

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

10月度の措置

【 違約金課徴 】

10月度、次の4社に「違約金課徴」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	神奈川県知事免許 (2) 措置：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3年5か月以上、短いものでも5か月半以上継続して広告 (9件) 2 異なる間取り図を掲載 (1件) 3 ルームクリーニング費用及びエアコン洗浄費用不記載 (6件) 4 家賃保証会社との契約が必要な旨及び保証料不記載 (4件) 5 「賃貸保証会社利用可 (賃料の70%)」 ➡ 保証料は契約時に月額賃料及び管理費の合算額の70%であり、さらに2年目以降1年毎に19,800円 (1件) 6 住宅保険への加入を要する旨不記載 (5件) 7 「鍵交換別途」 ➡ 費用不記載 (1件) 8 「賃貸保証会社加入」等 ➡ 保証料不記載 (4件) 9 「リフォーム中につき入居日相談」 ➡ 2016年5月にリフォーム完了済み (1件) 10 学校名を記載するのみで、物件までの道路距離不記載 (8件) 11 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 (9件)
B社	東京都知事免許 (3) 措置：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か月以上広告 (6件) 2 「敷金1.0ヶ月」、「ペット飼育可」 ➡ ペットを飼育する場合には、敷金が月額賃料の2か月分となる旨不記載 (1件) 3 「保証会社加入要 月額総賃料の40パーセント」等 ➡ 表示の額のほかに必要な保証料不記載 (3件) 4 「保証会社 加入要」 ➡ 保証料不記載 (2件) 5 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 (6件) <p>※ 過去の措置</p> <p>B社は2014年2月24日に不動産情報サイトにおいて「おとり広告 (取引する意思なし、契約済み)」を行ったことなどにより、嚴重警告・違約金の措置を受けている。</p>

<p>C社</p>	<p>東京都知事免許(2) 措置：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</p>	<p>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9か月半以上、短いもので4か月半以上広告(6件) 2 「保証会社 加入要 [初回保証料]月額総賃料50パーセント」等 → 月額保証料又は2年目以降1年毎の保証料不記載(2件) 3 「保証会社 加入要」 → 保証料不記載(1件) 4 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(6件)</p>
<p>D社</p>	<p>東京都知事免許(1) 措置：違約金課徴 対象広告：ポータルサイト 対象物件：1棟売りマンション10物件</p>	<p>1 「1棟マンション」、「3億6500万円」、「鉄骨造」、「4階建て」、「1K×52戸」、「築年月 2020年12月(新築)」、「建築確認番号000000」、「仲介」等 → この建築確認番号は架空のものであって、表示の建物は建築確認を受けておらず、実際には、売主が売地として取引しようとしているものを、勝手に1棟売マンションとして広告(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、7か月以上又は少なくとも1か月半以上継続して広告(2件) 3 「1棟マンション」、「二棟一括」、「3億6500万円」、「土地面積443.15㎡」等と記載しているが、2棟のうち、1棟は広告の1年2か月前に契約済みであるため、実際に広告時点において取引できるのは、1棟(価格1億9,900万円、土地面積236.09㎡)のみ(1件) 4 「本案件、賃料の見直しは無しで空室に対して5年間の保証で、初期想定賃料の80%を保証して頂きます！(サブリースではございません)」 → その事実はない(1件) 5 「用途地域 第一種低層住居専用地域」 → 第一種住居地域(1件) 6 「土地面積 94.62㎡」 → 実際の土地面積は93.73㎡であり、私道負担面積0.89㎡を土地面積に含めて表示(1件)</p>

※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」、「ラビネット不動産」

【 警告以下の措置 】

10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社の警告事案をご紹介します。

<p>E社</p>	<p>国土交通大臣免許(1) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅10物件</p>	<p>1 「仲介手数料不要」、「取引態様 仲介」と記載し、特段の条件もなく誰でも仲介手数料が不要であるかのように表示 → 問い合わせフォーム又は電話により問い合わせた者のみ、仲介手数料が不要となるもの(10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、2か月半以上広告(1件) 3 「フローリング」、「一部フローリング」 → 居室は畳敷き、ダイニングキッチンはクッションフロア(3件) 4 鍵交換費用不記載(1件) ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施</p>
------------------	---	---

F社	東京都知事免許(3) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅6物件	1 鍵交換費用、ルームクリーニング費用等不記載(6件) 2 家賃保証会社との契約が必要な旨及び保証料不記載(5件) 3 「シューズボックス」⇒シューズボックスはない(1件) 4 「1K」⇒ワンルーム(1件) ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施
G社	神奈川県知事免許(1) 措置：警告 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1物件(ホームページ)、新築1棟売りアパート2物件(ポータルサイト)	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、18日間広告(賃貸住宅1件) 2 建築確認番号を記載しているが、表示の番号は別物件のものであり、広告時点において建築確認を受けていないため、新築1棟売りのアパートとして広告できない。(1棟売りアパート2件) ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施

10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
10月7日	● (一社)全国公正取引協議会連合会 理事会※	赤坂KSビル(港区)
7日	○ 事情聴取会(事務局主催)	当協議会
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	(WEB開催)
15日	○ 調査指導委員会・事情聴取会(第2小委員会)	当協議会、主婦会館(オンライン会場)
20日	○ 第4回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント(千代田区)
29日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ	(WEB開催)

※ (一社)全国公正取引協議会連合会の会長に当協議会の種橋会長が就任いたしました。

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4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
10月8日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 湘南中支部	会員(18名)	ホテルサンライフガーデン(平塚市)
12日	(株)中央住宅	社員(62名)	(WEB開催)
20日	(一社)全国住宅産業協会	会員(36名)	連合会館(千代田区)
23日	(株)東都不動産	社員(40名)	本社(狛江市)

Q&A

Q1

新築住宅の広告を作成していますが、水道加入金が必要となるため、不当表示とならないよう、別途表示で水道加入金が必要となる旨を表示する予定です。その際に、金額の表示も必要になるでしょうか。

A1. 住宅の価格について、規約の施行規則（第10条第38号）では、「1戸当たりの価格（敷地の価格及び建物（電気、上下水道及び都市ガス供給施設のための費用等を含む。）に係る消費税等の額を含む。）を表示すること。」と規定しています。お尋ねの水道加入金は、水道を敷設するための費用であり、コストの一部ですから、別途表示ではなく価格に含めて表示しなければなりません。新築住宅において、「価格3,980万円」、「水道加入金別途〇〇万円」等と表示することは、価格の不当表示（規約第23条）にも該当します。

Q2

2つある洋室のうち1室を、間仕切りを設置して2つの部屋として使えるようにリフォームを行いました。間仕切りは天井まであり、それぞれに扉も新設しています。元々は2LDKでしたが、1つ部屋が増えたので、3LDKと表示しても問題はないでしょうか。

A2. 間仕切りで分けられたそれぞれの部屋が、建築基準法における居室の要件を満たしていれば、3LDKと表示することは問題ありません。建築基準法では、採光や換気等、居室についての基準が定められていますので、まずはそれらの条件を満たしているかをご確認いただく必要があります。

なお、居室の要件を満たしていない場合、規約の施行規則（第10条第17号）では、「採光及び換気のための窓その他の開口部の面積の当該室の床面積に対する割合が建築基準法第28条の規定に適合していないため、同法において居室と認められない納戸その他の部分については、その旨を「納戸」等と表示すること。」と規定していますので、例えば「2LDK+納戸」（間仕切りしたそれぞれの部屋が居室要件を満たしていない場合は、「1LDK+2納戸」等）等と表示する必要があります。