

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. 2021年度 定時社員総会開催

2021年6月21日(月)午後4時から、ホテルメトロポリタンエドモント(千代田区)において、2021年度定時社員総会を開催しました。

総会では、種橋会長が議長に就任し、第1号議案の報告の後、第2号及び第3号議案をそれぞれ諮ったところ、満場一致で議決・承認しました。



- 第1号議案 2020年度 事業報告に関する件
- 第2号議案 2020年度 決算の承認に関する件
- 第3号議案 役員を選任(補欠)に関する件(下表参照)

なお、総会後に開催を予定していた懇親会については、新型コロナウイルスによる感染症防止のため昨年度に引き続き開催を取りやめました。

役員を選任(補欠) (敬称略)

役職	氏名	所属正会員
理事	小林 俊一	(一社)不動産流通経営協会
理事	高崎 研一	(一社)不動産流通経営協会

※ 補欠役員の任期は、2022年6月の定時社員総会終結時までとなります。

2. 6月度の措置

【警告・注意】

6月度は、8社に対して警告、11社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告4社の事案をご紹介します。

A社	群馬県知事免許(1) 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：新築住宅5物件	「新築の建売住宅は全物件漏れなくサービスします!!」、「『仲介手数料半額』が『エアコン4台(34万円相当)』を選べます!」と記載し、購入者に通常時の仲介手数料(媒介報酬)を半額とする値引(値引額262,350円から476,850円)又はエアコン4台(350,000円)の提供のいずれかを選択させる企画を実施 ➡ A社が媒介として取引するものであり、景品規約では、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(1,390万円から2,690万円)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524,700円から953,700円であり、限度額は52,470円から95,370円であるため、当該企画は、実施してはならない。
----	--	--

B社	東京都知事免許(9) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅6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、18日間継続して広告(1件) 2 「建物面積 59.2㎡」⇒47.66㎡(1件) 3 「間取り 4LDK」、「全室2面採光」⇒4室のうち2室は一面採光(1件) 4 「私道負担 無」、「私道負担 -」⇒私道負担面積あり(3件)
C社	千葉県知事免許(2) 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」、「完成時期(築年月)2020年10月」等と記載し、完成済みの新築住宅を取引するかのように表示(広告日2021年1月14日、以下同じ)⇒売主が売地として取引しているものを勝手に新築住宅として広告(1件) 2 「新築一戸建て」、「完成時期(築年月)2021年1月」等と記載し、完成済み、もしくは完成間近の新築住宅を取引するかのように表示⇒売主が建築条件付き土地として取引しているものを勝手に新築住宅として広告(1件) 3 「建物面積 92.69㎡(28.03坪)、うち1階車庫10.1㎡」⇒建物面積92.16㎡(27.87坪)、この面積に車庫面積10.9㎡含む(1件) 4 「容積率 300%」⇒240%(1件) 5 物件の周囲に緑や青空を描き、隣地の建物から相当離れているかのように描いた建物完成予想図を掲載⇒隣地の建物とは0.5m程度しか離れていない(同様の違反1件)
D社	千葉県知事免許(1) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅2物件	「当社にてご成約のお客様限定!エアコン5台プレゼント」と記載し、購入者にエアコン5台(A物件は324,500円、B物件は302,500円)を景品類として提供する企画を実施⇒D社が媒介として取引するものであり、景品規約では、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(各2,980万円)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、1,049,400円であり、限度額は104,940円であるため、当該企画は、実施してはならない。

3. 6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
6月1日	● (一社)全国公正取引協議会連合会通常総会 ※ 会長が対応 ● (一社)全国公正取引協議会連合会理事会 ※ 会長、専務理事(オブザーバー)が出席	書面決議 同連合会会議室 (港区)
10日	● (公社)日本広告審査機構(JARO)通常総会・理事会 ※ 専務理事が出席 ○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ ※ 事務局職員が出席	オンライン オンライン
17日	○ 会長への定時社員総会前の事前説明 ※ 専務理事・事務局長が対応	東京建物(株)
18日	● (公財)東日本不動産流通機構(レインズ)評議員会 ※ 専務理事が出席	京王プラザホテル (新宿区)
21日	○ 2021年度定時社員総会	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)
24日	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ ※ 事務局職員が出席	オンライン

公正競争規約研修会への講師派遣状況

6月度は、正会員が主催する公正競争規約研修会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
6月24日	(一社) 全国住宅産業協会	会員 (25名)	主婦会館 (千代田区) (オンライン併用)

4. 不動産広告 Q&A

Q

中古住宅の媒介の依頼を受けたのですが、登記簿では「建築年月日不詳」となっています。売主も正確な建築年月がわからない場合どのように表示すればよいでしょうか？

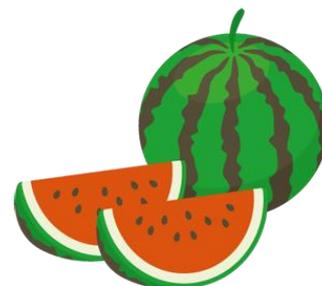
A

建物の登記簿において、建築年月が不詳となっている場合は、固定資産課税台帳に建築年月が記載されている場合がありますので、こちらを確認してみてください。

それでも分からない場合は、売主や周辺住民からの聞き取り調査などを行い、概ねの建築時期がわかれば、「築30年以上経過（年月不明）」等と、全くわからない場合は「建築年月不明」と記載してください。

なお、建築年月が不明の場合には、建築年月を記載しなければならない中古住宅ではなく、「古家付き土地」として広告することも可能です。この場合には、売主の承諾を得てから広告した方がよいでしょう。

※ 公取協通信8月号及び9月号は、休刊とさせていただきます。



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」