

# 宅地建物取引業法 施行状況調査 (平成23年度) の結果について

国土交通省 土地・建設産業局  
 不動産課 不動産指導室  
 適正取引係長 橋本 貴央

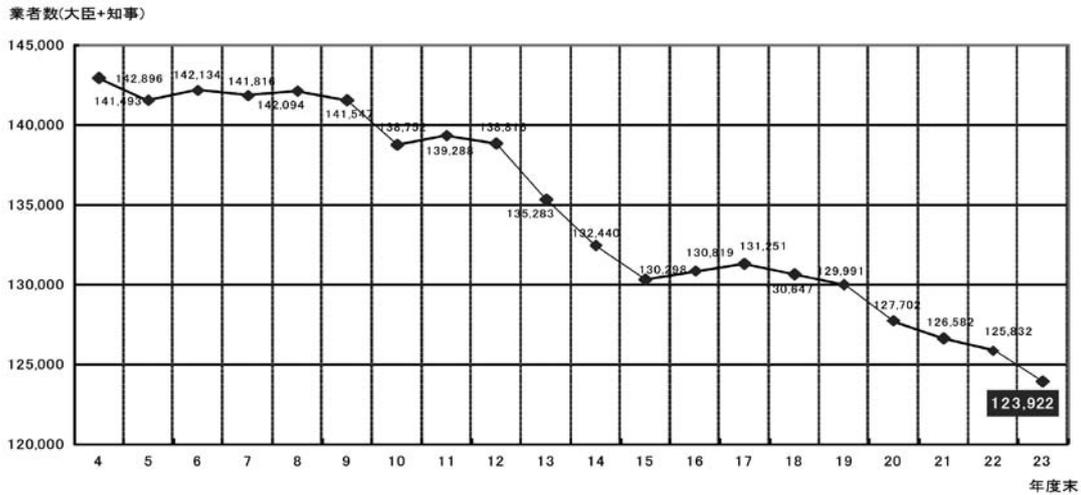
## 1. 宅地建物取引業者の状況

- ① 平成24年3月末（平成23年度末）現在の宅地建物取引業者数は、大臣免許が2,132業者、知事免許が121,790業者で、全体では123,922業者となっている。 (+0.4%)、知事免許業者が▲1,918業者 (▲1.6%) となっている。全体では▲1,910業者 (▲1.5%) で、6年連続の減少となっている。 【表-1、図-1】
- ② 対前年度比では、大臣免許業者が+8業

【表-1】 宅地建物取引業者数の推移（免許種別・組織別／過去10年間）

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
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
22年度	2,123	1	2,124	102,482	21,226	123,708	104,605	21,227	125,832
23年度	2,130	2	2,132	101,611	20,179	121,790	103,741	20,181	123,922

【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23年度の宅地建物取引主任者資格試験は、231,596人からの申込みがあり、うち188,572人が受験し、30,391人が合格している。
- ② 平成23年度においては、新たに21,356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23年度末時点における登録者総数は901,687人となっている。

【表-2、図-2】

【表-3、図-3】

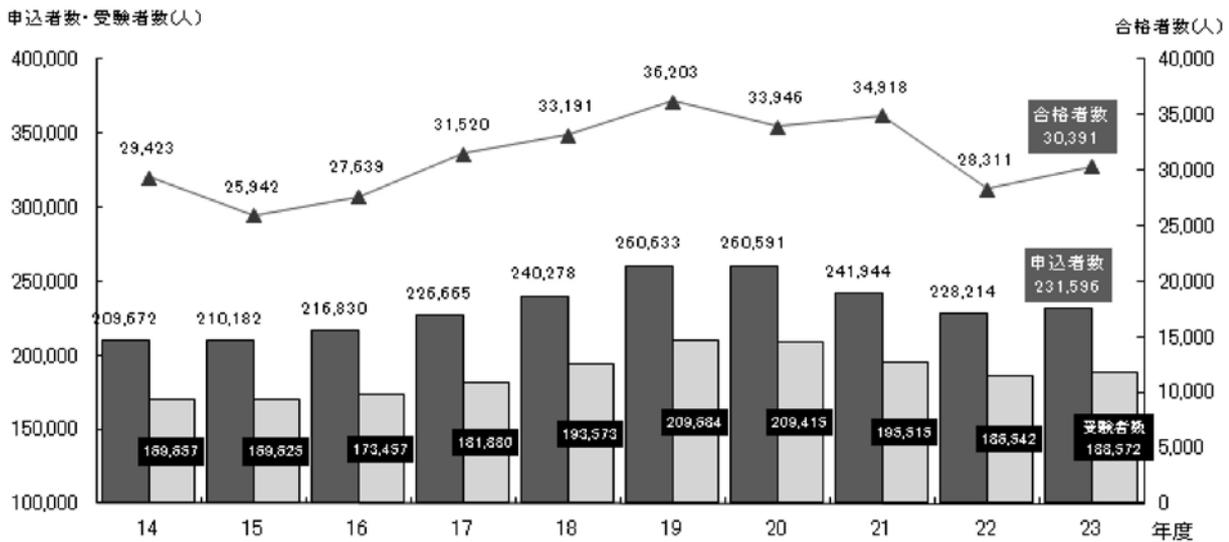
【表-2】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況

