

## 悪質勧誘にかかる調査・分析 (国、都道府県の宅地建物取引担当部局への相談等)

### 【目 次】

1. 相談概要
2. 実名相談・匿名相談別の相談割合
3. 勧誘業者特定可・不可別の相談割合
4. 相談内容別
5. 悪質勧誘事案にかかる注意・行政指導・行政処分の件数
6. 個別相談事例

平成23年7月

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

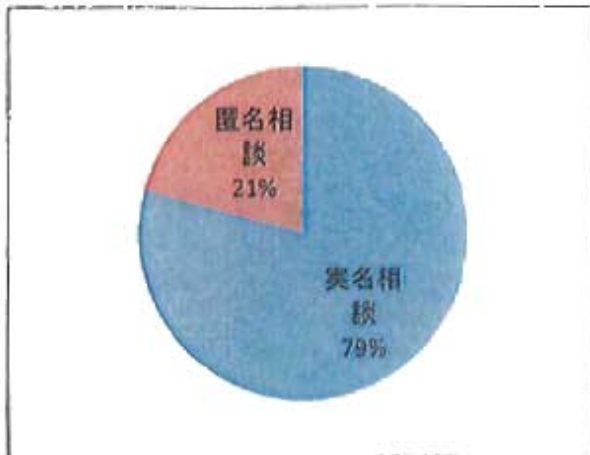
2010年度に国土交通省地方整備局等及び8都府県(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県)に寄せられた勧誘に関する相談状況、宅地建物取引業者に対する指導監督の状況等について調査を実施。

### 1. 相談概要

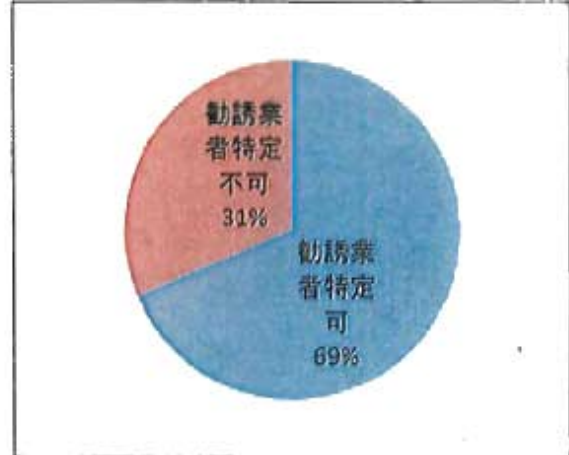
	実名相談	匿名相談	合計
地方整備局等	117	114	231
	11.8%	11.5%	23.4%
8都府県	666	92	758
	67.3%	9.3%	76.6%
合計	783	206	989
	79.2%	20.8%	100.0%

