

# 不動産取引・管理に関する実務実態調査の 結果について

調査研究部

## はじめに

当機構においては、自主調査として、売買・売買仲介（代理を含む）および賃貸住宅管理の課題や、トラブルを少なくするための工夫などの実務実態把握等の目的でアンケート調査を実施しました。今般、当該調査の結果をとりまとめましたので、その内容を掲載いたします。

本調査にご協力いただきました、社団法人不動産協会、社団法人不動産流通経営協会、各都道府県宅地建物取引業協会、社団法人全日本不動産協会、社団法人日本住宅建設産業協会、財団法人日本賃貸住宅管理協会、賃貸不動産管理業協会（現：一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会）の会員の方々・関係者の皆様には心から御礼申し上げます。

## I. 売買・売買仲介（代理を含む）アンケート

### 1 調査目的

売買・売買仲介業務の適正化のための基礎資料とするため、売買・売買仲介（代理を含む）の課題や、トラブルを少なくするための工夫などの実務の実態について調査を行う。

### 2 調査目的

#### (1) 調査方法

社団法人不動産協会、社団法人不動産流通経営協会、各都道府県宅地建物取引業協会、社団法人全日本不動産協会、社団法人日本住宅建設産業協会の協力の下、各団体の調査に協力いただける会員に、アンケートの配布、及び記載回答の返送による回収を実施。

#### (2) 調査期間（アンケート配布・回収）

平成23年2月7日～3月7日

### 3 調査結果

配布数	2,568		
回収数	864	（回収率	33.6%）
有効回答数	862	（有効回答率	99.8%）

#### \* 本実態調査とりまとめ結果についての留意事項

本実態調査とりまとめ結果は、事業者によるアンケートへの回答を集計・とりまとめたものであり、不動産取引・管理にあたっての指針、宅地建物取引業法の解釈等を示すものではないことにご留意下さい。また、本実態調査のアンケート項目のうち、自殺、殺人等事故、暴力団事務所、暴力団関係者等については、宅地建物取引業法第35条第1項のいわゆる法定重説事項ではありませんが、宅地建物取引業者が通常の調査の過程でこれら事項を知り、当該事項が買主の購入意思に重要な影響を及ぼすと判断される場合に、紛争防止の観点から、重要事項説明書面において説明しているものをアンケート結果としてとりまとめたものです。

