

# 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272号  
(平成28年11月号)

転載可

## 不動産公正取引協議会連合会 第14回通常総会開催



平成28年10月28日（金）午後3時30分から、盛岡市のホテルメトロポリタン盛岡ニューウイングにおいて、不動産公正取引協議会連合会（以下「連合会」といいます。）第14回通常総会が開催され、当協議会から、中井会長（連合会会長）、牧山副会長（同副会長）、小田桐副会長（同理事）、荻原副会長、桃野副会長、大堀副会長、野島副会長及び谷専務理事（同常務理事）が出席しました。

総会には、ご来賓として、消費者庁表示対策課の猪又課長補佐、公正取引委員会事務局東北事務所の寺本取引課長、国土交通省不動産課の佐藤課長補佐、同省東北地方整備局の丹藤不動産適正取引対策官、岩手県建築住宅課の辻村住宅課長のほか、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の伊藤会長及び公益社団法人全日本不動産協会の原嶋理事長がご臨席されました。

総会は、連合会の中井会長（当協議会会長）の挨拶（別掲）及び幹事協議会である東北地区協議会の多田会長（連合会副会長）の歓迎挨拶に引き続き、消費者庁の猪又課長補佐、公正取引委員会

東北事務所の寺本取引課長及び国土交通省の佐藤課長補佐からご挨拶（別掲）があり、次いで、多田会長を議長に選出した後、次の議案が審議され、いずれも異議なく承認され、午後5時には議事が終了となりました。

- 第1号議案 平成27年度事業報告承認の件
- 第2号議案 平成28年度事業計画承認の件
- 第3号議案 役員選任の件
- 第4号議案 各地区不動産公正取引協議会の当面する課題
- 第5号議案 第15回通常総会の幹事協議会（北海道協議会）の件

なお、今期は役員改選期に当たることから、第3号議案（役員選任の件）を承認した後、総会を暫時休会し、総会で選任された理事により、会長、副会長及び常務理事の互選のため第3回理事会を開催しました。

互選の結果、これまでどおり、会長には当協議会の中井会長が、副会長には他の8地区の協議会会長と当協議会の牧山副会長が、常務理事には、当協議会の谷専務理事がそれぞれ選出されました（6頁「不動産連合会役員名簿」参照）。

通常総会終了後、懇親会を開催し、東北地区協議会の多田会長の挨拶の後、ご来賓の公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の伊藤会長及び公益社団法人全日本不動産協会の原嶋理事長からご挨拶があり、続いて、前回幹事である九州協議会の加藤会長（連合会副会長）の発声により乾杯が行われ、懇談後、次回幹事である北海道協議会の細井副会長（連合会理事）の中締めで散会となりました。



不動産公正取引協議会連合会  
第14回通常総会  
中井 会長 挨拶

【ご来賓及び会員の皆様への謝辞省略】



各地区協議会は、適正な不動産情報の提供、不動産広告に対する信頼の向上及び不動産取引の公正化を目的に、公正競争規約の積極的な普及啓発と適正な執行を行っております。併せて、公正競争規約の公正・中立な運用機関として円滑、かつ、

効果的に事業を遂行しており、当連合会は、これらの事業をサポートして参りました。

しかしながら、インターネットが飛躍的に普及し、ポータルサイトに掲載される不動産広告も著しく増加しております。これに伴いまして、実際には存在しない架空物件や成約済み物件、取引する意思のない物件など、いわゆる「おとり広告」が非常に増加し、社会問題にもなっている状態でございます。このような状況を是正するため、各地区協議会は、ポータルサイト運営会社や関係機関等と連携して是正措置を講じているところでございますが、不当な表示は残念ながら一向に後を絶たない状況にあります。

本日の総会におきまして、各地区協議会から「おとり広告」の実態やその是正に関する取組みなどについて、ご報告があると伺っております。

今後も皆様方のご協力を頂きながら、業界全体の更なる発展と地位向上を目指し、会長職という責務を全うする所存ですので、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