(単位：人)

	申込者数	受験者数	合格者数
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
22年度	228,214	186,542	28,311
23年度	231,596	188,572	30,391

資料出所：(財)不動産適正取引推進機構

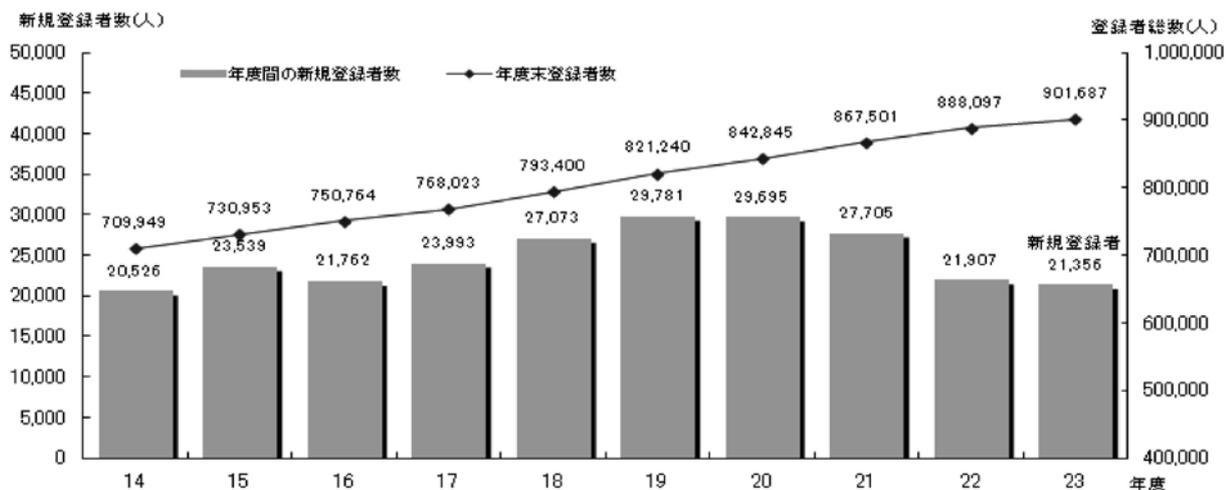
【図－2】 宅地建物取引主任者資格試験の実施状況



【表－3】 宅地建物取引主任者登録者数の推移  
(単位：人)

年度	新規登録者数	登録者総数 (年度末時点)
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
22年度	21,907	888,097
23年度	21,356	901,687

【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23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 216件 (▲12件、▲5.3%)  
 (うち事務所不確知による免許取消件数147件 (▲24件、▲14%))
- (2) 業務停止処分 54件 (▲13件、▲19.4%)
- (3) 指示処分 88件 (+9件、+11.4%)
- (4) 合計 358件 (▲16件、▲4.3%)