# 売買・売買仲介アンケート調査結果とりまとめ

## 1. アンケート回答の不動産業の概要

### (1) 宅建業営業年数

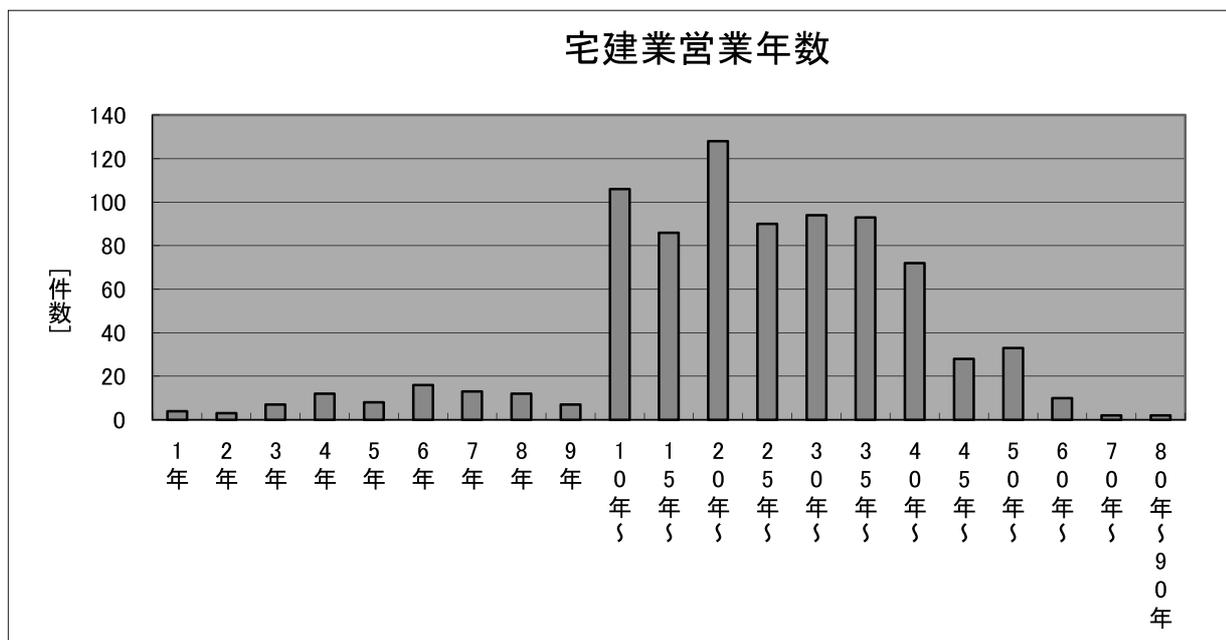
営業年数10～45年の回答が81%。

営業年数	件数	割合
1年	4	0.5%
2年	3	0.4%
3年	7	0.8%
4年	12	1.5%
5年	8	1.0%
6年	16	1.9%
7年	13	1.6%
8年	12	1.5%
9年	7	0.8%
10年～	106	12.8%
15年～	86	10.4%
20年～	128	15.5%
25年～	90	10.9%
30年～	94	11.4%
35年～	93	11.3%
40年～	72	8.7%
45年～	28	3.4%
50年～	33	4.0%
60年～	10	1.2%
70年～	2	0.2%
80年～90年	2	0.2%
有効件数合計	826	
平均	26.2年	