※上記表の外、内訳が特定できない等により計上していない相談件数が220件程度ある。

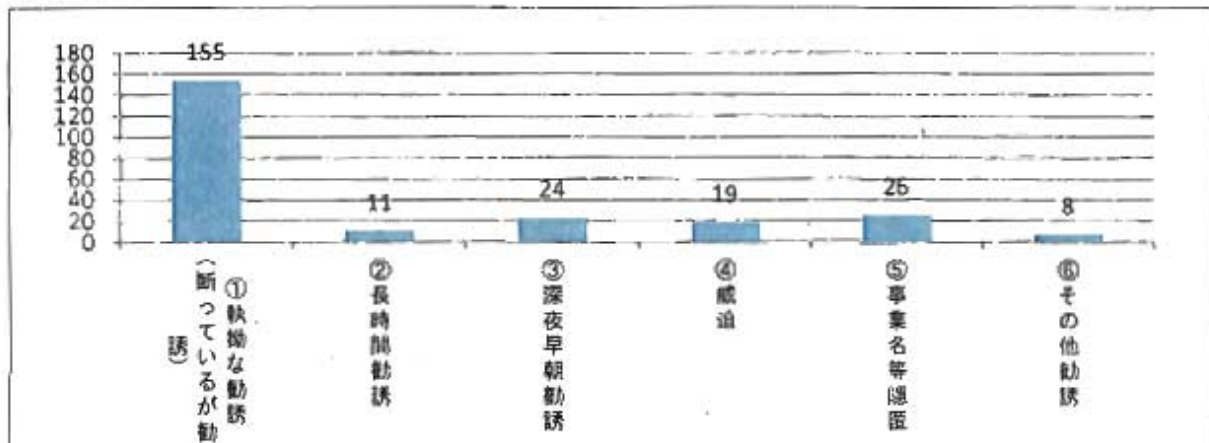
### 2. 実名相談・匿名相談別の相談割合 【地方整備局等・8都府県計】



### 3. 勧誘業者特定可・不可別の相談割合 【地方整備局等・8都府県計】



### 4. 相談内容別



5. 悪質勧誘事案にかかる注意・行政指導・行政処分の件数

	注意件数		行政指導件数		行政処分件数		合計	
	地方整備局等	8都府県	地方整備局等	8都府県	地方整備局等	8都府県	地方整備局等	8都府県
機関毎の対応件数	22	5	2	363	1	0	25	368
合計	27		365		1		393	

6. 個別相談事例

①執拗な勧誘

- 平成22年の12月に勧誘電話があった日にちは、1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 17, 20, 22, 24。(計14ケ日。)全て断った。
- 複数の社員に対して2, 3日に一度のペースで掛かってくる。時間的には20分くらい。こう何度も掛かってくると対応のために時間をとられ、業務に支障がある。会社として困っている。
- 勤務時間内に勧誘の電話があり断ると、後日職場に資料が送付され、それに合わせたように1日5回以上電話があった。
- 何度も断ったが、しつこく電話で勧誘を受けた。ひどい時には会社にまで電話してきた場合もあった。

②長時間勧誘

- 5, 6時間居座って契約させた。本人は契約しなければ帰ってもらえそうにないので、仕方なく契約したと言っている。
- ファミレスで午後6時から深夜2時まで計8時間勧誘
- 連続する3日間合計約7時間自宅へ訪問され勧誘を受けた

③深夜早朝勧誘

- 電話勧誘を受けて困っている。夜11頃にも電話してくる。子供が小さいので非常に迷惑している。
- 今まで、3回訪問されていて、今回4回目の訪問となるが、23時50分頃自宅のインターホンを鳴らした。
- ファミレスで①午後6時半から11時まで4時間半、②午後6時半から深夜2時まで7時間半勧誘

④威迫等の勧誘

- 携帯に連絡があり、なぜ携帯番号を知っているのかと確認すると、出会い系サイト等から入手している。家族に知られて良いのかと言われた。
- 断っていたことを言うと、お前の態度が気に入らないので電話したということで、ぶっ殺してやるから気おつけろと言われた。
- 興味がないといったら、「理由が不明で納得いかない」、「出張の経費が掛かっている。どうしてくれるんだ」等おどされた。
- 電話で勧誘を受けた後、対面で説明を受けた。後日電話にて契約しないことを告げると、「わざわざ説明しに行ってやったのに何様のつもりだ」などの暴力的な言葉を浴びせられた。再度電話がかかって来た場合、どこへ相談したらよいか。
- 「こちらが説明する前になぜきめるのか」、「営業を馬鹿にしているのか」、「住所も家族構成もみんなわかっているぞ」、「職場にいくぞ」、「30代独身は借りづらいぞ」

⑤事業所名等の隠匿

- 最初は、節税等と言い、マンション販売を巧みに隠している。
- 非通知による電話で、会社名の正式名称ではなく略称などで名乗るため、後でネット等で調べても会社名が特定できない。客商売なので非通知を着信拒否するわけにもいかない。
- 電話を取ると、早口で業者名と氏名を言う。その後、30分以上も執拗な勧誘を受けたので断る際に、業者名を確認すると、最初に名乗ったので言わない。

⑥その他

- 訪問のアンケートに応じた。1時間居座られ、名前等を記載したところ、また来ますと言って帰っていた。その後、事務所に断りの連絡を入れたが、激しくドアを叩くので居留守を使っていたところ、出社前に外で待ち伏せをされた。
- アンケートに答えるをクオカードを貰えるということで回答したら、しつこく、断ってもかかってくるようになった。夜中の23時に電話がかかってくる。

