

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. 2023年度 定時社員総会開催

2023年6月20日(火)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、2023年度定時社員総会を開催しました。

総会では、種橋会長が議長となり、「2022年度 事業報告」の後、「2022年度 決算の承認に関する件(第1号議案)」及び「役員を選任(補欠)に関する件(第2号議案)」をそれぞれ諮ったところ、全会一致で異議なく可決・承認しました。



議事終了後、種橋会長から、この総会終結をもって辞任した理事及び調査指導委員会委員に感謝状を贈呈しました。



総会終了後、午後5時30分から、多数の方々のご来駕をいただき、2019年以来、コロナ禍で中止していた定時社員総会懇親会を開催しました。

懇親会では、種橋会長の挨拶の後、ご来賓を代表して、消費者庁の真淵審議官、公正取引委員会経済取引局の品川取引部長及び国土交通省の笹川大臣官房審議官からご挨拶を頂戴した後、一般社団法人不動産流通経営協会の太田理事長のご発声で乾杯が行われ、皆様にご歓談いただきました。

役員を選任(補欠)

(敬称略)

役職	氏名	所属正会員
理事	阿波 康則	(公社) 全日本不動産協会東京都本部
理事	梅田 直樹	(一社) 不動産協会
理事	荻原 武彦	(公社) 全日本不動産協会東京都本部
理事	佐藤 知之	(一社) 不動産協会
監事	及川 昇一	(公社) 全日本不動産協会東京都本部

※ 総会後に開催した第4回理事会において、梅田理事及び荻原理事を、それぞれ副会長に選定しました。

※ 新役員の任期は、2024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

【 違約金課徴 】

6月度は、2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：ホームページ 対象物件：賃貸共同住宅10物件	<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2年2か月以上、短いものでも3か月以上継続して広告 (10件) 2 ルームクリーニング費用 (3件) 及び鍵交換費用 (2件) 不記載 3 「駐輪場」 ➡ 登録料を要す旨不記載 (1件) 4 「バイク置き場」 ➡ 利用料を要す旨不記載 (1件) 5 「2面採光」 ➡ 1面採光 (1件) 6 「保証会社 必加入／詳細はご連絡下さい。」 ➡ 家賃保証料不記載 (4件) 7 初回の家賃保証料の料率を記載するのみで、次回以降の家賃保証料不記載 (2件) 8 次回の更新予定日不記載 (10件)
B社	東京都知事免許 (1) 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7物件	<ol style="list-style-type: none"> 1 おとり広告 (契約済み) <ol style="list-style-type: none"> (1) 契約済み又は入居済みで取引できないのに、新規に情報公開し、10か月以上継続して広告 (3件) (2) 入居済みとなった後、長いもので9か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告 (4件) 2 「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、保証料を要す (6件) 3 「敷金 -」、「ペット可」 ➡ ペットを飼育する場合の敷金は1か月 (5件) 4 「駐輪場」 ➡ 登録料を要す旨不記載 (1件) 5 鍵交換費用 (6件)、24時間サポート費用 (5件)、ルームクリーニング費用 (4件)、室内抗菌費用 (2件) 及びエアコン清掃費用 (2件) 不記載 6 「保険 -」 ➡ 損害保険の加入が取引の条件であり、損害保険料を要す (7件) 7 広告主の商号、公正取引協議会加盟事業者である旨及び次回の更新予定日不記載 (7件)

【 警告・注意 】

6月度は、7社に対して警告、17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	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：賃貸共同住宅1物件	<ol style="list-style-type: none"> 1 「管理費・共益費 -」 ➡ 毎月12,000円の管理費が必要 2 ルームクリーニング費用不記載 3 「初回保証料：総賃料の50%」 ➡ 2年目以降の家賃保証料不記載
-----------	--	--

D社	大臣免許(1) 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：新築分譲住宅1物件	1 「新築戸建」、「販売区画数 4棟」、「造成完了時期 2023年4月」等 → 販売対象の4棟は、いずれも広告時点において、建築確認を受けていない。 2 取引態様、建物面積、建物の主たる部分の構造等、9つの事項不記載
E社	東京都知事免許(3) 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：中古マンション1物件	「新生活応援キャンペーン 当社指定の家具30万円分プレゼント♪」等と記載し、購入者に30万円相当の家具を提供する企画 → 媒介であるE社が提供するものであるが、提供できる景品類の限度額は114,840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、本企画は実施不可

3. 6月の主な業務概況

会議等 (○ 主催 ● 外部)

開催日	会議等	開催場所等
6月1日	○ 調査報告検討会議(6月13日事情聴取会上程事案)	事務局
2日	○ 申告事案検討会議	事務局
6日	● (一社) 全国住宅産業協会 定時総会・懇親会 ※ 専務理事及び事務局長が出席	ホテルニューオータニ(千代田区)
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264回) ※ 事務局職員が出席	オンライン
	● (公社) 日本広告審査機構(JARO) 理事会・総会・懇親会 ※ 専務理事及び事務局長が出席	東京會館(千代田区)
12日	● (公財) 日本賃貸住宅管理協会 総会・懇親会 ※ 専務理事及び事務局職員(事務局長の代理)が出席	明治記念館(港区)
13日	○ 調査指導委員会・事情聴取会(第1)	事務局
	● (一社) マンション管理業協会 総会・懇親会 ※ 専務理事が出席	第一ホテル東京(港区)
14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)
16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)
	● (一社) 九州不動産公正取引協議会 創立50周年記念式典・祝賀会 ※ 事務局長が出席	オリエンタルホテル福岡博多ステーション(福岡市)
19日	● (一社) 全国公正取引協議会連合会 理事会・総会・懇親会 ※ 会長及び専務理事が出席	KKRホテル東京(千代田区)
20日	○ 第3回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)
	○ 2023年度 定時社員総会	
	○ 第4回理事会	
	○ 2023年度 定時社員総会懇親会	

開催日	会議等	開催場所等
21日	● (一財) 不動産適正取引推進機構 評議員会 ※ 専務理事が出席	(一財) 不動産適正取引推進機構 会議室 (港区)
26日	○ 総務、広報及び調査指導の各委員会	書面開催
27日	● (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 総会・懇親会 ※ 専務理事及び事務局長が出席	ホテルニューオータニ (千代田区)
30日	● (公社) 全日本不動産協会総本部 総会・懇親会 ※ 専務理事及び事務局長が出席	ホテルニューオータニ (千代田区)

公正競争規約研修会

正会員及び加盟事業者が主催する公正競争規約研修会 (3回) 並びに動画収録 (1件) 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
6月7日	(公社) 神奈川県宅地建物取引業協会	新入会員 (33名)	神奈川県不動産会館 (横浜市)
8日	(株) エステート白馬	社員 (148名)	本社 (所沢市)
22日	(一社) 不動産流通経営協会	研修用動画収録	日本教育会館 (千代田区)
26日	朝日リビング (株)	社員 (21名)	オンライン

4. 不動産広告Q&A

Q 賃貸アパートの広告に、2年前に撮影した部屋 (クリーニング済み) の内部写真を掲載したいと考えていますが、気をつける点はありますか？

A 今回の取引においても2年前と同様のクリーニング等を実施して、同じ程度にした状態で取引するのであれば、利用しても差し支えないと考えられますが、仕様が変わっていたり、壁紙等の色が変わっていたりした場合には、不当表示となるおそれがあります。写真やパースは、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もののほか、事実と相違する表示も不当表示とな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342号】より引用」

