

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 千葉県知事免許（4） 措置：違約金課徴 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅1物件 中古マンション 4物件	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなった後、新築住宅（1件）は4か月以上、中古マンション（4件）は2か月又は1か月以上継続して広告 2 「建物面積 105.4㎡（壁芯）」⇒ 車庫部分が含まれている旨及びその面積（12.66㎡）不記載（1件） 3 私道負担面積不記載（1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 5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、3か月以上継続して広告（1件） (2) 入居済み又は契約済みとなった後、長いもので5か月以上、短いものでも2か月以上継続して広告（3件） 2 「礼金 0万円」⇒ 77,000円（1件） 3 「賃料 7.7万円」、「礼金 7.7万円」⇒ いずれも80,000円（1件） 4 「敷金 3.85万円」⇒ 40,000円（1件） 5 「敷金 1ヶ月」、「敷金積み増し -」、「ペット相談：小型犬可 大型犬可 猫可」⇒ ペットを飼育する場合には、敷金が賃料の2か月分必要（1件） 6 「築年月（築年数） 2023年2月（築1年未満）」⇒ 2022年2月であり、建築後1年以上経過（1件） 7 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）及び鍵交換費用（1件）不記載

【 警告・注意 】

3月度は、5社に対して警告、7社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告2社の事案をご紹介します。

C社 千葉県知事免許（5） 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	「最大50万円分の賞品プレゼント」⇒ 媒介であるC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173,128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
D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：賃貸共同住宅 3物件	1 「管理費・共益費 -」⇒ 10,000円（1件） 2 「室内清掃（クリーニング）費用61710円（税込）」⇒ 87,898円（1件） 3 「専有面積 38.48㎡」⇒ 38.16㎡（1件） 4 「退去時室内清掃（クリーニング）は借主様負担となります。」等 ⇒ 費用の額不記載（2件）

2. 3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
3月4日	○ 第3回総務委員会	オンライン
7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)
	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ(第272回) ※ 事務局職員が出席	オンライン
14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	オンライン
18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)
19日	○ 第9回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)
21日	● 不動産取引関係機関連絡協議会(第43回幹事会) ※ 事務局長が出席	(一財)不動産適正取引推進機構 (港区)
25日	● (公財)広告審査協会 定時評議員会 ※ 専務理事が出席	有楽町電気ビル(千代田区)
28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

正会員等が主催する研修会(5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・方法等
3月4日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	新入会員(80名)	全日東京会館(千代田区)
5日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	新入会員(49名)	神奈川県不動産会館(横浜市)
6日	四国地区不動産公正取引協議会	役職員(40名)	ザ・クラウンパレス新阪急高知 (高知市)
7日	(公社)東京都宅地建物取引業協会 第10ブロック杉並区支部	会員(120名)	吉祥寺エクセルホテル東急 (武蔵野市)
21日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	新入会員(57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

4,000万円以上の新築住宅を購入いただいたお客様を対象に、①当社通常の仲介手数料から50%分値引きか、②家具・家電の購入に充てられる10万円分の商品券プレゼントかの、どちらかを選択してもらうキャンペーンを企画しています。このような企画は、問題ないでしょうか？

A

貴社が通常時の媒介報酬（仲介手数料）から50%分減額する行為を単体で行う場合は、「値引き」に該当し景品類ではありません。しかしながら、ご質問のように、値引きと景品類（10万円の商品券）の提供とを選択させる場合には、値引きではなくいずれも景品類の提供とみなされます（景品規約施行規則第1条第3項第2号）。

当該物件の値引き額は693,000円（媒介報酬限度額1,386,000円の50%）ですから、媒介業者が提供できる景品類の限度額（当該物件の場合は138,600円。媒介報酬限度額の10%又は100万円のいずれか低い方※総付景品の場合）を超過するため、ご質問の企画は実施してはなりません。

したがって、ご質問の企画を実施する場合には、①媒介報酬の値引きと景品類の提供の両方を提供するか、②どちらか一方だけを提供するか、または、③媒介報酬の値引きを50%ではなく10%にするかのいずれかにしていただく必要があります。

【参考】「景品規約施行規則」より抜粋

第1条 不動産における景品類の提供の制限に関する公正競争規約（以下「規約」という。）第2条第3項ただし書に規定する「正常な商慣習に照らして値引と認められる経済上の利益」とは、事業者が取引の相手方に対し、不動産の売買代金、借賃、媒介報酬等（以下「代金等」という。）を減額し、又は割り戻すこと等をいう。

3 第1項に規定する値引と認められないものを例示すれば次のとおりである。

(2) 景品類と不動産の代金等の減額等とを相手方に選択させるなど、景品類の提供と一連の企画に基づいて代金等の減額等を行うこと。

賛助会員を募集しています！！

(公社)首都圏不動産公正取引協議会では、当協議会の目的・主旨にご賛同いただける賛助会員を募集しております。

グループ会社やお取引している広告代理店、広告媒体社、インターネットサイト運営会社等で、賛助会員になっていない事業者がいらっしゃれば、ぜひ当協議会の賛助会員制度をご紹介します。

賛助会員になっている広告会社は
賛助会員限定の広告ルールの研修会や不動産
広告管理者認定試験を受けられるなど、ルー
ルに関する知識を得る機会が多くあります！

◆ 賛助会員入会案内

<https://www.sfkoutori.or.jp/nyukaiannai/>

◆ 賛助会員はこちらから確認できます

<https://www.sfkoutori.or.jp/webkanri/kanri/wp-content/uploads/2020/09/sanjokaiin.pdf>



※ 不動産事業者は賛助会員には、ご入会いただけません。

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349号】より引用」

