

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. 11月度の措置

【 違約金課徴 】

11月度は、3社に対し違約金課徴の措置を講じました。

A社	東京都知事免許 (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 7物件	1 おとり広告 (契約済み) (1) 契約済みで取引できない物件を、新規に情報公開し、2か月以上広告 (5件) (2) 契約済み又は入居済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、2か月以上広告 (1件)、1か月間広告 (1件) 2 「〇〇駅歩3分」⇒6分 (420m) (1件) 3 鍵交換費用 (4件) 及び24時間サポート費用 (1件) 不記載 4 「保証会社利用必 詳細はお問い合わせください。」⇒家賃保証料不記載 (4件)
B社	東京都知事免許 (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 9物件	1 おとり広告 (契約済み) 契約済み又は入居済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長いもので10か月以上、短いもので21日間広告 (9件) 2 「保証会社利用必 初回保証：総賃料50%～」⇒次回以降の家賃保証料不記載 (1件) 3 家賃保証会社と契約することが取引の条件である旨及び家賃保証料不記載 (6件) 4 鍵交換費用 (1件) 不記載
C社	東京都知事免許 (1) 措置：違約金課徴 対象広告：地域情報無料 掲載サイト 対象物件：賃貸共同住宅 11物件	1 おとり広告 (契約済み) 契約済み又は入居済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、長いもので4か月以上、短いものでも1か月以上広告 (10件) 2 物件から駅までの徒歩所要時間を著しく短く表示 (〇〇駅歩7分 ⇒ 100分 (約8km)、××駅歩16分 ⇒ 109分 (約8.7km)、△△駅歩20分 ⇒ 107分 (約8.5km)) (各1件) 3 取引態様 (媒介又は仲介) 不記載 (2件) 4 「〇〇サポート：770円」と記載し、この金額が、契約時にのみ必要であるかのように表示 ⇒ 毎月必要 (1件) 5 「面積 17.01㎡」⇒16.7㎡ (1件) 6 除菌費用、24時間サポート費用、鍵交換費用、エアコンクリーニング費用及びブルームクリーニング費用不記載 (各1件) 7 「保証会社 初回保証料賃料総額の60%～」⇒次回以降の家賃保証料不記載 (1件) 8 「投稿者 〇〇」⇒屋号を記載するのみで商号不記載 (11件) 9 事務所の電話番号及び次回の更新予定日不記載 (11件)

【 警告・注意 】

11月度は、16社に対して警告、13社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告3社の事案をご紹介します。

D社	東京都知事免許（1） 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸共同住宅1物件	1 「管理費 -」 ➡ 毎月10,000円 2 家賃保証会社と契約することが取引の条件である旨及び家賃保証料不記載
E社	埼玉県知事免許（2） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築分譲住宅1物件 （販売戸数4戸）	「当社での契約の方に限り7月31日までの限定 ☆カーポート☆サービスの 大特典」と記載し、購入者に18万円相当のカーポートをプレゼント ➡ 媒介 であるE社が提供するものであるが、提供できる景品の限度額は、消費税 を考慮しないとしても88,440円又は85,140円（媒介報酬限度額の10% 又は100万円のいずれか低い方）であるため提供不可
F社	国土交通大臣免許（1） 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2物件	1 ルームクリーニング費用不記載（1件） 2 「駐輪場」 ➡ 利用料（月額200円）不記載（1件）

2. 11月の主な業務概況

会議・行事

開催日	会議等	開催場所等
11月10日	ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ（第257回） ※ 事務局職員が出席	事務局（オンライン）
17日	調査指導委員会・事情聴取会（第2）	事務局
21日	会長への業務報告 ※ 専務理事及び事務局長が対応	東京建物（株）（中央区）
22日	第5回理事会	事務局（オンライン併用）

公正競争規約指導員養成講座

正会員の役員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
11月14日	（一社）群馬県宅地建物取引業協会	役員（20名）	事務局（オンライン）