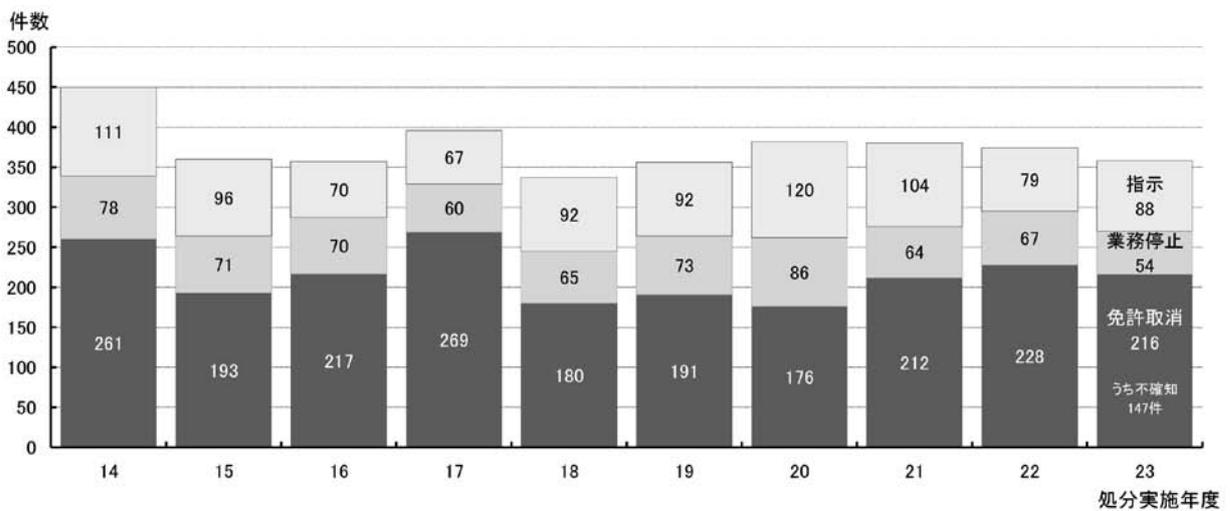
【表-4、図-4】

【表-4】 監督処分等件数の推移  
 ○監督処分件数等の推移 (過去10年間/大臣+知事)

	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度
免許取消	261	193	217	269	180	191	176	212	228	216
業務停止	78	71	70	60	65	73	86	64	67	54
指示	111	96	70	67	92	92	120	104	79	88
計	450	360	357	396	337	356	382	380	374	358
勧告等	688	629	569	664	873	665	576	536	594	793

※) 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23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547件減少（▲19.0%）の2,339件であった。

なお、このうちの1,823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）

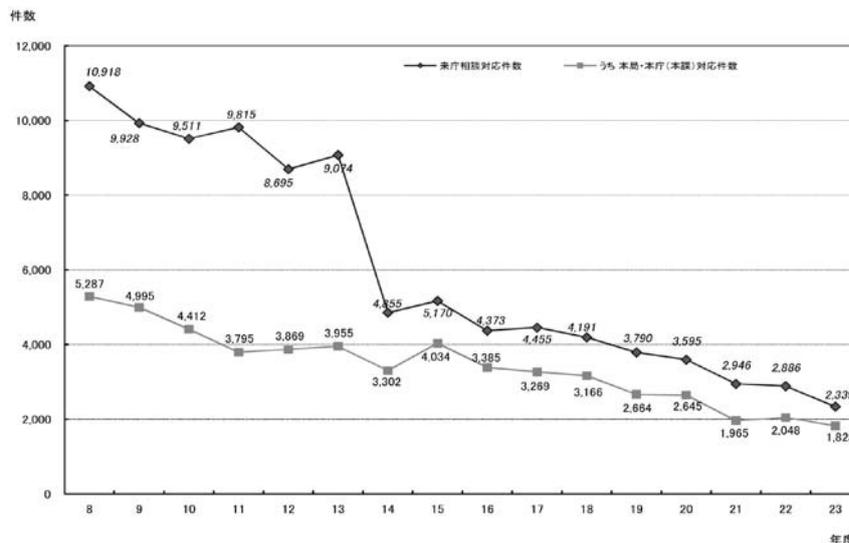
	来庁相談対応総件数	（本局・本庁＋住宅相談所等）	
		うち本局・本庁（本課）	対応件数
平成8年度	10,918	5,287	(48.4%)
平成9年度	9,928	4,995	(50.3%)
平成10年度	9,511	4,412	(46.4%)
平成11年度	9,815	3,795	(38.7%)
平成12年度	8,695	3,869	(44.5%)
平成13年度	9,074	3,955	(43.6%)
平成14年度	4,855	3,302	(68.0%)
平成15年度	5,170	4,034	(78.0%)
平成16年度	4,373	3,385	(77.4%)
平成17年度	4,455	3,269	(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%)
平成22年度	2,886	2,048	(71.0%)
平成23年度	2,339	1,823	(77.9%)

※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1,823件（対前年度比▲225件、▲11.0%）の取引態様や要因別での傾向について紹介する。

#### ① 取引態様別苦情・紛争相談件数

平成23年度に宅地建物取引業法主管課で取り扱われた1,823件を取引態様別にみると、

「売買の媒介・代理」に係る紛争の715件（対前年度比▲89件、▲11.1%）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605件（対前年度比▲20件、▲3.2%）、「賃貸の媒介・代理」に係る紛争の503件（対前年度比▲116件、▲18.7%）となっている。

