

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281号
(平成29年8月号)

転載可

7月の業務概況

会議等

■ 7月6日(木)・7日(金) 不動産公正取引協議会連合会 幹事会

ホテルグランヴィア大阪(大阪市)において、午後2時から、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会が世話役となり、標記幹事会が開催され、当協議会から谷専務理事、齊藤事務局長及び佐藤事務局次長が出席しました。

会議では、初めに、9月29日(金)にJRタワーホテル日航札幌(札幌市)で開催予定の第1回理事会及び第15回通常総会に付議すべき議案並びにこれらの会議の進行等について協議し、続いて、「表示規約及び景品規約の見直し」について、意見交換を行いました。

この後、「規約違反事業者に対する措置対応」について、近畿地区協議会から、当協議会に続いて「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社5社(アットホーム(株)、(株)CHINTAI、(株)マイナビ、(株)LIFULL及び(株)リクルート住まいカンパニー)と連携して、各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本年8月度の措置から実施する旨の報告がありました。

その後、「ポータルサイト広告適正化部会」の構成会社5社並びにヤフー(株)及びジュシー出版(株)の担当者合計10名の出席を得て、「ポータルサイト運営会社との意見交換会」を開催しました。

■ 7月13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、「新委員の紹介」、「平成29年6月度の処理件数等の状況」及び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(一財)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6社の広告表示等の調査結果について説明を行いました。このうち1社は、先月に続いて欠席したため、事情聴取会は、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、7月25日開催の理事会に諮ることとしました。

なお、欠席した1社については、調査指導委員会の付託を受けて、改めて事務局で事情聴取を行うこととしました。

■ 7月25日(火) 第4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29年度第4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、「副会長1名の選任及び代表理事代行順序の決定」について審議し、小野澤康夫理事(不動協)を副会長に選任しました(4頁「役員名簿」参照)。

次に、専務理事の提案により、「違反調査等事務処理規程第20条に基づく『違約金の賦課基準』の改定」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、「諸規程の改定等([1]「表彰規程」の改定及び「表彰規程実施要領」の廃止、[2]「旅費支給規程」及び「慶弔金規程」の改定、[3]「公益通報者保護規程」の新設)」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、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、「内閣総理大臣へ平成28年度事業報告、決算書類等の提出」及び6月度の措置業者（嚴重警告・違約金課徴3社）に対するポータルサイト7社の掲載停止処分等の状況並びに前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

■ 7月25日(火) 広報及び渉外の合同委員会

ホテルメトロポリタンエドモント（千代田区）において、第4回理事会終了後の午後1時45分から、広報及び渉外の合同委員会を開催しました。

委員会では、広報委員会の委員長及び渉外委員会の副委員長の互選を行い、広報委員会委員長に小野澤康夫副会長（不動協）及び渉外委員会副委員長に伊藤公二理事（不動協）を選出しました（4頁、5頁「専門委員会委員名簿」参照）。

■ 7月27日(木) 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4時から、当協議会会員24団体のうち15団体の事務局から21名の出席を得て、標記会議を開催しました。

会議では、「賃貸広告能動調査の実施」、「規約違反事業者に対する措置対応」、「表示規約及び景品規約の見直し」等について説明し、意見交換を行いました。

■ 7月31日(月) 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24社（維持会員を含む。）の担当者29名の出席を得て、平成29年度第1回目の標記懇談会を開催しました。

会議では、事務局から、「表示規約及び景品規約の見直し」について説明し、これについて質疑応答を行いました。

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。

7月度は、次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。

- ◆ 7月26日（公社）全日本不動協協会東京都本部
（受講者：役員32名）

公正競争規約研修会

当協議会は、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事務局職員を派遣しています。7月度は、次のとおり9会場・1,075名を対象として実施されました。

- ◆ 7月 4日
主催：（公社）全日本不動協協会東京都本部
対象：会員事業者115名（千代田区）
- ◆ 6日
主催：（公社）全日本不動協協会東京都本部
対象：会員事業者350名（品川区）
- ◆ 6日
主催：（公社）全日本不動協協会東京都本部
対象：会員事業者295名（千代田区）
- ◆ 13日
主催：（公社）埼玉県宅地建物取引業協会
対象：新入会員事業者53名（さいたま市）
- ◆ 20日
主催：（一社）不動産流通経営協会
対象：会員事業者50名（千代田区）
- ◆ 24日
主催：野村不動産アーバンネット（株）
対象：社員30名（新宿区）
- ◆ 25日
主催：（公社）全日本不動協協会神奈川県本部
対象：会員事業者28名（横浜市）
- ◆ 25日
主催：（公社）福島県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者84名（会津若松市）
- ◆ 26日
主催：（株）全国賃貸住宅新聞社「賃貸住宅フェア」
対象：家主・賃貸管理会社等70名（江東区）