本日は、事業報告の後、事業計画などをご審議いただくほか、各地区の協議会において当面する諸問題などについても、ご協議いただくことになっております。

この機会に忌憚のないご意見をいただき、本日の総会がその目的を達成できますことを期待いたしますとともに、消費者庁、公正取引委員会、国土交通省、岩手県の関係行政機関をはじめ、各地区協議会やその構成団体、そして、その全国団体の皆様には、格段のご理解、ご指導を賜りますようお願い申し上げます、私の挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。（文責事務局）

消費者庁 表示対策課  
猪又 課長補佐 ご挨拶



本日は、不動産公正取引協議会連合会第14回通常総会にお招きいただきまして、誠にありがとうございます。

不動産公正取引協議会連合会の皆様には、置かれましては、創立以来、景品表示法に基づいて認定された不動産の公正競争規約の適正な運用に努めていただきました。

まず、この点につきまして、中井会長をはじめとする現役員の方々、そして、これまで適正化に御尽力されました関係各位の御努力に対し、敬意を表しますとともに、不動産公正取引協議会連合会の活動を通じて、消費者庁の消費者行政に賜りましたご支援につきまして、この場をお借りいたしまして、厚く御礼申し上げます。

特に最近、先程お話がありました、ポータルサイト広告における「おとり広告」の違反对策として新たな方策にも取り組んで頂いていることに関しても感謝いたします。

消費者庁は、平成21年9月に発足し、本年で発足してから7年を経過したところです。その間、消費者行政の「舵取り役」として、消費者が主役となって、安心して安全で豊かに暮らすことができる社会を実現するために、関係機関と密接に連携し、さまざまな施策を講じてまいりました。今後も引き続き、消費者・生活者の視線に立ち、一層積極的に取り組むよう努めてまいりたいと考えております。

景品表示法をめぐる動きとしましては、平成25年秋、有名ホテルや百貨店のレストラン等のメニュー、料理の食品表示問題を受けて、平成26年に2度にわたって景品表示法の改正が行われました。

1度目の改正は、不当表示等を未然に防止するため、事業者のコンプライアンスに関する規定が導入されたほか、都道府県においても、監視指導体制の強化、つまり都道府県単位でも調査をして、措置命令、法違反を問うというような権限を付与することができました。

この改正は平成26年12月に施行され、平成

27年度には都道府県知事名で3件の措置命令が行われております。こういったことは、円滑にスタートを切ることが出来たのではないかと考えています。

2度目の改正は、優良誤認や有利誤認といった不当表示行為に対する抑止力の強化のために、新たに不当表示を行った事業者に対して経済的な不利益を賦課するというかたちの課徴金制度を設けたもので、課徴金制度は本年4月1日から施行されています。まだ課徴金が課されたという事例は出ていませんけれども、年度内には1件ぐらい出てくるのではないかと考えております。

このように景品表示法の大きな改正がありました。何が不当表示に当たるか、あるいは、何が過大な景品類の提供に当たるかという実体規定の部分は一切変わっておりません。ですから、その点は、ご安心いただいて、公正競争規約を従来通り守っていただく取り組みを進めていただければと思っております。

景品表示法の運用につきましては、平成27年度は、13件の措置命令を行ったところです。今後も一般消費者の適正な商品選択の確保のため、景品表示法の厳正かつ迅速な執行に努めてまいります。

また、法改正により導入されました事業者のコンプライアンスに関する規定に基づく処理というのは、平成27年度に84件の指導をしております。措置命令を行えば、事業者が講ずべき、管理上の措置ということについて、指導・助言を行っているのですけれども、公表されていない指導案件についても、会社として、事業者として、ちゃんと社内を管理していただくようにしていただいています。

景品表示法は、誤認を与える不当表示、商品選択を歪める過大な景品類を広く規制するものでございますけれども、多種多様な事業分野の広範囲な商品サービスを対象にしているということで、極めて抽象的な記載になっております。

他方、公正競争規約というのは、景品表示法をベースにして、更にサービスの特性とか取引実態に即した具体的な表示や景品のルールを作っているもので、積極的な表示をするにはどうしたらよいかとか、基本的な表示についてはこういうルールでやりましょうというものを作って頂いており、まさに、景品表示法の目的達成に大きく寄与するものであると考えております。

ですから、不動産公正取引協議会の役割も非常に重要であり、今後とも、消費者庁としても、期

待をさせていただいているところでございます。

消費者庁としましては、公正取引協議会とともに景品表示法の目的達成に向け努力するとともに、皆様方の活動を積極的に支援してまいりますので、引き続き、ご協力をお願いいたします。

