

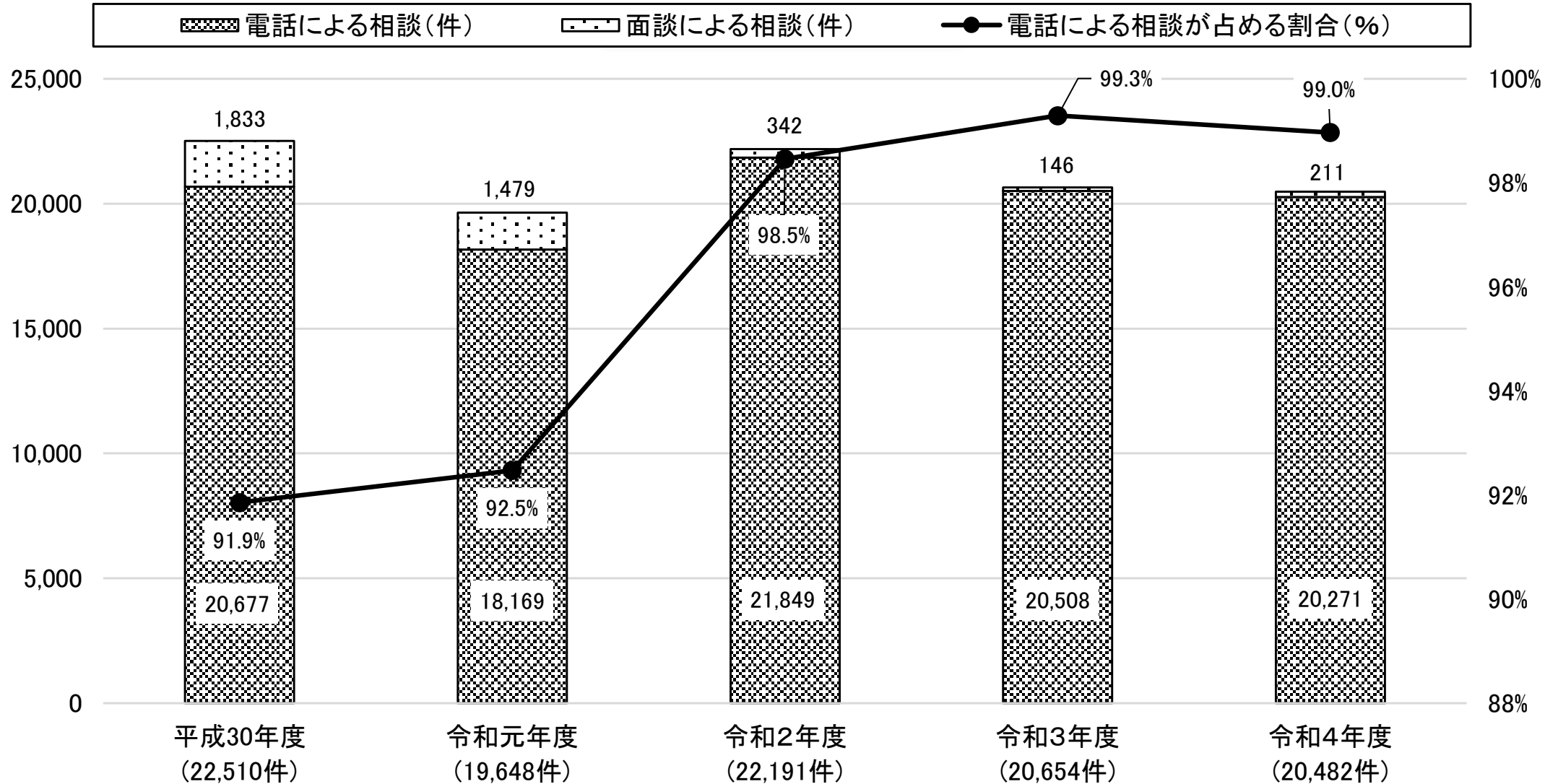
不動産取引に関する 相談・指導等の概要（令和4年度）

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課

目次

1. 不動産業課における消費者相談件数の推移
2. 消費者相談の主な内容
3. 消費者相談の事例
4. 宅地建物取引業者に対する指導監督件数
5. 業務停止処分事例
6. 指示処分事例
7. 不動産取引に関する相談及び指導等の概要（令和4年度）

1. 不動産業課における消費者相談件数の推移



2. 消費者相談の主な内容



▶ 「面談による相談」における主な相談内容（令和4年度）

順位	売買に関する相談（全86件）	賃貸借に関する相談（全112件）
1	重要事項説明 31件	重要事項説明・契約内容 42件
2	契約内容 15件	敷金（原状回復） 25件
3	報酬・費用請求等 6件	管理（設備の瑕疵等） 10件