※割合は有効件数合計に対する値

※回答なし/無効の件数は36件

※割合は有効件数に対する割合

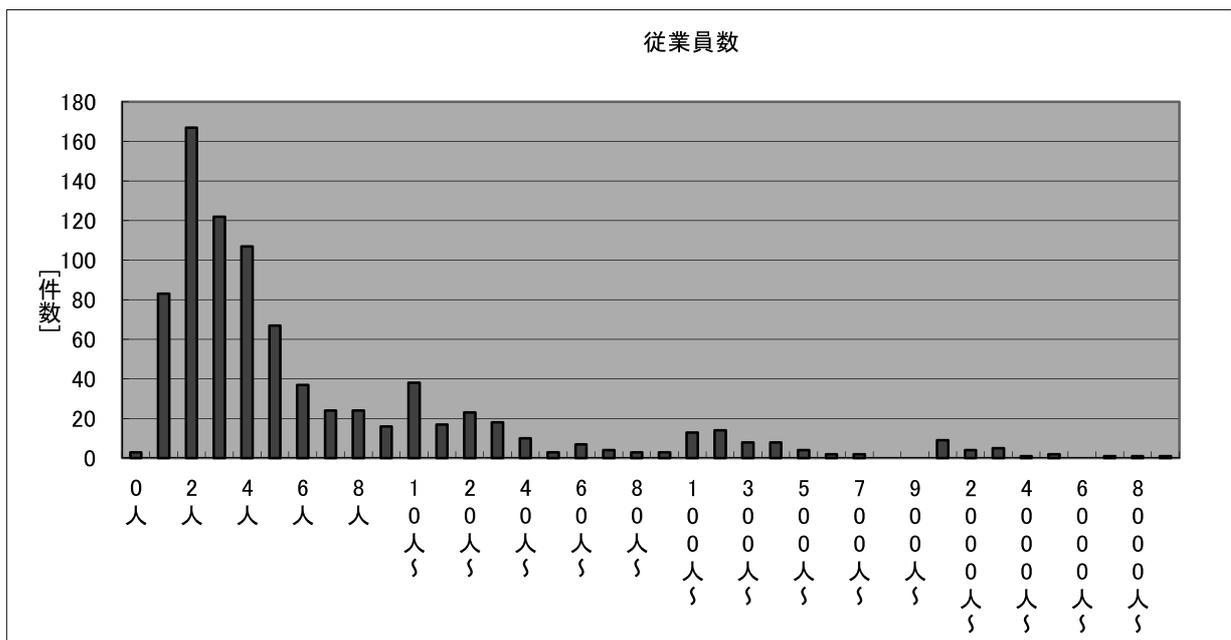


(2) 従業員数

従業員数5人以下の回答が64.6%。

従業員数		平均人数	
規模	件数	割合	取引主任者
0人	3	0.4%	0.0
1人	83	9.8%	1.0
2人	167	19.6%	1.3
3人	122	14.3%	1.7
4人	107	12.6%	1.5
5人	67	7.9%	2.4
6人	37	4.3%	3.1
7人	24	2.8%	3.4
8人	24	2.8%	3.7
9人	16	1.9%	4.4
10人～	38	4.5%	4.6
15人～	17	2.0%	6.9
20人～	23	2.7%	11.1
30人～	18	2.1%	15.6
40人～	10	1.2%	14.6
50人～	3	0.4%	27.0
60人～	7	0.8%	32.9
70人～	4	0.5%	25.8
80人～	3	0.4%	45.3
90人～	3	0.4%	22.7
100人～	13	1.5%	59.5
200人～	14	1.6%	132.6
300人～	8	0.9%	184.3
400人～	8	0.9%	241.1
500人～	4	0.5%	313.0
600人～	2	0.2%	379.0
700人～	2	0.2%	522.5
800人～	0	0.0%	0.0
900人～	0	0.0%	0.0
1,000人～	9	1.1%	550.1
2,000人～	4	0.5%	862.0
3,000人～	5	0.6%	46.6
4,000人～	1	0.1%	600.0
5,000人～	2	0.2%	258.5
6,000人～	0	0.0%	0.0
7,000人～	1	0.1%	82.0
8,000人～	1	0.1%	96.0
9,000人～10,000人	1	0.1%	42.0
有効件数合計	851		
従業員総数	101,484名		
平均	119.3名		

※割合は有効件数(851)に対する割合



(3) 取引件数（年間）

年間取引件数は、2～14件が多い。

取引件数	売買	売買仲介	賃貸仲介	計
0件	142	44	89	275
1件	44	42	21	107
2件～	136	115	54	305
5件～	82	130	62	274
10件～	74	153	64	291
15件～	20	59	34	113
20件～	47	91	63	201
30件～	23	35	45	103
40件～	11	22	26	59
50件～	8	10	54	72
60件～	5	14	23	42
70件～	4	4	8	16
80件～	1	2	16	19
90件～	0	4	8	12
100件～	18	19	86	123
200件～	7	8	28	43
300件～	7	5	18	30
400件～	3	1	8	12
500件～	1	3	9	13
600件～	1	1	4	6
700件～	0	0	1	1
800件～	4	3	2	9
900件～	0	1	0	1
1,000件～	10	12	10	32
2,000件～	3	4	1	8
3,000件～	2	1	2	5
4,000件～	0	2	0	2
5,000件～	2	2	1	5
6,000件～	1	0	1	2
7,000件～	0	0	0	0
8,000件～	0	0	0	0
9,000件～	0	0	1	1
10,000件～40,000件	0	2	0	2
有効件数合計	656	789	739	2,184
平均	95.4件	153.1件	122.5件	

