

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

7月度から9月度の措置

【 厳重警告・違約金課徴 】

9月度、次の2社に「厳重警告・違約金課徴」の措置を講じました。

これら2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（3） 措置：厳重警告・違約金課徴 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸住宅9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1か月以上、短いものでも7か月半以上継続して広告（9件） 2 「防犯カメラ」（1件）、「ダブルロック、CATV」（1件） ➡ いずれもない 3 「賃料 8.3万円」、「積増し敷金 1ヶ月」、「積増し理由 ペット可」 ➡ ペットを飼育する際の賃料及び積増しされる敷金は、それぞれ86,000円 4 「駐輪場：有」（1件）、「バイク置き場：有」（2件） ➡ 利用料不記載 5 鍵交換費用不記載（1件） 6 「必須 ○○サポート 50%」 ➡ 家賃保証料を明瞭に記載していない（5件） 7 「保証会社 必須 初回保証料 月額総賃料の50%」 ➡ 2年目以降1年毎の家賃保証料不記載（2件） ※ 過去の措置 A社は2019年4月に不動産情報サイトにおいて、「おとり広告（契約済み）」を行ったことなどにより、厳重警告・違約金の措置を受けている。
B社	東京都知事免許（1） 措置：厳重警告・違約金課徴 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸住宅10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8か月半以上、短いものでも1か月半以上継続して広告（10件） 2 「角部屋、角住戸」 ➡ 角部屋でも角住戸でもない（1件） 3 「BS」（2件）、「CS」（2件）、「CATV」（1件） ➡ いずれもない 4 「2面採光」 ➡ 1面採光（1件） 5 ルームクリーニング費用不記載（1件） 6 「バイク置き場：有」 ➡ 利用料不記載（1件） 7 「保証会社 必須 初回保証料：月額総賃料の30%」 ➡ 2年目以降1年毎の家賃保証料不記載（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」、「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 】

7月度から9月度の措置のうち、警告以下の措置を講じたのは、17社でした。このうち、警告した4社の事案を紹介します。

A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：新築住宅2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、29日間継続して 広告（1件） 2 「建物面積 179.83㎡（壁芯）」➡107.23㎡（1件） ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施
B社	東京都知事免許（1） 対象広告：ホームページ及びポータル サイト 対象物件：賃貸住宅5物件(ホーム ページ1物件、ポータルサ イト4物件)	1 ホームページに掲載の1物件 (1) おとり広告（契約済み） 契約済みの物件を新規に広告掲載し、約9か月間継続して広告 (2) 「保証人不要」➡連帯保証人必要 (3) 必要な表示事項（広告主の商号）不記載 2 ポータルサイトに掲載の4物件 (1) おとり広告（契約済み） 契約済みの物件を新規に広告掲載し、1か月半以上継続して広 告（1件） (2) 「バルコニー、温水洗浄便座、洗面化粧台、駐輪場、ディンプル キー、敷地内ごみ置き場」（1件）、「宅配ボックス、シャッター」 (1件) ➡ いずれもない (3) 鍵交換費用及び清掃費用不記載（1件） (4) 「2面採光」➡1面採光（1件） (5) 「最上階」➡7階建の6階に所在（1件） (6) 「リノベーション」➡リノベーションの内容（壁紙）及び実施時 期（2016年）不記載（1件） (7) 「保証会社利用必 初回保証料50%～」➡月額保証料 不記載（1件） ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施
C社	国土交通大臣免許（1） 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅7物件	1 おとり広告（契約済み） (1) 契約済み物件を新規に広告掲載し、1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、2か月半以上 及び1か月半以上継続して広告（2件） 2 「保証会社 -」➡保証会社の利用が取引の条件であり、保証 料を要す（1件） 3 「角部屋」➡角部屋ではない（1件） 4 「防犯シャッター」➡ない（1件） 5 「ネット使用料不要」➡使用料を要す（1件） 6 24時間サポート費用不記載（1件） 7 「保証会社利用必 初回：総賃料の100%」➡2年目以降 の保証料不記載（1件） 8 「保証会社利用必 賃料等の50%」➡月額保証料不記載（1件）

		※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施
D社	埼玉県知事免許(2) 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅2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、3か月以上継続して広告(1件) 2 「建物面積 112.59㎡」→ 7.29㎡の車庫面積を含む旨不記載(1件) ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施

7月から9月の主な業務概況

会議等 (○：主催 ●：外部主催)

