



九公取第62号
平成21年12月18日

堤エステート
堤 猛雄 殿

(一社)九州不動産公正取引協議会
福岡地区調査指導委員会
委員長 本清



規約違反に対する措置について

(一社)九州不動産公正取引協議会は、貴社に対し、不動産の表示に関する公正競争規約第27条第1項の規定に基づき、下記のとおり通知します。

記

「 厳 重 警 告 」とします。

遵守事項

1. 貴社は、今後、不動産の取引に関し、広告その他の表示をするときは、再び、不動産の表示に関する公正競争規約の規定に違反してはならない。
2. 貴社は、当協議会が調査指導業務処理要綱に基づいて平成22年度に実施する義務研修会に必ず出席しなければならない。
3. 貴社は、当協議会に対し、平成22年1月8日までに、今後、同規の規定に違反する行為をしない旨並びに研修会に参加する旨の誓約書を提出しなければならない。

以 上

誓 約 書

(一社)九州不動産公正取引協議会
福岡地区調査指導委員会
委員長 本 清 弘 殿

この度、貴協議会より当社作成の不動産広告について、「不動産の表示に関する公正競争規約」に違反するとの指摘を受けました。今後、不動産の取引に関し、広告その他の表示をするときは、同規約を遵守し適正な広告を作成すると共に、貴協議会が調査指導業務処理要項に基づき実施する義務研修会に必ず出席することを誓約いたします。

以 上

平成 年 月 日

事業者名

所在地

代表者

- ① 「仲介手数料を最大50%割引で購入できます！」・正規仲介手数料の50%割引の場合は」・「仲介手数料を55%OFFにするための注意点」の文言については、媒介報酬又は代理報酬の額について、実際のもの又は競争事業者に係るものよりも有利であると誤認されるおそれのある表示になっている。

(表示規約第23条(45)「その他の不当表示」)

(理由)

宅建業法46条は、業者が売買等の代理または媒介をした場合において、受けることのできる報酬の額について規制を行っています。その報酬額は、本来当事者間で自由に定めることができるのであるが、宅建業法は国民生活と関係が深く、宅地や建物を求める消費者に対して、適正な費用でその媒介等が行われることを保証することにより、その保護を図る必要があるため、その受ける報酬額の最高限度についての規制が設けられています。したがって、当協議会としては、個々の業者において、この報酬額の範囲内で自ら受ける報酬額を決定することが宅建業法上問題にあることはないと理解であり、その自ら決定した報酬額を事実として広告することが「不動産の表示に関する公正競争規約」に違反することにはなりません。但し、自らが受ける報酬額について、宅建業法に定める「最高限度額」を事実と相違する「法定報酬額」「正規仲介手数料」として、その何パーセント引きであると表示する場合は、この報酬額に関し一般消費者に有利誤認を与える恐れがあり、「不動産の表示に関する公正競争規約」に違反することになります。

(問題ない表示例)

- 賃貸の場合 当社の手数料は1ヶ月賃料の半月分です。等
- 売買の場合 当社の手数料は成約価格(売買価格)の1.5%です。等

- ② 「得 仲介手数料が上限より55%OFF！」の得の文言について物件の価格等(手数料含む)著しく安いという印象を与える用語は禁止されている。

(表示規約第18条「特定用語の使用基準」)

- ③「天神山小学校」・「春日南中学校」の文言について、公共公益施設に関しては、物件までの距離表示が必要であるが、欠落している。

(施行規則第11条(29)「表示基準」)

- ④次の必要表示項目が、欠落している。

(1) 公正取引協議会加盟事業者である旨

(表示規約第8条「必要な表示事項」)

本当に知らなくて大丈夫？

オープンハウス 憧れの暮らし住宅! 平成19年11月11日 12:00-17:00

6LDK+事務所 4,500万円

精屋郡志免町 地下鉄[空港]車で10分
 主 330㎡ 志免小学校
 建 330㎡ 志免中学校
 築 木造3階建 H19.4 仲介

この物件は「仲介」なので
 物件価格の他に正規仲介手数料(※)の
 148万500円が必要です!

