

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. 7月度から9月度の措置

【 違約金課徴 】

9月度は、2社に対し違約金課徴の措置を講じました。

なお、不動産情報サイト9サイト[※]は、これら2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 (3) 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8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、長いもので2年2か月以上、短いものでも4か月以上継続して広告 (8件) 2 「CATV」➡ 設置されていない (1件) 3 「保証会社 必須 保証料：総賃料の40%～」➡ 契約時に家賃と管理費の合計の50% (保証人あり) 又は100% (保証人なし) 及び毎月550円 (1件) ※ 過去の措置 A社は、2011年11月及び2014年2月にポータルサイトにおいて「おとり広告」を行ったことなどにより、いずれも違約金課徴の措置を受けている。
B社	神奈川県知事免許 (1) 措置：違約金課徴 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅10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、長いもので3か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告 (10件) 2 家賃保証料について、「2年毎に2,500円」➡ 2年毎に25,000円 (1件) 3 ルームクリーニング費用 (2件) 及び畳、襖張替費用 (1件) 不記載 4 「敷金 -」、「敷金不要」➡ 賃料の2か月分 (356,000円) の敷金が必要 (1件) 5 定期建物賃貸借である旨及びその期間 (2年間) 不記載 (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・注意 】

7月度から9月度は、32社に対して警告、20社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告5社の事案をご紹介します。

C社	埼玉県知事免許 (1) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅5物件	1 「土地面積120.02㎡」➡ このうちの0.89㎡は隣地等他の3区画の通行、電線路敷設等を目的とする地役権が設定されるものなのに、その旨不記載 (1件) 2 「〇〇駅 徒歩15分」➡ 18分 (1件) 3 「容積率 200%」➡ 160% (1件) 4 3LDK+納戸を「4LDK」と表示する等、実際と異なる間取りタイプを表示 (4件) 5 路地状部分が含まれていると認識できる区画図を掲載するのみで、土地面積の30%以上の路地状部分が含まれているのに、その割合又は面積不記載 (2件)
-----------	--	---

D社	大臣免許（1） 措置：警告 対象広告：ポスティングチラシ 対象物件：新築住宅6物件、中古住宅6物件	1 「月々40,477円～」 ➡ 表示額のほかに、ボーナス時に5万円の返済を要す（12件） 2 住宅ローンの概要（金融機関名、利率等）不記載
E社	大臣免許（2） 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5物件	1 「バストイレ別」 ➡ バストイレ同室（2件）、浴槽なし（3件） 2 家賃保証会社との契約が必要である旨及び保証料不記載（5件） 3 2年目以降1年毎の保証料不記載（1件） 4 「補償付帯サービス料（月額）0.121万円」 ➡ 月額1,430円（1件） 5 ルームクリーニング費用（1件）及びエアコン清掃費用（1件）不記載 6 「室内洗濯置」 ➡ 存在しない（1件）
F社	東京都知事免許（1） 措置：警告 対象広告：手渡し図面 対象物件：新築分譲住宅1物件	1 「4,980万円（税込）」 ➡ 5,045万円（1件） 「4,880万円（税込）」 ➡ 4,945万円（1件） ※ いずれもコストの一部である宅地内施設負担金（65万円）を価格に含めず表示。 2 「容積率/300%」 ➡ 160%（1件）
G社	東京都知事免許（1） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅3物件	「ご成約で家具・家電・引越費用20万円分プレゼント」 ➡ 媒介のG社がこれらの景品を提供するものであるが、提供できる景品類の限度額は101,970円から110,550円であるため、当該企画の実施不可。

2. 7月から9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
7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 ※ 事務局職員が出席	オンライン
9日	○ 審理委員会	事務局（オンライン併用）
21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
30日	○ 審理委員会	書面開催
8月2日	○ 総務委員会	書面開催
4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
5日	● 不動産公正取引協議会連合会 第1回事務局長会 ※ 専務理事及び事務局長等が出席	オンライン
24日	● （一社）全国公正取引協議会連合会 第3回理事会 ※ 会長が対応	書面開催
26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
9月1日	● 不動産公正取引協議会連合会 第1回理事会 ※ 会長、会長代行副会長及び専務理事が対応	書面開催
6日	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	オンライン

