

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

12月度の措置に対して異議を申し立てた事業者への措置結果

12月度に「厳重警告・違約金」の措置を講じた3社のうち1社（A社）から、異議の申し立てがあり、措置を保留していましたが、違反事実に対する異議ではないことから、この申し立てを棄却し、A社に対する措置が確定しました。A社の違反概要は次のとおりです。

A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：ポータルサイト 対象物件：新築住宅7物件	<ol style="list-style-type: none"> 1 売主が売地として取引しているものを、A社（仲介）は、別物件の建築確認番号を載せたうえで勝手に新築住宅として広告 ➡ 建築確認を受けておらず新築住宅として広告不可（7件） 2 「専任媒介」➡ 売主と専任媒介契約は締結していない。（1件） 3 「4LDK」➡ 3LDK+納戸（1件） 4 「接道状況 西4.0m公道」➡ 西4.0m私道（1件） 5 敷地全体が都市計画道路の区域にある旨不記載（3件） 6 「私道負担 無」➡ 私道負担面積19.57㎡有（1件）
-----------	---	--

1月度の措置

【 厳重警告・違約金 】

1月度、次の3社に「厳重警告・違約金」の措置を講じました。

これら3社も、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。

B社	埼玉県知事免許（3） 措置：厳重警告・違約金 対象広告：ホームページ 対象物件：土地6物件	<ol style="list-style-type: none"> 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、長いもので1年7か月以上、短いものでも2か月以上継続して広告（6件） 2 「容積率200%」➡ 160%（1件） 3 「地目 畑」➡ 現況地目（宅地）不記載（1件） 4 私道負担面積（23.97㎡）不記載（1件） 5 「〇〇小学校」「△△中学校」➡ 道路距離不記載（1件）
C社	栃木県知事免許（9） 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	<ol style="list-style-type: none"> 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、長いもので1か月半以上、短いもので18日間継続して広告（4件） 2 「全居室フローリング」➡ 和室があり、全居室フローリングではない。（1件） 3 「未入居」➡ 未入居ではない。（1件） 4 「安心ライフサポート500円」➡ 月額である旨不記載（1件） 5 「保証会社利用必 保証会社（必須）初回：10,000円、月額1.89%」➡ 月額保証料（1,228円）を明瞭に記載していない。（1件） 6 家賃保証料不記載（2件）
D社	大臣免許（4） 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	<ol style="list-style-type: none"> 1 おとり広告（契約済み） <ol style="list-style-type: none"> ① 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、3か月半以上継続して広告（1件） ② 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4か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（3件） 2 「対面式キッチン」➡ 対面式ではない。（1件） 3 「角住戸」➡ 角住戸ではない。（1件） 4 鍵交換費用等の諸費用不記載（6件） 5 家賃保証料不記載（4件）

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

【 警告以下の措置 】

1 月度、警告以下の措置を講じたのは、6 社でした。このうち、2 社の事案を紹介します。

E 社	大臣免許（10） 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：新築分譲マンション1物件	1 予告広告の必要な表示事項不記載 予告広告である旨、価格が未定である旨、販売予定時期、本広告を行い取引を開始するまで契約又は予約の申込みに一切応じない旨、申込みの順位の確保に関する措置を講じない旨、すべての予定販売戸数を一括して販売するか、又は数期に分けて販売するかが確定していない旨及び当該予告広告以降に行う本広告において販売戸数を明示する旨 2 分譲マンションの必要な表示事項不記載 広告主の事務所の所在地、宅建業法による免許証番号、所属団体名、公正取引協議会加盟事業者である旨、物件の所在地、敷地面積、用途地域、構造・階数、専有面積、バルコニー面積、管理形態、建築確認番号及び入居予定年月 ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施
F 社	神奈川県知事免許（1） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅3物件	1 「価格4,280万円」 ➡ 4,580万円（別物件の価格を誤って記載）（1件） 2 建物面積に車庫面積を含むのに、その旨及びその面積不記載（3件） ※ ポータルサイトにおいて自ら訂正広告を実施

Q & A

Q1

当社が開発する新築分譲マンションの隣接地にスーパーマーケットができる予定です。この施設は、建築確認の申請中ですが、このマンションの広告において、物件の完成予想図にこのスーパーマーケットも描きたいと考えておりますが、問題ないでしょうか？

A 1 表示規約施行規則第 10 条第 31 号において、「デパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件までの道路距離を明示して表示すること。ただし、工事中である等その施設が将来確実に利用できると認められるものにあつては、その整備予定時期を明示して表示することができる。」と規定しております。ご質問のスーパーマーケットは、建築確認の申請中とのことですから、確実に利用できると認められるものと考えられます。

よって、整備予定時期（開店時期）を明示していただき、この施設の完成予想図についても、施設の運営会社側から入手した図面等を基に正確に描いてください。

なお、仮に、このスーパーマーケットができなくなった場合には、不当表示となりますし、外観が異なることとなった場合も、不当表示となるおそれがありますので、事前の調査は充分に行ってください。

また整備予定時期が延期されるおそれがある場合は、遅れる場合がある旨も明示すべきでしょう。

Q2

当社は、広告代理店ですが、製作依頼を受けている新築分譲マンションは、住宅棟と共有施設として駐車施設棟の 2 棟の構成となっており、住宅棟の建築確認は受けていますが、駐車施設棟は、これから建築確認の申請をする予定です。この段階で、このマンションの広告はできるのでしょうか？
また、この場合、駐車施設棟の完成予想図を描いてもよいのでしょうか？

A 2 駐車施設棟も共有施設として取引の対象ということですから、この棟についても建築確認を受けていないと表示規約第 5 条で規定する広告表示の開始時期の制限に違反することになります。

したがって、現段階では、マンションの広告自体を行うことはできません。

1月の主な業務概況

会議等

開催日	会議名	開催場所
1月12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
23日	調査指導委員会・事情聴取会（主催：第2小委員会）	当協議会会議室
29日	第8回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）
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. 公正競争規約指導員養成講座を開催しました。

開催日	対象者（参加者数）	開催場所
1月21日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部 役員（59名）	浦和ロイヤルパインズホテル（さいたま市）

2. 会員団体等が主催する公正競争規約研修会（計13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
1月15日	(公社)宮城県宅地建物取引業協会	会員（79名）	宮城県不動産会館（仙台市）
16日	(一社)長野県宅地建物取引業協会	会員（79名）	ホテルゴールドセンチュリー（佐久市）
16日	(株)中央住宅	社員（75名）	セミナーガーデン（越谷市）
17日	(一社)長野県宅地建物取引業協会	会員（113名）	グランドティアラ高砂殿（上田市）
17日	(独)国民生活センター	相談員（45名）	相模原研修センター（相模原市）
20日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	新入会員（60名）	埼玉県宅建会館（さいたま市）
22日	(一社)長野県宅地建物取引業協会	会員（106名）	飯田産業センター（飯田市）
23日	(一社)長野県宅地建物取引業協会	会員（96名）	アイパル（駒ヶ根市）
27日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	会員（116名）	鹿島セントラルホテル（神栖市）
28日	(一社)長野県宅地建物取引業協会	会員（117名）	長野県不動産会館（長野市）
29日	(一社)長野県宅地建物取引業協会	会員（105名）	長野県不動産会館（長野市）
30日	(一社)長野県宅地建物取引業協会	会員（102名）	長野県不動産会館（長野市）
31日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部	会員（19名）	全日埼玉会館（さいたま市）

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」

