

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. 8月度から9月度の措置

【 厳重警告及び違約金課徴 】

9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	千葉県知事免許（1） 違約金額：20万円 対象広告：ポータルサイト 対象物件：賃貸共同住宅5物件	1 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か月以上継続して広告（3件） 2 おとり広告（入居済み） 既に入居済みとなっていたのに、削除せず、1か月以上継続して広告（2件） 3 「〇〇駅 歩19分」⇒ 28分（2,200m）（1件） 4 周辺の小売店舗について、 (1) 「△△（スーパー）まで311m」⇒ 1,400m（1件） (2) 「□□（コンビニ）まで776m」⇒ 1,400m（1件） 5 ペット飼育の条件について、 「敷金 -」、「ペット相談」⇒ 敷金が賃料の1か月分必要となる旨不記載（1件）
B社	東京都知事免許（1） 違約金額：45万円 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） 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か月以上継続して広告（4件） 2 おとり広告（入居済み） 既に入居済みとなっていたのに、削除せず、長いもので2か月以上、短いもので24日間継続して広告（4件） 3 「〇〇駅 徒歩3分」⇒ 6分（450m）（1件） 4 ルームクリーニング費用（2件）、24時間サポート費用（1件）及び見守りサービス費用（1件）不記載 5 「賃貸保証等：加入要（賃貸保証料：0.50ヶ月）」⇒ 次回以降の家賃保証料（①2年目以降毎年15,000円、②2年目以降毎年10,000円）不記載（各1件） 6 ペット飼育の条件について、 「ペット相談」⇒ ①保証金が賃料の1か月分必要となり、退去時に償却される旨不記載（1件）、②敷金が賃料の1か月分積み増しされる旨不記載（2件）、③資金が賃料の2か月分必要となる旨不記載（1件） 7 「所属協会 △△」⇒ B社は、表示された団体に所属していない（8件）

【 違約金課徴以外 】

8 月度から9 月度は、1 社に対して嚴重警告、14社に対して警告、19社に対して注意の措置を講じました。このうち、嚴重警告及び警告各 1 社の事案を紹介します。

C社	東京都知事免許（2） 措 置：嚴重警告 対象広告：ポータルサイト 対象物件：新築住宅 5 物件	1 建築確認を受けていないため、新築住宅として広告できない（5件） 2 「取引態様 専任媒介」⇒ 専任ではない（4件） 3 物件周囲に空地が広がっているような建物完成予想図を掲載 ⇒ 物件周囲は住宅が密集している（3件）
D社	国土交通大臣免許（6） 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 「賃料 10.59万円」、「敷金／礼金 10.59万円」⇒ いずれも、116,000円（1件） 2 「礼金 13.9万円」⇒ 278,000円（2件） 3 「構造 鉄骨プレ」⇒ 木造（2件） 4 「駐車場 敷地内11000円」⇒ 駐車場なし（1件）

2. 8 月から9 月の業務概況

会議等（○ 主催 ● 外部）

開催日	会 議 等	開催場所・方法等
8 月 4 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300回）	オンライン
7 日	○ 審理委員会	オンライン
9 月 1 日	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	オンライン
	○ ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ（第301回）	オンライン
2 日	○ 調査報告検討会議	事務局
	● (一社)全国公正取引協議会連合会 会長輪番制検討会議 ※ 専務理事が出席	同連合会事務局（港区）
3 日	● 不動産公正取引協議会連合会 第 2 回事務局長会 ※ 専務理事、常務理事事務局長及び事務局職員が出席	事務局
	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	オンライン
4 日	○ 調査指導委員会 新委員への業務説明会	オンライン
9 日	○ 申告事案検討会議	事務局
11 日	● (一社)全国公正取引協議会連合会 会員協議会との意見交換会 ※ 常務理事事務局長が出席	オンライン
	● (一社)全国公正取引協議会連合会 消費者庁表示対策課との意見交換会 ※ 常務理事事務局長が出席	オンライン
15 日	○ 調査指導委員会・事情聴取会（第 1）	事務局
25 日	● (公財)東日本不動産流通機構（レイズ）評議員会 ※ 専務理事が出席	京王プラザホテル（新宿区）

