

公取協通信



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>

第273号
(平成28年12月号)

転載可

規約違反事業者に対し、一定期間、不動産ポータルサイトへの掲載を停止する施策を実施します

当協議会は、インターネット広告の適正化を図るため、平成24年3月に主要な不動産情報サイトの運営会社をメンバーとする「ポータルサイト広告適正化部会」（構成会社後掲）を設置し、違反物件の情報共有等を行うことにより、「おとり広告」等の違反物件表示を削除する等の施策を実施していますが、「おとり広告」等の重大な違反の撲滅をより一層推進するため、当協議会が嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた事業者に対して、部会メンバーが運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として、1か月間以上停止する施策を実施することとしました（10月25日開催の理事会承認）。平成29年1月度の措置から実施します。

なお、この施策については、11月16日に記者発表しました。発表文は次のとおりです。

平成28年11月16日

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
ポータルサイト広告適正化部会

規約違反事業者への対応について

不動産の表示に関する公正競争規約違反事業者に対して、一定期間、不動産ポータルサイトへの掲載を停止する施策を開始します

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、昨今、新聞報道やテレビニュース等において、不動産のおとり広告が社会問題として非難を浴びて

いる状況に鑑み、特にインターネット広告における「おとり広告」の撲滅を強力に推進するため、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」の構成会社がそれぞれ運営する不動産情報サイトへの広告掲載を、原則として、1か月間以上停止する施策を平成29年1月度の措置から開始します。

この施策は、構成会社各社の規定等に基づき行われ、掲載停止期間を設けることで、一般消費者へのおとり広告等によるさらなる被害拡大を抑止し、対象となった不動産事業者は当該期間内に掲載物件情報等のメンテナンスを確実に実施し、体制を整えることにより、おとり広告をしないという意識の向上を図り、さらには、適正な表示を行っている大多数の不動産事業者の利益を確保するために行うものです。

＜ポータルサイト広告適正化部会 構成会社＞

会社名	運営サイト名
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



**国土交通省 おとり広告禁止の
注意喚起文書、業界団体に通知**

国土交通省は、11月29日付けで、不動産業界団体（公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全日本不動産協会、一般社団法人不動産協会、一般社団法人全国住宅産業協会及び一般社団法人不動産流通経営協会）の長宛てに、「おとり広告の禁止に関する注意喚起等について」と題する文書を通知しました。

その内容は次のとおりです。

国土動指第67号
平成28年11月29日

（業界団体の長宛て）

国土交通省土地・建設産業局
不動産課長

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

1 顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第32条の規定により、禁止されています。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号））

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第5条第3号（同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」（昭和55年公正取引委員会告示第14号））及び不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）第21条においても禁止されているところです。

2 具体的には、例えば、実際には取引意思のない物件を、顧客を集めるために、「敷金・礼金不要」、「相場より安い家賃」等の好条件で広告して顧客を誘引した上で、突然の水漏れや他者による成約等を理由に、他の物件を紹介・案内すること等が挙げられます。

また、成約済みの物件を速やかに広告から削

除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続することも、おとり広告に該当します。

3 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令の遵守の徹底をお願いします。

特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、関係者への注意喚起をお願いします。

4 貴会におかれては、本通知について、会員に周知いただくとともに、ホームページ等を活用して広く周知していただきますよう、よろしくをお願いします。

11月の業務概況

会 議 等

■ 11月16日(水) 「規約違反事業者への対応」について、記者発表

当協議会会議室において、午前11時30分から、前述のとおり、規約違反事業者への対応（一定期間、不動産ポータルサイトへの掲載を停止する施策の開始）について、記者発表を行いました。

参加者は、株式会社朝日新聞社、株式会社毎日新聞社、株式会社週刊住宅新聞社、株式会社住宅新報社、株式会社全国賃貸住宅新聞社、株式会社不動産経済研究所及び株式会社不動産流通研究所の7社・記者8名です。

■ 11月17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10月度の処理件数等の状況」、「ポータルサイト広告適正化部会における新たな施策（規約違反事業者への対応）」等、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、千葉県、神奈川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、事情聴取対象の6社の広告表示等の調査結果について説明を行い、次いで、6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、事情聴取を行った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とを勘案した措置案について審議・決定し、11月21日開催の理事会に諮ることとしました。

