

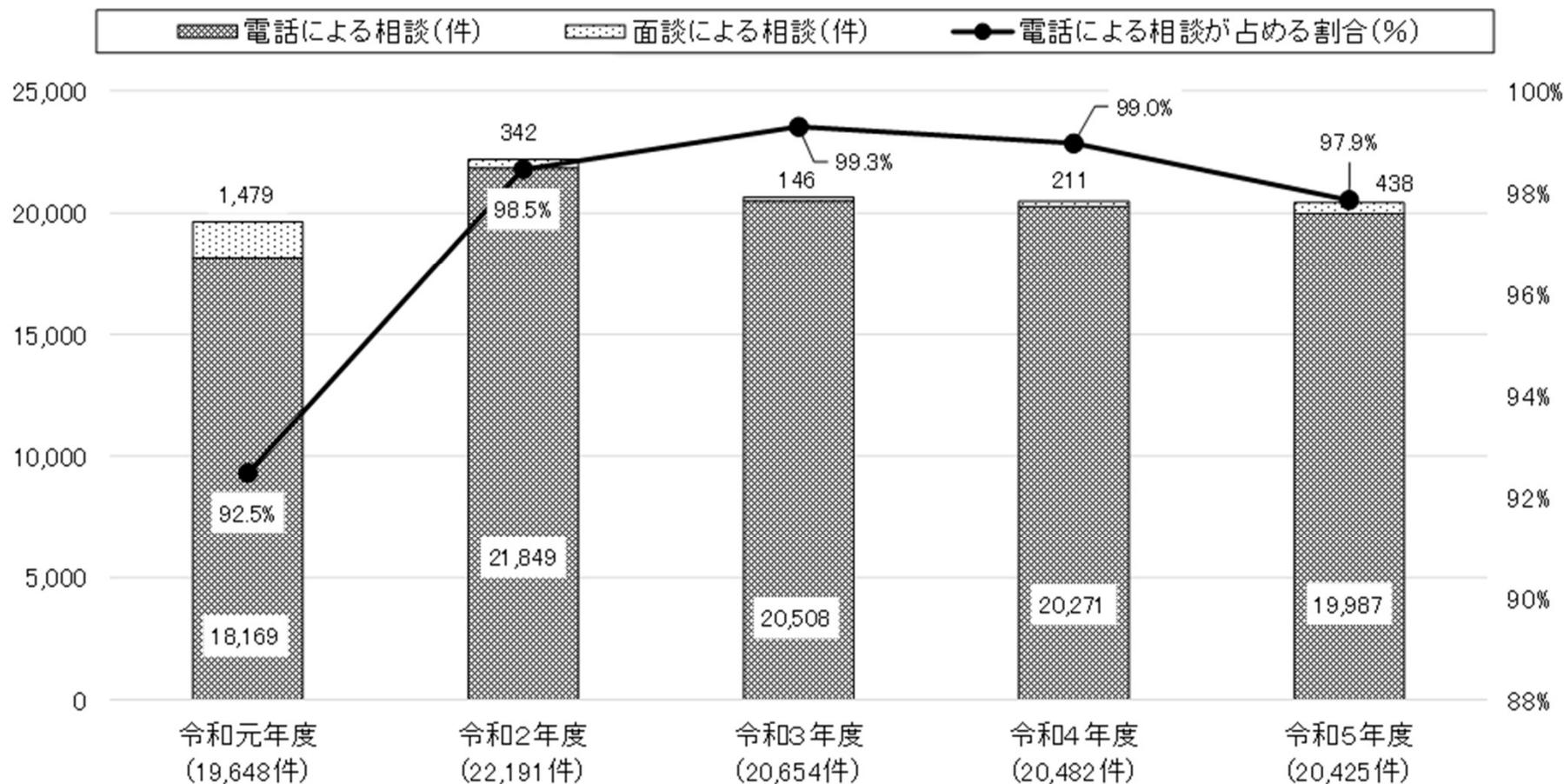
不動産取引に関する 相談・指導等の概要（令和5年度）

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5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5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308件）
1	重要事項説明 33件	重要事項説明・契約内容 102件
2	契約内容 16件	敷金（原状回復） 83件
3	契約の解除 11件	契約更新 29件

