

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

2月の措置

2月度の「嚴重警告・違約金」の措置を講じたのは、次の5社です。

これら5社は、不動産情報サイト11サイトへの広告掲載が原則として1か月以上停止となります。

A社	港区所在 免許 (2) 措置：嚴重警告・違約金 対象広告：インターネット (ホームページ) 対象物件：賃貸住宅10物件	<ol style="list-style-type: none"> 1 おとり広告 (契約済み) 新規情報公開後に契約済みとなったにもかかわらず、長いもので3年以上、短いものでも9か月以上継続して広告 (9件) 2 賃料を実際よりも安く表示 (5件) 「27.7万円」⇒ 28.1万円 ・ 「19.1万円」⇒ 20万円 「29万円」⇒ 30万円 ・ 「19.1万円」⇒ 20.4万円 「28.4万円」⇒ 29万円 3 「敷金 2ヶ月」⇒ 1か月分が償却される旨不記載 (1件) 4 「敷金 1ヶ月」、「ペット可」⇒ ペットを飼育する際には、敷金が月額賃料の2か月分となる旨不記載 (1件) 5 「間取り 1SLDK」⇒ Sが納戸である旨不記載 (1件) 6 「保証会社要加入」⇒ 保証料不記載 (2件) 7 「保証会社 -」⇒ 保証会社の利用が必要 (1件) 8 「管理費 -」⇒ 管理費あり (2件) 9 鍵交換費用 (3件)、ルームクリーニング費用 (3件)、24時間サポート費用 (1件)、インターネット利用料 (1件) 不記載 10 「鉄骨鉄筋コンクリート」⇒ 鉄筋コンクリート (1件) 11 「保険 -」⇒ 加入が必要 (10件) 12 学校や商業施設までの道路距離不記載 (9件) 13 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日不記載 (10件)
B社	港区所在 免許 (3) 措置：嚴重警告・違約金 対象広告：インターネット (ホームページ) 対象物件：賃貸住宅10物件	<ol style="list-style-type: none"> 1 おとり広告 (契約済み) 新規情報公開後に契約済みとなったにもかかわらず、長いもので1か月半以上、短いものでも1か月間継続して広告 (3件) 2 鍵交換費用 (8件)、24時間サポート費用 (4件)、エアコン清掃費用 (3件)、ルームクリーニング費用 (3件)、Wi-Fi 利用料 (2件) 不記載 3 「保証会社利用相談」⇒ 保証会社の利用が必要 (4件) 4 「SOHO相談」⇒ 事務所利用不可 (2件) 5 取引態様、情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日不記載 (10件)
C社	豊島区所在 免許 (6) 措置：嚴重警告・違約金 対象広告：インターネット (ライフホームズ、マイナビ賃貸) 対象物件：賃貸住宅9物件 (ライフホームズ1物件、マイナビ賃貸8物件)	<ol style="list-style-type: none"> I 「ライフホームズ」に掲載の1物件について、 <ol style="list-style-type: none"> 1 おとり広告 (契約済み) 新規情報公開後に契約済みとなったにもかかわらず、2か月半継続して広告 2 「保証会社利用料：総賃料の50パーセント」⇒ 表示額に加え、2年目以降毎年発生する保証料あり II 「マイナビ賃貸」に掲載の8物件について、 <ol style="list-style-type: none"> 1 おとり広告 (契約済み) 新規情報公開後に契約済みとなったにもかかわらず、長いもので約2か月半、短いものでも1か月以上継続して広告 (4件) 2 「保証会社 必須」⇒ 保証料不記載 (1件) 3 「保証料：総賃料の50%」⇒ 表示額に加え、月額又は2年目以降1