### 3 悪質な勧誘行為等に対処するための制度改正の方向

#### (1) 現行制度

##### ○宅地建物取引業法第47条の2

宅地建物取引業者又はその代理人、使用人その他の従業者（以下この条において「宅地建物取引業者等」という。）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。

2 宅地建物取引業者等は、宅地建物取引業に係る契約を締結させ、又は宅地建物取引業に係る契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等を威迫してはならない。

3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

##### ○宅地建物取引業法施行規則第16条の12（抄）

法第47条の2第3項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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、次に掲げる行為をすること。
- イ 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。
- ロ 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。
- ハ 電話による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。

##### ○H8.3.5 建設省不動産課長通達（困惑させる行為の解釈について）

電話による長時間の勧誘をすること、社会通念上相手方が迷惑するような不適當な時間帯に電話等により勧誘すること、相手方が契約を締結する意思がないことを明らかにしている場合において執拗に勧誘を行う等電話、ファックス等の方法を問わず私生活又は業務の平穩を害することにより相手方を困惑させる行為を禁止するものであること。

## (2) 省令改正の方向 (案)

法第47条の2第3項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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、次に掲げる行為をすること。
- イ 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。
- ロ 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。
- ハ 当該勧誘に先立って、宅地建物取引業者等の氏名又は名称及び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ることなく勧誘を行うこと。
- ニ その者が当該契約をしない旨の意思（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、勧誘を継続すること。
- ホ 迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問をすること。
- ヘ 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。

**参考資料 5**

平成 23 年 7 月 26 日  
国土交通省土地・建設産業局不動産課  
消費者庁取引対策課

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案に関する意見募集について

国土交通省及び消費者庁では、「規制・制度改革に関する方針について」（平成 23 年 4 月 8 日閣議決定）等を踏まえ、消費者保護規定の充実を図るため、宅地建物取引業法施行規則の一部改正を検討しております。

つきましては、下記の要領にて広く国民の皆様の御意見を募集いたします。お寄せいただいた御意見につきましては、最終的な決定を行う際の参考とさせていただきます。

なお、御意見に対する個別の回答は致しかねますので、あらかじめ御了承願います。

<意見募集要領>

◆意見募集対象

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案（別紙参照）

◆意見募集期間

平成 23 年 7 月 26 日（火）から 8 月 24 日（水）まで

◆意見の提出先・提出方法

御意見は、「意見提出様式」に記入の上、次のいずれかの方法で、日本語にて意見を提出してください。

(1) 電子メールの場合（テキスト形式でお願いします）

電子メールアドレス [g\\_PLB\\_FUD@mlit.go.jp](mailto:g_PLB_FUD@mlit.go.jp)

国土交通省土地・建設産業局不動産課経営指導係 あて

(2) FAX の場合

FAX 番号 03-5253-1557

国土交通省土地・建設産業局不動産課経営指導係 あて

(3) 郵送の場合

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3

国土交通省土地・建設産業局不動産課経営指導係 あて

## 宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案について

### 1. 趣旨

「規制・制度改革に関する方針について」(平成23年4月8日閣議決定)等を踏まえ、消費者保護規定の充実を図るため、宅地建物取引業法施行規則(昭和32年建設省令第12号)の一部を改正をする。

### 2. 概要

#### (1) 悪質な勧誘行為の防止

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第47条の2第3項に基づき、同法施行規則第16条の12において、宅地建物取引業者等が行う契約の締結に係る勧誘行為について、相手方等を困惑させることが禁止されているが、今般、宅地建物取引に係る悪質な勧誘行為の実態調査の結果を踏まえ、以下の事項を明文化するため、当該規定を改正する。

- ・ 勧誘に先立って、名称、目的を告げることなく勧誘を行うことを禁止
- ・ 契約締結しない意思を表示した者に対する勧誘を禁止
- ・ 迷惑を覚えさせるような時間の電話・訪問勧誘を禁止

#### (2) 施行期日

平成23年10月上旬の施行を予定。

### 3. 今後の予定

意見募集	平成23年7月26日(火)～8月24日(水)
公布	平成23年8月下旬
施行	平成23年10月上旬

### 4. 参照資料

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会(第26回)資料

[http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/sogo16\\_sg\\_000030.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/sogo16_sg_000030.html)

※省令改正の方向(案)については、「資料5 制度改正の方向性について」参照のこと。