

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 東京都千代田区麴町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276号
(平成29年3月号)

転載可

2月の業務概況

会議等

■ 2月8日(水) 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、来年度に当協議会が行う予定の調査について、意見交換を行いました。

■ 2月14日(火) (一社)全国公正取引協議会
連合会 総務委員会

赤坂KSビル（港区）において、午後3時から標記委員会が開催され、当協議会から谷専務理事が出席しました。

会議では、第4回理事会上程議案（平成29年度事業計画及び収支予算等）及び2会員の平成29年度会費等について審議しました。

■ 2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29年1月度の処理件数等の状況（同期間内の文書警告以下の専決処理事案を含む。）」など、前回の調査指導委員会以降の業務概況等を報告しました。

引き続き、消費者庁、国土交通省、東京都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5社の広告表示等の調査結果について説明を行いました。このうちの1社が廃業したため、事情聴取会は、4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聴取を行いました。

その後、事情聴取を行った4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、2月24日開催の理事会に諮ることとしました。

■ 2月17日(金) (一社)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。

■ 2月20日(月) 第2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30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、前回に引き続き、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。

■ 2月24日(金) 第11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11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」（別掲）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社に対する措置」について審議し、後掲の4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、1月度における措置業者（厳重警告・違約金課徴6社）に対する不動産情報サイトの掲載停止処分状況、前回の理事会以降の業務概況等を報告しました。

また、資料として、2月14日付け不動産公正取引協議会連合会から各地区不動産公正取引協議会への通知文書「各地区公取協への要望」（5頁参照）を配付いたしました。

これは、当協議会は、同連合会の事務局を担っており、当協議会が1月から実施している厳重警告・違約金課徴の措置を講じた事業者に対し不動産情報サイトへの掲載を停止する処分と同様の方策を各地区協議会も実施するよう要望したものです。

賛助会員の入会

2月24日開催の第11回理事会において、次の広告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124社となります。

社名：株式会社ウイスタ

代表者：加藤 雄一 氏

所在地：調布市八雲台2-29-8

賛助会員向け研修会

2月15日(水)、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)を対象とした公正競争規約研修会を開催し、43社・83名の参加がありました。

研修会では、「表示規約の概要と平成28年度の措置状況」や「不動産広告の相談事例・違反事例」について説明しました。

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等に講師として事務局職員を派遣しています。

2月度は、次のとおり27会場・3,323名を対象として実施されました。

◆ 2月 1日

主催：(独)国民生活センター

対象：消費者センター職員等73名(相模原市)

◆ 2日

主催：アービックグループ

対象：社員105名(市川市)

◆ 2日

主催：(一社)長野県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者189名(松本市)

◆ 2日

主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会

対象：会員事業者113名(府中市)

◆ 2日

主催：(公社)茨城県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者396名(つくば市)

◆ 2日

主催：(公社)全日本不動産協会神奈川県本部

対象：会員事業者59名(平塚市)

◆ 3日

主催：(一社)長野県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者147名(諏訪市)

◆ 3日

主催：(公社)東京都宅地建物取引業協会

対象：会員事業者31名(大田区)

◆ 3日

主催：住友林業ホームサービス(株)

対象：社員62名(名古屋市)

◆ 6日

主催：(一社)長野県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者89名(長野市)

◆ 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138名(品川区)

◆ 7日

主催：(一社)長野県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者128名(長野市)

◆ 7日

主催：(公社)茨城県宅地建物取引業協会

対象：新入会員事業者61名(つくば市)

◆ 8日

主催：(一社)長野県宅地建物取引業協会

対象：会員事業者114名(長野市)

◆ 9日

主催：(公社)全日本不動産協会群馬県本部

対象：会員事業者101名(前橋市)

◆ 9日

主催：野村不動産アーバンネット(株)

対象：社員58名(新宿区)

◆ 13日

主催：住友林業ホームサービス(株)

対象：社員215名(新宿区)

- ◆ 2月13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：一般消費者等74名（横浜市）
- ◆ 13日
主催：（公社）茨城県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者171名（結城市）
- ◆ 14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30名（横浜市）
- ◆ 14日
主催：東北地区不動産公正取引協議会
対象：福島宅建会員事業者等150名（郡山市）
- ◆ 20日
主催：住友林業ホームサービス（株）
対象：社員121名（大阪市）
- ◆ 20日
主催：（公社）茨城県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者324名（水戸市）
- ◆ 21日
主催：（公社）全日本不動産協会埼玉県本部
対象：会員事業者241名（さいたま市）
- ◆ 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138名（世田谷区）
- ◆ 24日
主催：四国地区不動産公正取引協議会
対象：加盟事業者ほか40名（松山市）
- ◆ 24日
主催：（公社）埼玉県宅地建物取引業協会
対象：会員事業者21名（上尾市）

