

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. 1月度の措置

【 厳重警告及び違約金課徴 】

1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 | 神奈川県知事免許（1） 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8物件 | 1 おとり広告（契約済み） （1）契約済み物件を新規に情報公開し、1か月以上継続して広告（4件） （2）新規に情報公開後、契約済みとなった物件を削除せず、長いもので約3か月間、短いものでも1か月以上継続して広告（4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（2件）及び24時間サポート費用（1件）不記載 3 「バイク置場」、「駐輪場」⇒ 利用料を必要とする旨不記載（3件） 4 実際と異なる間取り図を表示（1件） 5 「礼金－」、「ペット相談」⇒ ペットを飼育する場合、礼金が賃料の1か月分必要（3件） 6 「保証会社利用必 月額保証料の50%」⇒ 家賃保証料（契約時47,000円、毎月800円）不記載（1件） 7 「ブルーライン／〇〇駅 歩3分」⇒ 8分（590m）（1件） 8 「保証会社利用必 総賃料の50%、100%」⇒ 50%を選択した場合、2年目以降毎年10,000円の家賃保証料が必要（1件） |
| B社 | 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9物件 | 1 「保証金－」⇒ 210,000円であり、退去時に全額償却（1件） 2 ルームクリーニング費用（6件）、エアコンクリーニング費用（3件）、24時間サポート費用（3件）、鍵交換費用（7件）、入居者限定会員サービス（1件）及びインターネット使用料（1件）不記載 3 「保証会社利用必 初回保証料 総賃料50%」等 ⇒ 次回以降の家賃保証料不記載（8件） 4 「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） 5 「保証会社利用必 初回保証料50%～ 詳細はお問合せください。」⇒ 賃料及び管理費並びに初回の24時間サポート費用の合計額の100%（1件） 6 「間取り 2LDK」⇒ 1LDK及び納戸（1件） 7 「間取り 1LDK」⇒ 1K（1件） 8 「駐車場 敷地内44000円」、「駐輪場」⇒ 空きがないため利用不可（3件） 9 「駐輪場」⇒ 駐輪場はない（1件） 10 「駐輪場」⇒ 利用料を必要とする旨不記載（1件） 11 「〇〇小学校（小学校）まで200m」⇒ △△小学校の学区であり、同校まで350m（1件） 12 「最上階」、「3階／5階」⇒ 5階建の2階（1件） 13 「フルリノベーション」⇒ 実施時期不記載（1件） |

【 警告・注意 】

1 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 | 神奈川県知事免許（2） 措 置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅 4 物件 | 1 「価格 4,580万円」⇒ 4,980万円、「価格 5,580万円」⇒ 5,635万円（各1件） 2 「建物面積 104.94㎡」、「建物面積 62.09㎡」⇒ それぞれ車庫部分が含まれている旨及び面積不記載（各1件） 3 「ゆとりある4部屋+LDK」、「間取り 4LDK」⇒ 2LDK及び納戸 2室（1件） 4 「土地面積 43.11㎡」⇒ 通路負担面積不記載（1件） |
| D社 | 東京都知事免許（2） 措 置：警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：中古マンション 1 物件 | 1 おとり広告（契約済み） 契約済みとなった後、21日間継続して広告 2 「自転車置き場」、「駐輪場／各空・詳細要確認」⇒ 利用料を必要とする旨不記載 |

2. 1 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 |
|------|---|--|
| 1月6日 | ● (一社)全国住宅産業協会 新年賀会 ※ 専務理事及び理事事務局長が出席 | ホテルニューオータニ（千代田区） |
| 7日 | ● (一社)不動産協会・(一社)不動産流通経営協会 合同賀詞交歓会 ※ 専務理事及び理事事務局長が出席 ○ 調査報告検討会議 | オークラ東京（港区） 事務局 |
| 13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293回） ※ 事務局職員が出席 | 事務局（オンライン併用） |
| 14日 | ● (公社)東京都宅地建物取引業協会 創立60周年記念 賀詞交歓会 ※ 専務理事及び理事事務局長が出席 | 京王プラザホテル（新宿区） |
| 15日 | ● (一社)マンション管理業協会 賀詞交歓会 ※ 専務理事及び事務局次長が出席 ● (公社)全日本不動産協会総本部・同東京都本部 合同賀詞交歓会 ※ 専務理事及び理事事務局長が出席 ○ 申告事案検討会議 | 第一ホテル東京（港区） ホテルニューオータニ（千代田区） 事務局 |
| 20日 | ● 内閣府公益認定等委員会による点検調査 | 事務局 |
| 22日 | ○ 調査指導委員会・事情聴取会（第1） ● (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 賀詞交歓会 ※ 専務理事及び理事事務局長が出席 | 事務局 ホテルニューオータニ（千代田区） |
| 28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） |
| 29日 | ○ 第7回理事会 | ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区） |

正会員、加盟事業者、他地区不動産公正取引協議会主催の研修会及び動画収録への講師派遣

| 開催日 | 主催者 | 対象者(参加者数) | 開催場所・方法等 |
|-------|-------------------|-------------|-------------------------|
| 1月14日 | (公社)全日本不動産協会千葉県本部 | 会員(47名) | ホテルニューオータニ幕張(千葉市) |
| 21日 | 北陸不動産公正取引協議会 | 加盟事業者 | 収録 |
| | JR西日本プロパティーズ(株) | 社員(26名) | 本社(港区)(オンライン併用) |
| 23日 | (公社)埼玉県宅地建物取引業協会 | 新入会員(44名) | 埼玉県宅建会館(さいたま市) |
| 26日 | 中国地区不動産公正取引協議会 | 加盟事業者(195名) | KDDI維新ホール(山口市)(オンライン併用) |

3. 賛助会員の退会

- ・株式会社すまいる住新(所沢市)(1月1日付)
 - ・グッドモーニングコミュニケーション株式会社(中央区)(1月31日付)
- ※ 2月1日時点の会員数: 91社



4. 不動産広告Q & A

Q1

SNSを使った営業活動をしていきたいと思っています。

SNSでの物件広告は広告ルールの規制を受けると聞きましたが、販売している物件について、物件の価格を出さずに最寄駅の名称と外観写真のみであっても規制の対象となりますか？



A1

販売している物件である場合には、物件概要の一部だけを表示した場合であっても規制を受ける広告に該当します。

SNSはポータルサイト等と同じインターネット広告の扱いとなりますので、インターネット広告の必要な表示事項を記載する必要があります。また、分譲宅地の場合は開発許可を、建物(マンション、戸建て)の場合は建築確認を受けるまでは広告することができません。

さらに、特定用語(新築、最高、格安等)の使用に際しても、基準にあてはまらないものや合理的な根拠がないものについては使用できませんのでご注意ください。

Q2

SNSでの広告において、物件概要をテキストで投稿する代わりに、概要を画像にして投稿しても問題ないでしょうか。

A2

物件種別ごとに決まっている概要を全て満たし、文字が明瞭に表示されていれば、画像にして投稿しても問題ありません。

また、物件概要をすべて記載しきれない場合であっても、物件概要が記載されているホームページ等へのURLを投稿して、リンクするようにならなければ問題ありません。

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365号】より引用」

