

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. 10月度の措置

【 違約金課徴 】

10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 10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か月以上、短いもので21日間継続して広告（10件） 2 ルームクリーニング費用不記載（8件） 3 「ペット飼育の場合敷金1ヶ月（総額）」、「敷引・償却 -」⇒ ペットを飼育する場合、1物件は敷金が全額償却される旨、もう1物件は保証金が1か月分必要となり、さらに全額償却される旨不記載（各1件） 4 「24時間サポート：2年1万円」⇒ 16,500円（1件） 5 「敷金11万円」、「敷引・償却 -」⇒ 敷金は全額償却される（1件） 6 「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（10件）
B社	大臣免許（2） 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1か月以上、短いもので15日間継続して広告（7件） 2 「保証会社利用料：総賃料の100%～120%」⇒ 2年目以降の家賃保証料不記載（3件） 3 「鍵交換費用：10,450円」⇒ 16,500円（1件） 4 鍵交換費用不記載（1件） 5 「バイク置き場あり」⇒ 利用料が必要（1件） ※ 過去の措置 B社は、2022年2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。
C社	神奈川県知事免許（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） 契約済みとなった後、長いもので2か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（5件） 2 ルームクリーニング費用不記載（2件）

【 警告・注意 】

10月度は、25社に対して警告、4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。

<p>D社</p>	<p>大臣免許（15） 措置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：売地1物件、 中古マンション 1物件</p>	<p>1 「土地面積：[公簿]217.86㎡（約65.9坪）」⇒ 傾斜地を含む土地であると認識できる現地写真を掲載してはいるものの、傾斜地の面積（約87㎡）又は割合（約39%）不記載。さらに、土地の一部が高圧電線路下である旨及びおおむねの面積（約44㎡）不記載（1件） 2 「〇〇駅 徒歩4分」⇒ 6分（470m）（1件）</p>
<p>E社</p>	<p>埼玉県知事免許（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</p>	<p>「ご成約の方に〇〇又は△△ギフト券10万円進呈」⇒ 実際に提供するギフト券の額は8万円（1件）</p>
<p>F社</p>	<p>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：中古マンション 1物件</p>	<p>「【ご成約者には10万円相当プレゼント】」と記載し、購入者にF社が指定するカタログの中から、カーテンレールやアンテナ工事、網戸工事、エアコン工事等のうちから希望するもの10万円相当分を景品類として提供する企画 ⇒ 媒介であるF社が提供するものであるが、提供できる景品の限度額は、49,170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</p>

2. 10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・方法等
10月2日	○ 調査報告検討会議（10月17日事情聴取会上程事案）	事務局
3日	○ 申告事案検討会議	事務局
5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268回） ※ 事務局職員が出席	オンライン
11日	● （一社）全国公正取引協議会連合会 連絡会議 ※ 専務理事及び事務局職員が出席	東京ベイ有明ワシントンホテル （江東区）
17日	○ 調査指導委員会 事情聴取会（第1）	事務局
19日	○ 顧問会計士による会計監査	事務局
23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）
24日	○ 第6回理事会	オンライン

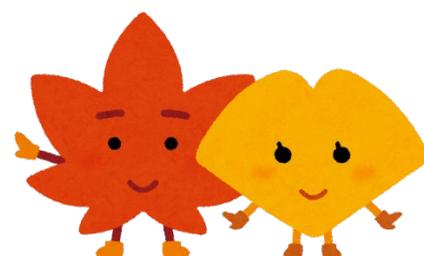
公正競争規約研修会

1. 賛助会員を対象とする研修会をオンライン方式で開催しました。

開催日	対象者	参加者数
10月12日	賛助会員	293名・42社

2. 正会員等が主催する研修会（9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
10月 5日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	会員（203名）	埼玉会館（さいたま市）
19日	大東建託リーシング(株)	社員（2,680名） ※ハウスコム(株)、いい 部屋ネットFC加盟店 社員含む	本社（港区）（オンライン）
25日	東北地区不動産公正取引協議会	加盟事業者（142名）	ホテル青森（青森市）
26日	東急リバブル(株)	社員（196名）	本社（渋谷区） （オンライン併用）
	東北地区不動産公正取引協議会	加盟事業者（131名）	ホテルメトロポリタン盛岡（盛岡市）
27日	東北地区不動産公正取引協議会	加盟事業者（115名）	ホテルメトロポリタン秋田（秋田市）
30日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	会員（264名）	ウエスタ川越（川越市）
31日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 川崎南支部	会員（19名）	ミュージア川崎シンフォニーホール （川崎市）
	(公財)日本賃貸住宅管理協会 賃貸管理リーシング推進事業者協議会	会員等（480名）	同協会会議室（千代田区） （オンライン）



