



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」)