

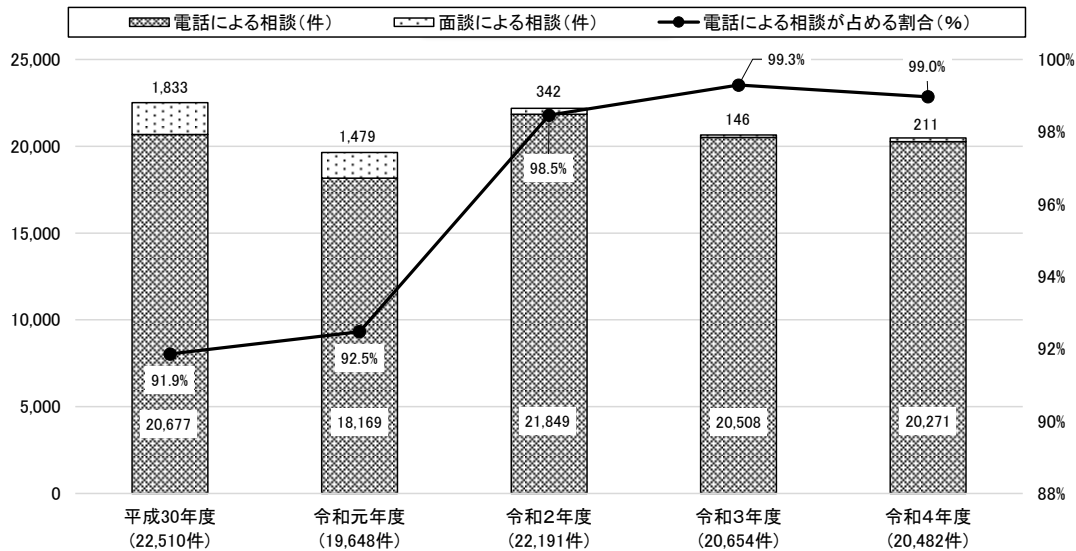
## 不動産取引に関する相談及び指導等の概要(令和4年度)の公表について

令和4年度に都に寄せられた不動産取引に関する相談及び都が宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）に基づき宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）に行った指導等の概要をとりまとめましたので、公表いたします。

### 1 消費者相談

- 相談窓口における受付件数は、過去5年間、毎年2万件前後で推移している。令和2年度以降は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の状況が続く中であって、「電話による相談」の割合が増加している。
- 相談の多くを占める「電話による相談」では、過去5年間を通じて、売買では「契約前相談」や「契約解除」に関する相談が多く、賃貸借では「敷金（原状回復）」や「重要事項説明・契約内容」に関する相談が多くを占めている。
- サブリースに関する相談や、認知症等により判断能力が不十分な状態の高齢者を狙った投資用不動産の購入トラブルに関する相談が多くみられる。

#### (1) 消費者からの相談件数



※( )内の数字は、電話による相談件数と窓口と面談による相談件数の合計である。  
※特別相談室（弁護士等相談）における相談を除く。

問合せ先

民間住宅部 適正取引促進担当課長 長浜 英作

内線 30-380

直通 03-5320-5061

(裏面に続く)

## (2) 消費者からの相談内容

### 「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／契約前相談	各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。

### ◇最近の不動産取引に関する相談事例の紹介

#### 【相談内容】

宅建業者にアパートの入居申込みを行い、「申込金」を支払った。その後、事情が変わったため、申込みを撤回し「申込金」の返金を求めたが、宅建業者が一向に返金に応じない。

#### 【不動産業課の回答】

賃貸借契約の締結前に申込みの撤回を行う場合、既に支払った預り金について、宅建業者がその返還を拒むことは宅建業法で禁止されています。そのため、このような宅建業者の対応は、宅建業法による指導監督等の対象となる可能性があります。

## 2 宅建業者に対する指導監督等

- 宅建業者の適正な業務運営と公正な取引の確保を図るため、消費者への注意喚起などの啓発とともに、宅建業者に対する適切な指導監督に取り組んだ。

### (1) 令和4年度の行政処分及び指導等の状況

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

### (2) 不動産取引に関して宅建業者に行った主な処分事例（令和4年度）

- 宅建業者が自ら売主として売買契約を締結するに当たり、宅地建物取引士に重要事項説明書を説明させなかった。 ➡業務停止7日間
- 宅建業者が自社の広告に、賃貸借契約が成立して取引のできない物件を、あたかも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記載を行った。また、同じ広告に誤った取引態様を記載した。 ➡業務停止10日間

<掲載ページ>

[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku\\_seisaku/pdf/301jirei\\_gaiyo\\_2311\\_02.pdf](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/pdf/301jirei_gaiyo_2311_02.pdf)