

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277号
(平成29年4月号)

転載可

平成29年度の事業計画・予算を決定

3月21日開催の理事会において、平成29年度の事業計画案及び予算案を審議・決定しました。事業計画の骨子は、次のとおりです（詳しくは、当協議会のホームページをご覧ください。）。

I 総務関係

- 1 規約の見直しの対応
- 2 賛助会員の拡充

II 広報関係

- 1 加盟事業者等に対する規約の普及啓発活動
 - (1) 規約の周知徹底
 - (2) 研修会等の実施
 - ① 会員団体等が実施する研修会等への協力
 - ② 賛助会員等に対する研修会
 - ③ 不動産広告管理者養成講座の開催
 - (3) 業界専門誌等の記事又は広告による規約遵守の働きかけ
 - (4) 公正表示ステッカーの頒布
- 2 一般消費者に対する啓発
 - (1) 「不動産広告あらかると」等による啓発
 - ① 消費者向けリーフレット「不動産広告あらかると」の配布及び消費者向けポスターの作成
 - ② 国民生活センター、地区内の都県、消費生活センター、会員団体等が開催する催事への協力等
 - (2) インターネット検索サイト、不動産情報サイト等への広告の掲載
 - (3) ホームページの消費者向けページの拡充
- 3 経常的活動の広報
 - (1) 「公取協通信」の発行
 - (2) ホームページにおける広報
 - (3) 新加盟事業者への啓蒙

III 渉外関係

- 1 一般消費者からの相談・苦情等の処理
- 2 会員団体事務局連絡会議の開催
- 3 不動産広告懇談会の開催
- 4 自主規制推進連絡協議会への参加
- 5 関係団体との連携
- 6 関係行政機関との連携

IV 調査指導関係

- 1 規約違反行為の未然防止等の対応
 - (1) 事前相談業務の拡充
 - (2) 規約違反者を対象とする規約等説明会の開催
 - (3) 「公正競争規約指導員」の養成の推進
 - (4) 広告会社等に対する協力依頼
 - (5) 「ポータルサイト広告適正化部会」の開催
 - (6) 広告関係団体等との連携
- 2 不動産広告収集モニターの収集広告に係る点検指導
- 3 規約に基づく公正かつ厳正な措置
- 4 インターネットの広告表示の適正化
 - (1) インターネット広告の監視強化
 - (2) 厳重警告・違約金課徴の措置を講じた事業者に対し、1月から実施している「ポータルサイト広告適正化部会」メンバーのサイトへの1か月以上の掲載停止処分を、他のサイトにも、同様の対応を採るよう働きかける。
 - (3) 不動産情報サイトの賃貸物件広告に対する一斉調査の実施
- 5 屋外広告物の掲出是正

V 不動産公正取引協議会連合会関係

- 1 連合会事業への積極的参加
- 2 各地区協議会の規約違反事案に対する調査、措置及びこれらの手続き等に対する協力
- 3 規約研修会講師育成の協力

3月の業務概況

会議等

■ 3月3日(金) 総務委員会

当協議会会議室において、午後12時40分から、総務委員会を開催しました。

会議では、牧山副会長・総務委員長の挨拶の後、「平成29年度事業計画案及び予算案」、「就業規則、職員給与規程及び退職金規程の変更」、「運営規程及び経理規程の変更」について審議・承認し、これを3月21日開催の理事会に上程することとしました。

■ 3月3日(金) 一般社団法人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、午後3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。

■ 3月8日(水) 公益社団法人日本広告審査機構（JARO）理事会

同機構の会議室（中央区）において、午後4時から、標記会議が開催され、当協議会から谷専務理事が出席しました。

会議では、「新規入会申込社」、「平成28年度決算見込み」、「平成29年度事業計画案及び予算案」、「部会員の交代」が審議・承認された後、「理事長・専務理事の業務報告」、「部会・委員会の報告」、「役員継続確認」等の報告が行われました。

■ 3月10日(金) 第3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、標記会議を開催しました。

会議では、同グループのメンバー15社・15名が出席し、引き続き、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。

■ 3月14日(火) 一般社団法人全国公正取引協議会連合会 理事会

霞が関ビル東海大学校友会館（千代田区）において、午前10時から第4回理事会が開催され、当協議会から谷専務理事がオブザーバーとして出席しました。

会議では、「平成29年度事業計画及び収支予

算」が協議され、「平成28年度第2回業務報告」が行われました。

■ 3月16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、桃野副会長・調査指導委員長の挨拶の後、谷専務理事から「平成29年2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、消費者庁、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、荻原副会長・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、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を勘案した措置案について審議・決定し、3月21日開催の理事会に諮ることとしました。

■ 3月16日(木) 一般社団法人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、午後2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。

■ 3月16日(木) 公益財団法人広告審査協会 定時評議員会

新有楽町ビル（千代田区）において、午後4時から、標記会議が開催され、当協議会から谷専務理事が出席しました。

会議では、「平成28年度財務諸表等及び事業報告」の説明が行われました。

■ 3月21日(火) 第12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1時から、平成28年度第12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、牧山副会長・総務委員長の提案により、「平成29年度事業計画案及び予算案」、「運営