公正競争規約研修会

1. 当協議会加盟事業者を対象とする研修会をポータルサイト広告適正化部会と合同で開催しました。

開催日	対象者	参加者数	開催方法
11月24日	加盟事業者	332名・140社	オンライン

2. 正会員、加盟事業者等が主催する研修会（16回）並びに動画収録（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
11月 1日	(公社) 東京都宅地建物取引業協会 杉並区支部	会員 (95名)	中野サンプラザ (中野区)
2日	(一社) 九州不動産公正取引協議会	加盟事業者、賛助 会員 (131名)	オリエンタルホテル福岡 (福岡市)
7日	(公社) 東京都宅地建物取引業協会 立川支部	研修用動画収録	立川支部事務局 (立川市)
	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	会員 (243名)	熊谷文化創造館さくらめいと (熊谷市)
9日	(株) イーランド	社員 (90名)	事務局 (オンライン)
10日	(公社) 東京都宅地建物取引業協会 板橋区支部	会員 (15名)	事務局 (オンライン)
11日	(公社) 東京都宅地建物取引業協会 千代田中央支部	会員 (60名)	ホテル河鹿荘 (箱根町)
14日	(株) アイ建設事務所	社員 (46名)	石神井公園店 (練馬区)
15日	(公社) 神奈川県宅地建物取引業協会 川崎南支部	会員 (25名)	ミュージア川崎 (川崎市) (オンライン併用)
16日	(公社) 全日本不動産協会東京都本部 渋谷支部	会員 (471名)	文化創造センター (渋谷区)
21日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	会員 (216名)	さいたま市民会館おおみや (さいたま市)
	(公社) 東京都宅地建物取引業協会 府中稲城・調布柏江・南多摩支部	会員 (76名)	むさし府中商工会議所 (府中市)
	(一社) 全国住宅産業協会	会員 (104名)	主婦会館 (千代田区) (オンライン併用)
22日	(公社) 全日本不動産協会東京都本部 城南支部	会員 (480名)	めぐろパーシモンホール (目黒区)
25日	四国地区不動産公正取引協議会 [(公社)愛媛県宅地建物取引業協会]	加盟事業者 (110名)	事務局 (オンライン)
28日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	会員 (250名)	サンシティ越谷 (越谷市)
29日	(公社) 全日本不動産協会東京都本部	会員 (127名)	全日会館 (千代田区)

3. 賛助会員の入会・退会

【入会】

株式会社ハーツ (中央区) (11月22日付け)

【退会】

株式会社ループリクス (さいたま市) (11月30日付け)

※ 11月30日時点の会員数：100社 (今年度 1増1減)

4. 不動産広告Q&A

Q 調査会社から、「当社の実施した調査結果に基づいて、ホームページに『〇〇県不動産業者顧客満足度No.1』と表示しませんか?」と提案を受けました。調査内容を確認すると、〇〇県内の不動産事業者のうち、任意で選んだ10社のホームページを100名のモニターに閲覧させ、イメージの良い順に順位付けをしたものとのことでした。このような表示をしても問題ないでしょうか?

A 昨今、お尋ねのケースと同様の表示をしている事例が散見されていますが、このような表示は、表示規約に違反するものです。

「〇〇県不動産業者顧客満足度No.1」と表示していれば、一般消費者は、〇〇県内全ての不動産事業者の顧客を対象に調査を行い、その結果、貴社と取引した顧客の満足度が最も高かったと認識します。ところが、この調査は、〇〇県内のわずか10社の不動産事業者を対象に、顧客ではない者100名に各社のホームページを閲覧させ、その印象のみで判断しているにすぎないものです。

したがって、このような調査に基づいて、「〇〇県不動産業者顧客満足度No.1」と表示した場合には、顧客満足度について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示となり、表示規約第23条第66号で規定する事業者の信用に関する事項の不当表示に該当します。

なお、「〇〇県不動産業者顧客満足度No.1」と表示したうえで、調査内容を具体的に表示した場合であっても、直ちに消費者の誤認が排除されるとはいえず、不当表示となるおそれがありますのでご注意ください。



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」