

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

1. 2月度の措置

【 違約金課徴 】

2月度は次の3社に対し「違約金課徴」の措置を講じました。

これら3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 (3) 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6物件	1 おとり広告 (契約済み) 広告掲載後に契約済みとなり、一旦広告を削除したが、再び広告を掲載し、21日間継続して広告 (4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、1物件は1か月以上、もう1物件は24日間継続して広告 (2件) 3 ルームクリーニング費用不記載 (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 (1件) 5 「保証会社 -」 ➡ 家賃保証会社との契約が必要であり、保証料が必要 (3件)
B社	東京都知事免許 (3) 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9物件	1 おとり広告 (契約済み) 契約済みで取引できないのに、新規に情報公開を行い、3か月以上継続して広告 (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、長いもので1か月半以上、短いもので19日間継続して広告 (8件) 3 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 (1件) 4 「1K」 ➡ ワンルーム (2件)
C社	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：新築一棟売りアパート5物件	1 「1棟アパート」、「新築」、「3階建て」等と記載のうえ、建築確認番号を表示 ➡ 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、売主が売地として取引しているものを勝手に新築一棟売りアパートとして広告 (4件) 2 「1棟アパート」、「新築」、「3階建て」等と記載のうえ、建築確認番号を表示 ➡ 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、新築一棟売りアパートとして広告することはできない (1件) 3 「劣化対策等級3級取得」 ➡ 取得していない (5件) 4 「容積率 200%」 ➡ 160% (3件) 5 「接道状況 公道」 ➡ 私道 (1件) 6 「土地面積 168.51㎡」 ➡ 建築時にセットバックを要する旨不記載 (1件) 7 私道負担面積不記載 (3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 】

2月度、警告以下の措置を講じたのは、警告5社、注意2社でした。このうち、警告2社の事案をご紹介します。

D社	東京都知事免許 (5) 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：新築住宅2物件	1 「間取り 5LDK」 ➡ 3LDK及び納戸が2室 (1件) 2 「間取り 4LDK」 ➡ 2LDK及び納戸が2室 (1件) 3 建物面積に車庫面積を含む旨及びその面積不記載 (1件) ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施
E社	東京都知事免許 (5) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅1物件	・「専有面積 12.00㎡」 ➡ 7.99㎡ ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施

2. Q&A

Q1

昨今、新型コロナウイルスの影響もあって、オンライン内見が増えていますが、オンライン内見や通常の内見は表示規約の規制を受けますか？

A 1 オンライン内見や通常の内見（オープンハウス等も含む）は、表示規約第4条第5項（下記参照）で定める表示に該当するため、表示規約の規制を受けます。

また、その際の営業担当者の口頭説明や手渡す図面等も同様です。

【表示規約第4条第5項】

5 この規約において「表示」とは、顧客を誘引するための手段として事業者が不動産（以下第9章までにおいて「物件」という。）の内容又は取引条件その他取引（事業者自らが貸借の当事者となって行う取引を含む。以下同じ。）に関する事項について行う広告その他の表示（以下「広告表示」という。）であって、次に掲げるものをいう。

- (1) 物件自体による表示及びモデル・ルームその他これらに類似する物による表示
- (2) チラシ、ビラ、パンフレット、説明書面その他これらに類似する物による広告表示（ダイレクトメール、ファクシミリ等によるものを含む。）及び口頭による広告表示（電話によるものを含む。）
- (3) ポスター、看板（プラカード及び建物又は電車、自動車等に記載されたものを含む。）、ネオン・サイン、アドバルーンその他これらに類似する物による広告及び陳列物又は実演による表示
- (4) 新聞紙、雑誌その他の出版物、放送（有線電気通信設備又は拡声機による放送を含む。）、映写、演劇又は電光による広告
- (5) 情報処理の用に供する機器による広告表示（インターネット、パソコン通信等によるものを含む。）

Q2

当社で管理している賃貸アパートの一室を募集するのですが、まだ入居中のため、内見できません。そこで、広さ・間取り等は異なりますが、別の部屋や共用部を見せることができるので、広告には「オンライン内見可」と記載したいのですが、問題ないでしょうか？

A 2 取引対象の部屋自体が内見できないわけですから、「オンライン内見可」と記載した場合には、表示規約第23条の不当表示に該当します。

なお、取引対象となる部屋が入居中で内見できない場合などやむを得ない事情で別の部屋を内見させる場合には、あくまで参考として見ることに付いて了承を取ったうえ、相違する点について、間取り図を示すなど、詳しく説明して実施しないと、不当表示となるおそれがあります。十分に注意してください。

3. 2月の主な業務概況

会議等 (○ 主催会議 ● 外部会議)

開催日	会議等	開催場所等
2月9日	● (一社)全国公正取引協議会連合会 総務委員会 ※ 専務理事が対応	(書面開催)
2月10日	○ 事情聴取会 (事務局)	当協議会
10日 25日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ	オンライン開催
18日	○ 調査指導委員会・事情聴取会 (第2)	当協議会
	○ 調査指導委員会 (第1・第2合同)	当協議会 (オンライン併用)
22日	○ 会長への理事会前の事前説明 ※ 専務理事・事務局長が対応	東京建物(株)
24日	○ 第8回理事会	オンライン開催

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 (<https://www.sfkoutori.or.jp>)

東京都千代田区麴町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」