

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271号
H.28.10.1

転載可

9月の業務概況

会議等

■ 9月1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3時から、標記会議が開催され、当協議会から佐藤事務局次長が出席しました。

会議では、「FRKインターネット広告マニュアル制作案」及び「各社が抱えている問題点等」について意見交換が行われました。

■ 9月9日(金) 消費者庁表示対策課と連合会会員との意見交換会(主催:一般社団法人全国公正取引協議会連合会)

(一社)全国公正取引協議会連合会の会議室(港区)において、午後2時から標記会議が開催され、会員公正取引協議会32団体・38名が参加し、当協議会から齊藤事務局長及び佐藤事務局次長が出席しました。

初めに、会員間の意見交換会を行った後、午後3時から、大元消費者庁表示対策課長の挨拶につき、会員からの要望・意見等のほか、規約運営上の課題等について、大元課長と意見交換が行われました。

■ 9月9日(金) 公益社団法人日本広告審査機構(JARO)理事会

同機構会議室(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29年度の通常総会日程」、「副理事長の理事会議長代行順序」、「部会員の交代」等について審議した後、「平成28年度通常総会の報告」、「4月から7月までの会計報告」、「部会・委員会の報告」、「理事長・専務理事の業務報告」、「7月までの審査概況」等について報告がありました。

■ 9月13日(火) 不動産広告適正化連絡会(主催:公益財団法人広告審査協会)

新有楽町ビル(千代田区)において、午後3時から、標記会議が開催され、当協議会から事務局職員が出席しました。

会議では、「不動産広告審査概況」の報告が行われた後、当協議会から「不動産広告の違反事例等」について説明を行いました。

続いて、独立行政法人国民生活センターから、「不動産に関連した『表示・広告』の相談状況」、京橋法律事務所から「不動産に関する近時の判例」について説明があり、それぞれについて意見交換が行われました。

■ 9月15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45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7月度及び8月度の処理件数等の状況」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、消費者庁、国土交通省、東京都、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、事情聴取を予定している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、事情聴取会に出席した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、9月27日開催の理事会に諮ることとしました。

■ 9月21日(水) 会員団体事務局連絡会議

当協議会会議室(千代田区)において、午後3時から、当協議会会員24団体のうち19団体の事務局から24名の出席を得て、標記会議を開催しました。

会議では、「平成27年度事業報告及び平成28年度事業計画」、「平成29年度定時社員総会の開催予定日等」（平成29年6月14日（水））、「おとり広告に対する消費者庁からの取締り強化の要請等」、「景品表示法における『措置命令と課徴金』」等について説明し、意見交換を行いました。

■ 9月23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、当協会から佐藤事務局次長が出席しました。

会議では、「FRKインターネット広告マニュアル制作案」及び「各社が抱えている問題点等」について意見交換が行われました。

■ 9月26日（月）公益社団法人日本広告審査機構（JARO）関係団体協議会

同機構会議室（中央区）において、午後3時から、標記会議が開催され、佐藤事務局次長が出席しました。

会議では、同機構からの近況報告の後、「公正取引協議会の近況報告」として、当協会から「おとり広告に関する最近の状況」について説明を行い、（一社）全国公正取引協議会連合会、仏壇公正取引協議会、防虫剤公正取引協議会及びタイヤ公正取引協議会のほか、消費者庁表示対策課からの近況報告が行われ、これらについて意見交換が行われました。

■ 9月27日（火）公益財団法人東日本不動産流通機構（REINS）評議員会

京王プラザホテル（新宿区）において、午前11時から、標記評議員会が開催され、当協会から谷専務理事が出席しました。

会議では、「システム利用料（課金）の運用状況」、「取引状況管理の運用状況」、「会員処分に関する件」、「評議員の辞任に伴う新たな評議員の選定」について報告があった後、「理事の補充選任に関する件」について審議・承認されました。

■ 9月27日（火）第6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6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）及び「調査指導委員の選任（交代）」（新任：山土家光幸氏（（公社）栃木県宅地建物取引業協会）、前任：八木澤明氏（同協会））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）。

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。

■ 9月27日（火）不動産公正取引協議会連合会 第1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50分から、標記理事会が開催されました。

会議では、任期中における役員の交代に伴い、初めに、「定款第11条第2項に基づく理事の承認及び同条第3項に基づく副会長の承認」について審議し、新任の副会長4名及び理事7名（当協会の中井会長を含む。）を承認した後、「同条第3項に基づく会長の互選」について審議し、当協会の中井会長が同連合会の会長に選出されました。

■ 9月27日（火）総務委員会

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55分から、総務委員会を開催しました。

会議では、牧山副会長・総務委員長が議長となり、「就業規則の変更」について審議・承認し、これを10月25日開催の理事会に上程することとしました。

賛助会員の入会

9月27日開催の第6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120社となります。

社名：株式会社仲介王

代表者：志村 桂司郎

所在地：高崎市芝塚町1958

賛助会員向け研修会

9月12日（月）、午後2時から、スクワール麹町（千代田区）において、賛助会員（広告会社、不動産情報サイト運営会社、業界専門誌発行会社等）の社員のうち、不動産広告の業務経験が浅い方を対象とした公正競争規約研修会を開催し、48社・111名の参加がありました。