Q. えっ、販売価格の他にも
 お金がいるの？

東榑原町 3880 301 290 H 2年 3月
 万 (税込) ㎡ ㎡
 西鉄大牟田線榑原駅徒歩6分
 仲介手数料割引! 買取も行います
 堤エーステート (092)937-0997

この物件も「仲介」なので
 物件価格の他に正規仲介手数料(※)の
 128万5200円が必要です!

早良区 15337
 人気のある地域
 2,190万
 専有70.52㎡
 管理費9,450円
 修繕積立金25,650円
 H19年8月築
 5階建3層
 駐車場3台
 堤エーステート
 (092)937-0997

ちなみにこの物件は「素直」な
 仲介手数料は必要ありません!

A. はい。仲介手数料って意外と高いんです。

(※)販売価格の3%+6万円+消費税
 が仲介手数料の上限となります

掲載されている物件情報はサンプルです

仲介手数料を最大50%割引で購入できます

例えば 3,000万円(税込)の一戸建の場合...

通常の正規仲介手数料の上限※の場合

販売価格3,000万円の
 正規仲介手数料は...

1,008,000円
 (※販売価格の3%+6万円×消費税)

比較してください!
 なんと差額は

50万4,000円
 差額を何に使いますか?

堤エーステート仲介手数料割引の場合

正規仲介手数料の
 50%割引の場合は...

504,000円
 (販売価格の3%+6万円×消費税の50%)

例えば
 差額で人気の
 家電を
 購入 Happy!



合計金額
50万3900円!

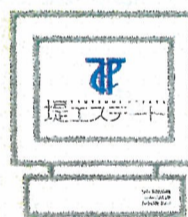
パナソニック 10kg
 ドラム式洗濯乾燥機 ¥155,100(税込)
 ソニー BRAVIA 40型
 ¥180,800(現)

仲介手数料割引のひみつは...

詳細はWEBで!

当社が実際に行った
 取引実例集を多数 掲載中!

業者が教える不動産
 業界の裏側などなど 多彩な情報



YAHOO! で検索!

堤エーステート 検索

180 自宅にいながら室内の見学ができる!
 パノラマムービーでバーチャルオープンハウス 公開中!

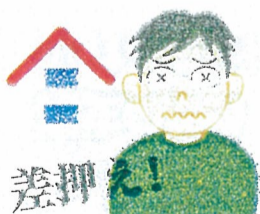
自分で探せる物件情報2万件以上掲載!競売情報・厳選蔵出し物件情報も配信!

不動産でお困りの方は...

最適なプランをプロのアドバイスで

解決!! ご自宅が競売に...
 そんな悩みもおまかせ下さい!

ご自宅が差押えや競売に
 なってお困りの方もご相談下さい。当社は数々の不良債権処理を行い多くの問題を解決しております。HPに実例を掲載中です。



FP®によるライフプランを含めた、幅広いコンサルティング

不動産の売買は人生の設計図であるライフプランの中でとても大きなイベントです。ご家族の教育費・保険料の見直しなどのご提案を含めた、不動産以外のアドバイスを行う事の必要性を感じ、FP®(ファイナンシャルプランナー)の資格を取得しています。不動産を売るだけでなくFP®としての視点からも、お客様にとって幅広い視野で最適なコンサルティングを行います。

例えば住宅ローンの選択も
 ファイナンスの知識がある
 不動産業者の提案によって
 支払金額に大きな差が出ます!!

