

# TRM 社団法人 東京都不動産関連業協会

## FAX ニュース

発行人/石原 弘  
編集/会員支援事業部  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

### ＝知識情報

#### ◆重要事項説明書で説明しきれない消費者への情報提供ニーズ

震災以前でも、地域の洪水・浸水履歴（都内で毎年のようにゲリラ豪雨が発生。役所の防災担当に履歴あり）やハザードマップ、土壌汚染・地歴（役所に届出がある有害物質使用記録や古地図など）情報へのニーズがあったが、震災以降これに加えて津波、液状化、揺れやすさや地域危険度、活断層の位置、建物の耐震性など、宅建業法で想定する重要事項説明書では説明しきれない、しかし消費者が知りたい情報提供ニーズが非常に高まっている。インターネットで調べられることも多く、マメに調査できるかどうか今後の鍵では？

#### ◆マンションの勧誘に関する相談件数等＜国土交通省情報＞

全国の消費生活センターに寄せられたマンションの勧誘に関する相談件数は、次のとおりである。①平成21年度は、5,355件で対前年度比で22%増加した。②平成17年4月から平成22年10月までの5年間の総件数は、22,160件である。このうち、「強引・強迫」が17,990件（81.2%）、「長時間勧誘」が1,813件（8.2%）、「夜間勧誘」が1,236件（5.6%）である。一方、国土交通省に寄せられている電話・メールでの相談件数は、196件（平成22年4月～23年2月）、また、東京都をはじめとする都道府県にも多数の苦情等が寄せられている状況にある。

#### ◆マンションの悪質な勧誘の問題に関する建議＜平成23年5月・消費者委員会＞

##### 【建議事項①】被害情報を的確に把握できる体制の整備

国土交通省は、例えば、以下のような措置を講ずることにより、都道府県の宅建業法所管部局が悪質な勧誘を行う事業者の情報を的確に把握できるよう体制を整備すること。(1)相談件数が多く、悪質な勧誘を行っていると思われる事業者について、その名称、住所、悪質な勧誘行為の態様に係る情報を整理した上で、直ちに関係する地方整備局等又は都道府県の宅建業法所管部局に提供し、当該事業者に対する調査等の厳正化について要請等を行うこと。(2)都道府県及び地方整備局等で行った行政処分及び行政指導の情報を集約し、これを各都道府県及び地方整備局等の宅建業法所管部局に提供すること。

##### 【建議事項②】関係省庁による厳正な処分の実施に向けた連帯等の取組

消費者庁は、特商法の規定に基づき行う電話勧誘販売・訪問販売事業者に対する立入検査、証拠収集、事実認定等の実施方法に係る関係資料等を提供し、国土交通省は、当該関係資料等に基づき、マンションの電話勧誘販売及び訪問販売を行う事業者に対する指導監督の実施方法等を整理し、地方整備局等及び都道府県による調査・処分の厳正化について要請等を行うこと。

##### 【建議事項③】規定の明確化、法制化等について検討

国土交通省及び消費者庁は、都道府県等からの法制上の対応に係る意見を踏まえ、規制の実効性確保を図る観点から、①再勧誘の禁止、②長時間・夜間勧誘の禁止、③威迫行為に対する罰則強化、④勧誘時における販売目的・業者名の告知、⑤クーリングオフの適用除外等について、規定の明確化、法制化等の措置を講ずることについて検討すること。

#### ◆マンションの悪質な勧誘に係る今後の対応＜国土交通省＞

国土交通省は、6月17日に開催された宅地建物取引業法主管者協議会（国土交通省と47都道府県で構成）の平成23年度前期幹事県会議において、マンションの悪質な勧誘に係る国土交通省の今後の取組について、次のとおり説明を行った。

各種メディアを活用した消費者への注意喚起の実施、宅地建物取引業者等に対して法規制等の周知徹底、都道府県の消費者行政部局をはじめとする関係行政機関と宅地建物取引業法所管部局との連携強化及び情報の共有、マンションの悪質な勧誘に係る相談があった場合の積極的な対応及び厳正な対処（免許行政庁を問わず積極的な対応→対応行政機関は免許行政庁へ情報提供）、マンションの悪質な勧誘事業者に係る積極的な情報収集、免許行政庁間の情報共有、行政指導及び行政処分の情報共有

#### ◆平成23年9月「不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00～16:00

日	月	火	水	木	金	土
				1 法律	2 宅建	3
4	5 宅建	6 法律	7 宅建	8 法律	9 宅建	10
11	12 宅建	13 法律	14 宅建	15 法律	16 宅建	17
18	19 休	20 法律	21 宅建	22 法律	23 休	24
25	26 宅建	27 法律	28 宅建	29 法律	30 宅建	

宅建業法に関する相談（重要事項説明、手付金、媒介報酬等）

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談（契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等）

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れたうえで来所ください。

**電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)**