

# 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月の措置

### 厳重警告・違約金

1月度、厳重警告・違約金の措置は次の6件です。

これらの6件は、不動産ポータルサイト11サイトの掲載が原則として1か月以上停止となります。

<b>A社</b>	習志野市所在 免許(3) 措置：厳重警告・違約金 対象広告：インターネット(スーモ) 対象物件：賃貸住宅10物件	1 おとり広告(契約済み) 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、約11か月間継続して広告(1件) ② 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か月以上、短いものでも1か月間継続して広告(8件) 2 ルームクリーニング費用(8物件)、鍵交換費用(3件)、24時間サポート費用(2件)不記載 3 「保証会社利用可」⇒保証会社の利用必須(1件)
<b>B社</b>	練馬区所在 免許(3) 措置：厳重警告・違約金 対象広告：インターネット(ライフホームズ) 対象物件：賃貸住宅10物件	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7か月半以上、短いもので27日間継続して広告(5件) 2 ルームクリーニング費用(3物件)、鍵交換費用(3件)、エアコン清掃費用(1件)、24時間サポート費用(1件)不記載 3 「保証会社 - 」⇒保証会社の利用必須(4件)
<b>C社</b>	川口市所在 免許(2) 措置：厳重警告・違約金 対象広告：インターネット(自社ホームページ、スーモ) 対象物件：賃貸住宅10物件 (自社ホームページ5件、スーモ5件)	I 自社ホームページ掲載の5物件について、 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年3か月間、短いものでも約1か月間継続して広告(5件) 2 「賃料4.6万円」⇒4.7万円(1件) 3 家賃保証料不記載(2件)、鍵交換費用不記載(1件) II 「スーモ」に掲載の5物件について、 1 おとり広告(契約済み) ① 新規情報公開後に、契約済み又は貸し止めとなったにもかかわらず、長いもので約2か月半、短いものでも約1か月半継続して広告(3件) ② 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、20日間継続して広告(2件) 2 家賃保証料不記載(4件)
<b>D社</b>	川崎市所在 免許(8) 措置：厳重警告・違約金 対象広告：インターネット(マイナビ賃貸) 対象物件：賃貸住宅9物件	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7か月以上、短いもので21日間継続して広告(4件) 2 「保証会社 必須/初回保証料：総賃料の30パーセント～」⇒50%(1件) 3 「〇〇駅徒歩7分」⇒徒歩10分(1件)

		<p>4 「バルコニー」⇒ なし（1件）          5 「都市ガス」⇒ L Pガス（1件）          6 「保証会社 必須／総賃料の50%～」等 ⇒ 表示の額のほかにも保証料が必要（3件）          7 「駐車場 空有 20,000円」⇒ ほかに月額利用料1か月分の敷金要す旨不記載（1件）          8 24時間サポート費用不記載（2件）          9 「賃料 69,500円」、「保証金1か月」⇒ 保証金は78,000円（月額賃料+管理費）であり、退去時に全額が償却される旨不記載（1件）          10 「住宅保険 不要」⇒ 加入要す（1件）          11 「ガスコンロ2口」⇒ なし（1件）          12 建築年月について              ① 「1990年3月」⇒ 1989年1月（1件）              ② 「1988年3月」⇒ 1987年3月（1件）          13 「敷金1か月」⇒ 退去時に全額が償却される旨不記載（2件）          14 「保証人不要」、「保証会社利用可」⇒ いずれかが必要（4件）</p>
<p><b>E社</b></p>	<p>豊島区所在 免許（1）          措置：嚴重警告・違約金          対象広告：インターネット(マイナビ賃貸、ポケパラ賃貸)          対象物件：賃貸住宅19物件                      (マイナビ賃貸6件、ポケパラ賃貸13件)</p>	<p>I 「マイナビ賃貸」に掲載の6物件について、          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2か月半以上、短いものでも1か月以上継続して広告（6件）          2 保証会社の利用が必要である旨及び保証料不記載（4件）          3 最寄駅等からの徒歩所要時間について              ① 「徒歩17分」⇒ 20分（1件）              ② 「徒歩10分」⇒ 13分（1件）          4 24時間サポート費用、除菌費用、事務手数料不記載（各1件）          5 「保証会社 必須／総賃料の50%～」等 ⇒ 表示の額のほかに2年目以降1年毎の保証料不記載（2件）          6 住宅保険への加入を必要とする旨不記載（1件）          II 「ポケパラ賃貸」に掲載の13物件について、          1 おとり広告（契約済み）              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、長いもので2年1か月以上、短いものでも約2年間継続して広告（3件）              ② 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11か月以上、短いものでも5か月以上継続して広告（10件）          2 「保証会社 - 」⇒ 保証会社の利用が必要（9件）          3 鍵交換費用（7件）、ルームクリーニング費用（7件）、事務手数料（1件）、除菌費用（1件）、CATV費用（1件）不記載          4 住宅保険への加入を必要とする旨不記載（13件）</p>
<p><b>F社</b></p>	<p>目黒区所在 免許（1）          措置：嚴重警告・違約金          対象広告：インターネット（自社ホー</p>	<p>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か月半以上継続して広告（1件）</p>

