

公取協通信



公益社団法人
首都圏不動産公正取引協議会
Real Estate Fair Trade Council

3 月度の措置

【 厳重警告・違約金 】

3 月度の「厳重警告・違約金」の措置を講じたのは、次の 4 社です。

これら 4 社は、不動産情報サイト 10 サイト[※]への広告掲載が原則として 1 か月以上停止となります。

A社	東京都知事免許 (1) 措置：厳重警告・違約金 対象広告：インターネット (ホームページ) 対象物件：賃貸住宅 10 物件	1 おとり広告 (契約済み) 新規情報公開後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので 1 年 4 か月以上、短いものでも 1 か月半以上継続して広告 (10 件) 2 「保証会社 必加入 月額賃料等総額の 50%」 ➡ 表示額に加え、2 年目以降毎年発生する保証料あり (1 件) 3 「敷金 -」 ➡ 敷金 1 か月 (1 件) 4 「設備 2 面バルコニー」 ➡ 1 面のみ (1 件) 5 「礼金 -」 ➡ 礼金 1 か月 (1 件) 6 「保証会社 必加入 初回月額支払額の 60%」 ➡ 2 年目以降の保証料不記載 (1 件) 7 更新予定日不記載 (10 件)
B社	大臣免許 (3) 措置：厳重警告・違約金 対象広告：インターネット (ライフホームズ) 対象物件：賃貸住宅 7 物件	1 おとり広告 (契約済み) 新規情報公開後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので 4 か月半以上、短いものでも 2 か月半以上継続して広告 (4 件) 2 「保証人不要」 ➡ 必要 (1 件) 3 ルームクリーニング費用不記載 (1 件) 4 「保証会社 利用可」 ➡ 保証会社の利用が必要 (2 件) 5 家賃保証料不記載 (3 件) ※ 過去の措置 B 社は 2014 年 1 月に不動産情報サイトにおいて、不当表示を行い、厳重警告・違約金の措置を受けている。
C社	神奈川県知事免許 (3) 措置：厳重警告・違約金 対象広告：インターネット (スーモ、ライフホームズ) 対象物件：賃貸住宅 7 物件 (スーモ 3 物件、ライフホームズ 4 物件)	I 「スーモ」に掲載の 3 物件について、 1 おとり広告 (契約済み) 新規情報公開後に、契約済みとなったにもかかわらず、1 物件は約 7 か月間、もう 1 物件は 3 か月以上継続して広告 (2 件) 2 「損害保険 -」 ➡ 損害保険への加入が必要 (2 件) 3 鍵交換費用 (2 件)、除菌抗菌費用 (1 件)、家賃保証料 (1 件) 不記載 II 「ライフホームズ」に掲載の 4 物件について、 1 おとり広告 (契約済み) 新規情報公開後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので 3 か月間、短いものでも 1 か月以上継続して広告 (3 件) 2 「保証会社 -」 ➡ 保証会社の利用が必要 (3 件) 3 ルームクリーニング費用 (2 件)、鍵交換費用 (1 件)、消毒費用 (1 件) 不記載



<p>D社</p>	<p>神奈川県知事免許 (2) 措置：厳重警告・違約金 対象広告：インターネット (ホームページ、スーモ) 対象物件：賃貸住宅9物件 (ホームページ8物件、スーモ1物件)</p>	<p>I ホームページに掲載の8物件について、 1 おとり広告 (契約済み) 新規情報公開後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いもので9か月半以上、短いものでも1か月以上継続して広告 (8件) 2 情報登録日又は直前の更新日不記載 (8件) 3 建物面積に車庫面積が含まれているのにその旨及びその面積不記載 (1件) II 「スーモ」に掲載の1物件について、「新築一戸建て」、「販売戸数11戸」、「建築確認番号 第KBI-YKH18」➡ 建築確認を受けていないため広告及び取引不可、表示の番号は架空のもの。</p>
------------------	---	---

※掲載停止対象サイト：「at home」、「CHINTAI」、「マイナビ賃貸」、「LIFULL HOME'S」、「SUUMO」、「ヤフー不動産」、「ラビーネット不動産」、「スマイティ」、「健美家」、「ハトマークサイト」

【 警告以下の措置 】

3 月度の警告以下の措置を講じたのは、25社でした。

そのうち、代表的な事案をご紹介します。

<p>E社</p>	<p>東京都知事免許 (1) 措置：警告 対象広告：インターネット (スーモ) 対象物件：賃貸住宅3物件</p>	<p>1 実際よりも広い専有面積を記載し、かつ、実際と異なる間取りタイプを表示 (2件) ① 「55.11㎡」、「2LDK」➡ 「25.05㎡」、「1K」 ② 「40.36㎡」、「1LDK」➡ 「28.73㎡」、「1K」 2 実際とは異なる間取り図を掲載 (1件) 【表示】  ➡ 【事実】  3 「敷金 12万円」、「ペット可」、「SOHO可」➡ ペット飼育時又は事務所利用時は敷金が24万円となる旨不記載 (1件) 4 鍵交換費用不記載 (1件) ※ E社は、上記の違反表示に対する一般消費者の誤認を排除するため、自社ホームページにおいて訂正広告を実施している。</p>
<p>F社・G社</p>	<p>F社 (売主)：大臣免許 (3) G社 (代理)：大臣免許 (14) 措置：注意 対象広告：インターネット (ホームページ) 対象物件：新築分譲マンション</p>	<p>「徒歩10分の東京メトロ千代田線「西日暮里」駅より「大手町」へ直通10分」等と記載し、当該物件から大手町駅までの所要時間が20分であるかのように表示する一方、その下段に、「am8:25 自宅から出勤」、「am8:30 大手町駅、到着」等と記載し、当該物件から大手町駅までの所要時間が5分であるかのように表示し、それぞれ異なる表示を行っていた ➡ 当該物件から大手町駅までの実際の所要時間は20分</p>
<p>H社</p>	<p>大臣免許 (14) 措置：注意 対象広告：ダイレクトメール 対象物件：新築分譲マンション</p>	<p>・「ご予約の上、新規でご来場いただきアンケートにお答えいただくと！必ずもらえる！選べるプレゼント！」、「④コンパクトホットプレート ⑤衣類スチーマー」 ・「ご購入キャンペーン」、「ご購入いただいた方に家電製品をプレゼント」、「①液晶テレビ (65V型)、②冷蔵庫 (500L)、③スチームオーブンレンジからお選びいただけます。」 ➡ 申告者は予約をしたうえで来場し、アンケートの記入も行き、かつ、成約キャンペーン期間内に成約に至ったが、いずれの景品も提供されなかった。 以上の事実は、不当表示に該当する。 ※ G社は、当協議会からの指摘後、申告者に景品を提供した。</p>

