

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	神奈川県知事免許（3） 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	おとり広告（契約済み） 契約済みとなった後、長いもので35日間、短いもので16日間継続して広告（5件）
B社	東京都知事免許（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3か月以上、短いもので23日間継続して広告（4件） 2 鍵交換費用（1件）及びルームクリーニング費用（1件）不記載 3 「バイク置場」⇒ 利用料を必要とする旨不記載（1件） ※ 過去の措置 B社は、2018年1月にも契約済みの「おとり広告」を行ったことにより、違約金課徴の措置を受けている。
C社	東京都知事免許（3） 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） 契約済みとなった後、長いもので45日間、短いもので19日間継続して広告（4件） 2 「敷金 無」、「ペット可」⇒ ペットを飼育する場合には、敷金が1か月分となる旨不記載（同様の違反3件） 3 「保証会社 利用可」⇒ 保証会社の利用は必須（2件） 4 鍵交換費用（4件）、ルームクリーニング費用（5件）、入居者限定サービス費用（2件）、エアコンクリーニング費用（3件）、インターネット利用料（1件）、消毒費用（1件）及び24時間サポート費用（1件）不記載 5 「保証会社利用料：初回保証料、総家賃の50%」⇒ 次回以降の家賃保証料不記載（同様の違反2件） 6 「バイク置き場」又は「駐輪場」⇒ 利用料を必要とする旨不記載（4件）

【 警告・注意 】

7月度から9月度は、21社に対して警告、16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	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：新築住宅1物件	「〇〇ギフト券10万円分プレゼント」⇒ 媒介であるD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72,567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、提供不可
-----------	---	---

E社	国土交通大臣免許（6） 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	1 「容積率 200%」 ⇒ 前面道路の幅員（4m）により160% 2 「建物面積 89.65㎡」 ⇒ 車庫部分11.83㎡が含まれている旨不記載
-----------	--	--

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9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276回） ※ 事務局職員が出席	オンライン
10日	○ 申告事案検討会議	事務局
25日	● 不動産公正取引協議会連合会第1回理事会 ※ 会長、会長代行副会長及び専務理事が対応	書面開催
26日	○ 正会員事務局長連絡会議 ※ 専務理事、理事・事務局長及び事務局職員が出席	事務局（オンライン併用）
8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277回） ※ 事務局職員が出席	事務局（オンライン併用）
9日	● 公正取引委員会及び消費者庁へ表示規約の変更認定申請 ※ 不動産公正取引協議会連合会事務局として対応	-
9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278回） ※ 事務局職員が出席	事務局（オンライン併用）
4日	○ 調査報告検討会議	事務局
4日	● (公社)日本広告審査機構（JARO）セミナー 「景品表示法の考え方と最近の運用状況について」	オンライン
5日	○ 申告事案検討会議	事務局
5日		
6日	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	オンライン
9日		
12日	● 不動産公正取引協議会連合会 第2回事務局長会 ※ 専務理事、理事・事務局長及び事務局職員が出席	函館商工会議所（函館市）
13日		
19日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第1）	事務局
24日	○ 会長への業務報告 ※ 専務理事及び理事・事務局長が対応	東急不動産ホールディングス(株) (渋谷区)
25日	● 不動産公正取引協議会連合会第22回通常総会 ※ 会長が対応	書面開催

開催日	会議等	開催方法・場所等
26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)
27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)
27日	○ 第4回理事会	メトロポリタンエドモント (千代田区)

公正競争規約指導員養成講座

開催日	主催者	対象者 (参加者数)	開催場所等
7月25日	(公社)東京都宅地建物取引業協会	役員 (13名)	東京都宅建会館 (千代田区)
8月2日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	役員 (67名)	神奈川県不動産会館 (横浜市)
8日	(公社)長野県宅地建物取引業協会	役員 (37名)	オンライン
27日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	役員 (30名)	千葉県宅建会館 (千葉市) (オンライン併用)
30日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	役員 (20名)	水戸プラザホテル (水戸市)

