

公正協通信



第 2 7 9 号
(平成29年6月号)

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>

転載可

5月の業務概況

会 議 等

■ 5月10日(水) 公益社団法人日本広告審査機構(JARO)理事会

同機構の会議室(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」、「第43回通常総会の件」(「平成28年度事業報告」、「平成28年度決算」、「役員改選」、「平成29年度事業計画及び予算」)、「理事長、副理事長、専務理事、顧問、審査委員会委員、業務委員長選任」、「部会員の交代」が審議・承認された後、「理事長・専務理事の業務報告」、「部会・委員会の報告」、「今後の理事会の日程」等の報告が行われました。

■ 5月11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、桃野副会長・調査指導委員会委員長の挨拶の後、谷専務理事の提案により「違約金の賦課基準」について審議・承認し、同基準については、そもそも先月の第2小委員会主宰の調査指導委員会で審議し、一部修正を行った上で、本日の委員会に上程することとしたものであることから、改めて来月開催する第2小委員会主宰の調査指導委員会(6月8日)においても再度審議することとしました。

続いて、谷専務理事から「平成29年4年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5社の広告表示等の調査結果について説明を行い、次いで、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、5月23日開催の理事会に諮ることとしました。

■ 5月23日(火) 第2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2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、まず初めに、谷専務理事の提案により「平成28年度事業報告及び決算の承認」について審議・承認し、6月14日開催の定時社員総会に付議することとしました。

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、4月度における措置業者(嚴重警告・違約金課徴5社)に対する不動産情報サイトの掲載停止処分等の状況及び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、5月12日付ニュースリリース「『いい部屋ネット』も掲載停止の施策に参加へ」(後掲)を配付いたしました。

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に講師として当協議会職員を派遣しています。

5月度は、次のとおり4会場・142名を対象として実施されました。

◆ 5月18日

主催：(株)エステート白馬

対象：社員31名（当協議会会議室）

◆ 18日

主催：不動産実務研究会

対象：会員（不動産事業者）24名（千代田区）

◆ 23日

主催：朝日リビング(株)

対象：社員27名（渋谷区）

◆ 24日

主催：(株)いい生活

対象：社員60名（港区）

ニュースリリース

〈平成29年5月12日〉

「いい部屋ネット」も掲載停止の 施策に参加へ

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、「嚴重警告及び違約金課徴」の措置を講じた不動産事業者に対して、下記の6つの不動産情報サイトの運営会社と連携して、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実施しておりますが、この度、ジューシー出版株式会社（運営サイト「いい部屋ネット」）とも連携して、平成29年5月度の措置分から同様の施策を実施していくことになりました。

〈既に実施している不動産情報サイト〉

会社名	運営サイト名
アットホーム(株)	at home
(株)CHINTAI	CHINTAI
(株)マイナビ	マイナビ賃貸
ヤフー(株)	ヤフー不動産
(株)LIFULL	LIFULL HOME'S
(株)リクルート住まいカンパニー	SUUMO

公正競争規約違反に対する措置等

5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、前記のとおり、今月から6つの不動産情報サイトとともに、「いい部屋ネット」への広告掲載も原則として1か月間以上停止となります。

A社：渋谷区所在 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)

新築住宅7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、「建確TKH-542146」と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の番号であり、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、A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（6件）。

◎ 「新築一戸建て」等と記載 ⇒ 建築確認を受けていないため、広告不可（1件）。

◆ 取引条件の不当表示

◎ 「7,380万円」⇒ 7,468万416円

「8,680万円」⇒ 8,788万円

「6,980万円」⇒ 7,088万円

「9,980万円」⇒ 10,088万円

「7,980万円」⇒ 8,088万円

※設備工事費用等を含めずに表示

B社：渋谷区所在 免許更新回数(8)

《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)

中古マンション1物件

◆ 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B

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

◎ 「リフォーム済み」 ⇒ 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

◎ 11項目（免許証番号、物件の所在地、階数及び当該物件が存在する階、バルコニー面積、建物の建築年月、管理費、修繕積立金、管理方式、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。

C社：墨田区所在 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)

賃貸住宅10物件

◆おとり広告

◎ 業者間の物件情報を基に、賃料や管理費等（例えば、賃料77,000円を65,000円、管理費12,000円を5,000円で広告）を改ざんして行った、架空広告（5件）。

◆取引条件の不当表示

◎ 「保証会社利用可」 ⇒ 家賃保証会社の利用が取引の条件であり、保証料を要す（3件）。

◎ 「ほか諸費用 鍵交換」（4件）、「ほか諸費用 除菌消臭料」（2件） ⇒ 具体的な費用の額不記載。

◎ ルームクリーニング費用（1件）及びエアコン清掃費用（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

