

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

謹 賀 新 年

旧年中は、当協議会の事業運営に格別のご理解、ご協力を賜り、誠にありがとうございました。

昨年は、一部改正をした景品規約を8月に施行したほか、SNSを利用した不動産広告における表示規約の遵守状況の実態調査を完了し、現在、調査結果の精査を行っており、その結果を今年度内にリリースする予定としております。

引き続き、当協議会は、一般消費者の利益を保護するとともに、不動産事業者間の公正な競争環境を確保するために、不動産広告の適正化の推進と過大な景品提供企画の監視に努め、規約の周知徹底のほか、規約違反に対する厳正な措置対応等を行ってまいります。

皆様方の益々のご繁栄、ご健勝をお祈り申し上げますとともに、本年も当協議会の事業運営にご指導、ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

1. 12月度の措置

【 厳重警告及び違約金課徴 】

12月度は、2社に対して厳重警告及び違約金課徴の措置を講じました。

| | | |
|-----------|---|---|
| A社 | 国土交通大臣免許（6） 違約金額：40万円 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 「周辺情報 ○○駅まで0m □□駅まで0m」⇒ ○○駅まで500m、□□駅まで580m（1件） 2 ルームクリーニング費用（5件）、エアコンクリーニング費用（3件）、鍵交換費用（1件）、24時間サポート費用（1件）、室内抗菌費用（1件）及び室内消毒サービス（1件）不記載 3 「駐輪場」⇒ 毎月550円（上段）又は1,100円（下段）の利用料が必要（1件） 4 「対面式キッチン」⇒ 対面式キッチンではない（1件） 5 家賃保証料について、「次年度以降10000円～」⇒ 12,000円（1件） 6 「礼金 11.5万円」、「ペット相談」⇒ ペットを飼育する場合、礼金は230,000円に増額される（1件） 7 「初回保証料：賃料等の60%」⇒ 賃料及び管理費の合計額の80%（1件） 8 「室内クリーニング代：49500円」⇒ 60,500円（2件） 9 「敷金 -」、「ペットと一緒に引っ越し」、「ペット相談」⇒ ペットを飼育する場合、敷金は1か月分が必要となり、増額分の敷金は全額償却される（2件） 10 「鍵交換代：30000円」⇒ 33,000円（1件） ※ 過去の措置 A社は、2021年10月28日にも契約済みの「おとり広告」を行ったこと等により、厳重警告及び違約金課徴の措置を受けている。 |
|-----------|---|---|



| | | |
|----|--|--|
| B社 | <p>東京都知事免許（1） 違約金額：35万円 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅8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2か月以上、短いもので19日間継続して広告（契約済み3件・入居済み4件）</p> <p>2 ペット飼育時の保証金について、 (1)「保証金7.7万円」⇒154,000円となり、全額償却される（1件） (2)「保証金 -」⇒88,000円となり、全額償却される（1件）</p> <p>3 「賃料 8.5万円」、「ペット飼育の場合敷金2ヶ月（総額）」⇒賃料は87,000円に増額され、敷金は85,000円の2か月分の170,000円ではなく、87,000円の2か月分の174,000円となり、さらに、この敷金のうち130,500円は償却される（1件）</p> <p>4 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（4件）、24時間サポート費用（2件）、鍵交換費用（1件）及び除菌消臭費用（1件）不記載</p> <p>5 「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（1件）</p> <p>6 「バイク置場」、「駐輪場」⇒いずれも2年毎に12,000円の利用料が必要（1件）</p> |
|----|--|--|

【 警告・注意 】

12月度は、6社に対して警告、10社に対して注意の措置を講じました。このうち、警告1社と注意1社の事案を紹介します。

| | | |
|----|--|--|
| C社 | <p>東京都知事免許（5） 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</p> | <p>1 「保証会社利用必 初回月額総賃料の50% 事務手数料：月額総賃料1%」⇒実際の事務手数料は月次の総支払額の2%（1,440円）（1件）</p> <p>2 「カギ交換費用25000円」⇒27,500円（1件）</p> <p>3 「〇〇クラブ2200円」、「火災保険800円」⇒月額の費用である旨不記載（1件）</p> <p>4 「保証会社利用必 要確認」⇒家賃保証料不記載（1件）</p> |
| D社 | <p>東京都知事免許（2） 措 置：注意 対象広告：ポスティングチラシ 対象物件：中古マンション1物件</p> | <p>契約日が記載された他社作成の物件情報図面に「おかげさまで、令和7年9月 当社でご成約となりました」と追記して配布 ⇒ D社の媒介により契約した事実はない。</p> |

2. 12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 |
|--------|---------------------------------|---------------------------|
| 12月 1日 | ○ 第3回総務委員会 | オンライン |
| 3日 | ○ 申告事案検討会議 | 事務局 |
| 5日 | ○ 不動産広告懇談会 | オンライン |
| 11日 | ○ 調査指導委員会・事情聴取会（担当：第2小委員会） | 事務局 |
| 18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) |
| 19日 | ○ 第6回理事会 | オンライン |

正会員、加盟事業者等が主催する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 |
|--------|-------------------------------|------------|------------------|
| 12月 1日 | (公社)全日本不動産協会東京都本部 多摩中央支部 | 会員(64名) | ホテルエミシア東京立川(立川市) |
| 2日 | (公社)神奈川県宅地建物取引業協会 | 新入会員(52名) | 神奈川県不動産会館(横浜市) |
| 5日 | (公社)新潟県宅地建物取引業協会 | 新入会員(27名) | 新潟県宅建会館(新潟市) |
| 8日 | 神奈川県 (購入前に知っておきたい不動産広告の見方) | 一般消費者(87名) | かながわ県民センター(横浜市) |
| 9日 | (公社)全日本不動産協会東京都本部 | 新入会員(206名) | 全日ホール(千代田区) |
| 12日 | ポラスグループ | 社員(130名) | オンライン |
| | (一社)不動産流通経営協会 | 会員(34名) | 日本教育会館(千代田区) |
| 15日 | 東急住宅リース(株) | 社員(157名) | 本社(港区)(オンライン併用) |
| | 東急リポート(株) | 社員(129名) | 本社(渋谷区)(オンライン併用) |
| 19日 | ピタットハウスネットワーク(株) | 加盟店(368名) | 本社(中央区)(オンライン) |

3. 不動産広告Q & A

Q 当社が売主として販売している全ての新築住宅(5現場・全25棟)を対象に、一定期間内にご契約いただいた方に、サイコロをふってもらい、出た目の数に50万円をかけた金額をキャッシュバックする企画を実施したいと考えています。

出た目の数によってキャッシュバックする額に差が出るものの、売主として契約者全員にキャッシュバックを行うので、景品には該当しないと考えていますが間違いないでしょうか？

A この企画は、契約してくれた方全員を対象に現金を割り戻している(キャッシュバック)ことから、値引きに該当し、割り戻す額に制限がないと思われるかもしれませんが、出た目によって割り戻される額が変わることから、「懸賞による景品類の提供に関する事項の制限」(昭和52年3月1日公正取引委員会告示第3号)で規定する「くじその他偶然性を利用して定める方法」に該当するため、契約者全員に割り戻す場合であっても、この企画は懸賞景品として取り扱われます。

したがって、割り戻すことができる上限金額は10万円(又は取引価額の20倍のいずれか低いほう)であり、ご相談の企画は最も低くても50万円(出た目が「1」×50万円)であるため実施することはできません。

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364号】より引用」