公正競争規約違反に対する措置等

7月度の「嚴重警告及び違約金」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」の構成会社5社が運営する不動産情報サイトとともに、「ヤフー不動産」及び「いい部屋ネット」への広告掲載が原則として1か月間以上停止となります。

A社：川越市所在 免許更新回数(1)
 《措置: 嚴重警告・違約金》
 対象広告: 無許可の屋外広告物(電柱ビラ)

売地 1 物件

◆特定事項の明示義務違反

◎ 市街化調整区域に所在し、建物の建築ができないのに、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません」との定型文言を16ポイント以上の文字の大きさと記載していない。

◆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A社が売主であるかのように表示 ⇒ 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。

◆表示基準違反

◎ 「敷地約300坪」⇒メートル法で記載していない(985.94㎡)。

◆必要表示事項違反

◎ 9項目(事務所の所在地、事務所の電話番号、宅建業法による免許証番号、物件の所在地、交通の利便、地目、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。

B社：港区所在 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(自社ホームページ)

中古マンション 6 物件

◆おとり広告

◎ 新規に情報公開後に契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、広告時点まで長いもので約1年間、短いものでも1か月以上継続して広告(6件)。

◆必要表示事項違反

◎ 管理方式不記載(6件)

C社：品川区所在 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 9 物件

◆おとり広告

◎ 新規に情報公開後に契約済みとなり、取引できなくなったにもかかわらず、更新を繰り返し、広告時点まで長いもので1年3か月以上、短いものでも3か月以上継続して広告(9件)。

◆取引条件の不当表示

◎ 鍵交換費用(5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。

D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(ホームズ)

賃貸住宅 7 物件

◆おとり広告

◎ 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、取引できないもの(4件)。

◎ 顧客からの反響を得る目的で、相場よりも安い賃料を記載したものであって、取引する意思のない「おとり広告」(3件)。

◆取引内容の不当表示

◎ 「築年月 1981年4月」⇒同年1月築(1件)。

E社：埼玉県ふじみ野市所在 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(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)。

【物件A】

① 周辺相場(2,000万円前後)よりも著しく安い価格(1,630万円)で広告していること。

② 3年1か月の掲載期間に、顧客から316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。

③ 長期間、成約していない状況にもかかわらず、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。

【物件B】

① 周辺相場(3,500万円前後～4,500万円前後)よりも著しく安い価格(2,780万円)で広告していること。

② 3年4か月の掲載期間に、顧客から602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。

③ 長期間、成約していない状況にもかかわらず、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。

④ 売主が代表者の親族であること。

◆取引内容の不当表示

◎ 「東武東上線『ふじみ野』歩14分」⇒徒歩18分(1件)

役員名簿

(敬称略・○印は新任)

役職	氏名	所属団体等
会長	中井加明三	不動協
会長代行副会長	牧山 丞治	全住協
〃	小田桐信吉	東京宅建
副会長	荻原 武彦	全日東京
〃	桃野 直樹	全住協
〃	大堀 一平	流通経営協
〃	野島 昭昌	東京宅建
〃	○小野澤康夫	不動協
専務理事	谷 正志	(事務局)
理事	秋山 武久	全日茨城
〃	新井 晴夫	全日群馬
〃	飯島 学	群馬宅建
〃	五十嵐 薫	栃木宅建
〃	市川三千雄	山梨宅建
〃	○伊藤 公二	不動協
〃	稲川 知法	全日栃木
〃	臼井 章	埼玉宅建
〃	○及川 昇一	全日東京
〃	大下 克己	流通経営協
〃	大村 浩次	日管協
〃	小尾 一	全住協
〃	兼松 将興	不動協
〃	草間 時彦	神奈川宅建
〃	倉田 建一	茨城宅建
〃	小山 浩志	全住協
〃	今野 一男	流通経営協
〃	齊藤 卓	(事務局)
〃	高木 剛俊	全日新潟
〃	高崎 正雄	千葉宅建
〃	玉井大八郎	東京宅建
〃	西澤 温	全日千葉
〃	樋口 盛光	長野宅建
〃	平松 勝	新潟宅建
〃	松本 修	全日神奈川
〃	宮嶋 義伸	全日埼玉
〃	村松 清美	全日山梨
〃	山口 利昭	東京宅建
〃	山野井正郎	神奈川宅建
監事	橋立 和明	(税理士)
〃	原 一史	流通経営協
〃	水嶋 正夫	神奈川宅建

専門委員会委員名簿

(敬称略・○印は新任)

【総務委員会・14名】

	氏名	所属団体
委員長	牧山 丞治	全住協
副委員長	今野 一男	流通経営協
〃	野島 昭昌	東京宅建
委員	臼井 章	埼玉宅建
〃	大堀 一平	流通経営協
〃	荻原 武彦	全日東京
〃	小田桐信吉	東京宅建
〃	○小野澤康夫	不動協
〃	兼松 将興	不動協
〃	高崎 正雄	千葉宅建
〃	松本 修	全日神奈川
〃	宮嶋 義伸	全日埼玉
〃	桃野 直樹	全住協
〃	山野井正郎	神奈川宅建