■ 11月21日(月) 第8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12時57分から、平成28年度第8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、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6社に対する措置」について審議し、いずれも調査指導委員会の措置案のとおり決定しました（後掲）。

次に、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。

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。

11月度は、次のとおり15会場・1,792名を対象として実施されました。

◆ 11月 1日

主催：(公社)全日本不動産協会東京都本部
対象：会員事業者456名（新宿区）

◆ 4日

主催：(公社)全日本不動産協会埼玉県本部
対象：会員事業者74名（熊谷市）

◆ 4日

主催：(公社)全日本不動産協会東京都本部
対象：会員事業者83名（板橋区）

◆ 4日

主催：住友不動産販売(株)
対象：社員47名（名古屋市）

◆ 7日

主催：(株)MURAX
対象：社員20名（当協議会会議室）

◆ 8日

主催：(公社)全日本不動産協会埼玉県本部
対象：会員事業者186名（越谷市）

◆ 10日

主催：(公社)全日本不動産協会埼玉県本部
対象：会員事業者165名（さいたま市）

◆ 11日

主催：住友不動産販売(株)
対象：社員23名（札幌市）

◆ 11日

主催：東急リバブル(株)
対象：社員172名（渋谷区）

◆ 14日(合同)

主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会及び
(公社)全日本不動産協会東京都本部
対象：会員事業者59名（小平市）

◆ 15日

主催：(一社)全国住宅産業協会
対象：会員事業者95名（千代田区）

◆ 18日

主催：住友不動産販売(株)
対象：社員19名（福岡市）

◆ 18日

主催：(公社)全日本不動産協会東京都本部
対象：新入会員事業者165名（千代田区）

◆ 22日

主催：(公社)山梨県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者ほか15名（甲府市）

◆ 25日

主催：(公社)全日本不動産協会埼玉県本部
対象：会員事業者213名（川越市）

公正競争規約違反に対する措置等

A社：渋谷区所在 免許更新回数(7)
《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」

賃貸住宅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、長いもので4か月半以上、短いものでも21日間継続して広告（6件）。

◆ 取引条件の不当表示

- ◎ 「ペット相談可」⇒ ペットを飼育する場合は、「ペット承諾料」を要する旨及びその額不記載（1件）。
- ◎ 「敷 14.8万円」、「ペット相談」⇒ ペットを飼育する場合は、敷金が296,000円となる旨不記載（1件）。
- ◎ 鍵交換費用（3件）、24時間サポート費用（1件）、ルームクリーニング費用（1件）及びエアコン清掃費用（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

B社：府中市所在 免許更新回数(1)
 《措置：厳重警告・違約金》
 対象広告：インターネット広告「スーモ」

賃貸住宅8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、長いもので6か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（8件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「賃料 14万円」、「敷礼 14万円 14万円」、「ペット相談」⇒ ペットを飼育する場合は、賃料及び礼金は145,000円、敷金は290,000円となる旨不記載（1件）。
- ◎ 「ペット飼育の場合敷金2ヶ月（総額）」⇒ この敷金は退去時に全額償却される旨不記載（1件）。
- ◎ 鍵交換費用（2件）、ルームクリーニング費用（2件）及び24時間サポート費用（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。
- ◎ 保証会社の利用が取引の条件であるのに、その旨及び保証料不記載（3件）。

◆取引内容の不当表示

- ◎ 「最上階」⇒ 5階建の2階（1件）。
- ◎ 「バストイレ別」⇒ バス及びトイレは同室（1件）。
- ◎ 「二人入居可」、「ルームシェア可」⇒ いずれも利用不可（1件）。
- ◎ 「南向き」⇒ 西向き（1件）。
- ◎ 「専用庭」⇒ 専用庭なし（1件）。

