





第 2 7 5 号  
(平成29年2月号)

**公益社団法人  
首都圏不動産公正取引協議会**

〒102-0083 東京都千代田区麹町1-3  
(ニッセイ半蔵門ビル3階)

☎03-3261-3811 FAX03-3261-3933

URL <http://www.sfkoutori.or.jp>



**嚴重警告・違約金課徴した6社に対し、不動産情報サイトへの広告掲載を一定期間停止へ**

公取協通信第273号(平成28年12月号)でお知らせしたとおり、当協議会は、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた不動産事業者に対して、当協議会に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」の構成メンバー5社が運営する不動産情報サイト(下記参照)への広告掲載を原則として1か月以上停止する施策を、1月度の措置から実施いたします。

部会メンバー	運営サイト
アットホーム(株)	at home
(株)CHINTAI	CHINTAI
(株)ネクスト	HOME'S
(株)マイナビ	マイナビ賃貸
(株)リクルート住まいカンパニー	SUUMO

1月度、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じたのは、次の6社です(1月24日理事会決定)。この6社から掲載停止の適用を受けることとなります。

**A社：町田市所在 東京都知事免許(5)**  
《措置：嚴重警告・違約金》  
対象広告：インターネット広告(アットホーム)

**新築住宅6物件**

◆**広告表示の開始時期の制限等の違反**

◎ 「新築一戸建て」と記載するとともに、建築確認番号を記載し、あたかも建築確認を受けた新築住宅を取引するかのように表示 ⇒ 表示の建築確認番号は架空であり、いずれも売主が売

地又は中古住宅として取引しようとしているものを、A社が勝手に新築住宅として広告したものであって、建築確認を受けていないため、新築住宅として広告不可(6件)。

- ◆**特定事項の明示義務違反**
- ◎ 敷地の形状が間口約3.5m、奥行き約15mの著しい不整形画地である旨不記載(1件)。
- ◆**必要表示事項違反**
- ◎ 「私道負担面積 -」 ⇒ 私道負担あり(2件)。

**B社：世田谷区所在 東京都知事免許(3)**  
《措置：嚴重警告・違約金》  
対象広告：インターネット広告(自社ホームページ)

**賃貸住宅9物件**

◆**おとり広告**

◎ B社は、広告時点において、これら9物件に関する資料を有しておらず、物件を特定することができないため、物件が存在するか否かにかかわらず、取引の対象とはなりえない。

**C社：江東区所在 東京都知事免許(2)**  
《措置：嚴重警告・違約金》  
対象広告：インターネット広告  
「スーモ」・「ホームズ」・「CHINTAI」

**賃貸住宅5物件**

◆**おとり広告**

◎ 新規に情報公開後に契約済み又は貸し止めとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、長いもので約6か月間、短いものでも21日間継続して広告(4件)。

◆**取引条件の不当表示**

◎ 「保証会社利用可」、「保証会社任意加入(実費)」等と記載し、家賃保証会社の利用が任意であるかのように表示 ⇒ 家賃保証会社の

利用が取引の条件である（3件）。

◎ 「保証人不要」、「保証会社利用可」と記載し、保証人が不要であり、家賃保証会社の利用も任意であるかのように表示 ⇒ 家賃保証会社を利用しない場合は、保証人が必要であり、保証人がいない場合は、家賃保証会社の利用が取引の条件である（1件）。

◎ ルームクリーニング費用（2件）、24時間サポート費用（1件）、鍵交換費用（1件）、室内消臭費用（1件）、簡易消火器購入費用（1件）及び「TOKU2クラブ」と称する提携施設の割引利用サービスの会費（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

◆取引内容の不当表示

◎ 最寄駅等からの徒歩所要時間について、実際よりも2分又は3分短く表示（8件）。

- ・「亀戸駅 徒歩5分」⇒ 徒歩7分
- ・「錦糸町駅 徒歩16分」⇒ 徒歩18分
- ・「西大島駅 徒歩16分」⇒ 徒歩19分
- ・「東陽町駅 徒歩17分」⇒ 徒歩19分
- ・「菊川駅 徒歩18分」⇒ 徒歩20分
- ・「大島駅 徒歩8分」⇒ 徒歩10分
- ・「西大島駅 徒歩12分」⇒ 徒歩14分
- ・「亀戸駅 徒歩16分」⇒ 徒歩19分