開催日	会議等	開催場所等
7月9日・29日 8月20日 9月3日・16日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ	事務局会議室又はWEB開催
7月3日	● 不動産公正取引協議会連合会 第1回事務局長会議 ＜齊藤専務理事、佐藤事務局長、関事務局次長出席＞	(WEB開催)
8月6日	○月刊不動産流通 種橋会長インタビュー ＜佐藤事務局長同席＞	東京建物(中央区)
8月26日	● 不動産公正取引協議会連合会 第1回理事会	(書面開催)
9月7日	● 国土交通省 第2回住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会 ＜齊藤専務理事出席＞	(WEB開催)
9月17日	○ 事情聴取会(主催：第1小委員会)	事務局会議室
9月23日	○ 第3回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント(千代田区)
9月23日	○ 総務、広報及び審理合同委員会	同上

公正競争規約指導員養成講座の開催(計4回)

開催日	主催者	対象者(参加者数)	開催場所
7月16日	(公社)東京都宅地建物取引業協会	役員(29名)	千代田区
7月17日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	役員(63名)	横浜市
9月7日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	役員(32名)	千葉市
9月8日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	役員(20名)	水戸市

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8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
7月10日	住友林業ホームサービス(株) *2回開催	社員（86名）	新宿区
7月13日	同 上	社員（46名）	名古屋市
7月13日	朝日リビング(株)	社員（22名）	渋谷区
7月16日	住友林業ホームサービス(株) *2回開催	社員（52名）	大阪市
8月28日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会（研修用動画撮影）	会員	
9月7日	(一社)不動産流通経営協会	会員（47名）	千代田区
9月10日	ピタットハウスネットワーク(株)	加盟店社員（307名）	WEB開催
9月14日	(公社)全日本不動産協会東京都本部（研修用動画撮影）	会員	

景品提供Q & A

Q1

当社売主の新築分譲マンションの売れ行きがあまり良くないことから、販売促進の一環として、次の表示例のように、契約した方にはもれなく当社と提携している家具店の商品を優待価格にて購入できる旨の広告をしたいと考えております。実施しても問題ないでしょうか。

表示例：成約者には、家具をメーカー希望小売価格の2割引でお買求めいただける家具店をご紹介します。

A 結論から申し上げますと、表示例のような記載の仕方であれば、問題ありません。

景品規約では、不動産の取引又は使用のため必要な物品、便益その他の経済上の利益であって、正常な商慣習に照らして、適当と認められるものとして、「家具、照明器具その他住宅に密接な関連を有する備品等の割引購入をあっせんすること」と（規則第6条第1項第3号）で規定しており、お尋ねのケースはこれに該当します。

一方、規則第6条第2項で「その提供の相手方を限定し、又は当該経済上の利益が著しい特典であるかのように強調するような広告は、行ってはならないものとする。」と規定しておりますので、当該企画を実施するにあたり、対象者を抽選で決定するほか、当該表示を目立つようレイアウトし、他の文字と比較してサイズを大きく表示する場合や、「キャンペーン中!」、「お買い得!」等と表示するようなケースがこれにあたります。

このような表示をした場合は、景品類の提供とみなされ（規則第4条）、この場合には、取引価額の10%又は100万円のいずれか低い価額の範囲内までしか提供できなくなりますのでご注意ください。

[適用条文：規則第4条、規則第6条第1項第3号及び第2項]

Q2

当社売主の新築分譲マンションの広告を作成しているのですが、契約者全員に100万円のキャッシュバック、更に契約者の中から抽選で10名に100万円分の商品券の提供を企画していますが、問題ありますか。

A 契約者全員にキャッシュバックの方法で現金を提供する行為は、値引きに該当し、提供の相手方を抽選等の懸賞の方法により特定しなければ、その表現又は方法にかかわらず景品類には該当しません。

一方、契約者の中から抽選で10名に100万円分の商品券を提供する行為については、提供の相手方を抽選の方法により特定していることから、懸賞景品に該当し、景品類の上限額は、取引価額の20倍又は10万円のいずれか低い価額の範囲となります。

したがって、契約者全員への100万円のキャッシュバック企画は問題ありませんが、契約者の中から抽選で10名に提供する商品券については、1名につき最高10万円までしか提供できません。

[適用条文：規約第3条第1項第1号、規則第1条第2項第1号]

相談時間変更のお知らせ（午後4時 → 午後5時まで延長）

【対応時間】 午前10時から正午、午後1時から午後5時（平日のみ）

【対応方法】 従来と同様です。

原則、「電話」での対応とさせていただきます（電話番号03-3261-3811）。

なお、電話での事前予約をしていただいた場合に限り、来訪相談にも応じます（ご希望の日時や相談内容によってはお受けできない場合もございます。また、予約がない場合には、お断りする場合がございます。）。

※ 来訪される際には安全を確保するために以下の点にご留意ください。

- ① 「37.5度以上の熱がある」、「咳が出る」、「体調がすぐれない」等の症状がある場合には相談に応じられません。
- ② 必ずマスクを着用してください。
- ③ 受付で検温のご協力と手指の消毒をお願いします。

感染状況によっては、来訪相談を取り止める場合がございます。あらかじめ、ご了承ください。

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」