公取協通信第３１６号（２０２１年２月号）

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

賛助会員の皆様!!　オンライン研修会申込受付中です!!

１．研修内容

(1) 不動産広告の違反事例・相談事例の解説

(2) 確認テスト（５問）

２．研修日時

２０２１年2月１６日（火）　１４：３０～１６:００

３．実施方法

Ｚｏｏｍを利用したオンライン開催

４．受講資格者

当協議会の**賛助会員**である事業者の役員・社員（**賛助会員以外の方は受講できません**）

５．参加費用

無料　※通信費は自己負担となります。

６．申込方法

1 月 25 日付けで賛助会員の皆様に郵送でお送りしている「開催のご案内」を参照の上、お申し込みください。

１．１月度の措置

【 違約金課徴 】

1月度は次の４社に対し「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	大臣免許(4) 措置：違約金課徴 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅10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、長いもので11か月半以上、短いもので26日間継続して広告（10件） 2「保険料：1,000円」➡ 月額である旨不記載（1件） ※ 過去の措置 A社は2009年3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、違約金課徴の措置を受けている。
B社	東京都知事免許(1) 措置：違約金課徴 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸共同住宅10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、長いもので1年3か月以上、短いもので22日間継続して広告（6件） 2「ガスコンロ設置済」、「防犯カメラ」、「ダブルロック」等と設備又は仕様を表示 ➡ これら設備はない（5件） 3「1K」➡ ワンルーム（1件） 4　家賃保証会社との契約を必要とする旨及び保証料不記載（10件） 5　鍵交換費用等の費目及びその額不記載（10件） 6「駐輪場：有」、「バイク置き場：有」➡ 利用料不記載（3件）

C社	神奈川県知事免許(1) 措置：違約金課徴 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸併用住宅8物件	1 「賃貸併用住宅」と記載のうえ、建物面積や建築予定年月等を表示 ➡ 表示の建物は建築確認を受けておらず、売主が売地又は中古住宅として取引しているものを勝手に新築の賃貸併用住宅として広告（8件） 2 「建物面積　177.19㎡」、「土地面積　93.12㎡」、「容積率200%」等 ➡ 容積率は160%であり、表示の建物は容積率の上限を超越しているため建築不可（1件） 3 「土地面積　195.41㎡」、「土地権利　所有権」 ➡ 敷地面積は140.95㎡であり、このうち26.61㎡は借地(1件) 4 「取引態様　売主」 ➡ 仲介（1件） 5 「接道状況　南西側　接道幅員:4M(2Mセットバック)」 ➡ 接道幅員3m（1件） 6 「容積率　200%」 ➡ 160%（2件） 7 敷地面積に私道負担面積を含めて表示（2件） 8 私道負担面積不記載（1件）
D社	東京都知事免許(4) 措置：違約金課徴 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅3物件	1 「新築一戸建て」と記載のうえ、建物面積や間取り等を表示 ➡ 表示の建物は建築確認を受けておらず、売主が建築条件付き土地として取引しているものを売主の作成した建物参考プランを基に、勝手に新築住宅として広告（3件） 2 「容積率　200%」 ➡ 160%（1件） 3 敷地面積に私道負担面積を含めて表示(1件) ※ 過去の措置 D社は2005年2月に新聞折込チラシにおいて、広告表示の開始時期の制限違反により、厳重警告の措置を受けている。

※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 】

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

E社	大臣免許(9) 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 「新築一戸建て」、「売主」等と記載するとともに、建築確認番号を表示 ➡ これらの番号は架空のものであり、広告時点において建築確認を取得していないため、新築住宅として広告不可（3件） 2 「土地面積　237.8㎡～243.07㎡(71.93坪～73.52坪）（実測）」 ➡ 最小土地面積は、233.48㎡(70.62坪)(1件) ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施
F社	新潟県知事免許(1) 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：掲載している全ての新築住宅	「ご成約のお客様にもれなく！【網戸・照明・アンテナ・カーテンレール・エアコン】を当社よりプレゼントいたします♪通常はオプション工事の商品ですが、皆さまの新生活を応援させて頂くためにプレゼントいたします！総額50万円相当の当社限定キャンペーンです。」と記載し、ホームページに掲載する売主物件であれ、仲介物件であれ、成約者はこれらの景品類をもらえるかのように表示 ➡ 売主物件の成約者に限るもの。 ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施

２．１月の主な業務概況

会議等（○ 主催会議）

開催日	会 議 等	開催場所等
1月14日 28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）
18日	○ 事情聴取会（事務局）	当協議会
21日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第１小委員会）	当協議会
26日	○ 第７回理事会	（WEB開催）

公正競争規約研修会

正会員が主催する公正競争規約研修会（計２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
1月18日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	新入会員（43 名）	埼玉県宅建会館（さいたま市）
19日	(公社)東京都宅地建物取引業協会	会員（23名）	（WEB開催）

３．Q&A

Q

当社は、A電鉄線 B 駅から徒歩８分の地点に、総戸数 500 戸の新築分譲マンションを販売する予定です。大規模マンションであることを強くアピールしたいと思っていますが、この沿線では当社の物件よりも総戸数が多い物件が 5 件あることが分かりました。

そこで、なんとか当社の物件が「最大規模」だといえないかを検討したところ、①最寄り駅から徒歩 6 分以内であること、②敷地面積が 18,000 ㎡以上であること、③過去 6 年以内に分譲されたマンションに限ってみると総戸数が最も多い結果となりました。

この場合に、「A電鉄沿線　総戸数　最大！！」と広告に表示してよいでしょうか。なお、上記の３つの条件も但し書きとして表示するつもりです。

A. このマンションの総戸数が１番多くなるよう恣意的に条件を設定しており、不当表示に該当します。これら３つの条件を併記したとしても不当表示をまぬがれることはできません。

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」