規程及び経理規程の一部変更」及び「就業規則、職員給与規程及び退職金規程の全部変更」について審議・承認しました。

次に、桃野副会長・調査指導委員長の提案により「公正競争規約違反事業者社に対する措置」について審議し、後掲の5社に対し嚴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、2月度における措置業者（嚴重警告・違約金課徴4社）に対する不動産情報サイトの掲載停止処分等の状況及び前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

■ 3月22日(水) 不動産取引関係機関連絡協議会（第36回幹事会）

一般財団法人不動産適正取引推進機構の会議室（港区）において、午後2時から、国土交通省主催の標記会議が同省土地・建設産業局不動産課、消費者庁、警察庁、独立行政法人国民生活センター、一般財団法人不動産適正取引推進機構、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会、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、公益社団法人全日本不動産協会及び当協議会を出席メンバーとして開催され、当協議会から事務局長が出席しました。

会議では、不動産課不動産指導室の大澤不動産監視官から挨拶の後、担当官から「宅地建物取引業の現状等」、「改正宅建業法の概要」、「IT重説概要」、「おとり広告課長通知」について説明があり、次に、警察庁生活安全局の担当官から「平成28年不動産関係事犯検挙状況」について説明の後、当協議会から「公正競争規約違反に対する処理状況及び違反事業者への新たな対応」について説明し、これらの事項について、質疑応答が行われました。

■ 3月24日(金) 不動産広告懇談会

ホテルグランドヒル市ヶ谷（新宿区）において午後3時30分から、不動産広告の実施頻度が高い26社（維持会員を含む。）の担当者30名の出席を得て、平成28年度第3回目の標記懇談会を開催しました。

会議では、事務局から「平成29年度事業計画」、「違反物件情報等の共有」、「規約違反に対する処理状況」、「公正競争規約の改正（進捗状況）」及び「平成29年度定時社員総会懇親会の開催（6月14日(水)）」等について説明した後、これらの事項について質疑応答を行いました。

■ 3月30日(木) ポータルサイト広告適正化部会

当協議会会議室において、午後3時から、標記会議を開催しました。

会議では、同部会のメンバー5社（アットホーム株式会社、株式会社CHINTAI、株式会社ネクスト、株式会社マイナビ及び株式会社リクルート住まいカンパニー）・10名が出席し、部長から、「啓発テーマ及び違反物件情報の共有件数」、「不動産事業者情報の共有」、「来年度の取り組み」、「ポータルサイト運営会社へ調査委託をする旨の告知（依頼）」及び「表示規約の改正（要望）」について報告・説明があり、これらの事項について意見交換を行いました。

賛助会員の入会

3月21日開催の第12回理事会において、次の広告会社を賛助会員として、入会の承認をしました。

なお、これにより賛助会員数は124社となります。

社名：株式会社ディー・プラス

代表者：太田 吉昭 氏

所在地：群馬県前橋市日吉町4-38-23

違反事業者向け規約等説明会

3月29日(水)、午後3時15分から、スクワール麹町（千代田区）において、過去3年間における規約違反事業者を対象とした「公正競争規約等説明会」を開催し、62社・114名の参加がありました。

研修会では、「不動産広告ハンドブック」を用いて規約の内容及び本年1月度の措置から行っている「措置業者（嚴重警告・違約金課徴）に対する『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の掲載停止処分等の状況」について説明しました。



会員団体等主催の研修会

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。

3月度は、次のとおり4会場・400名を対象として実施されました。

◆ 3月 9日

主催：(公社)神奈川県宅地建物取引業協会

対象：新入会員事業者34名（横浜市）

◆ 10日

主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会

対象：新入会員事業者13名（小平市）

◆ 17日

主催：(一社)千葉県宅地建物取引業協会

対象：新入会員事業者53名（千葉市）

◆ 17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300名（千代田区）

公正競争規約違反に対する措置等

3月度の嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じたのは、次の5社です。

これら5社については、「ポータルサイト広告適正化部会」のメンバー5社が運営する不動産情報サイト（アットホーム、スーモ、CHINTAI、ライフフルホームズ、マイナビ賃貸）への広告掲載が、原則として1か月以上停止となります。

A社：横浜市西区所在 免許更新回数(3)

《措置：嚴重警告・違約金》

対象広告：インターネット広告(ホームズ)

賃貸住宅9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、広告時点まで長いもので5か月以上、短いものでも約3週間継続して広告（8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2分短く表示（3件）。