ムページ) 対象物件：賃貸住宅8件	2 「賃料 13万円」⇒ 16.5万円 (1件) 3 最寄駅等からの徒歩所要時間について ① 「徒歩18分」⇒ 21分 (1件) ② 「徒歩22分」⇒ 27分 (1件) ③ 「徒歩20分」⇒ 24分 (1件) 4 「駐輪場・バイク置き場あり」⇒ 利用料不記載 (1件) 5 「敷金 1か月」、「ペット飼育可」⇒ ペットを飼育する際には、敷金が月額賃料の2か月分となり、退去時に全額が償却される旨不記載 (1件) 6 建物の建築年月について ① 「1989年」⇒ 1985年 (1件) ② 「1995年」⇒ 1994年 (1件) ③ 「2004年」⇒ 2003年 (1件) 7 鍵交換費用不記載 (1件) 8 「駐車場月額料金 26,000円」⇒ ほかに月額料金1か月分の敷金が必要 (1件) 9 「事務手数料：324円」⇒ 月額である旨不記載 (1件) 10 「構造 鉄筋コンクリート」⇒ 鉄骨造 (1件) 11 「2人入居可」⇒ 不可 (1件) 12 「女性限定」⇒ 男性限定 (1件)
----------------------	--



## 1月の主な業務概況

### 会議等

開催日	会議名	開催場所
1月18日	第2回不動産広告懇談会	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)
1月24日	調査指導委員会・事情聴取会 (第1)	事務局会議室
1月24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
1月29日	第10回理事会	ホテルメトロポリタンエドモント (千代田区)

### 公正競争規約研修会 (計6回／参加者数291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)	開催場所
1月18日	(独) 国民生活センター	消費生活相談員等 (35名)	相模原市
1月18日	(公社) 東京都宅地建物取引業協会	会員 (50名)	板橋区
1月21日	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	新入会員 (59名)	さいたま市
1月22日	(公社) 東京都宅地建物取引業協会	会員 (18名)	世田谷区
1月29日	(公社) 全日本不動産協会東京都本部	会員 (82名)	国分寺市
1月29日	四国地区不動産公正取引協議会	役職員 (47名)	高知市

## Q&amp;A

1

Q

当社は、現在、新築分譲マンションを販売中ですが、販売促進のため、物件名や完成予想図等を描いた団扇を作り、お祭りや縁日の会場、駅前等で、通行人に手渡ししようと考えています。

このような広告物でも必要な表示事項の適用を受けるのでしょうか？

## A 1.

ご質問の広告物は、表示規約第8条の必要な表示事項の適用を受ける媒体に該当しません。

したがって、これに何を表示するかは原則として広告主の自由になります。

しかしながら、表示した内容については、表示規約第5条の広告表示の開始時期の制限、第15条の表示基準や第23条の不当表示など、表示規約第8条以外の規制はすべて適用されますからご注意ください。

ちなみに、必要な表示事項の適用を受ける媒体は、次のとおりです。

①インターネット、②パンフレット等、③雑誌、④新聞、⑤新聞折込チラシ（ポスティングチラシを含む）

2

Q

当社の仲介で一定期間内に賃貸契約を締結してくれた借主に対し、6万円相当の家電製品をプレゼントしたいのですが、景品規約上問題がありますか？

## A 2.

懸賞の方法によらないで景品を提供する場合（総付景品）の上限額は、取引価額の10%又は100万円のいずれか低い価額の範囲となります。仲介の場合の「取引価額」とは、媒介報酬限度額となりますから、たとえば月額賃料が10万円であれば、媒介報酬限度額は、10万円となり、1万円までの景品を提供することができます。ご質問の場合は、6万円の景品を提供したいとのことですから、媒介報酬限度額は、60万円以上でなければなりません。つまり、月額賃料が60万円以上の高額賃料の物件にしかこの企画は適用できないということになります。

なお、「媒介報酬限度額」とは、国土交通省告示「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関し受け取ることができる報酬の額」に定められた額をいい、実際に受け取る報酬額がこれを下回った場合でも、この媒介報酬限度額が「取引価額」として取り扱われます。

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 (<https://www.sfkoutori.or.jp/>)

東京都千代田区麴町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」