◆必要表示事項違反

- ◎ 「保証人代行 保証会社利用必」⇒ 保証料不記載（1件）。

C社：横浜市中区所在 免許更新回数(1)
 《措置：厳重警告・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、長いもので7か月半以上、短いものでも約1か月間継続して広告（6件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「定額クリーニング費：32,400円」⇒ 43,200円（1件）。
- ◎ 「敷金 1ヶ月」、「償却金 -」と記載し、敷金が償却されないかのように表示 ⇒ 退去時に全額が償却されるもの（1件）。
- ◎ 「リブクラブ：7,000円」⇒ 入会金7,560円、毎月2,160円の会費を要す（1件）。
- ◎ 「鍵交換費用：15000円」⇒ 16,200円（1件）。
- ◎ 「保証会社 必須 初回保証料：月額家賃の総賃料100%」⇒ 2年目以降の毎年の保証料不記載（1件）。
- ◎ ルームクリーニング費用を必要とするのに、その費目及びその額不記載（2件）。

◆取引内容の不当表示

- ◎ 「2LDK」⇒ 1LDK（1件）。

◆必要表示事項違反

- ◎ 「保証会社 必須 要確認」⇒ 保証料不記載（1件）。

D社：浦安市所在 免許更新回数(3)
 《措置：厳重警告・違約金》
 対象広告：無許可の屋外広告物(カラーコーンにビラを貼付し公道上に設置)

新築住宅1物件

◆取引条件の不当表示

- ◎ 取引態様を記載していないため、あたかもD社が売主であるかのような表示 ⇒ 媒介であり、売買契約が成立した場合には、価格のほかに媒介報酬を要す。

◆必要表示事項違反

- ◎ 11項目の必要表示事項（広告主の事務所の

所在地、免許証番号、交通の利便、価格、土地面積、建物面積、建物の入居予定年月、建築確認番号、取引条件の有効期限、所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨）不記載。

E社：渋谷区所在 免許更新回数(1)
《措置：嚴重警告・違約金》
対象広告：インターネット広告(ホームメイト)

賃貸住宅12物件

◆おとり広告

- ◎ 既に契約済みで取引できないにもかかわらず、契約日の1年8か月以上、又は1年10か月以上後に新規に情報公開を行い、それぞれ3か月以上及び約5か月間継続して広告（2件）。
- ◎ 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、長いもので1年4か月以上、短いものでも1か月半以上継続して広告（10件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「家賃保証 利用可（相談）」と記載し、保証会社の利用が任意であるかのように表示 ⇒ 保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要する（6件）。
- ◎ 鍵交換費用（12件）、24時間サポート費用（4件）、事務手数料（3件）及びルームクリーニング費用（2件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

◆必要表示事項違反

- ◎ 住宅総合保険等の損害保険料を要す旨不記載（12件）。

F社：豊島区所在 免許更新回数(1)
《措置：嚴重警告・違約金》
対象広告：インターネット広告「いい部屋ネット」

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2か月以上、短いものでも1か月以上継続して広告（4件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「敷金・保証金 78,000円」、「償却金・敷引 ー」と記載し、敷金・保証金が償却されないかのように表示 ⇒ 退去時に全額償却されるもの（1件）。
- ◎ 「連帯保証人 不要」⇒ 保証人を要す（1件）。
- ◎ 保証委託契約締結に必要な保証料（4件）、鍵交換費用（3件）、24時間サポート費用（2件）、ルームクリーニング費用（1件）及びエアコン清掃費用（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

平成28年度秋の叙勲

当協議会関係では、次の方が平成28年度秋の叙勲を受章されました。

心から、お慶び申し上げます。

【旭日重光章】

神山 和郎 様

〔(一社)全国住宅産業協会 会長〕

【旭日双光章】

山端 和幸 様

〔(公社)近畿地区不動産公正取引協議会 前会長〕

訃報

当協議会の みなみ けいすけ 南 敬介 顧問（平成22年2月～平成24年6月まで当協議会会長。東京建物株式会社特別顧問・元会長）は、平成28年11月6日に永眠いたしました。

ここに生前のご厚誼を深謝申し上げますとともに、謹んでお知らせ申し上げます。

なお、東京建物株式会社の主催により、12月12日にパレスホテル東京におきまして「お別れの会」が執り行われます。

