

# 不動産取引における 違法な勧誘行為について

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課

# 1. 宅地建物取引業法上の勧誘に関する規定

宅地建物取引業法（宅建業法）は、第47条「業務に関する禁止事項」に、禁止される勧誘行為について規定している。

第47条 — 第1号 重要な事項の不告知等

第47条の2 — 第1項 将来利益に係る断定的判断の提供

第3項及び宅地建物取引業法施行規則（施行規則）第16条の2第1号

イ 将来環境等に係る断定的判断の提供

ロ 契約の判断に必要な時間を与えないこと

ハ 勧誘に先立ち、商号等を告げないこと

ニ 再勧誘

ホ 迷惑を覚えさせるような時間の勧誘

ヘ 深夜や長時間の勧誘

## 2. 断定的判断の提供の禁止

- ▶ 宅地建物取引業者は宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、**利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない**（法第47条の2第1項）。
- ▶ 当該契約の目的物である宅地又は建物の**将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること**（法第47条の2第3項及び施行規則第16条の2第1号イ）。

2～3年後には物件価格の上昇が確実です。  
転売すれば利益が出ます！

この物件を購入したら一定期間確実に  
収入が得られます。損はしません！

将来南側に高い建物が立つことはなく、  
数年後には裏手に国道が必ず開通します！



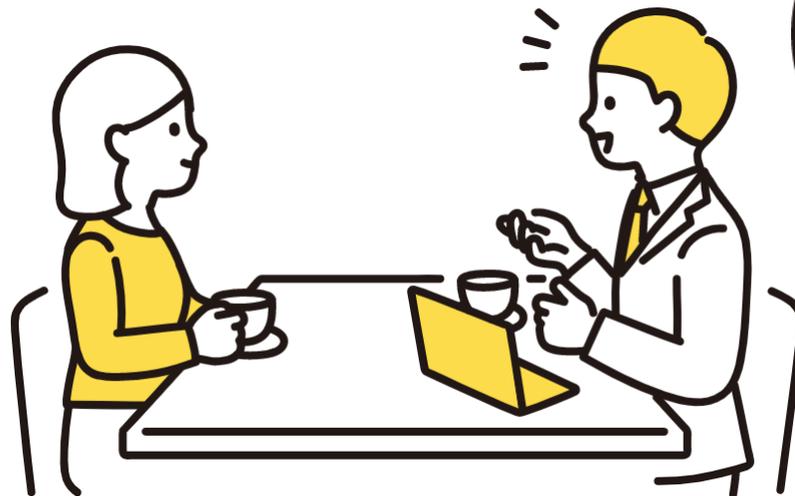
### ポイント

- ▶ 宅建業者が故意であることを要しない。
- ▶ 将来の紛争防止の観点からリスクについて説明しておくことが望ましい。

### 3. 契約の判断に必要な時間を与えないことの禁止

- ▶ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと（法第47条の2第3項及び施行規則第16条の2第1号ロ）。

契約を締結するかどうか  
しばらく考えていいかしら



(事実をゆがめて...)  
明日では契約できなくなるので  
今日までしか待てないんです。

## 4. 勧誘に先立ち、商号等を告げないことの禁止

- ▶ **当該勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うこと**（法第47条の2第3項及び施行規則第16条の2第1号ハ）。

### ポイント

- ▶ 「先だって」とは、勧誘行為を開始する前
  - ・ 電話勧誘の場合：相手方に電話がつながった時点
  - ・ 訪問勧誘の場合：相手方と接触し会話を開始した時点
  - ・ 相手が業者の事務所を訪れた場合：物件の具体的な内容について説明を開始する時点
- ▶ 名称の一部や略称ではダメ。代行業者の場合は、委任をした業者の称号を告げる。
- ▶ 相手方から求められた場合、従業者証明書を提示する（法第48条第2項）。

（マンションの売買契約の  
勧誘であることを告げずに…）

将来の資産運用について  
提案をさせてください！



# 5. 再勧誘の禁止

- ▶ 宅地建物取引業者の相手方等が**当該契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）**を表示したにもかかわらず、**当該勧誘を続けること**（法第47条の2第3項及び施行規則第16条の2第1号ニ）。

お断りします。  
必要ありません。  
勧誘行為が迷惑です。



## ポイント

- ▶ 相手方が勧誘を断っているにもかかわらず、執拗に面会を求め、繰り返し電話をかける等の行為について、都への相談は多い。
- ▶ 再勧誘の禁止の対象は、相手方の意思の示し方により異なる。

