

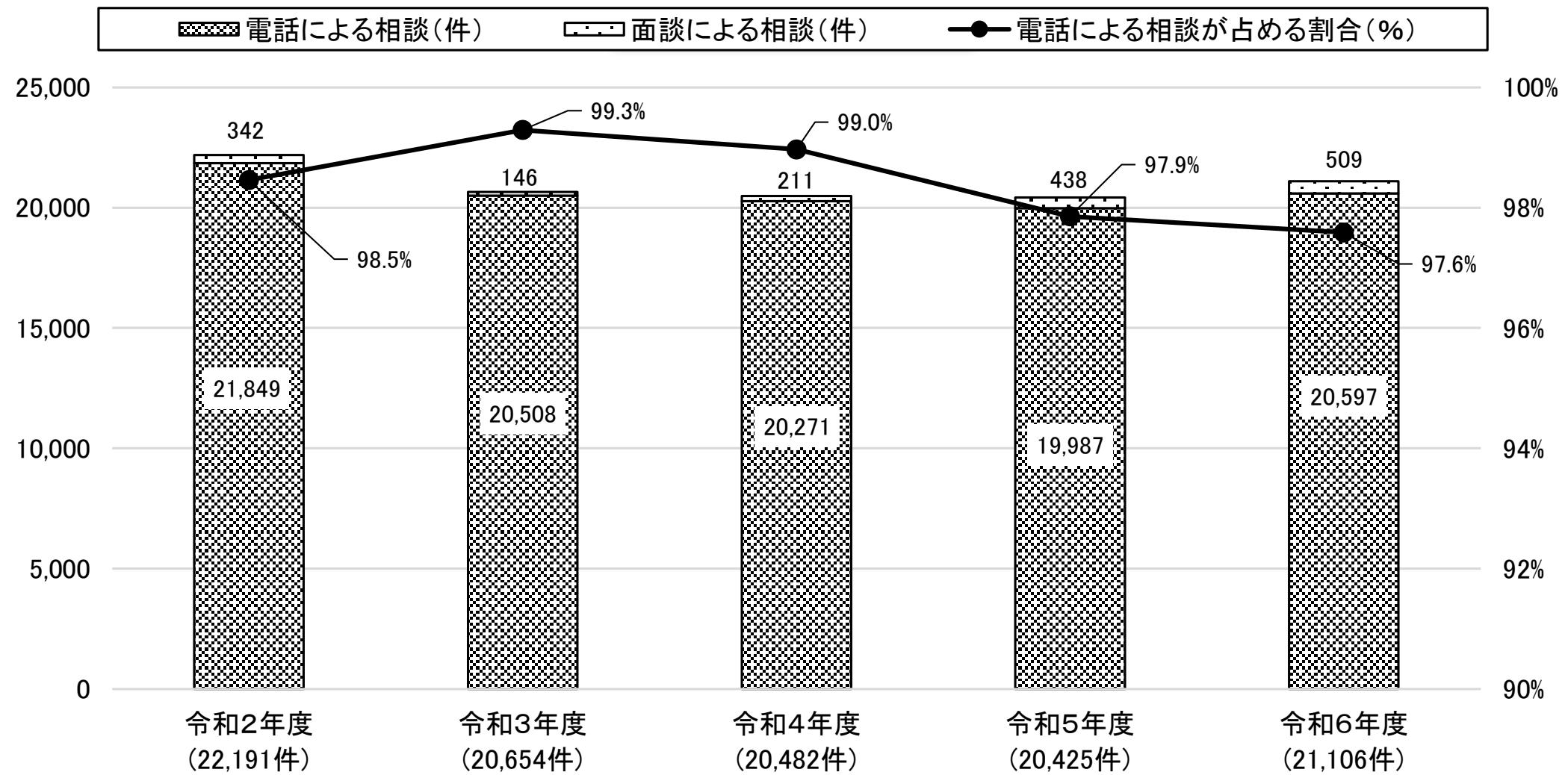
# 不動産取引に関する 相談・指導等の概要（令和6年度）

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. 行政処分事例
6. 不動産取引に関する相談及び指導等の概要（令和 6 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6年度）

| 順位 | 売買に関する相談（全102件） | 賃貸借に関する相談（全355件） |
|----|-----------------|------------------|
| 1  | 重要事項説明 33件      | 敷金（原状回復） 114件    |
| 2  | 契約前相談 15件       | 重要事項説明・契約内容 86件  |
| 3  | 契約内容 14件        | 契約更新 47件         |

### ▶ 「電話による相談」における主な相談内容（令和6年度）

| 順位 | 売買に関する相談（全3,452件） | 賃貸借に関する相談（全16,206件） |
|----|-------------------|---------------------|
| 1  | 契約内容 738件         | 敷金（原状回復） 3,323件     |
| 2  | 契約前相談 551件        | 重要事項説明・契約内容 2,704件  |
| 3  | 契約の解除 312件        | 管理（設備の瑕疵等） 2,300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①