開催日	会議等	開催場所等
9月7日	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	オンライン
	○ 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
8日	● (一社) 全国公正取引協議会連合会 第4回理事会 ※ 会長が対応	書面開催
13日	● (公財) 日本賃貸住宅管理協会 サブリース事業者協議会 ※ 専務理事が出席 (オブザーバー)	オンライン
16日	○ 調査指導委員会 (第1・第2合同)	事務局 (オンライン併用)
	○ 事情聴取会 (第2)	事務局
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 ※ 事務局職員が出席	オンライン
27日	○ 会長への理事会前の事前説明 ※ 専務理事及び事務局長が対応	東京建物(株) (中央区)
	● (公財) 東日本不動産流通機構(レインズ) 評議員会 ※ 専務理事が対応	書面開催
28日	○ 第4回理事会	事務局 (オンライン併用)
29日	● (一社) 全国公正取引協議会連合会 会員間意見交換会 ※ 専務理事及び事務局長等が出席	オンライン
	● (一社) 全国公正取引協議会連合会 消費者庁との意見交換会 ※ 専務理事及び事務局長等が出席	オンライン

公正競争規約研修会への講師派遣状況(7月度～9月度)

正会員、賛助会員、加盟事業者等が主催する研修会(9回)、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	対象者(参加者数)	開催場所等
7月19日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	新入会員(41名)	埼玉県宅建会館(さいたま市)
26日	(一社) 不動産流通経営協会	会員(7名)	日本教育会館(千代田区)
29日	東海不動産公正取引協議会	賛助会員(24名)	ANAクラウンプラザホテルグランコート名古屋(名古屋市)
8月6日	東京建物(株)	社員(180名)	東京建物(株)(中央区) (オンライン併用)
	(株) 朝日リビング	社員(20名)	オンライン
27日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	会員(ビデオ収録)	埼玉県宅建会館(さいたま市)
9月9日	(株) ITP(賛助会員)	社員(10名)	オンライン
16日	(公社) 全日本不動産協会神奈川県本部	会員(74名)	横浜STビル(横浜市) (オンライン併用)
17日	(一社) 千葉県宅地建物取引業協会	新入会員(45名)	千葉県不動産会館(千葉市) (オンライン併用)
30日	国土交通大学校	職員(25名)	国土交通大学校(小平市) (オンライン)

公正競争規約指導員養成講座

正会員の役員等を対象とした標記講座を開催しました。

開催日	開催団体	対象者(参加者数)	開催場所等
8月6日	(公社)長野県宅地建物取引業協会	役員(41名)	オンライン

3. 賛助会員の入会・退会

【入会】

(株)SEKAI(港区)(7月28日付け)

【退会】

(株)ライズエージェンシー(港区)(9月14日付け)

4. 不動産広告Q&A

Q

賃貸物件の入居者を募集するにあたり、家賃保証会社の利用を必須条件とする予定です。不動産ポータルサイトにその旨と保証料を下記の【例】のように記載する予定ですが、問題ないでしょうか？

【例】保証会社：利用必須、保証料：総賃料の50%～

A

インターネット広告等に賃貸物件の広告を掲載するに当たり、家賃保証会社と契約することを条件とする場合には、その旨とその額を記載する必要がありますが、お尋ねの【例】のような表示では、保証料を明瞭に記載したとはいえません。

まず、「総賃料」の表示では何を指しているのか不明瞭ですので、「家賃と管理費の合計額の〇%」等と具体的に記載してください。若しくは、割合で記載せず、〇〇円等、具体的な金額を記載してください。

加えて、初回の保証料だけでなく、毎月、毎年等、契約以降にかかる分についても記載が必要です。

上記を踏まえた表示例は以下の通りです。

【表示例1】保証会社：利用必須、保証料：初回家賃と管理費の合計額の100%、
毎月800円、1年毎に10,000円

【表示例2】保証会社：利用必須、保証料：初回80,000円、毎月800円、1年毎に10,000円

5. 事務局の人事異動

2021年9月1日付けで事務局職員(調査職)を1名採用しました。

氏名：甲斐 瑞基(かい みずき)

挨拶 消費者、事業者のため、真摯に職務に取り組んで参ります。よろしくお願い致します。

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 (<https://www.sfkoutori.or.jp>)
東京都千代田区麹町1-3 ニッセイ半蔵門ビル3階(〒102-0083) TEL: 03(3261)3811
く本通信の内容は、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」