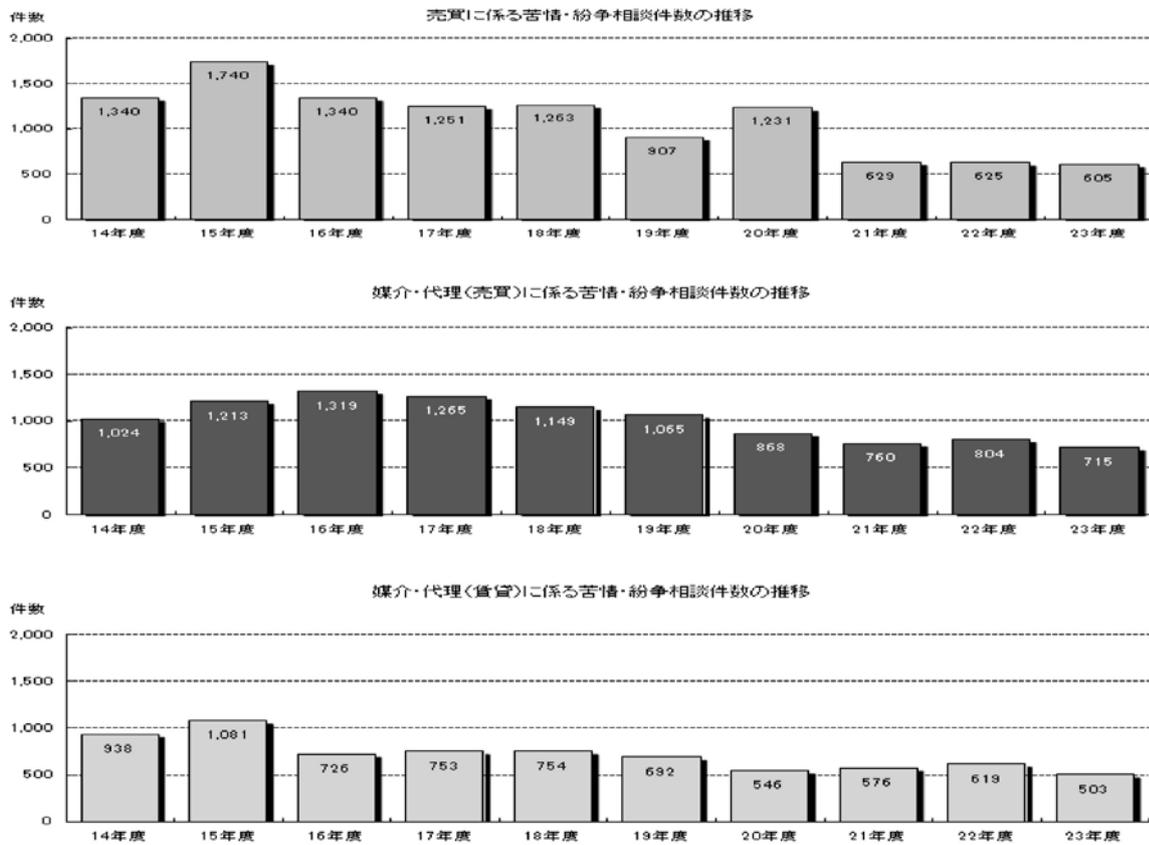
【表－6、図－6】

【表－6】 取引態様別苦情・紛争相談件数推移

	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度
売買に係る紛争	1,340	1,740	1,340	1,251	1,263	907	1,231	629	625	605
媒介・代理（売買）に係る紛争	1,024	1,213	1,319	1,265	1,149	1,065	868	760	804	715
媒介・代理（賃貸）に係る紛争	938	1,081	726	753	754	692	546	576	619	503
合計	3,302	4,034	3,385	3,269	3,166	2,664	2,645	1,965	2,048	1,823

※) 各地方整備局等及び47都道府県の宅地建物取引業法主管課における来庁相談対応件数として集計

【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)

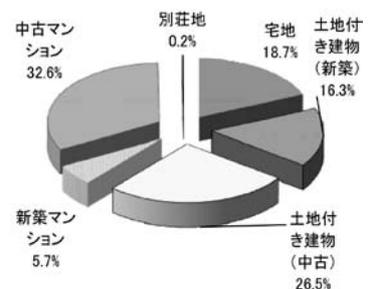
平成23年度に宅地建物取引業法主管課で対応された苦情・紛争相談件数1,823件を物件別にみると「中古マンション」に関するものが595件と最も多く、次いで「土地付き建物(中古)」に関するも

のが483件、「宅地」に関するものが340件、「土地付き建物(新築)」に関するものが297件、「新築マンション」に関するものが104件、「別荘地」に関するものが4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	H23年度		H22年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	340	18.7%	407	19.9%	-67	-16.5%	
土地付き建物	新築	297	16.3%	269	13.1%	28	10.4%
	中古	483	26.5%	516	25.2%	-33	-6.4%
マンション	新築	104	5.7%	214	10.4%	-110	-51.4%
	中古	595	32.6%	639	31.2%	-44	-6.9%
別荘地	4	0.2%	3	0.1%	1	33.3%	
合計	1,823	100.0%	2,048	100.0%	-225	-11.0%	



