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

旧年中、皆様方には当協議会の事業運営に格別のご理解、ご協力を賜り、誠にありがとうございました。

昨年は、３年以上にわたり改正作業を行ってきた不動産の表示に関する公正競争規約・同施行規則を９月１日に施行することができました。

本年は、この改正表示規約の普及啓発を重要課題として業務を遂行していく所存です。

皆様方の益々のご繁栄、ご健勝をお祈り申し上げますとともに、本年も当協議会の事業運営につきまして、ご指導、ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

１．１２月度の措置

【 警告･注意 】

12月度は、21社に対して警告、7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	国土交通大臣免許（3） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅1物件 新築分譲住宅1物件 （販売戸数2戸）	1　おとり広告 (1) 契約後、1か月以上継続して広告 (2)「販売戸数2戸」等 ➡ 2戸のうち1戸は広告時点で契約済みであるため、取引不可 2 「建物面積　103.5㎡」➡ 101.02㎡
B社	国土交通大臣免許（1） 措置：警告 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1物件	1　おとり広告（契約後、4か月間継続して広告） 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 3　鍵交換費用不記載 4 「駐輪場」➡ 利用料不記載 5　所属団体名、不動産公正取引協議会加盟事業者である旨、取引態様、建物の主たる部分の構造、入居可能時期、住宅保険への加入を必要とする旨及び次回の更新予定日不記載
C社	栃木県知事免許（1） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅1物件	「長期優良住宅認定通知書／設計住宅性能評価書／建設住宅性能評価書（新築時）／フラット35・Ｓ適合証明書」と記載し、これらの評価等を取得しているかのように表示 ➡ いずれも取得していない。
D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：中古住宅1物件	「商品券20万円分プレゼント中」と記載し、購入者に20万円分の商品券をプレゼント ➡ 媒介であるD社が提供するものであるが、提供できる景品の限度額は、178,200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

２．１２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
12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（第258回） ※ 事務局職員が出席	事務局（オンライン）
15日	●（公社）日本広告審査機構（JARO）理事会 ※ 専務理事が出席	同機構会議室（オンライン併用）

公正競争規約研修会

正会員、加盟事業者、他地区不動産公取協が主催する公正競争規約研修会（６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
12月 2日	（公社）新潟県宅地建物取引業協会	新入会員（47名）	新潟県宅建会館（新潟市）
6日	東北地区不動産公正取引協議会	役職員、賛助会員（34名）	江陽グランドホテル（仙台市）
	（公社）全日本不動産協会東京都本部 多摩中央支部	会員（70名）	ホテルエミシア東京立川（立川市）
9日	（一社）不動産流通経営協会	会員（56名）	日本教育会館（千代田区）
15日	ピタットハウスネットワーク（株）	加盟店社員（300名）	本社（中央区）（オンライン）
16日	大東建託リーシング（株） ハウスコム（株）	社員（2,240名）	本社（港区）（オンライン）

３．不動産広告Ｑ＆Ａ

Q1 **昨年９月の表示規約の改正以降、分譲物件における駅や周辺施設までの徒歩所要時間や距離を記載する場合は、一番近い区画からのものに加え、一番遠い区画からのものも記載するよう変更されていますが、出入口が複数あるマンションの場合も、駅や施設までに一番近い出入口と遠い出入口を起点とした所要時間等の記載が必要なのでしょうか？**

A1 新築分譲住宅のように取引する建物が複数ある場合には、最も近い住戸を起点として算出した所要時間等を表示するとともに、最も遠い住戸を起点として算出したものも表示することとしています。今回お尋ねのケースは、住戸は複数あったとしても、建物が１棟のみであれば、その棟の一番近い出入口からの表示のみで構いません。

なお、マンションにおいて、取引対象となる棟が複数ある場合については、最も近い棟からの所要時間等に加え、最も遠い棟からのものも記載が必要になります。

Q2　**インターネットに広告する賃貸アパートについて、定額のルームクリーニング費用が必要となるのですが、退去時に支払ってもらうため、契約時に費用は発生しません。**
重要事項説明の際には説明しますが、契約時には発生しないので、広告には表示しなくてもよいでしょうか？

A2　退去時に支払うことが決まっているのであれば、広告においても、ルームクリーニング費用が必要な旨及びその額を表示する必要があります。

賃貸アパート等の広告をするにあたり、最低限記載しなければいけない項目を示した「別表８」及び「別表９」において、当初の契約時からその期間満了時までに必要とする費用があるときは、その費目及びその額を記載することとしています。

したがって、ご質問のルームクリーニング費用のように、契約時に支払いが発生しない場合であっても、退去時に支払う必要があるものについては、その費目及びその額の記載が必要になります。

なお、ルームクリーニング費用は必ず発生するものの、定額ではなく、退去時の汚れ具合によって金額が変わる場合には、退去時にルームクリーニング費用が発生する旨及びその額については退去時に確定する旨を記載したほうが望ましいでしょう。

【 参 考 】
表示規約第８条に規定する必要な表示事項の一覧表（別表）
https://www.rftc.jp/webkanri/kanri/wp-content/uploads/2018/08/20220901_beppyou.pdf

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」