2. 売買・売買仲介（代理を含む）トラブル・課題、工夫

(1) トラブルの多い重要事項説明の説明事項

下記の説明事項（事項がない場合は適宜追加下さい）で、トラブルの多い5項目を記入下さい。なお、21.その他を選択の場合は、その概要をご記入下さい。

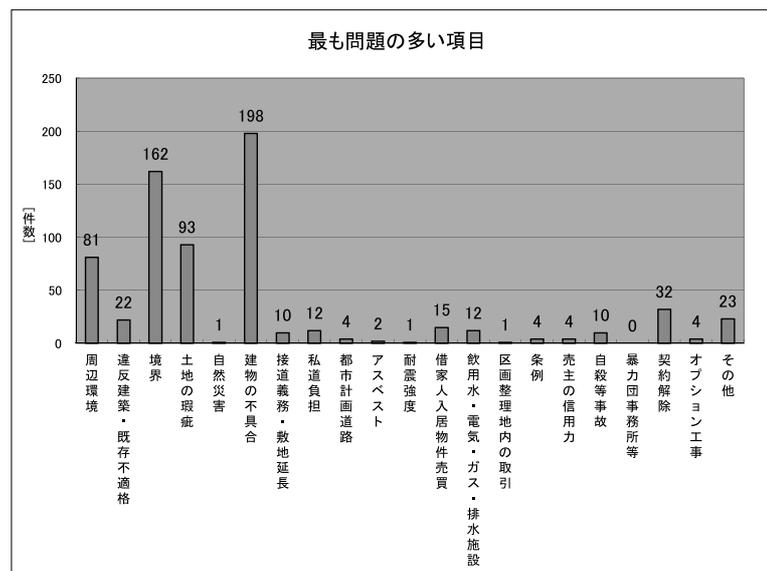
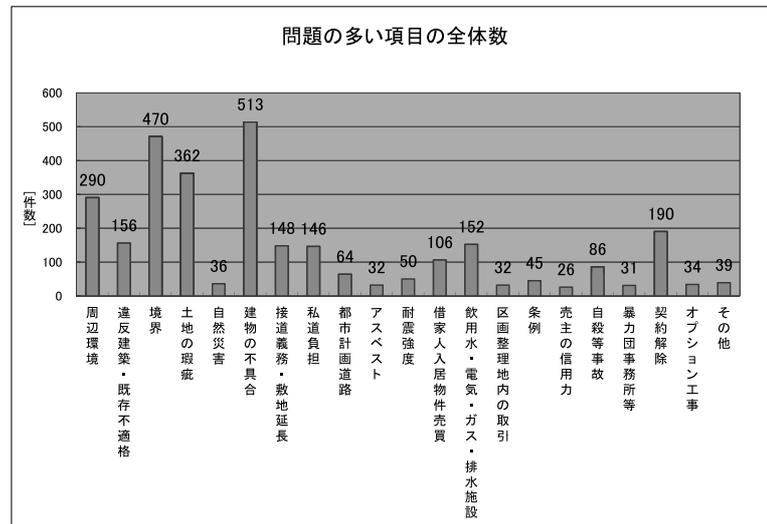
1.周辺環境（騒音、振動、日照、悪臭 ほか）、2.違反建築・既存不適格、3.境界（境界未確定、越境、塀・擁壁の帰属 ほか）、4.土地の瑕疵（地盤不良、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染 ほか）、5.自然災害（浸水被害 ほか）、6.建物の不具合（雨漏り、シロアリ被害、設備の不具合 ほか）、7.接道義務・敷地延長の説明、8.私道負担（私道負担面積、私道の通行・掘削承諾 ほか）、9.都市計画道路の説明（建築制限、土地の収用ほか）、10.アスベストの説明、11.耐震強度の説明、12.借家人入居物件売買の説明（敷金の承継、滞納者・滞納家賃の説明 ほか）、13.飲用水・電気・ガス・排水施設の状況の説明（負担金の説明、LPガス販売会社のガス設備の帰属 ほか）、14.区画整理地内の取引（減歩、清算金の帰属、賦課金の負担 ほか）、15.条例の説明、16.売主の信用力、17.自殺等事故の説明、18.暴力団事務所等の説明、19.契約解除に関する事項（手付解除、ローン特約、買替え特約 ほか）、20.オプション工事、21.その他（ ）