■金利1%がうむ返済額の差(2,500万円 25年 ボーナス返済なし)の場合

	月々返済	総支払い額	支払利息(※)	差額
金利2%	105,963万円	約3,180万円	約680万円	
金利3%	118,552万円	約3,560万円	約1,060万円	▲380万円
金利4%	131,959万円	約3,960万円	約1,460万円	▲400万円

※支払い利息は総支払額に含まれます

福岡市近郊の売却物件求む! 当社は物件の買取を行っています。秘密厳守、無料査定致します。

(社)全国宅地建物取引業保証協会会員 (社)福岡県宅地建物取引業協会会員 福岡県知事免許(5)第11076号

不動産買取
 不動産仲介
 競売代理入札
 資産運用コンサルティング

TSUTSUMI ESTATE
堤エーステート
 P4



お気軽にお問合せ下さい

TEL.092-937-0997

〒811-2201 福岡県糟屋郡志免町榑丘1丁目2番

ホームページURL⇒ http://www.tsutsumi-estate.com

4LDKの住まいに4坪の事務所付き・職住一体型の物件です

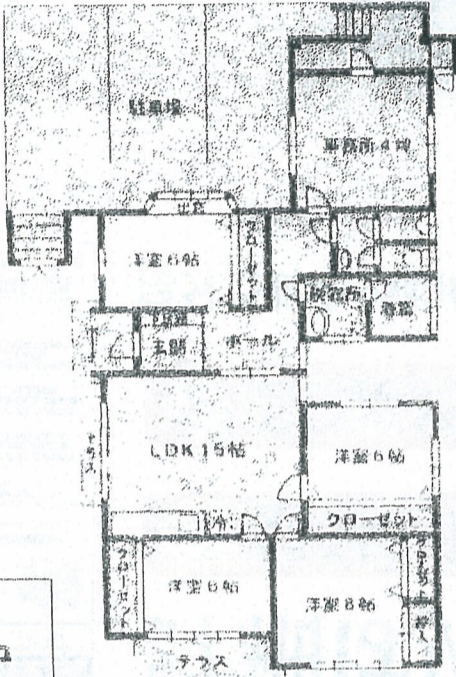
オープンハウス開催 4月11日(土) 4月12日(日) 11:00~17:00

中古戸建:春日市松ヶ丘4丁目

2,480 (税込) **万円** **売主のため 仲介手数料不要**

所在地 春日市松ヶ丘4丁目4-11 ■土地 259.28㎡ ■建物 116.76㎡
 間取 4LDK+事務所 ■構造 木造平屋建 ■築年数 平成4年10月
 駐車場 3台 ■交通 西鉄バス「松ヶ丘団地」停徒歩1分
 取引態様 売主