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 (25回) 及び動画収録 (1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11日	※同日3回開催	社員 (187名)	TKP市ヶ谷 (新宿区)
12日	住友林業ホームサービス(株) ※同日2回開催	社員 (55名)	TKP名鉄名古屋駅 (名古屋市)
18日	※同日2回開催	社員 (93名)	新大阪丸ビル 新館 (大阪市)
22日	(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	新入会員 (52名)	埼玉県宅建会館 (さいたま市)
23日	三井不動産レジデンシャル(株)	社員 (155名)	本社 (中央区) (オンライン)
24日	大林新星和不動産(株)	社員 (42名)	本社 (港区) (オンライン併用)
25日	三井不動産レジデンシャルリース(株)	社員 (174名)	本社 (新宿区) (オンライン)
8月1日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	新入会員 (115名)	全日東京会館 (千代田区)
2日		動画収録	
9日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部	新入会員 (43名)	さいたま共済会館 (さいたま市)
19日	住友林業(株) ※同日2回開催	社員 (60名)	経団連会館 (千代田区) (オンライン)
22日		社員 (73名)	
27日	三菱地所レジデンス(株)	社員 (265名)	本社 (千代田区) (オンライン)
29日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部	新入会員 (34名)	横浜STビル (横浜市)
9月4日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	新入会員 (45名)	神奈川県不動産会館 (横浜市)

開催日	主催者	対象者(参加者数)	開催場所等
6日	(公社)全日本不動産協会茨城県本部	会員(112名)	茨城県市町村会館(水戸市)
13日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	新入会員(56名)	千葉県宅建会館(千葉市) (オンライン併用)
20日	東海不動産公正取引協議会	役員・委員(30名)	ANAクラウンプラザホテルグランコート名古屋(名古屋市)
25日	中国地区不動産公正取引協議会	加盟事業者(198名)	広島国際会議場(広島市)
26日		加盟事業者(152名)	広島県民文化センターふくやま(福山市)

3. 不動産広告Q&A

※ このQ&Aは、2023年10月号(第343号)に掲載したものを、A(回答部分)に加筆修正し再度掲載いたします。

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ませんが、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広告表示に該当しますので、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表示規約第5条(広告表示の開始時期の制限)の規定に違反するものとなります。

ただし、以下の条件を全て満たしている場合に限り、広告表示には該当しない(表示規約の規制対象とならない)ものとして取扱うこととしました。

ご不明点等があれば、当協議会にお問い合わせください。

- 1 物件の事業主体者が自己のホームページで行う表示であること
- 2 「ニュースリリース」等と称してあえて表示することにふさわしい合理的な内容を有していること
- 3 次の事項を表示していないこと
 - ① 物件の内容(販売戸数・販売区画数、住戸(区画)面積、住戸(区画)の性能・品質・仕様、付属設備、間取りタイプ、間取り図、販売区画図等)
 - ② 取引条件(価格、賃料その他の費用、取引予定時期等)
 - ③ 取引態様
 - ④ 交通の利便(最寄駅名は除く)
 - ⑤ 物件周囲の住環境(眺望、生活関連施設等の表示)
 - ⑥ その他取引に誘引するおそれがあると認められる事項
- 4 前記1から3の条件を充たしていない物件の表示と混在して表示していないこと

以上

<表示可能例>

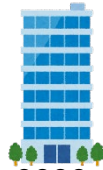
【ニュースリリース】

●月●日に、○○再開発事業が認可されました。
詳しくは△△区 HP (<https://~>) をご参照ください。

【報道関係者各位】

○○(最寄駅)に、総戸数320戸の大型分譲マンションプロジェクトが始動いたします。

<外観パース>



お問い合わせ先：03-0000-0000 担当：○○

<表示不可例>

【お知らせ】

分譲住宅の用地を取得いたしました。
全20区画○○㎡～○○㎡。
今冬からの販売を予定しています。詳細についてはお問い合わせください。

【報道機関各位】

○○(所在地)タワーマンションプロジェクトが誕生します。
△△駅徒歩7分の立地で60㎡4,000万円台～、第1期販売戸数30戸の予定です。
お問い合わせはこちらまで。

4. 賛助会員の退会

・株式会社リアルネットプロ(6月30日付け)

・株式会社SEKAI(7月31日付け)

※9月30日時点の会員数：96社(今年度：1増・3減)



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352号】より引用」

