」は、平成18年度以降減少傾向が続いている。

【表 - 11、図 - 11】

【表 - 11】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（全体件数）

	H21年度		H20年度		H19年度		H18年度		H17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)	582	29.6%	708	26.8%	813	30.5%	958	30.3%	1,019	31.2%
契約の解除(ローン不成立による解除を含む)	275	14.0%	441	16.7%	307	11.5%	339	10.7%	378	11.6%
瑕疵問題(瑕疵補修を含む。)	160	8.1%	280	10.6%	233	8.7%	233	7.4%	217	6.6%
預り金、申込み証拠金等の返還	122	6.2%	108	4.1%	147	5.5%	157	5.0%	135	4.1%
報酬(高額報酬の請求[§47]を含む)	86	4.4%	97	3.7%	109	4.1%	155	4.9%	158	4.8%
契約内容に係る書面の交付	61	3.1%	102	3.9%	65	2.4%	75	2.4%	81	2.5%
マンションの管理に関する問題	35	1.8%	34	1.3%	43	1.6%	39	1.2%	44	1.3%
日影、眺望、境界等相隣関係	34	1.7%	38	1.4%	52	2.0%	83	2.6%	85	2.6%
手付金、中間金等の返還	27	1.4%	40	1.5%	40	1.5%	81	2.6%	82	2.5%
ローン手続き(金融機関、金額、金利等)	27	1.4%	19	0.7%	25	0.9%	35	1.1%	42	1.3%
その他	387	19.7%	458	17.3%	429	16.1%	475	15.0%	567	17.3%
合計	1,965	100.0%	2,645	100.0%	2,664	100.0%	3,166	100.0%	3,269	100.0%

【図 - 11】 主要原因 上位5項目の構成比推移 全体件数



邊 売りに係る苦情・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629件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが163件と最も多く、次いで「契約の解除」118件、「瑕疵問題」の79件、「登記・引渡しに関する不当な履行遅延」の14件、「手

付金、中間金等の返還」の14件と続いている。

「重要事項の説明等」は、平成15年度には500件を超える件数の対応があり、以降も20%台後半の高い比率で推移している。平成20年度は「契約の解除」が最も件数が多かったが、平成21年度は「重

