

# 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. 2月度の措置

### 【 違約金課徴 】

2月度は、4社に対し違約金課徴の措置を講じました。

<b>A社</b>	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4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16日間継続して広告（4件） 2 「保証会社利用必 初回保証料 総賃料30%」等 ⇒ 次回以降の家賃保証料不記載（2件） 3 ルームクリーニング費用不記載（3件） 4 「バイク置場」又は「駐輪場」 ⇒ 利用料を必要とする旨不記載（3件） 5 「保証会社利用必 詳細はお問合せください。」 ⇒ 家賃保証料不記載（1件） ※ 過去の措置 A社は、2017年11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
<b>B社</b>	東京都知事免許（4） 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9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18日間継続して広告（5件） 2 「保証会社 -」又は「保証会社 その他」 ⇒ 家賃保証会社と契約することが取引の条件であり、家賃保証料が必要（8件） 3 「駐輪場」又は「バイク置場」 ⇒ 利用料を必要とする旨不記載（3件） 4 「インターネット無料」 ⇒ 利用料が必要（1件） 5 ルームクリーニング費用（5件）、鍵交換費用（5件）、入居者限定会員サービス会費（1件）及び安心入居サポート費用（1件）不記載 6 「敷金 1ヶ月」、「ペット相談／小型犬可」 ⇒ ペットを飼育する場合には敷金が賃料の2か月分に増額される旨不記載（4件） 7 「保証会社 ○○（会社名）」 ⇒ 家賃保証料不記載（1件） 8 「ペット相談／小型犬可／猫可」 ⇒ 猫の飼育は不可（2件） 9 「礼金 なし」 ⇒ 賃料の2か月分の礼金が必要（2件） 10 「更新料 なし」 ⇒ 賃料の1か月分の更新料が必要（2件） 11 「角部屋」 ⇒ 角部屋ではない（1件） 12 建物の主たる部分の構造及び次回の更新予定日不記載（9件） ※ 過去の措置 B社は、2019年2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

<p><b>C社</b></p>	<p>東京都知事免許(2) 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</p>	<p>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8か月以上、短いもので3か月以上継続して広告(10件) 2 「敷金 1.00ヶ月」、「敷引 -」⇒ 敷金は退去時に全額償却される(1件) 3 「間取り詳細 LDK14.6 洋室6.0 洋室5.2 洋室5.0」、「全居室収納」⇒ 5.0帖の洋室に収納はない(1件) 4 ルームクリーニング費用、24時間サポート費用及び鍵交換費用不記載(各1件) 5 「保証会社 必加入/詳細はご相談下さいませ。」⇒ 家賃保証料不記載(1件)</p>
<p><b>D社</b></p>	<p>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7物件</p>	<p>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16日間継続して広告(4件) 2 「駅徒歩5分以内」⇒ 徒歩5分以内に駅はない(1件) 3 「洗面2ボウル」⇒ 洗面ボウルは1個しかない(1件) 4 「構造 鉄筋コン」⇒ 鉄骨造(1件) 5 ルームクリーニング費用(3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 6 「保証会社利用必 初回保証料 総賃料の50%」等⇒ 次回以降の家賃保証料不記載(2件) 7 「敷金 33万円」、「敷引・償却 -」、「ペット相談」⇒ ペットを飼育する場合には、敷金が660,000円に増額され、そのうちの330,000円は償却される(1件) 8 「駐輪場」、「バイク置場」⇒ 利用料を必要とする旨不記載(1件) 9 「管理費・共益費 8000円」⇒ 10,000円(1件) 10 「向き 南」、「南向き」⇒ 西向き(1件) 11 「バイク置場」⇒ バイク置場はない(1件) 12 「間取り 5LDK」、「和室」と記載のうえ、5LDKの間取図を掲載⇒ 3LDKであり、和室はない(1件) 13 「(一社)全国住宅産業協会会員」⇒ 同協会の会員ではない(7件)</p>

【 警告・注意 】

2月度は、2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、注意2社の事案を紹介します。

<p><b>E社</b></p>	<p>埼玉県知事免許(9) 措置：注意 対象広告：ホームページ 対象物件：新築分譲住宅1物件</p>	<p>「新築一戸建て」⇒ 建築工事完了後、1年以上経過しているため新築とはいえない</p>
<p><b>F社</b></p>	<p>神奈川県知事免許(1) 措置：注意 対象広告：ホームページ 対象物件：新築住宅1物件</p>	<p>必要な表示事項のうち、取引態様不記載</p>

## 2. 2月の主な業務概況

### 会議等

開催日	会議等	開催場所・方法等
2月4日	○ 申告事案検討会議	事務局
12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283回） ※ 事務局職員が出席	オンライン
13日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第2）	事務局
21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	○ 第7回理事会	オンライン
26日	○ 調査報告検討会議	事務局

### 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
2月18日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	役員（44名）	全日ホール（千代田区）

### 公正競争規約研修会

開催日	対象者	参加者数	開催方法
2月20日	各地区不動産公正取引協議会の賛助会員 (不動産公正取引協議会連合会主催)	218名・69社	オンライン

### 正会員、加盟事業者、他地区不動産公正取引協議会主催の公正競争規約研修会への講師派遣

開催日	主催者	対象者（参加者数）	開催場所・方法等
2月5日	四国地区不動産公正取引協議会	役員（42名）	JRホテルクレメント高松 (高松市)
7日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	新入会員（22名）	水戸プラザホテル（水戸市）
	住宅情報館(株)	社員（51名）	オンライン
14日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	新入会員（32名）	ホテルグランド東雲 (つくば市)
17日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部	新入会員（38名）	横浜STビル（横浜市）
	(公社)全日本不動産協会東京都本部渋谷区支部	会員（320名）	大和田ホール（渋谷区）
	(公社)東京都宅地建物取引業協会第五ブロック	会員（89名）	スクエア荏原（品川区）
19日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部	新入会員（43名）	埼玉会館（さいたま市）
27日	(公社)福岡県宅地建物取引業協会・ (一社)九州不動産公正取引協議会	福岡宅建会員、賛助会 員（85名）	オリエンタルホテル福岡 (福岡市)

### 3. 一般消費者からの不動産広告相談事例

Q  
1

賃貸マンションの広告に「女性限定マンション」と書いてあったのですが、物件見学に行った時に、女性限定の部屋と男性限定の部屋が混在していることがわかりました。

このような場合でも募集している部屋が女性限定であれば「女性限定マンション」と表示しても問題はないのでしょうか？

A  
1

「女性限定マンション」と書いてあれば、そのマンション全体が女性限定であると思ってもおかしくはありません。このような混在しているマンションの場合には「女性限定マンション」と表示するのではなく、「この住戸は女性限定にしています。」等と表示することが適正な表示となります。

このような広告が掲載されていれば、当協議会で指導しますのでご相談ください。

Q  
2

中古住宅の広告に「内装リフォーム済み」と書いてあったので、最近リフォームされた物件だと思い内覧しましたが、とてもリフォームしたと思える状態ではありませんでした。担当者に聞くと「10年前にリフォームした物件」だと言われました。

時期が書いていなければ最近リフォームされたと思ってしまうのですが、問題はないのでしょうか？

A  
2

表示規約（不動産広告のルール）では、建物をリフォームしたことを表示する場合には、その時期と内容を明示することと規定していますので、この広告はルールに違反するものとなります。

万が一、時期や内容が書いていない広告があって、物件的には非常に気になるような場合には、見学される前に不動産会社に確認することを推奨します。

このような広告が掲載されていれば、当協議会で指導しますのでご相談ください。

## 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ください。

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356号】より引用」

