

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 社に対して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） 契約済みとなった後、長いもので 1 か月以上、短いもので 15 日間 継続して広告（7 件） 2 「敷金 22 万円」、「鍵交換代 2.2 万円」、「室内清掃費用 38500 円」⇒ 敷金は 440,000 円、鍵交換費用は 33,000 円及 び室内清掃費用は 44,000 円（1 件） 3 「室内清掃費用 38500 円」⇒ 44,000 円（1 件） 4 「2 面採光」、「全室 2 面採光」⇒ 1 面（1 件） 5 「ペット相談」⇒ ペットを飼育する場合は、敷金が賃料の 1 か月 分増額される旨不記載（6 件） 6 前記 5 の増額された敷金が償却される旨不記載（4 件） 7 「バイク置場」⇒ 利用料（毎月 5,500 円）が必要（1 件） 8 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
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 「専有面積 26.13㎡」⇒ 25.60㎡（1 件） 2 「敷引／償却 -／-」⇒ 退去時に全額償却される（2 件） 3 「ペット相談可」、「敷金積み増し -」⇒ ペットを飼育する場 合、敷金が 1 か月分増額され、増額分の敷金は退去時に全額償却 される旨不記載（2 件） 4 「敷金積み増し ペット飼育：1 ヶ月」⇒ 退去時に全額償却さ れる旨不記載（1 件） 5 鍵交換費用（8 件）、ルームクリーニング費用（5 件）、24 時 間サポート費用（6 件）、エアコンクリーニング費用、害虫駆除サー ビス費用、消臭除菌費用、室内消毒費用及び入居者限定会員サー ビス（各 1 件）不記載 6 「保証会社／料金 必加入／その他 初回保証料総賃料の 50% 貸主指定保証会社」⇒ 次回以降の家賃保証料不記載 （9 件） 7 「保証会社／料金 必加入／その他 貸主指定保証会社」⇒ 家賃保証料不記載（1 件） 8 不動産公正取引協議会加盟事業者である旨不記載（10 件）



【 警告・注意 】

10月度は、11社に対して警告、20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3物件	1 「専有面積30坪以上」、「専有面積25坪以上」⇒ 12.7坪（1件） 2 「駐輪場」⇒ なし（1件） 3 ルームクリーニング費用不記載（2件）
D社	千葉県知事免許（2） 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	「ネット契約でもれなく5万円キャッシュバックキャンペーン中！」⇒ インターネット回線を介して賃貸借契約を締結した場合にキャッシュバックを受けられると誤認されるおそれのある表示となっているが、実際には、①インターネット回線の引込み、②ウォーターサーバーのレンタル、③新電力会社との利用契約、④新都市ガス会社との利用契約のうち、いずれか3つを契約した場合に5万円キャッシュバックされるもの

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	● 不動産公正取引協議会連合会 第23回通常総会 ※ 会長が対応	書面開催
3日	○ 調査報告検討会議（10月20日事情聴取上程事案）	事務局
8日	○ 違反調査等事務処理規程変更案の検討会議	事務局
9日	○ 申告事案検討会議	事務局
10日	● 令和7年度全国公正取引協議会連合会連絡会議 ※ 専務理事及び理事事務局長が出席	KKRホテル東京（千代田区）
16日	○ 顧問会計士による上期会計監査 ※ 事務局職員が対応	事務局
20日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第2）	事務局
27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）
28日	○ 第5回理事会	オンライン

公正競争規約研修会

正会員事務局のご協力を得て、当協議会の事業エリアである関東甲信越（1都9県）の加盟事業者を対象とした研修会を開催しました。

来年度も開催いたしますので、直接のご案内をご希望される方は、当協議会までお問い合わせください。

開催日	研修テーマ	参加者数・社数	開催方法
10月16日	分譲物件広告に関するルールと相談・違反事例	551名・128社	オンライン
23日	仲介物件広告に関するルールと相談・違反事例	714名・162社	オンライン

正会員、国土交通省及び加盟事業者主催の公正競争規約研修会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・方法等
10月2日	国土交通大学校	国・地方の行政担当官(15名)	国土交通大学校(小平市)
7日	東急不動産(株)	社員(154名)	本社(渋谷区)(オンライン併用)
23日	大東建託リーシング(株)、ハウスコム(株)、 いい部屋ネット加盟店	社員(2,534名)	本社(品川区)(オンライン併用)
24日	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部	新入会員(56名)	埼玉会館(さいたま市)
31日	東京建物(株)	社員(220名)	本社(中央区)(オンライン併用)

3. 賛助会員の退会

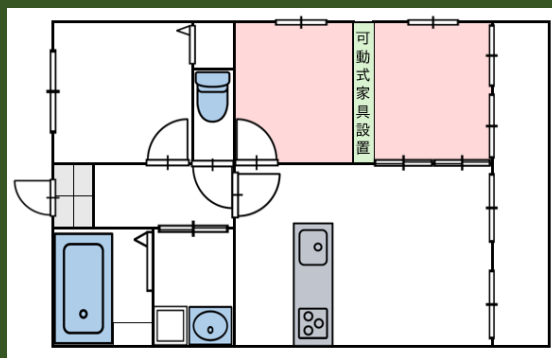
・リングアンドリンク株式会社(所沢市)(10月1日付)

※ 10月31日時点の会員数: 93社

4. 不動産広告Q & A

Q

現況2LDKの間取りのマンションについて、その1室に可動式家具を設置して2つの部屋として使えるようにリフォームを行って販売する予定です(下図参照)。可動式家具は天井まであり、各部屋それぞれに扉も新設しています。部屋が1つ増えることになるので、3LDKと表示しても問題はないでしょうか?



A

可動式家具で間仕切りされたそれぞれの部屋が、建築基準法上の居室の要件を満たしていれば、3LDKと表示することは可能ですが、当協議会では、このような場合に居室に該当するかどうかの判断はできませんので、建築士等の専門家にご確認ください。

なお、仕切った2部屋とも居室要件を満たしていない場合は、「1LDK+納戸2部屋」、1部屋のみ満たしていない場合は「2LDK+納戸」という表記になります。

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362号】より引用」