D社：品川区所在 東京都知事免許（3）  
 《措置：嚴重警告・違約金》  
 対象広告：インターネット広告（スーモ）

新築住宅5物件

◆広告表示の開始時期の制限等の違反

◎ 「新築一戸建て」と記載するとともに、建築確認番号を記載し、あたかも建築確認を受けた新築住宅を取引するかのように表示 ⇒ 表示の建築確認番号は架空であり、いずれも売主が売地又は建築条件付売地として取引しようとしているものを、D社が勝手に新築住宅として広告したものであって、建築確認を受けていないため、新築住宅として広告不可（5件）。

◆取引内容の不当表示

◎ 最寄駅からの徒歩所要時間について、実際よりも1分又は2分短く表示（3件）。

- ・「荏原中延 歩2分」⇒ 徒歩3分
- ・「六郷土手 歩4分」⇒ 徒歩6分
- ・「中延 徒歩4分」⇒ 徒歩5分

◆必要表示事項違反

◎ 「私道負担 無」⇒ 私道負担あり（4件）。

過去の措置

D社は、平成24年5月に無許可の屋外広告物

（カラーコーンにビラを貼付し公道に設置）において、不当表示を行ったことにより、嚴重警告・違約金課徴の措置を受けている。

E社：朝霞市所在 埼玉県知事免許（3）  
 《措置：嚴重警告・違約金》  
 対象広告：インターネット広告（スーモ）

新築住宅2物件

◆おとり広告

◎ 次の理由から、取引する意思のない「おとり広告」と認められる（2件）。

1. 物件A（取引態様は「売主」と表示）

- (1) 相場（3,000万円前後）よりも著しく安い価格（2,580万円）で広告していること。
- (2) E社は、「不動産業者から表示価格で買取りの申出があったとしても応じない。一般の人に安く買ってもらい、他の顧客を紹介してもらうためである。」等と述べているが、この説明には合理性がないと考えられること。
- (3) 少なくとも11か月間掲載し、この間に顧客から191件もの問い合わせがあったこと。
- (4) 長期間、成約していない状況であるにもかかわらず、指定流通機構（レインズ）等への登録をしておらず、積極的に販売活動を行っていないこと。

2. 物件B（取引態様は「代理」と表示）

- (1) 相場（3,000万円前後）よりも著しく安い価格（2,580万円）で広告していること。
- (2) E社は、「不動産業者から表示価格で買取りの申出があっても応じない。売主（個人）は不動産業者を嫌っており、当社以外の不動産業者を介入させたくないと言っている。」等と述べているが、この説明には信憑性がないと考えられること。
- (3) 少なくとも9か月間掲載し、この間に顧客から139件もの問い合わせがあったにもかかわらず、成約に至っていないこと。
- (4) 長期間、成約していない状況であるにもかかわらず、指定流通機構（レインズ）等への登録をしておらず、積極的に販売活動を行っていないこと。

## 1月の業務概況

### 会議等

#### ◆取引内容の不当表示

- ◎ 「朝霞 歩10分」⇒ 徒歩12分
- ◎ 「朝霞台 歩10分」⇒ 徒歩12分
- ◎ 物件の周囲が樹木で覆われているかのように描いた建物完成予想図を掲載 ⇒ 物件周囲には建物が存在し、樹木はない（物件A）。
- ◎ 物件の周囲が空地であるかのように描いた建物完成予想図を掲載 ⇒ 物件周囲には建物が存在し、空地ではない（物件B）。

F社：ふじみ野市所在 埼玉県知事免許（4）  
 《措置：嚴重警告・違約金》  
 対象広告：インターネット広告  
 「スーモ」・「アットホーム」・「ホームズ」・「センチュリー21」

#### 新築住宅7物件

#### ◆おとり広告

- ◎ 新規に情報公開後に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を繰り返し、約1か月間継続して広告（1件）。

#### ◆取引内容の不当表示

- ◎ 物件の周囲が空地であるかのように描いた建物完成予想図を掲載 ⇒ 物件周囲には建物が存在し、空地ではない（5件）。
- ◎ 路地状部分を介さずに道路に面し、その道路は当該敷地の前を通過しているかのように描いた建物完成予想図を掲載 ⇒ 敷地は、路地状部分を介して道路に面し、その道路は、当該敷地の前で行き止まり（1件）。

#### ◆取引条件の不当表示

- ◎ 「専任媒介」⇒ 一般媒介（6件）

#### ◆表示基準違反

- ◎ 建物面積に車庫面積を含む旨及びその面積不記載（1件）。

なお、上記の違反のほか、3物件について、長期間にわたり広告を掲載し、顧客から相当数の問い合わせがあるにもかかわらず、成約に至っていないことから、これら3物件に対し、取引する意思のない「おとり広告」であるとの疑念は払拭できないため、F社に対しては、上記違反事実の指摘に加え、今後、このような疑念をもたれる広告表示を行わないよう要望した。