公正競争規約違反に対する措置等

2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4社です（2月27日理事会決定）。
これら4社については、先月の公取協通信第275号でもお知らせしたとおり、「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：練馬区所在 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（スーモ）

賃貸住宅7物件

◆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11分短く表示（11件）。
 - ・「大泉学園駅 歩25分」⇒ 徒歩29分
 - ・「練馬高野台駅 歩12分」⇒ 徒歩15分
 - ・「石神井公園駅 歩3分」⇒ 徒歩4分
 - ・「保谷駅 歩18分」⇒ 徒歩24分
 - ・「石神井公園駅 歩32分」⇒ 徒歩41分
 - ・「和光市駅 歩27分」⇒ 徒歩32分
 - ・「大泉学園駅 歩13分」⇒ 徒歩16分
 - ・「大泉学園駅 歩30分」⇒ 徒歩33分
 - ・「光が丘駅 歩23分」⇒ 徒歩34分
 - ・「大泉学園駅 歩20分」⇒ 徒歩24分
 - ・「保谷駅 徒歩23分」⇒ 徒歩27分
- ◎ 「築年月 2011年5月」⇒ 2011年1月築（1件）
- ◎ 「内装リフォーム済」⇒ リフォームの事実なし（1件）
- ◎ 「シューズボックス」⇒ なし（1件）
- ◎ 「都市ガス」⇒ プロパンガス（1件）

◆取引条件の不当表示

- ◎ 「敷 8.9万円」、「敷引・償却 -」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（1件）。
- ◎ 「保証会社利用可」と記載する一方、「日本賃貸保証利用必」又は「保証会社利用必」と記載 ⇒ 家賃保証会社の利用が取引の条件である（5件）。また、保証料不記載（4件）。

過去の措置

A社は、平成27年4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。

B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（スーモ）

新築分譲住宅2物件及び新築住宅8物件

◆おとり広告

- ◎ 販売戸数2戸のうち1戸は、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、更新を繰り返し、1か月半以上継続して広告（1件）。

◆広告表示の開始時期の制限違反

- ◎ 「新築一戸建て」、「建築確認番号：有」等と記載し、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 ⇒ 広告時点において、建築確認を受けていないため、新築住宅として広告不可（1件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ 価格について、実際よりも65万円（宅地内施設負担金）安く表示（7件）。
 - ・「4980万円」⇒ 5,045万円
 - ・「4780万円」⇒ 4,845万円
 - ・「4180万円」⇒ 4,245万円
 - ・「4280万円」⇒ 4,345万円
 - ・「6180万円」⇒ 6,245万円
 - ・「3780万円」⇒ 3,845万円
 - ・「4180万円～4380万円」
⇒ 4,245万円～4,445万円

◆取引内容の不当表示

- ◎ 「3LDK」⇒ 2LDK及び納戸（1件）
- ◎ 「容積率300%」⇒ 240%（2件）
- ◎ 「同仕様建物外観写真」等との説明を付した建物外観写真を掲載 ⇒ 実際のものと異なるため、掲載不可（3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（8件）。

◆必要表示事項違反

- ◎ 建物の主たる部分の構造不記載（5件）。
- ◎ 「建築確認番号：有」と記載するのみで、建築確認番号不記載（4件）。

◆景品規約違反

- ◎ 9物件に「【7月31日まで『新生活応援キャンペーン』開催中！】(1)お引越し費用(2)カーテン・カーテンレール費用(3)エアコン4台設置費用 上記3点の費用を全て弊社が負担致します！」と記載し、物件の購入者にもれなく総額48万円相当の景品（総付景品）を提供する企画を実施した ⇒ これら物件の取引はB社の媒介であり、媒介として提供できる総付景品の上限額は、媒介報酬限度額の10%であるが、当該9物件のうち最も価格が高いものでも提供できる景品の上限額は約21万円であることから、当該企画の景品の提供額はこれを超えており景品規約の規定に違反するもの。

C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(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、長いもので約2か月間、短いものでも約1か月間継続して広告（8件）。