「投資用マンションは結構です」 → 投資用マンションの勧誘は禁止

「マンションの勧誘は結構です」 → 投資用のみならず居住用含めて禁止

「御社からの勧誘は結構です」 → 当該業者の勧誘はすべて禁止

## 6. 深夜や長時間の勧誘の禁止

- ▶ **迷惑を覚えさせるような時間**に電話し、又は訪問すること（法第47条の2第3項及び施行規則第16条の2第1号ホ）。

### ポイント

- ▶ 「迷惑を覚えさせるような時間」とは、一般的には相手方に承諾を得ている場合を除き、夜21時から朝8時
- ▶ 不適當な時間に勧誘を開始することを禁止しているものであり、勧誘の途中で迷惑を覚えさせるような時間に至っても禁止行為の対象とはならない
- ▶ 相手方が事務所を訪問した場合も対象外

- ▶ **深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法により、その者を困惑させること**（法第47条の2第3項及び施行規則第16条の2第1号へ）。

### ポイント

- ▶ 相手方の勤務時間であることを知りながら、執拗な勧誘を行って相手方を困惑させること、面会を強要して相手方を困惑させることも該当

# 7. 重要な事項の不告知等の禁止

▶ 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の**契約の締結について勧誘をするに際し、**又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、**次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為**（法第47条第1号）

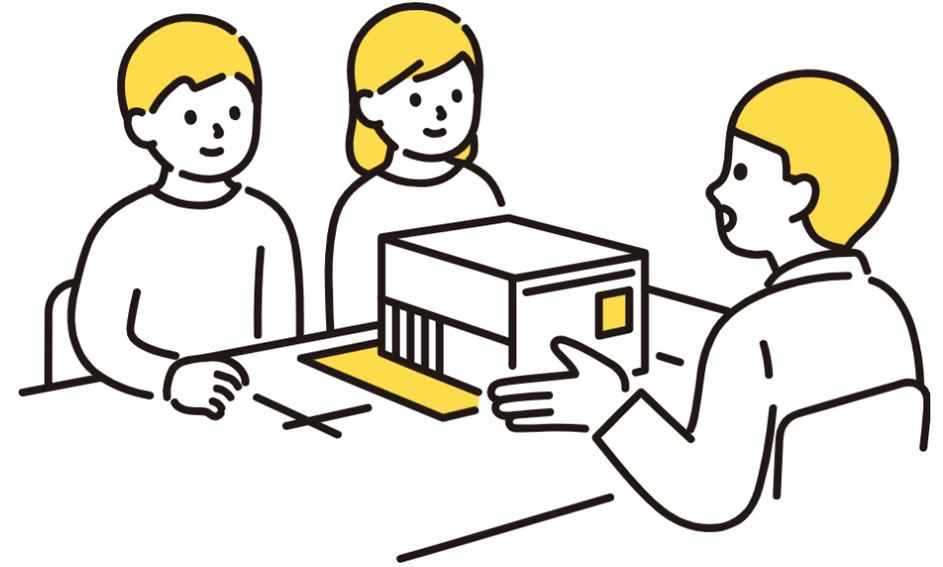
イ 第35条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項（=重要事項説明の各項目）

ロ 第35条の2各号に掲げる事項（=供託所に関する説明）

ハ 第37条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項（=37条書面の各項目）

ニ イからハマまでに掲げるもののほか、**宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの**

# 7. 重要な事項の不告知等の禁止



## 該当要件

- ① 当該事項が、イロハニのいずれかに該当すること
- ② 「故意に」 → 宅建業者が当該事項を知っていたにもかかわらず、あえて相手方に告げなかった、または、あえて正しくないことを告げたこと

## ポイント

- ▶ 告知は口頭でも可。ただし、将来の紛争防止の観点から書面で告知しておくことが望ましい。
- ▶ 当該事項が告知すべき事項に当たるか否かについては、個別具体的な判断となるため、宅建業者として知りえた事実については、隠すことなく相手方に伝えておくことが望ましい。

## 8. 令和3年10月 国土交通省 「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」

不動産において過去に人の死が生じた場合、告知の要否や告知内容に係る判断が困難であり、業者によって対応が異なる状況となっている。

➔ 告知義務の範囲について、トラブルの未然防止の観点から現時点で妥当と考えられる一般的な基準が示された。

		賃貸借	
		売買	賃貸借
		事案発覚から概ね 3年経過前	事案発覚から概ね 3年経過後
①	自然死（老衰・病死等）・日常生活での不慮の死（転倒、誤嚥等）	告知不要	
②	①で特殊清掃が行われた場合	要告知	告知不要
③	他殺・自死・事故死等	要告知	告知不要
④	買主・借主が日常利用する集合住宅の共用部分での②③	要告知	告知不要
⑤	隣接住宅・通常使用しない集合住宅の共用部分での②③	告知不要	

### ポイント

- ▶ 事件性や社会に与えた影響が特に高い事案は告げる必要あり
- ▶ 相手方から死亡事案の有無を質問された場合は、告げる必要あり

# 勧誘行為についてお困りの際は、ご相談ください



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

# 参考資料



- ▶ 国土交通省「宅地建物取引業法の解釈運用の考え方」

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000268.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html)



- ▶ 国土交通省「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令の運用について」

[https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000062.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000062.html)



- ▶ 国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知のためのガイドライン」

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)