

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. 3月度の措置

【 厳重警告及び違約金課徴 】

3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	東京都知事免許（1） 違約金額：50万円 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅10物件	<ol style="list-style-type: none"> 1 家賃保証会社と契約することが条件であるのに、その旨及び家賃保証料不記載（10件） 2 ルームクリーニング費用（8件）、鍵交換費用（8件）、24時間サポート費用（5件）、エアコンクリーニング費用（3件）及び消毒費用（2件）不記載 3 ペットの飼育について、 「ペット相談」⇒ ①ペット飼育不可（1件）、②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（2件）、③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、管理費が毎月1,000円増額される旨不記載（1件） 4 設備について、 (1)「都市ガス」⇒ 都市ガスは引き込まれていない（1件） (2)「追焚機能浴室」、「温水洗浄便座」⇒ 追焚機能も温水洗浄機能もない（1件） (3)「洗面所独立」⇒ 浴室と一体（1件） (4)「浴室乾燥機」、「追焚機能浴室」⇒ 浴室乾燥機も追焚機能もない（1件） (5)「バイク置場」⇒ バイク置場はない（1件） (6)「3口以上コンロ」⇒ 2口コンロ（1件） (7)「間取り 2LDK」、「全居室収納」⇒ 1室には収納なし（1件） (8)「駐輪場」、「バイク置場」⇒ 利用料が必要な旨不記載（5件） 5 敷金・礼金等について、 (1)「敷金不要」⇒ 85,000円（1件） (2)「礼金不要」⇒ 278,000円（1件） (3)「共益費 14000円」⇒ 14,100円（1件） (4)「賃料 27万円」、「敷金1ヶ月」⇒ 敷金810,000円（1件） (5)「敷金 22万円」、「償却 -」⇒ 110,000円は償却される（1件） 6 「周辺情報」について、 (1)「○○（スーパー）まで128m」⇒ 740m (2)「△△（コンビニ）まで4m」⇒ 630m (3)「□□（コンビニ）まで86m」⇒ 550m (4)「☆☆（スーパー）まで0m」⇒ 350m (5)「◇◇（スーパー）まで131m」⇒ 300m (6)「●●（小学校）まで836m」⇒ ▲▲小学校（800m）の学区である（1件） 7 「築2年以内」、「築3年以内」、「築5年以内」⇒ 築24年（1件） 8 「東南向き」⇒ 北東向き（1件） 9 「事務所相談」⇒ 事務所利用不可（1件） 10 「常駐管理」⇒ 日勤管理（1件） 11 定期建物賃貸借である旨及び契約期間（2年）不記載（1件）
-----------	--	--

<p>B社</p>	<p>国土交通大臣免許(6) 違約金額:100万円 対象広告:ポータルサイト 対象物件:賃貸共同住宅10物件</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 過去の措置 B社は、2013年6月、2016年12月及び2022年6月にも契約済みの「おとり広告」を行った等により、嚴重警告及び違約金課徴の措置を受けているにもかかわらず、再び(4回目)同様の違反を行ったもの 2 おとり広告(契約済み) 契約済みとなった後、削除せず、長いもので3か月以上、短いものでも1か月間継続して広告(5件) 3 諸費用について、 (1)「緊急対応費:1210円」⇒月額である旨不記載(1件) (2)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(3件)及び24時間サポート費用(1件)不記載 (3)「退去時ルームクリーニング費・原状回復工事特約有」⇒ルームクリーニング費用の額(41,800円)不記載(1件) 4 家賃保証料について、 (1)「保証会社利用必 初回保証料:賃料総額の40%」⇒初回の保証料は、1か月当たりの賃料及び管理費の合計額の50%(1件) (2)「保証会社利用可 初回保証料:賃料等の60%」⇒家賃保証会社の利用は必須であり、初回保証料は、1か月当たりの賃料及び管理費の合計額の80%(1件) (3)「保証会社利用必 初回保証料:月額賃料総額40~50%」⇒次回以降の家賃保証料(2年目以降毎年10,000円)不記載(1件) (4)「保証会社利用必 初回保証料:賃料等総額の50% 継続保証料:10000円/年」⇒家賃保証料は、1か月当たりの賃料及び管理費の合計額の100%であり、継続保証料は2年目以降毎年10,500円であるほか、毎月の保証料(650円)不記載(1件) 5 駐輪場及びバイク置場について、 (1)「駐輪場:空有:200円」⇒月額である旨不記載(1件) (2)「バイク置場」⇒利用料が必要な旨不記載(1件) 6 「専有面積 60.51㎡」⇒57.68㎡(1件) 7 「床暖房」⇒床暖房はない(1件) 8 「○○(スーパー)まで450m」⇒既に閉店しており、利用不可(1件) 9 「賃料8万円」、「敷金8万円」、「礼金8万円」⇒いずれも82,000円(1件) 10 「共益費 -」⇒13,000円(1件) 11 「敷金/礼金 39万円/39万円」、「ペット相談」⇒ペットを飼育する場合には、敷金及び礼金はいずれも410,000円となり、敷金のうち205,000円は償却される(1件) 12 「礼金 10.5万円」、「礼金1ヶ月」⇒礼金は、賃料の1.5か月分の157,500円(1件) 13 「築2年以内」⇒築5年(1件)
------------------	---	---