研修会では、「不動産の公正競争規約の基礎知識」について説明しました。

公正競争規約指導員養成講座

会員団体に、その自主規制担当部門の役員等を公正競争規約指導員として養成するため、随時、本講座の開催を依頼しています。

9月度は、以下の会員団体に開講していただき、これに講師として事務局職員を派遣しました。受講された方には、後日「公正競争規約指導員証」を交付いたします。

- ◆ 9月2日 (公社)茨城県宅地建物取引業協会 (受講者：役員19名)
- ◆ 9月6日 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 (受講者：役員32名)

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。

9月度は、次のとおり9会場・475名を対象として実施されました。

- ◆ 9月 9日
主催：(公社)全日本不動産協会新潟県本部
対象：会員事業者105名(新潟市)
- ◆ 14日
主催：(公社)全日本不動産協会栃木県本部
対象：会員事業者40名(宇都宮市)
- ◆ 14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41名(横浜市)
- ◆ 16日
主催：三菱地所レジデンス(株)
対象：社員46名(千代田区)
- ◆ 16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46名(千葉市)
- ◆ 16日
主催：神奈川県「知っておきたい不動産取引の知識説明会」
対象：一般消費者92名(横浜市)
- ◆ 23日
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会
対象：会員事業者45名(立川市)
- ◆ 29日
主催：国土交通大学校「宅地建物取引研修」
対象：国交省・都道府県宅建業法担当職員ほか26名(小平市)
- ◆ 29日
主催：(株)センチュリー21・ジャパン
対象：社員及び加盟店従業者34名(港区)

公正競争規約違反に対する措置等

A社：港区所在 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」

新築住宅9物件

◆おとり広告

◎ いずれも存在しないため、実際には、取引できない架空物件(例えば、元付業者が売地(価格：6,980万円、土地面積：54.99㎡、E駅徒歩13分、H駅徒歩11分)として取引しようとしている情報を元に、土地面積を55㎡とし、徒歩所要時間を2分から3分短く表示するとともに、架空の建築確認番号を記載し、新築住宅に改ざんして広告していた)。

B社：世田谷区所在 免許更新回数(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」

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、広告時点まで長いもので5か月以上、短いものでも約1か月間継続して広告(5件)。

◆取引条件の不当表示

◎ 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(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(2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

◎ 「築年月 2002年12月」→ 1964年2月(1件)

◎ 「バルコニー」→ バルコニーなし(1件)

◎ 「照明付」→ 居室に照明器具なし(1件)

過去の措置

B社は、平成24年10月にインターネット広告(自社ホームページ)において、物件資料を有していないため、取引の対象とはなり得ないおとり広告を行ったことなどにより嚴重警告・違約金課徴の措置を受けている。

C社：東松山市所在 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7か月半以上、短いものでも1か月半以上継続して広告（7件）。

◆取引条件の不当表示

◎ 「保証会社ー」と記載し、保証会社の利用が不要であるかのように表示 → 保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（7件）。
 ◎ 鍵交換費用（7件）及び24時間サポート費用（2件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。
 ◎ 「フリーレント2ヶ月」 → その事実なし（2件）

D社：千代田区所在 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
 「アットホーム」・「CHINTAI」

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、広告時点まで長いもので1か月半以上、短いものでも3週間以上継続して広告（8件）。

◆取引条件の不当表示

◎ 「保証会社任意加入※総賃料の50%」等と記載し、あたかも保証料が賃料と管理費の合算額の50%のみであるかのように表示 → このほかに2年目以降の保証料（毎年1万円）を要す（3件）。
 ◎ 「保証会社加入必加入※初回保証料20,000円」 → 2年目以降の保証料（毎年1万円）不記載（2件）。

◆取引内容の不当表示

◎ 「向ヶ丘遊園駅 徒歩12分」 → 徒歩14分（1件）

過去の措置

D社は、平成20年1月にインターネット広告（不動産情報サイト）において、契約済みのため取引できないおとり広告を行ったことなどにより嚴重警告・違約金課徴の措置を受けている。

E社：横浜市中区所在 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(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、広告時点まで長いもので10か月以上、短いものでも6か月以上継続して広告（7件）。

F社：練馬区所在 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「ヤフー不動産」

賃貸住宅6物件

◆おとり広告

◎ 6物件は、いずれも次の理由から、取引する意思のない「おとり広告」と認められる。
 (1) 代表者が「業者間情報図面を基に新規に情報公開したが、その直後に同図面をすべて処分した。」と述べていること。
 (2) 3物件について
 ① 実際の賃料よりも著しく安い賃料で広告していること。
 ・「4.6万円」 → 6.8万円
 ・「4.4万円」 → 6.5万円
 ・「5.4万円」 → 7.8万円
 ② 「契約期間3ヶ月間でのご紹介」と記載しているが、その事実はないこと。
 (3) 上記(2)とは別の3物件について
 ① 他人と同居するいわゆるルームシェア物件であるのに、単独使用が可能な物件であるかのように表示していること。
 ② 1物件は、契約済みで取引できないにもかかわらず、契約日の約2か月半後に新規に情報公開を行ったこと。

◆取引条件の不当表示

◎ ルームクリーニング費用（1件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。
 ◎ 「管理費・共益費0円」 → 5,000円（1件）
 ◎ 入館料と称する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

◎ 「方位 西」 → 北向き（1件）
 ◎ 「バス・トイレ」 → 浴槽はなく、シャワーのみ（1件）。

過去の措置

F社は、平成25年12月にインターネット広告（不動産情報サイト）において、契約済みのため取引できない物件や賃料を安く表示する等のおとり広告を行ったことなどにより嚴重警告・違約金課徴の措置を受けている。