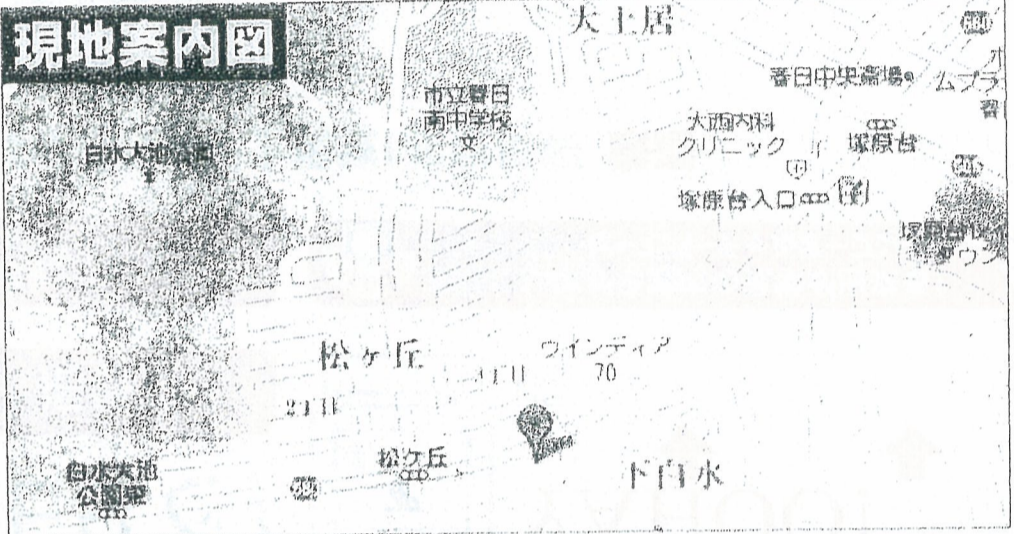
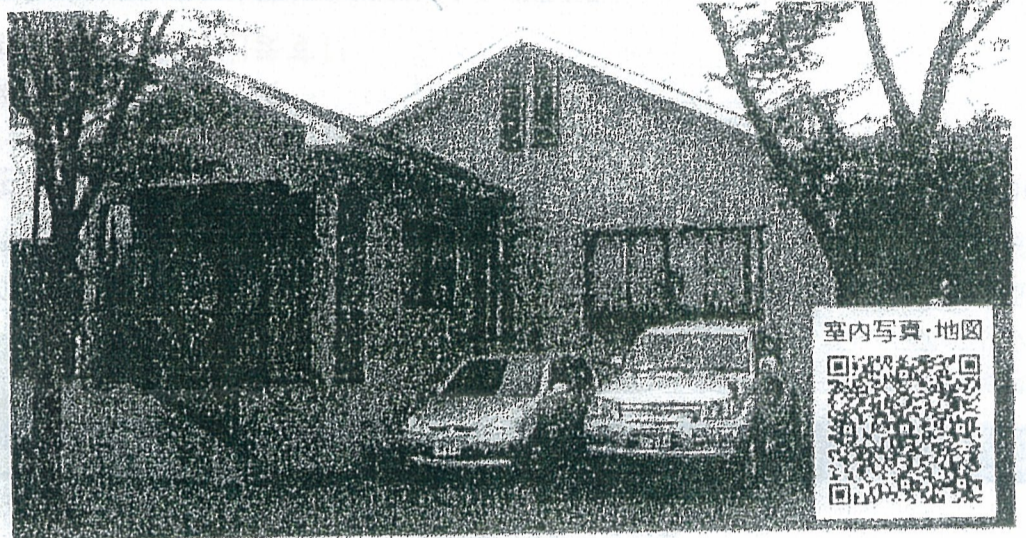
学区
 天神山小学校
 春日南中学校



4LDK+4坪の事務所

バス停至近、バス通り沿いの平屋
 直接出入できる4坪の事務所付
 駐車スペース3台可能
 リビング・ダイニングは15帖
 各お部屋に大型クローゼット完備

HP公開中
 堤エステートHPに
 室内写真多数掲載中

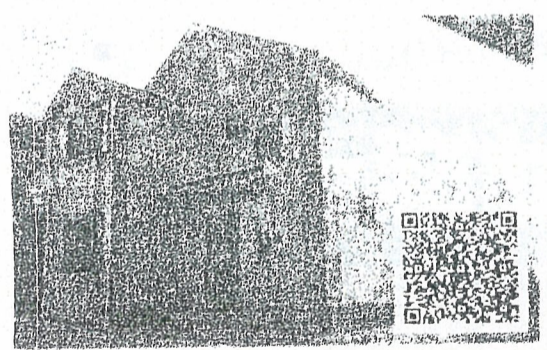


得 堤エステートでは新築戸建ての 仲介手数料が上限より **55%OFF!**

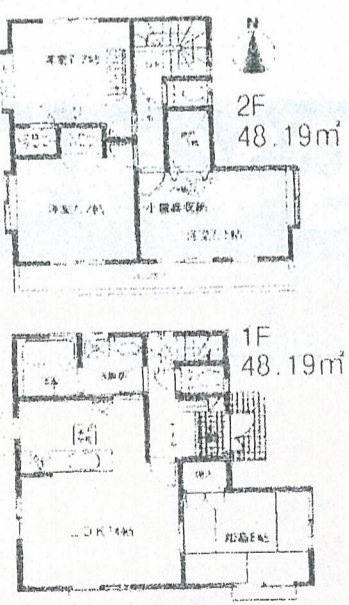
新築一戸建て 春日市松ヶ丘5丁目(4号棟) 4LDK+ グルニエロフト

販売価格 **2,630** (税込) 万円
 月々のお支払例 2,630万円のお借入れの場合
 月々 **78,291** 円 頭金0円・金利1.325%
 ホーナスなし

仲介手数料上限の場合 **89万1450**円
 仲介手数料上限より **55%OFF** なんと **40万1152**円
堤エステートで購入すると...