◎ 「24時間緊急通報システム」（4件）、「24時間換気システム」（2件） ⇒ いずれも存在しない。

◎ 「単身者もご家族の方にもおすすめです」 ⇒ 単身者限定の物件（1件）

D社：墨田区所在 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(自社ホームページ)

賃貸住宅6物件

◆おとり広告

◎ 新規に情報公開後に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、更新を行い、広告時点まで長いもので1か月半以上、短いものでも18日間継続して広告（6件）。

◆取引内容の不当表示

◎ 「リフォーム」 ⇒ リフォームの事実なし（2件）。

◎ 「光ファイバー」（2件）、「照明器具付き」（1件）、「駐輪場」（1件）、「シューズボックス」（1件） ⇒ いずれも存在しない。

◆取引条件の不当表示

◎ 「保証会社詳細 賃料・管理費の50%～」等と記載 ⇒ 2年目以降の家賃保証料の額不記載（同様の違反4件）。

◆表示基準違反

◎ 「リフォーム」 ⇒ リフォームの内容及び時期不記載（4件）。

E社：墨田区所在 免許更新回数(3)

《措置: 厳重警告・違約金》

対象広告: インターネット広告(三鷹 賃貸ROOM'z)

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、取引できないにもかかわらず、広告時点まで長いもので3か月半以上、短いものでも1か月半以上継続して広告（3件）。

◆取引条件の不当表示

◎ 「礼金 ー」 ⇒ 月額賃料1か月分の礼金を要す（2件）。

◎ 家賃保証会社の利用が取引の条件である旨及び保証料の額不記載（5件）。

◎ 「賃料 管理費等 89,000円 3,000円」、「保証会社 賃料総額の2%又は2.5%」 ⇒ 家賃保証料は、契約時12,000円、毎月1,840円（月額賃料及び管理費の2%）又は2,300円（同2.5%）である（1件）。

◎ ルームクリーニング費用（7件）及び鍵交換費用（5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

- ◎ 「三鷹駅バス16分徒歩1分」⇒ バス停徒歩4分（1件）
- ◎ 「武蔵境駅バス6分徒歩5分」⇒ バス停徒歩8分（1件）
- ◎ 「専有面積 56.56㎡」⇒ 42.8㎡（1件）
- ◎ 「CATV」⇒ 設置なし（3件）
- ◎ 「ガスコンロ対応」⇒ IHコンロであり、ガスコンロに対応していない（2件）。
- ◎ 「室内洗濯機置場」⇒ 室外にあり（1件）

◆必要表示事項不記載

- ◎ 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日（9件）

過去の措置

E社は、平成27年5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、**厳重警告・違約金課徴の措置**を受けている。

平成29年春の褒章と叙勲

平成29年春の褒章と叙勲について、当協議会関係では、次の方々を受章されました。
心から、お慶び申し上げます。

【藍綬褒章】

竹中 宣雄（たけなか のぶお）様
当協議会維持会員：ミサワホーム(株)
代表取締役社長執行役員

【黄綬褒章】

津村 義康（つむら よしやす）様
中国地区不動産公正取引協議会 会長
（公社）広島県宅地建物取引業協会 会長

吉本 重昭（よしもと しげあき）様
北陸不動産公正取引協議会 副会長
（公社）石川県宅地建物取引業協会 会長

【旭日大綬章】

岩沙 弘道（いわさ ひろみち）様
（一社）不動産協会 会長
三井不動産(株) 会長執行役員

【旭日双光章】

吉岐 昇一（いき しょういち）様
中国地区不動産公正取引協議会 元副会長
（公社）鳥取県宅地建物取引業協会 会長

日下 雅彦（くさか まさひこ）様
四国地区不動産公正取引協議会 会長
（公社）香川県宅地建物取引業協会 会長

平成29年度定時社員総会 及び懇親会のお知らせ

当協議会の平成29年度定時社員総会及び懇親会は、次の日程及び会場で開催いたします。

【定時社員総会】

日 時：平成29年6月14日(水)午後4時～
会 場：セルリアンタワー東急ホテル
地下2階 ボールルーム
渋谷区桜丘町26-1
※渋谷駅西口より：歩道橋渡り
国道246号沿い 徒歩5分

【懇親会】

時 間：午後5時～（流れ解散）
会 場：地下2階 ボールルーム

※ 総会等の開催のため、6月14日の午後12時以降の業務は休業いたします。予めご了承ください。

