

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

1. 景品規約施行規則を一部改正しました

不動産公正取引協議会連合会は、「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則」を一部改正し、11月13日付で施行しました。新旧対照表は次のとおりです。 (下線部が変更箇所)

新	旧
<p>(値引と認められる経済上の利益)</p> <p>第1条 (略)</p> <p>2 前項に規定する値引と認められる経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p>(5) 価格交渉過程において不動産の代金等の減額に代えて住宅機器その他住宅に関連する物品等を付加<u>又は</u>提供すること。</p> <p>(6) (略)</p> <p>(取引価額)</p> <p>第5条 規約第3条に規定する取引価額は次の各号に掲げるところによる。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 事業者自らが当事者(代理して取引を行う場合を含む。)となって不動産を賃貸する場合(媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。)は、当該賃貸借契約を締結するために必要な費用の額(名目のいかんを問わず賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。)とする。また、<u>当該賃貸借契約を締結する前に、一定期間契約を継続した後に賃借人に景品類を提供する旨告知して、当該一定期間経過後に景品類を提供する場合は、この費用に、当該契約締結から一定期間に当該賃借人が支払うべき費用を加えることとする。</u></p> <p>ただし、土地の賃貸借で権利金(権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。)の授受があるものについては、当該権利金の額とする。</p> <p>(3) (略)</p>	<p>(値引と認められる経済上の利益)</p> <p>第1条 (略)</p> <p>2 前項に規定する値引と認められる経済上の利益に該当するものを例示すれば次のとおりである。</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p>(5) 価格交渉過程において不動産の代金等の減額に代えて住宅機器その他住宅に関連する物品等を付加<u>若しくは</u>提供すること。</p> <p>(6) 略</p> <p>(取引価額)</p> <p>第5条 規約第3条に規定する取引価額は次の各号に掲げるところによる。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 事業者自らが当事者(代理して取引を行う場合を含む。)となって不動産を賃貸する場合(媒介を行う事業者と共同して行う場合を含む。)は、当該賃貸借契約を締結するために必要な費用の額(名目のいかんを問わず賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く。)とする。ただし、土地の賃貸借で権利金(権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。)の授受があるものについては、当該権利金の額とする。</p> <p>(3) (略)</p>

【第5条第2号の解説】

貸主事業者が賃貸住宅の契約者等に景品類を提供する場合、これまでは、一定期間居住後に景品類を提供する旨を契約締結前に告知するものについても、その取引価額は、賃貸借契約の締結に必要な費用(契約満了後に返還する費用を除く)*としていましたが、今回の改正で、この取引価額に一定期間居住した際に貸主に支払った賃料等の総額を加えた額を取引価額とすることとしました。 8頁のQ & Aも併せてご参照ください。

* 礼金や前家賃等の費用。満了後に返還する敷金等は除く。

2. 表示規約第27条の3の規定に基づき違反事業者名等を公表します

1 1月度の措置において、下記事業者に対して、嚴重警告・違約金75万円を課徴するとともに、事業者名、違反行為の概要及び措置の内容を公表することとしました。

<p>事業者名：株式会社ホーム・イノベーション 東京都新宿区大久保1-1-11 東京都知事免許（1）第99975号 代表者名：金子 将也 措置：嚴重警告・違約金（75万円） 広告日：2018年11月23日 2019年1月5日及び同月19日 対象広告：ヤフー不動産 対象物件：賃貸住宅11物件</p>	<p>1 株式会社ホーム・イノベーション（以下「ホーム・イノベーション」という。）が、2018年11月23日、2019年1月5日及び同月19日に不動産情報サイト「ヤフー不動産」に掲載していた賃貸住宅11物件の広告内容を調査した結果、これらは、いずれも表示の条件に係る物件が存在しないため、実際には取引できないものであった。 この事実は、表示規約第21条の規定に違反するものである。</p> <p>2 ホーム・イノベーションは、2018年10月25日に、当協議会から、再び、表示規約の規定に違反する広告を行わないように違約金課徴の措置を受けているにもかかわらず、今回、再び、表示規約の規定に違反する広告を行った。 この事実は、表示規約第27条第2項の規定に違反するものである。</p> <p>3 当協議会は、前記1及び2の事実に対して、意見を述べ、証拠を提出する機会を与えるため、表示規約第27条第4項の規定に基づき、2019年9月19日開催の事情聴取会に出席するようホーム・イノベーションに通知したが、ホーム・イノベーションは、正当な理由なく欠席した。 このため、当協議会は、同年10月17日開催の事情聴取会に出席するよう通知したが、ホーム・イノベーションは、これも正当な理由なく欠席し、さらに、当協議会は、同年11月12日開催の事情聴取会に出席するよう通知したが、ホーム・イノベーションは、これについても正当な理由なく欠席した。</p>
---	--