【 警告・注意 】

3月度は、5社に対して警告、2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（4） 措置：警告 対象広告：ダイレクトメール 対象物件：中古住宅1物件	「間取り：4LDK」⇒3LDK及び納戸
D社	東京都知事免許（2） 措置：警告 対象広告：ホームページ 対象物件：賃貸共同住宅1物件	1 ルームクリーニング費用（52,239円）、エアコンクリーニング費用（11,000円）及び24時間サポート費用（毎月1,650円）不記載 2 「保証人代行義務 必加入」、「初回保証料：月額総賃料50%～」⇒毎月の保証料（1,300円）不記載 3 「築年月 1972年10月」⇒1971年10月

2. 3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
3月3日	○ 第4回総務委員会	オンライン
4日	○ 申告事案検討会議	事務局
10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295回） ※ 事務局職員が出席	オンライン
11日	● (一社)全国公正取引協議会連合会 第4回理事会 ※ 会長及び専務理事が出席	KKRホテル東京（千代田区）
12日	● (公社)日本広告審査機構（JARO）理事会 ※ 専務理事が出席	オンライン
13日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第1）	事務局
17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）
18日	○ 第8回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント （千代田区）
24日	○ ポータルサイト広告適正化部会 ※ 専務理事、理事事務局長及び事務局職員が出席	オンライン
26日	● 令和7年度不動産取引関係機関連絡協議会（国土交通省主催） ※ 理事事務局長が対応	(一財)不動産適正取引推進機構 （港区）



正会員、加盟事業者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
3月5日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	新入会員(41名)	神奈川県不動産会館(横浜市)
	(公社)全日本不動産協会東京都本部	新入会員(146名)	全日東京会館(千代田区)
12日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部	会員(33名)	横浜STビル(横浜市) (オンライン併用)
	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	新入会員(48名)	千葉県宅建会館(千葉市) (オンライン併用)
18日	(株)イーランド	社員(45名)	オンライン

3. 賛助会員の退会

・株式会社デジタルアイデンティティ(渋谷区)(3月31日付)

※4月1日時点の会員数:90社

4. 不動産広告Q&A

Q 新築分譲マンションの広告において、用地の仕入れ先である事業者が大手の家電メーカーであり、知名度が高いため、「事業協力者」として、キャッチコピーで「事業協力:株式会社〇〇」と記載し、その事業者のロゴマークを表示したいと考えていますが、問題ないでしょうか?なお、株式会社〇〇はこのマンションの企画や販売には関与していません。

A お尋ねの表示は、信用があると一般に認められる企業が当該マンションの企画・開発・立案・販売等に関与していると誤認されるおそれのある不当表示に該当するため行ってはなりません。

なお、当該企業名を実態に即して「用地仕入れ先 〇〇」と物件概要欄に表示することは問題ないでしょう。

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367号】より引用」