▶ 「電話による相談」における主な相談内容（令和4年度）

順位	売買に関する相談（全4,118件）	賃貸借に関する相談（全15,265件）
1	契約前相談 602件	敷金（原状回復） 3,800件
2	重要事項説明 517件	重要事項説明・契約内容 2,729件
3	契約の解除 407件	管理（設備の瑕疵等） 2,249件

※特別相談室における相談及びその他の相談（不動産取引以外の相談等）を除く

3. 消費者相談の事例

【相談内容】

犬の散歩をしていたところ、宅建業者からマンション購入の勧誘を受け、近くの喫茶店で売買契約に署名し、契約を結んだ。しかし、自宅に帰り、家族と相談して冷静に考えた結果、契約を解除したいと考えている。

【不動産業課の回答】

売主が宅建業者の場合、一定の要件を満たせば契約の解除（クーリング・オフ）が可能のため、不動産特別相談室の弁護士相談において、契約解除のための宅建業者への通知など、具体的な手続きについてご案内しました。

【相談内容】

宅建業者に投資用物件の購入を勧められたが、賃貸経営についてサブリース方式になるとのこと。その場合、何に気を付ければよいか。

【不動産業課の回答】

サブリース（マスターリース）契約にも通常の賃貸借契約と同様に借地借家法が適用されるため、将来的に家賃の額が変更となる可能性があることや、賃貸人からサブリース契約を解除終了させるのは困難であることなど、サブリース方式の潜在的なリスクを説明しました。

4. 宅地建物取引業者に対する指導監督件数

受け付けた相談のうち、宅建業法違反の疑いがある場合は、宅建業者に対し、調査等を行った上で指導監督を行っています。令和4年度に当課で行った指導監督の件数は下表のとおりです。

行政処分及び指導等の区分(全72件)	
免許取消	6件
業務停止	14件
指示処分	13件
指導勧告	39件

行政処分の詳細については、国土交通省「ネガティブ情報等検索サイト」に掲載されています。
<https://www.mlit.go.jp/nega-inf/cgi-bin/search.cgi?jigyoubunya=takuti>

5. 業務停止処分事例

業務停止処分事例 1 (10日)

インターネット上に建物の賃貸借募集のための広告を掲載した際に、

- ①既に賃貸借契約が成立し、取引ができない物件であったにもかかわらず、あたかも当該物件が取引できる物件であるかのような、著しく事実に相違する表示をした。
- ②「取引態様」が「媒介」であるにもかかわらず、「一般」と記載した。

業務停止処分事例 2 (10日)

賃貸借契約の媒介業務において、

- ①契約が成立するまでの間に、重要事項説明を行わなかった。
- ②重要事項説明書に、「抵当権」の具体的な内容を記載しなかった。
- ③重要事項説明書に、建物の貸借において記載及び説明すべき法令の制限の有無を記載しなかった。
- ④重要事項説明書に、洪水ハザードマップは「無」と事実と異なる記載をした。

業務停止処分事例 3 (30日)

売買契約の媒介業務において、

- ①媒介契約書の記載事項に不備があった（2件）。
- ②法第37条に定める書面の記載事項に不備があった（2件）。
- ③国土交通省告示に定める報酬の上限を超えた額を受けた。

6. 指示処分事例

指示処分事例 1

- ①媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」の記載がなかった。
- ②媒介契約書に「この契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約です。」と記載しているにもかかわらず、標準媒介契約約款とは異なる内容の記載をした。
- ③媒介契約書の有効期間の欄に「申し出の無い場合は有効期間後も同様に更新する」と記載した。
- ④媒介契約締結後、週に1回の処理状況報告を怠った。

指示処分事例 2

買主は第三者による不安をあおる勧誘を受け、困惑させられて不動産の購入の意思表示を行った。本件売買契約の締結にあたり、第三者による当該不当な勧誘行為に関与することで、取引の公正を害した。

指示処分事例 3

売主が宅建業者、買主は非宅建業者であるにもかかわらず、

- ①手付解除期限をあらかじめ設定した。
- ②契約不適合責任を免責とする契約を締結した。

7. 不動産取引に関する相談及び指導等の概要 (令和4年度)

【東京都住宅政策本部ホームページ】

トップページ > 分野別で探す > 不動産取引 > 最近の不動産相談事例

URL:

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/301jirei.htm



- ▶ 不動産取引に関する相談及び指導等の概要（令和4年度）の公表について
- ▶ 不動産取引に関する相談及び宅地建物取引業者指導等の概要（令和4年度）（PDFファイル）

不動産取引について、 お困りの際はお問い合わせください



東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 指導相談担当

【電話相談】 都庁開庁日の9時～17時半 03-5320-5071

【相談内容】 宅地建物取引業法の規制対象となる内容についての相談

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 賃貸ホットライン

【電話相談】 都庁開庁日の9時～17時半 03-5320-4958

【相談内容】 賃貸住宅に関する相談、不動産取引の事前相談