< 表示規約（抜粋） >

（措置内容等の公表）

第27条の3 公正取引協議会は、第27条第1項又は第3項の規定に基づく措置を採った場合において、当該違反行為の及ぼす影響の程度等を勘案の上、特に必要があると認められるときは、違反事業者名、違反行為の概要及び措置の内容を公表することができる。

※ 対象物件の広告表示については、当協議会のホームページをご参照ください。

3. 「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項

1 1月7日付で会員団体宛てに通知しました。全文についてはホームページをご参照ください。

＜通知文書（一部抜粋）＞

1 インターネット上の「おとり広告の具体的な態様」（略）

2 発生原因

(1) インターネット広告に対する不動産事業者の認識が希薄なこと

インターネット広告は、情報の更新が容易であるという特性があること等から、一般消費者は、常に取り引できる物件が掲載されていると認識するのが一般的であることから、不動産事業者は、これらを理解して物件の広告を行う必要がある。

(2) 不動産事業者が管理能力を超えた多数の物件を広告していること

「おとり広告」となった事案では、これを少人数でしかも管理能力を超えた多数の物件を広告していたこと、これらの管理をアルバイト等に任せっきりにしていて責任者によるチェックを怠っていたことなどを挙げる事ができる。広告に際しては、適正な物件数の掲載と責任者による管理が必要不可欠である。

(3) 新規掲載時又は更新時に物件の取引状況等の確認を怠っていること

不動産事業者は、前記(1)に記載した一般消費者の認識を理解すれば、取引状況等の確認を怠り、契約済みの物件を新規に掲載したり、契約済みとなっているのに削除せず、広告を継続するといったことがあってはならないことを肝に銘ずる必要がある。

3 定期的な情報更新の重要性

前記2の「発生原因」を踏まえると、定期的な情報更新は極めて重要であることから、不動産事業者は、その更新する期間を最長でも2週間とし、この期間内に契約済みとなったことが判明した物件は、当該期間が到達する前であってもすみやかに削除することを徹底する必要がある。

4 「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示

表示規約では、インターネット広告の必要な表示事項として「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示を義務付けているが、この事項を表示していないケースや、表示していたとしても、広告の下部に小さな文字で表示しているなど明瞭性に欠けるケースも多く見受けられる。

この事項は、広告がいつの時点の情報に基づき表示されたものなのか、次にこの情報がいつ更新される予定なのかを明らかにするものであり、一般消費者、不動産事業者双方にとって極めて重要な事項の一つである。

これを踏まえると、この事項は、広告の上部等の見やすい位置に、見やすい大きさの文字で明瞭に記載する必要がある。

以上

4. 「おとり広告の禁止に関する注意喚起」が国土交通省から発出されました

< 11月8日付 国土交通省不動産課長通知 >

国土動指第69号
令和元年11月8日

各業界団体の長 殿
 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長
 公益社団法人全日本不動産協会理事長
 一般社団法人不動産協会理事長
 一般社団法人全国住宅産業協会会長
 一般社団法人不動産流通経営協会理事長

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

広告の適正化等については、従前より貴団体を通じて注意喚起等をお願いしているところですが、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、改めて通知します。

- 1 顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第32条の規定により禁止されています。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号）
 また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第5条第3号（同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」（昭和55年公正取引委員会告示第14号））及び不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）第21条においても禁止されているところです。
- 2 具体的には、例えば、実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、他者による成約や突然の雨漏りが生じた等を理由に、他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当します。
- 3 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を継続して掲載することや、広告掲載当初から成約済みの物件を掲載する場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。
- 4 また、他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実際には存在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当します。
- 5 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底をお願いします。
 特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、関係者への注意喚起をお願いします。
- 6 貴団体におかれては、本通知について、会員に周知いただくとともに、ホームページ等を活用して広く周知していただきますよう、よろしくをお願いします。

