

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. 3月度の措置

【 違約金課徴 】

3月度は2社に対し「違約金課徴」の措置を講じましたが、このうちの1社から当該措置に対し異議の申立てがあったため、残る1社について掲載しています。

なお、この1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	茨城県知事免許 (5) 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	<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か月半以上、短いもので15日間継続して広告 (6件) 2 ルームクリーニング費用 (2件)、消毒施工料 (3件) 及び鍵交換費用 (3件) 不記載 3 「保証会社 -」 ➡ 保証会社との契約が必要であり、保証料が必要 (4件) 4 「角部屋」 ➡ 角部屋ではない (1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 】

3月度は36社に対して警告以下の措置を講じました。このうち、警告2社、注意2社の事案をご紹介します。

B社	国土交通大臣免許 (4) 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3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、1物件は23日間、もう1物件は20日間継続して広告 (3件) 2 「保証会社利用必 初回保証料：月額総賃料50%」 ➡ 初回保証料は月額賃料と管理費の70% (1件) 3 「バルコニー、南面バルコニー、CATV」 ➡ なし (1件) 4 「バイク置場」 ➡ 月額利用料不記載 (2件) <p>※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施</p>
C社	国土交通大臣免許 (2) 措置：注意 対象広告：手渡し図面 対象物件：賃貸共同住宅1物件	<ol style="list-style-type: none"> 1 「LDK約23.4帖！」 ➡ 約21.1畳 2 「LD約20帖」 ➡ 約17.7畳

<p>D社</p>	<p>東京都知事免許(1) 措置：注意 対象広告：ポータルサイト 対象物件：中古住宅1物件</p>	<p>「仲介手数料OFF」 ➡ 仲介手数料(以下「媒介報酬」という。)が不要であるかのように表示しているが、実際には、当該物件の媒介報酬限度額1,049,400円から37,000円を値引くにすぎず、1,012,400円の媒介報酬が必要</p>
<p>E社</p>	<p>千葉県知事免許(7) 措置：警告 対象広告：現地看板 対象物件：新築分譲住宅1物件</p>	<p>「プレゼントキャンペーン中・家具・家電・住宅設備30万円分(税込)」と記載し、購入者にもれなく照明器具、エアコン、住宅設備等のうち30万円分を景品として提供する企画を実施 ➡ この物件はE社が媒介として取引するものであり、この場合に提供できる景品の限度額は媒介報酬限度額の10分の1(又は100万円のいずれか低い方)であって、この物件のなかで最も価格が高い物件(価格4,290万円)の媒介報酬限度額は、物件価格の消費税額を考慮しないとしても1,481,700円であり、最も価格が高いものであっても提供できる景品の限度額は148,170円であるため、当該企画は実施してはならない。 ※ ホームページにおいて自ら訂正広告を実施</p>

2. Q&A

Q

2021年4月1日から総額表示(税込価格表示)が必要となりましたが、改めてその表示方法を教えてください。

A ご質問のとおり、この4月1日から消費税相当額を価格に含めて表示しなければならなくなりましたが、不動産の価格については、表示規約施行規則第10条第38号において、「住宅(マンションにあっては、住戸)の価格については、1戸当たりの価格(敷地の価格(当該敷地が借地であるときは、その借地権の価格)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。」と規定しており、従来から消費税込みの価格を表示しなければならないルールになっています。したがって、今回の総額表示に関しては、不動産の価格においては気にする必要はなく、従来通り、税込価格を表示していただければと思います。

ちなみに、その価格が消費税を含んでいることを意味する「税込」等の文言は、記載されていなくても表示の価格が税込価格であれば表示規約違反にはなりません。

〔表示例(税込価格が5,500万円の物件の場合)〕

- ① 5,500万円
- ② 5,500万円(税込)
- ③ 5,500万円(税抜価格5,000万円) 等

(注) 税込価格と併せて税抜価格を表示することは認められますが、この場合、税抜価格を強調することにより、消費者に誤認を与える表示となるときは、総額表示義務を満たしているとはいえませんのでご注意ください。

例えば、事業者が不動産情報サイトに物件情報を登録する際、税抜価格を登録し、消費者が検索をしたときに税抜価格の物件が検索結果として表示され、広告の備考欄等に税込価格を表示するような場合です。

3. 3月の主な業務概況

会議等 (○ 主催会議 ● 外部会議)

開催日	会議等	開催場所等
3月2日	○ 総務委員会	オンライン
11日	● (公財)東日本不動産流通機構 評議員会 ※ 専務理事が出席	京王プラザホテル
	○ 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
15日	● 光熱費表示検討委員会(国土交通省主催) ※ 専務理事が出席	オンライン
17日	● (公社)日本広告審査機構(JARO) 理事会 ※ 専務理事が出席	オンライン
18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)
	○ 調査指導委員会・事情聴取会(第1)	当協議会
22日	○ 第9回理事会	オンライン
23日	● (公財)広告審査協会 定時評議員会 ※ 専務理事が出席	新有楽町ビル
24日	● 不動産取引関係機関連絡協議会 (国土交通省主催) ※ 事務局長が出席	オンライン
25日	○ ポータルサイト広告適正化部会本部会・ワーキンググループ	当協議会

公正競争規約等説明会

当協議会が、過去 3 年以内に嚴重警告以上の措置を講じた事業者を対象とする公正競争規約研修会をポータルサイト広告適正化部会と協業して開催しました。

開催日	対象者	参加者数	開催場所等
3月26日	過去3年以内に嚴重警告以上の措置を受けた事業者 (延べ89社)	39社・74名	オンライン

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」