

# 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274号  
(平成29年1月号)

転載可

## 謹賀新年

旧年中、皆様方には当協議会の事業運営に格別のご理解、ご協力を賜り、誠にありがとうございました。

当協議会は、今後も公正競争規約を円滑、効果的に運用することにより、一般消費者の自主的かつ合理的な選択を確保するとともに、事業者間の公正な競争秩序を確保するため、消費者庁や国土交通省をはじめとする関係官公庁のご指導のもと、会員団体、維持会員、賛助会員、関係団体等とも緊密に連携し、公正競争規約の公正・中立な運用機関として、不動産広告のより一層の適正化に努めてまいります。

また、当協議会は、不動産公正取引協議会連合会の事務局として、引き続き、各地区の不動産公正取引協議会が円滑に事業が遂行できるよう協力・支援を行ってまいります。

皆様方の益々のご繁栄、ご健勝をお祈り申し上げますとともに、本年も何卒、当協議会の事業運営等につきまして、ご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## 12月の業務概況

### 会議等

#### ■ 12月2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4時から、不動産広告の実施頻度が高い27社（維持会員含む。）の担当者36名の出席を得て、平成28年度第2回目の標記会議を開催しま

した。

会議では、事務局から「規約違反事業者への対応及び不動産事業者情報の共有」、「規約改正特別委員会のメンバー選定」、「文書警告以下の処理」等について説明し、これらの事項について意見交換を行いました。

#### ■ 12月8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）・9名が出席し、部会長から「規約違反事業者への対応」及び「不動産事業者情報の共有」について報告があり、これらの事項について意見交換を行いました。

#### ■ 12月9日(金) 公益社団法人日本広告審査機構（JARO）理事会

同機構会議室において、午後4時から、標記会議が開催され、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年度第43回通常総会日程変更の件」、「予算執行状況」、「定款実施細則の改正」、「就業規則の改正」について審議・承認後、「平成28年度上半期の総務部門活動概況」、「平成28年度上半期の審査統計」、「部会・委員会」等の報告が行われました。

#### ■ 12月9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。

■ 12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2時から、調査指導委員会（第2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11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、千葉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、玉井第2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、この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、当日事情聴取を行った6社に加え、調査指導委員会の付託を受けて、谷専務理事、田中調査指導委員、西村調査指導委員及び事務局により12月7日に事情聴取を行った1社を併せた計7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、12月26日開催の理事会に諮ることとしました。

■ 12月26日(月) 第9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9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。

第14回  
不動産広告管理者養成講座  
～12月5日開催～

12月5日(月)、都市センターホテル（千代田区）において、午前9時30分から午後3時30分まで、賛助会員の役員・社員を対象とする第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。

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、適正広告作成に係る必要な基礎的・実務的知識の習得を支援する趣旨で、平成16年3月から実施しているものです。

また、講座終了後、午後3時50分から90分間、40問の効果測定試験を実施しました。

この試験に所定の成績を修めた受講者には「不動産広告管理者養成講座修了認定証書」等を交付いたしますが、その結果については、平成29年1月中旬頃に通知する予定です。

なお、これまでの合格者数は840名です。

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。

12月度は次の会員団体に開講していただき、これに講師を派遣しました。

受講された方には後日「公正競争規約指導員証」を発行することとしています。

- ◆12月13日（公社）埼玉県宅地建物取引業協会（受講者：役員97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。

12月度は、次のとおり11会場・753名を対象として実施されました。

- ◆12月1日  
主催：野村不動産アーバンネット(株)  
対象：関西エリア支店従業者25名（大阪市）
- ◆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225名（中野区）
- ◆6日  
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者18名（立川市）
- ◆7日  
主催：(株)エイブル  
対象：従業者44名（さいたま市）