5. 11月度の措置

【 厳重警告・違約金 】

1 11月度は、前記の違反事業者名等を公表した1社のほか、次の3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9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（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10物件	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、新規に広告を掲載し、8年7か月以上継続して広告（1件） 2 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、長いもので約8年、短いもので1年2か月以上継続して広告（9件） 3 「築年月 1993年3月築」 ➡ 1988年6月（1件） 4 「所在階 1階／7階建て」、「設備・条件 2階以上」 ➡ 所在階は1階（1件） 5 「損保 -」 ➡ 加入必須（1件） 6 「構造 RC造」 ➡ 軽量鉄骨造（1件） 7 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日不記載（10件）
B社	東京都知事免許（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：賃貸住宅4物件	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、新規に広告を掲載し、約1年2か月間継続して広告（1件） 2 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、長いもので1年以上、短いもので1か月以上継続して広告（3件） 3 「2面採光」 ➡ 1面採光（1件） 4 「保証人不要」、「保証会社利用可 総賃料～100%」 ➡ 保証会社を利用しない場合は連帯保証人が必要であり、連帯保証人を立てない場合には、保証会社の利用必須（1件）
C社	千葉県知事免許（5） 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8物件	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、新規に広告を掲載し、1年1か月以上継続して広告（1件） 2 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、長いもので3か月半以上、短いもので29日間継続して広告（4件） 3 保証会社の利用が必要である旨及び保証料不記載（1件） 4 「追焚機能浴室」 ➡ 追焚機能はない（1件） 5 「対面式キッチン」 ➡ 対面式ではない（1件） 6 「サンルーム」（2件）、「シューズWIC」（1件） ➡ 存在しない 7 「保証人代行 家賃総額50%(最低金額5万円) 税別」 ➡ 表示の額に加えて2年目以降1年毎に10,000円の保証料が必要（1件） 8 「京成本線／船橋競馬場駅 歩15分」 ➡ 21分（1件） 9 鍵交換費用（4件）、ICロック電池費用（2件）不記載

※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」、「ヤフー不動産」、「LIFULL HOME'S」、「楽天不動産」

【 警告以下の措置 】

11月度、警告以下の措置を講じたのは、12社でした。このうち、3社の事案をご紹介します。

D社	大臣免許 (2) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅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、2か月半以上継続して広告 (1件) 2 バルコニーを描いた間取図を掲載 → バルコニーはない (1件) 3 「温水洗浄便座！」 → 温水洗浄便座はない (1件) 4 ルームクリーニング費用 (3件)、鍵交換費用 (1件) 不記載
E社	東京都知事免許 (2) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅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、25日間継続して広告 (1件) 2 「保証会社利用可」 → 学生を除き保証会社の利用が必須である (1件) 3 「保証会社利用必 初回、月額総賃料合計の0% (貸主負担)」 → 2年目以降1年毎の保証料不記載 (1件) 4 鍵交換費用不記載 (1件)
F社	埼玉県知事免許 (1) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：売地3物件	1 おとり広告 (売却中止) 広告掲載後に、売却中止となったにもかかわらず、1か月半以上継続して広告 (1件) 2 「容積率200%」 → 160% (2件) 3 「土地面積123.92㎡(実測)」、「都市計画 市街化区域」、「用途地域 1種住居」、「地目 宅地」 → 建物の建築に当たり、特段の制限がないかのように表示しているが、実際には、土地面積のうち29.88㎡は市街化調整区域に所在し、この面積のうち23.64㎡の地目は雑種地であって、この部分には建物の建築ができないものである (1件) 4 「私道負担面積 -」 → 24.14㎡の私道負担面積あり

6. 11月の主な業務概況

会議等 (○ 主催会議等 ● 外部会議等)

開催日	会議等	開催場所
11月1日	● 不動産公正取引協議会連合会 第1回理事会 ＜中井会長・牧山代表代行副会長・小田桐代表代行副会長・専務理事が出席＞	ホテル日航金沢 (金沢市)
	● 不動産公正取引協議会連合会 第17回通常総会 ＜中井会長・牧山代表代行副会長・小田桐代表代行副会長・新居副会長・荻原副会長・専務理事が出席＞	同上
6日	● 3団体による違反不動産広告物に関する連絡会 ＜専務理事・事務局長が出席＞	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)
8日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ <事務局職員が出席>	当協議会
12日	○ 調査指導委員会・事情聴取会 (主催：第2小委員会)	当協議会
14日	○ 内閣府公益認定等委員会による立入検査	当協議会
19日	○ 臨時社員総会・第6回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)
25日	● 全国公正取引協議会連合会 総務委員会 <専務理事が出席>	赤坂KSビル (港区)

