

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. 5月度の措置

【 違約金課徴 】

5月度は4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3社の違反概要を掲載します。

なお、不動産情報サイト9サイト[※]は、これら3社に対し、広告掲載を原則として1か月以上停止する予定です。

A社	大臣免許（1） 措置：違約金課徴 対象広告：交通標識の支柱に貼付したビラ、道路上に設置したロードコーンに貼付したビラ(2種類) 対象物件：新築分譲住宅1物件	1 取引態様を記載していないため、広告主が売主と誤認されるおそれのある表示 → 媒介であり、売買契約成立時には、価格のほかに媒介報酬を要す 2 「3,280万円より」 → 最高価格(3,480万円)不記載(1件) 3 「弊社提携金利にて月々のお支払い『84,709円』から!」、「※物件価格のみ弊社提携金利「0.470%」にて試算。」 → 金融機関の名称及び利息を徴する方式不記載 4 事務所の電話番号、交通の利便、土地面積、私道負担面積、用途地域、建物面積、主たる設備等の概要、建物の建築年月、取引条件の有効期限、所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨不記載
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：新築住宅3物件、中古マンション3物件	1 おとり広告 ① 契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長いもので1年10か月以上、短いものでも1か月半継続して広告(3件) ② 広告主は、広告時点において、中古マンションに関する資料を有しておらず、住戸を特定することができないことから、これら物件の取引不可(3件) 2 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日等不記載(6件)
C社	千葉県知事免許（6） 措置：違約金課徴 対象広告：ホームページ 対象物件：新築住宅1物件、中古住宅2物件	1 おとり広告(契約済み) 契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、以降更新を繰り返して、長いもので11か月間、短いものでも約3か月間継続して広告(3件) 2 「内装リフォーム済」 → リフォームの内容及び時期不記載(2件) 3 次回の更新予定日不記載(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・注意 】

5月度は14社に対して警告、6社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告2社の事案をご紹介します。

D社	茨城県知事免許（8） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅5物件、 新築分譲住宅1物件	<ol style="list-style-type: none"> 1 「新生活応援キャンペーン実施中!ご成約いただいた方に(1)全室照明+網戸(2)カーテン一式(3)エアコン2台のいずれか1つ(20万円相当)の設備をサービス!」⇒ 全室照明及び網戸が161,810円、カーテン一式が176,000円、エアコン2台が162,800円であり、いずれの商品も20万円相当ではない。 2 全ての物件は、D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656,700円から920,700円であり、提供できる景品類の限度額は65,670円から92,070円であるため、当該企画は実施してはならない。
E社	東京都知事免許（8） 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6物件	<ol style="list-style-type: none"> 1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、以降更新を繰り返し、長いもので1か月以上、短いもので16日間継続して広告（3件） 2 鍵交換費用(2件)、ハウスクリーニング費用(3件)、24時間サポート費用(1件)並びに入居者の福利厚生サービスへの入会費及び月額会費(1件)不記載 3 「保証会社 -」⇒ 家賃保証会社との契約が取引の条件であり、保証料を要す(3件) 4 「バイク置き場あり」⇒ 利用料(月額2,200円)不記載(1件) 5 「トランクルーム」⇒ 存在しない（1件）

2. 賛助会員の退会

退会日	会社名
4月30日	(株)ネスパ（港区）

3. 5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
5月11日	○ 事情聴取会（事務局）	当協議会
13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
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
	○ 監事による監査会	当協議会
20日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第1）	当協議会
24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)
25日	○ 第2回理事会	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

5月度は、オンライン開催(1回)、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	参加人数	開催場所等
5月14日	エーエージェント・グロース(株)	FC加盟店社員(33名)	オンライン
31日	(一社)不動産流通経営協会	(ビデオ収録)	日本教育会館(千代田区)

4. 不動産広告Q&A

Q

ホームページに新築住宅の広告を掲載する予定ですが、建物が未完成のため、現地写真の代わりに、下図に示した完成予想図を掲載しようと思っています。物件の周囲が実際と異なる場合、例えば、「完成予想図 図面を基に描きおこしたもので、建物の周囲を含め実際とは異なる場合があります。」等の注釈を入れれば使うことはできますか？

【完成予想図】



【実際】



A 表示規約施行規則第10条第23号において、「宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。」と規定していますので、物件の周囲が実際とは異なる完成予想図は使用できません。

ご質問の図は、物件の周囲に建物等があるにもかかわらず、周囲は空地が広がっていると誤認されるおそれがあり、不当表示に該当します。

このような場合には、下図のように背景部分を白抜きにして建物だけの表示していただくことにより、掲載することは可能です。

【完成予想図】



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」