- ◆ 8日  
主催：ピタットハウスネットワーク(株)  
対象：FC加盟店従業者99名（中央区）
- ◆ 8日  
主催：(公社)新潟県宅地建物取引業協会  
対象：新入会員事業者36名（新潟市）
- ◆ 13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38名（横浜市）
- ◆ 15日  
主催：(公社)全日本不動協協会  
対象：初任従業者74名（千代田区）
- ◆ 16日  
主催：(株)住協  
対象：従業者19名（所沢市）
- ◆ 16日  
主催：(株)ネクスト  
対象：会員事業者74名（港区）
- ◆ 21日  
主催：(独)国民生活センター  
対象：消費生活相談員等101名（相模原市）

## 公正競争規約違反に対する措置等

A社：杉並区所在 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)

### 賃貸住宅7物件

- ◆取引内容の不当表示
  - ◎ 専有面積について、実際よりも最大5㎡、最小で0.03㎡広く表示（7件）。
    - ・「18.13㎡」→ 13.13㎡
    - ・「31.08㎡」→ 26.80㎡
    - ・「50㎡」→ 49.32㎡
    - ・「20㎡」→ 19.42㎡
    - ・「20㎡」→ 19.66㎡
    - ・「30㎡」→ 29.70㎡
    - ・「10.02㎡」→ 9.99㎡
  - ◎ 「鉄骨鉄筋」→ 鉄筋コンクリート（1件）。
  - ◎ 「洋5」→ 洋室4.6畳（1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（4件）。

- ◎ 24時間サポート費用（4件）、鍵交換費用（3件）、消化剤費用（2件）、ルームクリーニング費用（2件）、エアコンクリーニング費用（1件）、消臭清掃費用（1件）、消臭抗菌費用（1件）、除菌消毒費用（1件）、室内除菌消臭・消火剤費用（1件）、契約書類作成費用（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。

B社：大田区所在 東京都知事免許(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

- ◆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、いずれも売主が建築条件付売地又は売地として取引しようとしているものを、B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）。
- ◆取引条件の不当表示
  - ◎ 実際の価格よりも安く表示（3件）
    - ・「4180万円」→ 4,220万円（施設負担金40万円含む）
    - ・「4880万円」→ 4,945万円（宅地外設備接続負担金65万円含む）
    - ・「5280万円」、「諸費用 宅地外設備接続負担金：65万円／一括」→ 5,345万円（宅地外設備接続負担金65万円含む）
- ◆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、実際よりも短く表示（2件）
    - ・「武蔵新田 歩9分」→ 12分
    - ・「駒沢大学 歩5分」→ 7分
  - ◎ 「3LDK」→ 2LDK及び納戸（1件）
  - ◎ 「前回完成写真」（3件）、「売主施工例」（1件）との説明を付した建物外観写真を掲載 → 実際のものとは異なるため、掲載不可。
- ◆特定事項の明示義務違反
  - ◎ 土地面積に路地状部分が含まれていると認識できる区画図を掲載しているが、路地状部分の面積又は割合（約35%）不記載（1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（5件）。

◆必要表示事項違反

- ◎ 「私道負担 無」→ 私道負担あり（7件）。

C社：船橋市所在 千葉県知事免許（2）  
 《措置：嚴重警告・違約金》  
 対象広告：インターネット広告（ホームズ）

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、長いもので約6か月間、短いものでも2か月以上継続して広告（4件）。

◆取引内容の不当表示

- ◎ 建築年月について、2か月から1年10か月短く表示（5件）。

- ・「築年月 2006年3月」→ 2006年1月築
- ・「築年月 2005年4月」→ 2005年2月築
- ・「築年月 2008年10月」→ 2007年12月築
- ・「築年月 1995年1月」→ 1993年12月築
- ・「築年月 1995年2月」→ 1993年4月築

- ◎ 最寄駅からの徒歩所要時間について、実際よりも3分から5分短く表示（5件）

- ・「津田沼駅徒歩12分」 → 17分
- ・「前原駅徒歩12分」 → 15分
- ・「幕張本郷駅徒歩7分」 → 10分
- ・「京成幕張本郷駅徒歩7分」→ 10分
- ・「薬園台駅徒歩8分」 → 11分

D社：千代田区所在 東京都知事免許（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7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、新規に情報公開を行い、いずれも約8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、長いもので約7か月間、短いものでも約6か月半継続して広告（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（5件）。