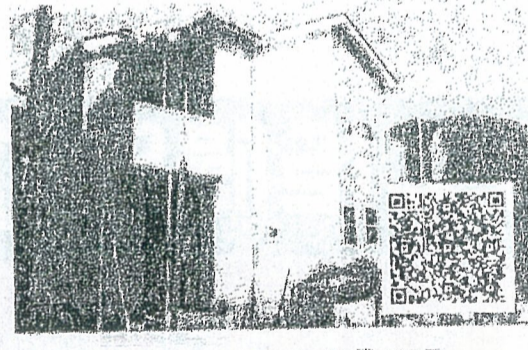
所在地 春日市松ヶ丘5丁目77番以下未定
 交通 春日市営バス「松ヶ丘5丁目」停徒歩1分
 土地 140.18㎡ ■建物 96.38㎡
 間取 4LDK ■駐車場 2台可 ■構造 木造
 完成 平成21年3月 ■取引態様 仲介
 学区 天神山小学校・春日南中学校



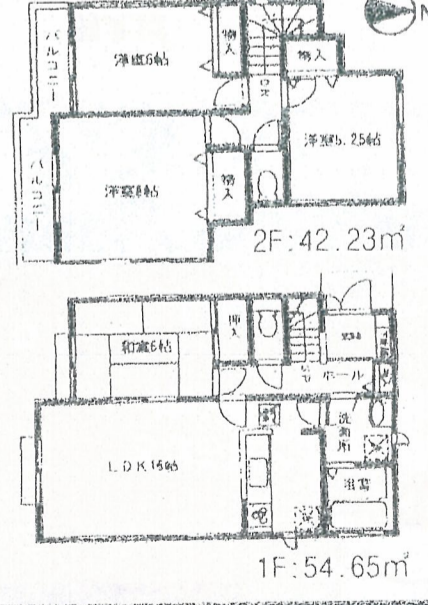
新築一戸建て 春日市上白水8丁目(A号棟) 4LDK

販売価格 **2,880** (税込) 万円
 月々のお支払例 2,880万円のお借入れの場合
 月々 **85,733** 円 頭金0円・金利1.325%
 ホーナスなし

仲介手数料上限の場合 **97万200**円
 仲介手数料上限より **55%OFF** なんと **43万6590**円
堤エステートで購入すると...



所在地 春日市上白水8丁目127番
 交通 JR博多南線「博多南」駅徒歩7分
 土地 120.00㎡ ■建物 96.88㎡
 間取 4LDK ■駐車場 2台可 ■構造 木造
 完成 平成21年4月 ■取引態様 仲介
 学区 白水小学校・春日西中学校



★ 当社ホームページの「新築蔵出し物件情報」 ★
 ★ 新築.jp 室内写真多数掲載 詳細情報 0-ツミレ-ション 仲介手数料上限の55%OFF ★

仲介手数料を55%OFFにするための注意点

OPEN HOUSE このチラシに掲載している新築物件では他業者がオープンハウスをしている場合があります。仲介手数料55%のサービスは当社オリジナルのサービスですので、仲介手数料を55%OFFにするためには、まずは当社へお問合せ下さい。

YAHOO!で検索 堤エステート 新築蔵出し 検索
 ご案内・内覧は予約制です! お気軽にお問合せ下さい! ☎ 092-937-0991

掲載物件の概要は平成21年4月6日現在のものです ■広告有効期限 4月末日 万一売却済の場合はご容赦下さい