

# 敷金ゼロ広告は問題あり

## その2

先週に引き続き、B社の会員システムの問題点をピックアップしてみる。

### ◎実際には礼金と同じ性格を有す

#### ①「敷金・礼金ゼロの広告」

B社は有名女性タレントを使ったテレビCMなどさまざまなメディアで「敷金礼金ゼロ」と大々的に宣伝している。これを見た消費者は、初期費用がかからず部屋利用料のみで入居できると認識するのは自然なことであるといえる。

しかし、今回の事例を見てもわかるように、実際には入会金や年会費として、部屋利用料の2ヶ月分以上の支払い義務を入居者に課している。また入会金額については部屋利用料と連動している。これに加え、

入会金・年会費は返還されないという性格をあわせてみると、B社の入会金は一般の賃貸アパート契約の礼金に近いものであるといえる。

#### ②「会員制度のあり方」

B社では、「家賃」ではなく「部屋利用料」という呼称を用いている。これはB社が「会員制システムによる部屋利用契約」という制度を用いているからである。B社会員になればアパートだけでなくリゾートホテルやスポーツクラブなどの施設利用も優遇されるという。また会員の最大のメリットとしてB社の物件間であれば自由に住み替えが可能であるという。

しかし、アパート利用の入会金ではリゾートホテルやスポーツクラブの利用はできない。また、住み替えについても、入会金に応じて住める地域が限定されており（注、昨年4月にB社は会員制度の変更を行い、地域限定ではなく駅からの距離に応じて物件を分類し、入会金を設定した）、事実上自由な住み替えができない。

### ◎苦情処理体制の不備も問題視

このほかにも「B社には入居者からの苦情処理体制が整っていない」「B社は宅建業法に基づいた賃貸住宅の媒介契約でないため、重要事項説明書の書面交付も契約締結も行っていない。契約内容があいまいのまま入居することになる」などといった点について問題があるとし、改善を求めている。

今回の報告書は、委員会が扱った案件についてのレポートであり、この中でまとめられている「B社が改善すべき点」についても、これに基づいて行政指導を行えるなどという強制力を発揮できるものではない。そのため、県もB社に対し特に連絡もとったりしてはしていない。

現在、この報告書は神奈川県庁のホームページにおいて公開されている。

またこの件についてB社に幾度かコメントを求めたが、担当者不在と回答している。