最も問題の多い 項目番号	
-----------------	--

その他の 項目番号				
--------------	--	--	--	--

No	内容	問題の多い項目の全体数		最も問題の多い項目	
		件数	割合	件数	割合
1	周辺環境	290	33.6%	81	9.4%
2	違反建築・既存不適格	156	18.1%	22	2.6%
3	境界	470	54.5%	162	18.8%
4	土地の瑕疵	362	42.0%	93	10.8%
5	自然災害	36	4.2%	1	0.1%
6	建物の不具合	513	59.5%	198	23.0%
7	接道義務・敷地延長の説明	148	17.2%	10	1.2%
8	私道負担	146	16.9%	12	1.4%
9	都市計画道路の説明	64	7.4%	4	0.5%
10	アスベストの説明	32	3.7%	2	0.2%
11	耐震強度の説明	50	5.8%	1	0.1%
12	借家人入居物件売買の説明	106	12.3%	15	1.7%
13	飲用水・電気・ガス・排水施設の状況の説明	152	17.6%	12	1.4%
14	区画整理地内の取引	32	3.7%	1	0.1%
15	条例の説明	45	5.2%	4	0.5%
16	売主の信用力	26	3.0%	4	0.5%
17	自殺等事故の説明	86	10.0%	10	1.2%
18	暴力団事務所等の説明	31	3.6%	0	0.0%
19	契約解除に関する事項	190	22.0%	32	3.7%
20	オプション工事	34	3.9%	4	0.5%
21	その他	39	4.5%	23	2.7%
	合計	3,008		691	

※割合は有効回答数(862)に対する値



<その他項目>  
PCB廃棄物処理、クレマー、プライバシーに関する事項、ペットの問題

(2) 周辺環境などに関し、環境的瑕疵となる可能性のある項目として、重要事項説明の説明項目に該当するものに○をして下さい。(複数回答)

- 1.幹線道路、2.駐車場、3.バス停、4.タクシー乗り場、5.鉄道(駅)、6.工場、7.学校、8.消防署、9.公園、10.神社、11.寺院、12.ゴミ処理場、13.ゴミステーション、14.公衆トイレ、15.墓地、16.火葬場、17.葬儀場、18.農地、19.牧場、20.養豚場、21.養鶏場、22.川、23.運河、24.用水路、25.公衆浴場、26.商店街のネオン、27.運動場、28.風俗店、29.暴力団事務所、30.危険施設(化学工場等)、31.高圧線、32.変電施設、33.ガスタンク、34.通学路(車両の通行制限)、35.その他( )

(有効回答数：7,536)  
 ※各項目は複数回答で重複あり

回答として多かった事項は、以下のとおり。

- |   |             |        |
|---|-------------|--------|
| ① | 暴力団事務所      | 〔600件〕 |
| ② | 高圧線         | 〔488件〕 |
| ③ | 火葬場         | 〔477件〕 |
| ④ | 養豚場         | 〔455件〕 |
| ⑤ | ゴミ処理場       | 〔451件〕 |
| ⑥ | 危険施設(化学工場等) | 〔442件〕 |
| ⑦ | 養鶏場         | 〔436件〕 |
| ⑧ | 墓地          | 〔413件〕 |
| ⑨ | ゴミステーション    | 〔400件〕 |
| ⑩ | 風俗店         | 〔370件〕 |

(3) 自殺、殺人等事故について重要事項説明の説明項目として説明した実績について下記に記入下さい。

- i) 自殺、殺人以外で、自殺、殺人に類するものとして重要事項説明の説明項目として説明している事故の事項(孤独死、火災事故死など)があれば、記入下さい。

(有効回答数：262)  
 ※各項目は複数回答で重複あり

回答として多かった事項は、以下のとおり。

- |   |        |        |
|---|--------|--------|
| ① | 孤独死    | 〔105件〕 |
| ② | 火災事故死  | 〔48件〕  |
| ③ | 病死、自然死 | 〔29件〕  |