(2) 売買に係る苦情・紛争相談件数

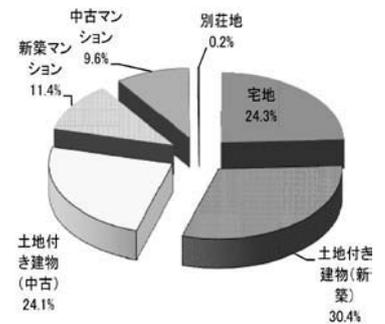
売買に係る苦情・紛争相談件数605件を物件の種類別にみると、「土地付き建物（新築）」に関するものが184件と最も多く、次いで「宅地」に関するものが147件、「土地付き建物（中古）」に関する

ものが146件、「新築マンション」に関するものが69件、「中古マンション」に関するものが58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	H23年度		H22年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	147	24.3%	182	29.1%	- 35	- 19.2%	
土地付き建物	新築	184	30.4%	143	22.9%	41	28.7%
	中古	146	24.1%	143	22.9%	3	2.1%
マンション	新築	69	11.4%	87	13.9%	- 18	- 20.7%
	中古	58	9.6%	70	11.2%	- 12	- 17.1%
別荘地	1	0.2%	0	0.0%	1	-	
合計	605	100.0%	625	100.0%	- 20	- 3.2%	



(3) 売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

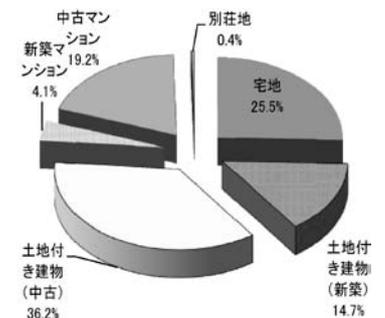
売買の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数715件を物件の種類別にみると、「土地付き建物（中古）」に関するものが259件と最も多く、次いで、「宅地」に関する

ものが182件、「中古マンション」に関するものが137件、「土地付き建物（新築）」に関するものが105件、「新築マンション」に関するものが29件、「別荘地」に関するものが3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	H23年度		H22年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	182	25.5%	210	26.1%	- 28	- 13.3%	
土地付き建物	新築	105	14.7%	117	14.6%	- 12	- 10.3%
	中古	259	36.2%	268	33.3%	- 9	- 3.4%
マンション	新築	29	4.1%	65	8.1%	- 36	- 55.4%
	中古	137	19.2%	141	17.5%	- 4	- 2.8%
別荘地	3	0.4%	3	0.4%	0	0.0%	
合計	715	100.0%	804	100.0%	- 89	- 11.1%	



(4) 賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数

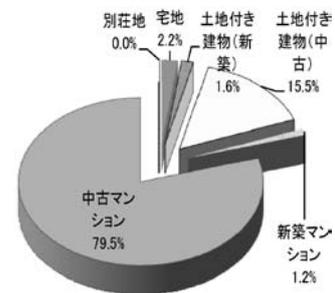
賃貸の媒介・代理に係る苦情・紛争相談件数503件を物件の種類別にみると、「中古マンション」に関するものが400件と圧倒的に多く、次いで「土地付き建物(中古)」に関するものが78件、「宅地」

に関するものが11件、「土地付き建物(新築)」に関するものが8件、「新築マンション」に関するものが6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	H23年度		H22年度		対前年度		
	件数	構成比	件数	構成比	増減	増減率	
宅地	11	2.2%	15	2.4%	-4	-26.7%	
土地付き建物	新築	8	1.6%	9	1.5%	-1	-11.1%
	中古	78	15.5%	105	17.0%	-27	-25.7%
マンション	新築	6	1.2%	62	10.0%	-56	-90.3%
	中古	400	79.5%	428	69.1%	-28	-6.5%
別荘地	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
合計	503	100.0%	619	100.0%	-116	-18.7%	



③ 主要原因別苦情・紛争相談件数

(1) 全体件数

平成23年度に宅地建物取引業法主管課で対応された1,823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652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174件、「瑕疵問題」(瑕疵補修を含む。以下同じ。)の112件、「預り金、申込み証拠金等の返還」の89件、「報酬」(高