- ◎ 「敷金 1ヶ月」、「償却金 0円」と記載し、敷金が償却されないかのように表示 → 退去時に全額償却されるもの（2件）。

- ◎ 「敷金 1ヶ月」、「償却金 0円」、「敷金積増：75,000円（ペット飼育）」と記載し、積み増しされた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）。

- ◎ 「敷金 0円」、「ペット相談可」→ ペットを飼育する場合は、敷金が77,000円となる旨不記載（1件）。

- ◎ ルームクリーニング費用（3件）、除菌消臭費用（1件）、エアコン清掃費用（1件）、契約事務手数料（1件）、24時間サポート費用（1件）及び設備緊急サービス料（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

- ◎ 最寄駅からの徒歩所要時間について、実際よりも2分短く表示（2件）。

- ・「菊川駅 4分」→ 6分
- ・「八丁堀 6分」→ 8分

- ◎ 「バス・トイレ別」→ バスとトイレは同室（1件）。

- ◎ 「有線放送」（1件）、「CATV、有線放送」（1件）→ いずれも設置なし。

E社：新宿区所在 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「いい部屋ネット」

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、長いもので2か月間、短いもので16日間継続して広告（4件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「保証人代行：（必須）全保連 総賃料の50パーセント」→ 2年目以降の保証料不記載（8件）。

- ◎ 鍵交換費用（8件）、ルームクリーニング費用（4件）及び〇〇友の会会費（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

- ◎ 「光ファイバー」、「温水洗浄便座」、「防犯カメラ」、「シャワー付洗面台」、「コンロ2口以上」→ いずれも設置なし（各1件）。
- ◎ 「1K」→ ワンルーム（1件）。
- ◎ 「角部屋」→ 角部屋ではない（1件）。

過去の措置

E社は、平成25年11月にインターネット広告（不動産情報サイト）において、取引する意思の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。

F社：港区所在 東京都知事免許（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6物件

◆おとり広告

- ◎ 表示にかかる物件は存在していないため、実際には、取引できないもの（1件）。
- ◎ 次の理由から、取引する意思のない「おとり広告」と認められるもの（5件）。
  - (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。
    - ・ 「6.5万円」→ 10.4万円
    - ・ 「7.0万円」→ 11.1万円
    - ・ 「6.9万円」→ 10.4万円
    - ・ 「7.5万円」→ 11.7万円
    - ・ 「6.0万円」→ 8.3万円
  - (2) いずれも契約済みで取引できないにもかかわらず、新規に情報公開していること。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「連帯保証人ー」→ 連帯保証人を用意できない場合は、保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（3件）。
- ◎ 「保証人代行：（任意）」→ 保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（2件）。
- ◎ 「敷金0円」→ 104,000円（2件）。
- ◎ 「鍵交換費用21,600円」→ 27,000円（1件）。
- ◎ 除菌抗菌費用（2件）、24時間サポート費用（2件）及び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。

G社：所沢市所在 国土交通大臣免許（4）  
 《措置：嚴重警告・違約金》  
 対象広告：インターネット広告「ホームズ」

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、長いもので約2か月半、短いものでも約1か月間継続して広告（3件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 鍵交換費用を必要とするのに、その費目及びその額不記載（3件）。

過去の措置

G社は、平成25年6月にインターネット広告（自社ホームページ）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。

**公正取引委員会を装った不審なメールにご注意ください！**

消費者庁から、公正取引委員会を装い不動産事業者に対して不審なメールを送りつける事例が発生したとの情報提供がありました。

その内容は、次のとおりです。

公正取引委員会とは無関係の者が実際には存在しない「公正取引委員会WEB対策チーム」と称する部署名で、公正取引委員会では使用しないメールアドレス（jftc.web.team@xxx〔xxxxはいわゆるフリーメールのドメイン名〕本件の場合G-mail）を連絡先として記載し、不動産業者に訂正謝罪広告を新聞に掲載することを求めるというもの。

[本件の問い合わせ先]

公正取引委員会事務総局官房総務課  
 情報セキュリティ担当  
 電話 03-3581-5471（代表）