要事項の説明等」が平成19年度以前の傾向と同様、最も多い原因となっている。

3要因で全体の約半数を占める状況が続いている。

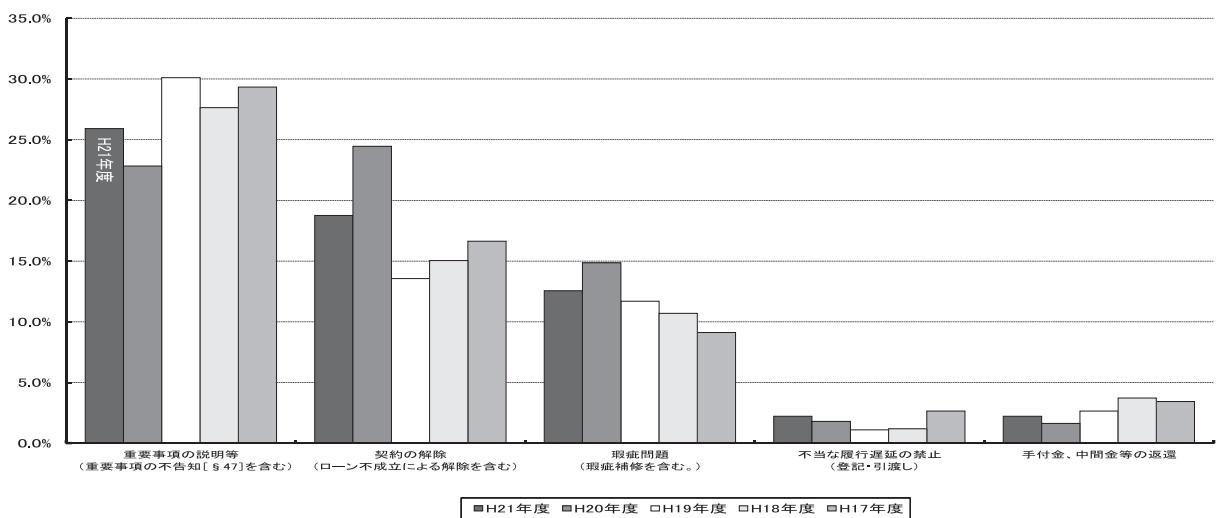
依然として、「重要事項の説明等」、「契約の解除」及び「瑕疵問題」の上位

【表 - 12、図 - 12】

【表 - 12】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（売買）

	H21年度		H20年度		H19年度		H18年度		H17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)	163	25.9%	281	22.8%	273	30.1%	349	27.6%	367	29.3%
契約の解除(ローン不成立による解除を含む)	118	18.8%	301	24.5%	123	13.6%	190	15.0%	208	16.6%
瑕疵問題(瑕疵補修を含む。)	79	12.6%	183	14.9%	106	11.7%	135	10.7%	114	9.1%
不当な履行遅延の禁止(登記・引渡し)	14	2.2%	22	1.8%	10	1.1%	15	1.2%	33	2.6%
手付金、中間金等の返還	14	2.2%	20	1.6%	24	2.6%	47	3.7%	43	3.4%
契約内容に係わる書面の交付	13	2.1%	20	1.6%	18	2.0%	19	1.5%	23	1.8%
日影、眺望、境界等相隣関係	13	2.1%	19	1.5%	18	2.0%	39	3.1%	39	3.1%
ローン手続き(金融機関、金額、金利等)	11	1.7%	9	0.7%	9	1.0%	25	2.0%	24	1.9%
§47の2 相手方等の保護に欠ける行為の禁止	10	1.6%	18	1.5%	8	0.9%	28	2.2%	16	1.3%
契約締結等の時期と制限	9	1.4%	17	1.4%	22	2.4%	14	1.1%	17	1.4%
その他	113	18.0%	196	15.9%	132	14.6%	170	13.5%	185	14.8%
合計	629	100.0%	1,231	100.0%	907	100.0%	1,263	100.0%	1,251	100.0%

【図 - 12】 主要原因 上位5項目の構成比推移 売買



臺 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に係る取引での苦情・紛争相談件数760件を原因別に見ると、「重要事項の説明等」に関するものが222件と最も多く、次いで「契約の解除」の118件、「瑕疵問題」の66件、「報酬」の45件、「契約内容に係る書面の交付」の35件と続いている。

売買の媒介・代理では、依然として「重要事項の説明等」が20%台後半の高

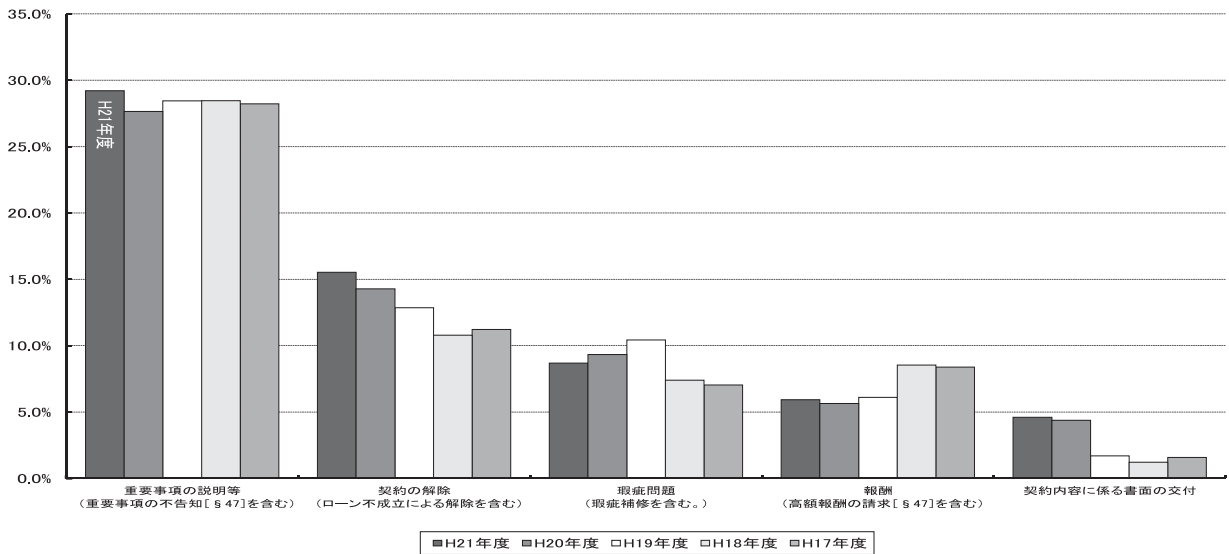
い比率で推移しているものの、件数的には減少傾向にある。「契約の解除」については、件数自体は対前年度比微減となっているが、平成16年度以降、6年連続で100件を超える状況が続いている。また、報酬や媒介契約に係る書面の交付を巡る紛争など、媒介という取引形態特有の要因が上位を占めているのも特徴的である。