上記以外では、以下の回答があった  
 事故死(お風呂場、一酸化中毒ほか)、共用部分の事故死(転落ほか)ほか

- ii) マンション取引で重要事項説明の説明項目として説明する対応について○をして、記入下さい。(複数回答可)

内容	件数	割合
1. 自殺等のあった部屋の取引の場合に説明	562	47.1%
2. 自殺等のあった部屋がある棟の他の部屋の取引の場合に説明	230	19.3%
3. 共用部分(廊下、駐車場等)において自殺等があった場合にも説明	356	29.9%
4. その他	44	3.7%
合計	1,192	

※割合は合計件数に対する値

その他回答では、以下の回答があった  
 自殺未遂、病院で死亡 ほか

iii) 戸建取引で重要事項説明の説明項目として説明する対応について○をして、記入下さい。(複数回答可)

内容	件数	割合
1. 建物内で自殺等があれば説明	533	43.1%
2. 敷地内で自殺等があれば建物内外にかかわらず説明	577	46.6%
3. 建物内で自殺等があっても更地になっていれば説明しない	100	8.1%
4. その他	28	2.3%
合計	1,238	

※割合は合計件数に対する値

その他回答では、以下の回答があった  
隣・上下等、同じ棟、飛び降り、転落 ほか

iv) 重要事項説明で告知する期間等の目安、取扱い基準などを決めていれば記入下さい。

(有効回答数：339)  
※各項目は複数回答で重複あり

回答として多かった事項は、以下のとおり。

- ① 知っている場合は期間に関係なく説明 [126件]
- ② 期間 (10年) [71件]
- ③ 基準無 (決めていない) [67件]

上記以外では、以下の回答があった  
ケースバイケース・その都度判断、期間 (20年)、期間 (5年) ほか

v) 自殺等事故がある概ねの件数 (年間) を、記入下さい。

自殺事故がある概ねの件数 (年間)

取引総件数	売買	売買仲介	賃貸仲介	計	割合
0件	398	375	359	1,132	78.2%
1件	33	115	89	237	16.4%
2件	5	12	22	39	2.7%
3件	0	8	8	16	1.1%
4件	0	0	0	0	0.0%
5件	2	6	2	10	0.7%
6件	0	0	0	0	0.0%
7件	0	0	0	0	0.0%
8件	0	0	0	0	0.0%
9件	0	0	0	0	0.0%
10件～	0	4	3	7	0.5%
15件～	1	1	0	2	0.1%
20件～	0	1	0	1	0.1%
25件～	0	0	0	0	0.0%
30件～	1	0	0	1	0.1%
40件～	0	0	0	0	0.0%
50件～	0	1	0	1	0.1%
60～70件	0	1	0	1	0.1%
合計	440	524	483	1,447	

※割合は合計件数に対する値

(4) 暴力団事務所や暴力団関係者の居住について重要事項説明の説明項目として説明した実績について下記に記入下さい。

i) 重要事項説明の説明項目として説明する対応について○をして、記入下さい。(複数回答可)

説明内容	件数	割合
1. 暴力団組事務所が同一マンション内にあることを説明	289	33.5%
2. 暴力団組事務所が近隣にあることを説明	349	40.5%
3. 暴力団関係者が同一マンション内に居住することを説明	190	22.0%
4. 暴力団関係者が近隣に居住することを説明	171	19.8%
5. その他	43	5.0%

※割合は有効回答数(862)に対する割合

その他回答では、以下の回答があった  
実績なし、取り扱わない ほか

ii) 前記 i) の説明をするきっかけとなった情報入手先について○をして、記入下さい。(複数回答可)

情報入手先	件数	割合
1. 売主	249	28.9%
2. 警察	109	12.6%
3. 近隣住民やマンション管理員	259	30.0%
4. 周辺調査	269	31.2%
5. その他	26	3.0%

※割合は有効回答数(862)に対する割合

その他回答では、以下の回答があった  
周知の事実、同業他社 ほか

iii) 重要事項説明の説明項目として告知する目安、取扱い基準などを決めていれば記入下さい。

(有効回答数：222)

