

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

新型コロナウイルス感染症対策に伴う相談対応のお知らせ

【対応時間】10時から16時（平日のみ）

【対応方法】「電話」のみとさせていただきます。電話番号03-3261-3811

【期間】2020年5月1日（金）まで

当該期間中は、「来訪」してのご相談等には対応いたしません。

また、職員は交代でテレワークを行っております。

なお、情勢によっては、期間の延長や事務局を閉鎖する場合がございます。あらかじめご了承ください。

3月度の措置

3月度の措置は、警告3社、注意25社でした。このうち、警告2社、注意3社の事案を紹介します。

【警告】

A社	東京都知事免許（2） 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築1棟売りアパート7物件	1 「オーナーチェンジなので購入した月から即家賃収入が入る。」 ➡ 賃借人が入居しているかのように表示しているが、5件は、建物が未完成、1件は、建物は完成しているものの入居者がいないため、契約月から家賃収入は得られない（6件） 2 「容積率200%」 ➡ 160%（1件） 3 「私道負担面積」の欄が空欄のため、私道負担面積がないかのような表示 ➡ 私道負担面積（46.28㎡）有（1件） ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施												
B社	千葉県知事免許（2） 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築分譲住宅5物件	1 販売戸数5戸のうち1戸は、契約済みにもかかわらず、販売戸数、価格及び土地面積を修正せず、更新を繰り返し、1か月半以上継続して広告。 実際の販売戸数、価格及び土地面積は次のとおり。 <table border="1" data-bbox="703 1323 1482 1476"> <thead> <tr> <th></th> <th>表示</th> <th>事実</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>販売戸数</td> <td>5戸</td> <td>4戸</td> </tr> <tr> <td>価格</td> <td>1,780万円～2,080万円</td> <td>1,880万円～2,080万円</td> </tr> <tr> <td>土地面積</td> <td>150㎡～161.78㎡</td> <td>150㎡～150.96㎡</td> </tr> </tbody> </table> 2 最大建物面積「111.78㎡」 ➡ 104.49㎡（1件） 3 「容積率200%」 ➡ 160%（1件） 4 「地目：宅地」 ➡ 畑（現況宅地）（1件） 5 「全居室6畳以上」 ➡ 販売戸数2戸のうち1戸は、4.5畳しかない居室あり（1件） 6 私道負面積不記載（1件） ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施		表示	事実	販売戸数	5戸	4戸	価格	1,780万円～2,080万円	1,880万円～2,080万円	土地面積	150㎡～161.78㎡	150㎡～150.96㎡
	表示	事実												
販売戸数	5戸	4戸												
価格	1,780万円～2,080万円	1,880万円～2,080万円												
土地面積	150㎡～161.78㎡	150㎡～150.96㎡												

【注意】

C社	群馬県知事免許（4） 対象広告：新聞折込チラシ 対象物件：分譲地3物件、売地3物件	1 建築条件の内容及び条件が成就しなかった時の措置不記載（1件） 2 「専属」、「一般」 ➡ 媒介である旨不記載（6件） 3 「学区：〇〇小学校」 ➡ 物件までの道路距離不記載（同様の違反6件） 4 土地面積を坪表記するのみで、メートル法による面積不記載（6件）
D社	山梨県知事免許（1） 対象広告：新聞折込チラシ 対象物件：中古住宅5物件	1 文字が著しく小さく（5ポイント）、明瞭性に欠けるため、必要な表示事項を記載しているとは認められない（5件） 2 「1320万円税別」 ➡ 税込価格不記載（同様の違反5件） 3 「学区：〇〇小学校」 ➡ 物件までの道路距離不記載（同様の違反5件）

E社	神奈川県知事免許(3) 対象広告：新聞折込チラシ 対象物件：新築住宅1物件	「価格2,460万円(税込)→価格2,370万円(税込)」 → 旧価格の公表時期及び値下げの時期不記載(1件)
-----------	---	---

Q & A

Q1

現在、建築確認申請中のマンションがあります。新聞や雑誌などで広告することはできないことは承知していますが、現地に掲出する看板であれば、簡単な物件概要や完成予想図などを表示することはできるでしょうか？

A 1 現地看板であっても、物件の内容や取引条件等を表示する場合には、物件広告に該当し、表示規約第5条「広告表示の開始時期の制限」の適用を受けます。ご質問の現地看板は、建築確認を取得する前に掲出することですから、表示規約第5条の規定に違反することになりますので、掲出することはできません。

なお、物件概要や完成予想図の表示をなくし、①マンション建設予定地である旨、②社名、③電話番号の3項目のみの記載に留めていれば、物件広告と見なさないこととしています。