【表 - 13、図 - 13】

【表 - 13】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（売買の媒介・代理）

	H21年度		H20年度		H19年度		H18年度		H17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)	222	29.2%	240	27.6%	303	28.5%	327	28.5%	357	28.2%
契約の解除(ローン不成立による解除を含む)	118	15.5%	124	14.3%	137	12.9%	124	10.8%	142	11.2%
瑕疵問題(瑕疵補修を含む。)	66	8.7%	81	9.3%	111	10.4%	85	7.4%	89	7.0%
報酬(高額報酬の請求[§47]を含む)	45	5.9%	49	5.6%	65	6.1%	98	8.5%	106	8.4%
契約内容に係わる書面の交付	35	4.6%	38	4.4%	18	1.7%	14	1.2%	20	1.6%
預り金、申込み証拠金等の返還	21	2.8%	18	2.1%	18	1.7%	32	2.8%	22	1.7%
日影、眺望、境界等相隣関係	20	2.6%	14	1.6%	32	3.0%	37	3.2%	36	2.8%
媒介に伴う書面の交付	19	2.5%	27	3.1%	53	5.0%	82	7.1%	74	5.8%
ローン手続き(金融機関、金額、金利等)	16	2.1%	10	1.2%	16	1.5%	10	0.9%	18	1.4%
マンションの管理に関する問題	10	1.3%	11	1.3%	7	0.7%	8	0.7%	12	0.9%
その他	137	18.0%	169	19.5%	184	17.3%	167	14.5%	243	19.2%
合計	760	100.0%	868	100.0%	1,065	100.0%	1,149	100.0%	1,265	100.0%

【図 - 13】 主要原因 上位5項目の構成比推移 媒介・代理（売買）



④ 質貸の媒介・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質貸取引に関する苦情・紛争相談件数576件を原因別にみると、やはり「重要事項の説明等」に関するものが197件と最も多く、次いで「預り金、申込証拠金等の返還」の92件、「報酬」の41件、「契約の解除」の39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おり、「重要事項の説明等」と「預り金、申込み証拠金等の返還」の主要2要因で5割前後を占める構成での推移が続いている。

【表 - 14、図 - 14】

【表 - 14】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（賃貸の媒介・代理）

	H21年度		H20年度		H19年度		H18年度		H17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)	197	34.2%	187	34.2%	237	34.2%	282	37.4%	295	39.2%
預り金、申込み証拠金等の返還	92	16.0%	80	14.7%	112	16.2%	102	13.5%	101	13.4%
報酬(高額報酬の請求[§47]を含む)	41	7.1%	48	8.8%	44	6.4%	57	7.6%	52	6.9%
契約の解除(ローン不成立による解除を含む)	39	6.8%	16	2.9%	47	6.8%	25	3.3%	28	3.7%
マンションの管理に関する問題	21	3.6%	16	2.9%	31	4.5%	23	3.1%	25	3.3%
瑕疵問題(瑕疵補修を含む。)	15	2.6%	16	2.9%	16	2.3%	13	1.7%	14	1.9%
契約内容に係わる書面の交付	13	2.3%	44	8.1%	29	4.2%	42	5.6%	38	5.0%
手付金、中間金等の返還	5	0.9%	10	1.8%	7	1.0%	7	0.9%	11	1.5%
誇大広告等の禁止	4	0.7%	7	1.3%	26	3.8%	33	4.4%	24	3.2%
媒介に伴う書面の交付	4	0.7%	3	0.5%	3	0.4%	10	1.3%	3	0.4%
その他	137	23.8%	93	17.0%	113	16.3%	138	18.3%	139	18.5%
合計	576	100.0%	546	100.0%	692	100.0%	754	100.0%	753	100.0%

【図 - 14】 主要原因 上位5項目の構成比推移 媒介・代理（賃貸）