公正競争規約研修会

会員団体等が主催する公正競争規約研修会（計14回）に講師として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
11月8日	東北地区不動産公正取引協議会	役職員、加盟事業者（62名）	会津若松ワシントンホテル（会津若松市）
11日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	会員（361名）	熊谷文化創造館（熊谷市）
	住友不動産販売(株)	社員（50名）	ナカトウ丸の内ビル（名古屋市）
12日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	会員（500名）	きゅりあん（大井町）
15日	(公社)東京都宅地建物取引業協会	会員（41名）	経堂すずらん会館（世田谷区）
18日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	会員（620名）	サンシティホール（越谷市）
	(公社)東京都宅地建物取引業協会	会員（25名）	新橋ビジネスフォーラム（港区）
19日	(一社)全国住宅産業協会	会員（74名）	弘済会館（千代田区）
21日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	会員（230名）	朝霞市民館（朝霞市）
	三井不動産リアルティ(株)	社員（182名）	霞が関灘尾ホール（千代田区）
25日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	会員（336名）	さいたま市民会館（大宮区）
26日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	会員（280名）	ホテルグランド東雲（つくば市）
	独立行政法人都市再生機構	社員（35名）	UR 西日本支社（大阪市）
28日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	新入会員（142名）	全日会館（千代田区）

公正競争規約指導員養成講座

会員団体が主催する規約指導員養成講座に講師として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
11月15日	(一社)群馬県宅地建物取引業協会	役員（31名）	不動産会館（前橋市）

公正競争規約等説明会

当協議会主催で、過去3年以内に措置を受けた事業者を対象とする公正競争規約等説明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	対象者（参加者数）	開催場所
11月26日	過去3年以内の違反事業者（49社・81名）	スクワール麹町（千代田区）

不動産広告管理者認定試験

当協議会主催で、賛助会員を対象とする不動産広告管理者認定試験を実施しました。

開催日	対象者（参加者数）	開催場所
11月27日	賛助会員（29社・176名）	主婦会館（千代田区）

Q & A

1 **Q** 景品規約施行規則が改正され、宅建業者自らが貸主の場合、賃借人に一定期間居住後に景品類を提供する場合には、取引価額にその間に賃借人が支払った賃料を加えることができるようになったと聞きました、その内容を詳しく教えてください。

A. 本誌1頁に記載のとおり、不動産公正取引協議会連合会は、11月13日付で景品規約施行規則第5条（取引価額）第2号の宅建業者が貸主となり景品類を提供する場合の規定を改正しました。

例えば、家賃8万円、礼金1か月、敷金1か月の賃貸住宅を貸主（宅建業者）自らが広告する際に、「1年間お住みいただくと、1年後にもれなく〇〇円相当の〇〇をプレゼント!!」等と表示して景品提供企画を実施する場合、従来の規定では、取引価額は、賃貸借契約の締結に必要な費用の額（契約満了後に返還する費用を除く）としていましたから、前家賃8万円と礼金1か月分8万円の合計16万円となり、総付景品の場合、その額の10%又は100万円のいずれか低い額の範囲内が景品類の上限ですから、1万6千円までのものが提供できることとしていました。

今回の改正では、上記の取引価額に、居住期間中に賃借人が貸主に支払った賃料等の総額を加えることができることとなりましたので、賃貸借契約に必要な費用の額16万円に、1年間の総賃料から前家賃1か月分を除いた88万円を加え、取引価額は104万円となり、総付景品の場合は、10万4千円までのものが提供できることとなります。

なお、このような景品企画については、賃借人募集時(契約締結前)に告知する必要があり、景品類は、一定の居住期間経過後に提供できるものであって、契約締結時に提供することはできません。

2 **Q** 建築条件付宅地30区画の広告をする予定ですが、分譲地だけのイラスト（完成予想図）や写真では訴求効果があまり期待できませんので、建物が建ち並んだ状態の街並みのイラストを掲載したいと考えています。問題ないでしょうか。

A. 建物が建ち並んだ状態のイラストを掲載することはできません。

建築条件付宅地は、土地を販売するに当たり建物を建築してもらうことを条件とするもので、建物については原則として購入者の自由な意思で建築するものですから、建売住宅の取引と異なりどんな形状の建物が建築されるかは売主自身にも広告時には分かるものではありません。そのイラストは単なる「想像図」に過ぎず、完成予想図ではありません。

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 (<https://www.sfkoutori.or.jp>)

東京都千代田区麹町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」