#### 【相談内容】

自分としては買う意思が全く無いにもかかわらず、宅建業者から投資用マンションの購入に関する営業電話がしつこくかかってきて困っている。また、「今度ご自宅に一度伺います。直接会って話しましょう。」と言われている。どうしたら良いか。

#### 【不動産業課の回答】

まずは、当該宅建業者に対し、勧誘を引き続き受けることを希望しない旨を明確に伝えて下さい。宅建業法では、宅建業者の相手方が、勧誘を引き続き受けることを希望しない旨を明確に意思表示したにもかかわらず、勧誘を継続することを禁止しています。それにもかかわらず、訪問してきた場合の対応としては、インターフォン越しに勧誘を断っていただき決してドアを開けないでください。インターフォンを鳴らし続ける又は強引に居室に押し入ってこようとする等の迷惑行為を受けた場合には、ためらうことなく警察に通報してください。

### 3. 消費者相談の事例②

#### 【相談内容】

現在契約期間中の賃貸住宅の所有者が変わり、新たな貸主となった新所有者から、一方的に現在の倍以上の賃料値上げを要求されているが、応じなければならないのでしょうか。

#### 【不動産業課の回答】

借主には、値上げに応じる義務はありません。貸主の賃料値上げは法律上ただちに認められるわけではなく、借主が応じない場合、貸主は賃料増額請求訴訟を提起し、裁判所から増額を認められる必要があります。

借地借家法32条では、以下の場合に、貸主と借主は、賃料の増額・減額を請求できるとされています。

- ① 土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減
- ② 土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動
- ③ 近傍同種の賃貸借建物の賃料に比較して不相当となったとき

ただし、賃料の増額は、貸主にとっては有利になる一方で、借主にとっては不利な条件変更となるため、貸主からの賃料増額請求の裁判において、増額が認められるには、上記の法律上の要件①～③のいずれについて厳格に満たしている必要があります。

## 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6年度に都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39件) |     |
|--------------------|-----|
| 免許取消               | 17件 |
| 業務停止               | 2件  |
| 指示処分               | 2件  |
| 指導勧告               | 18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. 行政処分事例



## 事例 1 (業務停止処分30日)

2件の売買契約において媒介業務を行った際、いずれも売買契約が成立したにもかかわらず、売主に対して、法第37条第1項に定める書面（売買契約書）を遅滞なく交付しなかった。

## 事例 2 (業務停止処分10日)

- ・従業者に法第48条第1項に定める従業者であることを証する証明書を携帯させず、業務に従事させた。
- ・事務所備え付けの法第48条第3項に定める従業者名簿に法定の記載事項の一部を記載していなかった。

## 事例 3 (指示処分)

媒介依頼者との間で専任媒介契約を締結したにもかかわらず、契約の目的物である宅地及び建物について、指定流通機構（レインズ）に登録しなかった。

# 6. 不動産取引に関する相談及び指導等の概要 (令和 6 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](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 6 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 6 年度）（PDF ファイル）

# 東京都の不動産取引相談窓口一覧

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。

《指導相談担当》

| 業務案内   | 電話番号             |
|--|------------------|
| 不動産取引（売買・賃貸）のうち、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<br>・消費者相談<br>・業者相談 | 03（5320）5071（直通） |
| 賃貸住宅に関する相談、不動産取引の事前相談<br>(賃貸ホットライン)                          | 03（5320）4958（直通） |
| 投資用不動産のトラブル相談  | 03（5320）5071（直通） |

◇面談による相談時間 都庁開庁日 10時～12時、13時～16時 ※要予約  
(電話予約) 都庁開庁日 9時～17時30分

◇電話による相談時間 都庁開庁日 9時～17時30分

# 東京都の不動産取引相談窓口一覧

## 不動産取引チャットボットサービス

＜東京都住宅政策本部ホームページ「不動産取引」＞

\*右下に表示されるアイコンをクリックして御利用ください。

URL:[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku\\_fudosan/torihiki\\_shisaku.html](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/torihiki_shisaku.html)



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。

## 《不動産取引特別相談室》

| 業務案内                                  | 電話番号                |
|---------------------------------------|---------------------|
| 不動産取引紛争等の民事上の無料法律相談<br>(弁護士相談・司法書士相談) | 03 (5320) 5015 (直通) |

◇相談時間 都庁開庁日 13時～16時（1回の相談時間は20分） ※要予約  
(電話予約) 都庁開庁日 9時～17時30分



講習会でご視聴の方は、  
アンケートへのご協力を  
お願いいたします。

ご清聴ありがとうございました