額報酬を含む。以下同じ。)の86件と続いている。

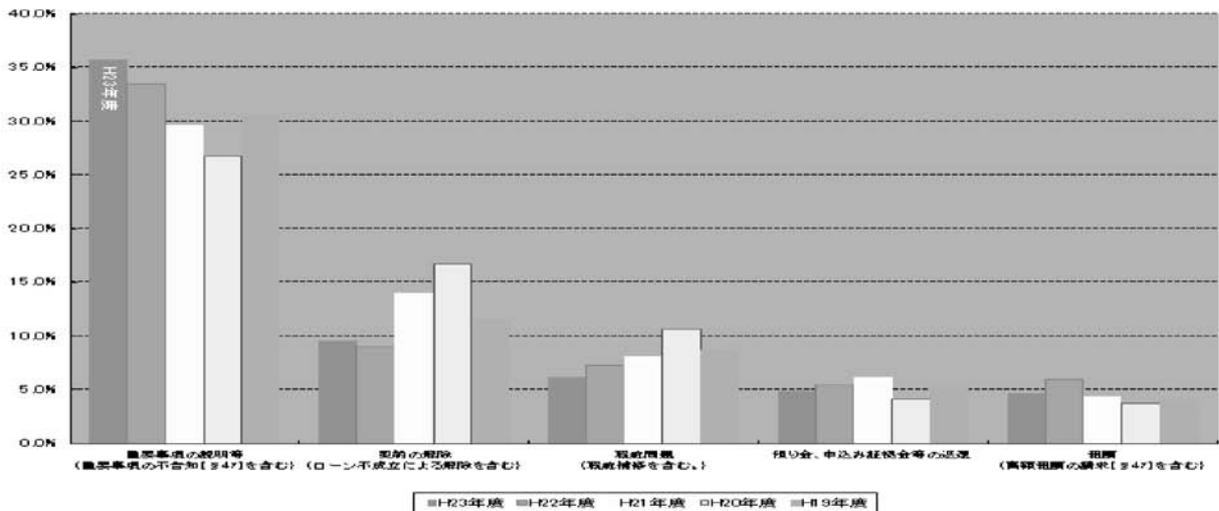
上位3項目は8年連続同様の結果となっているが、最も多い原因である「重要事項の説明等」は、平成22年度に4年ぶりに対前年度増となったが、平成23年度は2年ぶりに減少し、▲4.8%となった。ただし、構成比は過去10年で最も高くなっている。

【表-11、図-11】

【表－11】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（全体件数）

	H23年度		H22年度		H21年度		H20年度		H19年度	
	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）	652	35.8%	685	33.4%	582	29.6%	708	26.8%	813	30.5%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	174	9.5%	184	9.0%	275	14.0%	441	16.7%	307	11.5%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む。）	112	6.1%	149	7.3%	160	8.1%	280	10.6%	233	8.7%
預り金、申込み証拠金等の返還	89	4.9%	111	5.4%	122	6.2%	108	4.1%	147	5.5%
報酬（高額報酬の請求〔§47〕を含む）	86	4.7%	122	6.0%	86	4.4%	97	3.7%	109	4.1%
媒介に伴う書面の交付	80	4.4%	37	1.8%	23	1.2%	30	1.1%	56	2.1%
契約内容に係る書面の交付	74	4.1%	99	4.8%	61	3.1%	102	3.9%	65	2.4%
誇大広告等の禁止	36	2.0%	35	1.7%	16	0.8%	46	1.7%	83	3.1%
マンションの管理に関する問題	33	1.8%	36	1.8%	35	1.8%	34	1.3%	43	1.6%
日影、眺望、境界等相隣関係	30	1.6%	16	0.8%	34	1.7%	38	1.4%	52	2.0%
その他	298	16.3%	358	17.5%	387	19.7%	458	17.3%	429	16.1%
合計	1,823	100.0%	2,048	100.0%	1,965	100.0%	2,645	100.0%	2,664	100.0%

【図－11】 主要原因上位5項目の構成比推移＜全体件数＞



(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605件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが193件と最も多く、次いで「契約の解除」93件、「瑕疵問題」の62件、「契約内容に係る書

面の交付」の24件、「クーリングオフ」等の13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%台後半から30%台の高い比率で推移している。過去10年では平成20年