◆取引内容の不当表示

- ◎ 建築年月について、実際よりも1年から2年4か月短く表示（3件）。
 - ・「築年月 1982年7月」⇒ 1981年7月築
 - ・「築年月 1988年2月」⇒ 1986年7月築
 - ・「築年月 1986年4月」⇒ 1983年12月築
- ◎ 最寄駅からの徒歩所要時間について、実際よりも2分から8分短く表示（6件）。
 - ・「都営浅草線西馬込駅歩4分」⇒ 徒歩12分
 - ・「京浜東北線大井町駅歩5分」⇒ 徒歩7分
 - ・「京浜東北線蒲田駅歩7分」⇒ 徒歩10分
 - ・「東急池上線蒲田駅歩7分」⇒ 徒歩10分
 - ・「京浜東北線蒲田駅歩12分」⇒ 徒歩14分
 - ・「東急池上線池上駅歩10分」⇒ 徒歩16分
- ◎ 「フローリング」⇒ クッションフロア（3件）及びカーペット敷き（1件）
- ◎ 「24時間換気システム」⇒ 設置なし（7件）。

◆取引条件の不当表示

- ◎ ルームクリーニング費用（3件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。
- ◎ 「保証人代行業務 必加入」、「保証会社詳細 賃料・管理費の50%～」⇒ 家賃保証料の額を明瞭にを記載していない（2件）。

過去の措置

C社は、平成26年3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。

D社：大田区所在 免許更新回数(5)
《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)

1棟売りマンション7物件

◆おとり広告

- ◎ 新規に情報公開後に契約済み又は売り止めとなり、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3か月半以上、短いものでも1か月以上継続して広告（5件）。

◆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D社が売主であるかのような表示 ⇒ 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（4件）。

◆取引内容の不当表示

- ◎ 「間取 9K」⇒ ワンルーム10戸（1件）
- ◎ 「第1種住居地域」⇒ 準工業地域（1件）

各地区不動産公取協への要望文書
（不動産公正取引協議会連合会）

28不動公連第27号
平成29年2月14日

（各地区不動産公正取引協議会会長宛）

不動産公正取引協議会連合会
会長 中井 加明三

インターネットによる「おとり広告」等の
規約違反に対する取り組みについて（お願い）

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、当連合会の運営に際しまして、格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当連合会の事務局を担う公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会では、本年1月から、インターネットにおける「おとり広告」等の違反の撲滅を強力に推進するため、嚴重警告及び違約金課徴の措置を講じた加盟事業者に対して、同協議会に設置した「ポータルサイト広告適正化部会」のメンバー5社（別紙の1参照）が運営する不動産情報サイトすべてに、最低1か月間の掲載停止とする策を講じているところですが、同部会のメンバーや趣旨に賛同し同様の策を検討している他の不動産情報サイト運営会社から、当連合会に対し、首都圏だけではなく全国で同様の策を実施したいという強い要望を受けております。

また、ご承知のとおり、昨年4月25日付けで消費者庁から当連合会に対し「不動産のおとり広告に関する表示の取締り強化について（要請）」と題する通知を受けており、インターネット広告の適正化が喫緊の課題となっております。

したがって、各地区におかれましても、「おとり広告」等を未然に防止し、一般消費者へのさらなる被害拡大の抑止をはかるとともに、加盟事業者に対し、規約を遵守する意識の向上をはかり、さらには、適正な広告を行っている大多数の加盟事業者の利益を確保するため、「ポータル

サイト広告適正化部会」のメンバー各社や趣旨に賛同する不動産情報サイト運営会社と協力・連携し、首都圏の取り組みと同様の策を早急に講じていただきますようお願いいたします。

なお、この方策につきましては、皆様の平成29年度事業計画にも取り入れていただきますよう併せてお願いいたします。

参考として、別紙の2（省略）に事業計画の一例を付しておきます。

別紙

1 ポータルサイト広告適正化部会メンバー

会社名	運営サイト
アットホーム(株)	at home
(株)CHINTAI	CHINTAI
(株)ネクスト	HOME'S
(株)マイナビ	マイナビ賃貸
(株)リクルート住まいカンパニー	SUUMO

不動産広告Q&A

Q 新築分譲マンションの広告を作成中です。

1階に全住戸分の専有のトランクルーム（3㎡）があり、2階から7階に住戸（64㎡～89㎡）があります。このような場合、各住戸の専有面積として、トランクルーム部分の面積を合算して表示しても問題ないでしょうか？

A トランクルーム面積を、専有面積に合算して表示したいとのことですが、住戸部分とは離れた場所に位置していますから、これらの面積を合算して記載すべきではありません。それぞれ別々に記載すべきです。次に表示例を掲載します。

「専有面積／64㎡～89㎡ ※この面積の他に全住戸、1階に専有のトランクルーム3㎡あり」