		<p>年毎に発生する保証料あり (同様の違反3件)</p> <p>4 「保証人不要」、「保証会社 利用可」 ➡ いずれかが必要 (2件)</p> <p>5 24時間サポート費用 (1件)、除菌消臭費用 (1件)、消臭抗菌費用 (1件) 不記載</p> <p>6 「賃料94,000円」、「ペット可」 ➡ ペットを飼育する際には、賃料が99,000円となる旨不記載 (1件)</p> <p>7 「駐車場 空有 27,000円」 ➡ 月額利用料1か月分の敷金及び礼金不記載 (1件)</p> <p>8 「バイク置き場 空有 3,000円」 ➡ 月額利用料1か月分の敷金不記載 (1件)</p> <p>9 交通の利便について、</p> <p>(1) 「東武東上線成増駅 徒歩15分」 ➡ 20分 (1件)</p> <p>(2) 「有楽町線小竹向原駅 徒歩12分」 ➡ 24分 (1件)</p> <p>Ⅲ 過去の措置</p> <p>C社は、2017年11月に不動産情報サイトにおいて、「おとり広告 (契約済み)」を行ったことなどにより、嚴重警告・違約金の措置を受けている。</p>
<p>D社</p>	<p>蕨市所在 免許 (1)</p> <p>措置：嚴重警告・違約金</p> <p>対象広告：インターネット (ライフルホームズ、マイナビ賃貸)</p> <p>対象物件：賃貸住宅7物件 (ライフルホームズ3物件、マイナビ賃貸4物件)</p>	<p>I 「ライフルホームズ」に掲載の3物件について、</p> <p>1 おとり広告 (契約済み)</p> <p>(1) 契約済みで取引できないにもかかわらず、新規に情報公開し、3か月半以上継続して広告 (1件)</p> <p>(2) 新規情報公開後に契約済みとなったにもかかわらず、1物件は1か月以上、もう1物件は24日間継続して広告 (2件)</p> <p>2 「賃料 7.1万円」、「敷金 7.1万円」、「礼金 7.1万円」 ➡ いずれも7.2万円 (1件)</p> <p>3 「管理費等 3,000円」 ➡ 3,500円 (1件)</p> <p>4 「保証会社加入要 初回 月額総賃料の50%~80%」 ➡ 50%の場合は、表示額に加え、2年目以降1年毎に発生する保証料あり (1件)</p> <p>5 ルームクリーニング費用不記載 (2件)</p> <p>6 「保証会社 加入要」 ➡ 保証料不記載 (1件)</p> <p>II 「マイナビ賃貸」に掲載の4物件について、</p> <p>1 おとり広告 (契約済み)</p> <p>新規情報公開後に、契約済みとなったにもかかわらず、2か月半以上継続して広告 (1件)</p> <p>2 「ペット共生可能」、「敷金 91,000円」 ➡ ペットを飼育する際には、敷金が月額賃料の2か月分となる旨不記載 (1件)</p> <p>3 住宅保険への加入を必要とする旨不記載 (1件)</p> <p>4 「保証人代行 必須 初回保証料：10,000円 毎月1%」 ➡ 1%の基礎となる額不記載 (1件)</p> <p>5 「保証人代行 必須」 ➡ 保証料不記載 (1件)</p> <p>6 「保証人代行 必須 契約時に月額総賃料の50%または80%」等 ➡ 50%の場合には、表示額に加え、2年目以降1年毎に発生する保証料あり (2件)</p>
<p>E社</p>	<p>船橋市所在 免許 (4)</p> <p>措置：嚴重警告・違約金</p> <p>対象広告：インターネット (ライフルホームズ)</p> <p>対象物件：賃貸住宅10物件</p>	<p>1 おとり広告 (契約済み)</p> <p>新規情報公開後に契約済みとなったにもかかわらず、長いもので1年1か月以上、短いものでも7か月半以上継続して広告 (3件)</p> <p>2 「保証会社 利用可」 ➡ 保証会社の利用が必要 (9件)</p> <p>3 ルームクリーニング費用 (2件)、24時間サポート費用 (2件) 不記載</p> <p>4 「保証会社 加入要」 ➡ 保証料不記載 (1件)</p> <p>5 過去の措置</p> <p>E社は、2009年3月に不動産情報サイトにおいて、「おとり広告 (契約済み)」を行ったことにより、嚴重警告・違約金の措置を受けている。</p>