▶ 「電話による相談」における主な相談内容（令和5年度）

順位	売買に関する相談（全3,520件）	賃貸借に関する相談（全15,617件）
1	契約内容 583件	敷金（原状回復） 3,516件
2	契約前相談 518件	重要事項説明・契約内容 2,705件
3	契約の解除 359件	管理（設備の瑕疵等） 2,495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】

所有する不動産の売却代金を起業資金にあてるため、物件の売却を急いでいる。宅建業者からは、専属専任媒介契約を勧められたが、専属専任媒介契約を結ぶメリットがあるのか。また気を付けるべき点はあるか。

【不動産業課の回答】

専属専任媒介契約を締結した宅建業者は5日以内に、契約の相手方を探索するため、宅建業者間の情報ネットワークシステムである「レイズ」(指定流通機構)に、物件登録をすることが義務付けられます。登録により、業者間で広く物件情報が共有されることから、早期に売却が成立することが期待できます。

専属専任媒介契約でレイズへの物件登録がなされないままだと、早期に成約しやすくなるメリットを享受できなくなりかねません。

宅建業者には、レイズ登録後、登録済証を依頼者に遅滞なく交付する義務もありますので、宅建業者から交付された登録済証を使って、自ら依頼した内容を確認することができます。登録内容をご自分でよく確認することをお勧めします。

3. 消費者相談の事例②

【相談内容】

転勤の辞令があり、東京に転居することになった。現在は東京から遠い場所に住んでおり、仕事が忙しいため、すぐに賃貸物件を探しに東京へ行けない状況である。不動産サイトを見て、東京の宅建業者に連絡したところ、「希望の物件をお電話やメールで知らせていただければ、重要事項説明書と賃貸借契約書を郵送するので、内容をお読みいただき、これらの書類に署名押印して返信してもらえれば、契約前に店舗に来て説明を受けていただかなくても結構です。」と言われた。

【不動産業課の回答】

不動産取引の媒介等を行う宅建業者には、借主や買主になろうとする者に対し、契約が成立するまでの間に、対象不動産の内容や取引条件に関する重要な事項について書面（「重要事項説明書」）を交付して、宅地建物取引士に説明させることが義務付けられています。重要事項説明は、借主や買主になろうとする者にとって、契約の判断をするために大変重要なものです。必ず契約前に説明を受け、自分が知りたいことなど分からない点があれば、そのままにしないで宅建業者に積極的に質問をして、疑問点を解消しておきましょう。

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5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86件)	
免許取消	18件
業務停止	14件
指示処分	11件
指導勧告	43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 7 日)

賃貸借契約の媒介業務において、借主に対して、重要事項説明を宅地建物取引士でない者に電話により説明をさせた。

事例 2 (業務停止処分 7 日)

売買契約の媒介業務において、媒介契約書に契約の有効期間の始期及び終期を記載しなかった。

事例 3 (指示処分)

売買の買受予定者から契約の申込みの撤回を受け、預り金の返還を請求されたにもかかわらず、その返還を拒んだ。

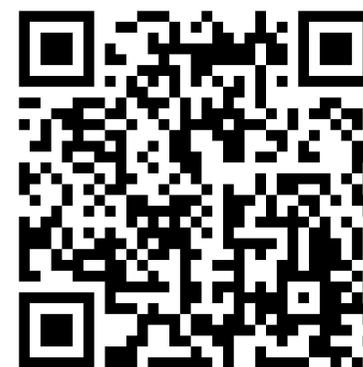
6. 不動産取引に関する相談及び指導等の概要 (令和5年度)

【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5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5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