結びにあたり、貴連合会、また、各地区の不動産公正取引協議会、そして本日御出席の皆様方の今後の益々の御発展・御健勝を祈念いたしまして、簡単ではございますが私からの挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。（文責事務局）

## 公正取引委員会 事務総局 東北事務所 寺本 取引課長 ご挨拶



本日は、不動産公正取引協議会連合会第14回通常総会にお招きいただきまして、ありがとうございます。

本日、東北地区をはじめ9つの地区から関係者の皆様多数ご出席の下、このように盛大に通常総会が開催され

たことをお喜び申し上げます。

また、日頃、皆さまにおかれましては、各地区におきまして、公正競争規約の遵守あるいは不動産連合会、各協議会の運営にご尽力いただきまして誠にありがとうございます。心から敬意を表したいと思います。

さらに、公正取引委員会の日ごろの競争政策の活動に対してもご理解またご支援を頂きまして、改めて御礼申し上げます。

先程、消費者庁の猪又課長補佐からもお話があり、話が重複するかもしれませんが、公正競争規約、これは事業者自らが表示や景品の提供について、業界の商品特性や取引の実態に即して、必要記載事項あるいは特定用語の使用、そういったものを定めてあるルールでございます。景品表示法どおり、消費者が合理的に自主的な判断で商品選択できる、そういう環境づくりのために極めて重要な役割を担っております。

また、事業者が提供する商品の内容にあった表示をする、このことが私ども公正取引委員会が所管する独占禁止法が目指す事業者間の公正で自由な競争、これを確保するうえで必要不可欠なものでございます。言い換えますと、景品表示法ある

いは独占禁止法の目的を達成するうえで、公正競争規約の果たすべき役割というのは極めて大きいものであると考えております。

また、公正競争規約の根拠となります景品表示法、先程、猪又課長補佐からもお話がありましたけれども、平成26年に2回の改正がなされております。今年の4月には、一定の不当表示に対しては課徴金制度も導入されているところでございます。各事業者においては、コンプライアンスとともに表示の適正化により一層取り組んでいく必要があると思っておりますけれども、公正競争規約については、これを遵守していれば景品表示法上の違反行為には問われない、また、課徴金につきましても、遵守していれば、不当表示として課徴金を命じられることもないこと、これは消費者庁の制定している課徴金のガイドラインにも明記されています。公正競争規約というのは、その重要性が改めて認識されるとともに、また、今後ますますその役割への期待というのは高まっていくものだと思います。

貴連合会、また、各地区協議会におかれましては、引き続き公正競争規約の遵守、また、違反行為に対する厳正な対処、こういった取り組みを通じまして、消費者が安心して商品選択をできる環境が進んでいき、また、事業者間の公正かつ自由な競争の一層の促進が図れることを期待するところでございます。

公正取引委員会においても、景品表示法の違反行為に対する調査を行っております。また、消費者庁に協力するという形で、事業者からの相談対応ですとか、研修への講師派遣、そういった普及啓発活動にも取り組んでいるところでございます。

公正取引委員会も景品表示法の運用の一端を担いつつ、業界における公正かつ自由な競争の環境整備に取り組んでまいろうと思っておりますので、引き続きのご支援・ご協力を賜りますようお願いいたします。

最後になりますが、公正競争規約の遵守を通じまして、不動産業界が消費者から高い信頼を受け、業界全体が健全に発展しますことを祈念しますとともに、貴連合会と各協議会の益々のご発展と本日もご列席の皆様のご健勝とご活躍を心より祈念いたしまして私の挨拶とさせていただきます。

（文責事務局）

## 国土交通省 不動産課 佐藤 課長補佐 ご挨拶



本日は、不動産公正取引連合会第14回総会にお招きいただきましてありがとうございます。

また、総会がこのように盛大に開催されますことを心からお喜び申し上げます。

ご出席の皆様方は、平素から、不動産行政をはじめ国土交通行政全般にわたり格段のご理解とご協力を頂きまして、誠にありがとうございます。この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。