回答として多かった事項は、以下のとおり。

- ① 知っていれば・調査等でわかれば告知 [86件]
- ② 基準無 [44件]
- ③ 暴力団事務所は説明 [35件]

上記以外では、以下の回答があった

把握は難しい、暴力団関係者の居住はケースバイケースで説明、近隣は説明、通り沿いや通学路は説明、警察ほかに問い合わせさせて判明すれば暴力団事務所について説明 ほか

(5)日照や眺望を阻害する恐れがある未確定の建築計画（役所に建築確認が提出されていない、建築計画のお知らせ看板が出ていない、ほか）の重要事項説明の対応について○をして下さい。(複数回答可)

説明内容	件数	割合
1. 建築計画が未確定であれば説明しない	163	15.2%
2. 未確定でも建築計画の情報を入手した場合は、説明する	461	42.9%
3. 個別具体的な説明は行わないが、可能性を説明する	450	41.9%
合計	1,074	

※割合は合計件数に対する値

(6)ローン特約に関し、収入変化後（失業等による収入減）の特約の適用について、○をして下さい。

ローン特約	件数	割合
1. 特約の適用なし	95	13.9%
2. 特約の適用を認める	587	86.1%
合計	682	

※割合は合計件数に対する値

(7)外国人に対し売買・売買仲介（代理を含む）を行った概ねの件数（年間）を記入して下さい。

売買・仲介件数	件数	割合
0件	419	64.3%
1～3件	177	27.1%
4～6件	18	2.8%
7～10件	19	2.9%
11～30件	12	1.8%
31～100件	5	0.8%
101件以上	2	0.3%
合計	652	

※割合は合計件数に対する値

外国人との売買・売買仲介（代理を含む）において、トラブルとなった事項があれば記入して下さい。

(有効回答数：69)

※各項目は複数回答で重複あり

回答として多かった事項は、以下のとおり。

- ① 言葉・コミュニケーション、文化の違い [20件]
- ② ローン借入不可 [9件]
- ③ 問題なし [8件]
- ④ 契約キャンセル [7件]
- ⑤ 値引き等の金銭的要求 [6件]

上記以外では、以下の回答があった  
税金（所得税の源泉ほか） ほか

(8)青田売り物件の取引において、竣工前と販売図面の相違や販売時の説明と齟齬が生じないようにするために、重要事項説明やその他対応で工夫していることがあればご記入下さい。

(有効回答数：277)

※各項目は複数回答で重複あり

回答として多かった事項は、以下のとおり。

- ① 変更が発生する可能性の説明 [52件]
- ② 図面等資料の交付 [51件]
- ③ 図面・パース等の資料の説明 [49件]
- ④ 青田売りはしない [42件]

(9)トラブル防止の観点で、重要事項説明に関して工夫していることがあればご記入下さい。

(有効回答数：388)

※各項目は複数回答で重複あり

回答として多かった事項は、以下のとおり。

- ① トラブルになりそうな事項等は全て説明 [101件]
- ② 詳細な記載 [86件]
- ③ 調査の充実 [56件]
- ④ 添付資料の充実 [56件]
- ⑤ わかりやすい説明（専門用語を使わない等） [48件]

(10)業者として重要事項説明実施のうえで苦労していること、重要事項説明の記載に関して法令について改善が望まれること、その他重要事項説明全般に関しご意見等があればご記入下さい。

(有効回答数：339)

※各項目は複数回答で重複あり

回答として多かった事項は、以下のとおり。

- ① 説明範囲・説明責任の拡大傾向 [67件]
- ② 調査が大変、行政等の情報開示が必要 [60件]
- ③ 重説項目の削除・追加等合理化の検討 [55件]
- ④ 内容が消費者に難解・過多 [45件]
- ⑤ 重説書式の統一・各種ガイドライン(基準)作成・充実等要望 [45件]