Q & A

Q

総戸数 10 戸の新築分譲住宅を数期に分けて販売したいと考えておりますが、第 1 期の販売戸数が確定していなかったため、現在、10 戸全体の予告広告を行っています。この度、第 1 期販売戸数を 1 戸として、本広告を実施しようと考えていますが、問題はないでしょうか？

A.

予告広告とは、「分譲宅地、新築分譲住宅、新築分譲マンション、新築賃貸マンション又は新築賃貸アパートであって、価格等が確定していないため、直ちに取引することができない物件について、その本広告（第 8 条に規定する必要な表示事項をすべて表示して物件の取引の申込みを勧誘するための広告表示をいう。）に先立ち、その取引開始時期をあらかじめ告知する広告表示をいう。」（表示規約第 9 条）と規定しており、取引する住戸数（区画数）が 2 つ以上の物件に限り認められている広告手法です。ここでいう取引する住戸数（区画数）とは、本広告時のものをいいます。

したがって、ご質問のように、新築分譲住宅であっても、本広告において販売戸数が 1 戸となるような「予告広告」は行うことはできません。本広告は販売戸数を **2 戸以上**に変更して行ってください。

なお、新築分譲住宅の必要な表示事項（表示規約第 8 条）は、「別表 4」の適用を受けますが、販売戸数が 1 戸の場合には、新築分譲住宅であっても中古住宅等と同様の「別表 5」の適用を受けることになります。「別表 5」では、予告広告の表示事項を規定していません。このことからご理解いただけるのではないのでしょうか。

3 月の主な業務概況

会議等

開催日	会議名	開催場所
3月 6日	総務委員会	当協議会会議室
3月 7日	(公財) 東日本不動産流通機構 (レイズ) 評議員会 ＜専務理事が出席＞	京王プラザホテル (新宿区)
3月12日	(一社) 全国公正取引協議会連合会 理事会 ＜専務理事が出席＞	東海大学校友会館 (千代田区)
3月14日	調査指導委員会・事情聴取会 (第1小委員会 主催)	当協議会会議室
3月14日	ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ	当協議会会議室
3月19日	第12回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)
3月20日	(公社) 日本広告審査機構 (JARO) 理事会 ＜専務理事が出席＞	JARO会議室 (中央区)
3月22日	(公財) 広告審査協会 評議員会＜専務理事が出席＞	新有楽町ビル (千代田区)
3月26日	不動産取引関係機関連絡協議会 (国交省主催) ＜事務局長が出席＞	不動産適正取引推進機構 会議室 (港区)
3月28日	ポータルサイト広告適正化部会・同ワーキンググループ	当協議会会議室

公正競争規約研修会（計11回／参加者数805名）

会員団体等が主催する公正競争規約研修会（計10回）に講師として当協議会職員を派遣しています。

また、3月26日には、過去3年以内に措置を受けた事業者を対象とする研修会をポータルサイト広告適正化部会と協業して実施しました。

開催日	主催者	対象者（参加者数）	開催地
3月 1日	（独）国民生活センター	消費生活相談員等（39名）	相模原市
3月 4日	（一社）九州不動産公正取引協議会	規約担当事務局職員（11名）	福岡市
3月 4日	（一社）九州不動産公正取引協議会	加盟事業者・会員（128名）	福岡市
3月 4日	（公社）東京都宅地建物取引業協会	会員（9名）	小平市
3月 6日	（公社）神奈川県宅地建物取引業協会	新入会員（36名）	横浜市
3月 8日	住宅情報館（株）	社員（65名）	相模原市
3月 8日	（一社）全国住宅産業協会	会員（48名）	千代田区
3月15日	（一社）千葉県宅地建物取引業協会	新入会員（56名）	千葉市
3月15日	（公社）全日本不動産協会東京都本部	新入会員（248名）	千代田区
3月15日	（公社）東京都宅地建物取引業協会	会員（70名）	千代田区
3月26日	当協議会	過去3年以内の違反事業者 （52社・95名）	千代田区

事務局の人事異動

次のとおり、事務局の人事異動を行いました。
引き続き、よろしくお願いいたします。

- ・ 齋藤 太郎 4月1日付 上席調査役
（前：調査役）
- ・ 小川 順子 4月1日付 主査
（前：主事）
- ・ 古賀 大道 4月1日付 主査
（前：主事）



【撮影場所】国立劇場 さくらまつり

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 (<https://www.sfkoutori.or.jp>)
東京都千代田区麴町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階（〒102-0083）
TEL：03（3261）3811

〈 本通信の内容は、転載可能です。転載の際には、出典を明らかにしてご利用ください〉
例：「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第〇〇号】より引用」