近年、インターネットにおけるおとり広告について、各地区協議会において必要な措置を講じていただき、改善に向けた取り組みというのが進んでいると聞き及んでおります。これにつきましては、大変感謝しているところでございます。どうもありがとうございます。

表示に関する公正競争規約、こちらに基づいて取り組まれる不動産広告の適正化に向けた事業というのは、消費者の保護、そして、不動産業界の健全な発展に欠かすことのできないものであり、皆さまは大きな役割を担っていただいていると考えています。

国土交通省といたしましても、皆さまの取り組みと手を携えてやっていながら、安心・安全な不動産流通の実現に向けて、併せて、消費者庁、公正取引委員会、関係機関との連携を深めながら積極的に対応していきたいと思っております。引き続き皆様のご協力を頂きますよう、宜しくお願い致します。

貴連合会におかれましても、今後とも、公正競争規約の適正な運用の推進に努めていただくとともに引き続き不動産広告の適正化に向けた事業の充実に期待するところでございます。

特に、これから年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期になってくるかと思います。その中で、今後とも、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にも、関係者に対する注意喚起等をお願いしたいと思います。

結びに、不動産のさらなるご発展と本日もご出席の皆様の益々のご健勝とご活躍を祈念いたしまして、私の挨拶とさせていただきます。

（文責事務局）

## 10月の業務概況

### 会議等

#### ■ 10月12日(水) 一般社団法人全国公正取引協議会連合会 連絡会議

東海大学校友会館（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、連合会の糸田会長代行から開会の挨拶があり、続いて、消費者庁の東出審議官の挨拶の後、消費者庁の大元表示対策課長から「景品表示法の最近の運用状況及び課題」及び1都8県（栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県及び長野県）の各担当官から「地方公共団体における景品表示法の運用状況」について説明があり、これらについて質疑応答が行われました。

次に、公正取引委員会の岩成取引企画課長から「独占禁止法を巡る最近の動向」について説明があり、続いて、旅行業公正取引協議会及び果実飲料公正取引協議会から「公正競争規約の最近の運用状況」並びに連合会事務局から「連合会の取組状況」についてそれぞれ説明があった後、これらについて質疑応答が行われました。

#### ■ 10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0時40分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、「ポータルサイト広告適正化部会による規約違反事業者への対応」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。

続いて、谷専務理事から「平成28年9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、東京都、神奈川県、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、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。

なお、6社のうち5社については、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、10月25日開催の理事会に諮ることとしましたが、残る1社については、再度事情聴取することとしました。

#### ■ 10月14日(金) 違反不動産広告物規制のための方策の検討及び意見交換会

ホテルルポール麹町（千代田区）において、午後5時から、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部及び当協議会による標記会議が開催され、当協議会から谷専務理事及び齊藤事務局長が出席しました。

会議では、当協議会から、「住宅新報（2016年8月23日号）の掲載記事『業界、本格始動へおとり広告をなくせ』」及び「ポータルサイト広告適正化部会による規約違反事業者への対応」について説明を行い、意見交換を行いました。

#### ■ 10月21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。

#### ■ 10月25日(火) 第7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0時50分から、平成28年度第7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「ポータルサイト広告適正化部会による規約違反事業者への対応」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5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。

#### ■ 10月27日(木) 不動産公正取引協議会連合会 幹事会

ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング（盛

岡市)において、午後3時から、東北地区協議会が世話役となり標記幹事会を開催し、当協議会から谷専務理事（連合会常務理事）、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、連合会の谷常務理事の挨拶の後、初めに当協議会から翌日行われる連合会の第2回理事会及び第14回通常総会に付議すべき議案や理事会・通常総会の進行等について説明し、了承されました。

次に、平成28年度事業計画案における検討事項として、「公正競争規約及び同施行規則の見直し」、「インターネット広告の適正化の推進」のほか、「景品表示法違反における『措置命令と課徴金』」等について意見交換を行いました。

**■ 10月28日(金) 不動産公正取引協議会連合会 第2回理事会**

ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング（盛岡市）において、午後3時から、標記理事会が開催され、当協議会から中井会長（連合会会長）、牧山副会長（同副会長）、小田桐副会長（同理事）及び谷専務理事（同常務理事）が出席しました。