■ 1月19日(木) 調査指導委員会・事情聴取会  
 当協議会会議室において、午後12時40分から、調査指導委員会（第1小委員会主宰）を開催しました。

会議では、初めに、桃野副会長・調査指導委員会委員長の挨拶の後、谷専務理事から「平成28年12月度の処理件数等の状況」など、前回の調査指導委員会以降の業務概況を報告しました。

引き続き、国土交通省、東京都、埼玉県及び一般財団法人不動産適正取引推進機構の担当者出席のもとに事情聴取会を開催し、荻原第1小委員会委員長の司会により、まず事務局職員から、当日、事情聴取を予定している5社の広告表示等の調査結果について説明を行い、次いで、5社の代表者等から表示規約違反の疑いのある広告表示について、その作成経緯、表示内容と事実の相違点、今後の改善策等について事情聴取を行いました。

その後、当日事情聴取を行った5社に加え、調査指導委員会の付託を受けて、谷専務理事、森田委員及び事務局により1月13日に事情聴取を行った1社を併せた6事案に対する調査指導委員会としての事実認定と違反内容を勘案した措置案について審議・決定し、1月24日開催の理事会に諮ることとしました。

#### ■ 1月20日(金) (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）において、午前10時から、標記会議が開催され、当協議会から齊藤事務局長が出席しました。

会議では、「FRKインターネット広告マニュアル制作案」について意見交換が行われました。

#### ■ 1月24日(火) 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）において、午後3時から、平成28年度第10回理事会を開催しました。

会議では、中井会長が議長となり挨拶の後、初めに、谷専務理事の提案により、「賛助会員の入会」（後掲）について審議・承認しました。

続いて、桃野副会長・調査指導委員会委員長の提案により「公正競争規約違反事業者に対する措置」について審議し、前記のとおり、6社に対し

厳重警告及び違約金課徴の措置（調査指導委員会の措置案のとおり）を決定しました。

最後に、谷専務理事から前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

■ 1月26日(木) 第1回 規約改正に係るワーキンググループ

当協議会会議室において、午後12時45分から、標記会議を開催し、不動産広告懇談会のメンバーから選出した15社・15名が参加しました。

会議では、不動産広告懇談会のメンバー等からの公正競争規約の改正要望事項について、協議・検討を行いました。

賛助会員の入会

1月24日開催の第10回理事会において、次の会社の賛助会員への入会が承認されました。

なお、これにより賛助会員数は123社となります。

社名：株式会社ロクヨンデザイン

代表者：青木 隆介 氏

所在地：群馬県前橋市六供町1-1-1

公正競争規約研修会

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。

1月度は、次のとおり10会場・1,417名を対象として実施されました。

◆ 1月10日

主催：(株)MURAX

対象：社員20名（当協議会会議室）

◆ 12日

主催：野村不動産アーバンネット(株)

対象：社員59名（新宿区）

◆ 19日

主催：(一社)長野県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者115名（上田市）

◆ 20日

主催：(一社)長野県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者90名（佐久市）

◆ 20日

主催：(公社)埼玉県宅地建物取引業協会

対象：新規免許業者60名（さいたま市）

◆ 24日

主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会

対象：会員事業者718名（新宿区）

◆ 25日

主催：(一社)長野県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者87名（飯田市）

◆ 26日

主催：(一社)長野県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者96名（箕輪町）

◆ 26日

主催：(公社)全日本不動協協会埼玉県本部

対象：新入会員事業者25名（さいたま市）

◆ 27日

主催：(公社)全日本不動協協会埼玉県本部

対象：会員事業者135名（狭山市）

◆ 30日

主催：関東地区婦人連絡協議会

対象：一般消費者12名（新宿区）

不動産広告管理者養成講座  
効果測定試験の結果

当協議会は、昨年12月5日に賛助会員を対象とする第14回不動産広告管理者養成講座を開催し、38社・140名が受講しましたが、講座終了後に実施した効果測定試験（40問・90分間）に所定の成績を修めた29社・78名（合格率55.7%）に対し、1月17日付で「不動産広告管理者養成講座修了認定証」及び「修了認定証書」を交付しました。

この講座は、公正競争規約に精通した不動産広告の企画・制作・管理業務に従事する人材の養成に寄与することを目的として、当該業務に求められる基礎的・実務的知識の習得を支援する趣旨で、平成16年3月から実施しており、今回の合格者を含めて合格者総数は918名となっています。