Q2

当社は、仲介事業を主として行っていますが、最近、周辺の仲介事業者が不動産ポータルサイトに掲載している1,500万円～2,500万円程度の新築住宅の広告において、購入者に10万円から30万円程度の家具、家電やオプション工事等を提供する企画を表示しています。

例えば、A社は、「当社にてご成約の方に次の商品から1点プレゼント ①リビングダイニングセット(20万円相当)、②全室にエアコン4台(25万円相当)、③カーポート(工事費込み)(30万円相当)」と表示しています。当社も、同様の企画を実施したいと考えていますが、問題ないでしょうか？

A 2 仲介事業者が購入者等にもれなく景品類を提供する、いわゆる「総付景品」の場合、景品類の上限額を媒介報酬限度額の10%又は100万円のいずれか低い額の範囲内と規定しています(景品規約第3条第1項第2号及び同規則第5条第3号)。

A社が提供する景品類のうち最も安い20万円相当のリビングセットであっても、200万円以上の媒介報酬限度額が必要になりますが、この媒介報酬限度額が得られる物件の価格は、6,000万円程度でなければなりません。

対象とする物件価格は1,500万円～2,500万円程度ということですから、A社の景品類の提供行為は、景品規約に違反するものです。同様の企画を実施する場合は、媒介報酬限度額の10%の価額の範囲内の景品類を提供するようにしてください。

Q3

現在、売主が居住中の戸建てを販売します。居住中のため、現況、家具が設置されている状態で室内写真を撮ったのですが、この家具をCGにより消して空き家のように見せたいと考えていますが問題ないでしょうか？

A 3 すでに設置されている家具をCG等を使って消して掲載することは、表示どおりの状態で取引できるのであれば可能です。

ただし、長期間、家具を設置していると、その背後の壁や床に汚れ・傷等が発生する場合があります。

この汚れや傷等を補修せずに取引するのであれば、CG等により、綺麗に加工することは表示規約第23条第42号に該当し、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不当表示になりますので、注意してください。

Q4

未完成の分譲マンションの予告広告を行っていますが、新型コロナウイルスによる感染症の影響で資材の納入が滞っていることから入居予定時期の目途が立たなくなり、さらに、不要不急の外出自粛要請下においては、販売予定時期の目途も立たなくなりました。今後、どのように表示すればよいでしょうか？

A 4 予告広告を行う場合には「販売予定時期」を記載する必要があり、また、未完成の分譲マンションや分譲住宅を広告する場合には、予告広告、本広告にかかわらず「入居予定年月」を記載する必要があります。

しかしながら、現下の状況を鑑みて、当面の間、これらの時期について「未定」と表示することを認めることといたします。この場合には、広告の目立つ場所（物件ホームページであればトップページ）に表示例1を参考に訂正表示を明瞭に記載してください。

ただし、このような表示を長期間続けることは、決して好ましいことではありません。ある程度の時期が経過しても、これらの時期の目途が立たない場合には、目途が立つまで販売活動を中断し、物件ホームページも閉鎖するべきでしょう。

この場合には、表示例2を参考に、前記同様、目立つ場所に中断する旨を明瞭に記載してください。

また、これらの時期を未定とする広告表示を行わず、販売活動自体を中断することもあると思いますが、この場合にも表示例2を参考に物件ホームページのトップページ等において訂正表示を行ってください（当然ですが、このトップページ以外のページは非表示にしてください。）。

なお、ご質問の物件と同様の状況下にある物件について、新規に広告活動（物件ホームページの公開を含む）を行うことは、時期の目途がはっきりするまでは控えるべきだと考えます。

【表示例1】

〈お知らせ〉

販売予定時期を「〇月下旬」、入居予定時期を「〇月上旬」と記載しておりましたが、新型コロナウイルスの影響により、これらの時期を延期せざるを得なくなりました。現時点におきましては延期の時期は未定です。確定次第改めてお知らせいたします。

【表示例2】

〈販売中断のお知らせ〉

新型コロナウイルスの影響により、販売予定時期及び入居予定時期の目途が立たなくなりました。誠に恐縮ですが、当該物件の販売を中断させていただきます。

3月の主な業務概況

会議等（○ 主催会議 ● 外部会議）

開催日	会議名	開催場所
3月3日	○総務委員会	事務局会議室
3月5日	●（公財）東日本不動産流通機構（レインズ）評議員会 〈専務理事が出席〉	京王プラザホテル（新宿区）
3月23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12日予定の「○調査指導委員会・事情聴取会」は中止、同月17日予定の「○第10回理事会」及び同月10日予定の「●（一社）全国公正取引協議会連合会 理事会」につきましては、書面決議となりました。

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」