- ・「武蔵小杉駅 徒歩10分」⇒ 徒歩12分
- ・「向河原駅 徒歩6分」⇒ 徒歩8分
- ・「武蔵中原駅 徒歩6分」⇒ 徒歩8分

◎ 「6階／6階建」⇒ 6階建の5階（1件）。

◆ 取引条件の不当表示

- ◎ 「保証会社 ー」等と記載し、保証会社の利用が不要であるかのように表示 ⇒ 保証会社利用が取引の条件であり、保証料を要す（2件）。
- ◎ 「保証会社利用料：初回保証料50% 保証人有り30%」⇒ 保証料の額（契約時及び2年目以降の額）を明瞭に記載していない（1件）。
- ◎ 備考欄に「別途保証金 賃料2ヶ月分（契約時償却）」と記載する一方、「保証金 敷引・償却金 ー／ー」と記載 ⇒ 月額賃料の2か月分の保証料を要し、全額償却される（1件）。
- ◎ 「敷金 礼金 1ヶ月／1ヶ月」、「保証金 敷引・償却金 ー／ー」と記載し、敷金が償却されないかのように表示 ⇒ 全額償却される（1件）。
- ◎ 「敷金 無」、「ペット相談」⇒ ペットを飼育する場合は、敷金が月額賃料の1か月分となる旨不記載（1件）。
- ◎ 「敷金 1ヶ月」⇒ 敷金2か月（1件）
- ◎ 鍵交換費用（3件）、ルームクリーニング費用（2件）及びエアコンクリーニング費用（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

B社：さいたま市南区所在 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(ホームズ)

賃貸住宅10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、広告時点まで長いもので9か月半以上、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

◎ 「保証会社利用料：10000円」⇒ この他に月額1,600円の保証料を要する旨不記載（1件）。

◎ 「リブクラブ会費 7,000円」⇒ 入会金7,560円及び毎月2,160円の会費を要す（1件）。

◎ 「保証会社 ー」等と記載し、保証会社の利用が不要であるかのように表示 ⇒ 保証会社利用が取引の条件であり、保証料を要す（2件）。

◎ 「インターネット使用料無料」⇒ 通信量に応じて使用料を要す（1件）。

◎ 「敷金 1ヶ月」、「ペット相談」⇒ ペットを飼育する場合は、敷金が月額賃料の2か月分となる旨不記載（1件）。

◎ 「保証会社利用料：総賃料の50%」⇒ 保証料の額（契約時及び2年目以降の額）を明瞭に記載していない（1件）。

◎ ルームクリーニング費用（9件）、リブリラブ入会費（1件）、カードキー発行料（1件）、鍵交換費用（1件）及びICロック電池費用（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

◎「CATV」（1件）、「床下収納」（1件）⇒ いずれも設置なし。

C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(スーモ)

賃貸住宅10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、広告時点まで長いもので2か月半以上、短いものでも14日間継続して広告（10件）。

◆取引条件の不当表示

◎ 家賃保証会社の利用が取引の条件である旨及び保証料の額不記載（5件）。
◎ 鍵交換費用（7件）、ルームクリーニング費用（3件）、24時間サポート費用（2件）、室内抗菌消臭費用（1件）及び通信事務費用（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

D社：新宿区所在 免許更新回数(2)
《措置：嚴重警告・違約金》
対象広告：インターネット広告(マイナビ賃貸)

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、広告時点まで長いもので約9か月間、短いものでも2か月半以上継続して広告（6件）。

◆取引条件の不当表示

◎「敷金 1ヶ月」、「ペット可」⇒ ペットを飼育する場合は、敷金が月額賃料の2か月分となる旨不記載（1件）。
◎ ルームクリーニング費用（3件）、鍵交換費用（1件）及びエアコン洗浄費用（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。

E社：渋谷区所在 免許更新回数(8)
《措置：嚴重警告・違約金》
対象広告：インターネット広告(マイナビ賃貸)

賃貸住宅10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9日後に新規に情報公開を行い、以降更新を繰り返し、広告時点まで約1年8か月継続して広告（1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、広告時点まで長いもので約1年7か月、短いものでも22日間継続して広告（9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分から8分短く表示（6件）。
・「日比谷線広尾駅 徒歩10分」⇒ 歩14分
・「東急世田谷線三軒茶屋駅 徒歩18分」⇒ 歩21分
・「東急田園都市線三軒茶屋駅 徒歩10分」⇒ 歩18分
・「東急田園都市線池尻大橋駅 徒歩13分」⇒ 歩15分
・「小田急小田原線下北沢駅 徒歩3分」⇒ 歩4分
・「京王井の頭線下北沢駅 徒歩3分」⇒ 歩4分
◎ 建築年月について、実際よりも3年5か月から16年6か月短く表示（3件）。
・「築年月 1985年4月」⇒ 1973年4月築
・「築年月 1989年4月」⇒ 1985年11月築
・「築年月 1990年7月」⇒ 1974年1月築
◎ 建物の外観写真を掲載 ⇒ 実際のものとは異なるため、掲載不可（1件）。
◎「礼金 1ヶ月」⇒ 礼金2か月（1件）
◎「建物構造 SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）」⇒ 鉄骨造り（1件）
◎「角部屋」⇒ 角部屋ではない（1件）
◎「ルームシェア可」⇒ 不可（1件）
◎「CATV」⇒ 設置なし（1件）

◆取引条件の不当表示

◎ 住宅保険の欄を空欄にし、住宅保険の加入が不要であるかのように表示 ⇒ 住宅保険の加入を要す（1件）。
◎ 家賃保証会社の利用が取引の条件である旨及び保証料の額不記載（1件）。
◎ 鍵交換費用（1件）、24時間サポート費用（1件）及び契約事務手数料（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。