開催日	会 議 等	開催場所・方法等
28日	○ 会長への業務報告 ※ 専務理事及び常務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4回理事会	オンライン

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・方法等
8月3日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	役員（58名）	神奈川県不動産会館 (横浜市)（オンライン併用）
6日	(公社)長野県宅地建物取引業協会	役員（22名）	オンライン
27日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	役員（30名）	千葉県宅建会館（千葉市） (オンライン併用)
9月7日	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	役員（21名）	オンライン

当協議会主催の研修会

開催日	対象者	参加者数	開催方法・方法等
9月17日	東京都所在の加盟事業者	322名・83社	オンライン

正会員、加盟事業者主催の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
8月4日	(公社)全日本不動産協会東京都本部	動画収録	同協会会議室（千代田区）
7日		新入会員（175名）	全日東京会館（千代田区）
28日	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部	新入会員（18名） + 動画収録	横浜S Tビル（横浜市）
	(株)フージャースコーポレーション [不動産・全住協会員]	社員（26名）	本社（千代田区） (オンライン併用)
9月1日	(株)リビングギャラリー [新潟宅建・日管協会員]	社員（230名）	オンライン
7日	三井不動産リアルティ(株) [不動産・FRK・日管協会員]	動画収録	本社（千代田区）
8日	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会	新入会員（64名）	神奈川県不動産会館 (横浜市)
11日	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	新入会員（69名）	千葉県宅建会館（千葉市） (オンライン併用)
14日	積水ハウス不動産(株) [不動産・FRK会員]	社員（950名）	本社（渋谷区）（オンライン）

開催日	主催者	対象者(参加者数)	開催場所・方法等
18日	不動産流通ネットワーク コアネット [富山宅建会員]	会員(45名)	高岡エクール(高岡市)
	(公社)全日本不動産協会山梨県本部	会員(48名)	山梨県自治会館(甲府市)
28日	(公社)栃木県宅地建物取引業協会	相談員(48名)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)
29日	三菱地所レジデンス(株) [不動協・FRK会員]	社員(122名)	本社(千代田区) (オンライン併用)

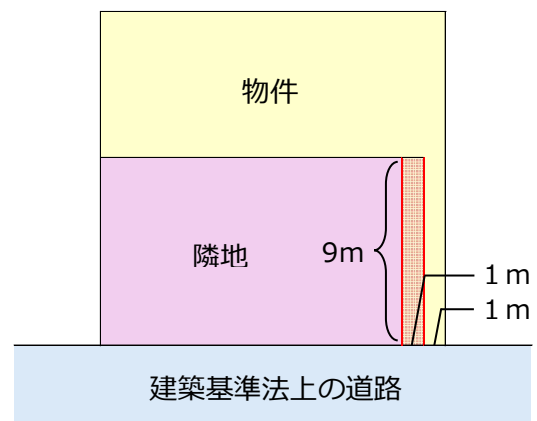
3. 賛助会員の入会

・株式会社京王エージェンシー(新宿区)(9月29日付)

※ 10月1日時点の会員数: 91社

4. 不動産広告Q&A

Q 建築基準法上の道路に敷地(路地状部分)が1mしか接していない中古住宅の売却依頼を受けました(図参照)。隣地から図の赤網掛け部分(1m×9mの9㎡)を購入又は賃借すれば、再建築が可能となります。現時点では、隣地の所有者と連絡が取れていませんが、再建築ができる可能性があるわけですから、敢えて「再建築不可」と記載しなくてもよいと考えています。何か問題はあるでしょうか？



A 表示規約施行規則第7条第4号では、「建築基準法第42条に規定する道路に2メートル以上接していない土地については、『再建築不可』又は『建築不可』と明示すること。ただし、建築する建物が同法第43条第2項各号の規定に該当することとなる場合には、この限りでない。」と規定しています。

ご質問のケースでは、広告時点において、確実に再建築ができるという状態ではありませんから、規則の規定どおり「再建築不可」と記載しなければなりません。

「再建築不可」と記載したくないというのであれば、隣地の所有者から購入又は賃貸することが確定(取引条件も含めて)した段階で広告を行ってください。その場合は、購入費用や賃借料等の条件も併せて記載する必要があります。

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371号】より引用」