会議では、「不動産公正取引協議会連合会第14回通常総会に付議すべき議案」について審議・承認されたほか、首都圏協議会から「ポータルサイト広告適正化部会による規約違反事業者への対応」について報告しました。

**■ 10月28日(金) 不動産公正取引協議会連合会 第3回理事会**

ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング（盛岡市）において、通常総会の「第3号議案（役員選任の件）」を承認した後、総会を暫時休会し、総会で選任された理事により、会長、副会長及び常務理事の互選のため第3回理事会を開催しました。

互選の結果は、次のとおりです。

**【不動産連合会役員名簿】**

役職	氏名	地区協議会
会長	中井加明三	首都圏協議会
副会長	朝野 邦夫	北海道協議会
〃	多田 幸司	東北地区協議会
〃	牧山 丞治	首都圏協議会
〃	加藤 信一	北陸協議会
〃	岡本 大忍	東海協議会
〃	松尾 信明	近畿地区協議会

〃	津村 義康	中国地区協議会
〃	日下 雅彦	四国地区協議会
〃	加藤 龍雄	九州協議会
常務理事	谷 正志	首都圏協議会
理事	細井 正喜	北海道協議会
〃	赤田 英博	東北地区協議会
〃	小田桐信吉	首都圏協議会
〃	吉本 重昭	北陸協議会
〃	初澤 宣廣	東海協議会
〃	柴田 茂徳	近畿地区協議会
〃	上原 祥典	中国地区協議会
〃	清水 哲也	四国地区協議会
〃	野田 雅巳	九州協議会
監事	木村 利己	近畿地区協議会

**賛助会員の入会**

10月25日開催の第7回理事会において、次の2社について、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122社となります。

- 1 社名：株式会社レックアイ  
代表者：鈴木 徳之 氏  
所在地：豊島区南池袋2-30-17
- 2 社名：株式会社ウェイブコミュニケーションズ  
代表者：八所 和己 氏  
所在地：渋谷区千駄ヶ谷5-8-6

**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。

10月度は、次のとおり10会場・879名を対象として実施されました。

- ◆ 10月 7日  
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者69名（三鷹市）
- ◆ 11日  
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会  
対象：会員事業者232名（港区）
- ◆ 10月13日  
主催：住友不動産販売(株)  
対象：社員193名（新宿区）

- ◆ 14日  
主催：住友不動産販売(株)  
対象：社員93名（大阪市）
- ◆ 18日  
主催：(公社)全日本不動産協会神奈川県本部  
対象：新入会員事業者40名（横浜市）
- ◆ 18日  
主催：エイ・ワン少額短期保険(株)  
対象：賃貸事業者37名（千代田区）
- ◆ 20日  
主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会  
対象：新入会員事業者等23名（世田谷区）
- ◆ 21日  
主催：三菱地所レジデンス(株)  
対象：社員42名（千代田区）
- ◆ 28日  
主催：(株)中央住宅  
対象：プラスグループ社員65名（越谷市）
- ◆ 31日  
主催：東日本住宅(株)  
対象：社員85名（新宿区）

### 公正競争規約違反に対する措置等

A社：横浜市港北区所在 免許更新回数(2)  
《措置：厳重警告・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
  - ◎ 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か月半以上から1か月以上後に新規に情報公開を行い、以降更新を繰り返し、広告時点まで長いもので1か月半以上、短いものでも21日間継続して広告（4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、広告時点まで約9か月間継続して広告（1件）。
- ◆ 取引内容の不当表示
  - ◎ 「CATV、BSアンテナ」、「BSアンテナ、光ファイバー」 → いずれも設置されていない（各1件）。

B社：さいたま市緑区所在 免許更新回数(4)  
《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)

#### 新築住宅3物件及び新築分譲住宅2物件

- ◆ おとり広告
  - ◎ 4物件は販売戸数のすべてが、1物件は販売戸数2戸のうち1戸が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、広告時点まで長いもので6か月半以上、短いものでも3か月以上継続して広告。
- ◆ 取引内容の不当表示
  - ◎ 「容積率200%」 → 160%（1件）。
- ◆ 表示基準違反
  - ◎ 紹介ローンである旨不記載（5件）。
  - ◎ 「〇〇小学校通学区域 〇〇中学校通学区域」と記載 → 物件までの道路距離不記載（1件）。
- ◆ 必要表示事項違反
  - ◎ 新築分譲住宅について、5項目（土地面積、建物面積、建物の建築年月、建物の主たる部分の構造及び用途地域）不記載（1件）。
  - ◎ 次回の更新予定日不記載（5件）。

