

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. 1 月度の措置

【 違約金課徴 】

1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 8物件	1 おとり広告（契約済み等） 契約済み又は入居済みとなった後、長いもので2か月以上、短いもので18日間継続して広告（8件） 2 「敷金 7.6万円」、「敷引・償却 -」⇒ 敷金は全額償却される（1件） 3 「鍵交換費 1.65万円」⇒ 24,200円（1件） 4 ルームクリーニング費用（2件）及び24時間サポートサービスの月額費用（1件）不記載 ※ 過去の措置 A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。
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 10物件	1 おとり広告（契約済み等） 契約済み又は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3か月以上継続して広告（10件） 2 「敷金／礼金 1ヶ月／1ヶ月」⇒ 敷金は全額償却される（2件） 3 「敷金 0ヶ月」、「ペット飼育可」⇒ ペットを飼育する場合の敷金は2か月（2件） 4 「IHコンロ」⇒ ガスコンロ（1件） 5 「コンロ3口以上」⇒ 2口（2件） 6 「エアコン2台」⇒ 1台（2件） 7 「最上階」⇒ 最上階ではない（2件） 8 「バルコニー」⇒ バルコニーはない（2件） 9 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（10件） 10 取引態様、入居可能時期、情報公開日及び次回の更新予定日（各10件）、損害保険料を必要とする旨（4件）、鍵交換費用（10件）、消毒費用（6件）、友の会費用（5件）、ルームクリーニング費用（2件）、エアコンクリーニング費用（2件）並びに24時間サポート費用（1件）不記載
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 7物件	1 おとり広告（契約済み等） (1) 入居済みで取引できない物件であるのに、新規に情報公開し、5か月以上継続して広告（1件） (2) 契約済み又は入居済みとなった後、長いもので5か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（6件） 2 「築年月 2017年1月」⇒ 2016年7月（1件） 3 「階建 2階／2階建」⇒ 4階建ての2階（1件） 4 「保証会社利用必 初回総賃料の65%」⇒ 毎月の家賃保証料不記載（4件）

【 警告・注意 】

1 月度は、8 社に対して警告、3 社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告 1 社、注意 1 社の事案をご紹介します。

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：中古マンション 2 物件	おとり広告（契約後、1 か月以上継続して広告）（2 件）
E社	東京都知事免許（2） 措置：注意 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸共同住宅 1 物件	「築年月 1995/04」⇒ 1992年9月

2. 賛助会員の入会

- ・グッドモーニングコミュニケーション株式会社（1月30日付け）
 - ・株式会社週刊住宅タイムズ（同上）
- ※ 1月30日時点の会員数：98社

3. チャットボットの開設（2月5日）

ホームページに、当協議会の概要、表示規約及び景品規約の基礎的な質問を対話形式でお答えするチャットボットを開設しました。ぜひご利用ください。

4. 1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
1月9日	● (一社)全国住宅産業協会 賀詞交歓会 ※ 会長、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）
10日	● (一社)不動産協会・(一社)不動産流通経営協会 合同賀詞交歓会 ※ 専務理事及び事務局長が出席	オークラ東京（港区）
	○ 調査報告検討会議	事務局
11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271回） ※ 事務局職員が出席	事務局（オンライン）
	○ 申告事案検討会議	事務局
16日	● (公社)全日本不動産協会総本部・同東京都本部 合同賀詞交歓会 ※ 会長、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）
17日	● (一社)マンション管理業協会 賀詞交歓会 ※ 専務理事が出席	第一ホテル東京（港区）
	● (公社)東京都宅地建物取引業協会 賀詞交歓会 ※ 専務理事及び事務局長が出席	京王プラザホテル（新宿区）

開催日	会議等	開催場所・方法等
24日	● (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 賀詞交歓会 ※ 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)
25日	○ 調査指導委員会・事情聴取会 (第2)	事務局
29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)
30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)
31日	● (一社)全国公正取引協議会連合会 総務委員会 ※ 専務理事が出席	同連合会会議室 (港区)

公正競争規約研修会

正会員等が主催する研修会 (3回) 及び動画収録 (1回) に職員を講師として派遣しました。

開催日	主催者	対象者 (参加者数)	開催場所等
17日	(公社)全日本不動産協会東京都本部 豊島・文京支部	会員 (122名)	ホテルメトロポリタン (豊島区) (オンライン併用)
19日	(公社)全日本不動産協会千葉県本部	役員 (27名)	ホテルニューオータニ幕張 (千葉市)
	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	新入会員 (61名)	埼玉県宅建会館 (さいたま市)
26日	(公社)全日本不動産協会	動画収録	全日会館 (千代田区)

5. 不動産広告Q&A

Q

建築基準法等の改正に伴い、居室の要件である「居室の床面積に対する採光に有効な窓その他の面積の割合」が7分の1以上から、「床面において50ルクス以上の照度を確保することができるよう照明設備を設置」した場合には、10分の1以上に緩和されたと聞きました。

現在、納戸のある中古住宅の広告を行っていますが、納戸の窓は床面積の10分の1以上の大きさがあり、照明器具は取り外してありますが、天井には設置する金具もあります。この場合に、この部屋を居室と表示しても問題ないでしょうか。

A

まず、「居室」に該当するか否かは、建築士等の専門家に確認する必要があると考えます。照明器具を吊るす金具があり、購入者が要件を充たす照明器具さえ用意すれば、「居室」になることが事実であれば、「但し、床面において50ルクス以上の照度を確保することができる照明器具を設置して下さい。」等と記載したうえで、「居室」と表示しても問題ないと考えます。

但し、照明器具を吊るす金具もなく、電気の配線工事も行っていない場合には、「納戸」と表示してください。

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347号】より引用」

