

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

5月度の措置

【 厳重警告・違約金 】

5月度、次の4社に「厳重警告・違約金」の措置を講じました。

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	埼玉県知事免許（2） 措置：厳重警告・違約金 対象広告：ポータルサイト 対象物件：売地5物件	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いものは4か月半以上、短いものでも2か月以上継続して広告（5件） 2 「価格 2,587万円」➡ 2,600万円（1件）
B社	埼玉県知事免許（3） 措置：厳重警告・違約金 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅4物件	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いものは1年2か月以上、短いものでも1か月半継続して広告（4件） 2 「新築住宅」➡ 完成後1年以上経過しているため新築とはいえない（2件） 3 私道負担面積不記載（2件）
C社	神奈川県知事免許（14） 措置：厳重警告・違約金 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅6物件	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いものは1年4か月以上、短いものでも4か月以上継続して広告（6件） 2 ルームクリーニング費用（2件）、鍵交換費用（3件）不記載 3 保証会社の利用が必要である旨不記載（2件） 4 「敷金11.7万円」「小型犬・猫2匹まで飼育可」➡ ペット飼育時には敷金が234,000円となる（1件）
D社	東京都知事免許（2） 措置：厳重警告・違約金 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸住宅8物件	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いものは1.1か月半以上、短いもので26日間継続して広告（8件） 2 「損害保険 -」➡ 損害保険への加入が必要（2件）

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

【 厳重警告 】

5月度、次の1社に「厳重警告」の措置を講じました。

E社	東京都知事免許（4） 措置：厳重警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅3物件	1 おとり広告（契約済み） 広告掲載後に、契約済みとなったにもかかわらず、長いものは6か月半以上、短いもので23日間継続して広告（3件） 2 保証料不記載（1件） 3 ルームクリーニング費用不記載（2件）
-----------	---	---

【 警告以下の措置 】

5月度、警告以下の措置を講じたのは、8社でした。

このうち、3社の事案をご紹介します。

F社	大臣免許(14) 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：中古住宅1物件	・「土地面積204.00㎡」→この面積には、33㎡の私道負担面積が含まれており、実際の土地面積は171.00㎡ ※ F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、ホームページにおいて訂正広告を実施している。
G社	大臣免許(12) 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：売地1物件	・新規に広告を掲載後、顧客から購入の申込みを受け、さらにその日から1か月後には、当該物件の新たな共有者が現れたが、同人の売却意思を確認できておらず、いずれにしても、取引できない状況となったにもかかわらず、以降更新を繰り返し、6か月間継続して広告していたものである。 ※ G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、ホームページにおいて訂正広告を実施している。
H社	大臣免許(4) 措置：注意 対象広告：販促資料 対象物件：新築分譲マンション1物件	・近隣の新築分譲マンションとの比較表をモデルルームに会場した顧客に販促資料として提示 1 価格未定と表示(予告広告)している他社物件に対し推定の価格帯を表示 2 合理的根拠がないのに、他社物件よりも構造が優れ、管理費・駐車場代が安く有利であるかのように表示

Q & A



「このパースはイメージで現況とは異なります。現況と異なる場合は現況を優先することとします。」と表示すれば、実際と異なる建物のパースを載せることは可能でしょうか。

A.

お尋ねのパースに関する表示については、表示規約第23条第1項第42号において「モデルルーム又は写真、コンピュータグラフィックス、見取図、完成図若しくは完成予想図による表示であって、物件の規模、形状、構造等について、事実に相違する表示又は実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示」を禁止しており、また、施行規則第10条第23号において「宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現状に反する表示をしないこと。」と規定していますので、ご質問の文言を表示したとしても、実際と異なる建物のパースを掲載することは規約に違反することになります。

なお、新築一戸建て住宅や新築分譲マンション等のパースにおいて、建物の背後(背景)や左右を青く塗りつぶすケースが多く見受けられますが、このような描き方だと建物の周囲に青空が広がっており、他の建物等がないと誤認されるおそれがあり、不当表示になる可能性が高いといえます。

過去に、隣地の建物が存在する部分を青く塗りつぶし、隣地の建物等と相当の余地があるかのように描いたケースや、建物の背後に鉄道の高架があるのに、その部分を青く塗りつぶし、背後に高い工作物等がないかのように描いたケースについて、いずれも不当表示と認定し、一定の措置を講じたことがあります。

建物の周囲については、青空と誤認されるおそれがある青色で塗りつぶすのではなく、いわゆる白抜き(建物の周囲は一切描かない)とすべきです。

5月の主な業務概況

会議等

開催日	会議名	開催場所
5月10日	事情聴取会（担当：事務局）	当協議会会議室
5月13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）
5月14日	総務委員会	当協議会会議室
5月16日	調査指導委員会・事情聴取会（担当：第1小委員会）	当協議会会議室
5月17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
5月21日	第2回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）
5月31日	国土交通省との意見交換会 ＜ポータルサイト広告適正化部会メンバー、 事務局長等が出席＞	当協議会会議室
5月31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

公正競争規約研修会

1. 今年度第1回目となる賛助会員向けの研修会を開催しました。

開催日	主催者	対象者（参加者数）	開催場所
5月28日	当協議会	賛助会員（136名）	スクワール麴町（千代田区）

2. 会員団体等が主催する公正競争規約研修会（計3回）に講師として当協議会職員を派遣しました。

開催日	主催者	対象者（参加者数）	開催場所
5月9日	（株）住協	社員（33名）	（株）住協本社（所沢市）
5月21日	（一社）全国住宅産業協会	新入会員（59名）	日本教育会館（千代田区）
5月21日	朝日リビング（株）	社員（23名）	家庭クラブ会館（渋谷区）

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」