



6住民不第2042号
令和7年3月21日

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会
会長 桑原 弘光 様

東京都住宅政策本部民間住宅部
不動産課長 清水 三紀



投資用不動産販売における法令遵守と従業員等の教育及び啓発について

東京都の住宅行政につきまして、平素より格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

近年、都において、投資用不動産に関する若年者等からの相談が寄せられており、長時間勧誘や深夜の時間帯の勧誘、説明不足等がある場合もみられます。

このため、貴協会におかれましては、これまでも、会員等への各種講習や機関誌などを通じ、教育、啓発活動に取り組んでいただいているところですが、あらためて貴協会の会員の皆様に対し、下記事項についてより一層の法令遵守に努め、従業員等の教育、啓発を行うよう、周知及び啓発をお願いいたします。

記

宅地建物取引業法（以下、「法」という。）では、宅地建物取引業者に対し、契約の締結の勧誘をするに際して、以下の行為を禁止しています。

勧誘に際してご留意いただきますよう、お願いいたします。

- ① 勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称、勧誘を行う者の氏名、勧誘をする目的である旨（※1）を告げずに、勧誘を行う行為（法第47条の2第3項（法施行規則第16条の12第1号のハ））
- ② 相手方が契約を締結しない旨の意思（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、勧誘を継続する行為（法第47条の2第3項（法施行規則第16条の12第1号のニ））
- ③ 迷惑を覚えさせるような時間（※2）の電話又は訪問による勧誘行為（法第47条の2第3項（法施行規則第16条の12第1号のホ））
- ④ 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行為（法第47条の2第3項（法施行規則第16条の12第1号のヘ））
- ⑤ 威迫する行為（法第47条の2第2項）
- ⑥ 不確実な将来利益の断定的判断を提供する行為（法第47条の2第1項） など

※1 勧誘をする目的である旨

「投資用マンションの購入について説明をさせていただきたい」など、具体的な勧誘目的を告げることが必要です。

「将来の資産運用に関して説明をさせて欲しい」などの説明を行うことは、その説明自体が勧誘行為に該当するものであることから、「勧誘に先立って」、勧誘目的を告げたことにはなりません。

※2 迷惑を覚えさせるような時間

職業や生活習慣等に応じ、個別に判断されるものですが、一般的には、相手方等に承諾を得ている場合を除き、特段の理由が無く、午後9時から午前8時までの時間帯に電話勧誘又は訪問勧誘を行うことは、「迷惑を覚えさせるような時間」の勧誘に該当するものと考えられます。