【広報委員会・14名】

	氏名	所属団体
委員長	○小野澤康夫	不動協
副委員長	小尾 一	全住協
委員	秋山 武久	全日茨城
〃	新井 晴夫	全日群馬
〃	五十嵐 薫	栃木宅建
〃	市川三千雄	山梨宅建
〃	○及川 昇一	全日東京
〃	大村 浩次	日管協
〃	草間 時彦	神奈川宅建
〃	倉田 建一	茨城宅建
〃	今野 一男	流通経営協
〃	高木 剛俊	全日新潟
〃	玉井大八郎	東京宅建
〃	平松 勝	新潟宅建

【渉外委員会・9名】

	氏名	所属団体
委員長	小田桐信吉	東京宅建
副委員長	○伊藤 公二	不動協
委員	飯島 学	群馬宅建
〃	稲川 知法	全日栃木
〃	大下 克己	流通経営協

〃	小山 浩志	全住協
〃	西澤 温	全日千葉
〃	樋口 盛光	長野宅建
〃	村松 清美	全日山梨

【調査指導委員会・37名】

	氏名	所属団体
委員長	桃野 直樹	全住協
副委員長	市川三千雄	山梨宅建
〃	荻原 武彦	全日東京
〃	大下 克己	流通経営協
〃	小山 浩志	全住協
〃	玉井大八郎	東京宅建
〃	樋口 盛光	長野宅建
委員	井上 寛	東京宅建
〃	猪股 正	全日千葉
〃	○岩間 靖典	全日山梨
〃	○岡本 雅教	全日神奈川
〃	○岡本 禎彰	不動協
〃	○貝塚 克美	全日東京
〃	北澤 艶子	日管協
〃	河野 淳二	埼玉宅建
〃	○櫻井 敏雄	全日茨城
〃	佐藤 邦弘	流通経営協
〃	関根 一彦	茨城宅建
〃	竹内 伸一	千葉宅建
〃	○田代 雅司	全日東京
〃	田中 惠三	全日埼玉
〃	出口 賢道	全日神奈川
〃	徳増 源七	神奈川宅建
〃	西村 義雄	全日埼玉
〃	○早川 隆之	全日新潟
〃	平井 広文	新潟宅建
〃	廣瀬 眞	流通経営協
〃	府川 誠	千葉宅建
〃	星野 憲雄	全日群馬
〃	○松井 皇一	全日千葉
〃	本木 晃	不動協
〃	○森田 努	全日栃木
〃	森田 浩実	埼玉宅建
〃	山士家光幸	栃木宅建
〃	山田 隆	神奈川宅建
〃	吉田 昇	群馬宅建
〃	渡邊 勉	東京宅建

(調査指導委員会・第1小委員会)

	氏名	所属団体
第1委員長	荻原 武彦	全日東京
第1副委員長	市川三千雄	山梨宅建
〃	小山 浩志	全住協
委員	○岩間 靖典	全日山梨
〃	○貝塚 克美	全日東京
〃	○櫻井 敏雄	全日茨城
〃	田中 惠三	全日埼玉
〃	出口 賢道	全日神奈川
〃	平井 広文	新潟宅建
〃	廣瀬 眞	流通経営協
〃	府川 誠	千葉宅建
〃	星野 憲雄	全日群馬
〃	○松井 皇一	全日千葉
〃	本木 晃	不動協
〃	森田 浩実	埼玉宅建
〃	山士家光幸	栃木宅建
〃	山田 隆	神奈川宅建
〃	渡邊 勉	東京宅建

(調査指導委員会・第2小委員会)

	氏名	所属団体
第2委員長	玉井大八郎	東京宅建
第2副委員長	大下 克己	流通経営協
〃	樋口 盛光	長野宅建
委員	井上 寛	東京宅建
〃	猪股 正	全日千葉
〃	○岡本 雅教	全日神奈川
〃	○岡本 禎彰	不動協
〃	北澤 艶子	日管協
〃	河野 淳二	埼玉宅建
〃	佐藤 邦弘	流通経営協
〃	関根 一彦	茨城宅建
〃	竹内 伸一	千葉宅建
〃	○田代 雅司	全日東京
〃	徳増 源七	神奈川宅建
〃	西村 義雄	全日埼玉
〃	○早川 隆之	全日新潟
〃	○森田 努	全日栃木
〃	吉田 昇	群馬宅建

【審理委員会・5名】

	氏名	所属団体
委員長	大堀 一平	流通経営協
副委員長	兼松 将興	不動協
〃	山口 利昭	東京宅建
委員	小尾 一	全住協
〃	○及川 昇一	全日東京

以上