

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、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 (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4物件	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1年4か月以上、短いものでも1年1か月以上継続して広告 (4件) 2 「取引形態 代理」⇒ 媒介 (仲介) (1件) 3 「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、家賃保証料が必要 (3件) 4 「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 (4件) 5 次回の更新予定日不記載 (4件) ※ 過去の措置 A社は、2012年12月に取引する意思のない「おとり広告」を行ったことなどにより、違約金課徴の措置を受けている。
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7物件	1 おとり広告 (契約済み) 契約済みとなった後、長いもので27日間、短いもので15日間継続して広告 (6件) 2 物件から駅までの徒歩所要時間を、実際よりも3分から11分短く表示 (9件) 3 ルームクリーニング費用不記載 (1件) 4 「駐輪場」、「バイク置場」⇒ 利用料が必要 (5件) 5 「ペット飼育の場合敷金2ヶ月 (総額)」⇒ ペット飼育の場合は管理費が1,000円増額される旨不記載 (2件)
C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5物件	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25日間、短いもので16日間継続して広告 (5件) 2 「室内清掃費用：61886円」⇒ 70,765円 (1件) 3 「駐輪場」又は「バイク置場」⇒ 利用料が必要 (4件) 4 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 (1件) 5 ルームクリーニング費用不記載 (1件) 6 「保証会社利用必 賃貸保証料:0.50ヶ月 総賃料50%」⇒ 2年目以降の家賃保証料不記載 (1件) ※ 過去の措置 C社は、2021年12月にも契約済みの「おとり広告」を行ったことなどにより、違約金課徴の措置を受けている。

【 警告・注意 】

7月度から9月度は、9社に対して警告、29社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告2社の事案を紹介します。

D社	神奈川県知事免許（1） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅2物件	1 「保証会社利用可」⇒ 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（2件） 2 鍵交換費用不記載（1件）
E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	「弊社にてご成約頂きましたお客様には、"〇〇ギフト券10万円分"をプレゼント致します！」等と記載し購入者に10万円分のギフト券を提供する企画 ⇒ 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63,914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

2. 7月から9月の主な業務概況

会議等（○ 主催 ● 外部）

開催日	会議等	開催方法・場所等
7月6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265回） ※ 事務局職員が出席	オンライン
26日	○ 申告事案検討会議	事務局
31日	● (一社)全国公正取引協議会連合会 会長輪番制に関する連絡会議 ※ 専務理事が出席	同連合会会議室（港区）
8月3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266回） ※ 事務局職員が出席	オンライン
9月6日	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	オンライン
	○ 調査報告検討会議（9月21日事情聴取会上程事案）	事務局
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（第267回） ※ 事務局職員が出席	オンライン
8日	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	オンライン
	○ 申告事案検討会議	事務局
12日	● (一社)全国公正取引協議会連合会 会員協議会との意見交換会 ※ 専務理事及び事務局長が出席	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が出席	オンライン
13日	● (公社)日本広告審査機構（JARO） 理事会 ※ 専務理事が出席	オンライン
21日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第2）	事務局
25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）
26日	○ 第5回理事会	オンライン

公正競争規約研修会

正会員及び加盟事業者等が主催する公正競争規約研修会（27回）及び動画収録（2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7日	(株)グローバル住販	社員（22名）	オンライン
10日	住友林業ホームサービス(株) ※同日2回開催	社員（58名・44名）	TKP市ヶ谷（新宿区）
11日	(一社)群馬県宅地建物取引業協会	会員（118名）	オンライン
	(公社)全日本不動産協会東京都本部 第5地区協議会	会員（669名）	たましんRISURUホール（立川市）
13日	(一社)不動産流通経営協会	会員（10名）	日本教育会館（千代田区）
	(公社)全日本不動産協会東京都本部 城東第二支部	会員（233名）	全日東京会館（千代田区）
14日	住友林業ホームサービス(株) ※同日2回開催	社員（15名・15名）	名古屋広小路ビル（名古屋市）
19日	大林新星和不動産(株)	社員（40名）	本社（千代田区）（オンライン併用）
20日	(株)全国賃貸住宅新聞社 「賃貸住宅フェア2023」	フェア来場者（146名）	東京ビッグサイト（江東区）
21日	住友林業ホームサービス(株) ※同日2回開催	社員（21名・27名）	新大阪丸ビル新館（大阪市）
24日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	新入会員（49名）	埼玉県宅建会館（さいたま市）
	(公社)全日本不動産協会東京都本部	新入会員（130名）	全日東京会館（千代田区）
26日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	動画収録	全日東京会館（千代田区）
8月1日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部	会員（43名）	さいたま共済会館（さいたま市）
24日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	動画収録	埼玉県宅建会館（さいたま市）
28日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部	新入会員（35名）	横浜S Tビル（横浜市）
29日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	会員（231名）	水戸プラザホテル（水戸市）
9月7日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	新入会員（67名）	神奈川県不動産会館（横浜市）
8日	(株)長谷工リアルエステート	社員（349名）	本社（港区）（オンライン併用）
12日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 第5支部	会員（133名）	スクエア荏原（品川区）
14日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	会員（285名）	つくば国際会議場（つくば市）
19日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	会員（111名）	ダイヤモンドホール（筑西市）
22日	東海不動産公正取引協議会	賛助会員（38名）	ANAグランコート名古屋（名古屋市）
26日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	会員（84名）	鹿島セントラルホテル（神栖市）
28日	国土交通大学校	宅建担当職員（16名）	国土交通大学校（小平市）
29日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	新入会員（55名）	千葉県宅建会館（千葉市） （オンライン併用）

3. 不動産広告Q&A

Q 当社は、大規模分譲マンションの用地を取得し、開発許可や建築確認を受けていせんが、ホームページのトップ画面にある「お知らせ」欄に「報道関係者各位 いよいよ〇〇マンションのプロジェクトが始まります」等と記載したニュースリリースを掲載する予定です。

報道関係者向けのニュースリリースは販売を目的とした広告ではないので、建築確認等の許認可を受ける前であっても問題はないと考えていますが、いかがでしょうか？

A 特定の物件情報であっても、報道関係者向けのニュースリリースは、表示規約の規制対象外としています。

しかしながら、ホームページに掲載するなど、一般消費者も見ることが可能な場合には、表示規約の規制対象となる物件広告に該当します。

よって、ご質問のニュースリリース案は、開発許可や建築確認を受けていないことから第5条（広告開始時期の制限）の規定に違反するものとなります。



4. 賛助会員の退会

株式会社工業市場研究所（7月31日付け）

※ 9月30日時点の会員数：98社（2023年度 2減）

5. 書籍のご案内

2023年8月7日に「不動産広告の実務と規制 1 3 訂版」が住宅新報出版社から発売されました。

※ 二次元コードからご購入できます。



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343号】より引用」