C社：相模原市緑区所在 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  
「スーモ」・「自社ホームページ」

#### 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4か月半以上、短いものでも30日間継続して広告（6件）。
- ◆ 取引条件の不当表示
  - ◎ 「賃料6.6万円」、「保証金6.6万円」 → いずれも71,000円（1件）。
  - ◎ 「保証会社 利用可」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 → 保証会社の利用が取引の条件で、保証料を要す（3件）。
  - ◎ 「ネット使用料不要」 → 通信料が1メガバイトまでは無料であるが、これを超過した分は通信料に応じた使用料を要す（1件）。
  - ◎ ルームクリーニング費用（2件）及び鍵交換費用（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
  - ◎ 「南向き」 → 西向き（1件）及び南西向き

（2件）。

◎ 「駅前」（3件）、「分譲タイプ」（1件）、「東南角住戸」（1件） → いずれもその事実なし。

◎ 「2面採光」 → 1面採光（1件）。

◎ 「防犯カメラ」、「BS、CATV、オートロック」、「24時間換気システム」、「家具付」、「温水洗浄便座」、「エレベーター」 → いずれも設置されていない（各1件）。

◆表示基準違反

◎ 「内装リフォーム済」 → リフォームの内容及び時期不記載（1件）。

◆必要表示事項違反

◎ 「保証会社 利用必」等と記載 → 保証料不記載（3件）。

D社：町田市所在 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」

新築分譲住宅10物件

◆おとり広告

◎ 販売戸数の全部又は半数以上は、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、更新を行い、広告時点まで長いもので6か月以上、短いものでも18日間継続して広告（10件）。

◎ 「販売戸数16戸」、「価格3480万円～4480万円」、「建物面積94.39㎡～96.88㎡」、「土地面積125.43㎡～131.4㎡」等と記載 → 販売戸数、価格、建物面積及び土地面積は、契約済み住戸を含んで記載しているため、実際に取引できる住戸は1戸のみ（価格4,080万円、建物面積96.87㎡、土地面積125.53㎡）（同様の違反8件）。

◆特定事項の明示義務違反

◎ 販売戸数3戸のうち2戸は、土地面積に路地状部分を含む旨及びその割合（約32%、約34%）又は面積不記載（1件）。

◎ 販売戸数8戸のうち4戸は、路地状部分を含むと認識できる区画図を掲載してはいるが、土地面積に路地状部分の割合（約32%～約33%）又は面積不記載（1件）。

E社：新宿区所在 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」・「マイナビ賃貸」

賃貸住宅10物件

◆おとり広告

◎ 次の理由から、「おとり広告」と認められる（8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。

(ア) 「7.0万円」 → 115,000円

(イ) 「6.0万円」 → 83,000円

(ウ) 「6.5万円」 → 104,000円

(エ) 「6.9万円」 → 104,000円

(オ) 「5.0万円」 → 94,000円

(カ) 「7.5万円」 → 117,000円

(キ) 「7.0万円」 → 115,000円

(ク) 「7.0万円」 → 111,000円

(2) いずれも契約済みで取引できないにもかかわらず、契約日の4年10か月以上後から3日後に新規に情報公開していること。

◎ 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2か月以上及び1か月以上継続して広告（2件）。

◆取引条件の不当表示

◎ 「連帯保証人 不要」、「保証人代行：（任意）」等と記載し、保証人も保証会社の利用も不要であるかのように表示 → 保証会社を利用しない場合は、保証人が必要であり、保証人がいない場合は、保証会社の利用が取引の条件で、保証料を要す（5件）。

◎ 「保証人代行：任意」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、保証料を要す（3件）。

◎ 「連帯保証人 不要」 → 保証人を要す（1件）。

◎ 「敷金0円」 → 94,000円～115,000円の敷金を要す（4件）。

◎ 鍵交換費用（6件）、ルームクリーニング費用（2件）、除菌抗菌費用（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。