度の「契約の解除」以外は「重要事項の説明等」が最も多い原因となっている。

因で全体の約半数を占める状況が続いている。

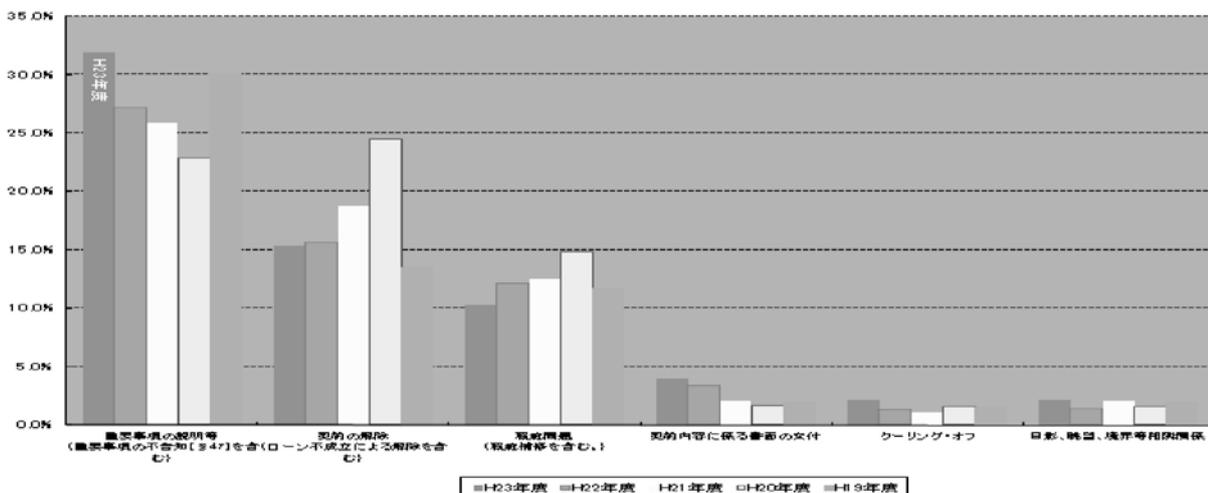
依然として、「重要事項の説明等」、「契約の解除」及び「瑕疵問題」の上位3要

【表-12、図-12】

【表-12】 主要原因別 苦情・紛争相談件数（売買）

	H23年度		H22年度		H21年度		H20年度		H19年度	
	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）	193	31.9%	170	27.2%	163	25.9%	281	22.8%	273	30.1%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	93	15.4%	98	15.7%	118	18.8%	301	24.5%	123	13.6%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む。）	62	10.2%	76	12.2%	79	12.6%	183	14.9%	106	11.7%
契約内容に係る書面の交付	24	4.0%	21	3.4%	13	2.1%	20	1.6%	18	2.0%
クーリング・オフ	13	2.1%	8	1.3%	7	1.1%	19	1.5%	14	1.5%
日影、眺望、境界等相隣関係	13	2.1%	9	1.4%	13	2.1%	19	1.5%	18	2.0%
違約金の支払い	12	2.0%	7	1.1%	5	0.8%	10	0.8%	11	1.2%
不当な履行遅延の禁止（登記・引渡し）	11	1.8%	12	1.9%	14	2.2%	22	1.8%	10	1.1%
預り金、申込み証拠金等の返還	11	1.8%	12	1.9%	9	1.4%	10	0.8%	17	1.9%
誇大広告等の禁止	9	1.5%	6	1.0%	6	1.0%	21	1.7%	28	3.1%
瑕疵担保責任の特約の制限	9	1.5%	7	1.1%	8	1.3%	7	0.6%	8	0.9%
手付金、中間金等の返還	9	1.5%	9	1.4%	14	2.2%	20	1.6%	24	2.6%
その他	100	16.5%	108	17.3%	113	18.0%	196	15.9%	132	14.6%
合計	605	100.0%	625	100.0%	629	100.0%	1,231	100.0%	907	100.0%

【図-12】 主要原因上位5項目の構成比推移<売買>



### (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に係る取引での苦情・紛争相談件数715件を原因別にみると、「重要事項の説明等」に関するものが264件と最も多く、次いで「媒介に伴う書面の交付」の75件、「契約の解除」の68件、「瑕疵」の48件、「報酬」の46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」が高い比率で推移している。件数は平成22年度に8年ぶりに増

