

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. 3月度の措置

【 違約金課徴 】

3月度は、2社に対し違約金課徴の措置を講じました。

A社	<p>東京都知事免許（2） 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 9物件</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 おとり広告（契約済み） 契約済み又は入居済みとなった後、長いもので3年3か月以上、短いものでも7か月以上継続して広告（7件） 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（7件） 3 鍵交換費用（2件）、24時間サポート費用（3件）、ルームクリーニング費用（4件）及び除菌消臭費用（1件）不記載 4 「敷金 1ヶ月～」⇒ 全額償却される旨不記載（1件） 5 「敷金 1ヶ月～」、「ペット可」⇒ ペットを飼育する場合の敷金は2か月分であり、このうちの1か月分は償却される旨不記載（1件） 6 「保証会社初回保証料 総賃料50%～」⇒ 初回保証料の最低料率は月額賃料と共益費の合計額の80%。また、毎月の家賃保証料不記載（1件） 7 「バルコニー」⇒ バルコニーはない（1件） 8 「新築」⇒ 建築後1年以上経過しているため、新築と表示してはならない（3件） 9 損害保険料を必要とする旨不記載（2件） 10 「駐輪場」、「バイク置場」⇒ 利用料が必要（各1件） 11 当該物件が存在する階、情報公開日（又は直前の更新日）及び次回更新予定日不記載（9件）
B社	<p>東京都知事免許（2） 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 9物件</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 おとり広告（契約済み） 契約済みで取引できないにもかかわらず、情報公開し、1か月以上継続して広告（9件） 2 賃料を安く表示（「121,000円」⇒ 115,000円、「145,000円」⇒ 139,000円、「220,000円」⇒ 203,000円）（3件） 3 「取引態様 貸主」⇒ 仲介（1件） 4 「保証会社 -」⇒ 家賃保証会社と契約することが取引の条件であり、保証料が必要（9件） 5 「保険 -」⇒ 損害保険の加入が取引の条件であり、損害保険料が必要（9件） 6 「料金・その他 -」等 ⇒ ルームクリーニング費用（9件）、鍵交換費用

	<p>(5件)、24時間サポート費用(2件)、除菌費用(1件)及びエアコンクリーニング費用(2件)不記載</p> <p>7 「敷金 2ヶ月」、「ペット飼育可の物件です。」⇒ ペットを飼育する場合の敷金は、実際には、月額賃料の3か月分(1件)</p> <p>8 「礼金 -」⇒ 月額賃料の1か月分の礼金が必要(1件)</p> <p>9 「【駐車場】あり」、「バイク置き場」⇒ 利用料が必要(各1件)</p> <p>10 情報公開日(又は直前の更新日)及び次回の更新予定日不記載(4件)</p>
--	---

【警告・注意】

3月度は、5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3社の事案をご紹介します。

C社	<p>神奈川県知事免許(1)</p> <p>措置：警告</p> <p>対象広告：ポータルサイト</p> <p>対象物件：賃貸共同住宅 1物件</p>	<p>1 「賃料 7万円」、「敷金/礼金 7万円/7万円」⇒ いずれも74,000円</p> <p>2 「保証会社利用必 総賃料の50%」⇒ 毎月の保証料不記載</p> <p>3 ルームクリーニング費用及びエアコンクリーニング費用不記載</p> <p>4 「バイク置き場」⇒ 利用料が必要</p>
D社	<p>神奈川県知事免許(2)</p> <p>措置：警告</p> <p>対象広告：ポータルサイト</p> <p>対象物件：賃貸共同住宅 1物件</p>	<p>1 「専有面積 74.66㎡」⇒ 63.96㎡</p> <p>2 ルームクリーニング費用不記載</p>
E社	<p>栃木県知事免許(2)</p> <p>措置：警告</p> <p>対象広告：ポータルサイト</p> <p>対象物件：新築住宅 1物件</p>	<p>「エアコン2台プレゼントキャンペーン実施中」、「当社にてご成約されたお客様にご新居での生活必需品であるエアコン(洋室2部屋分)をプレゼントしております!」と記載し、購入者に、エアコン2台(119,600円相当)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、物件価格の消費税を考慮しないとしても62,667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</p>

2. 3月の主な業務概況

会議 (○ 主催会議 ● 外部会議)

開催日	会議等	開催場所等
3月2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261回) ※ 事務局職員が出席	オンライン
3日	○ 第3回総務委員会	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)

7日	● (一社) 全国公正取引協議会連合会 第4回理事会 ※ 会長及び専務理事が出席	K K Rホテル東京 (千代田区)
9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)
16日	○ 調査指導委員会・事情聴取会 (第2)	事務局
	● (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 (中央区) (オンライン併用)
17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8回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)
23日	● (公財) 広告審査協会 定時評議員会 ※ 専務理事が出席	新有楽ビル (千代田区)
	● 不動産取引関係機関連絡協議会 (国土交通省主催) ※ 事務局長が出席	オンライン
30日	○ ポータルサイト広告適正化部会 本会議 ※ 専務理事、事務局長及び事務局職員が出席	事務局

公正競争規約研修会

正会員が主催する研修会 (3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
3月6日	(公社) 全日本不動産協会東京都本部	新入会員 (107名)	全日ホール (千代田区)
10日	(一社) 千葉県宅地建物取引業協会	新入会員 (48名)	千葉県不動産会館 (千葉市) (オンライン併用)
14日	(一社) 群馬県宅地建物取引業協会 伊勢崎支部	会員 (27名)	P l a z a A R R I A (伊勢崎市)

3. 賛助会員の入会・退会

【入会】

株式会社MOVE (大阪市) (3月22日付け)

【退会】

株式会社リクルート北関東マーケティング (高崎市) (3月31日付け)

※ 3月31日時点の会員数 : 100社 (2022年度 2増2減)

4. ポータルサイト広告適正化部会への新規参画

当協議会に設置するポータルサイト広告適正化部会に、2023年4月1日付で「ヤフー株式会社」(東京都千代田区)が新たに参画いたしました。

5. 不動産広告Q&A

Q 一定の期間を設けて、弊社の仲介で物件を購入いただいた方全員に、くじを引いていただき、当選した等級(1等から5等)に応じた家具や家電、商品券等をプレゼントする企画を考えています。はずれくじは用意していないことから、この企画は総付景品と考えていますが、問題ないでしょうか。

A はずれくじを用意していないことから、全員が何かしらの景品をもらえるため、総付景品と思われたようですが、くじを引かせることは偶然性を利用しているということになりますので、懸賞の方法による景品提供に該当します。

したがって、ご質問の場合には、1等は取引価額(仲介会社が提供する場合は、媒介報酬限度額が取引価額となります。)の20倍又は10万円のいずれか低い価額の範囲内であればなりません。

また、1等から末等までの総景品額は、この企画の実施期間における取引予定総額(媒介報酬)の2%以内に収める必要があります。例えば、1か月あたりに媒介報酬として1,000万円が見込める店舗で、1か月限定の懸賞による企画を実施する場合、景品類の総額は1,000万円の2%にあたる「20万円以内」に収めなくてはなりません。

6. 事務局の人事異動

次のとおり、4月1日付けで事務局の人事異動を行いました。
引き続き、よろしくお願いいたします。

- ・ 島田 道代 主査 (前:主事)
- ・ 齊藤 芳恵 主査 (前:主事)



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」