3. 不動産広告Q&A

Q 当社が管理している全ての賃貸マンションについて紹介する Web サイトを作ろうと考えています。賃借人を募集している物件もあれば、募集していない物件もあります。この場合、どのようなことに気を付ければいいですか？

A 貴社が管理する賃貸マンションを紹介するサイトということですから、当然、賃借人を募集していない（満室）物件も掲載されると考えますが、この場合、最も気を付けていただきたい点は、賃借人を募集している物件であると誤認されるおそれがないようにするという点です。そのためには、募集住戸がない旨を目立つ位置に明瞭に表示し、建物情報については、特定の住戸の内容や賃料等の表示は避けるべきと考えます。

また、賃借人を募集している場合には、インターネット広告の必要な表示事項を記載し、募集が終了した場合には、募集住戸がない旨を明瞭に表示する等情報更新を速やかに行う必要があります。

参考として、表示例を掲載します。

【募集住戸がない場合の表示例】

現在募集がないこと、取引できないことを明瞭に表示

〇〇マンション

募集無 現在、お取引できる住戸はございません

外観や共用部の写真等

〇〇マンションは、……

……。

・建物全体概要

所在地	〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目
交通	〇〇線「〇〇」駅 徒歩〇分
面積	〇㎡～〇㎡
総戸数	〇戸
構造／階建	〇〇造／地下〇階地上〇階建
築年月	〇〇年〇月

現在、お取引できる住戸はございません。新たに募集を開始する住戸が出ましたら、メールでご連絡いたします。

新着募集開始の連絡を希望する

特定の住戸に紐づかない内容のみ表示

次頁に続く

【募集住戸がある場合の表示例】

〇〇マンション

募集中 現在、お取引できる住戸が1件ございます



外観や共用部の写真等

〇〇マンションは、……

……。

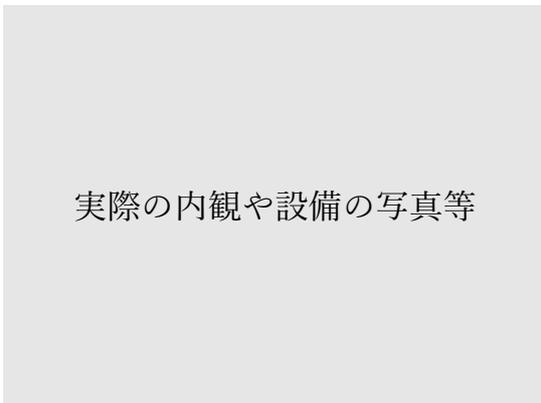
・建物全体概要

所在地	〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目
交通	〇〇線「〇〇」駅 徒歩〇分
面積	〇㎡～〇㎡
総戸数	〇戸
構造/階建	〇〇造/地下〇階地上〇階建
築年月	〇〇年〇月

現在、お取引できる住戸が1件ございます。
下記以外に、新たに募集を開始する住戸が出ましたら、メールでご連絡いたします。

新着募集開始の連絡を希望する

現在募集中の住戸概要



実際の内観や設備の写真等

情報公開日 〇月〇日
次回更新予定日 〇月〇日

こちらの物件を問い合わせる

・物件概要

賃料	〇〇万円
管理費	〇〇円/月
敷金/礼金	〇〇万円/〇〇万円
面積	〇㎡
所在階/号室	〇階/〇〇号室
入居可能時期	〇〇年〇月
契約期間	普通借家2年
損保	要
保証会社	利用必須 初回：賃料と管理費の合計額の〇% 毎月：賃料と管理費の合計額の〇%
その他費用	鍵交換費用：〇〇円 室内清掃費用：〇〇円（退去時精算）
取引態様	代理

インターネット広告の必要な表示事項を記載