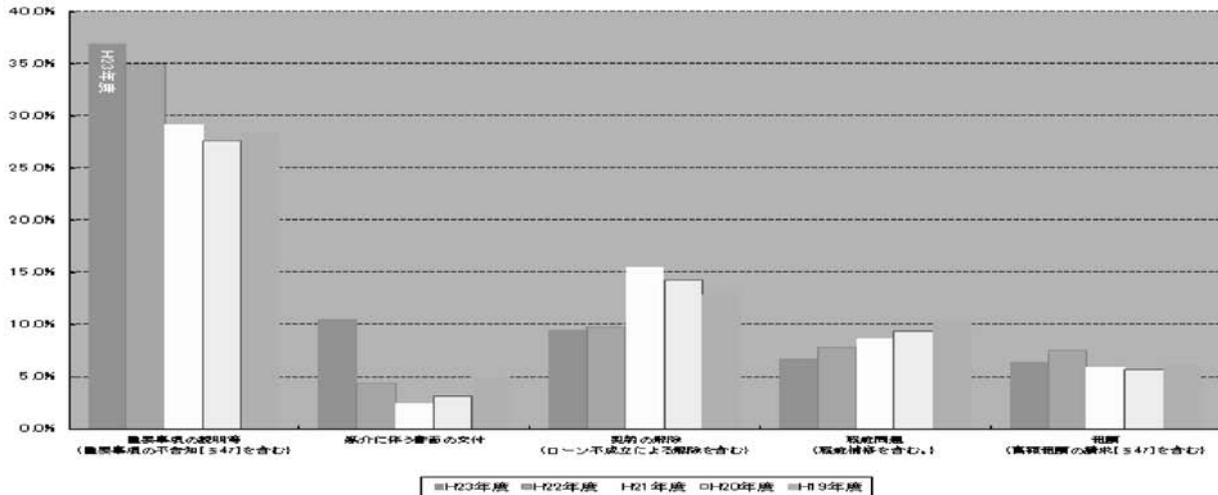
加したものの、平成23年度は減少となった。しかし、構成比は過去10年で最も高い比率となっている。「媒介に伴う書面の交付」については、平成22年度から倍増し、過去10年で最も多い件数となり、構成比も10%を超えている。また、報酬や媒介契約に係る書面の交付を巡る紛争など、媒介という取引形態特有の要因が上位を占めているのも特徴的である。

【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）

	H23年度		H22年度		H21年度		H20年度		H19年度	
	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）	264	36.9%	281	35.0%	222	29.2%	240	27.6%	303	28.5%
媒介に伴う書面の交付	75	10.5%	35	4.4%	19	2.5%	27	3.1%	53	5.0%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	68	9.5%	78	9.7%	118	15.5%	124	14.3%	137	12.9%
瑕疵問題（瑕疵補修を含む。）	48	6.7%	63	7.8%	66	8.7%	81	9.3%	111	10.4%
報酬（高額報酬の請求〔\$47〕を含む）	46	6.4%	60	7.5%	45	5.9%	49	5.6%	65	6.1%
契約内容に係る書面の交付	27	3.8%	38	4.7%	35	4.6%	38	4.4%	18	1.7%
誇大広告等の禁止	16	2.2%	21	2.6%	6	0.8%	18	2.1%	29	2.7%
預り金、申込み証拠金等の返還	12	1.7%	17	2.1%	21	2.8%	18	2.1%	18	1.7%
日影、眺望、境界等相隣関係	12	1.7%	5	0.6%	20	2.6%	14	1.6%	32	3.0%
手付金、中間金等の返還	9	1.3%	7	0.9%	8	1.1%	10	1.2%	9	0.8%
その他	93	13.0%	119	14.8%	137	18.0%	169	19.5%	184	17.3%
合計	715	100.0%	804	100.0%	760	100.0%	868	100.0%	1,065	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) 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503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195件と最も多く、次いで「預り金、申込証拠金等の返還」の66件、「報酬」の40件、「マンションの管理に関する問題」の26件と続いている。

「重要事項の説明等」は、依然として40%近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割以上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）

	H23年度		H22年度		H21年度		H20年度		H19年度	
	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）	195	38.8%	234	37.8%	197	34.2%	187	34.2%	237	34.2%
預り金、申込み証拠金等の返還	66	13.1%	82	13.2%	92	16.0%	80	14.7%	112	16.2%
報酬（高額報酬の請求〔§47〕を含む）	40	8.0%	62	10.0%	41	7.1%	48	8.8%	44	6.4%
マンションの管理に関する問題	26	5.2%	21	3.4%	21	3.6%	16	2.9%	31	4.5%
契約内容に係る書面の交付	23	4.6%	40	6.5%	13	2.3%	44	8.1%	29	4.2%
契約の解除（ローン不成立による解除を含む）	13	2.6%	8	1.3%	39	6.8%	16	2.9%	47	6.8%
誇大広告等の禁止	11	2.2%	8	1.3%	4	0.7%	7	1.3%	26	3.8%
媒介に伴う書面の交付	5	1.0%	2	0.3%	4	0.7%	3	0.5%	3	0.4%
日影、眺望、境界等相隣関係	5	1.0%	2	0.3%	1	0.2%	5	0.9%	2	0.3%
違約金の支払い	3	0.6%	4	0.6%	1	0.2%	5	0.9%	10	1.4%
その他	105	20.9%	131	21.2%	137	23.8%	93	17.0%	113	16.3%
合計	503	100.0%	619	100.0%	576	100.0%	546	100.0%	692	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）>