2月の主な業務概況

会議等

開催日	会議名	開催場所
2月 5日	事情聴取会（事務局主催）	事務局会議室
2月12日	（一社）全国公正取引協議会連合会 総務委員会	赤坂K Sビル（港区）
2月14日	調査指導委員会・事情聴取会（第2）	事務局会議室
2月15日	（一社）不動産流通経営協会 広告マニュアルワーキング	同協会会議室（港区）
2月15日	ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ	事務局会議室
2月19日	第11回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）
2月28日	ポータルサイト広告適正化部会ワーキンググループ	事務局会議室

公正競争規約研修会（計17回／参加者数2,577名）

会員団体等が主催する公正競争規約研修会に講師として当協議会職員を派遣しています。

開催日	主催者	対象者（参加者数）	開催地
2月 1日	（公社）全日本不動産協会埼玉県本部	新入会員（21名）	さいたま市
2月 4日	（公社）茨城県宅地建物取引業協会	会員（363名）	つくば市
2月 5日	（公社）東京都宅地建物取引業協会	会員（800名）	中野区
2月 5日	（公社）東京都宅地建物取引業協会	会員（328名）	港区
2月 6日	（公社）全日本不動産協会群馬県本部	会員（99名）	前橋市
2月 7日	（公社）東京都宅地建物取引業協会	会員（116名）	府中市
2月 8日	（公社）埼玉県宅地建物取引業協会	会員（75名）	鴻巣市
2月12日	（公社）茨城県宅地建物取引業協会	新入会員（38名）	つくば市
2月14日	（公社）東京都宅地建物取引業協会	会員（76名）	新宿区
2月15日	神奈川県	一般消費者（105名）	横浜市
2月18日	（公社）栃木県宅地建物取引業協会	会員（46名）	矢板市
2月18日	（公社）茨城県宅地建物取引業協会	会員（140名）	結城市
2月19日	（公社）全日本不動産協会神奈川県本部	新入会員（36名）	横浜市
2月20日	（公社）全日本不動産協会長野県本部	会員（10名）	松本市
2月22日	（公社）茨城県宅地建物取引業協会	新入会員（17名）	水戸市
2月22日	（公社）東京都宅地建物取引業協会	新入会員（22名）	世田谷区
2月28日	（公社）茨城県宅地建物取引業協会	会員（285名）	水戸市

Q & A

Q
1

当社が売主の新築分譲住宅（完成済みで即時引き渡し可能。経過措置の適用はない。）の広告をホームページに掲載していますが、この広告に「消費税 8%の今こそお買得のチャンスです!!」との表示を加えたいのですが、問題はないでしょうか？

A 1.

ご質問は、消費税が増税された場合、広告に記載された価格にその増税分が上乗せされ、その分値上げするから、今買った方が著しく有利であるかのように表示しているわけですが、10%の消費税が予定されている 2019 年 10 月以降の時点で、当該物件が売れ残っている場合、販売価格を増税分以上に値下げすることが考えられ、その場合、増税後に購入した方が安く買えることになります。

このように、10 月以降も売れ残った場合には、値下げする可能性が十二分に想定されるわけであり、確実に増税分を値上げすると断定できないことから、ご質問のような表示は不当表示に該当する可能性が高いと考えられますから、行ってはなりません。

Q
2

当社が売主の新築分譲マンション（引き渡し時期は 2019 年 10 月以降）の広告を 4 月初旬に実施するにあたり、価格表示について、次の表示が考えられますが、このうち適切なものはどれでしょうか。ご教示ください。

- ① 現状の消費税率 8%で表示する
- ② 現状の消費税率 8%で表示し、「建物価格に消費税率 8%相当額を含みます」との表示を加える
- ③ 新税率 10%で表示する
- ④ 新税率 10%で表示し、「建物価格に 10%の消費税額を含みます」との表示を加える

A 2.

この物件は、消費税率が 10%に引き上げられた後に引き渡しとなる物件ですから、消費税率は 10%が適用されるものです。

したがって、①及び②の表示は、広告時点では消費税率が 8%であるからといって行うと不当表示となりますので行うことはできません。

③又は④で価格表示を行う必要がありますが、新税率の適用後、一定期間は④のように建物価格に 10%の消費税額が含まれている旨を併せて表示することが望ましいと考えます。

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【公取協通信第〇〇号】より引用」