

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. 4月度の措置

4月度は2社に対し「違約金課徴」、1社に対し「嚴重警告」の措置を講じました。

違約金課徴の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。

【 違約金課徴 】

A社	<p>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</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1年5か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告 (9件)</p> <p>2 鍵交換費用 (10件)、インターネット利用料・消火剤費用・室内消毒防虫施工費用 (各1件)、ルームクリーニング費用 (3件) 及び24時間サポート費用 (2件) 不記載</p> <p>3 「ペット可」、「敷金 1ヶ月」⇒ ペットを飼育する場合には、敷金が月額賃料の2か月分必要 (1件)</p> <p>4 「保証会社 -」⇒ 保証会社との契約が必要であり、保証料不記載 (2件)</p> <p>5 「保険 -」⇒ 住宅保険への加入が必要 (2件)</p> <p>6 「管理費 -」⇒ 月額3,000円の管理費が必要 (1件)</p> <p>7 「保証会社 必加入/その他/月額総賃料の40%」⇒ 表示の額のほかに、2年目以降1年毎に10,000円の保証料が必要 (1件)</p> <p>8 「保証会社 必加入」⇒ 保証料不記載 (6件)</p> <p>9 「CATV」(3件)、「温水洗浄便座」・「エレベータ」・「シャワー付洗面台」(各1件) ⇒ いずれも設置されていない</p> <p>10 次回の更新予定日不記載 (10件)</p> <p>11 情報登録日又は直前の更新日不記載 (3件)</p> <p>※ 過去の措置 A社は2019年1月にポータルサイトにおいて「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。</p>
B社	<p>東京都知事免許 (5) 措置：違約金課徴 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅6物件</p>	<p>1 おとり広告 (1) 広告に表示している物件所在地に、表示にかかる物件は存在しないため、取引することができない (2件) (2) 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29日間、短いもので15日間継続して広告 (3件)</p> <p>2 「間取り 3LDK」⇒ 2LDK+納戸 (1件)</p> <p>3 「間取り 3SLDK」⇒ 2LDK+納戸2室 (1件)</p> <p>4 「間取り 4LDK」⇒ 2LDK+納戸2室 (1件)</p> <p>5 「制震構造」⇒ 制震構造ではない (1件)</p> <p>6 「角地」、「接道状況 北5.4m公道 接面5.8m・東4.5m私道 接面8.3m・二方道路」⇒ 角地ではなく、東側4.5m公道に間口が7.2m</p>

	<p>接するのみ(1件)</p> <p>7 「私道負担面積 -」 ➡ 私道負担面積不記載(2件)</p> <p>8 「建物面積 104.89㎡」 ➡ 13.47㎡の車庫部分を含む旨不記載(1件)</p> <p>9 異なる間取図を掲載(1件)</p>
--	--

【 厳重警告 】

C社	<p>大臣免許(1)</p> <p>措置：厳重警告</p> <p>対象広告：ポータルサイト</p> <p>対象物件：賃貸共同住宅4物件</p>	<p>おとり広告(契約済み)</p> <p>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2か月半以上、短いものでも1か月以上継続して広告(4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」、「ラビーネット不動産」

【 警告・注意 】

4月度は27社に対して警告又は注意の措置を講じました。このうち、警告3社、注意1社の事案をご紹介します。

D社	<p>東京都知事免許(1)</p> <p>措置：警告</p> <p>対象広告：ポータルサイト</p> <p>対象物件：新築1棟売りアパート1物件、中古1棟売りアパート1物件</p>	<p>1 「新築アパート」、「築年月2021年08月(新築)」等 ➡ 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ようとしているものを、勝手に新築1棟売りアパートとして広告(1件)</p> <p>2 「外装内装リフォーム済み」 ➡ リフォーム内容及び時期不記載(1件)</p>
E社	<p>大臣免許(4)</p> <p>措置：警告</p> <p>対象広告：ポスティングチラシ</p> <p>対象物件：新築分譲マンション1物件</p>	<p>1 「ご来場いただいたお客様には○○○ギフト券¥3,000プレゼント!」 ➡ 当該物件のホームページにある予約フォームからの事前予約等が必要である旨を明瞭に記載していない(チラシ下段に著しく小さな文字でこの旨の記載はあるが、これでは表示したことにはならない。)</p> <p>2 「将来都心のアクセスマップを塗り替える○○-○○-○○の約59.7kmを結ぶ鉄道構想」 ➡ 当該路線はその運行主体者が鉄道事業法第3条の許可を受けていないため表示不可</p>
F社	<p>埼玉県知事免許(6)</p> <p>措置：警告</p> <p>対象広告：現地看板</p> <p>対象物件：新築分譲住宅2物件</p>	<p>「新生活応援キャンペーン 期間限定!!弊社でご成約頂いたお客様に30万円分オプションサービス!!」と記載し、購入者にもれなく30万円相当の照明器具、エアコン、カップボード等を景品として提供する企画を実施 ➡ これらの物件は、F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類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、これらの物件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821,700円から1,019,700円であり、提供できる景品類の限度額は82,170円から101,970円であるため、当該企画は実施してはならない。</p>
G社	<p>東京都知事免許(3)</p> <p>措置：注意</p> <p>対象広告：ポータルサイト</p> <p>対象物件：新築分譲住宅1物件</p>	<p>販売戸数3戸のうち1戸の土地(71.49㎡)に、路地状部分が含まれていると認識できる区画図を掲載しているが、路地状部分の割合(約45%)又は面積(約32.5㎡)不記載</p>

2. Q&A

Q

1か月のキャンペーン期間を設けて、その期間内に当社の仲介により契約された方にもれなく10万円分の引っ越し代金をプレゼントしたいと考えています。何か気をつけることはありますか。

A 引っ越し代金のプレゼントは、景品類に該当します。

もれなくプレゼントすることは、景品規約で規定する「総付（そづけ）景品」に該当するため、提供できる景品の限度額は、取引が仲介の場合には、購入者から受領することができる媒介報酬限度額の10分の1又は100万円のいずれか低い額となります。

したがって、ご質問の「引っ越し代金10万円プレゼント」という企画にした場合には、媒介報酬限度額が100万円以上となる物件に限定したキャンペーンにするか、一定額の引っ越し代金を提供するのではなく、媒介報酬限度額に応じてその10分の1までの引っ越し代金をプレゼントする等の企画にしなければなりませんので、ご注意ください。

3. 4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
4月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	オンライン
	● 景品表示法セミナー（消費者庁主催） ※調査職員が傍聴	オンライン
14日	○ 事情聴取会（事務局）	当協議会
15日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第2）	当協議会
16日	● (一社)全国公正取引協議会連合会 総務委員会 ※ 専務理事が出席	オンライン
19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)
20日	○ 第1回理事会	当協議会（オンライン併用）
22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
30日	○ 総務委員会	当協議会（オンライン併用）

公正競争規約研修会への講師派遣状況

4月度は、研修会ビデオ収録（1回）に講師として職員を派遣しました。

開催日	主催者	収録会場
4月13日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	神奈川県不動産会館（横浜市）

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」