

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、2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（4） 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4か月間、短いもので23日間継続して広告（10件） 2 「最上階」⇒3階建ての1階部分であり、最上階ではない（1件） 3 「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（5件）
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8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4か月以上、短いもので15日間継続して広告（8件） 2 「角住戸」⇒角住戸ではない（1件） 3 「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、家賃保証料を必要とする（1件） 4 「バイク置場」⇒利用料を必要とする旨不記載（2件） 5 ルームクリーニング費用（1件）、鍵交換費用（1件）、24時間サポート費用（1件）及び災害対策BOX費用（1件）不記載 6 「保証会社利用必 初回保証料：50%」⇒次回以降の家賃保証料不記載（1件）

【 警告・注意 】

10月度は、8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2社の事案を紹介します。

C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：賃貸共同住宅1物件	1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなった後、17日間継続して広告 2 「角住戸」、「2面採光」⇒角住戸ではなく、採光面も1面のみ 3 「保証会社利用必 賃料等の50%」⇒次回以降の家賃保証料不記載
D社	埼玉県知事免許（4） 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	新築住宅1物件について、「価格 3,080万円」⇒3,380万円

2. 10月の主な業務概況

会議等 (○ 主催 ● 外部)

開催日	会議等	開催方法・場所等
10月1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279回) ※ 事務局職員が出席	オンライン
9日	○ 調査報告検討会議 (24日の事情聴取会上程事案)	事務局
10日	● 令和6年度全国公正取引協議会 連絡会議 ※ 専務理事及び理事・事務局長が出席	東京ベイ有明ワシントンホテル (江東区)
16日	○ 申告事案検討会議	事務局
17日	○ 顧問会計士による会計監査 (上期) ※ 総務班が対応	事務局
22日	● (公社)日本広告審査機構 (JARO) セミナー 「景表法の執行実務の5つの潮流と実務対応」	オンライン
24日	○ 調査指導委員会・事情聴取会 (第2小委員会主催) ※ 西川会長、東海公取協事務局がオブザーバー出席	事務局
29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)
31日	○ 第5回理事会	オンライン

公正競争規約研修会

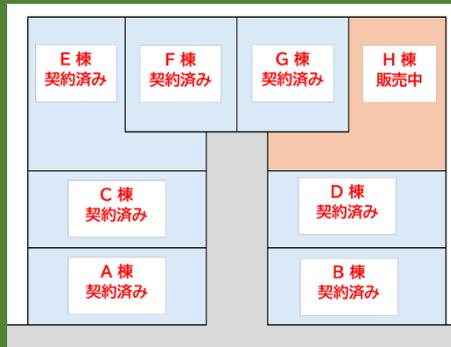
正会員、官庁、加盟事業者等が主催する公正競争規約研修会 (6回) 及び研修動画収録 (1回) に、講師として職員を派遣しました。

開催日	主催者	対象者 (参加者数)	開催場所等
10月3日	国土交通大学校	国・地方の行政担当 官 (25名)	国土交通大学校 (小平市)
11日	東京建物(株)	社員 (220名)	本社 (中央区) (オンライン併用)
16日	(公社)東京都宅地建物取引業協会第3ブロック	研修動画収録	第3ブロック事務所 (台東区)
17日	大東建託リーシング(株)、ハウスコム(株)	社員 (2,428名)	本社 (港区) (オンライン)
	(株)エスケーホームプロパティ	社員 (19名)	本社 (新宿区)
21日	東海不動産公正取引協議会 ※ 不動産公正取引協議会連合会として対応	賛助会員 (19名)	事務局 (オンライン)
25日	全国賃貸管理ビジネス協会	会員 (54名)	グランディエールブケーターカイ (静岡市)

3. 不動産広告 Q & A

Q 全 8 戸の新築分譲住宅のうち 7 戸は契約済みで、最後の 1 戸（H 棟）の広告を作成中です。

H 棟は工事中のため、階数や形状、外壁の色が全く異なるものの既に完成している A 棟の写真を「施工例」と称して掲載しようと考えていますが、問題ないでしょうか？



A 表示規約施行規則第 9 条第 2 2 号において、以下のとおり、取引する建物の外観写真を表示することができない場合に他の建物の外観写真を表示する際の基準を設けていますが、A 棟の写真は、これに合致しないため、「施工例」等と称したとしても掲載することができません。

【表示規約施行規則第 9 条第 2 2 号】

宅地又は建物の写真又は動画は、取引するものを表示すること。ただし、取引する建物が建築工事の完了前である等その建物の写真又は動画を用いることができない事情がある場合においては、取引する建物を施工する者が過去に施工した建物であり、かつ、次に掲げるものに限り、他の建物の写真又は動画を用いることができる。この場合においては、当該写真又は動画が他の建物である旨及びアに該当する場合は、取引する建物と異なる部位を、写真の場合は写真に接する位置に、動画の場合は画像中に明示すること。

ア 建物の外観は、取引する建物と構造、階数、仕様が同一であって、規模、形状、色等が類似するもの。ただし、当該写真又は動画を大きく掲載するなど、取引する建物であると誤認されるおそれのある表示をしてはならない。

イ 建物の内部は、写される部分の規模、仕様、形状等が同一のもの。



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 353 号】より引用」

